

**„Altengerechtes Wohnen am Schlosspark“  
39393 Ausleben, OT Ottleben, Damaschkestraße 4  
Gemarkung Ausleben, Flur 10, Flurstücke 64/1 + 64/2**

Vorhabenträger:

Rainer Jekal, Edelstraße 4, 39393 Ausleben, OT Ottleben

**Kurzbeschreibung**

Beschreibung des Grundstückes

Das Grundstück liegt in südlicher Ortsrandlage von Ottleben in einem durch ehemalige landwirtschaftliche Höfe geprägten Bereich mit überwiegender Wohnnutzung.

Auch das Grundstück Damaschkestraße 4 war ehemals eine landwirtschaftliche Hofstelle mit 2 geschossigem Wohngebäude traufständig an der Straße und anschließendem Torbogen der ehemaligen Einfahrt.

Südlich vom Wohngebäude standen die ehemaligen Wirtschaftsgebäude des Hofes, die überwiegend bereits abgerissen bzw. nur noch in Resten vorhanden sind.

Südlich der ehemaligen Hoffläche schließt eine Grünfläche, im südwestlichen Bereich mit Baumbestand, an.

Südlich grenzt das Grundstück an den Hamerslebener Mühlenbach an.

In unmittelbarer Nähe befindet sich die Kindertagesstätte des Ortes.

Das Grundstück liegt laut Auskunft der Gemeinde im Denkmalbereich, ist jedoch kein Einzeldenkmal.

Grundstücksgröße:

Flurstück 64/1	2.318 m <sup>2</sup>	
Flurstück 64/2	2.438 m <sup>2</sup>	
	-----	
	4.756 m <sup>2</sup>	

Zuschnitt:

Straßenfront ca.	ca. 42 m
Grundstückstiefe	
* bis hinter die ehemalige Hoffläche	ca. 50 m
* Gesamt	ca. 120 m

Planungsrechtliche Beurteilung des Grundstückes

Nach Rücksprache mit der Gemeinde und dem Bauordnungsamt des Landkreises liegt das Grundstück bis zu einer Tiefe von 50 m innerhalb des „im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ i.S. BauGB § 34. Sofern sich eine Bebauung einfügt, ist sie zulässig.

Die Flächen ab einer Tiefe von 50 m liegen im Außenbereich nach BauGB § 35 („Außenbereich im Innenbereich“).

Eine Bebauung ist ohne eine städtebauliche Planung (Bebauungsplan oder vorhabenbezogener Bebauungsplan) nicht möglich.

Vorgesehene Nutzung des Grundstückes

Das ehemalige Wohnhaus (Bauernhaus) ist technisch und wirtschaftlich verschlissen und soll freigelegt werden. Auch die Reste der ehemaligen Wirtschaftsgebäude sollen freigelegt werden. Der Torbogen soll geborgen und nach Möglichkeit auf dem Grundstück wieder verwendet werden.

Für das Bauernhaus an der Straße soll ein sich in das Straßenbild einfügender Ersatzneubau mit 2 Geschossen, Satteldach und etwa den gleichen Abmessungen (20 m x 10 m) errichtet werden.

Zur wirtschaftlichen Ausnutzung des Grundstücks sollen auch die Flächen hinter der „fiktiven Baugrenze“ von 50 m ab Straßenfront baulich genutzt werden.

Vorgesehen ist die Errichtung von 9 kleinen, eingeschossigen Reihenhäusern als altenrechte Mietwohnungen. Die Anordnung der Reihenhäuser soll leicht versetzt oder gestaffelt erfolgen.

Ein Bedarf an derartigen barrierefreien Wohnungen besteht im Ort bzw. bei Einwohnern der näheren Umgebung. Die älteren Menschen können so in ihrem gewohnten Umfeld und in der Nähe der Familien wohnen bleiben.

Die Reihenhäuser sollen in Anlehnung an die dörfliche Umgebung Satteldächer mit Ziegeleindeckung erhalten. Die Einzelgröße der Reihenhäuser soll etwa 8 x 8 m betragen.

Aufgrund der Grundstücksgröße ist ein ausreichender Anteil von Frei- und Grünflächen gewährleistet. Die Errichtung von Carports oder Garagen ist ebenfalls möglich.

Für das erforderliche Bebauungsplanverfahren wird die Gemeinde Ausleben um Unterstützung gebeten.

In dem Ersatzneubau an der Straße sollen nach ersten Überlegungen folgende Nutzungen entstehen:

\* Erdgeschoss

- eine größerer Raum als Begegnungsstätte mit kleiner Küche und Toilettenanlage
- Nutzung für das alltägliche Miteinander der Bewohner auf dem Grundstück und für Veranstaltungen, auch für Geburtstage
- Möglichkeit des gemeinsamen Essens und Kochens
- eventuell noch eine weitere Wohnung oder eine Nutzungseinheit im Zusammenhang mit dem altengerechten Wohnen (Werkstatt Hausmeister/Bewohner, Gymnastikraum, Hobbyraum o.ä.)

\* Obergeschoss

- 2 Wohnungen
- eine der Wohnungen für einen Hausmeister bzw. Betreuungspersonal für das altengerechte Wohnen
- die 2. Wohnung eventuell als Ferienwohnung

Dachgeschoss

- Wohnnutzung

Im Bereich der Freiflächen ist eine kleingärtenerische Nutzung und Kleintierhaltung für den Eigenbedarf der Bewohner ebenfalls vorstellbar.

Aufgrund der Nähe zur Kindertagesstätte bietet sich das Grundstück und insbesondere der Ersatzneubau an der Straße als Begegnungsstätte für die Förderung des Miteinanders der unterschiedlichen Generationen an (intergenerative Begegnung).

Das Bauordnungsamt des Landkreises hat unter Berücksichtigung der Herstellung des Planungsrechts über ein Bebauungsplanverfahren eine Genehmigungsfähigkeit signalisiert.



**Altengerechtes Wohnen am Schloßpark**  
**Damaschkestraße 4**  
**39393 Ausleben, OT Otleben**  
 M 1:1000

Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt. Es gelten die Bestimmungen  
 des Liegenschaftskatasters, des Geobasisinfor  
 Landesamtes für Vermessung und