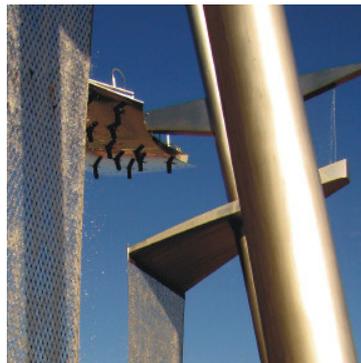


Städtebauliche Sanierungsmaßnahme im ländlichen Bereich

„ORTSKERN – BARLEBEN“

Bericht zur Aufhebung der Sanierungssatzung



Dezember 2021



STÄDTEBAULICHE SANIERUNG
ORTSKERN BARLEBEN



GEMEINDE BARLEBEN
Ernst-Thälmann-Straße 22
39179 Barleben

Auskunft erteilt:
Frau Eckert,
Ernst-Thälmann-Straße 22
Tel.: 039203 / 565 26 21
Email: kathrin.eckert@barleben.de

Sanierungsbeauftragter



Gartenheimweg 5
39110 Magdeburg

Auskunft erteilt:
Herr Gnauert
Tel.: 0391 / 734 84 30
mobil: 0178 764 71 00
Email: gnauert_bauform@t-online.de

Dezember 2021

A EINLEITUNG

1.	Anlass	2
2.	Zeitleiste der städtebaulichen Sanierung im ländlichen Bereich „Ortskern Barleben“	4
3.	Die Ortschaft Barleben als Teil der Gemeinde Barleben	7
4.	Rückblick - Der Ortskern der Ortschaft Barleben im Jahr 1999	10
4.1.	Nutzungsstruktur	12
4.2.	Bebauungsstruktur und Erscheinungsbild der Gebäude	14
4.3.	Baualter der Hauptgebäude	15
4.4.	Denkmalschutz	16
4.5.	Planungsrecht	19
4.6.	Zustand der Gebäude und Verkehrsanlagen	20
4.7.	Verkehr	22
4.8.	Stellplätze	24
4.9.	Grün- und Freiflächen sowie Baumbestand	24
4.10	Bevölkerungsstruktur	26

B GESAMTMASSNAHME

5.	Vorbereitung	30
5.1.	Vorbereitende Untersuchungen und städtebauliche Missstände	30
5.2.	Sanierungsziele	35
5.3.	Kosten und Finanzierungsübersicht	36
5.4.	Sanierungssatzung	37
5.5.	weitere Maßnahmen der Vorbereitung	41
6.	Durchführung	44
6.1.	Ordnungsmaßnahmen gemäß § 147 BauGB	44
6.2.	Baumaßnahmen gemäß § 148 BauGB	49
6.3.	Sonstige Maßnahmen	54
7.	Einschätzung zur Umsetzung der gesetzten Sanierungsziele	56
8.	Fazit der Gesamtmaßnahme „Ortskern Barleben“	65

Redaktioneller Hinweis:

Der Bericht zur Aufhebung der Sanierungssatzung enthält Auszüge des Abschlussberichtes zur städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Ortskern Barleben“ / Stand Dezember 2017.



Bilder © 2018 Google, Kartendaten © 2018 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google

Luftbildausschnitt „Ortskern Barleben“.

A EINLEITUNG.

1. Anlass.

Die Sanierungsmaßnahme „Barleben Ortskern“ wurde am 14.05.1998 mit dem Beschluss des Gemeinderates über die Durchführung von "Vorbereitenden Untersuchungen" nach § 141 Abs. 3 BauGB eingeleitet und zum 01.01.1999 erfolgte die Aufnahme in das Landesprogramm „Städtebauliche Sanierung im ländlichen Bereich“.

Am 21.06.2001 hat der Gemeinderat der ehemals selbständigen Gemeinde Barleben die Sanierungssatzung „Barleben Ortskern“ beschlossen.

Im Rahmen des Landesprogramms erfolgte die letztmalige Fördermittelauszahlung 2012. In der Folge hat die Gemeinde die Sanierungsmaßnahme mit Eigenmitteln bzw. seit dem Jahr 2014 mit sanierungsbedingten Einnahmen in Form von Ablösebeträgen weitergeführt.

Bis zum 31.12.2016 wurden mehr als 20 Millionen Euro in die Erneuerung des „Ortskerns“ von Barleben im Rahmen der Gesamtmaßnahme investiert. Davon waren mehr als 17,8 Millionen Euro Eigenmittel der Gemeinde.

Vom Landesverwaltungsamt wurde als Stichtag für die Schlussabrechnung der Gesamtmaßnahme gegenüber dem Fördermittelgeber der 31.12.2016 festgesetzt. Die erforderlichen Unterlagen wurden auf Grundlage der bestätigten jährlichen Zwischenabrechnungen ausgearbeitet und einschließlich eines umfassenden Abschlussberichtes fristgemäß eingereicht.

Bisher liegt der Prüfbericht des Fördermittelgebers zur Schlussabrechnung nicht vor.

Mit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006 (BGBl I S. 3316) durch § 142 Abs. 3 Satz 3 Halbsatz 1 BauGB ist die Gemeinde dazu verpflichtet, bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung zugleich durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Die Frist soll gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 Halbsatz 2 BauGB eine Dauer von 15 Jahren nicht überschreiten.

Jedoch gilt für Sanierungssatzungen, welche vor dem 1. Januar 2007 bekannt gemacht worden sind, die Überleitungsvorschrift in § 235 Abs. 4 BauGB. Diese besagt, dass Sanierungssatzungen, die vor dem 1. Januar 2007 bekannt gemacht worden sind, spätestens bis zum 31. Dezember 2021 mit den Rechtswirkungen des § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB aufzuheben sind.

Die Gemeinde Barleben hat die Sanierungssatzung „Barleben – Ortskern“ 2001 beschlossen. Mit ihrer Bekanntmachung gemäß § 143 Abs. 1 BauGB wurde die Sanierungssatzung rechtsverbindlich.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die städtebauliche Sanierung „Ortskern – Barleben“ erfolgreich durchgeführt wurde und die Sanierungssatzung i.S.d. § 162 Absatz 1 Nr. 1 BauGB aufzuheben ist.

In den Überleitungsvorschriften für städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen ist gemäß § 235 Absatz 4 BauGB grundsätzlich geregelt, dass Sanierungssatzungen, die vor dem 1. Januar 2007 bekannt gemacht worden sind, bis zum 31.12.2021 aufzuheben sind.

Mit der Aufhebung der Sanierungssatzung „Barleben – Ortskern“ sind die sanierungsrechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuchs (§§ 136 - 151, §§ 157 - 164b BauGB) für dieses Gebiet nicht mehr anwendbar.

Gleichzeitig entfällt die Genehmigungspflicht für Vorhaben und Rechtsgänge nach §144 BauGB.

Dazu gehören insbesondere

- die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung oder der Abbruch von baulichen Anlagen
- die schuldrechtliche Gebrauchs- oder Nutzungsüberlassung eines Gebäudes oder Gebäudeteiles
- die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstückes und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechtes
- die Belastung von Grundstücken
- die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast
- die Teilung eines Grundstücks.

Ferner entfallen mit der Aufhebung der Sanierungssatzung

- die besonderen steuerrechtlichen Abschreibungsmöglichkeiten bei der Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden in Sanierungsgebieten nach §§ 7h, 10f und 11a EStG
- sowie das sanierungsbedingte Vorkaufsrecht der Gemeinde beim Verkauf von Grundstücken nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.

Mit der Aufhebung der Sanierungssatzung „Barleben – Ortskern“ sind nach § 154 BauGB Ausgleichsbeträge zu erheben, da die Sanierung im sogenannten umfassenden Verfahren durchgeführt wurde und die §§ 152 - 156a BauGB zur Anwendung gekommen sind.

Mit der Aufhebung der Sanierungssatzung „Barleben Ortskern“ ist durch das Grundbuchamt für die Grundstücke im Sanierungsgebiet der Sanierungsvermerk in den Grundbüchern zu löschen.

Die Aufhebungssatzung ist ortsüblich bekannt zu machen.



2. Zeitleiste der städtebaulichen Sanierung im ländlichen Bereich „Ortskern Barleben“.

14.05.1998	Beschluss des Barleber Gemeinderats zur Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Abs. 3 BauGB (Beschluss Nr. 101/98)
01.01.1999	Aufnahme des Ortskerns der Gemeinde Barleben in das Landesprogramm „Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen im ländlichen Bereich“ (Bewilligungsbescheid vom 07.07.1999 zum Programmjahr 1999)
August 1999	Beginn der 1. Sanierungsmaßnahme: Ausbau des 1. BA der Rudolf-Breitscheid-Straße im Rahmen einer AB-Maßnahme. Verkehrsfreigabe am 25.01.2000.
15.09.1999 / 20.06.1999	Bürgerversammlungen, in denen über die begonnene Sanierungsmaßnahme informiert wurde
22.02.2000	Beschluss des Gemeinderates der VG Mittelland über die Richtlinie zur Förderung kleinteiliger Maßnahmen zur Verbesserung des Ortsbildes innerhalb des Sanierungsgebietes „Ortskern“ von Barleben („Förderrichtlinie Ortskern“; Beschluss Nr. 300/00)
März 2000	Verteilung von Fragebögen an die Einwohner zur Gewinnung weiterer Daten, vor allem zur Sozialstruktur und zum Zwecke der Aktualisierung des Grundlagenmaterials
14.07.2000 / 25.07.2000	frühzeitige Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 (2) BauGB in Verbindung mit § 4 BauGB auf Grund der anstehenden vorbereitenden Untersuchungen
01.02.2001	Vorstellung der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen, des Vorschlags zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets und des Sanierungsverfahrens im Gemeinderat
01.03.2001	Vorstellung der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen, des Vorschlags zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets und des Sanierungsverfahrens im Ministerium für Wohnungswesen, Städtebau und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt und Mitarbeitern des Dezernats 26 des Regierungspräsidiums Magdeburg
15.03.2001	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in Vorbereitung der Sanierungssatzung
25.05.2001	Übergabe des Berichts über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchung an die Gemeinde
21.06.2001	Beschluss des Gemeinderates der VG Mittelland über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern Barleben“ mit einer Größe von ca. 31 ha (Beschluss Nr. 126/01 - Sanierungssatzung)
21.06.2001	Aufhebung des Untersuchungsgebiets (Beschluss Nr. 127/01)
06.09.2001	Beschluss des Gemeinderates über die „Satzung des Sanierungsrates“ (Beschluss Nr. 216/01)
ab 28.09.2001 bis 16.10.2001	ortsübliche Bekanntmachung der Sanierungssatzung und damit parallel Aufhebung des Untersuchungsbereichs (Aushang)

ab 28.09.2001 bis 16.10.2001	Bekanntgabe der vom MWV / RP im Schreiben vom 22.08.2001 ohne Bedenken bestätigten „Förderrichtlinie Ortskern (Aushang)
15.10.2001	konstituierende Sitzung des Sanierungsbeirates
18.12.2002	Bestimmung der Bodenwerte in der Qualität Anfangswert durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte
ab 10.02.2003 bis 26.02.2003	Bekanntgabe der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten Bodenrichtwerte (Aushang)
17.06.2003	Arbeitsgespräch und anschließende Besichtigung des Ortskerns mit Vertretern des Regierungspräsidiums Magdeburg und des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehrs
26.06.2003	Beschluss des Gemeinderates über die 1. Änderung und Ergänzung der „Förderrichtlinie Ortskern“ (Beschluss Nr. 187/2003)
ab 17.07.2003 bis 04.08.2003	Bekanntgabe der 1. Änderung und Ergänzung der „Förderrichtlinie Ortskern“; (Aushang)
14./15.05.2004	Ausstellung und Vorträge anlässlich „5 Jahre Ortskernsanierung Barleben“, Anerkennung besonders gelungener Gebäudesanierungen
23.09.2005	Ortstermin mit Vertretern des MLV, RP und Mitgliedern des Sanierungsbeirates; Rundgang mit Vorstellung realisierter und beabsichtigter Maßnahmen
31.12.2006	seit Beginn der Gesamtmaßnahme vor 7 Jahren wurden bereits 9 Mio. Euro in die Erneuerung des Ortskerns investiert
27.06.2007	Schreiben des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehrs des Landes Sachsen-Anhalt mit der Mitteilung, dass die künftige Förderung über Dorferneuerung und Dorfentwicklung erfolgen soll und nicht mehr im Programm „Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen im ländlichen Bereich“, allerdings sind Städtebauförderungsmittel des Programmjahres 2003 bis einschließlich Haushaltsjahr 2012 bereits bewilligt
29.04.2008	Besuch aus Notre Dame d’Oé (Frankreich) mit einem Rundgang durch das Sanierungsgebiet
31.12.2008	seit Beginn der Gesamtmaßnahme vor 10 Jahren wurden fast 17 Mio. Euro in die Erneuerung des Ortskerns investiert
15.05.2009	Festveranstaltung und Ausstellung „10 Jahre Ortskernsanierung Barleben“ anlässlich der 950-Jahr-Feier der Gemeinde
15.05.-20.5.2009	Präsentation der Ausstellung und „10 Jahre Ortskernsanierung Barleben“ im Gemeindesaal in Barleben
28.9-16.10.2009	Präsentation der Ausstellung „10 Jahre Ortskernsanierung Barleben“ im Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr
13.10.2009	Ausstellungsrundgang mit Minister K.- H. Daehre

28./29.05.2011	Präsentation der Ausstellung „10 Jahre Ortskernsanierung Barleben“ anlässlich der „Ostfalen-Tage“
07.-10.05.2010	Präsentation der Ausstellung „10 Jahre Ortskernsanierung Barleben“ zum „Europatag“ in Notre Dame d’Oé (Frankreich)
11.04.2013	Ermittlung der Anfangs- und Endwerte für das Sanierungsgebiet „Ortskern Barleben“ zum Stichtag 31.03.2013 durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte
11.02.2014	Beschluss des Gemeinderates zum Abschluss von Ablösevereinbarungen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Gemeinde Barleben auf Grundlage der vom Gutachterausschuss festgelegten Bodenwerterhöhungen (Beschluss Nr. 0116/ 2013)
31.12.2014	seit Beginn der Gesamtmaßnahme wurden mehr als 20 Mio. Euro in die Erneuerung des Ortskerns investiert
31.12.2016	seitens des Landesverwaltungsamtes gesetzter Stichtag zur Erstellung der förderrechtlichen Schlussabrechnung der Gesamtmaßnahme gegenüber dem Fördermittelgeber
28.12.2017	Übergabe der vorläufigen förderrechtlichen Schlussabrechnung der Gesamtmaßnahme an das Landesverwaltungsamt
24.01.2018	Abstimmung zur vorläufigen förderrechtlichen Schlussabrechnung der Gesamtmaßnahme mit dem Landesverwaltungsamt mit dem Ergebnis der Vorlage bis zum 30.03.2018
31.12.2018	Abschluss der Förderung privater Baumaßnahmen nach der gemeindlichen Förderrichtlinie
seitdem	Vorbereitung/ Durchführung abschließender Bau- und Ordnungsmaßnahmen (z.B. Parkplatz Schulstraße) sowie Abwicklung der Sanierung.



3. Die Ortschaft Barleben als Teil der Gemeinde Barleben.

Die Gemeinde Barleben liegt am nordöstlichen Rand der Magdeburger Börde auf einer mittleren Höhe von ca. 44 m über NHN im Landkreis Bördekreis in unmittelbarer Nachbarschaft zur Landeshauptstadt Magdeburg und besteht aus den Ortschaften Barleben (nachstehend als Barleben bezeichnet), Ebendorf und Meitzendorf. In der Gemeinde leben 9.308 Einwohner davon 5.944 in der Ortschaft Barleben (31.12.2016).

Das Gemeindegebiet wird südlich begrenzt von der Autobahn BAB-A2, westlich von der Autobahn BAB A14, nördlich vom Mittellandkanal und östlich von der Eisenbahnstrecke Magdeburg-Stendal. Die umgebende Landschaft ist einerseits durch landwirtschaftliche Nutzung, andererseits seit 1991 von einer sprunghaften Entwicklung verschiedener Wohn- und Gewerbeflächen (z.B. Technologiepark "Ostfalen") geprägt.

Die Gemeinde Barleben verfügt über hervorragende regionale und überregionale Verkehrsanbindungen, wie die südlich der Gemeinde verlaufende Autobahn BAB-A2 Berlin-Hannover mit Anschluss Barleben und die westlich des Ortes verlaufende B 189 mit südlicher, zentraler und nördlicher Ortszufahrt. Auch die BAB A14 und der Hafenanlagen des Mittellandkanals sind auf kurzer Entfernung gelegen und direkt zu erreichen. Aufgrund der Nähe zur Landeshauptstadt Magdeburg bestehen Anschlüsse an den öffentlichen Personennahverkehr (S-Bahn und Buslinie) sowie zum Netz der Deutschen Bahn AG mit der Schnellzugverbindung Magdeburg-Haldensleben-Wolfsburg.

Die Ursprünge der Ortschaft Barleben reichen bis ins 12. Jahrhundert zurück und bereits zu dieser Zeit war der Ort stark von der ökonomischen und politischen Entwicklung Magdeburgs beeinflusst. Nach dem Beitritt Magdeburgs zur Hanse im Jahre 1255 wurde Barleben anerkannter Lieferant der Hanse.

Die ab 1295 beginnende Veränderung des Verlaufs der Elbe in östlicher Richtung führte dazu, dass Barleben bis zur Mitte des 17. Jh. neben der Straßenverbindung lediglich durch einen Wasserweg zeitweilig mit Magdeburg verbunden blieb.

Auch die bauliche Entwicklung gestaltete sich in Beziehung zur Stadt Magdeburg. Der dortige Erzbischof war um 1390 der größte Grundherr in Barleben. Er besaß 85 Hufe (entspricht 637,5 ha), 45 Höfe und das Amtsvorwerk. 37 Lehensträger wurden von ihm im Dorf belehnt. Die Anwesen konzentrierten sich im Bereich der heutigen Hansen-, Ernst-Thälmann-, Burgenser-, Rudolf-Breitscheid-, Alte Kirch-, Schul- und Angerstraße, also dem Ortskern.



Um 1500 bestehen in Barleben noch fünf adlige Rittergüter, u.a. das Geschlecht derer von Barleben mit den Besitzungen in der heutigen Schul-/ Ecke Kirchstraße. Zeugnis der früheren Adelshöfe ist der noch heute erhaltene Arnstedtsche Hof in der Alten Kirchstraße 21.

Zu Beginn des 17. Jh. hatte sich Barleben zum größten und wohlhabendsten Dorf in der Umgebung entwickelt wurde jedoch im 30-jährigen Krieg fast völlig zerstört. Nach Kriegsende bestanden lediglich 46 Höfe. Die ebenfalls zerstörte Kirche wurde 1649 wiederaufgebaut.

Alte Kirchstraße 21, Schlussstein über der „Mannpforte“.



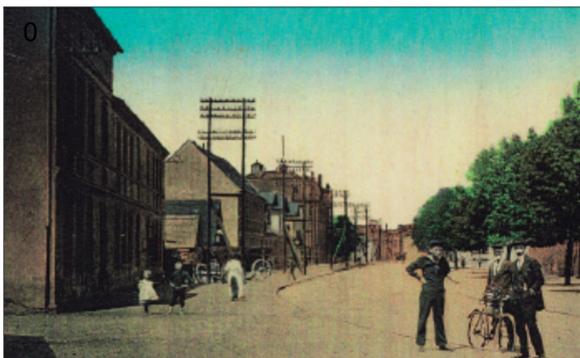
Die Neubesiedlung begann 1651. Mit der Zuordnung des Erzbistums Magdeburg an den Kurfürsten Friedrich-Wilhelm von Brandenburg - Preußen wurde der Ackerbau belebt sowie Handel und Gewerbe gefördert. Die Gemeinde wird in das zentrale Postsystem integriert und erhält eine Poststation.

Haustafel am Gebäude Friedensplatz 5.

Ende des 18. Jh. stehen in Barleben 180 Häuser, vier Windmühlen, eine Wassermühle und zwei Ölmühlen. Im Ort wohnen 1077 Einwohner. Es sind ein Gasthaus, ein Backhaus und zwei Gemeindehäuser vorhanden.

1842/43 bildet sich in Folge der Flurbereinigung eine stabile Bauernschaft mit ca. 80 Höfen heraus.

Um 1850 leben in Barleben 2350 Einwohner, davon 865 Kinder. In der Ortsrandlage stehen 12 Wind- und eine Wassermühle. Es werden fünf Wirtshäuser und fünf Gemeindebackhäuser betrieben. Mit der beginnenden Industrialisierung siedelten sich drei Zichoriendarren (Trocknungsanlagen für Kaffee-Ersatz), eine Brennerei und eine Zuckerfabrik an. Ein Steinbruch wurde betrieben und die wichtigsten Straßen im Gemeindegebiet gepflastert. Um 1900 gab es im Dorf 13 Käsereien.



Breiteweg nach 1905 in Richtung Norden



... und in Richtung Süden.

In den Jahren bis zum Ende der Weimarer Republik entstanden kleinere Wohngebiete und erweiterten den Ort in nördlicher und westlicher Richtung. Auch die "Holländersiedlung" wurde errichtet.

Von den Zerstörungen des 2. Weltkrieges blieb der Ort verschont.

Zwischen 1945 und 1990 blieb die Landwirtschaft ein bestimmender wirtschaftlicher Faktor. Das Elektromotorenwerk Barleben war der größte Industriebetrieb des Ortes. Die bauliche Entwicklung war geprägt von mehrgeschossigem Wohnungsbau an der Meitzendorfer Straße und privaten Eigenheimbau in westlicher Ortsrandlage.

Nach 1990 brachen die bisherigen landwirtschaftlichen und industriellen Strukturen weitgehend weg. Allerdings leitete die flexible Kommunalpraxis der Gemeinde mit der Erschließung von bisher fünf Gewerbegebieten und mehreren Wohngebieten eine beispiellos positive Entwicklung ein.

Dies spiegelt sich u.a. in der positiven Einwohnerentwicklung und den Firmenansiedlungen wieder. Es liegen in der Gemeinde gegenwärtig ca. 1.000 gewerbliche Anmeldungen vor, verbunden mit ca. 6.000 Arbeitsplätzen. Die Arbeitslosigkeit beträgt weniger als 5%. Damit gehört die Gemeinde zu den deutschlandweiten Spitzenreitern (Stand 2017).

Hinsichtlich der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, der kulturellen, sportlichen und sonstigen Freizeitangebote wurde ein sehr breit angelegtes Spektrum mit einem hohen Standard aufgebaut.

Für die Kinderbetreuung unterhält die Gemeinde zwei Kindertagesstätten, einen Kindergarten und eine Kinderkrippe. Daneben besteht eine Einrichtung aus Kinderkrippe und Kindergarten in privater Trägerschaft.

Zur Betreuung der Schulkinder stehen der Hort in der kommunalen Grundschule und der Hort an der Internationalen Grundschule in freier Trägerschaft zur Verfügung.

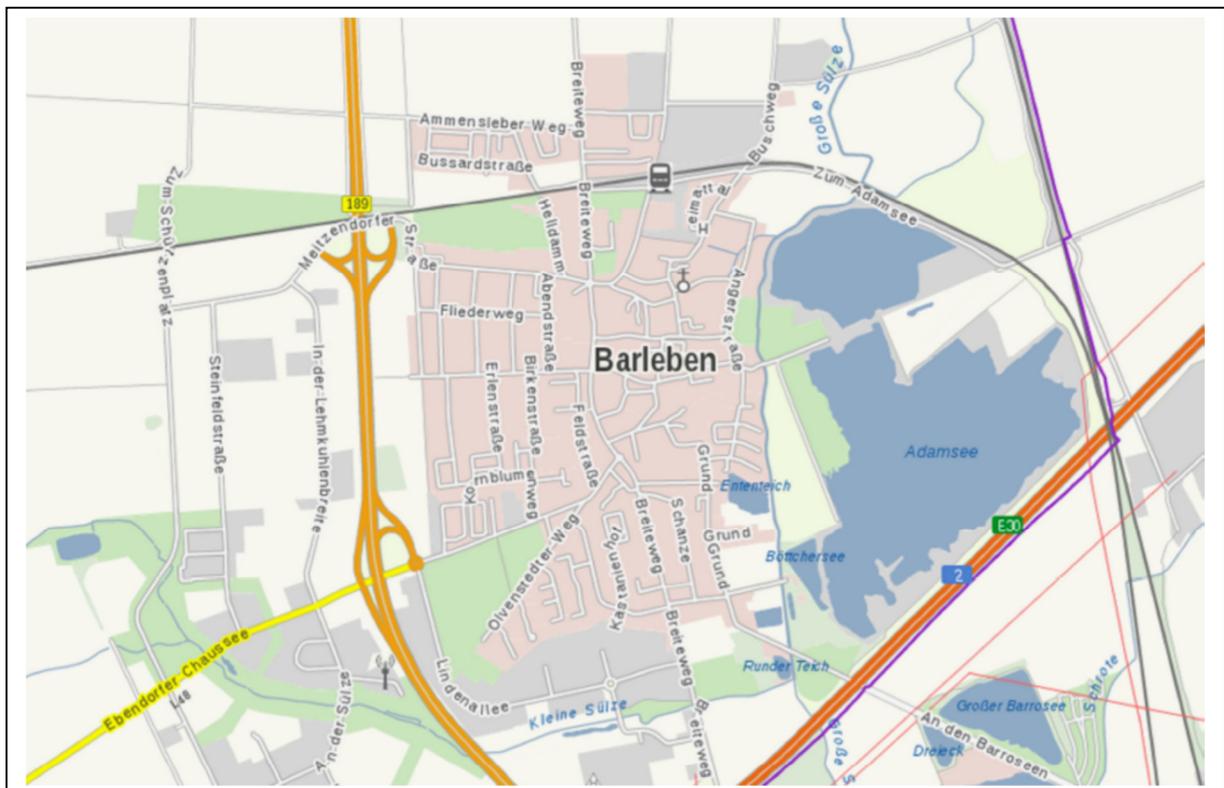
Die Gemeinde verfügt über eine kommunale Grundschule und eine kommunale Gemeinschaftsschule sowie eine Internationale Grundschule und ein Internationales Gymnasium jeweils in freier Trägerschaft.

Das Vereinsleben bestimmen die in ca. 80 Vereinen organisierten Bewohner und für sportliche und kulturelle Veranstaltungen bieten die beiden neu errichteten Sport- und Mehrzweckhallen im Ortskern von Barleben beste Voraussetzungen.

Mit einem Jugendclub, Seniorentreffs, der Gemeindebibliothek, sowie Sportplätzen und einer Reithalle sind weitere Angebote in der Gemeinde vorhanden.

Mit dem am Breitweg gelegenen Einkaufszentrum, den Gaststätten und Dienstleistungseinrichtungen, Apotheken, Eiskaffees und weiteren Geschäften verfügt Barleben inzwischen über ein nahezu umfassendes Versorgungsangebot für die Bewohner. Die ärztliche Grundversorgung ist gegeben, Pflege- und Betreuungseinrichtungen für ältere Mitbürger sind vorhanden.

Es bestehen eine evangelische und eine katholische Kirchengemeinde.



Karte 1 - © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2017.

4. Rückblick - Der Ortskern der Ortschaft Barleben im Jahr 1999.

Das als „Ortskern“ bezeichnete Gebiet umfasst wesentliche Bereiche des historischen Gemeindegebiets, die in ihrer Struktur und Ortsbild zum großen Teil von den Gebäuden und baulichen Anlagen des 18. und 19. Jahrhundert geprägt werden, allerdings in den Grundzügen wesentlich älter sind und bis auf das 12. Jahrhundert zurückgehen.

Nördlich, westlich und südlich schließen an den „Ortskern“ Wohn- und Mischgebiete an. In östlicher Richtung liegt der Sportplatz und weiter in Richtung Große Sülze erfolgt ein allmählicher Übergang in die umgebende Feldmark.

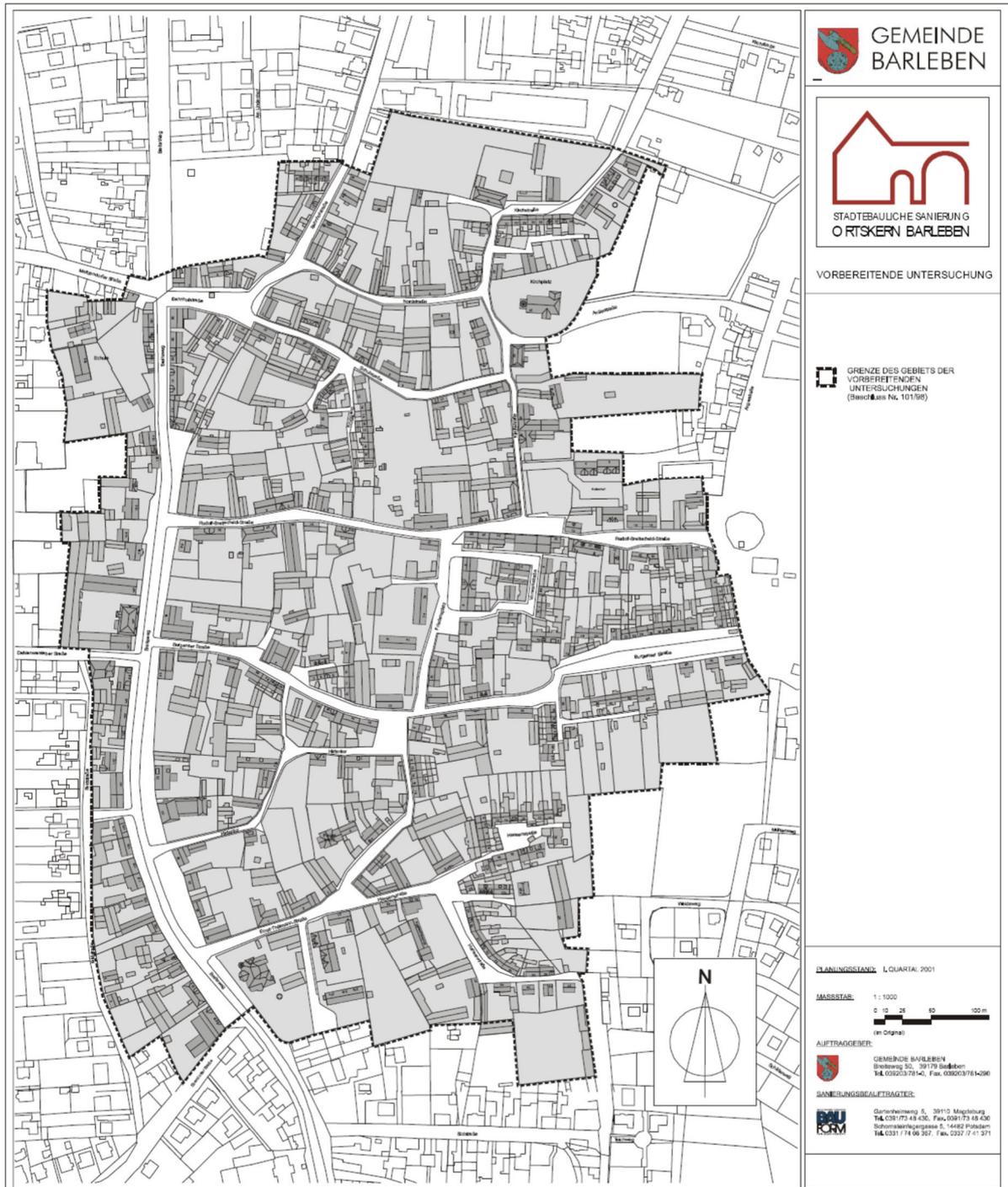
Zu Beginn der städtebaulichen Gesamtmaßnahme bestand folgende Situation:

Gesamtmaßnahme / Untersuchungsgebiet	Anzahl / Fläche
Einwohner	1.058
Anzahl der Hauptgebäude	323 + Kirche
Anzahl der Nebengebäude	über 600
Gesamtfläche des Untersuchungsgebiets	ca. 35,9 ha
davon - Grundstücksflächen	ca. 29,6 ha
- Verkehrsflächen	ca. 6,3 ha
West-Ost-Ausdehnung.	ca. 450 m
Nord-Süd-Ausdehnung	ca. 800 m

Tabelle 4.1. – Ausgangsdaten zu Beginn der Gesamtmaßnahme 1999.

Straße	Nummern	Anzahl Hauptgebäude
Angerstraße	1-7	6
Bahnhofstraße (teilweise)	1-11, 32-37	18
Breiteweg (teilweise)	39-59, 131-161	48
Rudolf-Breitscheid-Straße	1-34	28
Burgenser Straße	1-66	55
Dahlenwarsleber Straße	1	1
Friedensplatz	1-11	8
Feldstraße	4, 5	2
Hansenstraße	1-43	42
Hirtentor	1-13	8
Holtenhof (private Zuwegung)	3-5	3
Alte Kirchstraße	1-36	30
Meitzendorfer Straße	1-4	3
Nordstraße	1-8	8
Schulstraße	1-37	30
Ernst-Thälmann-Straße	1-22	21
Vorwerkstraße	1-13	13

Tabelle 4.2. – Straßen und Anzahl der Hauptgebäude zu Beginn der Gesamtmaßnahme 1999.



Plan 4.1 – Abgrenzung des Untersuchungsgebiets „Ortskern Barleben“.

4.1. Nutzungsstruktur.

1999 war der Ortskern im Wesentlichen dörflich geprägt mit überwiegender Wohnnutzung. Dabei handelte es sich in der Regel um Gebäude mit ein oder zwei Wohnungen, selten drei Wohnungen sowie wenigen Mehrfamilienhäusern.

Neben der Wohnnutzung bestanden 85 Einrichtungen, davon waren 8 öffentliche, soziale oder kirchliche Einrichtungen, 23 produzierendes Gewerbe / Handwerk, 23 Einzelhandels- und 14 Dienstleistungseinrichtungen, 2 Ärzte / Angehörige freier Berufe sowie 15 Einrichtungen des Gastronomie- und Beherbergungswesens. Ca. 40 % dieser Einrichtungen bestanden am Breiteweg, der zudem längsten und breitesten Straße des Ortes. Trotz aller Defizite bestand damit bereits ein größeres Angebot als in vergleichbaren Gemeinden.

Teilweiser bzw. vollständiger Leerstand bestand bei ca. 14 % der Hauptgebäude. Besonders der Leerstand in Verbindung mit dem zum Teil katastrophalen Bauzustand von großen, ehemaligen bäuerlichen Hofanlagen

- Kirchstraße 11 - heute Alte Kirchstraße 21 (ehemaliger Arnstedtsche Hof) / Einzeldenkmal
- Rudolf-Breitscheid-Straße 1 und 8 (heute Schulstraße 12)
- Gutshaus Hansenstraße 28 (ehemaliger Magdeburger Magistratshof)
- Hansenstraße 41 (ehemaliger Rönstedtscher Hof) und
- Breiteweg 147/ 148 / Einzeldenkmal

war alarmierend und gefährdete das Ortsbild und die Struktur. Diese Hofanlagen waren auf Grund ihrer Geschichte und ihrer Dimension prägende Bestandteile des Barleber Ortsbildes.



Alte Kirchstraße 21.



Breiteweg 147, Innenhof der Vierseitenanlage.

Neben dem Leerstand in den Hauptgebäuden bestand ein noch erheblich höherer Leerstand bei Nebengebäuden, da deren Nutzungsbestimmung nicht mehr nachgefragt wurde (z.B. Trockenklosett, Kohlen-schuppen, Stallgebäude, Scheune).



Rudolf-Breitscheid-Straße 8. Stallgebäude.

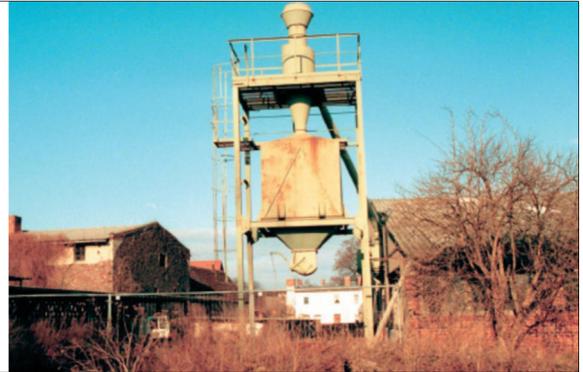


Ruinen Friedensplatz 3.

Auf Grund der Substanzverluste hatten sich innerhalb zentraler Bereiche des Ortskerns Brachflächen gebildet, die schwerste funktionale, strukturelle und städtebauliche Missstände auslösten. Bei diesen Brachflächen handelt es sich um die Quartierinnenbereiche zwischen Schulstraße 5/8 und Rudolf-Breitscheid-Straße 11/13, von Schulstraße 27 bis 30, von Breiteweg 46 bis 49, an der Kreuzung Kirchstraße / Rudolf-Breitscheid-Straße, zwischen Schulstraße 6 und Kirchstraße 5 sowie im rückwärtigen Bereich Ernst-Thälmann-Straße 2 und 3 zum Hirtentor.



Brachfläche Rudolf-Breitscheid-Straße 8 von der Schulstraße.



Gewerbebrache zwischen Breiteweg und Burgenser Straße.

Ausgehend von der deutlichen Bevölkerungszunahme in den 1990er Jahren, die Barleben vor allem aus Wanderungsgewinnen erzielen konnte, zeichneten sich Chancen für die Entwicklung von Dienstleistung und Kleingewerbe auch im Ortskern ab. Für die Entwicklung der Handelseinrichtungen wurde in erster Linie eine Beschränkung auf die Grundversorgung angenommen.

Als Grundlage jeglicher Entwicklung musste die Bausubstanz saniert aber insbesondere die Straßen und die stadtechnische Infrastruktur ausgebaut werden. Diese Schwerpunkte wurden als zentrale Sanierungsziele bestimmt.



Breiteweg 144 mit Ladengeschäften.



Breiteweg 50, Rückseite des Rathauses.



Pfarrhaus, Alte Kirchstraße 8.



Ernst-Thälmann-Straße 22, heutiger Verwaltungssitz.

4.2. Bebauungsstruktur und Erscheinungsbild der Gebäude.

Der über Jahrhunderte gewachsene Straßenverlauf umfasste schmale Gassen (z.B. den sogenannten Kruggang), Straßen mit angerartigen Erweiterungen (z.B. Burgenser Straße) und Platzsituationen (z.B. „Schmiedeplatz“). Bis auf den relativ gradlinig verlaufenden Breitweg wurden die Straßen von häufigen geringfügigen Richtungswechseln geprägt, so dass sich ständig neue Sichtbeziehungen ergaben.



Richtungswechsel in der Burgenser Straße.



... und in der Vorwerkstraße.



Nordstraße mit gekrümmten Straßenverlauf.



Breitweg nach Norden ab Ernst-Thälmann-Straße.

Die vorrangig in Massivbauweise errichteten, meist verputzten Gebäude waren grundsätzlich ein- und zweigeschossig und im Regelfall ohne Vorzone zu den Straßen orientiert. Überwiegende Dachform war das Satteldach. Die traufständigen Haupt- und vielfach giebelständigen Nebengebäude erzeugten im Zusammenhang mit den teilweise mächtigen Torwegen ein interessantes und abwechslungsreiches Erscheinungsbild, obwohl die Bausubstanz insgesamt einen schlechten bis sehr schlechten Zustand hatte.



Burgenser Straße 54 und Hirtentor 2 mit typischen Satteldächern, Putzfassaden, stehenden Fensterformaten und Torbögen.

Außenwände von Nebengebäuden, Giebel und Sockelbereiche von Hauptgebäuden sowie gemauerte Einfriedungen bestanden sehr häufig aus rötlichen bis rotbraunen Bruchsteinen, die zum Teil überputzt waren. Es handelte sich dabei meist um Sandsteine aus Steinbrüchen der Region.



Ernst-Thälmann-Straße 2, Torbogen mit „Mannpforte“ ... und Nebengebäude der Nr. 3. in Sichtmauerwerk.

Das Ortsbild spiegelte somit 1999 noch immer die großbäuerlichen und bürgerlichen Bauauffassungen der Gründerzeit wieder. Allerdings war die ursprünglich dichte Abfolge von Haupt- und Nebengebäuden in vielen Bereichen bereits von massivem Abriss oder verfallenden Gebäuden beeinträchtigt. Die Erosion der ortsbildtypischen städtebaulichen Struktur hatte eingesetzt und der Verlust des über Jahrhunderte gewachsenen Erscheinungsbildes des Ortes war nicht auszuschließen.

Das höchste Gebäude war die Pfarrkirche St. Peter und Paul in der damaligen Kirchstraße (heute Alte Kirchstraße).

4.3. Bualter der Hauptgebäude.

Bereits im Mittelalter war der heutige Ortskern von Barleben bebaut. Aus dieser Zeit sind keine Gebäude erhalten geblieben und selbst die Pfarrkirche wurde 1649 als Nachfolgebau der im 30jährigen Krieg zerstörten Kirche errichtet. Ältestes Profangebäude ist vermutlich das Fachwerkgebäude auf dem Grundstück Breitweg 149 – die ehemalige Poststation.

Mit dem wirtschaftlichen Aufschwung im 18. und 19. Jahrhundert setzte eine rege Bautätigkeit ein. Daher resultiert die vorhandene Bebauung meist aus der Zeit ab 1850 und nur noch einzelne Gebäude stammen aus dem 17. und 18. Jahrhundert. Von den 323 Hauptgebäuden des Untersuchungsgebietes waren 1999 fast 70 % älter als 100 Jahre. Diese Gebäude bestimmten maßgeblich die baugestalterische Identität des Ortes. Die verbleibenden Gebäude wurden zu ca. 20 % in der ersten und zu ca. 10 % in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts errichtet.



Ernst-Thälmann-Straße 21, erbaut inschriftlich 1802.

Breitweg 147, erbaut Ende 19. Jh.

4.4. Denkmalschutz.

Das Programm „Städtebauliche Sanierung im ländlichen Bereich“ ist nicht gleichzusetzen mit einem Denkmalschutzprogramm. Die Gemeinde hat jedoch frühzeitig erkannt, dass auch im Bausektor der Bezug zur Vergangenheit für die Zukunft des Ortes unerlässlich ist. Nur bei Beachtung gewachsener Strukturen und Baugestaltungen können Regionalität und Tradition erhalten, ergänzt und entwickelt werden.

Schon 1998 wurden mit dem Bebauungsplan Nr. 15 mit örtlicher Bauvorschrift für den Bereich „Ortskern“ der Gemeinde Barleben/ Ortschaft Barleben (kurz: Bebauungsplan Nr. 15 „Ortskern“- Barleben) entsprechende Festsetzungen getroffen. Weitergehende Forderungen zur Gebäudegestaltung leiteten sich aus dem Denkmalschutz ab.

Der „Ortskern“ war und ist allerdings kein Denkmalschutzbereich. Es sind lediglich drei Bodendenkmale und 13 Gebäude sowie eine Straßenzeile im Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt erfasst.

Bodendenkmal / Bereich	Fundstelle	Bemerkung
Breiteweg / Bahnhofstraße / Burgenser Straße	Nr. 5	mittelalterlicher Friedhof
Hansenstraße	Nr. 14	mittelalterliche Siedlungspunkte
Burgenser Straße / Rudolf-Breitscheid-Straße / Angerstraße	Nr. 21	mittelalterliche Siedlungspunkte

Tabelle 4.3. – Bodendenkmale im Untersuchungsgebiet 1999.

Quelle: TÖB-Beteiligung, Stellungnahme des Landkreises, 2001.

Einzeldenkmal / Straße	Nummern
Breiteweg	147, 148, 149, 150
Alte Kirchstraße	Kirche St. Peter und Paul, 6, 8, 21
Nordstraße	4
Ernst-Thälmann-Straße	2, 21, 22

Tabelle 4.4. – Baudenkmale im Untersuchungsgebiet 1999.

Quelle: Denkmalverzeichnis Sachsen-Anhalt, Ohrekreis (II), Landesamt für Denkmalpflege Sachsen-Anhalt.

Im Bericht wird auf die Bedeutung der Einzeldenkmale für die Identität des Ortes hingewiesen. (nachrichtlich die Beschreibung der Denkmaleigenschaften aus dem Denkmalverzeichnis).

Breiteweg 147-150.



Straßenzeile, straßenbildprägendes Ensemble bäuerlicher Wohnhäuser, bemerkenswert, da typische bauliche und stilistische Erscheinungsformen des 17. bis frühen 20. Jahrhunderts auf engem Raum und in malerisch unregelmäßiger Bauflucht vereint.

Historische Ansichtskarte um 1910 mit Breiteweg 147-148.

Breiteweg 147.

Gutshof, große Vierseithofanlage mit Bruchsteinscheunen, in straßenbildbeherrschender Ecklage, straßenseitig Wohnhaus mit schlossartigen Charakter, ausgeführt als zweigeschossiger Ziegelbau mit Mansarddach, übergiebelten Seitenrisaliten und Putzgliederungen in Neurenaissanceformen, großer Torbogen, in seinem repräsentativen Anspruch typisches Zeugnis eines bäuerlichen Anwesens der Gründerzeit, erbaut Ende 19. Jahrhundert.

Breiteweg 148 – (Wohnhaus baufällig, abgebrochen im Zuge der Neuordnung).

Bauernhof, große Vierseithofanlage mit Wirtschaftsgebäuden in Bruchstein und großer Toranlage, stattliches traufständiges Wohnhaus zweigeschossiger Putzbau mit hohem Satteldach, als einziger Bauschmuck umlaufendes Gesimsband, in seiner biedermeierlichen Schlichtheit typisches Beispiel eines vorgründerzeitlichen bäuerlichen Wohnhauses, erbaut 1818, Wirtschaftsgebäude 2. Dekade 19. Jahrhundert.

Breiteweg 149.

Wohnhaus, ehemalige Poststation, zweistöckiger, traufständiger Fachwerkbau mit steilem Satteldach, barock profilierte Saumschwelle, im Obergeschoss große Rautenkreuze und Fußstreben, in sehr ursprünglicher Form erhaltener bördetypischer Fachwerkbau, einer der schönsten Zierfachwerkbauten des Kreises, erbaut 1680 (inschriftlich datiert).

Breiteweg 150.

Wohnhaus, stattlicher zweigeschossiger Putzbau, traufständig mit Satteldach und Mittelrisalit, Putzdekor mit Eckquadern in eklektizistischen Formen mit Neurenaissance und Jugendstilelementen, erbaut Mitte/Ende des 19. Jahrhunderts, Fassade um 1900.

Kirche St. Peter und Paul.

lang gestreckter barocker Saalbau über rechteckigen Grundriss, nach Inschrift 1691 erbaut, Westturm mit Schweifhaube von 1699, die Seitenwände mit großen Rechteckfenstern und bekrönendem Okuli, das weiträumige Innere flach gedeckt mit doppelgeschossig auf drei Seiten umlaufenden Emporen sowie Herrschaftslogen auf der Südseite, Kanzelaltar aus der Bauzeit.

Alte Kirchstraße 6 (ehem. Kirchstraße 45).

Wohnhaus, stattlicher Fachwerkbau, Sichtfachwerk mit charakteristischen Eckstreben, nahezu unverändert erhaltenes Wohnhaus eines mittleren Bauern, in Sicht Beziehung zur Kirche, erbaut spätes 18. / frühes 19. Jahrhundert.

Alte Kirchstraße 8 (ehem. Kirchstraße 44).

Pfarrhaus, eingeschossiger Putzbau mit mächtigem Mansarddach, straßen- und gartenseitiger Eingang, durch flache Risalitbildung betont, im Mittelflur Treppenhauseingang mit Brettbalustern nachbarocken Charakters, straßenbildprägend und sehr bedeutsam im Ensemble mit der Kirche, erbaut spätes 18. Jahrhundert.

Alte Kirchstraße 21 (ehem. Kirchstraße 11).



Arndtstedter Hof, großzügige Hofanlage mit Herrenhaus, Wirtschaftsgebäuden repräsentativer Toranlage und Park, das Herrenhaus als sehr stattlicher, breitgelagerter Putzbau, zweigeschossig mit flachem Walmdach, straßenseitig schlichtes, hofseitig aufwändiges Ädikularportal mit Sprenggiebel, das letztere mit inschriftlicher Datierung 1701, im Treppenhaus Treppe mit Balustergeländer, die Außenfassade des im Kern barocken Hauses heute geprägt durch eine klassizistische Neugestaltung des frühen 19. Jahrhunderts mit nachbarocken Elementen.

Zwischen Herrenhaus und dem lang gestreckten Wirtschaftsgebäude in Fachwerkbauweise große, sehr auffällige Toranlage der Spätrenaissance mit eigenartigem Attikaaufsatz im Wechsel von Dreiecks- und Halbkreisgiebeln, schönes Sitznischenportal mit Beschlagwerk und Muscheldekor, inschriftlich datiert 1605.

Nordstraße 4.

Bauernhaus, zweistöckiger verputzter Fachwerkbau in Traufstellung mit großer Tordurchfahrt, Erdgeschoss massiv in seiner ursprünglichen Gestalt unverändert erhalten, stattlicher und straßenbildprägender Bau in Sichtbeziehung zur Kirche, aus klassizistischer Zeit, erbaut 1802.

Ernst-Thälmann-Straße 2.



Wohnhaus, straßenbildprägend, an platzartiger Straßenerweiterung stehender zweigeschossiger, verputzter Fachwerkbau, traufständig, in der für die Bauernhäuser der Börde im frühen 19. Jahrhundert typischen Form, erbaut E. 18./ Anfang 19. Jahrhundert, markanter dreigeschossiger turmartiger Anbau in Giebelstellung, spätklassizistisch, erbaut 1862, große Tordurchfahrt mit zwei verzierten Inschrifttafeln, bedeutsam im Ensemble mit den gegenüberliegenden Häusern der Ernst-Thälmann-Straße 21 und 22.

Ernst-Thälmann-Straße 21.

Wohnhaus, stattlicher zweigeschossiger Bruchsteinbau, erbaut laut Inschrift 1802, hofseitig Wirtschaftsflügel in Fachwerkziegelbauweise, in nahezu unveränderter ursprünglicher Baugestalt gut überliefertes Dokument der historischen Bebauung des Dorfes Barleben im 18. und frühen 19. Jahrhundert, das Wohnhaus verputzt, traufständig mit Satteldach, die in Werkstein ausgeführten Fenstergewände mit segmentbogigen Stützen und Schlusssteinen in nachbarocker Manier profiliert, jeweils zu Zweiergruppen zusammengefasst und so die Achsengliederung der ansonsten schlichten Fassade markant akzentuierend, auf der Hofseite Eingang mit reich profilierten hölzernen Gewände und Doppelflügeltür, innen Treppenlauf mit Brettbalustern, ebenfalls noch in barocker Formensprache, als typisches Beispiel eines großbäuerlichen Wohnhauses aus der vorindustriellen Phase der landwirtschaftlichen Entwicklung in der Börde bedeutsam für die Sozial- und Wirtschaftsgeschichte der Region, architekturhistorisch bemerkenswert die für die ländliche Baukunst kennzeichnende langlebige Verwendung barocker Bauformen bis ins 19. Jahrhundert, der stattliche Baukörper zudem städtebaulich bedeutsam als prägendes Element des dörflichen Straßenbildes.

Ernst-Thälmann-Straße 22.

Villa, repräsentativer zweigeschossiger Putzbau über Souterrain mit Mittelrisalit und spitzhelmgekröntem Eckturm in straßenbildprägender Lage, sparsame Putzgliederungen in Jugendstilformen, innen großzügige Eingangshalle mit repräsentativen Treppenlauf, kunsthandwerklich wertvolles Inventar (Stuckdecken, Türen, Kamine, Bleiverglasungen), erbaut 1906.“

Quelle: Denkmalverzeichnis Sachsen-Anhalt, Ohrekreis (II), Landesamt für Denkmalpflege Sachsen-Anhalt.



4.5. Planungsrecht.

Bereits 1998 bestand mit dem Bebauungsplan Nr. 15 "Ortskern"- Barleben ein rechtsgültiges Planungsinstrument. Dies ist annähernd zeitgleich mit Einleitung der Sanierungsmaßnahme auf Grund des Beschlusses über die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen.

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans waren vorrangig auf die Bestandssicherung ausgerichtet. Bezogen auf die allgemeine Situation zur Mitte der 1990er Jahre war dies aus Sicht der Gemeinde notwendig und gerechtfertigt. Nur auf dieser Grundlage konnten städtebauliche Fehlentwicklungen im Ortskern der Gemeinde verhindert werden, die auf Grund der Lage in unmittelbarer Nähe zur Landeshauptstadt ohne ein derartiges Planungsinstrument kaum vermeidbar gewesen wären.

Nach Inkrafttreten der Sanierungssatzung „Ortskern Barleben“ wurden die städtebaulichen Zielsetzungen für verschiedene Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 15 "Ortskern"- Barleben ausgehend von Quartier- und Blockkonzepten entsprechend den Zielsetzungen der Gesamtmaßnahme konsequent und fortlaufend angepasst. Mit dieser Vorgehensweise war die Neuordnung einzelner Bereiche möglich und der Ortskern konnte frei von äußeren Zwängen oder Einzelinteressen städtebaulich und funktional im Sinne der Gemeinde sowie der Bürgerinnen und Bürger entwickelt werden.

4.6. Zustand der Gebäude.

Aufgrund teilweise unterlassener Instandsetzung in den vorangegangenen Jahrzehnten sowie erheblichen Leerstandes waren mehr als 50% der Gebäude in ihrer Substanz und in ihrem Erscheinungsbild erheblich bis sehr stark beeinträchtigt und es zeichnete sich ein außergewöhnlicher Sanierungsaufwand zu ihrer Erhaltung, Modernisierung und Instandsetzung ab.

Kategorie	Anzahl	Angabe in %
Kategorie 1 - keine bis sehr geringe Mängel	30	9,3
Kategorie 2 - leichte Mängel	126	38,7
Kategorie 3 - mittlere Mängel	105	32,8
Kategorie 4 - schwerwiegende Mängel	52	16,1
Kategorie 5 - schwere Bauschäden	10	3,1
Gesamt	323	100,0

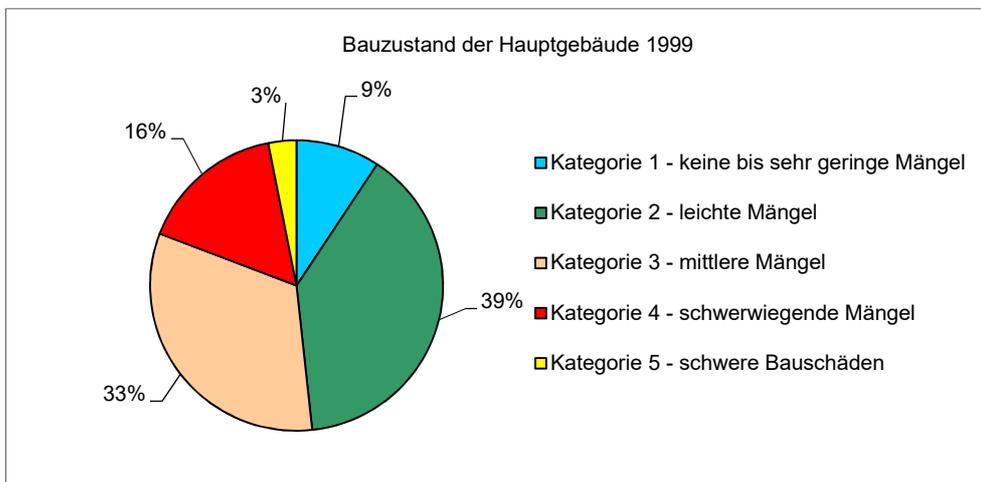


Tabelle 4.5. – Bauzustand der Hauptgebäude im Untersuchungsgebiet 1999.

Quelle: Bericht über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen, B.A.U.-FORM, 2001.



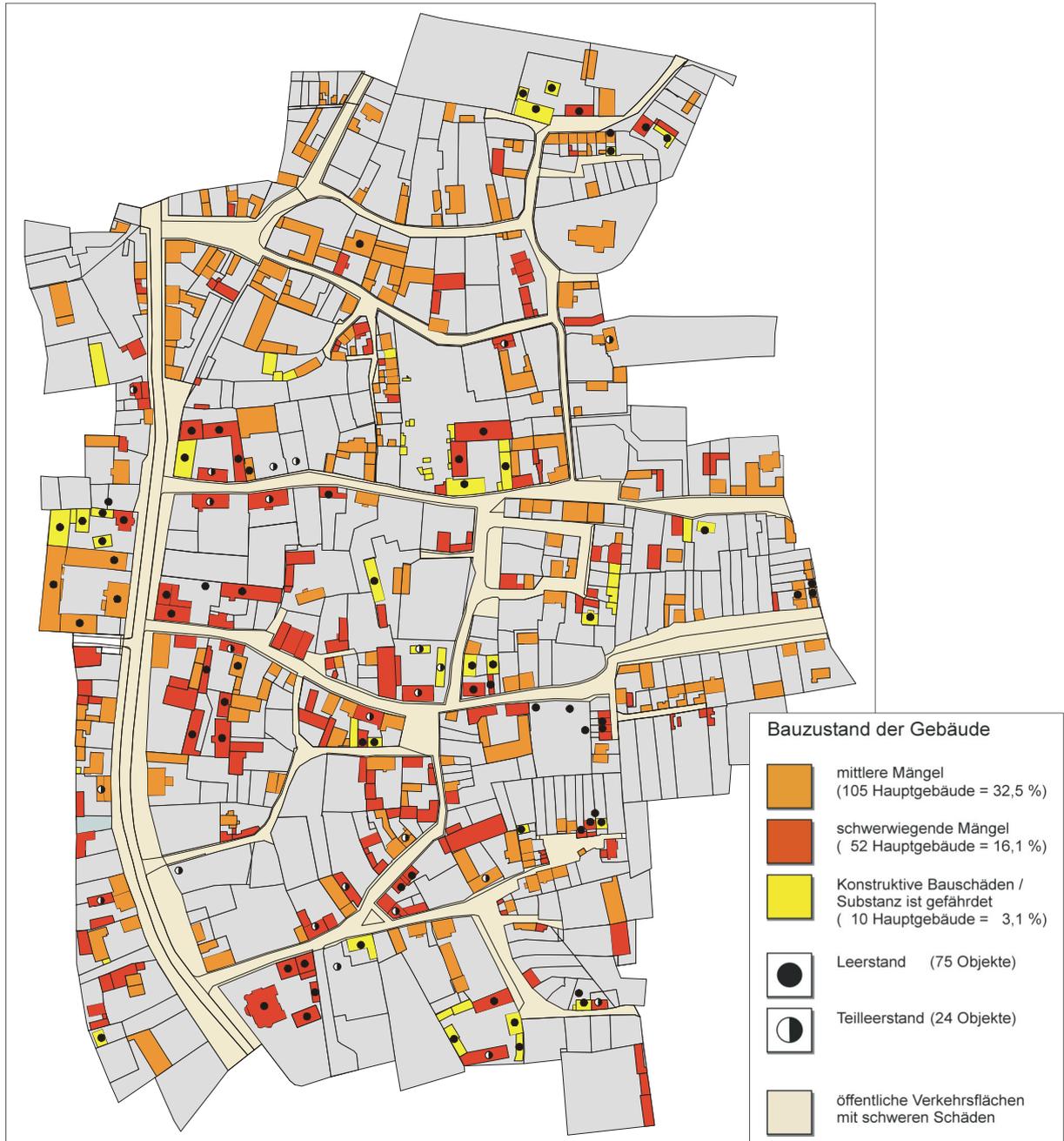
Burgenser Straße 13 mit schwerwiegenden Mängeln.



Rudolf-Breitscheid-Straße 8 mit schweren Bauschäden.

Folgende Seite: Übersichtsplan des Bauzustands.

Quelle: Bericht über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen, B.A.U.-FORM, 2001.



Breiweg 160 mit mittleren Mängeln.



Rudolf-Breitscheid-Straße 34 mit schweren Bauschäden.