

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 4

für ein Gebiet zwischen Brauenkamper Straße, Wiekhorner Heuweg,
Flurstücke 579, 671 und 672 und dem Moorweg in Delmenhorst

- - - - -

I. Vorbemerkung

Das ca. 1,2 km westlich des Stadtkernes im Ortsteil
"Deichhorst" liegende Planungsgebiet ist ca. 15,4 ha
groß.

II. Bisherige Entwicklung

Die Bebauung im Bereich des Planungsgebietes erfolgte
bisher entlang der bestehenden Straßenzüge bis auf die
Grundstücke an der Böcklin- und Menzelstraße, die in
den Jahren 1956 bis 1961 im Rahmen von Unternehmer-
straßen angelegt und bebaut wurden.

Mit der Erstellung des Städtischen Altersheimes an
der August-Jordan-Straße konnte ein bis 1950 land-
wirtschaftlich genutztes Hintergelände der abschlie-
ßenden Bebauung zugeführt werden.

III. Bisherige Planung und Festsetzungen

Der Flächennutzungsplan 1960 für das Stadtgebiet von
Delmenhorst weist das Planungsgelände als "Wohn- und
Reservewohngebiet" aus, bis auf das Gelände des
Altersheimes, das als "öffentlicher Park" eingestuft
wurde.

Ein öffentlicher Grünzug zwischen Wildeshauser Straße und den Graftanlagen wurde als Planungsabsicht fixiert.

Rechtsverbindliche Fluchtlinien- oder Bebauungspläne liegen für dieses Gebiet nicht vor bzw. sind nicht bekannt.

IV. Anlaß der Planungsaufstellung sowie Planungsziel

Die Schulverhältnisse in Deichhorst sind völlig unzureichend, so daß die Neuplanung einer Volksschule mit Festlegung der Flächengröße sowie Lage des Grundstückes notwendig wurde. Weiterhin mußten Lage und Größe der geplanten Grünverbindung sowie die Schließung und Bebauung der verbleibenden Restflächen planerisch untersucht werden.

Der Rat der Stadt Delmenhorst beschloß in der Sitzung vom 4. Januar 1963, für das Planungsgebiet einen Bebauungsplan im Sinne des § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 aufzustellen.

Hiermit sollen die rechtlichen und stadtplanerischen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Erschließung, Bebauung und Nutzung des gesamten Planungsgebietes geschaffen werden.

Durch Anbindung des ca. 1,8 ha großen Schulgeländes an die öffentliche Grünanlage wird neben der für den Schulbetrieb notwendigen ruhigen Lage eine besonders günstige Schulwegverbindung erreicht.

Gleichzeitig bietet der Grünzug dem Altersheim eine Verbesserung der Grünabschirmung und gefahrlose Fußwegverbindungen zu den übrigen Stadtteilen und zu den Erholungsflächen.

Die neu geplante Stichstraße, von der Brauenkamper Straße abgehend, ermöglicht die notwendige Versorgung und Betreuung des Schul- und des neu ausgewiesenen Baugeländes.

V. Planinhalt

a) Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan weist für die zum Teil bereits gewerblich genutzten Grundstücke an der Brauenkamper Straße "Mischgebiet" aus.

Für den Wiekhorner Heuweg und den Moorweg gilt "allgemeines Wohngebiet", um, der Bedeutung der Straßen entsprechend, hier die Ansiedlung von Läden zu ermöglichen.

An der Böcklin-, Menzel- und August-Jordan-Straße ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzung "reines Wohngebiet" ausgewiesen.

Die Nutzung der Grundstücke ist im Rahmen der §§ 3, 4, 6 und 11 der BNV möglich.

Als Trennung zwischen Mischgebiet und der Gemeinbedarfsfläche (Schule) gilt für das südlich der Planstraße gelegene Grundstück "allgemeines Wohngebiet".

Das Altersheim ist als "Sonderfläche" ausgewiesen.

b) Maß der baulichen Nutzung

Für die Wohn- und Mischgebiete gilt die 2 bzw. 3geschossige offene Bauweise. Die Hauptbauzone wurde auf 12,0 m bzw. 14,0 m begrenzt, während in der anschließenden zweiten Bauzone erdgeschossige Nebengebäude zulässig sind, jedoch keine Wohnräume.

Unter Berücksichtigung des Baubestandes sollen in allen Gebieten die Höchstwerte der im § 17 der Bau-nutzungsverordnung fixierten Tabellenwerte gelten.

c) Verkehr

Eine Verbreiterung der bereits ausgebauten Straßenzüge ist nicht notwendig.

Der Straßengrund des Moorweges reicht aus, um einen verkehrsgerechten Ausbau zu ermöglichen. Die geplante Stichstraße zur Schule erhält eine 6,0 m breite Fahrbahn mit einseitigem 2,0 m breitem Fußweg sowie auf der gegenüberliegenden Seite einen 2,0 m breiten Parkstreifen und endet in einem Wendeplatz mit 18,0 m Fahrbahndurchmesser. In Ausweitung des Straßenprofils werden vor dem Wendeplatz schräg angeordnete Einstellplätze vorgesehen.

d) Grünanlagen

Die im Plangebiet ausgewiesene "öffentliche Grünfläche" ist ein Teilabschnitt der Fuß- und Radwegverbindung zwischen der Wildeshauser Straße (mit Kaserne, Krankenhaus und Friedhof) und den Graftanlagen (mit Hallen- und Freischwimmbad sowie Erholungsgrün). Eine Weiterführung des Rad- und Fußweges über die Graftanlagen hinaus in das ostwärtige Stadtgebiet ist geplant.

Sie dient weiterhin als Erholungsgrün und Trennfläche zwischen den einzelnen Baugebieten.

e) Flächenangaben

Von dem ca. 15,4 ha großen Planungsgebiet werden ausgewiesen als:

1.) Wohn- und Mischgebiet sowie Sonderfläche	ca. 8,73 ha
2.) öffentliche Verkehrsflächen	ca. 2,69 ha
3.) Gemeinbedarfsfläche	ca. 1,93 ha
4.) Sonderfläche	ca. 1,51 ha
5.) öffentliche Grünanlage	ca. 0,54 ha

VI. Kosten

Die genaue Höhe der der Stadt Delmenhorst entstehenden Kosten für die Straßenanlagen, öffentliche Grünfläche, Erschließung und Entschädigung usw. kann erst bei Durchführung der Planungsabsicht ermittelt werden.

Die erforderlichen Maßnahmen und die Inanspruchnahme der Mittel geschieht im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel.

VII. Folgemaßnahmen

Die für Straßen, Straßenerweiterung, öffentliche Grünanlagen und für Gemeinbedarf benötigten Flächen müssen von der Stadt erworben, übernommen oder notfalls enteignet werden, soweit sie nicht bereits im Besitze der Stadt sind.

Sofern sich auf Grund des Bebauungsplanes für einzelne Grundstücke Nutzungsbeschränkungen ergeben sollten, die sich als Enteignung im Sinne des Art. 14 des Grundgesetzes darstellen, wird auf Antrag eine Entschädigung nach den Grundsätzen des Bundesbaugesetzes gewährt.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Teiles 4 des Bundesbaugesetzes sind nicht erkennbar. Sollten diese jedoch notwendig werden, so werden sie den jeweiligen Gegebenheiten entsprechend getroffen.

Eventuell bestehende frühere Pläne im Bereich des Planungsgebietes treten mit der Bekanntgabe dieses Planes nach § 12 Bundesbaugesetz außer Kraft.

Aufgestellt:

Delmenhorst, den 15. März 1963


(Tamsen)
Stadtbaurat

