

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 21, Änderungsplan - Teilabschnitt 1 -  
mit Änderungen im Bereich der Flurstücke 100/1 und 101/1 der Flur 45  
an der Wissmannstraße in Delmenhorst

-----

Der Bebauungsplan Nr. 21 vom 16. 3. 1967 weist für den Bereich der Hausgrundstücke Wissmannstraße Nr. 4 und 6 allgemeine Wohngebiete mit einer 25,0 m tiefen Bauzone aus. Für die in nördliche Richtung angrenzenden Nachbargrundstücke ist im Rahmen eines Mischgebietes die überbaubare Grundstücksfläche bis an die Grundstücksgrenzen der Flurstücke 100/1 und 101/1 herangezogen. Auf Antrag der Grundstückseigentümer dieser beiden Flurstücke soll für den rückseitigen Grundstücksbereich hier die Möglichkeit geschaffen werden, diese Grundstücksteile im Rahmen einer eingeschossigen Baufläche einer Wohnbebauung zuzuführen.

Nach Aussiedlung des bisher auf dem Nachbargrundstück vorhandenen Feinbetonwerkes und der hier bereits eingeleiteten Bebauung durch Reihenhäuser stehen diesem Vorhaben städtebauliche Gründe nicht mehr entgegen.

Die mit nahezu 1.000 qm Fläche verhältnismäßig großen Einfamilienhausgrundstücke lassen eine Bebauung im rückseitigen Grundstücksbereich in Form von Hammergrundstücken bzw. einer Zweitbebauung mit einer durch Baulasten geregelten Erschließung durchaus sinnvoll erscheinen.

Durch diese Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung hier nicht berührt. Die Bebauungsplanänderung kann deshalb im Sinne des § 13 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der zur Zeit geltenden Fassung im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

Für die Flurstücke 100/1 und 101/1 ist vorgesehen, unter Beibehaltung der straßenseitigen Baugrenze und einer bis in 15,0 m Tiefe ausgewiesenen Bauzone für zwei Vollgeschosse im rückseitigen Grundstücksbereich mit einem Abstand von 3,0 m zur Nordostgrenze eine Bauzone

für ein Vollgeschoß festzusetzen. Hierbei soll der über die 15,0 m hinausgehende Teil der zweigeschossigen Bauzone entlang der Südostgrenze des Flurstücks 100/1 gleichfalls nur auf ein Vollgeschoß begrenzt werden.

Unter Beibehaltung der Werte für das Maß der baulichen Nutzung soll für diese Grundstücke insgesamt die offene Bauweise gelten.

Darüber hinaus gelten für den Änderungsbereich die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 21.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen Kosten für den öffentlichen Haushalt ausgelöst. Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Bundesbaugesetzes, die Aufstellung eines Sozialplanes im Sinne des § 13 a BBauG, die Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange oder Maßnahmen im Sinne des Naturschutzes sind hier nicht erkennbar.

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 21 vom 16. 3. 1967 werden im Bereich der Flurstücke 100/1 und 101/1 (Flur 45) (Hausgrundstücke Wissmannstraße Nr. 4 und 6) durch die geänderten Festsetzungen mit der Bekanntmachung nach § 12 BBauG ersetzt.

Delmenhorst, den 6. August 1982

Stadt Delmenhorst  
Der Oberstadtdirektor  
Stadtplanungsamt

In Vertretung



Oetting  
Stadtbaurat