

**Protokoll der 5. Sitzung des Gestaltungsbeirats der Stadt Soest
am 18. November 2021**

Es nehmen teil:

Seitens des Beirates:

Dipl.-Ing. Architektin/Stadtplanerin Frau Grote
Dipl.-Ing. Architekt/Stadtplaner Franz Jörg Feja
Prof. Architekt/Stadtplaner Christoph Mäckler

Seitens der Verwaltung:

Olaf Steinbicker	Abteilung Stadtentwicklung und Bauordnung
Arnd Brennecke	Abteilung Stadtentwicklung und Bauordnung
Andreas Fuhrmann	Abteilung Stadtentwicklung und Bauordnung - Untere Denkmalbehörde -
Claudia Pfeffer	Abteilung Stadtentwicklung und Bauordnung
Rica Wichmann	Abteilung Stadtentwicklung und Bauordnung

Frau Grote begrüßt die anwesenden Teilnehmer aus Verwaltung und Politik und leitet zum TOP 1 über.

Top 1

Altes Pastorat in Meiningsen, Inklusiver Mehrgenerationen-Wohnhof

Das alte Pastorat im Soester Ortsteil Meiningsen ist ein mächtiges zweigeschossiges Fachwerkwohnhaus mit Satteldach mit einem hohen, den Geländeabfall ausgleichenden Sandsteinsockel. Das Gebäude stammt vermutlich aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts. Es steht traufständig zur Kirchstraße, die westliche Giebelseite ist verschiefert. Bedingt durch Schäden an der Bausubstanz erfolgten erhebliche bauliche Veränderungen und Eingriffe. Das Gebäude ist nicht denkmalgeschützt, dennoch ist ein Erhalt nach Einschätzung der Unteren Denkmalbehörde aufgrund der ortsbildprägenden Nachbarschaft zur Pfarrkirche St. Matthias begrüßenswert.

Architekt Herr Grüne vom Planungsbüro PostWelters stellt das Bauvorhaben vor. Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurden unter dem Titel „Zukunft für Meiningsen“ im Auftrag der evangelischen Kirchengemeinde Meiningsen Themen für eine Dorfentwicklung erarbeitet, die Bedarfe der Dorfgemeinschaft ermittelt und Ideen gesammelt hat. Daraus entwickelte sich für das Grundstück rund um das alte Pastorat die Idee eines „inklusive Mehrgenerationen-Wohnhofes“ mit barrierefreien Wohnungen und diakonischen Angeboten für Kinder und ältere Menschen. Das zurzeit leerstehende Gebäude des alten Pastorats soll erhalten und umgenutzt werden und es sollen zwei Neubauten für barrierefreie Wohnungen und diakonische Angebote entstehen. Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt von Süden über das Gartengrundstück des Pastorats, aktuell bestehen dort drei Stellplätze.

Die Planung berücksichtigt den teilweisen Erhalt des alten Baumbestands und die vorhandenen Spielflächen. Da eine Unterkellerung aufgrund des im Untergrund sehr hoch anstehendes Felsens nicht möglich ist, sollen die Kellerersatzräume als Nebenanlagen in die Planung integriert werden. Die notwendigen neuen Stellplätze sollen so platziert werden, dass möglichst wenig Verkehr auf das Grundstück geführt wird. Es gibt drei Planungsvarianten mit je zwei zweigeschossigen Gebäuden mit Satteldach für jeweils sechs bis acht Wohnungen.

In der ersten Variante liegen die Gebäude riegelartig entlang der westlichen Grundstückskante an dem begleitenden, alten Baumbestand. Bei dieser Anordnung wird der Innenbereich des Geländes mit den alten Bäumen freigehalten und kann für den Gemeinschaftshof, Spielplatz, Ballspielplatz etc. genutzt werden. Die Kellerersatzräume sind in den Gartenbereich integriert. Die Stellplatzanlage befindet sich direkt an der Zufahrt im südlichen Bereich des Grundstücks.

Die zweite Variante zeigt ein winkelförmiges Ensemble der beiden zweigeschossigen Gebäude mit Satteldach und formt dadurch den geplanten Wohnhof. Bei dieser Anordnung ist eine Galerieerschließung oder Laubengangverbindung der beiden Gebäude denkbar, die Kellerersatzräume können in die winkelförmige Stellung integriert werden. Bei dieser Variante entfallen zwei bis drei zusätzliche Bäume im Innenbereich des Grundstücks, dafür bleibt im südlichen Bereich eine größere Fläche als Wiese unversiegelt. Der Ballspielplatz liegt außerhalb des Wohnhofs, um möglichen Nutzungskonflikten vorzubeugen. Sollte der Ballspielplatzes nicht realisiert werden, kann der Bestandspielplatz erhalten bleiben.

Bei der dritten Planungsvariante sind die Gebäude ebenfalls winkelförmig, aber mit etwas mehr Abstand zueinander angeordnet und mehr nach Süden verschoben. Dadurch kann ein kleiner Ballspielbereich in den Wohnhof integriert werden. Die Aufstellung der Stellplätze erfolgt längs der Durchwegung.

Der Freiraum soll als Gemeinschaftshof gestaltet werden, der für zukünftige Bewohner und die Dorfgemeinschaft zugänglich sein soll. Die bestehende öffentliche Durchwegung soll erhalten bleiben, ebenso der alte Baumbestand. Nach Aussage der Dorfvertreter wird der Spielplatz von jungen Familien genutzt und sollte als Neuplanung oder als Bestandsplatz erhalten werden. Der Ballspielbereich wird in erster Linie im Bereich des Basketballkorbs genutzt. Der jetzige Ballspielbereich ist teilweise zugewachsen. Ob ein neuer Spielplatz und ein neuer Ballspielplatz mit der Unterstützung der Stadt Soest umgesetzt werden können, muss in der weiteren Planung noch genauer mit der Stadt Soest abgestimmt werden.

Der Beirat begrüßt dessen frühzeitige Beteiligung bereits zum Zeitpunkt der ersten Entwurfsüberlegungen. Das alte Pastorat ist ortsbildprägend und hat damit Einfluss auf die weitere Entwicklung des Standortes. Das Dorfbild als solches zeigt eine offene Streusiedlungsstruktur mit alten Hofstellen. Diese Hofstellen mit ihren unterschiedlichen Baukörpern, die sich um eine Fläche anordnen, bestimmen ebenfalls das Ortsbild. Der Beirat betont die angenehm maßvolle Planung, die auf eine massive Verdichtung verzichtet. Eine Längsanordnung der Gebäude, wie es die Planungsvariante 1 zeigt, ist nicht ortstypisch. Der Beirat favorisiert – ebenso wie das Planungsbüro – die gewinkelte, hofstellenartige Anordnung der Hauptgebäude, die sich gut in das Ortsbild einfügt. Deutliches Potential liegt in der Anordnung und Ausgestaltung der Nebengebäude sowie der Stellplätze, außerdem in der Adressbildung. Hier verweist der Beirat auf das „Remisenthema“, das typisch für eine Hofstellenstruktur ist. Wünschenswert ist eine kleinteilige, lockere Aufteilung.

Empfehlungen:

- Qualitative Weiterentwicklung und Differenzierung der Haupt- und Nebengebäude mit Assoziation zu den umgebenden Hofstellen

- Kleinteilige Gestaltung und Gliederung der Gebäude
- Geringere Grundflächen der Gebäude („Einkürzen“)
- Einbeziehung der Geländehöhen bei der Ausgestaltung und Anordnung der Gebäude
- ortsbezogene Entwicklung der Nebengebäude/Kellerersatzräume unter dem Aspekt des „Remisenthemas“, Anknüpfung an den dörflichen Charakter unter Einbeziehung in die Gebäudestruktur
- Überarbeitung der Stellplatzanordnung
- Anknüpfung an die vorhandene Erschließung, Heranrücken des Hofes an den neuen Erschließungsweg
- Beachtung der Adressierung und Auffindbarkeit des Ensembles
- Zwingende Erhaltung des Pastoratsgebäudes
- Wiedervorlage

TOP 2

Brüderstraße 42

Errichtung eines Wohn-, Praxis- und Geschäftshauses

Das Gebäude Brüderstraße 42 ist ein dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus. Die Schauffassade zur Brüderstraße (Fußgängerzone) wurde in der Art des Historismus in Anlehnung an barocke Motive gestaltet. Das Gebäude wurde in mehreren Bauphasen errichtet. Das gesamte Äußere und Innere des Wohn- und Geschäftshauses ist denkmalgeschützt. Die zu beurteilende Baumaßnahme betrifft die Sanierung des Denkmals sowie Neubaumaßnahmen an der rückwärtigen Seite des Denkmals bis hin zur angrenzenden, nördlich gelegenen Stiefenbergstraße, sowie die Schaffung von Balkonen und Verbindungsstege zwischen Alt- und Neubau.

Der Architekt Herr Acconci und der Bauherr Herr Arens stellen das Bauvorhaben vor. Geplant ist eine Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes an der Brüderstraße sowie ein Neubau auf dem nördlichen Bereich der L-förmigen Parzelle. Die Hinterhofanbauten auf der Nordseite sind bereits abgerissen, die Nordfassade erhält Balkone zur Attraktivitätssteigerung der Wohnungen. Der langrechteckige Neubau soll als eigenständiger Baukörper quer zum Bestandsgebäude auf dem ehemaligen Hinterhofbereich errichtet werden. Zur barrierefreien Erschließung wird mit dem Neubau eine Aufzugsanlage errichtet, die gleichfalls über Stege mit dem Altbau verbunden ist.

Das Erdgeschoss des Neubaus ist auf ganzer Länge stützenlos geöffnet und bietet Platz zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze. Es ist als Nicht-Vollgeschoss geplant, darüber befinden sich zwei Vollgeschosse sowie ein ausgebautes Satteldach. Am Südgiebel ist ein Annexbau vorgesehen, der sich gestalterisch von der Hauptfassade abhebt und als Loggienbereich geplant ist.

Das Fassadenmotiv an der Nordseite ist eine Lochfassade mit einem verglasten, durchgehend vertikalen Durchbruch am westlichen Treppenhaus. Ein alternativer Fassadenentwurf zeigt die Fortführung des Treppenhauses als Zwerchhaus mit Satteldach, diese Ausführung betont den Eingangsbereich. Das Satteldach wird auf der Nordseite mit Gauben durchbrochen. Hierzu gibt es Entwürfe mit unterschiedlichen Anordnungen der Gauben. Die westliche Giebelwand dient als Brandwand und ist vom im nördlichen Eingangsbereich der Fußgängerzone/Brüderstraße dominant sichtbar.

Der Beirat erkennt die durch die grenzständige Bebauung verbundenen besonderen Probleme dieses Bauvorhabens, bemängelt aber auch, dass zur eindeutigen Beurteilung die vorgelegten 3-D-Ansichten durch

Lagepläne, Grundrisse und Schnitte ergänzt werden sollten. Ohne diese lasse sich dieses Bauvorhaben nur unzureichend und nicht abschließend bewerten.

Die Höhenentwicklung der Neubebauung wird im Zusammenhang mit der Nachbarbebauung kritisch gesehen. Hier sieht der Beirat die Gefahr der Schaffung eines Präzedenzfalls, auf den sich andere Bauwillige künftig berufen könnten. Als Hinterhofbebauung wirke der Baukörper zu massiv und dominant im Vergleich zur näheren Umgebung. Das nicht geerdete Erdgeschoss wird vom Beirat massiv bemängelt, da hierdurch das Gebäude „schwebe“ und architektonisch unausgewogen sei.

Fraglich ist auch die Anbringung von Balkonen auf der Nordseite der Fassade des Altbaus, die durch die westlich angrenzende Bebauung, den vorgelagerten Neubau sowie die südlichen Zugangsstege so zugebaut seien, dass die unteren beiden Balkone kaum Belichtung und Aufenthaltsqualität haben würden. Weiterhin sieht der Beirat unvollständige Umsetzungen in baurechtlichen Vorgaben durch die unmittelbar anschließende, ebenfalls grenzständige Nachbarbebauung.

Empfehlungen:

- Der Beirat würdigt das Engagement des Eigentümers, kann aber das Bauvorhaben nach dem Stand der aktuellen Planung nicht empfehlen.
- Überarbeitung Zwerchhaus und Treppenhausfenster
- Gebäude „auf den Boden stellen“, Überarbeitung Stellplatzgeschoss
- Alternative zu Balkonen prüfen, direkter Anbau des Neubaus an das Denkmal unter Wahrung der Abstandsflächen

Ende der Sitzung 18:30 Uhr

Soest, den 25.11.2021



Claudia Pfeffer


Olaf Steinbicker