

**FÜR KOMMUNEN.
DEUTSCHLANDWEIT.
SEIT 1957.**

**STADT VAREL – INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT
„MARKTPLATZ - HAFERKAMP“**

DSK

STADT
ENTWICKLUNG

GLIEDERUNG

1. Kurze Vorstellung des ISEKs
2. Rechtsgrundlage
3. Bestandsaufnahme ISEK
4. Kosten- und Maßnahmenübersicht
5. Vorläufiger Zeitplan
6. Chancen & Herausforderungen
7. Ergebnisse der Informationsveranstaltung
8. Rückfragen & Diskussion



KURZE VORSTELLUNG DES ISEKS

Ziel & Zweck eines ISEKS

- Fördergrundlage: Dient als Voraussetzung für Städtebauförderung
- Koordinationsinstrument: Bündelt Maßnahmen und stimmt Politik, Verwaltung und Fachbereiche auf gemeinsame Ziele ab.
- Rahmen für die weitere städtebauliche Entwicklung eines Quartieres

Untersuchungsbereiche eines ISEKS

- Städtebauliche Entwicklung: Gebäudezustand, Leerstände, öffentliche Räume, Flächenpotenziale
- Soziale & demografische Entwicklung: Bevölkerungsstruktur, soziale Lage, Integrations- und Bildungsbedarfe
- Wirtschaft & Versorgung: Nahversorgung, Gewerbe, Arbeitsplatzentwicklung
- Mobilität & Klima: Verkehrsanbindung, Grünflächen, Klimaanpassung, Energie

2.

Rechtsgrundlage



ANTRAG AUF AUFNAHME IN DAS STÄDEBAUFÖRDERPROGRAMM

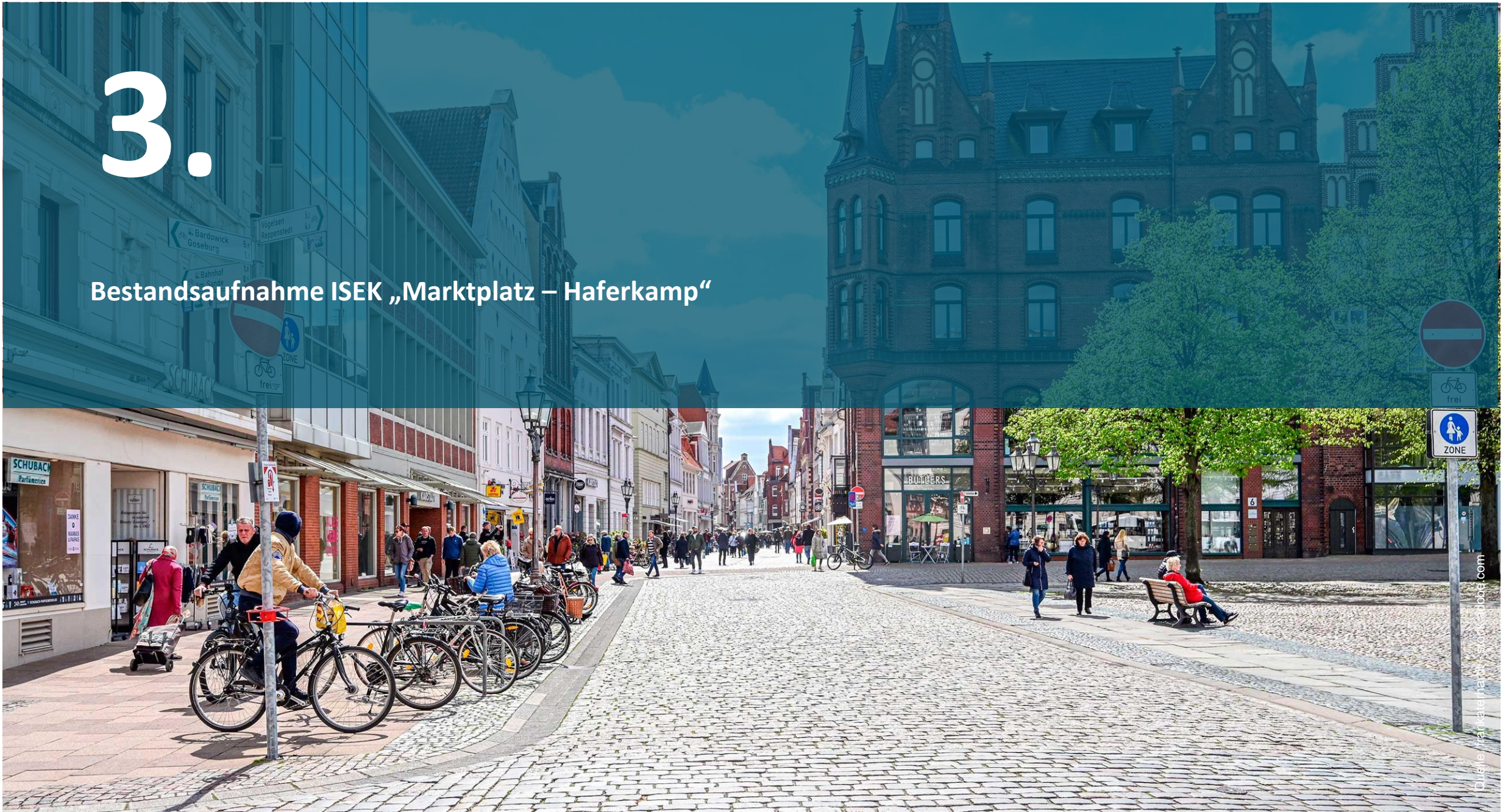
Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage

Komponente	Anmeldebegründung	Gebietskulisse
Lebendige Zentren	<ul style="list-style-type: none"> ▸ Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) ▸ Vorbereitende Untersuchungen zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes 	<p>Sanierungsgebiet (§ 142 BauGB) Erhaltungsgebiet (§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</p> <p>Maßnahmegebiet (§ 171 b, § 171 e, § 171 f BauGB)</p> <p>Untersuchungsgebiet (§ 141 BauGB)</p> <p>Durch Gemeindebeschluss</p>
Sozialer Zusammenhalt		<p>Maßnahmegebiet (§ 171 e Abs. 3 BauGB)</p> <p>Sanierungsgebiet (§ 142 BauGB)</p> <p>Erhaltungsgebiet (§ 172 BauGB)</p>
Wachstum und nachhaltige Erneuerung		<p>Stadtumbaugebiet (§ 171 b BauGB)</p> <p>Sanierungsgebiet (§ 142 BauGB)</p> <p>Städtebaulicher Entwicklungsbereich (§ 165 BauGB)</p> <p>Erhaltungsgebiet (§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</p>

3.

Bestandsaufnahme ISEK „Marktplatz – Haferkamp“

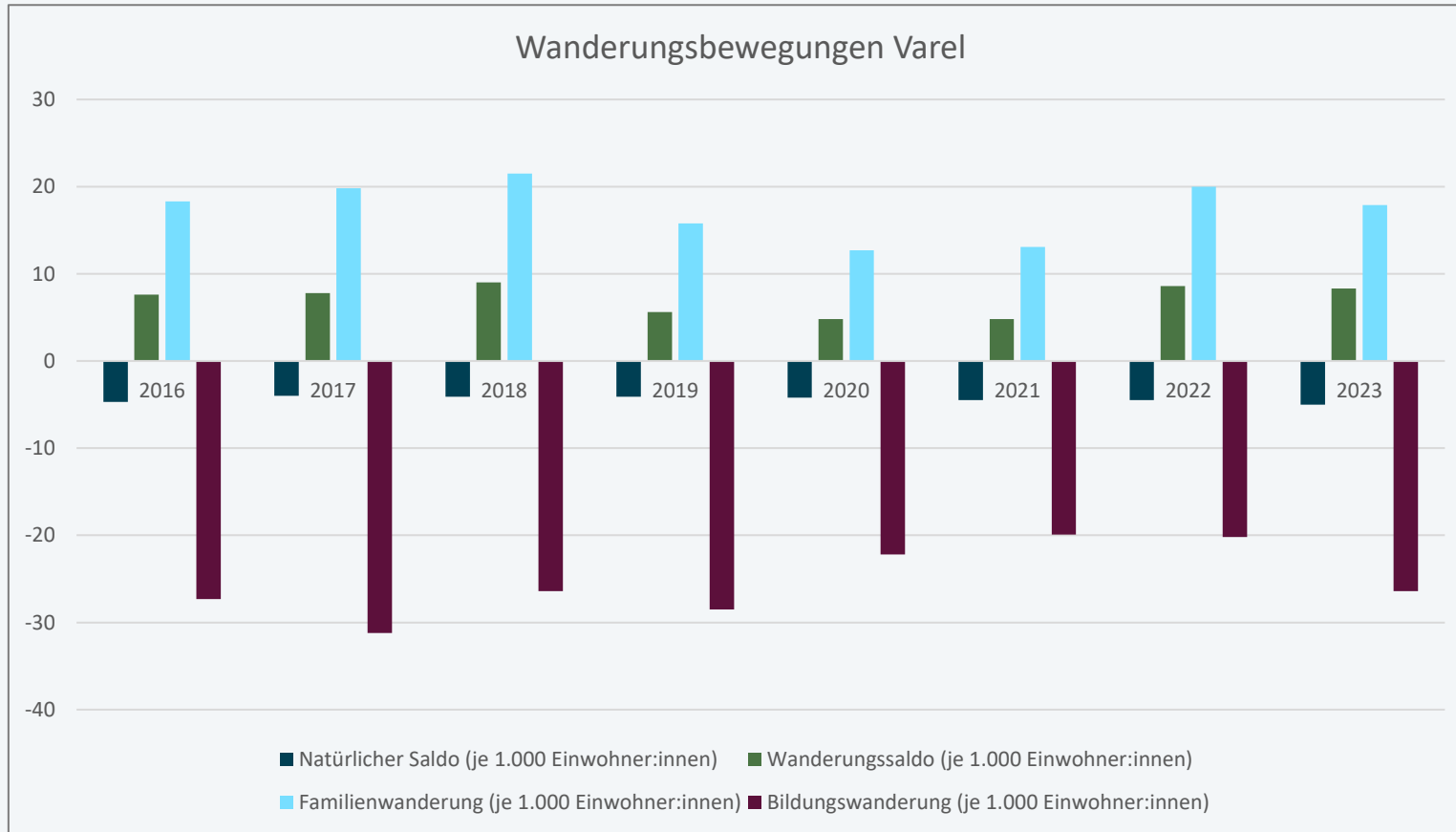


BAUSTEINE EINES ISEKS

BEISPIELE

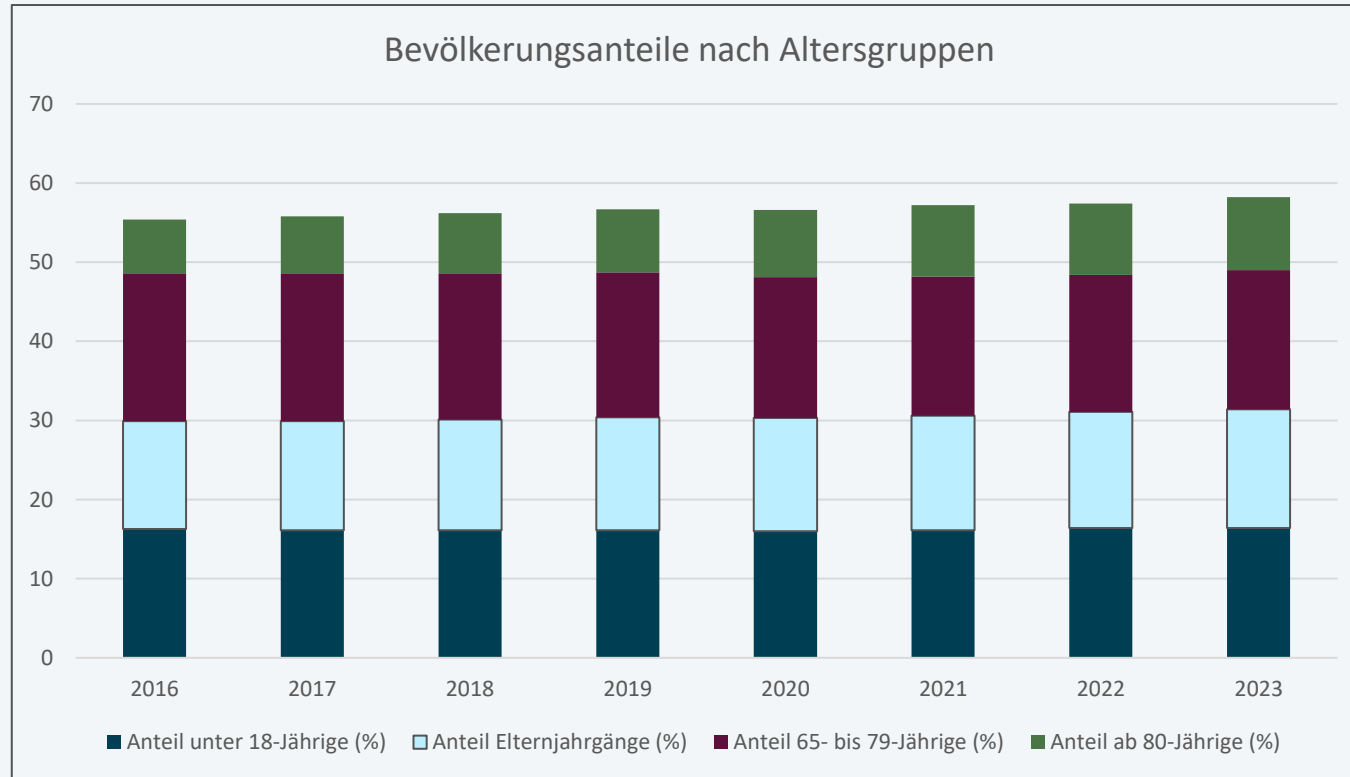


STADT VAREL



Wanderungsbewegungen Varel. Eigene Darstellung. Quelle: <https://www.wegweiser-kommune>

STADT VAREL

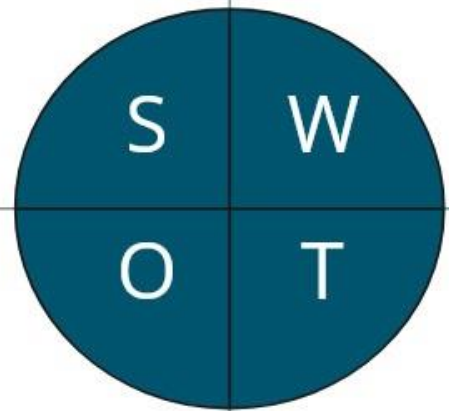


Bevölkerungsanteile nach Altersgruppen. Eigene Darstellung. Quelle: <https://www.wegweiser-kommune>

Vorläufiger Arbeitsstand

Gute verkehrliche Anbindung (Bahn und Autobahn)	Zentrale Lage zwischen Oldenbrug und Wilhelmshaven	Anbindung an das Fernradwegenetz (Tour de Fries & Nordseeküste)	Gute Gesundheitsversorgung
Historische und Denkmalgeschützte Gebäude in der Innenstadt	kurze Wegeverbindungen im Innenstadtbereich	Stabile Nachfrage nach Wohnraum & großer Familienzuzug	Landschaftliches Potenzial
Gut ausgebaute soziale Infrastruktur für div. Gruppen	Vielfältiges Kultur-, Freizeit- und Naherholungsangebot	Attraktives Einzelhandelsangebot	

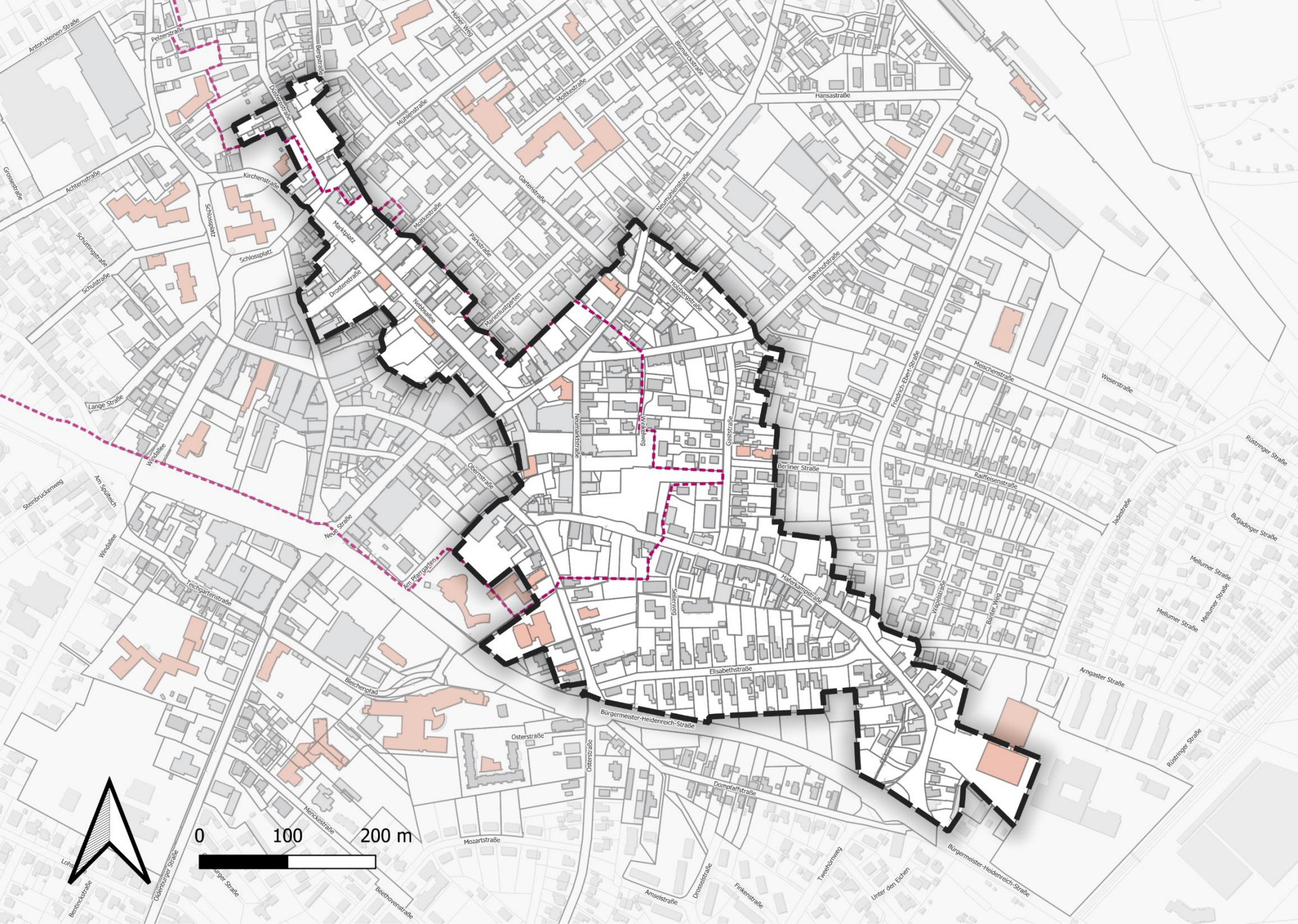
Vehrkers- und Emissionsbelastung im Stadtkern	Hohe Affinität zum PKW	Starke Abhängigkeit von externer Mobilität	Defizäre Rad- und Fußweginfrastruktur im Innenstadtbereich	Zahlreiche Nutzungskonflikte im innerörtlichen Verkehrsgefüge
	Wenig Aufenthaltsqualität in Teilen der Innenstadt	Starke Versiegelung	Diverse gestalterische Brüche in der Innenstadt	Wohnbestand stark durch Ein- & Zweifamilienhäuser geprägt
		Leerstand mehrere Gewerbeeinheiten	Hohe Belastung der erwerbstätigen Bevölkerungsgruppen	Zunehmende Zentralisierung medizinischer Leistungen außerhalb des Stadtgebiets



	Akktraktiv für junge Familien und "junge Ältere"	
Nutzung & Erschließung naturräumlicher Potenziale	Zunahme des Fernradweg-tourismus	Ausbau des Freizeitangebotes für Bewohner:innen & Tourismus
Medizinisches Versorgungszentrum als Darseinsvorsorge	Gestalterische Aufwertung der Innenstadt	

	Schrumpfung bei ausbleibendem Zuzug	Rückgang von außerschulischen Bildungsmöglichkeiten
Unattraktiv für erwerbstätige Singles	Folgen fehlender Klimaanpassung (Hitzezone, Starkregen)	Fehlende Akzeptanz zu Mobilitätsalternativen zu PKW
	Verlegung des Wochenmarktes, Neumarktplatz verliert an Attraktivität	Rückgang der Versorgungsstrukturen für Mittelzentren

Vorläufiger Arbeitsstand



BEISPIEL 1

Städtebauliche Missstände



Varel Marktplatz
Aufenthaltsqualität / Funktionskonflikte



Schwabes Garten
Geringe Qualität öffentlicher Räume

BEISPIEL 2

Städtebauliche Missstände

Bestandsaufnahme



Nebbsallee

Stadtbild – Fassadenerneuerung



Haferkampstraße

Gewerblicher Leerstand

BEISPIEL 3

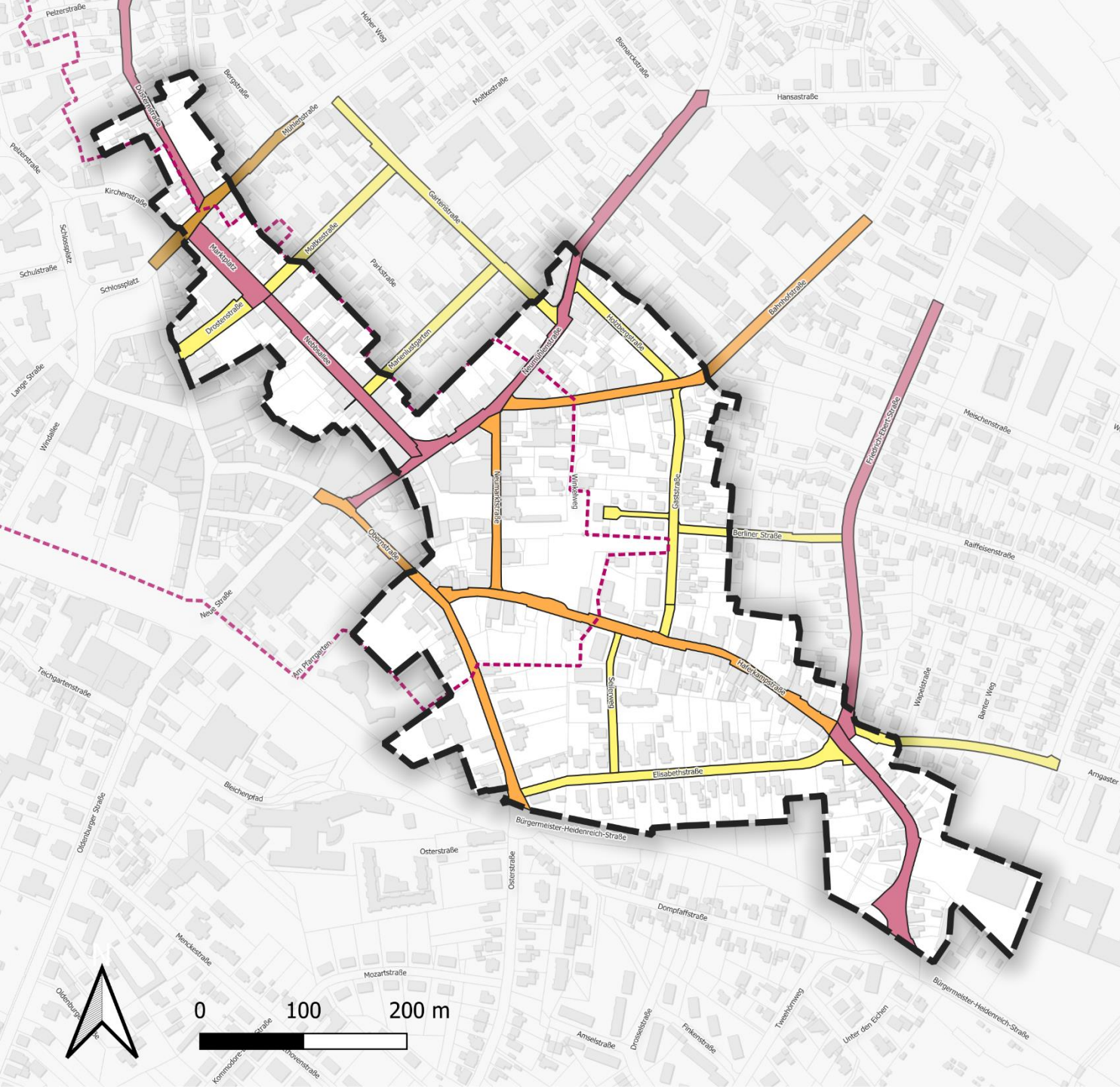
Städtebauliche Missstände



Garagen Parkplatz Haferkampstraße
Stadtbild / Funktionsanpassung







Parkplatz Düsternstraße
Funktionsanpassung




ISEK Varel
„Marktplatz - Haferkamp“

Verkehr

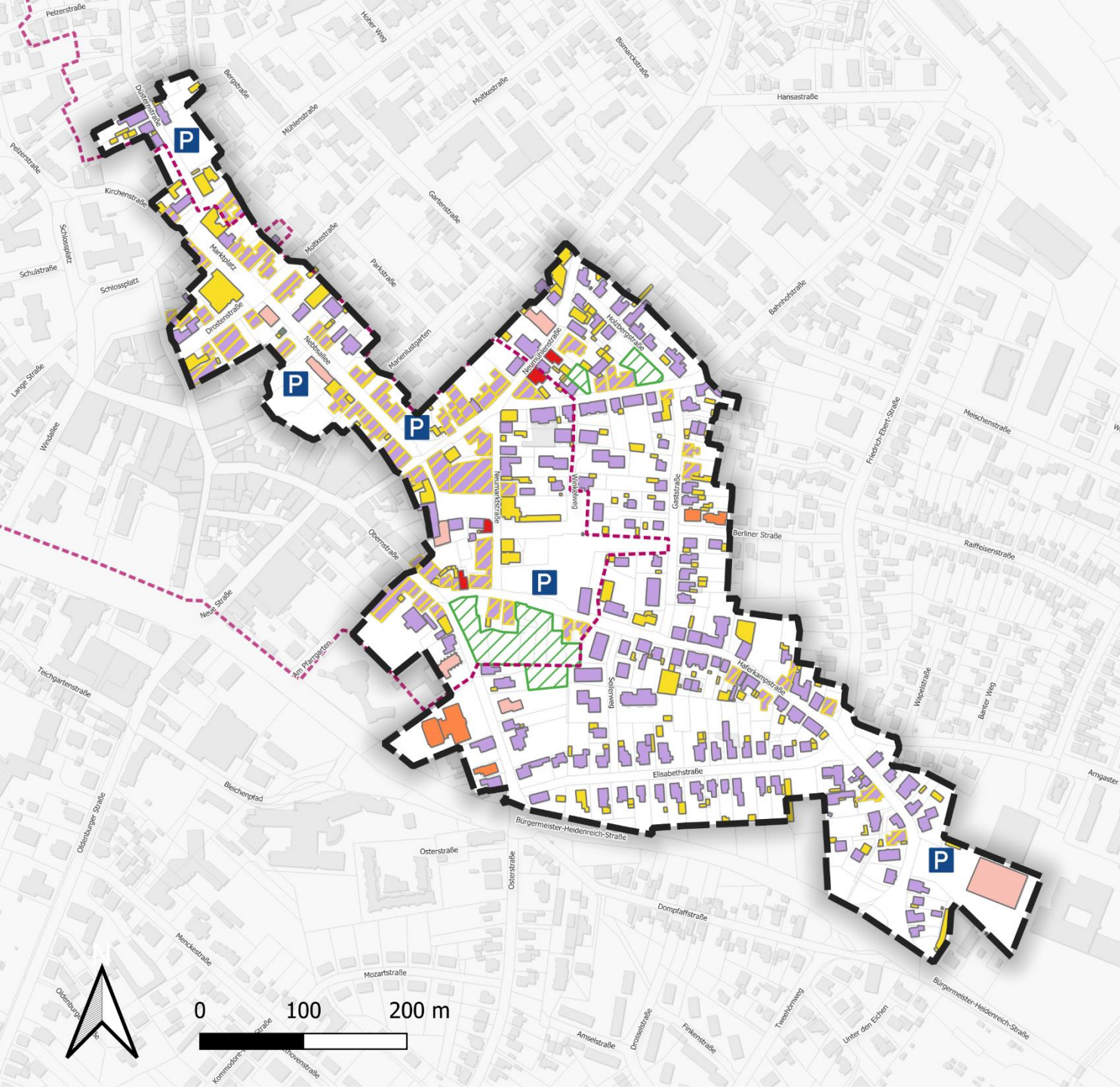
-  Kreisstraße
-  Verbindungsstraße
-  Haupterschließungsstraße
-  Nebenerschließungsstraße

 Untersuchungsgebiet

 Sanierungsgebiet
„Varel – Innenstadt“ 2002 – 2018

Vorläufiger Arbeitsstand





ISEK Varel

„Marktplatz - Haferkamp“

Nutzungs- und Versorgungsstruktur

- Öffentliche Einrichtung
- Gewerbe
- Wohnen
- Mischnutzung
- Gebäude zur Versorgung
- Leerstand
- Baulücke
- Parkplatz
- Untersuchungsgebiet
- Sanierungsgebiet „Varel – Innenstadt“ 2002 – 2018



DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH
Am Tabakquartier 50 | Loft 27
28197 Bremen



Stadt Varel
Zum Jadebusen 20
26316 Varel

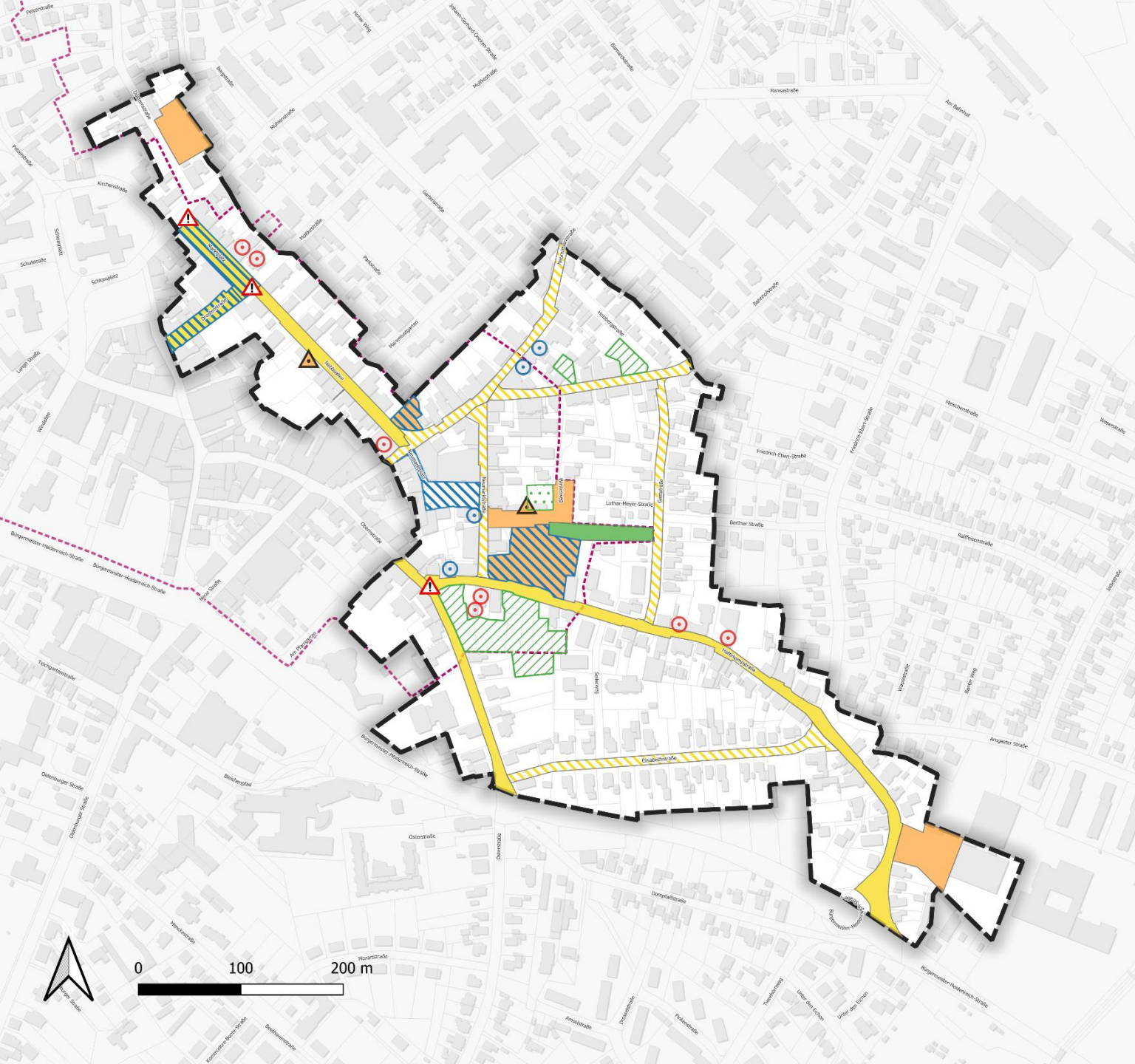
Varel
10.04.2026

Quelle:
LGLN (2026)
OpenStreetMap Contributors
eigene Darstellung

Maßstab:
1:5.000

Bearbeitung:
Lukas Röckl

Vorläufiger Arbeitsstand



ISEK Varel

„Marktplatz - Haferkamp“

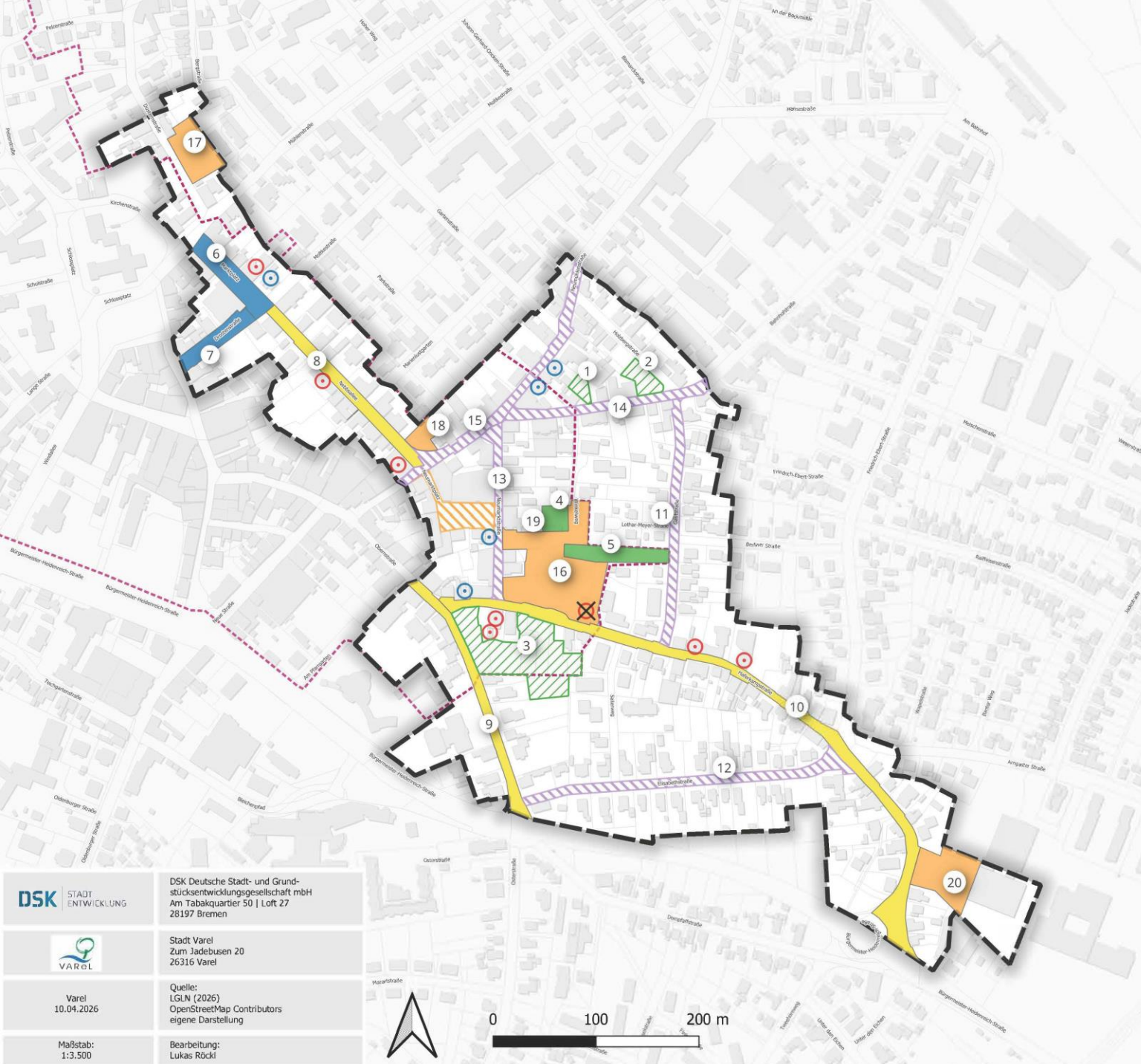
Übersicht städtebaulicher Missstände

- Leerstand Gewerbeeinheit
- Gebäude mit Sanierungsbedarf (nach augenscheinlicher Einschätzung)
- Baulücken
- Funktionsdefizit an Garagen
- Funktions- und gestalterisches Defizit an privater Grünanlage mit öffentlichem Interesse

Öffentlicher Raum

- Gestalterische Defizite / Unzureichende Aufenthaltsqualität
- Funktions- und Substanzdefizite an Straßen
- Punktuelle Funktions- und Substanzdefizite an Straßen
- Funktionsdefizite an Parkplätzen
- Funktions-, Substanz- und gestalterische Defizite an Grünanlagen
- Unübersichtliche Verkehrssituation
- Untersuchungsgebiet
- Sanierungsgebiet „Varel – Innenstadt“ 2002 – 2018

Vorläufiger Arbeitsstand



Übersicht der Erneuerungsmaßnahmen

- Modernisierung von Gewerbegebäuden
- Modernisierung von Wohngebäuden
- Abriss von Wohngebäuden
- Stadtbildverbesserung – Schließen von Baulücken
- 1 Bahnhofstraße
- 2 Bahnhofstraße Ecke Holzbergstraße
- 3 Haferkampstraße
- Aufwertung und Nutzungsanreicherung öffentlicher und privater Grünflächen
- 4 Garten Neumarktplatz (privat)
- 5 Schwabes Garten (öffentlich)
- Aufwertung und Umgestaltung im Hauptgeschäftsbereich
- 6 Marktplatz
- 7 Drostenstraße
- Funktionsanpassung und Umgestaltung von übergeordneten Quartierserschließungen
- 8 Nebbsallee
- 9 Obernstraße
- 10 Haferkampstraße
- Punktuelle Umgestaltung von Quartierserschließungen
- 11 Gaststraße
- 12 Elisabethstraße
- 13 Neumarktstraße
- 14 Bahnhofstraße
- 15 Neumühlenstraße
- Punktuelle Umgestaltung Neumarktplatz
- Umgestaltung / Herstellung von Parkplätzen
- 16 Wochenmarkt Haferkampstraße
- 17 Parkplatz Düsterstraße
- 18 Parkplatz Neumühlenstraße
- 19 Garagen Winkelweg
- 20 Parkplatz Hallenbad
- Untersuchungsgebiet
- Sanierungsgebiet „Varel – Innenstadt“ 2002 – 2018

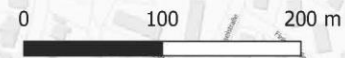
Vorläufiger Arbeitsstand

DSK STADT ENTWICKLUNG
DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH
Am Tabakquartier 50 | Loft 27
28197 Bremen

VAREL
Stadt Varel
Zum Jadebusen 20
26316 Varel

Varel
10.04.2026
Quelle:
LGLN (2026)
OpenStreetMap Contributors
eigene Darstellung

Maßstab:
1:3.500
Bearbeitung:
Lukas Röckl



4.

Kosten- & Maßnahmenübersicht



Maßnahmen	Kostenschätzung
1 Vorbereitende und begleitende Tätigkeiten	1.350.000 €
2 Ordnungsmaßnahmen	
2.1 Grunderwerb	450.000 €
2.2 Umzug von Bewohner:innen und Betrieben	40.000 €
2.3 Bodenordnung	45.000 €
2.4 Freilegung von Grundstücken	275.000 €
2.5 Erschließungsanlagen	
2.5.1 Umfassende Erneuerungen von Straßen und Plätzen	5.397.500 €
2.5.2 Gestaltung eines Platzes und einer Stellplatzanlage	1.995.000 €
2.5.3 Aufwertung und Qualifizierung Straßen und Plätzen	910.000 €
2.5.4 Sonstige Ordnungsmaßnahmen	450.000 €
2.5.5 Neuordnung und Qualifizierung von Grünanlagen	170.000 €
2.6 Baumaßnahmen	
2.6.1 Umbau / Modernisierungsmaßnahmen (Zuschüsse)	265.000 €
2.6.2 Bau einer öffentlichen Tiefgarage	1.800.000 €
2.6.3 Bau einer Gemeinbedarfseinrichtung	3.300.000 €
Gesamtsumme	16.447.500 €

Position	Kostenschätzung
Summe der Ausgaben	16.447.500 €
B. Einnahmen	
Erlöse aus der Veräußerung von Grundstücken	
Einnahmen aus der Bewirtschaftung von Grundstücken	750.000 €
Ausgleichsbeträge	<i>nicht einschätzbar</i>
Erschließungsbeiträge	<i>werden nicht erhoben</i>
sonstige Einnahmen	
<i>Summe der Einnahmen</i>	<i>750.000 €</i>
C. durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten (Nettogesamtkosten)	15.697.500 €
D. Finanzierung	
1. zu finanzierende Summe	15.697.500 €
2. Anteil Bund (1/3 von gesamt)	5.232.500 €
3. Anteil Niedersachsen (1/3 von gesamt)	5.232.500 €
4. Gesamtsumme Fördermittel (2/3 von gesamt)	10.465.000 €
5. Anteil Stadt Varel (1/3 von gesamt)	5.232.500 €
6. Anteil Stadt Varel p.a. bei einer 10-jährigen Laufzeit	523.250 €

5.

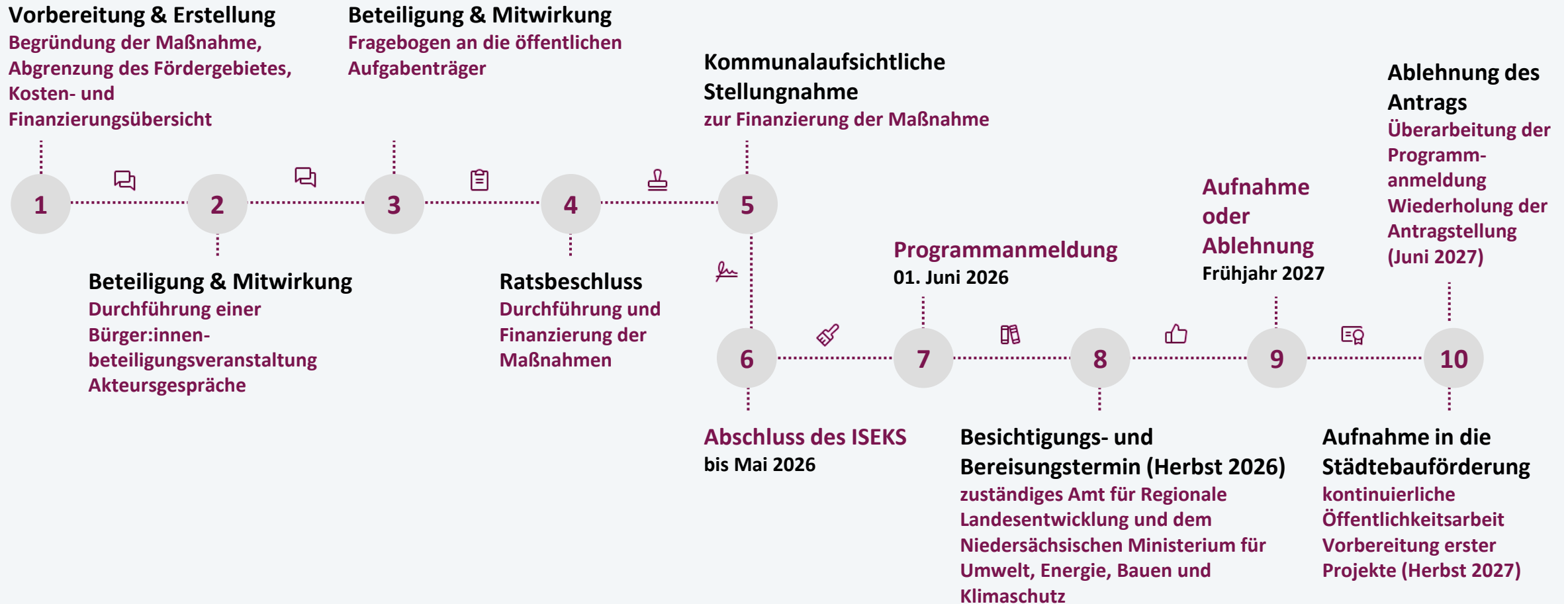
Vorläufiger Zeitplan



ABLAUF

10 Schritte zur Förderung

Herangehensweise



6.

Chancen & Herausforderungen



CHANCEN & HERAUSFORDERUNGEN



7.

Informationsveranstaltung mit Bürger:innen der Stadt Varel
Am 14.04.2026 – Stadt Varel, Rathaus I



ERGEBNISSE DER INFORMATIONSV ERANSTALTUNG

Bürger:innenbeteiligung

Verfahren & Beteiligung

Transparenz & weitere Partizipation erwünscht

- Unterlagen online zugänglich machen
- Wunsch nach weiteren Beteiligungsformaten
- Jugendliche & junge Varelener stärker einbinden

Aufenthaltsqualität

Soziales Miteinander & Freiflächen stärken

- Fehlende Freiflächen & Spielplätze in der Innenstadt
- Mangelnde Attraktivität speziell für junge Familien, Jugendliche und Kinder
- Mangel an konsumfreien Aufenthaltsräumen
- Konkrete Vorschläge: Trinkwasserspender & Gastronomiekonzept

Stadtgrün & Klima

Entsiegelung & Klimaanpassung priorisieren

- Zu wenig schattenspendendes Stadtgrün
- Entsiegelungen gefordert
- Apell: Vorbildfunktion beim Schutz von Randflächen / Baumbestand; aus der Beobachtung, dass private Eigentümer bei Grundstücksentwicklung Grün radikal entfernen.

Stadtbild

Qualitäten stärken & Defizite beheben

- Wichtige Kulturpunkte im Stadtbild nicht sichtbar
→ Ansatz einer Kulturmeile im Verlauf des Untersuchungsgebietes von Marktplatz bis Neumarktplatz
- Viele Abbruchkanten / städtebauliche Brüche am Rande der Fußgängerzone erschweren die Etablierung des Einzelhandels; keine attraktiven Zugänge zum zentralen Kerngebiet
- Innenstadt bietet noch Verbesserungspotential

ERGEBNISSE DER INFORMATIONSV ERANSTALTUNG

Bürger:innenbeteiligung

Quartier Haferkamp

Verhältnis von öffentlichen & privaten Investitionen

- Nachfrag zu Art und Umfang der privaten Investitionen
- ISEK fokussiert öffentliche Maßnahmen
- Tiefgarage wird kritisch betrachtet, auch aufgrund des Baumbestandes.

Wochenmarkt

Gestaltungsfrage ist offen

- Mögliche Verlegung des Wochenmarktes sorgte für Diskussionsbedarf.
- ISEK betrachtet aufgrund positiver Entwicklung des Wochenmarktes die mögliche Entwicklung des Neumarktplatzes und Umstrukturierung des Wochenmarktes im Falle baulicher Veränderungen

Verkehr & Mobilität

Verkehrsberuhigung & Erreichbarkeit

- Verkehrslage am Marktplatz wurde als belastend empfunden
- **Verkehrsberuhigung notwendig**
- **Parkraummanagement verbessern**
- Erreichbarkeit zu Fuß und mit dem Fahrrad soll verbessert werden.
- **Varel muss als Mittelstadt die motorisierte Erreichbarkeit gewährleisten.**
- Frage nach ÖPNV-Konzept: nicht Teil des ISEKs

Erinnerungskultur & Sonstiges

Konkrete Bedarfe

- Schwabes Garten als Gedenkort gestalten
- Bibliothek benötige Räumlichkeiten: Anregung, denkmalgeschützte Garagen dafür zu nutzen.
- Fördermittel im Sinne der Bürger:innen einsetzen

VIELEN DANKE FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!

Ende der Präsentation

KONTAKT



Klaus von Ohlen

Büro Bremen
Am Tabakquartier 50
28197 Bremen

klaus.vonohlen@dsk-gmbh.de



Svenja Dirschbacher

Büro Bremen
Am Tabakquartier 50
28197 Bremen

svenja.dirschbacher@dsk-gmbh.de