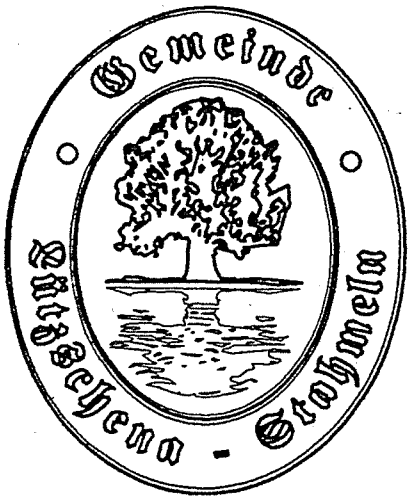


GEMEINDEZENTRUM LÜTZSCHENA–STAHMELN

BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF

ENTWURFSBEGRÜNDUNG

(8)

GEMEINDEZENTRUM LÜTZSCHENA - STAHMELN

BEBAUUNGSPLAN

BEGRÜNDUNG

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

1. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes
2. Ziele der Planung
3. Planungsvorgaben
4. Begründung der Einzelfestsetzungen (gem. § 9 BauGB)
5. Ver- und Entsorgung
6. Umweltverträglichkeit, Altlasten, Emissionen
7. Folgen der Planung
8. Flächennutzung
9. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
10. Begründung der gestalterischen Festsetzungen
11. Anlagen zum Bebauungsplan

GEMEINDEZENTRUM LÜTZSCHENA - STAHMELN

BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF

BEGRÜNDUNG

1. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES

Folgende Flurstücke der Gemarkung Lützschena liegen im Bereich des Plangebietes:

Flurstück 65, 66/1, 66a, 66/2
177/1, 177/2, 177c, 177d sowie
die Bereiche des Radefelder Weges
und der Bahnstraße, die durch o. g.
Flurstücke berührt werden.

An das Plangebiet grenzen an:

- im Osten: die Kleingartenanlage "Lindenhöhe" e.V.
- im Süden: die Bundesstraße B 6
- im Westen: die westlich des Radefelder Weges oberhalb der B 6 bis zur Kreuzung Radefelder Weg/Bahnstraße angrenzenden Flurstücke
- im Nordwesten: die Flurstücke Gemarkung und Flur Lützschena Nr. 177/11, 177/10, 177h, 177l

Das Plangebiet hat eine Länge von ca. 400 m (Nord-Süd-Richtung) und eine maximale Breite von ca. 200 m und umfaßt 5,58 ha.
Das Bebauungsgebiet läuft in seiner Geometrie im nördlichsten Bereich spitz aus.

Das Baugelände ist geneigt und steigt vom südwestlichsten Bereich bei ≈ 105,5 m ü NN in nördlicher Richtung auf ≈ 117 m ü NN.

Die zukünftige Baufläche wurde ehemals als Brauerei genutzt und stellt derzeit eine Industriebrache dar.

Der Bebauungsplan beschränkt sich in der Darstellung der topographischen Gegebenheiten im Bereich der Industriebrache nur auf die für die weitere Planung relevanten Gegebenheiten wie:

- denkmalgeschützte Gebäude
- Baumbestand
- Grundstücksgrenzen und Flurstücks-Nummern
- Höhenpunkte

Auf die topographische Wiedergabe der abgängigen Gebäude wurde auch zur besseren Lesbarkeit des Planes verzichtet.

Die ursprünglich im Aufstellungsbeschluß erwähnten Flurstücke 177 h, 177 k, 180/2, 182/2, 184/2, 185/2, 186/2, 187/2 wurden aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen. Das Regierungspräsidium Leipzig als höhere Raumordnungsbehörde hat Vorbehalte hinsichtlich des Ausmaßes (Umfang) der baulichen Nutzung zum Ausdruck gebracht.
Die Gemeinde trägt diesen Bedenken dadurch Rechnung, daß sie den Geltungsbereich des Bebauungsplanes um vorgenannte Grundstücke reduziert.

2. ZIEL DER PLANUNG

Mit der Planung soll das Gemeindezentrum Lützschena-Stahmeln planungsrechtlich gesichert werden. Dabei soll die vorhandene Industriebrache mit ihrem überwiegenden Anteil versiegelter Flächen zu einem gemischt genutzten Gemeindezentrum mit Grünbereichen umgenutzt werden, welches in seiner Größe dem Bedarf der Gemeinde angepaßt ist. Die Planung erfolgte unter Einbeziehung der denkmalgeschützten Gebäude auf dem ehemaligen Industriegelände, wobei deren Erhaltung Sanierung und sinnvolle Integration unter Beibehaltung ihrer markanten Architektur für 4 Objekte sichergestellt ist.

Mit der neuen Bebauung des Industriegeländes soll die Ausbildung einer Nord-Süd-Achse als Achse mit Plätzen, Durchgängen und Blickbeziehungen (Bestandteil der großen Achse Güterverkehrszentrum, S-Bahn, Gemeindezentrum, Straßenbahn, Bildersaal, Schloß, Auenzugang) realisiert werden.

Der wertvolle Baumbestand nördlich des Gasthofes und entlang der östlichen Plangrenze soll weitgehendst gesichert werden bzw. bei notwendigen Rodungen durch Festsetzung von Pflanzungen ausgeglichen werden.

3. PLANUNGSVORGABEN

3.1. Regionalplan Westsachsen, Entwurf mit Stand vom Juni 95:

Im "Regionalplan Westsachsen" werden bezüglich der Gemeinde Lützschena-Stahmeln und damit zu dem Plangebiet folgende Grundsätze und Ziele genannt:

- Die Gemeinde Lützschena-Stahmeln ist als Kleinzentrum mit Siedlungsschwerpunkt festgelegt und dem Oberzentrum Leipzig zugeordnet.

- In den Kleinzentren ist die Siedlungsentwicklung vorzugsweise im Siedlungskern zu bevorzugen.

- Die Gemeinde Lützschena-Stahmeln befindet sich unmittelbar in der überregionalen Achse Halle - Schkeuditz - Lützschena-Stahmeln - Leipzig und erfüllt damit die Verbindungsfunktion von Schkeuditz nach Leipzig.

- Die Verkehrswege zur Sicherung der Mobilität auf der Verkehrsachse Leipzig-Halle sind zu entwickeln.

- Es ist eine intensive Nutzung vorhandener Bauflächen anzustreben und auf einen sparsamen Flächenverbrauch zu achten.
  Dabei sind vorrangig brachliegende Flächen zu bebauen.

- Regionaler Schwerpunkt ist die Altlastsanierung von Altstandorten der Industrie. Kontaminierte Böden oder Baustoffe sind vorzugsweise an Ort und Stelle zu behandeln und wieder einzubauen.

3.2. Flächennutzungsplan der Gemeinde Lützschena-Stahmeln, Entwurf mit Stand vom Juni 95:

Der vorliegende Bebauungsplan ist im Sinne von § 246 a Abs. 4 Satz 1 BGB ein vorzeitiger Bebauungsplan, da der Flächennutzungsplan erst im Entwurf vorliegt. Der vorzeitige Bebauungsplan widerspricht nicht der im künftigen Flächennutzungsplan dargestellten städtebaulichen Entwicklung.
Im Entwurf des Flächennutzungsplanes ist der Bereich des Bebauungsplanes als Mischgebiet eingetragen, in dem Gemeindeverwaltung, Post und Bücherei als Gemeinbedarf dargestellt sind.
Im Planungsgebiet wird eine separate Führung der Straßenbahn auf einem eigenen Gleiskörper (ca. 65 m nördlich der jetzigen Trasse entlang der B 6) vorgesehen.

3.3. Landschaftsplan für die Gemeinde Lützschena-Stahmeln, 1. Zwischenbericht vom 10. Mai 1995:

Im Brauereigelände befinden sich keine ökologisch wertvollen Flächen. Durch die Umgestaltung der Industriebrache zu einem Mischgebiet bzw. Allgemeinen Wohngebiet wird die gegenwärtige Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes positiv beeinflußt. Durch die teilweise Entsiegelung der Industrieflächen wird die Grundwasserneubildung zusätzlich gefördert.

4. EINZELFESTSETZUNGEN UND IHRE BEGRÜNDUNGEN (gemäß § 9 BauGB)

4.1. Das Plangebiet wird als einheitliches MI-Gebiet festgesetzt. Zum Zwecke der Konkretisierung der Festsetzungen wird das Mischgebiet in MI 1 und MI 2 untergliedert.

4.2. Für das Plangebiet störende und zu große Anlagen wurden im Mischgebiet ausgeschlossen.
Der Status der Gemeinde als Kleinzentrum verbietet großflächige Nutzungseinheiten über 700 m^2 Nutzfläche.
Der Ortskern ist zur Versorgung der Bevölkerung im Verwaltungs-, Dienstleistungs- und Wohnbereich vorgesehen und bietet daher keinen Raum für Tankstellen und Gartenbaubetriebe.
Spielhallen, Pornokinos und Pornoläden werden ausgeschlossen, da diese Anlagen das Wohnumfeld durch erheblichen Verkehrslärm beunruhigen würden, und das beabsichtigte qualitätsvolle Dienstleistungsangebot nicht zu erreichen wäre.

4.3. Für das MI 2, welches sich entlang der östlichen Bebauungsplangrenze erstreckt, werden die zulässigen Nutzungen nach § 6 der BauNVO eingeschränkt. Es sind nur Wohngebäude sowie Büro- und Geschäftsgebäude zugelassen, um eine Beeinträchtigung der Nachbargebiete (Kleingartenanlage "Lindenhöhe" e.V./Flurstück 178 f und Wohngrundstück/Flurstück 178 g) auszuschließen.
In Kenntnis dessen werden zugunsten der dort Wohnenden die schalltechnischen Orientierungswerte des allgemeinen Wohngebietes zugrunde gelegt, ohne die zulässigen Nutzungen auf die im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen zu beschränken.

4.4. Im MI 1 ist eine vertikale Gliederung der Nutzung vorzusehen, wobei Büro- und Gewerbefläche nicht über Wohngeschossen angeordnet werden dürfen. Diese Festsetzung ist notwendig, um eine Beeinträchtigung der Wohnqualität durch Lärm u. ä. auszuschließen, außerdem ergeben sich in den oberen Etagen für das Wohnen bessere Belüftungs- und Belichtungsverhältnisse. Dies soll nicht gelten bei Eigennutzungen (Bspl.: Büro, Gewerbe und Wohnen im eigenen Haus).

4.5. Im Plangebiet ist die Bauweise als offene, geschlossene oder abweichende Bauweise entsprechend der Nachbarbebauung und dem Charakter als Gemeindezentrum (mit herzustellenden Blickbeziehungen und durchzuführender Achse von der B 6 aus) festgesetzt.
Im Bereich der abweichenden Bauweise können die Gebäude innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche in offener oder geschlossener Bauweise errichtet werden, um eine flexible Anpassung an die Nachbarbebauung zu ermöglichen.

4.6. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind großzügig bemessen und bieten den Bauherren ausreichenden Spielraum für individuelles Gestalten. Aus diesem Grunde wurden auch überwiegend Baugrenzen festgesetzt. Soweit Baulinien gewählt wurden, waren diese erforderlich, um städtebaulich wünschenswerte Raumfassungen sowie Blickrichtungen und damit Gebäudestellungen zu erreichen.

4.7. Auf die Festsetzung der Geschoßflächenzahl wird verzichtet, weil das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der überbaubaren Flächen, der Geschoßzahlen und der Grundflächenzahlen hinreichend bestimmt ist.
Im MI 1-Gebiet können die Geschoßflächenzahlen gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO überschritten werden. Der hier vorhandene denkmalgeschützte Gebäudekomplex, der durch seine markante Architektur (Größe und Gestaltung) den Mittelpunkt des neuen Gemeindezentrums bildet, erfordert aus städtebaulicher Sicht eine Nachbarbebauung, die die Zentrumsbedeutung unterstreichen. Daraus resultieren die im MI 1 aus städtebaulicher Sicht festgesetzten Geschoßzahlen.
Die max. zulässigen Trauf- und Firsthöhen der Neubauten belassen jedoch weiterhin die höhenmäßige Dominanz des Denkmalobjektes.
Die Überschreitung der Geschoßflächenzahl wird dadurch ausgeglichen, daß durch die Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Verbesserung des Umfeldes insgesamt eine Qualitätsanhebung erfolgt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt treten nicht auf, die Bedürfnisse des Verkehrs können befriedigt werden und sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

4.8. Als Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft sind die Tiefgaragen außerhalb der Bebauungsgrenze für die oberirdische Bebauung erdüberdeckt (mindestens 50 cm) herzustellen und zu begrünen. Eine Ausnahme von der Begrünungspflicht gilt für die Tiefgarage des MI 1, da im Bereich des Gemeindezentrums eine Fußgängerzone geschaffen werden soll; was jedoch eine Begrünung in Teilbereichen nicht ausschließt.

4.9. Durch die Zunahme der PKW's je Familie bzw. WE und zur Ruhighaltung der Grundstücksrückräume werden Stellplätze in den Vorgärten (nicht überbaubare Grundstücksfläche) zugelassen.
Die Festsetzung, daß nur die platzsparende Senkrechtaufstellung zur Verkehrsfläche erfolgen darf, und diese im MI 2 dabei nur in einer Breite bis maximal 50 % der Straßenfront unter Anrechnung der Zufahrtsbreiten zu dahinterliegenden Garagen oder Stellplätzen zulässig ist, ermöglicht bei der vorgegebenen Dichte eine gute Durchgrünung der Vorgärten.

4.10. Ausgehend von der Geschossigkeit der vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude erfolgte die Festsetzung der Höchstgrenze der Geschoßzahl in den benachbarten überbaubaren Flächen, so daß damit die Höhendominanz der Denkmale erhalten bleibt als auch ein räumlicher Zusammenhang zwischen Alt- und Neubau erzielt werden kann.

4.11. Im Bereich des MI 1 können die Abstandsflächen für die denkmalgeschützten Gebäude auf 0,25 H aus städtebaulichen Gründen reduziert werden, da die turmartigen, hohen Gebäudeteile sonst keine sinnvolle Bebauung zuließen.

4.12. Für die im Bereich der Leipziger Straße (Bundesstraße B 6) vorhandene Bebauung wurde die überbaubare Fläche der Grundstücke auf 7,46 m von der heutigen Straßenbegrenzungslinie zurückgelegt, um im Falle eines Abganges der Gebäude eine Gebäudeflucht entsprechend der weiteren Bebauung in diesem Straßenbereich zu erhalten.
Diese Festsetzung ist keine Härte, da sie nicht in den Bestandsschutz eingreift.

4.13. Entlang der Bundesstraße B 6 ist eine Überschreitung der Baugrenze bis max. 1,50 m mit Bauteilen bis zu einer Gesamtlänge von max. 50 % der Gesamtgebäudelänge zulässig, um hier eine entsprechende Gliederung der Fassaden zu ermöglichen. Diese ist aufgrund der von der Straßenkante zurückgesetzten Baugrenze von 7,46 m (Bauflucht B 6 in diesem Bereich) möglich - das entspricht 9,70 m von der jetzigen Bordsteinkante. In diesem Zusammenhang wird auf die Ausführungen zu Pkt. 4.12 verwiesen.

4.14. Den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen liegen die einschlägigen Bestimmungen der EAE 85 zugrunde. Sie entsprechen in ihrer Querschnittsgestaltung den Mindestforderungen.

4.15. Im Kreuzungsbereich Radefelder Weg/Bahnstraße soll ein Kreisverkehr ausgebildet werden, um bei den gegebenen Einmündungssituationen eine größtmögliche Verkehrssicherheit zu erreichen.

4.16. Stellplätze und Garagen sind in ausreichender Zahl auf den Grundstücken festgesetzt bzw. können auf ihnen geschaffen werden.

4.17. Um Marktplatzbesuchern die Möglichkeit zu geben, auf kürzestem Weg zu der dahinterliegenden Bebauung zu gelangen, wurde auf der östlichen Marktseite ein Gehrecht festgesetzt.

4.18. Die Vorbehaltsfläche für die Straßenbahn ist von ihrer Ausdehnung her in Abstimmung mit dem Träger zum Betrieb der Bahn einschließlich Haltestelle und Begrünungen erforderlich.

4.19. Zum erhöhten Schutz der Bürger wurden im Mischgebiet MI 2 die Schallschutzwerte um 5 dB verbessert.

4.20. Im Plangebiet ist mit archäologischer Substanz zu rechnen. Zu deren Erkundung und Sicherung ist die diesbezügliche Festsetzung erforderlich.
Die bauausführenden Firmen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren. Das Landesamt für Archäologie ist mindestens 3 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten zu benachrichtigen, mit Angabe der ausführenden Firmen, Telefonnummern und der verantwortlichen Bauleiter. Die bauausführenden Firmen sind von der Meldepflicht für Bodenfunde gemäß § 20 SächsDSchG zu unterrichten.

4.21. Das Baugelände ist der örtlich zuständigen Behörde als munitionsverseucht bekannt. Ein Absuchen des Baugeländes wird aus diesem Grund für erforderlich gehalten. Bei jeglichen Munitionsfunden ist die Landespolizeidirektion Zentrale Dienste Sachsen-Kampfmittelbeseitigungsdienst-Tel.0351/8501-450 oder die nächste Polizeidienststelle zu verständigen.
Vor Baubeginn der Erdarbeiten muß ein Antrag mit Lageplan an den Kampfmittelbeseitigungsdienst über das LRA Leipziger Land für eine Absuche übersandt werden.

4.22. Damit die hydrodynamischen Verhältnisse am Standort möglichst wenig gestört werden, sind die nicht mehr benötigten Brunnen mit wasserschadstofffreiem Material zu verfüllen, in Anlehnung an den natürlichen Aufbau.

4.23. Das Gelände ist als Altlastenverdachtsfläche Nr. 79200624 registriert. Kontaminationen wurden gutachterlich von dem Institut IFZ Forschungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH aufgearbeitet, welches als Anlage zum B-Plan vorliegt.

5. VER- UND ENTSORGUNG

5.1. Vorhandene Ver- und Entsorgungssysteme

Alle im Bereich der Industriebrache vorhandenen Ver- und Entsorgungssysteme werden entfernt.
Damit wird das gesamte Baugelände neu erschlossen.
Die bebauten und bewohnten Grundstücke am Südostrand (an der B 6) des Geländes behalten in einer Übergangsphase die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanschlüsse.

5.2. Neue Abwasserleitung

Das Plangebiet ist an das öffentliche Entwässerungsnetz angeschlossen. Da das Netz z. Zt. noch die Abwässer ungeklärt der Weißen Elster zuführt und der Anschluß des Schmutzwassersammlers erst in den Folgejahren an die Großkläranlage in Leipzig erfolgt, wird festgesetzt, daß das Gebiet durch ein Trennsystem entwässert wird.
Die Fäkalabwässer sind vorgeklärt dem vorhandenen Vorfluter zuzuführen. Das Regenwasser wird über ein Regenrückhaltebecken dosiert dem Vorfluter zugeführt.

5.3. Neue Versorgungsleitungen

Die Wasser- und Erdgasversorgung sowie die Versorgung mit elektrischer Energie sowie Telekom-Leistungen werden nach Absprache mit den entsprechenden Trägern öffentlicher Belange in ausreichendem Umfang sichergestellt.
Nach Bestätigung des B-Planes sind detaillierte Fachabstimmungen durchzuführen.

5.4. Löschwasserversorgung

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung werden in den Straßen Hydranten in einem Abstand zwischen 80 - 100 m untereinander angeordnet.
Die Hydranten werden durch Hinweisschilder nach DIN 4066 als solche gekennzeichnet.
Die für den Einsatz der Feuerwehr sicherzustellende Löschwasserversorgung beträgt unter Wertung des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) 96 m^3/h.

6. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT, ALTLASTEN, EMISSIONEN

6.1. Umweltverträglichkeit

Durch diesen Bebauungsplan ist die Verbesserung der Umweltverhältnisse zu erwarten.
Im Plangebiet können auch keine Anlagen entstehen, die sich auf die Umwelt unverträglich auswirken.

Von Anlagen außerhalb des Plangebietes sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Der fließende und ruhende Verkehr soll im Planungsgebiet den Festsetzungen für "Verkehrsberuhigte Zone - Tempo 30" unterliegen.
Damit werden die Belästigungen an Lärm und Auspuffgasen auf ein Minimum beschränkt.

6.2. Altablagerungen und Altstandorte

Das Gelände ist als Altlastenverdachtsfläche Nr. 79200624 registriert. Kontaminationen aus der Vornutzung des Geländes als Brauerei mit eigenständiger Energieerzeugung wurden gutachterlich aufgearbeitet von dem Institut IFZ Forschungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH.
Die Ergebnisse sind dem als Anlage beigefügten Gutachten zu entnehmen. Danach ist das Gelände für die beabsichtigte Nutzung geeignet.
Altablagerungen und Altstandorte in Nachbarschaft zum Plangebiet sind nicht bekannt.

6.3. Geräuschemissionen

Für das Plangebiet wurde ein Gutachten bezüglich der Geräuschemission in Auftrag gegeben, das vom Ingenieurbüro Seckel erarbeitet wurde.
Aufgabe war die Ermittlung des derzeitigen Lärmpegels durch den Straßenverkehr und die Straßenbahn. Hierzu war der durch die Neuplanung sich ergebende Verkehr zu prognostizieren und addieren.
Dominierende Lärmbelastungen und damit erhebliche Überschreitungen der geltenden Orientierungswerte treten an den Vorder- und Seitenfassaden der Häuser unmittelbar an der Hauptstraße B 6 auf. Auch an der Bebauung in der 2. Reihe werden hier die Orientierungswerte - speziell nachts - geringfügig überschritten. Durch die geplante Ver-

legung der Straßenbahn auf eine separate Trasse wird diese Lärmbelastung nur gering reduziert, da die Schallemission der Straßenbahn wesentlich geringer ist als die von der Bundesstraße.
Eine Erhöhung der Lärmbelastung ergibt sich aus der neuen Straßenbahntrasse für die Häuser entlang dieser Trasse.

Die Überschreitungen des Planungsrichtpegels im einzelnen und die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen zum Ausgleich sind dem Schallschutzgutachten zu entnehmen, das Anlage zu dieser Begründung ist.

6.4. Erschütterungen

Zu den Erschütterungen an der Straße und der Straßenbahntrasse wird noch ein Gutachten in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse sind mit den in DIN 4150 Bl. 3 genannten zulässigen Werten zu vergleichen.

7.0. FOLGEN DER PLANUNG

7.1. Geländeregulierende Maßnahmen

In einer der Bebauung vorgelagerten Phase wird der Abbruch der ober- und unterirdischen Bebauung mit Ausnahme der denkmalgeschützten Bauwerke vollzogen. Damit kommt es gleichzeitig zu einer Geländeregulierung unter Einhaltung der natürlichen Gefälleverhältnisse von ca. 105,0 m ü NN im Südwestbereich zu 117,0 m ü NN im Nordosten des Baufeldes. Es ist anzustreben, daß die beim Abbruch anfallenden Materialien nach der Aufbereitung auf dem Baufeld wieder eingebaut werden.
Die Aufbereitung des Abbruchmaterials und die Wiederverwertung für Straßen- und Wegebau, sowie zur Verfüllung unterirdischer Bauwerke erfolgt auf der Grundlage des LAGA-Merkblattes "Technische Regeln-Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen und Abfällen vom 07.09.94" sowie dem Entwurf 2. Teil "Bauschutt" von 11/95.
Darüber hinausgehende Massen sollen zwischengelagert und anderweitig wiederverwendet werden.
Zum Schutz von abgetragenem Oberboden ist die DIN 18915 insbesondere Punkt 6.3.1 und 6.3.2 zu beachten. Schütthöhen von 2 m sind nicht zu überschreiten.

8. FLÄCHENNUTZUNG

Nettobauland	1,29 ha	= 23 %
Öffentliche Verkehrsflächen	2,84 ha	= 51 %
Pflanzfläche	1,45 ha	= 26 %
Bruttobauland	5,58 ha	= 100 %

Ausgehend von einer realisierbaren Bruttogeschoßfläche von insgesamt 39.000 m² (einschließlich der denkmalgeschützten Gebäude und der Bestandsschutz genießenden Wohngebäude an der B6) sind
25.400 m²
Bruttogeschoßfläche für den Wohnungsbau (entspricht bei 50 m² BGF/Einwohner einer Einwohnerzahl von ca. 505 EW) sowie

13.600 m²
Bruttogeschoßfläche für Gewerbe, Büro, Versorgungs- und-Dienstleistung und öffentliche Einrichtungen geplant.

Die Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen sollen die verbrauchernahe Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs absichern, wie z. B.:
- ein Lebensmittelvollsortiment
- Geschäfte der Mundproduktion (Bäcker, Fleischer, Getränke)
- Einzelhandelseinrichtungen in Form einer Ladenstraße (ca. 90 m² Verkaufsfläche pro Laden)
- Gastronomische Einrichtungen (Gaststätte, Cafe, Imbiß).

9. GRÜNORDNUNGSPLANUNG/AUSGLEICHS- UND ERSATZMASZNAHMEN

In einem landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Anlage zu diesem Bebauungsplan, §7 Sächs NatSchG) ist der ökologische Bestand dargestellt. Die vorhandenen Bäume sind einzeln aufgelistet. Die danach zu erhaltenden Bäume sind als solche festgesetzt. Bäume, die aufgrund der Planung nicht erhalten werden können, werden in ausreichender Anzahl und Qualität ersetzt.
An Einfriedungen im Plangebiet sind nur Hecken aus heimischen Laubgehölzen zulässig.

Innerhalb der Verkehrsflächen werden Bäume und Sträucher gepflanzt, wo immer dies möglich ist, eine diesbezügliche Festsetzung ist nicht notwendig.
Bezüglich der Eingriffsregelungen gilt der §8a BNatSchG. Die festgesetzten Regelungen erfolgten nach §8-11,65 SächsNatSchG.

10. BEGRÜNDUNG DER GESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN

Zur Sicherung eines ausgewogenen städtebaulichen Bildes wurden als Dachformen Satteldächer (auch abgekappte Satteldächer), Walmdächer, Mansarddächer, Flachdächer/Dachterrassen und Zeltdächer zugelassen. Andere Dachformen und -neigungen sind nicht ortsüblich und würden den Gesamteindruck stören.

Zu 1.: Diese Gestaltung soll zur Sicherung eines einheitlichen städtebaulichen Bildes festgelegt werden. Die ortsüblichen Hausfassaden sind zum großen Teil Putz- und Mauerwerk (Verbund- und Verblendmauerwerk), aber auch innerhalb des Plangebietes weisen die denkmalgeschützten Gebäude großflächige Klinkerfassaden und Putzfassaden auf.

Zu 2.: Es soll eine begrenzte Zulässigkeit anderer Gestaltungskonzeptionen möglich sein.
Der festgesetzte Anteil ermöglicht aber auch eine deutliche Fassadengliederung durch anderen Materialeinsatz.

Zu 3.: Dachaufbauten (Dachgauben eingeschlossen) sind Bestandteile des Hauses und bestimmen die Gestaltung wesentlich mit.
Je größer der Anteil dieser Aufbauten bezogen auf die Dachfläche ist, desto nachteiliger wirkt er auf den Gesamteindruck des Hauses.
Zur Wahrung einer Proportionalität ist diese Festsetzung erforderlich.

Zu 4.: Die zulässigen Dacheindeckungsmaterialien führen zu einem recht abwechslungsreichen sowie harmonischen ortstypischen Erscheinungsbild und lassen auch den Eigentümern eine Auswahl bezüglich aufzuwendender Kosten.

Zu 5.: Als Ausgleich für den Eingriff in die Natur und Landschaft sind als Einfriedung nur Hecken aus heimischen Laubgehölzen zulässig. Die Hecken können maschendrahtdurchgezogen sein.

11. ANLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

Anlage 1: Städtebaulicher Entwurf

Bearbeiter: Planungsgruppe Bauen
Dipl.- Ing. U. Gerstner

Anlage 2: Grünordnungsplan
einschließlich Begründung und Anlagen

Bearbeiter: IB Grünenfelder und Partner GmbH

Anlage 3: 1. Untersuchungsbericht über eine Gefährdungspotentialabschätzung v. 30.09.93
2. Untersuchungsbericht über eine Bausubstanzuntersuchung v. 07.10.94

Bearbeiter: IFZ Forschungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH Berlin

Anlage 4: 1. Schallimmissionsprognose
Berichts-Nr.: ISB-1095-1104-1118 vom 16.10.95
2. Schallimmissionsprognose
Berichts-Nr.: ISB-1095-1104-1118/2 vom 16.10.95

Bearbeiter: Ingenieurbüro für Schallschutz Bernd Seckel

Anlage 5: Übersichtsgutachten vom 18.01.96

Bearbeiter: Geotechnisches Büro
Dr. E.-H. Müller Nachf.

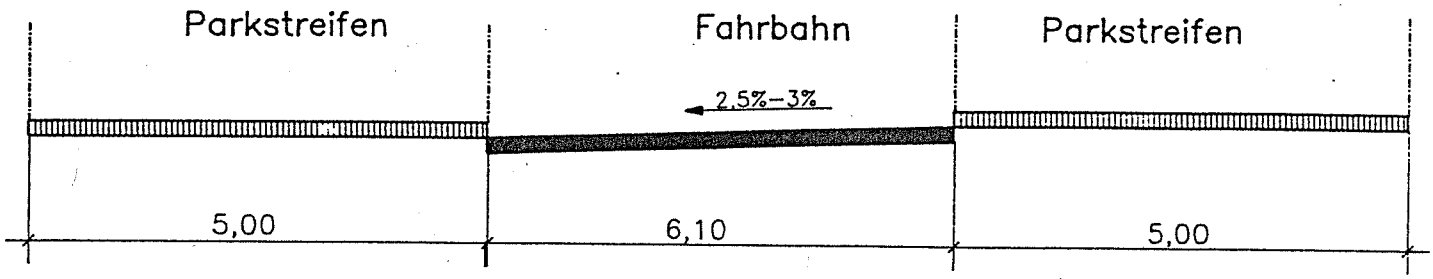
GEMEINDEZENTRUM LÜTZSCHENA - STAHMELN

BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF

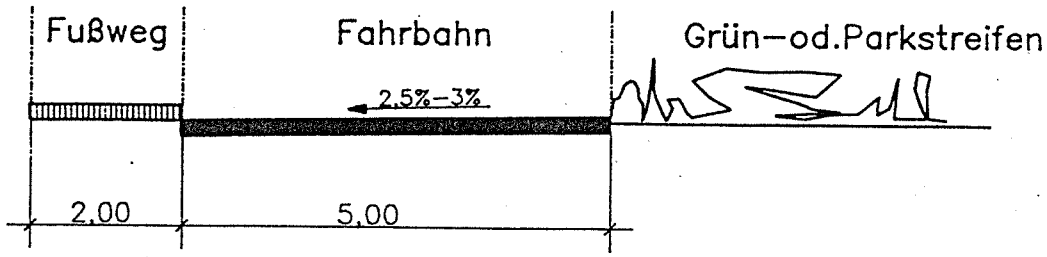
BEGRÜNDUNG - ANLAGE 1

Planungsvorschlag Verkehrsflächen

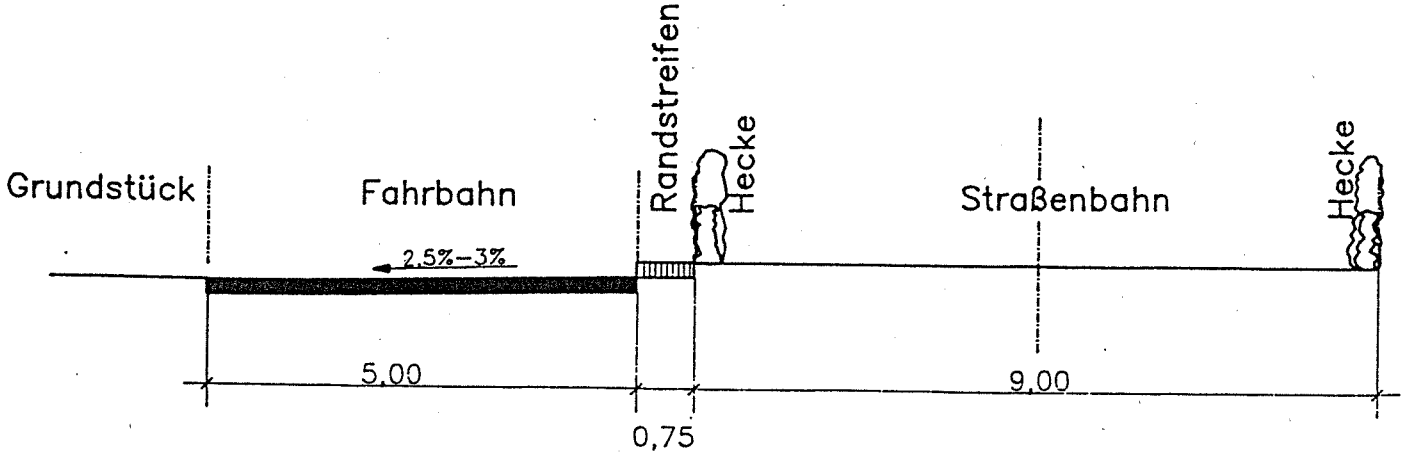
Straßenprofil für Planstraße A

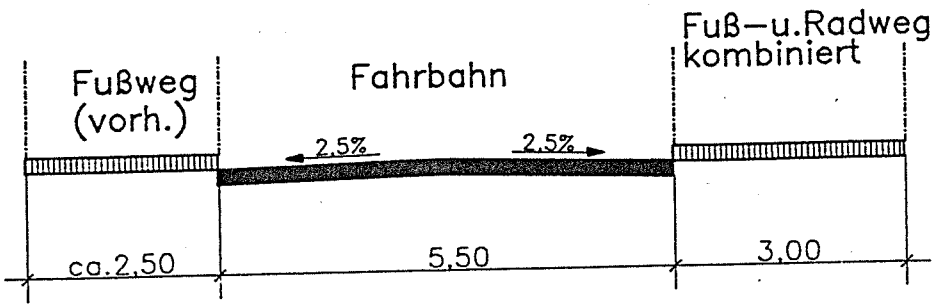


Straßenprofil für Planstraße B



Straßenprofil für Planstraße C



Planungsvorschlag Verkehrsflächen

Straßenprofil für Radefelder Weg