Gemeinde Stahmeln

Landkreis Leipzig

Bebauungsplan Nr. 1

"Gewerbegebiet Stahmeln"

Begründung - Stand 05.04.1993

Die Begründung besteht aus folgenden Teilen:

- Begründung Anlage 1 zum Entwurf vom 18.08.1992
- Flächenberechnung Anlage 2
- Vorlage für die Beratung der Gemeindevertretung am 05.04.1993

  ist Bestandteil der Begründung

Leipzig, den 18.08.92

GEMEINDE STAHMELN - Landkreis Leipzig

Bebauungsplan Nr. 1 - Gewerbegebiet Druckereistraße

Anlage 1

Begründung

Der Bebauungsplan wurde verfaßt von:

Leipzig-Projekt GmbH
Architektur- und Ingenieurbüro
MATTHES & BUCHMANN

Grimmaische Straße 29
7010 Leipzig

Tel.: 7158-461/462
FAX 7158-379

unter Beratung von

Leipzig-Projekt GmbH
Ingenieurbüro Tiefbau /
Erschließung Krauskopf

Tel.: 7158-519

Gemeinde Stahmeln - Landkreis Leipzig
Bebauungsplan Nr. 1 - Gewerbegebiet Druckereistraße

Begründung

A. Planübersicht, Grundlagen

1. Planübersicht

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung im M 1:1000 (bzw. Verkleinerung M 1:2000) mit

- Planzeichen
- Verfahrensvermerken
- textlichen Festsetzungen

sowie Anlage 1 - Begründung
Anlage 2 - Flächenberechnung

2. Plangrundlagen

- Karte mit Höhen- und Liegenschaftsdarstellung Neubau Druckerei "Axel-Springer-Verlag AG" des ehemaligen Geodäsie und Kartographie Halle M 1:500 vom 07.11.1990

- Katasterkarte der Gemarkung Stahmeln, Bl. 2 M 1:2000 herausgegeben 17.01.1992 vom Staatlichen Vermessungsamt Leipzig, Außenstelle Leipzig-Land

- Vorhaben- und Erschließungsplan zur Druckerei Süd des Axel-Springer-Verlages AG in Stahmeln bei Leipzig, bestehend aus
  - . Teilbebauungsplan Bl. 0002/2
  - . Teilflächennutzungsplan Bl. 0002/1
  - . Teilerschließungsplan Bl. 13-2-312

- Bestandspläne der ausgeführten Erschließungsmaßnahmen für den Neubau der Druckerei für Straßenbau, Entwässerung Schmutz- und Regenwasser, Wasserversorgung, Straßenbeleuchtung.

3. Rechtsgrundlagen (auszugsweise)

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 1 Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages (BGBl. II, S. 865/1122) in Verbindung mit

Baunutzungsverordnung (Bau NVO) 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 vorläufigen Regelung der Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen vom 20.06.1991 in Verbindung mit dem

Gesetz über die vorläufigen Grundsätze und Ziele zu Siedlungsentwicklung und Landschaftsordnung im Freistaat Sachsen vom 08.05.1991 und der Anlage vom 12.03.1991 in Verbindung mit dem

Ersten Gesetz zur Durchführung des Bundesnaturschutzgesetzes des Freistaates Sachsen vom 11.07.1991.

B. Plangegenstand

1. Lage des Planungsgebietes

Das Gebiet befindet sich im nordöstlichen Teil der Gemarkung Stahmeln.
Es wird begrenzt

- im Norden durch die Gleisanlagen des Güterbahnhofes Leipzig-Wahren sowie durch das Gelände des Bahnstromunterwerkes Wahren der Deutschen Reichsbahn,

- im Osten durch die Gemarkungsgrenze Stahmeln / Stadt Leipzig,

- im Süden durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der vorh. B6 / Georg-Schumann-Straße, gleichzeitig Gemarkungsgrenze Stahmeln / Stadt Leipzig,

- im Westen (von Norden beginnend) durch die Grenze der vorh. Kleingärtenanlage, das Grundstück Fernmeldeturm DBP - Telekom, das Grundstück des Neubaus Druckerei sowie ein teilweise bebautes Mischgebiet.

2. Geschichte des Planungsgebietes

Die Flächen dienten langzeitig der landwirtschaftlichen Nutzung, vorwiegend dem Getreideanbau.
Das Gebiet war im 2. Weltkrieg von Luftangriffen betroffen, deren Ziel das östlich angrenzende Leipziger Industriegebiet an der Pittlerstraße war. Bis zum Baubeginn der Druckerei befand sich auf diesem Grundstück ein großer bewachsener Bombentrichter.
Seit den 60er Jahren erfolgte landwirtschaftliche Großfelderwirtschaft.

Mit Beschluß vom 17.01.1991 erfolgte durch das Regierungspräsidium Westsachsen die Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes für den Neubau der Druckerei Süd des Axel-Springer-Verlages AG Hamburg. Seit Anfang 1991 ist dieses Vorhaben im Bau und gegenwärtig weitgehend baulich fertiggestellt. Im gleichen Zeitraum wurden die für dieses Vorhaben erforderlichen und im Plan dargestellten Erschließungsmaßnahmen ausgeführt.
Das Gelände steigt von ca. 115,0 m über NN im Süden an der B6 kontinuierlich auf ca. 131,0 m über NN im Norden an den Bahngleisen an.

Im nördlichen Bereich wird das Gebiet von zwei 110 kV-Freileitungen der Deutschen Reichsbahn überspannt, die der Stromversorgung des Bahnstromunterwerkes dienen. Die UK der Leiterseile liegen bei der nördlichen Leitung ca. 12,0 m, bei der südlichen Leitung ca. 6,0 m über Gelände.

3. Allgemeine Zielstellung

Auf den Flächen zwischen dem östlich vorh. Industrie- und Gewerbegebiet der Stadt Leipzig und der im Bau befindlichen Druckerei beabsichtigt die Gemeinde Stahmeln, die Ansiedlung vorzugsweise ortsansässiger Gewerbebetriebe durch die Planung zu fördern und dazu vorteilhaft die für den Neubau der Druckerei ausgeführten Erschliessungsmaßnahmen zu nutzen.

4. Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Stahmeln hat als Grundlage für ihre mittelfristige Ortsentwicklung ein Flächennutzungskonzept erarbeitet und in der Gemeindevertretersitzung vom 06.01.1992 gebilligt, in das die einzelnen Planungsmaßnahmen eingebunden sind. Das Regierungspräsidium Leipzig hat dazu mit vorläufiger landesplanerischer Stellungnahme vom 06.04.1992 und Ergänzung vom 16.04.1992, der Landrat mit Schreiben vom 30.04.1992, der Rat der Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Raumplanung, mit Schreiben vom 01.04.1992 dazu Stellung genommen.

Nach Abwägung der in den Stellungnahmen gegebenen Bedenken und Anregungen wurde das Teil-Flächennutzungskonzept für das Gebiet nördlich der Hallischen Straße mit Stand Juni 1992 überarbeitet und den zuständigen Behörden erneut übergeben.
Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die daraufhin vorgenommenen Veränderungen des Flächennutzungskonzeptes betreffen nicht das Gewerbegebiet Druckereistraße.

5. Regionale Einbindung

Die Gemeinde Stahmeln liegt unmittelbar hinter der Nordostgrenze Leipzigs in der Entwicklungsachse des regionalen Verdichtungsraumes Leipzig / Halle / Merseburg / Bitterfeld. Auf der B6 sind es vom Stadtzentrum Leipzig bis Stahmeln ca. 7 km, bis zur Bundesautobahn A 9 Berlin / Nürnberg / München ca. 6 km, bis zur A 14 Halle / Dresden ca. 9 km und bis zum Zentrum Halle ca. 24 km. Durch die Verlegung der B6 (als vordringlicher Bedarf Bestandteil des Bundesverkehrswegeplanes) wird eine Verbesserung des fließenden Regionalverkehrs und eine Verkehrsentlastung der Georg-Schumann-Straße (B6) zukünftig erreicht.
Als weitere positive Standortfaktoren in der Region wirken zukünftig kurze Entfernungen zum auszubauenden Regionalflughafen Leipzig/Halle, zum Entwicklungsgebiet Güterverkehrszentrum nördlich der Eisenbahn und zum neuen Messegelände Leipzig.

6. Erfordernis der Planaufstellung

Für die Gemeinde Stahmeln liegen bisher keine rechtsverbindlichen Bauleitpläne gemäß § 1 BauGB vor. Das vorliegende Flächennutzungskonzept als informatives mittelfristig flexibles Planungsinstrument begründet in seinem gegenwärtigen Bearbeitungsstand keine planungsrechtlich verbindliche Wirksamkeit gemäß § 6 BauGB.

Die Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Druckerei Süd Axel-Springer-Verlag AG erstreckt sich nicht auf die zu beplanenden Flächen des Gewerbegebiets Druckereistr., diese befinden sich demgemäß im Außenbereich der Gemeinde.

Die Gemeindevertretung Stahmeln hat deshalb in ihrer Sitzung vom 11.7.90 geschlossen, für das Gewerbegebiet Druckereistr. einen vorzeitigen selbständigen Bebauungsplan auf der Grundlage des Flächennutzungskonzepts aufzustellen.

C. Planungskonzept

1. Gliederung des Planungsgebiets

Im Planungsgebiet werden außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans nachrichtlich Vorbehaltsflächen für Planungsträger des Verkehrs vorsorglich ausgewiesen:

- im nördlichen Teil bis zur Grenze des Geländes Bahnhof Wahren für die Umverlegung der Bundesstraße B 6 in Verantwortung des Straßenbauamtes Leipzig. Unter Einbeziehung der mit Vertretern des Straßenbauamtes geführten Vorberatungen wurde eine Breite der Fläche von
  26,0 m für Ausbau RQ 26
  15,0 m (5,0 + 10,0 m) Reservefläche für Böschung, Graben, Lärmschutz u. a.
  41,0 m Gesamtbreite
  ausgewiesen.

- im südlichen Teil nördlich der vorhandenen B 6 - Georg-Schumann-Str. für die Umverlegung der Straßenbahntrasse in Nordlage B 6 einschließlich Einordnung einer Haltestelle in Verantwortung der Verkehrsbetriebe Leipzig. Gemäß der Mitteilung der Verkehrsbetriebe Leipzig wurde die Flächenbreite mit 37,0 m ab südlicher Baulinie der Georg-Schumann-Str. ausgewiesen.

Gleichfalls außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs werden nachrichtlich ausgewiesen:

- das Vorhaben Fernmeldeturm DBP-Telecom, nachträgliche Zustimmung Nr. 247 des Regierungspräsidiums Leipzig vom 22.06.92 als privilegiertes Vorhaben im Außenbereich gem. § 35(1) 4. und § 75 BauO.

- das Vorhaben Neubau Druckerei Süd Stahmeln des Vorhabenträgers Axel-Springer-Verlag AG gemäß Satzung der Gemeinde Stahmeln vom 12.12.90 zum Vorhaben- und Erschließungsplan, Genehmigung Nr. 13-08/1-91 vom 17.01.91 des Regierungspräsidiums Leipzig.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs wurden die vorhandenen Straßen-Erschließungsflächen besonders kenntlich gemacht, die auf der Grundlage des genehmigten Vorhaben- und Erschließungsplanes Druckerei Süd im Auftrag der Gemeinde durch den Erschließungsträger Axel-Springer-Verlag AG ausgeführt wurden und in ihren wesentlichen Teilen gleichzeitig und anteilig der öffentlichen Erschließung der Bauflächen des Gewerbegebietes Druckereistr. dienen.

2. Nutzung und Bebauung

Das schmale von Nord nach Süd langgestreckte Gebiet wird entlang der Erschließungsstraße in 6 Gewerbebauflächen gegliedert, die Grundstückstiefen von ca. 90,0 m, 50,0 m und 40,0 m ermöglichen. In allen GE-Bauflächen sind an den Straßenseiten 5,0 m Abstand bis zur Baugrenze vorgeschrieben, südlich zur Vorbehaltsfläche werden für Versorgungsleitungen 10,0 m bis zur Baugrenze der Fläche GE 1 benötigt. Der nördliche Abstand der Baugrenze zur Vorbehaltsfläche B 6 beträgt zur Sicherung des Abstands für Gefahrguttransporte von 20,0 m bis zur angenommenen Straßenachse neue B 6 6,5 m.

Im westlichen Bereich der Baufelder GE 5 und 6 wird im Übergang zum anschließenden Kleingartengebiet mind.10,0 m bzw. 1,5 H als Grenzabstand vorgeschrieben.

Die Begrenzung der Bauflächen bzw. die Höhenbegrenzung von Gebäuden im Bereich der vorhandenen 110 KV-Freileitungen sind in der Planzeichnung dargestellt. Dabei ist zu beachten, daß der seitliche Sicherheitsabstand von 3,0 m jeweils von dem durch seitliche Windeinwirkung ausgeschwungenen Rand-Leiterseil gilt.

Für das an der Georg-Schumann-Str. liegende Baufeld GE 1 wird eine größere Gebäudehöhe und Geschoßfläche zugelassen, um hier einen Bebauungsschwerpunkt zu ermöglichen. Für alle weiteren Flächen gelten einheitliche Baunutzungsvorgaben.

3. Erschließung

3.1 Straßenverkehr

Die Hauptanbindung für den Straßenverkehr wird über die Verbindungsstraße zur Pittlerstraße erfolgen, da für die direkte Zufahrt von der B 6/Georg-Schumann-Str. mit Umverlegung der Straßenbahntrasse Verkehrseinschränkungen vorgesehen sind.

Über die Pittlerstraße ist nach Süden der Anschluß über die zukünftig geregelte Kreuzung Pittlerstraße/Georg-Schumann-Str. und nach Norden über den geplanten Knoten Pittlerstr./Neue B 6 möglich.
Die Bauflächen sind über die mittige vorhandene Erschließungsstraße mit Wendeschleife direkt erschlossen.
Zwischen dem Fuß- Radweg der von dem nörlichen Abschluß der Wohnbebauung der Gemeinde Stahmeln bis zur vorhandenen Kleingartenanlage führt, wird parallel zur geplanten B 6 eine Fuß-Radwegverbindung zur Erschließungsstraße des Gewerbegebiets vorgesehen.

3.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Im Süden des Gebiets befindet sich an der Georg-Schumann-Straße eine Haltestelle der Straßenbahn der LVB mit z. Zt. je einer Linie Richtung Stadt (später 2 Linien) und Richtung Schkeuditz

Im Süden des Gebiets liegt, erreichbar in ca. 15 Min. über Pittlerstraße, der Bahnhof Wahren der Deutschen Reichsbahn.

3.3 Entwässerung, Bewasserung, Straßenbeleuchtung

Die Erschließungsleitungen sind bereits für den Anschluß aller Baufelder ausgeführt, siehe auch C.1.

3.4 Elektroversorgung, Gasversorgung, Fernmeldeversorgung

Für die Einordnung dieser nichtöffentlichen Versorgungsleitungen werden jeweils entlang der Erschließungsstraße auf den 5,0 m breiten Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

4. Grün- und Freiflächen

Entsprechend den örtlichen Bedingungen des Planungsgebiets sind öffentliche Grünflächen nur im geringen Umfang straßen- und wegbegleitend geplant. Die Festsetzungen für die Gestaltung der privaten Grünflächen in den Bauflächen sind Bestandteil der textlichen Festsetzungen des Bebaungsplans.

5. Immissionsschutz

Zu den angrenzenden Industrie - und Gewerbegebieten sowie Verkehrsflächen sind aus Verursachung des Gewerbegebiets gemäß DIN 18005, Teil 1, Schutzmaßnahmen gegen Immissionen, insbesondere Lärm, nicht erforderlich.

Zum im Südwesten angrenzenden Mischgebiet mit dazwischenliegender vorhandener Erschließungsstraße ist die Differenz der zulässigen Immissionsrichtwerte von - 5 dB (A) durch den vorhandenen Abstand von ca. 20 m zur GE-Baufläche zu vernachlässigen.
Für den Schutz des nordwestlich angrenzenden Kleingartengebiets vor Gewerbelärm-Immissionen sind für die Bauflächen GE 5 und 6 in den textlichen Festsetzungen Pkt. B. 1.4 Maßnahmen festgesetzt.

Matthes/Buchmann
Büroleiter

Leipzig-Projekt GmbH
Architektur- und Ingenieurbüro
MATTHES & BUCHMANN

17.09.92

Gemeinde Stahmeln, Landkreis Leipzig
Bebauungsplan Nr. 1 - Gewerbegebiet Druckereistraße

Anlage 2

Flächenberechnung

1. Bruttoflächen

Flurstück Nr.	193/1	anteilig ca.	11.157 m²
	194/1		22.952 "
	195		19.170 "
	195/2		4.746 "
	573		26.722 "
	574		13.727 "
	574/1		13.666 "
	574 b		9.951 "
	574 c		9.455 "
	574 d		3.789 "
	574 e		4.418 "
	581	anteilig ca.	400 "
Flurstücke gesamt		ca.	140.153 m²

abzüglich

- Grundstück Druckerei Süd
  Axel Springer Verlag AG ca. 58.000 m²
- Vorbehaltsfläche für
  Umverlegung Straßenbahn
  und Haltestelle an der
  Georg-Schumann-Str. ca. 1.680 m²
- Vorbehaltsfläche für
  Umverlegung B 6 nach
  Norden ca. 8.000 m²
- Grundstück
  Fernmeldeturm DP Telecom ca. 4.100 m²

Bruttofläche innerhalb
Geltungsbereich ca.68.373 m²

2. Flächengliederung

2.1 Bruttofläche ca. 68.373 m²

2.2 Öffentliche Flächen

- Erschließungsstraße	ca. 8.473	m²
- Fußweg	ca. 580	m²
Gesamt		9.053 m²

Anteil von 68.773 m²
\+ 58.000 m² (Druckerei)
\+ 4.100 m² (Telecom)
130.873 m² = 6,92 %

2.3 Gewerbebau - Nettoflächen

Teilfläche GE	1	ca. 24.200 m²
	2	ca. 7.550 m²
	3	ca. 1.590 m²
	4	ca. 8.360 m²
	5	ca. 3.560 m²
	6	ca. 14.010 m²
GE Gesamt		ca. 59.270 m²
zuzüglich Planungenauigkeitsdifferenz		ca. 50 m²
Summe		68.373 m²

2.4 Grundstücksuntergliederung

2.4.1 Förderfähige Flächen

Druckerei Süd	ca.	58.000 m²
GE 2 Dr. Weber	ca.	2.760 m²
GE 4 Titze	ca.	1.325 m²
Bauch	ca.	1.095 m²
Wolf	ca.	1.260 m²
Näther	ca.	1.920 m²
Kühn	ca.	2.760 m²
GE 5 Berndt	ca.	3.560 m²
6 Geyger, H.J.	ca.	3.355 m²
Geyger, Jwna	ca.	1.955 m²
Klepzig	ca.	8.700 m²
Gesamt	ca.	86.690 m²

2.4.2 Nicht förderfähige Flächen

GE 1 Flurstück 195 anteilig - Grabes	ca.	18.310 m²
" 194/1 ant. Südteil	ca.	5.888 m²
GE 2 Flurstück 195/2 anteilig Leipziger Süßwaren GmbH	ca.	4.600 m²
GE 3 Flurstück 193/1 anteilig Klenzig	ca.	1.590 m²
GE 6 Flurstück 574b und c anteilig Telecom	ca.	4.100 m²
Gesamt	ca.	34.488 m²

GEMEINDE STAHMELN, LANDKREIS LEIPZIG

Vorlage

für die Beratung der Gemeindevertretung am 05.04.93

Bebauungsplan Nr. 1
Gewerbepark Druckereistraße

Vorschläge für die Abwägung

- der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gem. §4 BauGB
- der Bedenken und Anregungen aus der Öffentlichen Auslegung gem. §3 BauGB

Vorberatungen:

Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan	vom 11.07.90
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	am 18.11.91
Billigungs- und Auslegungsbeschluß	vom 18.11.91
Zustimmung des Regierungspräsidiums Leipzig zur Errichtung von Erschließungsanlagen gem. § 125 BauGB	vom 30.10.92
Vorberatung der Abwägungsvorschläge im Bauausschuß	am 18.03.93

Aufgestellt: 18.03.1993

Leipzig-Projekt GmbH
Architektur- und Ingenieurbüro
MATTHES & BUCHMANN

Matthes
Büroleiter

GEMEINDE STAHMELN, LANDKREIS LEIPZIG

Bebauungsplan Nr. 1 - Gewerbegebiet Druckereistraße

Vorlage zur Abwägung durch die Gemeindevertretung

Die Vorlage ist gegliedert:

Teil A - Stellungnahmen mit Zustimmung

Teil B - Stellungnahmen mit Bedenken und Anregungen

Teil C - Stellungnahmen mit Einwand zur Planung

Teil D - Fehlende Stellungnahmen (trotz Mahnschreiben)

Teil E - Bedenken und Anregungen von Bürgern

GEMEINDE STAHMELN, LANDKREIS LEIPZIG

Bebauungsplan Nr. 1 - Gewerbegebiet Druckereistraße

Vorlage zur Abwägung durch die Gemeindevertretung

Teil A - Stellungnahmen mit Zustimmung

Reg.-Präsid. Lpz., Ref.Raumordnung./Reg.-Entwickl.	A
Polizeidirektion Leipzig	G
WESAG Markkleeberg	K
Verbundnetz Gas Böhlitz-Ehrenberg	M
DB - Postdirektion Dresden	O
DB - TELEKOM	P
Staatl. Vermessungsamt Leipzig	Q
Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Leipzig	R
Landesamt f. Denkmalpflege Dresden	T
Bergamt Borna - Borna	V
Handwerkskammer Leipzig	X
Industrie- und Handelskammer Leipzig	Y
Gemeindeverwaltung Lützschena	
Rat der Stadt Leipzig - Stadtplanungsamt	

GEMEINDE STAHMELN, LANDKREIS LEIPZIG

Bebauungsplan Nr. 1 - Gewerbegebiet Druckereistraße

Vorlage zur Abwägung durch die Gemeindevertretung

Teil D - Fehlende Stellungnahmen (trotz Mahnschreiben)

Landesverb.Sächs. Heimatschutz Dresden	J
Gasversorgung Leipzig	L
Landespolizeipräsid. Sachsen, Dresden	W
Kreishandwerkerschaft Leipzig	Z
Evangel.-Lutherisches Bezirksamt Leipzig	Z1
Römisch-Katholische Kirche Leipzig	Z2
Gemeindeverwaltung Lindenthal	

Beschlußvorschlag

Da vorstehende Träger öffentlicher Belange trotz Mahnschreiben vom 15.01.93 mit Nachfristsetzung nicht Stellung genommen haben, geht die Gemeinde gemäß §4(1) BauGB davon aus, daß die von diesen Beteiligten wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch den B-Plan nicht berührt werden.

GEMEINDE STAHMELN, LANDKREIS LEIPZIG

Bebauungsplan Nr. 1 - Gewerbegebiet Druckereistraße

Vorlage zur Abwägung durch die Gemeindevertretung

Teil B - Stellungnahmen mit Bedenken und Anregungen

Reg.-Präsid. Leipzig Abt.Verkehr/Ref.Generalv.-Plg. B

Hinweise/Anregungen

1. Zur Verkehrserschließung

1.1 Das SBA Leipzig plant derzeit eine neue Trasse der B6 zwischen Leipzig-Wahren und der A9. Die Untersuchung mehrerer Varianten kann durchaus noch Einfluß auf das geplante Gewerbegebiet haben. Da die Unterlagen zur Vorplanung erst im Januar 1993 vorliegen, kann dem B-Plan vorerst nur bis südlich der 110 kV-Freileitung zugestimmt werden.

1.2 Neben den generellen Einwänden zum nördlichen Teil des B-Planes wird eine unzulässige Inanspruchnahme des 20-m-Streifens längs der B6-neu für die Wendeschleife der Druckereistraße festgestellt. Mit Verweis auf §9 FStrG wird dem nicht zugestimmt.

1.3 Es wird auf die Zustimmung zur Herstellung der Erschließungsanlagen gemäß § 125 Abs. 2 BauGB vom 30.10.1992 durch das Regierungspräsidium hingewiesen.

Beschlußvorschlag

Der Hinweis zu 1.1 wird bei der Abwägung der Stellungnahme des Straßenbauamtes Leipzig berücksichtigt. Erforderliche Einflüsse auf die gemäß Zustimmung nach § 125 BauGB vom 30.10.1992 errichtete Wendeschleife sind mit dem Beteiligungsverfahren zur Neutrassierung der B6 zu klären.

Landratsamt - Bauplanungsamt Leipzig C

Hinweise/Anregungen

2. Durch die planerischen Festsetzungen, wie z. B. Pflanzgebot bzw. das Anlegen eines Grüngürtels, sollte eine deutliche Zäsur zu der vorhandenen Kleingartensiedlung geschaffen werden.

3. Die straßenbegleitende Bebauung sollte sich mit ihrer Geschossigkeit dem vorhandenen anpassen, was auch durch zwingende Festsetzungen sicherzustellen ist.

4. Die Bundesstraße B6 befindet sich in Baulastträgerschaft des Straßenbauamtes Leipzig. Bezüglich der Verkehrsanbindung an die Pittlerstraße kann keine Aussage getroffen werden, da sich der betroffene Abschnitt dieser Straße auf dem Territorium der Stadt Leipzig befindet.
Die geplante Fuß- und Radwegeverbindung zur Erschließungsstraße des Gewerbegebietes findet unsere Zustimmung.

6. Das Baugelände ist der örtlich zuständigen Behörde teilweise als munitionsverseucht bekannt. Ein Absuchen des Baugeländes wird aus diesem Grund für erforderlich gehalten. Vor Beginn der Erdarbeiten sollten die Unterlagen an das Landespolizeipräsidium Sachsen, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Carolaplatz 1, O-8060 Dresden, zwecks Absuche übersandt werden.

Beschlußvorschläge

Zu 2. - Im B-Plan wurde der Abstand der Baugrenze zu der im Westen angrenzenden Kleingartensiedlung von 5,0 m auf 10,0 m erhöht.
In den Festsetzungen zu A.3 wird für diese Fläche ein Begrünungsgebot festgesetzt.

Zu 3. - In der Teilfläche GE 1 wird die max. Traufhöhe von 20,0 m auf 16,0 m verringert.

Zu 4. - Zur Anbindung der Pittlerstraße an die vorh. B6 sind in der Stellungnahme der Stadt Leipzig zum B-Plan keine Forderungen oder Bedenken enthalten.

Zu 6. - Der Hinweis wird in die Begründung eingearbeitet.

Anregung

Bei dem Bau oder der wesentlichen Änderung öffentlicher Straßen ist der 16. BImSchV - Verkehrslärm-VO zu entsprechen. Es sollte überprüft werden, ob eine unzumutbare Belästigung von Anwohnern wegen des sich durch das künftige Gewerbegebiet erhöhenden Verkehrsaufkommens zu erwarten ist (betrifft wahrscheinlich hauptsächlich die Wohnbebauung in der Pittlerstraße, Stadtgebiet).

Bei Realisierung des Gewerbegebietes (trotz unserer aufgeführten Bedenken) sollten:

a) die der Kleingartenanlage am nächsten gelegenen Gewerbeflächen hauptsächlich mit nicht störenden Gewerbebetrieben besetzt werden (GE mit beschränkter Nutzung),

b) die zukünftigen Gewerbebetriebe in genannten Bereichen so angeordnet und gestaltet werden, daß Belästigungen von Kleingärten und Wohnbebauungen ausgeschlossen bzw. auf ein Mindestmaß begrenzt werden können (z. B. Hallenzufahrten, Umschlagprozesse im Freien, LKW-Stellplätze, sonst. Immissionen verursachende Anlagen jeweils auf der dem zu schützenden Gebiet abgewandten Seite anordnen).

Beschlußvorschlag

Zu 1. Absatz - Die Belange des Verkehrslärms der Anbindung an die Pittlerstraße sind im BImSch-Genehmigungsverfahren zum Neubau der Druckerei geprüft worden. Auf dieser Grundlage wurde die Straßenanbindung Pittlerstraße als Bestandteil des V+E-Planes Nr. 1 - Neubau Druckerei genehmigt und ausgeführt.

Zu 2. Absatz - Durch die Festsetzung zu B. 1.4 wird für die an das Kleingartengebiet angrenzenden Teilflächen GE 5 und GE 6 eine beschränkte Nutzung bereits vorgesehen

Bedenken

Zu dem Vorhaben bestehen Bedenken, es stellt einen ausgleichspflichtigen Eingriff in den Naturhaushalt gem. §8 BNatSchG dar, insbesondere durch

- Bebauung von Freiflächen,

- Versiegelung von Grünland,

- Beeinträchtigung des Grundwasserneubildungsvermögens durch Flächenversiegelung.

Die im BP unter C4 erwähnten Grün- und Freiflächen sind zur Beurteilung auf Eignung als Ausgleichsmaßnahme zu ungenau dargestellt.
Es muß davon ausgegangen werden, daß die Eingriffe nur ungenügend ausgeglichen werden.

Alle Ausgleichsmaßnahmen sind im BP Nr. 1 gemäß BauGB $9 Abs.1 Nr. 15, 20, 25 in Text und Karte termingebunden und rechtsverbindlich darzustellen und vor Genehmigung von der Unteren Naturschutzbehörde bestätigen zu lassen.

Beschlußvorschlag

Die Festsetzungen zu A.3 werden durch ein Pflanzgebot in Anlehnung an die entsprechenden Festsetzungen zum Grünordnungsplan des V+E-Planes Nr. 2 - Gewerbepark Stahmeln mit Pflanzlisten ergänzt. Die Umsetzung der Begrünungsmaßnahmen auf privaten Flächen ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.
Für die Gemarkungsflächen der Gemeinde Stahmeln, nördlich der vorh. B6, ist festzustellen, daß alle nicht als Bauflächen oder Dauerkleingärten ausgewiesenen Freiflächen Gegenstand von bereits zur Genehmigung eingereichten bzw. im Planungsverfahren befindlichen Grünordnungsplänen sind, so daß ein Ausweis weiterer Freiflächen als Grundlage für Ausgleichsmaßnahmen zum B-Plan nicht erfolgen kann.

Straßenbauamt Leipzig - Straßenplanung D

Anregung/Bedenken

1. Von der Fortführung der Planung für das Gewerbegebiet ist nur die Fläche "Berndt" in der ausgewiesenen Größe von 4065 m² westlich der Druckereistraße und unmittelbar südlich der Vorbehaltsfläche B6-neu auszuschließen, da über diese Fläche eine mögliche Trassenvariante der neuen B6 verläuft.

2. Für die Fläche "Kühn" in der ausgewiesenen Größe von 2600 m²7 ist als Bedingung aufzunehmen, daß zwischen der südlichen Begrenzung der Vorbehaltsfläche der B6-neu und der geplanten Hochbebauung ein Abstand von 10 m einzuhalten ist.

3. Für alle weiteren Flächen des Gewerbegebietes können die Planungen weitergeführt werden. Wir empfehlen, die Baugebietsgrenzen den jetzigen Bedingungen anzupassen.
Einen Übersichtsplan mit Kennzeichnung der o. a. Flächen fügen wir als Anlage bei.

Beschlußvorschläge

Zu 1. Die Einschränkung der Fläche des B-Planes wird abgelehnt, da auch im Bereich des östlich angrenzenden Bereiches vorh. Gebäude und Anlagen des bestehenden und weiter zu nutzenden Bahnstromunterwerkes Wahren der Deutschen Reichsbahn eine weiter südlich verlaufende Trasse der B6-neu technisch nicht möglich ist.

Der für die Führung der B 6 zwischen südlicher Grundstücksgrenze Reichsbahngelände Bahnhof Wahren und nördlicher Baugebietsgrenze Gewerbegebiet Druckereistraße freigehaltene Geländestreifen von 26 m + 15 m Reserve = 41 m ist für alle gegenwärtig in der Vorplanung befindlichen Varianten der B 6 ausreichend.

Zu 2. - Die Forderung auf Vergrößerung des Abstandes der Baugrenze von der Nordgrenze des Geltungsbereiches von 6,5 m auf 10,0 m wird eingearbeitet.

Zu 3. - wie zu 1.

DR Reichsbahndirektion Halle E

Hinweise/Anregungen

Hinsichtlich der Kreuzung der Druckereistraße mit unserer 110 kV-Bahnenergieleitung Wahren - Großkorbetha fordern wir die Einhaltung der DIN VDE 0210.

Die 110 kV-Bahnenergieleitung wurde nach o.g. DIN errichtet, d.h., eine Bebauung unter bzw. in unmittelbarer Nähe der Leitung ist nur unter Einhaltung der geforderten elektrotechnischen und bautechnischen Parameter realisierbar.

Beschlußvorschlag

Ergänzung zur Festsetzung B 2.4 wie folgt:
"Im Bereich der gekennzeichneten..... sind Bau- und Nutzungsbeschränkungen entsprechend der Forderungen der DIN VDE 0210 einzuhalten.

VB der Stadt Leipzig (LVB) F

Bedenken:

Wie folgerichtig unter Punkt 3.1
"Straßenverkehrserschließung" der Anlage 1 des o.g. Bebauungsplanes festgelegt wurde, hat die Hauptanbindung des Gewerbegebietes über die Verbindungsstraße zur Pittlerstraße zu erfolgen.

Da die Leipziger Verkehrsbetriebe (LVB) AG planen, zukünftig in diesem Gebiet die nördliche Straßenlage der Georg-Schumann-Streaße zu befahren, müssen wir in Änderung dieses Projektes fordern, daß die Druckereistraße keine Anbindung an die Georg-Schumann-Straße erhält, um unnötige Konfliktpunkte zwischen dem Straßenverkehr und dem schienengebundenen Verkehr zu vermeiden. Somit muß die geplante Druckereistraße zu einer Sackgasse mit Anliegerverkehr umgestaltet werden.

Beschlußvorschlag

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

Die Straßenanbindung Druckereistraße/vorh. B6 wurde als Bestandteil des V+E-Planes Nr. 1 - Neubau Druckerei genehmigt und ausgeführt.

Erforderliche Einschränkungen infolge der Verlegung der Straßenbahntrasse sind Bestandteil des Beteiligungsverfahrens Straßenbahn und in diesem zu erörtern und abzuwägen.

Staatl. Umweltfachamt H

Anregungen:

Das STUFA Leipzig hat in seiner Stellungnahme vom 22.01.93 unfangreiche Hinweise und Anregungen übermittelt, die im wesentlichen inhaltlich deckungsgleich mit den Anregungen des Landratsamts Leipzig sind. Abzuwägende Bedenken werden darüberhinaus nicht erhoben.

Beschlußvorschlag:

Die Anregungen werden in die Festsetzungen und die Begründung eingearbeitet.

Naturschutzbund Deutschland, Landesverband Sachsen J

Bedenken:

Dem wiederholten Eingriff in Natur und Landschaft nach § 8 BNatSchG kann mit Errichtung des neuerlichen Gewerbegebietes Druckereistraße nur zugestimmt werden, wenn von der Errichtung weiterer Vorhaben- und Erschließungsplänen, so z. B. Bebauungsplan Nr. 2 - Wohn- und Gewerbepark Stahmeln, Abstand genommen wird.

Beschlußvorschlag:

Dem Bedenken wird nicht gefolgt. Die Stellungnahmen der zuständigen Fach- und Verwaltungsbehörden stimmen der Planung mit Anregungen zu. Die Abwägung und der Satzungsbeschluß zum V+E-Plan Nr. 1 - Gewerbepark Stahmeln ist bereits erfolgt, und die Unterlagen sind dem Regierungspräsidium Leipzig zur Genehmigung eingereicht worden.

WAB Leipzig **N**

Bedenken:

Zu unserem Bedauern sind wir derzeitig nicht in der Lage, eine Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Vorhaben abzugeben.

Weder die Trinkwasserversorgungsleitung (Ast Lützschena - Stahmeln) noch die Abwasserleitung sind auf Grund von mangelhafter Ausführung von unserem Unternehmen abgenommen worden. Demzufolge befinden wir uns nicht im Besitz der erforderlichen Planunterlagen über die Lage der Leitungen.

Wir bitten Sie, bis zur Klärung dieser Angelegenheiten um Geduld.

Beschlußvorschlag:

Die bereits ausgeführten Trinkwasser- und Abwasserleitungen sind mit Zustimmung des Regierungspräsidiums Leipzig vom 30.10.92 gem. § 125 BauGB errichtet worden.

Die Bedenken sind deshalb für das B-Planverfahren gegenstandslos.

Archäologisches Landesamt S

Anregungen:

Voraussetzung unserer Zustimmung im Umfange der vorgelegten Kartierung ist deshalb die Einhaltung der folgenden Bedingungen:

1. Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metallen, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art - auch Fundamente, Keller, Brunnen u. a.) sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen, Tel. Dresden 52591, meldepflichtig. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern.

2. Vom Beginn jedweder Erdarbeiten ist das Archäologische Landesamt Sachsen, Japanisches Palais, O-8060 Dresden, durch schriftliche Bauanzeige ausreichend vorher zu unterrichten

3. Die Passagen unter 1. und 2. sind schriftlich im Wortlaut allen bei der Erschließung mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und müssen an deren Baustellen vorliegen.

4. Die Passagen unter 1. und 2. sind schriftlich im Wortlaut stets Einzelbauherren zu übermitteln und müssen an deren Baustellen vorliegen.

5. Die Passagen 1. bis 4. erscheinen im Wortlaut in den Bebauungs- und Bauausführungsplänen.

6. Die Gemeindeverwaltung bestätigt dem Archäologischen Landesamt Sachsen unaufgefordert die Erfüllung von Punkt 5.

Beschlußvorschlag:

Die Forderungen Pkt. 1 - 4 werden in die Festsetzungen eingearbeitet.

Alle weiteren Auflagen sind den Erschließungsträgern und Einzelbauherren mitzuteilen.

GEMEINDE STAHMELN, LANDKREIS LEIPZIG

Bebauungsplan Nr. 1 - Gewerbegebiet Druckereistraße

Vorlage zur Abwägung durch die Gemeindevertretung

Teil C - Stellungnahmen mit Einwand zur Planung

Es liegen keine Stellungnahmen mit grundsätzlichem Einwand zur Planung vor.

GEMEINDE STAHMELN, LANDKREIS LEIPZIG

Bebauungslan Nr. 1 - Gewerbegebiet Druckereistraße

Vorlage zur Abwägung durch die Gemeindevertretung

Teil E - Bedenken und Anregungen von Bürgern

Kleingartenverein "An der Ziegelei 1933" EV

Bedenken/Anregungen:

Stellungnahme v. 06.02.92

1. Es ist erforderlich, die 5,0 m Grünstreifen in der Begründung bzw. Erläuterung zum Bebauungsplan eindeutig zu definieren, d. h., Festlegugen zur Bepflanzung mit Strauch- und Baumbepflanzung zu treffen.

2. Der Abstand der Baugrenze zum Zaun der Kleingartenanlage regelt nicht eindeutig den Abstand der zu bebauenden Flächen. Im Plan sind die Baulinien anzugeben, welche die Baufluchten festlegt.

   Ein Mindestabstand von 25,0 m wird in Anbetracht des Erholungsfaktors der Kleingärten gefordert. Die maximale Geschoßhöhe ist mit II zu begrenzen.

3. Die Anliegerstraße mit Wendekreis dient ausschließlich der Erschließung der Anlieger des Gewerbegebietes. Eine Fortführung ab Wendekreis in westlicher Richtung wird abgelehnt und widerspricht dem Vorhaben - Erschließungsplan.

4. Die Festlegung als Variante der B 6 Neutrassierung ist nicht im Bebauungsplanverfahren, sondern im Fachplanungsverfahren zu bestimmen. Die Variante wird unter dem Aspekt der Nutzung der Kleingartenanlage im Bebauungsplan abgelehnt.

Beschlußvorschlag

Zu 1. Die Anregung ist bereits Gegenstand der Abwägung zur Stellungnahme Landratsamt Leipzig und STUFA Leipzig und wird berücksichtigt.

Zu 2. Der Abstand wird mit 10,0 m bzw. 1,5 H festgesetzt. Der Anregung 25 m Abstand wird nicht gefolgt, da eine Beeinträchtigung z. B. der Besonnung nur in den frühen Morgenstunden in geringem Umfang erfolgen kann.

Zu 3. Die Bedenken sind gegenstandslos, da eine Fortführung der Fahrstraße in westlicher Richtung ab Wendekreis im B-Plan nicht ausgewiesen ist.

Zu 4. Die Neutrassierung B 6 ist nicht Gegenstand des B-Planverfahrens Gewerbegebiet Druckereistr.

Stellungnahme vom 25.11.92

Die Stellungnahme erfolgte außerhalb der für die Vorbringung von Bedenken und Anregungen im Planverfahren gesetzten Frist.

Die enthaltenen Bedenken können nicht durch das B-Planverfahren geregelt werden, sondern sind durch die Eigentümer der Flächen nachbarrechtlich zu klären.

Territorialverband der Kleingärtner e.V.

Bedenken/Anregungen:

1. Der Trassenführung der B 6 durch die o. g. Kleingartenanlage.

2. Der Trassenführung zum Gewerbegebiet, insbesondere die geplante Wendeschleife.

3. Die ausgewiesene Bebauungsgrenze von nur 5 m zur Kleingartenanlage.

Beschlußvorschlag:

Der Einwender ist nicht anerkannter Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB.

Eine Abwägung findet in Ergänzung zur Stellungnahme Kleingartenverein "An der Ziegelei 1933 e.V." trotzdem statt:

Zu 1. Die Trassenführung B 6 ist nicht Gegenstand des B-Planverfahrens.

Zu 2. Die Erschließungsstraßen sind mit Zustimmung des Regierungspräsidiums Leipzig bereits ausgeführt.

Zu 3. Die Bebauungsgrenze ist bereits mit 10,0 m Abstand im Entwurf des B-Plans enthalten.

Die Bedenken sind somit gegenstandslos.

Beschlußentwurf

zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1
Gewerbegebiet Druckereistraße

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans vorgebrachten Bedenken und Anregungen von Bürgern sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange hat die Gemeindevertretung mit folgendem Ergebnis geprüft:

   a) berücksichtigt werden Bedenken und Anregungen von ...

   b) teilweise berücksichtigt werden Bedenken und Anregungen von ...

   c) nicht berücksichtigt werden Bedenken und Anregungen von ...

   Der Bürgermeister wird beauftragt, die Bürger sowie die Träger öffentlicher Belange, die Bedenken und Anregungen erhoben haben, von diesem Ergebnis unter Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen. Die nicht berücksichtigten Bedenken und Anregungen sind bei der Vorlage des Bebauungsplans zur Genehmigung nach § 246 a Abs.1 Satz 1 Nr. 4 BauGB mit einer Stellungnahme beizufügen.

2. Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122), beschließt die Gemeindevertretung den Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet Gewerbegebiet Druckereistr. Stahmeln bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Anlage A - Pflanzgebot, als Satzung.

3. Die Begründung wird gebilligt.

4. Der Bürgermeister wird beauftragt, für den Bebauungsplan die Genehmigung zu beantragen. Die Erteilung der Genehmigung ist alsdann ortsüblich bekanntzumachen; dabei ist auch anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder der Gemeindevertretung: ....; davon anwesend: .....; Ja-Stimmen: .....; Nein-Stimmen: .....; Stimmenthaltungen: .....

Bemerkung:

Aufgrund des § 22 Abs. 7 der Kommunalverfassung waren keine Mitglieder der Gemeindevertretung von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

oder:

... haben folgende Mitglieder der Gemeindevertretung weder an der Beratung noch an der Abstimmung mitgewirkt: .....