



Stadt Varel

Städtebaulicher Rahmenplan

**Konversion ehemalige
Friesland-Kaserne Varel**

- 1. Fortschreibung -

Beschlussfassung

November 2017

Inhalt

1. Vorwort.....	3
2. Einleitung und Zielsetzung der Fortschreibung.....	4
3. Planerische Vorarbeiten der letzten Jahre	5
3.1. Inhalte der Rahmenplanung aus dem Jahr 2010	5
3.2. Sanierungsgebiet Friesland-Kaserne	8
4. Konversionsentwicklung der jüngeren Vergangenheit	9
5. Aktuelle bauliche und bauleitplanerische Entwicklungen	18
6. Fortschreibung der konzeptionellen Überlegungen.....	20
6.1. Fortschreibung Leitbild Zielkonzept	20
6.2. Fortschreibung Nutzungskonzept	22
6.3. Fortschreibung Verkehrskonzept.....	26
6.4. Fortschreibung Maßnahmen- und Handlungskonzept	31
6.5. Fortschreibung Finanzierungskonzept.....	34
6.6. Ablauf- und Zeitprognose	36
7. Anhang.....	37

1. Vorwort

Seit Bekanntgabe der Nachricht über die Schließung der Friesland-Kaserne stellten die Bemühungen zur Konversion dieser ehemaligen militärischen Einrichtung eine wichtige Aufgabe für die Stadt Varel dar. Bereits sehr früh in diesem Prozess waren sich Rat und Verwaltung der Stadt darüber im Klaren, welche großen städtebaulichen Chancen die Entwicklung des Areals bietet.

Nach der Verabschiedung der letzten militärischen Einheiten im Jahr 2007 setzte zwischen 2009 und 2015 eine intensive Planungs- und Vorbereitungsphase ein, in der die Aufnahme in das Stadtbauförderprogramm Stadtumbau West, die Verabschiedung des städtebaulichen Rahmenplans und die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes wesentliche Ergebnisse waren.

Parallel dazu versuchte die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) das Gelände der ehemaligen Kaserne zu veräußern. Bedingt durch interne Vorgaben der BIMA wurde dabei lange Zeit versucht, die vollständige Fläche an einen Interessenten zu verkaufen. Diese Bemühungen waren leider nicht von Erfolg gekrönt.



Gerd-Christian Wagner,
Bürgermeister der Stadt Varel

Erst nachdem sich die BIMA von dieser Strategie abgewandt hat ist es gelungen, die städtebauliche Entwicklung zu forcieren. Teilflächenverkäufe in den Jahren 2014 und 2015 hatten zum Ergebnis, dass die BIMA sukzessive die komplette Fläche abgeben konnte. Nicht zuletzt der Ankauf der letzten, ausgedehnten Restflächen durch die Stadt Varel hat hier den entscheidenden Durchbruch gebracht.

Jetzt, ca. 10 Jahre nach Abzug der letzten militärischen Einheiten, sind eine Reihe baulicher Aktivitäten auf dem ehemaligen Kasernengelände zu verzeichnen. Daneben sind verschiedene Bebauungspläne in Aufstellung bzw. kürzlich verabschiedet worden, so dass in der nächsten Zeit mit weiteren Bauvorhaben zu rechnen ist.

Auch ein neuer Name für das Gelände beginnt sich langsam durchzusetzen: Aufgrund der Nähe zum Vareler Wald wird häufig vom neuen „Waldviertel“ gesprochen.

Ein guter Teil des Weges der Konversion ist also geschafft bzw. planerisch vorbereitet. Es bleiben noch einige Schritte zu gehen, aber die Perspektiven für die Entwicklung eines neuen Stadtteils am Rande der Vareler Kernstadt sind bereits deutlich zu erkennen.

A handwritten signature in black ink that reads "Gerd-Christian Wagner". The signature is written in a cursive, flowing style.

2. Einleitung und Zielsetzung der Fortschreibung

Die städtebauliche Rahmenplanung für das Gelände der ehemaligen Friesland-Kaserne wurde im Dezember 2010 vom Rat der Stadt Varel beschlossen. Zum damaligen Zeitpunkt befand sich noch das gesamte Gelände im Besitz der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA). Erst nach der Verabschiedung der städtebaulichen Rahmenplanung im Jahr 2010 konnte durch die Veräußerung der Fläche in den Jahren 2014 - 2015 seitens der BIMA und in der Folge auch durch die Stadt Varel wesentlicher Entwicklungsdruck erzeugt werden.

Der Flächenverkauf war der Startschuss, der die Entwicklungen in der Kaserne deutlich beschleunigt hat. Seitdem sind eine Reihe von Baumaßnahmen bereits in der Realisierung bzw. befinden sich in der bauleitplanerischen Vorbereitungsphase (s.u.). Somit besteht für große Teilflächen des ehemaligen Kasernenareals bereits eine klare Nutzungsperspektive.

Bei den in Vorbereitung befindlichen Vorhaben wurden die Vorgaben des Rahmenplanes selbstverständlich nach Möglichkeit beachtet. Allerdings ist auch offensichtlich, dass in den gut sechs Jahren seit Verabschiedung des Rahmenplans neue Ideen und Perspektiven für die städtebauliche Entwicklung eingetreten sind. Besonders erfreulich ist dabei das deutlich spürbare Interesse aus dem Bereich der privaten Wirtschaft. Bereits die BIMA hat nennenswerte Teile des Konversionsstandortes an Private veräußern können. Auch für die übrige, ca. 13,5 ha großen, zentral in der ehemaligen Kaserne gelegenen Teilfläche, die schließlich von der Stadt Varel übernommen wurde, gibt es zum Teil private Investoren, die an einem Teilkauf interessiert sind. Diese Nutzungsinteressen passen grundsätzlich in das beabsichtigte städtebauliche Gefüge der ehemaligen Kaserne, sind aber im Detail in der gewünschten Form noch nicht aus dem bisherigen Rahmenplan aus dem Jahr 2010 herauszulesen.

Vor allem auch der Erwerb der bereits erwähnten Teilfläche durch die Stadt Varel hat neue, vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und städtebauliche Chancen erbracht. Diese liegen aus städtischer Sicht insbesondere im Bereich der kommunalen Daseinsvorsorge und der Bereitstellung von Standorten für soziale Infrastruktur. Die Lagevorteile des Areals zeichnen sich aus im gesamtstädtischen Vergleich insbesondere durch folgende Faktoren aus:

- Geringe Entfernung zum Stadtkern (Luftlinie nur ca. 1.000 m),
- Gute Verkehrsanbindung sowohl in Richtung Innenstadt als auch an das überörtliche Straßennetz,
- Vorhandensein ausgedehnter Flächen in kommunalem Eigentum,
- Die bereits in der Vergangenheit vorhandene bauliche Nutzung des Geländes, damit Vermeidung von Flächenverbrauch an anderer Stelle.

Diese Faktoren führen in ihrer Gesamtheit dazu, dass die Stadt Varel verstärkt über die Ansiedlung entsprechender Infrastrukturen nachdenkt bzw. diese bereits vorbereitet.

Insgesamt ergibt sich also aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen die Notwendigkeit, eine Feinjustierung der städtebaulichen Entwicklungsabsichten vorzunehmen. Die Stadt Va-

rel hat sich daher dazu entschlossen, eine erste Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans von 2010 durchzuführen. Nicht zuletzt spielen dabei auch die förderrechtlichen Aspekte aus dem Förderprogramm Stadtumbau West eine Rolle. Um die ordnungsgemäße Verwendung der Mittel zu dokumentieren, ist eine Aktualisierung und Dokumentation der Zielsetzungen für das Konversionsgebiet unerlässlich. Dabei bemüht sich die Stadt Varel, die Grundsätze und Zielvorstellungen des Rahmenplans aus dem Jahr 2010 einzuhalten und - den neuen Rahmenbedingungen angepasst - auch inhaltlich weiterzuentwickeln

3. Planerische Vorarbeiten der letzten Jahre

3.1. Inhalte der Rahmenplanung aus dem Jahr 2010

Wesentliche planerische Aussagen zur Konversion der ehemaligen Friesland-Kaserne sind im städtebaulichen Rahmenplan niedergelegt. Aufgrund der umfassenden Analyse der städtebaulichen Situation der Fläche, insbesondere der Innenstadtnähe und der guten Verkehrsanbindung des Mikrostandortes, aber auch der gesamtstädtischen Entwicklungsperspektiven in Varel konnte ein sehr vielfältiges und breitgefächertes Nutzungspotenzial herausgearbeitet werden. Als grundsätzliche Nutzungsmöglichkeiten wurden benannt:

- Flächen für Gewerbe,
- Flächen für Wohnnutzung,
- Flächen für sportliche Aktivitäten (sowohl innerhalb der Gebäude als auch außerhalb),
- Flächen für Ausstellungen und offene Veranstaltungen,
- gemischte Nutzungsstrukturen im Sinne einer kleinteiligen Verzahnung von Wohnen und Arbeiten,
- Flächen für Bildung, Kultur und Beherbergung,
- Herstellung naturnaher Vegetationsbereiche.

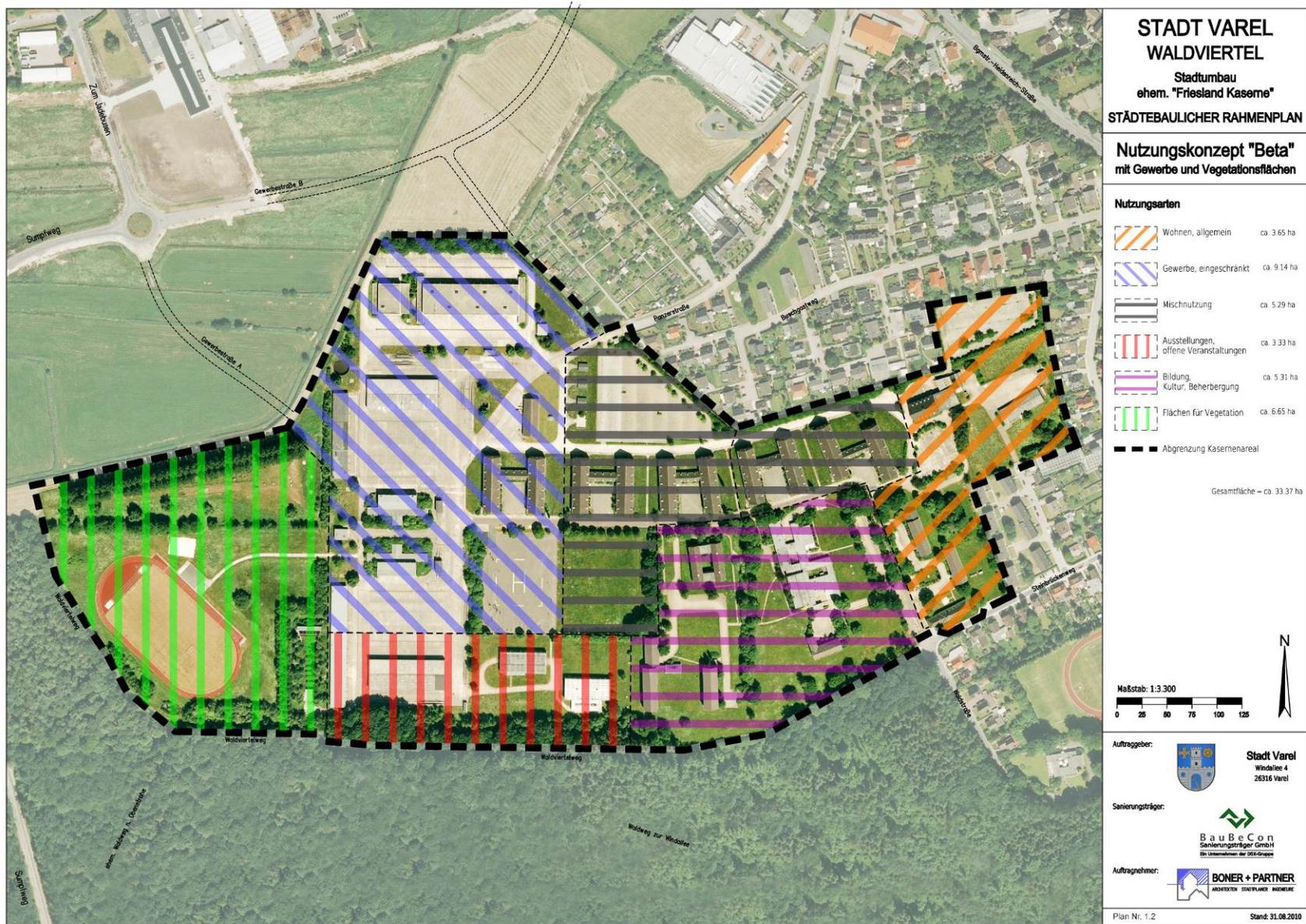
Bereits bei Ausarbeitung des Rahmenplans hat sich herausgestellt, dass die grundsätzliche Eignung des Standortes für vielfältige soziale und kulturelle Infrastruktureinrichtungen gegeben ist. Zum damaligen Zeitpunkt (2010) war die Verfügbarkeit für die Fläche seitens der Stadt Varel jedoch noch nicht gegeben, so dass hier keine besonderen Nutzungsschwerpunkte für kommunales Handeln formuliert wurden. Diese Perspektive hat sich erst durch den Flächenankauf der Stadt Varel im Jahr 2015 ergeben, was u.a. einen Grund für die vorliegende 1. Fortschreibung des Rahmenplans darstellt.

Die Überlegungen zu den künftigen Nutzungsmöglichkeiten im früheren Kasernengelände manifestierten sich im ursprünglichen Rahmenplan in zwei verschiedenen Nutzungskonzepten (alpha und beta) die auf den folgenden Seiten abgebildet sind:

Abbildung 1: Nutzungskonzept „Alpha“ Rahmenplan 2010



Abbildung 2: Nutzungskonzept „Beta“ Rahmenplan 2010



Die wesentlichen, im damaligen Rahmenplan dargelegten Sanierungsziele verfolgen das Leitbild der Schaffung eines neuen, lebenswerten Stadtquartiers:

- Das Kasernenareal ist ein - bisher ausgesperrter - Teil der Innenstadt Varels und wird als solcher eingebunden.
- Die Einbindung in die Innenstadt erfolgt durch den Neubau einer Erschließungsstraße mit drei Hauptanschlüssen an die Umgebung sowie zusätzlichen Fuß- und Radwegen.
- Jede Umnutzung muss der Stärkung und der nachhaltigen Entwicklung der Innenstadt und der Gesamtstadt dienen.
- Die Nachnutzung gliedert sich in verschiedene Bereiche für Wohnen, Gewerbe, Mischnutzung, Tourismus, Veranstaltung, Sport, Freizeit, Kultur, Gemeinbedarf und Vegetation.
- Die zukünftigen Nutzungen sollen in eine Parklandschaft eingebettet werden.

3.2. Sanierungsgebiet Friesland-Kaserne

Nach Verabschiedung der städtebaulichen Rahmenplanung wurden die Vorbereitungen für die Realisierung eines Sanierungsgebietes auf dem Konversionsstandort getroffen. Dazu wurden die vorbereitenden Untersuchungen im Sinne des § 141 BauGB erarbeitet und das förmliche Verfahren zum Erlass der Sanierungssatzung durchlaufen.

Im Oktober wurde 2011 die gesamte ehemalige Kaserne als Stadtsanierungsgebiet im Sinne des § 142 BauGB förmlich festgelegt. Hintergrund war die Tatsache, dass zur Anwendung der Fördermittel aus dem Programm Stadtumbau West das städtebauliche Instrumentarium des besonderen Städtebaurechts benutzt werden muss.

Als Sanierungsträger wurde nach öffentlicher Ausschreibung der Leistungen im Jahr 2014 die BauBeCon Sanierungsträger GmbH mit Sitz in Bremen bestellt.

Ein Teil der ehemaligen Kasernenflächen wurde im Januar 2015 aus dem förmlich beschlossenen Sanierungsgebiet wieder ausgegliedert. Es handelt sich dabei um die Flurstücke 40/11; 40/12, 40/17; 40/18 und 40/19 der Flur 1, Gemarkung Varel-Stadt. Die Fläche umfasst ca. 10 ha und somit knapp ein Drittel der früheren Kaserne. Aufgrund der Entwicklungsabsichten verschiedener Kaufinteressenten wurde deutlich, dass die Regelungen des Sanierungsrechts hier eine privatwirtschaftliche Entwicklung und Veräußerung der Flächen behindert hätten. Der ausgegliederte Bereich wird auch weiterhin im Rahmenplan mit betrachtet, allerdings stehen hier zur Umsetzung nicht die weitgehenden städtebaulichen Instrumentarien eines Sanierungsgebietes zur Verfügung, wie dies im übrigen Bereich des Konversionsgebietes der Fall ist.

Abbildung 3: Darstellung Sanierungsgebiet



4. Konversionsentwicklung der jüngeren Vergangenheit

Der erste maßgebliche Schritt zur Konversion der ehemaligen Friesland-Kaserne bestand im Ankauf des ehemaligen Sportplatzes und dessen anschließender Aufforstung im Jahr 2012. Das seitens der BIMA nicht mehr benötigte Sportplatzgelände inklusive des ehemaligen Schießstandes wurde nach Erwerb durch die Stadt Varel geräumt und anschließend an die Niedersächsische Landesforsten weiterveräußert. Das Gelände ist inzwischen aufgeforstet worden und wird langfristig wieder ein Teil des Vareler Waldes werden. Auf einer knapp 8.000 m² großen Fläche im Norden der Aufforstungsfläche hat die Stadt Varel die Vorhaltefläche für ein Regenrückhaltebecken reserviert, das für die Entwässerung des gesamten ehemaligen Kasernengeländes erforderlich ist.

Ein ganz wesentlicher Baustein für die Konversion des Areals war anschließend die Planung und Realisierung des Kreisdienstleistungszentrums (2013 – 2015). Ausgangspunkt dazu waren Überlegungen des Landkreises Friesland, seine im gesamten Stadtgebiet verteilten Einrichtungen zu konzentrieren und zu einem Dienstleistungszentrum für die Bürger der Region auszuformen. Varel ist neben der Kreisstadt Jever ein räumlicher Schwerpunkt der Ein-

Rahmenplan ehemalige Friesland-Kaserne Varel - 1. Fortschreibung

richtungen und Angebote der Kreisverwaltung und ihrer nachgeordneten Einrichtungen wie Jobcenter und Kreismusikschule.

Der Standort der ehemaligen Kaserne bot sich aufgrund der hervorragenden Verkehrsanbindung auch zu den übrigen Gemeinden im Süden des Landkreises Friesland und aufgrund der guten innerstädtischen Lage in der Stadt Varel an. Zudem konnte vorhandene Bausubstanz erhalten werden und eines der alten Mannschaftsunterkunftsgebäude (in der folgenden Abbildung mit der Ziffer 1 markiert) komplett saniert und als Verwaltungsgebäude umgenutzt werden. Auch der ausgedehnte Parkplatz (siehe Ziffer 2) nördlich des Kreisdienstleistungszentrums, der ebenfalls hervorragend in das Projekt integriert werden konnte, war ein wesentlicher Faktor für die Standortentscheidung. Durch dieses Engagement der öffentlichen Hand, hier in Person des Landkreises Friesland, konnte eine extrem wichtige Initialentwicklung im ehemaligen Kasernengelände verzeichnet werden.

Abbildung 4: Nutzungsbausteine Stand 2013



Mit diesen beiden Projekten wurde der Startschuss zu weiteren Teilflächenverkäufen gegeben. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben hatte in den Jahren 2014 und 2015 nach vergeblichen Versuchen die verbleibende Fläche in einem Stück zu vermarkten, die Erfolglo-

sigkeit dieses Versuches konstatieren müssen. In der Folge wurden mit privaten Interessenten Verhandlungen über Teilflächenverkäufe geführt, die insbesondere im östlichen Bereich des Areals mit Unterkunftsgebäuden, Stabsgebäuden, dem Verpflegungsbereich und dem Sanitätstrakt, von Erfolg gekrönt waren. Ein Verkauf der Flächen konnte nach langen Verhandlungen unter der Prämisse erfolgen, dass die Flächen von der Anwendung des besonderen Städtebaurechts ausgenommen wurden. So wurden drei Teilflächen mit einer Größe von insgesamt 9,3 ha an private Investoren veräußert. Zwei der drei von der BIMA veräußerten Teilflächen sind inzwischen bereits mit rechtskräftigen Bebauungsplänen belegt.

So ist hier ein Mischgebiet geplant worden, das u.a. als Sitz eines Dienstleistungsunternehmens dienen soll. Ein Bauantrag für ein größeres Verwaltungsgebäude ist schon gestellt. Ggf. wird hier zukünftig auch noch ergänzend Wohnbebauung entstehen.

Die nordöstliche Teilfläche soll zu einem innerstädtischen Wohnquartier entwickelt werden. Die IDB (Immobilien Development und Beteiligungsgesellschaft Niedersachsen mbH & Co.), eine Tochter der Landessparkasse zu Oldenburg, plant die Realisierung eines Wohngebietes. Das städtebauliche Konzept sieht eine Gliederung der Wohnfläche in Mehrfamilienhäuser im südlichen Bereich und Ein- und Zweifamilienhäuser im nordöstlichen Bereich vor. Insgesamt sollen ca. 50 - 60 Grundstücke für den Einfamilienhausbau entstehen. Ungefähr 40 Wohneinheiten könnten im Geschosswohnungsbau hinzukommen. Der Bebauungsplan ist im Frühjahr 2017 rechtskräftig geworden. Der Abbruch der vorhandenen Altgebäude ist derzeit in vollem Gange.

Als weiterer Nutzungsbaustein ist von einem Investor eine Tagespflegeeinrichtung geplant. Dazu wurde eine ca. 1,3 ha große Fläche von der BIMA erworben. Die Fläche liegt ebenfalls im Osten der ehemaligen Kaserne und rundet den Bereich ab, der für eine Wohnnutzung oder artverwandte Nutzungen geeignet ist. Hier sei insbesondere auf die Ausführungen im ursprünglichen Rahmenplan aus dem Jahr 2010 verwiesen, der Wohnnutzung aufgrund der bereits in der Umgebung vorhandenen Wohngebiete und der emittierenden Gewerbegebiete bzw. der Autobahn A 29 in den östlichen Abschnitten des Konversionsgebietes verortet hatte.

Abbildung 5: Lage der Nutzungsbausteine 1- 5



Diese geplanten Entwicklungsschritte sind auf der oben abgedruckten Abbildung mit den Ziffern 3 (Mischgebiet), 4 (Tagespflegeeinrichtung) und 5 (Wohngebiet) gekennzeichnet.

Im Zusammenhang mit den damaligen Grundstücksverkäufen der BIMA konnte auch das zukünftige Erschließungssystem in der gesamten ehemaligen Kaserne planerisch konzipiert werden. Auch hier wurden die Vorgaben des Rahmenplans 2010 aufgenommen und mussten nur geringfügig weiterentwickelt werden.

Dabei war die Anbindung in Richtung Nordwesten durch das Gewerbegebiet „Gewerbe- und Logistik-Port“ an die B 437 und damit an die Autobahn A 29 eine zentrale Erschließungsidee. Dadurch kann insbesondere das Gelände im Westen, das sich für gewerbliche und verkehrsintensivere Nutzungen anbietet, optimal angebunden werden. Dadurch kann die zusätzliche Belastung im Osten, in der „Panzerstraße“ reduziert werden und die dortige angrenzende Wohnbebauung weitestgehend geschützt werden.

Von Osten soll die Waldstraße verlängert werden und insbesondere die Wohnbereiche auf kurzem Wege mit dem Vareler Stadtzentrum verbinden. Zusätzlich soll von Norden die Panzerstraße in das Gebiet hinein verlängert werden und insbesondere der Anbindung des Kreisdienstleistungszentrums und der Parkplatfläche dienen.

Abbildung 6: Geplantes Erschließungssystem



In ausgiebigen Diskussionen haben sich die zuständigen Ratsgremien mit der Frage auseinandergesetzt, ob die zentrale Ost-West-Straßenverbindung ohne Unterbrechung auch für den motorisierten Verkehr zugelassen werden soll oder ob die Unterteilung in einen östlichen und einen westlichen Erschließungsabschnitt sinnvoller wäre. In diesem Fall wäre eine Durchlässigkeit nur für den nicht motorisierten Verkehr möglich gewesen. Der Rat hat sich dafür ausgesprochen, den Ausbau der Straße durchgängig und ohne Unterbrechung vorzunehmen. Allerdings soll die Fläche für einen ungefähr in der Mitte liegenden Wendehammer vorgehalten werden, damit bei möglicherweise in Zukunft entstehenden Verkehrsengpässen hier tatsächlich eine Unterbrechung der Straßenführung erfolgen könnte.

Kleinere Erschließungsstiche sollen im Bereich des östlichen Wohngebietes bzw. der gewerblichen Nutzflächen (s.u.) das Erschließungsgerüst ergänzen. Hier ist allerdings nicht die Funktion von Sammelstraßen vorgesehen, sondern diese Straßen dienen der unmittelbaren Erschließung der angrenzenden Grundstücke.

Rahmenplan ehemalige Friesland-Kaserne Varel - 1. Fortschreibung

Nach den geschilderten Entwicklungsperspektiven, die mit den dargelegten Grundstückskäufen und damit verbundenen planerischen Überlegungen zur Erschließung korrespondierten, stellt sich die Situation in der ehemaligen Kaserne in der Übersicht wie folgt dar.

Abbildung 7: Nutzungsbausteine 1 - 5 mit Erschließungssystem



Es ist sehr gut zu erkennen, dass vor allem der zentrale, frühere technische Bereich mit der fast vollflächig versiegelten Betonplatte und den Fahrzeugreparatur- bzw. -unterstellhallen zu diesem Zeitpunkt noch einer Entwicklung zuzuführen war. Gleiches gilt auch für die östlich an den technischen Bereich angrenzenden Flächen mit dem ehemaligen Antrittsplatz, dem Lehrsaalgebäude und der zwischenzeitlich leider durch einen Brandschaden unbrauchbar gewordenen ehemaligen Turnhalle.

Die Stadt Varel hat sich daher im Jahr 2015 entschlossen, in Verhandlungen mit der BIMA einzutreten und den Ankauf der bis dato noch nicht veräußerten Restflächen zu prüfen. Hintergrund waren einerseits sich abzeichnende Flächenbedarfe für öffentliche Infrastrukturen (wie ein neuer Standort für den Stadtbetrieb, Standorte für eine Kinderkrippe bzw. einen Kindergarten, Standort für ein Hospiz, siehe dazu unten), deren Standortanforderungen hervorragend mit dem Qualitäten der ehemaligen Kaserne in Deckung zu bringen waren. Anderer-

Rahmenplan ehemalige Friesland-Kaserne Varel - 1. Fortschreibung

vorhandene Fahrzeugunterstellhallen und ein großes Schleppdach weiter genutzt werden. Zusätzlich soll ein Verwaltungs- und Sozialgebäude für die städtischen Mitarbeiter entstehen.

Bereits heute kooperiert der Stadtbetrieb Varel eng mit der Gemeinnützigen Gesellschaft für Paritätische Sozialarbeit mbH (GPS). Menschen mit Behinderung können durch die Berufs- und Arbeitsförderung der GPS am Arbeitsmarkt teilnehmen. Bereits seit geraumer Zeit besteht eine Zusammenarbeit mit den Stadtbetrieben Varel, die zukünftig noch verstärkt werden soll. Zu diesem Zweck soll die Wilhelmshavener Service GmbH (WilSer GmbH), ein Tochterunternehmen der GPS, seinen Sitz unmittelbar neben dem Stadtbetrieb finden, um die intensiviertere Zusammenarbeit auch räumlich zu optimieren. In der nachfolgenden Abbildung ist dies mit dem Nutzungsbaustein 9 gekennzeichnet.

Für den übrigen technischen Bereich im Norden des künftigen Stadtbetriebs steht die Stadt Varel aktuell in sehr intensiven und positiven Verkaufsverhandlungen mit einem ortsansässigen Gewerbebetreiber, der Papier- und Kartonfabrik Varel. Das Unternehmen möchte ca. 6,2 ha erwerben, um zusätzliche Lagerfläche zu schaffen und die innerbetriebliche Logistik am Hauptsitz an der Dangaster Straße in Varel zu optimieren. Dabei sollen voraussichtlich auf dem ehemaligen Kasernengelände teilweise vorhandene Hallen auch in Zukunft genutzt werden. Für die umfangreiche gewerbliche Fläche (siehe Ziffer 7 in der folgenden Abbildung) wird aktuell ein Bebauungsplan aufgestellt.

In Ergänzung zu den Überlegungen des Rahmenplans aus dem Jahr 2010 werden kleinere Teilflächen in der alten Kaserne für weitere öffentliche Infrastrukturen genutzt. Zum einen hat sich in Varel seit geraumer Zeit eine Hospizbewegung gegründet, deren Ziel es ist, ein stationäres Hospiz zu realisieren. Durch die Einwerbung von erheblichen Spendengeldern in den letzten Jahren und die Zusammenarbeit mit der Inneren Mission Bremen besteht nunmehr die realistische Möglichkeit einer Umsetzung. Die Stadt Varel unterstützt das Projekt durch die Bereitstellung eines Grundstücks im Konversionsgebiet Friesland-Kaserne in Erbbau-pacht. Es handelt sich konkret um den Bereich des ehemaligen Lehrsaalgebäudes, das zwischenzeitlich abgebrochen wurde. Aktuell ist der Bau des Hospizgebäudes durch die Hospizgesellschaft in vollem Gange. In der folgenden Abbildung ist dieser Nutzungsbaustein mit der Ziffer 6 gekennzeichnet.

Zum anderen beabsichtigt die Stadt Varel einen Kindergarten und eine Kinderkrippe für das neu geschaffene Wohngebiet, aber auch für unmittelbar an die Kaserne angrenzende ältere Wohnbereiche zu entwickeln. Hier soll sowohl für Kinder bis drei Jahre (Krippenbereich) als auch für Kinder über drei Jahren (Kindergartenbereich) eine adäquate Versorgung sichergestellt werden (siehe Nutzungsbaustein 10).

Sowohl das Hospiz als auch die Einrichtung Kindergarten/Kinderkrippe befinden sich am Übergangsbereich zwischen den Wohnbereich im östlichen Abschnitt der ehemaligen Kaserne bzw. dessen unmittelbarem Umfeld und durch Mischgebiete bzw. das Kreisdienstleistungszentrum geprägten Abschnitt des Konversionsgebietes. Damit stellen sie einerseits eine sinnvolle funktionale Ergänzung der innerstädtischen Wohnquartiere dar, andererseits sind sie verkehrsgünstig aus allen Teilen des Stadtgebietes zu erreichen und verfügen trotzdem über eine sehr innenstadtnahe Lage.

Rahmenplan ehemalige Friesland-Kaserne Varel - 1. Fortschreibung

So stellt sich Mitte des Jahres 2017 in der Zusammenschau der dargestellten Entwicklungen folgendes Bild dar:

Abbildung 9: Nutzungsbausteine Stand Mitte 2017



Im Ergebnis ist festzuhalten, dass aktuell ca. 30 ha des ehemaligen Kasernengeländes entweder an private Investoren veräußert, bauleitplanerisch überplant oder durch konkrete städtische Nutzungsabsichten belegt sind. Diese Flächen sind in der Abbildung 8 farbig dargestellt.

Lediglich ca. 3,6 ha des gesamten Konversionsgebietes (in der folgenden Abbildung sind diese als die Teilflächen mit den Buchstaben, A, B und C markiert) warten noch auf eine Konkretisierung ihrer zukünftigen Nutzung. Ausschließlich für diese Flächen müssen in der vorliegenden Fortschreibung des Rahmenplans noch Nutzungsüberlegungen angestellt werden.

Abbildung 10: Übersicht Nutzungsbausteine und verbleibende Flächen



5. Aktuelle bauliche und bauleitplanerische Entwicklungen

Die im Kapitel 4 geschilderten konzeptionellen Überlegungen wurden durch den Vollzug von Grundstücksverkehrsgeschäften in den letzten Monaten untermauert. Zusätzlich ist auf der Ebene der Bauleitplanung bereits auf vielen Teilflächen Baurecht geschaffen worden, bzw. aktuell im Aufstellungsverfahren.

Rechtskräftige Bebauungspläne bestehen für

- das Kreisdienstleistungszentrum sowie den zugeordneten Parkplatz, B-Plan Nr. 205 (Nutzungsbausteine 1 und 2),
- die Mischgebietsflächen im Südosten B-Plan Nr. 208 (Nutzungsbaustein 3),
- das Wohngebiet im Osten B-Plan Nr. 220 (Nutzungsbaustein 5),
- die Straßenverkehrsflächen im westlichen Abschnitt B-Plan Nr. 221.

Rahmenplan ehemalige Friesland-Kaserne Varel - 1. Fortschreibung

Weitere Bebauungspläne sind aktuell (Stand Juni 2017) im Aufstellungsverfahren für

- das Hospiz B-Plan Nr. 228 (Nutzungsbaustein 6), dieser Bebauungsplan hat inzwischen eine Stand nach § 33 BauGB erreicht ,
- das Gewerbegebiet im Norden B-Plan Nr. 225 (Nutzungsbaustein 7),
- die Fläche für den Stadtbetrieb und den Servicebetrieb der WILSer B-Plan Nr. 224 (Nutzungsbausteine 8 und 9),
- den Kindergarten B-Plan Nr. 229 (Nutzungsbaustein 10).

Auch für die geplante Tagespflegeeinrichtung (Nutzungsbaustein 4) liegt ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan vor. Somit werden derzeit die baurechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der erwähnten Nutzungsbausteine geschaffen. In einigen Fällen ist mit einem Baubeginn für die Hochbauten noch im Jahr 2017 zu rechnen (s.u.).

Auch auf Ebene der Erschließung werden derzeit die Rahmenbedingungen zur Umsetzung der Nutzungsideen geschaffen. Bereits im Jahr 2015 sind die Entwässerungsplanungen für die Konversionsfläche ausgearbeitet und genehmigt worden.

Anschließend wurde in 2016 auf den Flächen, die die Stadt Varel von der BIMA erworben hat, der Abbruch von vier nicht mehr benötigten Gebäuden (2 Mannschaftsunterkunftsgebäude, Lehrsaaengebäude, Schießsimulationsstand) vorgenommen. Diese Abbruchmaßnahmen sind inzwischen vollständig abgeschlossen.

Ebenfalls im Jahr 2016 hat dann der Bau der Regen- und Schmutzwasserkanalisation im westlichen Abschnitt der ehemaligen Kaserne begonnen, der inzwischen abgeschlossen und nahtlos in den Straßenbau übergegangen ist. Bis Mitte 2017 werden die Straßenverbindung zwischen dem westlichen Rand des Konversionsgebietes und dem östlichen Ende des Sanierungsgebietes (etwa auf Höhe des Hospiz´, Nutzungsbaustein 6) sowie die Anbindung an die Panzerstraße nördlich des Kreisdienstleistungszentrums realisiert. Damit wird das Konversionsgebiet optimal an die Bundesstraße B 437 und damit auch an die Autobahn A 29 angeschlossen.

Die Erschließung für den östlichen Bereich des Geländes der ehemaligen Kaserne, der nicht mehr Teil des Sanierungsgebietes ist, wird von den drei anliegenden Grundstückseigentümern in Eigenregie übernommen. Ein entsprechender Erschließungsvertrag mit der Stadt Varel ist abgeschlossen worden. Nach Beendigung der umfangreichen Gebäudeabbrüche im Bereich des künftigen Wohngebietes (Nutzungsbaustein 5) werden voraussichtlich noch in 2017 die Erschließungsarbeiten beginnen.

Die nach Abschluss aller Erschließungsarbeiten in Ost-West-Richtung mögliche Durchfahrt durch die ehemalige Kaserne ist in den Gremien des Rates der Stadt hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf das übrige Verkehrsnetz ausgiebig diskutiert worden. Der spätere Einbau einer Unterbrechung für den motorisierten Individualverkehr ist als Option weiterhin möglich

sollte es zu verkehrlichen Problemen durch vermehrten Durchgangsverkehr kommen. Dieser Aspekt ist bei allen Baumaßnahmen berücksichtigt worden.

Insgesamt ist absehbar, dass sämtliche dargestellten Nutzungsbausteine (zumindest teilweise) bis Ende 2018 realisiert sind. Eine Ausnahme bildet lediglich die Tagespflegeeinrichtung (Nutzungsbaustein 4). Das Wohngebiet (Nutzungsbaustein 5) wird je nach Abverkauf der Grundstücke in den nächsten Jahren voll entwickelt sein.

6. Fortschreibung der konzeptionellen Überlegungen

6.1. Fortschreibung Leitbild Zielkonzept

Wie in Abbildung 9 dargestellt, sind ergänzende planerische Aussagen insbesondere noch für die Flächen A, B und C vakant. Die Flächen sind dadurch gegenzeichnet, dass sie relativ zentral im ehemaligen Kasernenareal liegen. Westlich befindet sich der Bereich, der in Zukunft überwiegend gewerblich genutzt wird (bzw. durch gewerbeähnliche Nutzungen wie den Stadtbetrieb belegt sein wird).

Abbildung 11: Strukturelle Übersicht Nutzungen



Rahmenplan ehemalige Friesland-Kaserne Varel - 1. Fortschreibung

Östlich sind Wohnnutzungen bzw. artverwandte Funktionen wie Pflegeeinrichtungen beabsichtigt, ergänzt um nicht störende Gewerbebetriebe.

Auf den mittig gelegenen Flächen sind bereits einige öffentliche Einrichtungen angesiedelt oder in Vorbereitung. Dabei handelt es sich um das Kreisdienstleistungszentrum inklusive des angrenzenden Parkplatzes, um das Hospiz bzw. um die Kinderkrippe/Kindergarten.

Siedlungsstrukturell liegt es nahe, diesen Pufferbereich zwischen Wohnen und Arbeiten durch weitere öffentliche Nutzungen bzw. Wohnfolgeeinrichtungen zu ergänzen.

Einerseits wird damit auch unter dem Gesichtspunkt der Lärmvorsorge eine etwas weniger empfindliche Nutzung zwischen die potenziell emittierenden gewerblichen Nutzungen und das empfindliche Wohnen geschoben.

Andererseits kann die Zielsetzung der Erhaltung bzw. Entwicklung eines Siedlungsgefüges mit Ansätzen einer offenen Parklandschaft durch die Ansiedlung weiterer öffentlicher Nutzungen tendenziell besser umgesetzt werden als bei einer Veräußerung an Private.

Abbildung 12: Zielsetzung zur Ergänzung der Nutzungsstruktur



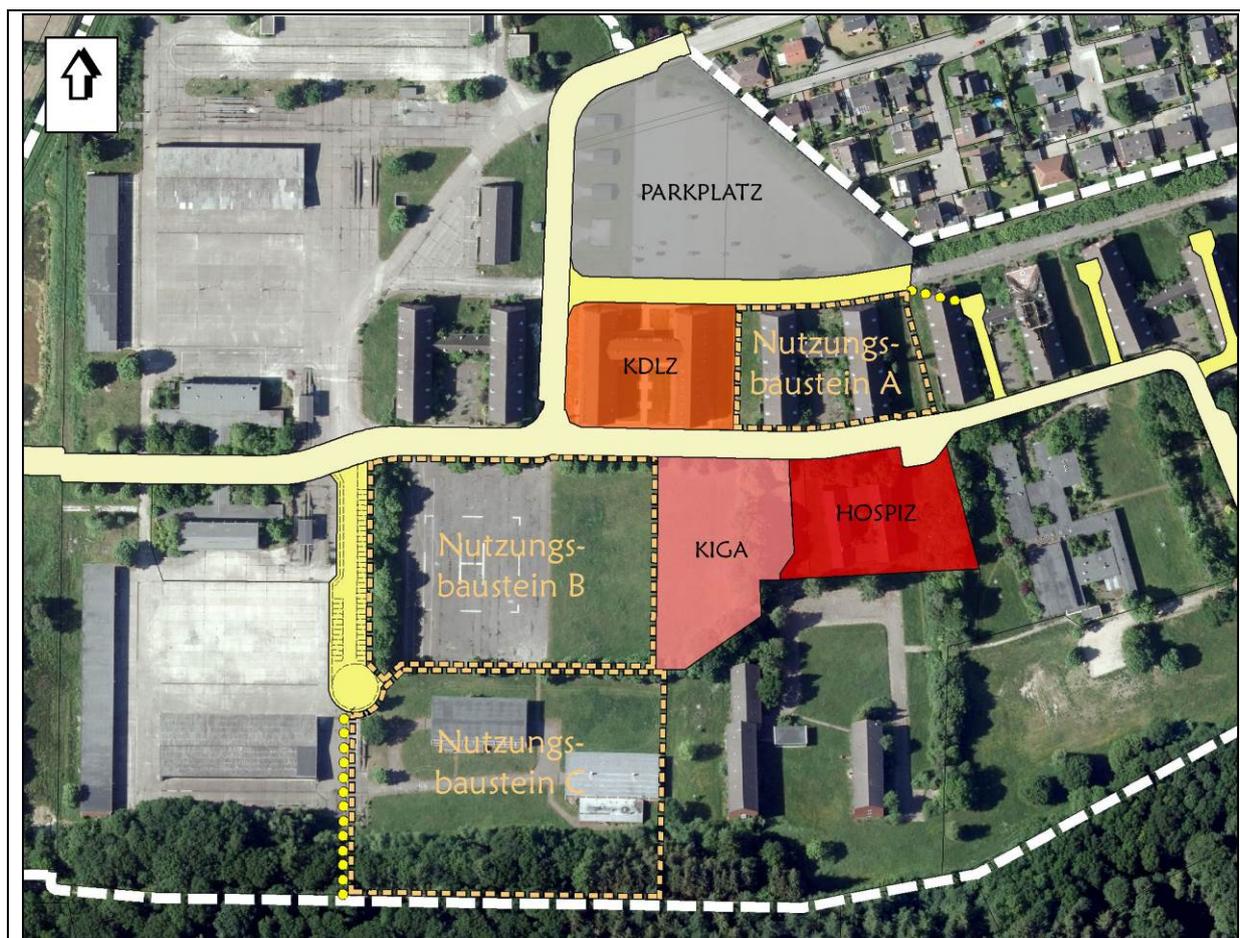
Die Zielsetzung einer lockeren durchgrünten Nutzungsstruktur war bereits im Rahmenplan 2010 dargestellt worden. Angesichts der fast vollständigen Versiegelung im gewerblich genutzten Bereich und der städtebaulich sinnvollen, fast vollständigen Veräußerung privater Baugrundstücke im Bereich der geplanten Wohnbebauung, kommt verstärkt der Mittelteil des Areals für die Umsetzung dieses Ziels in Betracht.

Aufgrund des zwischenzeitlich durch die Stadt Varel durchgeführten Grunderwerbs bietet es sich in Ergänzung zu den Überlegungen des Rahmenplan aus dem Jahr 2010 an, die bislang planerisch noch nicht belegten Flächen insbesondere öffentlichen Nutzungen zuzuführen.

6.2. Fortschreibung Nutzungskonzept

Wie schon dargelegt, sind im zentralen Bereich der ehemaligen Kaserne bereits einige öffentliche Nutzungen vorhanden bzw. vorgesehen. Die folgende Abbildung zeigt die Situation, wie sie sich Mitte/Ende des Jahres 2018 darstellen wird. Die farblich nicht markierten Flächen sind identisch mit den Nutzungsbausteinen A, B und C der Abbildung 9.

Abbildung 13: Darstellung bereits gesicherter öffentlicher Nutzungen im zentralen Bereich



Rahmenplan ehemalige Friesland-Kaserne Varel - 1. Fortschreibung

Die im Luftbild sichtbare Freifläche (**Nutzungsbaustein B**) westlich des geplanten Kindergartens ist in der Örtlichkeit im einen Teil als Scherrasenflächen ausgeprägt (östlicher Teil); beim anderen Teil handelt es sich um einen fast vollständig versiegelten, asphaltierten Platz, der zu Zeiten der militärischen Nutzung als Antritts- und Exerzierplatz sowie als Landemöglichkeit für Hubschrauber genutzt wurde.

Abbildung 14: Blick über die Freifläche in Richtung Kreisdienstleistungszentrum



Diese Kombination aus versiegeltem und unversiegeltem Freibereich ist für eine öffentliche Nutzung sehr interessant. Einerseits bietet die Scherrasenflächen als zentral gelegene Grün- und Freifläche in unmittelbarer Nähe zum Kindergarten, zum geplanten Wohngebiet und zum Kreisdienstleistungszentrum sowie zu anderen Arbeitsstätten v.a. im Sommer vielfältige Möglichkeiten für Spiel und Entspannung. Andererseits besteht in der Stadt Varel grundsätzlich Bedarf für einen unversiegelten Freibereich um kleinere, nicht wesentlich störende Veranstaltungen abhalten zu können. Insbesondere die räumliche Kombination mit dem westlich angrenzenden, befestigten Platzbereich bietet vielfältige sonstige Nutzungsmöglichkeiten.

So fehlt in Varel beispielsweise ein Standort, auf dem ein Zirkus ein Gastspiel geben kann. Auch der Pferdemarkt, der bislang auf dem Schlackeplatz an der Windallee abgehalten wird,

könnte den Bereich ebenso nutzen wie Flohmärkte oder öffentliche Musikveranstaltungen wie (z.B. die Veranstaltung „Vareler Mittwoch live on tour“).

Abbildung 15: Nutzungsvorschläge für Nutzungsbaustein B



Auch im Winter ist eine öffentliche Nutzung denkbar, beispielsweise wenn der bereits versiegelte Hartplatz geflutet und als öffentliche Eislauffläche genutzt wird.

Hierfür und auch für sommerliche Veranstaltungen sind bauliche Qualifizierungen erforderlich. Beispielsweise müssen Strom- und Wasseranschlüsse installiert werden, ebenso ist die ggf. die Oberflächenentwässerung zu verbessern. Für eine Nutzung als Eislaufbahn muss eine leicht handhabbare Abdichtung der Platzfläche ermöglicht werden. Durch die unmittelbare Nähe zum künftigen Stadtbetrieb sollte allerdings bei sich ankündigenden Frostperioden eine Überflutung kurzfristig sichergestellt werden können.

Eine Nutzung der Freifläche als Veranstaltungsfläche bietet sich auch deswegen an, weil öffentliche Parkplätze nördlich des Kreisdienstleistungszentrums in ausreichender Anzahl zur Verfügung stehen und die Verkehrsanbindung im gesamtstädtischen Gefüge sehr gut ist. Bei allen Veranstaltungen ist darauf zu achten, dass Störungen der umliegenden Wohnbebauung zu vermeiden sind.

Die nördlich des Hospiz gelegene Freifläche (**Nutzungsbaustein A**) befindet sich im Übergangsbereich zwischen Kreisdienstleistungszentrum und Wohngebiet und stellt optisch für den aus Richtung Norden von der Panzerstraße kommenden Besuchern einen Teil des Eingangsbereiches des ehemaligen Kasernengeländes dar. Hier bietet es sich an, den Charakter einer durchgrünten Parklandschaft herzustellen, wie es in den Zielsetzungen (siehe Kap. 6.1 Leitbild) dargelegt ist.

Um auch optisch eine besondere Qualität der Freifläche zu schaffen wird vorgeschlagen, an dieser Stelle keine Frei- und Erholungsfläche vorzuhalten, die ja schon direkt benachbart, südlich des Kreisdienstleistungszentrums vorhanden ist (s.o.), sondern eine Wildblumenwiese anzulegen, die im extensiv gepflegt wird und im Vegetationshalbjahr mehr oder weniger dauerhaft blüht. Durch die Einsaat einer den Standortbedingungen angepassten und für den nordwestdeutschen Raum geeigneten Saatgutmischung soll die Verbreitung einheimischer Arten unterstützt und dafür gesorgt werden, dass eine dauerhafte und selbständige Versammlung und Vermehrung unterstützt wird.

Im Bereich der ehemaligen Hallen (Turnhalle und Ausbildungshalle, **Nutzungsbaustein C**) könnte eine weitere öffentlich nutzbare Einrichtung Einzug halten. Grundsätzlich wäre angesichts der schon im Rahmen von Nutzungsbaustein A beschriebenen Lagevorteilen, der Parkplatzsituation und der öffentlichen Nutzung des vorgelagerten Platzbereiches ein Veranstaltungsgebäude denkbar. Hier kommt grundsätzlich sowohl eine öffentliche als auch eine private Trägerschaft in Frage. Gegebenenfalls könnten auch ortansässige Vereine die Räumlichkeiten multifunktional - etwa in Form eines Kulturzentrums - nutzen.

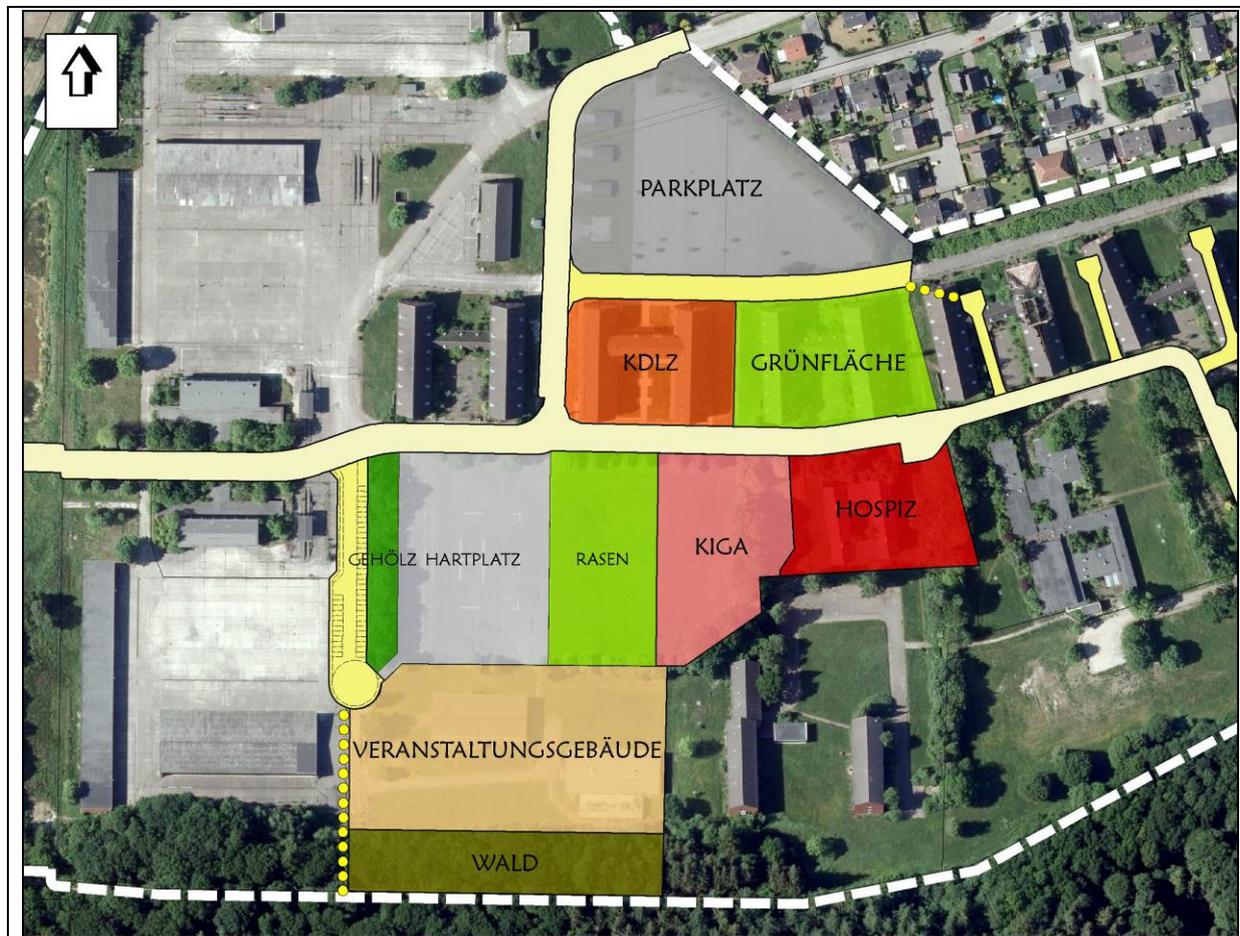
Für ein derartiges Konzept wäre die Kooperationen mit privaten Trägern aus Sicht der Stadt Varel wünschenswert. Hierzu müssten allerdings noch entsprechende Kooperationspartner gesucht werden. Klärungsbedarf besteht ferner in der Möglichkeit vorhandenen Gebäudesubstanz zu nutzen. Die östliche der beiden Hallen (ehemaliges Turnhallengebäude) ist durch einen Brandschaden und Vandalismus erheblich in Mitleidenschaft gezogen worden. Die Sanitäranlagen sind vollständig zerstört, der Turnhallenboden und auch das Dach sind durch den Brand derart beeinträchtigt worden, dass eine Sanierung augenscheinlich keinen Sinn macht. Ob ggf. der Rohbau noch für andere Zwecke genutzt werden kann, wäre im Rahmen einer ausführlichen Begutachtung zu klären.

Die ehemalige Ausbildungshalle im Westen, die in den letzten Jahren der militärischen Nutzung als Fahrzeugabstellhalle in Gebrauch war, ist im Wesentlichen unbeschädigt. Allerdings liegt hier offensichtlich ein erheblicher Sanierungsstau vor, da schon zu Zeiten der Bundeswehr das Gebäude nur in absolut notwendigem Maße unterhalten wurde und ansonsten seit seiner Errichtung keine Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Auch in diesem Fall sollte ggf. mittels einer Modernisierungsvoruntersuchung geklärt werden, ob eine Nutzung der Baulichkeit für die Zukunft sinnvoll ist. Eine Modernisierungsvoruntersuchung könnte auch den Platzbedarf einer derartigen Einrichtung und die grundsätzlichen Umbaukosten klären.

Alternativ ist im Bereich des Nutzungsbausteins C auch eine nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung denkbar, sollte sich die Nutzung als Veranstaltungsgebäude/Kulturzentrum nicht realisieren lassen.

Insgesamt ergibt sich für den zentralen Bereich der Liegenschaft dann folgende Nutzungszuordnung.

Abbildung 16: Darstellung möglicher ergänzender öffentlicher Nutzung im zentralen Bereich

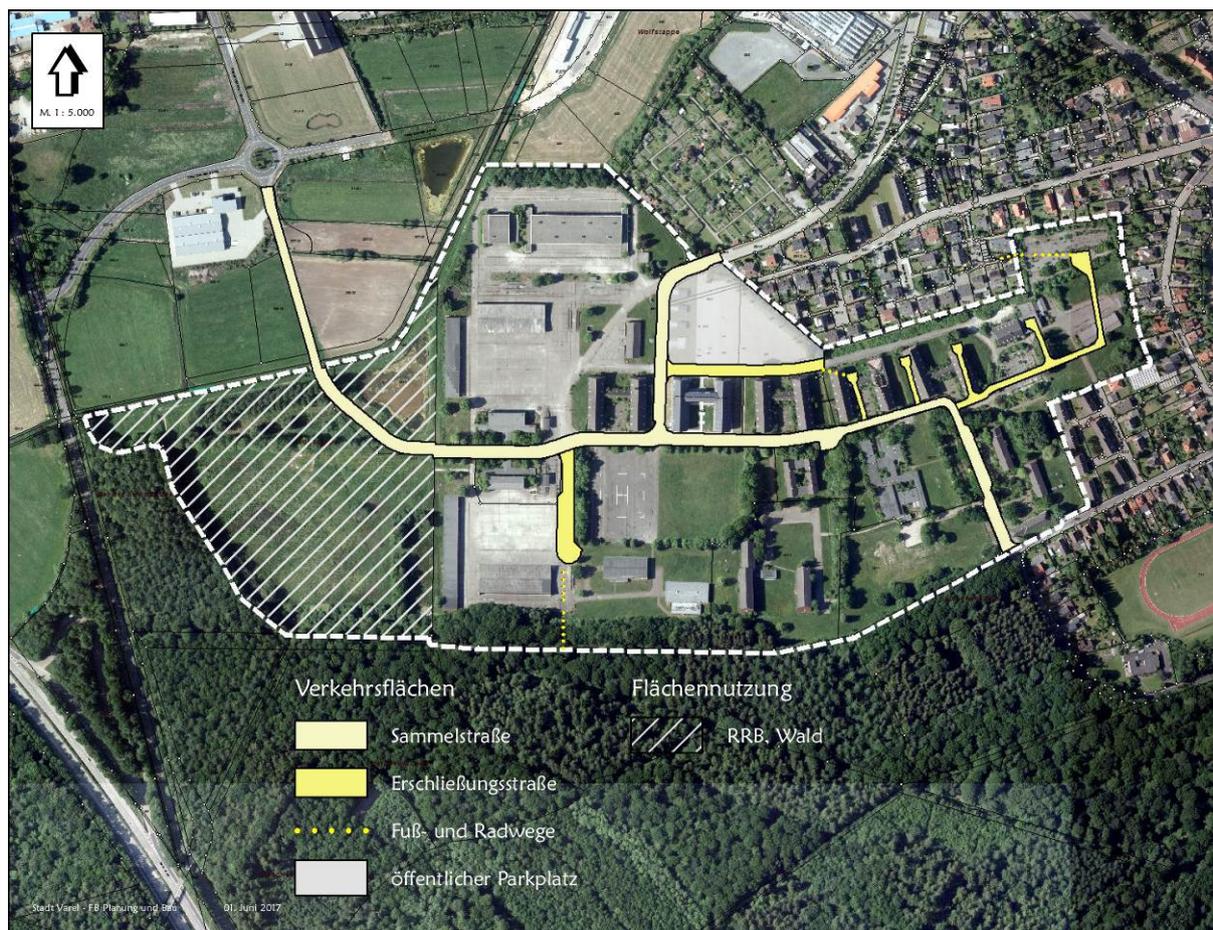


6.3. Fortschreibung Verkehrskonzept

Schon in Kapitel 4 ist über die Planung und Realisierung von Straßen in der ehemaligen Kaserne berichtet worden. Das Grundgerüst ist zumindest planerisch bereits vollständig vorhanden, zum Teil sind Erschließungsanlagen auch bereits fertig und dem Verkehr übergeben.

Das Erschließungsnetz wird als differenziertes Straßensystem geplant, das aus einer hierarchischen Gliederung in Sammelstraßen, Erschließungsstraßen sowie Rad- und Fußwegenetz besteht. Zum Teil können dabei vorhandenen Strukturen aus der ursprünglichen Kasernennutzung übernommen werden. Die folgende Abbildung gibt einen entsprechenden Überblick.

Abbildung 17: Darstellung Verkehrskonzept

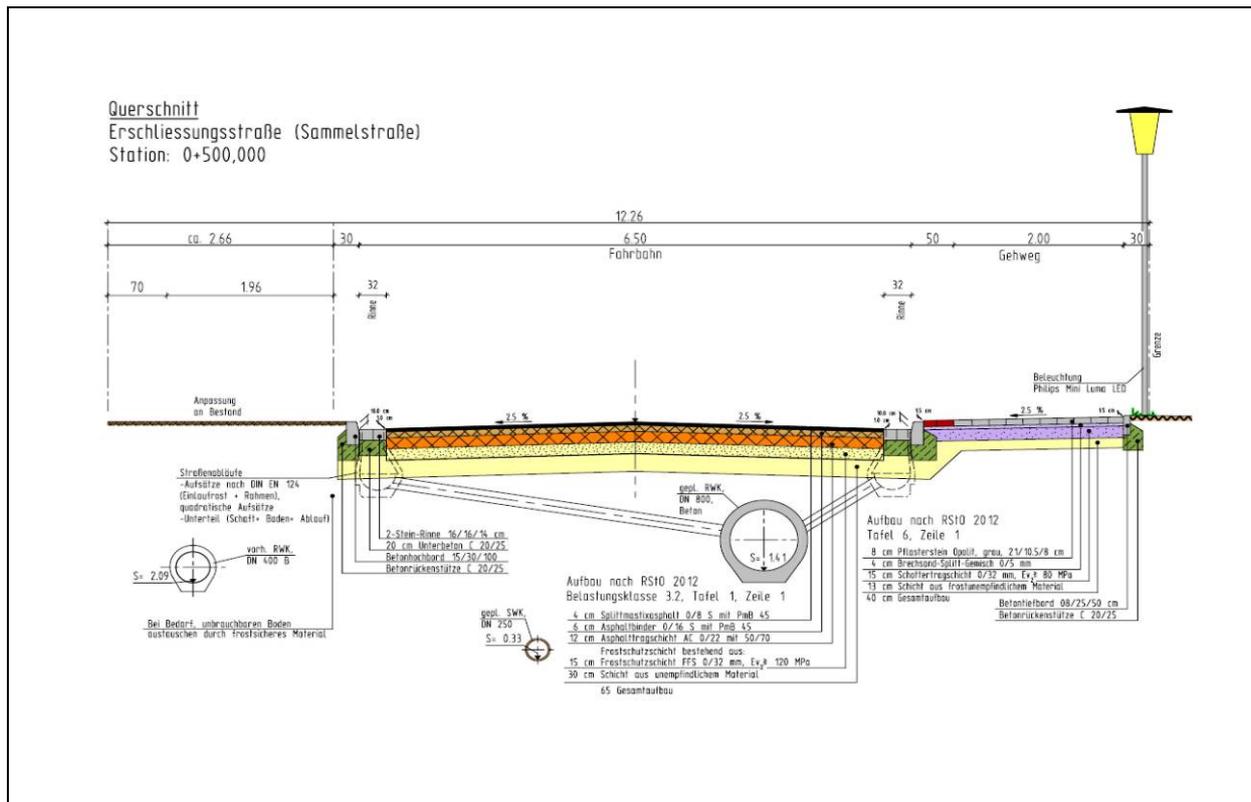


System der Sammel- und Erschließungsstraßen

Grundlage des gesamten Erschließungssystems ist die Sammelstraße in Ost-Westrichtung, die das nordwestlich der ehemaligen Kaserne gelegene Gewerbegebiet mit der östlich gelegenen Wohnbebauung im Bereich Waldstraße/Steinbrückenweg verbinden wird. Unmittelbar westlich des Kreisdienstleistungszentrums zweigt ein Ast Richtung Norden ab und schafft eine Anbindung an die Panzerstraße, die historisch betrachtet einen von zwei Zugängen zum Militärareal darstellte.

Die Straße wird also die gesamte Konversionsfläche durchqueren und somit jeweils einen künftig gewerblich genutzten Bereich, einen Abschnitt mit öffentlichen Nutzungen und einen Bereich mit überwiegender Wohnbebauung erschließen. Der Querschnitt der Straße muss sich diesen unterschiedlichen Anforderungen anpassen und sowohl für Schwerlastverkehr als auch für Sammelfunktionen im Bereich der Wohnnutzung geeignet sein.

Abbildung 18: Regelquerschnitt Sammelstraße



Aus diesem Grund wird ein Querschnitt des Fahrbahnbereichs von 6,50 m gewählt. Ein einseitiger Gehweg mit einer Breite von 2,0 m bietet dem Fußgänger ausreichend Komfort. Um der Bedeutung als Sammelstraße auch optisch gerecht zu werden, ist die Anlage von Straßenverkehrsgrün geplant, das je nach Straßenabschnitt und Bebauung im Umfeld unterschiedlich angelegt wird.

Die Planung zur Verkehrsführung in der ehemaligen Kaserne ist in den Gremien des Rates der Stadt Varel mehrfach angesprochen worden. Alle Beteiligten sind sich einig, dass es äußerst schwierig ist, die genauen Effekte der Anbindung bzw. Öffnung von Straßen auf dem Gelände der ehemaligen Friesland-Kaserne vor hinsichtlich der Auswirkungen auf die angrenzenden Baugebiete präzise zu prognostizieren.

Es gibt sowohl Argumente für eine Durchlässigkeit der künftigen Ost-West-Verbindung zwischen dem westlichen Gewerbegebiet an der Hans-Schütte-Str. und der östlich gelegenen Waldstraße für den Kfz-Verkehr, als auch für eine Unterbrechung der Durchfahrtsmöglichkeit und eine ausschließliche Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer.

Der zuständige Ausschuss für Bauen, Liegenschaften, Straßen und Verkehr hat sich am 14.12.2015 vorerst abschließend mit der Fragestellung befasst. Dabei wurde festgelegt, dass eine Durchlässigkeit für Kfz-Verkehr hergestellt werden soll.

Allerdings hat sich der Ausschuss auch ausdrücklich die Sperrung der Durchfahrtsmöglichkeit für den Kfz-Verkehr offen gehalten, falls es zu Verkehrsproblemen kommt. Die Möglich-

Rahmenplan ehemalige Friesland-Kaserne Varel - 1. Fortschreibung

keit zur Anlage eines Wendehammers an geeigneter Stelle wird daher grundsätzlich planerisch frei gehalten und auch die Investoren im Umfeld sind über die Möglichkeit einer späteren Schließung der Durchfahrtsmöglichkeit informiert.

Ein Teil dieser Haupterschließungsachse ist im Juni 2017 fertig gestellt und dem Verkehr übergeben worden. Es handelt sich dabei im Wesentlichen um den westlichen Abschnitt, der vom angrenzenden Gewerbegebiet bis zum Kreisdienstleistungszentrum führt, dort nach Norden abknickt und an die Panzerstraße anbindet.

Abbildung 19: Blick in die fertiggestellte Sammelstraße



Neben diesen Sammelstraßen sind weitere Erschließungsstraßen ohne nennenswerte Sammelfunktion geplant. Zum einen ist dies eine Straße östlich des zukünftigen Standortes des Vareler Stadtbetriebs. Hiermit würde vor allem die Erschließung des Nutzungsbausteins C (vgl. Kapitel 6.2) sichergestellt. Eine konkrete Ausbauplanung liegt für die Straße bislang noch nicht vor.

Eine weitere Erschließungsstraße ist nördlich des Kreisdienstleistungszentrums vorgesehen. Es handelt sich dabei um eine mit Betonplatten befestigte Straße, die noch auch Zeiten der militärischen Nutzung stammt und sich offensichtlich noch in gutem Zustand befindet. Diese

Erschließungsstraße soll im Wesentlichen erhalten werden und dient als Erschließung für das Kreisdienstleistungszentrum sowie den unmittelbar angrenzenden Sammelparkplatz.

Auch im geplanten Wohngebiet im Osten der Kaserne sind Anliegererschließungsstraßen geplant. Die Abbildung Nr. 14 verdeutlicht die kammartige Struktur der Straßen. Die kürzen Wohnstiche werden als Mischverkehrsflächen ausgebildet.

Fuß- und Radwege

Wie bereits beschrieben sollen entlang der Sammelstraßen in gesamter Länge einseitige Gehwege zur Führung der Fußgänger dienen. Die Breite von 2,0 m ist angesichts des zu erwartenden eingeschränkten Fußgängerverkehrs als ausreichend einzustufen. Im Bereich der Mischverkehrsflächen ist die gemeinsame Nutzung des Straßenraumes durch alle Verkehrsarten beabsichtigt.

Mit den erwähnten Nebenanlagen entlang der Sammelstraßen ist die Anbindung des Areals an das westliche Gewerbegebiet, an die Panzerstraße und an die Waldstraße sichergestellt. Zusätzliche Fußwegeverbindungen zur Anbindung des ehemaligen Kasernengeländes an die umgebende Bebauung werden einerseits durch einen Fußweg im Norden zwischen dem Schlehdornweg und dem geplanten Wohngebiet und andererseits zwischen der Erschließungsstraße östlich des Stadtbetriebs und dem Wegesystem im Naherholungsgebiet Vareler Wald hergestellt.

Diese Wege sollen auch von Radfahrern genutzt werden können. Spezielle Radwege sind angesichts der Verkehrssituation in der ehemaligen Kaserne nicht notwendig; die Radfahrer können sich ohne besondere Gefahrenlage auf der Fahrbahn bewegen.

Öffentliche Parkplatzflächen

Grundsätzlich sind die erforderlichen Stellplätze für die künftigen Nutzungen im Konversionsgebiet auf den Grundstücken selber vorzuhalten. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens werden sie entsprechend eingefordert.

Ein schon während der militärischen Nutzung des Geländes vorhandener Parkplatz, der heute nördlich des Kreisdienstleistungszentrums liegt, wird auch in Zukunft als solcher genutzt. Er dient vor allem für die Besucher des Kreisdienstleistungszentrums als öffentliche Stellplatzanlage, kann aber auch bei sonstigen Veranstaltungen (z.B. im Bereich des Nutzungsbausteins B) genutzt werden.

Weitere öffentliche Stellplätze sollen voraussichtlich im Zuge der Herstellung der Erschließungsstraße östliche des Stadtbetriebs (Nutzungsbaustein 8) vorgehalten werden. Damit soll der Bedarf für Besucher von Einrichtungen im südlichen Abschnitt der ehemaligen Kaserne gedeckt werden.

6.4. Fortschreibung Maßnahmen- und Handlungskonzept

Im Rahmenplan 2010 ist ein Maßnahmenkatalog für den allgemeinen Ablauf von Konversionsmaßnahmen aufgeführt worden (vgl. dort S. 102 - 103). Diese eher theoretische Betrachtung ist zwischenzeitlich durch eine Reihe bereits durchgeführter Maßnahmen mit Leben gefüllt worden. Eine Zusammenfassung des gegenwärtigen Sachstands findet sich in den Kapiteln 4 und 5. Lediglich für Teilbereiche bedarf es hier noch zusätzlicher Überlegungen. Die Fortschreibung des Handlungsrahmens soll sich im Folgenden nur auf die Maßnahmen beziehen, die noch nicht konkret vorbereitet sind.

Bestandsuntersuchungen/Modernisierungsvoruntersuchungen und vergleichbare Planungen

Bestandsuntersuchungen von Hochbauten sind im Bereich der ehemaligen Ausbildungshalle und ggf. für die ehemalige Turnhalle erforderlich. Wie in Kapitel 6.2 in den Erläuterungen zum Nutzungsbaustein C dargelegt, ist zu prüfen, ob die Gebäude (hier vor allem die nicht brandgeschädigte ehemalige Ausbildungshalle) für eine Umnutzung zu einer Veranstaltungsgebäude bzw. Kulturzentrum in Frage kommen könnten. Neben der baulichen Zustandsbeurteilung sollte ein Umbau-/Erweiterungs-/Sanierungskonzept ausgearbeitet werden, das auch mögliche Kosten einer derartigen Idee greifen kann.

Gegebenenfalls ist für die Sanierung der öffentlichen Platzfläche (Nutzungsbaustein B) eine Bestandsuntersuchung sinnvoll. Hierbei ist zu klären, ob der Platz in seinem jetzigen Zustand die Anforderungen der künftigen Nutzungen erfüllen kann. Möglicherweise ist eine Oberflächenanierung erforderlich. Da aufgrund des Baualters die Verwendung teerhaltiger Materialien bei der damaligen Erstellung der Oberflächenbefestigung nicht auszuschließen ist, sollte eine Bestandsuntersuchung auch die Schadstoffbelastung ermitteln. Vor allem eine zukünftige Nutzung als Eislauffläche würde es erfordern, dass mit einfachen Mitteln ein nur wenige Zentimeter hoher Wassereinstau geschaffen werden kann. Hierfür ist mittels einer Voruntersuchung zu klären, wie eine Randeinfassung hergestellt werden kann (in Teilen ggf. auch als mobile Lösung), wie vorhandene Abläufe für die Oberflächenentwässerung dichtgemacht werden können, wie Zuläufe für eine kurzfristige Flutung gestaltet werden, etc. Da eine multifunktionale Nutzung des Platzes angestrebt wird, sind hierbei natürlich auch die übrigen Anforderungen, wie Stromversorgung, Beleuchtung, Oberflächenentwässerung zu berücksichtigen.

Insofern bietet es sich aus Sicht der Stadt Varel an, auch für diese Nutzungsidee eine möglichst umfassende Voruntersuchung des baulichen Bestandes und eine Konkretisierung vorzunehmen.

Ordnungsmaßnahmen

Der erforderliche Grunderwerb für die Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen ist durch die Stadt Varel erfolgt (vgl. Kapitel 4). Ggf. könnte in wenigen Teilabschnitten noch über eine Weiterveräußerung an private Investoren nachgedacht werden.

Viele der notwendigen Gebäudeabbrüche innerhalb des Sanierungsgebietes sind inzwischen erfolgt. Offen ist noch die weitere Zukunft der beiden ehemaligen Hallen (Ausbildungshalle bzw. Turnhalle s.o.). Je nach tatsächlicher Nutzung und baulichem Zustand der beiden Hallen werden ggf. auch hier noch Gebäudeabbrüche vorgenommen.

Im Bereich des künftigen Wohngebietes sollen in privater Trägerschaft noch im Jahr 2017 sämtliche Gebäude abgebrochen werden. Die Fläche liegt außerhalb des Sanierungsgebietes, insofern werden keine Städtebaufördermittel für diese Ordnungsmaßnahmen eingesetzt.

Die Notwendigkeit für einen Gebäudeabbruch ist auch für das Projekt der Pflegeeinrichtung zu unterstellen. Für das dort vorhandene Gebäude der ehemaligen Küche und Speisesaals dürfte eine Umnutzung kaum möglich sein. Ggf. können aber Teilbereiche in ein neues Gebäude integriert werden. Diese Fläche liegt auch außerhalb des Sanierungsgebietes.

Weiterhin ist damit zu rechnen, dass innerhalb des Sanierungsgebietes ggf. noch im Bereich der an private Investoren veräußerten Grundstücksflächen Gebäudeabbrüche vorgenommen werden. Dazu liegen der Stadt Varel derzeit allerdings keine abschließenden Aussagen vor.

Erschließungsmaßnahmen

Innerhalb des Sanierungsgebietes sind die Erschließungsmaßnahmen für die Kanalisation und den Straßenbau im westlichen Bereich der Sammelstraße (vgl. Kapitel 5) kürzlich weitgehend abgeschlossen und für den Verkehr freigegeben worden. Es stehen noch Anpflanzmaßnahmen in den Straßenrandbereichen aus, die voraussichtlich im Herbst erledigt werden.

Die geplante Sammelstraße östlich des Stadtbetriebes ist ebenfalls noch herzustellen. Konkrete Bauplanungen oder zeitliche Vorstellungen liegen derzeit noch nicht vor. Der Bereich ist aufgrund der durch die militärische Vornutzung vorhandenen, stabilen Betonplatte im Untergrund allerdings bereits heute schon sehr gut befahrbar.

Die Herstellung der geplanten Wegeverbindung in das Naherholungsgebiet Vareler Wald in Verlängerung der Erschließungsstraße könnte bereits als Maßnahme in 2017 oder 2018 realisiert werden. Die bauleitplanerischen Voraussetzungen dafür liegen nach Rechtskraft des dortigen Bebauungsplans vor.

Als weitere Erschließungsmaßnahme ist selbstverständlich auch die Herstellung des multifunktionalen Platzbereiches als Veranstaltungsort bzw. Eislaufbahn auf ehemaligem Exerzierplatz inklusive der erforderlichen Infrastruktur zu nennen.

Außerhalb des Sanierungsgebietes, im Bereich des künftigen Wohngebietes, sind sowohl die Kanalisation, als auch die Sammel- und Erschließungsstraßen herzustellen. Nach Beendigung der Gebäudeabbrüche wird im Jahr 2017 mit diesen Maßnahmen begonnen. Es ist davon auszugehen, dass sie im Jahr 2018 abgeschlossen werden können.

Bauliche Maßnahmen (Hochbau)

Bauliche Maßnahme im Hochbaubereich sind erst kürzlich mit der Grundsteinlegung für das stationäre Hospizgebäude eingeleitet worden. Städtebaufördermittel werden für das Projekt nicht eingesetzt.

Der Baubeginn für das Gebäude Kindergarten/Kinderkrippe ist im 3. bzw. 4. Quartal 2017 zu erwarten. Hier besteht eine Förderzusage der N-Bank für den Kindergartenanteil.

Ebenfalls in diesem Jahr wird die Sanierung des ehemaligen technischen Gebäudes (Nutzungsbaustein 9) für die Wilser GmbH begonnen werden. Für diese private Maßnahme konnte aktuell (Juli 2017) eine Baugenehmigung erteilt werden.

Geplant ist ferner die Realisierung der Umsiedlung des Stadtbetriebes in den früheren technischen Bereich der ehemaligen Kaserne. Da es sich hierbei nicht um eine klassische Gemeinbedarfs- und Wohnfolgeeinrichtung im förderrechtlichen Sinne der Städtebauförderrichtlinie handelt, werden für dieses Projekt keine Städtebaufördermittel eingesetzt. Nach derzeitigem Sachstand ist davon auszugehen, dass die Baugenehmigung im 3. Quartal 2017 erteilt werden kann.

Ebenfalls in der Startphase befindet sich die Realisierung eines Büro- und Verwaltungsgebäudes im Bereich des östlichen Mischgebietes (Nutzungsbaustein 3) außerhalb des Sanierungsgebietes. Das Gebäude dient einem Versicherungsunternehmen als Verwaltungssitz. Dabei ist mit max. 20 - 30 Arbeitsplätzen zu rechnen. Hier ist im Juni 2017 mit dem Bau begonnen worden.

Der Baubeginn für private Wohngebäude im Bereich des Wohngebietes (Nutzungsbaustein 5) wird aufgrund der noch durchzuführenden Abbruch- und Erschließungsmaßnahmen allerdings nicht vor Ende 2018/Anfang 2019 erfolgen können.

6.5. Fortschreibung Finanzierungskonzept

Die Fortschreibung des Finanzierungskonzepts beinhaltet ausschließlich die noch ausstehenden Maßnahmen, die mit Städtebaufördermitteln finanziert werden könnten (ggf. auch nur teilweise). Nicht betrachtet werden Maßnahmen außerhalb des Sanierungsgebietes.

Geplante Maßnahmen im Bereich des Sanierungsgebietes
Voruntersuchung Umgestaltung öffentlicher Platzbereich
Modernisierungsvoruntersuchung Sanierung ehemalige Ausbildungshalle (Veranstaltungsgebäude/Kulturzentrum)
Herstellung Erschließungsstraße östlich Stadtbetrieb
Herstellung Gehweg in den Wald
Herstellung eines multifunktionalen öffentlichen Platzbereiches
Ggf. Gebäudeabbruch Ausbildungshalle und Turnhalle
Neubau Hospizgebäude
Neubau Kindergarten/Kinderkrippe
Baumaßnahmen für das Projekt Veranstaltungsgebäude/Kulturzentrum (Gebäudesanierung und oder Neubau)
Anlage Blumenwiese

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht für die gesamte Sanierungsmaßnahme „Friesland-Kaserne Varel“, die auch die Kosten für bereits durchgeführte Maßnahmen enthält, stellt sich unter Berücksichtigung der dargestellten Projekte wie folgt dar:

Rahmenplan ehemalige Friesland-Kaserne Varel - 1. Fortschreibung

Stadt Varel - Stadtumbau West - Konversion STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT - KONVERSION
ERLÄUTERUNG DER KOSTEN- UND FINANZIERÜBERSICHT (STAND: August 2017)

A.	KOSTEN	Einzel-	Städtebau-	städt. Eigen- ant.	Gesamt
1.	Städtebauliche Neuordnung, Wieder- und Zwischennutzung von Militärbrachen				
1.1	Erarbeitung städtebaulicher Rahmenplan + Fortschreibung	25.000 €	16.667 €	8.333 €	
1.2	Machbarkeitsstudien, Wirtschaftlichkeitsberechnungen, Modernisierungsvoruntersuchungen	70.000 €	46.667 €	23.333 €	
1.3	B-Pläne + Änderung F-Plan (KDLZ, Straße, Gewerbe, Hospiz, Kita)	30.000 €	20.000 €	10.000 €	
1.4	Verfahren zur Grundstückneuordnung (Verkehrswertgutachten, Baugrund, Vermessung, Begrenzung)	80.000 €	53.333 €	26.667 €	
1.5	Altlasten -und Schadstoffgutachten	50.000 €	33.333 €	16.667 €	
1.6	Grunderwerb gerundet	570.000 €	380.000 €	190.000 €	825.000 €
2.	Verbesserung öffentlicher Räume, des Wohnumfeldes und der privaten Freiflächen				
2.1	Planung und Umgestaltung multifunktionaler öffentlicher Platzbereich (Scherrasen, Asphaltfläche, Gehölzstreifen (14.202 m ² * 90 €/m ²) gerundet	1.280.000 €	853.333 €	426.667 €	
2.2	Anlage Blumenwiese auf Fläche A (5.437 m ² * 2 €/m ²) gerundet	11.000 €	7.333 €	3.667 €	1.291.000 €
3.	Anpassung der städtischen Infrastruktur und Sicherung der Grundversorgung				
3.1	Umbau und Umnutzung von Gebäuden; Ansiedlung Kreisdienstleistungszentrum	1.500.000 €	1.000.000 €	500.000 €	
3.2	Umbau und Umnutzung Veranstaltungsgebäude, Kulturzentrum (40 % Förderung)	400.000 €	266.667 €	133.333 €	
	Neubau Kindergarten/Kindergrippe (50 % der Gesamtkosten von 2.164.000 €) gerundet	1.000.000 €	666.667 €	333.333 €	
3.5	Straßenausbau (Panzerstraße)	19.200 €	12.800 €	6.400 €	
	Planung Regenrückhaltebecken	18.570 €	12.380 €	6.190 €	
	Straßenausbau Hauptschließung inkl. Bau Regenrückhaltebecken	1.680.000 €	1.120.000 €	560.000 €	
3.5	Straßenausbau (Stichstraße B-Plan 224) (2.036m ² *170€, 268m ² *80€, 178m ² *20€) gerundet	370.000 €	246.667 €	123.333 €	4.987.770 €
4.	Rückbau leer stehender, dauerhaft nicht mehr benötigter Gebäude oder Gebäudeteile oder der dazu gehörigen Infrastruktur				
4.1	Kosten des Rückbaus einschließlich Baunebenkosten (Sportplatz, Schießstand, Geb. Nr. 3,5, 17,24) ger.	930.000 €	620.000 €	310.000 €	
	Kosten des Rückbaus einschließlich Baunebenkosten (Turnhallen, Gebäude Nr. 19, 20)	390.000 €	260.000 €	130.000 €	1.320.000 €
5.	Leistungen von Beauftragten				
	Beauftragte und Sanierungsträger (Zeitraum 10 Jahre)	470.000 €	313.333 €	156.667 €	470.000 €
Summe Kosten					8.893.770 €
A.	KOSTEN				
	Übertrag Summe Kosten				8.893.770 €
	davon Anteil Städtebauförderung				5.929.180 €
	davon Anteil Stadt Varel				2.964.590 €
B.	EINNAHMEN				
	Einnahmen aus Grundstücksverkäufen (Sportplatz, PKV, Wilser, Pacht Hospiz 4 Jahre)				1.238.150 €
C.	UNRENTIERLICHE KOSTEN (zu finanzieren aus Städtebauförderung)				7.655.620 €
	davon Anteil Bund (1/3)				2.551.873 €
	davon Anteil Land Niedersachsen (1/3)				2.551.873 €
	davon Anteil Stadt Varel (1/3)				2.551.873 €
	davon kommunaler Anteil p. a. (10 Jahre Laufzeit)				255.187 €

6.6. Ablauf- und Zeitprognose

Der Ablauf von Bau- und Erschließungsmaßnahmen bis in das Jahr 2018 ist in den vorherigen Kapiteln dargelegt worden. Die Realisierung der privaten Baumaßnahmen insbesondere im gewerblichen Bereich werden sukzessive in den nächsten Jahren erfolgen. Die Inbetriebnahme der öffentlichen Nutzungen wie Kinderkrippe/Kindergarten, Stadtbetrieb oder Hospiz sind für das Jahr 2018 zu erwarten.

Die Umsetzung der Nutzungsbausteine A, B und C ist derzeit noch nicht konkret absehbar. Insbesondere die Thematik Veranstaltungsgebäude bzw. Kulturzentrum hängt von vielen Faktoren ab. Insofern verbieten sich hier konkrete Prognosen.

Ein Endtermin für den Durchführungszeitraum der Sanierung steht bislang nicht fest. Die Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen innerhalb eines Zeitraums bis 2021 wird angestrebt. Ggf. muss aber bis zur endgültigen Umsetzung auch der letzten Projekte die Förderung etwas länger gewährt werden.

Die Bebauung im Gewerbegebiet (Nutzungsbaustein 7) dürfte ab dem Jahr 2018 sukzessive voranschreiten.

Die vollständige Realisierung des Wohngebietes im Osten der ehemaligen Kaserne (Nutzungsbaustein 5, außerhalb des Sanierungsgebietes) wird - je nach Nachfrage auf dem Bodenmarkt - noch einige Zeit dauern. Nach den Erfahrungen der letzten Jahre dürfte aber mit einem Verkauf der Grundstücke für die Einzel- und Doppelhausbebauung bis 2021 zu rechnen sein.

Die zeitliche Umsetzung des Projektes Pflegeeinrichtung (Nutzungsbaustein 4, außerhalb des Sanierungsgebietes) richtet sich v.a. nach der Investitionsbereitschaft des Investors. Verbindliche Aussagen zum Realisierungszeitpunkt können hierzu aktuell seitens der Stadt Varel nicht gemacht werden.

7. Anhang

Verzeichnis der Abbildungen

Abbildung 1: Nutzungskonzept „Alpha“ Rahmenplan 2010.....	6
Abbildung 2: Nutzungskonzept „Beta“ Rahmenplan 2010.....	7
Abbildung 3: Darstellung Sanierungsgebiet.....	9
Abbildung 4: Nutzungsbausteine Stand 2013.....	10
Abbildung 5: Lage der Nutzungsbausteine 1- 5.....	12
Abbildung 6: Geplantes Erschließungssystem.....	13
Abbildung 7: Nutzungsbausteine 1 - 5 mit Erschließungssystem.....	14
Abbildung 8: Ankaufsflächen der Stadt im Jahr 2015.....	15
Abbildung 9: Nutzungsbausteine Stand Mitte 2017.....	17
Abbildung 10: Übersicht Nutzungsbausteine und verbleibende Flächen.....	18
Abbildung 11: Strukturelle Übersicht Nutzungen.....	20
Abbildung 12: Zielsetzung zur Ergänzung der Nutzungsstruktur.....	21
Abbildung 13: Darstellung bereits gesicherter öffentlicher Nutzungen im zentralen Bereich.....	22
Abbildung 14: Blick über die Freifläche in Richtung Kreisdienstleistungszentrum.....	23
Abbildung 15: Nutzungsvorschläge für Nutzungsbaustein B.....	24
Abbildung 16: Darstellung möglicher ergänzender öffentlicher Nutzung im zentralen Bereich.....	26
Abbildung 17: Darstellung Verkehrskonzept.....	27
Abbildung 18: Regelquerschnitt Sammelstraße.....	28
Abbildung 19: Blick in die fertiggestellte Sammelstraße.....	29

Überblick über wesentliche Entwicklungsdaten

2007	Verabschiedung der letzten militärischen Einheiten
2009	Nach Räumung der Kaserne endgültige Aufgabe der militärischen Einrichtung und Übergabe der Liegenschaft in die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
2009	Aufnahme in das Städtebauförderprogramm Stadtumbau West
2010	Verabschiedung des städtebaulichen Rahmenplans
2011	Verabschiedung der Sanierungssatzung für das Gelände der ehemaligen Friesland-Kaserne
2012	Rückbau des ehemaligen Sportplatzgeländes und Aufforstung des Bereiches von ca. 6 ha Größe
2013 - 2015	Realisierung des Kreisdienstleistungszentrums
2013 - 2014	Veräußerung der östlichen Teile des ehemaligen Kasernengeländes durch die BIMA an drei private Kaufinteressenten
2015	Räumliche Reduzierung des Sanierungsgebietes um 9,85 ha
2015	Veräußerung von insgesamt 13 ha des übrigen Geländes an die Stadt Varel
2016	Bauleitplanungen für Straßenverkehrsflächen
2016	Abbruch von vier Gebäuden auf den von der Stadt aufgekauften Flächen
2016	Beginn der Erschließungsarbeiten für Regen-, und Schmutzwasserkanalisation sowie Straßenbau
2016 - 2017	Bauleitplanungen für Gewerbegebiet (BP Nr. 225) Hospiz (BP Br. 228), Realisierung von Erschließungsanlagen
2017	Bauleitplanung für Verlagerung Stadtbetrieb (BP Nr. 224), Kindergarten (BP Nr. 229)
2017	Grundsteinlegung für das Hospizgebäude
2017	Verkehrsfreigabe für den westlichen Teil der Sammelstraßen