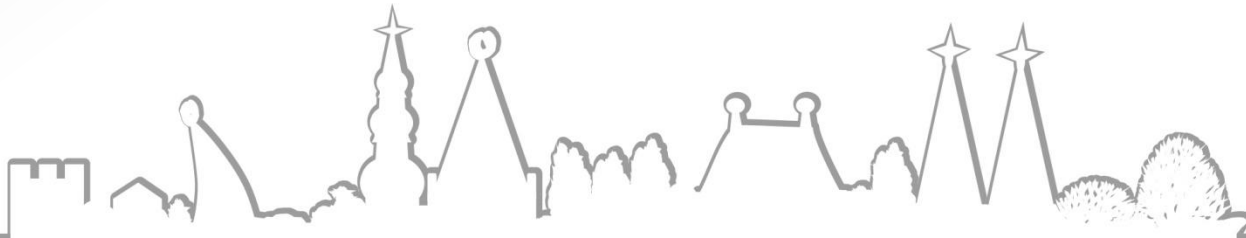




Stadt
Soest



Gestaltungsbeirat der Stadt Soest

4. Sitzung 2022

Mittwoch, den 24. August 2022

TOP 1

Högenstraße 7b,
Abbruch und Neubau eines Wohnhauses





Lage im Stadtgebiet



0 75 150 300 Meter





Aktuelles Luftbild



0 5 10 20 Meter

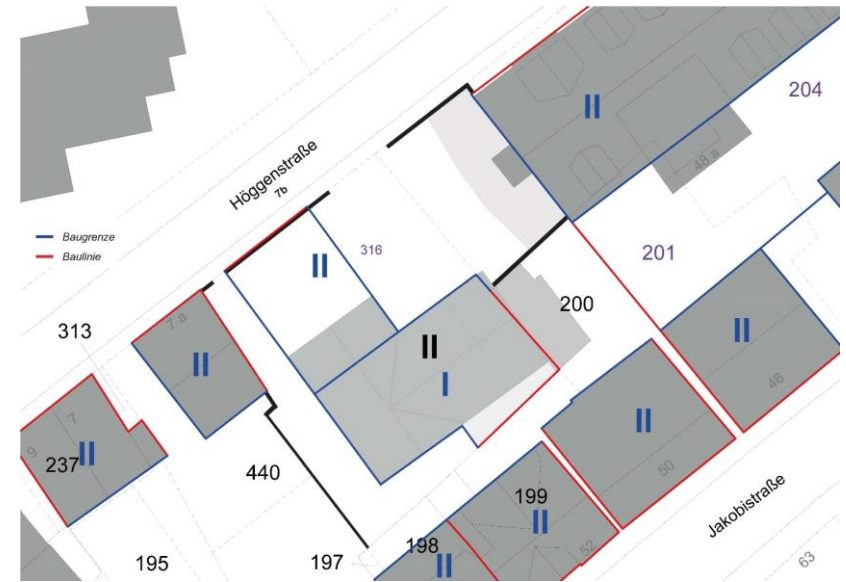
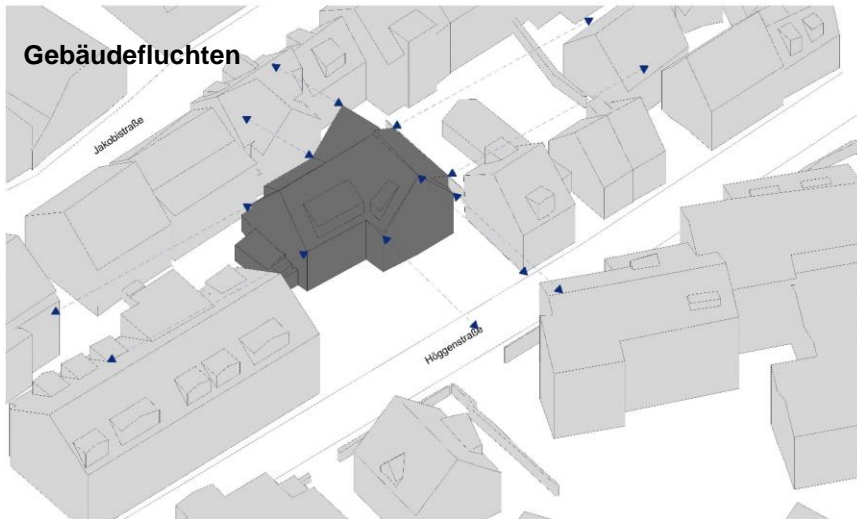
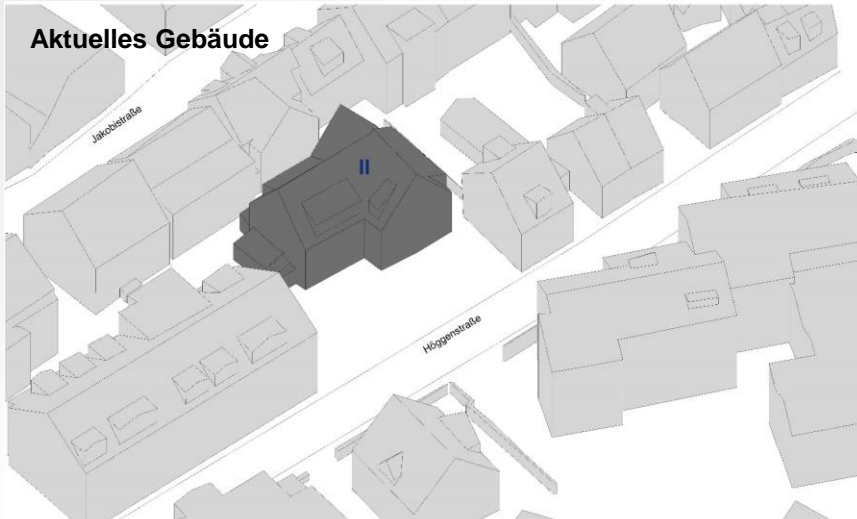








Schrägluftbild Istzustand



Baugrenzen und Baulinien





Straßenansichten Högenstraße 7b, Istzustand

Auszug aus dem Protokoll der Sitzung vom 9.2.2022

TOP 6

Högggenstraße 7b

Abbruch und Neubau eines Wohnhauses

Der Bauherr plant auf dem Grundstück Högggenstraße 7b den Neubau eines Wohnhauses. Das Bestandsgebäude soll abgebrochen werden. Geplant ist ein zweigeschossiges, unterkellertes Wohnhaus mit Dachgeschoss, im rückwärtigen Teil des Grundstückes ist entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes die Errichtung eines eingeschossigen Wohnhauses geplant. Die Planung liegt aktuell als Massenstudie vor, um die Möglichkeiten der Bebauung auszuloten.

Es werden zwei Planungsvarianten vorgestellt. Die erste Variante zeigt eine L-förmige Gebäudekubatur innerhalb der Vorgaben des B-Planes mit Hofbildung zur Högggenstraße. Die Kubatur der zweiten Variante orientiert sich an der umliegenden Bebauung – abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes – traufständig zur Högggenstraße mit maximaler Hinterbebauung und Gartenbereich im rückwärtigen Teil.

Der Beirat freut sich über die frühe Phase der Beteiligung. Nach dem ersten Impuls, die Neubebauung traufständig an der Högggenstraße weiterzuführen, entwickelt sich eine Diskussion um das vielfältige Erscheinungsbild der Högggenstraße. Die Högggenstraße war ursprünglich die rückwärtige Erschließung der Gebäude und Hinterhöfe der Jakobstraße – die westliche Haupteinfallsstraße der Soester Innenstadt –, deutlich erkennbar im Urkataster von 1828. Der Beirat könnte sich vor diesem Hintergrund die erste Planungsvariante sowie auch eine Weiterentwicklung dieser Variante vorstellen, bei der der nördliche Giebel des westlichen Flügels bis zur Högggenstraße vorgezogen wird und mit der denkmalgeschützten Mauer einen Hof bildet. Die Unterbrechung der Traufständigkeit würde der Vielfaltigkeit des Straßenzuges dienen. Der Hof könnte eine hohe Qualität entwickeln, wenn er nicht als reine Stellplatzfläche konzipiert wird. Überlegenswert sei auch ein (teilweiser) Erhalt und Weiterentwicklung des Bestandsgebäudes.

Empfehlungen:

- **Entwicklung eines stimmigen (Hof-)Ensembles**
- **Entwicklung eines straßenseitigen Hofes bei qualitativer Nutzung und Gestaltung**
- **Prüfung eines Teilabrisses und Weiterentwicklung des Bestandes**
- **Wiedervorlage**



Wiedervorlage

Erläuterungsbericht zur Entwurfsplanung

Bestandssituation

Der Bauherr, die Jahn Verlag GmbH & Co. KG, plant auf der Liegenschaft Höggenstraße 7b ein zweigeschossiges Wohnhaus mit Dachgeschoss und Kellergeschoss.

Auf dem Baufeld befindet sich zurzeit ein Wohnhaus, welches für die Maßnahme zurückgebaut werden soll.

Der geplante Neubau auf der Höggenstraße liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr.80 mit letzter Änderung am 06.02.1986. Im vorderen Bereich kann mit einer zweigeschossigen Bebauung, im rückwärtigen mit einem eingeschossigen Baukörper geplant werden.

Die Firstrichtung wird im vorderen Bereich mit einer Nord-Süd Ausrichtung und im rückwärtigen Bereich mit einer Ost-West Ausrichtung festgelegt.

In dem B-Plan sind verschiedene Baugrenzen und Baulinien vorhanden.

Das vorhandene zweigeschossige Wohnhaus liegt im hinteren Bereich, in dem lediglich eingeschossige Gebäude zulässig sind.

Entwurfskonzept

Da es sich bei dem Bestandsgebäude um einen Solitär handelt, der keinen Bezug zu jeglichen Gebäuden aufweist, soll sich der der Neubaukörper hingegen, an den Nachbargebäuden orientieren.

Dabei kommt es formal zu einer Abweichung des Bebauungsplans. Hierzu wird ein entsprechender Abweichungsantrag gestellt.

Die Firstrichtung des Neubaus folgt der Firstrichtung der links und rechts stehenden Nachbarbebauung. Die Traufe läuft damit parallel zur Höggenstraße.

Um die historisch und denkmalgeschützte Mauer, entlang der Höggenstraße, zu erhalten, wird der Neubau bewusst nach hinten versetzt.

Durch den Abstand zur Höggenstraße, entsteht eine Vorhofsituation im vorderen Bereich des Neubaus. Dieser soll als Kommunikationsort für die Nachbarschaft dienen.

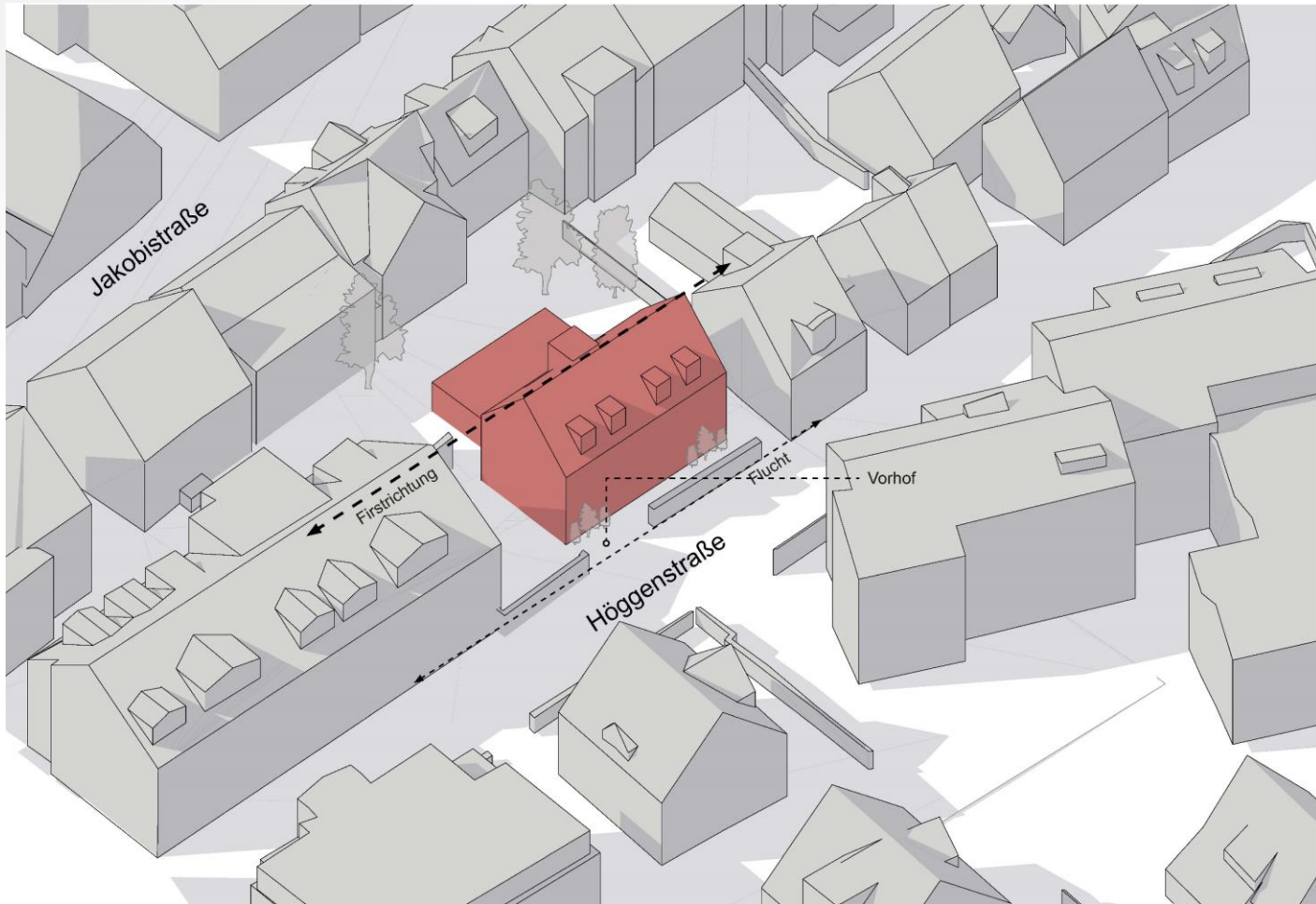
Da es sich bei der Nachbarbebauung Höggenstraße 7a um eine geschlossene Giebelwand handelt, kann der Neubaukörper mit drei Metern Abstand und einer offenen Fassade geplant werden. Zur Höggenstraße 46 wird ein Abstand von 7,5 Metern eingehalten.

Die Abstandsflächen werden im Kerngebiet mit 0,5 angesetzt und liegen auf dem eigenen Grundstück oder verbleiben vor der Straßenmitte.

Der eingeschossige Anbau auf der Rückseite hält die Abstandsflächen zur Grundstücksgrenze ein.

Die Vollgeschossigkeit wird nach dem Baurecht von 1984 LBO NRW nachgewiesen.

Für die Fassade wird eine WDVS Fassade mit Putz geplant. Die Fensteröffnungen entwickeln sich aus der geplanten Raumnutzung und halten die Vorgaben der Gestaltungssatzung ein. (siehe Anlagen)



Platzierung Neubaukörper



AG Bauordnung
Frau Reichelt
Az.: 1323-22-14

Soest, 12. Aug. 2022

**Stellungnahme für den Gestaltungsbeirat zum Neubau eines Wohnhauses
in Soest, Höggenstraße 7b**

Das geplante Vorhaben weicht von folgenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 80 der Stadt Soest ab:

- Unterschreitung der vorderen und hinteren Baulinien
- Überschreitung der nord-östlichen Baugrenze
- Nichteinhaltung der festgesetzten Firstrichtung

Bauordnungsrechtlich bestehen keine Bedenken gegen das geplante Wohnhaus.



**FB 3 Abteilung Bauordnung
Untere Denkmalbehörde
AZ.: 70020-2022-16**

Soest, den 17.08.2022
Frau Schuchardt ☎103-3411

**Stellungnahme für den Gestaltungsbeirat
Hier: Abbruch und Neubau eines Wohnhauses**

Das Bestandsgebäude ist weder Denkmal, noch erhaltenswerte Bausubstanz. Es soll abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden. Der geplante Neubau weicht vom Bestand und den Festsetzungen des B-Plans ab. In Bezug auf die Gestaltung ist eine Einhaltung der Gestaltungssatzung geplant.

Das Bauvorhaben wurde bereits einmal im Gestaltungsbeirat beraten. In der damaligen Sitzung wurden in Rücksprache mit der LWL-Denkmalpflege folgende Aspekte der Denkmalpflege eingebracht:

- Hinweis auf die durch die Denkmalbereichssatzung geschützte Grünsandsteinmauer. Diese sollte erhalten werden.
- Hinweis auf die historische Entwicklung der Bebauung an der Höggenstraße als rückwärtige Bebauung der Jakobistraße. Insofern sind das Zurückspringen des Bestandsgebäudes von der Straße und die Ausbildung einer Hofsituation vor dem Gebäude aus Sicht der Denkmalpflege wichtige Aspekte.

Der aktuelle Entwurf sieht ein Abrücken des Neubaus von der Straße und einen Erhalt bzw. eine Ergänzung der geschützten Grünsandsteinmauer vor. Dies ist grundsätzlich zu begrüßen. Möglicherweise geplante Veränderungen an der Mauer (z.B. Verschieben der Zufahrt? Wegnahme und Wiedererrichten für die Baustelle?) sollten dann im Baugenehmigungsverfahren abgestimmt werden.

Der B-Plan setzt das Bestandsgebäude fest. Dieses dokumentiert die geschichtliche Entwicklung der Bebauung an der Höggenstraße als Rückbebauung zur Jakobistraße. Im vorliegenden Entwurf wurde der Neubau von der Straße abgerückt, allerdings fällt dieser Rücksprung deutlich geringer aus, als im Bestand, wohl um den hinteren Bereich des Grundstücks ebenfalls gut nutzen zu können. Damit ist der Hinweis der Denkmalpflege auf die Ausbildung der Hofsituation nur teilweise umgesetzt worden.

Auf Grund der Kürze der Zeit konnte zum aktuellen Entwurf bislang keine Beteiligung der LWL-Denkmalpflege erfolgen. Da hier abweichend vom B-Plan gebaut werden soll und die Anregungen der letzten Sitzung nur teilweise umgesetzt wurden, ist die Beteiligung erforderlich. Es wird versucht, bis zum Termin der Sitzung eine Rückmeldung zu erhalten.

Da der Neubau in einem Bereich errichtet werden soll, der im Urkataster unbebaut ist und das Gebäude unterkellert werden soll, verweise ich erneut auf die beigefügte Stellungnahme der Stadtarchäologie. Auf Grund des so genannten Verursacherprinzips sind die Kosten für eine archäologische Grabung durch den Bauherrn zu tragen.

Gez.

Schuchardt



Abteilung
Stadtentwicklung und Bauordnung
Stadtarchäologie
Niederbergheimer Straße 24
59494 Soest

Stadt Soest • Postfach 22 52 • 59491 Soest



Julia Ricken M.A. Ihr Ansprechpartner
j.ricken@soest.de E-Mail
www.soest.de
02921/103 1250 Durchwahl Telefon
02921/103 8 1250 Durchwahl Telefax
27.01.2022 Datum

Einschätzung archäologisches Potential

Fläche Höggenstraße 7 b

Die Fläche des Grundstückes Höggenstraße 7 b liegt in einem archäologisch hochinteressanten Gebiet. Etliche archäologische Fundstellen, die Befunde vom Mittelalter bis zur Neuzeit erbrachten, befinden sich in direkter Nähe. Auf dem angrenzenden Gelände wurden zahlreiche Siedlungsspuren aus dem Hoch- und Spätmittelalter und der Frühen Neuzeit dokumentiert (Grubenhäuser, Pfosten, Abfallgruben, Brunnen, Keller sowie weitere Hausfundamente).

Bei Bau des Nebengebäudes mit der Hausnummer 7 a konnten zudem in einer Tiefe von ca. 0,50 m eine Pflasterung von Grünsandsteinplatten aufgedeckt werden sowie mehrere Grubenbefunde. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich diese Befundart auch unter das anliegende Grundstück 7 b erstreckt. Außerdem sei angemerkt, dass für das Nebengebäude 7 a, trotz einer nicht geplanten Unterkellerung, eine relativ starke Auskoffnung (ca. 1,30 m) aufgrund des Bodengutachtens erfolgen musste und somit bis auf den anstehenden Lössboden herunter gegangen wurde, in dem sich grundsätzlich archäologische Befunde auch aus älterer Zeitstellung erhalten haben können.

Da das Gebäude mit der Hausnummer 7 b unterkellert ist, würde der Abriss nur archäologisch begleitet werden müssen. Wird das geplante unterkellerte Gebäude auf die Parkfläche direkt an der Straße gesetzt und die Bodeneingriffe dort dementsprechend tief geschehen, müssen im Vorhinein archäologische Untersuchungen stattfinden, da die Fläche laut Urkataster unbebaut ist und sich somit vermutete archäologische Befunde im Boden erhalten haben können.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.



Julia Ricken M.A.

Stadtarchäologin





Städtebauliche Perspektiven & Axonometrien





Städtebauliche Ansicht (Nordwest)



Städtebauliche Ansicht (Südwest)





Städtebauliche Ansicht (Südost)

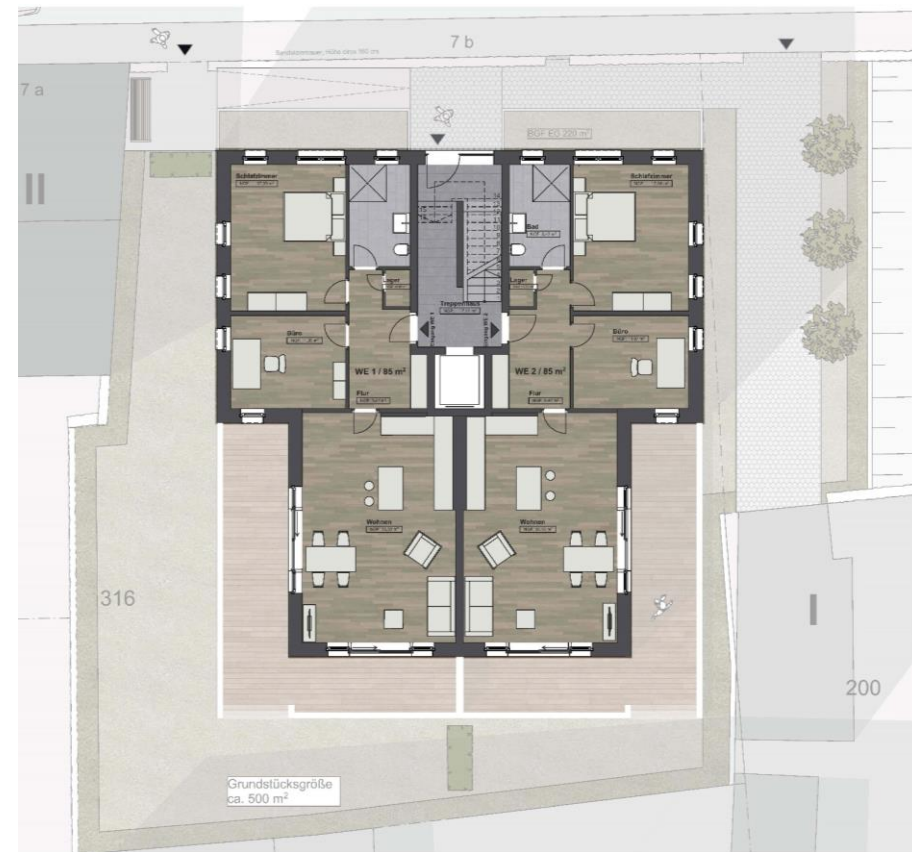


Städtebauliche Ansicht (Nordost)



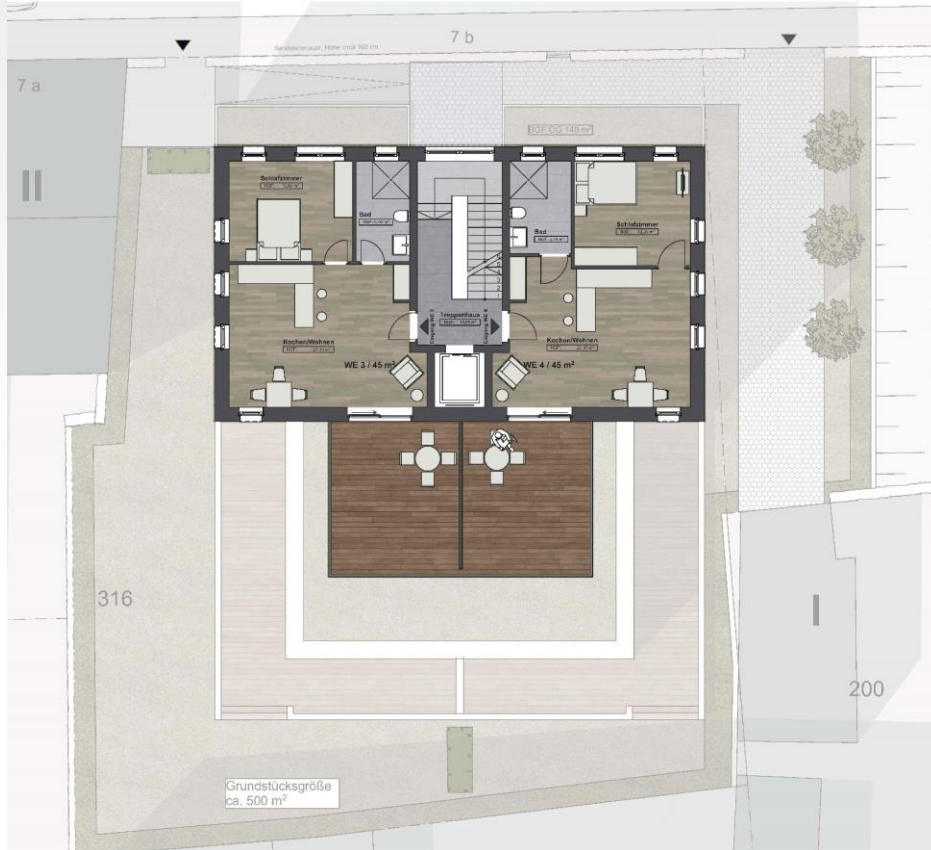


Übersichtsplan



Grundriss Erdgeschoss





Grundriss 1. OG



Grundriss Dachgeschoss



Stadt
Soest



Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!