

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 11 "Süd" der Stadt Wittingen, Landkreis Gifhorn

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 beige-fügt.

II. Besondere Merkmale des Planes

Das Plangebiet beinhaltet im wesentlichen gleich große Grundstücke, die zur Zeit als Hausgärten genutzt werden. Ein Teil dieser Gärten ist schon durch Einfamilienhäuser des gehobenen Wohngedarfs bebaut worden. Eine weitere Bebauung der restlichen Grundstücke ist in der nahen Zukunft zu erwarten. Die Fläche des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan der Stadt Wittingen als Baugebiet ausgewiesen. Eine ausreichende Spielplatzanlage besteht bereits in den nördlich angrenzenden Wallanlagen und liegt im angemessenen Abstand gem. § 2 (2) NSpG vom 6. 2. 1973 (Nieds. GVBl.5.29).

III. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird zunächst ausschließlich vom Hindenburgwall her erschlossen. Der Mozartweg stellt die Haupteerschließung dar, an dem Einmündungspunkt des Mozartweges in den Hindenburgwall steht als städtebauliche Dominante die Freikirche.

Die Straßentrassen sind so gelegt worden, daß die vorhandenen Grundstücke nur geringfügig verändert werden brauchen. Der Bachweg und der Händelweg können zu einem späteren Zeitpunkt als Querverbindung zum Aschorstweg verlängert werden, so daß dann das Plangebiet auch an die Knesebecker-Straße angebunden ist. Das gesamte Straßensystem dient ausschließlich der Erschließung des Plangebietes. Eine Durchgangsstraße ist in dem Plangebiet nicht vorhanden und auch nicht vorgesehen.

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

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

V. Städtebauliche Werte

- a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 7,1798 ha
davon sind Grünflächen -,1040 ha
- b) Das Bruttogebiet beträgt demnach 7,0758 ha
- c) Erschließungsflächen
1. Straßen, Wege, Plätze

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Ecken qm	Fläche qm
Fußweg am Altenwohnheim	3,00	132,--	--	396,00
Fußweg	3,00	163,--	--	489,00
Händelweg	9,00	170,--	--	1530,00
Mozartweg	9,00	315,--	20,--	2855,00
Franz-Schubert- Weg	9,00	105,--	15,--	1095,00
Backweg	9,00	302,--	10,--	2728,00
Querweg	9,00	47,--	40,--	463,00
Wohnweg	5,50	193,--	--	1061,50
				10617,50
2. Parkflächen				300,--
3. Sonstige Erschließungsflächen				--
		insgesamt		10917,50 = 1,0918 ha

= 15,43 % des Bruttobaugebietes

- d) Das Nettobauland beträgt mithin 5,9840 ha
davon sind bereits bebaut 1,0789 ha
für die Bebauung noch zur Verfügung stehendes Bauland 4,9051 ha
- e) Besiedlungsdichte
vorhanden sind 7 Einzelhäuser mit ca. 11 WE
geplant sind rd. 50 Einzelhäuser mit ca. 75 WE
zusammen 86 WE

86 WE x 3,5 = 301 Personen
= 50 Personen je ha Nettobauland

- f) Die gesamten zulässigen Geschoßflächen betragen

GFZ 0,5 = 0,5 x 59840,0 = 29.920,00 m²

VI. Kosten der Durchführung der Erschließung

1. Verkehrliche Erschließung (ohne Fußweg)

Im Plangebiet sind Erschließungsflächen mit einer Gesamtfläche von 10.429,00 m² 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 667.456,00

Entspr. der Erschl. Satzg. trägt die Gemeinde 10% DM 66.745,60

Auf die Eigentümer der Baugrunst. werden danach

90 % DM 600.710,40

nach dem Verhältnis der Grundstücksflächen und zulässigen Geschoßflächen verteilt:

Gesamtgrundstücksfläche	=	59.840,00 m ²
Gesamtgeschoßfläche	=	29.920,00 m ²
Summe	=	89.760,00 m ²

zu erheben sind hernach: $\frac{600.710,40}{89.760,00} = 6,69$ 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 Fußweg)

Diese Leitungen werden im Plangebiet überschläglich folgende Beträge erforderliche: Länge der Leitungen = rd. 1.264 m

Wasserleitung: 1.264,00 m x DM 65,00 = DM 82.160,00

Kanalisation : 1.264,00 m x DM 135,-- = DM 170.640,00

Die Ausbaumaßnahmen zu Ziffer 1 + 2 werden im Bedarfsplan der Stadt Wittingen für die Haushaltsjahre 1979/80 eingestellt.

VII. Bodenordnungsmaßnahmen

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

STADT WITTINGEN


Bürgermeister


Stadtdirektor