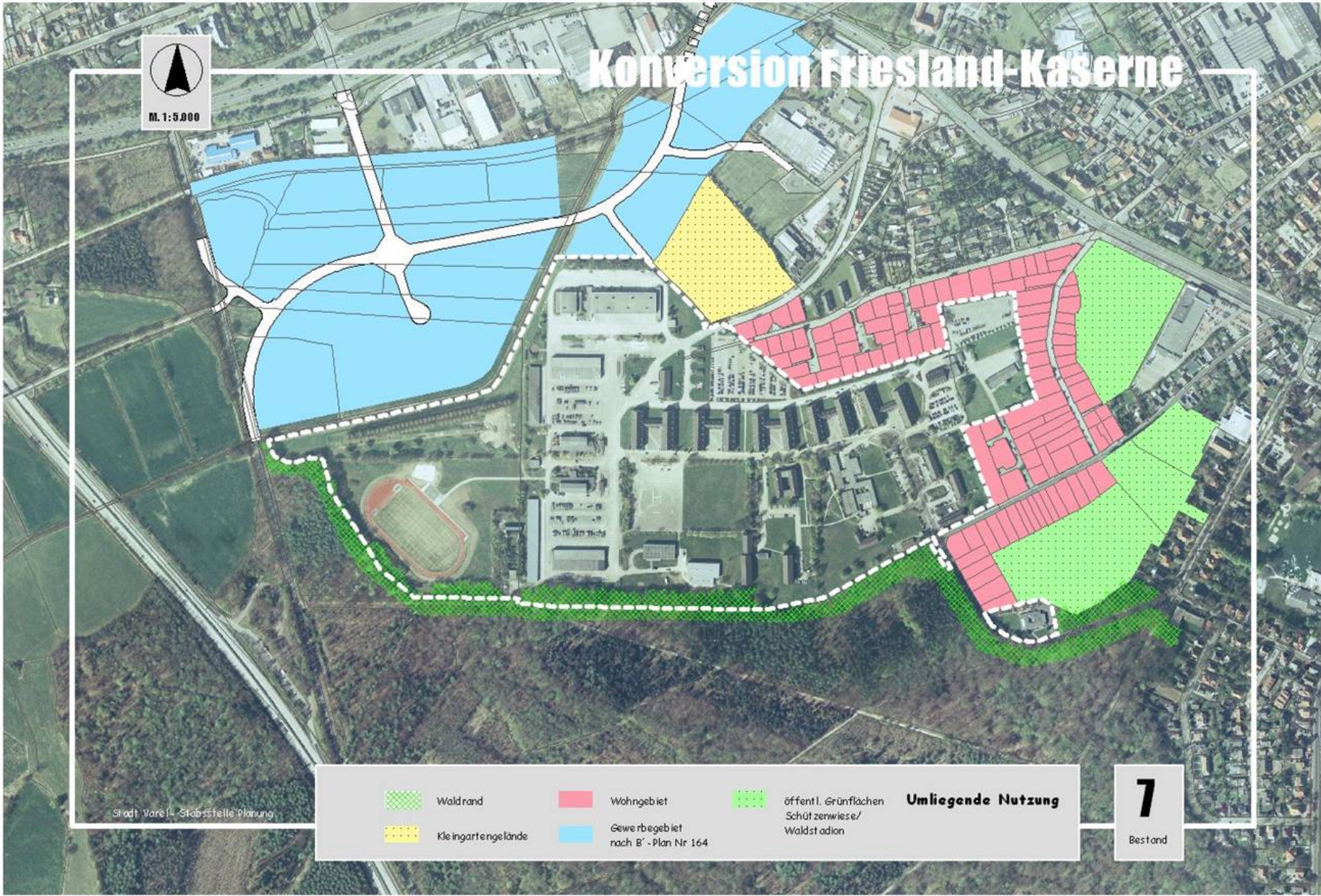









**Friesland-Kaserne Varel**  
**Fortschreibung**  
**Städtebaulicher Rahmenplan**  
**2017**

**1. Allgemeine Informationen  
zum Standort  
ehemalige Friesland Kaserne**

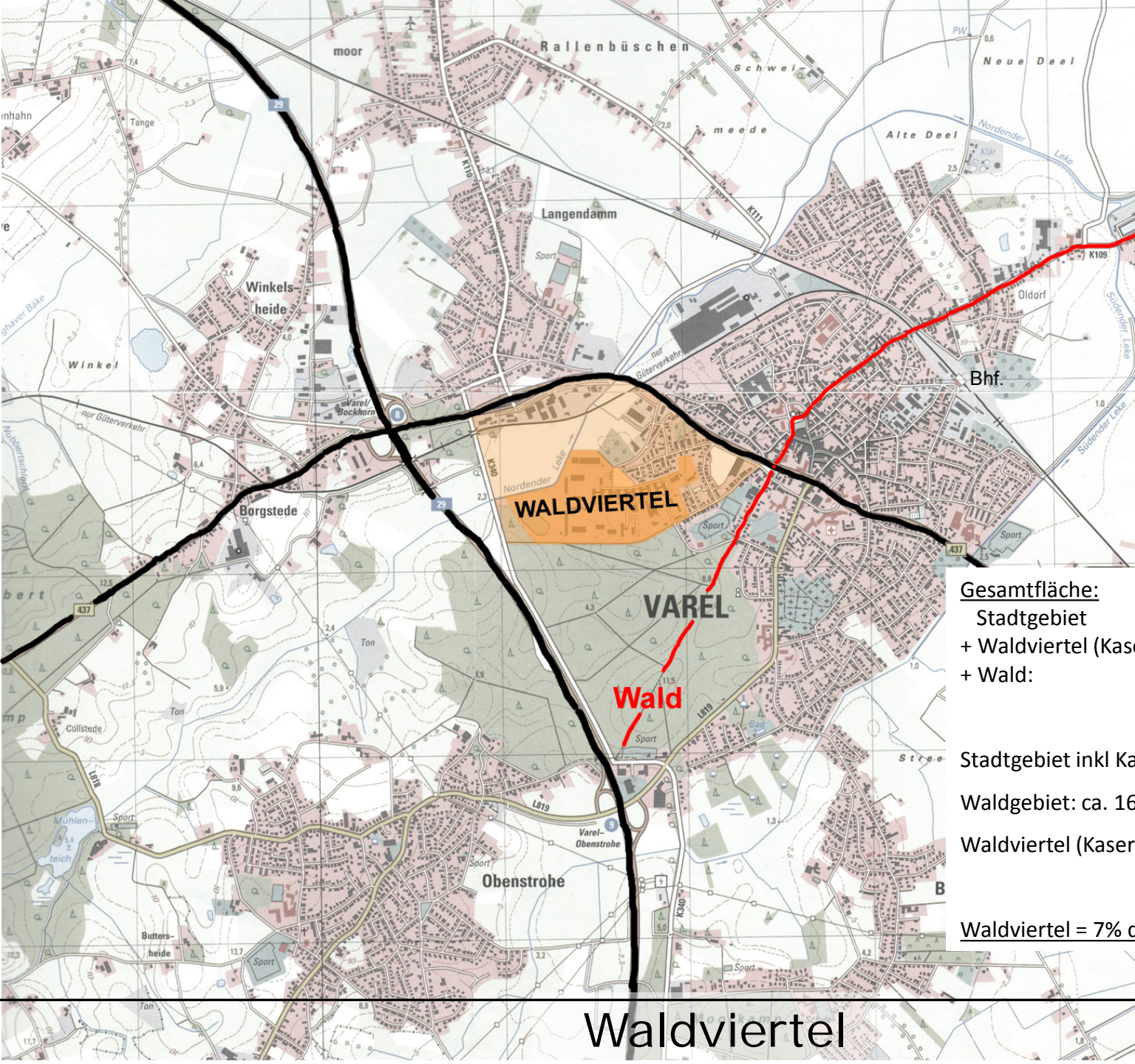
# Konversion Friesland-Kaserne



Stadt Varel - Stabsstelle Planung

 Waldrand	 Wohngebiet	 öffentl. Grünflächen Schutzwiese/ Waldstation
 Kleingartengelände	 Gewerbegebiet nach B'-Plan Nr 164	<b>Umliegende Nutzung</b>

**7**  
Bestand



**Meer  
Hafen**

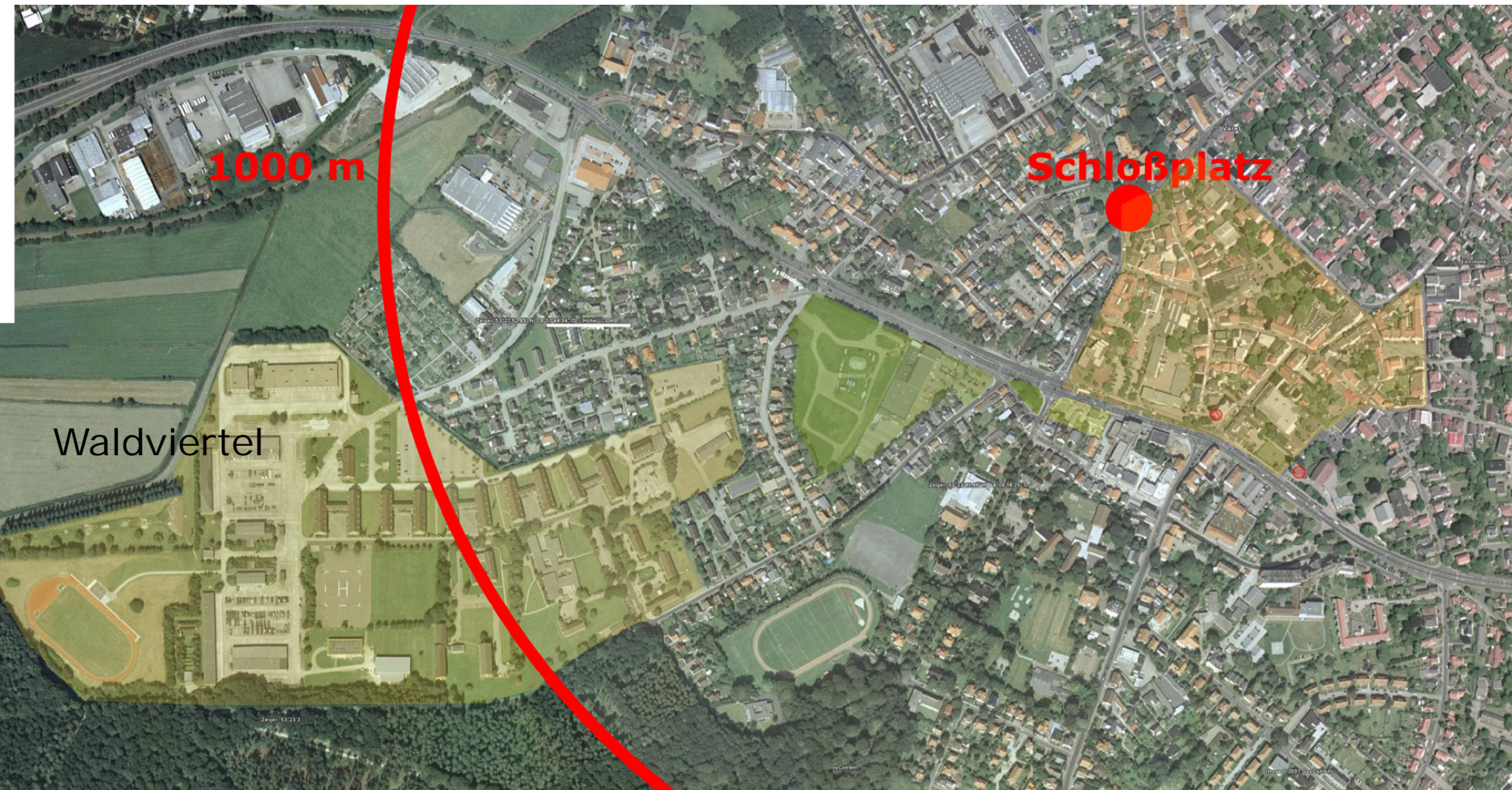
Gesamtfläche:  
 Stadtgebiet  
 + Waldviertel (Kaserne)  
 + Wald: 662 ha

Stadtgebiet inkl Kaserne: ca. 496 ha  
 Waldgebiet: ca. 166 ha  
 Waldviertel (Kaserne): ca. 34 ha

Waldviertel = 7% des Stadtgebietes

# Waldviertel





Waldviertel

Schloßplatz

1000 m

1.000 m - Radius





M. 1 : 5.000

Insgesamt ca. 34 ha

Gelände der ehemaligen "Friesland-Kaserne"  
Luftbild 2015



- Ab 1930 Nutzung des Geländes als Kaserne genutzt
- Im 2. Weltkrieg waren bereits 5 Mannschaftsunterkünfte, die Wache und das Heizhaus vorhanden
- Ab 1959 wieder militärische Nutzung, sukzessive Ausbau der Liegenschaft
- Wechselnde Truppenteile nutzen die Kaserne
- Zum Zeitpunkt der Schließung waren Fallschirmjäger stationiert, mit einer Belegung von ca. 1.300 Soldaten
- September 2007 Abzug der Truppen
- Bis 2009 Räumung der Kaserne

Gelände der ehemaligen "Friesland-Kaserne"

Luftbild 2015

- 1 Unterkunftsgebäude
- 2 Unterkunftsgebäude
- 3 Unterkunftsgebäude
- 4 Unterkunftsgebäude
- 5 Unterkunftsgebäude
- 6 Doppelkammergebäude
- 7 Abwasserhebewerk
- 8 Hebeanlagegebäude
- 9a Heizzentrale
- 9b ebene Kohlenlager
- 9c ebene Schlackenlager
- 10 Schutzdach für Motor- und Fahrräder
- 11 Druckerhöhungswerk
- 12 Stabsgebäude I für Fachlehrer
- 13 Wachgebäude
- 14 Stabsgebäude II
- 15 Wirtschaftsgebäude
- 15a Um- und Erweiterungsbau des Kfz-Heimes
- 16 Sanitätsgebäude
- 17 Lehranfangsbau
- 18 Unterkunftsgebäude Typ D = 2 mit Kleinkanal
- 19 Sporthalle
- 20 Ausbildehalle
- 21 Schutzdach
- 22 Kfz-Halle
- 23 Werkhalle
- 24 Schießsimulator
- 25 Uwechseletrampe
- 26 Deckhalle
- 27 Uwechseletrampe
- 28 Kfz-Heim
- 29 Schutzdach
- 30 Tankwarterbereich
- 31 Schutzraum für Luftschleimspritzen
- 32 Tankwarterbereich
- 33 Schutzraum für Luftschleimspritzen
- 34 Schutzraum für Luftschleimspritzen
- 35a Oberirdisches Betriebsstofflager
- 35b Oberirdisches Betriebsstofflager
- 35c Oberirdisches Betriebsstofflager
- 36 Leerkanisterlagerfläche
- 37 Kleintierstall
- 38 Schutzraum für Luftschleimspritzen
- 39 Schutzraum für Luftschleimspritzen
- 40 Tankwarterbereich
- 41 Abschmierrempel
- 42 Abschmierrempel
- 43 Abschmierrempel
- 44 Abschmierrempel
- 45 Doppelschmierrempel
- 46 Doppelschmierrempel
- 47 Wasserzisterne 250 cbm
- 48 Wasserzisterne 250 cbm
- 49 Werkstattgebäude StV
- 50 Garage StV
- 51 Betriebschuppen StV
- 52
- 53 Irl
- 54 Irl
- 55 Irl-Ausbildungshalle für die Kfz-Instandsetzung
- 56 Irl-Ausbildungshalle für die Waffen- und Geräteinstandsetzung
- 57 Heizhaus-Transformator
- 58 Sportplatz
- A Städt. Baumgarage WW
- B Offiziersheim



# Baufiche Anlagen Friesland-Kaserne in Varel



Fläche des Areals: ca. 34 ha

# Friesland Kaserne



## **2. Städtebaulicher Rahmenplan 2010 und Sanierungsgebiet**



M. 1 : 5.000

- Der städtebauliche Rahmenplan für die ehemalige Friesland-Kaserne wurde im Jahr 2011 verabschiedet
- Zum damaligen Zeitpunkt war die Zukunft des Areals noch unklar
- Es wurden vielfältige Potenziale gesehen und entsprechend im Rahmenplan dokumentiert

Gelände der ehemaligen "Friesland-Kaserne"

Luftbild 2015



# STADT VAREL WALDVIERTEL

Stadtumbau  
ehem. "Friesland Kaserne"

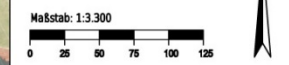
## STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN

### Nutzungskonzept "Alpha" mit Sport, Freizeit, Themenpark

**Nutzungsarten**

	Wohnen, allgemein	ca. 5,26 ha
	Mischnutzung	ca. 3,68 ha
	offene Sportaktivitäten	ca. 6,65 ha
	geschlossene Freizeitaktivitäten	ca. 3,33 ha
	Ausstellungen, offene Veranstaltungen	ca. 9,14 ha
	Bildung, Beherbergung	ca. 5,31 ha
	Abgrenzung Kasernenareal	

Gesamtfläche = ca. 33,37 ha



Auftraggeber:  **Stadt Varel**  
Wendallee 4  
26316 Varel

Sanierungsträger:   
**BaubeCon**  
Sanierungsträger GmbH  
Ein Unternehmen der ZSE-Gruppe

Auftragnehmer:  **BONER + PARTNER**  
ARCHITECTEN STADTPLANER INGENIEURE



# STADT VAREL WALDVIERTEL

Stadtumbau  
ehem. "Friesland Kaserne"

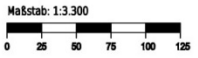
## STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN

### Nutzungskonzept "Beta" mit Gewerbe und Vegetationsflächen

#### Nutzungsarten

-  Wohnen, allgemein ca. 3.65 ha
-  Gewerbe, eingeschränkt ca. 9.14 ha
-  Mischnutzung ca. 5.29 ha
-  Ausstellungen,  
offene Veranstaltungen ca. 3.33 ha
-  Bildung,  
Kultur, Beherbergung ca. 5.31 ha
-  Flächen für Vegetation ca. 6.65 ha
-  Abgrenzung Kasernenareal

Gesamtfläche = ca. 33.37 ha



Auftraggeber:  **Stadt Varel**  
Wendallee 4  
26316 Varel

Sanierungsträger:   
**BaubeCon**  
Sanierungsträger GmbH  
Ein Unternehmen der DZG-Gruppe

Auftragnehmer:  **BONER + PARTNER**  
ARCHITECTEN STADTPLANER INGENIEURE

Plan Nr. 1.2 Stand: 31.08.2010



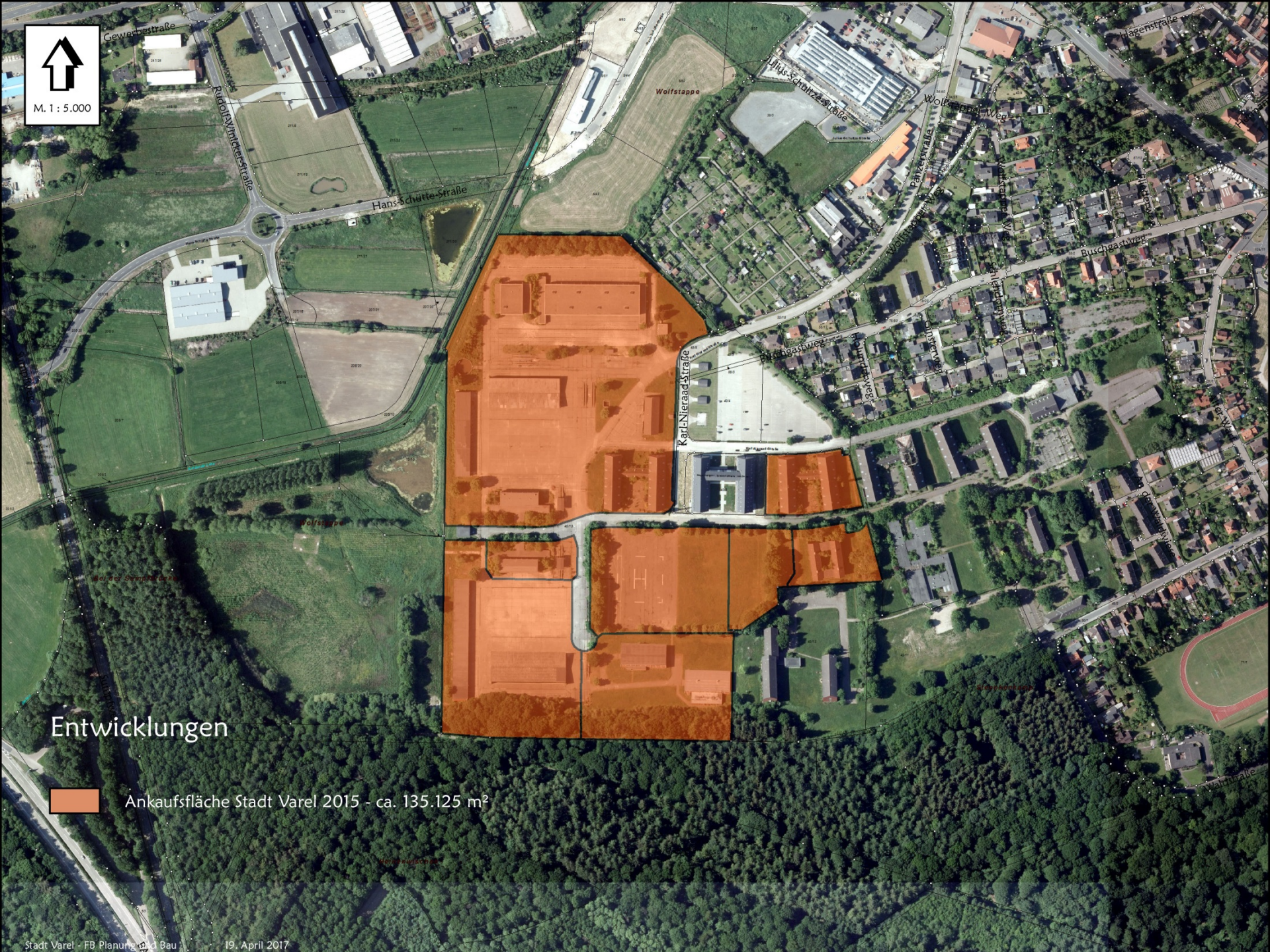
Sanierungsgebiet

### Sanierungsgebiet "Friesland-Kaserne"

- Geltungsbereich 2011
- - - Geltungsbereich 2015 nach Teilaufhebung

### **3. Bisherige städtebauliche Entwicklungsschritte**





# Entwicklungen

 Ankaufsfläche Stadt Varel 2015 - ca. 135.125 m<sup>2</sup>



M. 1 : 5.000



### Entwicklungen

- Aufforstung ca. 5,8 ha
- RRB ca. 7.750 m<sup>2</sup>
- Anbindung/Erschließung
- 1 KDLZentrum
- 2 Parkplatz
- 3 Mischgebiet
- 4 Tagespflege
- 5 Wohngebiet
- 6 Hospiz
- 7 Gewerbe
- 8 Stadtbetriebe Varel
- 9 Wilser GmbH
- 10 Kindergarten
- ABC unbestimmte Nutzung  
A - ca. 5.450 m<sup>2</sup>  
B - ca. 14.675 m<sup>2</sup>  
C - ca. 15.900 m<sup>2</sup>

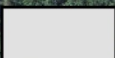
# **4. Fortschreibung der städtebaulichen Rahmenplanung**

## **4.1 Strukturidee**



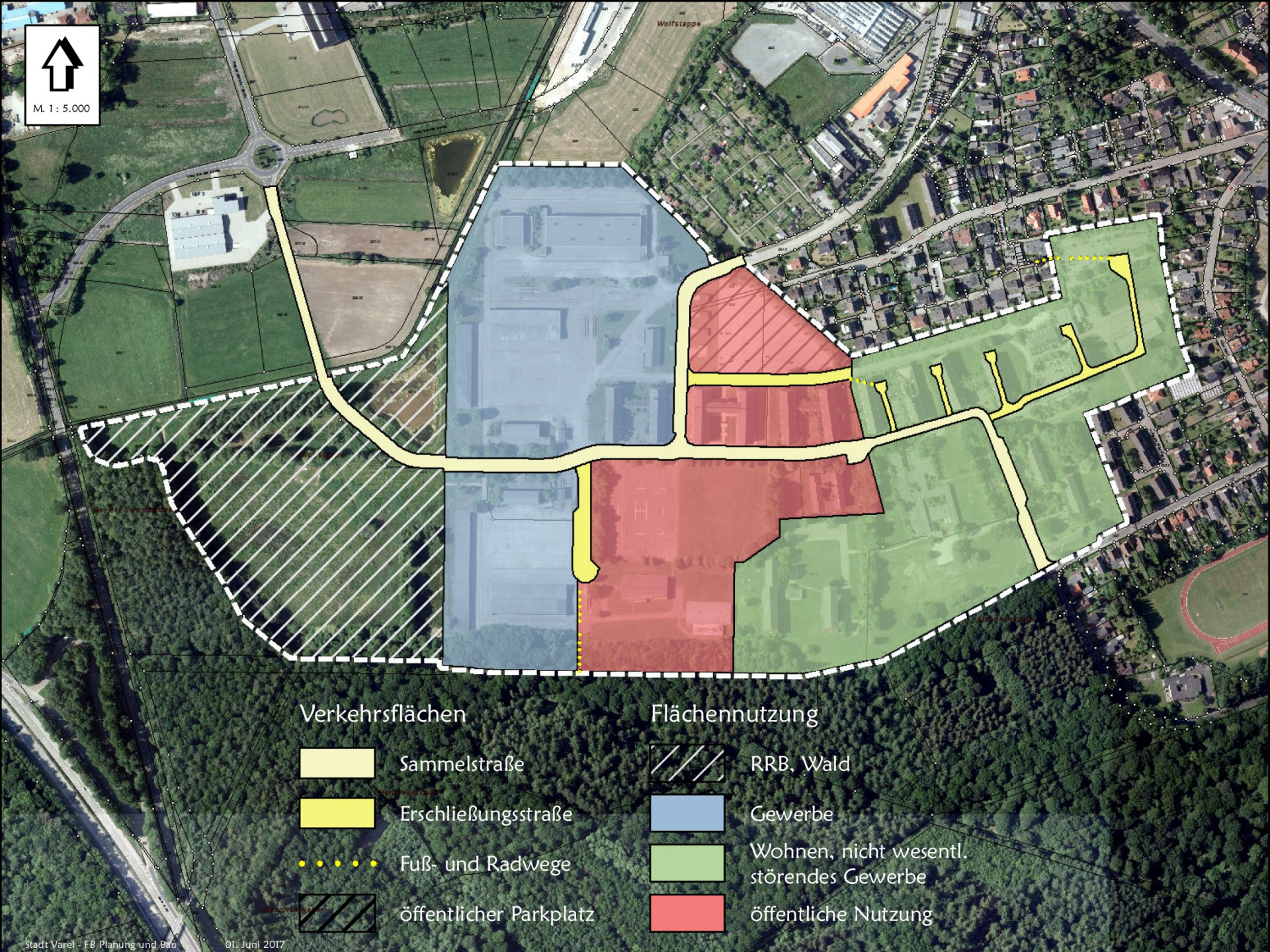
# Dreiteilige Grobstruktur als Leitgedanke

Verkehrsflächen





-  Sammelstraße
-  Erschließungsstraße
-  Fuß- und Radwege
-  öffentlicher Parkplatz

Flächennutzung

-  RRB, Wald



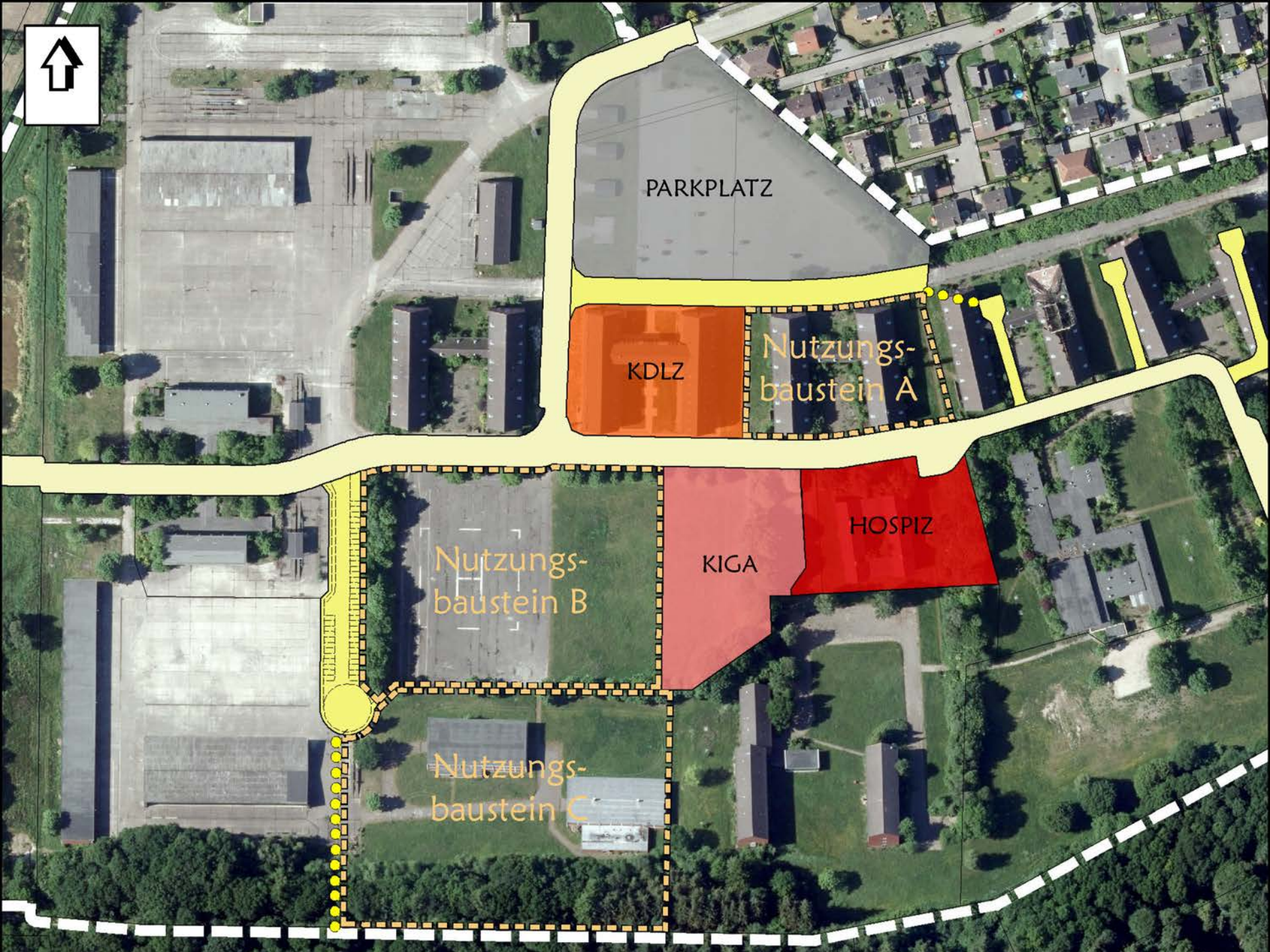
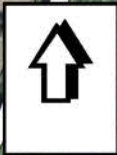
### Verkehrsflächen

-  Sammelstraße
-  Erschließungsstraße
-  Fuß- und Radwege
-  öffentlicher Parkplatz

### Flächennutzung

-  RRB, Wald
-  Gewerbe
-  Wohnen, nicht wesentl. störendes Gewerbe
-  öffentliche Nutzung

## **4.2 Details im Bereich öffentlicher Nutzung**



PARKPLATZ

KDLZ

Nutzungs-  
baustein A

HOSPIZ

KIGA

Nutzungs-  
baustein B

Nutzungs-  
baustein C



Parkplatz – 11.610 m<sup>2</sup>

Kreisdienstleistungszentrum – 4.840 m<sup>2</sup>

Hospiz – 4.740 m<sup>2</sup>

Kindergarten – 5.430 m<sup>2</sup>

Waldfläche – 4.510 m<sup>2</sup>

Freifläche – 14.200 m<sup>2</sup>

Veranstaltungsgebäude – 11.850 m<sup>2</sup>

Grünfläche – 5.490 m<sup>2</sup>

PARKPLATZ

KDLZ

GRÜNFLÄCHE

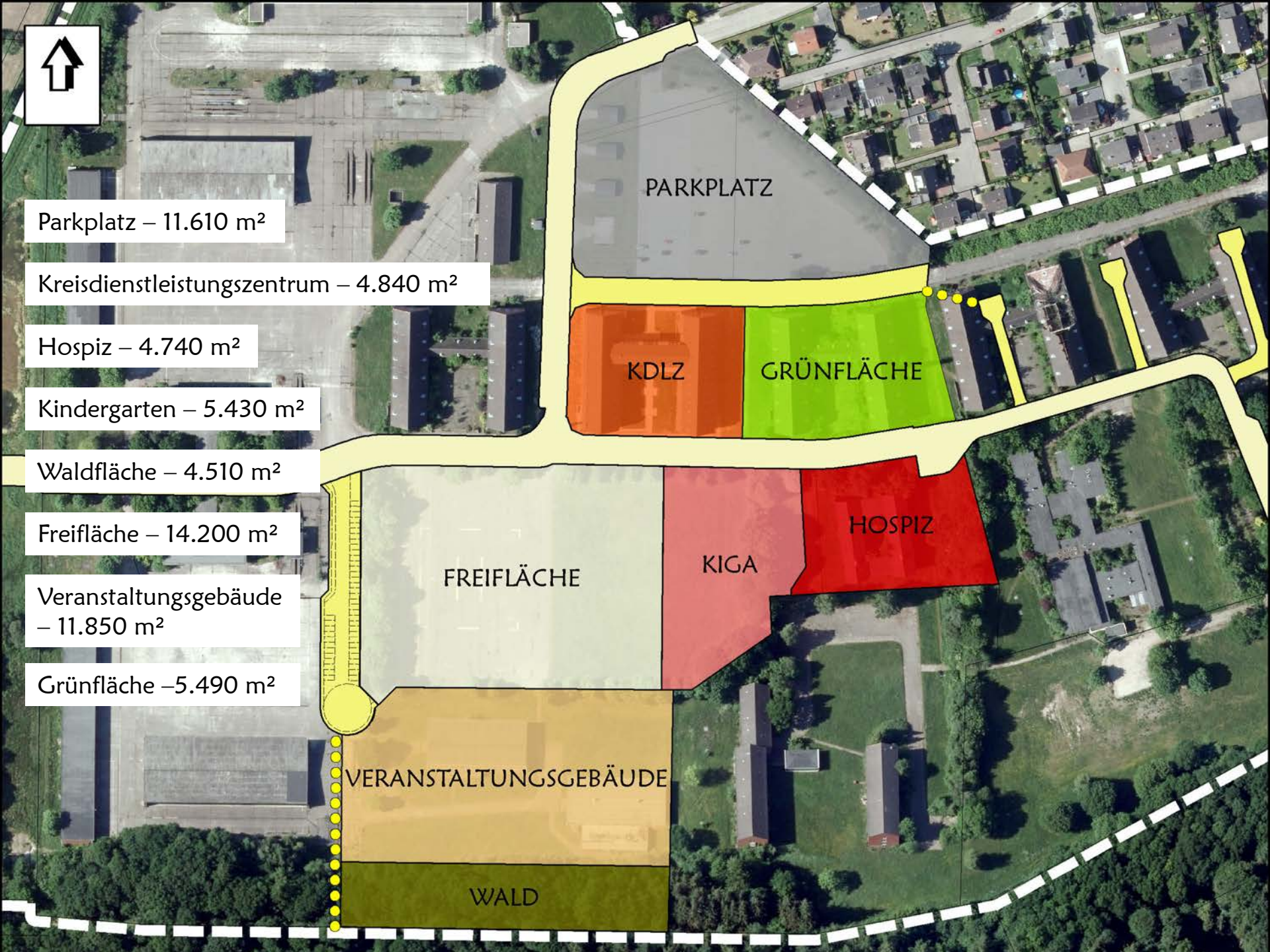
HOSPIZ

KIGA

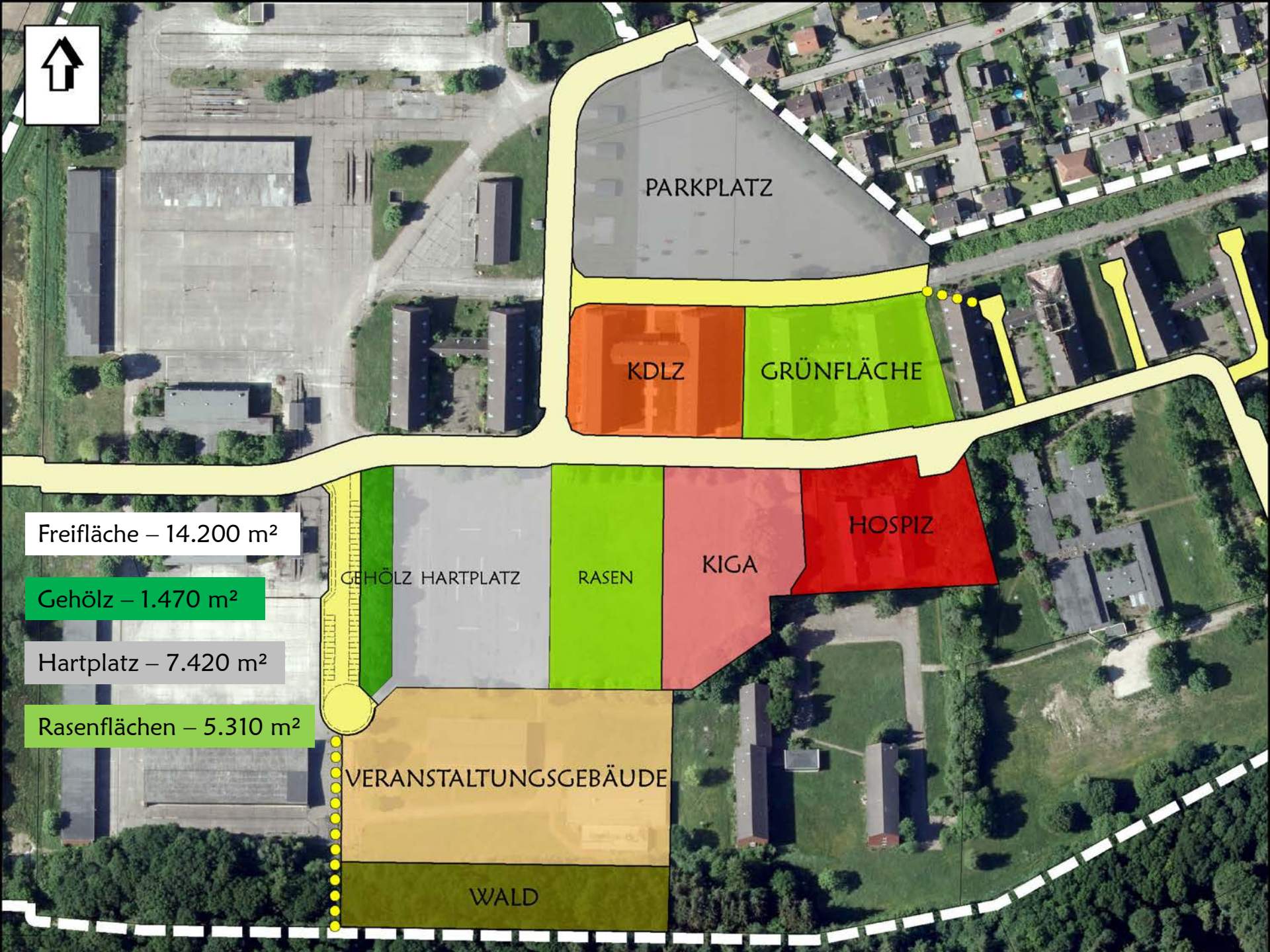
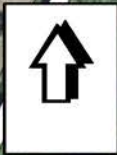
FREIFLÄCHE

VERANSTALTUNGS-  
GEBÄUDE

WALD



## **4.2.1 Öffentliche Freifläche**



PARKPLATZ

KDLZ

GRÜNFLÄCHE

Freifläche – 14.200 m<sup>2</sup>

Gehölz – 1.470 m<sup>2</sup>

Hartplatz – 7.420 m<sup>2</sup>

Rasenflächen – 5.310 m<sup>2</sup>

GEHÖLZ HARTPLATZ

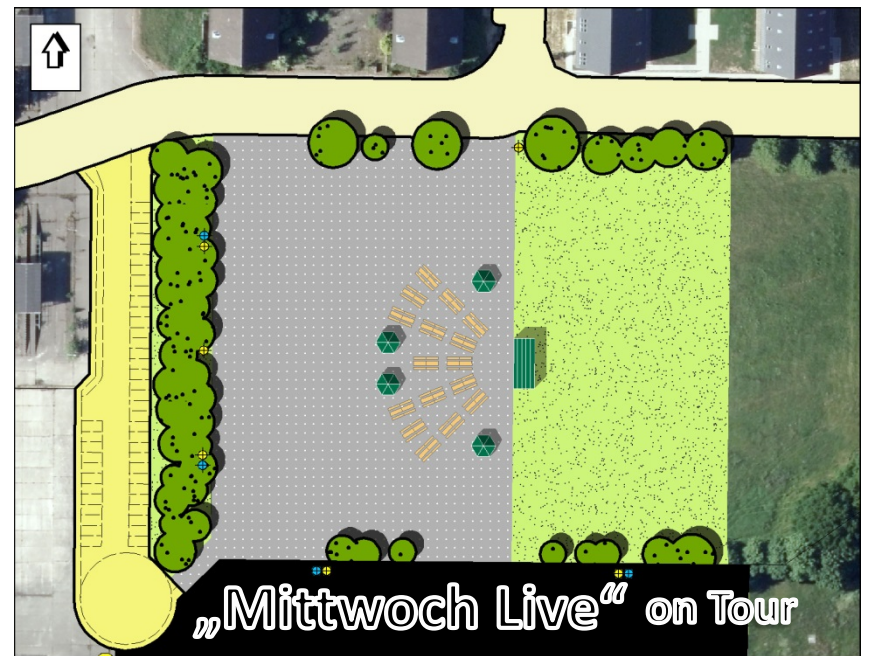
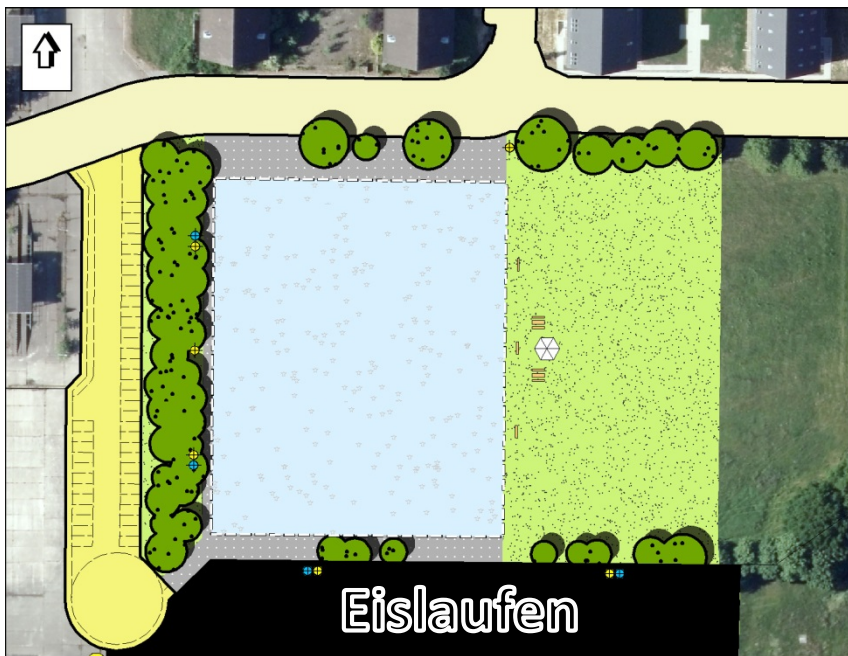
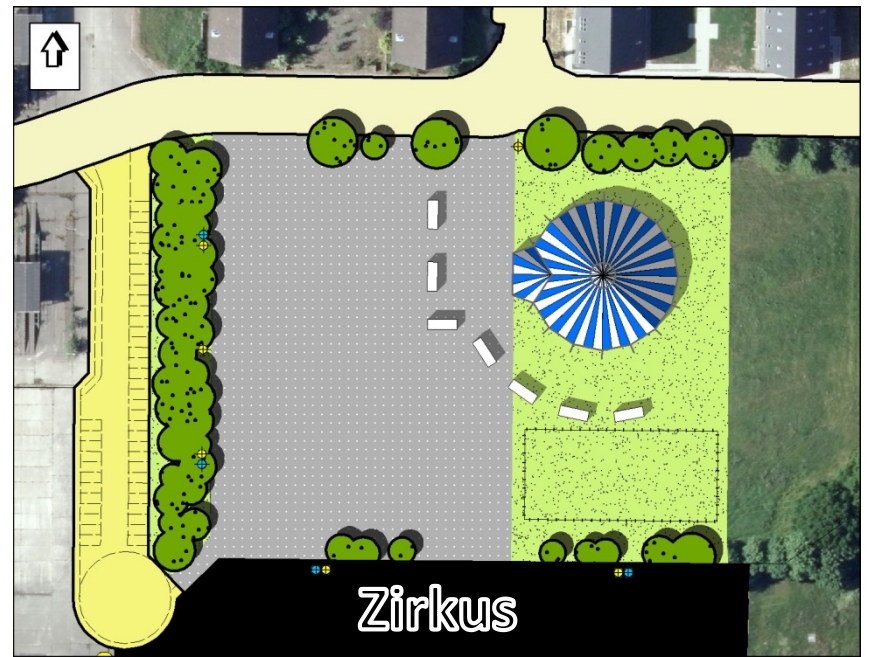
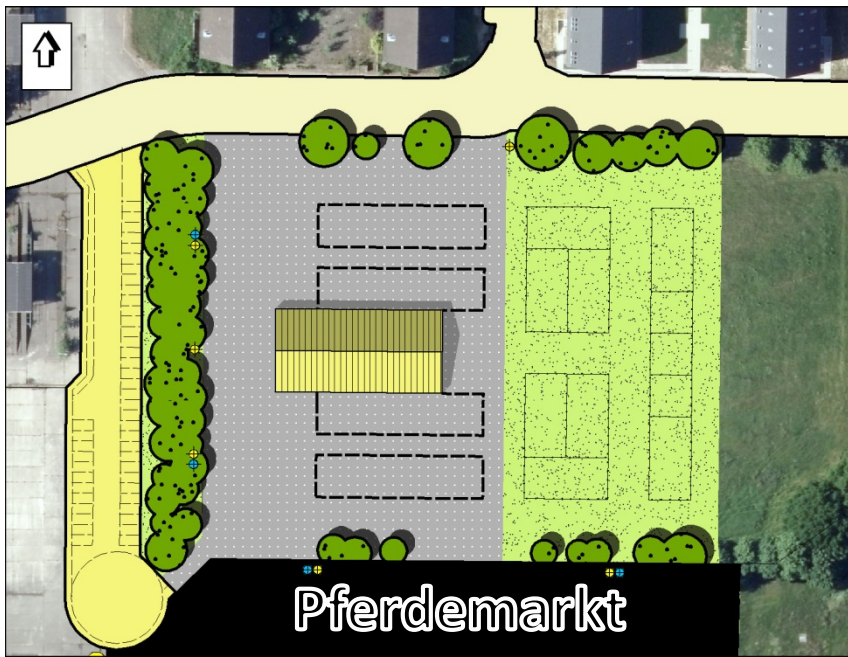
RASEN

KIGA

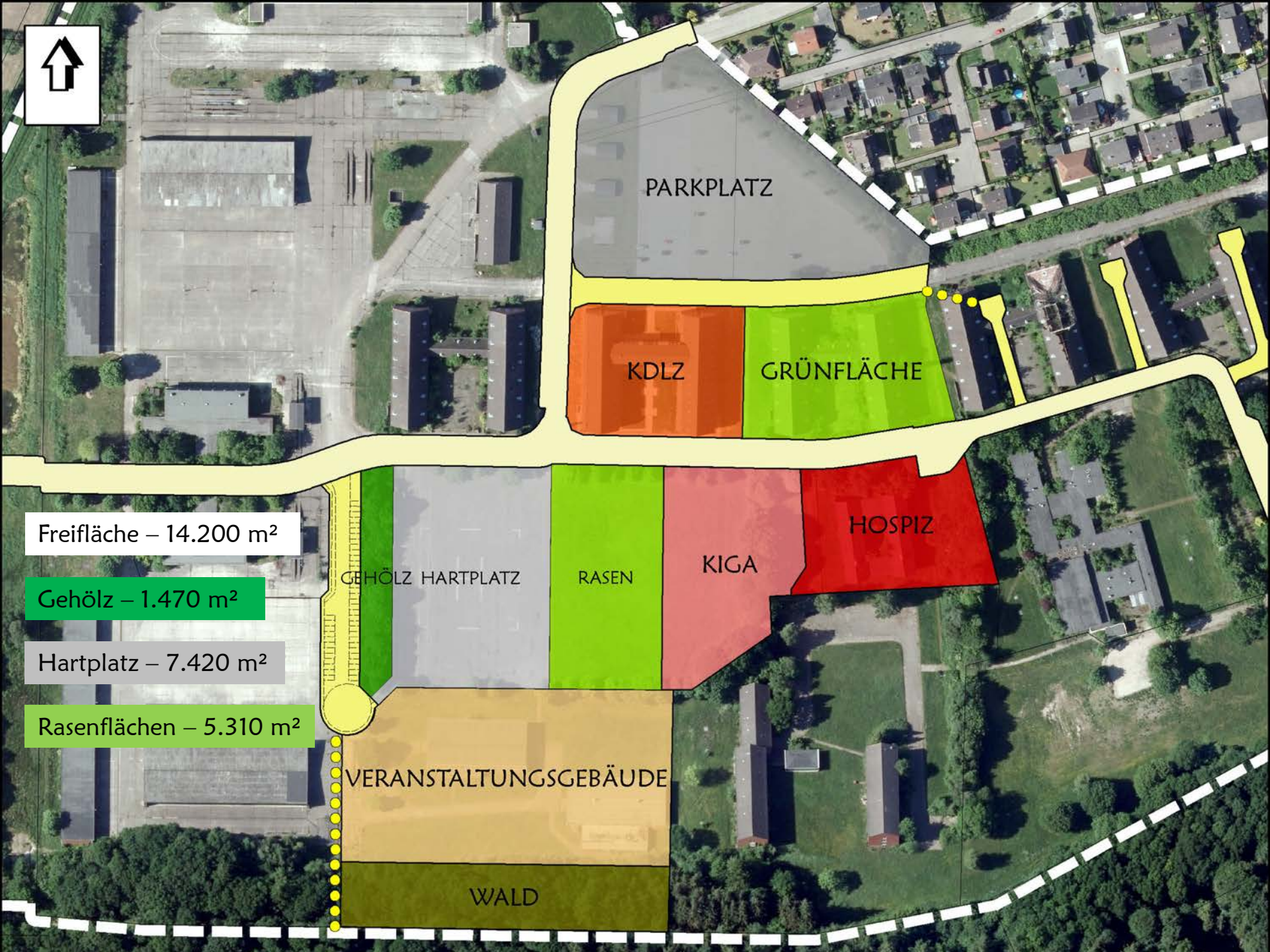
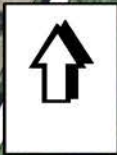
HOSPIZ

VERANSTALTUNGSGEBÄUDE

WALD



## **4.2.2 Veranstaltungsgebäude**



PARKPLATZ

KDLZ

GRÜNFLÄCHE

Freifläche – 14.200 m<sup>2</sup>

Gehölz – 1.470 m<sup>2</sup>

Hartplatz – 7.420 m<sup>2</sup>

Rasenflächen – 5.310 m<sup>2</sup>

GEHÖLZ HARTPLATZ

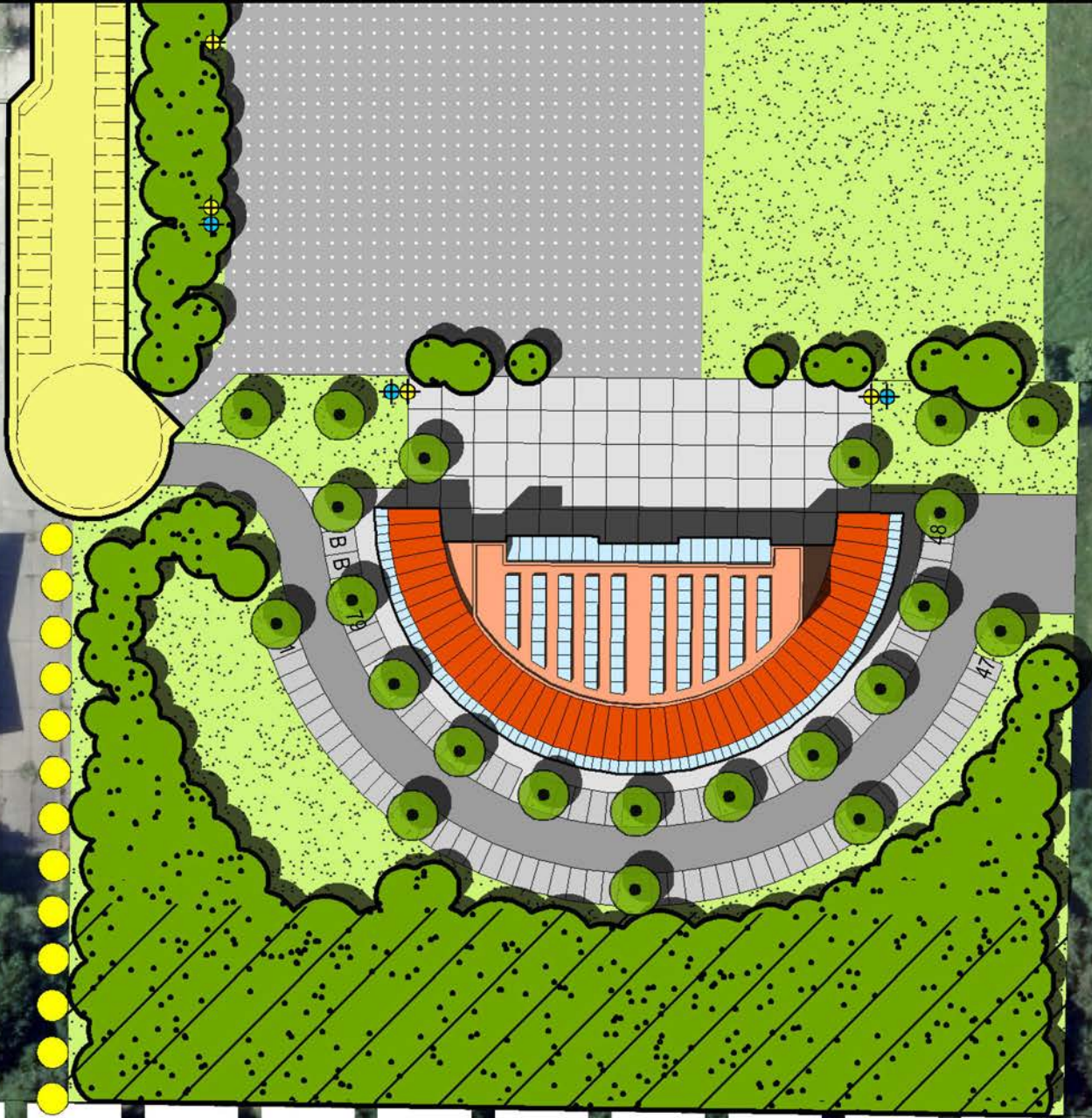
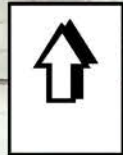
RASEN

KIGA

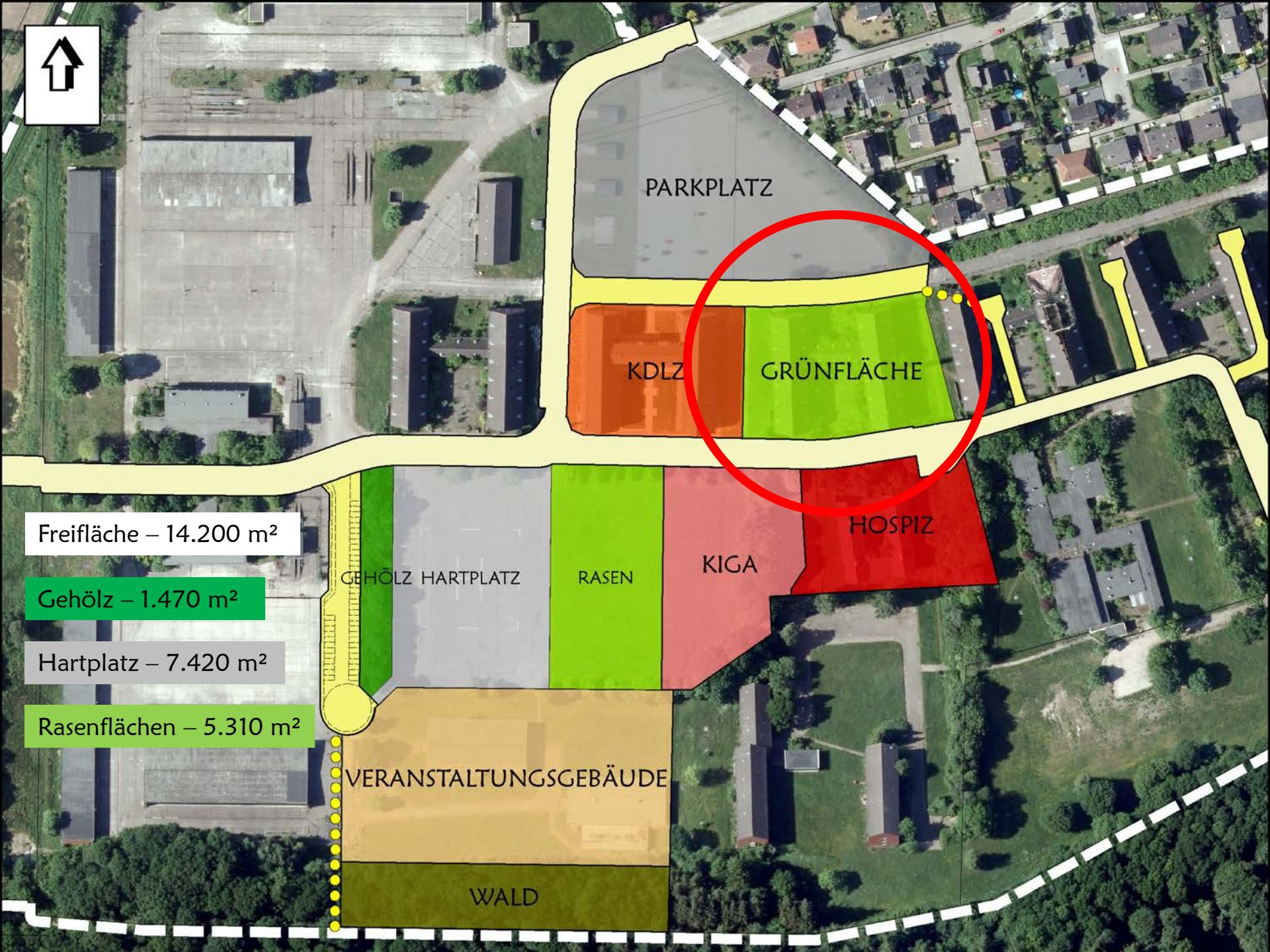
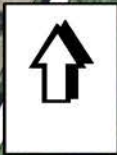
HOSPIZ

VERANSTALTUNGSGEBÄUDE

WALD



## **4.2.3 Wildblumenwiese**



PARKPLATZ

KDLZ

GRÜNFLÄCHE

HOSPIZ

KIGA

RASEN

GEHÖLZ HARTPLATZ

VERANSTALTUNGSGEBÄUDE

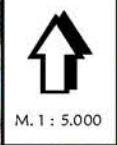
WALD

Freifläche – 14.200 m<sup>2</sup>

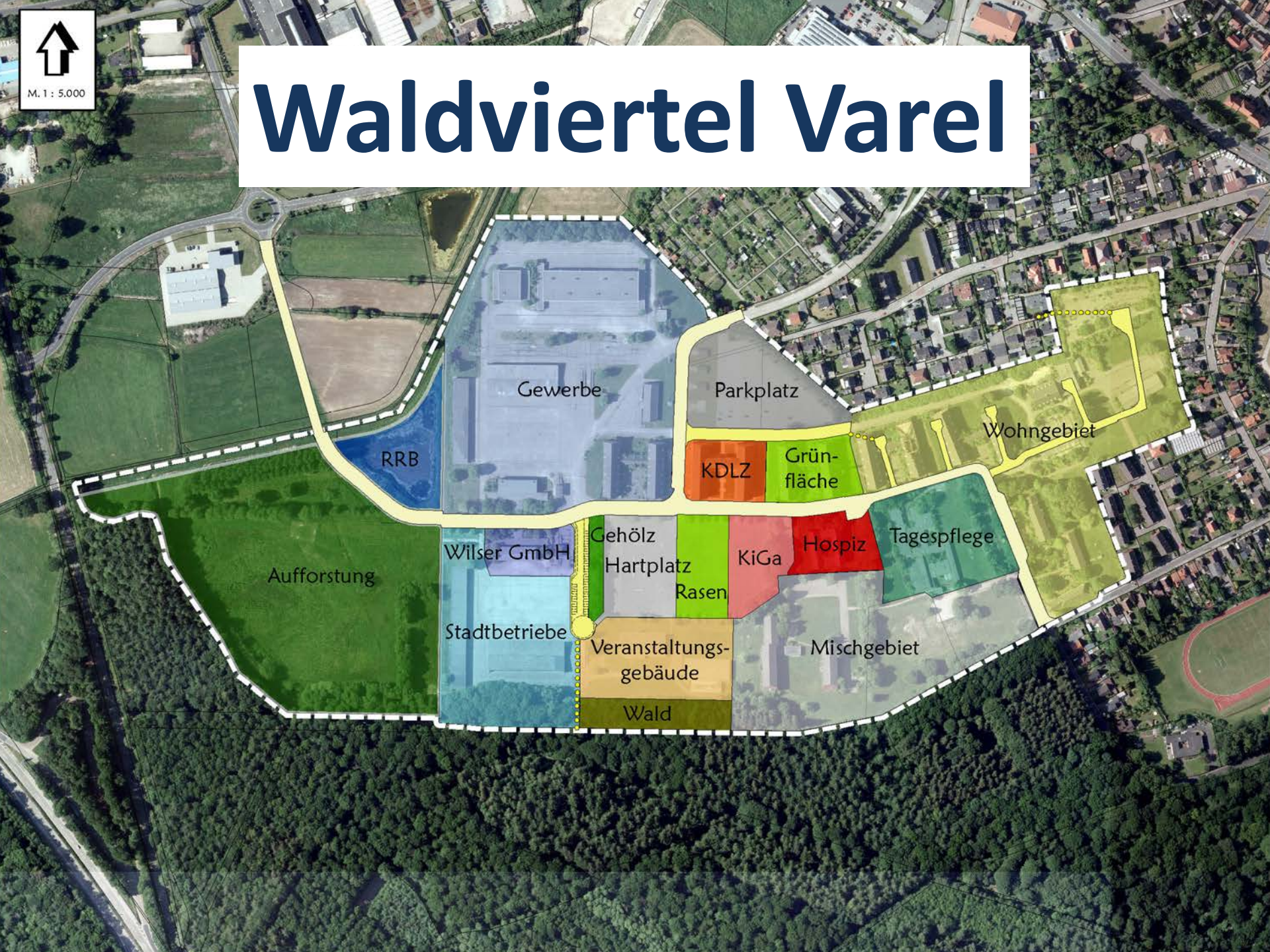
Gehölz – 1.470 m<sup>2</sup>

Hartplatz – 7.420 m<sup>2</sup>

Rasenflächen – 5.310 m<sup>2</sup>



# Waldviertel Varel



Aufforstung

RRB

Gewerbe

Parkplatz

KDLZ

Grünfläche

Wohngebiet

Wilser GmbH

Gehölz

Hartplatz

Rasen

KiGa

Hospiz

Tagespflege

Stadtbetriebe

Veranstaltungsgebäude

Wald

Mischgebiet

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit**