

An die Anwohner des Zöbiger Winkel

Informationsblatt - Quartier Cospuden



PROPOS



Liebe Bewohnerinnen und Bewohner des Zöbiger Winkel,

die PROPOS Projektentwicklung GmbH ist ein Bau-träger mit Sitz in Berlin. Wir realisieren Wohnbau-projekte in Berlin und Leipzig. Unsere Kunden sind fast ausschließlich Selbstnutzer, die eine Immobilie erwerben, um selbst darin zu wohnen.

Das Grundstück des ehemaligen Autohauses Thiem ist in ganz Markkleeberg und Leipzig bekannt und kann so, wie es sich in den letzten Jahrzehnten dargestellt hat, nicht gerade als Schmuckstück für den Zöbiger Winkel bezeichnet werden.

Die PROPOS hat das Grundstück im Dezember 2018 erworben, um darauf ein neues Wohnquartier zu errichten. Unser Anspruch ist es, ein Projekt zu realisieren, dass zu einer Steigerung der Lebensqualität des gesamten Zöbiger Winkel führt.

Wichtig für alle Anwohner: die PROPOS wird im Zuge der Arbeiten gewissenhaft die Entsorgung der vorhandenen Altlasten auf dem ehemaligen Deponiegelände vornehmen.

Mit diesem Informationsblatt möchten wir Sie über das geplante Projekt informieren.

Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplans „Zöbiger Winkel“ (1. Änderung), in einem Abschnitt, der als Mischgebiet mit einem Gewerbeanteil von 30 % bis 50 % ausgewiesen ist. Für einen Gewerbeanteil in dieser Höhe gibt es an dieser Stelle keinen Bedarf und die negativen Begleiterscheinungen einer so hohen gewerblichen Nutzung durch Anlieferungen und andere Emissionen kann nicht im Interesse der Anwohner sein.

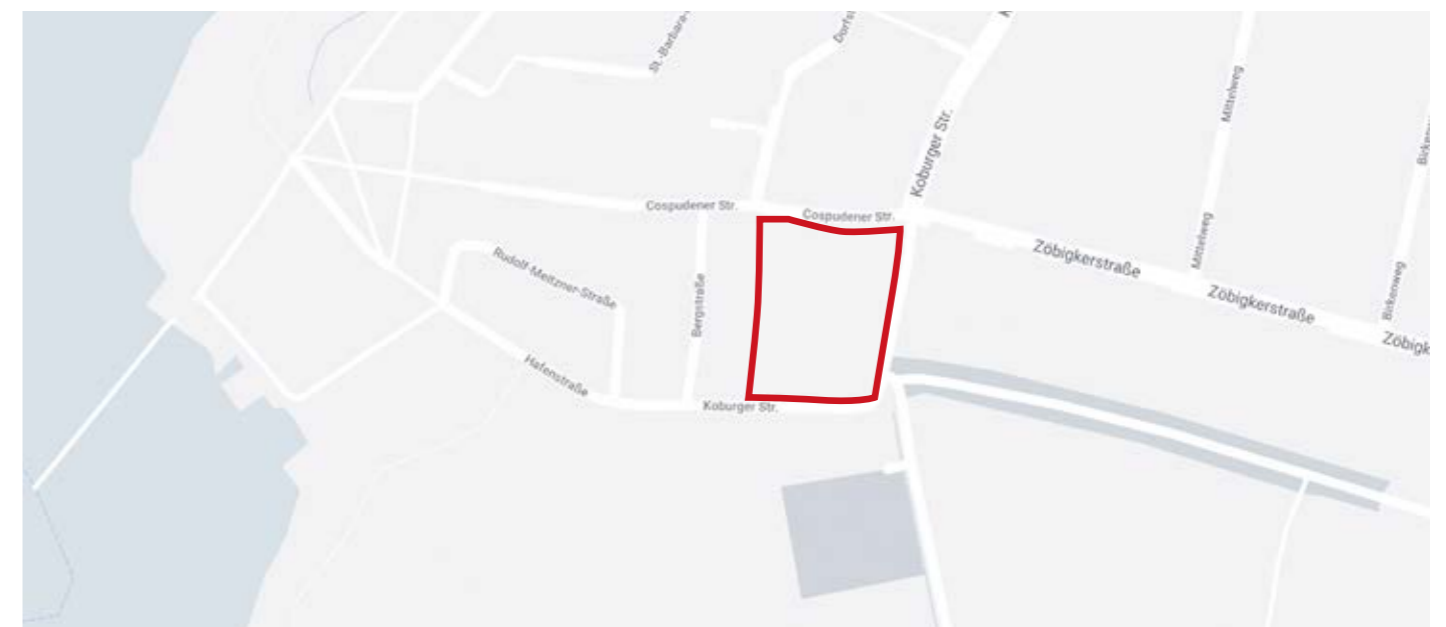
Die städtebaulichen Vorgaben des geltenden Bebauungsplanes aus dem Jahr 2002 sind aus heutiger Sicht nicht mehr nachvollziehbar und werden dem Potenzial durch die zentrale Lage im Zöbiger Winkel nicht gerecht. Die Stadt Markkleeberg hat daher am 20.02.2019 den Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen B-Plan für unser Projekt getroffen.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist derzeit groß, besonders in einer so attraktiven Lage in naturnaher Umgebung. Die zentrale Lage und der gestiegene Bedarf an Wohnraum rechtfertigen eine Bebauung mit angemessener Dichte. Die PROPOS hat sich trotzdem zum Ziel gesetzt, eine Bebauung zu schaffen, die sich in den Ort integriert und das Grundstück nicht überfrachtet. Von der Stadt wird in diesem Gebiet nach wie vor ein gewerblicher Anteil gewünscht, zwar nicht in dem Umfang wie im bisherigen B-Plan mit dem Mischgebiet vorgesehen,

aber in einem Maß, das geeignet ist, den wohnungsnahen Bedarf im Zöbiger Winkel zu decken, geplant sind aktuell ca. 900 m² Gewerbemietfläche. Durch diesen gewerblichen Anteil erfüllt das Quartier Cospuden durchaus eine Zentrumsfunktion. Diese setzt die Schaffung eines Mindestmaßes an baulicher Dichte voraus, die ein entsprechendes Nachfragepotenzial sicherstellt.

Der andere Aspekt beim Grundstück des ehemaligen Autohauses Thiem ist seine Historie als Sandgrube und Deponie. Hier wurden in Teilbereichen über Jahrzehnte Abfälle aller Art entsorgt. Der Boden ist folglich stark kontaminiert und eine umfangreiche Bodensanierung ist erforderlich.

Die PROPOS wird im Rahmen der Umsetzung des Quartier Cospuden einen knapp siebenstelligen Betrag aufwenden, um das Grundstück von den Altlasten zu befreien. Damit ist sichergestellt, dass bei der natürlichen Versickerung des Regenwassers im neuen Quartier Cospuden keine Schadstoffe ins Grundwasser gelangen können.





Hauptachsen

Das Grundstück wird flankiert von den zwei Achsen der Koburger- und Hafenstraße. Die Kreuzung Koburger Straße Ecke Hafenstraße bildet dabei den Knotenpunkt zur Anbindung an den Cospudener See.



Außenkanten

Die vier straßenbegleitenden Häuser an der Koburger Straße und Hafenstraße flankieren den Straßenraum und bilden die Außenkanten des neuen Quartiers Cospuden.



Wohnstraßen

Neben den Hauptachsen ist der Zöbiger Winkel geprägt von untergeordneten, in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Nebenstraßen. Die Erschließung des Innenbereichs des Quartiers erfolgt über eine solche Nebenstraße.



Gebietscharakteristik

Das Grundstück befindet sich in einer Zone, die einen zentralen Bereich für den Zöbiger Winkel definiert, der sich von der westlich davon zum See hin liegenden Wohnbebauung abhebt.



Geschossigkeit

Im Zöbiger Winkel befindet sich eine Mischung von ein- bis viergeschossigen Gebäuden. Die straßenbegleitenden Häuser orientieren sich in der Höhe an den Gebäuden auf der jeweils gegenüberliegenden Straßenseite.

- 1-geschossig
- 2-geschossig
- 3-geschossig
- 4-geschossig



Dachformen

Neben den traditionellen Satteldächern, wie sie auch für die straßenbegleitenden Gebäude im Quartier Cospuden vorgesehen sind, finden sich im Zöbiger Winkel bei den Häusern jüngerer Datums auch Flach- und Pultdächer. Letztere sind für die Häuser im Innenbereich geplant.

- Satteldach
- Flachdach
- Sonderform

Um sicherzustellen, dass die Nachbarhäuser durch die Neubauten des Quartier Cospuden hinsichtlich der Beleuchtung und Besonnung nicht beeinträchtigt werden, wurden Verschattungsstudien erstellt.

Es ist garantiert, dass die Abstände zur Nachbarbebauung ausreichend sind und keine Beeinträchtigung entsteht.

Schattenbeispiele nach Sonnenstand:



Juni 08:00 Uhr



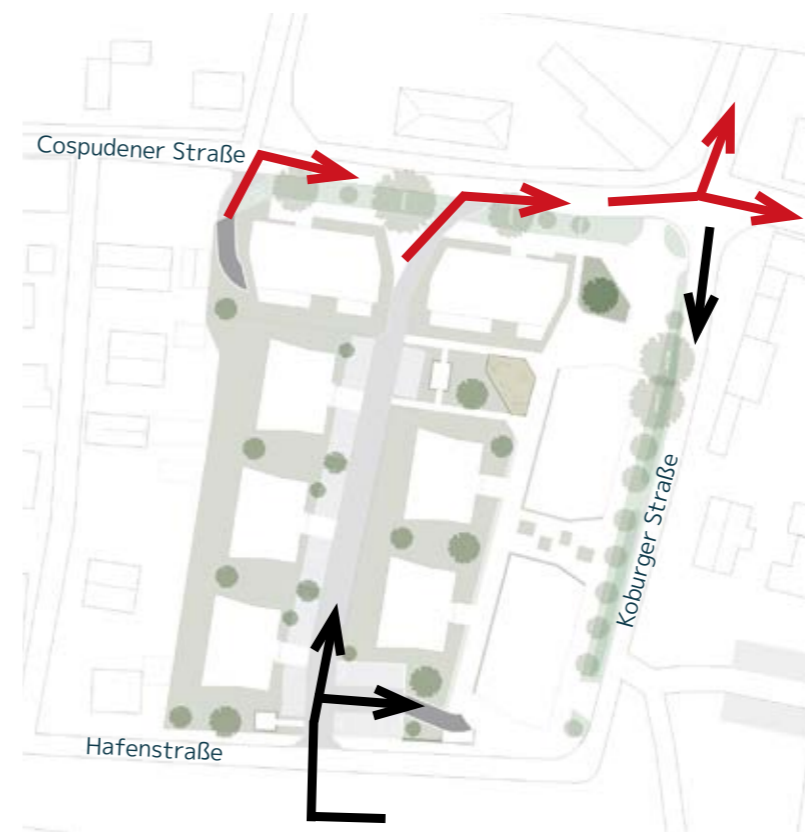
Juni 11:00 Uhr



Juni 15:00 Uhr



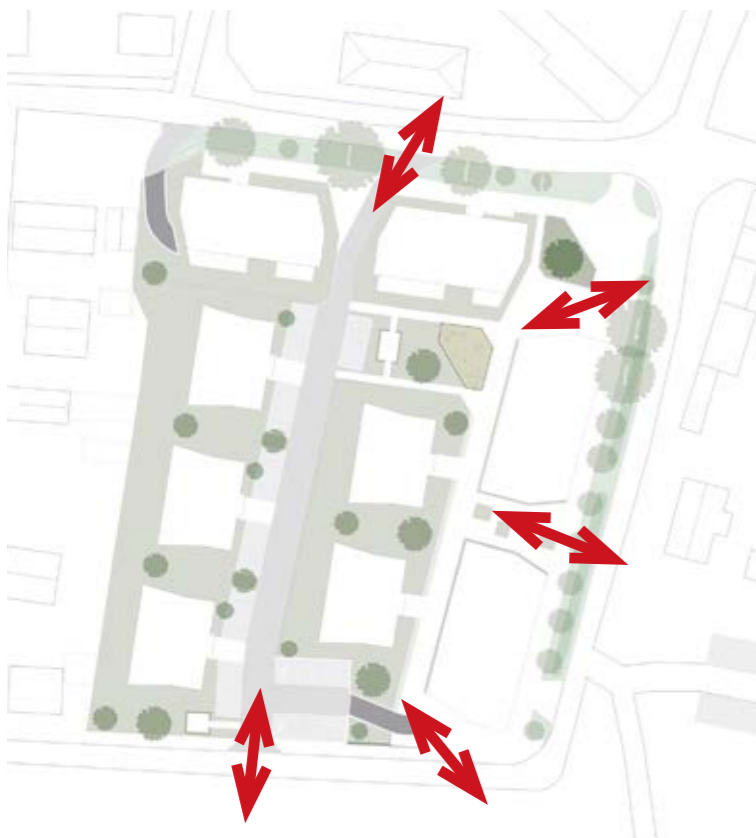
Juni 18:00 Uhr



Für Pkw wird das Quartier über die Hafenerstraße erschlossen, die Ausfahrten führen über die Cospudener Straße. Im Quartier erfolgt der Verkehr nur einspurig in Süd-Nord-Richtung.

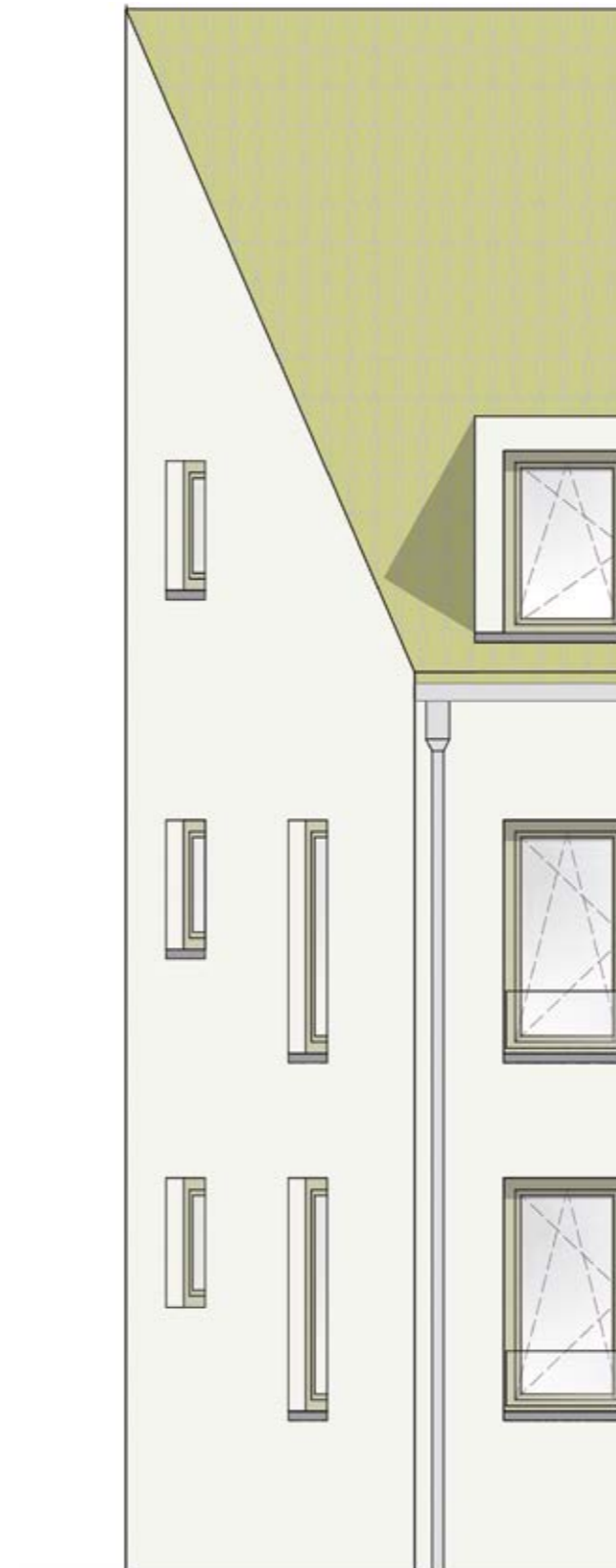
Die Verträglichkeit des entstehenden zusätzlichen Verkehrs für den Ortsteil wurde im Rahmen eines Verkehrsgutachtens geprüft, in dessen Zuge auch Verkehrszählungen durchgeführt wurden.

█ Zufahrt
█ Ausfahrt



Das Quartier erhält einen durchlässigen Charakter. Hierfür öffnen sich die Giebelseiten der straßenbegleitenden Gebäude nach außen. Für das gesamte Gelände wird auf eine Einzäunung verzichtet. Im Innern des Quartiers entsteht ein frei zugänglicher Kinderspielplatz und an der Kreuzung Cospudener Ecke Koburger Straße bildet sich eine öffentliche Platzsituation, hier ist auch ein gastronomischer Außenbereich angeordnet.

Insbesondere für die Häuser gegenüber der denkmalgeschützten Schule gilt es, für ein einheitliches Erscheinungsbild zu sorgen, das dem traditionellen Charakter des Zöbiger Winkel entspricht. Deswegen wurde das Farb- und Materialkonzept für den Neubau in Abstimmung mit der Denkmalbehörde entwickelt.



Materialbeispiele:



Dachziegel: Sand



Putz: Beige

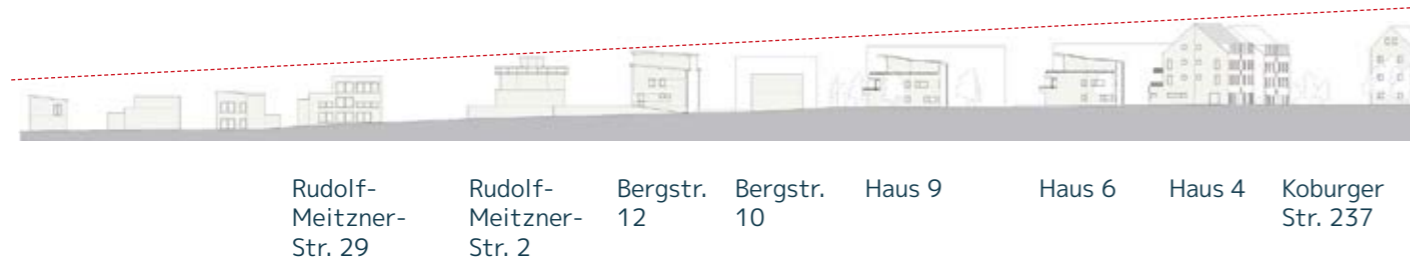


Fenster: Holz und Aluminium

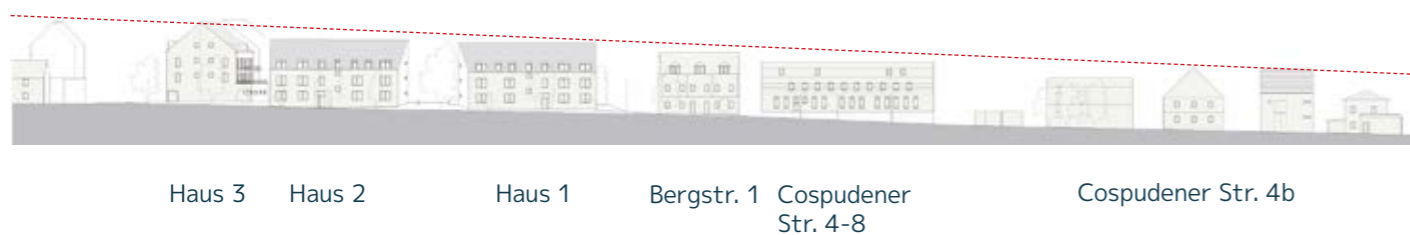
Städtebauliche Einbindung

Die Einpassung der Gebäudehöhen wurde anhand von Gebäudeabwicklungen quer durch den gesamten Zöbiger Winkel überprüft. Die geplanten Neubauten fügen sich mit ihren Gebäudehöhen in die Umgebung ein.

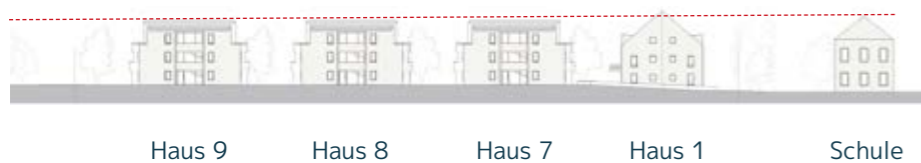
Abwicklung Hafenstrasse - Blick in Richtung Norden



Abwicklung Cospudener Straße - Blick in Richtung Süden



Abwicklung Privatstraße - Blick in Richtung Westen



Faktencheck

- ca. 63 Wohneinheiten
- 900 m² Gewerbefläche
- Tiefgarage mit 93 Stellplätzen
- 38 Außenstellplätze
- Angebot an barrierefreien Wohnungen
- freie Durchwegung des Quartiers
- breiter Wohnungsmix (2-5 Zimmerwohnungen) für Singles, Familien und Senioren
- öffentlich zugänglicher Spielplatz
- Platzsituation im Kreuzungsbereich mit gastronomischen Freibereich

Unsere Intention



Eine Veränderung des Umfelds löst bei vielen zum Anfang eine Abwehrreaktion aus.

Ein Bauprojekt muss auch wirtschaftlich sein, insbesondere vor dem Hintergrund der Dekontaminierung der hier vorliegenden erheblichen Altlasten.

Für die PROPOS Projektentwicklung GmbH war aber bei der Entwicklung des Projekts „Quartier Cospuden“ von Anfang an nicht die maximale Ausnutzung das Ziel, sondern die Schaffung eines neuen Wohnquartiers, das unter Einhaltung der durch die Stadtverwaltung gestellten Anforderungen einen Mehrwert für den Zöbiger Winkel schafft.

Bei Interesse, Fragen oder Anregungen treten Sie gerne mit uns in Kontakt - auf gute Nachbarschaft!

Ihre PROPOS Projektentwicklung GmbH

Propos
Projektentwicklung GmbH
Giesebrechtstr. 20
10629 Berlin

Tel. +49 30 26 10 71 14
info@propos-gmbh.de
www.propos-gmbh.de

PROPOS