

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 273/2026

Bebauungsplan Nr. 55, 8. Änderung „Büppel,“; hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss

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

Beschlussvorschlag:

Die Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben.
Die achte Änderung des Bebauungsplan Nr. 55 wird nebst Begründung gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) als Satzung beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 55 mit seinen sieben Änderungen ist die zulässige Bebauung hinsichtlich ihrer vertikalen Ausdehnung größtenteils ausschließlich über die Anzahl der Vollgeschosse geregelt. Diese Festsetzung erweist sich in der Praxis als nicht ausreichend, um die tatsächliche Gebäudehöhe und die daraus resultierende städtebauliche Wirkung eindeutig zu steuern.

Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, zur Wahrung eines vertraglichen Maßes der baulichen Nutzung sowie zum Schutz nachbarschaftlicher Interessen ist es daher erforderlich, ergänzend zur Anzahl der Vollgeschosse verbindliche maximale Gebäudehöhen festzusetzen. Hierdurch kann eine bessere Abstimmung zwischen Neubebauung und bestehender Bebauungsstruktur erreicht und eine angemessene Rücksichtnahme auf die Nachbarschaft sowie das Ort- und Landschaftsbild gewährleistet werden.

Die Festsetzung von Gebäudehöhen erhöht zudem die Planungs- und Rechtssicherheit für Bauherren, Nachbarn und Genehmigungsbehörden, da die zulässige bauliche Ausnutzung klar, nachvollziehbar und eindeutig bestimmt wird.

Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans wurde am 12.02.2026 im Verwaltungsausschuss gefasst.

Die Vorentwurfsunterlagen wurden in der Zeit vom 31.03. bis zum 04.05.2026 veröffentlicht; die Planunterlagen waren auf der Internetseite der Stadt veröffentlicht und konnten auch im Rathaus II eingesehen werden. Gleichzeitig fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt.

Der Verwaltungsausschuss hat am 30.07.2026 die Veröffentlichung der Entwurfsunterlagen und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Entwurfsunterlagen wurden in der Zeit vom 22.08. bis 22.09.2026 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 Planung und die eingegangenen Stellungnahmen werden in der Sitzung vorgestellt.

Anlagen:

- BP Nr. 55, 8. Ä. Planzeichnung Fassung zum Satzungsbeschluss
- BP Nr. 55, 8. Ä. Begründung Fassung zum Satzungsbeschluss
- BP Nr. 55, 8. Ä. Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung
- BP Nr. 55, 8. Ä. Abwägungsvorschläge der Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 und Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB
- BP Nr. 55, 8. Ä. Schalltechnische Stellungnahme