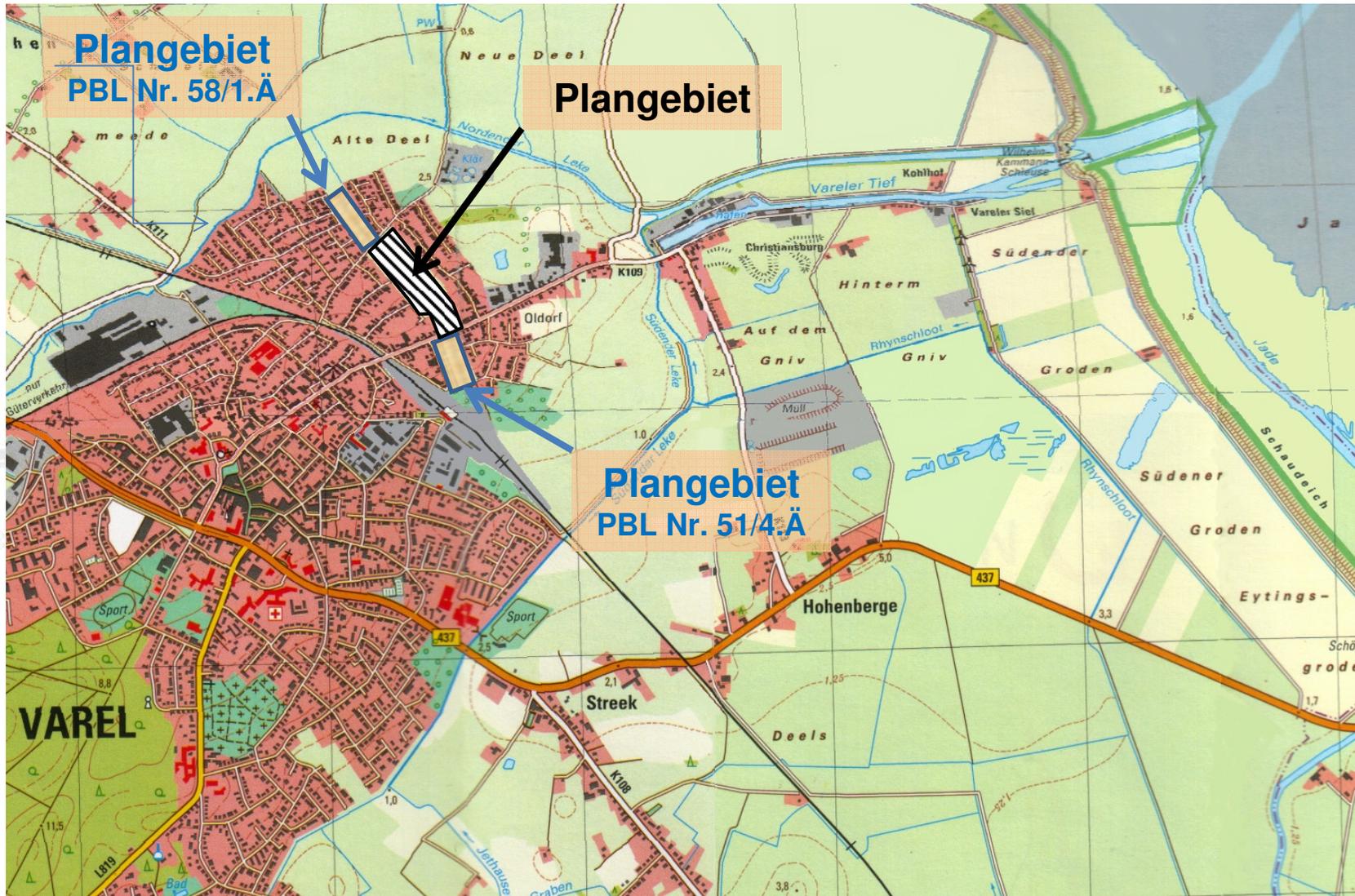


Stadt zwischen
Wald und Meer



Entwicklung der freien Binnensiedlungsfläche zwischen Moorhausener Weg und Hafenstraße

Siedlungsentwicklung im Bereich der Nordstadt: Vorrangige Nutzung der Binnenflächen



Ausschnitt aus der Amtlichen Karte (AK 5), Maßstab 1:5.000

Plangebiet
PBL Nr. 58/1.Ä

Plangebiet:
ca. 8,1 ha,
Nutzung als
Maisacker

Plangebiet
PBL Nr. 51/4.Ä

Bebauungsentwurf der Fläche Moorhausener Weg /Hafenstraße

Erschließung:

Durchgängige Haupteerschließung (11 m), Kreuzung mit Bromberger Straße (bei Aufhebung des Bahnübergangs Ergänzung der Umgehung), Nebenstraßen 5,5 m und Stichwege 4,5 m breit, Wendeplatz \varnothing 18 m, Kreuzung mit Bromberger Straße, Anbindung an den Koppenplatz, die Jürgensstraße und von Thünen Straße.

Nutzung:

99 Einzel- und Doppelhäuser auf ca. 661 m² durchschnittlich großen Baugrundstücken

Bahnübergang:

Ein vom Bahnübergang Moorhausener Weg unabhängiger neuer Verkehrsweg, Verkehrsströme können aus den Wohngebieten direkt zur Hafenstraße geleitet werden.

Entwässerung:

Rückhaltung außerhalb des Plangebietes nordwestlich des bestehenden Siedlungskörpers. Der Graben wurde bereits aufgereinigt (B-58/1. Änderung) => Nordender Läge => Jadebusen.

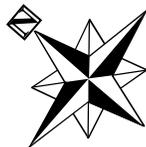
Abprache mit OOWV erfolgt noch.



Bebauungsentwurf der Fläche Moorhausener Weg /Hafenstraße

Erschließungsmöglichkeiten (für die Grundstücke Hafenstraße 24/26:

- Erschließung wie in diesem Bebauungsplan vorgesehen oder
- Aussparung der rückwärtigen Grundstücksteile und Freihaltung der Stichstraße ohne Wendepplatz. Anpassung der Planung im Bereich der Flurstücksgrenzen.

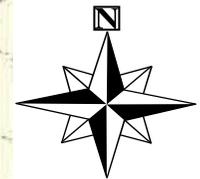


Ausschnitt aus der Amtlichen Karten (AK 5), Maßstab 1:5.000

Plangebiet
PBL Nr. 58/1.Ä

Plangebiet

Plangebiet
PBL Nr. 51/4.Ä



Anmerkungen zur Nachhaltigkeit der Planung:

- Flächenbedarf,
- Standortvorteile und
- Energieeffizienz

1. Zum Flächenbedarf:

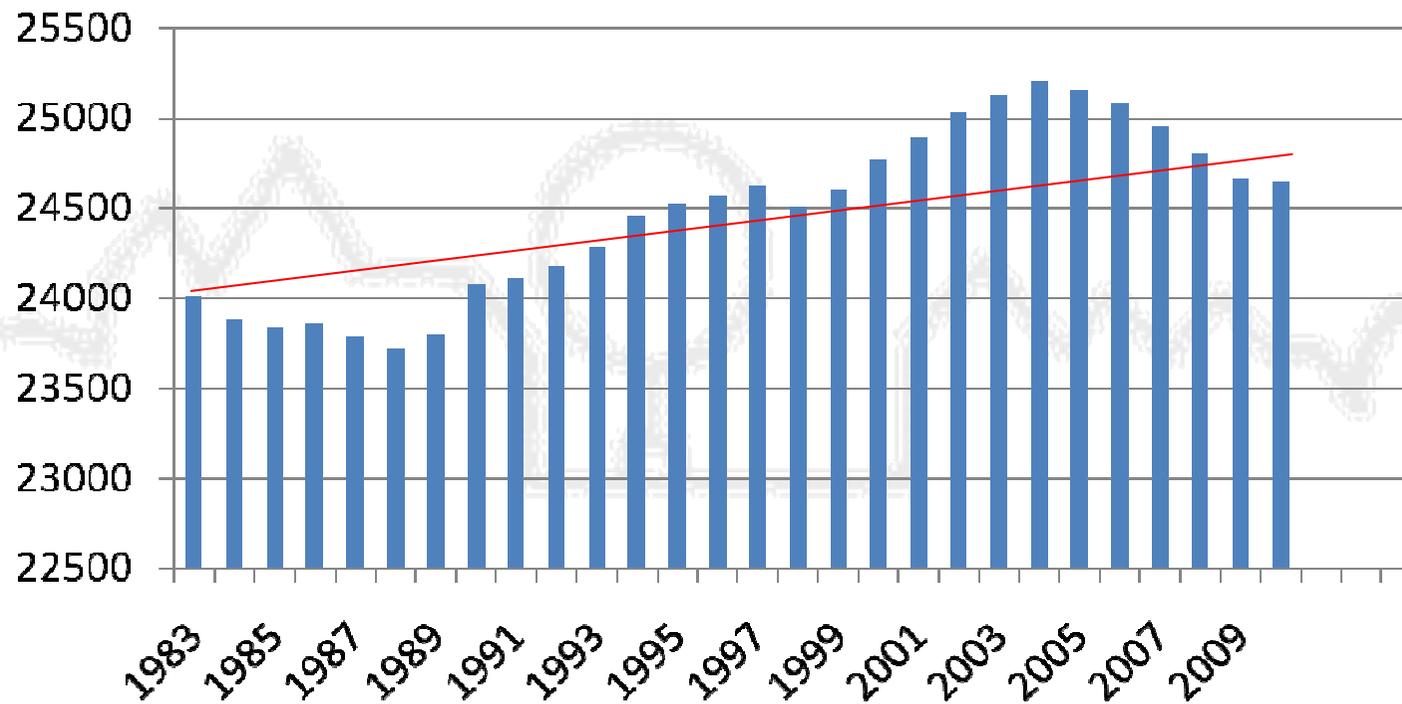
Die Stadt Varel hat im Zuge des demographischen Wandels seit längerem ein **Geburtendefizit** zu verzeichnen.

Trotzdem hat die Bevölkerung in den letzten Jahrzehnten aus einer **positive Wanderungsbilanz** deutlich zugelegt.

Es gibt viele Gründe für die positive Wanderungsbilanz, u. a. sind dies die **prosperierende Wirtschaft** der Stadt (Industriestandort), ihre Funktion als Mittelzentrum im Südkreis und angrenzender Gemeinden. *(Beispiele: Erweiterungen PKV, Thyssen-Krupp, Ansiedlung Zentrallabor und die gepl. Zentralküche der katholischen Krankenhäuser)*
- dadurch ergibt sich ein mittel- bis längerfristiger Mehrbedarf.

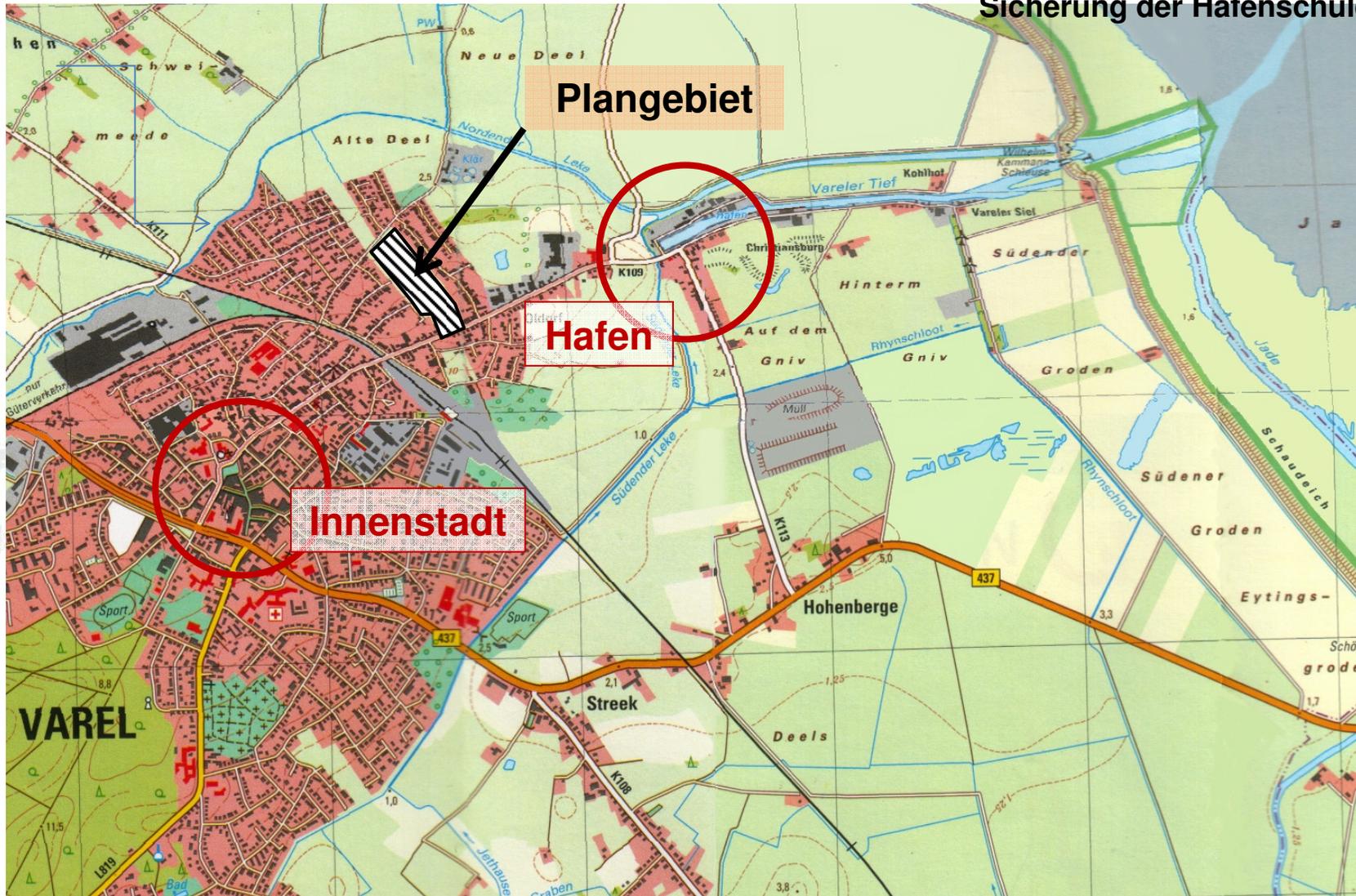
Ein ausreichendes Angebot von Wohnbaugrundstücken in guter Lage ist eine wichtige Voraussetzung, diese Entwicklung längerfristig zugunsten der Stadt zu sichern. Anderenfalls profitieren die Nachbargemeinden vom Zuzug.

Bevölkerungsentwicklung Varel 1983-2010

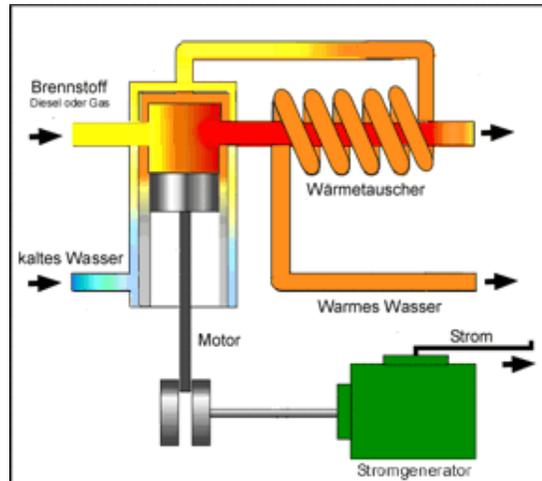


2. Standortvorteile:

Nutzung einer Binnensiedlungsfläche,
Zentrale Lage im Stadtgefüge
Sicherung der Hafenschule



3. Energieeffizienz: Verstärkte Nutzung von BHK und Solarenergie



Es wird der Einsatz alternativer Energiekonzepte (EE) überlegt. So ist geplant, bei der Erstellung der Gebäude verstärkt **Blockheizkraftwerke (BHK)** und **Solarenergie** (Thermie und Photovoltaik) einzusetzen. Sie erreichen durch das Prinzip der **Kraft-Wärmekopplung** ein Höchstmaß an Energieausnutzung (**Wirkungsgrad ca. 85 %**). Die Entscheidung darüber liegt beim Bauherrn – aber die steigenden Energiepreise und sinkende Investitionskosten lassen die Verwirklichung, wenigstens in Teilen als sehr hoch erscheinen.

Weitere Maßnahmen sind:

Regenwassernutzung auf den Grundstücken (Zisternen und binäre Wasserversorgung).

Reduzierung der Versiegelung auf das notwendigste Maß (Verwendung von wassergebundenen Belägen).



Vielen Dank für ihre
Aufmerksamkeit!