



**Ortschaft
Lützschena-Stahmeln**



Stadt Leipzig

Auszug aus Protokoll der Sitzung des Ortschaftsrates Lützschena vom 4.12.2023 bezüglich der

Beschlussvorlage VII-DS-07776 Betreff: **Bebauungsplan Nr.: 445** „Wohnquartier Zur Alten Brauerei“
Satzungsbeschluss, Beratung und Beschluss

und

Beschlussvorlage VII-DS-09077 Städtebaulicher Vertrag zum B-Plan Nr. 445 „Wohnquartier Zur Alten Brauerei“: Erschließung, Grün, Artenschutz, mietpreisgebundener Wohnungsbau,

Beschluss 159/12/23

Der Ortschaftsrat Lützschena-Stahmeln stimmt dem Bebauungsplan Nr. 445 zu.

Beschluss 160/12/23

**Der Ortschaftsrat stimmt dem Städtebaulichen Vertrag zum B-Plan 445 nach dessen
Kenntnisnahme zu.**

Votum 8/0/0 (Acht ja/kein Nein/keine Enthaltung)

Begründung für die Beschlüsse 159/12/23 und 160/12/23;

Für den Ortschaftsrat Lützschena ist die Aufstellung des Bebauungsplan 445 sowie der Abschluss des
städtebaulichen Vertrages für das Wohnquartier zur alten Brauerei von erheblicher Bedeutung.

1. **Die Entwicklung der Ortschaft hängt maßgeblich von der Entwicklung der im Ortskern
liegenden ehemaligen Sternburg-Brauerei ab.**

**Das Gebiet der Brauerei stellt den Ortskern der Ortschaft Lützschena dar. Eine Entwicklung
der Ortschaft ist damit nur möglich, wenn auch dieses Gebiet baulich entwickelt wird.** Mit
seinen 5,3 ha ist der Bebauungsplan für die Entwicklung des Ortzentrums von maximalem Interesse
der Ortschaft. Im südlichen Bereich des Plangebiets ist nicht nur der Kindergarten und das
Nahversorgungszentrum vorgesehen. Hier sollen auch Räume für die Bibliothek, Räume für den
Ortschaftsrat, für die Seniorenarbeit und Brauchtum vorgesehen. Diese sind von tiefgreifender
Wichtigkeit für die Versorgung der Ortschaft und für das soziale und kulturelle Leben in der
Ortschaft.

2. **Fassadenschutz ist Fledermausschutz – Artenschutz nur durch Bebauungsplan erreichbar**

**Die Umweltbelange sowie Belange des Naturschutzes können nur durch die Sanierung der
Gebäude gewahrt werden.** Insofern besteht seitens des Ortschaftsrates ein erhebliches Interesse
an der Sanierung der Gebäude. Die vorhandenen Fledermauspopulationen, wie die
Breitflügelfledermaus, benötigt Nistmöglichkeiten unter den Dächern der Gebäude bzw. in
Hohlräumen der Fassaden. Wenn indes die Dächer und Fassaden aufgrund ihres Zustandes
einbrechen, geht nicht nur ein denkmalgeschütztes Objekt verloren, sondern auch die Nistplätze der
Fledermäuse. Einige Fassaden sind bereits eingestürzt. Ohne Dächer keine Nistplätze, ohne
Fassaden keine Höhlen und damit keine Fledermäuse. Bei Brandstiftung, wie es zuletzt häufiger
vorkam, besteht zusätzlich die Gefahr, dass die Fledermäuse im Qualm und Feuer ums Leben
kommen. **Eine Sanierung mit der gleichzeitigen Schaffung von Nistmöglichkeiten kann die**

Population und den Lebensraum dauerhaft und nicht nur noch für die nächsten zwei, drei Jahre bis zum vollständigen Einsturz der Gebäude erhalten.

3. Erhalt der denkmalgeschützten und ortsprägenden Gebäude verlangen schnelles Handeln

Die denkmalgeschützten Objekte, insbesondere das Sudhaus und Turmhaus der Brauerei prägen wie keine anderen das Ortsbild und die Ortsgeschichte von Lützschena. Diese sind identitätsstiftend. Die Sternburg Brauerei ist weit über die Region bekannt. Die Baulichkeiten stehen für Industriekultur. Der Begründer der Brauerei, Maximilian Speck von Sternburg, ist eine herausragende Persönlichkeit, der auch für die Stadt Leipzig geschichtlich, wie aktuell eine wesentliche Bedeutung hat. Die Familie Speck von Sternburg ist allen Bürgern und Besuchern der Stadt Leipzig durch die Maximilian Speck von Sternburg Stiftung, deren Bilderbestand das Fundament der alten Malerei des Museums der bildenden Künste darstellt, durch das Gebäude Specks Hof und auch durch die Sammlungen im stadthistorischen Museum, im Grassi Museum, Museum für Völkerkunde mit der Sammlung Hermann Speck von Sternburg und auch durch den Schlosspark Lützschena dauerhaft präsent. Wolf Dietrich Speck von Sternburg (Träger der Ehrennadel der Stadt Leipzig) unterstützt die Stadt Leipzig durch sein ehrenamtliches Engagement in den verschiedensten Bereichen.

Die Brauereigebäude, insbesondere das Sudhaus und Turmhaus stehen unter Denkmalschutz. In § 11 Abs. 3 der sächsischen Verfassung heißt es:

Denkmale und andere Kulturgüter stehen unter dem Schutz und Pflege des Landes.

Diese Verpflichtung aus der Verfassung ist einzuhalten. Der Erhalt liegt zudem im Interesse und dem Selbstverständnis der Bürger von Lützschena und der vielen Freunde des Denkmalschutzes sowie der Sternburg Brauerei.

4. Abwägung: Umweltschutz, Naturschutz, Denkmalschutz und Interessen der Ortschaft können alle übereinstimmend nur durch die Zustimmung zum Bebauungsplan erreicht werden.

Für die Ortschaft ist es von aller größter Bedeutung, dass eine sinnvolle Abwägung der Interessen stattfindet. Bei der Ansiedlung von Großunternehmen, wie nicht zuletzt mit der Firma Drexlmaier, werden Bebauungspläne in wenigen Wochen entwickelt. Auch diese liegen in den Revieren der Fledermäuse, die dort früher vorhandene Feldsituation als Futterquellen nutzten. Dort konnte eine Abwägung zu Gunsten der Ansiedlung von Unternehmen erfolgen.

Jetzt ist wieder eine Abwägung einerseits zwischen den Interessen der Bürger der Ortschaft an der Schaffung des Kindergartens, an der Schaffung einer Nahversorgung, den verfassungsgeschützten Interessen des Denkmalschutzes und andererseits dem Naturschutz.

Wenn man aber zusätzlich berücksichtigt, dass vorliegend die Populationen der Fledermäuse auf Fassaden und Dächer sowie Keller angewiesen sind, die aber ohne Sanierung aufgrund des Verfalls und Brand in den nächsten Jahren verlorengehen, dann gebietet die Abwägung gerade auch im Interesse des Naturschutzes, dass ein Erhalt der Fassaden und Dächer bei Schaffung von Nistplätzen geboten ist, also auch der Naturschutz gerade durch die Zustimmung zum Bebauungsplan erreicht wird und nicht durch die Ablehnung. Insofern steht vorliegend der Naturschutz und Artenschutz gerade nicht im Widerspruch zur Zustimmung zum Bebauungsplan, der gemeinsam mit dem städtebaulichen Vertrag dem Schutz der Fledermäuse Rechnung trägt.

Aus diesem Grund stimmt der Ortschaftsrat einstimmig für die Zustimmung zur Verabschiedung des Bebauungsplanes 445 Wohnquartier Brauerei.

Eva-Maria Schulze

Ortsvorsteherin