

## Begründung zum Bebauungsplan W-738 (westlich Marschweg)

---

### 1. Anlass und Ziele der Planung

Der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) hat am 20.03.2001 beschlossen, die rechtsverbindlichen Bebauungspläne für Flächen westlich des Marschweges durch den Bebauungsplan W-738 zu ändern.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung westlich des Marschweges entspricht nicht mehr den heutigen bestehenden örtlichen Gegebenheiten. Um die Notwendigkeit des Einfügens, insbesondere für strukturveränderungsbedingte Vorhaben in die Eigenart des Gebietes zu gewährleisten, soll das Maß der baulichen Nutzung durch eine Bebauungsplanänderung herabgestuft werden. Darüber hinaus soll gleichzeitig die Verkehrsbelastung für den Marschweg der Funktion im Straßennetz entsprechend so gering wie möglich gehalten werden.

### 2. Rahmenbedingungen

#### 2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Im Flächennutzungsplan '96 sind die Flächen des Plangebietes als Wohnbauflächen dargestellt.

Die für das Plangebiet durch die Bebauungspläne W-241 sowie W-471 A festgesetzten reinen bzw. allgemeinen Wohngebiete sind durch die bereits vorhandene Bebauung geprägt. Da eine Gliederung der Bauflächen in überbaubare bzw. nicht überbaubare Grundstücksflächen in den älteren Bebauungsplänen nur zu dem Zweck vorgenommen wurde, dass entsprechende Straßenabstände einzuhalten sind, besteht die Möglichkeit, in diesem Bereich noch umfangreiche Flächen großflächig zu überbauen.

Östlich des Marschweges und somit östlich des Planbereiches grenzen südlich der Bebauungsplan W-117 I (Marschweg/Kärntner Straße), der seit dem 03.05.91 rechtsverbindlich ist, und nördlich der Bebauungsplan W-117 II (östlich Marschweg/Kärntner Straße), der seit dem 09.07.99 rechtsverbindlich ist, an. Der Bebauungsplan W-117 I setzt überwiegend ein reines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,2, einer Geschossflächenzahl von 0,3 sowie eine Eingeschossigkeit fest. Lediglich im Bereich der Straße Bowenkamp ist ein reines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,35, eine Geschossflächenzahl von 0,7 sowie eine Zweigeschossigkeit festgesetzt. Der Bebauungsplan W-117 II setzt ein reines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3, einer Geschossflächenzahl von 0,6 sowie eine Zweigeschossigkeit fest. Es besteht eine Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten auf zwei Wohneinheiten pro Gebäude. Die Bebauungs-

pläne wurden seinerzeit mit dem Ziel aufgestellt, die Flächen des Bebauungsplanes W-117 zu überarbeiten. Ziel der Überarbeitung des Bebauungsplanes war es, die relativ hohe zulässige bauliche Nutzung im Planbereich zu reduzieren, um so eine Anpassung an die bereits vorhandene Bebauung zu erreichen und eine für dieses Gebiet untypische Gebäudestruktur auszuschließen.

Die Restfläche des Bebauungsplanes W-117, die lediglich einen Straßenabschnitt des Marschweges beinhaltet, wird durch den Bebauungsplan W-738 überplant. Der Bebauungsplan W-117 ist somit vollständig durch andere Bebauungspläne überplant und kann aufgehoben werden.

Südlich des Planbereiches schließen Flächen des Bebauungsplanes W-471 A an, die in diesem Bereich nicht durch den neuen Planbereich überplant werden. Hier setzt der Bebauungsplan W-471 A weiterhin ein allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3, einer Geschossflächenzahl von 0,5 sowie eine Zweigeschossigkeit fest.

Westlich schließen ebenfalls Flächen des Bebauungsplanes W-471 A an, die in diesem Bereich nicht durch den neuen Planbereich überplant werden. Der Bebauungsplan W-471 A sieht somit westlich des Plangebietes im südlichen Bereich ein allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschossflächenzahl von 0,6 sowie eine zweigeschossige Bebauung vor. Nördlich daran anschließend setzt der Bebauungsplan W-471 A westlich des Plangebietes Flächen für Kleingärten fest.

Nördlich des Plangebietes grenzt der Bebauungsplan W-422 an, der seit dem 07.04.1972 rechtsverbindlich ist. Das hier ausgewiesene reine Wohngebiet ist mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschossflächenzahl von 0,7, einer Zweigeschossigkeit sowie einer offenen Bauweise festgesetzt.

## 2.2 Örtliche Gegebenheiten

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Straßen Marschweg, Theodor-Storm-Straße, Matthias-Claudius-Straße und Klaus-Groth-Straße. Die Verkehrsflächen werden, wie bereits in den Bebauungsplänen W-241, W-471 A sowie W-117 festgesetzt, übernommen.

Die Bauflächen des Plangebietes sind bereits überwiegend bebaut. Es sind vorwiegend Einfamilienhäuser mit geneigtem Dach vorhanden, die ca. zu 1/3, wie bereits in den Bebauungsplänen W-241 und W-471 A festgesetzt, eine Zweigeschossigkeit aufweisen. Aufgrund der Bebauungspläne W-241 und W-471 A, mit der Möglichkeit der relativ verdichteten baulichen Ausnutzung, sind bereits einige zwei- bis zweieinhalbgeschossige Mehrfamilienhäuser entstanden.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die im Plangebiet zu erwartenden Immissionspegel, die durch die angrenzenden Hauptverkehrsstraßen verursacht werden, ermittelt. Für das Plangebiet ergibt sich eine vorwiegende Immissionsbelastung aus nördlicher und östlicher Richtung. Da im Plangebiet keine relevanten Immissionsquellen vorhanden sind, ergeben sich aufgrund der außer-

halb des Plangebietes entstehenden Verkehrsimmissionen lediglich auf den Schall zugewandten Gebäudeseiten Immissionsbelastungen. Entsprechend geringe Immissionsbelastungen ergeben sich für die südlich und westlich befindlichen Schall abgewandten Gebäudeseiten. Nach 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 Erdgeschossenebene 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. Danach wird der Orientierungswert für das erste Obergeschoss nach DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) annähernd für alle Immissionsorte eingehalten. Nachts ergibt sich insbesondere aufgrund der hohen Autobahnimmissionen eine Immissionsbelastung, die die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) überschreitet. Diese Belastungen sind auf der Gebäudeseite, die der Schallquelle zugewandt ist, und bei Wetterlagen mit Nordwind zu erwarten. Wohnunverträgliche Belastungen treten jedoch nicht auf. Ein erheblich günstigeres Ergebnis ergibt die Immissionsberechnung für die Erdgeschossenebene mit Beurteilungspegeln, die tags generell unter 55 dB(A) und im lärmgeschützten Bereichen sogar unter 50 dB(A) liegen. Hier macht sich die abschirmende Wirkung der bestehenden Bebauung im Plangebiet selbst und in den benachbarten Bereichen pegelmindernd bemerkbar. Analog zum Tagwert ergeben sich auch nachts für die Erdgeschossenebene günstigere Immissionswerte als im Obergeschoss.

Bei dem vorhandenen Verkehrslärm handelt es sich um eine langjährige bestehende Vorbelastung, der das Baugebiet ausgesetzt ist. Es kann aufgeführt werden, dass die Belastung nicht so hoch ist, dass sie unzumutbar wäre und daher eine Einschränkung der vorhandenen Bebauung erforderlich machen würde. Der Bebauungsplanbereich W-738 ist zudem in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen W-471 A und W-241 bereits als überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen. Durch die Festsetzung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Rahmen des Bebauungsplanes W-738 in diesen Bereichen, 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 Immissionen nicht wirkungsvoll abgeschirmt würden. Zum Schutz vor Geräuschbelastigungen bleibt sogar 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.

Bei Neubauten wird die Möglichkeit gesehen, durch bauliche Maßnahmen (gemäß 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 im Plangebiet gesunde Wohnverhältnisse gesichert sind.

Die bereits in den Bebauungsplänen W-471 A und W-241 getroffenen Festsetzungen von reinen Wohngebieten sollen jedoch bestehen bleiben. 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 den Bestand und der künftigen Entwicklung in diesem Gebiet widersprechen. Ebenfalls ist der Ausschuss einer weiteren Bebauung der Flächen unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Lösung sowie unter Gewährleistung einer sozial gerechten Bodennutzung nicht möglich, da der Bebauungsplan W-471 A bereits seit 1975, der Bebauungsplan W-241 bereits seit 1976 Baurechte zusichert. Wie bereits aufgeführt, können aktive Lärmschutzmaßnahmen keine Verbesserung bezüglich der Verkehrsimmissionen ermöglichen, da sie die Immitenten nicht wirkungsvoll abschirmen können. Zum Schutz von 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 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.

## 3. Grundzüge der Planung

### 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. Die teilweise kleinen Gebäude auf sehr großen Grundstücken bieten unter Ausnutzung des in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen W-241 und W-471 A festgesetzten Maß der baulichen Nutzung den Anreiz, Gebäude zu erstellen, die auf Dauer eine Veränderung des Siedlungscharakters verursachen werden.

Die Bebauungspläne sollen durch die Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung den Erhalt der vorhandenen Siedlungsstruktur sichern. Die Art der baulichen Nutzung wird deshalb, wie bereits in den Bebauungsplänen festgesetzt, 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 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, Sicherstellung von Wohnraum sowie einer geordneten städtebaulichen Entwicklung trotz der zu erwartenden Einschränkung geplanter Bauvorhaben für vorrangig gehalten.

### 3.2 Berücksichtigung der Ziele von Natur und Landschaft

Die im Plangebiet vorhandenen Bäume sollen soweit wie möglich erhalten bleiben. Die vorgesehene Anpflanzfläche südlich der Theodor-Sturm-Straße und nördlich der Lessingstraße ist bereits im Bebauungsplan W-471 A entsprechend gesichert und wird somit im Bebauungsplan W-738 übernommen.

Der Bebauungsplan W-738 bereitet keine Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes vor. Aufgrund der Änderung der Bebauungspläne W-421 sowie W-471 A sind keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Durch die Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung werden sogar mögliche Eingriffe im Rahmen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne W-241 und W-471 A vermieden. Ausgleichsmaßnahmen werden deshalb nicht vorgesehen.

### 3.3 Die Weiteren Festsetzungen

Die vorhandenen Gebäude im Plangebiet sind ca. zu 1/3, wie bereits in den Bebauungsplänen W-241 und W-471 A festgesetzt, zweigeschossig vorhanden. Deshalb ist geplant, weiterhin eine Zweigeschossigkeit vorzusehen. Die Grundflächenzahl liegt mit durchschnittlich 0,2 deutlich unter dem festgesetzten Maß im Bebauungsplan W-241 (Matthias-Claudius-Straße) von 0,4 sowie ebenfalls unter dem festgesetzten Maß im Bebauungsplan W-471 A von 0,3.

Die Geschossflächenzahl ist im Plangebiet recht durchmisch. Jedoch wird die im Bebauungsplan W-241 sowie im Bebauungsplan W-471 A festgesetzte Geschossflächenzahl von 0,5 bereits durch einige Gebäude in Anspruch genommen. Da eine Reduzierung der Geschossigkeit sowie der Geschossflächenzahl nur mit Einschränkungen für den Bestand möglich ist, sollte darauf verzichtet werden. Auch unter Berücksichtigung der innenstadtnahen Lage wird eine Reduzierung dieser Maße der baulichen Nutzung nicht als städtebaulich sinnvoll angesehen. Da die Grundflächenzahl nur in einigen wenigen Fällen in vollem Umfang in Anspruch genommen wurde, soll hier eine Reduzierung auf 0,3 vorgenommen werden. Diese Reduzierung wird durch die Strukturierung der Bauflächen unterstützt.

Diese Reduzierung der baulichen Nutzung sowie die Strukturierung der Bauflächen soll den Erhalt der bestehenden Bebauung sicherstellen und einer engen verdichteten Bebauung sowie großflächigen Versiegelungen entgegenwirken. Eine Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten auf zwei Wohneinheiten pro Gebäude wird hier auch im Hinblick auf die Anbindung der Erschließung als sinnvoll angesehen. Es 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. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang des offenen sowie verrohrten Wasserzuges "Wittebäke" - Verbandsgewässer II. Ordnung Nr. 5.09 - sind Garagen, Carports, Abstellräume und sonstige Nebenanlagen nicht zulässig, um somit die künftige Unterhaltung des Gewässers sicher zu stellen.

### 3.4 Erschließung

Das Plangebiet wird über die Straßen Marschweg, Theodor-Storm-Straße, Matthias-Claudius-Straße und Klaus-Groth-Straße erschlossen.

Der Marschweg ist zur Zeit noch provisorisch ausgebaut. Bei einem eventuellen Ausbau kann mit Rücksicht auf die teilweise vorhandenen Straßengräben mit zum Teil erhaltenswertem Baumbestand überwiegend nur mit einem Regelquerschnitt von 9 m Gesamtbreite gearbeitet werden. In einigen kürzeren Abschnitten sind 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.

Laut Vertrag zur Übernahme und Durchführung der Abwasserbeseitigung zwischen der Stadt Oldenburg und dem Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband hat der OOWV ab dem 01.01.2001 die Abwasserbeseitigungspflicht übernommen. Die allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV einschließlich der Anlagen für besondere Regelungen im Bereich der Stadt Oldenburg sind bei der Abwasserbeseitigung zu beachten.

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 einer rückwärtigen Bebauung muss die Schmutzwasserableitung über Anschlussleitungen der Vordergrundstücke erfolgen.

Wegen der geringen Tiefe des Grundwasserstandes kann keine gesicherte Oberflächenwasserversickerung erfolgen. Der Bebauungsplanbereich liegt im Einzugsgebiet der Wittebäke, Verbandsgewässer II Ordnung Nr. 509 der Haaren-Wasseracht. Da keine gesicherte Versickerung erfolgen kann, ist die Wittebäke für die Ableitung des Oberflächenwassers bis zur Hausbäke ausgebaut worden. Dabei sind auch Rückhalteanlagen erstellt worden. Die Wittebäke ist entlang des Klein-

gartengeländes als Wasserzugparzelle vermessen. Im Bereich der Verlängerung Klaus-Groth-Straße und der Grundstücke Klaus-Groth-Straße 13 a und 13 c ist eine Verrohrung der Wittebäke vorhanden. Von der Klaus-Groth-Straße bis zum Sodenstich verläuft die Wittebäke wieder als offenes Gewässer.

Im Bereich der restlichen Klaus-Groth-Straße, im Marschweg von der Klaus-Groth-Straße bis zum Sodenstich und im Sodenstich sind Regenwasserkanäle vorhanden, die als Teilumleitung der Wittebäke genutzt werden, weil die Wittebäke zwischen Klaus-Groth-Straße und Sodenstich wegen der vorhandenen Eichen nicht in dem erforderlichen Umfang ausgebaut werden konnte. Auch in der Theodor-Strom-Straße und im südlichen Marschweg zwischen Theodor-Strom-Straße und Lessingstraße sind Regenwasserkanäle mit Vorflut zum Regenwasserkanal Lessingstraße vorhanden. Ferner ist zwischen den beiden Wendeplätzen in der Matthias-Claudius-Straße ein Regenwasserkanal vorhanden. Im restlichen Bereich des Marschweges erfolgt die Oberflächenentwässerung durch Straßengräben, die zum großen Teil verrohrt sind. Diese offenen und verrohrten Straßengräben haben eine relativ geringe Abflussleistung. Der Abflussquerschnitt muss dauernd durch den Unterhaltungspflichtigen freigehalten werden, damit eine ausreichende Oberflächenentwässerung erfolgen kann.

In der Matthias-Claudius-Straße und an der Westseite der Grundstücke Matthias-Claudius-Straße Nr. 8 und 10 verläuft ein verrohrter Wasserzug zur Wittebäke: Diese Verrohrung ist ein Gewässer III. Ordnung nach dem Niedersächsischen Wassergesetz, für dessen Unterhaltung die Grundstückseigentümer zuständig sind.

Für Veränderungen an vorhandenen Gewässern ist eine Genehmigung der unteren Wasserbehörde erforderlich.

Für die nur noch in sehr geringem Umfang möglichen Neubauvorhaben muss bei einem vorhandenen Regenwasserkanal bzw. Grabenverrohrung auch die Oberflächenentwässerung über vorhandene Anschlussleitungen erfolgen. Bei einer rückwärtigen Bebauung muss die Oberflächenentwässerung über Anschlussleitungen der Vordergrundstücke erfolgen. Dabei ist eine rechtliche Regelung erforderlich.

Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne W-241 und W-471 A weisen 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. Neben Sportanlagen sind auch Spiel- und Bolzplätze vorhanden. Allerdings beträgt die kürzeste Entfernung vom Planbereich aus mindestens 400 m. Die Grünfläche ist jedoch über Fuß- und Radwegeanbindungen gefahrlos zu erreichen.

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 Planbereich entfernt am Nikolaikirchweg vorhanden.

Haltestellen der Linie 303 und 317 des Öffentlichen Personennahverkehrs befinden sich in bis zu 600 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.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

### 3.5. Städtebauliche Daten

Plangebietsgröße: ca. 68 500 m<sup>2</sup>

Reines Wohngebiet: ca. 45 570 m<sup>2</sup>

Allgemeines Wohngebiet: ca. 17 610 m<sup>2</sup>

Verkehrsfläche: ca. 5 300 m<sup>2</sup>

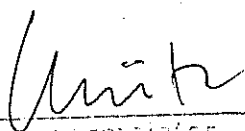
Versorgungsfläche: ca. 20 m<sup>2</sup>

### 4. Kosten der Planverwirklichung

In Verbindung mit der städtebaulichen Beordnung des Bebauungsplangebietes W-738 sind für die Stadt Oldenburg (Oldb) keine zusätzlichen Kosten zu erwarten, da die Bebauungspläne W-241 und W-471 A lediglich überarbeitet werden.

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg in seiner Sitzung am 28. Okt. 2002 zur Beschlussfassung vorgelegen.

Oldenburg, 28. Okt. 2002

  
Oberbürgermeister

