



## Neufassung Nr. VI-A-05670-NF-03

Status: öffentlich

Eingereicht von  
**Ortschaftsrat Lützschena-Stahmeln**

Betreff:  
**Änderung Bebauungsplan 354 Gewerbepark Stahmeln**

Beratungsfolge (Änderungen vorbehalten):  
Gremium

FA Wirtschaft, Arbeit und Digitales  
FA Stadtentwicklung und Bau  
Ratsversammlung

voraussichtlicher  
Sitzungstermin

26.02.2019  
12.03.2019  
13.03.2019

Zuständigkeit

2. Lesung  
2. Lesung  
Vorberatung

### Beschlussvorschlag:

1. Der B-Plan 354 "Gewerbepark Stahmeln" (Vorlage V/3848) wird zur Schaffung eines größeren Mischgebietes zu Lasten der vorgesehenen Gewerbegebiete GE 6-12 geändert und in den dort entstehenden Mischgebieten das Zusammenwachsen der Ortsteile Lützschena und Stahmeln gefördert, der Geschosswohnungsbau zur Schaffung von bezahlbaren Wohnungen sowie ein zentraler Schulstandort vorgesehen.
2. Dazu sind insbesondere das Bebauungs- und Nutzungskonzept (Punkt 9. I und die nachfolgenden Festsetzungen so zu ändern, dass anstelle der Gewerbegebiete GE 6-GE 12 Wohnnutzungen, ein Schulstandort und weitere zulässige Nutzungen, die bereits in den Mischgebieten MI 1.2. und 1.3. ausgewiesen sind, entstehen.

Nach vorläufiger Durchsicht sind **Punkt 12 Planungsrechtliche Festsetzungen** in **Pkt. 12.1.1. Mischgebiete**

TF 1.1.1 bis 1.1.3 um weitere Gebiete die Wohnungsbau und Mischnutzung zu ergänzen.

TF 1. 14 ist auch auf die weiteren Gebiete zu erstrecken.

#### **Punkt 12.1.2. Gewerbegebiete**

TF2 nur die GE 1 -GE 5 aufzunehmen

TF 1.1.9 gilt nur für GE 1 - GE 5

#### **Pkt. 12.2.1**

ZF 3 bleibt nur für GE 1- GE 5 bestehen, GE 6- GE 12 werden Mischgebiete

3. Die Stadtverwaltung wird beauftragt, mit dem Eigentümern im Sinne der obigen Prämissen weiter zu verhandeln und den städtebaulichen Vertrag anzupassen.

## Übereinstimmung mit strategischen Zielen:

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>			nein	<input type="checkbox"/>	wenn ja,
Kostengünstigere Alternativen geprüft	<input type="checkbox"/>	nein	<input type="checkbox"/>		ja, Ergebnis siehe Anlage zur Begründung
Folgen bei Ablehnung	<input type="checkbox"/>	nein	<input type="checkbox"/>		ja, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung
Handelt es sich um eine Investition (damit aktivierungspflichtig)?	<input type="checkbox"/>	nein	<input type="checkbox"/>		ja, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung

<b>Im Haushalt wirksam</b>		von	bis	Höhe in EUR	wo veranschlagt
Ergebnishaushalt	Erträge				
	Aufwendungen				
Finanzhaushalt	Einzahlungen				
	Auszahlungen				
Entstehen Folgekosten oder Einsparungen?		<input type="checkbox"/>	nein	<input type="checkbox"/>	wenn ja,

<b>Folgekosten Einsparungen wirksam</b>		von	bis	Höhe in EUR (jährlich)	wo veranschlagt
Zu Lasten anderer OE	Ergeb. HH Erträge				
	Ergeb. HH Aufwand				
Nach Durchführung der Maßnahme zu erwarten	Ergeb. HH Erträge				
	Ergeb. HH Aufwand (ohne Abschreibungen)				
	Ergeb. HH Aufwand aus jährl. Abschreibungen				

<b>Auswirkungen auf den Stellenplan</b>	<input type="checkbox"/>	nein	<input type="checkbox"/>	wenn ja,
Beantragte Stellenerweiterung:			Vorgesehener Stellenabbau:	
<b>Beteiligung Personalrat</b>	<input type="checkbox"/>	nein	<input type="checkbox"/>	ja,

## Sachverhalt:

Nach nochmaliger und intensiver Auseinandersetzung mit dem B-Plan Entwurf konzentriert sich der Ortschaftsrat nach wie vor auf die Änderung des B-Planes in den Festsetzungen und sichert damit die Gewerbeansiedlung in den GE 1- 5 für die Eigentümer und die Förderung des Wohnungsbaues sowie das

- a) das Zusammenwachsen der Ortsteile Lützschena und Stahmeln,
- b) arbeitsplatznahe Wohnquartiere zur Verkehrsvermeidung,
- c) die stadtbauliche Funktion der Siedlungen und notwendige soziale Einrichtungen, altersgerechtes Wohnen und ein neuer Schulkomplex entstehen,
- d) nicht störende Gewerbeansiedlungen nur angrenzend an die Bahntrasse und B 6 , und bei planungsrechtlicher Zulässigkeit gegenüber von Mischgebieten im nordwestlichen Bereich am Wiesenring neu zugelassen werden,
- e) der Lieferverkehr ausschließlich über die B 6 und vorgelagerte Stellflächen abgewickelt wird.

Der Ortschaftsrat Lützschena-Stahmeln hat sich in der Sitzung am 15.10.2018 im TOP 7 mit seinem Antrag VI-A-05670 betreffend der Änderung des B-Planes 354 "Gewerbepark Stahmeln" und nach den Beratungen in den Fachausschüssen befasst.

Auch den überarbeitete Verwaltungsstandpunkt kann der OR nicht mittragen, weil er den Interessen der Einwohner widerspricht und im Fazit ein reiner Prüfauftrag zu wenig ist. Er schlägt weiter als Kompromiss vor, den Bau der 3 geplanten großflächigen Gewerbehallen und bei planungsrechtlicher Zulässigkeit die Gewerbegebiete GE 4 und 5 vorzusehen und **gleichzeitig** für die Ortschaft dringend benötigte Infrastruktur und Wohnbebauung in einem erweiterten Mischgebiet zu schaffen.

Für diesen Kompromiss kämpft der Ortschaftsrat zum Wohle seiner Einwohner und dem stadtbaulichen Ziel einer geschlossenen Ortschaft, weil:

- das Ziel aller Anwohner ist, das Zusammenwachsen der Ortsteile durch Wohnungsbau zu erreichen,
- diese Aufgabe seit dem Zusammenschluss der ehemaligen Gemeinden Lützschena und Stahmeln oberste Priorität hat,
- selbst im Amtsblatt bei der Eingemeindung 1999 dieses Ziel aufgegriffen und begrüßt wurde,
- wer in der Ortschaft wohnt, Sorge um den lagegünstigen Wohnstandort hat und, möchte hier wohnen bleiben und arbeiten, nur so lässt sich Heimatverbundenheit verwirklichen,
- kurze Wege zur Arbeit das aktuelle Thema sind, daher muss das arbeitsplatznahe Wohnen bei Gewerbeansiedlung abgesichert sein, der Wohnungsbedarf ist durch die wachsende Zahl der Arbeitsplätze im GVZ begründet,

- durch arbeitsplatznahe Wohnquartiere und die Ansiedlung von Kita und gemeinsamen Schulstandort Radverkehr gefördert werden kann,
- soziale Einrichtungen schon jetzt in der Ortschaft fehlen und an einem zentralen Standort gut erreicht werden können,
- Bedarf an altersgerechten Wohnen, Kita und Schule durch die neuen Wohnstandorte an der Stahmelner Mühle und in der alten Sternburg Brauerei steigen,
- schon jetzt Anwohnerbeschwerden zum Schulstandort neben dem Sportplatz in Lützschena vorliegen,
- der Wachstumstrend von Leipzig auch in Lützschena und Stahmeln ankommen oder verwirklicht werden muss.

Der Ortschaftsrat hat zur Gewerbeansiedlung und zum weiteren Verfahren folgende Meinung:

Die Gewerbeansiedlung an der B6 und der Bahntrasse bietet dem Investor genügend Raum und muss verträglich mit der Ortschaft gestaltet werden, da ist der B-Plan auf einem guten Weg. Soweit die erweiterten Mischgebiete nicht in der Festsetzung betroffen sind, können auch die Gewerbegebiete GE 4 und 5 entstehen.

Die Erfolgsaussicht der Schadensersatzforderung aus dem Verwaltungsverfahren ist nach wie vor nicht dargelegt, die Hinweise auf Vertrauensschutz und einem offenen Ausgang des Verfahrens sowie die Übersicht als Tischvorlage reichen nicht.

Gegenforderungen der Stadt, z. B. aus entgangenen Einnahmen und Abwehrpositionen durch fehlende Betreuung der Bebauung aus dem V+E Plan seit 1995 durch die Eigentümer sind nicht dargelegt.

Vor der Aushandlung des städtebaulichen Vertrages muss die Abwägung abgeschlossen sein.

Der Ortschaftsrat ist bei der Neufassung des städtebaulichen Vertrages einzubinden.