

**Landkreis Leipzig
Gemeinde Lindenthal**

B E B A U U N G S P L A N Nr. 9

" Breitenfeld - Ost "

Lindenthal, Juni 1994

Planverfasser :

Architekten:

PEL Planungs- und Entwicklungs-GmbH
04466 Lindenthal, Ernst-Thälmann-Straße 02

unter Mitwirkung von

Dipl.-Ing. Johannes Schulze
04466 Lindenthal, Hauptstraße 33

Dipl.-Ing. Werner Hausleitner
85053 Ingolstadt, Eriagstraße 2

Das Gelände ist zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Es weist geringe Höhenunterschiede auf. Der höchste Grundwasserstand liegt nach den bisherigen Erkenntnissen ca. 15 m unter jetzigem Gelände, wobei Einlagerungen von wasserundurchlässigen Böden und Schichtwasser gerechnet werden muß. Der Grundwasserstand wird nach Rückgang der Wasserhaltung für den ehem. Tagebau "Breitenfeld-Nord" bis über das Jahr 2000 hinaus ansteigen.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Einer freiwilligen Umlegung ist von den Eigentümern zugestimmt worden.

5. Bedarfsermittlung

Die Begründung der Ausweisung des Gewerbegebietes liegt in der Lagegunst des Standortes im Nordraum von Leipzig zwischen Flughafen und Neuer Messe.

Bereits im Entwurf des Flächennutzungsplanes vom 30.06.1991 der Gemeinden Wiederitzsch - Lindenthal - Podelwitz wird dieser Standort als Gewerbegebiet ausgewiesen. Ebenso wurden im Flächennutzungskonzept Leipzig - Nord vom Oktober 1991 die Lagegunst für Gewerbe im Nordraum von Lindenthal aufgezeigt.

Im Gegensatz zum "repräsentativen" Gewerbebestandort an der S 1, Abzweig Leipzig Nord / Lindenthal - Radefeld wurde dieser Standort vorwiegend für die Ansiedlung von Dienstleistung und produktiven Bereiche für mittelständisches Gewerbe ausgewiesen. Die Nachfrage und die Standortoptionen bestätigen dieses Vorhaben.

6. Städtebauliche Leitgedanken

Im Bereich des Gewerbegebietes Ost soll im Gewerbepark hauptsächlich von Unternehmen von Handwerkern und kleineren und mittleren Produktionsbetrieben sowie des Dienstleistungsgewerbes entstehen. Der Standort stellt eine städtebauliche Abrundung von entstehenden Gewerbebereichen der Gemeinden Wiederitzsch und Podelwitz beiderseits der Bundesstraße B 184 dar und bringt gleichzeitig nach der beabsichtigten Schließung der Anschlußstelle Wiederitzsch zur A 14 eine notwendige Anbindung von Podelwitz an die S 1 und von da zur A 14 / Anschlußstelle Leipzig Nord.

7. Erschließung

7.1. Straßen und Wege

Die Erschließung erfolgt durch eine neu zu trassierende Straße von der S 1 aus. Zur B 184 wird ein vierarmiger Verkehrsknoten die verkehrliche Anbindung an die Gewerbegebiete von Wiederitzsch und Podelwitz sowie deren Ortslagen bringen.

Die Denkmalsallee wird vorrangig als Radfahrweg, jedoch wegen ihrer Attraktivität und Anziehungskraft des Gustv-Adolph-Denkmals, auch für PKW befahrbar ausgebaut.

Die neue Straße verläuft auf der vorhandenen Trasse der Betriebsstraße zur Wartung des Filterbrunnenriegels der MBV GmbH.

7.2. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung (Gas, Wasser, Strom, Abwasser) wird durch neu zu verlegende Leitungen gesichert. Ein Anschluß an die Großkläranlage Rosenthal für Schmutzwasser wurde von der WAB zugesagt. Der Hauptsammler wird dabei entlang der Denkmalsallee über Breitenfeld an die Südgrenze des Gemeindebereiches von Lindenthal geführt. Das Oberflächenwasser soll im wesentlichen vor Ort dem Grundwasser zugeführt werden bzw. nach Klärung dem vorhandenen Vorfluter.

7.3. Öffentliche Versorgung, Nahverkehr

Es ist eine Omnibusanbindung geplant.

8. Grünordnung und Landschaftsplanung

Die Eingriffe in den Naturhaushalt wurden bilanziert und bewertet (siehe Grünordnungsplan).

Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen wurden vorgeschlagen.

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, die Durchgrünung in Süd - Nord Richtung durch Erhaltung und Aufwertung vorhandener Hecken zu intensivieren und im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen den Verlauf der Alten Salzstraße zu bepflanzen sowie die Denkmalsallee wieder zu einer Allee zu entwickeln.

Ein geforderter Grünkorridor zur Ortslage Breitenfeld wird in ca. 350 m Breite gewährleistet.

9. Flächenverteilung

Der Planung liegt folgende Flächenverteilung zugrunde:

Geltungsbereich ca.	238.000 qm	100 %
./l. öffentl. Straße und Wege	32.000 qm	23 %
./l. öffentl. Grünflächen ca.	13.000 qm	5 %
Bauland	193.000 qm	72 %
(davon private Grünflächen 15 % vom Nettobauland	29.000 qm	12 %)

10. Kostenschätzung

Straßenbau	ca. 3,5 Mio DM
Grünanlagenbau	ca. 0,5 Mio DM
Ortsnetze: Schmutzwasser	ca. 2,0 Mio DM
Regenwasser	ca. 1,5 Mio DM
Trinkwasser	<u>ca. 0,5 Mio DM</u>
	ca. 8 Mio DM

Lindenthal, Mai 1994

Stadtplanung und Architektur

Dipl.-Ing. Johannes Schulze
Architektenkammer Sachsen

Nr. 1812 - 92 1 - d / 1819 - 92

Lindenthal / Leipzig
Architekten

PEL Planungs- und Entwicklungs-GmbH, 04466 Lindenthal, Ernst-Thälmann-Str. 2
unter Mitwirkung von:

Dipl.-Ing. Johannes Schulze, 04466 Lindenthal, Hauptstraße 33 und

Dipl.-Ing. Werner Hausleithner, 85053 Ingolstadt, Eriagstr. 2

Bebauungsplan " Breitenfeld - Ost "

Planteil Grünordnungsplan

Inhalt :

I. Textteil

1. Beschreibung des Ist - Zustandes
 2. Bewertung des Bestandes
(nach der Bewertungsmethode von Rheinhessen, Pfalz)
 3. Bewertung der Planung
Eingriffsbilanz
 4. Vorschlag der Ersatzmaßnahmen
 5. Ausgleichsbilanz
- Anlagen :
- Fotos
 - Gehölzliste
 - Merkblatt Anforderungen des Bodenschutzes
 - Bestanderfassung

II. Planteil

Grünordnungsplan M. 1 : 1000

1. Beschreibung des Istzustandes

Das Plangebiet befindet sich östlich von der Ortslage Breitenfeld und erstreckt sich in südlicher Richtung von der Denkmalsallee aus.

Das Plangebiet ist belastet durch den diagonal verlaufenden Verlauf eines Brunnenriegels der ehem. MIBRAG zur Grundwasserhaltung und -regulierung in Zusammenhang mit dem stillgelegten Braunkohlentagebau "Breitenfeld-Nord". Teile des Brunnens werden gegenwärtig zurückgebaut, nur die Brunnen einschl. Leitung zum Einspeisen in den Infiltrationsriegel Leipzig - Nord einschließlich Wasserleitung bleiben gegenwärtig erhalten. Parallel zu dieser Trasse befindet sich ein befahrbarer Weg zur Wartung und Kontrolle der Brunnen. Dieser Weg wurde als Trasse der neu zu bauenden Erschließungsstraße festgelegt, um die Eingriffe in den Naturhaushalt zu verringern.

Im südöstlichen Bereich liegt eine 2-rohrige Fernwasserleitung, die ebenfalls nicht überbaut und mit Großgrün bepflanzt werden darf. Eine 110 KV-Hochspannungsleitung soll ebenfalls den nordöstlichen Bereich queren.

Von biotopischer Bewertung sind hervorzuheben

- die eine von der Denkmalsallee in südlicher Richtung bis zur Gemarkungsgrenze (Verlauf der Alten Salzstraße) vorhandenen Hecke innerhalb des Plangebietes und eine Hecke westlich des Plangebietes.
- die Denkmalsallee mit einer desolaten ehemaligen Kirschbaumallee im Plangebiet sowie eines Wassergrabens mit Heckengehölzen bewachsen nördlich der Denkmalsallee.
- vorhandene Ackerflächen, z. Zt. seit 3 Jahren nicht mehr bebaut.

beschränkt

Das Gelände hat einen durchschnittlichen Bodenwert und fällt leicht in südöstliche Richtung in die Rietschke - Niederung ab.

2. Bewertung des Bestandes

Eingriffsbilanz für den GOP Lindenthal nach der Bewertungsmethode von Rheinhessen - Pfalz

Bestand

Biotoptyp nach Biotopwertliste	Fläche in m ²	Wertpunkte pro m ²	Biotopwert vorher
Straße (Wassergebundene Decke)	4.080	0,1	408,0
Straßenrandstreifen	2.040	0,5	1.020,0
Feldhecken	3.480	0,7	2.436,0
Acker	227.040	0,3	68.112,0
Zusatz: Straßenbäume (d: 8m = 50m ² pro Stk. 30 Stk.)	(1.500)	0,8	1.200,0
Gesamt	236.640		73.176,0

3. Eingriffsbilanz (nach der Bewertungsmethode von Rheinhessen-Pfalz)

Eingriffsbilanz für den GOP Lindenthal nach der Bewertungsmethode von Rheinhessen - Pfalz

Biotoptyp nach Biotopwertliste	Fläche vorher in m ²	Fläche nachher in m ²	Wertpunkte pro m ²	Biotopwert vorher	Biotopwert nachher
Straße (Wassergebundene Decke)	4.080	3.240	0,1	408,0	324,0
Straße (Asphalt)	0	41.920	0,0	0,0	0,0
Straßen- und Ackerrandstreifen	2.040	5.631	0,5	1.020,0	2.815,5
Feldhecken	3.480	15.600	0,7	2.436,0	10.920,0
Acker	227.040	0	0,3	68.112,0	0,0
Versickerungszone	0	3.920	0,6	0,0	2.352,0
überbaute Fläche (GE x 0,6)	0	90.430	0,0	0,0	0,0
private Grünfläche (GE x 0,4)	0	9.043	0,6	0,0	5.425,8
15% Maßn. für N + L übrige		51.243	0,3		15.372,9
öffentliches Grün	0	15.613	0,5	0,0	7.806,5
Zusatz: Straßenbäume (d: 8m = 50m ² proStk. = 12.450 m ²)	(1.500)	(12.450)	0,8	1.200,0	9.960,0
Gesamt		236.640		73.176,0	54.976,7
Defizit: 18.199,3 18.200 Wertpunkte					

4. Vorschlag der Ersatzmaßnahmen

Dieses Defizit läßt sich durch die Gesamtheit folgender Ersatzmaßnahmen beseitigen:

Ersatzmaßnahmen:

18.000 m ² Ackerfläche: Umwandlung in extensiven Randstreifen (ehemals 5.400 WP, jetzt 9.000 WP)	= 3.600 WP
8857 m ² Feldgehölze anpflanzen(~0,9 ha x 0,7)	= 6.300 WP
200 Straßenbäume anpflanzen(10.000 m ² x 0.8)	= 8.000 WP

(WP = Wertpunkte)

Diese Maßnahmen sind durch die Kommune zu realisieren.
Für die Realisierung sind die Investoren finanziell entsprechend der geschaffenen Baurechte durch eine Ausgleichsabgabe zu beteiligen
(grundstücksbezogene finanzielle Zuordenbarkeit von Ausgleichsmaßnahmen).