



STADT VAREL

SANIERUNGSGEBIET „FRIESLAND KASERNE“

2. Fortschreibung des Rahmenplans 2010 im Sinne der erforderlichen ISEK-Fortschreibung zur Überführung in die geänderte Städtebauförderungskulisse 2020



Stand: 10.2020

STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN

Varel – Konversion der ehemaligen Friesland Kaserne

2. Fortschreibung 2020

Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten

Oktober 2020

-Entwurf-

Auftraggeber

Stadt Varel

Rathaus I
Windallee 4
28316 Varel

Ansprechpartner

Olaf Freitag
Fachbereichsleiter Planung und Bau
Tel.: 04451 126-230

Auftragnehmer

BauBeCon Sanierungsträger GmbH

Anne-Conway-Straße 1
28359 Bremen
Tel.: 0421 - 32901 0
Fax.: 0421 - 32901 22

Bearbeitung

Malena Schnakenberg
Kay Greiner

Inhaltsverzeichnis

1 Vorbemerkungen.....	1
2 Grundlagen/ Ausgangssituation	2
3 Städtebauliches Entwicklungskonzept.....	4
3.1 Abgleich der Maßnahmen des Rahmenplanes 2010 und der 1. Fortschreibung 2017 mit neuen Erfordernissen an den Klimaschutz und an die Anpassung grüner Infrastruktur im Zuge der Klimafolgenanpassungen	5
3.1.1 Baumaßnahmen (Neubau, Modernisierung- und Instandsetzung, Rückbau)	5
3.1.2 Erschließung (technische Infrastruktur, Straßenbau etc.)	9
3.1.3 Freiraumgestaltung (Grünflächen und versiegelte Flächen).....	12
4 Kosten- und Finanzierungsübersicht.....	16
Anlage.....	1

1 Vorbemerkungen

Mit der programmatischen Neuausrichtung der Städtebauförderung sind Maßnahmen, die zur Verbesserung der grünen Infrastruktur sowie des Klimaschutzes/ der Klimaanpassung beitragen, verpflichtend für alle Förderkomponenten geworden (vgl. Verwaltungsvereinbarung 2020 des Bundes und der Länder). Die Förderung einer ökologisch nachhaltigen Stadtentwicklung soll durch die folgenden übergeordneten Strategien erreicht werden:

- Verbesserung der urbanen grünen Infrastruktur
- Erhöhung der Lebens- und Wohnqualität in Stadtquartieren
- Gesellschaftliche Teilhabe
- Verbesserung des Stadtklimas
- Gewährleistung von Umweltgerechtigkeit
- Erhalt der biologischen Vielfalt
- Förderung der Naturerfahrung

Zur Überleitung der bisherigen Fördergebiete in die neue Programmstruktur der Städtebauförderung sind Ergänzungen entsprechend der genannten neuen Anforderungen an die Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepte bzw. die äquivalente konzeptionelle Grundlage inklusive einer Überarbeitung der Kosten- und Finanzierungsübersicht erforderlich.

Entsprechend der Vorgaben der Bund-Länder-Verwaltungsvereinbarung 2020 werden nachstehend Maßnahmen des Klimaschutzes und Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel für das Sanierungsgebiet „Friesland Kaserne“ beschrieben. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht wurde entsprechend der nachstehend erörterten Maßnahmen ergänzt und findet sich unter Kapitel 4.

Die BauBeCon Sanierungsträger GmbH wurde im Frühjahr 2020 mit der Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes im Sinne der erforderlichen Fortschreibung der konzeptionellen Grundlage zur Überführung in die neue Städtebauförderungskulisse beauftragt.

2 Grundlagen/ Ausgangssituation

Nach dem Abzug der Bundeswehr im Jahr 2007 gingen die Grundstücke der ehemaligen Friesland Kaserne in Varel an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) über. In der Stadt Varel wurde eine große innerstädtische Brachfläche hinterlassen. Auf Grundlage von Vorbereitenden Untersuchungen (VU) gemäß § 141 BauGB wurde zur Behebung der städtebaulichen Missstände im Jahr 2011 ein ca. 30,18 ha umfassendes Sanierungsgebiet mit der Bezeichnung „Friesland Kaserne“ förmlich festgelegt und in das Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau West“ aufgenommen. Zur weiteren Konkretisierung der in den VU erarbeiteten Ziele und Maßnahmen wurde im Jahr 2010 ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet und im Dezember 2010 beschlossen, der fortan als Handlungs- und Orientierungsrahmen diene.

Die Vermarktung des Geländes der ehemaligen Friesland Kaserne und die von der BImA beabsichtigte Veräußerung des gesamten Grundstücks an einen Investor gestalteten sich schwieriger als zunächst vermutet. Nach der erfolglosen Suche nach einem Investor änderte die BImA ab 2014 in Abstimmung mit der Stadt Varel ihre Strategie und begann im Jahr 2015 mit der Veräußerung von Teilflächen. Diese Entscheidung beschleunigte die städtebauliche Entwicklung des ehemaligen Kasernengeländes erheblich. Bereits im Jahr 2017 waren über zwei Drittel der Flächen entweder entsiegelt, neu bebaut oder vorhandene Gebäude modernisiert, sodass der Rahmenplan erstmalig fortgeschrieben wurde. Im Zuge der 1. Fortschreibung wurde der Umsetzungsstand der Maßnahmen betrachtet und die Änderungen dargelegt.

Seit der 1. Fortschreibung im Jahr 2017 haben sich die Rahmenbedingungen nicht wesentlich geändert, sodass im Rahmen der vorliegenden 2. Fortschreibung lediglich der aktuelle Umsetzungsstand der in der 1. Fortschreibung beschriebenen Maßnahmen dargestellt wird und zudem die Beiträge der Maßnahmen für den Klimaschutz, die Klimafolgenanpassungsfähigkeit und für Stadtgrün beschrieben werden.

Entsprechend der neuen Förderkulisse wird das Sanierungsgebiet „Friesland Kaserne“ seitens des Landes Niedersachsen in das Städtebauförderungsprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten“ überführt.

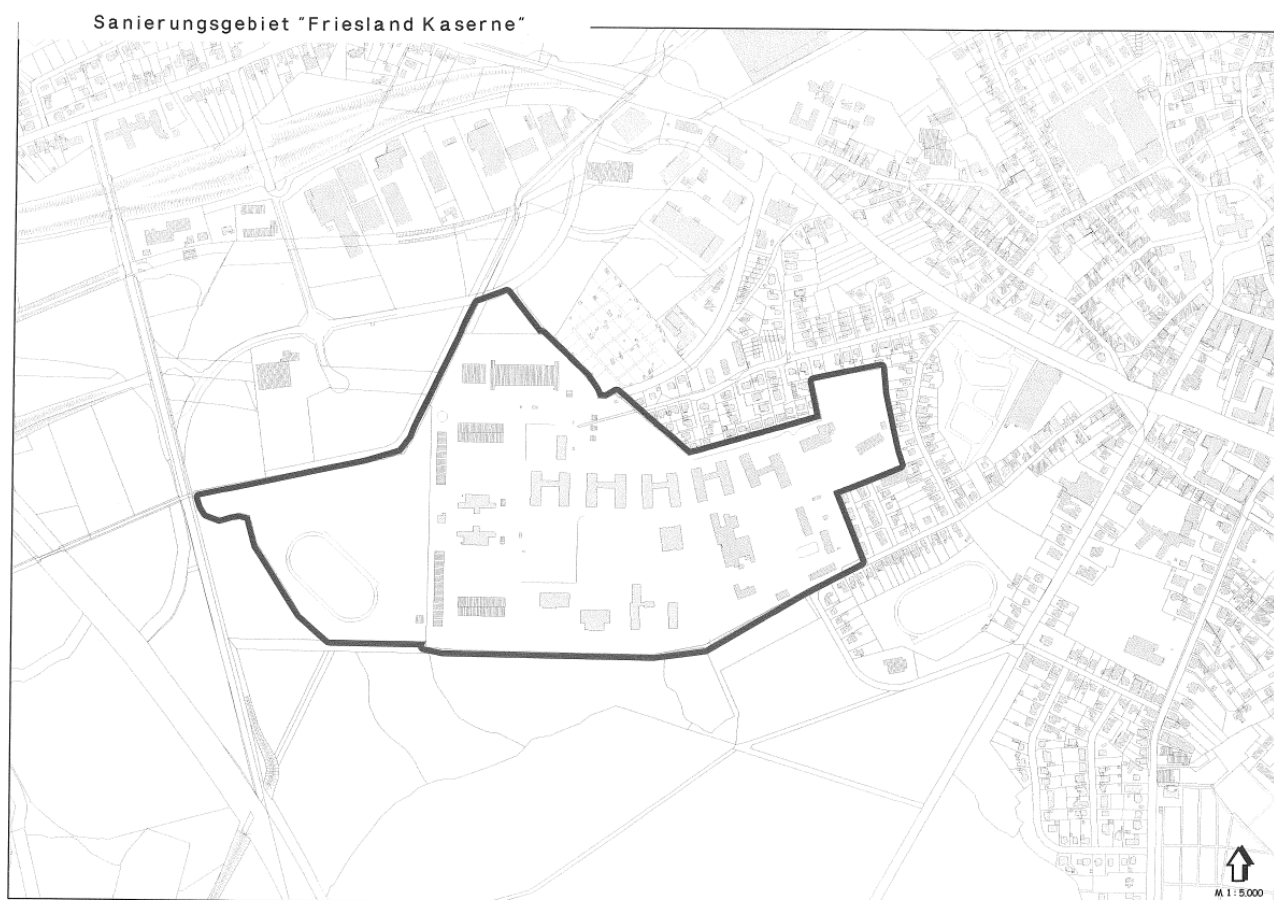


Abbildung 1 Abgrenzung des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes (Quelle: Satzung der Stadt Varel über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Friesland Kaserne“, 2011: 3)

3 Städtebauliches Entwicklungskonzept

Im Rahmenplan 2010 wurden anhand eines Nutzungskonzeptes, eines städtebaulichen Konzeptes und eines Verkehrskonzeptes verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten des Sanierungsgebietes „Friesland Kaserne“ aufgezeigt. Da zu diesem Zeitpunkt noch keine Investoren für die Umsetzung einer städtebaulichen Entwicklung gefunden waren und somit auch noch keine konkreten Ausführungsplanungen vorlagen, wurde das Entwicklungskonzept aus dem Rahmenplan 2010 so konzipiert, dass die verschiedenen Entwicklungsmöglichkeiten einen großen Handlungsspielraum offenließen.

In Abstimmung zwischen der BImA, der Stadt Varel und verschiedenen Investoren wurde das Maßnahmenkonzept analog zum Bebauungs- und Erschließungskonzept in den Jahren nach der getroffenen Entscheidung über Teilverkäufe konkretisiert. Im Rahmen der 1. Fortschreibung im Jahr 2017 wurden die bisherigen Entwicklungen beschrieben und das Maßnahmenkonzept aus dem Jahr 2010 erstmalig fortgeschrieben.

Sowohl die im Jahr 2017 fortgeschriebenen und noch nicht abgeschlossenen übergeordneten Sanierungsziele als auch das im Jahr 2017 in der 1. Fortschreibung konkretisierte Maßnahmenkonzept haben weiterhin Bestand.

Die Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet „Friesland Kaserne“ wurden folgendermaßen beschrieben:

- 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.

3.1 Abgleich der Maßnahmen des Rahmenplanes 2010 und der 1. Fortschreibung 2017 mit neuen Erfordernissen an den Klimaschutz und an die Anpassung grüner Infrastruktur im Zuge der Klimafolgenanpassungen

Im Rahmen der vorliegenden Fortschreibung für das Jahr 2020 werden die in der 1. Fortschreibung beschriebenen Maßnahmen in einer tabellarischen Übersicht aufgeführt und ihr Umsetzungsstand dargelegt. Anschließend werden die bereits umgesetzten sowie die sich in der Planungsphase befindlichen Maßnahmen, mit Hinblick auf ihren Beitrag zum Klimaschutz, zur Klimafolgenanpassungsfähigkeit sowie zur Stärkung des Stadtgrüns beschrieben. Zudem wird der aktuelle Stand der Entwicklung der noch zu beplanenden Flächen dargelegt.

3.1.1 Baumaßnahmen (Neubau, Modernisierung- und Instandsetzung, Rückbau)

In den folgenden Tabellen sind die Maßnahmenbausteine des Bebauungskonzeptes des Rahmenplans 2010 und der 1. Fortschreibung 2017 dargestellt. Diese wurden im Rahmen der vorliegenden 2. Fortschreibung auf Gültigkeit und ihren Umsetzungsstand geprüft.

Bausteine –Rahmenplan 2010	Umsetzungsstand 2020
Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden zur Ansiedlung eines Kreisdienstleistungszentrums	Umsetzung ist in einem H-Gebäude (ehemaliges Mannschaftsunterkunftgebäude) 2015 erfolgt
Umbau und Umnutzung von weiteren Gebäuden	Weiternutzung von Gebäuden (Fahrzeugunterstellhallen bzw. Fahrzeugreparaturhallen) durch die Papier- und Kartonfabrik Erhaltung und Modernisierung mehrerer Gebäude im Bereich des umgesiedelten Stadtbetriebes
Rückbau leerstehender, dauerhaft nicht mehr benötigter Gebäude oder Gebäudeteile oder der dazu gehörigen Infrastruktur	Umsetzung ist erfolgt im Bereich des Sportplatzes, Schießstandes, Gebäude Nr. 3, 5, 17, 24, Turnhalle, Ausbildungshalle, Gebäude Nr. 19, 20; letzte Abbrüche wurden durch private Investoren im Wohngebiet im Jahr 2017 durchgeführt

Entsiegelung und Freimachung der Geländeflächen des geplanten Wohngebietes	Umsetzung ist 2019-2020 erfolgt
Weitere Entsiegelung und Freimachung von Geländeflächen	wird ggf. im Bereich des ehem. Hubschrauberlandeplatz umgesetzt

Neue Bausteine 1. Fortschreibung 2017	Umsetzungsstand 2020
Umbau und Umnutzung der Turnhallen und Ausbildungshalle oder Abriss; nach Möglichkeit Nachnutzung als Veranstaltungsgebäude, Kulturzentrum	Maßnahme entfällt, da die Gebäude nach Untersuchungen als nicht modernisierungsfähig eingestuft wurden, Abriss ist erfolgt
Neubau Kindergarten/ Kinderkrippe	Umsetzung ist 2019 erfolgt
Neubau Hospiz	Umsetzung ist 2019 erfolgt

In der folgenden Karte aus der 1. Rahmenplanfortschreibung von 2017 sind die noch nicht endgültig überplanten Flächen als Bausteine A, B und C dargestellt. Bis heute ist die Planung auf diesen Flächen noch nicht endgültig abgeschlossen.



Abbildung 2: Übersicht Nutzungsbausteine und noch nicht beplante Flächen aus der 1. Rahmenplanfortschreibung von 2017 (Rahmenplanfortschreibung, 2017: 18)

Beschreibung der Beiträge zur Zielerreichung Klimaschutz/ Klimafolgenanpassung und grüne Infrastruktur durch bereits umgesetzte und geplante Maßnahmen

Mit dem Abzug des Militärs im Jahr 2007 wurde eine ca. 34 ha große Brachfläche in der Stadt Varel hinterlassen. Sämtliche Gebäude, darunter fünf Unterkunftsgebäude, die Turnhalle, das Verwaltungsgebäude und die Küche mit Speisesaal, standen seitdem leer. Großen versiegelten Flächenarealen konnte seither kein städtebaulicher Nutzen entgegen gerechnet werden. Zur Vorbereitung einer Nachnutzung sollten die vorhandenen Gebäude nach Möglichkeit entweder modernisiert und umgenutzt oder abgerissen sowie versiegelte Flächen möglichst zurückgebaut werden. Im Gefüge der Gesamtstadt betrachtet trägt die Wiedernutzung von Gebäudeleerständen, Mindernutzungen und Brachflächen zu einer erhöhten Flächeneffizienz (von versiegelten Flächen) bei. Neben

einer städtebaulichen Aufwertung sind entsprechende Maßnahmen auch positiv hinsichtlich des Klimaschutzes und der Klimaanpassungsfähigkeit zu bewerten.

Für einen Teil des leerstehenden Gebäudebestandes wurde im Laufe der Sanierungsmaßnahme eine Nachnutzung gefunden. Gleich zu Beginn der Sanierungsmaßnahme im Jahr 2015 wurde eines der vier H-Gebäude (ehem. Mannschaftsunterkünfte) saniert und modernisiert, sodass das Kreisdienstleistungszentrum des Landkreises Friesland einziehen konnte. Diese Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahme hat eine Senkung des Energiebedarfs und die Verringerung von klimaschädlichen Emissionen bewirkt. U. a. durch die Dämmung des Gebäudes und den Austausch der Fenster reduziert sich der Heizwärmebedarf. Dies wirkt sich wiederum positiv auf die städtische Klimabilanz aus, da die durch Wärmeerzeugung verursachte lokale Feinstaub- und CO₂-Belastung reduziert wird. Der angrenzende brachgefallene Parkplatz wird mit Eröffnung des Kreisdienstleistungszentrums wieder als solcher genutzt.

Für die südlich angrenzenden Grundstücksbereiche wurde ebenfalls eine öffentliche Nutzung anvisiert. Im Jahr 2019 konnte ein Kindergarten und ein Hospiz gebaut werden. Insbesondere durch die Ansiedlung des Kindergartens in unmittelbarer Nähe zum vorhandenen und neu entstehenden Wohngebiet konnte der alltägliche Bring- und Abholverkehr für ansässige Familien verringert werden. Weil größere Entfernungen oftmals mit dem privaten Pkw zurückgelegt werden, reduziert sich durch die unmittelbare räumliche Nähe von sozialer Infrastruktur zu Wohngebieten der Quellverkehr und somit der verkehrsbedingte Ausstoß von klimaschädlichen Schadstoffen.

Auch im Bereich der ehem. Turnhalle und Ausbildungshalle (siehe Abb. 2: Nutzungsbaustein C) wurde über eine öffentliche Nutzung evtl. in privater Trägerschaft nachgedacht, wie zum Beispiel als Veranstaltungsgebäude oder Kulturzentrum. Die Turnhalle wurde durch Vandalismus und einen Brand stark in Mitleidenschaft gezogen. Die zwar unbeschädigte Ausbildungshalle blieb schon zu Zeiten der Bundeswehr lange unsaniert. Aus einer gutachterlichen Prüfung ergab sich, dass ein Rückbau der Gebäude zielführender für die städtebauliche Entwicklung des Gebietes ist als eine Sanierung. Im Jahr 2019 wurden die Gebäude zurückgebaut, um eine Folgenutzung des Gebietes zu ermöglichen.

Zudem wurde für das brachgefallene östliche Teilgebiet (außerhalb des Sanierungsgebietes) eine Nachnutzung gefunden. Die dortigen Werk- und Ausbildungshallen sowie das Verwaltungsgebäude wurden sukzessive zurückgebaut. Nach der Umwidmung im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen konnte sich ein neues Wohngebiet mit Einfamilienhäusern entwickeln. Hierfür wurden zwischen 2017 und 2020 die letzten nicht erhaltenswerten Gebäude der Bundeswehr abgebrochen.

Für das Projekt einer Pflegeeinrichtung am Rande des Wohngebietes wird voraussichtlich ab 2021 im Bereich der ehem. Küche und des Speisesaales ein neues Gebäude errichtet.

Der stark versiegelte zentral im Sanierungsgebiet gelegene nördliche Abschnitt des ehemaligen technischen Fahrzeugbereiches konnte bereits einer passenden gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Im Jahr 2019 hat sich die Papier- und Kartonfabrik auf diesem nördlichen Teilbereich mit einem neuen Logistikbereich angesiedelt. Im südlichen Abschnitt des ehemaligen Fahrzeugbereiches hat der Vareler Stadtbetrieb einen neuen Standort gefunden, für dessen Betrieb eine große versiegelte Grundstücksfläche förderlich war. Durch die Anordnung der Nutzungsbausteine konnten zusätzliche Versiegelungen weitestgehend vermieden werden. Die westliche Teilfläche, des ehemaligen Sportplatzes und die dazugehörigen Einrichtungen wurden ebenfalls zurückgebaut und teilweise entsiegelt. Die Fläche wurde als Teil des Vareler Waldes wiederaufgeforstet. Zudem wurde hier ein Regenrückhaltebecken gebaut (ohne Städtebauförderungsmittel).

3.1.2 Erschließung (technische Infrastruktur, Straßenbau etc.)

Bei den Erschließungsmaßnahmen liegt das Hauptaugenmerk, wie in der 1. Fortschreibung von 2017 beschrieben, auf dem Bau von Sammel- und Erschließungsstraßen sowie der Schaffung von Nebenanlagen, um das neue Quartier zu erschließen. Wie in der Fortschreibung des Rahmenplanes aus dem Jahr 2017 beschrieben, haben sich gegenüber dem Rahmenplan 2010 in einigen Maßnahmen Änderungen ergeben, die in die vorliegende Fortschreibung übernommen werden. In den folgenden Tabellen sind die Bausteine des Verkehrskonzeptes des Rahmenplanes 2010, die Änderungen aus der 1. Fortschreibung 2017 und der vorliegenden 2. Fortschreibung sowie der aktuelle Stand der Umsetzung dargestellt.

Bausteine – Rahmenplan 2010	Umsetzungsstand 2017
Anpassung der technischen Infrastruktur für das geplante Wohngebiet	Anschluss an die Kanalisation, Straßenausbau ehemalige Panzerstraße, HAUPTerschließung und Stichstraße (B-Plan 224) sowie Planung und Bau des Regenrückhaltebeckens sind erfolgt
Anpassung der technischen Infrastruktur für das geplante Gewerbe- und Wohngebiet	

Bausteine 1. Fortschreibung 2017	Umsetzungsstand 2020
----------------------------------	----------------------

Schaffung einer fußläufigen Verbindung zum Vareler Wald	Bauleitplanerische Voraussetzungen liegen vor, in Planung
Erschließungsstraße für den Nutzungsbaustein C (östlich des künftigen Standortes des Vareler Stadtbetriebes)	Weiterhin in Planung, Ausbauplanung liegt noch nicht vor

Fortschreibung 2020	
Ggf. Entsiegelungen der öffentlichen Stellplatzanlage sowie Gestaltung durch Begrünungen	Im Abwägungsprozess, steht in Abhängigkeit von der Realisierung einer Veranstaltungsfläche auf dem ehem. Hubschrauberlandeplatz

Beschreibung der Beiträge zur Zielerreichung Klimaschutz/ Klimafolgenanpassung und grüne Infrastruktur durch bereits umgesetzte und geplante Maßnahmen

Anders als im Rahmenplan 2010 ursprünglich anvisiert, wurde zur Erschließung des Gebietes eine in Ost-West-Richtung verlaufende Haupteerschließungsstraße geplant und umgesetzt. Dabei wurde die Möglichkeit zur Anlage von Wendekreisen an Knotenpunkten bauleitplanerisch vorbereitet, um bei erhöhtem Verkehrsaufkommen und verstärkter Belastung des umliegenden Quartiers durch Lärm- und Schadstoffemissionen mit einer (temporären) Schließung der Ost-West-Verbindung reagieren zu können. Die Verbindung für Fußgänger und Radfahrer bliebe von der Schließung unberührt. Für die fußläufige Erschließung ist ein Gehweg entlang der Haupteerschließungsstraße angelegt worden. Radfahrer können aufgrund des sehr geringen Verkehrsaufkommens auf der Fahrbahn fahren. Im Bereich des Wohngebietes werden die Häuser über Stichwege erschlossen und der Verkehr über eine Sammelstraße auf die Hauptverkehrsstraße geleitet. Im Bereich der Wohnstiche sind keine Nebenanlagen geschaffen worden, sondern verkehrsberuhigte Mischverkehrsflächen (vgl. Rahmenplanfortschreibung 2017: 30). Die Haupteerschließungsstraße wurde 2017 dem Verkehr übergeben. Zur Aufwertung des Straßenraums, vor allem für den Fußgänger- und Radverkehr, wurden straßenbegleitende Bäume angelegt.

Um den Rad- und Fußgängerverkehr zu stärken, hatte bereits der städtebauliche Rahmenplan 2010 das Ziel formuliert kurze Wege für Fußgänger und Radfahrer zu schaffen. Zwischen dem bestehenden und neu entstehenden Wohngebiet wurde ein Weg angelegt. Zudem wurde eine Verbindung zum Vareler Wald geschaffen, um die Naturerfahrung des wertvollen Naherholungsraumes in unmittelbarer Nachbarschaft zu stärken.

Der motorisierte Individualverkehr (MIV) wird – trotz seiner immensen negativen Auswirkungen auf die städtische Lebensqualität - mittelfristig nicht aus allen Stadtbereichen zu verdrängen sein. Um die negativen Auswirkungen auf das Klima zu verringern sind verkehrsberuhigende Maßnahmen zwingend erforderlich. Denn die Beruhigung des motorisierten Individualverkehrs wirkt sich u. a. positiv auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der gesamten Ortsgemeinschaft auf. Aus diesem Grund wurde im Bereich der östlichen Haupteinschließung und der Wohngebiete eine Tempo-30-Zone eingerichtet.

Zur optimalen Anbindung des neu entstehenden Quartiers und zur Stärkung des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) wurde eine Buslinie eingerichtet. Die Förderung des ÖPNV sowie des Fuß- und Radverkehrs schafft alternative Angebote zum motorisierten Individualverkehr und leistet einen entscheidenden Beitrag zur Reduktion der lokalen Verkehrsimmissionen. Die Reduzierung und Beruhigung des motorisierten Individualverkehrs dient der gesamten Stadtgemeinschaft und wirkt sozial ausgleichend. Insbesondere für alltägliche Wege z. B. zum Einkaufen oder für andere alltägliche Besorgungen stellen der ÖPNV aber auch der Fahrrad- und Fußgängerverkehr stadtverträgliche Mobilitätsformen dar.

Der öffentliche Parkplatz nördlich des Kreisdienstleistungszentrums wurde nach dem zwischenzeitlichen Bruchfall wieder seiner Nutzung als Parkplatz zugeführt. Er bietet zwar viel Raum für Stellplätze, wirkt jedoch sehr ungestaltet und stark versiegelt. Derzeit wird zwischen einer Aufwertung des Parkplatzes u. a. durch Teilentsiegelungen und der Vorhaltung von temporär nutzbaren Veranstaltungsflächen abgewogen. In Abhängigkeit von der Entwicklung der Flächen B und C (ehem. Hubschrauberlandeplatz und Turnhalle) könnte der Parkplatz ggf. durch Begrünung gestaltet und aufgewertet werden. Nach Möglichkeit können entsiegelte Flächen und Rasengittersteine die Versickerungsfähigkeit des Bodens erhöhen und einen Ausgleich zu den hoch versiegelten Gewerbeflächen darstellen. Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Pflasterbelägen, wie z. B. Rasengittersteine oder eine Durchsetzung großer Flächen mit Sickerflächen könnte durch Verdunstung die sommerliche Hitzeabstrahlung des Parkplatzes verringert werden.

Durch die Pflanzung von straßenbegleitenden Bäumen sowie durch mögliche Begrünungsmaßnahmen im Bereich des Parkplatzes in Form von Baum- und Sträucheranpflanzungen und die Anlage von Grün- und Vegetationsflächen werden geeignete Habitate für diverse heimische Tier- und Pflanzenarten, deren Existenz im städtischen Umfeld bedrängt ist, geschaffen. Eine ausdifferenzierte Flora und Fauna in der Stadt hilft dabei, unerwünschte Kulturfolger wie Tauben, Ratten, Raben etc. zurückzudrängen und vermindert zudem das Risiko des massiven Auftretens von Pflanzenschädlingen. Dadurch werden die Lebensbedingungen für Mensch und Tier verbessert und das Naturerleben der Stadtbewohner in ihrem direkten Wohnumfeld intensiviert.

3.1.3 Freiraumgestaltung (Grünflächen und versiegelte Flächen)

Die im Rahmenplan 2010 entwickelten Maßnahmen zur Freiraumgestaltung konnten in einigen Bereichen bereits umgesetzt werden. Aufgrund der Entwicklung im Quartier änderte sich die Umsetzungsstrategie der übergeordneten Sanierungsziele. Die alten und neuen Maßnahmen und ihr Umsetzungsstand sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Bausteine – Rahmenplanung 2010	Umsetzungsstand 2017
Umgestaltung von Stadtplätzen	Ziel besteht im Bereich des öffentlichen Parkplatzes und des ehem. Hubschrauberlandeplatzes weiter
Anlage eines Grünzugs zur Eingrenzung des geplanten Gewerbe- und Dienstleistungsgebietes	Ziel entfällt im nördlichen Bereich, da der Flächenbedarf des angesiedelten Unternehmens zu groß ist. Im südlichen Bereich wird die dortige Eingrünung erhalten.
Anlage eines übergeordneten Grünzuges zwischen altem und geplantem Wohngebiet	Bauleitplanerische Sicherung des dort vorhandenen Eingrünung
Wiederaufforstung (Nutzungskonzept Beta)	Ziel wurde ab 2011 umgesetzt (ohne Städtebauförderungsmittel)

Neue Bausteine Fortschreibung 2017	Umsetzungsstand 2020
Anlage Blumenwiese auf Fläche A	Umsetzung im Jahr 2019 erfolgt
Planung und Umgestaltung multifunktionaler öffentlicher Platzbereich (Scherrasen, Asphaltfläche, Gehölzstreifen)	In Planung

Beschreibung der Beiträge zur Zielerreichung Klimaschutz/ Klimafolgenanpassung und grüne Infrastruktur durch bereits umgesetzte und geplante Maßnahmen

Die städtische „grüne Infrastruktur“ ist ein wichtiger Teil der öffentlichen Freiräume sowie der gemeinschaftlichen Angebote, die von der Kommune bereitgestellt werden und ein gesundheitsförderndes Umfeld für alle Mitglieder der städtischen Gemeinschaft darstellen. Grünflächen und andere naturorientierte Stadträume bieten Entwicklungspotenziale zur Erhöhung der Qualität des städtischen Umfeldes, zur Stärkung der Klimaresilienz auf lokaler Ebene und zur Förderung nachhaltiger Lebensstile. Auf diese Weise verbessern ökologisch qualifizierte Freiflächen sowohl die Gesundheit als auch die Wohnzufriedenheit von Stadtbewohnern, weil sie dazu beitragen, dass

- Stadtbewohner ausreichende Möglichkeiten haben, Kontakt mit der Natur zu haben,
- die Biodiversität in städtischen Gebieten erhalten und geschützt wird,
- Umweltgefahren wie Luftverschmutzung oder Lärmbelastung verringert werden,
- die negativen Auswirkungen extremer Wetterereignisse (Hitzewellen, Starkregen oder Hochwasser) abgeschwächt werden,
- die Qualität des Stadtlebens erhöht wird und
- die Gesundheit und die Wohnzufriedenheit der Bewohner verbessert werden.

Das anvisierte Ziel eine aufgelockerte Bebauung zu schaffen, fokussiert sich aufgrund der hoch versiegelten gewerblichen Flächen im Westen nun stärker auf den zentralen öffentlich genutzten Bereich.

Zur Auflockerung wurde zum einen eine nicht versiegelte Fläche östlich des Kreisdienstleistungszentrums vorgehalten, die eine optische Eingangssituation für aus Richtung der ehemaligen Panzerstraße kommende Besucher in das Quartier darstellt. Daher wurde in der 1. Fortschreibung des Rahmenplanes von 2017 die Anlage einer Wildblumenwiese vorgeschlagen, um mit einer für den

norddeutschen Raum typischen Wildblumenmischung die Verbreitung heimischer Arten zu unterstützen (Vgl. Rahmenplanfortschreibung 2017: 25). Im Jahr 2019 wurde die Wildblumenwiese erstmalig angelegt. Da eine Bewässerung einer solch großen Fläche technisch schwierig umsetzbar ist, ist das Sprießen der Blumen abhängig von den lokalen Wetterbedingungen. Aufgrund der besonders heißen und trockenen Frühling- und Sommermonate ist das Saatgut nicht gekeimt. Auch die diesjährige Trockenperiode in den Frühlingsmonaten hat die Aussaat verzögert. Bedingt durch den Klimawandel und der einhergehenden wiederkehrenden extrem trockenen Wetterphasen sind mittelfristig alternative Bepflanzungs- oder Gestaltungsmöglichkeiten zu evaluieren. Eine funktionierende Wildblumenwiese bietet neben der unmittelbaren Unterstützung der Artenvielfalt zusätzlich die Möglichkeit, den Bewohnern und Besuchern des Gebietes die Problematik des Bienensterbens und Möglichkeiten der Bekämpfung zu demonstrieren. Derzeit werden die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten der Fläche bei der Stadt Varel diskutiert.

Die Fläche des ehemaligen Hubschrauberlandeplatzes im zentralen Bereich des Sanierungsgebietes (Nutzungsbaustein B) ist ebenfalls noch nicht endgültig überplant. Wie bereits in der Fortschreibung von 2017 beschrieben, könnte die Fläche ggf. für Veranstaltungen vorgehalten und dafür aufbereitet werden. Die etwa zur Hälfte mit Scherrasen ausgeprägte und zur Hälfte versiegelte Fläche ist für eine derartige Nutzung besonders geeignet. Nutzungsansätze für die Fläche wurden bereits in der 1. Fortschreibung aus dem Jahr 2017 mit Nutzungen durch einen Zirkus, für Flohmärkte, den Pferdemarkt sowie für Musikveranstaltungen festgehalten (vgl. 1. Rahmenplanfortschreibung, 2017: 23). Auch in den Wintermonaten könnte der versiegelte Bereich der Fläche genutzt werden, beispielsweise als Eislauffläche (vgl. 1. Rahmenplanfortschreibung, 2017: 23). Der Parkplatz neben dem Kreisdienstleistungszentrum bietet in diesem Zusammenhang öffentliche Stellplatzangebote. Zusätzlich könnte die Scherrasenfläche insbesondere in den Sommermonaten Raum für Spiel und Erholung für die im Osten angrenzenden Wohngebiete und im Zusammenhang mit dem Kindergarten bieten.

Neben den genannten noch nicht final beplanten Flächen ist auch die westliche Fläche angrenzend zum Vareler Wald zu nennen. Bereits 2010 wurde die Entscheidung getroffen, diese Fläche rückzubauen und wieder aufzuforsten, um sie langfristig zum Teil des Vareler Waldes werden zu lassen. Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung müssen (teil-)entsiegelte sowie begrünte und gestaltete Flächen besonders in dicht bebauten Siedlungsbereichen vorgehalten werden, da diese die öffentliche Kanalisation besonders bei Starkregenereignissen entlasten zu einem gesünderen und ansprechenderen städtischen Umfeld beitragen. Im nördlichen Teilbereich wurde zur Entlastung der Kanalisation bei Starkregenereignissen zusätzlich ein Regenrückhaltebecken geschaffen.

Insgesamt spielen die Qualifizierung bestehender „grüner Infrastruktur“, die Schaffung neuer Grünanlagen und Entsiegelungsmaßnahmen eine große Rolle bei der Erreichung der nationalen Klimaschutzziele. Die Entwicklung von qualifizierten Grün- und Freiflächen muss daher zum Zielkanon einer ökologischen und nachhaltigen Stadtentwicklung gehören.

ENTWURF

4 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Im Rahmen der Fortschreibung wurde auch die Kosten- und Finanzierungsübersicht der Gesamtmaßnahme „Friesland Kaserne“ überarbeitet, die im Folgenden erläutert wird.

Kosten- und Finanzierungsübersicht			
A. Ausgaben - Sanierungsgebiet Stadt Varel "Friesland Kaserne"		Kosten	
1	Vorbereitung der Sanierung	Stand: August 2017	Stand: Oktober 2020
1.1	Erarbeitung städtebaulicher Rahmenplan + Fortschreibung	25.000 €	19.174 €
1.2	Machbarkeitsstudien, Wirtschaftlichkeitsberechnungen, Modernisierungsvoruntersuchungen	70.000 €	59.024 €
1.3	B-Pläne + Änderung F-Plan (KDLZ, Straße, Gewerbe, Hospiz, Kita)	30.000 €	25.101 €
1.4	Altlasten- und Schadstoffgutachten	50.000 €	22.171 €
1.5	Bodenrichtwertkarten (SU und SB-Wertekarte)		1.500 €
2	Grunderwerb		
2.1	Grunderwerb gerundet (KDZ, Sportplatz und Schießplatz, Erwerb Fl. 40/10 Kasernenfläche)	570.000 €	576.996 €
3	Ordnungsmaßnahmen		
3.1	Verfahren zur Grundstückneuordnung (Verkehrswertgutachten, Baugrund, Vermessung, Begrenzung)	80.000 €	80.000 €
3.2	Rückbau leer stehender, dauerhaft nicht mehr benötigter Gebäude oder Gebäudeteile oder der dazu gehörigen Infrastruktur		
3.2.1	Kosten des Rückbaus einschließlich Baunebenkosten (Sportplatz, Schießstand, Geb. Nr. 3, 5, 17, 24) ger.	930.000 €	629.246 €
3.2.2	Kosten des Rückbaus einschließlich Baunebenkosten (Turnhallen, Gebäude Nr. 19, 20) + Sportplatz und Schießstand, Panzerrampen	390.000 €	471.543 €
3.3	Um- bzw. Neugestaltung von Plätzen, Straßen und Wegen inklusive Verbesserung der grünen Infrastruktur		
3.3.1	Planung und Umgestaltung multifunktionaler öffentlicher Platzbereich ehem. Hub.-Landeplatz gerundet	1.280.000 €	1.500.000 €
3.3.2	Anlage Blumenwiese auf Fläche A (5.437 m² * 2 €/m²) gerundet	11.000 €	11.000 €
3.3.3	Straßenausbau (Panzerstraße)	19.200 €	19.135 €
3.3.4	Planung Regenrückhaltebecken	18.570 €	18.570 €
3.3.5	Straßenausbau Haupteinschließung inkl. Bau Regenrückhaltebecken	1.680.000 €	1.680.000 €
3.3.6	Straßenausbau (Stichstraße B-Plan 224) gerundet + Parkplatz Kreisdienstleistungszentrum	370.000 €	370.000 €
4	Baumaßnahmen		
4.1	Öffentliche Baumaßnahmen		
4.1.1	Umbau und Umnutzung von Gebäuden; Ansiedlung Kreisdienstleistungszentrum	1.500.000 €	1.505.345 €
4.1.2	Veranstaltungsgebäude, Kulturzentrum (Gemeinbedarfs- u. Folgeeinrichtung)	400.000 €	1.700.000 €
4.1.3	Neubau Kindergarten/ Kindergrippe	1.000.000 €	913.348 €
Zwischensumme Positionen 1 bis 4		8.423.770 €	9.602.155 €
Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit; (10% pauschal; ist anteilig in den o.g. Kostenpositionen der Ordnungs- und Baumaßnahmen enthalten, kann in den Einzelpositionen ggf. abweichen)			889.819 €
Maßnahmen zum Klimaschutz- und zur Klimafolgeanpassung; (30 %, pauschal; ist anteilig in den o.g. Kostenpositionen der Ordnungs- und Baumaßnahmen enthalten, kann in den Einzelpositionen ggf. abweichen)			2.669.457 €
5	Vergütung von Sanierungsträgerleistungen, Projektmanagement, sonstige Beauftragte		
5.1	Sanierungsträger (6 % Förderobergrenze von Gesamt - ohne Grunderwerb) gerundet	470.000 €	541.000 €
Summe Ausgaben		8.893.770 €	10.143.155 €
B. Einnahmen			
Einnahmen aus Grundstücksverkäufen (Sportplatz, PKV, Wilser, Pacht Hospiz 4 Jahre)		1.700.000 €	1.700.000 €
C. Durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten		7.193.770 €	8.443.155 €
D. Finanzierung			
zu finanzierende Summe		7.193.770 €	8.443.155 €
Anteil Bund (1/3 von gesamt)		2.397.923 €	2.814.385 €
Anteil Land Niedersachsen (1/3 von gesamt)		2.397.923 €	2.814.385 €
Anteil Stadt Varel (1/3 von gesamt)		2.397.923 €	2.814.385 €

Anlage

Übersicht Nutzungsbausteine und noch nicht geplante Flächen in A3-Format (Quelle: 1. Rahmenplanfortschreibung von 2017: 18)

