

# Vorhaben- und Erschließungsplan zum Bebauungsplan Nr. 14 „Osterfeld“

Wohnungsneubau für Senioren und kleine Haushalte

## Baubeschreibung

### Allgemein

Auf dem Gebiet am Osterfeld 1 soll eine Bebauung von 2 Gebäuden mit 22 Wohneinheiten errichtet werden.

Die Bebauung liegt im Zentrum vom Ort in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof und dem örtlichen Supermarkt.

Es wird dem Bedarf von kleineren Haushalten im Ort Rechnung getragen.

Es sind Wohnungsgrößen von ca. 50-90 qm angedacht bzw. 1-3 Zimmer-Wohnungen.

Insbesondere soll der Nachfrage an altersgerechten Wohnungen Rücksicht finden, indem die Erschließung ebenerdig und / oder mit großem Fahrstuhl für den überwiegenden Teil der Wohnungen ermöglicht wird:

Diese altersgerechte Erschließung wird für alle Wohneinheiten des Hauses A durch einen Laubengang im Ober- und Dachgeschoss des Hauptgebäudes (Haus A) zum Fahrstuhl möglich.

Somit werden 18 WE entweder durch Fahrstuhl oder ebenerdig erschlossen sein.

Im Haus B werden vier 3-Zimmer-Wohnungen im OG und DG durch eine Treppe erreicht.

### Erschließung

Die Erschließung soll über Osterfeld über einen privaten Wohnweg erfolgen.

Je Wohneinheit sollen 1,5 PKW-Stellplätze errichtet werden.

Jeder Wohnung wird ein privater Stellplatz zugeteilt und entsprechend markiert. Die restlichen 11 Stellplätze sind offen für Besucher.

44 ebenerdige Abstellplätze für Fahrräder sind am Osterfeld, am Ende des Wohnweges und im überdachten Laubengangbereich im EG vorgesehen (hier 2 Fahrradstellplätze je Wohnungs-Eingang).

Der private Wohnweg endet als „halböffentlicher Raum“ mit einer Kehre als Platz an der Aue und Anschluss an eine fußläufige Anbindung an den Sibbersdorfer Weg entlang dem erhaltenswerten Baumbestand mit Eichen.

Der Eingang des Hauptgebäudes (Haus A) liegt in unmittelbarer Nähe zur Hauptstraße in Richtung Bahnhof und Supermarkt.

Die im Erdgeschoss liegenden Wohnungen bekommen teilweise eigene Eingänge zum Wohnweg, der dadurch belebt und aufgewertet wird.

Der Eingang des zur Aue gelegen Gebäudes (Haus B) liegt zum kleinen Platz des Quartiers.

Der Standplatz für die Entsorgung liegt zentral an der Straße Osterfeld, so dass die Entsorgungsfahrzeuge nicht in der Kehre des Wohnweges wenden müssen.

Die nach Norden gerichtete Erschließung ist auch Schlussfolge aus dem Erschütterungsgutachten und dem Lärmschutzgutachten.

## Schutzkonzept

Die Gebäude werden nur in dem Bereich errichtet, in welchem nach Erschütterungsgutachten keine elastische Lagerung mehr nötig ist. Die Kosten einer solchen Gründung stehen in keinem Verhältnis zu den Mietkosten der Zielgruppen. Die Reduzierung von Erschütterung kann so durch die Massivität der Bauteile gewährt werden. Diese reduziert im gleichen Zug die Schallübertragung innerhalb der Gebäude.

Lärmemissionen kommen von der Bahn wie auch vom Verkehr der Hauptstraße Osterfeld. Zum Schutz vor Schall sind die Schlafräume und Aufenthaltsräume deshalb nach Südost ausgerichtet.

Der möglichst große Abstand zur nordöstlichen Grenze und die geschlossene Bauweise als langer Baukörper (Zeile bzw. abweichende Bauform) unterstützt den Schutz der Wohnungen.

Die Erschließung nach Nordwesten sorgt für zusätzlichen Schutz vor Lärm.

Jede Wohnung erhält zur lärmabgewandten Seite entweder eine Terrasse, einen Balkon oder eine Dachterrasse mit Aufenthaltsqualität.

Der lange, geschlossene Baukörper schirmt auch dahinterliegende Grundstücke vor der Lärmemission des Bahnverkehrs ab.

## Grünkonzept

Entlang des Wohnweges sollen Baumpflanzungen eine kleine dörfliche Allee bilden. Zusätzliche Vorgartenbereiche der EG-Wohnungen und vor den Hauseingängen schaffen hier eine individuelle und begrünte Atmosphäre.

Die befestigten Flächen werden mit versickerungsfähigen Pflaster angelegt.

Das Regenwasser könnte nach Rücksprache mit der Behörde in die Aue geleitet oder muss versickert werden.

Zur Aue gelegen wird eine Spielplatzfläche bei Haus B erstellt. Neupflanzungen könnten hier im Charakter des Flusstales z.B. mit Weiden erfolgen.

Der östlichste Teil des Grundstückes zur Aue kann unberührt als Wiese und Freifläche erhalten bleiben.

Die Eichen zum Sibbersdorfer Weg bleiben erhalten.

Die bereits an Pilzbefall erkrankten 2 Kastanien werden durch die festgelegten Neupflanzungen ersetzt. Die neuen Bäume entlang des Osterfeld werden die am Suhrenbrooksweg endende Baumreihe auf der anderen Straßenseite fortsetzen und somit den Charakter der Hauptstraße als Baumallee zum Bahnhof stärken.

Nach Südosten gelegen sollen Mietergärten, also private Grünflächen mit Terrassen entstehen. Ein kleiner Sandweg bzw. Dungweg bis zum Spielplatz mit einer fortlaufenden Hecke wird die Gärten erschließen und verbinden sowie die individuellen Parzellen als Gesamtbild vereinigen.

## Gestaltungskonzept

Geplant ist eine massive Bauweise mit Außenwänden in zweifarbigem Verblendmauerwerk. Durch horizontale Differenzierung der Ziegelfarbe wird die 2-geschossige Optik betont: Der oben hellere Stein setzt das Dachgeschoss von den Vollgeschossen ab (s.a. Ansichten v. Vorhaben- und Erschließungsplan).

In vertikaler Trennung durch einen helleren Klinker wird die Länge des Baukörpers zwischen Haus A und B abgemildert und strukturiert.

Die durch die Schutzmaßnahmen und Erschließung bedingte tiefere Bauweise (abweichende Bauform) parallel zum Bahndamm als Zeile wird nur wenig von der öffentlichen Straße wahrgenommen.

Die Fassadenlänge von Haus A zur Hauptstraße ist dafür sogar deutlich geringer als die der direkt benachbarten Häuser Nr.3 davor und Nr. 6 gegenüber! Zum Straßenraum fügt sich der Baukörper also in die benachbarte Bebauung bzw. in das Ortsbild ein.

Die Bauflucht der Straße wird aufgenommen. Der öffentliche Straßenraum erhält durch die Bebauung der Lücke samt Baumpflanzung eine gewinnbringende Vervollständigung.

Die 2-Geschossigkeit der neuen Bebauung orientiert sich an den höheren Bestandsbauten am Osterfeld. Durch das voll ausgebaute Dachgeschoss und des insgesamt höheren Baukörpers betont die neue, etwas höhere Bebauung die Ortsmitte.

Die Dachform lehnt sich am ortstypischen Vorbild des Bahnhofes und der älteren Bebauung an Osterfeld 5-9 (ca. 20°-30° Grad) als leicht geneigtes Dach an.

Das Dach wird mit Dachziegeln belegt.

Lentförden, 02.12.2020

