

Begründung zum Bebauungsplan W-117 II (östlich Marschweg/Kärntner Straße)

1. Anlaß und Ziele der Planung

Der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) hat am 14.06.93 beschlossen, den seit dem 17.10.75 rechtsverbindlichen Bebauungsplan W-117 (östlich Marschweg/Kärntner Straße) für Flächen östlich des Marschweges und südlich des Niedersachsendammes durch den Bebauungsplan W-117 II zu ändern.

Das in dem Bebauungsplan W-117 festgesetzte Maß der baulichen Nutzung entspricht nicht mehr den heutigen bestehenden örtlichen Gegebenheiten. Um die Notwendigkeit des Einfügens, insbesondere für mögliche Vorhaben auf noch freien überbaubaren Flächen in die Eigenart des Gebietes zu gewährleisten, soll das Maß der baulichen Nutzung durch eine Bebauungsplanänderung herabgestuft werden.

Ziel der Planung ist es, den durch die vorhandene gewachsene Bebauung entstandenen Siedlungscharakter zu sichern und unmaßstäbliche Neubauten künftig auszuschließen.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Im Flächennutzungsplan 1996 sind die Flächen des Plangebietes als Wohnbauflächen sowie als Grünflächen (Landschaftsschutzgebiet) dargestellt.

Der für den Planbereich östlich Marschweg/Kärntner Straße seit dem 17.10.75 rechtsverbindliche Bebauungsplan W-117 soll durch den Bebauungsplan W-117 II geändert werden.

Südlich angrenzend setzt der Bebauungsplan W-117 I (Marschweg/Kärntner Straße), der seit dem 03.05.91 rechtsverbindlich ist, ein reines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,2, einer Geschoßflächenzahl von 0,3 sowie eine Eingeschossigkeit fest. Der Bebauungsplan wurde seinerzeit mit dem Ziel aufgestellt, den südlichen Teilbereich des Bebauungsplanes W-117 zu überarbeiten. Ziel der Überarbeitung des Bebauungsplanes war es, die relativ hohe zulässige bauliche Nutzung in den noch weitgehend unbebauten Teil des Planbereiches zu reduzieren, um so eine Anpassung an die bereits vorhandene Bebauung zu erreichen und eine für dieses Gebiet untypische, z. B. Mehrfamilienhausbebauung, auszuschließen.

Westlich der Straße Marschweg setzt der Bebauungsplan W-471 A (Marschweg/Wittebäke), der seit dem 23.03.79 rechtsverbindlich ist, Wohnbauflächen mit einer Grundflächenzahl von 0,3, einer Geschoßflächenzahl von 0,5 sowie eine Zweigeschossigkeit fest.

Der seit dem 10.12.76 rechtsverbindliche Bebauungsplan W-241, ebenfalls westlich des Marschweges gelegen, setzt Wohnbauflächen mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschoßflächenzahl von 0,5 sowie eine Zweigeschossigkeit fest.

Das Gebäude Innsbrucker Straße 18 ist als Baudenkmal ausgewiesen.

Nördlich des Plangebietes verläuft die Straße Niedersachsendam.

Östlich angrenzend verläuft die alte Hunte. Im Plangebiet befinden sich parallel zur alten Hunte Teilbereiche des Landschaftsschutzgebietes "LSG OL S-59 Mühlenhunte". Diese Flächen sind bereits im Bebauungsplan W-117 als Grünfläche festgesetzt.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Straßen Marschweg, Kärntner Straße und Innsbrucker Straße. Die Verkehrsflächen sind alle noch nicht endgültig ausgebaut.

Die straßenbegleitenden Bauflächen des Plangebietes sind bereits überwiegend bebaut. Es sind vorwiegend Einfamilienhäuser mit geneigtem Dach vorhanden. Die Gebäude sind als Straßenrandbebauung mit ca. 5 bis 10 m breiten Vorgartenbereichen sowie nur in Teilbereichen als Hintergrundstücksbebauung angeordnet. Die vorhandene Straßenrandbebauung wird direkt von den Straßen Innsbrucker Straße, Kärntner Straße sowie Marschweg, die rückwärtige Bebauung über private Stichwege erschlossen.

Die vorhandenen Gebäude im Plangebiet sind ca. zur Hälfte, wie bereits im Bebauungsplan W-117 festgesetzt, zweigeschossig vorhanden. Aufgrund des Bebauungsplanes W-117, mit der Möglichkeit der relativ verdichteten baulichen Ausnutzung, sind bereits einige 2- bis 2 ½-geschossige Mehrfamilienhäuser entstanden.

Die Grundflächenzahl liegt mit durchschnittlich 0,2 deutlich unter dem festgesetzten Maß im Bebauungsplan W-117 von 0,4.

Die Geschoßflächenzahl ist im Plangebiet recht durchmisch. Jedoch wird die im Bebauungsplan W-117 festgesetzte Geschoßflächenzahl von 0,6 bereits durch einige Gebäude in Anspruch genommen.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die im Plangebiet zu erwartenden Immissionspegel, die durch die angrenzenden Hauptverkehrsstraßen Autobahn A 28, Marschweg, Niedersachsendam und Westfalendam verursacht werden, ermittelt.

Für das Plangebiet ergibt sich eine vorwiegende Immissionsbelastung aus nördlich und östlicher Richtung. Da im Plangebiet keine relevanten Emissionsquellen vorhanden sind, ergeben sich aufgrund der außerhalb des Plangebietes entstehenden Verkehrsemissionen lediglich auf den schallzugewandten Gebäudeseiten Immissionsbelastungen. Entsprechend geringere Immissionsbelastungen ergeben sich für die südlich und westlich befindlichen schallabgewandten Gebäudeseiten. Neben der erwähnten Eigenabschirmung der Gebäude bewirkt die gesamte bereits vorhandene Bebauung eine zusätzliche flächendeckende Pegelminderung. Die abschirmende Wirkung der Gebäude und die damit verbundene Pegelminderung wirkt sich besonders in der Erdgeschoßebene und damit auf die Freiflächen aus.

Mögliche Lärmbelastungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. In einer vorliegenden Beurteilung sind die theoretisch errechneten Werte aufgrund der Verkehrsemissionen ermittelt worden. Bei einer angenommenen freien Schallausbreitung innerhalb des Baugebietes werden die Planungsrichtpegel für Baugebiete gem. DIN 18005 für ein reines Wohngebiet von 50/40 dB (A) tags/nachts im gesamten Plangebiet nicht eingehalten. Flächendeckende schalltechnische Beurteilungen für das 1. Obergeschoß haben im Plangebiet Beurteilungspegel von tags 50 dB bis 63 dB und von nachts 40 dB bis 56 dB ergeben. Die höchsten Immissionspegel ergeben sich an der Nordseite der nördlich zur Innsbrucker Straße gelegenen Bebauung. Mit Beurteilungspegeln von über 60 dB tags und 50 dB nachts treten hier Immissionspegel auf, die über den Orientierungswerten der DIN 18005 für Mischgebiete liegen. Bei dem vorhandenen Verkehrslärm handelt es sich jedoch um eine langjährig bestehende Vorbelastung, der das Baugebiet ausgesetzt ist. Es kann angeführt werden, daß die Belastung nicht so hoch ist, daß sie unzumutbar wäre, und daher eine Einschränkung der vorhandenen Bebauung erforderlich machen würde. Dieser Bereich ist zudem im rechtsverbindlichen Bebauungsplan W-117 als überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen. Durch die Festsetzung von nicht überbaubaren Flächen im Rahmen des Bebauungsplanes W-117 II in diesem Bereich, die aus städtebaulicher Sicht eine geordnete Bebauungsstruktur sichern sollen, wird gleichzeitig der Lärmsituation Rechnung getragen. Es wird somit der vorhandene Bestand gesichert und keine weiteren Baurechte geschaffen. Ein Schutz der vorhandenen Bebauung durch aktiven Lärmschutz kann im Plangebiet nicht festgesetzt werden, da die Emittenten nicht wirkungsvoll abgeschirmt werden würden. Zum Schutz vor Geräuschbelästigungen bleibt somit nur der passive Lärmschutz, der für den Bestand jedoch nicht festgesetzt, sondern lediglich für Umbau- und Erweiterungsvorhaben empfohlen wird. Eine Anordnung der Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite wäre sinnvoll.

Im übrigen Plangebiet werden tags die Orientierungswerte für Mischgebiete eingehalten. Nachts ergeben sich aufgrund der hohen Autobahnemissionen auch südlich der Innsbrucker Straße bis zu einer Tiefe von ca. 100 m Beurteilungspegel über 50 dB. Hier sind im Plangebiet ebenfalls nur noch sehr geringe Erweite-

rungsmöglichkeiten bzw. Flächen für neue Vorhaben vorhanden. Bei Neubauvorhaben wird auch hier die Möglichkeit gesehen, durch bauliche Maßnahmen (gem. DIN 4109) die Schallpegel im Gebäudeinneren zu senken sowie eine Anordnung der Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite hin auszurichten. Im Erdgeschoß und mit zunehmender Entfernung sowie aufgrund der abschirmenden Wirkung der vorhandenen Bebauung werden die Werte wesentlich niedriger, so daß gesunde Wohnverhältnisse gesichert sind.

Im übrigen Plangebiet werden auch nachts die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete eingehalten.

Die bereits im Bebauungsplan W-117 getroffene Festsetzung eines reinen Wohngebietes soll jedoch bestehenbleiben. Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet bzw. als Mischgebiet ist nicht vertretbar, da sich die tatsächliche Situation durch die erweiterte Zulässigkeit von störenden Nutzungen verschlechtern könnte. Zudem würde eine entsprechende Festsetzung dem Bestand und der künftigen Entwicklung in diesem Gebiet widersprechen. Ebenfalls ist der Ausschluß einer weiteren Bebauung der Flächen unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Lösung sowie unter Gewährleistung einer sozialgerechten Bodennutzung nicht möglich, da der Bebauungsplan W-117 bereits seit 1975 Baurechte zusichert. Wie bereits angeführt, können aktive Schallschutzmaßnahmen keine Verbesserung bezüglich der Verkehrsemissionen ermöglichen, da sie die Emittenten nicht wirkungsvoll abschirmen können. Zum Schutz vor Geräuschbelästigungen bleibt somit nur der passive Schallschutz. Ein ausreichender Schallschutz der Wohnräume kann durch eine Schalldämmung der Außenbauteile oder durch eine den Geräuschquellen angepaßte Grundrißgestaltung erreicht werden. Hier ist, wie bereits beispielsweise aufgeführt, eine Anordnung der Schlaf- und Kinderzimmer zur lärmabgewandten Seite (Westen) hin denkbar. Für die Gartenbereiche ist keine wesentliche Beeinträchtigung der Nutzung zu erwarten. Die geringe Geräuschvorbelastung muß hingenommen werden. Durch die Gebäudeanordnung sowie durch Anpflanzungen kann eine Beeinträchtigung weitestgehend ausgeschlossen werden.

2.3 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Die Flächen innerhalb des Bebauungsplanbereiches sind bereits überwiegend bebaut. Die noch wenigen Baulücken liegen vornehmlich im Hintergrundstücksbereich und werden als Rasen- bzw. Gartenfläche genutzt. In den Gärten sowie straßenbegleitend ist alter Baumbestand vorhanden.

Auf ca. 450 m Länge und in ca. 10 bis 15 m Breite wird das Landschaftsschutzgebiet "Mühlhunte" im Bereich der östlichen Plangebietsgrenze von diesem Bebauungsplan überdeckt. Dieser 10 bis 15 m breite Streifen stellt sich als Grünstreifen mit Strauch- und Baumbewuchs dar, in dem ein ca. 1 m breiter wassergebundener Fuß- und Radweg verläuft.

3. Inhalt des Planes

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Ziel der Planung ist die Einschränkung des Maßes der baulichen Nutzung und damit die Anpassung künftiger Bauvorhaben an die vorhandene Siedlungsstruktur. Es sind bereits einige Neubauten unter Ausnutzung des im rechtsverbindlichen Bebauungsplan W-117 festgesetzten Maß der baulichen Nutzung erstellt worden, so daß auf Dauer zu befürchten ist, daß sich ohne Bebauungsplanänderung der vorhandene Siedlungscharakter grundsätzlich verändern wird.

Der Bebauungsplan W-117 II soll durch die Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung den Erhalt der vorhandenen Siedlungsstruktur sichern. Die Art der baulichen Nutzung wird mit als reines Wohngebiet unverändert übernommen.

Die geplante Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung setzt zwar voraus, daß dem Grundsatz zum wirtschaftlichen Umgang mit ausgewiesenen Bauflächen nicht in vollem Umfang entsprochen werden kann. Auch könnte dem dringenden Wohnraumbedarf bei einer verdichteten Ausnutzung der Grundstücke besser entsprochen werden. Demgegenüber stehen jedoch die Erhaltung und Festschreibung von gewachsenen typischen Stadtteilstrukturen, die die Stadt Oldenburg städtebaulich charakterisieren.

Die Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung wird unter Abwägung der Belange wirtschaftlicher Umgang mit neu ausgewiesenen Bauflächen, Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutz, dringender Wohnraumbedarf sowie einer geordneten städtebaulichen Entwicklung trotz der zu erwartenden Einschränkung geplanter Bauvorhaben für vorrangig gehalten.

Östlich des Plangebietes verläuft in ca. 40 bis 120 m Entfernung die Straße "Westfalendamm", nördlich des Plangebietes die Autobahn A 28 und der Niedersachsendamm, so daß mögliche Verkehrsbelastungen nicht ausgeschlossen werden können. Lt. vorliegender Beurteilung überschreiten die theoretisch errechneten Werte aufgrund der Verkehrsemissionen die Planungsrichtpegel gem. DIN 18005 für reine Wohngebiete. Jedoch ist unter Abwägung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, unter Berücksichtigung der Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie zur Sicherung sozialgerechter Bodennutzung die bestehende Vorbelastung des Plangebietes nicht so hoch, daß der Ausschluß weiterer Bauflächen oder die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen notwendig ist. Im Bebauungsplangebiet 117 II werden bereits durch die Ausweisung von nicht überbaubaren Flächen in lärmbelasteten Bereichen die Konfliktsituationen im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan 117 wesentlich verringert. Gleichzeitig werden im Rahmen dieses Bebauungsplanes zur Erreichung einer höchstmöglichen Wohnqualität Schallschutzmaßnahmen empfohlen.

3.2 Berücksichtigung der Ziele von Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan W-117 II bereitet keine Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes vor. Aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes W-117 sind keine Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Durch die Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung werden sogar mögliche Eingriffe im Rahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W-117 vermieden. Ausgleichsmaßnahmen werden deshalb nicht vorgesehen.

Um dem städtebaulichen Ziel, hier den vorhandenen Siedlungscharakter zu erhalten und zu fördern sowie auch in bezug auf die Durchgrünung des Plangebietes, werden jedoch alle vorhandenen Bäume als zu erhalten festgesetzt. Eingriffe in festgesetzte Baumbestände sind am Standort durch Neupflanzungen auszugleichen. Darüber hinaus soll eine Durchgrünung des Plangebietes durch die Anordnung umfangreicher nicht überbaubarer Grundstücksflächen erreicht werden.

3.3 Die weiteren Festsetzungen

Eine Reduzierung der Geschossigkeit (Z II) sowie der Geschosßflächenzahl von 0,6 ist nur mit Einschränkungen für den Bestand möglich, deshalb soll darauf verzichtet werden. Auch unter Berücksichtigung der innenstadtnahen Lage wird eine Reduzierung dieser Werte nicht als städtebaulich sinnvoll angesehen. Um dennoch die Zweigeschossigkeit soweit einzugrenzen, daß kein zusätzlicher Dachgeschoßausbau Gebäudehöhen ermöglicht, die sich nicht in den Bestand einfügen, wird ebenfalls eine Berücksichtigung von Grundflächen in den Geschossen vorgesehen, die gemäß Baunutzungsverordnung nicht als Vollgeschosse zählen. Bei der Berechnung der Geschosßflächen soll somit von der bestehenden Situation ausgegangen werden, so daß die Grundflächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenhäuser und einschließlich ihrer Umfassungswände auch in anderen Geschossen, die nicht als Vollgeschosse zählen, mitzurechnen sind.

Da die Grundflächenzahl nur in einigen wenigen Fällen im vollen Umfang in Anspruch genommen wurde, soll hier eine Reduzierung auf 0,3 vorgenommen werden. Diese Reduzierung wird durch die Strukturierung der Bauflächen unterstützt. So wurden für die Straßenrandbebauung 20 m tiefe Bauteppiche und für den rückwärtigen Bereich 15 m tiefe Bauteppiche festgesetzt. Soweit diese Festsetzung aufgrund der Grundstücksgrößen oder aufgrund der vorhandenen Bebauung nicht sinnvoll erscheint, sind die örtlichen Gegebenheiten entsprechend bei der Strukturierung der Bauflächen berücksichtigt worden.

Diese Reduzierung der baulichen Nutzung sowie die Strukturierung der Bauflächen soll den Übergang zur bestehenden Bebauung sicherstellen und einer eng verdichteten Bebauung sowie groß-

flächigen Versiegelungen entgegenwirken. Eine Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten auf zwei Wohneinheiten pro Gebäude soll diese Festsetzungen unterstützen und wird hier auch im Hinblick auf die Anbindung der Erschließung als sinnvoll angesehen. Darüber hinaus soll somit von vornherein vermehrter Kraftfahrzeugverkehr ausgeschlossen werden.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind Garagen und Stellplätze nicht zulässig, um somit die bereits überwiegend vorhandenen offenen Vorgärten zu sichern und zu fördern.

3.4 Erschließung

Das Plangebiet ist durch den Marschweg, die Innsbrucker Straße sowie der Kärntner Straße erschlossen. Alle Straßen sind provisorisch ausgebaut.

Für den im Bebauungsplan ausgewiesenen Abschnitt des Marschweges kann mit Rücksicht auf die größtenteils zu erhaltenden beidseitigen Straßengräben mit zum Teil erhaltenswertem Baumbestand überwiegend nur mit einem Regelquerschnitt von 9 m Gesamtbreite realisiert werden. In einigen kürzeren Abschnitten sind jedoch keine Gräben vorhanden bzw. die vorhandenen Gräben wurden verrohrt. In diesen Bereichen steht jeweils eine größere Fläche für den Ausbau der Straße zur Verfügung. Dort wäre es möglich, einen zusätzlichen Park- oder Grünstreifen anzulegen oder breitere Gehwege herzustellen. Die Fahrbahnbreite wird mit 6 m berücksichtigt, damit, sofern erforderlich, in diesem Abschnitt des Marschweges eine Buslinie eingerichtet werden kann.

Die ausgewiesenen Verkehrsflächen für die Innsbrucker Straße und für die Kärntner Straße sind ausreichend bemessen. Auch in diesen Straßen sind beidseitig in mehreren Abschnitten Straßenseitengräben vorhanden, die überwiegend zu erhalten sind und somit zu einer Verringerung der für einen Ausbau zur Verfügung stehenden Straßenfläche führen. Aufgrund ihrer untergeordneten Funktion kommt aber für diese Straßen in erster Linie ein verkehrsberuhigter Ausbau in Betracht, der in den verbleibenden Straßenraum ohne weiteres realisiert werden kann. Alternativ wäre ein herkömmlicher Ausbau mit einem Regelquerschnitt von 8,50 m Breite möglich. In den Bereichen, in denen keine Gräben vorhanden sind oder die vorhandenen Gräben verrohrt wurden, können zusätzliche Park- oder Grünstreifen angelegt werden.

In den vorhandenen Straßen ist eine Schmutzwasserkanalisation vorhanden. Neue Straßen sind nicht geplant. Für die nur noch in sehr geringem Umfang möglichen Neubauvorhaben muß die Schmutzwasserableitung über vorhandene Anschlußleitungen erfolgen. Bei rückwärtiger Bebauung muß die Schmutzwasserableitung über die Anschlußleitung der Vordergrundstücke erfolgen. Die Verlängerung der Grundstücksentwässerungsleitungen für die Hintergrundstücke muß rechtzeitig vor Baubeginn geplant und rechtlich abgesichert werden (z. B. Grundbucheintragungen oder Baulasten).

Die gesamte Oberflächenentwässerung erfolgt z. Z. über Entwässerungsmulden, Straßen- und Grenzgräben, die im Kreuzungsbereich Marschweg/Sodenstich in den Regenwasserkanal Marschweg/Teilumleitung Wittebäke münden. In dem Entwässerungsplan zum Bebauungsplan W-117 war seinerzeit im gesamten Planbereich W-117 II eine Regenwasserkanalisation vorgesehen. Wegen des hohen Grundwasserstandes ist eine Versickerung des Oberflächenwassers nicht möglich. Die derzeitige Oberflächenentwässerung über Entwässerungsmulden, Straßen- und Grenzgräben reicht für die vorhandene Oberflächenentwässerung aus, wenn sie dauernd gut unterhalten werden. Da die zulässige Bebauung gegenüber dem Bebauungsplan W-117 verringert wird und somit nur noch eine geringe zusätzliche Versiegelung erfolgen kann, soll die Oberflächenentwässerung weiterhin über die vorhandenen Entwässerungsanlagen erfolgen. Voraussetzung für die Sicherung der Oberflächenentwässerung ist jedoch, daß die vorhandenen Gewässer erhalten und dauernd ordnungsgemäß unterhalten werden. Deshalb sollen die noch vorhandenen ca. 40 cm - 50 cm breiten und ca. 40 cm tiefen, offenen Straßengräben erhalten bleiben. Da die gesamte Oberflächenentwässerung des südöstlichen Marschweges über den östlichen Straßengraben des Marschweges und über den nördlichen/westlichen Straßengraben Kärntner Straße (Haus Nr. 14 - 18) und weiterhin über Grenzgräben wieder zum westlichen Straßengraben am Marschweg (im Bereich Einmündung Klaus-Groth-Straße) erfolgt, ist die Erhaltung dieser Grenzgräben besonders wichtig.

Auf die Herstellung von Regenwasserkanälen soll deshalb zunächst verzichtet werden. Diese werden erst dann erforderlich, wenn die vorhandenen Entwässerungsanlagen nicht mehr ausreichen.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan W-117 weist keinen Spielplatz aus. Aufgrund der mittlerweile vorhandenen Bebauung und der ungünstigen Grundstückszuschnitte ist innerhalb des Plangebietes für einen Kinderspielplatz kein geeigneter Standort vorhanden. Ein großes Freiflächenangebot liegt im Bereich der Hundsmühler Höhe südlich des Plangebietes vor. Neben Sportanlagen sind auch Spiel- und Bolzplätze vorhanden. Allerdings beträgt die kürzeste Entfernung vom Planbereich aus mind. 700 m. Die Grünfläche ist jedoch über Fuß- und Radwegeanbindungen gefahrlos zu erreichen. Darüber hinaus bestehen Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten auf der öffentlichen Grünfläche östlich des Plangebietes sowie südlich der Straße Bowenkamp.

Die nächstliegenden Grundschulen sind die Schule Hogenkamp in ca. 1,7 km Entfernung und die Hermann-Ehlers-Schule in ca. 1,5 km Entfernung. Die Integrierte Gesamtschule für diesen Bereich befindet sich am Marschweg. Eine Kindertagesstätte ist westlich ca. 1 km vom Plangebiet entfernt am Nikolaikirchweg vorhanden.

Haltestellen der Linien 3 und 17 des öffentlichen Personennahverkehrs befinden sich in bis zu 500 m Entfernung an der Ecke Marschweg/Niedersachsendamm bzw. Ecke Marschweg/Sodenstich.

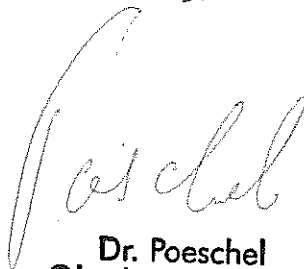
Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sind vereinzelt am Marschweg, Sodenstich und an der Hundsmühler Straße vorhanden. Der Versorgungsschwerpunkt liegt im Bereich der Hauptstraße in ca. 1 km Entfernung. Die Innenstadt als Einkaufszentrum ist nur 2 km entfernt.

3.5 Städtebauliche Daten

Plangebietsgröße:	ca. 7,6 ha
Reines Wohngebiet:	ca. 5,44 ha
Öffentliche Grünfläche:	ca. 0,57 ha
Verkehrsflächen:	ca. 1,12 ha
Öffentlicher Wasserzug:	ca. 0,47 ha

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg in seiner Sitzung am **18. Mai 1999** zur Beschlußfassung vorgelegen.

Oldenburg, den **18. Mai 1999**


Dr. Poeschel
Oberbürgermeister

