Freistaat Sachsen
Landkreis Leipziger Land
Gemeinde Lindenthal

Bebauungsplan - Nr. 21

Leipziger Straße "Mühlengrundstück" Flurstück 152a

Auftraggeber : Gemeinde Lindenthal
Ernst-Thälmann-Straße 2
04466 Lindenthal

Planverfasser : Dipl.-Ing. Johannes Schulze
Architektenkammer Sachsen
Zur Lindenhöhe 1
04466 Lindenthal

E-50

B 21

Begründung

1. Planungsanlaß und -zielstellung

Der Planungsanlaß ergibt sich aus der vorhandenen örtlichen Situation.

Die Gebäudesubstanz des Mühlengrundstückes ist leerstehend und wird nicht mehr genutzt.
Von den Besitzern besteht die Absicht, die leerstehenden Gebäude abzubrechen und durch Wohnhäuser und im nördlichen Bereich durch eine dem angrenzenden Wohngebiet dienende Handelseinrichtung zu bebauen.

Die unter Denkmalschutz stehende Mühle bleibt erhalten. Eine Nutzung ist aus gegenwärtiger Sicht nicht geplant.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Grundlagen der Planung sind

- der Beschluß des Gemeinderates der Gemeinde Lindenthal Nr. GR 68/97 vom 23. 9. 1997 zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Flurstück Nr. 152a.

- Die Stellungnahme des Regierungspräsidiums vom 17.07.1997

3. Standortbeschreibung

3.1. Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt südlich der Leipziger Straße am südöstlichen Ortsrand von Lindenthal und grenzt östlich direkt an das Wohngebiet " Gartenstraße / Triftweg I " an.

3.2. Vorhandene Größe, Bebauung und Nutzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von ca. 6.469 m^2.

Es ist bebaut

- mit einer unter Denkmalschutz stehenden alten Windmühle ohne Flügel.
- mit mehreren aneinander gebauten eingeschossigen Gewerbebauten des ehemaligen Mühlenbetriebes.
- mit einem zweigeschossigen Wohnhaus mit Mansardgeschoß.

Alle Gebäude sind leerstehend und werden nicht mehr genutzt.

3.3. Vorhandene Begrünung

Der Bereich um die Mühle besteht nur als Rasenfläche.

Der nördliche Gartenbereich enthält einige überalterte Obstbäume.

3.4. Verkehrs- und stadttechnische Infrastruktur

Das Planungsgebiet ist durch die vorhandene Zufahrt von der Leipziger Straße aus verkehrstechnisch gut erschlossen.

Eine Omnibushaltestelle der Linie 87 der Leipziger Verkehrsbetriebe zwischen Wahren und Wiederitzsch befindet sich direkt an der nördlichen Planungsgebietsgrenze.

Durch das vorhandene Trinkwasser- und Abwassersystem der Neubaugebiete " Gartenstraße / Triftweg " sowie " Wiederitzscher Straße / Leipziger Straße " ist das Planungsgebiet gut erschlossen.

3.5. Grundwasserverhältnisse

Der Grundwasserspiegel ist durch den ehemaligen Braunkohletagebau " Breitenfeld - Nord " abgesenkt.

3.6. Geologische Verhältnisse

Das Planungsgebiet ist als eben zu betrachten, steigt aber leicht in südliche Richtung (siehe Bestandsplan).

Das geologische Profil ist entsprechend der Entstehungszeit des Quartärs mit Geschiebelehm und -mergelschichten einzuschätzen. Es ist deshalb mit Oberflächenwasser zu rechnen.

4. Städtebauliche Planung

Geplant ist nach Abbruch der Gebäude der Neubau von Einfamilien- und Doppelhäusern.

Im nördlichen Bereich wird eine Bebauung mit ergänzenden Einzelhandels- oder Dienstleistungseinrichtungen geplant.

Der Abstand der Bebauung zur unter Denkmalschutz stehenden alten Mühle ist mit 24 m analog dem vorhandenen Abstand zu den Einzelhäusern des Wohngebietes festgesetzt worden.

Die Bauhöhe der geplanten Wohnhäuser wird sich den bereits neu gebauten Wohnhäusern des Wohngebietes angleichen, d. h. es wird auf eine eingeschossige Bebauung mit Dachgeschoß als Vollgeschoß zulässig orientiert.

Das Baufeld unmittelbar an der alten Mühle ist nur mit einem eingeschossigen Gebäude zu bebauen.

Als Dachform wird ein Satteldach vorgeschlagen, wobei Mansarddächer oder Walmdächer zulässig sind.

Im nördlichen Planbereich sind auch Flachdächer zulässig.

5. Verkehrs- und stadttechnische Planung

5.1. Verkehrsanlagen

Das Planungsgebiet ist direkt an die Leipziger Straße angebunden und wird durch einen befestigten Weg, als Mischverkehrsfläche ausgewiesen, erschlossen.
Im Bereich der Windmühle ist ein Wendehammer vorgesehen.

Im nördlichen Bereich sind in Verbindung mit dem Parkplatz des vorhandenen Einkaufs- und Bürogebäudes (Netto-Einkaufsmarkt) weitere Parkplätze entsprechend der Anforderungen für die geplanten Bauten vorgesehen.

5.2. Elektrizität

Das Planungsgebiet wird an das vorhandene Leitungsnetz angeschlossen.
Dazu werden mit der WESAG vertragliche Regelungen getroffen.

5.3. Wasserversorgung

Eine äußere Erschließung ist nicht notwendig.
Die Versorgung kann über die vorhandene Trinkwasserleitung in der Leipziger Straße (DN 150 GGG) erfolgen. (Vgl. dazu Stellungnahme der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH vom 5. 5. 1997).

5.4. Abwasserentsorgung

Es ist vorgesehen, das Planungsgebiet an das vorhandene Netz des Wohnungsneubaugebietes " Gartenstraße / Triftweg " anzubinden.
Dazu ist die von der Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH geforderte Überprüfung der Aufnahmefähigkeit des vorhandenen Leitungsnetzes notwendig.
(Siehe dazu Stellungnahme der Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH vom 5.5.1997)

5.5. Gasversorgung

Eine Versorgung mit Erdgas ist aus dem vorhandenen Erdgasleitungsnetz vorgesehen.

5.6. Telekom

Die fernmeldetechnische Erschließung ist über das vorhandene Leitungsnetz der Telekom vorgesehen.

6. Umweltschutz

6.1. Naturschutz / Landschaftspflege

Die vorgesehene Bebauung ist durch Grünanlagen als Dorfrandlage zu gestalten. Bei der Bepflanzung ist auf die Anwendung einheimischer Gehölze zu achten.

Die vorhandene unter Denkmalschutz stehende Windmühle ist landschafts-gestalterisch entsprechend ihrer ehemaligen Funktion so einzubinden, daß sie weiterhin eine dominierende Wirkung behält.

6.2. Altlasten

Ein Altlastenverdacht für das Planungsgebiet besteht nicht.

6.3. Bodenschutz

Zur maximalen Erhaltung des Schutzgutes Boden wird auf die Berücksichatigung des entsprechenden Merkblattes (siehe Anlage) hingewiesen.

6.4. Immissionsschutz

Das Planungsgebiet liegt im An- und Abflugbereich des Flughafens Leipzig - Halle, jedoch außerhalb der errechneten Lärmschutzzonen.
Die Investoren und Nutzer sind auf Fluglärmbelästigungen hinzuweisen.

Stadtplanung und Architektur
Dipl.-Ing. Johannes Schulze
Architektenkammer Sachsen
Nr. 1812-92-1-d / 1819-92-1-a
Zur Lindenhöhe 1 · 04466 Lindenthal
Tel./Fax (03 41) 4 61 34 51

Lindenthal, 24.02.1998