Teil D: Textteil zum Vorhaben- und Erschließungsplan

Das Vorhabengebiet ist im Norden von der Cospudener Straße, im Osten von der Koburger Straße und im Süden von der Hafenstraße begrenzt. Westlich des Vorhabengebietes sind Wohnbauten vorhanden. Es ist beabsichtigt, auf der Fläche ein Wohngebiet in Geschossbauweise mit einem Anteil an nicht störendem Gewerbe zu errichten. Die Grundstücksgröße beträgt ca. 9.840 m². Geplant ist, auf dem Gelände neun mehrgeschossige Gebäude mit insgesamt voraussichtlich 57 Wohneinheiten (WE) und rund 6.700 m² Wohnfläche sowie etwa 900 m² Gewerbefläche zu errichten. Es werden insgesamt etwa 6.500 m² versiegelt (Gebäude: 3.300 m²; Nebenanlagen/Straßen/Plätze: 3.200 m²). Die geplante Brutto-Geschossfläche beträgt ca. 9.100 m². Um einen ausgewogenen Nutzermix in der Wohnanlage zu ermöglichen und unterschiedliche Bevölkerungsgruppen – von jungen Familien bis hin zu alleinstehenden Senioren – ansprechen zu können, werden Zwei- bis Fünfzimmerwohnungen realisiert. Nach derzeitiger Planung sind in etwa sieben 5-Zimmer-Wohnungen, 23 4-Zimmer-Wohnungen, 15 3-Zimmer-Wohnungen und 12 2-Zimmer-Wohnungen vorgesehen. Zulässig ist Geschosswohnungsbau mit einer gemeinsamen Tiefgarage sowie den zugehörigen Nebenanlagen (insbesondere Grundstückszufahrten und Gehwege, oberirdische Stellplätze für Kfz und Fahrrad, Feuerwehraufstellflächen und Feuerwehrdurchfahrten, Mülltonnenabstellplätze, Spielplatz, Garagenbelüftung, Anlagen der Ver- und Entsorgung mit Trinkwasser, Abwasser, Energie und Telekommunikation) sowie entsprechende Begrünungen.

Die Gewerbeflächen sollen vorrangig im Erdgeschoss der Gebäude entlang der Koburger Straße entstehen. Dort werden für die Bedürfnisse der in Frage kommenden Nutzergruppen (z. B. Restaurant/Bäcker/Café, Arzt- oder Heilpraxis, Büro, Laden für Sport/Mode/touristischen Bedarf) die jeweiligen Grundrisse später zugeschnitten. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur dann zulässig, wenn sie dem Typus "Markkleeberger Laden" entsprechen. Dieser Typus ist durch eine Verkaufsfläche bis maximal 50 m² gekennzeichnet. Andere gewerbliche Nutzungen wie Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten, Dienstleistungsbetriebe oder Gastronomie sind ohne Einschränkungen zulässig.

Die Gebäude entlang der Koburger Straße werden mit jeweils vier Vollgeschossen errichtet. Die beiden Mehrfamilienhäuser entlang der Cospudener Straße werden jeweils dreigeschossig ausgebildet. Im Grundstücksinneren sind, erschlossen über eine Privatstraße, in zwei Reihen fünf Baukörper vorgesehen. Die beiden östlich der privaten Erschließungsstraße gelegenen Gebäude sind ebenfalls dreigeschossig, wobei das oberste Geschoss in der Art eines Staffelgeschosses errichtet wird. Dieses ist an drei Seiten eingerückt und verfügt somit über Dachterrassen. Die westlich der Straße gelegenene Wohngebäude werden als zweigeschossige Reihenhäuser mit jeweils drei Parteien entwickelt.

Die Fassaden aller Häuser werden verputzt und erhalten einen hellen Farbton mit Beige- oder Grauanteilen. Die vier Gebäudekörper entlang der Cospudener und Koburger Straße erhalten ziegelgedeckte Satteldächer (35°- 45° Dachneigung), die Belichtung der Dachgeschosse erfolgt über Gauben. Für die Dachdeckung der Häuser 1 - 4 sind nicht glasierte/nicht glänzende Ziegel im Farbton Ocker/ Sand vorgesehen. Die seitliche Verkleidung sowie die Laibung der Frontseite wird vom Material her mit Mehrschicht-Holzplatten ausgeführt, die farblich in Anlehnung an die Fassadenfarbe beschichtet sind. Die fünf Baukörper im Grundstücksinnenbereich (Haus 5 bis 9) erhalten ein schwach geneigtes, nach Westen hin ansteigendes Pultdach (ca. 3 bis 10° Dachneigung), welches extensiv begrünt wird.

Für schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume an der Ostfassade der Gebäude 3 und 4 sowie der Südfassade des Gebäudes 4 sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den in der lärmtechnischen Untersuchung der Graner Ingenieure GmbH vom 11.06.2021 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel vorzusehen. Bei der Auswahl und Gestaltung der gewerblichen Einrichtungen ist darauf zu achten, dass die Nutzung mit den Anforderungen an die Immissionsrichtwerte in Allgemeinem Wohngebiet vereinbar ist. So sind beispielsweise nachts (nach 22:00 Uhr) generell keine lauteren gewerblichen Aktivitäten zulässig. Die am Rande des Geltungsbereiches bereits vorhandenen Erschließungsstraßen Cospudener Straße und Hafenstraße dienen der Verkehrserschließung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Quartier Cospuden“. Zwischen beiden Straßen wird eine neue Privatstraße errichtet, welche als Anliegerstraße im Mischverkehr an die Hafenstraße im Süden im Zweirichtungsverkehr anbindet. An die Cospudener Straße im Norden kann sie nur zum Ausfahren im Einrichtungsverkehr genutzt werden. Die Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage ist über die Privatstraße an die Hafenstraße angebunden. Weitere Zu- oder Ausfahrten zum Vorhabengrundstück sind nicht vorgesehen, um den Verkehr auf den vorhandenen Straßen mit zusätzlichen Abbiegevorgängen nicht zu beeinträchtigen. Die Schleppkurven der Privatstraße sind ausreichend, um diese auch als Feuerwehrdurchfahrt nutzen zu können. Weitere Straßen oder Fußwege innerhalb oder außerhalb des Plangebietes sind aufgrund des Vorhabens nicht geplant.

Alle erforderlichen Stellflächen werden innerhalb des Vorhabengebietes ober- und unterirdisch untergebracht. Bei einem Ansatz von einem Stellplatz je Zweizimmerwohnung, 1,5 Stellplätzen je Dreizimmerwohnung und zwei Stellplätzen je Vier- und Fünfzimmerwohnung ergibt sich nach derzeitigem Planungsstand ein Bedarf von ungefähr 95 Stellplätzen für den Anteil des Wohnvorhabens. Für die Gewerbeeinheiten wird ein Stellplatzschlüssel von einem Stellplatz je 40 m² Nutzfläche herangezogen, womit bei ca. 900 m² Nutzfläche ein Bedarf an etwa 23 Stellplätzen/Kurzzeitparkplätzen herrscht. In Summe ergibt sich, basierend auf den im Rahmen der Entwurfsplanung vorgesehenen Wohnungsgrundrissen, ein Gesamtbedarf von etwa 118 Stellplätzen für das Vorhaben. Es ist sicherzustellen, dass eine Änderung der derzeit angenommenen Wohnungszuschnitten auch bei der Berechnung des Stellplatzschlüssels berücksichtigt wird.

Die Gebäude entlang der Cospudener und der Koburger Straße stehen über einer gemeinsamen Tiefgarage mit ca. 92 Stellplätzen. Weitere ca. 26 Stellplätze werden oberirdisch im Vorhabengebiet errichtet. Behindertenstellplätze sind sowohl ober- als auch unterirdisch vorgesehen. Der Zugang zur Tiefgarage erfolgt barrierefrei über einen Fahrstuhl bzw. durch ein Treppenhaus. Sowohl ober- als auch unterirdisch werden für Bewohner und Besucher des Quartiers rund 116 Fahrradstellplätze vorgesehen. Etwaige künftige Kurzzeitparkplätze entlang der Koburger Straße sind nicht auf die herzustellenden Stellplätze im Vorhabengebiet anzurechnen.

Erhaltenswerte Bestandsgehölze im Vorhabengebiet bestehen nicht. Das bisher nahezu vollständig versiegelte Areal wird abgebrochen. Etwa die Hälfte der Fläche wird zukünftig wieder mit den neu geplanten Gebäuden und Verkehrsflächen versiegelt. Somit ergibt sich nach Umsetzung der Planungen ein Mehr an Entsiegelung gegenüber dem Istzustand. Die zukünftig nicht überbauten Flächen sollen begrünt werden. Weiterhin werden, wie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt, 18 neue Bäume im Vorhabengebiet gepflanzt. Dabei ist darauf zu achten, dass drei Exemplare der Sal-Weide (*Salix caprea*) und mindestens zehn Obstbäume als Hochstamm aus der Pflanzliste (Hinweise) gepflanzt werden.

Die im Nordwesten des Vorhabengebietes derzeit bestehenden Regenwasserrückhalteteiche werden zurückgebaut. Das innerhalb des Vorhabengebietes anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Grundstück zu belassen und zu versickern. Eine Speicherung und Nutzung als Brauchwasser ist zulässig. Ver- und Entsorgungsmedien für Lösch- und Trinkwasser, Schmutzwasser, Energie und Telekommunikation sind in den angrenzenden Straßen Cospudener Straße, Koburger Straße und Hafenstraße im Bestand vorhanden, sodass eine Ver- und Entsorgung des Vorhabengebietes sichergestellt ist.

Das Areal soll fußläufig öffentlich begehbar sein. Insbesondere der Platzbereich an der Kreuzung Koburger Straße / Cospudener Straße soll die Öffentlichkeit einladen. Dort werden die nicht störenden Gewerbeeinheiten vorgesehen. Auch der dahinter liegende Spielplatz ist der Öffentlichkeit zugänglich. Einfriedungen sind nur für die privaten Gartenbereiche der Erdgeschosswohnungen vorgesehen. Als Einfriedungen sind Hecken und Zäune mit einer Höhe bis zu 1,20 m vorgesehen, um Kleintieren bessere Durchlassmöglichkeiten zu bieten. Eine Einmauerung oder die Verwendung von Sichtschutzelementen ohne optische Durchlässigkeit soll verhindert werden, um das Wohngebiet attraktiv zu halten. Die Mülltonnenabstellplätze werden gegen Einblick bis zu einer Höhe von 1,50 m abgeschirmt.

Im Vorhabengebiet sind weiterhin Werbeanlagen nur in direkter Verbindung mit der ausgeübten Nutzung zulässig. Werbeanlagen, die als Außenanlagen der Fremdwerbung dienen und damit eine eigenständige gewerbliche Nutzung darstellen, sowie selbstleuchtende oder bewegliche Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Die das Vorhabengebiet umgebenden Flächen sind im Westen, Norden und Osten bereits größtenteils mehrgeschossig bebaut. Ein städtebauliches Ziel ist das reibungsfreie Einfügen der Wohngebäude in die umgebende Bebauungsstruktur. Die im Vorhabengebiet vorgesehene Bebauung orientiert sich an der in der Quartiersumgebung vorhandenen heterogenen Bebauung. Die Gebäudefluchten richten sich bei den geplanten Gebäuden weitestgehend an den bestehenden Verkehrswegen aus. Die Gebäude werden dabei so angeordnet, dass ein Innenhof entsteht, der Fläche für Grünanlagen und einen Spielplatz bietet. Durch die getroffenen Anordnungen fügt sich das geplante Gebäudeensemble harmonisch in die Umgebung ein und das bisher an dieser Stelle durch die teilweise Brache gestörte Quartiersbild wird städtebaulich aufgewertet und sinnvoll geschlossen.

Bauvorhaben	Plan / Bauteil
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Quartier Cospuden"	**- ENTWURF - Teil D: Textteil zum Vorhaben- und Erschließungsplan**

Auftragnehmer
seecon Ingenieure
seecon Ingenieure GmbH
Gemeinsam | Zukunft | Planen
Spinnereistraße 7, Halle 14
04179 Leipzig
Tel.: 0341 / 48 40 511
Fax: 0341 / 48 40 520

Planungshoheit: Stadt Markkleeberg
Rathausplatz 1
04416 Markkleeberg

Vorhabenträger: Quartier Cospuden GmbH
Bayerischer Platz 4
10779 Berlin

Unterschrift	Datum: 11.06.2021	Maßstab: 1 : 1.000	Plan-Nr.: 3	Blatt-Nr.: 1 von 1

Weitergabe sowie Vervielfältigung dieses Dokuments an Dritte, Verwertung und Mitteilung seines Inhalts sind verboten, soweit nicht ausdrücklich gestattet. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadenersatz.

Format: 297x420
Bearbeiter: Stefanie.meissner
Plotdatum: 2021-06-08
P:\4047_B-Plan Zöbiger Markkleeberg\4047.02_B-Plan\2_Bearbeitung\3_Zeichnungen\a_AutoCAD\1_BPL\2_EntwurfEntwurf\4047.02_BP_LP_VEP_Entwurf.dwg