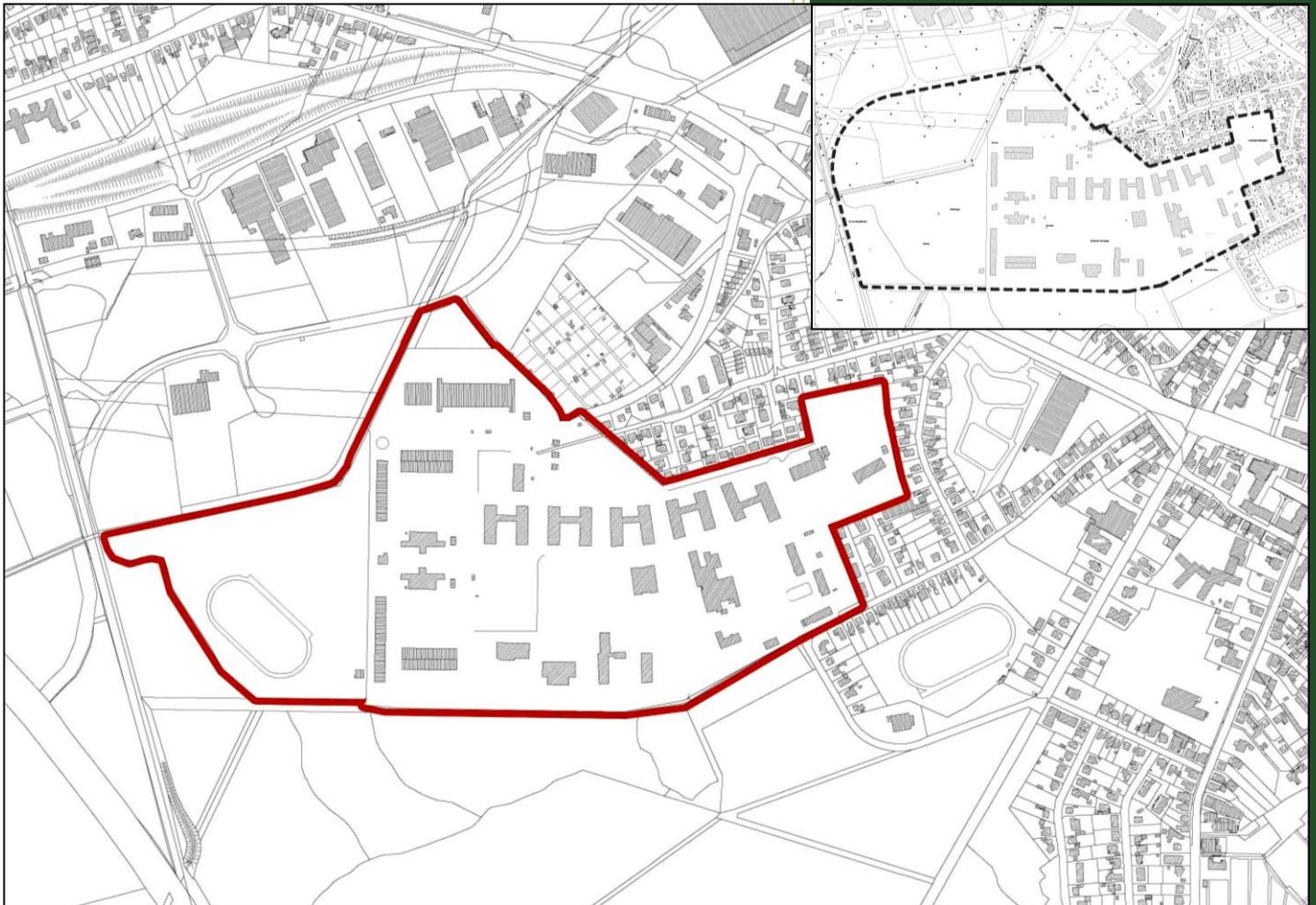


2011

STADT VAREL

Untersuchungsgebiet Friesland-Kaserne



Vorbereitende Untersuchungen Programmkomponente „Stadtumbau-West“



B a u B e C o n
Sanierungsträger GmbH
Ein Unternehmen der **DSK**-Gruppe

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN

FRIESLAND-KASERNE

STADT VAREL

FRÜHJAHR 2011

Auftraggeber

Stadt Varel

Zum Jadebusen 20

26316 Varel

Tel.: 04451/126-0

Fax: 04451/126-253

Ansprechpartner:

Olaf Freitag

Auftragnehmer

BauBeCon Sanierungsträger GmbH

Anne-Conway-Straße 1

28359 Bremen

Tel.: 0421 – 32901-0

Fax.: 0421 – 32901-22

Bearbeitung:

Jana Lessiotis

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	4
1. Rechtliche Grundlagen.....	5
1.1 Städtebauförderprogramm: „Stadtumbau West“	5
1.2 Vorbereitende Untersuchungen nach dem BauGB	6
2. Beurteilungsgrundlagen.....	6
3. Untersuchungsgebiet.....	8
3.1 Lage und Abgrenzung.....	8
3.2 Nutzungsstruktur	9
3.3 Bausubstanz	12
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	16
5. Bürgerbeteiligung.....	16
6. Städtebauliche Missstände	17
6.1 Missstände bezüglich der Funktion	17
6.2 Missstände bezüglich der Substanz	18
7. Erneuerungskonzept.....	19
7.1 Sanierungsziele.....	19
7.2 Maßnahmen.....	19
8. Kosten- und Finanzierung	21
9. Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes.....	23
10. Wahl des Verfahrens	24
11. Begründung des qualifizierten öffentlichen Interesses an der Sanierung	26
12. Anlagen.....	27

Vorwort

Die Stadt Varel unterliegt, wie viele andere Städte in Niedersachsen, einem sich verschärfenden Wettbewerb der Städte und Regionen. Neben den strukturellen wirtschaftlichen Veränderungen der vergangenen Jahre ist die Stadt mit besonderer Härte von der Standortaufgabe militärischer Liegenschaften in 2007 betroffen.

Durch die Aufgabe der Friesland-Kaserne müssen rund 34 ha militärischer Liegenschaften einer zivilen Nachnutzung zugeführt werden. Um Angebotsüberhänge zu vermeiden, ist ein aktiver Steuerungsprozess der innerstädtischen Flächen notwendig. Insbesondere, da eine nachhaltige Stärkung der Stadt Varel erzielt werden soll und die mittelzentralen Funktionen für die Region wahrgenommen werden müssen.

Neben der erforderlichen Steuerung einer zivilen Nachnutzung der Kasernenanlagen wird die Stadt den Verlust von militärischen und zivilen Arbeitsplätzen und einen Bevölkerungsrückgang durch den Abzug der Soldaten mit ihren Familien bewältigen müssen.

Zur aktiven Intervention und Steuerung der Maßnahmen ist der Bereich der Friesland-Kaserne in der Stadt Varel im Jahr 2009 in das Städtebauförderprogramm Stadtumbau-West des Landes Niedersachsen aufgenommen worden. Im Jahr 2010 wurde daraufhin ein städtebaulicher Rahmenplan für die Friesland-Kaserne erarbeitet. Nun möchte die Stadt Varel zur Umsetzung städtebaulicher Maßnahmen für den Bereich der Friesland-Kaserne ein Sanierungsgebiet ausweisen.

1. Rechtliche Grundlagen

1.1 Städtebauförderprogramm: „Stadtumbau West“

Um eine Entwicklung durch die Stadt Varel für die Einrichtung einer nachhaltigen zivilen Nachnutzung des Kasernenareals in fußläufiger Entfernung zur Innenstadt aktiv steuern zu können, wurde im Jahr 2008 der Antrag zur Aufnahme in das Städtebauförderprogramm „Stadtumbau West“ eingereicht.

Gemäß der Förderrichtlinie sind die Finanzhilfen des Bundes und des Landes zur Förderung des Stadtumbaus für solche Gebiete bestimmt, die von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffen sind. Derartiges liegt vor, wenn ein dauerhaftes Überangebot an baulichen Nutzungen als Folge des sich abzeichnenden demografischen oder wirtschaftlichen Wandels besteht oder zu erwarten ist.

Die Fördermittel werden eingesetzt zur Vorbereitung und Durchführung von Gesamtmaßnahmen zur frühzeitigen Einstellung und Anpassung auf Strukturveränderungen und den damit verbundenen städtebaulichen Auswirkungen.

Für eine Aufnahme in das Förderprogramm ist die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB zur Festlegung eines Sanierungsgebietes (gemäß §§ 136 bis 164 BauGB) oder die Aufstellung eines Entwicklungskonzeptes zur Durchführung der Maßnahme im Rahmen eines Stadtumbaugebietes (gem. § 171 b BauGB) erforderlich. Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Varel das Entwicklungskonzept gemäß § 171b BauGB als Grundlage für die Abgrenzung eines Stadtumbaugebietes erstellt.

Am 24.02.2011 hat die Stadt Varel beschlossen, Vorbereitende Untersuchungen zum Erlass einer Sanierungssatzung nach § 142 Bau GB durchzuführen.

1.2 Vorbereitende Untersuchungen nach dem BauGB

Grundlage für Vorbereitende Untersuchungen im Rahmen der städtebaulichen Sanierung im Untersuchungsgebiet „Friesland-Kaserne“ in der Stadt Varel ist der § 141 BauGB. In Verbindung mit den Verwaltungsvorschriften zum BauGB werden Vorbereitende Untersuchungen als zwingende verfahrensrechtliche Voraussetzung für den Erlass einer Sanierungssatzung aufgeführt.

Aufgabe und Inhalt der Vorbereitenden Untersuchungen sind nach § 141 Abs. 1 BauGB:

- Nachweis der städtebaulichen Misstände im Untersuchungsgebiet
- Begründung der Erforderlichkeit von Sanierungsmaßnahmen
- Nachweis, dass eine einheitliche und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegt
- Ermittlung der nachteiligen Auswirkungen für die Betroffenen und Feststellung der Mitwirkungsbereitschaft der Bürgerinnen und Bürger im Untersuchungsgebiet
- Begründung der Durchführbarkeit und Erforderlichkeit von Sanierungsmaßnahmen
- Vorschlag zur Abgrenzung eines förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes

Entsprechend § 141 Abs. 3 BauGB leitet die Kommune die Vorbereitung der Sanierung durch den Beschluss über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen ein. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hinzuweisen.

2. Beurteilungsgrundlagen

Die hier vorliegende Vorbereitende Untersuchung wurde auf Grundlage des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes Stadtumbau West Konversion Friesland-Kaserne (2008) und des Städtebaulichen Rahmenplans (2010) erarbeitet.

Im **Städtebaulichen Entwicklungskonzept Stadtumbau West Konversion Friesland-Kaserne** aus dem Jahr 2008 wurde auf Grundlage des Integrierten städtischen Entwicklungs- und Wachstumskonzeptes von 2007 und einer umfassenden gesamtstädtischen Bestandsanalyse eine gesamtstädtische Entwicklungsstrategie

erarbeitet. Folgende grundlegende Aussagen wurden in diesem Rahmen in Bezug auf die Friesland-Kaserne getroffen:

„Der Verlust von städtebaulichen Funktionen in Varel, primär ausgelöst durch die Auflösung der Friesland-Kaserne, muss kompensiert und Maßnahmen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen geschaffen werden. (...)

Die Innenstadt kann nicht losgelöst von den Standorten Hafen, Nordseebad sowie Friesland-Kaserne analysiert und entwickelt werden. Vielmehr ergänzen sich die Bereiche miteinander erst zu einem funktionsfähigen Gemeinwesen. Die Entwicklungsstrategie bezieht daher auch diese - im eigentlichen Sinne nicht innerstädtischen - Bereiche mit ein. (...)

Die Analyse der Entwicklungsstrategien für die Gesamtstadt unter Berücksichtigung ökonomischer, ökologischer und sozialer Aspekte zur Stärkung einer nachhaltigen Stärkung der Innenstadt sowie die Berücksichtigung städtebaulicher Gesichtspunkte zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen und Vermeidung von Funktionsverlusten hat gezeigt, dass es Entwicklungspotenziale vor allem in vier Bereichen der Stadt Varel gibt:

- A. Varel-Zentrum*
- B. Friesland-Kaserne*
- C. Varel-Hafen*
- D. Dangast*

Das wesentlichste Entwicklungsgebiet stellt die „Friesland-Kaserne“ dar. In diesem Gebiet ist die Umsetzung der Entwicklungsstrategie II: „Entwicklung innerstädtischer Brachflächen“ von entscheidender Bedeutung, da es für die Anmeldung in das Programm Stadtumbau West vorgesehen ist.“

Im Jahr 2010 wurde aufbauend auf das Städtebauliche Entwicklungskonzept der **Städtebauliche Rahmenplan zur Konversion der Friesland-Kaserne** aufgestellt. Er stellt die Ergebnisse einer umfangreichen Untersuchung über die Nutzungsmöglichkeiten dar und zeigt Art und Umfang von Nutzungspotentialen auf und deren zukünftige Vernetzung und Einbindung in die bestehenden Stadtstrukturen.

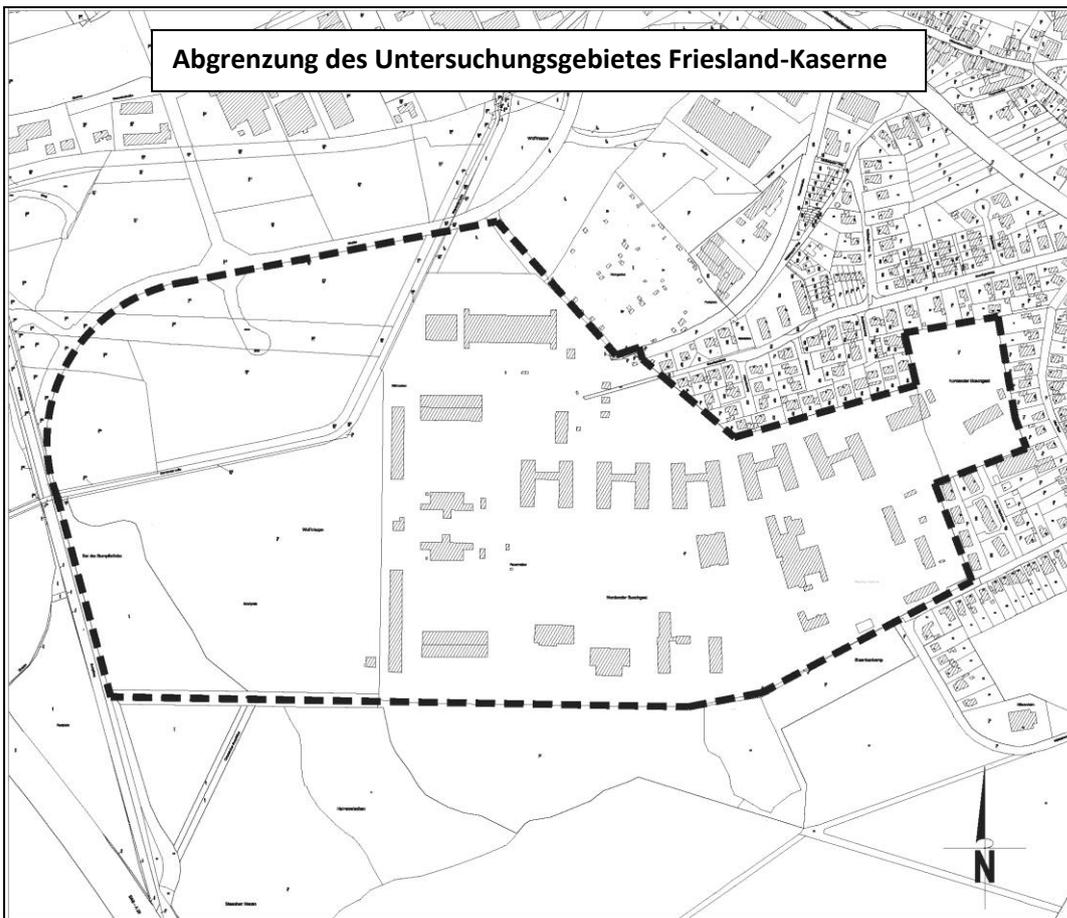
3. Untersuchungsgebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Untersuchungsgebiet Friesland-Kaserne umfasst das gesamte Gelände der ehemaligen Friesland-Kaserne und die nördlichen Anknüpfungsbereiche an das neu erschlossene Gewerbegebiet.

Es liegt südwestlich der Vareler Innenstadt im Bereich zwischen der Bürgermeister-Heidenreich-Straße und der BAB 29 Oldenburg – Wilhelmshaven. Im Osten grenzt das Gelände an den etwa parallel zur BAB 29 verlaufenden Sumpfweg an. Zwischen der Bürgermeister-Heidenreich-Straße und dem Gelände liegen die Schützenwiese und die Wohnstraßen Alter Warf und An der Waldwiese.

Das Untersuchungsgebiet umfasst eine Fläche von rund 41 ha.



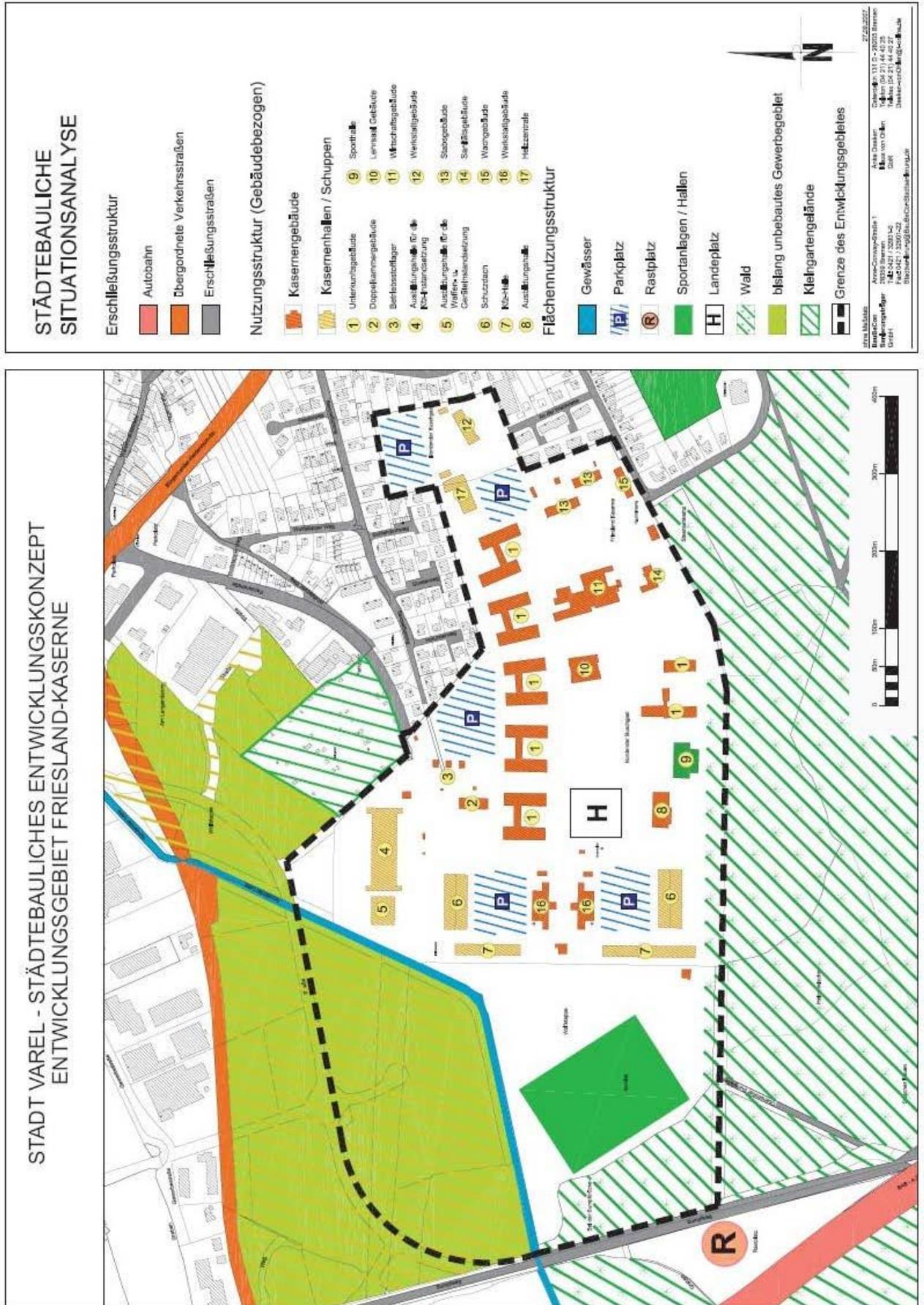
3.2 Nutzungsstruktur

Auf dem Gelände befinden sich neben den eigentlichen Unterkunftsgebäuden diverse Schulungs-, Wirtschafts-, Wach- und Stabsgebäude. Weiterhin sind Lager- und Werkstatthallen sowie eine Sporthalle vorhanden. Neben einem Hubschrauberlandeplatz befinden sich noch Parkplätze und ein Sportplatz.

Zum Überblick über Erschließungs-, Nutzungs- und Freiraumstrukturen finden sich im Folgenden die Pläne aus dem Städtebaulichen Rahmenplan und dem Städtebaulichen Entwicklungskonzept Stadtumbau West.



Quelle: Städtebaulicher Rahmenplan Konversion Friesland-Kaserne Varel



Quelle: Städtebauliches Entwicklungskonzept Stadtumbau West Konversion Friesland-Kaserne

3.3 Bausubstanz

Im Rahmen der Erarbeitung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wurden im Jahr 2008 erste Einschätzungen bezüglich der Bausubstanz der Gebäude getroffen. Einen Überblick über die Bausubstanz bieten die folgenden Analysekarten aus dem Städtebaulichen Entwicklungskonzept. Von insgesamt 49 bewerteten Gebäuden (inkl. Nebenanlagen) wurden damals nach Schulnotensystem folgende Noten verteilt:

- Note 6: 3 Gebäude
- Note 5: 18 Gebäude
- Note 4: 19 Gebäude
- Note 3: 8 Gebäude
- Note 2: 1 Gebäude (Sporthalle – Gebäude mittlerw. abgebrannt)
- Note 1: ----

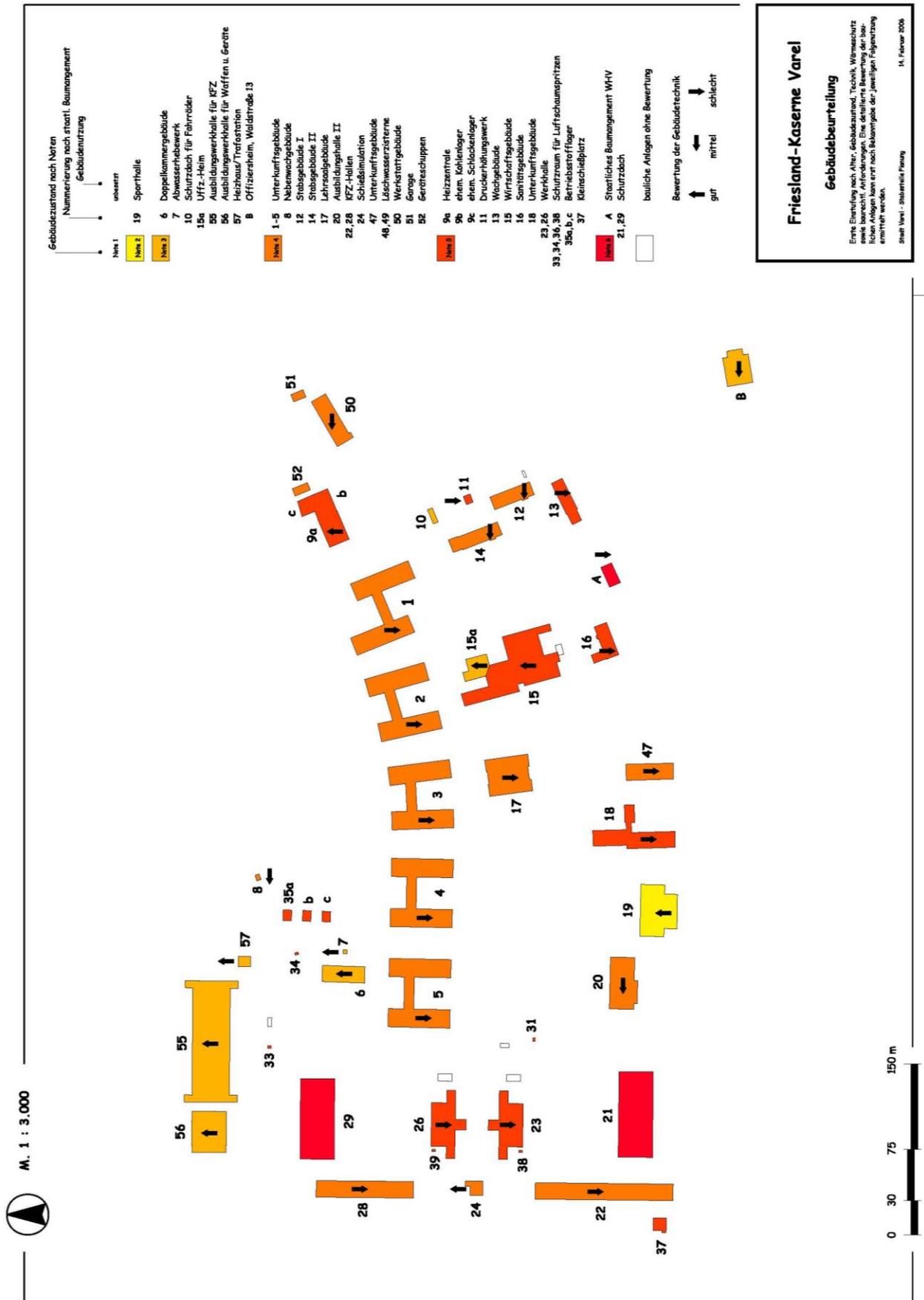
Bezüglich der Gebäudetechnik wurden für 31 Gebäude folgende Bewertungen gegeben:

- Gut: 9 Gebäude
- Mittel: 6 Gebäude
- Schlecht: 16 Gebäude

Mittlerweile ist davon auszugehen, dass sich die Bausubstanz mit der Zeit weiter verschlechtert hat. Ein Erhalt der Gebäude ist demnach nur teilweise möglich. Alle Gebäude sind durchgängig modernisierungsbedürftig. Aufgrund der Grundriss-zuschnitte und der internen Erschließung der Gebäude bestehen in Anbetracht heutiger Anforderungen Nutzungseinschränkungen.

Im Städtebaulichen Rahmenplan aus dem Jahr 2010 wurde darauf aufbauend zur Bausubstanz folgende Aussage gemacht:

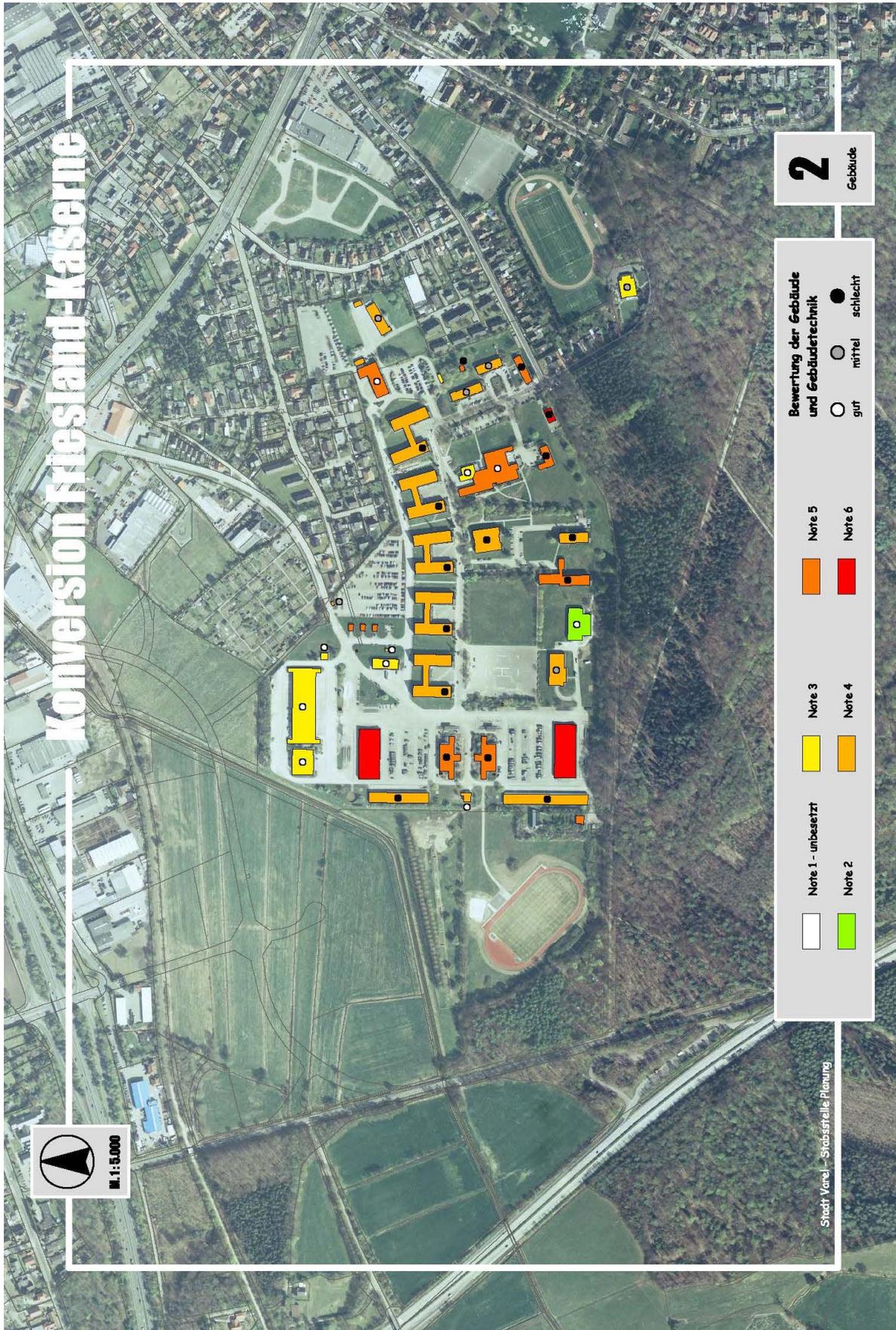
„Ausreichende Erkenntnisse über den baulichen Zustand der Bauten und ihrer Gebäudetechnik sind nur durch einzelne Bestandsuntersuchungen zu gewinnen. Solche Untersuchungen und Bewertungen werden von Kaufinteressenten mit bereits vorhandenen Verwertungsvorstellungen durchgeführt werden. Die städtebauliche Rahmenplanung kann nur die vorläufigen Erkenntnisse zu Zustand und möglicher Nachnutzung der Objekte aufzeigen. Die Objekte wurden zu verschiedenen Ortsterminen in Augenschein genommen. Eine Gebäude-Bestandsuntersuchung mit Erhebung von Konstruktion und Details sowie eine Feststellung von Mängeln und Schäden haben nicht stattgefunden. Vorab ist für alle Objekte festzuhalten, dass Heizungs- und Trinkwasser-Versorgung auf Grund des mehrjährigen Stillstands unbrauchbar bzw. defekt sind.“ (S. 32)



Quelle: Städtebauliches Entwicklungskonzept Stadttumbau West Konversion Friesland-Kaserne



Quelle: Städtebauliches Entwicklungskonzept Stadtumbau West Konversion Friesland-Kaserne



Quelle: Städtebauliches Entwicklungskonzept Stadtumbau West Konversion Friesland-Kaserne

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden 33 öffentliche Aufgabenträger per Informations- und Fragebogen beteiligt, von denen bis Redaktionsschluss (16.05.2011) 21 zurückgeschrieben haben. Von diesen 21 öffentlichen Aufgabenträgern haben 11 Anregungen abgegeben.

Aus den Stellungnahmen lässt sich die grundsätzliche Bereitschaft zur Mitwirkung entnehmen. Besondere Problemstellungen ergeben sich allgemein nicht, einige öffentliche Aufgabenträger sehen ihre Belange nicht berührt.

Das Niedersächsische Forstamt Neuenburg hat im Rahmen der TÖB-Beteiligung angemerkt, dass das Untersuchungsgebiet Eigentumsflächen des Forstamtes umfasst. Das Forstamt wünscht, diese Flächen aus dem Sanierungsgebiet heraus zu nehmen. Die Stadt Varel wird dem Vorschlag folgen.

Die tabellarische Auswertung der Befragung ist im Anhang dieses Berichtes beigefügt.

5. Bürgerbeteiligung

Der Gemeinde obliegt es, eine umfassende Bürgerbeteiligung sicherzustellen und darauf hinzuarbeiten, dass bei der Durchführung von Einzelmaßnahmen die Beteiligung der Betroffenen weiterwirkt.

Am 21.06.2011 wurden bei einer Veranstaltung im Rathaus Varel interessierte Bürger über die Vorteile einer Sanierungssatzung, über das vereinfachte und umfassende Sanierungsverfahren, die Erhebung von Ausgleichsbeiträgen und die wichtigsten Inhalte des Berichtes der Vorbereitenden Untersuchung informiert.

In der anschließenden Diskussion wurde deutlich, dass die Bürger das Verfahren begrüßen und auch weiterhin bei den anstehenden Planungen beteiligt werden wollen. Wichtige Themen waren die Belastung der Zufahrtstraßen, die Aufforstung und der Schutz der bestehenden Wohngebiete (vor möglichen Verkehrsbelastungen, problematischer Oberflächenentwässerung, etc.).

6. Städtebauliche Missstände

Gemäß § 136 BauGB liegen städtebauliche Missstände vor, wenn ein Gebiet mit seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht entspricht (Missstände bezüglich der Substanz) oder das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt ist (Missstände bezüglich der Funktion).

Die Situationsanalysen des Untersuchungsgebietes innerhalb des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes und des Städtebaulichen Rahmenplans haben eine Vielzahl von funktionalen und substanziellen Missständen aufgezeigt, die im Folgenden zusammenfassend aufgeführt werden.

In Hinblick auf die übergeordnete städtebauliche Zielsetzung, das Untersuchungsgebiet als Gewerbe- und Dienstleistungsstandort neu zu ordnen, liegen Sanierungsmissstände gemäß § 136 Abs. 2 und 3 BauGB vor, die auf Grund der zu lösenden Aufgaben eine Sanierungsmaßnahme nach den Bestimmungen des besonderen Städtebaurechts des Baugesetzbuches erfordern.

Die einheitliche Vorbereitung und die zügige Durchführung einer Sanierungsmaßnahme liegen im Sinne des § 136 Abs. 1 BauGB im öffentlichen Interesse, da die Möglichkeiten der Stadt allein und der Nutzungsberechtigten im Gebiet wegen des Umfangs der städtebaulichen Missstände nicht ausreichend sind, um diese in absehbarer Zeit zu beheben.

6.1 Missstände bezüglich der Funktion

„Stadtumbaumaßnahmen dienen der Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen in von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffenen Gebieten. Hierbei führt das BauGB ein dauerhaftes Überangebot an baulichen Anlagen für bestimmte Nutzungen als Beispiel für erhebliche städtebauliche Funktionsverluste an. Derartige städtebauliche Funktionsverluste in der Stadt Varel sind im Untersuchungsgebiet der „Friesland-Kaserne“ anzutreffen. Hier handelt es sich um ein Überangebot von militärischen Einrichtungen wie Werkstattgebäude, Unterakunftsgebäude, Paradeplätze etc. Mit der Auflösung des Bundeswehrstandortes im Frühjahr 2007 wurde das in zentraler innenstädtischer Lage gelegene Gebiet zu einer Brache.“ (Städtebauliches Entwicklungskonzept, S. 59)

Eine Verknüpfung mit dem Zentrum Varel fehlt bislang aufgrund der damaligen militärischen Nutzung. Auch die innere Erschließung des Quartiers ist bei einer Neunutzung nicht mehr funktional. Die technische Infrastruktur des Quartiers ist ebenso erneuerungsbedürftig.

6.2 Misstände bezüglich der Substanz

„Sämtliche Gebäude sind in einer ersten augenscheinlichen Bestandsuntersuchung von der Stadt Varel eingeschätzt worden. Auf Grund der erheblichen Misstände bezüglich Substanz (Gebäudezustand) und Funktion (Zuschnitte der Grundrisse, interne Erschließung) wird die Modernisierung und Umnutzung eines großen Teils der Gebäude kritisch eingeschätzt. Zumindest ein Großteil der Gebäude wird nur schwer einer nachhaltigen Nutzung zuzuführen sein. Die Bodenbeschaffenheit ist noch nicht im Detail untersucht worden. Auf Grund der Werkstatteinrichtungen für Kettenfahrzeuge, LKW und PKW ist jedoch eine Kontamination der Böden zu befürchten.“ (Städtebauliches Entwicklungskonzept, S. 61)

Die **städtebaulichen Misstände** lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Leer stehende Kaserne im Einzugsbereich der Innenstadt
- Fehlende Anbindung an das Zentrum von Varel
- Schwierige Nachnutzung für Bunker, Lager- und Werkstattgebäude
- Geringe Entwicklungschancen für einen Großteil der aufstehenden Gebäude aufgrund unzureichender Funktionalität oder erheblichen Substanzmängel
- Aufgrund der Grundrisse der Unterkunftsgebäude selbst nach durchgreifender Sanierung wenig Chance am Wohnungsmarkt
- Drohender Verfall der modernisierungsfähigen Gebäude

7. Erneuerungskonzept

7.1 Sanierungsziele

Aus dem Städtebaulichen Entwicklungskonzept lassen sich für die Friesland-Kaserne aktuell folgende Ziele ableiten:

- Entwicklung von **Gewerbeflächen**
- Schaffen eines neuen **Veranstaltungsplatzes** für Feste innerhalb der Gewerbeflächen
- Entwicklung der unmittelbar nördlich und östlich an Wohngebiete angrenzenden Fläche zu einer **Wohnbaufläche**
- Entwicklung eines **Dienstleistungszentrums des Landkreises** (neu, Anstelle des Qualifizierungszentrums)

7.2 Maßnahmen

Mit den beabsichtigten Maßnahmen sollen zielgerichtet Städtebauförderungsmittel zur Beseitigung von städtebaulichen Missständen und die städtebauliche Entwicklung des Gebietes mit der höchst möglichen Synergieeffizienz eingesetzt werden.

Im Rahmen des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wurden Vorhaben für das Entwicklungsgebiet Friesland-Kaserne geplant, die sich in verschiedene Kategorien einteilen lassen. Für jede Kategorie wurden die Vorhaben in Steckbriefen ausführlich erläutert und bewertet.

Im Städtebaulichen Rahmenplan von 2010 wurden diese Vorhaben aufgegriffen. Nachfolgend abgebildet gibt er einen Überblick über die geplanten Maßnahmen im Gebiet Friesland-Kaserne zur Erreichung der o.g. Ziele, u.a.:

- Abriss von Kasernengebäuden und Neubau
- Entsiegelung und Beräumung von Parkplätzen
- Bau eines Erschließungsnetzes für das geplante Wohngebiet und das geplante Gewerbe- und Dienstleistungsgebiet
- Anlage eines Grünzuges zur Eingrenzung des geplanten Gewerbe- und Dienstleistungsgebietes
- Anlage eines übergeordneten Grünzuges mit Fuß- und Radweg zur Anbindung des Festplatzes an die Innenstadt



Quelle: Städtebaulicher Rahmenplan Konversion Friesland-Kaserne Varel

8. Kosten- und Finanzierung

Die in der nachfolgenden Kosten- und Finanzierungsübersicht ausgewiesenen Maßnahmen und Kostenansätze sind gemäß Leitfaden zur Ausgestaltung des Städtebauförderungsprogramms „Stadtumbau West“ aufgeführt worden. Dabei stellen lediglich die unrentierlichen Kosten, die weder durch Verkaufserlöse der BIMA gedeckt werden, noch durch private Investitionen übernommen werden können, den Antragsgegenstand dar. Da es möglich sein kann, dass die Stadt gezielt einen Grunderwerb zur Steuerung der Entwicklung vornehmen muss, wird eine Position dargestellt, die auf der Einnahmeseite nach Veräußerung der Maßnahme wieder zugeführt wird.

Im Hinblick auf die Konversionsflächen ist mit zahlreichen unrentierlichen Kosten zu rechnen. Zu diesen Maßnahmen zählen insbesondere der Rückbau von nicht erhaltenswerter und nutzungsfähiger Bausubstanz (Bunker u.a.), der Umbau von Gebäuden, die Altlastensanierung, die Entsiegelung und Beräumung von Plätzen (Exerzierplätze), die Anlage von übergeordneten Fuß- und Radwegeverbindungen sowie die Umgestaltung der Verkehrs- und Freiflächen.

Für die Stadtumbaumaßnahme wird inkl. der Vorbereitung, Durchführung und Abwicklungsphase ein Zeitrahmen von ca. 10 Jahren angenommen. Der auf die Städtebauförderung entfallende, durch Einnahmen nicht gedeckte Gesamtbetrag von 8.858.000 € ergibt bei einer 10-jährigen Durchführungszeit einen jährlichen mittleren Finanzierungsansatz von rd. 885.800 T€, an dem sich die Stadt Varel mit einem Drittel (295.268 €) zu beteiligen hat.

Dieser Betrag wird von der Stadt Varel im Rahmen der mittelfristigen Finanzplanung als finanzierbar angesehen.

Kosten- und Finanzierungsübersicht Frieslandkaserne, Varel		24.05.2011
A. Ausgaben		
Nr.		Bruttokosten / gesamte Laufzeit
A.	Weitere Vorbereitung	105.450 €
A.1	Vorbereitung der Sanierung	
A.1.1	Erarbeitung eines B-Plans für das geplante Wohngebiet	33.800 €
A.1.2	Erarbeitung eines B-Plans für das geplante Gewerbe- und Dienstleistungsgebiet	51.650 €
A.2	Bürgerbeteiligung / Öffentlichkeitsarbeit	
A.2.1	Investitionsbegleitende Maßnahmen zur Aktivierung des bürgerschaftlichen Engagements (anteilig	20.000 €
B.	Grunderwerb	600.000 €
B.1	Grunderwerb zur Neuordnung und Entwicklung von minder- oder fehlgenutzten bzw. brachliegenden Grundstücken sowie im Rahmen der Umgestaltung von Straßen und Plätzen (Arrondierung); vorerst pauschale Schätzung	600.000 €
C.	Ordnungsmaßnahmen	2.044.265 €
C.1	Maßnahmen zur Grundstücksneuordnung im geplanten Wohngebiet	236.850 €
C.2	Maßnahmen zur Grundstücksneuordnung im geplanten Gewerbe- und Dienstleistungsgebiet	305.275 €
C.3	Verbesserung öffentlicher Räume, des Wohnumfeldes und der privaten Freiflächen	
C.3.1	Umgestaltung von Stadtplätzen	564.220 €
C.3.2	Anlage eines Grünzuges zur Eingrenzung des geplanten Gewerbe- und Dienstleistungsgebietes	473.700 €
C.3.3	Anlage eines übergeordneten Grünzuges zwischen altem und geplantem Wohngebiet	464.220 €
D.	Baumaßnahmen	6.228.335 €
D.1	Anpassung der städtischen Infrastruktur und Sicherung der Grundversorgung	
D.1.1	Umbau und Umnutzung von Gebäuden zur Ansiedlung eines Kreisdienstleistungszentrums	1.500.000 €
D.1.2	Umbau und Umnutzung von weiteren Gebäuden	970.000 €
D.1.3	Anpassung der technischen Infrastruktur für das geplante Wohngebiet	408.250 €
D.1.4	Anpassung der technischen Infrastruktur für das geplante Gewerbe- und Wohngebiet	795.000 €
D.2	Rückbau leer stehender, dauerhaft nicht mehr benötigter Gebäude oder Gebäudeteile oder der dazu gehörigen Infrastruktur	
D.2.1	Rückbau einschließlich Baunebenkosten	1.526.985 €
D.2.2	Entsiegelung und Freimachung der Geländeflächen des geplanten Wohngebietes	380.700 €
D.2.3	Entsiegelung und Freimachung der Geländeflächen des geplanten Gewerbe- und Dienstleistungsgebietes	647.400 €
E.	Sonstige Maßnahmen	530.000 €
E.1	Leistungen von Beauftragten	
E.1.1	Sanierungsmanagement, Verfahrensbetreuung	530.000 €
Summe Ausgaben		9.508.050 €
B. Einnahmen		
Einnahmen sowie sonstige Erlöse (z.B. Grundstücksveräußerungen) können zzt. nicht genau ermittelt werden. Schätzwert		650.000 €
C. Durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten		8.858.050 €
D. Finanzierung		
Zu finanzierende Summe		8.858.050 €
Anteil Bund (1/3 von gesamt)		2.952.683 €
Anteil Land Niedersachsen (1/3 von gesamt)		2.952.683 €
Anteil Stadt Varel (1/3 von gesamt)		2.952.683 €
Anteil Stadt Varel p.a. (10 Jahre Laufzeit)		295.268 €

9. Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Die vorbereitende Untersuchung wird mit dem Ergebnis abgeschlossen, dass das Untersuchungsgebiet Mängel und Missstände im Sinne des Baugesetzbuches aufweist und vor allem in den baulichen Bereichen erhöhter öffentlicher Investitionsbedarf gegeben ist.

Die Komplexität der erforderlichen Erneuerungsmaßnahmen erfordert ein qualifiziertes Rechts- und Verfahrensinstrument. In der Abwägung der gebotenen Instrumente reichen die Maßnahmen des Allgemeinen Städtebaurechts hierfür nicht aus. Deshalb ist die Vorbereitung und Durchführung der Sanierung in Anwendung des besonderen Städtebaurechts nach §§ 136 ff. BauGB sowohl das geeignete als auch das notwendige Mittel.

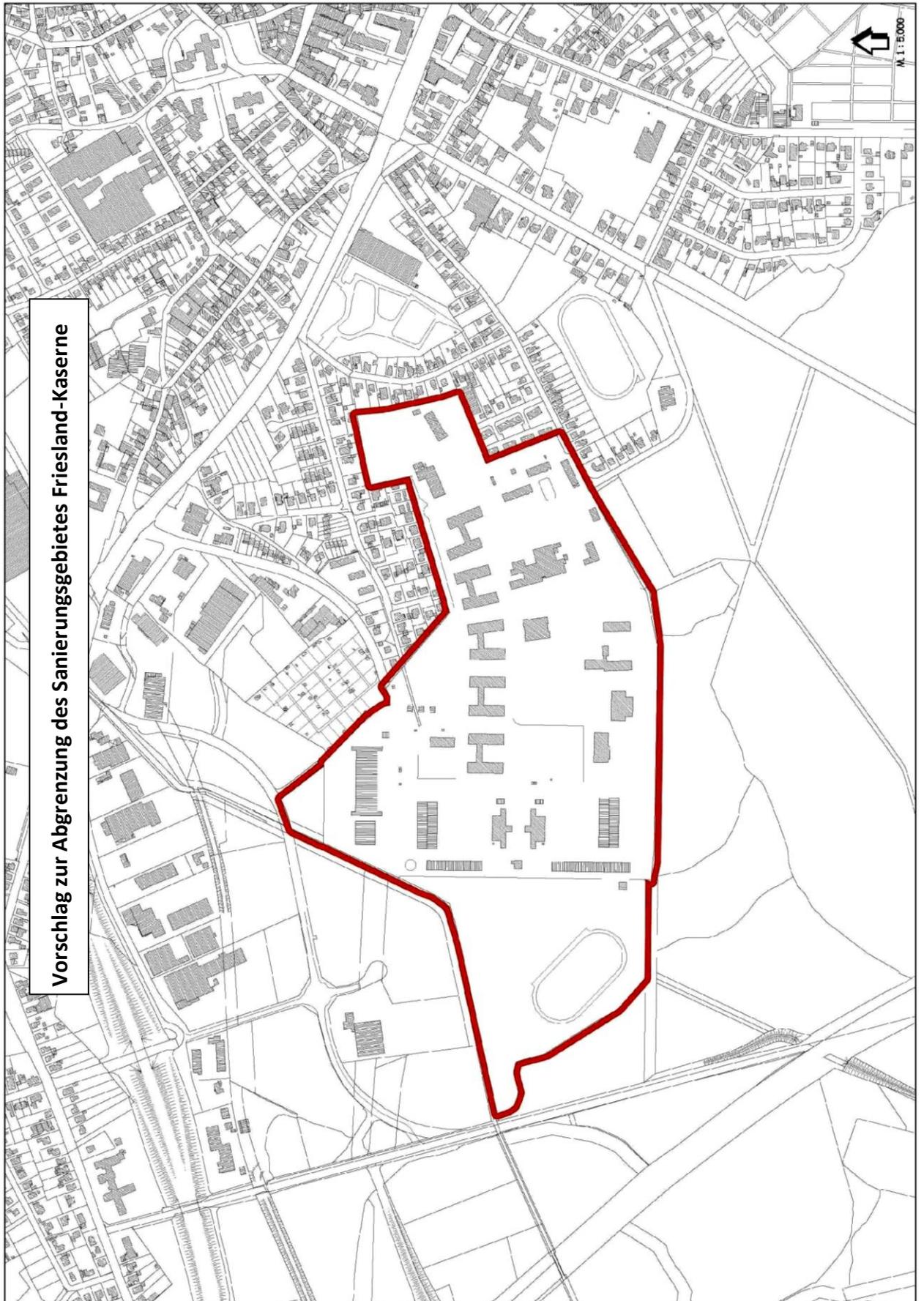
Es wird empfohlen, den im Weiteren dargestellten Abgrenzungsbereich als Sanierungsgebiet im Sinne der §§ 142 ff. BauGB förmlich festzulegen.

In Absprache zwischen der Stadt Varel und dem Niedersächsischen Forstamt Neuenburg im Rahmen der TÖB-Beteiligung werden die Flächen des Forstamtes außerhalb der vorgeschlagenen Grenzen des zukünftigen Sanierungsgebietes liegen.

Zudem werden die Flächen des zukünftigen Gewerbegebietes im Nordwesten aus dem Sanierungsgebiet ausgeklammert, da in diesem Bereich keine erheblichen Maßnahmen vorgesehen sind (siehe Rahmenplan Kapitel 7.2).

Das Sanierungsgebiet umfasst somit eine Fläche von rund 30 ha.

Im Sinne der zügigen Durchführung und unter der Berücksichtigung der Realisierbarkeit wird vorgeschlagen, das Sanierungsgebiet in den folgenden Grenzen vorzusehen:



10. Wahl des Verfahrens

Die Stadt Varel hat in der Sanierungssatzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes und damit zur Umsetzung des komplexen Erneuerungskonzeptes zu bestimmen, welche Verfahrensart zur Anwendung kommen soll (vgl. § 142 Abs. 4 BauGB). Zu unterscheiden ist zwischen

- **dem umfassenden Sanierungsverfahren**
und
- **dem vereinfachten Verfahren.**

Bei umfassenden Sanierungsverfahren finden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (vgl. § 152-156 a BauGB) Anwendung, die Zahlungsverpflichtung von Erschließungsbeiträgen entfällt dabei. Neben der Überprüfung der Bemessung von Kaufpreisen und Entschädigungsleistungen findet die Regelung der Ausgleichsbeträge nach § 154 BauGB Anwendung. Danach hat der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung nach Abschluss des Sanierungsverfahrens an die Stadt einen Ausgleichsbetrag zu entrichten, welcher der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstückes entspricht. Die Grundlagen zur Ermittlung des Ausgleichsbetrages erarbeitet der unabhängige Gutachterausschuss.

Im Rahmen des vereinfachten Sanierungsverfahrens kann diese Regelung ausgeschlossen werden. Allerdings sind in diesem Fall für die Erstellung, Erweiterung, Verbesserung oder Erneuerung von Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 BauGB Erschließungsbeiträge zu erheben.

Die Wahl des Verfahrens bestimmt sich aus den Inhalten der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen und den zur Realisierung notwendigen rechtlichen Instrumenten.

Die Wahl zwischen dem umfassenden und dem vereinfachten Verfahren der Sanierung steht grundsätzlich nicht im freien Ermessen der Stadt Varel. Die Stadt hat die Anwendung des besonderen Sanierungsrechtes auszuschließen, wenn es für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Wichtige Kriterien für das umfassende Verfahren sind notwendige rechtliche Verfahrenssicherungen zur Umsetzung des komplexen städtebaulichen Erneuerungskonzeptes. Dieses Erfordernis trifft für die notwendigen Maßnahmen in Va-

rel zu. Im Übrigen lässt die Umsetzung des Konzeptes Bodenwertsteigerungen erwarten, da es durch die notwendigen Neuordnungen und durch investive Maßnahmen im öffentlichen Raum auf eine nachhaltige städtebauliche Erneuerung und Verbesserung ausgerichtet ist. Deshalb wird eine Durchführung im umfassenden Verfahren notwendig sein.

11. Begründung des qualifizierten öffentlichen Interesses an der Sanierung

„Durch die genannten öffentlichen Interventionen kann der drohenden Abwärts- spirale auf dem Gelände der Friesland-Kaserne frühzeitig entgegen gesteuert und vor dem Funktionsverlust und dem städtebaulichen Verfall bewahrt werden.

Des Weiteren kann durch Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen einem weiteren Bevölkerungsrückgang und Nachteilen in der Standortentscheidung im Bereich der Wirtschaft entgegengewirkt und somit neben dem Quartier die Stadt sowie die gesamte Region stabilisiert werden.

Diese frühzeitige Gegensteuerung bewahrt die öffentliche Hand vor einem kostenintensiveren Eingreifen in späteren Jahren durch eine sich möglicherweise ergebende Bildung von Brennpunkten. Das öffentliche Interesse ergibt sich insofern daraus, dass ein Entgegenwirken der Abwärtsspirale dem Gemeinwohl dient.“ (Städtebauliches Entwicklungskonzept, S. 90)

12. Anlagen

Stadt Varel – Vorbereitende Untersuchung „Friesland-Kaserne“

Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 BauGB im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen (Stand: 30.05.2011)

Einleitung der TÖB-Befragung mit Schreiben vom 14.04.2011, Fristablauf 16.05.2011

Angeschrieben: 33
Antworten: 21
Anregungen: 11

Beteiligte Behörde Institution	Stellungnahme vom	Anregungen, Hinweise, Mitwirkungsbereitschaft
Landesamt für Bergbau, Energie u. Geologie, Postfach 510153, 30631 Hannover	24.05.2011	<p>Wir empfehlen, vor der Festsetzung von Flächennutzungen zu prüfen, ob Bodenbelastungen durch Schadstoffe vorhanden sind. Dabei sind die fachlichen Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) bzw. der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) hinsichtlich der Aspekte Probenahme, Analytik und nutzungsspezifische Bewertung einzuhalten.</p> <p>Aus Sicht des Fachbereiches Bergaufsicht Meppen wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Nach meinen Unterlagen ist von den Planungen eine Erdgashochdruckleitung der EWE ENERGIE AG Tirpitzstraße 39, 26122 Oldenburg, betroffen.</p> <p>Bei dieser Leitung sind Schutzstreifen zu beachten. Die Schutzstreifen sind von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten. Bitte beteiligen Sie das Unternehmen am weiteren Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen eingeleitet werden können. Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.</p>
Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Postfach 2443, 26014 Oldenburg	12.05.2011	<p>Der vorliegende Abgrenzungsplan des Untersuchungsgebietes „Frieslandkaserne“ veranschaulicht den deutlichen Abstand zur BAB 29. Die Erschließung des Untersuchungsgebietes erfolgt über bestehende kommunale Erschließungsstraßen.</p> <p>Folgendes ist grundsätzlich zu beachten: Das Plangebiet ist durch den Verkehr auf der BAB 29 belastet. Ich weise darauf hin, dass aus dem Untersuchungsgebiet „Frieslandkaserne“ keine Ansprüche aufgrund der von der künftigen BAB 29 ausgehenden Emissionen bestehen. Weitere Belange der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV-OL) sind nicht betroffen.</p>

GAA Oldenburg	09.05.2011	Zu berücksichtigen: Immissionsschutz hinsichtlich der Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe.
EWE Netz GmbH Oldenburg/Varel, Postfach 1331, 26303 Varel	11.05.2011	<p>In der Heizzentrale der ehemaligen Frieslandkaserne befindet sich unsere 20 kV Durchgangsschaltanlage mit einem Abgangsfeld für die Stromversorgung der Kaserne. Ein Fernmeldekabel endet auch in der Anlage.</p> <p>Außerhalb des Gebäudes endet ebenfalls eine Ortsnetz-Gasleitung PE, DN 100.</p> <p>Am Haupttor Steinbrückenweg liegt die PVC-Leitung DN 150 vom Trinkwasserrohmetz der Stadt Varel. Zurzeit sind in dem Untersuchungsbereich von uns keine Baumaßnahmen geplant.</p> <p>Wir bitten Sie, bei Ihren Planungen Freiräume für leitungsgebundene Energien zu berücksichtigen und Freiflächen für Trafostationen vorzusehen.</p>
Handwerkskammer Oldenburg, Postfach 2109, 26011 Oldenburg	29.04.2011	<p>Bezüglich Ihrer Anfrage können wir Ihnen mitteilen, dass seitens der Handwerkskammer im Untersuchungsgebiet keine Vorhaben geplant sind. Nach unserem Kenntnisstand sind dort auch (noch) keine Handwerksbetriebe ansässig. Ob einzelne Mitgliedsbetriebe planen, sich dort zukünftig anzusiedeln, ist uns nicht bekannt.</p> <p>Soweit Misch- und Gewerbeflächen ausgewiesen werden sollen, würden wir es begrüßen, wenn Handwerksbetrieben und handwerksähnlichen Betrieben der Vertrieb von Eigenprodukten oder Produkten gestattet wird, welche typischerweise im Sortiment von Handwerksbetrieben und handwerksähnlichen Betrieben enthalten sind. Hintergrund ist, dass viele Handwerksbetriebe Produkte herstellen, welche - wenn sie auf industrielle Weise hergestellt werden - möglicherweise Innenstadtrelevanz aufweisen (z.B. Erzeugnisse einer Möbeltischlerei). Entsprechend wäre eine Tischlerei gehindert, die eigenen Produkte vor Ort in angemessenem Umfang auszustellen und zu verkaufen. Wenn der Verkauf eigener Produkte oder eines üblichen Ergänzungssortiments nicht möglich ist, sind insbesondere neu geplante Ansiedlungsgebiete für handwerkliche Gewerbebetriebe als Standort nicht attraktiv.</p>

Nds. Forstamt Neuenkrug, Zeteler Str. 18, 26340 Zetel	09.05.2011	Das Untersuchungsgebiet umfasst Eigentumsflächen der Anstalt Niedersächsische Landesforsten (siehe Anlage). Ich bitte diese Fläche aus dem Untersuchungsgebiet herauszunehmen. Für diese Fläche liegt ihnen keine Beauftragung vor. Mit dem Landkreis Friesland und er Stadt Varel wurde vertraglich vereinbart, dass eine ca. 6 ha große Fläche des ehemaligen Kasernengeländes (ehemaliger Sportplatz) an die Anstalt Niedersächsische Landesforsten nach Rückbau aller baulichen Anlagen in aufforstungsfähigem und rückstandsfreiem Zustand übertragen wird. Auf dieser Fläche erfolgt dann gemäß Bebauungsplan Nr. 190 der Stadt Varel eine Ersatzaufforstung für die Waldinanspruchnahme im Bereich des letzten Bauabschnitts des Aeroparks. In diesem Zusammenhang soll ein bisher verrohrter Graben innerhalb des Aufforstungsgebietes geöffnet werden.
Staatliches Baumanagement Ems-Weser, Peterstr. 24, 26382 Wilhelmshaven	20.04.2011	Das SB-Ems-Weser hat die Liegenschaft an die BIMA abgegeben. Die Liegenschaft wird vom IB-Ems-Weser nicht mehr betreut.
Entwässerungsverband Varel, Anton-Günther- Straße 22, 26436 Jever i. O.	29.04.2011	Zu berücksichtigen: Regenrückhaltemaßnahmen für die Einleitung des Oberflächenwassers in das angrenzende Gewässer II. Ordnung Nr. 2 „Nordender Leke“. Sonstige Hinweise: Freihaltung eines 10,00 m breiten Räumufersstreifens (gemessen von der oberen Böschungskante des Gewässers) entlang des Gewässers II. Ordnung Nr. 2 gemäß der Satzung des Entwässerungsverbandes Varel.
OOWV, Georgstraße 4, 26919 Brake	27.04.2011	Zu berücksichtigen: Einführung des Trennsystems (Abwasser). Der Zustand des vorh. Kanalnetzes sollte untersucht werden und die Lage und Höhe der Leitungen festgestellt werden. Sonstige Hinweise: Sollte die Gesamtproblematik der Abwasserbeseitigung Diskussionsgegenstand sein, sind Gespräche zwischen der Stadt Varel und dem OOWV erforderlich.
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Geschäftsbereich Verkauf, Postfach 1251, 26352 Wilhelmshaven	15.04.2011	Geplant: Evtl. Neubau für das THW, ca. 1 ha im Bereich der geplanten Gewerbeflächen (Neubau).

		<p>Zu berücksichtigen: Vorrangiges Ziel ist die schnelle Vermarktung durch Verkauf, d. h. auch die Sanierung sollte zur Verwirklichung dieses Zieles beitragen und es nicht erschweren.</p> <p>Sonstige Hinweise: Für Ortsbesichtigungen steht Hr. Botschek (Tel.: s. Visitenkarte) zur Verfügung, bitte aber auch uns beteiligen.</p>
Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Ammerländer Heerstraße 140, 26129 Oldenburg	21.04.2011	<p>Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Wir weisen jedoch auf Folgendes hin:</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Oldenburg, Ammerländer Heerstraße 140, 26129 Oldenburg, Tel. (0441) 2 34 — 68 75, so früh wie möglich, mindestens 10 Wochen vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>
Stadt Varel, Fachbereich 3.1 - Ordnung, Windallee 4, 26316 Varel	19.03.2011	Keine Anregungen.
Ev.-Luth. Kirchengemeinde Varel, Schloßplatz 3, 26316 Varel	10.05.2011	Keine Anregungen.
Wehrbereichsverwaltung Nord, Postfach 163, 30001 Hannover	11.05.2011	Keine Anregungen.
Polizeiinspektion Wilhelmshaven/Friesland, Peterstraße 29, 26382 Wilhelmshaven	29.04.2011	Keine Anregungen.
Kabel Deutschland Vertrieb u. Service GmbH, Bavinkstr. 23, 26789 Leer	06.05.2011	Keine Anregungen.
Nds. Landesschulbehörde, Peterstr. 57, 26382 Wilhelmshaven	21.04.2011	Keine Anregungen.
Kreishandwerkerschaft Jade, Am Hillernsen Hamm 16, 26441 Jever	21.04.2011	Keine Anregungen.
TenneT TSO GmbH, Eisenbahnlängsweg 2a, 31275 Lehrte	13.04.2011	Keine Anregungen.
e-on Netz, Betriebszentrum Lehrte, Eisenbahnlängsweg 2a, 31275 Lehrte	28.04.2011	Keine Anregungen.
Nds. Landesamt f. Denkmalpflege, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg	15.04.2011	Keine Anregungen.