

**3. ANALYSE UND WERTUNG MIT
PLAN NR. 5**

3. ANALYSE UND WERTUNG MIT PLAN NR. 5

3.1. Ortsbild

3.1.1. Allgemeines

Der Grundriß der Dorfanlage Grobleben wird von den großen dominierenden Hofstellen sowie den innerörtlichen privaten und öffentlichen Freiflächen geprägt. Es ist eine typisch altmärkische Dorfanlage und mit den 110 Einwohnern, ihrer Heimatliebe, ihrer Bodenständigkeit und besonders ihrem Fleiß besitzt das kleine Gemeinwesen eigentlich alle Voraussetzungen, die Herausforderung der Zeit zu meistern und Grobleben zu einem attraktiven Wohn- und Gewerbestandort mit Möglichkeiten der Landwirtschaft zu entwickeln.

Grobleben darf kein Schlafdorf werden, kein Vorort von Tangermünde. Trotz seiner Größe muß Grobleben sein eigenes Gesicht behalten und als Ort sein Eigenleben führen.

Nicht nur die Sicherung der Arbeits- und Lebensbedingungen garantiert Lebensqualität, sondern gerade in einem Dorf wie Grobleben kommt es darauf an, historisch Gewachsenes zu bewahren und die besonderen Eigenheiten des Ortes hervorzuheben.

Eigenheiten und damit Grobleben prägend sind die Raumstrukturen, wie Plätze, Straßenräume, die markanten Gebäudestellungen aber auch die Gebäude selber und ihre bauliche Erscheinung.



Wohnhaus einer Hofstelle, errichtet um die Jahrhundertwende.

Die Dorfstraße bildet als Nord-Süd-Achse das Rückgrad des Dorfes. Wie ein Unterzug ist die den Ort tangierende L 30 mit ihrer Bebauung anzusehen. Der Kern der alten Bebauung liegt in der Dorfstraße, die in der geordneten Anlage einen bemerkenswerten Erlebniswert bietet. Hier befinden sich die dominierenden Hofstellen, errichtet in der klassischen Architektur der Altmark.

Die vor und nach der Wiedervereinigung Deutschlands vorgenommenen ortsuntypischen baulichen Veränderungen an den Fassaden halten sich im Vergleich zu anderen Dörfern in Grenzen. Negativ wirkt die Tatsache, daß durch Ersatz alter, mit Sprossen gegliederter Holzfenster, meist aus Kunststoff, Veränderungen vorgenommen wurden.

In der Gesamtheit besteht ein hoher Bedarf an Reparaturleistungen und das besonders an den Dächern, den Fenstern und gestalterisch an den Fassaden.

Traditionell waren die Dächer sowohl auf den Wohnbauten als auch auf den Wirtschaftsgebäuden mit Biberschwanzziegeln eingedeckt. Vereinzelt wurden auch Doppelmuldenfalzziegel verwendet. Erst in jüngster Zeit kamen Dächer, eingedeckt mit Betonsteinen und Wellasbest hinzu.

Künftig sollten die Dacheindeckungen wieder mit roten Ziegeln, also Biberschwanz- und Doppelmuldenfalzziegel, eingedeckt werden. Gerade die Dachlandschaft ist in Grobleben von großer Bedeutung für die Neugestaltung des Dorfbildes.

Neben den Fenstern mit glasteilemdem Fensterkreuz, sie waren prägend für Grobleben, sind auch einige Torhäuser besonders hervorzuheben. Dazu kommen Hauseingangstüren so alt wie die jeweiligen Häuser. Dabei bedarf es oftmals nur geringfügiger Reparaturen und eines neuen Farbanstriches, um sie in altem Glanz erstrahlen zu lassen.

Im Rahmen der Dorferneuerung wird das Ziel verfolgt, neben anderen wichtigen Gebäuden die noch vorhandenen Hofanlagen aufgrund ihres ortsbildprägenden Charakters zu erhalten, wieder herzustellen und den leerstehenden Nebengebäuden eine neue Nutzung zuzuordnen.

Nachfolgend wichtige Grundstücke; sie sollten unter anderem im Rahmen der Dorferneuerung vorrangig gefördert werden.



eingestellt bei www.b-planpool.de

Der Wohnwert und die Aufenthaltsqualität in einem Ort wie Grobleben wird maßgeblich geprägt durch das Erscheinungsbild seiner Wege und Plätze, seiner Gebäude, seiner Bäume und seiner Einfriedungen.

Überwiegend traufständig zur Straße stehende Wohngebäude, minimale Platzaufweitungen bzw. -einengungen prägen das Dorfbild.



Die ortsbildprägende Bausubstanz stammt sowohl aus dem 19. als auch aus dem 20. Jahrhundert. Schon allein aus diesem Zeitunterschied aber auch aus der Tatsache heraus, daß sich im Ort in den zurückliegenden Jahren insgesamt vor allem aber in den letzten sieben Jahren eine rege Bautätigkeit vollzog, wurden viele Wohnhäuser baulich verändert.

Grobleben gehört zu den Dörfern in denen sich diese baulichen Veränderungen positiv auf das Gesamtbild des Dorfes ausgewirkt haben.

Der Bautenzustand der überwiegend in Privatbesitz befindlichen Wohnhäuser ist bis auf einige Ausnahmen positiv zu bewerten.

Schwerpunkte liegen in folgenden Bereichen:

Durchgangsstraße

- Dachsanierungen
- Fassadenneugestaltungen

Dorfstraße

- Fassadenneugestaltung
- Dachsanierungen

Eines der attraktivsten und interessantesten Gebäude ist die ehemalige Gaststätte. Anfang des 19. Jahrhunderts errichtet, ist sie sowohl von der Lage als auch von der Architektur her etwas Besonderes. Es sollte im Original restauriert werden. Gleiches trifft auch für die Kirche zu.

Schwerpunkt bildet

1. die Restaurierung der Dorfkirche
2. die Restaurierung der ehemaligen Gaststätte



3.1.2. Dorfbildprägende Platz- und Straßensituation

Weil sie außerordentlich zur Identität und Eigenständigkeit des Dorfbildes Grobleben beitragen, wurden folgende Bereiche als besonders dorfbildprägend eingestuft:

- die Ortsdurchfahrt im Verlauf der Landesstraße Nr. 30
- der Platz im Bereich des Dorfgemeinschaftshauses
- der Festplatz einschließlich des Eingangsbereiches vom Tanger kommend
- das Areal der Dorfkirche
- der Ortseingang von Heeren kommend

Neben den Maßnahmen an der privaten Wohnraums substanz, wie Erneuerung der Dächer, dorfgemäße Gestaltung der Fassaden, sollte die Ortsdurchfahrt L 30 in der Gesamtheit neu gestaltet werden. Dazu gehören:

- Bau eines Gehweges an der südlichen Straßenseite sowie eines kombinierten Rad- und Gehweges an der Nordseite der Straße
- Pflanzung von straßenbegleitendem Großgrün (diese Pflanzung sollte sich auch punktuell in die übrige Dorfstraße erstrecken)

3.1.3. Räumliche Einfriedungen

Einfriedungen sind ein raumbildendes Element und in der Ortsdurchfahrt Grobleben von großer Bedeutung. Der Holzstaketenzaun mit Querriegel und senkrechter Lattung, die sommergrüne Hecke, die Mauern aus Ziegel- und Naturstein, waren und sind die klassischen Einfriedungen im Gemeinwesen Grobleben und sollten es auch bleiben.

Trotzdem hat sich gegenüber der Tradition einiges verändert und Einfriedungen aus Betonformsteinen, Jägerzäunen oder zur Straße hin stehende bzw. sichtbare Maschendrahtzäune beeinflussen das Dorfbild nicht immer positiv.

In Grobleben sollte die Hauptform der Einfriedungen in Form sommergrüner Hecken erfolgen. Das bietet sich besonders an der Ortsdurchfahrt an (teilweise auch schon vorhanden).

Beispiele für positive Einfriedungen





3.1.4. Ortseingänge

Ortseingänge, besonders deren Gestaltung, sind ein wichtiger Bestandteil des Erscheinungsbildes eines Ortes. Sie sind die Visitenkarte, sie vermitteln dem Besucher einen ersten Eindruck von dem was danach kommt.

Der für Grobleben entscheidenden Bereich sind die Ein- bzw. Ausgangsbereiche im Verlauf der L 30.



Ortseingang von Tangermünde kommend.



Ortseingang von Demker/Bahnhof kommend.



Vom Tanger kommend.

In einem Dorf wie Grobleben sind die Hofflächen der ehemaligen bäuerlichen Hofstellen von beträchtlicher Größe (im Durchschnitt über 800 m²). Sie waren früher ein Bestandteil der landwirtschaftlichen Produktion. Heute muß man auch diese Hofflächen als Leerstand betrachten.

Diese Flächen sollten gestaltet werden. Dazu ist es möglich, ausgehend von der zur Verfügung stehenden Größe, die Anlage parkähnlicher Innenhöfe zu konzipieren. Wichtig ist dabei ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Großgrün, Fassadengrün und anderem Grün.

Die ehemalige Gaststätte mit Saal ist heute Leerstand. Sie befindet sich in Privatbesitz. Das Dorfgemeinschaftshaus ist gut ausgestattet und entspricht den Anforderungen. Hier sollte lediglich der Bau von Parkmöglichkeiten erfolgen.

3.3. Ortsgrün und Ortsränder

Grobleben ist umgeben im Westen, Osten und Norden von landwirtschaftlichen Nutzflächen und im Süden beginnt, durch einen schmalen Waldstreifen vom Ort getrennt, die Tangerniederung mit ihren teils als Acker bzw. Grünland genutzten landwirtschaftlichen Nutzflächen.

In seiner langen Geschichte war Grobleben stets angewiesen auf das Draußen, auf den Acker, auf das Grünland, auf die Feldgehölze aber auch auf die verhältnismäßig kleinen Wandflächen. Daraus ergaben und ergeben sich enge Wechselbeziehungen zwischen den Menschen des Dorfes und der umgebenden Landschaft. Das kommt in vielen Beziehungen, insbesondere durch die Übergänge in die freie Landschaft in Form von Gärten und sonstigem Grün zum Ausdruck.

Die Einbindung der Ortslage in die Landschaft von Süden als auch von der Tangerniederung her kann als äußerst interessant und betont ökologisch gewertet werden. Das sollte auch so bleiben. Gleiches trifft zu für den Übergang nach Norden.





Ein Biotop, wie aus einer anderen Zeit.

Notwendige Maßnahmen im Grünbereich konzentrieren sich auf innerörtliche Ersatzpflanzungen. In der Ortsdurchfahrt sind Geh- bzw. kombinierte Geh- und Radwege auszulegen.

3.2. Nutzung

Der Charakter der Nutzung der zu den bäuerlichen Hofstellen gehörenden Wirtschaftsgebäude hat sich bereits mit der Bildung der LPG schrittweise verändert. So konzentrierte sich die Nutzung auf die umgebauten Wirtschaftsgebäude der Hofstellen Nr. 1, Nr. 3 und Nr. 29 sowie auf die nordwestlich der Ortslage errichteten neuen Wirtschaftsgebäude.

Zur Zeit sind alle Hauptgebäude Leerstand bzw. werden untergenutzt. Der überwiegende Teil der Scheunen ist bereits abgerissen. Es wird nicht vermeidbar sein, daß weitere Wirtschaftsgebäude dem Abriß verfallen, wenn es nicht zu einer geordneten Nutzung kommt.

Ohne Zweifel gibt es für solche Umnutzung kein Pauschalrezept, trotzdem sollte von dem jeweiligen Eigentümer einer perspektivische Nutzung für Wohn- und Gewerbezwecke geprüft werden.

Eine gelungene Umnutzung eines landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäudes ist der Umbau eines Stalles der ehemaligen bäuerlichen Hofstelle zu einem Wohn- und Gewerbeobjekt (Dorfstraße 15 a). Hier wurden entsprechende Wohnbedingungen für den Firmeninhaber und Gewerberäume für eine modern gestaltete Tischlerei geschaffen.

Nach Westen und Osten befinden sich in den Übergangsbereichen Hausgärten, die jedoch bedauerlicherweise weitestgehend von der traditionellen Gestaltung abweichen. Das fällt um so krasser auf, da auch der überwiegende Teil der Scheunen ersatzlos abgerissen wurde. Die Hausgärten sollten mit Obstbäumen neu gestaltet werden. Dies hätte wirtschaftlich und ökologisch eine besondere Bedeutung.

3.4. Zusammenfassung

Die Ergebnisse der Gesamtanalyse des Gemeinwesens, insbesondere die daraus abgeleiteten Entwicklungen, sind im Plan Nr. 5 zusammengefaßt. Hierbei ist davon auszugehen, daß die daraus erkennbaren Maßnahmen für die Bürger sowie für die Kommunalpolitiker bewertbar sind.

Aus der Gesamtanalyse ergeben sich folgende Schwerpunkte:

1. Neugestaltung der Ortsdurchfahrt

- Instandsetzung der L 30 in der Ortslage.
Baulastträger: Straßenbauamt Stendal
- Bau eines kombinierten Rad- bzw. Gehweges auf der nördlichen Straßenseite sowie eines Gehweges auf der südlichen Straßenseite.
Baulastträger: Gemeinde Grobleben

2. Ausbau der Dorfstraße sowie der Gasse

- Ausbau der Fahrbahn unter Beachtung der vorhandenen Hochborde. Ausbau der Gasse. Die Befestigung beider Straßen mit Betonsteinen
Baulastträger: Gemeinde Grobleben

3. Ortsbegrünung

- Beidseitige Bepflanzung der Ortsdurchfahrt. Punktuelle Pflanzung von Großgrün in der Dorfstraße einschließlich notwendiger Teilbegrünungen von Fassaden und Mauern.

4. Sanierung der Kirche

5. Gestaltung des Vorplatzes am Dorfgemeinschaftshaus



Rahmenplan

Plan Nr. 5 Analyse und Wertung

-  Gebäude/Firstichtung
-  Ortsbildprägendes Bauwerk
-  Dörfliche Gestaltung des Straßenraumes
-  Ortsgerechte Umgestaltung der Durchgangsstraße
-  Platzgestaltung
-  Betonung der Dorfmitte
-  Erhaltung/Pflege des Obstgartengürtels
-  empfohlene Baumpflanzungen
-  bereits erfolgte Baumpflanzungen
-  Raumkante durch Grün verbessern
-  Ortsbildprägende Vegetation
-  Blickbeziehung positiv
-  Blickbeziehung negativ
-  Baudenkmal
-  Mögliche Schließung von Baulücken
-  Interessengebiet Landwirtschaft

Dorferneuerungsplanung Grobleben

Im Auftrag der Gemeinde
39579 Grobleben
Landkreis Stendal
Bundesland Sachsen-Anhalt

Planung und Betreuung
APEG „Altmärkische Planungs- und
Entwicklungsgesellschaft mbH“ Tangerhütte
Birkholzer Chaussee 7
39517 Tangerhütte

Projektleitung
Ing H Köppe