

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 169/2026

Antrag auf Anwendung des Bauturbo nach § 31 BauGB für die Errichtung von zwei Vierfamilienhäusern in Dangast, Edo-Wiemken-Straße 41 und 43, Flurstück 104 der Flur 1, Gemarkung Varel-Land

Beratungsfolge	Status	Termin	Art der Beratung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz	öffentlich	02.06.2026	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	öffentlich	11.06.2026	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 Bauturbo 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 Edo-Wiemken-Straße 41 und 43 zwei Vierfamilienhäuser zu errichten. Es handelt sich um eingeschossige Gebäude mit einer Höhe von 8,49m.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 A. Dieser setzt eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,4 fest.

Das Vorhaben soll die festgesetzte Grundflächenzahl um 10 % (von 0,3 auf 0,33) überschreiten. Dies bewegt sich im Rahmen einer in Varel üblicherweise zulässigen Befreiung.

Gleichzeitig soll die Geschossflächenzahl um 0,12 auf 0,52 überschritten werden. Dies stellt eine Größenordnung dar, die sich nicht mehr im üblichen Rahmen einer Befreiung bewegt. Insofern hat der Antragsteller einen Antrag auf Anwendung des Bauturbo gestellt.

Die Überschreitung der Geschossflächenzahl resultiert u.a. daraus, dass es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 61 A um einen älteren Bebauungsplan (vor 1990) handelt. Hier ist die Berechnung der Geschossflächenzahl anders als in heutigen Bebauungsplänen durchzuführen (Räume in Nicht-Vollgeschossen sind mitzurechnen).

Des Weiteren sollen zwei Abstellräume außerhalb des überbaubaren Bereiches errichtet werden. Derartigen Befreiungsanträge wurde bislang zugestimmt.

Die anderen Vorgaben des Bebauungsplanes werden eingehalten.

Aufgrund der Überschreitung der Geschossflächenzahl, ist eine Beschlussfassung der städtischen Gremien erforderlich, da eine solche im Rahmenbeschluss für die Anwendung des Bauturbo nicht enthalten ist.

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.

Eine Anwendung des Bauturbo ist nur für eine Wohnbebauung möglich. Eine Umnutzung zu Ferienwohnungen wird ausgeschlossen.