Gestaltungsbeirat der Stadt Soest

Dienstag, den 8. September 2026

Tagesordnung

- TOP 1

  Bebauung des Geländes des ehem. Baustoffhandels Hilchenbach

- TOP 1

  Bebauung des Geländes des ehem. Baustoffhandels Hilchenbach

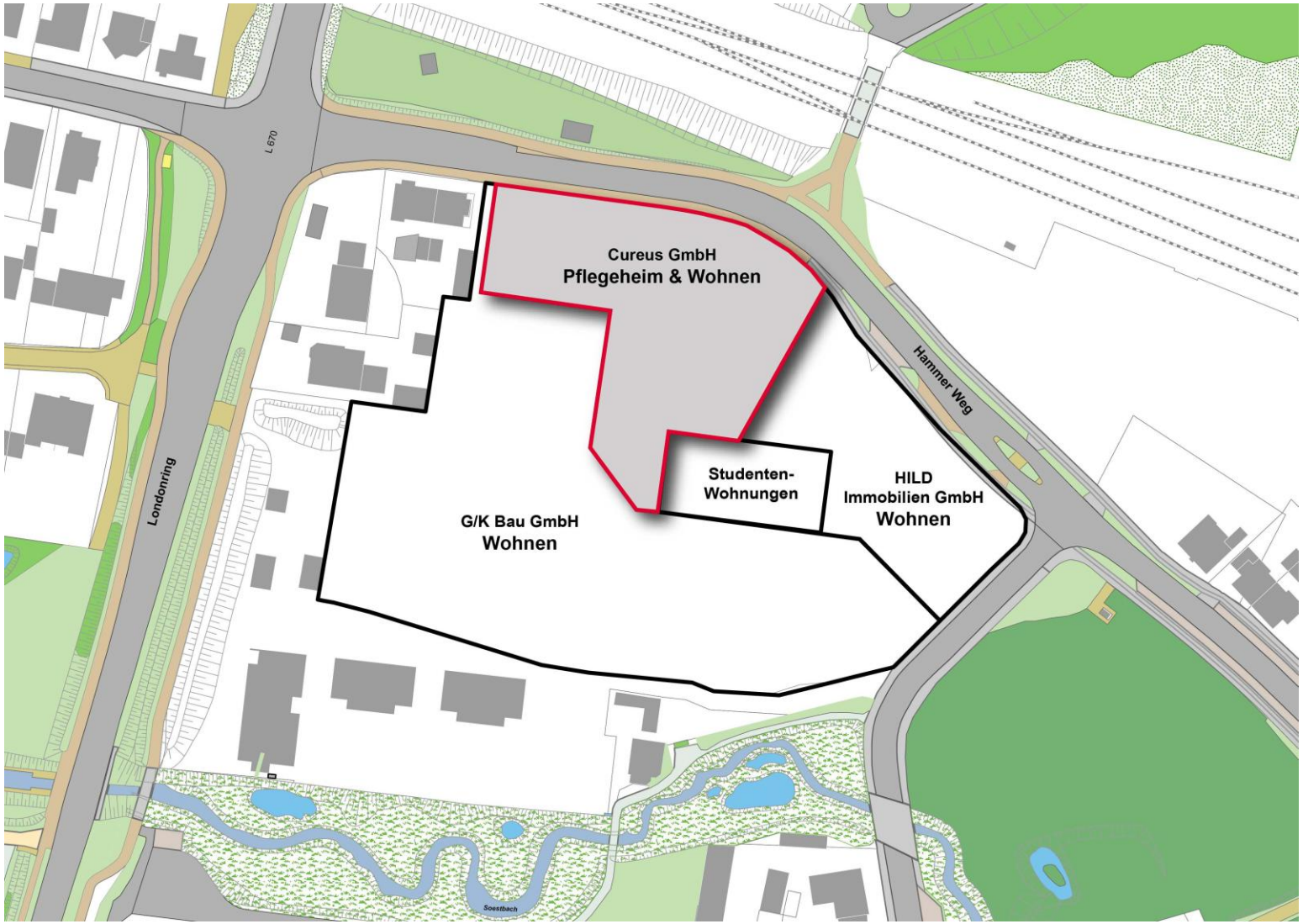
Gelände im Luftbild



Schrägluftaufnahme



Projektübersicht



- Für das Quartier wurde bereits ein Bebauungsplan aufgestellt, der bisher nicht rechtskräftig geworden ist.
- Stattdessen soll eine Bebauung über den Bauturbo realisiert werden.
- Das Quartier besteht aus vier Bereichen mit verschiedenen Projektträgern und unterschiedlichen Schwerpunkten.
- Gegenstand der Beratung des Beirats am 08.09.2026 ist laut städtebaulichem Vertrag nur der nördliche Bereich am Hammer Weg (s. Folie 6).

Auszug aus dem städtebaulichen Vertrag

Die innere Erschließung des neuen Quartiers erfolgt über den Feldmühlenweg im Südosten. An den Feldmühlenweg schließt sich eine, durch das Quartier verlaufende Ringerschließung an. Hierdurch wird das Quartier in drei Blöcke unterteilt. Für die Häuser im nördlichen sowie östlichen Block, die entlang des Hammer Wegs liegen, ist aus Lärmschutzgründen eine viergeschossige Riegelbebauung, mit einer Höhe von mindestens 12,5 m und maximal 13,5 m, vorgesehen. Durch die Anordnung und Höhe der Gebäude entstehen attraktive und ruhige Innenhöfe, in denen private Spielflächen vorgesehen sind.

Neben dem Lärmschutz soll die Riegelbebauung entlang des Hammer Wegs, einer prägnanten Zufahrtsstraße zur Soester Innenstadt und zum Bahnhof, die Anforderungen einer dem Zufahrtsbereich zur Innenstadt angemessenen Architektur erfüllen. Sowohl durch die Einbindung des unabhängigen Gestaltungsbeirates in Verbindung mit entsprechenden Vorgaben soll eine entsprechende und hochwertige Gestaltung gesichert werden. Gleichzeitig soll verhindert werden, dass das Gebäude im Zusammenspiel mit dem gegenüberliegenden Bahndamm eine einengende Wirkung auf den öffentlichen Verkehrsraum ausübt.
[…]

§ 5 Gestaltung des Gebäuderiegels am Hammer Weg sowie allgemeine Gestaltung

5.1 Mit den folgenden Regelungen wird das Ziel verfolgt, eine abwechslungsreiche und aufgelockerte Gestaltung der Riegelbebauung entlang des Hammer Wegs zu erreichen. Hierdurch soll verhindert werden, dass das Gebäude im Zusammenspiel mit dem gegenüberliegenden Bahndamm eine einengende Wirkung auf den öffentlichen Verkehrsraum ausübt.

5.2 Um dieses Ziel zu erreichen, ist die Fassade des Gebäudes z.B. durch Vor- und Rücksprünge, Farb- oder Materialwechsel abwechslungsreich und aufgelockert zu gestalten. Die beste architektonische Lösung lässt sich nicht verbal beschreiben, sondern ist anhand konkreter Entwürfe zu ermitteln. Zu diesem Zweck ist der Gestaltungsbeirat der Stadt Soest in das Verfahren einzubeziehen. Dieser hat eine beratende Funktion und gibt in diesem Rahmen Empfehlungen für Veränderungen an den eingereichten Entwürfen ab.

5.3 Der Vorhabenträger verpflichtet sich in Ergänzung zu den Festsetzungen des Bebauungsplans dazu, vor Einreichung des Antrags auf Baugenehmigung für den entlang des Hammer Wegs verlaufenden Neubau Vorschläge zur Fassadengestaltung im Gestaltungsbeirat der Stadt Soest vorzustellen und zu diskutieren. Er verpflichtet sich weiter, die Empfehlungen des Gestaltungsbeirats in seinen Vorschlag zur Fassadengestaltung einzuarbeiten und seinen Antrag auf Baugenehmigung entsprechend einzureichen.

5.4 Werden die Empfehlungen des Gestaltungsbeirats nicht umgesetzt, sind die geänderten Vorschläge zur Fassadengestaltung erneut im Gestaltungsbeirat vorzustellen.
[…]

Schwarzplan



Projektbeschreibung des Neubaus einer Seniorenresidenz mit ca. 100 Pflegeplätzen (stationäre Pflege)

1. Einrichtungs- und Nutzungskonzept

Die geplante Einrichtung ist als moderne Senioren- und Pflegeimmobilie konzipiert. Zielsetzung ist es, pflege- und betreuungspflichtigen Menschen eine weitgehend selbstständige Lebensführung in einer barrierefreien Umgebung zu ermöglichen. Die räumliche Voraussetzung hierfür wird durch großzügig gestaltete Einzelzimmer geschaffen, die vollumfänglich barrierefrei (nach DIN 18040-2) ausgestattet sind. Das Versorgungsangebot umfasst die vollstationäre Dauerpflege sowie eingestreute Kurzzeitpflegeplätze nach SGB XI. Das Angebot richtet sich an Pflegebedürftige aller Pflegegrade (1–5) mit unterschiedlichen körperlichen und kognitiven Krankheitsbildern inklusive besonderem Betreuungsbedarf (§ 43b SGB XI).

2. Wohn- und Gruppenstruktur

Das Objekt gliedert sich in vier Wohnbereiche (Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss und Staffelgeschoss) mit etagenbezogener Wohngruppenpflege:

• Privatsphäre & Individualität: Um den Bewohnern ein häuslich-familiäres Umfeld zu sichern, ist die Eigenmöblierung der Zimmer ausdrücklich vorgesehen. Die ausschließliche Einzelzimmerstruktur ermöglicht zudem ein würdevolles Ausfahren und Verabschieden im Trauerfall direkt im Bewohnerzimmer.

• Wohngruppenmittelpunkt: Jede Wohngruppe verfügt über eine eigene Wohnküche als zentralen Aufenthaltsraum für soziale Kontakte, alltagsnahe Aktivitäten (Spiel, Bewegung, hauswirtschaftliche Tätigkeiten) sowie gemeinsames Kochen und Backen.

• Zentrale Gemeinschafsflächen im EG: Im Erdgeschoss stehen etagenübergreifend ein Therapieraum, ein Kaminzimmer, ein Restaurant sowie eine Außenterrasse zur Verfügung. Erfahrungsgemäß nutzen etwa 30 % der Bewohner die zentralen Räumlichkeiten im Erdgeschoss (u. a. zur Einnahme der Mahlzeiten), 50 % nutzen die Aufenthaltsräume ihrer jeweiligen Wohngruppe, während ca. 20 % der Bewohner bettlägerig versorgt werden.

3. Pflege, Betreuung & Personalstruktur

Die ganzheitlich Pflege wird durch examiniertes Pflegefachpersonal und Pflegehilfskräfte gemäß den gesetzlichen Personalverordnungen und Stellenschlüsseln geleistet. Ergänzend stehen Therapeuten und Sozialpädagogen zur Verfügung.• Soziale & therapeutische Betreuung: Erhalt von Sozialkontakten durch Alltagsstrukturierung, Veranstaltungen und Ausflüge sowie gezielte therapeutische Mobilisierung bei spezifischen Krankheitsbildern nach ärztlicher Verordnung.

• Personalumfang: Bei Vollbelegung (100 Pflegeplätze) entstehen ca. 73 Vollzeitstellen, Leitung & Verwaltung ca. 5 Vollzeitstellen, Pflege & Betreuung mind. ca. 50 Vollzeitstellen, Wirtschafsdienst (Küche, Reinigung, Haustechnik, Hauswirtschaft): mind. ca. 18 Vollzeitstellen

• Schichtbetrieb: 24-Stunden-Versorgung im Schichtmodell (Frühschicht ab 06:00 Uhr mit ca.25 Mitarbeitern, Spätschicht bis 20:00 Uhr mit ca. 19 Mitarbeitern, Nachtschicht mit ca. 4 Mitarbeitern).

4. Wirtschafts- und Versorgungsbetriebe (gewerbliche Komponenten)

• Großküche & Gastronomie: Im Erdgeschoss befindet sich eine Vollküche mit angeschlossenem Restaurant. Die Speisenproduktion (Haupt-, Zwischen- und Spätmahlzeiten) erfolgt frisch vor Ort unter Einsatz professioneller Küchentechnik (Kombidämpfer, Kippbratpfanne, 4-Feld-Herd, Edelstahl-Arbeitsflächen). Der Küchenbereich umfasst ein Trockenlager, vier Kühlzellen, getrennte Personalumkleiden, einen Schreibarbeitsplatz für die Küchenleitung sowie eine Spülküche mit geschlossenem Geschirrkreislauf und separatem Warenausgang/Wareneingang.

• Haustechnik, Hygiene & Logistik: Die Abwasserentsorgung der Küche erfolgt über einen Fettabscheider. Innenliegende Räume werden mechanisch be- und entlüftet. Jeder Wohngruppe ist ein Fäkalienspülraum mit Reinigungs- und Desinfektionsautomat zugeordnet.

• Inhouse-Wäscherei & Gebäudereinigung: Für die Bewohnerbekleidung wird eine hauseigene Wäscherei mit räumlicher Trennung von reiner und unreiner Wäsche betrieben (Flach- und Dienstwäsche wird extern vergeben). Für die Gebäudereinigung steht ein zentraler Lager-, Wasch- und Aufbereitungsraum für das Reinigungsequipment zur Verfügung.

• Qualitätsmanagement: Sämtliche Betriebs- und Pflegeabläufe unterliegen einem zertifizierten Qualitätsmanagementsystem nach DIN EN ISO 9001.

Lageplan


Hammer Weg
Fuß- & Radweg
69
67
414
303
Pflegeheim
III & SG
Balkone
Terrasse
Ruhegarten
Eingang
GRZ I = 0,44
GRZ II = 0,71
GFZ = 1,25
F+R
12 Stpl.
1 Stpl.
8 Stpl.
22 Stpl.
Anlieferung
III
Wohnen
Haus 1
Haus 2
Haus 3
Haus 4
Haus 5
Haus 6
III
Studentenapartments
(10 KFZ Stp.)
Betreutes Wohnen
Hammer Weg

Lageplan mit EG

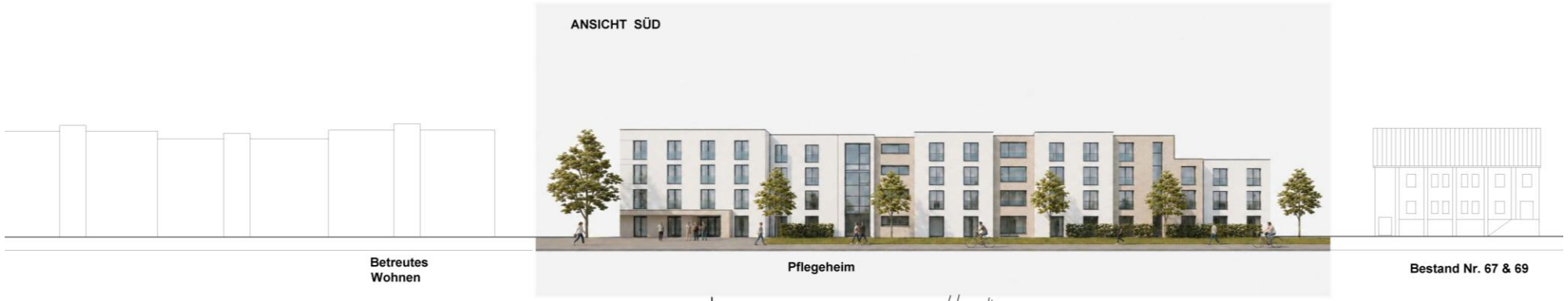


Grundriss




Eingang 01
Eingang 02
Verwaltung
Küche
Wohngruppe
Mehrzweckraum

Ansichten


ANSICHT SÜD
Betreutes Wohnen
Pflegeheim
Bestand Nr. 67 & 69


ANSICHT OST

Katroper Weg
Fuß- & Radweg
Hammer Weg
Fuß- & Radweg
Haus-Nr. 67 & 69
Pflegeheim
III
IV
I
III
12 Stpl.
Eingang
Balkone
Terrasse
Ruhegarten
Eingang
1 Stpl.
8 Stpl.
22 Stpl.
Anlieferung
Fuß- & Radweg
Fuß- & Radweg
Hammer Weg
Betreutes Wohnen

Ansichten





Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit