

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 2 "An der Nebenbahn"
der Stadt Wittlingen - Ortsteil Radenbeck - Landkreis Gifhorn.

I. Allgemeine Begründung

a) Notwendigkeit für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Zur Bereitstellung von Wohnraum für die Eigenentwicklung entsprechend des Bezirksraumordnungsprogrammes und zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 "An der Nebenbahn" erforderlich.

Zusammen mit dem gleichzeitig aufgestellten Bebauungsplan für den Ortsteil Radenbeck "Nr. 3 -Vor der Mühle" ist die Errichtung von 18 Wohnungseinheiten (WE) vorgesehen.

Der dringend benötigte Wohnraumbedarf im Ortsteil Radenbeck, insbesondere für kinderreiche Familien, veranlaßte die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 "An der Nebenbahn" gem. § 8 (2) Satz 3 Bundesbaugesetz.

Der vorbereitende Bauleitplan -Flächennutzungsplan - für das Stadtgebiet neuen Rechts ist im Aufstellungsverfahren.

b) Bevölkerungsentwicklung

Mit der Zuwanderung von Flüchtlingen und Vertriebenen hatte Radenbeck mit 951 Personen den höchsten Einwohnerstand im Jahr 1950 erreicht.

Nach 1950 wurde die Wanderungsbilanz durch den überregionalen Bevölkerungsausgleich negativ, so daß 1961 die Bevölkerungszahl um 181 auf 770 zurückging. Diese rückläufige Tendenz setzte sich mit 714 am 27. 5. 1970 und mit 675 Einwohnern am 31. 12. 1973 gezählten Einwohnern fort.

c) Wohnungsbestand und -entwicklung

Das Bestreben nach Bildung von Eigentum in Form von Einfamilienhäusern und Verbesserung der Wohnqualität ließ die Zahl der fertiggestellten Wohnungseinheiten zwischen 1961 und 1968 mit nur 1 erstellter WE pro Jahr nur langsam ansteigen.

Mit der Bereitstellung eines größeren Baugebietes mit 13 WE im Westen des Ortes wurde die Bautätigkeit mit 4 WE pro Jahr zwischen 1968 und 1973 intensiviert, so daß die Belegungsdichte pro Einwohner je WE von 4,2 (1968) auf 3,7 Einwohner je WE - mit 0,2 Einwohner je WE über den Kreisdurchschnitt - zurückgegangen ist.

Die relativ hochliegende Belegungsziffer läßt erkennen, wie stark der Bedarf an Wohnraum in Radenbeck ist.

II. Städtebauliche Werte

- a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 5.678 ha
 davon sind Sportfläche u. Kinderspielplatz 3.882 ha
- b) Das Bruttobaugebiet beträgt demnach 1.786 ha
- c) Erschließungsflächen
 s. Straßen und Plätze

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Eckabrd. usw. qm	Fläche qm
K 23	16,00	92,00	-	1.472,00
Planstr. A	5,00	130,00	50,00	700,00
Planstr. B	6,00	66,00	25,00	421,00
Wendeplatz				419,00
				<u>3.012,00</u>
Parkflächen				200,00
Verkehrsrgrün				155,00
(= 19 % d. Bruttobaugebietes)				<u>3.367,00</u>

0,337 ha

- d) Das Nettobauland beträgt mithin 1.449 ha
 davon sind bereits bebaut /
 für die Bebauung noch zur Verfügung 1.449 ha

e) Besiedlungsdichte:

geplant sind 9 Einfam. Häuser mit 9 WE x 3,0 Personen
 = 27 Personen/je ha Nettobauland = 17 Personen

- f) Bei der geplanten Wohnungsdichte ergeben sich im Bereich der
 2-geschossigen Bebauung 5.796 qm Geschößfläche.
 Die nutzbare Geschößflächenzahl wird deshalb wie folgt berechnet:

$$\frac{\text{qm Geschößfläche}}{\text{qm Nettobauland}} = 0,4 \text{ GFZ}$$

III. Verkehrliche Erschließung

Das zwischen vorhandenen Bebauung unmittelbar südlich der K 23 an-
 grenzende Baugebiet liegt außerhalb der bei km 0,300 festgesetzten
 Ortsdurchfahrtsgrenze

Die Erschließung der geplanten Baugrundstücke und des vorhandenen
 Sportplatzes wird durch die Planstraße A und B mit Wendeplatz vorge-
 nommen die in die K 23 einmündet.

Parkflächen für den öffentlichen Verkehr, für Besucher des Sportplatzes
 und Bewohner sind mit 15 Einstellplätzen an der Planstr. A vorgesehen.

IV. Soziale Einrichtungen

Nach dem Niedersächsischen Kinderspielplatzgesetzes ist ein Kinderspielplatz südlich des vorhandenen Sportplatzes geplant. Dieser Kinderspielplatz mit Holzplatzanlage bildet die einzige Anlage dieser Art im Ortsteil Radenbeck. Die Fläche umfaßt ca. 9.750 qm.

V. Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Für den Ortsteil Radenbeck besteht z. Zt. noch keine zentrale Wasserversorgung. Bis zur Erstellung einer zentralen Wasserversorgungsanlage wird als Übergangslösung die Wasserversorgung durch Hausbrunnen nach DIN 1987 Ziff. 3 vorgenommen.

Die Boden- und Grundwasserverhältnisse lassen eine Gewinnung gesundheitlich einwandfreien Trinkwassers in ausreichender Menge zu.

Die Beseitigung der anfallenden Hausabwässer ist dagegen durch eine zentrale Anlage (Mischwasserkanal mit Klärteichsystem gesichert).

VI. Kosten der Durchführung der Erschließung

Im Plangebiet sind die auszubauenden Straßen und Wendepplatz mit einer Gesamtfläche von 2.140 qm vorgesehen.

Bei Annahme eines Durchschnittsatzes von DM 50,00/qm für Erwerb und Freilegung der Flächen, für die Fahrbahn, Bürgersteige, Regenwasserbeseitigung und Beleuchtung ergeben sich Gesamtkosten von DM 120.000.- Nach den Bestimmungen des BBauG §§ 128 u. 129 trägt die Gemeinde mindestens 10 % von dem Erschließungsaufwand.

VII. Bodenordnungsmaßnahmen

Die Stadt Wittingen beabsichtigt, vor Ausbau der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen und Grünflächen, die für den Gemeinbedarf benötigten Flächen in Anspruch zu nehmen. Wenn aufgrund privater Vereinbarungen keine befriedigenden Abmachungen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden können, beabsichtigt die Stadt Wittingen gem. §§ 45 ff. 80 ff. BBauG Grenzregelungen vorzunehmen, Grundstücke umzulegen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

Wittingen, den 2. Dez. 1975

Der Bürgermeister:

R. Leibell



Der Stadtdirektor:

M. M. M.