

SITUATION

Das städtische Grundstück in der Bismarckstraße 42 war mit einem mehrgeschossigen Block und Garagen bebaut, die 2021/2022 abgerissen wurden. Die Umgebung wird durch mehrgeschossige Gebäude und Villen aus der Gründerzeit (Kulturdenkmale) geprägt. Durch Rückbau des Gebäudes kann nun das ca. 3.600 m² große Grundstück für eine Wiederbebauung angeboten werden. Das Grundstück befindet sich innerhalb des Sanierungsgebietes „Untere Stadt“, innerhalb des Denkmalensembles „Untere Stadt“.

LAGE UND VERKEHRSANBINDUNG

Der Standort liegt ca. 300 m von der Fußgängerzone Bahnhofstraße entfernt. Es handelt sich um ein faktisches Mischgebiet, das jedoch überwiegend durch Wohnen geprägt ist. Da die Straßen fast ausschließlich für den Anliegerverkehr genutzt werden, handelt es sich trotz der Nähe zur Innenstadt um eine ruhige Lage. Einrichtungen wie Kindergarten, Schule und Supermarkt sind in unmittelbarer Nähe. Bahnhof und zentraler Omnibusbahnhof befinden sich in ca. 300 m Entfernung und sind sowohl zu Fuß gut zu erreichen.

BAURECHTLICHE ECKDATEN

Der Standort befindet sich im Sanierungsgebiet „Untere Stadt“.

Planungsrechtlich befindet sich das Grundstück im Innenbereich innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen einfachen Bebauungsplans Nr. 12/92 „Innenstadt“. Dort ist als Nutzungsart Mischgebiet gem. §6 BauNVO festgesetzt. AutomatenSpielhallen oder ähnliche Unternehmungen, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck auf den Betrieb von AutomatenSpielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten ausgerichtet ist sowie Diskotheken und Nachtbars sind ausgeschlossen. Um den Standort aufzuwerten, wird eine moderne Architektursprache bevorzugt.

Für die Bebauung liegt ein städtebauliches Konzept vor.

Darin enthalten ist eine ungefähre Gebäudekubatur sowie die Lage im Grundstück angegeben. Einzuhalten ist in jedem Fall der Abstand zu den Straßen und die angegebene Gebäudehöhe.

Das Grundstück liegt im Umgebungsschutzbereich verschiedener Kulturdenkmale.

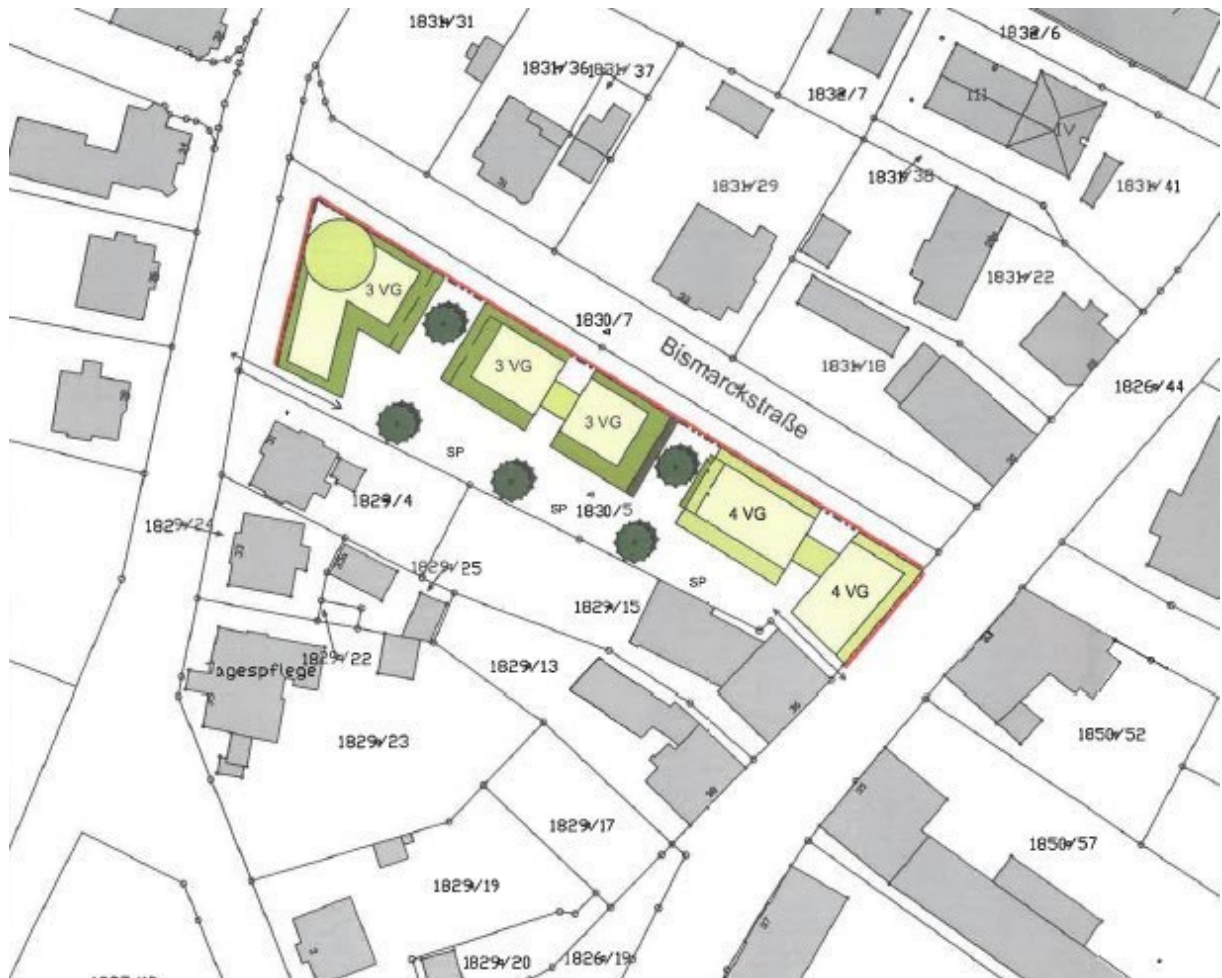


Abbildung: Städtebaulicher Entwurf für die Bismarckstr. 42

zulässige Dachformen:

FD

PD 3°-10°



Straßenansicht Bismarckstraße

Abbildung Gebäudehöhen

Zum städtebaulichen Konzept liegt eine denkmalfachliche Stellungnahme vor, in der wie folgt ausgeführt wird: „...Hiermit ergeben sich im Rahmen der gebotenen städtebaulichen Einfügung der vorgesehenen Neubebauung die denkmalfachlichen Erfordernisse einer maximal zweigeschossigen Bebauung mit eingeschossigen Dachgeschossausbau in geschlossenen Schrägdachlösungen, die einen erkennbar zeitgemäßen und modernen Charakter tragen sollten. Dabei könnten konzipierte Satteldächer kleinteilig gegliedert werden und mit Walmbereichen versehen werden. Flach und Pultdächer sind für die Bebauung an den

betreffenden Standorten aus denkmalfachlicher Sicht nicht geeignet und würden eine erhebliche Beeinträchtigung der Gesamtwirkung im Denkmalschutzgebiet darstellen.

Die Baulinien einer Neubebauung, auch mit Trauf- und Firstlinie haben sich konkret an der angrenzenden Bebauung zu orientieren. Fassadenvorsprünge durch Balkone und Loggien sind im Bereich der Straßenansicht zu vermeiden und nur im rückwärtigen Bereich zu konzipieren. Die Erschließung von Stellplätzen sind über rückwärtige oder seitliche Grundstücksbereiche abzusichern.“

Eine abschließende Bewertung sollte an einem konkretem Vorentwurf erfolgen, da aus wirtschaftlichen Erwägungen auch andere Lösungen den denkmalschutzrechtlichen Anforderungen Genüge getan werden.

ECKDATEN

Lage des Objektes	Sonneberg Stadtzentrum
Kaufpreisvorstellung	Mindestgebot 80,00 €/m ² (BRW)
Verkehrsanbindung	ca. 4 km zur B 89 und 19 km zur A73
Bebauung Sonstige eingetragene Rechte	keine Beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der LIKRA Sonneberg GmbH (Energie- und Verteileranlage) LIKRA Häuschen wurde herausgemessen
Grundstück	Gemarkung: Sonneberg Flurstück Nr.: 1830/9 Größe: ca. 3.622 m ² ca. 120 m an der Bismarckstraße gelegen mittlere Tiefe – ca. 30 m
Besichtigungstermine	Nach telefonischer Rücksprache

Alle mit dem Erwerb verbundene Kosten (Notargebühren, Steuern, etc.) übernimmt der Käufer.

LAGEBESCHREIBUNG STADT SONNEBERG

Sonneberg mit ca. 24.000 Einwohnern ist eine Stadt im fränkisch geprägten Süden Thüringens und der Verwaltungssitz des gleichnamigen Landkreises. Die Stadt ist ein Mittelzentrum und bildet mit der angrenzenden bayerischen Partnerstadt Neustadt bei Coburg eine geografisch und ökonomisch zusammenhängende urbane Einheit. Die Stadt ist Mitglied der europäischen Metropolregion Nürnberg.

Sonneberg liegt an der B 89, die von Kronach kommend über Sonneberg nach Meiningen als Ortsumgehung ausgebaut wurde. Ein gemeinsamer Autobahnanschluss (A 73) mit der Stadt Neustadt bei Coburg ist in etwa 15 Kilometer Entfernung bei Coburg vorhanden.

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Alle tatsächlichen und rechtlichen Angaben in diesem Exposé sind mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt worden. Gleichwohl kann für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden. Dies schließt auch die dem Exposé eingefügten Pläne ein. Die genannten Daten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Bei Fragen wenden Sie sich an

Ihre persönlichen Ansprechpartner

Frau Jana Flessa

Sachgebietsleiterin SG 1.31 Liegenschaften

Tel.: 03675/880 221

E-Mail: flessa@stadt-son.de

Frau Marion Walter

Mitarbeiterin 1.33 Liegenschaften

Tel.: 03675/880 154

E-Mail: walter-m@stadt-son.de

Juni 2024