

4.7. Verkehrsanlagen und Verkehr

Die besonders seit 1990 zeitweilig chaotische Verkehrssituation hatte sich 1998 mit Fertigstellung der westlich der Gemeinde verlaufenden Ortsumgehung (B189) grundlegend verbessert. Barleben wurde vom überregionalen Durchgangsverkehr entlastet.

Das Verkehrsaufkommen verminderte sich auf den Anwohner-, Ziel- und Quellverkehr sowie den Durchgangsverkehr der „kurzen Distanz“ (Magdeburg-Wolmirstedt). Mit der später erfolgten vollständigen Fertigstellung der B189, insbesondere der nördlich der Gemeinde gelegenen Anschlussstellen, war Barleben im Prinzip frei vom Durchgangsverkehr.

Der Breiteweg, vom südlichen bis zum nördlichen Ortseingangsschild verlaufend, wurde über vier Anschlussstellen mit der Ortsumgehung verbunden und blieb die Haupteinfahrungsstraße des Ortes mit dem Ausbaustandard und Dimension einer sanierungsbedürftigen Bundesstraße zumindest im Bereich der Fahrbahn. Mit Fertigstellung der Ortsumgehung wurde der Breiteweg umgewidmet von einer Bundes- zu einer Kreisstraße und später zu einer Gemeindestraße. Erst dies ermöglichte den späteren Ausbau mit der jetzigen Verkehrsführung und Gestaltung.

Die Verkehrserschließung der östlich des Breitewegs gelegenen Teile des Untersuchungsgebietes erfolgte über die Bahnhof-, Burgenser, Rudolf-Breitscheid- und Ernst-Thälmann-Straße sowie über eine zweite „Nord-Süd-Achse“ aus Alte Kirchstraße, Friedensplatz und Hansenstraße.

Alle Kreuzungs- und Einmündungsbereiche dieser Straßen in den Breiteweg wurden auf Grund der Verkehrsbelastung, der unübersichtlichen Verkehrsführung und der zulässigen Geschwindigkeit von 50 km/h als gefährlich eingestuft.

Die Straßen bzw. Straßenabschnitte des Untersuchungsgebiets weisen eine Gesamtlänge von ca. 3,7 km auf und der öffentliche Verkehrsraum umfaßt eine Fläche von ca. 6,3 ha.

Bis auf zwei Anbindungen („Holtenhof“ und Ernst-Thälmann-Straße Nr. 21 a-e) war der Zustand aller Straßen und Gehwege in allen Belangen mangelhaft bis ruinös. Abschnittsweise existierten keine Gehwege und eine barrierefreie bzw. barrierearme Ausführung war in keinem Bereich vorhanden. Tiefbauarbeiten und die "normale" Abnutzung hatten die zum Teil vor fast 150 Jahren verlegten Pflasterungen sowohl funktional als auch gestalterisch erheblich beeinträchtigt und in Abschnitten zerstört. Darüber hinaus war das überkommene Erscheinungsbild besonders in den Straßenrand- und Gehwegbereichen durch Verwendung ortsuntypischer Materialien bei sporadisch erfolgten Ausbesserungen kaum noch ablesbar. Einzelne Abschnitte der Alten Kirchstraße, heute Schäferhof und der Hansenstraße (sogenannter „Hansenhof“) waren unbefestigt.



Diese allgemein unbefriedigende Verkehrssituation und insbesondere der mangelhafte Zustand der Verkehrsanlagen insgesamt erschwerten bzw. verhinderten in den 1990er Jahren die Bereitschaft der Eigentümer zur Gebäudesanierung und zur Errichtung von Neubauten aber auch den Weiterbetrieb und die Ansiedlung von Einrichtungen jeglicher Art.



Breiteweg am „Bärplatz“.



Alte Kirchstraße (nördlicher Abschluss).



Schulstraße.



Bahnhofstraße vom Breiteweg.



Platz an der Thälmannstraße (heute Schmiedeplatz).



(Alte Kirchstraße (heute Schäferhof) - unbefestigt.



Ernst-Thälmann-Straße vom Breiteweg.



Burgenser Straße vom Breiteweg.

4.8. Stellplätze

Der Stellplatzbedarf unterscheidet sich in Anwohnerparken sowie die Anforderungen aus dem Wirtschafts- und Zielverkehr (Ortsansässige, Pendler und Besucher).

Das Stellplatzangebot umfasste 1999 die über Zufahrten erschlossenen Grundstücke, den öffentlichen Verkehrsraum, Parkplätze sowie „wildes“ Parken auf unbefestigten und Brachflächen.

Auf Grund der Sozial- und Altersstruktur der Einwohner, der Anzahl der Haushalte, dem Leerstand und den vorhandenen Grundstückszufahrten bestand gebietsbezogen eine grundsätzlich ausreichende Anzahl an Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge der Anwohner. Allerdings wiesen einzelne Teilbereiche Stellplatzdefizite auf, z.B. Ernst-Thälmann-Straße, nördlicher Teil Breiteweg, Friedensplatz, Hansenstraße, Alte Kirchstraße, Schulstraße, da bei einer geringen Anzahl an Grundstückszufahrten nur der begrenzte öffentliche Verkehrsraum genutzt werden konnte.



Ausreichend Stellplatzangebote in der Burgenser Straße

.... und eingeschränkt im Breiteweg.

Für den Wirtschafts- und Zielverkehr wurden Stellplatzdefizite lediglich im Mittel- und Nordabschnitt des Breitewegs nachgewiesen.

Insgesamt wurde keine besondere Stellplatzproblematik erkannt. Allerdings wurde unterstellt, dass mit der angestrebten Aufwertung des Ortszentrums infolge weiterer Einkaufs und Dienstleistungsmöglichkeiten sowie öffentlichen und Gemeinbedarfseinrichtungen, der Wiederbebauung von Brachflächen sowie einer anzunehmenden Erhöhung der absoluten Kraftfahrzeuganzahl insgesamt, von einem mittelfristig steigenden Stellplatzbedarf auszugehen ist und sich besonders während der Geschäftszeiten und in Einzelbereichen erhebliche Defizite ergeben werden.

4.9. Grün- und Freiflächen sowie Baumbestand

Bei den Grün- und Freiflächen in den Quartierinnenbereichen handelte es sich überwiegend um private Gartenflächen. Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 15 "Ortskern"- Barleben sicherten ihren Erhalt bereits 1998.

Einen besonders umfangreichen Baumbestand hatten die Grundstücke Alte Kirchstraße 21 (ehemals Kirchstraße 11 - Arnstedtsche Hof), Ernst-Thälmann-Straße 22, Breiteweg 156 (Grundschule) und das Kirchengrundstück.

Neben den durchgrüneten Quartierinnenbereichen bestanden im öffentlichen Raum der sogenannte „Bürgergarten“ am Breiteweg und straßenbegleitende Grün- bzw. Rasenflächen am Friedensplatz, der Hansen- und des östlichen Teils der Burgenser Straße.

Zum Baumbestand im öffentlichen Bereich zählten insbesondere die als Naturdenkmale unter Schutz gestellten Robinien am Kirchplatz sowie am Breiteweg die Kastanien - Lindenallee und zwei Ulmen.

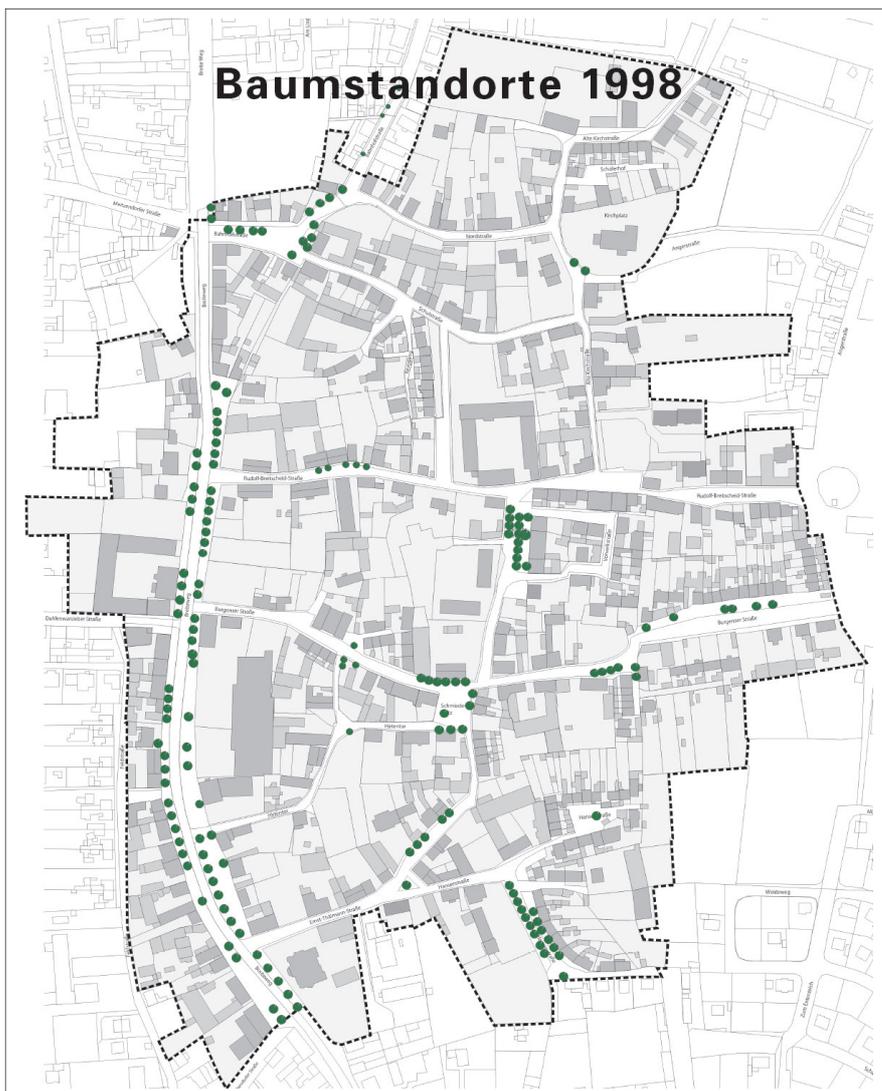
Von Bäumen geprägt wurden der Friedensplatz und ein Teil der Hansenstraße. An Einzelstandorten oder in kleineren Gruppen standen Laubbäume z.B. in der Burgenser, der Rudolf-Breitscheid- und der Ernst-Thälmann-Straße. Diese Bäume waren überwiegend älter als 50 Jahre, wiesen äußerlich wahrnehmbare mittlere und starke Schäden auf bzw. waren in Folge unqualifizierter Rückschnitte in ihrer natürlichen Wuchsform beeinträchtigt. Es musste davon ausgegangen werden, dass die überwiegende Anzahl durch Neupflanzungen zu ersetzen ist.



Friedensplatz in den 1920 Jahren



.... und im Jahr 2000.



4.10. Bevölkerungsstruktur

Im Untersuchungsgebiet (35,9 ha) lebten zum Zeitpunkt der vorbereitenden Untersuchungen 1.048 Personen. Das waren 18 % der Einwohner der Ortschaft Barleben. Die Einwohnerdichte lag bei ca. 29 EW / ha.

1999 gehörten im Ortskern mehr als 27 % der Bewohner zur Altersgruppe „über 60 Jahre“. Dieser Anteil lag um fast 6 % höher als in der Ortschaft insgesamt. Auch die Gruppe der 21 - 40jährigen war etwas stärker vertreten. Die übrigen drei Altersgruppen wiesen geringere Anteile als in der Ortschaft auf. Im Ortskern waren ca. 18 % der Einwohner unter 20 Jahre alt, in der Ortschaft waren es fast 21 %. Damit wies der Ortskern eine ungünstigere Altersstruktur als die Ortschaft insgesamt auf.

Altersgruppe	Untersuchungsgebiet		Ortschaft Barleben, insgesamt	
	Bewohner	Angabe in %	Bewohner	Angabe in %
0 - 10 Jahre	68	6,5	398	6,9
11 - 20 Jahre	123	11,7	806	13,9
21 - 40 Jahre	299	28,5	1640	28,2
41 - 60 Jahre	272	26,0	1712	29,5
über 60 Jahre	286	27,3	1254	21,6
Gesamt	1048	100,0	5810	100,0

Tabelle 4.6. – Bewohner nach Altersgruppen im Untersuchungsgebiet und der Ortschaft Barleben 1999

Quelle: Einwohnermeldeamt

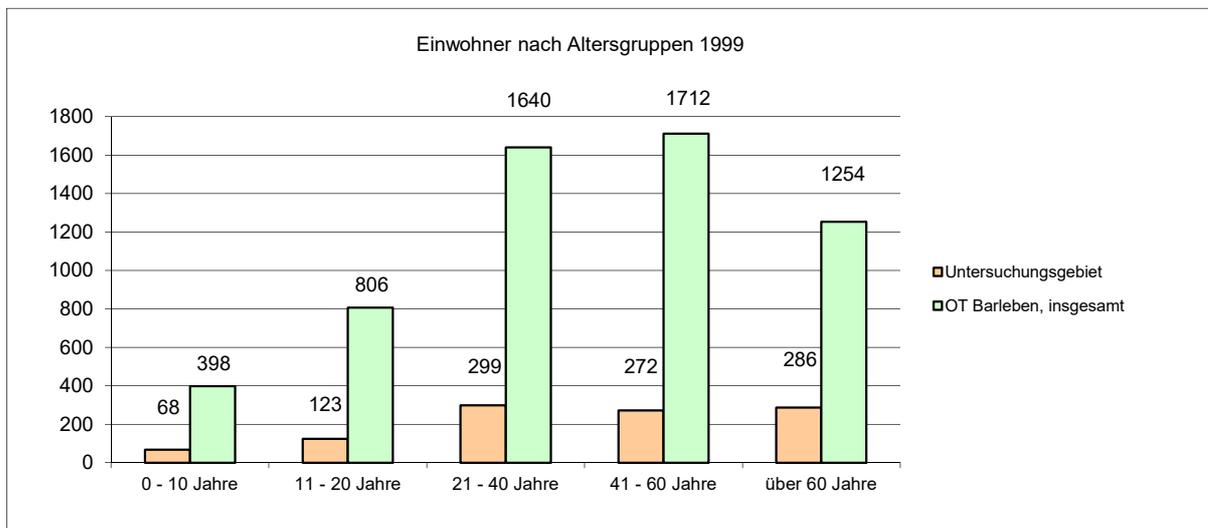


Diagramm 4.1. – Bewohner nach Altersgruppen im Untersuchungsgebiet und in der Ortschaft Barleben 1999

2016 besteht eine völlig andere Situation und zum besseren Vergleich erfolgten die Erhebungen bezogen auf die Grenzen des Untersuchungsgebiets, das geringfügig vom Sanierungsgebiet abweicht.

Zum 31.12.2016 leben im 1.182 Einwohner im Ortskern. Das waren 19,9 % der Einwohner der Ortschaft. Seit 1999 beträgt der Einwohnerzuwachs in der Ortschaft 134 Einwohner bzw. 2,3 %, im Ortskern waren es ebenfalls 134 Einwohner bzw. ein Zuwachs um 12,8 %. Die Einwohnerdichte erhöhte sich auf 38 EW / ha.

Altersgruppe	Sanierungsgebiet		Ortschaft Barleben, insgesamt	
	Bewohner	Angabe in %	Bewohner	Angabe in %
0 - 10 Jahre	134	11,3	597	10,0
11 - 20 Jahre	113	9,6	477	8,0
21 - 40 Jahre	249	21,1	1124	18,9
41 - 60 Jahre	375	31,7	1899	31,9
über 60 Jahre	311	26,3	1847	31,1
Gesamt	1182	100,0	5944	100,0

Tabelle 4.7. – Bewohner nach Altersgruppen im Untersuchungsgebiet und der Ortschaft Barleben zum 31.12.2016

Quelle: Einwohnermeldeamt

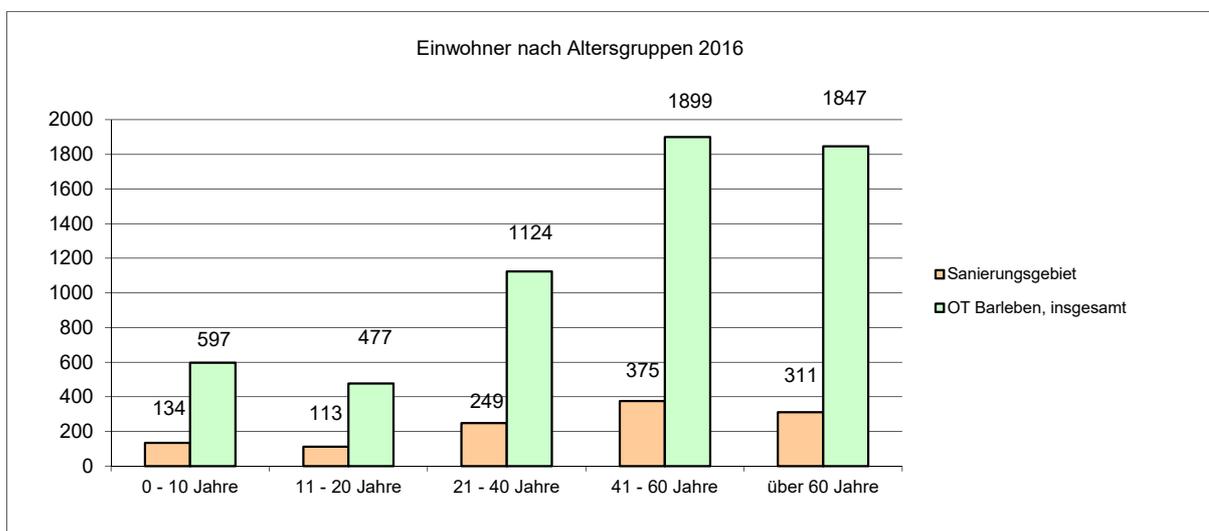


Diagramm 4.2. – Bewohner nach Altersgruppen im Untersuchungsgebiet und in der Ortschaft Barleben 2016

Offensichtlich ist der Ortskern grundsätzlich interessanter geworden und dynamischer, wie die vergleichende Betrachtung der Altersstruktur zeigt, die inzwischen im Ortskern günstiger ist als in der Ortschaft insgesamt. Dabei zeigen nicht nur die Prozentangaben, sondern auch die absoluten Zahlen die positive Entwicklung.

Zum 31.12.2016 haben im Ortskern drei Altersgruppen höhere Anteile als in der Ortschaft insgesamt und lediglich die Altersgruppe der 41 – 60jährigen ist etwas schwächer vertreten. Im Ortskern sind ca. 21 % der Einwohner unter 20 Jahre alt (+3 %), in der Ortschaft insgesamt 18 % (-3 %), also ein umgekehrtes Verhältnis gegenüber 1999.

Der Anteil der Bewohner, die über 60 Jahre alt sind, hat sich gegenüber dem Beginn der Gesamtmaßnahme um 1 % auf 26,3 % verringert. Dagegen liegt dieser Wert in der Ortschaft Barleben bereits bei 31,1 %, also um fast 10 % höher als vor fast 20 Jahren.

Künftig wird sich der Anteil der Bewohner, die über 60 Jahre alt sind, sowohl bei den absoluten Zahlen als auch prozentual erhöhen, es sei denn, mit einem außergewöhnlichen Zuzug vor allem jüngerer Menschen und Familien kann die natürliche demografische Entwicklung beeinflusst werden.

Auf Grund der Wohn- und Lebensqualität im Ort, der Nähe zur Landeshauptstadt, der vorhandenen Infrastruktur und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen einschließlich des Angebotes an Arbeitsplätzen bestehen dafür beste Voraussetzungen.

Im Ergebnis der Gesamtmaßnahme konnte neben den sichtbar erreichten Sanierungszielen bei den Ordnungs- und Baumaßnahmen somit auch die soziale Zielstellung zur Verbesserung der Altersstruktur und der Einwohnerzahl erreicht werden.

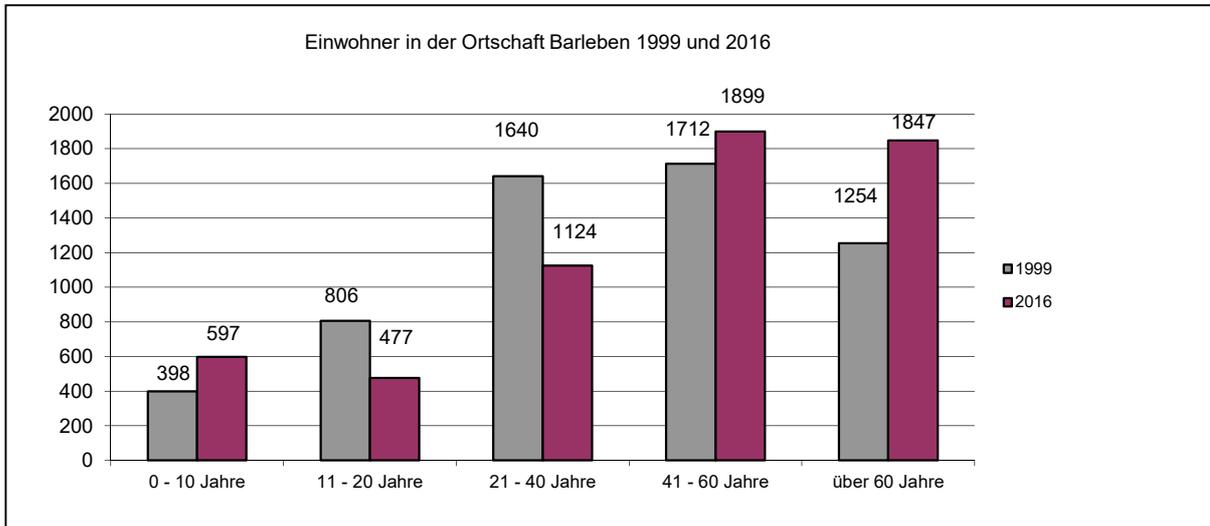


Diagramm 4.3. – Vergleichende Darstellung der Einwohner 1999 und 2016 in der Ortschaft Barleben

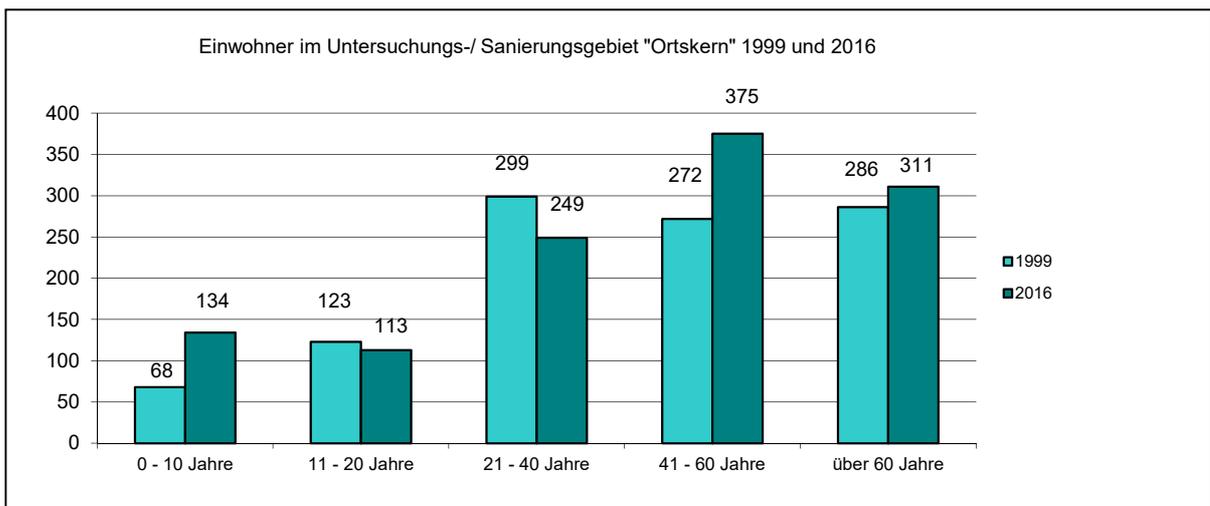


Diagramm 4.4. – Vergleichende Darstellung der Einwohner 1999 und 2016 im Sanierungsgebiet (in den Grenzen des Untersuchungsgebiets)

5. Vorbereitung.

Schwerpunkte der Vorbereitung waren zu Beginn der Gesamtmaßnahme die **Vorbereitenden Untersuchungen**, die **Festlegung der Sanierungsziele** mit Kosten – und Finanzierungsübersicht sowie die Vorbereitung und der Beschluss der **Sanierungssatzung**.

Im weiteren Verlauf der Gesamtmaßnahme wurde die **städtebauliche Planung** zum zentralen Bestandteil der „Vorbereitung“. Auch die fortwährende **Erörterung** des Erneuerungsprozesses sowie **Beteiligung der Betroffenen** förderte die breite Unterstützung für die Einzelmaßnahmen und trug zum Erfolg der Gesamtmaßnahme bei.

Die Ortskernsanierung wurde über den gesamten Zeitraum vom als „**Sanierungsbeauftragter**“ gebundenen Planungsbüro gemäß dem vereinbarten Leistungsumfang nach Anforderung der Gemeinde begleitet.

5.1. Vorbereitende Untersuchungen und städtebauliche Missstände.

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) ist in den Vorbereitenden Untersuchungen das Gebiet daraufhin zu untersuchen, ob es

- nach seiner vorhandenen Bebauung oder sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht oder
- in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

Mit den Vorbereitenden Untersuchungen wurden die im Gebiet vorhandenen Umstände und Verhältnisse im städtebaulichen, strukturellen, wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bereich erfasst und bewertet. Die nachgewiesenen Missstände umfassten z.B. den Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf sowie Gestaltungsmängel bei Gebäuden bzw. den Ausbaubedarf bei Straßen, Gehwegen und technischer Infrastruktur.

Weiterhin wurden z.B. der Gebäudeleerstand, die Brachflächen und die Probleme in den Bereichen des fließenden und ruhenden Verkehrs erfasst und es erfolgte eine Bestandsaufnahme der Ausstattung des Gebiets mit z.B. Gemeinbedarfs-, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen.

Es wurde nachgewiesen, dass in Folge weitgehend unterlassener Investitionen in den vorangegangenen 50 Jahren im Ortskern schwere und schwerste Missstände bestehen, deren Beseitigung nur mit der einheitlichen Vorbereitung und Durchführung einer Gesamtmaßnahme gelingen kann.

Es standen damit detaillierte Beurteilungsgrundlagen für die weitere Vorgehensweise zur Verfügung, die im Kontext zur bauhistorischen Entwicklung und Tradition des Ortes sowie der Aufgabe des Gebietes im Bezug zur Gesamtgemeinde bewertet wurden.

Die Vorbereitenden Untersuchungen, einschließlich der Erstellung einer Fotodokumentation mit Gebäudekartei und einer aktualisierten Plangrundlage erfolgten durch das Planungsbüro B.A.U.-FORM Magdeburg. Der Auftragnehmer wurde auf die Wahrung des Datengeheimnisses nach § 138 BauGB verpflichtet.

Der Abschlussbericht der vorbereitenden Untersuchungen wurde am 25.05.2001 fertiggestellt und der Gemeinde übergeben.

Im Folgenden die Aufstellung der im Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen festgestellten städtebaulichen Missstände (*redaktionell leicht gekürzt*):

Städtebauliche Missstände struktureller, hygienischer und substanziieller Art:

- überalterte und gefährdete Bausubstanz mit mittleren bis schweren Bauschäden bei über 50% der Haupt- und über 65 % der Nebengebäude,
- teilweiser oder vollständiger Leerstand von Wohn- und Gewerberaum bei 45 Hauptgebäuden (ca. 14 %) und den teilweise ortsbildbestimmenden Nebengebäuden,
- hohe Anzahl leerstehender, untergeordneter Nebengebäude (ehem. Kleintierställe, AWC / TC, Kohlenschuppen etc.),
- 3 Altlastenverdachtsflächen und Asbesteindeckung zahlreicher Dachflächen,
- die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner liegt mit 35,4 m² um ca. 5 % über dem Landesdurchschnitt LSA allerdings um ca. 8 % unter dem Bundesdurchschnitt,
- Brachflächenareale in zentralen Bereichen mit einer Gesamtfläche von ca. 3 ha,
- durch fehlende Gebäude gestörte Raumkanten an 14 Standorten,
- 5 größere Bereiche, die grundlegend neustrukturiert werden müssen,
- häufig überdurchschnittliche Überbauung kleinerer Grundstücke, Wohn- und Arbeitsbedingungen beeinträchtigt und Erschließungsprobleme,
- Nebengebäude oder Garagen erstreckten sich teilweise auf das gesamte Grundstück und beeinträchtigen damit die Gartenflächen,
- durchgängig schwere Schäden und funktionale Beeinträchtigungen bei den Straßen und Gehwegen (Ausnahmen Zufahrtsweg Ernst-Thälmann-Straße 21a-c und Zufahrt Holtenhof),
- überalterte oder marode bzw. gar nicht vorhandene stadttechnische Infrastruktur,
- fehlender bzw. zu erneuernder Abwasserkanal in der Mehrzahl der Straßen,
- durchgängig zu erneuernde Straßenbeleuchtung,
- Elektroenergieversorgung erfolgt zum Großteil noch über Freileitungen.

Städtebauliche Missstände funktioneller Art:

- die bisherige extensive Ortsentwicklung hat kaum zur Entwicklung des Ortskerns beigetragen,
- ein eindeutig räumlich und funktionell bestimmtes Ortszentrum ist nicht vorhanden,
- trotz bestehender Angebote ist die Funktion des Ortskerns als Wohn-, Handels-, Dienstleistungs- und Gewerbestandort unbefriedigend,
- vorhandene Einrichtungen sind im Weiterbestand gefährdet, Neuansiedlungen durch die schlechte Gesamtsituation erschwert,
- geringe Zahl öffentlicher, kirchlicher, gesundheitlicher bzw. sozialer Einrichtungen beeinträchtigt die Erfüllung der ureigensten Aufgaben als Ortszentrum und Sitz der Verwaltungsgemeinschaft,
- vorhandene Einrichtungen haben meist erhebliche Funktions- und Substanzschwächen,
- Nutzungsmischung auf Breiteweg beschränkt, geeignete Standorte, wie z.B. Hofanlagen in der Rudolf-Breitscheid- oder Burgenser Straße sind nicht ausreichend einbezogen,
- angemessene kulturelle, kommunikative, Freizeit- und Erholungsangebote fehlen,
- Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche bestehen nur im Pfarramt, im Jugendclub und im Hort
- Angebote für die Betreuung älterer bzw. behinderter Einwohner sind nicht bedarfsentsprechend bzw. nicht vorhanden,
- unzureichende Möglichkeiten für den ruhenden Verkehr am Breiteweg, in den unmittelbaren Anschlussbereichen der einmündenden Straßen (verbunden mit Beeinträchtigungen der Wohn-, Handels- und Versorgungsfunktion), im Bereich der Kirche und bei kleinteilig bebauten Bereichen ohne Grundstückszufahrten,
- alternativ werden unbebaute Grundstücke oder deren Teilflächen als "Parkplatz" genutzt,

- stärkere Verkehrsbelastungen durch den Ziel- und innerörtlichen Durchgangsverkehr im Breiteweg, Konflikte mit der Handelsfunktion, dem ruhenden Verkehr sowie dem Radfahr- und Fußgängerverkehr,
- Bushaltestellen und ihre Einordnung entsprechen nicht den Anforderungen,
- Gefahrenpotenzial bei 3 Kreuzungsbereichen durch Unübersichtlichkeit und unbefriedigende Verkehrsführung),
- kein durchgängiger Radweg im Breiteweg,
- keine attraktiven Fußwegeverbindungen,
- kaum Freiflächen bei stark überbauten kleinen Grundstücken,
- keine öffentlichen Grün- und Freiflächen sowie kein öffentlicher Spielplatz,
- auf Grund der Defizite besteht ein Image-Problem.

Städtebauliche Missstände stadtgestalterischer Art:

- geringe Attraktivität und Aufenthalts- und Gestaltungsqualität in alle Straßenräumen,
- Ergänzungsbedarf an Bäumen im Breiteweg, Hansensstraße, Rudolf-Breitscheid-, Burgenser und Bahnhofstraße sowie Friedensplatz, darüber sind Ersatzpflanzungen überalterter bzw. geschädigter Bäume erforderlich,
- die aus dem späten 19. und frühen 20. Jh. stammende Bebauungsstruktur von straßenbegleitenden Hauptgebäuden und untergeordneten Nebengebäuden ist vielfach durch Umgestaltung, Umnutzung oder Abbruch verändert worden,
- mehr als 25 % der Fassaden sind bereits ohne Berücksichtigung der ortsüblichen Gestaltungstradition verändert worden,
- mehrgeschossige Gebäude beeinträchtigen das städtebauliche Erscheinungsbild,
- der räumliche Übergang zum Sportplatz ist städtebaulich, funktional und gestalterisch nicht definiert,
- der Leerstand von Haupt- und ortstypischen Nebengebäuden fördert Substanzverluste und führt damit mittelfristig zum Verlust der ortstypischen Struktur und der Identität des Ortes,
- ortstypische Bruchsteinmauern wurden entweder teilweise überputzt oder befinden sich in einem schlechten Bauzustand bzw. sind bereits abgebrochen worden,
- ortstypische Hofeinfahrten und Torwege wurden häufig verändert, abgebrochen oder befinden sich in einem schlechten Bauzustand.

Sozial-demografische Missstände:

- durch Wegzug und Überalterung ist die Bevölkerungsentwicklung problematisch,
- darüber hinaus sind ca. 20 % 1- Personen- und ca. 40 % 2-Personen-Haushalte,
- die größte Bevölkerungsgruppe sind mit als 27 % die über 60jährigen, zum großen Teil nicht mehr erwerbstätigen Bewohner,
- nur ca. 6,5 % sind Kinder im Alter bis zu 10 Jahren und nur ca. 11,7 % sind Jugendliche.

Zusammenfassung:

Es wurden erhebliche städtebauliche Missstände nachgewiesen, die grundsätzlich im gesamten Untersuchungsgebiet auftraten und deren Beseitigung überwiegend im öffentlichen Interesse liegt (§ 136, Abs. 1, Satz 1 BauGB).

Die Missstände waren umfassend, übergreifend und belegten,

- dass das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entsprach und
- dass das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt war, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

Die städtebaulichen Missstände betrafen im gesamten Untersuchungsgebiet überwiegend die Straßen, den Straßenraum und die stadttechnische Infrastruktur. Sie lagen damit im öffentlichen Bereich.

Darüber hinaus bestanden städtebaulichen Missstände mit den Brachflächenarealen in den zentralen Bereichen des Untersuchungsgebiets, im Leerstand und schlechten Bauzustand einer erheblichen Gebäudeanzahl, der teilweise hohen Grundstücksüberbauung in Verbindung mit ungünstigen Grundstückszuschnitten sowie im Bereich Breiteweg auf Grund von Funktionsschwächen.

Gemäß § 136 Abs. 3 BauGB (i. d. F. d. Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I S.141) waren bei der Beurteilung, ob in einem städtischen oder ländlichen Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen, insbesondere zu berücksichtigen:

1. die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen in Bezug auf
 - die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
 - die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
 - die Zugänglichkeit der Grundstücke, die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten, die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
 - die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen, die vorhandene Erschließung;
2. die Funktionsfähigkeit des Gebiets in Bezug auf
 - den fließenden und ruhenden Verkehr,
 - die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Beachtung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
 - die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets,
 - seine Ausstattung mit Grünflächen, Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, besonders unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich.

Bei Zugrundelegung der vorstehenden Aspekte war es gerechtfertigt, die Einleitung eines förmlichen Sanierungsverfahrens zur Behebung der aufgeführten städtebaulichen Missstände zu beschließen und dabei die Grenzen des Sanierungsgebiets nach den Erfordernissen zur Beseitigung der vorhandenen Missstände und der zügigen Durchführbarkeit der Sanierungsmaßnahme unter Beachtung der Finanzierbarkeit zu bestimmen.

Im Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen konnte nachgewiesen werden, dass die Sanierungsmaßnahme im öffentlichen Interesse liegt, erforderlich ist sowie zügig durchgeführt werden kann.

Die städtebauliche Gesamtmaßnahme „Ortskern Barleben“ hatte für die Gemeinde eine besondere Bedeutung, da ansonsten die Erosion des zentralen Gemeindegebietes bis hin zum Verlust von Teilbereichen nicht ausgeschlossen werden konnte. Damit diente die Gesamtmaßnahme insbesondere dem Wohl der Allgemeinheit. Unter Einbeziehung der Städtebauförderung und auf Grund der Finanzkraft der Gemeinde bestand die Aussicht, die Gesamtmaßnahme mit Nachdruck und in einem überschaubaren Zeitraum abwickeln zu können.

5.2. Sanierungsziele.

Ausgehend von den bereits bestehenden Zielsetzungen im Bebauungsplan Nr. 15 "Ortskern"- Barleben und der örtlichen Bauvorschrift zur Gestaltung wurden die funktionalen, städtebaulichen und sozialen Ziele der Gesamtmaßnahme herausgearbeitet. Diese wurden ergänzt mit den Zielen in den Bereichen Infrastruktur, Verkehr, Grünordnung und Ökologie. Diese Sanierungsziele wurden im weiteren Ablauf des Sanierungsverfahrens mit Blockkonzepten konkretisiert und im Zuge von Änderungen des Bebauungsplanes rechtskräftig festgesetzt.

A Funktionale Ziele:

- A1 Sicherung und Ausbau der Funktion als Ortskern innerhalb der Gemeinde.
- A2 Erhaltung bestehender und Integration weiterer nichtstörender Handwerks- und Dienstleistungseinrichtungen zur Weiterentwicklung der Mischnutzung von Wohnen und Arbeiten in den zentralen Bereichen.
- A3 Städtebauliche und funktionale Entwicklung kleinstadtgemäßer Strukturen durch Ausbildung eines Ortszentrums.

B Städtebauliche Ziele:

- B1 Erhaltung und Entwicklung des typischen, zum Teil noch mittelalterlichen Ortsgrundrisses und der Silhouette.
- B2 Erhaltung der städtebaulichen Struktur, der historisch wertvollen Bausubstanz, der ortsbildbestimmenden Gebäude, Fassaden und gestalterischen Detaillösungen.
- B3 Städtebauliche Neuordnung von Brachflächen.
- B4 Leerstands-beseitigung durch Modernisierung und Instandsetzung der Hauptgebäude und zeitgemäße Umnutzung der Nebengebäude.
- B5 Maßvolle Entkernung stark überbauter Hofbereiche.
- B6 Neuordnung von Quartierinnenbereichen zur Beseitigung von Substanz- und Funktionschwächen
- B7 Absicherung einer geordneten Bebauung der Quartierinnenbereiche in Anlehnung an die ortstypischen städtebaulichen Strukturen.

C Soziale Ziele:

- C1 Sicherung und Ausbau der sozialen und kulturellen Infrastruktur.
- C2 Erhaltung der Wohnnutzung und eines sozialen Mietniveaus in allen Teilbereichen.
- C3 Schaffung der Rahmenbedingungen zur Verbesserung der Bevölkerungsstruktur.

D Zielsetzungen im Bereich Infrastruktur und Verkehr:

- D1 Verbesserung der Wohnqualität durch Rekonstruktion, Instandsetzung und Modernisierung der Haupt- und Nebengebäude.
- D2 Verbesserung der technischen Infrastruktur und umfassende Absicherung der Ver- und Entsorgung mit allen Medien.
- D4 Erneuerung bzw. Instandsetzung von Straßen, Wegen und Plätzen; Ausführung in Anlehnung an die ortsbildtypische Struktur und Gestaltung sowie unter Berücksichtigung der Erfordernisse des fließenden und ruhenden Verkehrs.
- D5 Neuanlage bzw. Ausbau der Fuß- und Radwegeverbindungen sowie Ausbau der Radwege am Breiteweg und den Kreuzungsbereichen mit den Verbindungsstraßen.

E Grünordnerische und ökologische Ziele:

- E1 Gestaltung vorhandener und Einordnung weiterer innerörtlicher Grün- und Freiflächen durch städtebauliche Neuordnung.
- E2 Pflege und Ergänzung des Baumbestandes.
- E3 Erhaltung von innerörtlichen privaten Grünflächen in Form von Nutz- und Erholungsgärten.
- E4 Entsiegelung stark überbauter Hofbereiche unter Berücksichtigung der erhaltenswerten ortstypischen städtebaulichen Strukturen.
- E5 Wiederverwendung von erhaltenswerten und geeigneten ortsbildbestimmenden Materialien im öffentlichen und privaten Bereich.

5.3. Kosten und Finanzierungsübersicht.

Die Kosten- und Finanzierungsübersichten beziehen sich in sachlicher Hinsicht auf die städtebauliche Gesamtmaßnahme und in räumlicher Sicht auf das Untersuchungs- bzw. das Sanierungsgebiet. In zeitlicher Sicht umfassen sie die gesamte Dauer der Maßnahme, d.h. vom Beschluss über die Einleitung vorbereitender Untersuchungen bis zur Aufhebung der Sanierungssatzung einschließlich der Erhebung der Ausgleichsbeträge, der Anrechnung von Wertsteigerungen der gemeindeeigenen, privat nutzbaren Grundstücke sowie Berücksichtigung der Vermögenswerte.

Ausgehend von den nachgewiesenen städtebaulichen Missständen und den formulierten Sanierungszielen wurde der voraussichtliche finanzielle und zeitliche Aufwand ermittelt und eine Gesamtkosten- und Finanzierungsübersicht erstellt (GKFÜ).

Die Gesamtkosten beinhalten alle Ausgaben für die Vorbereitung, Durchführung und Abrechnung der Gesamtmaßnahme. Die Finanzierungsübersicht stellt auf die zweckgebundenen Einnahmen (z.B. Ausgleichs- bzw. Ablösebeträge, Zuwendungen Dritter für Einzelmaßnahmen), Städtebauförderungsmittel und Vermögenswerte ab.

Allerdings konnten die Wertsteigerungen gemeindeeigener Grundstücke, der Wertausgleich zu Lasten der Gemeinde und die Wertverluste gemeindeeigener baulicher Anlagen zum damaligen Zeitpunkt nicht ermittelt, sondern erst im Zuge der Schlussabrechnung berücksichtigt werden.

Es wurden voraussichtliche Gesamtausgaben von 22.650.000,00 DM (~11.580.760,00 €) und eine Dauer der Gesamtmaßnahme von ca. 15 Jahren angenommen. Eine jährliche Preissteigerung von 3,5 % unterstellt, würde sich aus heutiger Sicht eine Summe von ca. 19,4 Mio. € ergeben.

Darüber hinaus sind mit den jährlichen Programmanmeldungen Kosten- und Finanzierungsübersichten gemäß § 149 BauGB jeweils für den mittelfristigen Zeitraum erstellt worden, mit der die städtebauliche Gesamtmaßnahme in die kommunale Finanzplanung integriert und abgebildet wurde.

Eine Kosten- und Finanzierungsübersicht ist von vornherein auf Fortschreibung angelegt und sie ist insbesondere zu konkretisieren, wenn sich Sanierungsziele, Finanzierungsmöglichkeiten der anstehenden Maßnahmen ändern. Sie ist mit den Kosten- und Finanzierungsvorstellungen anderer Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Sanierung berührt wird abzustimmen und sie dient der Bewilligungsbehörde als Grundlage für die Förderentscheidungen.

Im Zuge der einheitlichen Vorbereitung wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt sowie die Wünsche, die Vorstellungen und die Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen ermittelt.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht ist von der Gemeinde zu ergänzen oder zu ändern, wenn dies die höhere Verwaltungsbehörde verlangt. Ein derartiges Verlangen wurde über die gesamte Laufzeit der Sanierungsmaßnahme nicht vorgebracht.

5.4. Sanierungssatzung.

Im Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen wurden als Grundlage der Sanierungssatzung begründete Vorschläge zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets und zur Wahl des Sanierungsverfahrens herausgearbeitet.

Abgrenzung des Sanierungsgebiets:

Gemäß § 142 (1), Satz 2 BauGB ist das Sanierungsgebiet so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Der Gemeinde steht bei der räumlichen Festlegung des Sanierungsgebiets ein Gestaltungs- und Ermessensspielraum zu. Sie hat dabei die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und miteinander abzuwägen.

Der Abgrenzungsvorschlag sollte folgende Kriterien erfüllen:

- Die funktionalen und baulichen Missstände treten im Sanierungsgebiet besonders deutlich hervor.
- Die städtebaulich wertvollen und ortsbildprägenden Bereiche sind Bestandteil des Sanierungsgebiets, um deren zukünftigen Bestand zu sichern.
- Das Sanierungsgebiet ist ein relativ eigenständiger Bereich, der sich räumlich sinnvoll abgrenzen lässt und eine zweckmäßige Durchführung der Sanierung gewährleistet.
- Das Sanierungsgebiet lässt mit seiner Größe sowie des veranschlagten Zeit- und Kostenrahmens eine überschaubare Sanierungsmaßnahme zu.

In das Sanierungsgebiet sind daher die Grundstücke einzubeziehen:

- auf denen Ordnungs- und Baumaßnahmen durchgeführt werden müssen,
- auf denen bauliche und sonstige Veränderungen verhindert werden sollen,
- für die eine Verbesserung der Erschließung in Betracht kommt und
- bei denen mit einer erheblichen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung zu rechnen ist.

Im Übrigen können

- sanierungsbedingte Erschließungsanlagen außerhalb des Sanierungsgebiets liegen,
- Grundstücke einbezogen werden, auf denen keine städtebaulichen Missstände vorliegen,
- einzelne Grundstücke, die von der Sanierung nicht betroffen werden, ganz oder teilweise ausgenommen werden.

Die Abgrenzung des Sanierungsgebiets muss also im Wesentlichen nach der Erforderlichkeit der Sanierung, der Durchführung und der Abhängigkeit von Maßnahmen untereinander erfolgen. Hierfür sind letztlich die von der Gemeinde beabsichtigten und zu präzisierenden Ziele und Zwecke der Sanierung, die vorgesehenen Maßnahmen sowie die zur Verfügung stehenden Finanzmittel maßgeblich.

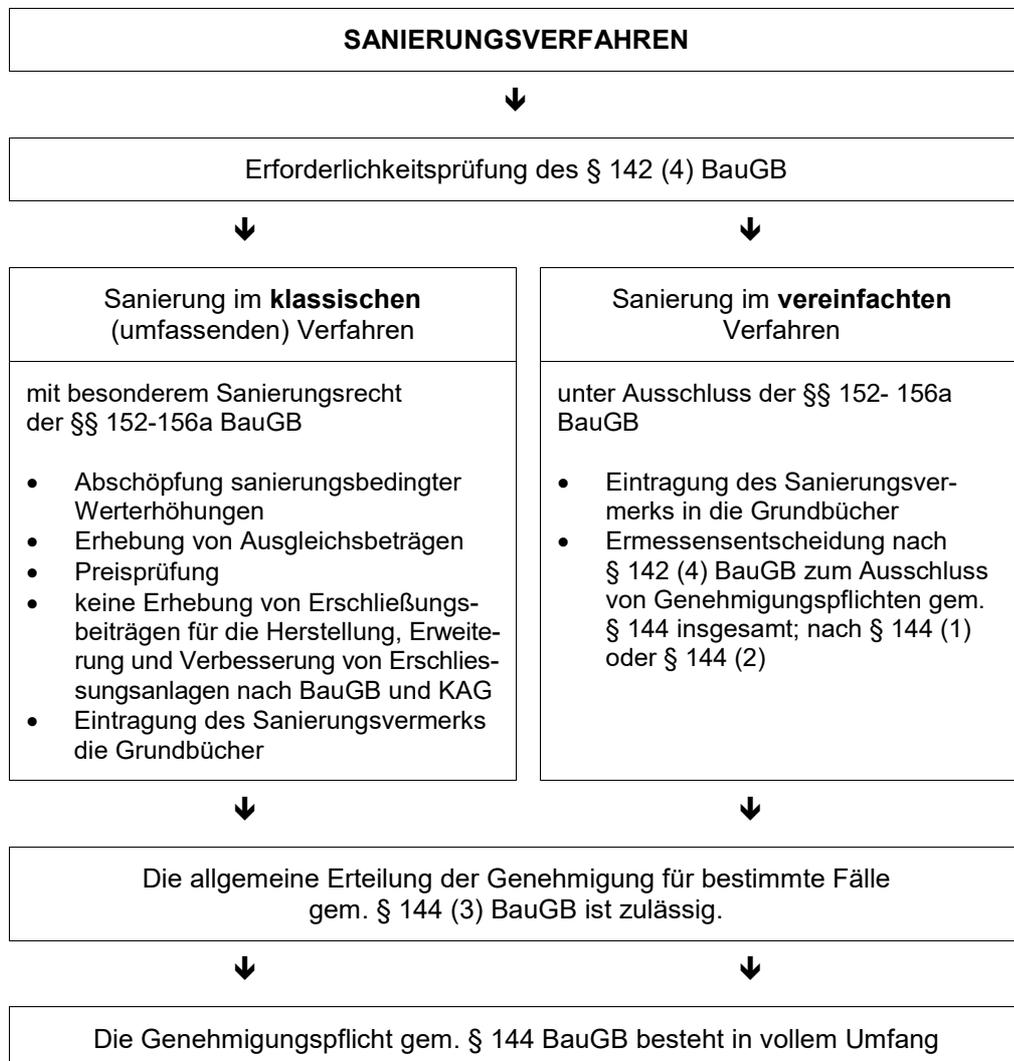
Die vorbereitenden Untersuchungen zeigten, dass im Untersuchungsgebiet nahezu flächendeckend erhebliche Missstände bestanden, die Grenzen des Untersuchungsgebiets die für die ehemalige Gemeinde wesentlichen Bereiche des Ortskerns umfassten und die zweckmäßige Durchführung möglich sein wird. Insofern erfolgte keine grundlegende allgemeine Flächenreduzierung des vorgeschlagenen Sanierungsgebiets gegenüber dem Untersuchungsgebiet.

Allerdings wurden einzelne Grundstücke in Randbereichen des Untersuchungsgebiets nicht in das Sanierungsgebiet einbezogen, da hier nur die Gebäudeinstandsetzung erforderlich war (ab Bahnhofstraße Nr. 6a bzw. Nr. 33 in nördlicher Richtung, Meitzendorfer Straße und Grundschule), kein zwingender Zusammenhang mit dem Ortskern bestand (Feldstraße Nr. 4 und 5) oder es sich um Neubauten, sanierte Altneubauten (Ernst-Thälmann-Straße 21 a-d, Hansenstraße 37-40) bzw. Gartenflächen ohne Neuordnungsbedarf handelte. Andererseits wurde bisher anteilig einbezogenen Flurstücke zur Klarstellung vollständig in das Sanierungsgebiet einbezogen.

Mit diesen städtebaulich begründeten Abrundungen wurde das Sanierungsgebiet mit 31,1 ha so begrenzt, dass die Umsetzung der Ziele der Gesamtmaßnahme zügig von statten gehen konnte und die für das Gebiet erforderlichen Maßnahmen grundsätzlich im Gebiet selbst realisiert werden konnten.

Wahl des Sanierungsverfahrens:

Das BauGB stellt den Städten und Gemeinden für die Durchführung baulicher Sanierungsmaßnahmen zwei unterschiedliche Verfahren zur Verfügung.



Bei der von der Gemeinde anzustellenden "Erforderlichkeitsprüfung" besteht hinsichtlich der anzustellenden Prognosen ein weiter Beurteilungsspielraum. Allerdings muss die Gemeinde mit der Sanierungssatzung die Anwendung des umfassenden Verfahrens ausschließen, wenn diese Vorschrift für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung durch den Ausschluss voraussichtlich nicht erschwert wird.

Bei der Entscheidungsfindung spielen im Wesentlichen folgende Kriterien bzw. Überlegungen eine Rolle:

- Ist mit sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen zu rechnen?
- Ist zu befürchten, dass die zu erwartenden Bodenwertsteigerungen die Durchführung der Sanierung beeinträchtigen werden?
- Soll die Sanierungsmaßnahme über Ausgleichsbeträge mitfinanziert werden?

Die Vorbereitenden Untersuchungen zeigten, dass erhebliche städtebauliche Missstände flächendeckend, in hoher Dichte und in den unterschiedlichsten Arten im Untersuchungsgebiet "Ortskern Barleben" vorliegen.

Es war offensichtlich, dass die erforderlichen Maßnahmen zur Beseitigung der aufgezeigten städtebaulichen Missstände verbunden sein werden:

- mit einer Aufwertung und Ausweitung des bisherigen Handels- und Dienstleistungsbereiches vorwiegend im Bereich des Breitenweg und den angrenzenden Bereichen;
- mit einer städtebaulichen Neuordnung im Zusammenhang mit der Bodenneuordnung in größeren zentralen Bereichen zur Erreichung einer zweckmäßigen Neubebauung; dabei konnte eine hochwertigere und intensivere Grundstücksnutzung erwartet werden;
- mit einer grundlegenden Neustrukturierung vorhandener Grundstücke im Zusammenhang mit der Beseitigung des Leerstands und zur Verbesserung der Erschließung und der Wohnbedingungen besonders im Bereich der Brachflächenareale (Hansen-, Kirch-, Schul- und Burgenser Straße)
- mit einer Verbesserung des Erschließungszustandes durch die Neugestaltung des öffentlichen Straßenraumes einschließlich des grundhaften Straßenausbaus und der Neuanlage bzw. der Aufwertung von Fußwegeverbindungen.

Mit diesen Maßnahmen werden die Struktur, Nutzbarkeit, Funktion, Erschließung und das allgemeine Geschäfts- und Wohnumfeld des Sanierungsgebiets erheblich verbessert und aufgewertet. Die Attraktivität des Ortskerns wird sich erhöhen und seine Bedeutung für die Gemeinde insgesamt zunehmen.

Diesen Neuordnungsprozess wird die Gemeinde voraussichtlich durch Grunderwerb begleiten müssen und es musste davon ausgegangen werden, dass die Ordnungsmaßnahmen und sonstigen Umstrukturierungen sowie intensiveren Grundstücksnutzungen sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen innerhalb des Sanierungsgebiets auslösen.

Gleichzeitig war zu befürchten, dass die zu erwartenden Bodenwertsteigerungen die zügige Durchführung der Sanierung erheblich beeinträchtigen werden. Insbesondere auf Grund der unmittelbaren Nähe zur Landeshauptstadt Magdeburg bestand bereits vor der Sanierung ein erheblicher Druck auf dem Grundstücksmarkt und es war anzunehmen, dass er sich mit der allgemeinen Gebietsverbesserung im Verlauf der Sanierungsmaßnahme weiter verstärken würde.

Ausgehend vom im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen ermittelten Kostenrahmen konnte die Sanierungsmaßnahme nur finanziert werden, wenn die zu erwartenden Bodenwertsteigerungen zur Ausgabendeckung eingesetzt werden, das heißt, wenn einerseits die Grundstücke zum sanierungsunbeeinflussten Wert durch die Gemeinde erworben und zum Neuordnungswert veräußert werden können bzw. eine Abschöpfung von Ausgleichsbeträgen möglich ist.

Die bei der Befragung bzw. bei Einwohnerversammlungen festgestellte Mitwirkung der Eigentümer, Bewohner und Pächter wurde als "ausreichend" eingestuft.

Zusammenfassend musste festgestellt werden, dass die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152-156a BauGB erforderlich ist, um

- Grundstücke für die Umsetzung der Ziele und Zwecke der Sanierung zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert zu erwerben;
- zu verhindern, dass eine unkontrollierte Bodenpreisentwicklung Investitionen erschweren
- Ausgleichsbeträge zur Mitfinanzierung der Sanierung zu erzielen.

Es lagen hinreichende Gründe vor, bei denen nach der städtebaulichen Situation und den gemeindlichen Sanierungszielen damit gerechnet werden musste, dass die Sanierung durch "sanierungsbedingte" Bodenwertsteigerungen wesentlich erschwert werden könnte.

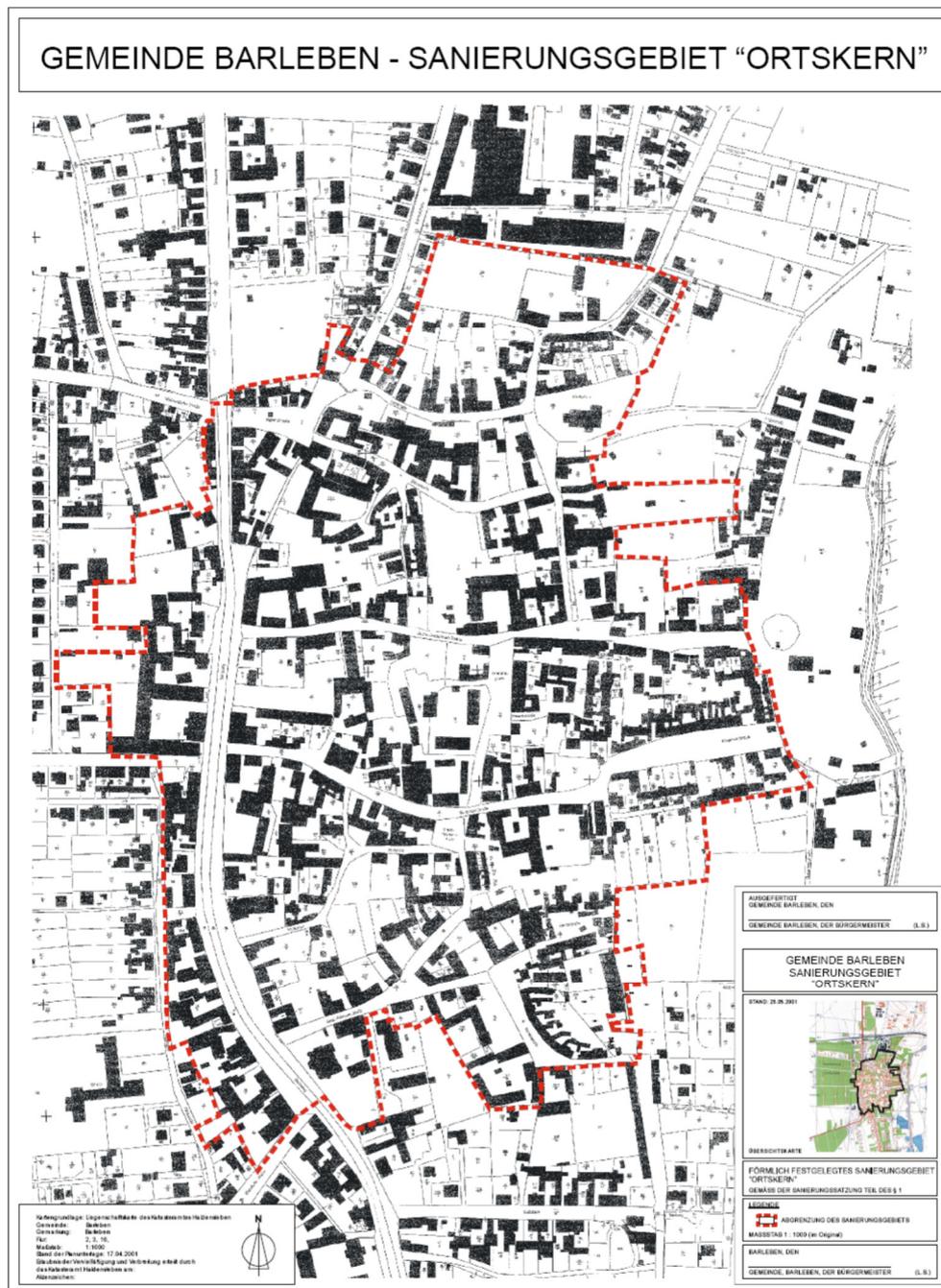
Somit war die Wahl des umfassenden Sanierungsverfahrens für die zügige Durchführung der Gesamtmaßnahme gerechtfertigt und notwendig.

In Vorbereitung der Sanierungssatzung wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 15.03.2001 erneut beteiligt. In Auswertung der Stellungnahmen ergab sich kein Handlungsbedarf für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets.

Das vorgesehene Sanierungsverfahren, die Gebietsabgrenzung und der voraussichtliche Finanzierungsbedarf wurden am 01.03.2001 mit Mitarbeitern des (damaligen) Ministeriums für Wohnungswesen, Städtebau und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt und des (damaligen) Regierungspräsidiums Magdeburg erörtert und abgestimmt.

Die Sanierungsatzung wurde am 21.06.2001 beschlossen und durch öffentliche Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Folgerichtig beauftragte die Gemeinde am 18.02.2002 und nach Inkrafttreten der Sanierungsatzung den Gutachterausschuss für Grundstückswerte mit der Bestimmung der Bodenwerte in der Qualität „Anfangswert“.



Plan 5.4. – Sanierungsatzung „Ortskern Barleben“ - Abgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets.

5.5. Weitere Maßnahmen der Vorbereitung.

Zur Vorbereitung nach § 140 BauGB gehören auch die städtebauliche Planung, die Erörterung der beabsichtigten Sanierung (Öffentlichkeitsarbeit) und die Erarbeitung und Fortschreibung des Sozialplans.

Städtebauliche Planung:

Die städtebauliche Planung umfasste insbesondere die sieben Änderungen von Teilbereichen des Bebauungsplanes Nr. 15 "Ortskern"- Barleben zur rechtskräftigen Festsetzung der städtebaulichen Sanierungsziele. Grundlage dieser Änderungen waren in der Regel Quartier- bzw. Blockentwicklungskonzepte oder städtebauliche Studien, beispielsweise für die Bereiche zwischen „Schulstraße / Rudolf-Breitscheid-Straße“, „Breitweg / Rudolf-Breitscheid-Straße / Friedensplatz / Burgenser Straße“ oder „Alte Kirchstraße 15“.

Grundlage für die Neugestaltung der öffentlichen Bereiche waren in der Regel Studien oder Gestaltungskonzepte z.B. für den Platz an der Ernst-Thälmann-Straße (heute Schmiedeplatz) und für die Stadtmöblierung am Breitweg sowie Immissionsprognosen und Gutachten.

Erörterung der beabsichtigten Sanierung (Öffentlichkeitsarbeit):

Die Information und Beteiligung der Betroffenen (Eigentümer, Mieter, Pächter) und der öffentlichen Aufgabenträger ist wesentlich für die Durchführung und den Erfolg der Gesamtmaßnahme.

Mit Artikeln im „Mittellandkurier“, Veröffentlichungen im Amtsblatt des Landkreises und Faltblättern sowie in Bürgerversammlungen wurde informiert.

Während der vorbereitenden Untersuchungen wurden allen Eigentümern, Einwohnern und Gewerbetreibenden innerhalb des Sanierungsgebiets Fragebögen sowie Informationen zur beabsichtigten Ortskernsanierung per Postwurfsendung übergeben mit einem Rücklauf von mehr als 40 %.

Eigentümer, die in Vorbereitung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zur sogenannten „Sanierungssprechstunde“ kamen, erhielten Auskünfte zum Stand der Gesamtmaßnahme, zu laufenden und beabsichtigten Vorhaben.

Vor dem Beginn jeder Straßenbaumaßnahme wurden die Anlieger beteiligt und bei der meist regen Teilnahme bei der Übergabe nach Fertigstellung wurde überwiegend die neue Gestaltung und Qualität „ihrer“ Straße anerkannt.



2003 - Bemusterung der Oberflächenmaterialien vor der Entscheidung zum Straßenausbau für Dahlenwarsleber Straße und den Breitweg.

Mitteilung über Sanierungsmaßnahmen im „Mittellandkurier“.

Besondere Höhepunkte waren die Veranstaltungen anlässlich von 5 und 10 Jahren städtebaulicher Erneuerung, bei denen mit Informationsschriften, Ausstellungen und Vorträgen die erreichten und noch zu erreichenden Ziele der Gesamtmaßnahme vorgestellt wurden.

An der Broschüre „10 Jahre städtebauliche Erneuerung Ortskern Barleben“ arbeiteten als Autoren nicht nur die unmittelbar für die Sanierung Tätigen aus der Verwaltung und der Bürgermeister mit sondern auch Planungsbüros, der Heimatverein und Grundstückseigentümer, die ihre persönliche Sicht auf die Ortskernsanierung schilderten. Mit einem Grußwort des Ministers K. H. Daehre belegt diese Broschüre eindrucksvoll das Engagement aller Beteiligten für das Gelingen der Gesamtmaßnahme.

Mit besonderem Aufwand durchgeführte Gebäudeerneuerungen wurden mit einer am Gebäude angebrachten Plakette gewürdigt und auf besondere Orte bzw. besondere Gebäude des Ortskerns wird mit Informationstafeln hingewiesen.

Sozialplan:

Es ist unstrittig, dass Bau- und Ordnungsmaßnahmen im persönlichen Umfeld eine Beeinträchtigung darstellen. Ein wegen Bauarbeiten zeitweilig nicht nutzbares Badezimmer oder die eingeschränkte Erreichbarkeit eines Grundstücks, einer Wohnung oder eines Gewerbebetriebes auf Grund des Straßenbaus sind nicht nur störend, sondern können bei Handels- und Dienstleistungseinrichtungen existenzgefährdend sein. Allerdings ist dies nicht nur in Sanierungsgebieten so.

Während der Gesamtmaßnahme waren derartige Störungen nicht zu vermeiden, konnten jedoch weitgehend auf das nicht vermeidbare Maß begrenzt werden. Bei Problemen standen die zuständigen Mitarbeiter der Verwaltung bereit und fanden mit den Beteiligten eine Lösung.

Weiterhin hat zu keiner Zeit der Gesamtmaßnahme eine Verdrängung von Mietern stattgefunden oder war eine diesbezügliche Tendenz zu erkennen.

Es war zu Beginn der Gesamtmaßnahme, d.h. im Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen jedoch durchaus gerechtfertigt, mögliche Folgen der Sanierungsmaßnahme für Eigentümer, Mieter und Gewerbetreibende aufzuzeigen und Lösungsansätze zur Vermeidung von Härtefällen zu formulieren.

Mögliche Zielkonflikte waren:

- | | | |
|--------------------------------------|---|---------------------------------------|
| - Wohnungsmodernisierung | → | Erhaltung preisgünstigen Wohnraumes |
| - Entwicklung von Geschäftsbereichen | → | Erhaltung der Wohnnutzung |
| - Städtebauliche Neuordnung | → | Erhaltung der vorhandenen Bausubstanz |

Bei den Mietern konnten Veränderungen der persönlichen Lebensumstände (z.B. Wegzug durch Sanierung), der wirtschaftlichen Situation (Mieterhöhung durch Sanierung) und im sozialen Bereich (Verlust an persönlichen Kontakten jeder Art durch Wegzug) nicht ausgeschlossen werden.

Es ist festzustellen, dass, sofern überhaupt derartige Probleme auftraten, diese ursächlich nicht durch die Ortskernsanierung ausgelöst wurden. Dämpfend haben dabei der hohe Selbstnutzeranteil und der hohe Anteil der von der Gemeinde bewirtschafteten Wohnungen gewirkt.

Zu Beginn der Sanierung bestand im Vergleich zur gesamten Gemeinde ein höherer Anteil älterer Einwohner. Zum Abschluss der Gesamtmaßnahme gehört der Ortskern zu den Gemeindebereichen mit einer günstigeren Altersstruktur als der Gemeindedurchschnitt. Dies wurde erreicht ohne Verdrängung, sondern im Zuge von Verkäufen, Vererbungen oder Eigentumsübertragungen und Zuzug.

Sanierungsrechtliche Genehmigungen seit Inkrafttreten der Sanierungssatzung:

Es wurden zahlreiche sanierungsrechtliche Genehmigungen für den Erwerb von Grundstücken und für sonstige Besitzübergänge (z.B. in Folge Übertragung, Scheidung, Überlassung, Erbauseinsetzung, Wohnrecht, Teilung) erteilt, sodass über 40% der mit Hauptgebäuden bebauten Grundstücke des Sanierungsgebiets am Grundstücksverkehr teilgenommen haben. Ohne die Anwendung des besonderen Städtebaurechts der §§ 152-156a BauGB wäre eine geordnete Entwicklung kaum möglich gewesen.

Sanierungsrechtliche Genehmigungen für die Modernisierung / Instandsetzung, die Sicherung, den An-, Um- oder Neubau wurden für ca. 55% der mit Hauptgebäuden bebauten Grundstücke des Sanierungsgebiets erteilt. Davon betrafen mehr als die Hälfte Grundstücke, die nicht am Grundstücksverkehr teilgenommen haben, d.h. Antragsteller waren die „Bestandseigentümer“. Auch diese Zahlen bestätigen, dass die übergroße Anzahl der damaligen Eigentümer/ Bewohner im Sanierungsgebiet verblieben ist.

Notwendige bzw. im Zuge der beabsichtigten Neuordnung erforderliche Abbruchmaßnahmen wurden von der Gemeinde durchgeführt nachdem sie die Grundstücke erworben hatte. Sofern damit ein Umzug der Bewohner/ Eigentümer oder Gewerbetreibenden verbunden war, wurden diese bei der Beschaffung von Miet- oder Eigentumswohnraum oder gewerblich nutzbaren Flächen von der Gemeinde unterstützt. Nachteilige Auswirkungen für Betroffene sind weder aufgetreten noch bekannt.

Die durchgeführten Modernisierungen oder Instandsetzungen haben in keinem Fall dazu geführt, dass für die Bewohner (Eigentümer oder Mieter) Ersatzwohnraum bereitgestellt werden musste.

Eine vorzeitige sanierungsbedingte Beendigung von Rechtsverhältnissen (Anmietung von Wohn- oder Gewerberaum), die mit Nachteilen für die Betroffenen verbunden waren, ist nicht bekannt. Es sind keine sanierungsbedingten ungerechtfertigten Nachteile aufgetreten, die einen Anspruch auf Härteausgleich begründen.

Für die Durchführung der Gesamtmaßnahme war die Aufstellung eines Sozialplanes damit nicht erforderlich. Dieses Fazit kann zum Abschluss der Gesamtmaßnahme gezogen werden.

Sonstige Vorbereitung:

Die „sonstige Vorbereitung“ umfasste im Wesentlichen die Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersichten sowie Zwischenabrechnungen, die Aufgaben des Sanierungsbeauftragten entsprechend des vereinbarten Leistungsumfanges sowie Voruntersuchungen für Baumaßnahmen und Verkehrswertuntersuchungen für zwei gemeindliche Objekte.

Um den Umfang und der Vielfalt der Aufgaben bei der städtebaulichen Erneuerung gerecht zu werden, kann ein Teil der Sanierungsaufgaben übertragen werden auf einen bestätigten Sanierungsträger oder ein Planungsbüro, das als „anderer Beauftragter“ im Sinne des Baugesetzbuches tätig wird.

Die Gemeinde hat sich bewusst für den Sanierungsbeauftragten und nicht für einen Sanierungsträger entschieden, da sie über eine (Bau)Verwaltung mit leistungsfähigen und engagierten Mitarbeitern verfügte, die bereits in den vorangegangenen Jahren anstehende Aufgaben erfolgreich begleitet und durchgeführt hatten. Insofern verblieben wesentliche Aufgaben bei der Gemeinde, wie z.B. die Bewirtschaftung der Städtebauförderungsmittel und der sonstigen Einnahmen, Grundstücksangelegenheiten, verfahrensrechtliche und vertragliche Regelungen oder die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen, die nach § 146 - 148 BauGB der Gemeinde obliegen.

Mit dieser Verfahrensweise wurde als „Nebeneffekt“ der gemäß RLStäBauF zulässige Kostenanteil von 10% der Gesamtkosten der Sanierungsmaßnahme für die Vergütung eines Sanierungsträgers/ Beauftragten auf ca. 3% begrenzt.