

INFORMATIONSVORLAGE

IV-0020/2011
öffentlich

Amt:	Bau- und Serviceamt
Bearbeiter:	Eckert

Datum:	28.04.2011
Aktenzeichen:	61 50

Gremien:	Datum:	TOP:	Kenntnisnahme:
Sanierungsbeirat - Barleben	24.05.2011		
Ortschaftsrat Barleben	09.06.2011		
Bauausschuss	20.06.2011		
Hauptausschuss	30.06.2011		
Gemeinderat	12.07.2011		

Gegenstand der Vorlage:

Städtebauliche Sanierung im ländlichen Bereich - Sanierungsgebiet "Ortskern - Barleben"
Sachstand zum Quartier "Rudolf-Breitscheid-Straße / Burgenser Straße / Friedensplatz / Breiteweg - Westteil"

Information

Die Information zum aktuellen Sachstand in Bezug auf die Entwicklung des Quartiers „Rudolf-Breitscheid-Straße / Burgenser Straße / Friedensplatz / Breiteweg – Westteil“ wird zur Kenntnis genommen.

K e i n d o r f f

Sachverhalt

Städtebauliche Sanierung im ländlichen Bereich
Sanierungsgebiet „Ortskern – Barleben“

Sachstand zum Quartier „Rudolf-Breitscheid-Straße / Burgenser Straße / Friedensplatz / Breiteweg – Westteil“

Die letzte Information zum oben benannten Quartier erfolgte im Gemeinderat am 19.05.2008.

Infolge der Fortentwicklung des Bereiches erfolgt nunmehr eine aktuelle Information zum Sachstand.

Bericht 2008

Quartier

Rudolf-Breitscheid-Straße / Burgenser Straße / Breiteweg / Friedensplatz - Westteil



Das Quartier **Rudolf-Breitscheid-Straße / Burgenser Straße / Breiteweg / Friedensplatz – Westteil** umfasst die Grundstücke Burgenser Straße 1 bis 4 und 5, Rudolf-Breitscheid-Straße 32-34, Breiteweg 46, 49.

Angaben zu Teilflächen/ bestehender Bausubstanz:

- Burgenser Straße 1-2
- Erhaltung / Sanierung oder Neuordnung

- Burgenser Straße 3,4 - Erhaltung / Sanierung
- Burgenser Straße 5 - Abbruch und Neuordnung (s. auch Teilkonzept Ostteil)
- Rudolf-Breitscheid-Straße 32-34 - Erhaltung / Sanierung
- Breiteweg 46, 49 - Neuordnung der Grundstücke

Zielstellungen sind:

- Grunderwerb durch die Gemeinde und städtebauliche Neuordnung des Bereiches
- Stärkung des Ortskerns mit der Ansiedlung weiterer Einrichtungen (Handel/ Dienstleistungen, medizinische Versorgungseinrichtungen Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen) am Breiteweg
- Kompakte Neubebauung zur Ausbildung von Raumkanten
- Erarbeitung eines städtebaulichen und architektonischen Konzeptes auf der Grundlage beabsichtigter Nutzungen
- Neubebauung bzw. Sanierung der in das Neuordnungskonzept einzubindenden bestehenden Gebäude und baulichen Anlagen.

Diese übergeordneten Zielsetzungen wurden im Rahmen der Sanierungsmaßnahme „Ortskern“ bisher folgendermaßen umgesetzt:

- Bei diesem Quartier handelt es sich um den Bereich mit den größten Defiziten und einen komplexen Handlungsbedarf. Einzelfallentscheidungen sind nicht geeignet, die bestehenden städtebaulichen Missstände zu lösen.
- Bisher wurde umfassender Grunderwerb durch die Gemeinde getätigt als Voraussetzung für weitere Aktivitäten. Die Wiederveräußerung nach der Neuordnung ist beabsichtigt. Hinsichtlich möglicher Ansiedlungen liegen noch keine konkreten Ergebnisse vor.
- Eine städtebauliche Studie zur Untersuchung der Ansiedlungschancen, zur Formulierung von Lösungsansätzen, städtebaulichen und architektonischen Rahmenbedingungen ist vorgesehen (Gesamtkonzept).
- Aufgrund der dann vorliegenden Beurteilungsgrundlagen wird ein Architekturwettbewerb zur Neubebauung empfohlen. Die Beteiligung national / international anerkannter Architekten würde auch zur positiven Außendarstellung der Gemeinde beitragen. Architektur als Standortfaktor.

Aus heutiger Sicht bestehen folgende Anforderungen für die bestehenden Gebäude:

- Die Hauptgebäude der Grundstücke Rudolf-Breitscheid-Straße 33 und 34 sind ortsbildprägend mit erhaltenswerten Fassaden. Sie sollten daher in das Neuordnungskonzept eingebunden und saniert werden.
- Die Einbeziehung der Gebäude der Grundstücke Burgenser Straße 1 und 2 sowie Breiteweg 46 und 49 in ein Neuordnungskonzept ist nicht völlig ausgeschlossen, jedoch nicht zwingend erforderlich.
- Für das der Gemeinde gehörende Grundstück Burgenser Straße 4 (ehem. Elektrizitätswerk) ist eine Nutzungskonzeption zu erarbeiten, ggf. in Verbindung mit dem bereits genannten Gesamtnutzungskonzept für das Quartier.
Da es sich um ein die Entwicklung Barlebens repräsentierendes Gebäude handelt, sollte das ursprüngliche äußere Erscheinungsbild wiederhergestellt werden.
Bei der Neuordnung ist die Einbeziehung des sich östlich anschließenden Grundstückes unter Beachtung des anzulegenden Verbindungsweges zu untersuchen (vgl. Quartier „Ostteil“).
- Hinsichtlich Burgenser Straße 3 und Rudolf-Breitscheid-Straße 32 sind keine weiteren Aktivitäten der Eigentümer bekannt. Die Einbeziehung in übergreifende Neuordnungskonzepte ist gegenwärtig nicht vorgesehen. Letztendlich sind diese Gebäude zu sanieren.
Bei Sanierungsabsichten ist eine Förderung im Rahmen der Sanierungsmaßnahme „Ortskern“ möglich.

Bericht 2011

Im Ergebnis langwieriger Kaufverhandlungen konnten seitens der Gemeinde zwei weitere Flächen (nördlich des Grundstückes Breiteweg 49) innerhalb des Quartiers erworben werden.

Das Grundstück „Rudolf-Breitscheid-Straße 33“ besitzt neue Eigentümer, welche die komplette Sanierung / Modernisierung des Wohngebäudes beabsichtigen. Hierzu fanden bereits im Zuge der sogenannten Sanierungssprechstunde diverse Abstimmungen statt, die einsehbaren Gebäudeteile (straßenseitige Fassade sowie West- und Ostgiebel) sollen weitestgehend dem historischen Vorbild entsprechen.

Infolge des Vorverfahrens wurde bereits durch den Ortschaftsrat in seiner Sitzung am 14.04.2011 eine Förderung bestätigt, wodurch die Sanierung in den Teilgewerken der Fenster-/Türerneuerung und in der Fassadensanierung (einschließlich städtebaulichen Mehraufwendungen) bezuschusst wird. Infolge der bisherigen Gespräche und auch des Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrages ist grundsätzlich von einer Fertigstellung in 2011 auszugehen.

Auch der Bereich des ehemaligen Volkshauses wird einer Neuordnung / Neubebauung zugeführt.

Nicht zuletzt führten auch die Gespräche zwischen Vertretern von Optimalkauf, der Gemeindeverwaltung und dem Sanierungsbeauftragten dazu, dass die sanierungsbedingten und bauplanungsrechtlichen Zielstellungen hinreichend berücksichtigt werden.

Die Verwertung der Brachfläche, in Kombination „Wohnen / Gewerbe (Medizinische Einrichtungen)“ entspricht der grundlegenden Zielstellung. Auch die Berücksichtigung und Durchsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Baulinie und Firstrichtung führt zur Wiederherstellung der straßenbegleitenden Strukturen.

Die Baugenehmigung zum Vorhaben „Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses“ wurde nunmehr durch den Landkreis Börde erteilt und liegt seit dem 19.04.2011 vor. Dementsprechend und auch nach Rücksprache mit dem Bauherrn teilt sich der Baukörper in sieben Wohn- und fünf Gewerbeeinheiten auf, wobei zwei der Wohnungen über zwei Etagen angelegt werden. Die Nutzung der gewerblichen Räumlichkeiten ist vorgesehen durch eine Arztpraxis, ein Ladengeschäft für Orthopädie-Schuhtechnik, ein Ladengeschäft – Sanitätshaus und Hebammen- und Zahnarztpraxis.

Der Bezug ist bereits im Oktober 2011 geplant.

Die Fläche „Burgenser Straße 5“ wurde freigelegt, die aufstehenden baulichen Anlagen gleichen einer Ruine und wurden beseitigt.

Somit besteht nunmehr auch die Möglichkeit die geplante und bereits im ersten Abschnitt (Quartier – Ostteil) begonnene Wegeverbindung (einschließlich Abgrenzung) umzusetzen. Der Grundstückserwerb für den Bereich „Burgenser Straße 6“ befindet sich kurz vor der Beurkundung.

Die Wegeführung erfolgt dann in Fortführung des vorhandenen Fußweges nördlich des Grundstückes „Burgenser Straße 6“ und dort südlich abknickend über die Fläche „Burgenser Straße 5“ und hier östlich, um das Grundstück nicht zu zerschneiden (ggf. auch Nutzung in Kombination mit der Fläche „Burgenser Straße 4“) auf die vorhandene Wegefläche (zugehörig zur Burgenser Straße).

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sind mit einer Bebauungsplanänderung vorzunehmen.

Für die verbleibenden (Frei)flächen innerhalb des Quartiers, unter Einbeziehung der erhaltenswerten Bausubstanz wird z. Zt. ein Konzept durch den Sanierungsbeauftragten erstellt, welches die Möglichkeit der baulichen Nutzung, auch aufgrund der bestehenden Planungsgrundsätze, darstellt.

Finanzielle Auswirkungen

Kosten der Bearbeitung in EUR	50,00 €
-------------------------------	---------

Anlagen

ohne