Bebauungsplan für das Baugebiet II, Hallesche Str.,
in Lützschena, Gemarkung Hänichen, Flurstück 106
108 c und 110 c

B E G R Ü N D U N G

1. Einleitung - Bestandsaufnahme

Die Gemeinde Lützschena, ca. 2400 Einwohner ist aus drei ehemaligen Dörfern entlang der Hauptstraße, der Halleschen Straße - eines Abschnitts der B 6, zusammengewachsen. Ein kohärent zusammenhängender städtebaulicher Organismus mit einem entsprechenden Zentrum gibt es derzeit noch nicht. "Die wenigen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen sind mehr oder weniger innerhalb der bebauten Ortslage verteilt" (Auszug aus dem 2. Entwurf des Teilflächennutzungsplanes). Südlich und nördlich wird das Baugebiet II von der o.a. Halleschen Straße, bzw. von der Straßenbahn begrenzt, welche beide günstige Verkehrsverbindung zur benachbarten Großstadt Leipzig leisten. Am Südrand von Lützschena verläuft die sowohl ökologisch, als auch als Freizeitraum wichtige Elster-Luppe Aue.

2. Ziele des Bebauungsplanes

2.1 Funktionelle Struktur

Das Hauptziel des Bebauungsplans ist die teilweise lückenhafte funktionelle städtebauliche Struktur von Lützschena zu ergänzen. Der Bebauungsplan sieht ein bislang fehlendes Versorgungs- und Dienstleistungszentrum an der Halleschen Straße vor, das die bestehenden Altbaugebiete mit Versorgungseinrichtungen ergänzt. Eine geplante Erschließungsstraße, Eigentum der Gemeinde, soll das Baugebiet verkehrstechnisch von der B 6 aus erschließen.
Weil die Leipziger Verkehrsbetriebe einer direkten Anbindung des Baugebiets II an die Straßenbahn nicht zugestimmt haben, wird das Gebiet über einen Fußweg mit der Haltestelle Freirodaer Weg verbunden.

2.2 Gestalterische Ziele

Das Baugebiet wird von einer städtebaulichen Achse durchschnitten, von einem Fußweg, der die Straßenbahn mit der Halleschen Straße verbindet. Der Zuschnitt der bebaubaren Flächen wurde dermaßen konzipiert, daß die wichtigsten geplanten Baumassen mit kurzen

Frontfassaden zur Hauptstraße orientiert sind. Dadurch sollen sie sich in die Feingliedrigkeit des umgebenden, bestehenden Stadtgefüge günstig einfügen.

E-70

2.3. Begrünungskonzept

Der Text des Bebauungsplanes setzt fest, daß möglichst wenig Flächen zu versiegeln sind. Für die Eingriffe in den Naturhaushalt werden Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Paragraphen 8 BNatschG vorgesehen. Die überwiegend nach Süden in Richtung Weiße Elster orientierten geplanten langen Grünstreifen, verbunden mit den kurzen Ostwest-Grünstreifen, sollen es ermöglichen, ein gesamtes Grünflächensystem für Lützschena zu realisieren.

3. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Gemäß Paragraph 123 Absatz 1, BauGB ist die Erschließung eines Baugebietes Aufgabe der Gemeinde. Erschließungsanlagen im Sinne des Paragraphen 127, Absatz 2 BauGB sind die öffentlichen Straßen, Fuß- und Radwege und die Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen. Nach Paragraph 128, Abs. 1/1 BauGB umfaßt der Erschließungsaufwand Kosten für:

1. den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen;
2. ihre erstmalige Herstellung einschließlich der Einrichtungen für ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung;
3. die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen.

Laut Paragraph 129, Abs. 1 BauGB tragen die Gemeinden 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwands. Das Baugebiet umfaßt ca. 18.708 qm. Demnach werden die Erschließungskosten ca. DM 750.000,-- betragen: 18.708 qm x DM 40,-- / qm = 748.320,--
Davon muß zuletzt die Gemeinde mindestens 10 %, d.h. DM 79.000,-- übernehmen.

i. A.

.....
Dipl.-Ing. A. Czerny
A R C H I T E K T