

Vorhaben- und Erschließungsplan

Innovationspark Lindenthal

**Grundstück Bahnhofstr. 51
O-7142 Lindenthal (Landkreis Leipzig)**

ORGAKOM

**Beratungsinstitut für Organisation
und Kommunikation GmbH**

**W-7517 Waldbronn
Esternaystr. 23 e
Telefon 07243 / 69580
Telefax 07243 / 68750**

E-52

VE 5.1

Inhalt

Begründung

Planungsdaten

Vorhaben- und Erschließungsplan

Planskizzen

Projektbeschreibung

Begründung

Zweck des vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplanes ist die Errichtung eines Büro- und Kommunikationsgebäudes auf dem Grundstück Bahnhofstr. 51 in Lindenthal - Lgb-Nr.: 190/2.

Für die Gemeinde Lindenthal liegt kein Bebauungsplan vor. Da die §§ 30,31 und 33 bis 35 BauGB nicht anwendbar sind, ist für die Realisierung des geplanten Vorhabens gem. § 264 a Abs. 1 Ziffer 6 BauGB i.V. m. § 55 BauZVO die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes notwendig.

Durch das geplante Vorhaben wird dringend benötigter Büroraum für High-Tech- und Dienstleistungsunternehmen im Raum Leipzig erstellt. Durch die Ansiedlung solcher Unternehmen im Gemeindegebiet Lindenthal werden mit Bezugsfertigkeit des Objektes ca. 200 bis 250 hochwertige dauerhafte Arbeitsplätze geschaffen. Darüber hinaus wird kurzfristig, d.h. bereits in der Bauphase, die wirtschaftliche Position der ortsansässigen Handwerksunternehmen und die Situation auf dem örtlichen Arbeitsmarkt gestärkt, da Gewerke im Gesamtwert von **ca. 4,0 Mio DM** im Großraum Leipzig ansässige Unternehmen vergeben werden sollen. Davon profitieren mittelbar bereits in der Bauphase auch die örtlichen Dienstleistungsunternehmen (Gaststätten, Hotels, Taxiunternehmen, Tankstellen usw.).

Die Planung sieht auf dem 7.900 m² großen, bisher gewerblich als Gärtnerei genutzten, Grundstück unter Erhaltung des bereits aufstehenden Wohnraumes eine umbaute Fläche für den Neubau von 2.296 m² vor. Das Gebäude ist dreieinhalbgeschossig, wie auch die Häuser auf der gegenüberliegenden Straßenseite, geplant, so daß sich das Gebäude in die vorhandene Bebauung einfügt.

Es weist eine leicht versetzte Hufeisenform auf und wird im Bereich des vierten Geschoß überwiegend mit einer Dachschräge von ca. 60 % versehen, welche u.a. zur Aufwertung der Optik- als Glaskonstruktion erstellt wird. Die geplante Gesamthöhe des Gebäudes beträgt 16 m, die Traufhöhe 13 m. An allen vier Eckpunkten des Gebäudes befinden sich begrünte Dachterrassen.

Zwischen den beiden Seitenteilen der Hufeisenform ist eine zentrale Verbindung, durch welche ein Innenhof entsteht, geplant, in der die zur gemeinschaftlichen Nutzung vorgesehenen Einrichtungen wie Empfang, Fahrstuhl, Telefonzentrale usw., angesiedelt sind.

Die Abstansflächen zur Grundstücksgrenze hin werden, um eine optimale und damit rentable Ausnutzung des Grundstücks zu ermöglichen, auf 4,63 m bzw. 7,50 m festgesetzt. Es ist jedoch sichergestellt, daß die hiervon betroffenen Nachbarn, die bereits ihre Zustimmung zu dem Bauvorhaben erklärt haben, hierdurch nicht unzulässig eingeschränkt werden, da für den notwendigen Lichteinfall in die benachbarten Wohnhäuser, insbesondere durch die Abschrägung und Verglasung des vierten Geschosses gesorgt ist.

Um das gesamte Haus führt eine Feuerwehrumfahrt, welche in Rasengittersteinen angelegt ist. Durch die Gestaltung in Rasengittersteinen wird eine möglichst geringe Versiegelung des Bodens erreicht.

Der Gebäudekomplex ist unterkellert und soll als Tiefgarage für 87 PKW dienen. Ebenerdig werden weitere 48 Stellplätze ebenfalls mit Rasengittersteinen angelegt.

Weiterhin sieht die jetzige Planung die Erstellung einer vollerschlossenen Straße bis zur Grundstücksgrenze auf Kosten des Vorhabenträgers vor, welche ebenfalls als Parkraum dient, so daß über die gesetzlichen Vorschriften hinaus Parkraum geschaffen wird.

Die Straße kann über die Grundstücksgrenze hinaus mittelfristig von der Gemeinde verlängert und als - öffentlich gewidmete - Verbindungsstraße genutzt werden.

Der Vorhabenträger hat das Grundstück mit notariellem Kaufvertrag vom 18.04.1991 erworben. Eine Grundbucheintragung wird erfolgen, sobald die notwendigen öffentlichen Genehmigungen vorliegen. Als Bauzeit hat der Vorhabenträger in Abstimmung mit dem Generalunternehmer 15 Monate kalkuliert, so daß im Herbst 1992 mit einer Bezugsfertigkeit des Objektes zu rechnen ist. Für die Finanzierung des Objektes stehen dem Vorhabenträger Darlehen deutscher Großbanken zur Verfügung. Es ist folglich von einer gesicherten Erschließung auszugehen.

Insgesamt wird durch die geplante Gebäudeform, die Abschrägung und Verglasung des vierten Geschosses, die Begrünung der Dachterrassen, die Ausgestaltung der Fensterfront, durch welche optisch der Eindruck eines nur zweieinhalb geschossigen Hauses erreicht wird, und die Anlage der Feuerwehrumfahrten und Außenparkplätze in Rasengittersteinen gewährleistet, daß sich das Vorhaben positiv in das gesamte Umfeld einfügen wird.

Das Vorhaben wird sich auch positiv auf den gesamten Gemeindebereich Lindenthal auswirken, da neue Arbeitsplätze geschaffen und darüber hinaus die ortsansässigen Handwerker und übrigen Dienstleistungsunternehmen Aufträge in größerem Umfang erhalten werden. Insgesamt wird durch diese Baumaßnahme die Infrastruktur der Gemeinde verbessert werden, zumal die Ansiedlung der High-Tech- und Dienstleistungsunternehmen den Zuzug weiterer Unternehmen aus verschiedenen Branchen, Hand in Hand mit der Schaffung von weiteren neuen Arbeitsplätzen, zur Folge haben wird. Dies wird mittelfristig auch zu der gewünschten weiteren baulichen Erschließung des Gemeindegebietes führen.

Negative Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt sind nicht gegeben.

Zusammenfassend kann bei aller gebotenen Vorsicht prognostiziert werden, daß die Durchführung des Vorhabens sich insgesamt auf die Wirtschaft und die sozialen Verhältnisse der vom Plan Betroffenen positiv auswirken wird, zumal das Vorhaben in seiner konkreten Bewältigung unter Mitwirkung der Gemeindeangehörigen Signalwirkung für zukünftige Investoren haben wird.

Planungsdaten

Maß der baulichen Nutzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan für das Grundstück Lgb-Nr. 190/2, Bahnhofstr. 51, O-7142 Lindenthal

BVH:	Innovationspark Lindenthal Bahnhofstr. 51 O-7142 Lindenthal
-------------	---

Bauherr:	ORGAKOM Beratungsinstitut für Organisation und Kommunikation GmbH Esternaystr. 23 e W-7517 Waldbronn
-----------------	--

Architekt:	Dipl.-Ing. Dieter Reuter Hauptstr. 110 W-7514 Eggenstein-Leopoldshafen 1
-------------------	--

Grundstücksfläche:

7.900,00 qm

Grundstücksfläche, überbaut:

2.351,50 qm

- Neubau = 2.269,00 qm

- Bestand = 82,50 qm

GRZ:

0,30

Geschoßfläche:

8.866,00 qm

- Neubau = 8.701,00 qm

- Bestand = 165,00 qm

GFZ:

1,12

Zahl der Vollgeschosse:	4
Traufhöhe, über mehr als 0,5 x Längssteiten:	13,00 m
Gebäudehöhe:	16,00 m
Stellplätze:	135
- Tiefgarage	87
- ebenerdig	48

Waldbronn / Lindenthal, den 16. April 1991

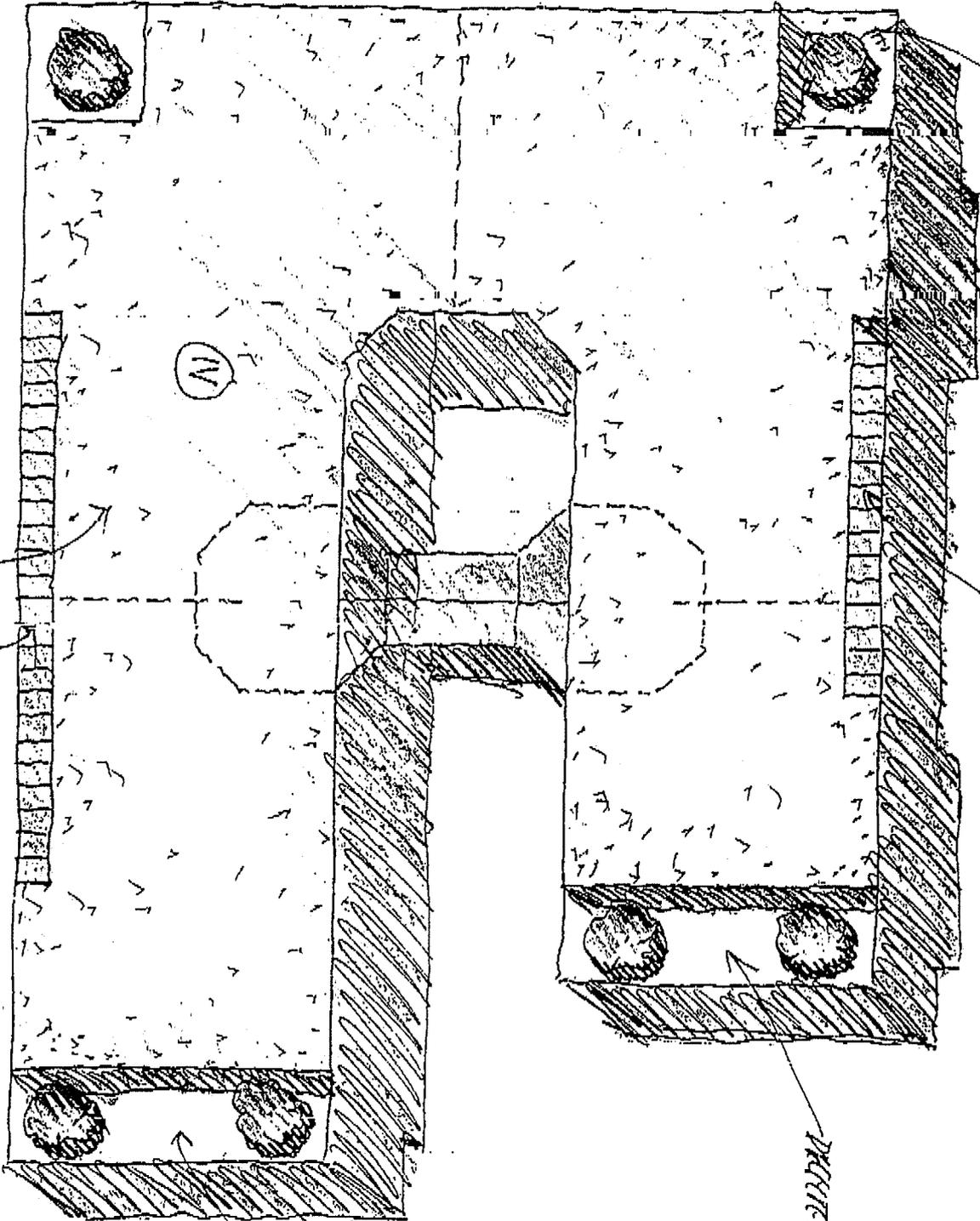
ORGAKOM
Beratungsinstitut für Organisation
und Kommunikation GmbH

J. Huber

Jürgen Huber
Geschäftsführer

ca. 6.00

ca. 7.50



ПОРТАЛ

АРКАДНЫЙ ПОТОЛ

ПОРТАЛ ПО 60°

ПОРТАЛ

ПОРТАЛ

ПОРТАЛ

ПОРТАЛЫ ПО 60°

ПОРТАЛЫ ПО 60°

PH = ca. 16.00 m über Gelände - PAGERHÖHE
PE = ca. 13.00 m über Gelände - PAGERHÖHE

DU 60°, MURSTÄNDE (VERBODEN)

PAGERHÖHE

PAGERHÖHE

MINIM. BEGRIFFLICHE
TÜRÖFFNUNG

FAKULTÄTSGEBÄUDE, ZUMBAUWEISE, GEFÜHRE

UNIVERSITÄT, MURSTÄNDE WEST 11200
21.03.91 ZUM

