

Gemeinde Lützschena-Stahmeln

BEGRÜNDUNG

Für den Bebauungsplan "Gutshof Stahmeln"

Inhalt:

1. Anlaß und Ziele der Planung

Der Gutshof Stahmeln liegt in der Gemeinde Lützschena-Stahmeln, Ortsteil Stahmeln, zwischen der Weißen Elster im Süden und der Bundesstraße B 6 Halle/Leipzig im Norden. Die Anlage ist derzeit reparaturbedürftig und soll unter Erhaltung des alten Bestandes einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Die Gemeinde Lützschena-Stahmeln will durch den Bebauungsplan dazu beitragen, daß die planerischen Voraussetzungen für eine zukunftsorientierte Nutzung des Gutshofes Stahmeln sichergestellt werden. Anliegen der Planung ist es dabei, auf städtebauliche, ökologische und gestalterische Aspekte besonderen Wert zu legen. In den Gebäuden des zu planenden Mischgebiets sollen Handwerksbetriebe (ruhiges Gewerbe), Büros und Wohnungen eingerichtet werden. Dabei soll von der vorhandenen Bausubstanz soviel wie möglich erhalten werden. Bauliche Fehlgriffe sollen beseitigt werden. Darüber hinaus soll die Ausweisung von Flächen für einen Neubau als Abschluß der Westseite des Hofes und eine Neubau zwischen nördlichem Hofgebäude und dem vorhandenen Gutshaus als Ergänzung der vorhandenen Bausubstanz dienen. Neben den vorhandenen Bäumen und

Sträuchern dienen Pflanzgebote der Verwirklichung der ökologischen Anforderungen, die mit dem Vorhaben verbunden sind und unterstreichen den Gutshofcharakter des Plangebiets.

Die Nutzung durch Handwerksbetriebe und für Büros ist einerseits noch dem dörflichen Charakter des Plangebiets und der Gemeinde Lützschena-Stahmeln angepaßt, nimmt aber andererseits bereits Rücksicht auf die wirtschaftlichen Bedürfnisse in dem Großraum Leipzig. Die mit der geplanten Reihenhausbebauung und der Modernisierung vorhandener Wohnungen entstehenden etwa 35 Wohneinheiten werden gemeinsam mit den Handwerksbetrieben, die der Nahversorgung der Bevölkerung dienen und mit den Büros dem ehemaligen Charakter des Gutshofes als gemischter Wohn- und Arbeitsstätte nahekommen, ein hochwertiges Wohnen in einem historischen Rahmen ermöglichen. Wegen dieser planerischen Absichten und um das einheitliche Erscheinungsbild des Gutshofes zu wahren, ist das Vorhaben planungsbedürftig.

Der planerischen Konzeption für den Bebauungsplan liegen folgende Überlegungen zugrunde:

Ausgehend von der vorhandenen Bausubstanz des Gutshofes Stahmeln und der dörflichen Struktur der Gemeinde Lützschena-Stahmeln wurde nach einer Nutzungsmöglichkeit für das ca. 1,2 Hektar große Plangebiet als städtebauliches Konzept gesucht. Die Festsetzung eines Mischgebiets stellte sich dabei als besonders geeignet zur Nutzung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen heraus.

Die vorliegende Planung sieht zur Erschließung des Gutshofes eine um den rechteckigen Mittelplatz des Gutshofes verlaufende Erschließungsstraße vor. Diese Straße gliedert den Innenbereich des Gutshofes in Grünflächen mit Baumbestand und Stellplätze. Der Charakter eines Gutshofes soll durch die zusammenhängende Gestaltung der Gärten der Reihenhäuser und der Gemeinschaftsflächen noch unterstrichen werden.

Ausgangspunkt der grünordnerischen Überlegungen sind der Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser nach Niederschlägen und der Umgang mit dem Gutshof Stahmeln als kleinräumiges Wärmeentstehungsgebiet. Die in dem Plangebiet anfallenden Nieder-

schläge sollen einerseits weiterhin im Plangebiet selbst versickern, während das anfallende Dachwasser soweit wie möglich in Zisternen gesammelt und zur Bewässerung der Grünflächen genutzt werden soll. Um der Wirkung des Gutshofes Stahmeln als kleinräumiges Wärmeentstehungsgebiet zu begegnen, soll der Grünanteil durch schattenspendende großkronige Bäume und Fassadenbegrünung erhöht werden, um ein übermäßiges Aufheizen der Flächen zu verhindern.

2. Städtebauliche Situation und Entwicklung

Für Bebauungspläne gilt das Entwicklungsgebot des § 8 BauGB. Ein Flächennutzungsplan besteht für das Plangebiet noch nicht. Der Bebauungsplan ist ein vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 i.V.m. § 246a Abs. 1 Nr. 4 BauGB. Der Gemeinderat von Lützschena-Stahmeln hat am 21.03. 1994 beschlossen, daß ein Flächennutzungsplan aufgestellt werden soll. In dem Entwurf des Flächennutzungsplans (Stand:Juni 1995) der Gemeinde Lützschena-Stahmeln ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Die Planung des Bebauungsplans stimmt daher mit dem zukünftigen Flächennutzungsplan überein.

Die Planung ist mit den Nachbargemeinden abgestimmt. Sie läßt sich mit den dort schon ausgeübten und geplanten Bodennutzungen vereinbaren. Die Stadt Leipzig hat Bedenken gegen die Planung der Wohneinheiten geäußert und angesichts der bereits genehmigten Wohnungsbaugebiete mit einer Gesamtzahl von ca. 900 Wohneinheiten, eine Reduzierung der Anzahl der Wohneinheiten an einem anderen mit Baurecht versehenen Standort verlangt. Im Plangebiet bestehen allerdings bereits Wohnungen, für die eine Modernisierung angestrebt wird. Die Modernisierung betrifft maximal 15 Wohneinheiten. Durch den Neubau der geplanten Reihenhäuser werden 11 weitere Wohneinheiten entstehen. Für diese Wohneinheiten besteht kein dringender Bedarf. Angesichts der geringen Zahl von neuen Wohneinheiten bestehen jedoch keine schwerwiegenden negativen Auswirkungen auf geplante und ausgeübte Bodennutzungen in dem bevölkerungsreichen Großraum Leipzig.

3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan (LEP) Sachsen und der Entwurf des Regionalplans Westsachsens (Stand: 1996) geben die Ziele der Landesplanung im Land Sachsen und der Region Westsachsen vor. Gemäß 4.4 LEP sollen brachliegende und brachfallende Bauflächen schnellstmöglich beplant und wieder einer Nutzung zugeführt werden. Der Regionalplan Westsachsen sieht für Stahmeln den Status Siedlungsbereich vor.

Die Gemeinde Lützschena-Stahmeln ist sich bewußt, daß angesichts umfangreicher genehmigter und in Realisierung befindlicher Vorhaben kein dringender Bedarf für die Erweiterung von Wohn- und Gewerbeflächen in Lützschena-Stahmeln besteht. Aufgrund der geringen Fläche des Plangebietes sowie der Forderung, Brachflächen einer neuen Nutzung zuzuführen, stimmt die Ausweisung des Mischgebietes gleichwohl mit den Vorgaben des Landesentwicklungsplans Sachsen überein.

Der Status Siedlungsbereich bezeichnet einen Ortsteil einer Gemeinde, in dem sich die Siedlungstätigkeit über die Entwicklung der Gemeinde hinaus oder zur örtlichen Konzentration der Eigenentwicklung vorrangig vollziehen soll. Zudem sind Siedlungsbereiche so auszuformen, daß der schienengebundene Personennahverkehr gestärkt wird. Beides ist im Plangebiet der Fall. Die Ausweisung als Mischgebiet eignet sich hervorragend, um im Rahmen des im Plangebiet bereits bestehenden ehemaligen Gutshofes eine Einheit von Wohnen und Arbeiten herzustellen. Die im Plangebiet liegenden Handwerksbetriebe können darüber hinaus der Nahversorgung der Bevölkerung dienen. Durch die Nähe zu der auf der Bundesstraße B 6 verlaufenden Straßenbahnlinie 11 wird der schienengebundene Personennahverkehr gestärkt.

Die Planung wurde der landesplanerischen Beurteilung durch das Regierungspräsidium Leipzig unterzogen. Mit Schreiben vom 25. April 1996 hat das Regierungspräsidium Leipzig dem Vorhaben aus landesplanerischer Sicht grundsätzlich zugestimmt. In dem Schreiben wird ausdrücklich hervorgehoben, daß für eine Erweiterung von Wohn- und Gewerbeflächen in Lützschena-Stahmeln wegen umfangreicher genehmigter und in Realisierung befindlicher Vorhaben zwar kein begründeter Bedarf bestehe, daß dem Punkt 4.4 des Landesentwicklungsplans (LEP) Sachsen, wonach brachliegende und brach-

fallende Bauflächen schnellstmöglich beplant und wieder einer Nutzung zugeführt werden sollen, aufgrund des geringen Umfangs der Planung größeres Gewicht als dem Punkt 1.5.1.5 LEP eingeräumt werde.

Das Landratsamt Leipziger Land hat in seiner Stellungnahme vom 23. Mai 1996 bestätigt, daß die für das Plangebiet angestrebte Nutzung mit dem Status "Siedlungsbereich" des Regionalplanes Westsachsen im Einklang steht.

Der Regionale Planungsverband Westsachsen - Regionale Planungsstelle - hat in seiner Stellungnahme vom 03.04.1996 erklärt, daß keine Einwände gegen die Planung bestehen.

Nach alledem steht die Planung mit den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung im Einklang.

4. Standorteignung

Der Standort ist aufgrund der vorhandenen Bausubstanz für die Ansiedlung von Handwerksbetrieben, Büros und Wohnungen im Rahmen eines Mischgebietes nach § 6 BauN-VO gut geeignet. Die ehemaligen Wirtschaftsgebäude des Gutshofes bieten die Voraussetzungen, die die Aufnahme einer kleinteiligen Benutzung ermöglichen.

Weiter ist der Standort aufgrund der gewachsenen Struktur des Gutshofs insbesondere aufgrund der beiden mehrgeschossigen Hofgebäude, die unterschiedliche Nutzungsebenen erlauben, gut geeignet, eine dem Mischgebiet entsprechende Vielfalt auf kleinem Raum herzustellen. Auch die Verkehrsanbindung unterstützt den Charakter als Mischgebiet. Das Plangebiet liegt in einem verkehrlich bestens erschlossenem Gebiet. Es befindet sich südlich der Bundesstraße B 6 Halle Leipzig. Über die Straßenbahnlinie 11 ist das Plangebiet an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

Die Nutzung als Mischgebiet wird die bislang teilweise ungenutzte Bausubstanz einer neuen dauerhaften Nutzung zuführen können, ohne den ursprünglichen Charakter des Gutshofes Stahmeln zu zerstören. Die Gemeinde Lützschena-Stahmeln sieht keine Mög-

lichkeit der Planung, die besser geeignet wäre, die brachliegenden Flächen und teilweise ungenutzten Gebäude einer zweckvollen Nutzung zuzuführen.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich der Planung ist im zeichnerischen Teil des Plans dargestellt. Das Plangebiet wird im Süden und Südosten von der Mühlenstraße und im Nordosten von der Straße "Zum Winkel" begrenzt. Nach Norden schließt sich eine noch im Bau befindliche Ein- bzw. Mehrfamilienhaussiedlung an das Plangebiet an. Im Westen grenzt das Plangebiet an eine Kleingartenanlage.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO vorgesehen.

Die Festsetzung ist angemessen im Hinblick auf die Situation der umliegenden Gebiete. Durch die Mittellage zwischen der gewerblichen industriellen Nutzung im Süden und der entstehenden Wohnnutzung im Norden, wird eine Abstufung zwischen den Gebieten und damit eine Reduzierung potentieller Konflikte erreicht. Die Gemeinde Lützschena-Stahmeln sieht angesichts der Kleinräumigkeit des Gebietes keine andere Möglichkeit der Fortsetzung der Art der baulichen Nutzung und damit der Verringerung potentieller Konflikte in der bestehenden Gemengelage.

Damit sind grundsätzlich alle in § 6 Abs. 1 und 2 BauNVO vorgesehenen Nutzungen zulässig.

Die Möglichkeit der ausnahmsweisen Zulassung von Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 3 BauNVO) ist ausgeschlossen, um zusätzliche Immissionsbelastungen der Gebiete, die dem Wohnen dienen, zu vermeiden.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend § 16 BauNVO durch die Grundflächenzahl und die Geschößflächenzahl als relative Maßziffern, die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6. Damit wird die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO ausgeschöpft. Dieser Ausnutzungsfaktor erscheint zunächst hoch. Die Summe der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt im Plangebiet aber nur ca. 30% der Gesamtfläche (ohne Erschließungsanlagen). Nur ein geringer Teil des Plangebiets weist überbaubare Flächen aus und ist damit bebaubar. Große Flächen, etwa der rechteckige Mittelplatz, dürfen demgegenüber nicht bebaut werden. Damit wird nach Auffassung der Gemeinde Lützschena-Stahmeln selbst bei Ausschöpfung der maximal zulässigen GRZ eine Bebauung sichergestellt, die dem dörflichen Charakter der Umgebung entspricht.

Es kommt hinzu, daß Pflanzgebote nicht nur für Gärten, sondern auch für den Mittelplatz und die Stellplätze bestehen. Die Auflockerung der Stellplätze mit Pflanzen und Bäumen führt dazu, daß die Stellplatzflächen dem Betrachter nur bedingt als nicht begrünte Fläche erscheinen. Im Ergebnis wird damit nur eine relativ geringe Baudichte ermöglicht.

Als zulässige Geschößflächenzahl (GFZ) ist ein Wert von 1,2 angegeben. Auch insoweit ist die Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO ausgeschöpft. Dies ist gerechtfertigt, da ein großer Freiflächenanteil außerhalb der Baugrundstücke besteht. Außerdem soll der Charakter der vorhandenen Bebauung gewahrt werden.

Die Gemeinde Lützschena-Stahmeln ist insgesamt der Auffassung, daß das zulässige Maß der baulichen Nutzung angesichts der Lage und der räumlichen Situation des Plangebietes angemessen ist. Durch die starke Durchgrünung wird sichergestellt, daß selbst bei Ausnutzung der relativen Maßziffern der Eindruck einer mit der historischen Bausubstanz im Einklang stehenden und ökologisch gut verträglichen Bebauung entstehen wird.

Zudem ist die Verdichtung einer baulich bereits beanspruchten Fläche grundsätzlich positiv zu bewerten. Unabhängig davon ist zu berücksichtigen, daß relativ hohe Maßziffern,

insbesondere eine hohe GFZ und Vollgeschoßzahl, die mit der Ausweisung eines Baugebietes in Kauf genommene Flächenversiegelung in vertretbarem Rahmen hält.

5.4 Bauweise

Als Bauweise wird für die Neubauten im gesamten Geltungsbereich offene Bauweise (o) festgesetzt. Durch die Festsetzung von einzelnen Hausgruppen wird erreicht, daß die vorhandenen Gebäude des Gutshofes, das nördliche und das südliche Hofgebäude sowie das vormalige Gutshaus, behutsam ergänzt werden. Durch die Platzgestaltung auf dem Gutshof und die Straßenführung in dem Gutshof bleibt insgesamt der Charakter des Gutshofes erhalten, so daß diese Bauweise nach Auffassung der Gemeinde Lützschena-Stahmeln ohne weiteres vertretbar ist.

5.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Sie stellen - gemeinsam mit den Festsetzungen zur Bepflanzung - sicher, daß der Charakter des ehemaligen Gutshofes gewahrt bleibt und gemeinsam mit den Festsetzungen zur Bepflanzung dem dörflichen Charakter der Umgebung entspricht.

5.6 Stellplätze

Stellplätze werden auf den dafür vorgesehenen Flächen und auf den überbaubaren Grundstücksflächen errichtet.

Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze können problemlos auf diesen Flächen untergebracht werden. Entsprechend dem Bedarf können befestigte Verkehrsflächen zum zeitweiligen Parken ausnahmsweise genutzt werden.

Um zu vermeiden, daß die Stellplatzflächen in hohem Maße visuell in Erscheinung treten, sind sie mit Bäumen zu bepflanzen. Außerdem trägt die Befestigung mit Wildpflaster, die nach Möglichkeit mit aus der Hofbefestigung wiedergewonnenem Pflaster erfolgen soll, dazu bei, daß die Stellplätze sich in das Umfeld des ehemaligen Gutshofes einfügen.

5.7 Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind aus der Planzeichnung ersichtlich. Die Verkehrsflächen sind Mischflächen. Eine Erschließungsstraße führt vom Mühlenweg kommend um den rechteckigen Mittelplatz des Gutshofes herum und erschließt sowohl die bestehenden als auch die neu zu errichtenden Gebäude.

5.8 Versorgungsanlagen und -leitungen

Leitungen für die Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser, Gas, Strom, Telekommunikation) können im gesamten Plangebiet unter der Erschließungsstraße verlegt werden.

5.9 Grünflächen, naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, Pflanzgebote

Zur Einbindung der baulichen Anlagen im Plangebiet in die Umgebung wurden eine Reihe von Festsetzungen getroffen. Der Bebauungsplan sieht Pflanzgebote auf Gemeinbedarfsflächen und Pflichten zur Baumpflanzung entsprechend dem Grünordnungsplan vor. Die zu verwendenden Pflanzen und Gehölze ergeben sich aus der Anlage 1 zu den textlichen Festsetzungen. Der vorhandene Gehölzbewuchs, insbesondere der im Bereich des Kindergartens, ist zu erhalten und zu pflegen. Mietergärten und Gemeinschaftsflächen sind als optisch zusammenhängende Grünflächen zu gestalten. Mittelplatz und Stellflächen, sind zur Verbesserung des Kleinklimas durch die Schattenwirkung der Baumkronen, mit Bäumen zu bepflanzen. Die Platzfläche, so wie sämtliche Verkehrsflächen sind so zu befestigen, daß die Versickerung vor Ort möglich wird. Schließlich besteht für die Freiflächen der bebaubaren Grundstücke ein Pflanzgebot. Die vorhandenen Gehölzbestände sind zu erhalten. Abgängige Gehölze und Großbäume sind umgehend zu ersetzen.

Die Gemeinde Lützschena-Stahmeln ist der Auffassung, daß diese Festsetzungen notwendig, aber auch ausreichend sind, um eine den planerischen Vorstellungen entsprechende Anlage des gesamten Plangebietes als ehemaligen Gutshof in dörflicher Umgebung zu verwirklichen. Die Festsetzungen gehen über das hinaus, was notwendig wäre, um das Plangebiet ausreichend zu begrünen. Die festgesetzten Grünflächen und -anlagen werden

mehr als ausreichend sein, um die durch die Bauvorhaben ausgelösten Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen.

6. Immissionsschutz

6.1 Lärmschutz

Das Staatliche Umweltfachamt Leipzig sowie das Landratsamt Leipziger Land haben in ihren Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgebracht, daß von den südlich des Plangebietes liegenden Mühlenwerken erhebliche Lärmbelastungen auf die Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgehen könnten.

Der Gemeinde ist diese Problematik bekannt. Sie hat deshalb eine Schallimmissionsprognose durch das Ingenieurbüro für Lärmschutz Förster & Wolgast GbR erstellen lassen, die unter dem 26. September 1997 vorgelegt wurde.

Nach dem Ergebnis der Schallimmissionsprognose erfüllt der Standort hinsichtlich der zu erwartenden Belastung durch Verkehrsräusche die Anforderungen an ruhiges Wohnen, die mit der Gebietskategorie "Mischgebiet" im allgemeinen verbunden werden.

Hinsichtlich der Belastung durch Geräusche, die von gewerblichen Einrichtungen verursacht werden, haben die Gutachter festgestellt, daß die Immissionsbelastung an den neuen Baufeldern und dem vorhandenen nördlichen Hofgebäude so gering ist, daß die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 unterschritten werden können.

Die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" sieht Berechnungsverfahren und schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung vor. Diese werden gemeinhin bei der städtebaulichen Planung berücksichtigt und zugrunde gelegt. Die Gemeinde macht deshalb diese Werte ebenfalls zur Grundlage ihrer planerischen Abwägung.

Für "Mischgebiete" sieht Beiblatt 1 zur DIN 18005, Ziffer 1.1 vor, daß Werte von 60 dB (A) tagsüber und 45 dB (A) nachts eingehalten werden sollen.

Im Gegensatz dazu haben die Gutachter in ihrer Schallimmissionsprognose festgestellt, daß an dem derzeit als Kindergarten genutzten ehemaligen Gutshaus sowie an dem vorhandenen südlichen Hofgebäude jeweils an den südlichen und östlichen Fassaden die schalltechnischen Orientierungswerte nach der DIN 18005 (Beiblatt 1) in der genannten Höhe nicht eingehalten werden können. Die Werte werden - im Gegenteil - zum Teil erheblich überschritten.

Die Gutachter haben deshalb verschiedene Empfehlungen ausgesprochen.

Sie haben zunächst vorgeschlagen, die vorhandene (baufällige) Mauer an der südwestlichen Grenze des Plangebietes (westlich des südlichen Hofgebäudes) wiederherzustellen und die Lücke bis zu den Kleingärten zu schließen. Mit dieser Maßnahme werden nach Aussage der Gutachter Pegelminderungen im Innenhofbereich des Plangebietes erreicht sowie eine bauliche Trennung der gewerblichen Anlage und der im Plangebiet entstehenden schutzbedürftigen Bebauung hergestellt.

Die Gemeinde schließt sich diesem Vorschlag an und hat deshalb in den Textfestsetzungen den Erhalt und die Sanierung der Mauer festgeschrieben.

Darüber hinaus haben die Gutachter für alle Räume der neu entstehenden bzw. vorhandenen Gebäude den Einbau von Schallschutzfenstern der Klasse 2 vorgeschlagen.

Schallschutzfenster der Klasse 2 sind nach Aussage der Gutachter solche, die ohnehin aus Wärmeschutzgründen eingebaut werden und dem Stand der Technik entsprechen. Sie müssen aus bauordnungsrechtlichen Gründen schon im Hinblick auf Vorgaben des Wärmeschutzes eingebaut werden. Die Gemeinde sieht deshalb davon ab, derartige Fenster zum Gegenstand von Festsetzungen zu machen.

Für die südlichen und östlichen Fassaden des südlichen Hofgebäudes sowie des ehemaligen Gutshauses empfehlen die Gutachter dagegen den Einbau von Lärmschutzfenstern der Klasse 3 sowie - darüber hinaus - sofern es sich um Aufenthaltsräume handelt, die zur Nachtzeit schutzbedürftig sind, den Einbau von Belüftungseinrichtungen.

Als Alternative zu derartigen Festsetzungen kommt nach Aussage der Gutachter in Betracht, die genannten Räume nur zur Nutzung durch nicht störungsempfindliche gewerbliche Einrichtungen zuzulassen.

Die Gemeinde hat beide Alternativen geprüft. Sie ist der Auffassung, daß ein Ausschluß von Wohnnutzung in den genannten Räumen zu erheblichen Beschränkungen bei der Nutzung des gesamten Plangebietes führen würde. Es soll eine flexible Nutzung der genannten Gebäude ermöglicht werden, wenngleich die Gemeinde es grundsätzlich für wünschenswert hält, daß in den genannten Räumen - so weit möglich - störungsunempfindliche Nutzungen untergebracht werden und störungsempfindliche Wohnräume so eingerichtet werden, daß sie schädlichen Lärmimmissionen nicht ausgesetzt sind. Die Gemeinde folgt deshalb dem Vorschlag der Gutachter zur Festsetzung von Lärmschutzfenstern. Dies erfolgt in Ziffer 7.1 - 7.3 der textlichen Festsetzungen.

Sofern die späteren Nutzer der Gebäude davon jedoch Abstand nehmen wollen, ist auch insoweit ihrem Schutzbedürfnis Rechnung getragen, da bei Einbau der planerisch festgesetzten Lärmschutzfenster der Klasse 3 ein ausreichender Lärmschutz bewerkstelligt werden kann, wie die von der Gemeinde beauftragten Gutachter zum Schallschutz ausgeführt haben.

Nach Aussage der Gutachter werden mit den Festsetzungen der genannten Art die Geräuschimmissionen auf ein zumutbares Maß reduziert.

Die Gemeinde ist deshalb nach Abwägung der widerstreitenden Belange der Auffassung, daß der bestehende Konflikt zwischen einer Nutzung des Plangebietes als "Mischgebiet" einerseits sowie der Fortführung des Mühlenbetriebes als Industrieeinrichtung andererseits, durch die Festsetzung der genannten Lärmschutzmaßnahmen in Ziffer 7 der Textfestsetzungen angemessen bewältigt wird.

Die Gemeinde ist sich bewußt, daß die Festsetzung sog. passiver Lärmschutzmaßnahmen grundsätzlich gegenüber einer anderweitigen Ansiedlung von Wohnnutzungen in größerer Entfernung zu Industriebetrieben nachteilhaft ist. Es gilt jedoch zu berücksichtigen, daß die städtebauliche Gemengelage zwischen dem vorhandenen Industriebetrieb und dem Gutshof schon existiert und sich über lange Zeit gebildet hat. Eine rein gewerbliche Nutzung des Gutshofes ist aber im Hinblick auf die vorhandene Gebäudesubstanz und -struktur nicht möglich und auch wegen des nördlich angrenzenden Wohngebietes ausgeschlossen. Als Alternative zur Festsetzung eines "Mischgebietes" mit den vorgesehenen passiven Lärmschutzmaßnahmen für einzelne Gebäude käme deshalb nur in Betracht, die Planung insgesamt nicht durchzuführen. Dies würde aber im Zweifel zur Folge haben,

daß das Plangebiet eine städtebaulich nicht geordnete Entwicklung nehmen würde oder u.U. sogar in städtebaulich nicht wünschenswerter Weise dem Verfall ausgesetzt wäre.

Die Gemeinde hält deshalb den gefundenen Kompromiß für angemessen und ist der Auffassung, daß alle widerstreitenden Belange angemessen berücksichtigt werden.

6.2 Abgase, Staub, Gerüche

Das Plangebiet ist für die Ansiedlung nicht wesentlich störenden Gewerbes und für Wohnnutzung vorgesehen. Mit nennenswerten Abgasbelastungen, Staubauswürfen oder Geruchsbelästigungen, die auf Aktivitäten im Plangebiet selbst beruhen, ist deshalb nicht zu rechnen.

Die südlich des Plangebietes liegenden Mühlenwerke Stahmeln, in denen 150 t Getreide pro Tag verarbeitet werden, sind eine immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlage (Spalte 2, Nr. 7.21 des Anhangs der 4. BImSchV). In dem Entwurf des Flächennutzungsplans ist das Gelände des Mühlenbetriebes als gewerbliche Baufläche dargestellt. Außerdem genießen die Mühlenwerke Bestandsschutz. Die zulässigen Nutzungsarten des Mischgebiets, Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe, sind grundsätzlich mit den zulässigen Nutzungsarten eines angrenzenden Gewerbegebiets verträglich. Die Gemeinde Lützschena-Stahmeln verkennt allerdings nicht, daß es zu dem südlich an das Plangebiet angrenzenden Gebiet ein Spannungsverhältnis gibt, da im Fall der Mühlenwerke Stahmeln eine latente Explosionsgefährdung durch Mehlstaub besteht.

Das Staatliche Umweltfachamt Leipzig hat in seiner Stellungnahme zum 1. Oktober 1996 unabhängig von der Frage, ob es sich bei den Mühlenwerken um eine störfallrelevante Anlage im Sinne der 12. BImSchV handelt, einen Mindestabstand von 50 m zwischen dem Wohnen im Plangebiet und den explosionsgefährdeten Anlagen der Mühlenwerke gefordert, um der Möglichkeit von Trümmerwurf auf Wohngebäude präventiv entgegenzuwirken. In den Gebäuden entlang der Mühlenstraße sollten daher Wohnnutzungen ausgeschlossen werden. Bei dringendem Erfordernis, die bestehenden Wohnnutzungen in diesen Gebäuden zu erhalten, sei jedoch die Wohnnutzung im Dachgeschoß auszuschlie-

Ben und die Geschoßdecke des 2. Geschosses zum Schutz gegen Brand und Explosionsstrümmerstücke entsprechend sicher auszuführen.

Die Gemeinde Lützschena-Stahmeln ist sich des Konflikts zwischen den unterschiedlichen Nutzungen auf dem Gelände der Mühlenwerke und im Plangebiet bewußt. Sowohl für die Mühlenwerke als auch für die gegenwärtige Wohnnutzung im Plangebiet besteht jedoch Bestandsschutz. Angesichts des Bestandsschutzes wäre eine Festsetzung, die eine Wohnnutzung der Gebäude an der Mühlenstraße ausschließt, nur bedingt geeignet, den Konflikt mit der Nutzung auf dem Gelände der Mühlenwerke zu vermeiden. Im Rahmen des Bestandsschutzes könnte die Wohnnutzung trotz einer gegenteiligen Festsetzung fort-dauern. Darüber hinaus ist die Festsetzung des Plangebiets als Mischgebiet nach Ansicht der Gemeinde Lützschena-Stahmeln die einzige Möglichkeit, eine Abstufung zu der Wohnnutzung, die im Norden an das Plangebiet angrenzt, zu erreichen.

Die divergierenden Interessen zwischen der Nutzung im Plangebiet und der Nutzung auf dem Gelände der Mühlenwerke Stahmeln müssen zu einem schonenden Ausgleich gebracht werden. Trotz der latenten Explosionsgefahr ist die Gefahr eines Brandes oder des Einschlags von Explosionstrümmerstücken im Plangebiet nach Ansicht der Gemeinde Lützschena-Stahmeln nicht hoch anzusetzen, da die explosionsgefährdeten Anlagen der Mühlenwerke im südlichen Teil des Betriebsgeländes liegen. Im nördlichen Teil des Geländes der Mühlenwerke befinden sich hingegen nicht explosionsgefährdete Gebäude, die dem Plangebiet gegenüberliegen und dieses vor Bränden und Trümmerwurf abschirmen.

Im übrigen hat das Katastrophenschutzamt im Landratsamt Leipziger Land erklärt, daß keine Bedenken in bezug auf die Bebauung des Plangebiets bestehen. Katastrophenschutzmaßnahmen müßten innerhalb der Mühlenwerke umgesetzt werden. Das Ordnungsamt (Brandschutz) im Landratsamt Leipziger Land sieht in bezug auf Brandschutzmaßnahmen keine technischen oder gesetzlichen Bedenken.

Für den Fall, daß sich dennoch ein Unfall im Mühlenbetrieb ereignet, soll die Löschwasserversorgung gemäß den Hinweisen des Landratsamtes in der Stellungnahme vom 23. Mai 1996 erfolgen. Mindestens 1600 l/min. Löschwasser sollen für eine Versorgungsdauer von mindestens zwei Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließdruck der Hydranten

soll ca. 3,0 bar betragen und soll bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten. Dies ist sichergestellt.

Die Gemeinde Lützschena-Stahmeln hat damit das unter den gegebenen Umständen Mögliche getan, um die Bewohner des Plangebiets vor Schäden und unzumutbaren Beeinträchtigungen zu schützen. Weitere Maßnahmen hält die Gemeinde nicht für erforderlich. Die Gemeinde ist der Auffassung, daß mit der Planung der unter den gegebenen Umständen bestmögliche Ausgleich der widerstreitenden Belange erreicht ist.

7. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

7.1 Bisheriger Zustand

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand der Elsteraue und weist kaum Höhenunterschiede auf. Der Untergrund wird durch die Schichten des Alluviums gebildet. Unter Alluvium versteht man Ablagerungen fließender Gewässer, welche sich durch eine ausgesprochen horizontale Oberfläche auszeichnen. Diese Ablagerungen heben sich von dem im Norden und Süden der Elsteraue angrenzenden höherliegenden Deluvialterrain ("Pleistozän") sehr scharf ab. Bei Hochwasser führt der Fluß stets erodierte Sand- und Tonsedimente mit sich. Diese setzen sich bei Verlangsamung der Fließgeschwindigkeit am Untergrund ab, werden verdichtet und bilden den Auelehm. Die Böden zeichnen sich somit durch hohe Lehm- und Tonanteile, einen hohen Wasseranteil und zum Teil durch wasserführende Schichten aus. Die Bodenwertzahl liegt in diesem Bereich bei 59 auf einer Skala von 1 bis 100. Diese Böden wurden aufgrund ihres hohen Wertes für die Landwirtschaft oft gemieden. Sie sind in der "mittelmaßstäblichen Standortkartierung der DDR" als Sickerwasser- und Staunaß-gefährdete Böden eingestuft und werden wegen ihres ungeeigneten Baugrundes weniger bebaut. Im Rahmen der Bauvorbereitungen sollen daher Baugrunduntersuchungen durchgeführt werden, deren Ergebnis dem Staatlichen Umweltfachamt in Leipzig mitgeteilt werden soll.

Das Plangebiet ist mit dem Gutshaus, Hofgebäuden und Garagen bebaut. Im östlichen Teil des Plangebietes befinden sich vor allem im Bereich des Kindergartens nach § 26 SächsNatSchG schutzwürdige Laubbaumbestände.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb bestehender und künftiger Trinkwasserschutzzonen. Bei Auslaufen der Tagebautätigkeit kommt es möglicherweise zu einem Anstieg des Grundwassers.

7.2 Eingriffe

Eine Bebauung nach Maßgabe des Bebauungsplans wird zu Eingriffen in den Landschaftshaushalt und das Landschaftsbild führen. Die Bebauung führt zu einer zusätzlichen Bodenversiegelung und zu einem Flächenverlust. Als Folge ergibt sich eine Beschleunigung des Oberflächenwasserabflusses. Angesichts der geringen Größe des Plangebietes und der bereits vorhandenen Bebauung sowie der Eingrenzung durch Verkehrswege und andere Baukörper, wird die Bebauung das Landschaftsbild allerdings wenig beeinträchtigen.

7.3 Unvermeidbarkeit

Die geschilderten Auswirkungen können bei Aufrechterhaltung der Planungsziele nicht vermieden werden. Sie werden jedoch durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes soweit wie möglich kompensiert.

Bei der Bauausführung sollen die Hinweise des Merkblattes "Anforderungen des Bodenschutzes zur Vermeidung baubetrieblicher Bodenbelastungen" gemäß der Stellungnahme des Staatlichen Umweltfachamtes Leipzig vom 14. Mai 1996 beachtet werden.

7.4 Grünbereiche

Im zentralen Bereich des Plangebietes befindet sich der Mittelplatz für den Pflanzgebote festgesetzt sind. Für die dem Mittelplatz gegenüberliegenden Stellplätze sind ebenfalls Pflanzgebote festgesetzt. Für die Freiflächen der bebaubaren Grundstücke besteht ein Pflanzgebot, nach dem im Verhältnis von Baumkronenfläche zur Gesamtfreifläche ein Anteil von mindestens 30 % mit Bäumen und Großsträuchern zu bepflanzen ist. Mietergärten und Gemeinschaftsflächen sind jeweils als optisch zusammenhängende Grünflä-

chen zu gestalten. Die Giebelwände der Wohnhäuser sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Die Parkflächen, sowie sämtliche Verkehrsflächen sind so zu befestigen, daß die Versickerung vor Ort möglich ist. Schließlich soll das anfallende Wasser so weit wie möglich im gesamten Plangebiet in Zisternen gesammelt und genutzt werden.

Die vorhandenen Grünfestsetzungen werden nach Auffassung der Gemeinde Lütschena-Stahmeln zu einer weitgehenden Einbindung des Plangebietes in Natur und Landschaft führen. Die mit der Errichtung von gewerblich genutzten Gebäuden einhergehenden Eingriffe können somit weitgehend ausgeglichen werden.

7.5 **Klima**

Aus dem Grünordnungsplan geht hervor, daß der Gutshof Stahmeln, der nordwestlich von Leipzig in der Leipziger Tieflandsbucht liegt, sich in einem stark kontinental beeinflussten Klimabereich befindet. Das kontinentale Klima zeichnet sich durch relativ wenige Niederschläge, größere Temperaturschwankungen zwischen Tag und Nacht, sowie kältere Winter und heißere Sommer aus. Bei Invasionswetterlagen im Winterhalbjahr ist aufgrund der Nähe des Gebietes zur Stadt Leipzig mit Immissionsbelastungen zu rechnen.

Aufgrund seiner Bebauung und Flächenbefestigung zählt der Gutshof Stahmeln als kleinräumiges Wärmeentstehungsgebiet. Die Temperaturerhöhung ist im Sommer abhängig von der Bebauungsdichte und Durchgrünung, d.h. die klimatischen Verhältnisse werden sich in dem Maße verschlechtern, je dichter und geschlossener die Bebauung wird. Durch die Sonneneinstrahlung kommt es im Sommerhalbjahr zu einer starken Aufheizung der Dach-, Asphalt- und Pflasterflächen bzw. Hauswände, wodurch die darüber liegenden Luftschichten ebenfalls stark erwärmt werden. Aufgrund der geplanten geschlossenen Bebauung ist eine Frischluftzufuhr aus den angrenzenden Bereichen nur bedingt möglich. Des weiteren besitzen Dach- und Asphaltflächen eine sehr hohe Wärmespeicherfähigkeit, d.h. die aufgenommene Wärme wird nach Beendigung der Sonneneinstrahlung nur sehr langsam wieder abgegeben, womit es auch nachts nicht zur Abkühlung kommen wird.

Um diesem Effekt entgegenwirken zu können und eine gute Wohnqualität zu erreichen, wird der Grünanteil durch schattenspendende, großkronige Bäume und Fassadenbegrünung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes erhöht werden.

Die Gemeinde Lützschena-Stahmeln ist daher der Auffassung, daß ein übermäßiges Aufheizen der Flächen verhindert werden wird.

7.6 Gesamtbetrachtung

Die Gemeinde Lützschena-Stahmeln ist der Auffassung, daß durch die beschriebenen Maßnahmen die Einwirkungen auf Natur und Landschaft möglichst gering gehalten werden. Soweit sie bei Aufrechterhaltung der Planung unvermeidbar sind, werden sie weitgehend gemindert und soweit wie möglich ausgeglichen werden. Nach Ansicht der Gemeinde sind die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft hinnehmbar, auch soweit sie nicht ausgeglichen werden. Die Gemeinde räumt den übrigen planerischen Belangen in Anbetracht der mit der Planung verbundenen positiven Auswirkungen, insbesondere soweit sie in dieser Begründung dargelegt sind, den Vorrang ein.

8. Auswirkungen auf Verkehr

8.1 Außenanbindung

Das Plangebiet liegt südlich der Bundesstraße B 6 Halle-Leipzig. Über die südlich und südöstlich des Plangebietes verlaufende Mühlenstraße, in die die aus dem Plangebiet führende Erschließungsstraße mündet, ist das Plangebiet für den Individualverkehr verkehrlich ausgezeichnet angebunden. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist ebenfalls gewährleistet. Sie erfolgt über die Straßenbahnlinie 11, die auf der Bundesstraße B 6 verläuft.

8.2 Innere Erschließung

Das Plangebiet ist über die Einmündung der aus dem Plangebiet kommenden Erschließungsstraße in die Mühlenstraße im Südosten des Plangebietes an den überörtlichen Ver-

kehr angebunden. Die innere Erschließung erfolgt über die Erschließungsstraße, die um den rechteckigen Mittelplatz verläuft und an alle Gebäude, die geplanten und die bereits bestehenden, heranführt.

Die Dimensionierung der Erschließungsstraße ist angesichts der geringen Größe des Plangebietes und der angestrebten Mischnutzung geeignet, den Ziel-, Quell- und Binnenverkehr des Plangebietes aufzunehmen. Gegebenenfalls kann an der Einmündung der Erschließungsstraße in die Mühlenstraße eine Lichtzeichenanlage installiert werden; insbesondere wenn sich herausstellen sollte, daß die Verkehrsbelastung durch den Lieferverkehr von und zu den Mühlenwerken Stahmeln dies erforderlich macht.

Für die Freiwillige Feuerwehr Stahmeln besteht eine Aus- bzw. Einfahrt. Ein Verstellen soll durch entsprechende verkehrsrechtliche Verbotsschilder verhindert werden. PKW-Stellplätze sind für Mitglieder der Freiwilligen Feuerwehr im Rahmen der Sächsischen Bauordnung ausgewiesen.

9. Sonstige Erschließung

9.1 Energieversorgung

Die Stromversorgung wird für das Plangebiet von der Westsächsischen Energie-Aktiengesellschaft (WESAG) gesichert und durchgeführt.

Die WESAG betreibt im Bebauungsgebiet Verteilungsanlagen des Nieder- und Mittelspannungsnetzes. Der Aufbau des inneren Versorgungsnetzes wird auf der Grundlage der Bedarfsanmeldungen der Kunden erfolgen.

Die Richtlinien der WESAG werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

9.2 Gasversorgung

Für die Gasversorgung des Plangebietes ist die Erdgas Westsachsen GmbH (EWS) zuständig. Die EWS kann zur Beheizung der Objekte Erdgas anbieten.

9.3 Telekom

Nach dem Telekommunikationsgesetz ist die Deutsche Telekom AG (DTAG) verpflichtet, jeden Teilnehmer anzuschließen. Sie finanziert die erforderlichen Leistungen und stellt Kabel und Leitungen zu einem vereinbarten Zeitpunkt zur Verfügung.

9.4 Wasserversorgung

Der zuständige Versorgungsträger ist die Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH. Die Gesellschaft hat in ihrer Stellungnahme vom 05. Juni 1996 die ausreichende Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser angekündigt. Dazu sind Trinkwasserleitungen in der Mühlenstraße zwischen der vorhandenen Trinkwasserleitung DN 150 Mühlenstraße/Am Anger sowie entsprechend der Bebauung im "Zum Winkel" zu verlegen.

Die Löschwasserversorgung erfolgt über Hydranten aus dem Trinkwasserversorgungsnetz. Es sind Überflurhydranten nach DIN 3222 in einem Abstand von 80 bis 120 m vorgesehen. Die Löschwasserversorgung wird entsprechend der Stellungnahme des Landratsamtes vom 23. Mai 1996 so sichergestellt, daß mindestens 1600 l/min (96 m³/h) Löschwasser für eine Versorgungsdauer von mindestens zwei Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließdruck der Hydranten wird ca. 3,0 bar betragen und wird bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten.

9.5 Abwasser

Die Entsorgung des Schmutzwassers und des Regenwassers wird von den Kommunalen Wasserwerken Leipzig GmbH gemäß Schreiben vom 05. Juni 1996 sichergestellt. Im Rahmen der Planung der Erschließung wird geprüft werden, ob im Einzelfall Regenwas-

serzisternen eingebaut werden sollten. Das anfallende Dachwasser soll soweit wie möglich im gesamten Baugebiet in Zisternen gesammelt und genutzt werden.

9.6 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird im Rahmen der kommunalen Abfallentsorgung gewährleistet.

Soweit ein Abbruch der vorhandenen baulichen Anlagen (Garagen, Schornstein) vorgesehen ist, soll eine Abbruchkonzeption gemäß der Stellungnahme des Staatlichen Umweltafhamtes vom 14. Mai 1996 erarbeitet werden.

9.7 Sicherstellung der Erschließung

Die Gemeinde Lützscheda-Stahmeln wird die internen Erschließungsanlagen für Verkehr, Wasser und Abwasser auf ihre Kosten errichten lassen und entsprechend BauGB auf die Anlieger umlegen.

10. Altlasten

In dem Plangebiet befinden sich laut Altlastenkataster des Landkreises Leipziger Land keine Flächen mit Altlastenverdacht. Somit ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand gemäß § 8 Abs. 3 Erstes Gesetz zur Abfallwirtschaft und zum Bodenschutz im Freistaat Sachsen (EGAB) vom 12.08.1991 von einer Altlastenfreiheit auszugehen.

Während der Bauvorbereitung und -durchführung, zur Kenntnis kommende nicht unerhebliche altlastenrelevante Sachverhalte sollen dokumentiert werden. Das Umweltafhamt soll darüber gemäß § 10 Abs. 3 EGAB umgehend informiert werden.

Aus einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst im Jahre 1991 ausgearbeiteten Übersichtskarte geht hervor, daß das Plangebiet munitionsverseucht ist. Vor Beginn der Erdarbeiten soll ein Antrag mit Lageplan an die Polizeidirektion Zentrale Dienste Sachsen - Kampfmittelbeseitigungsdienst - über Landratsamt Leipziger Land, Tröndlinring 3, 04105 Leipzig, für eine Absuche übersandt werden.

Die Gemeinde Lützschena-Stahmeln geht davon aus, daß diese Anregungen aufgegriffen werden.

11. Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt in einem archäologischen Relevanzbereich. Das Landesamt für Archäologie hat in der Stellungnahme vom 25. März 1996 erklärt, keine Einwände gegen die Planung zu erheben.

Im Rahmen der Baumaßnahmen sollen die Belange des Denkmalschutzes gewahrt werden. Bodenfunde sind gemäß § 20 SächsDSchG zu melden. Das Landesamt für Archäologie soll vom Baubeginn im Fall der Unterkellerung der Neubauten mindestens drei Wochen vorher informiert werden. Die Bauanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter benennen. Ergeben sich im Zuge der Erdarbeiten archäologische Untersuchungen, so soll den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung gewährt werden.

Die Gemeinde Lützschena-Stahmeln geht davon aus, daß diese Anregungen aufgegriffen wurden.

12. Kosten der Planung

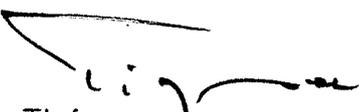
Infrastruktur- und Erschließungsanforderungen werden von der Gemeinde Lützschena-Stahmeln getragen und entsprechend BauGB und KAG umgelegt.

AUSFERTIGUNG

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr.E-88 "Gutshof-Stahmeln" der ehemaligen Gemeinde Lützschena-Stahmeln wird hiermit ausfertigt.

Leipzig, den




Tiefensee
Oberbürgermeister