



Gemeinde Barßel

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept & Vorbereitende Untersuchungen Ortsmitte



Arbeitsstand 29.03.2018



NWP Planungsgesellschaft mbH

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Telefon 0441/97 17 4 0
Telefax 0441/97 17 4 73
info@nwp-ol.de



re.urban Stadterneuerungsgesellschaft mbH

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Telefon 0441/97 17 4 80
Telefax 0441/97 17 4 73
info@reurban.de

TEIL A – Gebietsbezogener Teil

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung.....	4
1.1	Grundlagen der Untersuchung	4
2	Zusammenfassung der Ergebnisse	5
2.1	Situation im Untersuchungsgebiet	5
2.2	Erneuerungskonzept	5
3	Das Untersuchungsgebiet	7
3.1	Lage und Abgrenzung	7
3.2	Flächennutzungsplan und Bebauungspläne	9
3.2.1	Flächennutzungsplanung	9
3.2.2	Bebauungspläne	9
3.3	Auswertung vorhandener Studien/Untersuchungen	12
3.3.1	Einzelhandelskonzept	12
3.3.2	Verkehrsuntersuchung	14
4	Historische Entwicklung des Untersuchungsgebietes.....	16
5	Bevölkerung im Untersuchungsgebiet	17
6	Städtebauliche und bauliche Struktur	19
6.1	Nutzungsstruktur – vgl. Karte S. 23	19
6.1.1	Versorgungseinrichtungen - Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie	19
6.1.2	Leerstand	21
6.1.3	Öffentliche und soziale Infrastruktur	22
6.2	Erschließungsstruktur – Straßen, Wege, Parken – vgl. Karte S. 27	24
6.3	Gebäude	28
6.3.1	Gebäudebestand	28
6.3.2	Denkmalschutz	30
6.3.3	Ortsbildprägende Gebäude	30
6.4	Freiraumsituation	42
6.5	Eigentümerstruktur	43
7	Städtebauliche Missstände und Handlungsbedarf – vgl. Karte S. 39.....	45
7.1	Funktionsverlust	45
7.2	Missstände in der Verkehrsorganisation	46
7.3	Funktionale und gestalterische Mängel im öffentlichen Raum	47
7.4	Bauliche und gestalterische Mängel im privaten Raum	49

8	Erneuerungskonzept.....	51
8.1	Rahmenbedingungen / Ziele	51
8.2	Ansätze für ein Erneuerungskonzept – Abgrenzung von Nutzungsbereichen.....	52
8.2.1	Variante A – Stärkung Ortsmitte Lange Straße NORD	53
8.2.2	Variante B – Stärkung Ortsmitte Lange Straße SÜD	54
8.3	Erneuerungskonzept	56
8.4	Maßnahmen – vgl. Karte S. 49.....	57
8.4.1	Einordnung: Regionale Handlungsstrategie / UN-Behindertenkonvention	61
9	Kosten- und Finanzierungsübersicht	62
10	Empfehlungen für das weitere Verfahren	64
10.1	Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes	64
10.2	Sanierungsverfahren.....	65
11	Erforderlichkeit und Dringlichkeit der Sanierung	67
12	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	68
13	Information und Beteiligung der Bürger.....	69
14	Anhang.....	70

1 Vorbemerkung

Am 14.03.2018 hat der Rat der Gemeinde Barßel den Beginn von Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB für das Gebiet Ortsmitte beschlossen.

Die Anlässe für die Untersuchungen sind vielfältig:

- zunehmende Leerstände / Brachflächen verdeutlichen, dass dem Versorgungsstandort Ortsmitte ein Funktionsverlust droht,
- mangelnde gestalterische Qualität im öffentlichen und privaten Außenraum sowie fehlende Verweilmöglichkeiten mindern die Aufenthaltsqualität im Untersuchungsgebiet,
- die verkehrliche Situation ist ungenügend und beeinträchtigt in besonderer Weise die Aufenthaltsqualität,

Im Rahmen der Demografiestrategie 2017 des Landkreises Cloppenburg wurde der Ortsmitte Barßels aufgrund ihrer Zentralität und der Versorgungssicherheit, insbesondere auch mit Blick auf den demografischen Wandel künftig noch verstärkt, eine hohe Bedeutung zugeschrieben. Vor diesem Hintergrund wurden die **Sicherstellung der Nahversorgung** sowie die **Sicherstellung der Gesundheitsversorgung** als Aufgaben formuliert – ebenso die **Schaffung von Barrierefreiheit und Aufenthaltsqualitäten**. Nur auf diese Weise könne die Attraktivität der Ortsmitte – insbesondere im Zuge des demografischen Wandels – gestärkt werden (vgl. Demografiestrategie 2017 – Kommunalsteckbrief Gemeinde Barßel).

Die Vorbereitenden Untersuchungen sollen jetzt die städtebaulichen Missstände zusammenfassend aufzeigen, Ziele für eine Entwicklung benennen, Handlungsansätze für die Beseitigung bzw. Minderung von Missständen formulieren und erste Vorschläge für die Umsetzung liefern.

Zweck der Vorbereitenden Untersuchungen ist es, für das Gebiet ein Entwicklungskonzept zu erarbeiten und es für die Förderung im Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ anzumelden.

1.1 Grundlagen der Untersuchung

Die Ergebnisse der Untersuchung stützen sich auf:

- Auswertung vorliegender Gutachten
 - Einzelhandelsentwicklungskonzept 2006
 - Verkehrsuntersuchung Ortsmitteund Planungen (Flächennutzungsplan, Bebauungspläne)
- eigene Bestandsaufnahmen vor Ort (Herbst 2017 / Frühjahr 2018)
- Auswertung statistischer Unterlagen

2 Zusammenfassung der Ergebnisse

2.1 Situation im Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet umfasst einen erheblichen Teil der zentralörtlichen Einrichtungen der Gemeinde Barßel (öffentliche, kirchliche und soziale Einrichtungen, Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie). Es ist Teil des „traditionell erwachsenen Einkaufsbereiches Ortsmitte“, das im Rahmen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes 2006 als Zentrale Versorgungsbereich ausgewiesen wurde.

Seit einigen Jahren gibt es einen zunehmenden **Funktionsverlust im Hinblick auf die Versorgungsfunktion** der Ortsmitte – insbesondere da sich leistungsfähige Frequenzbringer außerhalb der Ortsmitte ansiedelten. Der Funktionsverlust schlägt sich in zunehmenden Leerständen sowie einer starken Perforation (tlw. große Baulücken, Leerstände, Wohnnutzung) des räumlich stark ausgedehnten Versorgungsbereiches nieder.

Zudem gibt es in der Ortsmitte Barßels **Missstände in der Verkehrsorganisation** – sowohl im Bereich des motorisierten Verkehrs als auch hinsichtlich der Führung von Fußgängern und Radfahrern.

Darüber hinaus sind **funktionale und gestalterische Mängel im öffentlichen Raum** auszumachen (überladene Gestaltung, fehlende Aufenthaltsqualität, Mindernutzung von Plätzen / Grünanlagen).

Schließlich sind **bauliche und gestalterische Mängel im privaten Raum** auszumachen.

2.2 Erneuerungskonzept

Für die Entwicklung der Ortsmitte werden folgende funktionale Ziele formuliert:

- **Stabilisierung der vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsstruktur** / Erhaltung vorhandener Frequenzbringer;
dabei mittelfristig **räumliche Konzentration** (s. Varianten - Kap. 8.2)
- Herausbildung einer **Ortsmitte** (ggf. durch Stärkung des Bereiches Rathaus / Rathausvorplatz)
- Stärkung / Weiterentwicklung der **innerörtlichen Wohnfunktion** und sozialer Infrastrukturen, die das Wohnen ergänzen
- Sicherung des Standortes **Gesundheitszentrum**
- Sicherung des Standortes **ZOB**

Das Erneuerungskonzept sieht somit folgende Ansätze vor:

- ⇒ **Stärkung der Wahrnehmung / Attraktivierung** eines räumlich konzentrierten Bereiches der Lange Straße als EH/DL-Zentrum insbesondere durch Gestaltungsmaßnahmen
- ⇒ **Sicherung eines ausreichenden EH/DL-Besatzes** / Konzentration des Funktionsbereiches Versorgung durch die Initiierung und Etablierung eines begleitenden Citymanagement-Prozesses und die Prüfung von Nachnutzungsperspektiven außerhalb des konzentrierten Versorgungsbereiches
- ⇒ **Verbesserung der Verkehrssituation** im Kreuzungsbereich Lange Straße / Ammerländer Straße sowie für Fußgänger / Radfahrer
- ⇒ **Stärkung/Sicherung des Bereiches Rathaus / Rathausvorplatz** durch Entwicklung von Nutzungsideen und eine daran angepasste Umgestaltung sowie ggf. eine Ergänzung des Gemeinbedarfsangebot
- ⇒ **Stärkung / Weiterentwicklung der innerörtlichen Wohnfunktion** durch Modernisierung von Gebäuden sowie ggf. Umnutzung / Wohnungsneubau
- ⇒ **Sicherung des Standortes Gesundheitszentrum** durch Stabilisierung ergänzender Dienstleistungsangebote im Umfeld des Gesundheitszentrums
- ⇒ **Stärkung/Sicherung des ZOB** durch Erweiterung / Änderung des Busbahnhofs

3 Das Untersuchungsgebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Die Gemeinde Barßel setzt sich aus 13 Gemeindeteilen zusammen – Hauptort ist der Gemeindeteil Barßel. Das Untersuchungsgebiet „Ortsmitte“ liegt im Zentrum des Hauptortes Barßel, es erstreckt sich beiderseits der Ortsdurchfahrt „Lange Straße“ (L 829/832), über eine Länge von rund 600 m.

Südlich wird das Untersuchungsgebiet durch die Bahnlinie Cloppenburg-Ocholt begrenzt (auf dieser verkehren gelegentlich Güterverkehre (Torf) sowie Museumsbahnfahrten), im Nordwesten endet das Gebiet an der Einmündung der Straße „Auf dem Zetel“. Mittig mündet die Ammerländer Straße (L 829) auf die Lange Straße.

Die südwestliche und nordöstliche Abgrenzung verläuft entlang der hinteren Grundstücksgrenzen der „ersten Reihe“ entlang der Lange Straße. Zudem umfasst das Untersuchungsgebiet Grundstücke, die an das Rathaus-Grundstück der Gemeinde Barßel angrenzen sowie im südlichen Bereich den Zentralen Omnibus-Bahnhof der Gemeinde.

Das Untersuchungsgebiet umfasst öffentliche Einrichtungen, Dienstleistungsangebote und Einzelhandelseinrichtungen. Es handelt sich um das gewachsene Ortszentrum.

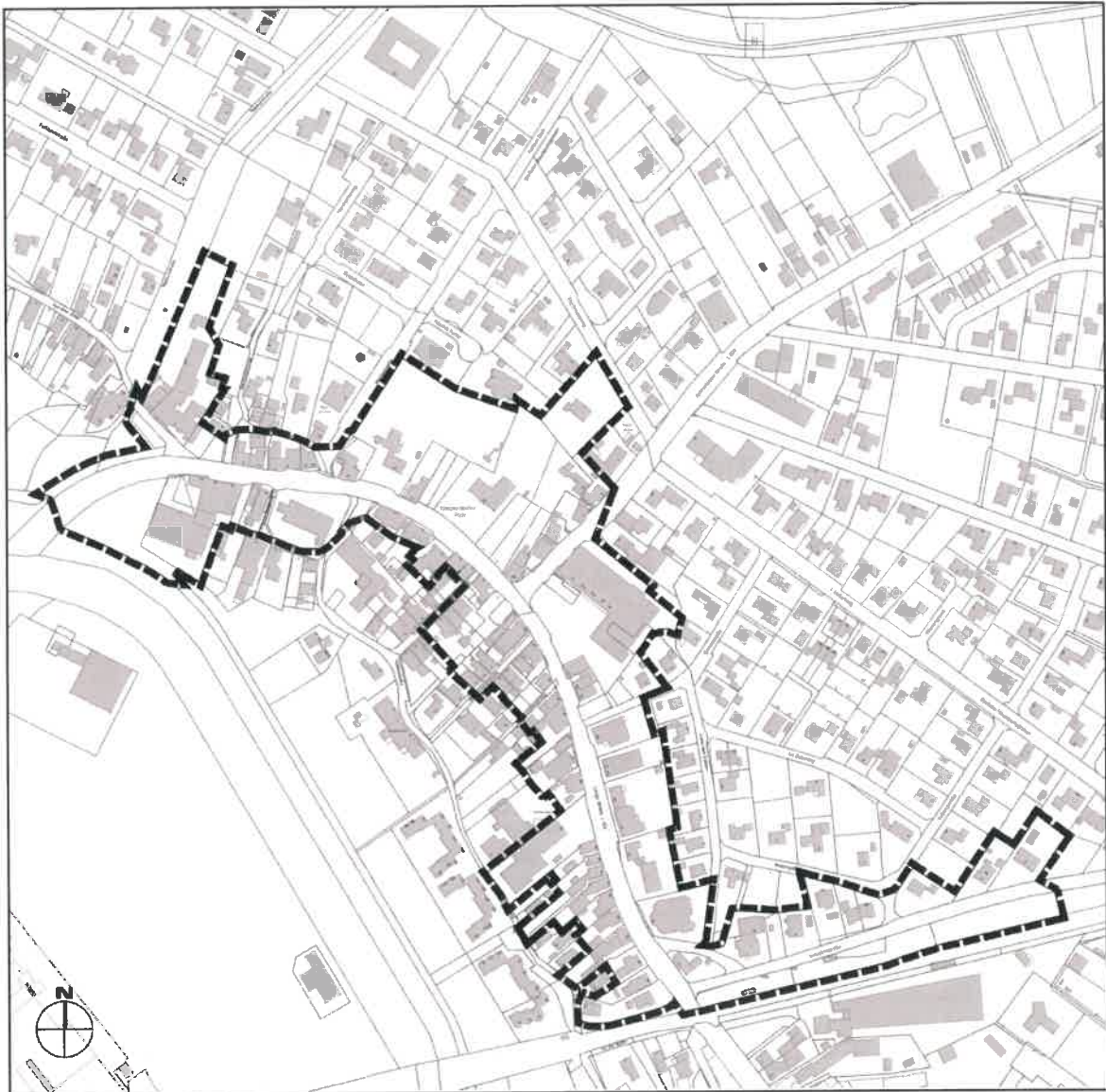
Das Untersuchungsgebiet „Ortsmitte Barßel“ ist 10,5 ha groß.

Abb. 1: Lage des Untersuchungsgebietes im Hauptort der Gemeinde Barßel



Kartengrundlage hergestellt aus OpenStreetMap-Daten; Lizenz: Open Database License (ODbL)

Abb. 2: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes



3.2 Flächennutzungsplan und Bebauungspläne

3.2.1 Flächennutzungsplanung

Als Planungsgrundlage gilt auf Ebene der Gemeinde Barßel aktuell der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1996 (sowie rund 40 darauf basierende FNP-Änderungen).

Der Flächennutzungsplan stellt das Untersuchungsgebiet in weiten Teilen als Gemischte Bauflächen (M) dar.

Die Flächen des Rathauses, der Kirchengemeinde St. Ansgar und des Gesundheitszentrums sind als Flächen für Gemeinbedarf mit den entsprechenden Zweckbestimmungen dargestellt.

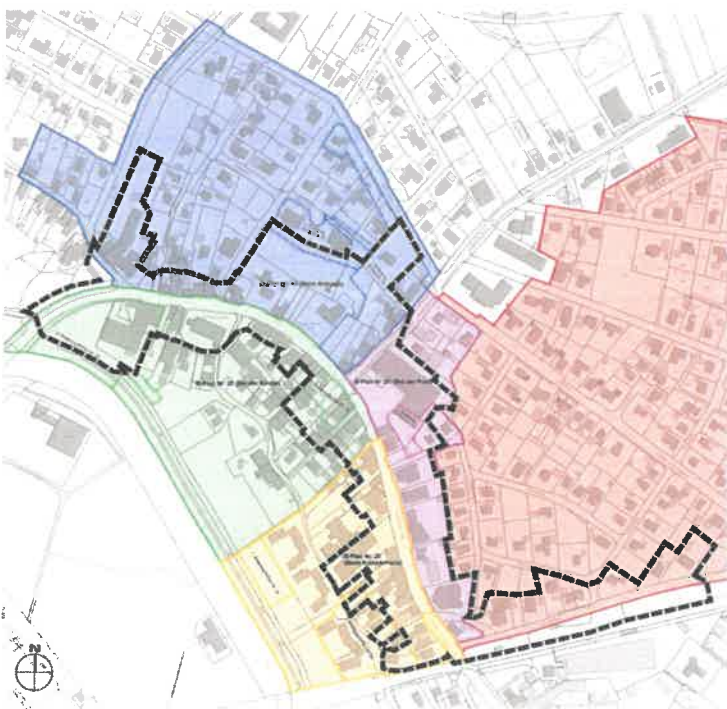
Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 1996 der Gemeinde Barßel

rot = Bereich des Untersuchungsgebiet VU



3.2.2 Bebauungspläne

Abb. 4: Rechtskräftige Bebauungspläne



Für das Untersuchungsgebiet gelten folgende rechtskräftige Bebauungspläne:

- Bebauungsplan Nr. 15
„Barßel (Beim Rathaus)“
- Bebauungsplan Nr. 25
„Barßel (Bei der Kirche)“
- Bebauungsplan Nr. 26
„Barßel (Beim Krankenhaus)“
- Bebauungsplan Nr. 27
„Barßel (Bei der Post)“
- Bebauungsplan Nr. 1
„Barßel (Hüllen)“

Darstellung: re.urban

Bebauungsplan Nr. 15 (Beim Rathaus) :

Der B-Plan Nr. 15 setzt für die im Untersuchungsgebiet gelegenen Flächen nördlich Lange Straße und westlich der Ammerländer Straße folgendes fest:

- Mischgebiet (ausgenommen sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten)
- Entlang der Ammerländer Straße sowie der Langen Straße (bis zur Einmündung Hammerkeweg) sind Wohnnutzungen (mit Ausnahme von Betriebswohnungen) lediglich oberhalb des Erdgeschosses zulässig.
- Für die Baufelder entlang der Straßen ist in weiten Teilen eine zwingende Zweigeschossigkeit festgesetzt, die Grundflächenzahlen (Überbaubarkeit des Grundstückes) ist mit 0,6 bis 0,85 ausgewiesen.

Innerhalb dieses BPlanes sind zudem planerische Festsetzungen für hinter Pfarrbüro und Rathaus gelegene Flächen enthalten. Die aktuell als Grünanlage genutzten Flächen sind als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt – mit den Zweckbestimmungen „Verwaltung“ und „Kirchen, kirchlichen und sozialen Zwecken dienende Einrichtungen und Gebäude“. Als Grünanlage - mit zu erhaltenem Baumbestand - ist nur ein kleiner Teil der heutigen Grünfläche dargestellt.

Bebauungsplan Nr. 25 (Bei der Kirche) :

Der B-Plan Nr. 25 setzt für die im Untersuchungsgebiet gelegenen Flächen südlich der Lange Straße und westlich der Brunnenstraße folgendes fest:

- Entlang der Straße: Kerngebiet (ausgeschlossen: Vergnügungsstätten) (in zweiter Reihe teilweise Mischgebiet)
- Wohnungen sind im Kerngebiet nur oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig.
- Im Kerngebiet ist eine zwingende Zweigeschossigkeit festgesetzt – zudem liegen die Grundflächenzahlen zwischen 0,8 und 1,0 und es ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt.
Somit ist in diesem Bereich eine verdichtete Bauweise möglich.

Im Zuge einer BPlan-Änderung wurde für das Baufeld „Lange Straße 2A-C“ die zwingende Zweigeschossigkeit aufgelöst – auf der Parzelle 2C steht heute ein eingeschossiger Gewerbebau.

Bebauungsplan Nr. 26 (Beim Krankenhaus) :

Der B-Plan Nr. 26 setzt für die im Untersuchungsgebiet gelegenen Flächen südlich Lange Straße und östlich der Brunnenstraße folgendes fest:

- Kerngebiet (ausgeschlossen: Vergnügungsstätten)
- Wohnungen sind nur oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig.

- Zwar ist auch in diesem Bereich die Grundflächenzahl mit 0,7 bis 0,8 relativ hoch und aufgrund der Möglichkeit der geschlossenen Bauweise ist auch in diesem Teilbereich der Ortsmitte eine verdichtete Bebauung möglich. Eine Zweigeschossigkeit ist hier jedoch – anders als im nördlichen Teil der Lange Straße – möglich aber nicht zwingend.
- Das Baufeld „Gesundheitszentrum ist als Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ausgewiesen.

Bebauungsplan Nr. 27 (Bei der Post) :

Der B-Plan Nr. 27 setzt für die im Untersuchungsgebiet gelegenen Flächen nördlich Lange Straße und östlich der Ammerländer Straße folgendes fest:

- Im Kreuzungsbereich bis hin zur Einmündung der Gartenstraße: Kerngebietsnutzung (ausgeschlossen: Vergnügungsstätten)
- Im Kerngebiet ist eine zwingende Zweigeschossigkeit festgesetzt – die Grundflächenzahl liegt bei 0,7 bis 0,8, eine geschlossene Bauweise ist vorgesehen
- Südlich der Einmündung Gartenstraße ist eine Mischgebietsnutzung festgesetzt – hier ist eine zweigeschossige Bebauung möglich aber nicht zwingend, die Grundflächenzahl liegt bei 0,4 und es ist eine offene Bauweise festgeschrieben.
- Wohnungen sind sowohl im Kerngebiet als auch im Mischgebiet nur oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig.

Bebauungsplan Nr. 1 (Hüllen) :

Der B-Plan Nr. 1 setzt für die im Untersuchungsgebiet gelegenen Flächen nördlich der Industriestraße folgendes fest:

- Allgemeines Wohngebiet – ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- offene Bauweise, zweigeschossige Bebauung möglich aber nicht zwingend, die Grundflächenzahl liegt bei 0,4

Eine Gestaltungssatzung existiert in der Gemeinde Barßel nicht. Im Bebauungsplan 25 (Bei der Kirche) sind örtliche Bauvorschriften für die Hauptgebäude in den Mischgebieten enthalten – demnach sind hier ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 40-50 Grad zulässig. Die örtlichen Bauvorschriften enthalten keine Regelungen zu Materialien / Farben.

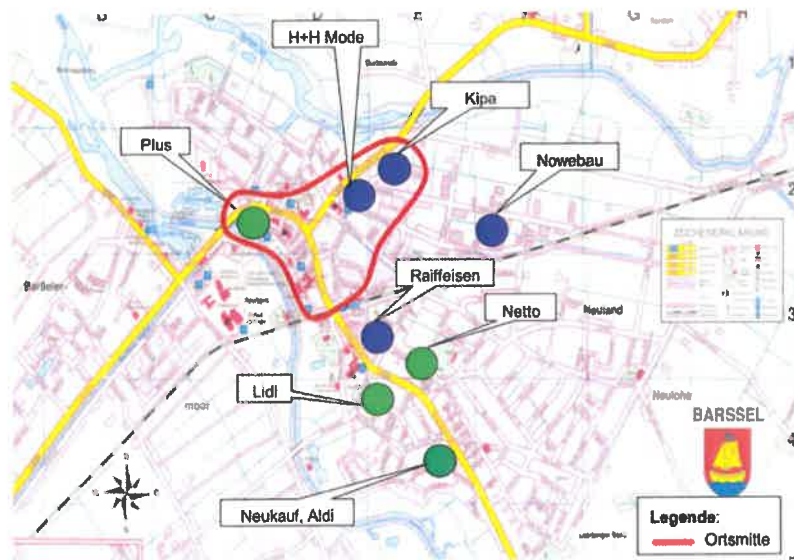
3.3 Auswertung vorhandener Studien/Untersuchungen

3.3.1 Einzelhandelskonzept

Die Gemeinde Barßel verfügt über ein Einzelhandelsentwicklungskonzept aus dem Jahr 2006 (folgend EHK abgekürzt), welches die branchen- und standortbezogenen Entwicklungsmöglichkeiten für den Einzelhandel aufzeigt.

Dem EHK zufolge gibt es innerhalb des Ortsteils Barßel drei Einkaufsschwerpunkte – einen davon bildet der „traditionell erwachsene Einkaufsbereich Ortsmitte“, der innerhalb des Untersuchungsgebietes liegt. Er „umfasst die **Hauptdurchgangssachsen Lange Straße und Ammerländer Straße bis hin zum III. Hüllenberg**.“ 2006 waren hier 32 Einzelhandelsbetriebe (ca. 41 % aller Betriebe) mit einer Verkaufsfläche von ca. 5.650 m² ansässig.

Abb. 5: Einkaufsschwerpunkte in der Ortsmitte von Barßel



Quelle: Moderiertes Entwicklungskonzept für den Einzelhandel der Gemeinde Barßel, August 2006

Das EHK 2006 attestierte dem Einkaufsschwerpunkt Ortsmitte ein Einzelhandelsangebot, das durch ein „*breites Angebotsspektrum an zentrumsprägenden Nutzungen, wie der Gastronomie, von Kreditinstituten, privaten Dienstleistungen (Versicherungen, Friseure) Ärzten und öffentlichen Einrichtungen ergänzt [wird], so dass vielfältige Verbundmöglichkeiten bestehen.*“

Zudem kam das EHK 2006 für den Bereich Ortsmitte zu folgenden Ergebnissen (vgl. EHK S. 27 ff.):

- „Mit einem Anteil von knapp einem Drittel der Gesamt-Verkaufsfläche entfällt auf die Ortsmitte ein geringer Flächenbestand.“
- „Leistungsfähige Frequenzbringer existieren überwiegend außerhalb der Ortsmitte.“
„Die Lage der großflächigen Betriebe in der Ortsmitte zeigt eine ungünstige Vertei-

lung“, so dass die Verbundwirkungen mit weiteren Geschäften in der Ortsmitte „*nur gering ausgeprägt*“ ist.

- „*Die vorhandene Baulücke [im Kreuzungsbereich Lange Straße/Ammerländer Straße] und die unmittelbar im Umfeld liegenden leer stehenden Ladenlokale werten die Geschlossenheit und das optische Erscheinungsbild des Zentrums deutlich ab*“
- „*Einzelne Ladenlokale [sind] hinsichtlich des Ladenlayouts, der Schaufenster, der Fassade und des Eingangsbereichs modernisierungsbedürftig.*“
- Das Stellplatzangebot wird als quantitativ ausreichend bewertet – „*allerdings sind die Parkplätze für Ortsunkundige z.T. etwas schwer auffindbar und unzureichend beschildert*“.

Hinweis: Seit 2006 hat es in der Ortsmitte Barßels bauliche Veränderungen gegeben – so wurde u.a. 2012 das Fachmarktzentrum im Kreuzungsbereich Lange Straße / Ammerländer Straße mit einem umfassenden Stellplatzangebot fertiggestellt. Die hier dargestellten Aussagen sind vor diesem Hintergrund in Teilen nicht mehr aktuell.

Als zentrale Empfehlungen wurden im EHK 2006 die Stabilisierung der Nahversorgungsstrukturen und die **Stärkung der Ortsmitte als Einkaufslage** formuliert. Vor diesem Hintergrund sollten Neuansiedlungen von Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten an Standortbereichen außerhalb der Ortsmitte verhindert werden. Für den Standort Ortsmitte heißt es abschließend wie folgt:

- „*Aufgrund der exponierten Lage des Standortes **Lange Straße/Ammerländer Straße** sollte dieser Bereich als Einzelhandelsstandort weiter genutzt werden, wenngleich hier dringend Modernisierungen (u.a. Fassade, Ladenlayout) erforderlich sind.*“
- „*Zur Abrundung des Angebotes und zur Stärkung der Einkaufslage „Ortsmitte“ ist die **Ansiedlung weiterer Geschäfte** [...] erforderlich.*“

Seitens der ansässigen Betriebe forderte das EHK 2006 „*kontinuierliche Anstrengungen um sich zeitgemäß zu präsentieren*“ – beispielhaft wurden u.a. Maßnahmen wie die Gestaltung von Fassaden, Eingangsbereichen und Verkaufsräumen sowie Erweiterungen von Verkaufsflächen benannt.

Abschließend formulierte das EHK 2006 wesentliche Maßnahmen zur Stärkung des Einzelhandelsstandortes Barßel:

Maßnahmen	Akteure
Schließung der Baulücken	Haus- und Grundstückseigentümer, Verwaltung, Einzelhandel
Sanierung evt. Abriss einzelner Häuser	Haus- und Grundstückseigentümer
Erneuerung nicht mehr zeitgemäßer Fassaden	Haus- und Grundstückseigentümer,
kreative Gestaltung der Schaufenster z.B. saisonale Aktionen, thematische Präsentation einheitliche Beleuchtungszeilen	Einzelhandel
Modernisierung der Ladeneinrichtungen, freundliche Gestaltung der Eingangsbereiche	Einzelhandel
frühzeitiges Suchen geeigneter Nachfolger in inhabergeführten Fachgeschäften	Einzelhandel, Verwaltung Handels- und Gewerbevereine
Suche von Nachfolgenutzungen in Leerständen	Einzelhandel, Gastronomie Handels- und Gewerbevereine Verwaltung, Dienstleister
gemeinsame Marketingaktivitäten	Einzelhandel, Gastronomie Handels- und Gewerbevereine Verwaltung, Dienstleister

Quelle: KS-Zusammenstellung 2006

Quelle: Moderiertes Entwicklungskonzept für den Einzelhandel der Gemeinde Barßel, August 2006

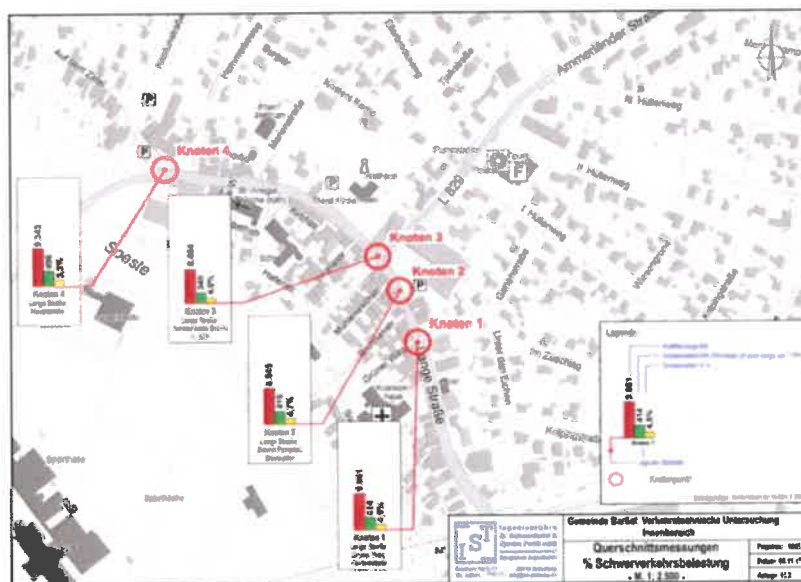
3.3.2 Verkehrsuntersuchung

Für den Straßenraum der Langen Straße (aus Richtung Hafen bis zum Bahnübergang) und die aufmündende Ammerländer Straße im Bereich des Knotenpunktes „Ampelkreuzung“ wird derzeit durch ein von der Gemeinde Barßel beauftragtes Ingenieurbüro ein Gesamtkonzept zur Gestaltung des Straßenraumes entwickelt.

Das Konzept wird die Belange der Radfahrer und Fußgänger, die Leistungsfähigkeit der Hauptknotenpunkte, Belange des ruhenden sowie des Lieferverkehrs, sicherheitstechnische Belange sowie gestalterische Aspekte hinterfragen und optimieren. Zu diesem Zwecke wurden bereits Verkehrserhebungen an den neuralgischen Knotenpunkten im Untersuchungsgebiet durchgeführt. Weiterhin wurde eine umfassende Bestandsaufnahme des Straßenraumes durchgeführt, welche unter anderem die Erhebung der Stellplätze sowie der Straßenelemente- und breiten beinhaltet.

Den Untersuchungen des Ingenieurbüros zufolge passieren die Kreuzung Lange Str. / Ammerländer Str. täglich rund 8.400 Kraftfahrzeuge – davon rund 340 Lastkraftwagen (vgl. Abb. 6). Insbesondere in den Hauptverkehrszeiten ergeben sich lange Rückstaus, die auf linksabbiegende Fahrzeuge zurückzuführen sind.

Abb. 6: Verkehrstechnische Untersuchung - Belastungen

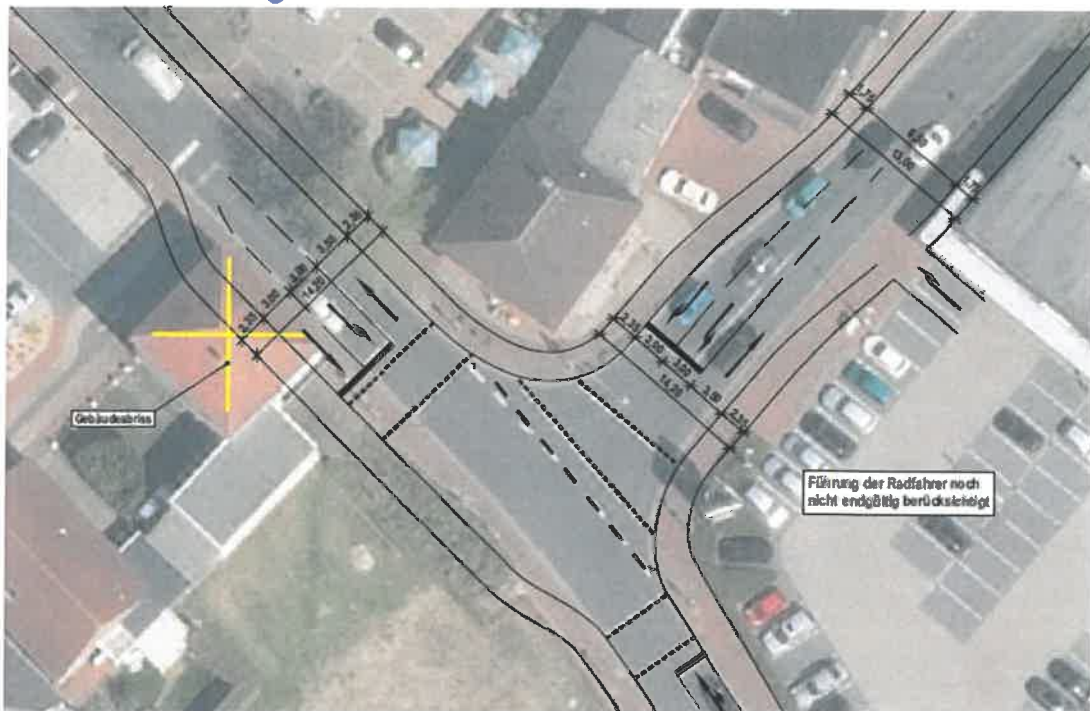


Quelle: Vortrag Ingenieurbüro Dr. Schwerdtelm & Tjardes PartG mbB.

Zudem stellt das Ingenieurbüro fest, dass es aufgrund gemeinsam genutzter, tlw. sehr enger Nebenanlage, zu Konflikten und Unfällen zwischen Fußgängern und Radfahrern kommt.

Im Rahmen der Konzepterstellung formuliert das Ingenieurbüro verschiedene Lösungsvorschläge zur Entlastung des Kreuzungsbereiches, wie die Einrichtung eines Kreisverkehrs (vgl. Abb. 7) oder die Einrichtung zusätzlicher Abbiegespuren.

Abb. 7: Verkehrstechn. Untersuchung – Ausbauvorschlag Linksabbiegespuren

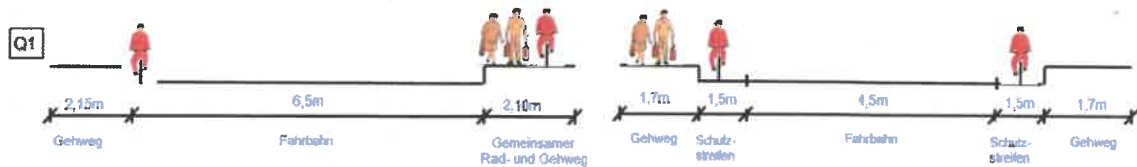


Quelle: Vortrag Ingenieurbüro Dr. Schwerdhelm & Tjardes PartG mbB.

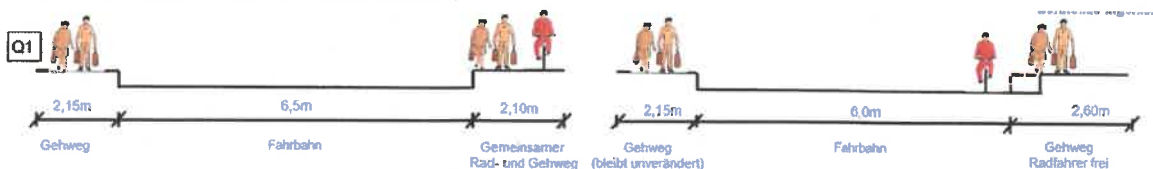
Mit Blick auf die beengte Situation (Fuß- und Radweg) im südlichen Abschnitt der Langen Straße stellt das Ingenieurbüro einen vollen Neuausbau oder alternativ eine einseitige Anpassung der Seitenanlagen zur Diskussion (vgl. Abb. 8).

Abb. 8: Ausbaualternativen in der südlichen Lange Straße

vorhandene vs. mögliche Querschnitte (Schutzstreifen)



vorhandene vs. mögliche Querschnitte (einseitige Anpassung)

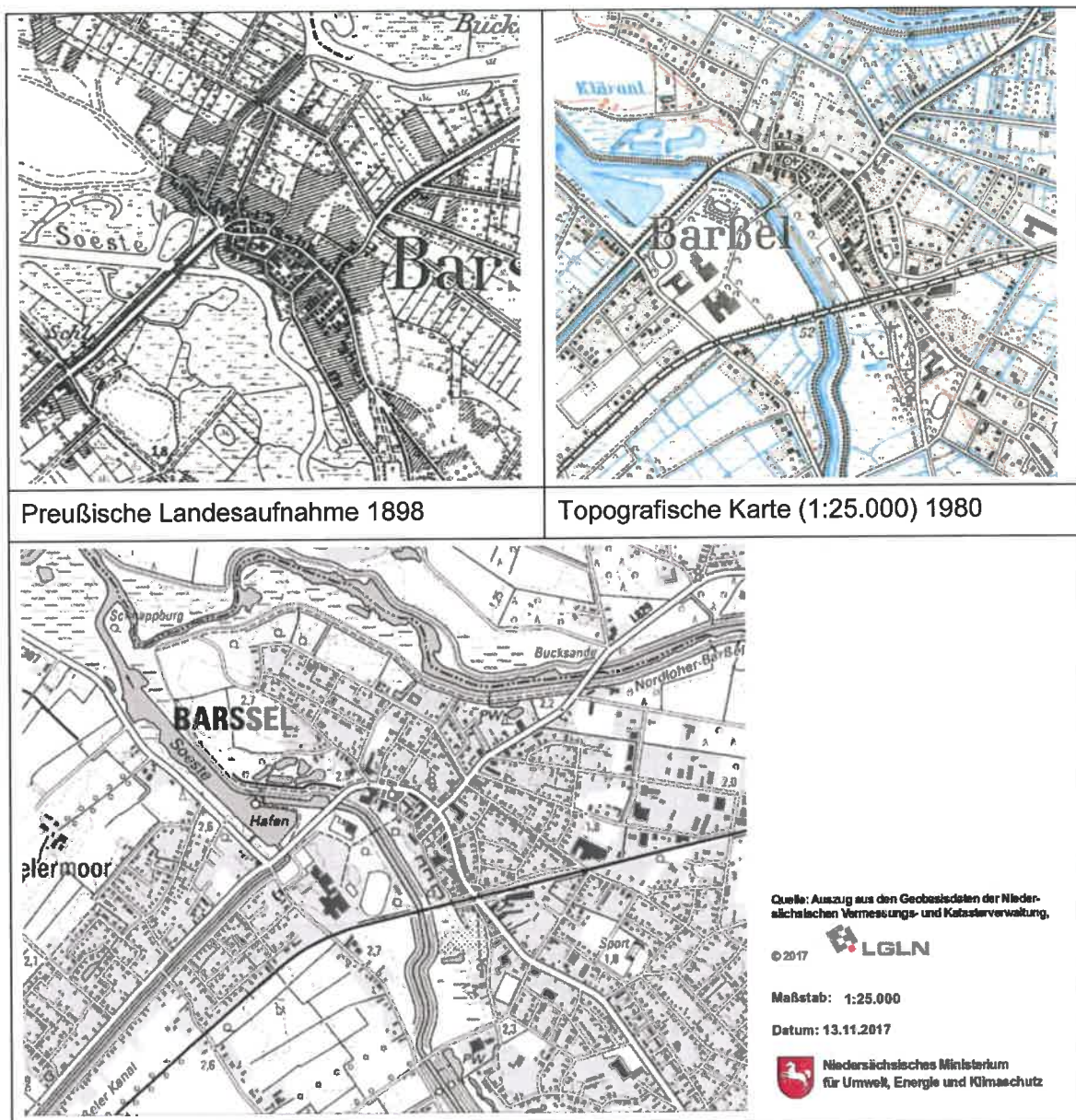


Quelle: Vortrag Ingenieurbüro Dr. Schwerdhelm & Tjardes PartG mbB.

4 Historische Entwicklung des Untersuchungsgebietes

Ein Auszug aus der Preußischen Landesaufnahme von 1898 zeigt, wie sich der heutige Hauptort Ende des 19. Jh. darstellte: Das Untersuchungsgebiet Ortsmitte bildete seinerzeit den Siedlungskern Barßels. Von diesem Siedlungskern ausgehend entwickelte sich der Hauptort der Gemeinde – erst in den 1960er Jahren war es – nach größeren Entwässerungsprojekten und der Eindeichung der Soeste – möglich, auch niedrig gelegene Gebiete zu besiedeln¹.

Abb. 9: Historische Entwicklung des Untersuchungsgebietes



¹ <https://barssel.de/geschichte/>

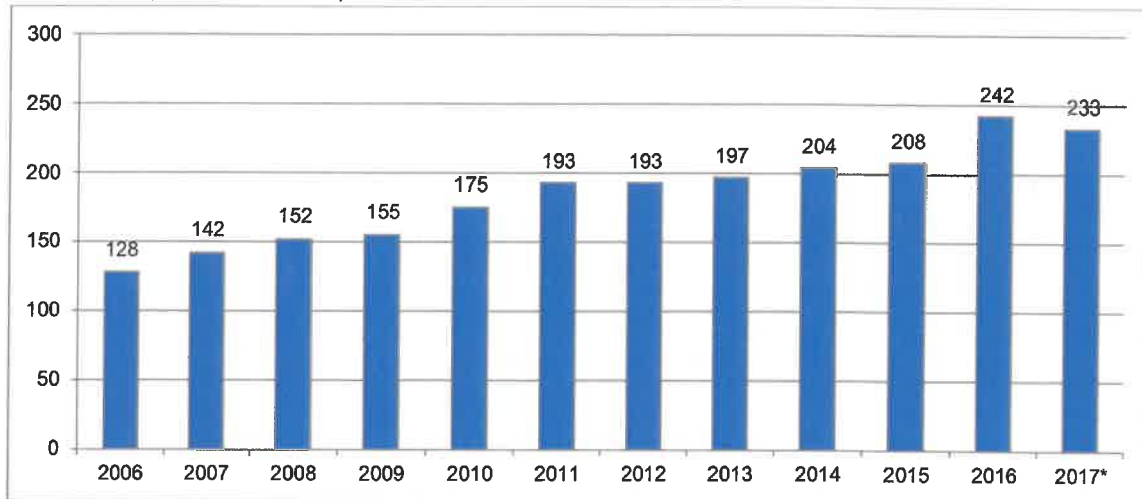
5 Bevölkerung im Untersuchungsgebiet

Aus dem Einwohnermeldeamt der Gemeinde Barßel liegen Daten zur Bevölkerung im Untersuchungsgebiet vor²: Im Jahr 2017 lebten 233 Einwohner im betrachteten Gebiet. Während sich die Zahl der Einwohner zwischen 2011 und 2015 konstant bei rund 200 hielt, war 2016 ein deutlicher Anstieg der Einwohnerzahl um 16 % zu erkennen (+34) (vgl. Abb. 10). Im gleichen Zeitraum wurde auf gesamtstädtischer Ebene gerade mal einen Zuwachs von 1,3 %³ verzeichnet. Zuletzt war die Einwohnerzahl wieder leicht rückläufig.

Der überdurchschnittliche Bevölkerungszuwachs im Untersuchungsgebiet ist vor allem auf die Nutzung einiger weniger Gebäude als Flüchtlingsunterkunft zurückzuführen.

Abb. 10: Entwicklung der Einwohnerzahl im Untersuchungsgebiet²

Jeweils 31.12. (* abweichend 26.10.)



Quelle: Gemeinde Barßel. Darstellung: re.urban.

Die Altersstruktur der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet hat sich in den vergangenen zehn Jahren deutlich verändert. 2006 stellten die Gruppen der 30- bis 44jährigen und 45 bis 59jährigen die höchsten Einwohneranteile – fast die Hälfte aller Einwohner gehörte 2006 den entsprechenden Altersgruppen an. Aktuell liegt der Anteil dieser Altersgruppen noch bei rund 40 %, wobei v.a. die Gruppe der 30- bis 44jährigen an Gewicht verloren hat. Deutlich an Bedeutung gewonnen haben die Gruppe der Kinder (unter 18jährige) sowie die Gruppe der jungen Erwachsenen (18 bis 29 Jahre). Vermutlich ist diese Entwicklung zum einen auf die 2009 im Gesundheitszentrum eröffnete Wohneinrichtung „Lichtblick“, die Eltern mit geistiger Behinderung und deren Kinder betreut (Stationäre Betreuung in Appartements) zurückzuführen. Zum anderen wird der Zuzug von Flüchtlingen in den vergangenen Jahren zu einem Zuwachs in der Gruppe der jungen Erwachsenen geführt haben.

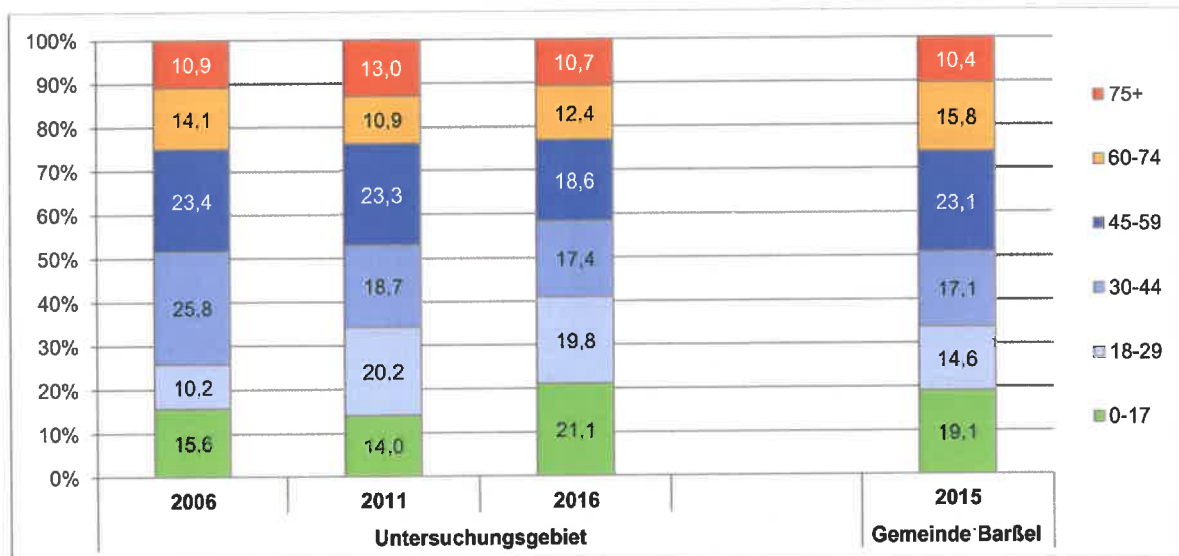
² nicht in die Auswertung einbezogen wurden Bevölkerungsdaten für den Bereich Industriestraße/Kolpingstraße

³ Berechnung abweichend auf Grundlage von Daten des Landesamtes für Statistik Niedersachsen zum 30.09.2015 bzw. 30.09.2016

So zeigt sich im Vergleich zur Altersstruktur in der gesamten Gemeinde Barßel, dass die jungen Bevölkerungsgruppen im Untersuchungsgebiet überdurchschnittlich vertreten sind. Während die 45bis 59jährigen und die 60- bis 74jährigen im Untersuchungsgebiet einen vergleichsweise geringen Anteil ausmachen. In etwa dem gesamtgemeindlichen Anteil entspricht der Anteil der über 75jährigen im Untersuchungsgebiet; die Mehrheit dieser über 75jährigen hat ihren Wohnsitz in der Pflegeabteilung St. Elisabeth der Caritas-Sozialstation Barßel-Saterland im Gesundheitszentrum – so ist der Anteil der Hochbetagten (85 Jahre und älter) im Untersuchungsgebiet mehr als doppelt so hoch wie im der gesamten Gemeinde.

Aufgrund dieser Daten zur Altersstruktur lässt sich zusammenfassen, dass neben den sehr alten und tlw. sehr jungen Bewohnern der Einrichtungen im Gesundheitszentrum (unter der Adresse Lange Str. 38 waren 2016 41 Bewohner gemeldet) im Untersuchungsgebiet vor allem Berufsstarter, Flüchtlinge und junge Familien mit Kindern leben. Vor allem die Gruppe der 45- bis 59 jährigen ist unterdurchschnittlich vertreten.

Abb. 11: Altersstruktur der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet²



Quelle: Gemeinde Barßel. Darstellung: re.urban.

6 Städtebauliche und bauliche Struktur

6.1 Nutzungsstruktur – vgl. Karte S. 23

Das Untersuchungsgebiet zeichnet sich durch eine hohe funktionale Dichte aus, ansässig sind:

- Einzelhandel
- Dienstleistungen
- Gastronomie
- soziale und öffentliche Einrichtungen

Darüber hinaus befinden sich im Untersuchungsgebiet Wohnnutzungen:

- als ergänzende Nutzung in den Obergeschossen
(entlang der Lange Straße ist in weiten Teilen ein Wohnen nur oberhalb der Erdgeschosse zulässig – vgl. Kap. 3.2.2.)
- als Einzelnutzung
(in den Nebenstraßen)

6.1.1 Versorgungseinrichtungen - Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie

Im Untersuchungsgebiet Ortsmitte ist nur ein geringes **Einzelhandelsangebot für den täglichen Bedarf** (periodischer Bedarf) zu finden – dieses konzentriert sich maßgeblich auf den Kreuzungsbereich Lange Straße / Ammerländer Straße. Dort befindet sich zum einen ein K+K Supermarkt (Klaas & Kock) inklusive einer Bäckerei sowie ein zweiter Bäcker (Backhaus Gröneweg) und ein Drogeriemarkt (dronova).

Daneben befindet sich am westlichen Rand des Untersuchungsgebietes ein Netto-Markt. Zudem sind im Gebiet ein weiterer Bäcker, ein Fleischer und ein Kiosk zu finden.

Bereits im Rahmen des EHK 2006 (vgl. Kap. 3.3.1) wurde festgestellt, dass mit den Einkaufsschwerpunkten Friesoyther Straße (u.a. Lidl, Dänisches Bettenlager) und Am Krumme Kamp (Aldi, Edeka, Kik, Schuh-Mann) leistungsfähige Frequenzbringer überwiegend außerhalb der Ortsmitte existieren.

Einmal wöchentlich (donnerstagvormittags) findet auf dem Dorfplatz – südlich des K+K-Marktes – ein Wochenmarkt statt.

Im Untersuchungsgebiet werden mit Blick auf das Einzelhandelsangebot darüber hinaus Waren für den **aperiodischen Bedarf** angeboten – so sind die Textilkaufhäuser ernsting's family und NKD ansässig (im Kreuzungsbereich Lange Straße/ Ammerländer Straße) sowie ein Juwelier und ein soziales Kaufhaus. Mit zwei Optikern, einem Hörgeräteakustiker und einem Sanitätshaus sind zudem einige auf Gesundheitsleistungen orientierte Händler ansässig.

Als Frequenzbringer verteilen sich über das gesamte Untersuchungsgebiet **personenorientierte Dienstleister** – ansässig sind drei Friseure, ein Kosmetikstudio, eine Fahrschule, ein Strom-/Gasvertrieb und ein Tattoo/Piercing-Studio sowie drei Versicherungen, zwei Banken und ein Immobilienmakler.

Das Dienstleistungsangebot umfasst zudem einige **Gesundheitsdienstleister**. Einen Standortschwerpunkt bildet diesbezüglich das Gesundheitszentrum Barßel, das im südlichen Teil des Untersuchungsgebiets liegt: in den Räumen des ehemaligen Krankenhauses sind Einrichtungen der Caritas und des DRK zu finden sowie u.a. eine Praxis für Logopädie, ein Therapiezentrum für Physio- und Ergotherapie und eine Medizinische Fußpflege. Darüber hinaus befindet sich gegenüber dem Rathaus ein kleines Ärztehaus. Im südlichen Untersuchungsgebiet siedelten sich erst kürzlich eine Tagespflegeeinrichtung der Caritas und eine Heilpraktikerin an (ehem. Gebäude der Landessparkasse). Schließlich sind zwei Apotheken, ein Pflegedienst und ein Fitnessstudio im Untersuchungsgebiet ansässig.

Ergänzt werden die Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote durch ein **Gastronomisches Angebot**, das sich über das gesamte Gebiet verteilt. Dabei handelt es sich überwiegend um Schnellgastronomie (Pizza-Lieferservice, Asia-Imbiss, Döner-Imbiss) und Eiscafés. Im Kreuzungsbereich Lange Straße / Auf dem Zetel sind zudem ein Hotel und eine Spielothek zu finden.



6.1.2 Leerstand

Zum Zeitpunkt der Erhebung (März 2018) standen im Untersuchungsgebiet sieben Gewerbeeinheiten leer (vgl. Karte Nutzungsstruktur, in Augenscheinnahme von außen).

Dabei handelt es sich zum einen um leerstehende Ladenlokale im Erdgeschoss, zum anderen aber auch um komplett leerstehende Objekte wie ein Gasthaus oder eine Werkhalle

Die Leerstände verteilen sich über das gesamte Untersuchungsgebiet – zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme war eine leichte Häufung im südlichen Teilgebiet zu erkennen.



leerstehendes großflächiges Ladenlokal



leerstehende kleinflächige Ladeneinheit



leerstehende Gaststätte



leerstehende Werkhalle

6.1.3 Öffentliche und soziale Infrastruktur

Im Untersuchungsgebiet befindet sich – nördlich des Kreuzungsbereiches – das Rathaus der Gemeinde Barßel. Hier ist auch die Touristeninformation untergebracht.

Darüber hinaus sind im Gebiet einige soziale Beratungseinrichtungen unterschiedlicher Träger ansässig – u.a. die Arbeiterwohlfahrt (AWO).

Nordwestlich des Rathauses befinden sich mehrere Einrichtungen der Kirchengemeinde St. Ansgar: gegenüber der St. Ansgar Kirche ist im Untersuchungsgebiet das Pfarrbüro gelegen. Unmittelbar an das Untersuchungsgebiet grenzen die Standorte des Pfarrzentrums und der Bücherei St. Ansgar an.

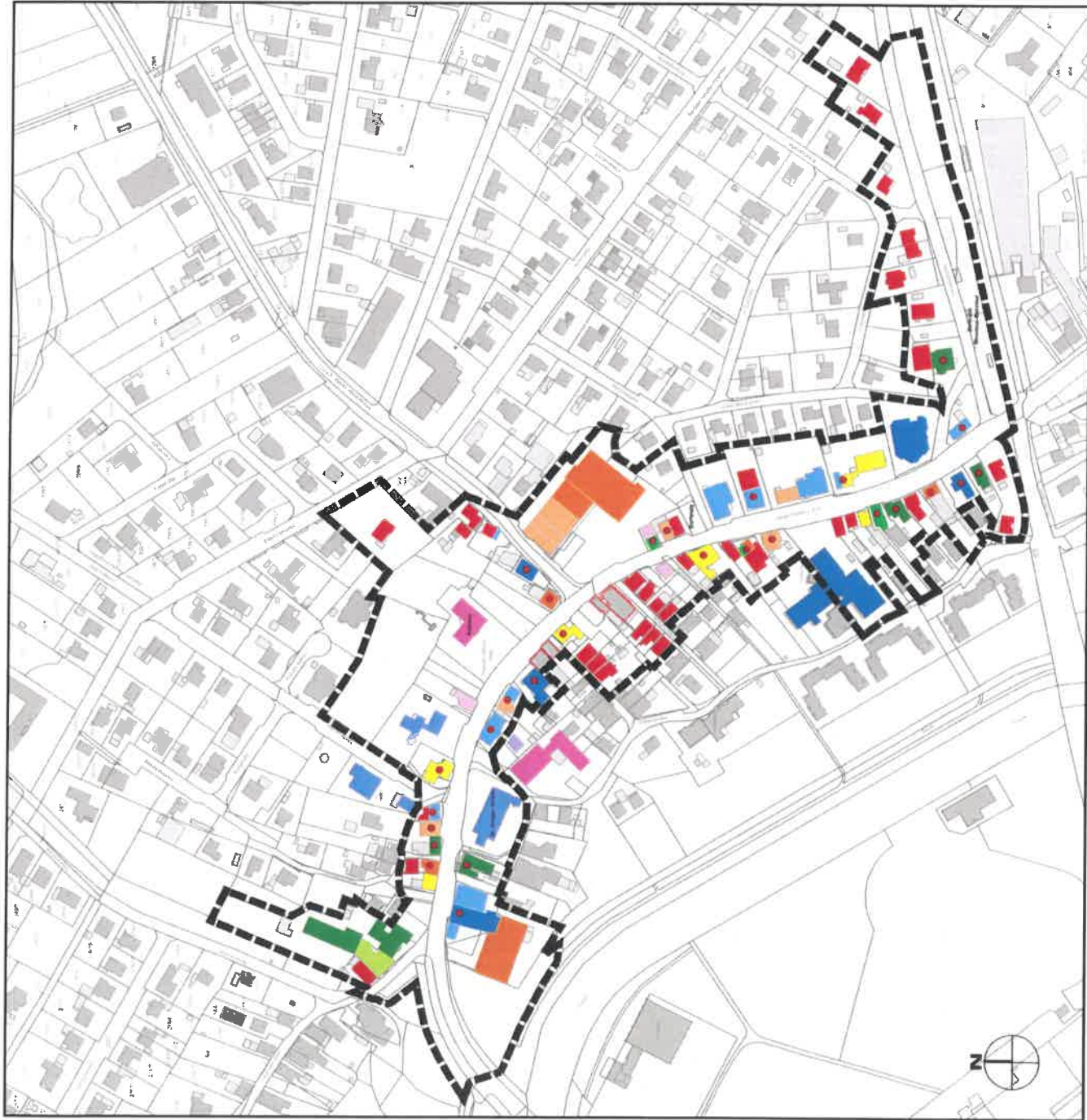
Ebenfalls unmittelbar an das Untersuchungsgebiet grenzen die Soeste-Schule (Förderschule), der Kindergarten Hl. Familie sowie "Dat lütje Huus" des Bürger- und Heimatvereins Barßel e.V. an.



Rathaus Barßel



vorne: Standort der AWO
im Hintergrund: Pfarrbüro St. Ansgar



Legende:

- Wohnen
- Wohnen im Obergeschoss
- Einzelhandel, periodischer Bedarf
- Einzelhandel, aperiodischer Bedarf
- personenorientierte Dienstleistung
- davon Gesundheitsdienstleistung
- Hotel / Gastronomie / Eiscafe
- Schnellgastronomie
- Vergnügungsstätte
- öffentliche Einrichtung
- soziale Beratungseinrichtung
- Kirche, kirchl. Einrichtung
- Verein
- Leerland
- abgerissene Gebäude

Gemeinde Barßel

**Vorbereitende Untersuchungen
Ortsmitte
Nutzungen**

Stand: März 2018



ohne Maßstab
Autoren: Stadtentwicklungsgesellschaft rdt
Barßel 2017 • 2020 Osterburg
Telefon 0411 9717-40 • Telefax 0411 9717-73
www.rdt-n.de • rdt-n@gmx.de

6.2 Erschließungsstruktur – Straßen, Wege, Parken – vgl. Karte S. 27

Das Untersuchungsgebiet liegt südwestlich und nordöstlich der „Lange Straße“ und wird primär von dieser sowie zum Teil von der zentral auf die Lange Straße führende Ammerländer Straße und abgehenden Nebenstraßen (Industriestraße, Mühleneschstraße, Vikariestraße, Auf dem Zetel) erschlossen.

Bei der Lange Straße und der Ammerländer Straße handelt es sich um Landesstraßen. Der Kreuzungsbereich dieser beiden Straßen wird durch eine Ampel geregelt.

Entlang der Lange Straße sowie der Ammerländer Straße gibt es beidseitig Nebenanlagen. Diese sind – je nach angrenzender Bebauung – unterschiedlich breit und als gemeinsame Fuß- und Radwege ausgewiesen. Im Bereich des nördlichen Ortseinganges sowie auf Höhe des Gesundheitszentrums befinden sich aufgepflasterte Querungshilfen für Fußgänger / Radfahrer, an der Kreuzung Lange Straße / Ammerländer Str. wird die Querung durch Ampeln geregelt.

Die Nebenstraßen sind als Wohnstraßen mit Klinker/Kopfsteinpflaster ausgebaut. Es gilt Tempo 30.

Die Pflasterstraßen der Ortsmitte (Brunnenstraße, Elisabethstraße, Hafenstraße, Hammerke, Kirchstraße, Mühleneschstraße, Vikariestraße und Soestestraße) sind in das Denkmalverzeichnis des Landkreises Cloppenburg aufgenommen (vgl. Kap. 6.3.2).



südliche Lange Straße – Landesstraße mit Nebenanlagen (gemischter Fuß-/Radweg)



Kreuzung Lange Straße / Ammerländer Straße



Querungshilfe am nördlichen Ortseingang



Brunnenstraße - Klinker/Kopfsteinpflaster

Das Parken entlang der Lange Straße / Ammerländer Straße wird durch beidseitig angeordnete Parkbuchten in Längsaufstellung (tlw. versetzt) organisiert. Öffentliche Parkplätze befinden sich auf dem Rathausvorplatz, auf dem Dorfplatz (südlich des K+K-Marktes) sowie unweit des ZOBs.

Größere private Parkplätze befinden sich im Kreuzungsbereich Lange Straße / Ammerländer Straße (Fachmarktzentrum) sowie beim Gesundheitszentrum und in zweiter Reihe hinter den Kreditinstituten. Über einen größeren Parkplatz verfügt zudem der Netto-Markt im nordwestlichen Bereich des Untersuchungsgebietes. Darüber hinaus findet Parken vereinzelt auf den privaten Grundstücken vor (teilweise auch hinter) den Läden statt.



Parkbuchten entlang der Langen Straße



Öffentliche Stellplätze auf dem Rathausvorplatz



Privater Stellplatz am Fachmarktzentrum



Öffentliche Stellplätze auf dem Dorfplatz

Im Untersuchungsgebiet Ortsmitte befindet sich eine Bushaltestelle (ca. auf Höhe der St. Ansgar Kirche) – hier halten die 900er-Linien, die auch am Zentralen Omnibus Bahnhof verkehren.

Der ZOB selbst liegt im südlichen Untersuchungsgebiet - Über diesen ist die Gemeinde per Bus zu erreichen. Es bestehen folgende Busverbindungen:

- 356 Ramsloh – Barßel – Rostrup
- 360 Barßel – Apen – Westerstede
- 380 Barßel – Harkebrügge – Edeweicht – OL
- 900 Barßel – Saterland – Friesoythe – Cloppenburg
- 901 Barßel – Strücklingen – Ramsloh
- 903 Barßel – Elisabethfehn – Kampe
- 904 Barßel – Harkebrügge – Reekenfeld
- 905 Barßel – Harkebrügge – Friesoythe

Quelle: Homepage Gemeinde Barßel (<https://barssel.de/>)

Am ZOB stehen zwei Bushaltestellen mit Wartehäuschen zur Verfügung. Es gibt überdachte Fahrradstellplätze sowie einen P+R-Parkplatz mit 11 Stellplätzen.



Haltestelle an der nördlichen Lange Straße



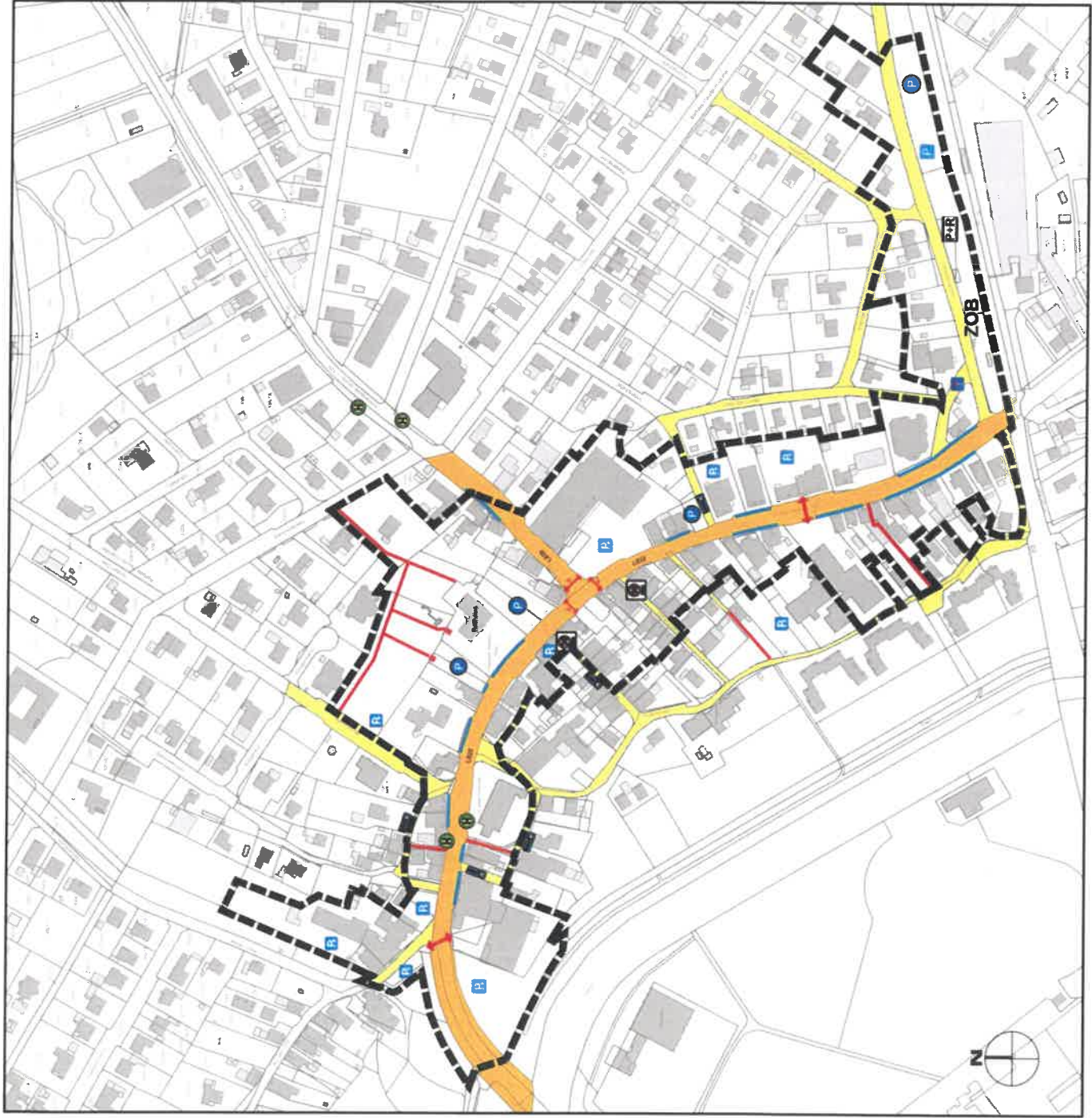
Übergang vom Untersuchungsgebiet zum ZOB



Zentraler Omnibusbahnhof



P+R-Parkplatz am Zentr. Omnibusbahnhof



Legende:

- Hauptstraße
beidseitig Nebenanlagen:
gemischter Fuß-/Radweg
- Anliegerstraße
- Parkbucht
- Öffentlicher Parkplatz
- größerer Privatparkplatz
- Bus-Parkplatz
- Fuß- und Radweg
- Treppe
- Fußgängerquerung
Verkehrinsel
- Fuß-/Radfahrerquerung
Ampel

Gemeinde Barßel

Vorbereitende Untersuchungen
Ortsmitte
Erschließung

Stand: März 2018



ohne Maßstab
Stadtverwaltung Barßel
20121 Odenburg
Telefon 0441 87121-0
info@barssel.de

6.3 Gebäude

6.3.1 Gebäudebestand

Der Gebäudebestand an der zentralen Achse Lange Straße ist durch Wohn- und Geschäftsgebäude geprägt: Während in den Erdgeschosszonen vielfach Ladenlokale zu finden sind, findet in den Obergeschossen vorwiegend Wohnen statt. Die Varianz der Gebäude ist hinsichtlich ihrer Bauart dabei sehr vielfältig – es handelt vielfach sich um 1 ½ - bis 2-geschossige Gebäude mit Sattel- oder Walmdach, sowohl in Klinkerbauweise als auch verputzt.

Insbesondere im Bereich Hammerke und im südwestlichen Bereich des Untersuchungsgebietes (südliche Soestestraße) befinden sich sehr kleinteilige Strukturen: die Bebauungsdichte ist hier sehr hoch und die Gebäude verfügen über vergleichsweise geringe Flächengrößen – was maßgeblich auf ihre Entstehungszeit zurückzuführen ist.



Mischnutzung in kleinteiligen Strukturen: Ladenlokal im EG, Wohnen im DG

Dem Rathaus gegenüber sowie südlich der Gartenstraße befinden sich einige großflächigere Einheiten – hierbei handelt es sich überwiegend um Dienstleistungsbauten (Bankfilialen, Versicherungen) neueren Baujahrs.

Großflächige Handelsnutzungen befinden sich am Standort Fachmarktzentrum (Kreuzung Lange Straße / Ammerländerstr.) sowie im nördlichen Untersuchungsgebiet (Netto-Markt).



größflächigere Dienstleistungsangebote



Fachmarktzentrum an der Kreuzung



Netto-Markt

In den Nebenstraßen befinden sich reine Wohngebäude - in Form freistehender Einfamilienhäuser, in 1- bis 1½-geschossiger Bauweise überwiegend mit Satteldach.



Wohngebäude in der Mühleneschstraße



Wohngebäude in der Vikariestraße

Für das gesamte Untersuchungsgebiet zeigt sich, dass hinsichtlich der Bauform und Gestaltung der Gebäude die Varianz sehr groß ist, so dass sich keine einheitlichen Merkmale bestimmen lassen.

6.3.2 Denkmalschutz

Im Denkmalverzeichnis des Landkreises Cloppenburg wird die Katholische Kirche St. Ansgar geführt.

Darüber hinaus sind folgende Pflasterstraßen in das Verzeichnis aufgenommen: Brunnenstraße, Elisabethstraße, Hafenstraße, Hammerke, Kirchstraße, Mühleneschstraße, Vikariestraße und Soestestraße.

6.3.3 Ortsbildprägende Gebäude

Ortsbildprägende Gebäude sind Bauwerke, die sich „einprägen“ als Teil eines Bildes, das man sich von einem Ort macht. Häufig zeugen sie von der baugeschichtlichen Tradition bzw. der lokalen Nutzungsgeschichte eines Ortes. Der Ortskern von Barßel hat einen mehrfachen Strukturwandel erfahren, dessen Entwicklungsstadien die baulichen Strukturen des Ortskerns bestimmten. Während aus der Zeit der Landwirtschaft (Bewirtschaftung hofnaher Eschflächen und des Graslandes der Niederungen) sowie aus der Zeit des Torfabbaus und der Torfschifferei (Versorgung v.a. des Raumes Ostfriesland mit dem Brennstoff Torf) im Untersuchungsgebiet keine baulichen Strukturen mehr erhalten sind, gibt es durchaus noch Zeugnisse aus den folgenden Stadien:

Aus der Torfschiffahrt entwickelt sich eine Binnen- und Küstenschiffahrt mit teilweise seegängigen Schiffen.

Aus dieser Zeit stammt insbesondere der Bautyp des eingeschossigen Gebäudes mit Sattel- oder Krüppelwalmdach, in der Regel giebelständig oder (seltener) traufständig mit Zwerchhaus in Ziegel- und Putzbauweise.

Von diesem Haupttypus der Schiffer gibt es nur noch wenige Exemplare, die nicht (insbesondere im Fassadenmaterial und in den Fensterformaten) überformt sind.



keine Überformung



Überformung Fenstergliederung

Aus dem Zeitraum der Entstehung dieses vorherrschenden Typs sind auch einige wenige zweigeschossige Gebäude mit den typischen Merkmalen historistischer Architektur bzw. des Jugendstils vorhanden



keine Überformung



Überformung des Erdgeschosses

Während im Laufe des 20. Jahrhunderts die Bedeutung der Schifffahrt als Wirtschaftsgrundlage abnimmt, nimmt die Bedeutung als Gewerbestandort und insbesondere als zentraler Verwaltungs- und Versorgungsstandort für die umliegenden (insbesondere die eingemeindeten) Bauernschaften zu.

Von den 30er bis 60er Jahren entsteht ein zweiter Typus der Bebauung, der das Ortsbild prägt: zweigeschossige Wohn- und (teilweise) Geschäftshäuser (auch Gasthöfe) mit (un- ausgebautem) Walmdach, überwiegend mit Putzfassaden.

Nur einzelne Exemplare dieses Typs sind seither nicht überformt. Die Überformung betrifft zumeist die Erdgeschossfassaden mit veränderten Schaufenstern, Vordächern und Vorbauten sowie Dachgauben.



keine Überformung



starke Überformung des Erdgeschosses

Spätestens seit den 70er Jahren entstehen Gebäude unterschiedlichen Charakters, die keinen ortsspezifischen Typus (lokalen Formenkanon) ausbilden und eher ubiquitär sind.

Sie treten verstreut auf – teilweise wohl als Ersatz für abgebrochene Gebäude der älteren Typen (denn zumindest in der engeren Ortslage gab es ursprünglich keine größeren Baulücken).

Beurteilt man vor diesem Hintergrund die Bausubstanz hinsichtlich ihrer Bedeutung als „ortsbildprägend“, so ergeben sich folgende Gruppen:

1. Charakteristisch für den Ortskern Barßels sind die **eingeschossigen Gebäude aus der Schifffahrtszeit** des Ortes. Als ortsbildprägend werden jedoch nur die wenigen Gebäude eingeordnet, die hinsichtlich ihrer typischen Elemente (Fassadengliederung, Fensterteilung, Stilelemente) weitestgehend der ursprünglichen Form entsprechen.
Mehrheitlich sind die Gebäude (stark) überprägt und somit nur als „bedingt ortsbildprägend“ anzusehen.
2. Ebenfalls charakteristisch ist die spätere Form der **zweigeschossigen Gebäude mit Walmdach**. Auch diese weisen mehrheitlich erhebliche Überformungen auf - insbesondere in den Erdgeschosszonen und bei den Dachgauben.
3. Schließlich gibt es einige **Gebäude mit den typischen Merkmalen historistischer Architektur bzw. des Jugendstils** (Wende vom 19. zum 20. Jahrhundert), die hinsichtlich ihrer typischen Elemente weitestgehend der ursprünglichen Form entsprechen.

Einzelne Gebäude aus allen drei Gruppen markieren darüber hinaus besondere städtebauliche Situationen (Eingangssituationen, Ecksituationen etc.), wodurch ihre Ortsbildprägung eine besondere Bedeutung erhält.

Die Mehrheit der Gebäude, die aufgrund ihrer baugeschichtlichen Tradition bzw. lokalen Nutzungsgeschichte prägende Merkmale aufweisen, sind durch Fassadenänderungen, An- und Ausbauten derart überformt, dass sie nur als bedingt ortsbildprägend zu bewerten sind. Für die Gebäude aus den Gruppen 1, 2 und tlw. 3 bedeutet dies, dass hier bauliche Maßnahmen notwendig sind, um eine Ortsbildprägung wieder herzustellen – eine mögliche Modernisierungsförderung würde dieses zur Auflage machen⁴

⁴ zudem gilt:

- andere Förderprogramme, z.B. Wohnraumförderung, sind vorrangig einzusetzen
- durch die StBauF erfolgt lediglich eine Förderung unrentierlicher (nicht durch z.B. Mieteinnahmen gedeckter) Kosten

Gruppe 1 – Gebäude aus der Schifffahrtszeit
z.T. starke Überformungen
(Fenstergliederungen /-größen, Dachüberstände, Anbauten, Garagentore)

Nr.	Adresse	ortsbildprä- gend	bedingt orts- bildprägend	Anmerkung
1	 Lange Str. 1		x	<i>Lage außerhalb des vorgeschlagenen Sanierungsgebietes (vgl. Kap. 10.1)</i>
2	 Lange Str. 13		x	Lange Str. 9 bis 17 sowie 2a/b insbesondere auch als Farbensemble ortsbildprägend
3	 Lange Str. 37		x	
4	 Lange Str. 42		x	

Gemeinde Barßel – Ortsmitte
Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept & Vorbereitende Untersuchungen
Teil A

5	 Lange Str. 44		x	
6	 Lange Str. 50	x		
10	 Mühlenschstr. 1		x	<i>Lage außerhalb des vorgeschlagenen Sanierungsgebietes (vgl. Kap. 10.1)</i>
11	 Mühlenschstr. 2	x		<i>Lage außerhalb des vorgeschlagenen Sanierungsgebietes (vgl. Kap. 10.1)</i>
12	 Mühlenschstr. 3	x		<i>Lage außerhalb des vorgeschlagenen Sanierungsgebietes (vgl. Kap. 10.1)</i>

Gemeinde Barßel – Ortsmitte
Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept & Vorbereitende Untersuchungen
Teil A

13			x	<i>Lage außerhalb des vorgeschlagenen Sanierungsgebietes (vgl. Kap. 10.1)</i>
14			x	<i>Lage außerhalb des vorgeschlagenen Sanierungsgebietes (vgl. Kap. 10.1)</i>
15			x	<i>Lage außerhalb des vorgeschlagenen Sanierungsgebietes (vgl. Kap. 10.1)</i>
7			x	<i>Lage außerhalb des vorgeschlagenen Sanierungsgebietes (vgl. Kap. 10.1)</i>
8			x	<i>Lage außerhalb des vorgeschlagenen Sanierungsgebietes (vgl. Kap. 10.1)</i>

9	 Vikariestr. 5	x		Lage außerhalb des vorgeschlagenen Sanierungsgebietes (vgl. Kap. 10.1)
---	--	---	--	--

**Gruppe 2 – Wohn-/ Geschäftshäuser aus den 1930er bis 1960er Jahren
z.T. starke Überformungen
(insbesondere Erdgeschosszonen, Fenstergliederungen /-größen, Anbauten)**

Nr.	Adresse	ortsbildprä- gend	bedingt orts- bildprägend	Anmerkung
16	 Lange Str. 3		x	Ortsbildprägende Lage am nördlichen Ortseingang
17	 Lange Str. 8		x	
18	 Lange Str. 9		x	Lange Str. 9 bis 17 sowie 2a/b insbesondere auch als Farbensemble ortsbildprägend

Gemeinde Barßel – Ortsmitte
Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept & Vorbereitende Untersuchungen
Teil A

19			x	
20			x	
21		x		
22			x	
23			x	

Gemeinde Barßel – Ortsmitte
Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept & Vorbereitende Untersuchungen
Teil A

24	 Lange Str. 32		x	
25	 Lange Str. 36		x	
26	 Lange Str. 46		x	
27	 Lange Str. 48		x	
28	 Lange Str. 52		x	

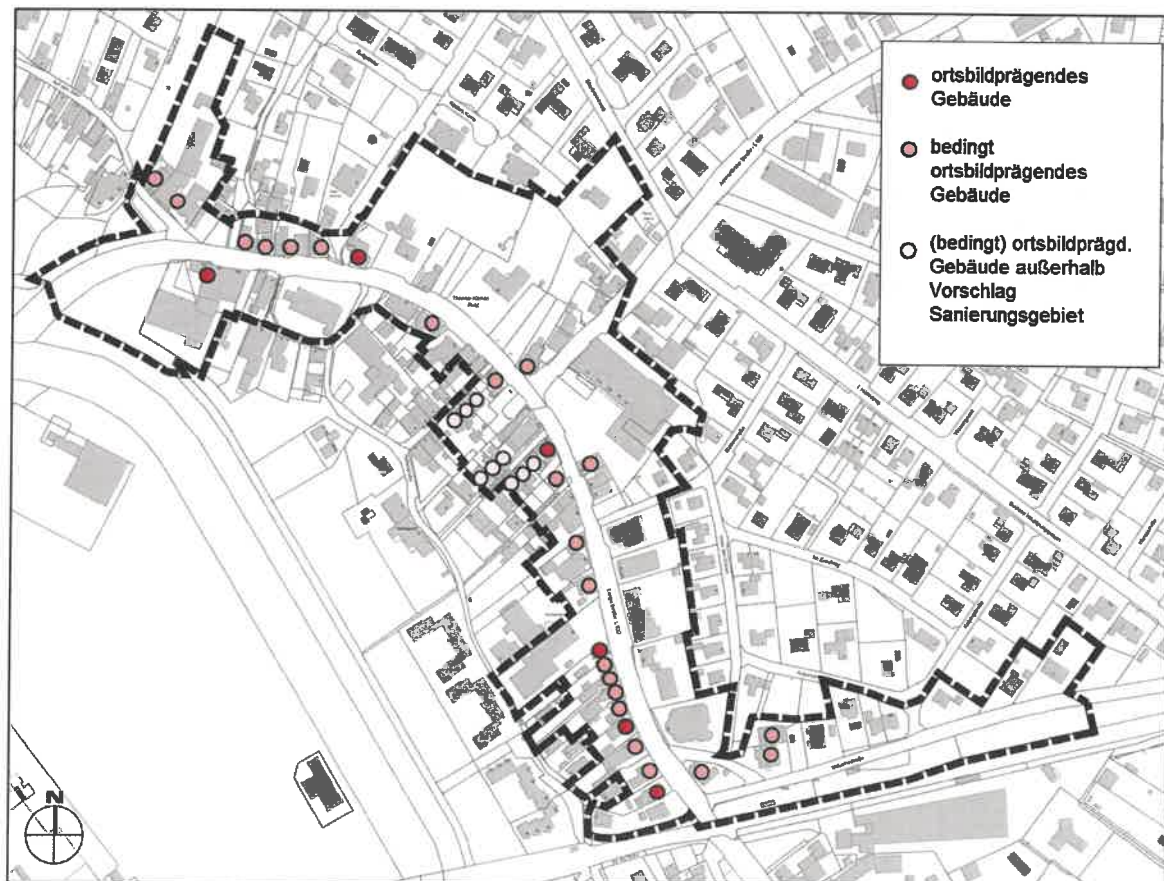
Gemeinde Barßel – Ortsmitte
Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept & Vorbereitende Untersuchungen
Teil A

29			x	
	Lange Str. 54			
30			x	
	Lange Str. 57			
31			x	
	Industriestraße 1/1a			

Gruppe 3 – Gebäude mit den typischen Merkmalen historistischer Architektur				
Nr.	Adresse	ortsbildprägend	bedingt ortsbildprägend	Anmerkung
32		x		ortsbildprägende Lage am nördlichen Ortseingang Lange Str. 9 bis 17 sowie 2a/b insbesondere auch als Farbensemble ortsbildprägend
	 Lange Str. 2a/b			
33	 Lange Str. 15		x	ortsbildprägende Lage Einfahrt Hammerke Lange Str. 9 bis 17 sowie 2a/b insbesondere auch als Farbensemble ortsbildprägend
34	 Lange St. 17	x		Lange Str. 9 bis 17 sowie 2a/b insbesondere auch als Farbensemble ortsbildprägend

35		x		Ortsbildprägende Lage südlich des Gesundheitszentrum
36		x		

Abb. 12: Lage der (bedingt) ortsbildprägenden Gebäude

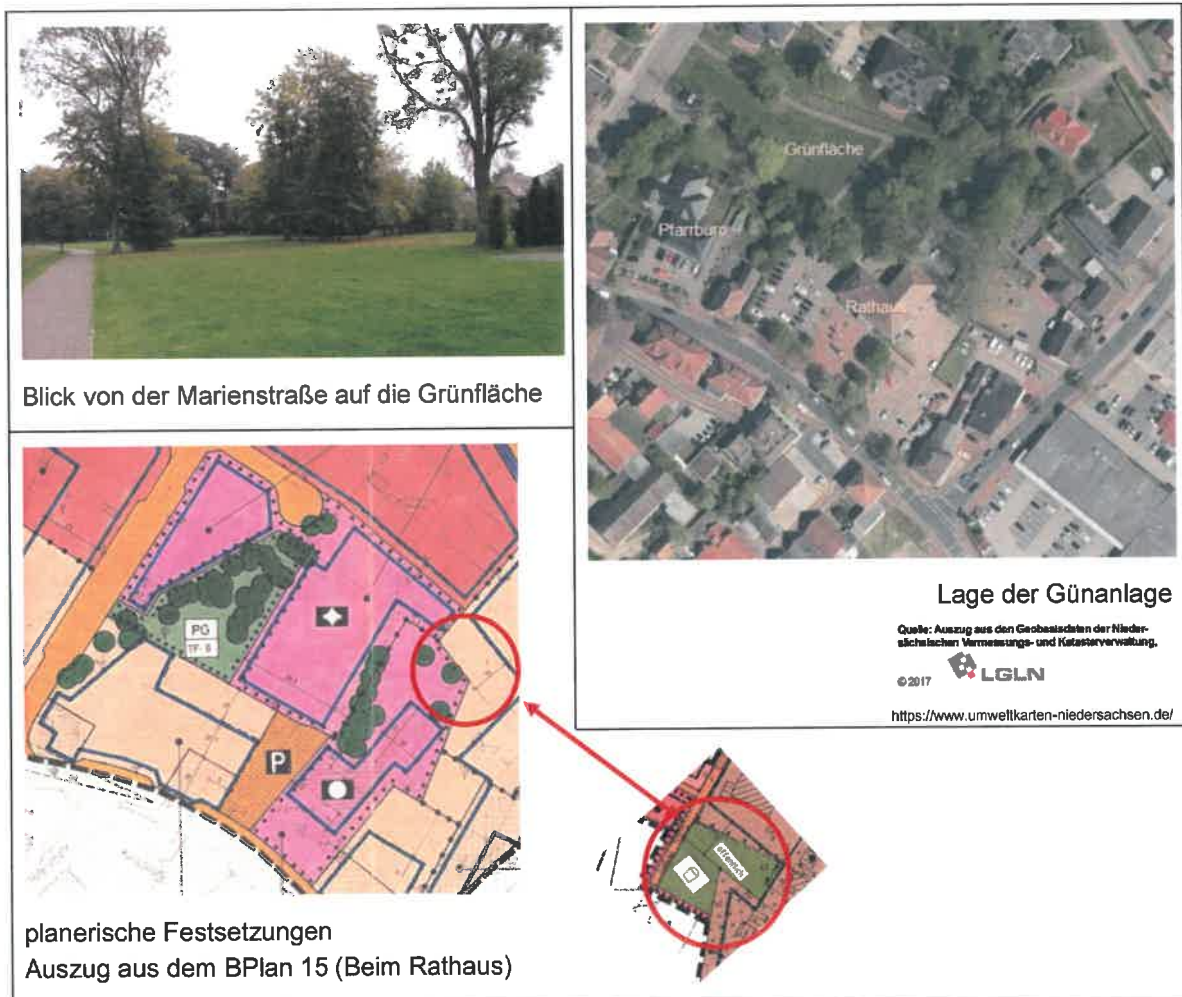


6.4 Freiraumsituation

Im Untersuchungsgebiet – hinter Pfarrbüro und Rathaus – befindet sich eine großflächige, **innerörtliche Grünfläche**:

- In rückwärtiger Lage zum Pfarrbüro befindet sich eine Teilfläche im Eigentum der Kirchengemeinde St. Ansgar. Der Bebauungsplan 15 legt für einen kleinen Teil der Fläche eine Nutzung als „private Grünfläche – Zweckbestimmung Grünanlage“ fest – in diesem Bereich ist ein umfassender Baumbestand planungsrechtlich geschützt (zu erhalten). Die übrigen Teile der aktuell als Grünfläche gestalteten Fläche sind als „Flächen für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung Kirchen, kirchlichen und sozialen Zwecken dienende Einrichtungen und Gebäude“ festgesetzt.
- In rückwärtiger Lage zum Rathaus befindet sich eine Teilfläche im Eigentum der Gemeinde Barßel. Ein Teilbereich dieser Fläche ist als „Grünfläche – Zweckbestimmung Spielplatz“ ausgewiesen (ein Spielplatz wurde dort bisher nicht errichtet). Der übrige, in Form einer Rasenfläche und eines Stellplatzes gestaltete Bereich, ist als „Fläche für den Gemeinbedarf – öffentliche Verwaltung“ ausgewiesen.

Baurechtlich ist die Grünfläche somit nur in einem kleinen Teilbereich als solche gesichert.



Darüber hinaus befinden sich im Untersuchungsgebiet keine (öffentlichen) Grünanlagen. Auf den **privaten Grundstücken** – insbesondere, wenn diese Wohnzwecken dienen – befinden sich private Gärten.

Im Umfeld der Laden- /Dienstleistungseinheiten sind die Außenflächen mehrheitlich komplett versiegelt und ansonsten ungestaltet und unbegrünt.

In der Ortsmitte Barßels gibt es zwei öffentliche Plätze:

- Vor dem Rathaus befindet sich der **Theodor-Klinker-Platz (Rathausvorplatz)** – dieser wird überwiegend als Parkplatz genutzt.
- Südlich des Fachmarktzentrums (u.a. K+K-Markt) liegt der **Dorfplatz Barßel**. Auf diesem öffentlichen Platz findet wöchentlich der Wochenmarkt der Gemeinde Barßel statt – ansonsten dient der Platz als öffentlicher Parkplatz.

Angrenzend an das Untersuchungsgebiet befindet sich an dem Fußweg, der in Verlängerung der Brunnenstraße Richtung Kindergarten führt, ein privater Kinderspielplatz.

Das Untersuchungsgebiet Ortsmitte liegt unweit der Soeste, die über einen weitläufigen Grüngürtel verfügt.



Dorfplatz



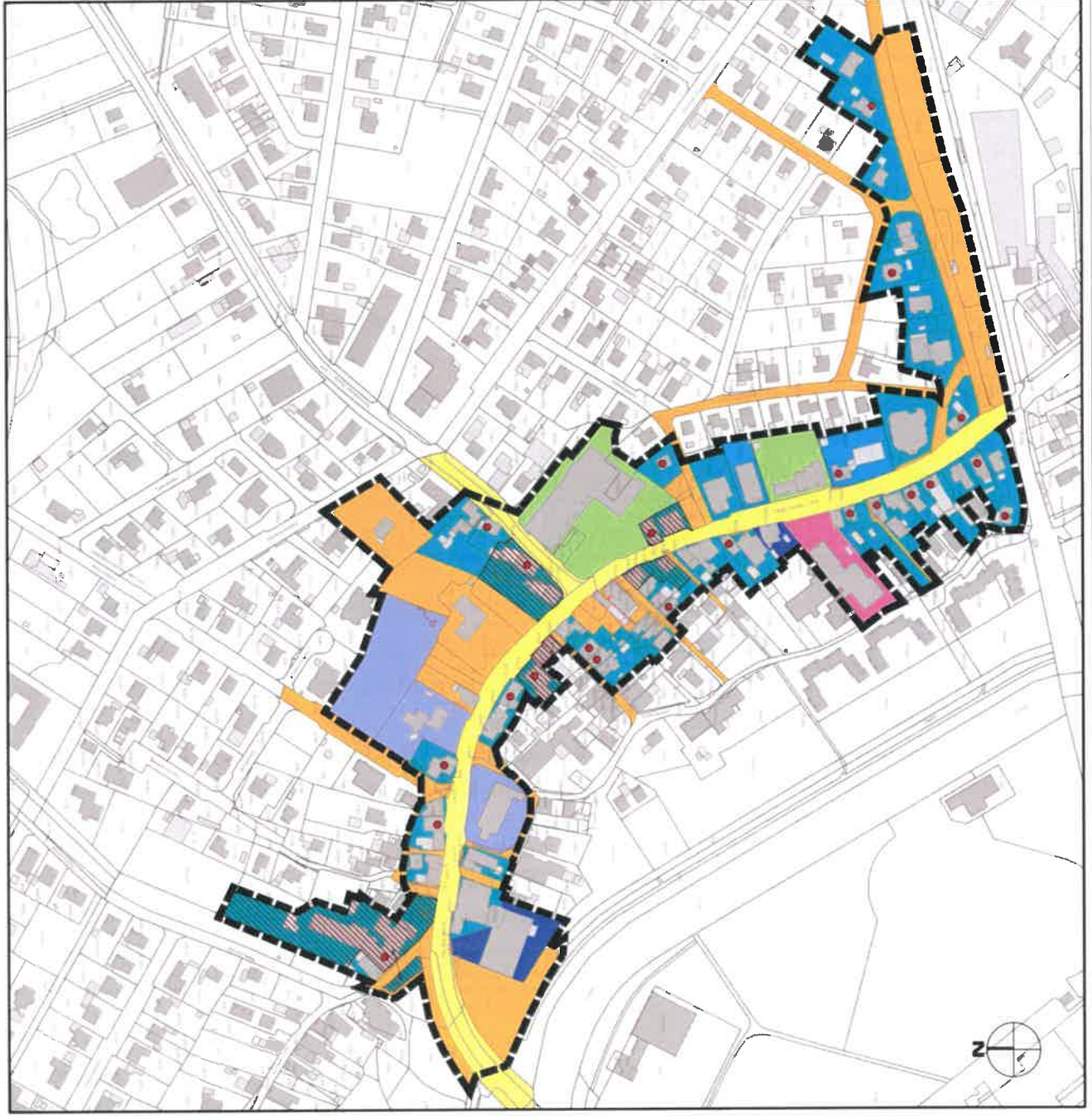
privater Spielplatz am Fußweg Brunnenstraße

6.5 Eigentümerstruktur

Die Flächen befinden sich überwiegend in Privateigentum – in einigen Bereichen umfasst das Privateigentum mehrere Grundstücke. Selbstnutzer (Wohnen) befinden sich insbesondere bei den reinen Wohnhäusern aber auch in den kleinteiligen Handelseinheiten südlich des Gesundheitszentrums.

Im Eigentum der Gemeinde befinden sich alle Straßen sowie das Grundstück des Rathauses und ein dahinter liegendes Grundstück am Ellerbooksweg. Darüber hinaus hat die Gemeinde in den vergangenen Jahren Grundstücke im Bereich der Kreuzung Ammerländer Str./ Lange Straße erworben – mit dem Ziel Fläche für eine Umgestaltung des Kreuzungsbereiches verfügbar zu haben.

Über großflächiges Eigentum verfügt die Kirchengemeinde St. Ansgar: neben dem eigentlichen Kirchgrundstück liegen das Pfarrhaus und das angrenzende parkähnliche Grundstück der Kirchengemeinde im Untersuchungsgebiet.



Legende:

- Gemeinde Barßel
- Land Niedersachsen
- privater Eigentümer
(1-2 Eigentümer pro Parzelle)
- mehrere Flurstücke eines
Eigentümers
- Selbstnutzer
- Eigentümergeinschaft
- gewerblicher Eigentümer
- kirchlicher Eigentümer
- Grundstücksverwaltung
- Stiftung

Gemeinde Barßel

Vorbereitende Untersuchungen
Ortsmitte
Untersuchungsgebiet

Stand: März 2018

ohne Maßstab

Verfahren: Bodenverursachungsuntersuchung nach
Erdverm. 4 - 20121 Oldenburg
Projekt 3887 - 20028 Oldenburg
Telefon 0443 9714 40 - Telefax 0443 9714 73
www.muench.de - m.untergrund.de



7 Städtebauliche Missstände und Handlungsbedarf – vgl. Karte S. 39

Im Hinblick auf die heutige Situation im Gebiet lassen sich folgende städtebauliche Missstände formulieren:

- Funktionsverlust
- Missstände in der Verkehrsorganisation
- Funktionale und gestalterische Mängel im öffentlichen Raum
- Bauliche und gestalterische Mängel im privaten Raum

7.1 Funktionsverlust

Gemäß Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2006 zeichnet sich die Ortsmitte Barßels durch ein „*breites Angebotsspektrum an zentrumsprägenden Nutzungen*“ aus. Mehr als zehn Jahre später ist jedoch ein zunehmender Funktionsverlust im Hinblick auf die Versorgungsfunktion des Untersuchungsgebietes zu erkennen. So verteilen sich über das gesamte Untersuchungsgebiet **leerstehende Ladenlokale**, die - so bereits im EHK 2006 formuliert – die Geschlossenheit des Zentrums deutlich abwerten. Derzeit (Stand März 2018) stehen 7 Gewerbeeinheiten leer.

Zudem erstreckt sich der Versorgungsbereich Ortsmitte innerhalb des Untersuchungsbereiches über eine Länge von rund 600 m – der vorhandene Handels- und Dienstleistungsbesatz wird nicht nur durch die benannten Leerstände, sondern auch durch Brachflächen und Wohnnutzungen durchbrochen. Der **Versorgungsbereich** ist somit in Teilen **stark perforiert**, die **Ausdehnung erscheint sehr groß**.

Schließlich sind laut Einzelhandelskonzept „*leistungsfähige Frequenzbringer* [...] überwiegend **außerhalb der Ortsmitte**“ (Einzelhandelskonzept, S. 27) angesiedelt (z.B. Lidl, Edeka, Aldi, Dänisches Bettenlager). Dies führt zur Schwächung der Ortsmitte.



Leerstehendes Ladenlokal in der Lange Straße



Brachfläche in zentraler Lage

7.2 Missstände in der Verkehrsorganisation

Im Kreuzungsbereich Lange Straße / Ammerländer Straße ist das **Verkehrsaufkommen** relativ hoch – täglich passieren ca. 8.400 Kraftfahrzeuge diesen Bereich (vgl. Verkehrsuntersuchung). Es sind keine Linksabbiegerspuren vorhanden, wodurch es zu Stoßzeiten zu Rückstaus kommt, die wiederum andere Verkehrsteilnehmer beeinträchtigen (insbesondere Ausfahrt aus öffentlichen Stellplätzen im Bereich des Rathauses).

Zudem wurde im Rahmen der Verkehrsuntersuchung festgestellt, dass es aufgrund gemeinsam genutzter, **tlw. sehr enger Nebenanlagen**, zu Konflikten und Unfällen zwischen Fußgängern und Radfahrern kommt.



Hohes Verkehrsaufkommen Kreuzungsbereich
Lange Straße / Ammerländer Straße
(aus Richtung Nordloh)



Rückstau Lange Straße
(Kreuzungsbereich bis Rathaus)



schmale Nebenanlage zur gemeinsamen Nutzung durch Fußgänger und Radfahrer

7.3 Funktionale und gestalterische Mängel im öffentlichen Raum

In zentraler Lage des Untersuchungsgebietes befindet sich das **Rathaus** der Gemeinde Barßel. Hier sind **funktionale Mindernutzungen im Außenbereich** aber auch **bauliche und funktionale Mängel** mit Blick auf das Rathausgebäude auszumachen:

- Rathausvorplatz:
 - unklare Funktionszuweisung (Nutzung überwiegend als Stellplatz)
 - unübersichtliche Gestaltung des Vorplatzes
- Rathaus:
 - bauliche und funktionale Mängel
 - fehlende Barrierefreiheit
 - energetischer Sanierungsbedarf
 - Platzmangel (fehlende Büros / Besprechungsräume)
 - unzeitgemäßer Standard (u.a. Leitungen, Sanitäreinrichtungen) – nicht den zeitgemäßen Arbeitsbedingungen entsprechend



untergenutzte Platzsituation am Rathaus

In unmittelbarer Nähe zum Rathaus befindet sich eine **innerörtliche Grünfläche**, für diese sind folgende Mängel auszumachen:

- geringe Nutzbarkeit (fehlende Aufenthaltszone / Möblierung)
- fehlende optische Einbindung der Grünfläche in die Ortsmitte
- keine barrierefreie Anbindung an den Rathausvorplatz



Schließlich sind – insbesondere im Bereich der Langen Straße – **gestalterische Mängel im Ortsbild** auszumachen:

- uneinheitliche / unattraktive / unnötige Möblierung im öffentlichen Raum
- z.T. überladene Gestaltung des öffentlichen Raumes
- im Bereich des nordwestlichen Ortseinganges: fehlende Wahrnehmung / Raumkante
- im Kreuzungsbereich Lange Str. / Ammerländer Str. fehlende Raumkante



Der südlich im Untersuchungsgebiet gelegene **Zentrale Omnibus-Bahnhof** ist optisch kaum in die Ortsmitte eingebunden, der Übergangsbereich Lange Straße zum ZOB ist mit Hinweisschildern / Mobiliar überladen. Der ZOB umfasst einen Busparkplatz, der funktionale und gestalterische Mängel aufweist.



Verbindung ZOB – Lange Straße
(Unter den Eichen)



Busparkplatz am ZOB

7.4 Bauliche und gestalterische Mängel im privaten Raum

Schließlich sind im privaten Raum bauliche und gestalterische Mängel auszumachen:

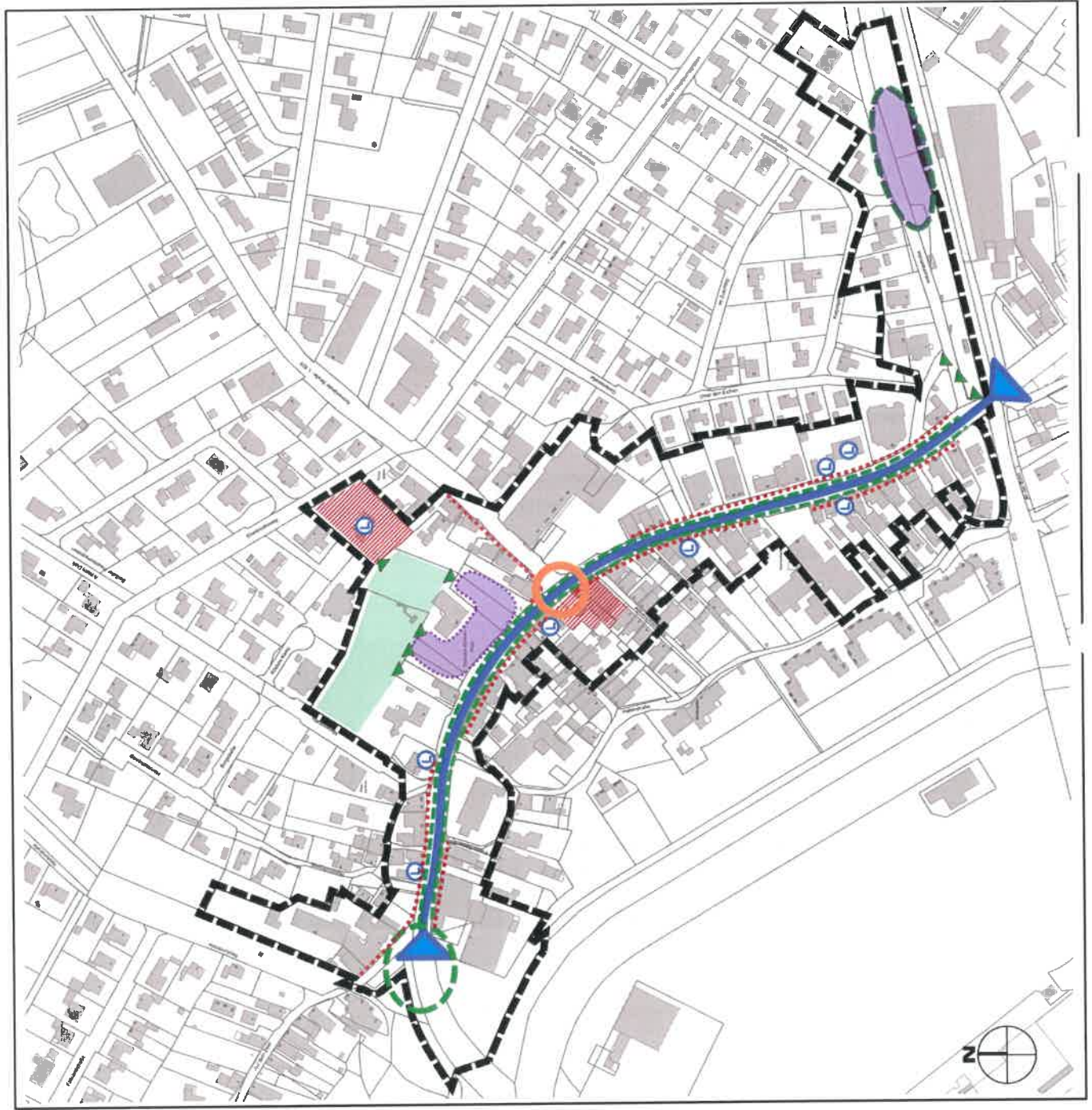
- bauliche Mängel an z.T. ortsbildprägenden Gebäuden / Modernisierungsbedarf tlw. starke Überformungen insbesondere der Schaufensterzone
- gestalterische Mängel im Bereich privater Vorzonen mit Auswirkung auf das Ortsbild
- massive Werbeanlagen



Überformung ortsbildprägender Gebäude



Bauliche / energetische Mängel an
ortsbildprägend. Gebäuden



Funktionale Mängel

- leerstehende Gewerbebeeinheit

- Brachflächen

- große Ausdehnung der Funktion Ortsmitte

- Misstände in der Verkehrsorganisation

- erhebliche Verkehrsbelastung / Rückstau

Öffentlicher Raum – funktionale und gestalterische Mängel

- Mindernutzung

- gestalterische Mängel; tlw. schmale Nebenanlagen; fehlende Barrierefreiheit

- fehlende Einbindung


Privater Raum

- tlw. bauliche und gestalterische Mängel


Gemeinde Barfel
VU Ortsmitte

Städtebauliche Misstände

Stand März 2018

ohne Maßstab



re.urban
Stadtplanungsgesellschaft
Eschershausen 17
36131 Orléans
Tel. 0541/97324-49 Fax 0541/97324-79
www.reurban.de re.urban@reurban.de

8 Erneuerungskonzept

8.1 Rahmenbedingungen / Ziele

Für die Erarbeitung des Erneuerungskonzeptes für die Ortsmitte Barßels wird von folgenden allgemeinen und ortsrelevanten **Rahmenbedingungen** ausgegangen:

- Die Flächenbedarfe im (Lebensmittel-)Einzelhandel werden weiterhin zunehmen. Außerhalb der Ortsmitte gelegene großflächige Einzelhandelsstandorte werden auch künftig nicht an Bedeutung verlieren.
- Im Bereich der Langen Straße hat in den vergangenen Jahren bereits eine Ausdünnung des kleinteiligen Gewerbes stattgefunden, die im negativsten Fall weiter voranschreitet.

Es ist nicht damit zu rechnen, dass verloren gegangene Strukturen zurückzuholen sind (auch im Falle von Gebäudeabrissen und Schaffung von großflächigeren Angeboten sind die erheblichen Flächenbedarfe für Parken kaum im Untersuchungsgebiet unterzubringen).

- Der demografische und gesellschaftliche Wandel erfordert eine Anpassung sozialer Infrastrukturen.
- Innerörtliches Wohnen (Nähe zu Infrastrukturen) gewinnt an Bedeutung.

Vor diesem Hintergrund werden für die Entwicklung der Ortsmitte folgende funktionale Ziele formuliert:

- **Stabilisierung der vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsstruktur** / Erhaltung vorhandener Frequenzbringer;
dabei mittelfristig **räumliche Konzentration** (s. Varianten - Kap. 8.2)
- Herausbildung einer **Ortsmitte** (ggf. durch Stärkung des Bereiches Rathaus / Rathausvorplatz)
- Stärkung / Weiterentwicklung der **innerörtlichen Wohnfunktion** und sozialer Infrastrukturen, die das Wohnen ergänzen
- Sicherung des Standortes **Gesundheitszentrum**

8.2 Ansätze für ein Erneuerungskonzept – Abgrenzung von Nutzungsbereichen

In einem ersten Schritt werden auf Grundlage der Bestandsaufnahme potenzielle künftige Nutzungsbereiche in zwei Varianten dargestellt. D.h. es wurden Bereiche definiert, in denen künftig die Nutzungsthemen Einzelhandel/Dienstleistung und Wohnen ihren Schwerpunkt haben könnten. Ziel beider Varianten ist die Stärkung der Ortsmitte des Kernorts der Gemeinde Barßel als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort.

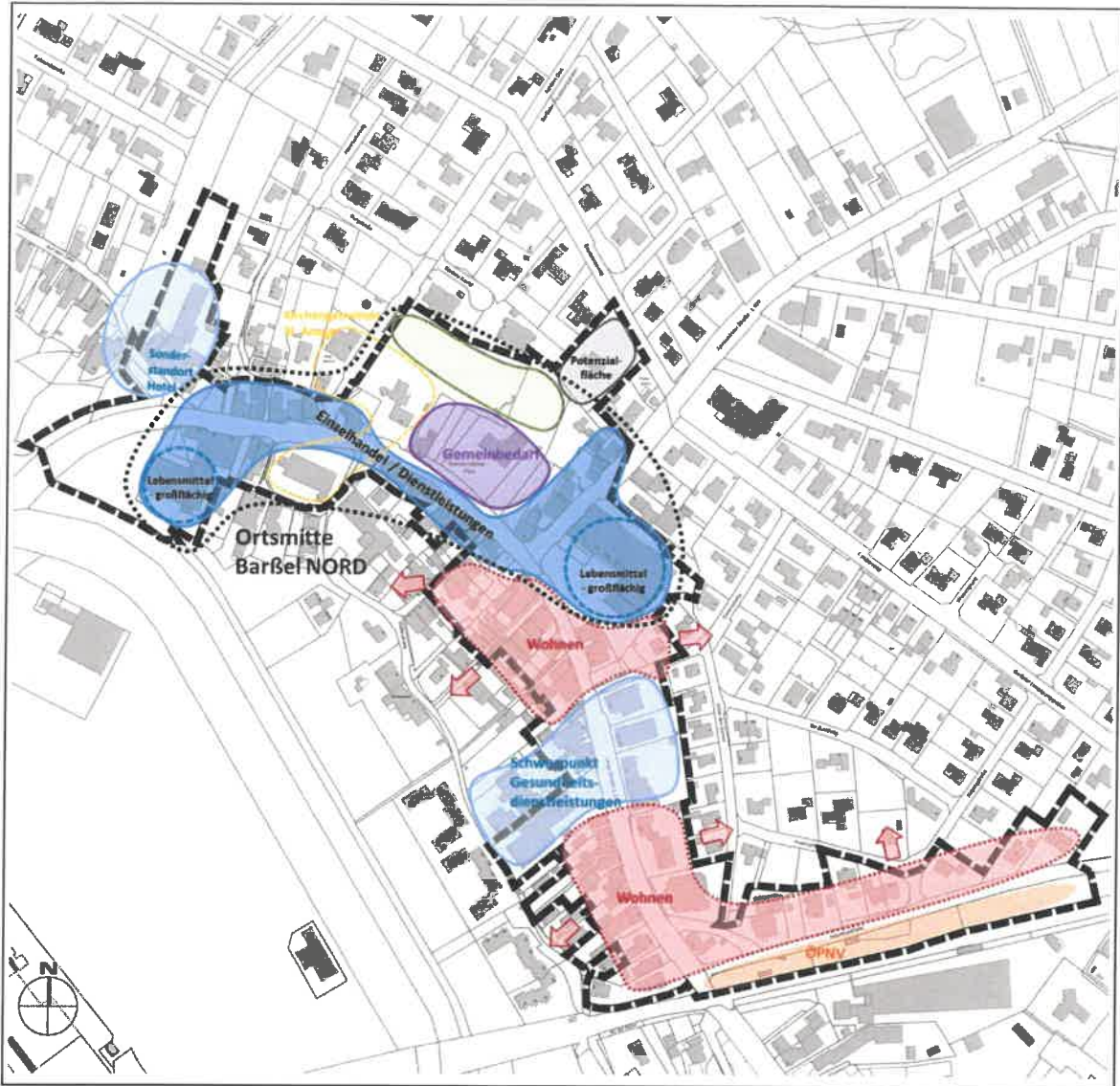
Dabei ist beiden Varianten gemein, dass sie eine Konzentration der Handels- und Dienstleistungsnutzungen vorsehen; insbesondere da – mit Blick auf die oben benannten Rahmenbedingungen – von nur begrenzten Potenzialen zur Erweiterung des Angebotes ausgegangen wird.

Beide Varianten thematisieren zudem die Umnutzung von gewerblichen Nutzungen zu Wohnnutzungen – dies zum einen um wegfallende gewerbliche Nutzungen zu kompensieren, aber auch weil eine ergänzende Wohnnutzung grundsätzlich zur Stabilisierung des Handelsortes beiträgt (frequenzbringendes und belebendes Element).

Im Folgenden werden die zwei Varianten hinsichtlich ihrer Grundidee kurz vorgestellt. Diese Varianten sind gedacht als Grundlage für eine Diskussion – eine Bewertung findet nicht statt – dargestellt werden jedoch Herausforderungen, die sich aus den jeweiligen Varianten ergeben. Die hier dargestellten Varianten sind nicht abschließend – es sind darüber hinaus **weitere Varianten denkbar**, die auf eine räumliche Konzentration zielen sollten.

Im Kontext einer anstehenden Diskussion (ggf. im Zuge der Rahmenplanung nach Aufnahme in die Städtebauförderung) sollte eine Einschätzung eines Einzelhandelsgutachters zu den vorgeschlagenen Varianten eingeholt werden. Zudem könnte der Diskussionsprozess in die aktuelle Bearbeitung eines Regionalen Einzelhandelskonzeptes durch den Landkreis Cloppenburg eingebunden werden – dessen Fertigstellung ist für 2019 geplant.

8.2.1 Variante A – Stärkung Ortsmitte Lange Straße NORD



Grundidee:

- Konzentration von Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzung auf den Bereich zwischen den Polen „Netto-Markt“ und „K+K-Markt / Fachmarktzentrum“

Ziel: Stärkung des Rathausstandortes als Zentrum der Ortsmitte

Sicherung der historischen Handelsstrukturen im Bereich „Hammerke“

Umsetzung:

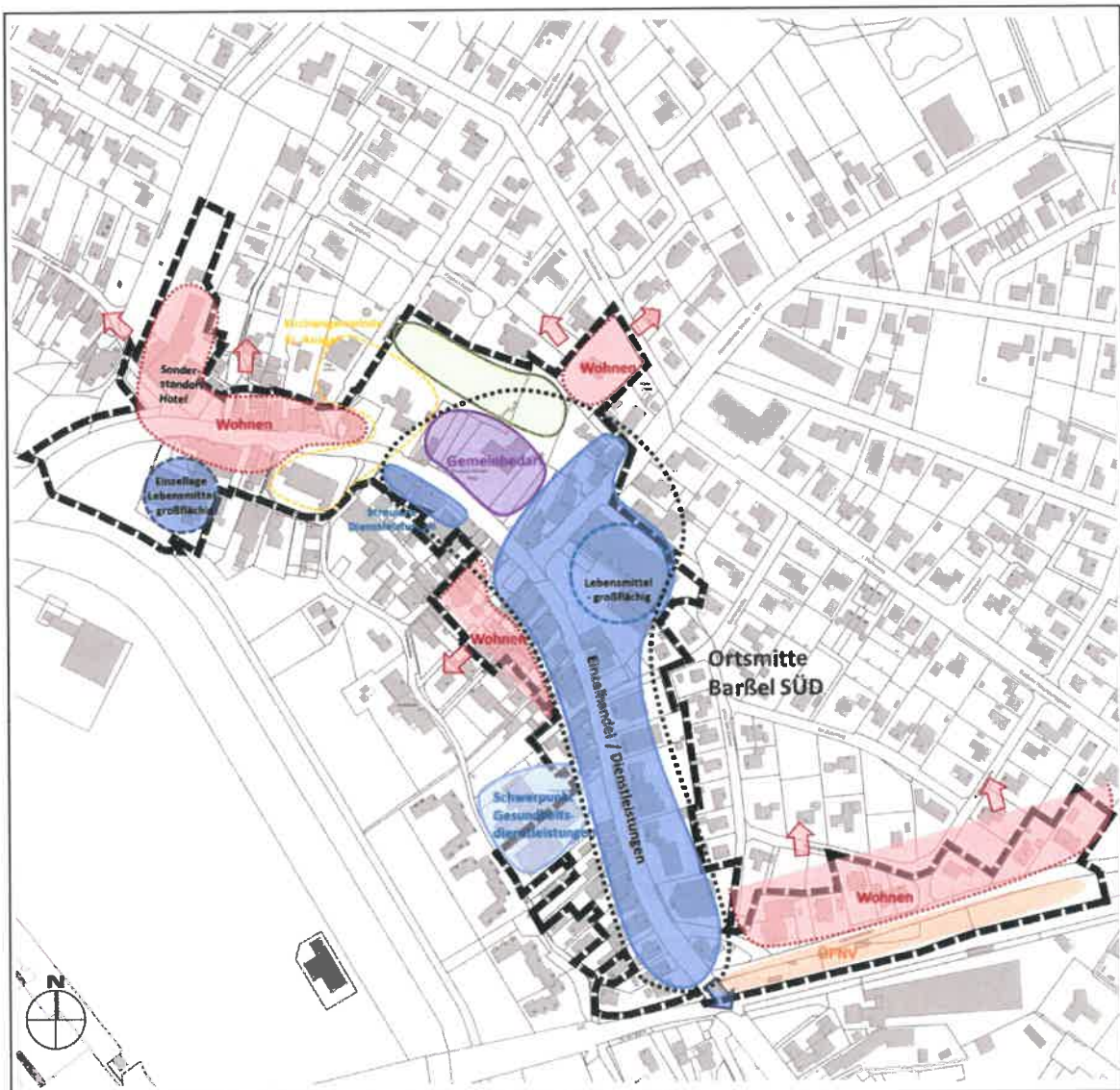
- Stärkung und Ergänzung der EH/DL-Strukturen im Bereich der nördlichen Langen Straße
- Erneuerung / Ergänzung der Gemeinbedarfsfunktionen im Bereich des Rathauses / Rathausvorplatzes
(z.B. Ergänzung der Rathausfunktion um weitere Gemeinbedarfsfunktionen, Verlagerung des Wochenmarktes auf den Rathausvorplatz)

- Erhalt des Gesundheitszentrums – ggf. in unmittelbarer Nähe zum Gesundheitszentrum Aufrechterhaltung von Dienstleistungsfunktion (prioritär mit funktionalem Zusammenhang zum Gesundheitszentrum)
- übrige Teilbereiche der südlichen Lange Straße: keine Stärkung der EH/DL-Strukturen
stattdessen mittel-/langfristig Umnutzung zu innerörtlichem Wohnen

zentrale Herausforderung:

- Herstellung eines funktionalen Zusammenhangs zwischen dem Dienstleistungsbereich gegenüber dem Rathaus und den Nutzungen nördlich der Einmündung Marienstraße („Überbrückung“ zwischenliegender Nutzungen der St. Ansgar Kirchengemeinde; Nachnutzung leerstehender Gaststätte im Kreuzungsbereich Marienstraße)
-

8.2.2 Variante B – Stärkung Ortsmitte Lange Straße SÜD



Grundidee:

- Konzentration von Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzung auf den Bereich zwischen der Ammerländer Straße und dem südlichen Übergang zur Friesoyther Straße

Ziel: Aufrechterhaltung des Zusammenhangs der Ortsmitte zu südlich der Gleislinie gelegenen stark frequentierten (nicht integrierten) Einzelhandelsstandorten

Sicherung der historischen Handelsstrukturen im Bereich Lange Straße / Soeste Straße

Umsetzung:

- Stärkung und Ergänzung der EH/DL-Strukturen im Bereich südlich der Kreuzung Lange Straße / Ammerländer Straße
- Einbindung des Gesundheitszentrum in den zu stärkenden EH-/DL-Bereich – in unmittelbarer Nähe zum Gesundheitszentrum weitere Stärkung von Gesundheitsdienstleistungen / gesundheitsorientiertem Handel
- Erneuerung / Ergänzung der Gemeinbedarfsfunktionen im Bereich des Rathauses / Rathausvorplatzes prüfen (vgl. zentrale Herausforderung)
- Teilbereiche der nördlichen Lange Straße: keine Stärkung der EH/DL-Strukturen stattdessen mittel-/langfristig Umnutzung zu innerörtlichem Wohnen (ggf. Aufrechterhaltung von Dienstleistungsstrukturen gegenüber des Rathauses – langfristig ggf. ebenfalls Umnutzung zu Wohnen)

Entwicklung der Einzellage Netto unabhängig von der Entwicklung „neue Ortsmitte SÜD“ (aber: Vermeidung von Konkurrenz)

zentrale Herausforderung:

- Einbindung des Rathauses / Rathausvorplatzes in die „Ortsmitte SÜD“
 - ggf. Neuorientierung des Rathauses in Richtung Ammerländer Straße (Freilegung privater Grundstücke erforderlich)
 - ggf. Entwicklung eines Alternativstandortes Rathaus in zentraler Lage (z.B. Kreuzungsbereich, südlich der Volksbank, ...)
 - „Inkaufnahme“ der Randlage / ggf. Herausbildung einer Ortsmitte (z.B. Marktplatz / Bürgerhaus / Touristinformation) an einem anderen, zentral gelegenen Standort

8.3 Erneuerungskonzept

Aufbauend auf den dargestellten Varianten werden in einem weiteren Schritt Inhalte eines Erneuerungskonzeptes formuliert. Dabei spielt an dieser Stelle noch keine Rolle, welche der Varianten künftig weiterverfolgt werden soll – je nach Wahl gelten die im folgenden Ansätze für den Bereich der nördlichen oder der südlichen Lange Straße:

- ⇒ **Stärkung der Wahrnehmung / Attraktivierung der nördlichen (Variante B: südlichen) Lange Straße als EH/DL-Zentrum**
 - klare / übersichtliche Gestaltung der Ortsdurchfahrt
 - Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen und halböffentlichen Raum / attraktive Außengestaltung der Betriebe (Vorplätze, Fassaden/Schaufenster)
 - Variante A: Aufwertung des Ortseinganges im Bereich des Nettomarktes (Wahrnehmung als Eingang / Ausgang)
- ⇒ **Sicherung eines ausreichenden EH/DL-Besatzes / Konzentration des Funktionsbereiches Versorgung**
 - Initiierung und Etablierung eines begleitenden Citymanagement-Prozesses
 - Geschäftsflächen-/Leerstandsmanagement im zentralen Versorgungsbereich
 - Beteiligung und Aktivierung von Bewohnern/Gewerbetreibenden
 - außerhalb des konzentrierten Versorgungsbereiches: Prüfung von Nachnutzungsperspektiven / ggf. Anpassung des PPlanungsrechts
- ⇒ **Verbesserung der Verkehrssituation**
 - Verbesserung Verkehrsfluss im Kreuzungsbereich Lange Straße / Ammerländer Straße
 - tlw. Verbreiterung von Fuß-/Radwegen bzw. räumliche Trennung dieser Verkehrsarten
 - Verbesserung der Barrierefreiheit
- ⇒ **Stärkung/Sicherung des Bereiches Rathaus / Rathausvorplatz**
 - Entwicklung von Nutzungsideen für den Rathausvorplatz und eine daran angepasste Umgestaltung
 - ggf. Weiterentwicklung / Einbindung der Grünfläche / Potenzialfläche hinter dem Rathaus in die Umgestaltung
 - bessere Anbindung hinterliegender Wohnbereiche (Ellerbrocksweg)
 - ggf. Ergänzung des Gemeinbedarfsangebot
 - Variante B:
Entwicklung eines Konzeptes zur Einbindung des Rathauses in die „Ortsmitte SÜD“ / alternativ: Herausbildung eines zentralen Ortes an anderer Stelle

⇒ **Stärkung / Weiterentwicklung der innerörtlichen Wohnfunktion**

- Modernisierung von Gebäuden / ggf. Wohnungsneubau
- keine Stärkung des EH/DL-Bereiches in der südlichen (Variante B: nördlichen) Langen Straße – stattdessen ggf. sukzessive Umnutzung zu Wohnen
- Ergänzung des Angebotes an sozialen Infrastrukturen / des Gemeinbedarfsangebotes

⇒ **Sicherung des Standortes Gesundheitszentrum**

- Stabilisierung ergänzender Dienstleistungsangebote im Umfeld des Gesundheitszentrums

⇒ **Stärkung/Sicherung des ZOBs**

8.4 Maßnahmen – vgl. Karte S. 49

⇒ **Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum⁵, z.B. durch...**

- Reduzierung störender Elemente in den Nebenanlagen - „Aufräumen“
- Erhaltung und Verbesserung ausgewählter Bäume und Pflanzbereiche
- ggf. Austausch von Straßenbeleuchtung
- ggf. Schaffung kleiner Aufenthaltsbereiche mit zeitgemäßem Mobiliar
- Entwicklung einer Werbesatzung

⇒ **Stärkung der Wahrnehmbarkeit des Ortskerns als Einheit**

- Gestalterische Aufwertung des Ortseingangs im Bereich des Netto-Marktes (Variante A) / im Bereich der Kreuzung Straße/ Schiene (Variante B) und des Kreuzungsbereiches Lange Straße / Ammerländer Straße Straße
- gewerbliche Nachnutzung von Leerständen / Brachflächen (s. dazu Citymanagement)

⁵ Die Lange Straße und die Ammerländer Straße sind Landesstraßen.

Lt. Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen (RdErl. d. MS V. 20. 5. 2008) Nr. 5.4.4 sind „Ausgaben, die eine andere öffentliche Stelle als die Gemeinde auf anderer rechtlicher Grundlage zu tragen verpflichtet ist oder ohne rechtliche Verpflichtung tatsächlich oder üblicherweise trägt oder fördert“ nicht förderfähig. „Hierzu gehören die von einem anderen öffentlichen Aufgabenträger allein zu tragenden Ausgaben für Maßnahmen im Zusammenhang mit der städtebaulichen Erneuerung, z. B. Maßnahmen der Straßenbaulastträger“

Da es sich bei den beiden Landesstraßen jedoch um Ortsdurchfahrten im Sinne der Richtlinien für die rechtliche Behandlung von Ortsdurchfahrten der Bundesstraßen - Ortsdurchfahrtsrichtlinien - (ODR) RdErl. d. Ministers für Wirtschaft, Mittelstand und Verkehr - VtA 2/A 1-51-80 (5) - 8/78 - (am 01.01.2003: MVEL) v. 24.2.1978. handelt, wird für den vorliegenden Fall folgender Absatz dieser Richtlinie zugrunde gelegt:

3 (2)

Die Straßenbaulast für die Gehwege und Parkplätze einschließlich Parkstreifen (nicht Mehrzweckstreifen) in den Ortsdurchfahrten obliegt stets den Gemeinden. Sie umfasst auch die nur den Gehwegen und Parkplätzen dienenden Straßenbestandteile (z.B. Böschungen, Stützmauern).

Vor diesem Hintergrund wird die Aufwertung der Nebenanlagen als Maßnahme dargestellt.

- Schaffung einer Raumkante im Kreuzungsbereich (Verbesserung der Wahrnehmung von Nordloh kommend)
- Nachnutzung ehem. Gaststätte Ecke Marienstraße (Variante A)
- Nachnutzung Werkhalle in südlicher Lange Straße (Variante B) (dazu ggf. Rückbau)

⇒ **Aufwertung des Ortsbildes im privaten Raum**

- Modernisierung und Instandsetzungen ortsbildprägender und bedingt ortsbildprägender Gebäude
- Aufwertung von Fassaden, Schaufenstern
- Gestaltung des privaten Außenraums

⇒ **Verbesserung der Verkehrssituation**

- Errichtung einer Linksabbiegerspur / eines Kreisels im Kreuzungsbereich Ammerländer Straße / Lange Straße zur Verbesserung des Verkehrsflusses (dazu ggf. weiterer Rückbau bestehender Gebäude)
- Verbreiterung von Fuß-/Radwegen, ggf. Führung von Radverkehren auf der Straße

⇒ **Sicherung eines ausreichenden EH/DL-Besatzes und eines attraktiven Nutzungsmixes**

- Citymanagement
 - Geschäftsflächenmanagement (z.B. Erfassung Leerstände, Akquise neuer Nutzer)
> Ansiedlung zentrenrelevanter Funktionen
 - Beratung der Einzelhändler/Eigentümer hinsichtlich der Aufwertungsmöglichkeiten (Außenraum, Fassaden, Schaufenster) als investitions-vorbereitende Maßnahme
 - außerhalb der zu stärkenden Ortsmitte: Beratung der Eigentümer hinsichtlich *Nachnutzungsperspektiven*

⇒ **Herausbildung einer Ortsmitte**

Variante A (in Maßnahmenkarte dargestellt) - Stärkung des Bereiches Rathaus/Rathausvorplatz):

- Neubau des Rathauses (ggf. inkl. Integration ergänzender Gemeinbedarfseinrichtungen, z.B. „Bürgerhaus“/Touristinformation)
- Gestalterische Aufwertung des Rathausplatzes sowie Intensivierung der Platznutzung

Variante B:

- *Neuorientierung Rathaus: Freilegung von Grundstücken an der Ammerländer Straße*
- *Entwicklung eines Alternativstandortes Rathaus bzw. Ausbildung eines alternativen Zentrums (z.B. Marktplatz, Bürgerhaus, Touristinformation):*
 - *Erwerb + Freilegung geeigneter Grundstücke*
 - *Neubau / Platzgestaltung*
 - *ggf. (Nach)Nutzungskonzept (inkl. Umsetzung) für derzeitigen Rathausstandort*

⇒ **Weiterentwicklung der Grünfläche und der angrenzenden Potenzialfläche**

- Grünfläche:
 - Erarbeitung und Umsetzung eines Nutzungs-/ Erneuerungskonzeptes in Zusammenarbeit mit der Kirchengemeinde St. Ansgar (ggf. planungsrechtliche Sicherung)
 - Einbindung in den Ortskern durch die Schaffung sichtbarer / ggf. zusätzlicher Wegeverbindungen
- Potenzialfläche: Erarbeitung und Umsetzung eines Nutzungs-/ Erneuerungskonzeptes (ggf. im Zusammenhang mit Neugestaltung Rathausplatz)
- Ausbau/Qualifizierung des vorhandenen Fußweges zur angrenzenden Wohnbebauung (Ellerbrocksweg)

⇒ **Verbesserung der Barrierefreiheit**

- Herstellung Querungshilfen / Leitstreifen in den Nebenanlagen der Langen Straße
- barrierefreie Gestaltung des Rathausvorplatzes

⇒ **Stabilisierung / Stärkung der innerörtlichen Wohnfunktion**

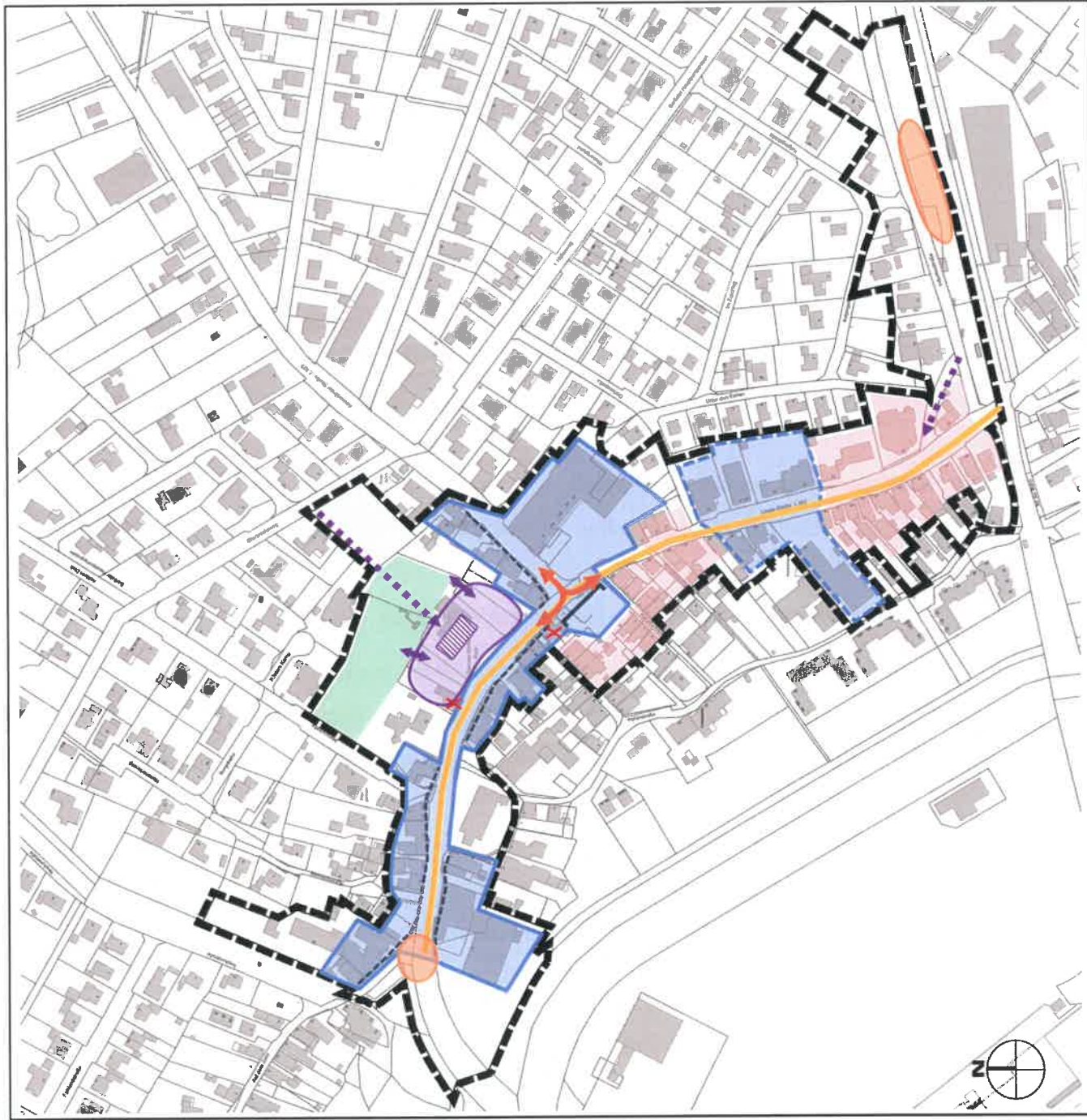
- Modernisierung und Instandsetzungen von Wohngebäuden⁶
- Beratung der Eigentümer hinsichtlich Nachnutzungsperspektiven (Umnutzung von Gewerbe zu Wohnen)
- ggf. Anpassung des Planungsrechtes

⇒ **Stabilisierung / Stärkung des ZOB**

- Erweiterung / Änderung des Busbahnhofs
- Verbesserung der optischen Einbindung

⇒ **Einrichtung eines Verfügungsfonds**

⁶ im Rahmen der Städtebauförderung Förderung von Maßnahmen an „ortsbildprägenden Gebäude“ möglich



Funktionale Verbesserung / Stärkung des EH/DL – 1. Priorität

2. Priorität – Schwerpunkt Gesundheitsdienstleistungen

> Managementaufgabe

Instandsetzung, Modernisierung von Gebäuden*
+ Gestaltung privater Außenraum
ggf. Werbesatzung

Schaffung einer Raumkante
(z.B. Errichtung Wohn-/ Geschäftshaus

Verbesserung der Verkehrsführung

(z.B. Linksabbieger)

Gestalterische Aufwertung

des Straßenraums (Nebenanlage)

(Möblierung, Beleuchtung)
tlw. Verbreiterung, Herst. Barrierefreiheit

Qualitative Aufwertung

Abriss

Intensivierung der Platznutzung

Neugestaltung / Verbesserung der Aufenthaltsqualität

Erweiterungsbau / Neubau Rathaus mit Bürgerhaus

Weiterentwicklung / Einbindung der

Grünanlage (ggf. planungsrechtl. Sicherung)

Erarbeitung / Umsetzung eines

Nutzungskonzeptes (ggf. im

Zusammenhang mit Planung Rathausplatz)

Anbindung an den Ortskern

Stärkung/Erweiterung Wohnen:

- Modernisierung/Umnutzung*

- ggf. Anpassung des Planungsrechts

- ggf. Abriss / Neuordnung

* Förderungsmöglichkeit für ortsbildprägende Gebäude

Gemeinde Barßel VU Ortsmitte

Maßnahmen

(Variante A – Ortsmitte NORD)

Stand März 2018

ohne Maßstab



re.urban : Stadtentwicklungsgesellschaft
Siedlerstraße 1
Tel. 0441/979134-0 Fax. 0441/979134-79
www.reurban.de re.urban@reurban.de

8.4.1 Einordnung: Regionale Handlungsstrategie / UN-Behindertenkonvention

Die Entwicklungsziele und Maßnahmen entsprechen folgenden operativen Zielen / Maßnahmen, die im Rahmen der **Regionale Handlungsstrategie Weser-Ems 2014 – 2020** formuliert werden:

- insbesondere **Handlungsfeld „Soziale Innovation & Daseinsvorsorge“**
 - Schutz und Stärkung der Zentralen Orte bzw. Schutz und Entwicklung flächendeckender Nahversorgungsstrukturen als Rückrat der lokalen und regionalen Daseinsvorsorge
 - Aufbau von generationsübergreifenden Familienzentren als tragendes Zentrum der Dorf-/Kommunalstruktur
 - Förderung von Pilotprojekten zur flexiblen baulichen Gestaltung von Sozial-/Bildungseinrichtungen, um auf wechselnde Bedarfe antworten zu können
- sowie **Handlungsfeld Umwelt & Natur**
 - Vorhaben zur Reduzierung des Flächenverbrauchs, insbesondere Leerstandsmanagement, Nutzung von Baulücken
 - Reduzierung der CO₂-Emissionen und Nutzung erneuerbarer Energien jeweils im Wohngebäudebestand
 - Projekte zur Erprobung und Verstetigung von Sanierungsberatung von Wohnungseigentümern

Die Zielsetzung der Zugänglichkeit i.S. von **Artikel 9 der UN-Behindertenkonvention**, insbesondere die Belange von sehbehinderten Menschen, wird bei der Konkretisierung der Planung bzw. Umsetzung von Maßnahmen insbesondere im öffentlichen Raum Berücksichtigung finden (Wegeführung/Schwellenfreiheit/Erkennbarkeit,...) – z.B.

- Erhöhung der Barrierearmut im öffentlichen Raum
z.B. barrierefreie Gestaltung des Rathausvorplatzes / der Kreuzung Lange Straße / Ammerländer Straße
(z.B. Einbau von Richtungsfeldern, Sperrfeldern, abgesenkten Bordsteinen, taktil erfassbare Begrenzungsstreifen, akustische Lichtsignalanlagen)
- barrierefreie Qualifizierung von öffentlichen und privaten Gebäuden im Zuge der Modernisierung

9 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Für die zuvor beschriebenen Maßnahmen wurden Kosten ermittelt. Diese Kostenermittlung basiert auf einer überschlägigen Ermittlung (z. B. Flächenansatz), ihr liegen keine differenzierten Unterlagen (z. B. Ausbauplanungen) zugrunde.

Es ergibt sich ein Gesamtinvestitionsvolumen von rd. 5,9 Mio. Euro sowie förderfähige Kosten in Höhe von rd. 4,5 Mio. Euro. Abzüglich der (pauschal angesetzten) Einnahmen durch Ausgleichsbeträge verbleibt ein Volumen von 4.242.000 Euro von nicht durch Einnahmen gedeckten Kosten. Der kommunale Eigenanteil beträgt somit 1.414.000 Euro, hinzu kommen Kosten für nicht förderfähige Maßnahmen (z.B. Verbesserung Verkehrssituation Kreuzung Lange Str. / Ammerländer Str.). Die beim Bund und Land beantragten Fördermittel betragen 2.828.000 Euro.

Gemeinde Barßel – Ortsmitte
Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept & Vorbereitende Untersuchungen
Teil A

Kosten- / Finanzierungsübersicht - Stand 27.03.2018

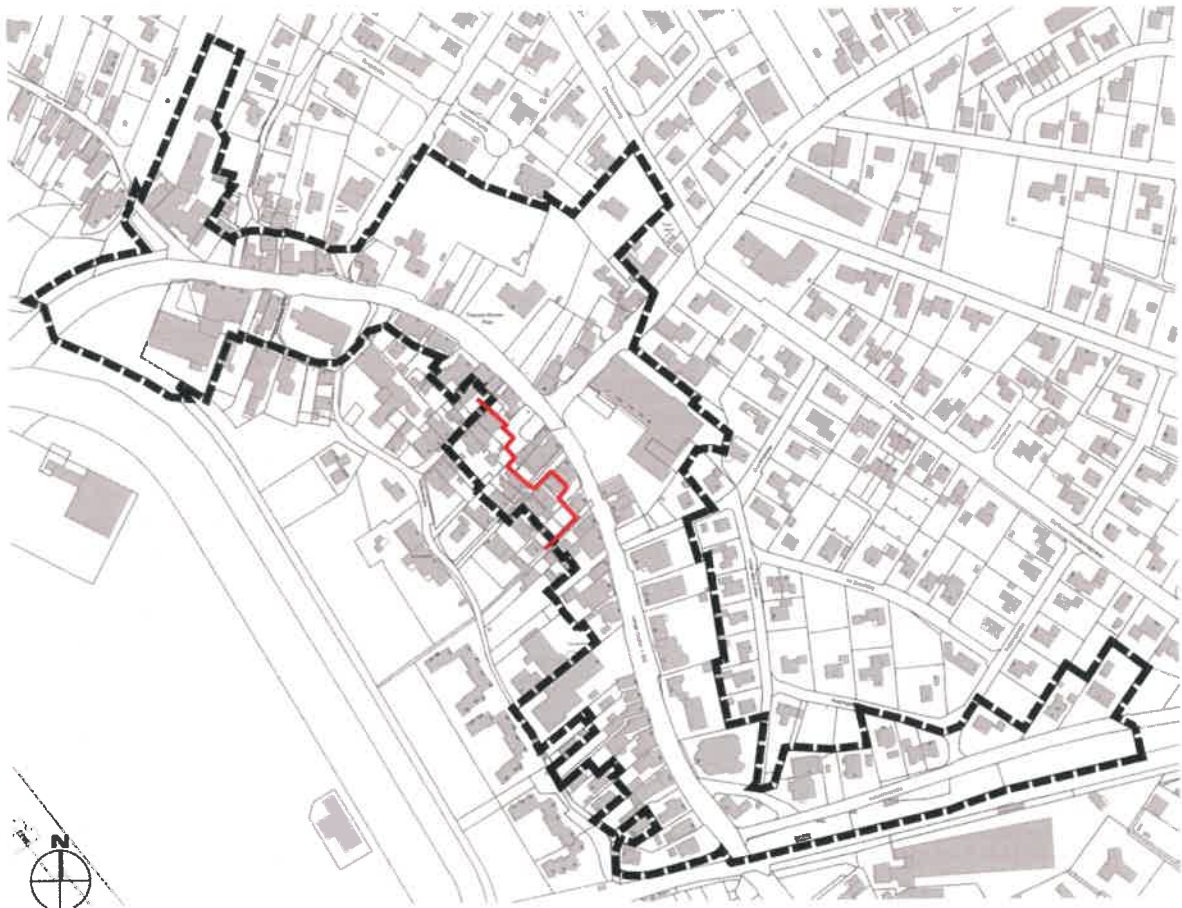
		Einheit F (m²), V (m³), Stck	EP brutto	Gesamtkosten (€)	förderfähige Kosten (StBAUF)	nicht förderf.Kosten StBAUF	sonstige (z.B. Eigentümer)
A	AUSGABEN						
1.	Weitere Vorbereitung			300.000	300.000	0	0
1.1	Planung / weitere Vorbereitung	psch.		50.000	50.000		
	- z.B.:						
	- Bauleitplanung - Ziel: Umnutzung Gewerbe zu Wohnen						
	- Entwicklung einer Werbesatzung						
	- Nutzungs- Gestaltungsplan: Grünfläche Kirche						
	- Nutzungskonzept: Potenzielle Eckerbrooksweg 1						
1.2	Sanierungsbeauftragter / Treuhänder	max. 6% der förderfähigen Kosten		230.000	230.000		
1.3	Öffentlichkeitsarbeit	psch.		20.000	20.000		
2	Ordnungsmaßnahmen			3.052.000	2.877.000	375.000	0
2.1	Grunderwerb zur Neuordnung und Entwicklung von minder- oder fehlgenutzten bzw. brachliegenden Flächen sowie im Rahmen der Umgestaltung von Straßen und Plätzen	psch.		250.000	250.000		
2.2	Freilegung von Grundstücken z.B. Freilegung Lange Straße 16; Lange Str. 21	psch.		180.000	180.000		
2.3	Herstellung und Änderung von Erschließungsmaßnahmen	max. 200 €/m²		2.822.000	2.247.000	375.000	0
2.3.1	Erneuerung / Gestalterische Aufwertung von Straßen / Nebenanlagen (inkl. Beleuchtung, Begrünung, Möblierung)			850.000	480.000	375.000	
	Gestalterische Aufwertung der Nebenanlagen Lange Straße / ggf. Einseitig Anpassung (gem. ISV) 600 m x 4 m (bindungslos) Neubau: Maßstab ist in der Straße nicht förderfähig, lediglich Maßnahmen an Nebenanlagen	2.400	300	480.000	480.000		
	Neuordnung des Kreuzungsbereiches Lange Str. / Ammerländer Str. (Maßnahme an Landesstraße: nicht förderfähig)			375.000		375.000	
2.3.2	Herstellung / Gestaltung öffentlicher Plätze (inkl. Beleuchtung, Begrünung, Möblierung)			1.497.000	1.497.000	0	
	Neugestaltung des Rathausvorplatzes als zentralen, öffentlichen Platz	4.800	200	880.000			
	Neugestaltung Grünfläche Kirche (Verbesserung Aufenthaltsqualität)	4.500	50	225.000			
	Qualifizierung Fußweg Eckerbrooksweg	210	200	42.000			
	Erweiterung ZOB Prüfung: Einsatz anderer Fördermittel	1.750	200	350.000			
2.3.3	Verbesserung Barrierefreiheit Herstellung Querungshilfen, Leitstreifen an Nebenanlagen / öffentlichem Platz	psch.		270.000	270.000		
3	Baumaßnahmen			2.500.000	1.490.000	0	1.050.000
3.1	Modernisierung und Instandhaltung			1.500.000	450.000		1.050.000
3.1.1	Instandsetzung erdbeertragender Gebäude - auf Grundlage einer vertraglichen Verpflichtung - Annahme: Fördersatz 30 %	15	100.000	1.500.000	450.000		1.050.000
3.2	Gemeindebedarfs- und Folgeeinrichtungen			1.000.000	1.000.000	0	
3.2.1	Errichtung eines Bürgerhauses (im Zusammenhang mit Erweiterung/Neubau Rathaus oder als Einzelstandort)	psch.		1.000.000	1.000.000		
3.3	Neubauten						
3.3.1	Neubau des Rathauses					ohne Kostenansatz; Rathausneubau nicht förderfähig	
3.3.2	Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses (z.B. mit Arzt- und/oder Sanitäts Einrichtung) im Kreuzungsbereich Lange Str. / Ammerländer Str.						privatwirtschaftliche Nutzung; nicht förderfähig
3.3.3	privatwirtschaftliche Umgestaltung des Gebäudes Eckerbrooksweg 1 (kein ortsbildprägendes Gebäude)						privatwirtschaftliche Nutzung; nicht förderfähig
4	Stärkung Einzelhandel durch Marketing, Koordination work. Potenziale			80.000	65.000	0	15.000
	- Citymanagement	psch.		50.000	50.000		
	- Verfügungsfonds	psch.		30.000	15.000		15.000
	Summe			5.932.000	4.492.000	375.000	1.065.000
B	EINNAHMEN						
	zu erwartende Einnahmen (Verkaufserlöse Grundstücke, Ausgleichsbeträge) (die Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen können z.Zt. nicht genau ermittelt werden, es handelt sich um Schätzwerte)				250.000		
C	DURCH EINNAHMEN NICHT GEDECKTE KOSTEN				4.242.000		
	davon 2/3 - Bund / Land				2.828.000		
	davon 1/3 Gemeinde Barßel				1.414.000	375.000	
	kommunaler Anteil pro Jahr (bei 6 Jahren Laufzeit)				176.710		

10 Empfehlungen für das weitere Verfahren

10.1 Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Die Vorbereitenden Untersuchungen haben ergeben, dass sich die funktionalen aber auch gestalterischen Missstände und die daraus resultierenden Erneuerungsansätze maßgeblich entlang der Lange Straße konzentrieren.

Vor dem Hintergrund des vorrangigen Ziels „Stärkung der Ortsmitte als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort“ wird vorgeschlagen die Wohnbebauung an den Stichstraßen Vikariestraße und Mühlenschstraße nicht in das Sanierungsgebiet einzubeziehen.



10.2 Sanierungsverfahren

Ausgehend von den identifizierten städtebaulichen Missständen sowie dem Erneuerungskonzept zielt der Antrag auf Aufnahme in die Programmkomponente **Aktive Stadt- und Ortsteilzentren**. Diese Komponente der Städtebauförderung strebt die Stärkung von zentralen Versorgungsbereichen an, die durch Funktionsverluste, insbesondere gewerblichen Leerstand, bedroht oder betroffen sind. Im Vordergrund stehen dabei die Erhaltung und Entwicklung dieser Bereiche als Standorte für Wirtschaft und Kultur sowie als Orte zum Wohnen, Arbeiten und Leben.

Die Fördermittel können insbesondere eingesetzt werden für (Auszug aus der Programmdarstellung der NBank):

- die Aufwertung des öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze),
- die Instandsetzung und Modernisierung von das Stadtbild prägenden Gebäuden (einschließlich der energetischen Erneuerung),
- Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die Wiedernutzung von Grundstücken mit leerstehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden und von Brachflächen einschließlich städtebaulich vertretbarer Zwischennutzung,
- das Citymanagement und die Beteiligung von Nutzungsberechtigten und von deren Beauftragten im Sinne von § 138 BauGB sowie von Immobilien- und Standortgemeinschaften, wenn sie der Investitionsvorbereitung dienen.

Die Gemeinde Barßel hat für die Abwicklung der Sanierung zwischen zwei Verfahrensmodellen zu entscheiden (§142 [4] BauGB): dem vereinfachten und dem umfassenden Verfahren. Das maßgebliche Unterscheidungskriterium zwischen den Sanierungsverfahren besteht dabei im Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156a BauGB) beim vereinfachten Verfahren.

Die Wahl des Verfahrens ist im Zusammenhang mit den erforderlichen Sanierungsmaßnahmen und den zur Realisierung sinnvollen rechtlichen Instrumenten zu sehen. Sind die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften notwendige Voraussetzung zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen und zügigen Durchführung der Sanierung (z.B. wenn sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen zu erwarten sind) ist das umfassende Verfahren zu wählen. Ein wichtiges Kriterium für die Wahl des umfassenden Verfahrens sind die zu erwartenden sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen. Die Frage, unter welchen Umständen sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen voraussichtlich eintreten werden, beantwortet sich nach den Grundsätzen und Kriterien, die bei der Grundstückswertermittlung zugrunde zu legen sind.

Allgemein kann davon ausgegangen werden, dass sanierungsbedingte Werterhöhungen insbesondere zu erwarten sind, wenn

- die Funktion des Gebiets verbessert wird (Stärkung seiner Aufgaben, wie z.B. Versorgungsfunktion),
- die Qualität der Grundstücke verbessert wird (Art und Maß der baulichen Nutzung),
- störende Nutzungen beseitigt werden,
- umfangreiche Ordnungsmaßnahmen oder
- sonstige wesentliche Umstrukturierungen des Gebiets beabsichtigt sind.

Wesentliche Qualitätsverbesserungen mit Auswirkungen auf den Bodenwert ergeben sich u.a. durch die Änderungen des Erschließungszustandes und die Aufwertung des Umfeldes (Aufwertung von Fußgängerbereichen, Schaffung öffentlicher Plätze, ...).

Des Weiteren werden sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen grundsätzlich auch durch Baumaßnahmen bewirkt. Zu den Baumaßnahmen zählen neben Maßnahmen an Gemeinbedarfseinrichtungen auch die privaten Modernisierungen/ Instandsetzungen. Diese können - wenn es sich um eine Vielzahl aufeinander abgestimmter privater Baumaßnahmen handelt - durchaus zu einer Lagewertverbesserung beitragen.

Die durch die Umsetzung von Erschließungs- und Modernisierungsmaßnahmen angestrebte funktionale und städtebauliche Verbesserung im Maßnahmegebiet lässt sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen erwarten. Es wird daher von einer Umsetzung der **Sanierung im umfassenden Verfahren** ausgegangen.

Die sanierungsbedingten Wertsteigerungen sind in Form des Ausgleichsbetrages zur Finanzierung der Sanierung heranzuziehen. Dadurch werden die öffentlichen Haushalte, die zu Lasten aller Steuerzahler gehen, tendenziell durch die Privateigentümer entlastet, die im Zuge des Sanierungsverfahrens – ohne eigenes Zutun – Bodenwertsteigerungen erzielen können.

Zudem sollte nicht von vornherein auf das Recht zur Genehmigung der Verfügungs- und Veränderungsrechte gemäß § 144 BauGB und die Preisprüfung verzichtet werden, um die planerischen, gestalterischen und ordnungspolitischen Zielsetzungen durchsetzen zu können. Sollte sich jedoch im Laufe des Verfahrens herausstellen, dass bestimmte Genehmigungspflichten entbehrlich sind und nur zu einem zusätzlichen Verwaltungsaufwand führen, kann gemäß § 144 Abs. 3 BauGB durch Vorweggenehmigung eine Verwaltungsvereinfachung herbeigeführt werden.

11 Erforderlichkeit und Dringlichkeit der Sanierung

Die Vorbereitenden Untersuchungen haben die Missstände in der Ortsmitte Barßels umfassend dargestellt. Der Handlungsbedarf liegt im funktionalen, städtebaulichen und baulichen Bereich.

Die Beseitigung der dargelegten Probleme liegt im besonderen öffentlichen Interesse (gem. § 136 Abs. 1 BauGB).

Die vorgeschlagenen Maßnahmen sollten zeitnah umgesetzt werden, um einer Schwächung des Zentralen Versorgungsbereiches vorzubeugen und den Standort im Hinblick auf seine Funktion zu stärken.

Die Eigentümer der Grundstücke und Gebäude im Untersuchungsgebiet sowie die Gemeinde Barßel selbst sind angesichts des Handlungsbedarfes und der entstehenden Kosten nicht in der Lage, diese Probleme ohne Inanspruchnahme von Fördermitteln in absehbarer Zeit zu beheben. Die Städtebauförderung ist daher als zentrales Finanzierungsinstrument zur Behebung der aufgelisteten Missstände notwendig.

Die Gemeinde Barßel wird im Rahmen ihrer Haushaltsplanung die erforderlichen Haushaltsmittel entsprechend den zu erwartenden Bewilligungsbescheiden bereitstellen.

12 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

13 Information und Beteiligung der Bürger

Protokoll zur Bürgerinformation am 17.04.2018

14 Anhang