

# Integriertes Städte- bauliches Entwick- lungskonzept (ISEK) für das Gebiet der Gemeinde Hohe Börde

(ISEK) Hohe Börde



# Impressum

## **Gemeinde Hohe Börde**

### **Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)**

Beschluss des Gemeinderates vom 06.11.2018

Gemeinde Hohe Börde  
Steffi Trittel, Bürgermeisterin  
Bördestraße 8  
39167 Hohe Börde, OT Irxleben  
Telefon: 03 92 04 - 78 10  
Telefax: 03 92 04 - 78 14 50  
eMail: trittel@hohe-boerde.de  
www.hohe-boerde.de

## **Projektteam**

Dr. Wolfgang Bock (Projektleitung), Dr. Bock & Partner GbR, Halle (Saale)  
Dipl.-Ing. (FH) Wolfram Westhus, Landschaftsarchitektur Westhus, Magdeburg  
Dipl. Designer Christian Ackermann, ackermannundandere kommunikationsdesign, Halle (Saale)  
Christine Wille, Kartografin, Dr. Bock & Partner GbR, Halle (Saale)

Gestaltung, Satz, Abbildungen  
ackermannundandere kommunikationsdesign, Halle (Saale)

Sprachliche Gleichstellung  
Personen- und Funktionsbezeichnungen im vorliegenden Konzept gelten jeweils in männlicher und weiblicher Form.

Diese Druckschrift darf weder von Parteien noch von Wahlwerbern oder Wahlhelfern zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Die Übernahme dieser Veröffentlichung auf Datenträger oder in andere Veröffentlichungen unterliegt der schriftlichen Zustimmung der Gemeinde Hohe Börde.

Nachdruck und Vervielfältigung – Alle Rechte vorbehalten.

Hohe Börde | November 2018

# Inhalt

<b>1. Konzeptionelle Entwicklungsziele für die Gemeinde Hohe Börde. . . . .</b>	<b>2</b>
1.1 Handlungsziele des Integrierten Gemeindlichen Entwicklungskonzeptes (IGEK) . . . . .	2
1.2 Verknüpfung von IG EK und ISEK . . . . .	4
1.3 ISEK-Entwicklungsziele . . . . .	6
1.4 Demografische Ausgangslage und Prognose . . . . .	9
1.5 Stärken und Schwächen, Chancen und Risiken . . . . .	14
1.6 Beteiligungsprozesse. . . . .	17
<b>2. ISEK-Standorte und Leitprojekte . . . . .</b>	<b>18</b>
2.1 Niederndodeleben . . . . .	18
2.2 Hermsdorf. . . . .	23
2.3 Bebertal . . . . .	26
<b>3. Kosten- und Finanzierungübersicht . . . . .</b>	<b>29</b>
<b>4. Umsetzungsstrategie und Erfolgskontrolle . . . . .</b>	<b>32</b>

# 1. Konzeptionelle Entwicklungsziele für die Gemeinde Hohe Börde

## 1.1 Handlungsziele des Integrierten Gemeindlichen Entwicklungskonzeptes (IGEKG)

Das Integrierte Gemeindliche Entwicklungskonzept (IGEKG) für die Gemeinde Hohe Börde aus dem Jahr 2014<sup>1</sup> charakterisiert die im Jahr 2010 gebildete Einheitsgemeinde als Modell der Transformation eines Ortes an der Naht zwischen Metropole und Land. Die Gemeinde stellt demnach einerseits einen attraktiven Standort für die gewerbliche Ansiedelung dar, zum anderen ist sie ein landwirtschaftlich und räumlich wie funktional gestaffelter, dörflich geprägter Siedlungsbereich in der Magdeburger Börde. Diese „Hybridstellung“ unterscheidet die Gemeinde von vielen Kommunen des Landes und bietet guten Chancen für die zukunftsfähige Gestaltung des (seit den 1990er Jahren) andauernden Transformationsprozesses. Die Hohe Börde nimmt in diesem Kontext eine Vorreiterrolle in Sachsen-Anhalt hinsichtlich der Bewältigung des demografischen Wandels an der Grenze zwischen Stadt und ländlichem Raum ein.<sup>2</sup>

Das IGEKG knüpft an die Anpassungskonzeption zur Gestaltung des demografischen Wandels der Gemeinde Hohe Börde<sup>3</sup> an. Weite Teile aus der Anpassungskonzeption wurden inzwischen in der Praxis umgesetzt. Das gilt auch für dort vorgeschlagene partizipationsorientierte Strukturen (z.B. Senioren- und Jugendbeirat, Demografie-Beirat, Engagement-Drehscheibe, Programm „Jung kauft Alt“). Zugleich wurden die Grundlagen für die Stiftung Hohe Börde und den Heimatverein geschaffen. Auch wurde begonnen, die Empfehlungen zur Ausprägung eines Positivimages der Gemeinde umzusetzen. Heute vermitteln elektronische und gedruckte Informationen das Bild einer sympathischen, lebensfrohen Gemeinde. Das Engagement der Kommune zur integrierten Entwicklung unter Beteiligung der Bevölkerung sowie der Wirtschafts- und Sozialpartner (WiSo) wurde auf europäischer, Bundes- und Landesebene vielfach gewürdigt. Beispielhaft gilt dies für die Auszeichnung im Rahmen des Europäischen Dorferneuerungspreises (2014) und den Demografiefpreis des Landes Sachsen-Anhalt (2017).

Das IGEKG knüpft an diese Entwicklungsergebnisse unmittelbar an und lenkt den Blick auf weitere Handlungsfelder, die auch formelle und informelle Planungen betreffen (u.a. Erarbeitung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes (2014)). In diesem Kontext verfolgt die Gemeinde das Ziel, sich langfristig zu einem attraktiven Lebens- und Arbeitsraum in intakter Umwelt und Landschaft zu entwickeln. Die landwirtschaftliche Produktion, die Verarbeitung landwirtschaftlicher Produkte und die Erzeugung regenerativer Energien werden dabei tragende Pfeiler für die wirtschaftliche Entwicklung des Gebietes bleiben.

Die Hohe Börde besitzt aus regionalwirtschaftlichen und demografischen Gründen eine Sonderstellung im Umfeld der Landeshauptstadt. Dies spiegelt sich auch in der Bevölkerungsentwick-

1 Beschluss des Gemeinderates vom 25.2.2014; das IGEKG wurde im Rahmen der modellhaften Erarbeitung von Integrierten Gemeindlichen Entwicklungskonzepten im Land Sachsen-Anhalt durch die Landesregierung (damaliges Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt) begleitet und aus Mitteln des Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raumes (ELER) und des Landes Sachsen-Anhalt anteilig gefördert.

2 Vgl. IGEKG Hohe Börde, S. 6 f.

3 Vgl. Demografischer Wandel – gemeinsam Strategien finden! Anpassungsstrategie der Gemeinde Hohe Börde an den demografischen Wandel (Nov. 2011)

lung wider, die deutlich günstiger verläuft, als dies die aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung für die ländlichen Räume in Sachsen-Anhalt prognostiziert.<sup>4</sup>

Ein Kernziel der Gemeinde besteht in der Stärkung der Ortszentren (Revitalisierung der Ortsmitte, „*Hohe Börde Vital*“) in allen Ortschaften. Dieser Handlungsansatz folgt der Einschätzung, dass jede Ortschaft der Gemeinde eine Zukunft besitzt. Innenentwicklung wird vor Außenentwicklung gestellt, Brachflächen im Innenbereich der Ortsteile sollen prioritär entwickelt werden, um gezielt Wohnflächen zu schaffen und die Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe zu befördern. Die konsequente Ausrichtung der Dorfentwicklung auf die Wiederbelebung der innerörtlichen Bereiche wird von der Gemeinde als langfristige Aufgabe angesehen, um die Dörfer nachhaltig attraktiv zu erhalten.

Das IGEK stellt heraus, dass kinder- und familienfreundliche Strukturen für die Zukunft der Gemeinde existenziell sind. An den vier Schulstandorten der Gemeinde werden leistungsstarke Cluster aus Kinderkrippe/-garten, Grundschule/Hort, Sporthalle und -flächen vorgehalten und mit attraktiven pädagogischen Konzepten ausgestattet. Für die Ausprägung der entsprechenden Strukturen setzt die Gemeinde einen Großteil der ihr zur Verfügung stehenden Investitions- und Haushaltsmittel ein; in der Regel sind alle diesbezüglichen Vorhaben durch Mittel der Europäischen Union, des Bundes und des Landes zu einem hohen Anteil kofinanziert worden.

Die Gemeinde hat im laufenden Jahrzehnt schrittweise die zivilgesellschaftlichen Aktivitäten gebündelt. Die Bildung des Heimatvereins und die Verstetigung der Engagement-Drehscheibe sowie die Gründung der Stiftung Hohe Börde stellen dabei entscheidende Schritte dar, um die Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger an der Entwicklung ihrer Gemeinde (und ihrer Ortschaften) teilhaben zu lassen. Die Hohe Börde nimmt auch auf diesem Gebiet eine Vorreiterrolle für viele vergleichbare Kommunen im ländlichen Raum des Landes ein. Im gleichen Maße werden interkommunale Kooperationsstrukturen (hier vor allem im Bereich des LEADER/CLLD-Prozesses) und die internationale Zusammenarbeit (mit Partnern in Polen, Österreich und Frankreich) stabilisiert.

---

4 Mit Kabinettsbeschluss vom 26. Juli 2016 wurden die Ergebnisse der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose Sachsen-Anhalt (2014-2030) zur einheitlichen Planungsgrundlage für alle Landesbehörden erklärt. Die Vorusberechnung geht von folgenden Annahmen für das Land aus: die Geburtenhäufigkeit steigt von 2014 bis 2020 von 1,50 auf 1,55 Kinder je Frau und bleibt danach konstant; die Lebenserwartung nimmt weiter zu und steigt von 2014 bis 2030 für einen neugeborenen Knaben um 2,6 Jahre auf 78,9 Jahre und für ein neugeborenes Mädchen um 2,2 Jahre auf 84,8 Jahre; als Resultat der Wanderungsannahmen werden die Wanderungsgewinne (auch aufgrund der Flüchtlingsmigration in den Jahren 2015/16) bis zum Jahr 2024 in ein Wanderungsdefizit (- 866 Personen) münden, um im Anschluss bis zum Jahr 2030 auf 562 zu steigen, vgl. [www.statistik.sachsen-anhalt.de](http://www.statistik.sachsen-anhalt.de) (Zugriff: 10.07.2018)

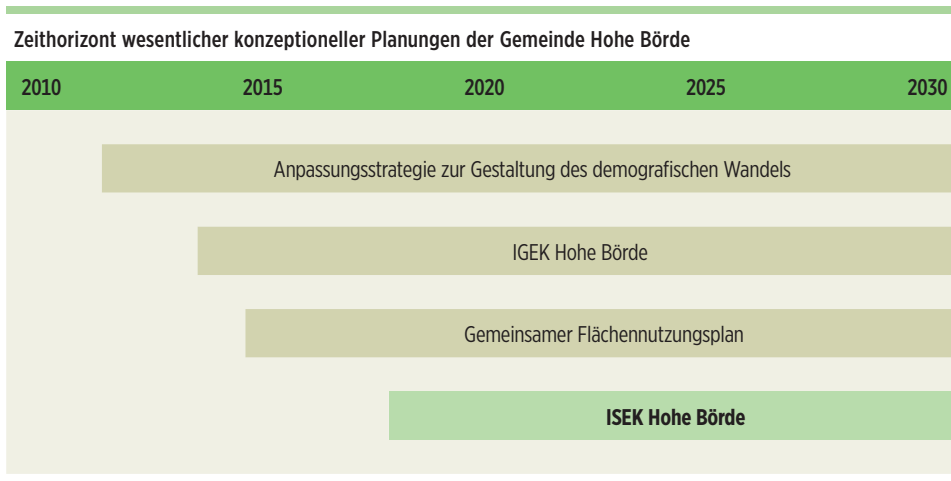
## 1.2 Verknüpfung von IG EK und ISEK

Das vom Gemeinderat beschlossene Integrierte Gemeindliche Entwicklungskonzept (IG EK) formuliert Handlungsfelder und Entwicklungsziele sowohl für die Einheitsgemeinde insgesamt als auch für alle ihre Ortschaften. Die entsprechende, dem IG EK zugrundeliegende Strategie basiert auf einer umfassenden Analyse der Stärken und Schwächen sowie der Chancen und Risiken für die Gebietskulisse der Gemeinde Hohe Börde. Das Konzept wurde mit der Erarbeitung eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes für die Gemeinde harmonisiert und stellt somit den langfristigen Handlungsrahmen für Politik und Verwaltung dar. Zugleich bietet es Orientierungen für Akteure der Zivilgesellschaft, um deren Initiativen und Vorhaben in das gemeinsame Entwicklungsleitbild des Gebietes einzufügen.

Das IG EK ist das Ergebnis gemeinsamen Handelns im kommunalen Verbund mit breit angelegten Beteiligungsmöglichkeiten sowohl der Bürgerinnen und Bürger als auch für Unternehmen, Vereine, Kirchen und Interessengruppen.

**In diesem Kontext schafft das IG EK wesentliche Voraussetzungen, um ausgewählte Standorte in der Einheitsgemeinde für eine Beteiligung am Programm „Kleine Städte und Gemeinden“ im Rahmen der Städtebauförderung zu identifizieren. Dies erfolgt in den nachfolgenden Abschnitten des vorliegenden Konzeptes, das die Funktion eines Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) für die Gemeinde Hohe Börde erfüllt.**

**Ziel des ISEK Hohe Börde ist die Sicherung der Daseinsvorsorge im Gebiet der Einheitsgemeinde im Kontext des demografischen Wandels.**



Zur Zielerreichung sollen die bereits nachweisbaren Folgewirkungen der demografischen Veränderungen gemildert und angemessene Anpassungsmaßnahmen der für den ländlichen Raum spezifischen Formen der Daseinsvorsorge unterstützt werden. Darüber hinaus gilt es, modellhafte Lösungen zu unterstützen, mit denen sich die Gemeinde am kommunalen Austausch von Erfahrungen zu den Lösungsansätzen zur Gewährleistung attraktiver ländlicher Räume beteiligen kann.

Das ISEK Hohe Börde hat hinsichtlich der grundsätzlichen Ziele das gesamte Gebiet der Einheitsgemeinde mit ihren Ortschaften (Ortsteilen) im Blick. Innerhalb dieser Gebietskulisse werden drei Standorte (Gebiete) ausgewiesen (**Niederndodeleben, Hermsdorf, Bebertal**), die den Maßstäben des Programms „Kleine Städte und Gemeinden“ gerecht werden und deren teilräumliche Entwicklung mit den Planungen übergeordneter räumlicher Ebenen der Gemeinde harmonisiert wird. Jeder der drei Standorte weist spezifische Anpassungserfordernisse und städtebauliche Defizite auf, die im Zuge der ISEK-Umsetzung modellhaft für das Gebiet der Gemeinde Hohe Börde im **Zeitraum bis 2030** gelöst werden sollen.

Für die ausgewählten Standorte werden **Maßnahmen (Projekte)** festgelegt, die in ihrer Gesamtheit dazu beitragen, die Aufgaben der Daseinsvorsorge in der Gemeinde langfristig und nachhaltig zu sichern sowie die städtebaulichen Defizite zu beseitigen.

Die Maßnahmen (Projekte) gehen dabei über die reinen Tatbestände der Städtebauförderung hinaus und können andere Fachpolitiken einschließen. Für die Auswahl der drei ISEK-Standorte und für die Identifizierung der jeweiligen Entwicklungsziele und -aufgaben wurden angemessene Formen der Beteiligung der Öffentlichkeit angewandt.

Die mit dem ISEK vereinbarten Ziele gewährleisten Spielräume, um öffentliche sowie private Mittel auf die gemeinsamen Entwicklungsziele abzustimmen und zu bündeln. Das ISEK schließt damit an die bewährte Praxis des gemeinsamen Agierens von regionalen Akteuren im Gebiet der Gemeinde an, die nach deren Bildung im Jahr 2010 für die Strategie zur Anpassung an den demografischen Wandel (2011), das Integrierte Gemeindliche Entwicklungskonzept (2014) und den gemeinsamen Flächenentwicklungsplan (2014) praktiziert wurde.

## 1.3 ISEK-Entwicklungsziele

Für das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) gelten die im Integrierten Gemeindlichen Entwicklungskonzept (IGEK) der Gemeinde Hohe Börde verankerten langfristigen Handlungsfelder und Entwicklungsschwerpunkte. Diese werden im ISEK durch prioritäre Maßnahmen und Projekte für drei Entwicklungsstandorte (Niederndodeleben, Hermsdorf, Bebertal) ergänzt.

**Mit Blick auf den Zielkorridor im Bereich der Städtebauförderung von Bund und Land verfolgt die Gemeinde das Ziel, die vorhandenen städtebaulichen Missstände an den oben genannten Standorten so abzubauen resp. zu mildern, dass die Daseinsvorsorge für die Einheitsgemeinde insgesamt nachhaltig verbessert wird.**

Langfristig soll auf diesem Weg den Folgen des strukturellen Wandels, die in den zurückliegenden mehr als zwei Jahrzehnten durch Arbeitsplatzverluste, Abwanderung und Alterung der Bevölkerung charakterisiert wurden, wirkungsvoll begegnet werden.

Eigenschaften-Matrix des ISEK Hohe Börde

Gebietszuschnitt	Anpassungserfordernisse	Projektstruktur
ISEK hat sowohl drei konkret definierte Standorte in der Gemeinde (Niederndodeleben, Hermsdorf, Bebertal) als auch die Gebietskulisse der Einheitsgemeinde insgesamt im Blick.	ISEK begründet das Erfordernis, die Daseinsvorsorge für die Kommune insgesamt langfristig zu sichern und identifizierte städtebauliche Missstände an drei ausgewiesenen Standorten abzubauen.	ISEK stellt konkrete Maßnahmen und Projekte vor, die dazu beitragen, identifizierte Probleme im Bereich der Daseinsvorsorge nachhaltig mit Unterstützung (Förderung) aus dem Programm „Kleine Städte und Gemeinden“ zu lösen.
Zeithorizont	Beteiligungsprozess	Fortschreibung
ISEK ist darauf ausgerichtet, identifizierte Missstände und Probleme im Bereich der Daseinsvorsorge bis zum Ende des kommenden Jahrzehnts (2030) zu lösen.	ISEK stellt eine interdisziplinäre Gemeinschaftsaufgabe dar, die von Politik und Verwaltung sowie Wirtschafts- und Sozialpartnern gemeinsam gelöst und durch Beteiligungsmöglichkeiten flankiert wird.	ISEK formuliert einen auf Jahresheften aufgeschlüsselten Komplex von Maßnahmen und Projekten; der Umsetzungsstand des Konzeptes wird in Abständen von drei Jahren evaluiert; das ISEK wird bei Notwendigkeit angepasst.

In den ländlich geprägten Räumen des Landes Sachsen-Anhalt haben die strukturellen Veränderungen nachweislich zur Gefährdung der sicheren Daseinsvorsorge geführt und vor allem die Tragfähigkeit deren Einrichtungen (von den Objekten für die Kinderbetreuung über die Schulstruktur und Standorten zur medizinischen Betreuung bis hin zu Verkehrs- und Dienstleistungseinrichtungen) verringert. Um den damit einhergehenden Funktions- und Attraktivitätsverlusten für die Versorgung und Betreuung der Bevölkerung sowie für das städtebauliche/dörfliche Umfeld begegnen zu können, sollen die strategischen Handlungsvorgaben von IGEK und ISEK harmonisiert umgesetzt werden. In diesem Zusammenhang werden Niederndodeleben, Hermsdorf und Bebertal (auch: „ISEK-Standorte“) als Standorte für Maßnahmen und Projekte der Städtebauförderung in der Gemeinde Hohe Börde ausgewiesen.



Die drei Standorte bilden (gemeinsam mit der Ortschaft Irxleben) das infrastrukturelle Rückgrat der Gemeinde für die Aufrechterhaltung der elementaren Versorgungsfunktionen für alle Ortschaften. An den drei ISEK-Standorten werden auf genau definierten Gebieten (räumlich abgegrenzte Fördergebiete) Maßnahmen vorgesehen, die dazu beitragen, die Versorgungs- und Betreuungsfunktionen sowohl für die dort lebenden Menschen als auch für die Einheitsgemeinde insgesamt dauerhaft, bedarfsgerecht und auf hohem Niveau sichern und stärken zu helfen.

#### Anforderungsprofil (Bausteine) des ISEK Hohe Börde<sup>5</sup>

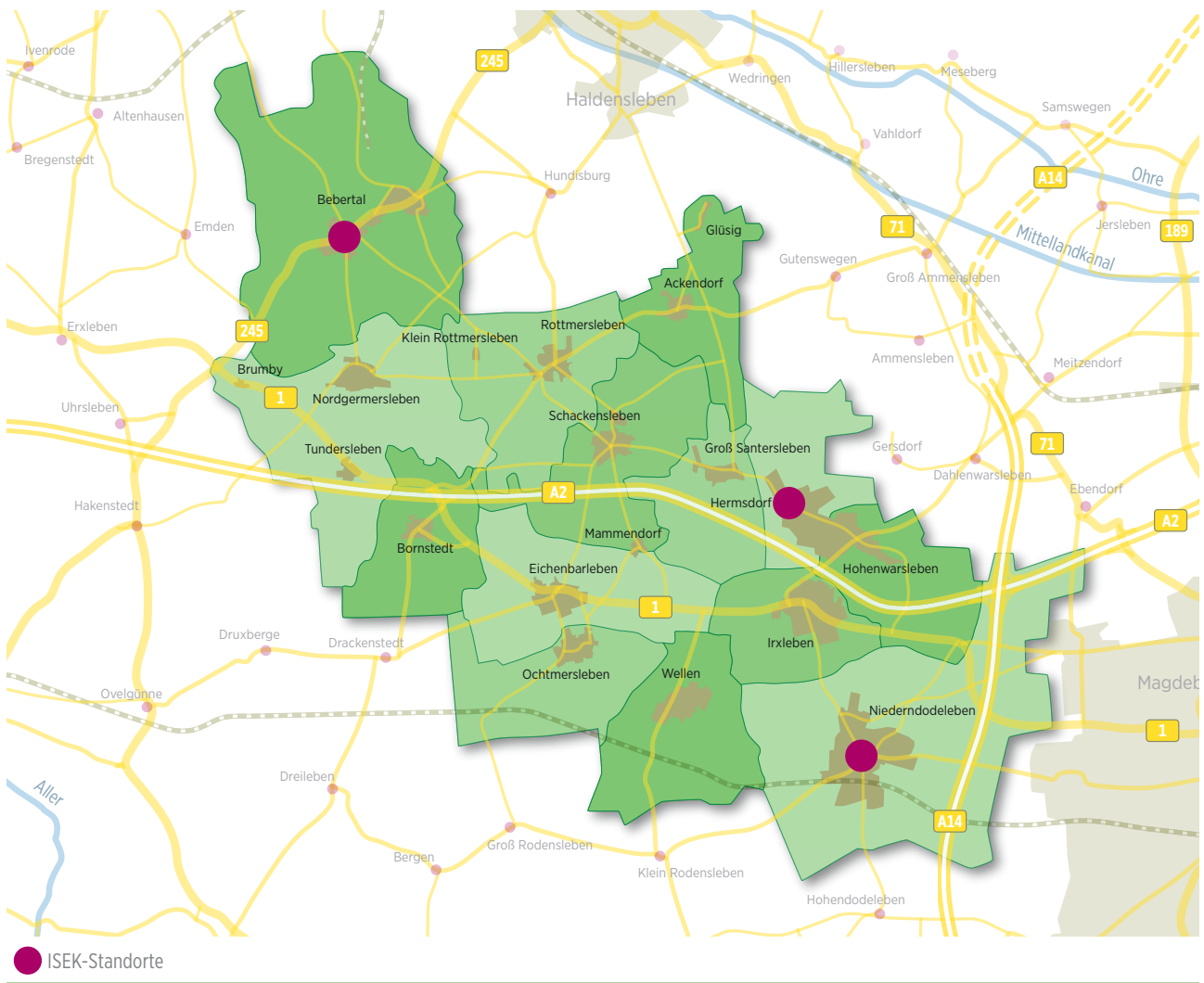
<b>Analyse der Ausgangssituation in Form einer Stärke-Schwächen-Analyse</b>	Das ISEK nutzt die im IGEK Hohe Börde im Jahr 2014 vorgenommene SWOT-Analyse zu Stärken und Schwächen sowie Chancen und Risiken der Gemeinde; die dort vom Gemeinderat vorgenommene Einschätzung behält auch für das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) Gültigkeit.
<b>Festlegung des Programmgebietes</b>	Das Programmgebiet für das ISEK Hohe Börde ist flächenmäßig konkretisiert (Karte) und befindet sich in den Ortschaften Niederndodeleben, Hermsdorf und Bebertal.
<b>Definition von Zielen</b>	Die Ziele, die mit dem ISEK Hohe Börde verfolgt werden, sind im Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept sowohl für die Sicherung der Daseinsvorsorge der Einheitsgemeinde insgesamt als auch für die drei ausgewählten Programmgebiete festgelegt und vom Gemeinderat beschlossen.
<b>Formulierung von Handlungsansätzen und Maßnahmen der Gebietsentwicklung</b>	Mit dem Programm zur Integrierten Städtebaulichen Entwicklung beschreitet die Gemeinde Hohe Börde einen neuen Weg, um mit einer informellen (freiwilligen) Planung im Bereich der Städtebauförderungen Handlungsziele für die Gemeinde insgesamt zu verfolgen. Bisher wurden Entwicklungsziele der Gemeinde vorrangig aus Förderprogrammen von EU, Bund und Land zur Entwicklung des ländlichen Raumes unterstützt (Zuwendungen).
<b>Erstellung eines Maßnahmen- und Finanzierungskonzeptes</b>	An den drei ausgewählten Standorten („ISEK-Standorte“ der Gemeinde Hohe Börde) werden konkrete Maßnahmen (Investitionen) vorgeschlagen, die schrittweise in einem Zeitkorridor von rund einem Jahrzehnt (bis 2030) durchgeführt und anteilig durch Mittel der Städtebauförderung unterstützt werden sollen.
<b>Durchführung einer Öffentlichkeitsbeteiligung</b>	Anknüpfend an die positiven Erfahrungen der Gemeinde Hohe Börde bei der Einbeziehung der Bürgerinnen und Bürger sowie der Wirtschafts- und Sozialpartner (WiSo) in Entwicklungsplanungen der Kommune, wird die Umsetzung der ISEK-Ziele durch ein Spektrum an Beteiligungsmöglichkeiten (Partizipation) sowie eine aktive Öffentlichkeitsarbeit der Gemeinde begleitet.

Das ISEK definiert demnach die skizzierten Standorte zu ISEK-Fördergebieten im Rahmen des Programms „Kleine Städte und Gemeinden“ zur Städtebauförderung. Hier sollen Fördermittel sowohl für die Vorbereitung städtebaulicher Gesamtmaßnahmen als auch für städtebauliche Investitionen eingesetzt werden.

<sup>5</sup> Die formalen Anforderungen bei der Erstellung des ISEK wurden vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) im August 2016 formuliert, um Kommunen eine diesbezügliche Arbeitshilfe zu geben. Vgl. Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte in der Städtebauförderung. Eine Arbeitshilfe für Kommunen. Berlin, August 2016, S. 16

Die Entscheidung, Kräfte und Ressourcen der Kommunen auf diese räumlich abgegrenzten Standorte zu lenken, erfolgt im Zuge der gemeinsamen Festlegung der entsprechenden Entwicklungsziele, um konkrete Maßnahmen der Daseinsvorsorge durchzuführen und die Stärkung der Innenentwicklung zu erreichen. Im Ergebnis eines partizipativ ausgerichteten Entscheidungsfindungsprozesses wird im ISEK ein Handlungsansatz verfolgt, der gemeinsam entwickelte Strategien und Maßnahmen für die Ortsentwicklung formuliert und dazu beiträgt, die bedarfsgerechte, langfristige Daseinsvorsorge in der Gebietskörperschaft zu gewährleisten.

#### Entwicklungsstandorte für das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept der Gemeinde Hohe Börde („ISEK-Standorte“)



## 1.4 Demografische Ausgangslage und Prognose

Für die Vorausberechnung der Bevölkerungszahl in der Gemeinde Hohe Börde wurden bisher die amtlichen regionalisierten Bevölkerungsprognosen des Landes Sachsen-Anhalt sowie die Ergebnisse des Zensus aus dem Jahr 2011 genutzt. Sowohl bei der Erarbeitung der Anpassungsstrategie der Gemeinde an den demografischen Wandel (2011) als auch der Arbeit am IGEK (2013/2014) war erkennbar, dass sich die Gemeinde vom allgemeinen Trend des starken Bevölkerungsrückgangs in Sachsen-Anhalt abkoppeln kann.

Die enge Bindung an das sich demografisch stabilisierende Oberzentrum Magdeburg, die überdurchschnittlich gute Anbindung an überregionale Verkehrsstrassen (Autobahnen A2, A14) und die wirtschaftliche Entwicklung des Bördekreises sowie regionsnaher Pendlerziele in Niedersachsen (u.a. Wolfsburg, Braunschweig, Hannover) und in der Region (u.a. Magdeburg, Haldensleben, Barleben) haben zu einem Anstieg der Einwohnerzahl – insbesondere durch Zuzug – geführt.

Der Bevölkerungsaufwuchs in den zurückliegenden Jahren konzentriert sich auf den Standort Niederndodeleben (+ 4,3 Prozent von 2011 bis 2017; + 205 Personen) und das Siedlungs-Cluster Irxleben/Hohenwarsleben/Hermsdorf/Groß Santerleben (+ 2,7 Prozent von 2011 bis 2017; + 176 Personen). Alle diese Orte verfügen über ein vergleichsweise großes Wohnungs- und Bauflächenangebot und stehen damit auch symbolisch für den Zuzug u.a. aus dem Oberzentrum Magdeburg in das stadtnahe Umland. Und für den Zuzug aus dem ländlichen Bereich der Gemeinde in die stadtnahe Siedlungszone. Die betreffenden Ortsteile der Gemeinde sind durch die sehr gut ausgebaute Verkehrsinfrastruktur und das dichte Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs (Bus, Bahn) eng an die Landeshauptstadt angebunden.

Entwicklung der Einwohnerzahl in den sieben bevölkerungsreichsten Ortsteilen der Gemeinde Hohe Börde (2011, 2017, Einwohnerzahl jeweils per 31.12.)

Ortsteile	2011	2017	Entwicklung 2017/2011	
	Personen		Personen	Prozent
Niederndodeleben	4.168	<b>4.373</b>	205	<b>+ 4,9</b>
Irxleben	2.296	<b>2.385</b>	89	<b>+ 3,9</b>
Hohenwarsleben	1.748	<b>1.767</b>	19	<b>+ 1,1</b>
Bebertal	1.587	<b>1.597</b>	10	<b>+ 0,6</b>
Hermsdorf	1.572	<b>1.596</b>	24	<b>+ 1,5</b>
Wellen	1.267	<b>1.279</b>	12	<b>+ 0,9</b>
Groß Santerleben	1.025	<b>1.069</b>	44	<b>+ 4,3</b>
<b>Gesamt</b>	<b>13.663</b>	<b>14.066</b>	<b>403</b>	<b>+ 2,9</b>

Quelle: Zusammenstellung nach Angaben der Gemeinde Hohe Börde

Für die Prognose der weiteren Bevölkerungsentwicklung kann davon ausgegangen werden, dass die Einwohnerzahl der Gemeinde Hohe Börde auch in den kommenden Jahren über jener der offiziellen Vorausberechnung der Landesregierung liegen wird. Diese „Sonderentwicklung“ war bereits im IGEK und in der Demografiestrategie der Kommune mit einer eigenen Modellrechnung berücksichtigt worden, die z.B. für die Jahre 2020 und 2025 um 2,7 Prozent bzw. um 5,6 Prozent über der amtlichen Prognose liegt. Die Modellrechnung wird auch für das ISEK angewandt und um den aktuellen Trend ergänzt.

Ungeachtet der aktuell positiven Entwicklung wird sich die Gemeinde jedoch nicht vollständig von den allgemeinen Trends der demografischen Entwicklung im Land Sachsen-Anhalt abkoppeln können. Daher ist bis zum Ende des kommenden Jahrzehnts von den Annahmen zur demografischen Entwicklung auszugehen, die auch die Basis für die prognostischen Berechnungen der Landesregierung darstellen. Diese sind mit Kabinettsbeschluss vom 26.7.2016 („6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose Sachsen-Anhalt 2014 bis 2030“) zur einheitlichen Planungsgrundlage für alle Landesbehörden erklärt worden.

#### Bevölkerungsentwicklung, Gemeinde Hohe Börde

(ausgewählte Jahre, jeweils zum 31.12. des Jahres)

Jahr	Ist (Personen)	Prognosen der Landesregierung (Personen)*		Modellrechnung IGEK (Personen)	Modellrechnung ISEK (Personen)
		5. RBP	6. RBP		
2010	18.459	18.198			
2011	18.430	18.047		18.552	
2017	18.769	17.212	17.867	18.017	
2020		16.726	17.336	17.811	<b>18.500</b>
2025		15.781	16.036	16.941	<b>18.200</b>
2030			15.259		<b>17.900</b>

Angaben zur 5. und 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose (RBP) des Landes Sachsen-Anhalt

Quelle: Zusammenstellung auf der Grundlage von Angaben des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt (Prognosen) und der Gemeinde Hohe Börde

Demnach ist davon auszugehen, dass die Geburtenhäufigkeit (von 2014) bis 2020 von 1,50 auf 1,55 Kinder je Frau steigen und danach konstant bleiben wird. Die Lebenserwartung nimmt weiter zu und steigt von 2014 bis 2030 für einen neugeborenen Knaben um 2,6 Jahre auf 78,9 Jahre und für ein neugeborenes Mädchen um 2,2 Jahre auf 84,8 Jahre. Beim Wanderungsverhalten geht die Landesregierung davon aus, dass sich das Wanderungsdefizit bis zum Jahr 2030 in einen leichten Wanderungsgewinn (Prognose 2030: + 562) wandeln wird.

Die Entwicklung der Einwohnerzahl in Sachsen-Anhalt wird sich auch weiterhin stark zwischen der in den Landkreisen und jener in den beiden Großstädten Magdeburg und Halle unterscheiden. Die Landeshauptstadt wird bis 2030 (gemessen am Jahr 2014) voraussichtlich einen Einwohnerzuwachs von 3,8 Prozent erwarten können. Dies wirkt sich folgerichtig auch auf die stadtnahen Siedlungen im Bereich der Gemeinde Hohe Börde aus. In den Landkreisen wird dagegen die Bevölkerung weiter stark schrumpfen. Im Prognosezeitraum bis 2030 (gegenüber

2014) werden hier Einwohnerrückgänge zwischen 19,1 Prozent (Landkreis Mansfeld-Südharz) und 12,2 Prozent (Saalekreis) erwartet. Der Landkreis Börde (-12,4 Prozent) gehört zu jenen Gebieten, die den vergleichsweise geringsten Rückgang erleiden werden.<sup>6</sup>

Entwicklung der Einwohnerzahl in den Ortschaften/Ortsteilen der Gemeinde Hohe Börde (2011, 2017 per 31.12.)

Ortsteile	2011	2017	Entwicklung 2017/2011	
	Personen		Personen	Prozent
Ackendorf	369	355	-14	-3,8
Bebertal	1.587	1.597	10	0,6
Bornstedt	457	424	-33	-7,2
Brumby	48	45	-3	-6,3
Eichenbarleben	874	862	-12	-1,4
Glüsig*	18	26	8	44,4
Groß Santerleben	1.025	1.069	44	4,3
Hermisdorf	1.572	1.596	24	1,5
Hohenwarleben	1.748	1.767	19	1,1
Irxleben	2.296	2.385	89	3,9
Mammendorf	228	206	-22	-9,6
Niederndodeleben	4.168	4.373	205	4,9
Nordgermersleben	672	693	21	3,1
Ochtmersleben	543	555	12	2,2
Rottmersleben	731	727	-4	-0,5
Schackensleben	716	710	-6	-0,8
Tundersleben	111	100	-11	-9,9
Wellen	1.267	1.279	12	0,9
<b>Hohe Börde gesamt</b>	<b>18.430</b>	<b>18.769</b>	<b>339</b>	<b>1,8</b>

\* Sondereinflüsse durch Einwohnerzuwachs im Rahmen der Migrationsbewegungen in den Jahren 2015/2016 (Gut Glüsig) Quelle: Zusammenstellung nach Angaben der Gemeinde Hohe Börde

Die Gemeinde Hohe Börde muss davon ausgehen, dass vor allem die Entwicklung der Alterszusammensetzung weitgehend den Trends für Sachsen-Anhalt insgesamt folgt. Entfielen im Jahr 2014 in Sachsen-Anhalt auf 100 Personen im erwerbsfähigen Alter 24 Personen unter 20 Jahre und 36 Personen mit 67 und mehr Jahren (zusammen also 60 Personen), so erhöht sich dieser Quotient bis zum Jahr 2030 auf 84 Personen (30 Jugendliche und 54 Rentner).<sup>7</sup>

Dieser Trend ist der eigentlich schwerwiegendste für die langfristige Wettbewerbsfähigkeit der Regionen. Der Rückgang der Bevölkerung im arbeitsfähigen Alter und bei der nachwachsenden jungen Generation stellt bereits heute Unternehmen und Einrichtungen in allen Branchen vor tiefgreifende Probleme bei der Deckung des Bedarfs an Fach- und Führungskräften sowie potenzieller Auszubildender.

<sup>6</sup> Vgl. Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, 6. Bevölkerungsprognose (2014-2030), a.a.O.

<sup>7</sup> Vgl. ebenda

Entwicklung der Zahl der Geburten und der Sterbefälle in der Gemeinde Hohe Börde (2010-2018)

Jahr	Geburten	Sterbefälle	Überhang	
			Geburten	Sterbefällen
2010	151	160		
2011	139	159		
2012	182	157		
2013	187	168		
2014	173	160		
2015	177	190		
2016	161	151		
2017	174	169		
2018*	72	93		

\* Ist per 30.6.2018

Quelle: Angaben des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalts und der Gemeinde Hohe Börde

In den zurückliegenden Jahren hat sich ein Trend verfestigt, dass sich die Zahl der Geburten in der Gemeinde Hohe Börde immer häufiger über jener der Sterbefälle befand. In fünf der neun Jahre seit Gründung der Einheitsgemeinde übertraf die Geburtenzahl die Sterbezahl. Diese - für die Kommune positive - Entwicklung unterscheidet sich vom allgemeinen Trend für die ländlichen Regionen im Bundesland Sachsen-Anhalt. Die Entwicklung ist nicht mit Zuwanderungsprozessen (Migration, Flüchtlinge) verbunden, sondern geht einher mit Zuzügen vor allem von Familien in die Siedlungsschwerpunkte der Gemeinde.

Seit der Mitte dieses Jahrzehnts übersteigt zudem die Zahl der Zuzüge jene der Wegzüge (mit der Besonderheit des Jahres 2016 – Zuzüge im Rahmen überdurchschnittlicher Migrationsbewegungen). Die positive Geburtenentwicklung und der Wanderungssaldo tragen dazu bei, dass die vorhandenen Einrichtungen zur Betreuung (Krippe, Kindergarten, Hort) sowie die Schulen im Gemeindegebiet mit einer höheren Auslastung rechnen können, als dies bei den konzeptionellen Planungen zu Beginn des Jahrzehnts noch absehbar war.

Unabhängig davon bewegt sich jedoch die demografische Entwicklung der Gemeinde entlang des allgemeinen Trends in Sachsen-Anhalt, wonach die Zahl der Frauen im gebärfähigen Alter nicht ausreicht, um bei der über 20 Jahre hinweg zu geringen Geburtenzahl je Frau eine langfristige Stabilisierung der Einwohnerzahl auf dem derzeitigen Niveau zu gewährleisten. Das heißt, dass die Einwohnerzahl langfristig sinken und insbesondere die altersstrukturelle Zusammensetzung der Bevölkerung einem tiefgreifenden Wandel (deutlich höheres Durchschnittsalter, rückläufiger Anteil der arbeitsfähigen Bevölkerung, stark wachsende Zahl Älterer und Hochbetagter) erfahren wird.

**Entwicklung der Zu- und Fortzüge in der Gemeinde Hohe Börde (2010-2018)**

Jahr	Zuzüge	Fortzüge	Überhang	
			Zuzüge	Fortzüge
2010	896	818		
2011	895	770		
2012	832	862		
2013	881	875		
2014	869	889		
2015	876	1002		
2016	995	904		
2017	862	816		
2018*	488	396		

\* Ist per 30.6.2018

Quelle: Angaben des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalts und der Gemeinde Hohe Börde

# 1.5 Stärken und Schwächen, Chancen und Risiken

Die SWOT-Analyse<sup>8</sup> ist ein gebräuchliches strategisches Instrument, um die Wettbewerbsfähigkeit und das Resilienzvermögen von Regionen (Kommunen, Gebietskörperschaften) einzuschätzen. Die Analyse richtet sich zunächst auf innerregionale Stärken und Schwächen und bezieht gleichermaßen Chancen und (externe) Gefahren ein. Wie in Unternehmensstrukturen auch, soll die Kombination der Stärken/Schwächen-Analyse und der Chancen/Risiken-Betrachtung dazu beitragen, eine ganzheitliche, integrierte Strategie für die weitere Ausrichtung der regionalen Entwicklung abzuleiten. Dabei stehen generalisierte Aussagen im Vordergrund, die plausibel die entsprechenden Einschätzungen abbilden. Damit wird dieses Instrument zu einem handhabbaren Bestandteil für eine strategisch ausgerichtete Kommunal- und Regionalpolitik. Es kann somit auch für die vorliegende Planung der städtebaulichen Entwicklung an ausgewählten Standorten der Hohen Börde verwandt werden.

Zu berücksichtigen ist, dass die wirklichen Stärken der Region jene Faktoren darstellen, die ihr zu einer ausgeprägten starken Wettbewerbsposition verhelfen, während die „wirklichen“ Schwächen jene Punkte sind, die die Region (noch) daran hindern, Wettbewerbsvorteile zu generieren. Mit Blick auf die Chancen sollten nur jene in den Fokus gerückt werden, die potenziell von den regionalen Akteuren genutzt werden könnten, da sie mit den strategischen Ressourcen und Potenzialen der Region korrespondieren. Echte Risiken sind demnach jene, mit denen sich die Gemeinde dringend befassen muss, da sie die angestrebte (integrierte) regionale Entwicklung „bedrohen“. Die „Grundmatrix“ für den SWOT-Ansatz im Hinblick auf die Entwicklung der Gemeinde Hohe Börde wird (in Anlehnung an die konzeptionellen Vorgaben der Anpassungsstrategie zur Gestaltung des demografischen Wandels und des IG EK) in der diesbezüglichen Abbildung skizziert.

**SWOT-Matrix (strategisches Vorgehen)**

	<b>Stärken (Strengths)</b>	<b>Schwächen (Weaknesses)</b>
<b>Chancen (Opportunities)</b>	Konzentration auf jene Entwicklungspotenziale, die sich an den Stärken der Gemeinde orientieren („ <b>Stärken stärken</b> “)	Abbau von Schwächen, um neue Entwicklungsmöglichkeiten zu generieren („ <b>Schwächen abbauen und in Stärken wandeln</b> “)
<b>Risiken (Threats)</b>	Eigene Stärken ausbauen, um Risiken vorzubeugen („ <b>Gefahren abwehren</b> “)	Schwächen der Gemeinde im Hinblick auf Gefahren für die regionalen Entwicklungsfortschritte analysieren („ <b>Schwächen nicht zu Bedrohungen werden lassen</b> “)

<sup>8</sup> SWOT-Analyse: engl. Akronym für *Strengths, Weaknesses, Opportunities und Threats*



Für die Ausrichtung der Zielrichtungen im ISEK wird grundsätzlich auf die SWOT-Analyse der Anpassungsstrategie der Gemeinde aus dem Jahr 2011 und die des IGEK aus dem Jahr 2014 zurückgegriffen. Die entsprechenden Einschätzungen des Gemeinderates (beiden Konzepten liegen entsprechende Beschlüsse des Rates zugrunde) werden nachfolgend aktualisiert und auf die sich derzeit darstellende (und prognostizierte) Wettbewerbssituation der Gemeinde Hohe Börde ausgerichtet.

Die Gemeinde Hohe Börde profitiert im besonderen Maße von ihrer Lagegunst zu international bedeutenden Straßenverbindungen sowie zu Ballungsräumen in Sachsen-Anhalt und Niedersachsen. Durch die frühzeitige Erarbeitung strategisch ausgerichteter Konzepte und Planungen verfügt die Einheitsgemeinde zehn Jahre nach ihrer Gründung über ein (kommunalpolitisch) belastbares konzeptionelles Fundament, um die langfristige Entwicklung der Kommune zu organisieren. Ein dichtes Netz der bevölkerungsnahen Infrastruktur sowie vorbildliche (modellhafte) Strukturen des zivilgesellschaftlichen und bürgerschaftlichen Engagements lassen der Gemeinde eine Reihe von Alleinstellungsmerkmalen für ländliche Räume in Sachsen-Anhalt zukommen.

Um die identifizierten Stärken und Chancen der Gemeinde nachhaltig zu nutzen, bedarf es jedoch weiterer Investitionen mit dem Ziel, die Daseinsvorsorge zu sichern und vorhandene städtebaulicher Missstände (insbesondere an den Schwerpunktstandorten der bevölkerungsnahen Infrastruktur und den vorhandenen Clustern Kinderbetreuung/Schulen/Sport- und Freizeiteinrichtungen) zu beseitigen.

**Ausgewählte Stärken und Schwächen, Chancen und Risiken für der Gemeinde Hohe Börde**

Kriterien	Schwächen			Stärken			Risiken			Chancen		
	---	--	-	+	++	+++	--	-	-	+	++	+++
<b>Bevölkerungsentwicklung</b>												
quantitative Bevölkerungsentwicklung				+	++	+++				-		
sozial-demografische Strukturentwicklung				+	++	+++						
regionale Verteilung/Disparitäten der Bevölkerungsstruktur			-									
Geburtenzahl				+	++	+++				-		
Wanderungssaldo				+	++	+++					+	++
Arbeitsfähige Bevölkerung (Anteil an der Bevölkerungszahl)							--	-	-			
<b>soziale/kulturelle Infrastruktur</b>												
Schulen/Kinder- und Jugendeinrichtungen				+	++	+++						
Dörfliche Gemeinschaftseinrichtungen/Kirchen				+	++	+++						
Sport und kulturelle Freizeitmöglichkeiten				+	++	+++						
Zivilgesellschaftliche Strukturen, Vereine, Stiftungen				+	++	+++						
Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten in intakter Natur											+	++
<b>Lage und Region</b>												
räumliche Differenzierung			-									
Flächennutzung/Zentralität			-									
Lagequalitäten (Lagegunst – allgemein)				+	++	+++						
Lage an Verkehrsstrassen											+	++
Lage zu Ballungsräumen											+	++
<b>Wohnqualität</b>												
Standortverteilung (intern)			-									
Qualität/Vielfalt der Wohnbereiche (suburban bis dörflich)				+	++	+++						
<b>Wirtschaft/Handel</b>												
Standortverteilung			-									
Branchenstrukturen			-									
Beschäftigtenstrukturen/Arbeitslosigkeit				+	++	+++						
Folgewirkungen des Klimawandels									-			
Natürliche Ressourcen (Boden)											+	++
Regenerative Ressourcen (Energie)											+	++
Fachkräfteangebot							--	-	-			
<b>Innovation/Energie</b>												
Innovationsinfrastruktur			-									
erneuerbare Energien				+	++	+++						
Medien/Mobilität				+	++	+++						
<b>Kommunalpolitische Handlungsfähigkeit</b>												
kommunale Finanzkraft				+	++	+++						
Kommunale Entwicklungskonzeptionen und -kompetenz				+	++	+++						
Förderung/Zuwendungen, kommunale Kompetenz				+	++	+++						

## 1.6 Beteiligungsprozesse

Die Konzipierung von Handlungszielen und -schwerpunkten für die Entwicklung der Gemeinde Hohe Börde wurde seit ihrer Gründung im Jahr 2010 durch vielfältige Beteiligungsformen (Partizipationsmöglichkeiten) begleitet. Öffentliche Ortsrundgänge, Standortberatungen, Informationsforen und Gesprächskreise haben sowohl die Erarbeitung der Demografie-Anpassungsstrategie als auch die Vorbereitung des Integrierten Gemeindlichen Entwicklungskonzeptes (IGEK) und die Erarbeitung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes geprägt; das diesbezügliche Erfahrungspotenzial wird durch die Gemeinde auch für den ISEK-Prozess genutzt.

Für die Identifizierung der ISEK-Ziele/Projekte wurden in einem komprimierten Zeitraum u.a. öffentliche Informationsveranstaltungen als auch vor-Ort-Begehungen des Projektteams durchgeführt, um die in Frage kommenden Standorte und die dort prioritär zu erreichenden Ziele zu erörtern. Die Erörterungen zum ISEK-Entwurf in den Sitzungen der Ortschaftsräte, der Ausschüsse des Gemeinderates und des Gemeinderates waren öffentlich und für alle Interessenten zugänglich.

Bereits in der vorausgegangenen IGEEK-Arbeitsphase waren verwaltungsinterne Stellen und institutionelle Akteure frühzeitig eingebunden worden, um insbesondere die Akzeptanz und die Chancen der Umsetzbarkeit von Zielen und Maßnahmen auszuloten. Bereits in dieser Arbeitsperiode waren die jetzigen ISEK-Standorte der Gemeinde umfassend betrachtet worden. Ziele und Maßnahmen waren für Bürgerinnen und Bürger transparent u.a. in öffentlichen Sitzungen der Ortschaftsräte und des Gemeinderates vorgestellt worden.

Die gesammelten Erfahrungen zur Konzipierung der ISEK-Strategie für die Hohe Börde und bei der sukzessiven Durchführung der geplanten Maßnahmen werden im Rahmen der interkommunalen Zusammenarbeit in Sachsen-Anhalt allen interessierten Gebietskörperschaften sowie den kommunalen Verbänden zur Verfügung gestellt werden. Gleiches gilt auch für die Zusammenarbeit in freiwilligen Kooperationsformen wie bspw. im Bereich des LEADER/CLLD-Prozesses. Über die ISEK-Umsetzung wird die interessierte Öffentlichkeit zudem durch Informationen für die regionale Presse, Internetangebote und/oder Informationsveranstaltungen unterrichtet werden.

Die Ergebnisse der ISEK-Beteiligungsprozesse sind dokumentiert.

**Das vorliegende Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) stellt damit das Ergebnis eines kooperativen Miteinanders der Akteure in der Gemeinde Hohe Börde dar. Auch die Durchführung des Konzeptes insgesamt und die schrittweise Realisierung der Einzelmaßnahmen an den drei ISEK-Standorten wird im Zuge eines öffentlich transparenten Verfahrens und im kooperativen Verbund der Verantwortlichen aus Politik und Verwaltung sowie von Wirtschafts- und Sozialpartnern - einschließlich der interessierten Öffentlichkeit - organisiert.**

## 2. ISEK-Standorte und Leitprojekte

### 2.1 Niederndodeleben

#### Gebietsbeschreibung

Mit nahezu 4.400 Einwohnern ist Niederndodeleben die größte Ortschaft der Hohen Börde. Seit Beginn der 1990er Jahre hat sich die Einwohnerzahl mehr als verdoppelt. Neun neue Wohngebiete belegen die Attraktivität des Wohnens im Grünen vor den Toren der Landeshauptstadt. Zwei Kitas in freier Trägerschaft, eine neu gebaute Grundschule mit Erweiterungsbau (2011), die modernisierte Ganztags-Sekundarschule mit der angrenzenden Multifunktions-Sporthalle und großzügigen Außen-Sportanlagen bilden den Bildungsmittelpunkt. 270 Gewerbetreibende, darunter vier größere mittelständische Unternehmen, prägen das Wirtschaftsleben. Ein Großteil der Neu-Niederndodeleber arbeitet in Magdeburg. Im Dorf gibt es zwei Einkaufsmärkte. Niederndodeleben hat Bahnanschluss. Trotz Erfolgen beim Straßenbau in den letzten Jahren besteht in den alten Dorfkernen von Niederndodeleben und Schnarsleben (1952 eingemeindet) Nachholbedarf. Größter der 20 Vereine im Dorf ist der TSV Niederndodeleben mit 630 Mitgliedern. Kulturelle Aushängeschilder sind die beiden Dorfkirchen (Orgelsommer), das alljährliche Bördehoffest des Heimat- und Kulturvereins und das Holunderkontor, das weltweit erste Dokumentationszentrum über Geschichte, Kultur und Küche des Holunders. Im früheren Pfarrhaus befindet sich heute das Mauritiushaus, eine überregional bedeutsame evangelische Bildungsstätte. In Niederndodeleben beginnen die touristischen Rad-Routen der Holunderwege, die die Gemeinde Hohe Börde umspannen.

#### Probleme und Konflikte

Das grundsätzliche (städtebauliche) Konfliktfeld in der Ortschaft wird durch einen nach wie vor hohen Bevölkerungszuwachs und die nicht ausreichenden Kapazitäten (Kapazitätsgrenzen erreicht, Überlastung und Verschleiß) in den Bereichen Betreuung (Kindertagesstätten, Schule [Grundschule]) sowie bei Freizeit- und Sporteinrichtungen (Schwimmbad) gekennzeichnet. Darüber hinaus fehlen im Ort außerschulische Betreuungsangebote; hier sollen durch den Ausbau des leerstehenden ehemaligen Bahnhofsgebäudes zum sozio-kulturellen Zentrum langfristig belastbare Lösungen gefunden werden.

Die Ortschaft verfügt über ein Schwimmbad, das dringend saniert werden muss. Das Sanitär- und Eingangsgebäude wurde im Zeitraum 2017/2018 im Zuge eines LEADER-Projektes mit Mitteln des Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raumes (ELER) saniert und umgebaut. Das Schwimmbecken sowie alle erforderlichen Nebenanlagen sollen mit Unterstützung des Programms „Kleine Städte und Gemeinden“ saniert werden.

Städtebaulich aufgewertet werden sollen Areale zwischen dem derzeitigen Schwimmbad und den Anlagen des TSV Niederndodeleben. Hier ist die Schaffung eines Sport- und Freizeitareals vorgesehen, um dem wachsenden Bedarf (Bevölkerungszuwachs) entsprechen zu können. Weitere städtebauliche Problemfelder bestehen im Bereich Kindertagesstätte und Grundschule. Hier sind dringend Erweiterungen der bestehenden Kapazitäten erforderlich, um die hohe Nachfrage zu bedienen und die Daseinsvorsorge langfristig gewährleisten zu können.

Die Konflikte am Standort Niederndodeleben sollen mit Unterstützung der städtebaulichen Förderung aus dem Programm „Kleine Städte und Gemeinden“ gelöst und anteilig finanziert werden.

## Handlungsschwerpunkte

1. Sanierung Schwimmbad einschließlich der Nebenanlagen und Freiflächen
2. Städtebauliche Verknüpfung von Schwimmbad und Sportgelände des TSV
3. Sanierung des ehemaligen Bahnhofgebäudes und Einrichtung eines sozio-kulturellen Zentrums
4. Sanierung der Kindertagesstätten und Erweiterung
5. Erweiterung der Grundschule

## ISEK-Standort Niederndodeleben

### Identifizierte Defizite und Entwicklungshemmnisse

Das starke Bevölkerungswachstum bereits seit den 1990er Jahren ist im bevölkerungsreichsten Ort der Gemeinde Hohe Börde insbesondere durch den Zuzug aus dem Oberzentrum Magdeburg mit einem überdurchschnittlich hohen Zuwachs an Neubaugeländen des individuellen Wohnungsbaus einhergegangen.

Insbesondere die dringend erforderlichen Freizeiteinrichtungen haben mit dem Einwohnerzuwachs nicht Schritt halten können. Eine besondere Rolle spielt dabei das Schwimmbad der Ortschaften, das traditionell sowohl von der einheimischen Bevölkerung als auch den Bewohnern der angrenzenden Stadtgebiete der Landeshauptstadt genutzt wurde.

Zugleich erfordert die wachsende Zahl der Kinder und Jugendlichen im Ort sowie im Einzugsbereich von Niederndodeleben dringend eine Aufwertung des Schul- und Betreuungsclusters (Kindertagesstätte, Grundschule, Sekundarschule, Sporthalle).

### ISEK-Handlungsziele

1. Schrittweise Sanierung des Schwimmbades in Niederndodeleben
2. Schaffung eines modernen Sport- und Freizeitareals zwischen Schwimmbad und dem vorhandenen Sportzentrum
3. Ersatzneubauten für Kindertagesstätte und Grundschule
4. Energie- und Klimaschutzkonzeption für die strukturprägenden Gebäude der öffentlichen Daseinsvorsorge im Ort

### ISEK-Projekte

#### Leitprojekt: „Sport- und Freizeitzentrum Niederndodeleben“

Sanierung des Schwimmbades und Inwertsetzung bisher ungenutzter Areale für die Sport- und Freizeitnutzung; städtebauliche Verknüpfung von Schwimmbad und Freizeitanlagen sowie erforderlichen Park- und Nebenflächen mit dem vorhandenen Sportzentrum des Ortes; Einbindung des ehemaligen Bahnhofgebäudes in das zu schaffende Areal und Einrichtung eines soziokulturellen Zentrums

#### Leitprojekt: „Schul- und Betreuungscluster Niederndodeleben“

Ersatzneubau von Kapazitäten für die Kinderbetreuung (Kindertagesstätte) sowie für die Grundschule einschließlich begleitender Straßensanierungsmaßnahme sowie einer Energie- und Klimaschutzkonzeption für kommunale Einrichtungen der Daseinsvorsorge







Standort für ISEK-Leitprojekte in Niederndodeleben und Kennzeichnung der ISEK-Entwicklungsgebiete



Fördergebiet (mit Flurstücken)
  im Fördergebiet vorhandene Bebauung
  sonstige Bebauung



## 2.2 Hermsdorf

### Gebietsbeschreibung

Neubausiedlungen am Rand des alten Dorfes und Einfamilienhäuser am Hang des idyllischen Gersdorfer Kessels haben seit den 1990er Jahren die Einwohnerzahl von Hermsdorf nahezu vervierfacht (2018: rd. 1.600). Weitere Schwerpunkte der ersten Nachwendejahre waren die Erschließung großflächiger Gewerbegebiete in unmittelbarer Nähe der A2 sowie der Bau des Einkaufszentrums „Elbepark“. Hier hat sich eine Vielzahl mittelständischer Produktions- und Dienstleistungsunternehmen angesiedelt. Seit zehn Jahren forciert die Ortschaft den Ausbau des inneren Dorfkerns. Sanierte Straßen führen durch das alte Dorf in die „Neue Dorfmitte Hermsdorf“ mit der für kulturelle Zwecke offenen „Kulturkirche“, der Grundschule, Jugendklub, Hort und dem 2011 eingeweihten Komplex Kita/Mehr-Generationen-Haus.

### Probleme und Konflikte

Im Ortsteil Hermsdorf ist in den zurückliegenden Jahren eine moderne Ortsmitte („Neue Dorfmitte Hermsdorf“) mit neu gebauten Infrastruktureinrichtungen (Kindertagesstätte, Grundschule, Dorfgemeinschaftshaus) entstanden, die unzureichend an die Verkehrsflächen in der Ortslage angebunden sind. Im Zusammenhang mit der Eröffnung der neu gebauten Grundschule (Aug. 2018) und der geplanten Neuerrichtung der Sporthalle werden dringend Lösungen für die Verkehrsführung und Schulwegsicherung sowie für Park- und Freiflächen benötigt. Darüber hinaus ist die Sanierung des Schulhortes als wichtige Teilmaßnahme für die Komplettierung der „Neuen Dorfmitte“ erforderlich.

Die Konflikte (insbesondere die Lösung der Verkehrsprobleme) am Standort Hermsdorf sollen mit Unterstützung der städtebaulichen Förderung aus dem Programm „Kleine Städte und Gemeinden“ gelöst und anteilig finanziert werden.

Die geplanten Teilmaßnahmen im Rahmen des ISEK besitzen positive Folgewirkungen für den Siedlungskomplex der Ortschaften Hohenwarsleben, Hermsdorf und Groß Santerleben im nördlichen Bereich der Autobahn A 2. Alle Vorhaben an den o. g. Standorten haben zugleich Wechselwirkungen zum flächenmäßig größten Industrie- und Gewerbebestandort der Gemeinde Hohe Börde, dem Elbepark. Die „Neue Dorfmitte Hermsdorf“ schafft Voraussetzungen, um die Daseinsvorsorge im o. g. Teilbereich der Gebietskörperschaft langfristig zu gewährleisten.

### Handlungsschwerpunkte

1. Sanierung des Schulhortes
2. Kreisverkehr und Bushaltestelle sowie Schulwegsicherung (inklusive Umnutzung frei werdender Flächen)
3. Parkplatz mit Freiflächen an der Sporthalle

## ISEK-Standort Hermsdorf

### Identifizierte Defizite und Entwicklungshemmnisse

Hermsdorf bildet gemeinsam mit den Ortschaften Hohenwarsleben und Groß Santerleben einen kompakten Wohnstandort nördlich der Bundesautobahn A 2, der in den zurückliegenden beiden Jahrzehnten durch eine überdurchschnittlich hohe Zahl an Wohnbauten gekennzeichnet wurde. Die ursprüngliche Bevölkerungszahl der Dörfer hat sich gegenüber dem Zeitraum vor 1990 vervielfacht. Hermsdorf hat zwischenzeitlich einen Siedlungskern ausgebildet, der von modernen Infrastruktureinrichtungen (u.a. Neubau Grundschule, Neubau Kindertagesstätte und Dorfgemeinschaftshaus, geplanter Neubau Sporthalle) geprägt wird.

Die Einrichtungen stehen modellhaft für das Entwicklungsziel, die Dorfmitte zu stärken („Neue Dorfmitte Hermsdorf“) und die Innenentwicklung (Innenrevitalisierung) v o r die Außenentwicklung zu stellen.

Die An- und Einbindung der o.g. Einrichtungen durch geeignete Verkehrs-, Park- und Freiflächen sowie die noch ausstehende Sanierung des Schulhortes stellen Defizite dar, die dringend zu beheben sind.

### ISEK-Handlungsziele

1. Komplettierung der „Neuen Dorfmitte Hermsdorf“ durch Verkehrs-, Park- und Freiflächen sowie die Sanierung des Schulhortes
2. Modellprojekt für ländliche Räume in Sachsen-Anhalt zur Stärkung der Ortsmitte durch Bündelung moderner Einrichtungen der Daseinsvorsorge

### ISEK-Projekte

#### **Leitprojekt: Sanierung Schulhort**

Sanierung des bestehenden Gebäudes für den Schulhort und die damit einhergehende Komplettierung der Schul- und Betreuungsinfrastruktur in der Neuen Dorfmitte

#### **Leitprojekt: Verkehrs-, Park- und Freiflächen**

Kreisverkehr mit Bushaltestelle und Schulwegsicherung

Parkplätze mit Freiflächen (Sport- und Freizeitareal) an der neu zu bauenden Sporthalle



## 2.3 Bebertal

### Gebietsbeschreibung

Die Veltheimsburg mit Landratsturm, Hochzeitszimmer und Schlosspark thront über Bebertal. Die Kapelle an der Straße der Romanik ergänzt das touristische Repertoire direkt am Aller-Elbe-Radweg. Die Beber trennt den Süden mit Landwirtschaft vom walddreichen Norden mit Steinbruchseen und einem aktiven Steinbruch im Norden (Flechtinger Höhenzug). Mittelständische Unternehmen, Wiedereinrichter und Handwerksbetriebe prägen den Ort (2018: rd. 1.600 Einwohner), der über eine komplette Nahversorgungspalette verfügt, einschließlich Arzt und Zahnarzt. Zentral liegen Kita, Hort und Grundschule beieinander, direkt am Naturschutzgebiet Wellenberge. Die vielbefahrene B 245 wird seit kurzem um die Ortschaft herumgeführt (Ortsumgehung).

### Probleme und Konflikte

Die Ortschaft Bebertal bildet einen Siedlungsschwerpunkt mit entsprechenden Infrastrukturangeboten im ländlich geprägten Teil der Gemeinde Hohe Börde. Im Gegensatz zu den ISEK-Standorten Niederndodeleben und Hermsdorf überwiegen hier dörfliche Strukturen.

Nach der Eröffnung der Ortsumgehung für die Bundesstraße B 245 ergeben sich in mehreren Teilbereichen des Ortsteiles attraktive Ansiedlungsflächen für den Wohnungsbau. Die Gemeinde geht davon aus, dass durch den zu erwartenden Einwohnerzuwachs die vorhandene kommunale Infrastruktur in den Bereichen Kindertagesstätte, Grundschule und Sporthalle nicht ausreichend ist, um langfristig die entsprechende Nachfrage zu befriedigen. Die damit einhergehenden Konflikte sollen frühzeitig durch Vorhaben im Rahmen der Städtebauförderung („Kleine Städte und Gemeinden“) vermieden werden.

Der Standort Bebertal gewährleistet für mehrere Ortsteile der Einheitsgemeinde die Daseinsvorsorge insbesondere bei der Kinderbetreuung und im Bereich der Grundschule. Die Schule am Ort ist die einzige noch verbliebene Schuleinrichtung in den ländlich strukturierten Dörfern der Gemeinde. Sie besitzt einen hohen Stellenwert, um die kommunale Daseinsvorsorge in den kommenden Jahrzehnten auch in diesen Gebieten zu stabilisieren.

### Handlungsschwerpunkte

1. Neubau der Sporthalle
2. Sanierung der Kindertagesstätte, einschließlich Umgestaltung der Außenanlagen
3. Umgestaltung der Außenanlagen (Schulhof) der Grundschule

## ISEK-Standort Bebertal

### Identifizierte Defizite und Entwicklungshemmnisse

Bebertal steht für den ländlich strukturierten Teil der Gemeinde Hohe Börde. Während die beiden anderen ISEK-Standorte durch städtisch geprägte Wohnbausubstanz charakterisiert werden, überwiegen in Bebertal dörfliche Strukturen.

Der Ort soll langfristig als Schul- und Betreuungsstandort für den nordwestlichen Bereich der Einheitsgemeinde ausgebaut werden. Im Zusammenhang mit der neuen Ortumgebung (B 245) ergeben sich Ansiedlungsperspektiven im Bereich des Wohnungsbaus, die eine wachsende Nachfrage im Bereich der Kindertagesstätte und der Grundschule sowie der Sporthalle erwarten lassen.

Die vorhandene bauliche Substanz der Kindertagesstätte und der Sporthalle sowie des Außenbereiches der Grundschule muss dringend an künftige Anforderung angepasst werden, um langfristig die Daseinsvorsorge in diesem Bereich der Einheitsgemeinde sichern zu können.

### ISEK-Handlungsziele

Langfristige Sicherung des Schul- und Betreuungsstandortes Bebertal als komplementärer ländlicher Standort zu den Standorten „Niederndodeleben-Irxleben-Hermsdorf“ im Nahbereich des Oberzentrums Magdeburg

### ISEK-Projekte

#### **Leitprojekt: „Neubau Sporthalle“**

Neubau einer Sporthalle in räumlicher Nähe zur Grundschule und zur Kindertagesstätte

#### **Leitprojekt: „Sanierung Kindertagesstätte“**

Sanierung des vorhandenen Gebäudes der Kindertagesstätte und Umgestaltung der Außenanlagen

#### **Leitprojekt: „Umgestaltung Schulhof“**

Sanierung und Umgestaltung des vorhandenen Schulhofes der Grundschule

Standort für ISEK-Leitprojekte in Bebertal und Kennzeichnung der ISEK-Entwicklungsgebiete



Fördergebiet (mit Flurstücken)
  im Fördergebiet vorhandene Bebauung
  sonstige Bebauung

### 3. Kosten- und Finanzierungsübersicht

Für die Teilprojekte, mit denen die Ziele des ISEK erreicht werden sollen, wurden die zu erwartenden Kosten zusammengestellt. Die im Zeitraum 2019-2021 (kurzfristiger ISEK-Durchführungszeitraum) konzipierten Vorhaben werden in den meisten Fällen bereits durch Kostenschätzungen untersetzt und sind diesbezüglich in die entsprechenden Übersichten eingearbeitet. Grundlage hierfür sind die derzeitigen Kostenkalkulationen der Gemeinde Hohe Börde und Betrachtungen zur Kostenplausibilität mit vergleichbaren Vorhaben.

Grundsätzlich gilt, dass die Komplexität des mit dem ISEK skizzierten Handlungsgerüsts zur Sicherung der Daseinsvorsorge an den drei ISEK-Standorten (und damit für die Gemeinde insgesamt) sowie zum Abbau der identifizierten städtebaulichen Missstände die Finanzkraft der Gemeinde allein bei Weitem übersteigt. Die Finanzierungsübersicht enthält daher stets externe Zuschüsse, die sich nach den Grundsätzen des Programms „Kleine Städte und Gemeinden“ der Städtebauförderung ausrichten. Das vorliegende Konzept folgt dem Grundsatz, dass die Finanzierung im Rahmen des oben genannten Förderprogramms so erfolgen kann, dass im Falle der Aufnahme der Gemeinde Hohe Börde in das Programm „Kleine Städte und Gemeinden“ durch das Land Sachsen-Anhalt die förderfähigen Vorhaben (Projekte) mit Zuschüssen von jeweils rund einem Drittel der förderfähigen Kosten durch Bund und Land unterstützt werden können. Die verbleibende komplementäre Finanzierung ist dann aus Mitteln der Kommune beizubringen.

Alle kommunalen Kosten sind in die Haushaltsplanungen der Gemeinde aufzunehmen und stehen damit unter dem Vorbehalt der entsprechenden Beschlüsse des Gemeinderates der Gemeinde Hohe Börde zum Haushalt der Einheitsgemeinde sowie der Zustimmung der Kommunalaufsicht des Landkreises Börde.

## Kosten- und Finanzierungsübersicht

Priorität	Projekt	Gesamtkosten (EUR)	
<b>Teilfläche: Bebertal</b>			
B 1	Neubau Sporthalle	1.600.000,00	
B 2	Umgestaltung des Schulhofs (Grundschule Bebertal)	375.000,00	
B 3	Kindertagesstätte Bebertal, Sanierung des Kindergartengebäudes, Fassade, Fußböden, Innenräume	535.000,00	
B 4	Außenanlagen der Kindertagesstätte – Umgestaltung	315.000,00	
<b>Teilfläche: Hermsdorf</b>			
H 1	Sanierung des Hortes	2.130.000,00	
H 2	Kreisverkehr mit Bushaltestelle und Schulwegsicherung	615.000,00	
H 3	Parkplatz mit Freiflächen an der Sporthalle (Sport und Freizeitfläche)	375.000,00	
H 4	Wohnen in der Neuen Dorfmitte, Erschließungskosten, Abriss, Umnutzung der beim Projekt H 1 freiwerdenden Fläche	500.000,00	
<b>Teilfläche: Niederdodeleben Schulstandort</b>			
NiS 1	Ersatzneubau für die Kindertagesstätte an der Schillerstraße	2.405.000,00	
NiS 2	Energie- und Klimaschutzkonzept für die öffentlichen Gebäude an der Schillerstraße (Kita, Grundschule, Sporthalle, Sekundarschule)	100.000,00	
NiS 3	Sanierung der Grundschule mit einem Ersatzneubau für die vorhandene Schule im Modulbauweise	2.050.000,00	
NiS 4	Straßenausbau Schiller Straße	375.000,00	
NiS 5	Umsetzung des Energie- und Klimakonzeptes (NiS1); nach 2026	Kosten gemäß Konzept (NiS1)	
<b>Teilfläche: Niederdodeleben Schwimmbad</b>			
NiB 1	Sanierung Schwimmbad (Becken, Außenanlagen und Wasseraufbereitung)	3.200.000,00	
NiB 2	Ausbau Bahnhofstraße	587.000,00	
NiB 3	Umbau Bahnhofsgebäude zum soziokulturellen Zentrum	1.500.000,00	
NiB 4	Gestaltung der Fläche zwischen Sportplatz und Schwimmbad als Multifunktionsfläche und Parkplatz	620.000,00	
<b>Gesamt</b>			
<b>Gemeinde Hohe Börde</b>			
<b>Land Sachsen-Anhalt</b>			
<b>Bund</b>			
<b>Kosten je Jahr (mittelfristig) Umrechnung auf die Programmjahre</b>			
<b>Gemeinde Hohe Börde</b>			
<b>Land Sachsen-Anhalt</b>			
<b>Bund</b>			



Planungskosten sind gelb hinterlegt

	Kostenteilung (Euro)				Finanzbedarf (Fördermittelbedarf ohne Drittmittel oder Zuschüsse) Euro				
	Eigenmittel	Zuschuss Land	Zuschuss Bund	Drittmittel / Einnahmen	kurzfristig			mittelfristig	langfristig
					2019	2020	2021	2022-25	ab 2026
	533.333,33	533.333,33	533.333,33				1.056.000,00		
	125.000,00	125.000,00	125.000,00	-			25.000,00	350.000,00	
	178.334,00	178.333,00	178.333,00					535.000,00	
	105.000,00	105.000,00	105.000,00	-				315.000,00	
	710.000,00	710.000,00	710.000,00	-			200.000,00	1.930.000,00	
	171.668,00	171.666,00	171.666,00	100.000	55.000,00	460.000,00			
	125.000,00	125.000,00	125.000,00			35.000,00	345.000,00		
	166.667,00	166.666,00	166.666,00						500.000,00
	801.666,00	801.666,00	801.666,00	-		150.000,00	2.255.000,00		
	33.334,00	33.333,00	33.333,00			100.000,00			
	683.334,00	683.333,00	683.333,00						2.050.000,00
	125.000,00	125.000,00	125.000,00						375.000,00
	1.066.668,00	1.066.668,00	1.066.668,00	-	2.100,00,00	1.100.000,00			
	195.668,00	195.666,00	195.666,00	-				587.000,00	
	500.000,00	500.000,00	500.000,00	-					1.500.000,00
	206.668,00	206.666,00	206.666,00						620.000,00
					<b>2.155.000,00</b>	<b>1.845.000,00</b>	<b>3.881.000,00</b>	<b>3.717.000,00</b>	<b>5.045.000,00</b>
					718.333,33	615.000,00	1.293.666,66	1.239.000,00	1.681.666,66
					718.333,33	615.000,00	1.293.666,66	1.239.000,00	1.681.666,66
					718.333,33	615.000,00	1.293.666,66	1.239.000,00	1.681.666,66
								309.750,00	
								103.250,00	Umsetzungs- dauer ca. 3-4 Jahre
								103.250,00	
								103.250,00	
								103.250,00	

## 4. Umsetzungsstrategie und Erfolgskontrolle

Die Gemeinde Hohe Börde steht für die Koordination des städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsprozesses zur Verfügung; dafür wird die Gemeinde eine ISEK-Steuerungsgruppe bilden. Die Steuerungsgruppe wird durch die Bürgermeisterin geleitet.

### ISEK-Steuerungsgruppe der Gemeinde Hohe Börde

Bürgermeisterin der Gemeinde Hohe Börde
(3) Mitglieder des Gemeinderates
Ortsbürgermeister der Ortschaft Bebertal
Ortsbürgermeister der Ortschaft Hermsdorf
Ortsbürgermeister der Ortschaft Niederndodeleben
Leiter des Bauamtes der Gemeinde Hohe Börde
Verantwortlicher für Öffentlichkeitsarbeit der Gemeinde Hohe Börde

Das ISEK ist geprägt durch das gemeinsame, interkommunal harmonisierte Vorgehen der Ortschaften (Ortsteile) und der Einheitsgemeinde insgesamt. Bereits mit den Festlegungen zur Anpassungsstrategie zur Gestaltung des demografischen Wandels und zum IGEK wurde das Prozedere der periodischen Evaluierung vereinbart; diesem Handlungsgrundsatz folgt auch die ISEK-Erfolgskontrolle.

Der Gemeinderat wird jährlich die Fortschritte zur Umsetzung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes überprüfen und gegebenenfalls notwendige Justierungen vornehmen.

Drei Jahre nach der Beschlussfassung zum ISEK soll erstmals eine Evaluierung des Konzeptes vorgenommen werden, um notwendige Anpassungen vereinbaren zu können.

Die Umsetzungsstrategie für das ISEK folgt dem Grundsatz, Prioritäten im Hinblick auf die Durchführung der ausgewiesenen Leitprojekte festzulegen. Dabei kommt dem Vorhaben am Standort Niederndodeleben zur Sanierung des Schwimmbades oberste Priorität zu. Hier werden in einem ersten Handlungsschritt Projekte für das städtebauliche Entwicklungsprogramm „Kleine Städte und Gemeinden“ vorgeschlagen und entsprechende Zuwendungen (Förderung) bei der zuständigen Bewilligungsbehörde im Land Sachsen-Anhalt beantragt werden.

# Räumliche Lage der Gemeinde Hohe Börde in Sachsen-Anhalt

