

STADT VAREL

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

„Marktplatz – Haferkamp“

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) „Marktplatz – Haferkamp“

Stadt Varel

Mai 2026

Auftraggeber

Stadt Varel

Der Bürgermeister

Windallee 4

26316 Varel

Kontakt:

David Heimann

Stellv. Fachbereichsleiter Planung und Bau

Tel.: 04451/126260

Auftragnehmer

**DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft
mbH**

Am Tabakquartier 50 / Büroloft 27-30

28197 Bremen

Kontakt:

Svenja Dirschbacher

Tel.: 0421 / 897 699 20

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkungen	5
Anlass und Zielsetzung	5
Die Stadt Varel	5
Rechtliche Rahmenbedingungen	6
Das Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“	7
Herangehensweise	9
1. SWOT-Analyse	11
2. Abgrenzung des Untersuchungsgebietes „Marktplatz – Haferkamp“	12
3. Umsetzungsstrategie und Erneuerungskonzept	16
3.1. Modernisierung und Sanierung von Gebäuden	18
3.2. Stadtbildverbesserungen – Qualifizierte Entwicklung/Schließung von Baulücken	19
3.3. Aufwertung und Nutzungsanreicherung von Grünflächen	20
3.4. Aufwertung und Umgestaltung im Hauptgeschäftsbereich	20
3.5. Funktionsanpassung und Umgestaltung von Quartierserschließungen	21
3.5.1. Funktionsanpassung und Umgestaltung von übergeordneten Quartierserschließung	21
3.5.2. Punktuelle Umgestaltung von Quartierserschließungen	22
3.5.3. Punktuelle Umgestaltung des Neumarktplatzes	23
3.6. Umgestaltung oder Herstellung von Stellplatzanlagen	23
3.6.1. Umfassende Umgestaltung des Parkplatzes Haferkamp	23
3.6.2. Parkplatz Düsternstraße	26
3.6.3. Parkplatz Hallenbad	Fehler! Textmarke nicht definiert.
4. Gesamtkosten- und Finanzierungsübersicht	26
5. Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung	33
5.1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB)	33
5.2. Bürger:innen- und Akteursbeteiligung	33
6. Umsetzungsempfehlung und Verfahren	34
6.1. Wahl des Sanierungsverfahrens	34
6.2. Begründung des umfassenden Sanierungsverfahrens	34
6.3. Abgrenzung des Sanierungsgebietes	35
6.4. Weiteres Verfahren und Förderkulisse	35
Anhang	1
Beteiligung Träger öffentlicher Belange	1

Vorbemerkungen

Anlass und Zielsetzung

Die Stadt Varel ist ein Mittelzentrum im Landkreis Friesland und übernimmt wichtige Versorgungs-, Wohn- und Arbeitsfunktionen für ihr Umland. Durch ihre Lage am Jadebusen, die Nähe zur Nordseeküste sowie die Anbindung an die Metropolregion Nordwest verfügt Varel über eine besondere Bedeutung als Wohn-, Wirtschafts- und Tourismusstandort.

Im Auftrag der Stadt Varel erstellte die DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH das vorliegende Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (kurz ISEK) für den Bereich Marktplatz und dem Quartier Haferkamp für die Stadt Varel, sowie deren funktionaler Verbindungsachse über die Nebbsallee und Teilbereiche der Neumühlenstraße. Während der Erstellung des ISEKs für die Stadt Varel wurde deutlich, dass diverse städtebauliche Missstände nach § 136 BauGB im Untersuchungsgebiet in erheblicher Weise vorliegen. **Die Stadt Varel beabsichtigt auf Basis dieses ISEKs, noch im Jahr 2026 einen Antrag auf Aufnahme in ein Städtebauförderungsprogramm zu stellen.**

Darüber hinaus dient das vorliegende Konzept als Grundlage für die Akquirierung weiterer Fördermittel, die für die Umsetzung von den im Erneuerungskonzept dargelegten Maßnahmen herangezogen werden können.

Die Stadt Varel

Der historische Stadtkern Varels bildet das zentrale städtebauliche und funktionale Herz der Stadt. Insbesondere der Bereich rund um die Fußgängerzone mit dem Schlossplatz, Schlosskirche, der Oberstraße sowie angrenzenden Straßen und Plätzen prägt das Stadtbild. Historische Bausubstanz, kleinteilige Strukturen, Plätze und Wegebeziehungen tragen wesentlich zur Identität und Aufenthaltsqualität dieses Bereichs bei.

Einen bedeutenden Beitrag zur Entwicklung der Innenstadt leisteten in der Vergangenheit städtebauliche Sanierungsmaßnahmen. Ziel dieser Maßnahmen war es unter anderem, die verkehrliche Situation zu verbessern, den öffentlichen Raum aufzuwerten, Nutzungen zu ordnen und private Investitionen zu aktivieren. In diesem Zusammenhang konnten Straßenräume neugestaltet, Plätze aufgewertet sowie einzelne Gebäude modernisiert und instandgesetzt werden. Zudem wurden funktional und strukturell störende Nutzungen verlagert oder neu geordnet und damit wichtige Impulse für die Innenstadtentwicklung gesetzt.

Trotz dieser Maßnahmen stehen Teilbereiche der Innenstadt von Varel – wie viele Innenstädte kleiner und mittlerer Zentren – vor tiefgreifenden strukturellen Herausforderungen. Hierzu zählen insbesondere der demografische Wandel mit einer alternden Bevölkerung, veränderte Anforderungen an die medizinische und soziale Infrastruktur sowie eine zunehmende Zentralisierung von Versorgungsangeboten. Gleichzeitig führen veränderte Konsumgewohnheiten, insbesondere durch den wachsenden Onlinehandel, sowie ein anhaltender Strukturwandel im Einzelhandel zu Funktionsverlusten und Leerständen in zentralen Lagen. Ergänzend verstärken Nutzungskonkurrenzen, eine hohe Verkehrsbelastung und qualitative Defizite im öffentlichen Raum die Attraktivitätsverluste.

In der Folge geraten gewachsene Zentren in ihrer Funktion als Orte der Versorgung, Begegnung und Identifikation zunehmend unter Druck. Vor diesem Hintergrund besteht die zentrale Herausforderung darin, die Innenstadt als multifunktionalen, klimaangepassten und sozial integrierenden Raum weiterzuentwickeln und neue Nutzungsperspektiven zu erschließen.

Konkret soll im Rahmen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) der Bereich Marktplatz und das Quartier Haferkamp in der Stadt Varel vertieft betrachtet werden. Die Haferkampstraße nimmt aufgrund ihrer Lage und Funktion eine besondere Rolle im innerstädtischen Gefüge ein und stellt eine wichtige Verbindung zwischen dem zentralen Innenstadtbereich und angrenzenden Wohn- und Versorgungsstrukturen dar.

Der Straßenraum sowie die angrenzenden Grundstücke sind durch eine heterogene Nutzungsstruktur aus Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen geprägt. Diese funktionale Mischung hat jedoch in den vergangenen Jahren deutlich an Stabilität und Qualität verloren. Zunehmende Leerstände und mindernutzte Gebäude weisen auf strukturelle Funktionsverluste hin und beeinträchtigen die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Gebietes.

Gleichzeitig treten erhebliche städtebauliche Defizite im öffentlichen Raum zutage. Gestalterische Mängel, eine hohe Versiegelung sowie eine überwiegend verkehrsorientierte Flächennutzung führen zu einer deutlich eingeschränkten Aufenthaltsqualität und mindern die Attraktivität des gesamten Bereichs. In der Summe entsteht ein Funktions- und Qualitätsverlust, der die Entwicklungsperspektiven des Quartiers zunehmend einschränkt und einen erhöhten Handlungsbedarf begründet.

Ziel der Bearbeitung im Rahmen des ISEK ist es, die bestehenden städtebaulichen, funktionalen und gestalterischen Defizite systematisch zu analysieren, Entwicklungspotenziale herauszuarbeiten und integrierte Ziel- und Maßnahmenansätze für eine zukunftsfähige Entwicklung der Haferkampstraße zu formulieren. **Mit dem ISEK wird die Grundlage für die Antragstellung zur Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm geschaffen.** Die Erarbeitung integrierter städtebaulicher Entwicklungskonzepte ist dabei eine zentrale Voraussetzung für die Gewährung von Fördermitteln im Rahmen der Bund-Länder-Städtebauförderung. Entsprechend den programmatischen Anforderungen sind insbesondere Aspekte der Nutzungsvielfalt, der Aufwertung des öffentlichen Raums, der verkehrlichen Neuordnung, der Klimaanpassung sowie der Aktivierung privater Akteurinnen und Akteure zu berücksichtigen.

Gemäß Baugesetzbuch § 171 a-e sollen Maßnahmen der Stadtentwicklung insbesondere dazu beitragen, Anpassungen an strukturelle Veränderungen zu ermöglichen sowie die Funktionsfähigkeit und Attraktivität von Stadt- und Ortsteilen nachhaltig zu sichern und weiterzuentwickeln. In diesem Kontext bildet das ISEK die strategische Grundlage für eine abgestimmte und langfristig angelegte Entwicklung des Untersuchungsgebietes.

Rechtliche Rahmenbedingungen

Gemäß Verwaltungsvereinbarung (VV) Städtebauförderung von 2024 ist die Grundvoraussetzung für die Anmeldung einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme zur Aufnahme in ein Städtebauförderprogramm die Vorlage eines unter Beteiligung der Bürger:innen entwickelten Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK), in dem Ziele und Maßnahmen im Fördergebiet dargestellt werden. Im ISEK ist

außerdem eine Auseinandersetzung mit den Themen Klimaschutz und Klimafolgenanpassung sowie die Ableitung konkreter Ziele und Maßnahmen erforderlich. Darüber hinaus ist je nach anschließender Gebietskulisse die Vorlage von Vorbereitenden Untersuchungen nach [§ 141 BauGB](#) erforderlich.

Wesentliche Kriterien sind eine aktive Bürger:innenbeteiligung, die Einbettung in ein gesamtstädtisches Konzept sowie die Abstimmung mit regionalen Strategien. Inhaltlich sind aus einer thematischen Bestandsanalyse und einem darauf aufbauenden Stärken-Schwächen-Profil Ziele und Leitlinien abzuleiten, Handlungsfelder darzustellen und Maßnahmen zu entwickeln. Ein weiterer Baustein ist die Erstellung einer Kosten- und Finanzierungsübersicht. Anforderungen an Barrierefreiheit und den Klimaschutz sind zu erfüllen und die Aktualität des Konzeptes ist sicherzustellen. Das vorliegende Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept trägt diesen Anforderungen in großen Teilen Rechnung. Die in Kapitel 4 enthaltene *Gesamtkosten- und Finanzierungsübersicht* (KoFi) mit Kostenschätzungen zu den entwickelten Einzelmaßnahmen stellt die gemäß den Vorgaben der Städtebauförderung erforderliche Grundlage für die Aufnahme in die Städtebauförderung dar. Die in einer KoFi zu hinterlegenden Kostenansätze sind jahresaktuell zu ermitteln und unterliegen den starken Schwankungen der Planungs- und Baukosten. Zudem ergeben sich fortlaufend Änderungen hinsichtlich der Vorgaben in der Städtebauförderung. Zur Antragstellung auf Aufnahme in die Städtebauförderung muss die KoFi nach der aktuellen Mustervorlage des zuständigen Ministeriums erarbeitet werden.

Das Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“

Um den identifizierten städtebaulichen Missständen im Stadtkern Varel strukturiert und nachhaltig begegnen zu können, strebt die Stadt Varel die Aufnahme in das Bund-Länder-Förderprogramm **„Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“** an. Das Programm unterstützt Kommunen dabei, gewachsene Stadt- und Ortskerne in ihrer Funktion als multifunktionale Orte für Handel, Dienstleistungen, Wohnen und Kultur zu erhalten und weiterzuentwickeln. Die Stärkung der Innenentwicklung findet dabei auch ihre rechtliche Verankerung in [§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB](#), der die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ als abwägungsrelevanten Belang in der Bauleitplanung ausdrücklich hervorhebt. Das vorliegende ISEK bildet die konzeptionelle Grundlage für die Fördergebietsanmeldung und stellt die Entwicklungsziele sowie die geplanten Maßnahmen dar, die im Falle einer erfolgreichen Programmaufnahme umgesetzt werden sollen.

Der Bund beteiligt sich an der Finanzierung der förderfähigen Kosten von Maßnahmen der Innenentwicklung anteilig mit einem Drittel, analog dem Grundprogramm der Städtebauförderung. Die Bundesmittel sind durch Landes- und kommunale Mittel – mit jeweils einem weiteren Drittel – zu komplementieren.

Gemäß [Art. 6 Abs. 1](#) der „Verwaltungsvereinbarung über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder nach [Artikel 104 b des Grundgesetzes](#) zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen“ sind die „Finanzhilfen des Bundes zur Förderung von ‚Lebendigen Zentren‘ [...] für die Anpassung, Stärkung, Revitalisierung und zum Erhalt von Stadt- und Ortskernen, historischen Altstädten, Stadtteilzentren und Zentren in Ortsteilen, zur Profilierung und Standortaufwertung sowie zum Erhalt und zur Förderung der

Nutzungsvielfalt“ einzusetzen und zwar für die „Entwicklung zu attraktiven und identitätsstiftenden Standorten für Wohnen, Arbeiten, Wirtschaft und Kultur“.¹

Maßnahmen des Klimaschutzes bzw. zur Anpassung an den Klimawandel, insbesondere durch Verbesserung der grünen Infrastruktur (beispielsweise des Stadtgrüns) sind im Rahmen der Gesamtmaßnahme Voraussetzung für die Förderung. Die Maßnahmen müssen in angemessenem Umfang erfolgen. Mindestens eine Maßnahme muss im Zuwendungszeitraum nach Maßgabe dieser Verwaltungsvereinbarung erfolgen.

Die folgenden Maßnahmen sind nach [Art. 4](#) der VV Städtebauförderung 2024 förderfähig. Ein Großteil von ihnen ist auch für die Entwicklung des Untersuchungsgebietes „Marktplatz - Haferkamp“ der Stadt Varel erforderlich und daher im ISEK vorgesehen:

- „Vorbereitung der Gesamtmaßnahme einschließlich vorbereitender Untersuchungen nach [§141 BauGB](#) sowie Erarbeitung und Fortschreibung integrierter städtebaulicher Entwicklungskonzepte,
- Maßnahmen des Klimaschutzes, zur Anpassung an den Klimawandel, zur Verbesserung der grünen und blauen Infrastruktur (u.a. energetische Gebäudesanierung, Bodenentsiegelung, Flächenrecycling, Stärkung der doppelten Innenentwicklung, Nutzung klimaschonender Baustoffe, Schaffung/Erhalt oder Erweiterung von Grünflächen und Freiräumen, Vernetzung von Grün- und Freiflächen, Begrünung von Bauwerksflächen, Erhöhung der Biodiversität),
- Verbesserung der klimafreundlichen Mobilität, insbesondere der Nahmobilität,
- Bau- und Ordnungsmaßnahmen,
- Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze), zur Erneuerung des baulichen Bestandes,
- Maßnahmen der Revitalisierung von Brachflächen einschließlich Nachnutzung und Zwischennutzung,
- Maßnahmen des städtebaulichen Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, zum Erhalt und zur Sicherung des bau- und gartenkulturellen Erbes sowie stadtbildprägender Gebäude,
- Maßnahmen zur Sicherung der Daseinsvorsorge,
- Maßnahmen der Barrierefreiheit und -armut,
- Maßnahmen zum Einsatz digitaler Technologien (städtebauliche Vernetzung von Infrastrukturen, Daten, Netzen),
- Maßnahmen zum Umgang mit Gebäudeleerständen (z. B. Zwischenerwerb),
- Quartiersmanagement, Leistungen von Beauftragten, Beratung von Eigentümern/Eigentümerinnen,
- interkommunale Maßnahmen, insbesondere von kleineren Städten und Gemeinden, sowie Stadt-Umland-Kooperationen, einschließlich Maßnahmen zur Bildung interkommunaler Netzwerke und Kooperationsmanagement,
- Maßnahmen zur Steigerung der Baukultur, insbesondere der Planungs- und Prozessqualität,
- Maßnahmen mit hohem Innovations- und Experimentiercharakter in außerordentlichen Stadtentwicklungsformaten, Beteiligung und Mitwirkung von Bürgerinnen und Bürgern“ (auch „Tag der Städtebauförderung“)²

In [Art. 6 Abs. 3](#) der VV Städtebauförderung 2024 steht zu programmspezifischen Maßnahmen folgendes:

¹ Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (2024): Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2023 / 2024

² Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (2024): Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2023 / 2024

„Die Fördermittel können insbesondere eingesetzt werden zur/für:

- bauliche Maßnahmen zum Erhalt des baukulturellen Erbes, die Aktivierung von Stadt- und Ortskernen, die Anpassung an den innerstädtischen Strukturwandel, u. a. bei zentralen Versorgungsbereichen, die durch Funktionsverluste, insbesondere gewerblichen Leerstand, bedroht oder davon betroffen sind, Sicherung der Versorgungsstruktur zur Gewährleistung der Daseinsvorsorge,
- Sicherung und Sanierung erhaltenswerter Gebäude, historischer Ensembles oder sonstiger baulicher Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie die Modernisierung und Instandsetzung oder den Aus- und Umbau dieser Gebäude oder Ensembles; Maßnahmen zur Sicherung und Sanierung besonders erhaltenswerter Bausubstanz sowie die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung des historischen Stadtbildes und Stadtgrundrisses,
- Erhalt und Weiterentwicklung des innerstädtischen öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze),
- Erneuerung des baulichen Bestandes,
- klimafreundlichen Mobilität und Erreichbarkeit der Zentren sowie ein konfliktfreies und sicheres Miteinander der unterschiedlichen Mobilitätsformen, insbesondere durch Optimierung der Fußgängerfreundlichkeit und alternativer Mobilitätsformen, eine bessere Vernetzung von Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Erholung sowie durch Sicherstellung der Nahversorgung,
- Quartiers- und Citymanagement bzw. Management der Zentrenentwicklung, Leerstandsmanagement, die Beteiligung von Nutzungsberechtigten und von deren Beauftragten im Sinne von § 138 BauGB sowie von Immobilien- und Standortgemeinschaften“³

Herangehensweise

In der Startphase des Prozesses wurden zunächst die Rahmenbedingungen sowie die Zielsetzungen für die Erarbeitung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) für die Stadt Varel erörtert. Darauf aufbauend wurden relevante Materialien zusammengestellt und ausgewertet. Hierzu zählten unter anderem Einwohner- und Sozialdaten, bestehende Fachkonzepte (z. B. Einzelhandelskonzept, integrierte Stadtentwicklungskonzepte, Mobilitäts- oder Klimaschutzkonzepte) sowie weitere städtebaulich relevante Planungen und Untersuchungen.

Im Rahmen dieser Vorarbeiten konnten erste räumliche Schwerpunkte und thematische Handlungsfelder identifiziert werden, die im weiteren Prozess vertieft untersucht wurden. Im Zuge der Begehung des Untersuchungsgebietes „Marktplatz – Haferkamp“ fiel insbesondere die heterogene Bebauungs- und Nutzungsstruktur sowie der teilweise sanierungsbedürftige Gebäude- und Straßenbestand auf. Ergänzende Analysen – unter anderem zur Alters- und Haushaltsstruktur – deuteten darauf hin, dass im näheren Umfeld der Haferkampstraße ein im Vergleich zum städtischen Durchschnitt hoher Anteil älterer Bevölkerungsgruppen lebt, wodurch sich Hinweise auf einen anstehenden Generationenwechsel und damit verbundene städtebauliche und soziale Herausforderungen ergeben.

Erhebung und Beteiligung

Parallel zur Auswertung der vorhandenen Grundlagen wurden eigene Erhebungen durchgeführt. Dazu zählten eine erste orientierende Vor-Ort-Begehung sowie eine zweite, vertiefende Begehung zur Bewertung des allgemeinen Gebäudezustands und des öffentlichen Raums. Ergänzend wurden Gespräche mit

³ Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (2024): Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2023 / 2024

relevanten Akteurinnen und Akteuren aus dem Untersuchungsgebiet sowie mit Vertreterinnen und Vertretern von Institutionen, Einrichtungen und Initiativen geführt.

Gleichzeitig wurde die Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB in den Prozess eingebunden. Hierzu wurde eine Präsenzveranstaltung durchgeführt, bei der die Bürgerinnen und Bürger zunächst über Ziele, Ablauf und Inhalte des ISEK-Prozesses informiert wurden. Anschließend bestand im Rahmen eines dialogorientierten Formats die Möglichkeit, mit den Fachplaner:innen und Vertretern der Fachverwaltung ins Gespräch zu kommen und eigene Einschätzungen, Hinweise und Anregungen einzubringen. Die Ergebnisse sind in Kapitel 5 „Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung“ dokumentiert.

Analyse, Entwicklungsziele und integriertes Handlungskonzept

Auf Grundlage der auf unterschiedlichen Wegen erhobenen Informationen erfolgte eine systematische Auswertung in Form einer Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse (SWOT-Analyse). Darauf aufbauend wurden ein Leitbild, übergeordnete Entwicklungsziele sowie thematische Handlungsfelder für den Untersuchungsbereich Haferkampstraße definiert.

In einem weiteren Schritt wurden diese Zielsetzungen schrittweise in konkrete Maßnahmen überführt. Die einzelnen Maßnahmen wurden hinsichtlich ihrer Zielsetzung, ihres räumlichen Bezugs sowie ihrer zeitlichen Perspektive beschrieben und in einer Kosten- und Finanzierungsübersicht mit einer groben Kostenschätzung hinterlegt.

Beteiligung der Politik und Überarbeitungen

Der Entwurf des ISEK-Berichts wurde den politischen Gremien der Stadt Varel vorgestellt und öffentlich beraten. Die im Rahmen der politischen Beratung sowie aus der Öffentlichkeit eingegangenen Hinweise und Anregungen wurden im Anschluss geprüft und in die finale Überarbeitung des Konzeptes einbezogen.

Zielsetzung

Die Stadt Varel beabsichtigt, auf Grundlage des vorliegenden Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes Fördermittel aus dem **Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“** zu beantragen. Entsprechend enthält der Bericht abschließend konkrete Maßnahmenvorschläge sowie eine Kosten- und Finanzierungsübersicht, die als Grundlage für weitere Planungsschritte und Förderanträge dienen.

1. SWOT-Analyse



2. Abgrenzung des Untersuchungsgebietes „Marktplatz – Haferkamp“

Der Betrachtungsraum des vorliegenden Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) umfasst zentrale Bereiche der Innenstadt der Stadt Varel sowie angrenzende Flächen mit enger funktionaler, städtebaulicher und verkehrlicher Verflechtung. Die Abgrenzung orientiert sich an bestehenden Nutzungsstrukturen, stadträumlichen Zusammenhängen sowie an der funktionalen Beziehung zwischen Wohnen, Versorgung, sozialen Einrichtungen und öffentlichen Freiräumen.

Ausgangspunkt des neuen Untersuchungsgebietes sind die derzeit absehbaren investiven Entwicklungen im Quartier Haferkampstraße. Geplant sind auf der Südseite neue Wohngebäude sowie gegenüberliegend die Errichtung einer öffentlichen Gemeinbedarfseinrichtung mit angrenzendem öffentlichen Platzraum und einer öffentlichen Tiefgarage anstelle des bestehenden oberirdischen Parkplatzes. Darüber hinaus ist eine Erweiterung des Gästehauses des Hotels „Friesenhof“ vorgesehen. Diese Entwicklungen führen zu einer strukturellen Veränderung der Verkehrsströme, der Nutzungsintensität sowie der stadträumlichen Wahrnehmung des Quartiers und erzeugen neue funktionale und verkehrliche Anforderungen.

Der Neumarktplatz als denkmalgeschütztes Ensemble baulicher Anlagen mit Entstehungshistorie im Ausgang des 17. Jahrhundert übernimmt eine zentrale Rolle als räumliches Bindeglied zwischen der zentralen historischen Innenstadt und den östlich angrenzenden Wohnquartieren. Die räumlichen Kapazitäten des Neumarktplatzes erweisen sich angesichts der gestiegenen Beliebtheit des Wochenmarktes zunehmend als nicht ausreichend. Durch eine mögliche Verlagerung des Wochenmarktes eröffnet eine funktionale Neuorientierung Chancen, hochwertige Aufenthaltsbereiche für breite Bevölkerungsgruppen zu etablieren.

Der Funktionsbereich aus Marktplatz und Drostenstraße bildet den westlichen Ankerpunkt des Untersuchungsgebietes und ist funktional eng mit dem übrigen Betrachtungsraum verknüpft. Die hier stattfindenden privaten investiven Maßnahmen (Börse der Ideen, ehemalige OLB, Alte Feuerwache) erfordern flankierende Maßnahmen zur langfristigen Sicherung der Funktionsfähigkeit der öffentlichen Räume: Als einer der zentralen Bereiche der Innenstadt prägt er maßgeblich die städtebauliche Identität und die Nutzungsqualität des Gesamtquartiers. Seine Einbeziehung in das Untersuchungsgebiet ist durch die folgenden funktionalen Zusammenhänge begründet: Die Aufenthaltsqualität des Marktplatzes steht in direktem Wechselverhältnis mit der Frequentierung der angrenzenden Versorgungslagen. Verkehrliche Verflechtungen zwischen Marktplatz, Nebbsallee und Haferkampstraße – aber auch der nördlich anschließenden Nutzungen von Moltkestraße und Gartenstraße – bedingen eine gemeinsame Betrachtung der Erschließungs- und Wegebeziehungen.

Das Untersuchungsgebiet erstreckt sich darüber hinaus entlang der innerstädtischen Versorgungsachsen, insbesondere der Nebbsallee und der Haferkampstraße, die eine wesentliche Erschließungs- und Verknüpfungsfunktion zwischen Innenstadt und Wohnquartieren übernehmen. Ihre stadträumliche Qualität und verkehrliche Ausgestaltung sind maßgeblich für die Funktionsfähigkeit und Erreichbarkeit des zentralen Versorgungsbereichs. Sie sind derzeitig einseitig monofunktional durch ihre Funktion für den fließenden und ruhenden motorisierten Individualverkehr überprägt.

Teilbereiche des Betrachtungsraums überschneiden sich mit dem ehemaligen Sanierungsgebiet „Varel – Innenstadt“ (2002–2018). Die im Rahmen des früheren Programms umgesetzten Maßnahmen sind abgeschlossen. Die Einbeziehung dieser Flächen erfolgt nicht im Sinne einer Fortschreibung, sondern um eine integrierte Neuausrichtung vor dem Hintergrund neuer baulicher Entwicklungen, veränderter Mobilitätsanforderungen und gesteigener Anforderungen an Klimaanpassungen und Aufenthaltsqualität zu vollziehen. Die vorgesehenen Maßnahmen stellen daher keine Wiederholung abgeschlossener Sanierungsmaßnahmen dar, sondern reagieren auf neu entstandene funktionale und städtebauliche Herausforderungen und sollen eine adäquate funktional-räumliche Verbindung des ehemaligen Sanierungsgebietes mit der neu zu beantragenden Maßnahme „Marktplatz – Haferkamp“ ermöglichen.

Die äußere Abgrenzung folgt klar erkennbaren stadträumlichen Zäsuren wie Hauptverkehrsachsen (Bürgermeister-Heidenreich-Straße, Windallee/Mühlenstraße) und Übergängen zu weniger dicht bebauten Wohnbereichen. Insgesamt bildet der gewählte Betrachtungsraum einen zusammenhängenden innerstädtischen Funktionsraum, in dem sich aktuelle Entwicklungsimpulse, infrastrukturelle Belastungen und qualitative Aufwertungsbedarfe bündeln. Er stellt damit eine fachlich begründete und förderlogisch tragfähige Grundlage für die weitere Analyse und Maßnahmenentwicklung dar.

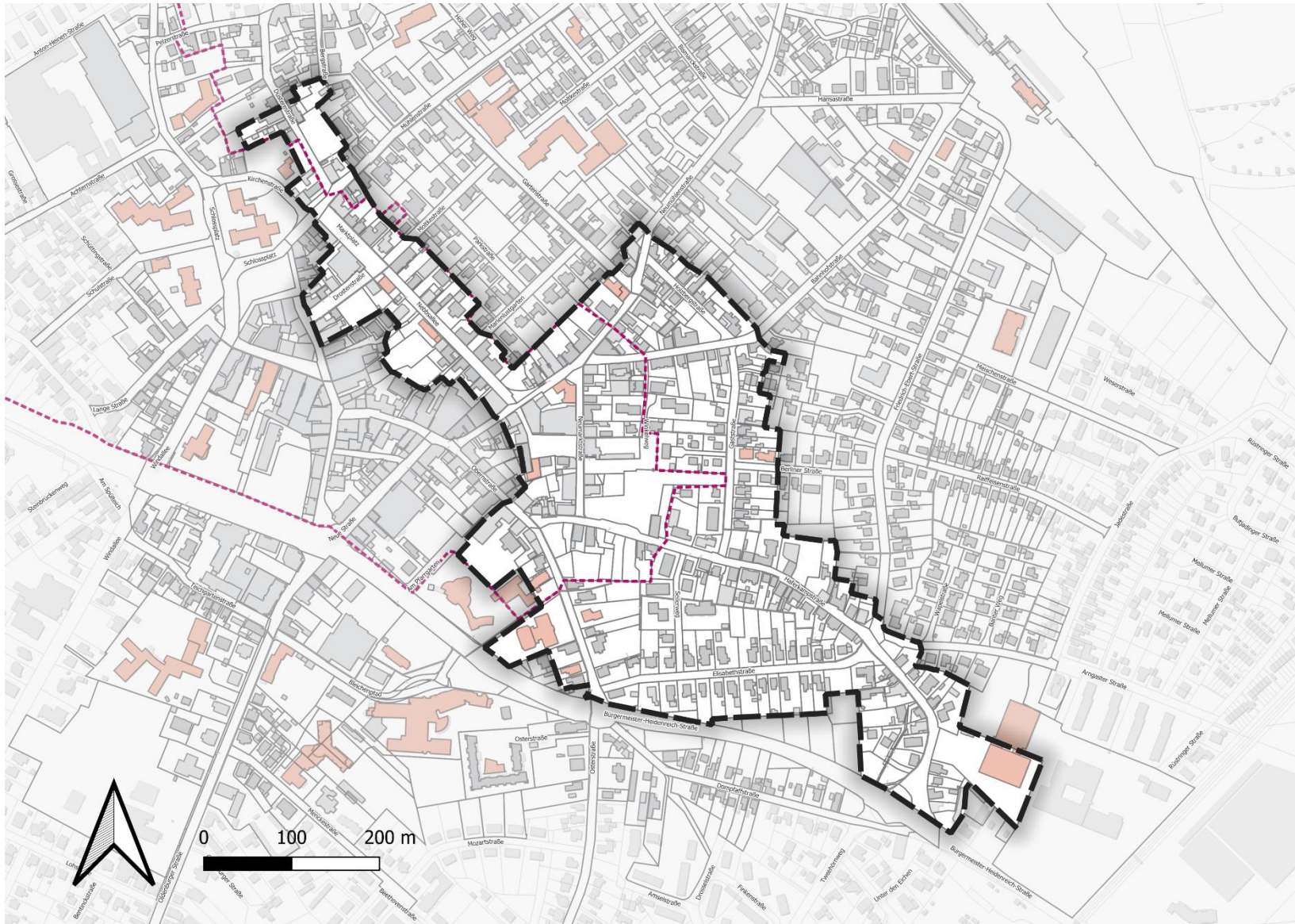
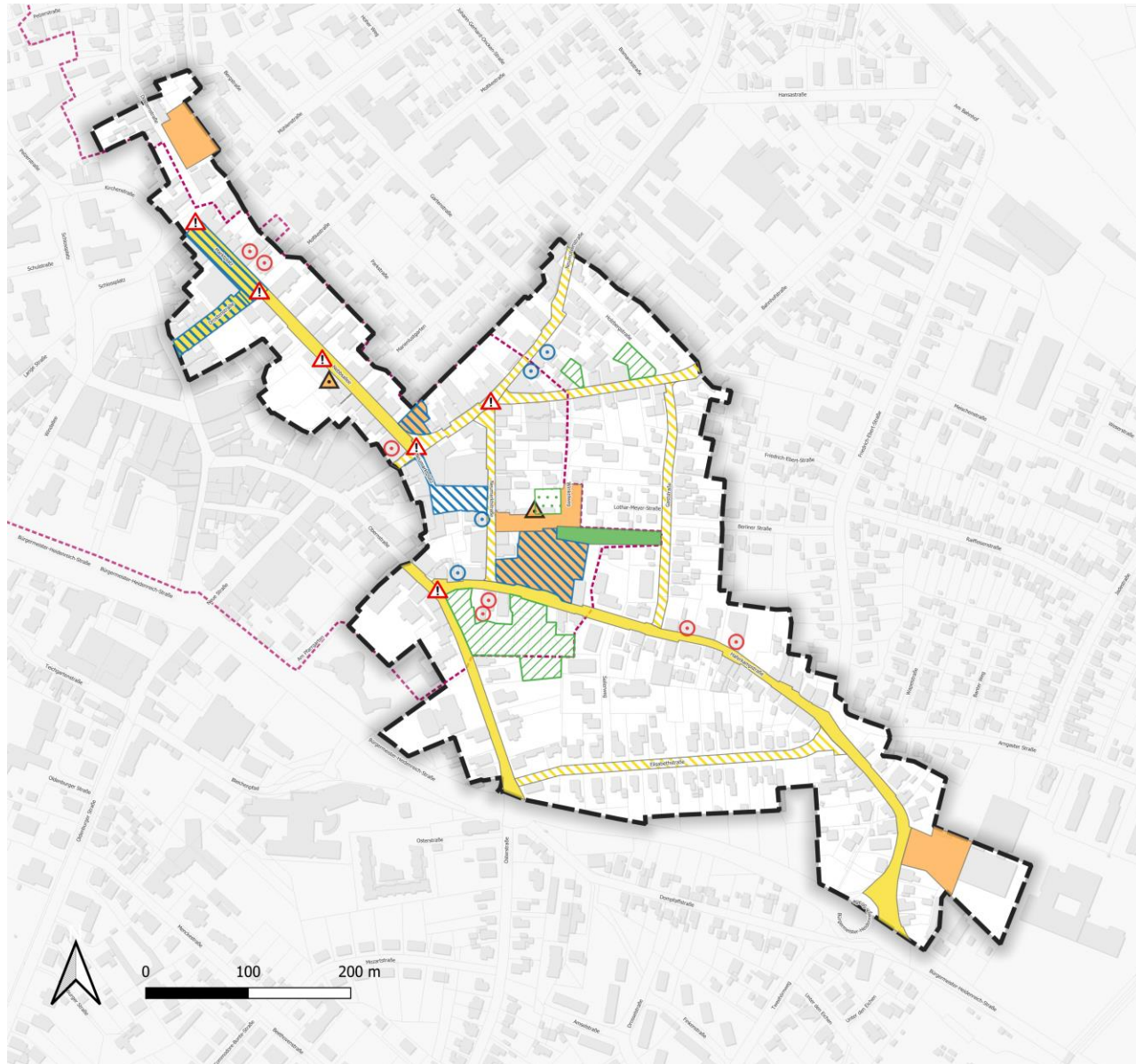


Abbildung 1: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes "Marktplatz - Haferkamp"





ISEK Varel
„Marktplatz - Haferkamp“

Übersicht städtebaulicher Missstände

- ⊙ Leerstand Gewerbeinheit
- ⊙ 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 Stellplatzanlagen
- Funktions-, Substanz- und gestalterische Defizite an Grünanlagen
- ▲ Unübersichtliche Verkehrssituation

- Untersuchungsgebiet
- Sanierungsgebiet „Varel – Innenstadt“ 2002 – 2018

DSK STADT ENTWICKLUNG	DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH Am Tabakquartier 50 Loft 27 28197 Bremen
	Stadt Varel Zum Jadebusen 20 26316 Varel
Varel 27.04.2026	Quelle: LGLN (2026) OpenStreetMap Contributors eigene Darstellung
Maßstab: 1:3.500	Bearbeitung: Lukas Röckl

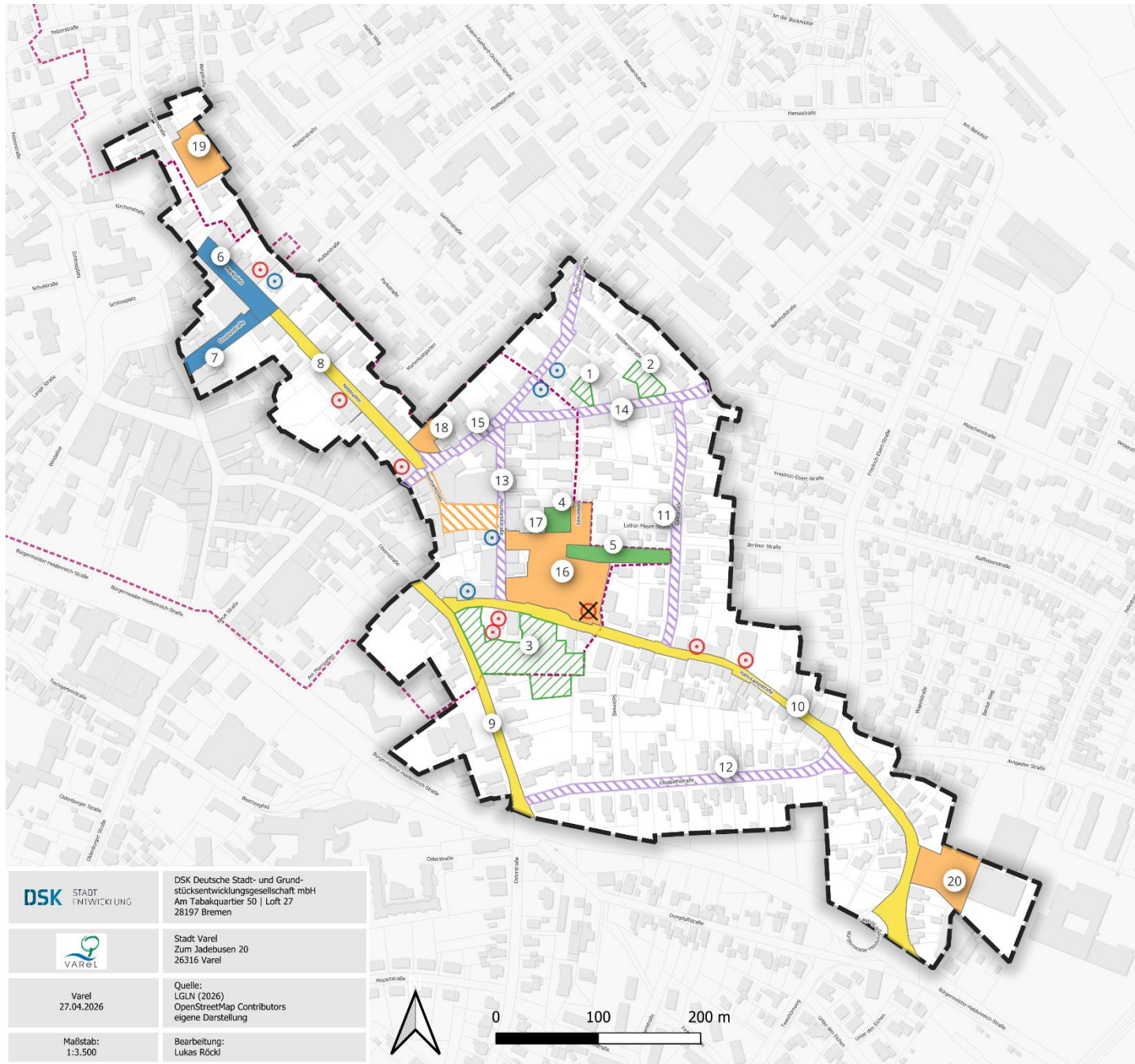
Abbildung 2: Übersicht städtebaulicher Missstände

3. Umsetzungsstrategie und Erneuerungskonzept

Um den dargestellten städtebaulichen und funktionalen Missständen, sowie den Klimaanpassungsdefiziten auf integrierte Weise zu begegnen, wurden im Rahmen des Erarbeitungsprozesses konkrete Maßnahmen entwickelt. Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen sind räumlich und thematisch gegliedert:

- Modernisierung/Sanierung von Gebäuden,
- Stadtbildverbesserungen – Entwicklung von Baulücken,
- Aufwertung und Nutzungsanreicherung von Grünflächen,
- Aufwertungen/Umgestaltung im Hauptgeschäftsbereich des Untersuchungsgebietes,
- Funktionsanpassung von verkehrlichen Erschließungen,
- Punktelle Umgestaltungen von öffentlichen Plätzen,
- Umgestaltung von Parkplätzen.

Maßnahmen die unter diese Themenbereiche fallen sind als eigenständige Maßnahmen zu verstehen und können unabhängig voneinander geplant, beauftragt und abgerechnet werden – eine gebündelte Umsetzung ist weder vorgesehen noch erforderlich.



Übersicht der Erneuerungsmaßnahmen

- Modernisierung von Gewerbegebäuden
- Modernisierung von Wohngebäuden
- Abriss von Wohngebäuden
- Stadtbildverbesserung – Qualifizierte Entwicklung 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 Drostestraße
- Funktionsanpassung und Umgestaltung von übergeordneten Quartierserschließungen
- 8 Nebbsallee
- 9 Oberstraße
- 10 Haferkampstraße
- Punktuelle Umgestaltung von Quartierserschließungen
- 11 Gaststraße
- 12 Elisabethstraße
- 13 Neumarktstraße
- 14 Bahnhofstraße
- 15 Neumühlenstraße
- Punktuelle Umgestaltung Neumarktplatz
- Umgestaltung oder Herstellung von Stellplatzanlagen
- 16 Wochenmarkt Haferkampstraße
- 17 Garagen Winkelweg
- 18 Parkplatz Neumühlenstraße
- 19 Parkplatz Düsterstraße
- 20 Parkplatz Hallenbad
- Untersuchungsgebiet
- Sanierungsgebiet „Varel – Innenstadt“ 2002 – 2018

DSK STADT ENTWICKLUNG	DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH Am Tabakquartier 50 Loft 27 28197 Bremen
	Stadt Varel Zum Jadebusen 20 26316 Varel
Varel 27.04.2026	Quelle: LGLN (2026) OpenStreetMap Contributors eigene Darstellung
Maßstab: 1:3.500	Bearbeitung: Lukas Röckl

Abbildung 3: Übersicht der Erneuerungsmaßnahmen

3.1. Modernisierung und Sanierung von Gebäuden

Im Bereich der gebäudebezogenen Maßnahmen stehen Investitionen in private Gebäude im Vordergrund. Hier lässt sich einmal zwischen Wohngebäuden und Gewerbeeinheiten unterscheiden.

Wohngebäude

Im Untersuchungsgebiet fallen sechs Wohngebäude mit augenscheinlichem Bedarf an Modernisierung oder Fassadensanierung auf, drei befinden sich in der Haferkampstraße, zwei in der Nebbsallee sowie ein Gebäude am Marktplatz. Die Eigentümer:innen sollen in der gestalterischen und energetischen Aufwertung ihrer Gebäude finanziell unterstützt werden, indem die unrentierlichen Kostenanteile der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durch die Städtebauförderung bezuschusst werden. Die Mittel der Städtebauförderung sind grundsätzlich nachrangig einzusetzen. Im Bereich der energetischen Sanierung von Gebäuden bestehen mit den Förderungen der KfW-Bank alternative Fördermittel, die vorrangig einzusetzen sind. Dies gilt auch für Nebengebäude wie Garagen.

Gewerbeeinheiten

Im Untersuchungsgebiet befinden sich vier Gewerbeeinheiten, die seit Jahren leer stehen. Dieser Zustand wirkt sich negativ auf die Funktionsfähigkeit und Wahrnehmung des Quartiers aus und bindet zugleich Entwicklungspotenziale an zentralen Lagen. Ziel ist es daher, die Reaktivierung dieser Flächen aktiv zu unterstützen und sie wieder in die quartiersbezogene Nutzung zu integrieren.

Im Fokus stehen dabei nutzungsoffene, anpassungsfähige Lösungen, die sich am konkreten Bedarf im Quartier orientieren (z. B. kleinteiliges Gewerbe, Dienstleistungen, soziale oder gemeinschaftliche Nutzungen). Hierfür sind häufig bauliche Anpassungen erforderlich, etwa zur Verbesserung der Grundrissstruktur, der Zugänglichkeit oder der energetischen Qualität.

Zur Aktivierung der Flächen kann eine Anschubfinanzierung im Rahmen der Städtebauförderung beitragen, insbesondere zur Deckung unrentierlicher Kostenanteile bei Instandsetzung, Modernisierung oder Umnutzung. Ziel ist es, Hemmnisse für Eigentümer:innen abzubauen und Impulse für eine nachhaltige Nachnutzung zu setzen. Die Maßnahmen erfolgen dabei bedarfsorientiert und im Einklang mit den übergeordneten Entwicklungszielen für das Quartier. Wie auch bei den Wohngebäuden sind alternative Fördermittel vorrangig einzusetzen.

Zusätzlich befindet sich am Marktplatz eine Gewerbeeinheit mit Modernisierungsbedarf – aufgrund der zentralen Lage im Hauptgeschäftsbereich ist eine Aufwertungsmaßnahme wünschenswert und trägt zur Qualität des zentralen Versorgungsbereichs bei.

Aus der Informationsveranstaltung für Bürger:innen der Stadt Varel hat sich ergeben, dass die **Stadtbibliothek** aufgrund gestiegener Besucher:innenzahlen einen konkreten Raumbedarf aufweist. Um die Bibliothek als attraktiven Anlaufpunkt für junge Menschen und Familien zu stärken und ihre Strahlkraft auf den Innenstadtbereich zu erhöhen, wird die Erarbeitung eines Konzepts zur Schaffung zusätzlicher Flächen empfohlen – sowohl innenliegend bzw. durch einen Zugriff auf benachbarte Gebäude, als auch im

angrenzenden Außenbereich. Diese Maßnahmen sind unbedingt mit der Umgestaltung der **Nebbsallee** (vgl. *Funktionsanpassung und Umgestaltung von übergeordneten Quartierserschließung*, Kap. 3.5.1.) zu harmonisieren.

3.2. Stadtbildverbesserungen – Qualifizierte Entwicklung/Schließung von Baulücken

Im Untersuchungsgebiet sind mehrere Baulücken in zentraler Lage vorhanden, die derzeit sowohl aus städtebaulicher als auch funktionaler Sicht ein Defizit darstellen. Sie beeinträchtigen die räumliche Fassung des Straßenraums, die Adressbildung sowie die Nutzungsintensität und tragen zu einer fragmentierten Wahrnehmung des Quartiers bei.

Ziel ist eine qualifizierte Entwicklung dieser Flächen im Sinne einer integrierten Innenentwicklung, die sowohl städtebauliche als auch klimatische und funktionale Anforderungen berücksichtigt. Dabei wird ein standortbezogener, ergebnisoffener Ansatz verfolgt:

Städtebauliche Schließung und Nachverdichtung

Dort, wo eine bauliche Entwicklung sinnvoll ist, sollen Baulücken zur Stärkung der Raumkanten und zur Aufwertung des Stadtbildes genutzt werden. Im Fokus stehen insbesondere wohnbauliche Entwicklungen, die zur Belebung des Quartiers beitragen. Angestrebt werden barrierearme bzw. barrierefreie Wohnangebote, um auf demografische Entwicklungen zu reagieren und die soziale Durchmischung zu stärken. Für die Baulücke an der Haferkampstraße ist – nach derzeitigem Stand – durch den/die Eigentümer eine solche Bebauung vorgesehen. Da diese durch einen privaten Investor erfolgt, ist in der Kosten- und Finanzierungsübersicht hierzu keine Position angelegt.

Klimagerechte Freiraumentwicklung

In Abhängigkeit von Lage, Mikroklima und Freiraumdefiziten kann eine bauliche Entwicklung zugunsten einer Freiraumnutzung mit klimatischer Ausgleichsfunktion zurückgestellt werden. Hierzu zählen z. B. Entsiegelung, Begrünung, Regenwasserrückhalt sowie die Schaffung von Aufenthalts- und Begegnungsräumen. Diese Flächen leisten einen wichtigen Beitrag zur Klimaanpassung und zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität. Eine solche Maßnahme ist für die Baulücke an der Holzbergstraße / Bahnhofstraße denkbar.

Die konkrete Ausgestaltung erfolgt in den weiteren Planungs- und Umsetzungsschritten unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Zielsetzungen, der Eigentümerinteressen sowie der standörtlichen Rahmenbedingungen. Ziel ist es, die vorhandenen Potenziale der Baulücken flexibel und bedarfsgerecht zu aktivieren.

3.3. Aufwertung und Nutzungsanreicherung von Grünflächen

Die betrachteten Grünflächen „Schwabes Garten“ und „Garten Neumarktplatz“ weisen ein ungenutztes Entwicklungspotential auf. Zur Qualifizierung und gestalterischen Vernetzung der Flächen – im Sinne von *Klimaschutz und Klimafolgeanpassung* sowie den im Gebiet vorliegend identifizierten *Klimaanpassungsdefiziten* – werden folgende Maßnahmen exemplarisch vorgeschlagen:

- Abriss der Garagen Winkelweg,
- Schaffung von sichtbaren Wegeverbindungen durch einheitliche sich absetzende Bodenbeläge, durch Beleuchtung und Beschilderung,
- Entsiegelungsmaßnahmen im Bereich des „Garten Neumarktplatz“ und Schaffung einer Anbindung der Fläche an die öffentliche Platzstruktur,
- Ergänzung durch Stadtmobiliar (u. a. Sitzbereiche und Mülleimer),
- ökologisch orientierte Nutzungsqualifizierung (Stärkung der Biodiversität) durch horizontale und vertikale Begrünungselemente.

Für die Grünfläche „Schwabes Garten“ wurde im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung zudem die kulturhistorische Qualifizierung als Gedenkort vorgeschlagen, welche hier positiv aufgegriffen wird. Hier wird die Entwicklung und Umsetzung eines integrierten Informations- und Gestaltungskonzeptes unter Einbindung zivilgesellschaftlicher Akteur:innen als wünschenswert erachtet.

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades der Vareler Innenstadt ist von einer weiteren Reduzierung der Grünflächen abzusehen.

3.4. Aufwertung und Umgestaltung im Hauptgeschäftsbereich

Die verfügbare Platzfläche am Marktplatz weist Funktions- und Gestaltungsdefizite auf; in der jetzigen Gestaltung und Nutzung ist sie nicht förderlich zur Ausbildung einer qualitativ ansprechenden Innenstadt. Gestalterische Brüche gegenüber der aufwändigen Gestaltung der angrenzenden Fußgängerzone treten offensichtlich zutage. Zudem bestehen neben dem Marktplatz auch an der Drostenstraße erhebliche städtebauliche und funktionale Defizite. Um diese aufzulösen ist eine umfassende Aufwertung und Umgestaltung notwendig.

Ziel ist es, die Aufenthaltsqualität unter Berücksichtigung der verkehrlichen Funktion deutlich zu steigern und den Bereich zu einem innerstädtischen Begegnungsort zu qualifizieren. Dies stärkt nicht nur den sozialen Zusammenhalt, sondern eröffnet auch Potenziale für eine Weiterentwicklung des Einzelhandels sowie für eine kohärente, durch klare Wegeverbindungen erfahrbare, Innenstadtgestaltung.

Umsetzung verkehrsberuhigender und verkehrsregelnder Maßnahmen

Durch die zentrale Lage **des Marktplatzes** und der **Drostenstraße**, die zugleich das Tor zur Fußgängerzone und die direkte Anbindung angrenzender Funktionsräume (Moltkestraße/Parkstraße/Gartenstraße) bilden, ist eine Neuordnung in diesem Bereich anzustreben. Vorgeschlagen wird die Erarbeitung eines Konzeptes, das den Zugang zum zentralen Versorgungsbereich gewährleistet und zugleich die Si-

cherheit insbesondere vulnerabler Gruppen durch klare und gut wahrnehmbare Wegführungen erhöht. Die Erstellung eines solchen Konzeptes sollte ganzheitlich zur Sicherheit und Übersicht beitragen und die unübersichtliche Verkehrssituationen berücksichtigen (Abbildung 2). Zur städtebaulich-funktionalen Aufwertung und gestalterischen Verknüpfung mit der Fußgängerzone können folgende Maßnahmen dienen:

- Situationsanalyse und
- Konzeptionierung einer kohärenten Maßnahme mit durchgängigen Gestaltungselementen
- Verbesserung der Querungssituationen
- eine einheitliche Pflasterung
- Entsiegelungsmaßnahmen von Stellplätzen und im Umfeld des bestehenden Stadtgrüns
- Schaffung von (schattenspendender bzw. städtebaulich gliedernder) Straßenbegrünung
- Stadtmobiliar, welches zum Aufenthalt einlädt (Sitzgelegenheiten und Begegnungsbereiche)
- Ankauf von angrenzenden Teilgrundstücken um eine kohärente Gestaltung zu ermöglichen

Als ein Ergebnis aus der öffentlichen Beteiligung wird für den Bereich Marktplatz und Drostestraße die weitere Einbindung und Beteiligung der Öffentlichkeit bei der Maßnahmenkonkretisierung während der Umsetzung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme empfohlen.

3.5. Funktionsanpassung und Umgestaltung von Quartierserschließungen

Für die Funktionsanpassung und Umgestaltung von Quartierserschließungen wird in übergeordnete Quartierserschließung (Verbindungsstraßen und Haupteerschließungsstraßen) und einfache Quartierserschließung (Nebenerschließungsstraße) unterschieden. Entsprechend der erfolgten Straßenkategorisierung wurde im Erneuerungskonzept entsprechend zwischen einer umfangreichen Funktionsanpassung und Umgestaltung (Nr. 8, 9, 10) und einer punktuellen Umgestaltung (Nr. 11 – 15) unterschieden (Abbildung 3).

3.5.1. Funktionsanpassung und Umgestaltung von übergeordneten Quartierserschließung

Anpassung von Verbindungsstraßen

Die **Nebbsallee** hat eine wichtige Verbindungsfunktion innerhalb der Stadt Varel, sie verbindet die Wohnquartiere sowie den Bahnhof mit der Innenstadt. Zudem hat Sie Erschließungsfunktion für die Fußgängerzone und die ihr dienenden zentralen öffentlichen Parkplätze. In der Nebbsallee befinden sich Einzelhandelseinheiten, die Stadtbibliothek, die Puppen- & Bärenklinik, sowie diverse historische Gebäude, u. a. eine mindergenutzte Garagenreihe mit Wohnraum im 1. Stock. Die Nebbsallee schließt an den Hauptgeschäftsbereich an und weist neben gestalterischen Abbrüchen fehlende Verkehrssicherheit für die nicht motorisierte Nutzung (z. B. bei dem Verlassen der Bibliothek) und Dominanz des fließenden und ruhenden motorisierten Individualverkehrs auf. Historisch weist die Nebbsallee eine hohe Dichte an erhaltenswerter denkmalgeschützter Bausubstanz auf mit vormals prägender Lindenbaumreihe auf der Nordseite.

Im Anschluss an den Hauptgeschäftsbereich sind hier folgende Maßnahmen exemplarisch zu nennen:

- Schaffung von Querungsanlagen mit farblich oder material-bezogener Abhebung vom restlichen Fahrbahnbelag, die eine verkehrsberuhigende Funktion erfüllen (z. B. Versätze, Verengungen, (Auf-) Pflasterungen, Querungshilfen)
- Erneuerung des Straßenbelages
- Entsiegelungsmaßnahmen von Stellplätzen und im Umfeld des bestehenden Stadtgrüns
- Schaffung oder Ergänzung von Straßenbegleitgrün zur Verbesserung des Mikroklimas und der Aufenthaltsqualität sowie zur Gliederung des Straßenraums.

Auf Höhe der Stadtbibliothek befindet sich der City-Parkplatz, eine großflächige versiegelte Stellplatzanlage. Eine (teilweise) Verlagerung des ruhenden Verkehrs der Nebbsallee auf diese Anlage wird empfohlen, um den Straßenraum zugunsten von Aufenthaltsqualität umzugestalten – etwa durch eine attraktive Gehweggestaltung und die Pflanzung schattenspendenden Stadtgrüns. Auch wird das Prüfen verkehrsbehördlicher Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung empfohlen.

Anpassung von Haupteerschließungsstraßen

Die **Obernstraße** und **Haferkampstraße** fallen in die Kategorie der Haupteerschließungsstraßen, auch hier sind umfassende funktionelle Anpassungen notwendig. Hier sind die investiven Projekte (private als auch öffentliche) anzuführen, die den Verkehrsfluss und die -intensität beeinflussen werden. An der Ecke Obernstraße mit der Haferkampstraße herrscht zusätzlich eine unübersichtliche Verkehrssituation, die die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmenden beeinträchtigt.

Folgende Maßnahmen werden als erforderlich betrachtet:

- 1) Es wird die Erarbeitung eines zugrundeliegenden Verkehrskonzeptes empfohlen aus dem ein entsprechendes Gestaltungs-/Umsetzungskonzept abgeleitet wird.
- 2) Dieses kann beispielsweise folgende Aspekte aufgreifen:
 - Klare Verkehrsführung und Rangierflächen für Bus- und Lieferverkehr im Bereich Haferkampstraße und Obernstraße
 - Schaffung von Querungsanlagen mit farblicher oder material-bezogener Abhebung
 - Das Konzept soll eine mögliche Intensivierung sowohl des motorisierten als auch des nicht-motorisierten Verkehrs berücksichtigen und geeignete Maßnahmen prüfen. Ergänzend ist eine Anpassung der Parkverbotszonen entlang der Haferkampstraße zu prüfen, um den Verkehrsfluss sicherzustellen.
 - Erneuerung des Straßen- und Gehwegbelages in verschiedenen Bereichen
 - Punktuelle Entsiegelung von Stellplatzflächen und Nebenanlagen zugunsten von Begrünung und Versickerung

3.5.2. Punktuelle Umgestaltung von Quartierserschließungen

Die unter den Nr. 11 – 15 in Abbildung 3 zusammengefassten Straßen weisen kleinräumige gestalterische und funktionale Mängel auf, die keiner umfassenden Umgestaltung bedürfen, jedoch durch gezielte Einzelmaßnahmen behoben werden sollen. Im Vordergrund stehen die Verbesserung der Aufenthalts- und Nutzungsqualität im Straßenraum sowie die Anpassung an zeitgemäße Anforderungen der Verkehrssicherheit und des Klimaschutzes. Konkret werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Erneuerung und Anpassung des Straßen- und Gehwegbelages an schadhafte oder gestalterisch nicht einheitlichen Abschnitten
- Punktuelle Entsiegelung von Stellplatzflächen und Nebenanlagen zugunsten von Begrünung und Versickerung
- Schaffung oder Ergänzung von Straßenbegleitgrün zur Verbesserung des Mikroklimas und der Aufenthaltsqualität
- Anpassung der Stellplatzmarkierungen in Abhängigkeit des Bedarfs zur Verbesserung des Verkehrsflusses

3.5.3. Punktuelle Umgestaltung des Neumarktplatzes

Der Neumarktplatz weist derzeit gestalterische Defizite auf, die seine Funktion als innerstädtischer Treffpunkt und Frequenzbringer schwächen. Ohne gezielte Maßnahmen ist mit einer weiteren Abnahme der Aufenthaltsqualität und innerstädtischen Frequenz zu rechnen. Um den Neumarktplatz als zentralen Begegnungs- und Identifikationsort der Innenstadt zu stärken, wird eine gestalterische Aufwertung empfohlen. Konkret werden folgende Maßnahmen als erforderlich betrachtet:

- Schaffung von Aufenthaltsqualität durch die Ausstattung mit zeitgemäßem Stadtmobiliar (u. a. Sitzmöglichkeiten, Fahrradabstellanlagen)
- Prüfung der Ergänzung mit schattenspendendem Stadtgrün zur Verbesserung des Mikroklimas und der Aufenthaltsqualität
- Gestalterische Aufwertung des Platzes durch ein identitätsstiftendes Element (denkbar sind z. B. ein Brunnen oder ein Kunstobjekt / Denkmal, welches beispielsweise den Bezug zur Geschichte und Identität Varels herstellt, wobei auf die direkte Nachbarschaft zum Heimatmuseum verwiesen wird).

Durch gezielte Aufwertungsmaßnahmen soll der Neumarktplatz dauerhaft von einer ungenehmigten Nutzung als Stellplatzanlage freigehalten werden und stattdessen das Potenzial der unter Ensemble-Denkmalstatus stehenden Platzrandbebauung für eine „Gute Stube“ als Vareler Treffpunkt entwickelt werden. Aus diesem Grund ist unter 3.6 auch den weiteren Stellplatzanlagen ein besonderes Augenmerk gewidmet.

3.6. Umgestaltung oder Herstellung von Stellplatzanlagen

3.6.1. Umfassende Umgestaltung des Parkplatzes Haferkamp

Für den Parkplatz Haferkamp sind größere Umgestaltungsmaßnahmen geplant. Diese ergeben sich einmal aus dem Bedarf der Stadt an einer Gemeinbedarfseinrichtung und die Qualifizierung des Naturdenkmals „Garten Neumarktplatz“. Auch private Investitionen wie die Erweiterung des Hotels „Friesenhof“, sowie die Errichtung mehrerer mehrstöckiger Wohngebäude entlang der Haferkampstraße wirken auf die zukünftige Gestaltung des Quartiers. Die Umsetzung der nachfolgenden Maßnahmen setzt die Durchführung vorbereitender Maßnahmen voraus.

Maßnahme: Neubau einer Gemeinbedarfseinrichtung und Neuordnung des Wochenmarktes am Parkplatz Haferkamp

In Varel fehlt es trotz eines vitalen Vereins- und Kulturlebens an einer zentralen, innenstadtnahen Einrichtung, die größeren Veranstaltungen, kulturellen Aktivitäten und dem gesellschaftlichen Austausch gerecht wird. Bestehende Einrichtungen wie das Waldstadion, die Weberei oder das Tivoli/Alleehotel sind in ihrer Nutzung durch bauliche Mängel oder ein unzureichendes Raumprogramm stark eingeschränkt. Ein multifunktionaler Veranstaltungssaal mit zeitgemäßer technischer und baulicher Infrastruktur ist in der Innenstadt nicht vorhanden. Dies betrifft sowohl zivilgesellschaftliche Nutzer:innen – darunter Vereine, Kunst- und Kulturschaffende sowie intergenerationale Begegnungsformate – als auch privatwirtschaftliche Akteur:innen, die auf geeignete Räumlichkeiten für Tagungen und Veranstaltungen angewiesen sind. Darüber hinaus stößt der Vareler Wochenmarkt auf dem Neumarktplatz an räumliche Grenzen, die seiner dynamischen Entwicklung derzeit laut der Marktmeisterin nicht mehr gerecht werden.

Vor diesem Hintergrund wird die Errichtung einer Gemeinbedarfseinrichtung auf dem Parkplatz Haferkamp empfohlen, der zugunsten dieser Nutzung sowie der Verlagerung des Wochenmarktes umgenutzt werden soll. Die Gemeinbedarfseinrichtung soll als sozialer und kultureller Mittelpunkt der Innenstadt fungieren und die zentralörtliche Funktion Varels stärken. Konkret werden folgende Maßnahmen als erforderlich betrachtet:

- Errichtung einer multifunktionalen Gemeinbedarfseinrichtung mit großem Veranstaltungssaal und zeitgemäßer technischer Infrastruktur für Kultur, Vereinsleben und gesellschaftlichen Austausch
- Schaffung von Flächenerweiterungen oder neuen erweiterten Flächen für den Wochenmarkt mit direkt anschließender Aufenthalts- und Freiraumqualität im direkten Umfeld und ergänzend zur Innenstadt/Fußgängerzone.
- Durchführung eines partizipativen Prozesses zur Erarbeitung des genauen Nutzungsprogramms und der baulichen Ausgestaltung der Gemeinbedarfseinrichtung und der anschließenden öffentlichen Platzbereiche unter Einbeziehung aller relevanten Akteur:innen – ggf. im Rahmen eines Realisierungswettbewerbs

Die Verlagerung des Wochenmarktes schafft zugleich die Voraussetzung für eine Neuordnung und Aufwertung des Neumarktplatzes als innerstädtischen Begegnungs- und Aufenthaltsort (siehe Kap. 3.5.3).

Maßnahme: Neubau einer öffentlichen Tiefgarage unter der Gemeinbedarfsfläche Haferkampstraße

Im Zuge einer geplanten Entwicklung einer Gemeinbedarfseinrichtung mit multifunktional nutzbarer Außenfläche (u. a. Wochenmarkt, Veranstaltungen) auf dem heutigen Parkplatz an der Haferkampstraße würde zukünftig ein wesentlicher Teil der bestehenden oberirdischen Stellplatzflächen wegfallen bei gleichzeitig erhöhtem Parkraumbedarf.

Zur Sicherung der Erreichbarkeit und zur Vermeidung von Ausweichverkehren in angrenzende Quartiere ist daher die Errichtung einer öffentlichen Tiefgarage unterhalb der neuen Gemeinbedarfsfläche vorgesehen. Ziel ist es, die bislang oberirdisch angeordneten Stellplätze in eine flächensparende, zentral gebündelte Lösung zu überführen.

Die Maßnahme ermöglicht es, die oberirdischen Flächen vollständig neu zu ordnen und im Sinne der Klimaanpassung sowie der städtebaulichen Aufwertung zu entwickeln. Insbesondere können versiegelte

Flächen reduziert, Grünstrukturen integriert und die Aufenthaltsqualität in der Haferkampstraße deutlich verbessert werden. Gleichzeitig wird durch die Bündelung der Stellplätze der Parksuchverkehr reduziert und eine klare Verkehrsführung im Sinne der umliegenden Straßen unterstützt.

Die Tiefgarage soll barrierefrei erschlossen werden und eine direkte funktionale Anbindung an die Gemeinbedarfseinrichtung sowie die angrenzenden Freiräume erhalten. Perspektivisch ist eine Integration in ein erweitertes Mobilitätskonzept (z. B. Verkehrslenkung, Parkleitsystem, Ladeinfrastruktur, Fahrradabstellanlagen) einzubeziehen.

Folgende Maßnahmen werden daher vorgeschlagen:

- Rückbau und Umnutzung bestehender oberirdischer Stellplatzflächen
- Neubau einer öffentlichen Tiefgarage unter der Gemeinbedarfsfläche (inkl. barrierefreier Erschließung und funktionaler Anbindung)
- Neuordnung des ruhenden Verkehrs im Umfeld (ggf. Parkleitsystem)
- Integration klimarelevanter und nachhaltiger Infrastrukturen (z. B. Ladeinfrastruktur für Auto & E-bike, Fahrradabstellplätze)

Maßnahme: Schaffung von Bauland als Voraussetzung für die Errichtung der Gemeinbedarfseinrichtung und der öffentlichen Tiefgarage

Die Realisierung der Gemeinbedarfseinrichtung und einer öffentlichen Tiefgarage am Parkplatz Haferkamp setzt die Schaffung der erforderlichen Bauflächen voraus. Hierfür sind vorbereitende Maßnahmen zur Flächenfreimachung und Grundstückssicherung erforderlich. Konkret werden folgende Maßnahmen als erforderlich betrachtet:

- Aufgabe und Freimachung des Haferkampparkplatzes als Voraussetzung für die Baureifmachung des Grundstücks
- Erwerb des angrenzenden Grundstücks sowie Abriss des bestehenden Wohngebäudes zur Erweiterung der verfügbaren Baufläche (Angrenzend an „Schwabes Garten“)
- Abriss der Garagen in der Straße Winkelweg zur Flächenfreimachung und Schaffung zusätzlicher Baulandreserven für die Verbindung der bisher unqualifizierten Grünflächen

Die Umsetzung dieser vorbereitenden Maßnahmen schafft die planungsrechtlichen und grundstücksbezogenen Voraussetzungen für die Realisierung der Gemeinbedarfseinrichtung, der öffentlichen Tiefgarage und die Neuordnung des Wochenmarktes.

Bei der Durchführung der Maßnahmen zur Flächenfreimachung und Baureifmachung sind die übergeordneten Ziele des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung zu berücksichtigen. Insbesondere ist der vorhandene Baumbestand auf den betroffenen Grundstücken soweit wie möglich zu erhalten und in die Planung zu integrieren, da Bäume einen wesentlichen Beitrag zur Reduzierung urbaner Wärmeinseln und zur Verbesserung des Stadtklimas leisten. Unvermeidbare Eingriffe in den Baumbestand sind durch geeignete Ersatzpflanzungen zu kompensieren. Darüber hinaus sind die im Rahmen der Aufwertung und Nutzungsanreicherung der angrenzenden Grünflächen verfolgten Ziele – insbesondere die Entsiegelung, die Stärkung der Biodiversität und die gestalterische Vernetzung der – bei der Planung und Umsetzung der Baumaßnahmen zu berücksichtigen und wo möglich synergetisch zu verknüpfen.

3.6.2. Parkplatz Düsternstraße

Der Parkplatz Düsternstraße gewinnt im Zuge der städtebaulichen Entwicklung des Quartiers zunehmend an Bedeutung als Stellplatzanlage für den ruhenden Verkehr. Um dieser Funktion gerecht zu werden und gleichzeitig den Anforderungen an eine klimaangepasste Stadtentwicklung zu entsprechen, wird ein zeitgemäßer Ausbau der Anlage empfohlen. Geeignete Maßnahmen werden im Rahmen der Städtebauförderungsmaßnahme geprüft und können neben der Anpassung der Oberflächengestaltung auch Begrünungs- und Parkraummanagementmaßnahmen beinhalten.

3.6.3. Parkplatz Hallenbad

Bezugnehmend auf entsprechende Erschließungsfunktionen der Stellplatzanlagen auch in randlichen Bereichen des Untersuchungsgebietes wird für den Bereich des Parkplatzes am Hallenbad an der Haferkampstraße eine Neuordnungs- und Umgestaltungsmaßnahme mit dem Schwerpunkt Entsiegelung, Begrünung und Steigerung der Nutzungsvielfalt für nachhaltige Verkehrsmittel/Intermodalität/Umweltverbund vorgeschlagen.

Vor diesem Hintergrund soll der derzeit weitgehend versiegelte Parkplatzbereich funktional und bezüglich seiner klein-klimatischen Funktion neu organisiert werden. Ziel ist die Reduzierung versiegelter Flächen oder der Ersatz mit wasserdurchlässigen Belägen (sowie Ergänzung mit Klimaanpassungsmaßnahmen (z. B. Pflanzungen, Regenrückhaltungsmaßnahmen, dezentrale Versickerungslösungen).

Diese Maßnahmenansätze sind analog auf den **Parkplatz Neumühlenstraße** (Nr. 18 lt. Karte zur Maßnahmenübersicht) zu übertragen. Die angrenzende öffentliche Toilette ist in die Maßnahme miteinzu beziehen.

Die Maßnahmen leisten einen Beitrag zur Minderung von Hitzeinseln durch Verschattung und Verdunstung, zur Verbesserung des lokalen Wasserhaushalts durch Versickerung und Rückhalt von Niederschlagswasser sowie zur funktionalen und gestalterischen Umfeldaufwertung von Hallenbad und Nebbsallee/Neumühlenstraße. Gleichzeitig wird das bestehende Überflutungsrisiko reduziert.

4. Gesamtkosten- und Finanzierungsübersicht

Unter dem Gesichtspunkt der zügigen Durchführbarkeit der Gesamtmaßnahme ist die Finanzierbarkeit der einzelnen Maßnahmen nachzuweisen. Die Komplexität der Aufgabe und das geschätzte Kostenvolumen lassen Realisierungschancen nur erwarten, wenn es der Stadt Varel gelingt, mit dem Betrachtungsgebiet „Marktplatz - Haferkamp“ in die Städtebauförderung aufgenommen zu werden. Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept hat dabei ergeben, dass die erforderlichen Maßnahmen der Programmkomponente „Lebendige Zentren“ der Städtebauförderung zuzuordnen sind.

Die in der nachfolgenden Kosten- und Finanzierungsübersicht ausgewiesenen Maßnahmen und Kostenansätze sind aus dem ISEK entwickelt worden und den förderspezifischen Kostengruppen zugeordnet worden.

Die Städtebauförderung ist nach dem Prinzip der Subsidiarität als Basis- und Leitprogramm anzusehen. Flankierende Finanzierungen wie Wohnungsbaufinanzierung sowie privates Investitionskapital sind zu synchronisieren. Der auf die Städtebauförderung entfallende, durch Einnahmen nicht gedeckte Gesamtbetrag von rd. **15.697.500 €**, an dem sich die Stadt Varel mit einem Drittel zu beteiligen hat (5.232.500 €) ergibt bei einer unterstellten 10-jährigen Durchführungszeit einen jährlichen mittleren Finanzierungsansatz von rd. 523.250 €. Dieser Betrag wird von der Stadt Varel im Rahmen der mittelfristigen Finanzierung als finanzierbar angesehen.

Stadt Varel - ISEK "Markplatz - Haferkamp"
Maßnahmenübersicht und Kostenschätzung; 29.04.2026

A.	Ausgaben	Einzelmaßnahme	Gesamtkosten (Schätzung)	Einheit	Einzelpreis	anteilige Kosten Städtebauförderung	anteilige Kosten Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel *
1.	Vorbereitung der Sanierung						
1.1	Bürgerbeteiligung / Öffentlichkeitsarbeit	Digitale und analoge Beteiligungsformate, Anliegerversammlungen, Informationsveranstaltungen	50.000 €	pauschal	50.000 €	50.000 €	5.000 €
1.2	Gutachten, Konzepte, Wettbewerb, städtebauliche Planungen	Städtebaulicher Rahmenplan, Wettbewerb / Mehrfachbeauftragung Marktplatz / Drostestraße, Verkehrsgutachten, Machbarkeitsstudien, Gutachten	250.000 €	pauschal	250.000 €	250.000 €	40.000 €
1.3	Verfügungsfonds (50/50)	Formate und Veranstaltungen außerhalb der sonstigen Rubriken	50.000 €	pauschal	50.000 €	50.000 €	
1.4	Sanierungsträger / andere Beauftragte	Gebietsbeauftragter, 6 % (Kapungsgrenze) von gesamt, ohne Grunderwerb	950.000 €	6% von gesamt		950.000 €	
1.5	Prozessbegleitung und -umsetzung	Geschäftsstraßenmanagement, Raumkosten für Veranstaltungen, Ausstattung, Externe Begleitung, Arbeitsgruppentreffen etc.	50.000 €	pauschal	50.000 €	50.000 €	
1.6	Summe		1.350.000 €			1.350.000 €	45.000 €
2.	Ordnungsmaßnahmen						
2.1	Grunderwerb						
2.1.1	Erwerb privater Flächen im Kontext mit der Umgestaltung von Straßen	Arrondierender Grunderwerb z.B. im Bereich Marktplatz oder Drostestraße	75.000 €	pauschal	75.000 €	75.000 €	15.000 €

2.1.2	Erwerb privater Flächen zur Entwicklung und Erschließung öffentlicher Flächen	Grundstück Haferkampstraße neben Parkplatz zur Herstellung des Parkplatzes / Wochenmarktes	300.000 €	pauschal	300.000 €	300.000 €	50.000 €
2.1.3	Grunderwerb für Klimaschutzmaßnahmen (Bodenentsiegelung, Begrünung, Bepflanzung, Neustrukturierung unter Berücksichtigung ökologischer Belange)	Im Bereich des Marktplatzes / Drostenstraße für die Herstellung von Gemeinbedarfsfläche, z. B. Platz vor der Börse (Ecke Marktplatz / Drostenstraße)	75.000 €	pauschal	75.000 €	75.000 €	30.000 €
2.2	Umzug von Bewohner*innen und Betrieben	4 Umzüge im Kontext mit der Sanierung von Gewerbeimmobilien	40.000 €	je Umzug	10.000 €	26.667 €	0 €
2.3	Bodenordnung	Bodengutachten und sonstige Untersuchungen	45.000 €	pauschal	45.000 €	45.000 €	0 €
2.4	Freilegung von Grundstücken	Gebäudeabriss und Baulandfreimachung im Bereich Haferkampstraße (Garagenhof und Gebäudeabriss)	275.000 €	pauschal	275.000 €	275.000 €	0 €
2.5	Erschließungsanlagen (Umgestaltung von Straßen, Wegen, Plätzen)						
2.5.1	Umfassende Erneuerung von Straßen	Aufwertung und Umgestaltung Marktplatz (Mühlenstraße bis Moltkestraße)	800.000 €	2.000,00 m ²	400 €	800.000 €	240.000 €
2.5.2	Umfassende Erneuerung von Straßen	Aufwertung und Funktionsanpassung Drostenstraße als Bindeglied zwischen Fußgängerzone und Marktplatz	560.000 €	1.400,00 m ²	400 €	560.000 €	168.000 €
2.5.3	Umfassende Erneuerung von Straßen	Aufwertung und Funktionsanpassung Nebbsallee	875.000 €	2.500,00 m ²	350 €	875.000 €	131.250 €
2.5.4	Umfassende Erneuerung von Straßen	Aufwertung und Funktionsanpassung Haferkampstraße; in Teilbereichen in unterschiedlicher Form	2.170.000 €	6.200,00 m ²	350 €	2.170.000 €	325.500 €
2.5.5	Umfassende Erneuerung von Straßen	Aufwertung und Funktionsanpassung Obernstraße	422.500 €	1.300,00 m ²	325 €	422.500 €	63.375 €

2.5.6	Umfassende Erneuerung von Stellplatzanlagen	Ausbau und Gestaltung Parkplatz Düsternstraße	570.000 €	1.900,00 m ²	300 €	570.000 €	85.500 €
2.5.8	Gestaltung eines Wochenmarktes / Parkplatzes an der Haferkampstraße - inkl. Winkelweg	Umgestaltung bzw. Erweiterung des Parkplatzes / Wochenmarktes Haferkampstraße	1.995.000 €	5.700,00 m ²	350 €	1.995.000 €	598.500 €
2.5.9	Qualifizierung und Neuordnung von Plätzen	Punktueller Maßnahmen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität auf dem Neumarktplatz (Ausstattung, Begrünung etc.)	100.000 €	pauschal	100.000 €	100.000 €	20.000 €
2.5.10	Aufwertung und Qualifizierung verkehrlich-untergeordneter Straßen	Punktueller Maßnahmen in der Elisabethstraße	270.000 €	2.700,00 m ²	100 €	270.000 €	40.500 €
2.5.11	Aufwertung und Qualifizierung verkehrlich-untergeordneter Straßen	Punktueller Maßnahmen in der Gaststraße	220.000 €	2.200,00 m ²	100 €	220.000 €	33.000 €
2.5.12	Aufwertung und Qualifizierung verkehrlich-untergeordneter Straßen	Punktueller Maßnahmen in der Neumarktstraße, Bahnhofstraße, Neumühlenstraße	300.000 €	6.000,00 m ²	50 €	300.000 €	45.000 €
2.5.13	Aufwertung und Qualifizierung von angrenzenden Parkplätzen	Ausbau und Umgestaltung Parkplatz Neumühlenstraße	20.000 €	pauschal	20.000 €	20.000 €	3.000 €
2.5.15	Erhöhung der Schulweg- und Verkehrssicherheit	Verkehrslenkende und -beruhigende Maßnahmen im Kontext mit der Umgestaltung Marktplatz - Verbindung Lothar-Meyer-Gymnasium	100.000 €		100.000 €	100.000 €	0 €
2.5.16	Neuordnung und Qualifizierung von bestehenden Parkplätzen	Nutzung klimaschonender und wasserdurchlässiger Baustoffe, Bodenentsiegelung, Begrünung mit standortgerechter Bepflanzung inkl.eines Parkleitsystem/management -	100.000 €	pauschal	100.000 €	100.000 €	15.000 €

2.5.17	Maßnahmen zur Förderung des Fernradverkehrs	Verbesserung der Anbindung an Fernradwege (z. B. Tour de Fries) und Verbesserung von Fahrradinfrastruktur durch Schaffung von Abstellanlagen, Lademöglichkeiten, Gepäckdepots incl. Beschilderung und Markierungen; Nutzung klimaschonender Baustoffe	75.000 €	pauschal	75.000 €	75.000 €	11.250 €
2.5.18	Maßnahmen zur Förderung des Fußverkehrs	Schaffung bzw. Qualifizierung von Verbindungen zwischen den zentralen Orten der Stadt	75.000 €	pauschal	75.000 €	75.000 €	11.250 €
2.5.19	Ladeinfrastruktur für e-Mobilität	Parkplatz Düsternstraße und Haferkampstr.	100.000 €	pauschal	100.000 €	100.000 €	0 €
2.5.20	Neuordnung und Qualifizierung öffentlicher Grünflächen - Schwabes Garten - standortgerechte Bepflanzungen, Schaffung / Erhalt von Grün- und Freiräumen	Schwabes Garten, standortgerechte Bepflanzungen, Schaffung / Erhalt von Grün- und Freiräumen	80.000 €	1.600,00 m ²	50 €	80.000 €	48.000 €
2.5.21	Weiterentwicklung Grünfläche zu öffentlichen Erinnerungsort-Schwabes Garten		25.000 €	pauschal	25.000 €	25.000 €	0 €
2.5.22	Verbesserung der Zugänglichkeit, Aufwertung und Nutzungsanreicherung	Im Bereich Garten an der Neumarktstraße	65.000 €	1.300,00 m ²	50 €	65.000 €	55.250 €
2.6	Summe		9.732.500 €				1.989.375 €
3.	Baumaßnahmen						
3.1	Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen						
3.1.1	Private Gebäude- und Fassadensanierungen als Modernisierungsmaßnahmen inkl. Modernisierungsvoruntersuchungen	Zuschusszahlung bei privaten Modernisierungsmaßnahmen an Wohngebäuden	90.000 €	6	15.000 €	90.000 €	

3.1.2	Entwicklung und Umsetzung von Umbau- und Veränderungsmaßnahmen von Einzelhandels- und Gewerbeflächen / Reaktivierung von Gewerbeflächen	Zuschusszahlung bei privaten Modernisierungsmaßnahmen an Gewerbegebäuden	100.000 €	4	25.000 €	100.000 €	
3.1.3	Entsiegelungsprogramm (Gaststraße / Holzbergstraße und Parkplatz Hallenbad)		75.000 €	pauschal	75.000 €	75.000 €	75.000 €
3.1.4	Neubau öffentliche Tiefgarage	Tiefgarage Haferkampstraße unter dem Parkplatz / Wochenmarkt	1.800.000 €	60	30.000 €	1.800.000 €	
3.1.5	Neubau einer Gemeinbedarfseinrichtung	Gebäude für kulturelle und weitere städtische Einrichtungen	3.300.000 €	pauschal	3.300.000 €	3.300.000 €	
3.3	Summe (ohne Evtl.-Positionen)		5.365.000 €				75.000 €
4.	Summe der Ausgaben		16.447.500 €			16.447.500 €	2.109.375 €
B.	Einnahmen						
1.	Erlöse aus der Veräußerung von Grundstücken						
2.	Einnahmen aus der Bewirtschaftung von Grundstücken	pauschale Schätzung: Einnahmen aus der Bewirtschaftung der TG und der Gemeinbedarfseinrichtung, 75 T€ p. A.				750.000 €	
3.	Ausgleichsbeträge		nicht einschätzbar				
4.	Erschließungsbeiträge		werden nicht erhoben				
5.	sonstige Einnahmen						
6.	Summe der Einnahmen		1. Schätzung			750.000 €	
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. Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung

5.1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB)

Im Rahmen der ISEK-Erstellung „Marktplatz - Haferkamp“ wurden in der Zeit vom 16.03.2026 bis zum 09.04.2026 die für das Untersuchungsgebiet relevanten öffentlichen Aufgabenträger:innen per Informations- und Fragebogen beteiligt. Von den 30 angeschriebenen öffentlichen Aufgabenträgern haben bis zum 10.04.2026 neun zurückgeschrieben.

Aus den eingegangenen Stellungnahmen lässt sich die grundsätzliche Bereitschaft zur Mitwirkung entnehmen. Von einigen Behörden und Aufgabenträgern wird darum gebeten, weiterhin in die beabsichtigten Planungen und Maßnahmen eingebunden zu werden. Dieses wird im Zuge der weiteren Planungen berücksichtigt werden. Besondere Problemstellungen, die eine Umsetzung der Planungsziele gefährden würden, wurden nicht mitgeteilt. Eine tabellarische Darstellung der Stellungnahmen findet sich im Anhang.

5.2. Bürger:innen- und Akteursbeteiligung

Bei der Erstellung des ISEK wurde eine Beteiligung der Bürger:innen in Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung mit anschließender Diskussion durchgeführt. Die Veranstaltung fand im Großen Sitzungssaal des Rathauses I in Varel statt und wurde vom Bürgermeister Gerd-Christian Wagner eröffnet. Mit ca. 70 Teilnehmenden stieß die Veranstaltung auf eine rege Resonanz in der Stadtgesellschaft.

Den Bürgern wurde der Arbeitsstand und die Inhalte des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes für das Untersuchungsgebiet „Marktplatz – Haferkamp“ vorgestellt. Im Anschluss der Präsentation hatten die Bürger:innen die Möglichkeit, in einer offenen Diskussionsrunde Fragen zu stellen sowie Anregungen und Bedenken zu äußern. Die Diskussion gliederte sich thematisch in die Schwerpunkte Aufenthaltsqualität Innenstadt (mit den Unterthemen Soziales, Stadtgrün/Klima und Stadtbild), Haferkampstraße/Haferkampsparkplatz, Wochenmarkt/Neumarktplatz sowie Verkehr. Im Anschluss an die Plenumsdiskussion fanden Gespräche an den angebrachten Plandarstellungen des Untersuchungsgebietes statt, bei denen ein direkter und vertiefender Austausch mit den Bürger:innen möglich war.

Die Veranstaltung zeigte eine hohe Beteiligung und ein großes Interesse der Vareler Bürger:innen an der Entwicklung ihrer Innenstadt. Die geäußerten Hinweise und Anregungen wurden dokumentiert und in das ISEK „Marktplatz – Haferkamp“ eingearbeitet. Aus dem Beteiligungsprozess war zu erkennen, dass die Bürger:innen das ISEK für den Betrachtungsraum für notwendig ansehen und positiv bewerten. Eine Fortführung dieses Beteiligungsprozesses bei Aufnahme in die Städtebauförderung und der weiteren Planung und Umsetzung der einzelnen Maßnahmen wurde sich von den Anwesenden gewünscht. Auch sollten die Bedarfe besonders jüngerer Bevölkerungsgruppen (Heranwachsende, junge Haushalte, Familien mit Kindern) berücksichtigt werden.

6. Umsetzungsempfehlung und Verfahren

6.1. Wahl des Sanierungsverfahrens

Die Notwendigkeit einer städtebaulichen Erneuerung im Untersuchungsgebiet „Marktplatz – Haferkamp“ wurde in den vorangegangenen Kapiteln umfassend dargelegt. Die festgestellten funktionalen, städtebaulichen sowie klimabezogenen Defizite erfordern eine koordinierte und langfristig angelegte Gesamtmaßnahme.

Aufgrund der Komplexität der geplanten Maßnahmen und der Vielzahl miteinander verknüpfter Handlungsfelder reichen Instrumente des allgemeinen Städtebaurechts zur Zielerreichung nicht aus. Für die Vorbereitung und Durchführung der Maßnahmen ist daher die Anwendung des besonderen Städtebaurechts gemäß §§ 136 ff. BauGB erforderlich. Dieses stellt die geeignete und notwendige Grundlage dar, um die angestrebten Entwicklungsziele umzusetzen. Die Durchführung der Sanierungsmaßnahme liegt im qualifizierten öffentlichen Interesse, da das Gebiet zentrale Funktionen für die gesamtstädtische Versorgung, die Aufenthaltsqualität sowie die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Varel erfüllt.

Auf Grundlage der im Rahmen dieses ISEK durchgeführten Bestandserhebung und Mängelanalyse wird die Durchführung eines einfachen Sanierungsverfahrens gemäß § 142 Abs. 4 BauGB empfohlen. Die Einleitung eines umfassenden Sanierungsverfahrens bleibt zu prüfen, sofern sich im weiteren Verfahrensverlauf Hinweise auf sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen in einem Umfang ergeben, der eine Abschöpfung über Ausgleichsbeträge nach § 154 BauGB rechtfertigen würde.

6.2. Begründung des Sanierungsverfahrens

Das Verfahren wurde ursprünglich als einfaches Sanierungsverfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB eingeleitet. Im Zuge der vertiefenden Bestandserhebung und Gebietsbegehung wurden jedoch städtebauliche Mängel in einem Ausmaß festgestellt, das über die ursprünglichen Annahmen hinausgeht. Gleichwohl wird auf Grundlage der vorliegenden Erkenntnisse weiterhin die Durchführung des einfachen Sanierungsverfahrens empfohlen.

Zu berücksichtigen ist dabei, dass Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB bislang nicht förmlich durchgeführt wurden. Die im Rahmen des ISEK vorgenommene Bestandserhebung und Mängelanalyse ersetzt diese nicht, bildet jedoch eine fachlich fundierte Grundlage für die weitere Verfahrensgestaltung. Eine belastbare Einschätzung der sanierungsbedingten Bodenwertentwicklung – als wesentliches Kriterium für die Verfahrenswahl – kann daher erst nach Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen abschließend getroffen werden.

Im einfachen Verfahren finden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152–156a BauGB keine Anwendung. Auf die Erhebung von Ausgleichsbeträgen sowie die Eintragung eines Sanierungsvermerks im Grundbuch wird verzichtet. Der Genehmigungsvorbehalt nach § 144 BauGB sowie das

gemeindliche Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB bleiben hingegen unberührt und stehen der Gemeinde als Steuerungsinstrumente weiterhin zur Verfügung.

Die Wahl des einfachen Verfahrens erscheint zum gegenwärtigen Zeitpunkt verhältnismäßig, da sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen auf Basis der bisherigen Erkenntnisse nicht in einem Umfang zu erwarten sind, der eine vollständige Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften zwingend erfordern würde. Das Verfahren ermöglicht eine effiziente und verwaltungsökonomische Durchführung der Sanierungsmaßnahme bei gleichzeitiger Wahrung der wesentlichen kommunalen Steuerungsmöglichkeiten.

6.3. Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Die Abgrenzung des vorgeschlagenen Sanierungsgebiets entspricht dem im Rahmen dieses ISEK definierten Untersuchungsgebiet „Marktplatz – Haferkamp“.

Innerhalb dieses Gebietes wurden umfassende städtebauliche, funktionale sowie klimatische Missstände identifiziert, die eine ganzheitliche Betrachtung und Bearbeitung erfordern. Die räumliche Abgrenzung folgt dabei den funktionalen Zusammenhängen des innerstädtischen Gefüges sowie den identifizierten Handlungsräumen.

Eine Anpassung der Gebietsabgrenzung gegenüber dem Untersuchungsgebiet wird nicht empfohlen, da die bestehenden Defizite und Entwicklungspotenziale eine integrierte Bearbeitung des gesamten Bereichs erforderlich machen. Nur durch eine gebietsbezogene Gesamtmaßnahme können die Wechselwirkungen zwischen Verkehr, Nutzung, Freiraum und Stadtgestalt angemessen berücksichtigt werden.

6.4. Weiteres Verfahren und Förderkulisse

Die Stadt Varel beabsichtigt, auf Grundlage des vorliegenden Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts einen Antrag auf Aufnahme in die Städtebauförderung zu stellen. Vor dem Hintergrund der thematischen Schwerpunkte des ISEK – insbesondere der Aufwertung und Weiterentwicklung der Innenstadt, der Entschärfung verkehrlicher Nutzungskonflikte, der Schaffung von Aufenthaltsqualitäten sowie der Anpassung an die Folgen des Klimawandels – wird eine Einordnung in das Programm „**Lebendige Zentren**“ vorgeschlagen.

Eine förmliche Durchführung Vorbereitender Untersuchungen gemäß § 141 BauGB ist für die Durchführung des einfachen Sanierungsverfahrens nicht zwingend erforderlich. Sollten sich im weiteren Verfahrensverlauf jedoch konkrete Hinweise auf sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen in einem erheblichen Umfang ergeben, die eine Umstellung auf das umfassende Sanierungsverfahren gemäß § 142 Abs. 1 BauGB nahelegen, wären Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB förmlich einzuleiten. Voraussetzung hierfür ist ein gesonderter Einleitungsbeschluss der Gemeinde, mit dem der Untersuchungsauftrag und das betroffene Gebiet förmlich bestimmt werden.

Die Behebung bzw. Minderung der festgestellten Missstände ist unter dem Gesichtspunkt einer zügigen Durchführung im Sinne des § 142 BauGB für die Stadt Varel aufgrund der zu erwartenden finanziellen Belastungen nur unter Einsatz von Städtebauförderungsmitteln realisierbar.

Die im Konzept definierten Maßnahmen zielen insbesondere auf:

- die funktionale und gestalterische Aufwertung der Innenstadt,
- die Neuordnung und Qualifizierung von Verkehrsflächen,
- die Verbesserung von Aufenthaltsqualitäten und Wegeverbindungen,
- die klimaangepasste Entwicklung des öffentlichen Raums (Entsiegelung, Begrünung, Regenwassermanagement) sowie
- die Stärkung sozialer Infrastruktur und Begegnungsorte.

Es ist davon auszugehen, dass die Umsetzung der vorgesehenen öffentlichen Maßnahmen positive städtebauliche Impulse auslöst und private Investitionen anstößt. Die Sanierungsmaßnahme übernimmt damit eine wichtige Initialfunktion für die Stabilisierung und Weiterentwicklung der Innenstadt sowie angrenzender Quartiere.

Die vorgeschlagene Einordnung in das Förderprogramm „Lebendige Zentren“ erfolgt vorbehaltlich der abschließenden Abstimmung mit dem Fördermittelgeber, insbesondere im Rahmen der Gebietsbereinigung.

Anhang

Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Nr.	Beteiligte Behörde / Institution	Stellungnahme von	Anregungen, Hinweise, Mitwirkungsbereitschaft
1	Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege-Stützpunkt Oldenburg-Abteilung Archäologie		
2	Landkreis Friesland		
3	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg		
4	Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Aurich	09.04.2026	Maßgaben gem. § 9 (1) Nr. 1 und 2 Bundesstraßengesetz sind mit Bezug auf die B437 zu berücksichtigen; Um- und Ausbaumaßnahmen im Bereich der Knotenpunkte B437 Osterstraße und B437 Haferkampstraße sind mit der Dienststelle abzustimmen. Verkehrslärmmissionen ausgehend von der B437 sind in den geplanten Maßnahmen zu berücksichtigen.
5	Nds. Landesschulbehörde Außenstelle Oldenburg	18.03.2026	Nach Rücksprache mit der Kollegin vor Ort gibt es keine Besonderheiten die im Untersuchungsgebiet berücksichtigt werden müssten.
6	Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) Betriebsstelle Brake		
7	Landesbehörde für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Aurich, Katasteramt Varel		
8	Polizeiinspektion Wilhelmshaven/Friesland/Wittmund Sachgebiet Verkehr		
9	Oldenburgische Industrie- und Handelskammer	10.04.2026	Das Plangebiet umfasst Teile des im Jahr 2023 vom Rat der Stadt Varel beschlossenen Einzelhandelskonzepts definierten zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) „Innenstadtzentrum Varel“. Ein zentrales Entwicklungsziel für diesen Bereich ist seine städtebaulich-funktionale Stärkung. Das von der Stadt Varel verfolgte Ziel, bestehende städtebauliche Missstände zu beseitigen, ist daher grundsätzlich zu begrüßen. Wir gehen davon aus, dass die im Untersuchungsgebiet ansässigen Unternehmen frühzeitig und umfassend in die Erarbeitung geeigneter Maßnahmen einbezogen werden. Dabei sollten ihre wirtschaftlichen Belange angemessen berücksichtigt werden, insbesondere im Hinblick auf die Sicherstellung einer durchgängig guten Erreichbarkeit – sowohl während als auch nach einer möglichen Sanierung. Gerne bringen wir uns in entsprechende Arbeitskreise oder vergleichbare Formate ein.
10	Oldenburgisch-Ostfriesischer-Wasserverband		
11	Entwässerungsverband Varel	18.03.2026	Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Untersuchungsgebietes werden die Belange des Entwässerungsverbandes Varel nicht berührt.
12	Ev.-luth. Oberkirchenrat		
13	Ev.-luth. Gemeindekirchenrat		
14	Kath. Pfarramt		

15	Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Nord Rs PTI 12	10.04.2026	Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren (Internet: https://trassenauskunftkabel.telekom.de oder per Email: Planauskunft@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.
16	EWE Netz GmbH GE-AS Leitungsrechte	16.03.2026	Die Aufstellung oder Veränderung von Leitplanungen kollidiert in der Regel nicht mit unserem Interesse an einer Bestandswahrung für unsere Leitungen und Anlagen. Sollte sich hieraus im nachgelagerten Prozess die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an einem anderen Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, wie z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/
17	Avacon AG Prozesssteuerung – DGP	17.03.2026	
18	Vodafone Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH		
19	Freiwillige Feuerwehr Varel Herrn Stadtbrandmeister Bernd Steffen		
20	Fachbereich 3.1 -Ordnung-		
21	Gleichstellungsbeauftragte der Stadt Varel		
22	Wirtschaftsförderung und Stadtmarketing		
23	Telefonica O ² Germany GmbH & Co. oHG		
24	Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Nds. Kampfmittelbeseitigungsdienst	18.03.2026	Sie haben den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Niedersachsen beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) oder im Rahmen einer anderen Planung um Stellungnahme gebeten. Diese Stellungnahme ergeht kostenfrei. Im Zweiten Weltkrieg war das heutige Gebiet des Landes Niedersachsen vollständig durch Kampfhandlungen betroffen. In der Folge können heute noch nicht detonierte Kampfmittel, z.B. Bomben, Minen, Granaten oder sonstige Munition im Boden verblieben sein. Daher sollte vor geplanten Bodeneingriffen grundsätzlich eine Gefährdungsbeurteilung hinsichtlich der Kampfmittelbelastung durchgeführt werden. Eine mögliche Maßnahme zur Beurteilung der Gefahren ist eine historische Erkundung, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Kriegsluftbilddauswertung). Eine weitere Möglichkeit bietet die Sondierung durch eine gewerbliche Kampfmittelräumfirma. Bei der zuständigen Gefahrenabwehrbehörde (in der Regel die Gemeinde) sollte sich vor Bodeneingriffen über die vor Ort geltenden Vorgaben informiert werden. Bei konkreten Baumaßnahmen berät der KBD zudem über geeignete Vorgehensweisen.
25	Bundesnetzagentur	16.03.2026	Da eine Betroffenheit des Richtfunks durch die Planung unwahrscheinlich ist, erfolgt unsererseits keine weitere Bewertung.
26	E-Plus Mobilfunk GmbH & Co. KG		
27	Werbegemeinschaft Varel e.V.		
28	Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege		
29	Netzwerk Wirtschaft e. V.		
30	Wirtschaftsförderungsgesellschaft Varel (Städtisch)		