

## Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 3 "Vor der Mühle"  
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. 3 "Vor der Mühle" erforderlich.

Zusammen mit dem gleichzeitig aufgestellten Bebauungsplan für den Ortsteil Radenbeck "Nr 2 - An der Nebenbahn" 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. 3 "Vor der Mühle" 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 erstellten WE pro Jahr nur langsam ansteigen.

Mit der Bereitstellung eines größeren Baugebietes für 18 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 (1973) - 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 3.102 ha

c) Erschließungsflächen

### 1. Straßen

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Eckabrdg. usw. qm	Fläche qm
Planstr. A	11,67	372	-	4.109

### 2. Parkflächen

(= 14 % d. Bruttobaugebietes)

232	
4.341	0,434 ha

d) Das Nettobauland beträgt mithin 3.536 ha

davon sind bereits bebaut 1.039 ha

für die Bebauung zur Verfügung stehendes Bauland 2.497 ha

e) Besiedlungsdichte:

vorhanden sind	5 Einfam. Häuser mit	6 WE
geplant sind	9 " " "	<u>10 WE</u>
		16 WE

16 WE x 3,0 Personen = 48 Personen = 19 Personen  
je ha Nettobauland

f) Bei der geplanten Wohnungsdichte ergeben sich im Bereich der 2-geschossigen Bebauung 1.414 qm Geschoßfläche  
Die nutzbare Geschoßflächenzahl wird deshalb wie folgt berechnet:  
$$\frac{\text{qm Geschoßfläche}}{\text{qm Nettobauland}} = 0,4 \text{ GFZ}$$

## III. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch noch auszubauenden Wirtschaftsweg -Planstraße A-. Der Anlieger und landwirtschaftliche Verkehr wird im Osten direkt an die K 23, im Westen über die vorhandene Wohnstraße -Flurstück 69/10 an die K 23 abgegeben.

Für den ruhenden Verkehr sind südlich der Planstraße A 10 Einstellplätze vorgesehen.

## IV. Soziale Einrichtungen

Auf eine separate Spielplatzanlage für den Siedlungsteil westlich der Bahnlinie wird verzichtet, da hierfür der geplante Kinderspielplatz im Bereich des Sportplatzes zur Verfügung steht.



#### 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 1927 Ziff. 3 vorgenommen.

Die Boden- und Grundwasserhältnisse 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 mit einer Gesamtfläche von 4.341 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 217.000,-.

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. Lübell*



Der Stadtdirektor:

*[Handwritten signature]*