Begründung

Gemeinde Liebertwolkwitz

Bebauungsplan

Wohngebiet "Bornaer Straße"

gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

E-188 3

2

1. Einführung

Im Oktober 1993 faßte die Gemeinde Liebertwolkwitz den Beschluß, der großen Nachfrage wegen, für das Gebiet "Bornaer Straße" einen Bebauungsplan zur Wohnbebauung aufzustellen.
Die sich aus der Planung und Realisierung der Maßnahme ergebenden Folgearbeiten sichern ebenfalls dringend benötigte Arbeitsplätze und neu zu schaffenden Wohnraum.
Diesen Anforderungen, neben Arbeitsplätzen auch Wohnungen zu schaffen, stellte sich die Gemeinde, indem sie den Beschluß faßte, einen Bebauungsplan aufzustellen, der diesen Anforderungen Rechnung tragen sollte.

Rechtsgrundlagen:

Dieser B-Plan Wohngebiet " Bornaer Straße" wurde auf folgenden Rechtsgrundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB), Fassung vom 23.01.1990
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), Fassung vom 18.12.1991
- Planzeichenverordnung (PlanzVO 91), Fassung vom 18.12.1991
- Gemeinsamer Einführungserlaß zum Baugesetzbuch vom 01.10.1990
- Bauplanungs- und Zulassungsverordnung (BauZVO), Verordnung zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Investition in den Gemeinden der DDR vom 20.Juni 1990.
  Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.4.1993

Planunterlagen:

Die Planunterlage im Maßstab 1:500 für den B-Plan Wohngebiet "Bornaer Straße" wurde nach dem Flurkartenauszug im Maßstab 1:2000 / 1:1000 und den amtlichen Katasterunterlagen der Gemeinde Liebertwolkwitz erstellt.

2. Ziel und Zweck der Planung:

Der B-Plan wird aufgestellt, um der dringenden Nachfrage nach preiswertem Wohnraum mit guter Wohnqualität nachzukommen.

Die geplante Bebauung auf den Teilflächen 1 WA bis 7 WA soll mittels Förderung durch den Freistaat Sachsen erfolgen.

E- 188 4

3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches:

Das Plangebiet liegt an der Bornaer Straße und schließt an die vorhandene Ortsbebauung an.
Das Gebiet gewährleistet einen engen Kontakt zum etwa 300 m entfernten Ortskern.
Die Abgrenzung, bestimmt durch örtliche Gegebenheiten, erfolgt so, daß ein im Zusammenhang regelungsbedürftiges Gebiet erfaßt wird.

Abgrenzung: Westen - Grenze auf Ackerfläche, zwischen Privat - und Gemeindefläche.
Norden - Grenze gegen die die Kleingartensiedlung "Springersche Gärten"
Süden - Grenze gegen die Bornaer Straße
Osten - Anschluß an die vorhandene Ortsbebaung

Die abgegrenzte Fläche des gesamten B-Plan Gebietes beträgt 3.3 ha (33.000 qm)

4. Vorbereitende Planungen:

Der Flächennutzungsplan weist ein Plangebiet von ca 4,5ha als Wohngebiet aus mit dem Ziel, hier sozialen Wohnungsbau zu errichten.
Er ist mit den zuständigen Behörden planerisch abgestimmt.
Die im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange eingeholten Stellungnahmen, auf Grund der öffentlichen Auslegung, wurden am 24.3.1994 im Gemeinderat abgewägt und ein Abwägungsbeschluß herbeigeführt.

5. Festsetzungen:

Für das Plangebiet werden Wohngebiet + Spielflächen + Grünflächen festgesetzt.
Grünzonen in der Umgebung des Plangebietes sind bereits vorhanden. Im Gesamtgebiet ist eine II bis IVgeschossige Wohnbebauung vorgesehen.
Die ausgewiesenen Wohnflächen + Spielflächen + Grünflächen harmonieren mit den öffentlichen Straßenflächen und den bereits vorhandenen Grünflächen und bilden eine in sich, für die städtebauliche Entwicklung mit guter Verkehrsführung, abgeschlossene Einheit.

Harmonisch einfügen werden sich auch die Straßenflächen, die mit viel Grün durchsetzt sind. Baumpflanzung ist vorgesehen.

Die Ausweisung der einzelnen Gebiete nimmt Rücksicht auf die vorhandene Bebauung des Ortes.

Die Baugrenzen außerhalb der Ortsdurchfahrt haben einen Mindestabstand von 20m, und die innerhalb der Ortsdurchfahrt einen Mindestabstand von 10m, zum vorhandenen Fahrbahnrand der Bornaer Straße.

Die mögliche Bebauung ist wie folgt festgelegt:

GRZ = 0,4
GFZ = 0,8 / 1,2

E-188 5

6. Verkehrserschließung:

Die örtliche Erschließung erfolgt über die vorhandene Bornaer Straße. Der Standort der neuen Wohnflächen wird über die geplanten Wohnstraßen erfolgen.

Die Zufahrt zum Plangebiet von der Bornaer Straße wird an der Grenze zum Flurstück 353/2 festgelegt. Weitere Zufahrten werden mittels eines Zufahrtverbotes im gesamten Bereich der Bornaer Straße unterbunden.

Entlang der Bornaer Straße wird ein Rad-/Gehweg oberhalb der Straßenentwässerungs-mulde geplant mit Rückführung, am Ende der Bebauung, auf die Bornaer Straße.

Die Straßen sollen verkehrsberuhigt als Pflasterflächen ausgebaut werden. Die Planung der Wohnstraßen ist zum großen Teil abgeschlossen. Die Eigentumsfrage ist geklärt. Das Gelände für den Ausbau aller Wohnstraßen steht zur Verfügung.
Die Wohnstraßen erhalten einen Querschnitt von 6,00m. Die Haupterschließungsstraße wird mit einem separatem Gehweg, in einer Breite von 2,0m ausgebaut. Die weiteren Erschließungsstraßen werden als Mischflächen Für Fuß- und Fahrverkehr angelegt.

7. Ver-und Entsorgung:

Fernwasserleitung:	Auf dem Grundstück verlaufen zwei Fernwasserleitungen die die im B-Plan mit einem nicht überbaubaren Schutzstreifen gesichert sind.
Trink- und Löschwasser:	steht aus dem öffentlichen Netz zur Verfügung. Die Trinkwasserleitung in der Bornaer Straße muß zwischen der Güldengössaer Straße und dem Baugebiet ausgewechselt werden. (von DN 100 in DN 200) Die Versorgung innerhalb des B-Plangebietes geschieht über öffentliche Verkehrflächen. Die Hauptleitung wird als Ringschluß verlegt und zwischen den Baufensten 4 und 5 wieder zur Bornaer Straße geführt. Die Leitung im Bereich der Bornaer Straße, vor dem Baufenster 5, muß in einer Dimension DN 250 verlegt werden.
Strom:	erfolgt durch das örtliche Versorgungsunternehmen. Eine Mittelspannungs-leitung in der Bornaer Straße steht für den Anschluß des B-Plangebietes zur Verfügung. Ein erforderlicher Trafo wird auf einer öffentlich zu sichernden Fläche errichtet.
Wärmeversorgung:	Die Versorgung des Wohngebietes erfolgt mittels Gaszuführung durch entsprechende Versorgungsunternehmen.
Abwässer:	die Entsorgung erfolgt im Trennsystem. Am Anschlußpunkt in der Bornaer Straße wird das Schmutz-wasser in den vorhandenen Vorfluter DN 350 abgeleitet. Zur Vermeidung eines hohen Regenwasserabflusses sind die Stellplatzflächen mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche zu erstellen und zu begrünen.

E - 188 6

Das Oberflächenwasser der Dachflächen wird in entsprechen den Rückhaltungen der Gebäudeblocks zurückgehalten und
gespeichert, und anschließend als Brauchwasser, für die Toilettenspülung, in die Gebäude zurückgeführt.
Das Oberflächenwasser der Straßen ist mittels eines Abflußkanals, soweit es die Bodenqualität zuläßt, dem Untergrund durch Versickerung über einen Rückhalteteich wieder zuzuführen.
Dieses Becken wird mit einem Regenwasserfangbecken erstellt, in dem der Erstanfall des Regenwassers aufgefangenwird. Dieses Schmutzwasser wird in den belastungsarmen Zeiten dem Schmutzwasserkanal zugeführt.
Der Nachlauf wird in den naturnahen Rückhalteteich mit einem ständigen Wasserstand von 1,20m geleitet.
Dieser Rückhalteteich erhält nur einen Notüberlauf und keinen kontinuierlichen Abfluß.

8. Umweltverträglichkeit:

Die zu bebauende Fläche wird z.Zt. als Ackerfläche genutzt. Mit der Bebauung entsteht eine offene durchgrünte Wohnhausstruktur, die sich der vorhandenen Ortsbebauung anpaßt und sich harmonisch anschließt.

Altlasten sind keine vorhanden.
Für weitere Planungen und Ausschreibungen der Bebauung sind durch gezielte "Bauwerks"-Bohrungen Untersuchungen zu empfehlen.

Städtebau:
Aus städtebaulicher Sicht soll an der Bornaer Straße keine Blockbebauung errichtet werden, sondern eine offene, transparente, in einzelne Gebäudegruppierungen angeordnete Wohnsiedlung entstehen.

Die Gemeinde Liebertwolkwitz sieht es als soziale Verpflichtung an, den in Frage kommenden Einkommensgruppen eine ortskernnahe Wohnbebauug mit kurzen Wegen zu ermöglichen.
Die verkehrsgünstige Anbindung an die überregionalen Zentren werden ebenfalls durch diesen Standort gewährleistet.

An der Bornaer Straße werden im gesamten Bereich Baumanpflanzungen vorgenommen.
Der Schutzstreifen im Bereich der unterirdischen Hauptwasserleitungen sorgt für eine weitere Auflockerung und Durchgängigkeit des Baugebietes in Nord - Süd Richtung.

Die zur Zeit auf der Bornaer Straße herrschenden Verkehrsverhältnisse werden durch die geplante Ortsumgehungsstraße B 186 - vom Monarchenhügel am Baugebiet im Abstand von ca. 500m westlich zum Galgenberg vorbeiführend - wesentlich verbessert. Der Durch-gangsverkehr wird dadurch von der Bornaer Straße ferngehalten.
Im Auftrag des Straßenbauamtes Leipzig wird zur Zeit die Umweltverträglichkeitsstudie durchgeführt.
Eine weitere Entlastung wird die Ortsumgehung der S 38 mit Anschluß an die gepl. Südtangente A 140 ergeben.

E-188₇

Grundrißgestaltung:
Die Grundrißgestaltung der einzelnen Wohnungen sind so zu gestalten, daß die ständigen Aufenthaltsräume, entsprechend den Wohnbaurichtlinien, in der Hauptrichtung nach Südwesten ausgerichtet sind.
Bei Planungen für den sozialen Wohnungsbau ist die 2. Berechnungsverordnung Grundlage der Wohnungsgestaltung. Die hierdurch bedingt festgelegten Wohnungsgrößen, können dazu führen, daß in Ausnahmefällen Wohnungen, mit Räumen für den dauernden Aufent-halt, zur Bornaer Straße ausgerichtet werden müssen.

Schallschutz:
Für die geplante Bebauung ist die Wirksamkeit und Akzeptanz aktiven Schallschutzes, in Form einer Schallschutzwand, zu untersuchen und zu betrachten.
Sollte sich das Realisieren der Lärmschutzanlage als nicht ausgewogen ergeben, so sind passive Maßnahmen in Form von Schallschutzfenster vorzusehen.

Im Rahmen der schalltechnischen Immisionsprognose wurde an den Fassaden der Baufenster 4 und 5 ein Außenpegel tags 61 - 69 dB(A) und nachts 50 - 58 dB(A) ausgewiesen. Diese Pegel überschreiten die nach DIN 18005 T.!, Beiblatt 1, vorgegebenen
Orientierungswerte für allgemeines Wohnen (WA) bis zu 14 dB(A).
Auch die zur Abwägung heranzuziehenden Immisionswerte der 16.BImSchV werden zu 10dB(A) überschritten.
Aktive und passive Schallschutzmaßnahmen sind somit zwingend erforderlich.
Einfluß auf die Höhe der Emission durch das Reduzieren

der DTV (Durchschnittliche Tägliche Verkehrsstärke)
der Fahrgeschwindigkeit
Verlagern des lärmintensiven LKW - Verkehrs

ist zur Zeit nicht gegeben. Eine Veränderung und damit eine Verringerung der DTV und des LKW - Verkehrs ist erst mit der Erstellung der bereits erwähnten Ortsumgehung
B 186 und der S 38 zu erwarten.

Hieraus resultiert, daß für die nächste Zeit nur aktiver Schallschutz durch das Errichten von Hindernissen zu erreichen ist.

In dem Schallgutachten 319/94 des Ing.-Büros Goritzka Akustik ist die schallmindernde Wirkung von Schallschutzwänden unterschiedlicher Höhe sowohl flächendeckend (Bild 3, Immisionshöhe 2,0m) als auch an ausgewählten Immisionspunkten (Tab. 3, für unter-schiedliche Immisionshöhen) ausgewiesen.

Den in dieser Tabelle 3 ausgewiesenen Pegeln ist zu entnehmen, daß das durchgängige Einhalten der Grenzwerte der 16. BImSchV selbst bei einer 5,0m hohen Schallschutz-wand nicht gegeben ist.

Als außerakustische Wirkung werden Effekte bezeichnet, deren Wahrnehmung im wesent-lichen von folgenden Faktoren abhängig sind, wie:

Unfallgefährdung, Gestaltung des Wohnumfeldes
situative Merkmale (Arbeit, Ruhe, Schlafen)
subjektive Merkmale (Alter, Gesundheit, Einstellung zur Geräuschquelle und
visuelles Empfinden von Schallschutzmaßnahmen.)

E-188 8

Dem Realisieren von aktiven Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwällen und/oder -wänden gehen im Allgemeinen deutliche Verschlechterungen der Geräuschbe-lastung voraus. Um eine hohe Akzeptanz der Lärmschutzanlagen zu erreichen, sind bei der Planung derselben die außerakustischen Maßnahmen gebührend zu berücksichtigen.
Bei dem Neubau von Wohnungen liegen seitens der künftigen Bewohner keine Erfahrungen über die Höhe der Geräuschbelästigung vor, negativ ist aber der Eindruck der Sichtbehinderung , d.h. ein visuelles Ärgernis (Dr. Aurich: Akzeptanz von Lärmschutz-maßnahmen aus der Sicht der Anwohner beim Straßenbau) ist vorprogrammiert.

Beim Planen von Schallschutzmaßnahmen ist neben vielen Aspekten auch das Gebot der Verhältnismäßigkeit zu beachten.
Im Bild 1 des Berichtes ist die Geräuschminderung, die sich durch eine 4,0m hohe Schall-schutzwand (Krell: Handbuch für den Lärmschutz an Straßen und Schienen, 2. Auflage ,
S. 270: "Die Höhe von Lärmschutzanlagen sollte aus ästhetischen und anderen Gründen auf 5,0m beschränkt werden ".) an signifikanten Immissionspunkten ergibt, in Abhängigkeit von der Geschoßhöhe darstellt.
Die im Schallgutachten angesprochene positive Wirkung der Lärmschutzanlage auf die Außenbereiche ist nur teilweise gegeben, da entsprechend dem allgemeinen Rundschreiben des Bundesministers für Verkehr Nr 16/1993 zumAußenbereich neben Loggien, Balkonen, soweit sie bewohnt sind (der Begriff des Wohnens umfaßt auch die angemessene Nutzung
derselben), nur Flächen zählen, die zum regelmäßigen Aufenthalt dienen. Außenbereiche als Freiflächen im Sinne des Rundschreibens sind im Bebauungsplan nicht ausgewiesen, d.h., der Schutz ist nur auf Balkone und Loggien, die im Sinne des Wohnens genutzt werden, anzuwenden.

Die ermittelte Pegelminderung (Im Mittel 5dB(A)) infolge des Errichtens einer Lärmschutzwand (Höhe > 4,0m) führt zu keinem Einhalten der Orientierungswerte (DIN 18005 Teil 1) bzw. der im Abwägungsfall heranzuziehenden Immissionswerte (16.BImSchV) für die zum ständigen Aufenthalt bestimmten Bereiche zu (Innen- und Außen-bereiche); wird mit hoher Wahrscheinlichkeit in keinem Verhältnis zum finanziellen Aufwand, der zum Errichten der Lärmschutzwand erforderlich ist, stehen.

dürfte zu keinem negativen visuellen Ärgernis (siehe Abschnitt 3.2) führen, was die Akzeptanz dieser Lärmschutzmaßnahme aus Sicht der zukünftigen Bewohnermindern dürfte.

führt nicht flächendeckend im Planungsgebiet zu Pegelminderungen, es verbleiben verlärmte Bereiche.

Schlußfolgernd ergibt sich, daß das Errichten einer Lärmschutzanlage nicht im Verhältnis Aufwand und "Nutzen" (akustisch und außerakustisch) steht. Günstiger ist das Realisieren von passiven Schallschutzmaßnahmen, d.h., von Schallschutzfenstern, die den Anforderungen der DIN 4109 durchgängig entsprechen.

Auf Grund der durchgeführten Berechnungstabellen des Ing.-Büros Goritzka ergibt sich, daß für die Baufenster 4 und 5, an den westlichen-, südlichen- und östlichen Gebäude-bereichen die Fenster, für die Räume der Wohnungen für den dauernden Aufenthalt, mit mind. Schallschutzklasse 2 ausgestattet werden müssen.
Dies entspricht in der Regel den heutigen Standardfenstern, da die gültige Wärmeschutz-verordnung schon einen entsprechenden Fensteraufbau verlangt.
Für einzelne Bereiche müssen die Fenster, entsprechend den Berechnungstabellen des Ing.-Büros, den Vorschriften der Schallschutzklasse 3 entsprechen.

9. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung sind nicht vorgesehen.
Falls sich die Notwenigkeit später ergeben sollte, soll dieser Bebauungsplan dafür die Grundlage bilden.

10. Bodenfunde:

Das überplante Gebiet liegt in einem archäologischen Relevanzbereich.
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind! Es wird gebeten, die Funde unverzüglich dem Landkreis als Untere Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde Liebertwolkwitz anzuzeigen (Denkmalschutzgesetz).

11. Spielflächen:

Für das Bebauungsplangebiet sind Spielflächen ausgewiesen. An den einzelnen Hausgruppen werden in unmittelbarer Nähe der Bebauung Spielplatzflächen mit Sandkästen für Kleinkinder errichtet.

12. Kosten und Finanzierung:

Nach überschlägiger Ermittlung entstehen durch die Realisierung der Planung Kosten, für die Erschließung, in Höhe von ca. 3,7 Mio. DM.

Die Finanzierung ist durch Bereitstellung entsprechender Mittel durch den Investor und Bauträger bzw. durch Bereitstellung von Mitteln des Freistaates Sachsen gesichert.

aufgestellt 15. Februar 1994
ergänzt: 14.Mai 1994
ergänzt: 17.Oktober 1994

(Dipl.-Ing)

Gemeindevertretung Liebertwolkwitz

(Bürgermeister)

E-188$_{10}$