

**Protokoll der 2. Sitzung des Gestaltungsbeirats der Stadt Soest
am 14. Mai 2025
Beginn 17:00 Uhr**

Es nehmen teil:

Seitens des Beirates:

Prof. Dipl.-Ing. Architekt/Stadtplaner Rolf-Egon Westerheide
Dipl.-Ing. Architektin Maike Holling BDA
Dipl.-Ing. Architekt Mattias Fritzen
Prof. Dipl.-Ing. Architekt/Stadtplaner Christian Moczala

Seitens der Verwaltung:

Matthias Abel	Abteilung Stadtentwicklung und Bauordnung
Olaf Steinbicker	Abteilung Stadtentwicklung und Bauordnung
Niklas Spork	Abteilung Stadtentwicklung und Bauordnung
Maren Börger	Abteilung Stadtentwicklung und Bauordnung

TOP 1 Thomäschäfergasse 5, Abriss und Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses

Herr Abel begrüßt die Zuhörerinnen und Zuhörer und übergibt das Wort an den Vorsitzenden des Gestaltungsbeirats Herrn Westerheide.

Das erste Projekt betrifft den Abriss und folgenden Neubau eines Mehrfamilienhauses in der Thomäschäfergasse 5. Die Architektin Frau Rüller erläutert das geplante Vorhaben. Die Thomäschäfergasse ist eine sehr schmale Einbahnstraße, in der eine grundsätzlich heterogene Bebauungsstruktur vorzufinden ist. Direkt angrenzend Richtung Westen grenzt eine geschlossene Bebauung an. In Richtung Osten befindet sich ein Einfamilienhaus mit Anbau. Das Bestandsgebäude liegt im hinteren Teil des Grundstücks, im vorderen Bereich sind auf einer asphaltierten Fläche Parkplätze angelegt. Der geltende Bebauungsplan Nr. 88 von 1988 setzt das Bestandsgebäude in seinen Umrissen fest, an zwei Seiten mit Baulinien. Das Grundstück wurde in der Vergangenheit unter anderem als Tischlerei, Tanzschule und Zahnlabor genutzt. Die vorherigen Nutzungen erklären die Positionierung des Gebäudes im rückwärtigen Bereich des Grundstücks.

Zu Beginn des Projekts sollte das Bestandsgebäude saniert und dann für Wohnzwecke umgenutzt werden. Im Rahmen der ersten Arbeiten wurden allerdings erhebliche Schäden an der Bodenplatte entdeckt, sodass eine Sanierung nicht wirtschaftlich darstellbar ist. Aus diesem Grund wurde der vorliegende Entwurf für den Neubau entwickelt.

Das neue Gebäude soll in dem vom Bebauungsplan festgelegten Baufeld liegen. Allerdings können, so Frau Rüller, die Baulinien aufgrund der Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken nicht eingehalten werden, weswegen das Gebäude von der Grenze abgerückt und in den südlichen Bereich des Grundstücks über die Baugrenze hinaus erweitert wurde. Das macht eine Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich. Der Entwurf sieht zwei Vollgeschosse mit Satteldach und insgesamt 7 Wohneinheiten mit einer Größe zwischen 67 und 121 m² vor. Die Gebäudehöhe liegt dabei knapp über der Nachbarbebauung. Die erforderlichen 11 Stellplätze, die aufgrund des dort noch geltenden alten Rechts nicht auf die Grundflächenzahl anzurechnen sind, sollen weiterhin im vorderen Bereich direkt an der Straße angelegt werden.

Zunächst weist der Beirat auf die gegenüberliegenden, bestehenden Strukturen hin. Dort verläuft entlang der Straße eine Grünsandsteinmauer mit dahinterliegenden Grünstrukturen. Die Bäume ragen dort in den Straßenraum hinein und bringen zusätzliche Qualität. Daraus ergibt sich die Frage, wie auf diese Struktur reagiert werden kann. Der Beirat weist darauf hin, dass im Entwurf eine qualitätvolle Gestaltung des Außenbereichs fehlt, die für eine Wohnnutzung erforderlich ist. In der weiteren Planung sollte eine grünere, hochwertige Gestaltung

der Freiflächen mitgedacht werden. In jedem Fall sollte eine Grünsandsteinmauer zum Straßenraum vorgesehen werden, um die gegenüberliegenden Strukturen aufzugreifen und einen attraktiven Raum zu schaffen.

Für die Positionierung des Gebäudes auf dem Grundstück und die Gestaltung des Freiraums ergeben sich für den Beirat mehrere Varianten. Zunächst wird der hohe Versiegelungsgrad, der durch die oberirdischen Stellplätze entsteht, kritisch gesehen. Es wird vorgeschlagen eine (teilweise) Verlagerung der Stellplätze in eine Tiefgarage zu prüfen. Damit könnte insbesondere im vorderen Bereich des Grundstücks eine hochwertige Freiraumgestaltung realisiert und das Gebäude näher zur Straße positioniert werden, um so die Lücke zwischen den anliegenden Bestandsgebäuden zu schließen und den Übergang von der Straße zum Grundstück zu verbessern.

Außerdem merkt der Beirat an, dass der Gebäudekörper sehr breit ist und dadurch schwer wirkt. Aufgrund dessen wird die Maßstäblichkeit der umgebenden Bebauung nicht aufgenommen und das Gebäude fügt sich nicht richtig in die Bestandsstrukturen ein. Gleichzeitig wird die Belichtung der Innenräume in Ost-West-Richtung schwierig. Ein schmalerer Gebäudekörper wäre sowohl für die Innenräume als auch den Freiraum die gestalterisch bessere Variante.

Als weitere Variante, für den Fall, dass Tiefgaragen wirtschaftlich nicht realisierbar sind, wird seitens des Beirats eine hochwertige Gestaltung der Stellplätze für erforderlich gehalten. Eine grundsätzlich grünere Gestaltung und die Minderung des Versiegelungsgrads sollten in den weiteren Überlegungen berücksichtigt werden. Auch eine Verlagerung der Stellplätze hinter das Gebäude und Split-Level Parken werden diskutiert und sollen im weiteren Planungsprozess geprüft werden.

Der Beirat schlägt vor, im Sinne einer höheren städtebaulichen Qualität deutlicher von den festgesetzten Baulinien und Baugrenzen abzuweichen. Seitens der Verwaltung wird klargestellt, dass Abweichungen vom Bebauungsplan und auch die Ablösung von einigen Stellplätzen denkbar sind, wenn das Projekt dadurch an städtebaulicher Qualität gewinnt und so positiv auf die Stadtstruktur wirkt.

Empfehlungen:

- Vorzugsweise die Stellplätze in einer Tiefgarage unterbringen
- alternativ Grünsandsteinmauer hin zum Straßenraum realisieren, Zufahrt mit einem Tor versehen (s. Gestaltungssatzung)
- Verschiedene Varianten entwickeln, Chancen und Risiken identifizieren
- Attraktive und hochwertige Lösung für die erforderlichen Stellplätze finden
- Verbesserung der Qualität der Freiräume (ggfs. Freiraumplaner hinzuziehen)
- Gebäude sollte schmaler werden, um so leichter zu wirken und sich besser in die Umgebung einzufügen
- Abweichungen vom Bebauungsplan im Sinne einer städtebaulichen Mängelbehebung wünschenswert

TOP 2 Errichtung eines Solitärgebäudes, 3. Beratung im Rahmen der Entwicklung eines Wohnquartiers am Wisbyring/Westenhellweg

Auf dem Grundstück Ecke Wisbyring und Westenhellweg soll ein Solitärgebäude errichtet werden. Die Planung für das gesamte Quartier wurde bereits in zwei Sitzungen des Gestaltungsbeirats beraten. In dieser Sitzung wird nur ein Entwurf für den vorgesehenen Solitär präsentiert. Dieser hat aufgrund der exponierten Lage an einer der Haupteinfallsstraßen in die Soester Innenstadt eine wichtige Bedeutung für das Stadtbild und es ist eine dementsprechend hohe architektonische Qualität gewünscht. Im Vorgespräch ist der Gestaltungsbeirat auf die mehrfach vorgetragenen Anregungen der Nachbarschaft de-Rode-Weg hinsichtlich der Höhe und Lage des nächstgelegenen Baukörpers hingewiesen worden.

Herr Peters erläutert das Projekt. Zu Beginn war eine sechsgeschossige Bebauung an dieser Stelle vorgesehen, die jedoch im Rahmen der zwei vorangegangenen Beratungen als zu massiv und zu hoch für die Stadt bewertet wurde. Der jetzige Entwurf sieht einen verglasten solitären Bau mit vier Vollgeschossen und einer Höhe von knapp 15 m und damit eine deutliche Reduktion der Höhe vor. Der Architekt Peters erklärt, dass er mit der Gestaltung einen Kontrast zur angrenzenden Bebauung schaffen, aber gleichzeitig immer den Blick auf den im hinteren Bereich liegenden geschützten Baum freihalten und diesen in Szene setzen wolle. In Hinblick auf die Nutzungen sind sowohl

gewerbliche Nutzungen als auch die Nutzung zu Büro oder Wohnzwecken denkbar. Die Präferenz geht zum jetzigen Zeitpunkt jedoch eher in Richtung einer gewerblichen Nutzung.

Im Folgenden erläutert Herr Moczala kurz, welche Ideen und Empfehlungen in den vorherigen Beratungen erarbeitet wurden. Dabei wird in erster Linie die Bedeutung der exponierten Lage thematisiert. Wichtig ist außerdem die Fortführung der Allee entlang des Wisbyrings, die im Solitär mündet. Der spitze Winkel des Baufelds ergibt sich aus dem Wunsch eine Parallelität zu beiden angrenzenden Straßen zu schaffen. Der Baukörper soll an die Kreuzung herantreten und die Ecke fassen.

Im Vergleich zu den ersten Planungen ist der Querschnitt im neuen Entwurf deutlich größer. Aus Sicht des Beirats erfordert ein Querschnitt grundsätzlich eine (gewerbliche) Nutzung, die eine Lebendigkeit schafft, sodass aus der Fläche des Querschnitts ein (halb)öffentlicher Raum entsteht. Im vorliegenden Entwurf scheint der Querschnitt deutlich zu groß. Die entstehende Plastizität passt nicht zu der vorgesehenen Vorhangsfassade, sodass das Gebäude keine Einheit bildet. Die Hecke grenzt den Eingangsbereich ab, anstatt den Querschnitt durch eine Öffnung zu ergänzen.

Des Weiteren wird in Frage gestellt, ob der gesamte Bebauungsplan ausgenutzt werden muss oder ob eine gewisse Auflockerung mehr Qualität bringen könnte. Der aktuelle Entwurf besitzt ein sehr geschlossenes Volumen, was das Gebäude schwer wirken lässt.

Der Beirat empfiehlt zunächst zu entscheiden, welche Nutzungen in dem Gebäude stattfinden sollen um dann im nächsten Schritt eine Gestaltung zu finden, die sich in die Umgebung einfügt und gleichzeitig zu der vorgesehenen Nutzung beziehungsweise zu den vorgesehenen Nutzungen passt. Es erscheint sinnvoll verschiedene Ansätze zu verfolgen und diverse Varianten zu erarbeiten. Dabei könnten sowohl ein klassischer Solitär, der von allen Seiten gleich gestaltet ist, oder ein Baukörper, der eine klare Vorder- und Rückseite aufweist und damit einen definierten Eingang hat, in Betracht gezogen werden. Weiterhin kann geprüft werden, ob ein Gebäude, das in Hinblick auf Materialität und Querschnitt so ruhig wie möglich gestaltet ist, oder ein sehr kraftvoller Solitär, beispielsweise mit einem gestalterisch abgehobenen Sockel, realisierbar sind. In jedem Fall empfiehlt der Beirat dem Gebäude ein „Soester Gesicht“ zu geben. Diesbezüglich könnte eine Orientierung an der Materialität der umgebenden Bestandsbebauung zielführend sein.

Die erarbeiteten Varianten sollen zu gegebener Zeit erneut im Gestaltungsbeirat präsentiert werden. Wünschenswert wäre zusätzlich ein physisches Modell, um die verschiedenen Varianten besser vergleichen zu können.

Empfehlungen:

- Nutzung(en) für das Gebäude und damit die Richtung, in die entwickelt werden soll, festlegen
- Gebäude soll ein „Soester Gesicht“ bekommen (Orientierung an typischer Gestaltung und verwendeten Materialien)
- Architektur soll hergeleitet werden können und damit, insbesondere vor dem Hintergrund der exponierten Lage, verständlich und nachvollziehbar sein
- Verschiedenen Varianten entwickeln – Gestaltung kann modern sein, aber es sollte ein Stilbruch vermieden werden

TOP 3 Pollhofstraße, Neubau eines Einfamilienhauses

In der Pollhofstraße soll auf einem bislang unbebauten ca. 900 m² großen Grundstück ein Einfamilienhaus mit Satteldach und zwei Garagen errichtet werden. Die Architektin Frau Hellmich stellt den Entwurf vor. Sowohl der bestehende Bebauungsplan als auch die Altstadtsatzung werden eingehalten. Die Umgebung weist eine sehr heterogene Bebauungsstruktur auf. In direkter Nähe befindet sich außerdem das Kino. Die vorgesehene Gebäudehöhe wurde an die Umgebung angepasst. Die Fassade des Hauptgebäudes soll hell verputzt werden, die Garagen und auch der eingeschossige Anbau auf der Rückseite des Gebäudes sollen mit einer Holzfassade gestaltet werden. Des Weiteren wird bei der Fenstergestaltung darauf geachtet, dass sowohl eine stringente Fassade entsteht als auch die Nutzbarkeit im Innenraum gegeben ist. Die Fensterrahmen nehmen außerdem den Farbton der Grünsandsteinmauer auf.

Das Projekt wird vom Beirat sehr positiv gesehen. Insbesondere die Proportionen und der Umgang mit dem Bestand werden gelobt.

Der Beirat merkt an, dass die Vorderseite und die Rückseite sehr unterschiedlich gestaltet sind und so eine Art Bruch entsteht. Außerdem können die auf der Rückseite vorgesehenen Eckfenster eine statische Herausforderung werden. Vor diesem Hintergrund könnte die Gestaltung der rückwertigen Fassade eventuell noch einmal überdacht werden, um sowohl die Herausforderungen bezüglich der Statik zu lösen und gleichzeitig eine gestalterische Einheit zu schaffen.

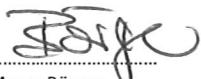
Angemerkt wird außerdem, dass der Vorgarten mit den zwei Einfahrten vorstädtisch wirkt. Gegebenenfalls könnte diesbezüglich die Position der Garagen verändert werden, um diesem Charakter entgegenzuwirken. Außerdem könnte ein großzügigerer Grünbereich vor dem Haus weitere Qualität bringen.

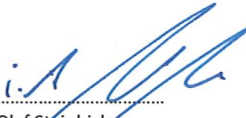
Empfehlungen:

- **Der Beirat lobt die gute Gestaltung und sieht nur wenig Verbesserungspotential.**
- **Eckfenster aufgrund der statischen Herausforderung überdenken**
- **Vorder- und Rückseite könnten gestalterisch aneinander angepasst werden, damit eine bauliche Einheit entsteht**
- **Potenzial zur weiteren Begrünung des Vorgartens prüfen**
- **Lage der Garagen prüfen**

Ende der Sitzung 18:25 Uhr

Soest, den 14.05.2024


.....
Maren Börger


.....
Olaf Steinbicker