Integriertes Stadtentwicklungskonzept Oschersleben (Bode) 2030 | Die Ortsteile

Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept

Februar 2021

www.stephan-westermann.de

Fotos auf der Titelseite: Die 18 Ortsteile in der Kapitelreihenfolge von links nach rechts.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Oschersleben (Bode) 2030 | Die Ortsteile

Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept

Februar 2021

Auftraggeber

Stadt Oschersleben (Bode)
Markt 1
D-39387 Oschersleben (Bode)

Auftragnehmer

Büro Stephan Westermann
Stadt- und Landschaftsplaner

Tim Lührmann
Simon Schulz
Stephan Westermann

Elberfelder Straße 31 D-10555 Berlin
FON 030 – 21 89 447 FAX 030 – 23 62 98 70

Hegelstraße 39 D-39104 Magdeburg
FON 0391 – 59 82 209 FAX 0391 – 59 82 100

www.stephan-westermann.de
info@stephan-westermann.de

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und Gemeinden

SACHSEN-ANHALT

Inhalt

0. Vorbemerkung 1

1. Die Stadt und ihre Ortschaften 3

1.1 Ortschaften im ISEK Band 1 3

1.2 Prinzipien der Ortschaftsentwicklung 4

2. Die Ortsteile der Kernstadt 7

2.1 Andersleben 7

2.2 Emmeringen 11

2.3 Günthersdorf 16

2.4 Jakobsberg 20

2.5 Neubrandsleben 23

3. Die Ortschaften 27

3.1 Alikendorf 27

3.2 Altbrandsleben 33

3.3 Ampfurth 39

3.4 Beckendorf-Neindorf 45

3.4.1 Beckendorf 45

3.4.2 Neindorf 50

3.5 Groß Germersleben 55

3.6 Hordorf 61

3.7 Hornhausen 67

3.8 Klein Oschersleben 75

3.9 Kleinalsleben 81

3.10 Peseckendorf 87

3.11 Schermcke 93

3.12 Stadt Hadmersleben 99

4. Gesamtsynopse 107

0. Vorbemerkung

Die Stadt Oschersleben hat im Jahr 2017 den ersten Band eines Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) „Oschersleben 2030“ aufgestellt. Die Bezugsebenen der Themen im Band 1 sind Region, Gesamtstadt und ausgewählte Stadtteile. Die 19 zur Stadt zählenden Ortsteile und Siedlungen wurden nur insoweit einzeln thematisiert, wie dies aus gesamtstädtischem Interesse zwingend war. Bereits in der Aufgabenbeschreibung zum ISEK - Band 1 - wurde verankert: „Im Verlauf der ISEK-Erarbeitung kann beraten werden, ob in einem anschließenden separaten Verfahren ein Band 2 mit der Perspektive der einzelnen Ortsteile erarbeitet werden soll.“

Dies ist Inhalt des hier vorgelegten zweiten Teils des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes, der, in Kombination mit dem Aussagen zum ländlichen Raum im Band 1, die Rolle eines **Integrierten gemeindlichen Entwicklungskonzeptes (IGEK)** übernimmt.

Auf Basis einer aktualisierten Datenrecherche, mehrerer Begehungen und Befahrungen z.T. mit Vertretern der Orte, der Auswertung der in der Regel älteren Dorfentwicklungspläne und Teilflächennutzungspläne sowie einer gemeinsamen Ortschaftswerkstatt am Samstag dem 19. September wurde für jede Ortschaft ein erster Entwurf eines Portraits erarbeitet, das aus einem Bestandsteil („Ausgangslage“) und einem Perspektivteil („Entwicklungsperspektiven“) besteht.

Ortschaftswerkstatt am 19. September 2020 in Stadt Hadmersleben

Dieser Entwurf wurde allen Ortschaftsräten im Oktober 2020 mit der Bitte um Prüfung und Kommentierung vorgelegt. Die Rückmeldungen aus den Ortschaften wurden, gemeinsam mit den Stellungnahmen des ‚Amtes für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten‘ (ALFF) sowie der ‚BEWOS Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Oschersleben (Bode)‘, in ein Abwägungsprotokoll überführt. Das gemäß der protokollierten Abwägungsergebnisse überarbeitete Konzept wird im Frühjahr 2021 mit dem Protokoll dem Bauausschuss und anschließend dem Stadtrat zum Beschluss vorgelegt.

1. Die Stadt und ihre Ortschaften

1.1 Ortschaften im ISEK Band 1

Die Gemarkung Oschersleben umfasst neben der Kernstadt die Siedlungen Anderslebe, Emmeringen, Günthersdorf, Jakobsberg und Neubrandsleben. Zur Stadt zählen darüber hinaus die Ortschaften Alikendorf, Altbrandsleben, Ampfurth, Beckendorf-Neindorf, Groß Germesleben, Hadmersleben, Hordorf, Hornhausen, Klein Alsleben, Klein Oschersleben, Peseckendorf und Schermcke.

Diese umfänglichen Eingemeindungen der Ortschaften erfolgten zwischen 1999 und 2010 und hatten das Ziel, die Ressourcen der Gemeinden im Interesse einer nachhaltigen Entwicklung zu bündeln und die lokalen Kapazitäten der Daseinsvorsorge funktional und räumlich sowohl effizienter als auch bürgerfreundlicher einzusetzen.

Dieses gesamtstädtische Ziel ist Betrachtungsgegenstand des ersten, 2017 beschlossenen Teils des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Oschersleben (Bode). Der erste Teil behandelt flächendeckend für das ganze Stadtgebiet alle stadtentwicklungspolitisch relevanten Themen, prüft ihre Zukunftsfähigkeit ab, formuliert Ziele und untersetzt diese mit Handlungsfeldern und Maßnahmen.

Die Stadt Oschersleben reflektiert gleichermaßen, dass die eingemeindeten Orte einen Anspruch darauf haben, dass ihre Interessen als Gemeinwesen in angemessener Weise berücksichtigt werden und ihre städtebauliche Entwicklung im Rahmen der Möglichkeiten weiter unterstützt wird.

Eine der vier Leitbildsäulen der Stadtentwicklung Oschersleben (Bode) 2030 lautet: „Oschersleben ist ein selbstbewusstes, eng vernetztes Gemeinwesen, das seine Vielfalt als Stärke erlebt. Zur Stadt gehören neben der Kernstadt und ihrer Stadtteile 19 Siedlungen und Dörfer der Börde. Jedes Quartier und jedes Dorf hat ein eigenes Profil und eine eigene Identität. Alle zusammen sind Oschersleben. Ein gläsernes Rathaus lädt alle ein mitzugestalten. Eng vernetzt sind auch die verschiedenen Interessengruppen: die Wirtschaftsunternehmen, die Sportvereine, die Kulturschaffenden … Vernetzung schafft Miteinander. Die Knoten im Netz sind Anlaufpunkte für Neubürger. Oschersleben heißt sie willkommen."

Im ersten Band des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Oschersleben (Bode) 2030 wird diese Leitbildsäule unter anderem mit folgenden Zielen und Handlungsfeldern untersetzt:

Ziel: Die Stadt Oschersleben setzt auf die Weiterentwicklung und Profilierung der einzelnen Ortsteile entsprechend deren jeweils unterschiedlicher Prägung.

Ziel: Die Ortsteile der Stadt sind kompakte, attraktive Dörfer oder Kleinstädte mit Bezug aber auch klarer Abgrenzung zur Landschaft. Priorität bei der städtebaulichen Weiterentwicklung der Ortsteile hat die Reaktivierung des Bestandes und die Verdichtung der Innenlagen.

Handlungsfelder:

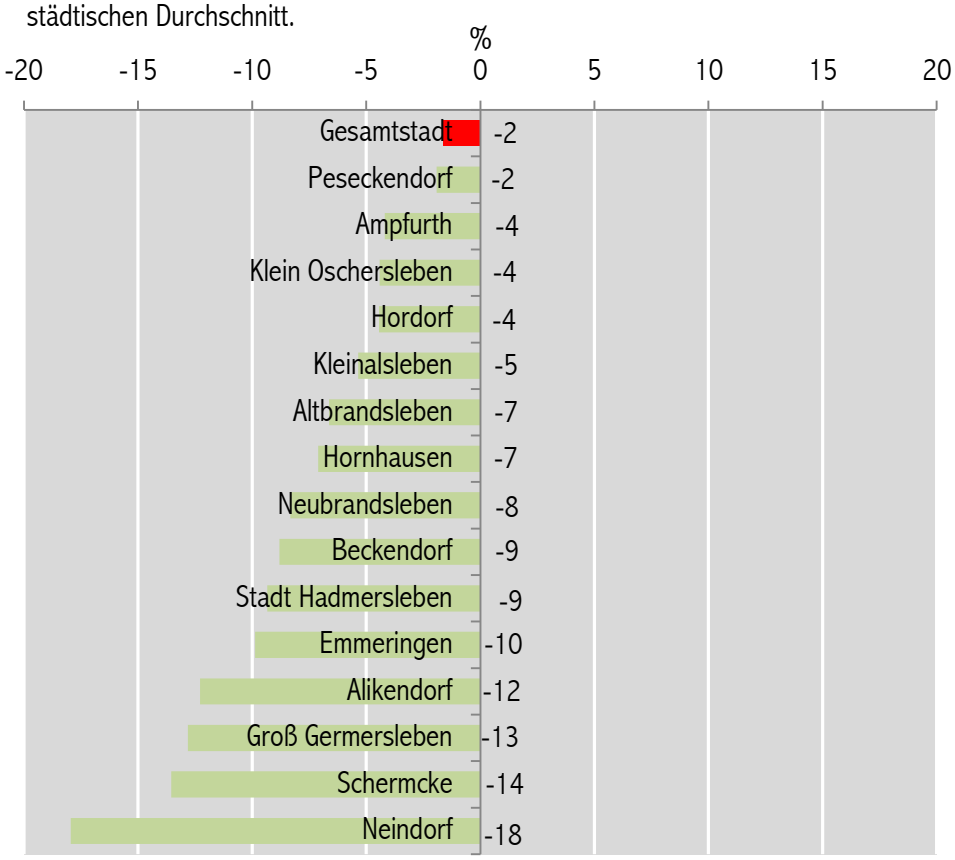
- Die Stadt erweitert mittelfristig ihr integriertes Stadtentwicklungskonzept um einen zweiten Teil, der sich mit der Perspektive der einzelnen Ortsteile beschäftigt und entsprechende Ziele festlegt.
- Im Rahmen ihrer Möglichkeiten unterstützt die Stadt private Initiativen, Vereine und Kirchengemeinden bei der Erhaltung und Nutzung der baulichen Kleinode im Stadtgebiet.

1.2 Prinzipien der Ortschaftsentwicklung

Ergänzend und vertiefend zu oben benannten Aussagen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes bekennt sich die Stadt Oschersleben zu folgenden übergreifenden Prinzipien der Ortschaftsentwicklung.

Nachhaltige Stadt- und Ortschaftsentwicklung

Alle Ortsteile[1] und Ortschaften der Stadt Oschersleben haben seit 2010 im Saldo Einwohner eingebüßt. Die relativen Verluste entsprachen bestenfalls dem gesamtstädtischen Durchschnitt.



Relative Einwohnerentwicklung zwischen 2010 und 2018. Quelle: Stadtverwaltung Oschersleben (Angaben in %)

Für alle Ortschaften und Ortsteile ist ein weiterer Einwohnerrückgang wahrscheinlich. Die jeweiligen Trendszenarien der Entwicklung bis 2030 kommen in Fortschreibung der altersgruppenspezifischen Veränderungen der letzten 5 Jahre auf perspektivische Verluste von mindestens -1,5 % (Klein Oschersleben) bis - 24 % (Alikendorf u.a.).

Angesichts dieser Szenarien ist es für die Gesamtstadt wie seine Teile gleichermaßen wichtig, die Stadt auch ökonomisch nachhaltig zu entwickeln. Dazu ist ein weitestmöglicher Verzicht auf eine Expansion der Siedlungsfläche und der dafür erforderlichen Erschließungssysteme sinnvoll. Konkurrierende Flächen- und Infrastrukturangebote und unnötige Doppelstrukturen sollten vermieden werden.

[1] Mit 100 oder mehr Einwohnern.

Innenentwicklung fördern, Ortsbilder pflegen

Oschersleben fördert die Innenentwicklung der Ortschaften und Ortsteile im Sinne der Reaktivierung leer stehender Altbauten und der Erschließung von Baulücken für Neubaubedarfe. Dazu erstellt die Stadt ein digitales Bauflächen- und Leerstandskataster, das in Abstimmung mit den jeweiligen Eigentümern mögliche Baugrundstücke aufzeigt und Exposees der ortsbildprägenden Altbauten als Vermarktungshilfen online stellt.

Bei der perspektivisch anstehenden Neufassung des Flächennutzungsplans für Oschersleben geht die Stadt grundsätzlich von einer Ausweisung der Ortschaften und Ortsteile als dörfliche Mischgebiete aus, um weiter landwirtschaftliche Betriebe und wohnverträgliches Gewerbe als Bausteine einer typisch dörflichen Mischung zu unterstützen.

Gemeinwesen Dorf stärken

In Relation zu den jeweiligen Einwohnerzahlen weisen die Ortschaften traditionell ein starkes Gemeinwesen mit den Bausteinen Vereinsleben, Ehrenamt und nachbarschaftlicher Netzwerke auf. Die Betreuung wenig mobiler und älterer Bürger bei nahezu komplettem Verlust von Infrastruktur (Nahversorgung, ärztliche Betreuung) wird vielerorts ganz im Kleinen über die Nachbarschaft geleistet.

Die Förderung der dörflichen Gemeinschaften kann zur Kompensation infrastruktureller Mängel und zur Milderung der Auswirkungen des demografischen Wandels beitragen. Die logistische und finanzielle Unterstützung der Gemeinwesen kann sich letztendlich wirtschaftlicher darstellen als die Einsparung entsprechender Kostenstellen. Die Stadt Oschersleben sichert in jedem Dorf entsprechende Treffmöglichkeiten wie Dorfgemeinschaftshäuser o.ä.

Versorgungsschwerpunkte stabilisieren

Stadt Hadmersleben übernimmt aufgrund der relativ großen Distanz zur Oschersleben Innenstadt und einer guten Infrastrukturausstattung eine Versorgungsfunktion für die Ortschaften im östlichen Stadtgebiet. Die Existenz einer Grundschule oder die Präsenz eines Arztes kann im ländlichen Raum, in dem ganz überwiegend keine lokale Grundversorgung mehr stattfindet, zum Anlass genommen werden, um vor Ort weitere Versorgungsfunktionen zu konzentrieren, somit synergetische Effekte zu erzielen und damit auch innerhalb des Stadtgebietes eine zweiten „zentralen Ort“ zu profilieren.

Von grundlegender Bedeutung für diese Strategie ist der Erhalt der jetzigen Angebote. Die Stadt Oschersleben bekennt sich zur versorgenden Rolle von Stadt Hadmersleben und unterstützt die dort angesiedelten gewerblichen und gemeinwesenorientierten Angebote der Grundversorgung im Rahmen ihrer Möglichkeit.

Rad- und Busverbindungen zur Kernstadt und zwischen den Ortschaften ausbauen

Oschersleben strebt die engmaschige Vernetzung der Stadt- und Ortsteile mit Radwegen und straßenunabhängigen Routen zur Förderung des Miteinanders aber auch als Baustein einer umweltverträglichen Mobilität an. Im Rahmen ihrer Möglichkeiten unterstützt die Stadt Initiativen zur Verbesserung des öffentlichen Nahverkehrs.

Touristische Angebote untereinander und regional vernetzen

Abgesehen vom Thema Motorsport ist Oschersleben kein touristischer Schwerpunkt in Sachsen-Anhalt, die Bedeutung als lokaler Wirtschaftsfaktor ist relativ gering.[2] Die Strahlkraft lokaler Orte touristischen Interesses ist allenfalls im regionalen Verbund relevant. Trotzdem ist die Profilierung der touristischen Potentiale in den Oschersleben er Orten ein zentrales Thema, weil sie i.d.R. auch die Pflege des lokalen Ortsbildes, die Bewahrung ortsspezifischer Tradition und die Stärkung der Ortverbundenheit unterstützt.

Darüber hinaus kann die Profilierung und Vernetzung der lokalen touristischen Angebote das Zusammenwachsen des noch „jungen" Gemeinwesens Oschersleben fördern. Bereits im Band 1 des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes ist das Handlungsfeld benannt: „Die Stadt nutzt ihre bauhistorisch reiche Vielfalt für die Entwicklung einer Oschersleben-Route.[3] Neben der touristischen Profilierung der Stadt geht es vorrangig um das mentale Zusammenwachsen der Stadt und die Förderung des Gemeinschaftsgefühls der Oschersleben er durch Vernetzung."[4]

Ehrenamt und Engagement fördern

Oschersleben würdigt und fördert ehrenamtliches Engagement in den Ortsteilen und Ortschaften. Dazu

- prüft die Stadt Möglichkeiten der öffentlichen Würdigung ehrenamtlichen Engagements,
- bietet Pflegeverträge für die Betreuung dörflicher Grün- und Freiflächen an
- und unterstützt dörfliche Initiativen nach Möglichkeit mit Know-How und Gerät.

Eins werden – 19 bleiben

Die Stadt Oschersleben muss eins werden, ohne die unterschiedlichen Profile der Vielzahl der Gemarkungen aufzugeben (s. Kapitel 4). Die Stadt bemüht sich auf allen politischen und Verwaltungsebenen um Transparenz und befördert aktiv die Kommunikation. Dazu prüft die Stadt mögliche Formate wie Klausurtagungen o.ä. für eine regelmäßige Kommunikation zu und zwischen den Ortschaften, eine breitere Verankerung aller Ortschaften und der dort stattfindenden Aktivitäten auf der Webseite der Stadt, und eines größtmöglichen Entgegenkommens bei der Frage autonomer Entscheidungskompetenzen auf Ortschaftsebene.

Gleichzeitig stehen die Ortschaften in der Verantwortung, Egoismen zu erkennen und diese im Sinne einer gesamtstädtisch vorteilhaften Entwicklung zurückzustellen. Eine nachhaltig erfolgreiche Stadtentwicklung bedarf einer starken Innenstadt, einer klaren Aufgabenteilung und gegenseitiger Fairness gegenüber Belangen anderer Ortschaften bezüglich der Ansprüche an den gemeinsamen Haushalt.

---

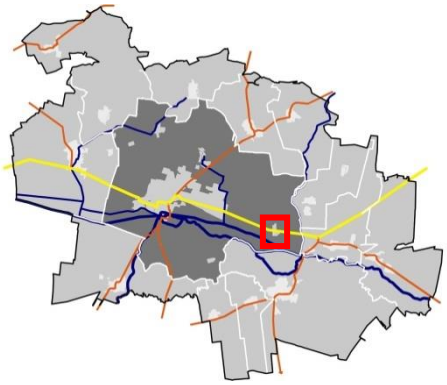
[2] Andererseits konnten die Oschersleben er Beherbergungsbetriebe im Kalenderjahr 2019 gut 20.000 Gästeankünfte registrieren, was rund 8 % der Gästeankünfte 2019 in Sachsen-Anhalt umfasst. Quelle: „Tourismus, Gastgewerbe - Gäste und Übernachtungen im Reiseverkehr, Beherbergungskapazität, Dezember 2019, Januar bis Dezember 2019", Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt Halle (Saale) 2020.

[3] Ggf. in Kooperation mit dem Kooperationsprojekt der LAG Börde: „Tourismuskonzept für die Region zwischen Braunschweig und Magdeburg", „Verborgene Schätze an der Straße der Romanik". Auf der Ortschaftswerkstatt Oschersleben am 19.9.20 wurde diesbezüglich eine „Bördeperlenradwandernadel" ins Gespräch gebracht.

[4] Integriertes Stadtentwicklungskonzept Oschersleben (Bode) 2030 Oktober 2017, 1. Ergänzung August 2018, S. 29.

2. Ortsteile Oschersleben

2.1 Andersleben



61 Einwohner

38,3 Jahre Altersdurchschnitt

5,6 km östlich Marktplatz

2.1.1 Ausgangslage

Andersleben liegt gleich östlich von Oschersleben und zählt seit 1950 auch zu deren Gemarkung. Die verkehrliche Anbindung an die Stadtmitte bzw. vor allem an den großflächigen Einzelhandel an der Anderslebener Straße über die Bundesstraße (knapp 4 km) und den sie begleitenden Radweg (10 Min) ist gut. Auch per Bus ist die Fahrtzeit in die Stadtmitte kurz. Die Strecke wird Werktags 12x bedient.

Siedlungsgeschichte und Ortsbild

Urkundlich erwähnt wurde Andersleben zum ersten Mal im 12. Jh.[5] Die seit jeher landwirtschaftlich geprägte Siedlung entstand als Vorwerk der Domäne Oschersleben.

Ein geschlossenes Ortsbild hat Andersleben nicht. Zerschnitten wird der heutige Ortsteil durch die Bundesstraße B 246. Südlich der Bundesstraße finden sich die Reste des alten Gutes und älterer landwirtschaftlicher Strukturen. Nördlich der Bundesstraße entstand nach dem 2. Weltkrieg „Die Siedlung“ mit 12 Eigenheimen.

Besondere Gebäude sind die Anderslebener Kirche bzw. das Gebetshaus in Klinkerbauweise, die Schnitterkaserne und das Inspektorenhaus. Alle drei Objekte stehen unter der Bezeichnung ‚Vorwerk‘ auf der Denkmalliste des Landes Sachsen-Anhalt.

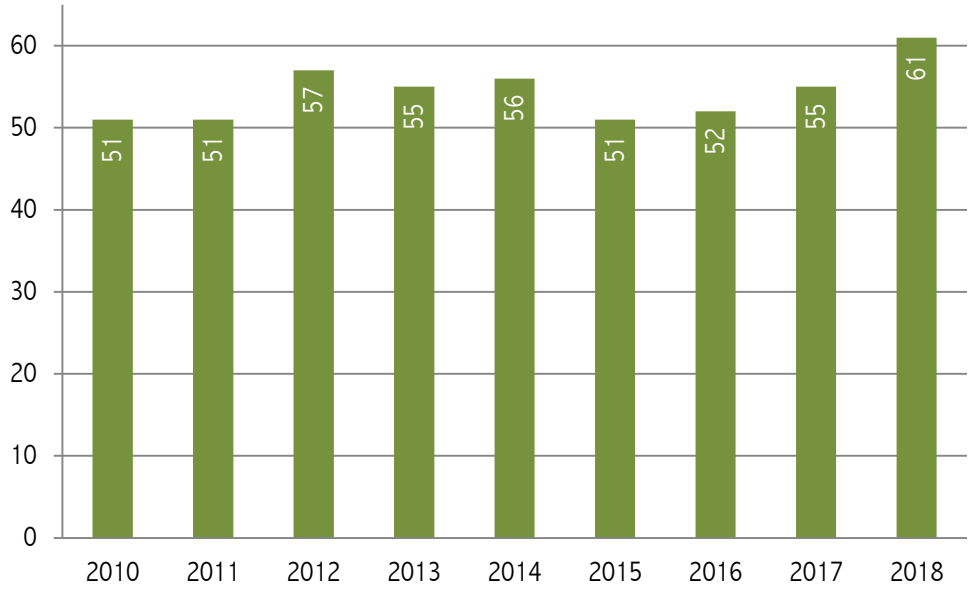
Gebetshaus

5 www.stadtmagazinverlag.de/orte/oschersleben05/orte_oschersleben.htm, aufgerufen am 13.3.2019.

Einwohnerentwicklung

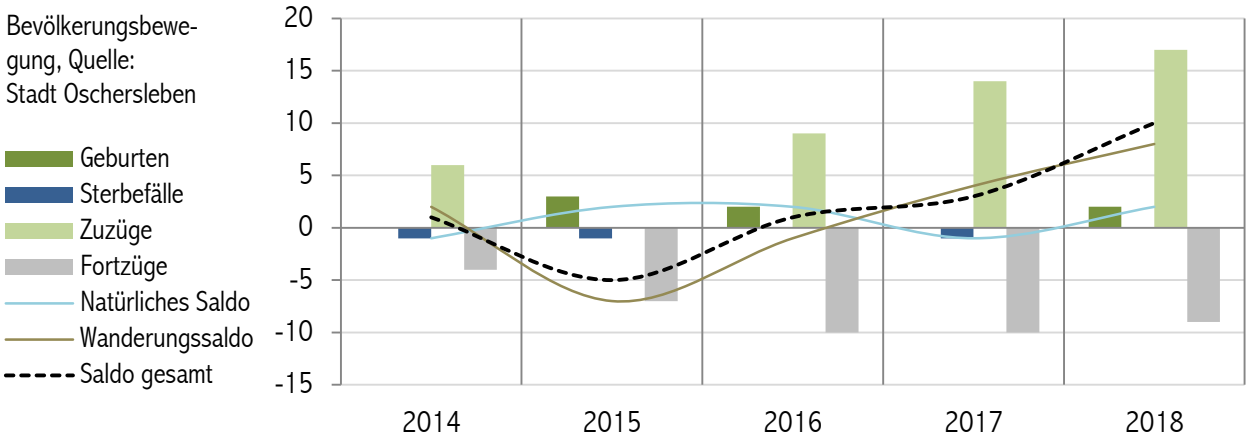
Zum Jahresende 2018 wohnten in Andersleben 61 Personen. Der an der Einwohnerzahl gemessen zweitkleinste Ort von Oschersleben, wuchs zwischen 2010 und 2018 um 10 Personen. Andersleben ist damit der einzige Ortsteil von Oschersleben der im Betrachtungszeitraum an Einwohnern gewinnen konnte.

Einwohnerentwicklung zwischen 2010 und 2018 jeweils zum Stichtag 31.12. Quelle: Einwohnermeldeamt Oschersleben



Vor allem die Wohnsitzanmeldungen von EU-Ausländern in den letzten drei Jahren sorgten für den positiven Saldo.

Bevölkerungsbewegung, Quelle: Stadt Oschersleben



Daseinsvorsorge und Gewerbe

Angebote der Daseinsvorsorge gibt es in Andersleben nicht. Neben einem Nachtclub ist in Andersleben jeweils ein Unternehmen für Innen- und Außenputz, Bauschuttrecycling und zur Durchführung von Bauleitplanungen behördlich gemeldet.[6]

[6] Angaben der Stadt Oschersleben mit Stand 17.6.2019.

2.1.2 Entwicklungsperspektiven

Einwohnerprognose (Trend)

Aufgrund der geringen Einwohnerzahl von Andersleben ist eine belastbare Trendprognose nicht möglich.

Entwicklungsperspektive und städtebaulicher Handlungsbedarf

Andersleben ist eine Splittersiedlung im ländlichen Raum, die im Bestand gehalten, aber nicht weiter entwickelt werden sollte.

Maximal könnten für den Eigenbedarf des Ortsteils zwei Bauplätze für Eigenheime mit einer Gesamtgröße von ca. 3.500 qm im nördlichen Siedlungsabschnitt ohne weiter planerische Vorbereitung genutzt werden.

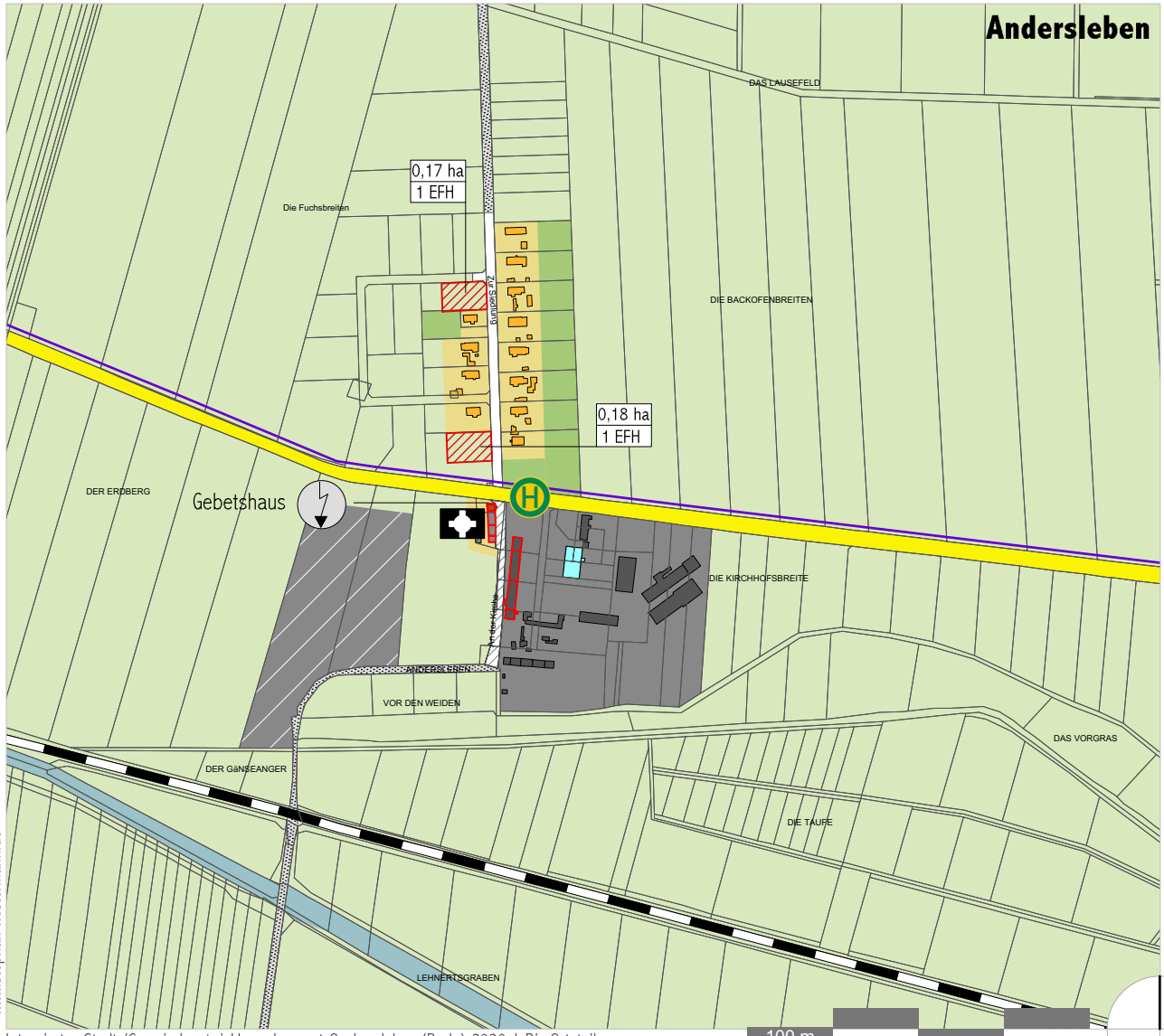
Von der im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbefläche südwestlich der Siedlung, die bis dato nicht entwickelt ist, wird mit dem Ziel einer weiteren Zersiedlung im Stadtgebiet vorzubeugen, Abstand genommen.

Maßnahmen

- Sicherung/Sanierung der denkmalgeschützten Gebäude des Vorwerks

Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken Profil

Stärken	Schwächen
Gute Verkehrslage	keine Versorgungsinfrastruktur
Nahe Versorgungsangebote	z.T. marode Denkmäler
Chancen	**Risiken**
Ruhige Wohnlage in Nähe von Oschersleben	Weitere Zersiedlung
Entwicklung der historischen Gebäude des ehemaligen Gutes	Weiterer Verfall der Bausubstanz südlich der Bundesstraße



www.stephan-westermann.de

Integriertes Stadt-/Gemeindeentwicklungskonzept Oschersleben (Bode) 2030 | Die Ortsteile

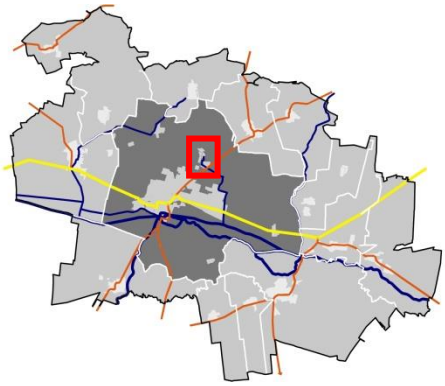
- Gebäude in dörflicher Typologie / mehrgeschossiges Wohngebäude
- Eigenheimstruktur / Laube
- Gewerbegebäude / Gastgewerbegebäude
- Gebäude der Nahversorgung / des Gemeinwesens
- kirchliche Einrichtung
- Feuerwehr
- Dorfgemeinschaftshaus
- kulturelle Einrichtung
- Krankenhaus
- Kindertageseinrichung
- Grundschule
- Förderschule
- Ruine / Leerstand*
- identitätsstiftendes Gebäude / städtebaulicher Missstand
- Baudenkmal / Denkmalbereich
- Dorfkern
- weitere Siedlungsfläche Wohnen / Gewerbe
- Bauflächenpotential Wohnen / Gewerbe
- rechtsgültiger B-Plan oder Satzung
- Gewerbeflächenrücknahme FNP
- Ortsgrün und Garten / überwiegend bewaldeter Bereich
- Landwirtschaftsfläche / Gewässer
- öffentliche Grünfläche
- Sportplatz
- Spielplatz, Bolzplatz
- Kleingartenanlage
- Parkanlage
- Friedhof
- Geschützte Parkanlage
- Bundes- / Landes- / Kreisstraße
- sonstige Straße befestigt, unbefestigt / Sanierungsbedarf
- Bushaltestelle
- Bahnanlage
- Straßenbegleitender Radweg Bestand / Planung**
- Radroute
- Straße der Romanik
- Stadtgrenze

* ohne Anspruch auf Vollständigkeit

** Radwegebedarfsplanung LSA, Stand 12/2016

2.2 Emmeringen

2.2.1 Ausgangslage



530 Einwohner

49,9 Jahre Altersdurchschnitt

3,2 km nordöstlich Marktplatz

Emmeringen, seit 1950 Teil der Stadt Oschersleben, liegt an der L 24, nur wenige hundert Meter nördlich der Siedlungskante der Kernstadt. Raumordnerisch liegt die Siedlung innerhalb der Grenzen des ‚Zentralen Ortes' Oschersleben.

Die gut 3 km entfernte Stadtmitte ist werktags mit 12 Busverbindungen angebunden, die letzte Fahrtmöglichkeit besteht allerdings um 16 Uhr. Bis zum Abzweig Emmeringer Straße wird die L 24 von einem Radweg begleitet.

Siedlungsgeschichte und Ortsbild

Emmeringen wurde bereits 1084 in einer Schenkungsurkunde erwähnt. Nach diversen Besitzerwechseln wurde Emmeringen 1737 preußische Staatsdomäne und 1926 eigenständige Gemeinde.

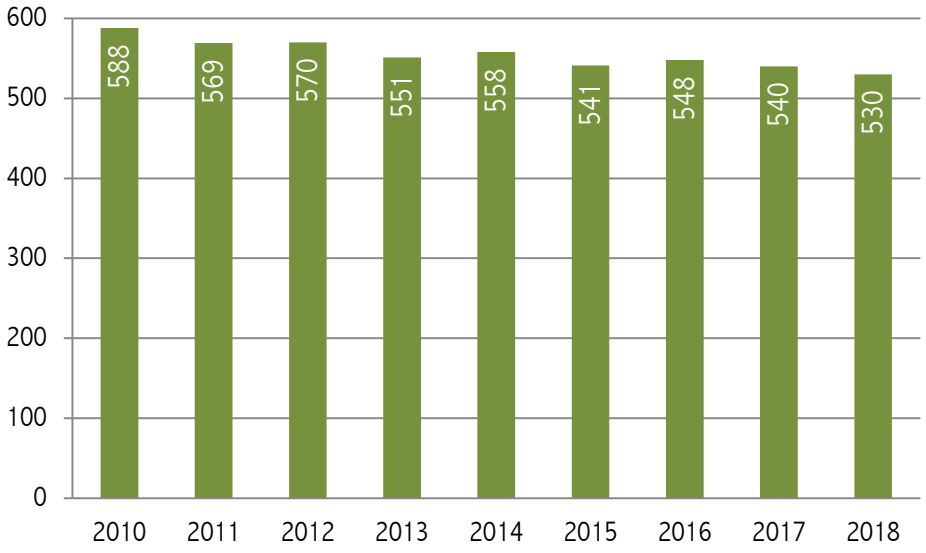
Der südliche Bereich des Ortsteils entlang der Landesstraße wird von Eigenheimstrukturen dominiert, die zum Teil in jüngerer Vergangenheit entstanden sind. Im Norden schließt sich der kleine, ältere Ortskern rund um den Gutshof an. Das denkmalgeschützte Herrenhaus des ehemaligen Gutes und die ebenfalls denkmalgeschützte Kirche Emmeringen sind die identitätsstiftenden Gebäude im Ort.

Thomas-Mann-Straße mit offenem Ausbauende

Einwohnerentwicklung

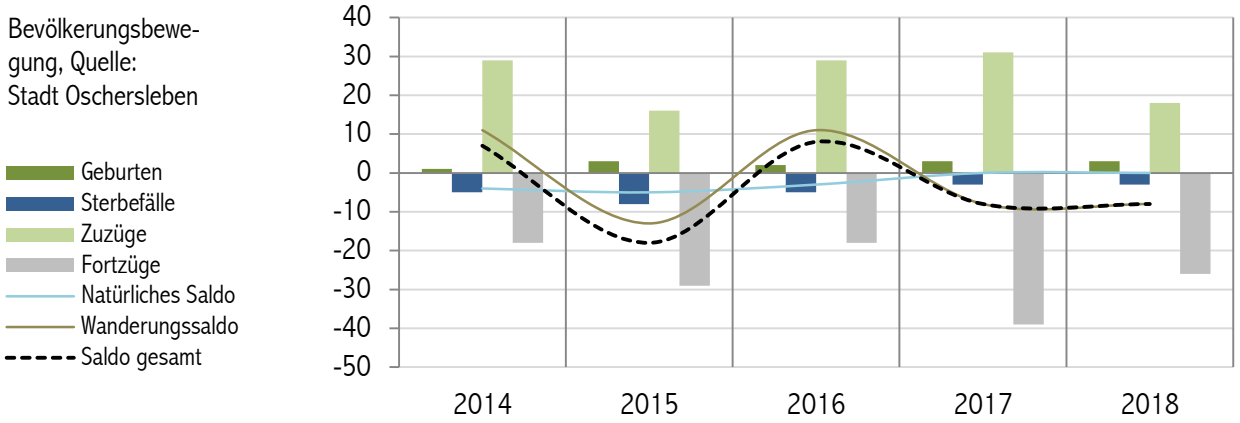
Zwischen 2010 und 2018 verlor Emmeringen, trotz Schwankungen relativ konstant an Einwohnern (-10 %). Insgesamt lag die prozentuale Schrumpfung von Emmeringen im Betrachtungszeitraum leicht über dem Durchschnitt aller Ortsteile.

Einwohnerentwicklung zwischen 2010 und 2018 jeweils zum Stichtag 31.12. Quelle: Einwohnermeldeamt Oschersleben



In den letzten fünf Jahren war der natürliche Saldo der Einwohnerentwicklung leicht negativ bis ausgeglichen. Das Wanderungssaldo dagegen zeigte sehr deutlich Schwankungen, zwischen -13 Personen im Jahr 2015 und +11 Personen im Jahr 2016.

Bevölkerungsbewegung, Quelle: Stadt Oschersleben



Daseinsvorsorge und Gewerbe

Im alten Herrenhaus Emmeringen befindet sich eine Kita. An der Hauptstraße des Ortes liegen ein Festplatz mit angeschlossenem Bolzplatz und Spielplatz. Eine Allgemeinmedizinerin praktiziert in der Alten Emmeringer Straße.

Die ‚Heimatverbund Mittendrin' GmbH als Trägerin der Kinder- und Jugendhilfe betreibt in der Ortsmitte von Emmeringen ein Mutter-Kind-Haus für bis zu sechs unterstützungsbedürftige Mütter.

Die ‚Neue Kirche', ein Backsteinbau aus dem Ende des 19. Jahrhunderts als Nachfolger einer baufälligen älteren Kirche, ist seit 2010 im Besitz des Vereins „Emme-

ringer Kirche und Kunst e.V.“. Die Kirche wird vor allem für Lesungen und Ausstellungen genutzt.[7]

Neben einem aktiven landwirtschaftlichen Betrieb sind in Emmeringen ein Finanzdienstleister sowie ein Imker gemeldet.[8] Am nördlichen Ortsrand findet sich ein Fliesenfachgeschäft. Gewerbeflächen gibt es im Ort nicht.

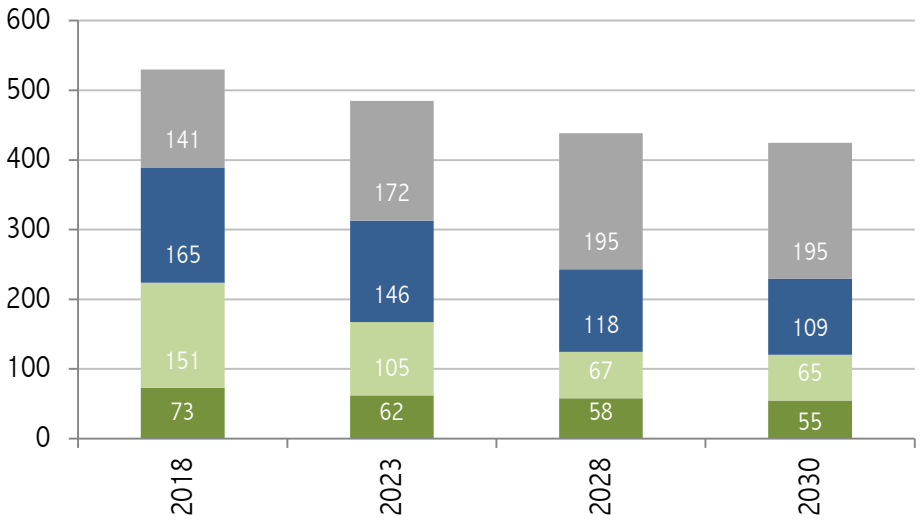
Der Landgasthof im Herrenhaus scheint keinen regelmäßigen Betrieb mehr zu haben. Auch stationären Handel gibt es in Emmeringen nicht. Der nächste Nahversorger liegt in einer Distanz von rund 2 km zur Ortsmitte Emmering.

2.2.2 Entwicklungsperspektiven

Einwohnerszenario (Trend)

Tritt die Trendprognose der Entwicklung ein, würde Emmeringen 2030 mit noch 424 Einwohnern rund 20 % weniger Bewohner zählen als noch 2018. Die Altersgruppe der Kinder und Jugendlichen (-25 %) wäre ebenso rückläufig wie die der 20-49-jährigen (-57 %) und die der 50-64-jährigen (-34 %). Relativ wie absolut zulegen würden Personen über 64 Jahre (+38 %). Im Jahr 2030 wäre demnach mit einem Anteil von 46 % fast jeder 2. Einwohner im Rentenalter.

Die Erschließung neuer Baugebiet innerhalb der Grenzen des ‚zentralen Ortes‘ Oschersleben wird diesen Trend etwas abmildern.



Prognose der Altersgruppenstärken bis 2030 in absoluten Zahlen gemäß Trend

Städtebaulicher Handlungsbedarf

Emmeringen ist eine ruhige Wohnlage in Stadtnähe, eher vorstädtisch als dörflich geprägt. Die vereinsgenutzte Kirche und die Kita vor Ort sind identitätsstiftende Institutionen.

Offensichtliche städtebauliche Missstände gibt es in Emmeringen nicht, leerstehende Gebäude kaum. Insbesondere die Straßen des südlichen Eigenheimbereiches sind in einem sanierungsbedürftigen Zustand.

---

7 www.oscherslebenbode.de, aufgerufen am 13.3.2019
8 Angaben der Stadt Oschersleben mit Stand 17.6.2019

Im südlichen Ortsbereich, zwischen den älteren Eigenheimstrukturen und der Ortsmitte, bestehen stehen mit ca. 31.000 qm städtebaulich vertretbare Wohnbaulandreserven für bis zu 31 Eigenheime.[9] Die Lage innerhalb der Grenzen des ‚Zentralen Ortes' und die Nähe zu den Versorgungsangeboten von Oschersleben lassen diese Entwicklung angesichts des gesamtstädtischen Baulandbedarfs, trotz infrastrukturelller Schwächen vor Ort, sinnvoll erscheinen.

Die landschaftliche Zäsur zwischen Oschersleben und Emmeringen sollte erhalten bleiben.

Gebäudemaßnahmen im historischen Ortsbereich sollten als ortstypische Gestaltungsmerkmale

- rote Ziegeleindeckung,
- Sichtmauerwerk oder Glattputzfassaden in natürlichen Erdfarben,
- sowie helle Sprossenfenster im stehenden Format aufweisen.

Maßnahmen aus Ortsteilsicht

- Grundhafter Straßenausbau im Siedlungsgebiet östlich Emmeringer Straße,
- Radwegebau entlang Schermcker Straße/L24.

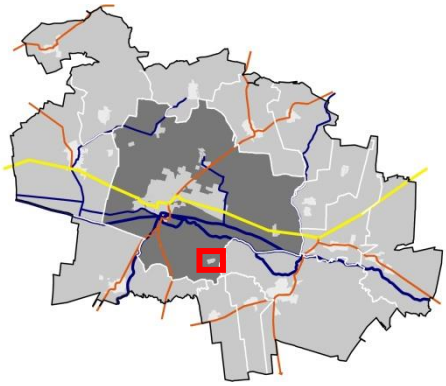
Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken Profil

Stärken	Schwächen
Nähe zur Stadt	Kaum Angebote der Daseinsvorsorge
Kita	
Aktiver Kulturverein	
Chancen	**Risiken**
Baulandreserven	Weitere Zersiedlung zwischen Oschersleben und Emmeringen

[9] Überschlägige rechnerische Ermittlung bei 20 % Erschließungs- und Nebenflächen und einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 800 qm.

Emmeringen
Kirche
Gutshaus
HINTER DEN GäRTEN
AM SCHERMCKER WEGE
KIRCHTALSBREITE
DAS KIRCHTAL
1,5 ha
15 EFH
AM SAUERBACHE
1,6 ha
16 EFH
Friedrich-Engels-Straße
Alte Emmeringer Straße
Zum Emmeringer Bahnhof
Kleine Kirchtalstraße
Große Kirchtalstraße
Am Sauerbache
Neuer Anger
Am Schermcker Wege
Am Sauerbache
Am Sauerbache
Am Sauerbache

2.3 Günthersdorf



2.3.1 Ausgangslage

36 Einwohner

52,5 Jahre Altersdurchschnitt

4,7 km südlich Marktplatz

Günthersdorf ist ein kleines Straßendorf südlich von Oschersleben, das seit 1961 zu dessen Gemarkung gehört. Der Ort liegt gut 4 km vom Oschersleben er Marktplatz entfernt, wobei die letzten knapp 3 km, die Kreisstraße 1361, eine Betonplattenpiste als reine Ortszufahrt darstellt. Durch diese Stichstraße als einzige Verkehrserschließung liegt Günthersdorf ausgesprochen separiert.

Eine Busanbindung des Ortes an die Innenstadt besteht nur als Rufbus mit einer 2 stündigen Voranmeldezeit und nur an Werktagen.

Siedlungsgeschichte und Ortsbild

Günthersdorf bestand als Siedlungsfleck vermutlich schon zum 30-jährigen Krieg, urkundlich erwähnt wird er erst 1747[10].

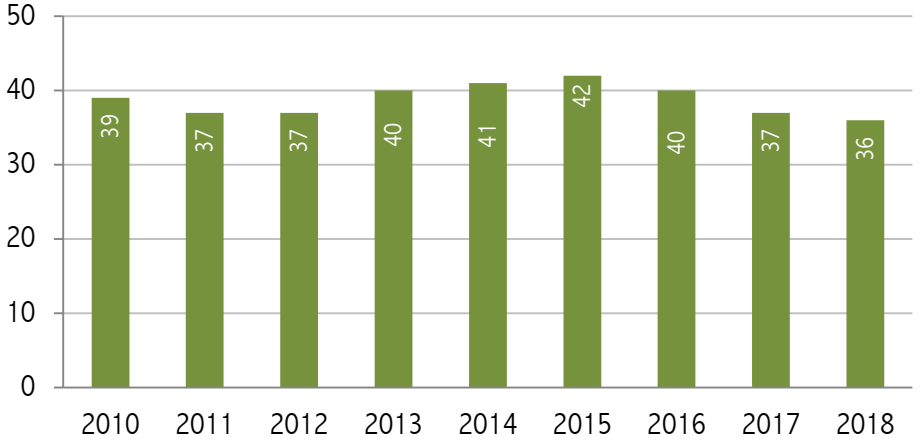
Am Ortseingang finden sich ein Spielplatz und die Bushaltestelle des Fleckens. Entlang der nachfolgenden Dorfstraße „Alte Schützenstraße“ reihen sich überwiegend landwirtschaftlich geprägte Hofstrukturen, die gemeinsam ein kompaktes und relativ geschlossenes Ortsbild ergeben. Am Ortsende findet sich in der Straßenrandbebauung die kleine, denkmalgeschützte Ortskirche (Betsaal).

Alte Schützenstraße

[10] www.oscherslebenbode.de, aufgerufen am 13.3.2019

Einwohnerentwicklung

Die Einwohnerzahl von Günthersdorf liegt relativ stabil bei knapp 40 Personen, in den letzten vier Jahren aber konstant abnehmend.



Einwohnerentwicklung zwischen 2010 und 2018 jeweils zum Stichtag 31.12. Quelle: Einwohnermeldeamt Oschersleben

Daseinsvorsorge und Gewerbe

Der Ort verfügt, über das Gebetshaus und einen Spielplatz hinaus, über keine weitere Infrastruktur. Auch Gewerbebetriebsanmeldungen gibt es nicht.

2.3.2 Entwicklungsperspektiven

Einwohnerprognose (Trend)

Aufgrund der geringen Einwohnerzahl von Günthersdorf ist eine belastbare Trendprognose nicht möglich.

Städtebaulicher Handlungsbedarf

Günthersdorf erfährt aufgrund seiner Lage- und Infrastrukturdefizite ausschließlich einen Bestandserhalt.

Die ‚Alte Schützenstraße' weist Sanierungsbedarf auf, auch die Kreisstraße 1361 als Ortszufahrt entspricht in ihrem Ausbauzustand nicht den heutigen Ansprüchen. Akuten städtebaulichen Handlungsbedarf gibt es nicht.

In der Baulücke Alte Schützenstraße 16 besteht auf einer Fläche von rund 800 qm ein Baupotential.

Die Ortslage in der mit Gräben durchzogenen Bodeniederung ist hochwassergefährdet. Mit Hilfe einer EFRE-Förderung wird voraussichtlich 2020 ein neuer Graben zur Hochwasserabführung und eine neuer Deich gebaut.[11]

[11] Information Landesamt für Hochwasserschutz.

Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken Profil

Stärken	Schwächen
Ruhige Ortslage mit kompaktem Siedlungsbild	Periphere Lage und schlechte Verkehrsanbindung
	Kein Infrastruktur
Chancen	**Risiken**
	Hochwassergefährdet

www.stephan-westermann.de

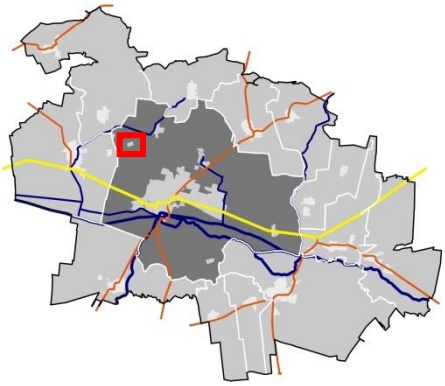
Integriertes Stadt-/Gemeindeentwicklungskonzept Oschersleben (Bode) 2030 | Die Ortsteile

- Gebäude in dörflicher Typologie / mehrgeschossiges Wohngebäude
- Eigenheimstruktur / Laube
- Gewerbegebäude / Gastgewerbegebäude
- Gebäude der Nahversorgung / des Gemeinwesens
- kirchliche Einrichtung
- Feuerwehr
- Dorfgemeinschaftshaus
- kulturelle Einrichtung
- Krankenhaus
- Kindertageseinrichung
- Grundschule
- Förderschule
- Ruine / Leerstand*
- identitätsstiftendes Gebäude / städtebaulicher Missstand
- Baudenkmal / Denkmalbereich
- Dorfkern
- weitere Siedlungsfläche Wohnen / Gewerbe
- Bauflächenpotential Wohnen / Gewerbe
- rechtsgültiger B-Plan oder Satzung
- Ortsgrün und Garten / überwiegend bewaldeter Bereich
- Landwirtschaftsfläche / Gewässer
- öffentliche Grünfläche
- Sportplatz
- Spielplatz, Bolzplatz
- Kleingartenanlage
- Parkanlage
- Friedhof
- Geschützte Parkanlage
- Bundes- / Landes- / Kreisstraße
- sonstige Straße befestigt, unbefestigt / Sanierungsbedarf
- Bushaltestelle
- Bahnanlage
- Straßenbegleitender Radweg Bestand / Planung**
- Boderadweg
- Straße der Romanik
- Stadtgrenze

* ohne Anspruch auf Vollständigkeit

** Radwegebedarfsplanung LSA, Stand 12/2016

2.4 Jakobsberg



2.4.1 Ausgangslage

51 Einwohner

46,1 Jahre Altersdurchschnitt

4,5 km nordwestlich Marktplatz

Jakobsberg liegt nordwestlich von Oschersleben, kurz vor Neindorf, rund 4,5 km oder 9 Autominuten vom Oscherslebener Marktplatz entfernt. Die kleine Siedlung ist per Bus gut an die Innenstadt angeschlossen, ab 16 Uhr allerdings nur noch als Rufbus mit einer 2-stündigen Voranmeldefrist. Die Kreisstraße nach Jakobsberg wird von einem Radweg begleitet, über den man den Oscherslebener Markt in einer Viertelstunde erreichen kann.

Siedlungsgeschichte und Ortsbild

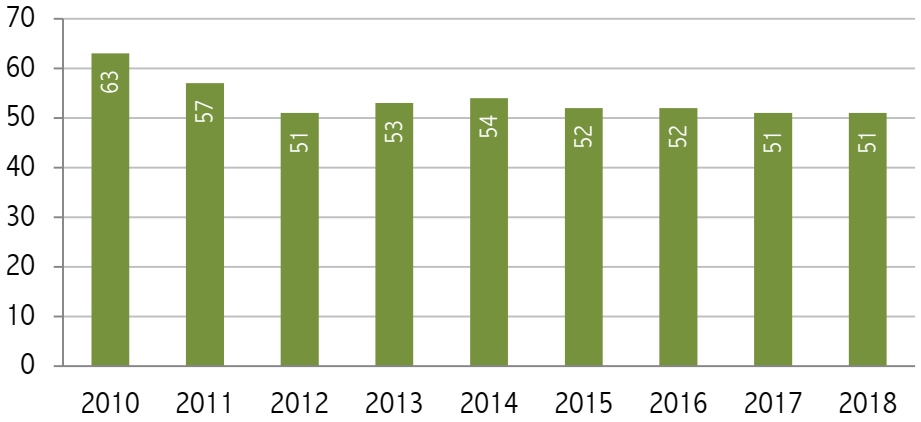
Jakobsberg wurde im 19. Jahrhundert als Arbeitersiedlung für den lokalen Kohleabbau gegründet. Der Untertageabbau, an den noch die Straße „Am Bülowschacht" erinnert, wurde bis 1925 betrieben.

Die Bebauungsstruktur des kleinen Siedlungssplitters wird von zwei mehrgeschossigen Wohngebäuden und einem größerem Gastronomiebetrieb, dem Hotel Jakobsberg, geprägt. Ein geschlossenes Ortsbild gibt es nicht. In geringer Distanz östlich von Jakobsberg befindet sich die Splittersiedlung ‚12 Apostel' mit 12 Eigenheimparzellen bzw. Eigenheimen.

Ortsdurchfahrt ‚Am Bülowschacht'

Einwohnerentwicklung

Seit 2012 liegt die Einwohnerzahl von Jakobsberg relativ stabil bei gut 50 Personen.



Einwohnerentwicklung zwischen 2010 und 2018 jeweils zum Stichtag 31.12. Quelle: Einwohnermeldeamt Oschersleben

Daseinsvorsorge und Gewerbe

Der Ort verfügt über keine weitere Infrastruktur. Neben dem erwähnten Hotel ist in Jakobsberg ein Event-Marketing Betrieb gemeldet[12]. Weitere Gewerbebetriebe oder -flächen sind nicht vorhanden.

2.3.2 Entwicklungsperspektiven

Einwohnerprognose (Trend)

Aufgrund der geringen Einwohnerzahl von Jakobsberg ist eine belastbare Trendprognose nicht möglich.

Städtebaulicher Handlungsbedarf

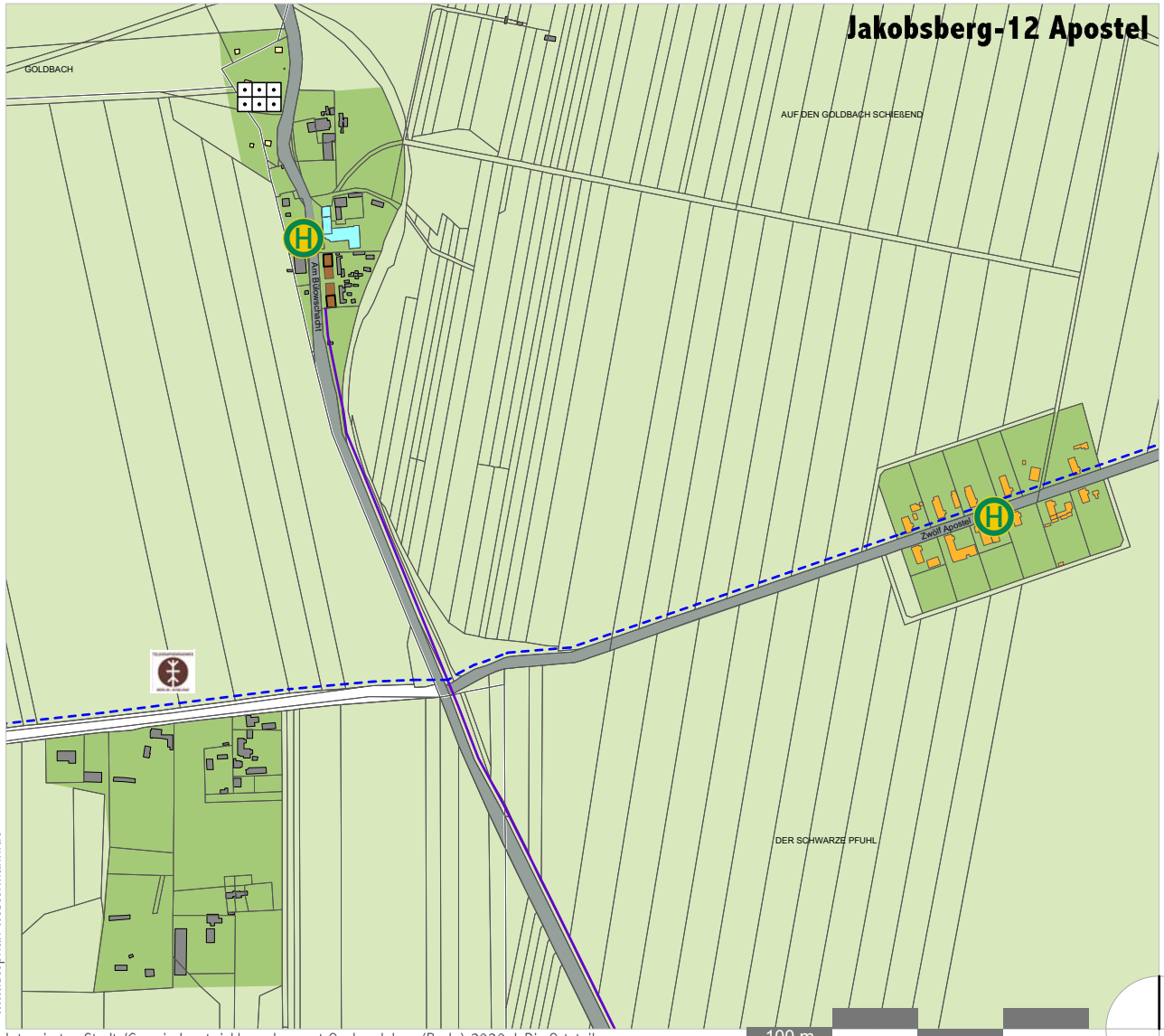
Für Jakobsberg und 12 Apostel wird ein reiner Bestandserhalt verfolgt. Im Sinne eines nachhaltigen Flächenmanagements sollte keine bauliche Erweiterung der Siedlungsfläche erfolgen.

Im Jahr 2019 kam es zu einem verheerenden Brand, der das einzige denkmalgeschützte Gebäude der Siedlung, Am Bülowschacht 4, komplett zerstörte. Die Gestaltung oder Wiederbebauung dieser an der Hauptstraße gelegenen Brache ist die einzige Planungsaufgabe in Jakobsberg und auch das einzige Baupotential im Ort.

Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken Profil

Stärken	Schwächen
Gute Anbindung an die Innenstadt	Keine Infrastruktur
Chancen	**Risiken**
	Weitere Zersiedelung

[12] Angabe der Stadt Oschersleben mit Stand 17.6.2019.



www.stephan-westermann.de

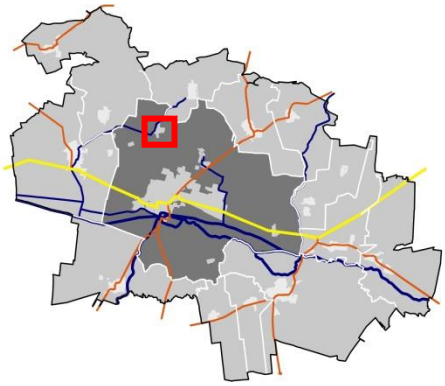
Integriertes Stadt-/Gemeindeentwicklungskonzept Oschersleben (Bode) 2030 | Die Ortsteile

- Gebäude in dörflicher Typologie / mehrgeschossiges Wohngebäude
- Eigenheimstruktur / Laube
- Gewerbegebäude / Gastgewerbegebäude
- Gebäude der Nahversorgung / des Gemeinwesens
- kirchliche Einrichtung
- Feuerwehr
- Dorfgemeinschaftshaus
- kulturelle Einrichtung
- Krankenhaus
- Kindertageseinrichung
- Grundschule
- Förderschule
- Ruine / Leerstand*
- identitätsstiftendes Gebäude / städtebaulicher Missstand
- Baudenkmal / Denkmalbereich
- Dorfkern
- weitere Siedlungsfläche Wohnen / Gewerbe
- Bauflächenpotential Wohnen / Gewerbe
- rechtsgültiger B-Plan oder Satzung
- Ortsgrün und Garten / überwiegend bewaldeter Bereich
- Landwirtschaftsfläche / Gewässer
- öffentliche Grünfläche
- Sportplatz
- Spielplatz, Bolzplatz
- Kleingartenanlage
- Parkanlage
- Friedhof
- Geschützte Parkanlage
- Bundes- / Landes- / Kreisstraße
- sonstige Straße befestigt, unbefestigt / Sanierungsbedarf
- Bushaltestelle
- Bahnanlage
- Straßenbegleitender Radweg Bestand / Planung**
- Telegraphenradweg
- Straße der Romanik
- Stadtgrenze

* ohne Anspruch auf Vollständigkeit

** Radwegebedarfsplanung LSA, Stand 12/2016

2.5. Neubrandsleben



99 Einwohner

38,6 Jahre Altersdurchschnitt

7 km nördlich Marktplatz

2.5.1 Ausgangslage

Neubrandsleben liegt nördlich von O, über die Kreisstraße 1575 in einer Distanz von knapp 7 km oder 11 Autominuten zum Marktplatz. Über ländliche Wege erreicht der Radfahrer Neubrandsleben nach rund 4 km oder 18 Minuten. Werktags bestehen 9 Busverbindungen in die Stadt, die letzten beiden Takte ab 16 Uhr allerdings nur als Rufbus mit einer 2-stündigen Voranmeldefrist.

Siedlungsgeschichte und Ortsbild

Die erste urkundliche Erwähnung von Neubrandsleben, damals „Brandsleben", wird auf das Jahr 1136 datiert. Zu dieser Zeit war Brandsleben ein landständisches Rittergut. Bis zur Eingemeindung nach Oschersleben im Jahr 1950 war Neubrandsleben eigenständige Landgemeinde.[13]

Am südlichen Ortsrand prägen zum Teil leer stehende landwirtschaftliche Stallgebäude den Ortsauftakt. Südöstlich und nördlich des kleinen Ortskerns schließen sich jüngere Eigenheimstrukturen an. An mehreren Stellen prägen weitere ruinöse oder leer stehende Gebäude das Ortsbild, das, trotz eines relativ hohen Anteils geschlossener Bebauungsstrukturen, insgesamt eher diffus wirkt.

Außerhalb des Ortes, in Richtung Altbrandsleben, findet sich an der im Wald gelegenen Birkenquelle ein Gedenkstein, der an geheime Treffen der Sozialdemokraten in Zeiten des Sozialistengesetzes (1878-1890) erinnert.[14]

Gästehaus „Am Wald"

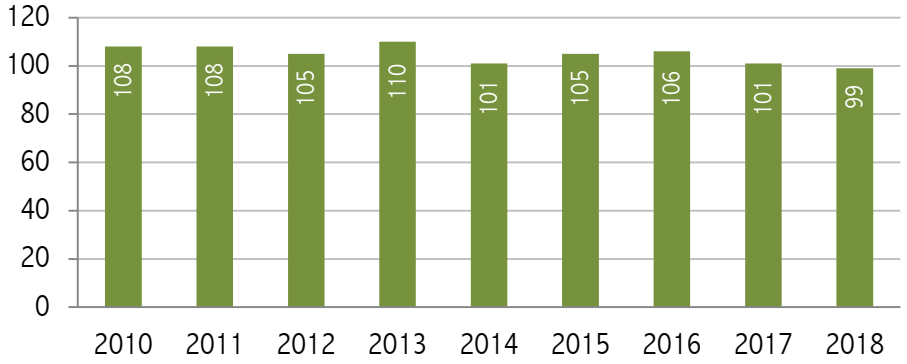
[13] www.wikipedia.org/wiki/Neubrandsleben, aufgerufen am 13.3.2019

[14] http://www.stadtmagazinverlag.de/orte/oschersleben05/orte_oschersleben.htm, aufgerufen am 13.3.2019

Einwohnerentwicklung

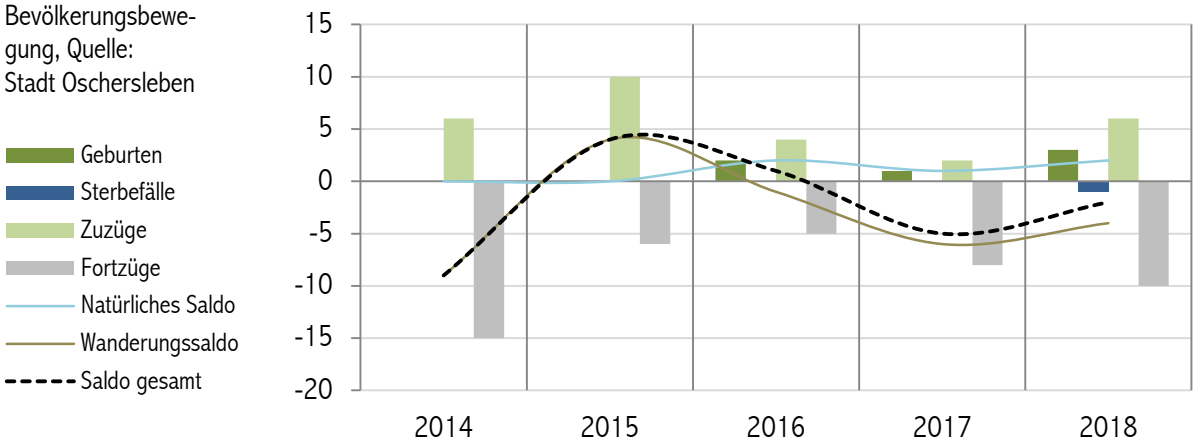
Die Einwohnerzahl von Neubrandsleben ist leicht rückläufig. 2018 sank die Einwohnerzahl unter 100.

Einwohnerentwicklung zwischen 2010 und 2018 jeweils zum Stichtag 31.12. Quelle: Einwohnermeldeamt Oschersleben



In den letzten fünf Jahren war der natürliche Saldo der Einwohnerentwicklung leicht positiv bis ausgeglichen. Das Wanderungssaldo dagegen zeigte deutlich Schwankungen und lag 2017 und 2018 im negativen Bereich.

Bevölkerungsbewegung, Quelle: Stadt Oschersleben



Daseinsvorsorge und Gewerbe

Als einziger Gewerbebetrieb ist in der Ortschaft ein Hausmeisterservice gemeldet.[15] Darüber hinaus sind als Gewerbeakteure ein Autoverwerter (‚Am Wald' 10), eine Naturheilpraxis (‚Am Wald' 20) und das Gästehaus ‚Am Wald Oschersleben' (‚Am Wald' 18) sichtbar.

[15] Angabe der Stadt Oschersleben mit Stand 17.6.2019.

2.5.2 Entwicklungsperspektive

Einwohnerszenario (Trend)

Aufgrund der geringen Einwohnerzahl von Neubrandsleben ist eine belastbare Trendprognose nicht möglich.

Entwicklungsperspektive und städtebaulicher Handlungsbedarf

Der städtebauliche Handlungsbedarf in Neubrandsleben beschränkt sich auf die sukzessive Klärung der Zukunft der leeren und ruinösen Immobilien. Die großformatigen Ruinen ‚An der Hofbreite' und am südlichen Ortsauftakt sollten, eine Handlungsmöglichkeit vorausgesetzt, zugunsten des Ortbildes beräumt werden. Die Integration der Flächen in die Landschaft oder eine landwirtschaftliche Nutzung klärt den Ortsrand.

Die ebenfalls großräumige Ruine auf der Nordseite des Spitzweges kann, wie oben angesprochen, zugunsten einer neuen Eigenheimbebauung beräumt werden. Bei einer ungefähren Größe von 11.000 qm könnten sieben Bauflächen entstehen. Allerdings wird Neubrandsleben aufgrund der verkehrlich peripheren Lage und der fehlenden Infrastruktur nicht expansiv entwickelt. Bauflächen dienen ausschließlich dem Eigenbedarf aus dem Ort.

Bei den leerstehenden, ortsbildprägenden Gebäuden im Ortskern, ‚Am Wald' 8, 9a und 14 ist die Eigentumssituation zu klären und ggf. eine Reaktivierung / Vermarktung anzustreben.

Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken Profil

Stärken	Schwächen
Ruhige Wohnlage mit Landschaftsbezug	Verkehrlich periphere Lage
	Diffuses Ortsbild mit Ruinen und Leerstand
	Keine Infrastruktur
Chancen	**Risiken**
Abriss der Ruinen, Klärung der Ortsränder	Weiterer Verfall ortsbildprägender Gebäude
Reaktivierung der Leerstände in der Ortsmitte	

www.stephan-westermann.de

Integriertes Stadt-/Gemeindeentwicklungskonzept Oschersleben (Bode) 2030 | Die Ortsteile

- Gebäude in dörflicher Typologie / mehrgeschossiges Wohngebäude
- Eigenheimstruktur / Laube
- Gewerbegebäude / Gastgewerbegebäude
- Gebäude der Nahversorgung / des Gemeinwesens
- kirchliche Einrichtung
- Feuerwehr
- Dorfgemeinschaftshaus
- kulturelle Einrichtung
- Krankenhaus
- Kindertageseinrichung
- Grundschule
- Förderschule
- Ruine / Leerstand*
- identitätsstiftendes Gebäude / städtebaulicher Missstand
- Baudenkmal / Denkmalbereich
- Dorfkern
- weitere Siedlungsfläche Wohnen / Gewerbe
- Bauflächenpotential Wohnen / Gewerbe
- rechtsgültiger B-Plan oder Satzung
- Ortsgrün und Garten / überwiegend bewaldeter Bereich
- Landwirtschaftsfläche / Gewässer
- öffentliche Grünfläche
- Sportplatz
- Spielplatz, Bolzplatz
- Kleingartenanlage
- Parkanlage
- Friedhof
- Geschützte Parkanlage
- Bundes- / Landes- / Kreisstraße
- sonstige Straße befestigt, unbefestigt / Sanierungsbedarf
- Bushaltestelle
- Bahnanlage
- Straßenbegleitender Radweg Bestand / Planung**
- Telegraphenradweg
- Straße der Romanik
- Stadtgrenze

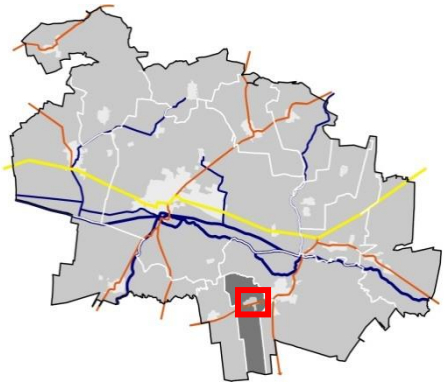
* ohne Anspruch auf Vollständigkeit

** Radwegebedarfsplanung LSA, Stand 12/2016

3. Die Ortschaften

3.1 Alikendorf

3.1.1 Ausgangslage



250 Einwohner

48,4 Jahre Altersdurchschnitt

10,2 km südöstlich Marktplatz

Seit 2003 gehört die Ortschaft Alikendorf zu Oschersleben.

Alikendorf liegt, über die L 24 und L 80 in einer Distanz von rund 10 km Entfernung südöstlich des Oschersleben er Marktplatzes. Radfahrer haben über Günthersdorf eine 7,5 km große Distanz zurückzulegen.

Die Oscherslebener Innenstadt ist werktags zwischen 5:20 Uhr und 18:30 Uhr mit 12 Busverbindungen erreichbar.

Siedlungsgeschichte und Ortsbild

Das bäuerlich geprägte ehemalige Kirchendorf wird im Jahr 964 erstmals urkundlich erwähnt. Gemeinsam mit Großalsleben und Kleinalsleben gehörte es zum Kloster Gernrode.[16]

Der als Anger angelegte Dorfkern von Alikendorf liegt nördlich der L 80 und wird geprägt von der denkmalgeschützten Dorfkirche, die ihre heutige Form gegen 1500 erhielt. Am gut sanierten, gepflegten Anger stören drei Bauruinen oder Leerstände, (Plan 6, Plan 3 und Unter den Linden 6) das Ortsbild. Am östlichen Ortsrand liegt die Domäne Klosterhof, die über eine Allee fußläufig mit dem Kloster Hadmersleben verbunden ist.

Am westlichen Ortsende liegt eine Grünanlage mit Teich, am Nordrand ein Fest- und Bolzplatz. An der Südseite der Landesstraße 80 liegt der alte Gutshof - ein großer denkmalgeschützter Vierseitenhof - sowie Eigenheime verschiedener Baudekaden.

Klosterhof Alikendorf

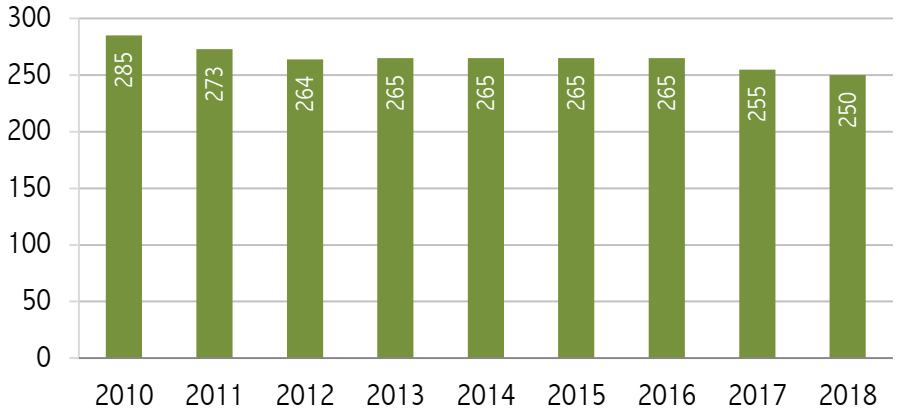
[16] https://www.volksstimme.de/nachrichten/lokal/wanzleben/1287220_1050-Jahre-14-Bildern-zeigen-die-Ortsgeschichte.html, aufgerufen am 13. März 2019

Einwohnerentwicklung

Alikendorf zählte zum 31.12.2018 255 Einwohner. Wie viele andere Orte auch, verliert Alikendorf seit Dekaden kontinuierlich Einwohner. 1969 wohnten noch knapp 500 Menschen im Ort, zur Wendezeit zählte Alikendorf noch 330 Einwohner.

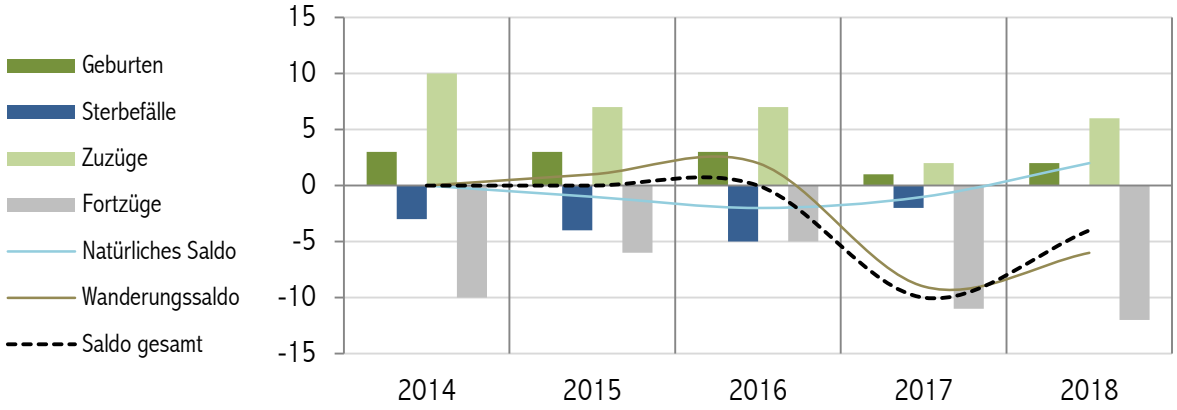
Zwischen 2010 und 2018 verlor Alikendorf 35 Einwohner (-12 %) und schrumpfte damit prozentual stärker als der Durchschnitt der Ortsteile.

Einwohnerentwicklung zwischen 2010 und 2018 jeweils zum 31.12. Quelle: Einwohnermeldeamt Oschersleben



Bevölkerungsbewegung, Quelle: Stadt Oschersleben

Der nach einer zwischenzeitlichen Stabilisierung ab 2017 erneut einsetzende Schrumpfungsprozess ist entsprechenden Wegzügen geschuldet. In 2017 und 2018 verließen über 20 Personen die Ortschaft. Weniger als 10 Personen zogen im selben Zeitraum zu. Der natürliche Saldo federte diese Entwicklung in 2018 zwar etwas ab, hielt sie aber nicht auf.



Daseinsvorsorge und Gewerbe

In Alikendorf sind insgesamt vier Gewerbebetriebe gemeldet: ein ‚Schroter', eine Fleischerei mit Partyservice, ein Baustoffhandel und ein Autohändler (vor Ort nicht wahrgenommen).[17]

Südlich des Gutshofes an der Landesstraße befindet sich ein Schweinezuchtbetrieb mit bis zu 3.500 Stück Zuchtsauen. Klassische Gewerbeflächen sind in Alikendorf nicht ausgewiesen.

Handel, Gastronomie oder Gemeinweseneinrichtungen außer der Kirche und der Feuerwehr gibt es in Alikendorf nicht. Als Dorfgemeinschaftshaus fungiert das Schützenhaus. Die Freiwillige Feuerwehr nebst ihrem Förderverein, der Schützen-

[17] Angaben der Stadt Oschersleben mit Stand 17.6.2019.

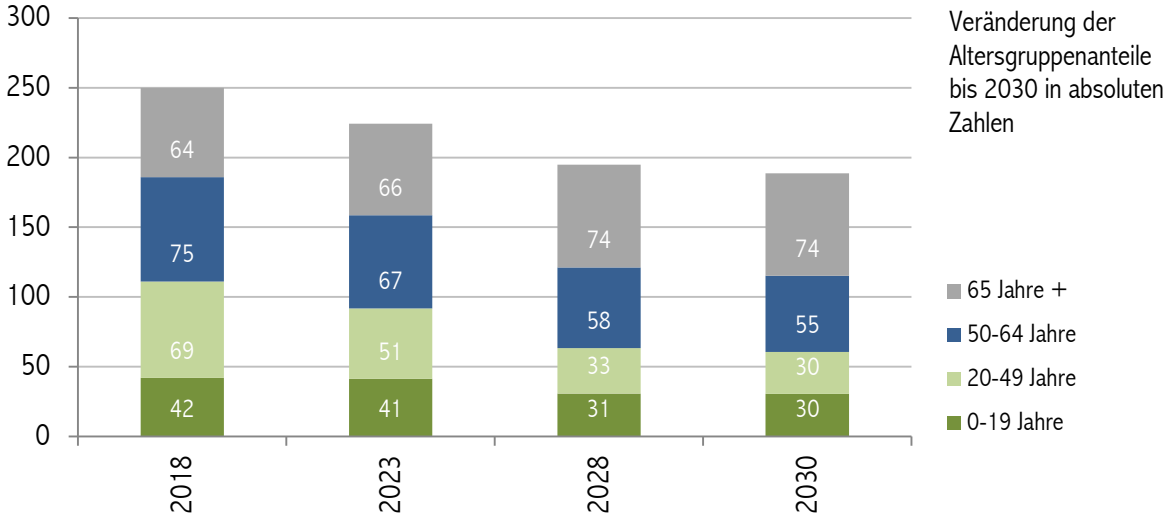
verein, der Verein für Kleintier- und Geflügelzucht sowie die Gemeinschaft der Kreativfrauen gestalten das Vereinsleben und prägen die Selbstorganisationsfähigkeiten des Ortes.

Im Jahr 2005 wurden Erschließungssysteme im Ort grundhaft ausgebaut und saniert. Neben einem neuen Kanal erhielt der Ort voll sanierte Straßen, Wege und Nebenanlagen.

3.1.2 Entwicklungsperspektiven

Einwohnerprognose (Trend)

Tritt die Trendprognose ein, würden 2030 noch 189 Menschen in Alikendorf leben, 24 % weniger als noch 2018. Während sich die Altersgruppe der 0-19-jährigen bis 2030 auf rund drei Viertel des heutigen Bestandes (-25 %) reduzieren würde, würde sich die Personenanzahl der Gruppe der 20-49 jährigen mehr als halbieren (-57 %). Die 50-64-jährigen würden sich um rund ein Viertel reduzieren (-27 %). Wachsen würde demgegenüber nur die Gruppe der über 64-jährigen (+16 %). Knapp 40 % aller Alikendorfer wären im Rentenalter.



Städtebaulicher Handlungsbedarf

2002 nahm Alikendorf am Dorferneuerungsprogramm teil. Ziel der entsprechenden Dorfentwicklungsplanung[18] aus dem gleichen Jahr war das ‚Voranbringen' Alikendorfs als ‚gehobener' Wohnstandort und einer sanften Fremdenverkehrsentwicklung. Entsprechend wurde neben der Dorferneuerung durch Erhalt und Sanierung der prägenden Gebäude die Ausweisung von Wohnbauflächen und die Entwicklung einer touristischen Infrastruktur verfolgt.

Eine extensive Erweiterung Alikendorfs als Wohnstandort ist angesichts rückläufiger Einwohnerzahlen sowohl im Ort als auch in der Gesamtstadt nicht mehr Ziel der Ortsentwicklung. Vielmehr geht es um den Erhalt der dörflichen Lebensqualität hinsichtlich der Baustrukturen im Dorfkern und um die Stärkung nachbarschaflicher Netzwerke.

[18] „Dorfentwicklungsplan Alikendorf", Braun-Brudniok in Zusammenarbeit mit Brokof & Voigts, Adelebsen / Oschersleben 2002.

Städtebaulicher Handlungsbedarf besteht bezüglich der leer stehenden großen Altbauten am Dorfanger. Aktuell geplant ist eine Ortskernumfahrung für landwirtschaftliche Maschinen. Dazu sind Artenschutzuntersuchungen vorzunehmen und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu bestimmen.

In Alikendorf bestehen bis zu 12 Parzellen mit einer Gesamtfläche von ca. 12.000 qm für den Eigenheimbau. Zwischen der L 80 und dem Rotdornweg besteht ein 1 ha großes Areal, das perspektivisch als Baufläche für die Eigenbedarfe des Ortes entwickelt werden kann. [19] Weitere 2 Eigenheime an der L 80 sind am östlichen Ortsausgang denkbar.

Neubau- und Sanierungsvorhaben im Dorfkern sollen die ortstypischen Gestaltungsmerkmale erhalten bzw. neu aufnehmen:[20]

- Traufständige Gebäudestellung,
- Rote Dacheindeckung mit Tonziegeln,
- steil geneigte Dächer, z.B. ab 40° für Hauptgebäude,
- stehende Fensterformate,
- Fassaden in Putz oder roten bis rotbraunen Klinkern.

Maßnahmen aus Ortschaftssicht

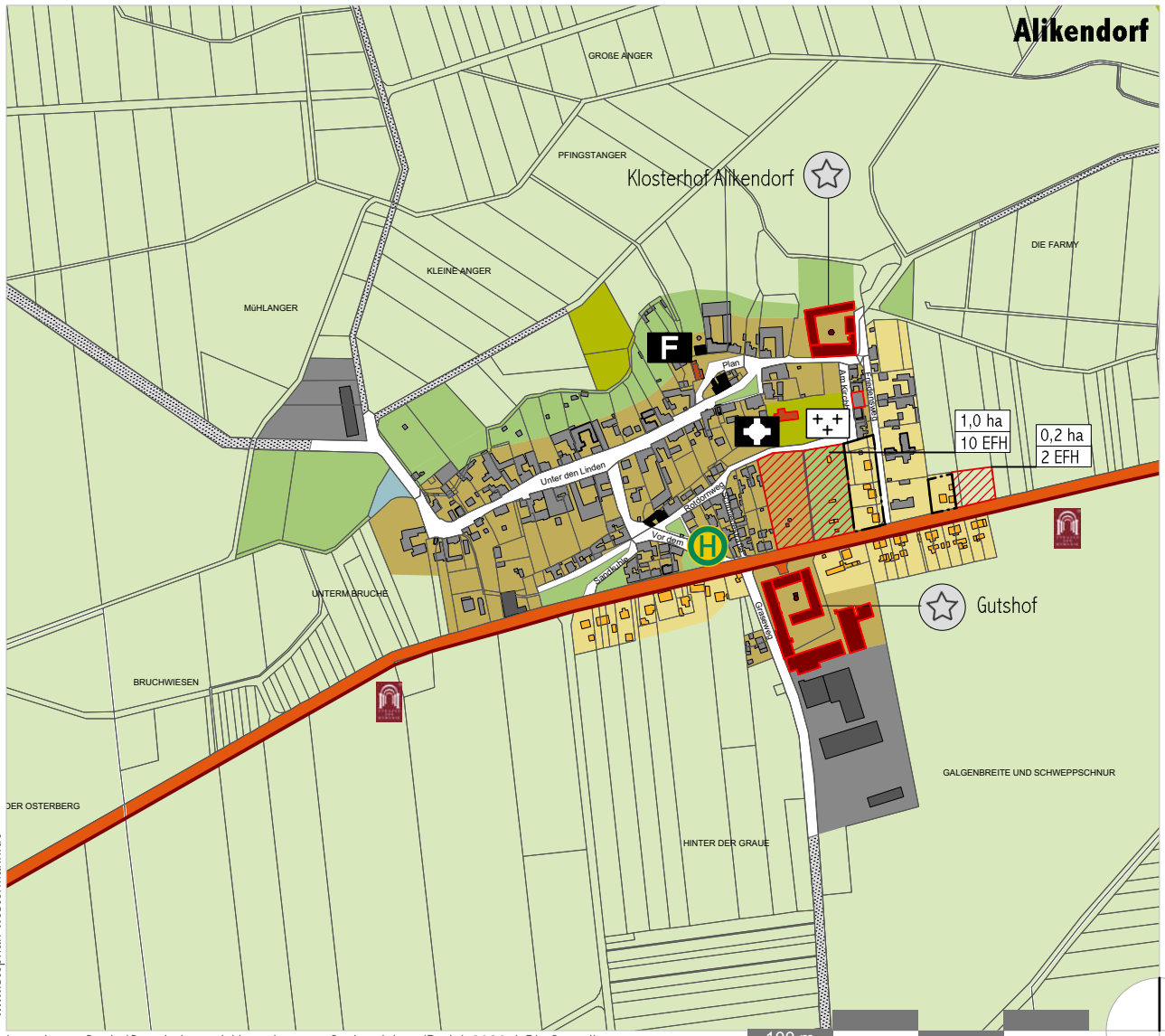
- Landwirtschaftliche Ortsumfahrung
- Straßensanierung ‚Am Kirchhof'
- Breitbandausbau
- Engeres Zusammenwirken der Feuerwehren Alikendorf, Hadmersleben und Kleinalsleben.

Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken Profil

Stärken	Schwächen
Attraktiver Ortskern mit gestaltprägenden Einzelgebäuden	Keine Betreuungs- und Handelseinrichtung, keine Gastronomie
Sanierter Klosterhof	Landwirtschaftlicher Schwerlastverkehr durch den Ortskern
Nähe zu Versorgungsangeboten in Stadt Hadmersleben	
Gute Verkehrsanbindung über L24	
Reges Vereinsleben	
Chancen	**Risiken**
Ruhige attraktive Dorflage	Unternutzung und Verfall der großen Altbauten im Ortskern

[19] Der 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg sieht Wohnbauflächenausweisungen in nicht-zentralen Orten nur bei einem entsprechenden Bedarfsnachweis auf Basis der natürlichen Bevölkerungsentwicklung der ortsansässigen Bevölkerung vor (Z 10). Wohnbauflächenausweisungen, die auf Zuzüge von außerhalb orientieren, sind demnach nicht zulässig. Der Bedarfsnachweis erfordert eine Flächenanalyse der unausgelasteten Flächen.

[20] Vgl. „Dorfentwicklungsplan Alikendorf", Seiten 12 und 15 ff.



www.stephan-westermann.de

Integriertes Stadt-/Gemeindeentwicklungskonzept Oschersleben (Bode) 2030 | Die Ortsteile

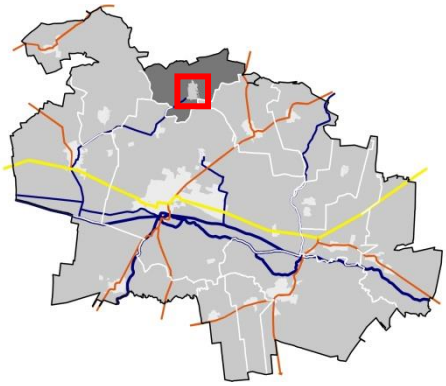
- Gebäude in dörflicher Typologie / mehrgeschossiges Wohngebäude
- Eigenheimstruktur / Laube
- Gewerbegebäude / Gastgewerbegebäude
- Gebäude der Nahversorgung / des Gemeinwesens
- kirchliche Einrichtung
- Feuerwehr
- Dorfgemeinschaftshaus
- kulturelle Einrichtung
- Krankenhaus
- Kindertageseinrichung
- Grundschule
- Förderschule
- Ruine / Leerstand*
- identitätsstiftendes Gebäude / städtebaulicher Missstand
- Baudenkmal / Denkmalbereich
- Dorfkern
- weitere Siedlungsfläche Wohnen / Gewerbe
- Bauflächenpotential Wohnen / Gewerbe
- rechtsgültiger B-Plan oder Satzung
- Ortsgrün und Garten / überwiegend bewaldeter Bereich
- Landwirtschaftsfläche / Gewässer
- öffentliche Grünfläche
- Sportplatz
- Spielplatz, Bolzplatz
- Kleingartenanlage
- Parkanlage
- Friedhof
- Geschützte Parkanlage
- Bundes- / Landes- / Kreisstraße
- sonstige Straße befestigt, unbefestigt / Sanierungsbedarf
- Bushaltestelle
- Bahnanlage
- Straßenbegleitender Radweg Bestand / Planung**
- Radroute
- Straße der Romanik
- Stadtgrenze

* ohne Anspruch auf Vollständigkeit

** Radwegebedarfsplanung LSA, Stand 12/2016

3.2 Altbrandsleben

3.2.1 Ausgangslage



324 Einwohner

47,1 Jahre Altersdurchschnitt

10,3 km nördlich Marktplatz

Altbrandsleben liegt am Rande des Höhenzuges ‚Hohes Holz', mitten im Landschaftsschutzgebiet. Am 1. Juli 2009 wurde Altbrandsleben nach Oschersleben eingemeindet. Die Distanz über die Kreisstraße 1268 zum Oschersleben er Markt beträgt gut 10 km. Über die verlängerte Breitscheidstraße von Oschersleben aus reduziert sich die Distanz für Radfahrer auf knapp 6 km.

Werktags bestehen sieben direkte Busverbindungen in die Innenstadt (Bahnhof), wobei die letzte Verbindung um 17 Uhr als Rufbus mit einer 2-stündigen Anmeldefrist ausgewiesen ist.

Siedlungsgeschichte und Ortsbild

Ein Gedenkstein in Altbrandsleben datiert die Gründung des Dorfes als Vorwerk oder Gutshof auf das Jahr 1751. Die denkmalgeschützte evangelische Kirche, erbaut 1864, prägt das Ortsbild.

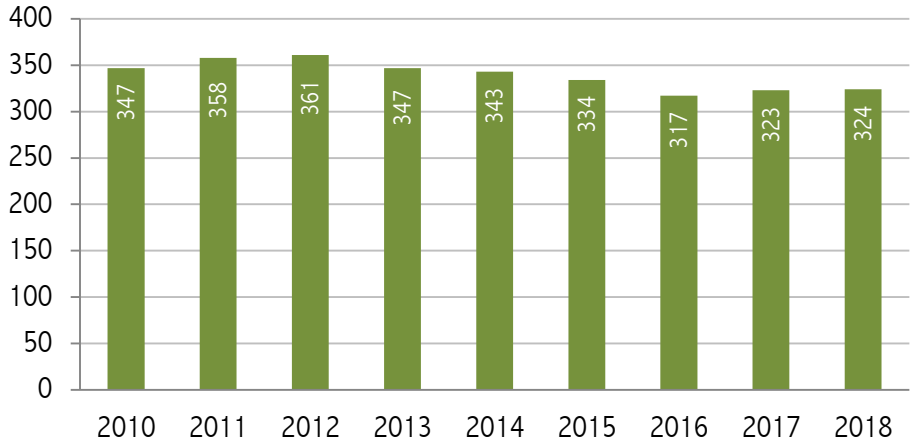
Insgesamt verfügt Altbrandsleben über ein ausgesprochen locker bebautes Ortsbild. Die zentral gelegene Gutshoffläche mit älteren Gebäudestrukturen und die Straße ‚Am Goldbach' mit einer verdichteten dörflichen Bebauung sowie der Dorfteich bilden die gewachsene Ortsmitte, welche sowohl nördlich als auch südlich von Eigenheimstrukturen flankiert wird. Markant im Ortsbild sind darüber hinaus die beiden Neubauvillen am nordwestlichen Ortsausgang.

‚Am Goldbach'/ ‚An der Schmiedebreite'

Einwohnerentwicklung

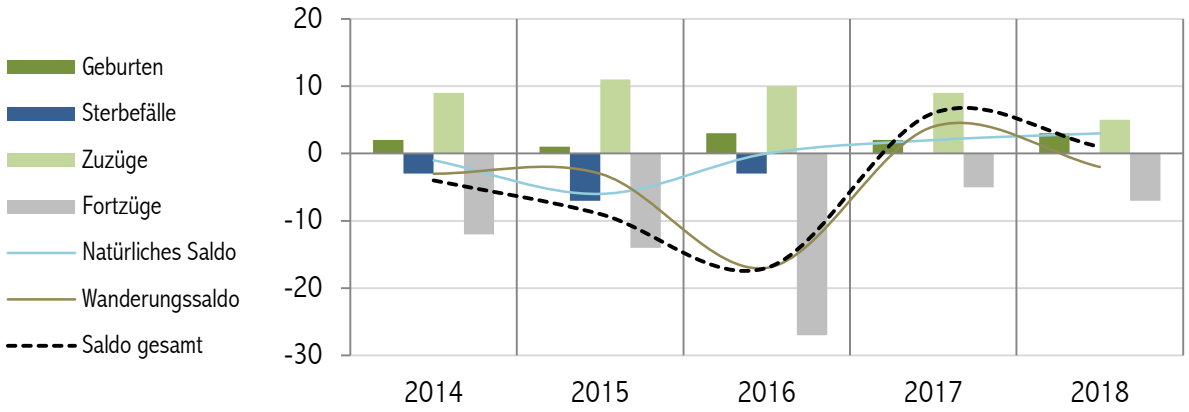
Altbrandsleben zählte zum 31.12.2018 324 Einwohner. Insgesamt verlor Altbrandsleben zwischen 2010 und 2018 23 Einwohner (-7 %). Der Schrumpfungsprozess in dieser Zeit fiel damit geringer aus als der durchschnittliche prozentuale Bevölkerungsrückgang aller Ortsteile.

Einwohnerentwicklung zwischen 2010 und 2018 jeweils zum 31.12. Quelle: Einwohnermeldeamt Oschersleben



Das, mit Ausnahme von 2017, konstant negative Wanderungssaldo war Hauptverursacher der Einwohnerverluste zwischen 2014 und 2018. 2017 sorgte das Mehr an Zuzügen für eine im Saldo positive Einwohnerentwicklung, 2018 glich das natürliche Saldo das negative Wanderungssaldo aus.

Bevölkerungsbewegung, Quelle: Stadt Oschersleben



Daseinsvorsorge und Gewerbe

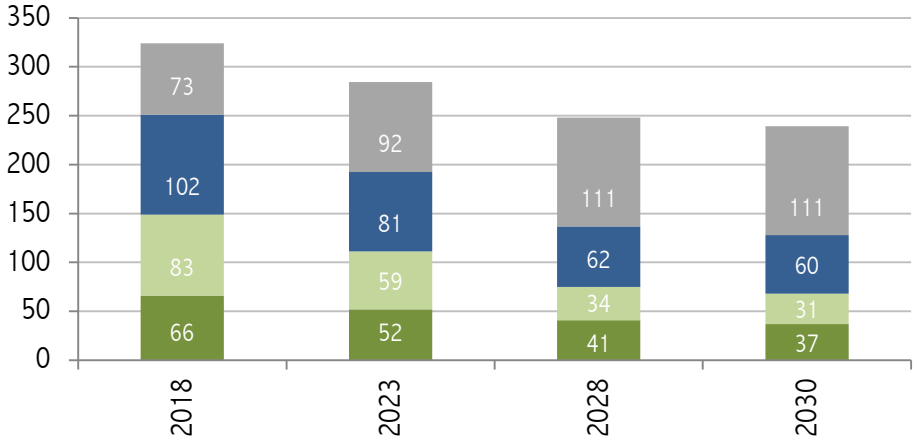
Eine Feuerwehr – 2020 wurde ein neues Gerätehaus übergeben -, die Kirche und ein Dorfgemeinschaftshaus (An der Schmiedebreite 16) bilden die Gemeinwesenangebote im Ort. Darüber hinaus gibt es keine Betreuungseinrichtung, keinen stationären Handel und keine Gastronomie. Auch Gewerbebetriebe sind keine gemeldet.

Zentral im Ort befinden sich ein Spielplatz sowie eine Bolzwiese mit Tischtennisplatte und Bänken.

3.2.2 Entwicklungsperspektiven

Einwohnerprognose (Trend)

Entwickelt sich die Einwohnerzahl wie es die Trendprognose berechnet, würde Altbrandsleben 2030 mit 239 Bewohnern rund ein Viertel weniger Einwohner zählen als 2018. Während sich die Gruppe der 0-19-jährigen fast halbieren würde (-44 %), schrumpft die Altersgruppe der 20-49-jährigen noch stärker (-63 %). Deutlich reduzieren würde sich auch die Personenanzahl der 50-64 jährigen (-41 %). Zulegen würde die Gruppe der 65-jährigen oder älteren (+52 %). Tritt diese Entwicklung eine, wäre 2030 fast jeder zweite Bewohner (46 %) im Rentenalter.



Veränderung der Altersgruppenanteile bis 2030 in absoluten Zahlen

- 65 Jahre +
- 50-64 Jahre
- 20-49 Jahre
- 0-19 Jahre

Entwicklungsperspektive und Städtebaulicher Handlungsbedarf

Atbrandsleben liegt in bevorzugter landschaftlicher Lage, unmittelbar am Naherholungsgebiet Hohes Holz mit Fauna-Flora-Habitat, Naturschutzgebiet und Biotopverbunden. Die Siedlungsfläche grenzt bis auf wenige Bereiche östlich des Dorfrandes unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet ‚Hohes Holz, Saures Holz mit östlichem Vorland', wodurch eine Flächenerweiterung ausgeschlossen ist.

Die Perspektive des Ortes ist die einer ruhig gelegenen und locker bebauten Landgemeinde mit hoher Wohnqualität. Die Herausforderung der Ortsentwicklung liegt im Erhalt des erreichten Ausbauniveaus und der Gemeinschaftsangebote (Dorfgemeinschaftshaus, Feuerwehr, Dorffreiflächen), die im Zuge der Alterung der Bewohner an Bedeutung gewinnen.

Noch offen ist eine dauerhafte Lösung der Abwasserentsorgung von Altbrandsleben, die zurzeit nur per Sondergenehmigung über eine ‚Kleinbelebungsanlage' geregelt ist.

Die Straßen ‚Auf dem Vorwerk', ‚Zum Tannenberg' und ‚Zum Tempelsberg' weisen Sanierungsbedarf auf. Ansonsten sind keine größeren Handlungsbedarfe ersichtlich.

Der Flächennutzungsplan weist östlich der Ortschaft ein 3,4 ha großes Gewerbegebiet ‚An der Schmiedebreite' aus, das bislang nicht entwickelt ist und im Sinne oben benannter Ortsqualitäten sowie der verkehrlich peripheren Lage auch nicht weiter entwickelt werden sollte.

Ergänzender Wohnungsbau beschränkt sich auf den Eigenbedarf der Ortschaft.[21] Vier Bauparzellen mit einer Gesamtfläche von rund 2.900 qm stehen hierfür zur Verfügung, zusätzlich zu den leer stehenden Bestandsgebäuden.

Gebäudemaßnahmen im historischen Ortsbereich sollten als ortstypische Gestaltungsmerkmale

- rote Dachziegeleindeckung,
- Sichtmauerwerk oder Glattputzfassaden in natürlichen Erdfarben,
- sowie helle Sprossenfenster im stehenden Format aufweisen.

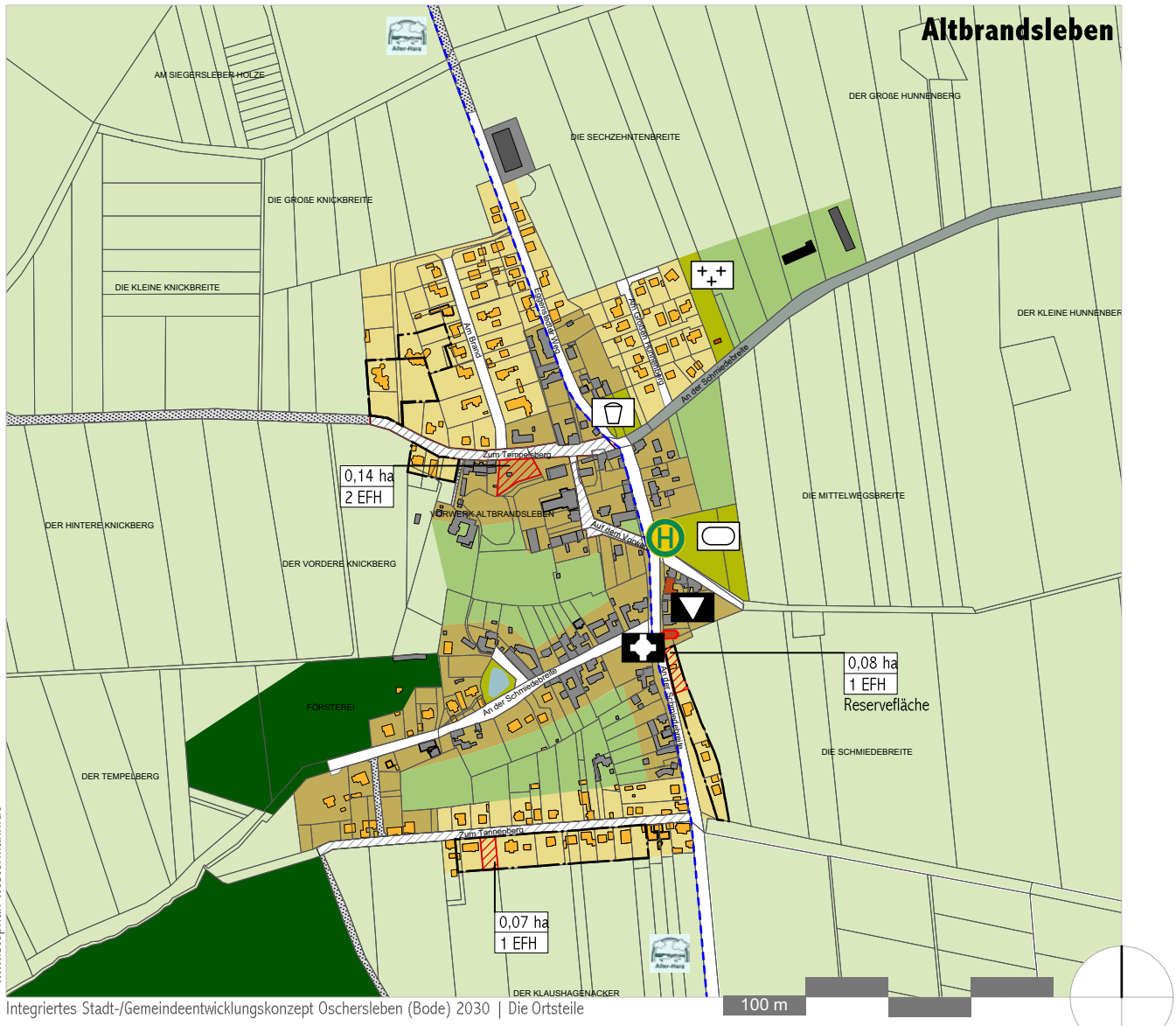
Maßnahmen aus Ortschaftssicht

- Straßenausbau ‚Auf dem Vorwerk',
- Straßenausbau ‚Zum Tannenberg'
- Straßenausbau ‚Zum Tempelsberg'
- Dauerhafte Lösung der Abwasserentsorgung über Kompaktkläranlage.

Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken Profil

Stärken	Schwächen
Landschaftlich bevorzugte Lage, Nähe zum Naherholungsgebiet ‚Hohes Holz'	Verkehrlich periphere Lage
Kirche, Feuerwehr, Dorfgemeinschaftshaus, Spielplatz, Bolz- bzw. Festplatz	Keine Handels-, Gastronomie oder Betreuungsangebote
Ortsbild ‚An der Schmiedebreite'/'Am Goldbach'	Leerstände in Ortsmitte/Vorwerk
Chancen	**Risiken**
	Perspektivisch Überalterung

[21] Der 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg sieht Wohnbauflächenausweisungen in nicht-zentralen Orten nur bei einem entsprechenden Bedarfsnachweis auf Basis der natürlichen Bevölkerungsentwicklung der ortsansässigen Bevölkerung vor (Z 10). Wohnbauflächenausweisungen, die auf Zuzüge von außerhalb orientieren, sind demnach nicht zulässig. Der Bedarfsnachweis muss eine Flächenanalyse der unausgelasteten, bachliegenden Flächen beinhalten.



www.stephan-westermann.de

Integriertes Stadt-/Gemeindeentwicklungskonzept Oschersleben (Bode) 2030 | Die Ortsteile

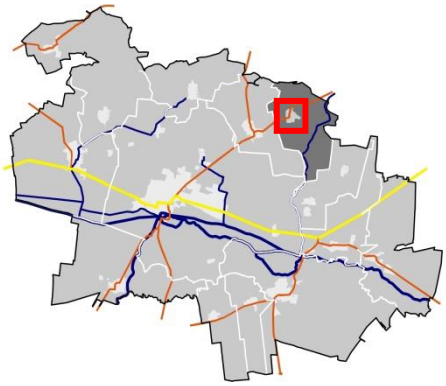
- Gebäude in dörflicher Typologie / mehrgeschossiges Wohngebäude
- Eigenheimstruktur / Laube
- Gewerbegebäude / Gastgewerbegebäude
- Gebäude der Nahversorgung / des Gemeinwesens
- kirchliche Einrichtung
- Feuerwehr
- Dorfgemeinschaftshaus
- kulturelle Einrichtung
- Krankenhaus
- Kindertageseinrichung
- Grundschule
- Förderschule
- Ruine / Leerstand*
- identitätsstiftendes Gebäude / städtebaulicher Missstand
- Baudenkmal / Denkmalbereich
- Dorfkern
- weitere Siedlungsfläche Wohnen / Gewerbe
- Bauflächenpotential Wohnen / Gewerbe
- rechtsgültiger B-Plan oder Satzung
- Ortsgrün und Garten / überwiegend bewaldeter Bereich
- Landwirtschaftsfläche / Gewässer
- öffentliche Grünfläche
- Sportplatz
- Spielplatz, Bolzplatz
- Kleingartenanlage
- Parkanlage
- Friedhof
- Geschützte Parkanlage
- Bundes- / Landes- / Kreisstraße
- sonstige Straße befestigt, unbefestigt / Sanierungsbedarf
- Bushaltestelle
- Bahnanlage
- Straßenbegleitender Radweg Bestand / Planung**
- Aller-Harz-Radweg
- Straße der Romanik
- Stadtgrenze

* ohne Anspruch auf Vollständigkeit

** Radwegebedarfsplanung LSA, Stand 12/2016

3.3 Ampfurth

3.3.1 Ausgangslage



320 Einwohner

45,2 Jahre Altersdurchschnitt

7,3 km nordöstlich Marktplatz

Ampfurth liegt am nordöstlichen Rand des Stadtgebietes, in einer Distanz von gut 7 km zum Oschersleben er Marktplatz. Die Ortschaft, die 2003 nach Oschersleben eingemeindet wurde, ist an drei Seiten vom Landschaftsschutzgebiet ‚Hohes Holz, Saures Holz mit östlichem Vorland' umgeben.

Die Fahrtzeiten über die L 24 und die L 102 betragen mit dem Auto 12 Minuten, mit dem Rad 25 Minuten. Zwischen ca. 6 und 19 Uhr bestehen werktags zwischen der Oschersleben und Ampfurth 15 Busverbindungen.

Siedlungsgeschichte und Ortsbild

Ampfurth, erstmals urkundlich erwähnt im Jahr 1144, wird bis heute durch die Schlossanlage, die zwischen 1608 und 1615 auf dem Standort einer alten Burganlage errichtet wurde, dominiert.

Das Dorf entwickelte sich ringförmig kompakt um das Schloss und die zugehörige Christuskirche aus dem 15. Jahrhundert.[22] Im Norden und Süden des Schlosses vor allem durch Gehöfte, im Westen ab Mitte des 18. Jahrhunderts durch Siedlungshäuser von Kolonisten (‚Hinterreihe'). Neuere Eigenheimstrukturen finden sich vorwiegend im Süden und Westen der Ortschaft.

Schloss und Kirche besitzen überregionale Strahlkraft. Auffälliges Detail im gepflegten Ortsbild sind Schwengelpumpen in mehreren Straßen. Am Ortsrand liegen verschiedene, ortsbildprägende Grünstrukturen: östlich drei denkmalgeschützte Dorfteiche, südlich der Ehrenfriedhof mit einem Mahnmal für die Opfer beider Weltkriege, westlich eine Kleingartenanlage und nördlich der Friedhof. Etwas außerhalb des Ortes liegt der Sportplatz.

Schoss Ampfurth mit Telegraphenturm

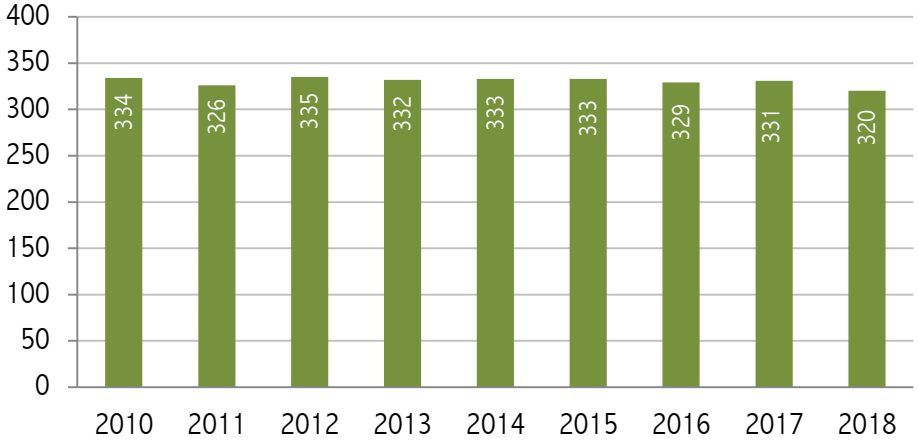
[22] http://www.stadtmagazinverlag.de/orte/oschersleben06/Oschersleben06.pdf, aufgerufen am 26.6.2019.

Einwohnerentwicklung

Zum 31.12.2018 zählte Ampfurth 320 Einwohner. Ausgehend vom historischen (und kriegsbedingten) Höchststand von 936 Einwohnern im Jahr 1946[23] hat sich die Einwohnerzahl bis heute auf rund ein Drittel reduziert.

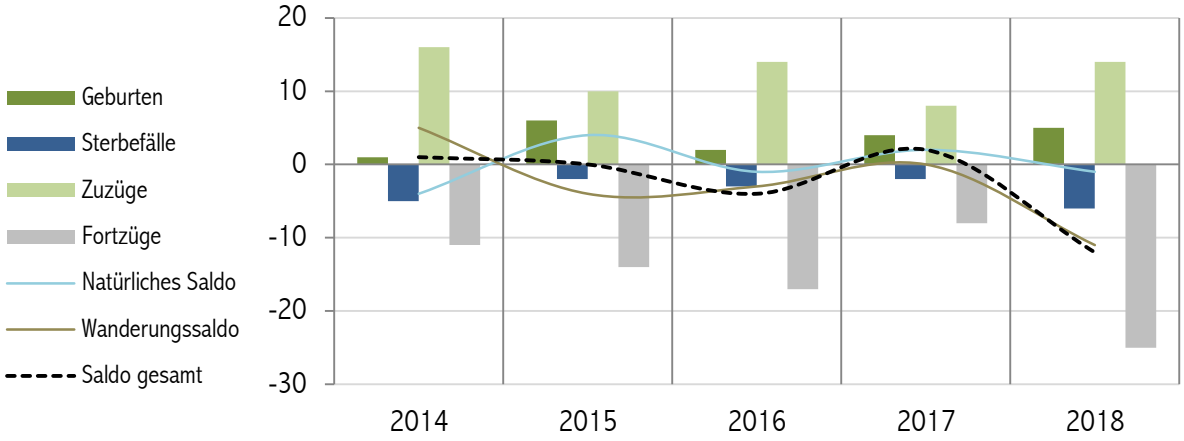
Zwischen 2010 und 2018 schrumpfte die Einwohnerzahl von Ampfurth um 14 Personen (-4 %). Im Vergleich zu den anderen Ortsteilen verlor Ampfurth im Betrachtungszeitraum prozentual weniger Einwohner als der Durchschnitt.

Einwohnerentwicklung zwischen 2010 und 2018 jeweils zum 31. 12. Quelle: Einwohnermeldeamt Oschersleben



Im Saldo der Entwicklung hielt sich die Einwohnerzahl von Ampfurth, mit Ausnahme des Jahres 2018, in den letzten fünf Jahren relativ stabil. Sowohl das Saldo aus Geburten und Sterbefällen wie das aus Zu- und Wegzügen nivellierte sich über die letzten Jahre annähernd aus.

Bevölkerungsbewegung, Quelle: Stadt Oschersleben



[23] „Dorfentwicklungsplan Gemeinde Ampfurth“, WEGA Ingenieurgesellschaft, Magdeburg, Januar 1995.

www.stephan-westermann.de

Daseinsvorsorge und Gewerbe

Das Dorf verfügt über eine Kita. ‚Am Burggarten' befindet sich ein öffentlicher Spielplatz. Mit dem Förderverein Schloss Ampfurth und dem Turmverein verfügt Ampfurth über ein reges Vereinsleben.[24]

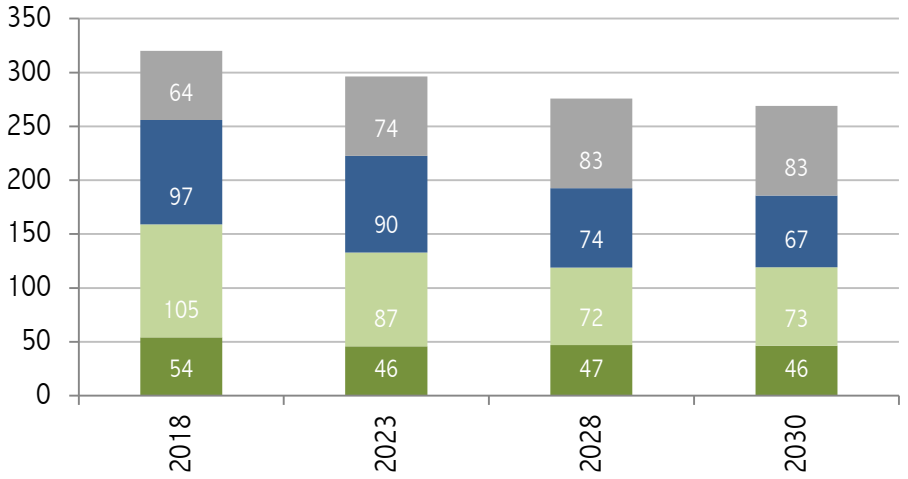
Stationären Handel oder Gastronomie gibt es im Ort nicht.

Neben einem Bauunternehmen sind in Ampfurth ein Beratungsunternehmen und ein Marktveranstalter gemeldet.[25] Östlich der Ortschaft weist der Fächennuztungsplan ein Gewerbegebiet aus, das überwiegend mit Stallungen eines (ehemaligen) landwirtschaftlichen Betriebes besetzt ist.

3.3.2 Entwicklungsperspektiven

Einwohnerprognose (Trend)

Würde sich die Bevölkerung von Ampfurth gemäß der Trendprognose entwickeln, würde sich die Einwohnerzahl bis 2030 um rund 16 % auf 270 reduzieren. Während die Altersgruppe der 0-19-jährigen im Verhältnis nur leicht rückgängig wäre, verlieren die Personengruppen der 20-49 (-30 %) und 50-64-jährigen (-31 %) deutlicher.[26] Die Zahl der 65-jährigen und älteren würde um 29 % wachsen. 30 % aller Ampfurther wären dann im Rentenalter.



Veränderung der Altersgruppenanteile bis 2030 in absoluten Zahlen

- 65 Jahre +
- 50-64 Jahre
- 20-49 Jahre
- 0-19 Jahre

[24] Ortsbürgermeistergespräch am 17.7.2019

[25] Angaben der Stadt Oschersleben mit Stand 17.6.2019.

[26] Der scheinbare Widerspruch einer prognostisch relativ stabilen bis leicht wachsenden Kinderzahl bei einer gleichzeitig schrumpfenden potentiellen Elterngeneration ist in der Fortschreibung der ‚historisch' relativ hohen Geburtenrate des Jahres 2018 auf die Folgejahre begründet.

Entwicklungsperspektive und städtebaulicher Handlungsbedarf

Ampfurth ist eine attraktive Wohnlage in guter verkehrlicher Lage zwischen Oschersleben und Wanzleben/Magdeburg. Die Schlossanlage mit Telegraphenturm sowie die den Ort tangierenden touristischen Routen ‚Straße der Romanik', ‚Telegraphenradweg' und ‚Süße Tour' bergen touristische Potentiale.

Die Bewahrung der baulichen Kleinode und Schlossnebengebäude, Hilfestellungen für die jeweiligen Eigentümer bei der Reaktivierung der leer stehenden Altbauten sowie die Unterstützung des Ortes als Gemeinwesen in ihrer Selbstorganisation sind die Herausforderungen der Ortschaftsentwicklung.

Bauliche Vorhaben umfassen perspektivisch den Rückbau der ehemaligen LPG-Tankstelle sowie die Sicherung und Sanierung der Dorfteiche.

Für neuen Eigenheimbau besteht in Ampfurth ein Potential von 10 Parzellen mit einer Gesamtfläche von rund 13.400 qm. [27] Zusätzlich bieten diverse leer stehende Bestandsgebäude Entwicklungs- und Zuzugspotential.

Für Ampurth liegt ein Dorfentwicklungsplan aus dem Jahr 1995 vor.[28] Das Dorfentwicklungskonzept sieht bei Neubau- oder Sanierungsarbeiten im historischen Ortskontext als ortstypische Baugestaltung vor:

- ein- bis zweigeschossige Gebäude,
- Satteldach
- Krempziegeldeckung in rotem bis braunen Farbtönen.[29]

Maßnahmen aus Ortschaftsicht:

- Weitere Entwicklung der Burganlage
- Sanierung Abschnitt ‚Hinterreihe'/'Mühlenberg'
- Ausbau der Zuwegung Friedhof
- Bau eines Gehwegs ‚Am Denkmal'
- Sanierung/Entschlammung der Teichanlagen
- Radwegeausbau
- Internetanschluss für das Bürgerhaus
- Verbesserung der Busanbindung
- Rückbau / Abriss der alten LPG Tankstelle

---

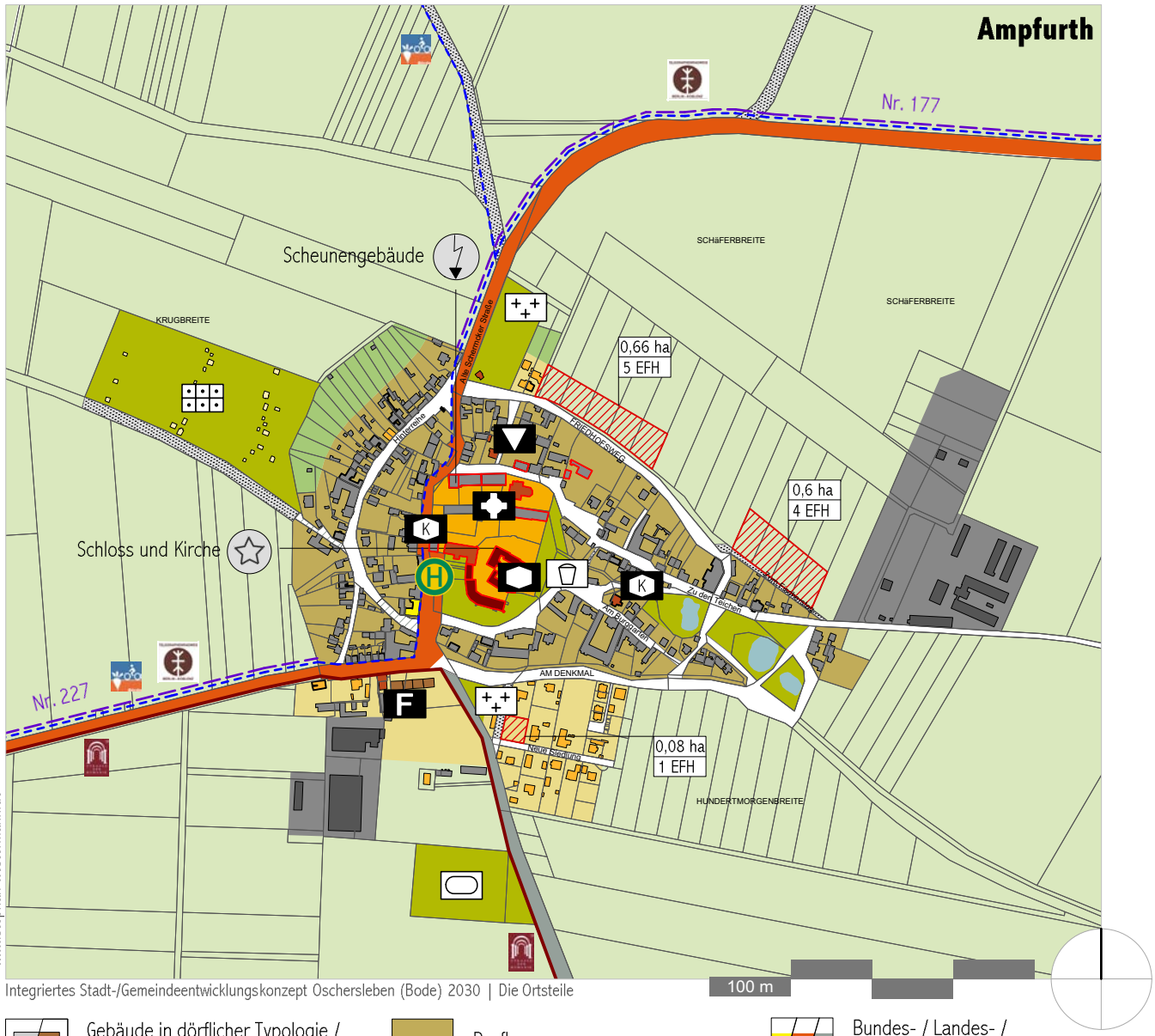
[27] Der 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg sieht Wohnbauflächenausweisungen in nicht-zentralen Orten nur bei einem entsprechenden Bedarfsnachweis auf Basis der natürlichen Bevölkerungsentwicklung der ortsansässigen Bevölkerung vor (Z 10). Wohnbauflächenausweisungen, die auf Zuzüge von außerhalb orientieren, sind demnach nicht zulässig. Der Bedarfsnachweis muss eine Flächenanalyse der unausgelasteten, bachliegenden Flächen beinhalten.

[28] „Dorfentwicklungsplan Gemeinde Ampfurth", a.a.O.

[29] „Dorfentwicklungsplan Gemeinde Ampfurth", a.a.O., S. 76.

Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken Profil

Stärken	Schwächen
Relativ verkehrsgünstige Lage sowohl nach Oschersleben als auch nach Magdeburg	
Landschaftlich attraktiv Lage	
Burganlage mit Telegraphenturm, Kirche	
Kompaktes Ortsbild, prägendes Ortsgrün	
Kita, Freiwillige Feuerwehr	
Vereins- und Kulturarbeit, Gemeinschaft, Ortschaftsrat	
Örtliche Gewerbebetriebe unterstützen Ortsentwicklung	
Chancen	**Risiken**
Weitere touristische Profilierung	Verfall der zum Burgensemble gehörende Gebäude‘ Zu den Teichen‘ 1, 2, 3
	Verkauf der Burg



www.stephan-westermann.de

Integriertes Stadt-/Gemeindeentwicklungskonzept Oschersleben (Bode) 2030 | Die Ortsteile

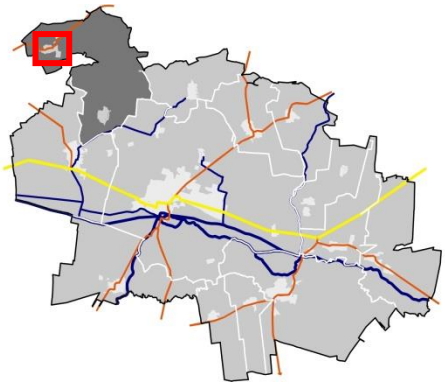
- Gebäude in dörflicher Typologie / mehrgeschossiges Wohngebäude
- Eigenheimstruktur / Laube
- Gewerbegebäude / Gastgewerbegebäude
- Gebäude der Nahversorgung / des Gemeinwesens
- kirchliche Einrichtung
- Feuerwehr
- Dorfgemeinschaftshaus
- kulturelle Einrichtung
- Krankenhaus
- Kindertageseinrichung
- Grundschule
- Förderschule
- Ruine / Leerstand*
- identitätsstiftendes Gebäude / städtebaulicher Missstand
- Baudenkmal / Denkmalbereich
- Dorfkern
- weitere Siedlungsfläche Wohnen / Gewerbe
- Bauflächenpotential Wohnen / Gewerbe
- rechtsgültiger B-Plan oder Satzung
- Ortsgrün und Garten / überwiegend bewaldeter Bereich
- Landwirtschaftsfläche / Gewässer
- öffentliche Grünfläche
- Sportplatz
- Spielplatz, Bolzplatz
- Kleingartenanlage
- Parkanlage
- Friedhof
- Geschützte Parkanlage
- Bundes- / Landes- / Kreisstraße
- sonstige Straße befestigt, unbefestigt / Sanierungsbedarf
- Bushaltestelle
- Bahnanlage
- Straßenbegleitender Radweg Bestand / Planung**
- Börde-Radweg / Telegraphenradweg
- Straße der Romanik
- Stadtgrenze

* ohne Anspruch auf Vollständigkeit

** Radwegebedarfsplanung LSA, Stand 12/2016

3.4 Beckendorf-Neindorf

3.4.1 Beckendorf



383 Einwohner

46,8 Jahre Altersdurchschnitt

10,9 km nordwestlich Marktplatz

3.4.1.1 Ausgangslage

Beckendorf ist Ortsteil der Ortschaft Beckendorf-Neindorf und das nördlichste Dorf der Stadt. Die Eingemeindung nach Oschersleben der bis dahin eigenständige Landgemeinde erfolgte im Jahr 2002. Gleich östlich der Siedlungskante des Dorfes grenzt das Landschaftsschutzgebiet ‚Hohes Holz, Saures Holz mit östlichem Vorland'.

Beckendorf liegt gut 10 km vom Oscherslebener Marktplatz entfernt. Über die Kreisstraße 1359 ist die Distanz mit dem Pkw in 15 Minuten und mit dem Fahrrad in 30 Minuten überbrückbar. Zwischen ca. 5:30 Uhr und 18 Uhr sind die Ortschaft und die Innenstadt mit 12 Busverbindungen verknüpft, die letzte unter der Prämisse einer 2-stündigen Voranmeldung.

Siedlungsgeschichte und Ortsbild

Urkundlich erwähnt wurde das ehemalige Pfarrkirchendorf zum ersten Mal im Jahr 1112. Am Anfang des 20. Jahrhunderts war Beckendorf vor allem für seine Korbmacherei bekannt, weshalb es auch ‚Kiepenstedt' genannt wird.[30]

Der zentrale, in einer Senke mit dem Bachlauf Osterbeek gelegene Bereich von Beckendorf charakterisiert sich durch eine ältere, zum Teil geschlossene Bebauungsstruktur. Neben der auf einer Anhöhe über der Ortsmitte gelegenen Dorfkirche St. Georg sind das Gutshaus (Am Bach 1), mehrere Wohnhäuser, ein Vier-Seiten-Bauernhof (Straße der Freundschaft 21) und die ehemalige ‚Dampfmolkerei' (Straße der Freundschaft 54) unter Denkmalschutz gestellt. Neuere Eigenheime befinden sich in östlichen Lagen des Ortsteiles.

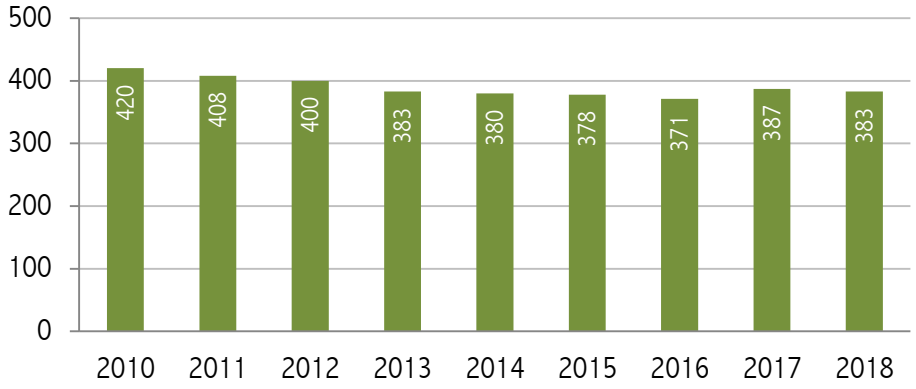
Beckendorf ‚Abgunst'

[30] „Beckendorf im Wandel der Zeiten", Friedrich Hemschik, Oschersleben 2012.

Einwohnerentwicklung

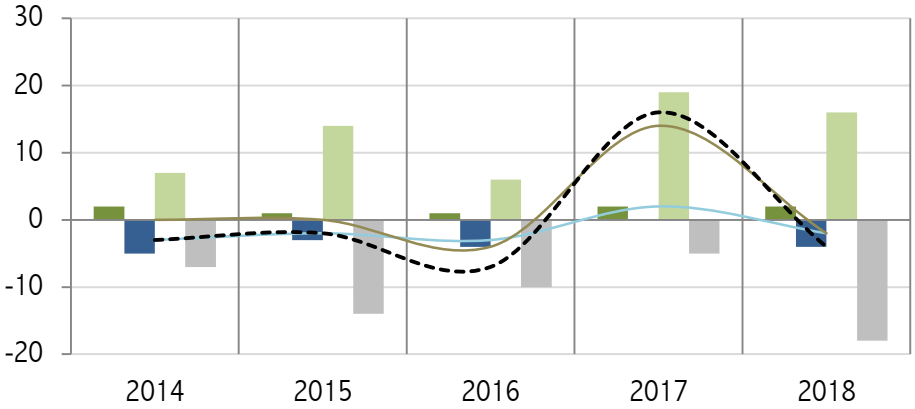
Zum 31.12.2018 zählte Beckendorf 383 Einwohner. 2010 lebten noch 420 Personen im Ort. Damit liegt der prozentuale Einwohnerverlust von Beckendorf im Betrachtungszeitraum bei 9 %.

Einwohnerentwicklung zwischen 2010 und 2018 jeweils zum 31.12.
Quelle: Einwohnermeldeamt Oschersleben



Abgesehen vom Jahr 2017 war das Einwohnersaldo von Beckendorf in den letzten Jahren konstant im geringen negativen Bereich. Wanderungs- und natürliches Saldo waren bestenfalls ausgeglichen. 2017 sorgte ein Zuzugsplus für ein – statistisch gesehen – Ausnahmejahr.

Bevölkerungsbewegung, Quelle: Stadt Oschersleben



Daseinsvorsorge und Gewerbe

Die Feuerwehr und ein Dorfgemeinschaftshaus, ein Sportplatz mit Funktionsgebäude und Vereinsraum, ein Spielplatz, der Festplatz ‚Pfingstwiese' sowie die Kirche sind die Gemeinwesenangebote des Ortes. Beckendorf weist ein aktives und vielfältiges Vereinsleben auf. Zwischen 20 und 40 Mitglieder zählen der Förderverein der Feuerwehr, der Schützenverein, der Kultur- und Breitensportverein als Pächter des Sportplatzes, die Volkssolidarität, die Evangelische Kirchengemeinde, der Reitverein sowie die Sparte Beckendorf des Rasse-Geflügelvereins.

In Beckendorf ist ein Betrieb im Haus- und Gartenservice gemeldet sowie ein weiterer Betrieb in der Industriereinigung.[31] Eine Gaststätte mit Zimmervermietung (‚Larifari'), ein Reiterhof, eine Physiotherapie, ein Pflegeservice, zwei Maler, ein Elektriker sowie ein Landwirtschaftsbetrieb sind weitere Betriebsstätten bzw. Gewerbetreibende vor Ort.[32]

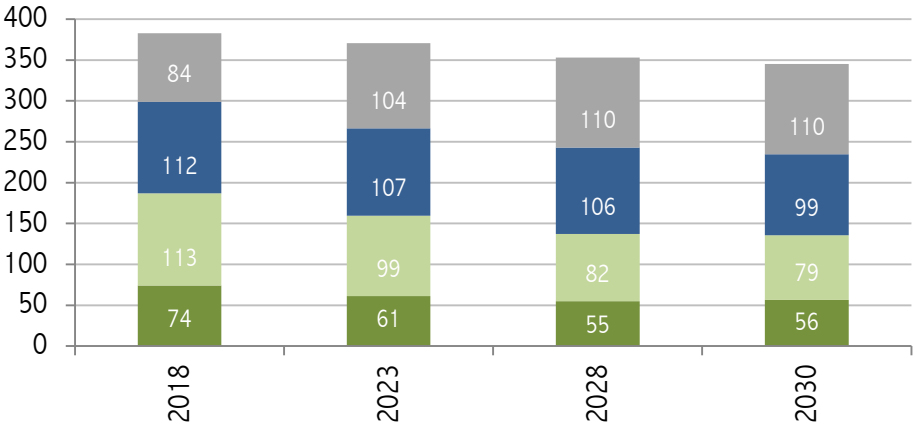
---

[31] Angaben der Stadt Oschersleben mit Stand 17.6.2017
[32] Bürgermeistergespräch und Ortsbefahrung am 17.7.2019

3.4.1.2 Entwicklungsperspektiven

Einwohnerprognose (Trend)

Stellt sich die reale Einwohnerentwicklung entsprechend der Trendprognose ein, würden 2030 gut 340 Menschen in Beckendorf leben, rund 10 % weniger als 2018. Die Altersgruppe der 0-19-jährigen würde sich um gut ein Viertel reduzieren (-24 %). Deutlicher schrumpft die Gruppe der 20-49-jährigen (-30 %). Im Verhältnis würde sich die Anzahl der Personen zwischen 50-64 Jahren leichter reduzieren (-12 %). Die Anzahl der Personen über 64 Jahren würde um 26 Personen zulegen (+31 %). Knapp ein Drittel aller Beckendorfer wäre 2030 im Rentenalter.



Veränderung der Altersgruppenanteile bis 2030 in absoluten Zahlen

- 65 Jahre +
- 50-64 Jahre
- 20-49 Jahre
- 0-19 Jahre

Ortsperspektive und städtebaulicher Handlungsbedarf

Beckendorf ist eine kleine, aktive Gemeinde in landschaftlich attraktiver Lage und relativ großer Distanz zu Oschersleben. Der Ort ist traditionell stark landwirtschaftlich geprägt. Die Unterstützung des Gemeinwesens bei der Selbstorganisation und bei der Ortsbildpflege sind die zentralen Aufgaben der nächsten Dekade.

Die Klärung der Perspektive des zentral gelegenen, baulich verfallenen Vier-Seiten-Hofes ‚Straße der Freundschaft' 21 sowie die Wiedernutzung der leer stehenden Dampfmolkerei sind sowohl identitätsstiftende als auch ortsbildpflegende Vorhaben.

Für den Eigenbedarf des Ortes stehen ausreichend Bauplätze bereit.[33] Bis zu 26 Parzellen für den Eigenheimbau mit einer Gesamtfläche von ca. 31.900 qm und ca. 10 leer stehende Gebäude bieten auch bezüglich der Rahmenbedingungen vielfältige Optionen für die Schaffung neuen Wohnraums.

[33] Der 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg sieht Wohnbauflächenausweisungen in nicht-zentralen Orten nur bei einem entsprechenden Bedarfsnachweis auf Basis der natürlichen Bevölkerungsentwicklung der ortsansässigen Bevölkerung vor (Z 10). Wohnbauflächenausweisungen, die auf Zuzüge von außerhalb orientieren, sind demnach nicht zulässig. Der Bedarfsnachweis muss eine Flächenanalyse der unausgelasteten, bachliegenden Flächen beinhalten.

Gebäudemaßnahmen im historischen Ortsbereich sollten als ortstypische Gestaltungsmerkmale

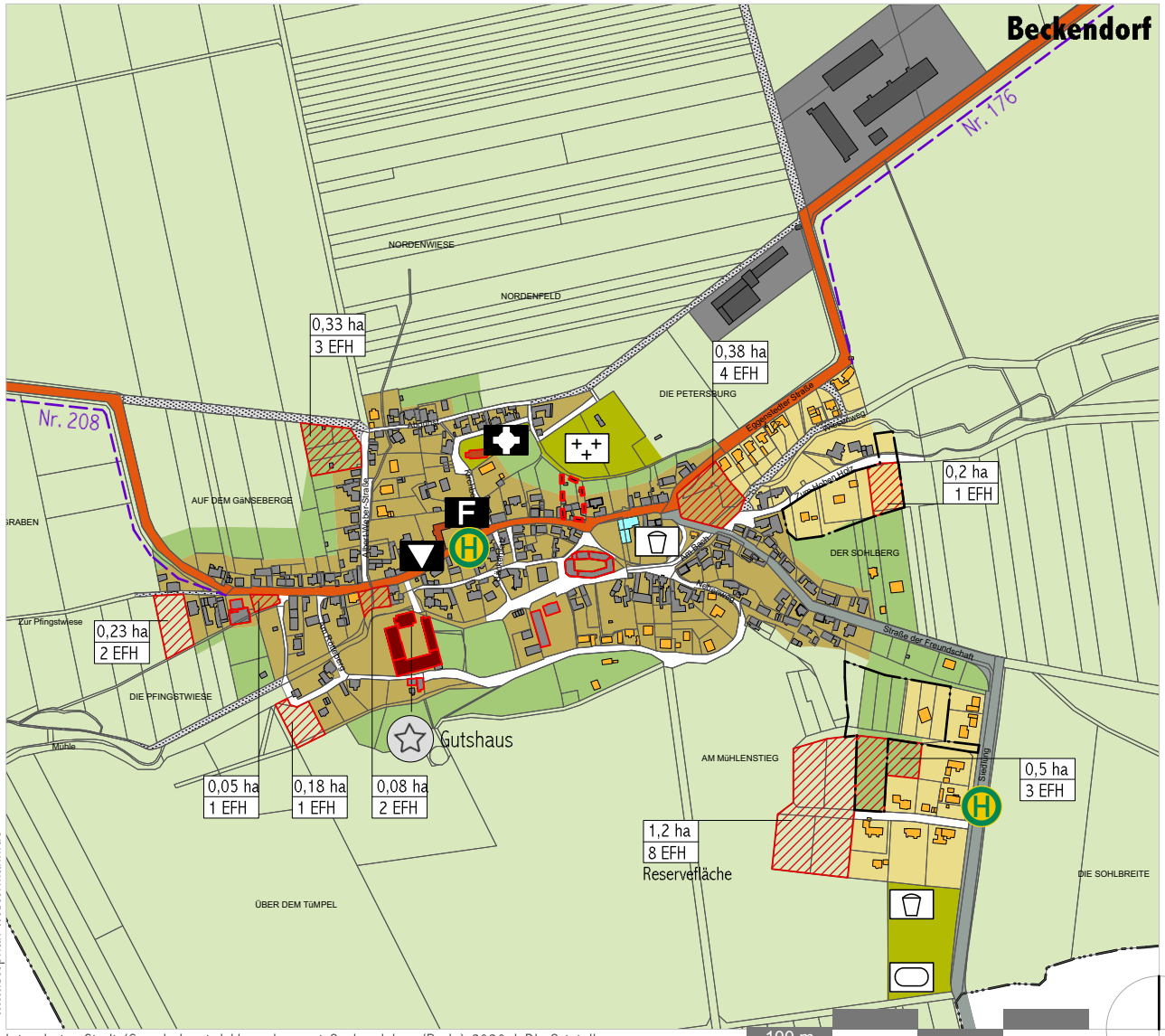
- rote Dachziegeleindeckung,
- Sichtmauerwerk oder Glattputzfassaden in natürlichen Erdfarben,
- sowie helle Sprossenfenster im stehenden Format aufweisen.

Maßnahmen aus Ortschaftssicht

- Ausbau des Abwassersystems
- barrierefreier Umbau des Dorfgemeinschaftshauses sowie Anpassung des Vorplatzes für Veranstaltungen
- Sanierung der Außenhülle der Kirche und Schaffung eines barrierefreien Zugangs
- Aufwertung des Sportplatzfunktionsgebäudes
- Ausbau Radwegenetz zwischen Beckendorf und Neindorf bzw. Anbindung an touristische Routen
- Straßenausbau zwischen Ausleben und Beckendorf (L 77)
- Komplettierung des DSL Breitbandausbau (ca. 60 % Anschlussrate)
- Sanierung Straße der Freundschaft
- Unterstützung von Initiativen zur Schaffung eines Treffpunktes mit Handelsangebot

Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken Profil

Stärken	Schwächen
Aktives Gemeinwesen (Vereine, Feuerwehr, Kirche)	Relativ große Distanz zu den Versorgungsangeboten von Oschersleben
Landschaftlich attraktive Lage	Unzureichende Niederschlagswasserableitung
Gastronomiebetrieb, Reiterhof	
relativ viel Gewerbe	
Chancen	**Risiken**
Ausreichende bauliche Entwicklungsoptionen	Weiterer Verfall ortsbildprägender Gebäude
	Erneute Schäden bei Starkregen



www.stephan-westermann.de

Integriertes Stadt-/Gemeindeentwicklungskonzept Oschersleben (Bode) 2030 | Die Ortsteile

- Gebäude in dörflicher Typologie / mehrgeschossiges Wohngebäude
- Eigenheimstruktur / Laube
- Gewerbegebäude / Gastgewerbegebäude
- Gebäude der Nahversorgung / des Gemeinwesens
- kirchliche Einrichtung
- Feuerwehr
- Dorfgemeinschaftshaus
- kulturelle Einrichtung
- Krankenhaus
- Kindertageseinrichung
- Grundschule
- Förderschule
- Ruine / Leerstand*
- identitätsstiftendes Gebäude / städtebaulicher Missstand
- Baudenkmal / Denkmalbereich
- Dorfkern
- weitere Siedlungsfläche Wohnen / Gewerbe
- Bauflächenpotential Wohnen / Gewerbe
- rechtsgültiger B-Plan oder Satzung
- Ortsgrün und Garten / überwiegend bewaldeter Bereich
- Landwirtschaftsfläche / Gewässer
- öffentliche Grünfläche
- Sportplatz
- Spielplatz, Bolzplatz
- Kleingartenanlage
- Parkanlage
- Friedhof
- Geschützte Parkanlage
- Bundes- / Landes- / Kreisstraße
- sonstige Straße befestigt, unbefestigt / Sanierungsbedarf
- Bushaltestelle
- Bahnanlage
- Straßenbegleitender Radweg Bestand / Planung**
- Radroute
- Straße der Romanik
- Stadtgrenze

* ohne Anspruch auf Vollständigkeit

** Radwegebedarfsplanung LSA, Stand 12/2016

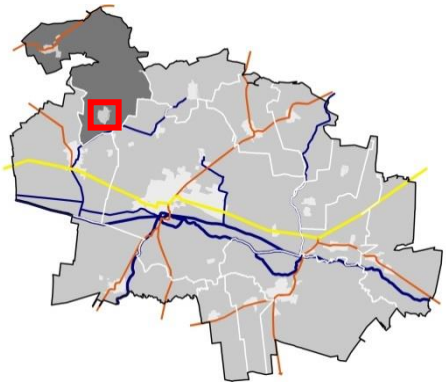
297 Einwohner

51,0 Jahre Altersdurchschnitt

6 km nordwestlich Marktplatz

3.4.2 Neindorf

3.4.2.1 Ausgangslage



Neindorf, Ortsteil der Ortschaft Beckendorf-Neindorf, liegt nordwestlich von Oschersleben, unmittelbar an der Grenze des Landschaftsschutzgebiets ‚Hohes Holz, Saures Holz mit östlichem Vorland'. Der Ort wurde 2002 Teil der Stadt Oschersleben.

Der Ort liegt 6 km vom Oscherslebener Marktplatz entfernt, über die Kreisstraße 1359 mit dem Auto in 10 Minuten erreichbar. Mit dem Fahrrad braucht es 20 Minuten über einen Radweg parallel zur Kreisstraße.

Zwischen 6 Uhr und 18:30 Uhr bestehen werktags 15 direkte Busverbindungen zum Oscherslebener Bahnhof in einer Fahrtzeit von 8 Minuten.

Siedlungsgeschichte und Ortsbild

Urkundlich erwähnt wurde das ehemalige Rittergut Neindorf zum ersten Mal 1257. Zwischen 1822 und 1824 errichteten die ‚von Assenburgs' hier ein Schloss, welches noch heute das Zentrum von Neindorf ist. Nachdem das Krankenhaus von Oschersleben im zweiten Weltkrieg zerstört wurde, bot der damalige Schlossbesitzer an, das Krankenhaus im Schloss unterzubringen.[34] Der Standort verstetigte sich und wurde durch umfangreiche Neubauten des heutigen Helios Krankenhauses ergänzt. Das Schloss selber war bis 2004 in entsprechender Nutzung, seitdem steht es leer. Neben dem zurzeit gesperrten Schlosspark gehören die Orangerie und die so genannten ‚Schinkelschmiede' zum Schlossensemble.

Neuere Eigenheimstrukturen finden sich vorwiegend im Westen und Süden des Ortsteiles. Im Osten entstanden zu DDR-Zeiten für die Beschäftigten des Krankenhauses einige mehrgeschossige Wohngebäude. Nördlich des Schlosses befinden sich ein landwirtschaftlicher Betrieb und wenige ältere Eigenheime.

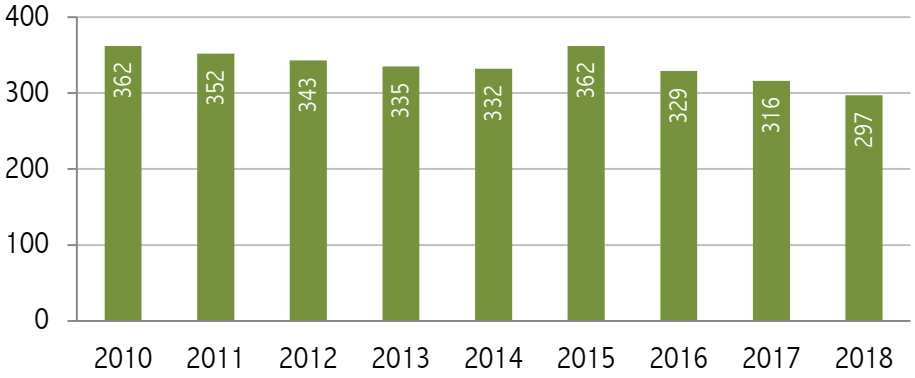
Knapp 3 km nördlich von Neindorf im ‚Hohen Holz' liegt die Hubertushöhe, ein denkmalgeschütztes Waldhotel aus dem Jahr 1900, heute leer stehend.

Schloss Neindorf

[34] www.helios-gesundheit.de/kliniken/boerdeklinik/, aufgerufen am 13. März 2019

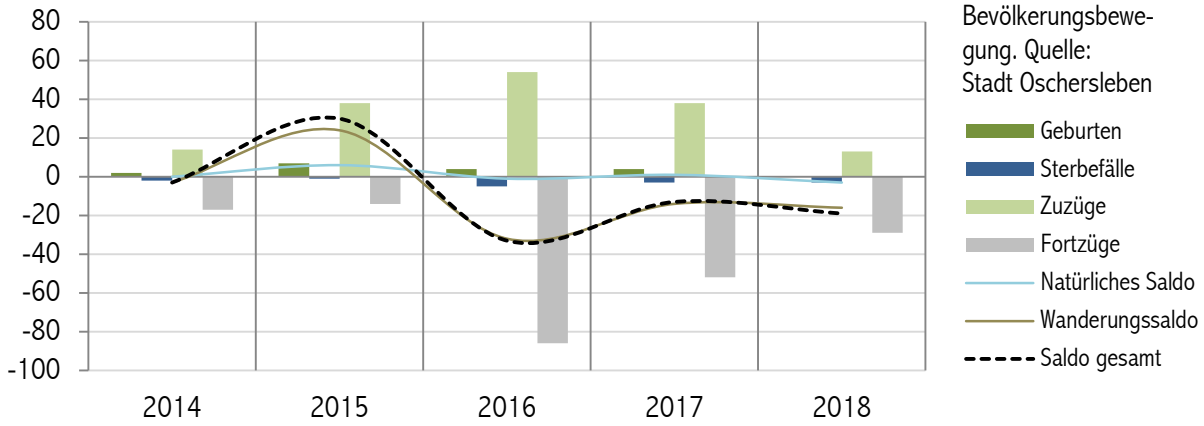
Einwohnerentwicklung

Zum Jahresende 2018 lebten 297 Menschen in Neindorf. Seit 2010 hat der Ort im Saldo 65 Einwohner bzw. 18 % seiner damaligen Einwohnerzahl verloren. Damit war Neindorf nach Jakobsberg der am stärksten schrumpfende Ort in Oschersleben in der letzten Dekade. Der Einwohnerrückgang wurde 2015 durch Flüchtlingszuweisungen gestoppt, setzte allerdings bereits 2016 wieder ein.



Einwohnerentwicklung zwischen 2010 und 2018 jeweils zum 31.12. Quelle: Einwohnermeldeamt Oschersleben

Entsprechend groß sind die Schwankungen bei den Wanderungszahlen. Dagegen spielte der natürliche Saldo aus Geburten und Sterbefällen in den letzten Jahren keine entscheidende Rolle.



Bevölkerungsbewegung. Quelle: Stadt Oschersleben

Daseinsvorsorge und Gewerbe

In der ehemaligen Neindorfer Schule befindet sich heute ein Kindergarten. Außerdem gibt es eine Feuerwehr vor Ort. Sonstige Gemeinwesenangebote gibt es im Ort nicht. In Neindorf ist ein Feuerwehrverein, die Volkssolidarität und der Verein ‚Schloss Neindorf' aktiv. Die Schlosskapelle wird regelmäßig für Orgelvespern genutzt.

Stationärer Handel beschränkt sich auf eine Bäckerfiliale im Krankenhauskomplex. Mit dem ‚Neindorfer Krug', direkt am kleinen Dorfplatz gelegen, gibt es immerhin einen Gastronomiebetrieb. Darüber hinaus ist ein Einzelhändler mit Lebensmitteln und Geschenkartikeln sowie ein Beratungsunternehmen für Beleuchtungstechnik und Krankenhausversorgung im Ort gewerblich gemeldet.[35]

Die zwischenzeitlich als Flüchtlingsunterkünfte genutzten Wohnungen des industriellen Wohnungsbaus am Birkenweg wurden oder werden umfassend saniert.

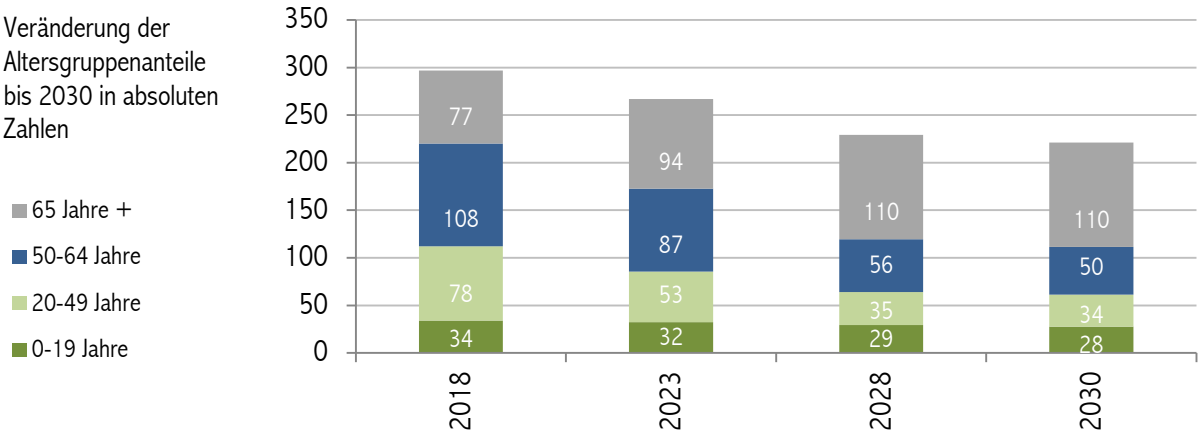
[35] Angaben der Stadt Oschersleben mit Stand 17.6.2019.

3.4.2.2 Entwicklungsperspektiven

Einwohnerprognose (Trend)

Würde die Einwohnertrendprognose zutreffen, würden in Neindorf im Jahr 2030 rund 220 Menschen leben. Das wäre rund ein Viertel weniger als heute. Alle Altersgruppen wären vom Rückgang betroffen, bis auf die Zahl der Senioren. Jeder zweite Neindorfer wäre im Jahr 2030 im Rentenalter.

Veränderung der Altersgruppenanteile bis 2030 in absoluten Zahlen



Zu beachten ist allerdings, das Neindorf durch den dominierenden Krankenhausstandort mit seinen 184 Betten demografisch nicht wie die anderen Orte funktionieren dürfte. Einen adäquaten Zustand vorausgesetzt, ist in Neindorf nicht mit Wohnungsleerstand zu rechnen, auch wenn die Trendprognose negativ ist. Vielmehr werden die weit über 200 Arbeitslätze vor Ort voraussichtlich solange Zuzug generieren, wie es das Krankenhaus gibt.

Städtebaulicher Handlungsbedarf

Neindorf als Ortsteil unterliegt komplett der Krankenhausnutzung. Die für den kleinen Ort ungewöhnlich gute Infrastruktur (Gaststätte, Bäcker, Kindergarten) sowie die ungebrochene Nachfrage auch nach Wohnen auf der Etage ist den Beschäftigten, Patienten und deren Besuchern geschuldet.

Die wichtigste Maßnahme in Neindorf betrifft die Reaktivierung des Schlosses. Durch die gegebene ärztliche Versorgung, aber auch die Attraktivität der gesamten Anlage wäre es als Seniorenstift o.ä. geeignet.

Konzeptioneller Bedarf besteht zur Klärung der Zukunft des denkmalgeschützten Schlossparks, der wegen Sturmschäden schon seit Jahren gesperrt ist.

Für das Hotel Hubertushöhe ist auf Initiative des Landkreises die Entwicklung eines Infozentrums Wald mit Begegnungsstätte im Gespräch. Das Haus befindet sich in Privatbesitz.

Sanierungsbedarf weisen der Birkenweg und die Straße ‚Am Ludwigsbusch' auf.

Für den Eigenheimneubau stehen derzeit 5 Parzellen mit einer Fläche von rund 6.700 qm zur Verfügung, weitere 11 Flächen (ca. 11.000 qm) ‚in Reserve' könnten bei Bedarf erschlossen werden.[36]

Maßnahmen aus Ortschaftssicht[37]

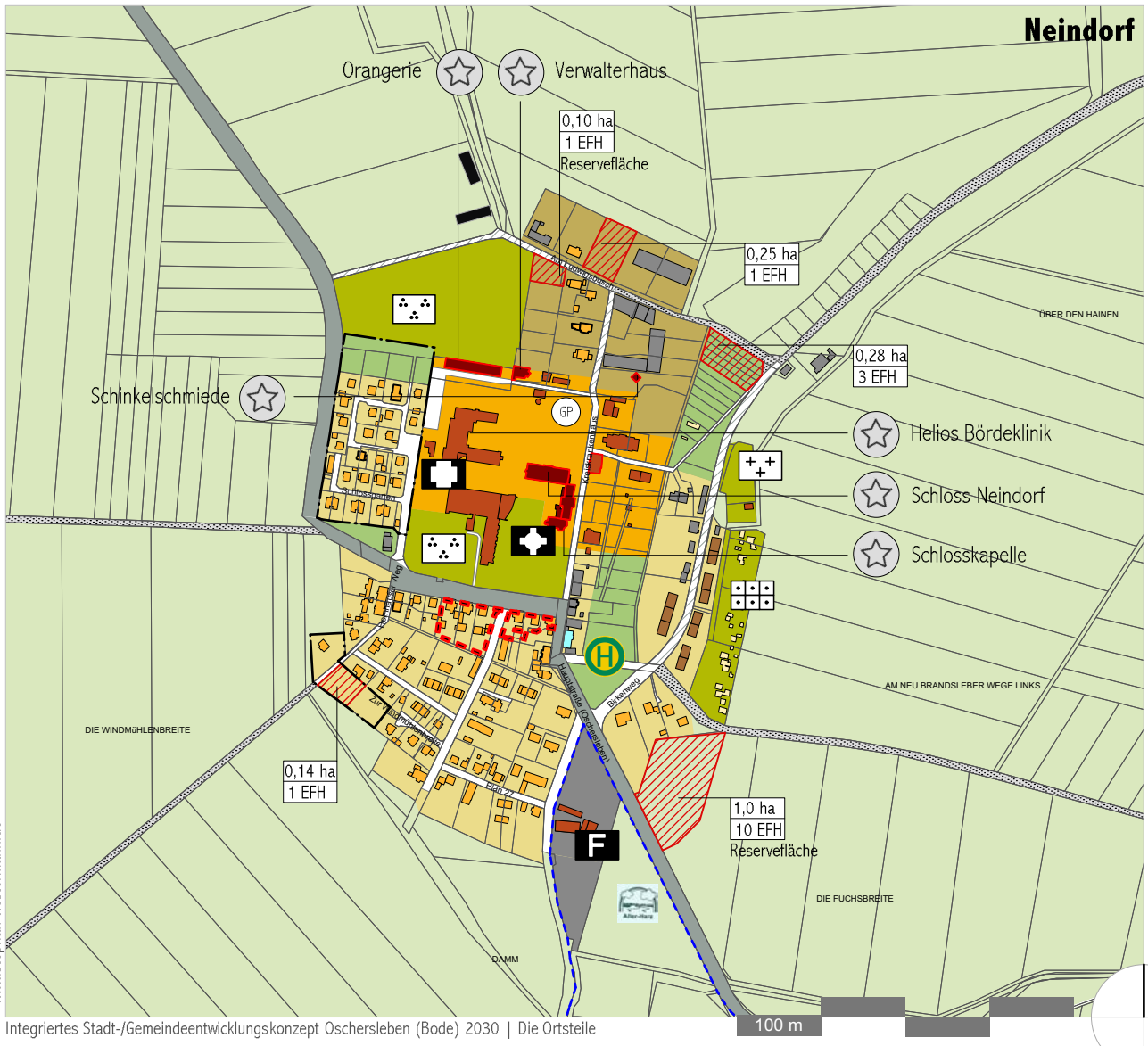
- Erweiterung/Neubau des Kindergartens
- Entwicklung ‚Hubertus Höhe' für Tourismus bzw. als Begegnungsstätte
- Nutzungskonzept Schloss und Schlosspark
- Gestalterische Aufwertung des Parkplatzes zwischen Birkenweg und Hauptstraße als Veranstaltungsort
- Brückensanierung am Birkenweg, anschließend Fortsetzung der Grabensanierung
- Straßenausbau ‚Birkenweg', ‚Am Ludwigsbusch'
- Radwege(aus)bau / Wegevernetzung nach Oschersleben, Beckendorf, Hornhausen, Hohes Holz
- Unterstützung von Initiativen zur Schaffung eines Treffpunktes mit Handelsangebot

Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken Profil

Stärken	Schwächen
Kompaktes Ortsbild mit attraktiver Schlossanlage im Zentrum	Unzureichende Abwasserentsorgung und Niederschlagsableitung
Klinik als großer Arbeitgeber	Leerstand Schloss, gesperrter Schlosspark
Relativ gute Infrastruktur (Kita, Bäcker, Gaststätte)	
Lage am ‚Hohen Holz'	
Feuerwehr und Vereinsleben	
Gute Busanbindung	
Chancen	**Risiken**
Reaktivierung des Schlosses und des Schlossparks	Monofunktionale Anhängigkeit vom Krankenhaus

36 Der 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg sieht Wohnbauflächenausweisungen in nicht-zentralen Orten nur bei einem entsprechenden Bedarfsnachweis auf Basis der natürlichen Bevölkerungsentwicklung der ortsansässigen Bevölkerung vor (Z 10). Wohnbauflächenausweisungen, die auf Zuzüge von außerhalb orientieren, sind demnach nicht zulässig. Der Bedarfsnachweis muss eine Flächenanalyse der unausgelasteten, bachliegenden Flächen beinhalten.

37 Befahrung der Ortschaft und Ortsbürgermeistergespräch am 17.7.2019



www.stephan-westermann.de

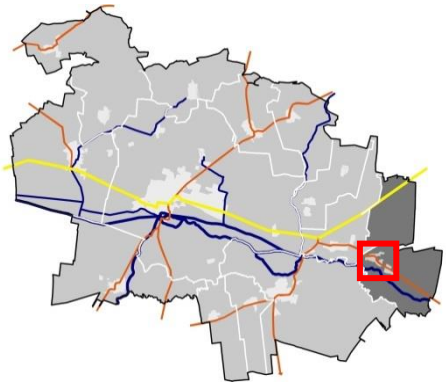
Integriertes Stadt-/Gemeindeentwicklungskonzept Oschersleben (Bode) 2030 | Die Ortsteile

- Gebäude in dörflicher Typologie / mehrgeschossiges Wohngebäude
- Eigenheimstruktur / Laube
- Gewerbegebäude / Gastgewerbegebäude
- Gebäude der Nahversorgung / des Gemeinwesens
- kirchliche Einrichtung
- Feuerwehr
- Dorfgemeinschaftshaus
- kulturelle Einrichtung
- Krankenhaus
- Kindertageseinrichung
- Grundschule
- Förderschule
- Ruine / Leerstand*
- identitätsstiftendes Gebäude / städtebaulicher Missstand
- Baudenkmal / Denkmalbereich
- Dorfkern
- weitere Siedlungsfläche Wohnen / Gewerbe
- Bauflächenpotential Wohnen / Gewerbe
- rechtsgültiger B-Plan oder Satzung
- Ortsgrün und Garten / überwiegend bewaldeter Bereich
- Landwirtschaftsfläche / Gewässer
- öffentliche Grünfläche
- Sportplatz
- Spielplatz, Bolzplatz
- Kleingartenanlage
- Parkanlage
- Friedhof
- Geschützte Parkanlage
- Bundes- / Landes- / Kreisstraße
- sonstige Straße befestigt, unbefestigt / Sanierungsbedarf
- Bushaltestelle
- Bahnanlage
- Straßenbegleitender Radweg Bestand / Planung**
- Aller-Harz-Radweg
- Straße der Romanik
- Stadtgrenze

* ohne Anspruch auf Vollständigkeit

** Radwegebedarfsplanung LSA, Stand 12/2016

3.5 Groß Germersleben



415 Einwohner

49,2 Jahre Altersdurchschnitt

11,2 km östlich Marktplatz

3.5.1 Ausgangslage

Groß Germersleben am äußersten Ostrand des Stadtgebietes, liegt unmittelbar an der Bode und dem die Bode umgebenden Landschaftsschutzgebiet ‚Bodeniederung mit angrenzenden Hochflächen'. Groß Germersleben wurde 2003 nach Oschersleben eingemeindet.

Groß Germersleben ist gut 11 km vom Oscherslebener Marktplatz entfernt. Über die Bundestraße 246 und die Landesstraße 76 ist die Distanz im Pkw in rund 15 Minuten überbrückbar, mit dem Rad in gut 30 Minuten. Werktags bestehen zwischen ca. 5:30 Uhr und 16:00 Uhr neun direkte Busverbindungen mit einer Fahrtzeit von 30 Minuten.

Siedlungsgeschichte und Ortsbild

Erstmals erwähnt wurde Groß Germersleben 937. 1286 wird eine Burg erwähnt, die Ende des 16. Jahrhunderts zu einem Schloss ausgebaut wird. 1999 brannte das Schloss vollständig aus und ist nur noch als Ruine zu erleben. Der dazugehörige Schlosspark ist nicht öffentlich zugänglich.

Der Kern des Haufendorfes, an dessen südlicher Begrenzung die Schlossruine liegt, charakterisiert sich durch ältere Dorfstrukturen mit einer zum Teil geschlossenen Straßenrandbebauung. Östlich des Dorfkerns liegt der denkmalgeschützte Kapellenberg, ein Grabhügel der Familien Coqui und von Byern. An Grabhügel und Schlossareal schließen sich größere landwirtschaftliche Betriebe und, mit etwas räumlichen Abstand, ein älteres Eigenheimgebiet an.

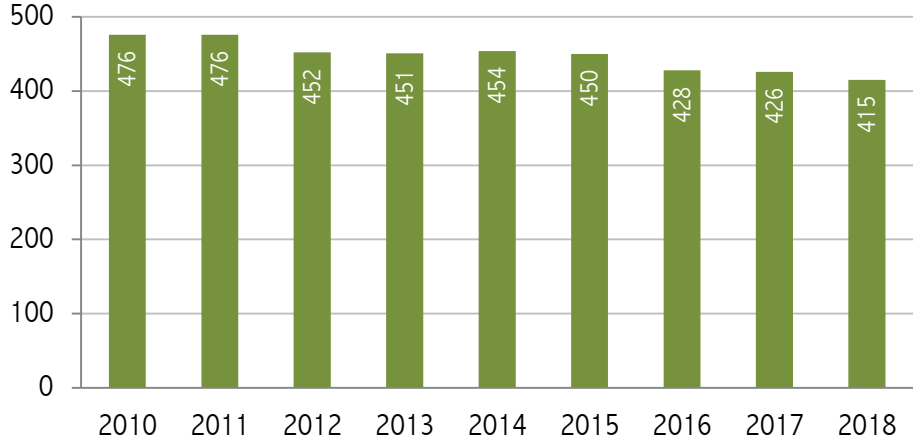
Am südwestlichen Ortsrand steht die Feldsteinkirche, ebenso denkmalgeschützt wie das benachbarte ehemalige Schulhaus (‚An der Sarre' 1), der gegenüber liegende Bauernhof (‚An der Sarre' 2), die zum Schlossensemble gehörenden Brennerei (‚Zur Bode' 1) und der Eiskeller (‚Zur Bode' 2).

Feldsteinkirche, ‚An der Sarre'

Einwohnerentwicklung

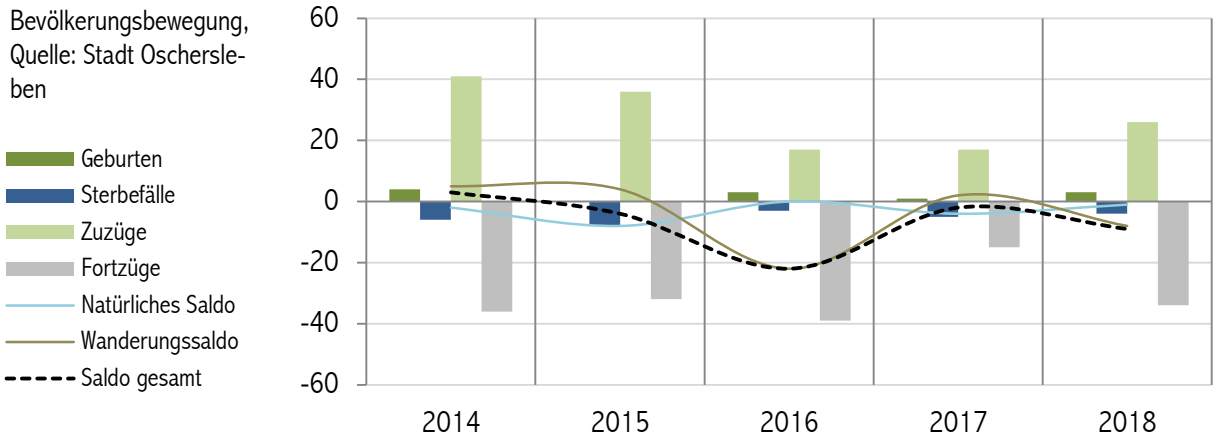
Zum Jahresende 2018 lebten in Groß Germersleben 415 Menschen. Gegenüber 2010 mit 476 Einwohnern war das ein Rückgang von 13 %. Relativ verlor Groß Germersleben im Betrachtungszeitraum mehr Einwohner als der Durchschnitt der Ortsteile.

Einwohnerentwicklung zwischen 2010 und 2018 jeweils zum 31.12. Quelle: Einwohnermeldeamt Oschersleben



Während sich das natürliche Saldo zwischen 2014 und 2018 relativ konstant im leicht negativen Bereich bewegte, schwankte das Wanderungssaldo deutlicher.

Bevölkerungsbewegung, Quelle: Stadt Oschersleben



Daseinsvorsorge und Gewerbe

Das Gemeindebüro (Parkstraße 12) und die Feuerwehr sind, neben der Kirche, die einzigen Gemeinweseneinrichtungen im Ort. In der ehemalige Schule ‚An der Sarre' 1 hat das ‚Evangelische Kompetenzzentrum Orgel' seinen Sitz. Stationären Handel gibt es vor Ort nicht. Neben der freiwilligen Feuerwehr ist ein Heimatverein aktiv.

Am nördlichen Ortsrand liegt der Sportplatz mit Beachvolleyballfeld und einem ‚Sportlerheim', zentral in der Ortsmitte befindet sich ein Spielplatz.

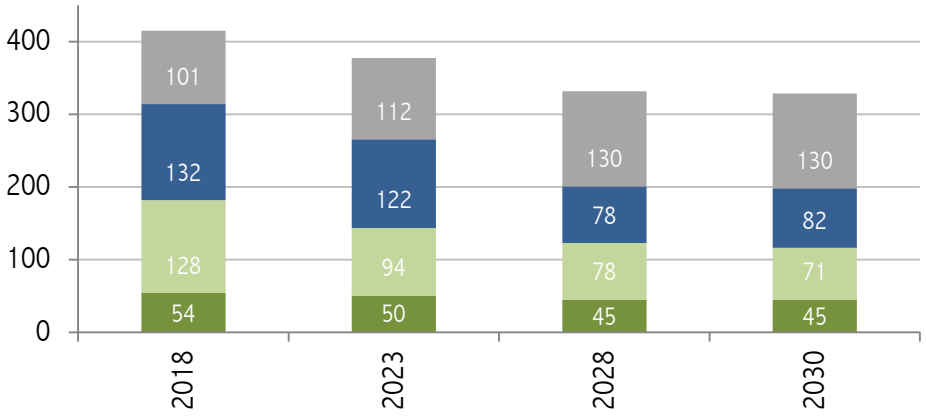
In Groß Germersleben sind insgesamt fünf Gewerbebetriebe gemeldet. Zwei aus dem Bereich der Reparatur und dem Handel mit Kraftfahrzeugen, zwei im Baugewerbe und ein Einzelhändler (Textilien und verpackte Waren).[38] Im Ortskern gibt es eine Zimmervermietung. Weitere Betriebsstätten sind die Landwirtschaftsbetriebe im Südosten des Dorfes sowie in einem 1,8 ha großen Gewerbegebiet östlich der Siedlung ein Pflegedienst und ein Landmaschinenhandel.

[38] Angaben der Stadt Oschersleben mit Stand 17.6.2019.

3.5.2 Entwicklungsperspektiven

Einwohnerprognose (Trend)

Entwickelt sich die Bevölkerung von Groß Germersleben entsprechend der Annahmen des Trendszenarios, würde sich die Einwohnerzahl bis 2030 gegenüber 2018 auf knapp 330 Einwohner um gut 21 % reduzieren. Die Zahl der Kinder und Jugendlichen bis 19 Jahre bliebe relativ stabil. Die Gruppen der 20-49jährigen (-45 %) sowie der 50-64jährigen (-38 %) würden sich dagegen deutlich reduzieren.[39] Um rund 29 % wachsen würde die Gruppe der 65jährigen und älteren. Fast 40 % der Einwohnerschaft wäre im Rentenalter, heute ist es rund jeder Vierte.



Veränderung der Altersgruppenanteile bis 2030 in absoluten Zahlen

- 65 Jahre +
- 50-64 Jahre
- 20-49 Jahre
- 0-19 Jahre

Entwicklungsperspektive und städtebaulicher Handlungsbedarf

Die Lage unmittelbar an der Bodeaue sowie die im Ortsbild ablesbaren historischen Bezüge geben dem Dorf seine Attraktivität. Größeren städtebaulichen Handlungsbedarf gibt es im Ortsbild selber nicht. Gefragt sind Vermarktungsstrategien und -hilfen für die gut 15 leer stehenden Gebäude und die Baulücken im Ortszusammenhang, um eine weitere Perphorierung des Ortsbildes zu vermeiden.

Während der Wiederaufbau des sich in Privatbesitz befindlichen Schlosses angesichts des Grades der Zerstörung mehr als unwahrscheinlich erscheint, ist der Erhalt und die Erschließung des Schlossparks eine gesamtstädtische Aufgabe. Bei der Schlossruine wäre konzeptionell zu klären welcher Erhaltungsgrad angemessen ist und welche Sicherungsmaßnahmen sich daraus ableiten lassen.

Die Kleingartenanlage im Dorf ist nur teilräumlich in Nutzung. Hier ist im Rahmen des anstehenden Kleingartenentwicklungskonzeptes deren Bestand und Perspektive zu klären.

Für den sich aus dem Eigenbedarf der Dorfgemeinschaft ergebenden Wohnungsneubau sind drei Baulücken mit einer Gesamtfläche von ca. 4.400 qm im Ortszusammenhang entwickelbar. Weitere 14 Parzellen mit insgesamt rund 40.900 qm

[39] Der scheinbare Widerspruch einer prognostisch relativ stabilen bis leicht wachsenden Kinderzahl bei einer gleichzeitig schrumpfenden potentiellen Elterngeneration ist in der Fortschreibung der ‚historisch' relativ hohen Geburtenrate von 1,78 Kindern pro Frau des Jahres 2018 auf die Folgejahre begründet.

Fläche wären an der Feldstraße als nördliche Erweiterung der vorgelagerten Eigenheimsiedlung möglich.[40]

Gebäudemaßnahmen im historischen Ortsbereich sollten als ortstypische Gestaltungsmerkmale

- rote Dachziegeleindeckung,
- Sichtmauerwerk oder Glattputzfassaden in natürlichen Erdfarben,
- sowie helle Sprossenfenster im stehenden Format aufweisen.

Maßnahmen aus Ortschaftssicht:

- Umbau des Sportlerheims zu Veranstaltungshaus
- Radwegeausbau, insbesondere Boderadweg
- Hilfestellung bei der Vermarktung, Reaktivierung, Beräumung leer stehender Gebäude

Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken Profil

Stärken	Schwächen
Attraktive Lage an der Bodeaue	Keine Infrastruktur, kein Handel, keine Gastronomie
Kompakte Dorflage mit sichtbaren historischen Bezügen	Kein Sportverein, leer stehendes Sportlerheim
Freiwillige Feuerwehr als „Dreh- und Angelpunkt' des kulturellen Lebens", Heimatverein	Viele leerstehende Gebäude
Kompetenzzentrum für Orgel und Harmonium	Kein größerer Veranstaltungsraum
Chancen	**Risiken**
Öffentliche Nutzbarmachung des Schlossparks	Kompletter Verlust der Schlossruine
Radwegeausbau, insbesondere der touristische Boderadweg	Weitere Perphorierung des Ortsbildes durch Gebäudeabgang

[40] Der 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg sieht Wohnbauflächenausweisungen in nicht-zentralen Orten nur bei einem entsprechenden Bedarfsnachweis auf Basis der natürlichen Bevölkerungsentwicklung der ortsansässigen Bevölkerung vor (Z 10). Wohnbauflächenausweisungen, die auf Zuzüge von außerhalb orientieren, sind demnach nicht zulässig. Der Bedarfsnachweis muss eine Flächenanalyse der unausgelasteten, bachliegenden Flächen beinhalten.

Groß Germersleben

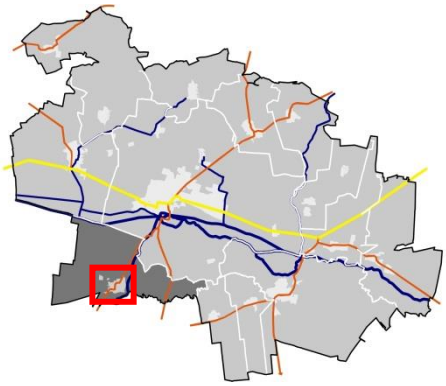
- Gebäude in dörflicher Typologie / mehrgeschossiges Wohngebäude
- Eigenheimstruktur / Laube
- Gewerbegebäude / Gastgewerbegebäude
- Gebäude der Nahversorgung / des Gemeinwesens
- kirchliche Einrichtung / Feuerwehr
- Dorfgemeinschaftshaus / kulturelle Einrichtung
- Krankenhaus / Kindertageseinrichtung
- Grundschule / Förderschule
- Ruine / Leerstand*
- identitätsstiftendes Gebäude / städtebaulicher Missstand
- Baudenkmal / Denkmalbereich
- Dorfkern
- weitere Siedlungsfläche Wohnen / Gewerbe
- Bauflächenpotential Wohnen / Gewerbe
- rechtsgültiger B-Plan oder Satzung
- Ortsgrün und Garten / überwiegend bewaldeter Bereich
- Landwirtschaftsfläche / Gewässer
- öffentliche Grünfläche
- Sportplatz / Spielplatz, Bolzplatz
- Kleingartenanlage / Parkanlage
- Friedhof / Geschützte Parkanlage
- Bundes- / Landes- / Kreisstraße
- sonstige Straße befestigt, unbefestigt / Sanierungsbedarf
- Bushaltestelle
- Bahnanlage
- Straßenbegleitender Radweg Bestand / Planung**
- Boderadweg
- Straße der Romanik
- Stadtgrenze

* ohne Anspruch auf Vollständigkeit

** Radwegebedarfsplanung LSA, Stand 12/2016

www.stephan-westermann.de

3.6 Hordorf



623 Einwohner

47,6 Jahre Altersdurchschnitt

5,1 km südwestlich Marktplatz

3.6.1 Ausgangslage

Hordorf liegt 5 km von der Stadtmitte entfernt in südwestlicher Richtung, unmittelbar an der Bode. 1999 wurde die Ortschaft nach Oschersleben eingemeindet.

Mit dem Auto ist man über die Landesstraße 101 in 8 Minuten in der Stadt, mit dem Rad in einer Viertelstunde. Einen Radweg zwischen der Oschersleben und Hordorf gibt es allerdings nicht. Zwischen 5:30 und 19:30 Uhr bestehen 12 Busverbindungen zum Oscherslebener Bahnhof, davon zwei als Rufbus mit einer 2 stündigen Voranmeldefrist. Der Bahnhaltepunkt Hordorf auf der Strecke Magdeburg-Halberstadt wurde zum 9. Dezember 2012 stillgelegt.[41]

Siedlungsgeschichte und Ortsbild

Die erste urkundliche Erwähnung von Hordorf ist aus dem Jahr 1152 bekannt. Zwischen 1755 und 1809 existierten in Hordorf eine Maulbeerenplantage und eine Seidenraupenzucht, welche die Ortsentwicklung vorantrieb.

Der Ortskern von Hordorf mit Abschnitten der ‚Breite Straße', ‚Schulstraße' und ‚Alte Bode' sowie die Straßenzeile ‚Bahnhofstraße' 118-122 sind als Denkmalbereiche ausgewiesen. Darüber hinaus sind das Pfarrhaus (‚Am Wall' 7), der stillgelegte Bahnhof und mehrere Wohnhäuser und Bauernhöfe denkmalgeschützt. Die ebenfalls als Einzeldenkmal ausgewiesene Dorfkirche ‚St. Stephans wurde mit viel Engagement eines extra gegründeten Fördervereins und Unterstützung einer LEADER-Förderung wieder in Stand gesetzt (Schiff). Die Sanierung des Kirchturms durch die Kirche selber steht noch aus.

Das Ortsbild von Hordorf wirkt geschlossen, bäuerlich geprägt und in seiner räumlichen Anlage mit zahlreichen öffentlichen Grünbereichen relativ großzügig: durchgängig entlang der ‚Kreisstraße' und der ‚Neuen Schützenstraße', Platzförmig z.B. an der ‚Breite Straße' oder auch der Straße ‚Alte Bode'. Eigenheimstrukturen entstanden vor allem im Nordosten des Ortes (‚Kurzer Weg', ‚Neue Schützenstraße').

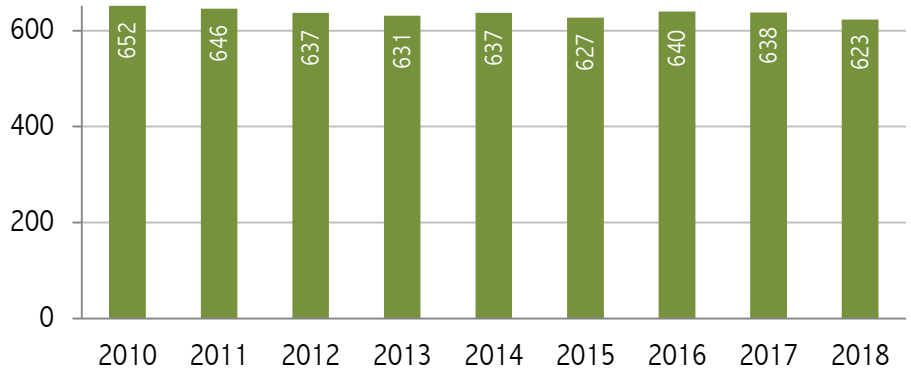
Hohe Straße Ecke Breite Straße

[41] Das Bahnhofsgebäude ist mittlerweile Privateigentum, die noch vorhandenen Bahnsteige sind weiter Betriebseigentum der Deutschen Bahn.

Einwohnerentwicklung

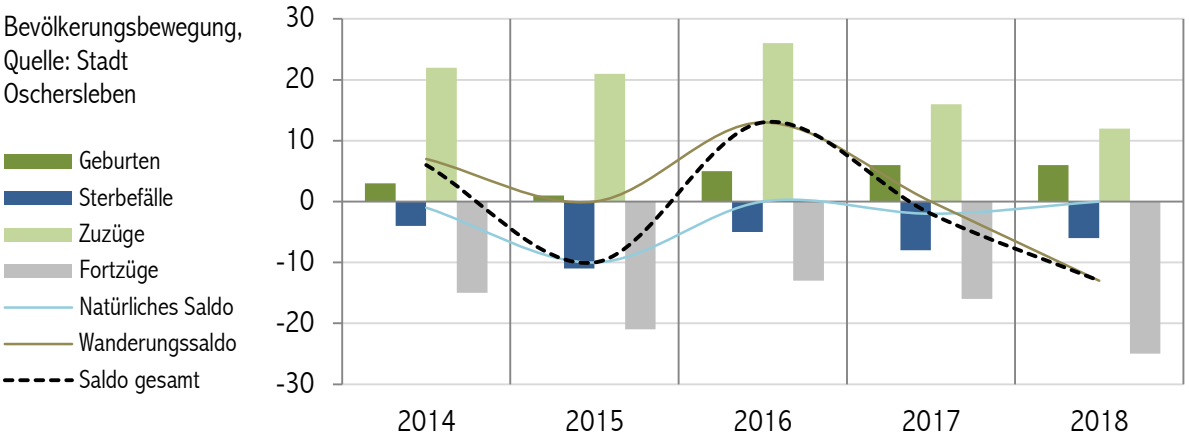
Zum 31.12.2018 zählte Hordorf 623 Einwohner. In der aktuellen Dekade blieb die Einwohnerzahl relativ stabil. Mit einem Rückgang um 29 Personen seit 2010 (-4 %) liegt der Einwohnerrückgang deutlich unter dem Durchschnitt aller Oschersleben Ortschaften und Ortsteile.

Einwohnerentwicklung zwischen 2010 und 2018 jeweils zum 31.12. Quelle: Einwohnermeldeamt Oschersleben



Die Zu- und Wegzugsanalyse der letzten Jahre zeigt relativ starke Ausschläge.

Bevölkerungsbewegung, Quelle: Stadt Oschersleben



Daseinsvorsorge und Gewerbe

Neben der Kirche, die Gottesdiensten aber auch Ausstellungen und kulturellen Veranstaltungen dient, und der Feuerwehr, verfügt das Dorf über eine Kita (Bodestrolche, wird derzeit ausgebaut) und ein Dorfgemeinschaftshaus (Sanierungsplanung ab 2021). Des Weiteren sind eine Pension, eine Arztpraxis und ein ‚Königreichsaal' der Zeugen Jehovas im Ort ansässig. Stationären Handel gibt es in Hordorf nicht.

Am Bodeufer liegen der Festplatz und ein Bolzplatz, der Schießstand des örtlichen Schützenvereins und ein öffentlicher Spielplatz.

Hordorf hat ein reges Vereinsleben. Der Kirchenförderverein und der Feuerwehrförderverein, letzterer mit fast 200 Mitgliedern, sind wesentliche örtliche Akteure. Darüber hinaus gibt es die Freiwillige Feuerwehr, einen Anglerverein, einen Tischtennisverein, einen Schützenverein und einen Geflügelzüchterverein, einen Spielmannszug, eine Jagdpächtergemeinschaft und einen Seniorenförderkreis.

In Hordorf sind fünf Gewerbebetriebe behördlich gemeldet. [42] Betriebsstätten vor Ort umfassen das Baugewerbe, die Gas-/Heizung-/Wasserinstallation, den Landmaschinenbau, den Tiefbau, zwei Dachdeckerbetriebe, zwei Bautischler, eine KfZ-Werkstatt, eine Mechanikerwerkstatt und weitere Einzelgewerke. Vier landwirtschaftliche Haupterwerbsbetriebe, darunter ein BIO-Legehennenbetrieb, sowie zwei Nebenerwerbsbetriebe mit Rinderhaltung sorgen auch weiter für eine landwirtschaftliche Prägung des Ortes.

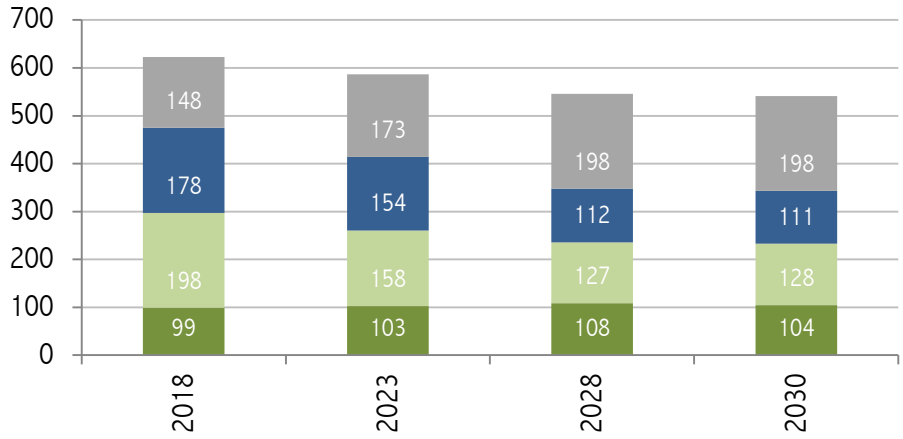
Gewerbeflächen gibt es in Hordorf nicht. Im September 2019 startete der Breitbandausbau im Ort.

Für Hordorf liegt ein Dorferneuerungsplan aus den frühen 1990er Jahren vor.[43]

3.6.2 Entwicklungsperspektiven

Einwohnerprognose (Trend)

Verhält sich die zukünftige Bevölkerungsentwicklung entsprechend der Trendprognose, würde Hordorf 2030 541 Einwohner zählen und damit rund 13 % weniger als noch 2018. Trotz dieser negativen Gesamtentwicklung würde die Zahl der Kinder und Jugendlichen leicht zu nehmen. Deutlich schrumpfen würden die Gruppen der 20-49jährigen (-35 %) sowie der 50-64jährigen (-38 %).[44] Um ein Drittel wachsen dagegen würde die Anzahl der Personen, die älter als 64 Jahre sind. Mit 37 % wäre mehr als jeder Dritte Hordorfer im Rentenalter.



Veränderung der Altersgruppenanteile bis 2030 in absoluten Zahlen

- 65 Jahre +
- 50-64 Jahre
- 20-49 Jahre
- 0-19 Jahre

Perspektive und städtebaulicher Handlungsbedarf

Hordorf ist ein attraktives Dorf an der Bode, das als Wohn- und Lebensort seine Qualität aus dem historischen Ortsbild, der Lage an der Bode und dem aktiven Gemeinwesen zieht. Entsprechend sind Hilfen zur Vermarktung und Reaktivierung der nicht wenigen leerstehenden Gebäude im Ort sowie die Unterstützung des örtlichen Gemeinwesens bei seiner Selbstorganisation die strategisch wichtigsten Herausforderungen.

---

42 Angaben der Stadt Oschersleben mit Stand 17.6.2019.

43 „Dorferneuerungsplanung Gemeinde Hordorf", AG Fürste & Gnauert, Magdeburg, ohne Datum.

44 Der scheinbare Widerspruch einer prognostisch relativ stabilen bis leicht wachsenden Kinderzahl bei einer gleichzeitig schrumpfenden potentiellen Elterngeneration liegt in der Fortschreibung der ‚historisch' relativ hohen Geburtenrate des Jahres 2018 auf die Folgejahre begründet.

Ganz praktisch weisen die Hohe Straße, die Breitestraße und die Bahnhofstraße Sanierungsbedarf auf.

Für den Ort, der zuletzt 1994 von einem verheerenden Bodehochwasser betroffen war, ist der Neubau eines Hochwasserschutzdeiches auf einer Länge von 1.415 m linksseitig der Bode vorgesehen.[45]

Für den Wohnungsneubau stehen bis zu 15 potentielle Parzellen mit einer Gesamtfläche von rund 12.450 qm zur Verfügung.[46]

Als ortstypische Gestaltung empfiehlt der Dorferneuerungsplan bei Gebäudemaßnahmen in historischen Ortsbereichen

- Dacheindeckungen mit roten, kleinformatigen Dachsteinen („Linkskremper"),
- Sichtmauerwerk oder Glattputzfassaden in natürlichen Erdfarben sowie
- helle Sprossenfenster im stehenden Format.

Maßnahmen aus Ortschaftssicht:

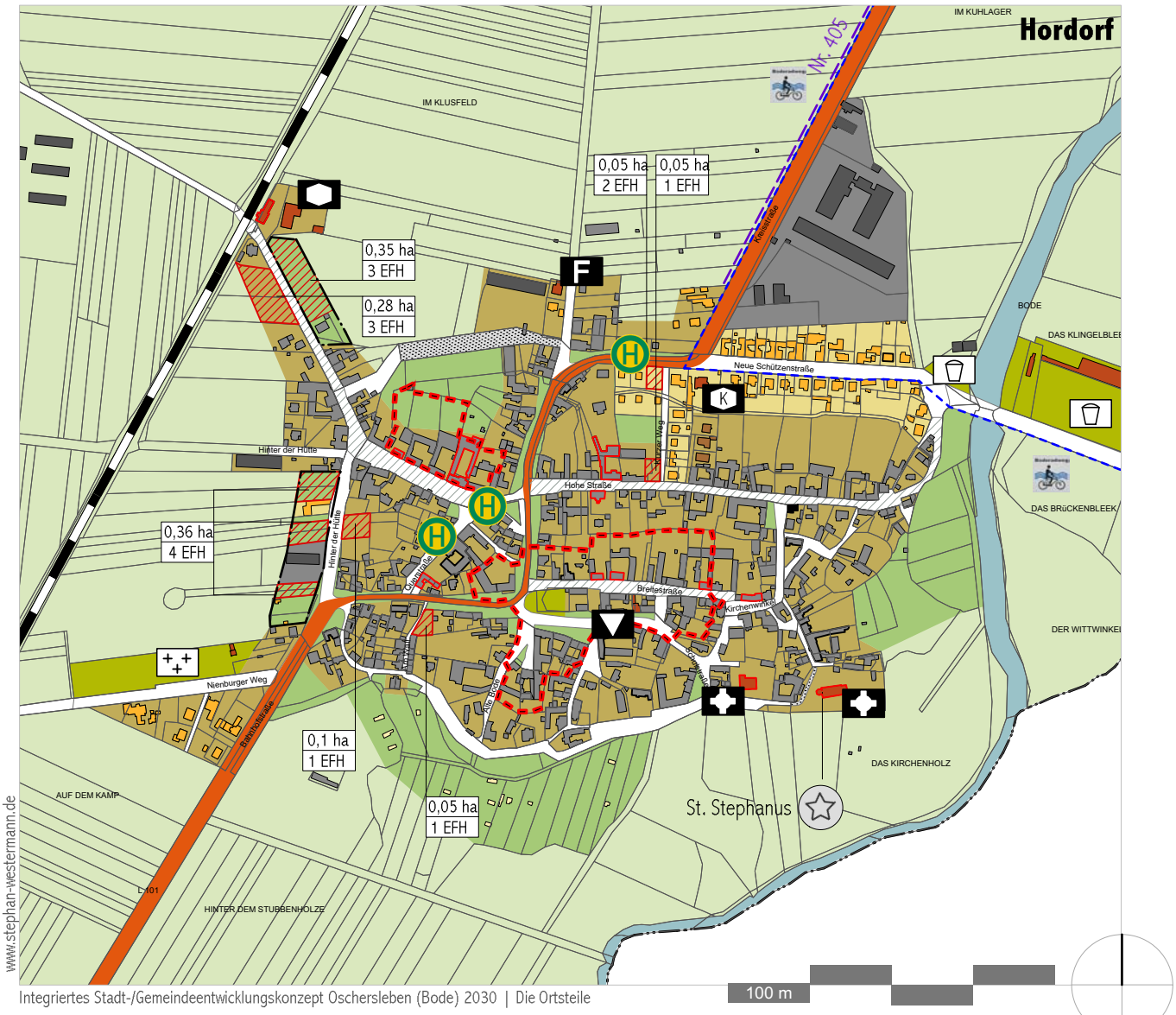
- Neubau Feuerwehrgerätehaus
- Sanierung Dorfgemeinschaftshaus (ab 2021)
- Ertüchtigung eines Feldweges mit ländlichem Wegebau als Fahrradweg nach Oschersleben
- Sanierung/Nutzung des Bahnhofs im Eigentum der Deutschen Bahn.

Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken Profil

Stärken	Schwächen
Attraktive Flusslage	kein Bahnschluss, unzureichende Bus- und Radwegeanbindung
Historisch-ländliches Ortsbild	Gebäudeleerstand
Aktives Gemeinwesen, viele Vereine	Kein stationärer Handel
Kita, Dorfgemeinschaftshaus, Arztpraxis, Kulturkirche	
Gewerbetriebe unterstützen die Ortsaktivität	
Chancen	**Risiken**
Reaktivierung leerer Altbauten	Verfall von Altbauten und Perphorierung des Ortsbildes
Wiederinbetriebnahme das Bahnhaltepunktes Hordorf	Hochwasser

[45] Quelle: Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (LHW)

[46] Der 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg sieht Wohnbauflächenausweisungen in nicht-zentralen Orten nur bei einem entsprechenden Bedarfsnachweis auf Basis der natürlichen Bevölkerungsentwicklung der ortsansässigen Bevölkerung vor (Z 10). Wohnbauflächenausweisungen, die auf Zuzüge von außerhalb orientieren, sind demnach nicht zulässig. Der Bedarfsnachweis muss eine Flächenanalyse der unausgelasteten, bachliegenden Flächen beinhalten.



www.stephan-westermann.de

Integriertes Stadt-/Gemeindeentwicklungskonzept Oschersleben (Bode) 2030 | Die Ortsteile

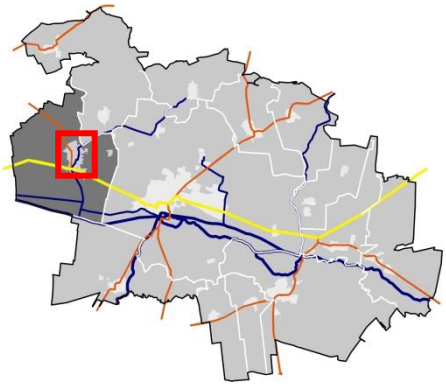
- Gebäude in dörflicher Typologie / mehrgeschossiges Wohngebäude
- Eigenheimstruktur / Laube
- Gewerbegebäude / Gastgewerbegebäude
- Gebäude der Nahversorgung / des Gemeinwesens
- kirchliche Einrichtung
- Feuerwehr
- Dorfgemeinschaftshaus
- kulturelle Einrichtung
- Krankenhaus
- Kindertageseinrichung
- Grundschule
- Förderschule
- Ruine / Leerstand*
- identitätsstiftendes Gebäude / städtebaulicher Missstand
- Baudenkmal / Denkmalbereich
- Dorfkern
- weitere Siedlungsfläche Wohnen / Gewerbe
- Bauflächenpotential Wohnen / Gewerbe
- rechtsgültiger B-Plan oder Satzung
- Ortsgrün und Garten / überwiegend bewaldeter Bereich
- Landwirtschaftsfläche / Gewässer
- öffentliche Grünfläche
- Sportplatz
- Spielplatz, Bolzplatz
- Kleingartenanlage
- Parkanlage
- Friedhof
- Geschützte Parkanlage
- Bundes- / Landes- / Kreisstraße
- sonstige Straße befestigt, unbefestigt / Sanierungsbedarf
- Bushaltestelle
- Bahnanlage
- Straßenbegleitender Radweg Bestand / Planung**
- Boderadweg
- Straße der Romanik
- Stadtgrenze

* ohne Anspruch auf Vollständigkeit

** Radwegebedarfsplanung LSA, Stand 12/2016

3.7 Hornhausen

3.7.1 Ausgangslage



1.530 Einwohner

46,2 Jahre Altersdurchschnitt

5,3 km westlich Marktplatz

Hornhausen bildet die westlichste Gemarkung der Stadt Oschersleben. 2009 erfolgte die Eingemeindung. Der südliche Ortsrand grenzt an das Landschaftsschutzgebiet ‚Großes Bruch / Aueniederung', in dem wertvolle Naturschutzgebiete und Fauna-Flora-Habitate eingebettet sind.

Über die Bundesstraße 246 ist die Innenstadt von Oschersleben in gut 5 km bzw. knapp 10 Minuten mit dem Auto und über den parallel laufenden Radweg in 15 Minuten mit dem Rad erreichbar. Zwischen ca. 4:30 und 19 Uhr bestehen 13 direkte Busverbindungen zwischen Hornhausen und dem Oschersleben Bahnhof. Die letzte Verbindung allerdings als Rufbus mit einer 2-stündigen Voranmeldefrist.

Die Bahnlinie Oschersleben – Gunsleben mit dem Bahnhof Hornhausen am südöstlichen Ortsrand wurde 1997 stillgelegt.

Siedlungsgeschichte und Ortsbild

Urkundlich erwähnt wurde die heute zweiteinwohnerstärkste Ortschaft von Oschersleben erstmals 1072. Die eigentliche Gründung wird im 8. Jahrhundert vermutet. Noch älter ist der ‚Reiterstein von Hornhausen'. Die Steinplatte bildet einen Reiter bzw. Krieger ab und gilt als Rest eines frühmittelalterlichen Kirchenbaus. Er gehört zu den „bedeutendsten frühmittelalterlichen Steinmetzarbeiten Mitteleuropas"[47]. Eine Kopie des Reitersteins ist in den Turm der St. Stephanus Kirche eingelassen, das Original befindet sich im Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt in Halle.

Die historische Ortsmitte von Hornhausen mutet mit seiner geschlossenen, verdichteten Bebauung eher kleinstädtisch als dörflich an. Am nördlichen Dorfrand befindet sich das Schloss Hornhausen, in seiner jetzigen Ausformung aus dem 17. Jahrhundert, mit Park. Nach der Auflösung des DRK Altenheims befindet sich das Schloss in Privatbesitz und stand zum Zeitpunkt der Erhebung leer.

Auch die Dorfkirche St. Stephanus liegt eher im (südöstlichen) Randbereich des Ortes. Rund um die gewachsene Ortsmitte hat sich ein Kranz von Eigenheimstrukturen verschiedener Dekaden entwickelt. Nach der Wende kam es zur Ausweisungen großflächiger Eigenheimgebiete nördlich und südlich des Ortes, die bis heute nur zum Teil entwickelt sind.

Neben Schloss und Kirche sowie einem Ensemble in der Ortsmitte stehen zahlreiche Wohnhäuser und Gewerbegebäude auf der Landesdenkmalliste.

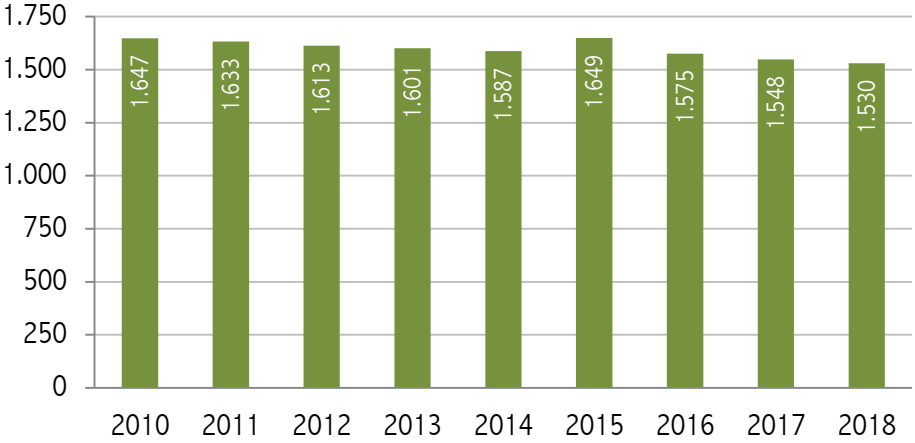
47 https://agisa.de/hornhausen-im-fruehen-mittelalter/, aufgerufen am 26.03.2019

Schloss Hornhausen

Einwohnerentwicklung

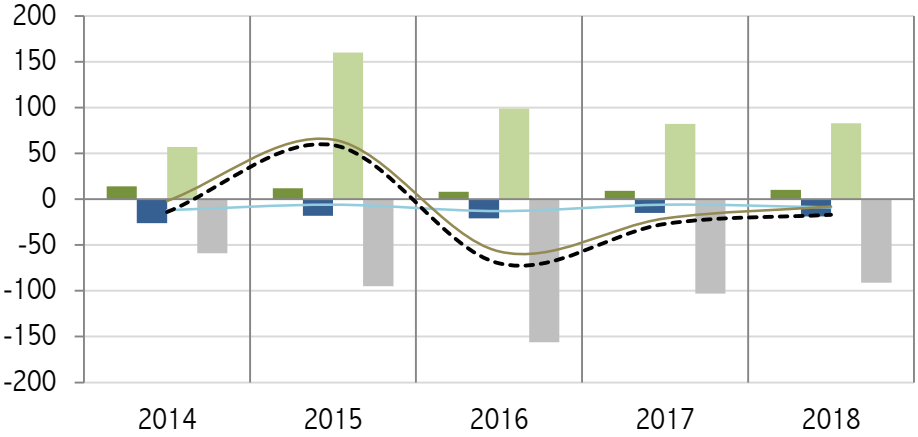
Zum Jahresende 2018 zählte Hornhausen 1.530 Einwohner. Mit Ausnahme des Jahrs 2015 war die Einwohnerentwicklung in der laufenden Dekade jährlich negativ. Seit 2010 hat Hornhausen im Saldo 117 Einwohner bzw. 7 % einer Einwohnerzahl eingebüßt. Dieser Einwohnerverlust liegt unter dem Durchschnitt aller Ortsteile.

Einwohnerentwicklung zwischen 2010 und 2018 jeweils zum 31.12.
Quelle: Einwohnermeldeamt Oschersleben



Die Abweichung des Jahres 2015 ist der kurzzeitigen Zuweisung von Flüchtlingen geschuldet. 2015 zogen 90 Ausländer in den Ort, 2016 wurden 88 Wegzüge von Ausländern registriert. Der natürliche Saldo aus Geburten und Sterbefällen ist im Betrachtungszeitraum konstant im leicht negativen Bereich.

Bevölkerungsbewegung,
Quelle: Stadt Oschersleben



www.stephan-westermann.de

Daseinsvorsorge und Gewerbe

Hornhausen verfügt über eine umfassende Infrastruktur. Die öffentlichen Daseinsangebote umfassen eine Kita (Anne Frank) und eine Grundschule (Reitersteinschule), eine Bibliothek und ein Dorfgemeinschaftshaus. Die Turnhalle in der Wulferstedter Straße ist wegen Deckeneinbruchs geschlossen, ihre Sanierung soll 2021 starten.

In Hornhausen sind 10 Vereine aktiv. Der Turn- und Sportverein Hornhausen, der Schützenverein, ein Heimatverein, ein Frauen- und ein Gospelchor, ein Oldieclub und der Reitersteinförderverein. Am nördlichen Ortsrand befindet sich der Sportplatz mit neuer Flutlichtanlage, Sportlerklause und Schützenhaus.

In Hornhausen sind ein Allgemeinmediziner und ein Podologe ansässig. An Handels- und Dienstleistungseinrichtungen sind ein Nahversorger, ein Bäcker und ein Metzger, ein Schuster und ein Friseur, eine Gärtnerei, eine Schlosserei ein Installateur, zwei Bestatter und weitere Dienstleister vertreten. Bäcker und Metzger sind in ihrem Bestand allerdings nicht gesichert.[48]

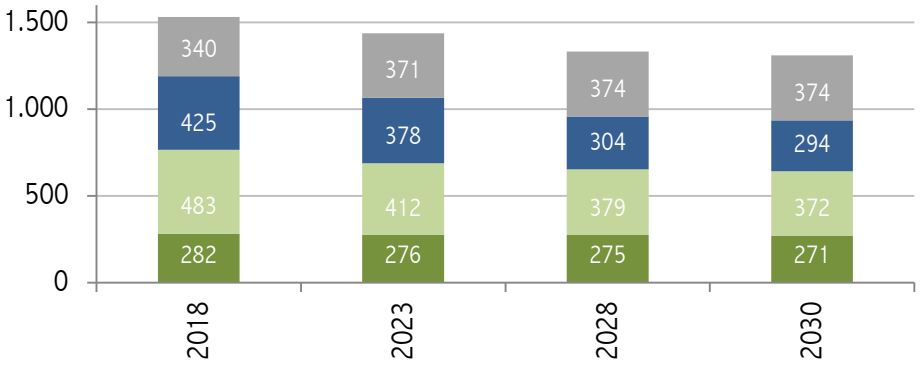
Größter Arbeitgeber vor Ort ist ein Baubetrieb mit ca. 100 Mitarbeitern. Behördlich gemeldet sind darüber hinaus ein Kfz-Betrieb, eine Handelsvertretung, ein Metallbauer und ein Baustoff- und Landhandel.[49] Letzterer besetzt eines der beiden in Hornhausen ausgewiesenen Gewerbegebiete an der Neubrandslebener Chaussee, dessen erhebliche Erweiterung der Flächennutzungsplan von Hornhausen vorsieht. Drei Landwirtschaftsbetriebe sind aktiv. Das kommunale Wohnungsbauunternehmen BEWOS ist Eigentümer mehrere Wohngebäude im Ort.

3.7.2 Entwicklungsperspektiven

Einwohnerprognose (Trend)

Wird die Bevölkerungsprognose Realität, würden 2030 noch rund 1.300 Menschen in Hornhausen leben. Dies würde gegenüber 2018 ein Rückgang um 14 % bedeuten.

Während die Anzahl der Kinder und Jugendlichen annährend stabil bleiben würde (-4 %), würde sowohl die Gruppe der 20-49jährigen (-23 %) als auch die Gruppe der 50-64jährigen (-31 %) schrumpfen.[50] Um 10 % zulegen dagegen würde die Altersgruppe der über 64-jährigen. Trotzdem wäre der Seniorenanteil mit 28 % an der Gesamtbevölkerung, relativ zu anderen Oscherslebener Ortschaften, eher gering.



Veränderung der Altersgruppenanteile bis 2030 in absoluten Zahlen

- 65 Jahre +
- 50-64 Jahre
- 20-49 Jahre
- 0-19 Jahre

48 Gespräch mit der Ortsbürgermeisterin Frau Tamm am 17.7.2019.

49 Angaben der Stadt Oschersleben mit Stand 17.6.2019.

50 Der scheinbare Widerspruch einer prognostisch relativ stabilen Kinderzahl bei einer gleichzeitig schrumpfenden potentiellen Elterngeneration liegt in der Fortschreibung der ‚historisch' relativ hohen Geburtenrate des Jahres 2018 auf die Folgejahre begründet.

Entwicklungsperspektive und städtebaulicher Handlungsbedarf

Die Perspektive von Hornhausen ist die einer eher kleinstädtisch wirkenden Gemeinde im ländlichen Raum, deren Vorzüge eine Grundversorgung mit Handel und Dienstleistungen sowie ein wertvolles historisches Ortsbild sind.

In Hornhausen augenfällig ist der hohe Sanierungsbedarf im öffentlichen Raum sowie an öffentlichen und ortsbildprägenden privaten Gebäuden.

Nahezu alle Ortsstraßen abseits der Bundes- und der Landesstraße sind grundhaft sanierungsbedürftig. Vordringlich ist die Sanierung der ‚Straße der Einheit' und der ‚Badstraße' notwendig.

Die bauschadensbedingte Sperrung der Turnhalle, das sanierungsbedürftige Dorfgemeinschaftshaus, die leer stehende Schule in Kirchenbesitz (‚Schulstraße'), der augenscheinliche Aufwertungsbedarf an BEWOS-Gebäuden bis zum Zustand des Schlosses und des gesperrten Schlossparks zeugen von öffentlichem wie privaten Handlungsbedarf.

Neben zahlreichen leer stehenden Altbauten stehen für den Eigenheimneubau im Ort 19 Parzellen mit einer Gesamtfläche von rund 17.600 qm bereit. Bei Ausnutzung der mit ca. 98.000 qm großflächigen Neubaugebiete am Ortsrand sind weitere 94 Bauparzellen aktivierbar. Im Sinne einer bevorzugten Innentwicklung werden letztere aber lediglich als Reserveflächen gesehen.[51]

Gebäudemaßnahmen im historischen Ortsbereich sollten als ortstypische Gestaltungsmerkmale

- rote Dachziegeleindeckungen,
- Sichtmauerwerk oder Glattputzfassaden in natürlichen Erdfarben,
- sowie helle Sprossenfenster im stehenden Format aufweisen.

Aufgrund des umfassenden Sanierungsbedarfs, gefährdeter Handelsangebote und einem Übermaß an Bauflächen außerhalb des Siedlungszusammenhangs wird die Erstellung eines Dorfentwicklungskonzeptes geprüft, das eine Zielversion entwirft, machbares definiert und Prioritäten des Vorgehens setzt.

Maßnahmen aus Ortschaftssicht:

- Kindergartenausbau
- Grundschulerweiterung, Breitbandanschuss Grundschule
- Sanierung der BEWOS Wohnungen
- Sanierung und Barrierenabbau Dorfgemeinschaftshaus
- Sanierung der Turnhalle
- Umnutzung, Reaktivierung der Alten Schule
- Öffentliche Zugänglichkeit des Schlossparks sichern/wiederherstellen
- Sanierung ‚Straße der Einheit' sowie aller Gehwege mit Fokus Barrierearmut

---

[51] Der 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg sieht Wohnbauflächenausweisungen in nicht-zentralen Orten nur bei einem entsprechenden Bedarfsnachweis auf Basis der natürlichen Bevölkerungsentwicklung der ortsansässigen Bevölkerung vor (Z 10). Wohnbauflächenausweisungen, die auf Zuzüge von außerhalb orientieren, sind demnach nicht zulässig. Der Bedarfsnachweis muss eine Flächenanalyse der unausgelasteten, bachliegenden Flächen beinhalten.

Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken Profil

Stärken	Schwächen
Vorhandene Gemeinwesen-, Handels- und Dienstleistungsgrundversorgung	Erheblicher Sanierungsbedarf im öffentlichen Raum und an öffentlichen Gebäuden
Historisches, attraktives Ortsbild	Ungenügende Busanbindung nach Oschersleben sowie Vertaktung mit Bahnabfahrten
Reiterstein als Marke	
Aktives Gemeinwesen	
Chancen	**Risiken**
Erstellung eines kooperativen Dorfentwicklungskonzeptes	Wegbrechende Versorgungsangebote (Bäcker, Metzger)
Entwicklung von Schloss und Park mit positiver Ausstrahlung auf Ort	Unwägbarkeit der Schlossentwicklung
	Weiterer Verfall ortsbildprägender Gebäude

Gebäude in dörflicher Typologie / mehrgeschossiges Wohngebäude

Eigenheimstruktur / Laube

Gewerbegebäude / Gastgewerbegebäude

Gebäude der Nahversorgung / des Gemeinwesens

kirchliche Einrichtung / Feuerwehr

Dorfgemeinschaftshaus / kulturelle Einrichtur

Krankenhaus / Kindertageseinrichtung

Grundschule / Förderschule

Ruine / Leerstand*

identitätsstiftendes Gebäude / städtebaulicher Missstand

Baudenkmal / Denkmalbereich

Dorfkern

weitere Siedlungsfläche Wohnen / Gewerbe

Bauflächenpotential Wohnen / Gewerbe

rechtsgültiger B-Plan oder Satzung

Ortsgrün und Garten / überwiegend bewaldeter Bereich

Landwirtschaftsfläche / Gewässer

öffentliche Grünfläche

Sportplatz / Spielplatz, Bolplatz

Kleingartenanlage / Parkanlage

Friedhof / Geschützte Parkanlage

Bundes- / Landes- / Kreisstraße

sonstige Straße befestigt, unbefestigt / Sanierungsbedarf

Bushaltestelle

Bahnanlage

Straßenbegleitender Radweg Bestand / Planung**

Aller-Harz-Radweg / Telegraphenradweg

Straße der Romanik

Stadtgrenze

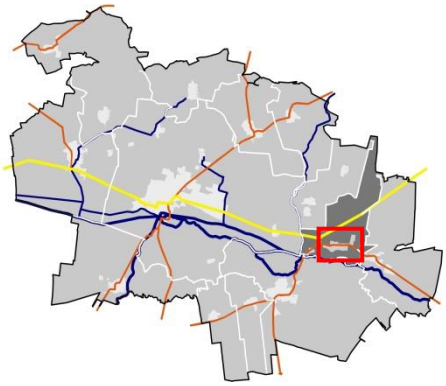
* ohne Anspruch auf Vollständigkeit

** Radwegebedarfsplanung LSA, Stand 12/2016

www.stephan-westermann.de

3.8 Klein Oschersleben

3.8.1 Ausgangslage



650 Einwohner

45,1 Jahre Altersdurchschnitt

9,3 km östlich Marktplatz

Klein Oschersleben liegt am Nordrand des Landschaftsschutzgebietes ‚Bodeniederung mit angrenzenden Hochflächen'. Zum 1. Januar 2003 wurde die bis dahin eigenständige Ortschaft nach Oschersleben eingemeindet.

Gut 9 km östlich von Oschersleben gelegen ist die Ortschaft über die Bundesstraße 246 mit dem Auto in 12 Minuten und per Rad über den straßenbegleitenden Radweg in 30 Minuten erreichbar. Werktags bestehen 13 Busverbindungen zum Oschersleben Bahnhof, der zwischen 6 und 17:30 Uhr in knapp 30 Minuten erreichbar ist. Die letzte Verbindung erfordert eine 2-stündige Voranmeldung. Der Bahnhof Hadmersleben mit annähernd stündlicher Anbindung an Magdeburg und Halberstadt liegt nur rund 1 km bzw. 10 Gehminuten von Klein Oschersleben entfernt.

Siedlungsgeschichte und Ortsbild

Erstmals urkundlich erwähnt wurde Klein Oschersleben 1083. Klein Oschersleben ist eine kompakte Dorflage, das sich vor den Toren des ehemaligen Rittergutes entwickelte. 1562 zerstörte ein Brand das dortige Rittergut von Kotze wie das umgebende Dorf. Erst Ende des 19. Jahrhundert entstand auf den Grundmauern des alten Gutes das heutige Schloss.

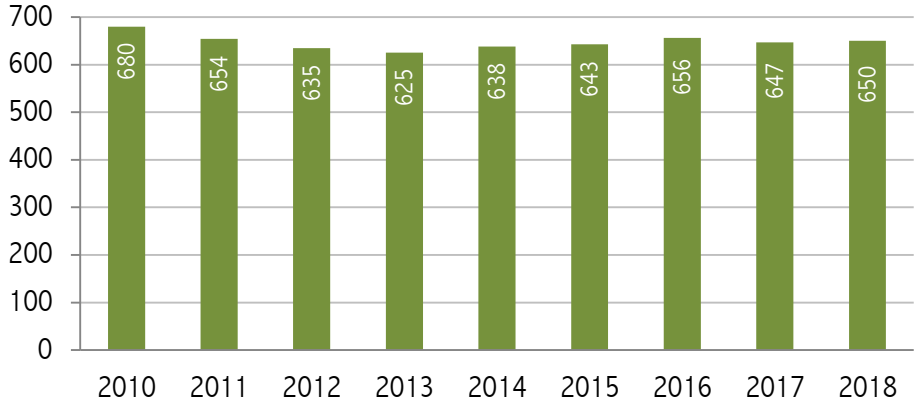
Das Ortsbild wirkt, abgesehen vom Zustand des Schlosses, saniert und gepflegt. Klein Oschersleben nahm zwischen 1998 und 2001 sowie 2010 am Dorferneuerungsprogramm teil, mit dessen Hilfe Grünflächensanierungen sowie private Gebäudemaßnahmen gefördert wurden. Der Anschluss an das zentrale Trink- und Abwassersystem sowie Straßen- und Wegesanierungen konnten bereits 1993 abgeschlossen werden. Die noch erhaltenen Schlossgebäude befinden sich in Privatbesitz und drohen zu verfallen. Zugänglich sind der verbliebene Schlosspark sowie die ‚Kotzesche Promenade' nach Groß Germersleben. Der kleine Ort ist Standort zweier Kirchen, zentral im Ort findet sich eine ‚Friedenseiche' als Naturdenkmal. Jüngere Eigenheimerweiterungen liegen nördlich der ‚Alten Hauptstraße' sowie auf Teilbereichen des ehemaligen Gutes. Im Nordosten grenzt eine Mastfarm für bis zu 50.000 Puten an den Ort.

Kita Klein Oschersleben

Einwohnerentwicklung

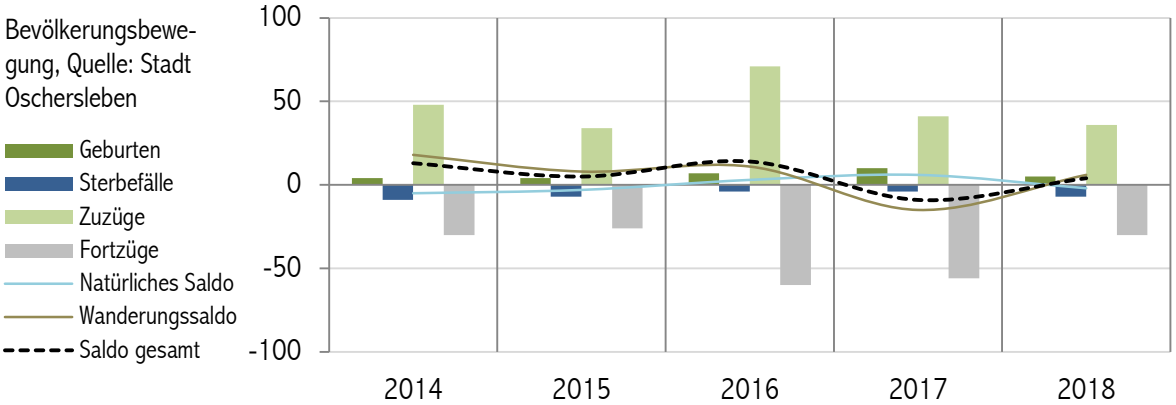
Klein Oschersleben zählte zum 31.12.2018 650 Einwohner. Zwischen 2010 und 2018 verlor Klein Oschersleben 30 Einwohner (-4 %) Während die Einwohnerzahl bis 2013 auf 625 Personen sank, konnte sich die Einwohnerentwicklung in den Folgejahren wieder leicht erholen. Insgesamt schrumpfte Klein Oschersleben im Betrachtungszeitraum prozentual weniger stark als die übrigen Ortsteile.

Einwohnerentwicklung zwischen 2010 und 2018 jeweils 31.12. Quelle: Einwohnermeldeamt Oschersleben



Das 2014 einsetzende Bevölkerungswachstum ist einem positiven Wanderungssaldo geschuldet. Geburten und Sterbefälle glichen sich im Betrachtungszeitraum annähernd aus.

Bevölkerungsbewegung, Quelle: Stadt Oschersleben



Daseinsvorsorge und Gewerbe

Klein Oschersleben verfügt über eine gute Gemeinwesenausstattung. Die 2018/2019 mit Hilfe des Programmes ‚Stark V' sanierte Kita, die Förderschule mit Turnhalle, ein Gemeindebüro und ein Dorfgemeinschaftshaus mit Saal, ein Bolz- und Festplatz und der Veranstaltungsplatz ‚Thie' mit Wetterschutzdach sowie ein öffentlicher Spielplatz in der Ortsmitte bieten der Dorfgemeinschaft einen guten Rahmen zur Pflege des dörflichen Miteinanders.

Der ‚LSV 90 Klein Oschersleben' ist, neben sportlichen Angeboten, auch zentraler Akteur lokaler kultureller und sozialer Vorhaben. Darüber hinaus sind ein Feuerwehrförderverein, ein Geflügelzuchtverein, der Verein der Eisenbahnfreunde und diverse Interessengemeinschaften aktiv. Der Verein der Eisenbahnfreunde nutzt ein eigenes Gebäude am Bahnhof Hadmersleben.

Im Ort gibt es eine zahnärztliche Praxis, außerhalb einen Gastronomiebetrieb. Stationären Handel gibt es vor Ort nicht.

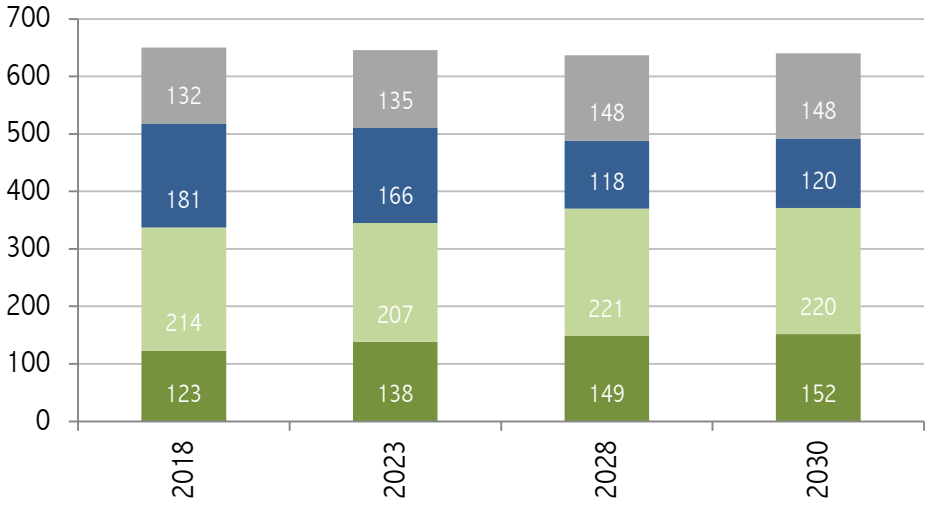
Behördlich gemeldet in Klein Oschersleben sind sieben Gewerbebetriebe.[52] Im Ort ist ein landwirtschaftlicher Betrieb aktiv. Weitere Betriebsstätten vor Ort sind eine Maßschneiderei, einen KFZ-Betrieb, eine Strohverarbeitungs GmbH, ein Heizungs- und Sanitärbetrieb sowie Unternehmen aus dem Hoch- und Tiefbau. Größter Betrieb ist die Putenmastfarm.

Beidseitig der Peseckendorfer Chaussee sind in der Gemarkung Klein Oschersleben zwei Gewerbepotentialflächen ausgewiesen mit zusammen 5,9 ha.[53]

3.8.2 Entwicklungsperspektiven

Einwohnerszenario (Trend)

Entwickelt sich die Bevölkerung von Klein Oschersleben gemäß des Trendszenarios, würde die Einwohnerzahl bis 2030 entsprechend der positiven Entwicklung der letzten 5 Jahre nur sehr gering auf 640 Personen (-1,5 %) zurückgehen. Nochmal zulegen würde die Zahl der Kinder und Jugendlichen sowie der Personen zwischen 20 und 49 Jahren würde steigen. Um ein Drittel schrumpfen würde die Gruppe der 50-64-jährigen, leicht anwachsen die Zahl der Bewohner im Rentenalter.



Veränderung der Altersgruppenanteile bis 2030 in absoluten Zahlen

- 65 Jahre +
- 50-64 Jahre
- 20-49 Jahre
- 0-19 Jahre

Entwicklungsperspektive und städtebaulicher Handlungsbedarf

Klein Oschersleben ist ein attraktiver Wohnort mit einer guten Anbindung und gemeinwesenorientierter Ausstattung. Die Bewahrung dieser Qualitäten und einer dem Eigenbedarf des Ortes entsprechender Ausbau der Baukapazitäten sind die übergeordneten Herausforderungen der nächsten Dekade.

Für Klein Oschersleben liegt ein Dorferneuerungsplan von 1997[54] sowie dessen Fortschreibung 2010[55] vor. Größer augenfälliger Missstand ist der Bauzustand des Schlosses. Der Eigentümer strebt eine Sanierung und Wohnnutzung an. Größeren städtebaulichen Handlungsbedarf gibt es darüber hinaus im Ort nicht.

Im Ort verteilt finden sich bis zu 14 potentiell bebaubare Parzellen für Eigenheime mit in Summe 1 ha Fläche. Am Nordrand des Dorfes befindet sich eine Kleingarten-

52 Angaben der Stadt Oschersleben mit Stand 17.6.2019.
53 ISEK Oschersleben 2030, Oktober 2017, S.22
54 „Dorfentwicklungsplanung Klein Oschersleben“, Muting u.a., Magdeburg 1997.
55 „Dorfentwicklungsplan Fortschreibung Ortsteil Klein Oschersleben“, Stadtverwaltung Oschersleben 2010, S. 16.

anlage mit sehr hohem Leerstand[56]. Auf einem Teil des Areals soll zusätzlicher Wohnungsneubau in Form von rund 10 Eigenheimen ermöglicht werden. Neun weitere Bauparzellen sind im Siedlungsbereich ‚Am Bahnhof' entwickelbar. Für den nicht zentralen Ort gilt dieses Potential raumordnerisch auch über den Planungshorizont 2030 hinaus als ausreichend.[57]

Bei Sanierungs- und Neubauvorhaben im baulichen Kontext des alten Dorfes sollen die typischen Gestaltelemente der Dorfstruktur im historischen Ortskern Berücksichtigung finden:

- Sichtfachwerk und Backsteinfassaden,
- ansonsten Putzfassaden in hellen Erdfarben,
- weiße Sprossenfenster,
- rote Tonziegeleindeckungen.[58]

Maßnahmen aus Ortschaftssicht

- Erhalt und ggf. Ausbau der Förderschule
- Strom und Abwasseranschluss für die Grünanlage Thie als Veranstaltungsort
- Ausstattung des Bolzplatzes auf dem ehemaligen Sportplatz mit wetterfesten Metalltoren
- Radwegebau Richtung Oschersleben via Flottshöhe und Stadt Hadmersleben und Ausbau des Boderadwanderweges
- Straßensanierung /-ausbau Teilabschnitte Lindenallee, Alte Hauptstraße (Nr. 24)
- Errichtung eines gemeinsamen Feuerwehrgerätehauses für die Zusammenlegung der Feuerwehren Klein Oschersleben und Groß Gemersleben, Weiternutzung des jetzigen Feuerwehrgerätehauses durch ortsansässige Vereine
- Schaffung der notwendigen Infrastrukturen für „Smart Village Lösungen" und Telemedizinische Anwendungen
- Erhalt und Sanierung des Gebäudekomplexes Schloss Klein Oschersleben.

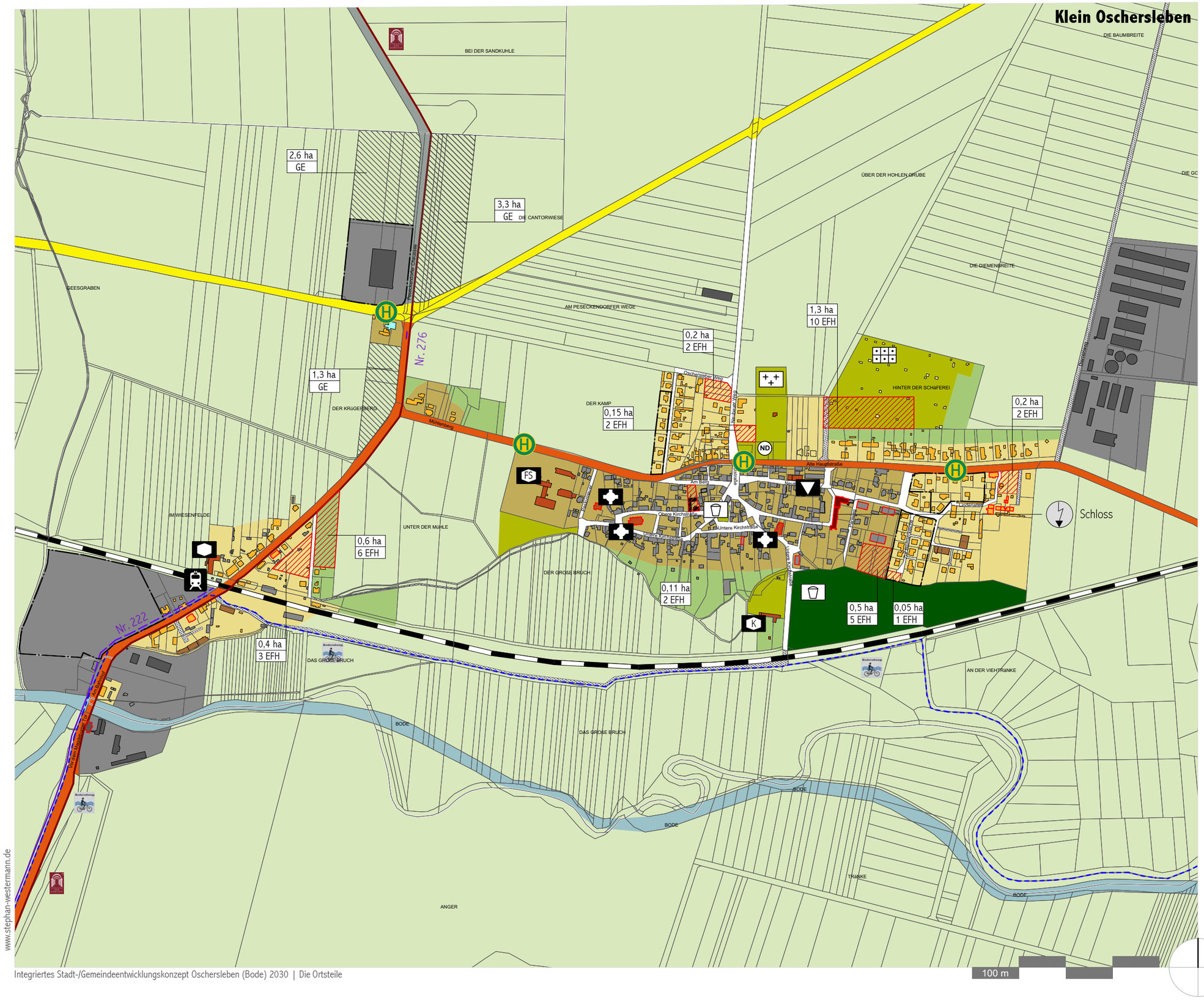
Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken Profil

Stärken	Schwächen
Gute Bahn-, Straßenanbindung und technische Erschließung	Verfall des Schlossgebäudes
Gepflegtes Ortsbild	Kein Handel oder Dienstleistungen
Gute Gemeinweseninfrastruktur	
Schlosspark, landschaftlich attraktiv	
Aktive Vereine	
Chancen	**Risiken**
Relativ stabile Einwohnerzahl	

[56] über 100 Parzellen stehen leer, 17-25 werden noch aktiv genutzt. Einschätzung des Ortsbürgermeisters Herrn Gildemeister am 24.7.2019.

[57] Der 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg sieht Wohnbauflächenausweisungen in nicht-zentralen Orten nur bei einem entsprechenden Bedarfsnachweis auf Basis der natürlichen Bevölkerungsentwicklung der ortsansässigen Bevölkerung vor (Z 10). Wohnbauflächenausweisungen, die auf Zuzüge von außerhalb orientieren, sind demnach nicht zulässig. Der Bedarfsnachweis muss eine Flächenanalyse der unausgelasteten Flächen beinhalten.

[58] „Dorfentwicklungsplan Fortschreibung" a.a.O.



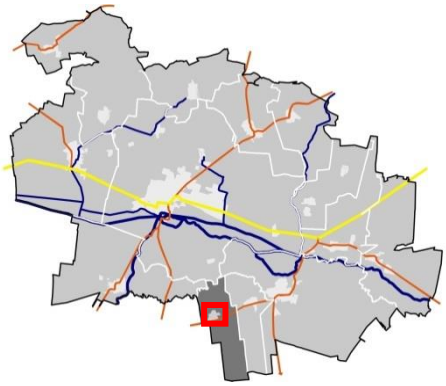
- Gebäude in dörflicher Typologie / mehrgeschossiges Wohngebäude
- Eigenheimstruktur / Laube
- Gewerbegebäude / Gastgewerbegebäude
- Gebäude der Nahversorgung / des Gemeinwesens
- kirchliche Einrichtung / Feuerwehr
- Dorfgemeinschaftshaus / kulturelle Einrichtung
- Krankenhaus / Kindertageseinrichtung
- Grundschule / Förderschule
- Ruine / Leerstand*
- identitätsstiftendes Gebäude / städtebaulicher Missstand
- Baudenkmal / Denkmalbereich
- Dorfkern
- weitere Siedlungsfläche Wohnen / Gewerbe
- Bauflächenpotential Wohnen / Gewerbe
- rechtsgültiger B-Plan oder Satzung
- Ortsgrün und Garten / überwiegend bewaldeter Bereich
- Landwirtschaftsfläche / Gewässer
- öffentliche Grünfläche / Naturdenkmal Friedenseiche
- Sportplatz / Spielplatz, Bolplatz
- Kleingartenanlage / Parkanlage
- Friedhof / Geschützte Parkanlage
- Bundes- / Landes- / Kreisstraße
- sonstige Straße befestigt, unbefestigt / Sanierungsbedarf
- Bushaltestelle
- Bahnanlage mit Haltepunkt
- Straßenbegleitender Radweg Bestand / Planung**
- Boderadweg
- Straße der Romanik
- Stadtgrenze

* ohne Anspruch auf Vollständigkeit

** Radwegebedarfsplanung LSA, Stand 12/2016

www.stephan-westermann.de

3.9 Kleinalsleben



177 Einwohner

47,0 Jahre Altersdurchschnitt

8,4 km südlich Marktplatz

3.9.1 Ausgangslage

Kleinalsleben, seit 2003 Teil der Stadt Oschersleben, liegt gut 8 km südlich der Kernstadt.

Über die Landesstraßen 80 und 24 ist der Oscherslebener Marktplatz mit dem Auto in 10 Minuten erreichbar. Über Günthersdorf beträgt die Raddistanz knapp 7 km bzw. 20 Minuten.

Zwischen ca. 6:30 Uhr und 18 Uhr ist der Oscherslebener Bahnhof 13-mal in 15 Minuten Fahrtzeit per Bus erreichbar. Die letzte Verbindung muss allerdings 2 Stunden vorher telefonisch angemeldet werden.

Siedlungsgeschichte und Ortsbild

Das Bauerndorf Kleinalsleben wurde 961 erstmals urkundlich erwähnt. Mittelpunkt von Kleinalsleben war und ist die evangelische Kirche, die zwischen 1864 und 1890 neu gebaut wurde. Zwischen 1550 und 1959 gab es in der Ortschaft eine Schule. 1953 wurde eine LPG gegründet.[59]

Kleinalsleben ist ein kompaktes Haufendorf rund um einen zentralen Anger, mit einigen Vier-Seiten-Höfen und dorftypischen baulichen Ergänzungen. Rund um die ‚Gänsestraße' und die Kirche sind je ein Denkmalbereich ausgewiesen. Auch der Platz Bäckerberg / Zum Kulk ist in der Denkmalliste des Landes Sachsen-Anhalt gelistet. Zur Landestraße hin hat sich, neben einem größeren Landwirtschaftsbetrieb auf einem ehemaligen LPG Areal, ein Eigenheimbereich entwickelt. Am Nordrand des Orts findet sich ein Teich mit angelagertem Bolzplatz und Tischtennisplatten. Das Ortsbild wird beeinträchtigt durch ca. 10 leerstehende Gebäude und die zentrale am Anger befindliche Brandruine des ehemaligen Gasthauses.

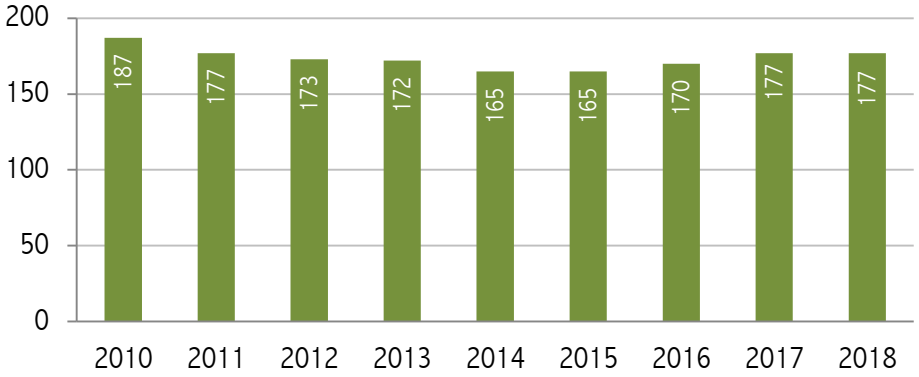
‚Zum Anger' Ecke ‚Zur Kirche'

[59] Braun – Brudiok / Architekten und Ortsplaner, Dorfentwicklungsplan Kleinalsleben, 2003, S.6.

Einwohnerentwicklung

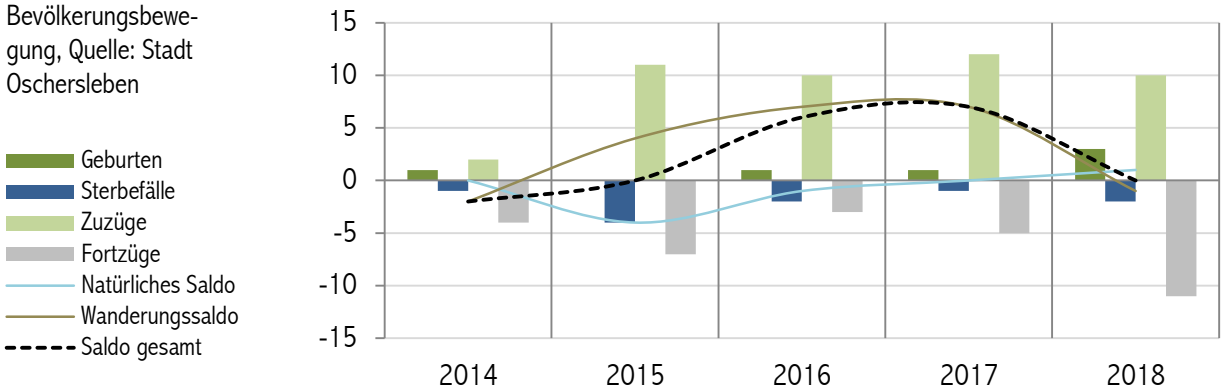
In Kleinalsleben hatten zum 31.12.2018 177 Menschen ihren Hauptwohnsitz. Innerhalb des Betrachtungszeitraumes verlor Kleinalsleben im Saldo 10 Einwohner (-5 %). Während der Ort bis 2014 auf 165 Personen schrumpfte, erholte sich die Einwohnerzahl seitdem wieder. Entsprechend schrumpfte Kleinalsleben zwischen 2010 und 2018 prozentual weniger stark als der Durchschnitt der Oschersleben Ortsteile.

Einwohnerentwicklung zwischen 2010 und 2018 jeweils zum 31.12. Quelle: Einwohnermeldeamt Oschersleben



Diese relativ positive Entwicklung liegt in relativ starken Zuzügen seit 2015 begründet, die sowohl die Wegzüge als auch ein bisweilen negatives natürliches Saldo der Geburten- und Sterbezahlen kompensierte.

Bevölkerungsbewegung, Quelle: Stadt Oschersleben



Daseinsvorsorge und Gewerbe

Kleinalsleben verfügt, abgesehen von der Kirche, über keine Gemeinwesen-, Handels- oder Dienstleistungsangebote.

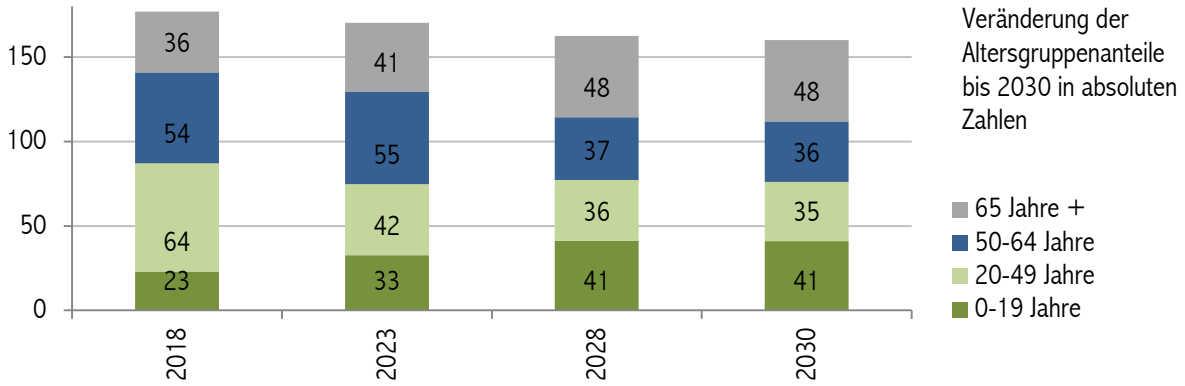
In Kleinalsleben sind ein Einzelhändler für Möbel und Baustoffe sowie ein weiterer für Drogerieprodukte gemeldet.[60] Darüber hinaus sind ein Garten- und Landschafsbaubetrieb und ein größerer Landwirtschaftsbetrieb ansässig. Gewerbeflächen sind nicht vorhanden.[61]

60 Angaben der Stadt Oschersleben mit Stand 17.6.2019.
61 ISEK Oschersleben 2030, Oktober 2017, S. 22

3.9.2 Entwicklungsperspektiven

Einwohnerprognose (Trend)

Würde sich die Bevölkerung von Kleinalsleben gemäß dem Trendszenario entwickeln, würde die Einwohnerzahl bis 2030 auf 160 Personen bzw. um rund 10 % schrumpfen. Während die Gruppe der Kinder und Jugendlichen deutlich wachsen würde, wäre die Zahl der 20-49-jährigen rückläufig (-45 %).[62] Nicht ganz so stark würde die Gruppe der 50-64-jährigen an Personen verlieren (-33 %). Ebenfalls wachsen würde die Gruppe der über 64-jährigen (+33 %). 30 % aller Kleinalslebener wären im Jahr 2030 im Rentenalter.



Entwicklungsperspektive und städtebaulicher Handlungsbedarf

Kleinalsleben ist ein kleiner landwirtschaftlich geprägter Flecken, dessen größte Herausforderung die Wiedernutzung der zum Teil denkmalgeschützten, leer stehenden Gebäude im Ortskern ist. Hierzu bedarf es Vermarktungshilfen.

Mittelfristig steht der qualitative Ausbau der Radwegeverbindung Alikendorf – Günthersdorf – Kernstadt auf der Tagesordnung.

Mit sechs potentiellen Bauplätzen zuzüglich zweier Parzellen in Reserve hat Kleinalsleben auf rund 7.700 qm ausreichend Neubaupotentialfläche.[63]

Gebäudemaßnahmen im historischen Ortsbereich sollten als ortstypische Gestaltungsmerkmale

- rote Dachziegeleindeckung,
- Sichtmauerwerk oder Glattputzfassaden in natürlichen Erdfarben,
- sowie helle Sprossenfenster im stehenden Format aufweisen.

---

62 Der scheinbare Widerspruch einer prognostisch relativ stabilen bis leicht wachsenden Kinderzahl bei einer gleichzeitig schrumpfenden potentiellen Elterngeneration liegt in der Fortschreibung der ‚historisch' relativ hohen Geburtenrate von 1,78 Kindern pro Frau des Jahres 2018 auf die Folgejahre begründet.

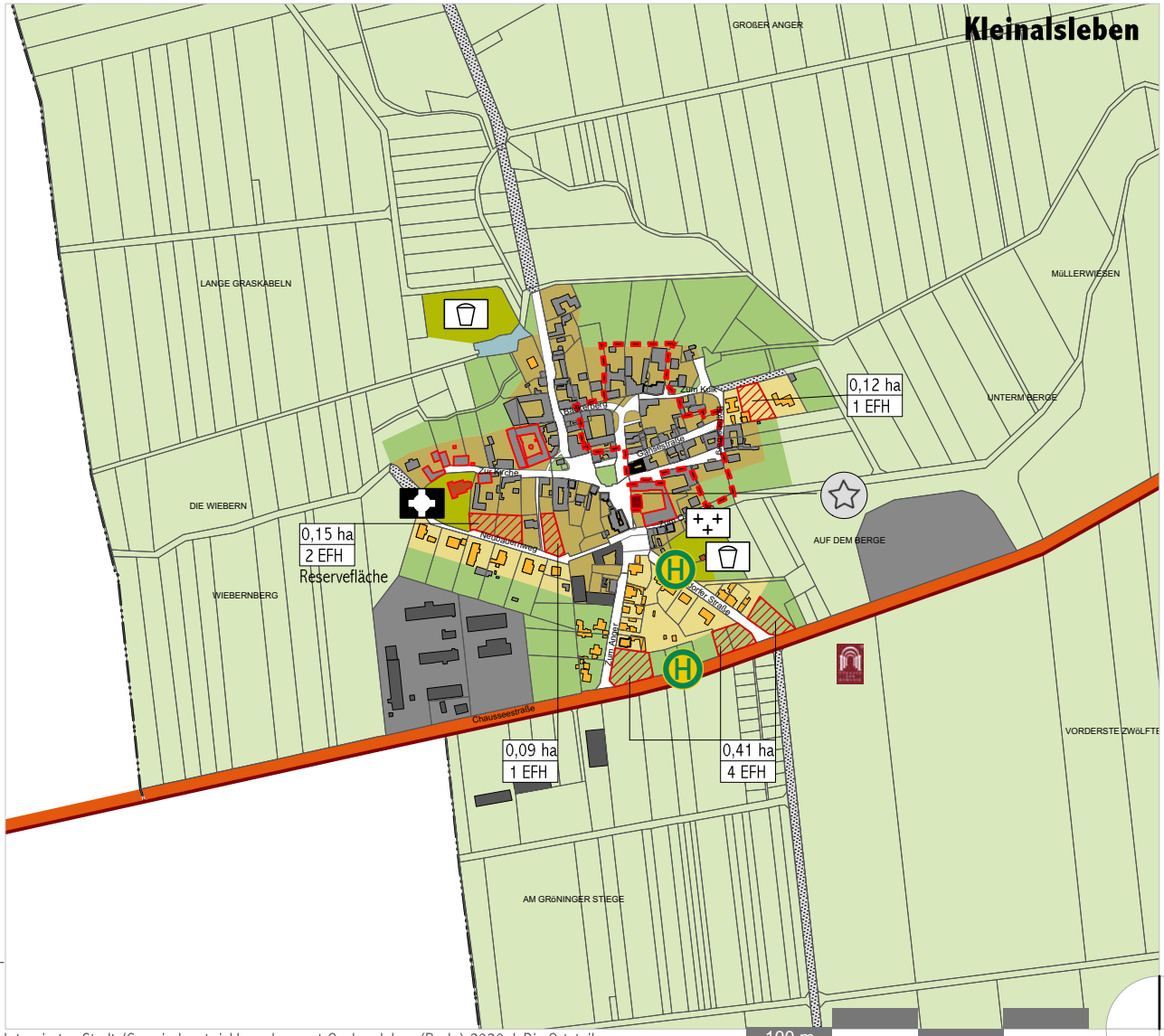
63 Der 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg sieht Wohnbauflächenausweisungen in nicht-zentralen Orten nur bei einem entsprechenden Bedarfsnachweis auf Basis der natürlichen Bevölkerungsentwicklung der ortsansässigen Bevölkerung vor (Z 10). Wohnbauflächenausweisungen, die auf Zuzüge von außerhalb orientieren, sind demnach nicht zulässig. Der Bedarfsnachweis muss eine Flächenanalyse der unausgelasteten, bachliegenden Flächen beinhalten.

Maßnahmen aus Ortschaftssicht

- Prüfung Neubau Gemeindezentrum als Begegnungsstätte vor dem eigentlichen Gemeindehaus ‚Zum Anger 13'.

Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken Profil

Stärken	Schwächen
Kleine kompakte Ortslage mit Denkmalensemble	Keine Infrastruktur
	Hoher Leerstand und Gebäudeverfall in ortsbildprägenden Bereichen
Chancen	**Risiken**
Reaktivierung / Vermarktung der leeren Altbauten	Zunehmender Gebäudeleerstand und weitere Ortsbildbeeinträchtigung durch Verfall



www.stephan-westermann.de

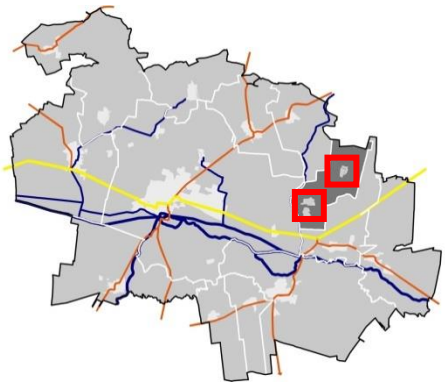
Integriertes Stadt-/Gemeindeentwicklungskonzept Oschersleben (Bode) 2030 | Die Ortsteile

- Gebäude in dörflicher Typologie / mehrgeschossiges Wohngebäude
- Eigenheimstruktur / Laube
- Gewerbegebäude / Gastgewerbegebäude
- Gebäude der Nahversorgung / des Gemeinwesens
- kirchliche Einrichtung
- Feuerwehr
- Dorfgemeinschaftshaus
- kulturelle Einrichtung
- Krankenhaus
- Kindertageseinrichung
- Grundschule
- Förderschule
- Ruine / Leerstand*
- identitätsstiftendes Gebäude / städtebaulicher Missstand
- Baudenkmal / Denkmalbereich
- Dorfkern
- weitere Siedlungsfläche Wohnen / Gewerbe
- Bauflächenpotential Wohnen / Gewerbe
- rechtsgültiger B-Plan oder Satzung
- Ortsgrün und Garten / überwiegend bewaldeter Bereich
- Landwirtschaftsfläche / Gewässer
- öffentliche Grünfläche
- Sportplatz
- Spielplatz, Bolzplatz
- Kleingartenanlage
- Parkanlage
- Friedhof
- Geschützte Parkanlage
- Bundes- / Landes- / Kreisstraße
- sonstige Straße befestigt, unbefestigt / Sanierungsbedarf
- Bushaltestelle
- Bahnanlage
- Straßenbegleitender Radweg Bestand / Planung**
- Radroute
- Straße der Romanik
- Stadtgrenze

* ohne Anspruch auf Vollständigkeit

** Radwegebedarfsplanung LSA, Stand 12/2016

3.10 Peseckendorf



205 Einwohner

42,6 Jahre Altersdurchschnitt

10,9 km östlich Marktplatz

3.10.1 Ausgangslage

Die Ortschaft Peseckendorf mit den Ortsteilen Peseckendorf und Neubau liegt östlich von Oschersleben und wurde 2010 eingemeindet.

Mit dem Pkw ist der Ort Peseckendorf über die B 246 bzw. die Kreisstraße 1266 knapp 11 km bzw. 15 Fahrminuten vom Oscherslebener Marktplatz entfernt. Eine Routenalternative für Radfahrer verkürzt die Distanz auf knapp 9 km bzw. knapp 30 Minuten. Zwischen 7 und 17:00 Uhr bestehen fünf Busanbindungen zwischen dem Oscherslebener Bahnhof und Peseckendorf, zwei davon als Rufbus mit einer zweistündigen Voranmeldefrist.

Neubau liegt nochmal rund 3 km östlich von Peseckendorf. Der Ortsteil ist nur über ausgebaute Wirtschaftswege zu erreichen. Neubau ist nur zweimal täglich per Rufbus direkt an den Oscherslebener Bahnhof angebunden.

Siedlungsgeschichte und Ortsbild

Als ‚Pesekendorp' wurde der heutige Ortsteil 1086 das erste Mal urkundlich erwähnt. Das hier befindliche Rittergut wurde 1617 zu einem Schloss umgebaut („Sanssouci der Börde").[64] Der dazugehörige Park mit künstlichen Aufschüttungen und Teichen wurde im 19. Jahrhundert angelegt.

Das zentral im Ort gelegenen Schloss befindet sich seit 2018 in Privatbesitz[65] und ist seitdem nicht mehr direkt anfahrbar. Der denkmalgeschützte Schlosspark ist kommunales Eigentum und weiter zugänglich. Südlich des Schlosses liegt der kleine Ortskern, überwiegend bestehend aus ehemals zum Gut gehörenden Gebäuden und einer Kapelle und zum Großteil denkmalgeschützt. Nördlich des Schlosses liegen ein größerer Tierhaltungsbetrieb sowie eine Streusiedlung.

Der Flecken Neubau besteht aus gut 20 Wohngebäuden (davon über die Hälfte leer) und Stallungen entlang der zentralen Erschließung.

Schloss Peseckendorf

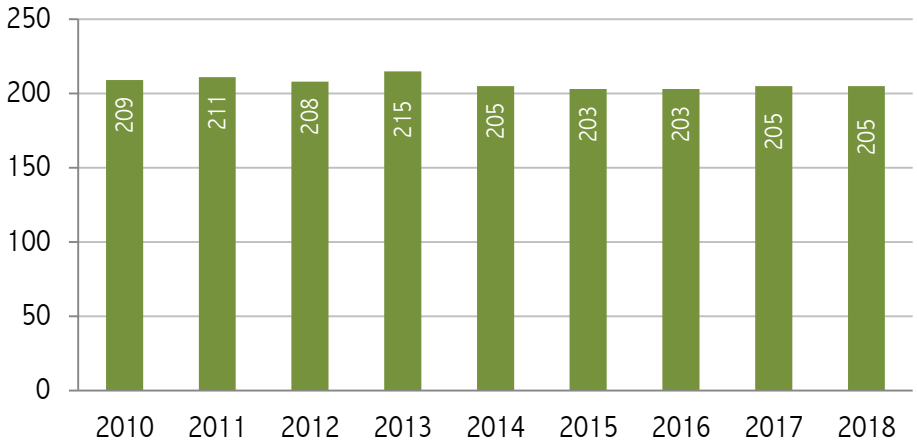
[64] https://de.wikipedia.org/wiki/Schloss_Peseckendorf, aufgerufen am 4.7.2019

[65] Die bis dahin aktuellsten Pläne des Eigentümers sehen betreutes Wohnen vor. S. Volksstimme vom 22.5.2019.

Einwohnerentwicklung

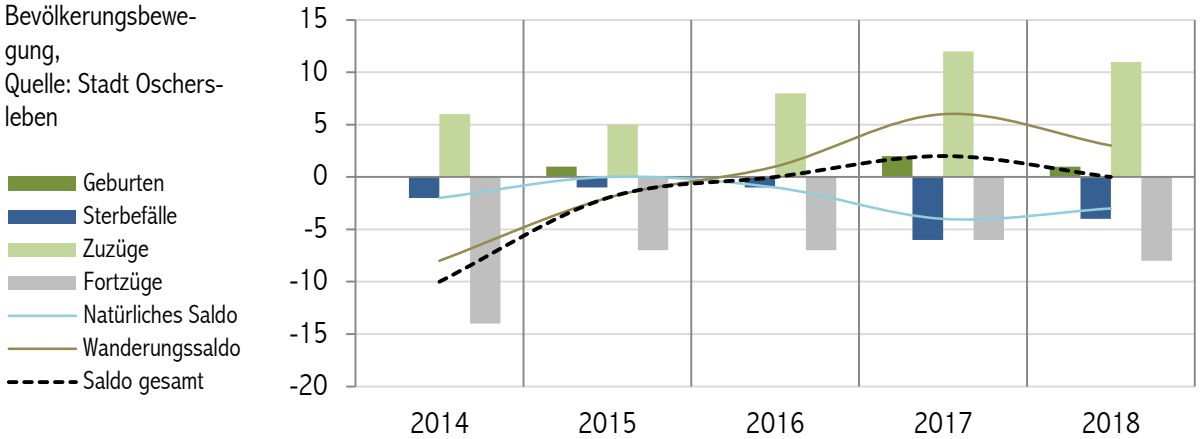
Zum Jahrsende 2018 wohnten gut 200 Menschen in der Ortschaft Peseckendorf. In der laufenden Dekade bliebe die Einwohnerzahl relativ stabil.

Einwohnerentwicklung zwischen 2010 und 2018 jeweils zum 31.12.
Quelle: Einwohnermeldeamt Oschersleben



Zwischen 2014 und 2018 bewegte sich der natürliche Saldo aus Geburten und Sterbefällen konstant im negativen Bereich. Diese Entwicklung wird unterm Strich durch ein positives Wanderungssaldo aufgefangen, woraus die in den letzten drei Jahren annähernd stabile Einwohnerzahl resultiert.

Bevölkerungsbewegung,
Quelle: Stadt Oschersleben



Daseinsvorsorge und Gewerbe

Im Ort aktiv engagiert ist der Kultur- und Heimatverein Peseckendorf. Der Ortschaftsrat organisiert Fackelumzüge und Weihnachtsmärkte. An Gemeinwesenangeboten gibt es, neben der Kapelle, ein Dorfgemeinschaftshaus, dessen Sanierung ab 2021 geplant wird.

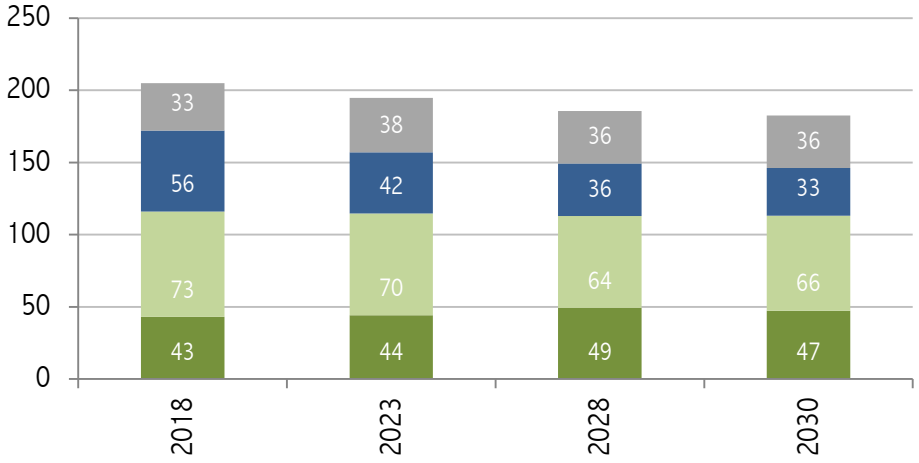
Handel oder Gastronomie gibt es vor Ort nicht. Als einziges Gewerbe ist in Peseckendorf ein Versicherungsmakler behördlich gemeldet.[66] Darüber hinaus gibt es eine Fuhrunternehmer und eine Produktionsstätte für Milchprodukte (GEROFA Agrar KG) ‚An der Schäferei'.

[66] Angaben der Stadt Oschersleben mit Stand 17.6.2019.

3.10.2 Entwicklungsperspektiven

Einwohnerprognose (Trend)

Verhält sich die reale Bevölkerungsentwicklung von Peseckendorf entsprechend der Trendprognose, würde der Ort bis 2030 gut 180 Einwohner zählen, rund 11 % weniger als heute. Während die Anzahl der Kinder und Jugendlichen (0-19-jährigen) sowie der Senioren (65 Jahre +) leicht zulegen würde, würde sich die Anzahl der Personen zwischen 20-49 Jahren (-10 %) also auch derer zwischen 50-64 Jahren (-41 %) reduzieren.[67]



Veränderung der Altersgruppenanteile bis 2030 in absoluten Zahlen

- 65 Jahre +
- 50-64 Jahre
- 20-49 Jahre
- 0-19 Jahre

Entwicklungsperspektive und städtebaulicher Handlungsbedarf

Durch das Peseckendorfer Schloss und den Schlosspark ist die kleine Ortschaft eine attraktive Wohnlage, mit der relativen Nähe zur Bundesstraße 245 gut an die Innenstadt aber auch an Magdeburg angebunden. Die Dorfentwicklung sollte sich auf den Bestandserhalt und die Bestandspflege konzentrieren und dabei die lokal ansässige Initiative unterstützen. Von zentraler Bedeutung für den Ort ist die Nutzung des Schlosses und der Grad der zukünftigen baulichen wie auch soziokulturellen Integration in das Dorf.

Größerer städtebaulicher Handlungsbedarf besteht in Peseckendorf nicht. Am nördlichen Ortsrand stehen bis zu sechs Bauparzellen für die Eigenbedarfe aus dem Ort zur Verfügung, im südlichen Bereich zwei.[68] In Summe umfassen diese Bauparzellen eine Fläche von ungefähr 11.200 qm.

Bei Neubau- und Sanierungsarbeiten im südlichen Ortsteil sind gemäß des Dorferneuerungsplans von 1996[69] weiße Sprossenfenster als ortstypisches Gestaltun-

---

67 Der scheinbare Widerspruch einer prognostisch relativ stabilen Kinderzahl bei einer gleichzeitig schrumpfenden potentiellen Elterngeneration liegt in der Fortschreibung der ‚historisch' relativ hohen Geburtenrate des Jahres 2018 auf die Folgejahre begründet.

68 Der 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg sieht Wohnbauflächenausweisungen in nicht-zentralen Orten nur bei einem entsprechenden Bedarfsnachweis auf Basis der natürlichen Bevölkerungsentwicklung der ortsansässigen Bevölkerung vor (Z 10). Wohnbauflächenausweisungen, die auf Zuzüge von außerhalb orientieren, sind demnach nicht zulässig. Der Bedarfsnachweis muss eine Flächenanalyse unausgelasteter, bachliegender Flächen beinhalten.

69 „Dorferneuerung Peseckendorf", Planungsgemeinschaft Boos & Butzen, Kroppenstedt/Borne Oktober 196.

gelement einzubauen. Zusätzlich sollten bei Gebäudemaßnahmen im historischen Ortsbereich als ortstypische Gestaltungsmerkmale

- rote Dachziegeleindeckung sowie
- Glattputzfassaden in Weiß- oder Gelbtönen zum Tragen kommen.

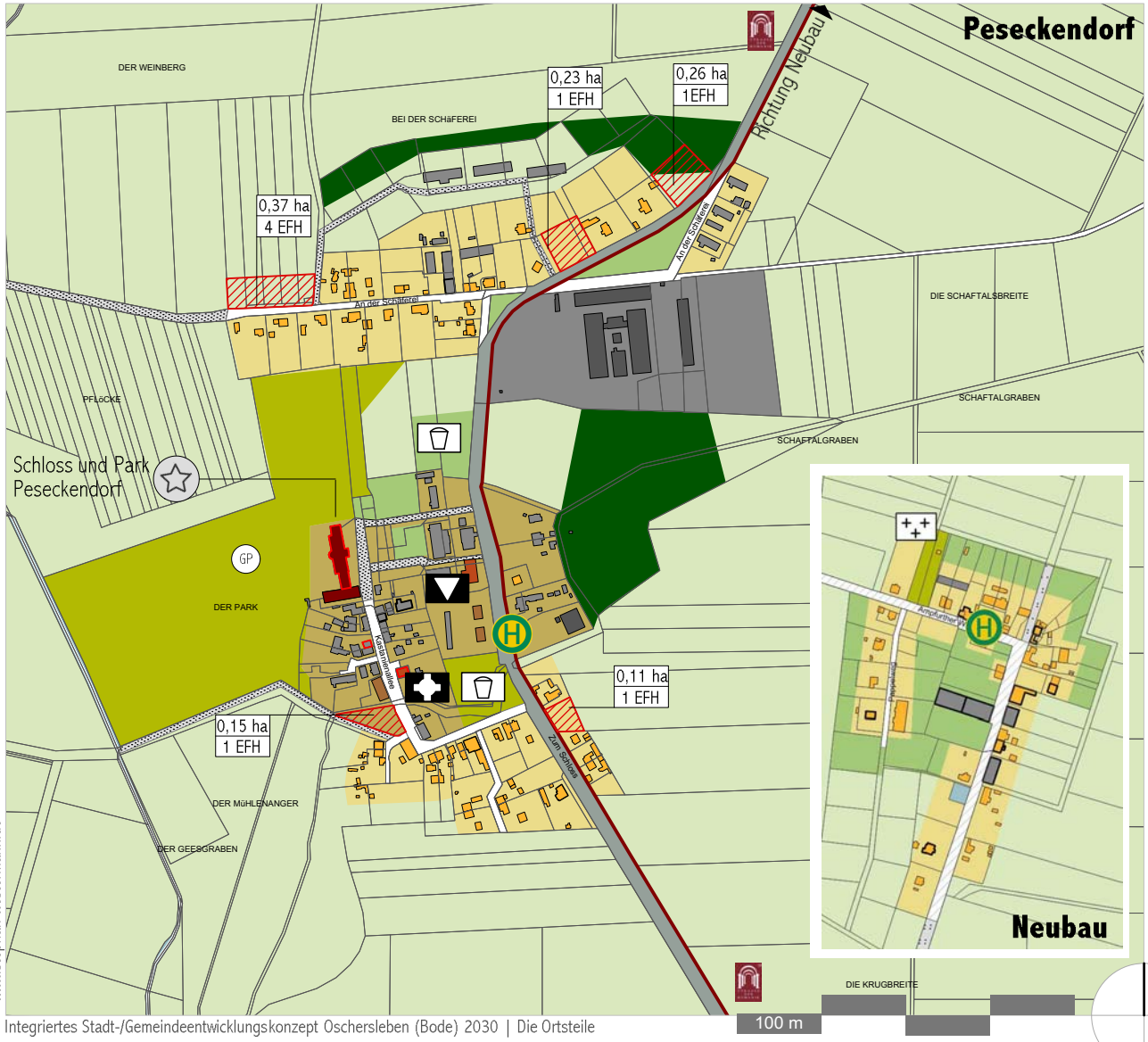
Die Splittersiedlung Neubau ist aufgrund der schlechten Verkehrsanbindung, dem Fehlen jeglicher Infrastruktur sowie dem hohen Anteil leer stehender oder bereits verfallender Gebäude keine zukunftsträchtige Wohnlage.

Maßnahmen aus Ortschaftssicht

- Renovierung Dorfgemeinschaftshaus und Trauerhalle
- Verbesserung der Zuwegung zum Park, Sanierung Parkanlage und Teiche
- Ausbau des Internetanschlusses
- Erneuerung von Straßen und Wegen

Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken Profil

Stärken	Schwächen
Schloss und Schlosspark, weitere Denkmalschutzobjekte	z.T. unklare Perspektiven Denkmalschutzobjekte
Aktiver Kultur- und Heimatverein, aktive Bürgerschaft	Zuwegung zum Park unzureichend
Dorfgemeinschaftshaus	Keine Betreuungs- und Versorgungsinfrastruktur
Ruhige Lage trotz guter Verkehrsanbindung	Verfall und desolate Straße in Neuhaus
Chancen	**Risiken**
Wiedernutzung des Schlosses im Kontext des Dorfes	Weiterer Schlossleerstand oder eine räumlich-kulturelle Separierung des Schlosses vom Dorf



www.stephan-westermann.de

Integriertes Stadt-/Gemeindeentwicklungskonzept Oschersleben (Bode) 2030 | Die Ortsteile

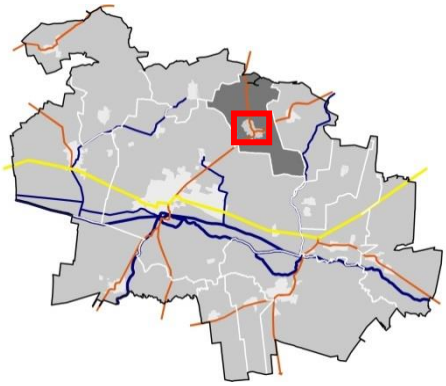
- Gebäude in dörflicher Typologie / mehrgeschossiges Wohngebäude
- Eigenheimstruktur / Laube
- Gewerbegebäude / Gastgewerbegebäude
- Gebäude der Nahversorgung / des Gemeinwesens
- kirchliche Einrichtung
- Feuerwehr
- Dorfgemeinschaftshaus
- kulturelle Einrichtung
- Krankenhaus
- Kindertageseinrichung
- Grundschule
- Förderschule
- Ruine / Leerstand*
- identitätsstiftendes Gebäude / städtebaulicher Missstand
- Baudenkmal / Denkmalbereich
- Dorfkern
- weitere Siedlungsfläche Wohnen / Gewerbe
- Bauflächenpotential Wohnen / Gewerbe
- rechtsgültiger B-Plan oder Satzung
- Ortsgrün und Garten / überwiegend bewaldeter Bereich
- Landwirtschaftsfläche / Gewässer
- öffentliche Grünfläche
- Sportplatz
- Spielplatz, Bolzplatz
- Kleingartenanlage
- Parkanlage
- Friedhof
- Geschützte Parkanlage
- Bundes- / Landes- / Kreisstraße
- sonstige Straße befestigt, unbefestigt / Sanierungsbedarf
- Bushaltestelle
- Bahnanlage
- Straßenbegleitender Radweg Bestand / Planung**
- Radroute
- Straße der Romanik
- Stadtgrenze

* ohne Anspruch auf Vollständigkeit

** Radwegebedarfsplanung LSA, Stand 12/2016

3.11 Schermcke

3.11.1 Ausgangslage



485 Einwohner

48,5 Jahre Altersdurchschnitt

5,8 km nordöstlich Marktplatz

Schermcke liegt 6 km nördlich der Kernstadt, über die L 24 vom Marktplatz mit dem Pkw in 9 Minuten und mit dem Rad in 20 Minuten erreichbar. Der Oschersleben Bahnhof ist zwischen 6:30 und 20 Uhr im Halbstundenrhythmus per Bus in 10 Minuten erreichbar.

Am 1. Juli 2009 wurde Schermcke nach Oschersleben eingemeindet. Der Ort ist an drei Seiten vom Landschaftsschutzgebiet ‚Hohes Holz, Saures Holz mit östlichen Vorland' umgeben.

Siedlungsgeschichte und Ortsbild

Die erste Erwähnung des Ortes datiert auf die Mitte des 13. Jahrhunderts,[70] von der Existenz einer Burg wird bereits im 12. Jahrhundert berichtet. Anfang des 16. Jahrhunderts wurde auf den Grundmauern des Vorgängerbaus eine vierflügelige Burg errichtet, welche wiederum 1902 dem heutigen Schloss weichen musste. Die Anlage, welche zwischenzeitlich auch mal preußische Domäne war, wurde zu DDR Zeiten als Kindergarten, Gemeindebüro aber auch für Wohnzwecke genutzt.

Die Ortsmitte von Schermcke wird durch eine eher locker bebaute Ringstraße (St.-Stephanus-Straße/Bachstraße) gegenüber dem Schloss gebildet. Ein zweiter, äußerer Straßenring (Bäckergasse, Altbrandslebener Weg, Hinter dem Drömling) weist nur noch im südlichen Abschnitt Altbaubereiche auf. Der gewachsene Ort erfuhr mehrere Erweiterungen. Am Nordrand entstand in der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts die „Siedlung Bastian", wahrscheinlich als Landarbeiterunterkunft. Am südöstlichen Ortsrand entwickelte sich über Dekaden ein Eigenheimgebiet während die jüngste Erweiterung am Westrand gewerblich geprägt ist.

Schermcke nahm zwischen 1993 und 1996 am Dorferneuerungsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt teil. Auf Grundlage eines Dorferneuerungsplans[71] von 1993 wurden Maßnahmen mit einem Finanzvolumen von knapp 3,9 Mio. € umgesetzt.

Dorphus Schermcke

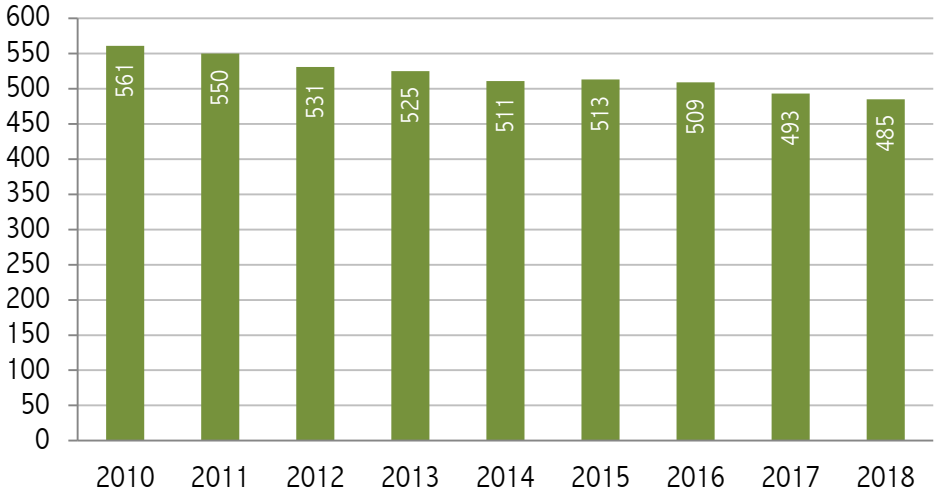
[70] http://www.stadtmagazinverlag.de/orte/oschersleben05/orte_oschersleben.htm, aufgerufen am 15. April 2019

[71] Das Konzept liegt nicht mehr vor.

Einwohnerentwicklung

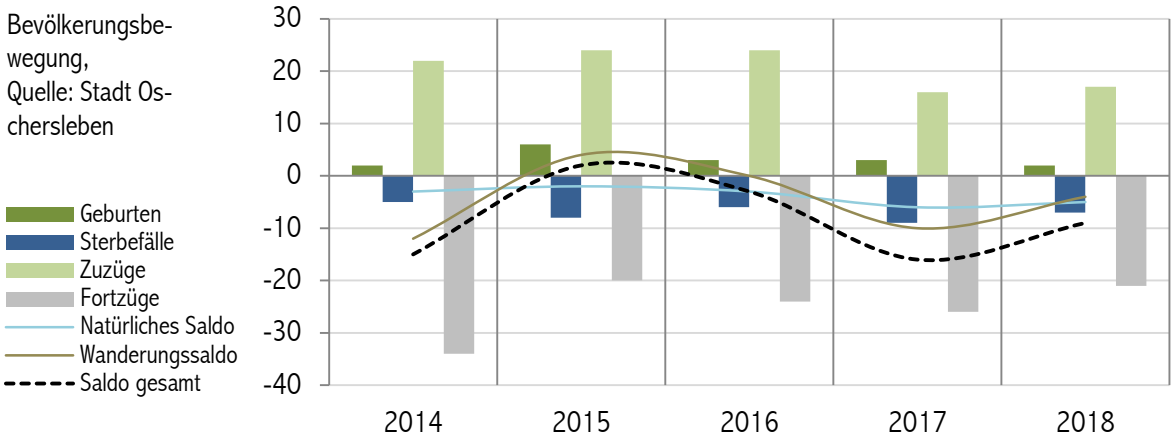
Während 2010 noch 561 Personen ihren Hauptwohnsitz in Schermcke hatten, waren es 2018 nur noch 485 (-14 %). Die prozentuale Schrumpfung von Schermcke fällt höher aus als die durchschnittliche Schrumpfung der Ortsteile in diesem Zeitraum. Der Einwohnerrückgang verlief innerhalb des Betrachtungszeitraums relativ konstant, mit Ausnahme des Jahres 2015, in dem im Vergleich zum Vorjahr minimale Einwohnergewinne erzielt werden konnten.

Einwohnerentwicklung zwischen 2010 und 2018 jeweils zum Stichtag des 31.12. Quelle: Einwohnermeldeamt Oschersleben



Diese Einwohnergewinne 2015/2016 wurden durch ein leicht positives Wanderungssaldo erzielt. Ab 2016 entwickelte sich das Wanderungsverhalten wieder in den negativen Bereich.

Bevölkerungsbewegung, Quelle: Stadt Oschersleben



Daseinsvorsorge und Gewerbe

Am Nordrand des Ortes liegt der Gemeindesportplatz mit Vereinshaus/Gaststätte. Zwei Kirchen, eine freiwillige Feuerwehr, das städtische ‚Dorphus' als Dorfgemeinschaftshaus und das Vereinshaus Ampfurther Straße 12 sind weitere Aktivposten des Gemeinwesens. Stationären Handel gibt es in Schermcke nicht.

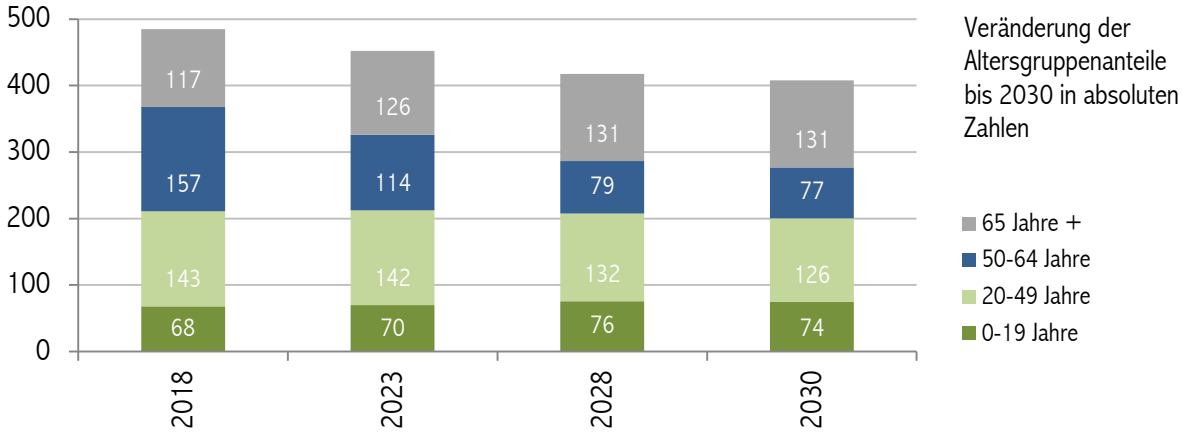
Insgesamt gibt es in Schermcke laut behördlicher Meldung fünf Gewerbebetriebe. Darunter befinden sich ein Gastronomiebetrieb, zwei Installateure, ein Metallbaubetrieb und ein Ladungskontrolleur landwirtschaftlicher Produkte.

www.stephan-westermann.de

3.11.2 Entwicklungsperspektiven

Einwohnerszenario (Trend)

Würde die Einwohnerprognose der Realität entsprechen, würde sich die Einwohnerzahl von Schermcke bis 2030 um 16 % auf gut 300 reduzieren. Während die Zahl der 0-19-jährigen leicht zulegen würde (+9 %), würden die 20-49-jährigen (-12 %) aber vor allem die der 50-64-jährigen (-51 %) in ihrer Anzahl schrumpfen. Hingegen würde es 2030 rund 12 % mehr Personen über 64 Jahre als noch 2018 in Schermcke geben.



Entwicklungsperspektive und städtebaulicher Handlungsbedarf

Schermcke als Wohnort liegt verkehrsgünstig an der L24 / L102 zwischen der Kernstadt und Wanzleben bzw. Magdeburg. Der Ort verfügt, relativ zu seiner Einwohnerzahl, über ein vergleichsweise großzügiges Angebot an Gemeinwesenangeboten. Die Ortschaft in der aktiven Aneignung und Nutzung dieser Infrastruktur zu unterstützen, ist das Hauptziel des städtischen Agierens. Die Lage an der Straße der Romanik, dem Telegraphenradweg und der ‚süßen Tour' bergen in begrenztem Maße touristische Potentiale.

Das Ortsbild von Schermcke hat durch die Teilnahme am Dorferneuerungsprogramm nachhaltig an Wert gewonnen. Trotzdem gibt es Sanierungsbedarf an einigen Straßen (St.-Stephanus-Straße, Bachstraße) sowie einen das Ortsbild prägenden Verfall von einigen zum Schoss gehörenden straßenrandbegleitenden Scheunen und Lagergebäuden.

In Schermcke stehen mit 22 Parzellen und insgesamt rund 21.100 qm ausreichend Baupotentiale für den aus dem Eigenbedarf des Ortes heraus resultierenden Neubau bereit.[72]

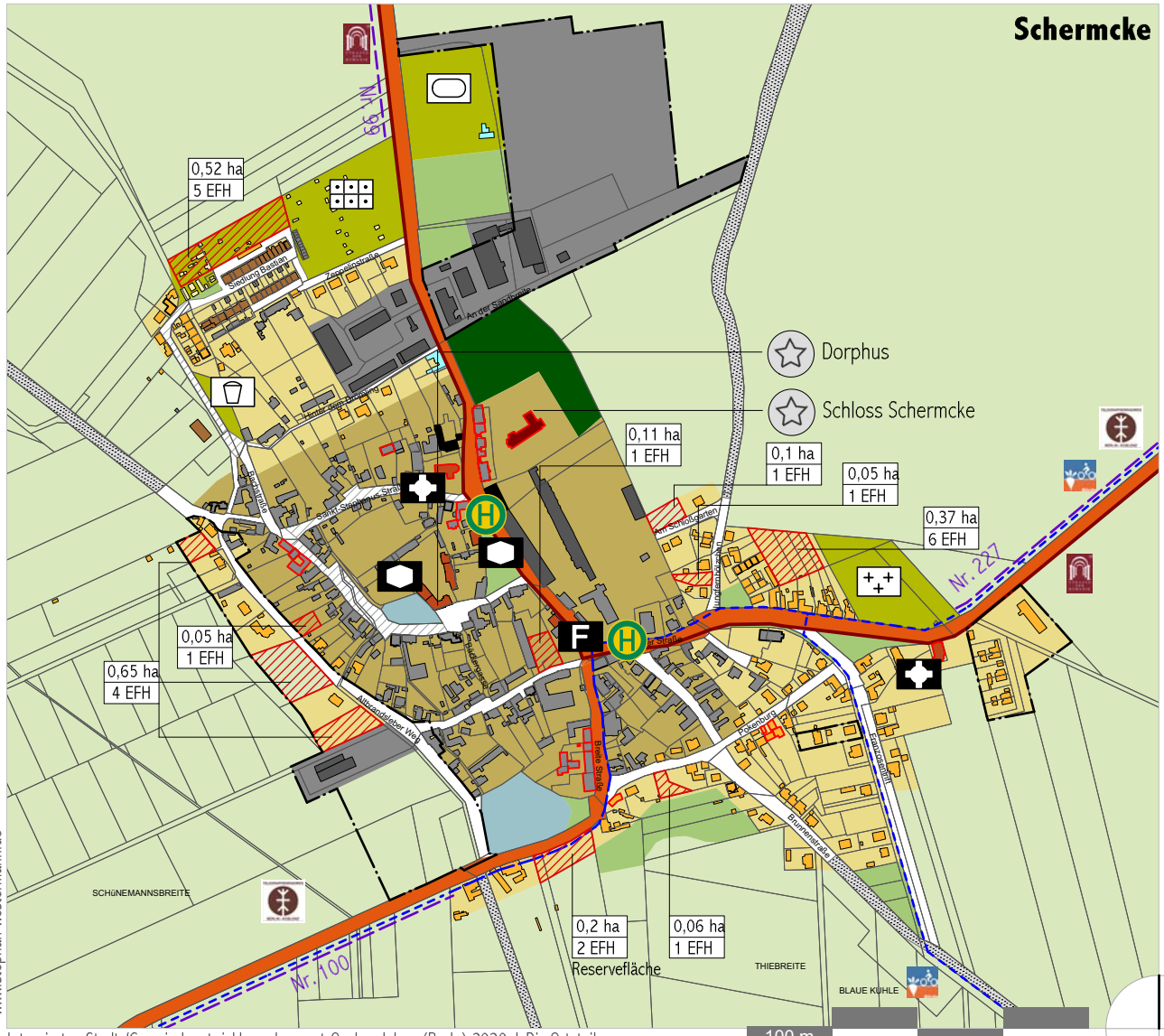
[72] Der 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg sieht Wohnbauflächenausweisungen in nicht-zentralen Orten nur bei einem entsprechenden Bedarfsnachweis auf Basis der natürlichen Bevölkerungsentwicklung der ortsansässigen Bevölkerung vor (Z 10). Wohnbauflächenausweisungen, die auf Zuzüge von außerhalb orientieren, sind demnach nicht zulässig. Der Bedarfsnachweis muss eine Flächenanalyse der unausgelasteten, bachliegenden Flächen beinhalten.

Gebäudemaßnahmen im historischen Ortsbereich sollten als ortstypische Gestaltungsmerkmale

- rote Dachziegeleindeckungen,
- Sichtmauerwerk oder Glattputzfassaden in natürlichen Erdfarben,
- sowie helle Sprossenfenster im stehenden Format aufweisen.

Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken Profil

Stärken	Schwächen
Relativ viele Gemeinwesenangebote	Verfall der Schlossnebengebäude an der Ortsdurchfahrt
Attraktives Ortsbild	
Chancen	**Risiken**
	Relativ starke Einwohnerverluste



www.stephan-westermann.de

Integriertes Stadt-/Gemeindeentwicklungskonzept Oschersleben (Bode) 2030 | Die Ortsteile

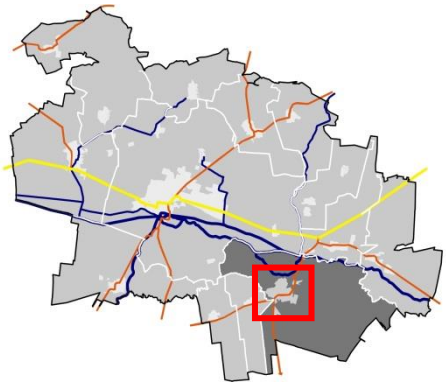
- Gebäude in dörflicher Typologie / mehrgeschossiges Wohngebäude
- Eigenheimstruktur / Laube
- Gewerbegebäude / Gastgewerbegebäude
- Gebäude der Nahversorgung / des Gemeinwesens
- kirchliche Einrichtung
- Feuerwehr
- Dorfgemeinschaftshaus
- kulturelle Einrichtung
- Krankenhaus
- Kindertageseinrichung
- Grundschule
- Förderschule
- Ruine / Leerstand*
- identitätsstiftendes Gebäude / städtebaulicher Missstand
- Baudenkmal / Denkmalbereich
- Dorfkern
- weitere Siedlungsfläche Wohnen / Gewerbe
- Bauflächenpotential Wohnen / Gewerbe
- rechtsgültiger B-Plan oder Satzung
- Ortsgrün und Garten / überwiegend bewaldeter Bereich
- Landwirtschaftsfläche / Gewässer
- öffentliche Grünfläche
- Sportplatz
- Spielplatz, Bolzplatz
- Kleingartenanlage
- Parkanlage
- Friedhof
- Geschützte Parkanlage
- Bundes- / Landes- / Kreisstraße
- sonstige Straße befestigt, unbefestigt / Sanierungsbedarf
- Bushaltestelle
- Bahnanlage
- Straßenbegleitender Radweg Bestand / Planung**
- Börde-Radweg / Telegraphenradweg
- Straße der Romanik
- Stadtgrenze

* ohne Anspruch auf Vollständigkeit

** Radwegebedarfsplanung LSA, Stand 12/2016

3.12 Stadt Hadmersleben

3.12.1 Ausgangslage



1.572 Einwohner

51,0 Jahre Altersdurchschnitt

11,4 km südöstlich Marktplatz

Stadt Hadmersleben ist die südöstlichste Gemarkung von Oschersleben und gehört seit 2010 zum Stadtgebiet. Gleich nördlich des Ortes durchfließen der Mühlgraben und die Bode das Landschaftsschutzgebiet ‚Bodeniederung mit angrenzenden Hochflächen'.

Über die B246 und die L66 erreicht man die Oscherslebener Innenstadt nach gut 10 km mit dem Auto in einer Viertelstunde. Per Rad über Günthersdorf ist die Innenstadt knapp 8 km bzw. 23 Minuten entfernt. Über den Bahnhof Hadmersleben, gut 2 km nördlich des Ortes gelegen, besteht eine stündliche Anbindung sowohl an Oschersleben als auch nach Magdeburg. Werktags bestehen zwischen 6 und 18:30 Uhr 17 Busverbindungen in die Innenstadt mit einer Fahrtzeit von einer knappen halben Stunde.

Siedlungsgeschichte und Ortsbild

Als erster urkundlicher Nachweis der Existenz von Hadmersleben gilt die Stiftungsurkunde des bis heute ortsbildprägenden Benediktinerinnenklosters von 961. Hadmersleben erhielt 1399 Stadtrecht.[73] 1842 wurde die Stadt an die Eisenbahnstrecke Magdeburg-Halberstadt angeschlossen. Ende des 19./ Anfang des 20. Jahrhunderts hielt mit der Eröffnung je einer Zucker- und einer Malzfabrik die Industrialisierung Einzug. In den letzten Kriegsjahren entstand in Hadmersleben eine Außenstelle des Konzentrationslagers Buchenwald, in dem Flugzeugteile produziert wurden. Nach dem 2. Weltkrieg beherbergte das Kloster ein Institut für Getreideforschung sowie ein Lehr- und Versuchsgut. Beide Einrichtungen wurden Anfang der 1990er Jahre aufgelöst. Heute beherbergt das Kloster ein kulturhistorisches Museum sowie eine Ganztagsschule mit angeschlossenem Internat, in welchem fast 200 Mädchen und Jungen aus ganz Deutschland in zweizügigem Gymnasium unterrichtet werden. Ferner wird auf dem Klostergut u.a. ein landwirtschaftlicher Betrieb geführt.

Die Stadt Hadmersleben lässt sich in drei Siedlungsabschnitte gliedern. Der historische Ortskern nördlich des ‚Amtes' mit Rathaus und der Kirche ‚Unser Lieben Frauen' erfuhr sowohl durch die Industrialisierung als auch durch DDR-Wohnungsbau prägende Überformungen. Der westliche, zwischen ‚Amt' und Kloster gewachsene Siedlungsbereich stellt die räumliche Mitte der Stadt Hadmersleben dar. Der südöstliche Siedlungsbereich dagegen ist eine Eigenheimergänzung verschiedener Dekaden, mit einer historischen Werkssiedlung und DDR-Wohnungsbau durchsetzt.

Herausragende historische Bauensemble sind das Kloster, das ‚Amt' mit Burganlage und Stephanus Kirche, der Gutshof ‚Hansischer Ritterhof', das historische Rathaus sowie mehrere Denkmalensemble vor allem im Nordabschnitt.

Am südlichen Ortsrand befindet sich der Hügel ‚Kußhoch' mit dem auf ihm gebauten Kriegerdenkmal.

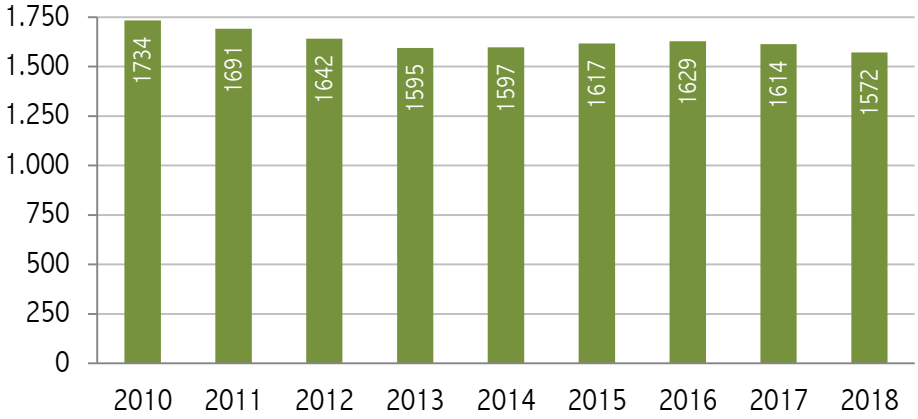
---

[73] http://www.stadtmagazinverlag.de/orte/oschersleben05/orte_oschersleben.htm, aufgerufen am 13.März 2019

Einwohnerentwicklung

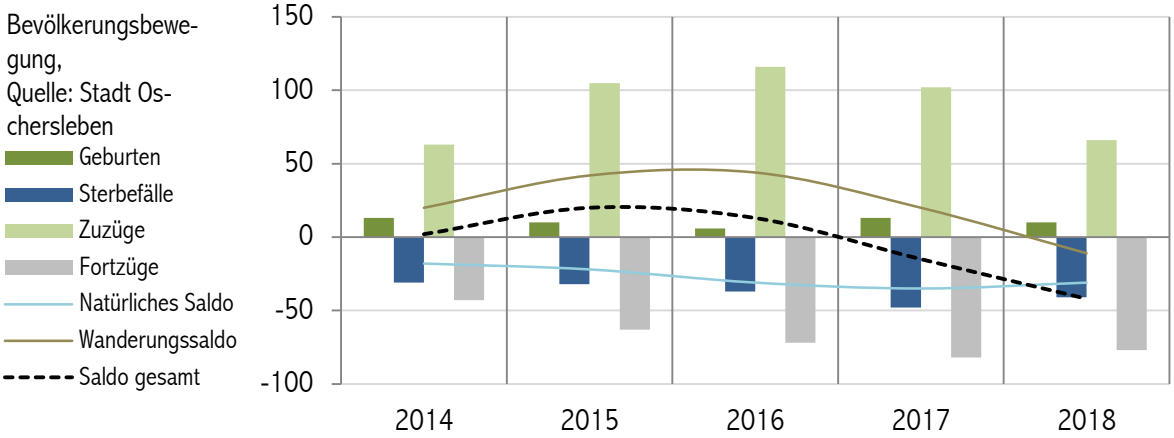
Zum Jahresende 2018 lebten 1.572 Menschen in Stadt Hadmersleben. Seit 2010 hat die einwohnerstärkste Ortschaft rund 160 Einwohner bzw. 9 % seiner damaligen Einwohnerzahl eingebüßt. Der Einwohnerrückgang in Hadmersleben lag in diesem Zeitraum im Durchschnitt aller Ortschaften der Stadt.

Einwohnerentwicklung zwischen 2010 und 2018 jeweils zum 31.12.
Quelle: Einwohnermeldeamt Oschersleben



Die Einwohnergewinne zwischen 2014 und 2016 wurden durch ein positives Wanderungssaldo erzielt, welches durch Flüchtlingszuweisungen getragen wurde. Ab 2017 bewegte sich das Gesamtsaldo wieder im negativen Bereich. Der natürliche Saldo ist dauerhaft negativ. In 2018 kamen auf eine Geburt vier Sterbefälle.

Bevölkerungsbewegung,
Quelle: Stadt Oschersleben



Daseinsvorsorge und Gewerbe

Stadt Hadmersleben bietet eine umfassende Infrastruktur und ist Versorgungsschwerpunkt im südöstlichen Oschersleben.

Die Gemeinweseneinrichtungen umfassen die kürzlich sanierte Kita Märchenland, die Grundschule mit Schulhort sowie das Gebäude der ehemaligen Heinrich-Heine Sekundarschule - welches als Ausweichobjekt anderer Schulen und Einrichtungen der Stadt Oschersleben genutzt wird - die Internatsschule mit Sekundar- und Gymnasialzweig, eine Bibliothek, das Gemeindezentrum, der ‚Neptun Begegnungstreff' sowie ein Sportplatz mit neu gebauter Zweifeld-Sporthalle.

Im ‚Medizinischen Versorgungszentrum Börde' betreuen zwei Allgemeinmediziner mit einer Assistanzärztin, ein Radiologe und ein Kardiologe die Bürger der Stadt Hadmersleben allgemeinmedizinisch, diabethologisch sowie radiologisch. Eine Apotheke, eine Physiotherapie, eine Ergotherapie sowie zwei podologische Praxen ergänzen das Angebot. Am südlichen Ortsausgang befindet sich das Altenheim „Sankt-Georg-Stiftung" der Diakonie. Eine weitere Seniorenbetreuung mit Wohngemeinschaft befindet sich an der Heerstraße.

Amtshof Hadmersleben

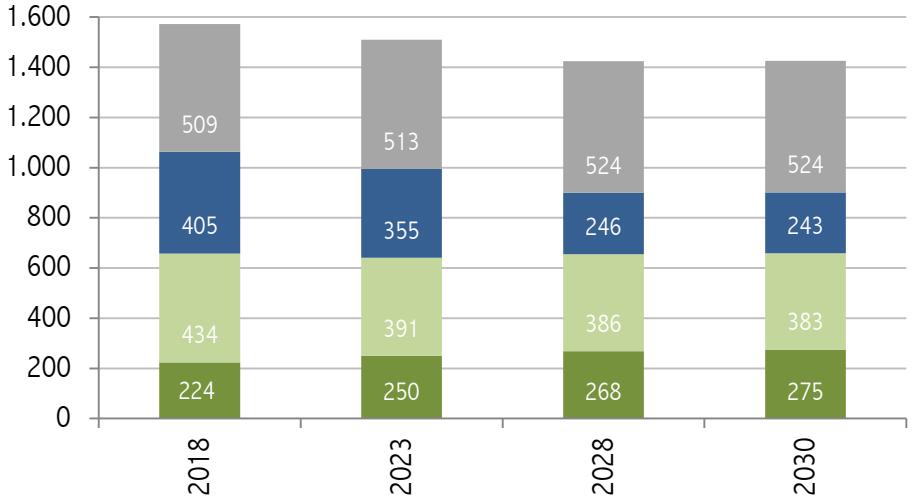
In der Ortsmitte finden sich ein Nahversorger, zwei Frisöre, ein Blumenladen sowie ein Bekleidungsgeschäft. Die Volksbank Börde-Bernburg eG sowie die Bördesparkasse betreiben je eine Filiale vor Ort.

Weitere örtliche Gewerbetriebe sind die ‚Bördefleischwaren GmbH', ein Anglerbedarfshändler, zwei Baufirmen, ein Unternehmen zur Bearbeitung von Naturstein, zwei Heizungs- und Sanitärunternehmen, eine Autowerkstatt, ein EDV-Dienstleister, ein Abbruch- und Tiefbauunternehmen, ein Baustoffhändler, eine Dachdeckerfirma, drei landwirtschaftliche Unternehmen, eine Bioraffinerie sowie eine Saatzuchtfirma. Die genannten Unternehmen nutzen zum Teil zwei der drei ausgewiesenen Gewerbegebiete von Stadt Hadmersleben. Das dritte Gebiet, der über einen Bebauungsplan gesicherte ‚Hakeborner Weg', verfügt noch über 8 ha freie Fläche.

3.12.2 Entwicklungsperspektiven

Einwohnerszenario (Trend)

Trifft das Trendszenario der zukünftigen Einwohnerentwicklung ein, würde Hadmersleben im Jahr 2030 1.425 Einwohner zählen und gegenüber 2018 im Saldo weitere 9 % seiner Einwohner verlieren. Während die Zahl der Kinder und Jugendlichen nochmal zulegen könnte, ginge die Zahl der 20-49-jährigen leicht zurück.[74] Noch stärker würde sich die Gruppe der 50-64-jährigen in ihrer Anzahl reduzieren (-40 %). Leicht zulegen dagegen würde die Zahl der Hadmerslebener im Rentenalter. 2030 wären mit 37 % mehr als jeder dritte Ortschaftsbewohner 65 Jahre oder älter.



Veränderung der Altersgruppen bis 2030 in absoluten Zahlen

[74] Der scheinbare Widerspruch einer prognostisch relativ stabilen Kinderzahl bei einer gleichzeitig schrumpfenden potentiellen Elterngeneration liegt in der Fortschreibung der ‚historisch' relativ hohen Geburtenrate des Jahres 2018 auf die Folgejahre begründet.

Entwicklungsperspektive und städtebaulicher Handlungsbedarf

Stadt Hadmersleben bietet eher kleinstädtisches als dörfliches Wohnen mit einer umfassenden Infrastruktur, die sich bestenfalls aufgrund der Einwohnerzahl der Ortschaft stabil hält. Die Lage an der Straße der Romanik und der ‚Süßen Tour' mit Zeugnissen der regional bedeutenden Geschichte der Zuckergewinnung sowie mit den auch solitär betrachteten, bedeutenden Orten ‚Amt' und Kloster, kann Stadt Hadmersleben Traditions- und Ortsbildpflege mit der Förderung kleinteiliger touristischer Potentiale verknüpfen. Die Ortschaft strebt darüber hinaus an, Standort eines Landwirtschaftskompetenzzentrums zu werden.

Eine städtebauliche Herausforderung stellt die Zukunft der sich im Privatbesitz befindlichen ehemaligen Malz- und Süßwarenfabrik ‚Meika' am Nordrand der Ortschaft dar. Das die nördliche Ortszufahrt und den Breiten Weg dominierende Altindustriegebäude bedarf alleine zur Sicherung eine enorme Kraftaufwendung, stellt aber auch aufgrund seiner Größe und baulich integrierten Lage ein ungewöhnliches Potential für eine gewerbliche, künstlerische oder auch alternative Wohnnutzung dar. Der Verein ‚Kunst- & Kulturfabrik Hadmersleben' bemüht sich um dessen Entwicklung.

Die zwei- bis dreigeschossigen Gebäude der Blockbauweise aus DDR-Zeiten im Breite Weg, Steinweg und Ritterstraße weisen punktuell hohen Leerstand auf. Bei den im Eigentum der BEWOS GmbH befindlichen Objekten ist aufgrund der ortsbildprägenden Wirkung des Ensembles eine ganzheitliche Quartiersentwicklung zu konzeptionieren.

Die Gebäude der als Denkmalbereich geschützten Werks- oder Schnittersiedlung Heerstraße 26-42 befinden sich in sehr unterschiedlichem Nutzungsgrad und Sanierungsstand. Um dem Denkmalstatus der Anlage gerecht zu werden bedarf es einer ganzheitlichen Konzeption zu deren behutsamer Weiterentwicklung.

Für den ergänzenden Eigenheimneubau stehen in Stadt Hadmersleben, inklusive des 2. Bauabschnittes des Bebauungsplans ‚Ostendorf', bis zu 23 Bauplätze mit einer Gesamtfläche von knapp 1,8 ha zur Verfügung.[75] Im Sinne des verantwortlichen Flächenumgangs, aber auch der Ortsbildpflege, ist auch die Reaktivierung leer stehender Altbauten für den örtlichen Wohnbedarf anzugehen.

Gebäudemaßnahmen im historischen Ortsbereich sollten als ortstypische Gestaltungsmerkmale

- traufständige Gebäudestellung,
- rote Dachziegeleindeckung,
- Sichtmauerwerk oder Glattputzfassaden in natürlichen Erdfarben,
- sowie helle Sprossenfenster im stehenden Format aufweisen.

---

[75] Der 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg sieht Wohnbauflächenausweisungen in nicht-zentralen Orten nur bei einem entsprechenden Bedarfsnachweis auf Basis der natürlichen Bevölkerungsentwicklung der ortsansässigen Bevölkerung vor (Z 10). Wohnbauflächenausweisungen, die auf Zuzüge von außerhalb orientieren, sind demnach nicht zulässig. Der Bedarfsnachweis muss eine Flächenanalyse der unausgelasteten, bachliegenden Flächen beinhalten.

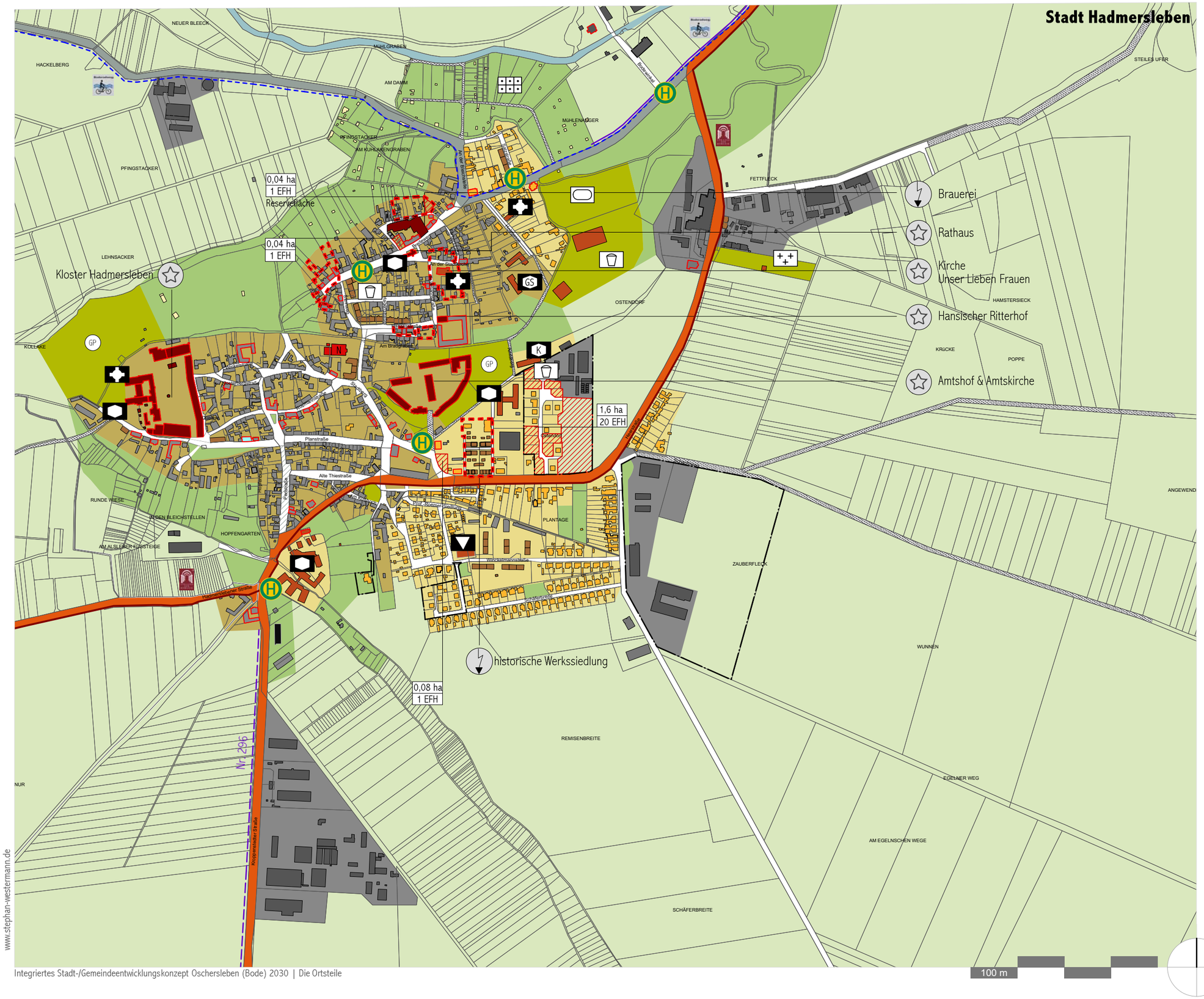
Maßnahmen aus Ortschaftssicht

- Energetische Sanierung Grundschule und Heinrich-Heine-Schule
- Entwicklungsperspektiven Industriebrachen (z.B. Brauerei)
- Bau eines Radwanderweges zwischen Bode und Oberaller
- Anlage eines Wanderweges im Bodewinkel
- Sanierung /Ausbau innerörtlicher Wege
- Verkehrsberuhigung Heerstraße/L66, Anbindung Fußgängerweg zwischen Friedhof und Rad- und Fußweg nach Klein Oschersleben
- Ausbau Holzgasse
- Umgestaltung des vorhandenen Wohnraumes zu Mehrgenerationsangeboten

Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken Profil

Stärken	Schwächen
Umfassende gemeinwesenorientierte und privatwirtschaftliche Infrastruktur	Ortsbildprägende Gebäudeleerstände und Brachen im Nordbereich
Bedeutende historische Ensemble und Gebäude, Straße der Romanik	Keine Gastronomie
Bahnanbindung	Ungenügende Einbindung in Wander- und Radwegenetz
Vielfältiges Vereinsleben, drei Kirchengemeinden	Mitgliederrückgang Feuerwehr
Chancen	**Risiken**
Nutzung der ehemaligen Malz- und Süßwarenfabrik „Meika“	Wegbruch von Versorgungsangeboten
Ausbau der touristischen Wertschöpfung	Weiterer Verfall ortsbildprägender Altbauten
Standort landwirtschaftliches Kompetenzzentrum	

Stadt Hadmersleben



- Gebäude in dörflicher Typologie / mehrgeschossiges Wohngebäude
- Eigenheimstruktur / Laube
- Gewerbegebäude / Gastgewerbegebäude
- Gebäude der Nahversorgung / des Gemeinwesens
- kirchliche Einrichtung / Feuerwehr
- Dorfgemeinschaftshaus / kulturelle Einrichtung
- Krankenhaus / Kindertageseinrichtung
- Grundschule / Förderschule
- Ruine / Leerstand*
- identitätsstiftendes Gebäude / städtebaulicher Missstand
- Baudenkmal / Denkmalbereich
- Dorfkern
- weitere Siedlungsfläche Wohnen / Gewerbe
- Bauflächenpotential Wohnen / Gewerbe
- rechtsgültiger B-Plan oder Satzung
- Ortsgrün und Garten / überwiegend bewaldeter Bereich
- Landwirtschaftsfläche / Gewässer
- öffentliche Grünfläche
- Sportplatz / Spielplatz, Bolplatz
- Kleingartenanlage / Parkanlage
- Friedhof / Geschützte Parkanlage
- Bundes- / Landes- / Kreisstraße
- sonstige Straße befestigt, unbefestigt / Sanierungsbedarf
- Bushaltestelle
- Bahnanlage
- Straßenbegleitender Radweg Bestand / Planung**
- Boderadweg
- Straße der Romanik
- Stadtgrenze

* ohne Anspruch auf Vollständigkeit

** Radwegebedarfsplanung LSA, Stand 12/2016

www.stephan-westermann.de

4. Gesamtsynopse

Das vierte Leitbild der Integrierten Stadtentwicklung von Oschersleben formuliert: „Oschersleben ist ein selbstbewusstes, eng vernetztes Gemeinwesen, das seine Vielfalt als Stärke erlebt. Zur Stadt gehören neben der Kernstadt und ihren Stadtteilen 19 Siedlungen und Dörfer der Börde. Jedes Quartier und jedes Dorf hat ein eigenes Profil und eine eigene Identität. Alle zusammen sind Oschersleben. Ein gläsernes Rathaus lädt alle ein mitzugestalten. Eng vernetzt sind auch die verschiedenen Interessengruppen: die Wirtschaftsunternehmen, die Sportvereine, die Kulturschaffenden ... Vernetzung schafft Miteinander. Die Knoten im Netz sind Anlaufpunkte für Neubürger. Oschersleben heißt sie willkommen."

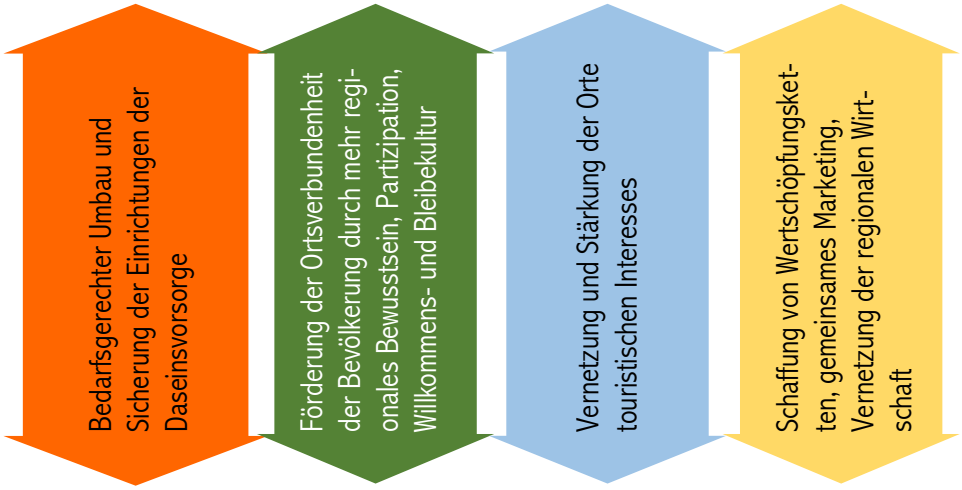
Die Vielfalt der Ortsprofile und Identitäten der Ortsteile der Stadt Oschersleben (Bode) bieten die entscheidenden Ansätze für deren individuelle weitere städtebauliche, kulturelle und wirtschaftliche Entwicklung.

Ein zweiter Ansatz für die weitere Profilierung der Ortsteile bieten das Konzept „Stroh zu Gold!"[76] Die Stadt Oschersleben (Bode) hat im Rahmen der CLLD[77]/LEADER Multifonds-Phase bis 2020 gemeinsam mit der Verbandsgemeinde „Westliche Börde" Ziele und Handlungsabsichten zur Entwicklung des ländlichen Raums formuliert. Auch wenn die Förderperiode ausläuft, bleiben die inhaltlichen Zielsetzungen aktuell.

In ihrer Kombination ergeben sich folgende Profilierungsansätze:

Vielfalt als Stärke. Zur Stadt gehören neben der Kernstadt und ihrer Stadtteile 19 Siedlungen und Dörfer der Börde. Jedes Quartier und jedes Dorf hat ein eigenes Profil und eine eigene Identität. Alle zusammen sind Oschersleben.

Städtisches Leitbild (Auszug) ISEK



Regionale Profilierungsansätze (Auswahl) ‚Stroh zu Gold'

ErLebenswerte Börde: Angebote der alltäglichen Daseinsvorsorge sichern und qualifizieren sowie regionales Bewusstsein und Tourismus fördern.

Wertschöpfung in der Börde: Wirtschaft und Wettbewerbsfähigkeit der Landwirtschaft ausbauen, regionale Kreisläufe stärken.

Regionale Handlungsfelder ‚Stroh zu Gold'

76 „Stroh zu Gold"; lokale Entwicklungsstrategie 2020 als Wettbewerbsbeitrag der CLLD/LEADER-Interessengruppe Börde, Landgesellschaft Sachsen-Anhalt, Magdeburg März 2015.

77 "Community-Led Local Development"; zu Deutsch: „Lokale Entwicklung unter der Federführung der Bevölkerung".

Profilierungsansätze (Ortsteile mit mehr als 100 Einwohnern)

	Emmeringen	Neubrandsleben	Alikendorf	Altbrandsleben	Ampfurth	Beckendorf	Neindorf	Groß Germersleben	Hordorf	Hornhausen	Klein Oschersleben	Kleinalsleben	Peseckendorf	Schermcke	Stadt Hadmersleben
Handlungsfelder LEADER Konzept ‚Stroh zu Gold'															
Bedarfsgerechte Angebote der Daseinsvorsorge sichern	Kita, Hausarzt	Naturheilpraxis			Kita	Physiotherapie	Bäcker, Kindergarten		Kita, Arztpraxis	Kita, Grundschule, Bibliothek, Hausarzt, Dienstleister, Nahversorger und weiterer stationärer Handel	Kita				Kita, Grundschule mit Hort, Gymnasium, Bibliothek, Begegnungstreff, med. Versorgung, Altenheime, Nahversorger, Dienstleister, Banken
Förderung regionalen Bewusstseins, Partizipation, Willkommenskultur	Emmeringer Kirche und Kunst e.V.		Historisches Ortsbild, zahlreiche Vereine		Historisches Ortsbild, Förderverein Schloß Ampfurth, Turmverein	Zahlreiche Ortsvereine	Historisches Ortsbild, Verein Schoss Neindorf		Historisches Ortsbild, aktive Vereine, u.a. Förderverein Kirche,	Historisches Ortsbild, Aktive Vereine, u.a. Reitersteinförderverein	Historisches Ortsbild, Schlosspark, Aktives Vereinsleben, Naturdenkmal Friedenseiche	Kultur- und Heimatverein	Historisches Ortsbild	Historisches Ortsbild, Vereinshaus	Historisches Ortsbild, kulturhistorisches Museum
Vernetzung und Stärkung der Orte touristischen Interesses	Aller-Harz-Radweg, Telegraphenradweg	Gästehaus, Telegraphenradweg	Klosterhof, Straße der Romanik	Aller-Harz-Radweg	Schloß, Telegrafenturm, Telegrafenradweg, Süße Tour, Straße der Romanik	Gaststätte, Reiterhof	Schlossensemble, Schinkelschmiede, Aller-Harz-Radweg	Schlossruine, Schlosspark, Zimmervermietung, Boderadweg	Pension, Boderadweg	Reiterstein, Schloss und Schlosspark, Aller-Harz-Radweg, Telegraphenradweg	Boderadweg	Straße der Romanik	Schloss und Schlosspark, Straße der Romanik, aktives Gemeinwesen	Schloss, Gaststätte, Straße der Romanik, Telegraphenradweg, Süße Tour	Koster, Amt, Station an der Straße der Romanik, Boderadweg
Landwirtschaftliche Wettbewerbsfähigkeit ausbauen, regionale Wertschöpfungsketten schaffen	Landwirtschaftsbetrieb		Schweinezuchtbetrieb		Landwirtschaftsbetrieb	Landwirtschaftsbetrieb		Landwirtschaftsbetrieb	Mehrere Landwirtschaftsbetriebe, Biolegehennenbetrieb		Landwirtschaftlicher Betrieb, Putenmastfarm	Landwirtschaftsbetrieb	Tierhaltungsbetrieb		Landwirtschaftsbetriebe
Überörtliche oder Gesamtstadtfunktion	Bestandteil zentraler Ort, Mutter-Kind-Haus						Überörtliche Versorgungsfunktion Gesundheit			Überörtliche Versorgungsfunktion Handel	Förderschule				Überörtliche Versorgungsfunktion, Internat / Gymnasium