

7. Einschätzung zur Umsetzung der gesetzten Sanierungsziele.

Wie ein roter Faden war die Umsetzung der Sanierungsziele die Handlungsgrundlage zur Vorbereitung und Durchführung aller im Gebiet realisierten Einzelvorhaben.

Das übergeordnete Ziel der städtebaulichen Erneuerung des „Ortskerns“ von Barleben bestand in der Beseitigung städtebaulicher Missstände und der Erhaltung und Entwicklung des Zentrumsbereiches der Gemeinde Barleben. Dieses Ziel wurde erreicht mit der planmäßigen und abgestimmten Vorgehensweise und Zusammenführung der verschiedenen zu erreichenden Einzelziele.

Erreichte Ziele in Bezug auf die Nutzung (Ziele A1-A3, B4, C1-C3, D1).

Die Aufgabe des „Ortskerns“ als funktionales und administratives Zentrum der Gemeinde wurde umfassend verbessert und insbesondere des Breitewegs gestärkt.

1999 bestanden ca. 40% der Einrichtungen in Gebäuden am Breiteweg, gegenwärtig sind es 61%.

Gegenüber dem Jahr 1999 hat sich die Anzahl der Einrichtungen im Ortskern fast verdoppelt.

Art der Einrichtung	1999	2017	Veränderung
öffentliche, soziale oder kirchliche Einrichtungen	8	17	+9
produzierendes Gewerbe / Handwerk	23	19	-4
Handelseinrichtungen	23	29	+6
Dienstleistungseinrichtungen	14	61	+47
Ärzte / Angehörige freier Berufe	2	11	+9
Einrichtungen der Gastronomie und Beherbergung	15	14	-1
Summe	85	151	+66

Tabelle 7.1. – Anzahl und Art der Einrichtungen 1999 und 2017.

Parallel und abgestimmt auf die Gesamtmaßnahme wurden die „big points“ der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen:

- Komplex „Mittellandhalle“ mit zwei Sporthallen und verschiedenen weiteren Räumlichkeiten (z. B. Gemeindesaal, Mehrgenerationenzentrum),
- Verwaltungsgebäude Ernst-Thälmann-Straße 22,
- ecole-Grundschule mit Hort (Bodelschwingh-Haus), das Gymnasium befindet sich nördlich des Sanierungsgebiets),
- Heimatstube Breiteweg 50

ohne den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln realisiert.



„Mittellandhalle“, Breiteweg 147.

Schulstraße 12, „Ecole- Internationale Grundschule Pierre Trudeau“.



Erstes Konzept 2003.

Altbestand 2000.

Für die Erneuerung

- des Rathauses, Breiteweg 50 und
- der Bibliothek, Ernst-Thälmann-Straße 3

wurden Städtebauförderungsmittel bezogen auf die Erneuerung der „äußeren Hülle“ verwendet.



Rathaus, Breiteweg 50 und
Bibliothek, Ernst-Thälmann-
Straße 3.

Der neue und der erweiterte Verbrauchermarkt im Breiteweg gewährleisteten die Vollversorgung. Diese Ansiedlungen ermöglichten und förderten mit der Neugestaltung des Straßenraumes den Ausbau des Handels- und Dienstleistungssektors auch im Umfeld. Das Angebot, die Dichte und die Qualität haben das Niveau einer Kleinstadt erreicht und spiegeln die gewachsene Rolle des Ortskerns der Ortschaft Barleben und der Gemeinde Barleben insgesamt wieder.



Die Sanierung der Gebäudehülle wurde anteilig gefördert bei den neuen Einrichtungen für die Betreuung von Kindern bzw. älteren Mitbürgern:

- Kindergarten „Gut Arnstedt“, Alte Kirchstraße 21 (Bodelschwingh-Haus) und
- bei einer Einrichtung für betreutes Wohnen in der Burgenser Straße 13.



Alte Kirchstraße 21
Kindergarten in Trägerschaft des
Bodelschwingh e.V.



Burgenser Straße 13 mit mehreren
Wohnungen für betreutes Wohnen.

Der bereits bestehende gemeindliche Kindergarten in der Hansenstraße wurde saniert und die Freianlagen gestaltet (ohne Städtebauförderungsmittel). Für Sport- und Freizeit steht der Komplex „Mittellandhalle“ mit einem umfassenden Angebot zur Verfügung.

Lediglich im Bereich der (Speise)Gastronomie besteht durchaus Entwicklungspotenzial, nicht nur, wenn als Einzugsbereich die Landeshauptstadt mit betrachtet wird.

Trotz aller Einrichtungen ist das Wohnen die wichtigste Funktion im Ortskern geblieben. Das Wohnungsangebot in den inzwischen überwiegend modernisierten und instandgesetzten „alten“ Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Hofanlagen und den neu gebauten Ein- und Mehrfamilienhäusern umfasst ein breites Spektrum, das der Nachfrage aller Alters- und sozialen Gruppen gerecht wird. Grundsätzlich besteht bis auf wenige Leerstände Vollvermietung.

Nach Abschluss der Gesamtmaßnahme muss die Erneuerung der Bausubstanz weitergeführt werden. Dies gilt auch für Umnutzungen aber auch bauliche Erweiterungen.

Es ist festzustellen, dass die zu Beginn der Gesamtmaßnahme formulierten Ziele in Bezug auf die Funktionalität des Ortskerns nicht nur erreicht, sondern in einer beispiellosen Qualität übertroffen wurden.

Erreichte Ziele in Bezug auf den Städtebau und das Ortsbild (Ziele B1-B7, C2-C3, D1).

Bereits mit der 1. Fassung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Ortskern“- Barleben waren die grundlegenden Zielsetzungen zur städtebaulichen Struktur des Ortsbildes bestimmt.

Im Zusammenhang mit der durchgeführten städtebaulichen Neuordnung und den neu entstandenen Nutzungen, insbesondere für Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen sowie Handelseinrichtungen wurde diese Zielsetzungen präzisiert, jedoch immer auf Grundlage der Erhaltung und Entwicklung des Ortsgrundrisses und der Silhouette.

Zum Abschluss der Gesamtmaßnahme sind die ursprünglich ca. 3 ha umfassenden Brachflächen neu geordnet und genutzt.

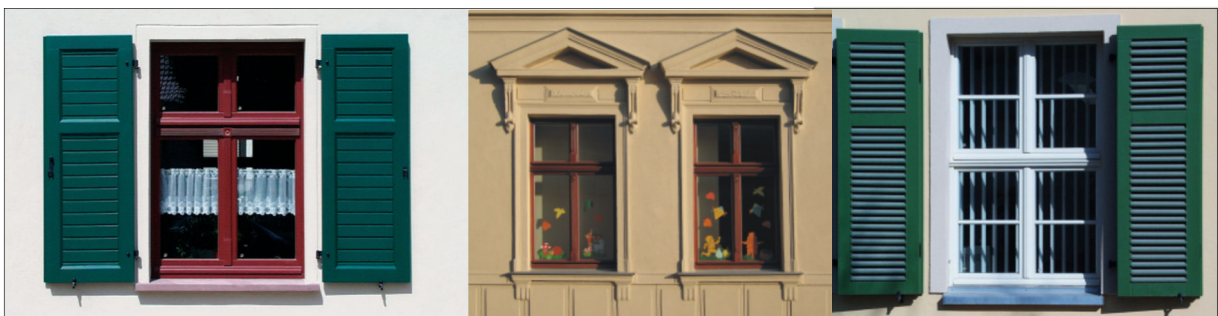
Substanz- und Funktionsschwächen wurden im Zuge der Neuordnung der betroffenen Quartierinnenbereiche beseitigt. Auf Grund durchgeführter Gebäudemodernisierungen und -instandsetzungen bzw. Ersatzneubauten oder Umnutzungen geht der Leerstand gegen „Null“.

Die Verwendung von Städtebauförderungsmitteln zur finanziellen Unterstützung der Eigentümer bei Baumaßnahmen an der äußeren Gebäudehülle hat in Verbindung intensiven und qualifizierten Beratungen maßgeblich zur Erhaltung und Entwicklung des Ortsbildes im Sinne der überlieferten örtlichen Baugestaltung beitragen.

Die Entkernung stark überbauter Innenbereiche war ein ursprünglich formuliertes Ziel, dass im Zusammenhang mit der katastrophalen Ausgangssituation zu bewerten ist. Im Zuge der Gesamtmaßnahme wurden derartige Missstände bei der Neuordnung der Brachflächen bzw. der städtebaulichen Neuordnung beseitigt. Sofern Eigentümer Gebäudeabbrüche in den Innenbereichen ihrer Grundstücke beantragten, wurde die sanierungsrechtliche Genehmigung erteilt. Die baulichen Anlagen auf den verbleibenden, stärker überbauten Grundstücken werden in der Regel von den Eigentümern genutzt.

Sofern einzelne Grundstücke oder Gebäude bisher nicht das allgemeine Niveau erreichen, geht dies nicht auf die fehlende Unterstützung der Gemeinde zurück, sondern liegt in der Alleinverantwortung der Eigentümer. Bei der Gesamtmaßnahme „Ortskern Barleben“ wurde ein Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot gemäß § 177 BauGB nicht beschieden.

Damit sind auch die im Bereich des Städtebaus und des Ortsbildes zu Beginn der Gesamtmaßnahme formulierten Ziele in vollem Umfang erreicht worden.



Erreichte Ziele in Bezug auf die Infrastruktur und den Verkehr (Ziele B1-B7, C2-C3, D1).

Ohne die Erneuerung der technischen Infrastruktur und der Verkehrsanlagen, wären die Sanierungsziele in allen anderen Bereichen nicht zu erreichen gewesen.

Es ist heute kaum noch in Erinnerung, wie verheerend der Zustand von Fahrbahnen, Borden und Gehwegen war. Die Benutzung war teilweise kaum möglich, die Begeh- bzw. Befahrbarkeit waren insgesamt stark eingeschränkt und eine auch nur annähernd barrierearme Benutzung war nicht einmal in Ansätzen möglich.



Vorwerkstraße.



Straße zwischen Rudolf-Breit-
scheid- und Schulstraße nach
städtebaulicher Neuordnung.



Friedensplatz.



Breiteweg, 1. Teilabschnitt.



 Gemeinde Barleben 	
Ausbau Breiteweg in Barleben - Mittelabschnitt 1.TA von Breiteweg Nr.148 bis Nr.129 Ausführungszeitraum: Juni 2006 – Juni 2007	
	
Gefördert im Rahmen des Programms "Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen im ländlichen Bereich" mit Mitteln des Landes Sachsen-Anhalt und der Gemeinde Barleben	
Bauherr:	 Gemeinde Barleben Ernst-Thälmann Str.22, 39179 Barleben Tel. 039203/ 5650
Planung und örtliche Bauüberwachung	 Proplan Dipl.-Ing. Kerstin Braunsberger Papenberg 2, 39340 Haldensleben Tel. 03904 / 498 240
Oberbauleitung	 Ingenieurbüro Greisiger und Thiel GmbH Elbeufer Str.17, 39126 Magdeburg Tel. 0391/ 50897 0-22
Ausführung	  Werner-Bau GmbH Straßen-, Tiefbau- und Asphaltbau Babelsberger Str.14, 39114 Magdeburg Tel. 0391/ 81 82 10 BNP Barleber Naturstein- und Pflasterarbeiten Feldstraße 18, 39179 Barleben Tel. 039203/ 62288
Städtebauliche Betreuung und Sanierungsbeauftragter	 B.A.U.- FORM Gartenheimweg 5, 39110 Magdeburg Tel. 0391/ 73 48 430





Einmündungsbereich
Dahlenwarsleber Straße.



Mit Bäumen aufgewertete
Nebenlagen am Breiteweg.



Abschluss des Straßen-
bereichs mit einer Raumkante.

Insofern ist die Erneuerung der Straßen, Wege und Plätze das vordringlichste Ziel der Gesamtmaßnahme gewesen, das in vollem Umfang erfüllt wurde. Dabei wurden die Erfordernisse des fließenden und ruhenden Verkehrs, die Anlieger- und die gemeindlichen Interessen berücksichtigt sowie Gefährdungen beseitigt.

Auch die technische Infrastruktur wurde vollständig erneuert in enger Zusammenarbeit mit den zuständigen öffentlichen Vorhabenträgern.

Die Finanzkraft der Gemeinde war Grundlage, um einen hohen funktionalen und gestalterischen Anspruch umsetzen zu können, der im Vergleich mit anderen Programmkommunen der Sanierung im ländlichen Bereich einen vordersten Platz erreicht und Maßstäbe setzt in Bezug auf Regionalität in Verbindung mit Qualität und Nachhaltigkeit.

Erreichte Ziele in Bezug auf die Grünordnung und die Ökologie (Ziele E1-E5).

Ein ganzheitlicher Ansatz ist bei sich addierenden Einzelmaßnahmen häufig nicht vorhanden bzw. wird vernachlässigt. Im Gegensatz dazu sind städtebauliche Gesamtmaßnahmen daher auf eine umfassende und ganzheitliche Gebietsentwicklung unter Beteiligung aller Betroffenen ausgelegt.

Bereits frühzeitig hat die Gemeinde mit den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 15 "Ortskern" - Barleben klar geregelt, dass eine Entwicklung ohne Berücksichtigung von grünordnerischen und ökologischen Belangen trotz des enormen Entwicklungsdrucks auf Grund der unmittelbaren Nähe zur Landeshauptstadt ausgeschlossen ist.

Dementsprechend wurden z.B. öffentliche und private Grünflächen festgesetzt, die eine unangemessene Verdichtung verhindern und damit zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen beitragen.

Diese Entwicklungsrichtung dient den Bewohnern und der Wohnqualität und wurde bei den erfolgten Änderungen von Teilbereichen des Bebauungsplanes konsequent fortgesetzt.

Die umfassende Erneuerung der technischen Infrastruktur, insbesondere der Wasser und Abwassersysteme verbesserte nicht ausschließlich die Situation für die Nutzer, sondern auch die ökologische Situation insgesamt. Dies trifft auch auf eine umweltgerechte Abfallwirtschaft zu, was sich nicht nur in der Einordnung von Unterflur - Containern widerspiegelt.

Bei der Erneuerung der Straßen, Wege und Plätze wurde nach einem anfänglichen „Findungsprozess“ in den gemeindlichen Gremien hinsichtlich der Gestaltung für die Fahrbahnen und Borde grundsätzlich Natursteinmaterial verwendet, dass in den Gehwegen durch kleinformatisches Betonpflaster mit Natursteinvorsatz ergänzt wurde.

Mit mehr als 200 neu gepflanzten Bäumen stehen nach Abschluss der Gesamtmaßnahme über 360 Bäume in den öffentlichen Bereichen des „Ortskerns“. Damit wurde auch ein wichtiger Beitrag zur Verbesserung des Wohnumfeldes geleistet.

Abschließend ist zu erwähnen, dass im Untersuchungsgebiet schon im Jahr 1999 Kohleheizungen keinen gravierenden Einfluss mehr auf die Luftbelastung hatten und bereits die überwiegende Zahl der Gebäude mit (damals) modernen Gas-, Erdöl- oder Elektroheizungen ausgestattet waren. Solar- und sonstige erneuerbare Energien spielten dagegen noch keine wesentliche Rolle. Inzwischen nehmen die „erneuerbaren Energien“ auch im „Ortskern“ stetig zu.

Zur erfolgreichen Gesamtbilanz gehören daher auch die mit ökologischen Zielsetzungen zu verbindenden Ergebnisse.

8. Fazit der Gesamtmaßnahme „Ortskern Barleben“.

Die anspruchsvollen Sanierungsziele wurden in vollem Umfang in sehr hoher Qualität erfüllt und die zu Beginn der Gesamtmaßnahme bestehenden städtebaulichen Missstände nahezu vollständig beseitigt. Lediglich wenige private Gebäude weisen noch deutliche Mängel auf.

Städtebauliche Missstände im Sinne des Baugesetzbuches sind nicht mehr vorhanden.

Die Gemeinde hat ihr lebendiges, vielfältiges und sich funktional, städtebaulich sowie stadtgestalterisch auf ein sehr hohes Niveau entwickeltes Zentrum wieder.

Dieses Ergebnis konnte nur gemeinsam von den Eigentümern und Gewerbetreibenden, den Einwohnern, den Nutzern und der Gemeinde erzielt werden.

Die Gesamtmaßnahme hat damit zur Stärkung des Gemeinwesens insgesamt beigetragen und das „Miteinander“ gefördert.

In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass die insbesondere bei den Bewohnern und Eigentümern vorhandene Zurückhaltung zu Beginn der Gesamtmaßnahme mit den zunehmenden und sichtbaren Erfolgen, mit der kontinuierlichen Beteiligung, den Beratungsgesprächen und der Öffentlichkeitsarbeit abgebaut wurde und nun eine breite Akzeptanz und Zustimmung vorhanden ist.

Dies spiegelt sich auch in der hohen Zahl freiwillig abgeschlossener Ablösevereinbarungen wieder.

Die Gemeinde wird auch künftig als ein äußerst attraktiver Wohn- und Gewerbestandort in unmittelbarer Nähe zur Landeshauptstadt Magdeburg bestehen können.

Die Sanierungsmaßnahme im ländlichen Bereich „Ortskern Barleben“ wird daher als Erfolg bewertet und kann mit Aufhebung der Sanierungssatzung beendet werden.

