

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 164,
Änderungsplan - Teilabschnitt 2 -

mit Änderungen im Bereich des Flurstücks 69/3 der Flur 28 am Dreiflinienweg in Delmenhorst

Der Bebauungsplan Nr. 164 weist im Bereich des Flurstücks 69/3 der Flur 28 eine 25,0 m tiefe Bauzone aus. Das Flurstück ist im straßenseitigen Bereich mit einer Doppelhaushälfte bebaut. Darüber hinaus sind innerhalb der Bauzone drei ältere erhaltenswerte Bäume vorhanden, die durch Neuanpflanzungen nicht zu ersetzen sind. Sie wurden deshalb durch entsprechende Festsetzungsmerkmale im Bebauungsplan Nr. 164 geschützt. Im rückseitigen Grundstücksbereich ist eine nicht überbaubare Fläche festgesetzt.

Der Grundstückseigentümer hat darum gebeten, einen Teil der rückseitigen nicht überbaubaren Fläche in den Bereich des schützenswerten Baumbestandes zu verlegen, damit auf dem Grundstück ein weiteres Gebäude errichtet werden kann. Aufgrund des Baumbestandes und der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen ist dieses zur Zeit nicht möglich. Eine Oberprüfung des Antrages hat ergeben, daß städtebauliche Gründe hier nicht entgegenstehen, zumal im Bereich des nordöstlich angrenzenden Flurstücks eine rückseitige Bebauung zulässig ist.

Aus den vorstehenden Gründen und zur Vermeidung einer nicht beabsichtigten Härte hat der Rat der Stadt die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 164 im eingangs genannten Bereich beschlossen.

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

Die nicht überbaubare Fläche im rückwärtigen Grundstücksbereich wird in den Bereich der erhaltenswerten Bäume verlegt. Entlang der rück-

seitigen Grundstücksgrenze wird eine nicht überbaubare Fläche in 3,0 m Tiefe ausgewiesen. Der Umfang der nutzbaren überbaubaren Fläche wird durch diese Verlegung nicht verändert. Hierdurch kann aber eine bessere Ausnutzbarkeit des Grundstücks gewährleistet werden. Darüber hinaus können die erhaltenswerten Bäume besser geschützt werden, da sie sich dann in der nicht überbaubaren Fläche befinden und eine Bebauung nicht so nahe an die Bäume herangeführt werden kann.

Im übrigen gelten für den Änderungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 164 vom 9. 2. 1981. So sind hier im Rahmen der offenen Bauweise nur eingeschossige Einzelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

Der Änderungsplan löst gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan Nr. 164 keine zusätzlichen Kosten für den öffentlichen Haushalt aus.

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 164 vom 9. 2. 1981 werden im Bereich des Flurstücks 69/3 der Flur 28 am Dreilinienvogelweg in Delmenhorst durch die geänderten Festsetzungen mit der Bekanntmachung nach § 12 BBauG ersetzt.

Delmenhorst, den 18. März 1986

Stadt Delmenhorst
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt

In Vertretung



Oetting
Stadtbaurat