

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 112/2026

Antrag auf Anwendung des Baurubos nach § 31 BauGB für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses in Varel, Hafenstraße (23), Flurstück 38/8 der Flur 10, Gemarkung Varel-Stadt

Beratungsfolge	Status	Termin	Art der Beratung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz	öffentlich	12.05.2026	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	nicht öffentlich	21.05.2026	Vorberatung
Rat	öffentlich	18.06.2026	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/in: gez. Matthias Blanke	Fachbereichsleiter/in: gez. Detlef Meyer
--	---

Beschlussvorschlag:

Dem Antrag auf Anwendung des Baurubos nach § 31 Abs. 3 Baugesetzbuch wird unter der Bedingung zugestimmt, dass ein städtebaulicher Vertrag mit dem Antragsteller über die in der Vorlage dargestellten Vertragsinhalte abgeschlossen wird.

Sach- und Rechtslage:

Der Antragsteller plant auf dem Grundstück Hafensstraße 23 ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus (7 Wohnungen) mit einer Höhe von 9,62m.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51. Dieser setzt ein Mischgebiet mit einer Baugrenze, eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 sowie eine Zweigeschossigkeit fest.

Das geplante Bauvorhaben ist zum Schutz der Nachbarn darauf angewiesen, die Stellplätze im vorderen Grundstücksbereich auszuweisen. Hierdurch muss der Baukörper nach hinten verschoben werden und überschreitet die hintere Baugrenze um 8,67m.

Zudem soll die Geschossflächenzahl um 0,05 überschritten werden. Dies bewegt sich im Rahmen der üblichen Befreiungsmöglichkeit von 10 %, der bei der Stadt Varel regelmäßig angewendet wird.

Die Grundflächenzahl sowie die Geschossigkeit nach Bebauungsplan werden eingehalten.

Der Antragsteller hat die Zustimmung der umliegenden Nachbarn eingeholt und vorgelegt.

Die Überschreitung der Baugrenze ist durch die Richtlinie zur Anwendung der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 246e und 36a BauGB (Wohnungsbau-Turbo) in der Stadt Varel geregelt. Da jedoch auch die Geschossflächenzahl überschritten wird, ist eine Beschlussfassung der städtischen Gremien erforderlich.

Mit dem Antragsteller ist zudem ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen, der folgende Inhalte enthält:

Der Antragsteller verpflichtet sich zur Bereitstellung von 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit auf dem Baugrundstück.

Die Zustimmung zum Bauturbo ist auf drei Jahre befristet. Wenn innerhalb dieser Frist das Bauvorhaben nicht begonnen wurde, verfällt die Zustimmung.

Anlagen:

Übersichtsplan
Lageplan
Ansichten