Begründung zur Änderung Nr. 2 zum Bebauungsplan N-446 (südlich Sieben Berge)

1. Anlaß und Ziel der Planung

Der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) hat am 16.12.96 beschlossen, die Änderung Nr. 2 zum Bebauungsplan N-446 für Flächen südlich der Straße Sieben Berge aufzustellen.

Die Flächen wurden bislang landwirtschaftlich genutzt und sind entsprechend im Bebauungsplan N-446 als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt. Der Flächennutzungsplan 96 stellt für diesen Bereich Wohnbauflächen dar.

Da die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen aufgegeben werden soll, kann mit der Schaffung von Wohnbauflächen ein Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfs im Stadtnorden geleistet werden. Zugleich wird eine Arrondierung des Siedlungsbereiches Ofenerdiek erreicht.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Flächennutzungsplan 1996 stellt die Flächen des Planbereiches als Wohnbauflächen dar.

Nördlich des Plangebietes grenzt der seit dem 14.12.79 rechtsverbindliche Bebauungsplan N-543 an, der hier Grünflächen mit der Zweckbestimmung Friedhof festsetzt.

Östlich des Plangebietes befinden sich Grünlandflächen, die im Flächennutzungsplan 96 als Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen sowie Grünflächen dargestellt sind. Daran östlich anschließend verläuft die Autobahn A 29 als Teilstück zwischen dem nördlich gelegenen Autobahnkreuz Oldenburg-Nord und der südlich gelegenen Abfahrt -Nadorst.

Südlich des Plangebietes grenzt der seit dem 12.07.85 rechtsverbindliche Bebauungsplan N-446 I an, der hier ein allgemeines Wohngebiet festsetzt.

Die westlich anschließenden Flächen sind im Bebauungsplan N-428, der seit dem 19.10.73 rechtsverbindlich ist, ebenfalls als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hier ist überwiegend eine eingeschossige Einfamilienhausbebauung vorhanden.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet wurde bis vor wenigen Jahren landwirtschaftlich genutzt, liegt aber seit einiger Zeit brach und ist überwiegend von Wallhecken umgeben.

Westlich und südlich schließen sich Wohnbauflächen an, die fast vollständig mit einer lockeren Einfamilienhausbebauung bebaut sind.

Östlich schließen sich größere Grünlandflächen mit einer landwirtschaftlichen Hofstelle an.

Nördlich des Plangebietes befinden sich die Flächen des Waldfriedhofes Ofenerdiek.

2.3 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Der Planbereich befindet sich innerhalb der naturräumlichen Einheit Wiefelsteder Geestplatte. Der überwiegende Teilbereich des Plangebietes wurde ehemals als Acker bewirtschaftet. Im Osten, Süden sowie im Südwesten bilden alte Wallhecken die Grenze zu benachbarten Grünland- und Siedlungsbereichen. Im nordwestlichen Randbereich existiert neben einer alten Birkenbaumreihe eine Reihe von standortheimischen Sträuchern sowie diversen Ziergehölzen.

Die östlich gelegene alte Wallhecke wird z. Z. beidseitig von Offenlandbiotopen gesäumt. Kennzeichnende Baumart ist die Stileiche.

Die alte Wallhecke am Südrand des Plangebietes wird ebenfalls durch alte Stileichen und Moorbirken in der Baumschicht bestimmt.

Die alten Stileichen auf den obengenannten Wallhecken sind durch einen Kronenradius von bis zu 10 m gekennzeichnet.

3. Inhalt des Planes

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind für den Planbereich Wohnbauflächen vorgesehen. Das städtebauliche Ziel ist hier die Abrundung der vorhandenen Wohnbauflächen zu erreichen und die Fortentwicklung des Ortskerns Ofenerdiek zu fördern. Zugleich kann dem hohen Wohnbedarf im Stadtnorden entsprochen werden.

Um einen hohen Wohnwert der Bauflächen zu erreichen und zugleich weitestgehend Eingriffe in die Natur und Landschaft zu vermeiden, werden die Wohngebietsflächen unter Erhalt und Schutz der typischen Wallhecken sowie unter Berücksichtigung einer naturnahen Oberflächenentwässerung in die Landschaft eingebunden. Die Integration sowie der Schutz der vorhandenen Wallhecken soll durch ausreichende Abstände zusätzlich sichergestellt werden.

Darüber hinaus hat die Stadt Oldenburg als Eigentümerin der Flächen sich das besondere Ziel gesetzt, unter der Voraussetzung, wirtschaftlich mit neu ausgewiesenen Siedlungsflächen

umzugehen, hier eine verdichtete Einfamilienhausstruktur zu ermöglichen. Es hat sich in der Vergangenheit gezeigt, daß eine Verdichtung mit freistehenden konventionellen Einfamilienhäusern an eine städtebaulich nicht mehr vertretbare Grenze stößt. Ziel ist somit, eine verdichtete Bebauung anzuordnen, die eine hohe Wohnqualität aufgrund der Gartenausrichtung sowie der zusammenhängenden Grünflächen aufweist.

Den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, hier die vorhandenen Grünstrukturen zu erhalten, sowie den städtebaulichen Belangen, hier den dringenden Wohnraumbedarf zu decken und eine Fortentwicklung des Ortsteils Ofenerdiek zu ermöglichen, soll durch eine Plangebietsausweisung Rechnung getragen werden, die eine Abwägung beider Belange in ausgewogenem Maße berücksichtigt.

3.2 Berücksichtigung der Ziele von Natur und Landschaft

Die Änderung Nr. 2 zum Bebauungsplan N-446 bereitet Eingriffe im Sinne des § 8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Natur und Landschaft vor.

Aufgrund der vollständigen Versiegelung wird die Erschließungsstraße nach dem Eingriff dem Wertfaktor 0 zugeordnet. Wohnbauflächen können bei entsprechender Gestaltung ihrer Freiflächen geringe ökologische Funktionen übernehmen, die dann mit dem Wertfaktor 0,5 bewertet werden können.

Über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist in Abwägung nach § 1 Baugesetzbuch (BauGB) zu entscheiden. Der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft und die Eingriffe wurden daher bewertet. Der Bestandsaufnahme und -bewertung sind die Eingriffe in Natur und Landschaft gegenübergestellt in Form einer Bilanzierung, die nachfolgend im Grundsatz wiedergegeben wird.

Es ergibt sich dann folgende Bilanzierung:

Biotop vorher	Größe in m²	WF 1	Biotop nachher	WF 2	Diffe-renz	Biotop-flächen-wert
Straße Sieben Berge	800	0	Straße	0	0	0
ruderalisierte Ackerbrache	5 170	2,0	Grünfläche	2,0	0	0
ruderalisierte Ackerbrache	2 100	2,0	Erschließungs-straße	0	- 2,0	- 4 200
ruderalisierte Ackerbrache	11 800	2,0	Wohnbaufläche	0,5	- 1,5	- 17 700
neu angelegter Wall	200	1,5	neu angelegte Wallhecke	+ 2,5	+ 1,0	+ 200
						- 21 700

Die Bilanzierung stellt den Eingriff und die Kompensation, d. h. den Ausgleich in Werteinheiten dar. Die Bewertung der Biotypen des Plangebietes erfolgte nach dem Bewertungsmodell des Amtes für Umweltschutz (1997). Dies wurde in weitgehender Übereinstimmung mit dem Bewertungsmodell des Nds. Städtetages sowie des Nds. Landesamtes für Ökologie unter besonderer Berücksichtigung des Vorkommens der Biotoptypen in der Stadt Oldenburg entwickelt. Aufgrund der Eingriffsbilanzierung ergibt sich ein Biotopflächenwert von - 21 700 bei einer Zugrundelegung von 10 m bis 12 m breiten Pufferzonen im Randbereich der Wallhecken. Darüber hinaus werden Wallhecken durch die geplante Bebauung auf einer Länge von 490 m beeinträchtigt. Zur Kompensation der verlorengegangenen Werte und Funktionen sind im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen Wallhecken auf einer Länge von 190 m neu anzulegen oder gestörte Wallhecken zu sanieren.

Um die Kompensationen zu ermöglichen sind gem. § 9 (1) Nr. 20 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Auf diesen Flächen sollen Maßnahmen durchgeführt werden. Die Maßnahmen bestehen im Grundsatz aus naturnah angelegten Wiesenflächen sowie der Gestaltung der erforderlichen Regenrückhalteanlagen. Die Maßnahmen orientieren sich an der vorhandenen räumlichen Situation und den Zielkonzepten gemäß dem Landschaftsrahmenplan der Stadt Oldenburg. Die öffentlichen Grünflächen sollen als artenreiche Wiesenfläche entwickelt und extensiv gepflegt werden. Der Einsatz von Düngemittel und Bioziden ist nicht zulässig. Nach Auslagerung soll eine einschürige Mahd pro Jahr inklusive Transport des Mähgutes erfolgen. Der Mahdtermin darf nicht vor dem 15.08. eines Jahres liegen. Die jährliche Mahd und der Abtransport des Mähgutes sind zu gewährleisten. Das Einbringen nicht standortheimischer Pflanzen sowie das Lagern von Gartenabfällen und sonstigen Materialien innerhalb dieser Flächen ist unzulässig.

Ein vollständiger Ausgleich der geplanten Eingriffe ist im Plangebiet nicht möglich. Für den Eingriff sind deshalb neben den Ausgleichsmaßnahmen Ersatzmaßnahmen erforderlich. Deshalb werden Flächen südlich in ca. 1 000 m Entfernung des Eingriffsbereiches als Kompensationsfläche mit herangezogen (siehe Anlage 1). Bei den Kompensationsflächen handelt es sich um die Flurstücke 1218/97, 1219/97, 324/97 sowie 97/4. Die drei erstgenannten Flurstücke befinden sich westlich des Wischweges und werden zusammenhängend als Weide relativ intensiv genutzt. Es handelt sich hierbei um eine Weidelgrasweide mäßig feuchter Standorte, der aufgrund der z. Z. vorhandenen Artenarmut und intensiven Nutzung ein Ist-Wert von 1,5 zugesprochen wird.

Das Flurstück 97/4 befindet sich östlich des Wischweges (siehe Anlage 1) und liegt seit längerer Zeit brach. Es herrscht eine Brennessel-Giersch-Gesellschaft mit einzelnen Feuchtanzeigern, randlichen Weidengebüschen und jungen Gehölzbestän-

den vor. Da in diesem Bereich Bodenauftrag erfolgte, erweisen sich die Vegetationsbestände in vielen Bereichen als gestört. Insofern ist der Ist-Wert dieser Fläche mit 2,0 zu bewerten.

Folgende Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen müssen auf den obengenannten Flächen zur Kompensation des Eingriffs südlich Sieben Berge durchgeführt werden:

Die Flurstücke 1218/97, 1219/97 und 324/97 werden weiterhin als Grünland genutzt. Die Nutzung muß jedoch extensiv erfolgen, ohne Düngung sowie ohne Einsatz von Bioziden. Bei Mähwiesennutzung kann eine zweimalige Mahd erfolgen, wobei der erste Mahdtermin nicht vor dem 01.07. eines Jahres erfolgen darf. Das Mähgut muß von der Fläche abtransportiert werden. Eine mindestens einschürige jährliche Mahd ist zu gewährleisten. Wahlweise kann eine Beweidung mit max. zwei Tieren als Standweide erfolgen. Eine Beweidung mit Schafen oder Ziegen darf jedoch nicht erfolgen. Nicht zulässig ist ebenfalls eine Entwässerung der Flurstücke sowie eine Veränderung der Oberflächengestalt. Die Auflagen sollten über einen entsprechenden Pachtvertrag geregelt werden.

Zur Steigerung der Biotopdiversität und der Artenvielfalt sollten die Grünlandbereiche, die sich am Westrand der obengenannten Flurstücke angrenzend an den Weißenmoorwasserzug befinden, auf eine Breite von 8,00 m entlang des Wasserzuges abgeflacht werden, so daß eine zwischen Graben und dem übrigen Grünland gelegene flach ansteigende Mulde entsteht. Das Bodenmaterial kann für die Anlage von Wallhecken auf dem benachbarten Flurstück 97/4 verwendet werden.

Das Flurstück 97/4 sollte als heterogene Ruderalfläche mit Stillgewässern und einzelnen Gehölzgruppen entwickelt werden. Diesbezüglich sollen drei temporär wasserführenden Blänken und ein permanent wasserführendes Stillgewässer entwickelt werden. Die Gewässer sind naturnah mit flachen Uferböschungen und geschwungener Uferlinie zu entwickeln. Eine Initialpflanzung von Wasser- und Uferpflanzen soll nicht erfolgen. Die Vegetationsentwicklung bleibt vielmehr der natürlichen Sukzession überlassen. Das entnommene Bodenmaterial wird für die Anlage von Wallhecken am Ost- und Südrand dieses Flurstückes verwendet. Hier können insgesamt 200 m Wallhecke neu geschaffen werden. Die Höhe des Wallkörpers sollte 80 bis 100 cm, die Breite des Wallfußes 2,50 m betragen. Zur Bepflanzung dürfen ausschließlich standortheimische Laubgehölze verwendet werden. Am Westrand des Flurstückes wird ein 10 m breiter Heckenstreifen, der mit standortheimischen Sträuchern bepflanzt wird, angelegt.

Darüber hinaus sollten auf dem Flurstück einzelne Gehölzgruppen mit max. 40 m² Größe angelegt werden. Folgende Gehölzarten kommen in Betracht:

Grau- und Ohrweide, Lorbeerweide, Schwarzerle, schwarzer Holunder, Hundrose, Eberesche, gemeine Esche, Faulbaum.

Die aktuell auf dem Flurstück in Teilbereichen vorhandenen Fichten sind zu entfernen.

Eine regelmäßige Pflege der zu entwickelnden Brachflächen sollte zunächst nicht erfolgen. Wird im Zuge der natürlichen Sukzession eine Vegetationsentwicklung in nicht gewünschter Art festgestellt, können nach Vorgabe der unteren Naturschutzbehörde ggf. extensive Pflegemaßnahmen erforderlich werden.

Durch die Umsetzung der obengenannten Maßnahmen lassen sich auf den Flurstücken nachfolgend bilanzierte Aufwertungen erreichen:

Flurstück	Größe (m²)	Biotop vorher	WF 1	Biotop nachher	WF 2	Differenz	BFW
1218/97	3 010	Weidelgrasweide	1,5	Feucht-/ Naßwiese	3,0	+ 1,5	+ 4 51[20]
1219/97	3 010	Weidelgrasweide	1,5	Feucht-/ Naßwiese	3,0	+ 1,5	+ 4 515
324/97	6 100	Weidelgrasweide	1,5	Feucht-/ Naßwiese	3,0	+ 1,5	+ 9 150
97/4	10 130	Ruderalflur mit Feuchtezelgern und Weidengebüsch	2,0	artenreiche Ruderalflur mit Stillgewässern, Gehölzinseln und Wallhecken, 10 m breiter Heckenstreifen, der mit standortheimischen Sträuchern am Westrand des Flurstückes 97/4 bepflanzt wird	2,5	+ 0,5	+ 5 065
							+ 1 350
							+ 24 600

Durch die obengenannten Maßnahmen läßt sich auf den Kompensationsflächen eine Aufwertung von ca. 24 600 Werteinheiten erzielen. Das durch die Eingriffe verursachte Kompensationsdefizit in Höhe von 24 600 Werteinheiten wird insofern durch die beschriebenen Ersatzmaßnahmen kompensiert.

Die Erstellung eines Grünordnungsplanes wird aufgrund der geringen Größe des Planbereiches sowie der Möglichkeit einer konkreten schriftlichen Bestimmung der Maßnahmen nicht für erforderlich gehalten. Alle Flächen, Plangebietsfläche wie auch Ersatzflächen, befinden sich bereits in städtischem Eigentum.

Von der Möglichkeit gem. § 8 a BNatSchG, Festsetzungen, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, auszugleichen bzw. zu ersetzen oder zu mindern, wurde durch die §§ 6 und 7 der Satzung Gebrauch gemacht. Die prozentuale Zuordnung zu den Eingriffsflächen orientiert sich an den Werteinheiten der Bilanzierung.

Die Kompensationsmaßnahmen können in der Regel nur einheitlich durchgeführt werden. Die Kosten hierfür werden auf die Eingriffsflächen verteilt. Der Umfang der erstattungsfähigen Kosten und die Art der Verteilung sind in der Satzung der Stadt Oldenburg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 8 a BNatSchG geregelt.

Im Bebauungsplan Änderung Nr. 2 zum Bebauungsplan N-446 werden die Kosten für Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen zu 80 % den Bauflächen und zu 20 % den öffentlichen Verkehrsflächen zugeordnet.

3.3 Die weiteren Festsetzungen

Die im Plangebiet gelegenen Bauflächen werden als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Durch die Festsetzung von einem allgemeinen Wohngebiet soll bewirkt werden, daß sich ein Baugebiet entwickelt, das die bereits vorhandene Bebauung arrondiert.

Die geplanten Festsetzungen für das Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an die bereits vorhandene Bebauung, an den bereits bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplänen sowie einem städtebaulichen Ziel, hier eine verdichtete Einfamilienhausbebauung zu ermöglichen. Somit ist für das allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschoßflächenzahl von 0,8 und eine Zweigeschossigkeit vorgesehen. Die Bauweise wird als geschlossene Bauweise festgesetzt.

Um die landschaftliche Einbindung des Baugebietes zu unterstützen und um die vorhandenen Wallhecken mit Großbaumbestand sichtbar dominieren zu lassen, wird für die Wohngebäude eine max. Firsthöhe von 9,50 m festgesetzt. Dieses Maß orientiert sich einerseits daran, daß ein Vollgeschoß als Dachgeschoß ermöglicht wird, zum anderen an der Höhe der vorhandenen Bäume, die deutlich die Firsthöhe überragen sollen.

Die Anzahl der Wohnungen soll auf zwei Wohneinheiten pro Gebäude beschränkt werden. Diese Reduzierung der baulichen Nut-

zung soll den Übergang zur bestehenden Bebauung sicherstellen und einer eng verdichteten Bebauung sowie großflächiger Versiegelung entgegenwirken. Die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten wird hier auch im Hinblick auf die Anbindung der Erschließung vorgenommen. Es soll somit von vornherein vermehrter Kraftfahrzeugverkehr ausgeschlossen werden.

Zu den vorhandenen Wallhecken werden ausreichende Abstände eingehalten, die sich nach den vorhandenen Traufbereichen der Bäume richten. Diese Abstandsflächen mit 10 m bis 12 m Breite sollen im südlichen und östlichen Planbereich zu den intakten Wallhecken als öffentliche Grünflächen sowie im westlichen Planbereich als private Grünflächen festgesetzt werden.

Die vorhandenen Bäume sind im Rahmen der Baumaßnahmen durch Bauzäune zu schützen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen Garagen und Stellplätze nicht zulässig sein, um somit die angestrebten Pufferzonen zu den schützenswerten Bereichen sowie die Gartenbereiche zusätzlich zu sichern. Die Durchgrünung der Pufferzonen soll zusätzlich durch die Anpflanzung von mind. einen Laubbaum pro Grundstück unterstützt werden.

Es ist geplant, innerhalb der privaten Grünflächen einen naturnahen Entwässerungsgraben anzulegen, um die offene Regenrückhaltung zu fördern. Deshalb sollen die privaten Grünflächen lediglich als extensiv gepflegte Wiesenfläche angelegt werden. Eine gärtnerische Nutzung sowie die Errichtung von Nebenanlagen wird darüber hinaus ausgeschlossen, um die Abstandsfläche als Schutzfläche zu den vorhandenen Bäumen zu sichern. Die endgültige Ausbauform des Entwässerungs-/Rückhaltegrabens wird im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens festgelegt.

Stellplätze und Zuwegungen sind in wasserdurchlässigen Materialien (Rasengittersteine, wassergebundene Decke oder breitfugig verlegtes Pflaster mit mindestens 2 cm Fugenbreite) anzulegen.

Die als zu erhalten festgesetzten Bäume dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden. In der überlaubten Fläche sind zum Schutz des Wurzelbereiches Aufschüttungen, Pflasterungen und andere Bodenversiegelungen, Grabenverrohrungen oder -verfüllungen, Veränderungen des Grundwasserspiegels, Verdichtungen und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässig. Ausgenommen sind notwendige Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht, fachgerechte Pflegemaßnahmen und Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung und Erneuerung vorhandener Leitungen, Wege und anderer Anlagen.

Eingriffe in festgesetzte Baumbestände sind am Standort durch Neupflanzungen auszugleichen.

Bäume, die bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes gleichzeitig dem Schutz der Baumschutzsatzung der Stadt Oldenburg vom 25.07.1997 unterliegen, sind zu erhalten (Hinweis: Im Planbereich sind nicht alle Bäume, die nach der Baumschutzsatzung geschützt sind, dargestellt.).

3.4 Erschließung

Das Plangebiet wird über eine ca. 230 m lange Stichstraße an die Straße Sieben Berge angebunden.

Die Versorgung des Plangebietes mit technischer Infrastruktur ist gesichert.

Die Schmutzwasserableitung erfolgt durch Anschluß an das vorhandene städtische Kanalnetz.

Für die Oberflächenentwässerung ist ein Regenwasserkanal innerhalb der Planstraße erforderlich. Darüber hinaus ist die Oberflächenentwässerung durch Rückhaltemaßnahmen innerhalb der privaten Grünfläche sicherzustellen.

Um eine Rad-/Fußwegevernetzung sicherzustellen, wird vom Wendehammer der Stichstraße eine Anbindung in östliche Richtung vorgesehen.

Innerhalb der Verkehrsflächen ist Raum für öffentliche Stellplätze vorgesehen.

Eine Grundschule, ein Kindergarten sowie das Schulzentrum Ofenerdiek befinden sich an der Lagerstraße in ca. 1 km Entfernung.

Im Plangebiet soll aufgrund der naturräumlichen Situation auf einen Spielplatz für Kinder verzichtet werden. Für die östlichen Anschlußbereiche sind im Flächennutzungsplan ebenfalls Bauflächen dargestellt. In diesem Bereich soll ein größerer Spielplatz angeordnet werden, der vom Plangebiet über Fuß- und Radwege angebunden wird. Im südlich anschließenden Bebauungsplan N-446 I ist ein öffentlicher Spielplatz festgesetzt und bereits angelegt. Dieser Spielplatz soll über die geplante Fuß-/Radwegeanbindung in östlicher Richtung später mit angebunden werden. Zusätzlich stehen umfangreiche Grünflächen westlich des Plangebietes im Bereich "Schwarte Moor" in ca. 600 m Entfernung zur Verfügung, so daß den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder auch auf diese Weise entsprochen wird.

Einkaufsmöglichkeiten bestehen im Ortskern Ofenerdiek sowie an der Wilhelmshavener Heerstraße.

Eine Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs der Linie 15 befindet sich an der Ecke Hopfenweg/Am Strehl in ca. 150 m Entfernung.

3.5 Städtebauliche Daten

Plangebietsgröße:	ca. 21 050 m²
Öffentliche Verkehrsfläche:	ca. 3 000 m²
Gemeinschaftsverkehrsfläche:	ca. 800 m²
Öffentliche Grünfläche:	ca. 3 600 m²
Private Grünfläche:	ca. 3 200 m²
Allgemeines Wohngebiet:	ca. 10 450 m²

4. Maßnahmen zur Planverwirklichung

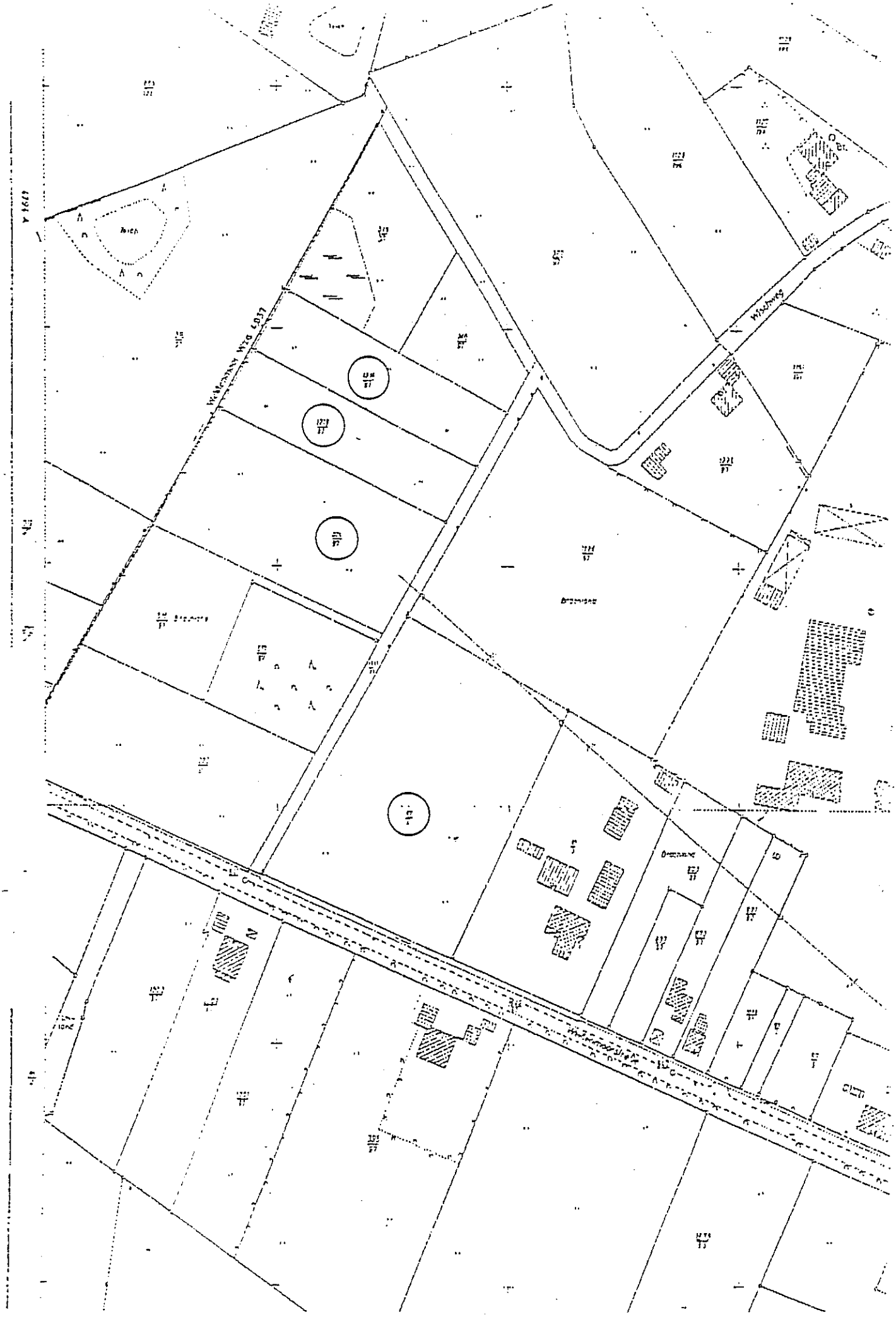
In Verbindung mit der Realisierung einer Bebauung sind auch die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg in seiner Sitzung am 25. Nov. 1997 zur Beschlußfassung vorgelegen.

Oldenburg, den 25. Nov. 1997

Dr. Poeschel
Oberbürgermeister

Stadt Oldenburg (Olb) 219



Anlage Nr. 1: Änderung Nr. 2 zum Bebauungsplan N-446

- Ersatzflächen -