

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 123/2026

Beschluss über das ISEK „Marktplatz – Haferkamp,, als Grundlage für die Neuanmeldung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme im Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“

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
Siehe Sachverhalt €	€	<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: gez. Thorsten Pilger	Stellv. Fachbereichsleiter: gez. David Heimann
---	---

Beschlussvorschlag:

- Das Ergebnis des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) „Marktplatz – Haferkamp“ dient als Anmeldevoraussetzung für die Neuaufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“ und wird durch die Verwal-

- 2) Die Umsetzung der Maßnahme „Marktplatz - Haferkamp“ im Fördergebiet „Marktplatz - Haferkamp“ im Rahmen der Städtebauförderung wird beschlossen.
- 3) Die Maßnahme ist Bestandteil der Gesamtmaßnahme gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Niedersachsen.
- 4) Die Umsetzung erfolgt im Zeitraum von 2027 bis voraussichtlich 2042.
- 5) Die geschätzten Gesamtkosten der Maßnahme betragen 15.697.500 €.
Die Finanzierung erfolgt anteilig durch:
- Städtebauförderungsmittel (Bund/Land)
 - kommunalen Eigenanteil
- 6) Die Maßnahme wird in den jeweiligen jährlichen Förderanträgen angemeldet und entsprechend der Bewilligung umgesetzt.
- 7) Die Verwaltung wird beauftragt,
- die Maßnahme weiter auszuarbeiten und umzusetzen,
 - die Neuaufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“ zu beantragen
 - sowie die Abwicklung und Abrechnung sicherzustellen.
- 8) Die Stadt Varel beschließt die räumliche Abgrenzung der Gesamtmaßnahme orientiert an §§ 171b, 171e Abs. 3 BauGB
- 9) Die Stadt Varel beschließt, den durch Einnahmen und durch Städtebauförderungsmittel nicht gedeckten Teil der Ausgaben für die Finanzierung der Gesamtmaßnahme aufzubringen

Sach- und Rechtslage:

Die Stadt Varel hat in einem ca. 22,4 ha großen Betrachtungsraum ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) erstellt. Das ISEK ist Voraussetzung für die Neuanmeldung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme. Es legt städtebauliche Missstände in einem festgelegten Betrachtungsraum dar und stellt Maßnahmen zu deren Behebung zusammen.

Ziel ist eine nachhaltige Stärkung zu einer attraktiven, modernen, nachgefragten und unterschiedliche Zielgruppen ansprechenden Innenstadt. Durch die Aufwertung der an die Innenstadt angrenzenden Achse vom (historischen) Marktplatz über den Neumarktplatz bis zur Haferkamp-Straße soll die Innenstadt in Ihrer Funktion erhalten und gestärkt werden, indem Sie den Bedürfnissen der Bevölkerung entsprechend umfassend angepasst und mit dem zentralen Kerngebiet/Fußgängerzone verzahnt wird.

Die Förderung soll zur Erhaltung und Entwicklung der Innenstadt als Standort für Wohnen, Arbeiten, Wirtschaft und Kultur beitragen. Sie soll an die Innenstadtsanierung und folgende Anschlussprojekte, die ergänzend zu den baulichen Aspekten in den letzten Jahren stärker auf die Erlebnisqualität der Vareler Innenstadt abzielen, einen erneuten Schwerpunkt zur Attraktivierung öffentlicher Räume und ihrer Funktionsertüchtigung (für teilweise neue Nutzungen) setzen. Somit soll die Anziehungskraft und Verweildauer erhöht werden und die Innenstadt als Wohnstandort attraktiviert werden.

Um dies zu erzielen muss die Innenstadt als vielfältiger und lebenswerter Standort von außen (Besucher:innen der Stadt Varel) und innen (Bewohner:innen) wahrgenommen und entsprechenden Nutzungsansprüchen gerecht werden. Das Untersuchungsgebiet des ISEK „Marktplatz – Haferkamp“ nimmt aufgrund der Lage eine besondere Rolle im innerstädtischen Gefüge und damit für die Erreichung dieser Ziele ein. Dabei gilt es, diesen Bereich der Stadt Varel mit seinen Besonderheiten an die veränderten Anforderungen und Ansprüche anzupassen. Gleichzeitig müssen positive bauliche Entwicklungen aus dem privaten Bereich durch öffentliche Maßnahmen flankiert werden, sodass besonders die harten Brüche im öffentlichen Raum

und die Funktionsmängel aufgelöst werden.

In dem städtebaulichen Entwicklungskonzept wurde nachgewiesen, dass tiefgreifende städtebauliche Missstände im Betrachtungsraum vorhanden sind und sich weiter verstärken könnten (näheres siehe Anlage 1 und 3) .

Die Ergebnisse des städtebaulichen Entwicklungskonzepts werden nach Beratung im Fachausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am 12.05.2026 vorgestellt und der Bericht übergeben.

Die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen und öffentlichen Aufgabenträger wurde frühzeitig durchgeführt.

Das ISEK wurde unter Beteiligung der Bürger:innen erstellt. Am 14.04.2026 hat in der Stadt Varel eine Informationsveranstaltung für alle interessierten Bürger:innen mit ausgiebigem Meinungsaustausch und Aufnahme von Bürgeranregungen stattgefunden.

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß §139 Abs. 2 BauGB formell beteiligt

Anlagen:

- 1) Übersichtspläne zu 1a) Verkehr, 1b) Nutzungs- und Versorgungsstruktur, 1c) städtebauliche Missstände, 1d) abgeleitete Erneuerungsmaßnahmen
- 2) Maßnahmenübersicht und Kostenschätzung der Gesamtmaßnahme (KoFi)
- 3) Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept – Kurzfassung (wird nachgereicht in KW 19)