

Vorhabenbeschreibung

Vorhabenträger:



Städtebau & Projektentwicklung: Dr. Seidemann & Co. Projektentwicklung
Sachsenseite 5
04103 Leipzig
E-Mail: info@dsgp.de
Tel.: 0341 2217061 0

1. Anlass und Zielsetzung

Wir als Vorhabenträger beantragen gemeinsam mit der fachlichen Begleitung der Dr. Seidemann & Co. Projektentwicklung GmbH die Durchführung eines Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan *Golfplatz Markkleeberg*. Um die geplante Entwicklung umsetzen zu können, ist darüber hinaus eine Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans im Hinblick auf die vorgesehene Wohnnutzung erforderlich.

Mit der Quartiersentwicklung soll ein neues Quartier gemischter Nutzung entstehen. Ziel ist es, benötigten Wohnraum zu schaffen, das touristische Angebot der Stadt Markkleeberg zu bereichern und Synergien mit dem bestehenden Golfplatz sowie der Öffentlichkeit entlang des Cospudener Sees zu entwickeln und zugleich den Mühlweg zu entlasten.

2. Standort und Plangebiete

Das Vorhaben bezieht sich auf die Flächen entlang des Mühlwegs und umfasst die Flurstücke 62/1, 62/2, 71/1, 72 und 276/a der Gemarkung Zöbiger, welche sich im Eigentum der Vorhabenträgerschaft befindet.

Die bisherige und zukünftige Planung erfolgt in enger Abstimmung mit dem Golfclub Markkleeberg, dem Betreiber Nitra-Golf sowie der Stadt Markkleeberg.

3. Städtebauliches Konzept

Die Entwicklung des Quartiers sieht eine klare Abfolge von Nutzungen vor. Entlang des Areals werden die Nutzungen von der Seepromenade ausgehend von der öffentlichen Funktion des Hotels mit Gastronomie und Veranstaltungsangebot über die Ferienwohnungen hin zur privaten Wohnnutzung abgestuft. Während sich die Wohnbebauung harmonisch in das bestehende Umfeld und den angrenzenden Stadtraum einfügen soll, setzt sich die öffentliche Nutzung in Form des Hotels bewusst von dem alten Dorfkern ab.

Das Hotel orientiert sich in seiner Ausrichtung zum Cospudener See. Seine Kubatur schafft zwei klar definierte Freiräume: einen, der sich zur Öffentlichkeit hin öffnet, und einen zweiten, der in Richtung Golfplatz orientiert ist. Auf diese Weise fungiert das Hotel als Bindeglied zwischen Öffentlichkeit des Cospudener Sees und Golfplatz, kann beide Welten miteinander verbinden, kann Synergien entwickeln und beide Nutzungen bereichern. Das geeignete Maß der Bebauung,

insbesondere in Hinblick auf die Kubatur und Geschossigkeit des Hotels, soll in einem städtebaulichen Wettbewerb herausgearbeitet werden. Die Ausschreibung des Wettbewerbs mit den entsprechenden Vorgaben wird zwischen Vorhabenträger und Stadt Markkleeberg ausgearbeitet. Hierüber wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sichergestellt. Die notwendigen Stellplätze sollen in einer Tiefgarage nachgewiesen werden.

Die Ferienwohnungen ergänzen das touristische Angebot der Stadt Markkleeberg, das in diesem Bereich als auch insbesondere im Hotelsegment bislang unterentwickelt ist. Die Stellplätze für die Ferienwohnungen sollen auf dem im Lageplan dargestellten außenliegenden Parkplatz nachgewiesen werden.

Die Wohnbebauung selbst ist kleinteilig strukturiert, insbesondere entlang des Mühlwegs. Dort werden Baukörper mit zwei Geschossen, teilweise mit Staffelgeschoss, realisiert. Entlang des Golfplatzes entstehen Wohngebäude mit drei Geschossen und Staffelgeschoss. Die Stellplätze für die Wohnbebauung wird auf den Wohn-Baufeldern nachgewiesen.

Das Quartier wird über eine neue Quartiersstraße erschlossen, die in Verlängerung der Straße *An der Waage* an die Koburger Straße anschließt. Diese Quartiersstraße endet an der Einfahrt zum bestehenden öffentlichen Parkplatz am Mühlweg. Der gesamte öffentliche Verkehr zwischen der Koburger Straße, dem Parkplatz, dem Golfplatz und dem Cospudener See soll zukünftig über diese neue Quartiersstraße abgewickelt werden. Auf diese Weise wird der Mühlweg erheblich entlastet und beruhigt und dient künftig nur noch als Anliegerstraße für die bestehenden Wohnhäuser. Das neue Quartier wird durch einen Grünstreifen mit Baumreihe von der Bestandsbebauung am Mühlweg abgesetzt.

Für den Golfplatz wird ein ausreichend großer Parkplatz nahe der Koburger Straße vorgesehen. Dieser ordnet sich hinter der bestehenden Baumreihe entlang der Koburger Straße ein, sodass der charakteristische Allee- und Landstraßencharakter erhalten bleibt. Von diesem Parkplatz aus wird die Erschließung des Golfplatzes, des Clubhauses, des Restaurants sowie des Betriebshofs gewährleistet.

Der im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzte Radweg entlang der Koburger Straße wird auch in der Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt.

Die notwendigen Anpassungen an bestehenden Bahnen und Übungsflächen des Golfplatzes bewegen sich in einem angemessenen Umfang und sind mit vertretbarem Aufwand realisierbar.

4. Wohnnutzung

Die Nachfrage nach Wohnungen und Eigenheimbauplätzen in Markkleeberg ist groß. Das Forschungsprojekt „Interko2“, das von 2018 bis 2023 unter Federführung des Leibniz-Instituts für Länderkunde durchgeführt wurde, weist Markkleeberg die höchste Eignungsstufe (Stufe 1) als Wohnstandort zu. Damit verfügt die Stadt über die besten Voraussetzungen zur Bereitstellung von Wohnraum, der auch über den Eigenbedarf hinausgeht. Markkleeberg erreicht in dieser Studie den maximalen Wert für Orte, an denen zusätzlicher Wohnraum vorrangig konzentriert werden soll. Ausschlaggebend hierfür sind die sehr gute Erreichbarkeit, die vollständige Ausstattung mit Daseinsvorsorge sowie die zentrale Versorgungs- und Dienstleistungsfunktion der Stadt.

Die Leerstandsquote in Markkleeberg ist mit 2,75 % sehr gering, und lediglich 1,93 % der Wohnungen sind markttaktiv. Gemäß der Sächsischen Mietpreisbegrenzungsverordnung gilt ein Wohnungsmarkt ab einer Leerstandsquote von unter 4 % als angespannt, was für Markkleeberg zutrifft.

Das in Markkleeberg vorhandene Flächenpotenzial im Innenbereich sowie die bereits rechtskräftigen oder in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne reichen nicht aus, um den Wohnraumbedarf bis zum Jahr 2030 zu decken. Es wird ein Fehlbedarf von mindestens 8 bis 18 Hektar prognostiziert. Da der Flächennutzungsplan einen Planungshorizont von 10 bis 15 Jahren hat, der über das Jahr 2030 hinausreicht, ist die Entwicklung weiterer Wohnbauflächen zwingend erforderlich. Die Stadt Markkleeberg kann den benötigten zusätzlichen Wohnraumbedarf nur durch die Erschließung neuer Bauflächen im Außenbereich decken.

5. Wirkung

Mit der Quartiersentwicklung Markkleeberg Golfplatz wird ein Projekt realisiert, das mehrere zentrale Ziele miteinander verbindet. Es wird dringend benötigter Wohnraum geschaffen, das touristische Angebot der Stadt durch Hotel und Ferienwohnungen aufgewertet und die Einbindung in den Stadtraum durch ein sorgsames städtebauliches Konzept gesichert. Darüber hinaus entstehen Synergien zwischen dem Golfplatz dem Hotel und der Öffentlichkeit. Hierbei wird auch eine geeignete Neuordnung der Flächen und Wegebeziehungen auf den in privatem Eigentum befindlichen Flächen zwischen Cospudener See und Golfplatz angestrebt.