

Begründung zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Siedlung Drei Kugeln“ der Gemeinde Lindenthal

Der rechtskräftige Bebauungsplan für die Siedlung „Drei Kugeln“ wird im Bereich nördlich der Friesenstraße geändert.

Die Änderung umfaßt die Flurstücke 479, 478, 477, 476, 475, 474, 473, 472, 471, 519/1, 519/2, 139/15, 139/14, 139/25 und 139/11 der Gemarkung Lindenthal.

Folgende Änderungen wurden beschlossen:

1. Veränderung der bisher zulässigen Bauhöhe von „2 Geschosse bindend“ bzw. „1 Vollgeschoß“ auf „1 Vollgeschoß mit einem Vollgeschoß im Dachgeschoß zulässig“ mit einer max. Traufhöhe von 4,20 m für die o.g. Flurstücke.
2. Reduzierungen der zulässigen Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen von bisher 0,4 bzw. 0,8 auf 0,3 bzw. 0,7 für die im Pkt. 1 genannten Flurstücke.
3. Aufhebung der Fläche für Gemeinbedarf zugunsten Bauland auf dem Flurstück 139/14.
4. Verlegung des geplanten öffentlichen Fuß- und Radweges vom Fl. 139/14 an die westliche Grenze des Flurstücks 139/24 auf das Flurstück 139/25.
5. Verbindung der bestehenden Baufelder vom Flurstück 519/1 bis 139/25.

Begründung:

Die Veränderungen erfolgen

1. da aus städtebaulichen Gründen die bisher gebauten 4 Doppelhäuser sich mit 2 Vollgeschossen nicht in die Umgebung und die Siedlungsstruktur einfügen (Friesenstraße 39 - 53).
2. da die vorgegebenen Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen durch den Grundstückszuschnitt nicht ausgeschöpft werden können und städtebaulich eine Reduzierung dem jetzigen Erkenntnisstand entspricht.
Eine Reduzierung, der im § 17 BauNVO genannten Obergrenzen von 0,4 / 1,2 für reine Wohngebiete (WR) unterstützt den Willen der Gemeinde, den Siedlungscharakter zu erhalten und einen gemäßigten Übergang in die offene Landschaft zu schaffen.
3. da für die ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche in der Siedlung kein Bedarf besteht und so die Fläche dauerhaft brach liegen würde.
Eine Änderung der Gemeinbedarfsfläche in Bauland steht den im Flächennutzungsplan dargestellten Entwicklungszielen der Gemeinde nicht entgegen, da in diesem das Flurstück als Wohnbaufläche ausgewiesen wird. Die Festsetzung eines zusätzlichen Baufeldes wird als raumunbedeutsam und städtebaulich vertretbar angesehen. Die im B-Plan ursprünglich dargestellte Altlastenverdachtsfläche entfällt im geänderten Plan. Diese Fläche ist im Altlastenkataster des Landratsamtes Leipziger Land nicht enthalten, da es sich hierbei nicht um eine Altlast in diesem Sinne handelt. Das betroffene Gelände Fl. 139/14 wurde 1992 als Baustelleneinrichtung für die Erschließung der Siedlung „Drei Kugeln“ durch die Firma Bau Borna GmbH genutzt. Durch Anwohner wurde der Verdacht geäußert, daß die Firma dort illegal Abfälle verkippte bzw. Diesel- und Hydrauliköl versickerte. Auf Grund dessen stellte die Gemeinde Lindenthal mit Schreiben vom 12.03.1993 gegenüber dem Regierungspräsidium Leipzig eine Besorgnisanzeige im Sinne des § 8 Abs. 3 des „1. Gesetzes zur Abfallwirtschaft und zum Bodenschutz im Freistaat Sachsen“ (EGAB). Hierbei wurde eingeschätzt, daß Kraftstoffversickerungen und Vergrabungen von Abfällen stattgefunden

haben, es sich jedoch nicht um „erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen“ handelt im Sinne des EGAB. Desweiteren muß davon ausgegangen werden, daß das Grundwasser erst 16 Meter unter Flur ansteht, so daß eine Verunreinigung des Grundwassers für ausgeschlossen gehalten wird. Somit ist kein Handlungsbedarf für die Behörden gerechtfertigt. Bei einer Bebauung der Fläche ist die Kraftstoffversickerung zu berücksichtigen und baubegleitend Proben zu entnehmen.

4. da die Verlegung des Fuß- und Radweges an die westliche Begrenzung der zweigeschossigen Bebauung gleichzeitig eine städtebauliche Zäsur zur neuen Bauhöhe bringt.
Der Fuß-/Radweg soll erhalten bleiben, um eine Anbindung der Siedlung „Drei Kugeln“ an das nördlich angrenzende Gebiet zu erhalten. Auf dieser Fläche ist eine Ortsrandbegrünung lt. Flächennutzungsplan (bzw. Landschaftsplan) vorgesehen.

Durch die Änderung werden die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 5 „Siedlung Drei Kugeln“ nicht berührt, da durch die Änderung nur Festsetzungen betroffen sind, die einzelne Grundstücke berühren. Der Wesensgehalt des B-Planes wird nicht angetastet.

Lindenthal, 08.10.1998



Kuhnert
Bürgermeister

GEMEINDE LIDENTHAL

Ernst-Thälmann-Straße 2
04466 Lindenthal
Telefon (0341) 4 67 06-0
Fax (0341) 4 67 06 20