

Anlage 3

Erläuterungsbericht

Das Grundstück an der Feldstraße im Stadtteil Roßlau setzt sich aus einem Flurstück von 11.858 qm und einem Flurstück von 1.660 qm zusammen. Das Grundstück befindet sich im Inneren eines Quartiers, das überwiegend der Wohnnutzung dient. Es ist baufrei. Früher befand sich dort eine Schule.

Das Grundstück wird von Süden über die Feldstraße erschlossen. Der Eingang soll sich gegenüber der Kindertageseinrichtung befinden. Anlieferungen könnten über eine zweite Zufahrt vom Grünen Weg erfolgen. Diese Zufahrt könnte auch für das Erreichen der auf dem Grundstück befindlichen Stellplätze genutzt werden. Letztlich ist die Erschließung des Grundstücks aber abhängig von der genauen Positionierung des Baukörpers und der Zahl der Geschosse. Diese sollen im Bebauungsplanverfahren abgestimmt werden.

Die von uns durchgeführte Flächenanalyse zur Baukörperdisposition auf dem Grundstück ermöglicht in zweigeschossiger Bauweise sowohl eine Ausrichtung des Gebäudes an der Straße Grüner Weg als auch an der Feldstraße. In zweigeschossiger Bauweise würde nicht das gesamte Grundstück benötigt. In eingeschossiger Bauweise würde das gesamte Grundstück benötigt.

In den aus den beigefügten Studien ersichtlichen Gebäudeformen können die gewünschten Nutzungen sinnvoll untergebracht werden.

Die Erschließung des Gebäudes erfolgt jeweils gebäudemittig von der Feldstraße aus. Die konkrete Erschließungssituation wird in der weiteren Planung abgestimmt.

In jedem Fall verfügt das Gebäude über acht Wohngruppen mit jeweils 12 – 14 Pflegezimmern mit jeweils eigener Nasszelle. Jeder Wohngruppe sind ein Aufenthaltsbereich und ein zweites notwendiges Treppenhaus zugeordnet. Für jeweils vier Wohngruppen ist eine Küche vorgesehen.

Bei zweigeschossiger Bauweise ist das Obergeschoss analog zum Erdgeschoss aufgebaut. Im Gebäudekern befindet sich das zentrale Schwesterndienstzimmer.

Personal- und Technikräume werden an geeigneter Stelle auf die Geschosse verteilt untergebracht.

Bei der Studie handelt es sich um ein einfaches Massenmodell.
Erfordernisse bezüglich Altlasten, Munition, Baugrund, etc. wurden nicht berücksichtigt.

Anlage 3

Flächendarstellung

Nutzfläche:		4.680 m ²
Daraus ergibt sich folgende rechnerische BGF:		4.680 m ² * 1,3= 5.475,6 m ²
BGF nach Geschossen:	EG	2.737,8 m ²
	1.OG	2.737,8 m ²
Grundstücksfläche:		13.581 m ²
Grundflächenzahl (GZ):		0,20
Geschossflächenzahl (GFZ):		0,40