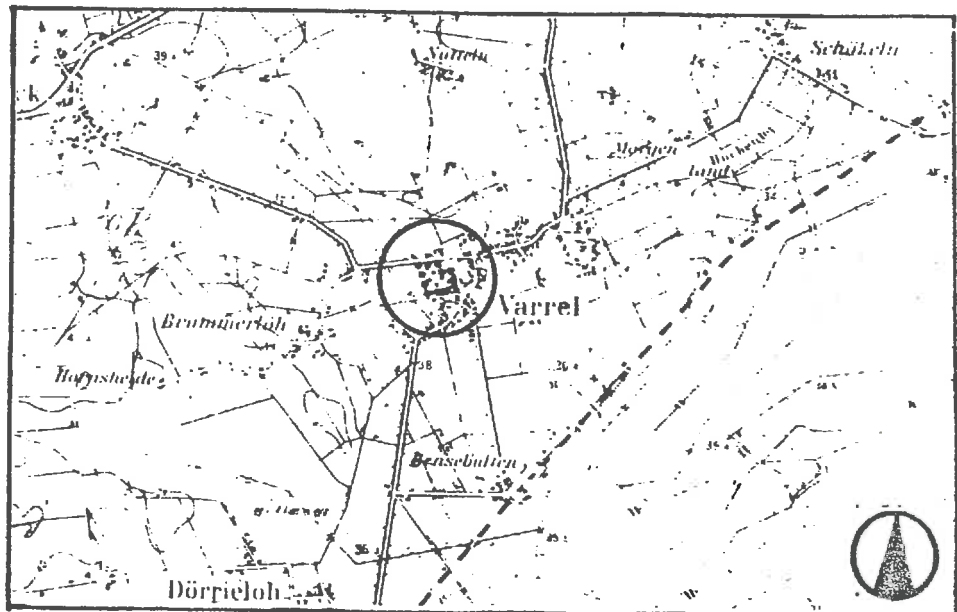


*Original*



## **GEMEINDE VARREL**

**KREIS DIEPHOLZ    REGIERUNGSBEZIRK HANNOVER**

### **BEGRÜNDUNG**

### **BEBAUUNGSPLAN NR. 6 AN DER SCHULE**

**B E G R Ü N D U N G**

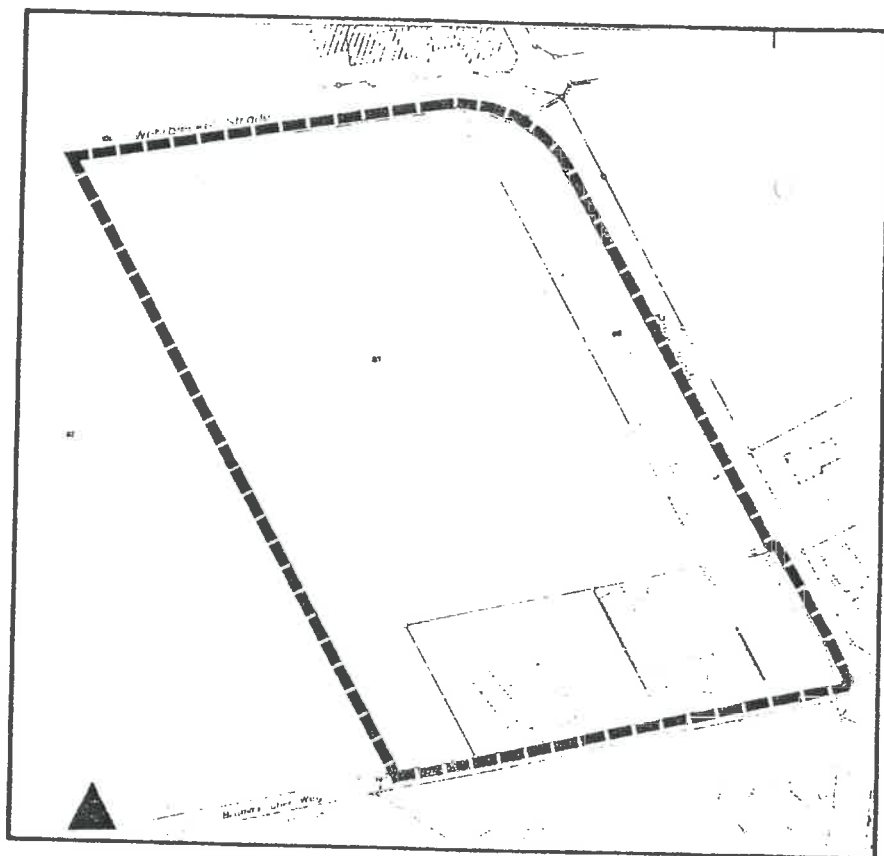
zum Bebauungsplan Nr.6  
"An der Schule" der Gemeinde Varrel

1.0 GELTUNGSBEREICH

Das Bebauungsplangebiet Nr.6 liegt am westlichen Ortsrand der Gemeinde Varrel und enthält folgende Flurstücke der Flur 9:

76, 77/4, 78/1, 80, 81.

Abb. 1: Geltungsbereich



Der Bebauungsplan umfaßt ca. 3,53 ha und bildet den westlichen Rand der bebauten Ortslage von Varrel. Im Norden wird er begrenzt durch die Kreisstraße K 56, im Osten durch eine Gemeindestraße (Parkstraße), im Süden durch den Brümmerloher Weg und im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Der überwiegende Teil des Bebauungsplangebietes wird zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzt, ein kleinerer Teil entlang der Parkstraße und des Brümmerloher Weges ist bereits bebaut. Neben Wohnnutzung befinden sich hier Läden und eine Gärtnerei.

Das geplante Baugebiet liegt an der Südseite der Kreisstraße 56 (Wehrblecker Straße) etwa zwischen km 0,250 und km 0,360 außerhalb der bei km 0,213 festgesetzten Ortsdurchfahrt. Die Bebauung an der Nordseite der K 56 (u.a. die Schule) liegt ebenfalls außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt. Eine Neufestsetzung sollte deshalb überlegt werden.

## 2.0 GRUND DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird erforderlich, da für Teilbereiche des Bebauungsplangebietes Nr.6 "An der Schule" Bauabsichten bestehen. Diese sollen im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt und die Entwicklung der Gemeinde Varrel mit den durch das BBauG gegebenen Mitteln der gemeindlichen Planung im Sinne einer städtebaulichen Ordnung gesteuert werden.

Das bisher überwiegend unbebaute Gebiet zwischen Wehrblecker Straße (K56) und Brümmerloher Weg bietet sich für die Erweiterung und Abrundung der Ortschaft Varrel an und ist im Flächennutzungsplan entsprechend ausgewiesen.

### Stand der Planung:

Gemäß §2a BBauG wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung im August 1979 öffentlich dargelegt und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Bei dieser Anhörung wurden 3 alternative Bebauungsmöglichkeiten vorgestellt. Als Grundlage für den Bebauungsplan wurde die Alternative 2 gewählt.

# STADTEBAU-ENTWURF B-PLAN "AN DER SCHULE" 6

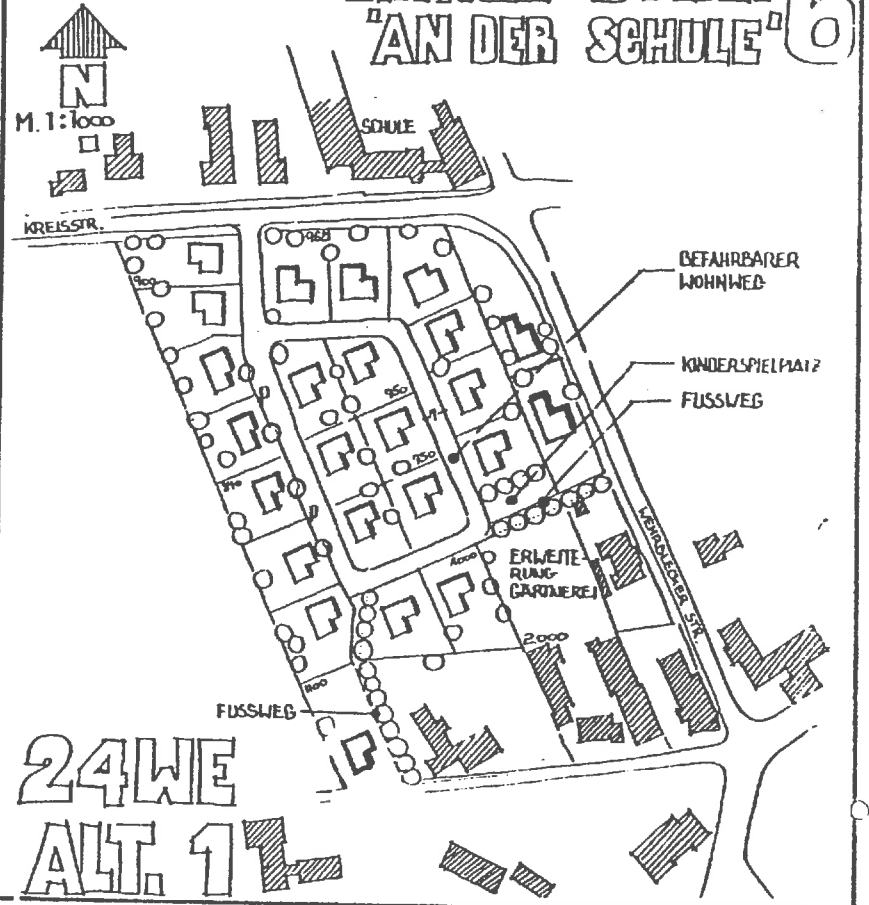


Abb. 2

# STADTEBAU-ENTWURF B-PLAN "AN DER SCHULE" 6



Abb. 3

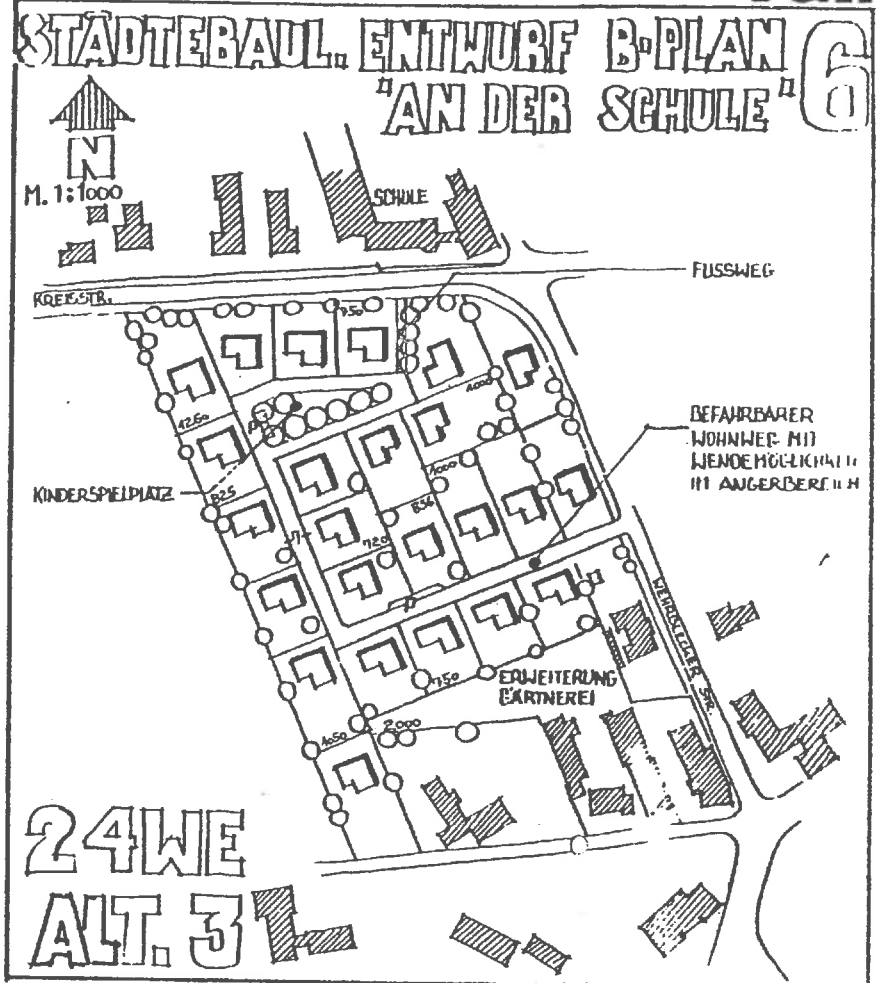


Abb. 4

### 3.0 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Kirchdorf ist am 18.1.1979 von der Bezirksregierung in Hannover genehmigt worden. Für das Bebauungsplangebiet enthält der Flächennutzungsplan folgende Darstellungen

- WA mit einer GFZ von 0,3
- MD mit einer GFZ von 0,5

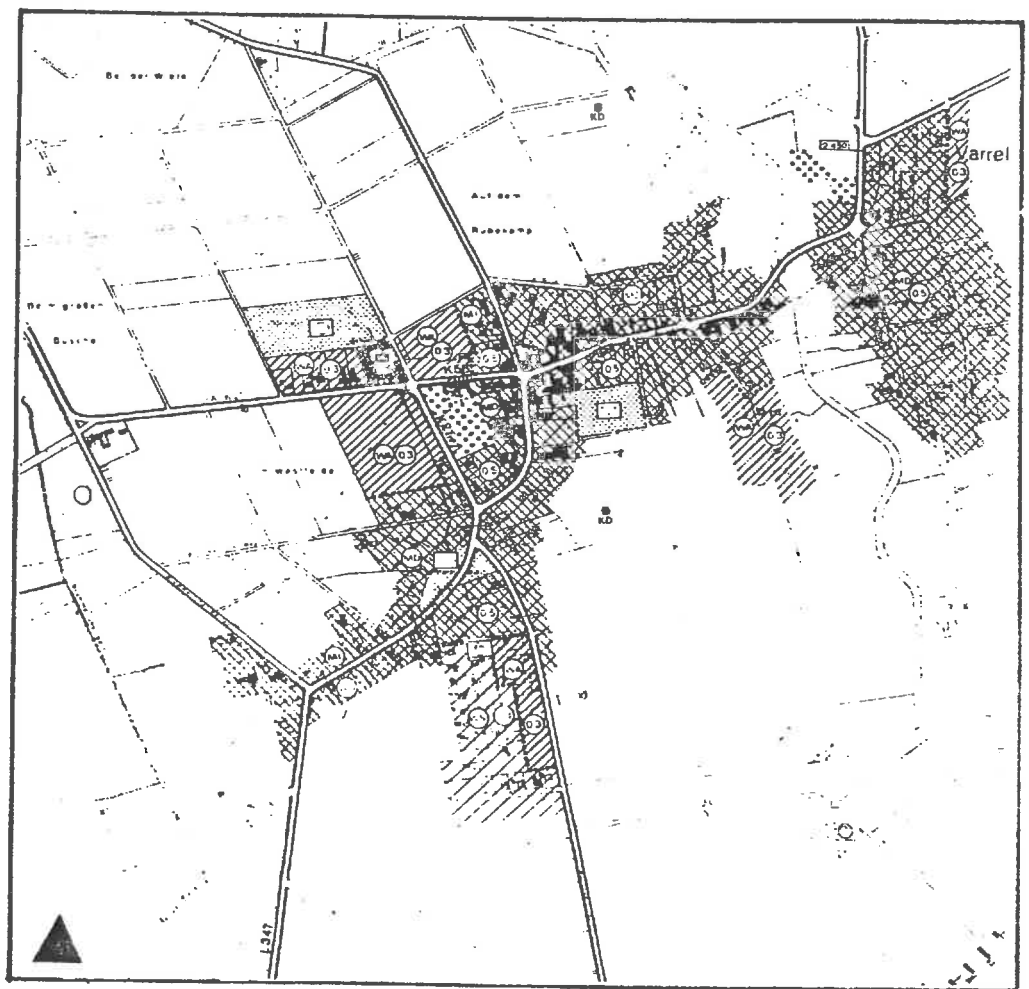
Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind im wesentlichen als Festsetzungen im Bebauungsplan übernommen worden.

Die detaillierte Ausarbeitung hat jedoch zu geringfügigen Änderungen geführt:

- im südlichen Bereich des Bebauungsplanes wird eine nördlich an das Flurstück 77/4 (Gärtnerei) angrenzende Teilfläche statt als WA als MD ausgewiesen, um den Fortbestand der im Bebauungsplangebiet liegenden Gärtnerei durch Erweiterungsflächen zu sichern;

- der westlich an den Wendehammer der Planstraße A angrenzende Teil des Bebauungsplanes wird bis zum Brümmerloher Weg nicht als MD sondern als WA dargestellt, um für die in diesem Gebiet neu entstehende Bebauung gleiche Voraussetzungen wie im übrigen Wohngebiet zu schaffen;
- am westlichen Rand des Allgemeinen Wohngebietes wird ein Kinderspielplatz vorgesehen, da die Entfernung zum nächsten im Flächennutzungsplan dargestellten Kinderspielplatz die laut Niedersächsischem Spielplatz-Gesetz zulässigen 400 m überschreitet.

Abb. 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



#### 4.0 FESTSETZUNGEN

##### 4.1 Verkehr

Das Bebauungsplangebiet ist im Norden, Osten und Süden von vorhandenen Straßen umgeben, so daß die äußere Erschließung des Gebietes gewährleistet ist. Zur Erschließung des überwiegenden Teiles der ausgewiesenen Bauflächen ist aber nur die Wehrblecker Straße geeignet. Sie begrenzt das Gebiet im Norden, sollte jedoch als Kreisstraße anbaufrei gehalten werden. Deshalb ist die Anbindung des Gebietes von Norden vorgesehen.

Eine Stichstraße (Planstraße A) und 2 daran angehängte befahrbare Wohnwege dienen der inneren Erschließung des Gebietes.

Die Dimensionierung der Planstraße A und der befahrbaren Wohnwege folgt den in der RAST-E (1971) vorgeschlagenen Grundsätzen.

Die Flächenunterteilung der geplanten befahrbaren Wohnwege soll jedoch nicht in Gehweg, Fahrbahn und Parkstreifen erfolgen, sondern es soll im Sinne einer Verkehrsberuhigung eine Durchmischung der Nutzungsansprüche erfolgen, so daß die in der RAST-E dargestellten Querschnitte nicht direkt zur Anwendung kommen. Im Bebauungsplanentwurf sind bei der Festlegung der Verkehrsflächen folgende Kriterien angesetzt worden:

- die Breite der befahrbaren Wohnwege beträgt 7 m einschließlich Fussweg und Parkmöglichkeit;
- die Planstraße A ist in Teilabschnitten 8,5m breit. Darin enthalten ist ein einseitiger Fussweg von 2m Breite und ein 1m breiter Ausweichstreifen, der auch als Fussweg genutzt werden kann, sowie eine 5,5m breite Fahrbahn.
- der für das Bebauungsplangebiet erforderliche Bedarf an öffentlichen Parkplätzen wird durch die Straßenaufweitung in der Planstraße A (11m breit) gedeckt, die Gelegenheit zum Längsparken bietet; ansonsten bleibt der Querschnitt der Planstraße A mit Fußweg und Fahrbahn erhalten. Der Stellplatznachweis ist entsprechend der Niedersächsischen Bauordnung auf den Grundstücken zu regeln.
- die Straßen enden jeweils in einer Aufweitung die als Wendemöglichkeit dient und von der aus durch Fußwege eine weitere Anbindung an die umgebenden Straßen ermöglicht wird.

Die Darstellung der Sichtdreiecke geht im Fall der Einmündung der Planstraße A in die übergeordnete Wehrbleckerstraße von einer Anfahrtsichtweite aus.

#### 4.2 Bauflächen/ Gebäude/ Nutzung

Das Bebauungsplangebiet liegt am Rande der Gemeinde Varrel und rundet die vorhandene bebaute Ortslage ab.

Die Ausweisung der Baufläche folgt der neu festgesetzten Planstraße A und den befahrbaren Wohnwegen sowie den vorhandenen Straßen.

Die Festsetzungen für die Bauflächen im überwiegenden Teil des Bebauungsplanes sind in Hinblick auf die Bebauung mit Einfamilienhäusern getroffen worden. Dieser Zielsetzung entspricht sowohl die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet wie auch die Festsetzung einer eingeschossigen Bebauung mit einer GFZ von 0,3. Die Festsetzung für die Bauflächen im südlichen Bereich des Bebauungsplangebietes erfolgt unter Berücksichtigung und unter der Absicht von Erhaltung der vorhandenen Bebauung und Nutzung (Gartenbaubetrieb) sowie der im Osten und Süden direkt angrenzenden dörflichen Struktur der Gemeinde Varrel und entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Demzufolge wird für diesen Bereich ein Dorfgebiet mit einer GFZ von 0,5 und maximal 2-geschossiger Bebauung bei offener Bauweise festgesetzt.

#### 4.3 Grünflächen/Pflanzgebote

In Anbetracht der im Ort vorhandenen Grünflächen und der landschaftsnahen Lage des Baugebietes in Varrel ist die Ausweisung einer Grünfläche für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 6 nicht erforderlich. Es erscheint jedoch angebracht, innerhalb des neuen Baugebietes einen Kinderspielplatz vorzusehen, da laut Darstellung des Flächennutzungsplanes der nächste Kinderspielplatz erst in einer fußläufigen Entfernung von ca. 450-500m vorhanden ist.

Die Lage des Kinderspielplatzes im neuen Baugebiet ist so gewählt, daß bei einer eventuellen westlichen Erweiterung des Baugebietes die verkehrsmäßige Anbindung einer weiteren Baustufe über einen Teil dieser Fläche erfolgen kann. Der Kinderspielplatz müßte in diesem Fall nach Westen verlagert werden.

Mit der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzung des Pflanzgebotes soll im Westen des Geltungsbereiches eine Begrünung und Gliederung des Orts-

randes erzielt sowie der Übergang von der bebauten Ortslage zur freien Landschaft gestaltet werden.

Das Pflanzgebot im südlichen Bereich des Bebauungsplanes dient der Abgrenzung der beiden Nutzungsbereiche "Allgemeines Wohngebiet" und "Dorfgebiet" sowie der Abschirmung der im Dorfgebiet vorgesehenen Erweiterungsfläche für den Gartenbaubetrieb an dem Brümmerloher Weg. (Die Erschließung der Erweiterungsfläche erfolgt über den Wendehammer der Planstraße A.)

Um die Grundstücke an der Wehrblecker Straße gegenüber dem Verkehr auf der Kreisstraße 56 abzuschirmen und die privaten Freiflächen von der öffentlichen Verkehrsfläche abzusetzen, ist entlang der Wehrblecker Straße ein weiteres Pflanzgebot im Bebauungsplan eingetragen.

#### 5.0 FLÄCHEN DES GEBIETES

Die Flächenausweisungen des Bebauungsplangebietes gliedern sich wie folgt:

FLÄCHE	GRZ	GFZ	QM	%
Allgemeines Wohngebiet	0,3	0,3	21101	60,2
Dorfgebiet	0,4	0,5	10098	28,9
Kinderspielplatz			434	1,2
Verkehrsfläche			3415	9,7
Gesamtfläche			35048	100,0

#### 6.0 BESIEDLUNG DES GEBIETES

Die im Bebauungsplan vorgenommenen Festsetzungen ergeben bei maximaler Ausnutzung der festgesetzten Geschoßflächen (GFZ) eine Bruttogeschoßfläche von 11379 qm. Da jedoch bei der Realisierung davon auszugehen ist, daß im Allgemeinen Wohngebiet überwiegend Einfamilienhäuser auf Grundstücken von ca. 700 - 1200 qm vorkommen und im Dorfgebiet voraussichtlich keine neuen Wohngebäude errichtet werden, wird der realisierbare Zuwachs bei ca. 20 - 26 Wohneinheiten liegen.

7.0 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

7.1 Elektrizität

Die Versorgung mit elektrischer Energie im Gebiet der Gemeinde Varrel wird durch die HANNOVER-BRAUNSCHWEIGISCHE-STROMVERSORGUNGS-AG (HASTRA) sichergestellt.

7.2 Wasserversorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Wasser ist durch Anschluß an das zentrale Wasserversorgungsnetz der Samtgemeinde Kirchdorf gesichert, welches durch das Wasserwerk Kirchdorf des Wasserverbandes "SULINGER LAND" versorgt wird.

7.3 Abwässer

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Rahmen des Generalabwasserplanes über eine noch zu erstellende Kläranlage im Bereich Bahnhof Varrel.

Für die Übergangszeit erfolgt die Entsorgung über Dreikammer - Faulgruben nach DIN 4261

7.4 Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser wird über eine entsprechend dem Oberflächenentwässerungsplan anzulegende Regenwasserleitung in den Vorfluter "Brümmerloher Bach" geleitet.

7.5 Müllbeseitigung

Die Samtgemeinde Kirchdorf ist seit dem 1.1.1979 an die Müllabfuhr des Landkreises Diepholz angeschlossen.

8.0 Bodenordnende Maßnahmen

Falls die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrs-, Entsorgungs- und Grünflächen nicht freihändig zu angemessenen Bedingungen von der Gemeinde Varrel erworben werden können, wird von den bodenordnenden Maßnahmen, die das Bundesbaugesetz (BBauG) vorgibt, Gebrauch gemacht werden.

9.0 KOSTEN

Für die im Bebauungsplangebiet vorgesehenen Maßnahmen (Abwasser, Regenwasser, Kinderspielplatz und Straßenbau) werden für die Gemeinde Varrel nach Abzug der Erschließungsbeiträge Kosten in Höhe von ca. *5.2.000,500* DM entstehen.

Die Finanzierung wird entsprechend der Realisierung des Bebauungsplanes in den mittelfristigen Finanzplan und in die entsprechenden Haushaltspläne aufgenommen.

BEZEICHNUNG D.MASSNAHME	QM	DM/QM	SUMME
Befahrbare Wohnwege (7m) (7m)	1246	110	137060
Planstraße A (Fahrbahn 5,5m)	2011	160	321760
Gründerwerb für Plan- straße A und befahrbare Wohnwege	3257	8	22800
Fusswege	156	65	10140
Wasserversorgung (ca. 380 (ca. 380m)		60	22800
Kanalisation (ca. 380m)		220	83600
Kinderspielplatz	434	80	34720
SUMME			632880

10.0 VERFAHRENSVERMERKE

Die Begründung wurde ausgearbeitet von der

**P&R** PLANUNGSGEMEINSCHAFT  
PETERSEN-REINELT-DIPLING.

PARISER STRASSE 44 1000 BERLIN 15 TEL.030-8832474  
HELMSTEDTER STR.40 3000 HANNOVER 81 TEL.0511-835860

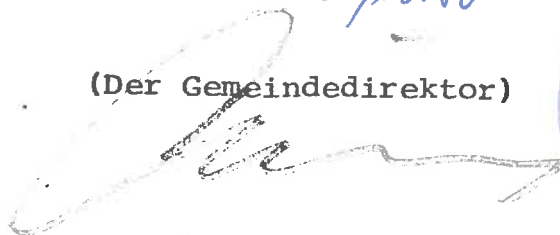
Hannover, den 16.10.1979

i.A. Silvia Petersen  
(Dipl.-Ing. S.Petersen)

Die Begründung hat mit den darin enthaltenen Beiplänen gemäß § 2a Abs.6 BBauG vom 6.6.80 bis 7.7.80 öffentlich ausgelegen.

Varrel, den 20/10.80

(Der Gemeindedirektor)




Der Rat der Gemeinde Varrel hat diese Begründung in seiner Sitzung am 22.7.80 als Begründung gemäß § 9(8) BBauG beschlossen.

Varrel, den 20/10.80

(Bürgermeister)



( Gemeindedirektor)




Überarbeitete Fassung