

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan I - Süd-Ost - der Stadt Wittingen, Kreis Gifhorn

I

In der Stadt Wittingen besteht ein großer Bedarf an Baugrundstücken für Familienheime und Mietwohnungen im Sinne des II. Wohnungsbaugesetzes. Der Bebauungsplan ist zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung in seinem Geltungsbereich aufgestellt.

Der Plan ist auf die Einrichtung von ca. 300 Wohnungen abgestellt.

II

Besondere Merkmale

Das Plangebiet liegt ca. 500 m von der Ortsmitte entfernt und zwar im wesentlichen zwischen der Broner Straße - Ortsdurchfahrt im Zuge der L Nr. 270 - und der Hakerbecker Straße - Ortsdurchfahrt im Zuge der K Nr. 18 -. Die südliche Begrenzung bildet die Trasse der ehemaligen Altmärkischen Kleinbahn. Große Teile des Bebauungsplanes sind schon von verschiedenen Planern vor Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes aufgestellt worden, deshalb sind im Plangebiet auch bereits Gebäude in 1 - 3-geschossiger Bauweise vor Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes errichtet worden. Im GM-Gebiet entsteht eine kleine Ladengruppe mit Gaststätte.

III

Städtebauliche Werte

- a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 15.3141 ha.
- b) Erschließungsflächen
(unterteilt in vorhandene und geplante).

1. Straßen, Wege und Plätze

Bezeichnung	Querschnitt	Länge	Eckabrundung u. dergl.	Fläche
	m	m	qm	qm
<u>vorhanden:</u>				
Kakerbecker Straße	12,00	46,00	-	552
Feldweg	5,00	i.M. 305,00	-	1.525
<u>geplant:</u>				
Südstraße	12,00	217,00	40	7.408
	12,00	397,00		
Oelkersstraße	16,00	i.M. 70,00	100	2.118
	6,50	135,00	20	
Im Paridam	9,00	175,00	20	1.595
Nauschützstraße	6,50	121,00	40	827
Posener Straße	9,00	184,00	80	1.736
Stettiner Straße	7,00	93,00	40	1.692
	7,00	143,00		
Königsberger Straße	9,00	303,00	40	2.767
Weg	2,50	73,00	-	
	2,50	72,00	-	
	2,50	40,00	-	463
Tilsiter Straße	8,00	43,00	-	344

21.027

2. öffentliche Parkflächen

480

3. private Parkflächen

1.085

4. Grünanlagen

1.323

insgesamt

23.915

23.915 ha = 15,6 % des Bruttobaugebietes

c) Das Nettobauland beträgt mithin 12.922,6 ha

davon sind bereits bebaut 3.808,5 ha

für die Bebauung noch zur Verfügung stehendes Bauland 9.114,1 ha

d) Besiedlungsdichte

vorhanden sind 26 Einfamilienhäuser mit 30 WE
9 Mehrfamilienhäuser mit 92 WE

geplant sind 81 Einfamilienhäuser mit 90 WE
8 Mehrfamilienhäuser mit 66 WE

zusammen 298 WE

298 WF x 3,5 = 1043 Personen

Besiedlungsdichte = 88 Personen je ha Nettobauland

e) Die gesamten zulässigen Geschosflächen betragen:

15.535 qm x 0,2	=	3.107 qm
90.981 qm x 0,4	=	36.392 qm
3.060 qm x 0,7	=	5.642 qm
17.517 qm x 0,9	=	15.765 qm
1.760 qm x 1,2	=	<u>2.112 qm</u>
	=	63.018 qm

IV

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die Wasserversorgungsanlage ist bereits durch die Stadt erstellt.
Die Errichtung der öffentlichen Abwasseranlage erfolgt nach
aufsichtsbehördlich geprüften Plänen im Trennsystem. Die Baumaßnahme wird
1965 abgeschlossen.

V

Kosten der Durchführung der Erschließung

Im Plangebiet sind Gemeindefstraßen (Wege, Plätze, öffentliche Parkflächen,
Grünanlagen) mit einer Gesamtgröße von 23.915 m² abzüglich
1.085 m² private Parkanlagen
= 22.830 m²

vorgesehen. Bei Annahme eines Durchschnittssatzes von 41,--DM für
Erwerb und Freilegung der Flächen, für die Fahrbahn, Bürgersteige,
Regenwasserbeseitigung und Beleuchtung ergeben sich Gesamtkosten von
rd. 936.000,--DM.

Nach den Bestimmungen der „Satzung der Stadt Wittingen über die
Erhebung von Erschließungsbeiträgen“ vom 1. 6. 1962 - § 6 -
trägt die Stadt 10% des Erschließungsaufwandes.

VI

Bodenordnungsmaßnahmen

Die Stadt beabsichtigt, vor den Ausbau der im Bebauungsplan festgelegten
Straßen die für den Gemeindebedarf benötigten Flächen in Anspruch zu nehmen.
Wenn auf Grund privater Vereinbarungen keine befriedigenden Abmachungen für
die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden können, beabsichtigt
die Stadt, gemäß §§ 45 ff., 80 ff. und 85 ff. des BBauG Grenzregelungen
vorzunehmen, Grundstücke umzulegen oder die erforderlichen Flächen zu
enteignen.

Wittingen, den

STADT WITTINGEN

Bürgermeister

Stadtdirektor