



Hansestadt
Osterburg (Altmark)
Wir leben Land

ISEK

20

35





Hansestadt Osterburg (Altmark)

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept

1. Fortschreibung

ISEK 2035

Ortschaften:

Stadt Osterburg
Ballerstedt
Düsedau
Erxleben
Flessau
Gladigau
Königsmark
Krevese
Meseberg
Rossau
Walsleben

Ansprechpartner:

Herr Nico Schulz
Bürgermeister
Kleiner Markt 7
39060 Hansestadt Osterburg (Altmark)
Fon: 03937 492-701
Fax: 03937 492-704
nico.schulz@osterburg.de

Herr Matthias Köberle
Leiter des Bauamtes
Kleiner Markt 7
39060 Hansestadt Osterburg (Altmark)
Fon: 03937 492-760
Fax: 03937 492-850
matthias.koeberle@osterburg.de

unter Mitarbeit von:

B.A.U.- FORM Magdeburg
Franke + Gnauert
Freischaffende Architekten und Stadtplaner
Gartenheimweg 5
39110 Magdeburg
Fon: 0391 / 7 34 84 30
Mobil: 0178 / 7 64 71 00
gnauert_bauform@t-online.de

Stand: September 2024



Osterburg – Wir leben Land!

Das steht für familienfreundlich, idyllisch, zukunftssicher. Durch Fortschritt mit Weitblick.

Da wären beispielsweise ein Kitabus zum Erhalt der dörflichen Kindertagesstätten, das erste kommunale Medizin-Stipendium Deutschlands im breit aufgestellten Ärzteleitfaden, der zufallsgeloste Bürgerrat als Leitplanke zur Erstellung eines Klimaschutzkonzeptes.

Alles nicht selbstverständlich. Alles nicht Pflichtaufgabe der Kommune. Und doch so wichtig – ein bisschen wie Alles oder Nichts, was nur mit starker Basis im Bereich der wirtschaftlichen und der Siedlungsentwicklung, der technischen Infrastruktur, des Ausbaus erneuerbarer Energien etc. geht.

Die Summe der Einzelteile bringt uns auf den Weg zum Mittelzentrum; macht uns also zu einem Ort, der zentrale Funktionen zur Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse und Sicherung der Grundversorgung / Daseinsvorsorge weit über die Grenzen der Einheitsgemeinde hinaus übernimmt.

Vor und hinter all dem steht ein Gemeinsam. Denn nur im Zusammenspiel aus Gesellschaft, Wirtschaft, Handel, Dienstleistung, Handwerk, Bildung, Verwaltung und Politik kann Osterburg eine Vorreiterrolle einnehmen, dranbleiben, weiter ausbauen – sich beherzt den laufenden herausfordernden Veränderungen stellen und sie aktiv gestalten.

Mit der 1. Fortschreibung des ISEK stellen wir weitere Weichen in eine Zukunft, wie wir sie uns vorstellen möchten; aufbauend auf einem stabilen Fundament aus strategischen Planungsinstrumenten, die klare Perspektiven für Wohnen und Gewerbe aufzeigen und Visionen enthalten – gemeinsam erarbeitet. Nur so geht Wachstum. Im Konsens darüber, was sich wie und wo entwickeln soll.

Dabei ist das ganze Konstrukt ein echter Balanceakt. Die Bodennutzung an sich mit all ihren Facetten, wirtschaftliche Interessen, wohnungsbauliche Anforderungen und umweltschutzrechtliche Bedingungen – all das floss hinein, wurde in den Ausschüssen und Ortschaftsräten debattiert, um etwas zu bewegen, sich gemeinsam mit anderen Menschen Lösungen überlegen, für die Interessen der Bürgerinnen und Bürger einsetzen – kurzum: mitentscheiden.

Denn Osterburg – wir leben Land, das heißt auch gemeinsam aktiv sein für unsere Heimat. Das braucht Unterstützung und Engagement. Menschen, die mitdenken, mitgestalten, mitreden.

In einer moderne Kommune, einer nachhaltigen Kommune, einer lebenswerten und wettbewerbsfähigen Kommune. Was wir nicht alles sein sollen. Und was wir nicht alles eben auch schon sind – eine Kommune mit Potenzial.

Als Bürgermeister sehe ich mich nicht nur in der Pflicht, eine zukunftsfähige soziale Dorf- und Stadtentwicklung in den Mittelpunkt zu rücken, zu der für mich auch das ISEK zählt. Ich sehe es auch nicht als Kür. Für mich war es, ist es und bleibt es ein persönliches Anliegen mit oberster Priorität. Im Jetzt für uns und in Zukunft für die nachfolgenden Generationen.

Ich danke allen mitarbeitenden Akteuren.

Nico Schulz
Bürgermeister



Hansestadt
Osterburg (Altmark)
Wir leben Land

ISEK

20

35

Teil A



Inhalt
Vorwort**Teil A**

1.	Einführung.	1
1.1.	Vorbemerkung.	1
1.2.	Methodik.	3
1.3.	Beschluss.	4
1.4.	Rechtswirkungen.	5
2.	Leitbild.	6
3.	Die Einheitsgemeinde Hansestadt Osterburg (Altmark).	11
3.1.	Lage im Raum und Struktur.	11
3.2.	Wirtschaftliche und landwirtschaftliche Situation.	13
3.3.	Flächennutzungsplanung.	14
3.4.	Finanzkraft der Kommune.	15
3.5.	Finanzierung der beabsichtigten Maßnahmen.	19
3.6.	Geschichtliche Entwicklung der Ortsteile.	20
4.	Bisherige und prognostizierte Bevölkerungsentwicklung.	41
4.1.	Grundlagen.	41
4.2.	Bevölkerungsentwicklung 1991 bis 2023.	42
4.2.1.	Wanderungsverhalten 1991 bis 2023.	43
4.2.2.	Natürliche Bevölkerungsentwicklung 1991 bis 2022.	47
4.3.	Entwicklung der Altersstruktur seit 1990.	48
4.4.	Durchschnittsalter.	52
4.5.	Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung.	53
4.5.1.	Rückblick und Bewertung.	53
4.5.2.	Ausblick und Prognose bis 2035.	56
5.	Daseinsvorsorge.	64
5.0.	Begriffe und Definitionen.	64
5.1.	Wasserversorgung.	65
5.2.	Abwasserbeseitigung.	65
5.3.	Energieversorgung.	65
5.3.1.	Einleitung.	66
5.3.2.	Wärmeenergieerzeugung und Fernwärmenetz Stadt Osterburg.	68
5.3.3.	Analyse und Entwicklungsmöglichkeiten Fernwärmenetze.	68
5.3.4.	Hausanschlussstationen.	71
5.3.5.	Analyse Wärmeenergieerzeugung.	72
5.3.6.	Windpark Osterburg.	75
5.4.	Abfallbeseitigung und Recycling.	76
5.5.	Telekommunikation/ Breitbandversorgung.	76
5.6.	ÖPNV/SPNV.	77
5.7.	Sparkassen.	78
5.8.	Krankenhäuser.	78
5.9.	Kindereinrichtungen.	79
5.10.	Schulen.	80
5.11.	Kinder- und Jugendbetreuung	81
5.12.	Büchereien/ Museen.	82
5.13.	Kinder- und Schullandheime.	82
5.14.	Altenpflege und Betreuung.	83

5.15.	Rettungsdienste.	84
5.16.	Verwaltung und Polizei.	84
5.17.	Kirchliche Einrichtungen.	85
5.18.	Medizinische Versorgung.	85
5.19.	Nahversorgung und Gastronomie.	86
5.20.	soziale und kulturelle Einrichtungen, Vereinswesen.	88
5.21.	Sportstätten.	91
5.22.	Brand- und Katastrophenschutz.	93
5.23.	Parkanlagen und Güter, Grünflächen.	97
5.24.	Spielplätze.	97
5.25.	Zusammenfassung zur öffentlichen Daseinsvorsorge.	100
6.	Hansestadt Osterburg -Gebäude- und Wohnungsbestand.	102
6.1.	Einteilung des Gebäude- und Wohnungsbestands.	102
6.2.	Wohngebäudebestand in der Einheitsgemeinde Hansestadt Osterburg.	103
6.3.	Eigentumsquote.	106
7.	Ortschaften und Ortsteile – Einwohner, Gebäude- und Wohnungsbestand.	109
7.1.	Einwohner in den einzelnen Gebäudekategorien.	109
7.2.	Wohnungsbelegung in den Gebäudekategorien.	110
7.3.	Anzahl der Gebäude in den einzelnen Gebäudekategorien.	110
7.4.	Anzahl der Wohnungen in den einzelnen Gebäudekategorien.	111
7.5.	Wohnungsl Leerstand in den einzelnen Gebäudekategorien.	112
7.6.	Sanierungsgrad der Gebäude.	114
8.	Stadt Osterburg – Einwohner, Gebäude- und Wohnungsbestand nach Kategorien.	116
8.1.	Einwohner in den einzelnen Gebäudekategorien.	116
8.2.	Wohnungsbelegung in den einzelnen Gebäudekategorien.	117
8.3.	Anzahl der Gebäude in den einzelnen Gebäudekategorien.	118
8.4.	Anzahl der Wohnungen in den einzelnen Gebäudekategorien.	119
8.5.	Wohnungsl Leerstand in den einzelnen Gebäudekategorien.	120
8.6.	Sanierungsgrad der Gebäude.	122
9.	Stadt Osterburg - Gliederung nach Gebieten.	123
9.1.	Einwohner nach Stadtgebieten.	125
9.2.	Wohngebäude- und Wohnungsbestand nach Stadtgebieten.	125
9.3.	Leerstand nach Stadtgebieten.	125
9.4.	Die einzelnen Stadtgebiete.	128
9.4.1.	Stadtgebiet „Altstadt“.	128
9.4.2.	Stadtgebiet Nord.	130
9.4.3.	Stadtgebiet Süd.	130
9.4.4.	Stadtgebiet West.	132
9.4.5.	Stadtgebiete mit Wohngebäuden außerhalb der Kernbereiche.	134
10.	Vergleichende Betrachtung der Ortsteile einschließlich der Stadt Osterburg.	135
10.1.	Anteil der vor 1990 errichteten Gebäude.	136
10.2.	Anteil sanierter Gebäude mit Baujahr vor 1990.	136
10.3.	Anteil unsanierter Gebäude mit Baujahr vor 1990.	137
10.4.	Prozentualer Leerstand.	138
10.5.	Durchschnittsalter der Wohnbevölkerung.	139

10.6.	Fazit der vergleichenden Betrachtung.	140
10.7.	Schwerpunkt - Ausbau der Verkehrsanlagen.	141
11.	Stadtgebiete mit vorrangiger Priorität in der Stadt Osterburg.	144
11.1.	Stadtgebiet „Altstadt“.	146
11.1.1.	Abgrenzung des Fördergebiets.	149
11.1.2.	Gebäude, Eigentumsverhältnisse, Gebäudeerhaltung.	149
11.1.3.	Bevölkerungsstruktur.	150
11.1.4.	Struktur, Ortsbild und Baualter.	151
11.1.5.	Nutzungsstruktur.	154
11.1.6.	Verkehrsanlagen.	155
11.1.7.	Maßnahmenkonzept für die „Altstadt“.	156
11.1.8.	Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht für die Vorhaben im Programm Wachstum und Erneuerung.	159
11.1.9.	Wechselwirkungen mit anderen Stadtgebieten und Fazit.	161
11.2.	Stadtgebiet „Altneubaugebiet und Golle“.	163
11.2.1.	Gebäude, Eigentumsverhältnisse, Gebäudeerhaltung.	164
11.2.2.	Bevölkerung.	164
11.2.3.	Struktur, Ortsbild und Baualter.	165
11.2.4.	Nutzungsstruktur.	167
11.2.5.	Verkehrsanlagen und Freiflächen.	169
11.2.6.	Handlungsempfehlungen für die Gebiete „Altneubaugebiet und Golle“.	172
11.2.7.	Wechselwirkungen mit anderen Stadtgebieten und Fazit.	178
12.	Vorhaben in den Ortsteilen.	179
12.1.	Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur.	180
12.2.	Verbesserung der gemeindlichen Einrichtungen.	183
12.3.	Verminderung des Leerstands.	185
12.4.	Verbesserung der Sport- und Freizeitanlagen.	187
12.5.	Verbesserung des Umwelt- und Hochwasserschutzes.	189
12.6.	Sonstige Maßnahmen.	191
12.7.	Gestaltungsrichtlinien und Maßnahmen an Gebäuden in den Ortsteilen.	193
13.	Fortschreibung des Entwicklungskonzeptes und Evaluation.	195

Pläne im Text

Stadt Osterburg – Gliederung in Stadtgebiete.	124
Das Fördergebiet „Altstadt“ / eigene Darstellung Stadtgebiete mit vorrangiger Priorität.	129
Vorgeschlagene Fördergebiete „Altneubaugebiet und Golle“.	134
Stadt Osterburg – Stadtgebiete mit vorrangiger Priorität – Lage in der Gesamtstadt.	145
Abgrenzung des Fördergebiets „Altstadt“, realisierte Vorhaben 2020-2024.	148
Fördergebiet „Altstadt“ – beantragte und beabsichtigte Vorhaben.	160

Anlagen

A1 – Abbildungsverzeichnis.

Teil B

Datenblätter aller Ortsteile. Seiten 1 bis 99
 Daten | Kurzbeschreibung | Infrastruktur | Einschätzung | Maßnahmen | Lageplan.

Anlagen**A1 – Abbildungsverzeichnis**

Abb. 3.1.	–	Struktur der Einheitsgemeinde Hansestadt Osterburg (Altmark).	11
Abb. 3.2.	–	Verkehrsanbindung der Hansestadt Osterburg.	12
Abb. 3.3.	–	Entwicklung der wichtigsten Landeszuweisungen 1996 – 2023 in T€.	16
Abb. 3.4.	–	Entwicklung der investiven Landeszuweisungen 1996 – 2023 in T€.	17
Abb. 3.5.	–	Entwicklung der Rücklagen 1996 – 2017 in T€.	18
Abb. 4.1.	–	Bevölkerungsentwicklung 1991-2022.	43
Abb. 4.2.	–	Wanderungsverhalten 1990-2022.	45
Abb. 4.3.	–	Saldo Wanderungsverhalten 1991-2022.	45
Abb. 4.4.	–	Bevölkerungsanteile in Altersgruppen nach Geschlecht 2015 und 2022.	46
Abb. 4.5.	–	Natürliche Bevölkerungsentwicklung – Geburten und Sterbefälle 1991-2022.	47
Abb. 4.6.	–	Saldo natürliche Bevölkerungsentwicklung 1991-2022.	47
Abb. 4.7.	–	Altersstruktur nach Altersgruppen im Jahr 1990.	49
Abb. 4.8.	–	Altersstruktur nach Altersgruppen im Jahr 2007.	49
Abb. 4.9.	–	Altersstruktur nach Altersgruppen im Jahr 2013.	50
Abb. 4.10.	–	Altersstruktur nach Altersgruppen im Jahr 2022.	50
Abb. 4.11.	–	Veränderung der Altersstruktur nach Altersgruppen in den Jahren 1990, 2007, 2013, 2022.	51
Abb. 4.12.	–	Durchschnittsalter in den einzelnen Ortsteilen, 2023.	52
Abb. 4.13.	–	Medianalter in den einzelnen Ortsteilen, 2023.	52
Abb. 4.14.	–	Geburten pro Jahr im Zeitraum 1991-2000, 2001-2010, 2011-2022.	54
Abb. 4.15.	–	Zuzüge pro Jahr im Zeitraum 1991-2000, 2001-2010, 2011-2022.	54
Abb. 4.16.	–	Anzahl der Einwohner pro Lebensjahr Stadt Osterburg und Ortsteile 2022.	55
Abb. 4.17.	–	Alterspyramide 2025 und 2035.	55
Abb. 4.18.	–	Prognose A – Bevölkerungsentwicklung Teilzeitraum 2023 bis 2035.	58
Abb. 4.19.	–	Prognose A – Bevölkerungsabnahme pro Jahr - 2024 bis 2035.	58
Abb. 4.20.	–	Prognose der Bevölkerungsentwicklung bis 2035 in Szenarien.	61
Abb. 5.1.	–	Hansestadt Osterburg - Energiepolitisches Arbeitsprogramm 2015-2020.	67
Abb. 5.2.	–	Trassenverlauf, Stand 31.12.2023.	68
Abb. 5.3.	–	Primärenergiefaktor Heizhaus I.	73
Abb. 5.4.	–	Brennstoffeinsatz Heizhaus I.	73
Abb. 5.5.	–	Primärenergiefaktor Heizhaus II.	74
Abb. 5.6.	–	Brennstoffeinsatz Heizhaus II.	74
Abb. 5.7.	–	Flurkarte Windeignungsgebiete mit den in Betrieb befindlichen Windenergieanlagen.	75
Abb. 7.1.	–	Ortsteile – Einwohner in den Gebäudekategorien.	109
Abb. 7.2.	–	Ortsteile – Wohnungsbelegung in den einzelnen Gebäudekategorien.	110
Abb. 7.3.	–	Ortsteile – Gebäudebestand in den Kategorien.	111
Abb. 7.4.	–	Ortsteile – Wohnungsbestand nach Kategorien.	112
Abb. 7.5.	–	Ortsteile – Wohnungsleerstand in den einzelnen Gebäudekategorien.	113
Abb. 7.6.	–	Ortsteile – prozentualer Wohnungsleerstand in den einzelnen Gebäudekategorien.	113
Abb. 7.7.	–	Ortsteile – Sanierungsgrad der vor 1990 errichteten Gebäude.	114
Abb. 8.1.	–	Stadt Osterburg – Einwohner in den Gebäudekategorien.	116
Abb. 8.2.	–	Stadt Osterburg – Wohnungsbelegung in den Gebäudekategorien.	117
Abb. 8.3.	–	Stadt Osterburg – Gebäudebestand nach Kategorien.	118
Abb. 8.4.	–	Stadt Osterburg – Wohnungsbestand nach Kategorien.	119
Abb. 8.5.	–	Stadt Osterburg – Wohnungsleerstand in den Gebäudekategorien.	121
Abb. 8.6.	–	Stadt Osterburg – prozentualer Wohnungsleerstand in den Gebäudekategorien.	121

Abb. 8.7.	–	Stadt Osterburg – Sanierungsgrad vor 1990 errichteter Gebäude.	122
Abb. 9.1.	–	Stadt Osterburg – Gliederung in Stadtgebiete / eigene Darstellung.	124
Abb. 9.2.	–	Stadt Osterburg – gebietsbezogener Einwohneranteil.	125
Abb. 9.3.	–	Stadt Osterburg – Gebäudebestand in den Gebieten.	126
Abb. 9.4.	–	Stadt Osterburg – Wohnungsbestand in den Gebieten.	126
Abb. 9.5.	–	Stadt Osterburg – Wohnungsleerstand in den Gebieten in Prozent.	126
Abb. 9.6.	–	Stadt Osterburg – unsanierter Gebäudebestand in den Gebieten.	127
Abb. 9.7.	–	Stadt Osterburg – Wohnungsbelegung in den Stadtgebieten.	127
Abb. 9.8	–	Das Fördergebiet „Altstadt“.	129
Abb. 9.9.	–	vorgeschlagene Fördergebiete „Altneubaugebiet und Golle“.	134
Abb. 10.1.	–	Vergleich der Ortsteile – Ergebnis der Betrachtung nach fünf Kriterien.	135
Abb. 10.2.	–	Vergleich der Ortsteile – Anteil der vor 1990 errichteten Gebäude.	136
Abb. 10.3.	–	Vergleich der Ortsteile – Anteil sanierter Gebäude.	137
Abb. 10.4.	–	Vergleich der Ortsteile – Anteil unsanierter, vor 1990 errichteter Gebäude.	138
Abb. 10.5.	–	Vergleich der Ortsteile – prozentualer Leerstand.	139
Abb. 10.6.	–	Vergleich der Ortsteile – Durchschnittsalter.	139
Abb. 11.1.	–	Stadt Osterburg – Stadtgebiete mit vorrangiger Priorität.	145
Abb. 11.2.	–	Die „Altstadt. Luftbild	147
Abb. 11.3.	–	Fördergebiet „Altstadt“, realisierte Vorhaben 2020-2024.	148
Abb. 11.4.	–	„Altstadt“ Osterburg – Modernisierungsgrad.	150
Abb. 11.5.	–	„Altstadt“ Osterburg – prozentuale Einwohnerentwicklung Stadt und Altstadt.	151
Abb. 11.6.	–	Spezialplan zum Wiederaufbau Osterburgs, 1762.	152
Abb. 11.7.	–	Sanierungskonzeption Osterburg Stadtkern.	153
Abb. 11.8.	–	Fördergebiet „Altstadt“ – beantragte Vorhaben.	160
Abb. 11.9.	–	Altneubaugebiet und Golle – Einwohner und Einwohnerverhältnis zur Stadt.	164
Abb. 11.10.	–	Das „Altneubaugebiet“ Luftbild.	165
Abb. 11.11.	–	Das Wohngebiet „Golle“ Luftbild.	166
Abb. 11.12.	–	Altneubaugebiet und Golle – Wohnungen und Wohnungsanteil zur Stadt.	167
Abb. 11.13.	–	Altneubaugebiet und Golle –Leerstand und Anteil Leerstand zur Stadt.	167
Abb. 11.14.	–	Altneubaugebiet und Golle –Vergleich Leerstand zur Stadt.	168
Abb. 11.15.	–	Altneubaugebiet und Golle –Vergleich Belegung zur Stadt.	168
Abb. 11.16.	–	„Altneubaugebiet“ – Konzept „Auf dem Weg zur barrierefreien Kommune.	174
Abb. 11.17.	–	„Altneubaugebiet“ – Vision der „Grünen Mitte“.	175

Quellen: (alphabetisch) – Quellenangabe mit Zuordnung im Text –
 Bertelsmann Stiftung / www.wegweiser-kommune.de
 Büro f. Städtebau u. Architektur Magdeburg
 energicos
 FEFA, Ingenieurbüro
 Google, Kartendaten
 Kreismuseum Osterburg
 Landkreis Stendal
 Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt.
 WES und Partner
www.osterburg.de

1. Einführung.

1.1. Vorbemerkung.

Die vorliegende 1. Fortschreibung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (**ISEK 2035**) der Hansestadt Osterburg basiert auf dem ISEK 2030 des Jahres 2017 (Beschluss II/2017/289 vom 15.06.2017, i.V.m. Beschluss II/2017/324), in dem erstmals die erreichte und die weitere städtebauliche Entwicklung aller Ortsteile der Einheitsgemeinde insgesamt und aufeinander abgestimmt untersucht wurde.

Als Schwerpunkte der 1. Fortschreibung - **ISEK 2035** - wurden festgelegt:

-  die Dokumentation des bisher erreichten Entwicklungsstands und der umgesetzten Vorhaben,
-  die Formulierung von Leitlinien und Handlungsfeldern der städtebaulichen Entwicklung bis zum Jahr 2035 und
-  die Benennung von Schwerpunkten und Vorhaben in den einzelnen Ortsteilen und Ortschaften.

Diese Schwerpunkte umfassen die strategischen Zielsetzungen als Grundlage des Handelns von Politik und Verwaltung. Sie gelten als Voraussetzungen zur weiteren Teilnahme der Einheitsgemeinde an Förderprogrammen, beispielsweise Programmen der Städtebauförderung, der Förderung zur Entwicklung des ländlichen Raumes oder zur Umsetzung von Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung.

Nunmehr seit mehr als 30 Jahren stellt sich die Hansestadt Osterburg offensiv den Herausforderungen und nutzt die Chancen, die ausgehend von der politischen Wende des Jahres 1989, auch mit ihrer städtebaulichen Entwicklung im Zusammenhang stehen.

Von Beginn an stand die Rettung der „Altstadt“ im Vordergrund. Ihre erfolgreiche Erneuerung erfolgte in einem Umfang von bisher ca. 21,3 Mio. € im Rahmen einer städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme, die 2020 mit Aufhebung der Sanierungssatzung abgeschlossen wurde. Seitdem ist die „Altstadt“ Bestandteil des neuen Förderprogramms „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ und die noch verbliebenen Vorhaben, wie beispielsweise die Erweiterung und der Umbau des Rathauses, sollen realisiert werden.

Für das „Altneubaugebiet“ und das Wohngebiet „Golle“ bestanden mit dem Programm „Stadtumbau-Ost“ bis 2020 Fördermöglichkeiten für den Gebäuderückbau aufgrund strukturellem Leerstands.

Darüber hinaus wurden seit 2018 Einzelvorhaben mit einer Anteilsfinanzierung aus verschiedenen Förderprogrammen realisiert, wie die Modernisierung der Feuerwache in der Stendaler Straße oder der Ausbau des 1. Abschnitts der Ernst-Thälmann-Straße.

In den ehemals selbständigen Ortsteilen der Einheitsgemeinde haben sich seit den 1990er Jahren die Wohn-, Arbeits- und Lebensbedingungen der Einwohnerinnen und Einwohner ebenfalls verbessert. Mit Fördermitteln zur Dorferneuerung wurden beispielsweise die Straßen und Plätze erneuert sowie die Eigentümer bei der Instandsetzung, Modernisierung und Sanierung ihrer Gebäude finanziell unterstützt. Im Rahmen weiterer Förderprogramme konnten Dorfgemeinschaftshäuser saniert oder errichtet werden und die Räumlichkeiten und die Einsatzfahrzeuge der Freiwilligen Feuerwehren wurden verbessert.

Für die Gesamtheit von Kernstadt und Ortsteilen ist daher grundsätzlich eine positive Bilanz der städtebaulichen Entwicklung zu verzeichnen, wenngleich zwischen den einzelnen Ortsteilen weiterhin Differenzen bestehen.

Die strukturschwache Region „Altmark“ insgesamt und auch die Hansestadt Osterburg hatten in den vergangenen Jahrzehnten einen stetigen Einwohnerrückgang zu verzeichnen. Trotz aller Initiativen ist es auch nach 2017 nicht gelungen, diesen Verlauf zu stoppen. Obwohl sich die Geburtenraten – allerdings auf niedrigem Niveau - stabilisiert haben und der Wanderungssaldo mit positiver Tendenz fast ausgeglichen ist, wird die Einwohnerzahl auch künftig weiter abnehmen. Die Hauptursache liegt in der Überalterung der Bevölkerung und der damit verbundenen hohen und künftig weiter ansteigenden Sterblichkeitsrate.

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

Insofern wird mittelfristig eine Verstetigung der gegenwärtigen Einwohnerzahl von ca. 9.000 Einwohner bis 2035 für möglich gehalten. Daraus abgeleitet sind entsprechende Investitionen und Vorhaben ausgewiesen.

Die 1. Fortschreibung - **ISEK 2035** - verfolgt weiterhin einen integrierten Ansatz, bestimmt den Rahmen und zeigt Synergien. Sie ersetzt aber keine fachspezifischen oder teilräumlichen Konzepte.

Die Hansestadt Osterburg setzt sich aktiv mit den Themen Klimaschutz und Klimaanpassung auseinander, um die Stadt zukunftsfähig zu gestalten. Dabei stehen verschiedene Maßnahmen im Fokus, um den CO₂-Ausstoß zu reduzieren und sich an die Folgen des Klimawandels anzupassen.

Zu den Maßnahmen im Bereich Klimaschutz gehören beispielsweise der Ausbau und die Förderung von erneuerbaren Energien, die energetische Sanierung von Gebäuden und die Förderung der Elektromobilität in der Stadt und den Ortsteilen. Mit diesen Maßnahmen soll der CO₂-Ausstoß reduziert und die Umwelt geschützt werden.

Im Bereich der Klimafolgenanpassung setzt die Hansestadt Osterburg auf Maßnahmen, wie die Schaffung von Grünflächen und Baumpflanzungen, die Förderung von urbaner Landwirtschaft, die Anpassung von Gebäuden an die steigenden Temperaturen und die Förderung von Maßnahmen zur Anpassung an Extremwetterereignisse wie Starkregen und Hitzewellen. Mit diesen Maßnahmen soll die Hansestadt Osterburg fit für die Herausforderungen des Klimawandels gemacht und gleichzeitig eine lebenswerte und nachhaltige Stadtentwicklung vorangetrieben werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass parallel zum **ISEK 2035** der von der Stadt einberufene „Bürgerrat Osterburg – Arbeitsgruppe Klimaschutz“ die Zielsetzungen der Einheitsgemeinde mit Bezug auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung erarbeitet. Die Ergebnisse sollten als thematische Ergänzungen zum ISEK beschlossen werden.

Im **ISEK 2035** werden ausgehend von der Bestandserfassung und -bewertung Vorhaben benannt, die die Einheitsgemeinde stärken und den Bewohnern, den Einrichtungen und den Unternehmen nutzen werden:

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

Darüber hinaus werden mit der „Altstadt“ und dem Gebiet „Golle und Altneubaugebiet“ zwei Stadtgebiete als Teil bzw. beabsichtigter Teil von Bundesprogrammen der Städtebauförderung ausgewiesen.

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

Im Ergebnis spiegelt das **ISEK 2035** die engagierten und ehrgeizigen Ziele der Einheitsgemeinde Hansestadt Osterburg wieder. Es soll ein praktikables, auf einen Zeithorizont von etwa 10-15 Jahren angelegtes Planungsinstrument sein, dessen Umsetzung großes Engagement aller Beteiligten und die finanzielle Unterstützung des Bundes und des Landes im Rahmen unterschiedlichster Programme erfordern wird.

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

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

1.2. Methodik.

Die 1. Fortschreibung des am 15.06.2017 beschlossenen ISEK 2030 wurde fachlich vom Bauamt unter Einbeziehung eines externen Planungsbüros erarbeitet. Während des Planungsprozesses erfolgten Abstimmungen sowohl innerhalb der Stadtverwaltung als auch mit externen Partnern, beispielsweise mit den Geschäftsführern der örtlichen Wohnungsunternehmen.

Ausgangspunkt der Planung waren aktuelle Bestandsdaten der Stadtverwaltung, beispielsweise zur Bevölkerung, zu Haushalten oder zur wirtschaftlichen Entwicklung. Parallel wurden hinsichtlich des Sanierungs- bzw. Ausbaustandards erneut alle Wohngebäude und Straßen sowie die Gesamtsituation in jedem Ortsteil und Ort für Ort erfasst. Damit ist die Entwicklung seit 2014/2017 belegt und kann nachvollzogen werden.

Im Ergebnis mehrerer Beratungen und Erörterungen wurden die zentralen Aussagen der künftigen Entwicklung herausgearbeitet und schrittweise bis zur Formulierung des Leitbildes mit seinen künftigen Handlungsfeldern präzisiert.

Mit der Zuarbeit aus den Ortschaften wurden die bisherigen Projektlisten aktualisiert und gegebenenfalls neue Projekte aufgenommen.

Im weiteren Verfahren standen die Zwischenergebnisse und erste Projektskizzen im Mittelpunkt von öffentlichen Sitzungen der Ortschaftsräte. In den Diskussionen vorgebrachte Anregungen und Hinweise wurden berücksichtigt.

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

Anhand der Kostenschätzungen ist offensichtlich, dass die Hansestadt allein nicht in der Lage sein wird, die engagierten und ehrgeizigen Zielsetzungen der gemeindlichen Entwicklung umzusetzen, sondern dazu weiter in Förderprogramme eingebunden werden muss.

Entsprechend der Beratungsfolge wurde der Beschlussvorschlag in den zuständigen Ausschüssen beraten, bevor der Stadtrat die 1. Fortschreibung des **ISEK 2035** der Einheitsgemeinde Stadt Osterburg am 03.12.2024 beschlossen hat (Beschluss-Nr. IV/2024/067).

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

1.3. Beschluss.

Am 03.12.2024 hat der Stadtrat

 die thematische Bestandsanalyse, die ausgewiesenen Stärken, Schwächen und Prognosen sowie die Leitlinien, Ziele und Handlungsfelder für die Einheitsgemeinde insgesamt und für die einzelnen Ortsteile gebilligt

 die 1. Fortschreibung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Einheitsgemeinde Hansestadt Osterburg (**ISEK 2035**) beschlossen mit den Zielsetzungen und Vorhaben:

- Umsetzung der genannten Vorhaben in allen Ortschaften und Ortsteilen und Einbindung der Vorhaben in Förderinstrumente (beispielsweise Entwicklung des ländlichen Raumes, LEADER, KfW-Förderung);
- Weiterführung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme „Altstadt“ der Stadt Osterburg im Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ mit den genannten Maßnahmen;
- Vorbereitung der Wiederaufnahme des Stadtgebietes „Golle und Altneubaugebiet“ der Stadt Osterburg in die Städtebauförderung im mittelfristigen Zeitraum;
- Fortführung und Anwendung der in den Dorferneuerungs- bzw. Dorfentwicklungsplanungen der einzelnen Ortsteile formulierten Ziele für die äußere Gestaltung für Gebäude und bauliche Anlagen.

1.4. Rechtswirkungen.

Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept – **ISEK 2035** - ist eine sonstige städtebauliche Planung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) und findet seine Rechtsgrundlage in § 171 b BauGB.

Damit zählt das **ISEK 2035** zu den informellen Planungen.

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

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

Die Handlungsfähigkeit von Eigentümern und Mietern wird nicht eingeschränkt.

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

Das **ISEK 2035** ist damit ein wesentliches Bindeglied zwischen Antragsteller und Fördermittelgeber.

2. Leitbild.

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

„Wir leben Land!“

Das heisst nicht hinterm Mond, sondern auf der Sonnenseite!

Osterburg *plus* „Sieben auf einen Streich“.

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

Es ist Ziel der Gemeindeentwicklung:

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

Der demografische Wandel, die Aufgaben des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassungen stellen auch die Hansestadt Osterburg vor große Herausforderungen.

Die Bevölkerung wird älter und schrumpft, was Auswirkungen auf die soziale Struktur, die Wirtschaft und die Infrastruktur der Stadt hat. Es gilt Lösungen zu finden, um den Bedürfnissen einer älter werdenden Bevölkerung gerecht zu werden und gleichzeitig attraktiv für junge Menschen zu bleiben.

Die Stadtentwicklung muss daher auch Maßnahmen umfassen, die die Lebensqualität für alle Generationen verbessern. Dazu gehören die Schaffung von barrierefreiem Wohnraum, die Förderung von generationenübergreifenden Wohnprojekten, die Schaffung von Begegnungsmöglichkeiten für Jung und Alt sowie die Stärkung der sozialen Infrastruktur.

Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die Sicherung der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt. Mit gezielten Maßnahmen zur Förderung von Wirtschaft und Arbeitsplätzen kann die Attraktivität der Stadt als Arbeits- und Wohnort und für Investitionen gesteigert werden.

Das **ISEK 2035** der Einheitsgemeinde Hansestadt Osterburg weist daher die folgenden Handlungsfelder unter der Dachmarke „*Wir leben Land!*“ als die zentralen Punkte der gemeindlichen Entwicklung aus:

Bevölkerungsentwicklung.

Die Hansestadt Osterburg zielt auf eine nachhaltige und ausgewogene Entwicklung der Bevölkerungsstruktur ab. Gleichzeitig soll der Bevölkerungsrückgang durch einen positiven Wanderungssaldo abgeschwächt werden.

Dies beinhaltet Maßnahmen zur Förderung von Familienfreundlichkeit, zur Integration von Zuwanderern und zur Unterstützung von älteren Menschen. Die Stadt strebt an, ein attraktiver Wohn- und Lebensraum für alle Bevölkerungsgruppen zu sein und die soziale Vielfalt zu erhalten. Mit gezielten Maßnahmen sollen die Lebensbedingungen für alle Bürgerinnen und Bürger verbessert werden, um ein harmonisches Miteinander in der Hansestadt Osterburg zu gewährleisten.

Die Stadtverwaltung arbeitet mit verschiedenen Akteuren zusammen, um die Bevölkerungsentwicklung aktiv zu gestalten und die Bedürfnisse der Bürgerinnen und Bürger bestmöglich zu berücksichtigen. Die Voraussetzungen für Einwohnerzug ständig zu verbessern hat oberste Priorität und ist als Grundlage jeder Entscheidung auf jeder Ebene vorgegeben (Stadt- und Ortschaftsräte, Fachämter, Planung, Marketing, Flächenmanagement) und Maßstab für die Vorhaben dieses Konzeptes.

Öffentliche Daseinsvorsorge.

In der Hansestadt Osterburg hat die Sicherstellung einer umfassenden und qualitativ hochwertigen Daseinsvorsorge für alle Bürgerinnen und Bürger oberste Priorität und ist Grundlage der Gemeindeentwicklung.

Dazu gehören unter anderem die Bereitstellung von Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, die Gesundheitsvorsorge, soziale Dienste, kulturelle Angebote, öffentlicher Nahverkehr, Infrastruktur und Wohnraum.

Die Hansestadt Osterburg strebt an, dass alle Bürgerinnen und Bürger unabhängig von ihrem sozialen Status, Alter oder Herkunft Zugang zu diesen Dienstleistungen haben und ihre Bedürfnisse erfüllt werden. Mit einer effizienten und bedarfsgerechten Daseinsvorsorge soll die Lebensqualität in Osterburg erhöht und die soziale Teilhabe gefördert werden.

Bildung und Betreuung sind die Handlungsschwerpunkte.

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

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

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

Die Stadtverwaltung arbeitet eng mit den verschiedenen Akteuren zusammen, um auf die Bedürfnisse der Bürgerinnen und Bürger einzugehen und die Daseinsvorsorge kontinuierlich zu verbessern.



Wirtschaft und Landwirtschaft.

Die Hansestadt Osterburg steht für eine moderne, nachhaltige und ökologische Wirtschaft und Landwirtschaft.

Die Stadt setzt sich für die Förderung von umweltfreundlichen und ressourcenschonenden Wirtschafts- und Landwirtschaftsaktivitäten ein und dass die Wirtschaft und die Landwirtschaft in der Region zukunftsfähig gestaltet werden. Dazu gehören Maßnahmen zur Reduzierung von Emissionen, zur Nutzung erneuerbarer Energien und zur Förderung von ökologischen Anbaumethoden.

Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der Stärkung von regionalen Wertschöpfungsketten und der Förderung von lokalen Produkten. Die Stadt unterstützt lokale Unternehmen und Landwirte bei der Schaffung von Arbeitsplätzen sowie bei der Umstellung auf nachhaltige Produktions- und Geschäftsmodelle. Dabei werden auch innovative Technologien und Konzepte gefördert, die zur Schonung von Ressourcen und zur Reduzierung von Umweltbelastungen beitragen, um langfristig eine lebenswerte Umwelt für alle Bürgerinnen und Bürger zu schaffen bzw. zu erhalten.

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

Im Zusammenhang mit der künftigen BAB 14 sind als Schwerpunkt neue Gewerbe- und Industrieflächen in der Gemarkung zu erschließen.



Verkehrsinfrastruktur.

Die Hansestadt Osterburg strebt an, eine lebenswerte Stadt für alle Bürgerinnen und Bürger zu schaffen, in der eine moderne, ressourcenschonende und nachhaltige Verkehrsinfrastruktur den Bedürfnissen der Bewohner gerecht wird und gleichzeitig die Umwelt geschützt wird.

Die Stadt setzt sich für die Schaffung von sicheren Radwegen und Fußgängerwegen sowie öffentlichen Verkehrsmitteln ein, um die Abhängigkeit vom Auto zu reduzieren und die Umweltbelastung zu verringern. Darüber hinaus werden Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit umgesetzt.

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

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

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

Umweltschutz sowie Brand- und Katastrophenschutz.

Das Leitbild der Hansestadt Osterburg im Bereich Umweltschutz, Klimaschutz und Klimafolgenanpassung ist fester Bestandteil der Gemeindeentwicklung, soll dazu beitragen, die Entwicklung der Hansestadt Osterburg zu einer lebenswerten und zukunftsfähigen Stadt fortzusetzen. Es umfasst folgende Punkte:

- Nachhaltige Stadtentwicklung – Die Hansestadt Osterburg strebt eine nachhaltige Entwicklung an, die ökologische, ökonomische und soziale Aspekte berücksichtigt.
- Klimaschutz – Die Stadt setzt sich aktiv für den Klimaschutz ein, indem sie Maßnahmen zur Reduzierung von Treibhausgasemissionen umsetzt, erneuerbare Energien fördert und das Ziel einer energieautarken Kommune bei der Gestaltung der Energiewende verfolgt.
- Klimafolgenanpassung – Angesichts des Klimawandels werden Maßnahmen ergriffen, um die Stadt auf die Auswirkungen von Extremwetterereignissen wie Hitze, Starkregen und Stürmen vorzubereiten.
- Umweltschutz – Der Schutz der natürlichen Ressourcen, die Erhaltung der Biodiversität, die Erhaltung und Pflege von Natur und Landschaft stehen im Mittelpunkt der städtischen Umweltpolitik.
- Bewusstseinsbildung – Die Stadt engagiert sich für die Sensibilisierung der Bürgerinnen, Bürger und Unternehmen für Umwelt- und Klimaschutzthemen.
- Zusammenarbeit – Die Stadt arbeitet mit regionalen und überregionalen Partnern zusammen, um gemeinsame Ziele im Umwelt- und Klimaschutzbereich zu erreichen.

Als wesentlicher Bestandteil des Brand- und Katastrophenschutzes sind die Strukturen der Freiwilligen Feuerwehren vor Ort zu sichern und zu optimieren.

Baustruktur und Bausubstanz.

Das Leitbild der Hansestadt Osterburg umfasst eine nachhaltige Stadtentwicklung, die den Erhalt der historischen Baustruktur und Bausubstanz beinhaltet.

Die Sanierung, Instandhaltung und energetische Aufwertung von Gebäuden und Infrastruktur sind wichtige Maßnahmen, um das Stadtbild zu bewahren und die Lebensqualität der Bewohner zu verbessern. Dabei sind die typischen Ortsbilder und Gestaltungstraditionen zu erhalten.

Mit Bezug auf die Bevölkerungsentwicklung strebt die Hansestadt Osterburg eine bedarfsgerechte, ausgewogene und nachhaltige Entwicklung des Wohnungsangebotes an. Einerseits ist das Mietwohnungsangebot mit einem künftigen Anforderungen entsprechenden Umbau des Bestandes insbesondere im Bereich „Golle und Altneubaugebiet“ der Stadt Osterburg zu verbessern.

Andererseits bestehen für die Wohneigentumsbildung Potenziale im Zuge der Innenentwicklung oder als Baulückenschließungen grundsätzlich in der Stadt Osterburg und in allen Ortsteilen. Darüber hinaus sollen Wohnbau- bzw. gemischte Bauflächen in der Stadt Osterburg und den Ortsteilen Ballerstedt, Calberwisch, Dequede, Düsedau, Erxleben, Gladigau, Königsmark, Krevese, Krumke, Meseberg, Polkern und Walsleben erschlossen werden.

Mit der Sanierung bzw. dem Rückbau oder Abbruch von Gebäuden soll der Leerstand verringert werden. Die Eigentumsquote sowie die Anteile barrierearmer und barrierefreier Wohnungen sind zu erhöhen und die Errichtung von bezahlbarem Wohnraum ist zu unterstützen.

Schwerpunkte zur Entwicklung des ländlichen Raumes bzw. von Programmen der Städtebauförderung sollen in allen Dörfern die Ortskerne und in der Stadt Osterburg die „Altstadt“ sowie die Stadtgebiete „Golle“ und „Altneubaugebiet“ sein.

Mit einer aktiven Stadtentwicklungspolitik und einer engen Zusammenarbeit mit Bürgerinnen und Bürgern, Unternehmen und Institutionen strebt die Hansestadt Osterburg eine positive Bleibe-, Entwicklungs- und Zukunftsperspektive für alle Bewohnerinnen und Bewohner an.



Sport, Freizeit und Tourismus.

In der Hansestadt Osterburg werden Sport, Freizeit und Tourismus als wichtige Bestandteile der Stadtentwicklung betrachtet. Die Aktivitäten zielen auf ein vielfältiges Angebot für eine verbesserte Lebensqualität und höhere Attraktivität der Stadt.

Im Bereich Sport u.a. in den Bereichen Sportanlage Bleiche, Lindensporthalle, Stadion Fuchsbau, Landessportschule Sachsen-Anhalt, Tennisanlage, Kegelhalle, Reitsportzentrum Krumke und diversen Sportplätzen in der Einheitsgemeinde soll ein breites Spektrum moderner Sportarten und Aktivitäten angeboten werden. Die Gebäude und Anlagen sind für alle Altersgruppen zu erhalten und auszubauen, jedoch den Bedürfnissen einer älter werdenden Bevölkerung anzupassen.

Das Schwimmbad "Am Fuchsbau" an der Landessportschule Sachsen-Anhalt ist zu erneuern und zu erhalten. Zusätzlich ist ein Freibad anzustreben.

Im Bereich Freizeit werden Grünflächen, Parks und Erholungsgebiete erhalten oder neu geschaffen, um Raum für Erholung und Entspannung zu bieten. Veranstaltungen wie Stadtfeste, Märkte und kulturelle Eventstragen sollen weiterhin zur Belebung des Stadtlebens beitragen und Besucher anziehen.

Das Vereinswesen vor Ort ist zu stärken. Die Förderung von Vereinen und Sportveranstaltungen trägt zur aktiven Freizeitgestaltung der Bürgerinnen und Bürger bei und stärkt das Gemeinschaftsgefühl.

Im Bereich Tourismus wird die Hansestadt Osterburg als attraktives Reiseziel positioniert, das historische Sehenswürdigkeiten, kulturelle Angebote und Naturerlebnisse vereint.

Die Förderung von Übernachtungsmöglichkeiten, Gastronomie und touristischen Angeboten soll den Tourismus in der Stadt stärken und wirtschaftliche Impulse setzen. Ein Marketing- und Tourismuskonzept unter der Dachmarke „*Wir leben Land!*“ unter Einbeziehung aller Ortsteile der Hansestadt wird als notwendig erachtet.

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

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

3 Die Einheitsgemeinde Hansestadt Osterburg (Altmark).

3.1. Lage im Raum und Struktur.

Die Einheitsgemeinde Hansestadt Osterburg (Altmark) liegt Landkreis Stendal des Bundeslandes Sachsen-Anhalt, nördlich der Kreisstadt Stendal im Landschaftsraum der Altmark am Rand des Urstromtales der Elbe. Administratives Zentrum ist die Stadt Osterburg mit überörtlichen Versorgungsfunktionen auf den Gebieten des Handels, der Kultur, der Bildung und der Dienstleistungen für ein Einzugsgebiet von ~21.700 Menschen.



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

Quelle: www.osterburg.de.

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

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

Tabelle 3.1.– Einheitsgemeinde Hansestadt Osterburg – Ortschaften und Ortsteile.

Quelle: www.osterburg.de.

Die Einwohnerzahl hat sich seit 1990 verringert durch Wanderungsverluste und eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung. Zum Beginn der Konzeptbearbeitung im Jahr 2023 lebten in der Einheitsgemeinde 9 756 Einwohner. Das ist ein Rückgang gegenüber 2014 um 412 Einwohner bzw. 4,05 %

Aufgrund der Kreis- und Gebietsreform 1994 verlor Osterburg den Status einer Kreisstadt. Der 1. Entwurf des Landesentwicklungsplans (LEP) weist Osterburg entsprechend der Gliederung zur Raumstruktur des Landes Sachsen-Anhalt als Mittelzentrum aus.

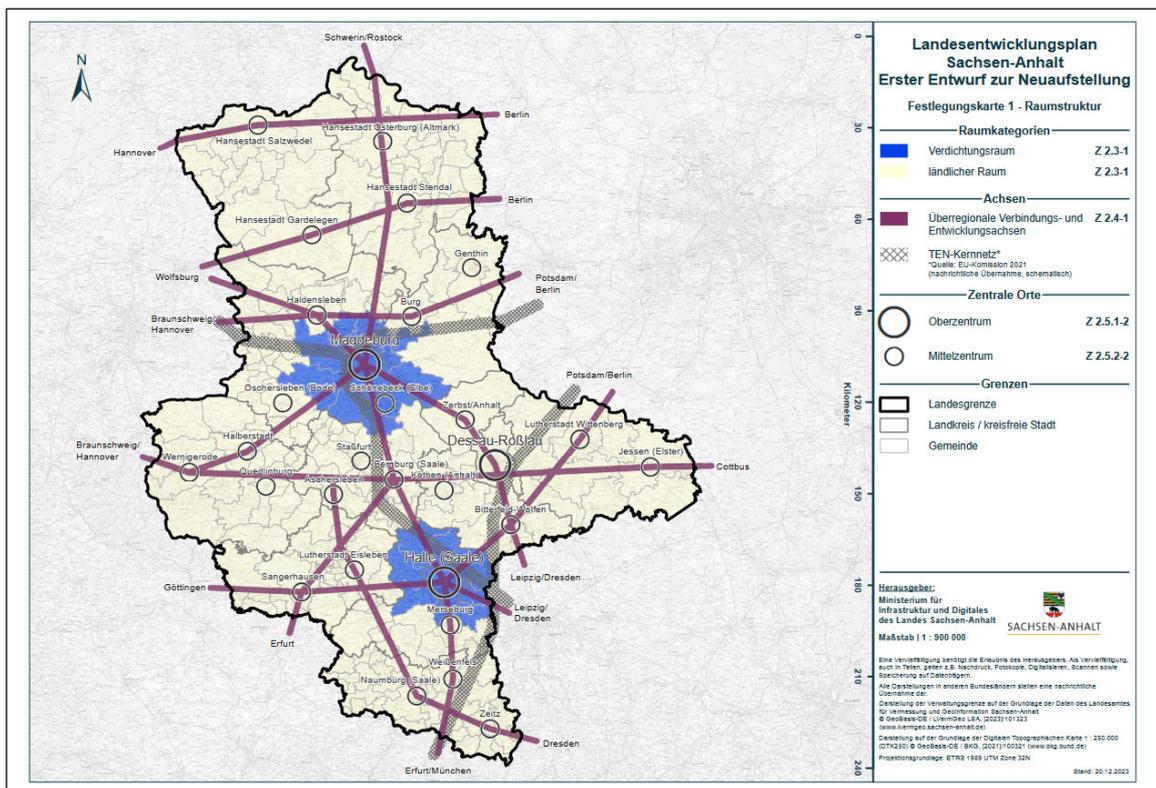


Abb. 3.2. – Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt Erster Entwurf zur Neuaufstellung
Festlegungskarte 1 - Raumstruktur.

Quelle: www.mid.sachsen-anhalt.de.

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

Nach Fertigstellung der BAB 14 Magdeburg - Schwerin - Wismar und der Lage an der internationalen Verkehrsachse Prag-Dresden-Leipzig-Magdeburg-Wismar/Rostock werden sich die Rahmenbedingungen der gemeindlichen Entwicklung verändern. Die in diesem Konzept formulierten Zielsetzungen und Vorhaben gehen nunmehr von einer durchgehenden Autobahnverbindung ab ca. 2030 aus.

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

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

Die Biese ist nicht schiffbar. Hafenanlagen bestehen dementsprechend nicht.

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

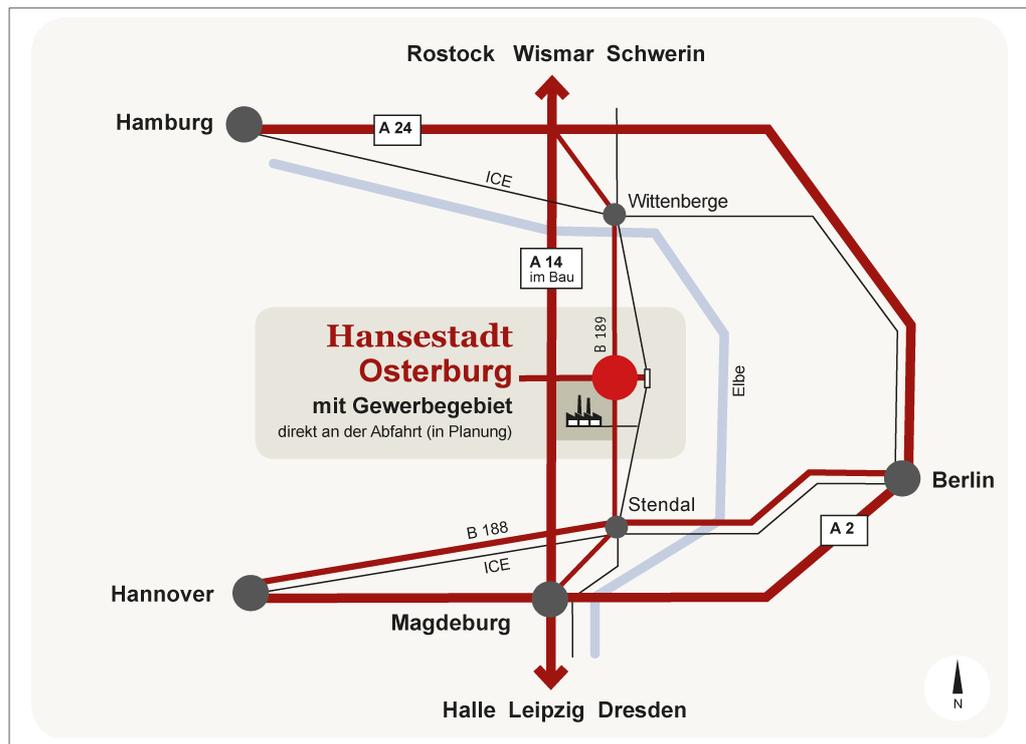


Abb. 3.3. – Verkehrsanbindung der Hansestadt Osterburg.

Quelle: www.osterburg.de.

Von den Einrichtungen der öffentlichen Daseinsvorsorge, der Freizeit und des Tourismus sind besonders hervorzuheben die Kreisbibliothek, die Musikschule sowie die Tatsache, dass die Stadt über alle Schulformen und eine Landessportschule verfügt. Daneben gibt es Alleinstellungsmerkmale wie das Flussschwimmbad an der Biese, die Feldsteinkirchen in allen Ortsteilen, den Park und das Schloss Krumke - einer der 40 Parks des Projektes "Gartenträume - Historische Parks in Sachsen-Anhalt" sowie den Radwanderrundkurs „Altmark“ und das Waldwandergebiet. Das Heimatmuseum in Osterburg musste 2023 auf Grund schwerer Bauschäden bis auf Weiteres geschlossen werden.

3.2. Wirtschaftliche und landwirtschaftliche Situation.

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

Die Landwirtschaft und die Verarbeitung landwirtschaftlicher Produkte haben in der gesamten Region seit Jahrhunderten eine prägende Bedeutung für die Landschaft, die Bewohner, die städtischen sowie die dörflichen Siedlungsbereiche und Strukturen. Das verdeutlichen besonders die noch heute in den Ortsteilen vorhandenen Gehöfte mit markanten Scheunen und Stallanlagen.

Mit der politischen Wende im Jahr 1989 veränderten sich auch die Erwerbsstrukturen der Landwirtschaft. Die großen landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften wurden geschlossen und andere Eigentums- und Verwaltungsformen wie beispielsweise „e.G.“ oder „GmbH“ traten an ihre Stelle. Dies sowie eine höhere Effektivität und Mechanisierung führten zu Arbeitsplatzverlusten in größerem Umfang.

In der Einheitsgemeinde werden ca. 18.280 ha landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftet und Betriebe der Tierhaltung bestehen in mehreren Ortschaften. Sie tragen maßgeblich zur Erhaltung der dörflichen Strukturen in den Ortschaften und zur wirtschaftlichen Entwicklung der Einheitsgemeinde bei.

In den kommenden Jahren sind aufgrund der Folgen des Klimawandels erhebliche Veränderungen auch im Bereich der Landwirtschaft zu erwarten. Insbesondere wird einerseits die Verfügbarkeit und der Einsatz des Niederschlags- und des Grundwassers zunehmend von Bedeutung sein. Andererseits werden die mit einer ökologischen Landwirtschaft verbundenen Entwicklungen bisherige Praktiken zumindest in Frage stellen.

Im Süden der Stadt Osterburg befinden sich mehrere neu entstandene Industrie- bzw. Gewerbegebiete (beispielsweise „Am Bültgraben“, „Am Schaugraben“, „Stendaler Chaussee“) und unmittelbar angrenzende, überwiegend gewerblich genutzte Stadtbereiche (beispielsweise „Schilddorf“ und „Krebsweg“) mit derzeit über 40 Unternehmen. Die in der Einheitsgemeinde gewerblich genutzten Bauflächen betragen ca. 149 ha.

Kleinere und mittlere Betriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes sowie des Handwerks sind zum Teil seit Jahrzehnten in der Hansestadt ansässig. Daneben besteht ein ausgeprägter Handels- und Dienstleistungssektor mit dem räumlichen Schwerpunkt in der Breiten Straße.

In der nachfolgenden Tabelle sind rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungs- bzw. Bebauungspläne der Einheitsgemeinde für gewerbliche Bauflächen aufgeführt.

Ort	Bezeichnung des Gebietes	Nutzung	Bruttofläche in ha
Osterburg	BP „Stendaler Chaussee	GE	18,3
	BP „Gewerbegebiet Am Schaugraben“	GE	13,7
	BP „Industriegebiet Am Schaugraben, 1. Erweiterung“	GI	28,5
	vBP „Aral-Tankstelle“	GE	3,3,0
	BP Nr. 8 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“	SO Einzelhandel	1,5
	vBP „Photovoltaikanlage Krebsweg“	sSO Photovoltaik	8,1
Ballerstedt	vBP „Solarpark Ballerstedt“	sSO Photovoltaik	1,0
Krumke	BP Nr. 5 „Reiterhof Krumke“	SO Pferdesport	1,8
Rossau	vBP „Solarpark Rossau“	sSO Photovoltaik	0,9
Zedau	vBP „Solarpark Zedau	sSO Photovoltaik	1,2

Tabelle 3.2. – Einheitsgemeinde Hansestadt Osterburg – rechtskräftige Planungen gewerblicher Bauflächen.
Quelle: Stadtverwaltung.

Im Zusammenhang mit dem bevorstehenden Lückenschluss der BAB 14 wurde mit dem Aufstellungsbeschluss eines Bebauungsplanes für ein Gewerbegebiet mit einer Nutzfläche von 14 ha die Grundlage für die wirtschaftliche Weiterentwicklung der Hansestadt gelegt.

Für die weitere Errichtung von Photovoltaikanlagen erforderliche Aufstellungsbeschlüsse für Bebauungspläne wurden entsprechend der jeweiligen Antragstellung gefasst.

3.3. Flächennutzungsplanung.

Der Aufstellungsbeschluss zur Erarbeitung des Flächennutzungsplanes der Einheitsgemeinde wurde am 18.02.2016 gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer Bürgerversammlung am 14.02.2017 durchgeführt und die Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 01.11.2017.

Der 1. Entwurf des Flächennutzungsplanes der Einheitsgemeinde Hansestadt Osterburg wurde in der Zeit vom 09.09.2019 bis 10.10.2019 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum 1. Entwurf erfolgte mit Schreiben vom 23.09.2019.

Der 2. Entwurf des Flächennutzungsplanes der Einheitsgemeinde Hansestadt Osterburg wurde in der Zeit vom 10.01.2022 bis 25.02.2022 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum 2. Entwurf erfolgte mit Schreiben vom 10.01.2022.

Der Stadtrat der Hansestadt Osterburg (Altmark) fasst den Feststellungsbeschluss zum Flächennutzungsplan der Einheitsgemeinde Osterburg am 13.12.2022. Dem Flächennutzungsplan sind gemäß § 5 Abs.5 BauGB eine Begründung und ein Umweltbericht beigefügt (mit Stand vom 20.10.2022).

Die Genehmigung des Flächennutzungsplanes der Einheitsgemeinde Hansestadt Osterburg durch die höhere Verwaltungsbehörde erfolgte mit einer Maßgabe und zwei Hinweisen mit Schreiben vom 29.09.2023.

3.4. Finanzkraft der Kommune.

Die Hansestadt Osterburg erhält finanzielle Zuweisungen des Landes für die Durchführung der anstehenden Aufgaben. Zu den wichtigsten Zuweisungen gehören u.a. der Gemeindeanteil an der Einkommenssteuer und der Umsatzsteuer sowie sogenannte „allgemeine“ Zuweisungen, deren Gesamthöhe bezogen auf die betrachteten Jahre seit 1996 Schwankungen unterliegt. Die bisher höchsten derartigen Einnahmen konnte die Stadt 2023 mit ~6,07 Mio. € erzielen, der geringste Betrag waren ~2,29 Mio. € im Jahr 2004.

Durchschnittlich waren es im Zeitraum von 1996-2023 ~3,975 Mio. €. In den letzten 10 Jahren lag der Durchschnittswert bei ~4,89 Mio. € und in den letzten 5 Jahren bei ~4,979 Mio. €. Insofern ist langfristig betrachtet von einem Anstieg der Zuweisungen auszugehen.

Die deutliche und nahezu stetige Steigerung ist beim Gemeindeanteil an der Einkommenssteuer, der deutlichste Rückgang bei den allgemeinen Zuweisungen zu verzeichnen. Der Rückgang auf „0“ bei den Ausgleichszahlungen für Steuerausfälle konnte mit der „neuen“ Auftragskostenerstattung aufgefangen werden. Unberücksichtigt bleibt jedoch bei dieser Bewertung der Mehreinnahmen, dass die Hansestadt erhebliche Kostensteigerungen für Personal- und Sachkosten zu verzeichnen hat, die in keiner Weise abgefangen werden.

Die Gewerbesteuereinnahmen sind in der vergangenen Dekade überwiegend stetig gestiegen. Die vorwiegend Corona bedingten Minderungen der Jahre 2020 und 2021 wurden in den Folgejahren überwunden. Somit haben sich die Gewerbesteuereinnahmen des Jahres 2023 gegenüber dem Jahr 2013 nahezu vervierfacht.

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

Jahr	2009	2010 ⁽¹⁾	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Gemeindeanteil an USt.	326,6	358,9	397,2	344,8	356,3	363,5	376,3	362,5	449,4
Ausgleichszahlg. f. Steuerausfälle	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gemeindeanteil an ESt.	920,9	1.406,5	1.552,2	1.713,3	1.904,1	2.037,7	2.061,5	2.110,5	2.237,2
Allg. Zuweisung	1.282,4	1.995,7	2.293,6	1.957,3	1.710,3	2.085,2	1.829,6	1.157,8	1.003,7
Auftragskostenerstattung	0	502,1	497,2	445,4	605,7	611,9	672,4	671,3	679,2
gesamt	2.529,9	4.263,2	4.740,2	4.460,8	4.576,4	5.108,3	4.939,8	4.302,1	4.369,5

Jahr	2018	2019 ⁽¹⁾	2020	2021	2022	2023
Gemeindeanteil an USt.	540,1	600,8	670,9	643,6	592,1	595,5
Ausgleichszahlg. f. Steuerausfälle	0	0	298,7	202,6	0	0
Zuweisung zur Bewältigung Corona-Pandemie	0	0	151,8	0	0	0
Gemeindeanteil an ESt.	2.371,3	2.537,2	2.521,7	2.547,7	2.582,4	2.890,4
Allg. Zuweisung	1.697,6	846,9	989,4	0	873,9	1.837,9
Auftragskostenerstattung	677,2	675,0	675,7	673,0	746,4	742,6
Gesamt	5.286,2	4.659,9	5.308,2	4.066,9	4.794,8	6.066,4

(1) ab 2010 mit allen Ortsteilen.

Tabelle 3.3. – Entwicklung der wichtigsten Landeszuweisungen 1996 – 2023 in T€. Quelle: Stadtverwaltung.

Jahr	2013	2014	2015	2016	2017	
Gewerbesteuer-einnahmen	1.928,8	2.871,7	3.344,0	2.554,3	3.597,4	
Jahr	2018	2019 ⁽¹⁾	2020	2021	2022	2023
Gewerbesteuer-einnahmen	3.622,2	4.552,6	3.824,6	2.874,6	7.281,5	7.677,4

Tabelle 3.4. – Entwicklung der Gewerbesteuer-einnahmen 2013 – 2023 in T€. Quelle: Stadtverwaltung.

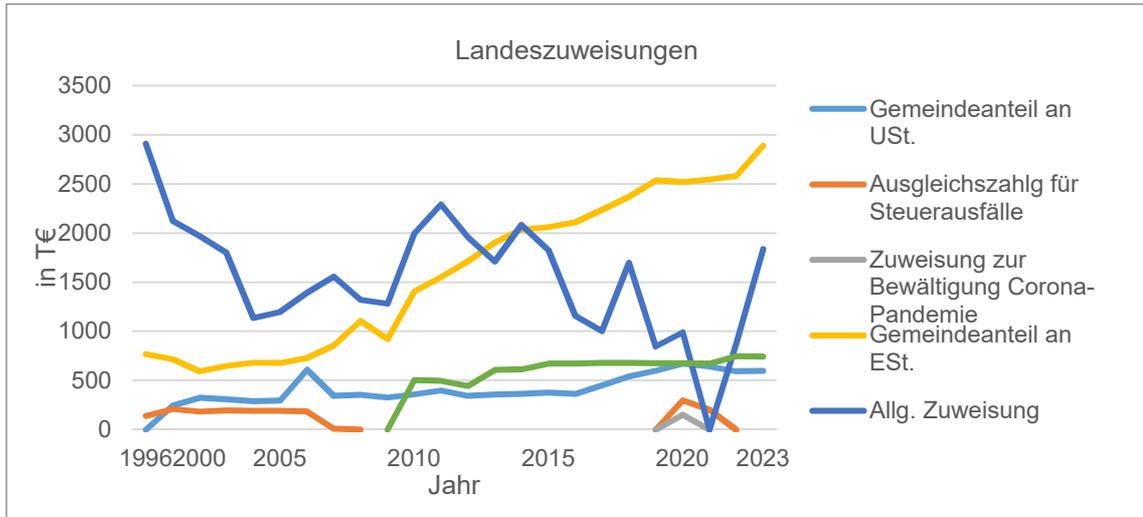


Abb. 3.4. – Entwicklung der wichtigsten Landeszuweisungen 1996 – 2023 in T€.

Neben den aus Steuern resultierenden o.g. Einnahmen erhält die Hansestadt pauschale Investitionszuweisungen und -hilfen, deren Höhe im Zeitraum von 1996 – 2023 erheblichen Schwankungen unterlag. Eine kommunale Investitionspauschale gab es nur 1998 und verschiedene Zuweisungen nach dem FAG bzw. im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ab dem Jahr 2020. Durchschnittlich umfassten die investiven Landeszuweisungen im Zeitraum von 1996-2023 ~528,8 T€. In den letzten 10 Jahren lag der Durchschnittswert bei ~639,6 T€ und in den letzten 5 Jahren bei ~765,6 T€. Insofern ist langfristig betrachtet auch bei den investiven Landeszuweisungen von einem Anstieg auszugehen.

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

Jahr	2009	2010 ⁽¹⁾	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Pausch. Investitionszuweisung.	353,7	400,7	380,6	528,8	513,5	499,8	515,6	514,6	526,8
Investitionshilfe	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Komm. Investitionspauschale	0	0	0	0	0	0	0	0	0
gesamt	353,7	400,7	380,6	528,8	513,5	499,8	515,6	514,6	526,8

Jahr	2018	2019 ⁽¹⁾	2020	2021	2022	2023
Pausch. Investitionszuweisung.	513,7	586,0	505,0	503,4	604,0	802,8
Kommunalpau-sch. (KoPa)	0	0	322,9	323,0	0	0
Kommunalpau-sch. n.d. CorSVG	0	0	0	0	181,2	0
Investitionshilfe						
Komm. Investi-tionspauschale	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
gesamt	513,7	586,0	827,9	826,4	785,2	802,8

Investitionspauschale nach § 3 Nr. 3 FAG It.
nach § 16 Abs.3 FAG
Coronasondervermögensgesetz

Tabelle 3.5. – Entwicklung der investiven Landeszuweisungen 1996 – 2023 in T€, Quelle: Stadtverwaltung.

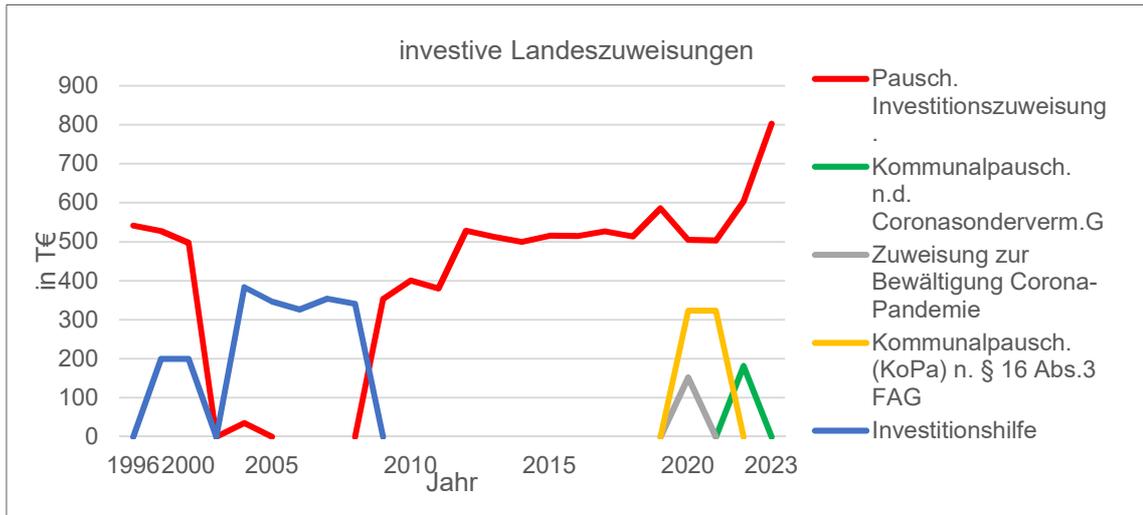


Abb. 3.5. – Entwicklung der investiven Landeszuweisungen 1996 – 2023 in T€.

Die Stadt verfügte während des Zeitraums von 1996-2023 über Rücklagen von durchschnittlich ~3,461 Mio. €. Lediglich zum Jahresende 2009 waren keine Rücklagen vorhanden. Nach Gründung der Einheitsgemeinde wurden ab 2010 wieder Rücklagen gebildet. Die meisten Rücklagen bestanden 2000 in Folge der Ausgleichszahlungen für den Kreisstadtverlust und dann in den beiden Jahren 2022 und 2023.

In den letzten 10 Jahren lag der Durchschnittswert der Rücklagen bei ~5,324 Mio. € und in den letzten 5 Jahren bei ~7,183 Mio. €.

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

Jahr	2009	2010 ⁽¹⁾	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
allgemeine Rücklage	0	151,4	1.413,1	1.656,7	0	0	0	0	0
Rücklage Kreisstadtverlust	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ergebnisrücklage (Doppik)	0	0	0	0	657,7	2.003,0	3.839,0	3.793,0	3.384,7
gesamt	0	151,4	1.413,1	1.656,7	657,7	2.003,0	3.839,0	3.793,0	3.384,7

Jahr	2018	2019 ⁽¹⁾	2020	2021	2022	2023
allgemeine Rücklage						
Rücklage Kreisstadtverlust						
Ergebnisrücklage (Doppik)	5.609,0	6.169,4	7.168,0	5.061,4	7.509,0	10.009,8 (vorläufig)
gesamt	5.609,0	6.169,4	7.168,0	5.061,4	7.509,0	10.009,8 (vorläufig)

Tabelle 3.6. – Entwicklung der Rücklage 1996 – 2023 in T€. Quelle: Stadtverwaltung.

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

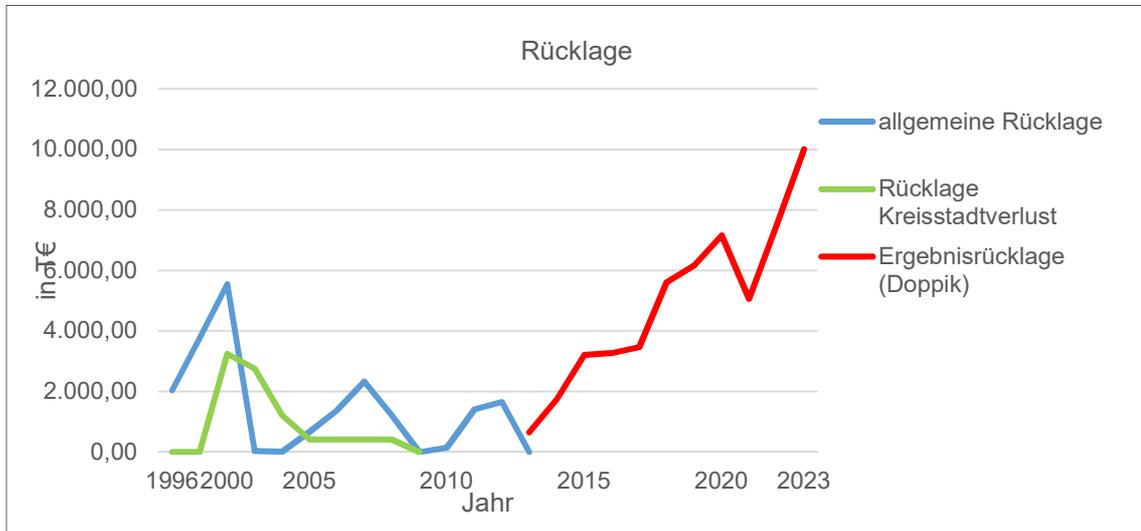


Abb. 3.6. – Entwicklung der Rücklage 1996 – 2017 in T€.

1999 betragen die Schulden der Stadt Osterburg 4.551.240,10 Euro und zum Jahresende 2023 sind es noch 1.120.178,77 Euro.

Die Nettoverschuldung je Einwohner hatte am 01.01.2024 einen Betrag von 130,38 Euro.

3.5. Finanzierung der beabsichtigten Maßnahmen.

Es wird eingeschätzt, dass die im **ISEK 2035** zusammengefassten Investitionen im Zeitraum der nächsten 10 bis 12 Jahre überwiegend umgesetzt werden können, sofern Fördermittel aus verschiedenen Programmen zur Verfügung stehen, wie z.B. Städtebauförderung, Dorferneuerung und Entwicklung des ländlichen Raumes, GVFG, Leader, KfW bzw. durch Inanspruchnahme von Mitteln aus dem Klima- und Transformationsfond (KTF).

Die anteilige Finanzierung der im **ISEK 2035** innerhalb der Städtebauförderung für die „Altstadt“ ausgewiesenen und bereits beantragten Vorhaben ist im Zuge der mittelfristigen kommunalen Finanzplanung bis 2027 gesichert.

3.6. Geschichtliche Entwicklung der Ortsteile.

Ballerstedt und Klein Ballerstedt.



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

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

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

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

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

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

Bis zum Ende des Zweiten Weltkrieges war Ballerstedt ein ausgeprägtes Bauerndorf. Das Ortsbild wird heute durch Bauernhöfe unterschiedlicher Größe geprägt, darunter teils noch geschlossene, für die Gegend typische Vierseitenanlagen des 19. und frühen 20. Jahrhunderts.



Das südwestlich von der Hansestadt Osterburg (Altmark) liegende typische Straßendorf **Klein Ballerstedt** fand 1278 seine erste urkundliche Erwähnung. Ende 1485 nennt es sich "parva Balrestede". Der sagenumwobene Ort wurde von Wenden bewohnt. Der bescheidene Kirchenbau in Klein-Ballerstedt wurde in der 1. Hälfte des 13. Jahrhunderts errichtet. Das kleine Straßendorf wird auch heute durch nur wenige Höfe mit einer aus dem 19. und 20. Jahrhundert stammenden Bausubstanz geprägt.

Calberwisch.



Die Gemeinde war einst ein Rittergut und entwickelte sich zum Reihendorf. Der Name, 1440 "caluerwisch" und 1485 "kalverwisch" genannt, ist deutsch. Das Dorf legte Graf Werner III. mit Hilfe sächsischer Kolonisten an. Die Familie derer von Calberwisch erscheint bereits 1271 und 1290 in den Akten. Das Schloss im Neurenaissance Stil aus dem Jahre 1875 ist von kunstgeschichtlicher Bedeutung und steht unter Denkmalschutz.

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

Dequede.



Von "dechwede", "dekwede" bis Dequede entwickelte sich die Ortsbezeichnung. Der Name kommt aus dem Deutschen und bedeutet Teichquelle oder Quellsumpf. Der Ort ist insbesondere in Ostdeutschland weithin bekannt – hier befindet sich der zweite in Deutschland und erste in Spannbetontechnik erbaute Fernsehturm. Zwischen 1956 und 1959 errichtet prägt das stattliche Bauwerk mit 180 Metern Höhe weithin sichtbar die Landschaft.

Eine Nebenkirche von Krevese schmückt das Ortsbild. Ursprünglich war sie eine zweiteilige Feldsteinkirche. Die romanische Kirche wurde etwa Ende des 12. Jahrhunderts errichtet. Schiff und Chor baute man im 18. Jahrhundert auf eine einheitliche Breite um. Aus dieser Zeit ist auch der aufgesetzte Fachwerkturm. Zwei alte rundbogige Fenster auf der Ost- und Westseite sind vermauert, die übrigen Fenster erweitert und mit Putzblenden gerahmt worden. Der Eingang der Kirche liegt jetzt auf der Südseite. Gestühl, Westempore und Orgel sind vom Ende des 19. Jahrhunderts. Als um die Jahrtausendwende aufgrund starker Schäden die baupolizeiliche Sperrung drohte, wurde die Kirche von einem Großteil der Dorfbewohner in Eigeninitiative wieder Instand gesetzt.

In Dequede ist interessant, dass seine historische Siedlungsstruktur aus mittleren und kleinen Höfen im Unterschied zu vielen anderen Dörfern der Region ohne größere Einschnitte erhalten geblieben ist.

Dobbrun.



Der Name ist slawisch ("dobr") und bedeutet fruchtbar. 1305 wird ein Ritter Zabel von Dobbrun genannt, der Hofschenk des Markgrafen Hermann war. 1658 verkauften derer von Bismarck Einkünfte an den General von Kannenberg. Die Familien derer von Bismarck-Crevese und derer von Rohr besaßen je einen Hof.

Das langgestreckte Dorf wird heute vor allem durch kleinere Siedlungshäuser und Eigenheime geprägt, die während der DDR-Zeit und seit der Wende entstanden sind.

Neben dem sogenannten Gut sind nur noch wenige historische Bauernhöfe erhalten. Eindrucksvoll erhebt sich am südlichen Dorfeingang auf einer leichten Anhöhe die anstelle einer heidnischen Opferstätte um 1140 entstandene vierteilige romanische Feldsteinkirche. Der alte Feldsteinturm ist oberhalb der Schiffmauern in Backsteinen erneuert worden. Das Mauerwerk des Erdgeschosses verfügt über eine Stärke von zwei Metern. Die beiden Schlitzfenster auf der Nord- und Südseite sind schiessschartenförmig. Bis auf das Apsisfenster sind im 19. Jahrhundert alle Öffnungen verändert worden. Zur gleichen Zeit legte man das Südportal an und das rundbogige Nordportal wurde vermauert. Das Gotteshaus birgt einen hölzernen säulenflankierten Kanzelaltar mit seitlichen Durchgängen aus dem Jahre 1768. Auf ihrer Südseite zeugen mehrere große Grabplatten aus Sandstein von dem einst im Dorf ansässigen stolzen „Bauernadel“.

Für die Regionalgeschichte der Region ist das zweibändige Werk "Ueber die Altmark" des von 1791 bis zu seinem Tode in Dobbrun wirkenden Pfarrers und Schriftstellers Heinrich Christoph Steinhart (1762-1810) noch heute eine wertvolle Quelle.

Düsedau.



"Dusdowe" stammt aus dem wendischen. 1238 erstmals erwähnt, überließ Siegfried von Osterburg Düsedau dem Abt Gerhard von Werden und Helmstedt.

Johann von Schulenburg, das Stendaler Domstift sowie die Universität zu Frankfurt waren Eigentümer der Besitzung Düsedau.

Die spätromanische Feldsteinkirche wurde im 12. Jahrhundert seitwärts auf einem künstlich aufgeschütteten Hügel errichtet und hat einen bedeutenden Glockensatz.

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

Der Zugang zur Kirche führt durch ein Portal in Art eines Festungstores. Der gedrungene und nicht sehr hohe Westquerturm, dessen Feldsteinmauerwerk geschichtet ist, bietet zusammen mit dem spätgotischen Friedhofstor ein eindrucksvolles Bild.

Die romanische Martinskirche steht auf der höchsten Erhebung des ehemaligen Rundlings, angeblich auf einer heidnischen Kultstätte.

Düsedau liegt am Rande der Wische und so laden seine Wiesen und Wege zum Radeln und Reiten aber auch mehrere Fachwerkgebäude aus dem 18. und 19. Jahrhundert mit interessanten Details und ein Erdwärmelehrpfad zur Erkundungstour ein.

Erleben.



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

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

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

Das heutige Dorf besteht aus zwei Teilen - dem eigentlichen Erleben und dem bis 1938 selbständigen Dorf Möckern, welches sich westlich der Straße Polkau - Osterburg anschließt. Insbesondere an der Nord-Süd-Achse von Erleben - der Bundesstraße B 189 - gibt es noch viele der für die Region typischen Vierseithöfe.

Das Ortsbild ist vorwiegend durch die Landwirtschaft geprägt. Unternehmen aus der Baubranche, des Handwerks und der Gastronomie haben hier eine Ansiedlung gefunden.

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

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

Flessau.



Die Feldmark wird im Norden und Westen durch den Markgraben, im Osten durch den Kleinen Markgraben begrenzt. Wenig weiter nördlich mündet der Markgraben in die Biese, welche über den Aland schließlich bei Schnackenburg in die Elbe entwässert.

In seinem historischen Kern ist Flessau ein typisches Straßendorf und wird noch heute durch viele größere und mittlere Bauernhöfe geprägt.

Darunter sind geschlossene Vierseitenanlagen, deren Fachwerkgebäude teils aus dem ausgehenden 18. Jahrhundert stammen und mit interessanten Bauinschriften versehen sind.

Der Orts- und Familienname Flessau ist slawischer Herkunft. Die älteste überlieferte Erwähnung des Ortes ist die Weihung der Kirche vom Jahre 1230. Bodenfunde belegen eine ältere Siedlung aus dem 8. oder 9. Jahrhundert. Im 14. Jahrhundert tritt ein Geschlecht "von Flessau" in die Altmark auf, erlischt aber schon in der ersten Hälfte des 16. Jahrhunderts. Die Herren "von Flessau" hatten Besitz in Rengerslage. Auf Grund dieser Urkunde kann angenommen werden, dass der Ort mit seinen Bewohnern in dieser Zeit dem Bistum Havelberg Frondienste zu leisten und Abgaben zu zahlen hatte.

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

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

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

Die Freiwillige Feuerwehr des Ortes wurde 1900 gegründet.

Am 14.03.1953 wurde in Flessau die LPG "Klement Gottwald" gegründet. 1949 wurde in der Gaststätte ein Erntekindergarten eingerichtet. 1953 bauten die Flessauer in Eigeninitiative einen neuen Kindergarten, später wurde das Gebäude von der LPG Pflanzenproduktion und dann von der Gemeinde genutzt.

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

Aus der Heimatliteratur ist der Name Alfred Pohlmanns (1849-1927) nicht wegzudenken, welcher mehrere Jahrzehnte als Pfarrer in Flessau wirkte und sich vor allem durch seine Dialektdichtungen und altmärkischen Sagensammlungen um die gesamte Region verdient gemacht hat.

Gladigau.



Gladigau wird 1238 zum ersten Male urkundlich erwähnt.

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

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

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

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

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

Die Freiwillige Feuerwehr Gladigau existiert seit 1890. Im Sportverein „Blau-Weiß-Gladigau“ ist so mancher Gladigauer Mitglied. Das stattfindende Landsportfest ist für Groß und Klein schon zu einer guten Tradition geworden. Seit 1992 gibt es in Gladigau den „Schützenverein Gladigau 1992 e.V.“. Der Gladigauer Posaunen- und Kirchenchor und das Gladigauer niederdeutsche Dorftheater sind über Gladigaus Grenzen bekannt. Seit 1986 gilt der Gladigauer Weihnachtsmarkt als Tradition.

2015 wurde Gladigau Landessieger im Wettbewerb „Unser Dorf hat Zukunft“ und qualifizierte sich damit für die Teilnahme am Bundeswettbewerb, in welchem es 2016 als eines von zehn Dörfern bundesweit mit einer Goldmedaille ausgezeichnet wurde.

Königsmark.



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

Der Besitz dehnte sich im 14. und 15. Jahrhundert auch auf die Ortschaften Wolterslage, Wasmerslage, Lichterfelde, Baben, Calberwisch und Meseberg aus. Der prignitzer Zweig der Familie machte sich um das Kloster Heiligen Grabe bei Wittstock verdient.

Die älteste beglaubigte Nachricht vom Bau der romanischen Backsteinkirche datiert aus dem Jahre 1164. Als Erbauer wird Graf Heinrich von Osterburg genannt, ein Neffe von Albrecht dem Bären. Von Sachverständigen wird die Kirche von Königsmark zu den bedeutendsten Baudenkmalern jener Periode gezählt.

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

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

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

Krevese.



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

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

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

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

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

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

Krumke.



Dorf und Rittergut finden 1311 im Halberstädter Lehnsregister erstmals ihre Erwähnung. Das ehemalige Rittergut prägt heute das eher kleinteilig strukturierte Dorf, dessen leicht bogenförmig verlaufende Dorfstraße auf das zwischen 1854 und 1860 entstandene Schloss mit seinem Park ausgerichtet ist. Das Schloss ließen die damaligen Besitzer, derer von Kahlden, im neugotischen Stil nach englischen Vorbildern auf der alten Burgstelle, einer ursprünglich mittelalterlichen Grenzbefestigung errichten.

Der Schlosspark mit einer barocken Orangerie, dem Kavaliershaus, der Remise und dem Steinkabinett sowie mit Skulpturen und dendrologischen Seltenheiten trägt die Handschrift des Pariser Gartenarchitekten Charles Lanou und ist seit dem Jahr 2002 Teil des touristischdenkmalpflegerischen Netzwerks „Gartenträume – Historische Parks in Sachsen-Anhalt“. Er bildet heute ein in der Altmark einzigartiges, denkmalgeschütztes Ensemble mit einem schmiedeeisernen Eingangstor des Osterburger Schlossermeisters Hermann Richter vom Anfang dieses Jahrhunderts. Wohl einzigartig in Europa ist die mit über 400 Jahren wahrscheinlich älteste Buchsbaumhecke. Die Wiederherstellung der Parkanlage als englischer Landschaftsgarten ist im Wesentlichen abgeschlossen.

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

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

Meseberg.



Meseberg liegt am Rande der Wische in einer reizvollen Wald- und Wiesenlandschaft und wurde 1344 zum ersten Mal urkundlich erwähnt. Der Name geht auf das ritterliche Geschlecht derer von Meseberg zurück. 1781 starb Samuel David von Meseberg ohne Nachkommen zu hinterlassen. Das Gut befand sich im Besitz von Katharina von Lüders, Heinrich von Platten und auch Frau von Treffenfeld.

Am 1. September 1743 wütete in Meseberg ein Brand, der die Kirche, das Pfarrhaus, Kirchenbücher, Akten der Pfarre und das halbe Dorf vernichtete.

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

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

Die Dorfstruktur unterscheidet sich deutlich sowohl von jener der typischen Wischedörfer, als auch von den Straßendörfern der Altmärkischen Höhe. So wirkt Meseberg eher wie ein Haufendorf. Zur Ortschaft gehören neben Meseberg selbst mehrere einzelne Gehöfte und die Ortsteile Wenddorf, Lindenhof, Maierbusch und Kattwinkel, von denen die meisten erst im Laufe der letzten beiden Jahrhunderte angelegt worden.

Die Bodenverhältnisse gestalten sich von leichtem bis zum super schweren Wischeboden. Eine geologische Besonderheit ist ein nordöstlich der Dorflage zwischen den Ortsteilen Meseberg und Wenddorf befindlicher Salzstock, welcher bei zirka 35 m Tiefe relativ oberflächennah ansteht. Dadurch kann in Meseberg kein Sand abgebaut werden.

Sehenswert ist in Meseberg neben der Kirche und dem benachbarten ehemaligen Gutshaus auch die historische Bockwindmühle am Weg nach Kattwinkel, welche durch den Heimat- und Mühlenverein in Zusammenarbeit mit dem Meseberger Mülhentheater vor dem Verfall gerettet wurde.



Natterheide.



Natterheide ist ein typisches altmärkisches Strassendorf aus großen, mittleren und kleinen Höfen. Der im Ursprung deutsche Ortsname bezeichnet vermutlich eine nasse, waldlose Fläche, auf welcher das Dorf im Mittelalter angelegt und 1215 erstmals erwähnt wurde. 1344 erwarb das Kloster Krevese hier Besitzungen. 1375 wird das Dorf im Landbuch Kaiser Karls IV als nathende (heide) erwähnt.

Mit Heide bezeichnete man in Mittelalter eine waldlose, wildgrünende Ebene, ein unbestelltes Feld. Natterheide gehörte schon zur Zeit Kaiser Karls IV zur Burg Krumke. Der Burgherr zu Krumke war auch Grundherr von Natterheide, damals hieß er Albert von Redern.

Das Dorf Natterheide ist geradlinig gebaut. Wo sich die Dorfstraße nach Spänigen und Wollenrade trennt, steht die Friedenseiche. Die erste Eiche wurde 1870 gepflanzt, musste jedoch infolge eines Blitzschlages durch eine Neupflanzung ersetzt werden. Dieser Baum wurde 1936 in "Hitlereiche" umgetauft und mit einer Fahnenstange und einer braunen Einzäunung versehen. Nach Kriegsende wurde der Baum 1945 gefällt. Auf Anregung des Natterheider Bürgers Artur Schulze steht seit 1990 wieder eine Eiche auf diesem historischen Platz.

Um die Mitte des 12. Jahrhunderts ist die Kirche, ein einschiffiger, rechteckiger Bau mit einer fünfseitigen Apsis entstanden, der mehrmals, zuletzt Ende des 19. Jahrhunderts umgebaut wurde. Aus dieser Zeit stammen auch der hölzerne Altar, die Kanzel, das Kirchengestühl und die Weltempore mit Harmonium. Patron der Kirche war der Rittergutbesitzer von Krumke. In der Kirche erinnert eine Gedenktafel zu Ehren der drei Gefallenen und der drei Vermissten des 1. Weltkrieges und der zwölf Gefallenen des 2. Weltkrieges.

1908 wurde die für die damalige Zeit moderne Schule erbaut. Ab 1965 gingen die Kinder nach Flessau zur Schule und nach deren Fertigstellung diente das alte Schulgebäude ab 1969 noch einige Jahre als Schulhort, anschließend als Konsumverkaufsstelle, die 1991 geschlossen wurde. Die ehemalige Schule wird heute als Wohnhaus genutzt.

1892 wurde die Freiwillige Feuerwehr gegründet und 1995 ein neues Feuerwehrhaus mit Gemeinschaftsraum, Grillplatz und einem Spielplatz gebaut.

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

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

Orpensdorf.



Orpensdorf, erstmals 1375 im Landbuch Karls IV erwähnt, ist ein kleiner idyllischer Ort, der durch seine einmalige Kirche weit über die Grenzen der Altmark hinaus bekannt ist. Unter dem Gutsbesitzer Gustav Falke blühte die Landwirtschaft auf dem Gutshof in Orpensdorf auf. Er ließ sehr erfolgreich Meliorationsarbeiten durchführen. Von dem erwirtschafteten Geld stifteten er und seine Frau 2000 Taler für die Errichtung einer neuen Kirche.

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

Osterburg.



Als einer der Burgwardhaupttore in der Altmark war Osterburg schon im frühen Mittelalter ein Zentrum. Die „Burg im Osten“ gab der Stadt den Namen. Bis 1993 war nur eine Burg aus der ersten Hälfte des 11. Jahrhunderts bekannt. Ihr mittelalterlicher Wall, in dessen Umfeld sich eine erste frühstädtische Siedlung entwickelte, ist noch erhalten. Ausgrabungen aus dem Jahr 1993 im Hof der heutigen Bibliothek belegen eine zweite Burg, die mindestens bis zum Ende des 11. Jahrhunderts existierte.

Holzdatierungen zufolge entstand sie um 960. Teile der über 1000 Jahre alten Palisaden sind im Museum ausgestellt. In der Nähe dieser weiteren Burg, entstand seit dem Ende des 12. Jahrhunderts die heutige Stadt.

Während von der Stadtbefestigung des 13. Jahrhunderts nur geringe Mauerreste erhalten sind, kann noch heute nahezu der gesamte mittelalterliche Stadtkern auf einer um 1800 angelegten Promenade umrundet werden, welche dem ehemals inneren Wall folgt.

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

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

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

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

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

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

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

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

Seit 1999 gibt es alljährlich im Herbst OLITA, die Osterburger Literaturtage, eine Mischung aus Lesungen, Konzerten und Schreibwerkstätten. Mehr als 200 Autoren und Künstler schrieben bisher an der Erfolgsgeschichte mit.

Polkau.



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

Wehrhaft und trutzig, wie bei ihrer Erbauung in der zweiten Hälfte des 12. Jahrhunderts, steht die romanische Dorfkirche auf dem Friedhof der Gemeinde.

Neben einer interessanten Ausstattung verfügt sie im Gegensatz zu vielen anderen der Gegend noch über einen Großteil der originalen spätromanischen Fensteröffnungen. Bei den rundbogigen Öffnungen dieses dreiteiligen Bauwerkes ist neben der Feldsteintechnik auch Backsteintechnik angewandt. Im Jahr 1901 nahm man größere Veränderungen vor.

In Polkau gibt es noch zahlreiche Hofanlagen aus dem 19. Jahrhundert, deren Fachwerkgebäude teils mit interessanten Bauinschriften versehen sind.

Polkern.



Polkern, in den Rossauer Bergen gelegen, gehört mit 73 m ü.M. zu den höchstgelegenen Orten des Landkreises Stendal am Ostrand der Arendseer Hochfläche im gleichnamigen Landschaftsschutzgebiet. Der Blick reicht weit in das Urstromtal der Elbe bis hin zum Havelberger Dom. In Polkern lässt sich der beträchtliche Höhenunterschied zwischen der sogen. „Höhe“ und dem Niederungsgebiet der Wische besonders eindrucksvoll erleben.

Zu einem der beliebtesten Wanderziele der Region gehört das Forsthaus in Barsberge in der Nähe von Seehausen. Der Weg dorthin führt durch die Wolfsschlucht, einem landschaftlich einzigartigen Kerbtal.

Funde aus der Bronzezeit weisen auf eine frühe Besiedlung der Region hin. Die Dorfkirche wurde Ende des 12. Jahrhunderts errichtet. Sie erinnert an den im Mittelalter in der Altmark stark verbreiteten Typ einer Wehrkirche. Ihre Ausschmückung ist eher schlicht. 1777 baute man den rechteckigen Feldsteinbau zu einer Saalkirche um. Der Fachwerkturm ist 1904/05 an das Kirchenschiff angesetzt worden. Unter dem Wandputz befinden sich Reste einer alten Bemalung.

Polkern hat seine historische Struktur in großen Teilen bis heute bewahren können. So säumen noch zahlreiche historische Vierseitenhöfe die Dorfstraße. Als Station des Altmark-Rundkurses wird das Dorf auch von Radtouristen gern besucht.

Rönnebeck.



Rönnebeck ist ein typisches Straßendorf mit einer eher kleinteiligen Struktur. Seinen Namen verdankt es wohl einem hier einst vorhandenen Bachlauf - Rönnebeck wurde von "rinnender Bach" abgeleitet. Beke = Bach; ronne, rönnen = laufen. Nach dem Dorf nannte sich eine ritterliche Familie. Deren Ahnherren Albrecht und Friedrich von Rönnebeck und der Knappe Conrad werden 1290 erstmals urkundlich erwähnt. Die von-Rönnebeck-Generation gilt aber seit 1748 als ausgestorben.

Die rechteckige Feldsteinkirche wurde um 1200 errichtet, der verputzte Backsteinturm auf der Westseite im Jahr 1819. Auf der Nordseite befindet sich ein rundbogiges vermauertes Portal mit Backsteinrahmung.

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

1819 wurden die Fenster der Nord- und Südseite korbogenförmig eingefügt, auf der Ostseite eine Kammer aus Fachwerk angebaut und das Innere der Kirche größtenteils erneuert. Der Westeingang stammt aus dem Ende des 19. Jahrhunderts.

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

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

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

Die Freiwillige Feuerwehr wurde 1898 gegründet.

In Einwohnerinitiative wurde 1973/74 die Dorfentwässerung gebaut. 1975/76 erfolgte der Anschluss an die zentrale Wasserversorgung. 1978 erhielt das Dorf eine neue Straßenbeleuchtung. Zur 700-Jahrfeier im Jahr 1990 konnten wieder durch Einwohnerinitiative Gehwege verlegt werden. Danach wurde eine neue Schwarzdecke aufgebracht.

Rengerslage.



Der Ort hieß um 1207 "rencherslage", ist ein typisches Wischedorf und besteht aus Einzelgehöften mit ihren Marschhufen. Der Name gibt den Ort als Gründung jener niederländischen Kolonisten zu erkennen, die von den askanischen Markgrafen im ausgehenden 12. Jahrhundert zur Nutzbarmachung der Wische ins Land gerufen wurden. 1209 hatte das Bistum Havelberg hier Besitz. Seit dem 14. Jahrhundert wird eine ritterliche Familie derer von Rengerslage genannt, die 1677 ausgestorben ist.

Ende des 17. und Anfang des 18. Jahrhunderts war das Gut in Händen derer von Chalkowski. Weitere Besitzerwechsel folgten.

Die Kirche wird in die 1. Hälfte des 13. Jahrhunderts datiert und ist ein sehr langgestreckter, rechteckiger Backsteinbau. Nach dem Dreißigjährigen Krieg völlig zerfallen, wurde die Kirche 1651 wiederaufgebaut.

Das Mauerwerk ist auf der Nord- und Südseite erneuert und der Giebel der Ostwand verbreitert worden. Innen erfuhr sie 1967 eine Restaurierung. Der reich verzierte hölzerne Kanzelaltar von 1730 ist gut erhalten.

Heute fällt es teils schwer, die ursprüngliche Struktur des Ortes zu erkennen. Alte Höfe sind verschwunden, neue - darunter Siedlerstellen aus der Zeit vor und nach 1945 - hinzugekommen. Entsprechend bildet der Bereich um die Kirche und das ehemalige Gut mit seiner relativ geschlossenen, kleinteiligen Bebauung einen für die Wische untypischen Dorfkern. Dieser ist aber erst seit der zweiten Hälfte des 19. Jahrhundert entstanden, während sich das eigentliche alte Marschhufendorf in nördlicher Richtung erstreckt.

Rossau (Groß und Klein Rossau).



Die ehemals eigenständigen Dörfer Groß und Klein Rossau sind beiderseits der Biese gelegen. Sie unterscheiden sich kaum hinsichtlich ihrer Größe, Struktur und Einwohnerzahl. Die Namenszusätze „Groß“ und „Klein“ beziehen sich allerdings auch weniger auf die Größe der Dörfer, sondern verweisen auf die mittelalterliche Besiedlungsgeschichte der Region. Sie erinnern an jene Zeit, als sich deutsche Siedler neben dem schon bestehenden slawischen Dorf Rossow niederließen.

Die deutsche Ansiedlung erhielt daraufhin den Namen „Groß“ Rossau und der slawischen wurde der Zusatz „Klein“ beigefügt. Die erste urkundliche Erwähnung erfuhr Rossau als "Rossow" im Jahr 1184.

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

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



Das nach Rossau eingemeindete Straßendorf hieß "parua Rossowe".

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

Einige ältere Fachwerkhäuser aus dem 18. und 19. Jahrhundert weisen noch interessante Bauinschriften auf.

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

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

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

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

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

Röthenberg.

Etwa einen Kilometer westlich von Dequede liegt inmitten der Feldmark das ehemalige Vorwerk Röthenberg, welches erst nach 1945 zu einer kleinen Siedlung gewachsen ist. Einige große ehemalige Wirtschaftsgebäude erinnern noch heute an den Ursprung der Ansiedlung.

Schliecksdorf.



Schliecksdorf wird 1287 als "slikstorpe", 1550 als "slixtorp" genannt und später "Schlickstorff" geschrieben. Der Name steht sicher mit der Biese in Verbindung auf Grund des angeschwemmten weichen Schlamms (Schlick). Das Dorf gehörte damals dem Kloster Krevese. Schliecksdorf ist ein typisches Straßendorf, mit einer geraden breiten Straße und dicht nebeneinander liegenden Häusern. Eine regionale Besonderheit ist die angerartige Erweiterung in der Dorfmitte, in deren Zentrum die Kirche steht.

Diese war Nebenkirche von Krevese und stand unter dem Patronat des dortigen Gutsbesitzers von Bismarck. Anstelle einer abgerissenen Feldsteinkirche entstand 1878 ein Neubau als neugotischer Backsteinbau und die Patronatsrechte fielen der Gemeinde Schliecksdorf zu. Kirche und Friedhof sind von einer dreiseitig begrenzenden Backsteinmauer umgeben.

Schliecksdorf besteht fast ausschließlich aus mittleren bis größeren Bauernhöfen mit zweigeschossigen Wohngebäuden, welche teils noch Fachwerkinschriften oder Inschriftentafeln aus der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts aufweisen. Der Ort entwickelte sich in den Jahren zu einem typischen altmärkischen Bauerndorf. Ein hoher Grünlandanteil ermöglichte die Rinderzucht als Hauptproduktionsrichtung, vor der Pferdezucht und der Schweinehaltung.

Die Freiwillige Feuerwehr Schliecksdorf wurde 1887 gegründet.

Schmersau.



Schmersau ist ein typisches Straßendorf und besitzt einige noch vollständig erhaltene Vierseithöfe und Fachwerkgebäude, die teils aus dem 18. Jahrhundert stammen. Im Ortsbild fallen außerdem zwei Torgebäude auf, bei welchen die in der Mitte angeordnete Durchfahrt turm- bzw. zwerggiebelartig überbaut ist.

Schmersau, das wendischen Ursprungs ist, wird erstmalig in einer Urkunde vom Jahre 1337 als „smersowe“ genannt.

Die nächste Nachricht über das Dorf gibt das bekannte Landbuch Kaiser Karls IV aus dem Jahre 1375. Die verhältnismäßig späte Besiedlung wird darauf zurückgeführt, dass durch die angestauten Wasser der Biese über längere Zeit hindurch hier ein Sumpfgebiet bestand. Der Ort lag in der damaligen Zeit etwa 500 m nördlich an der Biese auf einer gerodeten Lichtung des damaligen Eichenwaldes. Erst später entstand der Schmersau auf der heutigen Stelle, da das Sumpfgebiet eine Verlegung notwendig machte.

Auf der Nord- und Südseite des Dorfes ist der den Ort einst wohl vollständig umgebende Eichengürtel noch in Teilen vorhanden. Auf der südlichen Straßenseite sind die ehemalige Dorfschule - ein Backsteinbau aus dem 19. Jahrhundert - und das Ensemble der im Kern spätromanischen bis frühgotischen und im 19. Jahrhundert stark umgebauten Dorfkirche mit dem benachbarten Pfarrhaus aus dem Jahr 1914 sehenswert.

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

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

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

Storbeck.



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

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

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

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

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

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

Bis 1945 war Storbeck ein ausgewogenes Bauerndorf. Auf dem Gelände einer ehemaligen Hühnerhaltung wurde 1972 der neue Reitplatz des Reitvereins errichtet und der Stall entsprechend umgebaut. Die Pferdezucht ist schon lange in Storbeck beheimatet.

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

Der heutige und weit über die Landesgrenzen hinaus bekannte Reit- und Fahrverein Flessau e. V. wurde 1968 gegründet. Überregional bekannt ist Storbeck seit vielen Jahren für die alle zwei Jahre stattfindenden Reitturniere und für seinen regelmäßig stattfindenden Wiesen- und Scheunenflohmkt.

Uchtenhagen.



Uchtenhagen - ein kleiner idyllischer Ort zwischen Calberwisch und Walsleben am Radrundkurs Altmark, war ein typisches Wischedorf, dessen historische Struktur aus nur wenigen kleinen Gehöften kaum noch zu erahnen ist. Sehenswert ist vor allem die vierteilige romanische Dorfkirche, die einen noch sehr ursprünglichen Eindruck vermittelt. Auf dem von hohen Bäumen umgebenen, verwunschen wirkenden Friedhof erinnern alte Grabsteine an frühere „Gutsbesitzer“

Walsleben.



Walsleben, am Rande der Wischeniederung und an der Uchte gelegen, wurde im Jahr 929 erstmalig urkundlich erwähnt. Walsleben ist kein typisches Wischedorf, besteht doch die Feldmark zu 60 Prozent aus leichteren Böden. Auch hinsichtlich seiner historischen Siedlungsstruktur ist der Ort eher mit den Straßendörfern der angrenzenden Höhe vergleichbar. Das heutige Ortsbild, welches an eine Art Haufendorf erinnert, entstand erst seit dem 19. Jahrhundert.

An der abseits des Durchgangsverkehrs gelegenen Straße Alt Walsleben mit ihrer kleinteiligen Bebauung lässt sich der einstige Charakter des Ortes noch gut erkennen. Alte Eichenbestände lassen auf eine frühe wirtschaftliche Nutzung der Region durch, von Albrecht den Bären gerufene Holländer, Seeländer und Flandern schließen.

Die Gemeinde ist geprägt worden durch Ackerbau und Viehzucht sowie einer Vielzahl handwerklicher Betriebe. Die 1881 bis 1963 in Betrieb gewesene Kleinbahn hatte hierbei einen wichtigen Stellenwert. Walsleben liegt am Radrundkurs Altmark. Im Ort gibt es die einzige Furt durch die Uchte und das bundesweit einmaligen Projekt „Sternreiten“ ist eine Herausforderung für Ross und Reiter.

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

Wasmerslage.



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

Wollenrade.



Wollenrade ist ein in die umgebenden Wiesen und Felder eingebettetes Straßendorf mit Bauernhäusern aus dem 19. u. 20. Jahrhundert. Der Ortsname - 1279 „woldenrodhe“ - deutet darauf hin, dass das Dorf im Mittelalter auf einer Rodung angelegt wurde. Der Name ist deutsch und erinnert an die Arbeit der Bauern, die im frühen Mittelalter den Urwald rodeten. Dem Landbuche zur Folge gab es in Wollenrade im Jahr 1376 fünf Bauernhufen (Hufe = die für den Bauernhof nötige Nutzungsfläche)

Der größte ritterliche Besitz in Wollenrade gehörte den "von Wollenschirs" bis in das Jahr 1625. Das zweite Rittergut gehörte der angesehenen Bürgerfamilie Petersens. In Wollenrade besaß Philipp Wilhelm Gerden, ein bedeutender Historiker des 18. Jahrhunderts, einen Ritterbesitz. Am 11. Mai 1876 kaufte Christian Herms das ehemalige Rittergut. Haus und Hofstelle des ehemaligen Rittergutes sind heute noch im Besitz der Familie.

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

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

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

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

Wolterslage.



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

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

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

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

Zedau.



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

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

Neben der Dorfkirche gibt es in Zedau historische Fachwerkgebäude zu besichtigen mit interessanten Inschriften, deren älteste aus dem Jahr 1735 stammt.

Quelle: Die Ortsbeschreibungen wurden im Dezember 2014 übernommen von der Internetseite der Hansestadt Osterburg - www.osterburg.de - und sind mit den neuen Beschreibungen ebendort aus dem Februar 2024 abgeglichen und ergänzt worden.

Im Sinne des Layouts sind sie redaktionell geringfügig bearbeitet wiedergegeben.

4. Bisherige und prognostizierte Bevölkerungsentwicklung.

4.1. Grundlagen.

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

Die neue Einheitsgemeinde umfasst 31 Orte, hat eine Fläche von 230 km² und eine Einwohnerdichte von 42 EW/km².

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

Zum 30.06.2023 zählt die Einheitsgemeinde Hansestadt Osterburg 9 756 Einwohnerinnen und Einwohner. Davon leben die meisten in der Stadt Osterburg und die wenigsten in Uchtenhagen.

Ortschaft / Ortsteil	Einwohnerinnen / Einwohner	Ortschaft / Ortsteil	Einwohnerinnen / Einwohner
	30.06.2023		30.06.2023
Hansestadt Osterburg	5 724	Polkau	85
Ballerstedt	185	Polkern	129
Klein Ballerstedt	47	Rengerslage	70
Calberwisch	103	Rönnebeck	79
Dequede	54	Röthenberg	21
Dobbrun	104	Rossau	334
Düsedau	188	Schliecksdorf	19
Erxleben	294	Schmersau	77
Flessau	386	Storbeck	132
Gladigau	184	Uchtenhagen	13
Königsmark	195	Walsleben	317
Krevese	233	Wasmerslage	31
Krumke	144	Wollenrade	62
Meseberg	285	Wolterslage	50
Natterheide	85	Zedau	83
Orpensdorf	43	gesamt:	9 756

Tabelle 4.1 – Einwohnerzahl in den Ortschaften und Ortsteilen zum 30.06.2023.

Quelle: Stadtverwaltung.

15 der 31 Orte haben weniger als 100 Einwohnerinnen und Einwohner und zusammen weniger als 850 Einwohnerinnen und Einwohner. Das entspricht einem Bevölkerungsanteil der Einheitsgemeinde von ca. 8,4 %.

In Osterburg wohnen ca. 58,7 % der Bevölkerung der Einheitsgemeinde und in den übrigen 30 Ortsteilen ca. 41,3 %.

Die Einteilung nach Größenklassen ergibt folgende Ordnung:

Einwohneranzahl	Anzahl der Orte	Orte
weniger als 100	15	Klein Ballerstedt, Dequede, Natterheide, Polkau, Orpensdorf, Rengerslage, Rönnebeck, Röthenberg, Schliecksdorf, Schmersau, Uchtenhagen, Wasmerslage, Wollenrade, Wolterslage, Zedau
100-199	9	Ballerstedt, Calberwisch, Dobbrun, Düsedau, Gladigau, Krumke, Polkern, Storbeck, Königsmark
200-299	3	Erxleben, Krevese, Meseberg
300-399	3	Flessau, Rossau, Walsleben
400-499		-
.....		
5000-9999	1	Hansestadt Osterburg

Tabelle 4.2 – Einteilung der Ortschaften und Ortsteile nach Einwohnern.

Quelle: Stadtverwaltung, eigene Berechnungen.

4.2. Bevölkerungsentwicklung 1991 bis 2023.

Die Bevölkerungsentwicklung in Osterburg ist seit der politischen Wende von 1989 von einem kontinuierlichen Rückgang der Einwohnerzahl gekennzeichnet. Die Bevölkerung hat sich von 1991 bis 2023 um 5 110 Einwohner verringert (ca. – 34,36%).

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

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

Jahr	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023*	gesamt
Einwohner	9 973	9 856	9 782	9 680	9 617	9 500	9 580	9 764*	
Veränderung	-103	-117	-74	-102	-63	-117	80	184*	5 110
Veränderung in %	-1,02	- 1,17	- 0,74	- 1,04	- 0,65	-1,22	0,84	1,92*	-34,36

Tabelle 4.3. – Bevölkerungsentwicklung 1991 bis 2022 + 1. Halbjahr 2023*.

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, eigene Berechnungen.

Die Angaben des Statistischen Landesamtes belegen den kontinuierlichen Einwohnerrückgang, verdeutlichen jedoch auch die sich abschwächende Dynamik.

Die Prozentangaben zeigen darüber hinaus die anteilige Verminderung des Rückgangs bezogen auf die jeweiligen Gesamteinwohner. Seit 2013 liegt der jährliche Rückgang in der Nähe des 1%-Wertes gegenüber einem jährlichen Rückgang in den 1990er Jahren von teilweise mehr als 2%.

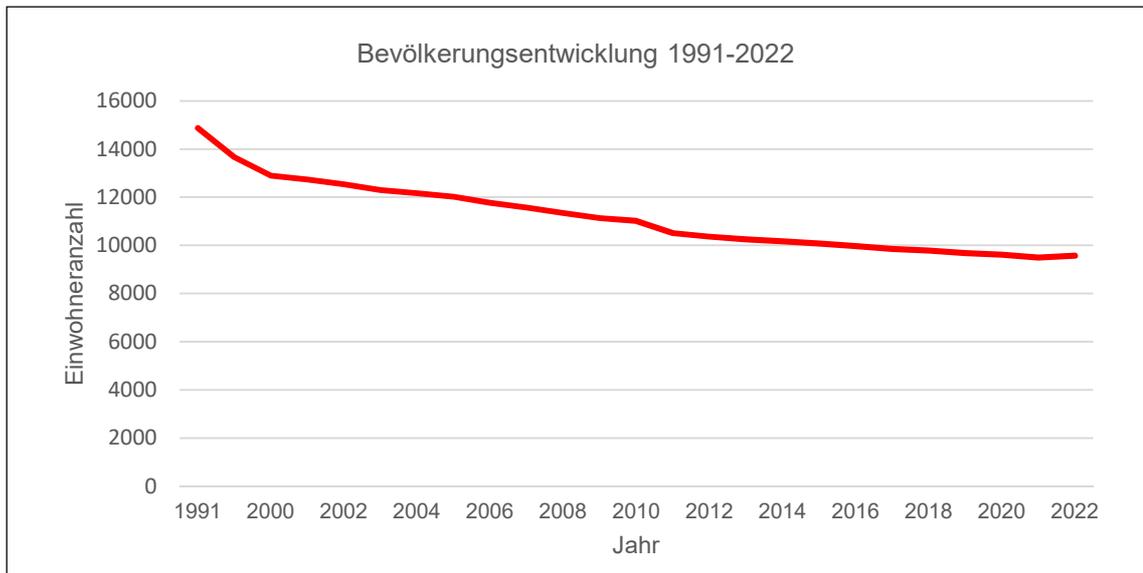


Abb. 4.1. – Bevölkerungsentwicklung 1991-2022.

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, eigene Berechnungen.

Die Verluste resultierten zwischen 1991 bis ca. 2010 überwiegend aus Wanderungsverlusten und in den Folgejahren aus dem negativen Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung. In den letzten Jahren starben ca. doppelt so viele Einwohner wie geboren wurden. In den Jahren 2000-2010 lag dieses Verhältnis noch bei 1 zu 1,8.

Dies wird auch über den Zeithorizont dieses Konzeptes hinaus noch so bleiben, da nunmehr verstärkt die geburtenstarken Jahrgänge (Boomer) das Rentenalter erreichen. Entsprechend der durchschnittlichen Lebenserwartung wird diese Gruppe in den kommenden Jahren den negativen Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung mit einer ansteigenden Sterberate erhöhen. Insofern wäre nur mit einem vermehrten Zuzug in den kommenden Jahren der Einwohnerrückgang zu verlangsamen.

4.2.1. Wanderungsverhalten 1991 bis 2023.

Vorab ist festzustellen, dass im Vergleich zum Land Sachsen-Anhalt und zum Landkreis Stendal der Bevölkerungsrückgang in Osterburg bisher höher ausgefallen ist und dies aus den höheren Wanderungsverlusten resultiert.

Dies wurde bisher immer in eine Abwanderung in die alten und die neuen Bundesländer untergliedert. Dies hatte insbesondere in den 1990-er und auch noch in den frühen 2000-er Jahren seine Berechtigung als Ausdruck des wirtschaftlichen Umbruchs sowie beispielsweise der dramatischen Situation auf dem Arbeitsmarkt, der Misere bei Ausbildungsplätzen, dem gravierenden West-Ost-Lohngefälle und der Perspektivlosigkeit für junge Erwachsene und Menschen mittleren Alters.

In der Folge verzeichnete nicht nur in Osterburg die Altersgruppe zwischen 18 und 30 Jahren die höchsten Wanderungsverluste. Es „wanderte“ fast eine ganze junge Generation, insbesondere die Mädchen und jungen Frauen in die sogenannten „alten“ Bundesländer ab, häufig wegen des Beginns einer Ausbildung oder eines Studiums also für bessere Berufs- oder Bildungschancen. In der Folge wurden häufig Familien am neuen Wohn- und Arbeitsort gegründet.

Die damalige Abwanderungswelle besonders junger und jüngerer Einwohner trägt wesentlich zur dramatischen und überdurchschnittlichen Veränderung der Altersstruktur hin zu einer alternden Gesellschaft in den sogenannten „neuen“ Bundesländern bei.

Inzwischen haben sich das Wanderungsverhalten und der Austausch zwischen den Regionen weitgehend normalisiert. Allerdings besteht weiterhin die Sogwirkung größerer Städte und das umfängliche Angebot wirtschaftlich starker Regionen.

Die mit dem Slogan „Wir leben Land!“ verbundenen Chancen und Angebote entfalten noch nicht die Zugkraft und erreichen noch nicht eine ausreichende Zahl an Menschen, um wirksam dem demografischen Wandel und dem stetigen Ausdünnen der Region und auch der Einheitsgemeinde entgegen zu wirken.

Das Wanderungsverhalten in Osterburg ist seit der politischen Wende von 1989 von einem negativen Saldo gekennzeichnet und hat über den gesamten Zeitraum mit 2.593 Personen bzw. 52 % zum Bevölkerungsrückgang beigetragen. Dabei war das Verhältnis der Verluste aus Wanderungsverhalten und natürlicher Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2005 ein Drittel zu zwei Drittel. Für den Zeitraum seit 2005 hat sich dieses Verhältnis umgekehrt.

Es ist festzustellen, dass mehr als die Hälfte der Wegzüge innerhalb des Landkreises Stendal bzw. des Landes Sachsen-Anhalt erfolgten. Hinsichtlich der Zuzüge erfolgten fast drei Viertel aus dem Landkreis Stendal bzw. aus dem Land Sachsen-Anhalt. Umzüge innerhalb der Einheitsgemeinde wirken sich nicht auf die Einwohnerzahlen der gesamten Gemeinde aus, sondern auf die Kennzahlen der einzelnen Ortsteile und Ortschaften.

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

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

Bei älteren Altersgruppen über 50 Jahre sind dagegen seit einigen Jahren Wanderungsgewinne festzustellen. Dieser Zuzug generiert sich verstärkt aus dem Landkreis Stendal.

Bei diesen Altersgruppen entwickelt sich gegenwärtig auch ein leichter Trend des Umzugs vom Dorf in die Stadt.

Als Gründe können die in der Stadt bestehenden Angebote bei der medizinischen und sonstigen Daseinsvorsorge, bei betreutem Wohnen und der Pflege genannt werden. Derartige Angebote sind in den Dörfern nicht ausreichend oder gar nicht vorhanden.

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

Jahr	1991	1995	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Zuzüge	273	442	411	355	275	314	347	297	347	342	361
Wegzüge	460	548	517	427	432	448	525	461	402	442	417
Saldo	- 187	- 106	- 106	- 72	- 157	- 134	- 178	- 164	- 55	- 100	- 56

Jahr	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Zuzüge	353	372	369	497	384	368	321	357	339	565	158*
Wegzüge	401	385	360	539	424	361	348	342	348	368	222*
Saldo	- 48	- 13	9	- 42	- 40	7	- 27	15	- 9	197	- 64

Tabelle 4.4. – Wanderungsverhalten, gesamt 1991-2023 + 1. Halbjahr 2023.

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt.

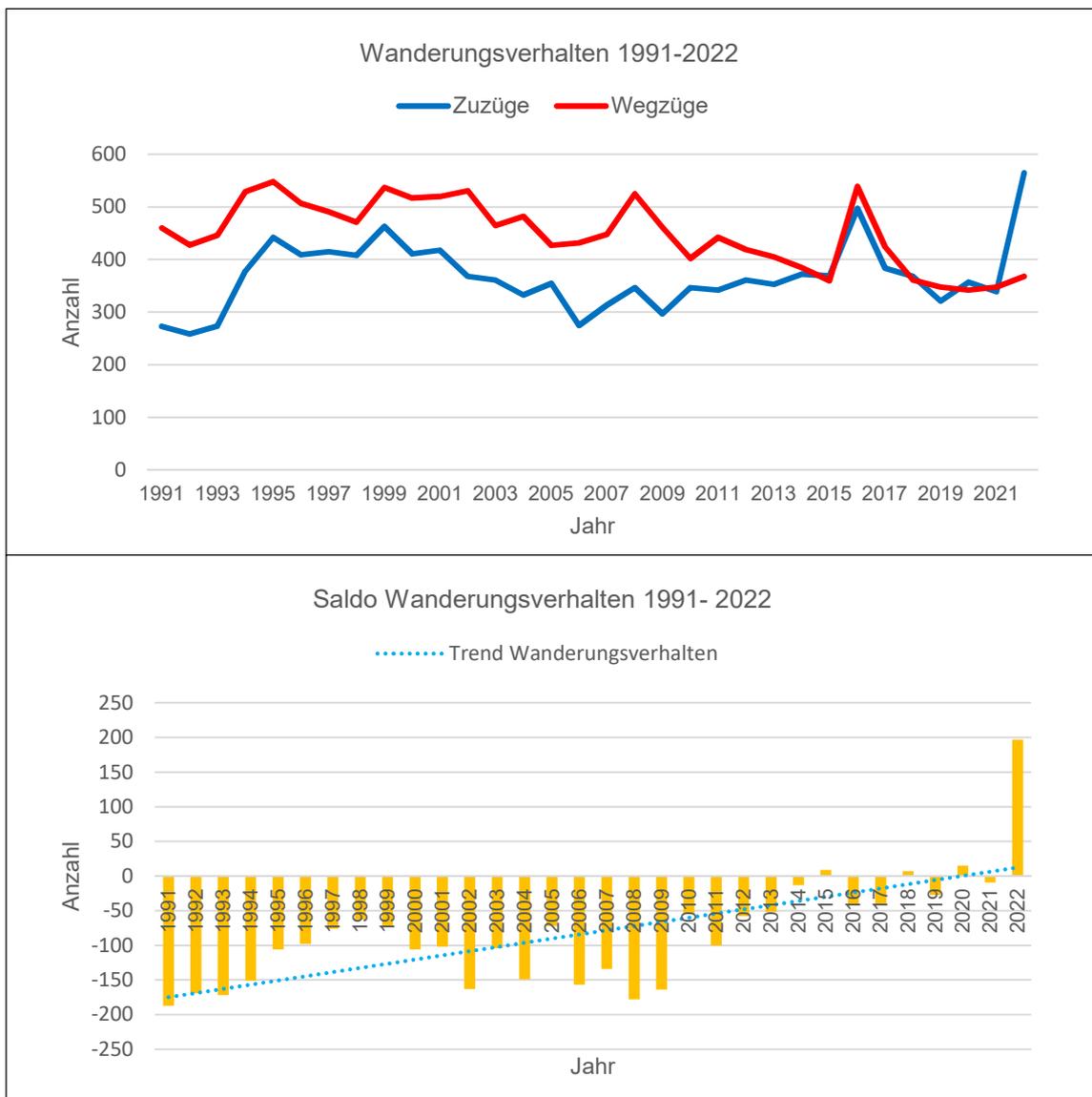


Abb. 4.2. – Wanderungsverhalten 1990-2022.

Abb. 4.3. – Saldo Wanderungsverhalten 1991-2022.

Bezogen auf die Einwohner der Jahre 2015 und 2022 wurde beispielhaft der männliche und weibliche Bevölkerungsanteil in einzelnen Altersgruppen betrachtet (*Anmerkung: Hinsichtlich einer differenzierteren Betrachtung nach LGPTQIA+ liegen bisher keine Angaben vor und daher wird ausschließlich nach weiblich und männlich unterschieden.*).

Grundsätzlich werden in Deutschland seit 1946 mehr Jungen als Mädchen geboren. Die Relation beträgt etwa 51,3 % zu 48,7 % (Quelle: Statistisches Bundesamt).

2015 umfasste in der Einheitsgemeinde die Altersgruppe 0-5 Jahre jedoch mit 51,2 % mehr Mädchen als Jungen (48,8 %). Im Jahr 2022 waren es 0,1 % mehr Jungen als Mädchen. Im Jahr 2015 bildet sich in der Altersgruppe 6-20 Jahre bereits das Wanderungsverhalten ab. Es waren noch 47% Mädchen und 53 % Jungen. Eine Differenz von 6 Prozentpunkten. In der Altersgruppe 21-30 Jahre ist der Unterschied mit 9 Prozentpunkten noch deutlicher. Die Angaben bilden die Abwanderung der Mädchen und jungen Frauen in den 1990-er Jahren ab. Anschließend verringert sich der Unterschied wieder und ab der Altersgruppe 45-65 nimmt der Unterschied zu Gunsten der weiblichen Bevölkerungsanteile bis auf 15 Prozentpunkte zu. Dies spiegelt auch die höhere Lebenserwartung der Frauen wieder.

2022 sind diese Verwerfungen in den Altersgruppen noch ablesbar, jedoch schwächen sich die Folgen des Umbruchs der 1990-er Jahre langsam ab und mischen sich mit demographischen, soziologischen und wirtschaftlichen Faktoren.

Altersgruppe	0-5	6-20	21-30	31-45	46-65	über 65	gesamt
2015							
weiblich	51,2%	47,0%	45,5%	46,1%	50,3%	57,5%	50,6%
männlich	48,8%	53,0%	54,5%	53,9%	49,7%	42,5%	49,4%
2022							
weiblich	49,9%	47,5%	45,4%	46,8%	50,9%	56,0%	50,9%
männlich	50,1%	52,5%	54,6%	53,2%	49,1%	44,0%	49,1%

Tabelle 4.5. – Bevölkerungsanteile in Altersgruppen nach Geschlecht 2015 und 2022.

Quelle: Stadtverwaltung, eigene Berechnungen.

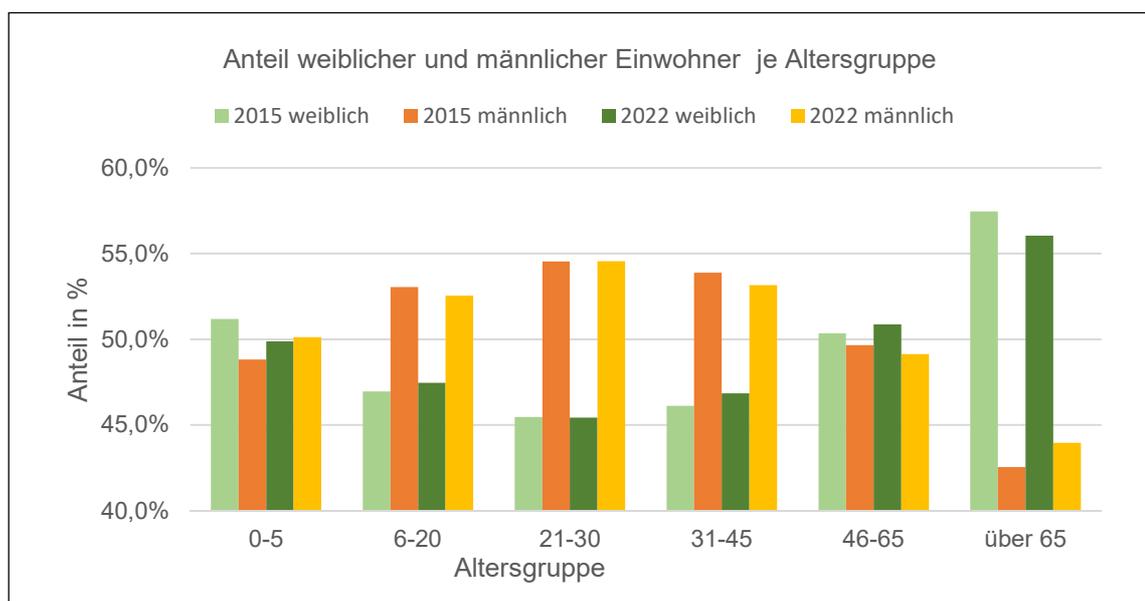


Abb. 4.4. – Bevölkerungsanteile in Altersgruppen nach Geschlecht 2015 und 2022.

4.2.2. Natürliche Bevölkerungsentwicklung 1991 bis 2022.

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung verlief in Osterburg ähnlich wie im Bundesland bzw. im Landkreis, d.h. es wurden seit 1991 durchgehend weniger Kinder geboren als Einwohner starben. Die Folge ist ein negativer Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung.

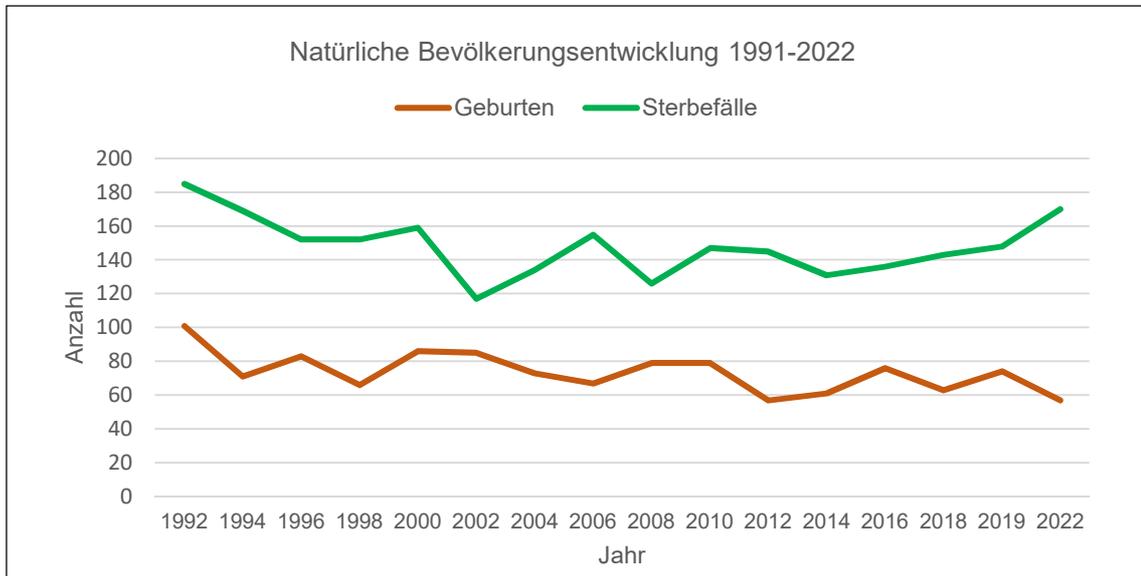


Abb. 4.5. – Natürliche Bevölkerungsentwicklung Geburten und Sterbefälle 1991-2022.

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt.

Im Zeitraum von 1991 bis 2022:

- wurden in der Einheitsgemeinde 2 387 Kinder geboren, im Schnitt 74 Kinder pro Jahr,
- starben 4 789 Einwohner der Einheitsgemeinde, im Schnitt 147 Einwohner pro Jahr.

Aus der Differenz von Geburten und Sterbefällen ergibt sich der Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, der in der Gesamtstadt seit 1991 immer negativ war. Der geringste Einwohnerverlust auf Grund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung war im Jahr 2002, der höchste im Jahr 2022.

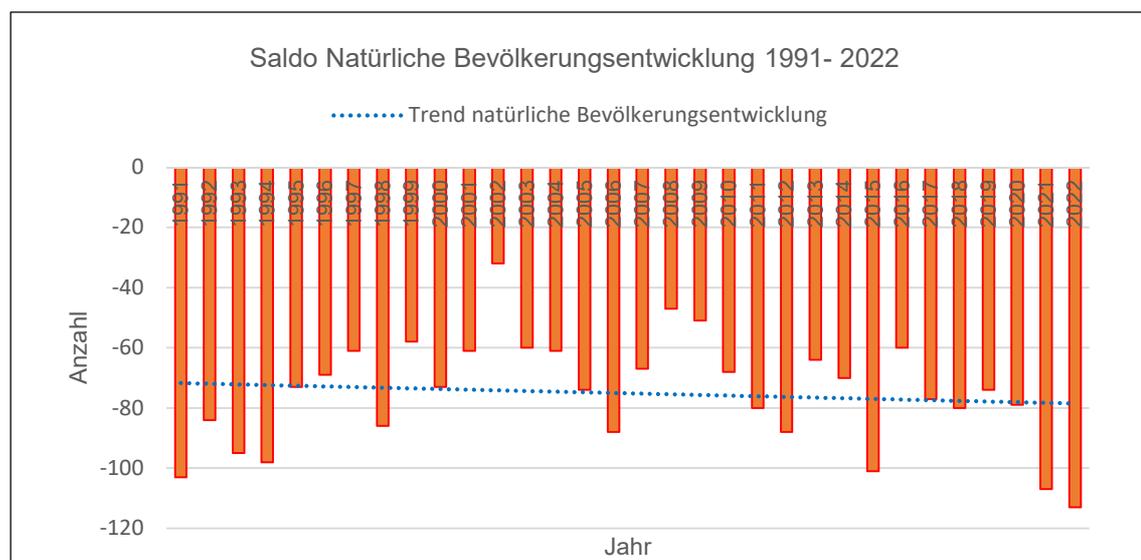


Abb. 4.6. – Saldo natürliche Bevölkerungsentwicklung 1991-2022.

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt.

4.3. Entwicklung der Altersstruktur seit 1990.

Auf Basis vorliegender Planungen sind für die Stadt Osterburg Angaben nach Altersgruppen 0-5, 6-20, 21-30, 31-45, 46-65 und über 65 Jahre für die Jahre 1990, 2007, 2013 verfügbar. Diese wurde für die Darstellung der sich seit 1990 verändernden Altersstruktur mit den Angaben des Jahres 2022 verglichen.

Es ist davon auszugehen, dass sich Angaben aller Orte der Einheitsgemeinde in einer ähnlichen Größenordnung bewegen würden.

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

Altersgruppe	2022	Veränderung in % zu 1990	Veränderung in % zu 2007	Veränderung in % zu 2013
0-5	210	-66,7%	-24,2%	-24,2%
6-20	669	-63,1%	-22,0%	13,8%
21-30	357	-75,5%	-52,4%	-48,9%
31-45	989	-50,5%	-23,5%	1,0%
46-65	1 695	-18,9%	-19,0%	-14,9%
über 65	1 797	53,2%	14,4%	9,6%

Tabelle 4.6. – Veränderung der Altersstruktur in der Stadt Osterburg nach Altersgruppen in den Jahren 1990, 2007, 2013, 2022.

Quelle: Stadtverwaltung.

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

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

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

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

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

Betrachtet man den Zeitraum von 2013-2022 zeigt sich, dass in der Altersgruppe 0-5 Jahre ein Rückgang um 24%, in der Altersgruppe 21-30 um fast 49% und in der Altersgruppe 46-65 Jahre um ca. 15% erfolgt ist. In der Altersgruppe 6-20 Jahre ist dagegen ein Anstieg um ca. 14% und in der Altersgruppe über 65 um fast 10 % zu verzeichnen. Die Altersgruppe von 31-45 Jahre ist in diesem Zeitraum nahezu gleichgeblieben.

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

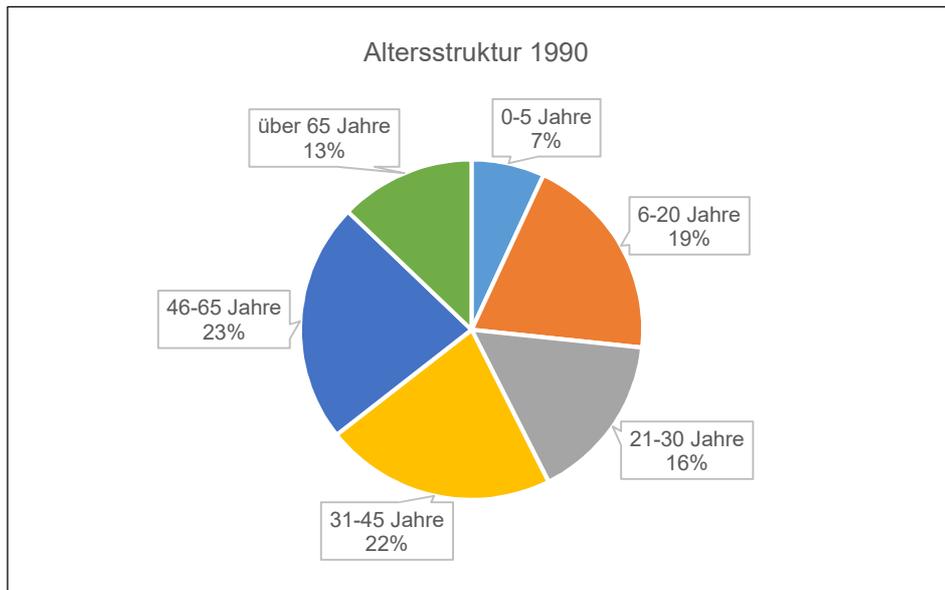


Abb. 4.7. – Altersstruktur nach Altersgruppen im Jahr 1990.

Quelle: Stadtverwaltung, eigene Berechnungen.

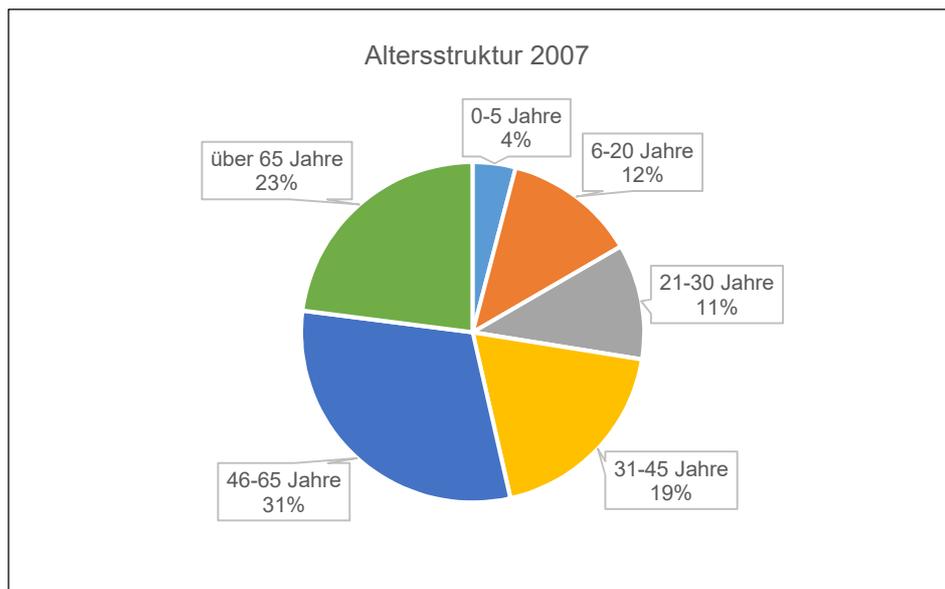


Abb. 4.8. – Altersstruktur nach Altersgruppen im Jahr 2007.

Quelle: Stadtverwaltung, eigene Berechnungen.

Werden die Zeiträume von 1990-2022 bzw. 2007-2022 zugrunde gelegt, haben sich in allen Altersgruppen von 0-45 Jahre die Einwohnerzahlen mehr als halbiert. In der Altersgruppe 46-64 Jahre haben sie jeweils um ca. ein Fünftel abgenommen. Lediglich die Altersgruppe über 65 Jahre hat einen Zuwachs gegenüber dem Jahr 1990 von über 50% und gegenüber dem Jahr 2007 von ca. 15 %.

Selbst in absoluten Zahlen ist der Wert im Jahr 2022 um 624 Einwohner höher als 1990, bei einem Bevölkerungsrückgang von über 34% seit 1991.

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

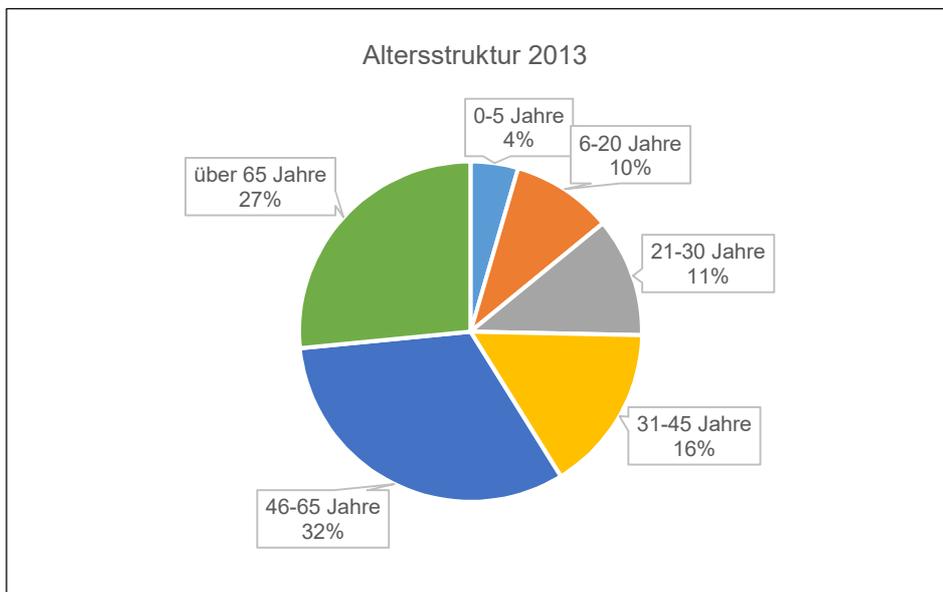


Abb. 4.9. – Altersstruktur nach Altersgruppen im Jahr 2013.

Quelle: Stadtverwaltung, eigene Berechnungen.

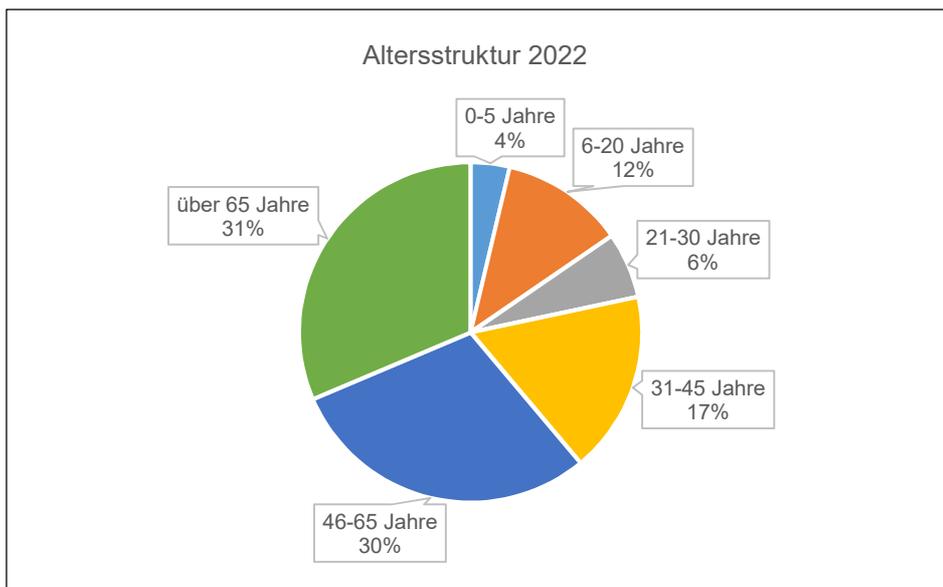


Abb. 4.10. – Altersstruktur nach Altersgruppen im Jahr 2022.

Quelle: Stadtverwaltung, eigene Berechnungen.

Zur Verdeutlichung dieser Aussage kann die nachfolgende Gegenüberstellung dienen.

Für die Einheitsgemeinde und die Stadt München wurde die Altersstruktur nach Prozentzahlen in einem Diagramm ausgewiesen.

Die Prozentzahlen für Kinder und Jugendliche sind nahezu ähnlich. Allerdings liegen die Anteile – bezogen auf die jeweilige Einwohnerzahl (ca. 1.488 Mio. bzw. weniger als 9.750) – bei den Kleinkindern und jungen Erwachsenen bis 24 Jahren in München schon deutlich höher als in Osterburg.

Gravierend zugunsten von München ist der Unterschied bei den Einwohnern zwischen 25 und 34 Jahren, den Jahren der beruflichen Orientierung und Familiengründung.

Auch für den mittleren Lebensabschnitt hat München höhere prozentuale Einwohneranteile als Osterburg. Allerdings sind die Unterschiede sehr gering.

Ab der Altersgruppe 55+ ist die Situation umgekehrt und in Osterburg dramatisch, da hier all diese Einwohner mehr als 50% der Bevölkerung umfassen. Dagegen sind es in München weniger als 30%.

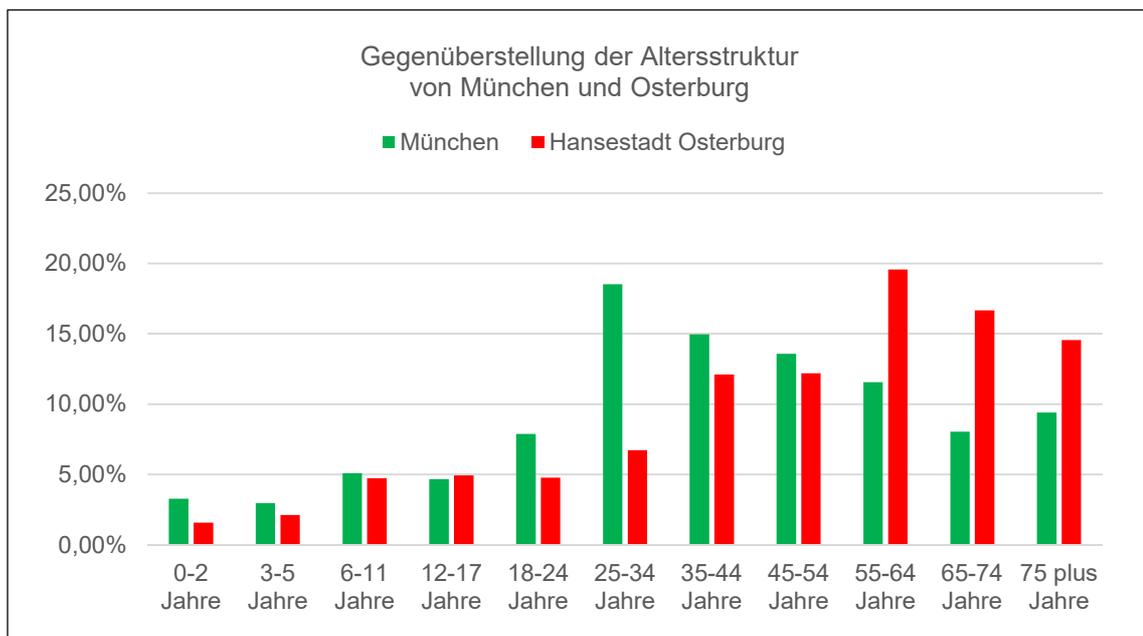


Abb. 4.11. – Veränderung der Altersstruktur nach Altersgruppen in den Jahren 1990, 2007, 2013, 2022.

Quelle: Stadtverwaltungen, eigene Berechnungen.

Die Tatsache einer mehrheitlich von alternden und alten Einwohnern bestimmten Kommune wird auch die nächsten (mindestens) beiden Jahrzehnte grundsätzlich so bestehen bleiben. Dies zeigt sich auch in den Prognosen verschiedener Akteure zur Einwohnerentwicklung.

➡ Es ist wesentlich, dies bei den Planungen zu berücksichtigen, zur Stärkung des Miteinanders und zur Aufrechterhaltung einer starken, zielgerichteten Daseinsvorsorge in der Kommune.

4.4. Durchschnittsalter.

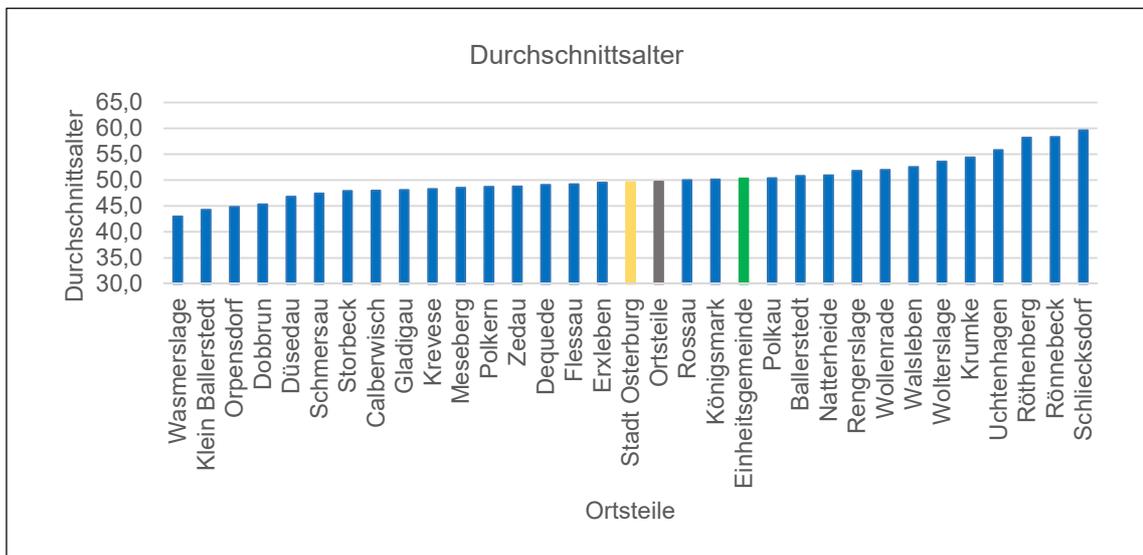
Im Jahr 2023 beträgt das Durchschnittsalter der Einwohner in der Einheitsgemeinde 50,3 Jahre und ist damit gegenüber 2014 um ca. 3,5 Jahre gestiegen. (2014: 46,76 Jahre).

In der Stadt Osterburg sind es 50,8 Jahre und in den anderen Ortsteilen 49,7 Jahre (2014: 48,0 bzw. 45,25 Jahre).

Der höhere Wert in Osterburg resultiert auch von den in Altenpflege- und Betreuungseinrichtungen lebenden 157 älteren Einwohnern.

Das niedrigste Durchschnittsalter haben die Einwohner von Wasmerslage mit 43,0 Jahren (2014: Uchtenhagen, 35,1 Jahre) und das höchste die in Schlieksdorf lebenden Einwohner mit 59,6 Jahren (2014: Krumke, 51,5 Jahre).

Zum Vergleich: Münchens Einwohner haben 2023 ein Durchschnittsalter von 41,2 Jahren.



Im Jahr 2023 beträgt das Medianalter der Einwohner in der Einheitsgemeinde 55,6 Jahr, d.h. jeweils 4 878 Einwohner sind jünger bzw. älter als dieser Wert. Den niedrigsten Wert weist Wasmerslage mit 45 und den höchsten Schlieksdorf mit 63 Jahren auf.

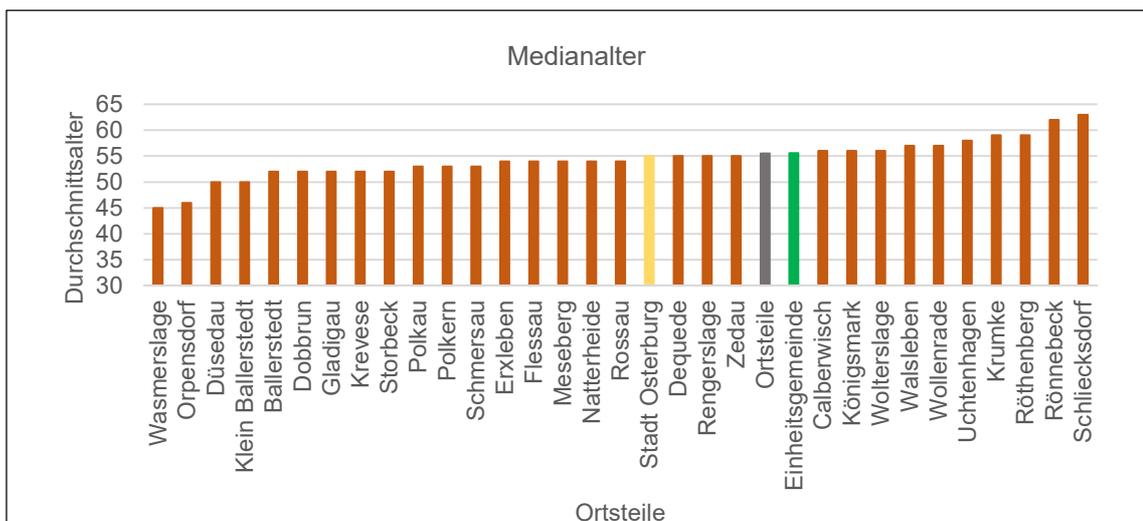


Abb. 4.12. – Durchschnittsalter in den einzelnen Ortsteilen, 2023.

Abb. 4.13. – Medianalter in den einzelnen Ortsteilen, 2023.

Quelle: Stadtverwaltung, eigene Berechnungen.

4.5. Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung.

4.5.1. Rückblick und Bewertung.

Bereits im „**Stadtentwicklungskonzept 2002-2010**“ (der Stadt Osterburg) wurden bezogen auf die natürliche Bevölkerungsentwicklung und das Wanderungsverhalten des Zeitraums 1990 – 2000 unterschiedliche Szenarien zur Einwohnerentwicklung bis 2010 erstellt. Allen Szenarien war seinerzeit gemein, dass:

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

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

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

Die Prognose für nächste Dekade lautete 6 814 Einwohner bis 2010 ,tatsächlich waren es 6 658 Einwohner. Die Stadt verlor in acht Jahren 1 115 Einwohner, d.h. pro Jahr 139 Einwohner, im Durchschnitt 1,7 % pro Jahr über die gesamte Dekade. Bezogen auf den Zeitraum von 1990-2000 hatte sich der Einwohnerrückgang etwas beschleunigt.

Im **ISEK 2030** wurden erstmalig 2014 und aktualisiert 2017 Szenarien zur Einwohnerentwicklung bis zum Jahr 2030 entwickelt und in den Gremien erörtert, die auf folgenden Annahmen basierten:

- Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur.

Es werden in den nächsten 10-15 Jahren deutlich weniger Frauen in der Einheitsgemeinde leben, die Kinder bekommen werden, da sich die Zahl der in der jüngsten Vergangenheit geborenen Mädchen gegenüber der Zahl von vor 1990 mehr als halbiert hat.

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

Die vor 1960 Geborenen werden entscheidend die Sterberaten bestimmen. Die Zahl der Einwohner über 65 Jahre hat seit 1991 massiv zugenommen. Trotz des medizinischen Fortschritts und der gestiegenen Lebenserwartung wird die Sterberate ansteigen, allein aufgrund der Tatsache, dass sehr viele Menschen bereits gegenwärtig ein hohes Alter erreicht haben. Diese Entwicklung wurde für den Prognosezeitraum bis 2030 als grundsätzlich unumkehrbar bewertet.

- Wanderungsverhalten.

Zuzug muss auf die Zielgruppe im Alter ab 20 bis 35 Jahre ausgerichtet sein und hier insbesondere auf weibliche Personen.

Als Anreizfaktoren wurden angesehen gute Arbeitsplatzangebote möglichst vor Ort, eine optimale Kinderbetreuung, gute Bildungsangebote bis zur Hochschulreife, Angebote für verschiedenste Wohn- und Eigentumsformen, ein differenziertes und möglichst umfassendes Versorgungsangebot, eine verbesserte Anbindung an die größeren Städte und Metropolregionen über die BAB 14 und an ICE Haltepunkte sowie ein gut ausgebauter ÖPNV / SPNV.

- Risiken und Chancen.

Es wurde für den „Normalfall“ – ohne Zuzug in Größenordnungen - eingeschätzt, dass es in der Einheitsgemeinde bis zum Jahr 2030 zu einem Einwohnerrückgang auf deutlich weniger als 9 000 Einwohner kommen kann.

Die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung kann nur mit einem positiven Wanderungssaldo ausgeglichen werden. Dafür müssen jedoch besondere Situationen eintreten, wie beispielsweise attraktive Arbeits- und Lebensbedingungen, die eine überproportionale Zuwanderung junger Menschen bewirken und „nebenbei“ einen Babyboom auslösen oder/ und eine deutlich zunehmende Migration.

Die Zielsetzung des Konzeptes wurden daher so ausgerichtet, dass für das Jahr 2030:

-  im günstigsten Fall **10 365** Einwohner in der Einheitsgemeinde leben, jedoch
-  auch im ungünstigsten Fall von ca. **9 470** Einwohnern auszugehen ist.

- Fazit für den Zeitraum 2014 (2017) – 2022.

Die Geburtenrate ist in der Dekade seit 2011 rückläufig gegenüber den beiden vorangegangenen Dekaden. Andererseits hat die Anzahl der Sterbefälle zugenommen. In der Folge hat sich der negative Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung der vorletzten Dekade von durchschnittlich 60 auf über 80 Personen pro Jahr in der letzten Dekade erhöht.

Das Wanderungsverhalten wurde seit 1990 dominiert von ca. 450 Wegzügen pro Jahr. Dem standen nur ca. 370 Zuzüge pro Jahr gegenüber. Allerdings hat sich der negative Wanderungssaldo in der letzten Dekade auf durchschnittlich ca. 20 Personen pro Jahr verringert. In der vorletzten Dekade war das Defizit noch sechsmal so hoch.

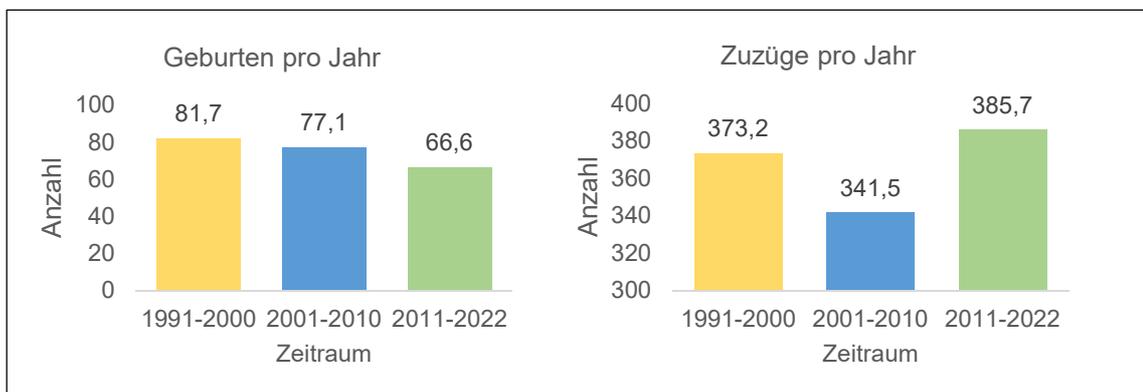


Abb. 4.14. – Geburten pro Jahr im Zeitraum 1991-2000, 2001-2010, 2011-2022.

Abb. 4.15. – Zuzüge pro Jahr im Zeitraum 1991-2000, 2001-2010, 2011-2022.

Quelle: Stadtverwaltung, Statistisches Landesamt, eigene Berechnungen.

Die Dynamik des Einwohnerrückgangs konnte mit der Aufnahme von mehr als 300 Schutzsuchenden und Geflüchteten abgeschwächt, jedoch nicht gestoppt werden.

Allerdings wurde dadurch auch der Vermietungsstand der beiden Wohnungsunternehmen vorwiegend im Stadtgebiet „Golle“ stabilisiert.

Hinsichtlich der prognostizierten Einwohnerentwicklung ist das ungünstigste, das sogenannte „Negativ-Szenario“ eingetreten.

Die jahresbezogene Altersstruktur des Jahres 2022 verdeutlicht nochmals das hohe Durchschnitts- und Medianalter in der Stadt Osterburg und den Ortsteilen. Die zahlenmäßige Einwohnerentwicklung wird mit einer sich verändernden Altersstruktur verbunden sein und der bestehende Trend zur „alternden Gesellschaft“ wird sich fortsetzen. Die größte Gruppe („Boomer“ - geboren zwischen 1956 und 1965) tritt in das Rentenalter ein.

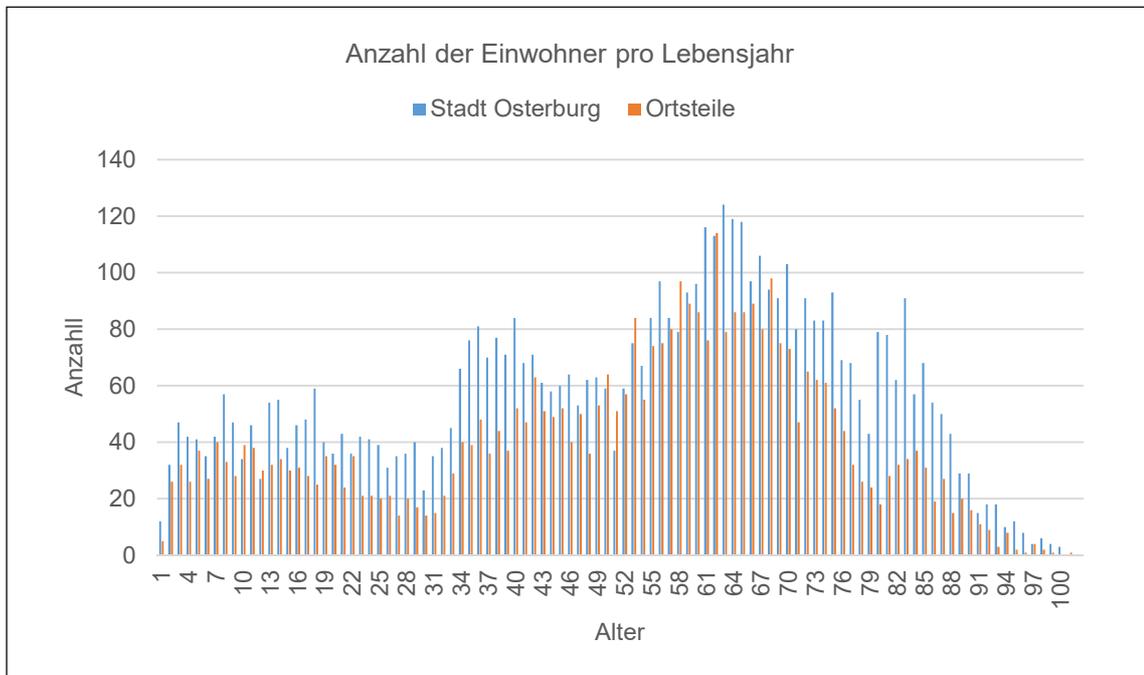


Abb. 4.16. – Anzahl der Einwohner pro Lebensjahr, Stadt Osterburg und Ortsteile, 2022.

Quelle: Stadtverwaltung, eigene Berechnungen.

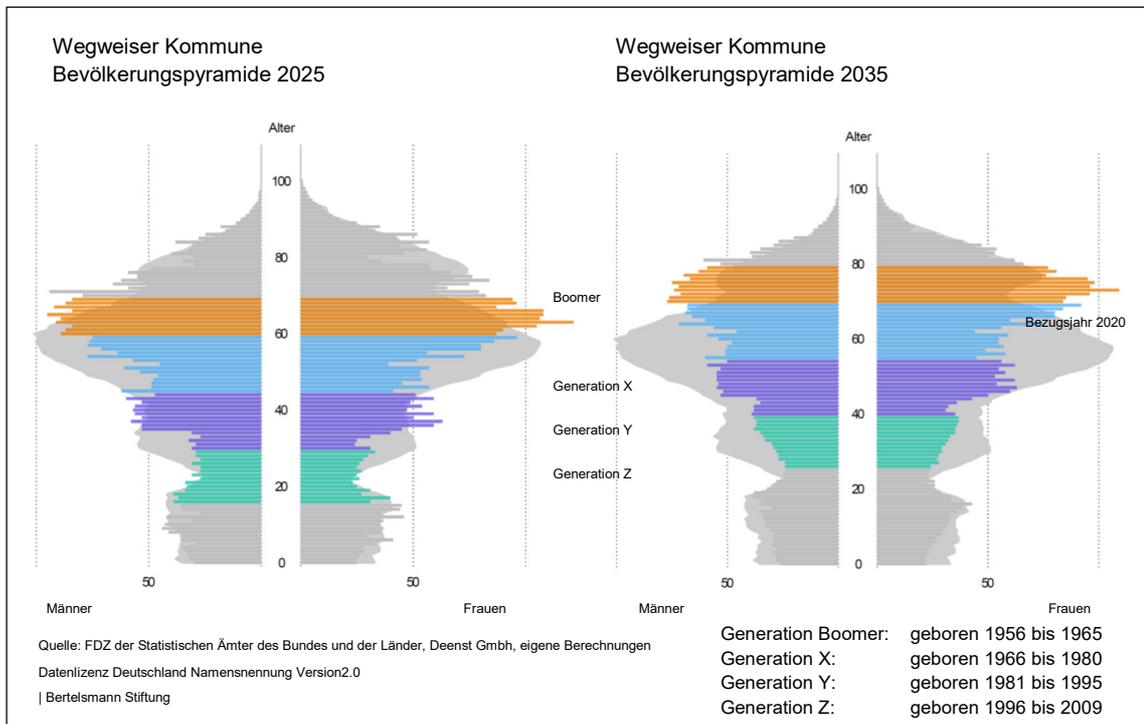


Abb. 4.17. – Alterspyramide 2025 und 2035.

Quelle: Bertelsmann Stiftung/www.wegweiser-kommune.de.

Eine Verlangsamung des Bevölkerungsrückgangs wird nicht zufällig eintreten, sondern kann nur ein Ergebnis neuer wirtschaftlicher Strukturen, einer erneuerten Infrastruktur und der Verbesserung der allgemeinen Lebensverhältnisse sein, zu denen auch Erfolge der städtebaulichen Sanierung und Erneuerung beitragen.

Vor der Fertigstellung der Nordverlängerung der BAB A14 muss ein Impuls für die weitere wirtschaftliche Entwicklung der Region ausgehen, der Ansiedlungs- und Bleibeperspektiven eröffnet, die Ansiedlung kleinerer und mittlerer Unternehmen forciert und damit auch die Entstehung neuer, attraktiver Arbeitsplätze ermöglicht.

Der weitere notwendige Rückbau von Geschosswohnbauten in den nächsten Jahren wird gleichzeitig die Eigentumsquote erhöhen. Insofern sind Baugrundstücke in attraktiven Lagen auszuweisen, sodass, wie in der vergangenen Dekade, im Jahr durchschnittlich mindestens 10 Eigenheime errichtet werden können. Hier hat die Region auf Grund günstiger Baulandpreise einen Wettbewerbsvorteil gegenüber den Metropolregionen.

Nach Aussage der Stadtverwaltung wird die Grundstücksnachfrage gegenwärtig bestimmt von bisher schon in Osterburg lebenden Personen und von Zuzüglern, bei denen es sich handelt um:

- junge Menschen, die gerade eine Familie gegründet haben oder dies in absehbarer Zeit beabsichtigen – sogenannte Familiengründer
- Personen und Paare im mittleren Lebensabschnitt,
- Personen / Familien aus dem Umland, die kleinstädtische Strukturen suchen.

Bisher unterrepräsentiert ist die Nachfrage von:

- Personen / Familien ehemaliger Osterburger, die in ihre „alte“ Heimat zurückziehen wollen und

das Angebot für

- in der Einheitsgemeinde lebende ältere Menschen, die eher ein seniorengerechtes Haus bewohnen würden, als mit ihrem bisherigen, nunmehr zu großen Einfamilienhaus überfordert zu sein.

In diesem Immobiliensegment wird für die kommenden Jahre ein größeres Veränderungspotential gesehen.

Mit dem Ausbau erneuerbarer Energien, der weiteren Digitalisierung und der zunehmenden Tätigkeit im Homeoffice, sollten Ansiedlungschancen aufgezeigt und genutzt werden für Personen und Familien aus den Ballungsräumen Berlin und Hamburg, die Osterburg bisher nicht im von der Stadt gewünschtem Umfang als ihren „neuen“ Wohnort „auf dem Land“ wählen.



Diese Gruppe möglicher „Neu-Osterburger“ muss verstärkt in das Ziel von Image-Kampagnen gerückt werden, denn ein Anteil von nur 0,02 % der ca. 5 Mio. Einwohner beider Städte würde im Falle eines Zuzugs den bis 2035 prognostizierten Einwohnerrückgang in Osterburg stoppen.

4.5.2. Ausblick und Prognose bis 2035.

In der Vergangenheit erstellte Prognosen der Einwohnerentwicklung wurden in der Regel mit der Folgeprognose auf Grundlage aktueller Entwicklungen korrigiert. Die Prognoseunsicherheit basierte meist auf einem von der Prognose abweichenden Wanderungsverhalten. Die künftige natürliche Bevölkerungsentwicklung ist im Gegensatz dazu recht zuverlässig einzuschätzen.

Im **ISEK 2030** der Hansestadt Osterburg wurde die 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes (Basisjahr 2014), das Kreisentwicklungskonzept des Landkreises Stendal (Stand 2015) und die Untersuchung „Wegweiser Kommune“ der *BertelsmannStiftung* (Basisjahr 2017) zur Einwohnerentwicklung bis zum Jahr 2030 herangezogen. Alle Prognosen wurden in der Folge im Zuge von Fortschreibungen korrigiert.

Inzwischen liegen die 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose (Basisjahr 2019) mit dem Prognosezeitraum bis 2035 und die 1. Fortschreibung des Kreisentwicklungskonzeptes des Landkreises Stendal mit Stand vom März 2023 vor. In der Untersuchung „Wegweiser Kommune“ der *BertelsmannStiftung* wurde der Prognosezeitraum bis zum Jahr 2040 erweitert.

In allen drei Quellen wurden die prognostizierten Einwohnerangaben des Jahres zum Teil deutlich „nach oben“ korrigiert.

Die Hansestadt hatte 9 756 Einwohner zum 30.6.2023. Dies waren mehr als in jeder der nachfolgend aufgeführten Prognosen.

Prognose	Einwohnerprognose EG Osterburg	
	2023	2030
6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose	9 534	8 789
7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose	9 369	8 714
Kreisentwicklungskonzept LK Stendal ⁽¹⁾	8 957 ⁽²⁾	8.649 ⁽²⁾
1. Fortschreibung Kreisentwicklungskonzept LK Stendal	9 555 ⁽³⁾	8 210 ⁽⁴⁾
„Wegweiser Kommune“ 2017	8 920 ⁽⁵⁾	8 130
„Wegweiser Kommune“ 2023	9 420 ⁽⁵⁾	8 200

(1) auf Basis 5. Regionalisierte Bevölkerungsprognose.

(2) Prognosezeitraum nur bis 2025.

(3) IST zum 30.06.2022 ausgewiesen.

(4) Prognosejahr 2035.

(5) interpoliert.

Tabelle 4.7. – ISEK 2030 – Prognosen zur Einwohnerentwicklung 2023 und 2030.

Allerdings wurde auch die im **ISEK 2030** seitens der Stadt als „Vorschlags-Szenario“ ermittelte Zahl von 9 934 Einwohnern nicht erreicht, sondern es ist „nur“ der als „Negativ-Szenario“ bezeichnete Fall mit 9 734 Einwohner eingetreten - mit einer Abweichung zur Realität von nur 23 Einwohnern.

Für die Einwohnerprognose bei der Fortschreibung des ISEK der Hansestadt Osterburg wurde die 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose zugrunde gelegt. Diese Berechnung geht allerdings von 387 Einwohnern weniger im Jahr 2023 aus, als es tatsächlich der Fall war sowie von einem Einwohnerrückgang zwischen 0,8 und 1,3 % pro Jahr.

Die jährlichen Einwohnerverluste würden zwischen 76 und 103 Einwohner pro Jahr bzw. 1 159 Einwohner bis zum Jahr 2035 betragen.

Jahr	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Einwohner	9 369 (9 756)	9 293	9 208	9 116	9 014	8 919	8 816
Veränderung		- 76	- 85	- 92	- 102	- 95	- 103
Veränderung in %		-0,8	-0,9	-1,0	-1,1	-1,1	-1,2

Jahr	2030	2031	2032	2033	2034	2035	gesamt
Einwohner	8 714	8 616	8 513	8 412	8 315	8 210	
Veränderung	- 102	- 98	- 103	- 101	- 97	- 105	-1 159
Veränderung in %	-1,2	-1,1	-1,2	-1,2	-1,2	-1,3	-13,1

(Klammerwert) ist die tatsächliche Einwohnerzahl zum 30.06.2023.

Tabelle 4.8. – Prognose A – Bevölkerungsentwicklung – Teilzeitraum 2023 bis 2035.

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose.

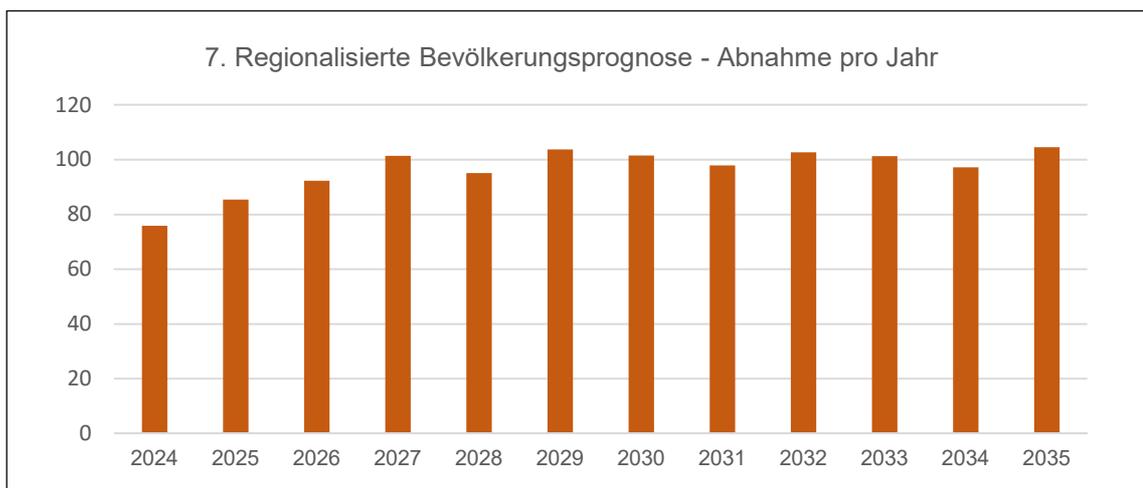
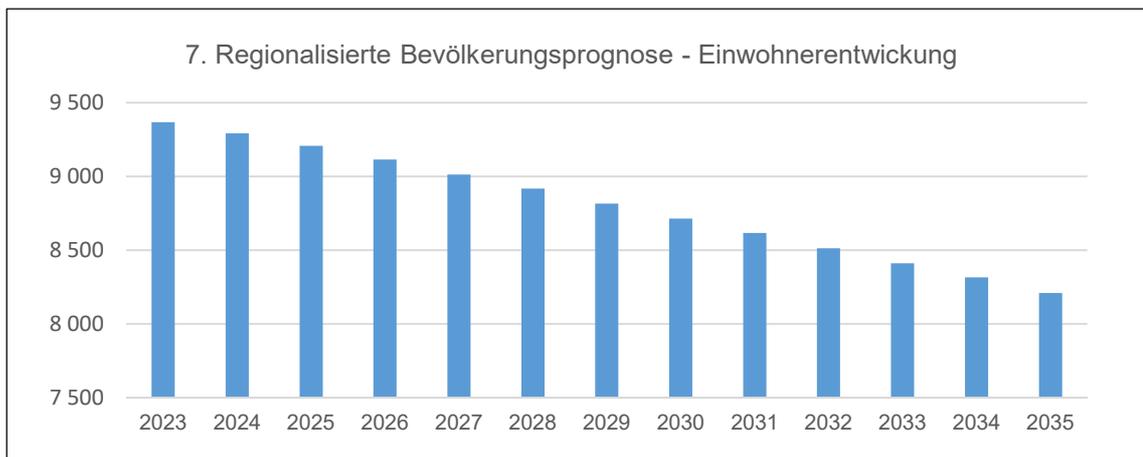


Abb. 4.18. – Prognose A – Bevölkerungsentwicklung Teilzeitraum 2023 bis 2035.

Abb. 4.19. – Prognose A – Bevölkerungsabnahme pro Jahr - Teilzeitraum 2024 bis 2035.

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose.

Bei einer Anpassung dieser Prognose auf die tatsächliche Einwohnerzahl von 2023 und Beibehaltung der prognostizierten prozentualen, jährlichen Veränderung, die zwischen -0,8% und -1,3% ausgewiesen ist, wäre einerseits eine Minderung um 1 207 Einwohner gegenüber 2023 anzunehmen. Andererseits würden 339 mehr Einwohner in der EG leben als in der nicht angepassten Prognose der Fall wäre.

Jahr	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Einwohner	9 756	9 677	9 588	9 493	9 386	9 287	9 180
Veränderung		- 79	- 89	- 96	- 106	- 99	- 107
Veränderung in %		-0,8	-0,9	-1,0	-1,1	-1,1	-1,2

Jahr	2030	2031	2032	2033	2034	2035	gesamt
Einwohner	9 074	8 972	8 865	8 759	8 658	8 549	
Veränderung	- 106	- 102	- 107	- 105	- 101	- 109	-1 207
Veränderung in %	-1,2	-1,1	-1,2	-1,2	-1,2	-1,3	-13,1

Tabelle 4.9. – Prognose A1 - Bevölkerungsentwicklung 2023 bis 2035 – modifiziert.

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose, eigene Berechnungen.

Die *BertelsmannStiftung* weist in der aktuellen Untersuchung „Wegweiser Kommune“ für die Hansestadt Osterburg folgende Entwicklung aus:

Jahr	2025	2030	2035	gesamt
Einwohner	9 120	8 640	8 200	- 1 556

Tabelle 4.10. – Prognose B - Bevölkerungsentwicklung 2023 bis 2035.

Quelle: Bertelsmann Stiftung/www.wegweiser-kommune.de.

Das wären 349 Einwohner weniger bzw. -14,7 % als mit den Ansätzen der 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes ausgewiesen wurden.

Diese Prognose der *BertelsmannStiftung* basiert auch auf folgenden Annahmen zur künftigen Entwicklung:

Jahr	2025	2030	2035	weitere Tendenz
Natürlicher Saldo je 1 000 Einwohner innen	-11,6	-11,4	-11,2	steigend
Wanderungsaldo je 1 000 Einwohner innen	-0,1	1,0	1,0	leicht steigend

Tabelle 4.11. – Prognose B - natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsverhalten.

Quelle: Bertelsmann Stiftung/www.wegweiser-kommune.de.

Es wird also von einer durchgehend negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung ausgegangen und einer sehr geringen, aber positiven Entwicklung im Wanderungsverhalten.

Daraus folgend, werden nach diesen Prognosen im Jahr 2035 in der Einheitsgemeinde bis zu 1 156 weniger Einwohner leben als im Jahr 2023.

Anhand der nachstehenden Einschätzungen setzt sich die Stadt von diesen bisher veröffentlichten Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung ab und geht weiterhin – also wie im ISEK 2030 bereits erfolgreich praktiziert – von einer deutlich günstigeren Perspektive aus.

Die Stadt hat ihre Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung in Osterburg aufbauend auf den Fakten der bisherigen Entwicklung, wie natürliche Bevölkerungsentwicklung, Wanderungsverhalten, Migration entwickelt und dabei ihre konkreten Potenziale und Entwicklungsziele zugrunde gelegt.

Die Prognosen des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt und weitere Veröffentlichungen bleiben jedoch nicht unberücksichtigt.

Die Prognoseunsicherheit hinsichtlich der Einwohnerentwicklung wird weiterhin vor allem im Wanderungsverhalten liegen. In drei unterschiedlichen Szenarien, einem Vorschlags-, einem Positiv- und einem Negativ-Szenario, wurde ein möglicher Korridor der Einwohnerentwicklung gebildet und so die Chancen aber auch die Risiken verdeutlicht. Eine davon abweichende Entwicklung ist nahezu ausgeschlossen.

Im „Vorschlags-Szenario“ wird angenommen, dass:

-  sich der negative Saldo grundsätzlich bis zum Jahr 2035 fortsetzen wird, allerdings mit fallender Tendenz bis auf $-0,45\%$ p.a.,
-  bis zum Abschluss des Prognosezeitraums im Jahr 2035 die „Talsole“ der Bevölkerungsentwicklung in Osterburg erreicht sein könnte,
-  danach durchaus eine konstante Bevölkerung bestehen bleiben kann mit ca. 8900 bis 9000 Einwohnern.

Das **Positiv-Szenario** geht von einem verringerten prozentualen Bevölkerungsrückgang bereits in den nächsten Jahren aus. Daher könnte der Rückgang bis 2029 moderater und ab 2030 ähnlich verlaufen wie im Vorschlags-Szenario.

Das **Negativ-Szenario** geht für den gesamten Prognosezeitraum von einem nahezu gleichmäßig, stetig ansteigenden prozentualen Bevölkerungsrückgang aus, der sich auch über das Jahr 2027 hinaus fortsetzt. Der sich anschließende Zeitraum weist einen leicht verringerten prozentualen Rückgang aus. Eine gleichbleibende Bevölkerungszahl kann nicht erreicht werden und es ist von einem andauernden Rückgang auch über 2035 hinaus auszugehen.

Die Annahmen zur Bevölkerungsentwicklung ergeben für das Jahr 2035:

-  im günstigsten Fall eine Bevölkerung von ca. **9 100** und
-  im ungünstigsten Fall von ca. **8 645** Einwohnern.

Im „**Vorschlags-Szenario**“ wird mit **ca. 8.900 Einwohnern** die Schwelle von 9 000 Einwohnern in der Einheitsgemeinde unterschritten. Die einzige Chance, diese Entwicklung zu verlangsamen oder zu stoppen ist ein deutlich ansteigender Zuzug von jüngeren Menschen, die zum überwiegenden Anteil weiblich sein sollten.

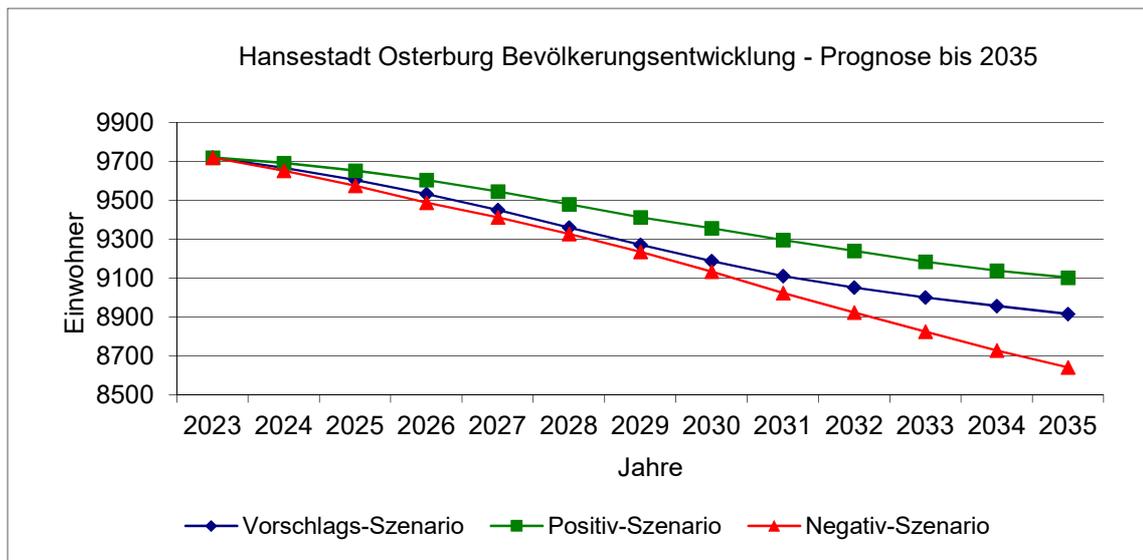


Abb. 4.20. – Prognose der Bevölkerungsentwicklung bis 2035 in Szenarien.

Quelle: eigene Berechnungen.

Mit einem weiteren Rückgang der Einwohnerzahl würden sich in den Folgejahren strukturelle Probleme verschärfen und neue hinzukommen - in nahezu allen Ebenen - insbesondere

- beim Arbeitsmarkt durch mögliche Standortverlagerungen, unterbleibende Ansiedlungen, dramatischen Fachkräftemangel,
- beim Wohnungsmarkt durch massiv zunehmenden Leerstand, Preisverfall bei den Mieten und beim Eigentum,
- bei der Aufrechterhaltung der öffentlichen Daseinsvorsorge „in der Fläche“ und in der Qualität,
- bei der Stadtentwicklung durch Verfall der Substanz von Gebäuden und Infrastruktur, beispielsweise Straßen und sonstige Verkehrswege.

Das im Zuge der Projektarbeit heraus gearbeitete „**Vorschlags-Szenario**“ geht für das Jahr 2035 von **ca. 8 900+** Einwohnern in der Einheitsgemeinde Hansestadt Osterburg aus.

Die Einheitsgemeinde Hansestadt Stadt Osterburg erwartet, dass die Investitionen

- im Zuge des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung,
- zur Verbesserung der Infrastruktur und der Digitalisierung,
- zum weiteren Ausbau des Breitbandnetzes,
- zur Stadt- und Dorfentwicklung,
- zur Stärkung des Wirtschafts- und Gewerbestandes und
- zur Verbesserung der öffentlichen Daseinsvorsorge

im Zusammenwirken mit der künftigen Verkehrsanbindung über die BAB 14 Wettbewerbsvorteile gegenüber entfernter gelegenen Gemeinden der Region wirken.

Die Hansestadt geht daher von künftigen Wanderungsgewinnen aus durch Zuzüge aus der Region, aus den Metropolregionen Berlin und Hamburg und durch Migration, die die Verluste aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung ausgleichen.

Aus Sicht der Hansestadt ist es daher gerechtfertigt, eine Zahl von ca. **8 900+** Einwohnern im Jahr 2035 als realistisch anzunehmen, diese Zielsetzung auch zu erreichen und die beabsichtigten Vorhaben der Stadtentwicklung dementsprechend vorzubereiten und umzusetzen.

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

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

Fazit – Bevölkerungsentwicklung.

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

5. Daseinsvorsorge.

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

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

Derzeitig liegt der Entwurf zur Neuaufstellung des LEP zur Stellungnahme aus. Aus diesem ist zu entnehmen, dass die Stadt Osterburg die Einstufung als Mittelzentrum erhalten soll. Mit dieser Einordnung sieht die Einheitsgemeinde eine Chance und verbindet dies mit der Erwartung einer verbesserten Daseinsvorsorge auf allen Ebenen und in allen Bereichen.

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

Für die unterschiedlichen Zielgruppen sind wegweisende Angebote vorzuhalten:

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

5.0. Begriffe und Definitionen.

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

Als Kernbereiche der Daseinsvorsorge sind anerkannt:

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

(→ Ziff. 9-14 ab Punkt 5.9.)

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

Diese Systeme wurden in der Vergangenheit zur Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse permanent ausgebaut. Dabei ist ein hoher Fixkostenanteil bestimmend. Sie sind inzwischen von verschiedenen dynamischen Entwicklungen betroffen:

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

Die geänderten Bedarfs- bzw. Verbrauchswerte erfordern zur künftigen Funktionsfähigkeit eine Anpassung der Systeme. In der Folge werden die Betriebskosten steigen, da die Fixkosten auf weniger Nutzer (Einwohnende + Gewerbebetriebe) verteilt werden müssen.

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

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

5.1. Wasserversorgung.

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

Die Trinkwasserschutzgebiete sind im Flächennutzungsplan festgelegt und dargestellt.

5.2. Abwasserbeseitigung.

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

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

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

5.3. Energieversorgung.

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

Gasversorgung:

Das Stadtgebiet Osterburg ist seit August 1992 an die Erdgasleitung der Avacon Netz GmbH angeschlossen.

Wärmeversorgung:

Die Stadtwerke Osterburg GmbH (*nachfolgend genannt: SWO*), HRB 1783 Handelsregister Amtsgericht Stendal, ist ein Unternehmen mit 100%iger städtischer Beteiligung, deren Aufgabenbereiche die Fernwärmeversorgung über 3 leistungsfähige Heizhäuser mit Produktion preisgünstiger Fernwärme, einschließlich Kundenberatung/-betreuung, Stördienst sowie Grünflächenpflege, Winterdienst, Müllberäumung und maschinelle Straßenreinigung über den Wirtschaftshof umfassen.

Die Ausführungen zu den Punkten 5.3.1. und 5.3.6. wurden aus dem ISEK 2030 übernommen und redaktionell aktualisiert. Die Punkte 5.3.2. bis 5.3.5. wurden durch die Stadtwerke Osterburg im Rahmen der Beteiligung überarbeitet. Auf Grund der Aktivitäten im Zuge der Energiewende ist davon auszugehen, dass Punkt 5.3. des ISEK 2035 in Verbindung mit dem „Energiepolitischen Arbeitsprogramm“ bedarfsentsprechend zu aktualisieren ist.

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

abgeschlossen: Dezember 2015 unter Mitarbeit von



Überarbeitung in Teilabschnitten: 2024 durch Stadtwerke Osterburg.

5.3.1. Einleitung.

Die SWO versorgt einen Teil der städtischen Bevölkerung sowie öffentliche Einrichtungen über zwei Fernwärmenetze:

- Heizhaus I, Mühlenstraße 24, Osterburg
- Heizhaus II, Ballerstedter Str. 61, Osterburg

Die SWO versorgt einen Teil der Bevölkerung sowie öffentliche Einrichtungen in der Ortslage Flessau über ein Fernwärmenetz:

- Heizhaus Flessau, Neue Straße 10, OT Flessau

Die Wärmeerzeugung erfolgt zu einem erheblichen Anteil aus regenerativen Energieträgern umweltfreundlich und gewährleistet eine nahezu CO₂-freie Wärmeversorgung der mit Fernwärme versorgten Bevölkerung.

Die SWO (51%) hat mit dem regionalen Energiedienstleister Avacon Natur GmbH (*nachfolgend genannt: AVAN*) (49%) die Energiewerke Osterburg GmbH (*nachfolgend genannt: EWO*), HRB 20853 Handelsregister Amtsgericht Stendal, gegründet mit dem Ziel, nachhaltige und regenerative Energieerzeugung (Wind, Sonne, KWK) in der Gemeinde Osterburg durch die Errichtung und den Betrieb von dezentralen Energieanlagen zu befördern.

So übernahm die EWO bereits im Jahr ihrer Gründung (2014) von der AVAN:

- Photovoltaikanlage auf dem Dach der Grundschule in Osterburg,
- Blockheizkraftwerk am Standort LandesSportBund, Hallenbad,
- Blockheizkraftwerk am Standort LandesSportBund, Haupthaus.

Die Errichtung (2018) einer weiteren Photovoltaikanlage erfolgte auf dem Dach der Grundschule im Ortsteil Flessau.

Mit wirtschaftlicher Wirkung zum Ablauf des I. Quartals 2020 erwarb die EWO einen 20%-Kommanditanteil an der Windenergie GmbH & Co.KG (*nachfolgend genannt: WOK*), HRA 4452 im Handelsregister Amtsgericht Stendal. Gesellschaftsziel der WOK ist der Bau und Betrieb von Windenergieanlagen einschließlich der Vermarktung von Strom am Standort Osterburg. Neben der EWO sind Kommanditisten der Gesellschaft die AVAN (49%) und die FEFA Projekt GmbH (*nachfolgend genannt: FEFA*) (31%).

Das zukünftige Stadtentwicklungskonzept soll auf den bereits bestehenden Ansätzen aus den vergangenen Jahren aufbauen. Der vorliegende Bericht untersetzt den Punkt 1.1 aus dem „Energiepolitischen Arbeitsprogramm“.

Energiepolitisches Arbeitsprogramm

Stadt:	Osterburg
Zeitraum:	2015-2020

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

Abb. 5.1. – Hansestadt Osterburg - Energiepolitisches Arbeitsprogramm 2015-2020.

Quelle: Stadtverwaltung.

5.3.2. Wärmeenergieerzeugung und Fernwärmenetz Stadt Osterburg.

Die Hansestadt Osterburg (Altmark) verfügt über 2 Fernwärmenetze, die von 2 Heizhäusern versorgt werden. Die Trassenverläufe – Stand 31.12.2023 – sind in der folgenden Abbildung dargestellt.



Abb. 5.2. –Trassenverlauf, Stand 31.12.2023; Quelle: Plan SWO.

5.3.3. Analyse und Entwicklungsmöglichkeiten Fernwärmenetze.

Heizhaus I: Mühlensstraße 24 / Ecke Bahnhofsallee (Stand 31.12.2023):

Die Gesamt-Anschlussleistung der Gebäude beträgt:	2.951 kW.
Die Gesamt-Trassenlänge mit Vor- und Rücklauf beträgt:	5.658 m.
Der Gesamt-Wärmebedarf in 2023 betrug ca.:	2.489 MWh.

Das Heizwasser des Fernwärmenetzes wird durch redundante Pumpen umgewälzt, die sich insgesamt auf dem Stand der Technik befinden (Hocheffizienzpumpen).

Neben öffentlichen Objekten werden Eigentümer privater Liegenschaften mit Fernwärme versorgt (Folgende Seite):

Öffentliche bzw. kommunale Liegenschaften	Private Liegenschaften
Block 58: Mühlenstr. 22 (Kegelhalle)	Block 13: Mühlenstr. 13
Block 60: Ernst-Thälmann-Str. 1 (Jobcenter)	Block 35: Brüderstr. 2
Block 61: Bahnhofstr. 3 (Musikschule)	Block 54: Heinrich-Eckholt-Allee 4
Block 63: Ernst-Thälmann-Str. 10 (Stadtverwaltung)	Block 55: Burgstr. 19
Block 64: Ernst-Thälmann-Str. 16 (Polizei)	Block 59: Stendaler Str. 1
Block 65: Mühlenstr. 11 (Kindergarten)	Block 62: Ernst-Thälmann-Str. 9
Block 66: Lindenstr. 8 (Sporthalle)	Block 69: Bahnhofstr. 17
Block 67: Platz des Friedens 3 (Abfallgesellschaft)	Block 73: Wallpromenade 22
Block 68: Stendaler Str. 19 (Feuerwehr)	Block 76: Bahnhofstr. 1
Block 70: Hainstr. 14 (Grundschule Altbau)	Block 77: Ernst-Thälmann-Str. 4
Block 71: Hainstr. 14 (Grundschule Neubau)	Block 78: Ernst-Thälmann-Str. 6
Block 72: Hainstr. 14 (Grundschule Verwaltung)	Block 80: Ernst-Thälmann-Str. 14
Block 92: Werbener Str. 1 (Gymnasium, Haus A+B)	Block 84: Lindenstr. 5
Block 93: Werbener Str. (Gymnasium, Haus C)	Block 85: Brüderstr. 3
Block 107: Lindenstr. 17 (WGS, Verwaltung)	Block 86: Bergstr. 4
Block 108: Lindenstr. 19 (WGS)	Block 87: Bergstr. 4 a
	Block 91: Ernst-Thälmann-Str. 7
	Block 94: Bergstr. 5-7
	Block 5801: Breite Str. 10

Tabelle 5.1. – Fernwärmeversorgte Objekte / HH I.

Der weitere Ausbau der Fernwärmetrasse erfolgt in 2024:

Private Liegenschaften
Block 39: Karl-Liebknecht-Str. 39-41 (60 kW)
Block 109: Wallpromenade 9 (30 kW)
Block 110: Wallpromenade 23 (30 kW)

Tabelle 5.2. – In 2024 zur Fernwärmeversorgung vorgesehene Objekte / HH I.

Die Möglichkeit der Erhöhung der Anschlussdichte und der weitere Ausbau der Trasse sollte im Hinblick auf die Kapazitäten der Wärmeerzeugung von Heizhaus I geprüft werden

Im Fokus des Trassenausbaus zum Heizhaus I liegt der Anschluss des Rathauses. In diesem Zusammenhang sollen Eigentümer privater Liegenschaften auf dem Großen Markt berücksichtigt werden, die für einen Fernwärmeanschluss bereits Interesse angemeldet haben:

Öffentliche bzw. kommunale Liegenschaften	Private Liegenschaften
Kleiner Markt 7 (80 KW) (Rathaus)	Großer Markt 13
	Großer Markt 4

Tabelle 5.3. – Zur Fernwärmeversorgung beabsichtigte Objekte / HH I.

Heizhaus II: Ballerstedter Straße 61 (Stand 31.12.2023):

Die Gesamt-Anschlussleistung der Gebäude beträgt: 5.402,5 kW.

Die Gesamt-Trassenlänge mit Vor- und Rücklauf beträgt: 5.883 m.

Der Gesamt-Wärmebedarf in 2023 betrug ca.: 6.347 MWh.

Das Heizwasser des Fernwärmenetzes wird durch redundante Pumpen umgewälzt, die sich insgesamt auf dem Stand der Technik befinden (Hocheffizienzpumpen).

Neben Wohngebäuden der Wohnungsgenossenschaft Osterburg e. G. (*nachfolgend genannt: WGO*) und der Wohnungsgesellschaft Osterburg mbH (*nachfolgend genannt: WGS*) werden öffentliche Objekte und Eigentümer privater Liegenschaften mit Fernwärme versorgt:

Öffentliche bzw. kommunale Liegenschaften	Private Liegenschaften
Block 2: Karl-Marx-Str. 35-38 (WGS)	Block 1: Rosa-Luxemburg-Weg 3 (WGO)
Block 6: Fröbelstr. 10-12 (WGS)	Block 3 (1): Fröbelstr. 1
Block 11: Karl-Marx-Str. 22-25 (WGS)	Block 3 (2,3): Fröbelstr. 2-3
Block 12: Werner-Seelenbinder-Str. 1-4 (WGS)	Block 4: Rosa-Luxemburg-Weg 5 (WGO)
Block 19: Karl-Marx-Str. 5-8 (WGS)	Block 5: Fröbelstr. 7-9 (WGO)
Block 20: Karl-Marx-Str. 1-4 (WGS)	Block 7: Fröbelstr. 13-16 (WGO)
Block 21: Ballerstedter Str. 50 (Sekundarschule)	Block 8: Fröbelstr. 17-20 (WGO)
Block 22: Ballerstedter Str. 50 (Turnhalle)	Block 9: Karl-Marx-Str. 30-34 (WGO)
Block 36: Stendaler Chaussee 1-3 (WGS)	Block 10: Karl-Marx-Str. 26-29 (WGO)
Block 37: August-Bebel-Str. 16 (WGS)	Block 15: Karl-Liebknecht-Str. 35-37
Block 38: Melkerstr. 31 (WGS)	Block 16: Karl-Marx-Str. 14-18 (WGO)
Block 46: Karl-Liebknecht-Str. 13 (WGS)	Block 17/18: Karl-Marx-Str. 9-13 (WGO)
Block 47: Karl-Liebknecht-Str. 32 (WGS)	Block 23: Fröbelstr. 12 a (Kindergarten)
Block 82: Karl-Liebknecht-Str. 38-44 (WGS)	Block 24: Schafdam 7-11 (WGO)
Block 83: Karl-Liebknecht-Str. 49 (WGO)	Block 25: Schafdam 2-6 (WGO)
Block 89: Karl-Liebknecht-Str. 25 (WGO)	Block 26: Melkerstr. 47 a-e (WGO)
Block 105: Otto-Nuschke-Weg 1 (Kindergarten)	Block 27: Melkerstr. 45 a-e (WGO)
Block 106: August-Bebel-Str. 7 (WGS)	Block 30: Am Schafdam 1 (WGO, Verw.)
	Block 40: Karl-Liebknecht-Str. 18-26 (WGO)
	Block 41: Karl-Liebknecht-Str. 8-16 (WGO)
	Block 42: August-Bebel-Str. 28 (WGO)
	Block 43: Geschw.-Scholl-Weg 10 (WGO)
	Block 48: August-Bebel-Str. 11 (WGO)
	Block 49: Karl-Liebknecht-Str. 49 (WGO)
	Block 90: August-Bebel-Str. 17-25

Tabelle 5.4. – Fernwärmeversorgte Objekte / HH II.

In den Liegenschaften der WGO

- Blöcke 3, 4: Rosa-Luxemburg-Weg 2-7 (BHKW 20 kW [thermisch]) und
- Block 49: Karl-Liebknecht-Straße 47-53 (BHKW 15 kW [thermisch]),

wird die Grundwärmelast jeweils über ein BHKW der enewo e.G. bereitgestellt. Die installierten BHKW's haben in Bezug auf den Jahreswärmeverbrauch des jeweiligen Objektes gute Leistungswerte. Es wird davon ausgegangen, dass die jährlichen Betriebsstunden > 6.000 h ausfallen und somit ein Großteil des Potentials der KWK-Anlage genutzt wird. Um die Vollbenutzungsstunden jedoch weiter zu erhöhen und damit die Wirtschaftlichkeit der KWK-Anlage zu erhöhen, könnte als kontinuierliche Wärmesenke eine Einspeisung in das Fernwärmenetz forciert werden (Wärmeinsel) - die Wirtschaftlichkeit dieses Anschlusses ist aus monetären Aspekten jedoch kritisch zu betrachten. Die erzeugte elektrische Energie könnte kostengünstig den Bewohnern bereitgestellt bzw. ins öffentliche Netz eingespeist werden.

Der weitere Ausbau der Fernwärmetrasse erfolgt in 2024:

Private Liegenschaften
Block 39: Karl-Liebknecht-Straße 39-41 (60 kW) (WGO)

Tabelle 5.5. – In 2024 zur Fernwärmeversorgung vorgesehene Objekte / HH II.

Die Möglichkeit der Erhöhung der Anschlussdichte und der weitere Ausbau der Trasse sollte im Hinblick auf die Kapazitäten der Wärmeerzeugung von Heizhaus II geprüft werden.

5.3.4. Hausanschlussstationen.

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

Heizhaus	Jahreszeit	Temperaturen
I	Winter	85/60 °C
I	Sommer	75/60 °C
II	Winter	85/55 °C
II	Sommer	85/55 °C

Tabelle 5.6. – Betriebstemperaturen Fernwärmenetze.

Heizhaus	Hausanschlussstation direkt	Hausanschlussstation indirekt
I	20 %	80 %
II	65 %	35 %

Tabelle 5.7. – Hausanschlussstationen.

Der hohe Anteil direkter Hausanschlussstationen im Fernwärmenetz des Heizhauses 2 entspricht nicht dem aktuellen Stand von Fernwärmenetzen, da man aus Sicht der Betriebsführung die Heizwasserströme an der Schnittstelle Fernwärmebetreiber und Hauseigentümer durch einen Wärmeüberträger trennt. Auf Nachfrage bei SWO ergaben sich aus der direkten Fahrweise jedoch keine negativen technischen Beeinflussungen.

Die vorhandene direkte Einspeisung ist auf Grund der entfallenden Temperaturgrädigkeit ($dT = 5K$) an einem Wärmeüberträger im Interesse der Jahresgesamteffizienz des vorhandenen Anlagensystems zu bevorzugen.

Die Hausanschlussstationen sind jeweils mit einer Außentemperaturabhängigen Regelung ausgerüstet, die die Vorlauftemperatur entsprechend den Witterungsverhältnissen anpasst.

Die eingestellten Heizkurven entsprechen den Erfordernissen aus der Struktur der vorhandenen Heizungsverteilsysteme und der Gebäudephysik. Eine Verbesserung der Gesamteffizienz und Verminderung des Verbrauchs ist nur in einer Gesamtmaßnahme mit den Heizungsverteilsystemen möglich. Hierzu zählt der hydraulische Abgleich des Heizsystems.

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

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

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

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

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

5.3.5. Analyse Wärmeenergieerzeugung.

Heizhaus I: Mühlenstraße 24, Ecke Bahnhofsallee.

Das Heizhaus I erzeugt die in das Fernwärmenetz eingespeiste Wärme durch die Energieträger Holzhackschnitzel, Heizöl und Erdgas. Erdgas und Heizöl kommen in der Regel nur dann zum Einsatz, wenn die Wärmeerzeugung durch Holzhackschnitzel gestört oder die Wärmeanforderung der Fernwärmetrasse das Leistungsvermögen der Holzhackschnitzelkessel übersteigt.

Der Primärenergiefaktor wurde zuletzt mit 0,39 festgestellt am 24.08.2022, basierend auf Bilanzdaten der Jahre 2019, 2020 und 2021

Der Primärenergiefaktor konnte ausschließlich durch den hohen Anteil an erneuerbaren Energieträgern realisiert werden. Ein Primärenergiefaktor von kleiner 1,0 deutet auf eine umweltfreundliche Energieerzeugung hin.

Primärenergiefaktor FW 309-1:2021		0,39	
(§ 22 Absatz 2 GEG)			
Emissionsfaktor FW 309-1:2021		60 g/kWh	
(Anlage 9 GEG)			
Wärmelieferung	Deckungs- anteil DA	Pflicht- anteil PA	Erfüllungs- grad EG
Anteil Holzhackschnitzel	0,94	0,30	3,14
Anteil fossiles Heizöl	0,01		
Anteil fossiles Erdgas	0,04		
Erfüllungsgrad der Fernwärme EG_{FW}		3,14	
Die Anforderungen des § 44, GEG 2020 an die Fernwärme sind erfüllt?		JA	
Datenbasis:	01.01.2019 bis 31.12.2021		
erstmalig ausgestellt am:	23.08.2019 (f _{p,FW} = 0,44)		
ausgestellt am:	24.08.2022		
(nach FW 309-7:2021, Abschnitt 6)			

Abb. 5.3. – Primärenergiefaktor Heizhaus I.

In der folgenden Abbildung ist der Brennstoffeinsatz zur Wärmeversorgung des Fernwärmenetzes Heizhaus I in Osterburg in einem Diagramm dargestellt.

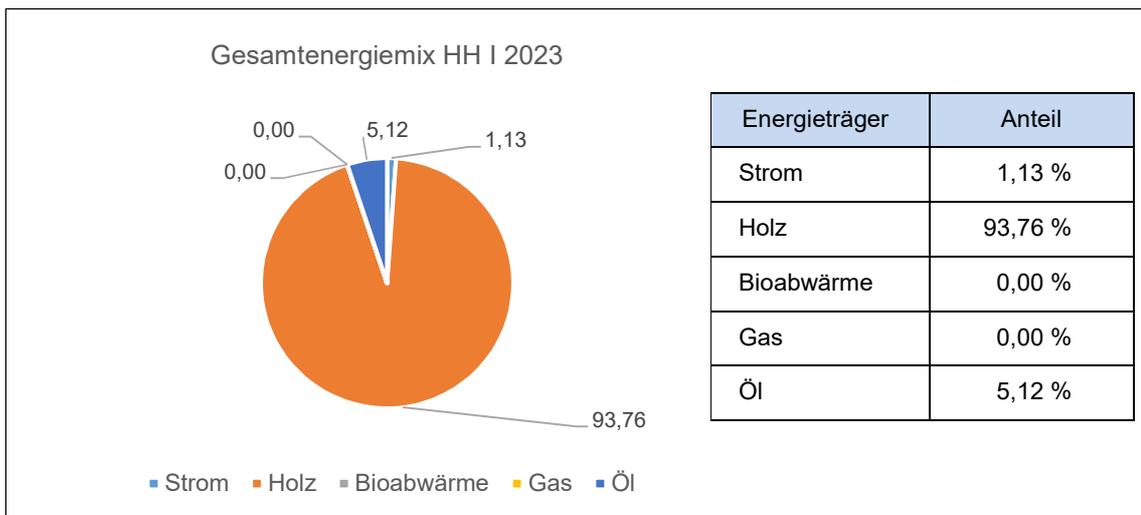


Abb. 5.4.– Brennstoffeinsatz Heizhaus I.

93,76 % der eingesetzten Energieträger waren regenerativen Ursprungs. Das bedeutet, dass die Wärmeversorgung über das Fernwärmenetz Heizhaus I in Osterburg nahezu CO₂-neutral und damit umweltfreundlich betrieben wurde.

Heizhaus II: Ballerstedter Straße 61.

Das Heizhaus II erzeugt die in das Fernwärmenetz eingespeiste Wärme durch die Energieträger Holzhackschnitzel, Heizöl, Erdgas und Abwärme von einer Biogasanlage. Die „Bio-Wärme“ stammt aus einer nahe gelegenen Biogasanlage und wird über eine Wärmetrasse direkt zum Heizhaus II transportiert. Von hier aus wird die Wärme in das Fernwärmenetz zusammen mit der erzeugten Wärme aus Holzhackschnitzel, Erdgas oder Heizöl eingespeist. Erdgas und Heizöl kommen in der Regel nur dann zum Einsatz, wenn die Wärmeerzeugung durch Holzhackschnitzel gestört oder die Wärmeanforderung der Fernwärmetrasse das Leistungsvermögen der Holzhackschnitzelkessel übersteigt.

Der Primärenergiefaktor wurde zuletzt mit 0,22 festgestellt am 24.08.2022, basierend auf Bilanzdaten der Jahre 2019, 2020 und 2021.

Der Primärenergiefaktor konnte ausschließlich durch den hohen Anteil an erneuerbaren Energieträgern realisiert werden. Ein Primärenergiefaktor von kleiner 1,0 deutet auf eine umweltfreundliche Energieerzeugung hin.

Primärenergiefaktor FW 309-1:2021		0,22	
(\$ 22 Absatz 2 GEG)			
Emissionsfaktor FW 309-1:2021		83 g/kWh	
(Anlage 9 GEG)			
Wärmelieferung	Deckungs- anteil DA	Pflicht- anteil PA	Erfüllungs- grad EG
Anteil Holzhackschnitzel + Bioabwärme	0,94	0,30	3,14
Anteil fossiles Heizöl	0,01		
Anteil fossiles Erdgas	0,05		
Erfüllungsgrad der Fernwärme EG_{FW}		3,14	
Die Anforderungen des § 44, GEG 2020 an die Fernwärme sind erfüllt?			
		JA	
Datenbasis:	01.01.2019 bis 31.12.2021		
erstmalig ausgestellt am:	23.08.2019 (f _{P,FW} = 0,29)		
ausgestellt am:	24.08.2022		
(nach FW 309-7:2021, Abschnitt 6)			

Abb. 5.5. – Primärenergiefaktor Heizhaus II.

In der folgenden Abbildung ist der Brennstoffeinsatz zur Wärmeversorgung des Fernwärmenetzes Heizhaus II in Osterburg in einem Diagramm dargestellt.

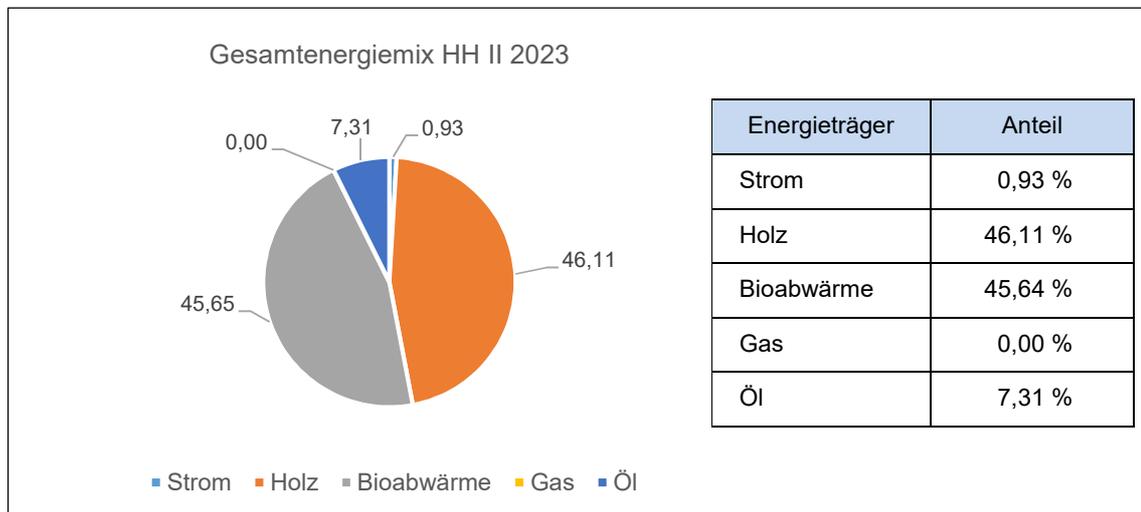


Abb. 5.6.– Brennstoffeinsatz Heizhaus II.

91,75 % der eingesetzten Energieträger waren regenerativen Ursprungs. Das bedeutet, dass die Wärmeversorgung über das Fernwärmenetz Heizhaus II in Osterburg nahezu CO₂-neutral und damit umweltfreundlich betrieben wurde.

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

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

Die Stadtwerke Osterburg GmbH (SWO) stehen vor der Herausforderung, den aktuellen und zukünftigen Fernwärmebedarf der Einwohner der Hansestadt Osterburg abzusichern. Dabei ist es eine Kernaufgabe, neben der Modernisierung und Sicherung des Bestandsnetzes, die durch vielfache Kundenanfragen vorhandenen Potenziale eines zukünftigen Netzausbaus auszuschöpfen und eine Erweiterung des Fernwärmenetzes anzustreben. Langfristig ist die Dekarbonisierung der Wärmeversorgung im Hinblick auf die kommunale Wärmeplanung für die Einheitsgemeinde von hoher Wichtigkeit. Um diese Herausforderungen zu bewältigen und Marktpotenziale zur erschließen, müssen mittelfristig hohe Investitionen getätigt werden und es ergibt sich ein entsprechender Dienstleistungsbedarf.

5.3.6. Windpark Osterburg.

Neben dem 2014 auf den Flächen der Hansestadt realisierten Windparks mit 9 Windenergieanlagen (Windpark Storbeck) wurden 2020 nach 10-jähriger Planungszeit östlich von der in Planung befindlichen A14 drei weitere Windkraftanlagen in Betrieb genommen, die sich im Eigentum von zwei Betreibergesellschaften befinden.

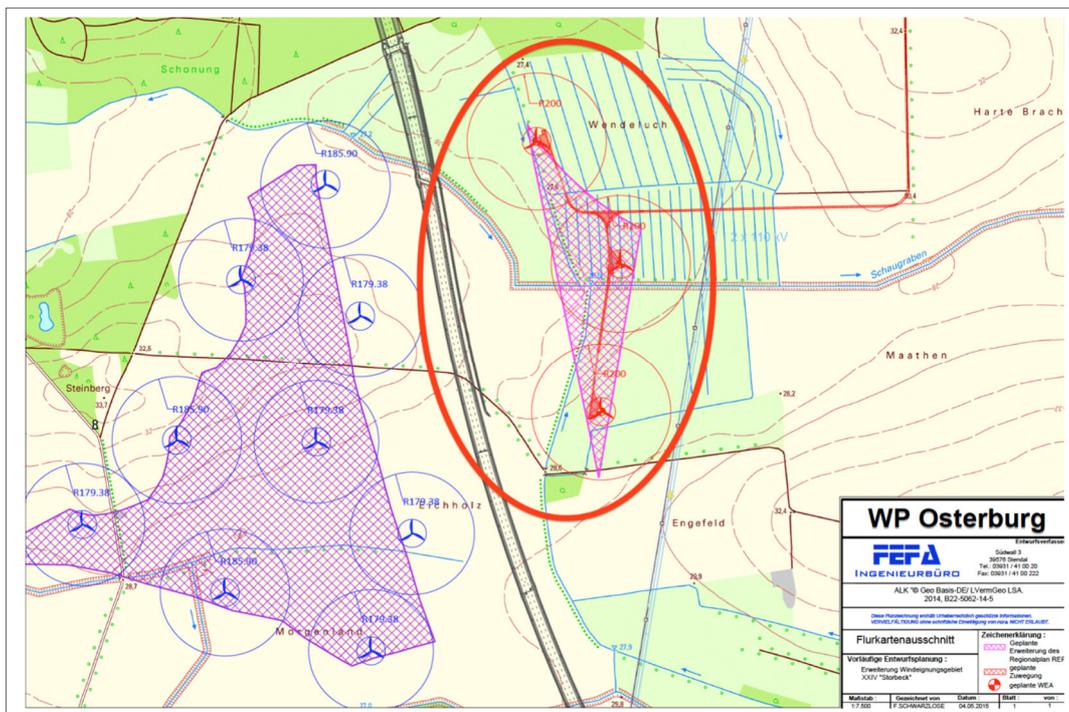


Abb. 5.7. – Flurkarte Windeignungsgebiete mit den in Betrieb befindlichen Windenergieanlagen.

Quelle: FEFA, Ingenieurbüro.

Maßgabe war dabei, dass zwei Windkraftanlagen auf den Flächen der Hansestadt Osterburg liegen, um eine möglichst hohe regionale Wertschöpfung zu erzielen. Bei diesen Anlagen handelt es sich um Anlagen der Firma Vestas vom Typ V136-3.6 mit einer Nabenhöhe von 149 m und 3,6 MW Leistung (Gesamthöhe somit 217 m). Bei jeder Windenergieerzeugungsanlage wird mit ca. 10.800 MWh/a Jahresenergieproduktion kalkuliert. Diese Werte wurden in den ersten Betriebsjahren um ca. 5% unterschritten.

Neben den Pachteinnahmen profitiert die Hansestadt Osterburg über eine mittelbare Beteiligung an einer der beiden Betreibergesellschaften direkt an den Gewinnen aus dem Anlagenbetrieb.

Ende 2020 wurde ein Bürgersparbrief über eine regionale Bank aufgelegt, bei dem ausschließlich die lokale Bevölkerung durch einen attraktiven Zinssatz risikofrei von dem Windpark profitiert. Dieses Angebot stieß bei den Anwohnern auf großes Interesse, so dass in einem Losverfahren über die Teilnahmerechtigten entschieden wurde.

Die beiden Betreibergesellschaften boten 2023 an, die gemäß §6 EEG zulässige direkten Zahlungen an die Kommune zu leisten, so dass die Hansestadt Osterburg ab 2025 über eine weitere Wertschöpfung aus dem Windpark verfügen kann, welche dem kommunalen Haushalt uneingeschränkt zur Verfügung steht.

5.4. Abfallbeseitigung und Recycling.

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

5.5. Telekommunikation/ Breitbandversorgung.

In der Einheitsgemeinde wurde der Ausbau der Breitbandversorgung bereits abgeschlossen. Die hochmodernen Internetverbindungen und die Fertigstellung der BAB A14 verbessern die Standortbedingungen auch für Firmenansiedlungen in der Hansestadt.

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

- Funkturm mit Gebäude für digitale Fernmeldetechniken an der Stendaler Chaussee,
- der Funkturm in Dequede bleibt auch ohne Antennensignal DBV-T ein Funkturm.

Fazit – Technische Daseinsvorsorge.

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Hochleistungsinternet – Breitband vorhanden, teilweise Glasfaserverlegung Telekom. ✓ Versorgung des Gemeindegebiets mit Trinkwasser, Energie, Telekommunikation und die Abwasserbeseitigung sind jederzeit und in vollem Umfang gewährleistet. ✓ Flächendeckende, verursachergerechte und leistungsbezogene Abfallentsorgung aller Art. ✓ Fernwärmenetze in der Stadt Osterburg. ✓ Zunehmender Ausbau der „erneuerbaren Energien“ (Windkraft-, Solar- und Biogasanlagen). ✓ Zwei E-Zapfstellen am Lindenparkplatz. ✓ E- Bike Ladestellen am Hilligesplatz Proka und Edeka. ✓ Öffentliche Toilette Lindenparkplatz/ Neuer Markt. 	<ul style="list-style-type: none"> - Teilweise Erneuerung der Leitungssysteme erforderlich (Träger, Verbände). - Teilweise noch Elektrofreileitungen in den Ortsteilen bzw. in Einzelbereichen. - Neue E-Zapfstellen geplant bei Norma Eröffnung ca. Ende 2024 und Aldi im Baugenehmigungsverfahren.
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Dauerhafte Sicherung der quantitäts- und qualitätsgerechten Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung. ➤ Kosteneinsparung durch energetische Optimierung der Trinkwasserversorgung und der Abwassertransporte und -behandlung. ➤ Energie- und Kostensenkung durch Innovation (Solar, Wind etc.) auf den Flächen der Netzbetreiber. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bevölkerungsrückgang kann zu Kostensteigerungen führen (Verbraucher nutzen Systeme bei gleichbleibend hohem Kapitalkostenanteil und erhöhtem laufendem Unterhaltungsaufwand. ▪ Eingeschränkte Mobilität, insbesondere der älteren Bürger, erschwert die Inanspruchnahme der Recyclinghöfe und Wertstoffcontainer.

5.6. ÖPNV/SPNV.

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

Die Schüler der umliegenden Gemeinden werden mit dem Schulbus befördert, ein separater Stadtbusverkehr existiert in Osterburg nicht. Die „Schnittstelle“ zwischen Bus und Bahn wurde im Jahr 2001 in das direkte Bahnhofsumfeld verlegt.

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

Fazit – ÖPNV /SPNV.

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Gute Anbindung an übergeordnetes Verkehrsnetz über die B 189. ✓ Bahnanschluss in der Stadt Osterburg. ✓ Grundsätzliche Einbindung aller Ortsteile in ÖPNV. 	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht regelgerechter Bauzustand einiger Straßen in und zwischen den Ortslagen. - ÖPNV vorrangig auf Schülerbeförderung ausgerichtet. - Ausbau barrierefreier ÖPNV - Haltestellen noch nicht abgeschlossen.
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Fertigstellung der BAB A14 mit den Anschlussstellen Osterburg. ➤ Weiterer Ausbau des Straßennetzes. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rückläufige Schülerzahlen ergeben Kostenerhöhungen und die Ausdünnung des Angebots beim ÖPNV. ▪ Zunehmende Verkehrsbelastung schädigt die straßenbauliche Infrastruktur.

5.7. Sparkassen.

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

5.8. Krankenhäuser.

Stationäre Einrichtungen der Gesundheitsversorgung sind in der Einheitsgemeinde nicht vorhanden. Für die Versorgung mit Krankenhausbetten stehen Krankenhäuser in Stendal und in Seehausen zur Verfügung.

Weiterhin gehören zu den Kernbereichen der öffentlichen Daseinsvorsorge:

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

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

(→ Ziff. 15-21 ab Punkt 5.15.)

5.9. Kindereinrichtungen.

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

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

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

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

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

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

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

In der Hansestadt Osterburg bestehen 9 Kindertageseinrichtungen (incl. Hort) mit 730 Betreuungsplätzen, davon 172 Kinderkrippenplätze, 279 Kindergartenplätze und 279 im Hort.

Name	Anzahl der Kinder			Sanierungsgrad der Einrichtung
	2017	aktuell	Kapazität	
Kita „Jenny Marx“ Osterburg	148	131	160	kleine Sanierungen erfolgen regelmäßig
Kita „Kleiner Fratz“ Königsmark	29	18	25	Sanierung 2017
Kita „Die kleinen Strolche“ Walsleben	24	15	25	
Kita „Zwergenland“ Rossau	24	17	28	
Kita Borghardtstiftung	34	59	65	Neubau 2020/2021
DRK-Kita „Sonnenschein“ Osterburg	74	68	81	Neubau 2009
Integrative Kita „Waldzwerge“ Flessau (incl. Hort)	91	50 +24 Hortkinder	91	
Hort Osterburg	131	177	185	incl. Objekt in der Mühlenstraße
Hort Flessau	48	68	70	Sanierung 2017/2018

Tabelle 5.8. – Kindertagesstätten in der Einheitsgemeinde.

Quelle: Stadtverwaltung.

-  Es erscheint mittelfristig gesichert, dass die Kinderbetreuungseinrichtungen erhalten bleiben. Auf Grund des steigenden Bedarfs ist das Angebot jedoch zu erweitern.
-  Daher sind Neubauten beabsichtigt. An einigen Bestandsgebäuden sind Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen.

Die Vorhaben sind in den Maßnahmenlisten dieses Konzeptes benannt.

5.10. Schulen.

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

Der Landkreis ist Träger für folgende Schulformen:

- Sekundarschulen / Gemeinschaftsschulen,
- Gymnasien,
- Förderschulen und
- Berufsbildende Schulen

In der Einheitsgemeinde Hansestadt Osterburg gibt es in Osterburg ein Gymnasium, eine Sekundarschule und eine Förderschule für lernbehinderte Kinder sowie im OT Erleben eine Schule für geistig behinderte Mitmenschen.

Name	Anzahl der Schüler			Sanierungsgrad der Einrichtung
	2017	Aktuell	Planung 2025	
Sekundarschule „Karl Marx“ Osterburg	250	290	243	teilsaniert
Markgraf-Albrecht Gymnasium Osterburg	668	570	598	teilsaniert
Anne-Frank-Förderschule Osterburg	71	70	66	teilsaniert
Geistigbehindertenschule mit Therapeutischem Zentrum Erleben	42	69	58	saniert

Tabelle 5.9. – Schulen in der Einheitsgemeinde in Trägerschaft des Landkreises.

Quelle: Stadtverwaltung.

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

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

Name	Anzahl der Schüler			Sanierungsgrad der Einrichtung
	2017	Aktuell	Planung 2025	
GS am Hain Osterburg	225	224	233	regelmäßig kleine Sanierungen
GS Flessau	97	96	93	Sanierung 2018/2019

Tabelle 5.10. – Grundschulen in der Einheitsgemeinde.

Quelle: Stadtverwaltung.

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

Berufsbildende Schulen oder Fachhochschulen sind nicht vorhanden.

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

Die Grundschule und Turnhalle in Flessau wurden im Jahr 2020 mit dem Bundesprogramm „Sport-, Jugend- und Kultureinrichtungen“ mit einem Finanzvolumen von 3,04 Mio.€ saniert. Mit dem Anbau eines Funktionalgebäudes ist die Schule zu einer generationsübergreifenden Begegnungsstätte geworden.

Mit einer Investitionssumme von 763.000 € wurde 2022 an der Grundschule in Flessau eine Schulküche errichtet. Diese versorgt alle Grundschulen und Kita's der Einheitsgemeinde.



Der Erhalt der schulischen Einrichtungen ist im Prognosezeitraum dieses Konzeptes grundsätzlich gesichert

5.11. Kinder- und Jugendbeauftragte.

Seit 2021 hat sich die Hansestadt Osterburg (Altmarkt) zum Ziel gemacht, junge Menschen künftig aktiver an politischen und gesellschaftlichen Entwicklungen in der Einheitsgemeinde zu beteiligen. Dazu wurde eine Fokusgruppenbefragung im Rahmen des Projektes Kleinstadtakademie unter jungen Menschen in Osterburg durchgeführt, die Aufschluss darüber gibt, wie die Jugendlichen, die teilgenommen haben, ihre Situation vor Ort einschätzen und was sie sich zukünftig wünschen. Dabei stellte sich unter anderem heraus, dass sie sich einen konkreten Ansprechpartner wünschen, der sich für die Belange von jungen Bürgerinnen und Bürgern einsetzt. Daher wurde eine Lenkungsgruppe gegründet, die gemeinsam ein Strategiepapier zur Beteiligung junger Menschen erstellte. Dieses soll allen Akteuren, insbesondere den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Verwaltung und den Vertreterinnen und Vertretern der Kommunalpolitik, die sich mit der Beteiligung von jungen Menschen befassen, als Handlungsleitfaden und als Orientierung für die Arbeit dienen.



Im März 2023 hat der Stadtrat die Beantragung von Fördermitteln zur Einrichtung der Stelle einer Kinder- und Jugendbeauftragten bei der Investitionsbank Sachsen-Anhalt über das Programm „Demografie-Wandel gestalten“ beschlossen.

Durch die Bewilligung des Fördermittelantrags und einer erfolgreichen Ausschreibung ist seit 01.01.2024 erstmals die Stelle einer hauptamtlichen Kinder- und Jugendbeauftragten bei der Hansestadt Osterburg (Altmarkt) besetzt und somit eine Ansprechperson für Kinder, Jugendliche, junge Erwachsene und Familien in der Stadtverwaltung etabliert.

Kinder- und Jugendbeteiligung bietet einen erheblichen Mehrwert für die Hansestadt Osterburg (Altmarkt), wenn junge Menschen motiviert werden, sich aktiv an der Gestaltung ihrer Heimat zu beteiligen. Dies stärkt nicht nur ihr gesellschaftliches Engagement, sondern hilft auch, ihre Ideen und Potenziale zu nutzen, um die Stadt attraktiver und moderner zu gestalten.

Darüber hinaus kann eine verstärkte Jugendbeteiligung dazu beitragen, Politikverdrossenheit entgegenzuwirken und junge Menschen langfristig in der Region zu halten. Daher ist es wichtig, Jugendbeteiligung zukünftig als festen Bestandteil kommunalpolitischen Handelns zu etablieren.

Fazit - Kindereinrichtungen und Schulen.

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

5.12. Büchereien/ Museen.

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

- die Stadt- und Kreisbibliothek „Walter Baumgart“ und
- das Kreismuseum.

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

Das 1936 gegründete Osterburger Kreisheimatmuseum befindet sich seit 1954 in einem 1762 errichteten regionaltypischen Fachwerkhaus in der Breiten Straße. Die Sammlungen und Ausstellungen sind vor allem auf die Geschichte und Volkskunde der ehemaligen Handwerker- und Ackerbürgerstadt Osterburg sowie der nordöstlichen Altmark ausgerichtet. Daher ist der Standort unbedingt zu erhalten. Allerdings sollte das Angebot in den kommenden Jahren konzeptionell und hinsichtlich der Präsentation auf einen zeitgemäßen Stand entwickelt werden. Z.Zt. ist das Museum wegen Bauschäden geschlossen.

5.13. Kinder- und Schullandheime.

Im OT Walsleben besteht vom „Sozialtherapeutischen Zentrum Gut Priemern“ eine Intensivwohngruppe für männliche Jugendliche mit besonderem pädagogischen Bedarf.

Weitere Einrichtungen dieser Art bestehen nicht.

5.14. Altenpflege und Betreuung.

Als Bedarfsrichtwert für Altenheime werden Pflegeplätze für 3% der Bevölkerung im Alter über 65 Jahre angesehen. Dieser Altersgruppe waren 2014 in der Hansestadt Osterburg ca. 1 650 Personen zuzurechnen (27 % der Bevölkerung). 2023 sind es 1.894 Personen (ca. 33 % der Bevölkerung).

In der Einheitsgemeinde umfasst die Bevölkerungsgruppe über 65 Jahre 3.042 Personen (ca. 31 % der Bevölkerung).

Für die Planung für 2035 liegt der Prognosewert bei ca. 3250 Personen über 65 Jahre. Das würde einem Anteil von ca. 36 % der prognostizierten Bevölkerung entsprechen. Daraus leitet sich ein Bedarf von ca. 100 - 110 Plätzen ab.

Bedarf besteht auch für niedrigschwellige Angebote, wie Tagesstätten und andere betreute Wohnformen. Daneben sind ambulante Pflegedienste wichtiger Bestandteil einer vernetzten ambulanten Angebotsstruktur. Sie unterstützen maßgeblich die häusliche Pflege, entlasten pflegende Angehörige und erhöhen damit deren Pflegebereitschaft. Sie tragen dazu bei, dass der gewünschte Verbleib der Pflegebedürftigen in der Häuslichkeit realisiert werden kann.

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

Gegenwärtig bestehen im Segment der Tagespflege mehrere ambulante Dienste:

- die DRK Tagespflege „An der Wallpromenade“ (Stadtpassage) mit 15 Plätzen sowie mit 25 Quartieren für betreutes Wohnen in Osterburg
- Pio Pflegedienst & Tagespflege in Osterburg (Ernst-Thälmann Straße)
- Seniorentagespflege Hoffnung (OT Dobbrun)
- Tagespflege für 15 Senioren (OT Krumke)

In neu errichteten Gebäuden am Großen Markt/ Burgstraße stehen mehrere Wohnungen der „Lebenshilfe“ für ein selbstbestimmtes Leben zur Verfügung.

 Es ist davon auszugehen, dass das gegenwärtige Angebot der Altenpflege und -betreuung sowie der Tagespflege nicht ausreicht, um den künftigen Bedarf an Pflegeplätzen zu decken. Bei zusätzlichen Angeboten der Tagespflege sollte zur Vermeidung längerer Anfahrtswege zudem eine Verteilung in der Fläche berücksichtigt werden.

 Für altengerechtes / betreutes Wohnen bestehen Potenziale in den Mietwohnbeständen der örtlichen Wohnungsunternehmen in Osterburg und dem OT Flessau sowie in nahezu allen Ortsteilen bei leerstehenden Hofanlagen. Mit Umnutzung oder Umbau wären kleinteilige aber auch umfassende Angebote möglich. Allerdings konnten noch keine derartigen Vorhaben in diesem Konzept ausgewiesen werden.

Ein weiterer Bereich ist eine adäquate Gestaltung des Wohnumfeldes, die es älteren Menschen ermöglicht, solange wie möglich in ihrer Wohnung und dem angestammten Umfeld zu verbleiben.

 Für das „Altneubaugebiet“ in Osterburg liegt bereits ein vom Stadtrat bestätigtes Konzept zum barrierefreien Umbau der öffentlichen Bereiche vor.

 Für das Stadtgebiet „Golle“ ist ein Rahmenplan als Grundlage der städtebaulichen Entwicklung erforderlich und zu erstellen.

Die schrittweise Umsetzung sollte jeweils im Rahmen eines Programms der Städtebauförderung erfolgen.

5.15. Rettungsdienste.

In Osterburg besteht eine von der Johanniter-Unfall-Hilfe e.V. unterhaltene Rettungswache mit einem Krankentransportwagen (7-15 Uhr) und einem Rettungstransportwagen in 24-stündiger Bereitschaft. Es ist geplant, die Rettungswache an der zukünftigen Autobahnabfahrt BAB 14 im Industriegebiet zu integrieren.



Für die Kernbereiche der öffentlichen Daseinsvorsorge ist festzustellen, dass sie in der Einheitsgemeinde Hansestadt Osterburg (Altmark) grundsätzlich und weitgehend den Anforderungen entsprechend vorhanden und auch künftig abgesichert sind.



Unstrittig ist jedoch, dass das Angebot noch verbessert werden könnte und in einigen Bereichen verbessert werden muss. Dies gilt insbesondere auf Grund der Zielsetzung, Zuzug zu generieren.

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

- | | |
|--|--|
| 15) Verwaltung und Polizei | 18) Nahversorgung |
| 16) Kirchen und kirchliche Einrichtungen | 19) soziale und kulturelle Einrichtungen |
| 17) medizinische Versorgung / Gesundheitseinrichtungen | 20) Sportanlagen sowie |
| | 21) Brand- und Katastrophenschutz. |

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

5.16. Verwaltung und Polizei.

Das Rathaus der Stadt Hansestadt Osterburg ist das Gebäude Kleiner Markt 7. Hier befinden sich das Büro des Bürgermeisters, das Bau- und Wirtschaftsförderungsamt mit dem Einwohnermelde- und Standesamt. Die übrigen Ämter sind im Gebäude Ernst-Thälmann-Straße 10 untergebracht.



In den kommenden Jahren ist die Zusammenführung der Stadtverwaltung am Standort Kleiner Markt 7 vorgesehen. Dazu sollen unmittelbar angrenzend Gebäude in der Burgstraße errichtet werden. Das Vorhaben ist bereits eingebunden in die Städtebauförderung. Ein Architekturwettbewerb wurde durchgeführt, die Planung liegt vor und 2025 soll mit dem Bau begonnen werden.



Im Steinkabinett des Parks von Krumke ist die Errichtung einer Außenstelle des Standesamtes geplant.

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



Bei den Dorfgemeinschaftshäusern bzw. Gebäuden der Freiwilligen Feuerwehr besteht in den kommenden Jahren Handlungsbedarf in verschiedenen Ortsteilen.

Die Vorhaben sind in den Maßnahmenlisten dieses Konzeptes benannt.

In Osterburg besteht eine Polizeidienststelle in der Ernst-Thälmann-Straße.

5.17. Kirchliche Einrichtungen.

In Osterburg befinden sich die Gemeindebüros / Pfarrstellen der evangelischen, der katholischen und der neapostolischen Kirche.

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

➤ Erhaltungsmaßnahmen sind an der Kirche in Krumke abgeschlossen und in Osterburg mit Städtebauförderungsmitteln in Gange. Neben der Gebäudeerhaltung soll die Begehrbarkeit des Turmes der Stadtkirche St. Nicolai möglich werden und das touristische Angebot verbessern.

➤ In den OT Krevese, Schmersau und Walsleben sind Erhaltungsmaßnahmen an den Trauerhallen notwendig. Im OT Orpensdorf soll die alte Trauerhalle abgebrochen werden.

5.18. Medizinische Versorgung.

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

Osterburg hat das ambulante Versorgungsangebot mit einem Medizinischen Versorgungszentrum (MVZ) ausgebaut. Dabei handelt es sich um die orthopädische, unfallchirurgische und augenärztliche Patientenversorgung. Niedergelassen hat sich eine Frauenärztin.

Es bestehen fünf Zahnarztpraxen, drei Praxen von Allgemeinmedizinern, eine Praxis für Innere Medizin und Gastroenterologie und eine Augenarztpraxis.

Für physiotherapeutische Behandlungen stehen sieben Einrichtungen in Osterburg sowie jeweils eine in den OT Flessau, Königsmark und Dequede zur Verfügung.

Es bestehen drei Apotheken, die sich alle in Osterburg befinden.

➤ Damit ist die ambulante Gesundheitsversorgung momentan sichergestellt.

Einige Ärzte und Fachärzte werden in den kommenden Jahren in den Ruhestand gehen. Dies kann zur Schließung der Praxen und einer verschlechterten ambulanten ärztlichen Infrastruktur führen.

Andererseits besteht in Folge des demografischen Wandels ein steigender Bedarf an medizinischen Leistungen. Es bedarf daher integrierter Ansätze und Strategien, um künftig die bedarfsgerechte medizinische Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten.

➤ Deshalb hat die Stadt einen „Leitfaden Ärzteversorgung der Hansestadt Osterburg (Altmark)“ entwickelt. Ein wesentlicher Bestandteil ist die frühzeitige Bindung von künftigen Ärzten an die Stadt. Gemeinsam mit der Kassenärztlichen Vereinigung Sachsen-Anhalt wird an diejenigen Schülerinnen und Schüler des Gymnasiums Osterburg, die sich für ein Medizinstudium entscheiden, ein Stipendium ausgereicht, Voraussetzung ist eine Verpflichtung zur Niederlassung in Osterburg im Anschluss des Studiums.

Fazit - medizinische Versorgung und Pflegestruktur.

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

5.19. Nahversorgung und Gastronomie.

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

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

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

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

In der Einheitsgemeinde befinden sich 6 Supermärkte, alle in Osterburg.

In Osterburg bestehen sieben Bäcker- und drei Fleischerfachgeschäfte, eine Drogerie sowie zwei Getränkemärkte. Im OT Gladigau und im OT Flessau besteht jeweils ein Bäcker.

In einigen Ortsteilen erfolgt die Versorgung durch Verkaufswagen.

In Osterburg bestehen drei und im OT Erxleben eine Tankstelle. Derzeitig ist eine Automaten-tankstelle in Storbeck im Bau.

Die demografische Entwicklung und der zunehmende Internethandel können existenzbedrohend für die Handels- und Dienstleistungseinrichtungen werden, so dass Geschäftsaufgaben möglicherweise zunehmen.

 Ein Geschäftsstraßenmanagement in Osterburg für die Breite Straße und angrenzende Bereiche könnte bei der Nach- oder Umnutzung unterstützen und begleiten.

Hinsichtlich der **Gastronomie** und **Hotellerie** ist eindeutig Entwicklungspotenzial vorhanden. Die „Altmärkische Küche“ in Verbindung mit der „Spargelstadt“ wird im Vergleich zu thematischen Angeboten in anderen Regionen Deutschlands nicht hinreichend präsentiert und vermarktet.

Es bestehen in Osterburg 4 Gaststätten und 3 Cafés, 5 Angebote für Mittagstisch sowie 9 Imbiss-Angebote, davon drei in den Tankstellen.

In den Ortsteilen Krumke, Flessau, Gladigau und Wolterslage gibt es jeweils eine gastronomische Einrichtung.

Hinsichtlich der **Hotellerie** erscheint ein wirtschaftlicher Betrieb nur mit der touristischen und wirtschaftlichen Entwicklung sowie der Fertigstellung der BAB A14 möglich zu sein.

Gästewohnungen stehen in Osterburg von privat und auch von der Wohnungsgesellschaft zur Verfügung.

Fazit - Gastronomie und Einzelhandel.

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Die Dichte von Handels- und Dienstleistungseinrichtungen als ehemalige Kreisstadt „wirkt nach“. ✓ Nahversorgung durch Verbrauchermärkte in der Stadt Osterburg ist gesichert. 	<ul style="list-style-type: none"> - Lebensmittelversorgung in den Dörfern, wenn, dann nur auf mobiler Basis. - „Allgemeines“ gastronomisches Angebot. - Das Thema „Spargelstadt“ sollte präsenter sein. - Wenige bzw. fehlende gastronomische Einrichtungen, insbesondere in den Dörfern.
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Entwicklung alternativer bzw. lokaler Angebote als Nischenprodukte unabhängig von überregionalen Angeboten unter der Dachmarke „Wir leben Land!“ im Handels- und Gastronomiebereich. ➤ Entwicklung der Gastronomie, einer regionalen Küche als Bestandteil des touristischen Angebotes (Pakete und Komplettlösungen). ➤ Umfassende, breit aufgestellte Aufwertung der Hauptgeschäftsstraße Breite Straße und der angrenzenden Bereiche. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zunehmender Strukturwandel. ▪ Zunehmender Internethandel. ▪ Generelle Vermarktungsschwäche der Stadt, da Nachfrage sehr jahreszeitlich bestimmt.

5.20. soziale und kulturelle Einrichtungen, Vereinswesen.

Jugendeinrichtungen.

In der Einheitsgemeinde stehen zur Kinder- und Jugendbetreuung außen den Kindertagesstätten und den beiden Horten die Jugendclubs in den Ortsteilen Gladigau, und Walsleben sowie in Osterburg das IB-Freizeitzentrum zur Verfügung. Mit dem Bau des neues FFw-Gerätehauses wird der Jugendclub in Rossau entfallen.

In den übrigen Ortsteilen bestehen keine von der Gemeinde ausschließlich für Jugendliche bereitgestellten Einrichtungen. Größere Entfernungen, geringe Siedlungsdichte und Orte mit wenigen Einwohnerinnen und Einwohnern erschweren es, bedarfsgerechte Angebote für Jugendliche vorzuhalten.



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

Kultur.

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

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

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

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

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

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



Innerhalb des zeitlichen Rahmens dieses Konzeptes sind keine Investitionen für den Neubau eines städtischen Kultur- und Gemeindehauses oder den entsprechenden Umbau vorhandener Gebäude ausgewiesen.

Als neuer Veranstaltungsort für kulturelle Veranstaltungen ist die Musikmarkthalle in Osterburg aufzuführen. Die Halle kann für private Feiern gemietet werden und übers Wochenende findet Barbetrieb statt.

In Osterburg gibt es die Kreismusikschule „Ferdinand Vogel“ des Landkreises Stendal und eine Begegnungsstätte für Senioren in der Gartenstraße, deren Quartiersbüro sich in der Melkerstraße befindet.

In den meisten Ortsteilen gibt es Dorfgemeinschaftshäuser.

Keine derartige Einrichtung haben Gladigau, Klein Ballerstedt, Krumke, Natterheide, Orpensdorf, Röthenberg, Schliecksdorf, Uchtenhagen, Wasmerslage, Wolterslage und die Stadt Osterburg.

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

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

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

Vereinswesen.

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

In der Einheitsgemeinde gibt es in allen Ortsteilen ein reges Vereinsleben, das allen Bevölkerungsschichten die Möglichkeit der aktiven Freizeitbetätigung bietet und das es zu erhalten gilt. Die aktive Arbeit unterschiedlicher Vereine trägt zur Attraktivität der einzelnen Orte und der Gemeinde insgesamt bei. In der Einheitsgemeinde Hansestadt Osterburg ist ein großer Teil der Bevölkerung in folgenden Vereinen organisiert (Reihenfolge nach Orten):

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

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

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

Tabelle 5.11. – Aufstellung der Vereine in der Einheitsgemeinde Hansestadt Osterburg.

Quelle: Stadtverwaltung.

 Trotz einer Vielzahl von Vereinen erreicht das Angebot jedoch nicht ausreichend Kinder, Jugendliche bzw. junge Familien. Aus der Zielsetzung, den Zuzug nach Osterburg zu erhöhen, sind die Angebote zur Einbindung dieser Bevölkerungsteile zu verbessern.

 Die Räumlichkeiten, die den Vereinen gegenwärtig zur Verfügung stehen, sind teilweise sowohl qualitativ als auch quantitativ nicht bedarfsentsprechend. Modernisierung- und Instandsetzungsmaßnahmen müssen durchgeführt werden. Die notwendigen Vorhaben sind Bestandteile des Maßnahmenkonzeptes.

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

 Die Vermarktung, Vernetzung und Einbindung in die Region kann jedoch insgesamt noch nicht befriedigen. Seitens der Einheitsgemeinde werden weitere Aktivitäten zur Verbesserung der öffentlichen Daseinsvorsorge bei den Kulturstätten als Handlungsfeld angesehen.

 Handlungsbedarfe für die kulturellen Einrichtungen aller Ortsteile sind im Maßnahmenkonzept benannt.

5.21. Sportstätten.

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

Der Sportunterricht findet in folgenden Sporthallen statt:

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

Die Hallen können auch von Vereinen und Sportgruppen genutzt werden.

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

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

- Landessportschule
Diese verfügt über eine behindertengerechte Sporthalle, ein Schwimmbad mit 5 Bahnen à 25m, eine Kunstturnhalle für Boden- und Geräteturnen, ein Leichtathletikstadion mit 400-m-Laufbahn, multifunktionale Tartanplätze, eine beleuchtete Beachanlage für Hand- und Volleyball, eine Freifläche für Bogenschießen, Tischtennisplatten, Bowling-, Kegel- und Bohlenkegelbahnen, Mountainbikes, Saunen, Fitness & Cardio-Center mit angrenzendem Sportraum, drei Fußballplätze (Natur- bzw. Kunstrasen), von denen zwei beleuchtet sind, eine Weitsprung- sowie eine Kugelstoßanlage.
- Schwimmbad
Das Biesebad in Osterburg wurde bereits zukunftsfähig saniert. Bereits seit Jahren gibt es Bestrebungen Caravan-Stellplätze einzurichten.
- Kegelhalle
- Sportanlage Bleiche
- Tennisanlage
- Reitsportzentrum Krumke
- Schießstand Osterburg
- Bootsstation Rossau

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

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

 In der Sitzung vom 09.11.2017 hat der Stadtrat qualitätsverbessernde Maßnahmen und die touristische Neuausrichtung des Schwimmbades „Am Fuchsbau“ an der Landessportschule Osterburg beschlossen. Das Vorhaben ist Konzeptbestandteil. Der im Dezember 2022 eingereichte Förderantrag ist noch in der Prüfung und benötigt zur Bearbeitung eine Machbarkeitsstudie, welche jetzt beauftragt wurde.

 Mit einem neuen Freibad soll das Sport- und Freizeitangebot in der Einheitsgemeinde künftig deutlich verbessert und die Bedeutung für die Region als Mittelzentrum unterstützt werden.

Fazit - Freizeit- Sport- und Kultureinrichtungen.

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Breites Angebot für Vereins- und Freizeitsport in den Sporthallen und /oder Sportplätzen sowie der Landessportschule. ✓ Dorfgemeinschaftshäuser. ✓ Jugendfreizeiteinrichtungen. ✓ Musikmarkthalle, Bibliothek und Musikschule in Osterburg. ✓ Kreis- und Heimatmuseum (momentan wegen Bauschäden geschlossen). ✓ Theaterscheune in Gladigau und Mühlentheater in Meseberg. ✓ Biesebad und Reitsporthalle in Krumke. ✓ Schlosspark Krumke / „Gartenträume“. ✓ Ausgeprägtes Vereinswesen. ✓ Osterburger Literaturtage, regionale Traditionspflege, Märkte, Veranstaltungen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Ohne individuelle Mobilität des Einzelnen nur eingeschränkte Teilhabe an vielen Angeboten möglich. - Teilweise Sanierungstau bei den Einrichtungen von den DGH`s bis zur Lindensporthalle. - Kein attraktiver Gemeindesaal bzw. Veranstaltungsort in Osterburg. - Zu wenig attraktive Freizeitangebote für junge Leute.
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Wachsende Anzahl kultur- und heimatinteressierter Zielgruppen. ➤ Wachsende Nachfrage nach kulturellen und traditionspflegenden Veranstaltungen. ➤ Zuzug kann Nachfrage an kulturellen, musischen und Bildungsangeboten erhöhen und Ausbau von Einrichtungen bewirken. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Demografischer Wandel führt zu allgemein zurückgehender Nachfrage bzw. verändert die Nachfrage und diese kann dann nicht befriedigt werden. ▪ Konkurrenzdruck in der Region mit gleichartigen Angeboten.

5.22. Brand- und Katastrophenschutz.

Freiwillige Feuerwehr.

Die Hansestadt Osterburg (Altmark) verfügt zur Erfüllung der gesetzlich vorgeschriebenen Aufgaben im Bereich Brand- und Katastrophenschutz gegenwärtig 23 Ortsfeuerwehren und die Stadtteilfeuerwehr Osterburg mit insgesamt 607 Mitgliedern (Stand: 31.12.2023). Mit 102 Mitgliedern stellen die Kinder- und Jugendfeuerwehren dabei einen entscheidenden Anteil.

Auf Grund der demographischen Entwicklung ist festzustellen, dass die für eine Mitgliedschaft in einer Freiwilligen Feuerwehr wichtigen Altersgruppen zahlenmäßig abnehmen und eine Personalgewinnung schwieriger werden wird. Die Personalentwicklung in den Feuerwehren ist in den zurückliegenden Jahren durch eine langsam aber stetige zahlenmäßige Abnahme der Kameradinnen und Kameraden in der Einsatzabteilung gekennzeichnet.

Auch die Mitgliederzahlen in der Ehren- und Altersabteilung haben sich in den vergangenen 7 Jahren um fast 30 % verringert. Dagegen sind bei den Kindern und Jugendlichen leichte Zuwächse zu verzeichnen. Die demographische Entwicklung bildet sich in der personellen Situation der Freiwilligen Feuerwehren ab.

Schon früh wurde erkannt, dass der größte Teil der aktiven Einsatzkräfte aus den Jugendfeuerwehren gewonnen wird und daher wird diese besonders gefördert. Um auch die Einsatzabteilung möglichst optimal auf anstehende Einsätze vorzubereiten, erfolgt seit jeher eine enge, vertrauensvolle und zielorientierte Zusammenarbeit zwischen Stadtwehrleitung und Verwaltung.

Jahr	Gesamt	Aktuelle Einsatzkräfte	Alters- und Ehrenabteilung	Jugend	Kinder	Rettungsdienst
2017	702	430	183	52	37	6
2023	607	373	132	60	42	6

Tabelle 5.12. – Anzahl und Zusammensetzung der Freiwilligen Feuerwehr, 2017 und 2023.

Quelle: Stadtverwaltung.

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

Feuerwehrgerätehäuser.

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

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

Die Entnahme des Löschwassers erfolgt aus den vorhandenen Hydranten.

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

In 7 Ortschaften sind keine Feuerwehrgebäude und keine Feuerwehren vorhanden.

Ortschaft	
Klein Ballerstedt	kein Gebäude vorhanden, keine Feuerwehr im Ortsteil / Ortschaft vorhanden
Röthenberg	
Schliecksdorf	
Orpensdorf	
Wasmerslage	
Uchtenhagen	
Krumke	

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

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

Ortschaft	Nutzung Gebäude	Charakteristik	Bauzustand bzw. Sanierungsbedarf	Standortperspektive
Polkern	Feuerwehr und DGH	Bj. 2001, Sanitäranlagen im DGH, keine Duschen, Küche	keine baulichen Schäden	mittelfristig gegeben
Meseberg	Feuerwehr und DGH	Umbau 1998, Sanitäranlagen im DGH, keine Duschen, Küche	Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich 2024 Anbau an Gerätehalle in Arbeit und 2025 Dachsanierung geplant	
Rossau Klein Rossau	Feuerwehr	Bj. 1936, Umbau 1999, keine Sanitär-/ Heizungsanlagen	keine Heizung in Fahrzeughalle, FöMi für den Bau von 2 Stellplätzen und einem Sozialgebäude erhalten, Bauende 09/2025 vorgegeben	
Erxleben*	Feuerwehr	Bj. 1985, Umbau 2000, keine Sanitär-/ Heizungsanlagen	Einbau von Sanitär-/ Heizungsanlagen, separater Raum für Schutzausrüstung	mittelfristig bedingt gegeben
Walsleben	Feuerwehr	Bj. 1983, Umbau 2004, Sanitäranlagen, keine Duschen, kleine Küche	Feuchtigkeitsschäden an Außenwänden (Salpeterausblühungen) zwei Seiten mit FöMi saniert	
Zedau	Feuerwehr und DGH	Umbau 2001 aus Gaststätte, Sanitäranlagen im DGH, kleine Küche <i>Zedau ist bereits ein unselbstständiger Standort, da kein Personal mehr vorhanden ist.</i>	Putzschäden (Innen aufsteigende Nässe)	mittelfristig nicht gegeben
Rönnebeck	Feuerwehr	Baujahr 1960, Modernisierung, keine Sanitär-/ Heizungsanlagen	Schäden am Innenputz, allg. Feuchtigkeitsschäden am Gebäude	
Storbeck	Feuerwehr und DGH	Bj. 1994, Umbau 1999, Sanitäranlagen im DGH, keine Duschen, Teeküche	keine baulichen Schäden	
Rengerslage	Feuerwehrgarage	Bj. 1964, ohne Modernisierung, keine Sanitäranlagen	Baulicher Zustand mangelhaft, Fußbodenversiegelung schadhaft	
Wolterslage	Feuerwehr	Bj. 1985 als landwirtsch. genutzte Garage, keine Sanitär-/ Heizungsanlagen	baulicher Zustand mangelhaft	

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

Tabelle 5.13. – Standorte der Freiwilligen Feuerwehr und Zustand der Gerätehäuser.

Quelle: Stadtverwaltung.

Fazit - Brand- und Katastrophenschutz.

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Wehren sind grundsätzlich einsatzfähig und können die 12-Minuten Hilfsfrist aber oft nur durch die gleichzeitige Alarmierung mehrerer Ortsfeuerwehren einhalten. 	<ul style="list-style-type: none"> - Werktags befinden sich kaum Ehrenamtliche am Heimatort. - Einsatzbereitschaft der einzelnen Ortsfeuerwehren ist am Tag meistens nicht gegeben. - Sicherung der Löschwasserversorgung am Einsatzort gefährdet (Löschbrunnen auf Grund von weniger Niederschlägen in den letzten Jahren oft nicht mehr ergiebig).
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Durch Öffentlichkeitsarbeit Image verbessern. ➤ Anerkennung des Ehrenamtes. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Finanzielle Schwächung leistungsfähiger Wehren aufgrund von unnötiger Finanzierung von leistungsschwachen Wehren. ▪ Zunehmende Probleme in der Nachwuchsgewinnung in den nächsten Jahren durch geringe Kinderzahlen.

5.23. Parkanlagen und Güter, Grünflächen.

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

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

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

Für den Gutspark Krevese ist die Entwicklung „Kreativort im Grünen“ beabsichtigt.

5.24. Spielplätze.

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

 Der Versorgungsgrad wird grundsätzlich allgemein als ausreichend bewertet.

 In einigen Ortsteilen sind die vorhandenen Anlagen jedoch aufzuwerten und zu ergänzen und daher Bestandteile des Maßnahmenkonzeptes (in der folgenden Tabelle mit (K) gekennzeichnet).

Ort	Spielplatz	ca.-Fläche (m ²)	Bau	Letzte Erneuerung (K)
Osterburg	Heinrich-Eckholt-Allee	1000	1999	2022
Osterburg	Kita "Jenny-Marx"	1500	1975	2023
Osterburg	Weinberg	580	vor 2007	2023
Osterburg	Golle Innenhof Nord	700	vor 1993	Neubau in Planung (FöMi sind zu beantragen)
Osterburg	Werner-Seelenbinder-Straße	700	1999	2008
Osterburg	Birkenweg	800	1998	Rückbau geplant
Osterburg	Biesebad	450	1994	2008 (K)
Osterburg	Stendaler Straße	2000	1999	2023
Osterburg	Grundschule	800	2004	2017
Ballerstedt		350	vor 2007	2022
Dobbrun		200	vor 1999	2022 (K)
Düsedau	DGH	900	vor 2009	2009 (K)
Düsedau	Ortsausgang	700	2001	2016
Erxleben	am Sportplatz	850	2016	Neubau 2016
Flessau		400	vor 2007	Umbau 2020
Flessau	Sportlerheim	450	2016	2019
Flessau	Grundschule	500	1975	
Gladigau		600	vor 2007	
Königsmark	Lindenring	500	2016	
Königsmark	Kita	500	vor 2005	
Krevese	Gutshof			2021
Krumke	Park	600	1995	2011 (K)
Meseberg		1400	1996	2018
Natterheide		1650	vor 2007	
Rengerslage		650	vor 2012	
Rönnebeck		550	vor 2007	
Rossau	Kita	280	vor 2007	2016
Rossau	Freizeitzentrum Bieseblick			2016
Schmersau		1250	vor 2007	2018 (K)
Storbeck	DGH	200	vor 2007	
Walsleben		1200	vor 2009	2023
Walsleben	Schulstraße (neben Kita)	600	vor 2009	2019
Wollenrade		400	vor 2007	Gepl.
Zedau		300	1998	2018 (K)

Tabelle 5.14. – öffentliche Spielplätze in der Einheitsgemeinde.

Quelle: Stadtverwaltung, (K) Bestandteil des Konzeptes.

Fazit – Tourismus.

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

5.25. Zusammenfassung zur öffentlichen Daseinsvorsorge.

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

Ca. 54 % aller festen Einrichtungen der öffentlichen Daseinsvorsorge der Einheitsgemeinde befinden sich in Osterburg. Ohne Anrechnung der Dorfgemeinschaftshäuser und Freiwilligen Feuerwehren sind es ca. 71 %. Dies unterstreicht die Funktion einer „Ankerkommune“ im Rahmen der Daseinsvorsorge steht aber letztlich für das „Funktionieren“ der Einheitsgemeinde.

Einrichtung	Gesamt	davon im Osterburg
Kindertagesstätten/ Horte	9	4
Schulen	6	4
Allgemeinmediziner/ Arzt	3	3
Facharzt	9	9
Zahnarzt	5	5
Physiotherapie	7	5
Apotheke **	3	3
Supermarkt **	6	6
Bäcker **	9	7
Fleischer **	3	3
Getränkemarkt **	2	2
Tankstelle	4	3
Drogerie	1	1
Bank	2	2
Gastronomie, Café, Imbiss	25	21
Dorfgemeinschaftshaus (DGH)	18	-
Sportstätte	16	7
Jugendclub	4	1
sonst. kulturelle Einrichtung	11	3
Freiwillige Feuerwehr (FFw)	24	1
Polizei	1	1
Gesamt	168	91
Gesamt / ohne DGH, FFw	126	90

** in einigen Ortsteilen erfolgt die Versorgung durch Verkaufswagen.

Tabelle 5.15. – Zusammenfassung der Einrichtungen zur öffentlichen Daseinsvorsorge.

Quelle: Stadtverwaltung.

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

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

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

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

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

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

 Vorhandene Missstände gilt es zu beseitigen!

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

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

„Wir leben Land!“

ist ländlich und modern, überschaubar und weltoffen.

„Wir leben Land!“

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

6 ■ Hansestadt Osterburg - Gebäude- und Wohnungsbestand.

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

6.1. Einteilung des Gebäude- und Wohnungsbestands.

Bereits im „*Stadtentwicklungskonzept 2002-2010*“ und dem „*ISEK 2030*“ der Stadt Osterburg wurden die Gebäude einzelnen Gebäudekategorien zugeordnet:

- Ein und Zweifamilienhäuser; Baujahr vor 1990
- Ein und Zweifamilienhäuser; Baujahr nach 1990 mit Unterteilung vor und nach 2013
- Mehrfamilienhäuser; mit Baujahr vor 1948 (drei und mehr Wohnungen)
- Mehrfamilienhäuser; Baujahr nach 1990 (drei und mehr Wohnungen)
- Gebäude in traditioneller Bauweise (Block- und Montagebau)
- Gebäude in industrieller Bauweise (Plattenbau)
- sonstige Wohngebäude, d.h. diese Gebäude sind keiner der genannten Kategorien zuzuordnen.

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

Die bisherige Einteilung des Gebäudebestands wurde in der vorliegenden Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes beibehalten. Gesondert ausgewiesen sind nach 2013 errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser und die Veränderungen beim Sanierungsstand.

Im Ergebnis der einheitlichen Bestandserfassung wurden die Angaben getrennt für die Stadt Osterburg bzw. die übrigen Ortschaften/ Ortsteile ausgewiesen. Dies berücksichtigt die unterschiedlichen städtischen bzw. dörflichen Strukturen z.B. hinsichtlich des Städtebaus, der Bebauung, der Infrastruktur sowie der Einrichtungen der Daseinsvorsorge.

In Osterburg bestehen in einer kleinstädtischen Struktur mit kleinteiliger Bebauung relativ wenige, vor 1948 errichtete Gebäude mit mehr als 3 Wohnungen. Dementsprechend sind die überwiegenden Gebäude als Ein- und Zweifamilienhäuser genutzt. Allerdings handelt es sich im Bereich der Altstadt bzw. der Stadterweiterungen bis 1945 nicht um „klassische“ Ein- und Zweifamilienhäuser im Sinne eines „Eigenheimes“. Häufig haben diese Gebäude insbesondere in zentralen Bereichen der Altstadt neben den Wohnungen eine oder mehrere gewerbliche Einrichtungen, meist im Erdgeschoss oder sind Hofanlagen aus einem Haupt- und einem oder mehreren Nebengebäuden.

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

Mit der differenzierten Betrachtung konnten unter Berücksichtigung einer gesamtstädtischen Sicht Ziele und Handlungsempfehlungen für jede Ortschaft / jeden Ortsteil abgeleitet werden.

6.2. Wohngebäudebestand in der Einheitsgemeinde Hansestadt Osterburg.

Für die Einheitsgemeinde Hansestadt Osterburg wurde ein Bestand von 3 525 Wohngebäuden mit 5 616 Wohnungen ermittelt, davon sind 4 827 Wohnungen bewohnt und 788 Wohnungen stehen leer. Dies entspricht einem Wohnungsleerstand von 14,0 %. Als Betreuungseinrichtungen werden 5 Gebäude genutzt.

Das Statistische Landesamt weist für die Hansestadt Osterburg mit Stand im Jahr 2022 einen Bestand von 3 257 Wohngebäuden (2014: 3 190) und einen Bestand von 5 850 Wohnungen aus (2014: 5 770).

Damit wurden bei der Bestandserfassung 273 Wohngebäude mehr (mit Straßen- und Hausnummernangabe) und 236 Wohnungen weniger festgestellt als in den Berechnungen des Statistischen Landesamtes ausgewiesen sind.

Einheitsgemeinde Hansestadt Osterburg				
Gebäudekategorie	Gebäudeanzahl		Wohnungsanzahl	
	2014*	2023	2014*	2023
Ein- und Zweifamilienhäuser; Baujahr vor 1990	2 624	2 612	2 950	2 901
Ein- und Zweifamilienhäuser; Baujahr nach 1990	427	541	457	600
Mehrfamilienhäuser; Baujahr vor 1948	87	86	327	329
Mehrfamilienhäuser; Baujahr nach 1990	25	25	125	143
Gebäude in traditioneller Bauweise***	177	177	1093	1079
Gebäude in industrieller Bauweise***	56	56	606	526
sonstige Wohngebäude	22	28	21	38
Betreuungseinrichtungen	5	5	k. A.	k. A.
Summe	3 423	3 530	5 579	5 616

Tabelle 6.1. Einheitsgemeinde Hansestadt Osterburg – Bestandserhebung Gebäude- und Wohnungen 2013/2014 und 2023.

Quelle: Stadtverwaltung, Wohnungsunternehmen, eigene Erhebungen und Berechnungen.

* Die Angaben für 2014 wurden nachträglich geringfügig korrigiert.

***Gebäude, nicht Eingänge bzw. Hausnummern.

Stadt Osterburg.

Für die Stadt Osterburg wurde ein Bestand von 1 608 Wohngebäuden mit 3 521 Wohnungen ermittelt. Weitere 4 Gebäude werden als Betreuungseinrichtung genutzt. Auf Grund von Gebäudeabbrüchen und von Wohnungszusammenlegungen insbesondere in der Kategorie Ein- und Zweifamilienhäuser – Baujahr vor 1990“ sowie Wohnungsstillegungen in der Kategorie „Gebäude in industrieller Bauweise“ hat sich die Wohnungsanzahl insgesamt gegenüber 2014 kaum verändert, obwohl in den vergangenen 10 Jahren 91 Ein- und Zweifamilienhäuser gebaut wurden.

Ortsteil Stadt Osterburg				
Gebäudekategorie	Gebäudeanzahl		Wohnungsanzahl	
	2014*	2023	2014*	2023
Ein- und Zweifamilienhäuser; Baujahr vor 1990	947	942	1 202	1 163
Ein- und Zweifamilienhäuser; Baujahr nach 1990	240	331	265	385
Mehrfamilienhäuser; Baujahr vor 1948	81	80	302	304
Mehrfamilienhäuser; Baujahr nach 1990	25	25	125	143
Gebäude in traditioneller Bauweise***	158	158	990	976
Gebäude in industrieller Bauweise***	56	56	606	526
sonstige Wohngebäude	17	16	16	24
Betreuungseinrichtungen	4	4	k. A.	k. A.
Summe	1 528	1 612	3 506	3 521

Die Dörfer - alle Ortschaften und Ortsteile außer Stadt Osterburg.

Für die Dörfer – Ortschaften und Ortsteile – wurde ein Bestand von 1 917 Wohngebäuden mit 2 094 Wohnungen und eine Betreuungseinrichtung ermittelt. Die geringfügige Zunahme des Bestands gegenüber dem Jahr 2014 resultiert aus 23 gebauten Einfamilienhäusern, wenigen Umbauten sonstiger Gebäude sowie wenigen Gebäudeabbrüchen.

Die Dörfer – alle Ortschaften und Ortsteile außer Stadt Osterburg.				
Gebäudekategorie	Gebäudeanzahl		Wohnungsanzahl	
	2014*	2023	2014*	2023
Ein- und Zweifamilienhäuser; Baujahr vor 1990	1 677	1 670	1 748	1 738
Ein- und Zweifamilienhäuser; Baujahr nach 1990	187	210	192	215
Mehrfamilienhäuser; Baujahr vor 1948	6	6	25	25
Mehrfamilienhäuser; Baujahr nach 1990	0	0	0	0
Gebäude in traditioneller Bauweise***	19	19	103	103
Gebäude in industrieller Bauweise***	0	0	0	0
sonstige Wohngebäude	5	12	5	14
Betreuungseinrichtungen	1	1	k. A.	k. A.
Summe	1 895	1 918	2 073	2 095

* Die Angaben für 2014 wurden nachträglich geringfügig korrigiert.

***Gebäude, nicht Eingänge bzw. Hausnummern.

Tabelle 6.1. / 6.2. Bestandserhebung Gebäude- und Wohnungen 2013/2014 und 2023.

Quelle: Stadtverwaltung, Wohnungsunternehmen, eigene Erhebungen und Berechnungen.

Die Gegenüberstellung von Stadt und Dörfern anhand ausgewählter Kernziffern verdeutlicht die unterschiedlichen Rahmenbedingungen und Entwicklungsrichtungen.

Kategorie	gesamt	Stadt Osterburg		Dörfer - Ortsteile	
		Anzahl	in %	Anzahl	in %
Einwohner	9 756	5.724*	58,7	4 032	41,3
Bestand Wohngebäude	3 525	1 608	45,6	1 917	54,4
Sanierungsrad saniert	2 515	1 354	53,8	1 161	46,2
Sanierungsrad teilsaniert	741	199	26,9	542	73,1
Sanierungsrad nicht saniert	269	55	20,4	214	79,6
Wohnungsbestand	5 616	3 521	62,7	2 095	37,3
Leerstand	788	419	53,2	369	46,8
Leerstand in %	14,0	11,9		17,6	
Wohnungsbelegung	1,99	1,79		2,34	

* davon leben 157 in Betreuungseinrichtungen.

** davon leben in Betreuungseinrichtungen - Lindenring 16, nur 4, nicht separat ausgewiesen.

Tabelle 6.3. Stadt Osterburg und Dörfer - Ortsteile – Bestandsvergleich Kennziffern 2023.

Quelle: Stadtverwaltung, Wohnungsunternehmen, eigene Erhebungen und Berechnungen.

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

In den Dörfern liegt die Wohnungsanzahl nur um ca. 9 % über der Gebäudeanzahl und lediglich 5 % der Gebäude haben mehr als eine Wohnung.

In der Stadt Osterburg ist die Wohnungsanzahl mehr als doppelt so hoch als die Gebäudeanzahl und 33 % der Gebäude haben mehr als eine Wohnung.

In den Dörfern ist die Wohnungsbelegung grundsätzlich höher, begründet im weitaus geringeren Mietwohnungsanteil und weniger Single-Haushalten als in der Stadt. Andererseits werden in den Dörfern kaum Mieteinnahmen erzielt. Das kann beispielsweise ein Grund für den erreichten Sanierungsgrad sein, der in der Stadt Osterburg deutlich höher ist als in den anderen Ortsteilen.

Der Wohnungsleerstand hat sich gegenüber 2014 in den Ortsteilen um fast 6% drastisch erhöht, ist in Osterburg jedoch nahezu unverändert geblieben. Letzteres ist vorwiegend begründet in der Migration und der Schutzsuche Geflüchteter, die wesentlich zur Minderung des Leerstands in den Mietwohnungsbeständen der Wohnungsunternehmen beigetragen haben.

Auch die Folgen des demografischen Wandels mit einem hohen Anteil Alleinstehender, die ihr Wohneigentum nicht mehr bewirtschaften können oder wollen sowie nicht vorhandene Betreuungs- und Pflegeangebote gehen eher zu Lasten der Einwohnerentwicklung in den Ortsteilen und belasten dort den Wohnungsmarkt.

Nach 35 Jahren seit der deutschen Einheit wurde ein beeindruckender Stand bei der Gebäudesanierung erreicht. Allein seit 2014 wurde der Sanierungsgrad weiterer 469 Gebäude von den Eigentümern verbessert durch Investitionen in den Bereichen Dach-, Fassaden-, Fenster-/ Türeneruerung.

Nunmehr sind in der Stadt Osterburg bis auf äußerst wenige Gebäude, die in der Regel auch nicht wirtschaftlich saniert werden können, alle Gebäude zumindest teilsaniert. In den Ortsteilen sind noch ca. 11 % der Gebäude nicht saniert. Auch hier ist zum Großteil eine Sanierung wirtschaftlich nicht zu vertreten, da es sich häufig um leerstehende Hofanlagen (Drei- und Vierseithöfe) oder um „unscheinbare“, sehr kleine Gebäude handelt, die auch nach einer Sanierung kaum den heutigen Standards entsprechen würden.

Generell werden künftig erhebliche Investitionen zum Erreichen der politisch bestimmten Klimaschutzziele erforderlich - auch im Gebäudesektor der Einheitsgemeinde.

Zu nennen sind beispielsweise die Umstellung fossiler Heizungs- und Warmwasseranlagen auf nachhaltige und erneuerbare Energien, die Errichtung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien und die energetische Ertüchtigung einer Gebäudesubstanz, die im Durchschnitt ein hohes Baualter aufweist.

Es wird sich zeigen, ob dies im notwendigen Umfang in den kommenden beiden Jahrzehnten erfolgen wird.

Auf Grund beispielsweise der demografischen Entwicklung, einem möglichen Bevölkerungsrückgang, weiter deutlich steigenden Sanierungskosten und ausbleibender, geringer oder unstabiler Förderstrategien sind steigende Leerstände und hohe Wertverluste bei „alten“ energetisch wirtschaftlich nicht zu ertüchtigten Gebäuden nicht auszuschließen. Dies kann letztendlich zur Verödung von Quartieren, Bereichen und Orten führen.

Die in diesem Konzept ausgewiesenen Vorhaben sollen dazu beitragen, einer derartigen Entwicklung entgegen zu wirken.

6.3. Eigentumsquote.

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

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

In den übrigen Ortsteilen ist im Gegensatz zur Stadt Osterburg mit ca. 95 % fast ausschließlich Wohneigentum vorhanden. Mietwohnungen in Zwei- und Mehrfamilienhäusern umfassen lediglich ca. 5 % des Wohnungsbestandes.

Fazit – Gebäude und Wohnungsbestand.

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Relativ breites Wohnungs-, Immobilien- und Baulandangebot zu günstigen Preisen im Vergleich zu den großen Städten. ✓ Überwiegend maßstäbliche und strukturierte Bebauung. ✓ Weitgehend sanierte Altstadt in Osterburg. ✓ Insgesamt hoher Sanierungsgrad bei den Hauptgebäuden. ✓ Gemischte Gebäudestruktur aus städtisch und ländlich geprägten Gebäude- und Wohnformen. ✓ Prägende Gebäude sind z.B. Kirchen, Bürger- und Gutshäuser. ✓ Hohe Eigentumsquote und hoher Anteil von Wohnungen, die vom Eigentümer selbst genutzt werden, positive Effekte für Wohndauer und Ortsverbundenheit. ✓ Relativ große durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung / je Einwohner. ✓ Bewusstsein für „eigenen Ort“ und dessen Gestaltung. ✓ Attraktiver Wechsel zwischen Bebauung und naturnahen Grünbereichen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Anhaltender Bevölkerungsrückgang und wachsender Anteil älterer Menschen. - Wohnungsleerstand von über 14 % in der Einheitsgemeinde. - Sanierungsstau bei älteren Mehrfamilienhäusern, Hofanlagen mit großen landwirtschaftlichen Nebengebäuden (Scheunen, Ställen) sowie bei prägenden Gebäuden (Kirchen, Gutshäuser). - Unflexibler Wohnungsmarkt in den Dörfern aufgrund Eigentümerstruktur. - Abnehmende Nachfrage und zunehmender Leerstand bei Mehrfamilienhäusern insbesondere in den Dörfern. - Geringe Wohnungsbelegung im Bereich des traditionellen DDR-Wohnungsbaus. - Relativ viele ähnliche Grundrisse bei Mietwohnungen in Gebäuden des traditionellen DDR-Wohnungsbaus. - Wachsendes Missverhältnis zwischen der Größenstruktur des Wohnungsbestandes und den Haushaltsgrößen. - Eingeschränktes Angebot an unterschiedlichen Wohnformen für Senioren. - Traditioneller“ Wohnungsmarkt, kaum „moderne“ bzw. „Nischen“-Angebote wie Lofts oder WG-geeignete Wohnungen.

Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Reaktivierung ungenutzter Flächen als Chance und Neuanfang für starke Dorf- bzw. Stadtkerne. ➤ Erhalt / Ausprägung kompakter Siedlungsstrukturen durch Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen. ➤ Baulücken (auch nach Abriss und Neuordnung) sind Baulandreserven. ➤ Auf Zielgruppen orientierte Angebote für Zuzug kreieren. ➤ „Dezentrale Konzentration“ von Infrastrukturen kann Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse in der Einheitsgemeinde insgesamt stärken. ➤ „Entschleunigtes“ Leben im Dorf bzw. der Kleinstadt als Alternative zum „schnellen“ Leben in der Großstadt. ➤ Fördermöglichkeiten für die Entwicklung des ländlichen Raumes und für die Erhaltung und Entwicklung der Dörfer und Kleinstädte, für altersgerechten Umbau und energetische Sanierung des Bestands, Grunderwerb durch junge Familien. ➤ Städtische Wohnungsgesellschaft und Genossenschaft als größte Vermieter und Akteure können den Mietwohnungsmarkt in der Stadt Osterburg „fit für die Zukunft“ gestalten - altersgerechter Umbau, familienfreundliche Grundrisse. ➤ Aufwertung der Problembereiche „Golle und Altneubaugebiet“ im Rahmen der Städtebauförderung ist wesentlich für Struktur der Gesamtstadt. ➤ Unterstützung von Eigentümern bei der Vermarktung über zentrale Plattform. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zunehmender Leerstand von Wohngebäuden durch Einwohnerrückgang. ▪ „Unsichtbarer“ Leerstand von Wohnflächen aufgrund abnehmender Haushaltsgrößen („Single-Häuser“). ▪ Steigende Wohnnebenkosten infolge zurückgehender Einwohner / km² ▪ Nachlassende Sanierungsbereitschaft aufgrund abnehmender Nachfolge, steigender Kosten und Überalterung. ▪ Nicht nachfragegerechte Wohnungsangebote wie z.B. „städtische“ Mietwohnungen in Ortsteilen, z.B. Flessau oder „großstädtische“ Mietwohngebäude (Wohnblöcke in der „Golle“) in Osterburg. ▪ Nicht alle Ortslagen sind nachgefragt. ▪ Werteverfall von Straßenzügen und Quartieren bei dauerhaft unsanierten Beständen und Baulücken. ▪ Weiterer Rückzug von Versorgungsfunktionen aus der Fläche. ▪ „Funktionsentleerung“ in der Hauptgeschäftsstraße von Osterburg. ▪ Schwächen des regionalen Arbeitsmarktes entziehen dem Immobilienerwerb und der Instandhaltung die wirtschaftlichen Grundlagen. ▪ Fehlende Angebote, um den steigenden Bedarf an barrierefreien/ barrierearmen Wohnungen zu befriedigen. ▪ Verlierer des Wettbewerbs mit anderen Kommunen der Region um Einwohner. ▪ Geringe bzw. zurückgehende Mittel zur Gestaltung des Rückbaus, der Entwicklung der Stadt und des ländlichen Raumes.

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

Für jeden Ortsteil sind die Bestandsdaten, erkennbaren Defizite und daraus abgeleiteten wesentlichsten Handlungsempfehlungen auf einem gesonderten Datenblatt ausgewiesen sowie die beabsichtigten Vorhaben benannt (→ INSEK 2035 - Teil B). Fundstellen der baugestalterischen Zielsetzungen aus den Dorferneuerungs- bzw. Dorfentwicklungsplanungen sind tabellarisch ausgewiesen (→ Kapitel 12.7).

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

7.1. Einwohner in den einzelnen Gebäudekategorien.

In den Ortsteilen wohnen inzwischen 96 % der Einwohner in vor oder nach 1990 errichteten Ein- und Zweifamilienhäusern. Das sind 1 % mehr als vor 10 Jahren. Die übrigen Einwohner verteilen sich auf die anderen Gebäudekategorien, wobei noch ca. 2 % der Einwohner in Wohnungen der Gebäudekategorie „traditionelle Bauweise“ leben.

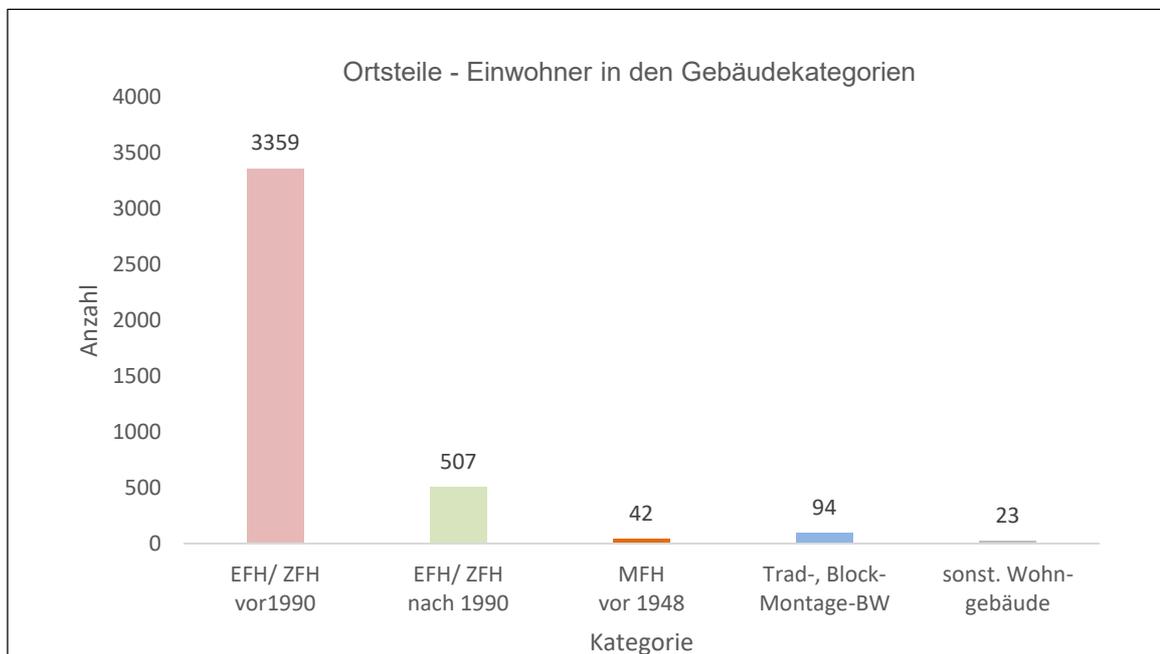


Abb. 7.1. – Ortsteile – Einwohner in den Gebäudekategorien.

Quelle: Stadtverwaltung, eigene Berechnungen.

7.2. Wohnungsbelegung in den Gebäudekategorien

In den Ortsteilen besteht zum Zeitpunkt der Erfassung eine Wohnungsbelegung von 2,33 Personen pro Wohnung. Dabei handelt es sich nicht um die Haushaltsgröße, sondern um die Anzahl der in der Wohnung lebenden Einwohner. Im Jahr 2014 waren es 2,53 Personen pro Wohnung.

Zwischen den Gebäudetypen bestehen hinsichtlich der Wohnungsbelegung deutliche Unterschiede. Die Spanne reicht von einer Belegung mit 2,88 Personen in der Kategorie „sonstige Wohngebäude“ bis zum Wert von 1,54 Personen in der Kategorie „traditionelle Bauweise“. Allerdings sind diese Zahlen nicht ausschlaggebend, da es sich um die kleinsten Segmente handelt und bereits eine z.B. weitere fünfköpfige Familie die Werte stark beeinflussen würde. Anhand der unterdurchschnittlichen Wohnungsbelegung und des überdurchschnittlichen Leerstands ist jedoch festzustellen, dass für Mietwohnungen in den Dörfern generell keine große Nachfrage besteht und sie wenig Anziehungskraft sowohl auf Einzelpersonen als auch auf Familien ausüben.

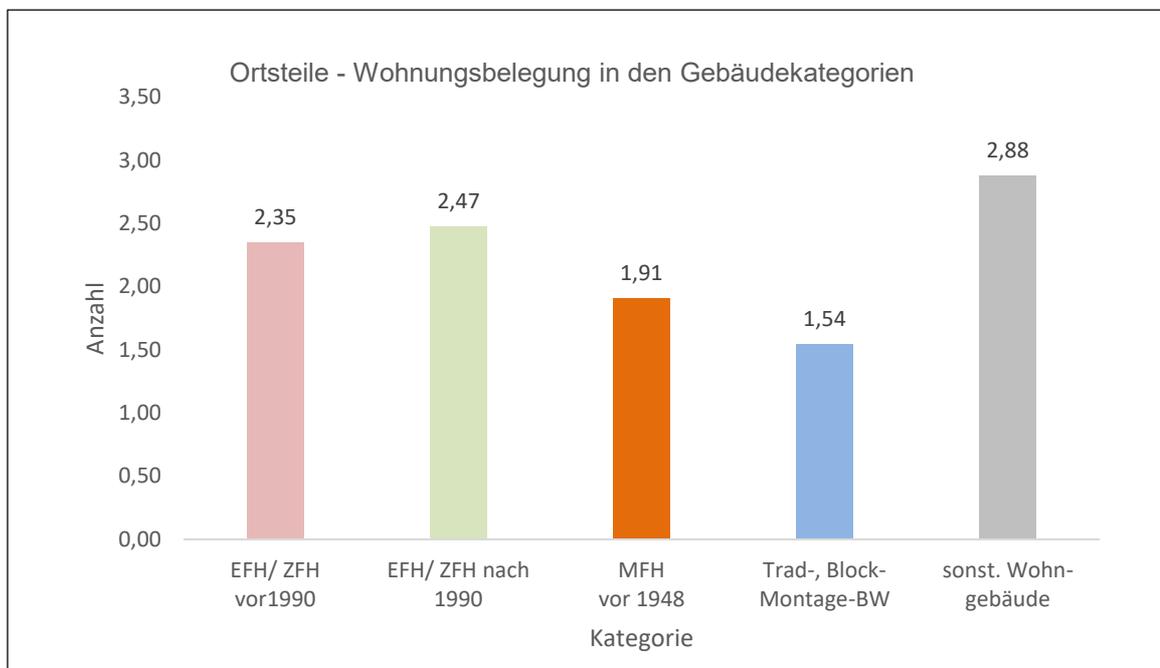


Abb. 7.2. – Ortsteile – Wohnungsbelegung in den einzelnen Gebäudekategorien.

Quelle: Stadtverwaltung, eigene Berechnungen.

7.3. Anzahl der Gebäude in den einzelnen Gebäudekategorien.

Von den 1 917 Wohngebäuden in den Ortsteilen bilden vor 1990 errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser mit 87,1 % die größte Gruppe des Gebäudebestands, gefolgt von den nach 1990 errichteten Ein- und Zweifamilienhäusern mit 11,0 %.

Zur Gruppe der Mehrfamilienhäuser gehören 19 in traditioneller Bauweise ab ca. von 1960 bis 1989 beispielsweise in den Ortschaften Flessau, Königsmark, Krevese und Walsleben errichtete Gebäude, 6 Gebäude der Kategorie „Mehrfamilienhäuser; Baujahr vor 1948“ und 12 „sonstige zu Wohnzwecken genutzte Gebäude“. Gebäude dieser drei Gruppen umfassen weniger als 2 % des Gebäudebestandes.

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

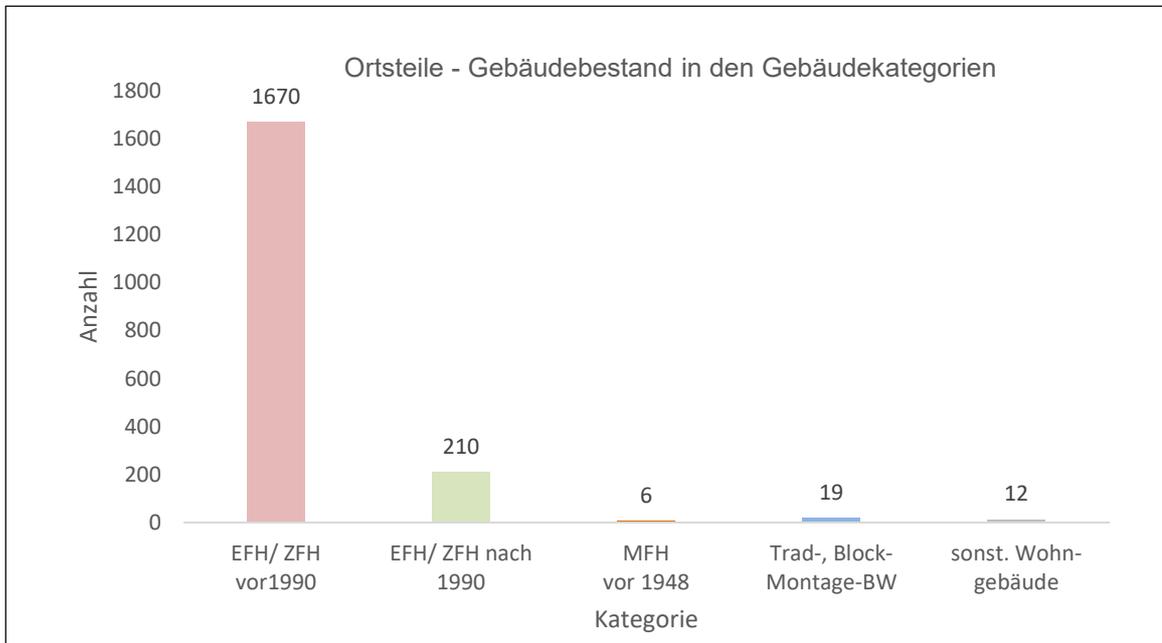


Abb. 7.3. – Ortsteile – Gebäudebestand in den Kategorien.

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen.



Einfamilienhäuser; Baujahr vor 1990.



Einfamilienhäuser; Baujahr nach 1990.

7.4. Anzahl der Wohnungen in den einzelnen Gebäudekategorien.

Von den insgesamt 2 094 Wohnungen befinden sich 83 % in der Gebäudekategorie „Ein- und Zweifamilienhäuser mit Baujahr vor 1990“, 4,9 % zur Gebäudekategorie „traditionelle Bauweise“. In Gebäuden, die nach 1990 errichtet wurden befinden sich inzwischen 10,3 % des Wohnungsbestands.

In den mehrgeschossigen Wohngebäuden der Kategorien „Mehrfamilienhäuser; Baujahr vor 1948“ und in allen weiten Wohngebäuden befinden sich weniger als 2 % des Wohnungsbestandes. Dabei handelt es sich fast ausschließlich um Mietwohnungen.

Damit umfasst der Wohnungsbestand in Ein- und Zweifamilienhäusern der Baujahre vor bzw. nach 1990 ca. 93 % des Wohnungsbestandes, von denen die überwiegende Zahl vom Eigentümer selber bewohnt wird. Nur ca. 4 % dieser Gebäude verfügen über 2 Wohnungen.

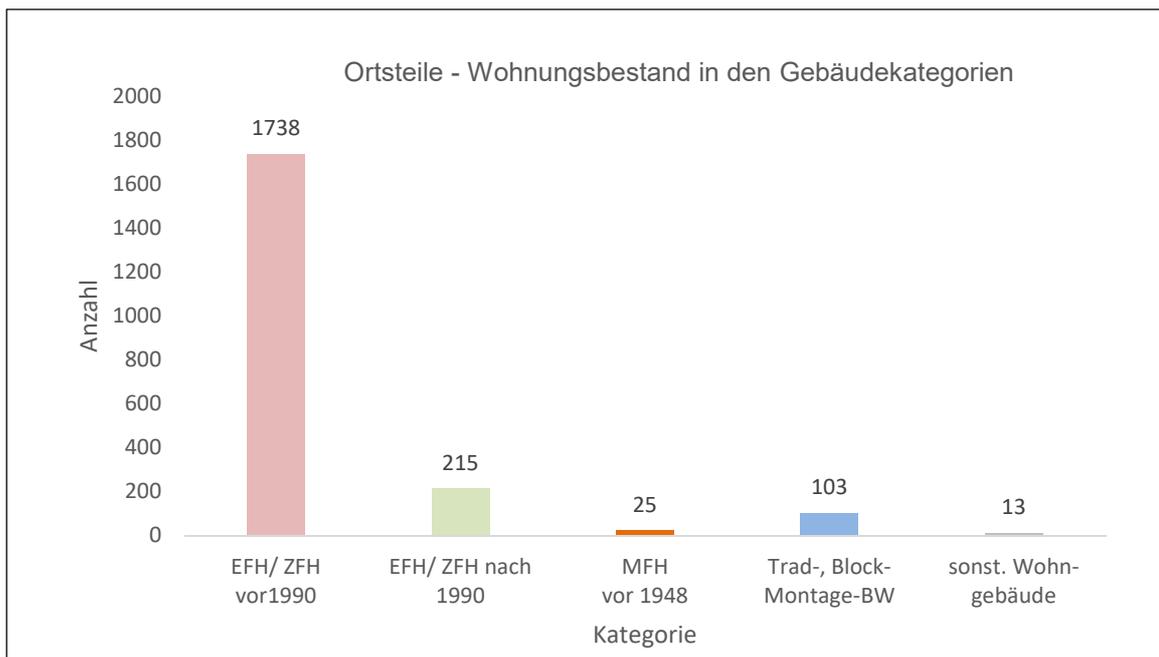


Abb. 7.4. – Ortsteile - Wohnungsbestand nach Kategorien.

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen.



Gebäude in traditioneller Bauweise.



Gebäude mit zwei Wohnungen.

7.5. Wohnungsleerstand in den einzelnen Gebäudekategorien.

Von den 368 leerstehenden Wohnungen befinden sich die meisten im größten Teilsegment d.h. in der Gebäudekategorie „Ein- und Zweifamilienhäuser; Bj. vor 1990“. Hierbei handelt es sich häufig um Wohngebäude als Bestandteile eines Drei- oder Vierseithofes aber auch um einfache Wohngebäude, die in der Regel unsaniert sind und bei denen vor einer Revitalisierung erhebliche Investitionen erforderlich sind. Der Leerstand hat sich in den vergangenen 10 Jahren verdoppelt (2014: 185 WE Leerstand).

Vom Leerstand sind prozentual besonders die Gebäudekategorien „traditionelle Bauweise“ und „sonstige Wohngebäude“ betroffen. In beiden Teilsegmenten beträgt der Leerstand fast 40 %. Dies zeigt, dass derartige Wohnungen in den Dörfern kaum noch nachgefragt werden.

Es besteht also ein direkter Zusammenhang von Sanierungsgrad bzw. Bauweise und Leerstand. Zum Abbau des Leerstands sind daher die unsanierten Gebäude zu sanieren oder abzureißen. Ohne Investitionen wird sich der bereits vorhandene Leerstand verfestigen. Innerörtliche Lücken sollten durch Neubauten geschlossen werden.

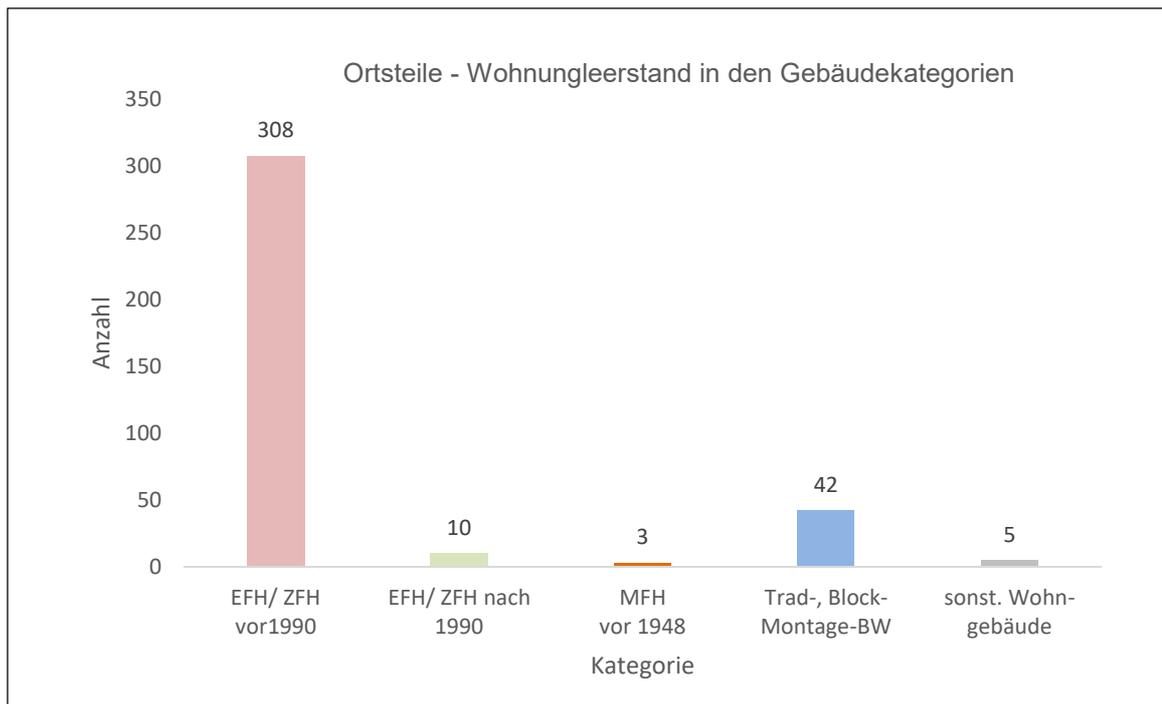


Abb. 7.5. – Ortsteile – Wohnungsleerstand in den einzelnen Gebäudekategorien.

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen.

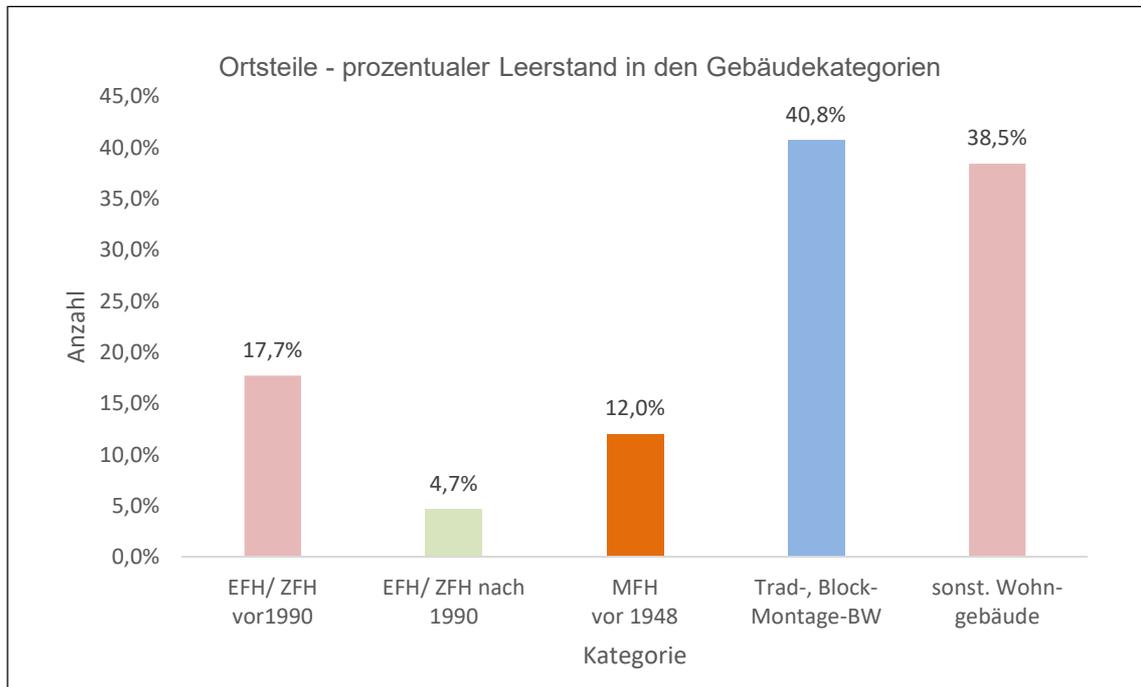


Abb. 7.6. – Ortsteile – prozentualer Wohnungsleerstand in den einzelnen Gebäudekategorien.

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen.



Leerstehende Anwesen.

7.6. Sanierungsgrad der Gebäude.

In den Ortsteilen ist die Sanierung der vor der 1990 errichteten Gebäude zu ca. 60 % abgeschlossen. Ca. 28 % sind teilsaniert und ca. 11 % unsaniert. Weiterhin besteht ein erheblicher Investitionsstau bei den Nebengebäuden, wie Ställen oder Scheunen, bei Hofanlagen, Drei- und Vierseithöfen. Es ist davon auszugehen, dass die Gebäudetechnik (Heizung, Elektrik und Sanitäranlagen) dem Sanierungsgrad des Wohngebäudes entspricht.

Da es sich bei den Gebäuden in den Ortsteilen meist um selbstgenutztes Wohneigentum handelt, sind Modernisierungen und Instandsetzungen im Eigeninteresse und nicht auf Miet-einnahmen ausgerichtet. Der Sanierungsstand ist daher abhängig von den Ansprüchen der Eigentümer, deren finanziellen Möglichkeiten und vom Lebensalter. Es ist davon auszugehen, dass seit der Wiedervereinigung nicht getätigte Investitionen nur bei einem Eigentümerwechsel nachgeholt werden.

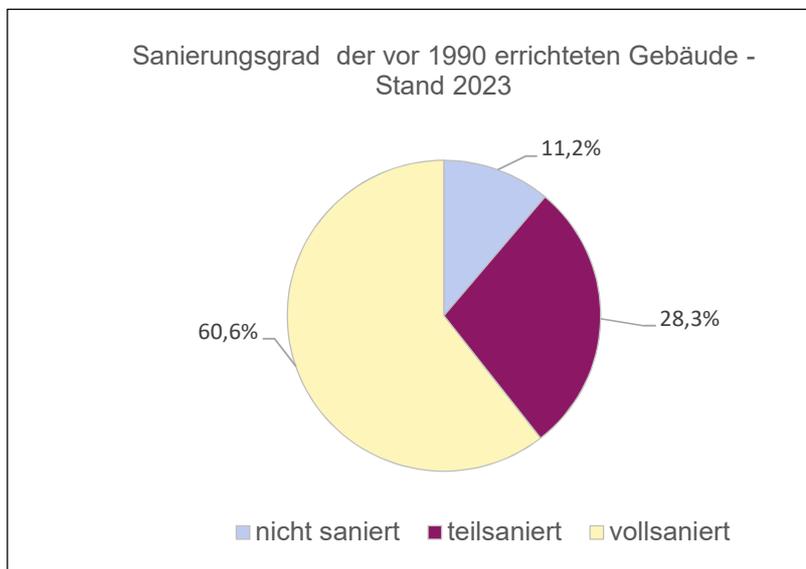


Abb. 7.7. – Ortsteile – Sanierungsgrad der vor 1990 errichteten Gebäude – Stand 2023.

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen.

Fazit Infrastruktur und Bausubstanz.

- In Zeiten von Digitalisierung und Homeoffice können sich Chancen für die Belebung und Revitalisierung der kleineren Städte und Gemeinden als selbstbestimmte Alternative zur Großstadt ergeben.
- Für die Zukunft der Ortsteile ist es erforderlich, den erreichten Stand beim Ausbau der Verkehrs- und der technischen Infrastruktur mindestens zu erhalten und zu optimieren sowie zielgenau zu verbessern.
- Bei den Einrichtungen der öffentlichen Daseinsvorsorge ist das bestehende Angebot in der Fläche grundsätzlich aufrecht zu erhalten. Allerdings sind Begrenzungen bzw. Einschränkungen in Folge weiter zurückgehender Bewohnerzahlen in einzelnen Ortsteilen nicht auszuschließen.
- Auf Grund der Anforderungen hinsichtlich Klimaschutz und Klimafolgenanpassung werden Schwerpunkte bei künftigen Erneuerungen die energetische Sanierung und der Einbau nicht fossiler Gebäudeheizungen sein. Die Kosten derartiger Maßnahmen bei Bestandsgebäuden werden sich in weiter zurückgehenden Verkaufspreisen abbilden. Unwirtschaftlich zu sanierende, nicht zeitgemäße Bestandsgebäude werden künftig eher abgebrochen als saniert.
- Ersatzneubauten können eine deutliche Verjüngung des Gebäudebestands bewirken. Allerdings kann daraus eine Veränderung des prägenden Ortsbildes folgen, die mit geeigneten Vorgaben geordnet werden sollte.
- Der Transformationsprozess „Klimaschutz und Klimafolgenanpassung“ sollte frühzeitig mit Planungen und Konzepten für die Bau- und Ortsgestaltung vorbereitet und begleitet werden, auch um die Gemeinschaft und das Miteinander im Ort zu stärken.



Erneuerte Grundschule Flessau.



Einfamilienhäuser in Erxleben.

8. Stadt Osterburg – Einwohner, Gebäude- und Wohnungsbestand nach Kategorien.

8.1. Einwohner in den einzelnen Gebäudekategorien.

Die prozentual größte Gebäudekategorie sind die „Ein- und Zweifamilienhäuser mit Baujahr vor 1990“. Diese umfassen auch die größte Wohnungsanzahl und dementsprechend wohnen hier mit 2 068 Bewohnern auch die meisten Einwohner.

Mit 1 340 Bewohnern leben in Wohnungen der Gebäudekategorie „traditionelle Bauweise“ ebenfalls viele Einwohner. In den Wohnungen der Gebäudekategorie „industrielle Bauweise“ leben noch 670 Einwohner.

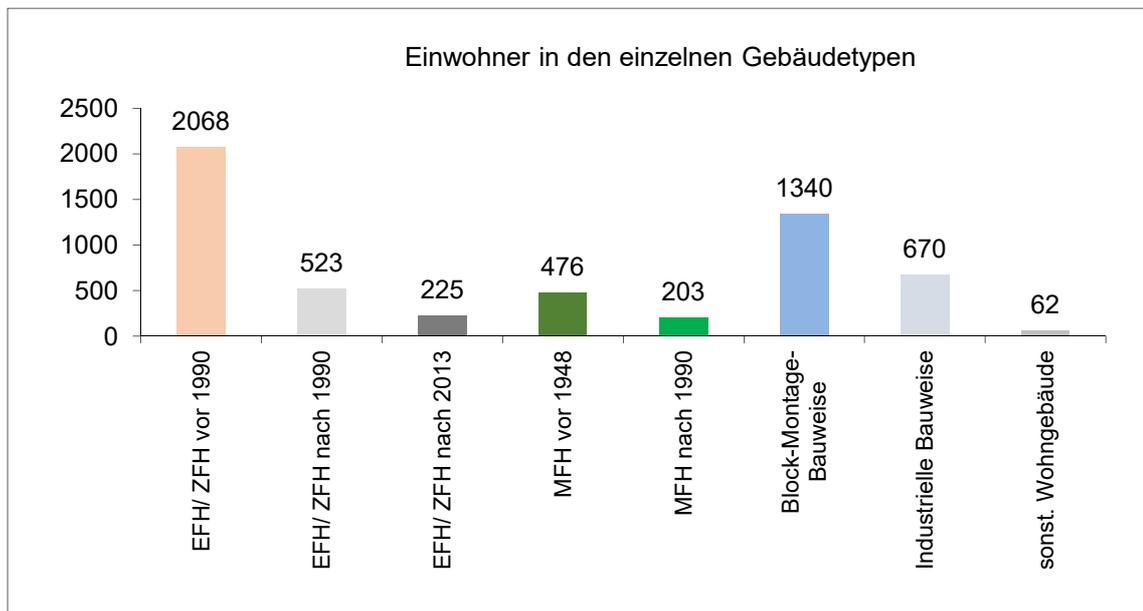


Abb. 8.1. – Stadt Osterburg – Einwohner in den einzelnen Gebäudekategorien.

Quelle: Stadtverwaltung, eigene Berechnungen.

Im Vergleich mit den Einwohnerzahlen, die im Jahr 2014 für die einzelnen Gebäudekategorien ermittelt wurden, spiegelt sich eine differenzierte Entwicklung wieder. So hat sich die Anzahl der Einwohner in vor 1990 errichteten Ein- und Zweifamilienhäusern um ca. 15 % und in nach 1990 bis 2013 errichteten Ein- und Zweifamilienhäusern um ca. 17 % verringert. Allerdings wohnen jetzt 225 Einwohner in nach 2013 errichteten Ein- und Zweifamilienhäusern. In vor 1948 errichteten Mehrfamilienhäusern leben heute 3 % mehr und in nach 1990 errichteten Mehrfamilienhäusern 12 % weniger Einwohner als im Jahr 2014.

Bei den Gebäuden des traditionellen Wohnungsbaus hat sich der Anteil der Einwohner um fast 14 % und bei den Gebäuden des industriellen Wohnungsbaus um ca. 13 % verringert.

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

Der Einwohnerrückgang ist auch ein Beleg für die unterdurchschnittliche und weiterhin abnehmende Wohnungsbelegung infolge zunehmend alleinstehender, meist älterer Mieterinnen und Mieter.

8.2. Wohnungsbelegung in den einzelnen Gebäudekategorien.

Mit Bezug auf die Angaben im ISEK 2030 ist seit 2014 in ca. 650 Gebäuden die Bewohneranzahl um mindestens eine Person zurückgegangen. In ca. 600 Gebäuden ist die Bewohneranzahl gleichgeblieben und in ca. 360 Gebäuden leben 2023 mehr Bewohner. In der Folge hat sich innerhalb von ca. 10 Jahren die durchschnittliche Wohnungsbelegung von 2,00 Personen je Wohnung um 0,21 Personen, d.h. um 10,5 % auf 1,79 Personen verringert.

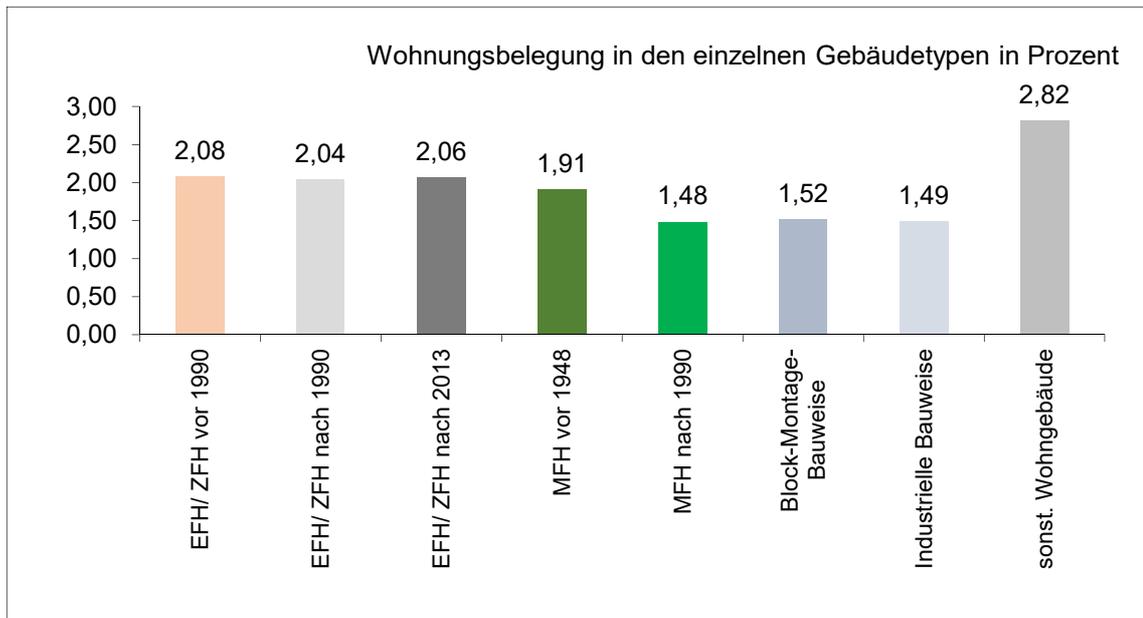


Abb. 8.2. – Stadt Osterburg – Wohnungsbelegung in den einzelnen Gebäudekategorien.
Quelle Stadtverwaltung, eigene Berechnungen.

Hinsichtlich der Wohnungsbelegung bestehen zwischen den Gebäudekategorien deutliche Unterschiede. Die Spanne reicht von 1,48 Personen bei „Mehrfamilienhäusern nach 1990 errichtet“, 1,49 Personen bei „Gebäuden in industrieller Bauweise“ bzw. 1,52 Personen bei „Gebäuden in traditioneller Bauweise“ bis zu 2,08 Personen in den „Ein- und Zweifamilienhäusern“. Die Belegung in sonstigen Wohngebäuden ist aufgrund der geringen Anzahl statistisch nicht relevant.

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



Unterdurchschnittliche Wohnungsbelegung bei Gebäuden der industriellen Bauweise.



Überdurchschnittliche Wohnungsbelegung bei vor 1990 errichteten Ein- und Zweifamilienhäusern.

8.3. Anzahl der Gebäude in den einzelnen Gebäudekategorien.

Von 1 608 Wohngebäuden in Osterburg sind ca. 59 % vor 1990 errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser. 20,5 % der Ein- und Zweifamilienhäuser wurden nach 1990 errichtet, aufgeteilt in ca. 15 % zwischen 1990 und 2013 und ca. 5,7 % zwischen 2014 und 2023. Die Wohnungen/ Einfamilienhäuser in den beiden Kategorien sind überwiegend vom Eigentümer bewohnt.

Dagegen bestehen in den vor 1948 (5,0 %) und nach 1990 errichteten Mehrfamilienhäusern (1,6 %), sowie den in traditioneller (9,8 %) und industrieller (3,5 %) Bauweise ab ca. 1960 und bis 1989 errichteten Gebäuden überwiegend Mietwohnungen.

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

Ca. 13 % des Wohngebäudebestands sind mehrgeschossige Wohnblöcke mit jeweils mehreren Eingängen. Eigentümer sind bis auf wenige Ausnahmen die Städtische Wohnungsgesellschaft und die Wohnungsbaugenossenschaft. Teile des in traditioneller Bauweise errichteten Bestands wurden privatisiert und sind damit dem Wohneigentum zuzurechnen.

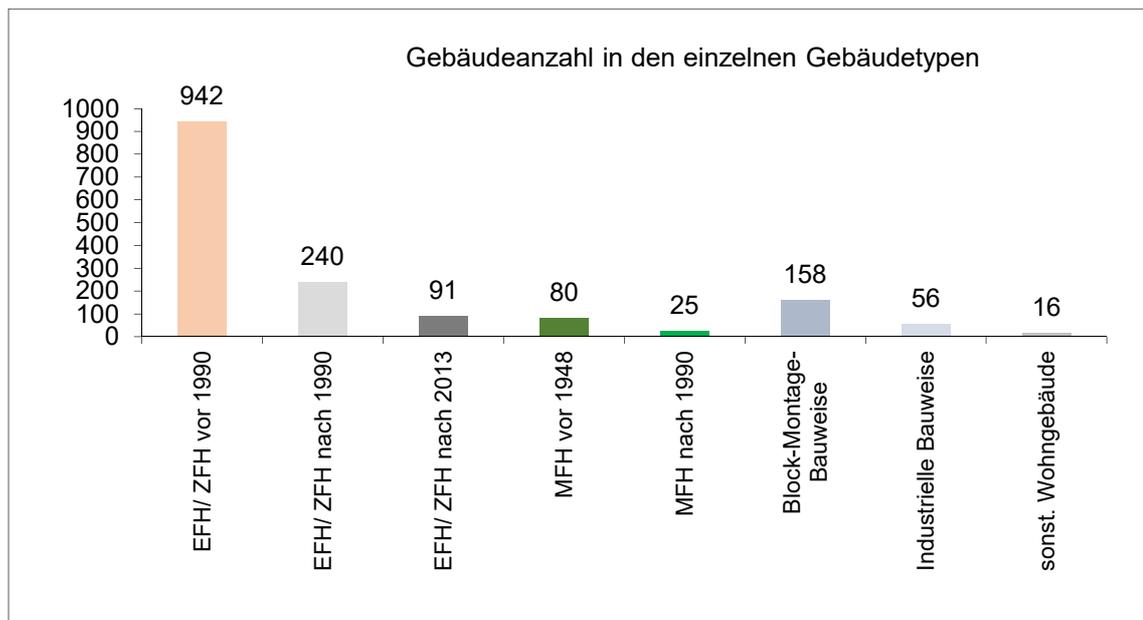


Abb. 8.3. – Stadt Osterburg – Gebäudebestand nach Kategorien.

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen.



Mehrfamilienhäuser, Baujahr vor 1948.



Mehrfamilienhäuser, Baujahr nach 1990.

8.4. Anzahl der Wohnungen in den einzelnen Gebäudekategorien.

Von den 3.521 Wohnungen gehören 33,0 % zur Gebäudekategorie „Ein- und Zweifamilienhäuser mit Baujahr vor 1990“, 27,7 % zur Gebäudekategorie „traditionelle Bauweise“ und 14,9 % zur Gebäudekategorie „industrielle Bauweise“. In Gebäuden, die nach 1990 errichtet wurden befinden sich 15,0 % des Wohnungsbestands.

In den mehrgeschossigen Wohngebäuden (Kategorien „Mehrfamilienhäuser; Baujahr vor 1948“, „Mehrfamilienhäuser; Baujahr nach 1990“, „Gebäude in traditioneller Bauweise“, „Gebäude in „industrieller Bauweise“) befinden sich ca. 55 % des Wohnungsbestandes. Davon sind ca. 80% Mietwohnungen. In Ein- und Zweifamilienhäusern der Baujahre vor bzw. nach 1990 befinden sich ca. 44 % des Wohnungsbestandes. Hiervon sind ca. 17 % Mietwohnungen und die überwiegende Zahl wird vom Eigentümer selber bewohnt.

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

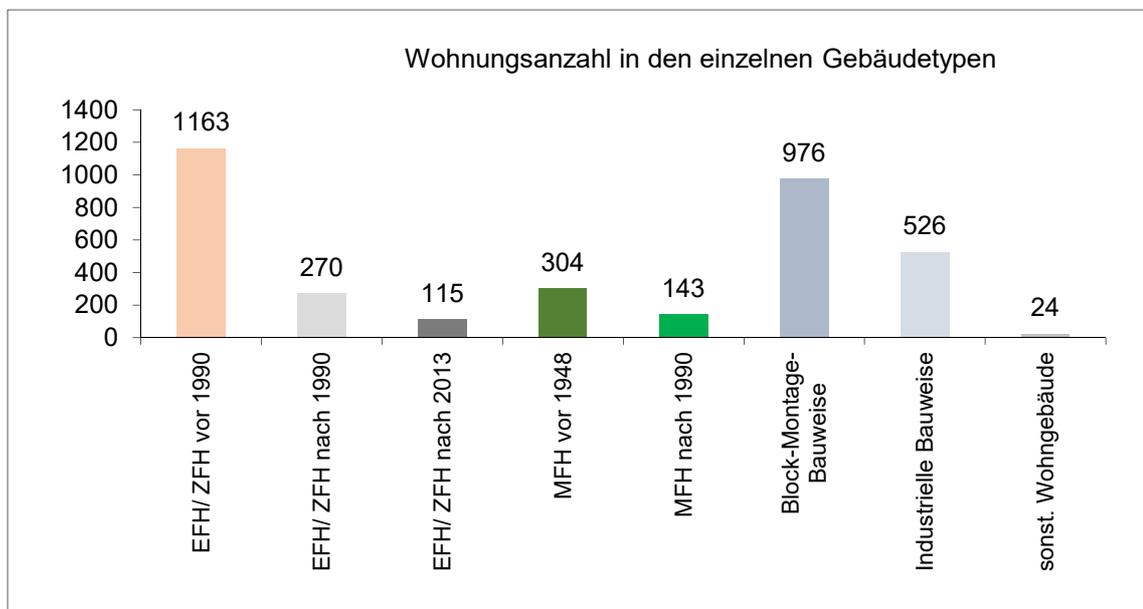


Abb. 8.4. – Stadt Osterburg – Wohnungsbestand nach Kategorien.

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen.



Gebäude in traditioneller Bauweise.



Gebäude in industrieller Bauweise.

8.5. Wohnungsleerstand in den einzelnen Gebäudekategorien.

In der Stadt Osterburg stehen 419 Wohnungen leer, davon die meisten (169 bzw. 14,5 %) in der Gebäudekategorie „Ein- und Zweifamilienhäuser; Baujahr vor 1990“. Dabei handelt es sich meist nicht um klassische, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, sondern um in historischen Stadtstrukturen gelegene, ein- oder beidseitig angebaute Gebäude aus dem späten 19. und frühen 20. Jahrhundert mit einer oder zwei Wohnungen.

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

Gegenwärtig beträgt der Leerstand bei den in industrieller Bauweise errichteten Gebäuden 14,4 % und ist damit geringer als 2014 (14,9%). Begründet ist dies in der Unterbringung von Schutzsuchenden. Es ist unklar, wie sich die Situation in absehbarer Zeit entwickelt.

Fakt ist, dass weiterhin ein struktureller Leerstand besteht, der in den kommenden Jahren eher zu- als abnehmen wird. Vom Leerstand sind insbesondere Wohnungen der fünften bzw. sechsten Etage betroffen. Sie können nicht oder nur noch sehr schwer vermietet werden und werden daher vom Eigentümer häufig stillgelegt und nicht abgerissen/ zurückgebaut.

Noch immer stehen überdurchschnittlich viele Wohnungen (55 bzw. 18,1 %) leer bei den „Mehrfamilienhäusern; Baujahr vor 1948“. Allerdings hat sich der Leerstand gegenüber 2014 in dieser Kategorie fast halbiert, da viele dieser Gebäude saniert wurden und der Leerstand fast nur noch unsanierte Gebäude betrifft.

Bei den in traditioneller Bauweise errichteten Gebäuden beträgt der Leerstand 9,4 % gegenüber 8,6 % in 2014 und liegt damit wie bei den verbleibenden anderen Gebäudekategorien noch unter 10 %.

Grundsätzlich sind vom Leerstand fast ausschließlich Mietwohnungen betroffen sind und es besteht ein direkter Zusammenhang von Sanierungsgrad bzw. Bauweise und Leerstand.

Bisher konnte die Sanierung dem drohenden Leerstand entgegenwirken. Aufgrund des erreichten Sanierungsgrades der Bausubstanz wird diese Strategie künftig mit anderen Faktoren kombiniert werden müssen. Die Bedürfnisse und Anforderungen hinsichtlich Lage, Ausstattung, Grundriss und Wohnumfeld werden entscheidend für die Vermietung sein im Zusammenwirken mit der Gebäudeenergiebilanz infolge energetischer Sanierungen.

Der Leerstand in der Stadt hat sich trotz abnehmender Einwohnerzahl gegenüber 2014 im Prinzip nur unwesentlich verändert. Begründet ist dies in der stetig abnehmenden durchschnittlichen Wohnungsbelegung, d.h. der Anteil Alleinwohnender nimmt zu und die Anzahl der Drei- und Vier-Personen-Haushaltsgröße stagniert oder nimmt ab. Dafür liegt die Ursache in einer älter werden Bevölkerung, in der der Anteil von Familien mit Kindern kleiner ist. Allerdings ist die Verkleinerung der Haushaltsgröße „endlich“ und wird dann massiv auf den Wohnungsmarkt durchschlagen.

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

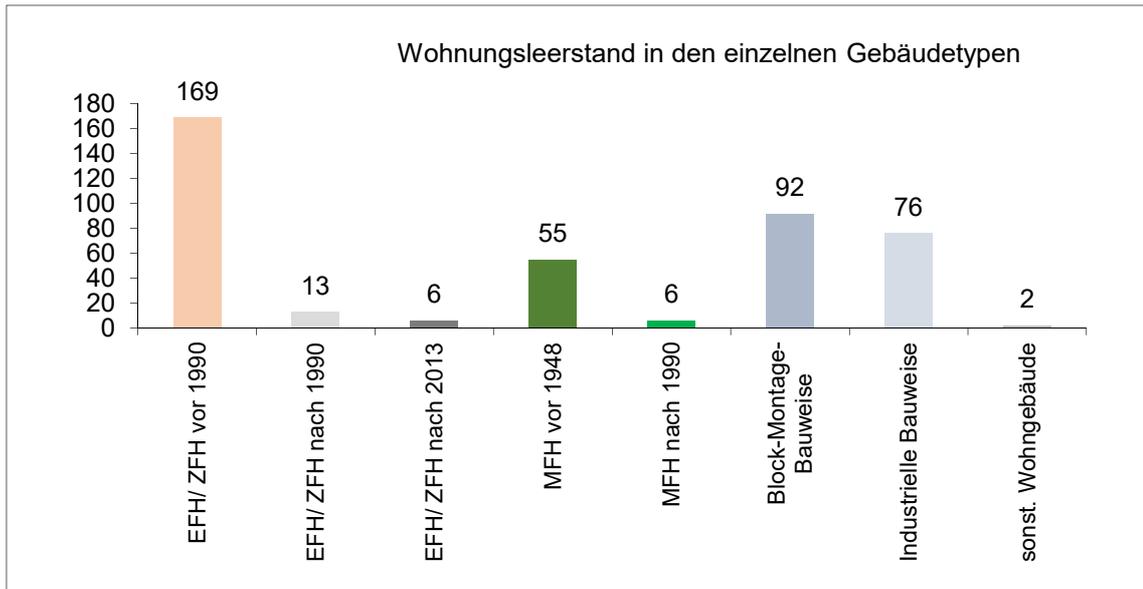


Abb. 8.5. – Stadt Osterburg – Wohnungsl Leerstand in den einzelnen Gebäudekategorien.

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen.

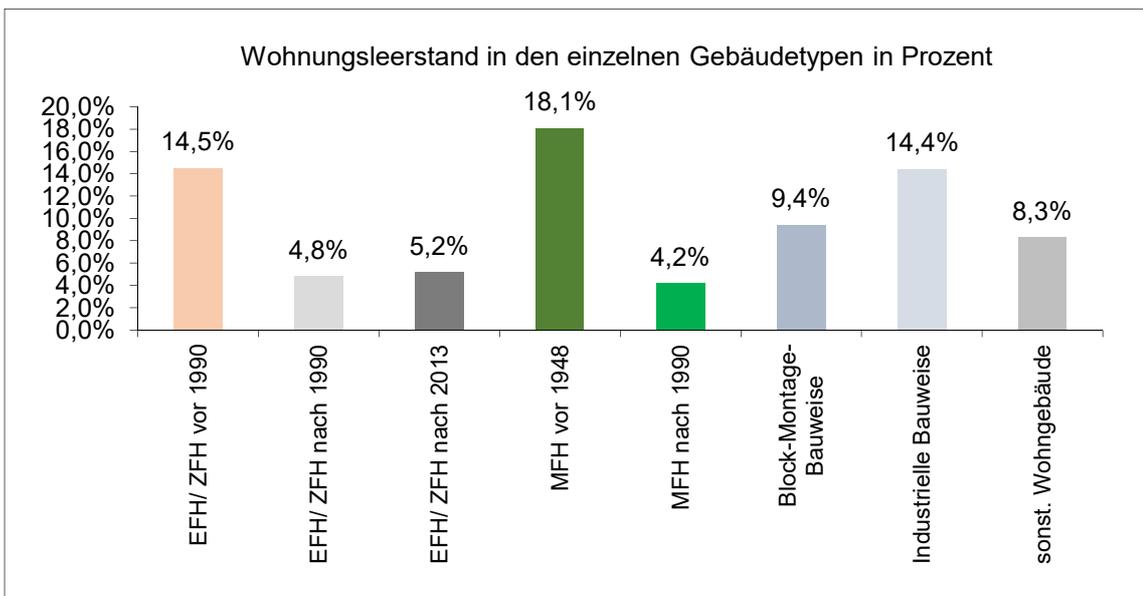


Abb. 8.6. – Stadt Osterburg – prozentualer Wohnungsl Leerstand in den einzelnen Gebäudekategorien.

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen.



Saniertes Mehrfamilienhaus.



Leerstehendes, unsaniertes Gebäude.

8.6. Sanierungsgrad der Gebäude.

Bei mehr als 200 vor 1990 errichteten Gebäuden wurden seit 2014 Dächer, Fassaden, Fenster und Außentüren erneuert. Es ist anzunehmen, dass die Gebäudetechnik, d.h. die Heizungs-, Elektro- und Sanitäreinrichtungen ebenfalls saniert sind und diese Gebäude damit den heutigen Anforderungen hinsichtlich Wohnkomfort und Vermietbarkeit entsprechen.

Damit hat sich der Anteil der vor 1990 errichteten, sanierten Gebäude auf ca. 80 % erhöht.

Weitere ca. 16 % des Gebäudebestandes sind teilsaniert. Es wird angenommen, dass in diesen Gebäuden teilweise Handlungsbedarf zur Herstellung einer zeitgemäßen Gebäudetechnik besteht.

Lediglich ca. 4 % des Gebäudebestandes sind bisher nicht saniert und weisen zugleich deutliche Defizite bei der Gebäudetechnik auf.

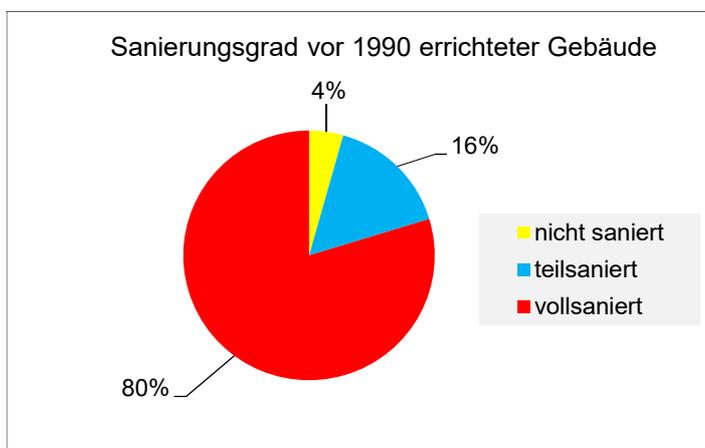


Abb. 8.7. – Stadt Osterburg – Sanierungsgrad vor 1990 errichteter Gebäude.

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen.

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

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

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

Im Zusammenhang mit der Energiewende ist künftig ein hoher auch finanzieller Aufwand zu erwarten. Dies kann zu sinkenden Immobilienpreisen führen, die in einer strukturschwachen Region jedoch auch Anreiz für den Zuzug Sanierungswilliger sein können. Andererseits kann der anstehende Aufwand auch Wegzugsgrund sein und damit Besitzaufgabe bedeuten.

Die Konsequenzen der Energiewende für den Immobilienmarkt in einer ländlichen Region und daraus folgende Entwicklungen werden sicher künftig in Studien untersucht und sind gegenwärtig noch nicht abschließend zu beurteilen.

9. Stadt Osterburg - Gliederung nach Gebieten.

Die Einheitsgemeinde Hansestadt Osterburg ist in Ortschaften und Ortsteile gegliedert.

In allen Ortsteilen wurde der Gebäude- und Wohnungsbestand, die Gemeinbedarfs- und sonstigen Einrichtungen jeweils als Gesamtheit für den Ortsteil betrachtet. Auch die Entwicklungsziele und beabsichtigten Vorhaben wurden für jeden Ortsteil insgesamt formuliert.

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



Altstadt.

Die Osterburger Altstadt geht auf mittelalterliche Bbauungsstrukturen zurück und ist zu mehr als 50% geprägt von Gebäuden, die nach dem letzten großen Stadtbrand von 1761 und vor dem Jahr 1900 errichtet wurden.

Von 1992 bis 2020 wurde die „Altstadt“ mit Mitteln verschiedener Bund-Länder-Programme der Städtebauförderung erneuert. Seit 2020 wird diese Aufgabe im Städtebauförderungsprogramm „Wachstum und Erneuerung“ weitergeführt.

Die im **ISEK 2035** als Bereich ausgewiesene „Altstadt“ entspricht den Grenzen dieser Fördermaßnahmen.



Stadterweiterungen.

- **Stadtgebiet Nord**
- **Stadtgebiet West (einschließlich Altneubaugebiet und Golle)**
- **Stadtgebiet Süd**

Es handelt sich hierbei um Bereiche, die in einer ersten Phase im Wesentlichen im ausgehenden 19. Jahrhundert und bis 1933 entstanden sind. Sie sind unmittelbar an die Altstadt angegliedert und haben sich entlang der Ortsausgangsstraßen entwickelt. Diese Strukturen und bis dato unbebaute „Zwischenbereiche“ wurden in einer 2. Phase seit den 1920er Jahren verdichtet mit dem Bau von klassischen Eigenheimen und Zweifamilienhäusern. Nach 1945 setzte sich die Entwicklung des Eigenheimsektors fort. Parallel wurden ab den 1960-er Jahren westlich der bisherigen Stadtgrenzen Wohngebäude in Blockbauweise und später in industrieller Bauweise als Großsiedlungen errichtet – die Gebiete „Altneubaugebiet“ und „Golle“. Nach 1990 entstanden weitere Eigenheime als Baulückenschließungen und in neu erschlossenen Bereichen.



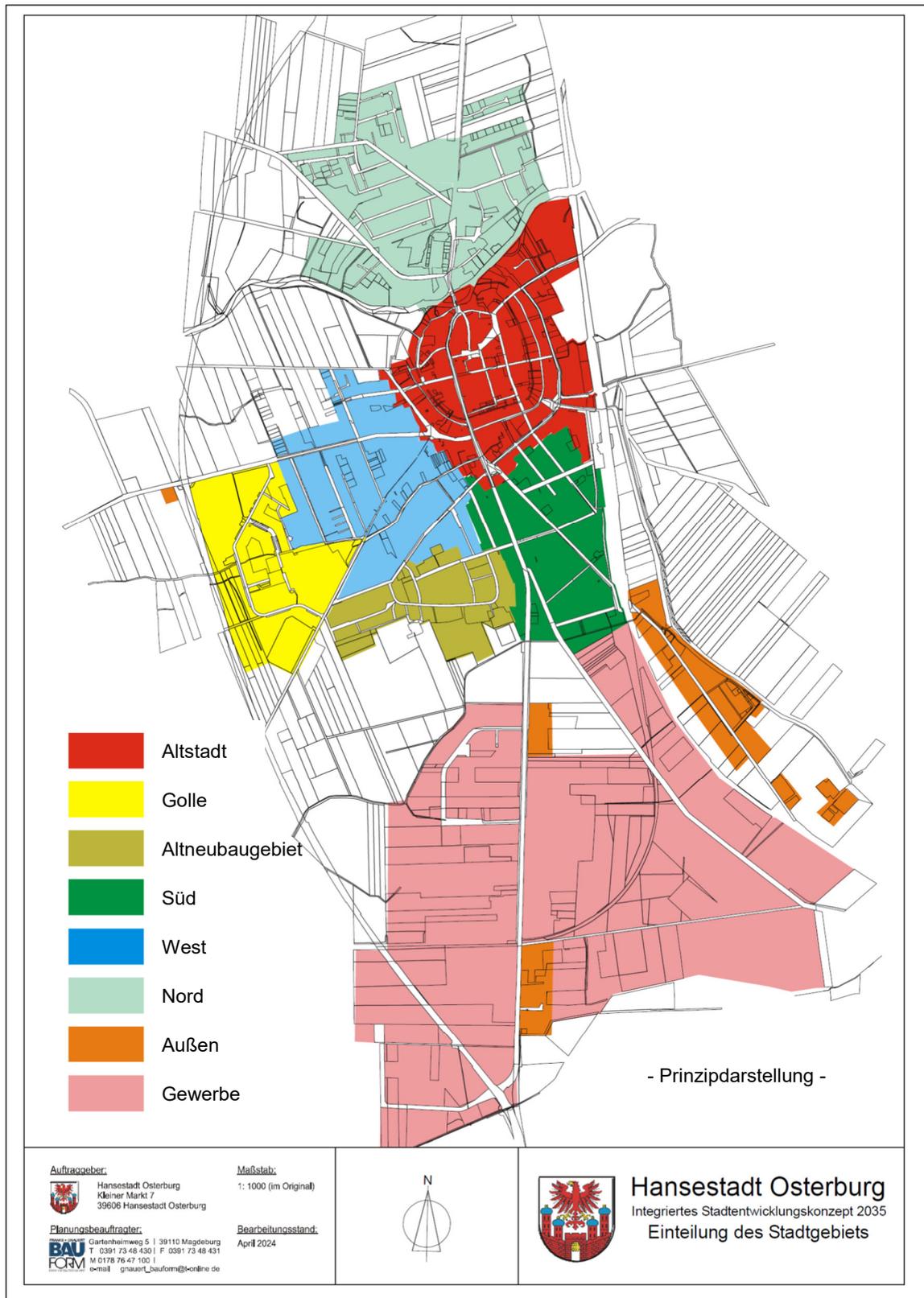
Stadtgebiete mit Wohngebäuden außerhalb der Kernbereiche.

Diese insgesamt kleinere Gruppe betrifft überwiegend vor 1945 entstandener Wohngebäude entlang der Stendaler Chaussee, Gebäude in der Stadtrandsiedlung, die nach 1960 errichteten Wohngebäude am Alten Düsedauer Weg sowie vereinzelt stehende Wohngebäude und Hofanlagen außerhalb der bebauten Ortslage.



Gewerbegebiete.

Gewerblich genutzte Flächen prägen insbesondere den südlichen Teil des Stadtgebietes entlang der Entwicklungsachsen „alte“ B189 – Stendaler Chaussee und Düsedauer Straße.



Hinweis: Stadtrandsiedlung - westlich der B 189 – und Einzelstandorte außerhalb nicht in der Karte abgebildet.

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

9.1. Einwohner nach Stadtgebieten.

In der „Altstadt“ lebt ca. ein Fünftel der Einwohner. Im „Stadtgebiet West“ (einschließlich Altneubaugebiet und Golle) leben mit ca. 44 % die meisten Einwohner. Innerhalb der bebauten Ortslage leben die wenigsten Einwohner im „Stadtgebiet Süd“.

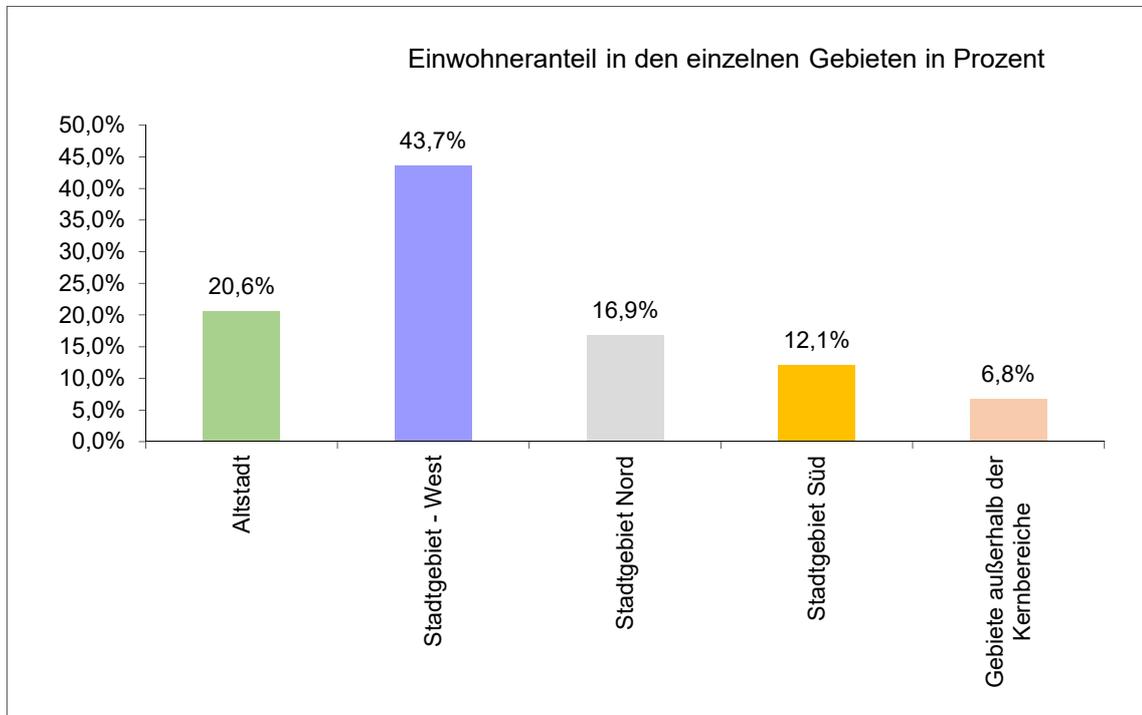


Abb. 9.2. – Stadt Osterburg – gebietsbezogener Einwohneranteil.

Quelle: Stadtverwaltung, eigene Berechnungen.

9.2. Wohngebäude- und Wohnungsbestand nach Stadtgebieten.

Bezogen auf die Gesamtstadt verfügt das „Stadtgebiet West“ (einschließlich Altneubaugebiet und Golle) mit ca. 32% über den größten Anteil des Gebäude- und mit ca. 48 % über den größten Anteil des Wohnungsbestandes. Die „Altstadt“ und das „Stadtgebiet Nord“ haben einen nahezu gleichhohen Gebäudebestand (ca. 22% bzw. 23%), die „Altstadt“ jedoch einen um ca. 1/3 größeren Wohnungsbestand (ca. 21% zu 14%).

9.3. Leerstand nach Stadtgebieten.

Bezogen auf das jeweilige Gebiet besteht in der „Altstadt“ mit ca. 19% der höchste und im „Stadtgebiet Nord“ mit ca. 5,0 % der niedrigste Leerstand.

Die Bebauungsstruktur im „Stadtgebiet Süd“ ist ähnlich wie in der „Altstadt“, meist vor 1900 errichtete, beidseitig angebaute, zweigeschossige Gebäude mit 1 bis 2 Wohnungen, teilweise auch Mehrfamilienhäuser mit mehreren Wohnungen. Entsprechend ähnlich hoch ist der Leerstand im „Stadtgebiet Süd“ mit ca. 16%.

Der Leerstand von ca. 11 % im „Stadtgebiet West“ ist überwiegend begründet im hohen Leerstand der in traditioneller Blockbauweise bzw. industrieller Bauweise errichteten Gebäude in den Teilbereichen „Altneubaugebiet“ und „Golle“.

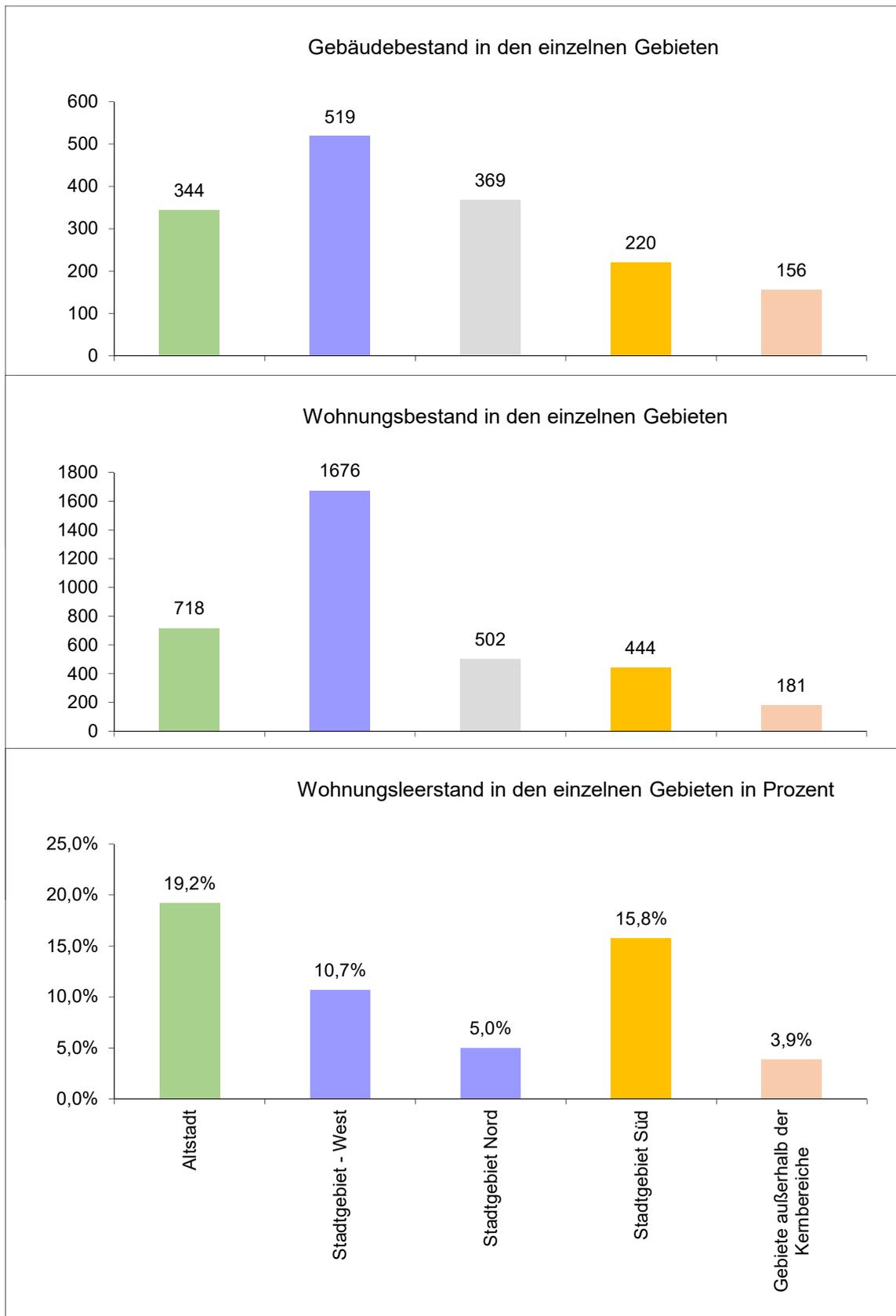


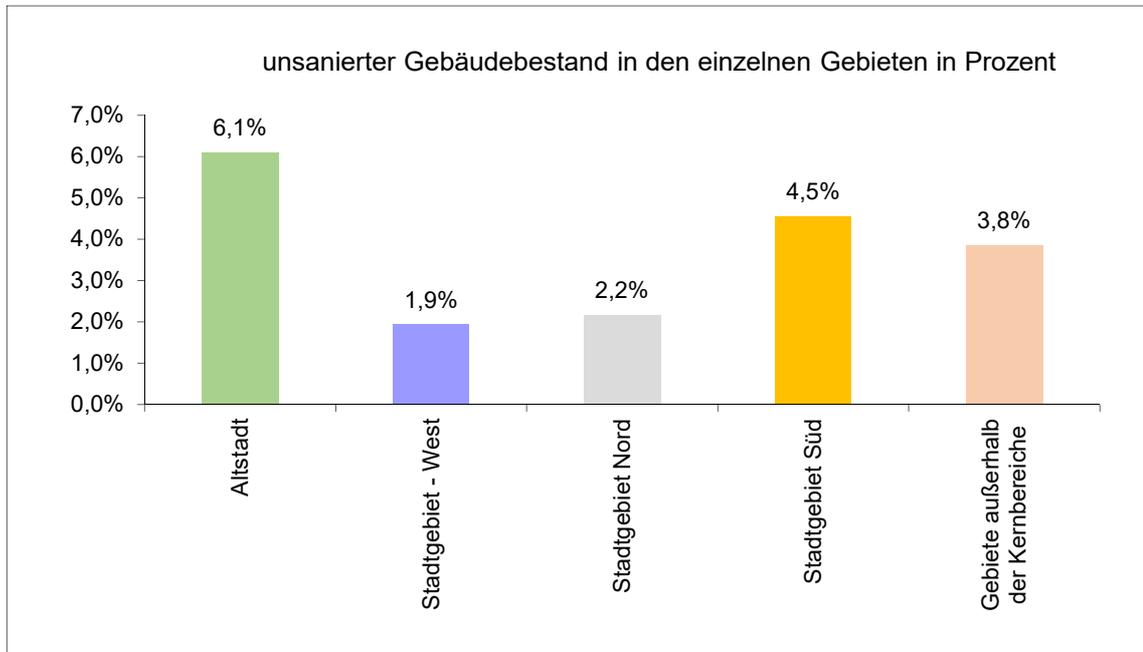
Abb. 9.3. – Stadt Osterburg – Gebäudebestand in den einzelnen Gebieten.

Abb. 9.4. – Stadt Osterburg – Wohnungsbestand in den einzelnen Gebieten.

Abb. 9.5. – Stadt Osterburg – Wohnungsl Leerstand in den einzelnen Gebieten in Prozent.

Quelle: Stadtverwaltung, eigene Berechnungen.

Mit einem Anteil von weniger als 4% unsanierter Gebäude am gesamten Bestand haben sich die Wohnbedingungen grundlegend verbessert und die Substanzsanierung ist im Prinzip abgeschlossen. Die älteste Gebäudesubstanz befindet sich in der „Altstadt“. Hier besteht mit ca. 6 % noch der größte Anteil unsanierter Gebäude. Das ähnlich strukturierte „Stadtgebiet Süd“ weist mit 4,5 % den zweithöchsten, etwas niedrigeren Wert auf.



Die Wohnungsbelegung hat sich generell auf unter 2 Personen verringert, bis auf die Gebiete außerhalb der Kernbereiche, wo die Belegung der Einfamilienhäuser im Alten Düsedauer Weg den Wert anhebt. Die niedrigste Belegung weisen die in Block- bzw. industrieller Bauweise errichteten DDR-Wohngebäude des „Altneubaugebiets“ und der „Golle“ auf. Daher ist im „Stadtgebiet West“ nur ein Wert von 1,62 Personen je Wohnung zu verzeichnen.

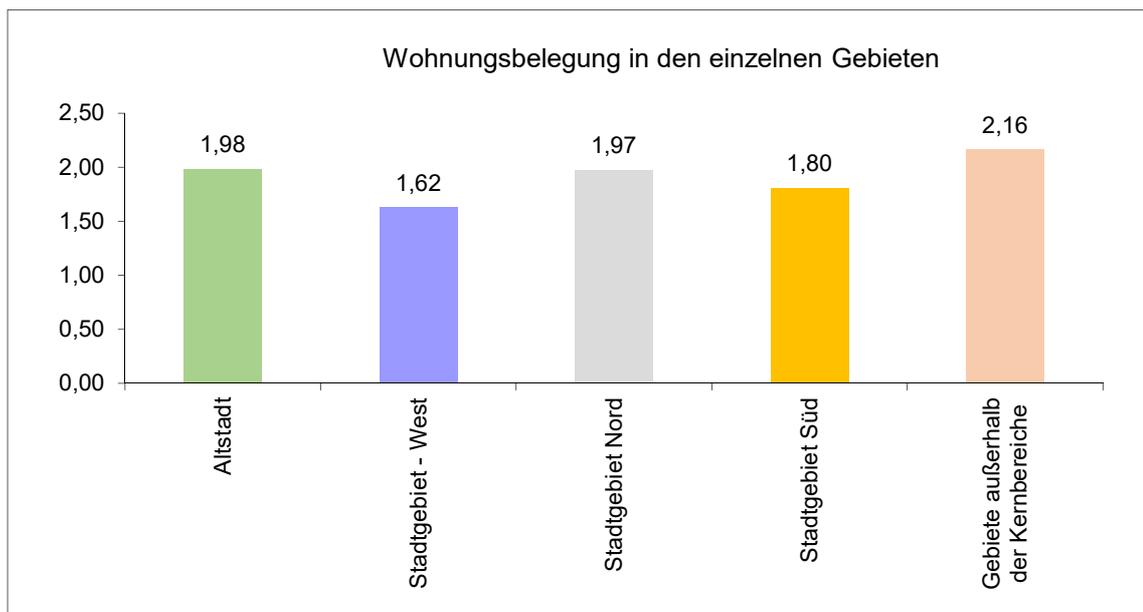


Abb. 9.6. – Stadt Osterburg – unsanierter Gebäudebestand in den einzelnen Gebieten in Prozent.

Abb. 9.7. – Stadt Osterburg – Wohnungsbelegung in den einzelnen Stadtgebieten.

Quelle: Stadtverwaltung, eigene Berechnungen.

9.4. Die einzelnen Stadtgebiete.

9.4.1. Stadtgebiet „Altstadt“.

Im historischen Stadtkern der Hansestadt befinden sich 21,4 % der Gebäude und 20,6% der Wohnungen der Stadt. Der Leerstand beträgt 19,2 %. (d.h. 32,9 % der Gesamtstadt) und ist damit höher als die entsprechenden Wohnungs- und Gebäudeanteile aber geringer als 2014 mit 22,6 %. Der Anteil sanierter Gebäude oder Neubauten beträgt ca. 80 % (2014: 61%).

In der „Altstadt“ leben 20,6 % der Einwohner der Stadt (2014: 19 %) und die Wohnungsbelegung beträgt 1,98 Personen je Wohnung (2014: 2,21). Bei mehr als 50 % des Bestands handelt es sich um Mietwohnungen. Durch Sanierung oder Neubau konnten die Einwohnerzahlen in der „Altstadt“ zwischen den Jahren 2002 und 2014 im Prinzip stabilisiert werden und auch der Rückgang um ca. 3% bis 2023 ist im Vergleich zum Rückgang in der Gesamtstadt moderat. Allerdings bestehen in der „Altstadt“ im Vergleich mit den anderen Stadtgebieten der größte prozentuale Leerstand und der größte Anteil unsanierter Gebäude, dieser mit nur 6,1 % (2014: 14%) auf einem sehr niedrigen Niveau.

Es ist festzustellen, dass sich nach über 30 Jahren städtebaulicher Erneuerung die Gesamtsituation in der „Altstadt“ grundlegend verbessert hat. Die Revitalisierung ist vorangekommen. Die Investitionen in die Infrastruktur, die Verkehrsanlagen und die Gebäude haben den zu Beginn der 1990er Jahre drohenden Infarkt verhindert.

Der hohe Leerstand, ursächlich auf ungünstige Wohnungsgrundrisse- und Ausbaustandards, fehlende grundstücksbezogene Freiflächen und Stellplatzdefizite sowie die noch unsanierte Substanz zurückzuführen, kann die Entwicklungschancen in den nächsten Jahren jedoch beeinträchtigen.

Bereits im „*Stadtentwicklungskonzept 2002-2010*“ wurde die „Altstadt“ daher als „umzustrukturierender Stadtteil/Stadtquartier mit vorrangiger Priorität“ festgelegt. Diese Weichenstellung ermöglichte nach dem förderseitigen Auslaufen des Programms „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ im Jahr 2016 die Überleitung in das Programm „Stadtumbau Ost“ und damit die Fortsetzung der bisherigen Entwicklung. Die Sanierungssatzung wurde 2021 aufgehoben und die Sanierungsmaßnahme abgerechnet.

Mit der Neuordnung der Städtebauförderung im Jahr 2020 wurde die Gesamtmaßnahme „Altstadt“ nunmehr in das Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ überführt. Die Finanzierung und Umsetzung der noch ausstehenden Maßnahmen in den kommenden Jahren scheint somit gesichert zu sein.



Die „Altstadt“ ist damit weiterhin der zentrale Baustein der Stadtentwicklung in den kommenden Jahren (→ **Kapitel 11.1.**).



Nordabschnitt Breite Straße.



Rathaus Kleiner Markt 7.

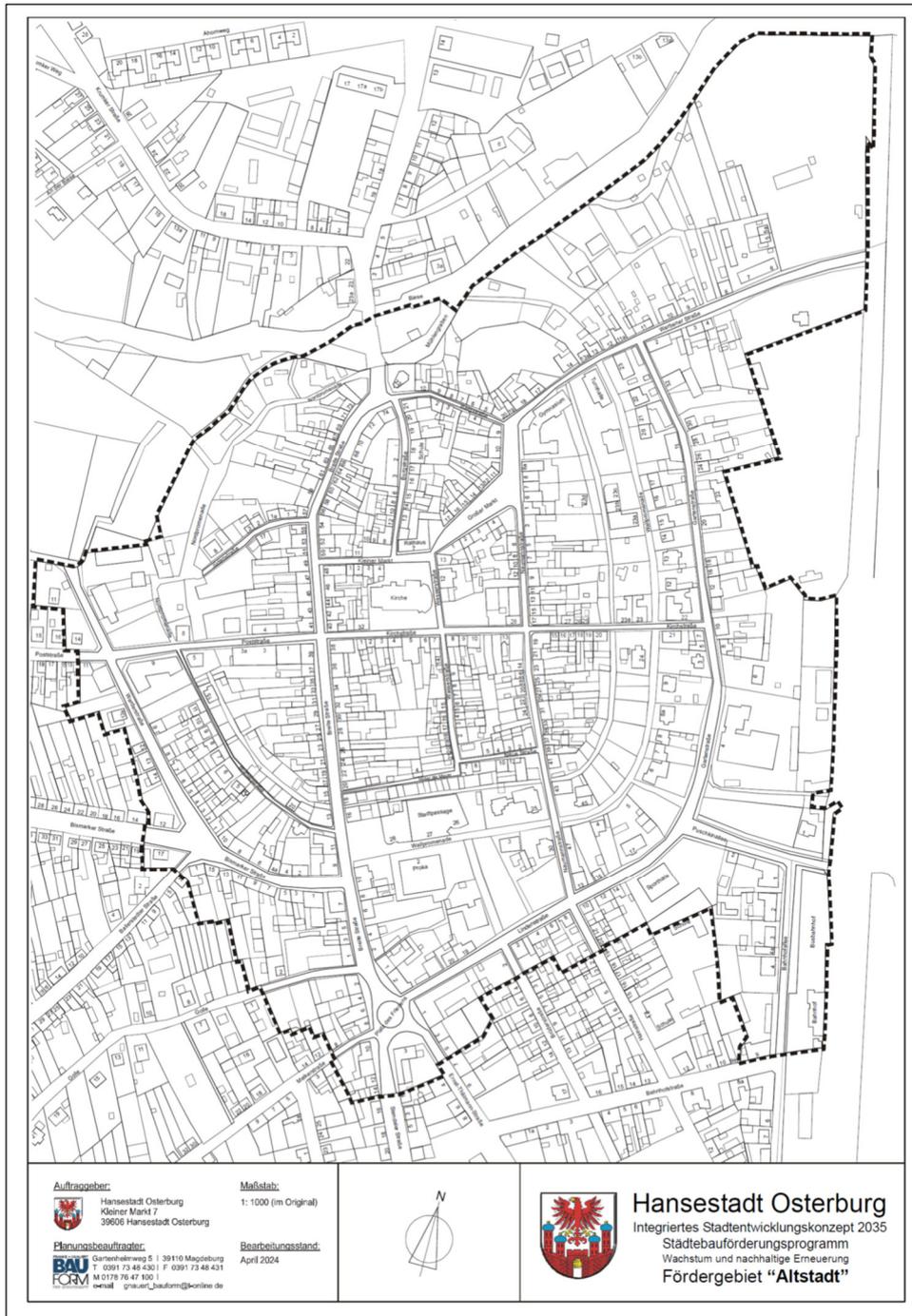


Abb. 9.8 – Das Fördergebiet „Altstadt“ / eigene Darstellung.



Saniertes Gebäude in der Kirchstraße.....



...und Neubau am Großen Markt.

Stadterweiterungen Nord, Süd und West.

Die Altstadt hatte sich über mehrere Jahrhunderte innerhalb der Wallanlagen entwickelt. Ende des 19. Jahrhunderts wurden die bisherigen Stadtgrenzen überschritten und Bereiche nördlich, südlich und westlich der Altstadt erschlossen. Auf Grund der östlich der Stadt verlaufenden Bahntrasse erfolgte in dieser Richtung keine städtebauliche Entwicklung. Somit gruppieren sich heute drei Stadterweiterungen um die Altstadt und verbinden diese mit den in verschiedenen Zeiten entstandenen Einfamilienhaus- und Gewerbegebiete. Daneben besteht westlich der Bundesstraße B189 eine Splittersiedlung sowie einzelne Wohnstandorte außerhalb der bebauten Ortslage.

9.4.2. Stadtgebiet Nord.

In diesem Gebiet bestehen 22,9 % des Gebäudebestandes und 14,3 % des Wohnungsbestandes der Stadt. Der Leerstand beträgt 5,0 % (d.h. 6 % der Gesamtstadt) und der Anteil unsanierter Gebäude liegt bei 2,2 %.

Mit ca. 86,7 % ist es der höchste Anteil sanierter Gebäude oder Neubauten in der Stadt. Im Bereich der nördlichen Stadterweiterung leben 16,9 % der Einwohner und die Wohnungsbelegung beträgt 1,97 Personen pro Wohnung.



Neubauten im Drescherhof. .



Schwimmhalle am Fuchsbau.

9.4.3. Stadtgebiet Süd.

Zur „südlichen Stadterweiterung“ gehören 13,7 % des Gebäudebestandes und 12,6 % des Wohnungsbestandes der Stadt. Der Leerstand beträgt 16,3 % (d.h. 16,7 % der Gesamtstadt) und der Anteil unsanierter Gebäude 4,5 %. Mit ca. 80 % liegt der Anteil sanierter Gebäude oder Neubauten unter dem städtischen Durchschnittswert und entspricht etwa dem Wert in der „Altstadt“.

In der südlichen Stadterweiterung leben 12,1 % der Einwohner. Die Wohnungsbelegung beträgt 1,87 Personen pro Wohnung und der gebietsbezogene prozentuale Leerstand weist mit 15,8 % den zweithöchsten Wert nach der „Altstadt“ auf.

Neben den Wohngebäuden ist das „Stadtgebiet Süd“ geprägt von Einrichtungen der öffentlichen Daseinsvorsorge und sonstigen Einrichtungen. Diese Gebäude haben teilweise noch gravierende Defizite, ebenso ihr Umfeld und die Verkehrs- und technische Infrastruktur. Die Beseitigung dieser Missstände erfordert erhebliche Investitionen. Daher war im ISEK 2030 ein größerer Teil des „Stadtgebiets Süd“ als „Gebiet mit besonderer Priorität“ ausgewiesen und die Aufnahme in das Programm „Soziale Stadt“ war beabsichtigt.



Die Zielsetzung konnte jedoch aufgrund der 2020 erfolgten Neuordnung der Städtebauförderung und veränderter Prioritäten der Stadt nicht umgesetzt werden.



Erneuerte Feuerwache.



Ausgebauter 1. TA Ernst-Thälmann-Straße.

Fazit „Stadtgebiete Nord und Süd“.



Nach der Gebäude-, Bewohner- und Nutzungsstruktur wird das Stadtgebiet „Nord“ in seiner Gesamtheit nicht mit einer besonderen Priorität im Sinne städtebaulicher Förderprogramme eingestuft.



Für das Stadtgebiet „Süd“ werden für einen absehbaren Zeitraum und auf Grund der Priorisierung anderer Stadtgebiete keine Möglichkeiten für eine Aufnahme in Städtebauförderungsprogramme als Gesamtmaßnahmen gesehen.



Daher sind in beiden Stadtgebieten „Nord“ und „Süd“ insbesondere Einzelmaßnahmen mit der 1. Priorität umzusetzen, die zur Verbesserung der Verkehrsanlagen und der technischen Infrastruktur dienen.



Dies betrifft im „Stadtgebiet Nord“ den Ausbau der Krumker Straße einschließlich des Kreuzungsbereiches Seehäuser Straße zum Kreisverkehr.



Im „Stadtgebiet Süd“ haben die Weiterführung des Ausbaus der Ernst-Thälmann-Straße und der Ausbau der Bahnhofstraße Priorität.



Weiterhin ist die Verbesserung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen notwendig und die Sanierung/ Umnutzung des gegenwärtigen Verwaltungsgebäudes Ernst-Thälmann-Straße 10 vorzubereiten, um dieses Vorhaben umzusetzen, nachdem die Rathuserweiterung am Kleinen Markt abgeschlossen ist.



Situation südliche Stadterweiterung.



Blick in die Bahnhofstraße.

9.4.4. Stadtgebiet West.

Das „Stadtgebiet West“ setzt sich zusammen aus drei unterschiedlich geprägten Teilbereichen:

- dem „gewachsenen“ Teilbereich, hier mit „Erweiterung West“ bezeichnet, mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern an und zwischen den Ortsausgangsstraßen,
- dem Teilbereich „Altneubaugebiet“ und
- dem Teilbereich „Golle“.

Im „Stadtgebiet West“ bestehen 32,3 % des Gebäude- und 47,6 % des Wohnungsbestandes der Stadt. Der Leerstand beträgt 10,7 % (d.h. 42,7 % der Gesamtstadt) und der Anteil unsanierter Gebäude ist mit nur 1,9 % der niedrigste und damit beste Wert.

Mit ca. 86 % liegt der Anteil sanierter Gebäude oder Neubauten über dem städtischen Durchschnittswert. Im Bereich des „Stadtgebiet West“ leben 43,7 % der Einwohner und die Wohnungsbelegung ist mit 1,62 Personen pro Wohnung der niedrigste Wert.



Situation westliche Stadterweiterung.



Gebäude westliche Stadterweiterung.

Im Folgenden werden die drei Teilbereiche der „Stadtgebiets West“ einzeln ausgewiesen.

Teilgebiet „Erweiterung West“

Im Teilgebiet „Erweiterung West“ bestehen 22,5 % des Gebäude- und 12,9 % des Wohnungsbestandes der Stadt. Der Leerstand beträgt 10,7 % und der Anteil unsanierter Gebäude beträgt nur 2,8 %.

Mit ca. 80 % liegt der Anteil sanierter Gebäude oder Neubauten über dem städtischen Durchschnittswert. Im Teilgebiet „Erweiterung West“ leben 14,3 % der Einwohner und die Wohnungsbelegung ist mit 1,95 Personen pro Wohnung im oberen Bereich in der Stadt.

Teilgebiet „Altneubaugebiet“

Im Zuge des DDR-Wohnungsbauprogramms wurden „extensive Wohnstandorte“ westlich der bestehenden Stadt erschlossen und ab ca. 1960 mehrgeschossige Wohngebäude in traditioneller Bauweise, eine Kaufhalle und später ein Garagenkomplex errichtet.

Im Teilgebiet bestehen 6,3 % des Wohngebäude- und 19,7 % des Wohnungsbestandes der Stadt. Der Leerstand beträgt 8,3 % (d.h. 13,8 % der Gesamtstadt). Alle Gebäude sind saniert.

Im „Altneubaugebiet“ leben ca. 17 % der Einwohner und die Wohnungsbelegung ist mit 1,51 Personen pro Wohnung sehr niedrig.



Nebenanlagen im Altneubaugebiet.



Westansicht des neuen Kindergartens.

Teilgebiet „Golle“

Ab ca. 1975 wurden am westlichen Stadtrand Wohngebäude in industrieller Bauweise errichtet. Parallel zu den „Plattenbauten“ entstanden beispielsweise ein Schulgebäude mit Sporthalle, ein Kindergarten, eine Kaufhalle und ein Garagenkomplex.

Im Teilgebiet bestehen 3,5 % des Wohngebäude- und 14,9 % des Wohnungsbestandes der Stadt. Der Leerstand beträgt 14,4 % (d.h. 18,1 % der Gesamtstadt). Alle Gebäude sind saniert.

Im Teilgebiet „Golle“ leben ca. 12 % der Einwohner und die Wohnungsbelegung ist mit 1,49 Personen pro Wohnung der niedrigste Wert der Stadt.

Fazit „Stadtgebiet West“.

-  In seiner Gesamtheit nach der Gebäude-, Bewohner- und Nutzungsstruktur wird das Stadtgebiet „West“ aufgrund der bereits erreichten Qualität nicht mit einer besonderen Priorität im Sinne städtebaulicher Förderprogramme eingestuft.
-  Im Stadtgebiet „West“ sind keine gebietsbezogenen Vorhaben vorgesehen oder erforderlich.
-  Bei den Teilgebieten „Altneubaugebiet“ und „Golle“ handelt sich um die größten Mietwohnungsbestände der Stadt, mit einem erheblichen Wohnungsleerstand und einer äußerst niedrigen Wohnungsbelegung.
-  In beiden Teilgebieten bestehen städtebauliche Missstände im Sinne von Funktions- und Substanzschwächen im öffentlichen Bereich, bei den Freiflächen und Freiräumen sowie den Verkehrsanlagen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung beider Teilbereiche ist gefährdet.
-  Es wird daher vorgeschlagen, für beide Teilgebiete „Altneubaugebiet“ und „Golle“, die Aufnahme in ein Städtebauförderungsprogramm im mittelfristigen Zeitraum vorzubereiten und entsprechende Unterlagen zu erstellen. (→ **Kapitel 11.2.**)

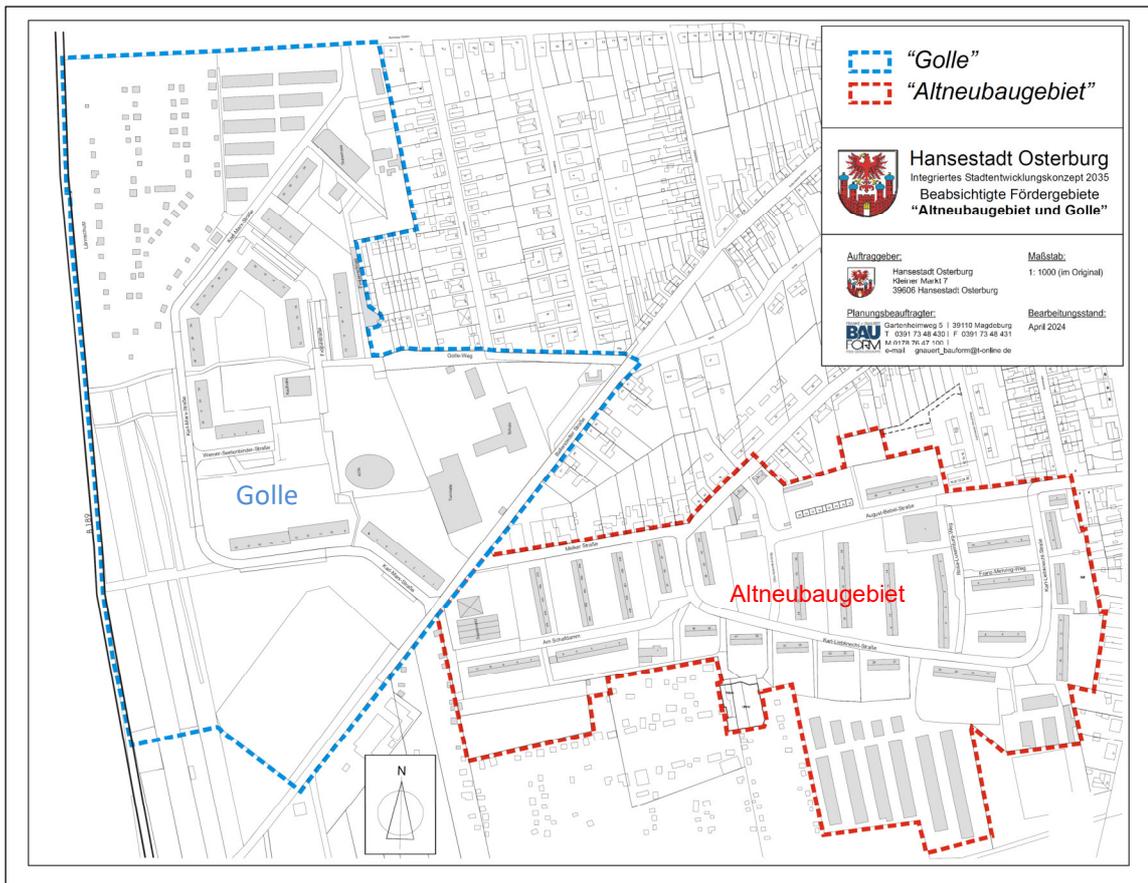


Abb. 9.9. – vorgeschlagene Fördergebiete „Altneubaugebiet und Golle“, Plangrundlage 2024, eigene Darstellung.

9.4.5. Stadtgebiete mit Wohngebäuden außerhalb der Kernbereiche.

Dieser Gruppe wurden zugeordnet:

- der Alte Düsedauer Weg, Standort für Einfamilienhäuser vor 1990 und nach 2014,
- die Stadtrandsiedlung, westlich der B189 gelegen,
- die entlang der Stendaler Chaussee gelegenen Gebäude, einschließlich Schilddorf,
- verschiedene Einzelstandorte für die kein städtebaulicher Zusammenhang mit dem bebauten Stadtgebiet gegeben ist.

Diese Gruppe umfasst 9,7 % des Gebäudebestandes und 5,1 % des Wohnungsbestandes der Stadt. Der Leerstand beträgt 3,9 % (d.h. 1,7 % der Gesamtstadt). Der Anteil unsanierter Gebäude beträgt 3,8 % und der Anteil sanierter Gebäude oder Neubauten 85,3 %.

In den Bereichen außerhalb der Stadterweiterungen leben 6,8 % der Einwohner und die Wohnungsbelegung ist mit 2,16 Personen pro Wohnung der höchste Wert der Stadt.

Fazit „Stadtgebiete mit Wohngebäuden außerhalb der Kernbereiche“.



Die „Stadtgebiete mit Wohngebäuden außerhalb der Kernbereiche“ sind kleinere Ensembles, die keine Priorität im Sinne städtebaulicher Förderprogramme nach der Bebauungs-, Nutzung und Verkehrsstruktur begründen.



Die Beseitigung von Defiziten und Missständen durch Erschließung bzw. Ausbau von Straßen und Nebenanlagen, beispielsweise des Alten Düsedauer Wegs, sind Teil des gemeindlichen Entwicklungs- und Investitionsplans.

10. Vergleichende Betrachtung der Ortsteile einschließlich der Stadt Osterburg.

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

-  die Standortbeliebtheit (Neubautätigkeit)
-  die Nachfrage (Vermietungsgrad)
-  die Investitionsbereitschaft (Sanierungsgrad)
-  der Investitionsbedarf (Erneuerungsbedarf) und
-  die Bewohnerstruktur (Altersdurchschnitt)

betrachtet. Diese fünf Kriterien wurden bereits im ISEK 2030 ausgewählt, da sie als geeignet erscheinen, die Entwicklung der vergangenen Jahrzehnte zu verdeutlichen und sie können eine Entscheidungshilfe für Handlungsschwerpunkte in den kommenden Jahren sein.

Im ersten Schritt wird die Bestandssituation in allen Ortsteilen für jedes Kriterium parallel ausgewiesen. Im zweiten Schritt wurde bei gleicher Gewichtung der Kriterien eine Rangfolge ermittelt.

Mit dieser Methode werden die Erfolge, die Defizite sowie die Entwicklungschancen und -risiken in den einzelnen Ortsteilen und in Bezug zur Situation in der Einheitsgemeinde sichtbar. Dies unterstützt die Formulierung der Zielsetzungen des **ISEK 2035** dahingehend, dass die Entwicklung seit 1990 anerkannt wird, aber auch Raum bleibt für Veränderungen und Visionen und nicht zuletzt für Angebotsverbesserungen entsprechend der ausgewiesenen Vorhaben zum Wohle aller Bürgerinnen und Bürger der Einheitsgemeinde.

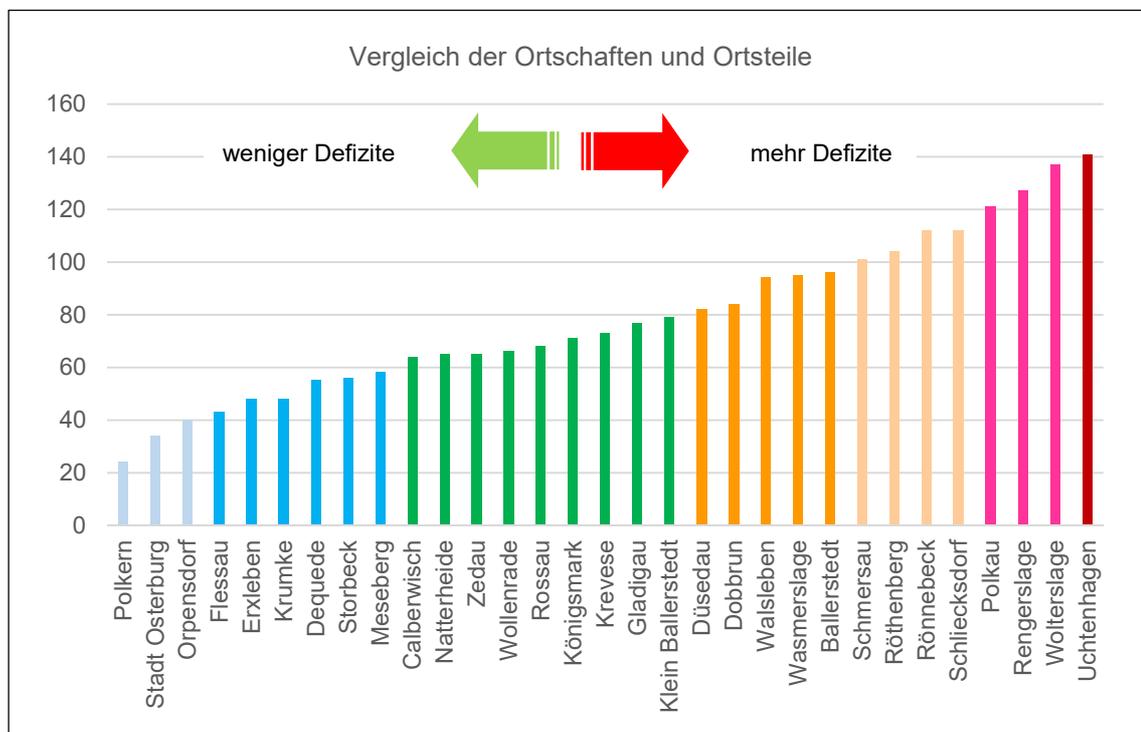


Abb. 10.1. – Vergleich der Ortsteile – Ergebnis der Betrachtung nach fünf Kriterien.

Quelle: eigene Berechnungen.

- Die Ortsteile Polkern, Flessau, Orpensdorf, Erxleben, Krumke und die Stadt Osterburg erzielen die besten Ergebnisse und führen die Ortsliste an. Auch die Ortsteile Storbeck, Meseberg, Dequede, Natterheide und Calberwisch sind gut aufgestellt.
- Bezogen auf die fünf gewählten Kriterien ist die Situation problematisch in den Ortsteilen Schmersau, Röthenberg, Rönnebeck und Schliecksdorf aber besonders in Polkau, Rengerslage, Wolterslage und Uchtenhagen.

10.1. Anteil der vor 1990 errichteten Gebäude.

In der Einheitsgemeinde wurden ca. 84 % der Gebäude vor und ca. 16 % nach 1990 errichtet. In den Ortsteilen Polkern und Zedau entstanden jedoch über 25 % und in Osterburg, Krumke und Storbeck über 20 % der Gebäude nach 1990.

Dagegen liegt in den Ortsteilen Polkau, Schmersau, Röthenberg und Wolterslage der Neubauteil unter 5 % des gesamten Gebäudebestandes.

Nach 1990 entstanden in den Ortsteilen Klein Ballersted, Orpensdorf, Schliecksdorf und Uchtenhagen keine Neubauten.

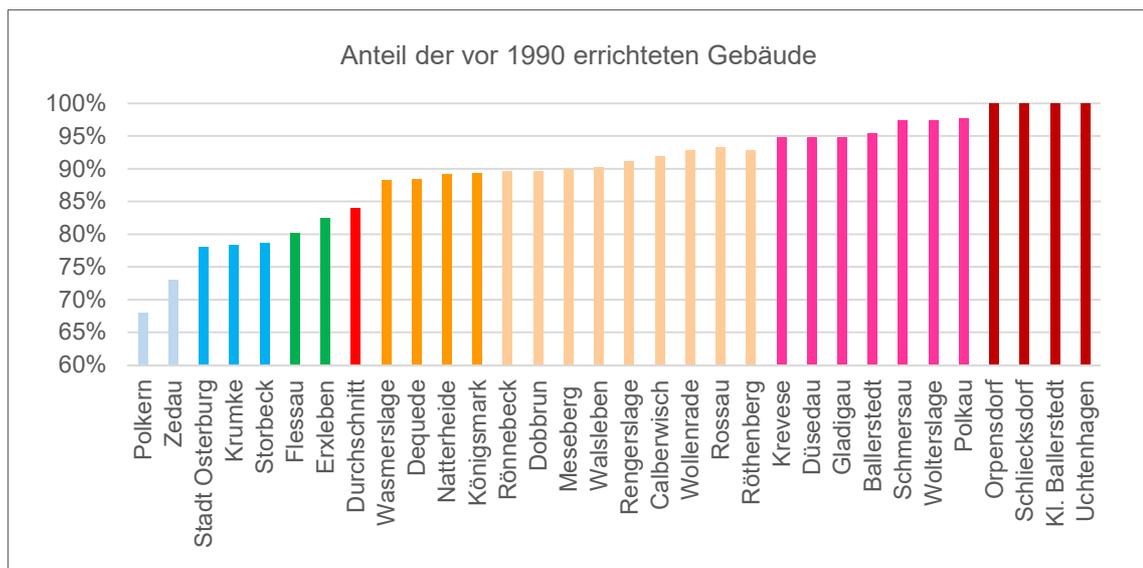


Abb. 10.2. – Vergleich der Ortsteile – Anteil der vor 1990 errichteten Gebäude.

Quelle: eigene Berechnungen.

10.2. Anteil sanierter Gebäude mit Baujahr vor 1990.

Bis auf die Stadt Osterburg waren alle Ortsteile innerhalb der vergangenen drei Jahrzehnte über einen bestimmten Zeitraum in die Dorferneuerung einbezogen und es bestanden grundsätzlich Fördermöglichkeiten für die Modernisierung und Instandsetzung auch von Wohngebäuden.

In der Stadt Osterburg bestanden derartige Chancen bisher nicht, es sei denn, das Grundstück lag innerhalb eines Gebietes der Städtebauförderung, wie die „Altstadt“ oder das Neubaugelände „Golle“.

In der Stadt Osterburg beträgt der Anteil sanierter, vor 1990 errichteter Gebäude 78 % und in den Ortsteilen 56 %. Daraus ergibt sich für die Gesamtgemeinde ein Anteil der sanierten Gebäude von ca. 65 %. Zusammen mit den nach 1990 errichteten Gebäuden sind ca. 71 % des Gebäudebestandes der Einheitsgemeinde hinsichtlich des äußeren Bauzustandes in einem sehr guten Zustand.

Bei der Einzelbetrachtung sind in Rengerslage, Schmersau und Wasmerslage jeweils weniger als 40 % der vor 1990 errichteten Gebäude saniert und in Uchtenhagen sind es nur 30 %. In den Ortsteilen Dobbrun, Zedau, Wolterslage, Klein Ballerstädt, Polkau, Düsedau, und Calberwisch sind es jeweils weniger als 50 %.

Dagegen sind in den Ortsteilen Orpensdorf, Polkern und Krumke sowie Osterburg bei über 70 % der vor 1990 errichteten Gebäude die Dächer, Fassaden, Fenster und Haustüren saniert.

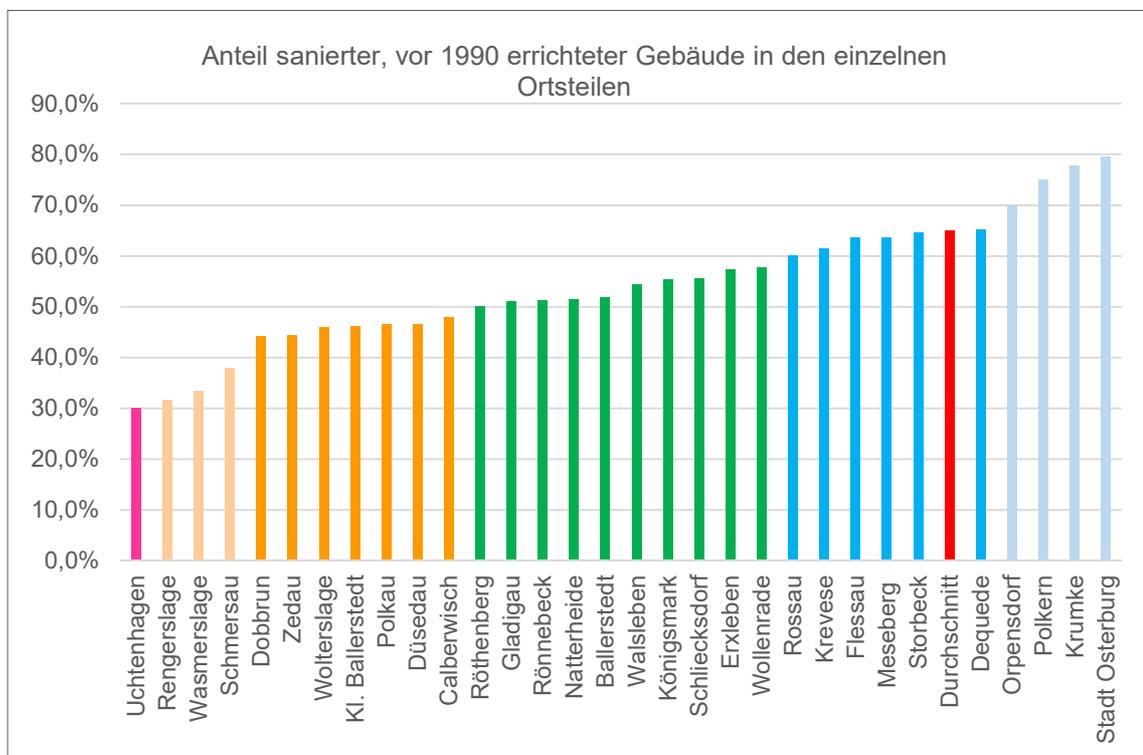


Abb. 10.3. – Vergleich der Ortsteile – Anteil sanierter Gebäude.

Quelle: eigene Berechnungen.

10.3. Anteil unsanierter Gebäude mit Baujahr vor 1990.

In der Stadt Osterburg sind ca. 5 % der vor 1990 errichteten Gebäude bisher nicht saniert; in den übrigen Ortsteilen sind es ca. 12,5 %. Damit beträgt der Anteil der vor 1990 errichteten und bisher nicht sanierten Gebäude in der Einheitsgemeinde insgesamt ca. 9,2 %.

In den Ortsteilen Krumke, Orpensdorf, Wollenrade, Flessau, Zedau, Gladigau, Polkern, Erleben und Krevese sind weniger als 10 % der vor 1990 errichteten Gebäude nicht saniert.

Dagegen sind in den Ortsteilen Düsedau, Röthenberg und Dobbrun über 20 % und in Rengerslage und Uchtenhagen über 25 % dieser Gebäude nicht saniert. In den Ortsteilen Wasmerslage und Wolterslage sind es über 30 %.

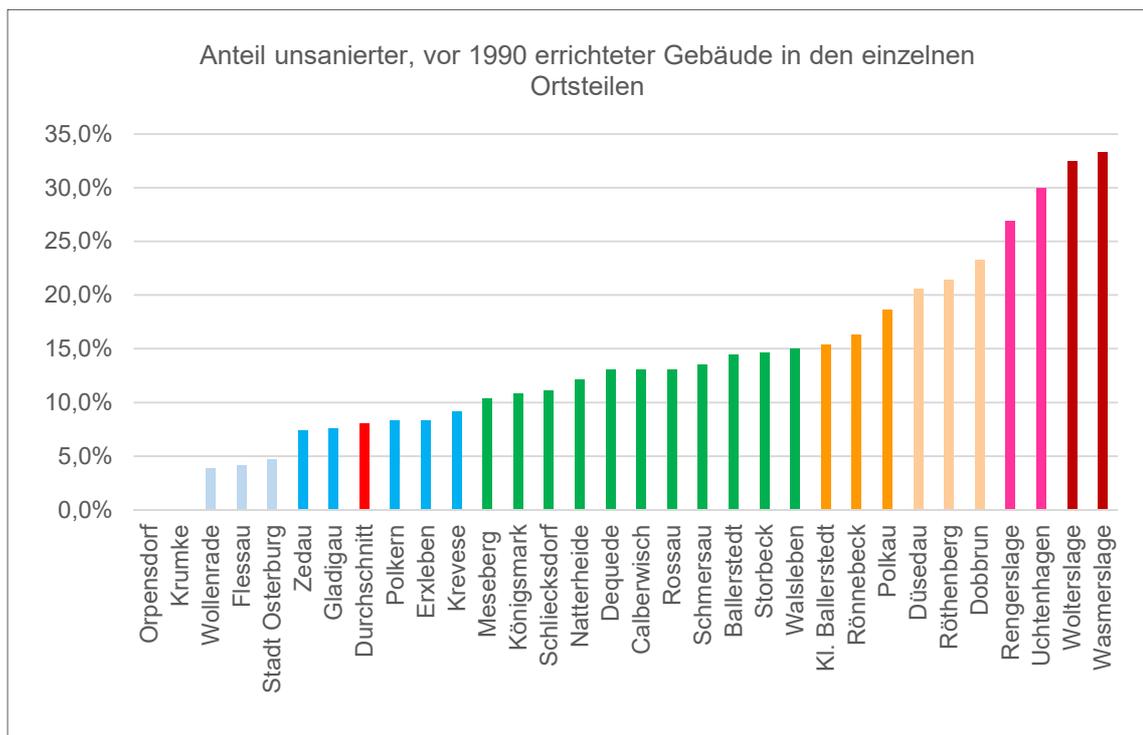


Abb. 10.4. – Vergleich der Ortsteile – Anteil unsanierter, vor 1990 errichteter Gebäude.

Quelle: eigene Berechnungen.

10.4. Prozentualer Leerstand.

Gegenüber dem ISEK 2030 hat sich das Verhältnis beim Leerstand in der Stadt zur Summe des Leerstands in den Ortsteilen so verändert, dass der Leerstand in den Ortsteilen jetzt höher ist als in der Stadt.

Die Ursache liegt im nahezu verdoppelten Leerstand in den Ortsteilen und nicht im geringfügig reduzierten Leerstand in der Stadt.

In der Stadt Osterburg liegt der Leerstand bei 12,0 % (2014:13,1 %) und in den Ortsteilen bei 17,6 % (2014: 8,97 %)

Daraus folgt für die Einheitsgemeinde ein Leerstand von 14,1 % (2014: 11,6 %).

In den Ortsteilen Polkern, Natterheide, Calberwisch und Orpensdorf liegt der Leerstand unter 10 %. In den Ortsteilen Klein Ballerstedt, Erxleben, Rossau, Düsedau, Wollenrade und Flessau liegt der Leerstand über 10 %, aber unterhalb des Durchschnitts in der Einheitsgemeinde.

In den Ortsteilen Ballerstedt, Gladigau, Walsleben, Krevese, Schmersau, Uchtenhagen, Wasmerslage und Polkau liegt der Leerstand zwischen 20 und 30 % und in den Ortsteilen Schlieksdorf, Rönnebeck, Rengerslage und Wolterslage über 30 %.

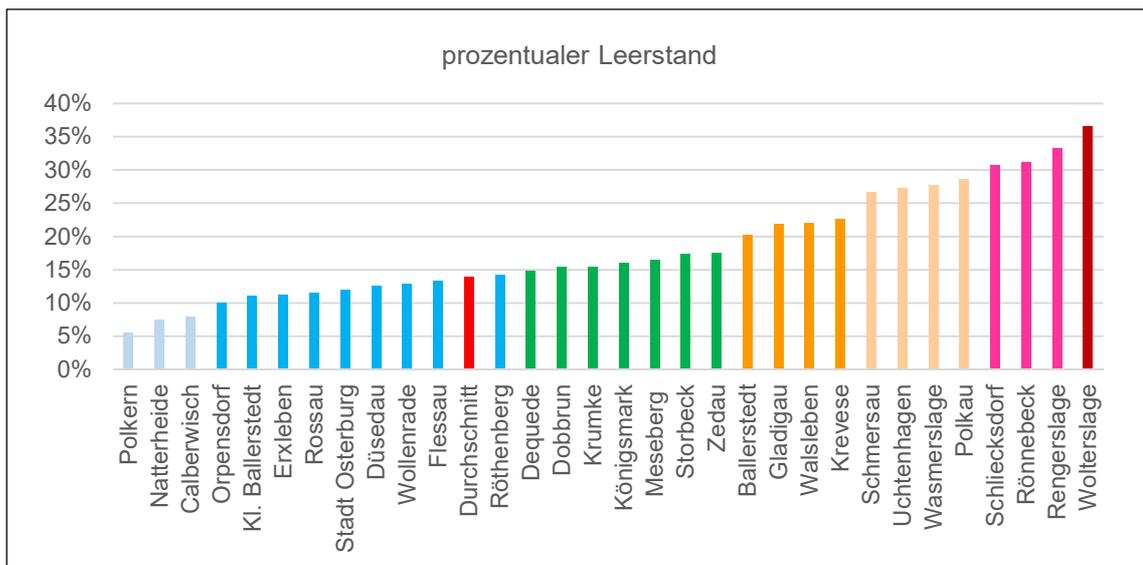


Abb. 10.5. – Vergleich der Ortsteile – prozentualer Leerstand.
Quelle: eigene Berechnungen.

10.5. Durchschnittsalter der Wohnbevölkerung.

Im Jahr 2023 beträgt das Durchschnittsalter der Einwohner in der Einheitsgemeinde 50,3 Jahre und ist damit gegenüber 2014 um ca. 3,5 Jahre gestiegen. (2014: 46,76 Jahre).

Das niedrigste Durchschnittsalter mit unter 45 Jahren haben Wasmerslage, Klein Ballerstedt und Orpensdorf, gefolgt von Dobbrun und Düsedau.

In den Ortsteilen Wasmerslage und Krumke liegt das Durchschnittsalter über 53 Jahre, in Uchtenhagen, Röthenberg und Rönnebeck über 55 und beträgt in Schlieksdorf fast 60 Jahre.

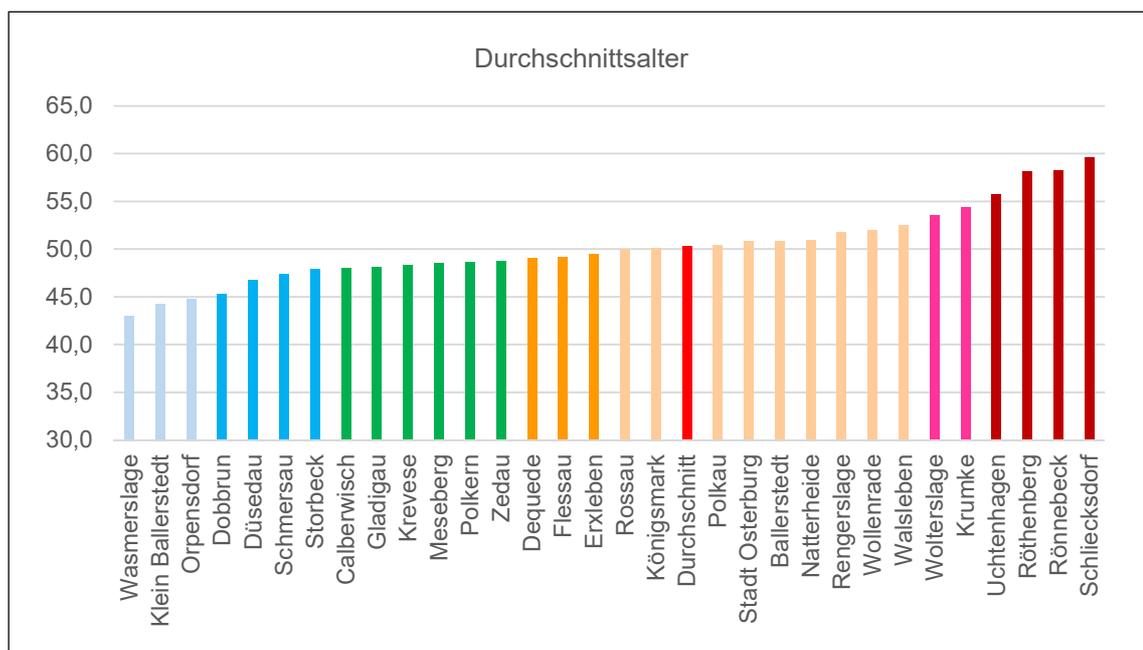


Abb. 10.6. – Vergleich der Ortsteile – Durchschnittsalter.
Quelle: eigene Berechnungen.

10.6. Fazit der vergleichenden Betrachtung.

Stärken und Chancen – Probleme und Risiken.

Die einzelnen Ortsteile haben in den vergangenen 30 Jahren bezogen auf die Entwicklung der Bausubstanz eine differenzierte Entwicklung genommen.

In vielen Ortsteilen haben die neuen Chancen nach der Wiedervereinigung viele Einwohner zum Bau eines eigenen Hauses motiviert, so dass insgesamt mehr als 200 Einfamilienhäuser errichtet wurden.

Allerdings haben nicht alle Ortsteile davon im möglichen Umfang profitieren können, obwohl grundsätzlich die Voraussetzungen hinsichtlich des Neubaus als bauliche Ergänzungen im Innenbereich oder als Abrundung jeder Ortslage gegeben waren.

Auch die Sanierung der bestehenden „alten“ Gebäudesubstanz war nach der Wiedervereinigung mit neuen Möglichkeiten und in neuer Dimension möglich. In den vergangenen 35 Jahren sind in den Ortsteilen inzwischen 2/3 der Bestandsgebäude umfassend und ein Viertel zumindest teilweise saniert. Lediglich ca. 10% sind nicht saniert.

Auch in dieser Kategorie sind die Unterschiede zwischen den Ortsteilen beträchtlich und umfassen ein Spektrum zwischen weniger als einem Drittel und fast 80 % sanierter Bestandsgebäude.

Dementsprechend sind in einigen Ortsteilen noch mehr als 30 % „alte“ Gebäude unsaniert. In anderen Ortsteilen stehen inzwischen nur sanierte und teilsanierte Gebäude.

Der Leerstand tritt als weiteres Kriterium in der vergangenen Dekade insbesondere in den Ortsteilen zunehmend als Folge des Einwohnerrückgangs in den Vordergrund und steht darüber hinaus häufig in Verbindung mit einer unsanierten Gebäudesubstanz und einem geringen Neubauanteil.

Das Durchschnittsalter von fast 60 Jahren in einigen Ortsteilen und von ca. 50 Jahren in der Einheitsgemeinde ist eine besondere Herausforderung hinsichtlich der künftigen Anforderungen der Daseinsvorsorge sowie an die Entwicklung des Leerstands, des Neubaus und der Gebäudesanierung.

Mit Investitionen in die Infrastruktur sollten die Ortskerne generell aufgewertet werden, sofern sie attraktiv und gestaltet sind, könnten sie Zuzug generieren. Allerdings sollte die bisherige differenzierte Entwicklung in den Ortsteilen Grundlage für Entscheidungen zur Aufstellung von Bebauungsplänen, dem Straßenausbau bzw. der Erschließung und Investitionen in die Infrastruktur sein und die generell weiter abnehmende Einwohnerzahl beachtet werden.

Bei der vergleichenden Betrachtung ergibt sich für einige Ortsteile keine positive Bilanz. Dagegen haben andere Ortsteile offensichtlich eine ausreichende bis hohe Attraktivität. Diese Standorte sollten gestärkt werden durch Abrundung und Vernetzung.

Die Stärkung der Starken kann die Schwächeren mitnehmen.

10.7. Schwerpunkt - Ausbau der Verkehrsanlagen.

Der Landtag des Landes Sachsen-Anhalt hat am 15. Dezember 2020 mit dem Gesetz zur Abschaffung der Straßenausbaubeiträge“ (GVBl. LSA Nr. 48/2020, ausgegeben am 17.12.2020) beschlossen, dass die Gemeinden für bisher beitragspflichtige Straßenausbauvorhaben, bei denen die sachliche Beitragspflicht nach dem 31. Dezember 2019 entstanden ist, keine Straßenausbaubeiträge mehr erheben.

In § 18a KAG-LSA sind Übergangsvorschriften geregelt, insbesondere Erstattungsansprüche, welche die Gemeinden gegenüber dem Land auf Grund der rückwirkenden Abschaffung der Straßenausbaubeiträge geltend machen können.

Weiterhin erhält die Einheitsgemeinde Hansestadt Osterburg als Ausgleich für die weggefallenen Straßenausbaubeiträge vom Land eine Straßenausbaupauschale für den Ausbau der reinen Straße in Höhe von ca. 100 T€ jährlich („Mehrbelastungsausgleich“). Eine erstmalige Prüfung der Höhe dieses Erstattungsbetrags ist für das Jahr 2024 vorgesehen und auf Grund der gestiegenen Baukosten auch dringend geboten.

Erschließungsmaßnahmen sind von dieser Regelung nicht berührt und werden weiterhin entsprechend § 127 ff BauGB i.V.m der „Erschließungsbeitragssatzung der Einheitsgemeinde Hansestadt Osterburg“ abgerechnet.

 Unter Berücksichtigung der vorstehenden Aussagen und der Finanzsituation der Gemeinde ist in den kommenden Jahren eher nicht von einem umfassenden Straßenerneuerungsprogramm in der Gemeinde auszugehen. Dementsprechend sorgfältig ist zu priorisieren.

Als wesentliche Kriterien und Handlungsempfehlungen für die Rangfolge der Erneuerung kommunaler Straßen und unabhängig vom Ortsteil werden angesehen:

- Ist es eine Straße, auf der Infrastruktureinrichtungen erreicht werden, beispielsweise Kita oder Schule?
- Sind es Nebenanlagen, wie Gehwege, die im Zuge von Straßenbaumaßnahmen anderer Baulastträger - Bund, Land, Kreis - erneuert werden sollten?
- Ist es eine außerordentlich frequentierte innerörtliche Verbindungsstraße?

Der Ausbau der Verkehrsanlagen wurde von allen Ortsteilen als ein wesentlicher Handlungsschwerpunkt der künftigen Entwicklung benannt.

Allerdings ist die Ausgangssituation ist zwischen den einzelnen Ortsteilen sehr differenziert und der Straßenausbau hat einen sehr unterschiedlichen Stand erreicht.

In je einem Drittel der Ortsteile ist der Straßenausbau

- nahezu vollständig abgeschlossen oder
- die Straßen sind teilweise ausgebaut oder es
- ist nur vereinzelt bzw. gar kein Straßenausbau erfolgt.

Insofern besteht weiterhin Handlungsbedarf und die Verkehrsanlagen sind zu verbessern.

 Bei der Entscheidung über den Ausbau vorhandener Straßen und die damit im Zusammenhang stehenden Investitionen sollten die Perspektiven der einzelnen Ortsteile ausgehend von der Entwicklung in den letzten Jahren sowie die Auswirkungen und sich ergebende Chancen für die Einheitsgemeinde mit betrachtet werden.

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

Tabelle 10.1. – Stand des Straßenausbaus.

Quelle: eigene Erhebungen.

Das bedeutet aber nicht, dass in Ortsteilen mit geringer oder keiner Neubautätigkeit, geringem Sanierungsgrad der Bausubstanz oder hohem Durchschnittsalter der Einwohner auf die Straßenerneuerung generell verzichtet wird und dass Entwicklungschancen einzelner Ortsteile beeinträchtigt werden.

Die Straßenerneuerung sollte hinsichtlich des Ausbaustandards, der Fahrbahnbreiten und des Umfangs der Nebenanlagen generell dem tatsächlichen Bedarf angepasst und daher optimiert werden:

- Die Belange von Familien, älteren Menschen und mobilitätseingeschränkten Personen sind bereits bei der Straßenplanung zu berücksichtigen. Dies betrifft auch die Auswahl des Material und der Oberflächen (*Diese Einschätzung beruht auf der Bestandserfassung und –bewertung*).
- Aus Gründen der Effektivität und um die Situation für möglichst viele Einwohner unmittelbar in überschaubaren Zeiträumen zu verbessern, sollte die kleinteilige Beseitigung von Defiziten, wie beispielweise der Einbau von Absenkern und Querungshilfen in Kreuzungsbereichen oder die Erneuerung des Gehstreifens „erstmal auf einer Seite“ statt eines umfassenden Ausbaus erfolgen.
- Dimension, Ausbaustandard und Materialität sind darüber hinaus grundsätzlich in Übereinstimmung mit den Zielen des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung festzulegen.
- Sollten sich in einzelnen Ortsteilen Entwicklungschancen eröffnen oder setzen sich bisherige Entwicklungen nicht fort, ist die Strategie anzupassen.

Die nach Standortbeliebtheit, Nachfrage, Investitionsbereitschaft, Investitionsbedarf und Altersdurchschnitt neben der Stadt Osterburg vorderste Plätze belegenden Ortsteile Polkern, Orpensdorf, Flessau, Erxleben, Krumke, Dequede, Storbeck und Meiseberg aber auch die Ortsteile Calberwisch, Natterheide, Zedau, Wollenrade, Rossau, Königsmark, Krevese, Gladigau und Klein Ballerstedt sollten hinsichtlich des Straßenausbaus im Sinne der „Stärkung der Starken“ Priorität haben.

In den Ortsteilen Düsedau, Dobbrun, Walsleben, Ballerstedt, Wasmerslage und Schmersau erscheinen Investitionen in die Verkehrsinfrastruktur in Kenntnis der Entwicklung der letzten 35 Jahre und Einschätzung einer möglichen Entwicklung ebenfalls gerechtfertigt.

In den Ortsteilen Schliecksdorf, Rönnebeck, Röthenberg, Polkau, Rengerslage, Wolterslage und Uchtenhagen sollte lediglich der Ausbau von durch den Ort führenden überörtlichen Verbindungsstraßen (sofern vorhanden) realisiert werden.

Bei den im Vergleich der Ortsteile nicht so erfolgreichen Ortsteilen ist die jetzige Situation hinsichtlich des Straßenausbaus differenziert zu bewerten, da sie einen unterschiedlichen Stand beim Straßenausbau aufweisen. Weitgehend abgeschlossen ist der Straßenausbau in Rengerslage. Überwiegend nicht erfolgt ist der Straßenausbau in Uchtenhagen und Wolterslage. In diesen Ortsteilen sollten Straßenausbaumaßnahmen außer bei den durch den Ort führenden überörtlichen Verbindungsstraßen keine Priorität besitzen.

11. Stadtgebiete mit vorrangiger Priorität in der Stadt Osterburg.

Ausgehend von der Bestandserfassung und -bewertung werden in der Stadt Osterburg zwei Stadtgebiete mit vorrangiger Priorität im Sinne städtebaulicher Gesamtmaßnahmen ausgewiesen:



„Altstadt“-

Die „Altstadt“ ist bereits seit 2020 ein Fördergebiet im Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“.



„Altneubaugebiet und Golle“

Dieses Stadtgebiet ist gegenwärtig nicht mehr als Fördergebiet ausgewiesen.

Gebiet	Altstadt	Altneubaugebiet und Golle	
Ansatz		Altneubaugebiet	Golle
Fläche	45 ha	16 ha	25 ha
Förderprogramm	Wachstum und nachhaltige Erneuerung	noch nicht bekannt	
beabsichtigter Zeitraum	bis 2030	15 Jahre (nach Programmaufnahme)	
voraussichtliche Kosten	3.970 T€	noch nicht bekannt	

Tabelle 11.1. – Ausgewiesene bzw. beabsichtigte Gebiete der Städtebauförderung – Übersicht.

Die Hansestadt Osterburg beabsichtigt im Rahmen der Städtebauförderung bisher Maßnahmen mit einem Volumen von ca. 3,970 Mio. € zu realisieren. Dafür benötigt die Stadt ca. 2,6 Mio. € Fördermittel des Bundes und des Landes. Der Eigenanteil beträgt ca. 1,3 Mio. €.

Für die Stadtgebiete „**Altstadt**“ und „**Altneubaugebiet und Golle**“ werden im Folgenden die Ausgangssituation, der Entwicklungsstand und die Zielsetzungen benannt.



Die übrigen Stadtgebiete der Stadt Osterburg:

- **Stadtgebiet Nord**
- **Stadtgebiet West - Teilgebiet „Erweiterung West“**
- **Stadtgebiet Süd**
- **Stadtgebiete mit Wohngebäuden außerhalb der Kernbereiche**
- **Gewerbegebiete**

sind ebenso wie die Ortschaften und Ortsteile keine Stadtgebiete mit vorrangiger Priorität im Sinne städtebaulicher Gesamtmaßnahmen.

Für ihre Entwicklung und die Umsetzung der beabsichtigten Einzelmaßnahmen stehen andere geeignete Förderkulissen zur Verfügung.

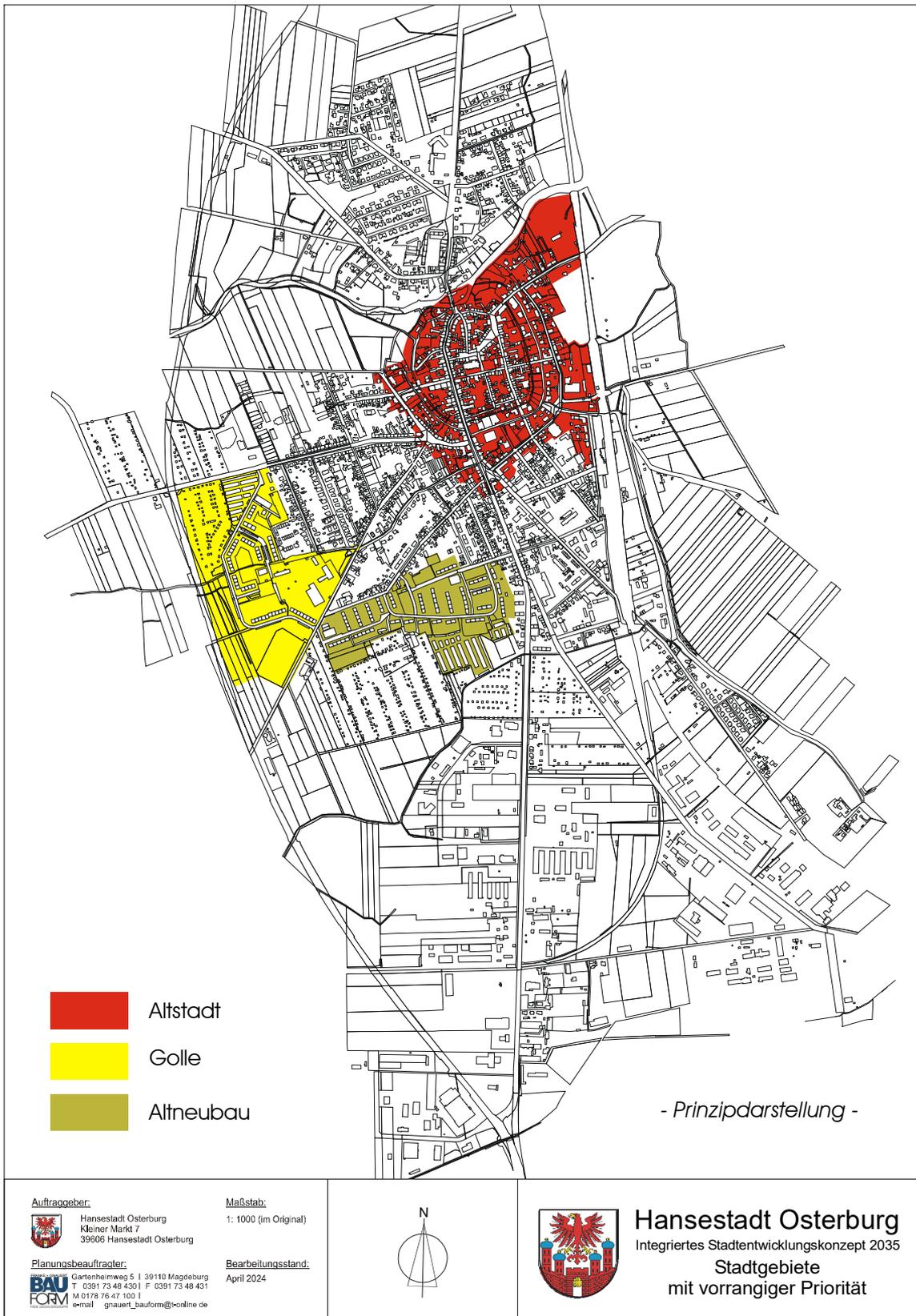


Abb. 11.1. – Stadt Osterburg – Stadtgebiete mit vorrangiger Priorität – Lage in der Gesamtstadt.
 Quelle: Stadtverwaltung, eigene Darstellung.

11.1. Stadtgebiet „Altstadt“.

Die „Altstadt“ ist DAS Kerngebiet für die Stadt und die Einheitsgemeinde gleichermaßen. Hier konzentrieren sich Handel und Dienstleistungen, in der „Altstadt“ wird gewohnt es gibt Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen.

Nach 30 Jahren städtebaulicher Erneuerung hat sich die Gesamtsituation in der „Altstadt“ grundlegend verbessert und die ihre Revitalisierung ist vorangekommen. Investitionen in die Infrastruktur, in Verkehrsanlagen und Gebäude haben den zu Beginn der 1990er Jahre drohenden Infarkt verhindert.

Die „Altstadt“ wurde 1994 in das Städtebauförderungsprogramm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ aufgenommen.

Mit Vorbereitenden Untersuchungen wurden städtebauliche Missstände in Form von Funktions- und Substanzschwächen nachgewiesenen, z.B. Bauschäden an Gebäuden, schlechter Straßenzustand, schlechte Wohnverhältnisse, fehlende Infrastruktur.

In der Folge wurden ca. 12,8 Mio. € Städtebauförderungsmittel, ca. 5,6 Mio. € Eigenmittel der Gemeinde und ca. 2,5 Mio. € zweckgebundene Einnahmen in die Erhaltung und Erneuerung der „Altstadt“ investiert. Die städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme wurde im umfassenden Sanierungsverfahren durchgeführt und mit Aufhebung der Sanierungssetzung im Jahr 2021 abgeschlossen.



Viele Missstände sind beseitigt, einzelne, wie anhaltender Leerstand oder schlechte Gebäudenzustand jedoch nicht umfassend. Die weitere substanzielle und funktionale Stärkung der „Altstadt“, beispielsweise mit neuen bzw. verbesserten Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, einer höheren Freiraumqualität, einer Aufwertung des Hauptgeschäftsbereiches und weiteren Angeboten für den ruhenden Verkehr ist unerlässlich, ebenso Gebäudesanierungen, Baulückenschließungen und der Ausbau der verbliebenen Straßenabschnitte.

Diese Herausforderungen können gelöst werden, da die städtebauliche Erneuerung der „Altstadt“ seit 2020 als Fördergebiet gemäß § 171b BauGB im Städtebauförderungsprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ weitergeführt wird. Die Gesamtmaßnahme kann auf Grund der voraussichtlichen Kosten erst in den Jahren nach 2030 abgeschlossen werden.



Erneueres Gebäude in der „Altstadt“.



Bilder © 2018 Google, Kartendaten © 2018 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google

Abb. 11.2. – Die „Altstadt“.



Erneuertes Gebäude in der „Altstadt“.



Blick Richtung Breite Straße von Süden.

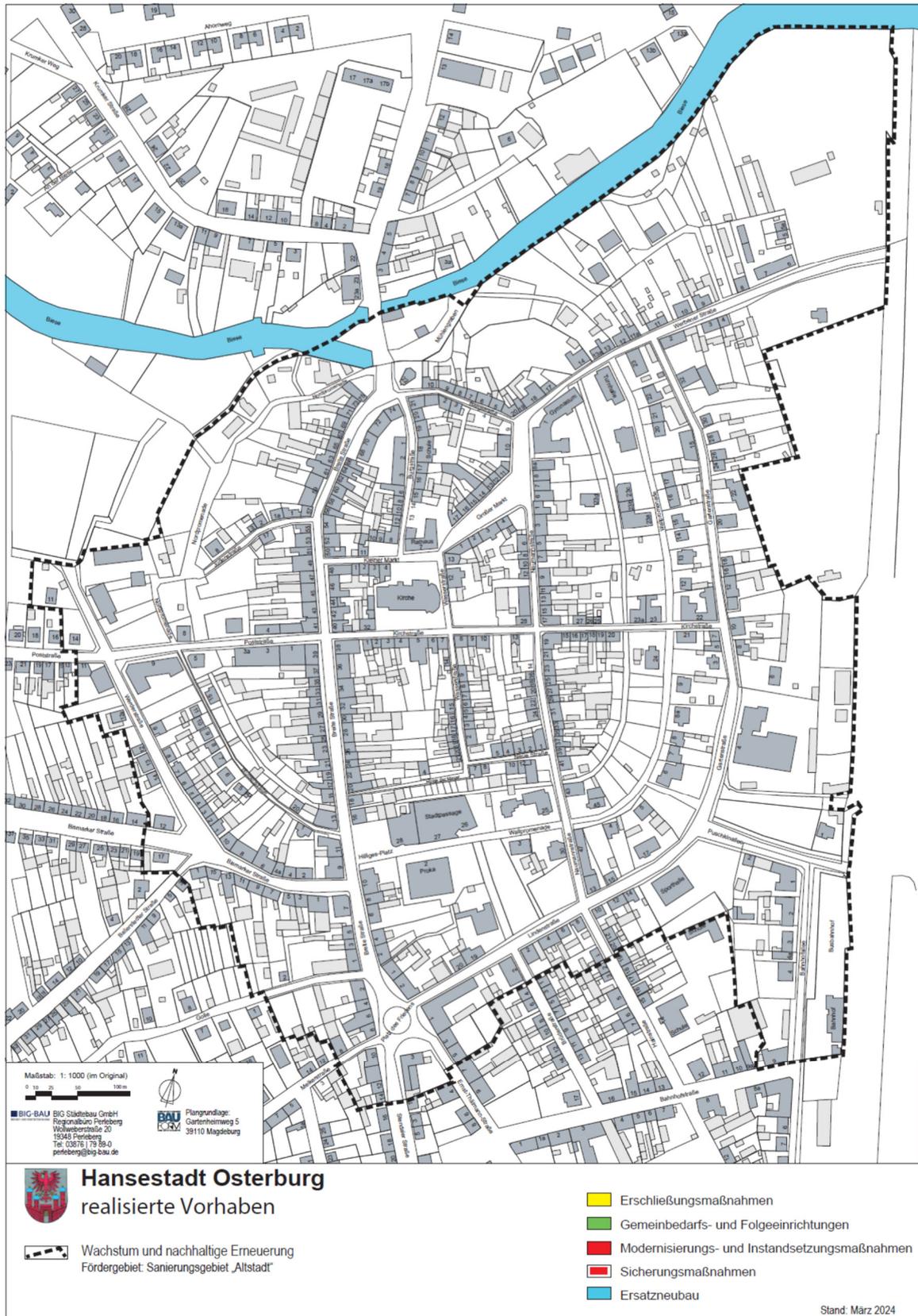


Abb. 11.3. - Abgrenzung des Fördergebiets „Altstadt“, realisierte Vorhaben 2020-2024
BIG-Städtebau GmbH, 2024.

11.1.1. Abgrenzung des Fördergebiets.

Das Fördergebiet „Altstadt“ umfasst ca. 45 ha. Die Ausdehnung in Nord-Süd-Richtung beträgt ca. 1000 m und in Ost-West-Richtung ca. 750 m. Die östliche Grenze bildet die Bahnlinie Magdeburg – Wittenberge und die nördliche Grenze das Ufer der Biese. Nach Westen und Süden schließen sich die im 19. Jh. entstandenen Stadterweiterungen an.

Flächenwidmung in der „Altstadt“	Größe*	Anteil
bebaubare Fläche (Grundstücksflächen in Quartieren; bebaut, un bebaut)	27,8 ha	ca. 60 %
öffentlich nutzbare Grün-, Frei- und Brachflächen, Uferbereich der Biese	17,2 ha	ca. 27 %
Verkehrsflächen	5,8 ha	ca. 13 %
gesamt	45,0 ha	100,0 %

* Die Flächenangaben sind gerundete Werte.

Tabelle 11.2. – „Altstadt“ Osterburg – Flächenwidmung.

Quelle: Stadtverwaltung, eigene Erhebungen und Berechnungen.

11.1.2. Gebäude, Eigentumsverhältnisse, Gebäudeerhaltung.

In den aktuellen Grenzen des Fördergebiet „Altstadt“ befinden sich insgesamt 414 Hauptgebäude, davon werden 344 ganz oder teilweise als Wohngebäude genutzt. Das sind 21,4 % der Wohngebäude der Stadt Osterburg. 38 Wohngebäude wurden nach 1990 errichtet.

Die überwiegende Zahl der Grundstücke ist in Privatbesitz. Ca. 16 % der Grundstücke befinden sich in Besitz der Wohnungsgesellschaft bzw. der Stadt Osterburg.

Zum Zeitpunkt der vorbereitenden Untersuchungen im Jahr 1996 hatten über 80 % der Wohngebäude mittlere bis schwere Mängel. Nach ca. 30 Jahren hat sich gegenüber 1996 die Anzahl der Gebäude ohne Mängel – auch durch Neubauten - fast vervierfacht und die Anzahl der Gebäude mit mittleren bzw. schweren Mängeln um mehr als drei Viertel reduziert.

Seit 2014 haben 41 Eigentümer den Sanierungsgrad ihrer Wohngebäude bezogen auf die „äußere Hülle“, also Dach, Fassade, Fenster / Türen, verbessert.

Kategorie	1996	%	2001	%	2015	%	2023	%
keine Mängel / vollmodernisiert / Neubau	71	19,6	132	39,3	238	69,2	276	80,2
mittlere Mängel / teilmodernisiert	195	53,9	78	23,2	61	17,7	47	13,7
schwere Mängel/ nicht modernisiert	96	26,5	126	37,5	45	13,1	21	6,1

Tabelle 11.3. – „Altstadt“ Osterburg – Modernisierungsgrad.

Quelle: Stadtverwaltung, eigene Erhebungen und Berechnungen.

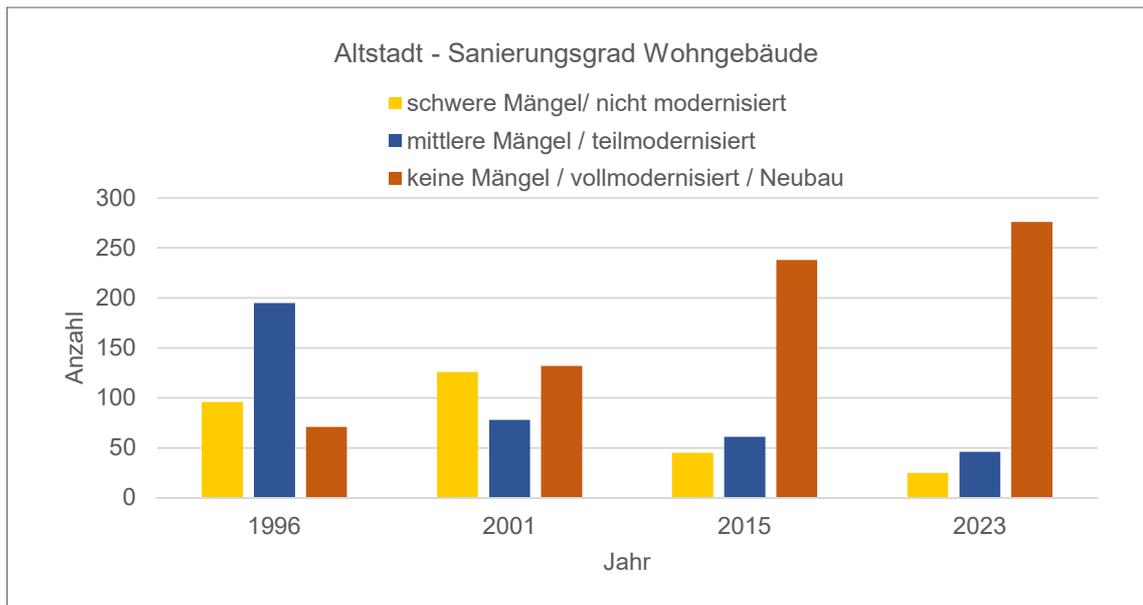


Abb. 11.4. – „Altstadt“ Osterburg – Modernisierungsgrad.
 Quelle: Stadtverwaltung, eigene Erhebungen und Berechnungen.



Gebäude in der „Altstadt“ vor und

... nach der Erneuerung.

11.1.3. Bevölkerungsstruktur.

In der „Altstadt“ hat sich die Bewohneranzahl zwischen 1996 und 2023 um ca. 10,4 % verringert. In der Einheitsgemeinde war der Rückgang im gleichen Zeitraum mit ca. 27 % sehr viel höher.

Kategorie	1996	2001	2014	2023	Gewinn/Verlust
Einwohner	1 280	1 185	1 181	1 147	-133

Tabelle 11.4. – „Altstadt“ Osterburg – Einwohnerentwicklung.
 Quelle: Stadtverwaltung, eigene Erhebungen und Berechnungen.

Im langfristigen Vergleich der Einwohnerentwicklung steht die „Altstadt“ also besser da als die Einheitsgemeinde. Dies spricht einerseits für den Erfolg der Sanierungsmaßnahme. Andererseits hat sich, trotz der Neubauten und obwohl Erhaltungsmaßnahmen, Modernisierungen und Instandsetzungen erfolgten und die Infrastruktur umfassend verbessert wurde, die Bewohneranzahl nicht erhöht und auch nicht stabilisiert. Insbesondere der Einwohnerrückgang seit 2015 kann – obwohl geringfügig - ein Alarmzeichen sein.

Die Anzahl bisheriger selbst nutzender „Alt“-Eigentümer oder langjähriger Mieter nimmt in Folge des demografischen Wandels ab. Der Besitzübergang an nachfolgende Generationen kann einerseits auf Grund der erfolgten Abwanderungen erschwert sein und andererseits erfordern die vor mehr als 10 und 20 Jahren sanierten Objekte im Zuge der Energiewende und der geforderten Klimaneutralität künftig umfangreiche Investitionen.

Es ist auch fraglich, ob die Bestandsgebäude und Grundstücke hinsichtlich Funktionalität, Grundrisslösung, Erschließung oder Freiflächenangebot künftigen Anforderungen sowohl von Eigentümern als auch von Mietern entsprechen werden, zumal das Angebot die Nachfrage bei Weitem übersteigen wird. Insofern sind künftig erhebliche Risiken für den Wohnstandort „Altstadt“ eher anzunehmen als auszuschließen.

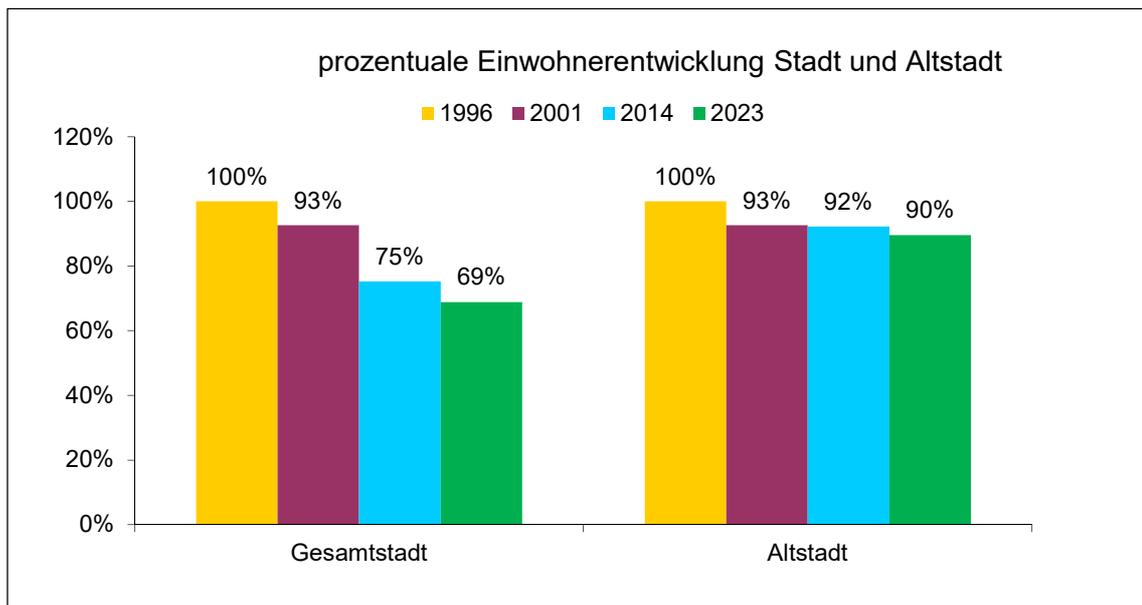


Abb. 11.5. – „Altstadt“ Osterburg – prozentuale Einwohnerentwicklung Stadt und „Altstadt“.
Quelle: Stadtverwaltung, eigene Erhebungen und Berechnungen.

Im Vergleich zur Gesamtstadt ist in der „Altstadt“ der Anteil von Kindern und Jugendlichen geringer und der Anteil der über 60- bzw. über 65-jährigen etwas höher. Diese Anteile bestanden bereits 1996 zum Zeitpunkt der vorbereitenden Untersuchungen. Die Attraktivität der „Altstadt“ für Familien mit Kindern hat sich demnach nicht wesentlich verbessert,

11.1.4. Struktur, Ortsbild und Baulter.

Die „Altstadt“ von Osterburg hat einen annähernd ovalen Grundriss. Die bis heute erhaltene mittelalterliche Stadtanlage war im Südteil von einem relativ planmäßigen Straßensystem und im Nordteil eher unregelmäßig geprägt. Dies könnte ein Beleg für die hier ehemals bestehende Burganlage sein. Reste der historischen Stadtmauer befinden sich im rückwärtigen Bereich der Breite Straße und der Bergstraße. Die ehemaligen Wälle und Gräben der Stadtbefestigung sind im Ostteil der „Altstadt“ noch ablesbar.

Die Grundstücksüberbauung beträgt meist weniger als 40 %, ist aber bei Grundstücken in zentral gelegenen Bereichen teilweise deutlich höher. Die Gliederung der bebauten Grundstücke in straßenseitiges Hauptgebäude, den durch Neben- und Seitengebäude begrenzten Hof und den im Innenbereich liegenden Garten ist prägend und weitgehend erhalten.

Überbauung in den Quartieren der „Altstadt“	Größe*	Anteil
bebaute Fläche	ca. 10,0 ha	ca. 36 %
unbebaute Fläche	ca. 17,8 ha	ca. 64 %
gesamt	27,8 ha	100,0 %

* Die Flächenangaben sind gerundete Werte.

Tabelle 11.5. – „Altstadt“ Osterburg – Überbauung in den Quartieren.

Quelle: Stadtverwaltung, eigene Erhebungen und Berechnungen.

Das Ortsbild wird von traufständig an der Straße stehenden Gebäuden geprägt. Weniger als 2 % weichen davon ab. Die meisten Gebäude sind geputzt und weisen vereinzelt eine aufwändige plastische Gliederung auf. Neben Putzfassaden bestimmen Fachwerkfassaden in der Berg-, Burg-, Jüden- und Kirchstraße, Kleiner Markt und Wasserstraße das Ortsbild.

Mit ca. 68 % ist die Mehrzahl der Gebäude in der „Altstadt“ von Osterburg zweigeschossig. Der Anteil der eingeschossigen Gebäude, die sich überwiegend in der Blumenstraße, der Gartenstraße und der Neuen Straße befinden, liegt bei ca. 28 %.

Der Stadtbrand von 1761 vernichtete ca. 2/3 der damaligen Stadt. Lediglich das Wohngebäude Großer Markt 10 ist neben der Stadtkirche aus der Zeit vor dem Stadtbrand erhalten geblieben. Da ca. 50 % der gegenwärtig bestehenden Hauptgebäude zwischen 1800 und 1900 errichtet wurden, ist die „Altstadt“ von Osterburg durch einen hohen Gebäudebestand aus dem 19. Jahrhundert bestimmt. Mehr als 50 Gebäude sind als Einzeldenkmale und der zentrale Bereich um die Kirche sowie mehrere Straßenzüge als Denkmalbereiche ausgewiesen.

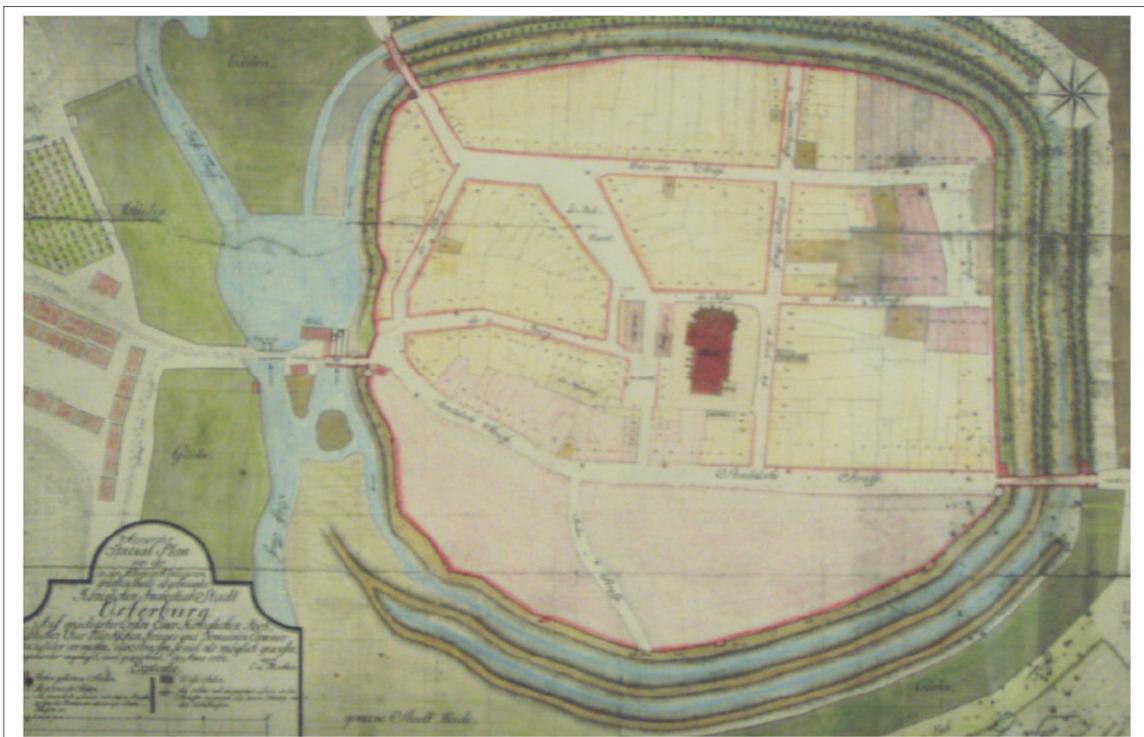


Abb. 11.6. – C.L. Meschker, Spezialplan zum Wiederaufbau Osterburgs, 1762.

Quelle: Kreismuseum Osterburg.

Im Zuge der „sozialistischen Umgestaltung“ sollte auch die Osterburger „Altstadt“ zu Beginn der 1970 Jahre eine radikale Veränderung erfahren. Im Prinzip sollte die Stadt zwischen Gartenstraße und Werderstraße bis auf die Stadtkirche, das Rathaus, das Gymnasium sowie wenige Wohngebäude an der Breiten Straße und der Wallpromenade abgebrochen und im Sinne sozialistischer Städtebaupolitik mit bis zu 12geschossigen Gebäuden bebaut werden.

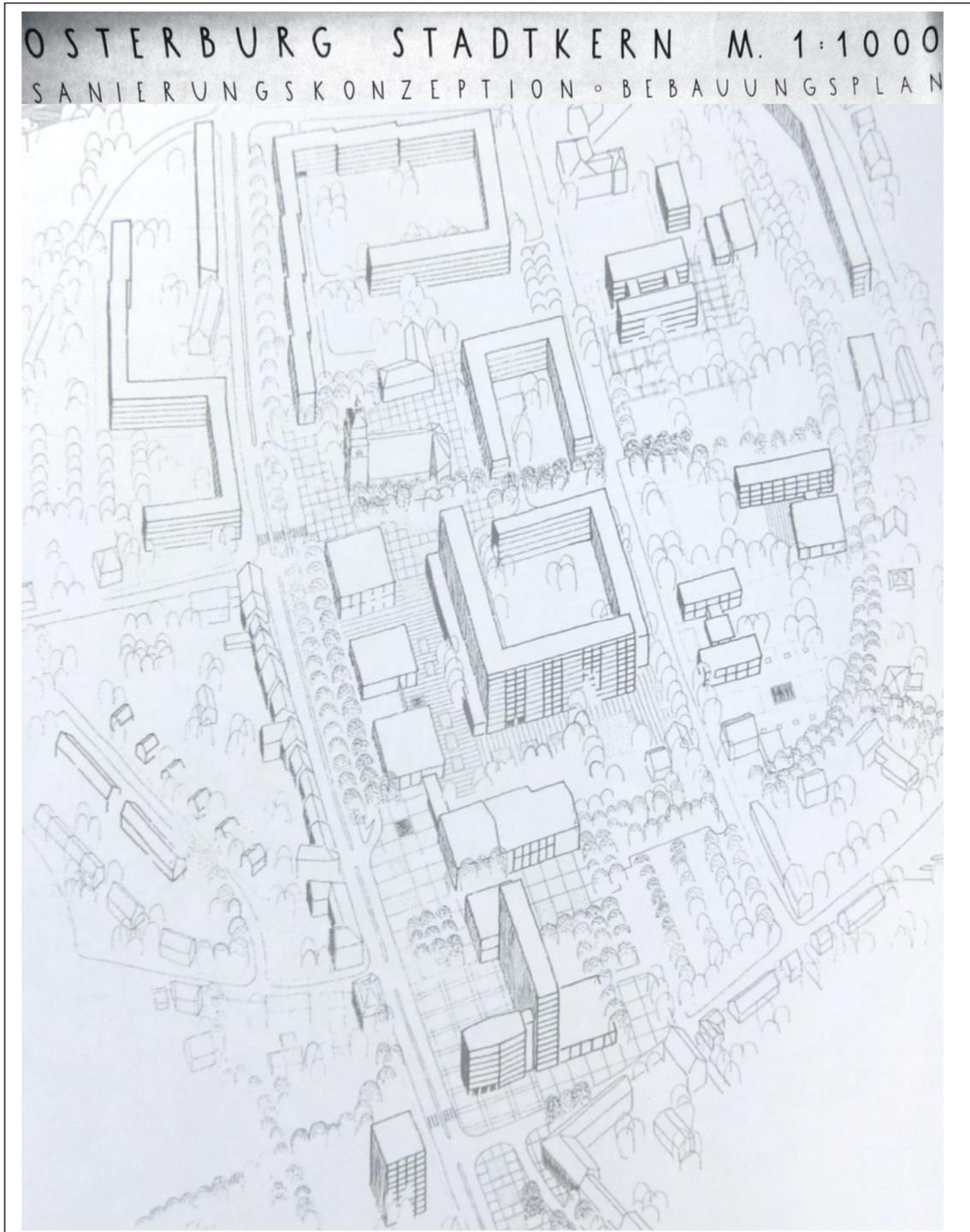


Abb. 11.7. – Sanierungskonzeption Osterburg Stadtkern, Büro f. Städtebau u. Architektur Magdeburg, 1969.
Quelle: Kreismuseum Osterburg.

Diese Pläne wurden zum Glück für die Stadt Osterburg niemals Realität.

11.1.5. Nutzungsstruktur.

In der „Altstadt“ befinden sich 718 Wohnungen. Das sind 20,4 % der Wohnungen in Osterburg. Davon sind 580 Wohnungen bewohnt und 138 Wohnungen stehen leer. Die Wohnungsbelegung beträgt 1,98 Personen je Wohnung.

Die „Altstadt“ weist mit 19,2 % noch immer den höchsten gebietsbezogenen Leerstand im Stadtgebiet auf. Im Vergleich haben die „Plattenbauten“ im Gebiet „Golle“ einen Leerstand von ca. 14,4 % und im „Stadtgebiet Süd“ beträgt der Leerstand ca. 15,8 %.

Auf Grund des anhaltend hohen Leerstands kann angenommen werden, dass die bestehenden Strukturen der „Altstadt“ in verschiedenen Bereichen nicht marktgerecht sind und nicht hinreichend zeitgemäßen Wohnformen entsprechen.

Setzt man den Wohnungsleerstand in Beziehung zum Sanierungsgrad der Wohngebäude, so befinden sich ca. 67 % der leerstehenden Wohnungen in sanierten, ca. 15 % in teilsanierten und ca. 17 % in nicht sanierten Gebäuden. Insofern zeigt sich, dass auch sanierte Wohnungen nicht nachgefragt sind, da möglicherweise der Zuschnitt, die Belichtung oder auch das Freiflächenangebot Defizite aufweisen.

Das Verhältnis der vom Eigentümer bewohnten Wohnungen zu den Mietwohnungen beträgt ca. 1:2. Aufgrund des bestehenden und weiterhin zunehmenden Überangebots an Mietwohnungen ist der geringe Anteil an Selbstnutzern in der „Altstadt“ ein Problem beim Abbau des Leerstands.

Zusammengefasst erscheinen als Gründe des anhaltenden Leerstands in der „Altstadt“:

- die vorgründerzeitlichen Stadtstrukturen des 18. und 19. Jahrhunderts mit mangelnden Freiflächen, geringen Abständen, störenden Nebennutzungen und Stellplatzdefiziten,
- die bestehenden Strukturen in den Gebäuden, wie nicht zeitgemäße Grundrisse, geringe Raumhöhen, ungenügende Belichtung, Funktionsunterlagerungen,
- der geringe Anteil selbstgenutzten Wohneigentums.

Als erschwerend wird gesehen, dass in der Stadt und im Umland ein struktureller Wohnungsleerstand besteht und daher ausreichend Wohnungen an anderen Standorten angeboten werden. Dies dämpft die Wohnungsnachfrage in der „Altstadt“.

In der „Altstadt“ sind über 200 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, Läden, Dienstleister und Gewerbetreibende ansässig. Die Breite Straße ist dabei der räumliche Schwerpunkt für die gesamte Einheitsgemeinde.

Neben der „Altstadt“ bestehen auf Grund der kleinstädtischen Struktur keine weiteren Subzentren und selbst die Ressourcen des historischen Stadtzentrums sind nicht ausgeschöpft.

Die beabsichtigte Konzentration der Stadtverwaltung am Standort Kleiner Markt wird zur Entwicklung der „Altstadt“ beitragen.

Die Umnutzung von Gebäuden für Dienstleistungen, kulturelle oder sonstige Einrichtungen in den Bereichen Großer Markt, Kleiner Markt und Kirchstraße könnte dieses Ziel unterstützen.

11.1.6. Verkehrsanlagen.

In der „Altstadt“ bestehen folgende Verkehrsstraßen:

- Bismarker Straße
- Stendaler Straße

und folgende Sammelstraßen:

- Breite Straße (Nordabschnitt)
- Gartenstraße
- Lindenstraße
- Poststraße
- Werbener Straße
- Werderstraße

Die übrigen Straßen und Straßenabschnitte werden als Anliegerstraßen eingestuft.

Die Erneuerung der Verkehrsinfrastruktur war ein wesentliches Ziel der städtebaulichen Gesamtmaßnahme und ist bis auf den Ausbau der Werbener Straße abgeschlossen.

Für den ruhenden Verkehr bestehen neue Stellplatzanlagen nördlich der Werbener Straße, an der Kirchstraße und der Parkplatz Lindenstraße, Stellflächen in der Breiten Straße und der Naumannstraße sowie Einzelstellplätze in verschiedenen Bereichen. Insofern sind Stellplätze im öffentlichen Raum grundsätzlich in ausreichender Zahl und zumutbarer Entfernung vorhanden. Allerdings können weiterhin bei vielen Grundstücken auf Grund fehlender Zu- oder Einfahrten keine Fahrzeuge auf dem Grundstück abgestellt werden, so dass in Teilbereichen die Situation unbefriedigend ist und ohne Eingriffe in die Stadtstruktur kaum zu verändern sein wird.



Altstadt-Impressionen.



11.1.7. Maßnahmenkonzept für die „Altstadt“.

Die Aufwertung der „Altstadt“ ist weiterhin notwendig zur Stärkung der Einheitsgemeinde. Ohne ein „funktionierendes“ und attraktives Zentrum wird:

-  die angestrebte und auf deutlichem Zuzug basierende Einwohnerzahl für das Jahr 2035 nicht zu erreichen sein,
-  werden die Stadt und die Einheitsgemeinde insgesamt weniger attraktiv sein, deutlich Einwohner verlieren und sich somit letztendlich selbst in Frage stellen.

Ausgehend vom erreichten Stand gelten als künftige Schwerpunkte für Verbesserungen:

-  die Bausubstanz,
-  die Nutzungsstruktur,
-  die Verkehrsinfrastruktur und
-  die Freiraumqualität.

Die daraus abzuleitenden Maßnahmen umfassen, dass:

-  leerstehende und/ oder Gebäude mit schlechtem Bauzustand gesichert und mit einer zukunftsfähigen Umstrukturierung von „Innen“ heraus (Grundrisse, Freiräume). saniert und modernisiert werden,
-  die Wohneigentumsquote erhöht werden sollte,
-  die Werbener Straße erneuert wird,
-  die Aufenthaltsqualität der öffentlichen Grünräume verbessert wird in den Bereichen Nordpromenade, Wallpromenade und Biese-Insel,
-  das Handels- und Dienstleistungsangebot stabilisiert und mit neuen Angeboten ergänzt wird auch am Großen Markt,
-  die Breite Straße vom Hilligesplatz bis zur Kirchstraße eine erhöhte Erlebnisqualität und Freiraumqualität erhält, die über das „normale“ Einkaufserlebnis und die „normalen“ Geschäftszeiten hinaus alle Bevölkerungsgruppen anspricht,
-  das Zentrum mit dem Umzug der Verwaltung zum Kleinen Markt gestärkt wird und entsprechende Gebäude errichtet bzw. umgebaut werden, zumindest teilweise sollten diese über die Sprechzeiten hinaus nutzbar sein und zur Belebung beitragen,
-  das touristische und das Freizeitangebot verbessert werden mit kulturellen Einrichtungen am Großen Markt und der Sanierung des Kirchturms der Stadtkirche,
-  die Anforderungen der Barrierefreiheit, Elektromobilität und Energiewende berücksichtigt werden.

Zur Verbesserung der Bausubstanz und Verminderung des Leerstands sollten entsprechende Absichten von Eigentümern gemäß der Städtebauförderrichtlinie (StäBauFRL) finanziell unterstützt werden.

Die Stadt verfügt mit der Erhaltungssatzung gemäß § 172 Baugesetzbuch (BauGB) über einen rechtlichen Rahmen, um die Erneuerung der Bausubstanz im Sinne der Ortsbildpflege zu steuern. Ergänzend dazu sollte eine Gestaltungsrichtlinie/ Gestaltungsfibel erarbeitet werden, die auch anhand positiver Beispiele die Zielsetzungen der Ziele der Ortsbildpflege aufzeigt und zur Beratung der Eigentümer und Eigentümerinnen genutzt werden sollte.

Initiativen.

In der Stadt wurden erste Tendenzen des Attraktivitätsverlustes der Innenstadt erkannt, beispielsweise Leerstände, schwierige Wiedervermietung, sinkende Qualität der Angebote, variierende Öffnungszeiten, „Verödung“ nach Geschäftsschluss.

Einer drohenden Abwärtsspirale soll deshalb frühzeitig entgegengetreten werden.

Mit einer Initiative der Stadtverwaltung wurden die Osterburger aufgerufen, um „gemeinsam das Osterburg von morgen“ zu gestalten.

News

Treffpunkt Innenstadt: Was wünscht sich die Bürgerschaft der Einheitsgemeinde?

erstellt von Jana Henning | 04.12.2023 |  Presse
Offener Dialog im City-Büro vom 11.-15. Dezember 2023 | Breite Str. 34 | Osterburg

Ein bisschen was von „Wünsch dir was!“ plus „So isst es!“ hat die Aktion City-Büro vom 11. bis 15. Dezember 2023 in der Osterburger Innenstadt. Denn genau das – der Einkaufs-, Freizeit- und Begegnungsraum im Jetzt, Morgen und Übermorgen – soll mit Bürgerinnen und Bürgern thematisiert werden. „Gestaltet als offener Dialog, ohne Wertung, ohne Aussortieren – einfach frei raus“, laden die Mitarbeiterinnen vom Amt für Bauen und Wirtschaftsförderung, Birgit Schliecker und Susanne Röhr, zu festgelegten Zeiten am Dienstag, den 12.12. sowie Donnerstag, den 14.12. jeweils von 08:00 bis 18:00 Uhr ins Büro von Lux Immobilien, Breite Straße 34, Osterburg zum Austausch ein. An allen anderen Tagen der Aktionswoche sind die beiden auf der Straße oder in den Geschäften anzutreffen. Überall, wo was los ist und immer unter dem Motto „Sag's uns einfach“, wie der gleichnamige Bürger-Onlinedienst auf www.osterburg.de, der gerne darüber hinaus für die Fragestellungen der Innenstadtgestaltung genutzt werden kann. „Unabhängig davon und von der Vor-Ort-Aktion sind wir jederzeit zu den regulären Sprechzeiten persönlich, per Telefon oder E-Mail an bauamt@osterburg.de erreichbar“, wird auf ein vielfältiges Netzwerk aus Ideen und Impulsen gesetzt, „um gemeinsam das Osterburg von morgen zu gestalten, das in etliche Richtungen attraktiv ist, allen nützt und verbindet.“

Sprechzeiten der Hansestadt Osterburg Altmark

Dienstag | 08:00 Uhr - 12:00 Uhr | 14:00 Uhr - 18:00 Uhr
Donnerstag | 08:00 Uhr - 12:00 Uhr | 14:00 Uhr - 16:00 Uhr
Freitag | 08:00 Uhr - 12:00 Uhr

zurück <<<



Birgit Schliecker und Susanne Röhr (v.r.) laden zum offenen Bürgerdialog zum Thema „Treffpunkt Innenstadt“ vom 11.-15. Dezember 2023 ein.



Es ist offensichtlich, dass:

- ▶ die Breite Straße (mindestens) zwischen Hilligesplatz und Poststraße als zentraler, lebendiger und vital-multifunktionaler Treffpunkt neu zu qualifizieren ist und
- ▶ an diesem Prozess die Eigentümerinnen und Eigentümer, die Anwohnerinnen und Anwohner, die Gewerbetreibenden, die Schulen, Einrichtungen und Vereine beteiligt werden.

Als Zwischenfazit und Ausgangspunkt für weitere Aktivitäten wurde herausgearbeitet, dass:

- ▶ ein modifiziertes Verkehrsregime einen Beitrag zur Aufwertung leisten kann, beispielsweise durch eine zeitlich begrenzte Durchfahrtsmöglichkeit, eine weitere Verminderung der Fahrgeschwindigkeit oder die Umgestaltung des Bereiches nach dem Shared-Space-Prinzip,
- ▶ Angebote für den ruhenden Verkehr einerseits weiter ausgebaut, andererseits miteinander vernetzt und gewichtet sein sollten, beispielsweise durch ein Hinweis-, Gut-schein- und/ oder abgestuftes Gebührenkonzept,
- ▶ den Läden und Geschäften vorgelagerte Flächen öffentlich genutzt werden und mit einer erhöhten Aufenthaltsqualität einen Beitrag zur Altstadtstärkung leisten,
- ▶ die öffentlichen Freiflächen noch attraktiver gestaltet werden und als informelle Treffpunkte vielfältige Angebote bieten und Aktivitäten ermöglichen,
- ▶ öffentliche Grünanlagen und Wegeverbindungen nach Gesichtspunkten der Bio-diversität und Insektenfreundlichkeit weiter aufgewertet und punktuell durch Freizeitangebote und Begegnungspunkte für unterschiedliche Zielgruppen ergänzt werden,
- ▶ eine Bestandsaufnahme des Ladenbesatzes verbunden wird mit einer Analyse des Fehlbedarfs für eine gezielte Anwerbung neuer Anbieter,
- ▶ Potenziale zur Erweiterung und Qualifizierung des Wochenmarktes mit den Betreibern geprüft und erschlossen wird,
- ▶ die Einrichtung bzw. Wiederbelebung eines „Runden Tisches“ des Handels, des Gewerbes und der Dienstleistungen die koordinierte Entwicklung fördert,
- ▶ die Entwicklung eines umfassenden Standortmarketings als Teil des Stadtmarketings notwendig ist,
- ▶ die Durchführung weiterer gemeinsamer Aktionen, Feste und Veranstaltungen die Bindungen und Beziehungen in der Stadt stärkt,
- ▶ die Bildung einer Interessensgemeinschaft „Altstadt“ und ihre finanzielle Ausstattung über einen Verfügungsfonds den Aufwertungsprozess unterstützen und steuern kann,
- ▶ die Qualifizierung und Belebung der Dachmarke „**Wir leben Land!**“ erfolgen muss.



11.1.8. Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht für die Vorhaben in der „Altstadt“ im Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“.

Die Kosten-, Finanzierungs- und Maßnahmenübersicht geht von einer Weiterführung der Gesamtmaßnahme „Altstadt“ im Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ von noch mindestens 11 Jahren (Kalenderjahre 2024 - 2035) aus.

Entsprechend der Zielsetzung dieses Programms sollen mit den beabsichtigten Vorhaben die noch bestehenden Missstände beseitigt werden. Dies erfordert - einschließlich der nicht investiven Maßnahmen - Finanzierungsmittel in Höhe von ca. 5,5 Mio. €, davon Eigenmittel der Stadt in Höhe von ca. 1,8 Mio. € und Fördermittel in Höhe von ca. 3,7 Mio. €.

Übersicht der Einnahmen in €:

Finanzmittel	Stand 2023	2024	2025	2026	2027	2028	ab 2029	gesamt
Eigenmittel	94.000	150.000	150.000	400.000	236.000	70.000	748.000	1.849.000
Fördermittel	189.000	300.000	300.000	800.000	473.000	140.000	1.496.000	3.698.000
gesamt	283.000	450.000	450.000	1.200.000	709.000	210.000	2.245.000	5.547.000

Tabelle 11.6. – „Altstadt“ – geplante Einnahmen im Rahmen der Städtebauförderung.

Quelle: nachrichtlich aus Entwurf zur Gesamtkostenfinanzierungsübersicht; BIG-Städtebau GmbH, 06/2024.

Übersicht der bisher geplanten investiven Ausgaben in €:

„Altstadt – Wachstum und nachhaltige Erneuerung“	
Ordnungsmaßnahmen	
Ausbau Werbener Straße, 1. BA (Fahrbahn teilweise, Nebenanlagen)	750.000,00
Werbener Straße 5b, „Zur Bleiche“, Außenanlagen	450.000,00
Baumaßnahmen	
Burgstraße 13/14 – Rathausneubau* <i>(*Für die Rathuserweiterung wurden im Vorgängerprogramm „Stadtumbau“ bereits Mittel bewilligt.)</i>	2.800.000,00
Breite Straße 75 – „Lies-Haus“	370.000,00
Lindenstraße 16 – „Lindensporthalle“: barrierefreier Umbau Zugänge, Toiletten, Anbau Sanitärtrakt	685.000,00
Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen Dritter	36.000,00
Summe „Altstadt“	5.091.000,00

Tabelle 11.7 – „Altstadt“ – geplante investive Ausgaben im Rahmen der Städtebauförderung.

Quelle: nachrichtlich aus Entwurf zur Gesamtkostenfinanzierungsübersicht; BIG-Städtebau GmbH, 06/2024.

Die Entwicklung der „Altstadt“ soll mit weiteren Initiativen und Maßnahmen befördert werden:

- Treffpunkt Innenstadt - Aufwertung der Breiten Straße (ca. 300 T€),
- Gestaltungsrichtlinie und Fibel für Gebäude und bauliche Anlagen (ca. 25 T€),
- Verfügungsfonds (ca. 100 T€).

Zur Finanzierung dieser Vorhaben sind neben kommunalen Mitteln geeignete Förderinstrumente, ggf. Bundes- bzw. Landesinitiativen oder Städtebaufördermittel zu nutzen.

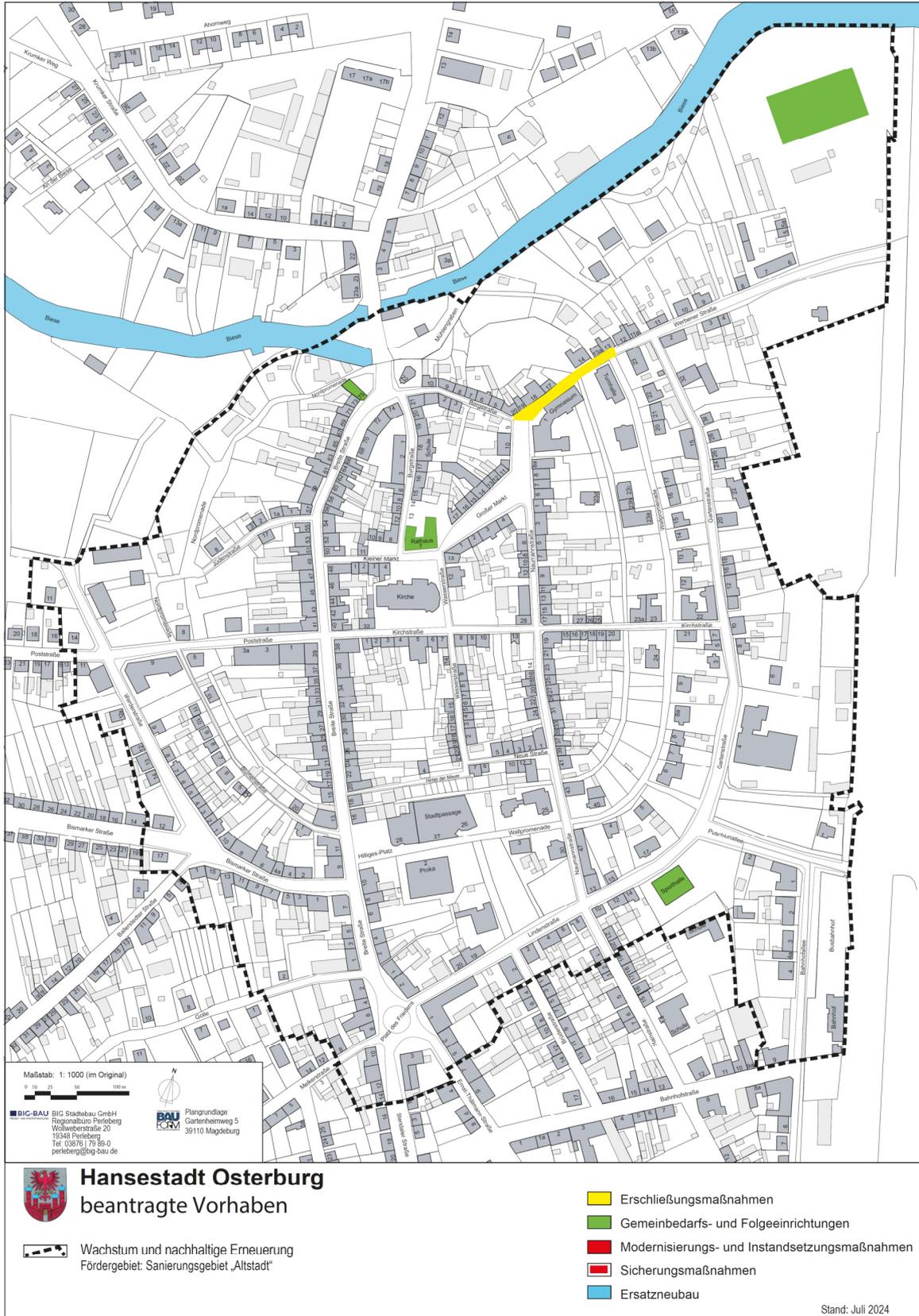


Abb. 11.8. – Fördergebiet „Altstadt“ – beantragte Vorhaben, BIG-Städtebau GmbH, 2024.

11.1.9. Wechselwirkungen mit anderen Stadtgebieten und Fazit.

Altstadt ↔ Ortschaften.

Die Einheitsgemeinde hat mit der „Altstadt“ einen starken und stabilen Kern. In den Ortschaften bestehen und werden auch künftig keine vergleichbaren Angebote vorhanden sein. Andererseits kann die „Altstadt“ nur erfolgreich entwickelt werden durch und mit den Ortschaften, da ca. die Hälfte der Einwohner der Einheitsgemeinde in den Ortschaften wohnen. Hinsichtlich des Wohnungsangebotes und der Wohnungsnachfrage sind die dörflichen Strukturen in den Ortschaften mit den kleinstädtischen Strukturen in der „Altstadt“ kaum zu vergleichen. Insofern besteht zwischen der „Altstadt“ und den Ortschaften keine Konkurrenz.

Altstadt ↔ Golle und Altneubaugebiet.

„Golle / Altneubaugebiet“ und „Altstadt“ sind starke Wohnstandorte der Stadt, die sich in der Bebauungs-, Wohnungs- und Freiraumstruktur unterscheiden, aber einen äußerst hohen (Golle/Altneubaugebiet) und einem hohen Anteil an Mietwohnungen aufweisen und in diesem Sektor Konkurrenzstandorte sind.

Die gesamtstädtischen Zielstellungen setzen die Stärkung der „Altstadt“ in den Mittelpunkt. Anpassungen des Mietwohnungssektors auch durch flächenhaften Gebäuderückbau sind daher eher im Bereich „Golle / Altneubaugebiet“ vorzunehmen als in der „Altstadt“, wo punktueller Abriss Ersatzneubau bedeutet. Dagegen können im Bereich „Golle“ zusammenhängende Flächen zur Neubebauung ausgewiesen werden.

Altstadt ↔ Stadterweiterungen.

Die Bezüge zwischen den beiden relativ intakten Bereichen „westliche“ und „nördliche Stadterweiterung“ mit der „Altstadt“ sind vergleichbar mit den Bezügen der „Altstadt“ zu den Ortsteilen.

Einzelentwicklungen, wie z.B. die Bebauung „Drescherhof“ in der nördlichen Stadterweiterung tragen zur Stärkung der Gesamtstadt bei. Sie behindern nicht die Entwicklung der „Altstadt“, sondern stärken auf Grund der räumlichen Nähe deren zentrale Funktion.

Der Bezug zur „südlichen Stadterweiterung“ ist ambivalent. Die bereits vor 10 Jahren angedachte Aufnahme des Bereiches in die Städtebauförderung konnte nicht realisiert werden. Seit dieser Zeit wurde der 1. BA der Ernst-Thälmann-Straße erneuert (GVFG-Mittel), andere Straßen sind weiterhin in schlechtem Zustand. Verschiedene Bauvorhaben, wie die Sanierung von Bestandsgebäuden oder die Neubebauung, wurden von Privateigentümern umgesetzt, andere Gebäude sind in schlechtem Zustand und/ oder bzw. sind ungenutzt. Unter

Berücksichtigung der gesamtstädtischen Entwicklung wird die südliche Stadterweiterung gegenwärtig nicht als Prioritätsgebiet angesehen.

Altstadt ↔ Einfamilienhausgebiete.

Die mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Stadtgebiete werden weiterhin den vorderen Platz beim Angebot und der Nachfrage von Wohneigentum einnehmen. Daher sind Flächen vorzuhalten, ansonsten wird der angestrebte Einwohnerzuzug scheitern.

Die kleinstädtische, gewachsene Struktur der „Altstadt“ besitzt nicht nur Charme, sondern auch eine Qualität, um an der Nachfrage nach Wohneigentum teilzunehmen. Damit können Bauherren, die sich für die „Altstadt“ entscheiden, mit einer zeitgemäßen Architektur zur Entwicklung der „Altstadt“ beitragen.

Fazit zur „Altstadt“.

- Die Entwicklung des ländlichen Raumes erfordert starke Grund- und Mittelzentren mit einem starken Kern. In der Region „Altmark“ gilt dies auch für die Hansestadt Osterburg mit ihrer „Altstadt“.
- Die städtebauliche Entwicklung der „Altstadt“ ist mit der Städtebauförderung im Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ zumindest mittelfristig gesichert
- Die Nachhaltigkeit der Stadtentwicklung in der „Altstadt“ ist gewährleistet, weil die bisher realisierten Maßnahmen und die in diesem Konzept ausgewiesenen Ordnungs- und Baumaßnahmen Teil des städtebaulichen Rahmenplanes und von bestätigten Einzelplanungen sind.
- In der „Altstadt“ sind die gravierendsten städtebaulichen Missstände inzwischen beseitigt und die meisten Probleme gelöst. Allerdings besteht ein äußerst hoher Wohnungsleerstand und ein für die Stadt Osterburg überdurchschnittliches Defizit bei der Sanierung der Bausubstanz. Weiteres Handeln ist erforderlich und die erreichten Ergebnisse sind zu schützen.
- Die „Altstadt“ ist mit Aufwertungsmaßnahmen im Hauptgeschäftsbereich in der Breiten Straße zu stärken. Dieser Prozess ist zu steuern, zu managen und zu begleiten.
- Im Zuge des Klimaschutzkonzeptes werden Projekte zum Klimaschutz- und der Klimafolgenanpassung zum Bestandteil der Gesamtmaßnahme und dazu beitragen, dass die „Altstadt“ die künftigen Herausforderungen bewältigt und gestärkt aus diesem Anpassungsprozess hervorgeht.
- Von der Verwaltung werden die notwendigen kommunalpolitischen Beschlüsse gemeinsam mit dem Beauftragten vorbereitet und nach entsprechenden Stadtratsbeschlüssen umgesetzt.



Neuer Park- und Festplatz an der Lindenstraße.



Sportanlagen „An der Bleiche“ in der Werbener Straße.

11.2. Stadtgebiet „Altneubaugebiet und Golle“.

Im „*Stadtentwicklungskonzept 2002-2010*“ wurde der Bereich „**Altneubaugebiet und Golle**“ als „Stadtteil mit besonderem Handlungsbedarf“ ausgewiesen und war seit 2002 ein Fördergebiet „mit vorrangiger Priorität“ gemäß § 171b BauGB des Städtebauförderungsprogramms „Stadtumbau Ost“.

Die Grenze des Fördergebiets wurde so festgelegt, dass die wichtigsten Problembereiche Erschließung, Wohnumfeld und Bebauung erfasst waren und so die umfassende städtebauliche Weiterentwicklung ermöglicht werden sollte.

Das Gebiet umfasste insgesamt ca. 41 ha, davon entfielen auf das „**Altneubaugebiet**“ ca. 16 ha und auf die „**Golle**“ ca. 25 ha.

Im Rahmen der Gesamtmaßnahme wurden über 5 Mio. € Städtebaufördermittel, davon ca. 1,3 Mio. € Eigenmittel der Stadt in Aufwertungsmaßnahmen investiert. Für den Rückbau stellten Bund und Land ca. 0,6 Mio. € Städtebaufördermittel zur Verfügung, die von den beiden Wohnungsunternehmen für den Abbruch von 282 Wohnungen verwendet wurden.

Das Programm „Stadtumbau-Ost“ endete mit der Neuordnung der Städtebauförderung durch den Bund mit dem Programmjahr 2020 und parallel änderten sich die Prioritäten der Gemeinde sodass das Fördergebiet „**Altneubaugebiet und Golle**“ nicht in die neue Programmstruktur übergeleitet und die Fördermaßnahme damit beendet wurde.

Mit der Fortschreibung des **ISEK 2035** war zu klären, ob:

- die Bestandssituation dem gesamtstädtischen Maßstab entspricht oder besser ist und eine geordnete städtebauliche Entwicklung erwarten lässt,
- gravierende Substanz- und Funktionsschwächen bestehen, die das Stadtgebiet im Vergleich mit den anderen Stadtgebieten abwerten und die geordnete städtebauliche Entwicklung gefährdet ist.

Die Einschätzung basiert auf der Bestandserfassung, den für alle Stadtgebiete ausgewiesenen Parametern, vorliegenden Konzepten und den im Rahmen der Projektarbeit von den Wohnungsunternehmen vorgetragenen Vorstellungen zur Entwicklung des Gebäudebestands. Weitergehende und vertiefende detaillierte Untersuchungen sind nicht Gegenstand dieses Konzeptes.

Das Stadtgebiet wurde in zwei Bauphasen errichtet, die entsprechend ihrer Entstehungszeit von zwei verschiedenen Bauweisen geprägt sind:

-  das „**Altneubaugebiet**“ mit in traditioneller bzw. Blockbauweise errichteten Gebäuden.
-  die „**Golle**“, mit in industrieller Bauweise errichteten Gebäuden („Plattenbauten“).

Insgesamt stehen im Gebiet gegenwärtig 37 Wohnblöcke mit 156 Hauseingängen, sowie einige Gemeinbedarfs-, Handels- und Folgeeinrichtungen.

Darüber hinaus sind im Gebiet 8 neue Reihenhäuser an der August-Bebel-Straße und mehrere Einfamilienhäuser an der Melker-Straße gelegen. Diese Gebäude unterscheiden sich strukturell vom übrigen Bestand des Gebiets und es besteht bei ihnen kein Handlungsbedarf. Sie wurden daher im Folgenden nicht dem Bereich zugerechnet.

11.2.1. Gebäude, Eigentumsverhältnisse, Gebäudeerhaltung.

Mehr als 90 % der Wohnungen befinden sich im Eigentum der Städtischen Wohnungsgesellschaft bzw. der Osterburger Wohnungsgenossenschaft. Die übrigen Wohnungen wurden privatisiert.

Alle Wohnblöcke wurden in den vergangenen beiden Jahrzehnten saniert und das Gebiet ist damit in diesem Kriterium führend im Vergleich zu allen anderen Stadtgebieten. Vereinzelt wurden bei den „Plattenbauten“ Aufzüge nachgerüstet, so dass diese Wohnungen barrierefrei erreichbar sind. Dies fördert momentan die Vermietbarkeit.

Die öffentlichen Flächen sind in der Regel auf die Straßenfahrbahn und begleitenden Gehwege beschränkt. Die Grünflächen vor den Gebäuden wurden grundstücksmäßig nach 1990 den Gebäuden zugeordnet und sind daher im Eigentum der beiden Wohnungsunternehmen bzw. der privaten Eigentümer.

11.2.2. Bevölkerung.

Gegenwärtig leben 1 633 Einwohner im Gebiet, davon 963 (2014:1091) im „**Altneubaugebiet**“ und 670 (2014:771) in der „**Golle**“. Das sind zusammen ca. 29 % der Einwohner der Stadt Osterburg.

Im Jahr 2001 lebten hier 2 712 Einwohner (36 % der Gesamtbevölkerung von Osterburg), und 2014 waren es 1 870 Einwohner (30 %). Der Einwohnerrückgang im Gebiet beträgt seit 2001 fast 40 % und seit 2014 mehr als 12 %-

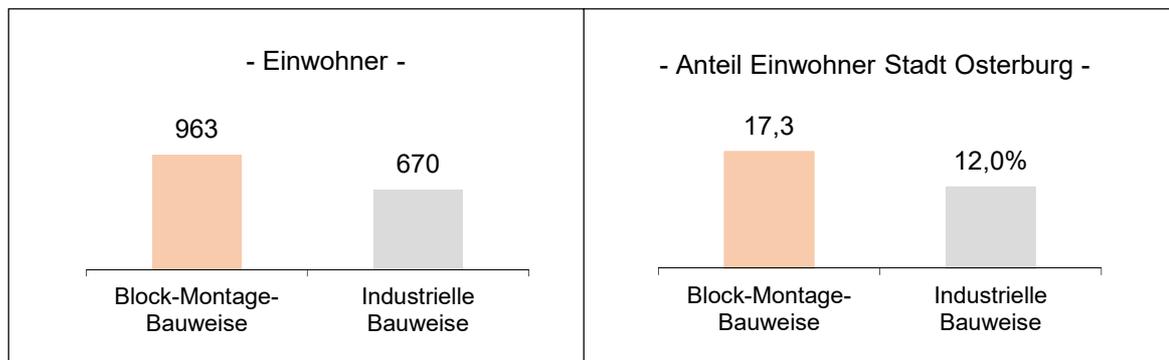


Abb. 11.9. – Altneubaugebiet und Golle – Einwohner und Einwohnerverhältnis zur Stadt.

Quelle: Stadtverwaltung, eigene Erhebungen und Berechnungen.

Im „Altneubaugebiet“ besteht ein sehr hohes Durchschnittsalter der Bewohner (teilweise noch „Erstmieter“) und eine äußerst hohe Anzahl an 1-Personen-Haushalten.

Im Vergleich zur Gesamtstadt ist der Anteil von Kindern und Jugendlichen geringer und der Anteil der Altersgruppe über 65 deutlich höher.

Hinsichtlich der sozialen Strukturen wie Bildungsstand, Beruf, Arbeitslosigkeit, Einkommen, Sozialhilfeempfänger, etc. sind keine gebietsbezogenen Daten verfügbar.

11.2.3. Struktur, Ortsbild und Bualter.

Das Stadtgebiet entstand westlich des im Zusammenhang bebauten Stadtgefüges und ist primär über die Ballerstädter, die Bismarker und die Stendaler Straße an die „Altstadt“ sowie die westlich der Stadt verlaufende Bundesstraße B189 an das Straßennetz angeschlossen.

Im „**Altneubaugebiet**“ entstanden zwischen 1960 und 1970, beginnend an der August-Bebel- und der Karl-Liebknecht-Straße, ehemals 25 drei- bis viergeschossige Wohnblöcke in traditioneller Bauweise und in Blockbauweise (Typ Brandenburg). Zwei Gebäude „Am Schafdam“ wurden 1976 und 1981 ergänzt. Alle Gebäude verfügen über ein Satteldach.



Bilder © 2018 Google, Kartendaten © 2018 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google

Abb. 11.10. – Das „Altneubaugebiet“.

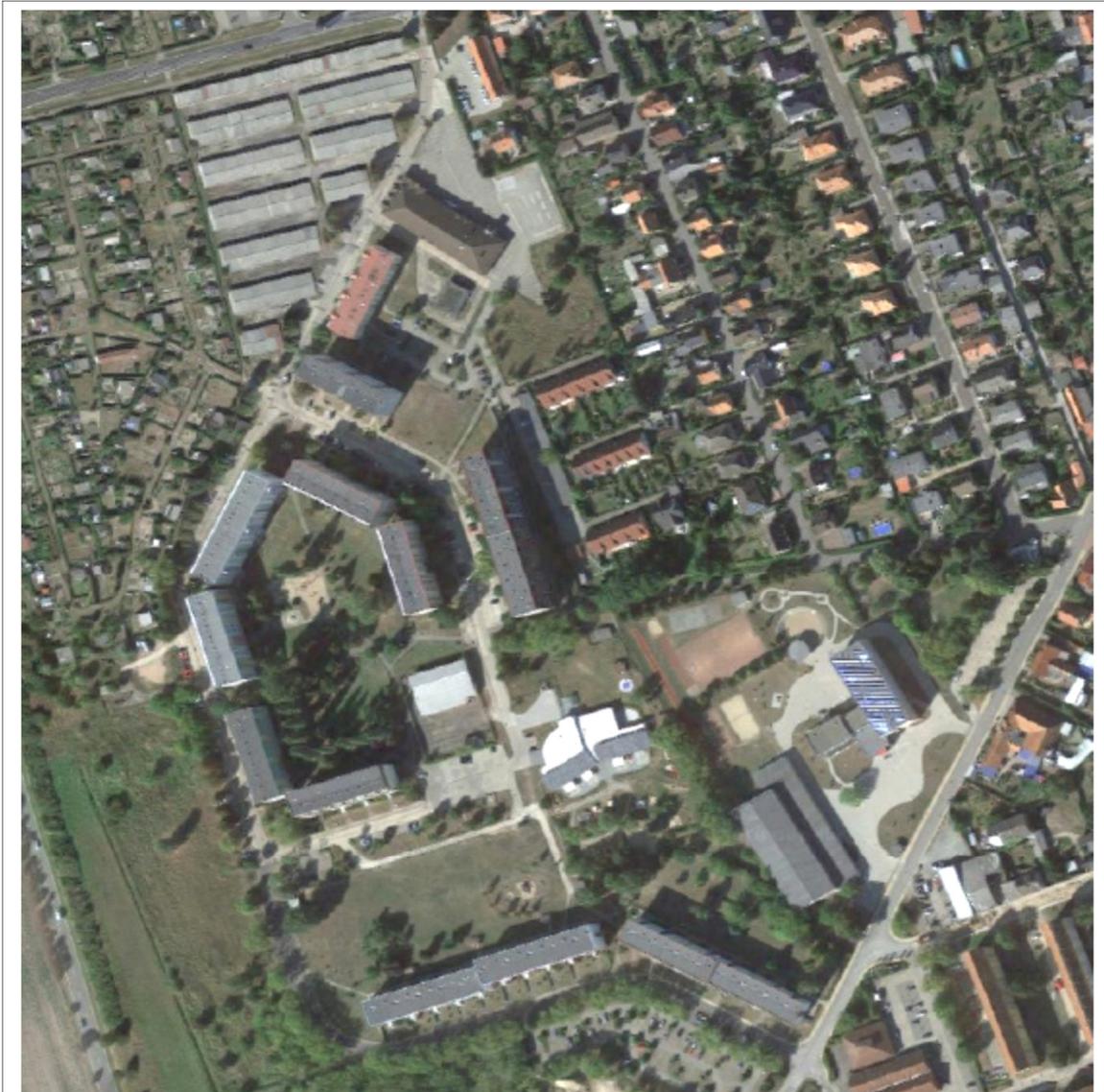
Aus städtebaulicher Sicht ist dieses Gebiet differenziert zu bewerten.

So fügen sich die in den frühen 1960er Jahren errichteten dreigeschossigen Gebäude mit zwei und drei Eingängen noch relativ gut in die ortstypischen Strukturen ein. Die ab der zweiten Hälfte der 1960er Jahre gebauten viergeschossigen Wohnblöcke mit vier bis sechs Eingängen verfügen bereits nicht mehr über den für Osterburg typischen Maßstab.



Neue Kindertagesstätte „WunderVilla“ der Borghardt Stiftung zu Stendal im „Altneubaugebiet“.

Das Wohngebiet „**Golle**“ entstand zwischen 1980 und 1986 an der Karl-Marx-, der Fröbel- und der Werner-Seelenbinder Straße. Die ehemals 15 fünf- und sechsgeschossigen Wohnblöcke der WBS 70 (Wohnungsbauweise) mit meist jeweils 4 Eingängen verfügen über ein Flachdach und vorgesetzte Loggien. Der städtebauliche und architektonische Maßstab des Wohngebiets ist im Verhältnis zu den anderen Stadtgebieten von Osterburg nicht mehr gewahrt.



Bilder © 2018 Google, Kartendaten © 2018 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google

Abb. 11.11. – Das Wohngebiet „Golle“.



Neue Kindertagesstätte im Gebiet „Golle“.



In der „Golle“ werden Aufzüge die Gebäude auf.

11.2.4. Nutzungsstruktur.

Beide Gebiete sind von „Wohnblöcken“ geprägt. Weitere Gebäude werden zur Nahversorgung, als Kindertagesstätte (2) oder Schule genutzt und in einigen ehemaligen Wohnungen sind Dienstleistungseinrichtungen oder Arztpraxen.

Sogenannte „Garagenkomplexe“ sind in den Randbereichen südlich der Karl-Liebnecht-Straße und nordwestlich der Karl-Marx-Straße gelegen.

Im Stadtgebiet „**Altneubaugebiet und Golle**“ befinden sich gegenwärtig 1 222 Wohnungen, davon 696 Wohnungen in Gebäuden mit traditioneller Blockbauweise und 526 Wohnungen in Gebäuden mit industrieller Bauweise.

Gegenwärtig stehen im Stadtgebiet „**Altneubaugebiet und Golle**“ 134 Wohnungen leer (11,0 %), obwohl alle Gebäude saniert sind. Im Jahr 2001 waren es 217 Wohnungen (13,6 %) und im Jahr 2014 waren es 142 Wohnungen (10,8 %).

Gebiet / Bauweise	Wohnungen		
	WE	leer	Anteil Leerstand
Altneubaugebiet			
Traditionelle- und Blockbauweise	695	58	8,3 %
Golle			
Industrielle Bauweise	526	76	14,4 %
Gesamt	1 221	134	11,0 %

Tabelle 11.8. – „Golle und Altneubaugebiet“ – Wohnungsanzahl und Leerstand.

Quelle: Stadtverwaltung/ Wohnungsunternehmen/ eigene Erhebungen.

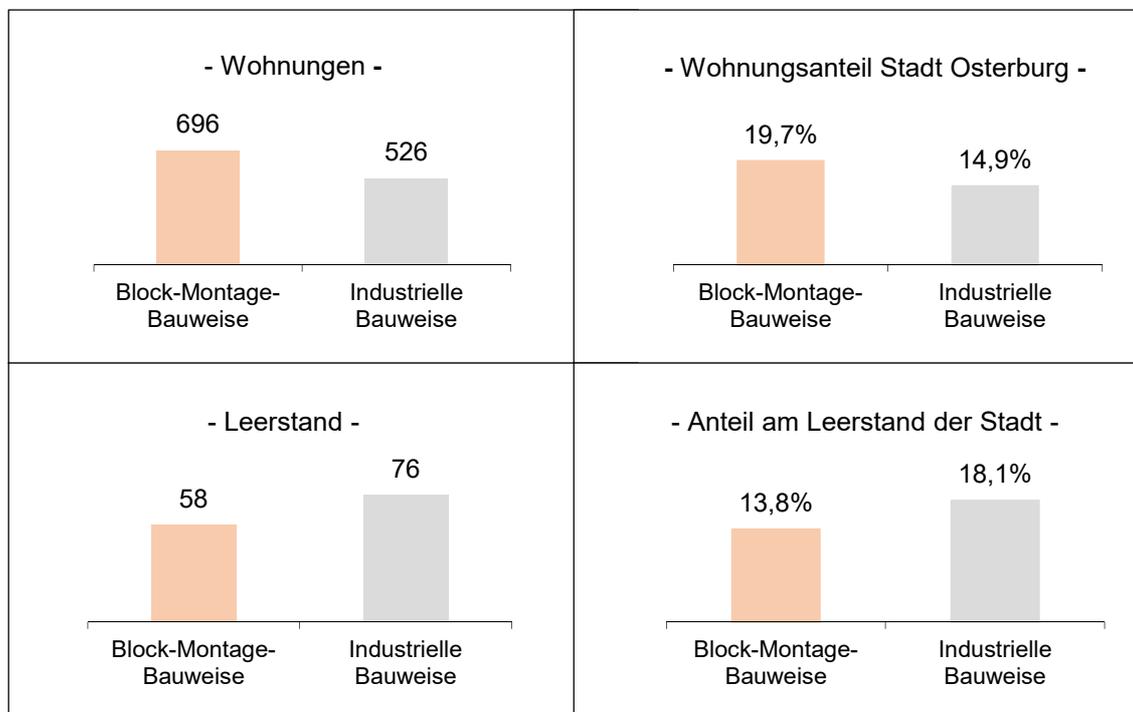


Abb. 11.12. – Altneubaugebiet und Golle – Wohnungen und Wohnungsanteil zur Stadt.

Abb. 11.13. – Altneubaugebiet und Golle – Leerstand und Anteil Leerstand zur Stadt.

Quelle: Stadtverwaltung, eigene Erhebungen und Berechnungen.

Die „**Golle**“ weist mit 14,4 % noch immer den dritthöchsten gebietsbezogenen Leerstand im Vergleich mit anderen Stadtgebieten der Stadt Osterburg auf. Lediglich die „Altstadt“ (19,2 %) und die „Stadterweiterung Süd“ (15,8 %) verzeichnen höhere Werte. Der Leerstand im „**Altneubaugebiet**“ ist um 6,1 % niedriger als in den Plattenbauten der „**Golle**“.

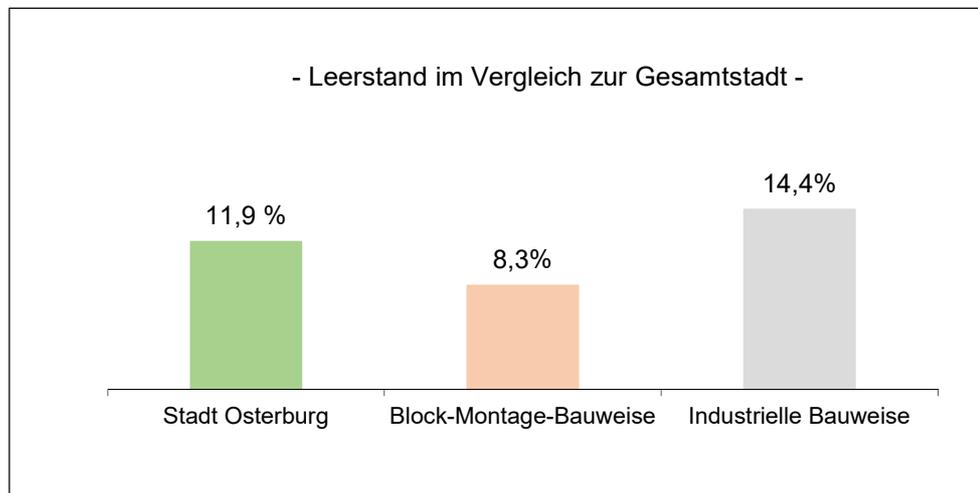


Abb. 11.14. – Altneubaugebiet und Golle –Vergleich Leerstand zur Stadt.

Quelle: Stadtverwaltung, eigene Erhebungen und Berechnungen.

Der Leerstand im Stadtgebiet hat sich gegenwärtig auf hohem Niveau stabilisiert. Einerseits durch Abbruchmaßnahmen, da 282 Wohnungen zwischen 2001 und 2014 abgebrochen und 67 Wohnungen zwischen 2014 und 2023 stillgelegt wurden. Andererseits sind seit 2015 ca. 200 Schutzsuchende nach Osterburg gekommen, die in von den Wohnungsunternehmen überwiegend in diesem Stadtgebiet bereitgestellten Wohnungen untergebracht wurden.

Die Wohnungsbelegung beträgt in Wohnungen der traditionellen Blockbauweise 1,51 Personen und in Wohnungen der industriellen Bauweise 1,49 Personen je Wohnung. Dies sind weiterhin die ungünstigsten Werte eines Gebiets innerhalb der Stadt.

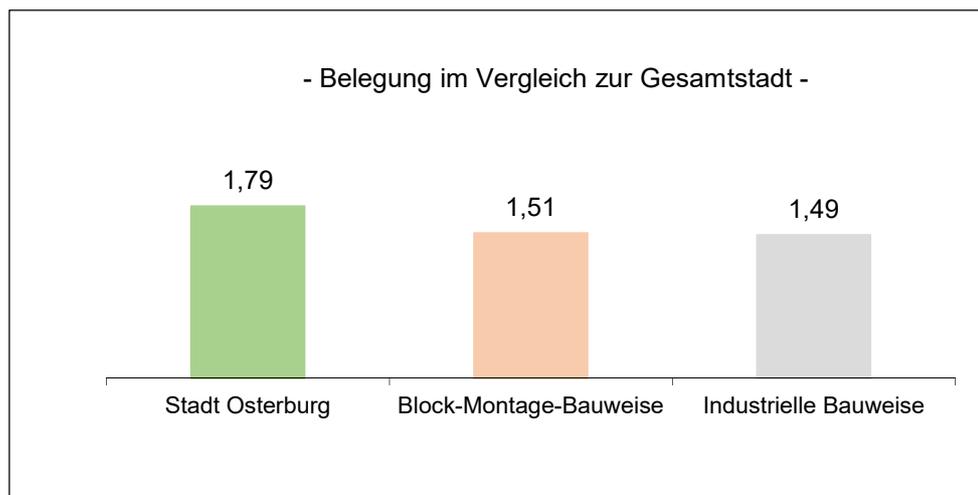


Abb. 11.15. – Altneubaugebiet und Golle –Vergleich Belegung zur Stadt.

Quelle: Stadtverwaltung, eigene Erhebungen und Berechnungen.

2014 war die Belegung in Wohnungen der traditionellen Blockbauweise mit 1,69 Personen höher als gegenwärtig. Die Belegung in Wohnungen der industriellen Bauweise hat sich gegenüber 2014 nicht verändert.

Über einen längeren Zeitraum betrachtet, hat sich seit 2001 die Belegung im Gebiet insgesamt von 1,8 über 1,6 (2014) auf gegenwärtig 1,5 Personen je Wohnung stetig verringert.

Diese Entwicklung erhält noch eine zusätzliche Gewichtung, da insbesondere im **„Altneubaugebiet“** ein äußerst hohes Durchschnittsalter der Bewohner besteht und es sich noch immer auch um Erstmieter bzw. Mieter mit einer Mietdauer von mehr als 40 Jahren handelt. Für die kommenden Jahre ist von einer zunehmenden Neuvermietung auszugehen.

Dagegen wohnen „in der Platte“ viele junge Bewohner erstmals in den „eigenen vier Wänden“ und häufig noch alleinstehend.



Neue Reihenhäuser im „Altneubaugebiet“.



6-Geschosser in der „Golle“.

Das Gebiet umfasst hinsichtlich der Wohnungsanzahl und der Wohnflächen die größten Mietwohnungsbestände der Stadt und obwohl die Wohnungen saniert sind, kann auf Grund des anhaltend hohen Leerstands angenommen werden, dass das Angebot noch nicht zukunftsfähig umgestaltet wurde. Es bestehen noch immer relativ viele gleichförmig zugeschnittene und gleichgroße Wohnungen, die Vielfalt und Individualität in einem überschaubaren städtischen Mietwohnungsmarkt vermissen lassen.

Hinsichtlich der besonderen Ursachen des Leerstands in Plattenbauten gibt es viele Dokumentationen. Da sich die Problemstellung in Osterburg nicht anders darstellt, wird in diesem Konzept nicht näher darauf eingegangen.

11.2.5. Verkehrsanlagen und Freiflächen.

Die Ballerstedter Straße verläuft zwischen dem **„Altneubaugebiet“** und der **„Golle“** und ist eine Hauptzufahrtsstraße von der B189 in die Stadt. Die Melkerstraße und die August-Bebel-Straße sind innerörtliche Verkehrsstraßen. Die übrigen Straßen sind grundsätzlich als Anliegerstraßen zu betrachten.



Die Melker Straße vor dem Ausbau 2017



und die August-Bebel-Straße im „Altneubaugebiet“.

Im „**Altneubaugebiet**“ entsprechen die öffentlichen Straßen und teilweise die Gehwege noch weitgehend dem Ausführungsstandard aus ihrer Entstehungszeit. Auf Grund vereinzelter Reparaturen sind unterschiedliche Oberflächenmaterialien vorhanden. Auch die Stadtmöblierung und Straßenbeleuchtung wurde nur punktuell ausgebessert.



„Altneubaugebiet“ Gehwege aus den 1970 Jahren... .. und Ausbesserungen mit verschiedenen Materialien.

Die Barrierefreiheit ist nicht vorhanden. Lediglich punktuelle Umbauten bzw. Anpassungen, beispielsweise Bordabsenkungen, berücksichtigen die Belange von mobilitätseingeschränkten Bürgerinnen und Bürgern.

In vielen Bereichen unterstreichen die baumlosen Straßen, Wege, Vorplätze und Stellplätze den negativen Aspekt einer Siedlung gegenüber den Freiräumen der gewachsenen Altstadt. Dieses Defizit soll mit gezielten Maßnahmen erheblich verringert werden.



„Altneubaugebiet“ – Straßen „Am Schafdamd“... .. und „Rosa-Luxemburg-Weg“.

Von den Wohnungsunternehmen wurden auf eigenen Flächen Stellplatzanlagen errichtet, so dass gegenwärtig keine größeren Defizite bezüglich des Stellplatzangebotes erkennbar sind. Allerdings kann sich das bei einer veränderten Altersstruktur der Bewohner ändern.



Stellplätze auf den Grundstücken der Wohnungsunternehmen im „Altneubaugebiet“.

In der „**Golle**“ entsprechen verschiedene Straßen- und Gehwegabschnitte insbesondere in den vom erfolgten bzw. vorgesehenen Rückbau betroffenen Teilbereichen ebenfalls noch dem Ausbaustandard der 1980er Jahre, andere Abschnitte wurden bereits erneuert.

Für den ruhenden Verkehr wurden bereits im Zuge der Gebietserschließung Stellplätze eingeordnet, die teilweise bereits erneuert wurden. In Folge des Rückbaus ist der Wohnungsbestand bereits so vermindert, dass grundsätzlich keine Stellplatzprobleme bestehen.



Blick in die Karl-Marx-Straße...



.. und in die Fröbelstraße.

Es bestehen in beiden Bereichen relativ große, weitläufige und prägende Freiflächen zwischen den Gebäuden, im Gegensatz beispielsweise zur Altstadt. Es handelt sich dabei um private Grünflächen, meist Rasenflächen mit einem mehr oder weniger entwickelten Baum- und Gehölzbestand. In den vergangenen Jahren wurden einige Wohnblöcke des Altneubaugebiets mit Gehölzpflanzungen eingefasst.



Zufahrtsstraße an der DRK Kita „Sonnenschein“.



Begrünte Abbruchfläche W.-Seelenbinder-Straße.

In beiden Bereichen sind die Grünflächen im Laufe der Zeit mit anderen Funktionen überlagert worden, wie beispielsweise vielfältigen Standplätzen für Müll-, Bioabfall- und Restmülltonnen oder Pkw-Stellplätzen. Andere „Alt“-Funktionen, wie Trockenplätze, sind teilweise noch vorhanden, wären jedoch zumindest im ursprünglichen Umfang nicht mehr erforderlich.

Das Potenzial der Grün- und Freiflächen wird nur ungenügend genutzt. Ihr Erscheinungsbild und ihre Entwicklungschancen sollten im städtebaulichen Zusammenhang und nicht eigentumsbezogenen betrachtet werden.

Eine abgestimmte Freiraum- und Freiflächengestaltung, Auswahl der Stadtmöblierung und Materialwahl könnte wesentlich zur Aufwertung des Gebiets beitragen.

11.2.6. Handlungsempfehlungen für die Gebiete „Altneubaugebiet und Golle“.

Mit 1 221 Wohnungen, das sind 35% der Wohnungen der Stadt Osterburg, wird das Stadtgebiet „**Altneubaugebiet und Golle**“ vorerst weiterhin der größte Mietwohnungsstandort der Stadt bleiben, auch bei weiteren Abbruch- und Rückbauvorhaben. Eine Veränderung der Struktur im Sinne eines Mischgebietes ist nicht beabsichtigt.

Die Ansiedlung weiterer wohnortnaher Versorgungs- und Dienstleistungen, beispielsweise Arztpraxen, Betreuungseinrichtungen, Physiotherapien und Waren des täglichen Bedarfs würde zur Aufwertung beitragen. Im Zusammenwirken von breit aufgestellten Versorgungsangeboten, attraktiven Mietwohnungen, einem sozialverträglichen Mietpreisniveau und mit einem aufgewertetem Wohnumfeld können neue Einwohner und Akteure für die Umsetzung derartiger Vorhaben gewonnen werden.

Als Handlungsfelder werden angesehen:



einerseits die Aufwertung der Bestandsgebäude in Bezug auf Funktionalität, Grundrissanpassung und Gemeinschaftsflächen, die Bestandsverminderung aufgrund des strukturellen Leerstands und die städtebauliche Neuordnung freigelegter Flächen und



andererseits die nachhaltige Aufwertung und barrierefreie Gestaltung des Wohnumfeldes, bestehend aus Freiflächen, Freiräumen und Verkehrsanlagen .



Die Ziele der energetischen Erneuerung sowie des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung wären übergreifend allen Maßnahmen vorgeschaltet, beispielsweise durch:

- die weitere energetische Sanierung des Gebäudesektors,
- die Einordnung von Photovoltaikanlagen,
- die Gebäudebegrünung,
- die Regenwasserspeicherung, -versickerung und -nutzung,
- die Pflanzung heimischer Bäume und Gehölze.

Teilgebiet „Altneubaugebiet“.

Aufwertung der Bestandsgebäude:

Vor dem zu erwartenden grundlegenden Mieterwechsel wird die Wohnungsbelegung auf Grund der Altersstruktur noch weiter abnehmen. Der Anteil der älteren Generation über 65 Jahre wird in den kommenden Jahren weiter zunehmen. Mit barrierefreien bzw. „barrierearm“ umgebauten Wohnungen für Paare und Alleinstehende dieser Altersgruppe könnten die Chancen auf Zuzug insbesondere in dieser Altersgruppe erhöht werden.

Für die gleiche Altersgruppe könnten auch Wohnangebote alternativ zum institutionellen Wohnen (Alten- und Pflegeheim, Seniorenresidenz) entwickelt werden, die soziale Bindungen und das gemeinsame Miteinander stärken, wie beispielsweise generationenübergreifendes Wohnen, Seniorenhausgemeinschaften, Seniorenwohngemeinschaften. Parallel sollten familienfreundliche Wohnungen mit angepasster Wohnungsgröße und Ausstattung bereitgestellt werden, zur Gewinnung neuer Mieterfamilien und als ökologische Alternative zum Eigenheim.

Mit auf das Erdgeschoss bezogenen Erweiterungen von Bestandsgebäuden könnten attraktive Gemeinschaftsräume für alle Altersgruppen geschaffen werden.

Mit derartigen „Treffpunkten“ oder „Wintergärten“ könnte die starre Blockstruktur etwas aufgelöst und mit vorgelagerten Terrassen die Verbindung von „Innen und Außen“ gefördert werden. Allerdings sind derartige Vorhaben kostenintensiv und bei den in der Region erzielbaren Mieten ohne Förderung kaum refinanzierbar.

Eine weitere Möglichkeit zur Bestandsaufwertung wird im Teilrückbau mit dem Ergebnis von „Einzelhäusern“ gesehen. Statt der Blockstruktur würden freistehende, vierseitigen zu belichtende Gebäude mit attraktiven Etagenwohnungen den Wohnungsmarkt der Stadt um ein neues Angebotssegment erweitern. Mit der gleichzeitigen reduzierten Wohnungsanzahl würde sich der Leerstand verringern. Ein derartiges Projekt sollte als „Modellvorhaben“ im Rahmen eines Förderprogramms durchgeführt werden.

Aufwertung der Wohnumfeldes:

Mit der erfolgreichen Teilnahme der Stadt am Wettbewerb „Auf dem Weg zur barrierefreien Kommune“ besteht eine Planungsgrundlage zur Aufwertung des **„Altneubaugebiets“**, die Bezug nimmt auf die vorhandene Erschließung und Struktur. Entwicklungspotenziale werden aufgezeigt.

Die Lösungsvorschläge beinhalten für eine verbesserte Verkehrsinfrastruktur beispielsweise:

- die Ausbildung eines barrierefreien Fußwegenetzes, um jedes Gebäude und jeden öffentlichen Freiraum barrierefrei erreichen zu können,
- barrierefreie Ausführung nach entsprechenden Material-, Form- und Farbvorgaben
- eine optimierte Ausführung der Fahrbahnen entsprechend der Straßenkategorie mit verminderten Fahrbahnbreiten, angepassten Radien, Begegnungsstellen)
- eine auf maximal 30 km/h verminderte Geschwindigkeit,
- das Ausweisen von Mischverkehrsflächen bzw. befahrbaren Wohnwegen bei Anwohner-nutzung,
- die Anlage von Stellplätzen und Behindertenstellplätzen,
- Straßenbeleuchtung mit LED-Technik neuester Generation

Zur Aufwertung des Freiraumes wurde vorgeschlagen, dem zentralen Bereich nach einem erfolgten Gebäudeabbruch und dem Rückbau der vorgelagerten Straße, eine *„Grüne Mitte“* zu geben, räumlich an einem zentralen Ort für Aufenthalt, Bewegung, Sport und Spiel. Dazu sollte der Baumbestand mit weiteren Baumpflanzungen ergänzt als eine Art Stadtwald – als *„Grüne Mitte“* – erlebbar werden.

Dieser Ansatz kann aufgrund der neu gebauten Kindertagesstätte nicht mehr vollumfänglich umgesetzt werden und ist zu modifizieren.

Ein Lösungsansatz könnten mehrere „Grüne Punkte“ mit differenzierten Nutzungsangeboten sein, die mit „Grünen Spangen“ verbunden werden. Die jeweiligen aktiven Nutzungsränder werden wie bisher mit Bänken, Aktionselementen, Bewegungs- und Spielgeräten ausgestattet. Die Einzelbereiche könnten unabhängig voneinander gebaut und sukzessiv miteinander verknüpft werden.



Die *„Grünen Punkte“* sollen Impulse setzen und mit ihrer Ausstrahlung und räumlichen Präsenz dem Siedlungscharakter mit seiner etwas monotonen Addition gleicher Gebäudeblöcke eine neue lebenswerte Qualität mit besonderem Identifikationswert verleihen. Alle Nutzergruppen sollen angesprochen werden.

Dieser Lösungsansatz berücksichtigt bereits verschiedene Anforderungen des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung, wäre jedoch noch hinsichtlich beispielsweise des Einsatzes erneuerbarer Energien und der Niederschlagswasserspeicherung zu optimieren.

Das Konzept sollte gemeinsam mit den Wohnungsunternehmen aktualisiert werden, auch um im „Altneubaugebiet“ einen städtisch geprägten Charakter zu stärken und es damit deutlicher als bisher in die gewachsene Stadtstruktur einzubinden.



Abb. 11.16. – „Altneubaugebiet“ – Konzept „Auf dem Weg zur barrierefreien Kommune.“
Quelle: Hansestadt Osterburg, B.A.U.-FORM, 2015.

Das „Altneubaugebiet“ wird hinsichtlich seiner Struktur und der Entwicklungschancen grundsätzlich als zukunftsfähig mit Perspektive eingeschätzt. Es ist im Sinne der Gesamtentwicklung der Stadt Osterburg, diesen Stadtteil für die Zukunft zu gestalten, aufzuwerten und zu entwickeln. Seine städtebauliche Struktur wird bestehen bleiben. Das Gebiet sollte in den kommenden Jahren einer der Investitionsschwerpunkte der Hansestadt werden.

 Für das „Altneubaugebiet“ sollte die Aufnahme als städtebauliche Gesamtmaßnahme in eine Förderkulisse der Städtebauförderung des Bundes beantragt werden.

Der Aufwand zur Neuordnung und Gestaltung des Gebiets mit einer Gesamtfläche von 16 ha ist kein Bestandteil der kommunalen Finanzplanung.

Für die Umsetzung des bisherigen Konzeptes wurde ein Kostenrahmen von ca. 4,5 Mio. € eingeschätzt (Stand 2015). Aktuelle Entwicklungen sind äußerst dynamisch und erschweren eine seriöse Fortschreibung dieser Angaben ohne vertiefende Planungen aus. Über den Zeitraum von 10 Jahren betrachtet, ist jedoch von einer Anpassung der Gesamtsumme auf mindestens 7 bis 9 Mio. € auszugehen.

In Vorbereitung des Aufnahmeantrags in die Städtebauförderung ist auf Basis des überarbeiteten Konzeptes eine detaillierte Gesamtkosten- und Finanzierungsübersicht zu erstellen.



Abb. 11.17. – „Altneubaugebiet“ – Vision der „Grünen Mitte“ / B.A.U.-FORM / WES und Partner, 2015.

Teilgebiet „Golle“.

In diesem Bereich wurden bereits in den vergangenen Jahren Gebäude vollständig abgebrochen bzw. die oberen Etagen zurückgebaut. In der Folge ist in einigen Bereichen die städtebauliche Struktur nur noch fragmentarisch ablesbar. Die erhalten gebliebenen Straßen, Gehwege und Stellplätze sind teilweise funktionslos neben Grünflächen gelegen.

Der öffentliche Bereich präsentiert sich als eine unbefriedigende Addition von Gebäuden und Restflächen, verstärkt das schlechte Image „Platte“ und lässt viele Fragen zur künftigen Entwicklung offen.

Es ist kaum anzunehmen, dass das Wohnungsangebot in der „Platte“ attraktiv genug ist, um den angestrebten und notwendigen Zuzug in die Stadt zu fördern. Auch bei der Altersgruppe 65+ wird nur ein geringes Potential für einen Umzug in die „Platte“ gesehen.

Insofern ist von einer Zunahme des strukturellen Leerstands auszugehen. Darüber hinaus ist eine disproportionale Verteilung von Bevölkerungsgruppen bereits erkennbar. Sofern sich diese Tendenz künftig verstärkt, wäre es fatal für die gesamtstädtische Entwicklung.

Aufwertung der Bestandsgebäude:

Gebäude mit sechs Geschossen stehen nicht im Einklang mit der bauhistorischen Entwicklung der Stadt, zumal sich die noch verbliebenen derartigen Gebäude auf Grund der durchgeführten Gebäudeabbrüche immer mehr verselbstständigen. Das ehemalige städtebauliche Konzept – so kritisch es zu beurteilen ist – ist nicht mehr ablesbar.

Die vorhandenen Gebäude sind daher hinsichtlich Quantität und Qualität dem künftigen Bedarf entsprechend anzupassen. Mit Rückbau-, Teilrückbau- oder Umbaumaßnahmen wäre eine höhere Attraktivität der Wohnungen und des Gebiets zu erreichen.

Der Wohnungsbestand sollte gemeinsam von den Wohnungsunternehmen in einen Zeitraum von 10 bis 15 Jahren konsolidiert und nach abgestimmten Zielsetzungen entwickelt werden.

Der grundsätzlich vorgesehene Rückbau der Gebäude Fröbelstraße 7-12 wird nur erfolgreich sein und positiv das Gebiet verändern, wenn auch die angrenzenden Gebäude in den Umbauprozess einbezogen werden.

Wie bereits zum „Altneubaugebiet“ ausgeführt, sind derartige Vorhaben kostenintensiv und bei den in der Region erzielbaren Mieten kaum refinanzierbar. Die Einbindung in eine Förderkulisse ist unerlässlich.



Rückgebaute Blöcke in der Karl-Marx-Straße, Straßenseite und straßenabgewandte Seite.

Aufwertung der Wohnumfeldes:

Freigelegte Flächen müssen an der Stadtentwicklung teilhaben, beispielsweise als bebaubare, öffentliche, halböffentliche, privat nutzbare oder renaturierte Flächen.

Es wird in einer ersten Stufe ein Potenzial von 20 bis 30 Eigenheimstandorten vorausgeschätzt, die nach einem abgestimmten Gestaltungskonzept in den städtebaulichen Rahmenplan integriert werden sollten.

Die „alte“ Verkehrsinfrastruktur ist entsprechend des künftigen Wohngebietscharakters zurückzubauen, umzubauen und aufzuwerten. Dabei sind beispielsweise Barrierefreiheit, Regenwasserversickerung und eine die Ressourcen schonende, nachhaltige Bauweise als selbstverständliche Ziele anzusehen.

In Folge des Gebäudeabbruchs und der möglichen Wiederbebauung können Baumanpflanzungen in größerem Umfang erfolgen und das Gebiet künftig mit einer eigenständigen Prägung aufwerten.

Begleitgrün an Verkehrsanlagen sowie die „grüne Umzäunung“ der mehrgeschossigen Wohngebäude und der neuen Wohngrundstücke können zur gestalterischen Einheit des Gebiets „Golle“ ebenso beitragen, wie eine abgestimmte Stadtmöblierung und Materialauswahl.



... ein Osterburger im neuen Wohngebiet in den 1980er Jahren.
Foto: Hamann / Quelle: Stadtverwaltung.

Für die städtebauliche Weiterentwicklung der planmäßig errichteten Großsiedlung ist das gemeinsame Handeln der Eigentümer und der Stadt erforderlich. Nur so kann die „Platte“ zu einem überschaubaren und lebenswerten Stadtquartier entwickelt werden.

Für die Umsetzung von Abbruch- und Rückbau- sowie von Aufwertungsmaßnahmen sind die Wohnungsunternehmen auf geeignete Förderinstrumentarien angewiesen. Um diese nutzen zu können, ist die Einbindung in eine städtebauliche Gesamtmaßnahme in Fortführung des 2001 begonnenen, jedoch zwischenzeitlich unterbrochenen „Stadtumbaus“ erforderlich.



Für die „Golle“ sollten Unterlagen für die Aufnahme als städtebauliche Gesamtmaßnahme in eine Förderkulisse der Städtebauförderung des Bundes erarbeitet werden, wie beispielsweise:



Untersuchung und Festlegung der Entwicklungspotenziale des Gebietes in Bezug auf Bauflächen für Wohnungsneubau insbesondere im Ein- und Zweifamilienhaussektor aber auch für besondere Wohnformen der zahlenmäßig zunehmenden älteren Bevölkerung,



Herstellung des Bezugs und abgestimmte Entwicklungsstrategie zum Altneubaugebiet mit seinem Konzept „Grüne Punkte“, zu weiteren angrenzenden Stadtgebieten und zur umgebenden Landschaft,



Erstellung eines Rahmenplanes mit den Teilplänen Bebauungs-, Nutzungs- und Nachnutzungs- sowie Gestaltungs-, Grünflächen- und Freiraumkonzept, Klimaschutz und Klimafolgenanpassung, einschließlich Gesamtkosten- und Finanzierungsübersicht.

Der Aufwand zur Neuordnung und Gestaltung des Gebiets mit einer Gesamtfläche von 25 ha ist kein Bestandteil der kommunalen Finanzplanung.

Für ausschließliche Rückbaumaßnahmen im Gebiet „Golle“ wurde 2015 ein Kostenrahmen von ca. 0,5 Mio. € eingeschätzt.

Auf Grund der Gebietsfläche, der vorhandenen Struktur und der festgestellten Missstände ist im Rahmen einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme von einem Gesamtvolumen der öffentlichen Mittel in Höhe von mindestens 6,75 Mio. € für Aufwertungs- und 1,8 Mio. € für Rückbau- und Abrissmaßnahmen auszugehen. In der Umsetzung wäre bei einer Programmlaufzeit von 15 Jahren von einem jährlichen kommunalen Anteil von 150 T€ auszugehen.

11.2.7. Wechselwirkungen mit anderen Stadtgebieten und Fazit.

Altneubaugebiet und Golle Ortschaften.

Hinsichtlich des Wohnungsangebotes und der Wohnungsnachfrage sind die Mietwohnungen im „Altneubaugebiet und Golle“ nicht mit den Strukturen der Ortschaften vergleichbar. Die wenigen in den Ortschaften bestehenden, in traditioneller Bauweise errichteten Mietwohnungen können dabei vernachlässigt werden. Insofern besteht keine Konkurrenz.

Mit dem barrierefreien und altersgerechten Umbau von Wohnungen kann insbesondere im „Altneubaugebiet“ ein altersbedingter Umzug aus den Ortschaften in die Stadt befördert werden, sofern in den Ortschaften keine entsprechenden Angebote bestehen bzw. entwickelt werden.

Altneubaugebiet und Golle Altstadt.

Es handelt sich um drei starke Wohnstandorte mit einem jeweils hohen Anteil an Mietwohnungen mit Unterschieden bei der Bebauungs-, Wohnungs- und Gebäudestruktur. Trotzdem sind es Konkurrenzstandorte. Im Mittelpunkt der Stadtentwicklung steht die Stärkung der „Altstadt“. Flächenhafter Abriss ist hier mehr als unwahrscheinlich. Nach punktuellm Abriss wird Wiederaufbau erfolgen. Daher wird der Mietwohnungssektor „Golle / Altneubaugebiet“ eher als in der „Altstadt“ angepasst. Letztendlich könnte die „Altstadt“ vom Abbruch dauerhaft nicht mehr benötigter Wohnungen im Bereich „Altneubaugebiet und Golle“ profitieren.

Altneubaugebiet und Golle Stadterweiterungen.

Attraktive Mietwohnungen (Neubau oder Bestand) in den „Stadterweiterungen Nord, Süd und West“ gehen zu Lasten der Plattenbauten. Allerdings ist Mietwohnungsbau, in den „Stadterweiterungen“ eher unwahrscheinlich.

Altneubaugebiet und Golle Einfamilienhausgebiete.

Mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Stadtgebiete sind auf Grund unterschiedlicher Nachfragegruppen grundsätzlich keine Konkurrenz zum Mietwohnungsbestand.

Bei einer positiven Einkommensentwicklung infolge einer wirtschaftlichen Belebung der Region, beispielsweise durch Ansiedlungen als Folge der Fertigstellung der BAB A14, ist mit steigender Nachfrage für Wohneigentum und hochwertigen Mietwohnungen zu rechnen. Die Vermietung in der „Golle“ wäre aufgrund der Tendenz zur Segregation davon allerdings eher weniger betroffen.

Fazit zum Stadtgebiet „Altneubaugebiet und Golle“.

-  Die Bewertung zeigt, dass im „**Altneubaugebiet und Golle**“ mit traditionellen Wohnungsbauten bzw. Plattenbauten Missstände bestehen und beide Teilbereiche wieder als Schwerpunkte der Stadtentwicklung verankert werden sollten.
-  Mit der erfolgreichen Beteiligung am Landeswettbewerb „Auf dem Weg zur barrierefreien Kommune“ im Jahr 2015 liegt für das „**Altneubaugebiet**“ ein Neugestaltungskonzept vor, das Fortzuschreiben ist und schrittweise realisiert werden könnte.
-  Für den Teilbereich „**Golle**“ ist ein städtebaulicher Rahmenplan mit den entsprechenden Teilplänen als Grundlage der Gebietsentwicklung zu erstellen. Von der Verwaltung werden die notwendigen kommunalpolitischen Beschlüsse vorbereitet und können nach dem Stadtratsbeschluss umgesetzt werden.

12. Vorhaben in den Ortsteilen.

Das **ISEK 2035** der Hansestadt Osterburg umfasst in den Kapiteln 1 und 2 neben einer Einführung ein Leitbild und Entwicklungsziele für alle Ortsteile der Einheitsgemeinde.

Die Einordnung der Einheitsgemeinde und die ausführliche Darstellung der Geschichte der einzelnen Ortsteile erfolgt im Kapitel 3 und im Kapitel 4 „Bevölkerungsentwicklung“ wird auch die Situation in den Ortsteilen betrachtet. Im Kapitel 5 „Daseinsvorsorge“ sind die Einrichtungen in den Ortsteilen benannt und beschrieben. In den Kapiteln 6 bis 9 sind Angaben zum Gebäude und Wohnungsbestand sowie Strukturdaten der Einwohner in der Einheitsgemeinde bzw. den Ortschaften und Ortsteilen ausgewiesen. Im Kapitel 10 „vergleichende Betrachtung aller Ortsteile“ werden die Chancen und Defizite der einzelnen Ortsteile herausgearbeitet. Kapitel 11 bezieht sich auf Stadtgebiete mit vorrangiger Priorität in Osterburg.

Für jeden Ortsteil wurde das Datenblatt aus dem ISEK 2030 ergänzt mit Angaben des Jahres 2023 u.a.:

-  zur Bevölkerung,
-  zu den Gebäuden und Wohnungen
-  sowie mit einer kurzen Beschreibung und Einschätzung der aktuellen Situation.

In jedem Ortsteil wurde:

-  der Sanierungsgrad aller Wohngebäude ausgehend vom äußeren Erscheinungsbild
-  und der Ausbauzustand der Straßen

erneut bewertet und der Lageplan des ISEK 2030 entsprechend aktualisiert.

Im Zuge der Konzepterarbeitung wurden von den Stadt- und einzelnen Ortschaftsräten, die im ISEK 2030 für die Orte ausgewiesen Projektvorschläge zu den Handlungsschwerpunkten:

-  Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur
-  Verbesserung der gemeindlichen Einrichtungen
-  Verminderung des Leerstands
-  Verbesserung der Sport und Freizeitanlagen
-  Verbesserung des Umwelt- und Hochwasserschutzes und
-  sonstige Maßnahmen

überprüft. Für jeden Ortsteil wurde die Aufstellung aktualisiert, d.h. seit 2017 realisierte Projekte wurden nicht mehr aufgeführt und neue Projektvorschläge ergänzt.

-  Im Folgenden werden diese Projektvorschläge geordnet nach den Handlungsschwerpunkten aufgeführt für alle Ortschaften und Ortsteile sowie die Teilbereiche der Stadt Osterburg, die als bestehende bzw. beabsichtigte Gebiete der Städtebauförderung ausgewiesen sind.

-  Aus dem noch zu erstellenden Klimaschutzkonzept der Einheitsgemeinde bzw. den vom „Bürgerrat Osterburg – Arbeitsgruppe Klimaschutz“ erarbeiteten Grundlagen sind weitere Projektvorschläge zu erwarten. Dabei kann es sich um neue Projekte handeln aber auch die verstärkte Orientierung bereits vorliegender Projekte auf den Klimaschutz bzw. die Klimafolgenanpassung umfassen.

12.1. Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur.

In allen vielen Ortsteilen war seit der Wiedervereinigung der Straßenausbau bzw. die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen (im Folgenden „Straßenausbau“ benannt) und die damit einhergehende Verbesserung oder Herstellung der technischen Infrastruktur bereits der Investitionsschwerpunkt.

Trotzdem wird der Straßenausbau mit nahezu 80 angemeldeten kleineren und größeren Vorhaben in den kommenden Jahren als DER Schwerpunkt für die gemeindliche Entwicklung angesehen.

Beim Straßenausbau sollte generell die Minimierung von Durchgangsverkehren, insbesondere des LKW-Verkehrs sowie des Verkehrslärms durch geeignete Materialien im Vordergrund stehen.

Hinsichtlich der Kosten, des Aufwands und der Standards sollte bereits bei der Planung nach den folgenden Zielsetzungen optimiert werden:

- Effizienter Ausbau entsprechend der Straßeneinstufung und der Anliegeranzahl,
- Minimierung der Flächenversiegelung durch optimierte Fahrbahn- und Gehwegbreiten,
- bedarfsgerechte Einordnung des ruhenden Verkehrs (Brachflächen als Stellflächen ausbauen, Fahrstraßen sind keine Flächen zum Parken),
- Durchgrünung geeigneter Straßenräume, auch nachträglich bei den bereits ausgebauten Ortsdurchfahrten, Oberflächenentwässerung durch Versickern (soweit möglich),
- effiziente Straßenbeleuchtung und bedarfsgerechte Bestückung,
- Einsatz von recycelten und möglichst langlebiger Materialien,
- Reduzierung von Emissionen während der Bauphase.

Einzelne Straßenausbaumaßnahmen sind eine Gemeinschaftsaufgabe vom Straßenbaulastträger (Bund, Land, Kreis) und der Einheitsgemeinde. Sofern ein Ausbau vom Straßenbaulastträger beabsichtigt ist, sollte die Mitwirkung der Gemeinde bei der Erneuerung ihrer Teilanlagen abgesichert werden.

Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur	
Osterburg *1)	<p><u>innerörtlicher Straßenausbau (mit / ohne Abwasserkanal) – Teil Nord:</u> Biesestraße / Feldstraße / Flachsrothenstraße / Krumker Straße / Weinbergstraße / Schwarzer Weg / Kalandshofen</p> <p><u>innerörtlicher Straßenausbau (mit / ohne Abwasserkanal) – Teil Süd:</u> Acker-, Bahnhof- (tw.), Brüder-, Fabrik-, Hain-, Mühlenstraße, Alter Düsedauer Weg, Stendaler Straße, 2. BA Ernst-Thälmann-Straße, Neuordnung Kreuzungsbereich Stendaler / Düsedauer Straße, Nebenanlagen Stendaler Chaussee</p> <p><u>straßenbegleitender Radweg:</u> B189, Lutherallee, Schliecksdorfer Weg, Am Mühlenberg bis Rahmsdorf GmbH, Zedau-Storbeck</p> <p><u>Neuanlage / Ausbau separater / straßenbegleitender Fuß- und Radwege:</u> Ausbau Alter Krumker Weg</p> <p><u>Neubau / Sanierung Brückenbauwerke / Unterführungen:</u> Schwiegervaterbrücke, Tunnel B189, Biese-Brücken</p> <p><u>Anlage von Stellflächen für Pkw:</u> Arendseer Weg bis B 189 - Birkenweg, Stadtrandsiedlung</p> <p><u>Aufwertung des Ortseingangs:</u> Einfahrt von Osterburg Schilddorf</p>

Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur	
Ballerstedt	<u>Dorfstraßen-Gehwegebau</u> : Erneuerung der Gehwege, Rückbau Oberleitung Triftweg, Erneuerung Gehweg Triftweg
Klein Ballerstedt	---
Dobbrun	<u>Dorfstraße</u> : Straßenausbau (ca. 1.000 m) <u>Brücke zum Gehrhof</u>
Krumke	<u>Schloßstraße</u> : Erhalt des Pflasters, neu Borde links, Baumpflanzungen und Begrünung <u>Bau ÖPNV- Zufahrt</u> : von Schloßstraße zur L09 (80% Förderung)
Zedau	---
Flessau	<u>Landesstraße L 13</u> : Erneuerung Ortsdurchfahrt <u>Radweg Osterburg – Flessau</u> : Lückenschluss <u>Ballerstedter Straße</u> : Gehwegegestaltung <u>Gehwege</u> : Ausbau der unsanierten Gehwege <u>Buswartehalle</u> : Sanierung <u>Parkplatzgestaltung</u> : (hinter der Bushaltestelle) <u>Brücke Flessau-Storbeck-Feldweg</u> : Erneuerung <u>Dorfstraße</u> : Querung zur Sicherung des Schulwegs
Natterheide	<u>Dorfstraße in Richtung Wollenrade</u> – Erneuerung des Gehwegs, der Bordanlagen und der Entwässerung <u>Landesstraße</u> : Vorhandenen Gehweg erneuern ohne Borde und Gosse <u>Brückenneubau</u> : über den Markgraben Richtung Wollenrade
Rönnebeck	<u>Dorfstraße</u> : Sanierung der Gehwege <u>Containerstellplatz</u> : Anlage eines befestigten Containerstell
Storbeck	<u>Osterburger Straße und Dorfstraße in Richtung Flessau</u> : Gehweg, linksseitig neu einordnen und befestigen sowie Querungshilfe <u>Radweg OD-Storbeck</u> : Lückenschluss Osterburg-Storbeck-Flessau
Wollenrade	<u>Straßenpflaster und Hochborde</u> : partielle Ausbesserungen
Düsedau	<u>Dorfstraße Calberwisch</u> : 4. Bauabschnitt (ca. 350 – 400 m)
Calberwisch	<u>Dorfstraße</u> : Instandsetzung der Dorfstraße (letzter BA) <u>Lohmannsweg</u> : Instandsetzung
Erxleben	<u>Straßenausbau</u> : Möllendorfer Straße, Alte Schulstraße, Möckern, Grüner Weg Erxleben-Polkau, Kleinballerstedter Weg <u>Ländlicher Wegebau</u> (im Zusammenhang mit der Flurneuordnung): Petersmarker Weg, Wüstenweg, Möllendorfer Weg, Storbecker Weg
Polkau	---
Krevese	<u>Bergstraße</u> : Straßenausbau und Abwasserkanal

Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur	
Dequede	<u>Dorfstraße</u> : Grün- und Freiflächengestaltung einschließlich Friedhofsvorplatz <u>Neubau Gehweg Dequede</u>
Polkern	---
Gladigau	<u>gesamte Ortslage</u> : Gehwege Ausbesserungen <u>Dorfstraße</u> bis hinter dem Bahnhof: Ausbesserung der Pflasterung „Am Mühlberg“: Gestaltung der Freiflächen
Orpensdorf	---
Schmersau	<u>Ortsdurchfahrt</u> : Straßenausbau, Gehwege und Nebenanlagen
Königsmark, Rengerslage, Wolterslage	<u>ländliche Wege</u> : allgemeine Instandsetzung– Bankette – RW-Abfluss, <u>Gehwege</u> – Reparatur, Barrierefreiheit nicht gegeben, Rengerslage, Königsmark z. B. einzelne Steine abgesenkt, Grundstück Albrecht/ Peller = Wasser auf Straße <u>Landesstraße 9</u> : Straßeninstandsetzung (zuständig Straßenbaulastträger) <u>Landwirtschaftlicher Wegebau</u> : Rohrbecker Weg – Asphaltstraße und Plattenweg (VGem. Arneburg/Goldbeck beteiligen), Rethausen – Blankensee – Meseberg – Sanierung, Weg Schlehufe – eventuell kombinieren mit Radweg
Königsmark	---
Wolterslage	<u>Kreisstraße K1068</u> : Erneuerung Straße W
Wasmerslage	<u>Landstraße L9</u> : Erneuerung Straße Wasmerslage
Rengerslage	<u>Instandsetzung Gehweg</u>
Blankensee	<u>Erneuerung Dorfstraße</u>
Meseberg *2)	<u>Dorfstraße Meseberg</u> : Erneuerung ab L9 Richtung Wenddorf <u>ländlicher Wegebau</u> : Straße von Kattwinkel bis Dobbruner Straße <u>Schaffung einer Wendemöglichkeit „Straßen Wenddorf“</u> <u>Straße zum Lindenhof/ zur Mühle</u> : Ausbau <u>Weg von Wenddorf zu den Tannenhäusern</u> : Erneuerung
Groß Rossau, Klein Rossau, Schliecksdorf	<u>Wirtschaftsweg „Geldberg“</u> : Ausführung mit wassergebundener Deckschicht (ländliche Weg von der Dorfstraße Rossau zur Dorfstraße Gladigau)
Groß Rossau	---
Klein Rossau	<u>Fußwege</u> : Pflaster aufnehmen und neu verlegen <u>Alte Dorfstraße</u> : Straßenbeleuchtung
Schliecksdorf	<u>Dorfstraße</u> – Straßenbeleuchtung
Uchtenhagen	<u>Straßenbeleuchtung</u> <u>Straßenbau</u> : Herstellen Anschluss ländlicher Weg nach Calberwisch ab Brücke <u>Neubau des Rohrdurchlasses</u> Richtung Calberwisch <u>Anbindung Dorfstraße</u> Nrn. 2,3,5 an die Straße: Rohrdurchlass

Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur	
Walsleben	<p><u>Uchtenhagener Straße</u>: Straßenausbau (ab Kreuzung bis Feldstraße) und Erneuerung Fußwegbereich</p> <p><u>Uchtestraße</u>: Herstellung einer neuen Fahrgasse und deren Übergänge mit vorhandenem Natursteinpflaster und Neugestaltung der Platzfläche</p> <p><u>Kreuzungsbereich Dorfstraße / Uchtenhagener Straße</u>: Platzgestaltung</p> <p><u>Gartenstraße</u>: Flächenneugestaltung neben der Fahrgasse (Baumpflanzung, Begrünung), Austausch der Beleuchtungsaufsätze</p> <p><u>Rohrbecker Weg</u>: Schaffung einer oberirdischen Entwässerung</p> <p><u>Straße Am Bahnhof</u>: dorfgerichte Instandsetzung oder Erneuerung der Fahrgasse, Freiflächenbegrünung zwischen Gaststätte und Lagerhalle</p> <p><u>Weg Am Sägewerk</u>: Erneuerung der Fahrgasse (Anliegerweg) mit einer ökologischen Befestigungsart und Ersatz vorhandener Beleuchtung durch dorfgemäße Leuchten</p> <p><u>Siedlungsbereich „Neue Welt“</u>: Neuordnung der Freiflächen und Verbesserung des Freiraumes entlang der Fahrgasse</p> <p><u>Neue Welt</u>: Straßenausbau (von Anwohnern nicht gewünscht- wenn Kosten anfallen)</p> <p><u>Schulstraße</u>: Freiflächenbegrünung</p> <p><u>Brücke über die Uchte am Sportplatz</u>: Neubau</p> <p><u>Plätzer Weg</u>: Wendehammer</p>

Osterburg *1)

Meseberg *2)

Stadtgebiete außerhalb der Städtebauförderung
mit Wenddorf, Lindenhof, Maierbusch, Kattwinkel

12.2. Verbesserung der gemeindlichen Einrichtungen.

Die Erhaltung und Entwicklung aller Ortsteile ist das übergeordnete Ziel.

Dementsprechend sind in der „Fläche“ Angebote aufrechtzuerhalten oder zu schaffen, die diese Zielsetzung unterstützen und die Wohn- und Lebensqualität garantieren.

Auf Grund von unterschiedlichen Ausgangssituationen in den einzelnen Ortsteilen stehen unterschiedliche Aufgaben auf der Agenda.

In der Summe sind es fast 40 Vorhaben, die in den einzelnen Ortsteilen benannt wurden.

Verbesserung der gemeindlichen Einrichtungen	
Osterburg *1)	<p><u>Aufwertung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen bzw. des Umfeldes</u>: Förderschule und Musikschule</p> <p><u>Sanierung Grundschule</u></p> <p><u>Ernst-Thälmann-Straße 10</u>: Umnutzungskonzept und Sanierung - “Soziale Einrichtung – Haus der Vereine“</p>
Ballerstedt	<p><u>Feuerwehrgerätehaus</u>: Sanierung der Feuchtigkeitsschäden, Heizungsanlage</p> <p><u>Feuerwehrgerätehaus und Dorfgemeinschaftshaus</u>: Energetische Sanierung</p> <p><u>Dorfgemeinschaftshaus</u>: Barrierefreie Gestaltung des Gebäudes, Umgestaltung des Vorplatzes, Errichtung von Spielmöglichkeiten für Kinder,</p> <p>Angebote zur Verbesserung der körperlichen Fitness für alle Generationen</p>

Verbesserung der gemeindlichen Einrichtungen	
Klein Ballerstedt	---
Dobbrun	<u>FFw Dobbrun / DGH</u> : Anbau eines Stellplatzes und Vergrößerung des Aufenthaltsraumes um den vorhandenen Stellplatz <u>FFw Dobbrun / DGH Dobbrun</u> : Sanierung Dach und Fassade <u>Rückseite des DGH</u> : Anlegen einer Terrasse
Krumke	<u>Park Krumke</u> – Steinkabinett: Nutzung als Standesamt
Zedau	<u>DGH</u> – Sanierung
Flessau	<u>Mehrzweckhalle</u> – Neubau eines entsprechenden Gebäudes
Natterheide	---
Rönnebeck	---
Storbeck	---
Wollenrade	---
Düsedau	<u>DGH</u> : Instandsetzung / Rekonstruktion der Fassade / energetische Sanierung der Rückwand, Maßnahmen zur Akustikverbesserung <u>Friedhof</u> : Sanierung Eingangstor und Zinnen, Neugestaltung Vorplatz mit Bänken und Anpflanzungen
Calberwisch	---
Erxleben	<u>DGH Erxleben</u> : Trockenlegung innen und außen <u>ehemaliges Feuerwehrgebäude</u> : Fassadensanierung und Einbau eines neues Holztores
Polkau	---
Krevese	<u>Sanierung Trauerhalle</u> : Dacherneuerung, Anbau Schleppehdach, Elektroanlage, Erneuerung Fenster und Türen
Dequede	<u>DGH</u> : Klärung der Eigentumsverhältnisse mit Nachbargrundstück <u>Kriegerdenkmal</u> : Sanierung des Denkmals und der Einfriedung
Polkern	<u>DGH</u> : Erneuerung des Straßenbelags auf der Zuwegung, Befestigung des Zugangs FFW-Gerätehaus
Gladigau	<u>Jugendclub</u> : Überdachung (von unten)
Orpensdorf	---
Schmersau	<u>Jugendclub</u> : Neugestaltung
Königsmark	<u>DGH</u> : Bestuhlung, Vorhänge, Internetanschluss <u>14-WE-Gebäude</u> : Vorbereitung der Sanierung
Wolterslage	<u>DGH</u> : Internetanschluss
Rengerslage	<u>DGH</u> : barrierefreien Zugang herstellen, Vorhänge, Internetanschluss
Blankensee	---
Meseberg *2)	---

Verbesserung der gemeindlichen Einrichtungen	
Groß Rossau	<u>Leichenhalle</u> : Erneuern und Fensterreparatur
Klein Rossau	---
Schliecksdorf	---
Walsleben	<u>DGH</u> : Teilsanierung des alten Feuerwehrgerätehauses durch Modernisierung und Einbau einer Heizung, Schaffung eines barrierefreien Zugangs <u>DGH</u> : Ausbau als Begegnungsstätte für alle Altersgruppen <u>Kommunaler Geräteschuppen</u> : Erneuerung Dach und Fassade <u>Trauerhalle</u> : Erneuerung Fassade, Tor, Fenster und im Innenbereich <u>Friedhofseinfriedung</u> : Rekonstruktion der Mauer <u>Altes Sportlerheim</u> : Rekonstruktion des Objektes, Wiederherstellung der ursprünglichen Erscheinungsbilder <u>Teehäuschen</u> : Sanierung <u>Jugendclub</u> : Einbau von Toiletten
Uchtenhagen	---

Osterburg *1)

Meseberg *2)

Stadtgebiete außerhalb der Städtebauförderung
mit Wenddorf, Lindenhof, Maierbusch, Kattwinkel

12.3. Verminderung des Leerstands.

Hinsichtlich des Wohnungsleerstands besteht in den Dörfern bisher noch kein struktureller Leerstand. Es handelt sich meistens entweder um nicht mehr bewohnbare Gebäude (Ruinen) oder um Wohnungen, die nicht der Nachfrage entsprechen (Geschosswohnungsbau im ländlichen Raum) oder die nicht saniert sind.

Bei ehemals gewerblich oder landwirtschaftlich genutzten Gebäuden ist der Leerstand überwiegend das Ergebnis veränderter wirtschaftlicher Rahmenbedingungen.

Der Leerstand bei Scheunen, Ställen, Hallen sowie sonstigen Nebengebäuden ist in einem größeren Umfang als der Wohnungsleerstand vorhanden. Dieser Leerstand wird jedoch meist erst offensichtlich, wenn auch das dazugehörige Hauptgebäude nicht mehr genutzt wird und die Bebauung insgesamt leer steht und zunehmend verfällt.

Die Verminderung der Anzahl leerstehender Wohnungen und der Abbruch von dauerhaft ungenutzten Nebengebäuden tragen zum Erhalt der verbleibenden Bausubstanz und zur Aufwertung des Wohnumfeldes sowie des Ortsbildes insgesamt bei. Die Revitalisierung oder die Umnutzung aber auch der Abbruch dauerhaft leerstehender baulicher Anlagen müssen künftig verstärkt Gegenstand von Fördermaßnahmen sein. Parallel zu möglichen Abbruchmaßnahmen sind Flächen zu entsiegeln und zu begrünen oder wieder zu bebauen.

Die beabsichtigten Vorhaben sind dafür bezeichnend, dass vor Ort die Problematik erkannt wurde und Veränderungen notwendig sind.

Verminderung des Leerstands	
Osterburg *1)	---
Ballerstedt	---
Klein Ballerstedt	---
Dobbrun	---
Krumke	<u>Böttchersteig</u> : Bebauung gegenüber der vorhandenen Bebauung und Lückenbebauung <u>entlang der Schloßstraße</u> (vom Hopfenbreiter Weg bis ehem. DGH): einreihige, dorftypische Wohnbebauung
Zedau	---
Flessau	---
Natterheide	---
Rönnebeck	---
Storbeck	---
Wollenrade	<u>Bausubstanz</u> : Dach- und Fassadensanierung an Wohn- und Wirtschaftsgebäuden sowie Nebengebäuden, Freilegen von Fachwerkfassaden, Maßnahmen zu Erhalt und zur Nutzung leerstehender Bausubstanz Maßnahmen, die geeignet sind, landwirtschaftliche Bausubstanz, einschließlich Hofräume und Nebengebäude, an die Erfordernisse des zeitgemäßen Arbeitens anzupassen Sanierungsmaßnahmen und Umbaumaßnahmen an bestehenden Stallanlagen zur Schaffung zeitgemäßer wirtschaftlicher Produktionsbedingungen
Düsedau	---
Calberwisch	---
Erxleben	<u>Bausubstanz</u> : Erhalt und Umnutzung leerstehender Gebäude, Dach- und Fassadensanierung an Wohn- und Wirtschaftsgebäuden sowie an Nebengebäuden Erhalt besonders ortsbildprägender Fassaden, keine WDVS Nutzung der Leerstände zum Mehrgenerationenhaus Freilegen von Fachwerkfassaden bzw. Erhalt von Fachwerkfassaden Gestalterische Einbindung von ortsfremden Gebäuden und Bauteilen bzw. Rückbau, vorwiegend Dach, Fassade, Einfriedungen Erhalt und Sanierung von ortsbildprägenden Bauteilen, wie Tore, Mauern, Zäune, Gaupen u. ä.
Polkau	<u>Bausubstanz</u> : Erhalt und Umnutzung leer stehender Gebäude, Dach- und Fassadensanierung an Wohn-/ Wirtschafts- und Nebengebäuden, Erhalt besonders ortsbildprägender Fassaden, keine WDVS, Freilegen von Fachwerkfassaden bzw. Erhalt von Fachwerkfassaden, Gestalterische Einbindung von ortsfremden Gebäuden und Bauteilen bzw. Rückbau, vorwiegend Dach, Fassade, Einfriedungen, Erhalt und Sanierung von ortsbildprägenden Bauteilen, wie Tore, Mauern, Zäune, Gaupen u. a.
Krevese, Dequede, Polkern, Röthenberg	<u>DGH</u> : z.B. für Seniorenbetreuung oder Tagespflege andeuten <u>Bausubstanz</u> : Förderung der Gebäudesanierung/ -modernisierung sowie der Umnutzung zu Wohnungen im Rahmen der "Dorferneuerung" und dabei die Zulässigkeit von Solardächern, Kunststofftüren und -fenstern ermöglichen

Verminderung des Leerstands	
Krevese	<u>Umnutzung</u> ehemals landwirtschaftlicher Substanz zu Wohn- und Gewerbebezwecken <u>Dequeder Weg 2-4</u> : Grundstück (ehemaliger Wohnblock) für Wohnzwecke oder Kleingewerbe herrichten (Abriss 2014 erfolgt, Überbauung erst nach 2024 wieder möglich – Zweckbindung) <u>Hauptstraße 27/29</u> : langfristig leerziehen und abrechen <u>Nachnutzungskonzepte</u> : für brachliegende Gebäude und Flächen erarbeiten
Dequede	<u>Verdichtung des Ortskerns</u> : Lückenbebauungen <u>Umnutzung</u> : ehemals landwirtschaftlicher Substanz zu Wohn- und Gewerbebezwecken
Polkern	<u>Umnutzung</u> ehemals landwirtschaftlicher Substanz zu Wohn- und Gewerbebezwecken <u>Dorfstraße 13-13a</u> : Sanierung durch privaten Investor
Gladigau	<u>Konsumgebäude</u> : Erwerb um einen Verkaufsladen zu errichten
Orpendsdorf	<u>Alte Trauerhalle</u> : entfernen (in Abstimmung mit der Kirche)
Schmersau	---
Königsmark, Rengerslage, Wolterslage	<u>Vermarktung freier Bauplätze</u> – Investoren gewinnen
Königsmark	<u>DGH</u> : Bestuhlung, Vorhänge <u>14 WE – Gebäude</u> : Sanierung vorbereiten
Wolterslage	<u>Lindenstraße 24/25</u> : Verkauf des Gebäudes
Rengerslage	---
Blankensee	---
Meseberg *2)	<u>„Alte Molkerei“</u> : Umnutzung zu sozialgerechtem Wohnraum
Groß Rossau	---
Klein Rossau	---
Schliecksdorf	---
Walsleben	<u>Sägewerk</u> : Abbruch leerstehender, verfallender Bausubstanz <u>Vermarktung</u> : freier Bauplätze und leerstehender Gebäude
Uchtenhagen	---

Osterburg *1) Stadtgebiete außerhalb der Städtebauförderung
Meseberg *2) mit Wenddorf, Lindenhof, Maierbusch, Kattwinkel

12.4. Verbesserung der Sport- und Freizeitanlagen.

Die Ausführungen zum Thema Sport und Freizeit im Kapitel Daseinsvorsorge belegen, dass die vorhandenen Sportanlagen den Grundbedarf abdecken. Hinsichtlich des Erhaltungszustandes und einer zeitgemäßen Ausstattung sind jedoch in über 30 Anlagen in nahezu allen Ortsteilen Verbesserungen erforderlich und spiegelt gleichzeitig den hohen Stellenwert derartiger Einrichtungen für ein funktionierendes Gemeinwesen und die Einwohnenden wieder.

Verbesserung der Sport- und Freizeitanlagen	
Osterburg *1)	<u>Schwimmhalle "Am Fuchsbau" an der Landessportschule: Modernisierung und Aufwertung</u> <u>Freibad: Neubau eines Freibades „Am Fuchsbau“</u>
Ballerstedt	---
Klein Ballerstedt	---
Dobbrun	---
Krumke	<u>Spielplatz Schlosspark Krumke: Aufwertung und Grill (FÖ Leader)</u> <u>Park Krumke („Gartenträume“): Weiterführung der Gesamtmaßnahme</u> <u>Kirche Krumke („Gartenträume“): Sanierung und als Galerie nutzen</u>
Zedau	<u>Spielplatz: Neugestaltung</u>
Flessau	<u>Spielplatz: Ergänzung Spielgeräte</u> <u>Sportplatz: Gestaltung</u>
Natterheide	<u>Spielplatz: Ergänzung Spielgeräte</u>
Rönnebeck	<u>Spielplatz: Ergänzung Spielgeräte</u>
Storbeck	<u>Spielplatz: Ergänzung Spielgeräte</u>
Düsedau	<u>Kastanienweg: Befestigung und Beleuchtung, Stellflächen PKW (Spielplatz)</u> <u>Radwege: nach Walsleben, nach Möllendorf (weiterführend nach Petersmark), nach Calberwisch</u> <u>Spielplatz am Bahnhof: Ersatzbeschaffung Spielgeräte</u>
Calberwisch	<u>Sportplatz: Ertüchtigung</u>
Erxleben	<u>Sportplatz: Erneuerung der Einfriedung und Nutzung des Sportplatzes</u> <u>Sportlerheim: Gestaltung der Außenanlagen durch Begrünung und</u>
Polkau	---
Krevese, Dequede, Polkern, Röthenberg	<u>Ausbau von Wegen, Rad- und Wanderwegen: vorantreiben</u>
Krevese	<u>Sportplatz: Errichtung eines separaten Toiletten- und Umkleidegebäudes (durch SV Krevese), Nachnutzung der Räume im DGH durch Landfrauenverein Krevese</u> <u>Erneuerung der Sportstätten / Umkleidekabinen</u> <u>Gutshof Krevese: Sanierung der Zuwegung zur Kirche</u> <u>Kreisstraße Richtung Dequede: begleitender Radweg</u>
Dequede	<u>Ausbau des Fuß- und Radweges</u>
Polkern	---
Gladigau	---
Orpensdorf	---

Verbesserung der Sport- und Freizeitanlagen	
Schmersau	<u>Spielplatz</u> : Erweiterung mit Geräten
Königsmark	
Wolterslage	<u>Radweg Wolterslage</u> : Landesstraße (vor allem im Bereich des Kopfsteinpflasters)
Rengerslage	---
Blankensee	---
Meseberg *2)	<u>straßenbegleitender Radweg</u> : nach Osterburg entlang der Landesstraße L9
Groß Rossau, Klein Rossau, Schliecksdorf	<u>Naturlehrpfad Wanderweg an der Biese</u> : Ausführung mit wassergebundener Deckschicht
Groß Rossau	---
Klein Rossau	---
Schliecksdorf	---
Uchtenhagen	---
Walseben	<u>Freifläche am Denkmal</u> : Schaffung einer denkmalgerechten Einbindung und Umgestaltung <u>Goldbecker Weg</u> : Umgestaltung des Platzes und der Umwegung durch Begrünung, Befestigung und Ausstattung entsprechend seiner Nutzung und Funktion <u>Teehäuschen</u> : Aufwertung des Umfeldes <u>Radweg von Walseben nach Düsedau</u> : Ausbau Landesstraße L14 <u>Dorfplatz, Freiflächen und Wege</u> : Begrünung und Bepflanzung
Zedau	<u>Radweg zur L13</u> : Anlage / Ausbau

Osterburg *1) Stadtgebiete außerhalb der Städtebauförderung
Meseberg *2) mit Wenddorf, Lindenhof, Maierbusch, Kattwinkel

2.5. Verbesserung des Umwelt- und Hochwasserschutzes.

Fast 30 „Umweltschutz-Vorhaben“ weisen auf notwendige Verbesserungen in diesem Handlungsfeld hin. Dabei handelt es um ein breites Spektrum, das von Ortsrandbegrünungen und Ergänzungspflanzungen, über die Renaturierung von Dorfteichen und belasteten Flächen bis zu Schallschutzmaßnahmen in Folge des Ausbaus der BAB A 14 reicht.

Verbesserung des Umwelt- und Hochwasserschutzes	
Osterburg *1)	---
Ballerstedt	<u>Ortsrandbegrünungen</u> <u>Begrünung des Dorfes in der Ortslage</u>
Klein Ballerstedt	<u>Straßenbegleitendes Großgrün</u>
Dobbrun	<u>Löschteich: Renaturierung</u> <u>Landschaftspflege</u>

Verbesserung des Umwelt- und Hochwasserschutzes	
Krumke	<u>Krumke Dorfteich</u> : Sanierung und Ufergestaltung („Gartenträume“) <u>Beeke</u> : Renaturierung <u>Landschaftspflege</u>
Zedau	<u>Landschaftspflege Dorfrandanlagen</u> <u>Blumenweg</u> : Ergänzungspflanzungen
Flessau	<u>Neubaugebiet</u> : Ortsgerechte Grüngestaltung
Natterheide	<u>am Weg nach Möllenbeck</u> : Biotop
Rönnebeck	---
Storbeck	---
Wollenrade	---
Düsedau	<u>Bürgermeisterkanal Ortslage/Alte Dorfstraße</u> : Sanierung
Calberwisch	---
Erxleben	<u>am Flachspfuhl</u> : Umfeldgestaltung des Teiches durch Begrünung <u>Erwerb von Grundstücken / Flurneuordnungsverfahren</u> : Erxleben / Polkau
Polkau	---
Krevese, Dequede, Polkern, Röthenberg	<u>Schallschutzmaßnahmen infolge der A14</u> : in Dequede, Krevese, Röthenberg (Schallschutzwand, Gehölzschutzstreifen) <u>regenerative Energien</u> : Nutzung für öffentliche und private Zwecke, z.B. WKA <u>Eignungsgebiete für Windkraftträder</u> : keine Erweiterung oder Neuplanung
Krevese	<u>Dorfteich</u> : Sanierung, Pflege und Gestaltung des Uferbewuchses, Wiederherstellung natürlicher Einläufe (Regenrückhaltebecken) <u>Renaturierung</u> : belastete Flächen <u>Schallschutzmaßnahmen</u> : infolge der A14
Dequede	<u>Dorfteich</u> : Sanierung (Regenrückhaltebecken) <u>Schallschutzmaßnahmen</u> : infolge der A14 <u>Ortseinfahrt (Schafstall)</u> : Ortsrand- und Platzeingrünung
Polkern	---
Gladigau	<u>Augraben</u> : Stauanlage bzw. Sohlgleite herrichten (Erhöhung des Wasserstandes)
Orpensdorf	---
Schmersau	---
Königsmark, Rengerslage, Wolterslage	Bei Flächenbedarf für <u>Ausgleichsmaßnahmen</u> für A14 können Flächen zur Verfügung gestellt werden (Obst-, Feldgehölze an Wegen/Straßen), bspw. ehemaliger Kuhstall
Königsmark	---
Wolterslage	---

Verbesserung des Umwelt- und Hochwasserschutzes	
Rengerslage	---
Blankensee	---
Meseberg *2)	---
Groß Rossau, Klein Rossau, Schliecksdorf	<u>Pflanzungen:</u> im Rahmen des landschaftlichen Maßnahmenplanes <u>Vorhandene Gräben:</u> räumen und wiederherstellen
Groß Rossau	---
Klein Rossau	---
Schliecksdorf	---
Walsleben	---
Uchtenhagen	---

Osterburg *1) Stadtgebiete außerhalb der Städtebauförderung
Meseberg *2) mit Wenddorf, Lindenhof, Maierbusch, Kattwinkel

12.6. Sonstige Maßnahmen.

Die „sonstigen Vorhaben“ sind vorläufig keinem der bisherigen Handlungsfelder zuzuordnen, da es sich beispielsweise um die Durchführung von Flurneuordnungsverfahren, Grunderwerb oder Planungen handelt. Allerdings können sich daraus in der Folge konkrete investive Vorhaben ableiten.

Sonstige Maßnahmen	
Osterburg *1)	<u>Solaranlagen</u> <u>erweiterte Kapazitäten:</u> für Handel und Gewerbe / Autohof <u>Gebäudesanierungen und Modernisierungen</u>
Ballerstedt	---
Klein Ballerstedt	---
Dobbrun	---
Krumke	---
Zedau	---
Flessau	---
Natterheide	---
Rönnebeck	---
Storbeck	<u>Sicherungsmaßnahme Schulweg:</u> Verkehrsüberwachung (Verkehr – Smiley)
Wollenrade	<u>Geschwindigkeitsreduzierung:</u> Höhe DGH auf 30 km/h <u>Rückbau der Straßenbeleuchtung und Installation dorfgerechter Leuchten: direkt am Gehweg</u>

Sonstige Maßnahmen	
Düsedau	<u>Kastanienweg</u> : Errichtung von Straßenleuchten
Calberwisch	---
Erxleben	---
Polkau	---
Krevese, Dequede, Polkern, Röthenberg	Beibehaltung der <u>Dorferneuerungsprogramme</u> (Dächer, Fenster) <u>Flureneuerung</u> : im Rahmen der A14 unter Beteiligung der Agrargenossenschaft Krevese und private Landwirte <u>Behörden und Verwaltungen</u> : sollen die Bedingungen für Ansiedlung und Zuzug in den Dörfern verbessern
Krevese	<u>Gutshof</u> : gemeindlicher Grunderwerb zur Beseitigung städtebaulicher Missstände
Dequede	---
Polkern	---
Gladigau	Dorfstraße: Rückbau privater Vorgärten und Anpflanzung von Obstbäumen zur Verbesserung des Dorfbildes
Orpensdorf	begonnenes <u>Flurneuerungsverfahren</u> durchführen
Schmersau	---
Königsmark	Heilpädagogische Einrichtung und Gelände/ Grundstück: Nachnutzungskonzept bei Weggang der Bewohner
Wolterslage	---
Rengerslage	---
Blankensee	<u>Strom/Erdkabel/Internet</u> für Blankensee
Meseberg *2)	---
Groß Rossau	---
Klein Rossau	---
Schliecksdorf	---
Walsleben	<u>Gemeindlicher Grunderwerb</u> : für alters- und sozialgerechte Wohnformen
Uchtenhagen	---

Osterburg *1)

Meseberg *2)

Stadtgebiete außerhalb der Städtebauförderung
mit Wenddorf, Lindenhof, Maierbusch, Kattwinkel

12.7. Gestaltungsrichtlinien und Maßnahmen an Gebäuden in den Ortsteilen.

Neben den vorgenannten, meist den öffentlichen Bereich betreffenden Handlungsfeldern werden künftig weiterhin die Initiativen der Grundstückseigentümer zur Modernisierung und Instandsetzung erhaltenswerter oder auch zum Abbruch nicht erhaltenswerter Substanz wesentlich für die Entwicklung in allen Ortsteilen sein.

Dies gilt gleichermaßen für die Gebäude und baulichen Anlagen von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerkern und Gewerbetreibenden.

Im Sinne der Gemeindeentwicklung, sollen die Eigentümer bei ihren Vorhaben unterstützt und gefördert werden.

Als Beurteilungsgrundlage im Hinblick auf die Förderfähigkeit bei der Gestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen gelten die in bestehenden Dorferneuerungs- bzw. Dorfentwicklungsplanungen formulierten Zielsetzungen. Diese umfassen z.B. die Farbigkeit von Dächern und Fassaden, die Anordnung und das Format von Wandöffnungen, die Fenstergliederung, zulässige Materialien oder die Gestaltung von Toren und Einfriedungen.

Sofern diese Grundlagen nicht vorliegen, sollte ein Leitfaden für die künftige Baugestaltung als Fördergrundlage erarbeitet werden. Dieser ist nach Erörterung und Einbeziehung der Betroffenen zu beschließen. Dies gilt auch, wenn eine Anpassung der vorliegenden Zielsetzungen seitens des jeweiligen Ortschaftsrates beabsichtigt ist.

Die folgende Tabelle benennt für jeden Ortsteil die Fundstellen in den Planungen mit Festlegungen zu Maßnahmen an Gebäuden, sofern vorhanden.

Ortschaft	Ortsteil	DEP			Festlegungen zu Maßnahmen an Gebäuden	Maßnahmenkatalog
		Beschluss	Planungsstand	Anerkennung		
Krevese	Krevese		1996/97	06.10.1997	S. 80ff	S. 104ff
	Dequede					
	Polkern					
	Röthenberg					
Gladigau	Gladigau					
	Orpensdorf		1999	08.11.1999	S. 34 ff	S. 56
	Schmersau		1999	08.11.1999	S. 37 ff	S. 58
Meseberg	Meseberg		1996		S. 62 ff	S. 85 ff
Rossau	Rossau		1994		Punkt 6.3.	Punkt 7.2
	Schliecksdorf					
Walsleben	Walsleben		2001		Teil B S. 1-38	S. 146 ff
	Uchtenhagen					
Königs- mark	Königs- mark		1998		Punkt 6.	Punkt 7.1
	Rengerslage					
	Wasmerslage					
	Wolterslage					
Flessau	Flessau		1992		S. 33 ff	S. 44
	Natterheide		2001/2002		S. 39 ff	S. 58
	Rönnebeck	01.01.2002	01/2002		Gestaltungskatalog	S. 52 ff
	Storbeck		1998		S. 28 ff	S. 43 ff
	Wollenrade		2001	07.09.2001	Anhang	S. 51 ff
Erxleben	Erxleben		2000		S. 103 ff	S. 91 ff
	Polkau	13.09.1999	1999	29.07.1999	S. 91 ff	S. 81 ff
Ballerstedt	Ballerstedt	28.05.1992	1992		S. 37 ff	S. 66/67 ff
	Klein Ballerstedt					
Osterburg	Krumke	14.06.2001	2001		S. 41 ff	S. 59-62
	Zedau		1998		S. 37-39	S. 35-36
	Dobbrun	12.09.2002	2001		S. 48 ff	S. 72 ff
Düsedau	Düsedau		1999		Teil B	S. 177 ff
	Calberwisch					

Tabelle 12.1 – Übersicht der in den Ortsteilen bestehenden Dorferneuerungs- und –entwicklungsplanungen

13.

Fortschreibung des Entwicklungskonzeptes und Evaluation.

Das **ISEK 2035** der Hansestadt Osterburg ist eine Handlungsgrundlage für die zentralen Fragen der Gemeindeentwicklung über die laufende Dekade hinaus.

Die ausgewiesenen Projekte sollen dazu beitragen, die Wohn- und Lebensqualität in der Hansestadt zu verbessern und dauerhaft zu sichern. Sie erhöhen auch die Chancen, durch Zuzug den Bevölkerungsrückgang zu verlangsamen und vielleicht zu stoppen, den Bekanntheitsgrad der Hansestadt zu erhöhen und sie als für die Region wichtigen Partner zu verankern.

Die Projekte werden als Chance gesehen, betreffen grundsätzlich alle Zielgruppen, sichern und stärken Vorhandenes bzw. schaffen neue Perspektiven hinsichtlich bedarfsorientierter Grundfunktionen (Wohnen, Versorgung) sowie attraktiver Zusatzfunktionen (Kultur, Sport, Freizeit).

Die Umsetzung möglichst aller Projekte ist das Ziel, die weitgehende Umsetzung alternativlos. Dabei ist die Unterstützung der Hansestadt mit Finanzhilfen des Landes und des Bundes im Rahmen von Förderprogrammen zur Entwicklung und Stärkung des ländlichen Raumes und der Städtebauförderung unabdingbare Voraussetzungen.

Sofern es nicht gelingt, die Projekte in allen Handlungsfeldern „auf den Weg“ zu bringen und umzusetzen, sind Angebotseinschränkungen unvermeidlich, die Schließung kommunaler Einrichtungen nicht auszuschließen und eine Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität wahrscheinlich. Dieses Szenario gilt es zu verhindern.

Es ist anzuerkennen, dass die Prognosen, die Entwicklungsrichtungen, die schlussgefolgerten Maßnahmen und deren zeitliche Einordnung als Prozess zu verstehen sind. Fertige Lösungen gibt es nicht.

Die Zielrichtung ist klar, die Durchführung jedoch ständig zu optimieren und die Vorhaben mit der tatsächlichen Stadtentwicklung abzugleichen.

Die Evaluation in regelmäßigen Abständen, beispielsweise aller 5 Jahre jedoch zweijährlicher Aktualisierung der Basisdaten für die genannten Kriterien, dient dazu, die Stärken und Schwächen der Hansestadt Osterburg zu prüfen und den bisherigen Arbeitserfolg realistisch einzuschätzen.

Dies sollte jeweils in einem Sachstandsbericht dargestellt werden, auch zur Information der Öffentlichkeit und des Stadtrates. Fortschritte des Entwicklungsprozesses und veränderte Zielsetzungen können so von allen Beteiligten und Interessierten nachvollzogen werden.

Die Evaluation ist Grundlage für eine eventuell notwendige Überarbeitung der Entwicklungsstrategie und grundsätzlich von der Stadtverwaltung durchzuführen. Diese kann jedoch auch Externe mit dieser Leistung beauftragen.

Die Evaluation basiert auf einem Monitoring, bei dem für die Zielsetzungen des Konzeptes als wesentlich bestimmte Indikatoren erfasst werden. Sie sollte durch Befragung der direkt beteiligten Akteure und der Projektträger in regelmäßigen Abständen während und nach der Umsetzung erfolgen.

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Klimaschutzkonzeptes werden die Kriterien sicherlich erweitert, beispielsweise um die jeweils erreichten quantitativen und zeitlichen Reduktionsziele für Treibhausgase in den Themenbereichen Energie und Gebäude, Mobilität und Transport, Abfallwirtschaft und Abwasserwirtschaft sowie Nachhaltigkeit und Ernährung.

Aus heutiger Sicht sollten betrachtet werden die Entwicklung:

-  der Einwohnerzahl und -struktur,
-  von Handel, Gewerbe, Industrie, Landwirtschaft,
-  der Verkehrsinfrastruktur,
-  der Daseinsvorsorge und der Gefahrenabwehr,
-  in den Bereichen Sport, Freizeit, Tourismus,
-  in den Bereichen Natur, Umwelt, Klimaschutz,
-  bei der Durchführung städtebaulicher Gesamtmaßnahmen,
-  der Finanzsituation der Gemeinde.

Wesentlich für das Gelingen der anstehenden Transformation ist das Miteinander und gemeinsame Handeln aller Ortsteile der Einheitsgemeinde, insbesondere in jenen Aufgaben, wo Anpassungen aufgrund struktureller Veränderungen erforderlich sind. Dabei gilt es einen Ausgleich zu finden zwischen den kommunalpolitischen Rahmenbedingungen sowie den Bedürfnissen und Interessen der Bürger. Die Einheitsgemeinde ist „in der Fläche“ zu stärken, wobei der Ortsteil Stadt Osterburg weiterhin die Funktion einer „Ankergemeinde“ übernimmt.

Indikatoren		Datengrundlage
Einwohnerentwicklung	Anzahl, Altersstruktur, natürliche Bevölkerungsentwicklung, Wanderungsverhalten, Migration	Stadt - Einwohnermeldeamt / StaLA Sachsen-Anhalt
Gewerbebliche Entwicklung	Anzahl der Betriebe nach Branchen, An- und Abmeldungen	Stadt - Gewerbeamt / StaLA Sachsen-Anhalt
Entwicklung der Verkehrsinfrastruktur	Ausbau- / Neubaustand Straßen, Rad- und sonstige Wege, Längen / Flächen	Stadt - Bauamt / Liegenschaften
Entwicklung der Daseinsvorsorge	Platzanzahl, Auslastung / Prognose Kita, Grund-, Gemeinschaftsschule, stationäre Pflege- und Betreuung	Stadt - übergreifend, ggf. Träger, Landratsamt
Entwicklung in den Bereichen Sport, Freizeit, Tourismus	Besucher- und Übernachtungszahlen, Anzahl Vereine und Mitglieder	Stadt, Kooperationspartner StaLA Sachsen-Anhalt
Entwicklung in den Bereichen Natur, Umwelt, Klimaschutz	Stand der Vorhabenumsetzung, Maßnahmen zur CO ₂ -Reduzierung, Flächenentsiegelung	Stadt - übergreifend, Kooperationspartner
Durchführung städtebaulicher Gesamtmaßnahmen	Sachstandsbericht „Altstadt“ / „Golle“ OT Stadt Osterburg, elektronisches Monitoring	Sanierungsträger / Stadt
Entwicklung der Finanzsituation	Einnahmen, Ausgaben, Verschuldung	Stadt - Kämmerei