

Stadt Oldenburg

Bebauungsplan N-711

Nördlich Gebkenweg

Begründung



1	Anlass und Ziel der Planung.....	2
2	Rahmenbedingungen.....	2
2.1	Bestehende Rechtsverhältnisse.....	2
2.2	Örtliche Gegebenheiten.....	3
2.3	Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft.....	3
2.4	Lärmimmissionen.....	7
3	Inhalt des Planes.....	9
3.1	Grundsätzliche Festsetzungen.....	9
3.2	Berücksichtigung der Ziele von Natur und Landschaft.....	11
3.3	Erschliessung.....	15
4	Infrastruktur.....	16
5	Soziale Massnahmen.....	17
6	Grunderwerb, Kosten der Maßnahmen.....	17
7	Städtebauliche Daten.....	17

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) hat am 19.05.1998 beschlossen den Bebauungsplan N-711 für eine Fläche nördlich des Gebkenweges aufzustellen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. N-711 (nördlich Gebkenweg) sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche geschaffen werden. Hierbei soll die Denkmaleigenschaft der ehemaligen Hofstelle Berücksichtigung finden. Die Art der Nutzung soll sich in die in der Umgebung vorhandenen Siedlungsstrukturen einfügen.

Entgegen der ursprünglichen Absicht, die Baugebiete aus dem wirksamen Flächennutzungsplan '96 zu entwickeln, wobei hier gewerbliche Bauflächen und Grünflächen dargestellt sind, ist nun beabsichtigt im östlichen Teil des Plangebietes Wohnnutzung zu ermöglichen. Zu diesem Zweck wird im Parallelverfahren die Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 durchgeführt. Die südlich gelegene Wohnbaufläche (Zuschlag, Heisterweg) und die nördlich gelegene Wohnbaufläche (Vareler Straße) soll hierbei durch eine gemischte Baufläche verbunden werden.

Das Maß der Nutzung soll sich an dem zulässigen Maß der umgebenen Siedlungsstruktur orientieren, wobei ein städtebaulich verträglicher Übergang von dem Gewerbegebiet längs der Wilhelmshavener Heerstraße zu dem Wohngebiet südlich des Gebkenweges erreicht werden soll.

Zur Verbesserung des Fuß- und Radwegenetzes soll im Zuge dieser Bauleitplanung eine Fuß- Radwegeverbindung vom Gebkenweg zur Weißenmoorstraße bauleitplanerisch gesichert werden.

2 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Der Flächennutzungsplan '96 stellt die Flächen des Planbereiches als gewerbliche Bauflächen, gemischte Bauflächen und als Grünflächen dar. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Der Planbereich liegt planungsrechtlich überwiegend im Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Das Plangebiet grenzt an folgende Bebauungspläne an und überdeckt diese teilweise:

- im Süden N-553 (rechtsverbindlich seit 28.05.1993)
- im Osten N-433 (rechtsverbindlich seit 19.08.1977)
(Aufstellungsbeschluß der Änderung Nr. 2 vom 23.11.1999)
- im Norden N-670 (Aufstellungsbeschluß vom 23.09.1992)
 - N-375 (rechtsverbindlich seit 28.07.1972)

Im Plangebiet befinden sich Wallhecken, die gem. § 33 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes nicht beeinträchtigt werden dürfen.

Über dem Plangebiet verläuft in nordsüdlicher Richtung eine Richtfunkstrecke der Deutschen Telekom AG.

Westlich des Plangebiets verläuft die BAB 293, die Vorschriften des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) sind zu beachten.

Die Plangrundlage für den Bebauungsplan ist vom OeVerming. Wegner in Oldenburg erstellt worden.

2.2 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN

Der Planbereich liegt im Norden der Stadt Oldenburg im Stadtteil Nadorst zwischen der Bundesautobahn (BAB) 293 im Westen und den angrenzenden Gewerbeflächen im Osten an der Wilhelmshavener Heerstraße. Die Entfernung zur Innenstadt beträgt ca. 4,0 km. An der südlichen Grenze liegt der Gebkenweg, der mit einer ca. 4,50 m breiten leichten Schwarzdecke befestigt ist.

Im Plangebiet befindet sich ein Baudenkmal, Bauernhof mit Hauptgebäude und Nebengebäuden.

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich von Gewerbelärm und von Verkehrsgeräuschen auf der BAB 293. Längs der Autobahn ist im Bereich des geplanten Baugebietes eine Lärmschutzwand vorhanden. Nördlich, im Bereich der geplanten öffentlichen Grünfläche mit Fuß- und Radweg endet die Lärmschutzwand.

2.3 VORHANDENER ZUSTAND VON NATUR UND LANDSCHAFT

Das Plangebiet ist nach der naturräumlichen Gliederung der Landschaftseinheit der Wiefelsteder Geestplatte zugeordnet (vgl. LRP).

Boden:

Der LRP stellt eine sehr starke potentielle Winderosionsgefährdung für das Plangebiet dar (vgl. Karte 5). Die Versiegelungsrate liegt unter 10 % (vgl. LRP Karte 10).

Der Landschaftsplan bewertet die Flächen im Rahmen einer dreistufigen Bewertungsskala als „Bereich von mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Boden“.

Grund-/Oberflächengewässer:

Die geowissenschaftliche Karte des Naturraumpotentials (1979) gibt für den Planungsraum eine mittlere Grundwasserneubildung (100 bis 200 mm/a) an.

Nach dem LRP ist die Gefahr des Nitratreintrages in das Grundwasser für diesen Bereich als hoch anzusehen (vgl. LRP Karten 6, 11).

Der Landschaftsplan bewertet diese Flächen als „Bereich von besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser“ (Wertstufe A von insgesamt 3 Wertstufen (A, B, C)).

Beidseitig des Gebkenweges verlaufen Straßengräben. Am Ostrand sowie am Nordrand verläuft ein Graben, diese dienen der Oberflächenentwässerung dieses Gebietes.

Arten und Lebensgemeinschaften:

a. Wälder

Auf dem Flurstück 2732/7 (nordwestlich des Plangebietes) befindet sich ein Birken-Zitterpappel-Pionierwald (WPB). Er geht im Westen in die Gehölzanpflanzungen der Autobahn über.

b. Gebüsche und Kleingehölze

Die nördlichen Bereiche (Flurstück 1829/9) des Plangebietes werden von Strauch-Baum-Wallhecken (HWM) eingefaßt. Die mehr oder weniger intakten Gehölzbestände erweisen sich mit überwiegend standortgerechten und einheimischen Arten als gut ausgebildet und artenreich. Bestandsbildend in der Baumschicht ist die Stieleiche (*Quercus robur*). Weitere Arten der Baumschicht sind Birke (*Betula pendula*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Zitterpappel (*Populus tremula*). In der Strauchschicht sind insbesondere Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Hasel (*Corylus avellana*), Zitterpappel, Waldgeißblatt (*Lonicera periclymenum*) und Brombeere (*Rubus spec.*) dominierend. Vereinzelt kommen Weißdorn (*Crataegus monogyna*) und Kiefer (*Pinus sylvestris*) vor.

Die nördliche Grenze des Flurstücks 17/1 wird durch eine Strauch-Baum-Wallhecke und eine neuangelegte Feldhecke (HFN) aus überwiegend oben genannten standortgerechten einheimischen Arten gebildet. Ein kleiner Graben (Grüpe ohne Wasser) bildet den Übergang zur südlich gelegenden Grünlandfläche.

Entlang der westlich an das Plangebiet führenden Bundesautobahn befindet sich ein etwa 20 m breiter Gehölzstreifen (HFS) der aus folgenden dominanten Arten zusammengesetzt ist:

Westlich sowie nördlich der Hofanlage (Wilhelmshavener Heerstraße Nr. 55) befindet sich je eine kleine Obstwiese (HO) mit älterem Obstbaumbestand. Dominante Fruchtart ist der Apfel. Der Unterwuchs ist zum einen mit artenreichem Grünland, zum anderen mit einer Ruderalflur (UHM) gekennzeichnet.

Einzelbäume und Baumreihen aus einheimischen Laubholzarten besitzen eine hohe zoo-ökologische Bedeutung. Sie spielen vor allem als Ausbreitungs- und Verbindungswege zwischen verschiedenen siedlungsgeprägten Grünflächen und zum ortsumgebenden Land eine Rolle. Von Vögeln werden sie u. a. als Ansitz- und Singwarte genutzt.

c. Binnengewässer

Beidseitig des Gebkenwegs verlaufen Straßengräben (FGZ). Der nördlich verlaufende Graben ist mit typischen Arten des angrenzenden Grünlandes und der halbruderalen Gras- und Staudenflur bewachsen. Er grenzt direkt an den Gebkenweg.

Der südlich des Gebkenweges verlaufende Graben ist streckenweise verrohrt. Im Bereich der Siedlungsgrundstücke reichen die Scherrasenflächen direkt an den Grabenbiotop heran. Die Gräben führten zum Zeitpunkt der Kartierung kein Wasser.

Parallel der Autobahnböschung verläuft ein weiterer kleiner Entwässerungsgraben. Auch er führte zum Zeitpunkt der Kartierung kein Wasser.

In der Mitte des Flurstückes 2730/17 (etwa in Höhe der Hofanlage) befindet sich in West-Ost Richtung verlaufende Grüpe ohne Wasserführung.

Weitere Vertiefungen/Gräben verlaufen parallel zu den Wallheckenfüßen.

Generell stellen Gräben Saum- und Linienbiotope dar, in denen Röhrichte, Schwimmblattgesellschaften und Unterwasservegetation ein kleinräumiges Mosaik bilden. Das Grabensystem stellt potentiell auch für Libellen einen Lebensraum dar, der eine große Vielfalt von Arten tragen kann. Gräben mit gut entwickelter Vegetation und Dauerwasserkörper können vor allem Amphibien (See- und Grasfrosch) als Laichbiotope und Überwinterungsplätze dienen.

d. Offenbodenbiotope

Im Bereich der östlichen Grenze des Plangebietes wurde der alte Wirtschaftsweg aufgehoben. Zum Zeitpunkt der Bestandserhebung wurde ein neuer, parallel laufender Weg in einer Breite von ca. 6 m ausgehoben (DW). Er soll die Hofstelle (Wilhelmshavener Heerstraße Nr. 55) in einem sog. Rundverkehr erschließen.

Der Mutterboden wird derzeit im südwestlichen Plangebiet gelagert (Aufschüttung Mutterboden). Zu diesem Zweck wurde die Wiesenfläche auf einer Breite von ca. 3 m parallel des Gebkenweges beseitigt.

e. Grünland

Die Freiflächen des Plangebietes werden als Grünland genutzt. Der größte Flächenanteil des Plangebietes wird vom Wirtschaftsgrünland, daß als Mähwiese genutzt wird, eingenommen. Vegetationskundlich ist diese Fläche als intensives Grünland (GI) anzusprechen. Neben den überwiegend rasch wüchsigen Wirtschaftsgräsern (Weidelgras, Wiesen-Lieschgras) treten geringfügig auch Feuchtigkeitszeiger wie Wiesenschaumkraut und Knick-Fuchsschwanz auf.

Die nördliche, von Gehölzen umsäumte Grünlandfläche (Flurstück 1829/9), läßt sich aufgrund des größeren Anteils an Feuchtigkeitszeigern auf der nördlichen Hälfte als artenreiches, feuchtes Grünland (GMF) ansprechen und auf der südlichen Hälfte als mesophiles Grünland (GM).

Die größtenteils intensiv bewirtschafteten Flächen stellen einen suboptimalen Lebensraum in der Agrarlandschaft dar, der durch breite Randstreifen (Raine) „belebt“ werden kann.

f. Ruderalfluren

Entlang der die BAB säumenden Gehölzstreifen hat sich eine Ruderalflur (URF) ausgebildet. Neben Arten des angrenzenden Grünlandes finden sich hier insbesondere nithrophytische (=nährstoffliebende) Arten wie Brennesseln (*Urtica dioica*), Giersch (*Aegopodium podagraria*), Klettenlabkraut (*Gallium aperine*), Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*), Brombeer (*Rumex spec.*), Knäuelgras (*Dactylus glomerata*) und Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*). Diese Artenzusammensetzung läßt sich auch auf den nicht gemähten Unterwuchs des nördlich der Hofanlage befindlichen Obstbaumbestandes wiederfinden (UHM = halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte).

g. Grünanlagen der Siedlungsbereiche

Die Hofanlage an der Wilhelmshavener Heerstraße Nr. 55 wird im Westen und Norden durch Obstbaumbestände geprägt (s. oben). Im Bereich des Hofvorplatzes im Osten prägen standortheimische (mittel- bis) alte Bäume (vorwiegend Eichen mit einem Stammdurchmesser bis zu ca. 1 m) den Bestand. Als weitere Baumarten sind die Blutbuche (*Fagus sylvatica*), die Esche (*Fraxinus excelsior*) und eine Korkezieherweide (*Salix spec.*) zu nennen. Die Hofstelle wird abschnittsweise durch eine Buchsbaumhecke (*Buxus sempervirens*) eingegrünt.

Entlang der nördlichen Zuwegung befindet sich im nördlichen Bereich eine Zierhecke (BZH) die sich aus Arten der Buche und der Hainbuche zusammensetzt.

Entlang des Gebkenweges sowie im Bereich der Zuwegung zur Hofanlage befinden sich einheimische Einzelbäume (HE) unterschiedlicher Größe (Stieleichen, Roßkastanie usw.).

Östlich des südlichen Schotterweges und dem Gebkenweg grenzt eine Gewerbegebietsfläche (OGG) an, die im Plangebiet durch Ruderalflächen und Gehölzstreifen geprägt sind. Im südlichen Teilabschnitt sind die Gehölzstrukturen aus einer Fichtenreihe und Brombeerbüsche zusammengesetzt sind und im nördlichen Bereich aus Einzelgehölzen wie Sand-Birke, Holunder, Stieleiche und Weide.

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich ein alter Gehölzbestand mit Überhängen von ca. 3-4 m Breite.

Weitere Siedlungsbiotope sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die nördlich sowie südlich an das Plangebiet grenzenden Flächen sind durch Siedlungsbiotope der Wohnbebauung (vorwiegend aus Einzelhäusern mit größeren und kleineren Nutzgärten) charakterisiert. Neben Scherrasenflächen (GRA) treten häufig neuzeitliche Ziergärten (PHZ) mit Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten (BZN) sowie Obst- und Gemüsegärten (PHO) auf.

Biotoptypen wie Scherrasen, Ziergehölze und neuzeitliche Ziergärten gehören aufgrund ihrer intensiven Pflege und standortfremden Artenzusammensetzung zu den wertärmeren Biotopstrukturen mit geringer ökologischer Bedeutung. Sie bieten einer Reihe von Ubiquisten (Allerweltsarten), wie z. B. der Amsel, einen Lebensraum.

Den einheimischen Gehölzstrukturen, insbesondere im Übergang zwischen offener Landschaft und Siedlung, kommt eine hohe ökologische Bedeutung zu. Sie dienen zahlreichen biotoptypischen Vogelarten als Ansitz- und Singwarte. Viele Wirbellosen- und auch Amphibienarten haben ihren Haupt- oder Teillebensraum im Bereich von Gebüsch und Gehölzstreifen. Daneben bieten diese Gehölzbiotope Tierarten wie z. B. Erdkröte, Mauswiesel, Igel, Spitzmaus, Neuntöter sowie einem breitgefächerten Spektrum an Insekten (Hummeln, Laufkäfer, Schwebfliegen und Schmetterlingen [verschiedenen Spinner- und Falterarten]) einen Lebensraum und eine Rückzugsmöglichkeit.

Abgesehen von der hohen Bedeutung der Gehölze für die Fauna und den Naturhaushalt muß auch auf die besondere ortsbildprägende Funktion von geschlossenen Gehölzbeständen hingewiesen werden.

h. Gebäude, Verkehrs- und Industrieflächen

Der Gebkenweg (OVG) im Süden des Plangebietes mündet im Osten auf die Wilhelmshavener Heerstraße. Der Weg ist ca. 4,5 m breit und ist asphaltiert. Einzelne Gehölze säumen die Straße.

Die bereits genannte Hofanlage ist über einen z. T. asphaltierten, z. T. geschotterten Weg (OVS/TFK), von der Wilhelmshavener Straße aus zu erreichen. Der Weg wird im Norden von einem ca. 1 m breiten Seitenstreifen und einer anschließenden Buchenhecke (Hainbuche, Buche) begrenzt. Im Süden befindet sich in der vorderen (östlichen) Hälfte des Weges eine unbefestigte Fläche im Straßenseitenraum, die als Parkfläche (Stellplätze) genutzt wird. Große Einzelbäume säumen die Einfahrt dieses Weges (s. Karte Biotoptypen / Nutzungen).

Klima/Luft:

Im LRP ist das Plangebiet dem Klimatop III, vergleichbar den Grünflächen und Kleingärten mit verbessernder Funktion für das Stadtklima, zugeordnet. Es wird von einer normalen Strahlung und von gängigen Temperaturen ausgegangen.

Der Landschaftsplan ordnet das Plangebiet mit der Ordnungsnummer 91, den klimatisch/lufthygienisch beeinträchtigten Flächen im Siedlungsraum zu. Das Plangebiet wird als „Bereich mit eingeschränkter Bedeutung für das Schutzgut Klima/Luft“ (Wertstufe C von insgesamt 3 Wertstufen (A, B, C)) eingestuft.

Dem Plangebiet ist aufgrund der Grünlandnutzung gegenüber den bebauten Bereichen eine allgemein erhöhte Bedeutung im Hinblick auf die Kaltluftentstehung beizumessen. Als positive und besonders klimaausgleichende Landschaftselemente sind die Gehölzbestände (Einzelbäume, Wallhecken) am Plangebietsrand zu werten.

Landschaftsbild:

Der Planungsraum wird größtenteils von Grünland und Gehölzbeständen (Wallhecken, Gehölzabpflanzungen entlang der Bundesautobahn sowie Obstbaumbestände und Einzelbäume des Siedlungsbereiches) bestimmt.

Landschaftsbildprägend und raumwirksam sind die überwiegend einheimischen, linearen Gehölzbestände entlang des Flurstücks 1829/7 und entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 17/2 sowie die Gehölzbestände im Bereich der Hofanlage Wilhelmshavener Heerstraße Nr. 55.

Eine Vorbelastung des Landschaftsbildes bzw. des Landschaftserlebens, stellt die Nähe zur Bundesautobahn dar.

Formen der Landnutzung:

Landwirtschaft:

Der überwiegende Teil des Planungsgebietes wird landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Siedlung:

Im Plangebiet befindet sich eine Hofstelle (Wilhelmshavener Heerstraße 55). Die Hofanlage wird über einen östlich gelegenen Weg von der Wilhelmshavener Heerstraße erschlossen. Größere Gehölzbestände umgeben die Siedlungsstelle. Südlich sowie nordöstlich grenzen Wohnbauflächen an. Die östlich angrenzenden Flächen werden durch gewerbliche Nutzung charakterisiert.

2.4 LÄRMIMMISSIONEN

Bei der Erarbeitung der Nutzungskonzepte ist die Lärmvorbelastung des Gebietes zu beachten. Zur Beurteilung der Lärmimmissionen auf das Plangebiet, insbesondere auf den Teilbereich der einer Wohnnutzung zugeführt werden soll, wurde ein schalltechnisches Gutachten von der Stadt Oldenburg erstellt. Dieses Gutachten vom 11.09.2000 stellt die Immissionsbelastungen und ihre Auswirkungen auf den Bauleitplan dar.

Orientierungswerte für ein Gewerbegebiet gem. DIN 18005:

Verkehrsräuschimmissionen: Tag: 65 dB(A)
Nacht: 55 dB(A)

Gewerbliche Immissionen Tag: 65 dB(A)
 Nacht: 50 dB(A)

Orientierungswerte für ein Mischgebiet gem. DIN 18005:

Verkehrsräuschimmissionen: Tag: 60 dB(A)
 Nacht: 50 dB(A)

Gewerbliche Immissionen Tag: 60 dB(A)
 Nacht: 45 dB(A)

Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet gem. DIN 18005:

Verkehrsräuschimmissionen: Tag: 55 dB(A)
 Nacht: 45 dB(A)

Gewerbliche Immissionen Tag: 55 dB(A)
 Nacht: 40 dB(A)

Verkehrslärm

Die Immissionen aus dem Verkehrslärm resultieren aus den Verkehren auf der Bundesautobahn 293, der Wilhelmshavener Heerstraße und dem Gebkenweg. Das gesamte Plangebiet ist von diesen Verkehrsemissionen betroffen, wobei die überwiegenden Belastungen aus dem Verkehr auf der Bundesautobahn herrühren.

Für den nordwestlichen Teil des Plangebietes, der nicht mehr durch die Lärmschutzwand der BAB 293 geschützt wird, ergeben sich tags Pegelwerte von 63 – 70 dB. Das restliche Plangebiet ist tags für die Erdgeschoßebene mit einem Immissionspegel von 55 – 60 dB belastet. Lediglich für das erste Obergeschoß ergeben sich in Autobahnnähe Pegelwerte, die über 60 dB liegen.

Für den Nachtzeitraum (gem. DIN 18005) ergeben sich ungünstigere Immissionsbelastungen. Die nach DIN 18005 für ein Mischgebiet zulässigen Immissionspegel von 50 dB werden für das erste Obergeschoß erst in einem Abstand von 130 m bis 170 m zur Fahrbahnmitte der BAB 293 erreicht.

Gewerbelärm

Das Plangebiet liegt größtenteils westlich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes N- 433. Dieser seit 1977 rechtsverbindliche Bebauungsplan enthält keinerlei Kontingentierungskriterien bzgl. Schallemissionen.

Eine Vorbelastung des Plangebietes kann nicht exakt bestimmt werden. Eine Kontingentierung für das im Plangebiet befindliche Gewerbegebiet ist somit auch nicht möglich, da hierfür alle an den Schallimmissionen beteiligten Gewerbegebiete aufeinander abgestimmt werden müßten, was nur durch ein Bauleitplanverfahren möglich ist. Es bleibt die Möglichkeit das im Plangebiet befindliche Gewerbegebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet festzusetzen und nur Betriebe und Anlagen zuzulassen, die keine wesentlichen Störungen in der Nachbarschaft verursachen. Im Einzelfall ist der Immissionsschutz damit im Genehmigungsverfahren der betreffenden Anlagen zu führen.

Die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes hat zur Folge, daß im südöstlichen Teilgebiet des Bebauungsplanes Pegelwerte zwischen 50 und 55 dB auftreten. Die Pegelwerte für den übrigen Bereich, der als Festsetzung als Mischgebiet vorgesehen ist, betragen 55 – 60 dB.

Der Gutachter schlägt in vor die Gewerbeflächen längs der BAB 293 als eingeschränktes Gewerbegebiet festzusetzen, da diese auf die vorhandenen und geplanten Wohn- und Mischgebietsnutzungen Rücksicht nehmen müssen.

Für den verbleibenden Bereich empfiehlt der Gutachter eine Festsetzung von Mischgebietsnutzung, da lediglich nachts Pegelüberschreitungen vorkommen, die jedoch mit passiven Schallschutzmaßnahmen reguliert werden können.

3 INHALT DES PLANES

3.1 GRUNDSÄTZLICHE FESTSETZUNGEN

Das bisher planungsrechtlich als Außenbereich zu wertende Plangebiet soll unter Berücksichtigung der hier einwirkenden Schallimmissionen in die umgebende Siedlungsstruktur eingebunden werden. Das im Plangebiet liegende Baudenkmal soll hierbei Berücksichtigung finden, so daß es im Bestand gesichert wird.

Im Flächennutzungsplan '96 werden für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. N-711 gewerbliche Bauflächen, gemischte Bauflächen und Grünflächen dargestellt. In einem Parallelverfahren zum Bebauungsplan N- 711, und zum Bebauungsplan N- 433 Änderung Nr. 2, wird die Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 durchgeführt. Die südlich gelegene Wohnbaufläche (Zuschlag, Heisterweg) und die nördlich gelegene Wohnbaufläche (Vareler Straße) soll hierbei durch eine gemischte Baufläche verbunden werden.

Die Festsetzung von Gewerbegebieten, Mischgebieten und eines allgemeinen Wohngebietes bewegt sich im Rahmen dessen, was bei einer Entwicklung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes möglich ist.

Die Entwicklung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf einer im geänderten Flächennutzungsplan '96 als gewerbliche Baufläche und gemischte Baufläche dargestellten Fläche entspricht den Vorgaben des § 8 Abs. 2 BauGB, da hier die verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft ortsnahe kompensiert werden sollen.

Die im Flächennutzungsplan '96 dargestellte Grünfläche wird im vorliegenden verbindlichen Bauleitplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Über die demographische Entwicklung der ansässigen Wohnbevölkerung hinaus wird eine positive Bevölkerungsentwicklung, durch Zuwanderung, erwartet. Die damit verbundenen Flächenansprüche erfordern Verteilungs- und Zuordnungsüberlegungen auf gesamtstädtischer Ebene, um eine zielorientierte Ordnung der städtebaulichen Entwicklung koordinieren zu können. Im Rahmen der Bauleitplanung sind alle relevanten öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen. Im Bebauungsplan N – 711 steht der Lärmschutz als Bestandteil der Belange „Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“

sowie „Umweltschutz“ dem Belang, Wohn- und Gewerberaum im Stadtgebiet Oldenburg zu schaffen entgegen. Aufgrund der für eine Wohnbebauung gut geeigneten Gebietsstruktur soll hier in einem Teilbereich der Wohnbebauung der Vorrang vor einer Mischgebiets-, bzw. Gewerbegebietsausweisung gegeben werden. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes, nördlich des Gebkenweges, westlich der Planstraße B, soll eine Verbindung zu den südlich und nördlich des Plangebietes anschließenden Wohnbauflächen schaffen. Mit der Schaffung von Wohnbauflächen in diesem Bereich wird einer einseitigen Bevölkerungsstruktur entgegengewirkt. Zugleich bieten sich die Flächen, soweit nicht zu stark mit Lärmimmissionen belastet, aufgrund der Lage (zur Innenstadt, als auch innerhalb des Stadtteiles Nadorst), der problemlosen Entsorgung sowie der vorhandenen Infrastruktur zur Wohnbebauung an.

Die gegebene Grundstücksverfügbarkeit ermöglicht eine kurzfristige Bebauung und somit die Deckung des Bedarfes an Wohn- und Gewerbeflächen in Verbindung mit entsprechender Nahversorgung und Infrastruktur.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes werden lediglich nachts die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Mischgebiet von 50 dB(A) überschritten. Tags werden die Orientierungswerte von 60 dB(A) für ein Mischgebiet eingehalten. Da sowohl in Mischgebieten wie auch in allgemeinen Wohngebieten das Wohnen allgemein zulässig ist und da es sich hier um eine langjährige Vorbelastung handelt, ist es unter Berücksichtigung aller Belange vertretbar hier ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Insbesondere um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erreichen werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Östlich der Planstraße A, die das Plangebiet an den Gebkenweg anbindet, und nordöstlich der Planstraße A werden Mischgebiete (MI₁₋₃) festgesetzt. Diese Mischgebiete, mit Ausnahme des Mischgebietes, das für den Bereich des Baudenkmals festgesetzt wird, sind, wie auch das übrige Plangebiet, mit Lärmimmissionen vorbelastet. Die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 liegt bei weniger als 5 dB. Hier werden, wie auch im allgemeinen Wohngebiet passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Die Lärmvorbelastung wird in der Planzeichnung mit Lärmpegelbereichen (Lärmpegelbereich II und III) gekennzeichnet. Unter Berücksichtigung der Wahrung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen wird das allgemeine Wohngebiet auf den östlichen Teil des Plangebiets beschränkt, der innerhalb des Lärmpegelbereiches II liegt. Zusätzlich wird festgesetzt, daß entsprechend der vorhandenen Lärmpegelbereiche Mindestwerte bezüglich der Luftschalldämmung der Außenbauteile einzuhalten sind. Abstriche beim Immissionsschutz, nach den Orientierungswerten der DIN 18005, sind dadurch begründet, daß hier ein Baugebiet geschaffen wird, welches sich harmonisch in die vorhandene Struktur eingliedert und gleichzeitig alle notwendigen Infrastrukturen in dem Bereich vorhanden sind.

Für das parallel zur BAB 293 festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet (GE_e und GE_{eA}) wird festgesetzt, daß nur das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen zulässig sind. Diese Festsetzung geschieht aufgrund der Rücksichtnahme auf die bestehenden und beabsichtigten benachbarten Nutzungen.

Zusätzlich wird festgesetzt, daß die Grundstücksgröße im eingeschränkten Gewerbegebiet mindestens 1.500 m² betragen muß. Im Norden der Stadt Oldenburg besteht eine Unterversorgung mit Gewerbeflächen. Es ist planerischer Wille, daß im eingeschränkten Gewerbegebiet sich möglichst keine Betriebe ansiedeln, die aufgrund ihres sehr geringen Flächenbedarfes – ähnlich dem für Einzelhäuser - auch in Mischgebieten oder auch allgemeinen Wohngebieten entsprechende Flächen finden können.

Zwischen dem Mischgebiet 1 (Ml₁) und dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Verbindungsgänge zwischen Gebäuden bis zu einer Breite von 3,00 m zulässig. Hiermit soll die Möglichkeit eröffnet werden Gebäude dieser beiden Gebiete zu verbinden ohne durch massive Baukörper die nichtüberbaubare Fläche zu trennen.

Das Maß der jeweiligen Nutzung orientiert sich an der umgebenden vorhandenen Siedlungsstruktur, nicht an dem Maß der umgebenden rechtskräftigen Bebauungspläne. Dieses findet Ausdruck in der Grundflächenzahl von 0,35, bzw. von 0,4, sowie in einer maximalen Gebäudehöhe von 11,50 m.

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet und das Mischgebiet 2 mit der Bezeichnung A (GE_{eA} und Ml_{2A}) kann hiervon als Ausnahme auf bis zu einem ¼ der Grundfläche von Gebäuden eine Höhe von maximal 15,00 m zugelassen werden. Diese Festsetzung ermöglicht einen größeren Gestaltungsspielraum, begrenzt die Höhenentwicklung aber sinnvoll auch insbesondere unter Berücksichtigung des Landschaftsbildes.

Durch die direkt angrenzende BAB 293 sind die gesetzlichen Regelungen des Bundesfernstraßengesetzes zu beachten. Dieses ist die Bauverbotszone von 40 m und die Baubeschränkungszone von 100 m, jeweils ab Fahrbahnrand der BAB. Innerhalb der Baubeschränkungszone sind Anlagen der Außenwerbung mit Sichtrichtung zur Autobahn nicht zugelassen.

Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind stadtbildprägend und sollen langfristig gesichert werden. Insbesondere die im Bereich der denkmalgeschützten Hofstelle und der Wallhecken vorhandenen Bäume sind für das Stadtbild sehr wichtig.

3.2 BERÜCKSICHTIGUNG DER ZIELE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Nach § 8 BNatSchG besteht ein ursächlicher Zusammenhang zwischen der Aufstellung eines Bebauungsplanes und den dadurch ermöglichten Eingriffen. Eine Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung erfolgt, wenn aufgrund des Bauleitplanes erhebliche Beeinträchtigungen (Eingriffe) in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Im Rahmen der gemeindlichen Abwägung ist dann nach § 1 (6) BauGB über die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu entscheiden. Die Belange von Naturschutz und Landschaftsplanung sind dabei einschließlich der durch die Eingriffsregelung vorgeschriebenen Rechtsfolgen wie Ausgleich und Ersatz in die Abwägung einzustellen.

Über Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Kompensation) für Eingriffe in Natur und Landschaft ist bereits im B-Plan zu entscheiden (nicht erst im Baugenehmigungsverfahren). Über die Verpflichtung zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird im B-Plan eine abschließende Regelung getroffen.

Zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen sind in der Planung folgende Punkte berücksichtigt worden.

- Standortwahl in einem durch Siedlungsentwicklung und die vorhandene BAB 293 deutlich vorbelasteten Raum.
- Erhalt der Wallhecken und sonstigen Gehölze: zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen des Landschafts-/Ortsbildes.
- Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- Festsetzung von Bepflanzungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche und den Baugebieten.
- naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens

Die Eingriffsbilanzierung wird in Anlehnung an das Bilanzierungsmodell der Stadt Oldenburg vorgenommen. Um Anhaltspunkte dafür zu erlangen, wie weit die Planung und die vorgesehenen Kompensationsleistungen innerhalb des Plangebietes den Ansprüchen der Eingriffsregelung gerecht werden, soll der Zustand im Plangebiet vor dem Eingriff dem Zustand nach dem Eingriff gegenübergestellt werden. Dazu werden die betroffenen Biotoptypen einer Bewertung von 0 (Pessimalwert) bis 3,5 (Optimalwert), entsprechend der Bewertung des Landschaftsrahmenplanes, zugeordnet.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 3,5 ha. Die derzeitigen Biotoptypen und Nutzungen stellen sich in ihren Flächengrößen einschließlich der Ermittlung des Eingriffsflächenwertes wie folgt dar:

Biotoptyp		Größe in m ² (Plangebiet)	Wertfaktor Amt 68	Wertein- heit
WPB	Birken- u. Zitterpappel-Pionierwald	1.080	3,0	3.240
HFN	Neuangelegte Feldhecke	340	2,0	680
HWM	Strauch-Baum-Wallhecke alt	1.340	3,0	4.020
HWM	Strauch-Baum-Wallhecke jung	200	2,5	500
HO	Obstbaumwiese z.T. UHM Halbruderale Gras- und Staudenflur	1.790	3,0	5.370
FGZ	Sonstiger Graben	360	1,5	540
DW	Unbefestigter Weg	340	1,0	340
GMF	Mesophiles feuchtes Grünland	2.775	2,0	5.550
GM	Mesophiles Grünland	2.645	1,5	3.970
GI	Intensives Grünland	17.410	1,0	17.410
DOZ	Aufschüttung mit Mutterboden	860	1,0	860
URF	Ruderalflur frischer Standorte	100	2,5	250
BZH	Hainbuchenhecke	80	2,0	160
GRA	Artenarmer Scherrasen	150	1,0	150
HE	Einzelbaum/Baumbestand	820	2,5	2.050
BZN	Ziergehölze	140	1,0	140
OGG	Gewerbegebiet*	1.090	0	0
OVP	Parkplatz / Haus / Hoffläche	1.460	0	0
OVS	Straße	910	0	0
TFK/ TFW	Fläche mit Kies- u. Schotterdecke Fläche mit wassergebund. Decke	860	0,5	430
Gesamt		34.750		45.660

- Die Gehölzstrukturen entlang des südlichen Schotterweges liegen auf der aktuellen Gewerbegebietsfläche des geltenden B-Plan Nr. 433. Sie werden als versiegelte Gewerbegebietsfläche gerechnet, da gemäß B-Plan Nr. 433 aus dem Jahr 1977 die B-Planfläche bis zu 100% versiegelt werden darf.

Aus der Bilanzierung der vorhandenen Flächen ergibt sich ein Eingriffsflächenwert von 45.660 Werteinheiten.

Ausgeglichen ist ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt.

Innerhalb der im Bebauungsplan dargestellten Grün-, Bau- und Verkehrsflächen sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- naturnahe Gestaltung eines Regenrückhaltebeckens
- Entwicklung von Sukzessionsflächen
- Pflanzung von Laubbäumen in den Grundstücken
- Pflanzung von Straßenbäumen

Die nördlichen Flächen des Plangebietes sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Ermittlung des Kompensationswertes (innerhalb des Plangebietes):

Biotoptyp/Nutzungsart	Größe in m ² (Plangebiet)	Wertfaktor Amt 68	Werteinheit
Hoffläche (MI : 2.150 m²)			
Hoffläche	1.460	0	
Altgehölze (Bestand)	550	2,5	1.375
Ziergehölze	140	1,0	140
Mischgebietsfläche (Mi) (GRZ 0,35) (4.750 m²)			
Davon 52,5 % versiegelt	2.490	0	
Davon 47,5 % Siedlungsbegleitgrün	2.260	1,0	2.260
Gewerbefläche (GEE, GRZ 0,4) (7.150 m²)			
Davon 60 % versiegelt	4.290	0	
Davon 40 % Siedlungsbegleitgrün	2.860	1,0	2.860
Wohngebiet (WA, GRZ 0,35) (2.480 m²)			
Davon 52,5 % versiegelt	1.300	0	
Davon 47,5 % Siedlungsbegleitgrün	1.180	1,0	1.180
Verkehrsflächen			
Fuß-+ Radweg, wassergeb. Decke (Straßen, 5.440 m ²)	800	0,5	400
Davon versiegelt ca. 90%	4.900	0	
Davon Verkehrsgrün ca. 10%	540	1,0	540
Grünflächen (11.980 m²)			
Davon Obstbaumwiese	1.790	3,0	5.370
Davon Fläche „für Maßn. Zum Schutzvon Boden, Natur und Landschaft“			
- Extensive Wiese + Senken	2.120	2,5	5.300
- davon Birken-, Zitterpappel-Pionier- wald (Bestand)	1.080	3,0	3.240
- davon Strauch-Baum-Wallhecke (Bestand)	1.085	3,0	3.255
- davon Strauch-Baumhecke (Bestand)	200	2,5	500
- naturnah angelegtes Regenrück- haltebecken	2.000	2,5	5.000
- davon Wallhecke neu	150	2,5	375
Davon Siedlungsgrün (öffentl.+ privates)			
- davon Strauch-Baum-Wallhecke (Bestand)	225	3,0	675
- Feldhecke (Bestand)	340	2,0	680
- Altgehölze (Bestand)	270	2,5	675
- Extensive Wiese	1.550	2,5	3.875
- Artenarmer Scherrasen (Bestand)	150	1,0	150
- Hainbuchenhecke	80	2,0	160
- Sonstiger Graben, Böschungen, Straßenseitenrand	940	1,5	1.410
Gesamt	34.750		39.420

Die Böschungen im Bereich des vorhandenen Straßenraums Gebkenweg werden durch die Erschließungswege zum Baugebiet nur geringfügig reduziert.

Dem Eingriffsflächenwert von **45.660 Werteinheiten** steht im Plangebiet ein Kompensationsflächenwert von **39.420 Werteinheiten** gegenüber. Es entsteht ein **Kompensationsfehlbedarf von ca. 6.240 Werteinheiten**.

Für das verbleibende Defizit von 6.240 Werteinheiten sind Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flurstück 253/21 der Flur 29 in der Gemarkung Ohmstede vorgesehen. Das Flurstück wurde erworben und der Stadt übereignet.

Das Grundstück hat eine Größe von 12.120 m² und befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Oldenburg-Rasteder Geestrand, östlich des Großen Bomhorster Sees. Das Flurstück wurde im Juni 2000 vom Umweltamt der Stadt bewertet. Ein Teilbereich des Flurstückes ist bereits gem. § 28 a NNatG geschützt und nicht weiter aufwertbar. Der übrige Teil des Flurstückes hat einen Wertfaktor 2 nach dem Bewertungsmodell der Stadt Oldenburg. Durch geeignete Maßnahmen ist eine Wertsteigerung auf die Wertstufe 3 zu erreichen. Das Flurstück läßt sich insgesamt um ca. 10.000 Werteinheiten aufwerten. Der Eingriff wird anteilig auf dem Flurstück kompensiert. Die verbleibenden Wertpunkte stehen für andere Maßnahmen zur Verfügung.

Die Eingriffe in das Schutzgut Wasser werden durch Anlage eines naturnah gestalteten Rückhaltebeckens und der Anlage einer extensiv genutzten Wiese kompensiert.

Somit sind die vorgesehenen Maßnahmen insgesamt geeignet, eine ausreichende Kompensation im Sinne der Eingriffsregelung herzustellen.

3.3 ERSCHLIESSUNG

Das Plangebiet wird über eine ca. 130 m lange Stichstraße mit Wendehammer (Planstraße A) an den Gebkenweg angebunden. Zwischen der Planstraße A und der Weißenmoorstraße wird ein Fuß- und Radweg geschaffen.

Zusätzlich wird an der östlichen Plangebietsgrenze eine Stichstraße mit Wendehammer (Planstraße B) festgesetzt. Diese Planstraße B dient der Anbindung der denkmalgeschützten Hofanlage an den Gebkenweg. Diese Anbindung ist erforderlich um den Lieferverkehr zu dem jetzt als Einzelhandelsbetrieb genutzten Bauernhof wieder abfließen zu lassen. Die Schaffung einer Wendemöglichkeit bei dem Bauernhof für LKW wäre nur möglich durch Fällen alten Baumbestandes. Mit Festsetzung der Planstraße B, insbesondere auch mit Festsetzung eines Wendehammers soll die Möglichkeit eröffnet werden, daß das sich östlich hieran anschließende Gebiet (Bebauungsplan N – 433 Änderung Nr. 2) hiervon mit erschlossen wird.

Die denkmalgeschützte Hofanlage wird von der Wilhelmshavener Heerstraße mit einer privaten Verkehrsfläche erschlossen.

Der Gebkenweg wird in einer Breite von 11, 00 m festgesetzt, bei einem Ausbau der zur Zeit mit einer ca. 4,50 m breiten Schwarzdecke befestigten Straße sind dann hier sowohl Fahrbahn mit Fußwegen sowie ein Park- / Grünstreifen unterzubringen.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist ausreichend Raum für öffentliche Parkplätze vorhanden.

4 INFRASTRUKTUR

Buslinien des öffentlichen Personennahverkehrs verkehren auf dem Eßkamp und der Wilhelmshavener Heerstraße. Auf der Wilhelmshavener Heerstraße verkehren die Linien 308 (V.W.G.) und 340 (Weser Ems Busverkehr GmbH). Die Haltestelle für beide Linien (Triftweg) befindet sich vor dem Haus Nr. 59, direkt angrenzend an die private Verkehrsfläche. Von hier verkehrt die Linie 308 der V.W.G. mit werktags 33 Fahrten, wobei tagsüber 2 Fahrten pro Stunde angeboten werden. Auf dem Eßkamp verkehrt die Linie 314 (V.W.G.). Die Haltestelle (Zuschlag) befindet sich südlich des Plangebietes, Eßkamp Ecke Zuschlag in einer Entfernung von ca. 350 m. Die Linie 314 der V.W.G. verkehrt mit werktags 44 Fahrten, wobei tagsüber 3 Fahrten pro Stunde angeboten werden.

Die Versorgung mit Wasser, elektrischer Energie und Gas ist sichergestellt.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an das öffentliche Kanalnetz. Das Plangebiet wird an den westlich der BAB 293 im Gebkenweg liegenden Schmutzwasserkanal angeschlossen. Zwischen den beiden Planstraßen wird eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Öffentlichkeit zu belastende Fläche festgesetzt, hierdurch soll die Möglichkeit eröffnet werden den sich östlich anschließenden Bereich an die Schmutzwasserkanalisation anzubinden.

Das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser soll nach Zwischenspeicherung in einem Regenrückhaltebecken gedrosselt in die Vorflut eingeleitet werden. In den öffentlichen Grünflächen entlang des Gebkenweges wird die Rückhaltung des Oberflächenwassers des Gebkenweges hergestellt werden. Für die Oberflächenentwässerung wird ein Oberflächenentwässerungsplan erstellt.

Die straßenbegleitenden Gräben des Gebkenweges können bei einem Endausbau der Straße nicht erhalten bleiben, nördlich des Gebkenweges wird aus diesem Grunde eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, in der ein aufgeweiteter Graben das verlorengelassene Speichervolumen der Straßenbegleitgräben ersetzen kann.

Der Kindergarten der ev. lt. Kirchengemeinde Ohmstede liegt am Hartenkamp 16.

Die für den Bezirk zuständige Grundschule ist die Grundschule Nadorst, Eßkamp 6-8.

Ein Spielplatz für Kinder befindet sich auf dem Gelände der Grundschule Nadorst, dieser kann aus dem allgemeinen Wohngebiet und dem Mischgebiet in einem Weg (Gebkenweg, Heisterweg, von hier Zugang zum Schulgelände) von 300 m bis 440 m erreicht werden. Die Entfernung von über 400 m genügt nicht den Anforderungen des § 2 Abs. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze (NSpPG). Die Stadt wird gem. § 5 Abs. 3 NSpPG eine Ausnahme von dem § 2 Abs. 2 NSpPG beantragen.

Einkaufsmöglichkeiten für Dinge des täglichen Bedarf bestehen an der Wilhelmshavener Heerstraße Haus Nr. 49 (Ecke Gebkenweg, hinterer Bereich).

5 SOZIALE MASSNAHMEN

Soziale Maßnahmen sind bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes N – 711 nicht notwendig.

6 GRUNDERWERB, KOSTEN DER MASSNAHMEN

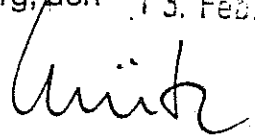
Der Unternehmer schließt mit der Stadt Oldenburg einen städtebaulichen Vertrag, der im wesentlichen folgende Punkte beinhaltet: Die Stadt überträgt dem Unternehmer die Erbringung der städtebaulichen Leistungen, die Herstellung der Erschließungsanlagen, einschließlich der Wiederherrichtung des Gebkenweges, sowie die Herstellung der Kompensationsmaßnahmen, intern und extern. Des weiteren wird mit dem Unternehmer die Ablösung von Folgekosten und die kostenlose Übertragung der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen vereinbart.

7. STÄDTEBAULICHE DATEN

Plangebietsgröße	ca. 34.700 m ²
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 4.210 m ²
öffentliche Verkehrsfläche (Fuß-/Radweg)	ca. 890 m ²
private Verkehrsfläche	ca. 1.140 m ²
eingeschränktes Gewerbegebiet	ca. 7.150 m ²
Mischgebiet	ca. 6.900 m ²
allgemeines Wohngebiet	ca. 2.480 m ²
öffentliche Grünfläche	ca. 8.000 m ²
private Grünfläche	ca. 3.910 m ²

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg in seiner Sitzung am 28.08.2001 zur Beschlussfassung vorgelegen.

Oldenburg, den 13. Feb. 2002


Oberbürgermeister

