

Quartier Haferkamp-/Osterstraße

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 279 der Stadt Varel

– Aufstellungsbeschluss, Verfahren gemäß §13a BauGB als Bebauungsplan der
Innenentwicklung

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz

Öffentliche Sitzung · 01. September 2026 ·

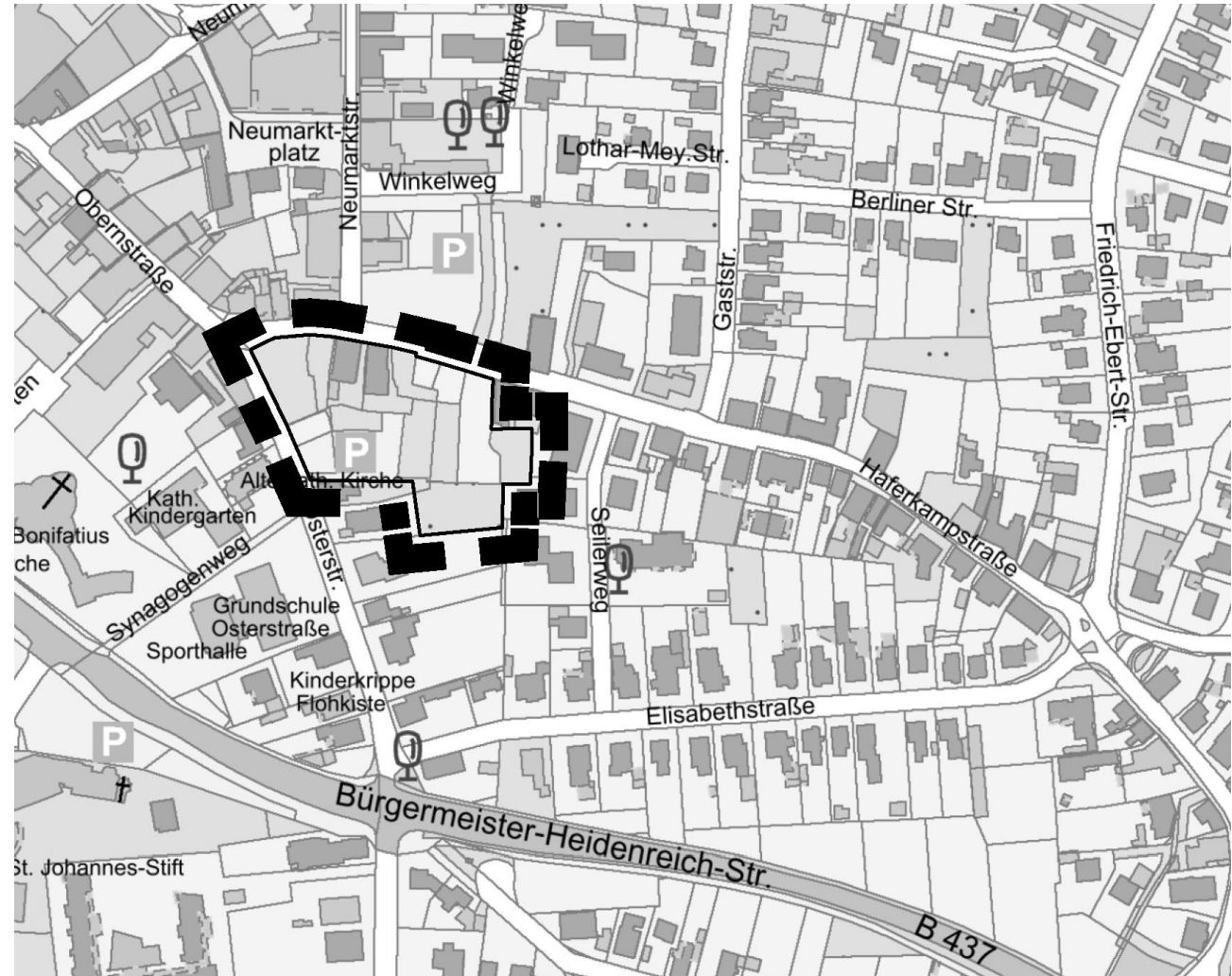
Anlass und Ziel der Planung

- Ein Vorhabenträger beabsichtigt im Bereich Haferkampstraße/Osterstraße im Vareler Stadtzentrum die Errichtung von acht Mehrparteienhäusern mit rund 76 Wohneinheiten und mehreren Gewerbeeinheiten
- Wiedernutzung einer innerstädtischen Brachfläche, die bis vor wenigen Jahren durch eine Mischnutzung (Wohnen und Gewerbe) geprägt war – städtebaulich geordnete, vorrangig dem Wohnen dienende Entwicklung
- Schaffung hochwertigen Wohnraums in zentraler Lage – Belebung der Innenstadt durch „Wohnen im Zentrum“
- Zu steuern sind insbesondere: Einfügung in die Umgebungsbebauung, Maß der baulichen Nutzung, Gebäudehöhen und -kubaturen, Freiraumgestaltung sowie Erschließung und ruhender Verkehr
- Sicherung der städtebaulichen und gestalterischen Qualität über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB

Heute: Einleitung des Verfahrens (Aufstellungsbeschluss). Der städtebauliche Entwurf und die Inhalte der Planung werden in einer späteren Sitzung des Ausschusses vorgestellt.

Lage im Stadtgebiet

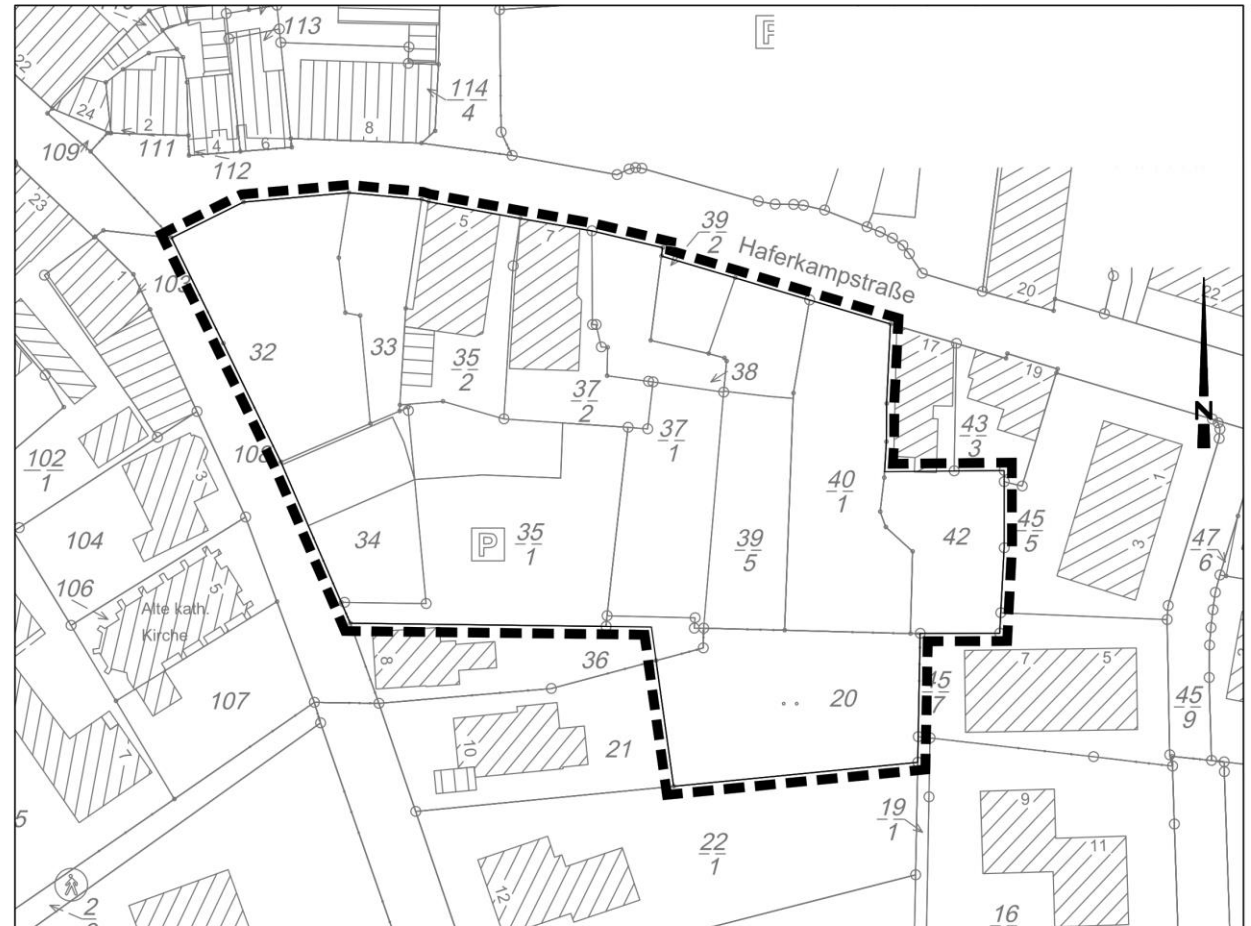
- Zentrale Lage im Vareler Stadtzentrum – wenige Gehminuten zu Neumarktplatz und Innenstadt
- Plangebiet an der Haferkamp- und Osterstraße, südlich Wohnbebauung am Seilerweg
- Umfeld: Alte katholische Kirche und katholischer Kindergarten, Grundschule Osterstraße, kleinteilige Wohn- und Mischbebauung
- Fläche liegt im bebauten Siedlungszusammenhang



Lage im Stadtgebiet (Anlage zur Vorlage Nr. 232/2026) – Geltungsbereich schwarz gestrichelt, unmaßstäblich

Geltungsbereich und Plangebiet

- Haferkampstraße im Norden, Osterstraße im Westen, Wohn- und Kirchengrundstücke im Süden und Osten
- Größe: rund 6.900 m²
- Die früheren Gebäude im Plangebiet sind bereits abgebrochen
- Zwei Bestandsgebäude an der Haferkampstraße bleiben erhalten



Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 279 (Liegenschaftskarte, unmaßstäblich)

Eckdaten des Vorhabens

Rahmendaten gemäß Beschlussvorlage – Konkretisierung erfolgt über den Vorhaben- und Erschließungsplan

rd. 6.900 m²

Plangebiet

8

Mehrparteienhäuser
(geplant)

rd. 76

Wohneinheiten (geplant)

II–III

Vollgeschosse zzgl. Dach-
/Staffelgeschoss

TG

Stellplätze überwiegend in
Tiefgarage

- Wohnen mit einzelnen Gewerbeeinheiten in den Erdgeschossen zur Haferkampstraße
- Gestaffelte Geschossigkeit (II+D bis III+D) – Höhenabstufung zur umgebenden Bestandsbebauung
- Ruhender Verkehr überwiegend in einer Tiefgarage unter dem Quartier; nur ergänzende Stellplätze – weitgehend autofreie Freibereiche
- Stellplatzbedarf und -schlüssel noch abzustimmen
- Verfahren:
 - § 12 BauGB (VEP und Durchführungsvertrag – Planungs- und Erschließungskosten beim Vorhabenträger) ·
 - § 13a BauGB (einstufig, beschleunigt)

Beschlussvorschlag (Vorlage Nr. 232/2026)

„Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 279 ‚Quartier Haferkamp-/Osterstraße‘ wird eingeleitet. Der Geltungsbereich ist dem anliegenden Lageplan zu entnehmen. Die Planung wird dem Antragsteller durch einen städtebaulichen Vertrag übertragen.“

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit