



Gestaltungsbeirat der Stadt Soest

3. Sitzung 2023

Mittwoch, den 25. Oktober 2023

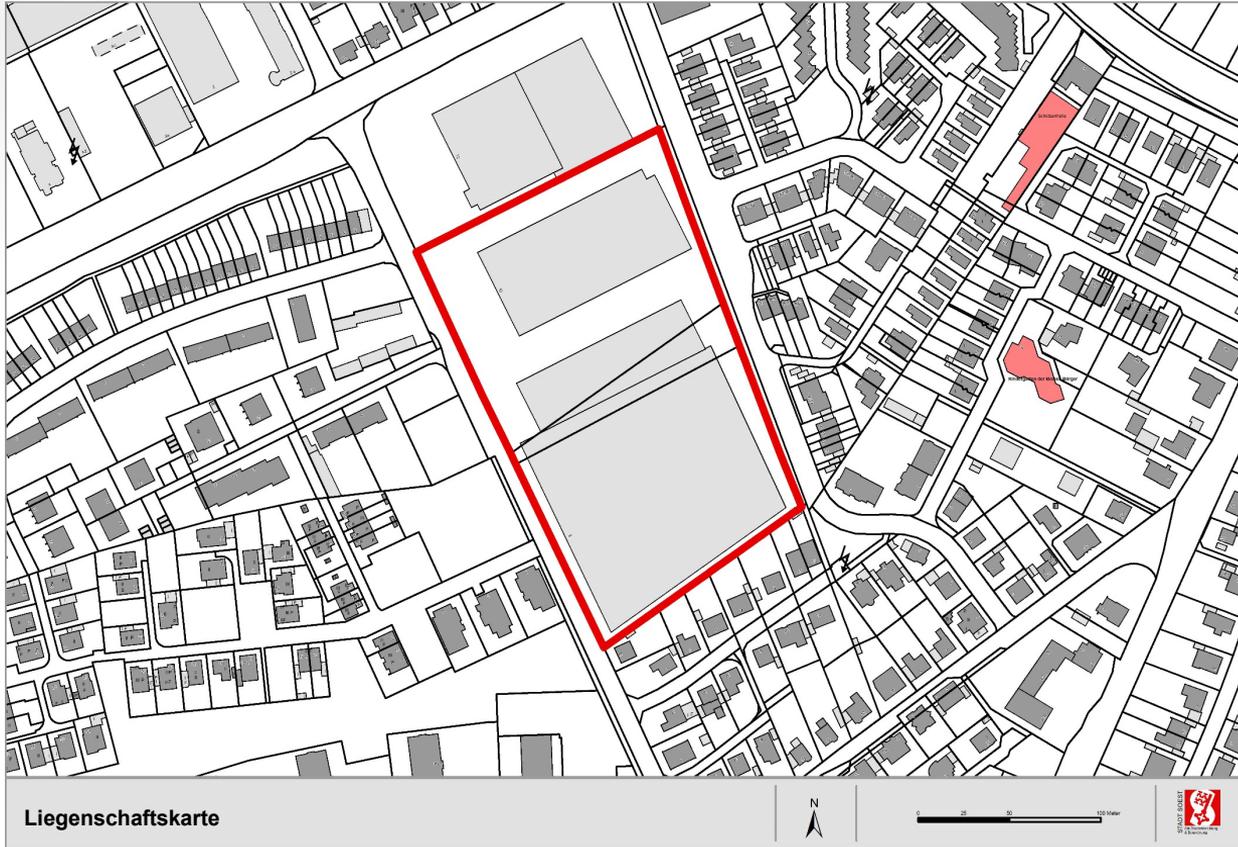
Tagesordnung

- TOP 1** Geschosswohnungsbau in serieller Holzbauweise
an der Clevischen Straße



Lage im Stadtgebiet







Luftbild 2023





Schrägansicht 2021, Blick nach Nordost

Erläuterung des Bauvorhabens

„Die Gateway Real Estate AG plant auf dem ehemaligen „Franz Kerstin“ Gelände in Soest die Entwicklung von ca. 380 Wohneinheiten in serieller ressourcenschonender Holzbauweise.

Mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. 69 „Clevische Straße“ wird die planungsrechtliche Grundlage geschaffen auf dem vormals gewerblich genutzten Gelände ein zeitgemäßes Wohnquartier mit einer vermietbaren Wohnfläche von ca. 24.156 m² zu errichten.

Vormals wurde auf dem noch bebauten Projektgrundstück in zwei großen Hallen Handel betrieben, mit der Umsetzung des Quartiersprojekts soll die Fläche entsiegelt und dem Wohnungsmangel in Soest entgegengewirkt werden.

Quartiersübergreifend ist eine viergeschossige Bebauung vorgesehen, die sich in das Stadtbild einfügt und eine attraktive Lösung für freifinanzierten und mietpreisgebundenen Wohnraum bietet.“



Lageplan | **Übersicht – Stellplatzminderung mit Mobilitätskonzept**

BGF (R) | Wohnen:

Gebäude A	3.564,00 m ²
Gebäude B	3.564,00 m ²
Gebäude D	3.564,00 m ²
Gebäude E	5.236,10 m ²
Gebäude F	5.236,10 m ²
Gebäude G	3.564,00 m ²
Gebäude H	1.812,95 m ²
Gebäude I	1.812,95 m ²
Gebäude J	1.812,95 m ²
BGF (R) gesamt Wohnen	30.167,05 m²
BGF (R) oberirdisch (Geschossfläche Vollgeschosse)	24.133,64 m²

BGF (R) | Seniorenwohnen:

Gebäude C1	4.188,95 m ²
Gebäude C2	4.188,95 m ²
Foyer	1.331,14 m ²
BGF (R) gesamt Seniorenwohnen	8.511,04 m²
BGF (R) oberirdisch (Geschossfläche Vollgeschosse)	6.835,46 m²

BGF (R) | Parkhaus:

BGF (R) gesamt Parkhaus	10.055,20 m²
BGF (R) oberirdisch (Geschossfläche Vollgeschosse)	9.052,38 m²
BGF (R) gesamt	48.739,29 m²
BGF (R) oberirdisch (Geschossfläche Vollgeschosse)	40.021,48 m²

Überschlag Anzahl WE

Ansatz: BGF Baufeld

Gebäude A:	32 WE
Gebäude B:	32 WE
Gebäude C1:	54 WE
Gebäude C2:	54 WE
Gebäude D:	32 WE
Gebäude E:	48 WE
Gebäude F:	48 WE
Gebäude G:	32 WE
Gebäude H:	16 WE
Gebäude I:	16 WE
Gebäude J:	16 WE
Anzahl WE gesamt:	380 WE

Überschlag Anzahl STPL mit REDUZIERUNG 10%

Ansatz: Anzahl WE (Überschlag) x STP-Schlüssel

Gefördertes Wohnen: 168 WE x 1 Stp/WE: 168 Stpl.
 Frei Finanziert < 50 m²: 122 WE x 1 Stp/WE: 122 Stpl.
 Frei Finanziert > 50 m²: 90 WE x 1,5 Stp/WE: 135 Stpl.

	privat	öffentlich
SOLL Wohnen: 383 Stpl. (%90)	383	
SOLL Besucherparkplätze (10%): 39 Stpl.	7	39
SOLL durch Baueset Nachbar: 7 Stpl.	7	396
SOLL gesamt: 429 Stpl.	390	39
IST Stellplätze Parkhaus: 374 Stpl.	374	-
IST Stellplätze Freiflächen: 68 Stpl.	22	46
IST gesamt: 442 Stpl.	396	46
IST-SOLL: +13 STPL.	+6	+7

*Anforderung Gewerparker betrifft alle per Beschließung reservierten Stellplätze

M 1:1000 | DIN A3



Lageplan | **Übersicht – ohne Stellplatzminderung**

BGF (R) | Wohnen:

Gebäude A	3.564,00 m ²
Gebäude B	3.564,00 m ²
Gebäude D	3.564,00 m ²
Gebäude E	5.236,10 m ²
Gebäude F	5.236,10 m ²
Gebäude G	3.564,00 m ²
Gebäude H	1.812,95 m ²
Gebäude I	1.812,95 m ²
Gebäude J	1.812,95 m ²
BGF (R) gesamt Wohnen	30.167,05 m²
BGF (R) oberirdisch (Geschossfläche Vollgeschosse)	24.133,64 m²

BGF (R) | Seniorenwohnen:

Gebäude C1	4.188,95 m ²
Gebäude C2	4.188,95 m ²
Foyer	133,14 m ²
BGF (R) gesamt Seniorenwohnen	8.511,04 m²
BGF (R) oberirdisch (Geschossfläche Vollgeschosse)	6.835,46 m²

BGF (R) | Parkhaus:

BGF (R) gesamt Parkhaus	10.058,20 m²
BGF (R) oberirdisch (Geschossfläche Vollgeschosse)	9.052,38 m²
BGF (R) gesamt	48.736,29 m²
BGF (R) oberirdisch (Geschossfläche Vollgeschosse)	40.021,48 m²

Überschlag Anzahl WE

Ansatz: BGF Baufeld

Gebäude A:	32 WE
Gebäude B:	32 WE
Gebäude C1:	54 WE
Gebäude C2:	54 WE
Gebäude D:	32 WE
Gebäude E:	48 WE
Gebäude F:	48 WE
Gebäude G:	32 WE
Gebäude H:	16 WE
Gebäude I:	16 WE
Gebäude J:	16 WE

Anzahl WE gesamt:
380 WE
Überschlag Anzahl STPL

Ansatz: Anzahl WE (Überschlag) x STP-Schlüssel

Gefördertes Wohnen: 168 WE x 1 Stp/WE: 168 Stpl.
 Frei Finanziert < 50 m²: 122 WE x 1 Stp/WE: 122 Stpl.
 Frei Finanziert > 50 m²: 90 WE x 1,5 Stp/WE: 135 Stpl.

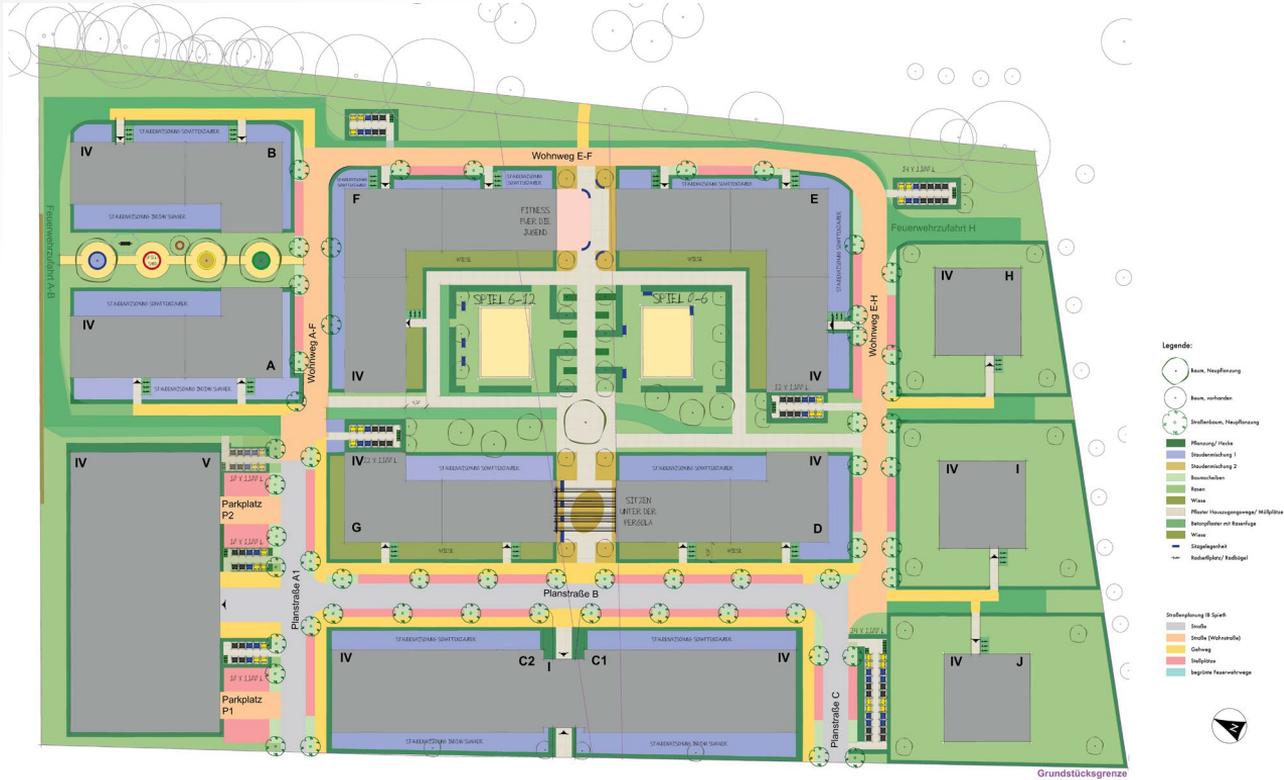
	privat	öffentlich
SOLL Wohnen: 425 Stpl. (%100)	425	-
SOLL Besucherparkplätze (10%): 43 Stpl.	-	43
SOLL durch Besucher Nachbar: 7 Stpl.	7	-
SOLL gesamt: 475 Stpl.	432	43
IST Stellplätze Parkhaus: 374 Stpl.	374	-
IST Stellplätze Freiflächen: 122 Stpl.	73	49
IST gesamt: 496 Stpl.	447	49
IST-SOLL: +21 STPL.	+15	+6

*Anforderung Quersparker betrifft alle per Beschleunigung reservierten Stellplätze

M 1:1000 | DIN A3



Lageplan | Freiraumkonzept



Grundriss Regelgeschoss | **Nutzungskonzept Förderfähigkeit**

 Förderfähigkeit - Regelgeschoss
 Maßstab 1:200

Grundstücksgrenze

nokera					
22011.Soest Nachweis Förderfähigkeit_Stand 10.10.2023					
Förderung Wohnen (Haus A,B,D,E,F,G,H,I und J) - Seniorenwohnen exkludiert					
Anzahl WE	Typ 402	Typ 501	Typ 103	Gesamt	
förderfähig EG	3	0	4	7	
nicht förderfähig EG	1	4	0	5	
Gesamt EG	4	4	4	12	
förderfähig RG	4	0	4	8	
nicht förderfähig RG	0	4	0	4	
Gesamt RG	4	4	4	12	
Anzahl platzierte EG	8	6	3	17	
Anzahl platzierte RG	24	18	9	51	
SUMME förderfähige WE aus EG	24	0	12	36	
SUMME förderfähige WE aus RG	96	0	36	132	
SUMME nicht förderfähige WE aus EG	8	24	0	32	
SUMME nicht förderfähige WE aus RG	0	72	0	72	
SUMME förderfähig	120	0	48	168	
SUMME nicht förderfähig	8	96	0	104	
SUMME GESAMT	128	96	48	272	
WOHNFLÄCHE förderfähig	7.829,60 m ²	0,00 m ²	3.247,71 m ²	11.077,31 m ²	62%
WOHNFLÄCHE nicht förderfähig	244,64 m ²	6.651,12 m ²	0,00 m ²	6.895,76 m ²	38%
WOHNFLÄCHE GESAMT	8.074,24 m²	6.651,12 m²	3.247,71 m²	17.973,07 m²	100%

Legende:

- nicht förderfähig
- förderfähig



Grundriss | Gebäudetyp | 4-Spänner Villen



Typ Villa 4 Spänner | Haus H/I/J
Erdgeschoss
Maßstab 1:200



Typ Villa 4 Spänner | Haus H/I/J
Regelgeschoss
Maßstab 1:200



Grundriss | Gebäudetyp | 4-Spänner



Typ Zeile 4Spänner
 Erdgeschoss
 Maßstab 1:200



Typ Zeile 4Spänner
 Regelgeschoss
 Maßstab 1:200



Grundriss | Gebäudetyp | 4-Spänner Eckgebäude



Typ Ecke 4 Spänner
Erdgeschoss
Maßstab 1:200



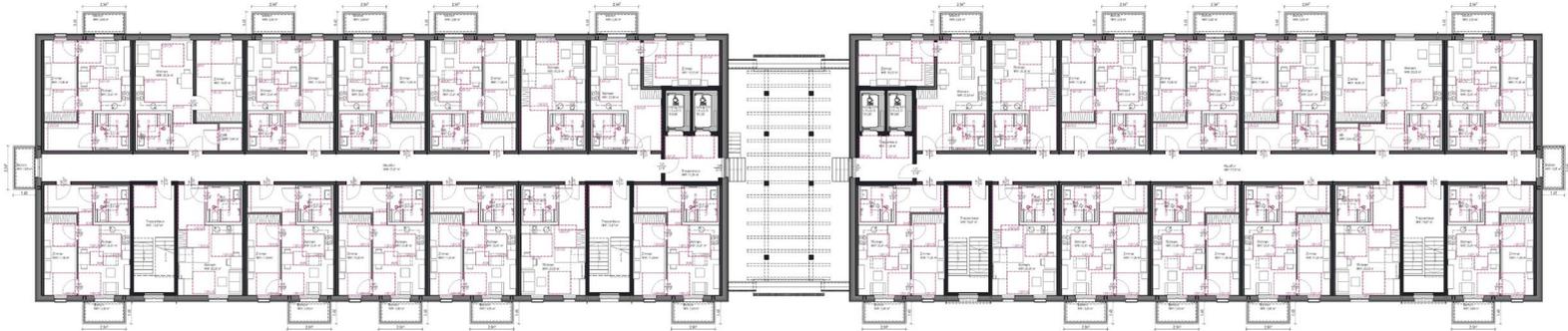
Typ Ecke 4 Spänner
Regelgeschoss
Maßstab 1:200



Grundriss | Gebäudetyp | Seniorenwohnen C1-C2



Seniorenwohnen Haus C1 und C2
Erdgeschoss
Maßstab 1:300



Ansichten | **Parken-Seniorenwohnen-Villen-Wohnen**



Parkhaus

Seniorenohnen C2

Seniorenohnen C2

Haus J

A-A Ansicht | Parken-Seniorenwohnen-Villa



Haus G

Haus D

B-B Ansicht | Wohnen Haus D und G



Parkhaus

C-C Ansicht | Parkhaus



Perspektive 1 | **Vogelperspektive** | Auf dem Schützenhof



Perspektive 2 | **Vogelperspektive** | **Clevische Straße**





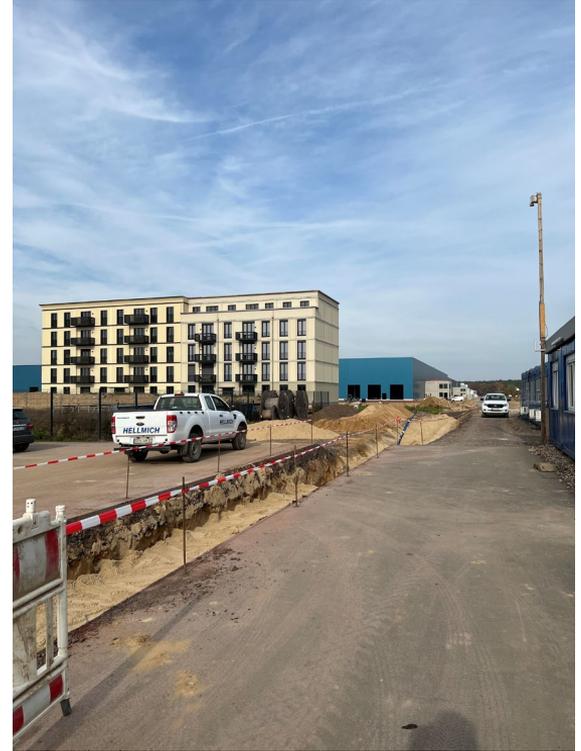
Perspektive 4 | **Clevische Straße**



Beispielfotos | **Projekt Sullivan Mannheim**



Beispielfotos | Nokera Stegelitz





Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!