Die Stadt Varel ist mit der Friesland-Kaserne im Jahr 2009 in das Städtebauförderprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen worden.

Nach den Regularien der Städtebauförderrichtlinie (Nr. 1 c und 2 R-StBauF) ist für derartige Fördergebiete entweder ein Sanierungsgebiet in Sinne der §§ 142 ff Baugesetzbuch (BauGB) oder ein Stadtumbaugebiet im Sinne der §§ 171 a ff BauGB zu erlassen.

Die Vorteile eines Sanierungsgebietes im Vergleich zum Stadtumbaugebiet liegen aus Sicht der Verwaltung u.a. in folgenden Bereichen:

- Umfassendes Rechtsinstrumentarium zur Steuerung und Durchsetzung der Sanierungsmaßnahme
- Steuerliche Abschreibung
- Förderung der Erschließungsmaßnahmen
- Keine Erschließungsbeiträge

Der Weg zum Erlass eines Sanierungsgebietes ist im Baugesetzbuch klar dargelegt (siehe §§ 140 ff BauGB).

Der Beschluss über die Einleitung von vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) stellt dabei den Beginn für das förmliche Verfahren der Sanierung dar.

Er beinhaltet die Festlegung eines Untersuchungsgebietes und setzt Kenntnisse der Stadt über die grundsätzliche Sanierungsbedürftigkeit des Gebietes voraus.

Für Varel soll das Untersuchungsgebiet „Frieslandkaserne“ (siehe Anlage) eine Größe von ca. 34 ha haben.

Die Kenntnisse über die grundsätzliche Sanierungsbedürftigkeit liegen aufgrund von Untersuchungen und Einschätzungen über städtebauliche Missstände (z.B. durch das städtebauliche Entwicklungskonzept) im Untersuchungsgebiet „Frieslandkaserne“ vor.

Folgende übergeordnete Missstände sind auf der Grundlage der ersten Untersuchungen und Einschätzungen im Plangebiet „Frieslandkaserne“ erkennbar:

- Leerstehende Kaserne im Einzugsbereich der Innenstadt
- Bunker, Lager- und Werkstattgebäude werden keine adäquate Nutzung finden
- Geringe Entwicklungschancen der aufstehenden Gebäude aufgrund unzureichender Funktionalität oder erheblichen Substanzmängeln
- Grundrisse der Unterkunftsgebäude werden selbst nach massiver Sanierung keinen Platz am Wohnungsmarkt finden
- Drohender Verfall der modernisierungsfähigen Gebäude.

Ausgehend von diesen Beurteilungsgrundlagen sind verstärkt negative städtebauliche und wirtschaftliche Entwicklungstendenzen zu beobachten, die es notwendig machen, Strategien einer städtebaulichen Weiterentwicklung zu erarbeiten.

Durch die vorstehend beschriebenen städtebaulichen Missstände im Untersuchungsgebiet ist die grundsätzliche Sanierungsbedürftigkeit der Frieslandkaserne in der Stadt Varel hinreichend beschrieben.

Die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger ist gemäß §§137 und 139 BauGB frühzeitig durchzuführen.