

STADT LEIPZIG

04.12.2023

Ortschaftsrat Lützschena-Stahmeln

VI. Wahlperiode

## **SITZUNGSPROTOKOLL 11/2023**

**der Sitzung des Ortschaftsrates Lützschena-Stahmeln**

**am Montag, 04.12.2023, 18:30, in Lützschena-Stahmeln,**

**im Leipzig Hotel Lützschena**

### **TOP 1 Eröffnung und Begrüßung**

Die Ortsvorsteherin Frau Schulze eröffnet um 18.30 Uhr die Sitzung und begrüßt die Gäste, die Mitglieder des Ortschaftsrates sowie den Protokollant Herrn Sack.

### **TOP 2 Feststellungen der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung**

Es sind 7 von 7 Ortschaftsräten und die Ortsvorsteherin Frau Schulze anwesend. Der Ortschaftsrat ist gemäß § 39 Sächsische Gemeindeordnung beschlussfähig.  
Als Mitunterzeichnende des Protokolls der laufenden Sitzung werden Frau Poschinski und Herr von Erffa bestimmt.

### **TOP 3 Protokollkontrolle**

Es gibt aktuell noch keine Ergebnisse zur Anfrage bezüglich der Beschilderung der Ortsverbindungsstraße nach Böhlitz-Ehrenberg. Eine Anfrage der Ortsvorsteherin beim VTA wurde noch nicht beantwortet.

### **TOP 4 Beratung und Beschluss zum Antrag VII-A-08945 und zum VSP VII-A-08945-VSP-01 eingereicht vom Ortschaftsrat Lützschena-Stahmeln zu Lärmmessungen in Lützschena-Stahmeln,**

Der Ortschaftsrat Lützschena-Stahmeln stimmt dem VSP zu, das die Einrichtung von Lärmmessstationen innerhalb der Ortschaft im laufenden Verwaltungshandeln berücksichtigt wird und benennt Standorte für die Aufstellung der Lärmmessstationen: Als Messstandort wird der Standort 04159 Leipzig, Auf der Höhe 12a bei Herrn Werther bestimmt, der mit der Aufstellung auf seinem Eigentum einverstanden ist. In Abstimmung mit Herrn Werther ist er der Ansprechpartner zur Aufstellung der Fluglärmmessstation. Messzeitraum Mai bis Oktober.

Die Adresse lautet: Helmut Werther, 04159 Leipzig, Auf der Höhe 12a. Es wird auf die Messungen im Jahr 2014 Bezug genommen, so dass dem Flughafen die örtlichen Gegebenheiten für die Aufstellung der Messstation bekannt sind.

Eine weitere Möglichkeit besteht bei Familie Ziegler im Innenhof der Wohnanlage Kleiner Poetenweg 44/ Radefelder Weg.

Beschluss 158/12/23

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

### **TOP 5 Beschlussvorlage VII-DS-07776 Betreff: Bebauungsplan Nr: 445 „Wohnquartier Zur Alten Brauerei“ Satzungsbeschluss, Beratung und Beschluss,**

Herr Patrick Mehrwald vom Stadtplanungsamt der Stadt Leipzig sowie Herr Alexander Petzsche vom Verkehrs- und Tiefbauamt erläutern den Bebauungsplan des Wohnquartiers zur alten Brauerei. Es sollen bis zu 550 Wohnungen gebaut werden, ca. 1 PKW-Parkplatz pro Wohnung, ca. 1.200

Fahrradstellplätze, ca. 26 Besucherparkplätze.

Das Wohngebiet ist im Wesentlichen verkehrsfrei konzipiert. Lediglich zu den Besucherparkplätzen und Tiefgarageneinfahrten gibt es öffentliche Zufahrten. Es sind Grünflächen und Spielplätze, sowie ein Kindergarten geplant.

Der größte Teil der Neubauten soll mit begrünten Flachdächern bestückt sein, Solarmodule sollen in Ständerbauweise integriert werden. Nicht störende Gewerbe werden ermöglicht, z.B. Cafe('s), kleine Läden.

Die energetische Versorgung wird unter ökologischen Gesichtspunkten geplant. Ein durchdachtes Entwässerungskonzept ist so konzipiert, dass auch Jahrhundertregenereignisse bewältigt werden können.

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

Beschluss 159/12/23

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

**TOP 6 Beschlussvorlage VII-DS-09077 Städtebaulicher Vertrag zum B-Plan Nr. 445 „Wohnquartier Zur Alten Brauerei“: Erschließung, Grün, Artenschutz, mietpreisgebundener Wohnungsbau.**

Herr Alexander Petzsche vom VTA der Stadt Leipzig erläutert den Entwurf des städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Leipzig und dem Investor Hildebrand & Partner. Inhaltlich erläutert er die vertragliche Flächensicherung:

1. Die Grundstücksüberführung für die öffentlichen Belange,
  2. Beschränkt persönliche Dienstbarkeiten, wie Grundflächenrechte, Artenschutz, 30 % geförderten Wohnungsbau,
  3. Realisierung als autoarmes Quartier,
- Desweiteren wird die Berücksichtigung eines ausreichenden Artenschutzes und von Pflanzmaßnahmen geregelt.

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

Beschluss 160/12/23

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 stadtgeschichtlichen 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 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.

### **TOP 7 Einwohnerfragen**

Die Bürger stellen Fragen an Heiko Leisten, den Geschäftsführer der Firma Hildebrand & Partner zum Baubeginn und der voraussichtlichen Dauer der Baumaßnahmen. Wenn der Stadtrat dem Bebauungsplan und städtebaulichen Vertrag zustimmt, wird voraussichtlich im Frühjahr 2024 Baustart sein und voraussichtlich 4-5 Jahre gebaut. Die ersten Wohnungen werden Ende 2025 bezugsfertig sein. Die Kita wird von der Stadt gebaut, nicht von Hildebrand & Partner.

### **TOP 8 Sonstiges**

Beschluss 161/12/23 vom 04.12.2023: Antrag auf Bereitstellung von Haushaltsmitteln und Durchführung nachfolgend benannter baulicher Maßnahmen in der Ortschaft Lützschena-Stahmeln

Der Ortschaftsrat beantragt die Realisierung folgender notwendiger Maßnahmen in der Ortschaft:

#### **1. Radwege/Gehwege**

- 1.1. Änderung/Ergänzung der Beschilderung zur Radverkehrsführung stadteinwärts Richtung der Halleschen Straße von Ortsgrenze Schkeuditz Richtung Leipzig bis „Am Bildersaal“ (hier Einfahrt auf Geh-/Radweg nach Stahmeln) ermöglichen oder bis Wirtschaftsweg kurz vor Lützschena -hier fehlt die Beschilderung, sodass Gehweg nicht benutzt werden darf
- 1.2. Eindeutige Radverkehrsführung/ -Beschilderung stadtauswärtige Richtung von „Stahmeln Allee“ bis Einmündung Bahnstraße herstellen. - hier wird der vorhandene Radweg wegen fehlender Schilder nicht fortgeführt, wie sollen sich die Radfahrer verhalten?
- 1.3. Realisierung der geplanten Rad-/Gehwege von Stahmeln Richtung S - Bahnhof durch den Gewerbepark Stahmeln. -Ist jetzt angezeigt, da Verlauf an der B6 durch dortige Baumaßnahmen eingebunden werden kann
- 1.4. Planung und Realisierung Rad-/Fußweg außerhalb des B - Plangebietes "Gewerbegebiet Stahmeln Allee" für die Erreichbarkeit des neuen Grundschulstandortes aufnehmen, einschließlich des Weges, der sich im B-Plangebiet fortsetzt, nördlich der Halleschen Straße zwischen Lützschena und Stahmeln,
- 1.5. Endgültige Fertigstellung Geh-/Radweg an der S-Bahn nach Lindenthal durch Klärung mit der DB,
- 1.6. Schaffung Rad-/Gehweg vom S- Bahnhofsteig über den Freirodaer Weg bis zum Schrägweg. -dient der besseren Erschließung des S-Bahnhaltetes und des Radverkehrs innerhalb der Ortschaft
- 1.7. Herstellung Geh/Radweg vom Radfelder Weg Höhe Kleiner Poetenweg bis zur Bahnstraße, dadurch wird der S-Bahn-Haltepunkt besser erschlossen, (laufender Antrag des OR)
- 1.8. Herstellung Gehweg oberhalb der Bahnstr bis zum Jägergraben,
- 1.9. Teile der Mittel Geh-/Radweg entlang der Westseite des Sportplatzes wurden vorläufig anderweitig eingesetzt und sind neu einzuplanen,
- 1.10. Fehlenden Gehweg (Teilstück) in der Hohlen Gasse westlich Einmündung zum Dorettenring herstellen.

Es handelt sich um ca. 60 m, die sich vor den Grundstücken 1,3a und 3e befinden und zur Sicherheit für die Fußgänger wichtig sind,

- 1.11. Fehlenden Gehweg Elsteraue zwischen Hänicher Mühle und Hallescher Straße herstellen, durch neue Bebauung erforderlich,
- 1.12. Fußweg stadtauswärts auf Hallescher Str. Zwischen Querweg und Mühlenstr. herstellen, (Zugang zur Bushaltestelle ist bisher nicht gegeben),
- 1.13. Fußweg Windmühlenweg zwischen Hallescher Straße und Straßenbahn in erforderlicher Breite herstellen, (Zuwegung zur Grundschule und Straßenbahnhaltestelle),
- 1.14. Bahnstr., im Bereich der Gartenstadt, Mosaikpflaster inclusive leere Baumscheiben sanieren, (bisher erfolgte Teilsanierung)

#### **2. Straßen**

- 2.1. Gehwege und Straße zum Kalten Born auf Grund erheblicher Fahrbahnschäden sanieren,

Mosaikpflaster inklusive leere Baumscheiben sanieren. Mosaikpflaster äußerst uneben und Benutzung des Weges gefährlich,

2.2. Ertüchtigung der Äusseren Mühlenstr.

2.3. Fortführung der Oberflächensanierung der Halleschen Str. im Bereich Lützschena.

2.4. Stabilisierung der Randbereiche „Am Pfingstanger“ und „Lützschenaer Str.“.

2.5. Anliegerstraße Heidegraben Umänderung in eine verkehrsberuhigte Zone. Problem ist dem VTA bekannt

### **3. Sonstige**

3.1. Eine parallele Planung zu Änderung B-Plan 354 "Gewerbegebiet Stahmeln" und Schulneubau Grundschule muss möglich sein, kein Verweis auf Ausgleichsflächen und Gutachten, der Verwaltungsstandpunkt zum Antrag Beschleunigung des Schulneubaus ist auf völliges Unverständnis bei Bürgern und OR gestoßen, da Beschleunigung für gewerbliche Ansiedlungen i m m e r ermöglicht wird, Schulneubau wird so schnell wie möglich gebraucht,

3.2. Ausbau der Schienenersatzverkehr-Haltestelle TÜV Stahmeln und der Zuwegung dorthin, sowie der Beleuchtung, zurzeit fehlt eine sichere Zuwegung und Beleuchtung zu der Haltestelle, im Hinblick auf den geplanten Schulneubau und das Erfordernis sicherer Schulwege ist der Ausbau dringend erforderlich,

3.3. Rundbank um den Baum am Bauernsteg aufstellen,

3.4. Bank an der Kreuzung Bahnstraße/Jägergraben aufstellen.

Anmerkung: Mit der Nummerierung ist keine Wertigkeit verbunden.

Votum:

7/0/1 (Sieben dafür/ keiner dagegen/ eine Enthaltung)

Die Ortsvorsteherin berichtet, dass die Fahrradbügel an der Auwaldstation realisiert wurden. Außerdem wurde die Finanzierung der Auwaldstation für 2023 über eine Projektförderung mit 14.500,00 € gesichert.

Das Uhrenwerk im Gutshof Stahmeln wurde installiert, das Zifferblatt wird dieses Jahr noch montiert.

Die Ortsvorsteherin dankt dem Stadtrat Andreas Geisler für die umfangreiche Unterstützung des Ortschaftsrates Lützschena-Stahmeln und der Ortsvorsteherin bei der Umsetzung der Anliegen unserer Ortschaft.

Am 09.12.2023 findet am Lützschenaer Weihnachtsbaum das traditionelle Weihnachtssingen statt. Alle Bürger sind herzlich eingeladen.

Die nächste Ortschaftsratsitzung wird am 08.01.2024 stattfinden.

Die Sprechstunde des Ortschaftsrates findet nach telefonischer Voranmeldung im Rathaus Lützschena statt.

Dauer der Sitzung: 18:30– 20.30 Uhr, Anwesenheit Ortschaftsrat, siehe Anhang.

Eva-Maria Schulze  
Ortsvorsteherin

Frau Petra Poschinski  
Ortschaftrat

Freiherr Hubertus von Erffa  
Ortschaftsrat

Peter Sack  
Protokollant