



Protokoll

über die Sitzung des mobilen Gestaltungsbeirats am 22.08.2017
im Rathaus Westerstede zum Thema:

Nachverdichtung in der Stadtmitte – Empfehlungen zur städtebaulichen Weiterentwicklung der Freiflächen im Bereich der Norderstraße

Beginn: 10:00 h
Ende: 16:30 h

Teilnehmer:

Klaus Groß, Bürgermeister (bis ca. 12:00 h)

Ingo Leffers, Dezernent

Rolf Hinrichs, Bauamtsleiter

Dipl.-Ing. Martin Diekmann, Architekt, Landschaftsarchitekt, Stadtplaner, Hannover

Dipl.-Ing. Karin Kellner, Architektin und Stadtplanerin, Hannover

Dipl.-Ing. Lothar Tabery, Architekt und Stadtplaner, Bremervörde

Protokoll:

Dipl.-Ing. Andreas Rauterberg, Architekt, Hauptreferent Architektenkammer Niedersachsen

Herr Bürgermeister Groß begrüßt die Anwesenden. Einführend stellt er die Stadt Westerstede vor und erläutert das grundsätzliche Leitbild unter dem Motto „Gesunde Stadt im Grünen“. Dieses konkretisiert sich schwerpunktmäßig in der traditionellen Verankerung des Garten- und Landschaftsbaus in der Region sowie dem in den letzten Jahren erfolgten Ausbau des Klinikstandortes. Dem auch in Westerstede spürbaren Druck am Wohnungsmarkt will die Stadt begegnen, indem zentrumsnahe Flächen für die Errichtung von Geschosswohnungsbau ausgewiesen werden. Neben dem bereits in Teilen realisierten ehemals gewerblich genutzten Quartier Orchideenkamp sind bei der Suche nach geeigneten Flächen zwei Standorte im Bereich des Grünzugs längs der Kleinen Norderbäke ins Auge gefasst worden. Ein entsprechender B-Plan ist in Vorbereitung, ist aber auf grundsätzliche Kritik gestoßen. Dies ist der Anlass, den mobilen Gestaltungsbeirat mit dem Projekt zu befassen.

Nach einer Vorstellung der Anwesenden übernimmt Herr Tabery die Moderation der Beiratssitzung. Vor dem Einstieg in die Diskussion schlägt er eine Ortsbegehung vor. Diese wird mit einem Stadtrundgang verbunden, so dass ein Gesamteindruck gewonnen werden kann, sowohl hinsichtlich der Bedeutung des konkreten Betrachtungsbereichs für die Stadt Westerstede als auch allgemeiner städtebaulicher Tendenzen wie zum Beispiel der Präferenzen im Wohnungsbau usw.



Grundsatzklärungen:

Dem kommunalen Grünzug längs der Kleinen Norderbäke wird eine grundsätzlich hohe Qualität und entsprechende Bedeutung für die Stadt Westerstede beigemessen. In der Stadtstruktur arrondiert er den erweiterten Innenstadtbereich nach Norden und verbindet zudem die beiden Waldbereiche nördlich der A28 sowie nördlich des Krankenhausareals. Auch wenn die Stadt insgesamt durch Grün geprägt ist und weite Teile der Einwohnerschaft ausreichend private Grünflächen nutzen können, so werden für bestimmte Nutzungen öffentliche Grünflächen wie die hier vorhandene benötigt. Dies gilt z.B. für den zurzeit hier vorhandenen Rodelhügel oder auch für informelle Begegnungsmöglichkeiten von Kindern und Jugendlichen. Auch das Element Wasser ist in dieser Form in privaten Hausgärten nicht zu finden. Offensichtlich hat der Grünzug zudem Bedeutung als (Rad-) Wegeverbindung. Diese Qualitäten sollten erhalten und gestärkt werden. Eine Bebauung von Teilbereichen des Grünzugs müsste insofern sicherstellen, dass der Grünzug als ökologisch wirksamer Landschaftsraum wirksam und erfahrbar bleibt. Als Faustregel für eine Mindestbreite, bei der ein Grün als Landschaftsraum erfahren wird, dürfen ca. 100 m angenommen werden.

Für das Areal nördlich der Norderstraße gibt es zurzeit noch einen Bebauungsplan, der diesen als Schulstandort ausweist. Eine solche Sondernutzung erscheint für den privilegierten Standort tatsächlich zunächst plausibler als eine Wohnnutzung, gerade auch in Verbindung mit der vorhandenen Schulnutzung südöstlich der Kleinen Norderbäke. Die grundsätzliche Problematik, dass eine Bebauung schnell zu einer relevanten Beeinträchtigung des Landschaftsraums und / oder der Nachbarbebauung führen kann, gilt indes unabhängig von der konkreten Nutzung, also gleichermaßen für eine Schulnutzung. Zudem führt die Stadt Westerstede an, dass der Bedarf für eine Schulerweiterungsfläche definitiv nicht mehr gegeben ist.

De facto verfügt Westerstede in der Gesamtschau über großzügige stadtnahe Freiflächen, die sich grundsätzlich für eine Bebauung anbieten. Zu nennen wären hier die Fläche südlich des Friedhofs oder die Park-, Markt- und Festplatzflächen einschließlich ZOB hinter dem Rathaus. Auch der Orchideenkamp gehört mit in diese Betrachtung, auch wenn die weitere Entwicklung hier zurzeit ungeklärt ist. Das größte Verdichtungspotenzial findet sich aber typischerweise in der zweiten Reihe. Hier gilt es vor allem, das Stigma zu bekämpfen, dass solche Bauungen nicht sichtbar und damit womöglich weniger wertvoll sind. Die Flächen längs der Kleinen Norderbäke erscheinen innerhalb dieser Betrachtung als diejenigen mit dem ökologisch, landschaftlich und räumlich höchsten Wert, so dass eine Bebauung zunächst nicht als die naheliegendste Lösung erscheint. Daher muss insbesondere die Frage des Gegenwertes gestellt werden. Wenn zur Schonung der landschaftlichen Qualitäten letztlich nur eine geringe Zahl an Wohneinheiten realisiert werden könnte, sollte hinterfragt werden, ob diese Wohnflächen nicht an anderer Stelle genauso bzw. besser errichtet werden könnten.

Die Stadt verweist auf die grundsätzliche Schwierigkeit, in einer von Einfamilienhausbau geprägten Gegend qualitätvollen Geschosswohnungsbau zu realisieren, ohne dass dieser



stigmatisiert wird. Der Beirat ist der festen Überzeugung, dass demografischer Wandel, sowie sich ändernde Familien-, Arbeits- und Lebensstrukturen geänderte Bedürfnisse auch in Westerstede hervorbringen werden, die auf eine Abkehr vom Einfamilienhaus und zumindest auf eine stärker verdichtete Bauweise hinauslaufen. Die Stadt sollte sich rechtzeitig hierauf vorbereiten und die Qualitäten solcher Wohnformen besser herausstellen. Als Stichworte werden „Barrierefreies Wohnen“, „Wohnen für junge Leute“ und auch „Nachbarschaften“ genannt, die im Einfamilienhaus nicht oder nicht so gut realisierbar sind. In einer Gesellschaft mit steigender Zahl an Singlehaushalten wird gerade der Förderung der Nachbarschaften eine zunehmende Bedeutung beigemessen. Eine Bebauung müsste in Anbetracht des erheblichen Eingriffs in dem sensiblen Bereich besondere Qualitäten anderer Art generieren. Eine übliche Wohnbebauung, auch in verdichteter Reihenhausform erscheint insofern unangemessen. Denkbar wäre z.B. ein modellhaftes barrierefreies Wohnprojekt mit Vorbildcharakter. Empfehlenswert wäre es, hierfür den Verbund mit z.B. der Ammerländer Wohnungsbau oder auch einer entsprechenden Stiftung, Stadtentwicklungsgesellschaft o.ä. zu suchen.

Bewertung des bisherigen Bebauungskonzeptes:

Die bisher vorgeschlagene Erschließung beider Quartiere über die Norderstraße ist zum einen unwirtschaftlich, so dass das Ziel kostengünstigen Bauens allein hierdurch in Frage gestellt ist. Vor allem aber beeinträchtigt sie den Grünzug gerade im relevanten Kreuzungsbereich mit der Norderstraße in so erheblichem Maße, dass diese Lösung sowohl für den südlichen wie für den nördlichen Bereich nicht akzeptabel erscheint. Auch in der weiteren Betrachtung dieses Erschließungskonzeptes ergeben sich erhebliche Mängel. Eine Vielzahl der Häuser ist über die (Süd-) Gartenseite erschlossen, die vorgesehenen KFZ-Stellplätze beeinträchtigen den Zugang zu den Grundstücken und vor allem den eigentlich wünschenswerten Bezug zum öffentlichen Grünraum. Die für die Erschließung in Anspruch genommene Fläche steht in krassem Missverhältnis zur bebauten Fläche, gleichzeitig ist keine logische Führung der wichtigen Radwegeverbindung zu erkennen. Herr Tabery zeigt in diesem Zusammenhang Beispiele verdichteten Wohnungsbaus, die Ansätze für einen äußerst wirtschaftlichen Umgang mit Flächen zeigen und gleichzeitig deutliche Qualitäten im Hinblick auf eine Quartiersbildung aufzeigen. Einschränkend wird angemerkt, dass die fraglichen Flächen an der Kleinen Norderbäke zu klein für echte Quartiere sind, so dass eher von Nachbarschaften gesprochen werden sollte. Die bisher als möglich erachtete Zahl an Wohneinheiten wird als deutlich zu hoch angesehen. Eine Bebauung an dieser Stelle ist nur bei besonderer Qualität gerechtfertigt und darf nicht auf eine schnelle Verwertung der Flächen im üblichen Rahmen hinauslaufen.

Die Mittagspause um 13:15 h wird genutzt, um auch einen Rundgang durch den Orchideenkamp zu machen. Die Sitzung wird um 14:30 fortgesetzt.



Empfehlungen:

Die südliche Fläche scheint für eine Bebauung kaum geeignet, da allenfalls eine Erschließung über die Eberhard-Ries-Straße vorstellbar ist und diese aufgrund der zu geringen Straßenbreite ausgeschlossen wird. Auch ist die Gesamtbreite des Grünzuges in diesem Bereich eher gering, so dass die Gefahr erheblicher Qualitätseinbußen bei einer Verschlinkung der Anlage gesehen wird. Von der Weiterverfolgung der Pläne zur Bebauung dieses Bereichs wird daher abgeraten. Empfohlen wird stattdessen, eine Nachverdichtung der Wohnanlage in der Fröbelstraße zu prüfen. Durch eine Bebauung der fensterlosen Kopfseiten der Zeilenbebauung könnten hier ohne großen Erschließungsaufwand 8 oder mehr Wohnungen errichtet werden, die durch den Bezug zum Grünraum und Wasser erhebliche Qualität haben können. Zugleich könnte die wenig attraktive Ansicht der Anlage als Vis-à-vis aus dem öffentlichen Raum aufgewertet werden.

Das Ziel einer Bebauung des nördlichen Bereichs sollte nur dann weiterverfolgt werden, wenn dies mit einem besonderen Anspruch hinsichtlich des Bau- und Nutzungskonzeptes, der Wohnformen und auch der architektonischen Gestalt geschieht. Auch wenn das Ziel einer Verdichtung und guten Ausnutzung anerkannt wird, sollte die Größenordnung der Anlage bei ca. 12 bis 15 Wohneinheiten liegen, entsprechende Architekturqualität vorausgesetzt. Dieser Zielsetzung sollte gerade vor dem Hintergrund der problematischen Entwicklung des Orchideenkamps besonderes Augenmerk geschenkt werden. Wenn die Stichworte „Barrierefreiheit“ und „Nachbarschaft“ als zentrale Idee weiterverfolgt werden, scheint es möglich, hier einen qualitätvollen Gegenentwurf zum Orchideenkamp zu entwickeln.

Da der Freiraumqualität gesamtstädtische Bedeutung beizumessen ist, muss diese als Erholungsschneise innerhalb der Stadt gesichert werden. Bei einer Bebauung sind insofern die Mindestbreite von ca. 80-100 m zu erhalten und die Gewässerqualität zu sichern, wobei in diesem Zusammenhang auch eine naturnahe Gestaltung des Gewässers (Entfernung der Staustufen) ins Auge gefasst werden sollte. Die Anbindung des Areals kann auf keinen Fall über die Norderstraße erfolgen.

All dies erfordert eine eindeutige Abkehr von den bisherigen Plänen. Sofern es unter diesen Vorzeichen doch zu einer Neuplanung des nördlichen Areals kommen sollte, werden die folgenden Eckpunkte empfohlen:

1. Verkehr: Die Anbindung einer Neubebauung kann nur über den bisherigen Fußweg zum Anton-Günther-Weg erfolgen. Diese Lösung kann in Anbetracht der Größe der Anlage als unterschwellig ausgebaute verkehrsberuhigte Zone erfolgen und wäre nach Auffassung des Beirats absolut unproblematisch und verträglich. Die Erschließung kann in Teilen auch privatisiert werden und würde damit das Potenzial bieten, von den künftigen Bewohnern auch mit anderen Nutzungen überlagert zu werden. Ein Konfliktpotenzial mit dem Schülerrad- und Fußverkehr wird nicht gesehen. Fuß- und Radwege bleiben in dem Gesamtareal bedeutsam



und sollten gegenüber der Erschließung für PKW Priorität genießen. Die Wegeverbindungen im Süden des Grünzugs sind verbesserungswürdig.

2. Ruhender Verkehr: Für die KFZ-Stellplätze der Wohnbebauung sollten zwischen oder in die Häuser integrierte Lösungen verfolgt werden. Diese bedürfen einer sorgfältigen Gestaltung, um die privaten und öffentlichen Grünräume möglichst wenig zu beeinträchtigen.
3. Freiräume und Grünflächen: Die bisher vorhandenen Qualitäten müssen gesichert werden. Das bedeutet auch, dass bei einer Neubebauung der Rodelhügel an anderer Stelle neu errichtet werden muss. Asphaltierte Flächen werden als unverträglich angesehen. Zur Kompensation des Verlustes öffentlichen Raums können private Freiräume eines verdichteten, barrierefreien Wohnprojektes den öffentlichen Freiraum soweit ergänzen, dass auch die Öffentlichkeit eine Teilhabe hieran haben kann. Die großkronigen Pappeln und Erlen im Bereich der eventuellen Neubebauung haben zwar im Hinblick auf ihre Lebensdauer nur einen begrenzten Wert, sollten aber als ortsprägende Bäume möglichst erhalten werden.
4. Städtebauliche Kenndaten: Eine pauschale Empfehlung zur GFZ wird nicht gegeben. Die Bebauung sollte im Hinblick auf die umgebende Bebauung nicht höher als zweigeschossig sein. Ein zusätzliches Dachgeschoss ist denkbar, darf aber nicht als 2/3-Staffelgeschoss ausgeführt werden, da dieses als ortsuntypisch angesehen wird. Wichtiger als die pauschale Festsetzung städtebaulicher Kenndaten erscheint die Überprüfung der Körnigkeit einer Bebauung durch Modellstudien, Schwarzplan und Fotomontagen in Luftbildschrägansichten.
5. Dachformen: Eine möglichst einheitliche Gestaltung sollte angestrebt werden, noch wichtiger als die Festlegung der Dachformen ist dabei die Festlegung einer einheitlichen Dachneigung. Klassische Satteldächer mit Ziegeleindeckung werden als angemessen angesehen.
6. Architektonische Gestaltung: Eine gemeinsame Formensprache mit entsprechender Binnendifferenzierung sollte Ziel sein. Auch lange, einheitliche Klinkerfassaden lassen sich durch Detailarbeit z.B. an den Hauseingängen so entwickeln, dass sie nicht monoton wirken.
7. Baufeld und Baugrenzen: Zur Klärung, wie weit eine Bebauung in den Grünraum hineinragen darf, bietet es sich an, einen Architektenwettbewerb auszuloben oder ausloben zu lassen.

Fazit:

Wenn überhaupt eine Bebauung im Bereich der Kleinen Norderbäke in Frage kommt, dann allenfalls im nördlichen Bereich. Vorher sollte intensiver geprüft werden, welche Alternativen es in Bezug auf die Innenverdichtung bestehender Quartiere gibt. Es gibt eine Reihe von Flächen, die auf den ersten Blick besser für eine Nachverdichtung geeignet sind. Besonderes Augenmerk sollte hierbei auf die weitere Entwicklung des Orchideenkamps gelegt werden, der – auch bei einer niedrigeren und ortsverträglicheren als der bisher vorgesehenen Bebauung – deutlich mehr als die bisher geplanten 150 Wohneinheiten bieten könnte und insofern erhebliches Potenzial hätte. Die Potenziale der Stadt müssen in



einen Gesamtzusammenhang gestellt werden, um eine übergeordnete Planungsidee für Westerstede zu entwickeln. Es erscheint erforderlich, hierfür ein übergeordnetes Regelwerk im Sinne eines Planwerks oder Masterplans zu entwickeln. Insgesamt ist darauf zu achten, sukzessive neue, zukunftssträchtige Bauformen zu entwickeln, die in eine andere Richtung als der etablierte Einfamilienhausbau oder der stigmatisierte Geschosswohnungsbau weisen. Dabei sind regionaltypische Aspekte wie Dachlandschaften oder die vorhandene Parzellenstruktur als kollektives Gedächtnis der Stadt zu achten. Dies bedeutet keineswegs, nostalgisch oder rückwärtsgewandt zu agieren. Insofern wird das Instrument des Architektenwettbewerbs zur Entwicklung von Ideen empfohlen und wäre zum Beispiel auch für das Quartier südlich des Friedhofs sinnvoll. Sobald die Stadt Westerstede ihre Planungen im Sinne dieser Empfehlungen konkretisiert hat, könnte es sich ggf. anbieten, eine zweite Sitzung des mobilen Gestaltungsbeirats durchzuführen.

Herr Tabery dankt der Stadt Westerstede für die Einladung und die Bereitschaft, ihre Fragestellungen durch den mobilen Gestaltungsbeirat diskutieren zu lassen. Die Sitzung wird um 16:30 h beendet.

Hannover, den 31.08.2017

Andreas Rauterberg
Architektenkammer
Niedersachsen