

Begründung

zum Bebauungsplan "Goethestraße" der Stadt
Wittingen, Landkreis Gifhorn

I.

I. Allgemeine Begründung

Die im Flächennutzungsplan der Stadt Wittingen an dieser Stelle dargestellten Baugebiete verschiedener baulicher Nutzung sollen in ihrem Bestand fixiert werden, bzw. für eine Bebauung vorbereitet werden.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung wird der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt.

Als Erläuterung der geplanten Parzellierung und der Art der vorgesehenen Bebauung wird dieser Begründung ein Bebauungsentwurf i. M. 1:1000 beigelegt.

II. Besondere Merkmale des Planes

Im Bereich der Goethestraße ist das Plangebiet schon vollkommen mit Einfamilienhäusern bebaut. Im Bereich der Celler Straße ist ein Gewerbebetrieb, sowie die Straßenbaumeisterei vorhanden.

Der Bebauungsplan sieht, bezogen auf die vorhandene Bebauung, eine Erweiterung der Wohnbauflächen in Richtung Westen und der Gewerbeflächen in Richtung Süden vor.

An dem Berührungspunkt dieser beiden Flächen ist ein 5 m breiter Grünstreifen vorgesehen. Aus Gründen des Immissions-schutzes wird darüberhinaus das Gewerbegebiet in seiner Nutzungsmöglichkeit gestaffelt, und zwar im Anschluß an das Wohngebiet als GE 1 (nicht störende Gewerbebetriebe), daran anschließend in Richtung Norden GE 2 (nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe), und weiter nach Norden bis zur Celler Straße GE 3 (nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe).

Eine Erweiterung des Baugebietes in westlicher Richtung in Verlängerung der Planstraßen 4, 5 und 6 ist für die Zukunft möglich.

III. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird im wesentlichen an die Celler Straße über die Planstraße 3 angeschlossen. Über die Goethestraße und den Fuhlenriedweg ist darüberhinaus die Anbindung an die vorhandene Bebauung im östlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen.

Bis auf ein Teilstück der Planstraße 3 sind sämtliche anderen Straßen noch nicht ausgebaut. Die bisher ausgebaute Planstraße 3 erschließt zur Zeit das Grundstück der Firma Dr. Theile, sowie das Gelände der Straßenmeisterei und das dahinterliegende Gelände, das für einen mittleren Kraftfahrzeugbetrieb vorgesehen ist.

IV. Wasser-, Eit- und Gasversorgung, Abwasser- und Müllbeseitigung

Das B. Gebiet wird an alle diese Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Stadt angeschlossen.

V. Verkehrsbauliche Werte

a) Das Platzgebiet hat eine Gesamtfäche von
davon sind Grünflächen

13,9644 ha
0,3475 ha

b) Das Bruttogebiet beträgt demnach

13,6169 ha

c) Erschließungsflächen
f. Straßen, Wege, Plätze

Bearbeitung	Querschnitt m	Länge m	Ecken qm	Fläche qm
Plastr. 1	9,00	370,00	31,00	3361,00
Plastr. 2	9,00	372,50	31,00	3383,5
Plastr. 5	10,50	136,00	---	1428,00
Plastr. 3	10,50	172,50	58,90	1869,75
Plastr. 6	10,50	132,50	43,00	1434,25
Plastr. 4	9,00	218,00	1,50 x 62,00	2055,00
Gasthofstr.	8,50	373,00	0,5 x 8 x 25,0 °	---
Querweg	9,00	53,00	7,75	3278,25
Weg 1 - 5	5,50	207,00	31,00	308,00
Fußweg	3,00	115,00	55,00	1193,50
Weg 6 - 8	5,50	87,00	---	345,00
			33,00 °	685,50
			172,00	
				19359,75

2. Parkflächen

719,00

3. Sonstige Erschließungsflächen

Insgesamt 20258,75

2,0259 ha

= 15,1 % des Bruttogebietes

d) Das Nettoabland beträgt mithin
davon sind bereits bebaut
für die Bebauung noch zur Verfügung stehendes Bauabland

11,3910 ha
3,7242 ha
7,6668 ha

e) Bebauungsdichte

vorhanden sind	22 Einzelhäuser mit ca.	33 WE
geplant sind rd.	51 Einzelhäuser mit ca.	76,5 WE
	zusammen	99,5 WE
99,5 WE x 3,5	= 348,25 Personen	
	= 30,6 Personen je ha Nettoabland	

f) Die gesamten zulässigen Geschosflächen betragen

GFZ 1,2	= 1,2 x 45965,50	= 55158,60 m ²
GFZ 0,5	= 0,5 x 66872,26	= 33436,13 m ²
	zusammen	= 88594,73 m ²

g. Nachweis des Kinderspielplatzes

erf. = $\frac{88595 \cdot 2}{100} = 1772 \text{ m}^2$ < vorh. = 3.300 m^2

VI. Kosten der Durchführung der Erschließung

1. Verkehrliche Erschließung (ohne Goethestr. und Fußweg)

Im Plangebiet sind Erschließungsflächen mit einer Gesamtfläche von 16.635,50 qm festgesetzt. Bei einer Annahme von DM 64,-- Je qm für Erwerb und Freilegung der Flächen und für erstmalige Herstellung der Anlagen ergeben sich überschlägliche Gesamtkosten von DM 1.064.672,--

Entspr. der Erschl. Satzg. trägt die Gemeinde 10 % = DM 106.467,20

Auf die Eigent. der Baugrundst. werden danach 50 % = DM 958.204,80 nach dem Verhältnis der Grundstücksflächen und zulässigen Geschößflächen verteilt:

Gesamtgrundstücksfläche =	113.910,00 m ²
Gesamtgeschößfläche =	88.594,75 m ²
Summe =	202.504,75 m²

zu erheben sind hiernach $\frac{958.204,80}{202.504,75} = 4,73 \text{ DM Je qm Summe}$

Die Anschlußgebühren für Wasserleitung und Kanalisation, die auf Grund besonderer Satzungen der Gemeinde von den Anliegern später erhoben werden, sind in diesen Kosten nicht enthalten.

2. Wasserleitung und Kanalisation (ohne Goethestr. und Gehweg)

Diese Leistungen werden im Plangebiet überschläglich folgende Beträge erfordern: Länge der Leitungen = rd. 1748,5 m

Wasserleitung: 1748,50 m x 65,00 DM = DM 113.652,50

Kanalisation/ 1748,50 m x 120,00 DM = DM 209.820,00

VII. Bodenordnungsmaßnahmen

Die Gemeinde beabsichtigt, vor dem Ausbau der Erschließungsanlagen die benötigten Flächen in Anspruch zu nehmen. Wenn auf Grund privater Vereinbarungen keine befriedigende Abmachungen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden können beabsichtigt die Gemeinde, gemäß den §§ 45 ff., 80 ff., 85 ff. BBauG Grundstücke anzulegen, Grenzregelungen vorzunehmen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

Wittingen, den 18. 12. 1975


Bürgermeister




Stadtdirektor