

**Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft
Neustadt bei Coburg
Hölderlinstraße 10
96465 Neustadt**

**„ Service - Wohnen „
in Neustadt, Sonneberger Straße**

Vorhaben - und Erschließungsplan

B e g r ü n d u n g

1. Veranlassung der Planung

Die GWG Neustadt will in Verbindung mit dem ASB - Neustadt auf einem noch unbebauten Grundstück an der Sonneberger Straße eine seniorengerechte Wohnanlage, mit zusätzlicher Sicherheit für umfassende Service - Leistungen durch den ASB, errichten. Bei dieser Wohnanlage sollte im Alter die gewohnte Freiheit der eigenen vier Wände erhalten bleiben, das gute Gefühl einer gesundheitlich Versorgung gegeben sein, die Eigenständigkeit gewahrt werden und ein altengerechter Komfort der Wohnungen durch ein barrierefreies Bauen ermöglicht werden. Das Umfeld der Rödenniederung mit dem parkähnlichen Bewuchs sowie den Freizeitangeboten wie Hallenbad, Mehrzweckhalle, Rad- und Wanderwege, runden dieses Gebiet ab.

2. Beschaffenheit des Grundstückes

Das Baugebiet liegt im Innenbereich der Stadt Neustadt, ca. 500 m nordöstlich vom Marktplatz entfernt (**Anlage 1**).

Das Plangebiet besteht aus den Grundstücken mit der Fl.Nr. 1018/1; 927/14 und 1017/2 (**Anlage 2**) und umfaßt eine Fläche von 0.6574 ha und wird wie folgt begrenzt:

Im Süden : durch die Sonneberger Straße Fl.Nr. 930 und 927/12

Im Westen : durch die Fl.Nr. 1017

Im Norden : durch den Fluß Röden Fl.Nr. 1018/2

Im Osten : durch die Fl.Nr. 1031/1 und den bestehenden Parkplätzen Fl.Nr. 927/13

Der räumlich festgelegte Geltungsbereich ist in der **Anlage 2** zu sehen.

3. Grundstücksverhältnisse

Das Grundstück mit der Fl.Nr. 1018/1; 1017/2 und 927/14 sind in Besitz der GWG Neustadt. Die Grundstücke Fl.Nr. 1017; 1018/2 und 927/12 sind in Besitz der Stadt Neustadt. Für den Radweg >Stadtmitte-Wildenheid> stehen die Grundstücke mit der Fl. Nr. 1017 und 1018/2 zu Verfügung.

4. Geplante bauliche Nutzung

4.1. Planungskonzeption

In Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt Neustadt soll dieses Baugebiet, das zur Zeit als Grünfläche mit Bolzplatz im Flächennutzungsplan ausgewiesen ist, der allgemeinen Wohnbebauung zugeführt werden. Das Baugebiet liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan < Schul - und Sportzentrum > und soll durch einen Vorhaben - und Erschließungsplan ersetzt werden. Die bestehenden Alleebäume entlang der Sonneberger Straße bleiben als natürlicher Sichtschutz erhalten. Hinter den Bäumen befindet sich der neu anzulegende Gehsteig. Zwischen Gebäudestraßenseite und Gehsteig liegen die offenen, zweizeilig angelegten Stellplätze. Von den 28 Stellplätzen sind 3 behindertengerechte Stellplätze vorgesehen. Durch die topographische Gegebenheit (**Anlage 4** <Schnittplan>) ergibt sich, daß unter den Stellplätzen die Errichtung einer Mittelgarage mit 21 Plätzen als Tiefgarage möglich wird. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über eine Rampe und einer Unterfahrt vor dem Gebäudekomplex. Die Stellplätze sowie die Fußgängerüberwege zum Gebäude und das Erdgeschoß liegen auf gleichem Niveau wie die Sonneberger Straße. Von der Sonneberger Straße (Südseite) sind zwei Geschosse und das Dachgeschoß (Mansarddach) und von der West - Nord - und Ostseite sind drei Geschosse und das Dachgeschoß (Mansarddach) sowie teilweise das Kellergeschoß über dem Gelände sichtbar (**Anlage 5**).

Der gesamte Gebäudekomplex wird für die Nutzung von 30 Wohneinheiten, 4 Läden, eine Arztpraxis, Büroräume, 10 Kurzzeitpflegeplätze und 14 Betten für die ambulante Rehabilitation, Behindertenfahrdienst, Sozialdienst, ASB-Verwaltung, Tiefgarage und Stellplätze, vorgesehen. (**Anlage 3**)

4.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Der Bereich wird nach § 4 BauNVO als **WA** (Allgemeines Wohngebiet) genutzt.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl **0,4**

Geschoßflächenzahl **1,2**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Vorhaben - und Erschließungsplan M 1:200 durch Baugrenzen kenntlich gemacht. Entsprechende Abstandsflächen sind nach BayBO Art. 6 und 7 einzuhalten.

Zahl der Vollgeschosse : III + DG ausgebaut

4.3. Bauweise

Es handelt sich um eine geschlossene Bauweise **g** mit einer U-förmigen Bebauung und den vorgelagerten Stellplätzen mit Tiefgaragenplätzen.

Die Erschließung im Wohnbereich erfolgt über ein zentrales Treppenhaus mit Aufzug und Versorgungsleitungen, als Gelenk. Die drei Wohnbereiche sind sternförmig um dieses Treppenhaus angeordnet. Die Erschließung erfolgt über Laubengänge, die teilweise geschlossen sind. Im Eingangsbereich zu den Wohnungen werden die Laubengänge ausgeweitet um eine Sitzmöglichkeit zu schaffen. Die Nottreppe befindet sich an der Ostseite des Gebäudeteiles A.

Die Ebenen beider Gebäudekomplexe sind gleichhoch. Das Dachgeschoß wird als massives Mansarddach ausgebildet (Dachneigung 70 -74° und 15 - 25°). Die Decke über dem Dachgeschoß sowie die Dachschräge wird als massive Betondecke ausgebildet. Im östlichen Gebäudeteil werden die Geschosse vom zentralen Treppenhaus mit Aufzug über eine Innenflurerschließung erschlossen. Die Nottreppe befindet sich an der Stirnseiten des Gebäudes zur Ostgrenze .

Die Ansichten der einzelnen Gebäudeseiten sind in der Anlage 6 abgebildet.

5. Ver - und Entsorgung

Die Versorgung mit Gas, Wasser, Strom, Telefon und Kabelfernsehen erfolgt über die Sonneberger Straße und ist sichergestellt. Von den Hauptleitungen in der Sonneberger Straße werden Zuleitungen unter dem Fußwegzugang zum Gebäude neben der Tiefgarage verlegt. Die Abwässer werden in Richtung Norden in den Hauptkanal, von Wildenheid kommend, eingeleitet. Die Abwasserkanalleitung wird durch die Röden geführt. Die Niederschlagswässer werden über einen Vorfluter (Teich) in die Röden eingeleitet. Das Teichwasser kann auch zu Löschzwecken verwendet werden. Die Schmutzwasserkanäle werden unter der Bodenplatte angeordnet.

6. Eingrünung

Der bestehende Baumbestand entlang der Sonneberger Straße bleibt erhalten. Ebenso soll die vorhandene Baum- und Buschreihe entlang der Ostgrenze zum Altenheim in der jetzigen Form erhalten bleiben. Die Grünflächen entlang der Röden wird in Absprache mit dem WWA und der unteren Naturschutzbehörde angepflanzt. Die Begrünung der gesamten Anlage ist in einem Grünordnungsplan dargestellt.

7. Erschließung

Die Erschließung der Stellplätze und Tiefgarage befindet sich an der Süd-Ost-Ecke der Sonneberger Straße. In diesem Bereich erfolgt eine Aufweitung der St 2702 mit Verlegung des vorhandenen Gehweges hinter den vorhandenen Baumbestand (**Anlage 6**). Es wird nur eine Aus- und Zufahrt geben. Die vorhandene Parkplatzabfahrt wird ebenfalls zur neuerrichtenden Zu- und Abfahrt verlegt. Die Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage erfolgt über eine Rampe und einer Unterfahrt vor dem Gebäude. Die Zu- und Abfahrt zum Kellerschoß erfolgt über eine Rampe entlang der Ostgrenze. Die Zugänge zum Gebäude im Erdgeschoß erfolgen über einen Fußgängerüberweg. Entlang der West- und Nordgrenze verläuft der Radweg <Stadtmitte - Wildenheid > , gleichzeitig wird dieser Radweg für eine Feuerwehrumfahrt ausgebaut.

Aufgestellt am: 15.07.1996

Neustadt bei Coburg

Gemeinnützige
Wohnungsbaugenossenschaft
Hölderlinstraße 10
96465 Neustadt b. Coburg e.G.

Löffler