

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 230/2026

BP Nr. 34, 4. Ä. „Steenkamp,,, hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Beratungsfolge	Status	Termin	Art der Beratung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz	öffentlich	01.09.2026	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	nicht öffentlich		Vorberatung
Rat	öffentlich		Entscheidung

Finanzielle Auswirkungen:

☐ Ja ☒ Nein

Gesamtkosten der Maßnahme	Direkte jährliche Folgekosten	Finanzierung	Sonst. einmalige oder jährliche laufende Haushaltsauswirkungen
€	€	☐ Mittel stehen zur Verfügung ☐ Mittel stehen in Höhe von _____ € zur Verfügung ☐ Mittel stehen nicht zur Verfügung	€

Sachbearbeiter/in: gez. Helen Meins	Stellv. Fachbereichsleiter: gez. David Heimann
--	---

Beschlussvorschlag:

Die Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben.

Die vierte Änderung des Bebauungsplan Nr. 34 wird nebst Begründung gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) als Satzung beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Ein Vorhabenträger beabsichtigt die Überplanung eines Teilbereichs des Bebauungsplans Nr. 34 im Bereich Steenkamp im Ortsteil Obenstrohe.

Die Flächen wurden in der Vergangenheit als Wildgehege genutzt. Nun sollten in dem Bereich mehrere Baugrundstücke für Einfamilien- und Doppelhäuser entstehen.

Der für den Bereich geltende Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 1980 und weist für den angesprochenen Bereich bereits Baufenster und eine Erschließungsstraße aus. Aufgrund von baulichen Entwicklungen ist eine Erschließung auf die festgesetzte Weise nicht mehr möglich. Außerdem entsprechen die festgesetzten Baufenster nicht den geplanten Grundstückszuschnitten des Vorhabenträgers.

Aus diesem Grund ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Um den Bebauungsplan an die baulichen Entwicklungen der letzten 40 Jahre anzupassen, sollen außerdem die Flächen an der Mühlenteichstraße Nr. 34 B und am Riesweg Nr. 6a, b und 8 mit überplant werden. Diese Flächen befinden sich nicht im Besitz des Vorhabenträgers.

Im vorliegenden Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde das Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) angewendet, da sich das Plangebiet im beplanten Innenbereich befindet und nur rund 11.000 m² groß ist und keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Da der Flächennutzungsplan im Geltungsbereich teilweise gewerbliche Bauflächen ausweist, ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Zur Verfahrensbeschleunigung und aufgrund der Tatsache, dass mit mehreren Trägern öffentlicher Belange bereits Vorabstimmungen stattgefunden hatten, wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.02.2026 gemäß § 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Verwaltungsausschuss hat am 21.05.2026 die Veröffentlichung der Entwurfsunterlagen und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Entwurfsunterlagen wurden in der Zeit vom 24.06. bis 26.07.2026 veröffentlicht. Die Planunterlagen waren auf der Internetseite der Stadt Varel eingestellt und konnten auch im Rathaus II eingesehen werden. Gleichzeitig fand jeweils die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt.

Die eingegangenen Stellungnahmen und die Planung werden in der Sitzung vorgestellt.

Anlagen:

BP Nr. 34, 4. Ä. Planzeichnung Fassung zum Satzungsbeschluss

BP Nr. 34, 4. Ä. Begründung Fassung zum Satzungsbeschluss

BP Nr. 34, 4. Ä. Abwägungsvorschläge der Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 und Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

20. Berichtigung des FNPs

BP Nr. 34, 4. Ä. Entwässerungskonzept

BP Nr. 34, 4. Ä. Geotechnischer Bericht