



Protokoll

über die Sitzung des Beirats für Baukultur am 29.05.2019
im Rathaus Westerstede zum Thema:

Stadtgestaltung

Beginn: 10:30 h
Ende: 16:30 h

Teilnehmer:

Klaus Groß, Bürgermeister (Begrüßung)

Ingo Leffers, Dezernent

Rolf Hinrichs, Bauamtsleiter

Stefan Hots, Bauamt

Karin Kellner, Architektin und Stadtplanerin, Hannover

Dr. Harald Meyer, Architekt und Stadtplaner, Hannover

Lothar Tabery, Architekt und Stadtplaner, Bremervörde

Walter Bulmahn, Architekt, Westerstede (Bauvorhaben Alter Bahnhof und Am Lerchenfeld)

Protokoll:

Andreas Rauterberg, Architekt, Hauptreferent Architektenkammer Niedersachsen

Herr Bürgermeister Groß begrüßt die Anwesenden. Er knüpft an die 2017 durchgeführte Sitzung des Beirats an, die im Nachhinein ausschließlich positiv bewertet wird. Es habe in dem Konflikt um die Bebauung freier Grundstücke an der Kleinen Norderbäke keine Verlierer, nur Sieger gegeben, insofern könne das Verfahren als gelungenes Beispiel für Demokratie betrachtet werden.

Herr Tabery bedankt sich für die neuerliche Einladung, die in diesem Fall übergeordneten, stadtgestalterischen Fragen und weniger einer konkreten, projektbezogenen Thematik dienen soll. Die Stadt nimmt in den Bereichen außerhalb der Innenstadt einen rasanten Veränderungsdruck und eine hohe Nachfrage nach Baugrundstücken wahr, so dass eine geordnete Entwicklung zunehmend in Frage gestellt wird. Da die vorliegenden B-Pläne Bebauungen zulassen, die weit über das bisher vorhandene Maß hinausgehen, ist zu klären, wo und wie Nachverdichtung als sinnvoll und machbar angesehen wird. Darüber hinaus stellen sich stadtgestalterische Fragen, in welchem Rahmen zukünftig etwa Dachformen vorgeschrieben werden könnten oder sollten. Der Bauausschuss hat sich intensiv mit diesen Fragestellungen befasst und fraktionsübergreifend festgestellt, dass die Thematik für die Beratung durch den mobilen Gestaltungsbeirat geeignet sei.



Vor dem Einstieg in die Diskussion wird ein ausführlicher Stadtrundgang durch die Innenstadtquartiere sowie eine Rundfahrt durch die besonders im Fokus stehenden Siedlungsbereiche gemacht. Eine erhebliche Problematik liegt in der Tatsache begründet, dass zahlreiche Quartiere eine zwei- bzw. zweieinhalbgeschossige Bebauung zulassen, die tatsächliche, in den 50er bis 70er-Jahren entstandene Bebauung jedoch diese Obergrenze weitgehend nicht ausnutzt. Die so historisch entstandenen und zumeist sehr homogen wirkenden Einfamilienhausgebiete bleiben insofern deutlich hinter der zulässigen Dichte zurück, wodurch maßstabssprengende Ersatzneubauten oder zusätzliche Nachverdichtungen in unpassend wirkenden Dimensionen genehmigungsfähig sind und in der letzten Zeit tatsächlich häufiger entstehen. Dieses Phänomen ist an zahlreichen Stellen des Stadtgebiets zu beobachten, ist insofern von grundsätzlicher Natur. Hiermit verbunden sind nachgelagerte Fragestellungen etwa zur sinnvollen Anordnung von Stellplätzen, die seitens der zuständigen Bauordnungsbehörde beim Landkreis nur straßenseitig zugelassen werden, um Störungen der benachbarten rückwärtigen Gartenbereiche auszuschließen. Im Ergebnis werden Vorbereiche von ohnehin maßstabssprengenden Neubauten auch noch weitestgehend versiegelt und eine angemessene Eingrünung be- bzw. verhindert, so dass zur Baumassenproblematik auch erhebliche gestalterische Probleme hinzutreten. Die in verschiedenen Bereichen Westerstedes noch vorhandenen und als „halböffentliche Pufferzonen“ den Straßenraum positiv prägenden Vorgärten verlieren auf diese Weise ihren Charakter und erhalten eine andere, mindere Qualität.

Stadtstruktur

Ein von der Verwaltung entwickeltes dreigliedriges Schema zeigt den Ansatz einer Systematik auf, mit der Regelungen für die verschiedenen Bereiche getroffen werden könnten. Demzufolge wäre

- a) für die typischen Einfamilienhausgebiete eine eingeschossige Bauweise ohne weitere Vorgaben hinsichtlich Gestaltung festzulegen.
- b) Für die innenstadtnahen, dichteren Bereiche könnte eine zweigeschossige Bauweise zugelassen werden, dann aber mit konkreteren Regelungen insbesondere zur Dachformgestaltung.
- c) Für den eigentlichen Innenstadtbereich wären über Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen spezifische Vorgaben bis hin zur Fassadengliederung zu treffen, ggf. mit einer institutionalisierten Einbindung des Beirats für Baukultur.

In der Art der Herangehensweise, bestimmte Bereiche zu differenzieren wird der grundsätzlich richtige Ansatz gesehen, gleichzeitig erscheint das vorgeschlagene Prinzip zu schematisch, weil es etwa Potenziale wie die Grünstrukturen unberücksichtigt lässt und von einer rein konzentrischen Struktur der Stadt ausgeht, die so aber nicht vorhanden ist. Insofern wäre es erforderlich, noch einmal konkretere Charakteristika der Quartiere zu identifizieren und hierüber entsprechende Regelungen herauszuarbeiten. Vor allem im Innenstadtbereich ist eine nach Straßenzügen differenzierte Betrachtung erforderlich. So



weist die Bahnhofstraße eine komplett andere Struktur als die Peterstraße auf. Charakteristika wie zum Beispiel die typischen „Häusinge“ (Traufgassen) bedürfen auch aus bauordnungsrechtlicher Sicht einer spezifischen Regelung, wenn sie bei Neubaumaßnahmen als stadtstrukturell wichtige Eigenart erhalten werden sollen, was zu empfehlen ist. Die Einbeziehung historischen Kartenmaterials ist hierbei ebenfalls zu empfehlen. Hilfreich kann es sein, bei Baumaßnahmen im Bauantrag generell die Darstellung der Nachbarbebauung zu fordern, um die Qualität der Einfügung geplanter Neubauten in den bestehenden Kontext im Rahmen der Genehmigungsphase beurteilen und ggf. nachbessern zu können. In der Innenstadt ist in den Obergeschossen noch weitgehend eine Wohnnutzung vorhanden. Dies ist unbedingt positiv zu bewerten, zu stärken und zu erhalten und mit der Festlegung als Kerngebiet auch möglich.

Nachverdichtung

Regelungen für Nachverdichtungen müssen auch im Hinblick auf die Sinnhaftigkeit der Errichtung von Geschosswohnungsbauten in dem jeweiligen Quartier hinterfragt werden. Geschosswohnungsbau wird in einer Stadt wie Westerstede vor allem und verstärkt mit der Zielsetzung Barrierefreiheit und für das selbstbestimmte Wohnen im Alter entwickelt werden. Damit ergeben sich bestimmte Anforderungen hinsichtlich der Infrastruktur. Nahversorgung, Ärzte, ÖPNV-Haltestellen müssen – damit diese Wohnform auch noch im hohen Alter und bei größeren körperlichen Einschränkungen funktionieren soll – in maximal 300 Meter Entfernung vorhanden sein. Wird dieses Kriterium zugrunde gelegt, fallen manche Quartiere wie etwa das Gebiet Eichendorffstr.-Danziger Straße für die Errichtung von Geschosswohnungsbauten heraus, so dass hier eine schlüssige Begründung vorläge, eine Beschränkung auf ein Vollgeschoss vorzunehmen. Auch wenn Westerstede ein relativ dichtes ÖPNV-Netz inklusive Bürgerbussystem vorweisen kann, so ist der Takt weit von dem größerer Städte entfernt, so dass der ÖPNV aktuell nicht als Ausgleich für fehlende Nähe zu Versorgungsangeboten herangezogen werden kann. Mit der Platzierung von Fachmärkten in innenstadtnahen Lagen ist allerdings eine relativ gleichmäßige Grundversorgung des gesamten Stadtgebietes gewährleistet.

Geschossigkeit und Dachform

Die im Ortskern bei wenigen Gebäuden gegebene Viergeschossigkeit muss nicht unbedingt negativ bewertet werden. Das Nebeneinander von sehr unterschiedlichen Gebäudehöhen erzeugt eine in der vorliegenden Form angenehme Vielfalt, was auch mit der geringen Parzellenbreite zu tun hat. Dieser positive Eindruck könnte naturgemäß umschlagen, wenn Parzellen zusammengelegt und die zulässige Geschossigkeit über Gebühr ausgenutzt wird. Aufgrund der bauordnungsrechtlichen Abstandsthematik wird aber die Gefahr für den fraglichen Innenstadtbereich als nicht allzu groß erachtet, zumal Westerstede eine hohe „Resilienz“ zugesprochen werden kann. Für zukünftige Entwicklungen ist zu beachten, dass der relevante Faktor für Störungen einer ansonsten intakten baulichen Struktur primär die Baumasse ist, erst nachrangig sind Faktoren wie Fassadengliederung, Materialwahl etc. zu



erachten. Neben der Geschossigkeit ist für die Wirkung einer Baumasse gleichermaßen die Gebäudelänge von Bedeutung, weswegen unbedingt die Erhaltung der Parzellenstruktur anzustreben ist. Sofern dennoch eine Parzellen-übergreifende Neubebauung nicht zu verhindern ist bzw. verhindert werden soll, sollte zumindest die ursprüngliche bauliche Struktur mit der charakteristischen Gliederung durch Häusinge / Traufgassen angedeutet werden. (Zur Möglichkeit für eine gute gestalterische Lösung dieses Problems siehe das Beispiel einer parzellenübergreifenden Gebäudenutzung mit zwischenliegender verglasten Traufgasse in Aurich – Anlage 1).

Sicherung von Qualitäten

Die Bürgerschaft ist zu sensibilisieren für die Qualität von Einfriedungen, Grün, Vorgartengestaltung etc. Diese Qualität muss in Nachverdichtungen und neue Quartiere hineingezogen werden, da hiermit ein nicht unwichtiger Teil der Identität Westerstedes verbunden ist und unbedingt gestärkt werden sollte. Empfohlen wird, zu diesem Thema eine Best-Practise-Sammlung vor Ort zu erarbeiten. Hierüber rückt allerdings die Frage in den Fokus, wie Akteure in Bürgerschaft und Politik bzw. welche Personen konkret angesprochen werden müssen. Feststellbar ist bisher, dass zwar Qualitäten gesehen und anerkannt werden, im Zweifel aber in der Umsetzung finanzielle Gründe stärker zählen. Insofern gibt es das Bedürfnis nach konkreten Regelungen. Im Fokus sollte dabei die Reduktion der Geschossigkeit auf ein Vollgeschoss in EFH-Gebieten mit hohem Nachverdichtungsdruck stehen, da dies einen Schlüssel zu den wesentlichen der angesprochenen Probleme darstellt. Sofern in der Innenstadt neue Regelungen für erforderlich erachtet werden, sollte es nicht nur um eine Reduktion von vier auf drei Geschosse gehen, sondern insbesondere auch um Baulinien, Traufhöhen und Dachformen. Neben der eigentlichen Dachform sind mindestens von derselben Bedeutung auch die Dachaufbauten wie Gauben oder auch Dacheinschnitte. Eine gängige Regel lautet, dass diese nicht mehr als ein Drittel der Firstlänge haben und auch nicht in mehreren Ebenen übereinander sitzen dürfen. (Siehe hierzu auch die Darstellungen in der PP-Präsentation zur Beratungssitzung, sowie das hierin enthaltene Analyseschema nach Prof. Friedrich Spengelin – Anlage 2).

Für die Erarbeitung solcher Regeln sind zudem gemeinsame, bei allen Bauten einzuhaltende Eigenschaften zu identifizieren. Dies bedeutet z.B. die Erstellung einer auf den jeweiligen Straßen- oder Platzraum bezogene Gestaltungsanalyse der vorhandenen Bebauung (s.o.). Über das Ergebnis lassen sich dann Regeln ableiten, die bei der Beurteilung von Neubau- oder Ergänzungsmaßnahmen zur Geltung kommen können. Diese müssen keineswegs zahlreich oder besonders differenziert sein, wenn sie intelligent gewählt sind. Ggf. kann schon die Festlegung einer einheitlichen Dachdeckung oder Dachneigung oder eines Fassadenmaterials eine erhebliche Wirkung haben. Insbesondere die Festlegung auf Farben ist hier hervorzuheben. Grundsätzlich ist offensichtlich, dass Westerstede durch geneigte Dächer mit 35-55° geprägt ist und dass (Ziegel-) Rottöne bei



Fassaden und Dächern vorherrschend sind, einzelne Fassaden jedoch auch in (hellen) Putzfarbtönen gestaltet sind.

Regelungsinstrumente

Es bietet sich an, Gestaltungssatzungen als reine Textfassungen, ggf. mit einer mit Fotos bebilderten Begründung, zu fassen. Ergänzend bzw. alternativ zur Begründung kann dann eine Gestaltungsfibel diese Begründung mit Fotos und Zeichnungen, anwendungsbezogenen Erläuterungen und Hilfestellungen bieten und vor allem informativ wirken, eine Eigenschaft, die von einer Satzungsregelung nicht erwartet werden darf. Es erscheint jedoch sinnvoll, bereits in der Präambel der Satzung die wesentlichen zu erhaltenden bzw. herzustellenden Qualitäten für den jeweiligen Geltungsbereich als verbindliche Ziele aufzuführen. Die Einberufung eines in der Satzung verankerten eigenen oder des temporären Beirats für Baukultur kann in Konfliktfällen oder bei relevanten Entscheidungen das System zu einem Dreisäulenmodell ergänzen. Gleichzeitig ist eine Regelung für die Sanktionierung von Verstößen mit anzulegen, um wirksame Reaktionsmöglichkeiten bei Nichtbeachtung der Satzung zu haben. Berücksichtigt werden sollte bei allen Regelungen, dass diese – in besonderen Fällen – Ausnahmen mitdenken und zulassen können. (Als Orientierungsmöglichkeit siehe den aktuellen Entwurf für eine Gestaltungssatzung des Ortes Fischerhude bei – Anlage 3).

Einer Gestaltungssatzung ist gegenüber einer Erhaltungssatzung der Vorzug zu geben, da letztere darauf ausgerichtet ist, Zustände zu erhalten, auch wenn dies möglicherweise ökonomisch gar nicht mehr darstellbar ist. Gestaltungssatzungen sind dagegen von Vorneherein für Veränderungen konzipiert und insofern zukunftsorientiert ausgerichtet. Verwiesen wird auf die Publikation „Chancen und Risiken von Gestaltungssatzungen in deutschen Innenstädten“ (Christoph Mäckler, Alexander Pellnitz Hrsg.), die eine fundierte Analyse hierzu liefert. (Als Orientierung über das Ergebnis dieser umfassenden Studie siehe das Inhaltsverzeichnis und eine Zusammenstellung von 15 Thesen zu Gestaltungssatzungen – Anlage 4).

Bauvorhaben Alter Bahnhof

Für eine Bebauung mit Bürogebäuden hinter dem Alten Bahnhof wird von Architekt Bulmahn ein erstes Grobkonzept einer Bebauung auf Grundlage des aktuell entwickelten B-Plans vorgestellt. In diesem Zusammenhang werden zunächst Festlegungen des B-Plans wie das außermittig hinter dem Bahnhof liegende eingeschossige Baufeld in Frage gestellt. Das Bahnhofsgebäude selbst hat eine für Westerstede nicht zu unterschätzende bauliche Qualität und Bedeutung. Einen vorbildlichen Umgang mit dieser Situation zeigt der gegenüber liegende Büroneubau, der es trotz eigener und eigenwilliger Architektursprache versteht, sich gegenüber dem prägnanten Backsteingebäude des Bahnhofs zurückzunehmen und dieses in besonderer Art zur Geltung kommen zu lassen. Bedeutsam hierbei ist die Stellung des Baukörpers zum Straßenraum, die Höhe und die



Fassadengestaltung des Gebäudes, die durch die im Endstadium fast vollflächige Eingrünung gewissermaßen eine „Entmaterialisierung“ erzeugt und sich dadurch nicht nur zum Bahnhof, sondern auch der übrigen Nachbarschaft gegenüber neutral verhält

Eine vergleichbare Haltung wäre für die anstehende Neubebauung wünschenswert, das vorgestellte Konzept lässt aber bisher den Bezug zum Bahnhof und zu städtebaulichen Charakteristika wie den früheren langgestreckten Gleisanlagen vermissen. Die Idee, ein Gleis als Erinnerung an die frühere Funktion des Ortes liegen zu lassen, wird positiv bewertet, müsste aber als Leitmotiv auch das Konzept für den Neubau stärker prägen. . Beeinträchtigend hierbei wirken die mehrfachen Querungen der geplanten Stellplatz-Zufahrten.

Ein Versuch, Grünräume konzeptionell mitzudenken und so den von Teilen der Bevölkerung beklagten Verlust des „Waldes“ zu kompensieren, ist bisher noch nicht erkennbar, könnte aber der verständlicherweise vorgetragenen Kritik an der Rodung die Bedeutung nehmen und eine wesentliche Qualität des Komplexes darstellen. Auch wenn – wohl wegen des im Vordergrund stehenden Verlustes wertvollen Grüns – bisher der Wunsch besteht, keinen langen Riegel zu errichten, so wäre ein linearer Baukörper tatsächlich die richtige, dem Ort entsprechende Antwort und könnte eine starke Geste sein, die auf den historischen Bahnhof hinführt und diesen besonders herausstellt. Unterbrechungen bzw. Gliederungen einer solchen linearen Bebauung könnten und sollten selbstverständlich möglich sein. Eine PKW-Erschließung über die Ammerlandallee statt über Am Bahnhof wäre eigentlich wünschenswert, ist aber nicht zulässig und wäre auch in der verkehrlichen Umsetzung problematisch. Dennoch erscheint die bisher angedachte Parkierung zwischen den drei Bürogebäuden störend und sollte besser, ebenfalls mit entsprechender Eingrünung, zur Ammerlandallee und damit zur unattraktiveren Seite hin – ggf. mit nur einer Zu- und einer räumlich auseinanderliegenden Abfahrt – organisiert werden.

Unabhängig von der mit bis zu drei Geschossen abweichenden Dimension könnten architektonische Themen wie „Güterschuppen“, oder „Reihung von Waggons“, die auf eine größere Linearität des Baukörpers hinauslaufen würden, ein stimmiges Konzept begründen. Auf eine Bebauung der Fläche unmittelbar hinter dem Bahnhofsgebäude sollte komplett verzichtet werden, auch um den Baumbestand dahinter zu erhalten, der für die Sichtachse aus der Bahnhofsstraße relevant ist.

Bauvorhaben Am Lerchenfeld

Ebenfalls von Herrn Bulmahn wird ein Bauvorhaben im Innenquartier Am Lerchenfeld vorgestellt. Unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten wird eine Bebauung mit Geschosswohnungsbauten vorgeschlagen, die eine relativ hohe Ausnutzung des Grundstücks mit sich bringen würde, jedoch die nur in diesem Bereich vorgegebene Eingeschossigkeit nicht einhalten kann. Da einige der umliegenden Bereiche eine



Zweigeschossigkeit zulassen, ist die Einschränkung hier zunächst nicht nachvollziehbar und dem Eigentümer schwer zu vermitteln. Gleichwohl zeigt sich an diesem Punkt das eingangs diskutierte Dilemma, dass eine Zweigeschossigkeit der hier gewachsenen und in weiten Teilen der Stadt vorhandenen Struktur widerspricht und bauplanungsrechtlich zulässige Nachverdichtungen bei Ausnutzung der zulässigen Dichte als störend empfunden werden. Das gilt trotz der unstrittig gegebenen architektonischen Qualität des Entwurfs im Grundsatz auch für die hier vorgeschlagene Bebauung. Das Dilemma, dass damit eine schwer zu begründende Ungleichbehandlung auf nebeneinander liegenden Parzellen entsteht, ist nur durch das Planungsrecht und insofern politisch zu lösen, wobei wie eingangs erörtert neue Satzungen eigentlich eine Einschränkung vornehmen müssten.

Ergänzende zusammenfassende Empfehlungen

Als mögliche Schritte zur weiteren Bearbeitung der Thematik wird empfohlen:

1. Erstellung von Quartiers- bzw. Straßenraumbezogenen Stadtbildanalysen
2. Erstellung von Regelungsmaßnahmen nach dem Dreisäulenmodell: Satzung-Fibel-Beirat
3. Einarbeitung von Regelungen für die Vorgarten- /Vorbereichsgestaltung
4. Überarbeitung des Entwurfs Alter Bahnhof
5. Konsequente Regelung der Gestaltungsmöglichkeiten Am Lerchenfeld (B-Plan Änderung)

Herr Tabery dankt der Stadt Westerstede für die Einladung und die Bereitschaft, ihre Fragestellungen neuerlich durch den Beirat für Baukultur diskutieren zu lassen. Die Sitzung wird um 16:45 h beendet.

Hannover, den 27.06.2019

Andreas Rauterberg
Architektenkammer
Niedersachsen