

Stadt Lützen

**Vorbereitende Untersuchungen
für das Untersuchungsgebiet „Altstadt Lützen“
der Stadt Lützen**

Stand: 26.03.2018

Stadt Lützen

Vorbereitende Untersuchungen für das Untersuchungsgebiet „Altstadt Lützen“ der Stadt Lützen

Stand: 26.03.2018

Im Auftrag der

Stadt Lützen

Markt 1

06686 Lützen

Erarbeitung durch

KEWOG Städtebau GmbH

Schlossgasse 6

06667 Weißenfels

Inhalt

1	Vorbemerkungen	5
1.1	Anlass und Ziele der Vorbereitenden Untersuchungen	5
1.2	Rechtsgrundlagen	5
1.3	Verfahrensweise	6
1.4	Beteiligung der Betroffenen und der Öffentlichkeit.....	7
2	Rahmenbedingungen	8
2.1	Lage im Raum/überörtliche Verkehrserschließung.....	8
2.2	Landes- und Regionalplanung	8
2.3	Regionales Entwicklungskonzept Einheitsgemeinde Stadt Lützen (REK)	10
2.4	Flächennutzungsplan	10
2.5	Integriertes Entwicklungskonzept der Stadt Lützen (IEK)	11
2.6	Vorbereitende Untersuchungen 1996.....	13
3	Das Untersuchungsgebiet „Altstadt Lützen“	16
3.1	Historische Entstehung.....	16
3.2	Bevölkerungsentwicklung/Haushalte.....	18
3.3	Ortsbild und Denkmalschutz	21
3.4	Eigentümerstruktur	23
3.5	Gebäude- und Gebäudestruktur, Bauzustand, Leerstand.....	23
3.6	Nutzungsstruktur	25
3.7	Verkehrsstruktur.....	26
3.8	Erschließungszustand	27
3.9	Technische Infrastruktur.....	28
3.10	Grün- und Freiflächenstruktur.....	28
3.11	Altlasten/Kampfmittelverdachtsflächen	29
4	Ergebnisse der Eigentümerbefragung	30
5	Ergebnisse und Auswirkungen der Untersuchungen	33
5.1	Städtebauliche Missstände und Konfliktpotenziale	33
5.2	Fotodokumentation.....	36
6	Entwicklungskonzeption und städtebauliche Ziele	37
6.1	Ziele und Zwecke der Sanierung.....	37
6.2	Städtebauliche Entwicklungskonzeption.....	40
6.2.1	Städtebauliche Konzeption.....	40

6.2.2	Verkehrskonzeption.....	40
6.2.3	Freiraumkonzeption.....	40
6.2.4	Nutzungskonzeption	41
7	Maßnahmen, Kosten und Finanzierung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme	42
7.1	Erläuterung	42
7.2	Maßnahmenübersicht	43
7.3	Kosten- und Finanzierungsübersicht	45
7.4	Maßnahmenblätter.....	47
8	Verfahrensrechtliche Begründungen	80
8.1.1	Vorschlag und Begründung für die Abgrenzung des Sanierungsgebietes.....	80
8.1.2	Begründung des besonderen öffentlichen Interesses.....	80
8.1.3	Gewährleistung der zügigen Umsetzung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme.....	81
8.1.4	Begründung der Wahl des Sanierungsverfahrens	81
8.1.5	Sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht in der Sanierungssatzung.....	82
8.1.6	Auswirkungen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme auf die Betroffenen	82
8.1.7	Prüfung der Notwendigkeit eines Sozialplans	82
	Anlagen.....	83

1 Vorbemerkungen

1.1 Anlass und Ziele der Vorbereitenden Untersuchungen

Die Stadt Lützen führte bereits, im Zusammenhang mit der Aufnahme in das Landesprogramm „Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen im ländlichen Bereich“ im Jahr 1995, in den Jahren 1995 bis 1996 Vorbereitende Untersuchungen für das Gebiet „Lützen-Innenstadt“ durch. Im Ergebnis dieser Vorbereitenden Untersuchungen wurden die Ziele und Zwecke für die Städtebauliche Sanierungsmaßnahme im ländlichen Bereich „Lützen-Innenstadt“ formuliert. In Umsetzung dieser städtebaulichen Sanierungsmaßnahme konnten bisher wesentliche Sanierungsziele erfüllt werden. Mit dem Auslaufen des Städtebauförderungsprogramms „Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen im ländlichen Bereich“ im Jahr 2010 konnte die Sanierungsmaßnahme für das Gebiet „Lützen-Innenstadt“ nicht weitergeführt werden. Damit erfolgte die Umsetzung der ursprünglichen Sanierungsziele nicht vollständig und im Gebiet sind nach wie vor städtebauliche Missstände vorhanden. In diesem Zusammenhang bedürfen die ursprünglichen Sanierungsziele und geplanten Maßnahmen aus den Vorbereitenden Untersuchungen auch einer Überprüfung. Über das ursprüngliche Gebiet „Lützen-Innenstadt“ hinaus bestehen in angrenzenden Bereichen und Quartieren der Altstadt ebenfalls städtebauliche Missstände sowie Funktions- und Nutzungsdefizite sowohl im Gebäudebestand als auch im Infrastrukturbereich. Daher stellt das Gebiet „Altstadt Lützen“ auch weiterhin ein städtebauliches Problemgebiet dar.

Aus diesem Grunde erwägt die Stadt Lützen zur weiteren städtebaulichen Entwicklung des Stadtkerns die Neuweisung eines Sanierungsgebietes, welches weitere Quartiere und Bereiche über das Gebiet „Lützen-Innenstadt“ hinaus mit umfassen soll.

Um eine gesicherte Beurteilungsgrundlage bezüglich städtebaulicher Missstände sowie der Möglichkeit und dem Erfordernis einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme zur Lösung städtebaulicher Probleme im Gebiet zu erhalten, sind im Vorfeld der Ausweisung eines Sanierungsgebietes Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB notwendig.

Mit den Vorbereitenden Untersuchungen werden die im abgegrenzten Gebiet vorhandenen städtebaulichen Probleme ermittelt sowie die städtebaulichen Ziele, die mit der Sanierung erreicht werden können, dargelegt. Die Stadt erhält weiterhin Anhaltspunkte darüber in welchem Zeitraum die Sanierungsmaßnahme voraussichtlich stattfinden wird und mit welchen ungefähren Kosten gerechnet werden muss.

Ziel der Vorbereitenden Untersuchungen ist es, im Ergebnis, den Nachweis über städtebauliche Missstände im Gebiet zu geben. Grundlage zur Einschätzung bildet § 136 Abs. 3 BauGB. Weiterhin begründet die VU, dass die Sanierungsmaßnahme im öffentlichen Interesse liegt sowie erforderlich ist (§ 136 Abs. 1 BauGB) und zügig durchgeführt werden kann.

1.2 Rechtsgrundlagen

Die Vorbereitenden Untersuchungen wurden gemäß § 141 Abs. 2 BauGB durch die Stadt Lützen per Stadtratsbeschluss am 19.12.2016 eingeleitet. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte im Amtsblatt der Stadt Lützen am 13.01.2017.

Die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen dient der Prüfung der Sanierungswürdigkeit eines abgegrenzten Gebietes und ist die Voraussetzung für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes (Sanierungssatzung, § 142 BauGB).

Die gesetzliche Grundlage für die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen ergibt sich aus dem Baugesetzbuch, Zweites Kapitel, Besonderes Städtebaurecht, Erster Teil Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen. Maßgeblich für die Vorbereitenden Untersuchungen sind die §§ 136-139 BauGB zu Allgemeinen Vorschriften und die §§ 140-142 BauGB zu Vorbereitung und Durchführung Städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung über die Durchführung Vorbereitender Untersuchungen ist eine Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstigen Betroffenen) gemäß § 137 BauGB sowie die Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger (Behörden, Träger öffentlicher Belange) gemäß § 139 BauGB vorzusehen. Ziel ist es, die Betroffenen Eigentümer zur Mitwirkung bei der Sanierung und Durchführung baulicher Maßnahmen zu motivieren.

Zur Feststellung der Sanierungsbedürftigkeit im Gebiet wurde ergänzend zur Bestandsaufnahme vor Ort eine flächendeckende Eigentümerbefragung mittels Erfassungsbogen durchgeführt. Ziel der Befragung war es, eine Einschätzung des Gebäudezustandes über bereits durchgeführte und geplante Sanierungsmaßnahmen und die Qualität des Wohnumfeldes der Altstadt Lützen von den Eigentümer/-innen zu erhalten. Die Ergebnisse sind in Kapitel 4 zusammenfassend dargelegt.

1.3 Verfahrensweise

Verfahrensschritte

Beschluss zur Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen (VU)	19.12.2016
ortsübliche Bekanntmachung über den Beginn der VU im Amtsblatt	13.01.2017
frühzeitige Abfrage der Träger öffentlicher Belange (TÖB)	März 2017
Bestandsaufnahme Vor-Ort	März 2017
Beteiligung der Betroffenen (Eigentümerbefragung mit Erfassungsbogen)	Mai 2017
Durchführung einer Bürgerversammlung mit den betroffenen Eigentümern	27.06.2017
Vorstellung der Entwurfsfassung der VU im Bauausschuss	13.09.2017
Beschluss der Entwurfsfassung der VU im Stadtrat	25.09.2017
Förmliches Beteiligungsverfahren	13.11.-11.12.2017
Abwägungsbeschluss Vorbereitende Untersuchungen	26.03.2018
Beschluss über die Billigung des Ergebnisberichtes der Vorbereitenden Untersuchung	26.03.2018
Beschluss der Sanierungssatzung	

Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Karte 1 Gebietsabgrenzung

Das Untersuchungsgebiet bezieht sich auf den Kernbereich der Stadt Lützen und trägt die Bezeichnung „Altstadt Lützen“. Das Gebiet für die Vorbereitenden Untersuchungen beinhaltet demzufolge das historische Ortszentrum der Stadt Lützen mit der Schlossanlage, der Ernst-Thälmann-Straße, der Friedrich-Engels-Straße und der Rudolf-Breitscheid-Straße. Weiterhin im Gebiet inbegriffen, sind die Kuckhoffstraße im Westen, die Promenade und die Karl-Marx-Straße im Osten. Nördlich wurde das Gebiet um das Gelände des Sommerbades Lützen und im Süden bis zum Gelände der „Blauen Maus“ und der Hospitalstraße erweitert (vgl. Karte 1).

1.4 Beteiligung der Betroffenen und der Öffentlichkeit

Zu Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen erfolgte in einer ersten Beteiligungsrunde die Abfrage der relevanten Träger öffentlicher Belange. Dabei wurden neun Träger angeschrieben, von denen acht eine Stellungnahme abgegeben haben. Der Fokus lag in der Abfrage des Burgenlandkreises als übergeordnete Behörde, der Ver- und Entsorgungsträger zu ihren Anlagen und diesbezüglichen Handlungsbedarfs im Gebiet, der evangelischen Kirche bzgl. Handlungsbedarfs auf ihren Grundstücken sowie der Personenverkehrsgesellschaft Burgenlandkreis mbH (PVG Burgenlandkreis) als Träger des öffentlichen Personennahverkehrs. Die Anmerkungen aus den Stellungnahmen wurden in der VU verarbeitet.

Die frühzeitige Beteiligung der Grundstückseigentümer/-innen erfolgte über die Durchführung einer Eigentümerversammlung am 27.06.2017 sowie einer schriftlichen Befragung über einen Erfassungsbogen. In der Eigentümerversammlung konnten sich die Bürger/-innen, die im VU-Gebiet leben bzw. Eigentum im VU-Gebiet besitzen, über den Stand der Vorbereitenden Untersuchungen informieren und Fragen zum Verfahrensablauf stellen. Insgesamt nahmen ca. 30 Eigentümer/-innen an der Veranstaltung teil.

Die schriftliche Befragung der Eigentümer/-innen erfolgte in einem Zeitraum vom 30.05.-07.07.2017. Dafür wurden alle Eigentümer/-innen von Grundstücken im VU-Gebiet ermittelt und die privaten Eigentümer/-innen per Anschreiben (mit Anlage des Erfassungsbogens) durch die Stadtverwaltung Lützen beteiligt. Insgesamt wurden 400 Eigentümer/-innen angeschrieben, von denen 132 den ausgefüllten Erfassungsbogen zurückgesendet haben. Dies entspricht einer Beteiligung von 33%. Diese hohe Rücklaufquote lässt auf ein allgemeines Interesse der Eigentümer/-innen an der Thematik der Vorbereitenden Untersuchung schließen. Die Zusammenfassung der Ergebnisse erfolgt in Kapitel 4.

Nach Beschluss des Entwurfs der Vorbereitenden Untersuchungen durch den Stadtrat erfolgt in einem weiteren Schritt mit der öffentlichen Auslegung das förmliche Beteiligungsverfahren der Träger öffentlicher Belange und der Bürger/-innen gemäß § 139 BauGB.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Lage im Raum/überörtliche Verkehrserschließung



Die Einheitsgemeinde Stadt Lützen, dessen zentraler Kern das Grundzentrum Stadt Lützen darstellt, liegt im Nordosten des Burgenlandkreises, im südlichen Sachsen-Anhalt. Direkt angrenzend liegen die Ortschaften Großgörschen und Röcken der Einheitsgemeinde, die Stadt Bad Dürrenberg im nördlich gelegenen Saalekreis sowie die Stadt Markranstädt im angrenzenden Freistaat Sachsen.

Die Kernstadt Lützen ist über die Bundesstraße B87, die direkt durch die Kernstadt und in dieser durch das Gebiet der Vorbereitenden Untersuchung verläuft, an die Bundesautobahn A38 im Süden und an die Stadt Markranstädt im Nordosten angeschlossen. Über die Landesstraße L184 in Richtung Norden ist der Anschluss an die Bundesautobahn A9 gegeben.

2.2 Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsplan 2010 (LEP)¹

Der Landesentwicklungsplan stellt die übergeordnete fachübergreifende Planung zur räumlichen Gesamtentwicklung des Landes dar und beinhaltet die landesplanerischen Ziele und Grundsätze der Raumordnung.

Raumstruktur

Die Einheitsgemeinde Stadt Lützen wird durch die räumliche Nähe zum Oberzentrum Halle als sogenannter Ordnungsraum definiert und dabei dem Verdichtungsraum Halle umgebenden Raum zugewiesen. Der den Verdichtungsraum umgebende Raum weist einen zu seinen Gunsten verlaufenden Suburbanisierungsprozess und daraus entstandenen engen Verflechtungen zum Verdichtungsraum auf und ist daneben auch dem ländlichen Raum zuzuordnen.

Die Standortvorteile, die sich aufgrund der o.g. Zuweisung ergeben, sollen gemäß Ziel 11 des LEP durch abgestimmte Planungen weiterentwickelt und gestärkt werden. Die interkommunale Abstimmung und Kooperation ist auf folgende Schwerpunkte auszurichten:

- Stärkung der Zentralen Orte,
- Bündelung regionaler Wirtschaftskompetenzen und Entwicklung gemeinsamer Gewerbestandorte,
- Abstimmung regionaler Siedlungsentwicklungen mit regionalen Planungen des ÖPNV,
- Sicherung und Weiterentwicklung regionaler Landschafts- und Freiräume.

¹ MLV (Hrsg.): Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA 2010)

Entwicklung der Siedlungsstruktur

Gemäß Grundsatz 13 des LEP sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig

- die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und
- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.

Zentrale Orte

Im Landesentwicklungsplan werden nur Ober- und Mittelzentren als Zentrale Orte festgelegt, die Ausweisung der Grundzentren erfolgt im Regionalen Entwicklungsplan der Planungsregion Halle von 2010, in dem die Kernstadt Lützen als Grundzentrum definiert wird. In Ziel 35 des LEP wird festgelegt, dass die Grundzentren als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln sind. Sie sind weiterhin in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs einzubinden.

Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge

„Um gleichwertige Lebensverhältnisse in allen Teilräumen des Landes zu erreichen, ist die Daseinsvorsorge unter Beachtung des demografischen Wandels generationenübergreifend langfristig sicherzustellen. Es sind insbesondere die Voraussetzungen dafür zu schaffen, einer immer älter werdenden Bevölkerung gesellschaftliche Teilhabe zu gewährleisten“.

„Eine in Umfang und Qualität angemessene Versorgung mit Infrastrukturangeboten und Dienstleistungen der Daseinsvorsorge ist insbesondere in den zentralen Orten zu sichern und zu entwickeln“. „Hierbei sollen die besonderen Anforderungen von jungen Familien und der unterschiedlich mobilen Bevölkerungsgruppen, insbesondere älterer Menschen und Menschen mit Behinderungen, bedarfsgerecht in allen Teilräumen gesichert werden“.

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (2010)²

Die Einheitsgemeinde Stadt Lützen ist der Planungsregion Halle zugewiesen. Der derzeit rechtskräftige Regionale Entwicklungsplan der Planungsregion Halle aus dem Jahr 2010 wird derzeit zur Anpassung an den LEP 2010 fortgeschrieben. Die im Landesentwicklungsplan vorgegebenen Ziele und Grundsätze müssen, soweit sie für die Planungsregion zutreffen, übernommen und ggf. konkretisiert und ergänzt werden.

Zentrale Orte

Die Stadt Lützen ist im System der Zentralen Orte des Landes Sachsen-Anhalt als Grundzentrum ausgewiesen. Dieser Status wird auch im Entwurf des sachlichen Teilplans zum Regionalen Entwicklungsplan von 2015 beibehalten.³ Die Aufgabe der Grundzentren ist die Abdeckung des Grundbedarfs für die Versorgung der Bevölkerung. Des Weiteren zählen zu den typischen Versorgungseinrichtungen des Grundbedarfs: Sekundarschule, Gemeindeverwaltung, lokale Sporteinrichtungen, Handelseinrichtungen unter 1.200m² für die Grundversorgung, ÖPNV-Verbindung zum Mittelzentrum, Ärzte und Apotheke.

Vorranggebiet für Wassergewinnung

Unter Punkt 5.3.5.4 wird im Bereich der Stadt Lützen aufgrund seiner regionalen Bedeutung zur Versorgung der Bevölkerung mit Frischwasser im südlichen Raum des Burgenlandkreises ein Vorranggebiet für Wassergewinnung ausgewiesen und daraus resultierend die Trinkwasserschutzzone III „Lützen“.

² REP Halle (2010)

³ REP Halle, Sachlicher Teilplan (2015)

Regional bedeutsame Standorte für Kultur und Denkmalpflege

Im Gebiet der Einheitsgemeinde Lützen werden regional bedeutsame Standorte für Kultur- und Denkmalpflege zur Sicherung und Erhaltung von baulichen und landschaftlichen Kulturgütern festgelegt. Im VU-Gebiet betrifft das insbesondere die Innenstadt von Lützen mit dem Schloss und dem Schlosspark, die Stadtkirche und das im Neorenaissancestil errichtete Rathaus.

2.3 Regionales Entwicklungskonzept Einheitsgemeinde Stadt Lützen (REK)⁴

Für die Einheitsgemeinde Stadt Lützen wurde im Jahr 2013 ein Regionales Entwicklungskonzept (REK) erstellt. Übergeordnetes Ziel war die Entwicklung eines gemeinsamen Leitbildes für die neue Einheitsgemeinde sowie die Festlegung von Entwicklungsschwerpunkten im Gebiet.

Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung wurden dabei die Themen Kultur, Wirtschaft und Natur verknüpft.

Wesentliche Inhalte dieser drei Themenschwerpunkte sind dabei:

- die touristische Aufwertung und nachhaltige Entwicklung der kulturhistorischen Potenziale und die thementouristische Profilierung der Region
- Stärkung der lokalen Wirtschaft
- dauerhafte Sicherung der Grundversorgung im Stadtgebiet Lützen durch gezielte Schwerpunktsetzung für Versorgung und Dienstleistungen
- die räumliche Vernetzung zwischen den Orten über Natur- und Kulturerlebniswerte.

Im Rahmen der Leitbildentwicklung wurden die räumlichen Entwicklungsperspektiven in den Bereichen: Schwerpunktort gemeindlicher Daseinsvorsorge, industrielle/gewerbliche Prägung und historisch/kulturelle Prägung für die Kernstadt Lützen gesetzt.

Um das im REK formulierte Leitbild umzusetzen wurden folgende Handlungsfelder definiert:

<u>Handlungsfeld 1:</u>	Sicherung und Stärkung der Wohnqualität, Lützen als lebenswerter Wohnstandort
<u>Handlungsfeld 2:</u>	Etablierung und Profilierung als besonderer, geschichtsträchtiger Ort
<u>Handlungsfeld 3:</u>	Positionierung und Festigung im mitteldeutschen Wirtschaftsraum
<u>Handlungsfeld 4:</u>	Sicherung der Schwerpunktorte der Daseinsvorsorge
<u>Handlungsfeld 5:</u>	moderne Verwaltung
<u>Handlungsfeld 6:</u>	Inwertsetzung vorhandener Naturraumpotenziale
<u>Handlungsfeld 7:</u>	Unterstützung des bürgerschaftlichen Engagements

Für die zukünftige Raum- und Flächenentwicklung der Einheitsgemeinde Lützen wurden unter dem Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung Prinzipien aufgestellt, worunter die Aktivierung der vorhandenen innerörtlichen Baulücken als Baulandpotenzial im Besonderen für die Kernstadt und somit für das VU-Gebiet gilt.

2.4 Flächennutzungsplan⁵

Am 15.12.2015 hat der Stadtrat der Stadt Lützen die Neuaufstellung eines Flächennutzungsplanes (FNP) mit der flächenhaften Ausdehnung des Gebietes der Einheitsgemeinde Lützen beschlossen (Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 1 vom 13.01.2017). Mit der Neuaufstellung des FNP wird eine Plangrundlage für die zukünftige städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der voraussehbaren Bedürfnisse geschaffen. Er bildet somit die Grundlage für die vorbereitende Bauleitplanung in den Bereichen der Gewerbe- und Sondergebietsnutzung sowie der Wohnnutzung.

⁴ Wenzel & Drehmann (2013): Regionales Entwicklungskonzept der Stadt Lützen

⁵ Wenzel & Drehmann (2016): Flächennutzungsplan Lützen – Vorentwurf, Begründung, S. 41

Derzeit liegt der Flächennutzungsplan im Vorentwurf mit Stand vom 19.12.2016 vor.

Die Flächennutzung im VU-Gebiet ist überwiegend als gemischte Baufläche eingestuft. Das Areal um die Grundschule, die Freie Gesamtschule, das Schloss und die Kindertagesstätte „Spielhaus“ ist als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Weiterhin sind Flächen am Ellerbach als Wald bzw. Grünflächen und das Sommerbad Lützen als Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz gekennzeichnet.

In Kapitel 1.10 des FNP erfolgt eine Bedarfsermittlung der Wohnbauflächen für die Einheitsgemeinde. Aufgrund der sinkenden Einwohnerzahlen besteht kein rechnerischer Bedarf an neuen Planungsflächen für Wohnbau. Dies hat zur Folge, dass im Rahmen der Flächennutzungsplanung eine Rückentwicklung von Bauflächen stattfindet, indem diese nicht mehr als geplante oder bestehende Bauflächen dargestellt werden. Das Planungsziel ist dabei eine Rückentwicklung der Baugebiete in der Stadtperipherie und Baugebieten mit den größten Entfernungen zu zentralen Versorgungseinrichtungen, d.h. eine Rückentwicklung von außen nach innen. Da für die Kernstadt Lützen bislang kein gültiger Flächennutzungsplan besteht, ist eine planungsrechtliche Rückentwicklung von Bauflächen nicht möglich. Der Rückbau von Gebäuden wird mehrheitlich, punktuell innerhalb der bestehenden Bauflächen stattfinden, sodass die Darstellung des Baugebietscharakters bestehen bleibt.

Bei der Ausweisung neuer Planungsflächen, soll eine Entwicklung von Flächen zur Wohnnutzung innerhalb der Ortschaften stattfinden, die im Regionalen Entwicklungskonzept (vgl. Kap. 2.3) als Schwerpunktort der Daseinsvorsorge eingestuft wurden. Das Ziel besteht darin eine mittel- bis langfristige Sicherung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge und Infrastruktureinrichtungen zu erreichen.

Weiterhin ist ein Planungsziel im Flächennutzungsplan die Innen- vor Außenentwicklung und somit die Minimierung der Flächeninanspruchnahme. Die Ausweisung von neuen Bauflächen soll vorrangig in städtebaulich integrierten Lagen erfolgen und eine Ausdehnung der Ortsteile in den Außenbereich und damit die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen minimiert werden.

Der FNP enthält erste Aussagen zu neuen Planungsflächen für Wohnbau-, gemischte- und gewerbliche Bauflächen sowie für Sondergebiete. Innerhalb des VU-Gebietes, also im Bereich der Altstadt Lützen, sind keine neuen Flächen für Wohnen, Gewerbe oder Sondergebiete ausgewiesen. Unmittelbar angrenzend an die Schweißwitzer Straße (westlich vom VU-Gebiet) ist das Wohnbaugebiet W2 als Ergänzung der westlich und südlich vorhandenen Bebauung geplant.

Allgemein soll die bestehende Wohnbebauung durch Sanierungsmaßnahmen erhalten werden. Demgegenüber ist der Rückbau leerstehender, ruinöser Gebäude zur Verringerung der städtebaulichen Dichte und Erhöhung des Freiflächenanteils in den Wohngebieten generell möglich. Die aus Abbruch neu entstehenden Freiflächen sollen gestaltet und wenn möglich als ergänzende Funktionen zur Wohnnutzung dienen.

2.5 Integriertes Entwicklungskonzept der Stadt Lützen (IEK)⁶

Im Jahr 2013 wurde die Stadt Lützen in das Städtebauförderungsprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ (KSG) aufgenommen. Die Abgrenzung des Fördergebietes erfolgte im Hinblick auf die Konzentration von Einrichtungen für Bildung und Erziehung, der Daseinsvorsorge und Standorte für Kultur und Tourismus.

Fördervoraussetzung zum KSG-Programm ist die Aufstellung eines Integrierten Entwicklungskonzeptes (IEK), welches zum Jahr 2016 fertig gestellt wurde.

Die Betrachtungsebene im IEK ist das abgegrenzte Fördergebiet und die Einheitsgemeinde als Verflechtungsbereich. Das Fördergebiet im Städtebauförderungsprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden“ befindet sich innerhalb des Untersuchungsgebiets „Altstadt Lützen“.

⁶ KEWOG Städtebau GmbH (2016): Integriertes Entwicklungskonzept der Stadt Lützen (IEK)

Die Entwicklungskonzeption des IEK erfolgte in Ableitung aus dem Regionalen Entwicklungskonzept der Stadt Lützen (REK). Das darin formulierte Leitbild und die Schwerpunktsetzungen für die Kernstadt wurden übernommen.

Darauf aufbauend wurden im IEK zwei wesentliche Zielstellungen formuliert:

- (1) Erhalt des Status Grundzentrum und Gewährleistung der öffentlichen Daseinsvorsorge für die gesamte Einheitsgemeinde
- (2) Stärkung der historisch-touristischen Anziehungspunkte

Für die zukünftige Entwicklung der Stadt Lützen wurden im IEK Entwicklungsziele nach Handlungsfeldern formuliert, die für die übergeordnete Betrachtung der VU gelten. Die für die VU wesentlichen Ziele aus dem IEK stellen sich zusammenfassend wie folgt dar:

Handlungsfeld A – Daseinsvorsorge mit Schwerpunkt auf Bildung/Erziehung

- Einrichtungen und Angebote der Grundversorgung und deren Erreichbarkeit sichern
- Schwerpunkt: Grundschulstandort und Gesamtschulstandort Lützen sichern und stärken
- Schaffung einer Räumlichkeit für öffentliche und kulturelle Zwecke in der Kernstadt → Leerstände in Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen bzw. kommunalen Gebäuden beseitigen

Handlungsfeld B – Daseinsvorsorge mit Schwerpunkt auf Kultur/Freizeit

- öffentliche Einrichtungen im Bereich Freizeit und Kultur langfristig sichern und stärken
- vorhandene Sport- und Freizeitmöglichkeiten erhalten (z.B. Sommerbad)
- Angebote für Kinder und Jugendliche in Form von qualifizierten Spiel- und Aufenthaltsflächen ausbauen und ergänzen
- vorhandene kulturhistorische Potenziale und Strukturen erhalten

Handlungsfeld C – Städtebau/Wohnen/Siedlungsentwicklung

- Fortführung von Sanierungsmaßnahmen im öffentlichen und privaten Gebäudebestand
- Bereitstellung von Wohnbauflächen durch Nutzung vorhandener Baulücken
- Beseitigung städtebaulicher Missstände innerhalb der Kernstadt (d.h. brachgefallene Gebäude und Flächen, ungeordnete Areale)
- Schaffung bedarfsgerechter Wohnraumangebote sowie Spiel- und Aufenthaltsflächen
- Gewährleistung der Erreichbarkeit von Einrichtungen der öffentlichen Daseinsvorsorge (Bildungszentrum, Mehrzweckhalle)
- leerstehende Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen bedarfsorientiert nachnutzen und sanieren
- barrierefreie/-arme (Stadt-)Gestaltung

In Konkretisierung der Handlungsfelder wurden drei Entwicklungsschwerpunkte festgelegt:

- (1) Entwicklungsschwerpunkt Bildungs- und Erziehungszentrum („Innenstadtcampus“) - Stärkung und Sicherung des traditionellen Bildungsstandortes Lützen
- (2) „Historische Innenstadt“ - Aufwertung und Stärkung historische Altstadt/Stadtmitte Lützen
- (3) Entwicklungsschwerpunkt Gustav-Adolf-Gedenkstätte und „Vernetzung kulturhistorischer Zentren“: Entwicklungsachse „Gedenkstätte - historische Innenstadt“

2.6 Vorbereitende Untersuchungen 1996⁷

Die Stadt Lützen wurde 1995 in das Förderprogramm „Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen im ländlichen Bereich“ aufgenommen. Zur Vorbereitung der Sanierung wurde am 25.09.1995 der Stadtratsbeschluss zur Durchführung Vorbereitender Untersuchungen gefasst, die 1996 abgeschlossen wurden. Daraus entstand das Fördergebiet für die städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Lützen-Innenstadt“.

Das Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen von 1996 umfasste eine Fläche von ca. 15 ha und war in der Abgrenzung kleiner als das vorliegende VU-Gebiet. Es beschränkte sich auf das historische Ortszentrum der Stadt Lützen.

Städtebauliche Missstände

Im Rahmen der VU 1996 wurden folgende Nutzungskonflikte/Fehlbedarfe ausgemacht:

- hoher Anteil veralteter Braunkohle-Heizungen
- starke Verkehrsbelastung durch die Ortsdurchfahrt B87 → Beeinträchtigung der Anwohner durch Lärm und Abgase
- Ernst-Thälmann-Straße aufgrund fehlender Fußgängerüberwege als Barriere
- Fehlbedarf an Gaststätten und Übernachtungsmöglichkeiten
- fehlende öffentliche Parkplätze in Zentrumsnähe → Belastung Ortskern durch störenden Suchverkehr
- ungeordnete Umbauung der Hinterhofbereiche (Bereich Ernst-Thälmann-Straße, Friedrich-Engels-Straße, Rudolf-Breitscheid-Straße)
- Lage Kindergarten an der Gustav-Adolf-Straße → Gefährdung der Kinder durch Kreuzungsbereich

Als städtebaulich ungeordnete Bereiche wurden der Bereich des ehemaligen Rübenbaugeländes, über die Pestalozzistraße 9A, einschließlich der Grünanlage südlich vom Gasthof „Roter Löwe“ und zwei kleinere Gebiete an der Güntherstraße und der Rudolf-Breitscheid-Straße eingeordnet.

Als Bereiche mit sehr schlechter Bausubstanz wurde das Areal rund um die Kirche, Gebäude der Güntherstraße und der Gebäudebestand zwischen Friedrich-Engels-Straße 15 & 13 bis zur Rudolf-Breitscheid-Straße 20 & 18 sowie das Gebäude des „Goldenen Adlers“ in der Ernst-Thälmann-Straße 8 ausgemacht.

Ein sehr schlechter Straßenzustand mit unstrukturierter Straßenraumgestaltung wurde für die Rudolf-Breitscheid-Straße, die Lessingstraße und Teile der Friedrich-Engels-Straße herausgestellt.

Sanierungsziele

Das übergeordnete Ziel der VU war die Eigenart und Charakteristik des historischen Ortszentrums zu erhalten und durch behutsame Sanierungsmaßnahmen zu sichern.

Die Sanierungsziele wurden dann in vier Themenbereichen konkretisiert:

1. Nutzung

Steigerung der Bedeutung des Ortskerns als zentralen Bereich der Stadt

- Ausbau und Verdichtung des Einzelhandels- und Dienstleistungssektors in der Ernst-Thälmann-Straße und am Marktplatz,
- Attraktivitätssteigerung der Geschäftslage durch Erlebnis- und Erholungseinrichtungen (Cafés, Gaststätten),
- Neuordnung des ehemaligen Rübenbaugeländes mit Wohn- und Geschäftsanlagen,
- Neugestaltung Ernst-Thälmann-Straße und Marktplatz,
- Verbesserung der Verkehrssituation durch Westumfahrung der B87.

⁷ COPLAN Ingenieurgesellschaft (1996): Vorbereitende Untersuchung im Rahmen des Programms zur Förderung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen im ländlichen Bereich. Ortszentrum Lützen.

Sicherung und Weiterentwicklung der Wohnfunktion

- Erarbeitung einer Erhaltungssatzung,
- Sanierung, Ersatzbebauung, Instandsetzung der Hauptgebäude und Nutzungszuführung leerstehender Gebäude entlang der Straßenfronten,
- Schließen vorhandener Baulücken.

2. Verkehr

- Ausbau der Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer,
- Ergänzung des Stellplatzangebotes,
- Entlastung der Ortsdurchfahrt von Durchgangsverkehr und störendem Suchverkehr,
- Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten der Straßenräume.

3. Grün- und Freiflächen

- Neuordnung des ehemaligen Rübenbaugeländes, grüne Achse zwischen Rübenbaugelände und Marktplatz,
- Anlegen von Begleitgrün mit Bäumen entlang von Sammel- und Erschließungsstraßen sowie auf Plätzen,
- Neugestaltung der Außenanlagen im Schulhof,
- Hinterhöfe entkernen und begrünen,
- bestehende Obst- und Gemüsegärten sind zu erhalten, standortgerechte Bepflanzung, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln,
- Vermeidung großflächiger Versiegelungsmaßnahmen.

4. Ortsbild

- Schließung von Baulücken, Ergänzung von Raumkanten,
- Gestaltung des Ortskerns (Flächendenkmal),
- Entwicklung von Gestaltungsgrundsätzen unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Gesichtspunkte.

Maßnahmenvorschläge/Umsetzungsstand

Die Maßnahmenvorschläge aus der VU 1996 weisen aktuell folgenden Umsetzungsstand auf:

Maßnahme	Umsetzungsstand
<i>Erhalt, Sicherung und Instandsetzung öffentlicher und privater Bausubstanz</i>	
Erarbeitung Erhaltungssatzung	nicht umgesetzt
Sanierung Rathaus	z.T. umgesetzt
Sanierung, Modernisierung Gasthaus „Roter Löwe“	z.T. umgesetzt
Förderung privater Investitionen zur Gebäudeinstandsetzung und Fassadengestaltung	z.T. umgesetzt
Erhalt und Instandsetzung weiterer öffentlicher Gebäude wie Gymnasium, Grund- und Hauptschule, altes Feuerwehrgerätehaus	Sanierung Grundschulgebäude realisiert
<i>Neuordnung des ehemaligen Rübenbaugeländes und des Freilichttheaters</i>	
Neuordnung des Rübenbaugeländes	Neuordnung realisiert
Neuordnung der öffentlichen Grünanlage von der Ernst-Thälmann-Straße zum Rübenbaugelände	realisiert
<i>Verkehr</i>	
Neuordnung des ruhenden Verkehrs	z.T. umgesetzt
Gestaltungs- und Sanierungsmaßnahmen der Erschließungsstraßen und Plätze	größtenteils umgesetzt
<i>grünordnerische Maßnahmen</i>	
Ergänzung des Gehölzbestandes im Straßenraum	z.T. umgesetzt
Entsiegelungsmaßnahmen am Marktplatz und entlang der Erschließungsstraßen	nicht umgesetzt
Schloßpark	umgesetzt
Renaturierung Floßgraben	umgesetzt

3 Das Untersuchungsgebiet „Altstadt Lützen“

3.1 Historische Entstehung⁸

Die Stadt Lützen war bis 1280 Reichsgut. Im Jahr 1282 gelangt der Marktort Lützen (Lucin) an das Bistum Merseburg. Das Gebiet in unmittelbarer Umgebung der Stadtkirche „St. Viti“, d.h. der Bereich zwischen Uhlandstraße, Rudolf-Breitscheid-Straße, Güntherstraße, Schlossstraße, Ernst-Thälmann-Straße und Markt, ist der wohl älteste, wahrscheinlich slawische Siedlungsteil. Diese Siedlung besaß günstige Lagebedingung aufgrund der Kreuzung zweier wichtiger Straßen: Straße von Westeuropa am Fuß der Mittelgebirge entlang über Erfurt – Naumburg – Lützen – Leipzig – Görlitz (Via Regia) und der Straße von Halle über Lützen nach Südosten, die für den Salzhandel wichtig war. Ende des 13. Jahrhunderts errichteten die Merseburger Bischöfe das Schloss Lützen und gründeten die planmäßig angelegte Stadt, die nördlich an die alte – sorbische – Dorf- und Burgsiedlung anschließt.

Mitte des 14. Jahrhunderts erhielt die Stadt Lützen eine Stadtbefestigung in Form von Wall und Graben, die nach der Zerstörung 1530 durch Mauern ersetzt wurden. Im 18. und 19. Jahrhundert wurden die Mauern wieder vollständig abgebrochen.

Die Stadt wurde im Laufe der Jahrhunderte durch viele Brände und Verwüstungen durch Kriege und Schlachten zerstört. 1430 wurde die Stadt durch die Hussiten und 1445 im Zuge des sächsischen Bruderkrieges (zw. den Kurfürsten Friedrich und seinem Bruder Wilhelm) verwüstet. Durch den damaligen Bischof wurde die Stadt zwischen 1431 und 1463 wiederaufgebaut.

Das Straßennetz umfasste innerhalb des historischen Stadtkerns drei von Norden nach Süden verlaufende Straßen (Vorder-, Mittel- und Hinterstraße; später Ernst-Thälmann-Straße, Friedrich-Engels-Straße, Rudolf-Breitscheid-Straße).

Während des Dreißigjährigen Krieges trafen die kaiserlichen katholischen Heere und die Streitmacht des protestantischen Schwedenkönigs Gustav II. Adolf am 6. November 1632 bei Lützen aufeinander. Der schwedische König fiel in der Schlacht. Die Stadt wurde im Zusammenhang mit der Schlacht bei Lützen abgebrannt. Alte Bausubstanz ist in Betrachtung der Brände und Zerstörungen in der Stadt Lützen kaum noch vorhanden.

Um 1820 war die Stadt Lützen noch immer hauptsächlich durch Landwirtschaft, Viehzucht und kleinstädtisches Gewerbe geprägt. Ein ökonomischer Strukturwandel hatte noch nicht stattgefunden und die Entwicklung der Stadt basierte insbesondere auf den noch immer bedeutenden Durchgangsverkehr. Die Industrie Lützens beschränkte sich auf die im Jahre 1873 gegründete Zuckerfabrik, die an den Saisonbetrieb gebunden war.

Mit dem Eisenbahnanschluss im Jahr 1898 entwickelte sich die Stadt Lützen zu einem Arbeiterwohngebiet für die Arbeiter der umliegenden Braunkohletagebaue. Mit der Gründung der Leuna-Werke 1916 stieg die Einwohnerzahl der Stadt Lützen rapide an und führte zu einer Ausdehnung der Stadt vor allem nach Osten (Karl-Marx-Straße, Schköleener Weg) und nach Süden (von Bose-Str., Beethovenstraße).

Die beiden Weltkriege führten auch in der Stadt Lützen zu einer Stagnierung der Entwicklung und (wenige) Zerstörungen durch Bombenangriffe.

Bis zur Verwaltungsreform der DDR gehörte Lützen zum Landkreis Merseburg und wurde 1952 dem Kreis Weißenfels zugeschlagen.

Seit 1990 gehört Lützen zum Bundesland Sachsen-Anhalt und besteht weiter als eigenständige Gemeinde. Zur Erledigung der Verwaltungsgeschäfte schlossen sich zum 01.01.2005 sechs Gemeinden zu der Verwaltungsgemeinschaft Lützen-Wiesengrund zusammen.

⁸ Quellen siehe Literaturverzeichnis

Seit der zweiten Kreisgebietsreform im Jahr 2007 gehört Lützen zum Burgenlandkreis.

Im Zuge der Gemeindegebietsreform (2010) wurde der Verwaltungszusammenschluss zum 01.01.2011 wieder aufgelöst, gleichzeitig entstand die Einheitsgemeinde Stadt Lützen, dessen zentraler Kern das Grundzentrum Lützen (Stadt) darstellt.

Nach mehreren Eingemeindungen (2009: Röcken, 2010: Großgörschen, Muschwitz, Poserna, Rippach, Starsiedel, 2011: Dehlitz, Sössen, Zorbau) zählen neben Lützen (Stadt) die neun Ortschaften Dehlitz, Großgörschen, Muschwitz, Poserna, Rippach, Röcken, Sössen, Starsiedel und Zorbau zur heutigen Einheitsgemeinde Stadt Lützen.

Historische Gebäude:

Rathaus

Das Neorenaissance-Rathaus mit dem Standbild von Gustav Adolf am Erker wurde 1884-1885 nach den Entwürfen vom Berliner Baumeister Hoßfeld errichtet. Das alte Rathaus aus dem 16. Jahrhundert wurde 1883 wegen Baufälligkeit abgerissen. Das aus sächsischem Sandstein bestehende Rathaus zeigt an der Marktseite das preußische Wappen, das Lützner Stadtwappen und das Wappen der Provinz Sachsen sowie das schwedische und das kursächsische Wappen. Das Gebäude wurde an der Ecke von Markt und Ernst-Thälmann-Straße mit einer 2,5m großen Sandsteinfigur des schwedischen Königs Gustav II. Adolf versehen. Die gesamten Ziermotive an der Außenfassade des Rathauses wurden 1977 restauriert.

Seit 1995 wurden im und am Gebäude kontinuierlich Sanierungsmaßnahmen durchgeführt.

Gasthof „Roter Löwe“

Der 1569 erstmals als „Goldener Löwe“ erwähnte Renaissancebau wurde 1938 durch die Stadt Lützen erworben. Das Gebäude des „Roten Löwen“ gehört mit seinen zwei polygonen Erkern zu den ältesten der Stadt Lützen.

Zwischen 1998-2002 wurde das Vordergebäude des „Roten Löwen“ im Rahmen der Stadtsanierung größtenteils saniert (Dach, Fassade, Fenster).

Kirche „St. Viti“

Im Jahr 1488 wurde der Grundstein für die spätgotische Stadtkirche „St. Viti“ gelegt und 1513 nach einem langsam vorangehenden Bau geweiht. Vermutlich stand an der Stelle bereits eine Kirche, die zu klein geworden war. Die neue Kirche wurde um die alte Kirche herum gebaut. Der Erbauer der Kirche war Meister Andreas Döring. Die Kirche gehört zu den in Obersachsen typischen dreischiffigen Hallenkirchen.

Der Turm der Stadtkirche war ursprünglich 72 Meter hoch. Nach einem Blitzeinschlag im Jahr 1778 geriet der Turm in Brand und wurde um 7 Meter verkürzt wiederaufgebaut. Heute prägt der weithin sichtbare Kirchturm das Stadtbild von Lützen. Die Kirche hatte ursprünglich einen zweiten Turm über dem Altarraum, der 1747 aufgrund vermuteter Baufälligkeit abgetragen wurde.

Aufgrund gravierender baulicher Schäden wurde die Turmspitze 1999/2000 erneuert. Weitere Sanierungsmaßnahmen am Ostgiebel der Kirche erfolgten im Jahr 2008.

Schloss

Im Jahr 1252 wurde das Schloss Lützen als Burg mit Wassergraben errichtet und diente den Bischöfen bei ihren Aufenthalten in der Stadt als Wohnung. Die Burg wurde im Jahr 1538 von dem Merseburger Bischof Sigismund von Lindenau restauriert und zu einem Schloss umgebaut. Im 16. bzw. 17. Jahrhundert erfolgten weitere An- und Umbauten. Das obere Stockwerk (3. und 4. Etage) wurde in der ersten Hälfte des 18. Jahrhunderts abgetragen. Der ehemalige Wassergraben wurde zwischen 1894 und 1895 aufgefüllt.

Im Jahr 1882 gelang das Schloss in den Besitz der Stadt Lützen und wurde 1885 erneuert.

Als kulturelles Zentrum übernimmt das Schloss eine besondere kulturhistorische Rolle. Insbesondere das Museum im Schloss besitzt hohe überregionale Bedeutung (z. B. Ausstellungen zum 30-jährigen Krieg, Schwedenkönig Gustav II. Adolf). Im Schloss befindet sich weiterhin das historische Archiv der Stadt Lützen mit über 2.000 Akten.

Von 1992 bis 2003 wurden bereits wesentliche Sanierungsmaßnahmen am Schloss durch die Stadt Lützen vorgenommen. In den Jahren 2005/2006 wurden die Sanierungsmaßnahmen (Fassade und Fenster am Hauptteil, komplette Außensanierung des Anbauteils) im Rahmen der Landesinitiative URBAN 21 fortgeführt. Auch der umgebende Schlosspark wurde durch umfassende Neugestaltungs- und Erneuerungsmaßnahmen in den Jahren 2005-2007 gestalterisch aufgewertet und bildet jetzt einen wichtigen Naherholungsbereich der Lützner Innenstadt.

Ehemaliges Gymnasium

Das im Jahr 1890 als Amtsgericht mit Gefängnistrakt erbaute Gebäude wurde 1947-1982 als höhere Schule bzw. Gymnasium genutzt (1947 Oberschule, 1951 Internatsoberschule, 1959 Erweiterte Oberschule, 1967 bis 1982 Seume-Oberschule, 1991 bis 1999 Gustav-Adolf-Gymnasium). Als Unterkünfte der Schülerinnen und Schüler dienten das Herrenhaus des „Pfaffenhofes“, als Knabeninternat (heute Hort) und die ehemalige Gaststätte „Bayerischer Hof“, welches heute als ehemaliges Mädcheninternat bezeichnet wird.

Das Gebäude ist als erster bekannter Gerichtsbaus und erstes Gymnasium von besonderer stadthistorischer Bedeutung.

Derzeit wird das ehemalige Gymnasium zum Teil durch die Grundschule und die Freie Gesamtschule zwischen genutzt.

Evangelische Kindertagesstätte

Das im Volksmund genannte „Gustav-Adolf-Haus“ wurde 1903 als „Kinderbewahrungsanstalt“ nach Plänen des halleischen Landbauinspektors Illert im Stil des 17. Jahrhunderts errichtet. Am Dachgiebel sind die Initialen für Gustav Adolf zu sehen. Im Laufe der Jahre erfolgten auf Grund von räumlichen Engpässen immer wieder Um- und Anbauten am Gebäude (Einrichtung einer Küche, Anbau eines Saals, Anbau eines Hortes usw.). Nach der Wende 1990/91 wurde die Inneneinrichtung erneuert und neue Fenster eingebaut, 1997 dann das Dach und der Hof saniert. Heute wird das Gebäude als Evangelische Kindertagesstätte genutzt.

3.2 Bevölkerungsentwicklung/Haushalte

Bevölkerungsentwicklung

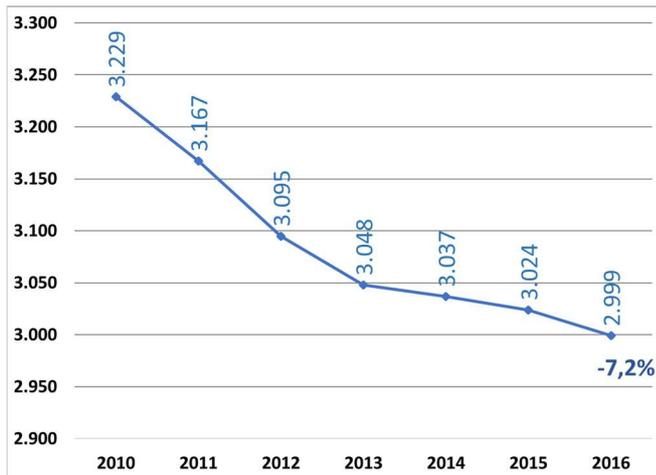
Die Entwicklung der Einwohnerzahlen der Kernstadt Lützen⁹ ist seit 2010 rückläufig. Von 3.229 Einwohnern im Jahr 2010 ist die Zahl auf 2.999 im Jahr 2016 gesunken (vgl. Abb. 1). Dies entspricht einem Verlust von -7,2%.

Zum Stand 31.12.2016 lebten 1.059 Einwohner im VU-Gebiet „Altstadt Lützen“. Dies entspricht einem Anteil von 35% an der Gesamtbevölkerung der Kernstadt Lützen.

Die Bevölkerungsentwicklung im VU-Gebiet verzeichnet seit 2010 einen Rückgang. Von 1.148 Einwohnern im Jahr 2010 sank die Zahl der Einwohner im VU-Gebiet um 89 Einwohner auf 1.059 im Jahr 2016. Dies entspricht einem Einwohnerverlust von -7,8% (vgl. Abb. 2).

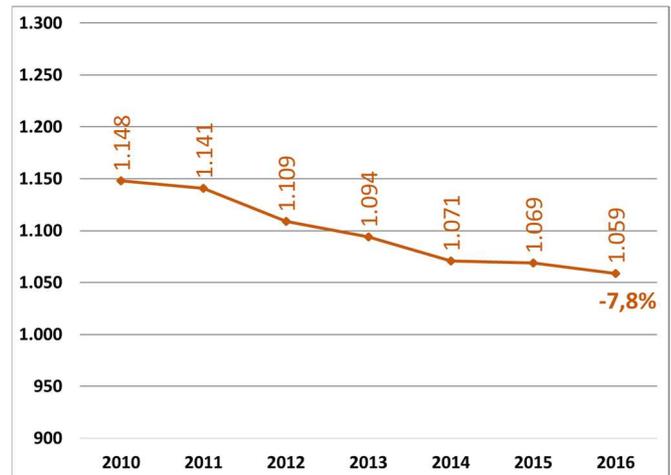
⁹ Betrachtung Kernstadt Lützen ohne OT Meuchen

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung Kernstadt Lützen



Quelle: Einwohnermeldeamt der Stadt Lützen,
Grafik: KEWOG Städtebau GmbH

Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung VU-Gebiet



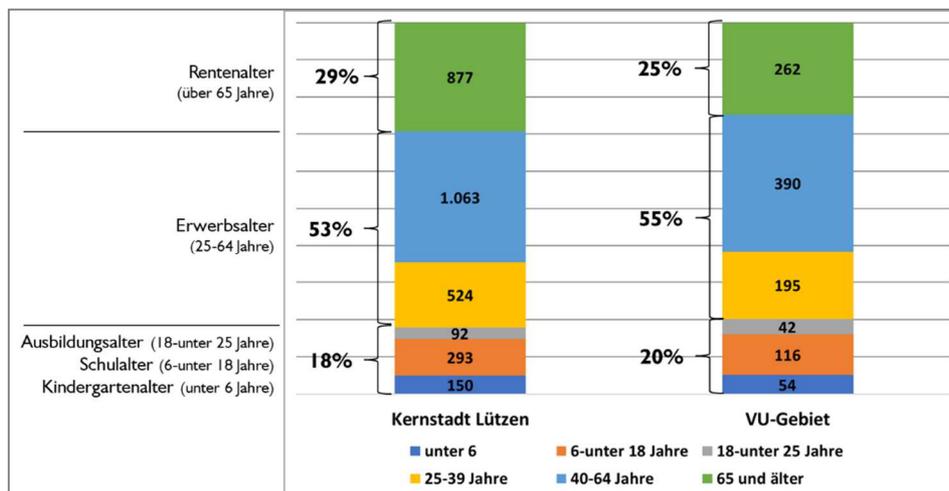
Quelle: Einwohnermeldeamt der Stadt Lützen,
Grafik: KEWOG Städtebau GmbH

Tabelle 1: Altersstruktur zum 31.12.2016 im Vergleich

		unter 6 Jahre	6-18 Jahre	18-24 Jahre	25-39 Jahre	40-64 Jahre	65 Jahre und älter	Summe
Kernstadt Lützen	absolut	150	293	92	524	1.063	877	2.999
	in %	5,0%	9,7%	3,1%	17,5%	35,5%	29,2%	100%
VU-Gebiet	absolut	54	116	42	195	390	262	1.059
	in %	5,1%	11,0%	4,0%	18,4%	36,8%	24,7%	100%

Quelle: Einwohnermeldeamt der Stadt Lützen

Abbildung 3: Altersstruktur zum 31.12.2016 im Vergleich



Quelle: Einwohnermeldeamt Stadt Lützen, Grafik: KEWOG Städtebau

Die Altersstruktur zum 31.12.2016 im VU-Gebiet lehnt sich an die der Kernstadt Lützen an (vgl. Tab. 1, Abb. 3). Der Anteil der Kinder unter 6 Jahren liegt sowohl in der Kernstadt als auch im VU-Gebiet bei ca. 5%. Der Anteil der Kinder im Schulalter (6-18 Jahre) beträgt in der Kernstadt 9,7% und im VU-Gebiet 11,0%. Der Anteil älterer Jugendlicher und junger Erwachsener (18 bis 24 Jahre) ist mit 3,1% in der Kernstadt Lützen bzw. 4,0% im VU-Gebiet relativ gering, im VU-Gebiet etwas höher als in der Kernstadt. Die Bevölkerungsgruppen zwischen 40-64 Jahren und über 65 Jahren nehmen mit über 60% der Gesamtbevölkerung in der Kernstadt als auch im VU-

Gebiet den größten Anteil ein. Im Vergleich zur Kernstadt ist der Anteil der über 65-Jährigen im VU-Gebiet mit 24,7% um 4,5% geringer.

Abbildung 4: natürliche Bevölkerungsentwicklung Kernstadt Lützen

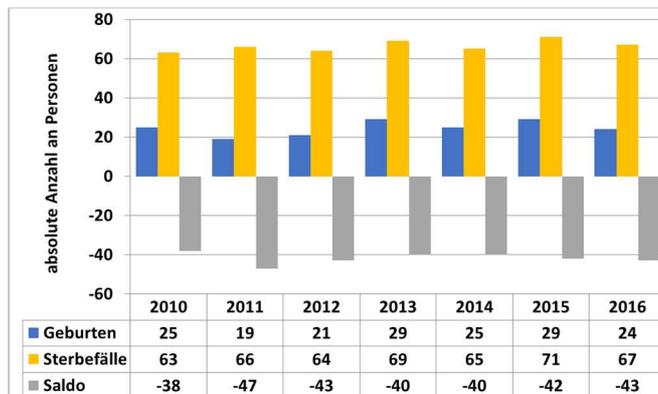


Abbildung 5: natürliche Bevölkerungsentwicklung VU-Gebiet

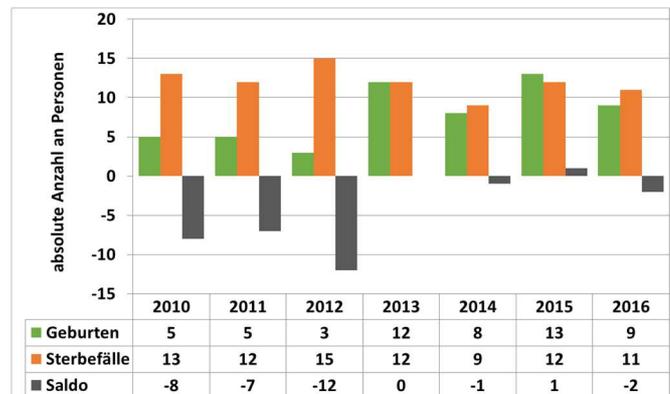


Abbildung 6: räumliche Bevölkerungsentwicklung Kernstadt Lützen

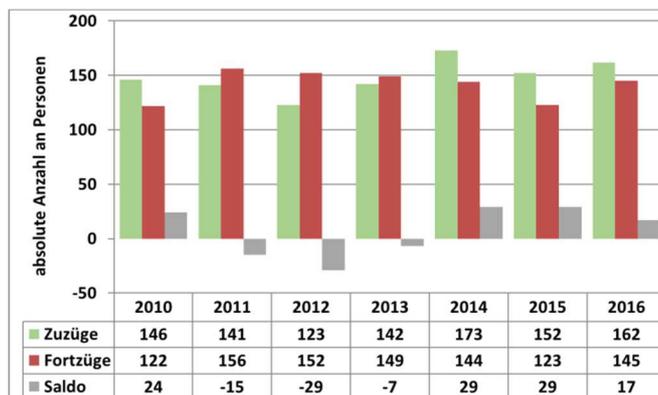
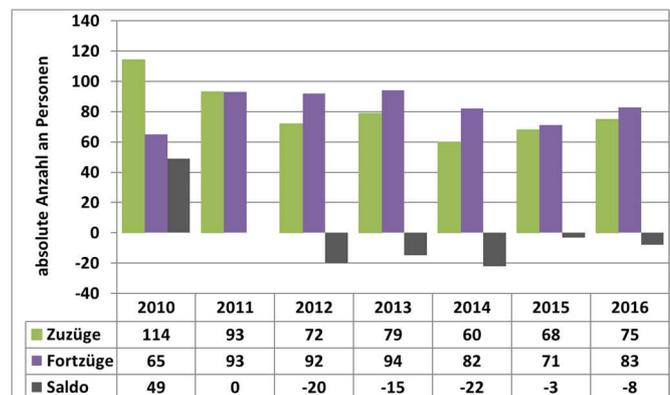


Abbildung 7: räumliche Bevölkerungsentwicklung VU-Gebiet



Quelle: Einwohnermeldeamt der Stadt Lützen, Grafik: KEWOG Städtebau

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung der Kernstadt Lützen weist bei der Gegenüberstellung von Geburten und Sterbefällen einen durchgängig negativen Trend seit 2010 auf (vgl. Abb. 4). Ursachen hierfür sind niedrige Geburtenzahlen und konstant höhere Sterbezahlen.

Im VU-Gebiet hingegen waren die Geburtenzahlen in den Jahren 2010 bis 2012 gegenüber den Sterbefällen deutlich geringer und hatten einen negativen Saldo von -8 bis -12 zur Folge (vgl. Abb. 5). Ab 2013 stiegen die Geburtenzahlen an, sodass der Saldo relativ ausgeglichen war.

Die räumliche Bevölkerungsentwicklung (Zu- und Fortzüge) zeigt für die Kernstadt Lützen seit 2014 einen positiven Trend auf (vgl. Abb. 6). So verzeichnet die Kernstadt in den Jahren 2014 und 2015 einen Bevölkerungsgewinn von jeweils 29 Personen und 2016 von 17 Personen.

Die Betrachtung der Zu- und Fortzüge im VU-Gebiet zeigt seit 2010 einen deutlichen Rückgang der Zuzüge (vgl. Abb. 7). Dabei ist die Anzahl der Zuzüge von 114 und somit einem positiven Saldo von 49 im Jahr 2010 auf 60 Zuzüge und einem negativen Saldo von -22 im Jahr 2014 gesunken. Erst ab 2016 steigen die Zahlen der Zuzüge in das VU-Gebiet wieder an und folgen somit dem Trend der Kernstadt. Demgegenüber steht jedoch die höhere Anzahl an Fortzügen, die für das VU-Gebiet ein negatives Wanderungssaldo (seit 2012) ergeben.

Haushalte und Haushaltsgröße

Tabelle 2: Haushaltsstruktur VU-Gebiet 2017

Haushalt/Anzahl Kinder	keine Kinder	1 Kind	2 Kinder	3 Kinder	gesamt
Haushalte (HH) gesamt	558	81	32	8	679

Quelle: Einwohnermeldeamt Stadt Lützen, Stand: April 2017

Die Anzahl der Haushalte im VU-Gebiet beträgt insgesamt 679 (Stand: April 2017). Der Anteil der Haushalte ohne Kinder beträgt dabei ca. 82% und nimmt damit den überwiegenden Teil der Haushalte ein. Den Haushaltsdaten zufolge leben im VU-Gebiet mit derzeitigem Stand 169 Kinder (unter 18 Jahre).

Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt ca. 1,6 Personen.

3.3 Ortsbild und Denkmalschutz

Karte 2 Denkmalbestand

Aus der historischen Entstehung heraus (vgl. Kap. 3.1) ist der Stadtgrundriss gut erhalten und im heutigen Stadtbild deutlich erkennbar. Entlang der Ernst-Thälmann-Straße erstreckt sich der Bereich der historischen Altstadt mit den beiden Parallelstraßen Friedrich-Engels-Straße und Rudolf-Breitscheid-Straße, die über Quergassen miteinander verbunden sind. Hinter den Grundstücken östlich der Rudolf-Breitscheid-Straße und westlich der Ernst-Thälmann-Straße ziehen sich parallel die Bereiche der ehemaligen Stadtbefestigung.

Im Zentrum der historischen Altstadt befindet sich der Marktplatz mit dem Rathaus.

Als historisch bedeutender Teil des alten Ortskerns der Stadt Lützen gilt der Bereich der gotischen Stadtpfarrkirche „St. Viti“ mit dem gestalteten Kirchhof.¹⁰

Das Stadtbild im VU-Gebiet ist hauptsächlich durch zwei- bzw. dreigeschossige Wohnhäuser/Wohn- und Geschäftshäuser ohne große bauliche Schmuckelemente geprägt. Die historische Baustruktur ist bedingt durch die stattgefundenen Brände, Abbrüche und grobe Sanierungen kaum erkennbar. Sie gestaltete sich als meist glatt verputzte Fachwerkhäuser mit einfachen Gewänden um Tür und Fenster.

Gemäß Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) § 2 Abs. 2 sind Kulturdenkmale „[...] gegenständliche Zeugnisse menschlichen Lebens aus vergangener Zeit, die im öffentlichen Interesse zu erhalten sind. Öffentliches Interesse besteht, wenn diese von besonderer geschichtlicher, kulturell-, künstlerischer, wissenschaftlicher, kultischer, technisch-wirtschaftlicher oder städtebaulicher Bedeutung sind.“ Kulturdenkmale im Sinne des DenkmSchG LSA sind unter anderem Baudenkmale, die aus baulichen Anlagen oder Teilen baulicher Anlagen bestehen (§ 2 Abs. 2 Satz 1) oder Denkmalbereiche als Mehrheiten baulicher Anlagen (§ 2 Abs. 2 Satz 3).

Insgesamt befinden sich im VU-Gebiet 23 Einzeldenkmale (Baudenkmale) und 12 Denkmalbereiche (Straßenzug bzw. Häusergruppen)¹¹:

Einzeldenkmale:

- Ernst-Thälmann-Straße 9 (Gasthof Roter Löwe)
- Friedrich-Engels-Straße 6
- Güntherstraße 1 (Pfaffenhof)
- Güntherstraße 9 (Pfarrhaus)
- Güntherstraße 11 (Kirche St. Viti)
- Gustav-Adolf-Straße 2, 2a
- Karl-Marx-Straße 9 (Villa)
- Langenhammerstraße 1
- Markt 1 (Rathaus)
- Pestalozzistraße 2 (ehemaliges Gymnasium)
- Pestalozzistraße 4, 4d (Schule)
- Pestalozzistraße 11, 13, 15, 17, 19, 21

¹⁰ Quelle: Stellungnahme Untere Denkmalschutzbehörde vom 13.06.2017

¹¹ Stellungnahme Burgenlandkreis, Untere Denkmalschutzbehörde vom 13.06.2017, Denkmalliste mit Stand vom 10.04.2017

- Gustav-Adolf-Straße 9a (Gemeindehaus)
- Gustav-Adolf-Straße 24
- Floßgraben (Baudenkmal)
- Schlossstraße 2 (Schloss)
- Schlossstraße 14 (Dr. Voigt Kapelle)

Denkmalbereiche:

- Dr. Voigt-Straße 2, 11, 13, 15, 17, 19
- Ernst-Thälmann-Straße 1, Schlossstraße 1, 3,
- Ernst-Thälmann-Straße 1-61 (ungerade) und 2-42 (gerade)
- Floßgraben 1-17 (ungerade) und 2-8 (gerade)
- Friedrich-Engels-Straße 1-39 (ungerade) und 2-254 (gerade)
- Güntherstraße 9, 11
- Kuckhoffstraße 21, 23, 25, 27
- Lessingstraße 1, 2, 3, 4, 5, 7, 9, 11, 13
- Markt 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10
- Uhlandstraße 1, 3, 5, 7
- Rudolf-Breitscheid-Straße 1-55 (ungerade) und 2-40 (gerade)

Gemäß § 9 DenkmSchG LSA gilt eine Erhaltungspflicht für Kulturdenkmale. „Die Eigentümer, Besitzer und anderen Verfügungsberechtigten von Kulturdenkmälern sind verpflichtet, diese im Rahmen der wirtschaftlichen Zumutbarkeit nach denkmalpflegerischen Grundsätzen zu erhalten, zu pflegen, instand zu setzen [...]“ (§ 9 Abs. 2).

Zum aktuellen Stand (Dezember 2017) läuft das Verfahren zur Ausweisung der „Altstadt“ Lützen als Denkmalbereich. Der Bereich wird im Norden von der Kuckhoffstraße, im Osten durch die Gustav-Adolf-Straße, im Süden durch die Promenade begrenzt und umschließt das Schloss mit dem Schulgelände. Die in diesem Bereich liegenden Straßenzüge, die als Denkmalbereiche ausgewiesen sind, werden Teil des neuen Denkmalbereiches. Baudenkmale bleiben weiterhin bestehen.

Konkrete Aussagen zu archäologischen Denkmälern sind derzeit nicht möglich, da keine entsprechenden Daten von der Oberen Denkmalschutzbehörde vorliegen. Der Stadtkern Lützen ist gemäß Aussage der Unteren Denkmalschutzbehörde als archäologisches Flächendenkmal einzustufen. Bei Bauvorhaben oder Maßnahmen zum Abbruch ist dementsprechend eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung einzuholen.

Für die Stadt Lützen wurde 1980 eine städtebaulich-denkmalschutzrechtliche Analyse und Zielstellung durch das Institut für Denkmalpflege (heute Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie) erstellt. Gemäß Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde sind die dort getroffenen Aussagen zur Stadtgestalt, insbesondere zur ehemaligen Befestigung, zum innerhalb gelegenen Straßensystem und zum historischen Stadtkern noch immer weitgehend gültig.

Folgende denkmalschutzrechtliche Zielstellungen, die das VU-Gebiet betreffen, lassen sich zusammenfassend aus der Analyse von 1980 entnehmen¹²:

1. Lage in der Landschaft:
 - hohe Türme des Schlosses und der Stadtkirche als bedeutende Merkzeichen im Landschaftsbild sichtbar
2. Stadtgrundriss:
 - gut erhaltenen Stadtgrundriss auch bei Ergänzungen der Bausubstanz erhalten
3. Gebäude:
 - alle Denkmale instandhalten, modernisieren und nutzen
 - bei Stadthäusern örtlich typische Eigenschaften erhalten: Zwei- bis Dreigeschossigkeit, Steildach, stehende Fensterformate, Glattputz
 - Schließung der Baulücken in allen Straßen

¹² Quelle: Dr. Schauer (1980): Städtebaulich-denkmalschutzrechtliche Analyse und Zielstellung für die Stadt Lützen; LDA Sachsen-Anhalt, Archiv Denkmalpflege; Zuarbeit durch die Untere Denkmalschutzbehörde vom 09.03.2017

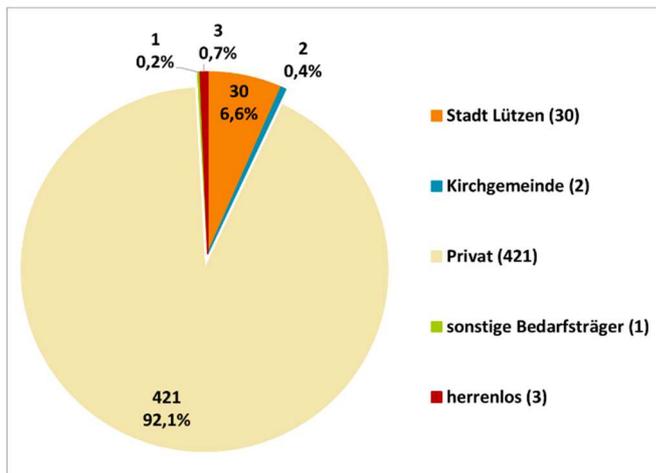
Auf Grundlage der bestehenden Einzeldenkmale und im Besonderen der ausgewiesenen Denkmalbereiche sind der Stadtgrundriss und das Stadtbild erhaltenswert. Sie zeichnen mit dem Schloss, dem Rathaus und der Kirche das charakteristische Bild der Stadt Lützen aus.

3.4 Eigentümerstruktur

Karte 3

Eigentümerstruktur

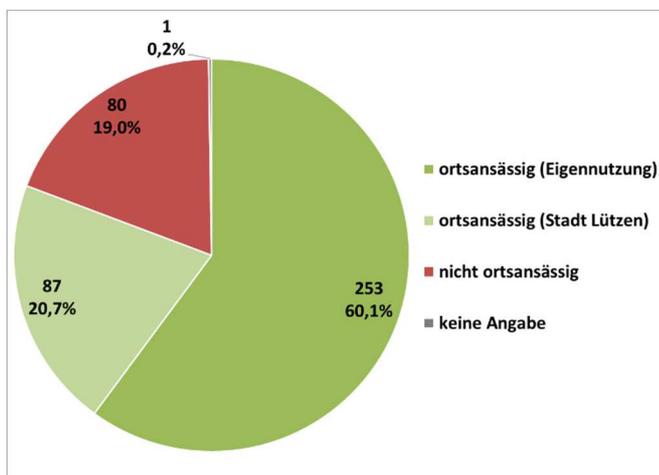
Abbildung 8: Eigentümerstruktur



Im VU-Gebiet befinden sich insgesamt 457 Grundstücke. Die Mehrzahl dieser Grundstücke, insgesamt 92,1% (421 Grundstücke), befinden sich im Besitz privater Eigentümer/-innen (vgl. Abb. 9). Die Stadt Lützen selbst besitzt 30 Grundstücke, was einem Anteil von 6,6% entspricht. Weitere Eigentümer von Grundstücken sind die Kirchgemeinde mit zwei Grundstücken (0,4%) und sonstige Bedarfsträger mit einem Grundstück (0,2%). Des Weiteren befinden sich im VU-Gebiet drei herrenlose Grundstücke.

Quelle: Bauamt Stadt Lützen, Grafik: KEWOG Städtebau

Abbildung 9: Herkunft der privaten Eigentümer/-innen



Die Herkunft der privaten Eigentümer/-innen zeigt, dass mehr als die Hälfte (60,1%) der Grundstücke bzw. Gebäude eigengenutzt werden. 20,7% der Eigentümer/-innen wohnen in der Stadt Lützen oder in den Ortschaften der Einheitsgemeinde. Die übrigen 19,0% wohnen außerhalb der Stadt Lützen.

Quelle: Bauamt Stadt Lützen, Grafik: KEWOG Städtebau

3.5 Gebäude- und Gebäudestruktur, Bauzustand, Leerstand

Karte 4

Bauzustand

Der historische Kern der Stadt Lützen ist durch den Marktplatz als Mittelpunkt und die Wohn- und Geschäftsstraße, Ernst-Thälmann-Straße, geprägt. Die daran anschließenden Quartiersblöcke der Friedrich-Engels-Straße und der Rudolf-Breitscheid-Straße zeichnen, durch Hofstrukturen mit Nebengebäuden und privat genutzten Grün- und Freiflächen, den Ortskern aus.

Die zum Großteil geschlossene Straßenraumbauung ist geprägt durch die ortstypischen zweigeschossigen, meist verputzten Lehm-, Bruchstein- oder Fachwerkbauten. Einzelne Straßenzüge bzw. Häusergruppen stehen

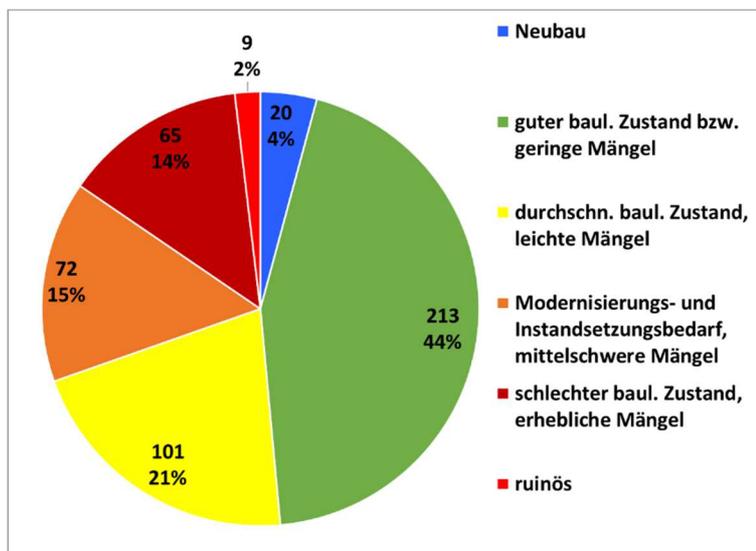
auf Grund der geschichtlich, kulturell-künstlerisch oder städtebaulich besonderen Merkmale als Straßenzug unter Denkmalschutz (z.B. Ernst-Thälmann-Straße, Friedrich-Engels-Straße, Rudolf-Breitscheid-Straße)¹³.

Weitere aus der historischen Entstehung heraus geschützte Straßenzüge ist die Dr.-Voigt-Straße und der Floßgraben. Die Gebäude in der Dr.-Voigt-Straße sind ein- und zweigeschossige Lehm- oder Ziegelbauten als typische Stadtrandbebauung mit z.T. ländlichem Hofcharakter. Charakteristisch für den beidseitig bebauten Straßenzug am Floßgraben ist die Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen trauf- und giebelständigen Vorstadthäusern, teilweise mit Krüppelwalmdach. Die Bebauung ist um 1850 entstanden.

Der Bauzustand der im VU-Gebiet befindlichen Gebäude wurde unter Augenscheinnahme des sichtbaren Zustandes von Dach, Fassade, Fenstern, Zufahrt/Zuwegung und der Außenanlagen erfasst. Im Rahmen mehrerer Vor-Ort-Begehungen wurden die Gebäude in folgende sechs Kategorien eingeteilt:

- Neubau
- Gebäude in gutem baulichen Zustand bzw. geringe Mängel
- Gebäude in durchschnittlichem baulichen Zustand, leichte Mängel
- Gebäude mit Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf, mittelschwere Mängel
- Gebäude in schlechtem baulichen Zustand, erhebliche Mängel
- Gebäude in ruinösem Zustand

Abbildung 10: Bauzustand der Gebäude im VU-Gebiet



Im VU-Gebiet wurden insgesamt 480 Gebäude hinsichtlich ihres Bauzustandes erfasst. Knapp die Hälfte der Gebäude sind Neubauten (4%) beziehungsweise Gebäude in gutem baulichen Zustand oder mit geringen Mängeln (44%) (vgl. Abb. 11).

Insgesamt 238 Gebäude (50%) weisen leichte bis erhebliche Mängel in der Bausubstanz auf.

Weitere 9 Gebäude (2%) im Gebiet befinden sich in einem ruinösen Zustand.

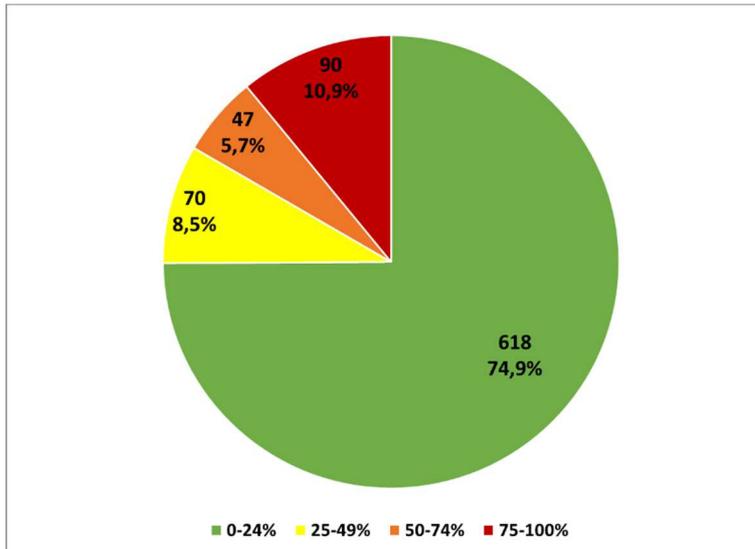
Quelle: eigene Erhebung, Grafik: KEWOG Städtebau

Karte 5 Leerstand

Die Erfassung des Leerstandes im VU-Gebiet erfolgte ebenso wie die Bauzustandserfassung durch nach Außen sichtbare Merkmale am Gebäudebestand sowie der Ergänzung aus der Eigentümerbefragung. Es erfolgte dabei eine Unterteilung nach leerstehenden Wohneinheiten bzw. leerstehenden Gewerbeeinheiten. Daraus ergibt sich der Gesamt leerstand im VU-Gebiet.

¹³ Quelle: Stellungnahme Untere Denkmalschutzbehörde vom 13.06.2017

Abbildung 11: leerstehende Wohn- und Gewerbeeinheiten



Quelle: eigene Erhebung, Grafik: KEWOG Städtebau

Dreiviertel der Wohn- und Gewerbeeinheiten (618, 74,9%) weisen keinen bis geringen Leerstand (0-24%) auf (vgl. Abb. 12).

Der Anteil an Wohn- und Gewerbeeinheiten, die einen Leerstand von 75-100% aufweisen, liegt bei 10,9%. Die dabei erfassten leerstehenden Gebäude decken sich in den meisten Fällen mit deren Sanierungsbedürftigkeit.

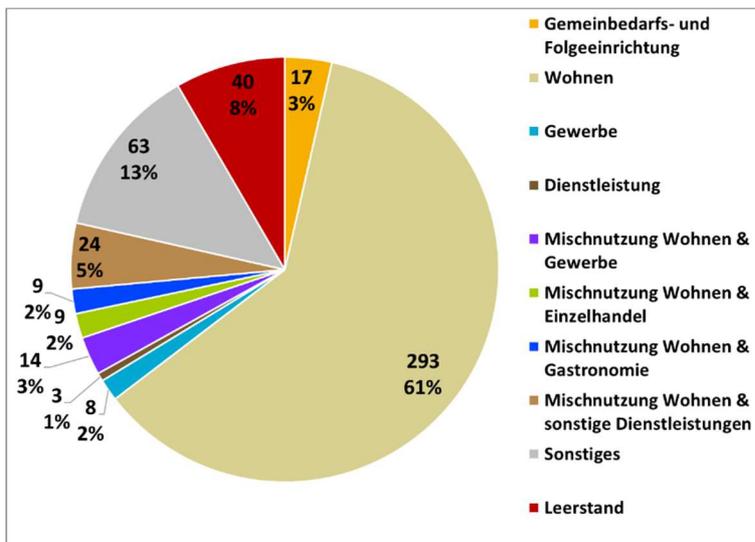
Besonders prägend sind die leerstehenden Gebäude in der Kuckhoffstraße, der Güntherstraße und in der Promenade.

Ortsbildprägend ist ebenso der Leerstand des ehemaligen Mädcheninternats in der Rudolf-Breitscheid-Straße.

3.6 Nutzungsstruktur

Karte 6 Nutzungsstruktur

Abbildung 12: Nutzungsstruktur



Quelle: eigene Erhebung, Grafik: KEWOG Städtebau

Im VU-Gebiet ist eine ausgewogene Nutzungsmischung von Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen, öffentliche Verwaltung und sozialen Einrichtungen vorhanden.

Die überwiegende Nutzung (61%) ist dabei reines Wohnen (vgl. Abb. 13). Dies betrifft beispielsweise die Straßen Floßgraben, Hospitalstraße oder die Karl-Marx-Straße, die hauptsächlich durch Wohngebäude geprägt sind.

Die Bereiche am Markt, entlang der Ernst-Thälmann-Straße und Teile der Friedrich-Engels-Straße können als Hauptgeschäftslage der Altstadt bezeichnet werden. In den genannten Bereichen ist ein dichter

Besatz an Geschäften und Dienstleistungsunternehmen zu verzeichnen. Die Gebäude werden dabei als Wohn- und Geschäftshäuser genutzt. Die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere mit Lebensmitteln, erfolgt über die Einzelhandelsstandorte in unmittelbarer Nähe des VU-Gebietes (südlich und nordwestlich) sowie über die Bäckerei- und Fleischerei am Markt. Zudem besteht ein Angebot an Bankdienstleistungen, über die Filialen der Kreissparkasse und der VR-Bank, und Postdienstleistungen.

Das Angebot an gastronomischen Einrichtungen und Cafés ist als unzureichend einzustufen.

Die reinen Gewerbebetriebe im VU-Gebiet sind dem nicht störendem Gewerbe zuzuordnen. Es handelt sich überwiegend um Betriebe im Bereich Kfz-Handel/Werkstatt. Der größere Anteil im VU-Gebiet sind sonstige Dienstleistungsbetriebe wie beispielsweise Versicherungen, Physiotherapien, Frisörbetriebe und Arztpraxen.

Besonders hervorzuheben für das VU-Gebiet ist neben dem kleinteiligen Gewerbeleerstand, die Gewerbebrache in der Promenade 11. Das Gelände wurde ehemals als Brauerei genutzt und ein Gebäude als Tankstelle bzw. zu Zeiten der DDR als Maschinen-Traktoren-Station (MTS). Das gesamte Areal ist als Altlastenverdachtsstandort im Kataster eingetragen. Eine weitere Gewerbebrache befindet sich in der Kuckhoffstraße/Schmale Straße.

Der Anteil an Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen im VU-Gebiet ist als besonders herauszustellen. Im Gebiet der Altstadt befinden sich zwei Kindertagesstätten, eine Grundschule, die Freie Gesamtschule „Gustav Adolf“ sowie ein Hort. Der Standort des ehemaligen Gymnasiums wird derzeit durch die Grundschule und die Freie Gesamtschule aus Kapazitätsgründen mitgenutzt. Weiterhin befinden sich im Gebiet und im Eigentum der Stadt Lützen der Standort der Verwaltung im Rathaus, der Standort der Freiwilligen Feuerwehr Lützen, das Schloss Lützen mit dem Museum, das Vereinshaus „Blaue Maus“ und die Gaststätte „Roter Löwe“ mit Stadt-saal.

Innerhalb des VU-Gebietes befinden sich weiterhin zwei Sport- und Freizeiteinrichtungen. Einerseits die im Jahr 2006 neu gebaute Mehrzweckhalle mit Kegelbahn am Standort der Freien Gesamtschule. Die 2-Felder-Sport-halle mit integrierter Kegelbahn verbesserte nicht nur die Bedingungen für den Schulsport, sondern ermöglicht auch die Nutzung durch den Breitensport. Dahingehend besteht, abgesehen von der Zuwegung zur Mehrzweck-halle, kein Handlungsbedarf. Die weitere Einrichtung ist das Sommerbad Lützen im Nord-Westen des VU-Gebietes. Als öffentlich zugänglicher Freiraum bildet das Sommerbad eine zentrale Freizeiteinrichtung im VU-Gebiet. Der bauliche Zustand der Beckenanlage ist als schlecht einzuschätzen und bedarf einer dringenden und umfassenden Sanierung um den langfristigen Erhalt zu sichern. Sanierungsbedarf besteht weiterhin am Gebäu-debestand auf dem Gelände.

Insgesamt ist eine gute Nutzungsdurchmischung im VU-Gebiet festzustellen. Nachteilig auf die Belebtheit des Ortskerns bzw. der Ernst-Thälmann-Straße als Einkaufsstraße, ist der Verlauf der Bundesstraße sowie der klein-teilige Gewerbeleerstand in den unteren Etagen der Geschäftshäuser.

3.7 Verkehrsstruktur

Karte 7 Verkehrliche Erschließung

Straßennetz/fließender Verkehr

Die Kernstadt Lützen ist sehr gut an das überörtliche Straßennetz angebunden. Über die Bundesstraße B87 ist eine Anbindung an die Autobahn A38 im Süden, über die Landesstraße L184 an die Autobahn A9 im Norden gegeben.

Durch das VU-Gebiet verläuft die Bundesstraße B87 entlang der Ernst-Thälmann-Straße. Neben der o.g. Landes-straße L184 befindet sich im Süden die Landesstraße L189. Weiterhin befindet sich im Gebiet die Kreisstraße K2189 im Verlauf der Güntherstraße und Dr.-Voigt-Straße im Osten sowie der Schweißwitzer Straße im Westen.

Der zuständige Baulastträger für Bundes- und Landesstraßen ist die Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt Regionalbereich Süd. Der Burgenlandkreis ist für die Kreisstraßen im Gebiet zuständig.

Zudem sind die Straßen im Gebiet nach Sammel- bzw. Haupterschließungsstraßen, die an die Bundes- und Lan-desstraßen anbinden (Karl-Marx-Straße, Kuckhoffstraße, Pappenheimstraße, Rosental) eingeteilt sowie Wohn- und Erschließungsstraßen, die als Querverbindungen oder Wohnstraßen im Straßennetz dienen (z.B. Hospital-straße, Friedrich-Engels-Straße).

Am Knotenpunkt Gustav-Adolf-Straße B87 und der Merseburger Straße L184 wurde im Auftrag der Landesstra-ßenbaubehörde Sachsen-Anhalt im Jahr 2014 eine Verkehrszählung durchgeführt. Die durchschnittlich tägliche Verkehrsstärke (DTV) wurde in zwei Zeitabschnitten, von 6:00-10:00 Uhr und von 15:00-19:00 Uhr, aufgenom-men. Die DTV beträgt insgesamt ca. 1.600 Kfz/24h, worunter der Pkw-Verkehr den größten Anteil annimmt. Auf Grundlage dieser Daten ist die Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens zum Um- und Ausbau der B87

von der Landesgrenze Sachsen-Anhalt/Sachsen bis zum benannten Knotenpunkt durch die Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt geplant.

Ruhender Verkehr

Im VU-Gebiet befinden sich mehrere öffentliche Parkplätze. Insgesamt handelt es sich dabei um 195 verfügbare Stellplätze. Diese werden durch Parkkapazitäten im Straßenraum entlang der parallel verlaufenden Straßen Ernst-Thälmann-Straße, Friedrich-Engels-Straße und der Karl-Marx-Straße ergänzt. Dabei handelt es sich um weitere 83 Stellplatzmöglichkeiten.¹⁴

Weitere private Stellplätze befinden sich entlang der Wohnstraßen (z.B. Rudolf-Breitscheid-Straße) bzw. der im VU-Gebiet vorhandenen Garagenstandorte mit dem größten entlang der Promenade sowie im Kreuzungsbereich der Hospitalstraße/Rosental und vereinzelt in der Pappenheimstraße.

Öffentlicher Personennahverkehr

Die Kernstadt Lützen ist über die Buslinien 165, 742, 777, 780, 781, 783 und 784 des Regionalverkehrs an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Insgesamt befinden sich drei Haltestellen im Gebiet und zwei in unmittelbarer Randlage der Abgrenzung. Die Haltestellenausstattung ist in der Ernst-Thälmann-Straße in einem sehr guten Zustand und beinhaltet beidseitig eine Überdachung, Sitzmöglichkeiten und Abfallbehälter. Die beiden Haltestellen am Sommerbad und am ehemaligen Gymnasium sind ausschließlich mit einem Haltestellenschild versehen. Dort befinden sich weder Überdachungen noch Sitzmöglichkeiten.

Gemäß der Stellungnahme der Personenverkehrsgesellschaft Burgenlandkreis entsprechen die Haltestellen im VU-Gebiet noch nicht den im Personenbeförderungsgesetz (PBefG) gesetzten Anforderungen an die Barrierefreiheit. Bei Umgestaltung der Haltestellenbereiche durch die Stadt Lützen, wird auf eine barrierefreie Ausgestaltung der Bereiche gemäß den gesetzlichen Grundlagen geachtet.

Im Rahmen des ÖPNV-Konzeptes Burgenlandkreis, welches derzeit von dem Mitteldeutschen Verkehrsverbund und der NASA erarbeitet wird, wird eine Haltestellenverdichtung in der Stadt Lützen angestrebt.¹⁵

Radwegenetz

Die Kernstadt Lützen ist über zwei regionale Radrouten an das Radwegenetz von Sachsen-Anhalt angebunden. Dabei verläuft die regionale Route Geißeltal-Bad Dürrenberg-Lützen entlang der Pestalozzistraße, Schweßwitzer Straße in Richtung Westen. Über die Elster-Saale-Radroute im Süden außerhalb des VU-Gebietes ist die Kernstadt Lützen an den Grünen Ring von Leipzig angebunden.

Die Situation für den Alltagsradverkehr ist derzeit so geregelt, dass die Radfahrer im Pkw-Verkehr integriert fahren. Dabei gibt es keinen separaten Schutzstreifen für Radfahrer auf der Fahrbahn. Dies betrifft insbesondere auch die Ernst-Thälmann-Straße als Bundesstraße.

3.8 Erschließungszustand

Karte 8 Verkehrliche Erschließung Zustand

Der Zustand der verkehrlichen Erschließung ist im Allgemeinen als sehr gut einzuschätzen. Durch die in den letzten Jahren stattgefundenen Maßnahmen zum Ausbau und der Neugestaltung von Straßen beschränkt sich der Handlungsbedarf im Bereich des Straßenzustandes auf einzelne Straßen im Gebiet. Dabei handelt es sich insbesondere um die Mühlenstraße, deren Beschaffenheit durch historisches Kopfsteinpflaster stark beeinträchtigt ist. Die Güntherstraße, die Schmale Gasse und die Uhlandstraße weisen einen hohen Sanierungsbedarf auf. Des Weiteren bedarf die Zuwegung zur Freien Gesamtschule und der Mehrzweckhalle einer Sanierung.

¹⁴ Gefahrenabwehrplan (2017): Anlage zum Beschreibungsband. Parkplätze.

¹⁵ Stellungnahme PVG Burgenlandkreis vom 22.05.2017

3.9 Technische Infrastruktur

Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung¹⁶

Für die Versorgung mit Trinkwasser und die Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung ist der Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (ZWA) Bad Dürrenberg zuständig.

Der Anschlussgrad an die zentrale Abwasserbeseitigung liegt für die Kernstadt Lützen bei 99,7%.

In der Altstadt Lützen sind in den nächsten Jahren der Neubau von zwei Kanalabschnitten für die Abwasserbeseitigung in der Gustav-Adolf-Straße und der Schweißwitzer Straße geplant.

Alle Haushalte der Stadt Lützen sind an die zentrale Trinkwasserversorgung über das Wasserwerk Lützen im Martzschpark angeschlossen. Das Wasserwerk wird derzeit (seit September 2016) umfangreich erneuert. Die Speicherkapazität wird erhöht und die Wasserhärte verringert.

Strom, Gas und Fernwärme

Die Stromversorgung der Stadt Lützen erfolgt über die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM) als Netzbetreiber der Anlagen von enviaM. Derzeit sind Bauvorhaben außerhalb des VU-Gebietes geplant.

Die Gasversorgung im VU-Gebiet erfolgt über die MITNETZ GAS. Auch an dem Gasleitungsnetz sind derzeit keine Maßnahmen geplant.

Breitbandversorgung

Im Untersuchungsgebiet ist das Telekommunikationsnetz durch Anlagen der Telekom ausgebaut. Laut Breitbandatlas ist eine Grundversorgung von 6 Mbit/s in der Kernstadt Lützen vorhanden. Zur komfortablen Nutzung von Diensten sollten jedem Einwohner der Stadt Lützen kabelgebundene Übertragungsraten von mind. 16 Mbit/s, besser >50 Mbit/s zur Verfügung stehen.

3.10 Grün- und Freiflächenstruktur

Karte 9 Grün- und Freiflächen

Die Grün- und Freiflächenstruktur im VU-Gebiet ist durch einen großen Anteil an privaten Grünflächen im Bereich der Gebäudehinterhöfe, die als Gartenbereich genutzt werden, sowie den privaten Grün- und Freiflächen entlang des Ellerbachs gekennzeichnet. Entlang des Ellerbachs befindet sich außerdem eine private Waldfläche.

Prägend für das Gebiet und somit für das Ortsbild der Altstadt ist die öffentliche Parkanlage vor dem Schloss. Diese wurde durch umfassende Neugestaltungs- und Erneuerungsmaßnahmen (2005-2007) im Rahmen der Landesinitiative URBAN 21 gestaltet und bietet nunmehr einen Erholungs- und Aufenthaltsraum für die Bewohner der Altstadt. Weitere öffentliche Grünbereiche stellen die Parkanlage vor der Kindertagesstätte „Spielhaus“, der Freiraum mit Defiziten in der Gestaltung der Fußwegebeziehungen um die Kirche „St. Viti“ sowie die Wegeverbindung vom Gasthof „Roter Löwe“ zur Pestalozzistraße dar.

Innerhalb des VU-Gebietes befinden sich sechs nach § 28 BNatSchG geschützte Naturdenkmäler. Diese beziehen sich auf Einzelbäume im Altbaumbestand. Gemäß § 28 Abs. 2 ist die „[...] Beseitigung eines Naturdenkmals sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des Naturdenkmals führen können, [...] verboten“. Folgende Naturdenkmale sind im VU-Gebiet vorhanden:¹⁷

¹⁶ Stellungnahme ZWA Bad Dürrenberg vom 24.05.2017

¹⁷ Stellungnahme Burgenlandkreis, Umweltamt, vom 26.04.2017

- Stieleiche im Stadtpark Lützen
- Stieleiche in der Mühlenstraße in Lützen
- Stieleiche von Lützen
- Baumhasel im Stadtpark Lützen
- Stieleichen „Am Floßgraben“ Lützen
- Mehlbeere im Stadtpark Lützen

Der Floßgraben ist westlich und östlich von Lützen als gesetzlich geschütztes Biotop eingetragen. Für den Erhalt des Biotopschutzes des Floßgrabens ist der Kunstgraben im Bereich der Straße Floßgraben und der Schweßwitzer Straße bedeutsam. Der Kunstgraben weist bauliche Mängel im Bauwerk der Grabenführung auf.

Entlang der Ernst-Thälmann-Straße befindet sich eine gemäß § 21 NatSchG LSA geschützte Allee/Baumreihe. „Die Beseitigung von Alleeen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderungen führen können, sind verboten.“ (§21 Abs. 1 NatSchG LSA) Derzeit ist eine weitere unter Schutzstellung von Baumreihen entlang der Straßenzüge im Altstadtgebiet im Verfahren. Eine Registrierung bei der Unteren Naturschutzbehörde hat noch nicht stattgefunden.

Die Straßenbaumbepflanzung an der stark befahrenen Bundesstraße im Bereich der Ernst-Thälmann-Straße dient nicht nur als Orientierungsachse, sondern auch der luftklimatischen Ausgleichsfunktion. Die Bepflanzungen sind demnach zwingend zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Das Gebiet östlich der Ernst-Thälmann-Straße ist als Trinkwasserschutzgebiet der Zone III eingestuft. In diesem Gebiet gelten Verbote sowie Nutzungseinschränkungen wie beispielsweise das Ablagern von Abfallstoffen, wassergefährdeten Stoffen und die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln.

Zusammenfassend ist für die Grün- und Freiflächenstruktur im VU-Gebiet, mit Ausnahme der Wegebeziehung um die Kirche „St. Viti“ und des Kunstgrabens, kein besonderer Handlungsbedarf festzustellen.

3.11 Altlasten/Kampfmittelverdachtsflächen

Im VU-Gebiet sind sechs Altlastverdachtsstandorte im Fachinformationssystem „Bodenschutz“ gemäß § 9 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bodenschutzgesetz vom 02.04.2002 registriert.

Die Altlastenstandorte befinden sich in der Gustav-Adolf-Straße, Schköleener Weg, Friedrich-Engels-Straße und Promenade (MTS – Brache).

Gemäß Aussagen der Unteren Gefahrenabwehrbehörde befinden sich innerhalb des VU-Gebietes Kampfmittelverdachtsflächen. Bei künftigen Bauvorhaben ist eine entsprechende Einzelanfrage zur Prüfung der Belastung an den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu stellen.

4 Ergebnisse der Eigentümerbefragung

Wie bereits in Kapitel 1.4 beschrieben, wurden im Rahmen der VU die privaten Eigentümer/-innen (insges. 400) über einen Erfassungsbogen an der Bestandserhebung im VU-Gebiet beteiligt, wobei ein Rücklauf von **132 Erfassungsbögen** erfolgte.

Der Erfassungsbogen war in mehrere Themenkomplexe und nach bebauten sowie unbebauten Grundstücken gegliedert und bezog sich dabei auf folgende Schwerpunkte:

A - Allgemeine Angaben (Grundstück, Eigentümer, Gebäude)

- Eigentümerstruktur
- Nutzungsabsichten bei unbebauten Grundstücken
- Gebäude- und Nutzungstyp, Nutzungsart sowie baulicher Zustand der Gebäude
- Anzahl der Wohnungen und Gewerbeeinheiten, Leerstand

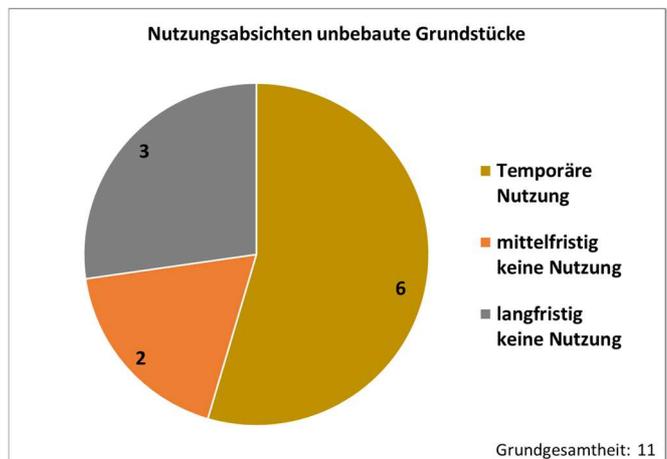
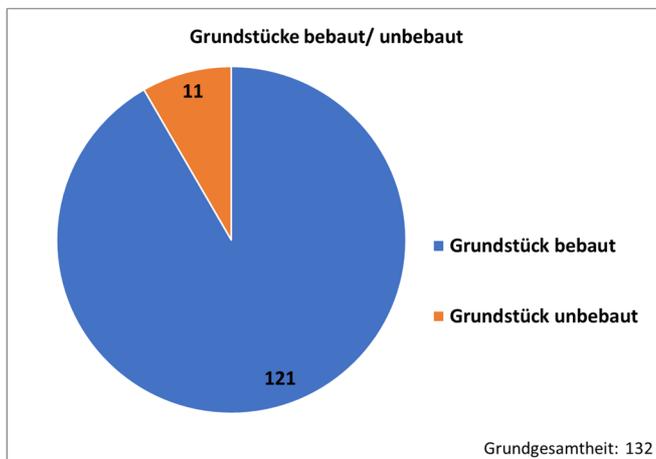
B – Vorhaben und Absichten des Eigentümers/der Eigentümerin

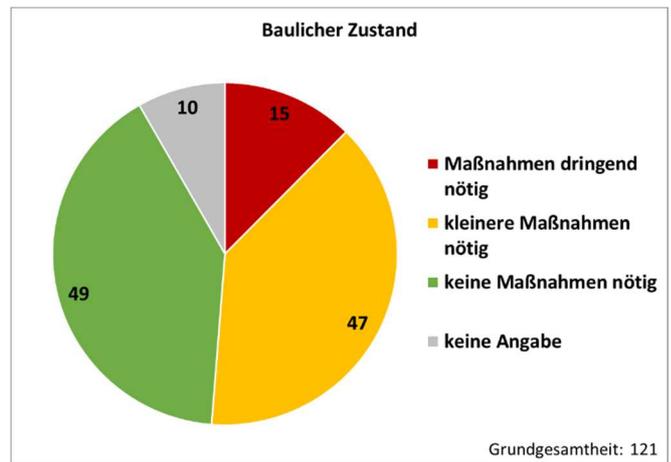
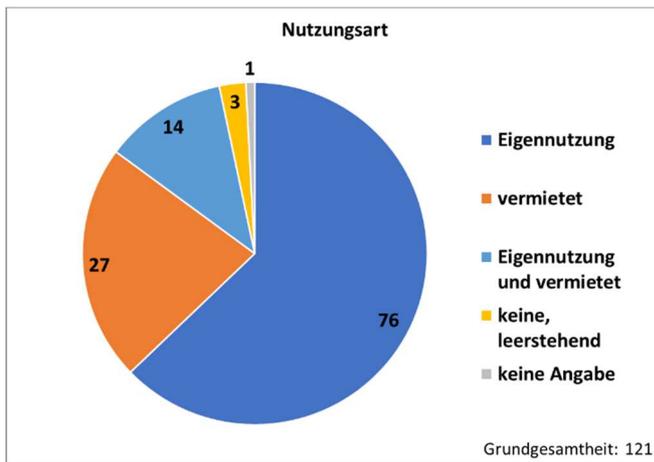
- bereits durchgeführte Sanierungsmaßnahmen
- Sanierungsbedarf
- durchgeführte und/oder geplante Maßnahmen zur energetischen Sanierung
- Verkaufsabsichten

C – Betrachtungsebene Altstadt Lützen

- Qualität der Altstadt Lützen
- Maßnahmen für die zukünftige Entwicklung
- Wünsche und Anregungen

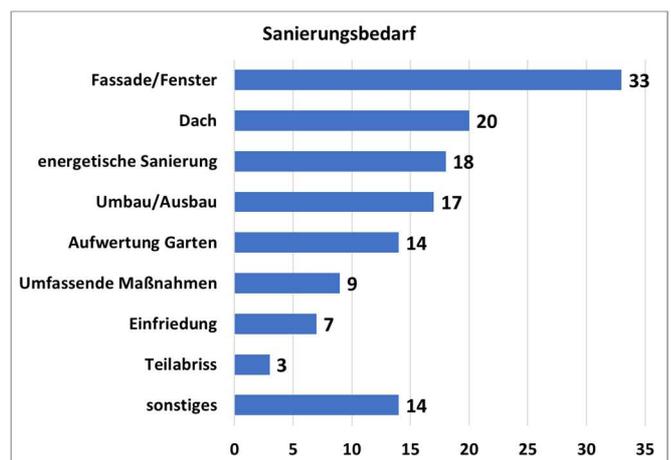
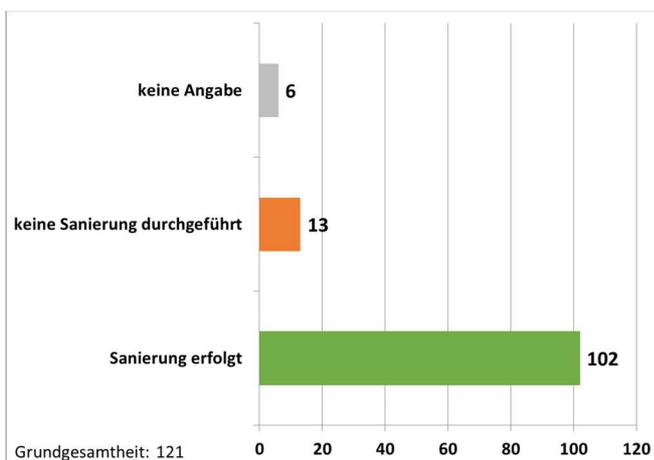
Die Eigentümerstruktur der Befragten besteht zum großen Teil aus Einzeleigentümern, nur wenige der Eigentümer bilden eine Eigentümergemeinschaft. Insgesamt sind **121** der 132 Grundstücke bebaut und 11 unbebaut. Von den 11 unbebauten Grundstücken gaben 6 Eigentümer an, eine temporäre Nutzung zum Parken oder für die Nutzung als Garten vorzusehen bzw. die Grundstücke bereits dafür zu nutzen. Keiner der Eigentümer sieht eine Bebauung der Grundstücke vor. Von den Eigentümern, die mittel- bis langfristig keine Nutzung für das unbebaute Grundstück vorgesehen haben, beabsichtigen vier kurz- bzw. mittelfristig ihr Grundstück zu verkaufen.



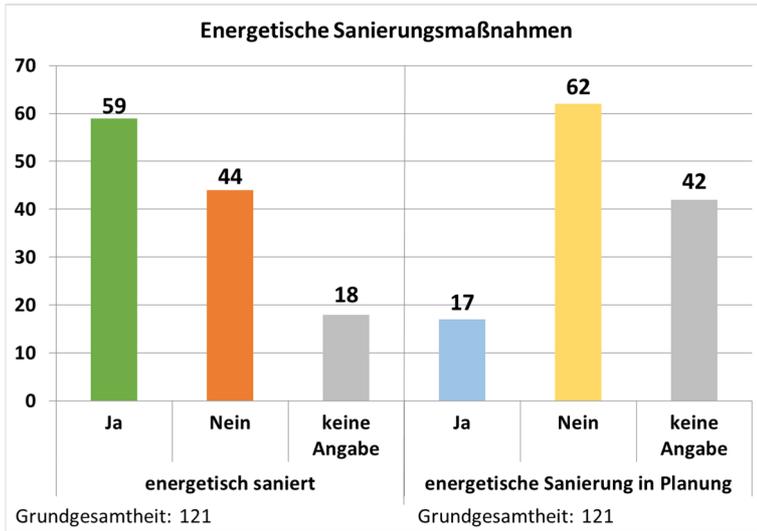


Die Gebäude werden überwiegend für Wohnzwecke genutzt bzw. als Wohn- und Geschäftshäuser. Von den 121 Gebäuden werden 76 vom Eigentümer selbst bewohnt, 27 vermietet sowie 14 zum Teil vermietet und selbst genutzt. Drei Eigentümer gaben an, dass deren Gebäude derzeit keine Nutzung haben und leer stehen. Die Angaben zum baulichen Zustand wurden mit der Vor-Ort-Erfassung aus Kapitel 3.5 gegengeprüft. So gaben 62 Eigentümer/-innen (51,2%) an, dass an den Gebäuden kleinere bzw. dringend Maßnahmen und 49 Eigentümer/-innen (40,5%), dass keine Maßnahmen notwendig sind.

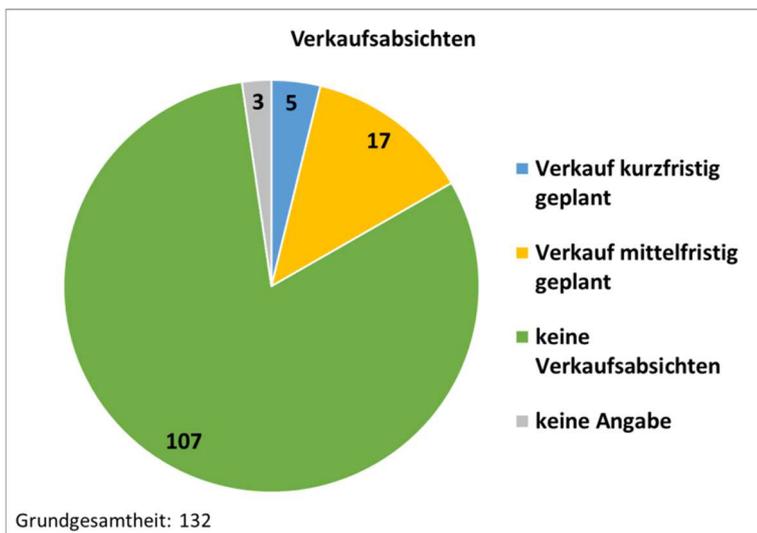
Die Erfassung der Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie der Leerstand wurde bereits in Kapitel 3.5 verarbeitet.



Die Frage, ob bereits Sanierungsmaßnahmen am Gebäude erfolgten, wurde von 102 Eigentümer/-innen mit Ja beantwortet. 59 der Eigentümer/-innen gaben an, dass an den Gebäuden weiterer Sanierungsbedarf besteht. Dieser bezieht sich zum großen Teil auf Sanierungsmaßnahmen an Dach und Fassade sowie eine energetische Sanierung. Auch der generelle Umbau/Ausbau von Gebäuden wurde 17 Mal genannt. Den Bedarf umfassende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen am Gebäude durchzuführen gaben neun Eigentümer/-innen an. Die sonstigen Angaben umfassen z.B. den Anbau von Balkonen, Sanierung der Terrasse oder die Trockenlegung von Kellern.



Die Abfrage zur energetischen Sanierung im Gebäudebestand zeigt, dass 59 Eigentümer/-innen bereits Maßnahmen durchgeführt haben. Dabei handelte es sich in den meisten Fällen um Wärmedämmung an Dach und Fassade, aber auch um Maßnahmen an Fenstern, Heizung oder die Anlage von Solaranlagen. 17 der Eigentümer/-innen planen eine energetische Sanierung, z.B. an Heizungsanlagen, Dach oder Fassade. Der überwiegende Teil der Eigentümer/-innen (62) plant keine energetischen Maßnahmen am Gebäude.



Am Ende von Teil B des Erfassungsbogens wurden die Eigentümer/-innen nach den Verkaufsabsichten befragt. Das Ergebnis zeigt, dass 107 der Eigentümer/-innen derzeit keinen Verkauf des Grundstückes bzw. von Gebäuden vorsehen. 5 bzw. 17 der Eigentümer/-innen erwägen kurz- bzw. mittelfristig einen Verkauf.

Die Querprüfung der Angaben hat gezeigt, dass dabei 5 Grundstücke (2 unbebaute, 3 bebaute) kurzfristig und 18 (4 unbebaute, 14 bebaute) mittelfristig verkauft werden sollen.

5 Ergebnisse und Auswirkungen der Untersuchungen

5.1 Städtebauliche Missstände und Konfliktpotenziale

Karte 10

Handlungsbedarf, städtebauliche Missstände

Die Voraussetzung für die Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen im VU-Gebiet ist das Vorliegen städtebaulicher Missstände (gemäß § 136 Abs. 2 BauGB). Der Begriff der städtebaulichen Missstände wird über § 136 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauGB gesetzlich geregelt und in zwei Arten von Missständen, Substanzschwächen und Funktionsschwächen, unterteilt.

Substanzschwächen

Bauliche Mängel im Gebäudebestand

Die Bestandsanalyse hat ergeben, dass etwa die Hälfte der Bausubstanz im Untersuchungsgebiet einen guten baulichen Zustand bzw. geringe Mängel aufweist. Andererseits befinden sich im VU-Gebiet teils vollständig unsanierte, z.T. ruinöse, nicht mehr nutzbare Gebäude.

Im Gebäudebestand der öffentlichen Daseinsvorsorge besteht besonderer Handlungsbedarf für die Kindertagesstätte „Spielhaus“, dem Haus 1 der „Freien Gesamtschule“, dem Vereinskomples „Blaue Maus“, der Kirche „St. Viti“ und dem Saalgebäude des Gasthauses „Roter Löwe“. Auch am Rathausgebäude besteht trotz bereits durchgeführter Sanierungsmaßnahmen weiterer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf. Für eine Nutzung des ehemaligen Gymnasiums durch die Grundschule sind ebenso Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen notwendig.

Der Sanierungsbedarf im privaten Gebäudebestand, d.h. mittelschwere bis erhebliche bauliche Mängel z.B. an Dach und Fassade betrifft, gemäß Bestandsaufnahme, ca. ein Drittel der erfassten Gebäude im VU-Gebiet. Die MTS Brache in der Promenade stellt dabei zum Beispiel einen ortsbildprägenden Missstand dar. Der Gebäudebestand auf dem Gelände ist ruinös und zum Teil bereits eingestürzt. Die gesamte Fläche ist als innerörtliche Brache aufgrund des Funktionsverlustes einzustufen.

Ortsbildprägend ist ebenso der Garagenkomplex in der Promenade. Die Gebäudesubstanz der Garagen ist in einem schlechten baulichen Zustand mit erheblichen Mängeln.

Innerhalb des VU-Gebietes befinden sich außerdem denkmalgeschützte Gebäude, die bauliche Mängel aufweisen. Darunter die bereits genannten öffentlichen Einrichtungen, wie beispielsweise Rathaus, das Hintergebäude „Roter Löwe“ oder das ehemalige Gymnasium aber auch private Gebäudebestände die einer Sanierung bedürfen. Sanierungsbedürftig ist ebenso die Dr.-Voigt-Kapelle auf dem Gelände der Kindertagesstätte „Spielhaus“, die für den Stifter des heute noch bestehenden Dr.-Voigt-Stifts in Lützen errichtet wurde. Die Kapelle weist erhebliche bauliche Mängel auf und wird derzeit mittels Bauzaun abgesichert.

Betrachtet man den energetischen Sanierungszustand im VU-Gebiet ist davon auszugehen, dass die Gebäude mit mittelschweren- oder erheblichen Mängeln in der Gebäudesubstanz bzw. die ruinösen Gebäude als energetisch unsaniert eingeschätzt werden können. Dies betrifft, wie oben bereits genannt, ca. ein Drittel des Gebäudebestandes im Gebiet. Aus der Eigentümerbefragung haben von 121 Eigentümer/-innen mit Gebäudebestand 59 angegeben, Sanierungsmaßnahmen im energetischen Bereich durchgeführt zu haben. Betrachtet auf den Gesamtgebäudebestand von 480 Gebäuden, entspricht dies einem Anteil von ca. 12%. Detailliertere Angaben zur Gesamtenergieeffizienz des Gebäudebestandes im VU-Gebiet sind aufgrund der vorhandenen Datenlage nicht möglich. Dennoch ist zusammenfassend unter der Berücksichtigung der Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung ein Handlungsbedarf im Bereich der energetischen Gebäudesanierung, unter besonderer Berücksichtigung des Denkmalstatus von Gebäuden, festzustellen. Dies betrifft neben dem privaten

Gebäudebestand auch die energetische Sanierung im Bereich der öffentlichen Einrichtungen (z.B. Kindertagesstätte „Spielhaus“, Haus 1 „Freie Gesamtschule“).

Mängel durch Baulücken und Brachen

Innerhalb der weitestgehend geschlossenen Straßenzüge befinden sich einige innerstädtische Baulücken mit offenen Raumkanten, die das Ortsbild beeinträchtigen. So zum Beispiel in der Ernst-Thälmann-Straße, der Friedrich-Engels-Straße oder der Rudolf-Breitscheid-Straße.

In Folge von dauerhaften Nutzungsverlusten haben sich im VU-Gebiet innerstädtische Brachflächen und brachgefallene Gebäude entwickelt. Diese beeinträchtigen mit unsanierter, leerstehender Bausubstanz und teils verwilderten Freiflächen das Ortsbild der Altstadt und sind als erhebliche städtebauliche Missstände einzustufen. Dabei handelt es sich um das Areal der MTS Brache in der Promenade, das ehemalige Mädcheninternat in der Rudolf-Breitscheid-Straße und der ehemalige Gasthof an der Ecke Kuckhoffstraße/Schmale Gasse.

Bauliche Mängel im Bereich der Erschließung

Der Zustand der Erschließungsanlagen (Straßen, Wege, Plätze) ist allgemein als gut einzuschätzen, dennoch gibt es punktuell Handlungsbedarf den Sanierungszustand von Straßen betreffend. Insbesondere sind das die Mühlenstraße, die Güntherstraße, die Uhlandstraße und die Schmale Gasse. Als wichtiger Verbindungsweg im Quartier zwischen Rudolf-Breitscheid-Straße und Promenade befindet sich der nördlich gelegene Fußweg in einem schlechten baulichen Zustand.

Bauliche Mängel im Bereich der Zugänglichkeit von Grundstücken

Die Zuwegung zum Schulkomplex und der Mehrzweckhalle stellt aufgrund des unzureichenden baulichen Zustandes einen städtebaulichen Missstand dar und sollte zur Gewährleistung der sicheren Erreichbarkeit von Einrichtungen der öffentlichen Daseinsvorsorge erneuert werden. Im Schulkomplex besteht, neben der Komplett-sanierung von Haus 1 der Freien Gesamtschule, Handlungsbedarf für den Schulhof. Dieser befindet sich in einem baulich unsanierten Zustand und wird aufgrund der dadurch fehlenden Aufenthaltsqualität in geringem Maße genutzt.

Mängel im Bereich der Freiraumqualitäten

Als öffentlicher Freiraum bildet das Sommerbad Lützen einen attraktiven Anziehungspunkt für die Einwohner der Stadt Lützen. Um dieses Freizeitangebot langfristig sichern und erhalten zu können, besteht erheblicher Sanierungsbedarf an den baulichen Anlagen im Gelände insbesondere an der Beckenanlage und den technischen Einrichtungen.

Funktionsschwächen

Funktionale Mängel im fließenden und ruhenden Verkehr

Für die Wohn- und Geschäftsnutzung wirkt sich der Verlauf und das erhöhte Verkehrsaufkommen der Bundesstraße B87 entlang der Schloßstraße und der Ernst-Thälmann-Straße negativ aus. Weiterhin besteht eine Belastung der Anwohner durch Verkehrslärm und Schadstoffe insbesondere durch den erhöhten Anteil an Schwerlastverkehr. Die Ortsdurchfahrt durchtrennt das Ortszentrum und weist für die Überquerung durch Fußgänger keine besonderen Einrichtungen (Schutzwege, Fußgängerüberwege, Blindenleitsystem, Ampeln usw.) aus. Zusätzlich stellen die Kreuzung Schloßstraße, Pestalozzistraße und Ernst-Thälmannstraße sowie die Kreuzung Ernst-Thälmann-Straße, Gustav-Adolf-Straße ungeordnete Bereiche für den Verkehrsfluss von Fußgängern, Radfahrern und Pkws dar.

Die Anbindung an das ÖPNV-Netz ist über drei Haltestellen im Gebiet gewährleistet. Handlungsbedarf besteht darin die Haltestellen barrierefrei zu gestalten. In diesem Zusammenhang sollte ebenso eine umfängliche barrierefreie Gestaltung des öffentlichen Raumes und der Gehwege im VU-Gebiet vorgenommen werden.

Die Verkehrsverhältnisse für Radfahrer sind insbesondere auf dem Verlauf der Bundesstraße schwierig, da kein separater Radfahrstreifen ausgewiesen ist. Dies stellt für die Verkehrsgruppe ein Hindernis für die Bewältigung des Alltagsverkehrs dar.

Im Bereich des ruhenden Verkehrs ist die Gestaltung und der Ausbau der öffentlichen Parkplätze gegenüber des Sommerbades und der Güntherstraße aufgrund des baulichen Zustandes notwendig. Weiterhin besteht Handlungsbedarf an der derzeitigen verkehrlichen Organisation des ruhenden Verkehrs (Stellplätze sowie Hol- und Bringverkehr) für die Grundschule und die Freie Gesamtschule. Es besteht keine geordnete und baulich funktionale Erschließung des Schulstandortes und der Mehrzweckhalle sowie ein Defizit an öffentlichen Parkplätzen im Umfeld der Schulstandorte. Ebenso stehen nicht ausreichend Stellplätze für die Angestellten der Schulstandorte sowie für die älteren Schüler der Freien Gesamtschule zur Verfügung.

Der Garagenstandort an der Promenade stellt eine für den Ortskern untypische und das ortsbildstörende Bebauung mit erheblichen Gestaltungsdefiziten dar. Der Standort ist somit baulich als auch funktional gesehen nicht mehr zeitgerecht und mit den angestrebten städtischen Funktionen vereinbar.

Funktionale Mängel durch Leerstand

Die im VU-Gebiet erfassten Gebäudeleerstände decken sich in den meisten Fällen mit dem unsanierten Bauzustand der Gebäude. Vollständig leerstehende Gebäude, die zusätzlich einen unsanierten Bauzustand aufweisen, wirken sich negativ auf das Stadtbild aus. Jeweils ein Viertel der Wohn- bzw. Gewerbeeinheiten im VU-Gebiet stehen teilweise bis vollständig leer. Besonders zeigt sich der Gewerbeleerstand im Bereich der Ernst-Thälmann-Straße, wo ein erhöhter Anteil der Geschäftsbereiche im Erdgeschoss nicht besetzt sind. Dies wiederum mindert die Attraktivität der Hauptgeschäftslage in diesem Straßenzug.

Funktionale Mängel durch Nutzungsdefizite

Das Zentrum der Altstadt Lützen wird durch den Marktplatz vor dem Lützner Rathaus geprägt. Dieser wird momentan als Fläche für den ruhenden Verkehr genutzt und weist damit funktionale sowie stadtgestalterische Mängel auf. Mit fehlenden Verweil- und Ruhezeiten für Fußgänger und Touristen ist die Aufenthaltsqualität auf dem Marktplatz als gering einzuschätzen. Am äußersten Rand des Marktplatzes befinden sich zwei Informationstafeln zu Stadtgeschichte und wichtigen Anziehungspunkten. Diese sind als Anlaufstelle für Besucher der Stadt unzureichend und kaum wahrnehmbar.

Im Zusammenhang mit der touristischen Entwicklung der Stadt Lützen ist die Vernetzung der Altstadt zur Gustav-Adolf-Gedenkstätte nordöstlich des VU-Gebietes bislang nur im geringen Maße ausgebaut. Der Handlungsbedarf besteht in der Herstellung qualifizierter (Rad- und) Wegebeziehungen, der fußläufigen Erreichbarkeit sowie einer entsprechenden Beschilderung. Auch die touristische Infrastruktur innerhalb der Altstadt, insbesondere das Angebot an gastronomischen Einrichtungen und Unterkünften, stellt derzeit ein funktionales Defizit dar.

Funktionale Mängel bei der infrastrukturellen Erschließung

Im VU-Gebiet befinden sich ausreichend Einrichtungen der öffentlichen Daseinsvorsorge. Für diesen Bereich als Versorgungsfunktion auch für den Verflechtungsbereich der Altstadt besteht kein erhöhter Handlungsbedarf. Die Bedeutung der Stadt Lützen als Schulstandort ist für die Entwicklung der Stadt und zur Sicherung des Status der Stadt Lützen als Grundzentrum besonders wichtig. Derzeit bestehen für die Freie Gesamtschule der Stadt Lützen und für die Grundschule Kapazitätsengpässe bei der Unterbringung der Schüler. Aus diesem Grund wird das ehemalige Gymnasium derzeit durch die Grundschule mitgenutzt. Das Gebäude bedarf allerdings einer grundhaften Sanierung und Modernisierung um einen bedarfsgerechten Schulbetrieb zu gewährleisten. Die räumlichen Kapazitäten der Freien Gesamtschule reichen derzeit noch aus, sind jedoch komplett ausgelastet. In den nächsten Jahren werden Anpassungsmaßnahmen an die steigenden Schülerzahlen notwendig werden, um die Sicherung der Daseinsvorsorge gewährleisten zu können.

Als weiteres Defizit in der infrastrukturellen Erschließung ist das derzeitige Angebot an Spielplätzen im VU-Gebiet zu sehen. Der einzige öffentlich zugängliche Spielplatz befindet sich am Schköleiner Weg und besteht aus einem Spielgerät. Der nächstgelegene Spielplatz liegt am Stadtrand von Lützen im Martzschpark. Weitere Freizeitmöglichkeiten in Form von öffentlichen Spiel- und Aufenthaltsbereichen für Kinder und Jugendliche sind im VU-Gebiet nicht vorhanden. Das Vereinshaus „Blaue Maus“ in der Göteborger Straße bietet mit der „kleinen Blauen Maus“ als Kinder- und Jugendzentrum Möglichkeiten der Freizeitbeschäftigung für Kinder- und Jugendliche. Der bauliche Zustand des Gebäudekomplexes sowie der dazugehörigen Außenanlagen weist jedoch erheblichen Handlungsbedarf auf. Auch die Nutzungsstruktur im Vereinshaus ist auf die zukünftige Sicherung der Einrichtung zu überprüfen und einzurichten.

5.2 Fotodokumentation

Bauliche Mängel im Gebäudebestand



Mängel durch Baulücken und Brachen



Bauliche Mängel im Bereich der Erschließung



6 Entwicklungskonzeption und städtebauliche Ziele

6.1 Ziele und Zwecke der Sanierung

Erhaltung der städtebaulichen Struktur und Wahrung des Gebietscharakters

Erhalt der Stadtstruktur und des historischen Stadtbildes der Altstadt

Das VU-Gebiet „Altstadt Lützen“ mit dem historischen Ortszentrum ist als städtebaulich bedeutender Bereich in den Bebauungsstrukturen zu erhalten. Mit der Weiterführung der Sanierung am (historischen) Gebäudebestand gilt es, das kulturelle Erbe in Verbindung mit der Hervorhebung von Alleinstellungsmerkmalen zu bewahren. Die weitere Sanierung der stadtbildprägenden Kulturdenkmale Rathaus, Kirche „St. Viti“ und Gasthof „Roter Löwe“ dienen dem Erhalt des historischen Stadtbildes und der Identifikation mit der geschichtlichen Entwicklung der Stadt Lützen. Die Stadtstruktur ist durch die Beseitigung städtebaulicher Missstände und die Gestaltung von Stadträumen (z.B. Marktplatz) weiter zu qualifizieren.

Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudebestandes

Im Fokus der städtebaulichen Entwicklung des VU-Gebietes steht die Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudebestandes. Der Sanierungsbedarf bezieht sich dabei z.T. auf die denkmalgeschützte Gebäudesubstanz, Gebäude mit Gemeinbedarfsfunktion und Gebäude im privaten Bereich die teilweise ortsbildprägend sind. Mit der Sanierung der Gebäude sollen die Gebäudefunktionen gesichert und gestärkt als auch Funktionsdefizite und Funktionsschwächen reduziert werden. Dies gilt insbesondere für die leerstehende, unsanierte Bausubstanz im Gebiet.

Durch geeignete Maßnahmen der energetischen Sanierung ist die Energieeffizienz am Gebäudebestand zu erhöhen. Dies betrifft bauliche Maßnahmen am Gebäude, Maßnahmen der Anlagentechnik und die künftige energetische Versorgung des Gebäudes. Bei der energetischen Sanierung ist auf spezifische Anforderungen (z.B. Denkmalstatus) Rücksicht zu nehmen. Ziel ist es den hohen Verbrauch an Wärmeenergie bei unsanierten Gebäuden zu verringern und somit einen Beitrag zum Klimaschutz sowie zur Klimaanpassung zu leisten.

Schließung von offenen Raumkanten und Wiederherstellung geschlossener Straßenzüge

Neben der Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudebestandes im öffentlichen als auch privaten Bereich, sind offene Raumkanten in Form von Baulücken im Gebiet zu schließen. Durch eine Neubebauung oder temporäre Maßnahmen sind z.T. städtebauliche Strukturen bzw. geschlossene Straßenzüge wiederherzustellen oder durch Mauern, Einfriedungen o.ä. geeignete Raumkantenlösungen zu entwickeln. Dabei ist auf die Bewahrung des Gebietscharakters insbesondere der umliegenden Architektur (meist zwei- bis dreigeschossige Gebäudestrukturen) zu achten.

Revitalisierung und Aktivierung von Brachflächen

Die unter Kapitel 5.1 genannten stadtbildprägenden Brachflächen bzw. brach gefallen Gebäude sind durch Abbruch, Sanierung oder einer städtebaulichen Neuordnung zu revitalisieren und neue Nutzungsmöglichkeiten z.B. für den ruhenden Verkehr, als Grün- und Freiflächen oder temporäre Nutzungen zu schaffen. Dahingehend sind nicht mehr marktfähige Gebäudebrachen ohne Nachnutzungsperspektive abzubrechen, um Gestaltungsmöglichkeiten der frei werdenden Flächen zu aktivieren. Mit Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind für brachliegende/leerstehende Gebäude neue geeignete Nachnutzungen z.B. Schaffung bedarfsgerechter Wohnformen zu ermöglichen.

Sicherung und Stärkung des Ortskerns als Wohnstandort

Qualifizierung des Wohnraumangebotes in der Altstadt

Zur Gewährleistung der Wohnfunktion und zur Schaffung zusätzlicher Wohnangebote im VU-Gebiet, ist eine Weiterführung von Gebäudesanierungen insbesondere unsanierter (leerstehender) Gebäude zu verfolgen. Bei der Schließung von innerstädtischen Baulücken sind Ergänzungsbebauungen mit Wohngebäuden (auch Wohn- und Geschäftshäuser) zu favorisieren, um den Ortskern als Wohnstandort weiter zu stärken.

Erhöhung der Wohnumfeldqualitäten

Die Wohnumfeldqualitäten sind durch die weitere Qualifizierung und Pflege von Grün- und Freiflächen sowie durch die Beseitigung der Brachflächen weiter zu erhöhen. Durch eine rad- und fußgängerfreundliche Gestaltung der Infrastruktur z.B. Integration eines Radweges im Gehwegbereich, kann die Verbesserung des Wohnumfeldes und der Bedingungen für die Verkehrsteilnehmer erreicht werden. Außerdem sind innerhalb des VU-Gebietes Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche zu schaffen um ein attraktives Wohnumfeld für Familien mit Kindern zu gewährleisten.

Stärkung der Nahversorgungsfunktion

Um eine Erhöhung der Qualität des Wohnstandards im VU-Gebiet herbeizuführen, ist die Nahversorgungsfunktion durch die Ansiedlung von kleinteiligen Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomiebetrieben zu stärken. Ziel ist die Vielfalt des kleinteiligen Einzelhandels im Altstadtbereich zu erhöhen und gleichzeitig den Gewerbeleerstand abzubauen.

Verbesserung der Qualität von Freizeitangeboten

Die im VU-Gebiet vorhandenen Freizeitangebote (Freibad, Vereinshaus „Blaue Maus“ mit Kinder- und Freizeitreff) sind zu erhalten und in ihrer Qualität zu verbessern. Dies trägt gleichermaßen dazu bei, das Wohnumfeld zu verbessern und die Altstadt Lützen als Wohnstandort für Familien attraktiv zu gestalten.

Dabei stellt das Sommerbad Lützen ein zentrales Leitprojekt für die zukünftige Entwicklung der Stadt Lützen dar. Das Sommerbad ist durch die Behebung baulicher Mängel am Becken und am Gebäudebestand sowie durch die Gestaltung der Außenanlagen (u.a. Herstellung der Barrierefreiheit) in seiner Freiraumqualität weiter zu entwickeln und als bedeutende Freizeiteinrichtung für die Altstadt Lützen aber auch für die gesamte Einheitsgemeinde Stadt Lützen langfristig zu erhalten.

Sicherstellung der erforderlichen Stellplatzkapazitäten für Anwohner

Im Hinblick des Abbaus von Leerständen und der Schaffung neuer Wohnbebauungen ist die Deckung des Stellplatzbedarfs für die Bewohner/-innen im VU-Gebiet zu sichern und in ausreichender Anzahl zu gewährleisten. Hierzu ist das Stellplatzangebot durch die Integration bei Neubebauung oder der Schaffung zusätzlicher Stellplätze im Gebiet zu ergänzen.

Stärkung des Ortskerns als zentraler Bereich der Stadt

Ganzheitliche Stärkung und Gestaltung der historischen Altstadt

Die Altstadt Lützen dient nicht nur als Wohnstandort sondern auch als Verwaltungs-, Versorgungs- und Tourismusstandort. Diese Funktionsmischung soll weiter aufgewertet und gestärkt werden. Dazu sollen Sanierungsmaßnahmen im Gebäudebestand, die Beseitigung städtebaulicher Missstände, die Ansiedlung von kleinteiligen Einzelhandel- und Dienstleistungsunternehmen und eine touristische Vernetzung der Altstadt insbesondere mit der Gustav-Adolf Gedenkstätte dienen. Die Gestaltung zum lebendigen Mittel- und Anlaufpunkt mit hoher Aufenthalts- und Informationsqualität für Einwohner und Gäste steht dabei im Vordergrund.

Stärkung der Nutzungsvielfalt in der Altstadt

Für die Attraktivitätssteigerung der Hauptgeschäftslage in der Altstadt Lützen ist die Sicherung und Erhöhung des Einzelhandels- und Dienstleistungssektors in der Ernst-Thälmann-Straße und am Marktplatz unabdingbar. Dahingehend sind Gewerbeleerstände zu verringern und ein möglichst vielseitiges Angebot an weiteren Einzelhandel und Dienstleistungen sowie Gaststätten und Cafés zu schaffen.

Stabilisierung und weitere Qualifizierung der Altstadt als zentraler Bildungsstandort

In der Altstadt Lützen konzentrieren sich Schul-, Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen, deren Erhalt und Stärkung zur Sicherung der öffentlichen Daseinsvorsorge weiter zu qualifizieren sind. Hierfür ist eine bedarfsgerechte Aufwertung, Anpassung und Umgestaltung der Bildungseinrichtungen sowie der Erhalt und die Qualifizierung innerstädtischer Kinderbetreuungsmöglichkeiten für die Gewährleistung der frühkindlichen Bildung notwendig. Weiterhin ist ein Ausbau der Kapazitäten für die Grundschule und die Freie Gesamtschule durch die Sanierung des ehemaligen Gymnasiums bzw. die bedarfsgerechte und städtebaulich bestmögliche bauliche Ergänzung der Freien Gesamtschule zu ermöglichen.

Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Bereich Marktplatz

Der Marktplatz als zentraler Freiraum und Zentrum der Altstadt ist in seiner ursprünglichen Funktion als öffentlicher Platz und Ort der Kommunikation durch die derzeitige Nutzung für ruhenden Verkehr eingeschränkt. Durch eine funktionale Aufwertung des öffentlichen Raums in Teilbereichen des Marktplatzes in Form von baulichen Anpassungs- und Gestaltungsmaßnahmen (z.B. Verweil- und Ruhezeiten, Neuordnung des ruhenden Verkehrs in der gesamten Altstadt) sollen Nutzungsdefizite verringert und die Aufenthaltsqualität und -dauer deutlich erhöht werden.

Schaffung und Vermarktung eines zentralen Veranstaltungsortes

Zur Sicherung der öffentlichen Daseinsvorsorge ist die Herrichtung einer für öffentliche und kulturelle Zwecke ausgelegten Multifunktionsstätte („Stadtsaal“) durch den bedarfsorientierten Umbau des Hintergebäudes „Roter Löwe“ vorgesehen. Der bestehende Stadtsaal ist dabei an energetische und barrierefreie/-arme Belange anzupassen und soll künftig multifunktional genutzt werden. Neben der Verwaltung sollte der Stadtsaal auch den Schulen und Vereinen, als Tagungszentrum oder zur privaten Vermietung als Versammlungs- und Veranstaltungsort zur Verfügung stehen.

Gewährleistung der Barrierefreiheit

Als zentraler Bereich, insbesondere unter dem Gesichtspunkt der vorhandenen öffentlichen Verwaltungs- und Bildungseinrichtungen, ist die Schaffung der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum und die barrierefreie Erreichbarkeit von Einrichtungen schrittweise umzusetzen. Entsprechende Maßnahmen z.B. abgesenkte Bordsteine/Sanierung von Gehwegen, Rampen, Fahrstühle oder auch akustische und visuelle Informationsquellen bieten behinderten Menschen, der älteren Bevölkerung oder auch Eltern mit Kleinkindern eine Erhöhung der Lebens- und Aufenthaltsqualität in der Altstadt.

6.2 Städtebauliche Entwicklungskonzeption

Karte 11 Städtebauliche Konzeption

Die oben genannten Ziele der Sanierung wurden im folgenden städtebaulichen Entwicklungskonzept (städtebauliche-, Verkehrs-, Freiraum- und Nutzungskonzeption) weiter konkretisiert und in der Plandarstellung räumlich verortet.

6.2.1 Städtebauliche Konzeption

- Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudebestandes (Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, Gebäude im privaten Bereich)
- Sanierung denkmalgeschützter Gebäude (Rathaus, Hintergebäude Gasthof „Roter Löwe“, ehemaliges Gymnasium, Kirche „St. Viti“, Dr.-Voigt Kapelle)
- Nutzung von Potenzialflächen für eine mögliche Neubebauung mit Wohnnutzung (Baulücken, Freiflächen im Gebiet) → Schließung von Straßenzügen durch Einhalten bestehender Raumkanten
- Brachflächenrevitalisierung der Brache in der Kuckhoffstraße/Ecke Schmale Gasse → neue Nutzungen z.B. als Quartiersparkplatz, temporäre Zwischennutzung, Bebauung
- Entwicklung von städtebaulichen Neuordnungsbereichen für eine neue geeignete funktionale und bedarfsgerechte Nutzung → Konkretisierung in der städtebaulichen Rahmenplanung

6.2.2 Verkehrskonzeption

- Sanierung von Straßen (Mühlenstraße, Uhlandstraße, Güntherstraße, Schmale Gasse) sowie der Ausbau von Nebenanlagen (Gehwege) → Beachtung der barrierefreien Gestaltung
- Ausbau und die Gestaltung der Wegeverbindung für Fußgänger zwischen Rudolf-Breitscheid-Straße und Promenade
- Zuwegung des Schul- und Sportkomplexes (An- und Abbringung der Schüler sowie Verbindungsweg zur Mehrzweckhalle, Feuerwehrezufahrt) durch eine Erneuerung und Gestaltung qualifizieren und stärken → Gewährleistung der Erreichbarkeit
- Neubau Parkplatz am Schul- und Sportkomplex → Bereitstellung erforderlicher Stellplätze bei Erweiterung des Schulkomplexes
- Ausbau und Gestaltung öffentlicher Parkplätze (Güntherstraße und Sommerbad)
- sinnvolle Einbindung und Ergänzung des Stellplatzangebotes → gegebenenfalls über die Aufstellung einer Stellplatzbilanz
- verkehrliche Neuordnung Kreuzungsbereich der Bundes- und Landesstraße (Gustav-Adolf-Straße und Ernst-Thälmann-Straße) → Erhöhung der Verkehrssicherheit

6.2.3 Freiraumkonzeption

- drei Freiraumbereiche mit mangelnder Aufenthaltsqualität bzw. mit Funktionsdefiziten
- Marktplatz mit stadtgestalterischen Mängeln i.V.m. einer geringen Aufenthaltsqualität → bauliche Anpassung in Teilbereichen (Ankunfts-, Informations- und attraktive Ruhezone)
- Neugestaltung und Aufwertung der Außenanlagen im Schulhofbereich der Freien Gesamtschule
- Entwicklung Sommerbad durch die Behebung baulicher Mängel am Becken und am Gebäudebestand sowie durch die Gestaltung der Außenanlagen (u.a. Herstellung der Barrierefreiheit)
- Pflege und Erhalt der Grün- und Freiflächen als Erholungsräume → z.B. öffentliche Grün- und Parkanlagen vor der Kindertagesstätte „Spielhaus“ und dem Schloss Lützen
- Aufwertung der verwilderten Grünfläche in der Schloßstraße/Ecke Pappenheimstraße → Gestaltung als attraktiver Stadteingang

- gezielte Pflanzmaßnahmen im Straßenraum z.B. in der Rudolf-Breitscheid-Straße, der Promenade bzw. durch eine Ergänzung der Alleebäume entlang der Ernst-Thälmann-Straße und der Friedrich-Engels-Straße → Verbesserung der Aufenthaltsqualität, Herstellung von Orientierungsachsen
- Schaffung qualitativ hochwertiges Angebot an öffentlichen Spiel- und Aufenthaltsflächen für Kinder und Jugendliche → Qualifizierung Standort Spielplatz am Schköleener Weg, ggf. Neubau am Garagenstandort Promenade

6.2.4 Nutzungskonzeption

Karte 12

Nutzungskonzeption

- bestehende Nutzungsstruktur (vorrangig durch Wohnnutzung, durch Mischnutzung und durch gewerbliche Nutzung geprägte Bereiche) → ggf. Änderung der Nutzungsstruktur durch eine Entwicklung der städtebaulichen Neuordnungsbereiche
- Erhalt und Qualifizierung der vorhandenen Einrichtungen mit Gemeinbedarfsfunktion (neue Nutzung im Hintergebäude Gasthof „Roter Löwe“, Beseitigung Teilleerstand ehem. Gymnasium durch Nutzung Grundschule, Erarbeitung einer Nutzungskonzeption für den Gebäudekomplex der „Blauen Maus“)
- Qualifizierung Entwicklungsschwerpunkt Bildungs- und Erziehungszentrum „Innenstadtcampus“ → bauliche Sanierung, Erweiterung der Kapazitäten für Grund- und Freie Gesamtschule, Gestaltung der Hoffläche des Schulgeländes und Gewährleistung der Erreichbarkeit der Einrichtungen
- Ansiedlung von kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsunternehmen in der Hauptgeschäftslage entlang der Ernst-Thälmann-Straße, Markt und Teilen der Schloßstraße
- Nutzung leerstehendes Gewerbepotenzial in den Erdgeschossbereichen der Straßenzüge
- Ansiedlung von Gastronomiebetrieben oder Cafés zur Erhöhung der Vielseitigkeit im Angebot
- Erhalt Sommerbad der Stadt Lützen als attraktives Freizeitangebot

7 Maßnahmen, Kosten und Finanzierung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme

Karte 13

Maßnahmenplan

7.1 Erläuterung

Aufbauend auf den Zielen und Zwecken der Sanierung und der städtebaulichen Entwicklungskonzeption werden im Folgenden die Maßnahmen zur Umsetzung der gesamtstädtischen Entwicklungsmaßnahme dargestellt. Die Maßnahmen wurden gemäß BauGB §§ 147, 148 nach Ordnungsmaßnahmen und Baumaßnahmen sowie ergänzend dazu Maßnahmen der Vorbereitung und sonstige Maßnahmen aufgestellt. Da sie für die gesamtstädtische Entwicklungsmaßnahme von Relevanz sind, wurden Maßnahmen, die bereits über das IEK im Rahmen des Förderprogramms „Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ (KSG) aufgenommen wurden, nachrichtlich übernommen.

Gemäß § 149 BauGB wurde zu den Maßnahmen eine Kosten- und Finanzierungsübersicht erstellt. Diese beinhaltet die Kosten, die der Stadt Lützen entstehen. Dazu kommen Kosten, die die Aufgabenbereiche anderer Träger öffentlicher Belange und Akteure z.B. Burgenlandkreis, die Evangelische Kirche oder Vereine betreffen. In der Kosten- und Finanzierungsübersicht werden die Kosten der Gesamtmaßnahme und deren Finanzierungsmöglichkeiten beispielsweise über das Treuhandvermögen, KSG-Förderung, Haushaltsmittel der Stadt usw. dargestellt.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht ist im weiteren für den Zeitraum der mittelfristigen Finanzplanung der Stadt in Bezug auf die von der Stadt für die Durchführung der Sanierung bereitgestellten Mittel dargestellt.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht stellt damit ein Planungs- und Steuerungsinstrument dar, das aufzeigt, wie die Gesamtmaßnahme in der Umsetzung bis zum Jahr 2027 finanziert werden kann. In der städtebaulichen Rahmenplanung ist die Kosten- und Finanzierungsübersicht weiter zu konkretisieren.

In den Maßnahmeblättern unter Kapitel 7.4 sind die einzelnen Vorhaben detailliert auf einem Blatt dargestellt und beschrieben. Neben Aussagen zum Inhalt und Zielen der Maßnahmen, werden Aussagen zu Projektträgern getroffen. Die einzelnen Maßnahmen sind auf einem Lageplan räumlich verortet.

Bei der Umsetzung von Maßnahmen sind die entsprechenden gesetzlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Naturschutzgesetzes Sachsen-Anhalts (NatSchG LSA) in Bezug auf den Schutz von Natur und Landschaft stets zu beachten und einzuhalten. Gleiches gilt für die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen im Bereich Denkmalschutz (DSchG ST). Maßnahmen am geschützten Denkmalbestand (Baudenkmale, Denkmalbereiche, archäologische Flächendenkmale usw.) sind mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

7.2 Maßnahmenübersicht

Lfd. Nr.	Maßnahmen
1. Maßnahmen der Vorbereitung	
V1	Vorbereitende Untersuchungen
V2	Städtebauliche Rahmenplanung
V3	Voruntersuchung für Baumaßnahmen
V4	Verkehrswertuntersuchungen
2. Ordnungsmaßnahmen	
2.1. Bodenordnung inkl. Grunderwerb	
G1	Erwerb/ Übertragung Schmale Gasse 5 für Maßnahme 01: Freilegung Brache Kuckhoffstraße/ Schmale Gasse
G2	Erwerb Grünfläche od. Teilfläche an der Schweßwitzer Straße für Zufahrt Maßnahme 11: Parkplatz Schul- und Sportkomplex
G3	Erwerb Grundstück Schloßstraße 39 - für Maßnahme 15: Aufwertung Stadteingang Schloßstraße/ Pappenheimstraße
2.2. Freilegung von Grundstücken	
1	Revitalisierung Brache Kuckhoffstraße/ Schmale Gasse
2.3. Straßen	
2	Ausbau u. Neugestaltung Güntherstraße
3	Ausbau u. Neugestaltung Mühlenstraße
4	Ausbau u. Neugestaltung Uhlandstraße
5	Ausbau u. Neugestaltung Schmale Gasse
2.3. Wege	
6	Ausbau Verbindungsweg Promenade/R.-Breitscheid-Straße
7	Ausbau Wegeverbindungen Kirche "St.Viti"
8	Ausbau der Nebenanlagen entlang der Schloßstraße
2.3. Verkehr (Plätze)	
9	verkehrliche Neuordnung Knoten E.-Thälmann-Str./Gustav-Adolf-Str.
2.4. Parkplätze	
10	Ausbau Parkplatz Güntherstraße
11	Neubau Parkplatz Schul- und Sportkomplex
2.5. Grünanlagen, Wasserläufe	
12	Sanierung Freibad (1. BA)
13	Sanierung Kunstgraben Schweßwitzer Straße
2.6. Spielplätze	
14	Neubau von Spielplätzen (Schköleener Weg, Promenade)
2.7. Sonstige Ordnungsmaßnahmen	
15	Aufwertung Stadteingang Schloßstr./ Pappenheimstraße

Lfd. Nr.	Maßnahmen
3. Baumaßnahmen	
3.1. Modernisierung und Instandsetzung	
16	Sanierung und Umnutzung ehem. Mädcheninternat
17	Private Baumaßnahmen, kommun. Förderprogramm
3.2. Neubebauung und Ersatzbauten	
18	Neubebauung Brachfläche Gasthof „Schwarzer Adler“
3.3. Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	
19	Weiterführung Sanierung Rathaus
20	Sanierung/bauliche Ergänzung Haus 1 Freie Gesamtschule
21	Sanierung/Erweiterung KiTa „Spielhaus“
22	Sanierung Kirche „St.Viti“
23	Sanierung Gebäudekomplex "Blaue Maus"
4. sonstige Maßnahmen	
N1	Revitalisierung Brache „MTS“ Promenade
N2	Perspektive Garagenhof Promenade
24	Leistungen des Sanierungsträgers und der sonstigen Beauftragten
5. Maßnahmen über KSG	
K1	Zuwegung Schul- und Sportkomplex
K2	Ausbau und Neugestaltung Schulhof Freie Gesamtschule
K3	Funktionale Aufwertung Marktplatz
K4	Sanierung Grundschule (ehemaliges Gymnasium)
K5	Sanierung und Integration (Dr.-Voigt-Kapelle)
K6	Sanierung/Umbau Saalgebäude "Roter Löwe"

7.3 Kosten- und Finanzierungsübersicht**Gesamtkostenübersicht**

Maßnahmen	Gesamtkosten T€
1. Maßnahmen der Vorbereitung	
1.1. Untersuchungen, Gutachten	150
2. Ordnungsmaßnahmen	
2.1. Bodenordnung inklusive Grunderwerb	45
2.2. Freilegung von Grundstücken	120
2.3. Straßen, Wege, Plätze	1.485
2.4. Grünanlagen, Wasserläufe	2.560
2.5. Spielplätze	235
2.6. Parkplätze	550
2.7. sonstige Ordnungsmaßnahmen	25
3. Baumaßnahmen	
3.1. Modernisierung und Instandsetzung	750
3.2. Neubebauung und Ersatzbauten	0
3.3. Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	3.250
4. Sonstige Maßnahmen	
sonstige Maßnahmen	738
5. Maßnahmen im Programm "Kleinere Städte und Gemeinden" (KSG)	
	2.692
Ausgaben gesamt	12.600
E I N N A H M E N	
Sanierungsmittel Stadt Lützen	4.300
Einnahmen	200
Städtebauförderungsmittel (Bund-Land-Mittel - KSG)	2.500
Eigenmittel (KSG) Stadt Lützen	1.250
Fachförderung	3.150
Haushaltsmittel (inkl. KAG Beiträge)	1.200
Einnahmen gesamt	12.600

Kosten- und Finanzierungsübersicht Sanierungsmittel

Lfd. Nr.	Maßnahmen	Gesamt-kosten Sanie-rung THV	Kosten je Haushaltsjahr				
			2018 T€	2019 T€	2020 T€	2021 T€	2022- 2027 T€
1. Maßnahmen der Vorbereitung							
V1	Vorbereitende Untersuchungen	40	40				
V2	Städtebauliche Rahmenplanung	30	30				
V3	Voruntersuchung für Baumaßnahmen	70	0	20	20	10	20
V4	Verkehrswertuntersuchungen	10	2	3	0	0	5
2. Ordnungsmaßnahmen							
2.1. Bodenordnung inkl. Grunderwerb							
		45	15	30	0	0	0
2.2. Freilegung von Grundstücken							
1	Revitalisierung Brache Kuckhoffstraße/ Schmale Gasse	120			120		
2.3. Wege							
7	Ausbau Wegeverbindungen Kirche "St.Viti"	75					75
2.5. Grünanlagen, Wasserläufe							
12	Sanierung Freibad (1. BA)	2.150	150	600	1.400		
2.6. Spielplätze							
14	Neubau von Spielplätzen (Schköleiner Weg, Promenade)	35	35				
2.7. Sonstige Ordnungsmaßnahmen							
15	Aufwertung Stadteingang Schloßstr./ Pappenheimstraße	25			25		
3. Baumaßnahmen							
3.1. Modernisierung und Instandsetzung							
17	Private Baumaßnahmen, kommun. Förderprogramm	750		100	150	150	350
3.3. Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen							
19	Weiterführung Sanierung Rathaus	400	200	200			
22	Sanierung Kirche „St.Viti“	50					50
23	Sanierung Gebäudekomplex "Blaue Maus"	300			100	100	100
4. sonstige Maßnahmen							
24	Leistungen des Sanierungsträgers und der sonstigen Beauftragten	400	30	40	50	40	240
Ausgaben gesamt		4.500	502	993	1.865	300	840
E I N N A H M E N							
	Sanierungsmittel Stadt Lützen	4.300	502	973	1.845	280	700
	Einnahmen	200	0	20	20	20	140
Einnahmen gesamt		4.500	502	993	1.865	300	840

7.4 Maßnahmenblätter

Maßnahme:	V 1 – V 4 Vorbereitende Maßnahmen
Maßnahme- beschreibung:	Die Vorbereitung einer Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme erfordert im Vorfeld die Durchführung Vorbereitender Untersuchungen zur Ermittlung und Begründung der Notwendigkeit der Durchführung einer Sanierungsmaßnahme. Weiterhin ist eine städtebauliche Rahmenplanung zur Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung sowie der Qualifizierung der Kosten- und Finanzierungsübersicht erforderlich. Die Maßnahmen der Vorbereitung werden ergänzt um Voruntersuchungen für Baumaßnahmen und Verkehrswertuntersuchungen von Grundstücken bzgl. des notwendigen Grunderwerbs durch die Gemeinde.
Maßnahme:	<ul style="list-style-type: none"> - Vorbereitende Untersuchungen - Städtebauliche Rahmenplanung - Voruntersuchung für Baumaßnahmen - Verkehrswertuntersuchungen
Ziele:	<ul style="list-style-type: none"> - Ermittlung der Sanierungsbedürftigkeit des Untersuchungsgebietes mit den bestehenden städtebaulichen Missständen - Einbeziehung der von der Sanierung Betroffenen und der Träger öffentlicher Belange und Erörterung der beabsichtigten Sanierung - Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung - Festlegung des Sanierungsgebietes - Vertiefung der städtebaulichen Planung für die Durchführung der Sanierung
Träger:	Stadt Lützen

Maßnahme:	01 – Revitalisierung Brache Kuckhoffstraße/Schmale Gasse
	
Maßnahme- beschreibung:	<p>Die Brachfläche in der Kuckhoffstraße/Ecke Schmale Gasse bildet, mit dem derzeit unsanierten und leerstehenden Gebäudebestand, einen städtebaulichen Missstand. Nach Abbruch des Gebäudebestandes und Herrichtung der Fläche, stehen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten z.B. als Freifläche, Parkplatz oder als Fläche für Neubebauung zur Verfügung. Städtebauliche Zielstellung ist die Beseitigung des Missstandes und eine Eingliederung der Fläche ins Quartier.</p>
Maßnahme:	<ul style="list-style-type: none"> - Grunderwerb durch die Stadt Lützen - Investorensuche zur Nachnutzung und Sanierung der Gebäude - Alternativ Abbruch des desolaten Gebäudebestands - Herrichten als Freifläche für temporäre Nutzungen oder Bebauung
Ziele:	<ul style="list-style-type: none"> - Beseitigung städtebaulicher Missstand - Revitalisierung von Brachflächen - Stärkung des Wohnstandortes durch Aufwertung des Wohnumfeldes und perspektivisch neuen Nutzungsmöglichkeiten
Träger:	Stadt Lützen

Maßnahme:	02 - Ausbau und Neugestaltung Güntherstraße
	
Maßnahme- beschreibung:	<p>Die Güntherstraße verbindet als Kreisstraße die Schlosstraße und die Dr.-Voigt-Straße. Außerdem dient sie der Erschließung der Bibliothek und dem städtischen Bauhof. Die Straße befindet sich aufgrund der Gestaltung der Oberfläche in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Zur Verbesserung der infrastrukturellen Erschließung besteht das Erfordernis des grundhaften Ausbaus und der Neugestaltung der Güntherstraße. Darin inbegriffen ist der Ausbau der Nebenanlagen sowie die direkt angrenzende unbefestigte Fläche, die derzeit zum Parken genutzt wird.</p>
Maßnahme:	<ul style="list-style-type: none"> - Ausbau und Neugestaltung der Güntherstraße - Erneuerung der Straßenbeleuchtung (energieeffiziente Technik – LED) - Schaffung von straßenrandbegleitenden Stellplätzen
Ziele:	<ul style="list-style-type: none"> - Verbesserung der verkehrlichen Erschließung (Bauhof, Bibliothek, Parkplatz) - Verbesserung der Verkehrsverhältnisse auch für Fußgänger und Radfahrer - Minimierung der Lärm-Emissionen durch Verkehr
Träger:	Burgenlandkreis, Stadt Lützen

<p>Maßnahme:</p>	<p>03 – Ausbau und Neugestaltung Mühlenstraße</p>
	
<p>Maßnahme- beschreibung:</p>	<p>Die Mühlenstraße verbindet die Schweißwitzer Straße (Kreisstraße) mit der Kuckhoffstraße im Westen des VU-Gebietes. Die Straße befindet sich in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand, insbesondere im Hinblick auf die Gestaltung der Oberfläche und damit verbundenen Lärmemissionen. Mit einem grundhaften Ausbau soll eine gestalterische und infrastrukturelle Verbesserung erreicht werden.</p>
<p>Maßnahme:</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Ausbau und Neugestaltung der Mühlenstraße - Erneuerung der Straßenbeleuchtung (energieeffiziente Technik – LED)
<p>Ziele:</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Verbesserung und Aufwertung des Stadtraums - Verbesserung der innerstädtischen Erschließung - Minimierung der Lärm-Emissionen durch Verkehr
<p>Träger:</p>	<p>Stadt Lützen</p>

Maßnahme:	04 - Ausbau und Neugestaltung Uhlandstraße
	
Maßnahme- beschreibung:	Die Uhlandstraße dient als wichtige Fuß- und Radwegeverbindung von der Rudolf-Breitscheid-Straße zum Markt. Für den Pkw-Verkehr ist sie nur von der Rudolf-Breitscheid-Straße aus befahrbar. Die Straße und insbesondere die Gehwege weisen bauliche Mängel auf. Sie stellt eine direkte fußläufige Erschließung für das Stadtzentrum (z. B. vom Parkplatz Güntherstraße) dar.
Maßnahme:	- Ausbau und Neugestaltung der Uhlandstraße
Ziele:	<ul style="list-style-type: none"> - Verbesserung und Aufwertung des Stadtraumes - Stärkung des Stadtzentrums - Verbesserung des Wohnumfeldes - Verbesserung der verkehrlichen Erschließung
Träger:	Stadt Lützen

Maßnahme:	05 - Ausbau und Neugestaltung Schmale Gasse
	
Maßnahme- beschreibung:	<p>Die Schmale Gasse dient als Verbindungsweg zwischen Kuckhoffstraße und Ernst-Thälmann-Straße. Sie weist mit dem baulichen Zustand der Oberfläche Handlungsbedarf auf. Ein Ausbau würde zur Verringerung der Lärmemissionen der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung und damit zur Verbesserung der Lebensverhältnisse führen. Der Ausbau ist im Zusammenhang mit der Revitalisierung der Brache Ecke Kuckhoffstraße/ Schmale Gasse zu sehen.</p>
Maßnahme:	<ul style="list-style-type: none"> - Ausbau und Neugestaltung Schmale Gasse
Ziele:	<ul style="list-style-type: none"> - Verbesserung der verkehrlichen Erschließung - Aufwertung des Wohnumfeldes
Träger:	<p>Stadt Lützen</p>

Maßnahme:	06 – Ausbau Verbindungsweg Promenade/Rudolf-Breitscheid-Straße
	
Maßnahme- beschreibung:	<p>Der Weg zwischen Promenade und Rudolf-Breitscheid-Straße stellt eine wichtige Fuß- und Radwegeverbindung sowie rückwärtige Erschließung der Grundstücke der Gustav-Adolf-Straße dar. Durch den Verlauf vor der ehemaligen Stadtmauer stellt er auch eine räumliche Zäsur im Gebiet dar. Er dient damit der Quartiersdurchquerung innerhalb des VU-Gebietes. Der Verbindungsweg sollte unter Wahrung der gleichwertigen Verhältnisse von Fußgängern, Rad- und Autofahrern als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche ausgebaut werden.</p>
Maßnahme:	<ul style="list-style-type: none"> - Ausbau und Gestaltung des Verbindungsweges - Erneuerung der Straßenbeleuchtung (energieeffiziente Technik – LED)
Ziele:	<ul style="list-style-type: none"> - Verbesserung der Verhältnisse für Fußgänger und Radfahrer - Stärkung des Wohnstandortes - Aufwertung des Stadtraumes - Erinnerung an den Verlauf der ehemaligen Stadtmauer
Träger:	Stadt Lützen

<p>Maßnahme:</p>	<p>07 – Ausbau Wegeverbindungen Kirche „St.Viti“</p>
	
<p>Maßnahme- beschreibung:</p>	<p>Das Umfeld der Kirche „St. Viti“ ist durch zwei Wegebeziehungen an die Güntherstraße und den Markt sowie an die Ernst-Thälmann-Straße angebunden. Der Weg zwischen Güntherstraße und Markt wird als fußläufige Quartiersdurchquerung im und als Zufahrt für das Pfarrhaus und das Wohngebäude in diesem Bereich genutzt. Der bauliche Zustand der Wege ist als stark sanierungsbedürftig einzustufen. Ein Ausbau der Wegeverbindung kann eine attraktive durchgrünte fußläufige Verbindung der Schloßstraße zum Markt auch parallel zum Kreuzungsbereich Schloßstraße/Pestalozzistraße/Ernst-Thälmann-Straße für Fußgänger darstellen. Dies würde ebenso eine Erhöhung der Verkehrssicherheit zur Folge haben.</p>
<p>Maßnahme:</p>	<p>- Sanierung und Ausbau der Wegeverbindung (Gewährleistung der Befahrbarkeit)</p>
<p>Ziele:</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Verbesserung der Quartiersdurchquerung - Aufwertung und Gestaltung von öffentlich zugänglichen Freiräumen - Aufwertung des Stadtraumes
<p>Träger:</p>	<p>Evangelisches Kirchenspiel, Stadt Lützen</p>

Maßnahme:	08 – Ausbau der Nebenanlagen entlang der Schloßstraße
	
Maßnahme- beschreibung:	Die Gehwege entlang des Schloßparks an der Schloßstraße befinden sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Bei einem Ausbau wird die Anlage eines Geh- und Radweges zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse auf der Bundesstraße favorisiert. Außerdem ist auf eine barrierefreie Gestaltung zu achten.
Maßnahme:	- Gestaltung und Ausbau der Nebenanlagen
Ziele:	<ul style="list-style-type: none"> - Verbesserung der Verkehrsverhältnisse für Fußgänger und Radfahrer - Verbesserung der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum
Träger:	Stadt Lützen

Maßnahme:	09 – Verkehrliche Neuordnung Knoten Ernst-Thälmann-Straße/Gustav-Adolf-Straße
	
Maßnahme- beschreibung:	<p>Im Kreuzungsbereich der Ernst-Thälmann-Straße und der Gustav-Adolf-Straße/Merseburger Straße treffen die Bundesstraße B87 und die Landesstraße L184 aufeinander. Der Verkehrsfluss wird derzeit durch eine zentrale Verkehrsinsel geführt. Nach einer Verkehrszählung an dem Verkehrsknoten wird durch die Landesstraßenbaubehörde des Landes Sachsen-Anhalt ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt um die Verkehrssituation neu zu regeln.</p>
Maßnahme:	<ul style="list-style-type: none"> - Verkehrliche Neuordnung Kreuzungsbereich - Ausbau der Nebenanlagen
Ziele:	<ul style="list-style-type: none"> - Verbesserung der Verkehrsverhältnisse für alle Verkehrsteilnehmer - Neuordnung von Verkehrsströmen - Reduzierung der Lärm- und Schadstoffbelastungen
Träger:	<p>Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt Stadt Lützen</p>

Maßnahme:	10 – Ausbau Parkplatz Güntherstraße
	
Maßnahme- beschreibung:	<p>Der öffentliche Parkplatz an der Güntherstraße bietet ca. 10 Stellplätze. Als zentrumsnahe Parkmöglichkeit ist die Hauptgeschäftslage am Markt und der Ernst-Thälmann-Straße fußläufig, in kurzer Zeit zu erreichen. Derzeit besteht der Parkplatz aus einer unbefestigten Schotterfläche. Der Ausbau sollte mit einer wasserdurchlässigen Befestigung erfolgen. Zur Erhöhung des Grünanteils in der Stadt ist eine Bepflanzung entlang der Raumkante (z.B. kleinkronige Bäume) zu prüfen und zu realisieren. Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung ist der Standort des Parkplatzes für die Einrichtung der Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge geeignet. Eine entsprechende Umsetzung ist zu prüfen.</p>
Maßnahme:	<ul style="list-style-type: none"> - Ausbau Parkplatz mit wasserdurchlässiger/versickerungsfähiger Oberfläche (z.B. Rasenfugenpflaster, Ökopflaster) - Erneuerung der Straßenbeleuchtung (energieeffiziente Technik – LED) - ggf. Bereitstellung Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge
Ziele:	<ul style="list-style-type: none"> - Aufwertung des Stadtraumes - Stärkung des Einzelhandelsstandortes Altstadt - Erhöhung der Energieeffizienz durch stromsparende LED Straßenbeleuchtung und Elektromobilität
Träger:	Stadt Lützen

Maßnahme:	11 – Neubau Parkplatz Schul- und Sportkomplex
	
Maßnahme- beschreibung:	<p>Die derzeitige Stellplatzsituation an der Freien Gesamtschule ist als ungenügend einzuschätzen. In Anbetracht der Entwicklung der Kapazitäten des Schulkomplexes wird in Zukunft ein zusätzlicher Bedarf an Stellplätzen für Mitarbeiter und Schüler gesehen. Mit dem Neubau des Parkplatzes im Nahbereich der Freien Gesamtschule kann eine Verbesserung der Verkehrsverhältnisse und eine Entlastung des ruhenden Verkehrs in der Altstadt herbeigeführt werden.</p>
Maßnahme:	<ul style="list-style-type: none"> - Grunderwerb Grundstück Schweßwitzer Straße durch Stadt Lützen - Neubau Parkplatz am Schul- und Sportkomplex - Neubau Zuwegung mit Brücke über Kunstgraben
Ziele:	<ul style="list-style-type: none"> - Entlastung des ruhenden Verkehrs in der Altstadt - Verbesserung der Verkehrsverhältnisse durch Verringerung des Parkplatzsuchverkehrs - Entlastung der Kreuzung Schloßstraße, Ernst-Thälmann-Straße, Pestalozzistraße durch Erschließung über Schweßwitzer Straße
Träger:	<p>Stadt Lützen, Verein „Campus Lützen e.V.“</p>

Maßnahme:	12 – Sanierung Freibad
	
Maßnahme- beschreibung:	<p>Das Sommerbad Lützen wurde 1936 errichtet und besitzt eine Flächengröße von ca. 6.300m². Das Stahlbetonbecken mit blauem Chlorkautschukanstrich befindet sich in einem schlechten baulichen Zustand und bedarf einer Erneuerung. Auf dem Gelände des Sommerbades befinden sich weiterhin Bestandsgebäude verschiedenster Bauweisen und Nutzungen. Diese weisen einen Sanierungsbedarf auf und sollten in einem separaten Bauabschnitt modernisiert werden. Darunter insbesondere die Umkleide- und Sanitäranlagen. Die Außenanlagen befinden sich allgemein in einem guten Zustand, jedoch sollten die Wege barrierefrei hergerichtet werden.</p> <p>Der gegenüberliegende Parkplatz weist bauliche und funktionale Schwächen auf.</p>
Maßnahme:	<ol style="list-style-type: none"> 1. BA (Badeplatte inkl. Badewassertechnik) 2. BA (Sanierung Bestandsgebäude – Umkleide-/Sanitär- und Nebengebäude) 3. BA (Außenanlagen – Herrichten der Wege und Freiflächen) 4. BA (Gestaltung und Ausbau Parkplatz gegenüber Sommerbad)
Ziele:	<ul style="list-style-type: none"> - Sicherung und Erhalt des Sommerbades - Stärkung des Wohnstandortes Lützen durch attraktives Freizeitangebot - Schaffung von Barrierefreiheit
Träger	Stadt Lützen

<p>Maßnahme:</p>	<p>13 – Sanierung Kunstgraben Schweßwitzer Straße</p>
<p>Maßnahme- beschreibung:</p>	
<p>Maßnahme- beschreibung:</p>	<p>Der Kunstgraben als Bindeglied des Floßgrabens befindet sich im Bereich der Schweßwitzer Straße im Westen des VU-Gebietes. Er dient dem Erhalt des Biotopschutzes des Floßgrabens. Die bauliche Anlage befindet sich in einem desolaten, sanierungsbedürftigen Zustand und ist in dem Bereich vom Ende der Straße Floßgraben entlang der Schweßwitzer Straße bis zur Ecke Mühlenstraße/ Pestalozzistraße zu sanieren. Dabei sind auch die Geländer als Absturzsicherungen instand zu setzen bzw. neu zu errichten sowie die Überfahrungen des Grabens über Brückenbauwerke zu sanieren.</p>
<p>Maßnahme:</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Einholung notwendiger Genehmigungen bei der zuständigen Wasserbehörde - Bauliche Instandsetzung Kunstgraben - Instandsetzung, Errichtung Absturzsicherung - Instandsetzung/Neubau bestehender Brückenbauwerke
<p>Ziele:</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Sicherung des Bachverlaufs - Gewährleistung der Absturzsicherung - Gewährleistung des Biotopschutzes für den Floßgraben
<p>Träger:</p>	<p>Stadt Lützen</p>

Maßnahme:	14 – Neubau von Spielplätzen (Schköleener Weg, Promenade)
	
Maßnahme- beschreibung:	<p>Innerhalb des VU-Gebietes befinden sich keine öffentlichen und qualitativ hochwertigen Spielplätze. Der Standort Schköleener Weg ist lediglich mit einem Spielgerät besetzt und bildet damit ein funktionales Defizit. Deshalb ist es vorgesehen das Angebot zu erweitern und kurzfristig die Einrichtung von attraktiven Spielgeräten am derzeitigen Standort am Schköleener Weg vorzusehen. Perspektivisch ist die weitere Einrichtung eines öffentlichen Spielplatzes angrenzend an den Garagenstandort Promenade zu prüfen. Dort besteht auch die Möglichkeit Spiel- und Aufenthaltsflächen, die für Kinder und Jugendliche gleichermaßen nutzbar sind, zu schaffen.</p>
Maßnahme:	<ul style="list-style-type: none"> - kurzfristige Errichtung neuer attraktiver Spielgeräte am Standort Schköleener Weg - langfristig Prüfung der Einrichtung eines Spiel- und Aufenthaltsbereiches in der Promenade
Ziele:	<ul style="list-style-type: none"> - Sicherung der öffentlichen Daseinsvorsorge - Verbesserung des Wohnumfeldes und somit Stärkung des Wohnstandortes historische Altstadt - Erhöhung der Aufenthaltsqualität und Aufwertung des Stadtbildes
Träger:	Stadt Lützen

<p>Maßnahme:</p>	<p>15 – Aufwertung Stadteingang Schloßstraße/Pappenheimstraße</p>
	
<p>Maßnahme- beschreibung:</p>	<p>Am Kreuzungsbereich der Schloßstraße und der Pappenheimstraße befindet sich eine Baulücke, die eine offene Raumkante zwischen der umliegenden Bebauung darstellt. Als Alternative für eine perspektivische Bebauung des Grundstückes ist eine temporäre Gestaltung der Fläche zur Aufwertung des Stadteingangs anzustreben.</p>
<p>Maßnahme:</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Grunderwerb durch die Stadt Lützen - Aufwertung und Gestaltung als attraktiver Stadteingang - langfristig mehrgeschossige Bebauung zur Wiederherstellung zur Schließung der Baulücke
<p>Ziele:</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Wiederherstellung der städtebaulichen Struktur durch Neubebauung - Kurzfristig Aufwertung des Stadtbildes und Erhöhung der Attraktivität - Aufwertung des Straßenraumes
<p>Träger:</p>	<p>Stadt Lützen</p>

Maßnahme:	16 – Sanierung und Umnutzung ehem. Mädcheninternat
	
Maßnahme- beschreibung:	<p>Das ehemalige Mädcheninternat wurde als Gaststätte „Bayerischer Hof“ der Lütze-ner Brauerei im 19. Jahrhundert erbaut. Später wurde das Gebäude als Mädchenin-ternat für die höhere Schule in der Pestalozzistraße genutzt. Im heutigen Stadtbild der Altstadt stellt das leerstehende, unsanierte Gebäude einen städtebaulichen Missstand dar. Dieser ist durch umfassende Modernisierungs- und Instandset-zungsmaßnahmen und einer Nachnutzung zu beseitigen.</p>
Maßnahme:	<ul style="list-style-type: none"> - Investorensuche/-findung - Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudes
Ziele:	<ul style="list-style-type: none"> - Reduzierung des Gebäudeleerstandes in der Altstadt durch Umnutzung - Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes - Erhalt historischer Gebäude - Stärkung des Wohnstandortes
Träger:	private Investoren

<p>Maßnahme:</p>	<p>17 – private Baumaßnahmen, kommunales Förderprogramm</p>
	
<p>Maßnahme- beschreibung:</p>	<p>Gemäß Bestandsaufnahme weist ca. ein Drittel der privaten Gebäude mittlere bis schwere bauliche Mängel z.B. an Dach und Fassade auf. Mit der Sanierung der Gebäude sollen die Gebäudefunktionen gesichert und gestärkt sowie das historische Stadtbild erhalten werden. Mit der Schaffung eines kommunalen Förderprogramms im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten der Stadt zur Unterstützung privater Sanierungsmaßnahmen am Gebäudebestand können Anreize zur Durchführung der erforderlichen baulichen Maßnahmen für die privaten Eigentümer/-innen und zur Verbesserung des Ortsbildes geschaffen werden.</p>
<p>Maßnahme:</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Schaffung eines kommunalen Förderprogramms für die Sanierung privater Gebäudesubstanz (z.B. für Maßnahmen an Dach, Fassade, Fenster, Hauseingänge)
<p>Ziele:</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Modernisierung und Instandsetzung von privaten Gebäuden - Verbesserung des Ortsbildes und Erhalt des historischen Stadtbildes - Aufwertung des Wohnstandortes - Unterstützung des Abbaus von Funktionsdefiziten, Reduzierung des Gebäudeleerstandes
<p>Träger:</p>	<p>Private Eigentümer/-innen</p>

Maßnahme:	18 – Neubebauung Brachfläche Gasthof „Schwarzer Adler“
	
Maßnahme- beschreibung:	<p>In der Ernst-Thälmann-Straße 8 befand sich der ehemalige Gasthof „Schwarzer Adler“. Nach einem Brand war das Gebäude stark beschädigt und zum Teil eingestürzt. Aufgrund des baulichen Zustandes wurde das Gebäude 2017 abgerissen. Die daraus entstandene Baulücke ist durch Neubebauung mit einem Wohngebäude zu schließen. Dabei ist auf die Einhaltung der umliegenden Architektur (ortstypische, zweigeschossige Wohn- und Geschäftshäuser) zu achten.</p>
Maßnahme:	<ul style="list-style-type: none"> - Neubebauung mit einem Wohngebäude
Ziele:	<ul style="list-style-type: none"> - Wiederherstellung der städtebaulichen Struktur - Schließung von Baulücken/Raumkanten im Straßenraum - Stärkung des Wohnstandortes in der Altstadt
Träger:	Wohnbau Lützen GmbH

Maßnahme:	19 – Weiterführung Sanierung Rathaus
	
Maßnahme- beschreibung:	<p>Das Rathaus der Stadt Lützen besitzt neben der bauhistorischen Bedeutung die Funktion als Verwaltungssitz der Einheitsgemeinde Stadt Lützen und stellt somit die zentrale Anlaufstelle für die Bürger/-innen in der Region dar.</p> <p>In den vergangenen Jahren wurden im/am Gebäude bereits verschiedene Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Auf Grund des Alters besteht aber immer noch hoher Sanierungsbedarf.</p>
Maßnahme:	<ul style="list-style-type: none"> - Sanierungsarbeiten an der Fassade - Trockenlegung im Kellerbereich
Ziele:	<ul style="list-style-type: none"> - Aufwertung und Herausstellung des historischen und stadtbildprägenden Einzeldenkmals - Stärkung der historischen Innenstadt Lützens als Verwaltungsstandort
Träger:	Stadt Lützen

Maßnahme:	20 – Sanierung/bauliche Ergänzung Haus 1 „Freie Gesamtschule“
	
Maßnahme- beschreibung:	<p>In den letzten Jahren wurden am Haus 1 des Schulkomplexes der Freien Gesamtschule bereits Sanierungs- und Renovierungsarbeiten, jedoch bislang noch keine Komplettsanierung durchgeführt und weist somit entsprechende bauliche Mängel auf. Um den zukünftigen Schulbetrieb zu gewährleisten und gute Voraussetzungen bzgl. der Räumlichkeiten zu schaffen, ist die bedarfsgerechte und bauliche Anpassung des Haus 1 dringend erforderlich. Aufgrund der Kapazitätsengpässe bei den Räumlichkeiten zur Unterbringung der Schüler wird zukünftig ein Anbau (mit 6-8 Räumen) notwendig sein.</p>
Maßnahme:	<ul style="list-style-type: none"> - Komplettsanierung am Gebäudebestand (insbes. Fenster, Wärmedämmung, Fasadengestaltung, Heizungsanlage, Elektroinstallationen) - Optional Prüfung der Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten zur Deckung des Bedarfs an künftigen Raumkapazitäten - Vertiefung in der städtebaulichen Rahmenplanung
Ziele:	<ul style="list-style-type: none"> - Stärkung des Schulstandortes und Sicherung der öffentlichen Daseinsvorsorge für die Einheitsgemeinde Stadt Lützen (Bildungszentrum) - Aufwertung des Stadtbildes - Schaffung von Barrierefreiheit - Verbesserung der energetischen Gesamtbilanz des Gebäudes
Träger:	Verein „Campus Lützen e.V.“

<p>Maßnahme:</p>	<p>21 – Sanierung/Erweiterung KiTa „Spielhaus“</p>
	
<p>Maßnahme- beschreibung:</p>	<p>Die Kindertagesstätte „Spielhaus“ ist als Schwerpunkteinrichtung der Daseinsvorsorge festgelegt. Das Gebäude sowie die Außenanlagen und Nebenflächen befinden sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und genügen nicht den bedarfsgerechten, energetischen und barrierefreien Anforderungen einer Kindereinrichtung.</p>
<p>Maßnahme:</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudes
<p>Ziele:</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Gewährleistung einer qualifizierten Kinderbetreuung/frühkindliche Bildung und Sicherung der öffentlichen Daseinsvorsorge für die Einheitsgemeinde und Kernstadt Lützen - Aufwertung des Stadtbildes - Schaffung von Barrierefreiheit - Verbesserung der energetischen Gesamtbilanz des Gebäudes
<p>Träger:</p>	<p>Stadt Lützen</p>

Maßnahme:	22 – Sanierung Kirche „St. Viti“
	
Maßnahme- beschreibung:	<p>Die Kirche „St. Viti“ wurde 1488 erbaut und stellt heute ein geschichtlich, kulturell-künstlerisches Einzeldenkmal dar. Der weit in der Leipziger Tieflandsbucht sichtbare Westturm bildet insbesondere für die Stadt Lützen ein ortsbildprägendes Element. Im Jahr 2000 und 2008 erfolgten bereits Sanierungsmaßnahmen am Gebäudebestand. Aufgrund der historischen Entstehung besteht weiterer erheblicher Sanierungsbedarf am Gebäude.</p>
Maßnahme:	<ul style="list-style-type: none"> - Sanierungsmaßnahmen an Dach, Fassade und Fenstern
Ziele:	<ul style="list-style-type: none"> - Erhalt des stadtbildprägenden Einzeldenkmals - Sicherung der Daseinsvorsorge
Träger:	Evangelisches Kirchenspiel

<p>Maßnahme:</p>	<p>23 – Sanierung Gebäudekomplex „Blaue Maus“</p>
	
<p>Maßnahme- beschreibung:</p>	<p>Seit 1990 wird der Gebäudekomplex in der Göteborger Straße 1 als „Blaue Maus“ unter dem Verein zur Förderung der technischen Bildung von Jugendlichen e.V. genutzt. Der aus drei unterschiedlichen Gebäuden bestehende Komplex ist derzeit vielseitig durch unterschiedlichste Nutzungen (z.B. durch DRK, Chor, Volkshochschule) ausgelastet. Im Gelände befindet sich außerdem der Freizeittreff für Kinder und Jugendliche („Kleine Blaue Maus“). Am Komplex besteht nicht nur der Bedarf zur umfassenden (auch energetischen) Sanierung der Gebäude, sondern auch der Erarbeitung einer Nutzungskonzeption für die zukünftige Gewährleistung der Nutzungsvielfalt.</p>
<p>Maßnahme:</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Erarbeitung Nutzungskonzeption - punktuelle Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen am Gebäudebestand - Gestaltung und Aufwertung der Außenanlagen (Hofbereich)
<p>Ziele:</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Sicherung und Stärkung der Daseinsvorsorge und von Freizeitmöglichkeiten - Aufwertung des Stadtbildes - Verbesserung der energetischen Gesamtbilanz des Gebäudekomplexes
<p>Träger:</p>	<p>Stadt Lützen, Verein zur Förderung der technischen Bildung von Jugendlichen e.V.</p>

Maßnahme:	N1 – Revitalisierung „MTS-Brache“ Promenade
	
Maßnahme- beschreibung:	<p>Mit einer Flächengröße von ca. 4.700m² stellt die Brachfläche in der Promenade 11 einen erheblichen, ortsbildprägenden städtebaulichen Missstand dar. Neben den verwilderten Freiflächen befinden sich auf dem Gelände drei Gebäude, die sich in einem ruinösen Zustand befinden bzw. z.T. bereits eingestürzt sind. Aufgrund der früheren Nutzung (Brauerei, Tankstelle, Maschinen-Traktoren-Stützpunkt) ist das Gelände als Altlastenverdachtsstandort im Fachinformationssystem „Bodenschutz“ des Landes Sachsen-Anhalt registriert. Zur Beseitigung des städtebaulichen Missstandes ist der ruinöse Gebäudebestand zu beseitigen und ggf. vorkommende Altlasten zu sanieren. In einer städtebaulichen Rahmenplanung ist die zukünftige Nutzung und Entwicklung des Geländes weiter zu konkretisieren.</p>
Maßnahme:	<ul style="list-style-type: none"> - Festlegung der Sanierungsziele gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz in Absprache mit der Bodenschutzbehörde des Burgenlandkreises - Gutachten zur Altlastensanierung - Abbruch desolater Gebäudebestand - Herrichten als Freifläche für neue Nutzungen oder Bebauung - Konkretisierung der weiteren Entwicklung in der städtebaulichen Rahmenplanung
Ziele:	<ul style="list-style-type: none"> - Beseitigung städtebaulicher Missstand - Revitalisierung von Brachflächen - Stärkung des Wohnstandortes durch neue Nutzungsmöglichkeiten
Träger:	Konkretisierung in der städtebaulichen Rahmenplanung

Maßnahme:	N2 – Perspektive Garagenhof Promenade
	
Maßnahme- beschreibung:	<p>Der Garagenkomplex entlang der Promenade stellt eine ortsbildstörende Bebauung mit erheblichen Gestaltungsdefiziten dar. Die einzelnen Garagen befinden sich in einem schlechten baulichen Zustand mit beträchtlichen Mängeln. Die Möglichkeit einer städtebaulichen Neuordnung in diesem Bereich mit Überprüfung des Garagenkomplexes über die Notwendigkeit für Stellplatzkapazitäten ist zu prüfen.</p>
Maßnahme:	<ul style="list-style-type: none"> - Überprüfung der Erforderlichkeit der vorhandenen Stellplatzkapazitäten und Erörterung mit den Nutzern - ggf. Erarbeitung einer gebietsbezogenen Stellplatzbilanz - Vertiefung der Sanierungsziele in der Städtebaulichen Rahmenplanung
Ziele:	<ul style="list-style-type: none"> - Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes - Sicherung des Bedarfs an Stellplätzen für die Entwicklung im Gebiet - Aufwertung und Stärkung des Wohnstandortes
Träger:	Stadt Lützen

Maßnahme:	24 – Leistungen des Sanierungsträgers und der sonstigen Beauftragten
Maßnahme- beschreibung:	<p>Die Vorbereitung und Durchführung der Gesamtmaßnahme mit den geplanten Einzelvorhaben und deren zügigen Umsetzung erfordert die Einbindung verschiedener Akteure, den vorhabenbezogenen Einsatz verschiedener Finanzierungsinstrumente und stellt somit eine komplexe Aufgabe dar.</p> <p>Die Umsetzung der Sanierungsziele bedarf einer regelmäßigen Beratung und Erörterung mit den von der Sanierung Betroffenen und eine intensive Öffentlichkeitsarbeit. Dies geht einher mit der Beantragung, Bewirtschaftung und Abrechnung der öffentlichen Mittel.</p> <p>Zur Erfüllung dieser Aufgaben beabsichtigt die Stadt einen Beauftragten (Verfahrensträger) vertraglich zu binden.</p>
Maßnahme:	<ul style="list-style-type: none"> - Beauftragung eines treuhänderischen Sanierungsträgers/sonstige Beauftragte insbesondere zur: <ul style="list-style-type: none"> • Treuhänderischen Verwaltung finanzieller Mittel • Finanzierungs- und Fördermittelmanagement • Umsetzung eines kommunalen Förderprogramms • Projektinitiierung und -begleitung, Öffentlichkeitsarbeit
Ziele:	<ul style="list-style-type: none"> - Betreuung der Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme - Einbeziehung und Aktivierung von Akteuren und Kooperationspartnern - Bewirtschaftung und Abrechnung finanzieller Mittel
Träger:	Stadt Lützen

<p>Maßnahme:</p>	<p>K1 – Zuwegung Sport- und Schulkomplex</p>
	
<p>Maßnahme- beschreibung:</p>	<p>Der Sport- und Schulkomplex mit Freier Gesamtschule, Grundschule und Mehrzweckhalle liegt im Zentrum von Lützen in unmittelbarer Nähe zum Schloss mit Museum und öffentlichem Park. Die Zuwegung zum Schulkomplex (Schulhof und Eingang Schulgebäude) und zur Mehrzweckhalle stellt aufgrund des unzureichend baulichen Zustandes einen städtebaulichen Missstand dar. Die Zuwegung muss deshalb in ihrer Funktion (An- und Abbringung der Schüler sowie Verbindungsweg zur Mehrzweckhalle) qualifiziert und gestärkt werden.</p>
<p>Maßnahme:</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Ausbau der Zuwegung von der Pestalozzistraße bis zur Mehrzweckhalle - ggf. Anordnung von Stellplatzmöglichkeiten
<p>Ziele:</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Beseitigung von Nutzungsdefiziten und Gewährleistung der (sicheren) Erreichbarkeit von Einrichtungen der öffentlichen Daseinsvorsorge
<p>Träger:</p>	<p>Stadt Lützen</p>

Maßnahme:	K2 – Ausbau und Neugestaltung Schulhof Freie Gesamtschule
	
Maßnahme- beschreibung:	Die Aufenthaltsbereiche im Schulgelände sind in einem baulich unsanierten Zustand und werden durch die fehlende Aufenthaltsqualität in nur geringem Maße genutzt. Deshalb ist die Aufwertung und städtebauliche Einbindung dieses Areals in das bestehende Ensemble des Schulkomplexes zur Schaffung halboffener Räume für Begegnung, Kommunikation und Freizeitgestaltung vorgesehen.
Maßnahme:	- Ausbau und Gestaltung Schulhof als Aufenthaltsbereich
Ziele:	- Aufwertung des Stadtbildes und Erhöhung der Aufenthaltsqualität
Träger:	Stadt Lützen

<p>Maßnahme:</p>	<p>K3 – Funktionale Aufwertung Markt</p>
	
<p>Maßnahme- beschreibung:</p>	<p>Vor dem historischen Rathaus in zentraler Ortslage von Lützen befindet sich der Marktplatz. Dieser wird momentan als Mischverkehrsfläche (Parkplatz) und einmal wöchentlich als Wochenmarkt von Anbietern der Region genutzt. An der Ernst-Thälmann-Straße, am äußersten Rand des Marktplatzes gelegen, wird durch zwei Informationskästen auf die Stadt und einige Anlaufpunkte verwiesen, ist jedoch als Anlaufstelle für Besucher der Stadt unzureichend und kaum wahrnehmbar. Der Markt weist stadtgestalterische Mängel i.V.m. einer geringen Aufenthaltsqualität auf. Verweil- und Ruhezeiten für Fußgänger und Touristen sind am jetzigen Standort nicht gegeben.</p> <p>Teilbereiche des Marktplatzes sollen deshalb zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität baulich angepasst werden, indem Ankunfts-, Informations- und attraktive Ruhezeiten auf dem Platz und dessen Umgebung geschaffen werden. Dazu ist die Neuordnung der Parkplätze in der gesamten Altstadt erforderlich. Außerdem ist vorgesehen, die Informationsanlagen mit Inhalten zur Stadtgeschichte, zu den touristischen Potenzialen in der Stadt und der Einheitsgemeinde, zu Veranstaltungen, Speise- und Übernachtungsmöglichkeiten zu erweitern und neu zu gestalten.</p>
<p>Maßnahme:</p>	<ul style="list-style-type: none"> - funktionale Aufwertung durch Schaffung von Verweil- und Ruhezeiten (Gestaltungselemente, Bänke usw.) - Aufstellung von Informationstafeln - bei Neuordnung des ruhenden Verkehrs für die gesamte Altstadt Regelung für den Marktplatz treffen
<p>Ziele:</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Stärkung der historischen Innenstadt Lützen - Verringerung von Nutzungsdefiziten und Belebung des Marktplatzes; Schaffung einer attraktiven und vitalen Stadtmitte, Erhöhung der Verweildauer und Aufenthaltsqualität - Schaffung einer zentralen Anlaufstelle für Touristen (Ankunfts- bzw. Informationsstandort) - Verbesserung der (Ansiedlungs-)Bedingungen für Einzelhandel und Dienstleistungen - Verbesserung des Wohnumfeldes und Stärkung des Wohnstandortes Altstadt
<p>Träger:</p>	<p>Stadt Lützen</p>

Maßnahme:	K4 – Sanierung Grundschule (ehem. Gymnasium)
	
Maßnahme- beschreibung:	<p>Die Bedeutung des Schulstandortes Lützen ist für die Entwicklung der Stadt und zur Sicherung des Grundzentrums unumstritten und muss in Zukunft zur Sicherung der Daseinsvorsorge erhalten werden. Das Gebäude wird z.T. durch die Grundschule bereits genutzt, weil die Räumlichkeiten zur Unterbringung aller Schüler dringend gebraucht werden. Bei dem Gebäude handelt es sich um ein historisches Einzeldenkmal mit langer Schultradition. Zum bedarfsgerechten Schulbetrieb und Schaffung der erforderlichen Kapazitäten im Grundschulbereich muss eine grundlegende Modernisierung und bauliche Anpassung des historischen Gebäudes zur Nutzung als Grundschule erfolgen.</p>
Maßnahme:	<ul style="list-style-type: none"> - Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudes unter Beachtung denkmalpflegerischer Anforderungen
Ziele:	<ul style="list-style-type: none"> - Stärkung des Grundschulstandortes und Sicherung der öffentlichen Daseinsvorsorge für die Einheitsgemeinde und Kernstadt Lützen (Bildungszentrum) - Beseitigung von Leerstand einer Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung - Erhalt historischer Bausubstanz und Aufwertung des Stadtbildes - Schaffung von Barrierefreiheit und Inklusionsmöglichkeiten - Verbesserung der energetischen Gesamtbilanz des Gebäudes
Träger:	Stadt Lützen

Maßnahme:	K5 – Sanierung Dr.-Voigt-Kapelle
	 
Maßnahme- beschreibung:	<p>Die Dr. - Voigt - Kapelle befindet sich auf dem Gelände der Kita „Spielhaus“. Sie ist als Einzeldenkmal in der Liste der Kulturdenkmale der Stadt Lützen eingetragen und hat eine historische Bedeutung. Die stark sanierungsbedürftige Kapelle ist in einem desolaten Zustand und eine Gefahrenquelle auf dem Kindergartengelände. Es ist angedacht, auf Grundlage einer Machbarkeitsstudie mit integriertem Sanierungskonzept die Kapelle als einen Veranstaltungsort im Freien zu integrieren und dementsprechend das Bauwerk zu sanieren.</p>
Maßnahme:	<ul style="list-style-type: none"> - Sicherung und Sanierung der denkmalgeschützten Kapelle
Ziele:	<ul style="list-style-type: none"> - Qualifizierung der Kita „Spielhaus“ für Veranstaltungen o.ä. durch die Integration der Kapelle im Nutzungskonzept der Einrichtung - dauerhafte Sicherung des Einzeldenkmals
Träger:	Stadt Lützen

Maßnahme:	K6 – Sanierung/Umbau Saalgebäude „Roter Löwe“
	
Maßnahme- beschreibung:	<p>Das kommunale Gebäude befindet sich in der historischen Innenstadt von Lützen in direkter Nachbarschaft zum Rathaus und ist aufgrund der Bauzeit im Jahr 1539 sowie als zentraler Anlaufpunkt der Stadt von bauhistorischer und sozial-kultureller Bedeutung. Das Objekt wurde zur gastronomischen Nutzung verpachtet. Bei dem Gebäude handelt es sich um ein stadtbildprägendes Einzeldenkmal, was in der Vergangenheit bereits saniert wurde (Vordergebäude).</p> <p>In Lützen fehlt bisher ein moderner, barrierefreier, öffentlicher Versammlungs- und Veranstaltungsort zur Durchführung von Bürgerversammlungen, (Fach-) Tagungen, Ausstellungen, größeren kulturellen Veranstaltungen bzw. zur weiteren Nutzungen für besondere Anlässe etc. Das zugehörige, teilsanierte Hintergebäude des „Roten Löwe“ soll dafür bedarfsorientiert zum multifunktionalen Stadtsaal umgebaut werden unter Berücksichtigung energetischer und barrierefreier/-armer Belange. Dafür sind bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Gebäudesubstanz, die fortgesetzte Fenstersanierung sowie eine Neuordnung von Gebäudeteilen im rückwärtigen Bereich des Grundstücks erforderlich.</p>
Maßnahme:	<ul style="list-style-type: none"> - Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudes unter Beachtung denkmalpflegerischer Anforderungen
Ziele:	<ul style="list-style-type: none"> - Sicherung der Daseinsvorsorge durch die Verfügbarkeit eines Stadtsaales für öffentliche und kulturelle Zwecke (zur Nutzung durch Stadtverwaltung, Schulen, Vereine und zur Vermietung an Interessenten) - Erhalt historischer Bausubstanz und Aufwertung des Stadtbildes - Abbau von Leerstand im kommunalen Gebäudebestand und Revitalisierung - Schaffung von Barrierefreiheit - Verbesserung der energetischen Gesamtbilanz des Gebäudes
Träger:	Stadt Lützen

8 Verfahrensrechtliche Begründungen

Karte 14

Abgrenzung Sanierungsgebiet

8.1.1 Vorschlag und Begründung für die Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Mit dem Beschluss über den Beginn Vorbereitender Untersuchungen wurde das Untersuchungsgebiet „Altstadt Lützen“ mit einer Größe von 42,4 ha als Untersuchungsgebiet festgelegt.

Die Festlegung eines Sanierungsgebietes setzt das Vorhandensein und den Nachweis städtebaulicher Missstände gemäß § 136 Abs. 3 BauGB voraus. Im Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen zeigt sich, dass trotz der in der Vergangenheit bereits durchgeführten städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Lützen-Innenstadt“, sowohl im Gebiet „Lützen-Innenstadt“ innerhalb des VU Gebietes nach wie vor städtebauliche Missstände, wie unter Kapitel 5.1 beschrieben, vorhanden sind. Dies betrifft vor allem einen weiteren Sanierungsbedarf an öffentlichen und privaten Gebäuden sowie bauliche Mängel an öffentlichen Freizeiteinrichtungen, z. B. das Sommerbad, und Infrastruktureinrichtungen, wie Straßen, Wege und Parkplätze. Insbesondere im Bereich der energetischen Sanierung von Gebäuden besteht ein besonderer Handlungsbedarf. Darüber hinaus bestehen Funktionsverluste durch Leerstände im Gebäudebestand, die teilweise zu Gebäuden mit vollständigem Leerstand geführt haben. Nutzungs- und Funktionsdefizite bestehen im Weiteren im Bereich der Infrastruktur.

Die nachgewiesenen städtebaulichen Missstände begründen die Festlegung eines Sanierungsgebietes. Ausgehend vom aktuellen Sanierungsstand sowie den nachgewiesenen städtebaulichen Missständen und den Ergebnissen der frühzeitigen Beteiligung der Eigentümer/-innen im Untersuchungsgebiet wird der Vorschlag für die Abgrenzung des Sanierungsgebietes auf eine Fläche von 35,35 ha begrenzt. Dabei wurden die Bereiche ohne wesentliche städtebauliche Missstände und infolgedessen mit keinem bzw. geringem Handlungsbedarf nicht in den Abgrenzungsvorschlag für das Sanierungsgebiet einbezogen. Der Vorschlag für die Abgrenzung des künftigen Sanierungsgebietes ist in der beiliegenden Karte Nr. 14 dargestellt.

Die Abgrenzung und Größe des künftigen Sanierungsgebietes beschränkt sich auf die Bereiche mit besonderem Handlungsbedarf und besonderem öffentlichem Interesse und soll auch die zügige Umsetzung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme gewährleisten.

8.1.2 Begründung des besonderen öffentlichen Interesses

Das öffentliche Interesse der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen begründet sich in den Sanierungszielen und Maßnahmen zur Erreichung der Sanierungsziele. Diese sind in ihrer Gesamtheit darauf gerichtet, die Altstadt in ihrer städtebaulichen und historischen Struktur mit ihren Baudenkmalen und Denkmalbereichen zu erhalten und zu stärken. Die Altstadt wird in ihrer Gesamtheit als Ortsmitte und als generationenfreundlicher Wohnstandort qualitativ aufgewertet, gestärkt und kommt somit dem Allgemeinwohl insgesamt zu gute.

Die Notwendigkeit der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme ergibt sich auch daraus, dass in Folge von Funktionsverlusten wie Wohnen, gewerbliche Nutzungen und Bildung (ehemaliges Gymnasium und ehemaliges Mädcheninternat) im Untersuchungsgebiet sowohl teilweise als auch vollständig in Gebäuden Leerstände vorhanden sind, die, was die Nutzungsverluste und den Sanierungszustand betrifft, städtebauliche Missstände darstellen. Um hier einer Verstetigung entgegenzuwirken, bietet die städtebauliche Sanierungsmaßnahme mit einer Bündelung von Maßnahmen und einem konzentrierten Einsatz öffentlicher Mittel sowie der Aktivierung der Investitionsbereitschaft privater Eigentümer ein geeignetes Instrument.

Die in der Altstadt vorhandenen Daseinsvorsorgeeinrichtungen werden baulich modernisiert, instandgesetzt und stehen zur Sicherung des langfristigen Bedarfs an Verwaltungs-, Bildungs- und Erziehungseinrichtungen für die Allgemeinheit zur Verfügung. Dies stärkt in der Daseinsvorsorge nicht nur die Altstadt, sondern die Stadt

Lützen als Einheitsgemeinde insgesamt und festigt langfristig den Status der Stadt Lützen als Grundzentrum im ländlichen Raum.

Die Stärkung der Altstadt durch eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme trägt auch zur Erhöhung der Ausstrahlungskraft der historischen und touristischen Bedeutung der Stadt in der Vernetzung der kulturhistorischen Zentren und der Entwicklungsachse „Gustav-Adolf Gedenkstätte und historische Innenstadt mit Schloss“ bei.

8.1.3 Gewährleistung der zügigen Umsetzung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme

Mit der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme wird auch, wie in den Erläuterungen zur Kosten- und Finanzierungsübersicht dargelegt, ein Bündelungseffekt öffentlicher Mittel im Gebiet angestrebt, um neben der Finanzierung und Umsetzung von wichtigen Impulsprojekten für die Gebiets- und Stadtentwicklung die Gesamtmaßnahme in ihrer Gesamtheit zügig umsetzen zu können.

Da keine wesentlichen Grunderwerbe und städtebaulichen Neuordnungen durch die Stadt durchgeführt werden müssen, sind weitere Voraussetzungen für eine zügige Umsetzung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme gegeben. Ausgehend von den in der Maßnahmenkonzeption dargestellten Einzelmaßnahmen und den notwendigen Finanzierungsmitteln wird für die städtebauliche Sanierungsmaßnahme ein Zeitraum von 15 Jahren angenommen.

8.1.4 Begründung der Wahl des Sanierungsverfahrens

Für die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme ist zwischen dem umfassenden Sanierungsverfahren (Normalverfahren) und dem einfachen Sanierungsverfahren zu unterscheiden.

Bei der Wahl des Sanierungsverfahrens gibt es für die Gemeinde keinen Ermessensspielraum. Das umfassende Sanierungsverfahren wird immer dann zur Anwendung kommen, wenn innerhalb des Sanierungsgebietes eine erhebliche städtebauliche Neuordnung zur Beseitigung städtebaulicher Missstände und der Erreichung der Sanierungsziele erforderlich ist. Dabei ist zu beurteilen, ob im Gebiet mit sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen infolge städtebaulicher Neuordnungen zu erwarten sind.

Für das künftige Sanierungsgebiet soll die städtebauliche Sanierungsmaßnahme im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

Dies begründet sich darin, dass keine erheblichen städtebaulichen Neuordnungen im Gebiet notwendig sind, die auf einer planungsrechtlichen Grundlage der Gemeinde intensivere Grundstücksnutzungen, umfangreiche Ordnungsmaßnahmen, die Beseitigung störender Nutzungen oder eine Umstrukturierung des Gebietes bewirken, die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen erwarten lassen. Daher entfällt die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156 BauGB. Zwar ergeben sich mit dem Garagenhof und der MTS Brache in der Promenade Bereiche mit städtebaulichem Entwicklungsbedarf, diese sind jedoch räumlich eng begrenzt und wirken nicht auf das ganze Gebiet. Im Bereich des Garagenhofes ist die Stadt bereits Grundstückseigentümer der Flächen.

Der Schwerpunkt der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme liegt in der erhaltenden Stadterneuerung. Dies beinhaltet vorrangig Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen an privaten Gebäuden, ohne dass die Qualitäten, die für Bodenwerterhöhungen relevant sind, im Gebiet und auf den Grundstücken verändert werden. Gleichmaßen beinhaltet es auch die Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen an öffentlichen Gebäuden und Anlagen im Bereich der Daseinsvorsorge.

In den vergangenen Jahren wurde bereits die Infrastruktur in großem Umfang und großflächig im Gebiet im Bereich der Straßen erneuert und über KAG-Beiträge der Grundstücksanlieger mitfinanziert. Die gemäß der Maßnahmenkonzeption noch zu erneuernden Straßen, Nebenanlagen und Wege betreffen nur einen geringen Teil, der noch unsanierten gemeindlichen Infrastruktur im Gebiet.

8.1.5 Sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht in der Sanierungssatzung

Mit der Wahl des vereinfachten Sanierungsverfahrens ist in der Sanierungssatzung die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152-156 BauGB auszuschließen.

Bezüglich der Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB kann die Gemeinde im vereinfachten Verfahren die Genehmigungspflicht gemäß § 142 Abs. 4 BauGB nach ihrem Ermessen gestalten. So kann die Genehmigungspflicht nach § 144 insgesamt, nach § 144 Abs. 1 oder nach § 144 Abs. 2 ausgeschlossen werden.

Die Vorschriften des § 144 Abs. 2 BauGB sollen bei der Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme keine Anwendung finden. Der Verzicht auf die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 BauGB führt dazu, dass gemäß § 143 Abs. 2 BauGB kein Grundbucheintrag in die von der Sanierungssatzung betroffenen Grundstücke erfolgt.

8.1.6 Auswirkungen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme auf die Betroffenen

Die Vorbereitenden Untersuchungen sollen sich gemäß § 141 Abs. 1 Satz 2 BauGB auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich ergeben werden.

Nach der städtebaulichen Entwicklungskonzeption der Vorbereitenden Untersuchungen sind im künftigen Sanierungsgebiet keine Maßnahmen vorgesehen, die zu flächenhaften Umstrukturierungen und Sanierungen im Gebäudebestand führen und damit Auswirkungen wie Wohnungswechsel, Umzüge in andere Stadtteile und auf nachbarschaftliche Kontakte haben. Die umfassende Sanierung von Gebäuden bezieht sich vorrangig auf öffentlich genutzte Gebäude bzw. unsanierte und in der Regel ohnehin leerstehende Gebäude. Durch den hohen Anteil an von den Eigentümern zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden ergeben sich ohnehin keine flächenhaften Auswirkungen bei der Sanierung von eigengenutzten Gebäuden. Störendes Gewerbe, das eine sanierungsbedingte Betriebsverlagerung erfordert, ist im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

Umstrukturierungen sind auf punktuellen Brachflächen (MTS Brache) und in Bezug auf brach gefallene Gebäude zu erwarten, die derzeit ohne Nutzung sind. Weitergehende Aussagen ergeben sich erst im Zuge der städtebaulichen Rahmenplanung.

Mögliche Auswirkungen können sich in der weiteren Vorbereitung der Sanierungsmaßnahme im Ergebnis der städtebaulichen Rahmenplanung mit der künftigen städtebaulichen Perspektive des Garagenhofes in der Promenade ergeben. Konkrete Aussagen dazu sind jedoch erst nach Erörterung mit den Betroffenen im Zuge und im Ergebnis der städtebaulichen Rahmenplanung möglich.

Temporäre Beeinträchtigungen können im Zuge der Durchführung der Sanierungsmaßnahme in der Umsetzung von Einzelmaßnahmen entstehen. Dies betrifft insbesondere die Sanierung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen wie der Kindertagesstätte und Schulgebäuden. Hierbei sind jeweils maßnahmenbezogene Lösungen herbeizuführen und mit den Betroffenen zu erörtern.

Weitere temporäre Einschränkungen wird es bei der Sanierung von Infrastruktureinrichtungen geben, die mit geänderten Verkehrsführungen und zeitweisen Straßensperrungen einhergehen. Die Sanierung des Sommerbades wird ebenso zu einer zeitweisen Schließung (eine Saison) führen.

8.1.7 Prüfung der Notwendigkeit eines Sozialplans

Die Notwendigkeit eines Sozialplans für die Umsetzung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme ist im Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen nicht gegeben. Mit der Präzisierung der Sanierungsziele im Zuge der städtebaulichen Rahmenplanung ist dies erneut zu überprüfen.

Anlagen

Abbildungen

ABBILDUNG 1: BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG KERNSTADT LÜTZEN.....	19
ABBILDUNG 2: BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG VU-GEBIET.....	19
ABBILDUNG 3: ALTERSSTRUKTUR ZUM 31.12.2016 IM VERGLEICH.....	19
ABBILDUNG 4: NATÜRLICHE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG KERNSTADT LÜTZEN	20
ABBILDUNG 5: NATÜRLICHE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG VU-GEBIET	20
ABBILDUNG 6: RÄUMLICHE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG KERNSTADT LÜTZEN	20
ABBILDUNG 7: RÄUMLICHE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG VU-GEBIET	20
ABBILDUNG 8: EIGENTÜMERSTRUKTUR.....	23
ABBILDUNG 9: HERKUNFT DER PRIVATEN EIGENTÜMER/-INNEN.....	23
ABBILDUNG 10: BAUZUSTAND DER GEBÄUDE IM VU-GEBIET	24
ABBILDUNG 11: LEERSTEHENDE WOHN- UND GEWERBEEINHEITEN	25
ABBILDUNG 12: NUTZUNGSSTRUKTUR	25

Tabellen

TABELLE 1: ALTERSSTRUKTUR ZUM 31.12.2016 IM VERGLEICH.....	19
TABELLE 2: HAUSHALTSSTRUKTUR VU-GEBIET 2017.....	21

Abbildungen, Darstellung, Fotos und Pläne:

Die Urheberschaft und das Urheberrecht aller Abbildungen, Darstellungen, Fotos und Pläne liegt bei der KEWOG Städtebau GmbH. Sonstige Urheberrechte werden unter den jeweiligen Materialien verzeichnet.

Literatur- und Quellenverzeichnis

- Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt (MLV) (Hrsg.): Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt
- Regionale Planungsgesellschaft Halle (RPG Halle) (2010): Regionaler Entwicklungsplan (REP) für die Planungsregion Halle
- Regionale Planungsgesellschaft Halle (RPG Halle) (2015): Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle. Sachlicher Teilplan (Entwurf). Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Halle
- Wenzel & Drehmann (2013): Regionales Entwicklungskonzept der Stadt Lützen
- Wenzel & Drehmann (2016): Flächennutzungsplan Lützen – Vorentwurf, Begründung
- KEWOG Städtebau GmbH (2016): Integriertes Entwicklungskonzept der Stadt Lützen (IEK)
- COPLAN Ingenieurgesellschaft (1996): Vorbereitende Untersuchung im Rahmen des Programms zur Förderung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen im ländlichen Bereich. Ortszentrum Lützen

Quellen Kap. 3.1 Historische Entstehung:

- Stadt Lützen (o.J.): Informationsbroschüre Stadt Lützen
- Weber, H. (1987): Neue Lützener Heimatblätter. Blätter für Heimatkunde und Unterhaltung. Historische Anmerkungen zwischen Gustav-Adolf-Gedenkstätte und Schloß. Museum im Schloss Lützen (Hrsg.)
- Münzberg, R. (2006): Neue Lützener Heimatblätter. 70 Jahre Sommerbad Lützen 1936-2006. Heft 8. Stadt Lützen (Hrsg.)
- Weber, H. (1984): Das Neorenaissance-Rathaus zu Lützen. Eine kleine Baugeschichte. Museum im Schloss Lützen (Hrsg.)
- Museum im Schloss Lützen (Hrsg.) (1997): Der Heimatfreund. Stadtkirche St. Vitus. Heft 6.
- Rat der Stadt Lützen (Hrsg.) (o.J.): Lützen.
- Frankenstein, C. (2003): 100 Jahre frohes Lachen im Gustav-Adolf-Haus Lützen.
- Reichel, M. (2009): Gustav-Adolf-Gedenkstätten in Lützen und Weißenfels. Weißenfelser Land. Heft 4.
- Gerig, U. (Hrsg.) (1994): Lützen.
- Leucht, J. (o.J.): Lützen meine Heimatstadt.