



Hansestadt
Osterburg (Altmark)
Wir leben Land

ISEK
20
30





ISEK
20
30

Hansestadt Osterburg (Altmark)
Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
ISEK 2030

Hansestadt Osterburg (Altmark)
Der Bürgermeister
Kleiner Markt 7
39606 Hansestadt Osterburg (Altmark)



**Hansestadt
Osterburg (Altmark)**
Wir leben Land

unter Mitarbeit von:

B.A.U.- FORM Magdeburg
Bund für Architektur und Umweltgestaltung
Franke | Gnauert | Hasselmann
Freischaffende Architekten und Stadtplaner

Februar 2018



ISEK
20
30

Hansestadt Osterburg (Altmark)

Integriertes Städtebauliches
EntwicklungsKonzept

ISEK 2030

Ortschaften

Stadt Osterburg
Ballerstedt
Düsedau
Erleben
Flessau
Gladigau
KönigsmarkDeckblatt
Krevese
Meseberg
Rossau
Walsleben

Ansprechpartner:

Herr Nico Schulz
Bürgermeister
Kleiner Markt 7
39606 Hansestadt Osterburg (Altmark)
Fon: 03937 / 492-701
Fax: 03937 / 492-704
E-mail:
nico.schulz@osterburg.de

Herr Matthias Köberle
Leiter des Bauamtes
Ernst-Thälmann-Straße 10
39606 Hansestadt Osterburg (Altmark)
Fon: 03937 / 492-760
Fax: 03937 / 492-850
E-mail:
matthias.koeberle@osterburg.de

Herr Henri Gnauert
B.A.U.-FORM
Gartenheimweg 5
39110 Magdeburg
Fon: 0391 / 7 34 84 30
Fax: 0391 / 7 34 84 31
mobil: 0178 / 7 64 71 00
E-mail:
gnauert_bauform@t-online.de

Inhalt**Vorwort****Teil A**

1.	Einführung	1
1.1.	Vorbemerkung	1
1.2.	Methodik	3
1.3.	Beschluss	3
1.4.	Rechtswirkungen	4
2.	Leitbild	4
3.	Die Einheitsgemeinde Hansestadt Osterburg	8
3.1.	Lage im Raum und Struktur	8
3.2.	Wirtschaftliche und landwirtschaftliche Situation	10
3.3.	Finanzkraft der Kommune	11
3.4.	Finanzierung der beabsichtigten Maßnahmen	14
3.6.	Abriss zur Geschichte der einzelnen Ortsteile	15
4.	bisherige und prognostizierte Bevölkerungsentwicklung	35
4.1.	Grundlagen	35
4.2.	Eigentumsquote	36
4.3.	bisherige Bevölkerungsentwicklung	36
4.4.	Entwicklung der Altersstruktur seit 1990	41
4.5.	Durchschnittsalter	42
4.6.	Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung	43
4.6.1.	natürliche Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur	43
4.6.2.	Wanderungsverhalten	45
4.6.3.	Prognose der Einwohnerentwicklung bis 2030	45
4.7.	Fazit – Bevölkerungsentwicklung	49
5.	Daseinsvorsorge	50
5.0.	Begriffe und Definitionen	50
5.1.	Wasserversorgung	51
5.2.	Abwasserentsorgung	51
5.3.	Energieversorgung / Teilbereiche „Wärmeenergieerzeugung und Fernwärmenetz in der Stadt Osterburg / Windpark Osterburg“	52
5.3.1.	Einleitung	52
5.3.2.	Wärmeenergieerzeugung und Fernwärmenetz Stadt Osterburg	54
5.3.3.	Analyse und Entwicklungsmöglichkeiten Fernwärmenetze	54
5.3.4.	Hausanschlussstationen	56
5.3.5.	Analyse Wärmeenergieerzeugung	57
5.3.6.	Windpark Osterburg	59
5.3.7.	Integrierte Nutzung des Windstromes	61
5.4.	Abfallbeseitigung und Recycling	61
5.5.	Telekommunikation/Breitband	62
5.5.1.	Fazit – Technische Daseinsvorsorge	62

5.6.	ÖPNV	63
5.6.1.	Fazit – ÖPNV /SPNV	63
5.7.	Sparkassen	64
5.8.	Krankenhäuser	64
5.9.	Kindereinrichtungen	64
5.10.	Schulen	66
5.10.1.	Fazit - Kindereinrichtungen und Schulen	67
5.11.	Büchereien/ Museen	67
5.12.	Kinder- und Schullandheime	68
5.13.	Altenpflege und Betreuung	68
5.14.	Rettungsdienste	69
5.15.	Verwaltung und Polizei	69
5.16.	Kirchliche Einrichtungen	70
5.17.	Medizinische Versorgung	70
5.17.1.	Fazit - medizinische Versorgung und Pflegestruktur	71
5.18.	Nahversorgung und Gastronomie	71
5.18.1.	Fazit - Gastronomie und Einzelhandel	72
5.19.	soziale und kulturelle Einrichtungen, Vereinswesen	73
5.20.	Sportstätten	77
5.20.1.	Fazit - Freizeit- Sport- und Kultureinrichtungen	78
5.21.	Brand- und Katastrophenschutz	79
5.21.1.	Fazit - Brand- und Katastrophenschutz /	82
5.22.	Parkanlagen und Güter, Grünflächen	82
5.23.	Spielplätze	82
5.23.1.	Fazit - Tourismus	84
5.24.	Fazit zur öffentlichen Daseinsvorsorge	85
6.	Gebäude- und Wohnungsbestand	87
6.1.	Einteilung des Gebäude- und Wohnungsbestands	87
6.2.	Wohngebäudebestand in der Stadt Osterburg und in den Ortsteilen	88
6.3.	Fazit – Gebäude und Wohnungsbestand	90
7.	Ortschaften und Ortsteile - Einwohner, Gebäude- und Wohnungsbestand	92
7.1.	Einwohner in den einzelnen Gebäudekategorien	92
7.2.	Wohnungsbelegung in den Gebäudekategorien	93
7.3.	Anzahl der Gebäude in den einzelnen Gebäudekategorien	93
7.4.	Anzahl der Wohnungen in den einzelnen Gebäudekategorien	94
7.5.	Wohnungsleerstand in den einzelnen Gebäudekategorien	95
7.6.	Sanierungsgrad der Gebäude	97
8.	Stadt Osterburg - Einwohner, Gebäude- und Wohnungsbestand nach Kategorien	98
8.1.	Einwohner in den einzelnen Gebäudekategorien	98
8.2.	Wohnungsbelegung in den einzelnen Gebäudekategorien	99
8.3.	Anzahl der Gebäude in den einzelnen Gebäudekategorien	100
8.4.	Anzahl der Wohnungen in den einzelnen Gebäudekategorien	101
8.5.	Wohnungsleerstand in den einzelnen Gebäudekategorien	102
8.6.	Sanierungsgrad der Gebäude	104

9.	Stadt Osterburg - Gliederung nach Gebieten	105
9.1.	Einwohner nach Stadtgebieten	107
9.2.	Wohngebäude- und Wohnungsbestand nach Stadtgebieten	107
9.3.	Sanierungsgebiet „Altstadt“	110
9.4.	Gebiete des DDR-Wohnungsbaus	112
9.5.	Ein- und Zweifamilienhausgebiete; Baujahr vor 1990	114
9.6.	Ein- und Zweifamilienhausgebiete; Baujahr nach 1990	114
9.7.	Stadterweiterungen	115
9.7.1.	nördliche Stadterweiterung	115
9.7.2.	westliche Stadterweiterung	115
9.7.3.	südliche Stadterweiterung	116
9.7.4.	Bereiche außerhalb der Stadterweiterungen und Stadtrandsiedlung	117
10.	Vergleichende Betrachtung der Ortsteile einschließlich der Stadt Osterburg	118
10.1.	Anteil der vor 1990 errichteten Gebäude	119
10.2.	Anteil sanierter und unsanierter Gebäude mit Baujahr vor 1990	120
10.3.	prozentualer Leerstand	121
10.4.	Ausbau der Verkehrsanlagen	122
11.	Stadtgebiete mit vorrangiger Priorität	125
11.1.	Stadtgebiet „Altstadt“	126
11.1.1.	Abgrenzung des Gebiets	129
11.1.2.	Struktur, Ortsbild und Baualter	129
11.1.3.	Gebäude, Eigentumsverhältnisse, Gebäudeerhaltung	131
11.1.4.	Nutzungsstruktur	132
11.1.6.	Straßen und ruhender Verkehr	133
11.1.4.	Bevölkerungsstruktur	133
11.1.7.	Maßnahmenkonzept für die „Altstadt“	136
11.1.8.	Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht Programm Stadtumbau-Ost	137
11.1.9.	Programm Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen	138
11.1.10.	Wechselwirkungen mit anderen Stadtgebieten und Fazit	138
11.2.	Stadtgebiet „Altneubaugebiet und Golle“	140
11.2.1.	Abgrenzung des Gebiets	140
11.2.2.	Struktur, Ortsbild und Baualter	141
11.2.3.	Gebäude, Eigentumsverhältnisse, Gebäudeerhaltung	143
11.2.4.	Nutzungsstruktur	143
11.2.5.	Straßen und ruhender Verkehr	144
11.2.6.	Bevölkerungsstruktur	146
11.2.7.	Maßnahmenkonzept für das Gebiet „Altneubaugebiet und Golle“	146
11.2.8.	Schwerpunktmaßnahme „Altneubaugebiet“	149
11.2.9.	Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht Programm Stadtumbau-Ost	151
11.2.10.	Wechselwirkungen mit anderen Stadtgebieten und Fazit	153
11.3.	Stadtgebiet „Südliche Altstadt“	155
11.3.1.	Abgrenzung des Gebiets	155
11.3.2.	Struktur, Ortsbild und Baualter	155
11.3.3.	Gebäude, Eigentumsverhältnisse, Gebäudeerhaltung	157

11.3.4.	Nutzungsstruktur	158
11.3.5.	Straßen und ruhender Verkehr	160
11.3.6.	Bevölkerungsstruktur	162
11.3.7.	Maßnahmenkonzept für das Gebiet „Südliche Altstadt“	162
11.3.8.	Kosten- und Finanzierungs- und Maßnahmenübersicht	164
11.3.9.	Wechselwirkungen mit anderen Stadtgebieten und Fazit	165
12.	Vorhaben in den Ortsteilen	167
12.1.	Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur	167
12.2.	Verbesserung der gemeindlichen Einrichtungen	171
12.3.	Verbesserung der Sport- und Freizeitanlagen	172
12.4.	Verbesserung der Sport- und Freizeitanlagen	175
12.5.	Verbesserung des Umwelt- und Hochwasserschutzes	177
12.6.	Sonstige Maßnahmen	179
12.7.	Gestaltungsrichtlinien und Maßnahmen an Gebäuden	180
13.	Fortschreibung des Entwicklungskonzeptes und Evaluation	182

Pläne

Stadtgebiete mit vorrangiger Priorität	nach Seite	125
Abgrenzung des Fördergebiets „Altstadt“	nach Seite	139
Abgrenzung des Fördergebiets „Altneubaugebiet und Golle“	nach Seite	154
Abgrenzung des beabsichtigten Fördergebiets „Südliche Altstadt“	nach Seite	166

Anlagen

A1	Tabellenverzeichnis
A2	Diagrammverzeichnis
A3	Abbildungsverzeichnis

Teil B

Datenblätter aller Ortsteile

Daten Kurzbeschreibung Infrastruktur Seiten Einschätzung Maßnahmen Lageplan	1 bis 98
--	----------

Maßnahme-, Kosten- und Finanzierungsübersichten

Stadt Osterburg	Seiten	1 bis 2
alle weiteren Ortsteile	Seiten	1 bis 12



Hansestadt
Osterburg (Altmark)
Wir leben Land

ISEK

20

30

Teil A



1. Einführung

1.1. Vorbemerkung

Die Hansestadt Osterburg erfüllt mit der Vorlage des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) eine Voraussetzung zur weiteren Teilnahme an der Städtebauförderung und der Förderung zur Entwicklung des ländlichen Raumes entsprechend den Festlegungen der Fördermittelgeber.

Andererseits betrachtet dieses ISEK als gemeindliches Entwicklungskonzept erstmals die Einheitsgemeinde insgesamt und

-  zeigt den Stand der bisherigen Entwicklung und benennt die Ergebnisse;
-  formuliert Leitlinien und Handlungsfelder der städtebaulichen Entwicklung bis zum Jahr 2030 und darüber hinaus;
-  stellt für die Hansestadt Osterburg die strategischen Zielsetzungen als Grundlage des Handelns von Politik und Verwaltung zusammen;
-  verfolgt einen integrierten Ansatz, ersetzt aber keine fachspezifischen oder teilräumlichen Konzepte;
-  bestimmt den Rahmen und zeigt Synergien.

Bestandteile dieses Konzeptes sind die Formulierung gebietsbezogener Ziele für räumlich abgegrenzte Bereiche der Kernstadt Osterburg, für außerhalb dieser Gebiete gelegene Stadtgebiete und für die einzelnen Ortsteile.

Seit mehr als 25 Jahren stellt sich die Hansestadt Osterburg offensiv den Herausforderungen und nutzt die Chancen, die ausgehend von der politischen Wende des Jahres 1989, auch mit ihrer städtebaulichen Entwicklung im Zusammenhang stehen.

Von Beginn an standen die „Sanierung der Altstadt“ und seit 2002 der „Stadtumbau“ des Neubau- und Altneubaugebietes „Golle“ im Vordergrund.

In den ehemals selbständigen Ortsteilen der Einheitsgemeinde wurden im Zuge der Dorfentwicklungs- und Dorferneuerungsprogrammen die Wohn-, Arbeits- und Lebensbedingungen der Einwohnerinnen und Einwohner verbessert.

In der Gesamtheit von Kernstadt und Ortsteilen ist daher grundsätzlich eine äußerst positive Bilanz zu verzeichnen, wenngleich die Entwicklung in den einzelnen Ortsteilen differenziert verlaufen ist.

In der strukturschwachen Region „Altmark“ gelegen, konnte die Hansestadt trotz aller Initiativen den seit 1990 zu verzeichnenden Einwohnerrückgang bisher nicht vollständig stoppen. Allerdings verstärken sich die Anzeichen einer Trendwende wie z.B. leicht ansteigende Geburtenzahlen und deutlich weniger Wegzüge.

Insofern wird mittelfristig eine Verstetigung der gegenwärtigen Einwohnerzahl von ca. 10.000 Einwohner bis 2030 für möglich gehalten und entsprechende Investitionen und Vorhaben geplant.

Die Hansestadt sieht auch Chancen, dass sich mit der Nordverlängerung der Bundesautobahn BAB 14 die wirtschaftliche Basis durch Neuansiedlungen in der Gemarkung Osterburg verbessert und sich dies positiv auf die Einwohnerentwicklung und die Wirtschaftskraft auswirken kann.

Das **ISEK 2030** schreibt das ausschließlich auf die Ortschaft Stadt Osterburg bezogene integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) aus dem Jahr 2002 fort. Die seinerzeit entwickelten Leitlinien waren Grundlage für die Aufnahme von zwei Stadtgebieten mit besonderer Priorität in das Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau Ost“:

-  Sanierungs- und Fördergebiet „Altstadt“
-  Fördergebiet „Golle und Altneubaugebiet“

In beiden Stadtgebieten wurden in den vergangenen Jahren mit Bau- und Ordnungsmaßnahmen Verbesserungen erreicht und zusätzlich mit dem Abbruch und Rückbau von Wohnungen im Gebiet „Golle“ der strukturelle Leerstand in der Gesamtstadt vermindert.

Als ein Ergebnis des **ISEK 2030** wird die

-  „Südliche Altstadt“

ebenfalls als Stadtgebiet mit besonderer Priorität ausgewiesen und die Einbeziehung in die Städtebauförderung beantragt.

Im **ISEK 2030** werden darüber hinaus ausgehend von der Bestandserfassung und -bewertung Vorhaben benannt, die die Einheitsgemeinde stärken und den Bewohnern, den Einrichtungen und den Unternehmen nutzen werden:

-  die Verbesserung der Wohn-, Arbeits- und Lebensbedingungen,
-  die Verbesserung der Rahmenbedingungen für die Wirtschaft und Landwirtschaft,
-  der weitere Ausbau der Verkehrsinfrastruktur,
-  die Verbesserung der gemeindlichen Einrichtungen, der Sport- und Freizeitanlagen,
-  die Verminderung des Leerstands
-  der Umweltschutz und
-  die energetische Erneuerung.

Die Entwicklungsstrategien der Gemeinde können nur im Konsens aller Beteiligten hinsichtlich der Einschätzungen zur künftigen Entwicklung und der daraus abzuleitenden Maßnahmen und im Kontext mit dem Umfeld formuliert werden. Insofern wurden Ziele des Landesentwicklungsplans (LEP 2010 LSA), des regionalen Entwicklungsplans „Altmark“ und der Kreisentwicklungskonzeption des Landkreises Stendal berücksichtigt, soweit sie für die mit diesem Konzept beabsichtigten Vorhaben von Bedeutung sind.

Im Ergebnis spiegelt das **ISEK 2030** die engagierten und ehrgeizigen Ziele der Einheitsgemeinde Hansestadt Osterburg wieder. Es soll ein praktikables, auf einen Zeithorizont von etwa 15 Jahren angelegtes Planungsinstrument sein, dessen Umsetzung großes Engagement aller Beteiligten und die finanzielle Unterstützung des Bundes und des Landes im Rahmen unterschiedlichster Programme erfordern wird.

-  Die Vorhaben umfassen inhaltlich und finanziell einen weiten Rahmen. Sie tragen alle zur Entwicklung der Einheitsgemeinde bei und entsprechen den Zielen des Bundes und des Landes zur Entwicklung des ländlichen Raumes.
-  An dieser Entwicklung sollen alle Ortsteile der Hansestadt teilhaben.

Mittelfristig kann die Gemeinde jährlich ca. 0,5 Mio. € Eigenmittel in die Gemeindeentwicklung investieren.

1.2. Methodik

Das **ISEK 2030** wurde fachlich vom Bauamt unter Einbeziehung eines externen Planungsbüros erarbeitet. Von einer Arbeitsgruppe, bestehend aus dem Bürgermeister, den Geschäftsführern der Wohnungsunternehmen und den Leiterinnen / Leitern der Fachämter der Stadtverwaltung sowie Fachleuten (z.B. für die energetische Erneuerung) oder Beteiligten für Einzelthemen (z.B. Sanierungsträger BIG-Städtebau, Stadtwerke Osterburg) wurde die Konzepterarbeitung begleitet und gesteuert.

Angaben der Stadtverwaltung lieferten die Basis für die Bestandserfassung und -bewertung. Parallel wurden alle Wohngebäude und Straßen hinsichtlich des Sanierungs- bzw. Ausbaustandards sowie die Gesamtsituation in jedem Ortsteil Ort für Ort erfasst.

Ausgangspunkt für die Erarbeitung des **ISEK 2030** waren die Formulierung eines Leitbildes und von Handlungsfeldern für die Gemeindeentwicklung. Im Ergebnis mehrerer Beratungen und Erörterungen wurden die zentralen Aussagen der künftigen Entwicklung herausgearbeitet, in Arbeitsschritten präzisiert und mit konkreten Maßnahmen untersetzt.

Im weiteren Verfahren standen die Zwischenergebnisse und erste Projektskizzen im Mittelpunkt von öffentlichen Sitzungen der Ortschaftsräte und des Stadtrates. In den Diskussionen vorgebrachte Anregungen und Hinweise ergänzten die Ideen.

Ohne die Zuarbeit aus den Ortschaften wäre es unmöglich gewesen, die teilweise sehr speziellen Projektideen zusammenzutragen und damit maßgeschneiderte Lösungen für jede Ortschaft und jeden Ortsteil unter Berücksichtigung der gemeindlichen Entwicklungsziele zu erreichen.

In Einzelgesprächen mit Anwohnern während der Bestandserfassung wurde die Zielsetzung des Konzeptes erläutert. Von den Anwohnern vorgebrachte Hinweise, Anregungen und auch Kritiken an bestehenden Missständen, konnten direkt in die Erarbeitung des Konzeptes einfließen.

Die präzisierten Projekte wurden nochmals in der bereits genannten Arbeitsgruppe erörtert. Die ersten Kostenschätzungen zeigten, dass die Hansestadt allein nicht in der Lage sein wird, die engagierten und ehrgeizigen Zielsetzungen der gemeindlichen Entwicklung umzusetzen, sondern dazu weiter in Förderprogramme eingebunden werden muss.

Entsprechend der Beratungsfolge wurde der Beschlussvorschlag in den zuständigen Ausschüsse beraten, bevor der Stadtrat das **ISEK 2030** der Einheitsgemeinde Stadt Osterburg am 15.06.2017 beschlossen hat.

Aktuelle Entwicklungen erforderten es bereits 2017, weitere Vorhaben in das **ISEK 2030** einzubinden. Der entsprechende Beschlussvorschlag wurde vom Stadtrat am 09.11.2017 beschlossen.

In Vorbereitung der Programmanmeldung 2018 der Städtebauförderung zum 30.11.2017 erfolgten Abstimmungen mit dem Fördermittelgeber.

Das **ISEK 2030** wurde zum Jahresanfang 2018 fertiggestellt.

Allen Beteiligten, Ideen- und Hinweisgebern aber auch den kritischen Stimmen wird für die konstruktive Zusammenarbeit gedankt.

1.3. Beschluss

Am 15.06.2017 hat der Stadtrat

- die thematische Bestandsanalyse, die ausgewiesenen Stärken, Schwächen und Prognosen sowie die Leitlinien, Ziele und Handlungsfelder für die Einheitsgemeinde insgesamt und für die einzelnen Ortsteile gebilligt
- das integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) beschlossen mit den Zielsetzungen und Vorhaben:
 - Weiterführung und Abschluß der städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme „Altstadt“ des Ortsteiles Stadt Osterburg mit den genannten Vorhaben;
 - Weiterführung der Stadtumbaumaßnahmen in den bereits bestehenden Stadtumbaugebieten „Golle / Altneubaugebiet“ sowie „Altstadt“ des Ortsteiles Stadt Osterburg mit den genannten Vorhaben;
 - Festlegung des Gebiets „Südliche Altstadt“ des Ortsteiles Stadt Osterburg als Fördergebiet für Stadtumbaumaßnahmen mit den genannten Vorhaben;
 - Umsetzung der genannten Vorhaben in allen Ortschaften und Ortsteilen im Rahmen der Entwicklung des ländlichen Raumes,
 - Fortführung und Anwendung der in den Dorferneuerungs- bzw. Dorfentwicklungsplanungen der einzelnen Ortsteile formulierten Ziele für die äußere Gestaltung für Gebäude und bauliche Anlagen.

1.4. Rechtswirkungen

Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept - **ISEK** - ist eine sonstige städtebauliche Planung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) und findet seine Rechtsgrundlage in § 171 b BauGB.

Damit zählt das **ISEK** zu den informellen Planungen.

Es dokumentiert Entwicklungsvorstellungen, präzisiert Zielsetzungen und nennt konkrete Maßnahmen. Es löst jedoch keine unmittelbaren und rechtlichen Wirkungen aus.

Das Konzept ist keine Rechtsnorm, Dritte können aus diesem Konzept keine eigenen Rechte ableiten.

Die Handlungsfähigkeit von Eigentümern und Mietern wird nicht eingeschränkt.

In diesem Konzept sind gleichwohl Zielsetzungen und Angebote formuliert, auf deren Grundlage und mit Bezug auf dieses Konzept Eigentümer Anträge auf Förderung bei den Fördermittelgebern im Rahmen unterschiedlicher Förderprogramme stellen können, aber ohne Rechtsanspruch auf Bewilligung von Fördermitteln.

Das **ISEK** ist damit ein wesentliches Bindeglied zwischen Antragsteller und Fördermittelgeber.

2. Leitbild

Die Hansestadt Osterburg wird sich als attraktiver Standort in einer Naturlandschaft zwischen Metropolen weiter profilieren.

„Wir leben Land!“

Das heisst nicht hinterm Mond, sondern auf der Sonnenseite!

Osterburg *plus* „Sieben auf einen Streich“.

-  Der „funktionierende“ ländliche Raum ist eine lebenswerte Alternative zum Ballungsraum.
-  Die vorschulische Betreuung ist wohnortnah gesichert und die schulische Bildung ist bis zum Abitur möglich.
-  Die Versorgungs- und Betreuungsangebote für Familien sowie für ältere, kranke und behinderte Mitbürgerinnen und Mitbürger sind auf allen Ebenen vorhanden.
-  Die ärztliche Grundversorgung und die Angebote der öffentlichen Daseinsvorsorge sind gesichert.
-  Günstige Mieten und Baulandpreise sowie ein differenziertes Wohnungs- und Grundstücksangebot bieten Chancen auf Einwohnerzuzug und Eigentumsbildung.
-  Die BAB A14 verbessert die Anbindung an die Metropolregionen und in Verbindung mit dem „schnellen“ Internet steigen die Chancen für Gewerbeansiedlungen und neue Arbeitsplatzangebote.
-  Das Miteinander, das „sich kennen“, das Leben in überschaubaren Strukturen sind als zunehmend anerkannte und wichtige Werte vorhanden.

Es ist Ziel der Gemeindeentwicklung:

-  den Bevölkerungsrückgang zu stoppen,
-  die Hansestadt als Gesamtheit nachhaltig und effizient zu entwickeln,
-  die Stadt und die Dörfer in ihrer jeweiligen Ausprägung zu erhalten und zu stärken,
-  alle Sozialschichten, Altersgruppen und ausländischen Mitbewohner in den Entwicklungsprozess einzubeziehen, zur aktiven Mitarbeit aufzufordern und diesen Prozess transparent und nachvollziehbar zu gestalten.

Das **ISEK 2030** der Einheitsgemeinde Hansestadt Osterburg weist die folgenden Handlungsfelder unter der Dachmarke „*Wir leben Land!*“ als die zentralen Punkte der gemeindlichen Entwicklung aus:



Bevölkerungsentwicklung

Die Voraussetzungen für Einwohnerzuzug ständig zu verbessern hat oberste Priorität. Dieses Ziel ist als Grundlage jeder Entscheidung auf jeder Ebene vorgegeben (Stadt- und Ortschaftsräte, Fachämter, Planung, Marketing, Flächenmanagement) und Maßstab für die Vorhaben dieses Konzeptes.



Verkehrsinfrastruktur

Die Erneuerung der Verkehrsinfrastruktur hat Priorität und wird fortgesetzt mit dem Ausbau von Straßen, Geh- und Radwegen, der Straßenbeleuchtung und der Oberflächenentwässerung.

Dies wird die Erreichbarkeit aller Ortsteile verbessern für alle Nutzergruppen in den Bereichen ÖPNV, Individualverkehr, Radverkehr und fußläufiger Verkehr.

Der ÖPNV dient der Entwicklung des ländlichen Raumes. Die Angebote sind auszubauen und an die sich verändernden Anforderungen einer älter werdenden Gesellschaft anzupassen.



Öffentliche Daseinsvorsorge

Eine gesicherte öffentliche Daseinsvorsorge ist Grundlage der Gemeindeentwicklung. Die Angebote und Einrichtungen werden erhalten und verbessert für alle Benutzer- und Altersgruppen.

Bildung und Betreuung sind die Handlungsschwerpunkte.

Defizite bei Einrichtungen der öffentlichen Daseinsvorsorge zwischen den Ortsteilen werden abgebaut. Die „Erweiterung in der Fläche“ ist mit kleinteiligen Strukturen in mehreren Ortsteilen beabsichtigt.

Das Angebot der medizinischen Versorgung ist zu erhalten und soll entsprechend den Anforderungen zielgerichtet ausgebaut werden.

Die Grundversorgung im Bereich des Handels- und Dienstleistungssektors ist in der Stadt Osterburg zu erhalten und in den Dörfern mit mobilen Angeboten zu verbessern.



Wirtschaft und Landwirtschaft

Landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebe, Dienstleister und die in sonstiger Art und Weise tätigen Unternehmen werden unterstützt bei der Schaffung von Arbeitsplätzen, insbesondere bei nachhaltigen, umweltgerechten und ressourcenschonenden Vorhaben.

Zur Stärkung der Einheitsgemeinde sind Flurneuordnungsverfahren durchzuführen, bestehende gewerblich und landwirtschaftlich genutzte Flächen zu optimieren hinsichtlich Anbindung und Auslastung.

Im Zusammenhang mit der künftigen BAB A14 sind neue Gewerbeflächen in der Gemarkung zu erschließen.

 **Umweltschutz**

Maßnahmen des Brand- und Katastrophenschutzes, zur Erhaltung und Pflege von Natur und Landschaft sowie zur Gestaltung der Energiewende für eine energieautarke Kommune sind feste Bestandteile der Gemeindeentwicklung.

Die Strukturen der Freiwilligen Feuerwehren vor Ort sind zu sichern und zu optimieren.

 **Baustruktur und Bausubstanz**

Der Gebäudebestand soll weiter nachhaltig und energetisch erneuert werden. Dabei sind die typischen Ortsbilder und Gestaltungstraditionen zu erhalten.

Leerstände sollen abgebaut werden durch Sanierung, Rückbau oder Abbruch.

Das Wohnungsangebot ist mit einem künftigen Anforderungen entsprechenden Umbau des Mietwohnungsbestandes insbesondere im Bereich „Golle und Altneubaugebiet“ zu verbessern.

Standorte für Eigenheime sind in den OT Osterburg, Flessau und Rossau zu erschließen sowie in allen Ortsteilen im Zuge der Innenentwicklung oder als Baulückenschließungen möglich.

Die Eigentumsquote sowie die Anteile barrierearmer und barrierefreier Wohnungen sind zu erhöhen.

Förderschwerpunkte sind in allen Dörfern die Ortskerne und in der Stadt Osterburg die Fördergebiete im Rahmen städtebaulicher Gesamtmaßnahmen „Altstadt“, „Golle und Altneubaugebiet“ sowie „Südliche Altstadt“.

 **Sport, Freizeit und Tourismus**

Das Vereinswesen vor Ort ist zu stärken.

Die Sportstätten und die dazugehörenden Gebäude und Anlagen sind für alle Altersgruppen zu erhalten, auszubauen und den Bedürfnissen einer älter werdenden Bevölkerung anzupassen.

Ein Marketing- und Tourismuskonzept unter der Dachmarke „*Wir leben Land!*“ unter Einbeziehung aller Ortsteile der Hansestadt wird als notwendig erachtet.

Für diese gemeinsame Strategie sollen der Wassertourismus entlang der Biese, das Radwegenetz, die Kultur- und Freizeiteinrichtungen, die Bestandteile der Landesinitiative „Gartenträume“ und die in den Ortsteilen befindlichen Angebote, die Gutshäuser, Schlösser und Parkanlagen gesichert, erneuert und erweitert werden.

Der (über-)regionale Bekanntheitsgrad und die Wirksamkeit sollen durch Kooperationen, Netzwerke und die Teilnahme an Initiativen und Projekten des Landkreises und des Landes erhöht werden.

3 Die Einheitsgemeinde Hansestadt Osterburg (Altmark)

3.1. Lage im Raum und Struktur

Die Einheitsgemeinde Hansestadt Osterburg (Altmark) liegt Landkreis Stendal des Bundeslandes Sachsen-Anhalt, nördlich der Kreisstadt Stendal im Landschaftsraum der Altmark am Rand des Urstromtales der Elbe. Administratives Zentrum ist die Stadt Osterburg mit überörtlichen Versorgungsfunktionen auf den Gebieten des Handels, der Kultur, der Bildung und der Dienstleistungen für ein Einzugsgebiet von ~11.500 Menschen.



Grafik 3.1. – Struktur der Einheitsgemeinde Hansestadt Osterburg (Altmark)

Quelle: www.osterburg.de

Die Einheitsgemeinde Hansestadt Osterburg ist in Ortschaften und Ortsteile gegliedert. Zur Einheitsgemeinde gehören nachstehende 11 Ortschaften mit 31 Ortsteilen (OT):

Ortschaft	Ortsteil
Ballerstedt (2 OT)	Ballerstedt, Klein Ballerstedt
Düsedau (2 OT)	Düsedau, Calberwisch
Erxleben (2 OT)	Erxleben, Polkau
Flessau (5 OT)	Flessau, Natterheide, Rönnebeck, Storbeck, Wollenrade
Gladigau (3 OT)	Gladigau, Orpensdorf, Schmersau
Königsmark (4 OT)	Königsmark (mit Wohnplatz Packebusch), Rengerslage, Wasmerslage, Wolterslage (mit den Wohnplätzen Blankensee und Rethhausen)
Krevese (4 OT)	Dequede, Krevese, Polkern, Röthenberg
Meseberg (1 OT)	Meseberg mit den Wohnplätzen Berken, Lindenhof, Kattwinkel, Meierbusch, Ottos Hof 1 und 2 und Wenddorf
Stadt Osterburg (4 OT)	Stadt Osterburg, Dobbrun, Krumke, Zedau
Rossau (2 OT)	Rossau mit Klein Rossau, Schliecksdorf
Walsleben (2 OT)	Walsleben, Uchtenhagen

Tabelle 3.1.– Einheitsgemeinde Hansestadt Osterburg – Ortschaften und Ortsteile

Quelle: www.osterburg.de

Die Einwohnerzahl hat sich seit 1990 verringert durch Wanderungsverluste und eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung. Zum Zeitpunkt der Bearbeitung dieses Konzeptes im Jahr 2014 lebten in der Einheitsgemeinde 10.398 Einwohner.

Zum 31.12.2017 waren es 10 106 Einwohner.

Aufgrund der Kreis- und Gebietsreform 1994 verlor Osterburg den Status einer Kreisstadt. Im Landesentwicklungsplan (LEP) ist die Stadt entsprechend der Gliederung zur Regionalstruktur als Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums ausgewiesen.

Die Hansestadt Osterburg liegt direkt an der B 189 zwischen Stendal und Wittenberge. Zur Landeshauptstadt Magdeburg sind es ca. 90 km in südlicher Richtung.

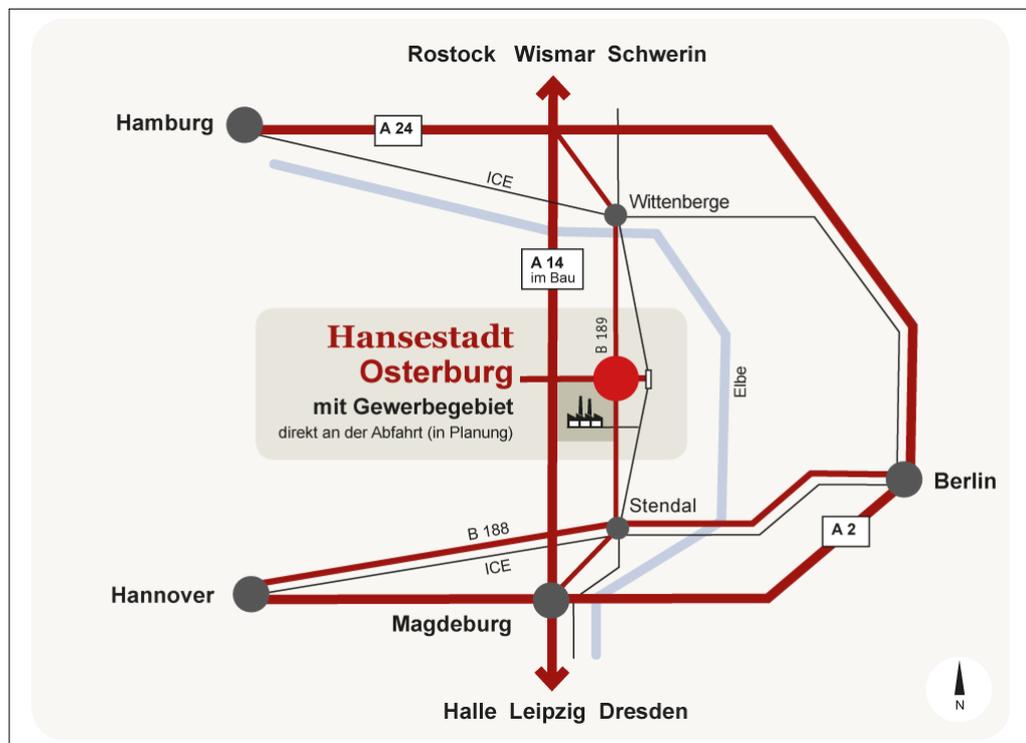
Nach Fertigstellung der BAB A 14 Magdeburg - Schwerin - Wismar und der Lage an der internationalen Verkehrsachse Prag-Dresden-Leipzig-Magdeburg-Wismar/Rostock werden sich die Rahmenbedingungen der gemeindlichen Entwicklung verändern. Die in diesem Konzept formulierten Zielsetzungen und Vorhaben gehen von einer durchgehenden Autobahnverbindung ab ca. 2022 aus.

Über die Strecke Magdeburg-Stendal-Wittenberge ist die Stadt an das Schienennetz der Deutschen Bahn AG angebunden.

Die zentrale Bushaltestelle wurde im unmittelbaren Bahnhofsumfeld neu errichtet. Das Fahrgastaufkommen resultiert aus dem Überland- und Schulbusverkehr. Ein separater Stadtbusverkehr existiert nicht.

Die Biese ist nicht schiffbar. Hafenanlagen bestehen dementsprechend nicht.

Zum Verkehrslandeplatz Stendal-Borstel (Flughafen) und zum Elbe-Hafen Wittenberge betragen die Entfernungen ca. 20 bzw. ca. 25 km.



Grafik 3.2. – Verkehrsanbindung der Hansestadt Osterburg

Quelle: www.osterburg.de

Von den Einrichtungen der öffentlichen Daseinsvorsorge, der Freizeit und des Tourismus sind besonders hervorzuheben die Kreisbibliothek, das Heimatmuseum, die Musikschule sowie die Tatsache, dass die Stadt über alle Schulformen und eine Landessportschule verfügt. Daneben gibt es Alleinstellungsmerkmale wie das Flussschwimmbad an der Biese, die Feldsteinkirchen in allen Ortsteilen, den Park und das Schloss Krumke - einer der 40 Parks des Projektes "Gartenträume - Historische Parks in Sachsen-Anhalt" sowie den Radwanderrundkurs „Altmark“ und das Waldwandergebiet.

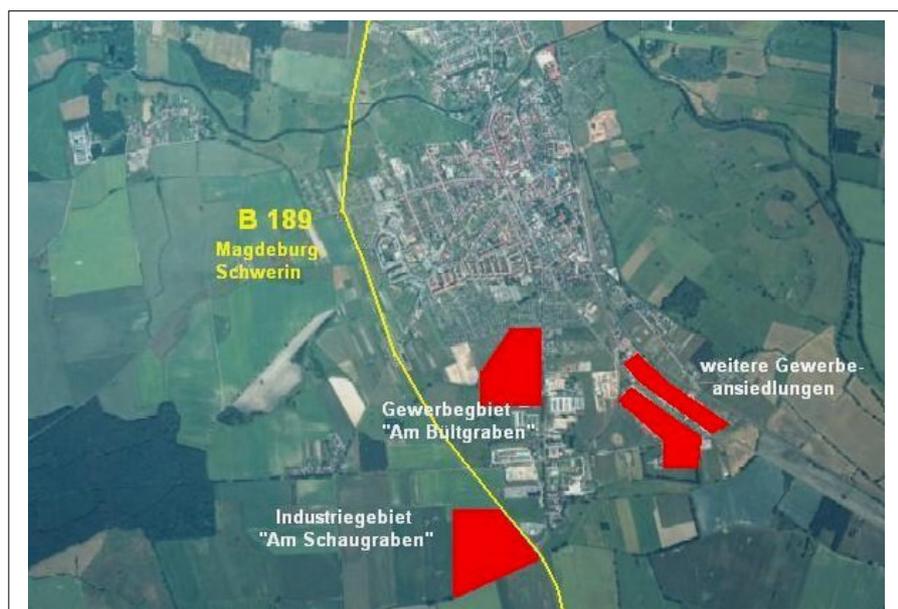
3.2. Wirtschaftliche und landwirtschaftliche Situation

Die Landwirtschaft und die Verarbeitung landwirtschaftlicher Produkte haben in der gesamten Region seit Jahrhunderten eine prägende Bedeutung für die Landschaft, die städtischen und die dörflichen Strukturen. In der Einheitsgemeinde werden ca. 12.000 ha landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftet und Betriebe der Tierhaltung bestehen in mehreren Ortschaften.

Das wirtschaftliche Geschehen der Einheitsgemeinde wird zu ca. 50% vom Baugewerbe, Handel und Handwerk bestimmt. Damit kann Osterburg seine Aufgabe als regionales Versorgungszentrum für den Norden des Landkreises Stendal bisher in vollem Umfang erfüllen.

Im Süden der Stadt Osterburg befinden sich das Gewerbegebiet „Am Bültgraben“ mit derzeit 18 Unternehmen und das Industriegebiet „Am Schaugraben“ mit gegenwärtig 6 Unternehmen. In den unmittelbar angrenzenden und überwiegend gewerblich genutzten Stadtbereichen „Stendaler Chaussee“, „Schilddorf“ und „Krebsweg“ befinden sich weitere 19 Unternehmen, von denen insgesamt mehr als 50 ha gewerblich genutzt werden.

Kleinere und mittlere Betriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes sowie des Handwerks sind zum Teil seit Jahrzehnten in der Hansestadt ansässig. Daneben bestehen in hoher Dichte Handels- und Dienstleistungsbetriebe mit dem räumlichen Schwerpunkt in der Breiten Straße.



Grafik 3.3 – Gewerbegebiete der Hansestadt Osterburg
Quelle: www.osterburg.de

3.3. Finanzkraft der Kommune

Die Hansestadt Osterburg erhält finanzielle Zuweisungen für die Durchführung der anstehenden Aufgaben. Zu den wichtigsten Landeszuweisungen gehören u.a. der Gemeindeanteil an der Umsatzsteuer und der Einkommenssteuer sowie sogenannte allgemeine Zuweisungen, deren Gesamthöhe bezogen auf die betrachteten Jahre seit 1996 Schwankungen unterliegt. Die bisher höchsten Einnahmen konnte die Stadt 2014 mit ~ 5,1 Mio. € erzielen, der geringste Betrag waren ~2,29 Mio. € im Jahr 2004.

Durchschnittlich waren es im Zeitraum von 1996-2017 ~3,62 Mio. €. In den letzten 10 Jahren lag der Durchschnittswert bei ~4,21 Mio. € und in den letzten 5 Jahren bei ~4,66 Mio. €. Insofern ist langfristig betrachtet von einem Anstieg der Zuweisungen auszugehen.

Die deutlichste Steigerung ist beim Gemeindeanteil an der Einkommenssteuer, der deutlichste Rückgang bei den allgemeinen Zuweisungen zu verzeichnen. Der Rückgang auf „0“ bei den Ausgleichszahlungen für Steuerausfälle konnte mit der „neuen“ Auftragskostenerstattung aufgefangen werden.

Unberücksichtigt bleibt jedoch bei dieser Bewertung der Mehreinnahmen, dass die Hansestadt erhebliche Kostensteigerungen für Personal- und Sachkosten zu verzeichnen hat, die in keiner Weise abgefangen werden.

Jahr	1996	1998	2000	2002	2004	2005	2006	2007	2008
Gemeindeanteil an USt.	0	247,4	322,4	306,6	286,9	293,6	609,5	342,5	354,6
Ausgleichszahlg f. Steuerausfälle	140,1	210,2	185,2	192,6	190,7	189,3	183,2	9,4	0
Gemeindeanteil an ESt.	768,4	716,9	594,3	648,4	679,8	676,6	730,3	858,2	1.106,4
Allg. Zuweisung	2.909,5	2.123,9	1.969,8	1.801,0	1.135,7	1.197,6	1.393,7	1.558,3	1.320,1
Auftragskostenerstattung	0	0	0	0	0	0	0	0	0
gesamt	3.811,0	3.298,4	3.071,7	2.948,6	2.293,1	2.357,1	2.616,7	2.768,4	2.781,1

Jahr	2009	2010 ⁽¹⁾	2011	2012	2013	2014	2017	2016	2017*
Gemeindeanteil an USt.	326,6	358,9	397,2	344,8	356,3	363,5	376,3	362,5	449,4
Ausgleichszahlg f. Steuerausfälle	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gemeindeanteil an ESt.	920,9	1.406,5	1.552,2	1.713,3	1.904,1	2.037,7	2.061,5	2.110,5	2.237,2
Allg. Zuweisung	1.282,4	1.995,7	2.293,6	1.957,3	1.710,3	2.085,2	1.829,6	1.157,8	1.003,7
Auftragskostenerstattung	0	502,1	497,2	445,4	605,7	611,9	672,4	671,3	679,2
gesamt	2.529,9	4.263,2	4.740,2	4.460,8	4.576,4	5.108,3	4.939,8	4.302,1	4.369,5

(1) ab 2010 mit allen Ortsteilen

Tabelle 3.2. – Entwicklung der wichtigsten Landeszuweisungen 1996 – 2017 in T€
Quelle: Stadtverwaltung

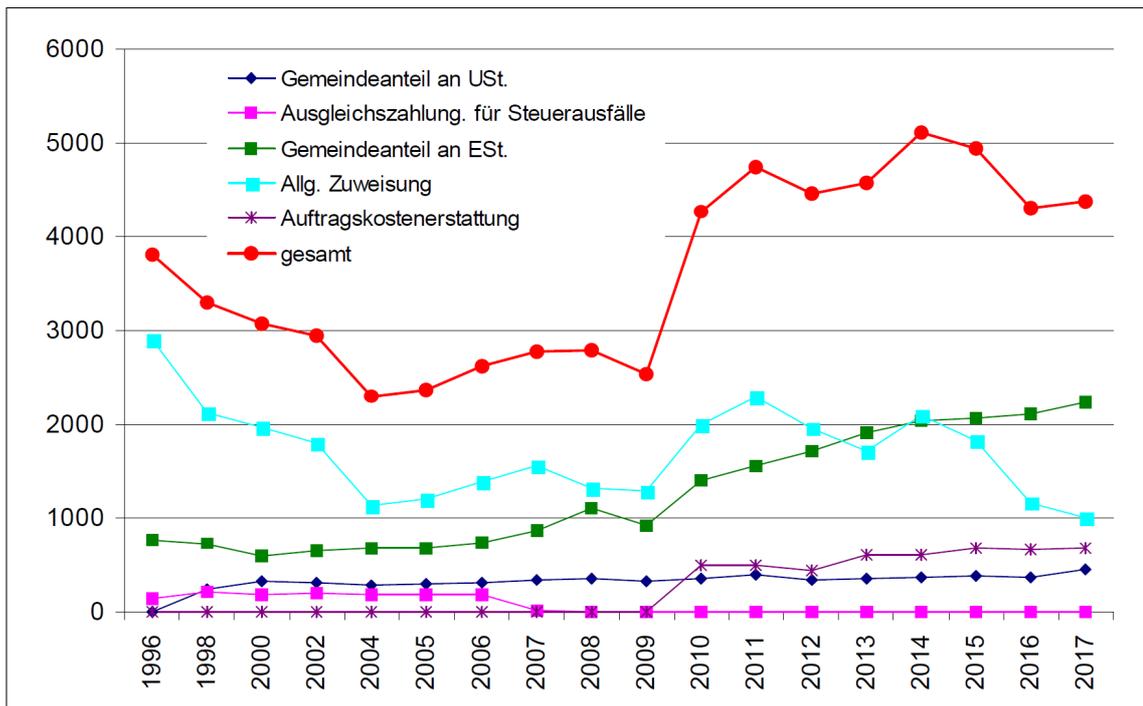


Diagramm 3.1. – Entwicklung der wichtigsten Landeszuweisungen 1996 – 2017 in T€

Neben den aus Steuern resultierenden o.g. Einnahmen erhält die Hansestadt pauschale Investitionszuweisungen und Investitionshilfen, deren Höhe im Zeitraum von 1996 – 2017 erheblichen Schwankungen unterlag. Eine kommunale Investitionspauschale gab es nur 1998.

Durchschnittlich umfassten die investiven Landeszuweisungen im Zeitraum von 1996-2017 ~464 T€. In den letzten 10 Jahren lag der Durchschnittswert bei ~457 T€ und in den letzten 5 Jahren bei ~514 T€. Insofern ist langfristig betrachtet auch bei den investiven Landeszuweisungen von einem Anstieg auszugehen.

Jahr	1996	1998	2000	2002	2004	2005	2006	2007	2008
Pausch. Investitionszuweisung	542	528,2	497,3	0	35,1	0	0	0	0
Investitionshilfe	0	199,9	199,2	291,,	383,5	347,0	326,7	353,9	341,5
Komm. Investitionspauschale	0	70,6	0	0	0	0	0	0	0
gesamt	542,0	798,7	696,5	291,0	418,6	347,0	326,7	353,9	341,5

Jahr	2009	2010 ⁽¹⁾	2011	2012	2013	2014	2017	2016	2017*
Pausch. Investitionszuweisung	353,7	400,7	380,6	528,8	513,5	499,8	515,6	514,6	526,8
Investitionshilfe	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Komm. Investitionspauschale	0	0	0	0	0	0	0	0	0
gesamt	353,7	400,7	380,6	528,8	513,5	499,8	515,6	514,6	526,8

Tabelle 3.3. – Entwicklung der investiven Landeszuweisungen 1996 – 2017 in T€

Quelle: Stadtverwaltung

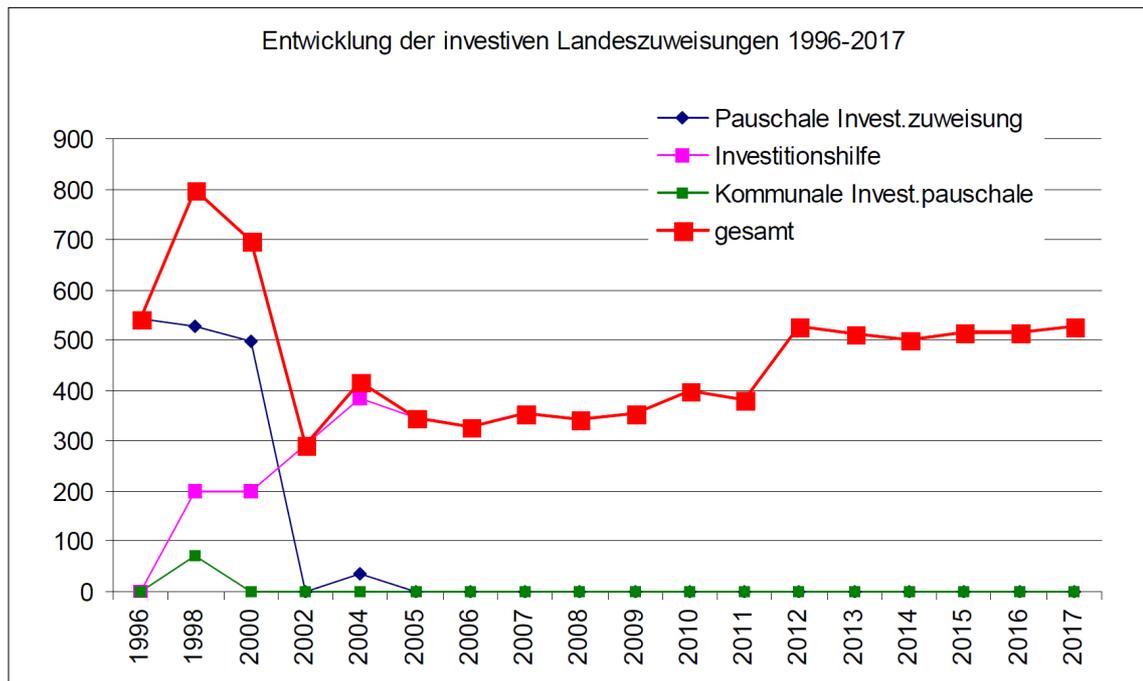


Diagramm 3.2. – Entwicklung der investiven Landeszuweisungen 1996 – 2017 in T€

Die Stadt verfügte während des Zeitraums von 1996-2017 über Rücklagen von durchschnittlich ~2,31 Mio. €. Lediglich zum Jahresende 2009 waren keine Rücklagen vorhanden. Nach Gründung der Einheitsgemeinde wurden ab 2010 wieder Rücklagen gebildet. Die meisten Rücklagen bestanden im Jahr 2000 in Folge der Ausgleichszahlungen für den Kreisstadtverlust. In den letzten 10 Jahren lag der Durchschnittswert der Rücklagen bei ~1,72 Mio. € und in den letzten 5 Jahren bei ~2,47 Mio. €.

Jahr	1996	1998	2000	2002	2004	2005	2006	2007	2008
allgemeine Rücklage	2.052,2	3.768,6	5.552,6	34,0	10,0	681,1	1.386,6	2.330,0	1.201,8
Rücklage Kreisstadtverlust	0	0	3.252,0	2.764,6	1.229,9	417,7	417,7	417,7	417,7
Ergebnisrücklage (Doppik)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
gesamt	2.052,2	3.768,6	8.804,6	2.798,6	1.239,9	1.098,8	1.804,3	2.747,7	1.619,5

Jahr	2009	2010 ⁽¹⁾	2011	2012	2013	2014	2017	2016	2017*
allgemeine Rücklage	0	151,4	1.413,1	1.656,7	0	0	0	0	0
Rücklage Kreisstadtverlust	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ergebnisrücklage (Doppik)	0	0	0	0	662,0	1.753,0	3.212,0	3.276,0	3.476,0
gesamt	0	151,4	1.413,1	1.656,7	662,0	1.753,0	3.212,0	3.276,0	3.476,0

* voraussichtlicher Stand 31.12.2017 in T€

Tabelle 3.4. – Entwicklung der Rücklage 1996 – 2017 in T€
Quelle: Stadtverwaltung

Hinweis zur Rücklage: Bis 2012 handelt es sich um eine kamerale Rücklage, die in etwa den frei verfügbaren liquiden Mitteln der Gemeinde entsprach. Ab 2013 - mit Einführung der Doppischen Haushaltsführung - handelt es sich um die bilanzielle Rücklage. Diese kann bis zum letzten vorliegenden Jahresabschluss konkret dargestellt werden. Für 2017 wurde der Betrag vorausgeschätzt.

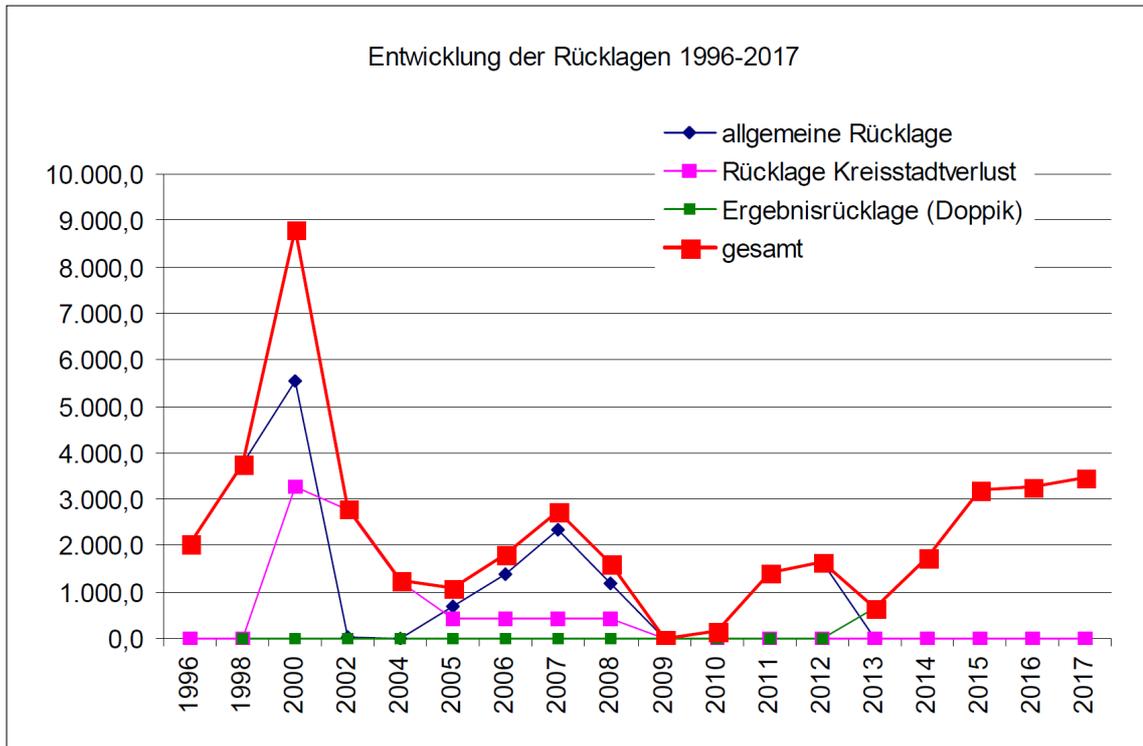


Diagramm 3.3. – Entwicklung der Rücklagen 1996 – 2017 in T€

1999 betragen die Schulden der Stadt Osterburg 4.551.240,10 Euro und werden zum Jahresende 2017 voraussichtlich 1.774.700,00 Euro betragen.

Die Nettoverschuldung je Einwohner hatte am 31.12.2016 einen Betrag von 200,22 Euro.

3.4. Finanzierung der beabsichtigten Maßnahmen

Es wird eingeschätzt, dass die im **ISEK 2030** zusammengefassten Investitionen im Zeitraum der nächsten 15 Jahre durchaus umgesetzt werden können, sofern Fördermittel aus verschiedenen Programmen zur Verfügung stehen, wie z.B. Städtebauförderung, Dorferneuerung und Entwicklung des ländlichen Raumes, GVFG, Leader, KfW.

Die anteilige Finanzierung der im **ISEK 2030** innerhalb der Städtebauförderungsprogramme ausgewiesenen Vorhaben ist im Zuge der mittelfristigen kommunalen Finanzplanung bis 2022 gesichert.

Die Kosten- und Finanzierungsübersichten sind diesem Konzept als Anlagen beigelegt.

3.5. Geschichtliche Entwicklung der Ortsteile

Ballerstedt



Ballerstedt wurde erstmals 1238 urkundlich erwähnt. In der Umgebung des Ortes gibt es drei altheidnische Fundstätten, auf dem so genannten Hundsrücken, auf den Hasenäckern, auf dem so genannten Krummenschlag.

Die Kirche - ein vierteiliger, aus behauenen und gleichmäßig gelagerten Feldsteinen entstandener romanischer Feldsteinbau - wurde im 12. Jahrhundert errichtet und hat um 1720 eine spätbarocke Ausstattung erhalten.

Die Sicherungspfeiler des Turmes sind aus dem 18. Jahrhundert. Das Glockengeschoss hat spitzbogige Nischen mit gekuppelten Schallöffnungen aus Granit und in den Schmalseiten Lichtschlitze. An der Südseite der Kirche belegen zwei Portale und ein spätromanisches Stufenportal das handwerkliche Können der Steinmetze.

Während der französischen Herrschaft durch Napoleon gehörte auch Ballerstedt zum Königreich Westfalen und nach der Völkerschlacht bei Leipzig zu Preußen.

Ein bedeutender Einschnitt für die Ballerstedter war die Anfang des 19. Jahrhunderts durchgeführte Separation (Flurbereinigung). Die gesamte Feldmark wurde vermessen und von bestellten Kreisgutachtern gütemäßig bewertet, die Äcker in zehn Klassen eingeschätzt. Die Ergebnisse dieser "Flurbereinigung" stellten die landwirtschaftlichen Besitzverhältnisse bis 1945 dar. Bis zum Ende des Zweiten Weltkrieges war Ballerstedt ein ausgeprägtes Bauerndorf. Um 1840 führte der Bauer Schulze-Lupitz erste Anbauversuche mit der Lupine zur Verbesserung der Bodenfruchtbarkeit durch und machte sie über die Grenzen der Altmark bekannt. Die 1908 eingeweihte Kleinbahn Stendal - Arendsee brachte für Ballerstedt mit den Zuckerrübentransporten nach Goldbeck den wirtschaftlichen Aufschwung.

Die Freiwillige Feuerwehr gründete sich im Jahre 1895. Vier Jahre später erhielt das Dorf einen Feuerlöschbrunnen.

Calberwisch



Die Gemeinde war einst ein Rittergut und entwickelte sich zum Reihendorf. Der Name, 1440 "caluerwisch" und 1485 "kalverwisch" genannt, ist deutsch. Das Dorf legte Graf Werner III. mit Hilfe sächsischer Kolonisten an. Die Familie deren von Calberwisch erscheint bereits 1271 und 1290 in den Akten. Das Schloss im Neurenaissance Stil ist von kunstgeschichtlicher Bedeutung und steht unter Denkmalschutz.

Vor Jahren noch im tiefsten Dornröschenschlaf wurde der aus dem Jahre 1875 stammende Gropius-Bau derer von Jagow liebevoll restauriert und zu einem Restaurant mit Gästezimmern ausgebaut. Der anliegende Wildpark lädt zu einem Spaziergang ein.

Die romanische Kirche, eine dreiteilige Feldsteinkirche mit geradem geschlossenem Chor, soll 1164 bzw. 1169 vom Grafen Heinrich von Osterburg erbaut worden sein. Eine teilweise Erneuerung der Außenwände fand in der Gotik statt; weitere Veränderungen folgten. Auf dem Altar ist ein restauriertes Kruzifix aus der Zeit um 1400 zu sehen. 1995 wurde das Schloss mit anliegendem Wildpark stilvoll restauriert.

Dequede



Von "dechwede", "dkwede" bis Dequede entwickelte sich die Ortsbezeichnung. Der Name kommt aus dem Deutschen und bedeutet Teichquelle oder Quellsumpf. Als kleines Dörfchen ist die Gemeinde doch weithin bekannt. Vor dem Ortsschild befindet sich der zweite in Deutschland erbaute Fernsehturm! Im Jahre 1956 wurde der Grundstein gelegt und 1959 kam es zur Fertigstellung. Er ist mit seinen 180 Metern ein stattliches Bauwerk.

Eine Nebenkirche von Krevese schmückt das Ortsbild. Ursprünglich war sie eine zweiteilige Feldsteinkirche. Die Kirche ist ein Romanik-Monument und wurde etwa Ende des 12. Jahrhunderts errichtet. Die Struktur romanischer Backsteinarchitektur kommt an diesem Bauwerk gut zum Ausdruck.

Schiff und Chor baute man im 18. Jahrhundert auf eine einheitliche Breite um. Aus dieser Zeit ist auch der aufgesetzte Fachwerkturm. Zwei alte rundbogige Fenster auf der Ost- und Westseite sind vermauert, die übrigen Fenster erweitert und mit Putzblenden gerahmt worden. Der Eingang der Kirche liegt jetzt auf der Südseite. Gestühl, Westempore und Orgel sind vom Ende des 19. Jahrhunderts.

Dobbrun



Der Name ist slawisch ("dobr") und bedeutet fruchtbar. 1305 wird ein Ritter Zabel von Dobbrun genannt, der Hofschenk des Markgrafen Hermann war. 1658 verkauften derer von Bismarck Einkünfte an den General von Kannenberg. Die Familien derer von Bismarck-Crevese und derer von Rohr besaßen je einen Hof. In Dobbrun lebte um 1800 Heinrich Christoph Steinhart, Verfasser einer zweibändigen "Chronik der Altmark".

Anstelle einer heidnischen Opferstätte entstand um 1140 die vierteilige Feldsteinkirche. Der alte Feldsteinturm ist oberhalb der Schiffmauern in Backsteinen erneuert worden. Das Mauerwerk des Erdgeschosses verfügt über eine Stärke von zwei Metern. Die beiden Schlitzfenster auf der Nord- und Südseite sind schießschartenförmig. Bis auf das Apsisfenster sind im 19. Jahrhundert alle Öffnungen verändert worden. Zur gleichen Zeit legte man das Südportal an, und das rundbogige Nordportal wurde vermauert. Das Gotteshaus birgt einen hölzernen säulenflankierten Kanzelaltar mit seitlichen Durchgängen aus dem Jahre 1768.

Düsedau



"Dusdowe" stammt aus dem wendischen. 1238 erstmals erwähnt, überließ Siegfried von Osterburg Düsedau dem Abt Gerhard von Werden und Helmstedt. Johann von Schulenburg, das Stendaler Domstift sowie die Universität zu Frankfurt waren Eigentümer der Besitzung Düsedau.

Die spätromanische Feldsteinkirche wurde seitwärts auf einem künstlich aufgeschütteten Hügel erbaut.

Die Kirche ist vermutlich im 12. Jahrhundert errichtet worden. 1687 erfolgte der Bau des Dachreites. 1740 werden mehrere Bauarbeiten (Empore) erwähnt. 1869 fand eine umfangreiche Instandsetzung mit Umbauarbeiten statt. Nach diesem radikalen Umbau, ist von der vierteiligen Kirche, nur ein Ansatz des alten Schiffes erhalten. Kleinere Ausbesserungen wurden 1914 vorgenommen.

Der Zugang zur Kirche führt durch ein Portal in Art eines Festungstores. Der gedrungene und nicht sehr hohe Westquerturm, dessen Feldsteinmauerwerk geschichtet ist, bietet zusammen mit dem spätgotischen Friedhofstor ein eindrucksvolles Bild. Die romanische Martinskirche steht auf der höchsten Erhebung des ehemaligen Rundlings, angeblich auf einer heidnischen Kultstätte.

Düsedau liegt am Rande der Wische und so laden seine Wiesen und Wege zum Radeln und Reiten ein.

Erxleben



Erxleben wurde 1238 erstmals erwähnt. Die vierteilige Feldsteinkirche entstand um 1150, besticht durch ihren breiten Turm, hohe Schiffe, dem etwas niedrigen Altarhaus sowie der dreiseitigen Apsis. Das Mauerwerk ist stellenweise 2 Meter dick und an den Ecken, vor allem am Turm, befinden sich große einbindende Quader. In der Gotik erfolgte der Umbau der Apsis. Am erhaltenen ursprünglichen Ansatz entdeckte man Reste romanischer Wandmalerei.

Der aus kleineren, unregelmäßig verarbeiteten Feldsteinen bestehende Turm ist ein Wehrbau von auffällender Höhe. Die Schallfenster sind spitzbogig und aus Backstein errichtet. Eine Besonderheit stellt das tonnengewölbte Erdgeschoß dar. In den nachfolgenden Jahren entstand auf der Westseite ein spitzbogiger Eingang. Turm und Chor haben zwei Meter dicke Mauern. Zwei Rundbogenfenster sind erhalten, die anderen sind bei Wiederherstellungsarbeiten von 1713 bis 1741 barock verändert worden. Auch die Kanzel stammt aus dieser Zeit. Der Taufengel wurde in der Zeit von 1713 bis 1741 angefertigt. Diesen Engel hat man 1998 restauriert. Die Bronzeglocke aus der Zeit um 1500 bekam das Glockenmuseum in Apolda.

Heute ertönt aus demselben Turm eine Glocke aus der Gemeinde Niedergörne. Die Kirche in Niedergörne bei Arneburg wurde im Zuge des Baus eines Kernkraftwerkes abgerissen. Eine weitere, kleine Stahlglocke ist von 1917.

Die Gemeinde wird von der B 189 durchquert. Das Ortsbild ist vorwiegend durch die Landwirtschaft geprägt. Unternehmen aus der Baubranche, des Handwerks und der Gastronomie haben hier eine Ansiedlung gefunden.

Erleben hat ein durch den Landkreis Stendal betriebenes Therapeutisches Zentrum, dem eine Schule für geistig Behinderte angegliedert ist.

Das dörfliche Leben wird vom "Frauenchor", vom "Sportverein" und den "Freiwilligen Feuerwehren" Erleben und Polkau bestimmt.

Flessau



Der Orts- und Familienname Flessau ist slawischer Herkunft.

Die älteste überlieferte Erwähnung des Ortes ist die Weihung der Kirche vom Jahre 1230. Bodenfunde belegen eine ältere Siedlung aus dem im 8. oder 9. Jahrhundert. Im 14. Jahrhundert tritt in die Altmark ein Geschlecht " von Flessau" auf, erlischt aber schon wieder in der ersten Hälfte des 16. Jahrhunderts.

Die Herren "von Flessau" hatten Besitz in Rengerslage. Auf Grund dieser Urkunde kann angenommen werden, dass der Ort mit seinen Bewohnern in dieser Zeit dem Bistum Havelberg Frondienste zu leisten und Abgaben zu zahlen hatte.

1718 waren von allen fünf auf dem Lande zugelassenen Berufen Handwerker in Flessau ansässig und tätig: ein Schmied, zwei Schneider, sechs Garnweber, zwei Rademacher, ein Zimmermann.

Um 1800 gab es in Flessau: fünf Bauern, sieben Mittelbauern, siebzehn Kossaten, ein Büdner (landloser Hausbesitzer), elf Einlieger (Mieter), fünf Leinweber, zwei Rademacher, ein Schmied und ein Müller, mit Windmühle. Das Dorf hatte 225 Einwohner bei achtunddreißig Feuerstellen. Von 1806 bis 1815 gehörte die Altmark durch die napoleonischen Eroberungen zum Königreich Westfalen.

Die dreiteilige Feldsteinkirche ist von einer Feldsteinmauer umgeben. Als Zugang dient ein großes rundbogiges Backsteinportal auf der West- und eine Backsteinpforte auf der Südseite. Der heutige Eingang der Kirche wurde 1866 eingemauert. Da die Kirche früher als Wehrkirche diente, befand sich der alte Eingang in zehn Metern Höhe. In der ersten Hälfte des 15. Jahrhunderts erhielt der abgesetzte gerade geschlossene Chor ein Kreuzrippengewölbe. Im Turm befinden sich Gedenktafeln zu Ehren der Gefallenen und Vermissten des Ersten und Zweiten Weltkrieges. Vor der Kirche wurde außerdem 1927 ein Kriegsdenkmal eingeweiht. Der davor auf dem Platz stehende Gedenkstein für den Freiheitskrieg von 1813 wurde in die Friedhofsmauer eingesetzt. 1883 wurde das Pfarrhaus erbaut.

Die Freiwillige Feuerwehr des Ortes wurde 1900 gegründet.

Am 14.03.1953 wurde in Flessau die LPG "Klement Gottwald" gegründet. Mit 120 ha bewirtschaftet sie siebzehn Prozent der Fläche des Ortes. Schon 1949 wurde in der Gaststätte ein Erntekindergarten eingerichtet. 1953 bauten die Flessauer in Eigeninitiative einen neuen Kindergarten, später wurde das Gebäude von der LPG Pflanzenproduktion und dann von der Gemeinde genutzt.

Ab 1969 konnten in der neu erbauten Schule ca. dreihundert Schüler in den Klassen 1 bis 10 aus den Orten Flessau, Storbeck, Wollenrade, Natterheide, Rönnebeck, Rossau und Schlieksdorf unterrichtet werden. Ab 01.09.1991 wurden die Grund- und Sekundarschule Flessau getrennt.

Gladigau



Gladigau wird 1238 zum ersten Male urkundlich erwähnt.

Die romanische Feldsteinkirche wird um 1200 erbaut worden sein. Die Kirche liegt etwas erhöht an der Straßenkreuzung Schmersau - Hagenau. Der Grundriss der Kirche ist dreiteilig, Turm, Schiff und Chor mit geradem Schluss. Die Nord- und Südmauer verlaufen schräg nach Südosten.

Vom zweiten Geschoss ab ist der Turm auffallend schmaler als das Schiff. Ein Fenster aus der Zeit der Erbauung ist an der Ostfront erhalten. 1898 wurde in die Westfront ein Eingang gebrochen und alle Kirchenschiffenster vergrößert. 1952 erfolgte eine umfassende Innenrenovierung mit der Neugestaltung der Kassettendecke, 1987 wurde die Orgel generalüberholt, 1988 nochmals der Innenraum renoviert, 1990 das Dach neu eingedeckt und schließlich 1992 die Bleifenster erneuert.

Das Dorf selbst mag in früheren Zeiten von einer Dornenhecke umgeben gewesen sein, da 1768 die beiden Hofstellen Röttger und Dunker als erste "Buttendorn", außerhalb der Dornen erwähnt werden.

Bis in die Jahre 1860-1870 eine Färberei nachgewiesen werden, in der Kattun gefärbt und mit "Blaudruck" versehen worden ist. Im Jahre 1898 erhielt Gladigau eine Molkerei. Auch waren in Gladigau zwei Mühlen vorhanden. Bis nach dem ersten Weltkrieg hatte Gladigau auch eine Zementsteinerzeugungsstätte. Große Bedeutung für das Dorf besaßen auch die im Jahre 1905 begonnene und 1908 beendete Melioration der Biese sowie die Fertigstellung der Biesebrücke 1913.

Es gibt eine Traditionsinsel, die an den damaligen Kleinbahnhof in Gladigau erinnern soll. Diese ist mit einigen typischen Gerätschaften der einstigen Kleinbahn ausgerüstet.

Die Freiwillige Feuerwehr Gladigau existiert seit 1890.

Im Sportverein „Blau-Weiß-Gladigau“ ist so mancher Gladigauer Mitglied. Das stattfindende Landsportfest ist für groß und klein schon zu einer guten Tradition geworden.

Seit 1992 gibt es in Gladigau den Schützenverein Gladigau 1992 e.V. Der Gladigauer Posaunen- und Kirchenchor und das Gladigauer Dorftheater über Gladigaus Grenzen bekannt. Seit 1986 gilt der Gladigauer Weihnachtsmarkt als Tradition

Klein Ballerstedt



Das südwestlich von der Hansestadt Osterburg (Altmark) liegende Dorf fand 1278 seine erste urkundliche Erwähnung und ist ein typisches Straßendorf. Ende 1485 nennt es sich "parva Balrestede". Das sagenumwobene Klein Ballerstedt wurde von Wenden bewohnt. Der bescheidenere Kirchenbau in Klein-Ballerstedt wurde in der ersten Hälfte des 13. Jahrhunderts errichtet.

Königsmark



Östlich der Hansestadt Osterburg (Altmark) liegt Königsmark mit seinen drei Ortsteilen. Die Gemeinde wurde im Jahre 1164 erstmals urkundlich erwähnt. Der Name ist einem berühmten Rittergeschlecht derer von Königsmark entlehnt. Heinrich von Königsmark weilte 1225 bei dem Grafen von Aschersleben in Werben. Die Backsteinkirche wurde 1164 von Graf Heinrich von Osterburg gestiftet, der sie später

in die Hände des Domstiftes Stendal übergab. Der Besitz dehnte sich im 14. und 15. Jahrhundert auch auf die Ortschaften Wolterslage, Wasmerslage, Lichterfelde, Baben, Calberwisch und Meseberg aus. Der prignitzer Zweig der Familie machte sich um das Kloster Heiligen Grabe bei Wittstock verdient. Die älteste beglaubigte Nachricht vom Bau der romanischen Backsteinkirche datiert aus dem Jahre 1164. Als Erbauer wird Graf Heinrich von Osterburg genannt, ein Neffe von Albrecht dem Bären. Von Sachverständigen wird die Kirche von Königsmark zu den bedeutendsten Baudenkmalern jener Periode gezählt.

Die Kirche ist eine dreischiffige Pfeilerbasilika ohne Querschiff mit zweifemstriger halbkreisförmiger Apsis am einschiffigen Chor und mit schwacher Ornamentierung der Außenmauern. Wahrscheinlich ist, dass nur der älteste Teil der Kirche, nämlich Apsis und Altarraum bis zum großen Triumphbogen, seine Entstehung dem Grafen Heinrich von Osterburg verdankt. Da Holländer den Backsteinbau aus ihrer Heimat ins norddeutsche Tiefland verpflanzt haben, hat man also auch in der Kirche einen Beweis für die damalige Anwesenheit holländischer Kolonisten in Königsmark. An Kirchengeräten existieren heute noch eine zinnerne Taufschale, ein Abendmahlskelch und eine Patene sowie eine Hostiendose.

Die Taufschale wird heute nicht mehr benutzt, da seit 1964 ein Taufbecken aus Sandstein in der Kirche steht. Vom Orgelchor an der Westwand führt eine schmale Treppe zur Uhr und zur Glockenkammer empor. In der Glockenkammer befindet sich heute noch eine bronzene Glocke. Mit ihren acht Schalllöchern liegt die Glockenkammer unmittelbar unter dem Turmdach.

In Königsmark befinden sich ein Jugendförderungswerk der Diakonie und eine Kindertagesstätte.

Krevese



Das aus einem slawischen Rundling entstandene Dorf wurde 956 erstmals urkundlich erwähnt. Der Ortsname könnte auf die slawischen Worte "Kreive-kriv", was soviel heißt wie krumm oder von Höhen umgebenes Tal oder auch auf "kerev, krzew" mit der Bedeutung Gestrüpp zurück gehen.

Das Benediktinerinnen-Nonnenkloster St. Marien hatte bis 1540 seinen Standort im Dorf.

Die Gründung des Klosters geht auf Werner von Veltheim, erster Graf von Osterburg und seinen Schwager Albrecht des Bären zurück. Von 1564 bis 1813 hatte die Familie derer von Bismarck einen Stammsitz in Krevese. Auf den Gründungen und Mauern des Klosters entstand 1725 das barocke Herrenhaus der Familie. Heute ist das Haus im Privatbesitz. Die Kreveser Klosterkirche war über Jahrhunderte hinweg die Grablege der Kreveser Bismarcks, auch der Stammvater der Familie, Friedrich von Bismarck, von dem auch der Reichskanzler Otto von Bismarck abstammt wurde in Krevese begraben. Ein Epitaph in der Klosterkirche erinnert an ihn.

In der ehemalige Klosterkirche St. Marien im Holze überrascht das Kircheninnere mit seiner barocken Ausstattung. Der Bau der dreischiffigen Basilika ohne Querschiff fällt in das letzte Drittel des 12. Jahrhunderts. Der Kirchenbau vereint die Kunstfertigkeit des bisher gewohnten Feldsteinbaus mit der gerade aufkommenden Backsteinbauweise. Backsteine wurden für die Umrahmung der Fenster, bei den Arkaden und im oberen Teil der Chorapsis verwendet. Der spätromanische Gründungsbau erfuhr je nach Zeitgeschmack oder Notwendigkeit bauliche Veränderungen. Der Kirchturm gehört nicht zum spätromanischen Grundbestand. Der ursprünglich freistehende, dem Westwerk vorgelagerte Glockenturm wurde abgerissen und stattdessen 1591 bis 1598 ein zweigeschossiger Fachwerkturm mit Glockenstuhl und Barockhaube direkt an die Westseite gebaut. Im Glockenstuhl des Turmes gab es ursprünglich drei Bronzeglocken, heute ist es noch eine. Sie trägt den Namen ihrer Stifter, der Patronatsfamilie Georg Achatz von Bismarck und Frau Barbara Maria Christina von Eimbeck nebst Kindern. Der Raumeindruck im Innern der Kirche ist stark beeinflusst durch die barocken Einbauten aus den Jahren 1721 bis 1746.

Im Jahre 1721 sorgte Christoph Georg von Bismarck für den Einbau einer Orgel. Dieses Juwel aus den Händen A. H. Gansen aus Salzwedel hat die Zeit fast unbeschadet überlebt. Die historische Gansen-Orgel hat sich als ein vielseitiges und auch von den Gastorganisten hochgeschätztes Werk erwiesen. Heute gilt die Gansen-Orgel als eine der bedeutendsten Dorfgorgeln Europas.

Der Kreveser Orgelsommer ist seit 1976 eine feste Institution im Musikleben der Altmark und hat im Laufe der Jahre ein festes und zum Teil auch markanteres Profil gewinnen können, durch die regelmäßige Veranstaltungszeit sowie die stärkere Ausrichtung der Programme auf stilgerechte Wiedergabe alter Orgelmusik bei hohem Qualitätsanspruch. Durch die Wende 1989 konnte ein zunehmend größerer Kreis von Gastorganisten gewonnen werden; neben namhaften deutschen Organisten unter anderem auch Spieler aus den Niederlanden und den USA.

Krumke



Dorf und Rittergut finden 1311 im Halberstädter Lehnregister erstmals ihre Erwähnung. Auf der alten Burgstelle, ursprünglich eine mittelalterliche Grenzbefestigung der Markgrafen gegen die Slawen, ließen die damaligen Besitzer, derer von Kahlden, zwischen 1854 und 1860 ein neugotisches Schloss nach englischen Vorbildern errichten. Der Schlosspark mit seinen Skulpturen und dendrologischen Seltenheiten trägt die Handschrift des Pariser Gartenarchitekten Charles Lanou.

Er bildet heute ein in der Altmark einzigartiges, denkmalgeschütztes Ensemble mit einem schmiedeeisernen Eingangstor des Osterburger Schlossermeisters Hermann Richter vom Anfang dieses Jahrhunderts. Wohl einzigartig in Europa ist die mit über 400 Jahren wahrscheinlich älteste Buchsbaumhecke. Der Park wurde 2002 in das Projekt Gartenträume aufgenommen. Die Wiederherstellung der Parkanlage als englischer Landschaftsgarten ist im Wesentlichen abgeschlossen.

Die kleine spätromanische Feldsteinkirche, die am Ortsausgang des Dorfes gegenüber dem Schlosspark liegt, entstand um die Mitte des 12. Jahrhunderts. Mit ihrem rechteckigen Schiff und eingezogenem Chor mit geradem Schluss zeigt sie noch die alte Form der altmärkischen Kirchenbauten. Der Backsteinturm über der Westseite des Schiffes ist erst 1724-25 errichtet worden. Er wird durch ein Gesims in zwei Geschosse unterteilt. Blickfang im Inneren des mehrfach umgebauten Gotteshauses ist der reich gestaltete hölzerne Kanzelaltar von 1722 und der Taufstein mit vier Wappen (Anno 1612).

In unmittelbarer Nähe zum Krumker Park entstand 1995 ein modernes Reitsportzentrum mit einer 2625 qm großen Halle und beheizbaren Tribünenplätzen. Reit-, Voltigiersport und Kutschfahrten bietet der Reit-, Fahr- und Tourismusverein Krumke e.V. an.

Meseberg



Im Jahre 1344 wurde die Siedlung zum ersten Mal urkundlich erwähnt. Der Name geht auf das ritterliche Geschlecht derer von Meseberg zurück. 1781 starb Samuel David von Meseberg ohne Nachkommen zu hinterlassen. Das Gut befand sich im Besitz von Katharina von Lüders, Heinrich von Platten und auch Frau von Treffenfeld. Am 1. September 1743 wütete in Meseberg ein Brand, der die Kirche, das Pfarrhaus und das halbe Dorf vernichtete.

Auch die Kirchenbücher und Akten der Pfarre wurden vernichtet.

Die Kirche wurde in den Jahren wieder aufgebaut und erhielt 1824 die Orgel der Osterburger Martinskapelle. Es wird angenommen, dass Teile eines anderen Werkes mitverwendet wurden. Seit 1996 kann die 1882 gegossene Collier-Glocke elektronisch geläutet werden.

Aus dem Jahre 1895 ist überliefert, daß die Zahl der bewohnten Häuser 92 betrug. Männliche Einwohner gab es 270 und weibliche 281.

Meseberg liegt am Rande der Wische in einer reizvollen Wald- und Wiesenlandschaft. Die Bodenverhältnisse gestalten sich von leichtem bis zum super schweren Wischeboden. Im Ort befinden sich zwei landwirtschaftliche Haupterwerbsbetriebe und zwei gewerbliche Betriebe.

Meseberg besitzt die Ortsteile Wenddorf, Lindenhof, Maierbusch und Kattwinkel. Zwischen den Ortsteilen Meseberg und Wendtdorf in Richtung Mühle blickend kann man eine Boden-erhebung sehen. Hier befindet sich ein Salzstock, dessen Kern wachsende Tendenzen zeigt. Dadurch kann in Meseberg kein Sand abgebaut werden.



Natterheide



Natterheide wurde 1215 erstmals erwähnt. Es liegt an der Landesstraße 13 zwischen Osterburg und Bismark. Natterheide war ein selbständiges Dorf bis 1951 und bis 1957 ein Ortsteil von Späningen im Kreis Kalbe (Milde). Von 1957 bis 1974 wurde es nochmals eigenständig, danach wurde Natterheide ein Ortsteil von Flessau. 1344 erwarb das Kloster Krevese hier Besitzungen.

1375 wird das Dorf im Landbuch Kaiser Karls IV als nathende (heide) erwähnt. Mit Heide bezeichnete man in Mittelalter eine waldlose, wildgrünende Ebene, ein unbestelltes Feld. Natterheide gehörte schon zur Zeit Kaiser Karls IV zur Burg Krumke. Der Burgherr zu Krumke war auch Grundherr von Natterheide, damals hieß er Albert von Redern.

Das Dorf Natterheide ist geradlinig gebaut. Wo sich die Dorfstraße nach Späningen und Wollenrade trennt, steht die Friedenseiche. Die erste Eiche wurde hier 1870 gepflanzt. Infolge eines Blitzschlages wurde der Baum trocken und musste gefällt werden. Erneut wurde eine Friedenseiche gepflanzt. Dieser Baum wurde aber 1936 in "Hitlereiche" umgetauft und mit einer Fahnenstange und einer braunen Einzäunung versehen. Die NSDAP nutzte den Platz für Veranstaltungen. Nach Kriegsende wurde die Friedenseiche 1945 gefällt. Auf Anregung des Natterheider Bürgers Artur Schulze steht seit 1990 wieder eine Eiche auf diesem historischen Platz.

Das älteste Gebäude ist die um die Mitte des 12. Jahrhunderts entstandene Kirche, ein einschiffiger, rechteckiger Bau mit einer fünfseitigen Apsis der mehrmals, zuletzt Ende des 19. Jahrhunderts umgebaut wurde. Aus dieser Zeit stammen auch der hölzerne Altar, die Kanzel, das Kirchengestühl und die Weltempore mit Harmonium. Der Wehrturm der Kirche hat die wenigsten Veränderungen erfahren. Patron der Kirche war der Rittergutbesitzer von Krumke.

Seit 1821 war Natterheide Nebenkirche von Schmersau, vorher gehörte es zu Spänigen. In der Kirche erinnert eine Gedenktafel zu Ehren der drei Gefallenen und der drei Vermissten des 1. Weltkrieges und der zwölf Gefallenen des 2. Weltkriegs.

1908 wurde die für die damalige Zeit moderne Schule erbaut. Ab 1965 gingen die Kinder nach Flessau zur Schule und nach deren Fertigstellung diente das alte Schulgebäude ab 1969 noch einige Jahre als Schulhort, anschließend als Konsumverkaufsstelle, die 1991 geschlossen wurde. Die ehemalige Schule wird heute als Wohnhaus genutzt. Die kleinsten Natterheider wurden in den 50er Jahren im Erntekindergarten und ab den 60er Jahren in einem Dauerkindergarten untergebracht. Später mussten sie nach Flessau umziehen.

Ein Treffpunkt der Natterheider war seit 120 Jahren die Gaststätte Schulze. Hier fanden Versammlungen und Veranstaltungen statt und es trafen sich Handels- und Geschäftsleute aus Natterheide und den Nachbardörfern. Seit 1995 ist die Gaststätte geschlossen.

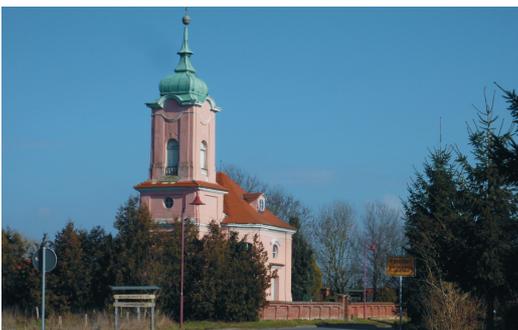
Die 1892 gegründete Freiwillige Feuerwehr ist noch heute mit ca. 30 Mitgliedern aktiv. 1995 wurde ein neues Feuerwehrhaus gebaut. Der Gemeinschaftsraum wird für Versammlungen und Feiern genutzt. Es gibt einen Grillplatz und einen großer Spielplatz.

1957 vereinigten sich drei Bauern zu einer LPG vom TYP III mit dem Namen "Thomas Müntzer". 1960 wurde die LPG TYP I "Grüne Heide" gebildet. Die lange getrennt wirtschaftenden Betriebe schlossen sich 1970 der LPG Flessau an.

In Eigeninitiative der Dorfbewohner bekam Natterheide Ende der 60er Jahre eine Kanalisation. 1974 wurde das Dorf an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen.

1958 wurde eine Gemeindebibliothek eingerichtet. Sie steht seit Anfang der 90er Jahre, wie auch die Post und der Konsum, den Natterheidern nicht mehr zur Verfügung.

Orpensdorf



Orpensdorf - ein kleiner idyllischer Ort - ist durch seine einmalige Kirche weit über die Grenzen der Altmark hinaus bekannt. Das Dorf besitzt aber noch eine weitere Besonderheit, nämlich einen Beinamen - "Vieven". Früher nahm man an, dass dieser Name etwas mit der Zahl fünf zu tun hatte, dass Orpensdorf also aus fünf Bauernhöfen und einem Gutshof bestand.

Es gibt aber noch eine zweite Erklärung für diesen Zweitnamen: So nennt eine märkische Urkunde aus dem Jahre 1304 einen Ritter von Viven, der durchaus mit Orpensdorf in Verbindung stehen könnte.

Urkundlich wurde Orpensdorf das erste Mal 1375 im Landbuch Karls IV erwähnt. Unter dem Gutsbesitzer Gustav Falke blühte die Landwirtschaft auf dem Gutshof in Orpensdorf auf. Er ließ sehr erfolgreich Meliorationsarbeiten durchführen. Von dem erwirtschafteten Geld stiftete er und seine Frau 2000 Taler für die Errichtung einer neuen Kirche.

Vom Baumeister und Architekten Diterichs (baute unter anderem in Berlin und Potsdam) wurde 1747 in nur fünfmonatiger Bauzeit eine neue Kirche in Orpensdorf errichtet - ein Kleinod der Altmark, fällt sie doch durch ihre zierliche Bauart im Rokokostil, dem schlanken Turm und der zwiebelförmigen Haube aus dem Rahmen der sonst eher wuchtigen Bauten.

Osterburg



Als einer der Burgwardhaupttore in der Altmark war Osterburg schon im frühen Mittelalter ein Zentrum. Die "Burg im Osten" gab der Stadt den Namen. Bis 1993 war nur eine Burg aus der ersten Hälfte des 11. Jahrhunderts bekannt. Ihr Wall ist noch erhalten. Ausgrabungen aus dem Jahr 1993 belegen eine zweite Burg im Hof der heutigen Bibliothek. Holzdatierungen zufolge entstand sie um 960. Teile der über 1000 Jahre alten Palisaden sind im Kreismuseum ausgestellt.

Die ältesten steinernen Zeugnisse der Stadt, die 1157 im Zusammenhang mit dem Grafen Werner IV. von Osterburg erstmals urkundlich erwähnt wurde, sind zwei Kirchen aus dem 12. Jahrhundert: St. Martin und St. Nicolai. Letztere erhielt ihre Gestalt als gotische Hallenkirche bis 1484. So zeugt der mächtige Backsteinbau bis heute von Osterburgs Blütezeit als Hansestadt im 15. Jahrhundert.

Mit Schaffung der Provinz Sachsen wurde Osterburg am 1. Juli 1816 Kreisstadt und blieb es bis auf den Tag genau 178 Jahre.

Heute ist die Stadt ein Grundzentrum im Landkreis Stendal. Auch wenn die Märkte ihren Charakter verändert haben, die Marktfunktion für das Umland ging über die Jahrhunderte nie verloren. Eines ihrer jüngsten Wahrzeichen, der italienische Neptunbrunnen aus dem 19. Jahrhundert, schlägt einen Bogen zur frühen Geschichte: Er steht auf den Grundmauern des spätmittelalterlichen Rathauses an der Nordseite der Kirche St. Nicolai.

Osterburg lag an einer Haupthandelsstraße, die von Magdeburg aus zu den Städten im Nord- und Ostseeraum führte. 1363 ließ Osterburg sich von Kaiser Karl IV. seine Rechte und Freiheiten bestätigen und beteiligte sich an verschiedenen Schutzbündnissen der altmärkischen Städte. Im Umfeld der Stadt wurden Feldmarken und Grundherrschaften erworben. Im Laufe der folgenden Jahre fielen beispielsweise das Fischereirecht und die Stadtgerichtsbarkeit an den Osterburger Rat.

Urkundlich lässt sich Osterburg als Mitglied der Hanse in den Jahren 1436 - 1483 gemeinsam mit Stendal, Salzwedel, Seehausen, Gardelegen, Werben und Tangermünde nachweisen. Osterburgs Status als Hansestadt waren vielfältige wirtschaftliche Aktivitäten vorausgegangen, mit denen die Stadt ihren wirtschaftlichen Aufstieg stetig vorantrieb. Auch in den Jahren nach dem Niedergang der Hanse genoss Osterburg zahlreiche Privilegien, wie Zollfreiheit in der Mark Brandenburg und das Recht, eigene Steuern zu erheben.

Inmitten einer geschützten Flusslandschaft liegt eines der wenigen Flussbäder Europas - das Biesebad mit abwechslungsreichen Freizeitangeboten, Campingmöglichkeiten oder Ausflügen mit dem Tretboot. Der Altmarkrundkurs (479 km) führt direkt durch Osterburg und lädt zu ausgedehnten Radwanderungen ein.

Weit über die Grenzen der Altmark hinaus bekannt ist die Landessportschule, ausgestattet mit modernsten vielfältigen Sportanlagen sowie einem Schwimmbad.

Seit der Gründung der ersten Spargelhochzuchtgesellschaft durch August Huchel im Jahre 1929 ist der Spargelanbau mit Osterburg verbunden. Es gibt jährlich ein Spargelfest und eine Spargelwoche innerhalb der Altmärkischen Bauernwochen mit altmärkischen Spezialitäten und vielseitigen Spargelgerichten. Seit 1995 krönt Osterburg jährlich eine Spargelkönigin.

Osterburg hat eigene Literaturtage. „Man muss das Unmögliche versuchen, um das Mögliche zu erreichen“, schrieb einst Hermann Hesse. Das nahmen kunstsinnige Osterburger wörtlich, als sie ihre kleine Stadt 1999 eine Woche lang zum Mekka für Lesende und Schreibende machten. Seitdem gibt es alljährlich im Herbst OLITA, die Osterburger Literaturtage, eine Mischung aus Lesungen, Konzerten und Schreibwerkstätten. Hellmuth Karasek, Walter Kempowski, Hermann Kant und Hans-Eckardt Wenzel gehören zu den mehr als 200 Autoren und Künstlern, die bisher an der Erfolgsgeschichte mitschrieben.

Polkau



Polkau liegt südlich von Erxleben und ist wahrscheinlich wendischen Ursprungs. Da die Kirche seitlich vom jetzigen Dorf steht, wird von einem ehemaligen Rundlingsdorf ausgegangen. Die Namensgeschichte könnte auf das Jahr 1200 zurückgehen, in der von einer ritterlichen Familie von Polchow die Sprache war. Eine der 6 Landreitereien bekam ihren Namen nach Polkau.

Wehrhaft und trutzig, wie bei ihrer Erbauung in der zweiten Hälfte des 12. Jahrhunderts, steht die romanische Dorfkirche auf dem Friedhof der Gemeinde. Bei den rundbogigen Öffnungen dieses dreiteiligen Bauwerkes ist neben der Feldsteintechnik auch Backsteintechnik angewandt. Im Jahr 1901 nahm man größere Veränderungen vor.

Polkern



Polkern, in den Rossauer Bergen gelegen, gehört mit 73 m ü.M. zu den höchstgelegenen Orten des Landkreises Stendal am Rande der Arendseer Hochfläche. Der Blick reicht weit in das Urstromtal der Elbe bis hin zum Havelberger Dom. Zu einem der beliebtesten Wanderziele der Region gehört das Forsthaus in Barsberge in der Nähe von Seehausen. Der Weg dorthin führt durch die Wolfsschlucht, einem landschaftlich einzigartigen Kerbtal.

Funde aus der Bronzezeit weisen auf eine frühe Besiedlung der Region hin.

Die Dorfkirche wurde Ende des 12. Jahrhunderts errichtet. Sie erinnert an den im Mittelalter in der Altmark stark verbreiteten Typ einer Wehrkirche.

Ihre Ausschmückung ist eher schlicht. 1777 baute man den rechteckigen Feldsteinbau zu einer Saalkirche um. Der Fachwerkturm ist 1904/05 an das Kirchenschiff angesetzt worden. Unter dem Wandputz befinden sich Reste einer alten Bemalung.

Rönnebeck



Der Ortsname Rönnebeck wurde von "rinnen-der Bach" abgeleitet. Beke = Bach; ronne, rön- nen = laufen.

Nach dem Dorf nannte sich eine ritterliche Familie. Deren ersten Ahnherren Albrecht und Friedrich von Rönnebeck und der Knappe Conrad werden 1290 erstmals urkundlich erwähnt. Die von-Rönnebeck-Generation gilt aber seit 1748 als ausgestorben.

1804 zählte das Dorf zwei Güter, 103 Einwohner auf 23 Wohnhäuser, einen Rademacher und einen Müller mit Windmühle. Besitzer waren die Gebrüder von Kalben und die Obristin von Kleist. 1818 war Rönnebeck ein adliges Kirchendorf mit den Rittergütern der Frau von Winterfeld und des Gutsbesitzers von Orpensdorf.

Die rechteckige Feldsteinkirche wurde um 1200 errichtet, der verputzte Backsteinturm auf der Westseite im Jahr 1819. Auf der Nordseite befindet sich ein rundbogiges vermauertes Portal mit Backsteinrahmung. 1819 wurden die Fenster der Nord- und Südseite korbogengförmig eingefügt, auf der Ostseite eine Kammer aus Fachwerk angebaut und das Innere der Kirche größtenteils erneuert. Der Westeingang stammt aus dem Ende des 19. Jh.

Der Grundstein für das Schulgelände wurde 1837 gelegt, dass in den Folgejahren mehrfach umgebaut wurde. Die Schule wurde in den 60er Jahren geschlossen.

1871 kauften sich vermögende Magdeburger Kaufleute den Adelstitel "von Rönnebeck" und gleichzeitig die Rittergüter in Rönnebeck und Orpensdorf. Sie übernahmen ein 250 ha großes Gut mit dem aufstehenden Mittelteil des Schlosses. Die beiden Seitenflügel wurden in den Jahren nach 1872 gebaut, das Eingangsportal mit seiner säulengetragenen gewölbten Überdachung entstand 1879 und später ein sechseckiges Mausoleum mit Marmorsarkophagen aus Italien sowie einer lebensgroße Figur im Gutspark als Familiengrabstätte. Nach 1927 verfiel das Schloss Rönnebeck, wurde aber später bis 1945 wieder bewirtschaftet. Ohne Zerstörungen überstand das Schloss den 2. Weltkrieg und es diente nach Kriegsende russischen Soldaten als Quartier. Im Zuge der damaligen "Vergangenheitsbewältigung" in Verbindung mit der Bodenreform wurde 1947 das Schloss abgerissen, das Mausoleum zerstört und der Grund und Boden verteilt. Einzig erhaltener Zeuge aus der von - Rönnebeck -Dynastie ist der Neptunbrunnen, der in Osterburg auf dem Kleinen Markt steht. Einstmals in Italien hergestellt, zierte er die Vorderansicht des Schlosses.

Das Kriegsdenkmal neben der alten Dorfschule erinnert an die sechs Gefallenen und den einen Vermissten des Ersten Weltkrieges.

Die Freiwillige Feuerwehr wurde 1898 gegründet.

Neben einzelbäuerlichen Wirtschaften wurde auch in Rönnebeck eine LPG vom Typ I gebildet. 1960 war das Dorf vollgenossenschaftlich. 1965 erfolgt der Anschluss der LPG Typ I an die LPG Typ III in Rossau der ab 1970 zur LPG Pflanzenproduktion Flessau gehörte.

Bis Ende der 1970er Jahre gab es eine Gaststätte mit Saal, heute lediglich einen Kulturraum. In Einwohnerinitiative wurde 1973/74 die Dorfentwässerung gebaut. 1975/76 erfolgte der Anschluss an die zentrale Wasserversorgung. 1978 erhielt das Dorf eine neue Straßenbeleuchtung. Zur 700-Jahrfeier im Jahr 1990 konnten wieder durch Einwohnerinitiative Gehwege verlegt werden. Danach wurde eine neue Schwarzdecke aufgebracht.

Rengerslage



Der Ort ist ein typisches Wischedorf und besteht aus Einzelgehöften mit ihren Marschhufen. Der Name hieß um 1207 "rencherslage" und ist deutscher Herkunft. 1209 hatte das Bistum Havelberg hier Besitz. Seit dem 14. Jahrhundert wird eine ritterliche Familie derer von Rengerslage genannt, die 1677 ausgestorben ist. Ende des 17. und Anfang des 18. Jahrhunderts war das Gut in Händen derer von Chalkowski. Weitere Besitzerwechsel folgten.

Der sehr langgestreckte rechteckige Backsteinbau in der Kirche Rengerslage wird in die 1. Hälfte des 13. Jahrhunderts datiert. Nach dem Dreißigjährigen Krieg völlig zerfallen, wurde die Kirche 1651 wieder aufgebaut. Das Mauerwerk ist auf der Nord- und Südseite erneuert und der Giebel der Ostwand verbreitert worden. Innen erfuhr sie 1967 eine Restaurierung. Der reich verzierte hölzerne Kanzelaltar von 1730 ist gut erhalten.

Rossau (Groß und Klein Rossau)



Die erste urkundliche Erwähnung erfuhr Rossau 1184. Der Ort hieß damals "Rossow" und war ein von Wenden besiedelt Ort am linken Ufer der Biese. Der Volksstamm wurde aber von deutschen Kolonisten vertrieben, so dass sich die Wenden am gegenüberliegenden Ufer ansiedelten und einen neuen Ort mit altem Namen gründeten. Zur Unterscheidung erhielt der deutsche Ort die Vorsilbe "Groß" und der wendische die Vorsilbe "Klein".

Die Kirche in Groß Rossau befindet sich nicht, wie sonst üblich, in der Dorfmitte, sondern am östlichen Dorfausgang. Der Bau stammt aus der romanischen Periode (1100-1150). Einst aus Feldsteinen errichtet, erhielt die Kirche in Rossau 1343 ein neues Aussehen. In den Jahren 1652, 1784 und 1871 erfolgten weitere Umbauten und Instandsetzungen. Der vierteilige Grundriss hat Schiff, Chor, Apsis und einen eingezogenen Westturm. Etwa 1650 wurde eine Empore auf der Grundseite des Schiffes errichtet, die auffallend reich gegliedert ist. Auf dem Unterzug unter der Brüstung befindet sich eine Inschrift. Die beiden vorhandenen Glocken sind aus Bronze, sie haben eine Krone und hängen in einem aus Eichenholz gebauten Glockenstuhl. Die größere von beiden wurde im Jahre 1588 gegossen und trägt das Wappen derer von Bismarck. Beide Glocken tragen Inschriften und sind Werke des Glockengießers Gerhard von de Campis, der durch den Guss der Glocke des Erfurter Domes Berühmtheit erlangte. Im Jahre 1805 erhielt die Kirche eine Orgel, die von einem Orgelmeister aus Tangermünde errichtet wurde.

Die Kirche und der sie umgebende Friedhof sind in Richtung Dorfstraße von einer breiten Feldsteinmauer umgeben. Durchbrochen wird sie von einem Portal aus Backstein, es führt ein breites Tor und eine kleine Tür hindurch.

Der Fluss trennt die beiden Orte Groß- und Klein Rossau und fließt auf dem Weg nach Osterburg durch die Feldflur des Ortsteiles Schliecksdorf.



Das nach Rossau eingemeindete Straßendorf hieß "parua Rossowe".

Der Name ist wendischen Ursprungs. Im Mittelalter hatte das Kloster Krevese hier Besitz. Später gehörte die Siedlung zum Anwesen der Familie derer von Bismarck auf Krevese. Nach 1375 gab es in Klein Rossau keinen Rittersitz mehr, jedoch einen Pfarrer.

Die Kirche in Klein Rossau ist ein zweiteiliger frühgotischer Bau aus der ersten Hälfte des 13. Jahrhunderts bestehend aus dem Westturm und einem saalartigen Glockenstuhl aus Eichenholz. Die zwei Glocken, eine wurde 1466 aus Bronze gegossen und die andere stammt aus dem Jahr 1925 und ist aus Gusstahl. Sie wurde als Ersatz angeschafft für die im Jahre 1876 zu Kriegszwecken abgegebene Glocke. Einen entscheidenden Einschnitt in die Ausgestaltung des Innenraumes erlebte die Kirche 1962. Die Kirchenorgel erbaut der Magdeburger Orgelbaumeister Böttcher. Sie wurde 1889 auf der Westempore installiert.

Im 19. Jahrhundert bis zu Beginn des 2. Weltkrieges, entwickelten sich die beiden Orte zu typischen altmärkischen Bauerndörfern. Der hohe Grünlandanteil und die Regulierung der Biese, ermöglichten in der Gemeinde die Rinder- und Pferdezucht sowie den Ackerbau. Nach dem 2. Weltkrieg ging auch Rossau den Weg der "sozialistischen Umgestaltung der Landwirtschaft" und eine LPG wurde aufgebaut. Im März 1960 war Rossau ein vollgenossenschaftliches Dorf.

In Groß Rossau stand ab 1925 eine neu erbaute Steinschule und in Klein Rossau die Schule neben dem Friedhof für den Unterricht zur Verfügung. In jeweils einem Raum mussten die Schüler der 1. - 8. Klasse gleichzeitig unterrichtet werden. 1969 wurde am Stapler Weg eine neue Schule gebaut. Rossau wurde für zwei Jahre zum Standort einer zehnklassigen, allgemeinbildenden polytechnischen Oberschule.

In Rossau gibt es einen sehr aktiven Jugendclub, der in Eigeninitiative geleitet wird.

In Rossau sind das Scheunenfest, das Herbstfest und nicht zuletzt der Weihnachtsmarkt inzwischen Tradition. Es gibt den Sportverein „Rossauer SV“ mit den Sektionen Tischtennis, Frauensport und Fußball, einen Jagd- und einen Männergesangsverein sowie eine Freiwillige Feuerwehr. Es bestehen ein Naturlehrpfad und Wanderwege sowie ein Freizeitgelände für die Kinder.

Schlieksdorf



Schlieksdorf, ein Ortsteil von Rossau, wird 1287 als "slikstorpe", 1550 als "slixtorp" genannt und später "Schlickstorff" geschrieben. Dieser Name steht sicher mit der Biese in Verbindung auf Grund des angeschwemmten weichen Schlammes (Schlick). Das Dorf gehörte damals dem Kloster Krevese. Schlieksdorf ist ein typisches Straßendorf, denn an einer meist geraden breiten Straße liegen die Häuser dicht nebeneinander.

Mitten im Dorf steht die Schliecksdorfer Kirche, ein neugotischer Backsteinbau aus dem Jahre 1878, der anstelle einer abgerissenen Feldsteinkirche errichtet wurde. Diese war Nebenkirche von Krevese und stand unter dem Patronat des dortigen Gutsbesitzers von Bismark. Mit Entstehung des Neubaus fielen die Patronatsrechte der Gemeinde Schliecksdorf zu. Kirche und Friedhof sind von einer dreiseitig begrenzenden Backsteinmauer umgeben.

Schliecksdorf entwickelte sich in den Jahren zu einem typischen altmärkischen Bauerndorf. Ein hoher Grünlandanteil ermöglichte die Rinderzucht als Hauptproduktionsrichtung, vor der Pferdezucht und der Schweinehaltung. Die großen Stallgebäude der Bauern wurden nach dem Beitritt zur LPG "Ernst Thälmann" Rossau 1964 und auch später für die Tierproduktion genutzt.

Von einer früheren Schule, die ein größeres Fachwerkgebäude mit Lehrerwohnung gewesen sein soll, sind nur Fundamente erhalten, auf denen später das Feuerwehrgerätehaus erbaut wurde. Die Freiwillige Feuerwehr Schliecksdorf wurde 1887 gegründet. Nach dem Zusammenschluss der Gemeinden Groß Rossau, Klein Rossau und Schliecksdorf zur Gemeinde Rossau im Jahr 1950, wurde die drei Wehren der einzelnen Orte zur Freiwilligen Feuerwehr Rossau vereint. Seit 1995 hat Schliecksdorf wieder eine eigene Löschgruppe.

Schmersau



Schmersau, das wendischen Ursprungs ist, taucht in der Geschichte zum ersten Male in einer Urkunde vom Jahre 1337 als smersowe auf. Die nächste Nachricht über das Dorf gibt das bekannte Landbuch Kaiser Karls IV aus dem Jahre 1375. Die verhältnismäßig späte Besiedlung wird darauf zurückgeführt, dass durch die angestauten Wasser der Biese über längere Zeit hindurch hier ein Sumpfbereich bestand.

Der Ort lag in der damaligen Zeit etwa 500 m nördlich an der Biese auf einer gerodeten Lichtung des damaligen Eichenwaldes. Erst später entstand der Schmersau auf der heutigen Stelle, da das Sumpfbereich eine Verlegung notwendig machte.

Die Schmersauer Kirche ist ein einschiffiger, romanischer Feldsteinbau aus dem Ende des 12. Jahrhunderts, der aus einem Turm, dem Kirchenschiff und dem etwas niedrigeren, ostwärts durch zwei kleine Fenster beleuchteten Altarhaus bestand. Größere Umbauten im 19. Jahrhundert haben die Kirche verändert. Den Chor erhöhte und erweiterte man auf die Breite des Schiffes und man entfernte den Triumphbogen. Gleichzeitig bekam die Kirche die dreiseitige Apsis mit polygonalem Schluss. Der Altar und die aus Tannenholz gefertigte Kanzel sind von 1788. Eine Orgel erhielt das Gotteshaus 1858, der Opferstock ist von 1753.

Im Dreißigjährigen Krieg wurde der Ort geplündert und zum Teil zerstört. Schmersau war im Feudalismus der sogenannten Vogtei Brome des Klosters Wolfsburg unterstellt. Hier hatte das Geschlecht der Feudalherren Graf von Schulenburg ihre Residenz. Im Jahre 1853 hatte die Gemeinde das Fischereirecht.

Die Krisenzeit um 1920 bis 1930 ging an der Gemeinde Schmersau so gut wie spurlos vorüber. Auch der 2. Weltkrieg zeigt für die Gemeinde keine direkten Auswirkungen.

Neu geschaffen haben sich die Schmersauer und Orpensdorfer ein Dorfgemeinschaftshaus an der Straße in Richtung Natterheide. Das Mehrzweckgebäude dient gleichzeitig der Feuerwehr als Versammlungsraum und als Fahrzeughalle für das Fahrzeug der Feuerwehr. Die Feuerwehr selbst wurde 1901 gegründet und zählte damals 15 Kameraden.

Storbeck



Der Ort Storbeck, der dem Kloster Krevese gehörte, wird 1238 als "sturbecke" erwähnt. Er heißt dann seit 1343 Storbeck. Westlich vom Dorf zieht sich ein Wasserlauf hin, der zur Biese führt, das war die Sturbecke, nach welcher der Ort benannt wurde. Es wird angenommen, dass Storbeck von den Holländern angelegt wurde, die Markgraf Albrecht ins Land rief, um die Wische urbar zu machen.

Die romanische Kirche Storbecks wurde um 1200 bis zu etwa zwei Meter Mauerhöhe mit Feldsteinen erbaut, dann aber im modernen Backsteinbau vollendet. 1891 erhöhte man die Dächer vom Schiff und vom Chor, veränderte die Fenster und vermauerte die alten Portale. Ein breiter Sägefries ziert den alten Teil des Giebels. Der hölzerne zweigeschossige Altaraufsatz stammt aus dem Jahre 1712. Der achteckige kelchförmige Taufstein aus Sandstein mit reliefartigem Johanneskopf an einer Seite des Taufkessels ist auf das Jahr 1520 datiert. Eine Erneuerung des Inneren wurde 1959 vorgenommen.

1852 wurde auf dem sogenannten Steinberg vom Müllermeister Haverland aus Schinne eine Mühle erbaut. Die Mühle wurde in den 50er Jahren abgerissen.

Etwa von 1707 bis 1806 wurde Storbeck als Durchfahrtsstation auf der Postkutschenroute Magdeburg, Burgstall über Stendal, Gagel bis Lenzen bekannt. Am Steinberg, Richtung Ballerstedt, steht heute noch ein Wegweiser aus Stein.

Eine eigene Schule wurde 1939 begonnen konnte aber erst nach dem Krieg beendet werden. Ca. 45 Schüler aus mehreren Orten kamen bis nach 1963 Storbeck, anschließend in die Zentralschule nach Flessau. Die ehemalige Schule wurde bis Anfang der 90er Jahre als Konsumverkaufsstelle genutzt.

Der Markgraben trennt die Storbecker von der Flessauer Flur. Bevor der Graben in den 70er Jahren melioriert wurde, kam es häufig zu starken Überschwemmungen.

Bis 1945 war Storbeck ein ausgewogenes Bauerndorf. Am 01.04.1954 wurde die LPG Typ III "IV. Parteitag" gegründet, die später in die LPG "Frohe Zukunft" umbenannt wurde. 1961 wurde ein Hühnerstall zur Intensivhaltung gebaut. 1968 wurde dieser Nebengewirtschaftszweig wieder eingestellt. 1971 erfolgte der Beitritt zur LPG "Klement Gottwald" Flessau. Auf dem Gelände der ehemaligen Hühnerhaltung wurde 1972 der neue Reitplatz des Reitvereins errichtet und der Stall entsprechend umgebaut. Die Pferdezucht ist schon lange in Storbeck beheimatet.

Der heutige Reit- und Fahrverein Flessau e. V. wurde 1968 gegründet. Die alle zwei Jahre stattfindenden Reitturniere sind weit über die Landesgrenzen hinaus bekannt.

Die Freiwillige Feuerwehr wurde 1929 gegründet. 1993 erhielten die Kameraden ein neues Feuerwehrauto.

Uchtenhagen



Uchtenhagen - ein kleiner idyllischer Ort zwischen Calberwisch und Walsleben, der ein Ortsteil von Walsleben ist. Kleine Bauernhöfe, Landwirtschaft und farbenkräftig blühende Wiesen findet man, wenn man durch den Ortsteil fährt. Am besten kann man die Idylle bei einer kleinen Radtour genießen, die ihren Höhepunkt beim Besuch im Calberwischer Schloss finden könnte.

Walsleben



Walsleben an der Uchte wurde im Jahr 929 erstmalig urkundlich erwähnt. Mit dem Dorf Uchtenhagen umfasst es ein Gemeindegebiet von 1307 ha. Alte Eichenbestände lassen auf eine frühe wirtschaftliche Nutzung der Region durch, von Albrecht den Bären gerufene Holländer, Seeländer und Flandern schließen. Die Gemeinde ist geprägt worden durch Ackerbau und Viehzucht sowie einer Vielzahl handwerklicher Betriebe.

Die 1881 bis 1963 in Betrieb gewesene Kleinbahn hatte hierbei einen wichtigen Stellenwert. Walsleben liegt am Radrundkurs Altmark mit bestens ausgebauten Radwegen. Im Ort gibt es die einzige Furt durch die Uchte. Möchte man die Altmark auf dem Rücken der Pferde erkunden, führt kein Weg an diesem Ort vorbei. Gibt es doch hier die bislang im bundesweit einmaligen Projekt „Sternreiten“ - eine Herausforderung für Ross und Reiter.

Die Freiwillige Feuerwehr, die Jagdgenossenschaft, die Kindertagesstätte "Die kleinen Strolche" und der „SC Eintracht Walsleben“ nehmen bei der Gestaltung des geistig-kulturellen und sportlichen Lebens im Ort eine wichtige Rolle ein. Sie sind initiiert viele Veranstaltungen.

Wasmerslage



Der Ortsteil Wasmerslage ist ein langezogenes Dörfchen, das auf dem Weg zwischen Königsmark und Iden liegt. Bei genauer Betrachtung, nimmt man das Dorf nicht als solches wahr, sondern man nimmt an, dass Häuser am Straßenrand die Landstraße L 9 schmücken

Wollenrade



Das Straßendorf Wollenrade entstand auf einer Waldrodung. Der Name ist deutsch und erinnert an die Arbeit der Bauern, die im frühen Mittelalter den Urwald rodeten.

Dem Landbuche zur Folge gab es in Wollenrade im Jahr 1376 fünf Bauernhufen (Hufe = die für den Bauernhof nötige Nutzungsfläche). Der größte ritterliche Besitz in Wollenrade gehörte den "von Wollenschirs" bis in das Jahr 1625.

Das zweite Rittergut gehörte der angesehenen Bürgerfamilie Petersens. In Wollenrade besaß Philipp Wilhelm Gerden, ein bedeutender Historiker des 18. Jahrhunderts, einen Ritterbesitz. Am 11. Mai 1876 kaufte Christian Herms das ehemalige Rittergut. Haus und Hofstelle des ehemaligen Rittergutes sind heute noch im Besitz der Familie.

Die in der Mitte des Dorfes gelegene und vermutlich in der ersten Hälfte des 13. Jahrhunderts erbaute Feldsteinkirche besteht aus Breitturm, Schiff und eingezogenem Chor. Im Jahre 1737 erfolgten Veränderungen wie die Erhöhung der Chor- und Schiffswand sowie die Erneuerung der Fenster. Sehenswert ist der kunstvolle Taufengel im Chor der Kirche. In den Jahren 2001 und 2003 wurden das Dach, die Fenster und die Fassade erneuert.

Das älteste Schulhaus stand westlich gegenüber der Kirche, ein zweites wurde 1827 auf der Ostseite und ein drittes 1908/09 im Garten des Gutes. 1970 wurde der Schulbetrieb eingestellt und die Kinder gingen in die neue Schule nach Flessau. Bis 1990 wurde das Gebäude als Konsumverkaufsstelle genutzt. Heute ist es ein privates Wohnhaus.

Vor dem Zweiten Weltkrieg lebten in Wollenrade 185 Menschen. Es gab 34 Grundstücke, 22 Bauernhöfe, einen Schmied, einen Hausschlachter und eine Gastwirtschaft. 1956 wurde die LPG "8. März" gegründet und 1960 die LPG "Ährenkranz". Diese getrennt wirtschaftenden Betriebe schlossen sich 1969 der LPG in Flessau an. Seit der Wende gibt es wieder zwei private Landwirtschaftsbetriebe sowie einige Nebenerwerbslandwirte.

Im Rahmen des Dorferneuerungsprogramms wurde aus einem Resthof ein attraktives Dorfgemeinschaftshaus mit kombiniertem Feuerwehrgerätehaus geschaffen. Die im Jahre 1910 gegründete Freiwillige Feuerwehr Wollenrade bestimmt auch das gesellschaftliche Leben im Dorf mit.

Wolterslage



Das Dorf war früher ein Rittergut. Eingepfarrt sind die Orte Blankensee und Rethhausen. Der Name "Wolterslage" ist deutschen Ursprungs und bedeutet Grenzezeichen oder Besitz. Der Ort ist ein langgestrecktes Marschhufendorf.

Um 1232 verkaufte der Konvent des Klosters Arendsee dem Domstift Osnabrück Besitzungen in Wolterslage. Den Rittersitz besaßen derer von Königsmark bis ins Jahr 1550. Danach wechselten die Eigentümer mehrmals.

Die langgestreckte einschiffige Kirche entstand Ende des 13. Jahrhunderts als gotischer Backsteinbau. Turm und Chor haben die Breite des Schiffes. Im Inneren ist der Chor jedoch durch einen Triumphbogen vom Schiff getrennt. Der Chor ist mit spätgotischen Kreuzrippengewölben überdeckt. Ein barocker Umbau am Anfang des 18. Jahrhunderts hat besonders die Fenster stark verändert. Sie zeigen in Glasmalereien die Brustbilder von Christus und den vier Evangelisten. Das zinnerne Opferbecken trägt die Inschrift: "Der Kirche zu Wolterslage 1835". Patron der Kirche war der Rittergutsbesitzer in Wolterslage.

Im Ort existiert ein Landhaus mit Übernachtungsmöglichkeiten. Pferdefreunde können sich dort mit oder ohne Pferd in kleinen Ferienhäusern erholen.

Zedau



Das an der Biese gelegene Straßendorf ist slawischer Abstammung, das 1375 zum ersten Mal erwähnt wird. Die Besitzansprüche lagen allein in den Händen der Parochialkirche (Hauptkirche) in Osterburg. Sie übte auch bis 1848 das Patrimonialgericht (Gerichtsbarkeit eines Großgrundbesitzers) in Zedau aus. Die Oberpfarrer waren ebenfalls alleinige Inhaber der Jagd- und Fischereigerechtigkeit und bezogen von allen 14 Hufen in Zedau Steuern.

Bei der Wiederherstellung 1887 ist die Kirche im neugotischen Stil so verändert worden, dass man ihre Entstehungszeit nicht mehr genau bestimmen kann. Sie ist ein einschiffiger Feldsteinbau mit vierseitig polygonalem Schluss. Der Chor war ursprünglich mit einem gotischen Rippengewölbe bedeckt. Anstelle eines Feldsteinturmes bekam sie Anfang des 16. Jahrhunderts einen Backsteinturm. Die gesamte Innenausstattung ist aus dem Jahre 1887. Der eichene Glockenstuhl beherbergt zwei Bronzeglocken aus dem Jahre 1516

Quelle: Die Ortsbeschreibungen wurden im Dezember 2014 übernommen von der Internetseite der Hansestadt Osterburg www.osterburg.de und sind hier geringfügig im Sinne des Layout redaktionell bearbeitet wiedergegeben.

4. bisherige und prognostizierte Bevölkerungsentwicklung

4.1. Grundlagen

Im Jahr 2009 wurde aus der Stadt Osterburg mit ihren bisherigen drei Ortsteilen und zehn weiteren selbständigen Gemeinden mit insgesamt 27 Dörfern die Einheitsgemeinde Stadt Osterburg gebildet.

Die neue Einheitsgemeinde umfasst 31 Orte, hat eine Fläche von 230 km² und eine Einwohnerdichte von 45 EW/km².

Seit dem Jahr 01.06.2008 trägt die Stadt den Zusatz „Hansestadt“.

Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung des **ISEK 2030** zählte die Einheitsgemeinde Hansestadt Osterburg 10 187 Einwohner (30.06.2017), aktuell sind es 10 106 (31.12.2017).

Ortschaft / Ortsteil	Einwohner	Ortschaft / Ortsteil	Einwohner
Hansestadt Osterburg	5 826	Polkau	93
Ballerstedt	203	Polkern	125
Klein Ballerstedt	48	Rengerslage	81
Calberwisch	93	Rönnebeck	87
Dequede	56	Röthenberg	26
Dobbrun	114	Rossau	336
Düsedau	186	Schliecksdorf	20
Erxleben	287	Schmersau	77
Flessau	413	Storbeck	153
Gladigau	194	Uchtenhagen	14
Königsmark	203	Walsleben	357
Krevese	258	Wasmerslage	30
Krumke	165	Wollenrade	65
Meseberg	312	Wolterslage	55
Natterheide	93	Zedau	94
Orpensdorf	43	gesamt:	10 106

Tabelle 4.1 – Anzahl der Einwohner in den Ortschaften und Ortsteilen zum 31.12.2017

Quelle: Stadtverwaltung

16 der 31 Orte haben weniger als 100 Einwohner und zusammen weniger als 1 000 Einwohner. Das entspricht einem Anteil von ca. 17 % der Einwohner der Einheitsgemeinde. Im OT Stadt Osterburg wohnen ca. 58 % der Einwohner der Einheitsgemeinde und in den übrigen 30 Ortsteilen ca. 42 %.

Die Einteilung nach Größenklassen ergibt folgende Ordnung:

Anzahl der Einwohner	Anzahl der Orte	Orte
weniger als 100	16	Klein Ballerstedt, Calberwisch, Dequede, Natterheide, Orpensdorf, Polkau, Rengerslage, Rönnebeck, Röthenberg, Schliecksdorf, Schmersau, Uchtenhagen, Wasmerslage, Wollenrade, Wolterslage, Zedau
100-199	6	Dobbrun, Düsedau, Gladigau, Krumke, Polkern, Storbeck
200-299	4	Ballerstedt, Erxleben, Königsmark, Krevese
300-399	3	Meseberg, Rossau, Walsleben
400-499	1	Flessau
.....		
5000-9999	1	Hansestadt Osterburg

Tabelle 4.2 – Einteilung der Ortschaften und Ortsteile nach Einwohnern
Quelle: Stadtverwaltung

4.2. Eigentumsquote

Wesentlich für die Stadtentwicklung sind Verantwortlichkeiten. Dies trifft auch für das Wohneigentum zu, denn die Nutzung des Wohneigentums ist ein wichtiger Grund, damit Menschen trotz einer Tätigkeit außerhalb des Wohnortes weiterhin im Ort wohnen bleiben.

Hinsichtlich des Verhältnisses von Wohneigentum und Mietwohnungen bestehen zwischen der Stadt und den Dörfern Unterschiede und damit auch bei der Zusammensetzung der Bevölkerung nach Mietern und Eigentümern.

In der Stadt Osterburg werden rund 40 % des Wohnungsbestandes von den Eigentümern selbst genutzt und ca. 60 % des Wohnungsbestandes sind Mietwohnungen.

In den übrigen Ortsteilen ist im Gegensatz zur Stadt Osterburg mit ca. 87 % fast ausschließlich Wohneigentum vorhanden. Mietwohnungen in Zwei- und Mehrfamilienhäusern umfassen lediglich ca. 13 % des Wohnungsbestandes.

4.3. bisherige Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung in Osterburg ist von einem kontinuierlichen Rückgang der Einwohnerzahl gekennzeichnet. Insbesondere im Zeitraum von 1991 bis ca. 2010 tragen überwiegend die Wanderungsverluste zum Bevölkerungsrückgang bei. In den Folgejahren schwächen sich diese jedoch ab und zunehmend zeichnet die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung für den Einwohnerrückgang verantwortlich. In den letzten Jahren sterben ca. doppelt so viele Einwohner wie geboren werden. In den Jahren 2000-2010 lag dieses Verhältnis noch bei 1 zu 1,8.

Im Vergleich zum Land Sachsen Anhalt und zum Landkreis Stendal ist der Bevölkerungsrückgang in Osterburg bisher höher und resultiert aus den höheren Wanderungsverlusten. Diese gliedern sich in die Abwanderung in die alten und die neuen Bundesländer.

Bei den neuen Bundesländern wird unterschieden nach Abwanderung in andere neue Bundesländer, in andere Landkreise des Landes Sachsen-Anhalt sowie innerhalb des Landkreises Stendal.

Es ist festzustellen, dass mehr als die Hälfte der Wegzüge innerhalb des Landkreises Stendal bzw. des Landes Sachsen-Anhalt erfolgten. Hinsichtlich der Zuzüge erfolgten fast 70 % aus dem Landkreis Stendal bzw. aus dem Land Sachsen-Anhalt. Zuzüge aus den übrigen neuen Bundesländern bzw. den alten Bundesländern betragen etwas mehr als 30 %.

Bezogen auf die unterschiedlichen Altersgruppen stellen sich die Wanderungssalden sehr differenziert dar.

Die höchsten Wanderungsverluste betreffen die Altersgruppe zwischen 18 und 30 Jahren. Der Wegzug erfolgt häufig wegen des Beginns einer Ausbildung oder eines Studiums also für bessere Berufs- oder Bildungschancen und ist meist verbunden mit einem Wegzug in andere Regionen.

Die Abwanderung besonders junger und jüngerer Einwohner ist auch eine Ursache für die hohen Zahlen bei der Veränderung der Altersstruktur hin zu einer alternden Gesellschaft in der gesamten Region.

Bei den mittleren Altersgruppen von 30 bis 50 Jahren handelt es sich vor allem um eine Umlandwanderung, häufig in Verbindung mit der Wohneigentumsbildung.

Bei älteren Altersgruppen über 50 Jahre sind dagegen seit einigen Jahren Wanderungsgewinne festzustellen. Dieser Zuzug generiert sich verstärkt aus dem Landkreis Stendal. Bei dieser Altersgruppe entwickelt sich gegenwärtig auch ein leichter Trend des Umzugs vom Dorf in die Stadt. Als Gründe können die in der Stadt bestehenden und in den Dörfern fehlenden Angebote bei der medizinischen und sonstigen Versorgung, betreutem Wohnen und der Pflege genannt werden. Allerdings wirken sich Umzüge innerhalb der Einheitsgemeinde nicht auf die Einwohnerzahlen der gesamten Gemeinde aus.

Jahr	1991	1995	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Zuzüge	273	442	411	418	368	465	482	427	432
Wegzüge	460	548	517	520	531	465	482	427	432
Saldo	- 187	- 106	- 106	- 102	- 163	- 104	- 149	- 72	- 157

Jahr	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Zuzüge	314	347	297	347	342	361	353	372	369
Wegzüge	448	525	461	402	442	417	401	385	360
Saldo	- 134	- 178	- 164	- 55	- 100	- 56	- 48	- 13	9

Tabelle 4.3. – Wanderungsverhalten, gesamt 1991-2015

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Stadtverwaltung

Mit Bezug auf die Angaben des Statistischen Landesamtes ist festzustellen, dass ab dem Jahr 2000, also 10 Jahren nach der Wiedervereinigung, bis zum Jahr 2015 pro Jahr durchschnittlich 381 Einwohner zugezogen und 451 Einwohner weggezogen sind. Die durchschnittliche Zuzugsrate lag bei ca. 3,1 % und die Wegzugsrate bei ca. 3,9 % der jeweiligen Einwohnerzahl. Ab dem Jahr 2008 verringerten sich die Wanderungsverluste tendenziell und im Jahr 2015 gab es erstmals einen Wanderungsgewinn.

Bezogen auf die Einwohner des Jahrs 2014 wurde das Wanderungsverhalten von Frauen und Männern betrachtet.

In der Altersgruppe 0-10 Jahre leben etwas mehr Jungen als Mädchen. Das Verhältnis ist 1,06 zu 1. Dieses Verhältnis bleibt auch bei der Altersgruppe 10-18 Jahre so, denn bis zu diesem Alter ist eine mögliche Zu- oder Abwanderung an überwiegend familiäre Veränderungen gekoppelt, d.h. die Eltern verlassen oder kommen in einen Ort mit ihren Kindern.

Bei der Altersgruppe 19-35 Jahre hat sich dieses Verhältnis auf 1,2 zu 1 verändert. Das bedeutet, dass insbesondere Mädchen und junge Frauen die Einheitsgemeinde verlassen. Als Gründe können genannt werden der Beginn einer Ausbildung oder eines Studiums oder der Wegzug zur Familiengründung.

Bei der Altersgruppe der 36 bis 60-jährigen beträgt das Verhältnis 0,98 zu 1 und hat sich damit umgekehrt. Bei der Altersgruppe über 60 spiegelt sich bei einem Verhältnis 0,69 zu 1 die höhere Lebenserwartung der Frauen wieder.

Altersgruppe	0-18	19-35	36-60	über 60	gesamt
Ortsteile					
weiblich	308	358	1002	637	2 305
männlich	332	476	1107	544	2 459
Osterburg					
weiblich	351	505	1 166	1 201	3 223
männlich	372	606	1 146	826	2 950
gesamt	1 363	1 945	4 421	3 208	10 937
weiblich	659	863	2 168	1 838	5 528
männlich	704	1 082	2 253	1 370	5 409

Tabelle 4.4.. – Einteilung der Bevölkerung nach Altersgruppen und männlich/ weiblich, Stand 2014

Quelle: Stadtverwaltung

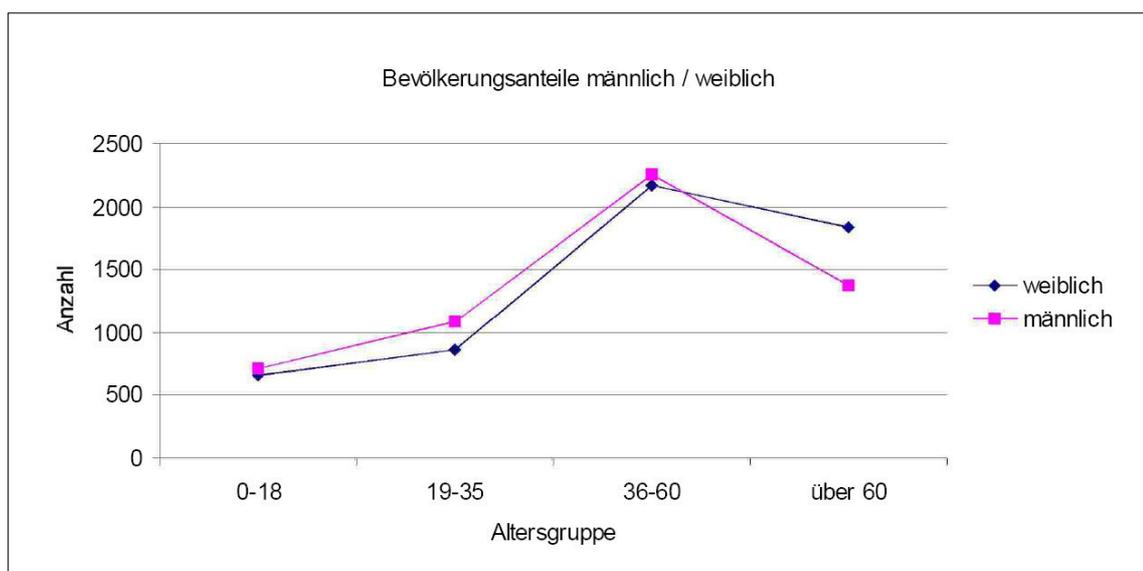


Diagramm 4.1. – Einteilung der Bevölkerung nach Altersgruppen und männlich/ weiblich

Quelle: Stadtverwaltung

Die **natürliche Bevölkerungsentwicklung** verlief in Osterburg ähnlich wie im Landes- / Kreisdurchschnitt, d.h. es wurden seit 1990 durchgehend weniger Kinder geboren als Einwohner starben. Die Folge ist ein negativer Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung.

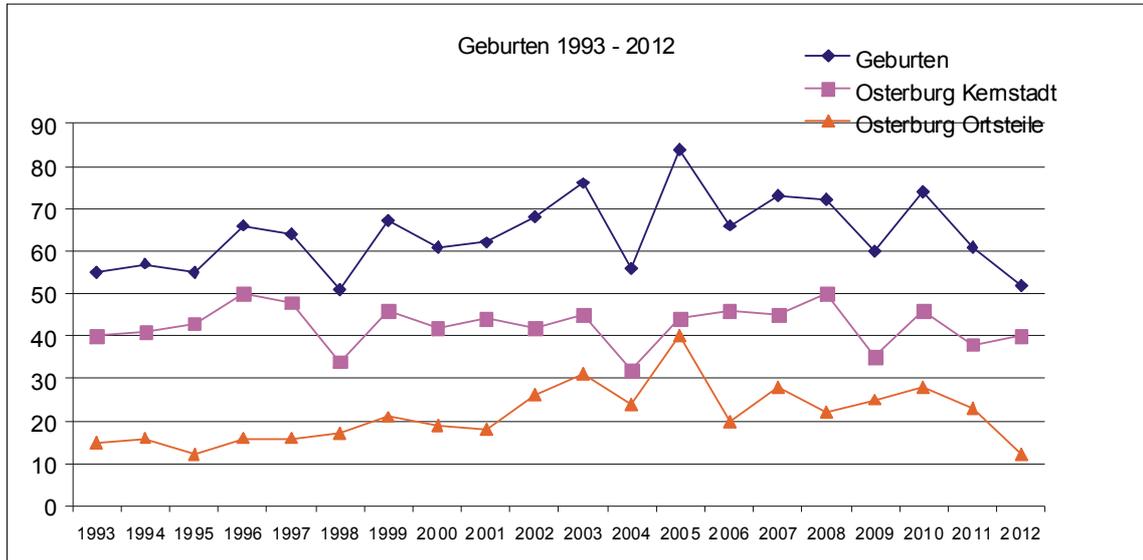


Diagramm 4.2. – Geburtenverlauf 1993-2012
Quelle: Stadtverwaltung

Im Zeitraum von 1993 bis 2012 wurden in der Einheitsgemeinde 1 280 Kinder geboren, d.h. durchschnittlich 64 Kinder pro Jahr. Von diesen wurden in der Stadt Osterburg 851 (43 pro Jahr) und in den übrigen Ortsteilen 429 (21 pro Jahr) geboren.

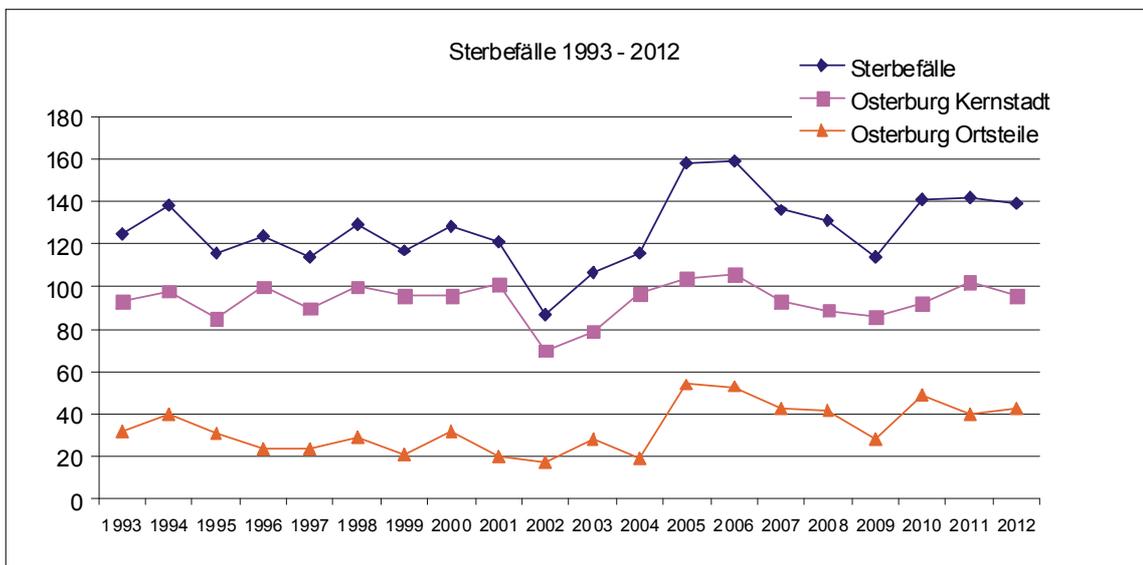


Diagramm 4.3. – Sterbefälle 1993-2012
Quelle: Stadtverwaltung

Im Zeitraum von 1993 bis 2012 starben 2 542 Einwohner der Einheitsgemeinde, d.h. durchschnittlich 127 Einwohner pro Jahr. Von diesen waren 1 873 Einwohner der Stadt (94 Pro Jahr) und 669 Einwohner der übrigen Ortsteile (33 pro Jahr).

Damit wurden in der Stadt Osterburg ca. doppelt soviel Kinder geboren wie in den Ortschaften und Ortsteilen. Allerdings starben in der Stadt fast dreimal so viele Einwohner wie in den Ortschaften und Ortsteilen. Ein Grund dafür kann sein, dass sich in der Stadt die Alten- und Pflegeeinrichtungen der Einheitsgemeinde befinden und hier ehemals in den Ortsteilen lebende ältere Einwohner betreut und gepflegt werden.

Aus der Differenz von Geburten und Sterbefällen ergibt sich der Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, der in der Gesamtstadt seit 1993 immer negativ war. Der geringste Einwohnerverlust auf Grund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung war im Jahr 2002, der höchste im Jahr 2006.

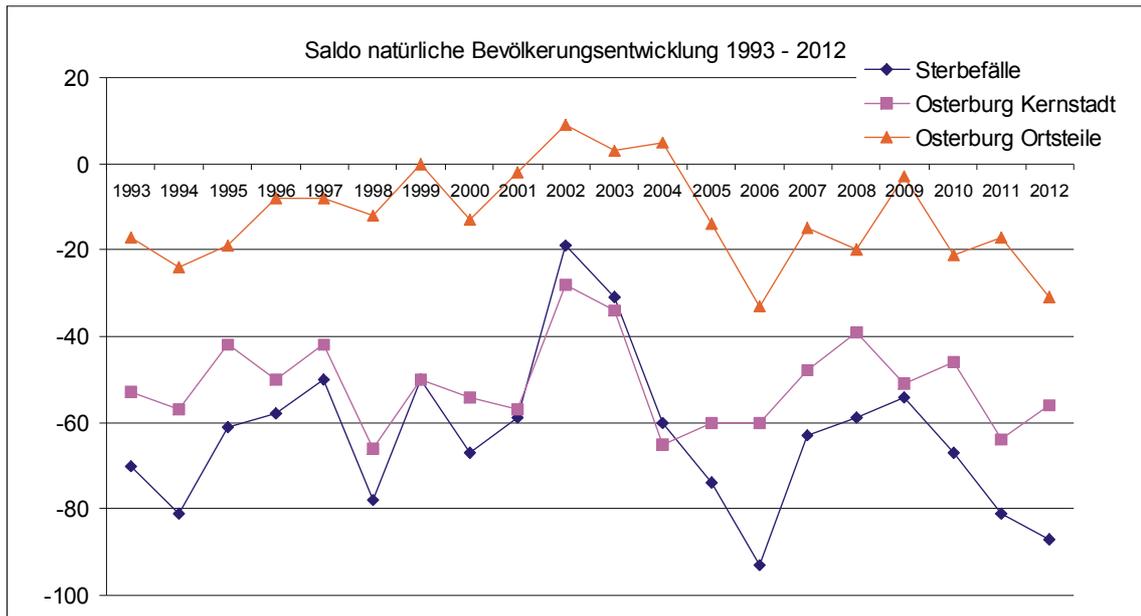


Diagramm 4.4. – Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung 1993-2012
Quelle: Stadtverwaltung

Die Bevölkerung hat sich von 1991 bis 2015 um 3 590 Einwohner verringert (ca. - 32%).

Jahr	1991	1995	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Einwohner	14 874	13 666	12 902	12 739	12 544	12 308	12 170	12 024	11 779
Veränderung		-1 208	-764	- 163	- 195	- 236	- 138	- 146	- 245
Veränderung in %	- 13,71 = - 1,53 pro Jahr			- 1,26	- 1,53	- 1,88	-1,12	- 1,20	- 2,04

Jahr	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Einwohner	11 578	11 354	11 139	11 016	10 509	10 364	10 253	10 168	10 076
Veränderung	- 201	- 224	-215	- 123	- 507	- 145	-111	- 85	- 92
Veränderung in %	- 1,71	- 1,93	- 1,89	- 1,10	- 4,60	- 1,38	- 1,07	- 0,83	- 0,90

Tabelle 4.5. – Bevölkerungsentwicklung 1991 bis 2015
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, eigene Berechnungen

Die Angaben des Statistischen Landesamtes belegen den kontinuierlichen Einwohnerrückgang, verdeutlichen jedoch die nachlassende Dynamik. Die errechneten Prozentangaben zeigen darüber hinaus, dass auch der Anteil des Rückgangs bezogen auf die Gesamteinwohner abnimmt. Die gegenwärtigen Verluste resultieren aus dem negativen Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung. Insofern erscheint es durchaus denkbar, dass vermehrter Zuzug den Einwohnerrückgang weiter verlangsamt und durchaus gestoppt werden könnte.

4.4. Entwicklung der Altersstruktur seit 1990

Für die Altersgruppen 0-5, 6-20, 21-30, 31-45, 46-65 und über 65 Jahre wurden die Angaben bezogen auf die Jahre 1990, 2007 und 2013 verglichen.

Altersgruppe	1990	2007	Veränderung in %	2013	Veränderung in % zu 1990	Veränderung in % zu 2007
0-5	631	277	-56,1%	277	-56,1%	0,0%
6-20	1 814	858	-52,7%	588	-67,6%	-31,5%
21-30	1 457	750	-48,5%	699	-52,0%	-6,8%
31-45	1 998	1 293	-35,3%	979	-51,0%	-24,3%
46-65	2 089	2 092	0,1%	1 991	-4,7%	-4,8%
über 65	1 173	1 571	33,9%	1 639	39,7%	4,3%

Tabelle 4.6. – Veränderung der Altersstruktur 1990 – 2013

Quelle: Stadtverwaltung

In allen Altersgruppen bis 45 Jahre nahm im Zeitraum von 1990-2007 die Zahl der Einwohner dramatisch ab. So lebten zum Beispiel in der Altersgruppe 0-5 Jahre im Jahr 2007 lediglich 56 % der Kinder im Vergleich zum Jahr 1990.

Nahezu ausgeglichen sind die Zahlen in der Altersgruppe 46-65 Jahre und Zuwächse um ca. ein Drittel haben in diesem Zeitraum bei der Altersgruppe über 75 stattgefunden.

Betrachtet man den Zeitraum von 2007-2013 zeigt sich, dass in der Altersgruppe 0-5 Jahre die Situation unverändert ist. In der Altersgruppe 6-20 Jahre ist dagegen ein weiterer Rückgang von ca. einem Drittel und in der Altersgruppe von 31-45 Jahre von ca. einem Viertel zu verzeichnen.

In der Altersgruppe 20-30 Jahre ist der Rückgang mit ca. 7 % noch moderat und bei der Altersgruppe 46-65 Jahre beträgt der Rückgang lediglich ca. 5 %. Wiederum eine Zunahme ist in der Altersgruppe der über 65-jährigen mit etwas mehr als 4 % zu verzeichnen.

Wird der Zeitraum von 1990-2013 zugrunde gelegt, haben sich in allen Altersgruppen von 0-45 Jahre die Einwohnerzahlen mehr als halbiert: In der Altersgruppe 46-64 Jahre haben sie mit weniger als 5 % moderat abgenommen und erreichen in der Altersgruppe über 65 Jahre einen Zuwachs von fast 40 %.

Diese Zahlen belegen mehr als eindeutig den demographischen Wandel und den Trend zu einer alternden Gesellschaft.

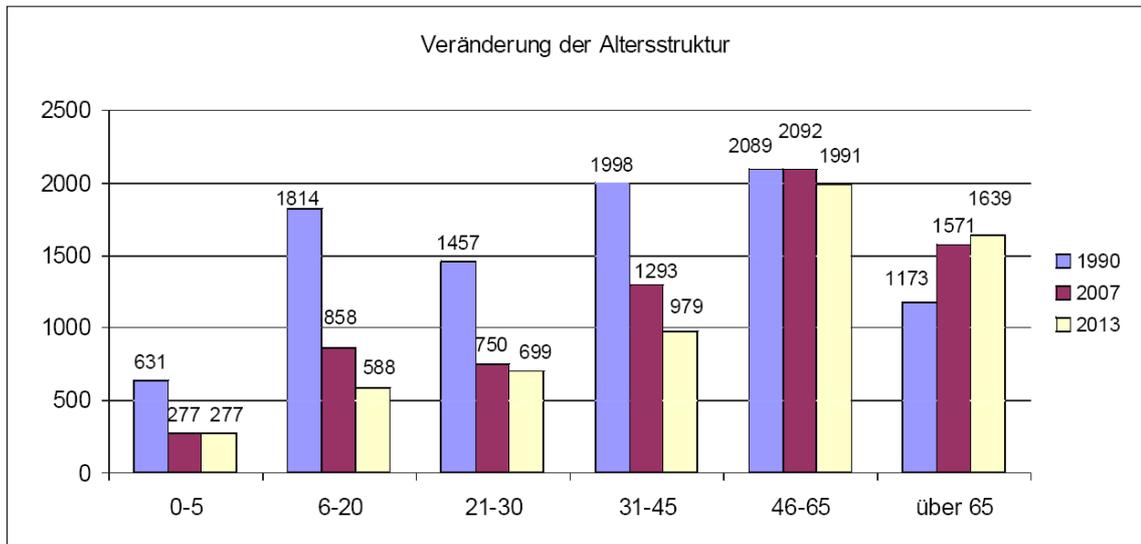


Diagramm 4.5. – Veränderung der Altersstruktur 1990 – 2013
 Quelle: Stadtverwaltung, eigene Berechnungen

4.5. Durchschnittsalter

Im Jahr 2014 beträgt das Durchschnittsalter der Einwohner in der Einheitsgemeinde 46,76 Jahre. In der Stadt Osterburg sind es 48,0 Jahre und in den anderen Ortsteilen 45,25 Jahre.

Der überdurchschnittliche Wert in Osterburg resultiert maßgeblich von den in Altenpflege- und Betreuungseinrichtungen lebenden Einwohnern.

Das niedrigste Durchschnittsalter haben die Einwohner von Uchtenhagen mit 35,1 Jahren und das höchste mit 51,5 Jahren, die in Krumke lebenden Einwohner.

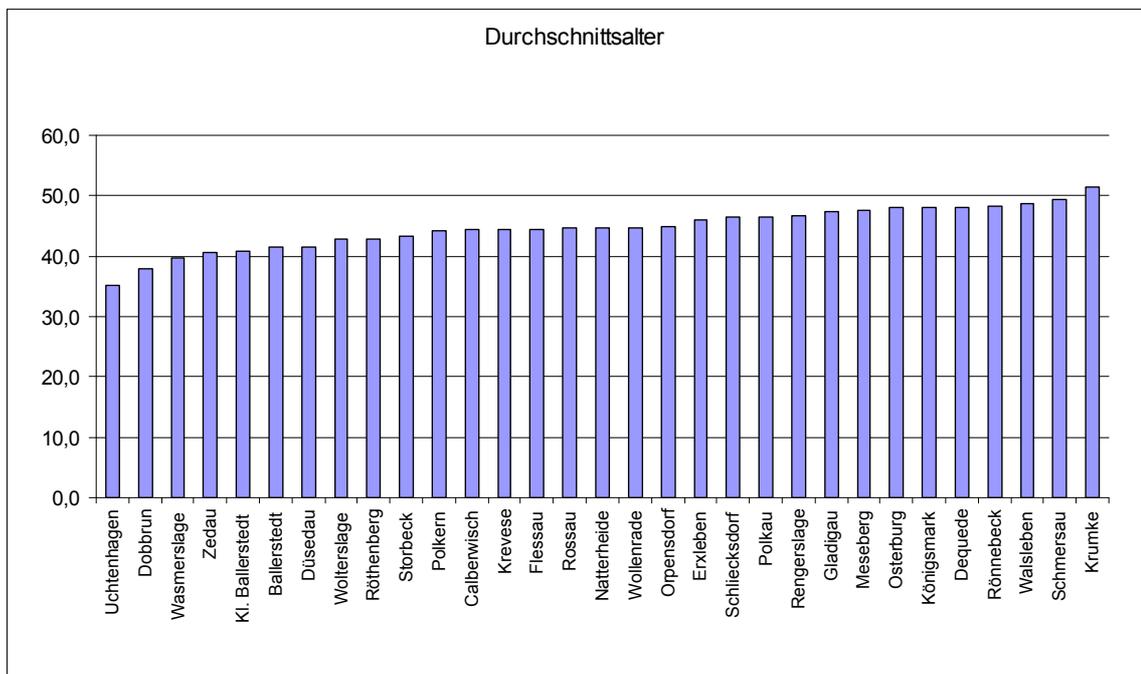


Diagramm 4.6. – Durchschnittsalter in den einzelnen Ortsteilen, 2014
 Quelle: Stadtverwaltung, eigene Berechnungen

4.6. Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung

Im „*Stadtentwicklungskonzept 2002-2010*“ wurden bezogen auf die natürliche Bevölkerungsentwicklung und das Wanderungsverhalten des Zeitraums 1990 – 2000 unterschiedliche Szenarien zur Einwohnerentwicklung bis 2010 erstellt. Es wurde jedoch in allen Szenarien angenommen, dass:

- sich die Wanderungsverluste vermindern und sich ein nahezu ausgeglichener Wanderungssaldo ergeben wird
- die Einwohnerverluste nahezu ausschließlich in der natürlichen Bevölkerungsentwicklung begründet sein werden.

Im Vorschlagsszenario wurde ein Einwohnerrückgang von 1,7 % pro Jahr bis zum Jahr 2005 und von 1 % pro Jahr von 2006-2010 angenommen.

Diese Annahmen haben sich grundsätzlich bestätigt. Allerdings wurden die prognostizierten Einwohnerzahlen geringfügig negativ übertroffen, da sich der Einwohnerrückgang insbesondere bis zum Jahr 2005 etwas deutlicher vollzogen hatte.

Die Prognose für das Jahr 2010 lautete 6 814 Einwohner, tatsächlich waren es 6 658 Einwohner. Damit verlor die Stadt in acht Jahren 1 115 Einwohner, d.h. pro Jahr 139 Einwohner. Dies entspricht einem Rückgang von durchschnittlich 1,7 % pro Jahr in der gesamten Dekade. Bezogen auf den Zeitraum von 1990-2000 hatte sich der Einwohnerrückgang etwas beschleunigt.

Im vorliegenden **ISEK 2030** wurden erstmalig 2014 und aktualisiert 2017 Szenarien zur Einwohnerentwicklung bis zum Jahr 2030 entwickelt und in den Gremien erörtert.

4.6.1. natürliche Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur

Maßgeblich für die Geburtenrate und damit für die natürliche Bevölkerungsentwicklung wird in den kommenden Jahren die Anzahl der nach 1990 geborenen Frauen sein (gegenwärtig jünger als 28 Jahre).

Für die Einschätzung der künftigen Geburtenrate wurde die Anzahl der bisher geborenen Mädchen nach Altersgruppen betrachtet.

Die Altersgruppe der Frauen im Alter zwischen 36 und 60 Jahren sind ca. 19,8 % der Einwohner. In dieser Altersgruppe wurden noch durchschnittlich ca. 83 Mädchen pro Jahr geboren.

Die Altersgruppe der Frauen zwischen 18 und 35 Jahren sind gegenwärtig 7,9 % der Einwohner und es wurden in dieser Altersgruppe durchschnittlich ca. 48 Mädchen pro Jahr geboren. Die Mädchen der Altersgruppe 0-17 Jahre umfassen gegenwärtig ca. 6 % der Einwohner der Einheitsgemeinde. Es wurden durchschnittlich ca. 37 Mädchen pro Jahr in dieser Altersgruppe geboren. Werden die letzten fünf Jahre betrachtet, wurden ca. 36 Mädchen pro Jahr geboren.

Damit hat sich die Zahl der in der jüngsten Vergangenheit geborenen Mädchen gegenüber der Zahl von vor mehr als 35 Jahren mehr als halbiert. Folglich werden in den nächsten 10-15 Jahren deutlich weniger Frauen in der Einheitsgemeinde leben, die Kinder bekommen werden.

Die Sterberate werden entscheidend die vor 1950 Geborenen bestimmen. Die Zahl der Einwohner über 65 Jahre hat seit 1991 um mehr als 40 % zugenommen. Trotz des medizinischen Fortschritts und der Lebenserwartung wird die Sterberate ansteigen, allein aufgrund der Tatsache, dass sehr viele Menschen bereits ein hohes Alter erreicht haben.

Die zahlenmäßige Einwohnerentwicklung wird mit einer sich verändernden Altersstruktur verbunden sein und der bestehende Trend zur „alternden Gesellschaft“ wird sich fortsetzen.

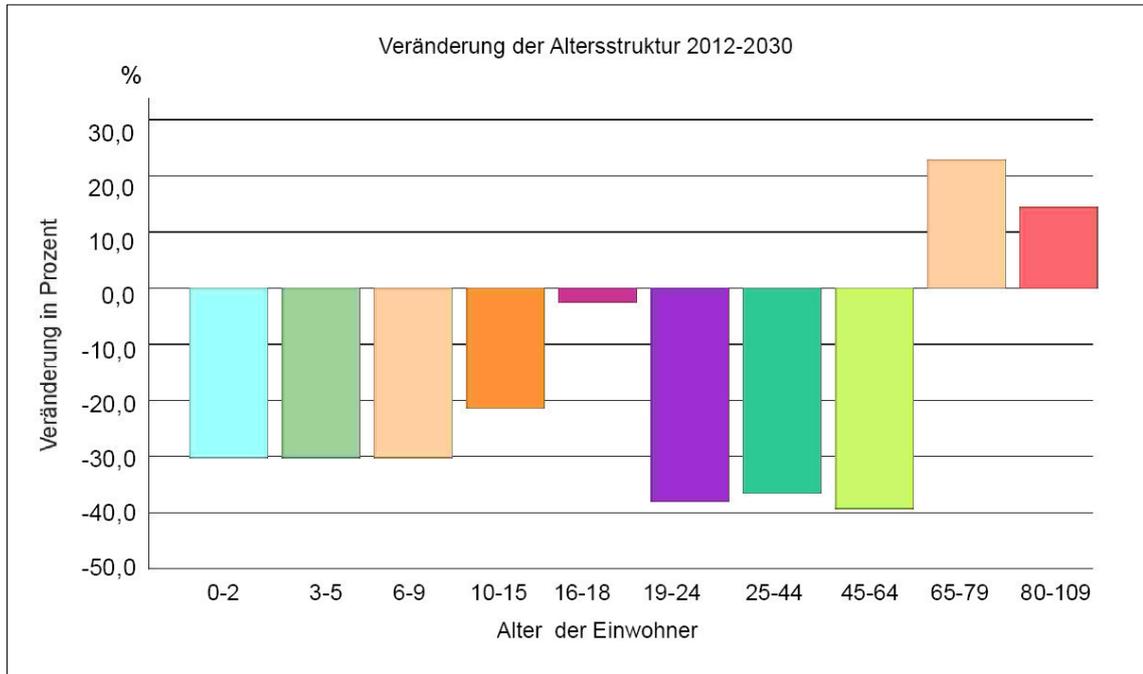


Diagramm 4.7. – Veränderung der Altersstruktur 2012 bis 2030

Quelle: Wegweiser Kommune; Bertelsmann-Stiftung; 2017

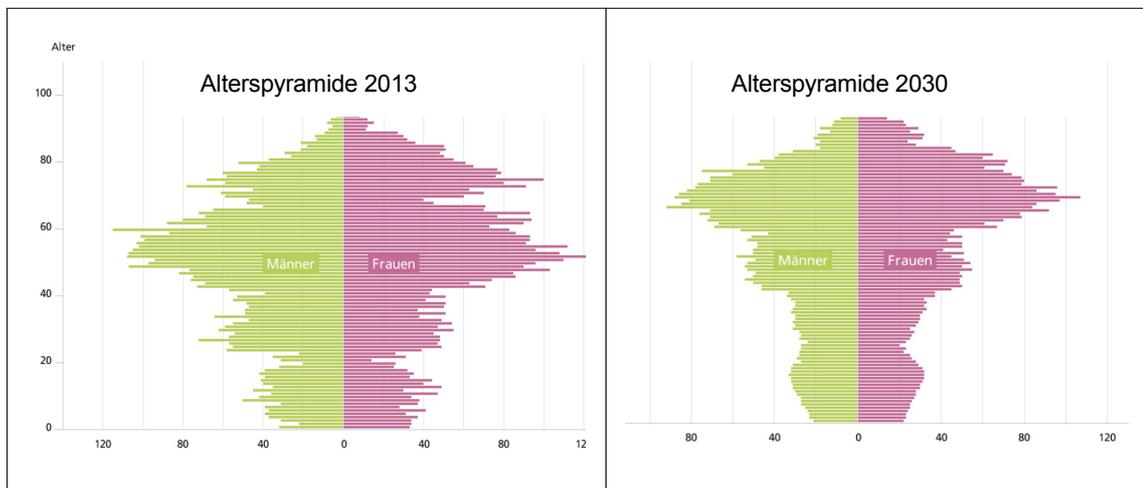


Diagramm 4.8. – Alterspyramide 2013 und 2030

Quelle: Wegweiser Kommune; Bertelsmann-Stiftung; 2017

Diese Entwicklung ist im Prognosezeitraum bis 2030 grundsätzlich unumkehrbar, es sei denn, es treten besondere Situationen ein, wie z.B. eine überproportionale Zuwanderung junger Menschen, ein Babyboom oder Migration. Derartige Annahmen wären hoch spekulativ und werden nicht als seriöse Grundlage dieses Konzeptes angesehen.



In Konsequenz dieser Tatsachen kann die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung in den kommenden Jahren nur mit einem positiven Wanderungssaldo ausgeglichen werden. Ohne Zuzug in Größenordnungen werden in der Einheitsgemeinde im Jahr 2030 deutlich weniger als 9 000 Einwohner leben!

4.6.2. Wanderungsverhalten

Für das Wanderungsverhalten sind wesentlich die Rahmbedingungen u.a. zur Schaffung von Wohneigentum, das bestehende Arbeitsplatzangebot und das Lohnniveau, die Verkehrsanbindung sowie die persönliche Situation hinsichtlich der Chancen zur Familiengründung und zur sozialen Verankerung im Freundes- und Bekanntenkreis. Daneben sind das Angebot, die Qualität und Quantität der öffentlichen Daseinsvorsorge und das Vereinsleben unverzichtbare Voraussetzungen, damit Menschen eine Stadt und eine Region als lebenswert ansehen und sich an diesen Ort binden.

Das Hauptaugenmerk beim Zuzug muss auf die Zielgruppe im Alter ab 20 bis 35 Jahre gerichtet sein und hier insbesondere auf die weiblichen Personen. Für die künftigen und natürlich auch für die bereits in Osterburg lebenden EinwohnerInnen muss eine optimale Betreuung ihrer Kinder bestehen, sie müssen möglichst vor Ort arbeiten können, es müssen Angebote für verschiedenste Wohn- und Eigentumsformen vorhanden sein und es muss ein differenziertes und möglichst umfassendes Versorgungsangebot bestehen. Außerdem muss die Anbindung an die größeren Städte und Metropolregionen realisiert werden (BAB A14).

4.6.3. Prognose der Einwohnerentwicklung bis 2030

Mit der nachstehend ausführlich erläuterten Einschätzung zur Bevölkerungsentwicklung weicht die Stadt von bisher veröffentlichten Prognosen ab (z.B. Kreisentwicklungskonzept des Landkreises Stendal – **KEK**, Wegweiser Kommune der Bertelsmann-Stiftung - **WKBS**).

Die Prognose des „**KEK**“ ging jeweils mit Stand zum 31.12. von 10 093 Einwohnern in 2016 und 9 940 Einwohner in 2017 aus.

Daraus folgen 10 016 Einwohner zum 30.06.2017. Tatsächlich leben zu diesem Stichtag 10 187 Einwohner in der Einheitsgemeinde, also 171 Einwohner mehr.

Einheitsgemeinde Hansestadt Osterburg (Altmark)				
Prognosejahr	Bevölkerung			
	insgesamt	davon	männlich	weiblich
2013	10.542		5.249	5.293
2014	10.393		5.182	5.210
2015	10.243		5.115	5.128
2016	10.093		5.048	5.045
2017	9.940	Ist: 10.187	4.980	4.960
2018	9.784		4.910	4.874
2019	9.627		4.840	4.787
2020	9.463		4.768	4.659
2021	9.300		4.696	4.604
2022	9.130		4.620	4.510
2023	8.957		4.543	4.414
2024	8.782		4.463	4.619
2025	8.649		4.399	4.250

Tabelle 1.6 – KEK - Einwohnerprognose bis 2025

Quelle: Kreisentwicklungskonzept des Landkreises Stendal; 2015

Die Prognose **“WKBS“** geht für das Basisjahr 2012 von 10 370 Einwohnern aus. Dies entspricht ca. dem „Bevölkerungsstand nach dem Zensus 2011“ mit 10 364 Einwohnern.

Tatsächlich lebten 2014, also zwei Jahre später noch 10 398 Einwohner in der Einheitsgemeinde.

Bei einer Zahl von gegenwärtig 10 187 Einwohnern ist es relativ unwahrscheinlich, dass die Stadt in den kommenden Jahren 900 Einwohner verliert und die Prognose von 9 300 Einwohnern im Jahr 2020 zutreffen wird.

Indikatoren	2012	2020	2025	2030
Bevölkerung (Einwohner)	10.370	9.300	8.700	8.130
Relative Bevölkerungsentwicklung (%)	0,0	- 10,3	- 16,1	- 21,5
Bevölkerungsanteil männlich (%)	48,6	48,3	48,2	48,2
Bevölkerungsanteil weiblich (%)	51,4	51,7	51,7	51,9

Tabelle 1.5. – Einwohnerprognose bis 2030

Quelle: Wegweiser Kommune; Bertelsmann-Stiftung; 2017

Gegenüber der Prognose im KEK werden von der Bertelsmannstiftung nochmals ca. 150 Einwohner für 2020 weniger angenommen.

Damit beträgt die Abweichung von der städtischen Prognose mehr als 700 Einwohner.

Die Stadt hat die Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung in Osterburg ausgehend auf der bisherigen Entwicklung und den Zielen der Gemeinde entwickelt. Die Prognosen des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt und weitere Veröffentlichungen bleiben nicht unberücksichtigt.

Die Prognoseunsicherheit hinsichtlich der Einwohnerentwicklung wird vor allem im künftigen Wanderungsverhalten der Bevölkerung liegen. In drei unterschiedlichen Szenarien wurde ein möglicher Korridor der Einwohnerentwicklung gebildet und so die Chancen aber auch die Risiken verdeutlicht.

Im Ergebnis der Projektarbeit wurde hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung in Osterburg bis zum Jahr 2030 folgendes „Vorschlags-Szenario“ herausgearbeitet.

Für wird angenommen, dass:

-  sich der negative Saldo grundsätzlich bis zum Jahr 2022 fortsetzen wird, allerdings mit fallender Tendenz bis auf -0,25% p.a.
-  danach vermutlich eine konstante Bevölkerung bestehen wird bis ca. zum Jahr 2027
-  bis zum Abschluss des Prognosezeitraums im Jahr 2030 ein leichter aber stetiger Anstieg der Bevölkerungszahlen erfolgen könnte.

Die „Talsole“ der Bevölkerungsentwicklung in Osterburg wird für die Jahre von 2022 bis 2026 angenommen.

Neben dem Vorschlags-Szenario wurden ein Positiv- und ein Negativ-Szenario als Grenzbereiche des Entwicklungskorridors erörtert. Eine davon abweichende Entwicklung ist nahezu ausgeschlossen.

Das Positiv-Szenario geht von einem sich bereits ab den nächsten Jahren verringernden prozentualen Bevölkerungsrückgang aus und, dass der Rückgang bis 2022 daher moderater verläuft als im Vorschlags-Szenario. Für den anschließenden Zeitraum wird ein stetiger Anstieg der Bevölkerungszahlen angenommen.

Das Negativ-Szenario geht von einem nahezu gleichmäßigen prozentualen Bevölkerungsrückgang aus, der sich auch über das Jahr 2022 hinaus fortsetzt. Der sich anschließende Zeitraum weist einen leicht verringerten prozentualen Rückgang aus. Eine gleichbleibende Bevölkerungszahl kann nicht erreicht werden und es ist von einem andauernden Rückgang auch über 2030 hinaus auszugehen.

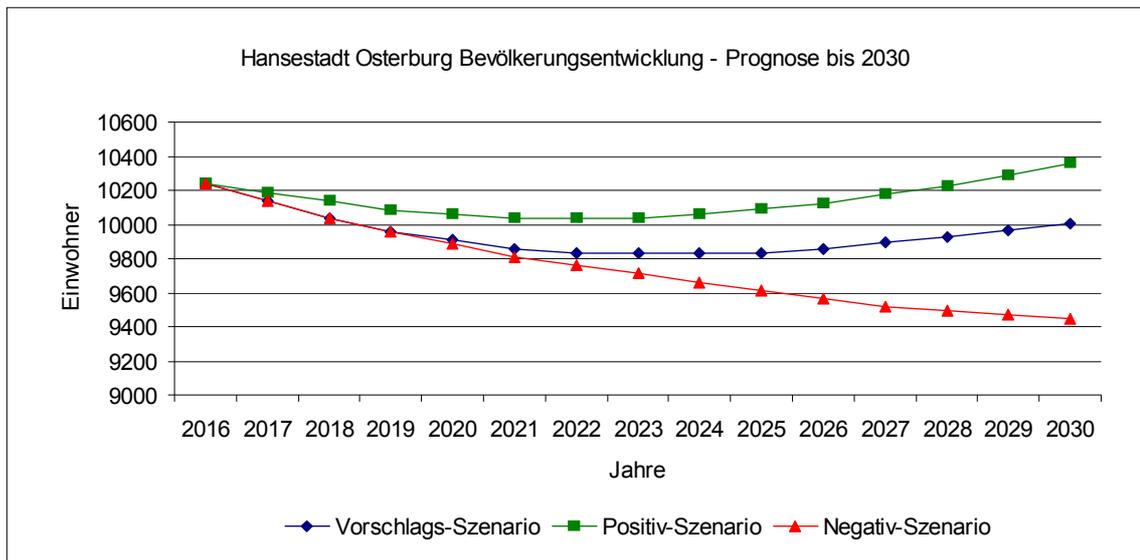


Diagramm 1.9. – Prognose der Bevölkerungsentwicklung bis 2030 in Szenarien
Quelle: eigene Berechnungen

Die Annahmen zur Bevölkerungsentwicklung ergeben für das Jahr 2030:

- ▶ im günstigsten Fall eine Bevölkerung von ca. **10 365** und
- ▶ im ungünstigsten Fall von ca. **9 470**- Einwohnern.

Mit Eintreten dieses Negativ-Szenarios würden sich in den Folgejahren strukturelle Probleme in nahezu allen Ebenen ergeben, insbesondere

- ▶ beim Arbeitsmarkt mögliche Standortaufgaben durch dramatischen Fachkräftemangel sowie sinkendes Lohnniveau,
- ▶ beim Wohnungsmarkt durch massiv zunehmenden Leerstand, Preisverfall sowohl bei den Mieten als auch beim Eigentum und daraus folgendem Verfall der Bausubstanz
- ▶ bei der Aufrechterhaltung der öffentlichen Daseinsvorsorge „in der Fläche“ und in der Qualität.



Das im Zuge der Projektarbeit heraus gearbeitete Vorschlags-Szenario geht für das Jahr 2030 von ca. **10 000+** Einwohnern in der Einheitsgemeinde Hansestadt Osterburg aus. Die Einheitsgemeinde Hansestadt Stadt Osterburg erwartet, dass die Investitionen

- zur Verbesserung der Infrastruktur
- zum Ausbau des Breitbandnetzes,
- zur Stadt- und Dorfentwicklung
- zur Stärkung des Wirtschafts- und Gewerbestandes
- zur Verbesserung der öffentlichen Daseinsvorsorge

im Zusammenwirken mit der künftigen Verkehrsanbindung über die BAB A14 Wettbewerbsvorteile ergeben bei der Gewinnung von Einwohnern insbesondere gegenüber anderen Gemeinden der Region.

Die Hansestadt geht daher von künftigen Wanderungsgewinnen aus, die die Verluste aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung ausgleichen werden.

Aus Sicht der Hansestadt ist es daher gerechtfertigt, eine Zahl von ca. **10 000+** Einwohnern im Jahr 2030 als realistisch anzunehmen, diese Zielsetzung auch zu erreichen und die beabsichtigten Vorhaben der Stadtentwicklung dementsprechend umzusetzen.

Die Hansestadt Osterburg setzt mit dieser Zielsetzung ein deutliches Signal im Sinne der Initiative „**Wir leben Land!**“.

Die Bürgerinnen und Bürger, die Politik, die Wirtschaft und alle am Prozess der Stadtentwicklung Beteiligten sind aufgerufen, die Zukunft mit zu gestalten.

4.7. Fazit - Bevölkerungsentwicklung

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> ✓ große Pendlerbereitschaft über mittlere Entfernungen ✓ positive Entwicklung der Arbeitslosenzahlen ✓ bürgerschaftliches Engagement, Orts- und Bürgervereine ✓ Sozialer Frieden und ein entwickeltes Miteinander statt Konfrontation ✓ Sicherheit und geringe Kriminalität 	<ul style="list-style-type: none"> - Bevölkerungsrückgang um ca. 16% in den letzten 10 Jahren. - Zunehmende Überalterung der Bevölkerung - Selektive Abwanderung von Ausbildungsplatzsuchenden, Studenten und jüngeren Arbeitnehmern - hohe Auspendlerquote bei Beschäftigten - deutlicher Rückgang sozialversicherungspflichtiger Beschäftigter in den nächsten Jahren aufgrund des anstehenden Wechsels der sehr starken Altersklasse der heute 50-65-jährigen in die Ruhephase
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Positiver Wanderungssaldo und Zuzug durch Etablieren als attraktiver Wohnstandort für Arbeitskräfte der Metropolregionen ➤ Verstärkter Arbeitskräftebedarf durch zunehmend freie Arbeits- und Ausbildungsstellen ➤ Steigerung des Schul- und Berufsbildungsniveaus ➤ Aktive Bürgermitarbeit um das künftige gesellschaftlich-politische Klima weiter positiv zu beeinflussen ➤ gemeinsames Auftreten bzw. Vernetzung von wirtschaftlichen Akteuren und Kommune unter der Dachmarke „Wir leben Land!“ 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nachlassende Versorgungsqualität bei existenziellen Bedürfnissen kann notwendige Zuwanderung verhindern ▪ Fachkräftebedarf in Ballungsräumen kann Sogwirkung erhöhen und Abwanderung verstärken ▪ Zunahme des Leerstands bei Einwohnerrückgang ▪ genereller Trend zur Abwanderung insbesondere junger Menschen in „Trendstädte und Regionen“ ▪ anhaltende Abwanderung von Mädchen und jungen Frauen in wirtschaftlich stabile und attraktive Regionen Deutschlands

5. Daseinsvorsorge

Es ist das Ziel der Hansestadt, neue Einwohner zu gewinnen.

Dazu bedarf es auch bei den Einrichtungen der öffentlichen Daseinsvorsorge Vorleistungen und eine hohe (Versorgungs-)Qualität. Die Stadt muss das Angebot ständig verbessern, muss präsent sein und kann sich so gegenüber den Mitbewerbern behaupten.

Das Produkt „**Hansestadt Osterburg**“ muss besser sein als das Produkt „**Stadt XY**“.

Für die unterschiedlichen Zielgruppen sind wegweisende Angebote vorzuhalten

- Hauptzielgruppe für den Zuzug sind Familien, d.h. es werden sich Mehrbedarfe bei der Kinderbetreuung und der schulischen Bildung ergeben. Diese gilt es zu befriedigen, allerdings nicht erst, wenn die Kinder „vor der Tür stehen“.
- Für die Zielgruppe „ältere Mitbürger“ (65+) sind ebenfalls Mehrbedarfe zu erwarten. Für diese „aktiven Zuzügler“ und die „Bestands-Osterburger“ sind bei der durchschnittlichen Lebenserwartung nicht nur die ärztliche Versorgung und differenzierte Betreuungs- und Pflegeangebote vorzuhalten, sondern ebenso breit gefächerte Kultur-, Freizeit-, Sport- und Erholungsangebote.
- Zuzug von Unternehmen und Arbeitnehmern als Grundlage für wirtschaftliche Entwicklung erfordert erschlossene und nachfragegerechte Gewerbeflächen. Es sollte untersucht werden, ob sich über die Energieversorgung Standortvorteile kreieren lassen, z.B. auf Basis erneuerbarer Energien, die vor Ort „erzeugt“ werden und kostengünstig sind.
- Zuzug erfordert einen Immobilien- und Wohnungsmarkt mit sofort bebaubaren, d.h. erschlossenen, attraktiven, nachfragegerechten Baugrundstücken, zu mietenden Einfamilienhäusern (Doppel- oder Reihenhäuser) und Mietwohnungen auch mit spezieller Ausprägung wie z.B. als Loft, Maisonette oder WG-geeignet.

5.0. Begriffe und Definitionen

Artikel 28 des Grundgesetzes verpflichtet die Gemeinde zur Bereitstellung wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Dienstleistungen für alle BürgerInnen. Dies erfolgte ursprünglich mittels eigener Einrichtungen. Heute wird diese Aufgabe von Ämtern, Betrieben und privatrechtlichen Unternehmen übernommen.

Als Kernbereiche der Daseinsvorsorge sind anerkannt:

- 1) *die Wasserversorgung*
- 2) *die Abwasserentsorgung*
- 3) *die Energieversorgung*
- 4) *die Abfallwirtschaft*
- 5) *Telekommunikation/Breitband*
- 6) *der ÖPNV*
- 7) *die Sparkassen*
- 8) *die Krankenhäuser.*

Bei den Ziffern 1) – 5) handelt es sich um technische Infrastrukturen. Dies sind im Regelfall Netzstrukturen. Sie schaffen die Voraussetzungen für die Besiedelung der Fläche bzw. passen vorhandene Siedlungsstrukturen an zeitgemäße Versorgungsqualitäten an. Diese Kernbereiche sind verankert in Einrichtungen der Stadt, des Landkreises, des Landes und des Bundes.

Diese Systeme, für die ein hoher Fixkostenanteil bestimmend ist, wurden in der Vergangenheit zur Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse permanent ausgebaut. Inzwischen ist der Bereich der technischen Daseinsvorsorge jedoch von verschiedenen dynamischen Entwicklungen betroffen:

- rückläufige Bevölkerungszahlen
- zurückgehende Verbräuche durch sparsame Nutzer
- Netzerweiterungen durch extensive Siedlungsentwicklung
- Instandhaltungsbedarf.

Insofern müssten die Systeme angepasst werden, da sich die einwohnerspezifischen Bedarfs- bzw. Verbrauchswerte geändert haben. Neben der künftigen Funktionsfähigkeit dieser Systeme geht es aber auch um steigende Betriebskosten, da die Fixkosten auf weniger Nutzer (Einwohner) verteilt werden müssen. Die Auswirkungen auf Gewerbebetriebe sind ähnlich.

Welche Szenarien sich daraus ableiten lassen, sollte zumindest auf Kreis- bzw. Verbands-ebene dringend und frühzeitig erörtert werden.

➡ Die aus diesem Konzept abgeleiteten Handlungsfelder erfordern es nicht, Fragen der technischen Infrastrukturen der Daseinsvorsorge zu vertiefen und Lösungsansätze zu formulieren. Es ist jedoch unstrittig, die Versorgungsunternehmen weiterhin in den Erneuerungsprozess einzubinden.

5.1. Wasserversorgung

Das Wasserwerk der Stadt Osterburg liegt im Nordwesten der Stadt an der Straße nach Krevese. Es versorgt das Stadtgebiet, die Ortsteile Krumke, Zedau und Dobbrun sowie die Gemeinde Erxleben mit dem OT Polkau und die Gemeinde Krevese mit OT Polkern, Dequede und Röthenberg sowie Düsedau und Calberwisch

Die Trinkwasserschutzgebiete sind im Entwurf zum Flächennutzungsplan festgelegt und dargestellt.

5.2. Abwasserbeseitigung

Die bis 1999 bestehenden Gruppenklärsysteme in der Stadt Osterburg für einzelne Stadtgebiete wurden durch die zentrale Kläranlage östlich der Bahnstrecke Stendal - Wittenberge abgelöst. Lediglich die Kläranlage am Alten Düsedauer Weg ist noch in Betrieb. Die neue Kläranlage hat einen Anschlusswert von rd. 10.000 EW und ist ausgelegt für die Stadt Osterburg, die Gemeinden Erxleben und Polkau sowie eine Fäkalschlammbelastung.

Für Osterburg - Siedlung und Krumke ist der Anschluss an das Zentrale Abwassernetz in der 1. Phase vorgesehen, d.h. im Zeitraum von 5 Jahren.

Für den OT Zedau ist im vorliegenden Abwasser - Rahmenplan ein Zeitpunkt für die AW - Erschließung nicht vorgesehen. Bei der Planung von Bebauungsgebieten sind nur zentrale Zwischenlösungen nach Abstimmung mit dem Wasserverband Stendal - Osterburg vorzusehen.

5.3. Energieversorgung

Stromversorgung: Die Hauptenergieversorgung erfolgt über das Umspannwerk Osterburg in der Arendseer Straße.

Wärmeversorgung / Gasversorgung: Das Stadtgebiet Osterburg ist seit August 1992 an die Erdgasleitung der Avacon angeschlossen.

Die Stadtwerke Osterburg ist ein Unternehmen mit städtischer Beteiligung, deren Aufgabenbereiche Fernwärmeversorgung, Energieberatung, Tarifikundenbetreuung, Stördienst, und Kommunaltechnik umfassen. Das Unternehmen verfügt über einen Wirtschaftshof und produziert preisgünstige Fernwärme in modernen, leistungsfähigen Heizhäusern.

Teilbereiche „Wärmeenergieerzeugung und Fernwärmenetz in der Stadt Osterburg / Windpark Osterburg“

abgeschlossen: Dezember 2015 unter Mitarbeit von



5.3.1. Einleitung

Die Stadt Osterburg hat mit dem regionalen Energieversorger „Avacon“ die Energiewerke Osterburg gegründet, mit dem Ziel einer nachhaltigen und regenerativen Energieerzeugung (Wind, Sonne, KWK) in der Gemeinde Osterburg durch die Errichtung und den Betrieb von dezentralen Energieanlagen zu befördern. Ein erstes gemeinsames Pilotprojekt wurde durch die Errichtung (2013) einer Photovoltaikanlage auf dem Dach der Grundschule in Osterburg umgesetzt.

Die Energiewerke Osterburg wurden durch die Stadtwerke Osterburg (51%) und der E.ON Avacon Wärme (49%) gegründet. Die Stadtwerke Osterburg versorgen zurzeit etwa 1/4 der städtischen Bevölkerung über 2 Fernwärmenetze mit Wärmeenergie.

Die Wärme wird über 2 Heizhäuser, die mit Holzhackschnitzel betrieben werden erzeugt. Durch die Verwendung von Holzhackschnitzel als Energieträger ist eine umweltfreundliche und nahezu CO₂-freie Wärmeversorgung der mit Fernwärme versorgten Bevölkerung gewährleistet.

Das zukünftige Stadtentwicklungskonzeptes soll auf den bereits bestehenden Ansätzen aus den vergangenen Jahren aufbauen. Der vorliegende Bericht untersetzt den Punkt 1.1 aus dem Energiepolitischen Arbeitsprogramm (siehe Folgeseite).

Energiepolitisches Arbeitsprogramm

Stadt:

Osterburg

Zeitraum:

2015-2020

Maßnahmennummer	Maßnahmetitel	Beschreibung der geplanten Maßnahmen
1. Entwicklungsplanung, Raumordnung		
1.1	Klimaschutz- und Energiekonzept	Beauftragung Integriertes Klimaschutzkonzept
1.2	Kommunale Energieplanung	Energieplanung für die nächsten Jahre erstellen, Vorranggebiete für erneuerbare Energien ausweisen (innerhalb FNP und Klimaschutzkonzept)
1.3	Mobilitäts- und Verkehrsplanung	Verkehr- und Mobilitätsplanung erstellen lassen (ggf. mit im Klimaschutzkonzept), viele Daten schon vorhanden
2. Kommunale Gebäude, Anlagen		
2.1	Standards für den Bau öffentlicher Gebäude	energetische Zielvorgaben für Neubau und Sanierung öffentlicher Gebäude vorgeben (incl. der Gebäude der Wohnungsgesellschaft), Vorgabe welche Baustoffe vorrangig zum Einsatz kommen sollen
2.2	Standards für Bewirtschaftung öffentlicher Gebäude	energetische Zielvorgaben für Bewirtschaftung öffentlicher Gebäude vorgeben (incl. der Gebäude der Wohnungsgesellschaft)
2.3	Bestandsaufnahme, Analyse	teilweise erfolgt, Vervollständigung durch Auflistung aller kommunalen Gebäude incl. Haustechnik vornehmen.
2.4	Controlling, Betriebsoptimierung	Aufstellen von Kennzahlen anhand der Bruttogeschossflächen der Gebäude, z.B. für Strom, Wärme- und Wasserverbrauch, monatliches Erfassen der Wärme-, Strom- und Wasserverbräuche
2.5	Beispielhafter Neubau / beispielhafte Sanierung	beispielhafte energetische Vorgaben für eine Sanierung, z.B. für das Rathaus mind. EnEV-Standard
2.6	Erneuerbare Energie Wärme	Verringerung CO 2 Ausstoß durch Versorgung zusätzlicher WE und Einrichtungen über Fernwärme
2.7	Erneuerbare Energie Elektrizität	Erhöhung des Anteils an regenerativen Strom über Windkraft und Photovoltaik auf über 30%
2.8	Öffentliche Beleuchtung	kontinuierliche weitere Umstellung auf LED-Systeme
3. Ver- und Entsorgung		
3.1	Unternehmensstrategie der Energieversorger	Grundsätze zu Energie und Nachhaltigkeit sollten bei den Stadtwerken in einem Leitbild formuliert werden (Grundlage: vorhandene Energieplanung)
3.2	Produktpalette und Serviceangebot	Erstellung Webseite für die Stadtwerke Osterburg mit Informationen zu Energieeffizienz, Erneuerbare Energien und Energieeinsparung, auf der Webseite der Stadt
3.3	Verkauf von Strom aus erneuerbaren Quellen auf dem Stadt- / Gemeindegebiet	Prüfung der Möglichkeit des Ökostromverkauf an die Stadt im Rahmen der neu gegründeten Energiewerke Osterburg
3.4	Wärme und Kälte aus erneuerbaren Energiequellen auf dem Stadt- / Gemeindegebiet	Energieströme für regenerativen und fossile Fernwärme ermitteln (in kWh oder MWh) - Zuarbeit für das Klimaschutzkonzept
3.5	Regenwasserbewirtschaftung	Weiterführung der Umstellung von Misch- auf Trennsystem, Fertigstellung Brachflächenkataster
4. Mobilität		
4.1	Unterstützung bewusster Mobilität in der Verwaltung	Bestandsanalyse, wie MA auf Arbeit kommen, Wartung der Diensträder durch den Hausmeister
4.2	Kommunale Fahrzeuge	Beschluss: Anschaffung neuer Fahrzeuge nur noch mit hoher Effizienzklasse, geringen CO2-Emissionen oder innovativen Antrieben, Erhebung über Treibstoffverbrauch, Auslastung und gefahrene Kilometer
4.3	Temporeduktion und Aufwertung öffentlicher Räume	altersgerechte Verkehrs- und Temporeduzierung in Wohngebieten
4.4	Städtische Versorgungssysteme (Dienstleistungen)	Zentralisierung der Verwaltung
4.5	Fußwegenez, Beschilderung	Prüfung der Möglichkeit der besseren Anbindung an umliegende Wanderwege, Schaffung neuer Wanderwege
4.6	Radwegenez, Beschilderung	fahrradfreundliche Beschilderung in der Stadt, Prüfung der Möglichkeit: Fahrradleihestation,
4.7	Qualität des ÖPNV-Angebots	Anfrage an den Landkreis bezüglich Verkehrserhebungen im Raum Osterburg
5. Interne Organisation		
5.1	Gremium	Treffen des Energieteams zur Erlangung und Beibehaltung des eea finden in Zukunft auch ohne den eea-Berater statt und werden entsprechend protokolliert
5.2	Einbezug des Personals (der Verwaltungsmitarbeiter)	Anreiz- und Motivationssystem für MA schaffen, Energie zu sparen und Vorschläge zu unterbreiten
5.3	Erfolgskontrolle und jährliche Planung	Durchführung Erfolgskontrolle
5.4	Weiterbildung	Schulung der Hausmeister und sonstigen MA der Verwaltung zu energetischen Themen (Angebot Inhouse Seminar durch Avacon), regelmäßig wiederkehrend
5.5	Budget für energiepolitische Arbeit	Schulprojekt zum Thema Energieeinsparung, Erneuerbare Energien
6. Kommunikation, Kooperation		
6.1	Vorbildwirkung, Corporate Identity	Energie- und Klimapolitik wird immer mehr Thema der Stadt (Integration und Ausarbeitung im Klimaschutzkonzept)
6.2	Institutionen im Wohnungsbau	Befragung der Wohnungsunternehmen, welche Maßnahmen zu klima- und energierelevanten Themen stattgefunden haben, Vereinbarungen zum Sanierungsgrad dokumentieren
6.3	Andere Kommunen und Regionen	zukünftig mehr Kooperation zu in der Nähe liegenden eea-Städten
6.4	Universitäten und Forschungseinrichtungen	verstärkte Kooperation mit Hochschulen, Schulen oder Universitäten, insbesondere der Hochschule Magdeburg-Stendal, z.B. Energieeffizientes Bauen und Sanieren - auch als Unterstützung im EEA-Prozess
6.5	Arbeitsgruppen, Partizipation	Informationsveranstaltungen für die Bürger zu den Themen Energie und Klimaschutz organisieren.
6.6	Konsumenten, Mieter	Befragung der Bevölkerung zu den Themen Verkehr, Angeboten der Verwaltung, Fuß- und Radwegen, energierelevanten Dienstleistungen etc., Organisation von Klimaschutzprojekten, Workshops zu Energiethemem
6.7	Schulen (Kindergärten)	Durchführung von Energiesparwochen und Energieprojekten in Kitas und Schulen unter Beteiligung von Schülern, Lehrern und Hausmeistern. Einbezug der Eltern dabei.
6.8	Leuchtturmprojekt	mehr positive Publikation, Werbung (z.B. auf der Webseite) für die umwelt-freundliche Fernwärme. Weiters öffentliches Leuchtturmprojekt initiieren

Abbildung 5.1. Hansestadt Osterburg - Energiepolitisches Arbeitsprogramm 2015-2020

Quelle: Stadtverwaltung

5.3.2. Wärmeenergieerzeugung und Fernwärmenetz Stadt Osterburg

Osterburg verfügt über 2 Fernwärmenetze, die von 2 Heizhäusern versorgt werden. Die aktuellen Trassenverläufe (rot bzw. grün) sind in der folgenden Abbildung dargestellt.

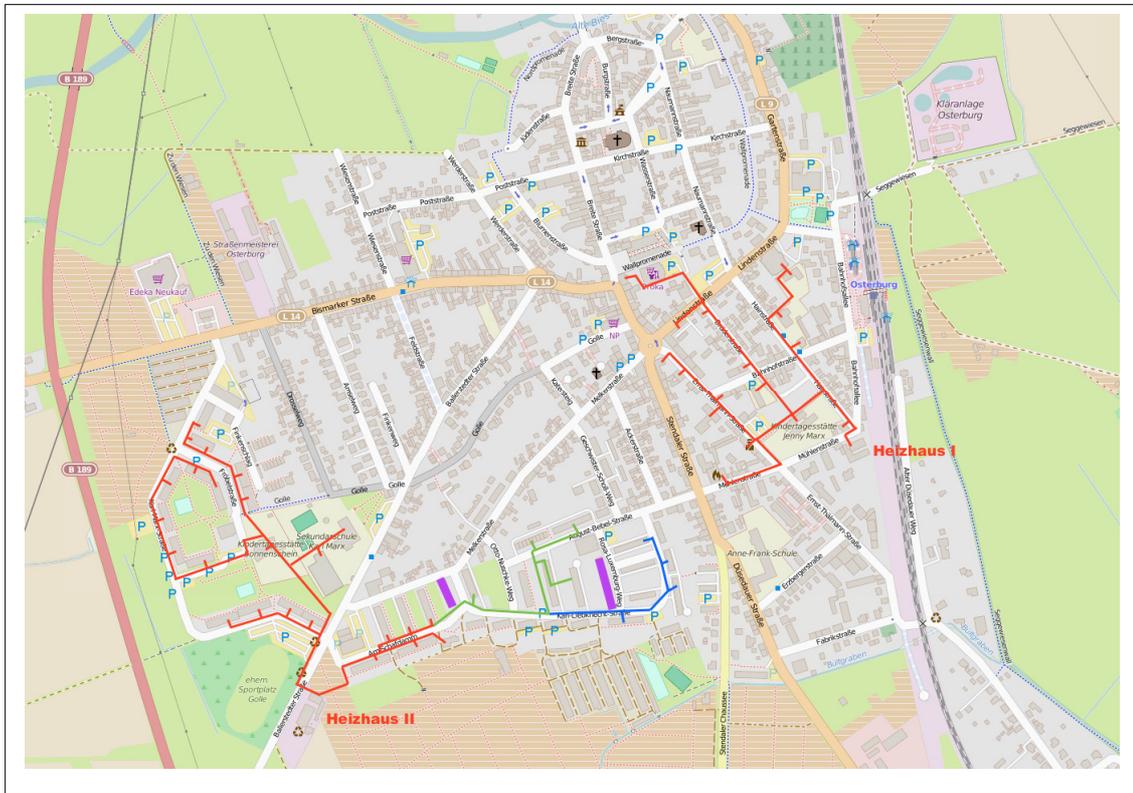


Abbildung 5.2. – Verlauf des Fernwärmenetzes in Osterburg

5.3.3. Analyse und Entwicklungsmöglichkeiten Fernwärmenetze

Das Heizhaus 1 befindet sich in der Mühlenstraße, Abzweig Bahnhofsallee und versorgt fast ausschließlich öffentliche und kommunale Einrichtungen mit Wärme. Die Gesamtanschlussleistung der Gebäude beträgt etwa 1,6 MW. Die Gesamttrassenlänge mit Vor- und Rücklauf beträgt etwa 3,2 km.

Eine Erweiterung wurde durch den Anschluss der Liegenschaft Brüderstraße 2 bereits durchgeführt. Eine weitere Erweiterung der Trasse ausgehend von der Lindenstraße über die Wasserstraße, Kirchstraße und Naumannstraße bis zum Markgraf-Albrecht-Gymnasium würde die Gesamtanschlussleistung um etwa 550 kW auf etwa 2,2 MW erhöhen. Ein entsprechendes Angebot liegt dem Gymnasium vor. Der Trassenverlauf ist in der folgenden Abbildung mit der Farbe „Lila“ dargestellt. Die Baukosten für die Verlängerung der Trasse belaufen sich auf etwa 200.000,00 € (Quelle: Stadtwerke Osterburg).

Die aktuelle Anschlussdichte von 1 MWh/m entspricht einem guten Verhältnis zwischen Anschlussdichte und Trassenlänge. Eine Verdichtung der Hausanschlüsse des bestehenden Wärmenetzes sollte zukünftig jedoch weiter forciert werden. Es sollte versucht werden, die Eigentümer der privaten Liegenschaften zur Nutzung der umweltfreundlichen und aus regenerativer Energiequelle erzeugten Fernwärme zu begeistern.

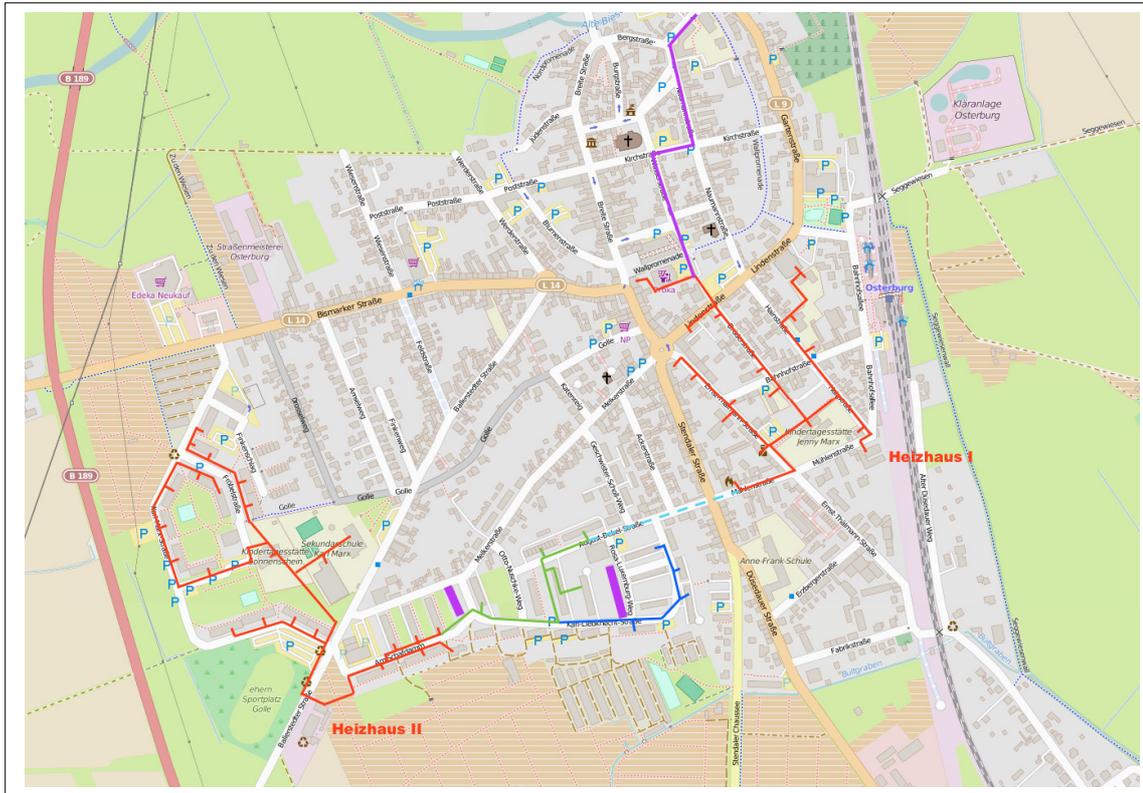


Abbildung 5.3. – Entwicklungsmöglichkeiten Fernwärmenetz Osterburg

Das Heizhaus 2 befindet sich in der Ballerstedter Straße 61 und versorgt von dort aus fast ausschließlich Wohngebäude der Wohnungsgenossenschaft und der Wohnungsgesellschaft. Die Fernwärmetrasse teilt sich auf in einen „westlichen“ (Richtung Karl-Marx- und Fröbelstraße) und einen „östlichen Abschnitt“ (Richtung Karl-Liebknecht- und August-Bebel-Straße).

Die Anschlussleistungen der zu versorgenden Gebäude betragen im „westlichen“ Abschnitt zurzeit etwa 3,1 MW und im „östlichen“ Abschnitt etwa 1,6 MW. Die Gesamtanschlussleistung beträgt demzufolge aktuell etwa 4,7 MW (Anschlussdichte ca. 1,6 MWh/m).

In der Abbildung ist im „östlichen“ Trassenabschnitt das bestehende Fernwärmenetz rot und das im Jahr 2014 erweiterte Netz grün dargestellt.

Zukünftig könnte der „östliche“ Abschnitt weiter in Richtung Karl-Liebknecht-Straße ausgebaut werden. Diese Erweiterung ist in der Abbildung blau dargestellt.

Die hinzukommende Anschlussleistung, durch den Anschluss der vier Liegenschaften der Wohngenossenschaft (August-Bebel-Straße 9-15) und Wohnungsgesellschaft (Karl-Liebknecht-Straße 5-7, 9-17 und 19-25) beträgt etwa 350 kW. Dadurch steigt die Gesamtanschlussleistung des Fernwärmenetzes, das vom Heizhaus 2 versorgt wird, auf etwa 5 MW.

In den Liegenschaften Rosa-Luxemburg-Weg 2-7 (BHKW 20 kW (thermisch)) und Karl-Liebknecht-Straße 47-53 (BHKW 15 kW (thermisch)) wird die Grundwärmelast jeweils über ein BHKW bereitgestellt (lila in der Abbildung).

Die installierten BHKWs haben in Bezug auf den Jahreswärmeverbrauch des jeweiligen Objektes gute Leistungswerte. Es wird davon ausgegangen, dass die jährlichen Betriebsstunden >6000h ausfallen und somit ein Großteil des Potentials der KWK-Anlage genutzt wird. Um die Vollbenutzungsstunden jedoch weiter zu erhöhen und damit die Wirtschaftlichkeit der KWK-Anlage zu erhöhen, könnte als kontinuierliche Wärmesenke eine Einspeisung in das Fernwärmenetz forciert werden (Wärmeinsel). Die Wirtschaftlichkeit dieses Anschlusses ist aus monetären Aspekten jedoch kritisch zu betrachten. Die erzeugte elektrische Energie könnte kostengünstig den Bewohnern bereitgestellt bzw. ins öffentliche Netz eingespeist werden.

Die Trassenlänge mit Vor- und Rücklauf im „westlichen“ Abschnitt beträgt etwa 3,4 km und im „östlichen“ Abschnitt aktuell etwa 2,8 km. Erweitert sich die „östliche“ Trasse wie in der Abbildung dargestellt, verlängert sich die Trassenlänge um etwa 800 m auf 3,6 km. Für die Erweiterung wurden bisher Liegenschaften der Wohnungsgesellschaft und der Wohnungsgenossenschaft herangezogen, da diese wesentliche potentielle Partner der Stadtwerke und zukünftig der Energiewerke Osterburg darstellen.

Desweiteren könnten die privaten Liegenschaften im Franz-Mehring-Weg, Karl-Liebknecht-Straße 2-6 sowie 1-3 zukünftig potenzielle Fernwärmekunden werden. Ein Zusammenschluss der beiden Fernwärmenetze über die August-Bebel-Straße und Mühlenstraße wäre denkbar. Die Rohrdimensionen des Zusammenschlusses der beiden Netze beträgt DN 65 (Netz 2 Heizhaus 2) und DN 50 (Netz 1 Heizhaus 1) und sie müssten um etwa 200m verlängert werden. Der Durchmesser DN 50 bei Netz 1 sollte bei einem Zusammenschluss auf mind. DN 65 erhöht werden. Hierdurch könnte in Schwachlastzeiten (Sommer) die Wärmeversorgung ausschließlich über das Heizhaus 2 bereitgestellt werden. Das Heizwasser des Fernwärmenetzes wird durch redundante Pumpen, die sich insgesamt auf dem Stand der Technik befinden umgewälzt (Hocheffizienzpumpen).

5.3.4. Hausanschlussstationen

Die Fernwärmenetze werden mit technisch sowie ökonomisch effizienten Temperaturen und Temperaturspreizungen durch die Stadtwerke Osterburg betrieben.

Heizhaus	Jahreszeit	Temperaturen
1	Winter	85/60 °C
1	Sommer	75/60 °C
2	Winter	85/55 °C
2	Sommer	85/55 °C

Tabelle 5.1. – Betriebstemperaturen Fernwärmenetze

Heizhaus	Hausanschlussstation direkt	Hausanschlussstation indirekt
1	20 %	80 %
2	80 %	20 %

Tabelle 5.2. – Hausanschlussstationen

Der hohe Anteil direkter Hausanschlussstationen im Fernwärmenetz des Heizhauses 2 entspricht nicht dem aktuellen Stand von Fernwärmenetzen, da man aus Sicht der Betriebsführung die Heizwasserströme an der Schnittstelle Fernwärmebetreiber und Hauseigentümer durch einen Wärmeüberträger trennt. Auf Nachfrage bei SWO ergaben sich aus der direkten Fahrweise jedoch keine negativen technischen Beeinflussungen. Die vorhandene direkte Einspeisung ist auf Grund der entfallenden Temperaturgrädigkeit ($dT = 5K$) an einem Wärmeüberträger im Interesse der Jahresgesamteffizienz des vorhandenen Anlagensystems zu bevorzugen.

Die Hausanschlussstationen sind jeweils mit einer Außentemperaturabhängigen Regelung ausgerüstet, die die Vorlauftemperatur entsprechend den Witterungsverhältnissen anpasst. Die eingestellten Heizkurven entsprechen den Erfordernissen aus der Struktur der vorhandenen Heizungsverteilsysteme und der Gebäudephysik. Eine Verbesserung der Gesamteffizienz und Verminderung des Verbrauchs ist nur in einer Gesamtmaßnahme mit den Heizungsverteilsystemen möglich. Hierzu zählt der hydraulische Abgleich des Heizsystems.

Dieser kann heute durch den Austausch der vorhandenen Thermostatventile mit automatischer Durchflussregelung (z.B. IMI Heimeier „Thermostatventil mit AFC Technologie“) kostengünstig und einfach durchgeführt werden.

An dem Thermostatventileinsatz muss ausschließlich die Durchflussmenge, die sich aus der Heizlastberechnung des jeweiligen Raumes ergibt, eingestellt werden. Das Ventil arbeitet Differenzdruck unabhängig, so dass die aufwendige Aufnahme des Rohrnetzes und Berechnung der Druckverhältnisse entfällt. Ebenso würde sich eine Einzelraumregelung (z.B. Kieback & Peter „en.Key“), die die Wärmeabgabe Nutzer angepasst an den Raum abgibt positiv auf den Wärmeverbrauch ausüben. Dieses System lernt aus dem Nutzerverhalten und ist vollständig selbstadaptierend.

Eine dezentrale Heizungsregelung (z.B. BMSR Technik Leipzig) mit Sensoren für Raumtemperatur, Wandtemperatur, Solarstrahlungsfühler und der Anschluss an Fernwirktechnik um u.a. Wetterdaten für die dezentrale Wärmeregulation zu nutzen würde ebenfalls zu einer Einsparung führen.

Die besichtigten Hausanschlussstationen (Karl-Marx-Straße 35-38 und Karl-Marx-Straße 1-4) versorgten jeweils einen Heizkreis mit Wärme. Eine Überwachung der vom Gesetzgeber vorgeschrieben Zirkulationstemperatur konnte bei der Begehung nicht festgestellt werden.

Die Beimischregelung des Heizkreises wird aktuell über die Außentemperatur geführt. Durch die Berücksichtigung der solaren Gewinne, Wind und Innenraumtemperatur könnte in Zukunft durch eine bessere Ausregulierung der Temperaturen über eine adaptive Heizungsregelung des Heizsystems eine Einsparung von bis zu 5% (Heizenergie) erzielt werden.

5.3.5. Analyse Wärmeenergieerzeugung

Das Heizhaus 2 erzeugt die in das Fernwärmenetz eingespeiste Wärme durch die Energieträger Holzhackschnitzel, Heizöl, Erdgas und „Bio-Wärme“. Die „Bio-Wärme“ stammt aus einer nahe gelegenen Biogasanlage und wird über eine Wärmetrasse direkt zum Heizhaus transportiert.

Von hier aus wird die Wärme in das Fernwärmenetz zusammen mit der erzeugten Wärme aus Holzhackschnitzel, Erdgas oder Heizöl eingespeist. Erdgas und Heizöl kommen in der Regel nur dann zum Einsatz, wenn die Wärmeerzeugung durch Holzhackschnitzel gestört oder die Wärmeanforderung der Fernwärmetrasse das Leistungsvermögen der Holzhackschnitzelkessel übersteigt. Um den Primärenergiefaktor zu ermitteln, wurden die benötigten Daten aus dem Jahr 2013 herangezogen. Der Primärenergiefaktor der Fernwärmeversorgung in Osterburg betrug etwa 0,3.

Zur vereinfachten Berechnung wurde der Energieinput aus Holzhackschnitzel, Erdgas, Heizöl und „Bio-Wärme“ mit einem jeweils entsprechenden Primärenergiefaktor multipliziert und durch die erzeugte Wärme (verkaufte Wärme) geteilt. Der Primärenergiefaktor von 0,3 konnte ausschließlich durch den hohen Anteil an erneuerbaren Energieträgern (Holzhackschnitzel und „Bio-Wärme“) realisiert werden. Ein Primärenergiefaktor von kleiner 1,0 deutet auf eine umweltfreundliche Energieerzeugung hin. In der folgenden Abbildung ist der Brennstoffeinsatz zur Wärmeversorgung des Fernwärmenetzes in Osterburg in einem Diagramm dargestellt.

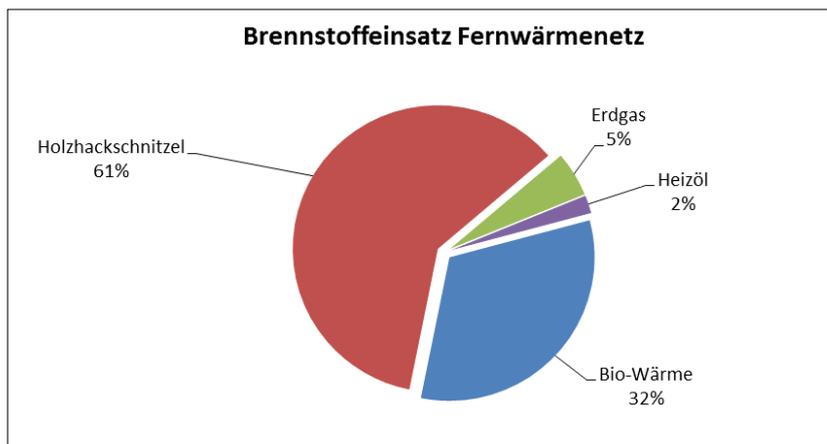


Abbildung 5.4.– Brennstoffeinsatz Fernwärme

In der Abbildung ist deutlich zu erkennen, dass 93 % des eingesetzten Brennstoffs regenerativen Ursprungs war. Das bedeutet, dass die Wärmeversorgung über das Fernwärmenetz in Osterburg nahezu CO₂-neutral und damit umweltfreundlich betrieben wurde.

Die aktuelle technische Konfiguration ermöglicht den Kunden des Fernwärmenetzes attraktive Energiepreise. Eine Alternative zur bestehenden Energiewandlung erscheint nicht sinnvoll. Eine Substitution der erneuerbaren Energien in den bestehenden Fernwärmenetzen durch den Energieträger Windstrom erscheint im Rahmen der aktuellen wirtschaftlichen Lage nicht attraktiv, jedoch könnte Osterburg als Modellprojekt fungieren. (Siehe Abschnitt 3.1)

Um den Primärenergieeinsatz der Stadt weiter zu senken, könnte im Innenstadtbereich ein Teil der zu Heizzwecken und Warmwasserbereitung benötigten Energie über die Anbringung von Solarthermieanlagen auf den Dächern realisiert werden. Da sich ein Großteil der innerstädtischen Gebäude in privaten Besitz befindet, wäre die Anschaffung einer Solarthermieanlage über zinsgünstige Kredite möglich. Weiterhin wäre zu prüfen, welche Gebäude unter den Denkmalschutz fallen.

Durch Fernwärme versorgte Gebäude können bei einer anstehenden Sanierung vom niedrigen Primärenergiefaktor des Fernwärmenetzes profitieren. Die Anforderungen an einen niedrigen Primärenergieverbrauch werden entsprechend den Vorgaben der Förderbanken erfüllt, was zu zinsgünstigen Krediten und Zuschüssen der Förderbanken führt. Somit ist eine zusätzliche regenerative Energieanlage oder ein entsprechend höherer Dämmstandard nicht erforderlich, wie es für den Neubau im EEWärmeG gefordert wird und für den Bereich der Komplettsanierung gewünscht wird.

5.3.6. Windpark Osterburg

Die Hansestadt Osterburg ist Flächeneigentümer nahe eines im Jahr 2014 realisierten Windparks mit 9 Windenergieanlagen (Windpark Storbeck). Es wurde eine mögliche Erweiterungsfläche östlich des Bestands-Windparks, getrennt durch die geplante A 14 durch das Ingenieurbüro FEFA in Zusammenarbeit mit der Hansestadt eruiert.

Gemäß Regionalplan können Gemeinden einen Antrag auf Festlegung eines Vorranggebietes zur Nutzung der Windenergie stellen, wenn die Nutzung überwiegend der dezentralen Stromversorgung von Gemeinden und oder ihren Ortsteilen im Rahmen der Daseinsvorsorge unter den Anforderungen des demografischen Wandels der technischen Infrastruktur dient.

Dieses Verfahren wurde mit Stadtratsbeschluss vom 19.03.2015 unter der Maßgabe angeschoben, dass 2 WEA Standorte auf den Flächen der Hansestadt Osterburg liegen

Der Nachweis über Nutzung der durch die WEA produzierten Energie wurde vielseitig im Nutzungskonzept erbracht. Das Nutzungskonzept wurde im August 2015 durch das Ingenieurbüro FEFA in Zusammenarbeit mit der Avacon Natur GmbH erstellt, welches auf einer Regionalversammlung vorgestellt wurde.

Im Anschluss wird eine Scopingunterlage zum Verfahren erstellt, auf deren Grundlage die durch die Regionale Planungsgemeinschaft zu beteiligenden TÖBs ihre Stellungnahmen verfassen sollen.

Die Herbstkartierungen wurden ohne besondere Vorkommnisse abgeschlossen. Es ist geplant den Antrag nach BImSchG im Januar 2016 einzureichen, so dass die Verfahren zur Ausweisung und zur Genehmigung parallel laufen können. Das Ingenieurbüro FEFA arbeitet in Zusammenarbeit mit der Avacon Natur GmbH derzeit mehrere Szenarien, wie zum Beispiel die Bürgerbeteiligung an einer der drei WEA oder die Bereitstellung eines Grünstromtarifs durch die Energiewerke Osterburg (Zusammenschluss aus den Stadtwerken Osterburg und der Avacon Natur GmbH) aussehen könnten. Da sich die verantwortlichen Parteien noch in der Abstimmungsphase befinden, können zum Zeitpunkt der Erstellung des Teilberichtes (Dezember 2015) keine konkreten Angaben gemacht werden.

Derzeit wird der neue Windpark mit einer Vestas V126-3.3 mit einer Nabenhöhe von 137m und 3,3 MW Leistung (Gesamthöhe somit 200m) geplant. Bei jeder Windenergieerzeugungsanlage wird mit ca. 8.500 MWh/a Jahresenergieproduktion kalkuliert.

Derzeit werden die avifaunischen Untersuchungen sowie Detailplanungen durchgeführt. Die Inbetriebnahme des Windparks ist zum 4. Quartal 2017 geplant. In der folgenden Abbildung sind die 3 geplanten Windenergieanlagen in die Flurkarte eingetragen.

5.3.7. Integrierte Nutzung des Windstromes

Entsprechend den Vorschlägen des Fraunhofer Instituts IWES ist die Nutzung von Windstrom zur Wärmezeugung (Power to Heat) sinnvoll und entlastet die Ressourcen. Der Ansatz entlastet ebenfalls die bestehenden elektrischen Netze in Bereichen hoher Netzbelastung durch die erneuerbaren Energien. Hybridfernwärmenetze aus Wind- und Biowärmenutzung unterstützen und entlasten Hauseigentümer der historischen Bausubstanz auf dem Weg zum „Nullemissionshaus“.

Zitat Dr. Klaus Graupner:

„Leider gibt es jedoch in bauklimatischer Hinsicht einen gravierenden Unterschied zwischen Alt- und Neubau. Während sich bei einem Neubau, die sich aus Vorschriften oder speziellen Nutzungsanforderungen ergebenden Anforderungen an den baulichen Wärme-/Feuchteschutz im Rahmen der Planung realisieren lassen (konstruktiv und materialmäßig), ist bei einem historischen Gebäude die Komponente Wärme- und Feuchteschutz vorgegeben.“

Außenmauerwerke historischer Bauwerke haben heute einen 3 - 5fach höheren U - Wert als Wände der aktuellen Normen. Es besteht zwar aktuell keine gesetzliche Nachbesserungspflicht für bestehende historische Gebäude, dennoch verbleibt für die Nutzer aus raumklimatischen zwingenden Gründen, ein vergleichsweise spezifisch deutlich höherer Wärmeverbrauch, wie auch eine höhere Luftwechselrate.“

Die Nutzung erneuerbarer Energien stellt hier eine Alternative trotz technisch bedingten Mehrverbrauch an Energie dar und dennoch eine CO₂ neutrale Wärmenutzung zu ermöglichen.“

Im Bereich des historischen Stadtkerns (innerhalb Garten-, Linden-, Blumen-, Jüden-, Breite- und Bergstraße könnten dezentrale Speicher mit Heizstäben oder Heizpatronen beheizt und die Objekte mit Wärme versorgt werden.

„**Power to Heat**“ bezeichnet die Erzeugung von Wärme aus elektrischer Energie. Es könnte ein Teil der Wärme aus erneuerbaren Energien der Fernwärmenetze durch den Energieträger Windstrom substituiert werden. Die technischen Voraussetzungen sind heute verfügbar.

Im Bereich Regelenergie können Betreiber von Power-to-Heat-Anlagen damit negative Regelenergie zur Verfügung stellen und sind dabei finanziell viel besser gestellt als Kleinverbraucher.

Dies gilt insbesondere dann, wenn der Power-to-Heat-Betreiber selbst auch ein Kraftwerk (ggf. auch ein virtuelles Kraftwerk) betreibt. Dann kann bei Bedarf dessen Produktion mittels „Power to Heat“ anderweitig genutzt werden, was die Bereitstellung negativer Regelenergie bedeutet.

Allerdings kommt die Teilnahme am Regelenergiemarkt wegen der hohen Fixkosten bisher nur für relativ große Institutionen infrage, beispielsweise für Stadtwerke größerer Städte. Diese betreiben deswegen teilweise bereits Power-to-Heat-Anlagen, die beispielsweise an die von ihnen betriebenen Fernwärmenetze angeschlossen sind.

Osterburg könnte als Modellprojekt für die Nutzung von „Power to Heat“ Potentiale aufzeigen, die bisher aus rechtlicher Sicht und den bestehenden Steuern und Umlagen wirtschaftlich nicht attraktiv erscheinen.

5.4. Abfallbeseitigung und Recycling

Die Abfallentsorgung erfolgt über die ALS Dienstleistungsgesellschaft mbH des Landkreises. Die Entsorgung erfolgt regelmäßig über Hausmülltonnen, Container (Flaschen/ Altpapier), Bio-Tonnen bzw. „gelbe Säcke“ (recyclingfähiges Material).

5.5. Telekommunikation/ Breitbandversorgung

Die Versorgung mit Hochgeschwindigkeits- und Breitbandverbindungen ist ein wichtiger Bestandteil einer zeitgemäßen Infrastruktur und eine Grundvoraussetzung zur wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Beteiligung der Bevölkerung. Ohne diese Möglichkeit sind bereits private Haushalte z. B. mit schulpflichtigen Kindern deutlich benachteiligt.

Für die Wirtschaft und die Gewerbetreibenden ist der Zugang zu Hochgeschwindigkeits- und Breitbandverbindungen ein entscheidender wirtschaftlicher Faktor bereits bei der Standortwahl. In der Einheitsgemeinde wurde der Ausbau der Breitbandversorgung bereits abgeschlossen. Die hochmodernen Internetverbindungen und die Fertigstellung der BAB A14 verbessern die Standortbedingungen auch für Firmenansiedlungen in der Hansestadt.

Hinsichtlich der Telekommunikation ist die Einheitsgemeinde ebenfalls zu 100 % erschlossen. Es bestehen folgende Einrichtungen

- Postamt in der Straße des Friedens
- Fernmeldeamt in der Poststraße
- Funkturm mit Gebäude für digitale Fernmeldetechniken an der Stendaler Chaussee
- der Funkturm in Dequede bleibt auch ohne Antennensignal DBV-T ein Funkturm.

5.5.1. Fazit – Technische Daseinsvorsorge

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Hochleistungsinternet – Breitband vorhanden ✓ Versorgung des Gemeindegebiets mit Trinkwasser, Energie, Telekommunikation und die Abwasserbeseitigung sind jederzeit und in vollem Umfang gewährleistet ✓ flächendeckende, verursachergerechte und leistungsbezogene Abfallentsorgung aller Art ✓ Fernwärmenetze in der Stadt Osterburg ✓ Zunehmender Ausbau der „erneuerbaren Energien“ (Windkraft-, Solar- und Biogasanlagen) 	<ul style="list-style-type: none"> - teilweise Erneuerung der Leitungssysteme erforderlich (Träger, Verbände) - teilweise noch Elektrofreileitungen in den Ortsteilen bzw. in Einzelbereichen - unbefriedigende Einordnung der Wertstoffcontainer (Bedienung, Ortsbild) - keine E-Zapfstellen im Gemeindegebiet (geplant sind E-Zapfstellen mit Ausbau des III. BA. Hilligesplatz 2018)

Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ➤ dauerhafte Sicherung der quantitäts- und qualitätsgerechten Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung ➤ Kosteneinsparung durch energetische Optimierung der Trinkwasserversorgung und der Abwassertransporte und -behandlung; ➤ Energie- und Kostensenkung durch Innovation (Solar, Wind etc.) auf den Flächen der Netzbetreiber 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bevölkerungsrückgang kann zu Kostensteigerungen führen (Verbraucher nutzen Systeme bei gleichbleibend hohem Kapitalkostenanteil und erhöhtem laufenden Unterhaltungsaufwand ▪ eingeschränkte Mobilität, insbesondere der älteren Bürger, erschwert die Inanspruchnahme der Recyclinghöfe und Wertstoffcontainer

5.6. ÖPNV/SPNV

Der Stadt Osterburg wird von der Bahnlinie Wittenberge-Stendal berührt. Die Bahnanlagen befinden sich im östlichen Stadtgebiet. In Richtung Wittenberge bzw. Stendal bestehen Verbindungen des schienengebundenen Personennahverkehrs.

In Osterburg existiert kein separater Stadtbusverkehr, nur aus den großen Wohngebieten im westlichen Stadtgebiet fahren Schulbusse zweimal täglich zu den Schulen. Ebenfalls werden die Schüler der umliegenden Gemeinden mit dem Schulbus befördert. Die „Schnittstelle“ zwischen Bus und Bahn wurde im Jahr 2001 in das direkte Bahnhofsumfeld verlegt.

Die Ortsteile der Hansestadt Osterburg sind über verschiedene Buslinien in das ÖPNV-Netz eingebunden. Das Angebot ist verbesserungswürdig, da sich die Busverbindungen stark an den Bedürfnissen des Schülerverkehrs orientieren und nur ungenügend Angebote für andere Bevölkerungsgruppen umfassen.

Mit dem Projekt „Bürger fahren für Bürger“ steht ein Bürgerbus einem großen Personenkreis zur Verfügung. So können z.B. Vereine nachmittags oder an Wochenenden Fahrten aus den Ortschaften zu Sportturnieren wahrnehmen. Darüber hinaus fährt zu festen Zeiten ein Kleinbus auf verschiedenen Linien die Ortschaften der Einheitsgemeinde an den Vormittagen an und befördert die älteren Bürger aus ihrer Ortschaft in die Stadt Osterburg und wieder zurück. Der Fokus liegt hier insbesondere auf Bürger, die in ihrer Mobilität eingeschränkt und auf fremde Hilfe angewiesen sind.

5.6.1. Fazit – ÖPNV /SPNV

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> ✓ gute Anbindung an übergeordnetes Verkehrsnetz über die B 189 ✓ Bahnanschluss in der Stadt Osterburg ✓ grundsätzliche Einbindung aller Ortsteile in ÖPNV ✓ Modellprojekt „Rumobil“ (EU-Förderprogramm) sogenannter Ärztebus (seit 19.02.2018) ✓ Bürger-Bus „Bürger fahren für Bürger“ 	<ul style="list-style-type: none"> - nicht regelgerechter Bauzustand einiger Straßen in und zwischen den Ortslagen - ÖPNV vorrangig auf Schülerbeförderung ausgerichtet - Ausbau barrierefreier ÖPNV - Haltestellen noch nicht abgeschlossen

Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Fertigstellung der BAB A14 mit den Anschlussstellen Osterburg ➤ weiterer Ausbau des Straßennetzes ➤ autonom fahrende Kleinbusse mit veränderten Taktzeiten als Alternative zum eigenen PKW 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ rückläufige Schülerzahlen ergeben Kosten erhöhungen und die Ausdünnung des Angebots beim ÖPNV ▪ zunehmende Verkehrsbelastung schädigt die straßenbauliche Infrastruktur

5.7. Sparkassen

Die Versorgung durch die Sparkassen „in der Fläche“ ist grundsätzlich gegeben. Im OT Stadt Osterburg befindet sich eine Filiale der Kreissparkasse Stendal. Weiterhin besteht eine Filiale der Volksbank Osterburg-Lüchow-Dannenberg und ein Geldautomat der ING DiBa. In den Ortsteilen sind keine Geldautomaten vorhanden.

5.8. Krankenhäuser

Stationäre Einrichtungen der Gesundheitsversorgung sind in der Einheitsgemeinde nicht vorhanden. Für die Versorgung mit Krankenhausbetten stehen ein Krankenhaus in Stendal sowie eins in Seehausen zur Verfügung.

Weiterhin gehören zu den Kernbereichen der öffentlichen Daseinsvorsorge

- 9) *Kindereinrichtungen*
- 10) *Schulen*
- 11) *Büchereien/ Museen*
- 12) *Kinder- und Schullandheime*
- 13) *Altenheime u.ä.*
- 14) *sowie Rettungsdienste u. ä.*

Diese Bereiche der öffentlichen Daseinsvorsorge werden im Zuge gebietsübergreifender Planungen vorgehalten und sind weitgehend den Anforderungen entsprechend vorhanden.

5.9. Kindereinrichtungen

„Ein bedarfsgerechtes Angebot an Plätzen in Kindertageseinrichtungen und Tagespflegestellen ist sicherzustellen.“ (LEP LSA)



Kinder- und familienfreundliche Angebote sind wichtig für den Verbleib junger Menschen und Familien in der Region und können als „weicher Standortfaktor“ den Zuzug begünstigen.

Der Landkreis Stendal, als örtlicher Träger der öffentlichen Jugendhilfe, gemäß § 10 Abs. 1 KiFöG-LSA ist verantwortlich für die Vorhaltung einer an den Bedürfnissen von Familien und Kindern orientierten, konzeptionell vielfältigen, leistungsfähigen und zahlenmäßig ausreichenden und wirtschaftlichen Struktur von Tageseinrichtungen.

Die unmittelbare Erbringung der Leistung „Kindertagesbetreuung“ erfolgt nicht vom Landkreis, sondern von den Gemeinden, anerkannten Trägern der freien Jugendhilfe bzw. von sonstigen juristischen Personen und Tagespflegepersonen. Insofern befinden sich die Träger in der Rolle eines Partners, der die zur Erfüllung des Rechtsanspruchs erforderlichen Einrichtungen mit Plätzen in der erforderlichen Zahl und Qualität für den Landkreis als Planungs- und Leistungsverpflichteten auf vertraglicher Grundlage vorhält.

Gleichzeitig ist in der Kindertagesbetreuung die Besonderheit zu berücksichtigen, dass die Gemeinden einen Großteil der Kosten für die Kindertagesbetreuung zu tragen haben.

Der aktuell auftretende Mehrbedarf an Betreuungsplätzen unterstreicht, dass die Bedarfs- und Entwicklungsplanung laufend nach folgenden Prämissen anzupassen ist:

- benötigte Plätze so kleinräumig wie möglich bereitzustellen und
- die Angebote zu sichern und qualitativ weiter zu entwickeln.

In der Hansestadt Osterburg bestehen 9 Kindertageseinrichtungen (incl. Hort) mit 603 Betreuungsplätzen, davon 179 im Hort. Für 2025 sind 764 Plätze geplant.

Name	Anzahl der Kinder	Anzahl der Kinder (Planung 2025)	Sanierungsgrad der Einrichtung
Kita „Jenny Marx“ Osterburg	148	167	kleine Sanierungen erfolgen regelmäßig
Kita „Kleiner Fratz“ Königsmark	29	30	letzte Sanierung 2017
Kita „Die kleinen Strolche“ Walsleben	24	27	
Kita „Zwergenland“ Rossau	24	28	
Ev. Kita Osterburg	34	90	Sanierung und Erweiterung geplant
DRK-Kita „Sonnenschein“ Osterburg	74	81	Neubau 2009
Integrative Kita Flessau	91	91	
Hort Osterburg	131	190	Neubau geplant
Hort Flessau	48	60	Sanierung 2017/18

Tabelle 5.3. – Kindertagesstätten in der Einheitsgemeinde

Quelle: Stadtverwaltung

-  Es erscheint mittelfristig gesichert, dass die Kinderbetreuungseinrichtungen erhalten bleiben und auf Grund des steigenden Bedarfs ist das Angebot zu erweitern.
-  Es sind Neubauten beabsichtigt und bei einigen Bestandsgebäuden sind Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen. Die Vorhaben sind in den Maßnahmenlisten dieses Konzeptes benannt.
-  In der Sitzung vom 09.11.2017 hat der Stadtrat den Neubau eines Schulhortes für die Grundschule Osterburg und einen Anbau an die Kindertagesstätte „Jenny Marx“ in Osterburg beschlossen. Diese Vorhaben sind Bestandteile dieses Konzeptes.

5.10. Schulen

Der Landkreis Stendal ist Träger der Schulentwicklungsplanung, der Schülerbeförderung und Schulträger. Diesbezügliche Fragestellungen sind nicht Gegenstand dieses Konzeptes.

Der Landkreis ist Träger für folgende Schulformen:

- Sekundarschulen/Gemeinschaftsschulen
- Gymnasien
- Förderschulen
- Berufsbildende Schulen

In der Einheitsgemeinde Hansestadt Osterburg gibt es im OT Osterburg ein Gymnasium, eine Sekundarschule und eine Förderschule für lernbehinderte Kinder sowie im OT Erleben eine Geistigbehindertenschule.

Name	Anzahl der Schüler	Anzahl der Kinder (Planung 2025)	Sanierungsgrad der Einrichtung
Sekundarschule „Karl Marx“ Osterburg	250	201	teilsaniert
Markgraf-Albrecht Gymnasium Osterburg	668	744	teilsaniert
Anne-Frank-Förderschule Osterburg	71	62	teilsaniert
Geistigbehindertenschule mit Therapeutischem Zentrum Erleben	42	45	saniert

Tabelle 5.4. – Schulen in der Einheitsgemeinde in Trägerschaft des Landkreises

Quelle: Stadtverwaltung

Die Verbands- und Einheitsgemeinden sind Träger der Grundschulen und damit Planungsträger für die dazugehörigen Schulbezirke.

In der Hansestadt Osterburg gibt es Grundschulen im OT Osterburg und im OT Flessau.

Name	Anzahl der Schüler	Anzahl Kinder (Planung 2025)	Sanierungsgrad der Einrichtung
GS am Hain Osterburg	225	229	kleine Sanierungen erfolgen regelmäßig
GS Flessau	97	105	Sanierung 2018/2019

Tabelle 5.3. – Grundschulen in der Einheitsgemeinde

Quelle: Stadtverwaltung

Im OT Osterburg unterhält die Kreismusikschule „Ferdinand Vogel“ des Landkreises Stendal eine Außenstelle. Das Gebäude ist saniert.

Berufsbildende Schulen oder Fachhochschulen sind nicht vorhanden.

Im OT Osterburg befindet sich die Hauptgeschäftsstelle der Kreisvolkshochschule des Landkreises Stendal (KVHS). Es wird ein Angebot umfassender Bildung für die Bevölkerung etabliert und die Qualität permanent gesteigert. Durch interkulturelle Bildung leistet die Kreisvolkshochschule außerdem einen wichtigen Beitrag zur Integration und Toleranzkultur.

- ▶ Der Erhalt der schulischen Einrichtungen ist im Prognosezeitraum dieses Konzeptes grundsätzlich gesichert.
- ▶ Die Grundschule und Turnhalle in Flessau sollen in den Jahren 2018/2019 Bundesprogramm „Sport-, Jugend- und Kultureinrichtungen“ mit einem Finanzvolumen von ~2.607 Mio. € saniert und mit dem Anbau eines Funktionalgebäudes zu einer generationsübergreifenden Begegnungsstätte werden.
- ▶ An verschiedenen schulischen Einrichtungen, die innerhalb von Städtebauförderungsgebieten liegen (Stadtumbau Ost/ soziale Stadt), sind Modernisierungen bzw. Erweiterungen oder die Aufwertung der Außen- und Freianlagen notwendig und beabsichtigt. Die Vorhaben sind Bestandteile der Maßnahmelisten dieses Konzeptes.

5.10.1. Fazit - Kindereinrichtungen und Schulen

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> ✓ durchgängiges Bildungsangebot bis zum Abitur ✓ wohnortnahe Einrichtungen zur Kindertagesbetreuung mit den Einrichtungen in drei Ortschaften gegeben ✓ wohnortnahe Grundschulen in 2 Ortschaften bewirken zumutbare Schulwegzeiten ✓ Förderschulen, die Kreisvolkshochschule und die Kreismusikschule ergänzen das Angebot 	<ul style="list-style-type: none"> - wachsender Nachfrage stehen nicht genügend Angebote gegenüber - Sanierungsbedarf vorhandener Einrichtungen (Kitas, Horte) - Defizite bei Freianlagen, öffentlichen und halböffentlichen Bereichen bei vielen Einrichtungen
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Auslastung der Einrichtungen mittelfristig gesichert ➤ Einbindung in Förderprogramme zur Sanierung der vorhandenen Einrichtungen und des Neubaus 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wegzug von jungen Frauen und Familien und damit abnehmende Kinder- und Schülerzahlen ▪ nachlassende Nachfrage und Schließung von Einrichtungen, wenn kein Zuzug erfolgt

5.11. Büchereien/ Museen

In der Hansestadt Osterburg (Altmark) bestehen noch Einrichtungen, die mit dem ehemaligen Kreisstadtstatus verbunden sind:

- die Stadt- und Kreisbibliothek und
- das Kreismuseum.

Die Bibliothek, gegenüber dem Gymnasium gelegen, entspricht in der Ausstattung und den Angeboten dem Standard, ist allerdings nicht in vollem Umfang barrierefrei.

Letzteres gilt auch für das Museum, dessen Angebot in den kommenden Jahren konzeptionell und hinsichtlich der Präsentation auf einen zeitgemäßen Stand entwickelt werden sollte.

5.12. Kinder- und Schullandheime

Im OT Meseberg besteht eine Kinder- und Jugendwohngruppe des Diakoniewerk Osterburg e.V.

Weitere Einrichtungen dieser Art bestehen nicht.

5.13. Altenpflege und Betreuung

Als Bedarfsrichtwert für Altenheime werden Pflegeplätze für 3% der Bevölkerung im Alter über 65 Jahre angesehen. Dieser Altersgruppe waren 2014 in der Hansestadt Osterburg ca. 1 650 Einwohner zuzurechnen (27 % der Bevölkerung). Für die Planung liegt der Prognosewert für 2030 vor. Demnach werden im Jahr 2030 ca. 34 % der Bevölkerung 65 Jahre alt und älter sein. Das wären bezogen auf die Einwohnerprognose 2030 von ca. 10 000 Einwohnern ca. 3.400 Personen. Daraus leitet sich ein Bedarf von ca. 115 Plätzen ab.

Bedarf besteht aus niedrighschwelligem Angeboten, wie Tagesstätten und anderen betreuten Wohnformen. Auch ambulante Pflegedienste sind wichtiger Bestandteil einer vernetzten ambulanten Angebotsstruktur. Sie unterstützen maßgeblich die häusliche Pflege, entlasten pflegende Angehörige und erhöhen damit deren Pflegebereitschaft. Sie tragen dazu bei, dass der gewünschte Verbleib der Pflegebedürftigen in der Häuslichkeit realisiert werden kann.

Hinsichtlich der Altenpflege und -betreuung besteht im OT Osterburg ein Altenpflegeheim des DRK-KV Östliche Altmark e.V. mit einer Kapazität von 94 Plätzen.

Im Segment der Tagespflege bestehen mehrere ambulante Dienste im OT Osterburg und im OT Dobbrun. Gegenwärtig entsteht eine Tagespflege mit ca. 15 Plätzen sowie mit 25 Quartieren für betreutes Wohnen im OT Osterburg (Stadtpassage).

-  Es ist davon auszugehen, dass das gegenwärtige Angebot der Altenpflege und -betreuung sowie der Tagespflege nicht ausreicht, um den künftigen Bedarf an Pflegeplätzen zu decken. Bei zusätzlichen Angeboten der Tagespflege sollte zur Vermeidung längerer Anfahrtswege eine Verteilung in der Fläche berücksichtigt werden.
-  Für altengerechte und auch betreute Wohnungen bestehen Potenziale in den Mietwohnbeständen der örtlichen Wohnungsunternehmen in den OT Osterburg und Flessau sowie in den nahezu allen Ortsteilen bei leerstehenden Hofanlagen. Mit Umnutzung oder Umbau wären kleinteilige aber auch umfassende Angebote möglich. Allerdings konnten diesbezüglich noch keine konkreten Vorhaben in dieses Konzept aufgenommen werden.

Ein weiterer Bereich ist die altengerechten Wohnumfeldgestaltung, um es den älteren Menschen zu ermöglichen, solange wie möglich in ihrer Wohnung und dem angestammten Umfeld zu verbleiben.

Für das „Altneubaugebiet“ im OT Osterburg liegt bereits ein vom Stadtrat bestätigtes Konzept zum barrierefreien Umbau der öffentlichen Bereiche vor. Die schrittweise Umsetzung soll im Rahmen des Programms der Städtebauförderung „Stadtumbau Ost“ erfolgen.

-  Für die beiden Stadtgebiete „Golle“ und „Südliche Altstadt“ sind Konzepte als Grundlage der städtebaulichen Entwicklung im Rahmen der Förderprogramme „Stadtumbau Ost“ bzw. „Soziale Stadt“ zu erstellen.

5.14. Rettungsdienste

Im OT Osterburg besteht eine von der Johanniter-Unfall-Hilfe e.V. unterhaltene Rettungswache mit einem Krankentransportwagen (7-15 Uhr) und einem Rettungstransportwagen in 24-stündiger Bereitschaft.

-  Für die Kernbereiche der öffentlichen Daseinsvorsorge ist festzustellen, dass sie in der Einheitsgemeinde Hansestadt Osterburg (Altmark) grundsätzlich und weitgehend den Anforderungen entsprechend vorhanden und auch künftig abgesichert sind.
-  Unstrittig ist jedoch, dass das Angebot noch verbessert werden könnte und in einigen Bereichen verbessert werden muss. Dies gilt insbesondere auf Grund der Zielsetzung, Zuzug zu generieren.

Neben den Einrichtungen der öffentlichen Daseinsvorsorge in den Kernbereichen gibt es eine weitere Ebene. Dazu gehören die:

- 15) *Verwaltung und Polizei*
- 16) *Kirchen und kirchlichen Einrichtungen*
- 17) *medizinische Versorgung und Gesundheitseinrichtungen*
- 18) *Nahversorgung*
- 19) *sozialen und kulturellen Einrichtungen*
- 20) *Sportanlagen und*
- 21) *der Brand- und Katastrophenschutz.*

Im Folgenden werden diese Bereiche der öffentlichen Daseinsvorsorge betrachtet, deren Aufgabenerfüllung bei der Einheitsgemeinde selbst, Vereinen, örtlichen Trägern oder auch Unternehmen oder Einzelpersonen liegt.

5.15. Verwaltung und Polizei

Das Rathaus der Stadt Hansestadt Osterburg ist das Gebäude Kleiner Markt 5. Hier befinden sich das Büro des Bürgermeisters, die Räumlichkeiten des Ordnungsamtes mit dem Einwohnermelde- und Standesamt. Die übrigen Ämter sind im Gebäude Ernst-Thälmann-Straße 10 untergebracht.

-  In den kommenden Jahren ist die Zusammenführung am Standort Kleiner Markt 5 vorgesehen. Dazu sollen unmittelbar angrenzend Gebäude in der Burgstraße neu errichtet werden. Das Vorhaben ist bereits eingebunden in die Städtebauförderung und soll über einen Architekturwettbewerb vorbereitet werden

In den Ortsteilen stehen für Sprechstunden der OrtsbürgermeisterInnen in den Dorfgemeinschaftshäusern bzw. Gebäuden der Freiwilligen Feuerwehr Räumlichkeiten zur Verfügung.

-  Bei den Dorfgemeinschaftshäusern bzw. Gebäuden der Freiwilligen Feuerwehr besteht in den kommenden Jahren Handlungsbedarf in verschiedenen Ortsteilen. Die Vorhaben sind in den Maßnahmelisten dieses Konzeptes benannt.

Im OT Osterburg besteht eine Polizeidienststelle in der Ernst-Thälmann-Straße.

5.16. Kirchliche Einrichtungen

Im OT Osterburg befinden sich die Gemeindebüros / Pfarrstellen der evangelischen, der katholischen und der neuapostolischen Kirche.

In den meisten Ortsteilen sind Kirchengebäude vorhanden, die ausnahmslos unter Denkmalschutz stehen. Allerdings ist die bauliche Instandhaltung der Kirchen zunehmend problematisch. Daher sollten von der Kirchengemeinde, der Einheitsgemeinde und den Vereinen Konzepte zur gemeinsamen Nutzung dieser gesellschaftlich, städtebaulich und kulturgeschichtlich sehr wichtigen Bauwerke entwickelt werden.

-  Erhaltungsmaßnahmen sind an den Kirchen in Krumke und Osterburg beabsichtigt. Neben der Gebäudeerhaltung soll sich damit auch das touristische Angebot verbessern mit einer Galerie (Krumke) und der Begehbarkeit des Turmes (Osterburg).
-  In den OT Krevese, Schmersau und Walsleben sind Erhaltungsmaßnahmen an den Trauerhallen notwendig. Im OT Orpensdorf soll die alte Trauerhalle abgebrochen werden.

5.17. Medizinische Versorgung

Die ambulante und stationäre Gesundheitsversorgung gehört zur klassischen Daseinsvorsorge. Stationäre Einrichtungen der Gesundheitsversorgung sind in der Einheitsgemeinde nicht vorhanden. Die Versorgung mit Krankenhausbetten erfolgt in Stendal bzw. Seehausen.

Die ambulante, bevölkerungsnahе Gesundheitsversorgung in der Einheitsgemeinde wird von acht niedergelassenen Ärzten/ Allgemeinmedizинern im OT Osterburg wahrgenommen.

Im OT Osterburg haben sich neun Fachärzte (z.B. HNO, Augen- und Frauenarzt, niedergelassen. Es bestehen sechs Zahnarztpraxen und eine kieferorthopädische Praxis. Für physiotherapeutische Behandlungen stehen sechs Einrichtungen im OT Osterburg sowie jeweils eine in den OT Flessau und Königsmark zur Verfügung. Des Weiteren gibt es je eine Heilpraktikerin in den OT Meseberg bzw. Walsleben.

Es bestehen drei Apotheken, die sich alle im OT Osterburg befinden. Die OT Königsmark, Rengerslage, Wasmerslage, Wolterslage, Krevese, Dequede, Polkern, Röthenberg und Meseberg werden über eine mobile Apotheke versorgt.

-  Die ambulante Gesundheitsversorgung ist momentan sichergestellt.

Einige Ärzte und Fachärzte werden in den kommenden Jahren in den Ruhestand gehen. Dies kann zur Schließung der Praxen und einer verschlechterten ambulanten ärztlichen Infrastruktur führen. Allerdings besteht in Folge des demografischen Wandels ein steigender Bedarf an medizinischen Leistungen und es bedarf neuer Ansätze und Strategien, um die bedarfsgerechte medizinische Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten.

-  Deshalb hat die Stadt einen „Leitfaden Ärzteversorgung der Hansestadt Osterburg (Altmark)“ entwickelt. Ein wesentlicher Bestandteil ist die frühzeitige Bindung von künftigen Ärzten an die Stadt. Gemeinsam mit der Kassenärztlichen Vereinigung Sachsen-Anhalt wird an Schüler/innen des Gymnasiums Osterburg, die sich für ein Medizinstudium entscheiden und sich verpflichten, im Anschluss an das Studium sich in Osterburg nieder zu lassen, ein Stipendium ausgereicht.
-  Zur Sicherung der ärztlichen Versorgung wird über das Projekt „Rumobil“ (EU-Förderprogramm gemeinsam mit dem Land Sachsen-Anhalt) ein sogenannter „Ärztebus“ ins Leben gerufen. Das Angebot des ÖPNV wird mit diesem Bus ergänzt.

5.17.1. Fazit - medizinische Versorgung und Pflegestruktur

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> ✓ ärztliche Grundversorgung ist vorhanden ✓ gute Ausstattung an Alten- und Pflegeheimen, ambulante Pflege ist vorhanden ✓ „Leitfaden Ärzteversorgung der Hansestadt Osterburg (Altmark)“ 	<ul style="list-style-type: none"> - unzureichendes Spektrum an Fachärzten - unzureichende Versorgung mit niedrigschwelligen Angeboten mit familienentlastenden Diensten - unzureichende Angebote der Tagespflege insbesondere mit „kurzen“ Wegen
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Ansiedlung von jungen Ärzten aufgrund der Qualität des Wohnumfeldes, der Kultur- und Bildungsangebote und ➤ Einrichtung eines medizinischen Versorgungszentrums in Verbindung mit anderen Tagesangeboten ➤ Aufbau von Tagespflege und Betreuungseinrichtungen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ärztemangel infolge altersbedingter Praxisaufgabe oder mangelnder Niederlassungsbereitschaft ▪ Steigender Bedarf an Pflegeeinrichtungen und ambulanten Pflegediensten, der nicht abgedeckt werden kann, Folge Wegzug ▪ unzureichende Finanzierung niedrigschwelliger Angebote im Pflegebereich

5.18. Nahversorgung und Gastronomie

Die **Nahversorgung** ist zentraler Bestandteil der Daseinsvorsorge und trägt wesentlich zur Lebensqualität für die Bevölkerung bei, ist ein Aspekt bei der Wohnortentscheidung und ein wesentlicher Bestandteil der Gemeindeentwicklung.

„Als Nahversorgung wird die regelmäßige Grundversorgung mit Verbrauchsgütern des täglichen und kurzfristigen Bedarfs in unmittelbarer Nähe der Wohnung bezeichnet. Basis ist die Versorgung mit Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren, Obst, Gemüse und sonstigen Lebensmitteln. Darüber hinaus werden zur Grundversorgung in der Regel auch Getränke, Schreibwaren, Zeitungen und Zeitschriften, Tabakwaren, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, kleinere Haushaltswaren einschließlich einfacher Elektroartikel, Kleintextilien/ Kurzwaren, Blumen und zoologischer Bedarf gerechnet. Zur „erweiterten Grundversorgung“ zählen außerdem konsumnahe Dienstleistungen wie Post, Bank/Sparkasse, Allgemeinarzt, Apotheke, Frisör, Reinigungsannahme, Gaststätte/ Hotel, Tankstelle/ Kfz- Werkstatt.“

(Quelle: Verband Region Stuttgart (2001): Das Ende der Nahversorgung).

In der Einheitsgemeinde bilden die Breite Straße des OT Osterburg sowie daran grenzende Teilabschnitte einzelner Straßen (Kirchstraße, Bismarker Straße) **den** räumlichen Schwerpunkt für Einzelhandel und Dienstleistungen.

In der Einheitsgemeinde befinden sich 7 Supermärkte im OT Osterburg. Die OT Königsmark, Rengerslage, Wasmerslage, Wolterslage, Krevese, Dequede, Polkern, Röthenberg und Meberg werden über mobile Verkaufseinrichtungen versorgt.

Im OT Osterburg bestehen sieben Bäcker- und vier Fleischerfachgeschäfte, eine Drogerie sowie zwei Getränkemärkte. Im OT Gladigau und im OT Flessau besteht jeweils ein Bäcker. Die anderen Ortsteile (bis auf den OT Uchtenhagen) werden über mobile Verkaufswagen mit Backwaren versorgt.

Derartige Angebote für Fleisch- und Wurstwaren sowie für Getränke bestehen für die OT Königsmark, Rengerslage und Wolterslage. In allen anderen Ortsteilen bestehen keine weiteren Versorgungsangebote.

Im OT Osterburg besteht drei und im OT Erxleben eine Tankstelle.

Die demografische Entwicklung und der zunehmende Internethandel können existenzbedrohend für die Handels- und Dienstleistungseinrichtungen werden, so dass Geschäftsaufgaben möglicherweise zunehmen. Ein Geschäftsstraßenmanagement im OT Osterburg für die Breite Straße und angrenzende Bereiche könnte bei der Nach- oder Umnutzung begleiten.

Hinsichtlich der **Gastronomie** ist die Grundversorgung gesichert. Es bestehen insgesamt 34 gastronomische Einrichtungen, davon 29 im OT Osterburg, zwei im OT Krumke sowie jeweils eine in den OT Flessau, Gladigau und Wolterslage.

Die „Altmärkische Küche“ in Verbindung mit der „Spargelstadt“ wird im Vergleich zu thematischen Angeboten in anderen Regionen Deutschlands nicht hinreichend präsentiert und vermarktet.

Hinsichtlich der **Hotellerie** bestehen eindeutig Entwicklungspotenziale. Allerdings erscheint ein wirtschaftlicher Betrieb weiterer Kapazitäten nur mit der touristischen und wirtschaftlichen Entwicklung sowie der Fertigstellung der BAB A14 möglich zu sein.

5.18.1. Fazit - Gastronomie und Einzelhandel

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> ✓ die Dichte von Handels- und Dienstleistungseinrichtungen als ehemalige Kreisstadt „wirkt nach“ ✓ Nahversorgung durch Verbrauchermärkte in der Stadt Osterburg und in Flessau ist gesichert ✓ Gastronomische Versorgung in Osterburg vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> - Lebensmittelversorgung in den Dörfern überwiegend nur auf mobiler Basis - „allgemeines“ gastronomisches Angebot - das Thema „Spargelstadt“ sollte präsenter sein - wenige bzw. fehlende gastronomische Einrichtungen in den Dörfern
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Entwicklung alternativer bzw. lokaler Angebote als Nischenprodukte unabhängig von überregionalen Angeboten unter der Dachmarke „Wir leben Land!“ im Handels- und Gastronomiebereich ➤ Entwicklung der Gastronomie, einer regionalen Küche als Bestandteil des touristischen Angebotes (Pakete und Komplettlösungen) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ zunehmender Strukturwandel ▪ zunehmender Internethandel ▪ generelle Vermarktungsschwäche der Stadt, da sehr jahreszeitlich bestimmte Nachfrage ▪ Entwicklung alternativer bzw. lokaler Angebote als Nischenprodukte unabhängig von überregionalen Angeboten unter der Dachmarke „Wir leben Land!“ im Handels- und Gastronomiebereich ▪ Entwicklung der Gastronomie, einer regionalen Küche als Bestandteil des touristischen Angebotes (Pakete und Komplettlösungen)

5.19. soziale und kulturelle Einrichtungen, Vereinswesen

Jugendeinrichtungen

In der Einheitsgemeinde stehen zur Kinder- und Jugendbetreuung außen den Kindertagesstätten und den beiden Horten die Jugendclubs in den Ortsteilen Schmersau, Gladigau, Walsleben und Rossau sowie im OT Osterburg das IB-Freizeitzentrum zur Verfügung. In den übrigen Ortsteilen stehen keine von der Gemeinde ausschließlich für Jugendliche bereitgestellten Einrichtungen. Größere Entfernungen, geringe Siedlungsdichte und Orte mit wenigen Einwohnern erschweren es, bedarfsgerechte Angebote für Jugendliche vorzuhalten.



Mit den Projekten dieses Konzeptes werden die Angebote für Jugendliche jedoch verbessert. Bei der konkreten Vorbereitung sind die Vorschläge, Vorstellungen und Interessen der Jugendlichen zu berücksichtigen.

Kultur

Gemäß Artikel 36 der Verfassung des Landes Sachsen-Anhalt sind Kunst und Kultur gemeinsam durch das Land und die Kommunen zu schützen.

Das Image und die Angebote an Kultur beeinflussen als „weiche“ Standortfaktoren wesentlich die Attraktivität einer Stadt auch für Firmenansiedlungen sowie den Zuzug von qualifizierten Arbeitskräften und anderen Wohnsitzwanderern. Zu kurz gegriffen ist auch die schematische Bewertung der Kultur nach den Kriterien der kommunalen Daseinsfürsorge in „pflichtig“ oder „freiwillig“, denn hierbei wird die strategische Relevanz des Kultursektors im Kontext der kommunalen Gesamtentwicklung übersehen.

Als Standortfaktor ist Kultur daher in jeder Hinsicht wichtig: vom baulichen Erscheinungsbild der Stadt, über klassische und modern ausgerichtete Kultureinrichtungen, Veranstaltungsangebote der Hoch- und Breitenkultur bis hin zu den Initiativen von freien Trägern.

Sehr viele Projekte repräsentieren das kulturelle Leben in der Gemeinde, obwohl keine übergreifende Konzeption für die Entwicklung des kulturellen Sektors vorliegt. Dieses Konzept hat auch nicht diese Aufgabe kann aber die aus der Perspektive der generellen Stadtentwicklung wesentlich erscheinenden Punkte zur strategischen Ausrichtung eines künftigen kulturellen Profils der Einheitsgemeinde benennen.

In jeder größeren Stadt ist mit einem Kulturhaus oder Kulturzentrum für eine Räumlichkeit gesorgt, die den BürgerInnen zur Verfügung steht und von örtlichen oder überörtlichen Vereinen und Institutionen genutzt werden kann. Im ländlichen Raum ist der Bedarf an kulturellen Veranstaltungen in ähnlichem Maß gegeben. Dafür müssen geeignete Räumlichkeiten vorhanden sein.

In 22 Ortsteilen gibt es Dorfgemeinschaftshäuser. Keine derartige Einrichtung haben Klein Ballerstedt, Calberwisch, Krumke, Röthenberg, Schliecksdorf, Uchtenhagen, Wasmerslage und Wolterslage.

Die Dorfgemeinschaftshäuser wurden überwiegend im Rahmen der Dorferneuerungsprogramme ab den 1990er Jahren als Veranstaltungs- und Begegnungsorte eingerichtet. Häufig stehen die baulichen Anlagen in direkter Verbindung mit den Räumlichkeiten der Freiwilligen Feuerwehren oder der Büros der Ortsbürgermeister/innen. Hinsichtlich ihrer räumlichen Kapazitäten sind sie überwiegend auf die Anforderungen der örtlichen Vereine oder für Familienfeiern ausgelegt.

Im Zuge der Konzepterarbeitung standen die Dorfgemeinschaftshäuser nicht zur Disposition, da sie als vor Ort bestehende Ankerpunkte für das dörfliche Leben stehen. Damit dies so bleibt, die Finanzkraft der Einheitsgemeinde jedoch Prioritäten erfordert, sollten in den kommenden Jahren zunehmend z.B. die örtlichen Vereine die Dorfgemeinschaftshäuser und deren Betrieb eigenverantwortlich übernehmen.

Die Stadt Osterburg verfügt gegenwärtig nicht über eine angemessene Räumlichkeit für Festveranstaltungen und Feierlichkeiten, abgesehen von der Lindensporthalle und dem Saal im Verwaltungsgebäude Ernst-Thälmann-Straße 10 mit dem „Charme“ der 1980er Jahre. Auch in den Wohngebieten bzw. einzelnen Stadtgebieten bestehen keine stadteigenen Treffpunkte im Sinne eines „DGH“.

Neben den Dorfgemeinschaftshäusern werden weitere Gebäude und bauliche Anlagen für kulturelle Veranstaltungen genutzt, wie im OT Gladigau eine Theaterscheune, im OT Königsmark ein Kultur- und Sportverein, im OT Meseberg das Mühlentheater, im OT Rossau das Freizeitgelände an der Biese und im OT Krumke der Schloßpark.

Im OT Osterburg gibt es die Kreismusikschule „Ferdinand Vogel“ des Landkreises Stendal und einen Club der Volkssolidarität.

Vereinswesen

Die Vereinstätigkeit der Bürger ist ein wesentlicher Bestandteil des kulturellen Lebens und Ausdruck zivilgesellschaftlichen Engagements, die die gesellschaftliche Integration und die Lebensqualität in einer Kommune fördert. Vereine pflegen die kulturellen Traditionen der jeweiligen Orte. Ähnlich wie vielfach im Bereich der Soziokultur, so beruht auch das Vereinsleben häufig auf privatem Engagement und bürgerschaftlicher Initiative.

In der Hansestadt Osterburg gibt es in allen Ortsteilen ein reges Vereinsleben, das allen Bevölkerungsschichten die Möglichkeit der aktiven Freizeitbetätigung bietet und das es zu erhalten gilt. Die aktive Arbeit unterschiedlicher Vereine trägt zur Attraktivität der einzelnen Ortschaften, Orte und der Gemeinde insgesamt bei.

Die Einwohner der Einheitsgemeinde Hansestadt Osterburg sind in folgenden 74 Vereinen organisiert (Reihenfolge nach Orten):

Ortschaft/ Ortsteil	Verein
Osterburg	Freunde und Förderer der Sekundarschule „Karl Marx“ Osterburg e. V. Anglerverein Landkreis Osterburg e. V. Rassekaninchenzuchtverein Osterburg Kegelsportclub Osterburg e. V. Freundeskreis Markgraf-Albrecht-Gymnasium Osterburg e. V. Förderverein Buchholz-Orgel Osterburg e. V. Osterburger Carnevalsgesellschaft e. V. Gemischter Chor der Stadt Osterburg e. V. Osterburger Blasmusikanten e. V. Verein der Freunde und Förderer der FFW Osterburg e. V. Kleingartenverein „Abendsonne“ e. V. Osterburg Kleingartenanlage „Aufbau“ e. V. Osterburg Kleingartensparte „Bieseblick“ e. V. Osterburg

Ortschaft/ Ortsteil	Verein
	<p>Kleingartensparte „Flora“ e. V. Osterburg Kleingartensparte „Immergrün“ e. V. Osterburg Kleingartenverein „Sommerfreude“ e. V. Osterburg Kleingärtnerverein „Zur Erholung“ e. V. Verein für Rassegeflügelzucht 1931 Osterburg und Umgebung e. V. HSG (Handball Sportgemeinschaft) Osterburg e. V. Kampfsportclub Osterburg e. V. KYOHAN Karateverein Osterburg e. V. Osterburger FC (Fußballclub OFC) e. V. Osterburger Schwimmverein 1922 e. V. Präventiv- und Herzgruppe e. V., Osterburg SV Eintracht Osterburg e. V. Schützengilde zu Osterburg von 1707 e. V. Tennisspielvereinigung Osterburg 1905 e. V. Triathlonfüchse Osterburg e. V. Wohngebietssportgemeinschaft (WSG I) e. V. Osterburg Tauchsportclub Osterburg e. V. Osterburger Funkclub "OFC" e. V. Vokalgruppe Osterburg e. V. Mosaik - Leben Osterburg e. V. Förderverein der Grundschule am Hain e. V. Skatverein "Herz-Dame" Jugendgruppe der Freiwilligen Feuerwehr Osterburg Kinderfeuerwehr der Freiwilligen Feuerwehr Osterburg</p>
Krumke	<p>Dorfverein Krumke e. V. Förderverein Schloss Krumke e. V. Reit-, Fahr- und Tourismusverein Krumke e. V.</p>
Ballerstedt	<p>Förderverein der FFW Ballerstedt e.V.</p>
Düsedau / Calberwisch	<p>Förderverein der FFW Düsedau e. V. Verein zur Förderung der FFW Calberwisch e. V. Pferdesportverein Reitwerkstatt "richtig reiten reicht" Düsedau e. V.</p>
Erxleben / Polkau	<p>Jugendaustausch und Kulturverein "Die Schmiede" e. V. Frauenchor Erxleben e. V. Förderverein FFW Erxleben e. V. Förderverein der FFW Polkau e. V. Frauen-„Bewegung“ Erxleben e. V. Förderverein der Förderschule Erxleben e. V.</p>
Flessau	<p>Reit- und Fahrverein Flessau e. V.</p>
Gladigau/ Schmersau	<p>Altmärkischer Heimatbund e. V., Posaunenchor, Kirchenchor Gladigau Altmärkischer Heimatbund e. V., Interessengruppe "Dorftheater Gladigau" Förderverein der FFW Schmersau e. V. SV Blau-Weiß Gladigau von 1928 e. V. Schützenverein Gladigau 1992 e. V. Angelverein Osterburg, Ortsgruppe Gladigau Förderverein der Freiwilligen Feuerwehr Gladigau</p>

Ortschaft/ Ortsteil	Verein
Königsmark / Wolterslage	Wischebläser Jagdhornbläsergruppe Wolterslage e. V. Kultur- und Sportverein der Altgemeinde Königsmark e.V.
Krevese / Polkern / Dequede	Kreveser Sportverein e. V. Förderverein "Gansen-Orgel" Krevese e. V. Verein „Weitblick“ e. V. Polkern Förderverein der FFW Dequede e. V. Kreveser Sportverein e. V.
Meseberg	Windmühlen- und Heimatverein Meseberg e. V. Förderverein der FFW Meseberg e. V. Bastelgruppe Meseberg Anglergruppe Meseberg
Rossau	Rossauer Sportverein (RSV) e. V. Förderverein der FFW Rossau e. V.
Walsleben	SV "Eintracht 1919 Walsleben" e. V. Verein zur Förderung der FFW Walsleben 1889 e. V.

Tabelle 5.6. – Aufstellung der Vereine in der Hansestadt Osterburg

Quelle: Stadtverwaltung

-  Trotz einer Vielzahl von Vereinen erreicht das Angebot jedoch nicht ausreichend Kinder, Jugendliche bzw. junge Familien. Aus der Zielsetzung, den Zuzug nach Osterburg zu erhöhen, sind die Angebote zur Einbindung dieser Bevölkerungsteile zu verbessern.
-  Die Räumlichkeiten, die den Vereinen gegenwärtig zur Verfügung stehen, sind teilweise sowohl qualitativ als auch quantitativ nicht bedarfsentsprechend. Modernisierung- und Instandsetzungsmaßnahmen müssen durchgeführt werden. Die notwendigen Vorhaben sind Bestandteile des Maßnahmenkonzeptes.

Die in der Einheitsgemeinde bestehenden kulturellen Angebote sind vielfältig und in den Ortsteilen verteilt. Sie haben örtliche, regionale und vereinzelt überregionale Bedeutung.

-  Die Vermarktung, Vernetzung und Einbindung in die Region kann jedoch insgesamt noch nicht befriedigen. Seitens der Einheitsgemeinde werden weitere Aktivitäten zur Verbesserung der öffentlichen Daseinsvorsorge bei den Kulturstätten als Handlungsfeld angesehen.
-  Handlungsbedarfe für die kulturellen Einrichtungen aller Ortsteile sind im Maßnahmenkonzept benannt. Beabsichtigte Vorhaben im OT Stadt Osterburg sind bereits eingebunden oder sollten eingebunden werden in die Programme der Städtebauförderung.

5.20. Sportstätten

Sport ist ein wichtiger Beitrag zum gesellschaftlichen Leben, über ihn gelingt die soziale Einbindung in die Gesellschaft. Sport wird in unterschiedlichen Bereichen ausgeübt. Einen großen Anteil nimmt der Schulsport ein. Freizeit- wie auch Leistungssport wird in den unterschiedlichsten Vereinen, Institutionen und kommerziellen Einrichtungen betrieben und wird als organisierter Sport der Bevölkerung zusammengefasst. Als „unorganisierter“ Sport ist der Freizeitsport der Bevölkerung zu bezeichnen, der in selbst organisierter Form individuell ausgeübt wird.

Der Sportunterricht findet in folgenden Sporthallen statt:

- Grundschule Osterburg - Lindensporthalle
- Sekundarschule Osterburg - in eigener Sporthalle (Ballerstedter Straße)
- Gymnasium Osterburg - in eigener Sporthalle (Wallpromenade)
- Grundschule Flessau - in eigener Sporthalle an der Grundschule.

Die Hallen können auch von Vereinen und Sportgruppen genutzt werden.

Für organisierten Sport stehen neben den Sporthallen auch Sportplätze zur Verfügung in den OT Osterburg, Erxleben, Flessau, Gladigau, Krevese, Rossau und Walsleben.

Neben den Sporthallen und Sportplätzen können die Einwohner der Einheitsgemeinde weitere Anlagen für sportliche Aktivitäten nutzen:

- Landessportschule
Sie verfügt über eine behindertengerechte Sporthalle, ein Schwimmbad mit 5 Bahnen a 25m, eine Kunstturnhalle für Boden- und Geräteturnen, ein Leichtathletikstadion mit 400-m-Laufbahn, multifunktionale Tartanplätze, eine beleuchtete Beachanlage für Hand- und Volleyball, eine Freifläche für Bogenschießen, Tischtennisplatten, Bowling-, Kegel- und Bohlenkegelbahnen, Mountainbikes, Saunen, Fitness & CardioCenter mit angrenzendem Sportraum, drei Fußballplätze (Natur- bzw. Kunstrasen), von denen zwei beleuchtet sind, eine Weitsprung sowie eine Kugelstoßanlage.
- Schwimmbad
Das Biesebad im OT Osterburg wurde bereits zukunftsfähig saniert. Bereits seit Jahren gibt es Bestrebungen Caravanstellplätze einzurichten. Auf Flächen in unmittelbarer Nähe des Bades kann dieses Ziel erreicht werden und es würden sich Synergien aus der gemeinsamen Nutzung von Sanitäranlagen und der Gastronomie ergeben.
- Kegelhalle
- Sportanlage Bleiche
- Tennisanlage
- Reitsportzentrum Krumke
- Schießstand Osterburg
- Bootsstation Rossau

Die Sportanlagen in der Einheitsgemeinde Hansestadt Osterburg sind grundsätzlich in einem nutzungsgemäßen Zustand. Ihre Auslastung ist hoch.

Sie entsprechend den Anforderungen zu erhalten, zu modernisieren und ständig zu optimieren ist ein Hauptanliegen der Kommunalpolitik. Daher sind entsprechende Vorhaben Bestandteile des Maßnahmenkonzeptes.

In der Sitzung vom 09.11.2017 hat der Stadtrat qualitätsverbessernde Maßnahmen und die touristische Neuausrichtung des Schwimmbades „Am Fuchsbau“ an der Landessportschule Osterburg beschlossen. Dieses Vorhaben ist Bestandteil dieses Konzeptes.

5.20.1. Fazit - Freizeit- Sport- und Kultureinrichtungen

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> ✓ breites Angebot für Vereins- und Freizeitsport in den Sporthallen und /oder Sportplätzen sowie der Landessportschule ✓ Dorfgemeinschaftshäuser in 22 Ortsteilen ✓ Jugendfreizeiteinrichtungen in fünf Ortsteilen ✓ Bibliothek, Musikschule, Kreis- und Heimatmuseum in Osterburg ✓ Theaterscheune und Mülentheater in den Ortsteilen ✓ Biesebad und Reitsporthalle Krumke ✓ Schlosspark Krumke als Teil der Landesinitiative „Gartenträume“ ✓ ausgeprägtes Vereinswesen, ✓ Osterburger Literaturtage, regionale Traditionspflege, Märkte und Veranstaltungen 	<ul style="list-style-type: none"> - ohne individuelle Mobilität des Einzelnen nur eingeschränkte Teilhabe an vielen Angeboten möglich - teilweise Sanierungstau bei den Einrichtungen von den DGH's bis zur Lindensporthalle - kein attraktiver Gemeindesaal bzw. Veranstaltungsort in Osterburg - zu wenig attraktive Freizeitangebote für junge Leute
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ➤ wachsende Anzahl kultur- und heimatinteressierter Zielgruppen ➤ wachsende Nachfrage nach kulturellen und traditionspflegenden Veranstaltungen ➤ Zuzug kann Nachfrage an kulturellen, musischen und Bildungsangeboten erhöhen und Ausbau vorhandener Einrichtungen bewirken 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ demografischer Wandel führt zu allgemein zurückgehender Nachfrage bzw. verändert die Nachfrage und diese kann dann nicht befriedigt werden ▪ Konkurrenzdruck in der Region mit gleichartigen Angeboten

5.21. Brand- und Katastrophenschutz

Freiwillige Feuerwehr

Die Hansestadt Osterburg (Altmark) hält zur Erfüllung der gesetzlich vorgeschriebenen Aufgaben im Bereich Brand- und Katastrophenschutz gegenwärtig 23 Ortsfeuerwehren und die Stadtteilfeuerwehr Osterburg vor. Auf Grund der demographischen Entwicklung kann festgestellt werden, dass die für eine Mitgliedschaft in einer Freiwilligen Feuerwehr wichtigen Altersgruppen zahlenmäßig abnehmen und eine Personalgewinnung immer schwieriger werden wird. Die Personalentwicklung in den Feuerwehren ist in den zurückliegenden Jahren durch eine langsam aber stetige zahlenmäßige Abnahme der Kameradinnen und Kameraden in der Einsatzabteilung gekennzeichnet.

Erwartungsgemäß steigen die Mitgliederzahlen in der Ehren- und Altersabteilung und mit viel Engagement ausgebildete junge Kameradinnen und Kameraden verlassen meist aus persönlichen Gründen die Stadt, wie z.B. der Beginn einer Ausbildung oder eines Studium nicht am Heimatort. Die demographische Entwicklung wirkt sich somit auch auf die personelle Situation der Freiwilligen Feuerwehren aus.

Gesamt	Aktuelle Einsatzkräfte	Alters- und Ehrenabteilung	Jugend	Kinder	Rettungsdienst
702	430	183	52	37	6

Tabelle 5.7. – Anzahl und Zusammensetzung der Freiwilligen Feuerwehr

Quelle: Stadtverwaltung

➤ Die Schließung einzelner Ortsfeuerwehren wäre jedoch eine sehr einschneidende Lösung. Vielmehr könnte zur weiteren Gewährleistung des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes perspektivisch die Fusion von Ortsfeuerwehren eine alternative Lösungsmöglichkeit sein.

Feuerwehrgerätehäuser

Jede der 24 Ortsteilfeuerwehren der Hansestadt Osterburg (Altmark) verfügt über ein Gerätehaus zum Unterstellen der örtlich vorhandenen Technik. In einzelnen Ortsteilen bilden Feuerwehrgerätehaus und Dorfgemeinschaftshaus eine bauliche Einheit und werden somit multifunktional genutzt.

Die Gerätehäuser weisen hinsichtlich ihrer Größe und ihrer baulichen Beschaffenheit teils sehr große Unterschiede auf. Eine sehr große Anzahl der Gerätehäuser erfüllen die gesetzlichen Vorschriften für Feuerwehrgerätehäuser nicht.

Die Entnahme des Löschwassers erfolgt aus den vorhandenen Hydranten.

➤ Im Maßnahmenkonzept sind die notwendigen Maßnahmen für die Gebäude, baulichen und Freiraumanlagen der Freiwilligen Feuerwehren benannt.

Ortschaft	
Schlieksdorf	kein Gebäude vorhanden, keine Feuerwehr im Ortsteil vorhanden
Orpensdorf	
Wasmerslage	
Krumke	kein Gebäude vorhanden, Feuerwehr wurde 1997 aufgelöst

Ortschaft	Nutzung Gebäude	Charakteristik	Bauzustand bzw. Sanierungsbedarf	Standortperspektive
Osterburg	Feuerwehr	Neubau 2003, Sanitäranlagen inkl. Duschen, Küche	saniert 2016	vollständig gegeben
Dobbrun	Feuerwehr und DGH	Bj.1965, Umbau 2000, Sanitäranlagen, keine Duschen, kleine Küche	Putzschäden (Innen aufsteigende Nässe, Dach undicht) größere Investitionen sind notwendig	mittelfristig gegeben
Ballerstedt*	Feuerwehr und DGH	Baujahr 1977, Umbau 2002, Sanitäranlagen inkl. Duschen im DGH, Küche	Schäden am Innen- und Außenputz, Feuchtigkeitsschäden Sockelbereich, Schimmelbildung	
Calberwisch	Feuerwehr und DGH	Umbau 2002 aus altem Konsum, Sanitäranlagen	Feuerwehrhaus – i.O./ DGH – starke Rissbildung am Giebel	
Düsedau	Feuerwehr und DGH	Umbau 2003 aus einer Scheune, Sanitäranlagen inkl. Duschen im DGH, Küche	keine baulichen Schäden	
Polkau*	Feuerwehr und DGH	Umbau 2000, Sanitäranlagen im DGH, kleine Küche	kleinere Schäden am Fußboden der Fahrzeughalle	
Flessau	Feuerwehr	Bj. 1975, Umbau 2001, Sanitäranlagen, keine Dusche, Teeküche	Außenputz gerissen, Salpeterausblühungen	
Natterheide	Feuerwehr und DGH	Bj. 1995, Umbau 2002, Sanitäranlagen im DGH, keine Duschen, Teeküche	keine Heizung in Fahrzeughalle	
Wollenrade	Feuerwehr und DGH	Bj. 2003, Sanitäranlagen im DGH, keine Duschen, Küche	Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich	
Gladigau	Feuerwehr	Bj. 1979, Umbau 1997, Sanitäranlagen, keine Duschen, kleine Küche	Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich	
Schmersau	Feuerwehr und DGH	Neubau 2002, Sanitäranlagen im DGH, keine Duschen, Küche	Im Eingangsbereich DGH Schimmelbefall, Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich	
Königsmark	Feuerwehr und DGH	Umbau 2007 aus alter Werkstatt, Sanitäranlagen, keine Duschen, kleine Küche	keine baulichen Schäden	
Dequede	Feuerwehr und DGH	Neubau 2003, Sanitäranlagen im DGH, keine Duschen, Küche	Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich	
Krevese	Feuerwehr	Bj. 2008, Sanitäranlagen inkl. Duschen	Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich	

* bei Fusion Ausbau der Standorte Erleben, Polkau oder Ballerstedt oder funktionaler Neubau

Ortschaft	Nutzung Gebäude	Charakteristik	Bauzustand bzw. Sanierungsbedarf	Standortperspektive
Polkern	Feuerwehr und DGH	Bj. 2001, Sanitäranlagen im DGH, keine Duschen, Küche	keine baulichen Schäden	mittelfristig gegeben
Meseberg	Feuerwehr und DGH	Umbau 1998, Sanitäranlagen im DGH, keine Duschen, Küche	Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich	
Rossau	Feuerwehr	Bj. 1936, Umbau 1999, keine Sanitär-/ Heizungsanlagen	keine Heizung in Fahrzeughalle	
Erxleben*	Feuerwehr	Bj. 1985, Umbau 2000, keine Sanitär-/ Heizungsanlagen	Einbau von Sanitär-/ Heizungsanlagen, separater Raum für Schutzausrüstung	mittelfristig bedingt gegeben
Walsleben	Feuerwehr	Bj. 1983, Umbau 2004, Sanitäranlagen, keine Duschen, kleine Küche	Feuchtigkeitsschäden an Außenwänden (Salpeterausblühungen)	
Zedau	Feuerwehr und DGH	Umbau 2001 aus Gaststätte, Sanitäranlagen im DGH, kleine Küche	Putzschäden (Innen aufsteigende Nässe)	mittelfristig nicht gegeben
Rönnebeck	Feuerwehr	Baujahr 1960, Modernisierung, keine Sanitär-/ Heizungsanlagen	Schäden am Innenputz, allg. Feuchtigkeitsschäden am Gebäude	
Storbeck	Feuerwehr und DGH	Bj. 1994, Umbau 1999, Sanitäranlagen im DGH, keine Duschen, Teeküche	keine baulichen Schäden	
Rengerslage	Feuerwehrgarage	Bj. 1964, ohne Modernisierung, keine Sanitäranlagen	Baulicher Zustand mangelhaft, Fußbodenversiegelung schadhaft	
Wolterslage	Feuerwehr	Bj. 1985 als landwirtsch. genutzte Garage, keine Sanitär-/ Heizungsanlagen	baulicher Zustand mangelhaft	

* bei Fusion Ausbau der Standorte Erxleben, Polkau oder Ballerstedt oder funktionaler Neubau

Tabelle 5.8. – Standorte der Freiwilligen Feuerwehr und Zustand der Gerätehäuser

Quelle: Stadtverwaltung

5.21.1. Fazit - Brand- und Katastrophenschutz

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Wehren sind grundsätzlich einsatzfähig und können die 12-Minuten Hilfsfrist einhalten 	<ul style="list-style-type: none"> - werktags befinden sich kaum Ehrenamtliche am Heimatort - Einsatzbereitschaft der einzelnen Ortsfeuerwehren ist am Tag meistens nicht gegeben - Sicherung der Löschwasserversorgung am Einsatzort gefährdet (Löschwasserteiche verschlammte)
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ➤ durch Öffentlichkeitsarbeit Image verbessern ➤ Anerkennung des Ehrenamtes 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ finanzielle Schwächung leistungsfähiger Wehren aufgrund von unnötiger Finanzierung von leistungsschwachen Wehren ▪ zunehmende Probleme in der Nachwuchsgewinnung in den nächsten Jahren durch geringe Kinderzahlen

5.22. Parkanlagen und Güter, Grünflächen

Herausragende Parkanlage der Einheitsgemeinde ist der Schlosspark Krumke. Dieser ist Bestandteil der Landesinitiative „Gartenträume – Historische Parks und Gärten in Sachsen-Anhalt“.

- Die Erneuerung des „Gartenträume-Parks“ im OT Krumke ist bereits fortgeschritten. Er soll weiter schrittweise aufgewertet und mit den im Gesamtkonzept ausgewiesenen Infrastrukturen ausgestattet werden. Die im unmittelbaren Umfeld gelegenen Freiflächen sind aufzuwerten und die Gebäude sind zu modernisieren bzw. sollten durch Nutzung / Umnutzung in den zu entwickelnden Erlebnisbereich einbezogen werden. Entsprechende Projekte sind Bestandteile des Maßnahmenkonzeptes.

In den OT Krevese und Calberwisch prägen die erhaltenen Schlösser und Güter mit ihren umgebenden Freianlagen das Ortsbild.

- Für den Gutspark Krevese sind im Maßnahmenkonzept Vorhaben benannt. Allerdings sollte ein Gesamtkonzept vorangestellt werden.
- Für den Gutshof Königsmark ist ein Nachnutzungskonzept zu entwickeln.

5.23. Spielplätze

Innerhalb der Ortslagen unterhält die Einheitsgemeinde 32 öffentliche Spielplätze, davon 9 im OT Osterburg. Ergänzt wird dieses Angebot durch Flächen der Kindertageseinrichtungen in der Stadt.

- Der Versorgungsgrad wird grundsätzlich allgemein als ausreichend bewertet.
- In einigen Ortsteilen sind die vorhandenen Anlagen jedoch aufzuwerten und zu ergänzen und daher Bestandteile des Maßnahmenkonzeptes (in der folgenden Tabelle mit (K) gekennzeichnet).

Ort	Spielplatz	ca.-Fläche (m ²)	Bau	Letzte Erneuerung (K)
Osterburg	Heinrich-Eckholt-Allee	1000	1999	2016
Osterburg	Kita "Jenny-Marx"	1500	1975	2016
Osterburg	Weinberg	580	vor 2007	
Osterburg	Golle Innenhof Nord	700	vor 1993	
Osterburg	Werner-Seelenbinder-Straße	700	1999	2008
Osterburg	Birkenweg	800	1998	
Osterburg	Biesebad	450	1994	2008 (K)
Osterburg	Stendaler Straße	2000	1999	2009
Osterburg	Grundschule	800	2004	2017
Ballerstedt		350	vor 2007	
Dobbrun		200	vor 1999	2004 (K)
Düsedau	DGH	900	vor 2009	2009 (K)
Düsedau	Ortsausgang	700	2001	2016
Erleben	am Sportplatz	850	2016	2016
Flessau		400	vor 2007	
Flessau	Sportlerheim	450	2016	
Flessau	Grundschule	500	1975	
Gladigau		600	vor 2007	
Königsmark	Lindenring	500	2016	
Königsmark	Kita	500	vor 2005	
Krumke	Park	600	1995	2011 (K)
Meseberg		1400	1996	2010
Natterheide		1650	vor 2007	
Rengerslage		650	vor 2012	
Rönnebeck		550	vor 2007	
Rossau	Kita	280	vor 2007	2016
Schmersau		1250	vor 2007	(K)
Storbeck	DGH	200	vor 2007	
Walsleben		1200	vor 2009	2010
Walsleben	Schulstraße (neben Kita)	600	vor 2009	
Wollenrade		400	vor 2007	
Zedau		300	1998	(K)

Tabelle 5.9. – öffentliche Spielplätze in der Einheitsgemeinde

Quelle: Stadtverwaltung, (K) Bestandteil des Konzeptes

5.23.1. Fazit - Tourismus

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Lage im Landschaftsraum „Altmark“ ✓ Schlosspark Krumke Teil der Landesinitiative „Gartenträume“ ✓ Radwegenetz und Reittourismus für „sanfte“ Tourismus ✓ Veranstaltungen mit regionaler Ausstrahlung z.B. „OliTa“ ✓ romanische Dorfkirchen 	<ul style="list-style-type: none"> - Osterburg ist keine „Hochburg“ für den Tourismus - Lage im Landschaftsraum „Altmark“ aber abseits der „Highlights“ und abseits der Elbe - Tages- und „Sommer“ – Tourismus - Radwegenetz ohne besondere bzw. fehlende Rast- und Zwischenziele - nur „allgemeines“ Angebot an gastronomischen Einrichtungen - Angebote der Einrichtungen sind nicht immer optimal (z. B. Öffnungszeiten) - keine Angebote für Gesundheits- und Wellness-Tourismus vorhanden - kein corporate Design und „Kirchturmdenken“ touristischer Akteure - Dachmarke „Wir leben Land!“ als Handlungsgrundlage nicht durchgängig erkennbar - es nehmen nicht alle Ortsteile Anteil am Tourismus und profitieren auch nicht davon
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ➤ verbesserte Anbindung über BAB A14 kann Kulturtourismus aus anderen Regionen fördern ➤ Sanierung der vorhandenen Einrichtungen sowie die Erneuerung der Altstadt werden sich auszahlen ➤ Themenmarketing (Aktiv, Kultur, Genuss) um Gäste zu animieren wiederzukommen ➤ „Wir leben Land!“ als Alleinstellungsmerkmal in allen Ebenen entwickeln ➤ Schaffung eines integrierten Verkehrsnetzes für Touristen und Alltagsfahrer in der Region ➤ weiterer Ausbau des Rad- und Reittourismus 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wettbewerb mit ausgeprägten Tourismusregionen für gleichen Zielgruppen bei schlechteren Rahmenbedingungen ▪ verbesserte Anbindung über BAB A14 kann Kulturtourismus in andere Regionen verstärken ▪ Qualität und Marketing sind keine Selbstläufer ▪ finanzielle und personelle Ausstattung sind freiwillige Leistungen ▪ Erneuerung der bestehenden Einrichtungen erfordern noch auf längere Zeit Zuführung von (erheblichen) Finanzmitteln

5.24. Fazit zur öffentlichen Daseinsvorsorge

Die öffentliche Daseinsvorsorge in der Hansestadt Osterburg (Altmark) ist in den Kernbereichen in vollem Umfang gewährleistet und in ihrer Gesamtheit gut bis befriedigend erscheint. Bisher konnten gravierende Einschnitte in die Versorgungsstruktur verhindert werden, trotz der rückläufigen Einwohnerzahlen.

Ca. 56 % aller festen Einrichtungen der öffentlichen Daseinsvorsorge der Einheitsgemeinde befinden sich im OT Osterburg. Ohne Anrechnung der Dorfgemeinschaftshäuser und Freiwilligen Feuerwehren sind es ca. 73 %. Dies unterstreicht die Funktion einer „Ankerkommune“ im Rahmen der Daseinsvorsorge steht aber letztlich für das „Funktionieren“ der Einheitsgemeinde.

Einrichtung	Gesamt	davon im OT Osterburg
Kindertagesstätten/ Horte	9	4
Schulen	6	4
Allgemeinmediziner/ Arzt	9	8
Facharzt	9	9
Zahnarzt	6	6
Physiotherapie *	8+2 HP	6
Apotheke **	3+9m	3
Supermarkt **	8+9m	7
Bäcker **	9+27m	7
Fleischer **	4+3m	4
Getränkemarkt **	2+3m	2
Tankstelle	4	3
Drogerie	1	1
Bank	2	2
Gastronomie	34	29
Dorfgemeinschaftshaus (DGH)	22	1
Sportstätte	16	7
Jugendclub	5	1
sonst. kulturelle Einrichtung	11	3
Freiwillige Feuerwehr (FFw)	24	1
Polizei	1	1
Gesamt	193+53m	109
Gesamt / ohne DGH, FFw	147+53m	107

* Heilpraktiker

** in einigen Ortsteilen erfolgt die Versorgung durch Verkaufswagen z.B. 3m = in 3 OT

Tabelle 5.10. – Zusammenfassung der Einrichtungen zur öffentlichen Daseinsvorsorge

Die demografische Entwicklung in der Einheitsgemeinde mit einer abnehmenden Jugend- und zunehmenden „Altenquote“ beeinflusst bereits die Inhalte der sozialen Daseinsvorsorge.

Quantitativ werden sich die Versorgungsbedarfe der jungen Generationen weiter verringern und bei den älteren Generationen sind steigende Versorgungsbedarfe die Folge. Die Einrichtungen der sozialen Daseinsvorsorge werden diesem Prozess anzupassen sein.

Die Auslastung der Einrichtungen zu sichern und die Unterschreitung von Rentabilitätsschwellen zu verhindern ist die große Herausforderung. Vorrangig sind daher Projekte umzusetzen, die die gesellschaftliche Entwicklung berücksichtigen und bei denen die Folgekosten betrachtet wurden.

Andererseits wird es auch so sein, dass politische Entscheidungen zum Erhalt von Einrichtungen getroffen werden müssen, damit Angebote für die „Zuzügler“ vorhanden sind oder um die Schließung der „letzten Einrichtung“ zu vermeiden.



Die Angebote der öffentlichen Daseinsvorsorge sind in der „Fläche“ vorzuhalten! Dies stärkt die Einheitsgemeinde und ist notwendig auch auf Grund der voraussichtlich abnehmenden Mobilität einer älter werdenden Gesellschaft.

Bezogen auf die Qualität der Einrichtungen sind teilweise erhebliche Missstände in den Einrichtungen selbst und deren Umfeld zu verzeichnen.

Vorhandene Missstände gilt es zu beseitigen.

Die „funktionierende Infrastruktur“ ist Voraussetzung, um im Wettbewerb mit anderen Kommunen erfolgreich zu sein und neue Einwohner gewinnen zu können. Dazu sind Ideen, Partnerschaften und Akteure gefragt.

Im Maßnahmenkonzept sind die vorgesehenen Einzelvorhaben im Bereich der öffentlichen Daseinsvorsorge für alle Ortsteile benannt.

„Wir leben Land!“

ist ländlich und modern, überschaubar und weltoffen.

„Wir leben Land!“

ist im Einklang mit der Natur, ist Heimat und verankert in der Region.

6 ■ Hansestadt Osterburg - Gebäude- und Wohnungsbestand

Die Daten für den Gebäude und Wohnungsbestand wurden ermittelt auf der Grundlage von Angaben der Kommunalen Wohnungsgesellschaft, der Wohnungsgenossenschaft und der Stadtverwaltung sowie einer orts- und gebäudebezogenen Erhebung in allen Ortsteilen.

6.1. Einteilung des Gebäude- und Wohnungsbestands

Bereits im „*Stadtentwicklungskonzept 2002-2010*“ der Stadt Osterburg wurden die Gebäude einzelnen Gebäudekategorien zugeordnet:

- Ein und Zweifamilienhäuser; Baujahr vor 1990
- Ein und Zweifamilienhäuser; Baujahr nach 1990 Mehrfamilienhäuser;
- Baujahr vor 1948 (drei und mehr Wohnungen)
- Mehrfamilienhäuser; Baujahr nach 1990 (drei und mehr Wohnungen)
- Gebäude in traditioneller Bauweise (Block- und Montagebau)
- Gebäude in industrieller Bauweise (Plattenbau)
- sonstige Wohngebäude, d.h. diese Gebäude sind keiner der genannten Kategorien zuzuordnen.

Diese Zuordnung entsprach einer Vorgabe des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt und ermöglichte seinerzeit eine differenzierte Bestandserfassung. So konnten Schwerpunkte künftigen Stadtumbaus sowohl bezogen auf die Gebäudekategorie als auch auf das Stadtgebiets ausgewiesen werden.

Die Einteilung aus dem „*Stadtentwicklungskonzept 2002-2010*“ wurde in der vorliegenden Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes beibehalten.

Im Konzept erfolgen die Bestandserfassung und die vergleichende Bewertung in zwei Gruppen, d.h. gesondert für den Ortsteil Stadt Osterburg bzw. die übrigen Ortschaften/ Ortsteile.

Dies berücksichtigt die unterschiedlichen städtischen bzw. dörflichen Strukturen z.B. hinsichtlich des Städtebaus, der Bebauung, der Infrastruktur sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge. Mit der differenzierten Betrachtung konnten aus gesamtstädtischer Sicht Ziele und Handlungsempfehlungen für jede Ortschaft / jeden Ortsteil abgeleitet werden.

Für den Ortsteil Stadt Osterburg wurden die Angaben des „*Stadtentwicklungskonzeptes 2002-2010*“ aktualisiert und für die Ortsteile wurden die Daten erstmalig erfasst.

Für die Einheitsgemeinde Hansestadt Osterburg wurde ein Bestand von 3 424 Wohngebäuden mit 5 598 Wohnungen ermittelt. Von den Wohnungen sind 4 950 bewohnt und 648 Wohnungen stehen leer. Dies entspricht einem Wohnungsleerstand von 11,6 %.

Das Statistische Landesamt weist mit Stand vom 27.06.2017 für die Hansestadt Osterburg im Jahr 2014 einen Bestand von 3 190 Wohngebäuden (2016: 3 194) und einen Bestand von 5.770 Wohnungen aus (2016: 5 750). Damit wurden im Rahmen der Bestandserfassung 234 Wohngebäude (mit Straßen- und Hausnummernangabe) und 160 Wohnungen mehr erfasst als in den Berechnungen des Statistischen Landesamtes ausgewiesen sind.

6.2. Wohngebäudebestand in der Stadt Osterburg und in den Ortsteilen

In der Osterburg bestehen in einer kleinstädtischen Struktur mit kleinteiliger Bebauung relativ wenige, vor 1948 errichtete Gebäude mit mehr als 3 Wohnungen. Dementsprechend sind die überwiegenden Gebäude als Ein- und Zweifamilienhäuser genutzt. Allerdings handelt es sich im Bereich der Altstadt bzw. der Stadterweiterungen nicht um „klassische“ Ein- und Zweifamilienhäuser im Sinne eines „Eigenheimes“. Häufig haben diese Gebäude insbesondere in zentralen Bereichen der Altstadt eine oder mehrere gewerbliche Einrichtungen im Erdgeschoss oder sind Hofanlagen aus einem Haupt- und einem oder mehreren Nebengebäuden.

Dies trifft auch auf einige „Ein- und Zweifamilienhäuser“ in den übrigen Ortsteilen zu, die in den historischen Dorfkernen gelegen sind.

Für den Ortsteil (OT) Stadt Osterburg wurde ein Bestand von 1 534 Wohngebäuden ermittelt.

Gebäudekategorie	Gebäudeanzahl	Wohnungsanzahl
Ein- und Zweifamilienhäuser; Baujahr vor 1990	957	1 222
Ein- und Zweifamilienhäuser; Baujahr nach 1990	239	263
Mehrfamilienhäuser; Baujahr vor 1948	81	302
Mehrfamilienhäuser; Baujahr nach 1990	26	125
Gebäude in traditioneller Bauweise***	158	990
Gebäude in industrieller Bauweise***	56	606
sonstige Wohngebäude	13	16
Gebäude, die als Betreuungseinrichtung dienen	4	keine Angabe
Summe	1 534	3 524

Tabelle 6.1 Stadt Osterburg und Ortsteile - Bestandserhebung Gebäude- und Wohnungen 2013/2014
Quelle: Stadtverwaltung, Wohnungsunternehmen, eigene Erhebungen und Berechnungen

In den Ortschaften und Ortsteilen wurde ein Bestand von 1 890 Wohngebäuden ermittelt.

Gebäudekategorie	Gebäudeanzahl	Wohnungsanzahl
Ein- und Zweifamilienhäuser; Baujahr vor 1990	1 687	1 787
Ein- und Zweifamilienhäuser; Baujahr nach 1990	178	183
Mehrfamilienhäuser; Baujahr vor 1948	3	11
Mehrfamilienhäuser; Baujahr nach 1990	0	0
Gebäude in traditioneller Bauweise***	16	87
Gebäude in industrieller Bauweise***	0	0
sonstige Wohngebäude	5	5
Gebäude, die als Betreuungseinrichtung dienen	1	keine Angabe
Summe	1 890	2 073

Tabelle 6.2 Stadt Osterburg und Ortsteile - Bestandserhebung Gebäude- und Wohnungen 2013/2014
Quelle: Stadtverwaltung, Wohnungsunternehmen, eigene Erhebungen und Berechnungen

***Gebäude, nicht Eingänge bzw. Hausnummern

Die Gegenüberstellung von Stadt und Ortsteilen verdeutlicht die unterschiedlichen Rahmenbedingungen.

Absolut sind in den Ortsteilen mehr Gebäude jedoch weniger Wohnungen als in der Stadt Osterburg vorhanden.

Die Wohnungsanzahl liegt in den Ortsteilen nur um ca. 9% über der Gebäudeanzahl und lediglich 1 % der Gebäude haben mehr als eine Wohnung. In der Stadt Osterburg liegt die Wohnungsanzahl um ca. 43% über der Gebäudeanzahl und 21 % der Gebäude haben mehr als eine Wohnung und erzielen damit Mieteinnahmen.

Das wirkt sich z. B. auch auf den erreichten Sanierungsgrad aus, der in der Stadt Osterburg besser ist als in den Ortsteilen. Andererseits ist in den Ortsteilen die Wohnungsbelegung höher und der Wohnungsleerstand geringer als in der Stadt. Dies ist in dem weitaus höheren Anteil an Mietwohnungen in der Stadt begründet.

Seit der deutschen Einheit sind etwas mehr als 25 Jahre vergangen. Der erreichte Stand bei der Gebäudesanierung ist beeindruckend.

Kategorie	gesamt	Stadt Osterburg		Ortsteile	
		Anzahl	in %	Anzahl	in %
Bestand Wohngebäude	3 420	1 530	44,7	1 890	55,3
Sanierungsgrad saniert	2 079	1 140	54,8	939	45,2
Sanierungsgrad teilsaniert	899	268	29,8	631	70,2
Sanierungsgrad nicht saniert	442	122	27,6	320	72,4
Wohnungsbestand	5 597	3 524	63,0	2 073	37,0
Leerstand	649	463	71,3	186	28,7
Einwohner	11 040	6 255*	56,7	4 785**	43,3
Wohnungsbelegung	2,23	2,00		2,53	

* davon leben 137 in Betreuungseinrichtungen

** davon leben 19 in Betreuungseinrichtungen

Tabelle 6.3 Stadt Osterburg und Ortsteile – Bestandsvergleich Kerndaten
Quelle: Stadtverwaltung, Wohnungsunternehmen, eigene Erhebungen und Berechnungen



Einfamilienhäuser, Baujahr vor 1990



Einfamilienhäuser, Baujahr nach 1990

6.3. Fazit – Gebäude und Wohnungsbestand

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> ✓ relativ breites Wohnungs-, Immobilien- und Baulandangebot zu günstigen Preisen im Vergleich zu den großen Städten ✓ überwiegend maßstäbliche und strukturierte Bebauung ✓ weitgehend sanierte Altstadt in Osterburg ✓ insgesamt hoher Sanierungsgrad bei den Hauptgebäuden ✓ gemischte Gebäudestruktur aus städtisch und ländlich geprägten Gebäude- und Wohnformen ✓ prägende Gebäude sind z.B. Kirchen, Bürger- und Gutshäuser ✓ hohe Eigentumsquote und hoher Anteil von Wohnungen, die vom Eigentümer selbst genutzt werden ✓ relativ große durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung / je Einwohner ✓ Bewusstsein für „eigenen Ort“ und dessen Gestaltung 	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnungsleerstand von über 11 % in der Einheitsgemeinde - Sanierungsstau bei dominanten Gebäuden (z. B. Kirchen, älteren Mehrfamilienhäusern, Hofanlagen), großen landwirtschaftlichen Nebengebäuden (Scheunen, Ställen) - Leerstand / Brachgebäude an wichtigen Stellen in verschiedenen Ortslagen - unzureichende finanzielle Eigenmittel der Eigentümer - nicht sanierte und leer stehende Mehrfamilienhäuser, die vor 1948 errichtet wurden - Mehrfamilienhäuser in den Dörfern aller Baujahre verzeichnen abnehmende Nachfrage - deutlich unterhalb des Durchschnitts liegende Wohnungsbelegung in Wohnungen des traditionellen DDR-Wohnungsbaus - relativ viele ähnliche Grundrisse bei Mietwohnungen in Gebäuden des traditionellen DDR-Wohnungsbaus - traditioneller“ Wohnungsmarkt, kaum „moderne“ bzw. „Nischen“-Angebote wie z.B. Loft-Wohnungen oder WG geeignete Wohnungen

Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Reaktivierung ungenutzter Flächen als Chance und Neuanfang für starke Dorf- bzw. Stadtkerne ➤ Baulücken in Innenbereichen (auch nach Abriss und Neuordnung) sind Baulandreserven ➤ auf Zielgruppen orientierte Angebote für Zuzug kreieren ➤ „dezentrale Konzentration“ von Infrastrukturen kann Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse in der Einheitsgemeinde insgesamt stärken ➤ „entschleunigtes“ Leben im Dorf bzw. der Kleinstadt als Alternative zum „schnellen“ Leben in der Großstadt ➤ Fördermöglichkeiten für die Entwicklung des ländlichen Raumes und für die Erhaltung und Entwicklung der Dörfer und Kleinstädte ➤ städtische Wohnungsgesellschaft und Genossenschaft als größte Vermieter und Akteure können den Mietwohnungsmarkt in der Stadt Osterburg gestalten ➤ Aufwertung der Problembereiche „Golle und Altneubaugebiet“ sowie „Südliche Altstadt“ in Osterburg im Rahmen der Städtebauförderung ist wesentlich für Struktur der Gesamtstadt 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ zunehmender Leerstand von Wohngebäuden durch Einwohnerrückgang ▪ nicht nachfragegerechte Wohnungsangebote wie z.B. „städtische“ Mietwohnungen in Ortsteilen, z.B. Flessau oder „großstädtische“ Mietwohngebäude (Wohnblöcke in der „Golle“) in Osterburg ▪ nicht alle Ortslagen sind nachgefragt ▪ Werteverfall von Straßenzügen und Quartieren bei dauerhaft unsanierten Beständen ▪ weiterer Rückzug von Versorgungsfunktionen aus der Fläche ▪ „Funktionsentleerung“ in der Hauptgeschäftsstraße von Osterburg ▪ fehlende Angebote, um den steigenden Bedarf an barrierefreien/ barrierearmen Wohnungen zu befriedigen ▪ Verlierer des Wettbewerbs mit anderen Kommunen der Region um Einwohner ▪ geringe bzw. zurückgehende Mittel zur Gestaltung des Rückbaus, des Stadtumbaus und der Entwicklung des ländlichen Raumes

7. Ortschaften und Ortsteile - Einwohner, Gebäude- und Wohnungsbestand

Für jeden Ortsteil sind die Bestandsdaten, erkennbaren Defizite und daraus abgeleiteten wesentlichsten Handlungsempfehlungen auf einem gesondertem Datenblatt ausgewiesen sowie die beabsichtigten Vorhaben benannt (Anlage 1). Darüber hinaus sind Fundstellen der baugestalterischen Zielsetzungen aus den Dorferneuerungs- bzw. Dorfentwicklungsplanungen tabellarisch ausgewiesen (Anlage 2).

In allen Dörfern sind die Gebäudestrukturen relativ klar und eindeutig geprägt. Deshalb wurden sie als Einheit betrachtet, ohne zu differenzieren z.B. nach Entstehungszeit, städtebaulichen Strukturen oder prägenden Gebäudetypen. Auf Besonderheiten wird im Text verwiesen und es war nicht erforderlich, für jeden Ortsteil grafische Darstellungen anzulegen. Ebenso war es nicht erforderlich, im Zuge der Bestandserfassung einzelne Teilgebiete oder -bereiche von Ortsteilen für die Formulierung von Zielen und Handlungsfeldern zu betrachten.

7.1. Einwohner in den einzelnen Gebäudekategorien

In den Ortsteilen wohnen über 95 % der Einwohner in vor oder nach 1990 errichteten Ein- und Zweifamilienhäusern. Die übrigen Einwohner verteilen sich auf die anderen Gebäudekategorien, wobei 3% der Einwohner in Wohnungen der Gebäudekategorie „traditionelle Bauweise“ leben.

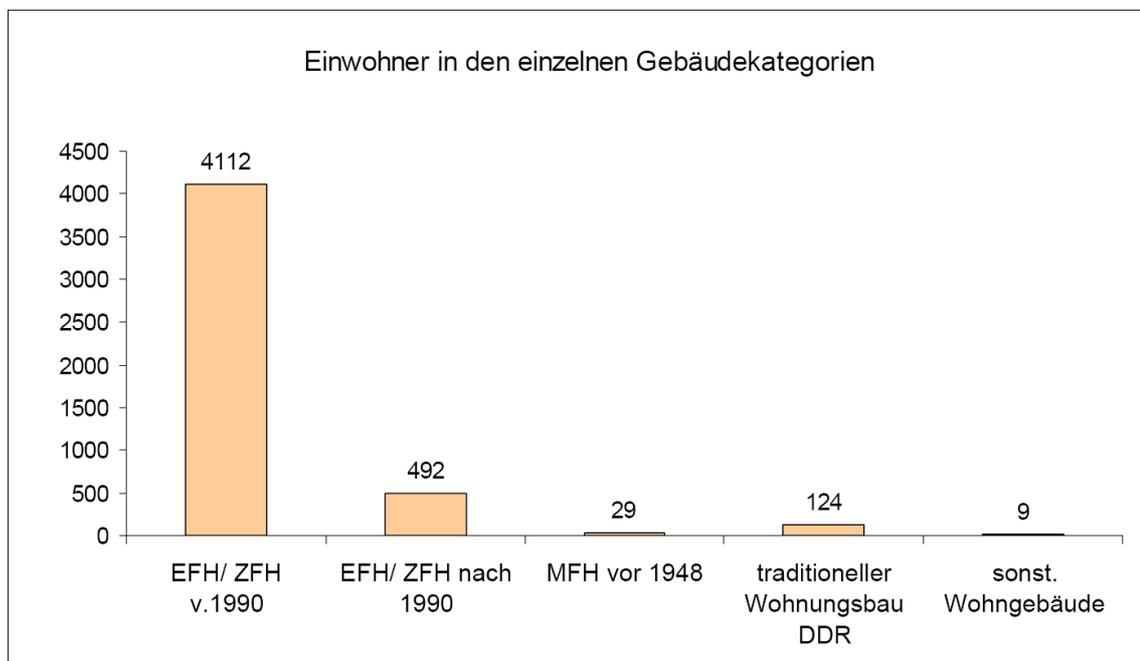


Diagramm 7.1. – Ortsteile – Einwohner in den einzelnen Gebäudekategorien

Quelle: Stadtverwaltung, eigene Berechnungen

7.2. Wohnungsbelegung in den Gebäudekategorien

In den Ortsteilen besteht zum Zeitpunkt der Erfassung eine Wohnungsbelegung von 2,53 Personen pro Wohnung. Dabei handelt es sich nicht um die Haushaltsgröße, sondern um die Anzahl der in der Wohnung lebenden Einwohner.

Zwischen den Gebäudetypen bestehen hinsichtlich der Wohnungsbelegung deutliche Unterschiede. Die Spanne reicht von einer Belegung mit 1,80 Personen in der Kategorie „sonstige Wohngebäude“ bis zum Wert von 2,90 Personen in der Kategorie „Mehrfamilienhäuser; Baujahr vor 1948“. Allerdings sind diese Zahlen nicht repräsentativ, da es sich um die kleinsten Segmente handelt und bereits eine z.B. fünfköpfige Familie die Werte stark beeinflussen würde.

In der Kategorie „Gebäude in traditioneller Bauweise“ besteht eine unter dem Durchschnitt liegende Wohnungsbelegung von 2,18 Personen. Dies ist ebenso wie der überdurchschnittliche Leerstand ein Beleg dafür, dass die Mietwohnungen in den Dörfern keine große Anziehungskraft sowohl auf Einzelpersonen als auch auf Familien ausüben.

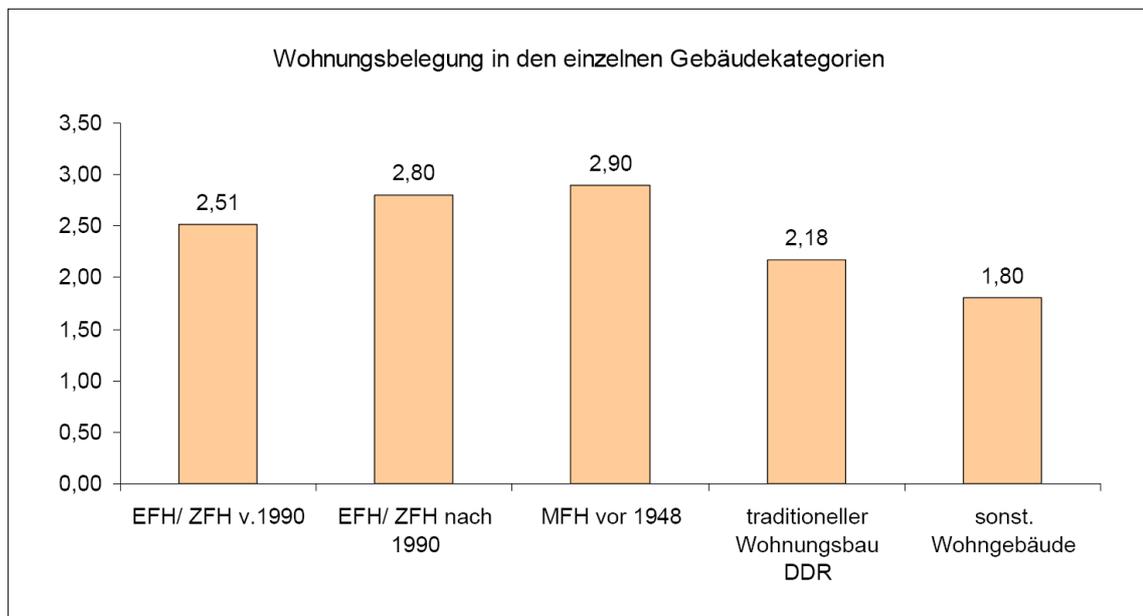


Diagramm 7.2. – Ortsteile – Wohnungsbelegung in den einzelnen Gebäudekategorien

Quelle: Stadtverwaltung, eigene Berechnungen

7.3. Anzahl der Gebäude in den einzelnen Gebäudekategorien

Von den 1 890 Wohngebäuden in den Ortsteilen bilden vor 1990 errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser mit 89,3 % die größte Gruppe des Gebäudebestands, gefolgt von den nach 1990 errichteten Ein- und Zweifamilienhäusern mit 9,4 %.

Zur Gruppe der Mehrfamilienhäuser gehören 16 in traditioneller Bauweise ab ca. von 1960 bis 1989 in den Ortschaften Flessau, Krevese und Walsleben errichtete Gebäude sowie 3 Gebäude der Kategorie „Mehrfamilienhäuser; Baujahr vor 1948“. In diesen Gebäuden befinden sich weniger als 5 % des Wohnungsbestandes.

Der Wohngebäudebestand in den Ortsteilen besteht zu ca. 99% aus ein- bis zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern, ist Privateigentum und wird von den Eigentümern genutzt. Nur 1 % des Wohngebäudebestands sind mehrgeschossige Mietshäuser meist in Form von Wohnblöcken mit jeweils mehreren Eingängen.

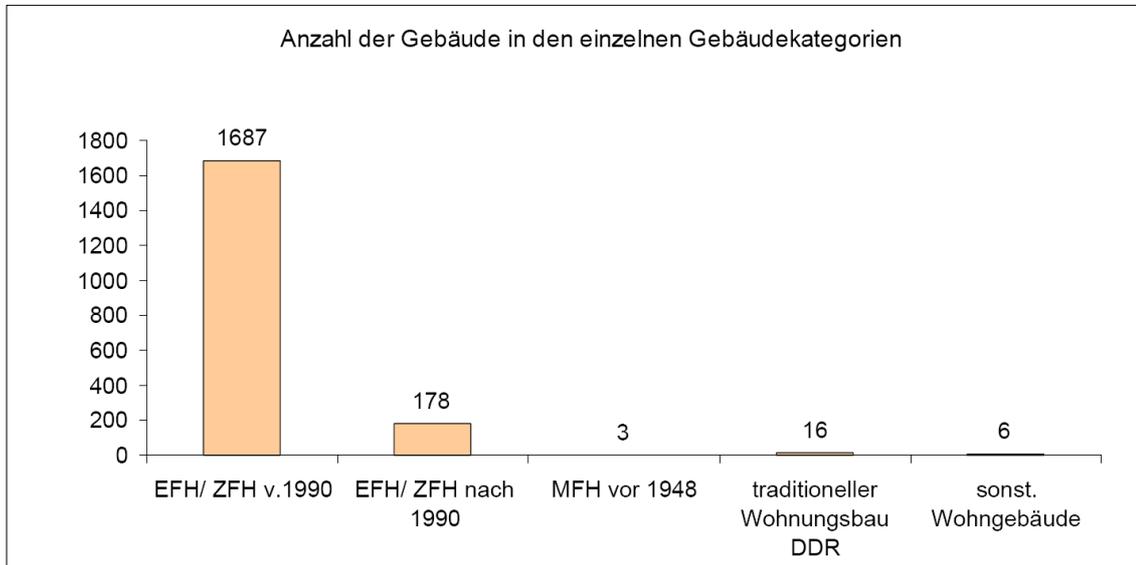


Diagramm 7.3. – Ortsteile – Gebäudebestand nach Kategorien

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen



Einfamilienhäuser; Baujahr vor 1990.



Einfamilienhäuser; Baujahr nach 1990.

7.4. Anzahl der Wohnungen in den einzelnen Gebäudekategorien

Von den insgesamt 2.074 Wohnungen befinden sich 86,2 % in der Gebäudekategorie „Ein- und Zweifamilienhäuser mit Baujahr vor 1990“, 4,2 % zur Gebäudekategorie „traditionelle Bauweise“. In Gebäuden, die nach 1990 errichtet wurden befinden sich 8,8 % des Wohnungsbestands.

In den mehrgeschossigen Wohngebäuden der Kategorien „Mehrfamilienhäuser; Baujahr vor 1948“ und in allen weiten Wohngebäuden befinden sich weniger als 1% des Wohnungsbestandes. Davon sind ca. 80% Mietwohnungen.

Damit umfasst der Wohnungsbestand In Ein- und Zweifamilienhäusern der Baujahre vor bzw. nach 1990 ca. 95 % des Wohnungsbestandes, von denen die überwiegende Zahl wird vom Eigentümer selber bewohnt wird. Nur 5 % sind Gebäude mit 2 Wohnungen.

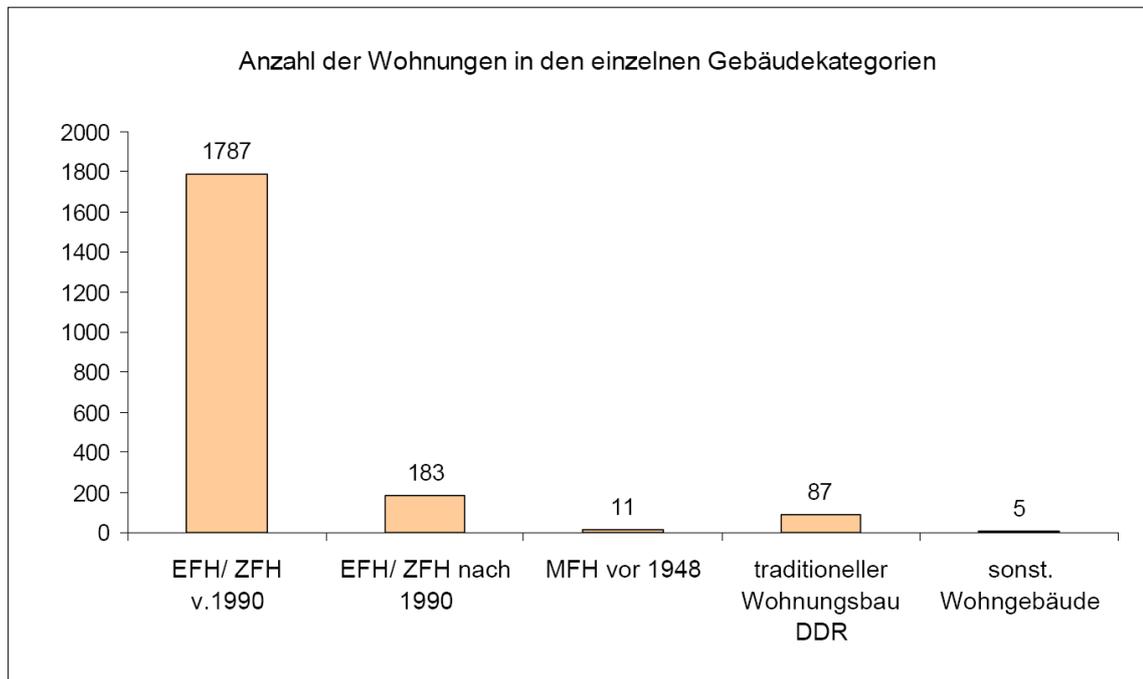


Diagramm 7.2. – Ortsteile - Wohnungsbestand nach Kategorien

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen



Gebäude in traditioneller Bauweise.



Gebäude mit zwei Wohnungen.

7.5. Wohnungsleerstand in den einzelnen Gebäudekategorien

Von den 185 leer stehenden Wohnungen befinden sich die meisten im größten Teilsegment d.h. in der Gebäudekategorie „Ein- und Zweifamilienhäuser; Bj. vor 1990“. Hierbei handelt es sich häufig um Wohngebäude als Bestandteile eines Drei- oder Vierseithofes aber auch um einfache Wohngebäude, die in der Regel unsaniert sind und bei denen vor einer Revitalisierung erhebliche Investitionen erforderlich sind.

Vom Leerstand sind überdurchschnittlich viele Wohnungen (30) in der Gebäudekategorie „traditionelle Bauweise“ betroffen. In diesem Teilsegment beträgt der Leerstand fast 35 %. Dies zeigt, dass derartige Wohnungen in den Dörfern kaum noch nachgefragt werden

Es besteht also ein direkter Zusammenhang von Sanierungsgrad bzw. Bauweise und Leerstand. Zum Abbau des Leerstands sind daher die unsanierten Gebäude zu sanieren oder abzubauen. Ohne Investitionen wird sich der bereits vorhandene Leerstand verfestigen.

Nach Abbrüchen entstandene innerörtliche Lücken sollten durch Neubauten geschlossen werden.

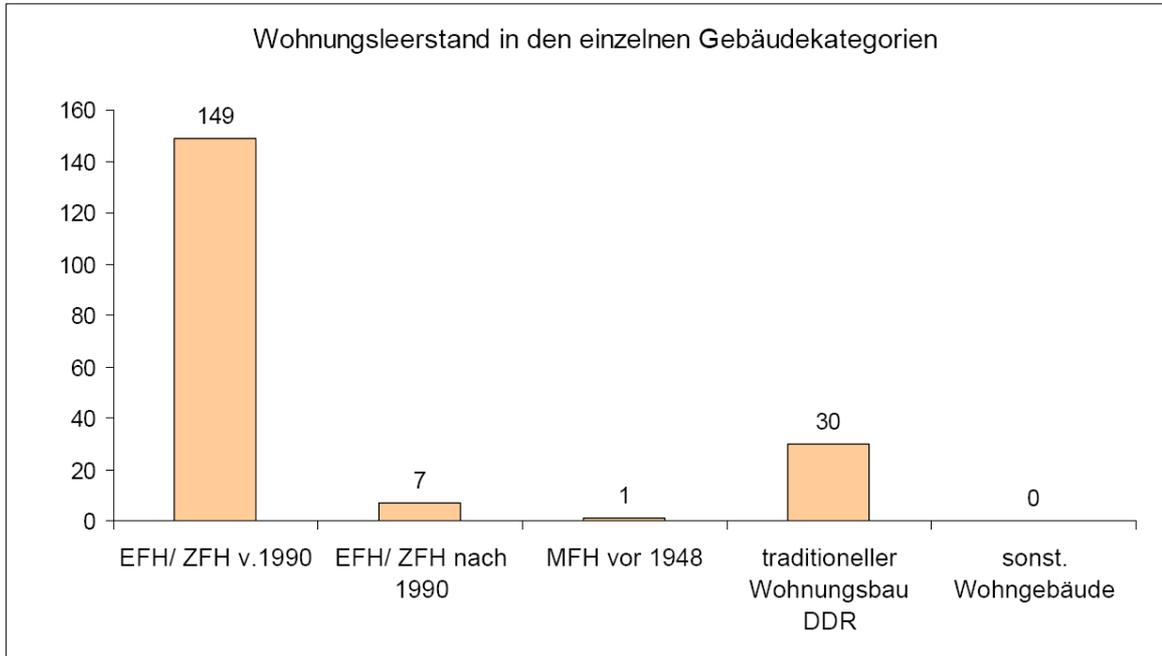


Diagramm 7.3. – Ortsteile – Wohnungsleerstand in den einzelnen Gebäudekategorien

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

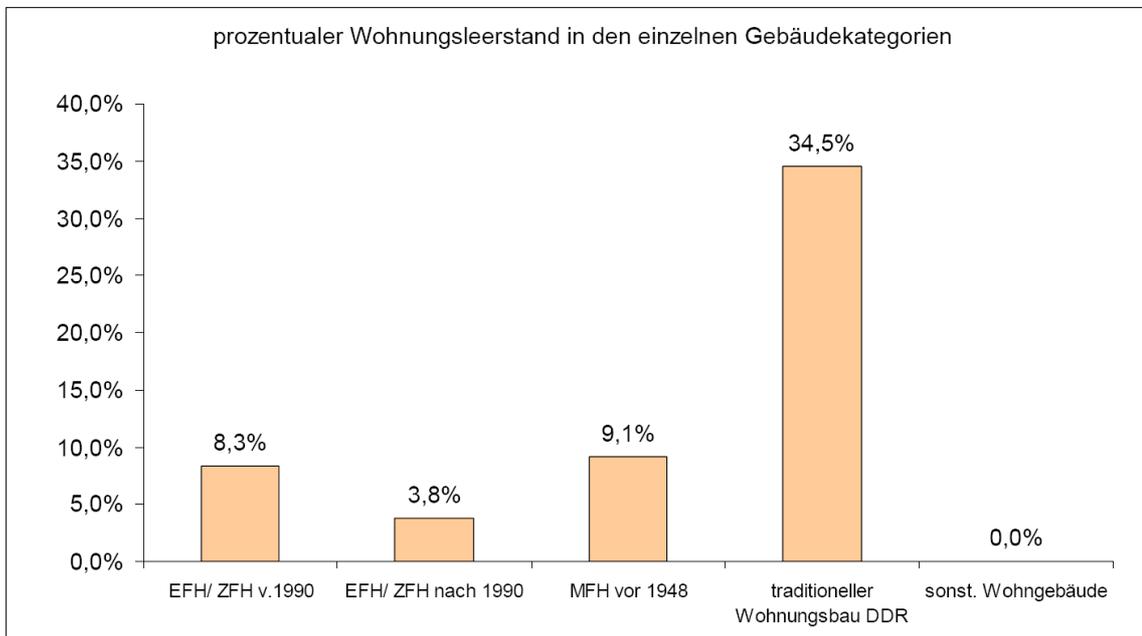


Diagramm 7.4. – Ortsteile – prozentualer Wohnungsleerstand in den einzelnen Gebäudekategorien,

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen



Leerstehende Anwesen.

7.6. Sanierungsgrad der Gebäude

In den Ortsteilen ist die Sanierung der vor der 1990 errichteten Gebäude zu ca. 44% abgeschlossen. 37 % sind teilsaniert und ca. 17 % unsaniert. Zusätzlich besteht ein großer Investitionsstau bei den Nebengebäuden, wie Ställen oder Scheunen, bei Hofanlagen, Drei- und Vierseithöfen. Es ist davon auszugehen, dass die Gebäudetechnik (Heizung, Elektrik und Sanitäranlagen) dem Sanierungsgrad des Wohngebäudes entspricht.

Da es sich bei den Gebäuden in den Ortsteilen meist um selbstgenutztes Wohneigentum handelt, sind Modernisierungen und Instandsetzungen im Eigeninteresse und nicht auf Mieteinnahmen ausgerichtet. Der Sanierungsstand ist daher abhängig von den Ansprüchen der Eigentümer, deren finanziellen Möglichkeiten und vom Lebensalter. Es ist davon auszugehen, seit der Wiedervereinigung nicht getätigte Investitionen nur bei einem Eigentümerwechsel nachgeholt werden. Dies könnte den notwendigen Zuzug erschweren, andererseits aber auch Chancen auf Grund der dann sehr niedrigen Kaufpreise eröffnen.

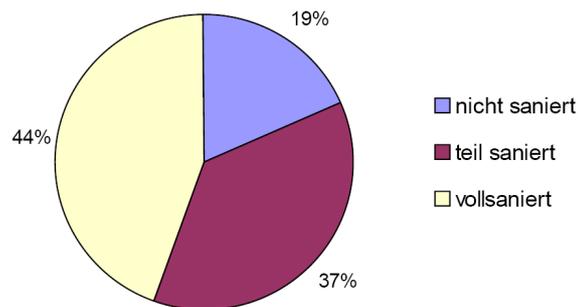


Diagramm 7.5. – Ortsteile – Sanierungsgrad der vor 1990 errichteten Gebäude

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

- Für die Zukunft der Ortsteile ist es erforderlich, den erreichten Stand beim Ausbau der Verkehrs- und der technischen Infrastruktur mindestens zu erhalten und zu optimieren sowie zielgenau zu verbessern.
- Bei den Einrichtungen der öffentlichen Daseinsvorsorge ist das bestehende Angebot in der Fläche grundsätzlich aufrecht zu erhalten. Allerdings sind Begrenzungen bzw. Einschränkungen des bisherigen Angebotes in Folge zurückgehender Bewohnerzahlen in einzelnen Ortsteilen nicht auszuschließen.

8

Stadt Osterburg – Einwohner, Gebäude- und Wohnungsbestand nach Kategorien

8.1. Einwohner in den einzelnen Gebäudekategorien

Die prozentual größte Gebäudekategorie sind die „Ein- und Zweifamilienhäuser mit Baujahr vor 1990“. Diese umfassen auch die größte Wohnungsanzahl und dementsprechend wohnen hier mit 2 426 Bewohnern auch die meisten Einwohner.

Mit 1 564 Bewohnern leben in Wohnungen der Gebäudekategorie „traditionelle Bauweise“ ebenfalls viele Einwohner. In den Wohnungen der Gebäudekategorie „industrielle Bauweise“ leben noch 771 Einwohner.

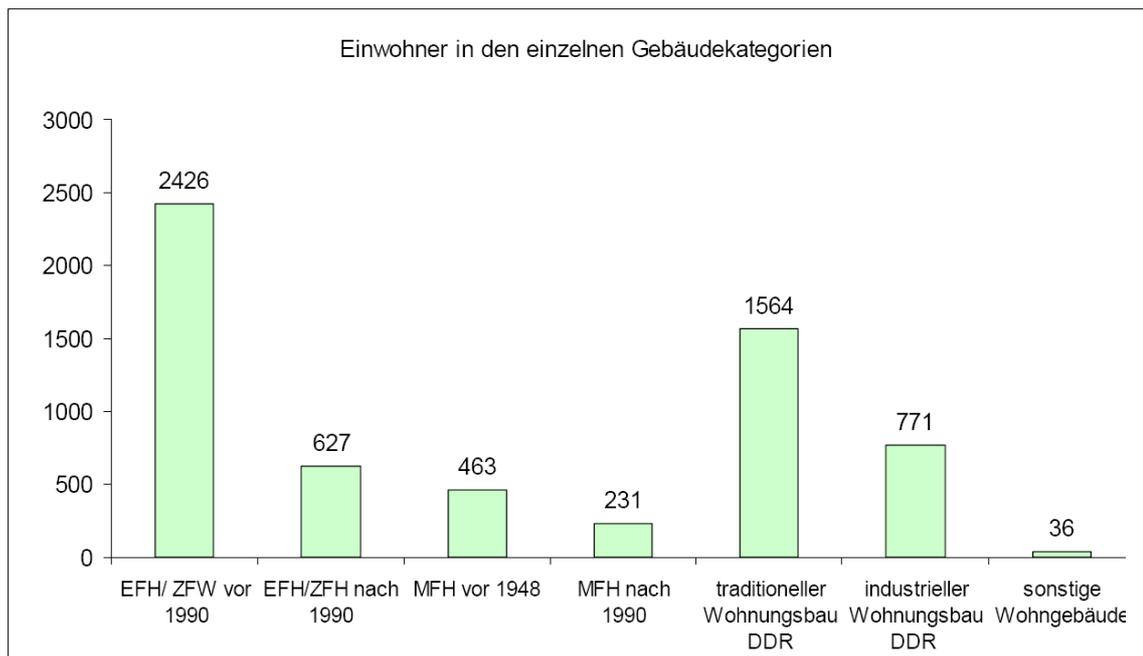


Diagramm 8.1. – Stadt Osterburg – Einwohner in den einzelnen Gebäudekategorien

Quelle: Stadtverwaltung, eigene Berechnungen

Im Vergleich mit den Einwohnerzahlen, die im Jahr 2000 für die einzelnen Gebäudekategorien ermittelt wurden, spiegelt sich eine differenzierte Entwicklung wieder. So hat sich die Anzahl der Einwohner in vor 1990 errichteten Ein und Zweifamilienhäusern um 8 % verringert und in nach 1990 errichteten Ein und Zweifamilienhäusern um 34 % erhöht. In vor 1948 errichteten Mehrfamilienhäusern leben heute 14 % und in nach 1990 errichteten Mehrfamilienhäusern 20 % mehr Einwohner als im Jahr 2000.

Die Angaben belegen den Zuwachs an neuen Wohngebäuden und die Nachfrage nach sanierten Altbaubeständen. Sie sind aber auch Anzeichen für die zunehmend älter werdende Bevölkerung und abnehmende Haushaltsgrößen.

Bei den Gebäuden des traditionellen Wohnungsbaus hat sich der Anteil der Einwohner um 9 % und bei den Gebäuden des industriellen Wohnungsbaus um 30 % verringert. Dieser Rückgang resultiert vorrangig aus dem Rückbau und Abbruch von Gebäuden im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Stadtumbau Ost“ aber er ist auch ein Beleg für die unterdurchschnittliche und weiterhin abnehmende Wohnungsbelegung infolge zunehmend allein-stehender, meist älterer Mieterinnen und Mieter.

8.2. Wohnungsbelegung in den einzelnen Gebäudekategorien

Mit Bezug auf die Angaben im „Stadtentwicklungskonzept 2002-2010“ ist in über 600 Gebäuden die Bewohneranzahl um mindestens eine Person zurückgegangen. In ca. 400 Gebäuden ist die Bewohneranzahl gleichgeblieben. In der Folge hat sich innerhalb von ca. 15 Jahren die durchschnittliche Wohnungsbelegung von 2,28 Personen je Wohnung um 0,28 Personen, d.h. um 12% auf 2,00 Personen verringert.

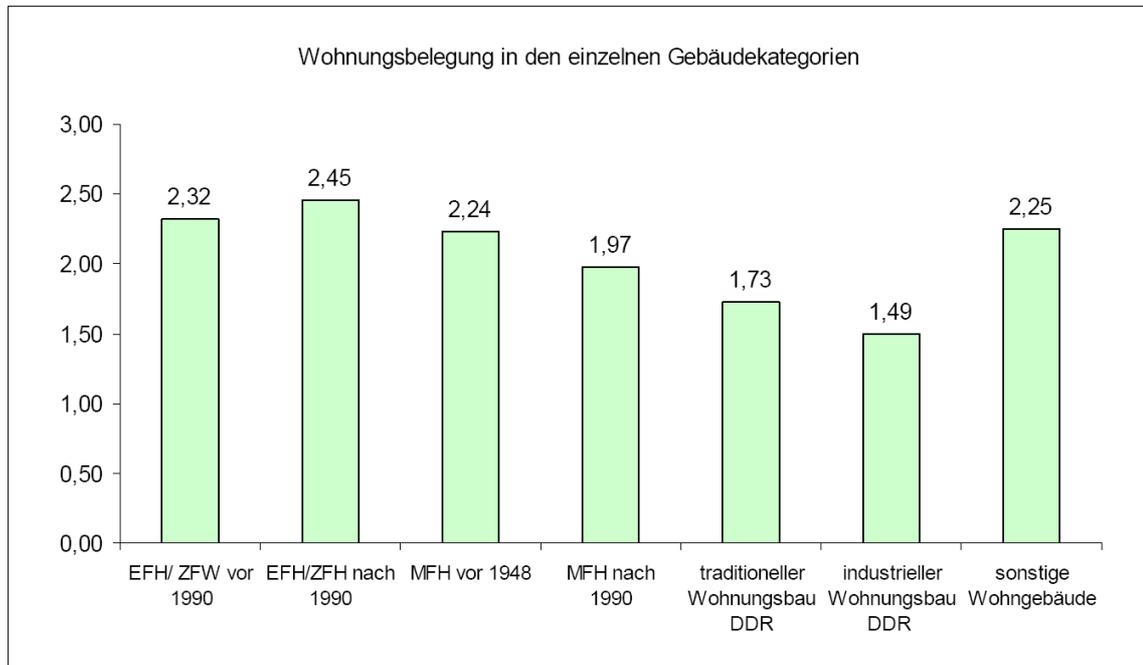


Diagramm 8.2. – Stadt Osterburg – Wohnungsbelegung in den einzelnen Gebäudekategorien
Quelle: Stadtverwaltung, eigene Berechnungen

Hinsichtlich der Wohnungsbelegung bestehen zwischen den Gebäudekategorien deutliche Unterschiede von einer Belegung mit 1,49 Personen (Kategorie „Gebäude in industrieller Bauweise“ bzw. 1,73 Personen (Kategorie „Gebäude in traditioneller Bauweise“) bis zu 2,45 Personen in den nach 1990 errichteten Ein- und Zweifamilienhäusern.

Diese Angaben widerspiegeln den Zusammenhang von älter werdender Bevölkerung, weniger Neugeborenen und kleineren Haushaltsgrößen.



Unterdurchschnittliche Wohnungsbelegung bei Gebäuden der industriellen Bauweise.



Überdurchschnittliche Wohnungsbelegung bei vor 1990 errichteten Ein- und Zweifamilienhäusern.

8.3. Anzahl der Gebäude in den einzelnen Gebäudekategorien

Von 1 530 Wohngebäuden in Osterburg sind 62,5 % vor 1990 errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser und 15,6 % nach 1990 errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser. Die Wohnungen in beiden Kategorien sind überwiegend vom Eigentümer bewohnt. Dagegen bestehen in den vor 1948 (5,3%) und nach 1990 errichteten Mehrfamilienhäusern (1,7%), sowie den in traditioneller (10,3%) und industrieller (3,7%) Bauweise ab ca. 1960 und bis 1989 errichteten Gebäuden überwiegend Mietwohnungen.

Somit besteht der Wohngebäudebestand in Osterburg zu ca. 80% aus ein- bis zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern und wird von den Eigentümern selbst genutzt.

Ca. 20% des Wohngebäudebestands sind mehrgeschossige Wohnblöcke mit jeweils mehreren Eingängen. Eigentümer sind bis auf wenige Ausnahmen die Städtische Wohnungsgesellschaft und die Wohnungsbaugenossenschaft. Teile des in traditioneller Bauweise errichteten Bestands wurden privatisiert und sind damit dem Wohneigentum zuzurechnen.

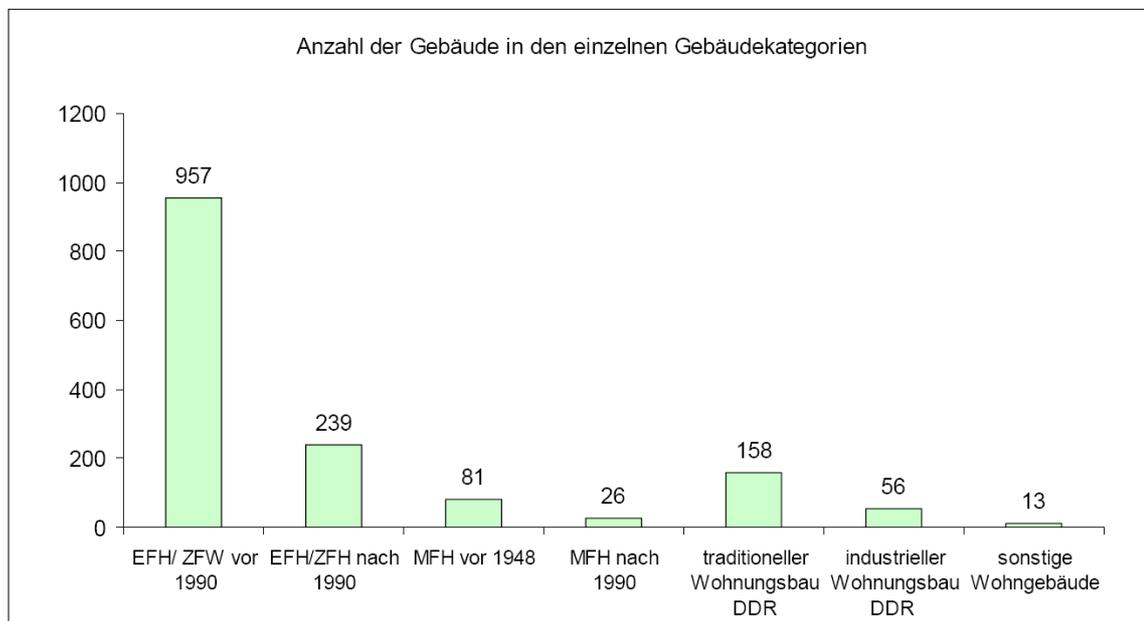


Diagramm 8.3. – Stadt Osterburg – Gebäudebestand nach Kategorien
Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen



Mehrfamilienhäuser, Baujahr vor 1948.



Mehrfamilienhäuser, Baujahr nach 1990.

8.4. Anzahl der Wohnungen in den einzelnen Gebäudekategorien

Von den 3.524 Wohnungen gehören 34,7 % zur Gebäudekategorie „Ein- und Zweifamilienhäuser mit Baujahr vor 1990“, 28,1 % zur Gebäudekategorie „traditionelle Bauweise“ und 17,2 % zur Gebäudekategorie „industrielle Bauweise“. In Gebäuden, die nach 1990 errichtet wurden befinden sich 11 % des Wohnungsbestands.

In den mehrgeschossigen Wohngebäuden (Kategorien „Mehrfamilienhäuser; Baujahr vor 1948“, „Mehrfamilienhäuser; Baujahr nach 1990“, „Gebäude in traditioneller Bauweise“, „Gebäude in Plattenbauweise“) befinden sich ca. 58 % des Wohnungsbestandes. Davon sind ca. 80% Mietwohnungen. In Ein- und Zweifamilienhäusern der Baujahre vor bzw. nach 1990 befinden sich ca. 40 % des Wohnungsbestandes. Hiervon sind ca. 20 % Mietwohnungen und die überwiegende Zahl wird vom Eigentümer selber bewohnt.

Innerhalb des gesamten Wohnungsbestandes werden etwas mehr als 40 % der Wohnungen von den Eigentümern selber genutzt und etwas weniger als 60 % des Bestandes sind Mietwohnungen.

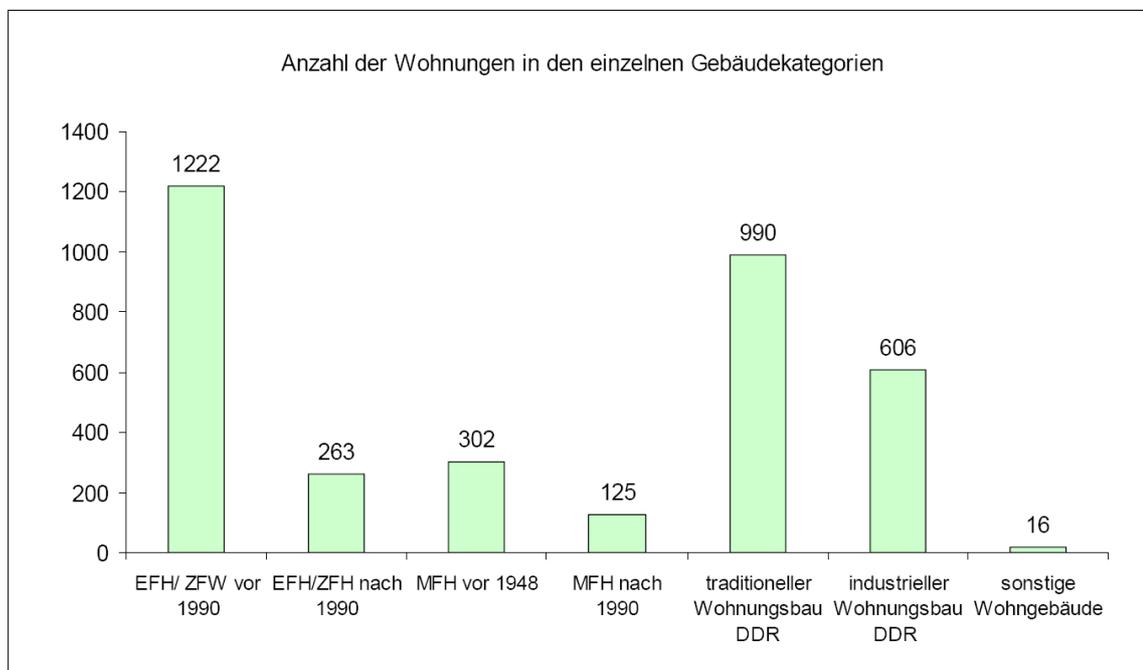


Diagramm 8.4. – Stadt Osterburg – Wohnungsbestand nach Kategorien
Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen



Gebäude in traditioneller Bauweise.



Gebäude in industrieller Bauweise.

8.5. Wohnungsleerstand in den einzelnen Gebäudekategorien

In der Stadt Osterburg stehen 463 Wohnungen leer, davon die meisten (178 bzw. 14,6 %) in der Gebäudekategorie „Ein- und Zweifamilienhäuser; Baujahr vor 1990“. Dabei handelt es sich meist nicht um klassische, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, sondern um in historischen Stadtstrukturen gelegene, ein- oder beidseitig angebaute Gebäude aus dem späten 19. und frühen 20. Jahrhundert mit einer oder zwei Wohnungen.

Der strukturelle Wohnungsleerstand bei in traditioneller und industrieller Bauweise errichteten Gebäuden war im Jahr 2000 für den Bund der Anlass, das Förderprogramm Stadtumbau Ost aufzulegen. Der Leerstand hatte in diesen Gebäuden seit 1990 stetig zugenommen und belastete die Wohnungsunternehmen in einer nicht mehr zu verantwortenden Größenordnung. Insofern gab es keine Alternative zur Förderung des Abbruchs oder Rückbaus von Wohnungen und Wohnungen. Parallel wurden die Wohnungsunternehmen von Altschulden entlastet und Investitionen in die erhaltenswerten Bestände möglich.

Gegenwärtig beträgt der Leerstand bei den in industrieller Bauweise errichteten Gebäuden 14,9 %. Damit besteht seit als 15 Jahren Stadtumbau weiterhin ein hoher struktureller Leerstand, der in den kommenden Jahren eher zu- als abnehmen wird. Vom Leerstand sind insbesondere Wohnungen der fünften bzw. sechsten Etage betroffen. Sie können nicht oder nur noch sehr schwer vermietet werden und werden daher vom Vermieter häufig stillgelegt („stand by“) und nicht abgerissen/ zurückgebaut.

Überdurchschnittlich viele Wohnungen (95 bzw. 31,5 %) stehen leer bei den „Mehrfamilienhäusern; Baujahr vor 1948“, insbesondere wenn diese Gebäude unsaniert sind.

Bei den in traditioneller Bauweise errichteten Gebäuden beträgt der Leerstand 8,6 % und liegt damit wie bei den verbleibenden anderen Gebäudekategorien unter 10 %.

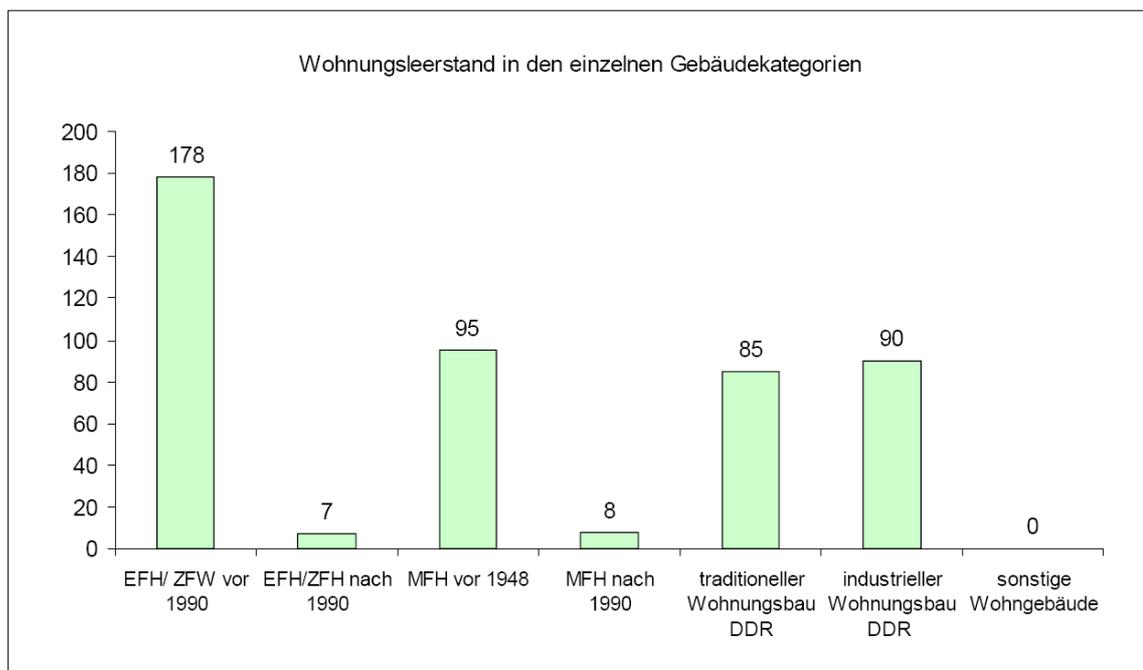


Diagramm 8.5. – Stadt Osterburg – Wohnungsleerstand in den einzelnen Gebäudekategorien

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

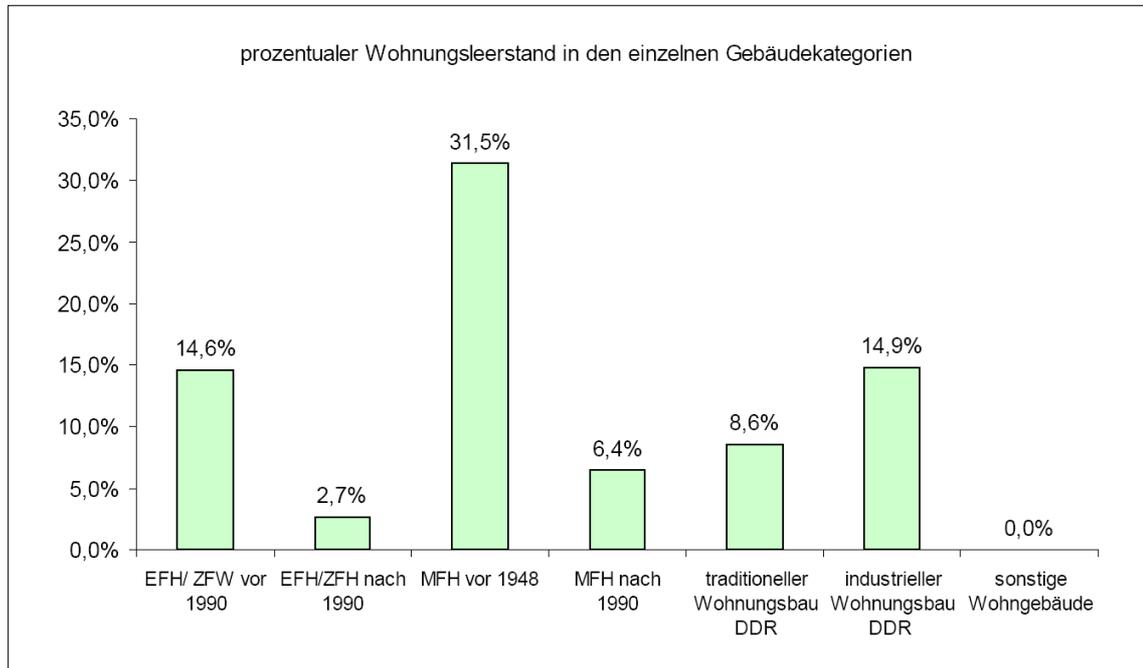


Diagramm 8.6. – Stadt Osterburg – prozentualer Wohnungsleerstand in den einzelnen Gebäudekategorien
Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Grundsätzlich ist festzustellen, dass vom Leerstand fast ausschließlich Mietwohnungen betroffen sind und ein direkter Zusammenhang von Sanierungsgrad bzw. Bauweise und Leerstand besteht.

Zum Abbau des Leerstands sind unsanierte Gebäude zu sanieren oder abzureißen bzw. die Wohnungen in Gebäuden der traditionellen Bauweise entsprechend den heutigen Anforderungen umzubauen. Ohne Investitionen wird sich der Leerstand verstetigen und weitere Gebäudeabbrüche sind dann unausweichlich.

Der Leerstand bei der industriellen Bauweise wird voraussichtlich nicht mit wirtschaftlich vertretbaren Umbaumaßnahmen vermindert werden können. Übergangsweise können weiterhin die oberen Geschosse stillgelegt werden. Leerstand in der unteren Etage kann mit Zwischennutzungen überbrückt werden. Mittel- bis langfristig ist von einer Bestandsverminderung durch Abbruch auszugehen, auch um einer Segregation das entgegen zu wirken.



Leerstehendes, teilsaniertes Mehrfamilienhaus.



Leerstehendes, unsaniertes Gebäude.

8.4. Sanierungsgrad der Gebäude

Bei ca. 69 % der vor 1990 errichteten Gebäude sind die Dächer, die Fassaden, die Fenster und die Türen erneuert. Es ist anzunehmen, dass die Gebäudetechnik, d.h. die Heizungs-, Elektro- und Sanitäreinrichtungen ebenfalls saniert sind und diese Gebäude damit den heutigen Anforderungen hinsichtlich Wohnkomfort und Vermietbarkeit entsprechen.

Weitere mehr als 21 % des Gebäudebestandes sind teilsaniert. Es wird angenommen, dass in diesen Gebäuden teilweise Handlungsbedarf zur Herstellung einer zeitgemäßen Gebäudetechnik besteht.

Lediglich 10 % des Gebäudebestandes sind bisher nicht saniert und weisen zugleich deutliche Defizite bei der Gebäudetechnik auf.

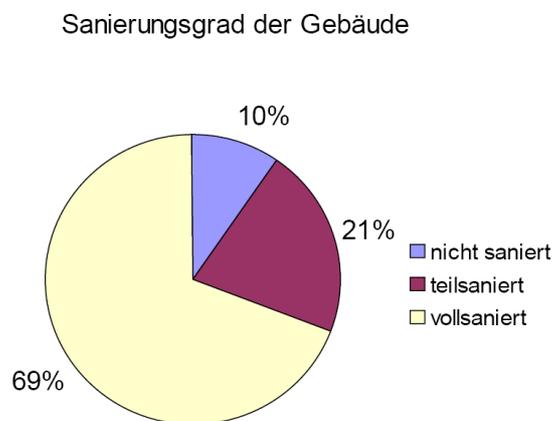


Diagramm 8.7. – Stadt Osterburg – Sanierungsgrad der vor 1990 errichteten Gebäude
Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Die nicht oder teilsanierten Bestände befinden sich nahezu ausschließlich in den Gebäudekategorien „Mehrfamilienhäuser; Baujahr vor 1948“ und „Ein- und Zweifamilienhäuser; Baujahr vor 1990“, dabei überwiegend nicht die klassischen freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser.

Unsanierete Gebäude/ Wohnungen sind inzwischen grundsätzlich nicht mehr zu vermieten.

Je nach Umfang der bestehenden Mängel sowie der Lage innerhalb des Stadtgebietes trifft dies auch für die teilsanierten Gebäude/ Wohnungen zu. Insofern ist Umbau, Modernisierung und Instandsetzung die einzige Chance zum Abbau von Vermietungshindernissen und um Abbruch zu vermeiden.

Es bleibt anzumerken, dass bei den am Anfang der Neunziger Jahre sanierten Gebäuden in den kommenden Jahren bereits wieder Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich werden, allerdings ist die Gebäudesubstanz bereits grundsaniert.

9. Stadt Osterburg - Gliederung nach Gebieten

Die Stadt Osterburg wird geprägt von in verschiedenen Zeiten entstandenen Stadtgebieten, mit jeweils eigenen städtebaulichen Strukturen, bestimmenden Gebäudekategorien und gebäudebezogenen Merkmalen. Unter Berücksichtigung der bestehenden Gebiete der Städtebauförderung wurde die Stadt in Teilgebiete unterteilt:

- die Altstadt
- das „Altneubaugebiet“ (traditioneller DDR-Wohnungsbau)
- Neubaugebiet „Golle“ (industrieller DDR-Wohnungsbau)
- Einfamilienhausgebiete, zwischen 1950 und 1990 errichtet
- Einfamilienhausgebiete, nach 1990 errichtet.

Des Weiteren wurden die sich um die Altstadt gruppierenden Stadtgebiete, folgendermaßen gegliedert:

- Stadterweiterung Nord
- Stadterweiterung West
- Stadterweiterung Süd sowie
- Stadtrandsiedlung (Stadterweiterung westlich der B 189 – nicht in der Karte enthalten)

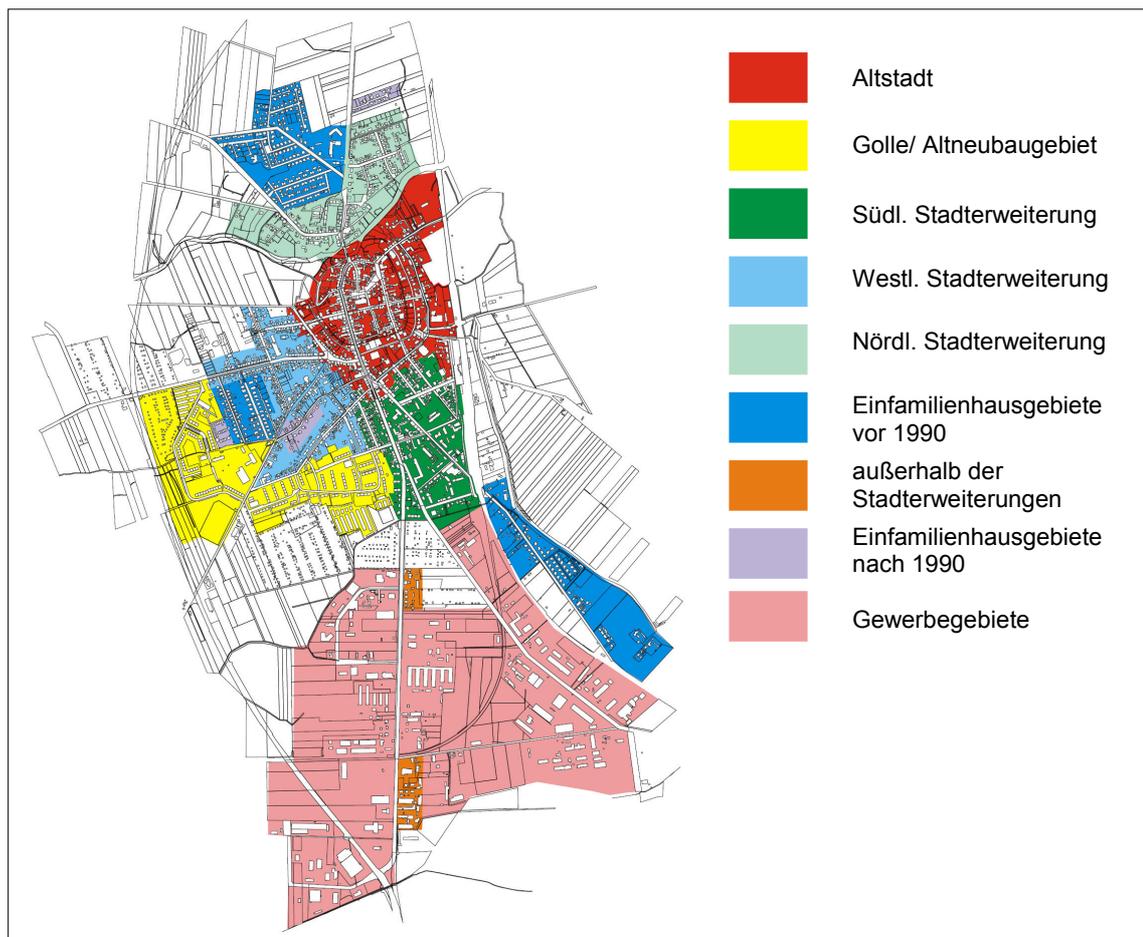


Abbildung 9.1. – Stadt Osterburg – Gliederung in Stadtgebiete / eigene Darstellung

Die Einheitsgemeinde Hansestadt Osterburg ist in Ortschaften und Ortsteile gegliedert.

Außer für die Stadt Osterburg wurde in allen Ortsteilen der Gebäude- und Wohnungsbestand, die Gemeinbedarfs- und sonstigen Einrichtungen jeweils als Gesamtheit für den Ortsteil betrachtet und auch die Entwicklungsziele und beabsichtigten Vorhaben für den Ortsteil insgesamt formuliert.

Das Stadtgebiet des Ortsteils Stadt Osterburg wurde ausgehend von der baugeschichtlichen Entwicklung, der städtebaulichen und der Nutzungsstruktur in Gebiete gegliedert. Die Bestandserfassung und die Formulierung von Entwicklungszielen erfolgten bezogen auf diese Gebiete:



„Altstadt“ – Sanierungs- und Stadtumbaugebiet

Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Altstadt“ wird seit 1991 im Bund-Länder-Programm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ durchgeführt. Das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet umfasst die wesentlichen Teile der historischen Altstadt.

Im Jahr 2002 wurde die „Altstadt“ in das Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau Ost“ aufgenommen.



Wohngebiet „Altneubaugebiet und Golle“ – Stadtumbaugebiet

Ab den 1960-er Jahren wurden westlich der bisherigen Stadtgrenzen Wohngebäude in Blockbauweise und später in industrieller Bauweise als Großsiedlung errichtet.

Die beiden Bereiche „Altneubaugebiet“ und „Golle“ wurden zusammen im Jahr 2002 als Fördergebiet in das Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau Ost“ aufgenommen.



Stadterweiterungen bis 1945

Es handelt sich hierbei um die Bereiche, die im Wesentlichen im ausgehenden 19. Jahrhundert und bis 1933 entstanden sind. Sie sind unmittelbar an die Altstadt angegliedert und haben sich entlang der Ortsausgangsstraßen entwickelt:

Stadterweiterung Nord

Stadterweiterung West

Stadterweiterung Süd sowie

die Stadtrandsiedlung (Stadterweiterung westlich der B 189).



Eigenheimgebiete nach 1945

Diese relativ einheitlich überwiegend mit DDR-Einfamilien-Typenhäusern bebauten Bereiche liegen außerhalb der historischen Stadtbereiche.



Eigenheimgebiete nach 1990

Nach 1990 wurden verschiedene Wohngebiete erschlossen.



Gewerbegebiete

Gewerblich genutzte Flächen prägen insbesondere den südlichen Teil des Stadtgebietes entlang der Entwicklungsachsen (alte B189 – Stendaler Chaussee, Düsedauer Straße). Vereinzelt, überwiegend vor 1945 entstandene Wohngebäude, wurden dem Gebiet der Stadterweiterungen Süd zugeordnet.

9.1. Einwohner nach Stadtgebieten

In der „Altstadt“ lebt fast ein Fünftel der Einwohner. In Gebieten mit Gebäuden, die in traditioneller oder industrieller Bauweise errichtet wurden („Altneubaugebiet und Golle“) leben ca. 30 % der Einwohner.

Damit leben bereits gegenwärtig mehr als die Hälfte der Einwohner in Stadtgebieten, die in Programme der Städtebauförderung eingebunden sind.

In der südlichen und westlichen Stadterweiterung sowie in den zu DDR-Zeiten errichteten Einfamilienhausgebieten wohnen jeweils ca. 10 % und in den übrigen Bereichen jeweils weniger als 10% der Einwohner.

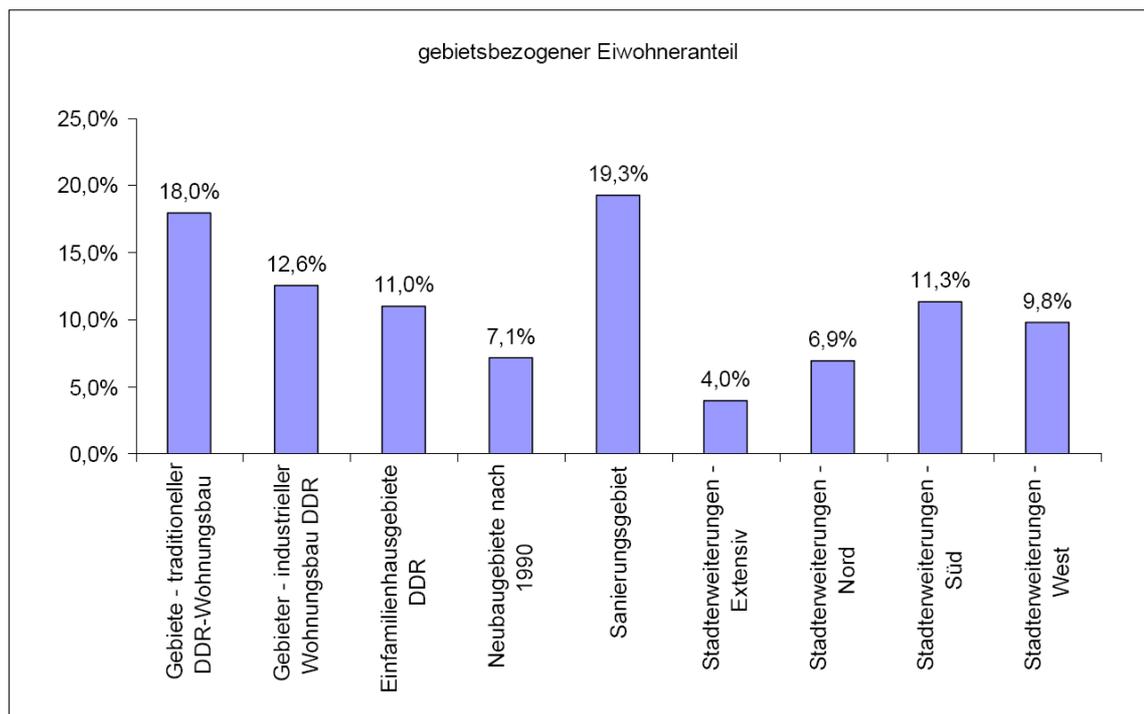


Diagramm 9.1. – Stadt Osterburg – gebietsbezogener Einwohneranteil

Quelle: Stadtverwaltung, eigene Berechnungen

9.2. Wohngebäude- und Wohnungsbestand nach Stadtgebieten

Bezogen auf die Gesamtstadt verfügt die „Altstadt“ mit ca. 22% über den größten Anteil des Gebäudebestands, mit ca. 19 % über den zweitgrößten Anteil des Wohnungsbestands. Mit einem Anteil von ca. 20% befinden sich die meisten Wohnungen im „Altneubaugebiet“.

Bezogen auf das jeweilige Gebiet besteht in der „Altstadt“ mit ca. 29% der höchste Leerstand und mit ca. 13 % der höchste Anteil unsanierter Gebäude.

Der geringste Leerstand besteht mit ca. 2% in Gebäuden, die in den vor bzw. nach 1990 errichteten Einfamilienhausgebieten liegen.

Die höchste Wohnungsbelegung besteht mit 2,44 Personen in den nach 1990 errichteten Ein- und Zweifamilienhäusern und die niedrigste Belegung in den in Block- bzw. industrieller Bauweise errichteten DDR-Wohngebäuden (1,69 bzw. 1,49 Personen).

Die Diagramme auf den Folgeseiten geben Übersichten zum Gebäude- und Wohnungsbestand den einzelnen Gebieten, die in den Kapiteln der jeweiligen Gebiete betrachtet werden.



Diagramm 9.1. – Stadt Osterburg – Anteil des Gebäudebestand nach Stadtgebieten

Diagramm 9.2. – Stadt Osterburg – Anteil des Wohnungsbestand nach Stadtgebieten

Diagramm 9.3. – Stadt Osterburg – Wohnungsleerstand in den Stadtgebieten

Quelle: Stadtverwaltung, eigene Berechnungen

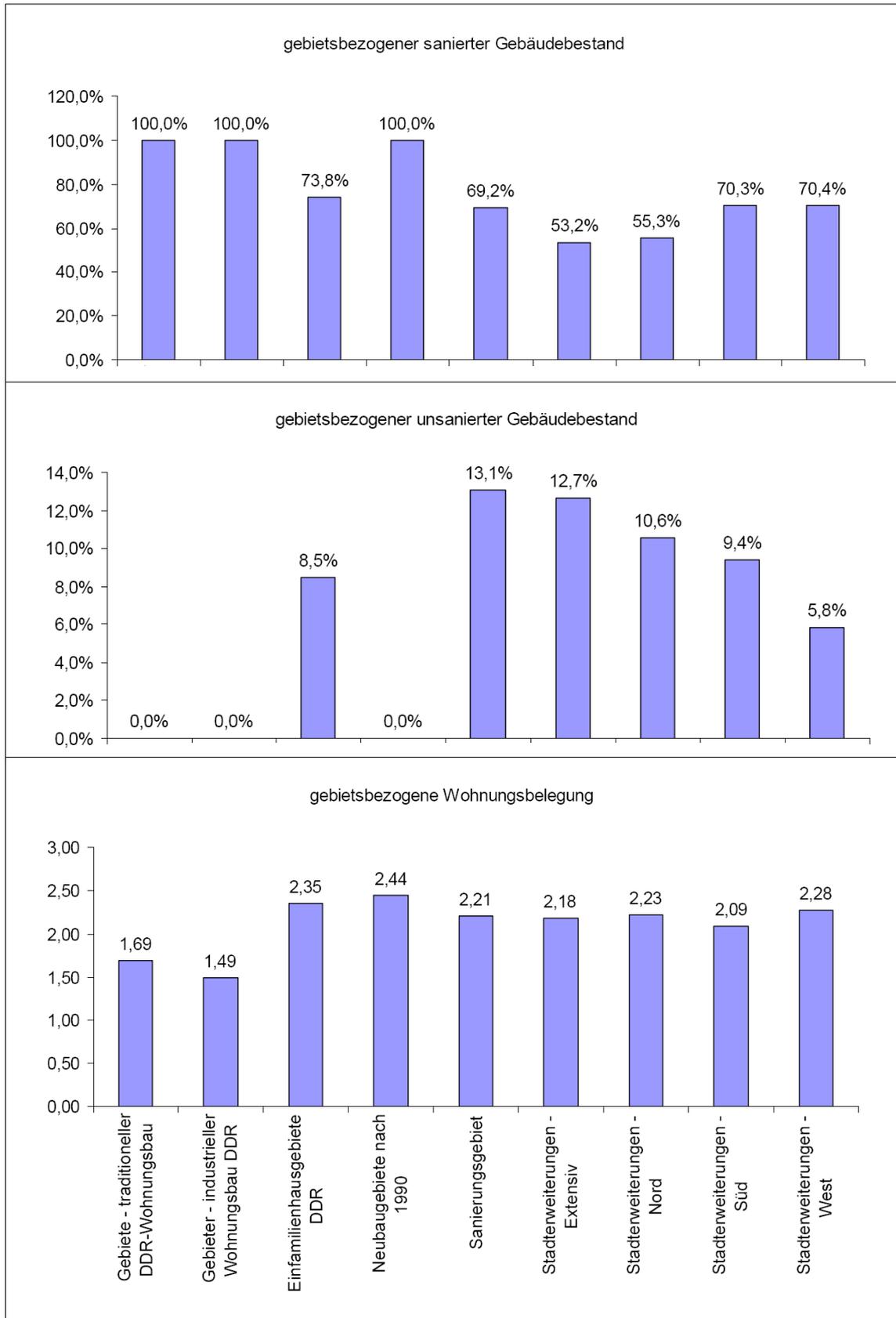


Diagramm 9.4. – Stadt Osterburg – sanierter Gebäudebestand in den Stadtgebieten
 Diagramm 9.5. – Stadt Osterburg – unsanierter Gebäudebestand in den Stadtgebieten
 Diagramm 9.6. – Stadt Osterburg – Wohnungsbelegung in den Stadtgebieten
 Quelle: Stadtverwaltung, eigene Berechnungen

9.3. Sanierungsgebiet „Altstadt“

Dieses Gebiet ist der historische Stadtkern der Hansestadt.

Hier befinden sich 22,4 % der Gebäude und 19,6 % der Wohnungen der Stadt. Der Leerstand beträgt 22,6 %. (d.h. 33,7 % der Gesamtstadt) und ist damit höher als die entsprechenden Wohnungs- und Gebäudeanteile. Der Anteil sanierter Gebäude oder Neubauten beträgt ca. 61 % und der Anteil unsanierter Gebäude ca. 14 %. In der „Altstadt“ leben ca. 19 % der Einwohner und die Wohnungsbelegung beträgt 2,21 Personen je Wohnung. Der Anteil der Mietwohnungen beträgt mehr als 50 % des Bestands.

Nach über 20 Jahren städtebaulicher Erneuerung hat sich die Gesamtsituation in der „Altstadt“ grundlegend verbessert. Die Revitalisierung ist deutlich vorangekommen. Die Investitionen in die Infrastruktur, die Verkehrsanlagen und die Gebäude haben den zu Beginn der 1990er Jahre drohenden Infarkt verhindert.

Durch Einwohnerzuzug in sanierte oder neue Gebäude sind die Einwohnerzahlen der „Altstadt“ der Jahre 2002 und 2017 im Prinzip identisch, obwohl die Einwohnerzahl der Gesamtstadt und die durchschnittliche Haushaltsgröße abgenommen haben.

Trotzdem bestehen in der „Altstadt“ im Vergleich mit den anderen Stadtgebieten der größte prozentuale Leerstand und der größte Anteil unsanierter Gebäude. Insbesondere der hohe Leerstand, ursächlich auf die noch unsanierte Substanz, ungünstige Wohnungsgrundrisse und Ausbaustandards, fehlende grundstücksbezogene Freiflächen und Stellplatzdefizite zurückzuführen, kann sich nachteilig auf die Entwicklung auswirken.

Im „*Stadtentwicklungskonzept 2002-2010*“ wurde die „Altstadt“ als „umzustrukturierender Stadtteil/Stadtquartier mit vorrangiger Priorität“ festgelegt. Diese Weichenstellung ermöglichte nach Auslaufen des Programms „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ die Überleitung in das Programm „Stadtumbau Ost“ und damit die Fortsetzung der bisherigen Entwicklung.



Die „Altstadt“ ist weiterhin ein umzustrukturierender Stadtteil/ Stadtquartier mit vorrangiger Priorität“

Für die Finanzierung der verbleibenden Aufgaben ist das Programm „Stadtumbau Ost“ ein geeignetes Förderinstrument.



Geschäftsstraße Breite Straße.



Rathaus Kleiner Markt 7.



Abbildung 9.2 – Das Sanierungsgebiet „Altstadt“ / eigene Darstellung.



9.4. Gebiete des DDR-Wohnungsbaus

Im Zuge des DDR-Wohnungsbauprogramms wurden westlich der bestehenden Stadt „extensiver Wohnstandort“ erschlossen und ab ca. 1960 Gebäude in traditioneller Bauweise und ab ca. 1975 in industrieller Bauweise (Plattenbauten) errichtet.

Diese beiden Teilbereiche sind heute:

- das „Altneubaugebiet“ (Gebäude in traditioneller Bauweise)
- die „Golle“ (Gebäude in industrieller Bauweise).

Gegenwärtig stehen 6,5 % der Wohngebäude der Stadt Osterburg im Bereich des „Altneubaugebietes“ und 3,7 % im Bereich „Golle“. In diesen Gebäuden befinden sich im Bereich des „Altneubaugebietes“ 19,9 % und im Bereich „Golle“ 17,2 % des Wohnungsbestandes der Stadt. Der Leerstand beträgt im „Altneubaugebiet“ ca. 7,4 % (d.h. 11,2 % der Gesamtstadt) und in der „Golle“ ca. 14,9% (d.h. 19,4 % der Gesamtstadt). Im „Altneubaugebiet“ leben ca. 18 % der Einwohner bei einer Wohnungsbelegung von 1,69 Personen je Wohnung. In der „Golle“ leben ca. 13 % der Einwohner bei einer Wohnungsbelegung von 1,49 Personen je Wohnung.

Bei den Gebieten „Altneubaugebiet“ und „Golle“ handelt es sich somit bezogen auf die Flächen und die Wohnungsanzahl um die größten Mietwohnungsbestände der Stadt.

In beiden Bereichen sind alle Gebäude grundsaniert saniert. Trotzdem besteht ein erheblicher Leerstand, insbesondere bei den Plattenbauten. Die Wohnungsbelegung hat in beiden Bereichen die niedrigsten Werte aller Teilbereiche der Gesamtstadt.

Im „Altneubaugebiet“ besteht ein sehr hohes Durchschnittsalter der Bewohner (teilweise noch „Erstmieter“), die Anzahl der 1-Personen-Haushalte wird weiter zunehmen und damit die Wohnungsbelegung weiter abnehmen.

Die Wohnungen sind in beiden Segmenten jeweils relativ gleichförmig hinsichtlich Wohnungsgröße und –zuschnitt. Sie bieten nicht genügend Vielfalt und Individualität in einem überschaubaren städtischen Mietwohnungsmarkt. Mit Teilrückbau- oder Umbaumaßnahmen könnte eine höhere Attraktivität der Wohnungen erreicht werden. Allerdings sind derartige Vorhaben kostenintensiv und bei den erzielbaren Mieten wirtschaftlich kaum darstellbar, insbesondere bei den „Plattenbauten“. Insofern ist mit einer Zunahme des Leerstand zu rechnen.

Vereinzelt wurden bei den „Plattenbauten“ Aufzüge nachgerüstet, so dass die Wohnungen barrierefrei erreichbar sind. Dies sichert momentan die Vermietbarkeit.

Hinsichtlich des Wohnumfeldes bestehen im „Altneubaugebiet“ Entwicklungspotenziale, ohne dass die Erschließung und Struktur grundsätzlich zu verändern wäre.

Dagegen wird im „Plattenbaugebiet“ eine grundsätzliche Überplanung erforderlich werden. Allerdings ist mittel- bis langfristig auch ein nahezu vollständiger Rückbau des Gebiets nicht auszuschließen. Die abnehmende Nachfrage könnte auch die Folge einer positiven Entwicklung anderer Stadtgebiete und der Stärkung der „Altstadt“ sein.

Im „*Stadtentwicklungskonzept 2002-2010*“ wurden „Golle und Altneubaugebiet“ bereits als „umzustrukturierende Stadtteile/Stadtquartiere mit vorrangiger Priorität“ festgelegt. Der wichtigste Grund war der seit Beginn der 1990er Jahre extrem zunehmende Wohnungsleerstand. Nach der Aufnahme in das Programm „Stadtumbau Ost“ wurden bis 2007 mehrere Gebäude mit insgesamt 282 Wohnungen abgebrochen bzw. zurückgebaut und so dem strukturellen Leerstand entgegengewirkt.

„Golle und Altneubaugebiet“ sind weiterhin umzustrukturierende Stadtteile/ Stadtquartiere mit vorrangiger Priorität.

Da die Gesamtmaßnahme als Einheit von Rückbau und Aufwertung angelegt ist, werden neben weiteren Gebäudeabbrüchen in der „Golle“ ab dem Jahr 2018 die Investitionsschwerpunkte bei Aufwertungsmaßnahmen im „Altneubaugebiet“ liegen.

Auf Grundlage des detaillierten Handlungskonzeptes „Auf dem Weg zur barrierefreien Kommune“ sollen die Verkehrsinfrastruktur erneuert, das Wohnumfeld gestaltet und Einrichtungen der Daseinsvorsorge verbessert werden.

Für die „Golle“ ist ein Gesamtkonzept zur städtebaulichen Erneuerung aufzustellen mit den Schwerpunkten Rückbau, Neuordnung und Gestaltung.

In beiden Teilbereichen ist der Wohnungsbestand marktgerecht zu modernisieren, da auch attraktive Mietwohnungen den angestrebten Zuzug in die Stadt fördern können.

Für diese Aufgaben ist das Programm „Stadtumbau Ost“ ein geeignetes Förderinstrument.

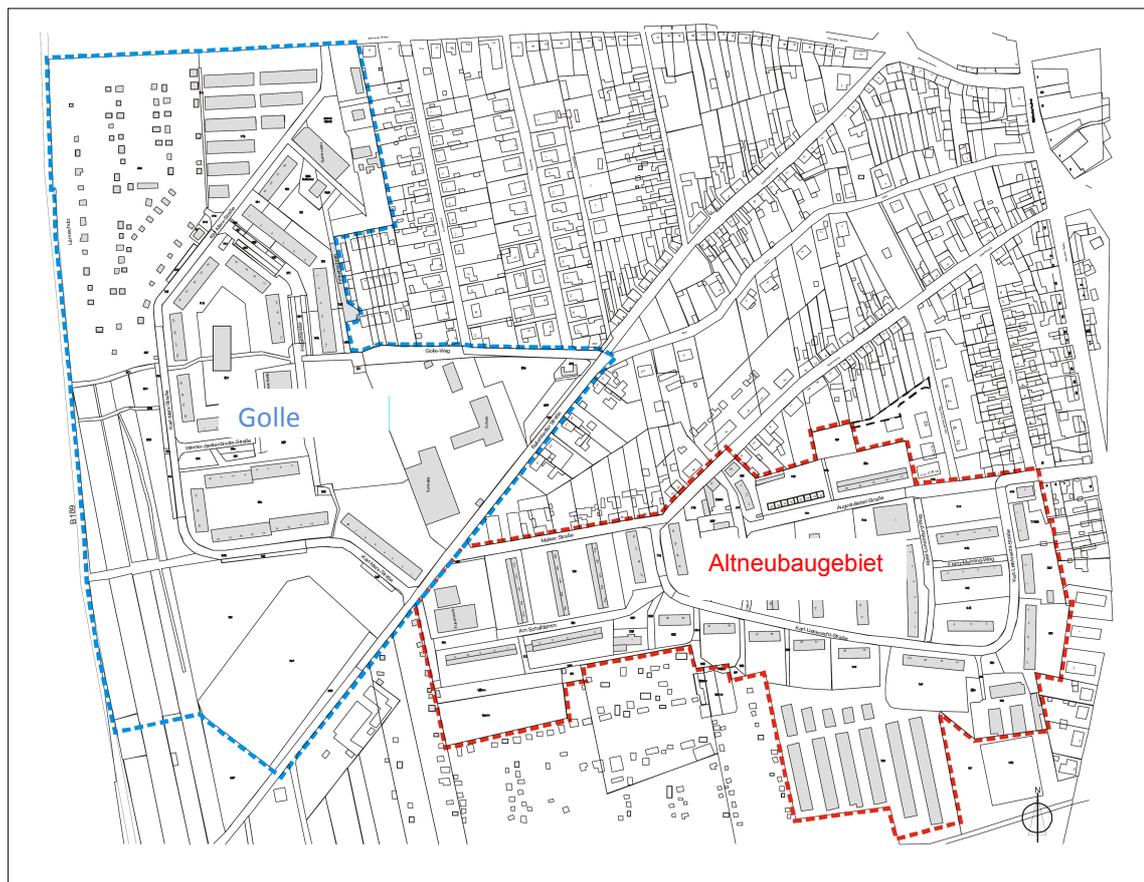


Abbildung 9.3: Stadtumbaugebiet „Altneubaugebiet und Golle“, Plangrundlage 2002, eigene Darstellung.

9.5. Ein- und Zweifamilienhausgebiete; Baujahr vor 1990

Diese Gebiete, außerhalb der „Altstadt“ gelegen und nicht als Bestandteile der Stadterweiterungen eingestuft, umfassen 16,9 % Gebäudebestandes und 8,3 % des gesamtstädtischen Wohnungsbestandes. Der Leerstand weist mit 2,1 % (d.h. 1,3 % der Gesamtstadt) den niedrigsten Anteil am gesamtstädtischen Leerstand auf, liegt unterhalb einer Mobilitätsreserve (5%) und ist somit unmaßgeblich. Ca. 59 % der Gebäude sind saniert oder Neubauten, lediglich 8,5 % sind nicht saniert.

In diesen Stadtgebieten leben ca. 11 % der Einwohner bei einer Wohnungsbelegung von 2,35 Personen je Wohnung. Diese Wohnungen werden besonderes von Familien bevorzugt.

9.6. Ein- und Zweifamilienhausgebiete; Baujahr nach 1990

Einfamilienhausgebiete sind die klassische Form des Wohneigentums und daher war auch nach 1990 die Erschließung neuer Wohnstandorte ein wesentlicher Bestandteil der Stadtentwicklung. Inzwischen leben 5,9 % der Osterburger in nach 1990 errichteten Ein- und Zweifamilienhäusern, die einen Anteil von 9,6 % des Gebäudebestandes und 5,2 % des Wohnungsbestandes der Stadt umfassen.

Der Leerstand ist mit einem Anteil von 2,2 % (d.h. 0,9 % der Gesamtstadt unmaßgeblich).

Die Wohnungsbelegung ist mit 2,44 Personen der Spitzenwert unter den Teilgebieten der Stadt und verdeutlicht, dass hier meist Familien leben. Dies wird sich ändern, wenn die Kinder eine Ausbildung oder ein Studium nicht am bisherigen Wohnort beginnen bzw. im Zuge der Gründung einer eigenen Familie.

In den klassischen vor bzw. nach 1990 errichteten Ein- und Zweifamilienhausgebieten besteht in den kommenden Jahren kein grundlegender Handlungsbedarf. Jedoch sollten in einigen der vor 1990 entstandenen Bereiche die Straßen und Nebenanlagen instandgesetzt und verbessert werden.



Die Ein- und Zweifamilienhausgebiete der Stadt Osterburg werden nicht mit einer besonderen Priorität im Sinne städtebaulicher Förderprogramme eingestuft.

Kleinteilige Defizite und Missstände sollten abgebaut und die Eigentümer bei der Gebäudesanierung unterstützt werden im Rahmen der „Richtlinie zur Entwicklung des ländlichen Raumes“ (RELE) oder anderer geeigneter Förderprogramme (z. B. KfW-Bank).



Einfamilienhausgebiet, Baujahr vor 1990.



Einfamilienhausgebiet, Baujahr nach 1990.

9.7. Stadterweiterungen

Die Altstadt hatte sich über mehrere Jahrhunderte innerhalb der Wallanlagen entwickelt.

Ende des 19. Jahrhunderts wurden die bisherigen Stadtgrenzen überschritten und Bereiche nördlich, südlich und westlich der Altstadt erschlossen. Auf Grund der östlich der Stadt verlaufenen Bahntrasse konnte in dieser Richtung keine städtebauliche Entwicklung erfolgen. Somit gruppieren sich heute drei Stadterweiterungen um die Altstadt und verbinden diese mit den verschiedenen Zeiten entstandenen Einfamilienhausgebieten und Gewerbegebieten. Daneben besteht westlich der Bundesstraße B189 eine Splittersiedlung.

In den Stadterweiterungen befinden sich zahlreiche Mietwohnungen, die gebietsbezogen mehr als 50 % des Bestands umfassen. Die Bereiche werden einzeln betrachtet.

9.7.1. nördliche Stadterweiterung

In diesem Teilgebiet bestehen 8 % des Gebäudebestandes und 6,3 % des Wohnungsbestandes der Stadt. Der Leerstand beträgt 13,6 % (d.h. 6,5 % der Gesamtstadt) und der Anteil unsanierter Gebäude liegt bei 10,9 %.

Mit ca. 52 % liegt der Anteil sanierter Gebäude oder Neubauten unter dem Durchschnitt der Stadt. Im Bereich der nördlichen Stadterweiterung leben 6,9 % der Einwohner und die Wohnungsbelegung beträgt 2,23 Personen pro Wohnung.



Situation nördliche Stadterweiterung.



Gebäude nördliche Stadterweiterung.

9.7.2. westliche Stadterweiterung

In diesem Teilgebiet bestehen 14,5 % des Gebäudebestandes und 8,4 % des Wohnungsbestandes der Stadt. Der Leerstand beträgt 10,8 % (d.h. 6,9 % der Gesamtstadt) und der Anteil unsanierter Gebäude ist mit 6,4 % der niedrigste Wert in Gebieten mit Altbestand.

Mit ca. 61 % liegt der Anteil sanierter Gebäude oder Neubauten im Bereich des städtischen Durchschnittswertes. Im Bereich der westlichen Stadterweiterung leben 9,8 % der Einwohner und die Wohnungsbelegung beträgt 2,28 Personen pro Wohnung. Dies ist der dritthöchste Wert von neun Gebieten.



Situation westliche Stadterweiterung.



Gebäude westliche Stadterweiterung.



Nach der Gebäude- und Bewohnerstruktur werden die „nördliche“ und „westliche“ Stadterweiterung nicht mit einer besonderen Priorität im Sinne städtebaulicher Förderprogramme eingestuft.

Auch die städtebauliche und Nutzungsstruktur sowie der allgemeine Zustand der Verkehrsanlagen und der technischen Infrastruktur erfordern keine Gesamtmaßnahmen. Kleinteilige Defizite und Missstände sollten jedoch abgebaut werden.

Dazu gehören die Instandsetzung bzw. der Ausbau von Straßen und Nebenanlagen, die Erneuerung/ Verbesserung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen sowie die Gebäudesanierung. Als Förderkulisse sollte vorrangig die „Richtlinie zur Entwicklung des ländlichen Raumes“ (RELE) dienen bzw. andere Förderinstrumente genutzt werden (GVFG, Leader, KfW-Bank).

9.7.3. südliche Stadterweiterung

Zur „südlichen Stadterweiterung“ gehören 13,2 % des Gebäudebestandes und 11,9 % des Wohnungsbestandes der Stadt. Der Leerstand beträgt 21,2 % (d.h. 19,2 % der Gesamtstadt) und der Anteil unsanierter Gebäude 10,2 %. Mit ca. 63 % liegt der Anteil sanierter Gebäude oder Neubauten im Rahmen des städtischen Durchschnittswertes.

In der südlichen Stadterweiterung leben 11,3 % der Einwohner. Die Wohnungsbelegung beträgt 2,09 Personen pro Wohnung und der gebietsbezogene prozentuale Leerstand weist den zweithöchsten Wert nach der „Altstadt“ auf.

Charakteristisch sind neben den Wohngebäuden die Vielzahl von Einrichtungen der öffentlichen Daseinsvorsorge und sonstige Einrichtungen, bei denen teilweise gravierende Defizite bestehen. Dies betrifft die Gebäude an sich, deren Umfeld und die umgebende Verkehrs- und technische Infrastruktur.

Die Beseitigung dieser Missstände wird erhebliche Investitionen erfordern und setzt eine ganzheitliche und abgestimmte Vorgehensweise voraus. Daher werden große Teile der südlichen Stadterweiterung, in denen besonders schwere Missstände konzentriert sind, als „Gebiet mit besonderer Priorität eingestuft. Die Abgrenzung erfolgte nach der Bestandsaufnahme, nach der Bewertung der Teilbereiche hinsichtlich der erkannten Missstände, Probleme und Chancen und nach Beratungen mit Vertretern des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr und des Landesverwaltungsamtes.



Situation südliche Stadterweiterung.



Gebäude südliche Stadterweiterung.



Die Einbeziehung des als „südliche Altstadt“ bezeichneten Gebiets in Programme der Städtebauförderung ist notwendig, um im Rahmen einer Gesamtmaßnahme, die für das Gebiet und die Gesamtstadt bedeutsamen Vorhaben aufeinander abgestimmt vorbereiten und durchführen zu können.

Zur Lösung der anstehenden Aufgaben wird das Programm „Soziale Stadt“ als ein geeignetes Förderinstrument angesehen.

9.8. Bereiche außerhalb der Stadterweiterungen und Stadtrandsiedlung

Dieser Gruppe wurden zugeordnet

- die Stadtrandsiedlung, westlich der B189 gelegen, eine eigenständige Gruppierung von Wohngebäuden in Form einer Splittersiedlung.
- die entlang der Stendaler Chaussee aufgereihten Gebäude bis zum Gewerbegebiet, einschließlich Schilddorf
- verschiedene Einzelstandorte für die ein städtebaulicher Zusammenhang mit dem kompakt bebauten Stadtgebiet nicht mehr gegeben ist.

Diese Gruppe umfasst 5,1 % des Gebäudebestandes und 3,3 % des Wohnungsbestandes der Stadt. Der Leerstand beträgt 3,5 % (d.h. 0,9 % der Gesamtstadt). Der Anteil unsanierter Gebäude ist mit 15,4 % der höchste Gebietswert und mit ca. 35,4 % sanierter Gebäude oder Neubauten ist dies der niedrigste Wert bei den Teilgebieten mit Altbeständen.

In den Bereichen außerhalb der Stadterweiterungen leben 4,0 % der Einwohner und die Wohnungsbelegung beträgt 2,18 Personen pro Wohnung.



Trotz der Defizite werden die „Bereiche außerhalb der Stadterweiterungen und die Stadtrandsiedlung“ nicht mit einer besonderen Priorität im Sinne städtebaulicher Förderprogramme eingestuft. Es sind kleine Ensembles, die nach der Bebauungsstruktur keine Gesamtmaßnahme begründen.

Auch die Nutzungsstruktur, der Zustand der Verkehrsanlagen und der technischen Infrastruktur erfordern keine Gesamtmaßnahmen.

Defizite und Missstände, wie die Instandsetzung bzw. der Ausbau von Straßen und Nebenanlagen sowie die Gebäudesanierung sollten jedoch abgebaut werden. Als Förderkulisse sollte vorrangig die „Richtlinie zur Entwicklung des ländlichen Raumes“ (RELE) dienen bzw. andere Förderinstrumente genutzt werden (GVFG, Leader, KfW-Bank).

10. Vergleichende Betrachtung der Ortsteile einschließlich der Stadt Osterburg

Anhand der Bestandserfassung wurde ein Vergleich aller Ortsteile untereinander erstellt und:

- die Standortbeliebtheit (Neubautätigkeit)
- die Nachfrage (Leerstand)
- die Investitionsbereitschaft (Sanierung/ nicht Sanierung)
- der Sanierungsstau (Investitionsbedarf) und
- der Altersdurchschnitt (Einwohnerperspektive)

betrachtet. Diese fünf Kriterien erscheinen als geeignet, die Entwicklung seit 1990 Jahre zu verdeutlichen und sie können eine Entscheidungshilfe für die kommenden Jahre sein.

Anhand der Fakten wurde im ersten Schritt die Bestandssituation in allen Ortsteilen für jedes Kriterium parallel ausgewiesen. Im zweiten Schritt wurde bei gleicher Gewichtung der Einzelwerte eine Rangfolge ermittelt.

Dieses Verfahren hatte zum Ziel, in allen Ortsteilen die spezifischen Defizite und die Entwicklungschancen erkennen zu können, jeweils in Bezug zur Situation in der Einheitsgemeinde insgesamt. Es sollte letztendlich dazu dienen, solche Vorhaben im **ISEK 2030** zu formulieren, die die Entwicklung seit 1990 anerkennen, die aber auch Raum lassen für Veränderungen, Verbesserungen und nicht zuletzt für Visionen zum Wohle aller Bürgerinnen und Bürger der Einheitsgemeinde.

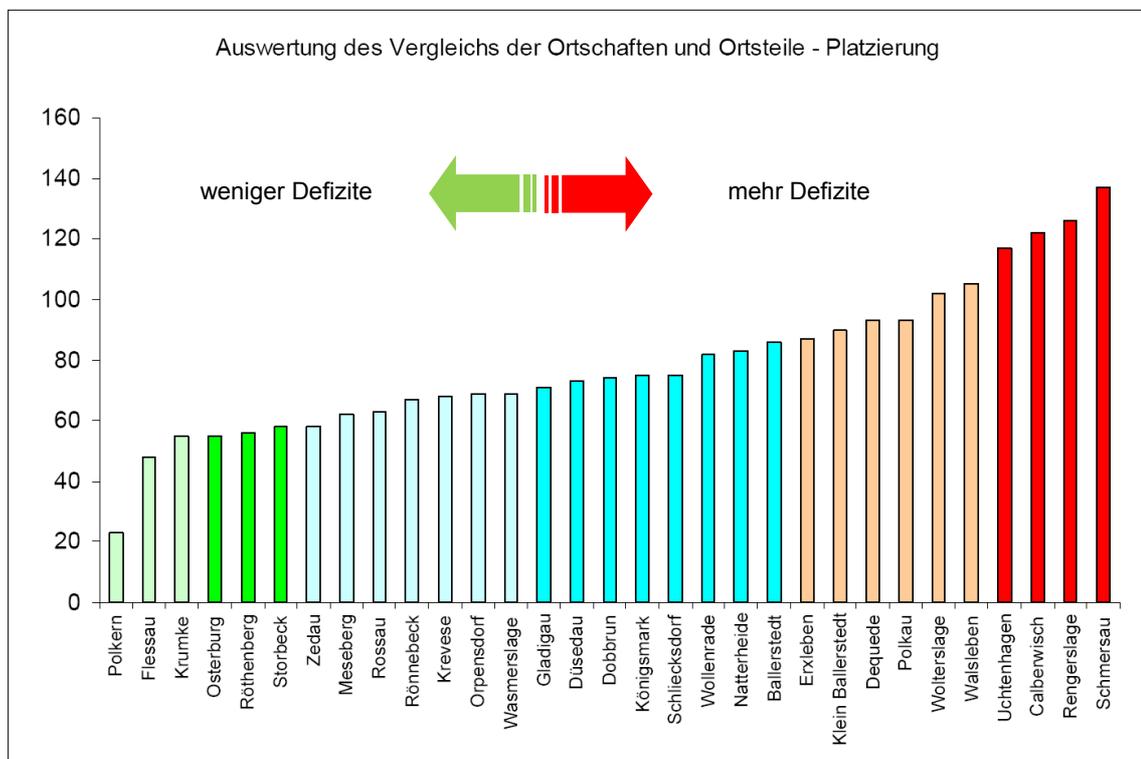


Diagramm 10.1. – Ergebnis einer vergleichenden Betrachtung der Ortsteile nach fünf Kriterien

Quelle: eigene Berechnungen

- Die Ortsteile Polkern, Flessau, Krumke, Osterburg, Röthenberg und Storbeck erzielen die besten Ergebnisse und führen die Ortsliste an.
 Auch die Ortsteile Zedau, Meseberg, Rossau, Rönnebeck, Krevese, Orpensdorf und Wasmerslage sind gut aufgestellt.
- Bezogen auf die fünf gewählten Kriterien ist die Situation problematisch in den Ortsteilen Wolterslage und Walsleben sowie besonders in Uchtenhagen, Calberwisch, Rengerslage und Schmersau.

10.1. Anteil der vor 1990 errichteten Gebäude

In der Einheitsgemeinde wurden ca. 90 % der Gebäude vor und ca. 10 % nach 1990 errichtet. In den Ortsteilen Polkern und Zedau entstanden jedoch über 25 % der Gebäude nach 1990.

Dagegen liegt in den Ortsteilen Ballerstedt, Rengerslage, Krevese, Wolterslage, Polkau und Calberwisch der Neubauanteil unter 5 % des gesamten Gebäudebestandes.

Nach 1990 entstanden keine Neubauten in den Ortsteilen Röthenberg, Schlicksdorf, Orpensdorf, Klein Ballerstedt, Schmersau und Uchtenhagen.

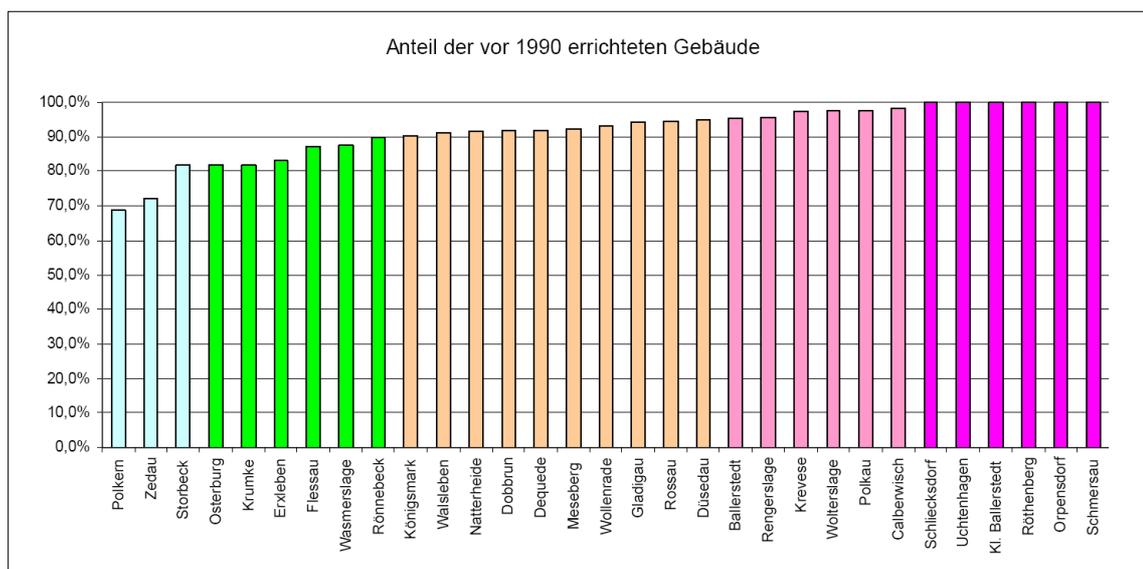


Diagramm 10.2. – Anteil der vor 1990 errichteten Gebäude

Quelle: eigene Berechnungen

Es ist offensichtlich, dass einzelne Ortsteile in den vergangenen 25 Jahren im Bezug auf den Gebäudebestand eine positive Entwicklung mit zahlreichen neuen Gebäuden genommen haben.

Andererseits hat es in diesen Jahren in verschiedenen Ortsteilen keine Bereitschaft für Neubautätigkeit gegeben hat, obwohl grundsätzlich die Voraussetzungen hinsichtlich des Neubaus als bauliche Ergänzungen im Innenbereich oder als Abrundung der Ortslage gegeben waren.

Die damit erkennbare differenzierte Nachfrage sollte bei Entscheidungen zur Aufstellung von Bebauungsplänen und dem Straßenausbau/ Erschließung beachtet werden.

10.2. Anteil sanierter und unsanierter Gebäude mit Baujahr vor 1990

Bis auf die Stadt Osterburg waren alle Ortsteile innerhalb der beiden letzten Jahrzehnte über einen bestimmten Zeitraum in die Dorferneuerung einbezogen und es bestanden grundsätzlich Fördermöglichkeiten für die Modernisierung und Instandsetzung auch von Wohngebäuden. In der Stadt Osterburg bestanden derartige Chancen bisher nicht, es sei denn, das Grundstück lag innerhalb eines Gebietes der Städtebauförderung.

In der Stadt Osterburg beträgt der Anteil sanierter, vor 1990 errichteter Gebäude ca. 69 % und in den Ortsteilen ca. 44 %. Daraus ergibt sich für die Gesamtgemeinde ein Anteil der sanierten Gebäude von ca. 55 %. Zusammen mit den nach 1990 errichteten Gebäuden sind ca. 61 % des Gebäudebestandes der Einheitsgemeinde hinsichtlich des Bauzustandes in einem sehr guten Zustand.

Bei der Einzelbetrachtung sind in Calberwisch, Dobbrun, Rengerslage, Uchtenhagen, Wasmerslage und Zedau jeweils weniger als 30 % der vor 1990 errichteten Gebäude saniert. In den Ortsteilen Ballerstedt, Düsedau, Erleben, Gladigau, Klein Ballerstedt und Schmersau sind es jeweils weniger als 40 %.

Dagegen sind in den Ortsteilen Storbeck, Osterburg und Polkern über 60 % der vor 1990 errichteten Gebäude saniert.

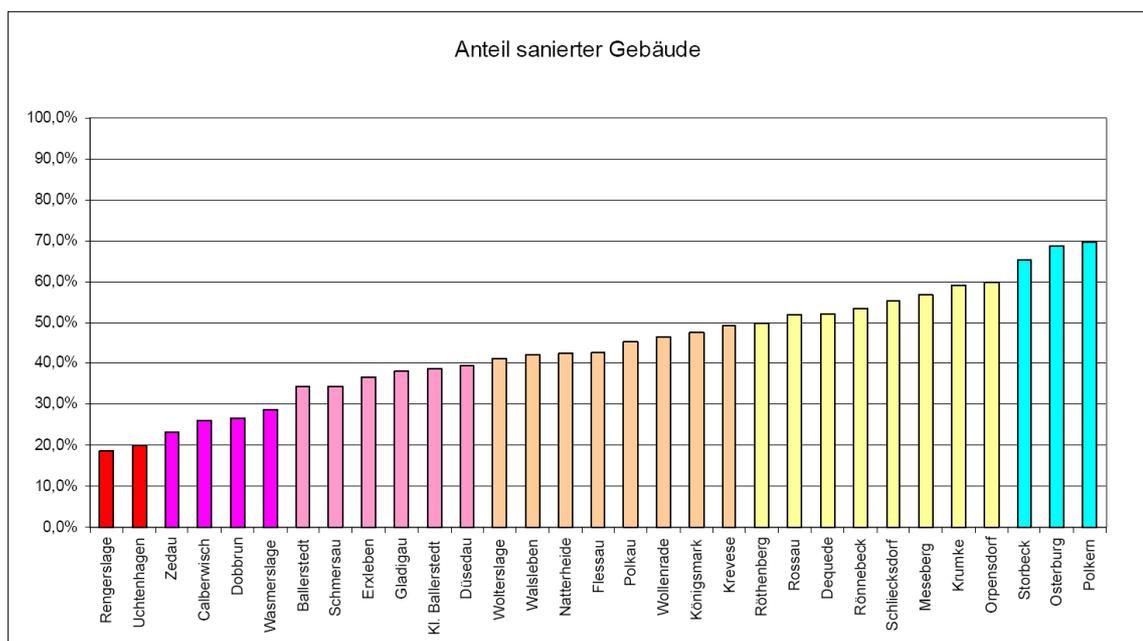


Diagramm 10.3. – Anteil sanierter Gebäude

Quelle: eigene Berechnungen

In der Stadt Osterburg sind ca. 10 % der vor 1990 errichteten Gebäude bisher nicht saniert; in den übrigen Ortsteilen sind es ca. 19 %. Damit beträgt der Anteil nicht sanierter Gebäude in der Einheitsgemeinde insgesamt ca. 15 %.

In den Ortsteilen Krumke, Orpensdorf, Osterburg sind weniger als 10 % der vor 1990 errichteten Gebäude nicht saniert.

Dagegen sind in den Ortsteilen Dobbrun, Düsedau, Wolterslage, Calberwisch, Rengerslage und Schmersau über 30 % dieser Gebäude nicht saniert. In den Ortsteilen Uchtenhagen und Wasmerslage sind es über 40 %.

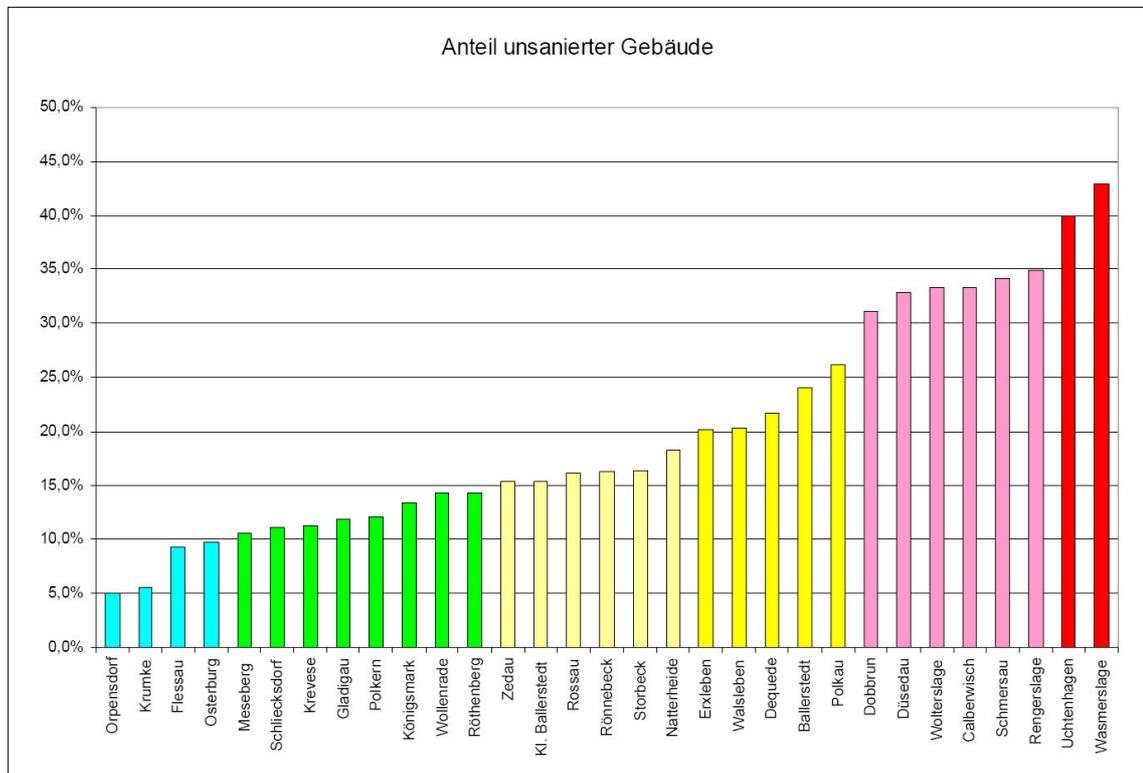


Diagramm 10.4. – Anteil unsanierter Gebäude

Quelle: eigene Berechnungen

10.3. prozentualer Leerstand

In der Stadt Osterburg liegt der Leerstand bei 13,1 % und in den Ortsteilen bei 8,97 %. Daraus folgt für die Einheitsgemeinde ein Leerstand von 11,6 %.

In den Ortsteilen Wasmerslage, Gladigau, Düsedau, Röthenberg, Rönnebeck, Polkern, Rosau, Dobbrun und Polkau besteht kein Leerstand bzw. liegt unter 5 %.

In den Ortsteilen Schmersau und Calberwisch ist der Leerstand mit über 25 % außerordentlich hoch. Den höchsten Leerstand verzeichnet der Ortsteil Uchtenhagen mit über 35 %.

Bei der vergleichenden Betrachtung von Neubautätigkeit und Leerstand ergibt sich für einige Ortsteile keine positive Bilanz.

Dagegen haben andere Ortsteile offensichtlich eine ausreichende bis hohe Attraktivität. Diese Standorte sollten gestärkt werden durch Abrundung und Vernetzung von Einzelbereichen. Mit Investitionen in die Infrastruktur sollten ihre Ortskerne insgesamt aufgewertet werden. Sofern sie attraktiv und gestaltet sind, können sie weiteren Zuzug generieren.

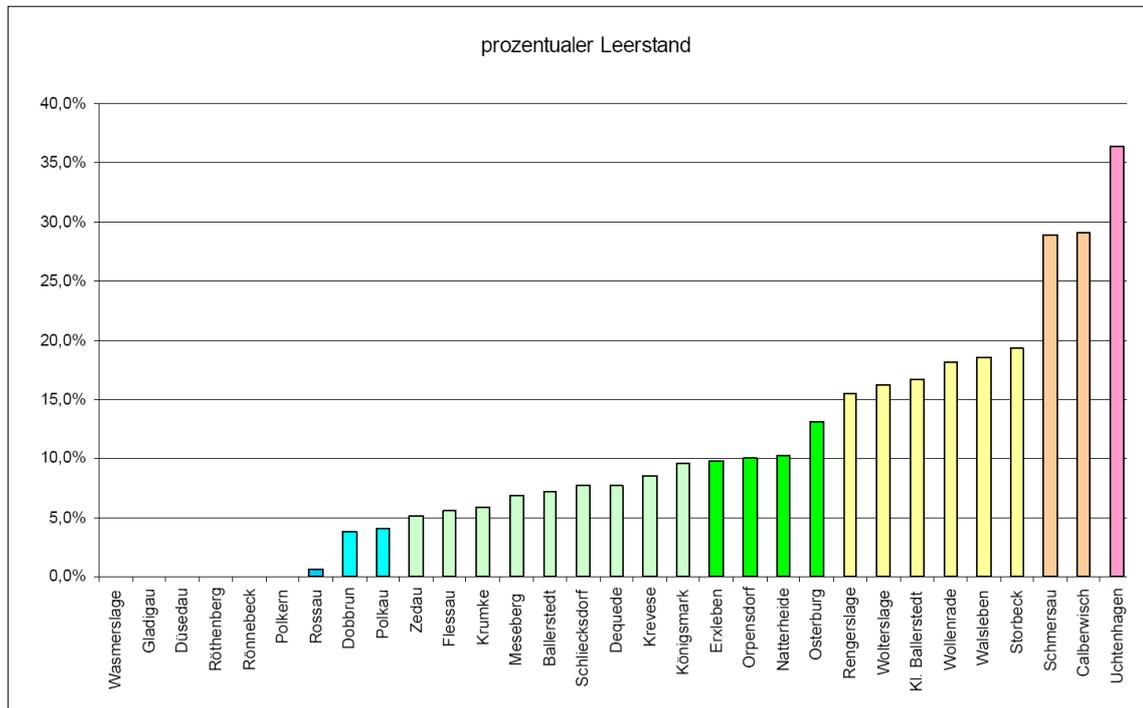


Diagramm 10.5. – Ortsteile – prozentualer Leerstand
Quelle: eigene Berechnungen

10.4. Ausbau der Verkehrsanlagen

In den einzelnen Ortsteilen der Einheitsgemeinde hat der Straßenausbau einen sehr unterschiedlichen Stand erreicht.

In je einem Drittel der Ortsteile ist der Straßenausbau nahezu vollständig abgeschlossen oder die Straßen sind teilweise ausgebaut oder es ist nur vereinzelt bzw. gar kein Straßenausbau erfolgt. Insofern besteht weiterhin grundsätzlicher Handlungsbedarf zur Verbesserung der Verkehrsanlagen.

Bei der Entscheidung über den Ausbau vorhandener Straßen und die damit im Zusammenhang stehenden Investitionen sollten die Perspektiven der einzelnen Ortsteile ausgehend von der Entwicklung in den letzten Jahren mit betrachtet werden. Das bedeutet aber nicht, dass in Ortsteilen mit geringer oder gar keiner Neubautätigkeit, geringem Sanierungsgrad der Bausubstanz oder hohem Durchschnittsalter der Einwohner auf den Straßenausbau verzichtet werden muss und dass Entwicklungschancen einzelner Ortsteile deshalb beeinträchtigt werden.

Allerdings sollte der Straßenausbau hinsichtlich des Ausbaustandards, der Fahrbahnbreiten und des Umfangs der Nebenanlagen generell dem tatsächlichen Bedarf angepasst und daher optimiert werden. Diese Einschätzung ist aus der Erfassung und Bewertung des Bestands erfolgt.

Sollten sich in einzelnen Ortsteilen Entwicklungschancen eröffnen oder setzen sich bisherige Entwicklungen nicht fort, ist die Strategie anzupassen.

Ortsteil	Straßenausbau		
	weitgehend abgeschlossen	teilweise erfolgt	überwiegend nicht erfolgt
Ballerstedt	X		
Blankensee			X
Calberwisch			X
Dequede	X		
Dobbrun	X		
Düsedau		x	
Erleben		X	
Flessau		X	
Gladigau		X	
Kattwinkel			X
Königsmark	X		
Klein Ballerstedt	X		
Krevese		X	
Krumke	X		
Meseberg			X
Natterheide			X
Orpensdorf	X		
Osterburg		X	
Polkau	X		
Polkern		X	
Rengerslage	X		
Rönnebeck			X
Röthenberg		X	
Rossau		X	
Schliecksdorf	X		
Schmersau			X
Storbeck		X	
Uchtenhagen			X
Walsleben		X	
Wasmerslage			X
Wollenrade			X
Wolterslage			X
Zedau	X		
Summe	11	11	11

Tabelle 10.1. – Stand des Straßenausbaus

Quelle: eigene Erhebungen

Handlungsempfehlungen zum weiteren Straßenausbau:

- Die nach Standortbeliebtheit, Nachfrage, Investitionsbereitschaft, Sanierungsgrad und Altersdurchschnitt vorderste Plätze belegenden Ortsteile Polkern, Flessau, Krumke, Osterburg und Storbeck aber auch die Ortsteile Röthenberg, Zedau, Meseberg, Rossau, Rönnebeck und Krevese sollten hinsichtlich des Straßenausbaus im Sinne der „Stärkung der Starken“ Priorität haben.
- In den Ortsteilen Orpensdorf, Wasmerslage, Gladigau, Dobbrun, Düsedau, Königsmark und Schlieksdorf erscheinen Investitionen in die Verkehrsinfrastruktur in Kenntnis der Entwicklung der letzten 25 Jahre und Einschätzung einer möglichen Entwicklung ebenfalls gerechtfertigt.
- In den Ortsteilen Natterheide, Wollenrade und Ballerstedt sowie Erxleben, Dequede, Klein Ballerstedt, Dequede und Polkau sollte der Ausbau der durch den Ort führenden überörtlichen Verbindungsstraßen (sofern vorhanden) im Vordergrund stehen.
- Bei den im Vergleich der Ortsteile nicht so erfolgreichen Ortsteilen ist die jetzige Situation hinsichtlich des Straßenausbaus differenziert zu bewerten, da sie einen unterschiedlichen Stand beim Straßenausbau aufweisen.

Weitgehend abgeschlossen ist der Straßenausbau in Rengerslage und teilweise in Walsleben.

Überwiegend nicht erfolgt ist der Straßenausbau in Calberwisch, Schmersau, Uchtenhagen und Wolterslage. In diesen Ortsteilen sollten Straßenausbaumaßnahmen außer bei den durch den Ort führenden überörtlichen Verbindungsstraßen keine Priorität besitzen.

11. Stadtgebiete mit vorrangiger Priorität

Ausgehend von der Bestandserfassung und –bewertung wurden in der Stadt Osterburg drei Stadtgebiete mit vorrangiger Priorität im Sinne städtebaulicher Gesamtmaßnahmen ausgewiesen:

- „Altstadt“
- „Altneubaugebiet und Golle“
- „Südliche Altstadt“

Die übrigen Stadtgebiete der Stadt Osterburg

- Einfamilienhausgebiete, zwischen 1950 und 1990 errichtet
- Einfamilienhausgebiete, nach 1990 errichtet.
- Stadterweiterung Nord
- Stadterweiterung West und
- Stadtrandsiedlung

sind ebenso wie die übrigen Ortschaften und Ortsteile keine Stadtgebiete mit vorrangiger Priorität im Sinne städtebaulicher Gesamtmaßnahmen.

Für ihre Entwicklung stehen andere Förderkulissen zur Verfügung.

Die drei Stadtgebiete mit vorrangiger Priorität werden im Folgenden betrachtet hinsichtlich

- **Bebauungsstruktur, Ortsbild, Baualter**
- Gebäude, Eigentumsverhältnisse, Gebäudeerhaltung
- Nutzungsstruktur
- Straßen und ruhender Verkehr
- Bevölkerungsstruktur

und es werden die beabsichtigten Maßnahmen, die Kosten und die Finanzierung benannt.

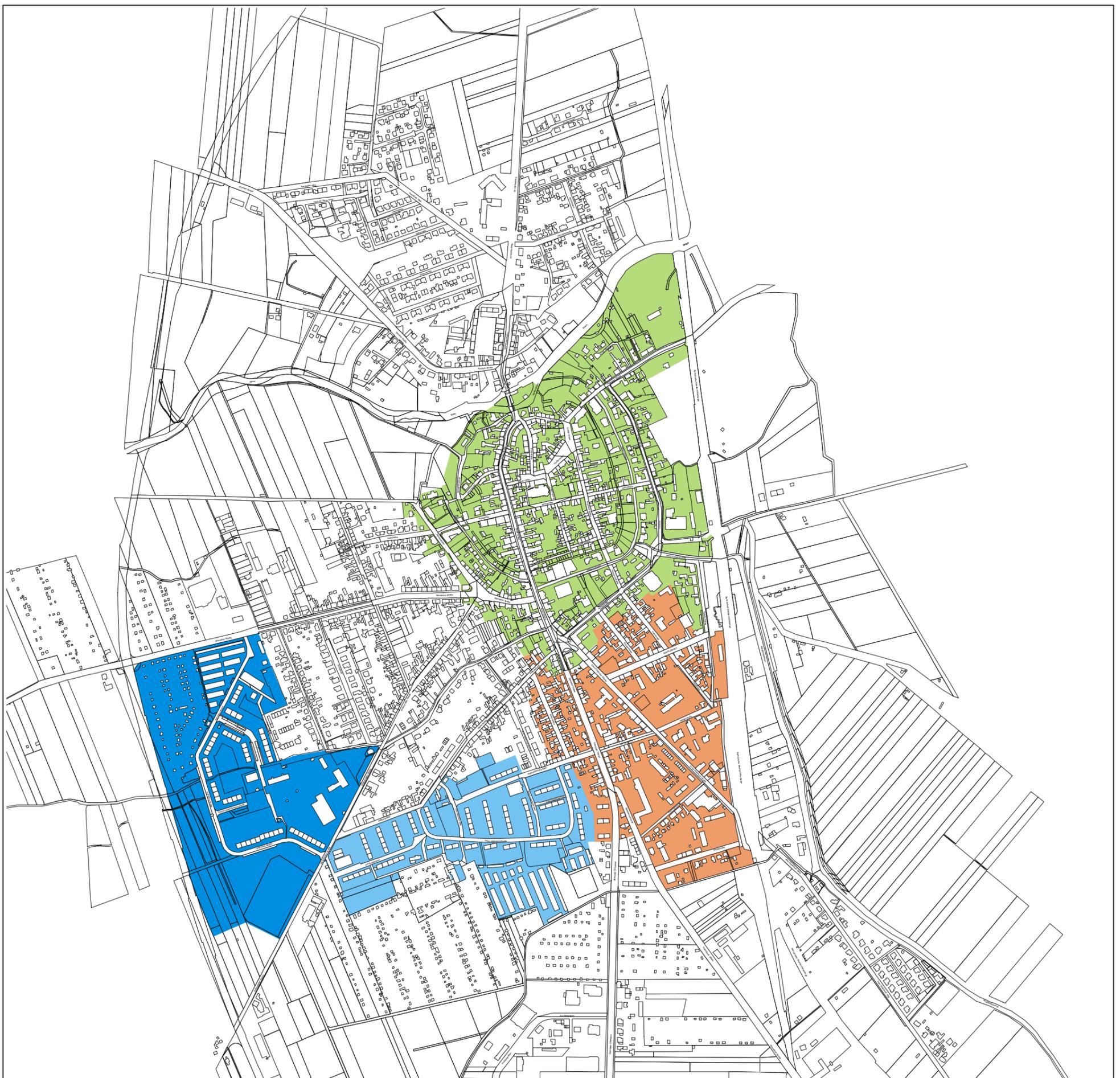
Die Hansestadt Osterburg beabsichtigt im Rahmen der Städtebauförderung insgesamt Maßnahmen mit einem Gesamtvolumen von ca. 17.21 Mio. € zu realisieren.

Dafür benötigt die Stadt ca. 11.5 Mio. € Fördermittel des Bundes und des Landes und müsste ca. 5.7 Mio. € Eigenmittel bereitstellen.

Gebiet	Altstadt	Altneubaugebiet und Golle		Südliche Altstadt
		Altneubaugebiet	Golle	
Ansatz				
Programm	Stadtumbau	Stadtumbau		Soziale Stadt
Fläche	45 ha	16 ha	25 ha	24 ha
beabsichtigter Zeitraum	10 Jahre	15 Jahre		15 Jahre
voraussichtliche Kosten	5.34 Mio. €	4.95 Mio. €		6.92 Mio. €
voraussichtliche Gesamtkosten	17.21 Mio. €			

Tabelle 11.1 – Gebiete der Städtebauförderung - Übersicht

→ Plandarstellung der Stadtgebiete mit vorrangiger Priorität



-  Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme / Stadtumbau Ost "Altstadt"
-  Stadtumbau Ost "Golle" (Rückbaugesbiet)
-  Stadtumbau Ost "Altneubaugesbiet" (Aufwertungsgebiet)
-  Soziale Stadt "Südliche Altstadt" (beantragt)

Auftraggeber:



Hansestadt Osterburg
 Kleiner Markt 7
 39606 Hansestadt Osterburg

Maßstab:

1: 1000 (im Original)

Planungsbeauftragter:



Gartenheimweg 5 | 39110 Magdeburg
 T 0391 73 48 430 | F 0391 73 48 431
 M 0178 76 47 100 |
 e-mail gnauert_bauform@t-online.de

Bearbeitungsstand:

Februar 2018



Hansestadt Osterburg

Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2030

bestehende / beabsichtigte Fördergebiete

11.1. Stadtgebiet „Altstadt“

Die „**Altstadt**“ ist DAS Kerngebiet für die Stadt und die Einheitsgemeinde gleichermaßen. Hier konzentrieren sich Handel und Dienstleistungen, in der „Altstadt“ wird gewohnt es gibt Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen.

Nach über 25 Jahren städtebaulicher Erneuerung hat sich die Gesamtsituation in der „**Altstadt**“ grundlegend verbessert und die ihre Revitalisierung ist vorangekommen. Investitionen in die Infrastruktur, in Verkehrsanlagen und Gebäude haben den zu Beginn der 1990er Jahre drohenden Infarkt verhindert.

Die „**Altstadt**“ wurde 1994 in das Städtebauförderungsprogramm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ aufgenommen und ist ein Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB. Die städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme wird im umfassenden Sanierungsverfahren durchgeführt. Es ist beabsichtigt, die Sanierungssatzung im Jahr 2022 aufzuheben und die Ausgleichsbeträge zu erheben.

Im „*Stadtentwicklungskonzept 2002-2010*“ wurde die „**Altstadt**“ als „Stadtteil mit besonderem Handlungsbedarf“ ausgewiesen. Seit 2002 ist sie ein Fördergebiet gemäß § 171b BauGB des Städtebauförderungsprogramms „Stadtumbau Ost“. Der Abschluss dieses Programms ist für 2026 vorgesehen, sofern die beabsichtigten, notwendigen Maßnahmen innerhalb dieses Zeitraums finanziert werden können.

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden 1996 städtebauliche Missstände in Form von Funktions- und Substanzschwächen nachgewiesen, z.B. Bauschäden an Gebäuden, schlechter Straßenzustand, schlechte Wohnverhältnisse, fehlende Infrastruktur.

Viele Missstände sind beseitigt, einzelne, wie z.B. der Leerstand oder der schlechte Gebäudezustand nicht umfassend. Außerdem muss die „**Altstadt**“ substanziell und funktional gestärkt werden, z.B. mit Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, einer höheren Freiraumqualität und weiteren Angeboten beim ruhenden Verkehr. Unerlässlich sind Gebäudesanierungen, Baulückenschließungen und der Ausbau der verbliebenen Straßenabschnitte.

Insgesamt wurden über 13.546 Mio. € Städtebauförderungsmittel und über 6.732 Mio. € Eigenmittel der Gemeinde in die Erhaltung und Erneuerung der „**Altstadt**“ investiert.

Im Folgenden werden die Ausgangs- und die gegenwärtige Bestandssituation lediglich in Kurzform erläutert, da es sich bei der „**Altstadt**“ nicht um ein „neues“ Fördergebiet handelt.



Erneueres Gebäude in der Altstadt.





Bilder © 2018 Google, Kartendaten © 2018 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google

Abbildung 11.1 – Die „Altstadt“



Erneuertes Gebäude in der Altstadt.



Blick Richtung Breite Straße von Süden.

11.1.1. Abgrenzung des Gebiets

Das „**Sanierungsgebiet Altstadt**“ umfasst ca. 45 ha. Die Ausdehnung in Nord-Süd-Richtung beträgt ca. 1000 m und in Ost-West-Richtung ca. 750 m. Die östliche Grenze bildet die Bahnlinie Magdeburg – Wittenberge und die nördliche Grenze das Bieseufer. Nach Westen und Süden schließen sich im 19. Jh. entstandene Stadterweiterungen an.

Flächenwidmung in der „Altstadt“	Größe*	Anteil
bebaubare Fläche (Grundstücksflächen in Quartieren; bebaut, unbebaut)	27,8 ha	ca. 60 %
öffentlich nutzbare Grün-, Frei- und Brachflächen, Uferbereich der Biese	17,2 ha	ca. 27 %
Verkehrsflächen	5,8 ha	ca. 13 %
gesamt	45,0 ha	100,0 %

* Die Flächenangaben sind gerundete Werte.

Tabelle 11.2 – „Altstadt“ Osterburg – Flächenwidmung

Quelle: Stadtverwaltung, eigene Erhebungen und Berechnungen

11.1.2. Struktur, Ortsbild und Baualter

Die „**Altstadt**“ von Osterburg hat einen annähernd ovalen Grundriss. Die bis heute erhaltene mittelalterliche Stadtanlage war im Südteil von einem relativ planmäßigen Straßensystem und im Nordteil eher unregelmäßig geprägt. Dies könnte ein Beleg für die hier ehemals bestehende Burganlage sein. Reste der historischen Stadtmauer befinden sich im rückwärtigen Bereich der Breite Straße und der Bergstraße. Die ehemaligen Wälle und Gräben der Stadtbefestigung sind im Ostteil der Altstadt noch ablesbar.

Die Grundstücksüberbauung beträgt meist weniger als 40 %, ist aber bei Grundstücken in zentral gelegenen Bereichen teilweise deutlich höher. Die Gliederung der bebauten Grundstücke in straßenseitiges Hauptgebäude, den durch Neben- und Seitengebäude begrenzten Hof und den im Innenbereich liegenden Garten ist prägend und weitgehend erhalten.

Überbauung in den Quartieren der „Altstadt“	Größe*	Anteil
bebaute Fläche	ca. 10,0 ha	ca. 36 %
unbebaute Fläche	ca. 17,8 ha	ca. 64 %
gesamt	27,8 ha	100,0 %

* Die Flächenangaben sind gerundete Werte.

Tabelle 11.3 – „Altstadt“ Osterburg – Überbauung in den Quartieren

Quelle: Stadtverwaltung, eigene Erhebungen und Berechnungen

Das Ortsbild wird von traufständig an der Straße stehenden Gebäuden geprägt. Weniger als 2 % weichen davon ab. Die meisten Gebäude sind geputzt und weisen vereinzelt eine aufwändige plastische Gliederung auf. Neben Putzfassaden bestimmen Fachwerkfassaden besonders in der Bergstraße, Burgstraße, Judenstraße, Kirchstraße, Kleiner Markt und Wasserstraße das Ortsbild.

Mit ca. 68 % ist die Mehrzahl der Gebäude in der „**Altstadt**“ von Osterburg zweigeschossig. Der Anteil der eingeschossigen Gebäude, die sich überwiegend in der Blumenstraße, der Gartenstraße und der Neuen Straße befinden, liegt bei ca. 28 %.

Der große Stadtbrand von 1761 vernichtete ca. 2/3 der damaligen Stadt. Lediglich das Wohngebäude Großer Markt 10 ist neben der Stadtkirche aus der Zeit vor dem Stadtbrand erhalten geblieben. Da ca. 50 % der gegenwärtig bestehenden Hauptgebäude zwischen 1800 und 1900 errichtet wurden, ist die „**Altstadt**“ von Osterburg durch einen hohen Gebäudebestand aus dem 19. Jahrhundert bestimmt. Mehr als 50 Gebäude sind als Einzeldenkmale und der zentrale Bereich um die Kirche sowie mehrere Straßenzüge als Denkmalbereiche ausgewiesen.

Baualter der Hauptgebäude	Anzahl	in %
vor 1800	17	4,5%
1801 - 1850	84	22,3%
1851 - 1900	102	27,1%
1901 - 1920	64	17,0%
1921 - 1940	11	2,9%
1941 – 1990	54	14,4%
nach 1990	36	9,6%
keine Angaben	8	2,1%
gesamt	376	100,0 %

Tabelle 11.4 – „Altstadt“ Osterburg – Baualter

Quelle: Stadtverwaltung, eigene Erhebungen und Berechnungen

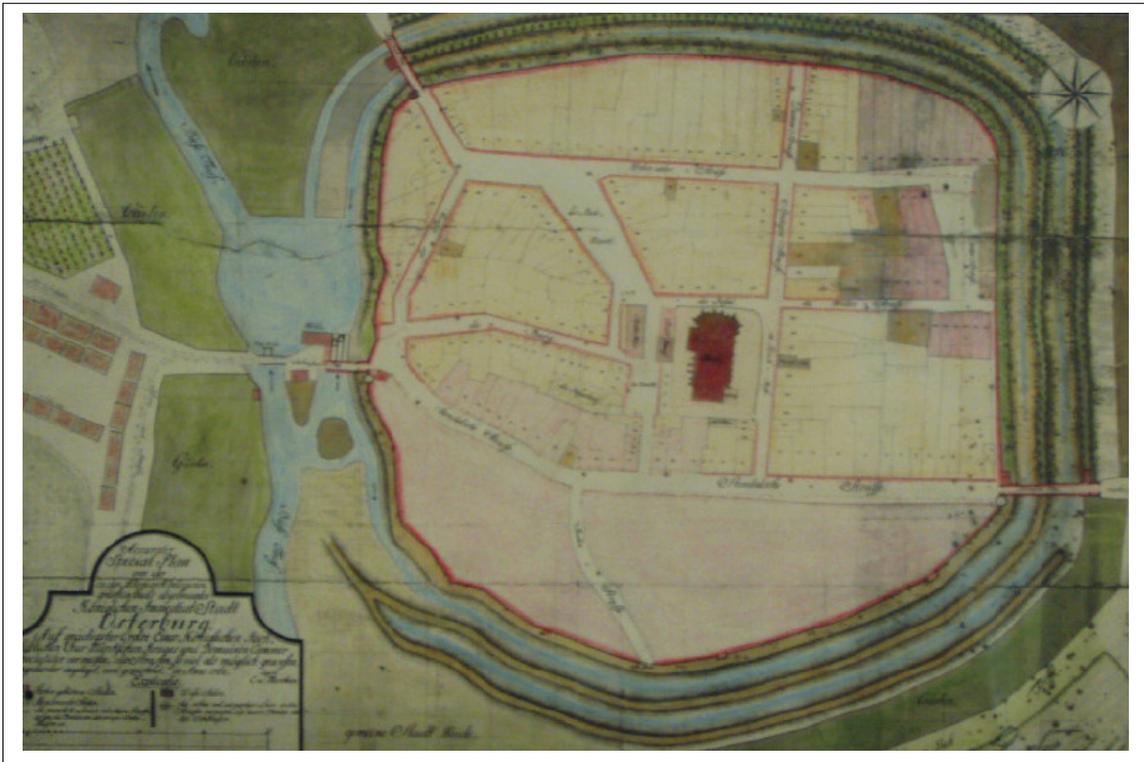


Abbildung 11.3 – C.L. Meschker, Spezialplan zum Wiederaufbau Osterburgs, 1762

Quelle: Kreismuseum Osterburg

11.1.3. Gebäude, Eigentumsverhältnisse, Gebäudeerhaltung

Im Sanierungsgebiet „Altstadt“ befinden sich inzwischen 376 Hauptgebäude und eine Kirche, zu Beginn der Sanierungsmaßnahme waren es 362. 344 Gebäude werden als Wohngebäude genutzt. Das sind 22,4% der Wohngebäude des OT Osterburg.

Die überwiegende Zahl der Grundstücke ist in Privatbesitz. Ca. 16 % der Grundstücke befinden sich in Besitz der Wohnungsgesellschaft bzw. der Stadt Osterburg.

Zum Zeitpunkt der vorbereitenden Untersuchungen im Jahr 1996 hatten über 80 % der Wohngebäude mittlere bis schweren Mängel. Nach über 20 Jahren hat sich gegenüber 1996 die Anzahl der Gebäude ohne Mängel mehr als verdreifacht und die Anzahl der Gebäude mit mittleren bzw. schweren Mängeln um mehr als zwei Drittel reduziert.

Kategorie	1996	%	2001	%	2015	%	Veränderung	
							Anzahl	%
keine Mängel / vollmodernisiert / Neubau	71	19,6	132	39,3	238	69,2	+ 167	
mittlere Mängel / teilmodernisiert	195	53,9	78	23,2	61	17,7	- 134	- 68,7
schwere Mängel/ nicht modernisiert	96	26,5	126	37,5	45	13,1	- 51	- 46,9

Tabelle 11.5. – „Altstadt“ Osterburg – Modernisierungsgrad

Quelle: Stadtverwaltung, eigene Erhebungen und Berechnungen

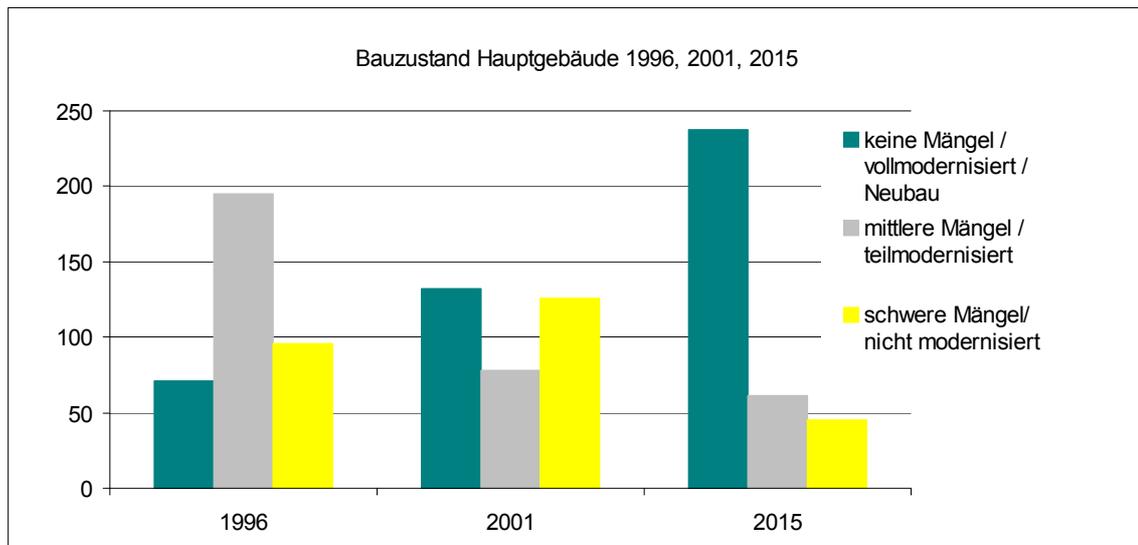


Diagramm 11.1 – „Altstadt“ Osterburg – Modernisierungsgrad

Quelle: Stadtverwaltung, eigene Erhebungen und Berechnungen



11.1.4. Nutzungsstruktur

In der „**Altstadt**“ befinden sich 690 Wohnungen. Das sind 19,6 % der Wohnungen in Osterburg. Davon sind 534 Wohnungen bewohnt und 156 Wohnungen stehen leer. Die Wohnungsbelegung beträgt 2,21 Personen je Wohnung.

Die „**Altstadt**“ weist mit 22,6 % noch immer den höchsten gebietsbezogenen Leerstand im Stadtgebiet auf. Im Vergleich haben die „Plattenbauten“ im Gebiet „Golle“ einen Leerstand von ca. 14 %. Lediglich in der „Südlichen Stadterweiterung“ ist der Leerstand mit ca. 21 % annähernd genauso hoch wie in der „**Altstadt**“.

Auf Grund des anhaltend hohen Leerstands kann angenommen werden, dass die bestehenden Strukturen der Altstadt in verschiedenen Bereichen nicht marktgerecht sind und nicht hinreichend zeitgemäßen Wohnformen entsprechen.

Setzt man den Wohnungsleerstand in Beziehung zum Sanierungsgrad der Wohngebäude, so befinden sich ca. 51 % der leerstehenden Wohnungen in sanierten, 16 % in teilsanierten und 32 % in nicht sanierten Gebäuden. Insofern zeigt sich, dass auch sanierte Wohnungen nicht nachgefragt sind, da möglicherweise der Zuschnitt, die Belichtung oder auch das Freiflächenangebot Defizite aufweisen.

Das Verhältnis der vom Eigentümer bewohnten Wohnungen zu den Mietwohnungen beträgt ca. 1:2. Aufgrund des bestehenden und weiterhin zunehmenden Überangebots an Mietwohnungen ist der geringe Anteil an Selbstnutzern in der „**Altstadt**“ ein Problem beim Abbau des Leerstands.

Mit der Teilnahme am Landeswettbewerb „Mut zur Lücke“ wurde die Chance ergriffen, seit Jahren ungenutzte Grundstücke wieder bebauen zu können. Die Ergebnisse zeigen, dass es notwendig ist, die Strukturen und Rahmenbedingungen stärker der Nachfrage anzupassen. Allerdings wurden beide Projekte bisher nicht umgesetzt.



Bestandsgebäude / Abbruch in der Bergstraße und der Neubebauungsvorschlag, Miedlich+Klocke, Halle/S.

Zusammengefasst erscheinen als Gründe des anhaltenden Leerstands in der „**Altstadt**“:

- die vorgründerzeitlichen Stadtstrukturen des 18. und 19. Jahrhunderts (mangelnde Freiflächen, Belichtung sowie Nebennutzungen und Stellplatzdefizite)
- die bestehenden Strukturen in den Gebäuden (Grundrisse, Raumhöhen, Belichtung etc., Funktionsunterlagerungen)
- der geringe Anteil selbstgenutzten Wohneigentums.

Als erschwerend wird gesehen, dass in der Stadt und im Umland ein struktureller Wohnungsleerstand besteht und daher ausreichend Wohnungen angeboten werden. Dies dämpft die Wohnungsnachfrage in der „**Altstadt**“.

In der „**Altstadt**“ sind über 200 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, Läden und Dienstleister ansässig. Die Breite Straße ist dabei der räumliche Schwerpunkt für die gesamte Einheitsgemeinde.

Neben der „**Altstadt**“ bestehen auf Grund der kleinstädtischen Struktur keine weiteren Subzentren und selbst die Ressourcen des historischen Stadtzentrums sind nicht ausgeschöpft.

Die beabsichtigte Konzentration der Stadtverwaltung am Standort Kleiner Markt wird zur Entwicklung der „**Altstadt**“ beitragen. Die Umnutzung von Gebäuden für Dienstleistungen, kulturelle oder sonstige Einrichtungen in den Bereichen Großer Markt, Kleiner Markt und Kirchstraße könnte dieses Ziel unterstützen.

11.1.5. Straßen und ruhender Verkehr

In der „**Altstadt**“ bestehen folgende Verkehrsstraßen:

- Bismarker Straße
- Stendaler Straße

und folgende Sammelstraßen:

- Breite Straße (Nordabschnitt)
- Poststraße
- Gartenstraße
- Werbener Straße
- Lindenstraße
- Werderstraße

Die übrigen Straßen und Straßenabschnitte werden als Anliegerstraßen eingestuft.

Die Erneuerung der Verkehrsinfrastruktur war ein wesentliches Sanierungsziel und ist bis auf den Ausbau der Werbener Straße abgeschlossen.

Für den ruhenden Verkehr bestehen die neuen angelegten Stellplatzanlagen nördlich der Werbener Straße und an der Kirchstraße, Stellflächen in der Breiten Straße und der Naumannstraße, Einzelstellplätze in verschiedenen Bereichen sowie die unbefestigte Fläche an der Lindenstraße. Insofern sind Stellplätze im öffentlichen Raum grundsätzlich in ausreichender Zahl und zumutbarer Entfernung vorhanden. Allerdings können weiterhin bei vielen Grundstücken auf Grund fehlender Zu- oder Einfahrten keine Fahrzeuge auf dem Grundstück abgestellt werden, so dass in Teilbereichen die Situation unbefriedigend ist und kaum zu verändern sein wird.

11.1.6. Bevölkerungsstruktur

Zum Zeitpunkt der Bestandserfassung lebten 1 181 Einwohner in der „**Altstadt**“. Das waren 19,3% der Einwohner des OT Stadt Osterburg. Im Jahr 2001 waren es 1 185 Einwohner. Allerdings lebten 1996 noch 1 280 Einwohner in der „**Altstadt**“. Damit ist die gegenwärtige Einwohnerzahl im Prinzip identisch mit dem Wert von vor 15 Jahren, obwohl die Einwohnerzahl des OT Osterburg im gleichen Zeitraum um ca. 17 % abgenommen hat. Im langfristigen Vergleich des Einwohnerrückgangs steht die „**Altstadt**“ noch besser da als die Stadt.

Dies spricht einerseits für den Erfolg der Sanierungsmaßnahme. Andererseits hat sich trotz des Neubaus und trotz der Erhaltungsmaßnahmen, Modernisierungen und Instandsetzungen die Bewohneranzahl nicht erhöht.

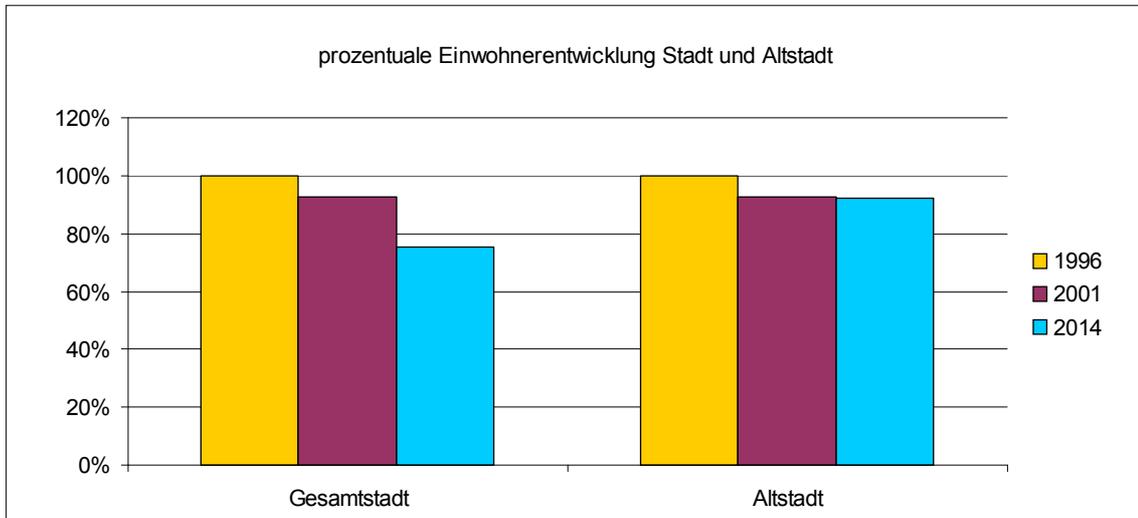


Diagramm 11.2 – „Altstadt“ Osterburg – prozentuale Einwohnerentwicklung Stadt und Altstadt
 Quelle: Stadtverwaltung, eigene Erhebungen und Berechnungen

Im Vergleich zur Gesamtstadt ist in der Altstadt der Anteil von Kindern und Jugendlichen geringer und der Anteil der über 60- bzw. über 65-jährigen etwas höher. Diese Anteile bestanden bereits 1996 zum Zeitpunkt der vorbereitenden Untersuchungen. Es scheint so, dass sich die Attraktivität der „**Altstadt**“ für Familien mit Kindern nicht wesentlich verbessert hat.



Altstadt-Impressionen.



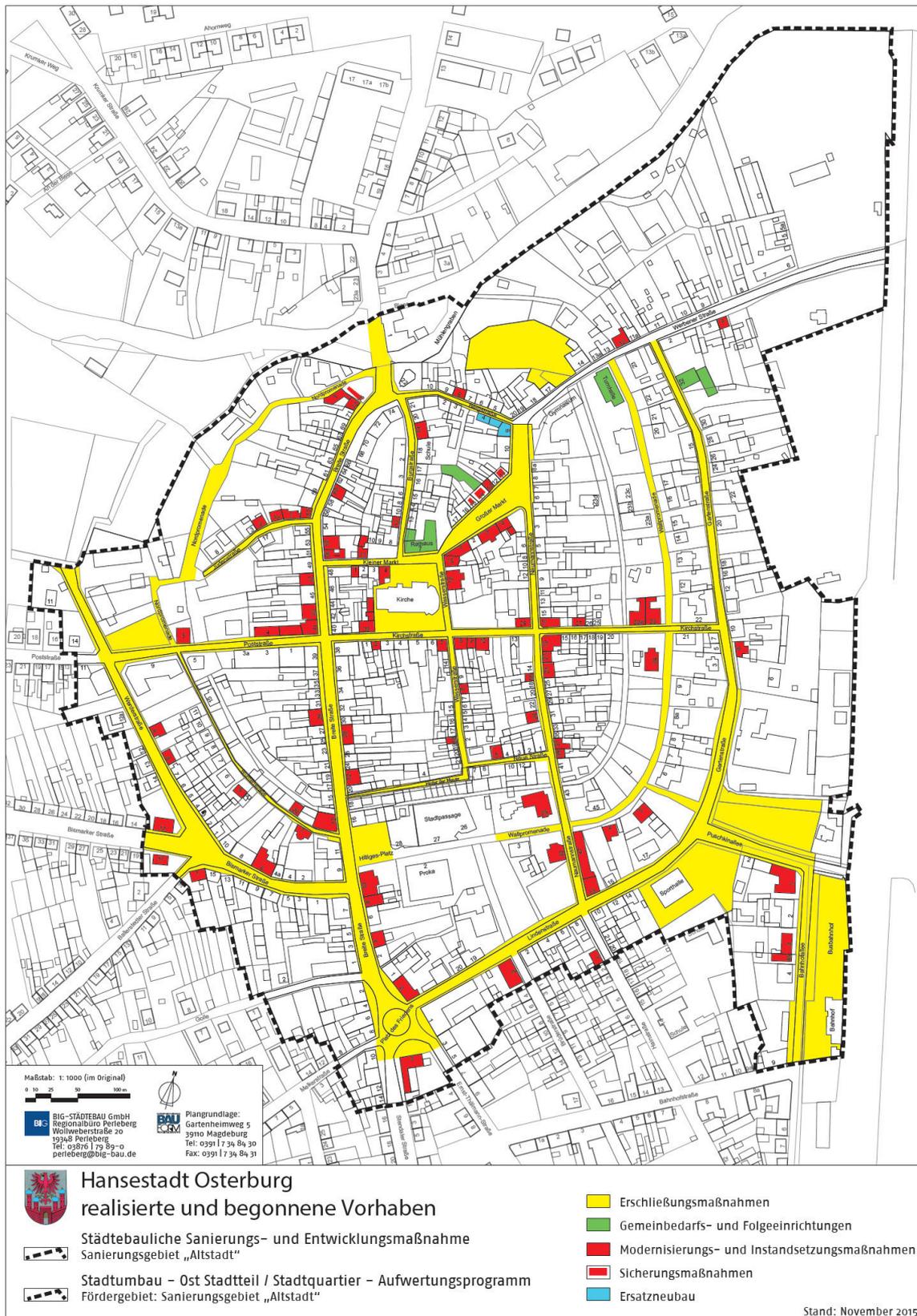


Abbildung 11.4. – Sanierungsgebiet „Altstadt“ – realisierte Bau- und Ordnungsmaßnahmen 1994-2016
 Quelle: BIG-Städtebau GmbH

11.1.7. Maßnahmenkonzept für die „Altstadt“

Die Aufwertung der „**Altstadt**“ ist weiterhin notwendig zur Stärkung der Einheitsgemeinde. Ohne ein „funktionierendes“ und attraktives Zentrum wird:

-  die angestrebte und auf deutlichem Zuzug basierende Einwohnerzahl für das Jahr 2030 nicht zu erreichen sein,
-  werden die Stadt und die Einheitsgemeinde insgesamt weniger attraktiv sein, deutlich Einwohner verlieren und sich somit letztendlich selbst in Frage stellen.

Ausgehend vom erreichten Stand gelten als künftige Schwerpunkte die Verbesserungen

-  der Bausubstanz
-  der Nutzungsstruktur
-  der Verkehrsinfrastruktur und
-  der Freiraumqualität.

Die daraus abzuleitenden Maßnahmen umfassen, dass:

-  leerstehende und/ oder Gebäude mit schlechtem Bauzustand gesichert und mit einer zukunftsfähigen Umstrukturierung von „Innen“ heraus (Grundrisse, Freiräume), saniert und modernisiert werden. Die Wohneigentumsquote sollte erhöht werden.
-  die noch nicht ausgebauten Straßen und Gehwege erneuert werden (Werbener Straße und kleinräumliche Anpassungen)
-  die Angebote für den ruhenden Verkehr mit einem neu gestalten Parkplatz verbessert werden, der auch für Freiluftveranstaltungen nutzbar ist
-  die Aufenthaltsqualität der öffentlichen Räume verbessert wird, insbesondere der Verweilbereich östlich des Hilligesplatzes und der Große Markt, im Bereich der Nordpromenade und der Bieseinsel,
-  das Handels- und Dienstleistungsangebot stabilisiert und mit neuen Angeboten ergänzt wird. Für die „**Altstadt**“ sollte ein Stadtteilmanager eingesetzt werden.
-  das administrative Zentrum mit dem Umzug der Verwaltung zum Kleinen Markt gestärkt wird und entsprechende Gebäude errichtet bzw. umgebaut werden
-  das touristische und das Freizeitangebot verbessert werden mit kulturellen Einrichtungen am Großen Markt und der Sanierung des Kirchturms der Stadtkirche
-  die Anforderungen der Barrierefreiheit, Elektromobilität und Energiewende berücksichtigt werden.

Zur Verbesserung der Bausubstanz und Verminderung des Leerstand sollten entsprechende Absichten von Eigentümern gemäß der Städtebauförderrichtlinie (StäBauFRL) finanziell unterstützt werden. Da neben der Sanierungssatzung für die „**Altstadt**“ seit dem 24.09.1992 auch eine Erhaltungssatzung gemäß § 172 Baugesetzbuch (BauGB) gilt, verfügt die Stadt über hinreichende Möglichkeiten, um die Erneuerung der Bausubstanz zu steuern. In letzter Konsequenz könnten städtebauliche Missstände in Anwendung der §§ 175ff BauGB im Interesse der Allgemeinheit beseitigt werden.

Die Finanzierung der beabsichtigten Vorhaben ist mit Fördermitteln aus dem Programm „Stadtumbau-Ost“, den entsprechenden Eigenmitteln sowie über sanierungsbedingte Einnahmen (Ablöse- und Ausgleichsbeträge) aus dem Programm „Städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ vorgesehen.

11.1.8. Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht für die Vorhaben im Programm Stadtbau-Ost

Die Kosten-, Finanzierungs- und Maßnahmenübersicht geht von einer Weiterführung der Gesamtmaßnahme „**Altstadt**“ im Programm „Stadtbau Ost“ von ca. 10 Jahren aus.

Entsprechend der Zielsetzung dieses Programms sollen mit den beabsichtigten Vorhaben die noch bestehenden Missstände beseitigt werden. Dies erfordert - einschließlich der nicht investiven Maßnahmen - Finanzierungsmittel in Höhe von ca. 9,9 Mio. €, davon Eigenmittel der Stadt in Höhe von ca. 3,3 Mio. € und Fördermittel in Höhe von ca. 6,6 Mio. €.

Übersicht der Einnahmen in T€

Finanzmittel	Stand 2016	2017	2018	2019	2020	2021	ab 2022	gesamt
Eigenmittel	1.167,0	202,6	103,6	196,1	252,6	204,6	881,84	3 315,0
Fördermittel	3.090,0	570,2	207,2	392,2	505,2	409,2	1.763,66	6.631,0
gesamt	4.257,0	772,8	310,8	588,3	757,8	613,8	2.645,5	9.946,0

Tabelle 11.6. – „Altstadt“ – geplante Einnahmen im Rahmen der Städtebauförderung

Quelle: nachrichtlich aus Programmanmeldung 2018; BIG-Städtebau GmbH, 11/2017

Übersicht der geplanten investiven Ausgaben in T€

„Altstadt“ – Stadtbau Ost	
Ordnungsmaßnahmen	
Sonstige Maßnahmen der Bodenordnung	3 T€
Freilegung von Grundstücken	60 T€
Hilliges Platz: Ausbau 2. BA	595 T€
Neuer Markt	234 T€
Parkplatz Neuer Markt (Lindenstraße)	276 T€
Jüdenstraße Wendefläche	33 T€
Ausbau Werbener Straße (Fahrbahn teilweise, Nebenanlagen)	750 T€
Caravanstellplatz Nordpromenade	80 T€
Sonstige Ordnungsmaßnahmen	205 T€
Baumaßnahmen	
Burgstraße 13/14 – Rathausneubau	1.532 T€
Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen Dritter	284 T€
Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen der Gemeinde	448 T€
Neubebauung und Ersatzneubauten der Gemeinde	457 T€
Werbener Straße 5b (Bleiche)	125 T€
Lindensporthalle: barrierefreier Umbau Zugänge, Toiletten, Anbau Sanitärtrakt	260 T€
Summe „Altstadt“	5.342 T€

Tabelle 11.7 – „Altstadt“ – geplante investive Ausgaben im Rahmen der Städtebauförderung

Quelle: nachrichtlich aus Programmanmeldung 2018; BIG-Städtebau GmbH, 11/2017

11.1.9. Abschluss des Programms Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen

Bei der „Städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme „**Altstadt**“ wird von einem Abschluss und der Aufhebung der Sanierungssatzung innerhalb der kommenden 5 Jahre ausgegangen.

Für dieses Städtebauförderungsprogramm wurden seit dem Jahr 2012 keine Fördermittel seitens des Bundes und des Landes und dementsprechend auch keine Eigenmittel der Stadt bereitgestellt.

Allerdings sollen künftig zweckgebundene Einnahmen aus Ablöse- bzw. Ausgleichsbeträgen erzielt werden. Als Berechnungsgrundlage werden die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt.

Es wird angenommen, dass diese Einnahmen ca. 500.000 € betragen. Damit sollen insbesondere Vorhaben umgesetzt werden, die zur weiteren Aufwertung der „**Altstadt**“ beitragen.

11.1.10. Wechselwirkungen mit anderen Stadtgebieten und Fazit

Altstadt ↔ Ortschaften

Die Einheitsgemeinde benötigt einen starken und stabilen Kern. Diese Aufgabe erfüllt ausschließlich die „Altstadt“ von Osterburg. In den Ortschaften bestehen und werden künftig keine vergleichbaren Angebote vorhanden sein.

Andererseits kann die „Altstadt“ nur erfolgreich entwickelt werden durch und mit den Ortschaften, da ca. die Hälfte der Einwohner der Einheitsgemeinde in den Ortschaften wohnen.

Hinsichtlich des Wohnungsangebotes und der Wohnungsnachfrage sind die dörflichen Strukturen in den Ortschaften mit den kleinstädtischen Strukturen in der „Altstadt“ kaum zu vergleichen. Insofern besteht zwischen der „Altstadt“ und den Ortschaften keine Konkurrenz.

Altstadt ↔ Golle und Altneubaugebiet

„Golle / Altneubaugebiet“ und „Altstadt“ sind starke Wohnstandorte innerhalb der Stadt mit einem äußerst hohen (Golle/Altneubaugebiet) und einem hohen Anteil an Mietwohnungen. Allerdings ist die Bebauungsstruktur zwischen beiden Bereichen völlig unterschiedlich, ebenso wie die Wohnungen und Gebäude an sich. Trotzdem sind es Konkurrenzstandorte.

Die gesamtstädtischen Zielstellungen des Stadtumbaus setzen die Stärkung der „Altstadt“ in den Mittelpunkt. Daher sind Anpassungen des Mietwohnungssektors „Golle / Altneubaugebiet“ eher als in der „Altstadt“ zu erwarten.

Außerdem ist ein flächenhafter Abriss in der „Altstadt“ ausgeschlossen. Punktueller Abriss bedeutet in der „Altstadt“ gleichzeitig Ersatzneubau. Letztendlich könnte die „Altstadt“ vom Abbruch dauerhaft nicht mehr benötigter Wohnungen im Bereich „Golle / Altneubaugebiet“ profitieren.

Altstadt ↔ Südliche Altstadt

Im Ergebnis der angestrebten Entwicklung der „Südlichen Altstadt“ wird diese mit der „Altstadt“ enger zusammenrücken. Dies wird den funktionalen Stadtkern insgesamt stärken.

Altstadt ↔ sonstige Stadterweiterungen

Die Bezüge zwischen den relativ intakten „westliche und nördliche Stadterweiterung“ und der „Altstadt“ sind vergleichbar mit den Bezügen der „Altstadt“ zu den Ortsteilen.

Einzelentwicklungen, wie z.B. die Bebauung „Drescherhof“ in der nördlichen Stadterweiterung tragen zur Stärkung der Gesamtstadt bei. Sie behindern nicht die Entwicklung der „Altstadt“ sondern stärken auf Grund der räumlichen Nähe deren zentrale Funktion.

Altstadt ↔ Einfamilienhausgebiete

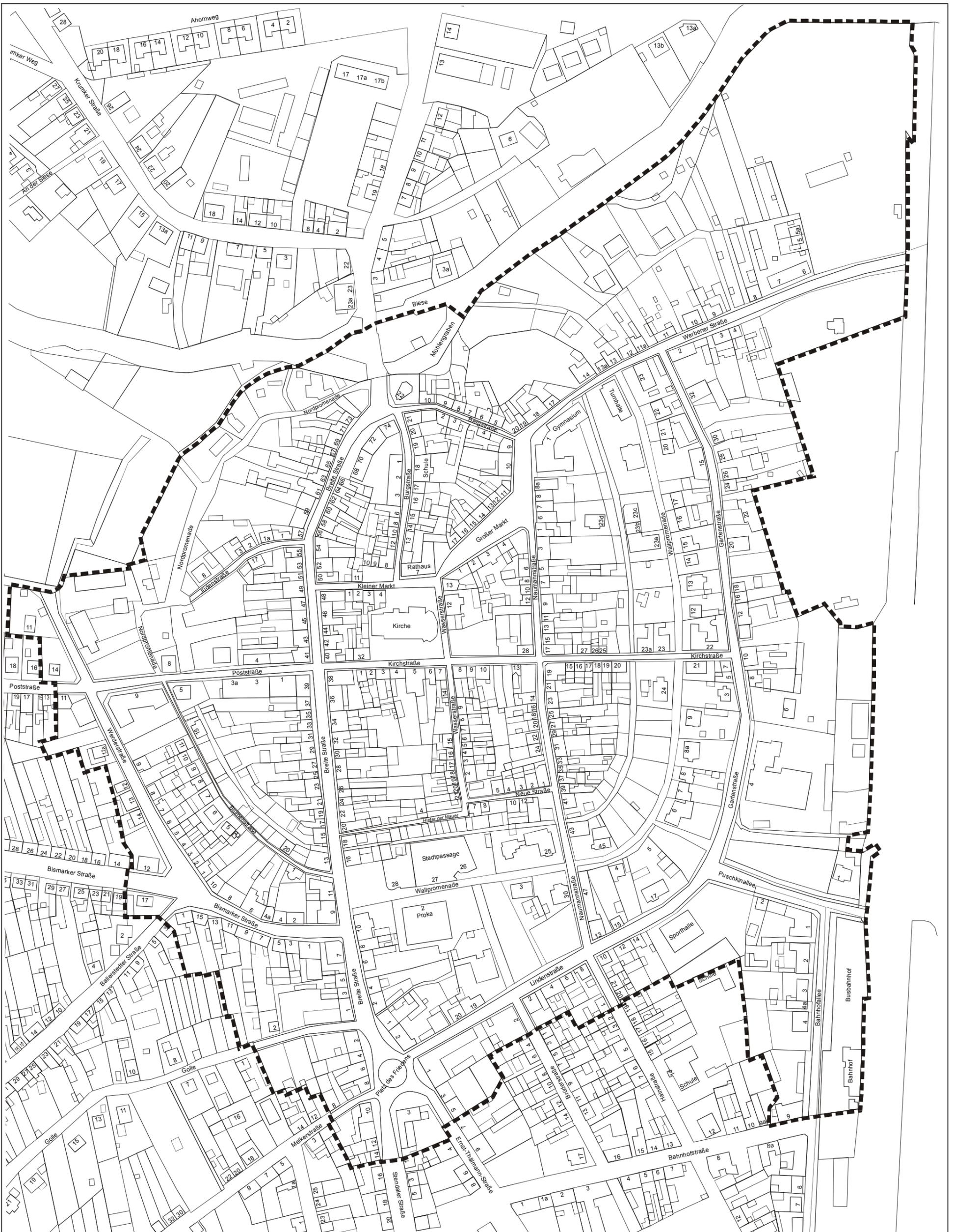
Die mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Stadtgebiete werden weiterhin den vorderen Platz beim Angebot und der Nachfrage von Wohneigentum einnehmen. Daher sind Flächen vorzuhalten, ansonsten wird der angestrebte Einwohnerzuzug scheitern.

Die kleinstädtische, gewachsene Struktur der „Altstadt“ besitzt nicht nur Charme, sondern auch ausreichend Qualität, um an der Nachfrage nach Wohneigentum teilzunehmen. Damit können Bauherrn, die sich für die „Altstadt“ entscheiden, mit einer zeitgemäßen Architektur zur Entwicklung der „Altstadt“ beitragen. Dies erfordert jedoch, für das Bauen in der „Altstadt“ andere Rahmenbedingungen als auf „grüne Wiese“ zu akzeptiert.

Fazit zur „Altstadt“

- Die Entwicklung des ländlichen Raumes erfordert starke Grund- und Mittelzentren mit einem starken Kern. In der Region „Altmark“ gilt dies auch für die Hansestadt Osterburg mit ihrer „Altstadt“.
- In der „Altstadt“ sind die gravierendsten städtebaulichen Missstände inzwischen beseitigt und die meisten Probleme gelöst. Allerdings besteht in der „Altstadt“ weiterhin ein äußerst hoher Wohnungsleerstand.
- Ein zeitnaher Ausstieg aus der Städtebauförderung insgesamt nach dem absehbaren Abschluss der „Städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme“ würde die erreichten Ergebnisse sehr schnell in Frage stellen und gefährden.
- Daher ist die Weiterführung und Finanzierung der Entwicklung der „Altstadt“ im Programm „Stadtumbau-Ost“ unverzichtbar.
- Die Nachhaltigkeit des Stadtumbaus in der „Altstadt“ ist gewährleistet, weil die bisher realisierten Maßnahmen und die in diesem Konzept ausgewiesenen Ordnungs- und Baumaßnahmen auf Basis des städtebaulichen Rahmenplanes und von Quartierkonzepten in den Sanierungs- und Stadterneuerungsprozess integriert sind.
- Von der Verwaltung werden die notwendigen kommunalpolitischen Beschlüsse gemeinsam mit dem Beauftragten vorbereitet und nach entsprechenden Stadtratsbeschlüssen umgesetzt.

→ Plandarstellung mit Abgrenzung des Fördergebiets „Altstadt“



Auftraggeber:



Hansestadt Osterburg
 Kleiner Markt 7
 39606 Hansestadt Osterburg

Planungsbeauftragter:

BAU FORM
 HILFE GESTALTENGRUPPE
 Gartenheimweg 5 | 39110 Magdeburg
 T 0391 73 48 430 | F 0391 73 48 431
 M 0178 76 47 100 | e-mail gnauert_bauform@t-online.de

Maßstab:

1: 1000 (im Original)

Bearbeitungsstand:

Februar 2018



Hansestadt Osterburg

Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2030
 Städtebauförderungsprogramme: Stadtumbau Ost
 Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme

Fördergebiet "Altstadt"

11.2. „Altneubaugebiet und Golle“

Das Wohngebiet wurde in zwei Bauphasen errichtet, die entsprechend ihrer Entstehungszeit auch durch zwei verschiedene Bauweisen geprägt sind:

- das „**Altneubaugebiet**“ mit Gebäuden, die in traditioneller bzw. Blockbauweise errichtet wurden.
- die „**Golle**“, mit Gebäuden, die in industrieller Bauweise errichtet wurden („Plattenbauten“)

Im „*Stadtentwicklungskonzept 2002-2010*“ wurde der Bereich „**Altneubaugebiet und Golle**“ als „Stadtteil mit besonderem Handlungsbedarf“ ausgewiesen. Seit 2002 ist er ein Fördergebiet gemäß § 171b BauGB des Städtebauförderungsprogramms „Stadtumbau Ost“. Der Abschluss dieses Programms ist für ca. 2030 vorgesehen, sofern die beabsichtigten, notwendigen Maßnahmen innerhalb dieses Zeitraums finanziert werden können.

Seit der Programmaufnahme vor 15 Jahren wurden über 5 Mio. € Städtebauförderungsmittel, davon ca. 1,3 Mio. € Eigenmittel der Gemeinde für Aufwertungsmaßnahmen investiert. Für den Rückbau stellten Bund und Land ca. 0,6 Mio. € Städtebauförderungsmittel zur Verfügung, die von den beiden Wohnungsunternehmen für den Abbruch von 282 Wohnungen verwendet wurden. Mit dem Abbruch einer alten Kindertagesstätte und dem erfolgten Neubau wurde die Qualität der Kinderbetreuung verbessert.

Im Folgenden werden die Ausgangs- und die gegenwärtige Bestandssituation lediglich in Kurzform erläutert, da es sich bei dem Stadtgebiet „**Altneubaugebiet und Golle**“ nicht um ein „neues“ Fördergebiet handelt.



Neue Kindertagesstätte im Gebiet „Golle“.



Aufzüge werden die Gebäude auf in der „Golle“.

11.2.1. Abgrenzung des Gebiets

Das Gebiet entstand westlich des im Zusammenhang bebauten Stadtgefüges und ist primär über die Ballerstädter, die Bismarker und die Stendaler Straße an die „Altstadt“ sowie die im Westen die Stadt verlaufende Bundesstraße B189 angebunden.

Die Grenze des Fördergebiets wurde 2001 ausgehend von der Erschließung, dem Wohnumfeld und der Bebauungsstruktur so festgelegt, dass die wichtigsten Problembereiche im Rahmen des Stadtumbaus erfasst sind und so die städtebauliche Weiterentwicklung als Gesamtmaßnahme möglich wird.

Das Gebiet umfasst insgesamt ca. 41 ha. Davon entfallen auf das „**Altneubaugebiet**“ ca. 16 ha und auf die „**Golle**“ ca. 25 ha.

11.2.2. Struktur, Ortsbild und Baulalter

Im „**Altneubaugebiet**“ entstanden zwischen 1960 und 1970, beginnend an der August-Bebel- und der Karl-Liebknecht-Straße, ehemals 25 drei- bis viergeschossige Wohnblöcke in traditioneller Bauweise und in Blockbauweise (Typ Brandenburg). Zwei Gebäude „Am Schafdamm“ wurden 1976 und 1981 ergänzt. Alle Gebäude in diesem Teilgebiet verfügen über ein Satteldach.

Aus städtebaulicher Sicht ist dieses Gebiet differenziert zu bewerten. So fügen sich die Anfang der 1960er Jahre errichteten dreigeschossigen Gebäude, mit zwei und drei Eingängen, in ihrer Dimension noch relativ gut in die ortstypischen Strukturen ein. Die in der zweiten Hälfte der 60er Jahre und später gebauten viergeschossigen Wohnblöcke mit 4 bis 6 Eingängen verfügen nicht mehr über eine für Osterburg angemessene Maßstäblichkeit.



Bilder © 2018 Google, Kartendaten © 2018 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google

Abbildung 11.5. – Das „Altneubaugebiet“.



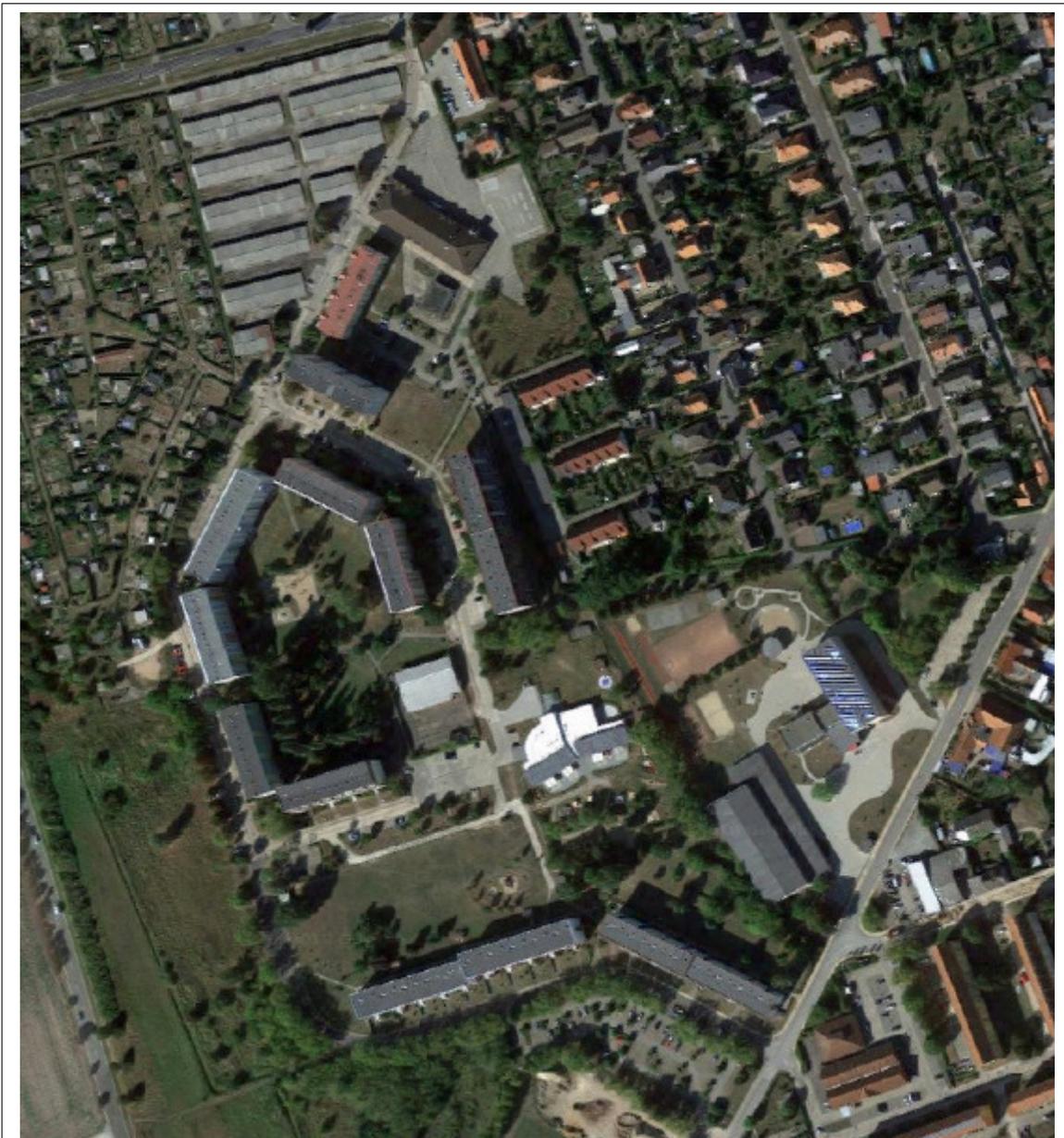
„Altneubaugebiet“ – Straßen „Am Schafdamm“



und „Rosa-Luxemburg-Weg“.

Das an der Karl-Marx-Straße in industrieller Plattenbauweise errichtete Wohngebiet „Golle“ entstand zwischen 1980 und 1986. Bei den ehemals 15 fünf- und sechsgeschossigen Wohnblöcken, die überwiegend über 4 Eingänge verfügen und wie bei der WBS 70 - Bauweise üblich, mit einem Flachdach ausgestattet sind, ist der städtebauliche und architektonische Maßstab im Verhältnis zu den übrigen, meist älteren Stadtgebieten von Osterburg nicht mehr gewahrt.

In beiden Gebieten beschränkt sich die Grundstücksbebauung auf den „Wohnblock“ und einen „Garagenkomplex“ südlich der Karl-Liebknecht-Straße.



Bilder © 2018 Google, Kartendaten © 2018 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google

Abbildung 11.6. – Das Wohngebiet „Golle“.

11.2.3. Gebäude, Eigentumsverhältnisse, Gebäudeerhaltung

In beiden Teilgebieten zusammen stehen gegenwärtig noch 37 Wohnblöcke mit 156 Hauseingängen, 8 neu gebaute Reihenhäuser sowie einige Gemeinbedarfs-, Handels- und Folgeeinrichtungen. Darüber hinaus sind zwei Einfamilienhäuser an der Melker Straße im Gebiet gelegen, bei denen allerdings kein Handlungsbedarf besteht.

Die Wohngebäude wurden zu DDR – Zeiten errichtet, die Reihenhäuser nach 2014. Hinsichtlich des Bauzustandes ist festzustellen, dass alle Wohnblöcke saniert sind und das Gebiet im Vergleich mit allen anderen Stadtteilen in diesem Fall am besten abschneidet. Mehr als 92 % der Wohnungen befinden sich im Eigentum der Städtischen Wohnungsbau-gesellschaft bzw. der Osterburger Wohnungsbaugenossenschaft. Die übrigen Wohnungen wurden privatisiert.

11.2.4. Nutzungsstruktur

Im Stadtgebiet „**Altneubaugebiet und Golle**“ befinden sich gegenwärtig 1 309 Wohnungen, davon 703 Wohnungen in Gebäuden mit traditioneller Blockbauweise und 606 Wohnungen in Gebäuden mit industrieller Bauweise.

Die Wohnungsbelegung beträgt 1,69 Personen je Wohnung (Blockbauweise – „**Altneubaugebiet**“) und 1,49 Personen je Wohnung (industrielle Bauweise - „**Golle**“). Für das Stadtgebiet insgesamt ergibt sich daraus ein Wert von 1,6 Personen je Wohnung. Im Jahr 2001 waren es noch 1,8 Personen je Wohnung. Beide Einzelwerte stehen für die mit Abstand geringste durchschnittliche Wohnungsbelegung eines Gebiets innerhalb der Stadt, da sie in den anderen Stadtgebieten bei mindestens 2,09 Personen je Wohnung liegt.

Diese Zahlen erhalten eine zusätzliche Gewichtung, weil insbesondere im „**Altneubaugebiet**“ ein äußerst hohes Durchschnittsalter der Bewohner besteht. Es handelt sich häufig um Erstmieter bzw. Mieter mit einer Mietdauer von mehr als 30 Jahren.

Im Jahr 2001 bestanden im Gebiet „**Altneubaugebiet und Golle**“ insgesamt 1 591 Wohnungen bei einem Leerstand von 217 Wohnungen (13,6 %). Gegenwärtig sind es insgesamt 1 309 Wohnungen bei einem Leerstand von 142 Wohnungen (10,8 %).

Die Verminderung der Wohnungsanzahl und des Leerstand ist begründet im Abbruch von 282 Wohnungen im Rahmen des Förderprogramms Stadtumbau-Ost, Programmteil Rückbau. Ohne die Bestandsverminderung wäre ein Leerstand von gegenwärtig ca. 31 % anzunehmen.

Gebiet / Bauweise	Wohnungen ^{*)}		
	WE	leer	Anteil Leerstand
Altneubaugebiet			
Traditionelle- und Blockbauweise	703	52	7,4 %
Golle			
Industrielle Bauweise	606	90	14,9 %
Gesamt	1 309	142	10,8 %

^{*)} Die während der Konzepterarbeitung errichteten 8 Reihenhäuser und die beiden Einfamilienhäuser sind bei den Berechnungen nicht berücksichtigt.

Tabelle 11.8. – „Golle und Altneubaugebiet“ – Wohnungsanzahl und Leerstand

Quelle: Stadtverwaltung/ Wohnungsunternehmen/ eigene Erhebungen

Der Leerstand in den in Blockbauweise errichteten Gebäuden des „Altneubaugebiets“ liegt um 7,5 % niedriger als in den Plattenbauten der „Golle“. Es sind keine Anzeichen erkennbar, die dieser Entwicklung entgegenwirken könnten.

Die „Golle“ weist mit 14,9 % noch immer den dritt höchsten gebietsbezogenen Leerstand im Vergleich mit anderen Stadtgebieten des OT Osterburg auf. Lediglich die „Altstadt“ (22,7 %) und die „Südliche Stadterweiterung“ (21,2 %) verzeichnen höhere Werte.



Neue Reihenhäuser im „Altneubaugebiet“.



6-Geschosser in der „Golle“.

Obwohl die Wohnungen saniert sind, kann auf Grund des anhaltend hohen Leerstands angenommen werden, dass das Gebiet insgesamt noch nicht zukunftsfähig umgestaltet wurde.

Hinsichtlich der besonderen Ursachen des Leerstands in Plattenbauten gibt es viele Dokumentationen. Da sich die Problemstellung in Osterburg nicht anders darstellt, wird in diesem Konzept nicht näher darauf eingegangen.

Neben den Wohngebäuden sind mehrere Nahversorger, eine Kindertagesstätte und eine Schule vorhanden. In einer ehemaligen Kaufhalle besteht gegenwärtig ein Asia-Markt und einige Dienstleister wie z.B. ein Frisör oder ein Allgemeinmediziner nutzen ehemalige Wohnungen des Erdgeschosses.

11.2.5. Straßen und ruhender Verkehr

Die Ballerstedter Straße verläuft zwischen dem „Altneubaugebiet“ und der „Golle“ und ist eine Hauptzufahrtsstraße von der B189 in die Stadt. Die Melkerstraße und die August-Bebel-Straße sind innerörtliche Verkehrsstraßen. Die übrigen Straßen sind grundsätzlich als Anliegerstraßen zu betrachten.



Im „Altneubaugebiet“ die Melker Straße vor dem Ausbau 2017.



Im „Altneubaugebiet“ die August-Bebel-Straße.

Im „**Altneubaugebiet**“ wurden von den Wohnungsunternehmen auf eigenen Flächen Stellplatzanlagen errichtet, so dass gegenwärtig keine größeren Defizite bezüglich des Stellplatzangebotes erkennbar sind. Allerdings kann sich das bei einer veränderten Altersstruktur der Bewohner ändern. Insofern ist im Zuge der barrierefreien Umgestaltung des Bereiches das Angebot an Stellplätzen näher zu betrachten.

Für den ruhenden Verkehr im Bereich „**Golle**“ wurden im Zuge der Gebietserschließung Stellplätze eingeordnet. Auf Grund des bereits verminderten Wohnungsbestands bestehen keine Stellplatzprobleme.



Stellplätze auf den Grundstücken der Wohnungsunternehmen im „Altneubaugebiet“

Im „**Altneubaugebiet**“ entsprechen die öffentlichen Straßen und Gehwege noch weitgehend dem Ausführungsstandard aus ihrer Entstehungszeit. Es besteht ein Konglomerat unterschiedlicher Oberflächenmaterialien, die im Laufe der vergangenen Jahrzehnte je nach Abnutzung vorhandener Elemente eingebaut wurden. Dies trifft in gleichem Maße auf die Ausstattungselemente zu. Erneuerungen blieben auf Ausbesserungen begrenzt.

Grün- und Verweilbereiche sind im Laufe der Zeit teilweise von anderen Funktionen überlagert worden wie z. B. ausufernden Standplätzen für Müll-, Bioabfall- und Restmülltonnen oder Pkw-Stellplätzen. Andere Funktionen, wie z. B. die Trockenplätze, sind im ursprünglichen Umfang nicht mehr erforderlich. Umbauten bzw. Anpassungen, die Belange von mobilitätseingeschränkten Bürgern berücksichtigen, z.B. Bordabsenkungen, sind nicht erfolgt. Die Barrierefreiheit ist nicht gewährleistet.



„Altneubaugebiet“ Gehwege aus den 1970 Jahren und Ausbesserungen mit verschiedenen Materialien.

In der „**Golle**“ wurden verschiedene Straßen- und Gehwegabschnitte und Stellplätze bereits erneuert. Andere Abschnitte entsprechen noch dem Ausbaustandard der 1980er Jahre.

- Zusammenfassend ist festzustellen, dass Straßen und Gehwege abschnittsweise so schadhaft sind, dass ihre Benutzbarkeit eingeschränkt ist. Die Freiräume weisen sehr geringe Aufenthaltsqualität auf.
- Es besteht Handlungsbedarf bei der Neugestaltung der Verkehrsanlagen sowie des öffentlichen und halböffentlichen Freiraumes.

Mit dieser Aufgabe soll im Bereich des „**Altneubaugebiet**“ begonnen werden.

11.2.6. Bevölkerungsstruktur

Gegenwärtig leben 1 870 Einwohner im Gebiet, davon 1091 im „**Altneubaugebiet**“ und 771 in der „**Golle**“. Das sind zusammen ca. 30 % der Einwohner der Stadt Osterburg. Im Jahr 2001 lebten hier 2 712 Einwohner, das waren damals 36 % der Gesamtbevölkerung von Osterburg. Der Einwohnerrückgang beträgt im Gebiet über 30 %.

Im Vergleich zur Gesamtstadt ist insbesondere im „**Altneubaugebiet**“ der Anteil von Kindern und Jugendlichen geringer und der Anteil der über 60- bzw. über 65-jährigen deutlich höher. Hinsichtlich der sozialen Strukturen wie Bildungsstand, Beruf, Arbeitslosigkeit, Einkommen, Sozialhilfeempfänger, etc. sind keine gebietsbezogenen Daten verfügbar.

11.2.7. Maßnahmenkonzept für das Gebiet „**Altneubaugebiet und Golle**“

Mit über 1 300 Wohnungen, das sind 37% der Wohnungen der Stadt Osterburg, wird der Stadtteil „**Altneubaugebiet und Golle**“ vorerst weiterhin der größte Mietwohnungsstandort der Stadt bleiben, trotz weiterer Abbruch- und Rückbauvorhaben. Eine Veränderung der Struktur im Sinne eines Mischgebietes ist nicht beabsichtigt. Es sollten jedoch dem Gebiet dienende Einrichtungen, beispielsweise weitere Arztpraxen oder Betreuungseinrichtungen hinzukommen.

Attraktive Mietwohnungen mit einem sozialverträglichen Mietpreisniveau in einem allen Anforderungen entsprechendem Wohnumfeld sind neben der Möglichkeit Wohneigentum zu bilden eine weitere Chance, um neue Einwohner gewinnen zu können.

„**Altneubaugebiet**“

Es ist das Ziel, die „Benutzbarkeit“ und die Aufenthaltsqualität der Verkehrsanlagen, Freiräume und Freiflächen umfassend für die unterschiedlichen Nutzergruppen zu verbessern und dieses Gebiet als attraktiven Wohnstandort zu erhalten.

Es soll ein barrierefreies Fußwegenetz ausgebildet werden und jedes Gebäude und jeder öffentlichen Freiraum barrierefrei erreichbar sein.

Dazu gehört auch, die Belange des ruhenden und fließendes Verkehrs mit Bezug auf diese Zielsetzung anzupassen durch z. B. eine optimierte Ausführung der Fahrbahnen entsprechend der Straßenkategorie, eine auf maximal 30 km/h verminderte Geschwindigkeit, das Ausweisen von Mischverkehrsflächen bzw. befahrbaren Wohnwegen bei Anwohnernutzung sowie die Anlage von Stellplätzen und Behindertenstellplätzen.

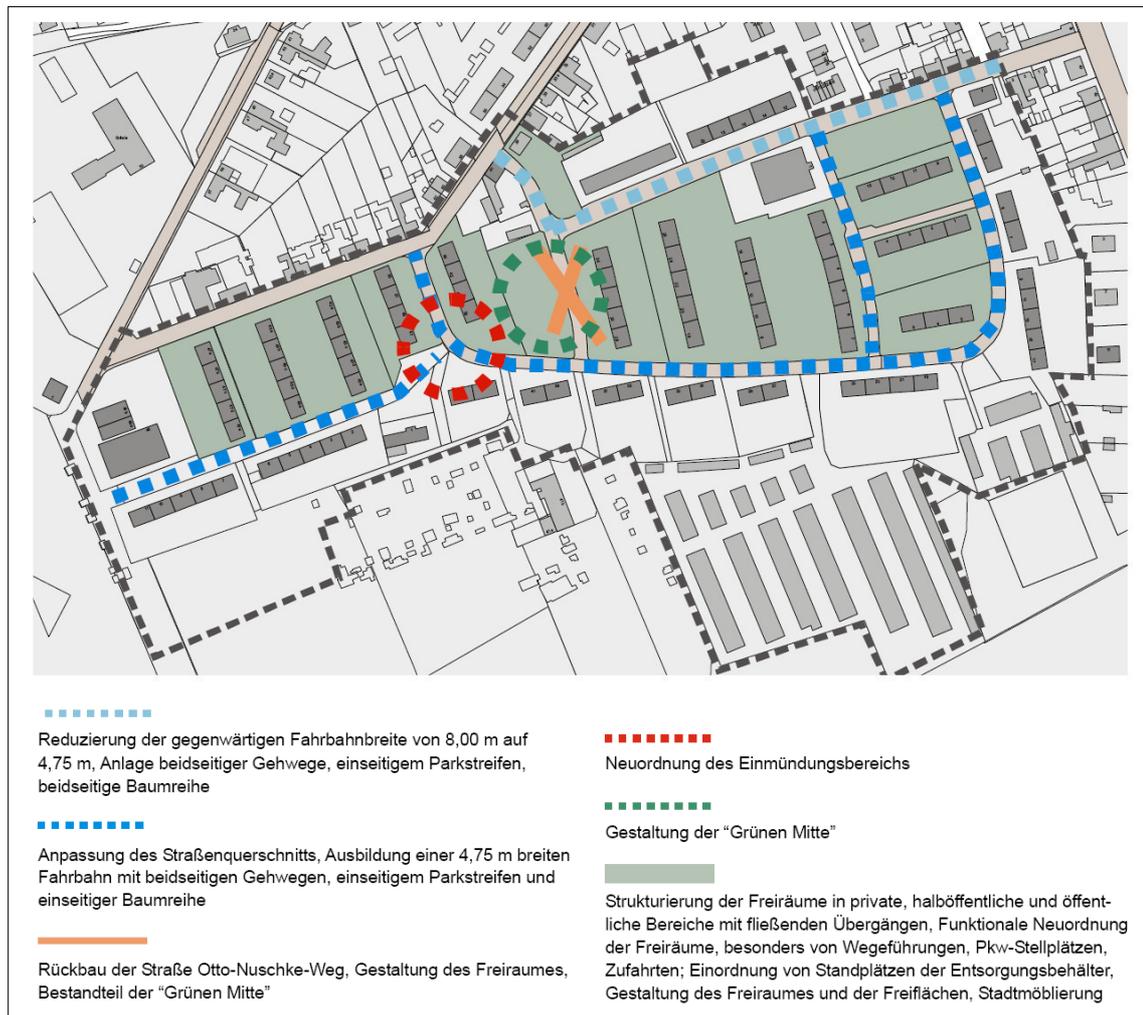


Abbildung 11.7 – „Altneubaugebiet“ – Neuordnungskonzept Verkehr und Freiräume

Quelle: B.A.U.-FORM, Konzept „Auf dem Weg zur barrierefreien Kommune“; 2015

Deshalb ist es notwendig, diesen Stadtteil für die Zukunft zu gestalten, aufzuwerten und zu entwickeln. Ausgehend vom Konzept „Auf dem Weg zur barrierefreien Kommune“ ist im „**Altneubaugebiet**“ die Gesamtmaßnahme weiterzuführen mit den Schwerpunkten:

- barrierefreie Neugestaltung der Straßenräume (Fahrbahn, Gehwege, Begrünung, Nebenflächen, Straßenbeleuchtung)
- barrierefreie Gestaltung des Wohnumfeldes mit seinen Freiräumen und Freiflächen
- Einordnung und Gestaltung der „Grünen Mitte“ als Erholungs-, Kommunikations- und Freizeitbereich.

Parallel sollten die Wohnungsunternehmen (Wohnungsgesellschaft / Wohnungsgenossenschaft) sukzessiv:

- den Wohnungsbestand entsprechend den künftigen Anforderungen umgestalten, d.h. ein differenziertes Wohnungsangebot mit verbesserten und differenzierten Grundrissen, insbesondere unter der Berücksichtigung des ständig steigenden Bedarfs an altengerechten (barrierefreie bzw. barrierearme Wohnungen) Wohnungen sowie „familienfreundlichen“ Wohnungen

Von der Stadt sind die Voraussetzungen zu schaffen, um

- das Angebot von Betreuungsplätzen (Tagespflege, betreutes Wohnen, Kinderbetreuung) und
- das Angebot wohnortnaher Dienstleistungen (Arzt, Frisör, WtB) ausbauen zu können.



Abbildung 11.8 – „Altneubaugebiet“ – Barrierefreie Fußwege und Wegeführung

Quelle: B.A.U.-FORM, Konzept „Auf dem Weg zur barrierefreien Kommune“; 2015

Mit diesem Ansatz können die städtebaulichen Strukturen weitestgehend erhalten und in den Übergangsbereichen zu den älteren Stadtquartieren verbessert werden. Es ist das Ziel, für das „**Altneubaugebiet**“ einen städtisch geprägten Charakter zu entwickeln und damit deutlicher als bisher in die gewachsene Stadtstruktur einzubinden.

Während der Konzepterarbeitung wurde in der Arbeitsgruppe eine Erweiterung des Fördergebiets um die sogenannte „Radieschenbar“ angeregt. Diese hat eine soziokulturelle Funktion für die Anwohner des Altneubaugebietes. Zunächst als Gaststätte und Disko, später als Sportraum und Tanzschule. Derzeit befindet sich das Gebäude in einem schlechten baulichen Zustand, so dass es leerstehend seiner ursprünglichen Funktion für das Altneubaugebiet nicht mehr gerecht wird. Um den überwiegend älteren Bewohnern des Altneubaugebietes wieder einen sozialen bzw. kulturellen Treffpunkt zu ermöglichen, muss sowohl die Radieschenbar als auch das Umfeld des Gebäudes barrierefrei saniert und in das Projekt zur barrierefreien Gestaltung des Altneubaugebietes eingebunden werden.

Der Stadtrat hat die Erweiterung des Stadtumbaugebiets am 22.06.2017 beschlossen.

„Golle“

Für den Bereich „**Golle**“ ist der bereits geplante Abbruch / Rückbau von Gebäuden vorzubereiten. Es ist jedoch mit einem zunehmenden dauerhaften, strukturellen Leerstand zumindest aus heutiger Sicht zu rechnen.

Es ist kaum anzunehmen, dass ein ausreichendes Wohnungsangebot in „Plattenwohnungen“ geeignet ist, den angestrebten und notwendigen Zuzug zu befördern.

➤ Insofern erscheint der Abbruch weiterer Gebäude unausweichlich und es sollte ein Konzept zur Bestandskonsolidierung für den Zeitraum von ca. 15 Jahren von beiden Wohnungsunternehmen gemeinsam entwickelt werden.

Parallel sollten die Potenziale des Gebietes untersucht und ein Nutzungs- und Nachnutzungskonzept erstellt werden. Es sollte geklärt werden, wie freigelegte Flächen an der Stadtentwicklung teilhaben können, z. B. als bebaubare, öffentliche, halböffentliche, privat nutzbare oder renaturierte Flächen.

Auf vorhandenen Konzepten, wie z. B. dem „Bundeswettbewerb Stadtumbau Ost“ (2001) könnte aufgebaut und ein Rahmenplan vergleichbar mit dem Konzept für das Altneubaugebiet „Auf dem Weg zur barrierefreien Kommune“ erarbeitet werden. Allerdings mit anderen Schwerpunkten. Auch die Übergangsbereiche zur Landschaft und zu angrenzenden Stadtgebieten sollten betrachtet werden.

Dieses Konzept könnte die Grundlage sein, um im Bereich „**Golle**“, die mit den bisherigen Gebäudeabbrüchen bereits beeinträchtigte städtebauliche Struktur neu zu definieren. Es muss gelingen, die ehemalige Großsiedlung zu einem überschaubaren und lebenswertes Stadtquartier zu entwickeln.

Die gegenwärtige Addition von Gebäuden und Restflächen verstärkt das schlechte Image „Plattenbau“ und lässt viele Fragen zur künftigen Entwicklung offen.

11.2.8. Schwerpunktmaßnahme barrierefreie Neugestaltung der öffentlichen Bereiche des „Altneubaugebiets“

Die städtebauliche Struktur des „**Altneubaugebietes**“ wird grundsätzlich bestehen bleiben, das Gebiet hat eine Perspektive und wird in den kommenden Jahren einer der Investitionsschwerpunkte der Hansestadt sein.

Ausgehend von der Bestandsbewertung und im Ergebnis der Abstimmungen mit den Wohnungsunternehmen wurden folgende Handlungsfelder bestimmt:

- Barrierefreier Ausbau
- Optimierung der Verkehrsführung
- Optimierung der Querschnitte
- Aufwertung der Freiräume und Freiflächen

Das Gesamtkonzept berücksichtigt die Neuordnung, Entwicklung und Gestaltung der Freiräume, die Anbindung an die Stadt und das siedlungsinterne System von Frei- und Erschließungsräumen unter den unterschiedlichsten Ansprüchen von Funktionalität, Barrierefreiheit, Nachhaltigkeit, Ökologie und Attraktivität.

In vielen Bereichen unterstreichen die baumlosen Straßen, Wege, Vorplätze und Stellplätze den negativen Aspekt einer Siedlung gegenüber den Freiräumen der gewachsenen Innenstadt. Dieses Defizit soll mit gezielten Maßnahmen erheblich verringert werden.

Dabei wird die städtebauliche Einfachheit und Schlichtheit der Siedlung auch als Qualität gesehen und behutsam unter Einbeziehung möglichst vieler Beteiligten im Hinblick auf die vielschichtigen, heutigen Anforderungen an Freiräume zu einem angemessenen Ganzen entwickelt.

Zum Einen wurden die Erschließungsstruktur einschließlich der gegenwärtigen Anordnung der Kfz-Stellplätze kritisch betrachtet und Lösungen zum barrierefreien und nachhaltigen Umbau der Straßen und Wege erarbeitet.

Zum Anderen wurde die nicht befriedigende Aufenthaltsqualität der Freiräume zum Anlass genommen, mit einem neuen Freiraum im zentralen Bereich, wo ein Gebäude entfernt wurde, dem „**Altneubaugebiet**“ eine *„Grüne Mitte“* zu geben.

Ein grundlegendes Gestaltungsgerüst, das unter Berücksichtigung des Baumbestandes mit zusätzlichen Baumpflanzungen als eine Art Stadtwald, als *„Grüne Mitte“* für Aufenthalt, Bewegung, Sport und Spiel räumlich erlebbar wird. Von seinen aktiven Nutzungsrändern mit Bänken, Aktionselementen wie Bewegungs- und Spielgeräten entwickelt sich der dichtere Baumbestand zur Mitte hin zu einer freien Wiesenfläche.



Die *„Grüne Mitte“* setzt einen Impuls und verleiht mit ihrer Ausstrahlung und räumlichen Präsenz dem Siedlungscharakter mit seiner etwas monotonen Addition gleicher Gebäudeblöcke eine neue lebenswerte Qualität mit besonderem Identifikationswert. Alle Nutzergruppen sollen angesprochen werden.

Ein nur in der Grundstruktur definiertes Wegesystem könnte schrittweise realisiert und mit besonderen weiteren Nutzungsangeboten, auch in Zusammenarbeit mit den Anwohnerinnen und Anwohnern, wie z.B. ein Hochbeetgarten ergänzt werden.

Einfache klare Strukturen ohne Überinstrumentierung des Freiraumes, barrierefreie Wege, ein altersgerechtes Mobiliar, Bewegungs- und Spielgeräte unter Berücksichtigung älterer und mobilitätseingeschränkter Menschen wie auch von Familien, jüngeren Menschen und Kindern werden prägend sein.

Das „Entschleunigen“ des Verkehrs durch

- Ausweisen einer Tempo-30-Zone,
- reduzierte Fahrbahnbreiten,
- angepasste Radien und
- eingeordnete Engstellen

werten das Wohnumfeld auf.

Gehwege, konsequent beidseitig angeordnet und einseitig barrierefrei sowie mit Querungen, gewährleisten, dass alle Gebäude und öffentlichen Freiräume barrierefrei erreicht werden können.

Die barrierefreie Ausführung erfolgt nach entsprechenden Material-, Form- und Farbvorgaben und für die Straßenbeleuchtung wird LED-Technik neuester Generation verwendet.



Abbildung 11.9 – „Altneubaubereich“ – Konzept „Auf dem Weg zur barrierefreien Kommune“
Quelle: B.A.U.-FORM, 2015

11.2.9. Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht für die Vorhaben im Programm Stadtbau-Ost

Die nachfolgende Kosten-, Finanzierungs- und Maßnahmenübersicht geht von einer Weiterführung der Gesamtmaßnahme **„Altneubaubereich und Golle“** im Programm der Städtebauförderung „Stadtbau Ost“ von ca. 15 Jahren aus.

Die gegenwärtig absehbaren Vorhaben zur Beseitigung der Missstände, die entsprechend der Zielsetzung dieses Programms umgesetzt noch werden sollen, erfordern einschließlich der nicht investiven Maßnahmen Finanzierungsmittel in Höhe von ca. 4.95 Mio. €.

Dies entspricht einem Eigenanteil der Stadt in Höhe von ca. 1.54 Mio. € und einem Fördermittelanteil in Höhe von ca. 3.41 Mio. €.

Übersicht der geplanten Einnahmen in T€

Finanzmittel	Stand 2016	2017	2018	2019	2020	2021	ab 2022	gesamt
Eigenmittel	0,00	0,00	49,0	41,6	43,5	0,00	1.406,7	1.540,8
Fördermittel	0,00	0,00	98,0	83,1	86,9	328,0	2.813,3	3.409,3
gesamt	0,00	0,00	147,0	124,7	130,4	328,0	4.220,0	4 950,1

Tabelle 11.9. – „Golle und Altneubaubereich“ – geplante Einnahmen im Rahmen der Städtebauförderung
Quelle: nachrichtlich aus Programmanmeldung 2018; BIG-Städtebau GmbH, 11/2017

Übersicht der geplanten investiven Ausgaben in T€

„Altneubaugebiet“	
Umgestaltung August-Bebel-Straße	400 T€
Gestaltungskonzept für öffentliche Bereiche und Straßen	3.900 T€
Barrierefreier Ausbau der Straßen und Gehwege im Gebiet	
„Grüne Mitte“: Gestaltung als öffentlicher Aufenthalts- und Freizeitbereich	
Grün- und Freiflächengestaltung, Begrünung und Baumpflanzungen	
Sanierung der Radieschenbar und deren Umfeld (nach Gebietserweiterung)	120 T€
Rückbau und Teilrückbau einzelner Gebäude	Keine Angabe
Gebäudeumbau (insbesondere zeitgemäße, bedarfsentsprechende, viestaltige Grundrisse)	Keine Angabe
„Golle“	
Aufstellung potentieller Rückbau- / Abbruchgebäude: Fröbelstraße 7-9 und 10-12	320 T€
Neugestaltung Freifläche nach der Freilegung Fröbelstraße 7-9 und 10-12	200 T€
Quartierentwicklungs- und Gestaltungskonzept zur Neuordnung, Nutzung, Erschließung und Gestaltung	1.500 T€*
Summe „Altneubaugebiet und Golle“	4.940 T€

* noch kein Bestandteil der Finanzplanung

Tabelle 11.10. – „Golle“ – geplante investive Ausgaben im Rahmen der Städtebauförderung
Quelle: nachrichtlich aus Programmanmeldung 2018; BIG-Städtebau GmbH, 11/2017



Abbildung 11.10. – „Altneubaugebiet“ – Vision der „Grünen Mitte“

11.2.10. Wechselwirkungen mit anderen Stadtgebieten und Fazit

Altneubaugebiet und Golle ↔ Ortschaften

Hinsichtlich des Wohnungsangebotes und der Wohnungsnachfrage sind die Mietwohnungen im „Altneubaugebiet und Golle“ nicht mit den Strukturen der Ortschaften vergleichbar. Die wenigen in den Ortschaften bestehenden, in traditioneller Bauweise errichteten Mietwohnungen können dabei vernachlässigt werden. Insofern besteht keine Konkurrenz.

Allerdings kann mit dem barrierefreien und altersgerechten Umbau von Wohnungen insbesondere im „Altneubaugebiet“ ein altersbedingter Umzug aus den Ortschaften in die Stadt befördert werden, sofern in den Ortschaften keine entsprechenden Angebote bestehe bzw. entwickelt werden.

Altneubaugebiet und Golle ↔ Altstadt

„Altneubaugebiet und Golle“ und „Altstadt“ sind starke Wohnstandorte innerhalb der Stadt mit einem jeweils hohen Anteil an Mietwohnungen. Unterschiede bestehen bei der Bebauungsstruktur, bei der Wohnungs- und Gebäudestruktur. Trotzdem sind es Konkurrenzstandorte.

Im Mittelpunkt des Stadtumbaus steht die Stärkung der „Altstadt“. Flächenhafter Abriss ist hier mehr als unwahrscheinlich. Nach punktuelltem Abriss wird Wiederbebauung erfolgen. Daher wird der Mietwohnungssektors „Golle / Altneubaugebiet“ eher als in der „Altstadt“ angepasst werden. Letztendlich könnte die „Altstadt“ vom Abbruch dauerhaft nicht mehr benötigter Wohnungen im Bereich „Altneubaugebiet und Golle“ profitieren.

Altneubaugebiet und Golle ↔ Südliche Altstadt

Die angestrebte Entwicklung der „südlichen Altstadt“ im Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“ schließt die „Lücke“ zwischen der „Altstadt“ und dem „Altneubaugebiet“. Attraktive Altbauwohnungen in der „Südlichen Altstadt“ können den Druck auf den Mietwohnungsmarkt in der „Golle“ erhöhen.

Altneubaugebiet und Golle ↔ sonstige Stadterweiterungen

Die Bezüge zwischen dem „Altneubaugebiet und Golle“ und der relativ intakten „westlichen und nördlichen Stadterweiterung“ sind vergleichbar mit der „Südlichen Altstadt“. Attraktive Mietwohnungen (Neubau oder Bestand), würden zu Lasten der Plattenbauten gehen. Allerdings ist Mietwohnungsbau, in den „sonstigen Stadtgebieten“ eher unwahrscheinlich.

Altneubaugebiet und Golle ↔ Einfamilienhausgebiete

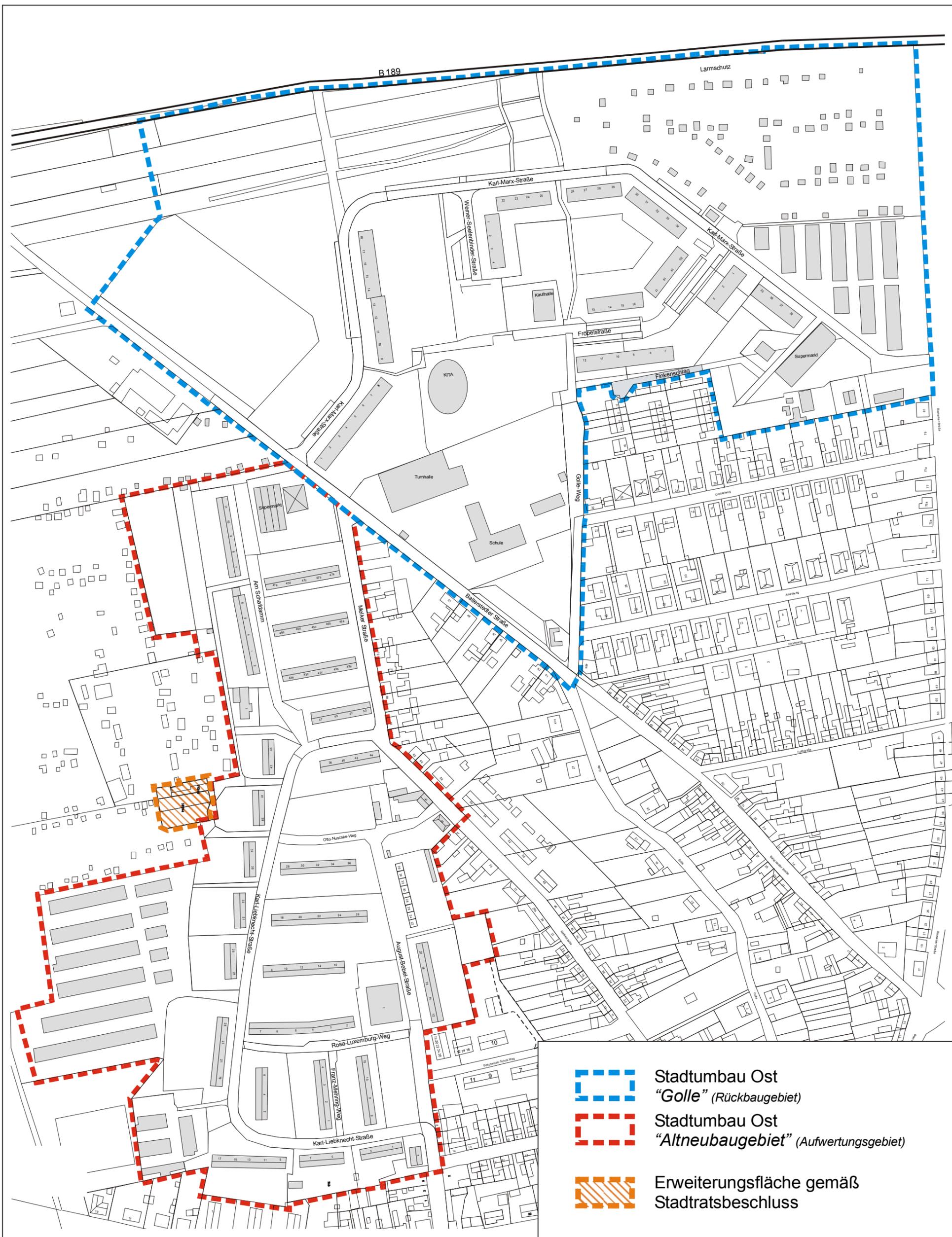
Mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Stadtgebiete sind auf Grund unterschiedlicher Nachfragegruppen grundsätzlich keine Konkurrenz zum Mietwohnungsbestand.

Bei einer positiven Einkommensentwicklung infolge einer wirtschaftlichen Belebung der Region, z.B. durch Gewerbeansiedlungen im Zuge der Fertigstellung der A14, ist mit einer verstärkten Nachfrage nach Wohneigentum bzw. höherwertigen Mietwohnungen zu rechnen. Dies würde sich ungünstig auf die Vermietung insbesondere der Plattenbauten auswirken können.

Fazit zum Stadtgebiet „Altneubaugebiet und Golle“

- Die Bewertung zeigt, dass im „**Altneubaugebiet und Golle**“ mit traditionellen Wohnungsbauten bzw. Plattenbauten Missstände bestehen und beide Gebiete Schwerpunkte der Stadtentwicklungs- und Erneuerung bleiben müssen. Die Weiterführung des Programms „Stadtumbau Ost“ ist unabdingbar, allerdings mit einer inhaltlich differenzierten Ausgestaltung zwischen beiden Bereichen.
- Infolge des Eigenheimbaus wird sich auch in Osterburg die Eigentumsquote erhöhen. Als Neubaugrundstücke können vom Abriss betroffene und geeignete Flächen nach städtebaulichen Zielsetzungen entwickelt werden. Es wird ein Potenzial von 30 bis 40 Eigenheimstandorten im Bereich „**Golle**“ vorausgeschätzt.
- Mit der erfolgreichen Beteiligung am Landeswettbewerb „Auf dem Weg zur barrierefreien Kommune“ liegt für das „**Altneubaugebiet**“ bereits ein Neugestaltungskonzept vor, dessen schrittweise Realisierung ab 2018 vorgesehen ist.
- Für den Teilbereich „**Golle**“ ist neben dem bereits beabsichtigten Rückbau im Zuge der modularen Fortschreibung des ISEK ein Nutzungs-, Nachnutzungs- und Gestaltungskonzept zu erstellen.
- Der „Stadtumbau“ ist künftig verstärkt zu kommunizieren, um der Verunsicherung der Bewohner bezüglich der Entwicklung „ihres“ Wohngebietes entgegenzuwirken, Ängste abzubauen und Perspektiven aufzuzeigen.
- Die bisherige Arbeitsgruppe sollte als „Lenkungsgruppe Stadtumbau“ im Kern aus Vertretern der Wohnungswirtschaft, der Stadtverwaltung und dem Gebietsbeauftragten den weiteren Prozess begleiten. Vorhabenbezogen sollten weitere Partner einbezogen werden. Die Abstimmung und das Miteinander aller Beteiligten und Betroffenen sind bei der Umsetzung der Vorhaben auszubauen.
- Von der Verwaltung werden die notwendigen kommunalpolitischen Beschlüsse gemeinsam mit dem Beauftragten vorbereitet und können nach dem Stadtratsbeschluss umgesetzt werden.

→ Plandarstellung mit Abgrenzung des Fördergebiets „Altneubaugebiet und Golle“



-  Stadtumbau Ost
"Golle" (Rückbaugesbiet)
-  Stadtumbau Ost
"Altneubaugesbiet" (Aufwertungsgebiet)
-  Erweiterungsfläche gemäß
Stadtratsbeschluss

Auftraggeber:



Hansestadt Osterburg
Kleiner Markt 7
39606 Hansestadt Osterburg

Planungsbeauftragter:



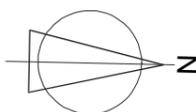
Gartenheimweg 5 | 39110 Magdeburg
T 0391 73 48 430 | F 0391 73 48 431
M 0178 76 47 100 |
e-mail gnauert_baiform@t-online.de

Maßstab:

1: 1000 (im Original)

Bearbeitungsstand:

Februar 2018



Hansestadt Osterburg

Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2030
Städtebauförderungsprogramm - Stadtumbau Ost

Fördergebiet
"Altneubaugesbiet und Golle"

11.3. Stadtgebiet „Südliche Altstadt“

Im „*Stadtentwicklungskonzept 2002-2010*“ wurden die Stadterweiterungen insgesamt betrachtet. Dabei handelt es um die Entwicklungsbereiche der Stadt aus dem späten 19. und frühen 20. Jahrhundert, die unmittelbar angrenzend an die Altstadt entstanden sind

Die festgestellten Defizite waren gegenüber den damals bestehenden Missständen im Sanierungsgebiet „Altstadt“ und im Bereich „Altneubaugebiet – Golle“ und unter Berücksichtigung der damaligen Ausrichtung des Programms Stadtumbau Ost auf den Gebäudeabbruch nicht hinreichend, um die Stadterweiterungen insgesamt oder teilweise als „umzustrukturierende Stadtteile / Stadtquartiere mit vorrangiger Priorität“ festlegen zu können.

-  Die erneute Bewertung zeigt, dass die westliche und die nördliche Stadterweiterung weiterhin keine vorrangige Priorität haben müssen.
-  Dagegen haben sich in Teilen der „südlichen Stadterweiterung“ in den vergangenen Jahren die Missstände verschärft und ausgeweitet. Diese Bereiche erhalten die Gebietsbezeichnung „**Südliche Altstadt**“.

11.3.1. Abgrenzung des Gebiets

Das südlich der „Altstadt“ gelegene Gebiet wurde nach dem Abbruch der Stadtbefestigung ab der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts an der Lindenstraße, zwischen der östlich gelegenen Bahnstrecke und der westlich gelegenen Stendaler Straße planmäßig entwickelt.

Die wichtigsten Problembereiche dieses Stadtgebietes wurden ausgehend von den Belangen der Erschließung, der Bebauungs- und Nutzungsstruktur sowie des Wohnumfeldes für die beabsichtigte Anmeldung in Programme der Städtebauförderung abgegrenzt. Dabei wurde auch die Stadtstruktur insgesamt berücksichtigt und mit den Gebietsgrenzen der „Südlichen Altstadt“ die bestehenden Stadtumbaugebiete „Altstadt“ und „Altneubaugebiet – Golle“ räumlich verbunden.

Während der Konzepterarbeitung wurde eine Gebietsabrundung um den Bereich „Fabrikstraße“ angeregt und vom Stadtrat am 15.06.2017 beschlossen. Die Daten und die ausgewiesene Grenze des Gebiets berücksichtigen diese Anpassung.

Das beabsichtigte Fördergebiet „**Südliche Altstadt**“ umfasst ca. 24 ha.

Anmerkung:

Die städtebaulichen Zielsetzungen erforderten es nicht, alle bisher der „südlichen Stadterweiterung“ zugeordneten Bereiche einzubeziehen. Daher ergeben sich geringfügige Unterschiede zu den Angaben im Kapitel 9.7.3.

11.3.2. Struktur, Ortsbild und Baualter

Das Ortsbild der „**Südlichen Altstadt**“ wird geprägt von ortstypischen, traufständigen Hauptgebäuden, die Wohnzwecken dienen und bei denen rückwärtig eine kleinteilige Bebauung in Form von kleinen Nebengelassen besteht (Lager- und Wirtschaftsgebäude). Mit ca. 70 % ist die Mehrzahl der Gebäude zweigeschossig, der Anteil eingeschossiger Gebäude liegt bei ca. 20 % und die verbleibenden ca. 10 % sind 3- oder viergeschossig.

Die Fassaden sind überwiegend verputzt. Es bestehen aber auch Gebäude mit Fachwerk- oder Backsteinfassaden. Obwohl das Erscheinungsbild abwechslungsreich ist, wirkt es in sich geschlossen und ist weitgehend maßstäblich.

Funktionalgebäude wie z.B. Schulen, Verwaltungsgebäude, Kindergarten, Feuerwehrgelände setzen städtebauliche Dominanten und sind meist aus der Bauflucht zurückgesetzt.



Bilder © 2018 Google, Kartendaten © 2018 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google

Abbildung 11.11. – Die „Südliche Altstadt“.

Die typischen Gebäude der „**Südlichen Altstadt**“ sind zweigeschossig und entstanden ab der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts bis zum 1. Weltkrieg. Ab ca. 1890 wurden auch drei- und viergeschossige Gebäude errichtet. In den weiter südlich gelegenen Teilen des Gebiets erfolgte die Bebauung überwiegend in den 1920er bis 1930er und 1960er bis 1970er Jahren. Wenige Gebäude wurden nach 1990 errichtet.

Als Oberflächenmaterialien der Fahrbahnen sind sowohl die erstmaligen Pflasterungen aus dem Ende des 19. Jahrhunderts noch vorhanden, aber auch Kupferschlackensteine, Asphalt oder eine unbefestigte Ausführung.

Die Gehwege sind entweder mit Mosaikpflaster bzw. kleinformatischen Betonplatten ausgeführt oder sie sind unbefestigt aber insgesamt und ebenso wie die Fahrbahnen in einem schlechten Allgemeinzustand. Durch Absenkungen, Aufkantungen, Fehlstellen etc. besteht teilweise bereits eine Gefährdung.

Die Straßenraumbegrünung bilden überwiegend Lindenbäume, die meist über 60 Jahre alt sind. In jüngerer Zeit treten häufiger Windabbrüche auf.

11.3.3. Gebäude, Eigentumsverhältnisse, Gebäudeerhaltung

In der „**Südlichen Altstadt**“ befinden sich gegenwärtig 212 Hauptgebäude, davon werden 193 als Wohngebäude und 2 als Heime genutzt. Das sind 12,6 % der Wohngebäude der Stadt Osterburg.

Im Stadtteil sind alle anderen Gebäudekategorien vorhanden, außer Gebäude in industrieller Bauweise.

Gebäudekategorie	Gebäudeanzahl	Wohnungsanzahl
Ein- und Zweifamilienhäuser; Baujahr vor 1990	150	200
Ein- und Zweifamilienhäuser; Baujahr nach 1990	2	4
Mehrfamilienhäuser; Baujahr vor 1948	24	99
Mehrfamilienhäuser; Baujahr nach 1990	2	16
Gebäude in traditioneller Bauweise*	14	69
Gebäude in industrieller Bauweise	-	-
sonstige Wohngebäude	1	1
Gebäude, die als Betreuungseinrichtung dienen	2	keine Angabe
Summe Wohngebäude	195	389

* Eingänge bzw. Hausnummern, nicht Gebäude

Tabelle 11.11. – „Südliche Altstadt“ – Gebäudekategorien
Quelle: eigene Erhebungen

Von den 193 Wohngebäuden sind 13,0 % nicht saniert, 21,8 % teilsaniert und 65,3 % vollsaniert oder Neubauten. Die beiden Heime sind ebenfalls saniert. Folglich befinden sich von den im Stadtteil gelegenen 389 Wohnungen 12,3 % in nicht sanierten, 20,3 % in teilsanierten und 67,4 % in sanierten Gebäuden oder Neubauten.

Die Gebäude mit Wohnungen sind Privateigentum. Bei den Betreuungseinrichtungen ist der Trägers der Einrichtung auch der Eigentümer und die Funktionsgebäude sind Eigentum der Stadt oder des Landkreises.

Es besteht eine große Gewerbebrache in der Ernst-Thälmann-Straße/ Erzbergerstraße.



Leerstehendes und verfallenes Gebäude in der Bahnhofsallee.



Saniertes Gebäude in der Ernst-Thälmann-Straße.



Gewerbebrache (ehemaliges DLK) in der Ernst-Thälmann-Straße.



Sonderschule in der Düsedauer Straße.



Kindertagesstätte in der Mühlenstraße.



11.3.4. Nutzungsstruktur

Eine Besonderheit für die „**Südliche Altstadt**“ sind mehrere Einrichtungen der öffentlichen Daseinsvorsorge und sonstige Einrichtungen, die von zahlreichen Bewohnern genutzt werden. Allerdings wird ihre Erreichbarkeit durch Missstände bei der Verkehrs- und technischen Infrastruktur beeinträchtigt. Auch die Freiräume und –anlagen dieser Einrichtungen sind überwiegend in einem unbefriedigenden bis schlechten Zustand.

Die Einrichtungen weisen Substanz- und Funktionsschwächen sowohl bei den Gebäuden als auch im Umfeld auf. So sind z.B. die Schulen und die Kita lediglich teilsaniert, die Einrichtungen des Landkreises saniert (Musikschule, ARGE) und das Verwaltungsgebäude der Stadt nicht saniert. Das Gebäude der Ortsfeuerwehr wurde im Zeitraum der Konzeptarbeit weitgehend unter Einbeziehung von Fördermitteln saniert.

Einrichtung	Standort	Eigentümer
Agentur für Arbeit	Mühlenstraße 18	Landkreis
Betreutes Wohnen	Ernst-Thälmann-Straße 19/21	Lebenshilfe e.V.
Erziehungs- und Familienberatungsstelle	Bahnhofstraße 17	PSW GmbH
Freiwillige Feuerwehr	Stendaler Straße 17	Stadt
Grundschule	Hainstraße 14	Stadt
Jugendfreizeitzentrum Osterburg	Stendaler Straße 33	IB/ABZ Magdeburg
Kindertagesstätte	Mühlenstraße 11	Stadt
Musikschule	Bahnhofstraße 3	Landkreis
Polizeidienststelle	Ernst-Thälmann-Straße 18	Landkreis
Sonderschule	Düsedauer Straße 2	Landkreis
Stadtverwaltung	Ernst-Thälmann-Straße 10	Stadt

Tabelle 11.12. – „Südliche Altstadt“ – Gemeinbedarfs-, Folge- und sonstige Einrichtungen
Quelle: Stadtverwaltung, eigene Erhebungen



Grundschule in der Hainstraße.



Kreismusikschule in der Bahnhofstraße.

Die meisten Wohnungen sind in der Kategorie „Ein- und Zweifamilienhäuser; Baujahr vor 1990“ vorhanden (200), gefolgt von den Wohnungen in der Kategorie „Mehrfamilienhäuser; Baujahr vor 1948“ (99).

Die durchschnittliche Wohnungsbelegung im Stadtteil beträgt 2,06 Einwohner je Wohnung. Dieser Wert liegt über dem Wert der Gesamtstadt. Die Spanne reicht von der Gruppe der „Ein- und Zweifamilienhäuser; Baujahr vor 1990“ mit einer Belegung von 2,26 Personen je Wohnung bis zur Kategorie „Mehrfamilienhäuser; Baujahr vor 1948“ mit einer Belegung von 1,86 Personen je Wohnung.

In der „**Südlichen Altstadt**“ stehen von 389 Wohnungen 78 leer.

Von den 78 leerstehenden Wohnungen befinden sich 30 in nicht sanierten, 22 in teilsanierten und 26 in sanierten Gebäuden. Damit befinden sich ca. 33% der leerstehenden Wohnungen in nicht sanierten Gebäuden, obwohl diese Gruppe nur ca. 13 % des Bestandes sind. Es ist offensichtlich, dass die Neuvermietung von Wohnungen in unsanierten Gebäuden nahezu ausgeschlossen ist bei einem Überangebot an Mietwohnungen.

Gebäudekategorie	Wohnungsanzahl	Leerstand	Anteil Leerstand
Ein- und Zweifamilienhäuser; Baujahr vor 1990	200	35	17,5 %
Ein- und Zweifamilienhäuser; Baujahr nach 1990	4	0	0,0 %
Mehrfamilienhäuser; Baujahr vor 1948	99	39	39,4 %
Mehrfamilienhäuser; Baujahr nach 1990	16	0	0,0 %
Gebäude in traditioneller Bauweise***	69	4	5,8 %
Gebäude in industrieller Bauweise	-	-	-
sonstige Wohngebäude	1	0	0,0
Gebäude, die als Betreuungseinrichtung dienen	keine Angabe		
Summe	389	78	20,1 %

Tabelle 11.13. – „Südliche Altstadt“ – Wohnungsanzahl und Leerstand
Quelle: eigene Erhebungen



Ruine in der Bahnhofstraße.



Gebäude mit erheblichem Sanierungsbedarf.

11.3.5. Straßen und ruhender Verkehr

Die Stendaler Straße ist die Hauptzufahrtsstraße von der B189 aus Richtung Süden in die Stadt, aus Richtung Südosten ist es die Düsedauer Straße. Die Ernst-Thälmann-Straße dient der Gebietserschließung und als Verbindung zu den Wohngebieten östlich der Bahntrasse.

Im Vergleich mit den bereits ausgebauten Ortszufahrten, z.B. Bismarker Straße, ist die südliche Stadtaufahrt in einem bemerkenswert schlechten Zustand. Im Gebiet bestehen folgende Straßen:

Verkehrsstraßen

- Stendaler Straße (Teilabschnitt)
- Düsedauer Straße (Teilabschnitt)

Sammelstraßen

- Ernst-Thälmann-Straße

Anliegerstraßen

- Ackerstraße
- August-Bebel-Straße (Teilabschnitt)
- Bahnhofsallee (Teilabschnitt)
- Bahnhofstraße
- Brüderstraße
- Erzbergerstraße
- Fabrikstraße
- Hainstraße
- Hainstraße
- Mühlenstraße

Die Straßen und Nebenanlagen wurden bisher nicht erneuert. Der Zustand stellt sich wie folgt dar:

- Bei den Hauptverkehrsstraßen sind die Fahrbahnen ausgebaut und in einem verkehrsgerechten Zustand. Allerdings sind die Gehwege zu erneuern und Fahrbahnbreiten zu optimieren.
- Bei den Verkehrs- und Anliegerstraßen ist der Zustand von Fahrbahnen und Gehwegen überwiegend sehr schlecht. Die Verkehrsanlagen sind grundhaft auszubauen.
- Bei allen Verkehrsanlagen ist der Straßenraum insgesamt zu gestalten einschließlich der Straßenbeleuchtung, der Begrünung und Anpflanzung von Bäumen.

Für den ruhenden Verkehr bestehen Stellflächen auf den Grundstücken, sofern diese über Zufahrten oder Einfahrten verfügen, öffentliche Stellplätze in den Straßen und eine die Stellplatzanlage an der Ernst-Thälmann-Straße.

Grundsätzlich wird die Stellplatzanzahl im Gebiet als ausreichend eingeschätzt. Auch bei einer weitgehenden Auslastung sind die Entfernungen bei der „Stellplatzsuche“ zumutbar.

Allerdings bestehen Stellplatzdefizite z.B. an Sprechtagen bzw. zu Sprechzeiten der öffentlichen Einrichtungen sowie zum Schulbeginn und zu bestimmten Tageszeiten an der Kindertagesstätte.

Daher sollte für die im Gebiet gelegenen Einrichtungen eine zentrale Stellplatzanlage im Zuge der städtebaulichen Neuordnung errichtet werden.



Mühlenstraße Richtung Stendaler Straße



Bahnhofstraße Richtung Ernst-Thälmann-Straße



Brüderstraße Richtung Lindenstraße.



Hainstraße Richtung Bahnhofstraße.

11.3.6. Bevölkerungsstruktur

Gegenwärtig leben 683 Einwohner im Gebiet. Das sind ca. 11 % der Einwohner der Stadt Osterburg. Im Jahr 2001 lebten hier 708 Einwohner. Damit ist die Einwohnerzahl im Prinzip stabil geblieben (-25).

Detaillierte Angaben zur sozialen Situation in der „**Südlichen Altstadt**“, wie z.B. soziale Stellung, Bildungsgrad und Beruf, Einkommen, Anteil der Bezieher von Transferleistungen oder der Einwohner mit Migrationshintergrund etc. erfolgen nicht, da dies dann im Sinne der Gleichbehandlung für alle Stadtgebiete und Ortsteile erfolgen müsste. Außerdem erfordert dies eine Befragung der Betroffenen und sollte daher erst im Zuge der städtebaulichen Gesamtmaßnahme erfolgen.

Andererseits können erste Erkenntnisse aus der allgemeinen Wahrnehmung heraus gezogen werden. So war die Mehrzahl der privaten Eigentümer bisher zur Sanierung bzw. Teil-sanierung ihres Gebäudes finanziell in der Lage, andererseits besteht bei fast einem Drittel der Gebäude diesbezüglich noch Handlungsbedarf.

Weiterhin werden Wohnungen zum Teil deutlich unter dem ortsüblichen Mietpreis vermietet.

Im Vergleich zur Gesamtstadt ist der Anteil von Kindern, Jugendlichen sowie Einwohnern mit Migrationshintergrund höher und der Anteil der über 60- bzw. über 65-jährigen etwas niedriger. Daraus folgt die bereits beschriebene höhere Wohnungsbelegung.

Insofern zeichnet sich für die „**Südlichen Altstadt**“ eine unter dem Durchschnitt der Gesamtstadt liegende Bewertung der sozialen Situation ab.

11.3.7. Maßnahmenkonzept für das Gebiet „Südliche Altstadt“

Die „**Südliche Altstadt**“ ist um die Wende zum 20. Jahrhundert entstanden und diente ursprünglich dem Wohnen. Sie ist im Gefüge der Gesamtstadt weder DER Mietwohnungs- oder Wohneigentumsschwerpunkt noch das Zentrum von Handel und Dienstleistungen.

Allerdings wurden zu verschiedenen Zeiten Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen errichtet, zuerst eine Schule, später z.B. eine Kindertagesstätte, eine weitere Schule, ein Verwaltungsgebäude, ein Wohnheim zur Betreuung älterer und behinderter Mitbürger oder es wurden bestehende Gebäude umgenutzt z.B. zur Polizeistation. Eine derartige räumliche Dichte verschiedener Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen besteht an keinem anderen Ort der Stadt. Außerdem ist dieses Stadtgebiet das Lebensumfeld von jedem 10. Osterburger.

Die „**Südliche Altstadt**“ ist im Gegensatz zur sanierten Altstadt kein aufgewerteter und funktionierender Stadtteil, sondern noch immer gekennzeichnet von einer Konzentration städtebaulicher, wirtschaftlicher und auch sozialer Probleme. Sie ist einerseits Zwischenstation von „Außen“ in das Stadtzentrum bzw. umgekehrt und andererseits Zielpunkt.

Die Erfassung und Bewertung der Bebauungs- und der Nutzungsstruktur, des Zustands von Gebäuden, Verkehrsanlagen und Freiräumen sowie der Bevölkerungsstruktur zeigen im Ergebnis, dass die „**Südliche Altstadt**“ ein Problemgebiet mit besonderer Priorität ist.

Aus eigener Kraft kann die Einheitsgemeinde die Missstände nicht beseitigen. Deshalb soll für die „**Südliche Altstadt**“ die Aufnahme in das Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“ beantragt werden.

-  Es ist notwendig, diesen Stadtteil zu gestalten und aufzuwerten. Dabei soll der gebietseigene Charakter bewahrt und gezielt entwickelt werden.
 -  Ein Schwerpunkt der Gesamtmaßnahme sind Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen der Kinder-, Jugend- Familien- und Altenbetreuung, der schulischen, außerschulischen und musischen Bildung, der Wiedereingliederung in den Beruf, der Erwachsenenqualifizierung und Teilhabe, der öffentlichen Verwaltung und Sicherheit.
Es sind Investitionen notwendig für die Nutzer dieser Einrichtungen, die Bewohner der Einheitsgemeinde:
 -  barrierefreie Instandhaltung, Modernisierung und Aufwertung;
 -  barrierefreie Gestaltung und Aufwertung des Umfeldes dieser Einrichtungen.
 -  Ein zweiter Schwerpunkt ist der Abbau sozialer Problemstellungen durch Integration benachteiligter Gruppen und von Menschen mit Migrationshintergrund und durch den Ausbau einer kinder-, familien-, altersgerechten und sozialen Infrastruktur. Dazu gehören auch attraktive Mietwohnungen mit einem sozialverträglichen Mietpreisniveau in einem den Anforderungen entsprechendem Wohnumfeld.
Es sind Investitionen notwendig zum Abbau des Wohnungsleerstands:
 -  Instandhaltung und Modernisierung der Gebäude;
 -  Schaffung nachfragegerechter Wohnungsgrundrisse und Freiraumangebote.Es sind Angebote für alle Nachfragegruppen (Singles, Migranten, Familien, und ältere Mitbürger) zu schaffen mit dem Ziel, die Sozialstruktur zu verbessern.
 -  Der dritte Schwerpunkt umfasst die Beseitigung städtebaulicher Missstände im Wohnumfeld und öffentlichen Raum, bei den Grün- und Freiflächen sowie den Verkehrsanlagen:
 -  barrierefreie Gestaltung der Straßen und Nebenanlagen sowie der öffentlichen und halböffentlichen Freiräume und –flächen.
 -  Die Konzentration von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, sozialen Einrichtungen, Einrichtungen der Kinder- und Jugend- sowie der Altenbetreuung ermöglicht und erfordert, dass die Gesamtmaßnahme unter Beteiligung und Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger durchgeführt wird:
 -  Stadtteilmanagement.
- Mit diesem Ansatz kann die „**Südliche Altstadt**“ aufgewertet werden und als ein attraktiver Wohnstandort mit eigenem Charakter weiterhin Bestand haben - neben der „Altstadt“.
- Auf Grund der öffentlichen Einrichtungen werden viele unterschiedliche Interessen berührt und die Beteiligung und Mitwirkung sollte auf breiter Ebene gegeben sein.
- Das Maßnahmenkonzept benennt die bisher erkennbaren und notwendigen Vorhaben als Gegenstand der Gesamtmaßnahme.
- Es werden vertiefende Analysen empfohlen bezüglich z.B. der Sozialstruktur, der Nutzung und der Gestaltung der Einrichtungen und des öffentlichen Raumes.
-  Daraus abgeleitet sollte ein „Städtebaulicher Rahmenplan“ mit den Ebenen Nutzung, Verkehr und Gestaltung unter Beteiligung der Betroffenen erarbeitet und beschlossen werden.

11.3.8. Kosten- und Finanzierungs- und Maßnahmenübersicht für die Vorhaben der Städtebauförderung, z.B. im Programm „Soziale Stadt“

Die nachfolgende Kosten-, Finanzierungs- und Maßnahmenübersicht geht von einer Aufnahme des Gebiets „**Südliche Altstadt**“ in ein Programm der Städtebauförderung, z. B. „Soziale Stadt“ aus.

Die gegenwärtig absehbaren Vorhaben zur Beseitigung der Missstände, die entsprechend der Zielsetzung dieses Programms umgesetzt werden sollen, erfordern einschließlich der nicht investiven Maßnahmen Finanzierungsmittel in Höhe von ca. 6.92 Mio. €.

Dies entspricht einem Eigenanteil der Stadt in Höhe von ca. 2.31 Mio. € und einem Fördermittelanteil in Höhe von ca. 4.61 Mio. €.

Für die Umsetzung ist ein Zeitraum von ca. 15 Jahren beabsichtigt.

Übersicht der geplanten Einnahmen in T€

Finanzierung	Stand 2016	2017	2018	2019	2020	2021	ab 2022	gesamt
Eigenmittel	0,0	0,0	9,7	13,0	27,3	8,3	2.240,0	2.306,7
Fördermittel	0,0	0,0	19,3	26,0	54,7	16,7	4.480,0	4.613,3
gesamt	0,0	0,0	29,0	39,0	82,0	25,0	6.720,0	6.920,0

Tabelle 11.14. – „Südliche Altstadt“ – geplante Einnahmen im Rahmen der Städtebauförderung

Quelle: nachrichtlich aus Programmanmeldung 2018; BIG-Städtebau GmbH, 11/2017

Übersicht der geplanten investiven Ausgaben in T€

„Südliche Altstadt“ Einbeziehung in das Programm der Städtebauförderung – „Soziale Stadt“	
Ordnungsmaßnahmen, insbesondere Straßenausbau:	
Acker- / Bahnhof- (tw.) / Brüder-/ Fabrik-/ Hain- / Mühlen-/ Stendaler Straße/ Chaussee (Nebenanlagen), 2. BA Ernst-Thälmann-Straße, Neuordnung Kreuzungsbereich Stendaler / Düsedauer Straße	4.170 T€
Baumaßnahmen	
Aufwertung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen bzw. des Umfeldes: Förderschule und Musikschule	400 T€
Sanierung Grundschule	200 T€
Hortneubau „Jenny-Marx“	1.400 T€
Kita „Jenny-Marx“: - Anbau „Bewegungsraum“	114 T€
Umnutzungskonzept und Sanierung Ernst-Thälmann-Straße 10 “Haus der Vereine / des Sports / des Theaters“	480 T€
Freiwillige Feuerwehr Stendaler Straße: Sanierung des Gebäudes (realisiert 274.977,70 €, Bescheid vom 22.03.2017 Programm Stark V)	200 T€
Gebäudesanierungen und Modernisierungen	130 T€
Summe	7.094 T€

Tabelle 11.15 – „Südliche Altstadt“ – geplante investive Ausgaben im Rahmen der Städtebauförderung

Quelle: nachrichtlich aus Programmanmeldung 2018; BIG-Städtebau GmbH, 11/2017

11.3.9. Wechselwirkungen mit anderen Stadtgebieten und Fazit

Südliche Altstadt ↔ Ortschaften

Von der Entwicklung der „Südlichen Altstadt“ werden die Bewohner der Ortschaften profitieren, wenn sie die im Gebiet gelegenen Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen nutzen. Dazu gehört auch eine verbesserte Verkehrsinfrastruktur.

Hinsichtlich des Wohnungsangebotes und der -nachfrage sind die dörflichen Strukturen mit den kleinstädtischen Strukturen in der „Südlichen Altstadt“ kaum zu vergleichen. Insofern besteht zwischen beiden Gebieten kaum Konkurrenz.

Südliche Altstadt ↔ Altstadt

Im Ergebnis der angestrebten Entwicklung der „Südlichen Altstadt“ wird diese mit der „Altstadt“ enger zusammenrücken und damit den funktionalen Stadtkern insgesamt stärken.

Südliche Altstadt ↔ Golle und Altneubaugebiet

„Altneubaugebiet und Golle“ sowie „Altstadt“ sind die beiden starken Wohnstandorte innerhalb der Stadt. Die „Südliche Altstadt“ umfasst dagegen einen relativ kleinen Anteil an Mietwohnungen und Bewohnern. Ihre Entwicklung und die Aufwertung des „Altneubaugebiets“ führen Stadtbereiche zusammen. Dies wird die Stadt insgesamt stärken.

Allerdings erhöht dies den Druck auf den Bereich „Golle“, da intakte städtebauliche Strukturen mit vielfältiger Bebauung und einem differenzierten Wohnungsangebot sowie z.B. Dienstleistungs-, Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen einer relativ gleichförmigen und nahezu ausschließlich auf „Wohnen“ ausgerichteten Struktur in der „Golle“ gegenüber stehen.

Südliche Altstadt ↔ sonstige Stadterweiterungen

Hinsichtlich der Wohnnutzung wird sich die Entwicklung der „Südlichen Altstadt“ nicht negativ auf die übrigen Stadterweiterungen auswirken.

Südliche Altstadt ↔ Einfamilienhausgebiete

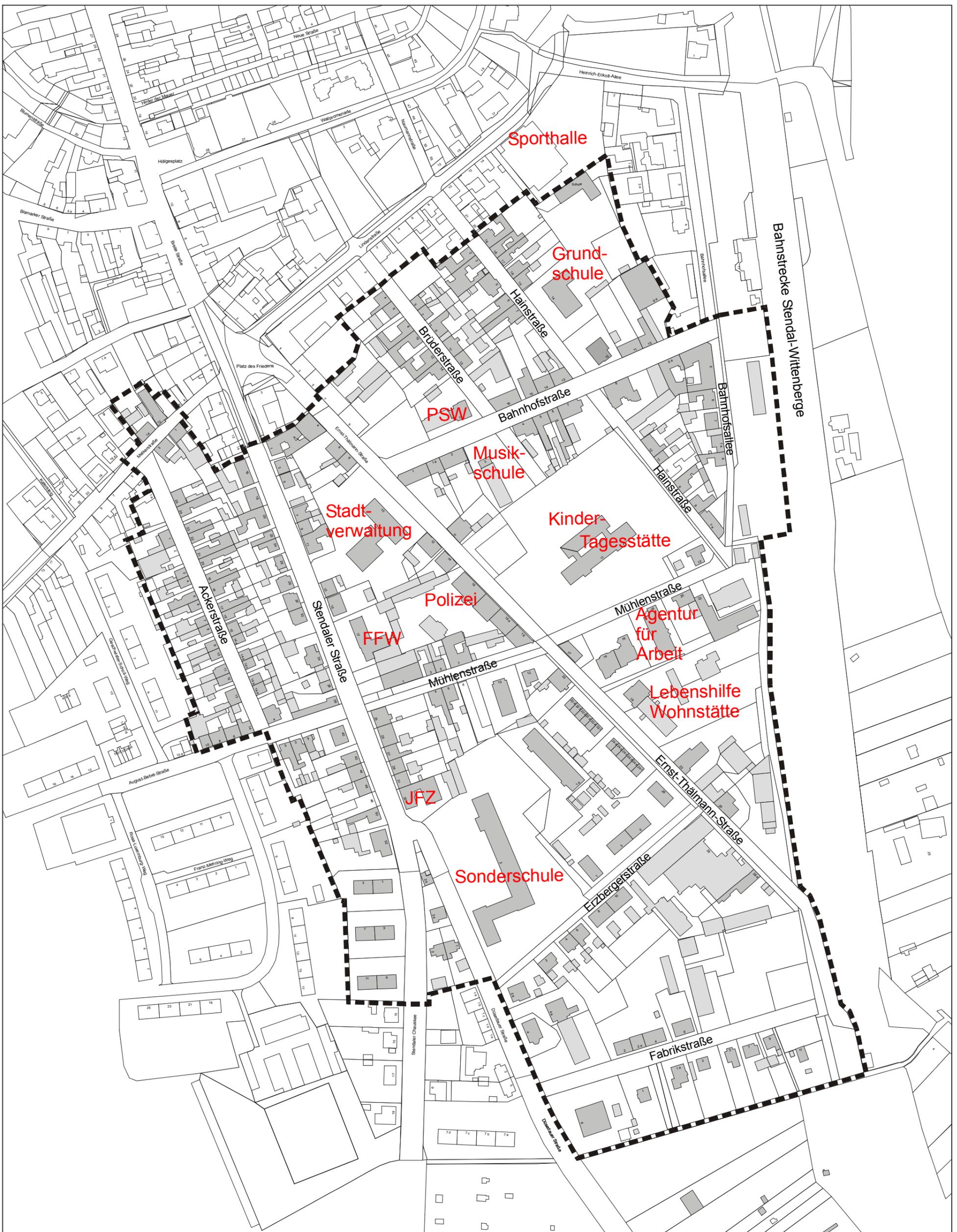
Eine Konkurrenzsituation zwischen den mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Stadtgebiete und der „Südlichen Altstadt“ ist nicht gegeben und auch für die Zukunft nicht erkennbar. Die mögliche Anzahl neuer Wohngebäude wird bezogen auf die Potenziale in anderen Stadtbereichen als äußerst gering eingeschätzt.

Fazit zur „Südlichen Altstadt“

-  In der „Südlichen Altstadt“ bestehen relativ viele verschiedenste öffentliche Einrichtungen. Sie kann als „funktionales Nebenzentrum“ bezeichnet werden. Von der angestrebten Entwicklung der „Südlichen Altstadt“ werden daher alle Bewohner der Einheitsgemeinde, wenn sie die im Gebiet gelegenen Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen nutzen.
-  Allerdings bestehen sowohl bei verschiedenen Einrichtungen selbst, als auch und insbesondere bei deren Freianlagen sowie im weiteren Umfeld und der Erschließung erhebliche Missstände in Form von Funktions- und Substanzschwächen.

- Der Wohnstandort „**Südliche Altstadt**“ weist nach der „Altstadt“ den zweithöchsten gebietsbezogenen Leerstand auf. Die Wohnungsbelegung ist am niedrigsten im Vergleich mit allen Stadtgebieten, außer „Golle/ Altneubaugebiet“.
- Im Gebiet wohnen überdurchschnittlich viele Kinder und Jugendliche aber weniger ältere Bewohner als in anderen Stadtgebieten, außer im „Altneubaugebiet“. Die „**Südlichen Altstadt**“ ist kein „sozialer Brennpunkt“ wie z.B. ein Stadtgebiet einer Großstadt. Allerdings könnten sich künftig in der „**Südlichen Altstadt**“ soziale Spannungen verstärken auch infolge von positiven Entwicklungen in anderen Stadtgebieten.
- In der „**Südlichen Altstadt**“ liegt der Anteil sanierter bzw. unsanierter Gebäude des Altbestands innerhalb des gesamtstädtischen Rahmens.
- Die Gesamtsituation des Gebietes „**Südlichen Altstadt**“ wird als „beeinträchtigt“ und „benachteiligt“ gegenüber den anderen Stadtgebieten eingeschätzt. Es müssen die bestehenden Missstände beseitigt und das Gebiet substanziell, strukturell und funktional zu entwickelt werden.
- Lediglich für die „Golle“ ergibt sich aus dem Bestand eine ungünstigere Bewertung. Allerdings ist für die „**Südliche Altstadt**“ ein Rückbau wie in der „Golle“ sowohl innerhalb des Planungszeitraums als auch darüber hinaus ausgeschlossen auf Grund der städtebaulichen Struktur und der angenommenen Entwicklung.
- Mit Aufnahme der „**Südlichen Altstadt**“ in ein Städtebauförderungsprogramm, z. B. „Soziale Stadt“ sollten die Ziele und Handlungsfelder mit einem „Städtebaulichen Rahmenplan“ als Leitfaden der angestrebten Entwicklung näher bestimmt werden.
- Von der Verwaltung werden die notwendigen kommunalpolitischen Beschlüsse gemeinsam mit dem Beauftragten vorbereitet und nach entsprechenden Stadtratsbeschlüssen umgesetzt.

→ Plandarstellung mit Abgrenzung des beabsichtigten Fördergebiets „Südliche Altstadt“



Auftraggeber:



Hansestadt Osterburg
 Kleiner Markt 7
 39606 Hansestadt Osterburg

Planungsbeauftragter:



Gartenheimweg 5 | 39110 Magdeburg
 T 0391 73 48 430 | F 0391 73 48 431
 M 0178 76 47 100 |
 e-mail gnauert_bauform@t-online.de

Maßstab:

1: 1000 (im Original)

Bearbeitungsstand:

Februar 2018



Hansestadt Osterburg

Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2030
 Städtebauförderungsprogramm - Soziale Stadt

beabsichtigtes Fördergebiet
 "Südliche Altstadt"

12. Vorhaben in den Ortsteilen

Das ISEK 2030 der Hansestadt Osterburg umfasst Entwicklungsziele für alle Ortsteile der Einheitsgemeinde.

Die ausführliche Darstellung der Geschichte der einzelnen Ortsteile erfolgt im Kapitel 3 und im Kapitel 4 „Bevölkerungsentwicklung“ wird auch die Situation in den Ortsteilen betrachtet.

Im Kapitel 8 „Ortsteile – Gebäude und Wohnungsbestand“ sind die entsprechenden Daten ausgewiesen und im Kapitel 9 „vergleichende Betrachtung aller Ortsteile“ werden die Chancen und Defizite der einzelnen Ortsteile herausgearbeitet.

Im Kapitel 10 „Daseinsvorsorge“ sind die Einrichtungen in den Ortsteilen benannt und beschrieben.

Für jeden Ortsteil wurde ein Datenblatt angelegt mit Angaben u.a.:

-  zur Bevölkerung,
-  zu den Gebäuden und Wohnungen
-  sowie mit einer kurzen Beschreibung und Einschätzung.

Für jeden Ortsteil wurden im Lageplan ausgewiesen:

-  der Sanierungsgrad der Wohngebäude ausgehend von der Bewertung des äußeren Erscheinungsbildes
-  der Ausbauzustand der Straßen.

Im Zuge der Konzepterarbeitung wurden von den OrtsbürgermeisterInnen, Stadt- und Ortschaftsräten, Einwohnern, Vereinen und weiteren Beteiligten in den Orten Projektvorschläge zu folgenden Handlungsschwerpunkten herausgearbeitet:

-  Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur
-  Verbesserung der gemeindlichen Einrichtungen
-  Verminderung des Leerstands
-  Verbesserung der Sport und Freizeitanlagen
-  Verbesserung des Umwelt- und Hochwasserschutzes
-  sonstige Maßnahmen.

 Im Folgenden werden diese Projektvorschläge aufgeführt für alle Ortschaften und Ortsteile sowie die Teilbereiche der Stadt Osterburg, die nicht zu den bestehenden bzw. beabsichtigten Gebieten der Städtebauförderung gehören.

12.1. Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur

In allen vielen Ortsteilen war seit der Wiedervereinigung der Straßenausbau bzw. die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen (im Folgenden immer „Straßenausbau“ benannt) und die damit einhergehende Verbesserung oder Herstellung der technischen Infrastruktur bereits der Investitionsschwerpunkt.

Trotzdem wird der Straßenausbau mit mehr als 80 angemeldeten Vorhaben in den kommenden Jahren als DER Schwerpunkt für die gemeindliche Entwicklung angesehen.

Beim Straßenausbau sollte generell die Minimierung von Durchgangsverkehren, insbesondere des LKW-Verkehrs sowie des Verkehrslärms durch geeignete Materialien im Vordergrund stehen.

Hinsichtlich der Kosten, des Aufwands und der Standards sollte bereits bei der Planung nach folgenden Zielsetzungen optimiert werden:

- Ausbau entsprechend der Straßeneinstufung und der Anliegeranzahl
- Minimierung der Flächenversiegelung durch optimierte Fahrbahn- und Gehwegbreiten
- bedarfsgerechte Einordnung des ruhenden Verkehrs (Brachflächen als Stellflächen ausbauen, Fahrstraßen sind keine Flächen zum Parken)
- Durchgrünung geeigneter Straßenräume, auch nachträglich bei den bereits ausgebauten Ortsdurchfahrten, Oberflächenentwässerung durch Versickern (soweit möglich)
- effiziente Straßenbeleuchtung und bedarfsgerechte Bestückung
- Einsatz möglichst langlebiger Materialien.

Einzelne Straßenausbaumaßnahmen sind eine Gemeinschaftsaufgabe von Gemeinde und dem Straßenbaulastträger (LSBB).

Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur	
Osterburg * ¹⁾	<u>innerörtlicher Straßenausbau</u> (mit / ohne Abwasserkanal) Alter Düsedauer Weg / Krumker Straße / Stendaler Chaussee / Fabrikstraße / Feldstraße / Schwarzer Weg / Kalandshofen, <u>Radweg</u> : straßenbegleitender B189, Lutherallee, Schliecksdorfer Weg / Seehäuserstraße bis KFL-Hauke / Radweg Zedau- Storbeck / Neuanlage Krumker Weg <u>Neubau / Sanierung Brückenbauwerke / Unterführungen</u> : Schwiegervaterbrücke, Tunnel B189, Biese-Brücken <u>Anlage von Stellflächen für Pkw</u> : Arendseer Weg bis B 189 - Rückbau der Rabatten, Alter Düsedauer Weg, Stadtrandsiedlung <u>Aufwertung des Ortseingangs</u> : Einfahrt von Osterburg Schildtdorf
Ballerstedt	<u>Dorfstraße</u> : Gehwegebau Weg Richtung Rochau: Ländlicher Wegebau
Klein Ballerstedt	
Dobbrun	<u>Dorfstraße</u> : Straßenausbau (ca. 1.000 m)
Krumke	<u>Schloßstraße</u> : Erhalt des Pflasters, neu Borde links, Baumpflanzungen und Begrünung <u>Bau ÖPNV</u> - Zufahrt von Schloßstraße zur L09 (80% Förderung)
Zedau	
Flessau	<u>Ballerstedter Straße</u> : Gehweggestaltung <u>Gehwege</u> : Ausbau der unsanierten Gehwege <u>Buswartehalle</u> : Sanierung <u>Parkplatzgestaltung</u> (hinter der Bushaltestelle) <u>Am Bahnhof</u> : Ausbau Neue Straße (nach Bürgerabstimmung und Stadtrat nur ein Teil der Straße)

Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur	
Natterheide	<u>Dorfstraße</u> in Richtung Wollenrade – Erneuerung des Gehwegs, der Bordanlagen und der Entwässerung <u>Landesstraße</u> : Vorhandenen Gehweg erneuern ohne Borde und Gosse <u>Brückenneubau</u> über den Markgraben Richtung Wollenrade
Rönnebeck	<u>Dorfstraße</u> : Sanierung der Gehwege <u>Containerstellplatz</u> : Anlage eines befestigten Platzes <u>Straßenbeleuchtung</u> : Rückbau und Neuinstallation dorfgerechter Leuchten
Storbeck	Osterburger Straße und Dorfstraße in Richtung Flessau: Gehweg, linksseitig neu einordnen und befestigen Straßenbeleuchtung Brückenneubau über „Kleiner Markgraben“ Richtung Flessau
Wollenrade	partielle Ausbesserung des Straßenpflasters und der Hochborde Rückbau der Straßenbeleuchtung und Installation dorfgerechter Leuchten direkt am Gehweg
Düsedau	Landesstraße L14: 2. BA Straße Düsedau Dorfstraße Calberwisch: 4. Bauabschnitt Bau einer Unterführung unter der Bahn am Hotel in Düsedau Buswartehäuschen: Reparatur bzw. Erneuerung Bahnhof Düsedau Kastanienweg: Straßenleuchten
Calberwisch	Dorfstraße: Instandsetzung der Dorfstraße (letzter BA) Lohmannsweg: instand setzen Buswartehäuschen: Reparatur DGH Calberwisch
Erxleben	<u>Straßenausbau</u> : Möllendorfer Straße, Alte Schulstraße, Möckern, Grüner Weg Erxleben-Polkau, Kleinballerstedter Weg <u>Ländlicher Wegebau</u> im Zusammenhang mit der Flurneuordnung: Petersmarker Weg, Wüstenweg, Möllendorfer Weg, Storbecker Weg
Polkau	
Krevese	Ausbau der <u>Bergstraße</u> : Straßenausbau und Abwasserkanal
Dequede	<u>Dorfstraße</u> : Grün- und Freiflächengestaltung einschließlich Friedhofsvorplatz Neubau Gehweg Dequede
Polkern	
Gladigau	<u>gesamte Ortslage</u> : Gehwege Ausbesserungen <u>Dorfstraße</u> bis hinter dem Bahnhof: Ausbesserung der Pflasterung <u>Dorfstraße</u> : Straßenbeleuchtung erneuern
Orpensdorf	<u>Weg befestigen</u> bis zur letzten Zufahrt in Richtung Rossau <u>Weg erneuern</u> bis zur letzten Zufahrt (Weg zum Stau) <u>Bushalteshäuschen</u> in Richtung Osterburg <u>Straßenraumbegrünung</u> : fehlendes Großgrün und Begrünung ergänzen
Schmersau	<u>Ortsdurchfahrt</u> : Straßenausbau, Gehwege und Nebenanlagen Gestaltung am „alten“ Feuerwehrlöschbrunnen <u>Straßenraumbegrünung</u> : und Ergänzung fehlender Raumkanten durch Begrünung

Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur	
Königsmark, Rengerslage, Wolterslage	<u>ländliche Wege</u> : allgemeine Instandsetzung– Bankette – RW-Abfluss, <u>Gehwege</u> – Reparatur, Barrierefreiheit nicht gegeben, Rengerslage, Königsmark z. B. einzelne Steine abgesenkt, Grundstück Albrecht/ Peller = Wasser auf Straße <u>L9</u> : Straßeninstandsetzung (zuständig Straßenbaulastträger) <u>Landwirtschaftlicher Wegebau</u> : Rohrbecker Weg – Asphaltstraße und Plattenweg (VGem. Arneburg/Goldbeck beteiligen), Rethausen – Blankensee – Meseberg – Sanierung, Weg Schleehufe – eventuell kombinieren mit Radweg
Königsmark	
Wolterslage	
Rengerslage	
Blankensee	
Meseberg * ²⁾	<u>Dorfstraße Meseberg</u> (ab L9 Richtung Wenddorf) <u>ländlicher Wegebau</u> Straße von Kattwinkel bis Dobbruner Straße Schaffung einer Wendemöglichkeit „Straßen Wenddorf“ <u>Straße zum Lindenhof</u> : Ausbau <u>Weg von Wenddorf</u> zu den Tannenhäusern
Groß Rossau, Klein Rossau, Schliecksdorf	<u>Wirtschaftsweg „Geldberg“</u> : Ausführung mit wassergebundener Deckschicht (ländliche Weg von der Dorfstraße Rossau zur Dorfstraße Gladigau)
Groß Rossau	<u>Brückenbau</u> - Eisenbahnbrücke Groß Rossau / Osterburger Weg
Klein Rossau	<u>Fußwege</u> : Pflaster aufnehmen und neu verlegen <u>Alte Dorfstraße</u> : Straßenbeleuchtung
Schliecksdorf	<u>Dorfstraße</u> – Straßenbeleuchtung
Walsleben	<u>Uchtenhagener Straße</u> : Straßenausbau (ab Kreuzung bis Feldstraße) und Erneuerung Fußwegbereich <u>Uchtestraße</u> : Herstellung einer neuen Fahrgasse und deren Übergänge mit vorhandenem Natursteinpflaster und Neugestaltung der Platzfläche <u>Kreuzungsbereich Dorfstraße / Uchtenhagener Straße</u> : Platzgestaltung <u>Gartenstraße</u> : Flächenneugestaltung neben der Fahrgasse (Baumpflanzung, Begrünung), Austausch der Beleuchtungsaufsätze <u>Rohrbecker Weg</u> : Schaffung einer oberirdischen Entwässerung <u>Straße Am Bahnhof</u> : dorfgerechte Instandsetzung oder Erneuerung der Fahrgasse, Freiflächenbegrünung zwischen Gaststätte und Lagerhalle <u>Weg Am Sägewerk</u> : Erneuerung der Fahrgasse (Anliegerweg) mit ökologischer Befestigung und Ersatz vorhandener Beleuchtung durch dorfgemäße Leuchten <u>Siedlungsbereich „Neue Welt“</u> : Neuordnung der Freiflächen und Verbesserung des Freiraumes entlang der Fahrgasse <u>Neue Welt</u> : Straßenausbau (von Anwohnern nicht gewünscht- wenn Kosten anfallen) <u>Schulstraße</u> : Freiflächenbegrünung <u>Brücke über die Uchte am Sportplatz</u> : Neubau <u>Plätzer Weg</u> : Wendehammer
Uchtenhagen	<u>Straßenbeleuchtung</u> <u>Straßenbau</u> : Herstellen Anschluss ländlicher Weg nach Calberwisch ab Brücke <u>Neubau des Rohrdurchlasses</u> Richtung Calberwisch <u>Anbindung Dorfstraße</u> Nrn. 2,3,5 an die Straße: Rohrdurchlass

Osterburg *¹⁾
Meseberg *²⁾

Stadtgebiete außerhalb der Städtebauförderung
mit Wenddorf, Lindenhof, Maierbusch, Kattwinkel

12.2. Verbesserung der gemeindlichen Einrichtungen

Die Erhaltung und Entwicklung aller Ortsteile ist das übergeordnete Ziel.

Dementsprechend sind in der „Fläche“ Angebote aufrechtzuerhalten oder zu schaffen, die diese Zielsetzung unterstützen und die Wohn- und Lebensqualität garantieren.

Auf Grund von unterschiedlichen Ausgangssituationen in den einzelnen Ortsteilen stehen unterschiedliche Aufgaben auf der Agenda. Es wurden über 30 Vorhaben in den einzelnen Ortsteilen benannt.

Verbesserung der gemeindlichen Einrichtungen	
Osterburg *1)	<u>Reaktivierung der Poliklinik</u> bzw. Schaffung eines Ärztehauses in Osterburg
Ballerstedt	<u>Feuerwehrgerätehaus</u> : Sanierung der Feuchtigkeitsschäden, Heizungsanlage
Klein Ballerstedt	
Dobbrun	<u>DGH</u> : Anbau eines Stellplatzes und Vergrößerung des Aufenthaltsraumes um den vorhandenen Stellplatz <u>FFw Dobbrun / DGH Dobbrun</u> : Sanierung Dach und Fassade <u>Rückseite des DGH</u> : Anlegen einer Terrasse
Ortsteil Krumke	
Ortsteil Zedau	
Flessau	<u>Sanierung der Grundschule und Turnhalle Flessau</u> mit Anbau eines Funktionalgebäudes als integrative, generationsübergreifende Begegnungsstätte
Natterheide	
Rönnebeck	
Storbeck	
Wollenrade	
Düsedau	<u>DGH</u> : Instandsetzung / Rekonstruktion der Fassade / energetische Sanierung Rückwand <u>Friedhof</u> : Sanierung Eingangstor
Calberwisch	<u>DGH in der Schloßstraße</u> : Instandsetzung/ Rekonstruktion der Fassade und des Giebels
Erxleben	<u>DGH Erxleben</u> : Trockenlegung innen und außen <u>ehemaliges Feuerwehrgebäude</u> : Fassadensanierung und Einbau eines neues Holztores
Polkau	
Krevese	<u>DGH</u> : Fenstererneuerung und barrierefreier Zugang, Eingangsbeleuchtung <u>Sanierung Trauerhalle</u> : Dacherneuerung, Anbau Schleppdach, Elektroanlage, Erneuerung Fenster und Türen
Dequede	<u>DGH</u> : Klärung der Eigentumsverhältnisse mit Nachbargrundstück <u>Kriegerdenkmal</u> : Sanierung des Denkmals und der Einfriedung
Polkern	<u>Aussegnungshalle</u> : Sanierung und Erweiterung <u>DGH</u> : Erneuerung des Straßenbelags auf der Zuwegung, Befestigung Zugangs FFw-Gerätehaus

Verbesserung der gemeindlichen Einrichtungen	
Gladigau	<u>Jugendclub</u> : Überdachung (von unten) und Toilettenanlage erneuern <u>Feuerwehr</u> : Fassadenausbesserung inkl. Anstrich
Orpensdorf	
Schmersau	Gestaltung der <u>Trauerhalle</u>
Königsmark	<u>DGH</u> : Bestuhlung, Vorhänge, Internetanschluss
Wolterslage	<u>DGH</u> : Internetanschluss
Rengerslage	<u>Sportplatz</u> : Verlegung von der Feuerwehr zur Bauernstube <u>DGH</u> : barrierefreien Zugang herstellen, Vorhänge, Internetanschluss
Blankensee	
Meseberg *2)	
Groß Rossau	<u>Leichenhalle</u> : Erneuern und Fensterreparatur
Klein Rossau	
Schliecksdorf	
Walsleben	<u>DGH</u> : Teilsanierung des alten Feuerwehrgerätehauses durch Modernisierung und Einbau einer Heizung, Schaffung eines barrierefreien Zugangs <u>DGH</u> : Ausbau als Begegnungsstätte für alle Altersgruppen <u>Kommunaler Geräteschuppen</u> : Erneuerung Dach und Fassade <u>Trauerhalle</u> : Erneuerung Fassade, Tor, Fenster und im Innenbereich <u>Friedhofseinfriedung</u> : Rekonstruktion der Mauer <u>Altes Sportlerheim</u> : Rekonstruktion des Objektes, Wiederherstellung der ursprünglichen Erscheinungsbilder welche Nutzung ? <u>Teehäuschen</u> : Sanierung <u>Jugendclub</u> : Einbau von Toiletten
Uchtenhagen	

Osterburg *1)

Meseberg *2)

Stadtgebiete außerhalb der Städtebauförderung
mit Wenddorf, Lindenhof, Maierbusch, Kattwinkel

12.3. Verminderung des Leerstands

Hinsichtlich des Wohnungsleerstands besteht in den Dörfern bisher noch kein struktureller Leerstand. Es handelt sich entweder um nicht mehr bewohnbare Gebäude (Ruinen) oder um Wohnungen, die nicht der Nachfrage entsprechen (Geschosswohnungsbau im ländlichen Raum) oder die nicht saniert sind.

Bei ehemals gewerblich oder landwirtschaftlich genutzten Gebäuden ist der Leerstand überwiegend das Ergebnis veränderter wirtschaftlicher Rahmenbedingungen.

Der Leerstand bei Scheunen, Ställen, Hallen sowie sonstigen Nebengebäuden ist in einem größeren Umfang als der Wohnungsleerstand vorhanden. Dieser Leerstand wird jedoch meist erst offensichtlich, wenn auch das dazugehörige Hauptgebäude nicht mehr genutzt wird und die Bebauung insgesamt verfällt.

Die Verminderung der Anzahl leerstehender Wohnungen und der Abbruch von dauerhaft ungenutzten Nebengebäuden tragen zum Erhalt der verbleibenden Bausubstanz und zur Aufwertung des Wohnumfeldes sowie des Ortsbildes insgesamt bei.

Die beabsichtigten fast 40 Vorhaben in den Ortsteilen sind bezeichnend, dass vor Ort die Problematik erkannt wurde und Veränderungen notwendig sind.

Die Revitalisierung oder die Umnutzung aber auch der Abbruch dauerhaft leerstehender baulicher Anlagen müssen künftig verstärkt Gegenstand von Fördermaßnahmen sein.

Verminderung des Leerstands	
Osterburg *1)	
Ballerstedt	
Klein Ballerstedt	
Dobbrun	
Krumke	<u>Böttchersteig</u> : Bebauung gegenüber der vorhandenen Bebauung und Lückenbebauung <u>entlang der Schloßstraße</u> (vom Hopfenbreiter Weg bis ehem. DGH): einreihige, dorftypische Wohnbebauung
Zedau	
Flessau	
Natterheide	
Rönnebeck	
Storbeck	
Wollenrade	<u>Bausubstanz</u> : Dach- und Fassadensanierung an Wohn- und Wirtschaftsgebäuden sowie Nebengebäuden, Freilegen von Fachwerkfassaden, Maßnahmen zu Erhalt und zur Nutzung leerstehender Bausubstanz Maßnahmen, die geeignet sind, landwirtschaftliche Bausubstanz einschließlich Hofräume und Nebengebäude an die Erfordernisse des zeitgemäßen Arbeitens anzupassen Sanierungsmaßnahmen und Umbaumaßnahmen an bestehenden Stallanlagen zur Schaffung zeitgemäßer wirtschaftlicher Produktionsbedingungen
Düsedau	
Calberwisch	
Erleben	<u>Bausubstanz</u> : Erhalt und Umnutzung leerstehender Gebäude, Dach- und Fassadensanierung an Wohn- und Wirtschaftsgebäuden sowie an Nebengebäuden Erhalt besonders ortsbildprägender Fassaden, keine WDVS Nutzung der Leerstände zum Mehrgenerationenhäuser Freilegen von Fachwerkfassaden bzw. Erhalt von Fachwerkfassaden Gestalterische Einbindung von ortsfremden Gebäuden und Bauteilen bzw. Rückbau, vorwiegend Dach, Fassade, Einfriedungen Erhalt und Sanierung von ortsbildprägenden Bauteilen, wie Tore, Mauern, Zäune, Gaupen u.ä.

Verminderung des Leerstands	
Polkau	<u>Bausubstanz</u> : Erhalt und Umnutzung leer stehender Gebäude, Dach- und Fassadensanierung an Wohn-/ Wirtschafts- und Nebengebäuden, Erhalt besonders ortsbildprägender Fassaden, keine WDVS, Freilegen von Fachwerkfassaden bzw. Erhalt von Fachwerkfassaden, Gestalterische Einbindung von ortsfremden Gebäuden und Bauteilen bzw. Rückbau, vorwiegend Dach, Fassade, Einfriedungen
Krevese, Dequede, Polkern, Röthenberg	<u>DGH</u> : z.B. für Seniorenbetreuung oder Tagespflege andeuten <u>Bausubstanz</u> : Förderung der Gebäudesanierung/ -modernisierung sowie der Umnutzung zu Wohnungen im Rahmen der "Dorferneuerung" und dabei die Zulässigkeit von Solardächern, Kunststofftüren und -fenstern ermöglichen
Krevese	<u>Umnutzung</u> ehemals landwirtschaftlicher Substanz zu Wohn- und Gewerbebezwecken <u>Gutshof Krevese</u> : Abbruch des ruinösen Wohnhauses (ehem. Dix) <u>Dequeder Weg 2-4</u> : Grundstück (ehemaliger Wohnblock) für Wohnzwecke oder Kleingewerbe herrichten (Abriss 2014 erfolgt, Überbauung erst nach 2024 wieder möglich – Zweckbindung) <u>Hauptstraße 27/29</u> : langfristig leerziehen und abbrechen <u>Nachnutzungskonzepte</u> : für brachliegende Gebäude und Flächen erarbeiten
Dequede	<u>Verdichtung des Ortskerns</u> : Lückenbebauungen <u>Umnutzung</u> : ehemals landwirtschaftlicher Substanz zu Wohn- und Gewerbebezwecken
Polkern	<u>Umnutzung</u> ehemals landwirtschaftlicher Substanz zu Wohn- und Gewerbebezwecken <u>Dorfstraße 13-13a</u> : Sanierung durch privaten Investor
Gladigau	<u>Konsumgebäude</u> : Erwerb um einen Verkaufsladen zu errichten
Orpensdorf	<u>Alten Milchwagenschuppen</u> : abreißen <u>Alte Trauerhalle</u> : entfernen (in Abstimmung mit der Kirche)
Schmersau	
Königsmark, Rengerslage, Wolterslage	<u>Vermarktung freier Bauplätze</u> – Investoren gewinnen
Königsmark	<u>Gaststätte und Gemeindebüro</u> : Rückbau <u>14 WE – Gebäude</u> : Sanierung vorbereiten
Wolterslage	<u>Lindenstraße 24/25</u> : Verkauf des Gebäudes
Rengerslage	
Blankensee	
Meseberg * ²⁾	<u>„Alte Molkerei“</u> : Umnutzung zu sozialgerechtem Wohnraum
Groß Rossau	
Klein Rossau	
Schlieksdorf	
Walsleben	<u>Sägewerk</u> : Abbruch leerstehender, verfallender Bausubstanz <u>Vermarktung</u> : freier Bauplätze und leerstehender Gebäude
Uchtenhagen	

Osterburg *¹⁾Meseberg *²⁾

Stadtgebiete außerhalb der Städtebauförderung mit Wenddorf, Lindenhof, Maierbusch, Kattwinkel

12.4. Verbesserung der Sport- und Freizeitanlagen

Die Ausführungen zum Thema Sport und Freizeit im Kapitel Daseinsvorsorge belegen, dass die vorhandenen Sportanlagen den Grundbedarf abdecken. Hinsichtlich des Erhaltungszustandes und einer zeitgemäßen Ausstattung sind jedoch in über 30 Anlagen in nahezu allen Ortsteilen Verbesserungen erforderlich und spiegelt gleichzeitig den hohen Stellenwert derartiger Einrichtungen für ein funktionierendes Gemeinwesen und die Einwohner wieder.

Verbesserung der Sport- und Freizeitanlagen	
Osterburg *1)	<u>Schwimmhalle "Am Fuchsbau" an der Landessportschule</u> : Erweiterung und Neuausrichtung zum Sport-, Freizeit- und Wellnessbereich <u>ehemaliges ZBO-Gelände</u> : Indoorspielscheune für Kinder und Jugend <u>Stendaler Chaussee</u> : Bolzplatz <u>Swin-Golfanlage</u> <u>Biesebad</u> : Spielplatz
Ballerstedt	
Klein Ballerstedt	
Dobbrun	<u>Spielplatz</u> : Neugestaltung
Krumke	<u>Spielplatz Schlosspark Krumke</u> : Aufwertung und Grill <u>Park Krumke („Gartenträume“)</u> : Weiterführung der Gesamtmaßnahme <u>Kirche Krumke („Gartenträume“)</u> : Sanierung und als Galerie nutzen
Zedau	<u>Spielplatz</u> : Neugestaltung
Flessau	<u>Sportplatz</u> : Gestaltung <u>Rad-, Wander- und Reitweg in Richtung Storbeck</u> : straßenbegleitender Radweges an der L13 von Natterheide über Flessau, Storbeck bis nach Osterburg mit Lückenschluss bis Spänigen (EGem. Bismark)
Natterheide	
Rönnebeck	
Storbeck	
Wollenrade	
Düsedau	<u>Hauptstraße</u> : Ersatz und Lückenschließung des Baumbestandes <u>Dorfteich am Spielplatz (Bahnhof Düsedau)</u> : Sanierung <u>Bürgermeisterkanal</u> : Ortslage/Alte Dorfstraße
Calberwisch	
Erxleben	<u>Sportlerheim</u> : Gestaltung der Außenanlagen durch Begrünung und Erneuerung der Einfriedung und Nutzung des Sportplatzes
Polkau	
Krevese, Dequede, Polkern, Röthenberg	<u>Ausbau von Wegen, Rad- und Wanderwegen</u> : vorantreiben

Verbesserung der Sport- und Freizeitanlagen	
Krevese	<u>Sportplatz</u> : Errichtung eines separaten Toiletten- und Umkleidegebäudes (durch SV Krevese), Nachnutzung der Räume im DGH durch Landfrauenverein Krevese Erneuerung der Sportstätten / Umkleidekabinen <u>Gutshof Krevese</u> : Sanierung der Zuwegung zur Kirche <u>Anlage eines Bolzplatzes</u> <u>Kreisstraße Richtung Dequede</u> : begleitender Radweg
Dequede	<u>Ausbau des Fuß- und Radweges</u>
Polkern	
Gladigau	
Orpensdorf	
Schmersau	<u>Spielplatz</u> : Erweiterung mit Geräten
Königsmark	
Wolterslage	<u>Radweg Wolterslage</u> : Landesstraße (vor allem im Bereich des Kopfsteinpflasters)
Rengerslage	
Blankensee	
Meseberg *2)	<u>straßenbegleitender Radweg</u> : nach Osterburg entlang der Landesstraße L9
Groß Rossau, Klein Rossau, Schliecksdorf	<u>Naturlehrpfad Wanderweg an der Biese</u> : Ausführung mit wassergebundener Deckschicht
Groß Rossau	
Klein Rossau	
Schliecksdorf	
Walsleben	<u>Freifläche am Denkmal</u> : Schaffung einer denkmalgerechten Einbindung und Umgestaltung <u>Goldbecker Weg</u> : Umgestaltung des Platzes und der Umwegung durch Begrünung, Befestigung und Ausstattung entsprechend seiner Nutzung und Funktion <u>Teehäuschen</u> : Aufwertung des Umfeldes <u>Radweg von Walsleben nach Düsedau</u> : Ausbau Landesstraße L14 <u>Dorfplatz, Freiflächen und Wege</u> : Begrünung und Bepflanzung
Uchtenhagen	

Osterburg *1)
Meseberg *2)

Stadtgebiete außerhalb der Städtebauförderung
mit Wenddorf, Lindenhof, Maierbusch, Kattwinkel

12.5. Verbesserung des Umwelt- und Hochwasserschutzes

Mehr als 30 „Umweltschutz-Vorhaben“ weisen auf Missstände und notwendige Verbesserungen in diesem Handlungsfeld hin.

Dabei handelt es um ein breites Spektrum, das von Ortsrandbegrünungen und Ergänzungspflanzungen, über die Renaturierung von Dorfteichen und belasteten Flächen bis zu Schallschutzmaßnahmen in Folge des Ausbaus der BAB A 14 reicht.

Verbesserung des Umwelt- und Hochwasserschutzes	
Osterburg * ¹⁾	
Ballerstedt	<u>Ortsrandbegrünungen</u> <u>Kirchstraße</u> : Neupflanzung von straßenbegleitenden Bäumen
Klein Ballerstedt	<u>Straßenbegleitendes Großgrün</u>
Dobbrun	<u>Löschteich</u> : Renaturierung <u>Landschaftspflege</u>
Krumke	<u>Krumke Dorfteich</u> : Sanierung und Ufergestaltung <u>Beeke</u> : Renaturierung <u>Landschaftspflege</u>
Zedau	<u>Landschaftspflege Dorfrandanlagen</u> <u>Schweinemastanlage</u> : Schutzpflanzungen <u>Blumenweg</u> : Ergänzungspflanzungen
Flessau	<u>Neubaugebiet</u> : Ortsgerechte Grüngestaltung
Natterheide	<u>am Weg nach Möllenbeck</u> : Biotop
Rönnebeck	
Storbeck	
Wollenrade	
Düsedau	<u>Kastanienweg</u> : Schaffung/Ausbau Fitness- und Rastplatz (Spielplatz-Integration) <u>Kastanienweg</u> : Befestigung und Beleuchtung, Stellflächen PKW (Spielplatz) <u>Radwege</u> : nach Walsleben, nach Möllendorf (weiterführend nach Petersmark), nach Calberwisch
Calberwisch	
Erxleben	<u>am Flachspfuhl</u> : Teichumfeldgestaltung durch Begrünung <u>Erwerb von Grundstücken / Flurneuordnungsverfahren</u> : Erxleben / Polkau
Polkau	
Krevese, Dequede, Polkern, Röthenberg	<u>Schallschutzmaßnahmen infolge der A14</u> : in Dequede, Krevese, Röthenberg (Schallschutzwand, Gehölzschutzstreifen) <u>regenerative Energien</u> : Nutzung für öffentliche und private Zwecke, z.B. WKA <u>Eignungsgebieten für Windkraftträder</u> : keine Erweiterung oder Neuplanung
Krevese	<u>Dorfteich</u> : Sanierung, Pflege und Gestaltung des Uferbewuchses, Wiederherstellung natürlicher Einläufe (Regenrückhaltebecken) <u>Renaturierung</u> : belastete Flächen <u>Schallschutzmaßnahmen</u> : infolge der A14

Verbesserung des Umwelt- und Hochwasserschutzes	
Dequede	<u>Dorfteich</u> : Sanierung (Regenrückhaltebecken) <u>Schallschutzmaßnahmen</u> : infolge der A14 <u>Ortseinfahrt (Schafstall)</u> : Ortsrand- und Platzeingrünung
Polkern	
Gladigau	<u>Augraben</u> : Stauanlage bzw. Sohlgleite herrichten (Erhöhung des Wasserstandes)
Orpensdorf	
Schmersau	
Königsmark, Rengerslage, Wolterslage	Bei Flächenbedarf für <u>Ausgleichsmaßnahmen</u> für A14 können Flächen zur Verfügung gestellt werden (Obst-, Feldgehölze an Wegen/Straßen)
Königsmark	
Wolterslage	
Rengerslage	
Blankensee	
Meseberg *2)	
Groß Rossau, Klein Rossau, Schliecksdorf	<u>Pflanzungen</u> : im Rahmen des landschaftlichen Maßnahmeplanes <u>Vorhandene Gräben</u> : räumen und wiederherstellen
Groß Rossau	
Klein Rossau	
Schliecksdorf	
Walsleben	
Uchtenhagen	

Osterburg *1)
Meseberg *2)

Stadtgebiete außerhalb der Städtebauförderung
mit Wenddorf, Lindenhof, Maierbusch, Kattwinkel

12.6. Sonstige Maßnahmen

Die „sonstigen Vorhaben“ sind vorläufig keinem der bisherigen Handlungsfelder zuzuordnen, da es sich z.B. um die Durchführung von Flurneuordnungsverfahren, Grunderwerb oder Planungen handelt. Allerdings können sich daraus in der Folge konkrete investive Vorhaben ableiten.

Sonstige Maßnahmen	
Osterburg *1)	<u>Windpark</u> : Osterburg, Storbeck II, <u>erweiterte Kapazitäten</u> : für Handel und Gewerbe <u>Gebäudesanierungen und Modernisierungen</u> <u>Breite Straße 62, Drescherhof</u> : Vermarktung <u>Dokumentenmanagement</u> : Anschaffung Software <u>Breitband DSL 50.000er Leitung</u> Osterburg und Zedau <u>Parkscheinautomaten</u> mit Aufbau <u>Bibliothek</u> : Projekt Jugendbibliothek
Ballerstedt	
Klein Ballerstedt	
Dobbrun	
Ortsteil Krumke	
Ortsteil Zedau	
Flessau	
Natterheide	
Rönnebeck	
Storbeck	
Wollenrade	<u>Containerstellplatz</u> : Anlage eines befestigten Platzes für recyclebare Stoffe
Düsedau	
Calberwisch	<u>Fläche hinter dem DGH</u> : Verbesserung der räumlichen Ausstattung, Einbindung und Umfeldgestaltung Containerstellplatz
Erleben	
Polkau	
Krevese, Dequede, Polkern, Röthenberg	Beibehaltung der <u>Dorferneuerungsprogramme</u> (Dächer, Fenster) <u>Flurneuerung</u> : im Rahmen der A14 unter Beteiligung der Agrargenossenschaft Krevese und private Landwirte <u>Behörden und Verwaltungen</u> : sollen die Bedingungen für Ansiedlung und Zuzug in den Dörfern verbessern
Krevese	<u>Gutshof</u> : gemeindlicher Grunderwerb zur Beseitigung städtebaulicher Missstände
Dequede	
Polkern	

Sonstige Maßnahmen	
Gladigau	<u>Dorfstraße</u> : Rückbau privater Vorgärten und Anpflanzung von Obstbäumen zur Verbesserung des Dorfbildes <u>Bushaltestelle</u> : Erwerb der Fläche
Orpensdorf	begonnenes <u>Flurneuordnungsverfahren</u> durchführen
Schmersau	
Königsmark	
Wolterslage	
Rengerslage	
Blankensee	<u>Strom/Erdkabel/Internet</u> für Blankensee
Meseberg *2)	
Groß Rossau	
Klein Rossau	
Schliecksdorf	
Walsleben	<u>Gemeindlicher Grunderwerb</u> : für alters- und sozialgerechte Wohnformen
Uchtenhagen	

Osterburg *1)
Meseberg *2)

Stadtgebiete außerhalb der Städtebauförderung
mit Wenddorf, Lindenhof, Maierbusch, Kattwinkel

12.7. Gestaltungsrichtlinien und Maßnahmen an Gebäuden

Neben den vorgenannten, meist den öffentlichen Bereich betreffenden Handlungsfeldern werden künftig weiterhin die Initiativen der Grundstückseigentümer zur Modernisierung und Instandsetzung erhaltenswerter oder auch zum Abbruch nicht erhaltenswerter Substanz wesentlich für die Entwicklung in allen Ortsteilen sein.

Dies gilt gleichermaßen für die Gebäude und baulichen Anlagen von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerkern und Gewerbetreibenden.

Im Sinne der Gemeindeentwicklung, sollen die Eigentümer bei ihren Vorhaben unterstützt und gefördert werden.

Als Beurteilungsgrundlage im Hinblick auf die Förderfähigkeit bei der Gestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen gelten die in bestehenden Dorferneuerungs- bzw. Dorfentwicklungsplanungen formulierten Zielsetzungen. Diese umfassen z.B. die Farbigkeit von Dächern und Fassaden, die Anordnung und das Format von Wandöffnungen, die Fenstergliederung, zulässige Materialien oder die Gestaltung von Toren und Einfriedungen.

Sofern diese Grundlagen nicht vorliegen, sollte ein Leitfaden für die künftige Baugestaltung als Fördergrundlage erarbeitet werden. Dieser ist nach Erörterung und Einbeziehung der Betroffenen zu beschließen. Dies gilt auch, wenn eine Anpassung der vorliegenden Zielsetzungen seitens des jeweiligen Ortschaftsrates beabsichtigt ist.

Die folgende Tabelle benennt für jeden Ortsteil die Fundstellen in den Planungen mit Festlegungen zu Maßnahmen an Gebäuden, sofern vorhanden.

Ortschaft	Ortsteil	DEP			Festlegungen zu Maßnahmen an Gebäuden	Maßnahmenkatalog
		Beschluss	Planungsstand	Anerkennung		
Krevese	Krevese		1996/97	06.10.1997	S. 80ff	S. 104ff
	Dequede					
	Polkern					
	Röthenberg					
Gladigau	Gladigau					
	Orpendsdorf		1999	08.11.1999	S. 34 ff	S. 56
	Schmersau		1999	08.11.1999	S. 37 ff	S. 58
Meseberg	Meseberg		1996		S. 62 ff	S. 85 ff
Rossau	Rossau		1994		Punkt 6.3.	Punkt 7.2
	Schliecksdorf					
Walsleben	Walsleben		2001		Teil B S. 1-38	S. 146 ff
	Uchtenhagen					
Königs- mark	Königs- mark		1998		Punkt 6.	Punkt 7.1
	Rengerslage					
	Wasmerslage					
	Wolterslage					
Flessau	Flessau		1992		S. 33 ff	S. 44
	Natterheide		2001/2002		S. 39 ff	S. 58
	Rönnebeck	01.01.2002	01/2002		Gestaltungskatalog	S. 52 ff
	Storbeck		1998		S. 28 ff	S. 43 ff
	Wollenrade		2001	07.09.2001	Anhang	S. 51 ff
Erxleben	Erxleben		2000		S. 103 ff	S. 91 ff
	Polkau	13.09.1999	1999	29.07.1999	S. 91 ff	S. 81 ff
Ballerstedt	Ballerstedt	28.05.1992	1992		S. 37 ff	S. 66/67 ff
	Klein Ballerstedt					
Osterburg	Krumke	14.06.2001	2001		S. 41 ff	S. 59-62
	Zedau		1998		S. 37-39	S. 35-36
	Dobbrun	12.09.2002	2001		S. 48 ff	S. 72 ff
Düsedau	Düsedau		1999		Teil B	S. 177 ff
	Calberwisch					

Tabelle 12.1 – Übersicht der in den Ortsteilen bestehenden Dorferneuerungs- und –entwicklungsplanungen

13.

Fortschreibung des Entwicklungskonzeptes und Evaluation

Das **ISEK 2030** der Hansestadt Osterburg ist eine Handlungsgrundlage für die zentralen Fragen der Gemeindeentwicklung weit über die laufende Dekade hinaus.

Die beabsichtigten Projekte sollen dazu beitragen, die Wohn- und Lebensqualität in der Hansestadt zu verbessern und dauerhaft zu sichern. Sie erhöhen auch die Chancen, durch Zuzug den Bevölkerungsrückgang zu stoppen, den Bekanntheitsgrad der Hansestadt zu erhöhen und sie als für die Region wichtigen Partner zu verankern.

Die Umsetzung möglichst aller Projekte ist das Ziel, die weitestgehende Umsetzung alternativlos.

Sofern es daher nicht gelingt, diese Projekte mit Unterstützung des Landes und des Bundes „auf den Weg“ zu bringen und umzusetzen, sind Angebotseinschränkungen unvermeidlich, die Schließung kommunaler Einrichtungen nicht auszuschließen und eine Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität wahrscheinlich.

Dieses Szenario muss verhindert werden.

Es ist anzuerkennen, dass die Prognosen, die Entwicklungsrichtungen, die schlussgefolgerten Maßnahmen und deren zeitliche Einordnung als Prozess zu verstehen sind. Fertige Lösungen gibt es nicht.

Die Zielrichtung ist klar, die Durchführung ist ständig zu optimieren und die Vorhaben mit der tatsächlichen Stadtentwicklung abzugleichen.

Die Evaluation dient dazu, die Stärken und Schwächen der Hansestadt Osterburg zu prüfen und den bisherigen Arbeitserfolg realistisch einzuschätzen.

Sie ist Grundlage für eine eventuell notwendige Überarbeitung der Entwicklungsstrategie.

Die Evaluation der Einzelprojekte sollte durch Befragung der direkt beteiligten Akteure und der Projektträger in regelmäßigen Abständen während und nach der Umsetzung erfolgen. Die Kriterien für die Evaluierung sind im Prozess der Umsetzung des Entwicklungskonzeptes gemeinsam mit den Beteiligten zu definieren.

Aus heutiger Sicht sollten betrachtet werden:

-  die Einwohnerentwicklung
-  die Entwicklung der Altersstruktur
-  die Auslastung der gemeindlichen Einrichtungen, insbesondere
 -  zur Kinder- und Altenbetreuung,
 -  zur schulischen Bildung
 -  Dorfgemeinschaftshäuser
-  die Sicherung der Gefahrenabwehr

Der überschaubare Handlungsrahmen sollte die zweijährliche Aktualisierung der Basisdaten für die vorgenannten Kriterien ermöglichen. Daraus abgeleitet können die Ziele und Vorhaben gegebenenfalls neu justiert und andere Prioritäten gesetzt werden.

Der Erneuerungsprozess muss dabei transparent bleiben, ist mit den Beteiligten und Betroffenen zu erörtern und gemeinsam voranzubringen.

Tabellenverzeichnis

Tabelle 3.1.	– Einheitsgemeinde Hansestadt Osterburg – Ortschaften und Ortsteile.	8
Tabelle 3.2.	– Entwicklung der wichtigsten Landeszuweisungen 1996 – 2017 in T€.	11
Tabelle 3.3.	– Entwicklung der investiven Landeszuweisungen 1996 – 2017 in T€.	12
Tabelle 3.4.	– Entwicklung der Rücklage 1996 – 2017 in T€.	13
Tabelle 4.1.	– Anzahl der Einwohner in den Ortschaften und Ortsteilen zum 31.12.2015	35
Tabelle 4.2.	– Einteilung der Ortschaften und Ortsteile nach Einwohnern.	36
Tabelle 4.3.	– Wanderungsverhalten, gesamt 1991-2015.	37
Tabelle 4.4.	– Einteilung der Bevölkerung nach Altersgruppen und männlich/ weiblich, Stand 2014.	38
Tabelle 4.5.	– Bevölkerungsentwicklung 1991 bis 2015.	40
Tabelle 5.1.	– Betriebstemperaturen Fernwärmenetze.	56
Tabelle 5.2.	– Hausanschlussstationen.	56
Tabelle 5.3.	– Kindertagesstätten in der Einheitsgemeinde.	65
Tabelle 5.4.	– Schulen in der Einheitsgemeinde in Trägerschaft des Landkreises.	66
Tabelle 5.5.	– Grundschulen in der Einheitsgemeinde.	66
Tabelle 5.6.	– Aufstellung der Vereine in der Hansestadt Osterburg	76
Tabelle 5.7.	– Anzahl und Zusammensetzung der Freiwilligen Feuerwehr.	79
Tabelle 5.8.	– Standorte der Freiwilligen Feuerwehr und Zustand der Gerätehäuser.	81
Tabelle 5.9.	– Öffentliche Spielplätze in der Einheitsgemeinde.	83
Tabelle 5.10.	– Zusammenfassung der Einrichtungen zur öffentlichen Daseinsvorsorge.	85
Tabelle 6.1.	– Stadt Osterburg und Ortsteile - Bestandserhebung Gebäude- und Wohnungen 2013/2014.	88
Tabelle 6.2.	– Stadt Osterburg und Ortsteile - Bestandserhebung Gebäude- und Wohnungen 2013/2014.	88
Tabelle 6.3.	– Stadt Osterburg und Ortsteile – Bestandsvergleich Kerndaten.	89
Tabelle 10.1.	– Stand des Straßenausbaus.	123
Tabelle 11.1.	– Gebiete der Städtebauförderung – Übersicht.	125
Tabelle 11.2.	– „Altstadt“ Osterburg – Flächenwidmung.	129
Tabelle 11.3.	– „Altstadt“ Osterburg – Überbauung in den Quartieren.	129
Tabelle 11.4.	– „Altstadt“ Osterburg – Baualter.	130
Tabelle 11.5.	– „Altstadt“ Osterburg – Modernisierungsgrad.	131
Tabelle 11.6.	– „Altstadt“ – geplante Einnahmen im Rahmen der Städtebauförderung.	137
Tabelle 11.7.	– „Altstadt“ – geplante investive Ausgaben im Rahmen der Städtebauförderung.	137

Tabelle 11.8.	– „Golle und Altneubaugebiet“ – Wohnungsanzahl und Leerstand.	143
Tabelle 11.9.	– „Golle und Altneubaugebiet“ – geplante Einnahmen im Rahmen der Städtebauförderung.	151
Tabelle 11.10.	– „Golle“ – geplante investive Ausgaben im Rahmen der Städtebauförderung.	152
Tabelle 11.11.	– „Südliche Altstadt“ – Gebäudekategorien.	157
Tabelle 11.12.	– „Südliche Altstadt“ – Gemeinbedarfs-, Folge- und sonstige Einrichtungen	159
Tabelle 11.13.	– „Südliche Altstadt“ – Wohnungsanzahl und Leerstand.	160
Tabelle 11.14.	– „Südliche Altstadt“ – geplante Einnahmen im Rahmen der Städtebauförderung	164
Tabelle 11.15.	– „Südliche Altstadt“ – geplante investive Ausgaben im Rahmen der Städtebauförderung.	164
Tabelle 12.1.	– Übersicht der in den Ortsteilen bestehenden Dorferneuerungs- und Dorfentwicklungsplanungen.	181

Diagrammverzeichnis

Diagramm 3.1.	– Entwicklung der wichtigsten Landeszuweisungen 1996 – 2017 in T€.	12
Diagramm 3.2.	– Entwicklung der investiven Landeszuweisungen 1996 – 2017 in T€.	13
Diagramm 3.3.	– Entwicklung der Rücklagen 1996 – 2017 in T€.	14
Diagramm 4.1.	– Einteilung der Bevölkerung nach Altersgruppen und männlich/ weiblich.	38
Diagramm 4.2.	– Geburtenverlauf 1993-2012.	39
Diagramm 4.3.	– Sterbefälle 1993-2012.	39
Diagramm 4.4.	– Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung 1993-2012.	40
Diagramm 4.5.	– Veränderung der Altersstruktur 1990 – 2013.	42
Diagramm 4.6.	– Durchschnittsalter in den einzelnen Ortsteilen, 2014.	42
Diagramm 4.7.	– Veränderung der Altersstruktur 2012 bis 2030.	44
Diagramm 4.8.	– Alterspyramide 2013 und 2030.	44
Diagramm 4.9.	– Prognose der Bevölkerungsentwicklung bis 2030 in Szenarien.	47
Diagramm 7.1.	– Ortsteile – Einwohner in den einzelnen Gebäudekategorien.	92
Diagramm 7.2.	– Ortsteile – Wohnungsbelegung in den einzelnen Gebäudekategorien.	93
Diagramm 7.3.	– Ortsteile – Gebäudebestand nach Kategorien.	94
Diagramm 7.4.	– Ortsteile - Wohnungsbestand nach Kategorien.	95
Diagramm 7.5.	– Ortsteile – Wohnungsleerstand in den einzelnen Gebäudekategorien.	96
Diagramm 7.6.	– Ortsteile – prozentualer Wohnungsleerstand in den einzelnen Gebäudekategorien.	96
Diagramm 7.7.	– Ortsteile – Sanierungsgrad der vor 1990 errichteten Gebäude.	97

Diagramm 8.1.	– Stadt Osterburg – Einwohner in den einzelnen Gebäudekategorien.	98
Diagramm 8.2.	– Stadt Osterburg – Wohnungsbelegung in den einzelnen Gebäudekategorien.	99
Diagramm 8.3.	– Stadt Osterburg – Gebäudebestand nach Kategorien.	100
Diagramm 8.4.	– Stadt Osterburg – Wohnungsbestand nach Kategorien.	101
Diagramm 8.5.	– Stadt Osterburg – Wohnungsleerstand in den einzelnen Gebäudekategorien.	102
Diagramm 8.6.	– Stadt Osterburg – prozentualer Wohnungsleerstand in den einzelnen Gebäudekategorien.	103
Diagramm 8.7.	– Stadt Osterburg – Sanierungsgrad der vor 1990 errichteten Gebäude.	104
Diagramm 9.0.	– Stadt Osterburg – gebietsbezogener Einwohneranteil.	107
Diagramm 9.1.	– Stadt Osterburg – Anteil des Gebäudebestand nach Stadtgebieten.	108
Diagramm 9.2.	– Stadt Osterburg – Anteil des Wohnungsbestand nach Stadtgebieten.	108
Diagramm 9.3.	– Stadt Osterburg – Wohnungsleerstand in den Stadtgebieten.	108
Diagramm 9.4.	– Stadt Osterburg – sanierter Gebäudebestand in den Stadtgebieten.	109
Diagramm 9.5.	– Stadt Osterburg – unsanierter Gebäudebestand in den Stadtgebieten	109
Diagramm 9.6.	– Stadt Osterburg – Wohnungsbelegung in den Stadtgebieten.	109
Diagramm 10.1.	– Ergebnis einer vergleichenden Betrachtung der Ortsteile nach fünf Kriterien.	118
Diagramm 10.2.	– Anteil der vor 1990 errichteten Gebäude.	119
Diagramm 10.3.	– Anteil sanierter Gebäude.	120
Diagramm 10.4.	– Anteil unsanierter Gebäude.	121
Diagramm 10.5.	– Ortsteile – prozentualer Leerstand.	122
Diagramm 11.1.	– „Altstadt“ Osterburg – Modernisierungsgrad.	131
Diagramm 11.2.	– „Altstadt“ Osterburg – prozentuale Einwohnerentwicklung Stadt und Altstadt.	134

Abbildungsverzeichnis

Grafik 3.1.	– Struktur der Einheitsgemeinde Hansestadt Osterburg (Altmark).	8
Grafik 3.2.	– Verkehrsanbindung der Hansestadt Osterburg.	9
Grafik 3.3.	– Gewerbegebiete der Hansestadt Osterburg.	10
Abbildung 4.1.	– Veränderung der Altersstruktur 1990 – 2013.	41
Abbildung 4.2.	– KEK - Einwohnerprognose bis 2025.	45
Abbildung 4.3.	– Einwohnerprognose bis 2030.	46
Abbildung 5.1.	– Hansestadt Osterburg – energiepolitisches Arbeitsprogramm 2015-2020.	53
Abbildung 5.2.	– Verlauf des Fernwärmenetzes in Osterburg.	54
Abbildung 5.3.	– Entwicklungsmöglichkeiten Fernwärmenetz Osterburg.	55
Abbildung 5.4.	– Brennstoffeinsatz Fernwärme.	58
Abbildung 5.5.	– Flurkarte Windeignungsgebiet.	60
Abbildung 5.6.	– Flurkarte Windeignungsgebiet mit geplanten Windenergieanlagen.	60
Abbildung 9.1.	– Stadt Osterburg – Gliederung in Stadtgebiete.	105
Abbildung 9.2.	– Sanierungsgebiet „Altstadt“.	111
Abbildung 9.3:	– Stadtumbaugebiet „Altneubaugebiet und Golle“, Plangrundlage 2002.	113
Abbildung 11.1	– Die „Altstadt“.	127
Abbildung 11.2	– Untersuchungsgebiet „Altstadt“ – städtebauliche Missstände.	128
Abbildung 11.3	– C.L. Meschker, Spezialplan zum Wiederaufbau Osterburgs, 1762.	130
Abbildung 11.4.	– Sanierungsgebiet „Altstadt“ – realisierte Bau- und Ordnungsmaßnahmen 1994-2016.	135
Abbildung 11.5.	– Das „Altneubaugebiet“.	141
Abbildung 11.6.	– Das Wohngebiet „Golle“.	142
Abbildung 11.7.	– „Altneubaugebiet“ – Neuordnungskonzept Verkehr und Freiräume.	147
Abbildung 11.8.	– „Altneubaugebiet“ – Barrierefreie Fußwege und Wegeführung.	148
Abbildung 11.9.	– „Altneubaugebiet“ – Konzept „Auf dem Weg zur barrierefreien Kommune.“	151
Abbildung 11.10.	– „Altneubaugebiet“ – Vision der „Grünen Mitte“.	152
Abbildung 11.11.	– Die „Südliche Altstadt“.	156

Mitarbeit

Im Kapitel 5. Daseinsvorsorge, Abschnitt 5.2. wurden die
„Teilbereiche „Wärmeenergieerzeugung und Fernwärmenetz in der Stadt Osterburg /
Windpark Osterburg“

eigenverantwortlich als Nachauftragnehmer bearbeitet von:
energiecos, Systems LLP, Franklinstraße 9-11, 10587 Berlin.

Quellen

Das ISEK wurde unter Verwendung von Literatur und anderen Quellen erarbeitet.
Entsprechende Verweise befinden sich im Text sowie in Legenden und Anmerkungen von
Tabellen und Diagrammen. Als Quellen besonders hervorzuheben sind:

- www.osterburg.de
- Hansestadt Osterburg, Stadtentwicklungskonzept 2002-2010; B.A.U.-FORM Magdeburg, 2002
- Bericht über das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen „Altstadt Osterburg“, B.A.U.-FORM Magdeburg, 1996
- „Auf dem Weg zur barrierefreien Kommune“, Wettbewerbsbeitrag der Hansestadt Osterburg / Mitarbeit B.A.U.-FORM Magdeburg, 2015
- „Wegweiser Kommune“ Bertelsmannstiftung; 2017
- „WP Osterburg“, FEFA Ingenieurbüro, 2014
- „Kreientwicklungskonzept Landkreis Stendal“; Landkreis Stendal, Der Landrat, 2016
- Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Zensus 2011, Gebäude und Wohnungen, Gemeinde Osterburg (Altmark), Hansestadt, am 9. Mai 2011, Stand Mai 2014
- Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Zensus 2011, Bevölkerung, Gemeinde Osterburg (Altmark), Hansestadt, am 9. Mai 2011, Stand Mai 2014
- Regionaler Entwicklungsplan für die Region Altmark, Regionale Planungsgemeinschaft Altmark, 2005
- „ILEK Altmark 2020“; Regionalverein Altmark e.V., c/o Regionale Planungsgemeinschaft Altmark, 2015
- Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010), Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt (2011)

Fotos

Die in diesem Konzept enthaltenen Fotos wurden angefertigt von B.A.U.-FORM.
Lediglich das Fotos S. 131 Altbestand wurde von der Stadtverwaltung bereitgestellt (Fotograf mutmaßlich Ahrendt).

Pläne

Die in diesem Konzept enthaltenen Pläne der Stadtgebiete mit vorrangiger Priorität und die Übersicht wurden bearbeitet von B.A.U.-FORM auf der Grundlage von digitalen Kartenausdrucken, die von der Stadtverwaltung für dieses Konzept bereitgestellt wurden.