

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 110/2026

Bebauungsplan Nr. 59, 2. Änderung „Goethestraße,; hier: Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge	Status	Termin	Art der Beratung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz	öffentlich	12.05.2026	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	nicht öffentlich	21.05.2026	Entscheidung

Finanzielle Auswirkungen:

Ja Nein

Gesamtkosten der Maßnahme	Direkte jährliche Folgekosten	Finanzierung	Sonst. einmalige oder jährliche laufende Haushaltsauswirkungen
€	€	<input type="checkbox"/> Mittel stehen zur Verfügung <input type="checkbox"/> Mittel stehen in Höhe von _____ € zur Verfügung <input type="checkbox"/> Mittel stehen nicht zur Verfügung	€

Sachbearbeiter: gez. Thorsten Pilger	Stellv. Fachbereichsleiter: gez. David Heimann
---	---

Beschlussvorschlag:

Das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 59 „Goethestraße“ wird eingeleitet. Der Geltungsbereich ist dem anliegenden Lageplan zu entnehmen.

Sach- und Rechtslage:

Der Bebauungsplan Nr. 59 aus dem Jahr 1975 überplant den Bereich zwischen Plaggenkrugstraße, Wiefelsteder Straße und Riesweg in Varel-Obenstrohe.

An der Goethestraße 4A, die auch vom Bebauungsplan Nr. 59 überplant ist, ist eine Zahnarztpraxis ansässig. Diese Praxis möchte sich nun räumlich erweitern und das Gebäude der Goethestraße 4 in die Praxisnutzung mit einbeziehen. Diese Erweiterung ist für die Beibehaltung des Standorts wichtig.

Der Bebauungsplan setzt in diesem Bereich ein allgemeines Wohngebiet fest. In allgemeinen Wohngebieten ist gem. § 13 BauNVO die Ausübung von freien Berufen (zu denen auch Zahnärzte zählen) nur in Räumen, nicht aber in ganzen Gebäuden, zulässig.

In Mischgebieten ist die Ausübung von freien Berufen allerdings auch in Gebäuden zulässig. Aus diesem Grund soll die Art der baulichen Nutzung im Bereich der Goethestraße geändert werden.

Da die Nutzungen der Gebäude der Goethestraße 6, 8, 10 sowie Plaggenkrugstraße 36 auch in der Art der baulichen Nutzung eines Mischgebiets aufgehen, soll auch dieser Bereich mit überplant werden.

Ergänzend zur Änderung der baulichen Nutzung sollen auch Höhenfestsetzungen gefasst sowie die Baugrenzen vereinheitlicht werden.

Das Plangebiet ist ca. 4.100 m² groß.

Aufgrund der geringfügigen Änderungen soll das Verfahren als beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden. Auf eine frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB soll verzichtet werden.

Der Flächennutzungsplan weist im Plangebiet bislang Wohnbauflächen aus. Entsprechend ist eine Berichtigung erforderlich.

Die Planung wird in der Sitzung vorgestellt.

Anlagen:

Lageplan des Geltungsbereichs