

**Präsentation  
zum geplanten Baugebiet „Tweehörnweg“**

**Auswahl einer Erschließungs-Variante**



*aktiv für  
land und  
leute*

# Baugebiet „Tweehörnweg“

## Themenschwerpunkte

1. Einführung ins Thema
2. Ergebnisse aus der Bürgerbeteiligung/  
Erschließungsvarianten
3. Geplante Bebauung
4. Anregungen/ Sonstiges

# Baugebiet „Tweehörnweg“

## 1. Einführung ins Thema

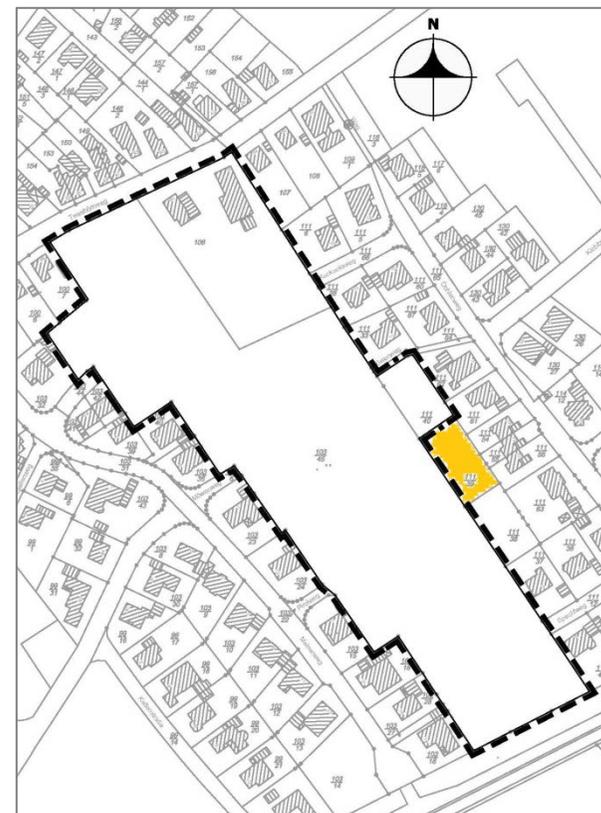
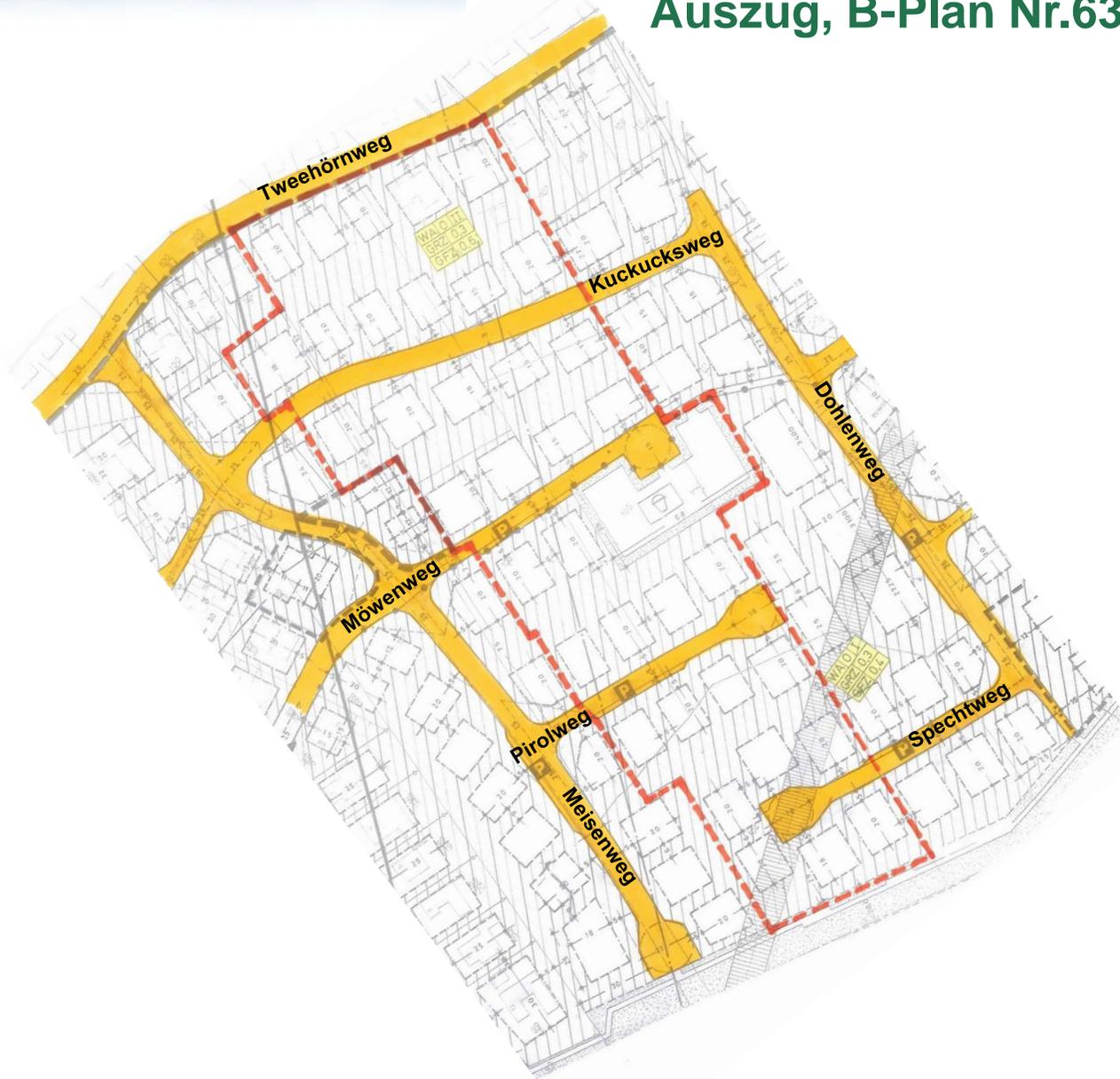
# Luftbild

*aktiv für  
Land und  
Wasser*



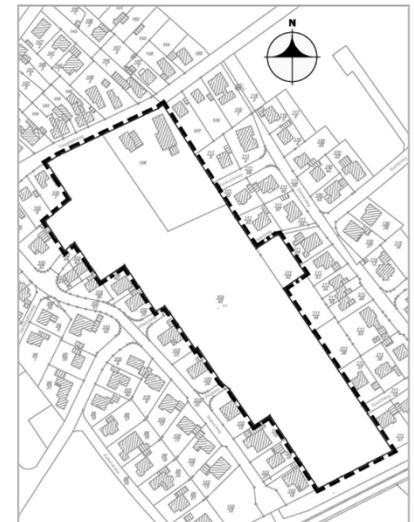


# Auszug, B-Plan Nr.63 „Tweehörnweg“



## Plangebiet

# Luftbild Änderungsbereich „Tweehörnweg“

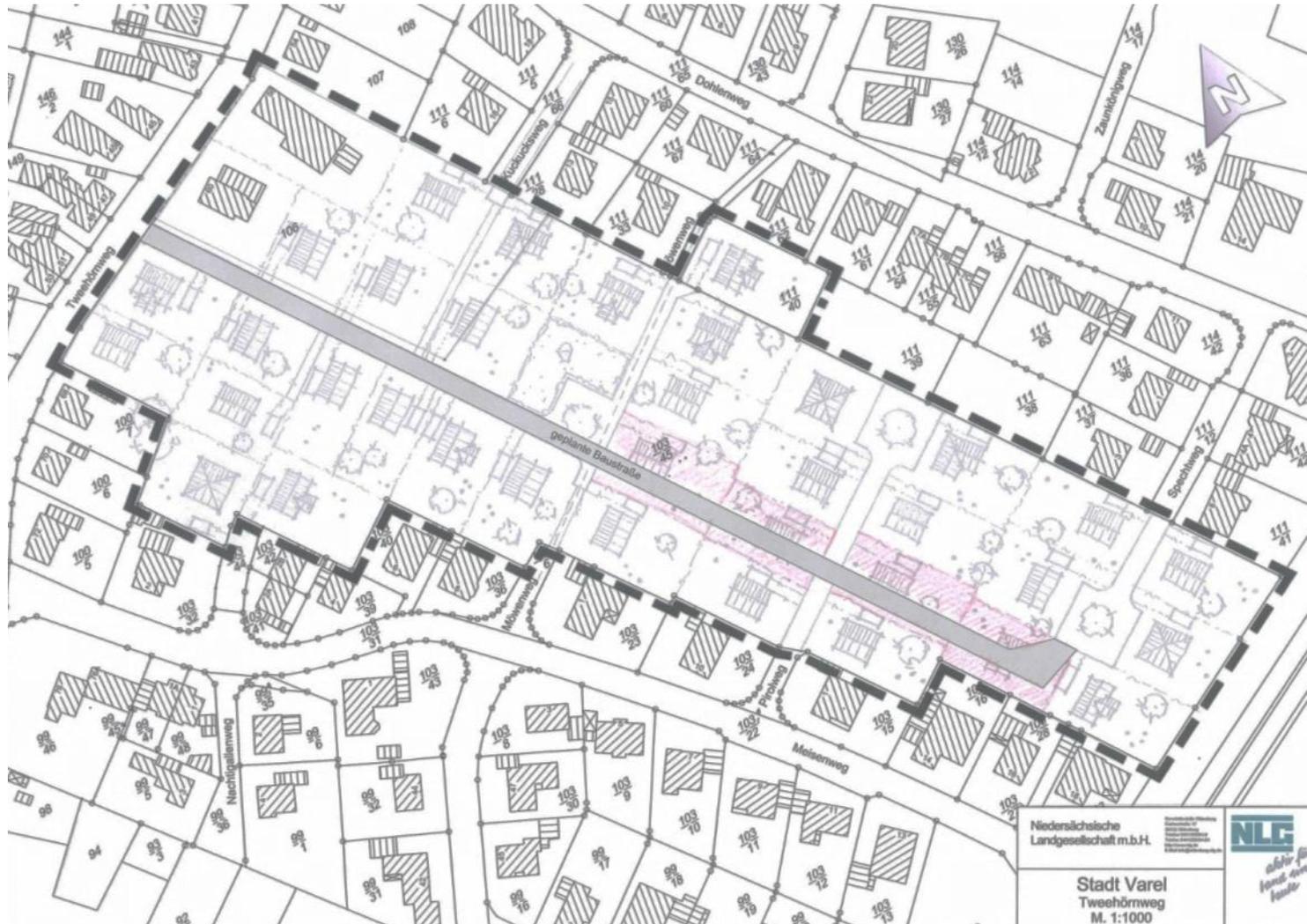


**Plangebiet**

# Geplante Baustraße



*aktiv für  
land und  
kultur*

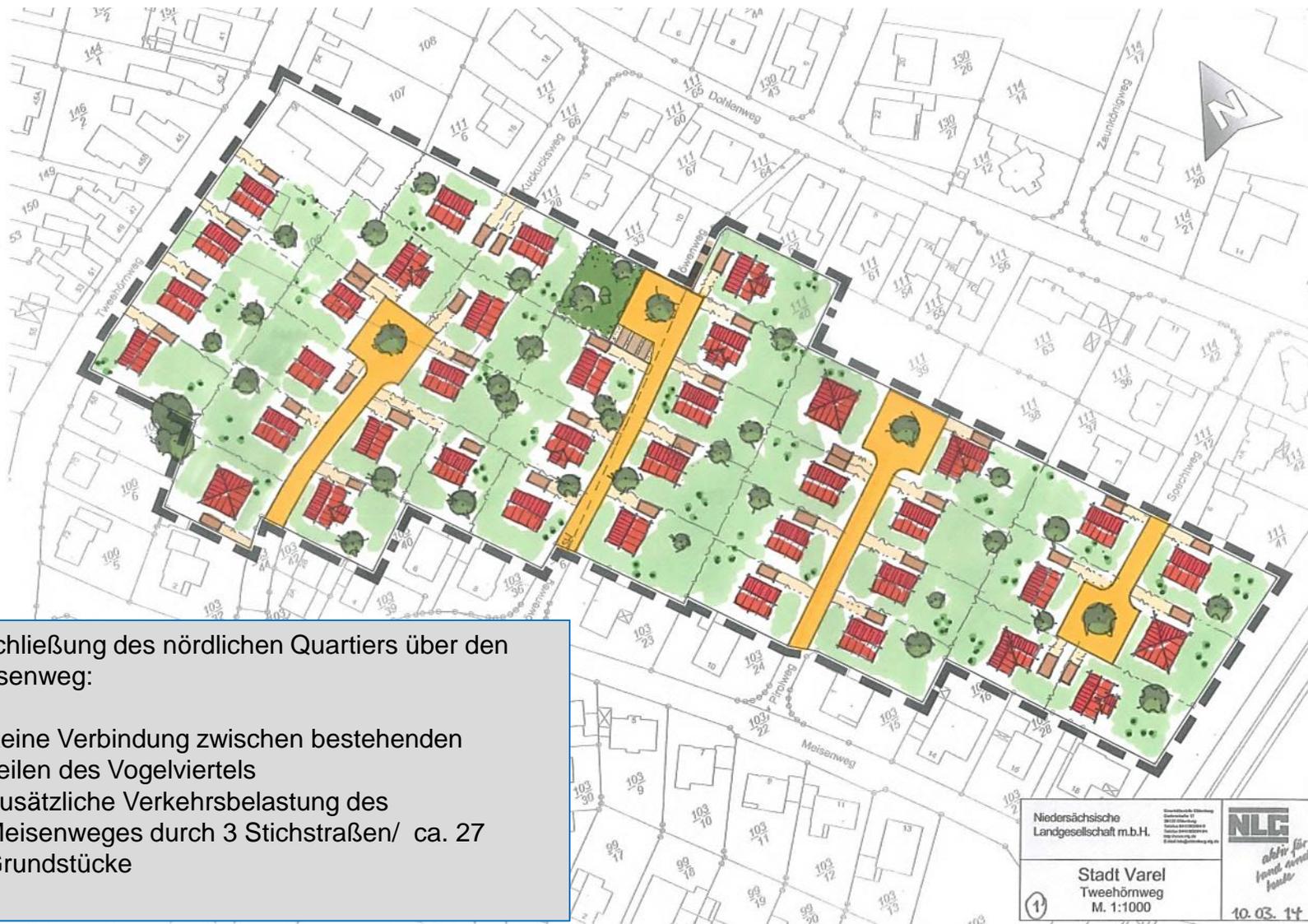


# Baugebiet „Tweehörnweg“



## 2. Ergebnisse aus der Bürgerbeteiligung/ Erschließungsvarianten

# Gestaltungsplan Variante 1

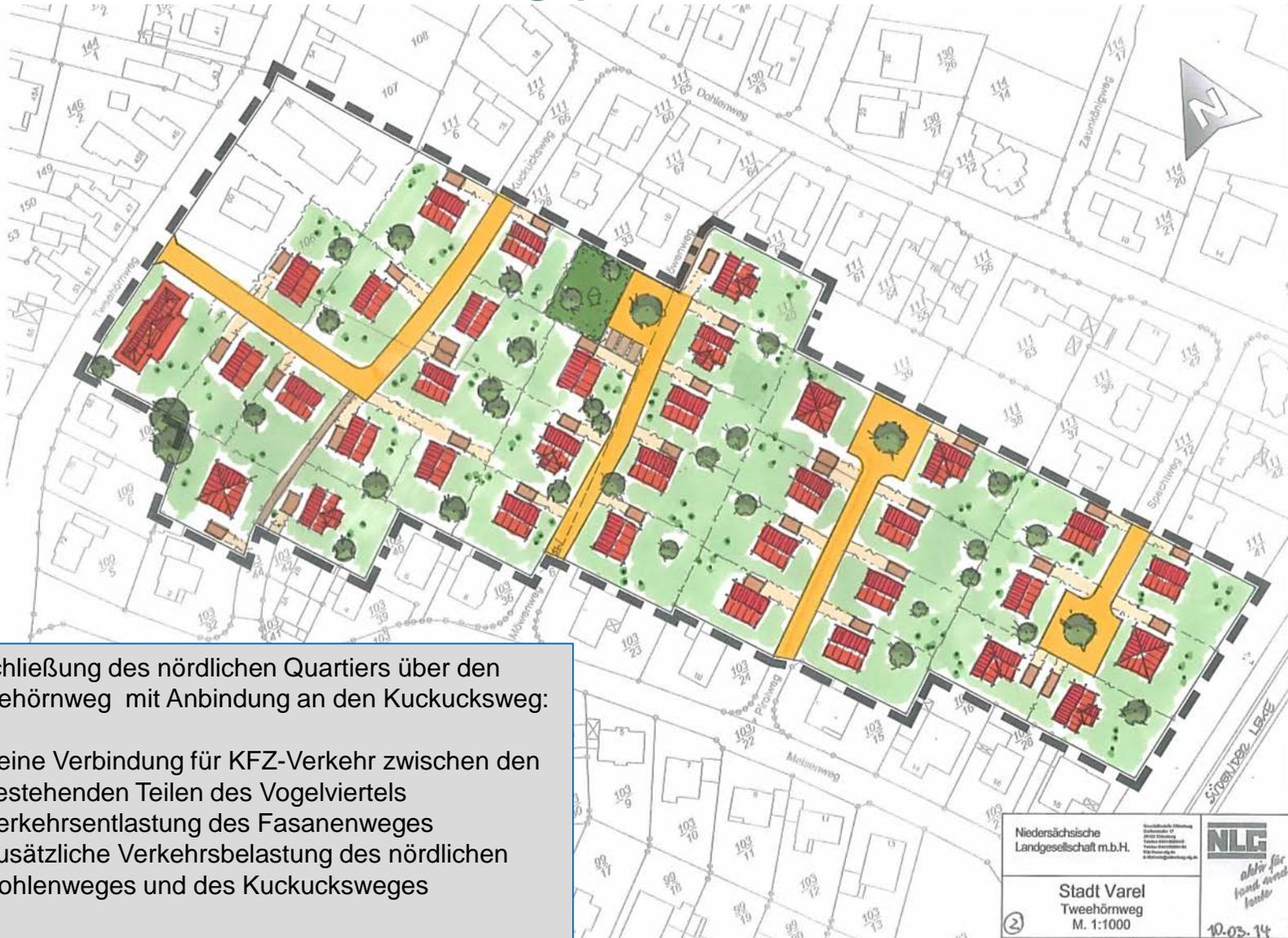


Niedersächsische Landgesellschaft m.b.H.	<small>Stadtbauamt Bauamt Bauverwaltung Bauverwaltung Bauverwaltung</small>	<b>NLG</b> <i>aktiv für land und haus</i>

Erschließung des nördlichen Quartiers über den Meisenweg:

- Keine Verbindung zwischen bestehenden Teilen des Vogelviertels
- Zusätzliche Verkehrsbelastung des Meisenweges durch 3 Stichstraßen/ ca. 27 Grundstücke

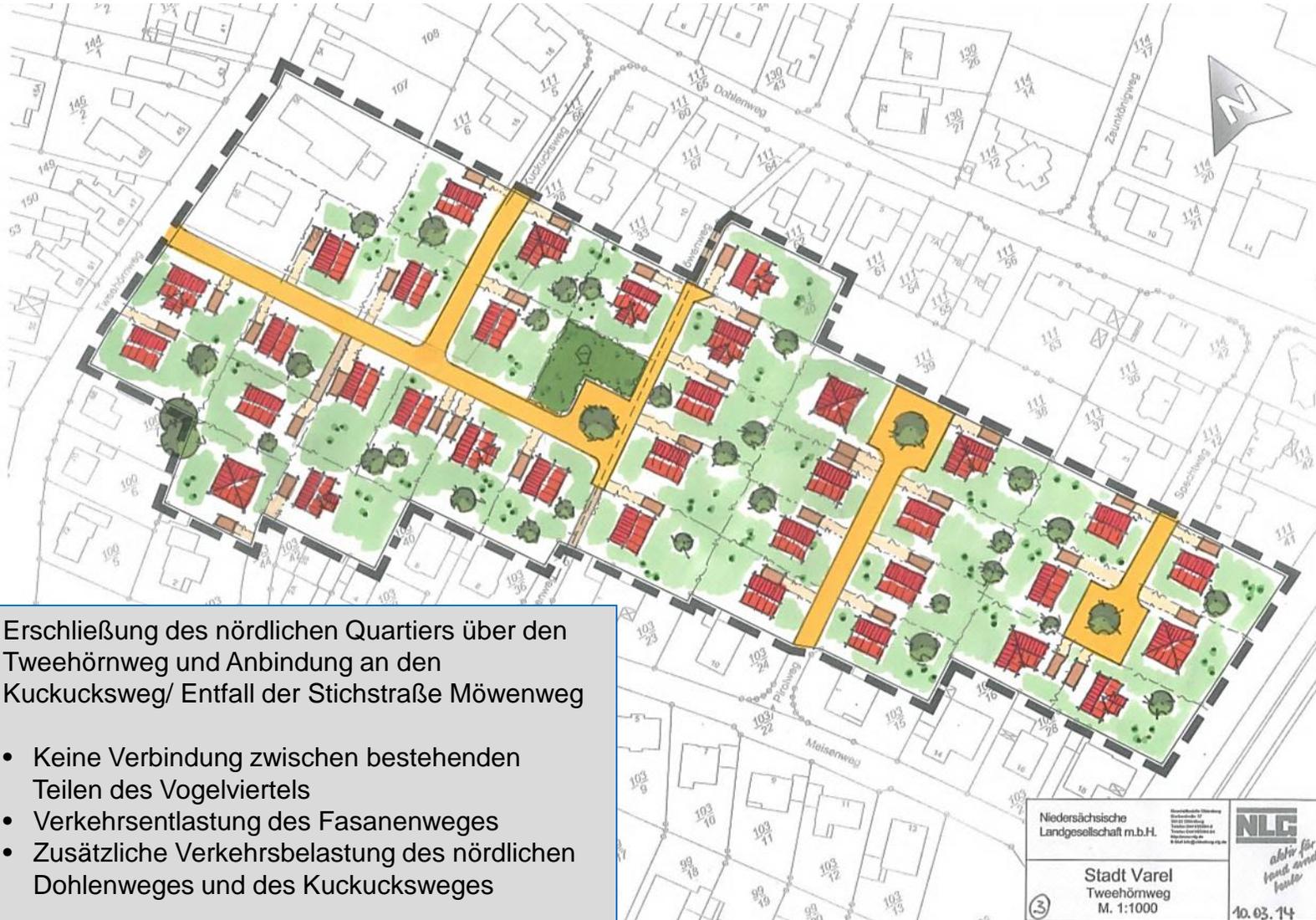
## Gestaltungsplan Variante 2



Erschließung des nördlichen Quartiers über den Tweehörnweg mit Anbindung an den Kuckucksweg:

- Keine Verbindung für KFZ-Verkehr zwischen den bestehenden Teilen des Vogelviertels
- Verkehrsentlastung des Fasanenweges
- Zusätzliche Verkehrsbelastung des nördlichen Dohlenweges und des Kuckucksweges

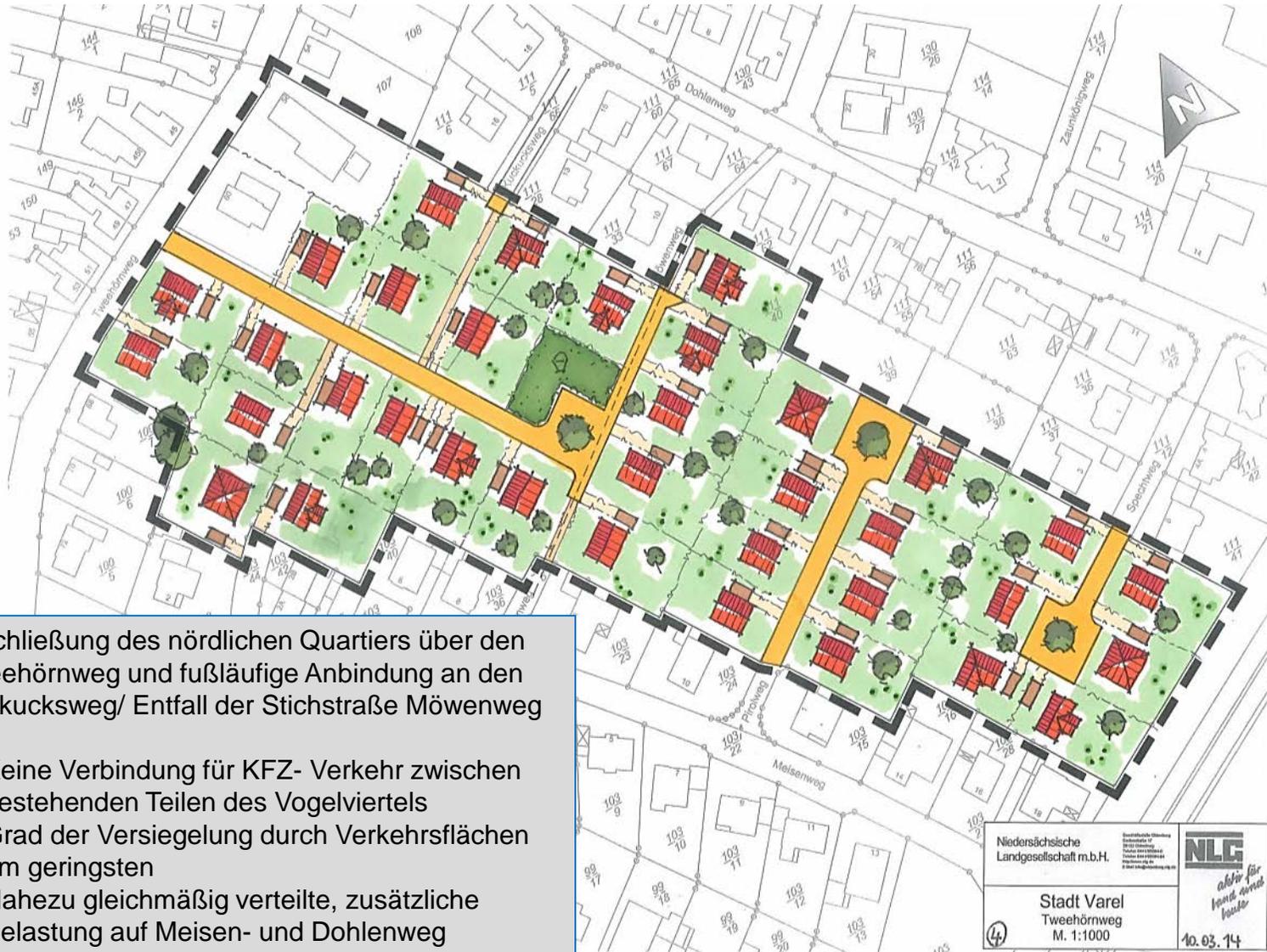
# Gestaltungsplan Variante 3



Erschließung des nördlichen Quartiers über den Tweehörnweg und Anbindung an den Kuckucksweg/ Entfall der Stichstraße Möwenweg

- Keine Verbindung zwischen bestehenden Teilen des Vogelviertels
- Verkehrsentslastung des Fasanenweges
- Zusätzliche Verkehrsbelastung des nördlichen Dohlenweges und des Kuckucksweges

# Gestaltungsplan Variante 4



Erschließung des nördlichen Quartiers über den Tweehörnweg und fußläufige Anbindung an den Kuckucksweg/ Entfall der Stichstraße Möwenweg

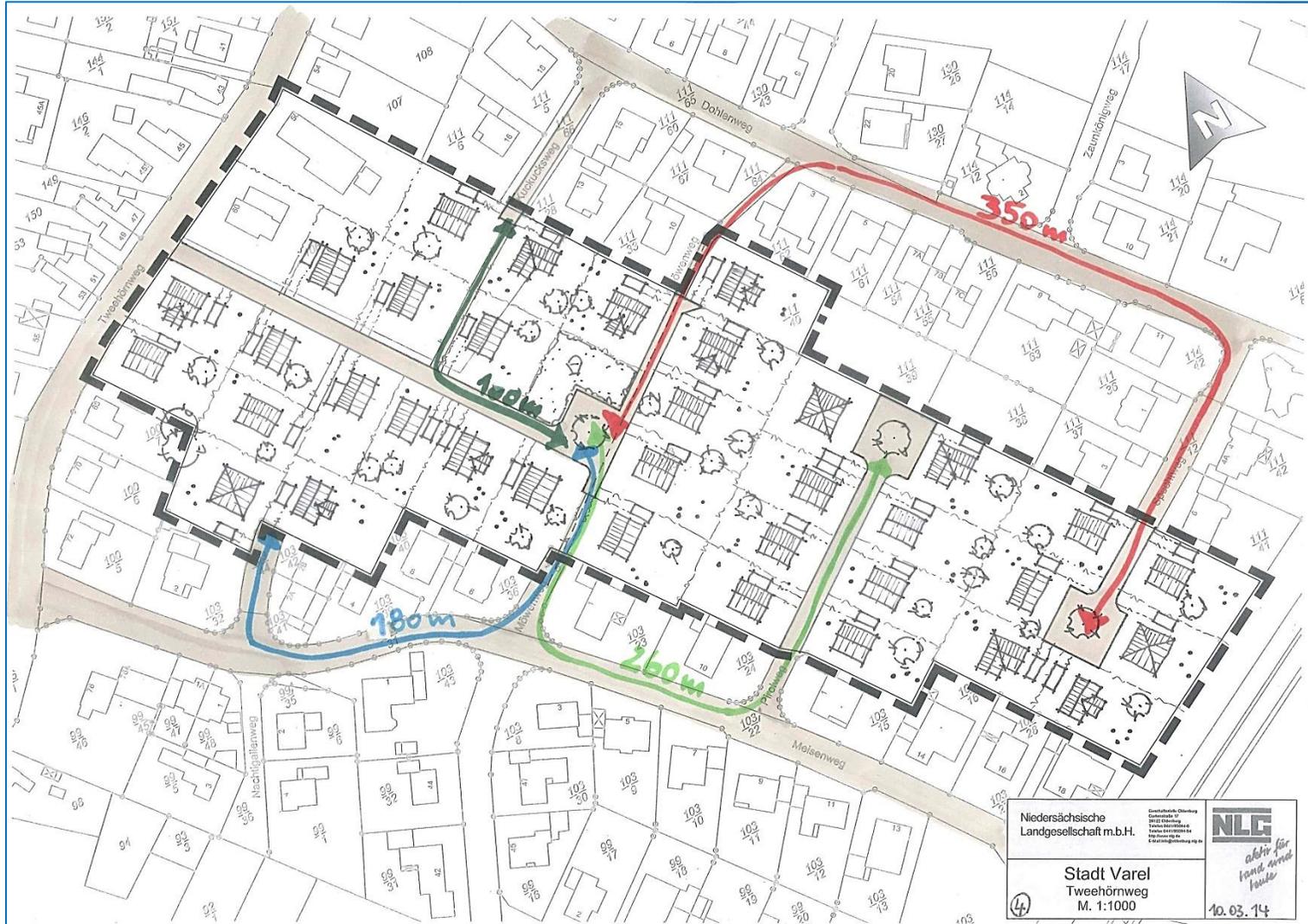
- Keine Verbindung für KFZ- Verkehr zwischen bestehenden Teilen des Vogelviertels
- Grad der Versiegelung durch Verkehrsflächen am geringsten
- Nahezu gleichmäßig verteilte, zusätzliche Belastung auf Meisen- und Dohlenweg

Niedersächsische Landgesellschaft m.B.H.	<small>Städtische Ökonomie Gesellschaft mbH Hauptstraße 10 31133 Osterode Telefon 0527 9111-11 Telefax 0527 9111-12 E-Mail: nlg@landgesellschaft.de</small>	 <p><i>aktiv für land und leute</i></p>
Stadt Varel Tweehörnweg M. 1:1000		10.03.14

# Wegeverbindungen innerhalb des Quartiers



*aktiv für  
land und  
wasser*



## Baugebiet „Tweehörnweg“

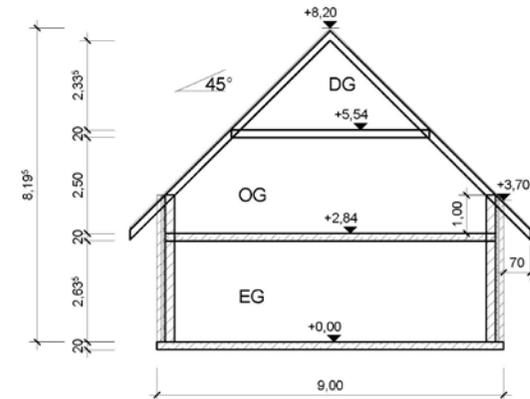
# 3. Geplante Bebauung

# Bebauungsbeispiele

## Klassische Einfamilienhäuser



mit einem Vollgeschoss



# Bebauungsbeispiele

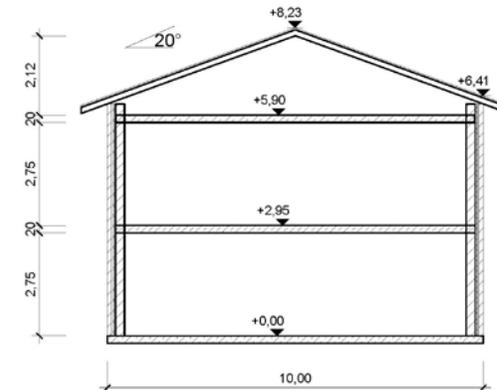


2-geschossige Gebäude mit geneigtem Dach



# Bebauungsbeispiele

2-geschossige Gebäude mit geneigtem Dach



# Bebauungsbeispiele

## Zweigeschossige Wohngebäude /Passivhäuser



## Festsetzungen zum Maß der Nutzung

- Zahl der Vollgeschosse: II
- Grundflächenzahl: 0,4
- Firsthöhe, max.: 8,5 m
- Traufhöhe, max.: 6,5 m

## Festsetzungen zur Bauweise

- Einzel- und Doppelhäuser
- Abweichende Bauweise mit 16 bzw. 20 m Gebäudelänge

# Baugebiet „Tweehörnweg“



## 4. Anregungen/ Sonstiges

# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

**Niedersächsische Landgesellschaft mbH**  
Gartenstr. 17  
26122 Oldenburg  
0441 / 95094-0  
Jonas.werner@nlg.de  
susanne.plaspohl-rademaker@nlg.de