

Gemeinde Lützschena/Stahmeln, OT Stahmeln
Landkreis Leipzig

Leipzig, September 1994

Bebauungsplan Nr. 3 - Wohngebiet Schulstraße

Begründung

Gliederung:

A Planübersicht, Rechtsgrundlagen

B Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung
2. Beschreibung des Planungsgebietes
 - .1 Räumlicher Geltungsbereich
 - .2 Bestand
 - .3 Planerische Ausgangssituation
3. Besondere Festsetzungen

C Planinhalt

1. Ziele und Zwecke der Planung
2. Plankonzeption
3. Wesentlicher Planinhalt
 - .1 Erschließung
 - .2 Bebauung
 - .3 Freiflächengestaltung

D Planerische Auswirkungen auf

1. Wohn- und Arbeitsverhältnisse
2. Soziale und kulturelle Bedürfnisse
3. Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
4. Denkmalschutz und der Denkmalpflege
5. Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz
6. Verkehr und Infrastruktur

E Flächen- und Bevölkerungsbilanz

Anlage zur Begründung Seite 1-4

Aufgestellt:

Leipzig-Projekt GmbH
Architektur- und Ingenieurbüro
MATTHES & BUCHMANN
Grimmaische Straße 29
0-7010 Leipzig - PF 425
Tel.: 0341/7158-460/462 FAX: 0341/7158-379

Bearbeitung des zugehörigen Grünordnungsplanes:

Planungsbüro für Landschafts- und Tierökologie
Wolf Lederer
Oststraße 1a Goethestraße 10
W-4782 Erwitte/Westf. 0-7414 Zwenkau
Tel.: 02943/6979 Tel.: 034203/31763

E-79

A Planübersicht, Rechtsgrundlagen

Der Entwurf des Bebauungsplanes besteht aus den Teilen:

- Planzeichnung Bebauungsplan mit Planzeichenerläuterung und Vorschlag Verfahrensvermerke
- Vorschlag textliche Festsetzungen
- Zeichnung Vorschlag Bebauungskonzeption mit Parzellierung als informativer Planungsteil
- Entwurf Grünordnungsplan mit Begründung (Erläuterungen) und Vorschlag Festsetzungen

Rechtsgrundlagen sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253/GVBl. 1987, S. 201), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. September 1990 in Verbindung mit Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages (BGBl. II, S. 885/1122) in Verbindung mit der
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132/GVBl. S. 494), ergänzt durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 2 des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 (BGBl. II, S. 885/1124/ in Verbindung mit dem
- Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (SächsLP1G) vom 24. Juni 1192
- Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Sächsisches Naturschutzgesetz - SächsNatSchG) vom 16. Dezember 1992
- Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993

Die Gemeindevertretung Stahmeln hat in ihrer Sitzung am 06.12.93 die Bedenken und Anregungen aus den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB sowie die Bedenken und Anregungen von Bürgern aus der öffentlichen Auslegung vom 23.06.93 bis 23.07.93 gem. § 3 BauGB geprüft.

Grundlage der Prüfung waren die Vorschläge für die Abwägung, die nach Vorberatung im Bauausschuß am 15.11.93 durch den Bürgermeister mit der Vorlage vom 29./30.11.1993 unterbreitet wurden.

Diese Abwägungsvorschläge wurden nach Prüfung und Beratung durch die Gemeindevertretung vollinhaltlich bestätigt. Im Ergebnis ist die Planzeichnung als 2. Entwurf, mit Stand Dezember 1993, überarbeitet worden. Die Ergänzung der Begründungen bezieht sich nur auf die eingearbeiteten Veränderungen gegenüber dem Stand Juni 1993. Alle von den Veränderungen nicht berührten Inhalte der Begründung vom 06.06.93 bleiben unverändert gültig.

Die im Ergebnis der Abwägung im Gemeinderat mit dem 2. Entwurf erforderlichen Verlängerungen berührten teilweise die Grundzüge der Planung und erforderten gem. Beschluss der Gemeindevertretung Nr. 72/12/93 vom 06.12.93 eine erneute Auslegung des 2. Entwurfes des B-Planes mit Stand Dezember 1993 mit Ergänzungen zur Begründung vom 11.12.93.

Die von den Veränderungen betroffenen Träger öffentlicher Belange

- Landratsamt Leipzig, Bauplanungsamt
- Staatliches Umweltfachamt Leipzig
- Archäologisches Landesamt Sachsen

wurden mit Schreiben vom 06.01.94 erneut zur Stellungnahme zu den veränderten Planteilen aufgefordert. Daraufhin erfolgte von diesen TÖB Zustimmung, so dass keine erneute Abwägung erforderlich wurde. Der B-Plan vom September 1994 und der Grünordnungsplan vom Oktober 1994 in genehmigungsfähiger Fassung wurde daraufhin mit Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Lützschena/Stahmeln Nr. 70/11/94 vom 21.11.94 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

B Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Gemäß § 246a BauGB bildet der §2 BauGB in Verbindung mit der Bauplanungs- und Zulassungsverordnung der DDR, als teilweise weitergeltendes Recht, die rechtliche Grundlage für die Aufstellung von Bauleitplänen in eigener Verantwortung der Gemeinden der fünf neuen Bundesländer, um die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten.

Die Gemeinde Stahmeln hat deshalb im Zeitraum 1991 bis 1992 Teilflächennutzungskonzepte für das jeweilige Gebiet nördlich und südlich der Hallischen Straße erarbeiten lassen, zu dem das Regierungspräsidium Leipzig mit Schreiben vom 06.04.92 und Ergänzung vom 16.04.92 eine vorläufige landesplanerische Stellungnahme abgegeben hat. Darin wird zur städtebaulichen Entwicklung von Wohnungsbauflächen in der Gemeinde Stahmeln ausgesagt,

- aus Schreiben vom 06.04.92

3. Da die vorhandene Verkehrsinfrastruktur zusätzliche Belastungen nicht bewältigen kann, ist sowohl bei Gewerbe- wie Wohnbauflächenentwicklungen in zeitlichen Etappen zu planen, was bei der weiteren Bauleitplanung (Vorhaben- und Erschließungsplan, vorzeitiger Bebauungsplan) ausgewiesen werden sollte. Soweit ist auch zu beachten, daß die neue B6 in diesem Bereich anbaufrei, ohne Anschluß der Ortslage Stahmeln, projektiert wird. Damit können neue Gewerbeflächen auch nur an die alte B6 angebunden werden.

- aus Schreiben vom 16.04.92

3. Die beabsichtigte Erweiterung der Wohngebietsfläche auf 25,8 ha ist im Rahmen des Bebauungsplanentwurfes in Realisierungsabschnitten (Zeitraum 5 - 10 Jahre) auszuweisen.

Die Flächen des Planungsgebietes liegen im Außenbereich der Gemeinde und sind im Flächennutzungskonzept als allgemeines Wohngebiet sowie im östlichen Teil in einem ca. 100 m breiten Streifen vom nördlich anschließenden öffentlichen Grüngelände bis zu den südlich anschließenden Dauerkleingärten als öffentliche Grünfläche dargestellt.

Zur Erlangung von Baurecht für die beabsichtigte Städtebauliche Entwicklung für diesen Bereich des Gemeindegebietes ist deshalb die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes gemäß §8(4) BauGB erforderlich, um einen dringenden Bedarf an Wohnbauland für die nächsten Jahre abzudecken. Die Gemeindevertretung hat deshalb mit Beschluß Nr. 16/03/93 vom 22.02.93 die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes für das Planungsgebiet beschlossen.

2. Beschreibung des Planungsgebietes

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Die räumliche Geltung des Bebauungsplanes Nr. 1 erstreckt sich auf die Flurstücke der Gemarkung Stahmeln,

Flurstücks-Nr.	174	teilweise	365b	komplett
	186	komplett	365c	komplett
	364a	komplett	365d	komplett
	364d	komplett	365/4	teilweise
				(ohne südlichen Teil)
	365a	komplett		

Das Planungsgebiet wird begrenzt

- im Norden durch die nördliche Grenze des Flurstückes 174 - (derzeitiger unbefestigter Fahrweg) zum anschließenden öffentlichen Grünbereich,
- im Osten durch die Grenze zum anschließenden Dauerkleingartengebiet,
- im Süden durch die Grenze zu den vorh. bebauten Wohngrundstücken beidseits der Schulstraße sowie
- im Westen von der Grenze zu den anschließenden teilweise bebauten und vorwiegend als Wochenendhausgebiet genutzten Grundstücken beidseits des Siedlerweges.

2.2 Bestand

Das Planungsgebiet besteht im wesentlichen aus langjährig intensiv landwirtschaftlich genutzter Flächen, anderweitige frühere Nutzungsarten sind nicht bekannt.

Das Gebiet wird im nordöstlichen Bereich schräg von einer 10 kV-Freileitung der Deutschen Reichsbahn überquert, deren Auswirkungen bei der Planung zu berücksichtigen sind.

Das Gebiet wird im Norden von einem unbefestigten Fahrweg begrenzt, der die oberen Ausmündungen der bebauten Auenblickstraße und des Siedlerweges mit den westlich und östlich befindlichen Dauerkleingärten verbindet und damit gleichzeitig für die vorhandenen und noch zu entwickelnden Wohngebiete nördlich der B6 die nördliche Begrenzung bildet.

Nördlich davon schließen sich bis zu der im Flächennutzungskonzept ausgewiesenen Fläche südlich des Reichsbahngeländes Bahnhof Leipzig-Wahren für die Umverlegung (Neutrassierung) der Bundesstraße 6 öffentliche Grünbereiche an, die in Verbindung mit der Durchführung des zwischenzeitlich genehmigten V+E-Planes Nr. 2 - Wohn- und Gewerbepark Stahmeln - auf der Grundlage des zugehörigen Grünordnungsplanes neu gestaltet werden.

In Nordsüd-Richtung durchquert das Gebiet in Verlängerung der Schulstraße ein unbefestigter Fahrweg, der im mittleren Bereich als Hohlweg mit beidseitiger Heckenbegrünung und einzelner Baumbestand besteht.

Gemeinsam mit dem in der Mitte des Gebietes gegenwärtig als Wochenendgrundstück genutzten und umfangreich mit Gehölzen und Baumbestand eingegrüntem Flurstück Nr. 365c sowie dem Gehölz- und Baumbestand am im südlichen Teil vorhandenen Behelfsparkplatz der Dauerkleingärten hat dieser Hohlweg landschaftsprägenden Charakter und ist unbedingt zu erhalten.

Topographisch liegt das Gebiet im Bereich des nördlichen Randes der Elsteraue und steigt als Südhang von ca. 118,0 bis 129,0 ü.NN mit ca. 11,0 m Höhenunterschied an. In der südlichen Hälfte ist mit ca. 9,0 m = \emptyset 4,7% die größere Hangneigung konzentriert, die Nordhälfte ist mit ca. 2,0 m Höhenunterschied = \emptyset 1,05% nur geringfügig geneigt.

Hinsichtlich des geologischen Schichtenaufbaues mit einer 10 - 25 m mächtigen Geschiebelehm- und Mergelschicht mit eingelagertem Schmelzwassersandlinsen auf 8 - 10 m mächtigen Sand- und Kiesschichten kann von annähernd normalen Baugrundverhältnissen, jedoch mit rasch wechselnden Bedingungen und wasserführenden unter Druck stehenden Sandschichten gerechnet werden.

Altlastenverdacht im Baugrund ist nicht bekannt. Aus der Typik der umgebenden Gebiete sind Immissionseinwirkungen auf die geplante Wohnbebauung nicht zu erwarten.

2.3 Planerische Ausgangssituation

Das Gebiet liegt im nördlichen Bereich der Gemeinde Stahmeln zwischen vorhandener B6 und dem Gelände des Bahnhofes Wahren der DR und ist durch seine Lage in der Entwicklungsachse Leipzig - Schkeuditz - Halle durch eine hohe Entwicklungsdynamik gekennzeichnet. Im nördlichen Umfeld befinden sich in ausreichendem Abstand die Vorbehaltsflächen für die Umverlegung (Neutrassierung) der Bundesstraße 6 sowie der Anlagen zur Erweiterung des Güterbahnhofes Wahren und der S-Bahn-Strecke Leipzig-Schkeuditz, weiter nördlich der Planungsbereich für das Container-Umschlag-Terminal Schiene/ Straße sowie der großflächigen Planungen des Güterverkehrszentrums Leipzig sowie des Flughafens Leipzig/Halle.

Südlich der B6 befindet sich die Bebauung des alten Ortskerns der Gemeinde Stahmeln, unmittelbar angelagert an die Elster und das dahinterliegende Landschaftsschutzgebiet Elsteraue. Im Kreuzungsbereich Hallische Straße / Mühlenstraße befindet sich auf der gegenwärtig im wesentlichen un bebauten Fläche ein Ortszentrum mit Versorgungs-, Sozial- einrichtungen und Wohnungsbauten in der Planung.

Im östlichen Umfeld befindet sich zwischen angrenzendem Dauerkleingartengebiet und der Stadtgrenze Leipzigs das genehmigte und bereits erschlossene Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 - Gewerbegebiet Druckereistraße mit dem bereits in Betrieb befindlichen Großvorhaben Druckerei der Leipziger Volkszeitung.

Westlich des Gebietes befinden sich im ausreichenden Abstand zu den unmittelbar angrenzenden vorhandenen Wohnbau- und Dauerkleingartenflächen die Misch- und Gewerbebauflächen des genehmigten Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 - Wohn- und Gewerbepark Stahmeln, die sich nördlich bis an die neue Trasse der B6 und westlich bis fast an die Gemarkungsgrenze zur Gemeinde Lützschena erstrecken.

Aus dieser Ausgangssituation leitet sich u.a. ab, daß in der Gemeinde Stahmeln selbst sowie im näheren Umfeld in den nächsten Jahren eine hohe Zahl von Arbeitsplätzen angesiedelt werden, denen die gegenwärtigen Möglichkeiten des Wohnungsangebotes im näheren Umfeld nicht gerecht werden.

3. Besondere Festsetzungen

Aus landschaftsgliedernden Gründen der Raumordnung soll zwischen dem neuen Wohngebiet und dem Gewerbegebiet Druckereistraße, unter Einbeziehung der vorhandenen Dauerkleingärten, ein ca. 200 m breiter Grünbereich erhalten bleiben, der in Nordsüd-Richtung eine Grünvernetzung zwischen den bebauten Bereichen und der Elsteraue sowie über das Bahnhofsgelände Wahren hinweg zu dem Landschaftsschutzgebiet in der Gemarkung Lindenthal herstellen soll.

Im nordöstlichen Planbereich ist zu der vorhandenen 10 kV-Freileitung der Deutschen Reichsbahn ein ausreichender Schutzabstand zu Wohnbauflächen erforderlich, um nachteilige gesundheitliche Auswirkungen auszuschließen.

Um während der Bauzeit des Gebietes eine nicht vertretbare Belastung der Anwohner der Schulstraße einschließlich der Schule sowie der alten B6 durch Bautransporte zu vermeiden, soll der befahrbare Weg in Verlängerung der äußeren Auenblickstraße mit Anschluß an die Wendeschleife im Gewerbegebiet Druckereiskstraße als zwischenzeitliche Baustraße ausgebaut werden. Von dort kann der Verkehr über den Anschluß Pittlerstraße mehrseitig abfließen.

Für das Planungsgebiet ist parallel zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan gemäß §7(2) SächsNatSchG aufzustellen, besondere Festsetzungen des Landschafts- und Naturschutzes bestehen für dieses Gebiet darüber hinaus nicht.

Das mit der Planaufstellung beauftragte Büro Leipzig-Projekt GmbH, Architektur- und Ingenieurbüro MATTHES & BUCHMANN wird von der Gemeinde Stahmeln gleichzeitig mit der Abwicklung des Beteiligungsverfahrens der Träger öffentlicher Belange und der Bürger beauftragt und bevollmächtigt.

C Planinhalt

1. Ziele und Zwecke der Planung

Entsprechend der Entwicklungsziele des Flächennutzungskonzeptes der Gemeinde Stahmeln für das Gebiet nördlich der B6 sollen

- durch schrittweise Entwicklung der im FN-Konzept ausgewiesenen Wohnbauflächen der durch Gewerbeansiedlung in der Gemeinde und im Umfeld entstehende Wohnbedarf, der in den angrenzenden Gebieten der Stadt Leipzig infolge hoher Überbauung nicht abgedeckt werden kann, gesichert werden.
- Durch kostengünstige Bereitstellung im Eigentum der Gemeinde befindlicher beplanter und gegebenenfalls durch die Gemeinde erschlossener Bauflächen soll Einfluß auf die wirtschaftliche Errichtung auch von öffentlich geförderten Sozialwohnungen für den Eigenbedarf der Gemeinde sowie auf die Erhaltung einer gewünschten Bevölkerungsstruktur sowie der Miet- und Kaufpreisentwicklung genommen werden.
- Für die in Verpflichtung der Vorhabenträger des V+E-Planes Nr. 2 zu errichtende Kindertageseinrichtung mit 80 Plätzen soll im Plangebiet ein Standort ausgewiesen werden.

- Die Verkehrserschließung des Gebietes soll verkehrsberuhigt und mit einer Durchgangsverkehr vermeidenden Straßenführung erfolgen. Der vorhandene Hohlweg mit Begrünung ist als leicht befestigter Fuß-/Radweg in die Planung zu integrieren und an die angrenzenden öffentlichen Grünbereiche anzubinden.
- Der vorhandene provisorische Parkplatz für die Kleingartenbereiche auf dem südlichen Teil des Flurstückes 365/4 westlich der Schulstraße soll mit verringerter Kapazität von ca. 45 Stellplätzen ausgebaut werden. Eine Ergänzung erfolgt durch Einordnung einer Vorbehaltsfläche für ca. 30 Stellplätze für Kleingärtner im nordöstlichen Bereich des Flurstückes 364a.
- Für die gedrosselte Ableitung des Regenwassers ist vor der Einleitung in die Regenwasserleitung Schulstraße ein ökologisch gestaltetes Regenrückhaltebecken mit ständiger Wasserführung als Bestandteil der Ausgleichsmaßnahmen des Natur- und Landschaftsschutzes anzulegen.
- Die intensiv begrünte Fläche des Flurstückes 365c ist so in die Plankonzeption einzubinden, daß nur im vorderen Teil eingeschränkte Bauflächen und im hinteren besonders hoch begrünte private Grünfläche mit Verpflichtung zur Erhaltung des vorhandenen Grünbestandes eingeordnet wird.
- Der Übergang zwischen den Wohnbauflächen und den angrenzenden öffentlichen Grünflächen innerhalb des Planungsgebietes soll mit differenziert abgestufter Begrenzung erfolgen.
- Die Straßenverbindungen in ostwestlicher Richtung in Verlängerung des Siedlerweges und der äußeren Auenblickstraße sollen innerhalb des Plangebietes zum Ausbau vorgesehen werden, die Verbindung zum vorhandenen ausgebauten Straßenbereich erfolgt im Rahmen von getrennten Maßnahmen, der Anschluß der Schulstraße soll zwischen Wohngebiet bis zum vorhandenen Ausbauende erfolgen.
- Gemäß Beschluß der Gemeindevertretung Stahmeln vom 22.2.93 ist als Grundlage für die Bebauung als Kapazitätsziel zugrunde zu legen:

110 WE Geschoßwohnungsbau, davon 60 Sozialwohnungen
50 Eigentumswohng.

50 Reihenhäuser
35-50 Einzel- und Doppelhäuser
Kindertagesstätte mit 80 Plätze

195-210 Wohnungen insgesamt

2. Plankonzeption

Das Planungskonzept geht davon aus, das Gebiet mit Anbindung an die verlängerte Schulstraße beidseits der vorhandenen Hohlwegführung ringförmig zu erschließen, entsprechend der unterschiedlichen Wohnungsanzahl in den Teilbereichen wird der Straßenquerschnitt differenziert. Der schmalere nördliche Planungsbereich wird mittig zwischen der Ringstraße und der verlängerten nördlichen Auenblickstraße erschlossen.

Reihenhausgruppen werden parallel zur Hangneigung eingeordnet und jeweils von der Nordseite durch Wohnwegstiche zugelegt. Die 2- bis 3-geschossige Wohnbebauung wird in offenen Hausgruppen um 2 Innenhöfe am höchsten Punkt des Überganges der Hangneigung in den im wesentlichen ebenen Geländebereich eingeordnet.

Damit wird durch die Höhenstaffelung der Bebauung die Geländetopographie unterstützt und die vorteilhaften Blickbeziehungen, speziell in Richtung Elsteraue, genutzt.

Aus Rücksicht auf eine wirtschaftliche Bebauungsmöglichkeit im hängigen Bereich wird auf spezielle Festsetzungen zur Höheneinordnung OF.FB. Erdgeschoss über die festgesetzten Geschossanzahlen hinaus bewusst verzichtet. Dafür gelten die Regelungen der SächsBO in Verbindung mit den Festsetzungen der GRZ und GFZ.

3. Wesentlicher Planinhalt

3.1 Erschließung Verkehrerschließung

Die Verkehrsanbindung des Wohngebietes erfolgt vorwiegend von Süden aus der Richtung B6 über die Schulstraße. Die in der Schulstraße bereits ausgebaute Fahrbahnbreite von 5,50 m wird in den Schwerpunkt des Wohngebietes hinein in der westlichen Hälfte der Ringschließung Planstraße A fortgesetzt und mit Planstraße B und N mit verringerter Ausbaubreite von 4,75 m an die äußere Auenblickstraße angeschlossen. Ein weiterer 4,75 m breit ausgebauter Anschluß erfolgt im Süden des Plangebietes in Richtung Siedlerweg. Die Planstraßen L dienen der Zuwegung der privaten Parkflächen sowie der Zufahrt zum Geschoßwohnungsbau und der Ringschließung zwischen der Planstraßen A und D.

Die ehemaligen Planstraßen E, G und I, die als Mischverkehrsflächen für die generelle nördliche Erschließung der Reihenhausbauflächen 3, 5 und 7 angeordnet wurden, werden zwecks Straffung der Verkehrerschließung mit Reduzierung befestigter Flächen als Wohnwege mit 2,5 m Breite zur nördlichen fußläufigen Zuwegung der Reihenhausgrundstücke ausgewiesen. Die Zufahrten erfolgen jeweils von Süden über die Planstraßen E, F und L. Auf den Bauflächen E, G und I werden an der südlichen Flächengrenze jeweils Flächen für private Parkstellplätze bzw. Garagen ausgewiesen.

Alle übrigen Planstraßen werden als Mischverkehrsflächen ausgebildet.

Der vorhandene Weg in Verlängerung der Schulstraße wird als kombinierter Fuß-/Radweg ausgebaut.

Der bisher südlich des Regenrückhaltebeckens geplante nicht-öffentliche Parkplatz für die Nutzer der Dauerkleingärten wird mit ca. 46 Stellplätzen auf den nicht mehr bebauten Bereich der Baufläche 9 und mit ca. 30 Stellplätzen auf den Bereich südlich Planstraße 0 im Anschluß an die dortigen Dauerkleingärten verlegt.

Für den ruhenden Verkehr wird vorgeschlagen, gemäß Verwaltungsvorschrift zu § 49 Sächs.BO auf privaten Bauflächen folgende Stellplatzanzahl festzusetzen:

für Einzel- und Doppelhäuser	2 Stellplätze	je Wohnung
für Reihenhäuser	1 Stellplatz	je Wohnung
für Mehrfamilienhäuser	1,2 Stellpl.	je Wohnung

insgesamt voraussichtlich	276 Stellpl.	= 1,35 Stpl/WE

Zusätzlich werden im öffentlichen Straßenbereich als Längsparker ca. 35 Stellplätze für Besucher geplant, so daß sich insgesamt eine Abdeckung von 1,5 Stellplätzen/WE ergibt.

Stadttechnische Erschließung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt für den überwiegenden Geländeteil mit Südgefälle entlang der Erschließungsstraßen mit Anbindung an die vorhandene Schmutzwasserleitung NW 300 in der Schulstraße, der Teil mit nördlicher Gefällerrichtung wird entlang der äußeren Auenblickstraße in den Endschacht der parallel zum Bahngraben mit der Erschließung zum V+E-Plan Nr. 2 zu errichtenden Abwasserleitung angeschlossen.

Die Regenwasserentsorgung erfolgt für alle nichtöffentlichen Flächen durch Versickerung auf dem Grundstück. Die Dachwässer und die öffentlichen Straßen werden über ein paralleles Regenwassernetz im südlichen Teil über Regenrückhaltebecken mit Mengenbegrenzung in die vorhandene Regenwasserleitung NW 200 in der Schulstraße eingeleitet. Der nördliche Teil wird nördlich der äußeren Auenblickstraße über offenen Graben dem mit dem V+E-Plan Nr. 2 zu renaturierenden Bahngraben zugeführt.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt mit Anschluß an die nördlich der äußeren Auenblickstraße verlegte Trinkwasserleitung DN 300 mit Ringschluß entlang Planstraßen B und A zur vorhandenen Leitung DN 100 in der Schulstraße.

Die Elektro- und Fernmeldeversorgung erfolgt mit Anschluß an das vorhandene Leitungsnetz gemäß im Beteiligungsverfahren noch abzustimmender Anschlußkonzeption der Versorgungsträger WESAG und Telecom, mögliche Standorte für Trafostationen sind mit der Erschließungsplanung abzustimmen und im öffentlichen Bereich netzabhängig auszuweisen.

Die Versorgung mit Erdgas für Heizzwecke ist gem. Stellungnahme des Versorgungsträgers Gasversorgung Leipzig GmbH vom 04.10.1993 gesichert.

Der gekennzeichnete Bereich der Fläche eines archäologischen Kulturdenkmals ist auch von Aufgrabungen für Leitungsverlegungen freizuhalten. In der Teilfläche 18, Kindergarten, wird deshalb südlich der Baufläche ein Flächenstreifen mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger ausgewiesen, über den Erschließungsleitungen aus der Planstraße A um die freizuhaltende Fläche herumgeführt werden.

3.2 Bebauung

Gemäß informativem Planungsteil Vorschlag Bebauungskonzeption mit Parzellierung können voraussichtlich realisiert werden:

116 WE in Mehrfamilienhausgruppen mit 2-3 Geschossen+Dach
davon ca. 56 Sozialwohnungen

44 WE in Reihenhausgruppen mit 2(1) Geschossen + Dach

47 WE in Einzel- und Doppelhäusern 1-geschossig+ Dach

207 WE insgesamt

Damit wird die Vorgabe des Gemeindevertreterbeschlusses von insgesamt 195 - 210 WE im Mittel erreicht, die veränderte Relation zwischen Reihen- und Einzel-/Doppelhäusern entspricht der veränderten Entwicklungssituation in der Gemeinde in Auswertung der bisher vorliegenden Kaufanträge.

Die Konzipierung der im wesentlichen parallel zu den Erschließungsstraßen angeordneten Bauflächen wird mit dem informativen Planungsteil Bebauungskonzeption dargestellt.

Die Vorschläge für die Festsetzung von Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen sowie die Tiefe der Baufenster geht davon aus, in den Bereichen der Einzel-/Doppel- und Reihenhausbebauung die Bebauungsdichte dem vorhandenen ländlichen Siedlungscharakter der bebauten Ortsteile nördlich der B6 anzugleichen.

Der gekennzeichnete Bereich der Fläche eines archäologischen Kulturdenkmals (Bronzezeitliche Siedlung) mit Erhaltungspflicht gem. § 8 SächsDSchG, gem. Stellungnahme des Landesamtes für Archäologie vom 21.09.93, ist von Bebauung freizuhalten. Deshalb wird die Bebauung im östlichen Teil der Baufläche 9 entsprechend reduziert.

Für die von erhöhter Lärmemission durch den Verkehrslärm des Güterbahnhofes Wahren und die geplante Umverlegung der B 6 betroffenen Bereiche mit weniger als 300 m Abstand zu den Lärmquellen auf den Bauflächen 1, 2, 7, 8, 12 und 17 werden für die Bebauung passive Lärmschutzmaßnahmen durch

- zweckmäßige Grundrißgestaltung mit Lage der lärmempfindlichen Bereiche (Schlafräume, Kinderzimmer) an der den Lärmquellen abgewandten Seiten sowie
- Einbau von Schalldämmfenstern

festgesetzt.

Die Wohnbauflächen werden als
Allgemeines Wohngebiet (WA)
gem. § 4 BauNVO

festgesetzt.

3.3 Freiflächengestaltung

In der Planzeichnung B-Plan sind die Maßnahmen der öffentlichen Begrünung innerhalb des bebauten Bereiches dargestellt.

Darüber hinausgehende Festsetzungen für die Gestaltung der extensiven öffentlichen Grünbereiche zwischen geplanter Wohnbebauung und Dauerkleingartenanlage sowie für die Begrünung der privaten Bauflächen werden im Grünordnungsplan dargestellt und erläutert.

D Planerische Auswirkungen

1. Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die Abdeckung des Wohnbedarfes ist vorrangiges Ziel der Planung. Das beplante Gebiet, das mit seinem als Baufläche vorgesehenen Bereich die organische Fortsetzung und Abrundung der sich nördlich der B6 in der Vergangenheit entwickelten Siedlungsstruktur darstellt, bietet durch

- die Südhanglage zur Elsteraue,
 - differenzierte Einbindung im Norden und Osten in verbleibende offene Landschaftsbereiche,
 - ausreichende Abstände zu bestehenden Emissionsquellen, wie bestehende B6 - Hallesche Str., geplante Neutrassierung B6, Güterbahnhof Wahren, Gewerbegebiet Druckerei Str. mit LVZ-Druckerei, geplantes und in Entwicklung befindliche Gewerbe- und Mischgebiete im Bereich des V+E-Planes Nr. 2
 - Wohn- und Gewerbepark Stahmeln,
 - günstige Anbindung zum Ortszentrum Stahmeln im Kreuzungsbereich Hallesche Str./Mühlen-, Schulstr. mit bestehenden bzw. in Planung und Bau befindlichen Versorgungs-, Dienstleistungs- und Sozialeinrichtungen
- vorteilhafte Rahmenbedingungen für gesunde und sichere Wohnbedingungen.

Die differenzierte Gliederung und intensive Durchgrünung des Planbereiches flankiert diese günstigen Bedingungen.

Obwohl die Ansiedlung von Gewerbe kein spezifisches Planungsziel darstellt, ist jedoch die ausnahmsweise Zulassung von das Wohnen nicht störenden und in Verbindung mit dem Wohnen stehenden Gewerbebetrieben im Rahmen des Bauantragsverfahrens gem. § 4, Abs. (2) und (3) sowie § 13 BauNVO möglich, da entgegenstehende bzw. einschränkende Festsetzungen nicht Bestandteil der Satzung sind.

2. Soziale und kulturelle Bedürfnisse

Als Bestandteil des B-Planes ist die Errichtung einer Kindertagesstätte geplant. Die Möglichkeit zur Befriedigung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der neuansiedelnden Bevölkerung besteht durch ein vorh. differenziert ausgebautes Netz von Einrichtungen des Bildungs- und Sozialwesens, für Sport, Freizeit und Erholung in der Gemeinde Lützschena/Stahmeln sowie in den unmittelbar angrenzenden Bereichen der Stadt Leipzig und der Stadt Schkeuditz.

3. Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Die geplante Bebauung fügt sich hinsichtlich Maßstab und Gliederung in die vorh. bebauten Bereiche der Gemeinde Stahmeln ein.

Der geplante öffentliche 85-150 m breite Grünbereich im Osten des Plangebietes hat gemeinsam mit den bestehenden angrenzenden Dauerkleingärten landschaftsgliedernden, im Bereich der Elsteraue typischen, Charakter.

4. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Geplante Schutzmaßnahmen für den Erhalt eines archäologischen Bodendenkmals sind in Nr. 3.1 und 3.2 dargestellt. Darüber hinaus sind Belange des Denkmalschutzes durch die Planung nicht berührt.

5. Umwelt-, Natur- und Landschaftschutz

Die Auswirkungen sind im Grünordnungsplan, textlicher Teil, vom Oktober 1994, dargestellt.

6. Verkehr und Infrastruktur

Das Plangebiet ist für den Straßenverkehr über die Schulstr. mit Ampelkreuzung Hallesche-/Mühlen-, Schulstr. an die bestehende B6 angebunden.

An der gleichen Kreuzung befindet sich die Haltestelle der Straßenbahn Richtung Leipzig und Schkeuditz.

Nordwestlich des Plangebietes ist mit dem Ausbau der S-Bahn-Verbindung Leipzig-Halle am jetzigen Bahnhof Lützscha in ca. 2 km Entfernung eine S-Bahn-Station geplant.

Die Erweiterung von infrastrukturellen Netzen des Verkehrs und der regionalen Medienschließung wird durch die Planung nicht erforderlich.

Anlage

E-Flächen- und Bevölkerungsbilanz



Matthes
Büroleiter

**Gemeinde Lützschena/Stahmeln, OT Stahmeln, Landkreis Leipzig
Bebauungsplan Nr. 3 - Wohngebiet Schulstraße**

Stand Sept. 1994

Anlage zur Begrünung - Flächen- und Einwohnerbilanz

Seite 1

0. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 - Wohngebiet Schulstraße umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Stahmeln gem. Auszügen des Grundbuchamtes Leipzig, Grundbuch von Stahmeln:

GB-Blatt	Flurst.-Nr.	Fläche m²	Eigentümer	Bemerkung
74	174/2	(5.885) 2.140	Gemeinde Stahmeln	ges.-öffentl. Verkehrsfläche davon ca. im Geltungsbereich B-Plan
ohne	186	4.600	Gemeinde Stahmeln	öffentl. Verkehrsfläche aus Flurkarte errechnet
613	364a	59.181	Gem. Lützschena-Stahmeln	
	364d	2.785	Gem. Lützschena-Stahmeln	
442	365a	29.146	Gem. Stahmeln	
410	365b	1.005	Gem. Stahmeln	
674	365c	1.979	Gem. Lützschena-Stahmeln	
	365/4	(22.904) 18.004	Gem. Lützschena-Stahmeln	gesamt davon ca. im Geltungsbereich B-Plan
675	365d	202	Gem. Lützschena-Stahmeln	
ohne	363	1.185		anteilig im Geltungsbereich B- Plan
gesamt		120.227 m²	im Geltungsbereich des B-Planes	

**Gemeinde Lützscheda/Stahmeln, OT Stahmeln, Landkreis Leipzig
2. Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 3 - Wohngebiet Schulstraße**

Stand Sept. 1994

Anlage zur Begrünung

E - Flächen- und Einwohnerbilanz

Seite 2

Lfd.-Nr.	Bezeichnung	Dim.	Bebauungsplan	Bebauungskonzeption
1.	<u>Fläche, Geltungsbereich</u>	m ²		
1.1	Flurst. Nr. 174 teilweise		2.140	
1.2	" " 186 komplett		4.600	
1.3	" " 364a komplett		59.181	
1.4	" " 364d komplett		2.785	
1.5	" " 365a komplett		29.146	
1.6	" " 365b komplett		1.005	
1.7	" " 365c komplett		1.979	
1.8	" " 365d komplett		202	
1.9	" " 365/4 teilweise		18.004	
1.10	" " 363 teilweise		1.185	
1.0	gesamt	m² ha	120.227 12.023	
2.	<u>davon Nettobauland</u>	m ²		
2.1	Baufläche 1		ca. 5.130	
2.2	Baufläche 2		4.400	
2.3	Baufläche 3		2.070	
2.4	Baufläche 4		1.810	
2.5	Baufläche 5		1.690	
2.6	Baufläche 6		1.720	
2.7	Baufläche 7		1.890	
2.8	Baufläche 8		1.650	
2.9	Baufläche 9		4.610	
2.10	Baufläche 10		4.560	
2.11	Baufläche 11		860	
2.12	Baufläche 12		3.320	
2.13	Baufläche 13		1.395	
2.14	Baufläche 14		2.608	
2.15	Baufläche 15		2.860	
2.16	Baufläche 16		2.315	
2.17	Baufläche 17		1.970	
	Zwischensumme Nettobauland	m ²	ca. 44.858	
2.18	Baufläche 18		ca. 2.360	
2.0	Nettobauland gesamt	m² ha	ca. 47.218 = 39,27 % 4,722	d. Geltungsbereiches

**Gemeinde Lützschena/Stahmeln, OT Stahmeln, Landkreis Leipzig
Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 3 - Wohngebiet Schulstraße**

Stand Sept. 1994

Anlage zur Begrünung

E - Flächen- und Einwohnerbilanz

Seite 3

Lfd.-Nr.	Bezeichnung	Dim.	Bebauungsplan	Bebauungskonzeption
3.	<u>Bruttobauland</u> (ohne äußere öffentl. Grünbereiche)	m ² ha	ca. 63.090 6.309 = 52,47 %	des Geltungsbereiches
4.	<u>Straßen, Wege mit</u> <u>Begleitgrün u. Parkstreifen</u>	m ²		
4.1	im Baugebiet	m ²	ca. 15.017	
4.2	Verlängerung Schulstraße	m ²	855	
4.0	gesamt	m²	ca. 15.872 = 25,15 % = 13,20 %	des Bruttobaulandes des Geltungsbereiches
5.	<u>Grünflächen/Parkflächen</u>			
5.1	Private Grünfläche	m ²	ca. 1.038	
5.2	Baufläche 11.2			
	Parkplatz Dauerkleingärten	m ²	2.288	
	46 Stpl.	m ²	800	
	Vorbehaltsfl. 30 Stpl.	m ²	2.000	
5.3	Regenrückhaltebecken	m ²	51.011	
5.4	Öffentliche Grünflächen	m ²		
5.0	gesamt	m²	57.137	
6.	<u>Fläche</u> <u>Wohnungsbaugrundstücke</u>	m ²		
6.1	für Mehrfamilienhäuser		ca. 9.530	
6.2	für Reihenhäusergruppen		11.655	
6.3	für Einzel- u. Doppelhäuser		23.853	
6.0	gesamt	m²	ca. 44.858	
7.	<u>mögliche Wohnungsanzahl</u>			
7.1	in Mehrfamilienhäusern	WE		ca. 116
	davon - Sozialwohnungen			(56)
	- Freie Wohnungen			(60)
7.2	in Reihenhäusergruppen	WE		44
7.3	in Einzel- und Doppelhäusern			47
7.0	gesamt			ca. 207

**Gemeinde Lützschena/Stahmeln, OT Stahmeln, Landkreis Leipzig
Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 3 - Wohngebiet Schulstraße**

Stand Sept. 1994

Anlage zur Begrünung

E - Flächen- und Einwohnerbilanz

Seite 4

Lfd.-Nr.	Bezeichnung	Dim.	Bebauungsplan	Bebauungskonzeption
8.	<u>Einwohner</u>			
8.1	in Mehrfamilienhäusern	EW		116 x 2,7 = 313 EW
8.2	in Reihenhaushgruppen			44 x 3,5 = 154 EW
8.3	in Einzel- und Doppelhäusern			47 x 3,5 = 165 EW
8.0	gesamt			ca. 632 EW
8.4	Einwohner/ha Nettobauland /ha Bruttobauland			ca. 134 100
9.	<u>Grundstücksgrößen</u>			
9.1	für Mehrfamilienhäuser	m ² /WE		i. M. 85,9
9.2	für Reihenhäuser min. max.	m ² /WE		ca. 160 460
9.3	für Einzelhäuser und Doppelhäuser i. M.			485
9.0	gesamt Eigenheime i. M.			ca. 355