

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr.49

für ein Gebiet beiderseits der Yorckstraße im Abschnitt zwischen dem Blücherweg und dem Gneisenzugweg mit den Flurstücken bzw. Teilen der Flurstücke 338 bis 341/4, 346 bis 348 und 350 der Flur 48 sowie dem Flurstück 158/2 und Teilen der Flurstücke 158/3 und 159 der Flur 61 in Delmenhorst

-----

### I. Vorbemerkung

Das Planungsgebiet liegt im südlichen Stadtgebiet im Ortsteil Brendel und umfaßt eine Fläche von ca. 7,37 ha.

Die mittlere Entfernung zum Stadtkern beträgt rd. 3,0 km.

### II. Bisherige Entwicklung

Die Yorckstraße stellt einen bestehenden unbefestigten Straßenzug dar, der die landwirtschaftlichen Flächen und die hier vereinzelt vorhandenen Wohnbauflächen erschließt. Die an der Südseite der Yorckstraße vorhandene Wohnbebauung ist erst in den letzten Jahren entstanden und wird in erheblichem Umfange fortgesetzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden die Grundstücke bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

### III. Bisherige Planung und Festsetzungen

Als vorbereitender Bauleitplan besteht für das Gebiet der Stadt Delmenhorst der am 21.10.1969 vom Rat der Stadt beschlossene Flächennutzungsplan. Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich als "Wohnbauflächen" dargestellt. Rechtsverbindliche Bebauungspläne oder Fluchtlinienpläne sind nicht vorhanden bzw. nicht bekannt.

### IV. Anlaß der Planaufstellung sowie Planungsziel

Nach § 2 (1) des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 ist den Gemeinde die Aufgabe übertragen, in eigener Verantwortung Bauleitpläne aufzustellen sobald und soweit dies erforderlich ist. In Erfüllung dieser Verpflichtung hat der Rat der Stadt Delmenhorst am 23.3.1972 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 49 für den genannten Geltungsbereich aufzustellen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde insbesondere erforderlich, um die rechtliche Grundlage für die Erschließung und Bebauung der nördlich der Yorckstraße liegenden unbebauten Flächen der Flurstücke 338 - 340, 341/3, 341/4, 346, 347/1, 347/3, 347/4, 348 und 350 zu schaffen. Im Bereich der stadteigenen Flurstücke 346, 347/1 und 347/3 sind rd. 29 landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen vorgesehen. Dieser Bereich ist im Bebauungsplan als "Kleinsiedlungsgebiete" festzusetzen. Für die übrigen, nicht unmittelbar im Bereich der Yorckstraße liegenden Flächen sollen derartige Festsetzungen getroffen werden, damit im überwiegenden Maße eine aufgelockerte Bebauung erreicht werden kann.

Der Bebauungsplan soll daher die Verkehrsflächen, die Art und das Maß der baulichen Nutzung für die von ihm erfaßten Grundstücke und Grundstücksteile verbindlich festsetzen sowie die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausweisen, damit die Bebauung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gelenkt werden kann.

#### V. Planinhalt

##### a) Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In der Art der Bodennutzung wurde der Bebauungsplan Nr. 49 aus dem am 21.10.1969 für das Gebiet der Stadt Delmenhorst beschlossenen Flächennutzungsplan entwickelt. Die in dieser Hinsicht getroffenen Festsetzungen stimmen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein. So wurden im Planbereich Kleinsiedlungsgebiete (KS), reine Wohngebiete (WR) und allgemeine Wohngebiete (WA) ausgewiesen. Welche Anlagen in diesen Baugebieten zulässig sind, regeln die §§ 2, 3 und 4 der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968. In den Baugebieten an den Planstraßen A, B, C (nur im Bereich des Flurstücks 346) und D sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Bei unterschiedlich zugelassener Anzahl der Vollgeschosse innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgte eine Unterteilung mit einer Geschößgrenze. In den Kleinsiedlungsgebieten sowie in den allgemeinen Wohngebieten an den Planstraßen B und C (nur im Bereich des Flurstücks 348) sind nur Einzelhäuser zulässig. Darüber hinaus gelten in allen Baugebieten die Bestimmungen für die offene Bauweise.

Durch eine Sonderfestsetzung wird bestimmt, daß auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Garagen nicht errichtet werden dürfen.

Soweit bestehende Gebäude oder Gebäudeteile außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen stehen, sollen sie Bestandschutz genießen. Nach einer Sonderfestsetzung gelten für diese Gebäude oder Gebäudeteile die festgesetzten Baugrenzen nur dann, wenn sie durch einen Neubau ersetzt oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen. Diese Sonderregelung gilt jedoch nicht für solche Gebäude, die gleichzeitig in eine öffentliche Verkehrsfläche hineinragen.

Das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke wird durch Grund- und Geschoßflächenzahlen bestimmt, das in den einzelnen Baugebieten die Höchstwerte des § 17 BauNVO nicht überschreitet. Die Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahlen geben an, wieviel Quadratmeter Grundfläche bzw. Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. der Baunutzungsverordnung zulässig sind.

#### b) Verkehr

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Straßen sind nicht ausgebaut. Als öffentliche Verkehrsfläche besteht z.Zt. nur die Yorckstraße. Sie wurde mit der vorhandenen Breite in den Bebauungsplan als Verkehrsfläche übernommen. Als Ausbau ist hier neben der Fahrbahn und beidseitigen Gehwegen ein Parkstreifen sowie ein Grünstreifen (Straßen grün) vorgesehen.

Die Plenstraßen A, B, C und D erhalten Ausbaubreiten zwischen 6,75 bis 11,5 m. Auch hier sind neben dem Regelausbau - Fahrbahn und Gehwege - ebenfalls Parknischen vorgesehen.

#### c) Flächenangaben

Von den ca. 7,37 ha großen Planungsgebiet wurden ausgewiesen als

1. Kleinsiedlungsgebiete	ca. 2,13 ha
2. Reine Wohngebiete	ca. 1,20 ha
3. Allgemeine Wohngebiete	ca. 2,43 ha
4. Verkehrsflächen	ca. 1,61 ha

## VI. Kosten

Für den Ausbau bzw. die Verbreiterung der vom Bebauungsplan Nr. 49 erfaßte öffentlichen Verkehrsflächen werden die Kosten nach überschlägigen Ermittlungen entsprechend dem heutigen Stand auf ca. 1,0 Million DM geschätzt. In diesem Betrag sind alle Kosten für noch erforderlichen Grunderwerb, für die Herstellung der Kanäle, für die Straßenbefestigung einschließlich Freilegung, für die Verlegung bzw. Erneuerung oder Umlegung von Gas- und Wasserleitungen sowie für die Beleuchtungsanlagen enthalten. Die Kosten belasten den städtischen Haushalt nur vorübergehend, da die Anlieger in Form von Beiträgen entsprechend den Ortssatzungen zu den Kosten herangezogen werden. Die tatsächliche Höhe der bei der Stadt verbleibenden Kosten kann erst bei der Durchführung der einzelnen Maßnahmen ermittelt werden. Die erforderlichen Maßnahmen und die Inanspruchnahme der Mittel erfolgen im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel.

## VII. Folgemaßnahmen

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Flächen, soweit sie noch nicht ins Eigentum der Stadt übergegangen sind, müssen durch die Stadt erworben oder notfalls enteignet werden.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles BBauG sind nicht erkennbar. Sollten sich diese jedoch als notwendig erweisen, so werden sie den jeweiligen Gegebenheiten entsprechend getroffen.

Bestehende frühere Pläne im Bereich des Planungsgebietes treten mit der nach § 12 BBauG erfolgten Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 49 außer Kraft.

Aufgestellt:

Delmenhorst, den 6.10.1972

Der Oberstadtdirektor

~~H. Hartretung~~

  
Tamm  
Stadtbaurat