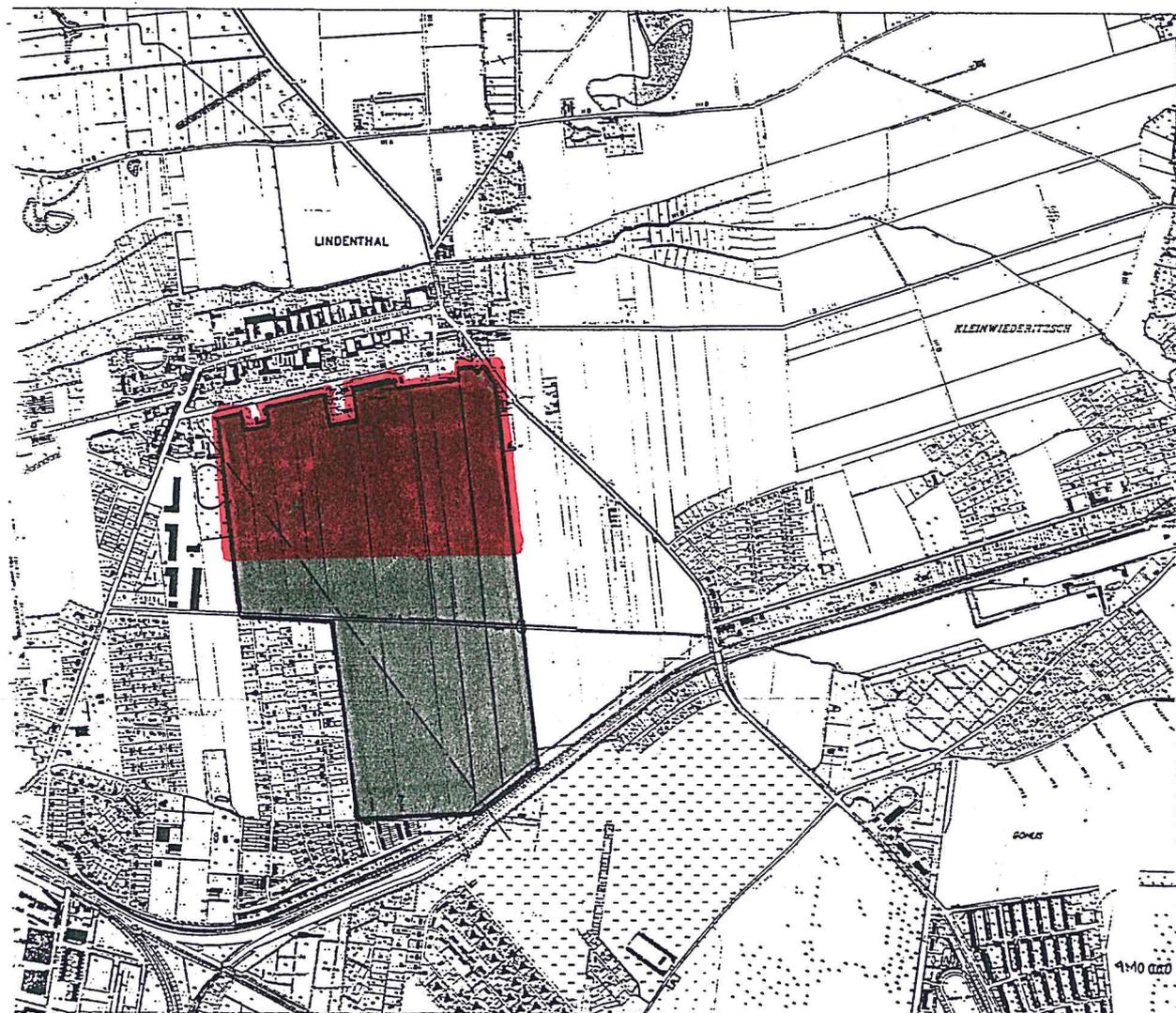


Gemeinde Lindenthal

BEBAUUNGSPLAN

"Triftweg I"

M = 1:1000



Stadtplanung und Architektur

Dipl.-Ing. Johannes Schulze
Architektenkammer Sachsen
Nr. 1812-92-1-d / 1819-92-1-a
Lindenthal / Leipzig

DIPL. ING. W. HAUSLEITHNER
ARCHITEKT BDB
BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER NR. 94609
8302 IM KAINBURG
ERLENSTRASSE TEL. 08751 / 97 87

Architekten:

PEL Planungs- und Entwicklungs-GmbH, 0-7142 Lindenthal, Bahnhofstr. 1a
unter Mitwirkung von:

Dipl.-Ing. Johannes Schulze, 0-7142 Lindenthal, Bahnhofstr. 1a
Dipl.-Ing. Werner Hausleithner, W-8070 Ingolstadt, Eriagstr. 2

und

B-TT

Exempl. 1 - Gemeinde

E-40

Begründung zum Bebauungsplan "Triftweg" 1
der Gemeinde Lindenthal:

1. Geltungsbereich:

Der Bebauungsplan "Triftweg" 1 umfaßt von dem Gesamtgebiet des Aufstellungsbeschlusses eine Fläche von ca. 67 %.

Folgende Flurnummern der Gemarkung Lindenthal sind davon betroffen:

168/3, 165a, 164, 161, 161a, 160, 157, 156,
153, 162, 159, 158, 155, 154.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Mit Beschluß Nr. 76/15/91 hat die Gemeinde Lindenthal die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet Gartenstraße/Leipziger Straße/Triftweg beschlossen.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist auch ohne Flächennutzungsplan aufgrund der Größe des Geltungsbereiches gewährleistet (§ 8 Abs. 2 BauGB).

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes:

Das Gebiet liegt zwischen den bebauten Gebieten entlang der Gartenstraße und der Bahnhofstraße, der "Triftsiedlung", dem Wohngebiet "Drei-Kugeln" und der Stadtgrenze Leipzig.

Die Gesamtfläche beträgt ca. 67 ha.

Das Gelände ist zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Es weist geringe Höhenunterschiede auf. Der höchste Punkt liegt westlich am Sportplatz mit ca. 4 m über dem tiefsten Punkt am östlichen Rand des Gebietes. Der höchste Grundwasserstand liegt nach den bisherigen Erkenntnissen ca. 15 m unter jetzigem Gelände, wobei durch Einlagerungen von wasserundurchlässigen Böden mit Schichtenwasser gerechnet werden muß.

4. Bodenordnende Maßnahmen:

Einer freiwilligen Umlegung ist von den Eigentümern verbindlich zugestimmt worden.

5. Bedarfsermittlung an Wohnraum:

Das Raumnutzungskonzept Leipzig-Nord vom Oktober 1991, das unter Leitung des Regierungspräsidiums Leipzig erstellt wurde, sieht Entwicklungsgebiete im Lindenthaler Gemeindegebiet von ca. 300 ha vor.

Der Flächennutzungsplanentwurf vom 30.06.1991 des Planungsverbandes Wiederitsch/Lindenthal/Podelwitz und der Entwurf des Landschaftsplanes von 05/92 beinhalten ähnliche Entwicklungsgebietsgrößen. Cirka 100 ha entfallen davon auf Wohnbauflächen zwischen Ortskern Lindenthal und Stadtgrenze Leipzig, der Rest an der Autobahn um Breitenfeld auf Gewerbegebietsflächen.

Bei einer vorgesehenen Arbeitsplatzdichte von 50 Arbeitsplätzen pro Hektar Gewerbegebietsfläche ergeben sich bei der geplanten Netto-Gewerbegebietsfläche von ca. 150 ha 7500 Arbeitsplätze. :

Bei nur einem weiteren Familienangehörigen pro Arbeitnehmer entsteht ein Wohnraumbedarf von 15.000 Personen.

Weiterer Wohnraumbedarf entsteht durch das geplante Güterverkehrszentrum Leipzig/Halle und durch die Arbeitsplätze im Bereich der neuen Messe.

Das gesamte Wohnbaugebiet am "Triftweg" umfaßt nach Aufstellungsbeschluß ca. 100 ha, nach Abzug von Straßen- und Grünflächen ca. 70 ha. Das ergibt 150 Einwohner pro Hektar Bruttobauland und 214 Einwohner pro Hektar Nettobauland. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Triftweg" 1 umfaßt ein Bruttogebiet von ca. 67 ha und ein Nettogebiet von ca. 48 ha. Bei 214 Einwohner pro Hektar errechnen sich somit 10.272 Einwohner.

Unterstellt man 2,2 Einwohner pro Wohnung mit 65 m², ergeben sich 4.669 Wohnungen, somit eine Bedarfsfläche an Wohnraum von 303.490 m².

Bei 80 % Ausnutzung ergeben 303.490 m² Nettowohnfläche ca. 380.000 m² Geschoßfläche, was bei 480.000 m² Nettobauland einer durchschnittlichen Geschoßflächenzahl von ca. 0,8 entspricht.

6. Städtebauliche Leitgedanken:

Die Wohnsiedlungsentwicklung von Lindenthal soll vornehmlich im Süden des Lindenthaler Zentrums Richtung Stadtgrenze Leipzig stattfinden. Die Ränder im Norden Lindenthals sollen zu den großflächigen Grünbereichen lediglich abgerundet werden. Der Aufstellungsbeschuß für diesen Bebauungsplan trägt dem Rechnung.

Obwohl in diesem Bereich eine eigenständige homogene Siedlung entstehen soll, war ein weiterer Leitgedanke die Anbindung der neuen an die alte Siedlung durch die Angleichung der neuen Bebauung an die Ränder der jetzigen Bebauung in Art und Maß.

Durch die dichtere Bebauung im Mittelteil des Gebietes, die sich an die Höhenentwicklung der Schule anlehnt und auch die höhere Bebauung in "Drei-Kugeln", in der Bahnhofstraße und Ernst-Thälmann-Straße widerspiegelt, soll das Gebiet eine Differenzierung erfahren. Akzente sollen dabei einzelne fünf-geschoßige Punkthäuser setzen, die aber in ihrer Gesamthöhe die Höhe der vorhandenen Schule nicht überschreiten.

Die spätere Hauptzufahrt in das Planungsgebiet soll von der geplanten LIO1 erfolgen, die als 4-spurige Straße von der Autobahn zum geplanten Mittleren Ring Leipzigs führen soll.

Nach endgültiger Festlegung dieser Straßentrasse soll das Wohnsiedlungsgebiet bis dorthin erweitert werden, wobei entlang der LIO1 eine der Wohnbebauung vorgelagerte Mischbebauung als Schallschutz vorgesehen werden soll.

Das Plangebiet soll von der Nahversorgung eine eigenständige Siedlung und mit entsprechenden Einrichtungen des täglichen Bedarfs ausgestattet werden.

Die Nahtstelle zum vorhandenen Ortsbereich bildet die Schule, um die weitere Gemeindebedarfsflächen für Schulerweiterung, Kindergarten, Sportstätten vorgesehen sind.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfaßt einen Bereich, der die Erweiterung nach Osten nach Festlegung der Trasse für die LIO1 offen läßt, aber auch ohne diese Erweiterung eigenständig Bestand haben kann.

Es ist auch daran gedacht, den Bereich des Aufstellungsbeschlusses in vier Abschnitten zu realisieren, die in sich abgeschlossen werden können.

Der erste Abschnitt ist der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes mit ca. 29 ha.

7. Erschließung:

7.1 Straßen und Wege:

Die Erschließung für den Fahrverkehr erfolgt im wesentlichen über die Leipziger Straße, später über die geplante LI01.

Fuß- und Radwege, teils straßenbegleitend, teils eigenständig, durchziehen das gesamte Gebiet. Vor allem der Schulweg soll dadurch möglichst vom Fahrverkehr getrennt werden.

7.2 Ver- und Entsorgung:

Die Ver- und Entsorgung (Gas, Wasser, Strom, Abwasser) ist durch vorhandene bzw. neu zu verlegende Leitungen gesichert. Ein Anschluß an die Großkläranlage Rosental für Schmutzwasser wurde von der WAB zugesagt. Vorübergehend wird voraussichtlich über die Kläranlage Lindenthal entwässert. Das Oberflächenwasser soll im wesentlichen vor Ort dem Grundwasser zugeführt werden bzw. nach Klärung dem vorhandenen Vorfluter.

7.3 Öffentlicher Personennahverkehr:

In Absprache mit den Leipziger Verkehrsbetrieben ist eine vorläufige Anbindung durch Omnibusse gewährleistet. Als Endausbau ist eine Anbindung an das Straßenbahnnetz der Stadt Leipzig über die Leipziger- bzw. Landsbergerstraße vorgesehen.

8. Geplante bauliche Nutzung:

ca. 140	Einzel-, Reihen- oder Doppelhäuser
ca. 850	Wohnungen mit durchschnittlich 75 m ² Größe
ca. 2000	Ladennutzfläche unter 700 m ² zur Nahversorgung, gastronomische Einrichtungen, kleine Büros, Arztpraxen
ca. 19000 m ²	Nutzflächen-Mischgebiet

9. Flächenverteilung:

Der Planung liegt folgende Flächenverteilung zugrunde:

Geltungsbereich ca.	29 ha	100 %
./.. öffentl. Straßen u. Wege	4,4 ha	15 %
./.. öffentl. Grün- flächen ca.	<u>3 ha</u>	<u>10 %</u>
Bauland	21,6ha	75 %

10. Kostenschätzung:

Straßenbau	ca. 4 Mio DM
Grünanlagenbau	ca. 1 Mio DM
Ortsnetze: Schmutzwasser	ca. 3 Mio DM
Regenwasser	ca. 2 Mio DM
Trinkwasser	<u>ca. 1 Mio DM</u>
	ca. 11 Mio DM

: 216.000 m² Bauland = 51,00 DM/m² Bauland

Lindenthal, den 12. Juli 1993
Stadtplanung und Architektur

Dipl.-Ing. Johannes Schulze
Architektenkammer Sachsen
Nr. 1812 - 92 - 1 - d / 1819 - 92 - 1 - a
.....Lindenthal / Leipzig.....

Architekten:

PEL Planungs- und Entwicklungs-GmbH, 0-7142 Lindenthal, Bahn-
hofstraße 1a

unter Mitwirkung von:

Dipl.Ing. Johannes Schulze, 0-7142 Lindenthal, Bahnhofstr. 1a und
Dipl.Ing. Werner Hausleithner, W-8070 Ingolstadt, Eriagstr. 2