

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 271/2026

Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 70 für die Umnutzung eines Lagergebäudes zu Wohnungen in Varel, Obernstraße 21 A im Rahmen des Bauturbo nach § 31 Abs. 3 BauGB

Beratungsfolge	Status	Termin	Art der Beratung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz	öffentlich	13.10.2026	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	nicht öffentlich	22.10.2026	Vorberatung
Rat	öffentlich	29.10.2026	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: gez. Matthias Blanke	Fachbereichsleiter: gez. Detlef Meyer
---	--

Beschlussvorschlag:

Dem Antrag auf Anwendung des Bauturbos nach § 31 Abs. 3 BauGB 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 die Umnutzung des Gebäudes Obernstraße 21 zu einem Wellnessbereich mit Restaurant sowie des Gebäudes Obernstraße 21 A zu bis zu 12 Wohnungen.

Das Vorhaben liegt im Bebauungsplan Nr. 70 der Stadt Varel. Dieser setzt eine Geschossflächenzahl von 1,0 fest.

Das Grundstück Obernstraße 21/21a ist nach dem Bebauungsplan jedoch großteilig als Stellplatzfläche festgesetzt, und enthält nur kleine bebaubare Bereiche. Dies führt dazu, dass eine Umnutzung der oberen Geschosse des Lagergebäudes (Speicher) Obernstraße 21a zu einer Überschreitung der festgesetzten Geschossflächenzahl führt.

Eine überschlägige Berechnung ergibt eine Geschossflächenzahl von 1,72 bei einer Festsetzung von 1,0.

Insofern ist die geplante Umnutzung zu Wohnraum nur im Rahmen der Anwendung des Bauturbos nach § 31 Abs. 3 BauGB möglich.

Aufgrund der maßgeblichen Überschreitung der GFZ ist eine Beschlussfassung der städtischen Gremien erforderlich, da eine solche Abweichung im Rahmenbeschluss für die Anwendung des Bauturbos 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 Stellplätzen pro Wohneinheit auf dem Baugrundstück.

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

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

Anlagen:

Lageplan