

Ortskernentwicklung „Hohe Börde Vital“

Standortuntersuchung und Machbarkeitsstudie
für die Ortschaften Eichenbarleben, Irxleben,
Niederndodeleben und Rottmersleben



Impressum

im Auftrag

Gemeinde Hohe Börde
Bürgermeisterin, Steffi Trittel
Bördestraße 8
39167 Hohe Börde, OT Irxleben

Herausgegeben von

Amtshof Eicklingen Planungsgesellschaft mbH & Co. KG
Mühlenweg 60, 29358 Eicklingen
Tel: +49 (0) 5149 – 18 60 80
E-Mail: info@amtshof-eicklingen.de
Internet: www.amtshof-eicklingen.de

Dipl.-Geograf Michael Schmidt
Dipl.-Ing. Gudrun Viehweg
Dipl.-Ing. Thordies Hanisch

in Zusammenarbeit mit

Architekturbüro Windisch & Krüssel GbR
Neuer Weg 6, 38162 Cremlingen
Dipl.-Ing. Markus Windisch

Dezember 2014

Das Konzept wurde gefördert über das
Programm „Sachsen-Anhalt REGIO“ des
Landes Sachsen-Anhalt.



Inhalt

1. Die Gemeinde Hohe Börde	6
2. Das Projekt „Hohe Börde Vital“	7
2.1 Räumliche Identität als Faktor der Siedlungsentwicklung	7
2.2 Suburbaner und ländlicher Teilraum	7
2.3 Irxleben, Niederndodeleben, Eichenbarleben und Rottmersleben	8
3. Ausgangslage	9
3.1 Suburbaner Teilraum - Irxleben und Niederndodeleben	9
3.2 Bestandsanalyse Irxleben	10
3.2.1 Ausgangssituation	10
3.2.2 Bewertung	12
3.3 Bestandsanalyse Niederndodeleben	14
3.3.1 Ausgangssituation	14
3.3.2 Bewertung	18
3.4 Ländlicher Teilraum - Eichenbarleben und Rottmersleben	19
3.5 Bestandsanalyse Eichenbarleben	20
3.5.1 Ausgangssituation	20
3.5.2 Bewertung	23
3.6 Bestandsanalyse Rottmersleben	24
3.6.1 Ausgangssituation	24
3.6.2 Bewertung	26
4. Handlungsempfehlungen	28
4.1 Irxleben Handlungsempfehlung	28
4.1.1 Ausgangssituation Niederndodeleber Straße	28
4.1.2 Handlungsempfehlung Schritt 1: Neues Zentrum Irxleben	30
4.1.3 Handlungsempfehlung Schritt 2: Erfüllung der grundzentralen Funktion	32
4.2 Niederndodeleben Handlungsempfehlung	35
4.2.1 Ausgangssituation Umgebung Bildungscluster	35
4.2.2 Herausforderungen Grundstück „Am Mühlenberg“	37
4.2.3 Planungsansätze zur Umnutzung des Discounters	37
4.2.4 Handlungsempfehlung – Zentraler Neubau: Ort der Begegnung	38
4.3 Eichenbarleben Handlungsempfehlung	42
4.3.1 Ausgangssituation Schule und Umgebung	42
4.3.2 Handlungsempfehlung Schritt 1: Service-Wohnen und Einbindung	44
4.3.3 Handlungsempfehlung – Schritt 2: Erweiterung Service-Wohnen, Sport und Bewegung	49
4.4 Rottmersleben Handlungsempfehlung	52
4.4.1 Ausgangssituation Bedarf und Versorgung	52
4.4.2 Handlungsempfehlung – Marktplatz Rottmersleben	54
5. Resümee	61

1. Die Gemeinde Hohe Börde

Die Gemeinde Hohe Börde liegt im Landkreis Börde und in direkter Nachbarschaft zur Landeshauptstadt Magdeburg. Prägend für die Struktur der Gemeinde ist die Nähe zu den Bundesautobahnen BAB 2 und BAB 14.

In der Gemeinde leben und 18.000 Einwohner in 18 Ortschaften, die zwei Teilräumen zugeordnet werden können:

- Teilraum 1: suburban (5 Ortschaften)
- Teilraum 2: ländlich (13 Ortschaften)

Dabei definieren sich die suburbanen Ortslagen über ihre Nähe zur Landeshauptstadt Magdeburg, während die Ortslagen im Teilraum 2 von ihrer Lage im ländlichen Raum der hohen Börde geprägt sind.¹ Die Unterschiede in der Struktur und Entwicklung der einzelnen Orte ist dabei vor allem in ihrer räumlichen Entfernung zur Landeshauptstadt begründet. Diese heterogene Struktur in der Gemeinde Hohe Börde verdeutlicht ihre Besonderheit, stellvertretend für viele andere Gemeinden in Sachsen-Anhalt gesehen werden zu können.

Auch die Einwohnerzahlen der Ortsteile variieren zwischen den Teilräumen. Während die vier Ortschaften des suburbanen Teilraums eine Einwohnerzahl von 1.200 bis über 4.000 Personen aufweisen, leben in den 13 Orten im ländlichen Teilraum durchschnittlich nur 560 Menschen.²

Teilraum	Ort	Einwohner
2	Ackendorf	376
2	Bebertal	1.581
2	Bornstedt	431
2	Brumby	49
2	Eichenbarleben	863
2	Glüsig	16
2	Groß Santerleben	1.026
1	Hermsdorf	1.576
1	Hohenwarsleben	1.768
1	Irxleben	2.270
2	Mammendorf	219
1	Niedersdodeleben	4.207
2	Nordgermersleben	672
2	Ochtmersleben	535
2	Rottmersleben	738
2	Schackensleben	722
2	Tundersleben	113
1	Wellen	1.244
gesamt		18.406

Abb. 1 Bevölkerungszahlen Ortsteile der Gemeinde Hohe Börde; Quelle: IGEK 2014 (Stand 2012)

¹ vgl. Anpassungsstrategie demografischer Wandel 2011: S. 30.
² eigene Berechnung nach IGEK 2014: S.15 – nach Angaben der Gemeinde, Stand 2012.

2. Das Projekt „Hohe Börde Vital“

2.1 Räumliche Identität als Faktor der Siedlungsentwicklung

Räumliche Identität ist der wichtigste Faktor für die Ausstrahlung eines Ortes. Menschen, die sich mit ihrem Wohnort identifizieren, sind zufriedener mit ihrem Wohnumfeld und fühlen sich verantwortlich für die Entwicklung ihres Dorfes. Es können lebendige Dorfgemeinschaften entstehen, durch die der Ort aktiv mitgestaltet und geprägt wird. Je mehr sich die Einwohner mit ihrem Ort identifizieren, desto stärker ist auch die Anziehungskraft auf potenzielle Neubürger.

In vielen Ortschaften fehlt es inzwischen an lebendigen, prägenden Zentren, zu denen die Einwohner eine Beziehung aufbauen könnten. Sei es aufgrund vermehrten Neubaus und Dezentralisierung der örtlichen Infrastruktur in suburbanen Ortslagen oder aufgrund von Alterung sowie Abwanderung von Einwohnern und Infrastruktur in peripheren Ortslagen.

Um eine Grundvoraussetzung für das Bestehen einer gelebten Dorfgemeinschaft zu schaffen, ist ein vitaler Ortskern unabdingbar. Ein Ergebnis der „Anpassungsstrategie der Gemeinde Hohe Börde an den demografischen Wandel (2011)“ (i.F. Anpassungsstrategie demografischer Wandel) ist die Empfehlung zur Fokussierung auf die Innenentwicklung der Ortschaften in der Gemeinde sowie die Stärkung der Ortszentren. Auch im „Integrierten Gemeindlichen Entwicklungskonzept für die Gemeinde Hohe Börde“ (i.F. IGEK) wurde die Konzentration auf die Ortsmitten als Maßnahme zur Gestaltung der künftigen Entwicklung hervorgehoben. Daneben wurden bestehende Herausforderungen in den einzelnen Ortschaften der Gemeinde Hohe Börde aufgezeigt.³

³ vgl. Anpassungsstrategie demografischer Wandel 2011: S.4ff.; IGEK 2014: S.4ff.

In dem Projekt „Hohe Börde Vital“ werden Konzepte für vier Ortschaften der Gemeinde erarbeitet, die eine Möglichkeit darstellen, den Herausforderungen an die räumliche Gestaltung von zentralen Orten in dörflichen Strukturen zu begegnen und so die Identität der Orte zu stärken.

2.2 Suburbaner und ländlicher Teilraum

In den einzelnen Ortsteilen der Gemeinde Hohe Börde bestehen unterschiedliche Ansprüche an die Innenentwicklung, jedoch ähneln sich diese Ansprüche in den Ortschaften eines Teilraums. Die Dörfer im suburbanen Teilraum profitieren seit Jahren vom Zuzug junger Familien, die in einer dörflichen Umgebung, bei gleichzeitiger Nähe zu Magdeburg und den überörtlichen Verkehrsstrassen, leben wollen. Dabei ist davon auszugehen, dass sich diese Entwicklung weiter fortsetzen wird.⁴ Um der Wohnraumnachfrage zu begegnen, sind in diesen Orten an den Ortsrändern Baugebiete entstanden, während die Innenentwicklung nur grundlegend über die Dorferneuerung gefördert worden ist.⁵ Um den Charakter solcher Orte zu entwickeln und Zersiedlungstendenzen konstruktiv entgegenzuwirken, ist jedoch eine Stärkung des Zentrums unabdingbar.

Die ländlichen Orte in der Gemeinde entwickeln sich relativ stabil. Aufgrund des vorhandenen Einzelhandelsangebotes in dem benachbarten Grundzentrum sowie der erhöhten Mobilität der Einwohner sind jedoch kaum Angebote zu Waren des täglichen Bedarfs oder Dienstleistungen in diesen Orten vorhanden. Für den Erhalt eines attraktiven Dorflebens sind hier charakteristische und funktionsgestärkte Ortskerne von zentraler Bedeutung. Daneben sind alternative Versorgungsmöglichkeiten gerade für ältere, weniger mobile Einwohner ein entscheidender Faktor, um möglichst lang im Ort verbleiben zu können und so auch lang zum Dorfleben aktiv beizutragen.

⁴ vgl. FNP (Entwurf vom 10.2013): S.42ff.

⁵ vgl. IGEK 2014: S.22

2.3 Irxleben, Niederndodeleben, Eichenbarleben und Rottmersleben

Aus den beiden Teilräumen wurden im Rahmen des Projektes „Hohe Börde Vital“ jeweils zwei Ortschaften ausgewählt. In diesen wurden beispielhafte Konzepte für die Innenentwicklung innerhalb des definierten Teilraums erstellt. So wurden im suburbanen Teilraum die Orte Niederndodeleben sowie Irxleben und im ländlichen Teilraum die Orte Rottmersleben und Eichenbarleben betrachtet. Im suburbanen Bereich ist das Konzept für ein „Neues Zentrum“ in Irxleben und einen „Ort der Begegnung“ in Niederndodeleben entstanden.

In Irxleben liegt der Fokus auf bereits bestehenden Nutzungen, die sich im neu gewachsenen geographischen Zentrum des Ortes befinden. An diesem vorhandenen Potenzial wird angeknüpft. Dabei wird die Zentralität des Ortes durch eine Nutzungserweiterung und räumliche Definition verstärkt, um diesen Ortsbereich als neues Zentrum zu entwickeln.

In Niederndodeleben besteht eine andere Ausgangslage. Dieser Ort wurde erst in den 1960ern aus den Orten Niederndodeleben und Schnarsleben zu einem Ort zusammengefügt. Bis heute existieren so zwei kulturelle Ortszentren (im Norden und Süden). Die zwischen diesen klaffende bauliche und funktionsarme Lücke wurde bereits mit einem Bildungscluster aus Grundschule, Hort, Sportplatz, Sporthalle und Sekundarschule aufgefüllt. In dem Konzept für diesen Ort wird durch die Herstellung einer kleinteiligen Nutzungsmischung eine erhöhte Frequentierung des bisherigen Zwischenraumes angestrebt, um auch außerhalb der schulischen Kernzeiten diesen Ort durch verschiedene Nutzergruppen aus beiden ursprünglichen Ortsteilen zu beleben und so das weitere Zusammenwachsen des Ortes zu fördern.

Im ländlichen Teilraum ist für den Ort Eichenbarleben ein Konzept für „Service-Wohnen“ und für Rottmersleben ein „Marktplatz“ entwickelt worden.

In Eichenbarleben wird durch den absehbaren Wegfall der Grundschulnutzung eine Wunde im dörflichen Gefüge klaffen. Hier ist es bedeutsam, frühzeitig eine Nachnutzung zu initiieren, die sowohl funktionell benötigt wird, als auch einen neuen Identifikationspunkt im Ort erwachsen lassen kann. Die Nutzung von Teilen der Schule als „Service-Wohnen“ stellt eine Wohn-Alternative für ältere Menschen dar, die in großen Hofstellen wohnen und deren Bewirtschaftung langfristig nicht mehr bewerkstelligen können. Ziel ist es, ein attraktives Angebot mit einer niedrigen Hemmschwelle zu schaffen, das es den älteren Menschen ermöglicht, ihre Hofstellen mit einem guten Gefühl einer nächsten Generation zu überlassen. Parallel soll durch die Verknüpfung mit den vorhandenen Nutzungen in dem Gebäudekomplex ein belebter und generationsübergreifender Ort des Austausches entstehen.

In Rottmersleben besteht in der Ausgangslage eines der charakteristischen Probleme des ländlichen Raumes. So gibt es hier keine stationären Angebote für die Versorgung der Einwohner mit Waren des täglichen Bedarfs. Demgegenüber gibt es aber vier wöchentliche und mehrere saisonale Angebote mobiler Versorger. Diese kommen zu verschiedenen Tagen und Zeiten und halten an verschiedenen Punkten im Ort. Die vorhandenen Angebote werden im Konzept für einen Marktplatz gebündelt, damit die Versorgungsfunktion so wieder um ihre im ländlichen Raum typischen Begleitfunktionen wie Nachrichten-, Sozial- und Dienstleistungsbörse erweitert wird.

3. Ausgangslage

Im Folgenden werden die Herausforderungen in der Ausgangslage zunächst auf der Teilraumebene betrachtet, um die spezifischen Eigenschaften der Orte innerhalb eines Teilraums aufzuzeigen. Nach einer kurzen Beschreibung der signifikanten Charakteristika des jeweiligen Teilraums werden erst die suburbanen und daraufhin die ländlichen Orte betrachtet.

3.1 Suburbaner Teilraum - Irxleben und Niederndodeleben



Abb. 2 Suburbaner Teilraum; Quelle: Anpassungsstrategie demografischer Wandel, eigene Darstellung

Das Wachstum in den Orten dieses Teilraums sowie die räumliche Nähe zur Landeshauptstadt Magdeburg und den Bundesautobahnen BAB 2 und BAB 14 hat in den vergangenen zwei Jahrzehnten zu einer Entwicklung eines suburbanen Raumes geführt.⁶ In diesen ursprünglich landwirtschaftlich geprägten Orten besteht die Tendenz zu einem „Entwicklungsraum für die Übernahme suburbaner Wohnformen“⁷ zu werden.

An den Rändern der Orte Irxleben und Niederndodeleben sind neue Wohnsiedlungen entstanden, daneben ist auch die gewerbliche Entwicklung gestärkt worden.⁸ Die Lage und Erschließung der Neubaugebiete hat teilweise dazu geführt, dass sie sich wenig in die vorhandenen Strukturen integrierten, die bestehenden dörflichen Strukturen aufweichten oder sich das räumliche Zentrum der Orte verlagerte.

In der „Anpassungsstrategie demografischer Wandel“ wird empfohlen den Vorstadt-Charakter der Orte im suburbanen Teilraum auszuformen und zu stabilisieren, um so einen stärkenden Faktor für die Gemeinde zu entwickeln und dem potenziellen Risiko einer Abwanderung nach Magdeburg vorzubeugen. Dazu gehört insbesondere die Sicherung und der Ausbau der sozialen und Bildungsinfrastruktur.⁹

Die Umsetzung der im Landesentwicklungsplan festgeschriebenen Ziele sieht vor, dass Irxleben als Grundzentrum vor allem im gewerblichen Bereich gestärkt werden soll, während Niederndodeleben aufgrund der schienegebundenen Anbindung an Magdeburg als Schwerpunkt für die Wohnbauentwicklung definiert ist. Im Entwurf des Flächennutzungsplanes werden die grundzentralen Aufgaben funktionsteilig zwischen vier Orten des suburbanen Teilraums geteilt. Dabei übernimmt Irxleben den Standort der Verwaltung und für Arbeitsplätze, während Hermsdorf sowie Hohenwarsleben zentrale Versorgungsaufgaben und die Arbeitsplatzversorgung übernehmen, und Niederndodeleben für die Entwicklung des Bereiches Bildung und Wohnen vorgesehen ist.¹⁰

6 vgl. IGEK 2014: S.22
7 vgl. Priebis 2000: S.58

8 vgl. IGEK 2014: S.22
9 vgl. Anpassungsstrategie demographischer Wandel 2011: S.31
10 vgl. FNP (Entwurf vom 10.2013): 18 und 29f.

3.2 Bestandsanalyse Irxleben

3.2.1 Ausgangssituation

Irxleben liegt im östlichen Gemeindegebiet und hat einen direkten Anschluss an die Bundesautobahn BAB 2. Das Zentrum von Magdeburg ist vom Ortskern aus innerhalb von 15 Minuten zu erreichen. Als Kreuzungspunkt von fünf Buslinien stellt Irxleben einen zentralen Umsteigepunkt für den ÖPNV dar. Über den ÖPNV ist Magdeburg in 30 Minuten zu erreichen. Das Dorfbild ist von der Bundesstraße B 1 geprägt, die als Straße für den überörtlichen Verkehr den Ort von Osten nach Süd Westen zentral durchquert. Von Süden führt zudem die Kreisstraße K 1163 (Niederndodeleber Straße) in den Ort.

Irxleben ist im Regionalen Entwicklungsplan (REP 2006) als Grundzentrum definiert. Hier konzentrieren sich hier der Standort der Verwaltung und der Arbeitsplätze.¹¹ Mit 2.270 Einwohnern (Stand 2012) ist Irxleben der zweitgrößte Ort in der Gemeinde Hohe Börde.¹² Zwischen den Jahren 2002 und 2012 ist die Zahl der Einwohner um rund 100 Personen angestiegen.¹³

Die Neubaugebiete schließen sich insbesondere von Süden an den historischen ringförmigen Ortskern an, der nördlich der B1 im Mischgebiet verortet ist. Der Bereich zwischen

¹¹ vgl. IGEK 2014: S.12 und S.27ff.

¹² vgl. IGEK 2014: S.15

¹³ Einwohnerzahl Stand 2002: 2.173; Stand 2012: 2.270 – nach Angaben der Gemeinde



Abb. 3 Auszug Flächennutzungsplan - Irxleben; Quelle: FNP Auslegungsexemplar

Wohnflächen und Autobahn (BAB2) ist mit Gewerbeflächen aufgefüllt, sodass sich der Ort grob in die drei räumlich getrennten Zonen Gewerbe, Altdorf und Neudorf aufteilen lässt.¹⁴

Obwohl Irxleben im REP 2006 als Grundzentrum definiert ist, und als solches laut Landesentwicklungsplan 2010 als Standort für Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen vorgesehen ist, befindet sich kein Lebensmittel-Einzelhandel im Ort.

¹⁴ vgl. FNP (Entwurf vom 10.2013): S.9

Diese Versorgungsfunktion wird von anderen Orten der Gemeinde übernommen, die durch den öffentlichen Nahverkehr erreichbar sind.¹⁵

Im Bereich Bildung ist Irxleben stabil aufgestellt und verfügt über eine integrative Kindertagesstätte und eine Grundschule mit angeschlossener Horteinrichtung, in der 115 Kinder betreut werden. In unmittelbarer Nähe zur Grundschule befinden sich der Sportplatz und die Sporthalle, die auf dem aktuellen Stand der Technik ist. Daneben bestehen in

¹⁵ vgl. FNP (Entwurf vom 10.2013): S.29ff.



Abb. 4 Räumliche Struktur Irxleben; Grundlage: digitale ALK 10.2014, eigene Darstellung

Irxleben ein Jugendclub und ein Seniorenclub. Ein funktionaler Mehrzweckraum für maximal 30 Personen ist ebenfalls vorhanden. In Irxleben befindet sich jedoch weder ein Dorfgemeinschaftshaus noch eine Bibliothek.¹⁶ Daneben gibt es im Ort neun Vereine, darunter ist ein Sportverein. Die restlichen Vereine sind im Bereich Tierhaltung, Schützenclub, Kleingärten, Feuerwehr und Förderung von Kirche bzw. Schule angesiedelt.¹⁷

Im nördlichen Bereich der Niederndodeleber Straße (K1163) konzentrieren sich die örtlichen Bildungseinrichtungen sowie einige Einzelhändler. So sind hier neben der Volksbank auch ein gut besuchter Backshop, ein Blumenladen und eine Gaststätte zu finden. Die Bushaltestelle an dieser Straße stellt zudem einen zentralen Punkt im Schulweg der Grundschüler dar, aber auch der auspendelnden Sekundarschüler.

¹⁶ vgl. IGEK 2014: S.31, 53, 59, 127

¹⁷ vgl. Anpassungsstrategie demografischer Wandel 2011: S.63



Abb. 5 vorhandene Angebote und Einrichtungen Niederndodeleber Straße; Grundlage: GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2014, eigene Darstellung

Südlich der Grundschule befinden sich mehrere Wohneinheiten, die barrierefrei gestaltet sind. Zudem gibt es in Irxleben einen ambulanten Pflegedienst (Gesundheits- und Pflegezentrum Irxleben) sowie einen Allgemeinmediziner und einen Zahnarzt.¹⁸ Für den Bereich der Einmündung der Kreisstraße K1163 in die Bundesstraße B1 gibt es Planungen, die innerörtliche Verkehrsbelastung durch den Bau eines Kreisverkehrs zu entlasten. Für das hieran südwestlich angrenzende Grundstück, das momentan brach liegt, ist ein Konzept zur Nutzung als Marktplatz vorhanden.

3.2.2 Bewertung

Durch die Vergrößerung der bewohnten Fläche in Irxleben hat sich das räumliche Zentrum nach Süden verschoben. Während sich die Gewerbeflächen im Nord-Osten des Ortes in unmittelbarer Nähe zur Autobahn konzentrieren, liegt im Zentrum der Wohnbauflächen die Einmündung der Niederndodeleber Straße in die Bundesstraße B 1. An dieser Stelle haben sich bereits einige Versorgungseinrichtungen angesiedelt und bestehende Planungen werden die zentrale Wirkung dieses Bereichs verstärken.

An dieser Tendenz knüpft das Konzept im Rahmen von „Hohe Börde Vital“ an. So soll im Bereich der Niederndodeleber Straße ein zentraler Ortskern geschaffen und parallel die Funktion von Irxleben als Grundzentrum gestärkt werden. Dabei kann ein durch seine Nutzung belebter Ort entstehen, der in seiner Aufenthaltsqualität den Ansprüchen als Ort der Begegnung entspricht und gleichzeitig das neue Zentrum in Irxleben baulich definiert.

¹⁸ vgl. IGEK 2014: S.63, 84



Abb. 6 Maßnahmenbereich „Neues Zentrum Irxleben“; Grundlage: digitale ALK 10.2014, eigene Darstellung

3.3 Bestandsanalyse Niederndodeleben

3.3.1 Ausgangssituation

Südlich von Irxleben befindet sich die Ortschaft Niederndodeleben. Der Ort liegt in sieben Minuten Entfernung zur nächsten Autobahnanchlussstelle (BAB2). Das Zentrum Magdeburgs ist in 16 Minuten mit dem Auto und in acht Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln (stündlicher Takt) zu erreichen. Der Anschluss an den schienengebundenen Nahverkehr auf der Strecke Magdeburg-Braunschweig wird durch den Bahnhof im Süden des Ortes gewährleistet.

Bis zum Zusammenschluss 1952 waren die Ortschaften Niederndodeleben und Schnarsleben zwei selbstständige Dörfer. Dieser Umstand spiegelt sich bis heute in der Struktur der Ortschaft wider. Rund um die St. Stephanus Kirche (ehem. Schnarsleben) besteht ein kulturelles dörfliches Zentrum im Norden und mit dem Mauritiushaus eines rund um die Peter-Paul Kirche im Süd-Westen. Ein gemeinsames Ortszentrum hat sich bisher nicht entwickelt.

Im Vergleich zu Irxleben verfügt Niederndodeleben nur über ein kleines Gewerbegebiet. Jedoch befindet sich im Ort ein landwirtschaftlicher Großbetrieb, der auf einer Fläche

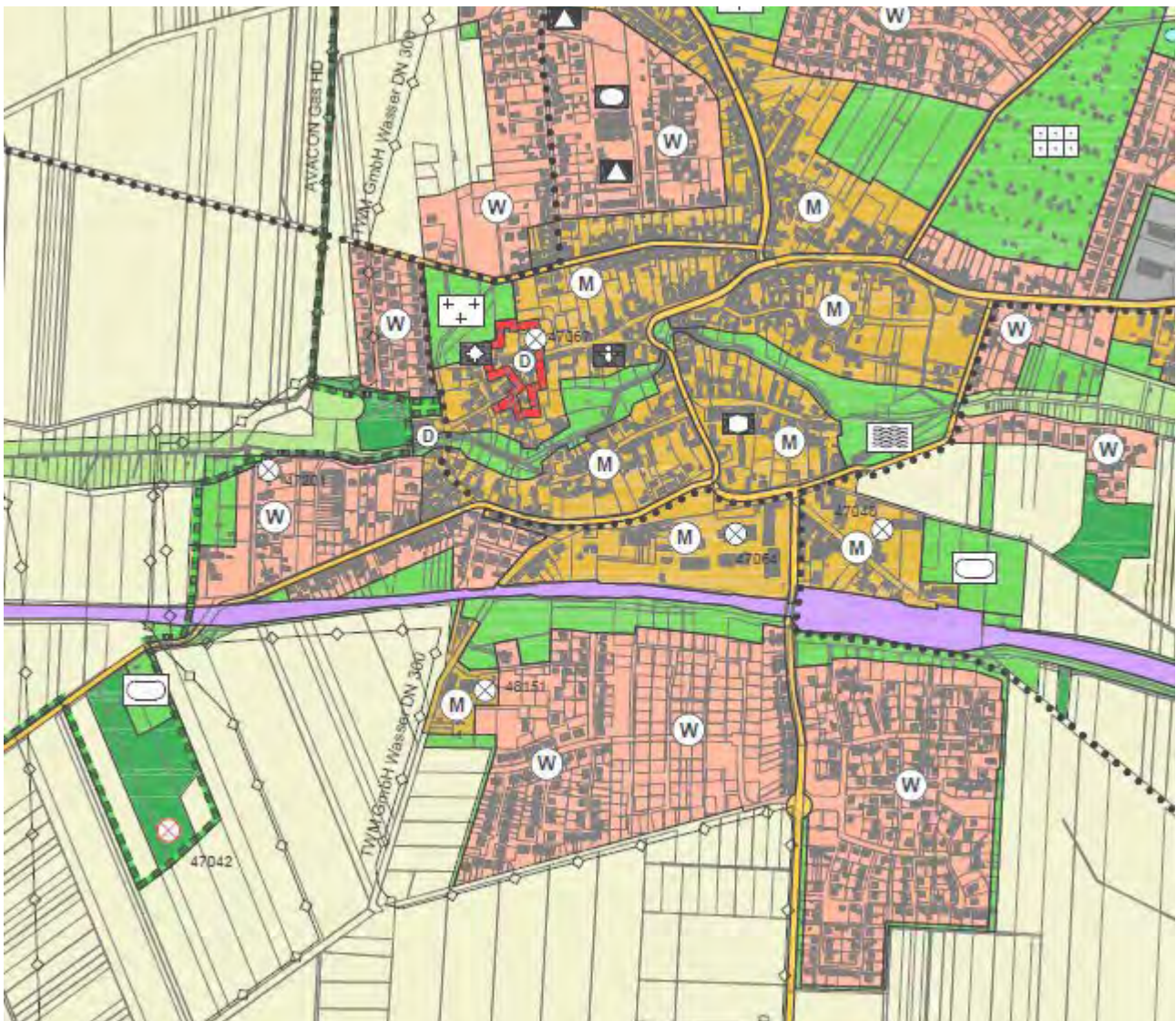


Abb. 7 Auszug Flächennutzungsplan Niederndodeleben; Quelle: FNP Auslegungsexemplar

von 4.300 ha einen Umsatz von mehr als 12 Millionen Euro im Jahr erwirtschaftet.¹⁹

In der Anpassungsstrategie der Gemeinde Hohe Börde an den demographischen Wandel ist die Entwicklung Niederndodelebens als funktionsteiliges Grundzentrum vorgesehen.²⁰ Niederndodeleben stellt einen Schwerpunkt der Wohnbauentwicklung und Bildung in der Gemeinde dar. Der Altdorfbereich wurde in den letzten Jahren um umfangreiche Neubauflächen erweitert.

Die Baugebiete haben teilweise zu einer Verdichtung zwischen den beiden Altdorfbereichen von Niederndodeleben und Schnarsleben geführt. Jedoch wurde die Ortschaft so in erster Linie um erhebliche Flächen im Süden und Osten erweitert, die aufgrund ihrer Erschließung wenig mit den ursprünglichen Ortsteilen verbunden sind.²¹

Der Zuzug junger Familien in diese Wohngebiete hat dazu geführt, dass sich die Einwohnerzahl des Ortes von 3.632 im Jahr 2002 auf 4.207 Personen im Jahr 2012 in nur zehn Jahren um rund 15 Prozent vergrößert hat.²²

19 vgl. IGEK 2014: S.24

20 vgl. Anpassungsstrategie demographischer Wandel 2011: S.27

21 vgl. FNP (Entwurf vom 10.2013): S.14; IGEK 2014: S.22, 39
22 vgl. IGEK 2014: S.15

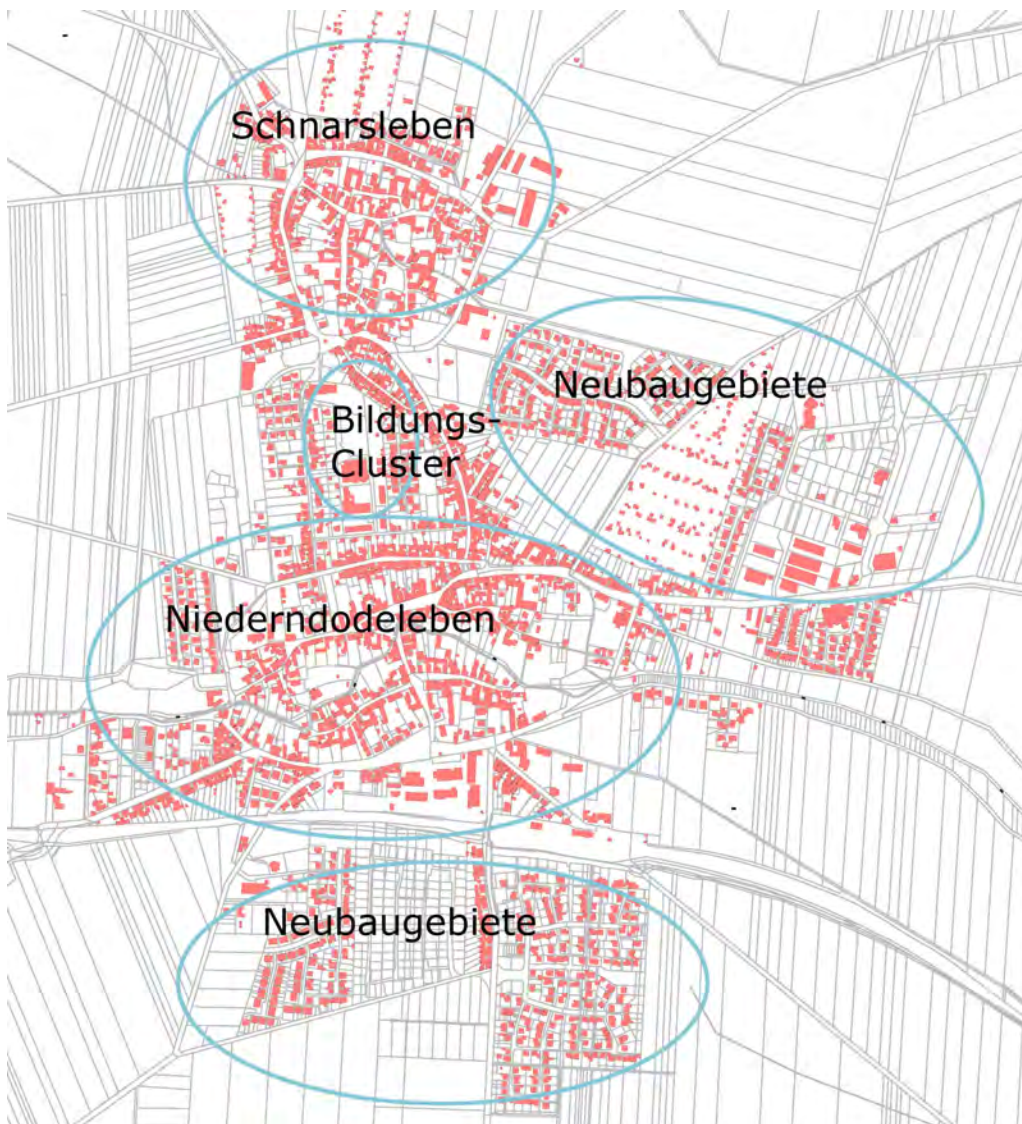


Abb. 8 Räumliche Struktur Niederndodeleben; Grundlage: digitale ALK 10.2014, eigene Darstellung

Gleichzeitig hat sich Niederndodeleben zu dem Ort mit den meisten Kindern in Kindertageseinrichtungen entwickelt. 2013/14 besuchten insgesamt 198 Kinder eine solche Einrichtung. 2006 wurde der Grundschulbau um Horträume erweitert. Der Hort stößt dennoch bereits an seine Kapazitätsgrenzen und es werden Grundschulräume für die Betreuung am Nachmittag genutzt. Daneben stellt Niederndodeleben den einzigen Standort einer weiterführenden Schule dar (Wartbergschule).²³

Ortsbildprägend, wenn auch nicht in erster Reihe, ist das Konglomerat aus Grundschule, Sportanlagen und Sekundarschule, das mitten zwischen den beiden Altdorfbereichen angesiedelt ist. Insbesondere der Hort und die Wartberghalle springen durch ihre moderne Bauweise ins Auge.²⁴ Ein weiterer Sportplatz liegt im Süden von Niederndodeleben. In dessen Nähe befindet sich eins der zwei Freibäder der Gemeinde, das grundhaft erneuert werden soll. Im Integrierten Gemeindlichen Entwicklungskonzept wird empfohlen zwischen dem Sportplatz und dem Freibad eine Freizeitzone zu entwickeln.²⁵ In der Nähe des östlichen Neubaugebietes ist ein Marken-Discount angesiedelt und in der Nähe des Bahnhofs ein weiterer Lebensmittelmarkt, so dass die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs in Niederndodeleben gewährleistet ist.

Mit dem Altenbetreuungszentrum „Abendfrieden“ ist Niederndodeleben der einzige Ort der Gemeinde mit einer Pflegeeinrichtung für Senioren, dabei reicht das Angebot von stationären über ambulante Plätze bis zu Ein- und Zweiraum-Wohneinheiten für betreutes Wohnen.²⁶ Zudem verfügt der Ort mit einem Allgemeinmediziner und einem Zahnarzt über die notwendige ärztliche Versorgung.²⁷

Im kulturellen Bereich ist Niederndodeleben sehr gut aufgestellt. In den Kirchen finden Orgelkonzerte statt. Es gibt mit dem Mauritiushaus eine international besuchte Begegnungsstätte und das Holunderkontor ist überregional für seine Holunder-Spezialitäten bekannt. Daneben ist der Heimat- und Kulturverein Niederndodeleben-Schnarsleben sehr aktiv und zeigt in den Räumen des Altenpflegezentrums wechselnde Ausstellungen. Zudem gibt es in Niederndodeleben eine historische Käsestube, eine Leinenstube und ein Trachtennähstübchen.²⁸ Der Ort verfügt weiterhin über einen Mehrzweckraum und einen Jugendclub. Ein Dorfgemeinschaftshaus oder eine Bibliothek existieren in Niederndodeleben jedoch nicht.²⁹ Im Ort sind 18 Vereine aktiv, dazu zählen unter anderen zwei Sportvereine, drei Vereine mit tierischen Interessenschwerpunkt und zwei Chöre.³⁰

²³ vgl. IGEK 2014: S.48, 52, 54; FNP (Entwurf vom 10.2013) S.111; Ortsbegehung 2014

²⁴ Ortsbegehung 2014

²⁵ vgl. IGEK 2014: S.124

²⁶ vgl. IGEK 2014: S.64, 84; FNP (Entwurf vom 10.2013): S.115

²⁷ vgl. IGEK (2014): S.124

²⁸ vgl. IGEK (2014): S.94

²⁹ vgl. IGEK 2014: S.59, 124

³⁰ vgl. Anpassungsstrategie demografischer Wandel 2011 S.63



Abb. 9 vorhandene Angebote und Einrichtungen Niederndodeleben;
Grundlage: GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2014, eigene Darstellung

3.3.2 Bewertung

Die infrastrukturelle Aufstellung Niederndodelebens ist gut bis sehr gut. Die grundsätzlichen sozialen Einrichtungen und allgemeine Versorgungseinrichtungen sind im Ort vorhanden. Die räumliche Entwicklung der älteren und jüngeren Vergangenheit hat jedoch zu einer Zersiedlung des Ortes geführt, die einen Verlust eines identitätsstiftenden Ortskernes zur Folge hatte. Es bestehen weiterhin zwei räumlich nicht verknüpfte Zentren

um die Kirchen, an denen sich auch die kulturellen Angebote des Ortes konzentrieren. Das Bildungs-Cluster aus Grundschule, Hort, weiterführender Schule und Sportanlagen ist ein Anknüpfungspunkt, um die Identität der beiden ehemals eigenständigen Ortschaften Schnarsleben und Niederndodeleben als eine Ortschaft zu stärken. Dieser Bereich wird insbesondere von Familien und Kindern bzw. Jugendlichen genutzt. So haben hier auch zugezogene Familien einen direkten Anlaufpunkt.

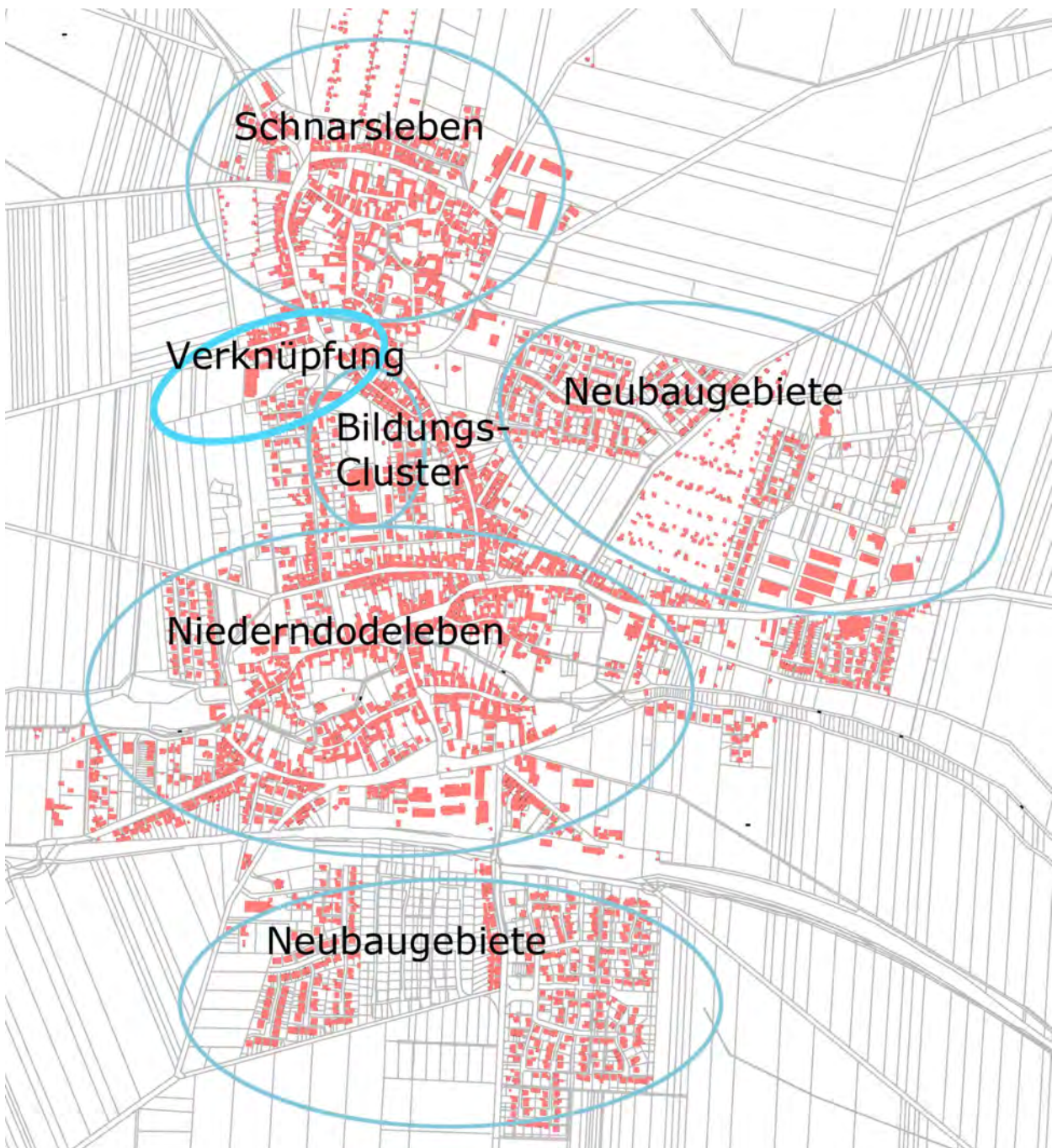


Abb. 10 Maßnahmenbereich „Ort der Begegnung“ Niederndodeleben; Grundlage: digitale ALK 10.2014, eigene Darstellung

Es fehlt jedoch an einer Begegnungsstätte für die mittlere und ältere Altersgruppe, insbesondere auch in Verknüpfung mit den Neubürgern.

Im Konzept für den Ort Niederndodeleben soll daher ein Ort der Begegnung und des Austausches entstehen, der generationsübergreifende Angebote für Neubürger sowie alteingesessene Niederndodeleber vorhält. Räumlich wird hierbei am Bildungszentrum angeknüpft, um die vorhandene Belebung dieses Raumes zu nutzen und zu erweitern.

3.4 Ländlicher Teilraum - Eichenbarleben und Rottmersleben



Abb. 11 Ländlicher Teilraum; Quelle: Anpassungsstrategie demografischer Wandel, eigene Darstellung

Der ländliche Teilraum der Gemeinde Hohe Börde ist seither landwirtschaftlich geprägt und profitiert noch heute von der sehr hohen Qualität der Böden. Dieser Teilraum liegt in größerer Entfernung zu Magdeburg, wird aber immer noch stark durch die verkehrsgünstige Lage an der Bundesautobahn BAB2 sowie der Bundesstraße B1 beeinflusst. Insbesondere aufgrund des Zuzuges von Menschen, die in einer ländlichen Umgebung mit dörflichem Charakter ohne suburbane Einflüsse leben möchten, ist die Einwohnerentwicklung in diesem Teilraum relativ stabil.

Die Chancen dieses Teilraums liegen in der Schaffung einer „ländlichen Qualität“.³¹ Dabei werden bestehende Mängel in der grundlegenden Infrastruktur, wie beispielsweise dem Breitbandanschluss beseitigt, gleichzeitig werden spezifische kleinteilige Angebote geschaffen.

³¹ vgl. Handlungsstrategie Demographischer Wandel (2011): S.31

Diese sind in speziellen Angeboten für Kinder und Jugendliche oder bei der Nahversorgung zu sehen und gründen oft in örtlichen, bürgerschaftlichen Engagement.³²

Im ländlichen Teilraum werden Konzepte für die Ortschaften Rottmersleben und Eichenbarleben entwickelt. Beide Orte sind in der demografischen Anpassungsstrategie der Gemeinde Hohe Börde als „informelle“ Anker-Orte mit arbeitsteilig abgestimmten Funktionen der Nahversorgung vorgesehen.³³

32 vgl. Handlungsstrategie Demographischer Wandel (2011): S.31

33 vgl. Handlungsstrategie Demographischer Wandel (2011): S.27, 32

3.5 Bestandsanalyse Eichenbarleben

3.5.1 Ausgangssituation

Eichenbarleben liegt inmitten des Gemeindegebietes der Gemeinde Hohe Börde. Das Zentrum Magdeburgs ist innerhalb von 24 Minuten zu erreichen. Innerhalb von drei Minuten wird die Autobahn BAB2 erreicht, die parallel zur den Ort durchquerenden Bundesstraße B1 verläuft. Mit 863 Einwohnern gehört Eichenbarleben zu den größeren Orten im ländlichen Teilraum.³⁴

Die länger bestehenden gemischten Baugebiete des Ortes wurden durch neuere Wohnbauflächen im Norden und Süden ergänzt. Insbesondere das südliche Wohngebiet ist aber trotz vollständiger Erschließung bisher nur teilweise bebaut.³⁵ Daneben befinden sich im Ortskern einige leerstehende Gebäude,

34 vgl. IGEK 2014: S.15

35 vgl. IGEK 2014: S.31

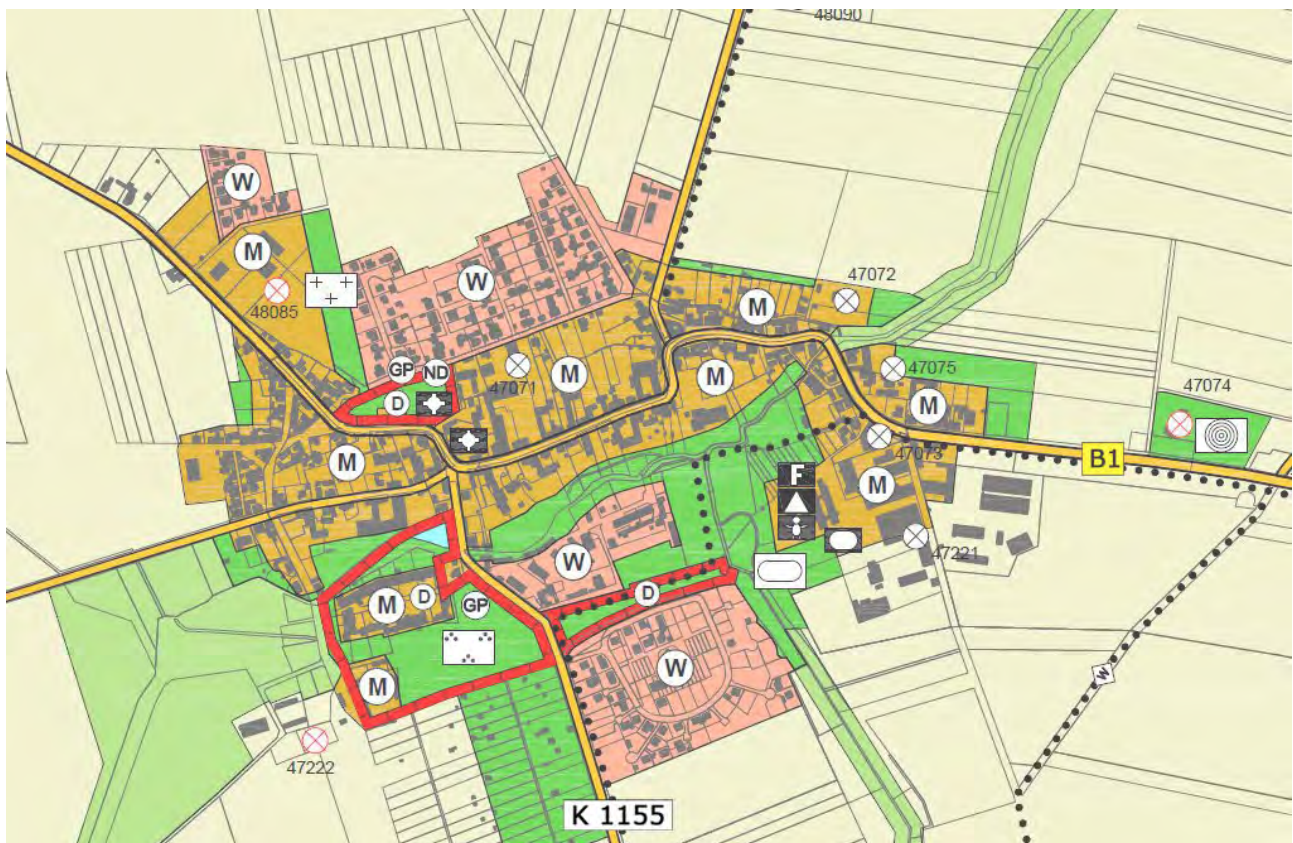


Abb. 12 Auszug Flächennutzungsplan Eichenbarleben; Quelle: FNP Auslegungsexemplar

beispielsweise eine ehemalige Gaststätte, die sich in zentraler Lage direkt an der Bundesstraße B1 befand.

Besonders hervorzuheben ist das Schloss Eichenbarleben, das im 15. Jahrhundert erbaut worden ist. Das gesamte Schlossareal, wie auch der angrenzende Schlosspark und ein sich anschließender Grünzug in west-östlicher Ausdehnung („Busch“) stehen unter Denkmalschutz. Das Schlossgelände ist in mehrere Flurstücke geteilt und so auch in Hand verschiedener privater Eigentümer. Das eigentliche Schlosshauptgebäude ist im Eigentum eines privaten Investors, wird jedoch momentan nicht genutzt, während die Schlossnebengebäude (Ring um das Schloss) größtenteils bewohnt bzw. genutzt sind. Nachdem die Pflege und Gestaltung des Schlossparks bis 1990 vernachlässigt worden ist, wurde dieser inzwischen teilweise von Fremdwuchs befreit und wird angrenzend an die Parkstraße (K1155) auch für Veranstaltungen wie das

Schützenfest oder als Aktionsfläche zum Tag der Regionen genutzt.

Der „Busch“ (nördlich der Straße „Am Ring“) befindet sich noch in einem nicht gepflegten Zustand und wird von „unerwünschtem“ Zuwuchs dominiert. Zwischen dem Busch und dem Schulgelände befindet sich entlang des Bauerngrabens eine neu angelegte Grünfläche, die als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme im Jahr 2014 fertiggestellt worden ist. Auf einem Teil der durch befestigte Wege strukturierten Fläche befindet sich eine Streuobstwiese.

In Eichenbarleben befindet sich neben einer Kindertagesstätte auch eine Grundschule und ein Hort für die Nachmittagsbetreuung der Schulkinder.³⁶ Die Grundschule ist einzülig. Aufgrund der Vorgaben zur Klassenbildung konnte allerdings im Schuljahr 2014/2015 keine erste Klasse mehr gebildet werden, da

³⁶ vgl. IGEK 2014: S.52

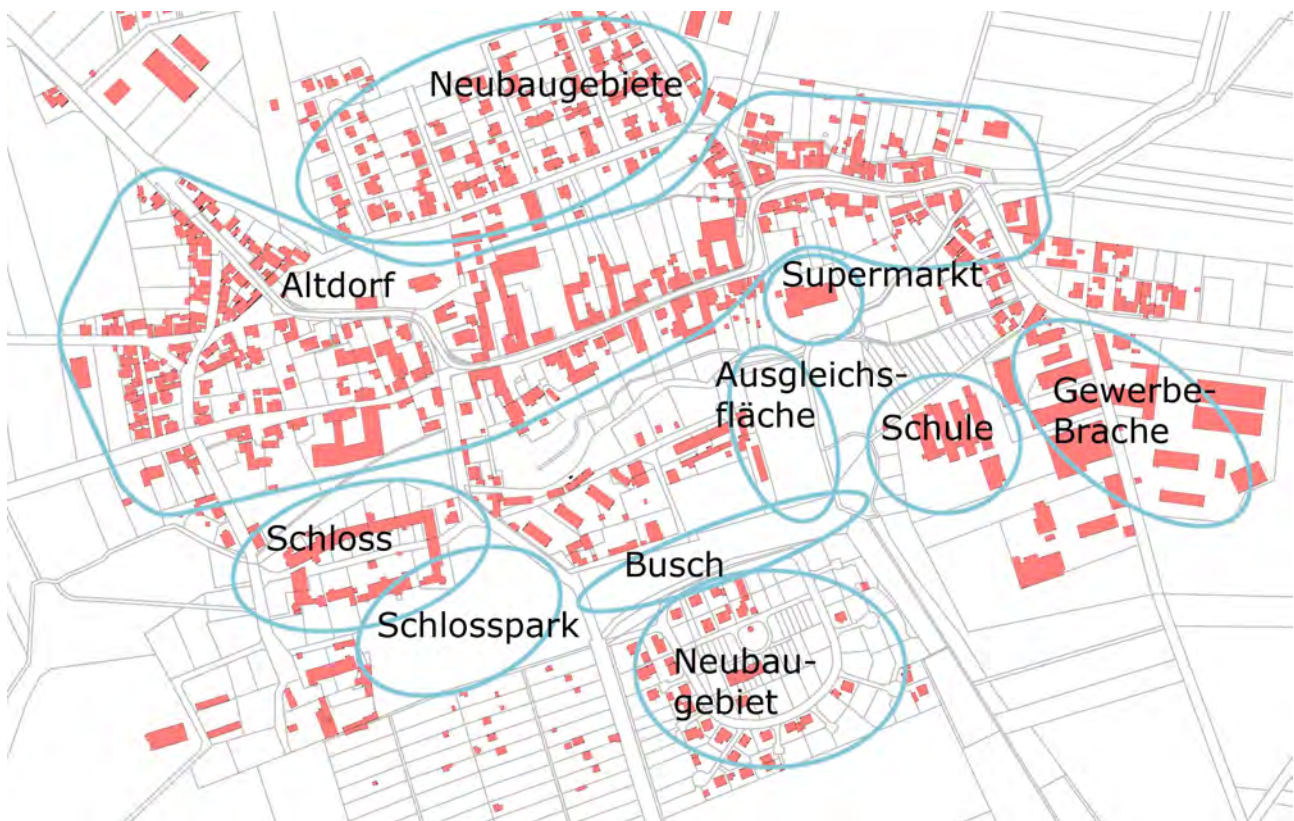


Abb. 13 Räumliche Struktur Eichenbarleben; digitale ALK 10.2014, eigene Darstellung

nicht die erforderlichen 15 Anmeldungen vorhanden gewesen sind. So werden momentan lediglich die Jahrgänge zwei bis vier unterrichtet. Dies hat zur Folge, dass auch die vorhandene Lehrerzahl auf drei Lehrkräfte gesenkt worden ist. Der Gemeinderat hat aufgrund der Vorgabe, dass in einer Grundschule eine Zahl von mindestens 60 Kindern unterrichtet werden müssen, im Juli 2013 beschlossen den Schulbetrieb in Eichenbarleben ab dem Schuljahr 2017/2018 auslaufen zu lassen.³⁷

Das Schulgebäude, das aus vier eingeschossigen Riegeln besteht, ist bereits teilweise umgenutzt. So befinden sich hier die Räume der Freiwilligen Feuerwehr sowie ein Gemeinderaum und das Büro des Ortsbürgermeisters sowie die Räume des Kindergartens und Hor-

³⁷ vgl. IGEK 2014: S.54

tes. Ein Jugendclub besteht in Eichenbarleben nicht.³⁸ Südlich und westlich des Schulgeländes befinden sich alte Industrie- und Gewerbeflächen, die zu großen Teilen brach liegen bzw. stark sanierungsbedürftig sind. Dabei handelt es sich um mehrere große Hallen, von denen eine vom gemeindlichen Bauhof und eine weitere von einem Rinderzuchtbetrieb als Lagerraum genutzt werden.

Die ärztliche Grundversorgung ist durch einen Allgemeinmediziner, einen Zahnarzt sowie eine Apotheke im Ort gewährleistet. Auch die Versorgung mit Lebensmitteln stellt in Eichenbarleben mit dem örtlichen Supermarkt keine Schwierigkeit dar.³⁹

³⁸ vgl. IGEK 2014: S.59

³⁹ vgl. IGEK 2014: S.63, 84, 119

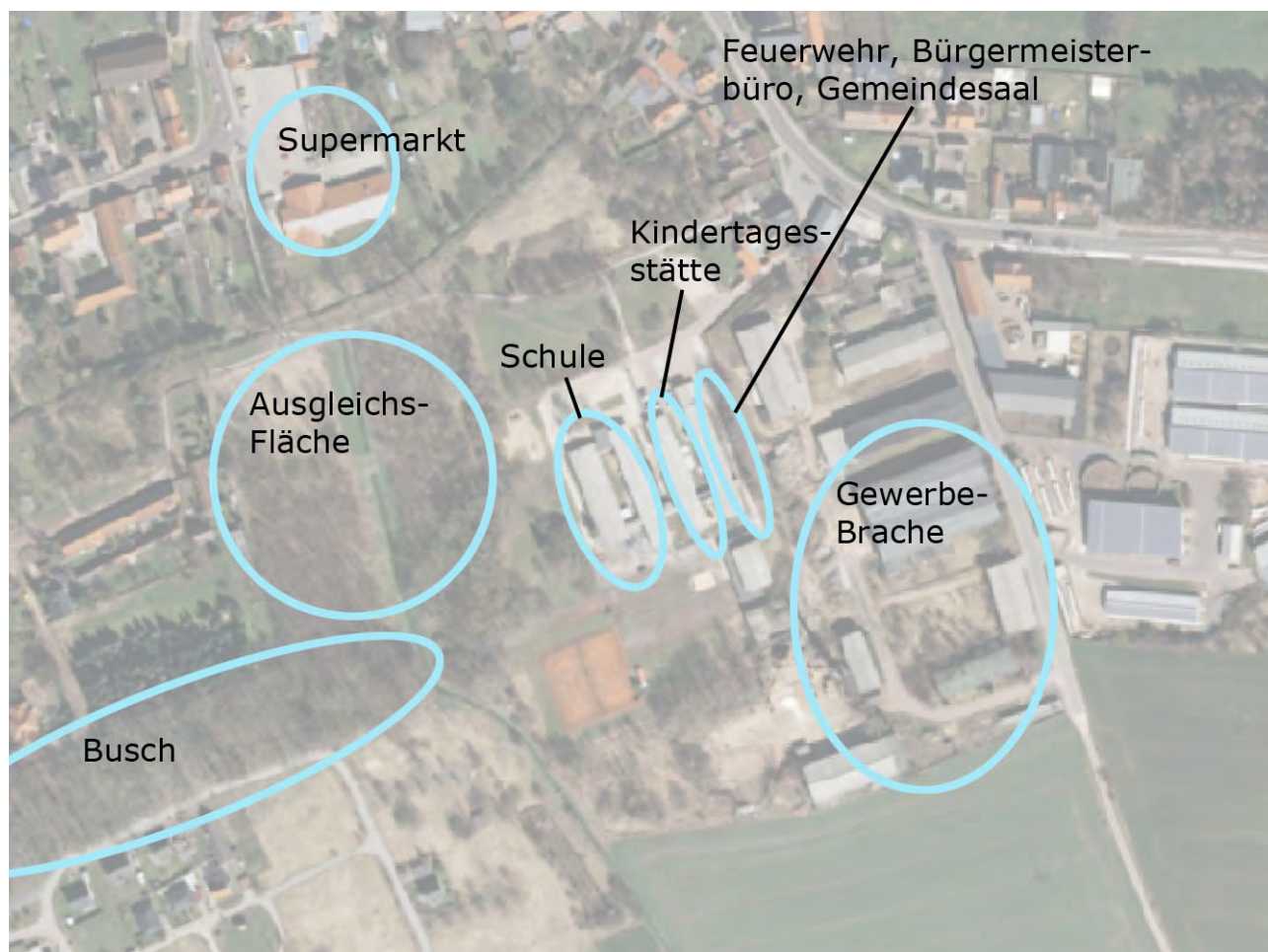


Abb. 14 vorhandene Nutzungen Eichenbarleben; Grundlage: GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2014, eigene Darstellung

3.5.2 Bewertung

In Eichenbarleben gilt es den Ort in seiner Funktionsfähigkeit zu stärken. Wenn der Schulbetrieb im Jahr 2020 ausgelaufen ist, würde sich der nutzungsschwache Bereich im Osten des Ortes ohne entsprechendes Entgegenwirken ausweiten. Eine attraktive Nachnutzung kann sich jedoch positiv auf das Umfeld auswirken und eine Aktivierung möglicher Folgeprojekte privater Investoren nach sich ziehen. Daher wird ein Konzept für den Bereich des Schulgeländes in Eichenbarleben erarbeitet. Nicht nur um den Wegfall der Schulnutzung räumlich zu kompensieren, sondern auch um eine starke Funktion an diesem historisch bedeutsamen Ort weiterzuführen. Dabei wird auch die Anbindung dieses Bereiches an die vorhandenen hochwertigen Grünanlagen verfolgt, um diese zu beleben und in ihrer Funktion als Aufenthalts- und Erholungsflächen zu stärken.

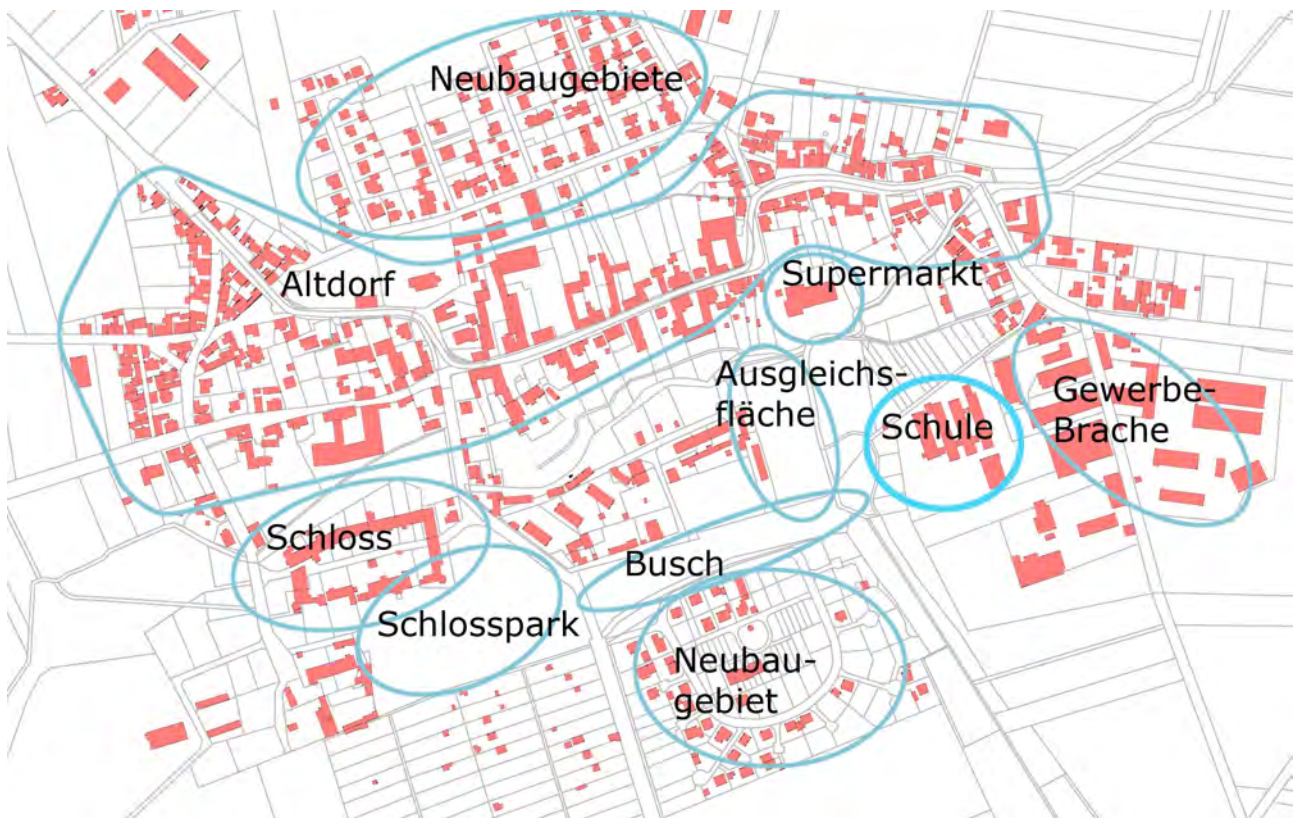


Abb. 15 Maßnahmenbereich „Service-Wohnen“ Eichenbarleben; Grundlage: digitale ALK 10.2014, eigene Darstellung

3.6 Bestandsanalyse Rottmersleben

3.6.1 Ausgangssituation

Rottmersleben liegt wie Eichenbarleben im Bereich zwischen Stadt und Land. Die Autobahn BAB2 verläuft südlich des Ortes und ist innerhalb von fünf Minuten zu erreichen. Das Zentrum von Magdeburg kann per Auto in 26 Minuten erreicht werden. Rottmersleben zählt wie Eichenbarleben mit 738 Einwohnern zu den größeren Orten des ländlichen Teilraums.⁴⁰

Der Ort ist von älteren Bauflächen beiderseits der Olbe geprägt. Die Olbe bildet zusammen mit dem begleitenden Grünzug eine grüne Mitte. Der alte Ortskern mit Kirche und Feuerwehr liegt nördlich der Olbe. Mit der St. Jakobuskirche ist Rottmersleben in das Netz der Pilgerwege des „Jakobsweges“ eingebunden.
40 vgl. IGEK 2014: S.15

Die Feuerwehr, die ebenso wie die Kirche zum denkmalgeschützten Ensemble des historischen Ortskerns gehört, befindet sich in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Der Ortsrat und die Gemeinde haben bereits verschiedene Szenarien hierzu in Betracht gezogen. Dabei wurde bilanziert, dass für einen Umbau bereits über 200.000 Euro investiert werden müssten. Dieser würde jedoch lediglich den Weiterbetrieb der Feuerwehr gewährleisten, aber die Einrichtung nicht dem heutigen Stand der Technik anpassen.⁴¹ Für einen Neubau, der eine Erweiterung der bisherigen Technik und Möglichkeiten beinhalten würde, ist mit einer Investitionssumme von über 400.000 Euro zu rechnen.⁴²

Die begrenzte Einwohnerzahl hat dazu geführt, dass die lokalen Nahversorgungsangebote in den letzten Jahren nach und nach

41 vgl. Schreiben Bauamt 03.2013

42 vgl. Beschluss Gemeinde Hohe Börde 09.2013

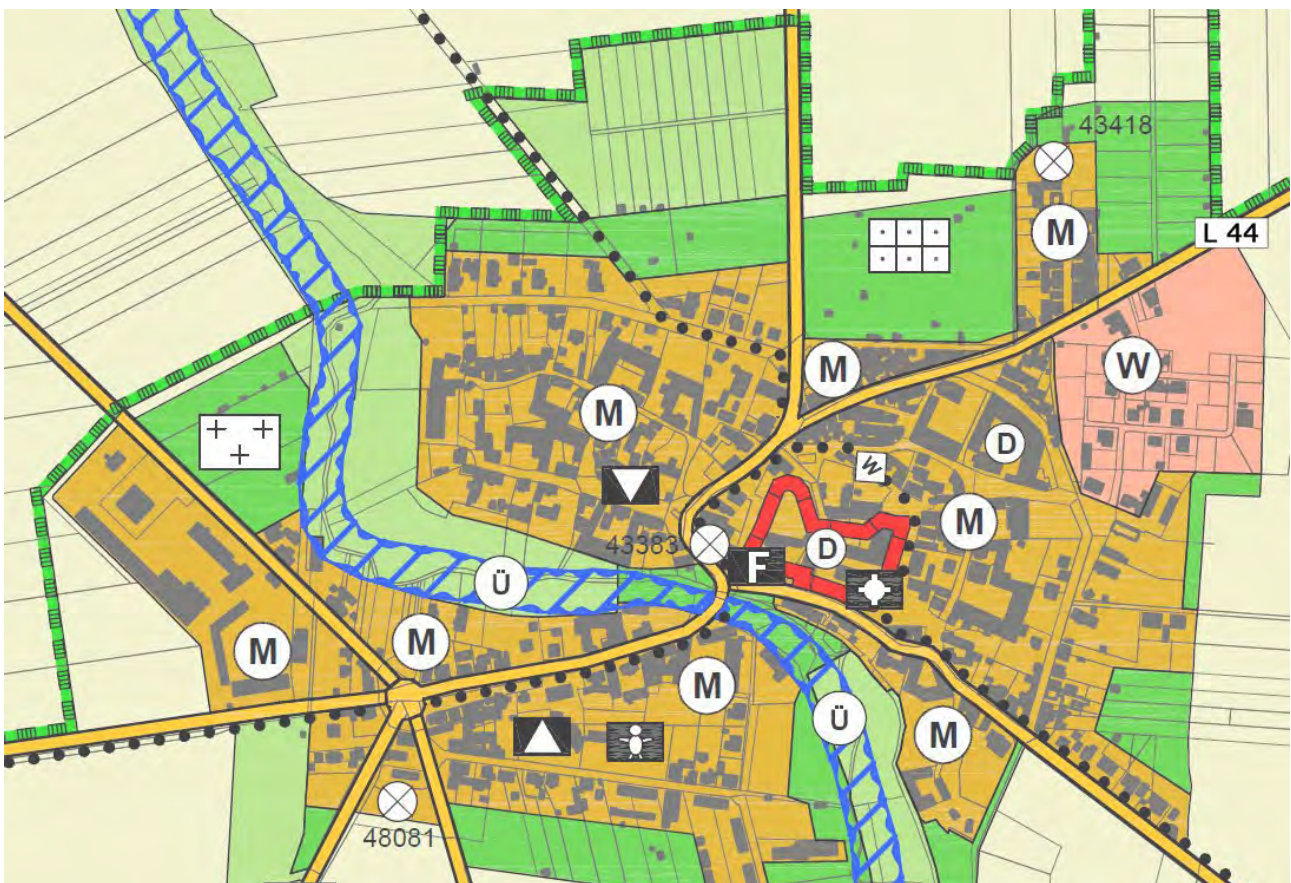


Abb. 16 Auszug Flächennutzungsplan Rottmersleben; Quelle: FNP Auslegungsexemplar

abgewandert sind oder den Betrieb eingestellt haben. Zuletzt wurde im Jahr 2011 der Betrieb des „Konsum“ an der Straße „Zum Sportplatz“ eingestellt. Inzwischen ist das Gebäude zu Wohnraum umgenutzt worden. Heute wird die Versorgung durch mobile Anbieter von Waren des täglichen Bedarfs gestaltet, die an verschiedenen Stellen im Ort halten. Daneben konnte der Betrieb des Gasthauses „Deutsches Haus“ aufrechterhalten werden.

Insbesondere dem bürgerschaftlichen Engagement ist es zu verdanken, dass Rottmersleben trotz seiner nur mittleren Größe belebt und bereits an der ein oder anderen Stelle baulich attraktiv um- oder neugestaltet worden ist.

So nimmt der Ort auch regelmäßig erfolgreich an Wettbewerben („Unser Dorf hat Zukunft“) teil. Aus Fördermitteln konnte das Schlachthus, ein sanierter Altbau, der nun

zum Schlachten, Feiern und für das Bürgermeisterbüro genutzt wird, realisiert werden. Im Obergeschoss dieses Gebäudes gibt es noch ungenutzte Speicherflächen, für die eine Nutzung als Gästeraum, insbesondere für den Austausch mit Rottmerslebens Nachbargemeinde „Soulaines sur Aubane“ (Frankreich) und für die Übernachtung von Pilgern auf dem Jakobusweg, angedacht ist.⁴³

43 vgl. IGEK 2014: S.94

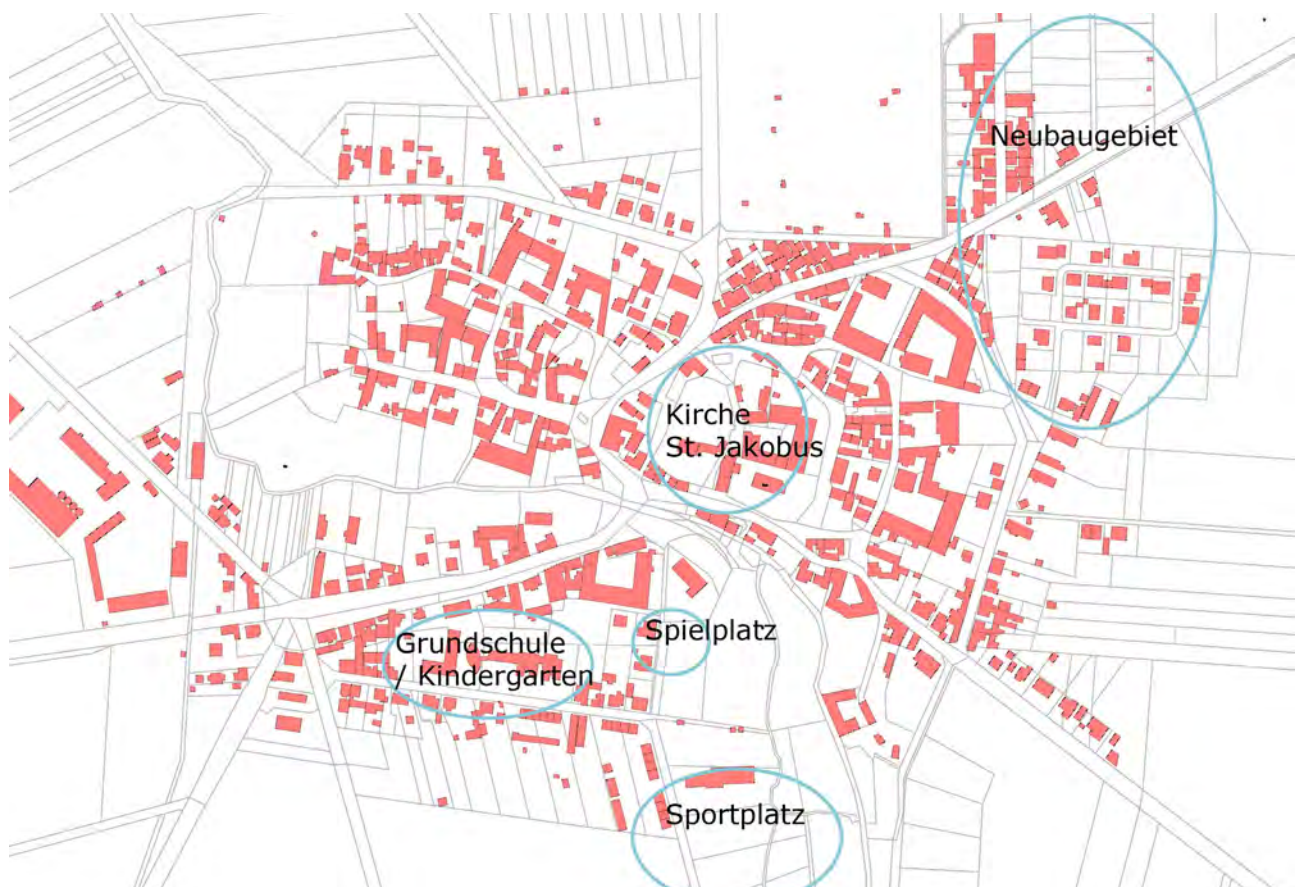


Abb. 17 Räumliche Struktur Rottmersleben; digitale ALK 10.2014, eigene Darstellung

3.6.2 Bewertung

Das Dorfleben in Rottmersleben ist eine zentrale Stärke des Ortes. An diesem Punkt knüpft das Konzept „Hohe Börde Vital“ an und will einen Platz der Begegnung in zentraler Lage schaffen. Dabei soll auf einer Freifläche hinter dem ehem. Konsum ein „Marktplatz“ entstehen. So wird an einen bereits in der Vergangenheit zentralen Ort (Konsum) angeknüpft und das Dorfleben weiter aktiviert. Die mobilen Angebote sollen hier zusammengeführt werden. Daneben soll der geplante Neubau der Feuerwehr an diesem Ort zu einer Belebung des Platzes beitragen. Es soll ein Aufenthaltsraum entstehen, der durch seine multifunktionale Nutzung und seine Gestaltung einen prägenden Begegnungsraum im Kern des Ortes entstehen lässt.



Abb. 18 vorhandene Flächen und Nutzungen Rottmersleben; Grundlage: GeoBasis-DE / LVerGeo LSA, 2014, eigene Darstellung

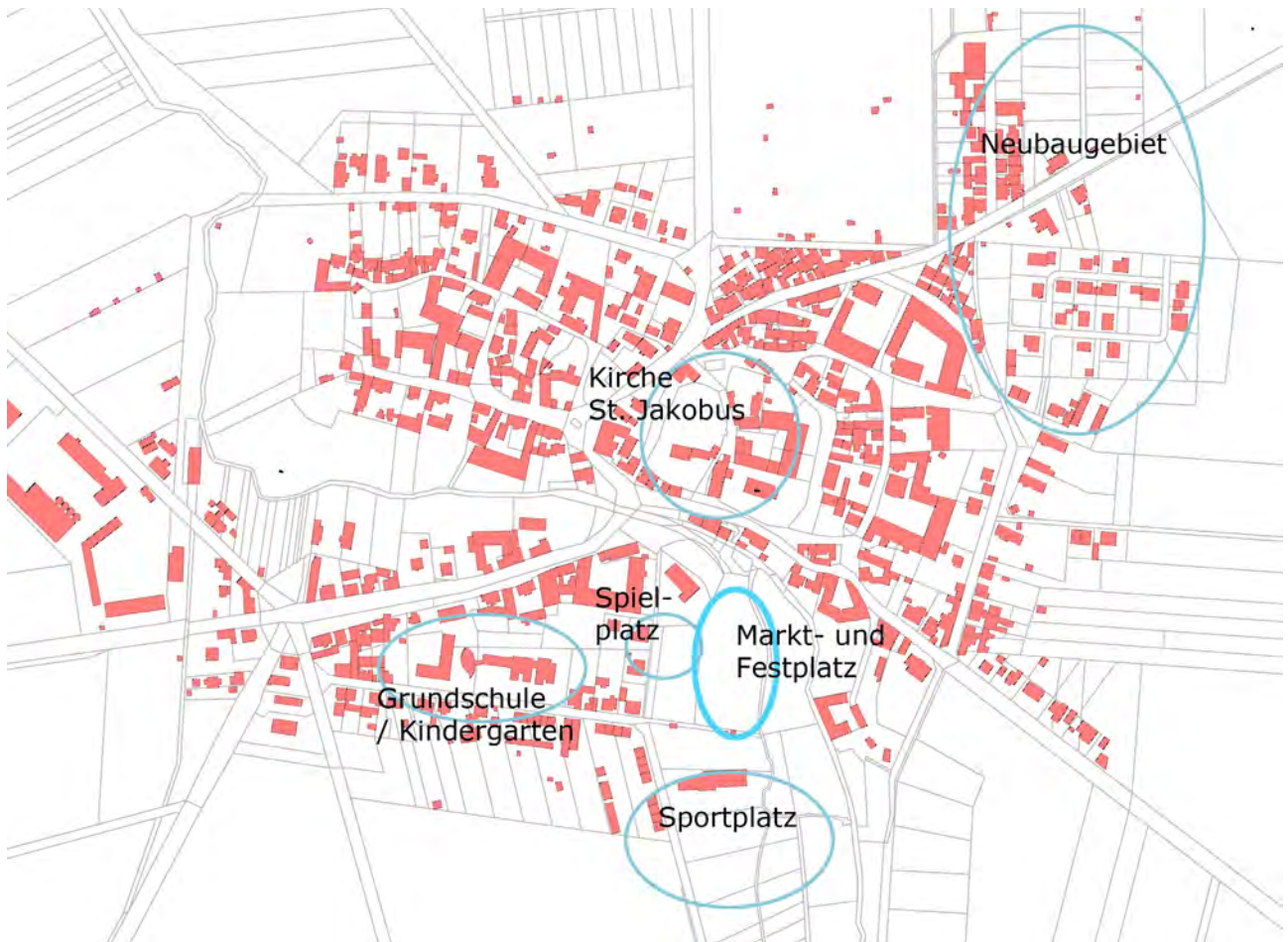


Abb. 19 Maßnahmenbereich „Marktplatz“ Rottmersleben; Grundlage: digitale ALK 10.2014, eigene Darstellung

4. Handlungsempfehlungen

Im Folgenden werden Konzepte für die vier Ortschaften mit unterschiedlichen Ausgangssituationen und Herausforderungen aufgezeigt. In einigen Ortschaften bestehen mehrere Möglichkeiten und Realisierungsstufen, um die Vitalisierung der Ortskerne zu initiieren. In anderen Ortschaften erscheinen die Herausforderungen höher und eine Vitalisierung an den gewählten Bereichen wird differenziert betrachtet. Während für Rottmersleben im Schwerpunkt eine Freiraumplanung entstanden ist, wurde in Irxleben ein städtebauliches Konzept entwickelt. In Eichenbarleben ist die Einbindung und Gestaltung des Umfeldes ebenso betrachtet worden, wie die Nutzung der Gebäude. Die Herausforderungen zur Definition eines vitalen Ortskerns sind in Niederndodeleben aufgrund der vorhandenen topografischen Gegebenheiten besonders hoch. Hier sind verschiedene Ansätze verfolgt worden, um Möglichkeiten zur Vitalisierung aufzuzeigen. Aufgrund dieser Methodik konnte in Niederndodeleben der Detaillierungsgrad, der Konzepte der drei anderen Ortschaften noch nicht erreicht werden, da noch grundsätzliche Fragen zu klären sind.

4.1 Irxleben Handlungsempfehlung

4.1.1 Ausgangssituation Niederndodeleber Straße

Im nördlichen Bereich der Niederndodeleber Straße in Irxleben werden die meisten Gebäude als Wohnraum genutzt. Neben den oben genannten Einrichtungen und Planungen gibt es aber auch Brachflächen und Leerstände. Nördlich des Restaurants „Zorbas“ befindet sich eine Scheune, die ungenutzt erscheint, südlich an das Restaurant grenzt eine Brachfläche, die momentan als Parkplatz genutzt wird. Auf demselben Grundstück befindet sich eine leerstehende Darre, in der ursprünglich Hopfen getrocknet wurde. Die Darre ist ein ortsbildprägendes Gebäude, das bereits seit

einiger Zeit leer steht und in privatem Eigentum ist. Momentan ist die Darre von der Niederndodeleber Straße kaum sichtbar, da rund um das Gebäude Bäume gewachsen sind. Das Grundstück der Darre befindet sich in privatem Eigentum, es ist der Gemeinde Hohe Börde folglich nur begrenzt möglich auf die Entwicklung des Grundstückes und der Darre Einfluss zu nehmen. Südlich der Darrwiesenstraße grenzt eine weitere Brachfläche an



Abb. 20 Darre Niederndodeleber Straße; Quelle: AE



Abb. 21 Niederndodeleber Straße in nördliche Richtung
Quelle: AE



Abb. 22 Scheune Niederndodeleber Straße; Quelle: AE

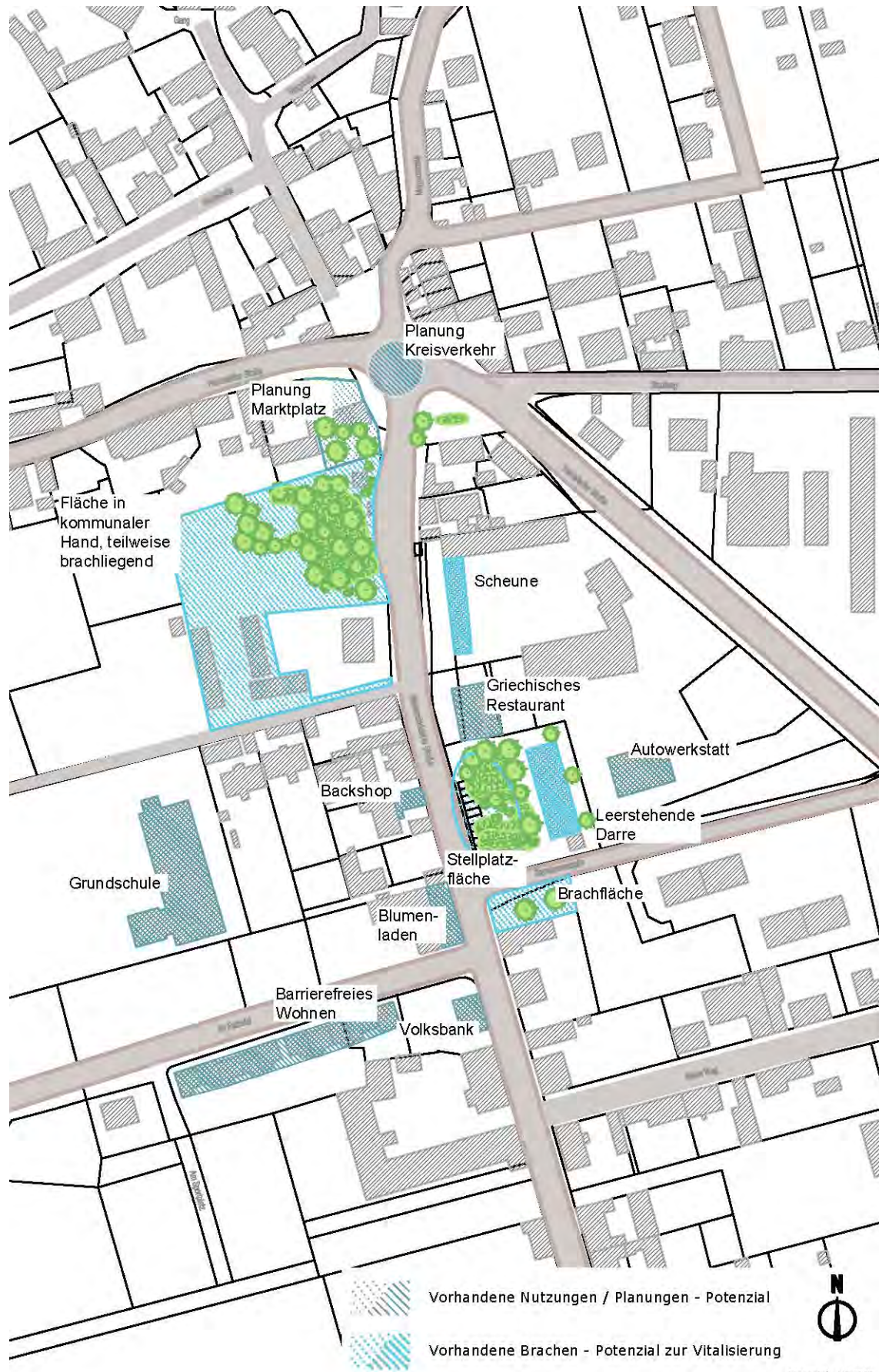


Abb. 23 Ausgangssituation Niederndodeleber Straße; Grundlage: digitale ALK 10.2014, eigene Darstellung

die Niederndodeleber Straße. An dieser Stelle entsteht das lebendige Zentrum Irxlebens.

Auch wenn in der kommunalen Planung die Erfüllung der zentralen Versorgungsaufgaben in Hermsdorf und Hohenwarsleben angesiedelt sind, ist für die Entwicklung Irxlebens, auch als Arbeitsplatzstandort, die Vorhaltung einer grundlegenden Infrastruktur an Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen unablässig.

Neben den Einwohnern Irxlebens stellen auch die einpendelnden Arbeitnehmer eine Nutzergruppe dar. Daneben wird der Bereich von zahlreichen SchülerInnen frequentiert, wobei sich die Nutzung der Grundschule ab dem Schuljahr 2017/18 durch die beabsichtigte Schließung des Schulstandortes Eichenbarleben weiter intensivieren wird. Insbesondere für die ansässigen Senioren und mobilitätseingeschränkten Menschen stellt eine fußläufige Verbindung zu Infrastruktureinrichtungen eine erhebliche Verbesserung ihres Wohnumfeldes und ihrer Lebensqualität dar.

In Irxleben wird ein Ort der Begegnung geschaffen, der durch eine Erweiterung der bestehenden Funktionen an der Niederndodeleber Straße von vielen verschiedenen Bevölkerungsgruppen zu verschiedenen Tageszeiten genutzt wird. Das entstehende Zentrum ist ausschlaggebend für eine Identifizierung der Einwohner mit Irxleben, einer Ausstrahlung auf Besucher und potenzielle Neubürger sowie einer Definition der Ortsmitte.

4.1.2 Handlungsempfehlung Schritt 1: Neues Zentrum Irxleben

Im nördlichen Bereich der Niederndodeleber Straße entsteht zwischen Helmstedter Straße und Volksbank ein durch seine Nutzungsdichte belebter Ort. Im Mittelpunkt der Vitalisierung steht die Reaktivierung der Darre und des dazugehörigen Grundstücks. Durch die baulichen Ausmaße von vier Stockwerken

zwischen der sonst größtenteils ein- bis zweigeschossigen Bebauung führt die Sichtbarmachung der Darre zu einem prägenden Identifikationspunkt mit Zentrumscharakter.

Die Gestaltung des Grundstücks fügt dem Zentrum eine neue Aufenthaltsqualität hinzu. Der westlich an das Gebäude grenzende Raum wird durch das gezielte Freistellen einiger Bäume und eine U-förmige Wegeführung auf dem Platz räumlich definiert. Ein- bis zweimal wöchentlich kann hier ein Wochenmarkt stattfinden, der für Irxleben nicht nur eine Versorgungsmöglichkeit darstellt, sondern auch die zentrale dörfliche Aufgabe von Austausch und Begegnung im Ortskern erfüllt. So wird das Neue Zentrum Irxleben sowohl baulich, als auch inhaltlich definiert.

Die Ansiedlung eines kleinteiligen Einzelhandelsangebotes im Erdgeschoss der Darre verstärkt die Belebung. Das Vorhalten verschiedener Angebote führt zu einer Durchmischung der Nutzergruppen und Nutzungszeiten. Die in der Darstellung abgebildeten Nutzungen sind als Möglichkeiten mit verschiedenen Vor- und Nachteilen zu sehen. Daneben sind auch andere Nutzungen wie ein Weinhandel, ein Frisör, eine Apotheke, ein Café oder Ähnliches vorstellbar. Fokussiert werden sollten in jedem Fall Nutzungen, die nicht nur eine bestimmte Nutzergruppe ansprechen.

Auf dem vorgelagerten Platz sind Stellplätze zu den Einrichtungen im Erdgeschoss vorgesehen. Um auch an Markttagen ein ausreichendes Stellplatzangebot vorzuhalten, werden auf der südlich der Darrwiesenstraße liegenden Brachfläche ebenfalls Stellplätze vorgehalten. Neben diesem zentralen Ansatz zur Vitalisierung auf dem Grundstück der ehemaligen Darre sind weitere Maßnahmen im gesamten nördlichen Bereich der Niederndodeleber Straße vorgesehen. Die angedachte Planung eines Marktplatzes im Norden der Straße wird dabei nicht weiter verfolgt, da sich an dieser Stelle kein zentraler Raum

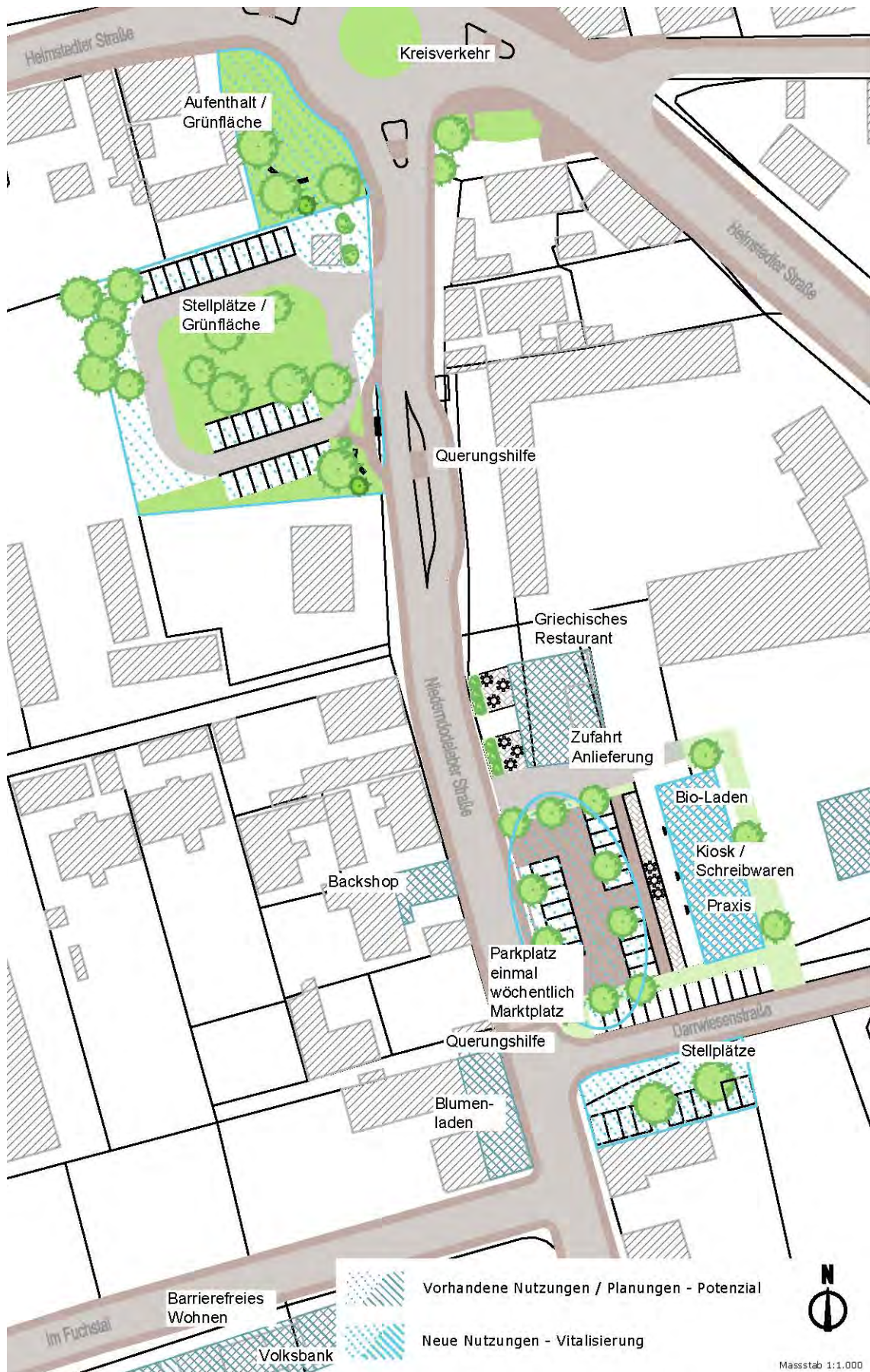


Abb. 24 Entwurf „Neues Zentrum“ Irxleben; Grundlage: digitale ALK 10.2014, eigene Darstellung

bilden würde. Stattdessen wird diese Fläche in ihrer Aufenthaltsqualität gestärkt und als Grünfläche aufgewertet. Damit wird die Eingangssituation für das Neue Zentrum Irxleben definiert.

Die kommunale Fläche im Nordwesten wird in diesem ersten Schritt als Grünfläche aufgewertet. Ein Teil des Bewuchses wird entfernt, sodass eine Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität erreicht wird. Daneben werden auf dieser Fläche Stellplätze geschaffen, um dem erhöhten Verkehrsaufkommen durch die verschiedenen Angebote Rechnung zu tragen.

Die südliche Verlegung der Bushaltestelle gewährleistet die Zu- und Abfahrt zu diesen Stellplätzen. Die neu geschaffene Mittelinsel auf der Niederndodeleber Straße dient zur sicheren Querung der Kreisstraße, vielmehr aber noch trägt sie zur baulichen Definition

bei, entschleunigt den motorisierten Verkehr und erhöht die Aufenthaltsqualität im Bereich der Niederndodeleber Straße. Eine weitere Querungshilfe auf Höhe der Darre stellt die südliche Definition des Neuen Zentrums Irxlebens dar und gewährleistet die fußläufige Erreichbarkeit des Wochenmarktes auch für mobilitätseingeschränkte Personen. Um dieses zu fördern, werden sämtliche Querungsstellen und Gehwegabsenkungen barrierefrei ausgestaltet.

4.1.3 Handlungsempfehlung Schritt 2: Erfüllung der grundzentralen Funktion

Irxleben verfügt trotz seiner Ausweisung als Grundzentrum bisher nicht über einen Lebensmitteleinzelhandel. Im ersten Schritt ist die Ansiedlung eines solchen vorbereitet worden. Die kommunale Fläche im Nordwesten wird zur Ansiedlung eines Discounters oder

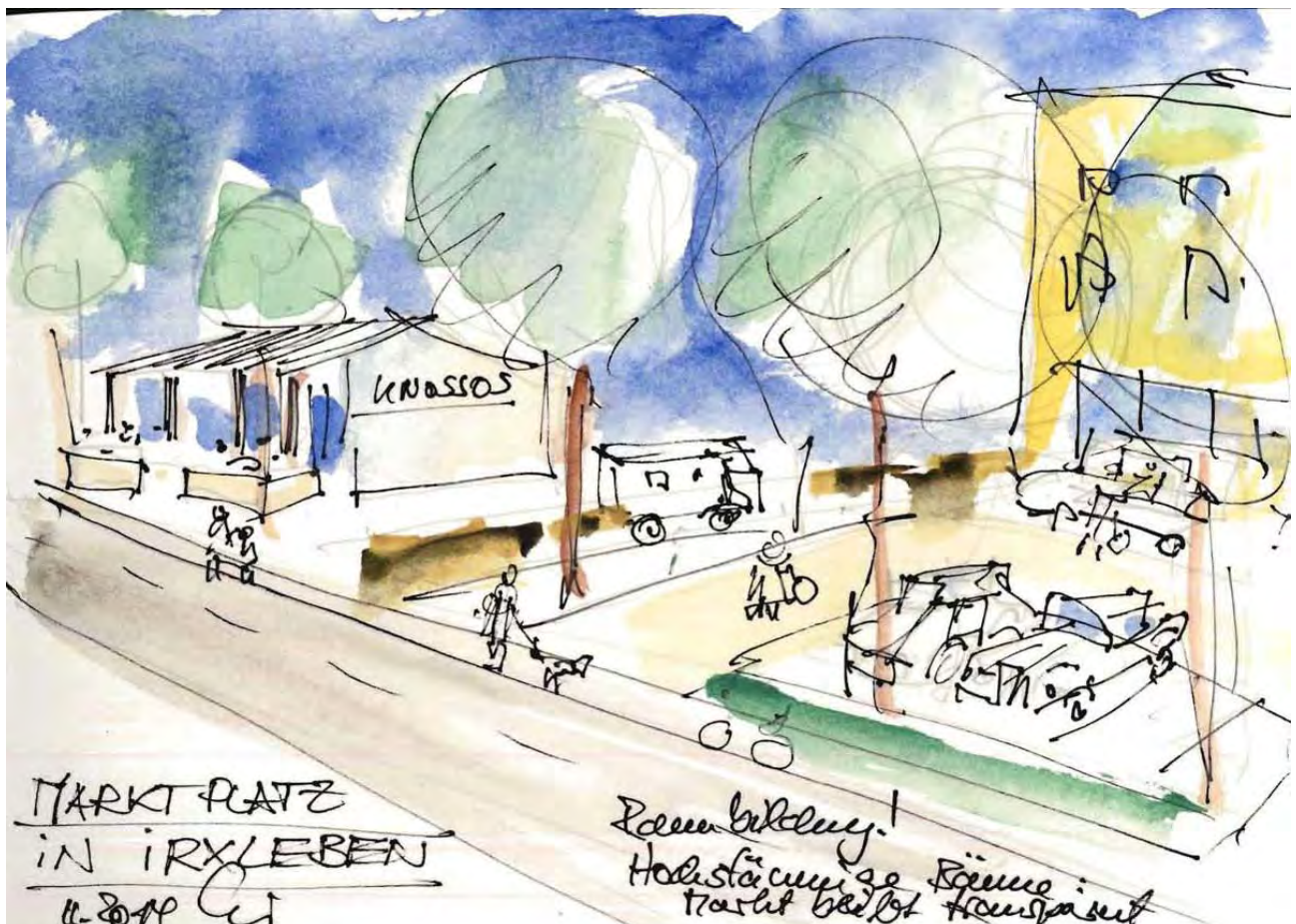


Abb. 25 Entwurf „Neues Zentrum“ Irxleben; Skizze: Markus Windisch

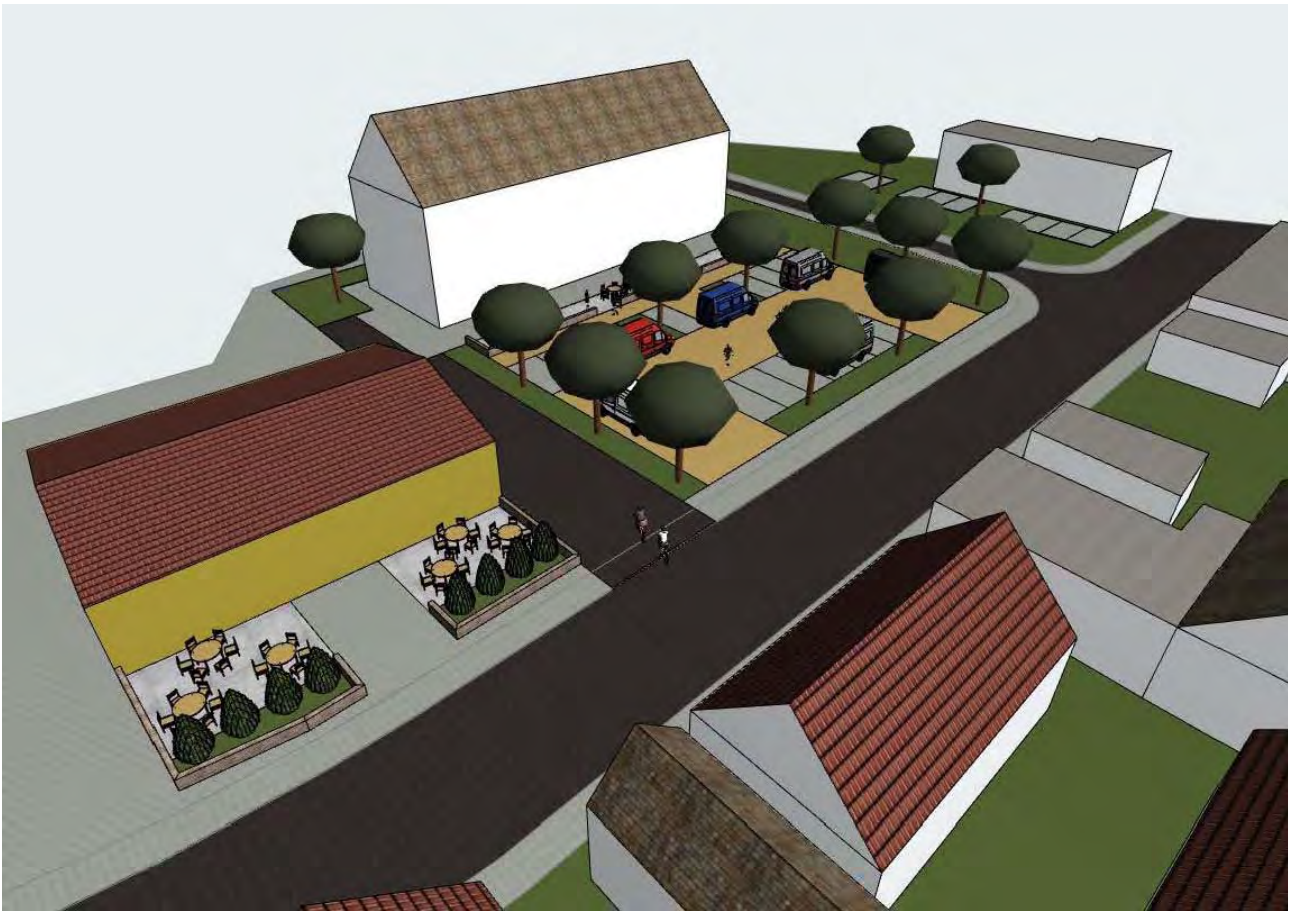


Abb. 26 Entwurf „Neues Zentrum“ Irxleben; 3D-Ansicht; Markus Windisch

eines kleinen Supermarktes mit einer Grundfläche von etwa 750 m² genutzt. Gleichzeitig wird die zurückversetzte Scheune östlich der Niederndodeleber Straße zur Straße hin aufgebrochen und einer Nutzung zugeführt. Denkbar wäre an dieser Stelle beispielsweise ein Hofladen.

Durch diesen zweiten Schritt wird die Zentralität der Niederndodeleber Straße insbesondere durch die Steigerung der Funktionsdichte verstärkt.

Das Neue Zentrum stellt sowohl für die Einwohner als auch die Besucher Irxlebens eine wesentliche Verbesserung ihrer Aufenthalts- und Versorgungssituation dar. Der zentrale und belebte Ortskern trägt zudem durch seine räumliche wie auch funktionelle Definition erheblich zur Identifikation der Einwohner mit ihrem Wohnort bei.



Abb. 27 Ansiedlung weiterer Einzelhandelsangebote „Neues Zentrum“ Irxleben;
 Grundlage: digitale ALK 10.2014, eigene Darstellung

4.2 Niederndodeleben Handlungsempfehlung

4.2.1 Ausgangssituation Umgebung Bildungscluster

In Niederndodeleben befindet sich ein Stück nördlich des Bildungsclusters ein leerstehendes Gebäude, bei dem es sich um einen ehemaligen Discountmarkt handelt. Ein kleineres Nebengebäude – der ehemalige Getränkemarkt – steht ebenfalls leer. Die Gebäude liegen zurückversetzt von der Schillerstraße am Ende der Sackgasse „Am Mühlenberg“. Beide Gebäude rahmen eine funktional angelegte Stellplatzfläche ein. Am südlichen Teil des Discounters befindet sich eine abschüssige LKW-Anlieferzone. Zwischen der Schillerstraße und den Gebäuden liegt eine etwas erhöhte kommunale Grünfläche, die teilweise als Festplatz, beispielsweise für gastierende Zirkusse, genutzt wird.

Die Ausbildung eines gemeinsamen zentralen Raumes in diesem Zwischenraum der beiden Altdorfbereiche würde den Ort und das Gemeinschaftsgefühl der Einwohner stärken. Die Neubürger, die aufgrund ihrer Familienstruktur ohnehin gelegentlich den Bereich des Bildungsclusters aufsuchen, würden hier mit alteingesessenen Niederndodeleber zusammentreffen. Gleichzeitig entstünde ein gemeinsamer Begegnungsort für die Einwohner der beiden Altdorfbereiche, der außerhalb der beiden kulturellen Zentren im Norden und Süden verortet ist. Dabei würde der Fokus auf die Einbeziehung der älteren Einwohner gelegt, um diese in das gemeinsame Dorfleben einzubeziehen.



Abb. 28 Blick auf ehemaligen Discounter; Quelle: AE



Abb. 29 Innenraum Discounter-Gebäude; Quelle: AE



Abb. 30 Blick von der Stellplatzfläche Richtung Schillerstraße; Quelle: AE



Abb. 31 Ausgangssituation „Am Mühlberg“ Niederroddeleben; Grundlage: digitale ALK 10.2014, eigene Darstellung

4.2.2 Herausforderungen Grundstück „Am Mühlenberg“

In einer ersten Betrachtung wird deutlich, welche Herausforderungen sich in Niederndodeleben ergeben. Das Gebiet des ehemaligen Discounters wird von der Schillerstraße aus erschlossen. Von dieser ist der Bereich jedoch nicht bzw. kaum einsehbar. Damit ein zentraler Ort seine Funktion erfüllt, ist es jedoch eine Voraussetzung, dass dieser ersichtlich ist und eine Ausstrahlung auf das Umfeld entwickeln kann. Eine weitere Herausforderung besteht in der Gebäudebauweise. Zum einen müsste das Gebäude energetisch aufwändig saniert werden, um einer neuen Nutzung zugeführt zu werden. Zum anderen steht eine sehr große Grundfläche mit einer Gebäudetiefe von über 20 m zur Verfügung.

Daneben befindet sich das Grundstück in privater Hand, somit ist eine Entwicklung des Gebäudes und der umgebenden Fläche in erster Linie von den Absichten des Eigentümers abhängig, auf den die Gemeinde nur begrenzte Einflussmöglichkeiten hat.

4.2.3 Planungsansätze zur Umnutzung des Discounters

Bestehende Planungsansätze für das Gebäude des früheren Discounters beinhalten die Entwicklung einer kulturellen Begegnungsstätte sowie eines Bürgersaals im Discounter-Gebäude und einer Begegnungsstätte zwischen Alt und Jung im Nebengebäude. Für den Umbau zu diesen Nutzungen sind 1,7 Mio. Euro Baukosten veranschlagt wurden. Dabei sind in allen drei Nutzungsbereichen große Veranstaltungsflächen vorgesehen, die beispielsweise für Konzertveranstaltungen und Vereinsfeste (im Bürgersaal), Kleinkunsttheater und Familienfeiern (in der kulturellen Begegnungsstätte) sowie als Treffpunkt für ältere Menschen und Treffpunkt für jüngere Menschen (in der Begegnungsstätte Alt und Jung) vorgesehen sind. Bei einem solchen Konzept werden unterschiedliche Nutzergruppen insbesondere auch die alteingesessene Bürgerschaft angesprochen. Des Weiteren würde die Gebäudegrundfläche zweckmäßig genutzt werden.

Die Begegnung zwischen den einzelnen Bevölkerungsgruppen würde jedoch nur be-



Abb. 32 Blickachse Schillerstraße - Grundstück „Am Mühlenberg“ Niederndodeleben; Skizze: Markus Windisch

grenzt stattfinden, da viele der vorgesehenen Angebote vor allem bestimmte Zielgruppen mit gleichen Interessen ansprechen. Auch die Belebung des Gesamtbereiches würde kaum gefördert werden, da die Zeiten der Nutzung vor allem in den Abendstunden liegen und gleichzeitig nicht mit einer intensiven Auslastung des Gebäudes gerechnet werden kann.

Ein mögliches Konzept zur Belebung dieses Bereiches wäre der Aufbau einer kleinteiligen Funktionsballung, die verschiedene Nutzergruppen anspricht. Dabei würden die Neubürger durch Kinder- und Jugendspezifische Angebote, wie einer Großtagespflegestelle, Praxis-Angebote (Ergotherapie, Logopädie, Physiotherapie etc.) und Musikschulangebote, angesprochen werden.

Ältere Einwohner würden vor allem von einer erweiterten Funktion für Vereine angesprochen werden. Beispielsweise könnte ein Mehrzweckraum vorgesehen werden, der Platz für Vereinsausstellungen und -treffen gibt und mit einer gastronomischen Nutzung verknüpft ist. Auch Bildungsangebote für die mittlere bis höhere Altersgruppe in Form von Volkshochschulräumen sprechen diese Zielgruppe an. Daneben ist ein Gymnastikraum im Hauptgebäude vorstellbar. Dieser könnte tagsüber in mehrere Funktionsbereiche getrennt werden und so von verschiedenen Einrichtungen im Gebäude genutzt werden. Eine Verknüpfung zum bestehenden Bildungscluster könnte durch die Einrichtung eines Verkehrserziehungsgartens hergestellt werden.

Der ehemalige Getränkemarkt könnte als Jugendclub genutzt werden. Als weitere Nutzung für diese Zielgruppe wäre der Bau einer „Parcouring-Anlage“, auf der die Jugendlichen sich sportlich austoben können, möglich. Durch diese Funktionsmischung würden viele Altersgruppen unterschiedlicher Herkunft angesprochen werden und miteinander in Kontakt kommen. Die räumliche Strahlkraft eines zentralen Ortes würde sich jedoch aufgrund

der Lage nicht einstellen. Es würde lediglich eine Funktionsbündelung stattfinden. Zudem wäre mit Aufwendungen von weit über 2 Mio. Euro zu rechnen, da die Umsetzung eines solchen kleinteiligen Konzeptes unter Einbeziehung des Außenraumes in jedem Fall einen höheren monetären Einsatz erforderlich machen würde, als das bestehende Konzept zur Nutzung als Begegnungs- und Veranstaltungsort.

Die weitere Entwicklung des ehemaligen Discountergebäude und der dazugehörenden Grundstücksfläche liegt letztendlich in der Hand des privaten Eigentümers. Weitere Überlegungen hinsichtlich einer Umnutzung sind nach oben genannten Betrachtungen jedoch als wenig lukrativ einzuschätzen.

4.2.4 Handlungsempfehlung – Zentraler Neubau: Ort der Begegnung

An dieser Stelle wird der Gedanke einer Umnutzung nicht weiter verfolgt, sondern ein Neubau an einer zentraleren Position im Zwischenraum des Discount-Marktes und der Schillerstraße empfohlen. Hier kann ein zentraler Ort mit der ihm eigenen Ausstrahlung erwachsen, da sich dieser Standort auf der Kuppe der Erhebung befindet, wird eine weitläufige Wirkung erzielt.

DIENSTLEISTUNGSGEBÄUDE

Die Schaffung eines Ortes der Begegnung, der sich aufgrund seiner prädestinierten Lage und baulicher Ausgestaltung zu einem zentralen Ort entwickelt, stellt den Ausgangspunkt der Vitalisierung Niederndodelebens dar. Durch die Umsetzung eines funktionsgemischten Konzeptes mit einem Angebot, das verschiedene Zielgruppen auch überschneidend und ganztätig anspricht, entsteht ein Ort der Begegnung, der zu einer Belebung des Zwischenraumes der beiden Ortsteile führt.

Es entsteht ein zentrales Dienstleistungsgebäude, in dem ein ausgewogenes Angebot verschiedener Funktionen vorgesehen ist. Hier sind Praxisräume, eine Apotheke, ein Kiosk und ein Restaurant untergebracht. Vorstellbar ist auch die Einrichtung eines Gymnastikraumes, um den Bedarf der Sportvereine, der durch die Wartberghalle nicht gedeckt werden kann, nachzukommen. Dieser kann tagsüber von den therapeutischen Praxen genutzt werden und steht in den Abendstunden den Sportvereinen zur Verfügung.

Daneben ist in dem Dienstleistungsgebäude ein Gemeinschaftsraum untergebracht. Dieser steht verschiedenen Nutzergruppen offen, so treffen sich hier beispielsweise Jugendliche für gemeinsame Freizeitaktivitäten oder

Vereine, um ihre Sitzungen abzuhalten. Auch ein Angebot von Kursen der Volkshochschule oder Musikschulen ist hier möglich.

Mit einem gemeinsamen Eingangsbereich der verschiedenen Nutzungen wird die Funktion des Austausches und der Begegnung an diesem Ort verstärkt. Hier treffen sich Menschen, die zusammen an einem VHS-Kurs teilnehmen, auf ihren Therapie-Termin warten oder sich am schwarzen Brett über Veranstaltungen und Termine im ganzen Ort informieren wollen und können ins Gespräch kommen.

WOHNGEBÄUDE

Ein Wohngebäude mit barrierearmen oder -freien Wohnungen trägt zur weiteren Belebung des Ortes bei. So wird der Zwischen-



Abb. 33 Entwurf „Ort der Begegnung“; Skizze: Markus Windisch

bereich der beiden Altdörfer durch Neubürger belebt, die in modernen Wohnungen nahe der Landeshauptstadt wohnen wollen und die entschleunigte Umgebung Niederndodelebens schätzen. Auch junge Familien im Übergang zum Eigenheim oder Familien, die aufgrund von Berufstätigkeit den Aufwand der Bewirtschaftung eines Eigenheimes scheuen, finden hier kinderfreundlichen dörflichen Wohnraum.

Zudem wird Wohnraum für ältere Menschen vorgehalten, für die die Bewirtschaftung ihres bisherigen Wohnraumes zur Herausforderung geworden ist. Das gemeinsame Wohnen der, aus den beiden Altdorfbereichen stammenden, Menschen trägt zum Zusammenwachsen Niederndodelebens bei. So können sich die Bewohner zum gemeinsamen Besuch kultureller Veranstaltungen verabreden.

Dieser Ort strahlt Lebendigkeit und Zentralität aus. In der Folge kommt es auch zu einer Aktivierung des räumlichen Umfeldes. Ein Potenzial bietet hier die Fläche des ehemaligen Discounters.

WEITERE WOHNANLAGE

Der Bau einer weiteren Wohnanlage auf dem Gelände des ehemaligen Discounters würde die Belebung des Ortes steigern. Die im ersten Gebäude identifizierten Zielgruppen werden hier erneut angesprochen. Im Erdgeschoss des Gebäudes ist zudem die Einrichtung einer Großtagespflegestelle möglich, um den neuen Familien im Ort in der Nähe des vorhandenen Bildungs-Clusters eine weitere Möglichkeit zur Betreuung ihrer Kinder anbieten zu können.

Auf diese Weise entsteht in Niederndodeleben im Zwischenraum der beiden Altdorfbereiche ein Dienstleistungs- und Infrastrukturgebiet.

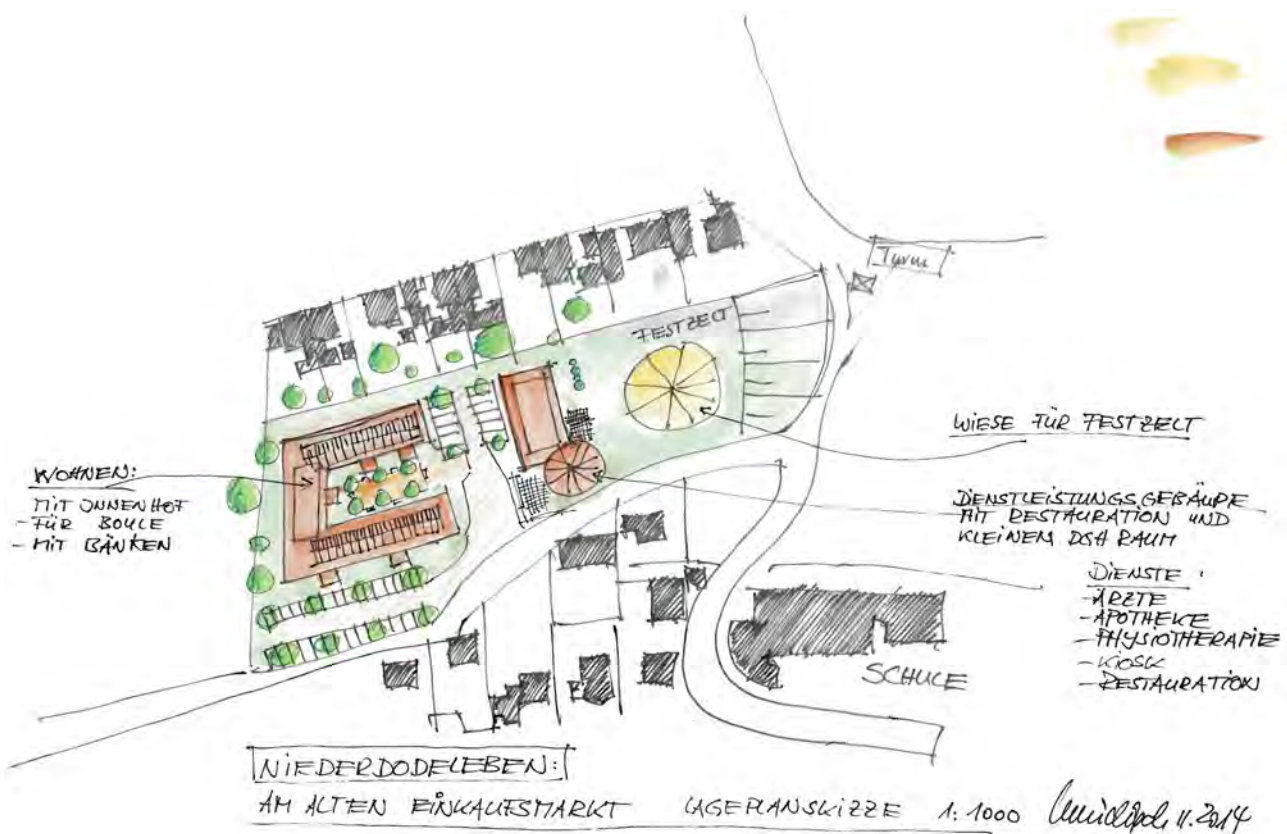


Abb. 34 Entwurf „Wohnen und Dienstleistung“; Skizze: Markus Windisch

bot, dass von allen Bevölkerungsgruppen genutzt wird und ein Bereich, in dem Alt- und Neubürger, Menschen aus Nord- und Südniederndodeleben zusammenwohnen und sich begegnen.



Abb. 35 Entwurf „Wohnen und Dienstleistung“; Skizze: Markus Windisch

4.3 Eichenbarleben Handlungsempfehlung

4.3.1 Ausgangssituation Schule und Umgebung

Das Schulgebäude liegt im östlichen Teil Eichenbarlebens. Im Norden grenzt das teilweise brachliegende und dadurch wenig attraktive Gewerbeareal an, auf dem ein Gebäude vom kommunalen Bauhof als Lagerraum genutzt wird. Auf dem Schulgelände befindet sich neben einer kurzen Aschbahn auch ein Spielplatz. Direkt nördlich an das Schulgelände grenzt eine etwas abschüssige Grünfläche, an die sich im Westen die hochwertig gestaltete Renaturierungsfläche mit Streuobstwiese anschließt. Südwestlich von dieser befindet sich ein Teil der unter Denkmalschutz stehenden, zum Eichenbarleber Schloss zugehörigen Grünflächen, der sogenannte „Busch“. Das Schulgelände ist durch einen Zaun zu der restlichen Umgebung abgegrenzt, sodass der gesamte Bereich nicht für die Öffentlichkeit zugänglich ist.

Mit der attraktiven Gestaltung der Nachnutzung des Schulgebäudes, sowie deren funktionelle und ansprechende Einbindung und Öffnung zum Umfeld, wird eine Aktivierung des räumlichen Umfeldes angestrebt.

Die Grundschule ist 1978 in massiver Systembauweise (eingeschossige Flachbauweise) errichtet worden. Der Hort wurde 1998 an das Schulgebäude angebaut (westlicher Riegel). Das Gebäude wurde bereits mit neuen Fenstern und Türen sowie Brandschutzdecken ausgestattet. Im Innenraum der Gebäudeteile befinden sich keine tragenden Wände. In den einzelnen Gebäuderiegeln befinden sich momentan (von West nach Ost):

- Riegel: Feuerwehr (Umkleide, Seminarraum auch für Feuerwehr-Nachwuchs genutzt), Gemeinderaum, Ortsbürgermeisterbüro, Technikraum, PC-Raum der Schule



Abb. 36 Grundschule Eichenbarleben; Quelle: AE



Abb. 37 Außenbereich Kindertagesstätte; Quelle: AE



Abb. 38 Sporthalle; Quelle: AE

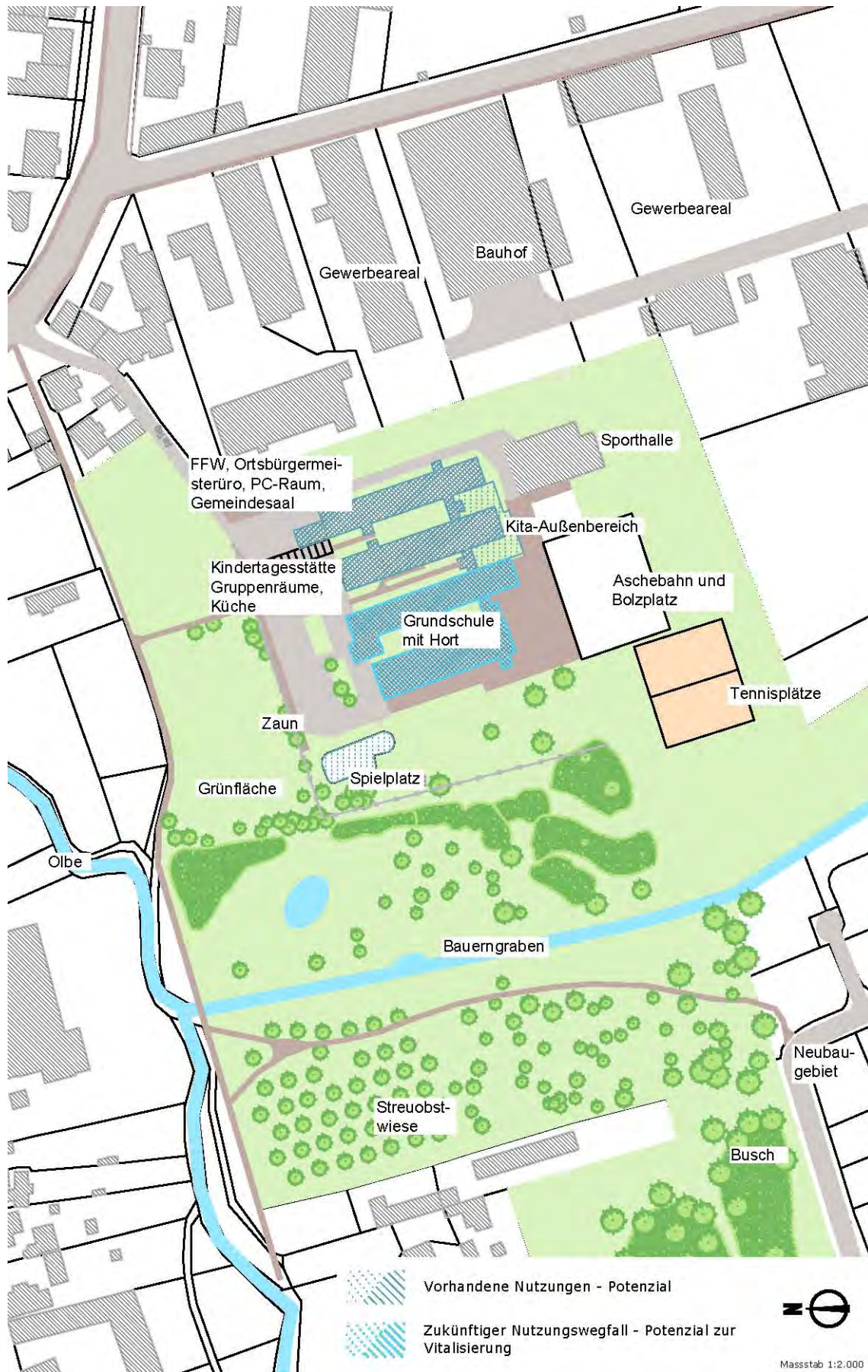


Abb. 39 Ausgangssituation Grundschule Eichenbarleben; Grundlage: digitale ALK 10.2014, eigene Darstellung

- Riegel: Kindertagesstätte (1 Krippengruppe, 2 Kindergartengruppen)
- Riegel: Grundschule
- Riegel: Grundschule Aula, Werkraum, Küche

Der zweite Riegel ist bereits energetisch saniert worden. Für den ersten Riegel läuft momentan ein Fördermittelantrag, mit dem eine Sanierung angestrebt wird. Daneben befindet sich auf dem Schulgelände auch der Schulgarten, der jedoch nicht mehr intensiv genutzt wird, sowie die Sporthalle, die 1978 erbaut wurde. Diese wird von einigen Vereinen, der Kindertagesstätte und der Schule genutzt und befindet sich auf dem aktuellen Stand der Technik, es besteht jedoch ein Sanierungsbedarf an den Außenfassaden, Fenstern und im Umkleidebereich. Bei den Außenanlagen von Sport- und Tennisplatz besteht ebenfalls ein Sanierungsbedarf.

Die ärztliche Grundversorgung ist in Eichenbarleben mit einem Allgemeinmediziner und einem Zahnarzt sowie einer Apotheke sichergestellt. Unter demografischen Gesichtspunkten ist die Schaffung eines Angebotes für barrierefreies Wohnen ein Ansatzpunkt, um die Entwicklung des Ortes stabil zu gestalten.

Eine Herausforderung, die sich in kleineren Ortschaften mit landwirtschaftlicher Prägung ergibt, ist das Angebot von Wohnraum für ältere Menschen. Die nächstgelegene Möglichkeit seniorenrechtlichen Wohnens ist in Irxleben und Niederndodeleben zu finden. Wie oft im ländlichen Raum leben auch in Eichenbarleben und den umliegenden Ortschaften Senioren in großzügigen älteren Gebäuden oder Hofstellen, die aufwändig zu bewirtschaften und meist nicht barrierearm gestaltet sind.

Ein Angebot an seniorenrechtlichen Wohnraum würde es diesen Menschen ermöglichen, länger in ihrer gewohnten dörflichen Umgebung zu leben. Daneben kann so Wohnraum für junge Familien, die auf dem Land wohnen wollen, frühzeitiger freigesetzt werden, bevor

dieser wegen mangelnder Sanierungsarbeiten an Wert verloren hat. In der Gemeinde Hohe Börde hat die Nachfrage solcher Gebäude dazu geführt, dass bislang alle Hofstellen und älteren Gebäude durch neue Nutzer nachgenutzt wurden.

4.3.2 Handlungsempfehlung Schritt 1: Service-Wohnen und Einbindung

Bei dem Konzept „Service-Wohnen Eichenbarleben“ werden die beiden westlichen Gebäuderiegel entwickelt. Dabei wird eine Einbindung ins Umfeld sowie eine erweiterte Nutzung verfolgt, um ein spezielles attraktives Angebot zu schaffen, das eine stabilisierende und ausstrahlende Wirkung für Eichenbarleben erzielt.

Im ersten Schritt wird das Gelände zum Umfeld geöffnet. Der umgebende Zaun wird zurückgebaut und eine direkte Verbindung aus der Ortsmitte und zu den bestehenden Nahversorgungsmöglichkeiten wird umgesetzt. Auf dem abschüssigen Gelände im Norden wird ein wegbegleitender Ruhepunkt geschaffen. Gleichzeitig werden wegbegleitende Spielgeräte aufgestellt. So wird eine attraktive und einladende Zuwegung des Geländes für Menschen aller Altersklassen ermöglicht und der Zugang zum einzigen Spielplatz im Ort wird allen Kindern auch außerhalb der Schulzeiten ermöglicht.

Im westlichen Teil des Außenbereiches entsteht neben dem Spielplatz ein Bewegungsparcours, der auch von weniger mobilen Menschen zum Erhalt und Ausbau der körperlichen Fitness genutzt wird.

Die Stellplätze im nördlichen Bereich werden verlagert, um den Raum vor den vier Gebäuderiegeln für andere Funktionen nutzbar zu machen und in seiner Aufenthaltsqualität zu stärken.



Abb. 40 Entwurf „Service-Wohnen“ Eichenbarleben; Grundlage: digitale ALK 10.2014, eigene Darstellung

SERVICE-WOHNEN

Im Zentrum des Konzeptes für Eichenbarleben steht die Einrichtung eines Wohnangebotes, das mit Service-Angeboten ergänzt wird. Der dritte und vierte Gebäuderiegel, die durch die Aufhebung der Schulschließung leerfallen, werden hierbei für dieses Angebot umgenutzt. Es entsteht barrierefreier Wohnraum, der für ältere Menschen allein aufgrund des Grundchnitts und der Abmaße eine alltägliche Entastung darstellt. Das Service-Angebot ist ein weiterer Baustein den Senioren einen möglichst langen und komfortablen Verbleib in ihrem gewohnten Lebensumfeld zu ermöglichen. Dabei können diese ein zusätzliches Angebot von Serviceleistungen, wie Reinigung, Hol- und Bringdiensten und die Versorgung mit Mittagstisch-Angeboten nutzen.

MENSA

Vor dem dritten Riegel werden die vorhandenen Gebäude um eine Mensa erweitert. Der

Raum innerhalb der zwei leerfallenden Riegel würde genügen, um eine solche Nutzung zu integrieren, der vorgesehene Baukörper ist aber von zentraler Bedeutung für die räumliche Definition des Geländes. Momentan ist der Zuwegung aus Richtung Ortsmitte sowie der über die Straße „Am Tieg“ kein baulicher Anknüpfungspunkt zugeordnet. Es fehlt an einer definierten Eingangssituation die den Blick und den Weg des Nutzers lenkt. Durch die vorgesezte Mensa wird ein Haupteingang aufgezeigt. Die Größe der Mensa spielt dabei eine untergeordnete Rolle und sollte den vorgesehenen Funktionen angepasst werden. Ausschlaggebend ist jedoch die Ausrichtung. Durch die abgewinkelte Positionierung zu den restlichen Baukörpern entsteht eine einladende Geste, die den Blick der Nutzer fängt und ihn so zum Haupteingang der neuen Einrichtungen führt.



Abb. 41 Entwurf „Service-Wohnen und Mensa“; 3D-Ansicht: Markus Windisch

Die Mensa ist als Multifunktionsgebäude vorgesehen. Sie erfüllt nicht nur die Funktion der Mittagstischversorgung der Bewohner des Service-Wohnbereiches, sondern stellt zudem eine enge Verknüpfung zur Kindertagesstätte dar, die diesen Raum ebenfalls für das Mittagessen nutzt. Auch außerhalb der Tischzeiten wird die Mensa von verschiedenen Gruppen genutzt. Nachmittags finden hier vielfältige Begegnungsangebote statt.

Die Nutzung der Angebote in der Mensa steht allen Einwohnern Eichenbarlebens offen. Auf diese Weise entsteht eine inhaltliche Verknüpfung

mit dem Ort, die nicht nur dazu beiträgt Kontakte zwischen den Nutzern der Service-Wohnungen, der Kindertagesstättenkinder und den restlichen Bewohnern zu fördern, sondern auch dazu etwaige Hemmschwellen potenzieller Interessenten des Service-Wohnens herabzusetzen. So nehmen insbesondere ältere Einwohner Eichenbarlebens das Angebot von Mittagstisch und zur Freizeitgestaltung wahr und erleben dieses als einen Teil ihres alltäglichen Lebens. Auf diese Weise wird der Übergang in eine der Service-Wohnungen attraktiver.

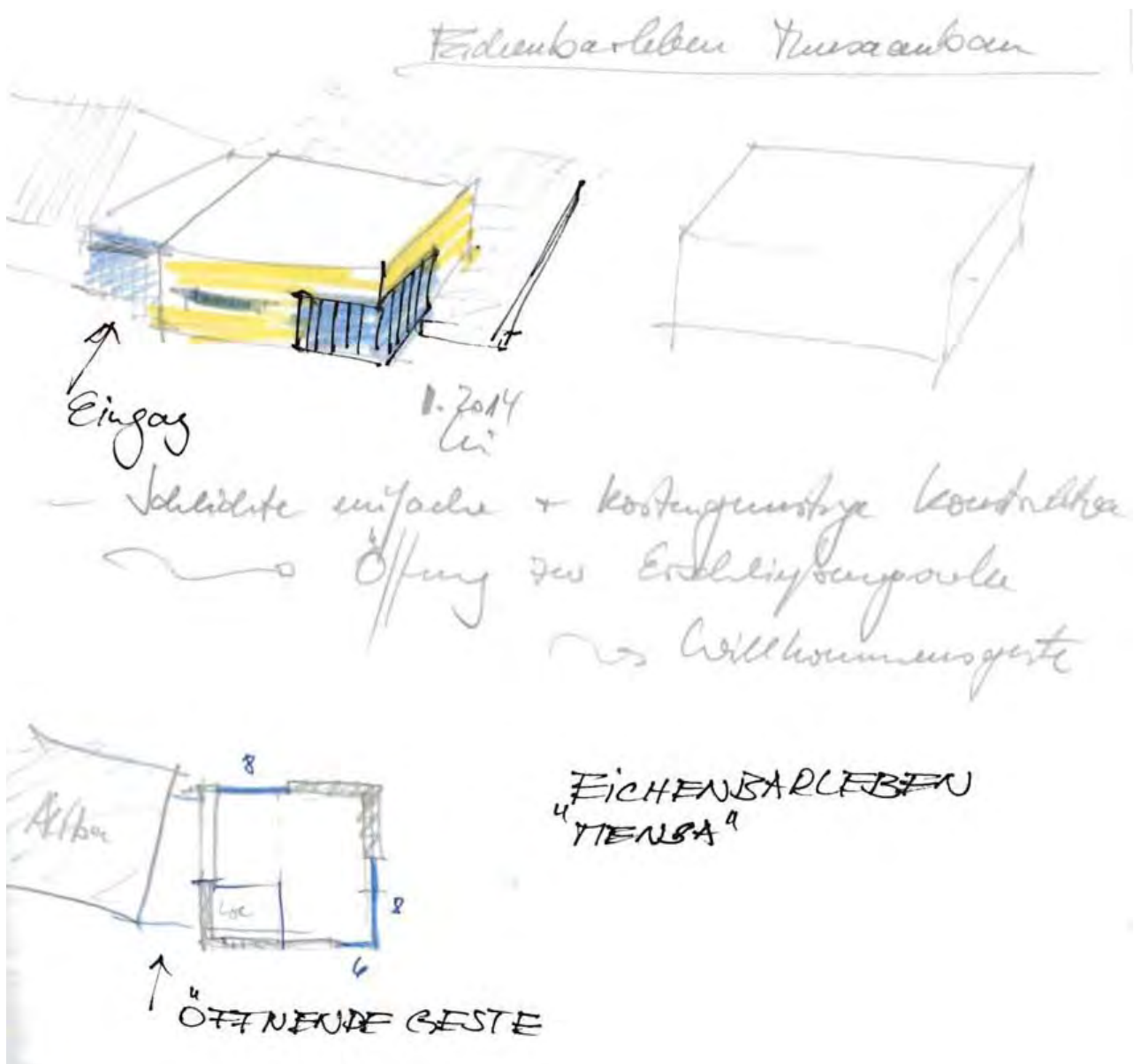


Abb. 42 Konzeption Mensa; Skizze: Markus Windisch



Abb. 43 Entwurf Mensa; 3D-Ansicht: Markus Windisch

GENERATIONENGARTEN

Der Austausch zwischen der Kindertagesstätte und den Bewohnern des Service-Wohnens ist intensiv. Denkbar sind hier auch Großeltern-Patenschaften außerhalb der Betreuungszeiten oder die Integration von älteren Menschen in den Alltag der Kindertagesstätte, wie Lese-Omas und –Opas oder auch Projekte, wie gemeinsames Kochen. Für viele ältere Eichenbarleber haben die Landwirtschaft und der Gartenbau eine prägende Rolle gespielt. Die Börde-Böden sind die fruchtbarsten der Republik. Für das Weitererleben und Wiederentdecken dieser ländlichen Kultur ist die Einrichtung eines Generationengartens vorgesehen. Dieser liegt südlich des vierten Riegels in einem Bereich, der sowohl für die Bewohner der Service-Wohnanlage, als auch von der Kindertagesstätte aus gut zu erreichen ist. Im Generationengarten sind Hochbeete zu finden, die rückschonend für die älteren Menschen ausgefertigt sind, für die Kinder befindet sich

auf einer der Längsseiten eine Stufe, die eine Zusammenarbeit auf Augenhöhe ermöglicht. Hier kann kulturelles Wissen gelebt und weitergegeben werden.

SERVICE-WOHNEN DETAILS

Im dritten Riegel befinden sich neben den Service-Wohnungen, die zur Mensa zugehörige Küche, daneben sind unterschiedliche andere Funktionen in diesem Bereich denkbar. Beispielsweise könnte hier ein Bürger-Service-Büro eingerichtet werden. Dieses würde den Bewohnern der Service-Wohnungen zur Verfügung stehen. Die Lage bietet sich auch für den Kontakt zu jungen Familien oder anderen Nutzern der Mensa an. Hier könnten in mehrfach genutzten Räumen Familienberatungen stattfinden oder die Serviceleistungen der barrierefreien Wohnungen organisiert werden.

Auch die Abmaße dieses Bereiches sind durch die Verringerung oder Erweiterung der Zahl der Wohneinheiten dem Bedarf vor Ort anzupassen.

Im vierten Gebäuderiegel und im restlichen Bereich des dritten können fünf verschiedene Typen von Wohnungen realisiert werden. Die angedachten Grundrisse variieren in Zimmerzahl und Grundfläche, sind jedoch alle relativ großzügig zugeschnitten. Auch dies ist ein Ansatz die Nutzung des Angebotes für ältere Einwohner attraktiv zu gestalten, denn es ist davon auszugehen, dass vielen von diesen bisher eher größere Wohnflächen zur Verfügung standen. Aufgrund dessen wird das Angebot von ökonomisch zugeschnittenen Wohnungen als wenig interessant eingeschätzt.

Auch die den Wohnungen zugehörigen Garten- und Terrassenbereiche sind der gewohnten Umgebung der Bevölkerung geschuldet. Hier besteht die Möglichkeit neben der Nutzung des Generationengartens im Kleinen auch weiterhin im Garten tätig zu sein.

4.3.3 Handlungsempfehlung – Schritt 2: Erweiterung Service-Wohnen, Sport und Bewegung

Im zweiten Schritt des Konzeptes könnte eine weitere barrierefreie Wohnanlage errichtet werden. So würde die Nutzung des erweiterten Angebotes wie die Mensa oder die Zusammenarbeit mit der Kindertagesstätte intensiviert und der Betrieb der Einrichtungen wirtschaftlicher werden.

Die verkehrliche Anbindung würde über das Grundstück südlich des Bauhofes erfolgen. So besteht eine direkte Zuwegung zum Bauhof, der momentan nur über Privatwege erreichbar ist. Gleichzeitig würde das Gelände in westlicher Richtung geöffnet werden. Es entstünden kurze Wege für die Nutzer und der zentrale Bereich kann von motorisiertem Verkehr freigehalten werden.

Zur weiteren Belegung und Attraktivierung des Geländes, könnte die südlich gelegene Aschbahn zurückgebaut werden. Hier kann eine Multisportanlage, die für unterschiedliche Sportarten genutzt werden kann (Basketball, Fußball, Volleyball...), entstehen. Eichenbarleben würde so über ein attraktives sportliches Angebot verfügen, das positiv auf die Wohnstandortqualität sowohl der bestehenden Bevölkerung als auch potenzieller Neubürger wirkt.

Eine weitere fußläufige Zuwegung wird zum süd-westlichen Neubaugebiet geschaffen. Durch eine Querung des Bauerngrabens im mittleren Bereich wird den Neubürgern eine bequeme Möglichkeit zur Nutzung der Sportmöglichkeiten auf dem Gelände des Service-Wohnens geboten.

In Eichenbarleben entsteht auf diese Weise ein generationsübergreifender Ort, an dem sportliche und kulturelle Angebote für viele Altersgruppen vorgehalten werden. Die Nutzungsschwelle ist durch die offene Gestaltung und die mehrstufige Einbindung besonders niedrig. Dorfleben entsteht hier durch den Kontakt der verschiedenen Altersgruppen. Abhängig von der inhaltlichen Ausgestaltung durch die Eichenbarleber Bevölkerung kann hier ein erfolgreiches Konzept für einen möglichst langen Verbleib und integriertes Leben mobilitätseingeschränkter Menschen in der dörflichen Gemeinschaft entstehen, das synergetische Formen der Kooperation zwischen jungen und älteren Menschen wie individuelle Formen der Kinderbetreuung oder Wahl-Patenschaften beinhaltet.



Abb. 44 Grundriss „Service-Wohnen und Mensa“; Skizze: Markus Windisch

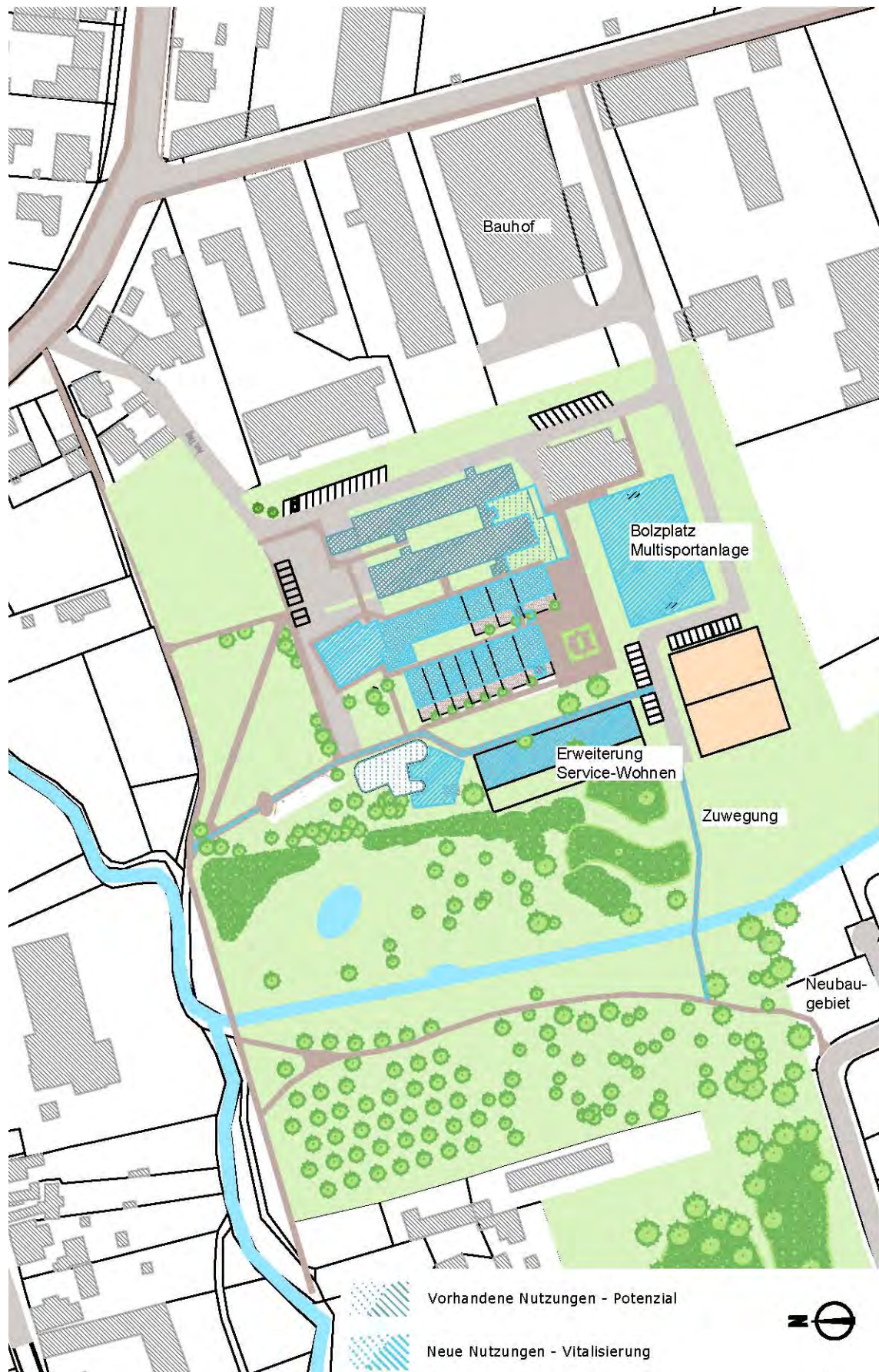


Abb. 45 Entwurf Erweiterung „Service-Wohnen“, Funktionssteigerung Sport und Bewegung;
Grundlage: digitale ALK 10.2014, eigene Darstellung

4.4 Rottmersleben Handlungsempfehlung

4.4.1 Ausgangssituation Bedarf und Versorgung

In Rottmersleben sind unterschiedliche Anknüpfungspunkte für die Vitalisierung des Ortes gegeben. Die mobilen Anbieter von Fleisch-, Fisch- und Bäckereiwaren decken einen Teil des Bedarfes vor Ort, tragen aber aufgrund ihres zeitlich und räumlich variierenden Angebotes nicht zur Belebung des Ortes bei. Das Feuerwehrgebäude ist ortsbildprägend und steht unter Denkmalschutz, ist aber aufgrund dieser Restriktion langfristig nicht an die gesteigerten Ansprüche an einen solchen Zweckbau anpassbar. Die Freifläche zwischen dem ehemaligen Konsum und dem Sportplatz liegt im Herzen des Ortes am Ufer der Olbe. Die Fläche ist momentan jedoch weder attraktiv gestaltet noch intensiv genutzt. Rottmersleben wird wöchentlich von zwei Anbietern von Fleischwaren, einem Anbieter von Bäckereiwaren und einem Fischhändler aufgesucht. Daneben besteht ein saisonales Angebot von Lebend-Geflügel, Dekoration, Sämereien, Kleidung sowie Sonder- und Restposten.

Die Freifläche liegt erhöht zur nördlichen Umgebung, sodass sich im Bereich der nordwestlichen Zuwegung, über die der Platz auch mit dem motorisierten Verkehr zu erreichen ist, eine leichte Steigung ergibt. Eine fußläufige Zuwegung im Westen führt in Richtung Grundschule, die in etwa 200 m Entfernung liegt. In nordöstlicher Richtung ist der Platz durch eine Brücke über die Olbe fußläufig mit dem denkmalgeschützten Bereich des Dorfes rund um die St. Jakobuskirche verbunden. Im Süden befindet sich ein Zugang zum angrenzenden Sportplatz. Die Freifläche wird auf der westlichen Seite durch einen Spielplatz zur anschließenden Wohnbebauung abgegrenzt.



Abb. 46 Blick auf die Freifläche; Quelle: AE



Abb. 47 Uferzone der Olbe; Quelle: AE



Abb. 48 Blick auf den ehemaligen Konsum; Quelle: AE



Abb. 49 Ausgangssituation Marktplatz Rottmersleben; Grundlage: digitale ALK 10.2014, eigene Darstellung

4.4.2 Handlungsempfehlung – Marktplatz Rottmersleben

Auf der Freifläche in Rottmersleben entsteht ein durch die räumliche Konzentration mehrerer Funktionen belebter Ort. Hier wird ein Wochenmarktplatz geschaffen, ein Feuerwehrneubau entsteht und ergänzende Aufenthaltsbereiche gliedern den Raum baulich und inhaltlich.

MARKTPLATZ

Im Zentrum des Konzeptes steht die Schaffung eines Wochenmarktplatzes. Auf diesem konzentrieren sich die freiräumlichen Funktionen. Hier findet ein- bis zweimal wöchentlich der Verkauf von Waren mobiler Anbieter statt.

Auf dem rechteckigen Aufenthalts- und Verkaufsraum befinden sich Bänke, die der Funktion einer Nachrichtenbörse Rechnung tragen und gleichzeitig als Aufenthaltsraum für den Verzehr gekaufter Lebensmittel fungieren. Durch die begleitende beidseitige Bepflanzung werden Raumkanten geschaffen, die den Platz auch außerhalb der Marktzeiten definieren und ihn als erlebbaren Raum zu Marktzeiten ausgestalten. Außerhalb der Marktzeiten treffen sich hier Rottmersleber um Boule oder Straßenschach zu spielen.

Um diesen Platz reihen sich an Markttagen die Marktwagen auf. Hier können Fleisch, Fisch und Bäckereiwaren verkauft werden. Bis zu neun Händler können auf dieser Fläche aktiv werden. Damit wird die Grundlage für eine Erweiterung des Angebotes um Pflanzen und Blumen, Eis, Obst und Gemüse sowie der saisonalen Angebote von Lebendgeflügel, Dekoration und Kleidung geschaffen.

SANITÄREINRICHTUNG

In einem kleinen Gebäude, das westlich an den Verkaufsraum des Marktplatzes anschließt, sind sanitäre Einrichtungen untergebracht. Sie stehen an Markttagen insbesondere den Marktbesuchern offen. Die Nutzung außerhalb der Marktzeiten, beispielsweise durch

Besucher des Spielplatzes, müsste organisatorisch begleitet werden, da sonst der Erhalt der Einrichtung nicht gewährleistet ist. Neben den üblichen Toilettenanlagen im Inneren des Gebäudes sind hier auch Außenwaschbecken vorgesehen, diese können von den Besuchern des Marktes so auch für Lebensmittel und ähnliches genutzt werden, ohne den Toiletten zu nahe zu kommen.

WITTERUNGSSCHUTZ

Mit einem offenem Unterstand wird eine Aufenthaltsmöglichkeit geschaffen, die eine längere Verweildauer auch bei widrigen Witterungsverhältnissen ermöglicht sowie den Kontakt unter den Besuchern fördert.

RÄUMLICHE DEFINITION

Durch das Zusammenspiel von Marktplatz, sanitären Einrichtungen und dem Unterstand wird aus der rechteckigen Fläche eine dreieckige Fläche ausgebildet. An der nördlichen Spitze dieses Dreiecks wird durch eine halbhohle Mauer eine Raumkante geschaffen, die den Zugang über die Rue de Soulaines aus nördlicher Richtung definiert.

Durch diese räumliche Definition wird der Weg und der Blick der Besucher beim Betreten bzw. Befahren des Platzes aus Richtung Ortsmitte geleitet. Anstatt in einen undefinierten Raum zu gelangen, wird deutlich, dass hier ein funktioneller Ort zu finden ist.

Die Zuwegung zur Marktnutzung und auch zur Feuerwehr umläuft dieses Dreieck. An ihrer westlichen Kante sind Stellplätze vorgesehen. Tagsüber werden diese von den Besuchern des Marktplatzes genutzt, am Abend und am Wochenende stehen diese für die Lastkraftwagen der ansässigen Berufskraftfahrer zur Verfügung. Denkbar ist auch, dass an dieser Stelle Touristen, die dem Jakobusweg folgen, eine Möglichkeit haben, ihr Wohnmobil für eine Nacht abzustellen. Diese könnten auch die sanitären Einrichtungen auf dem Platz nutzen. In einem solchen Fall ist eine Versor-

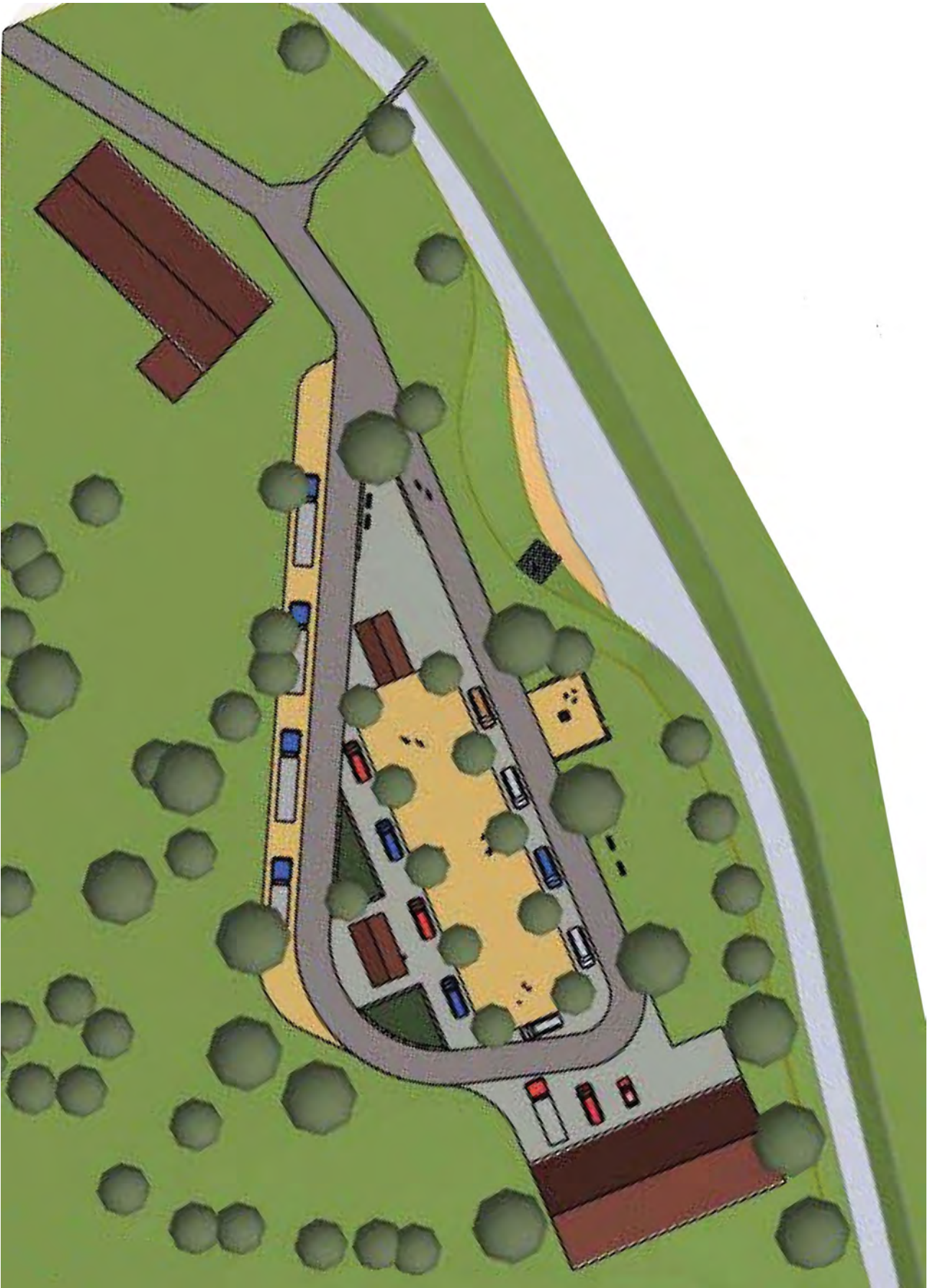
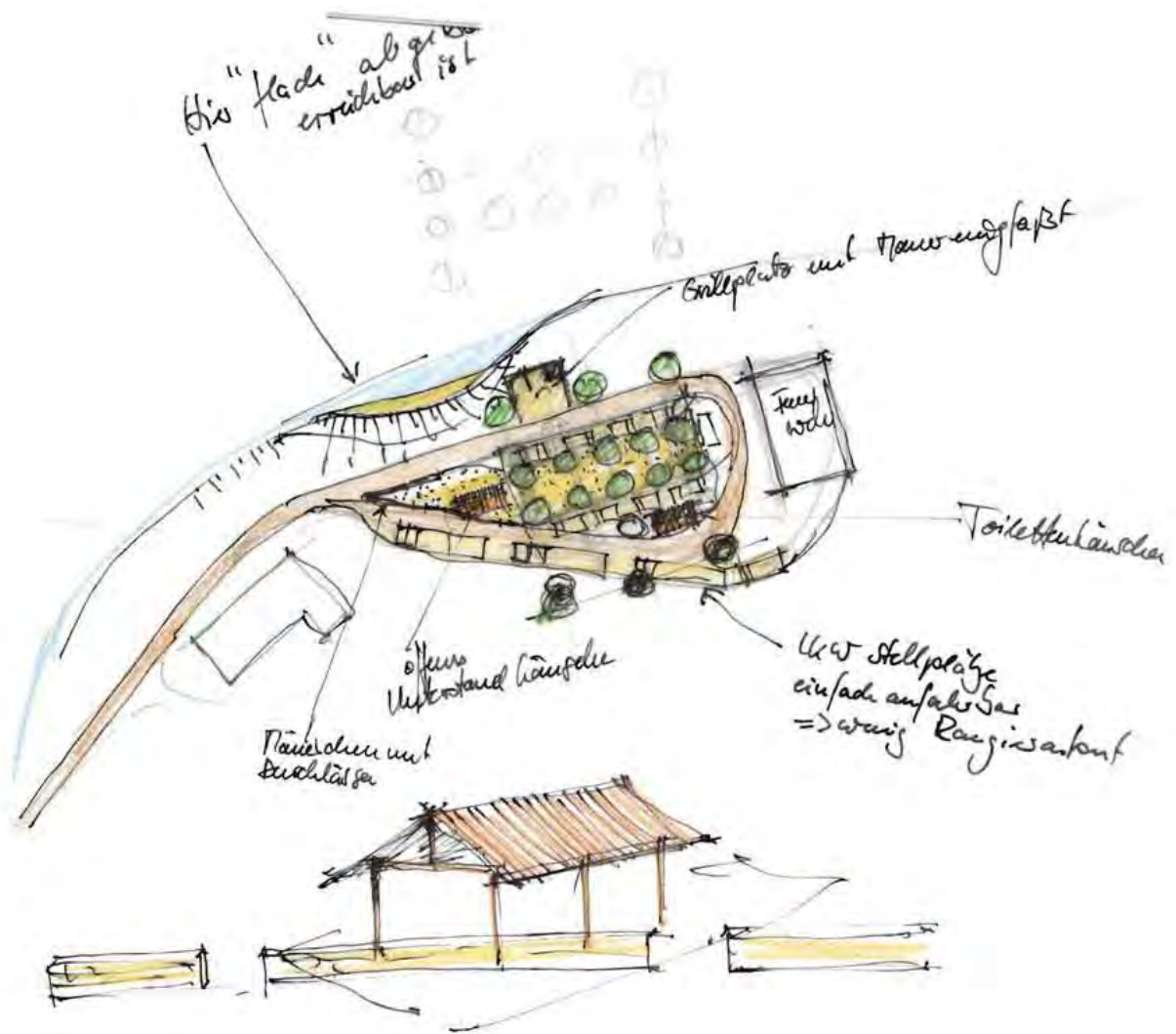


Abb. 50 Grundriss „Marktplatz“ Rottmersleben; Zeichnung: Markus Windisch



Grundriss M. N. 2014
 Dorf und Marktplatz
 Rottweil

Abb. 51 Konzeption „Marktplatz“; Skizze: Markus Windisch

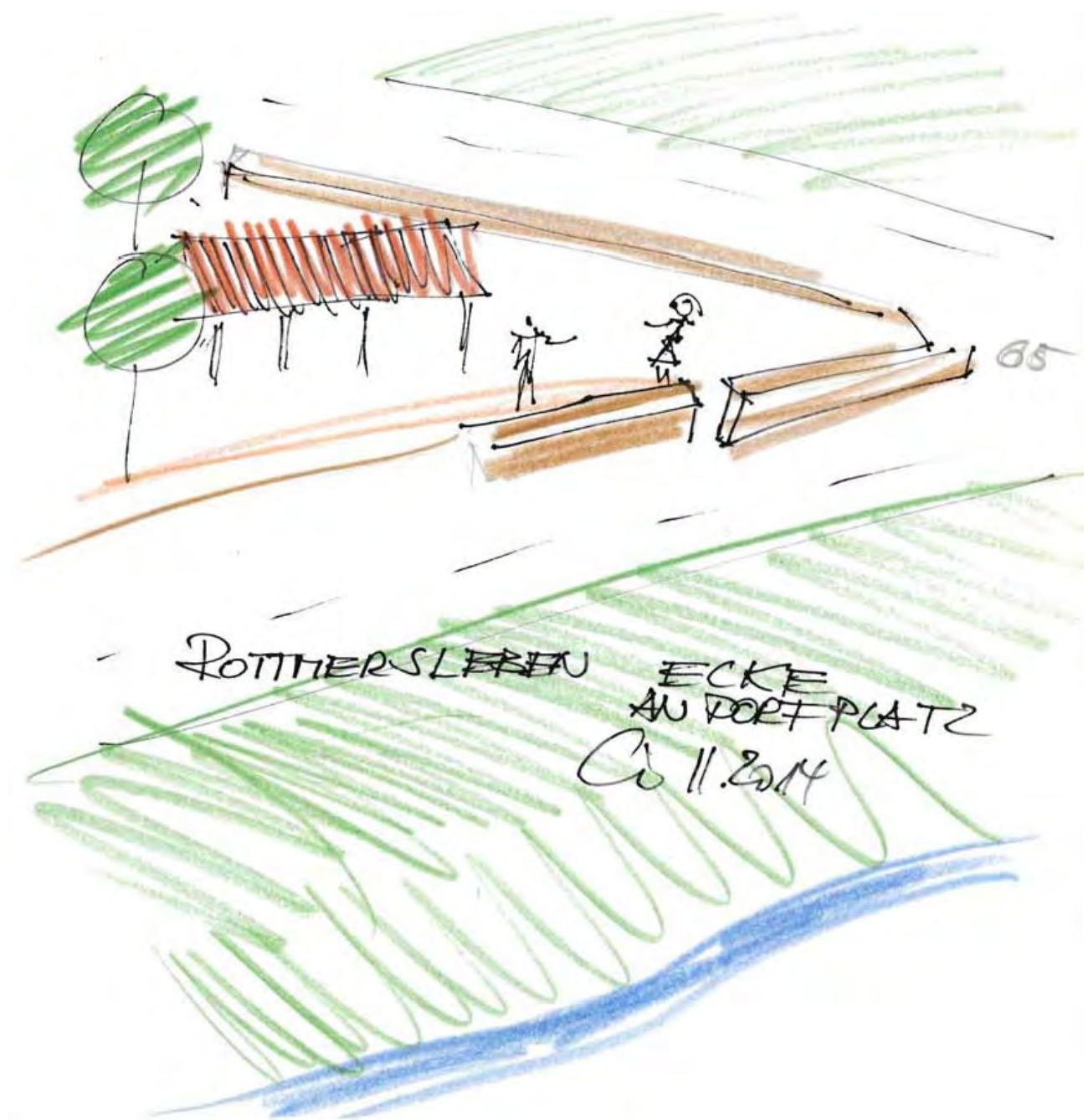


Abb. 52 Konzeption „Ecke am Dorfplatz“; Skizze: Markus Windisch

gungs- und Entleerungsstelle an dem Sanitär-Gebäude vorzusehen.

FEUERWEHR

Der notwendige Neubau des Feuerwehrgebäudes ist im Süden des Platzes gegenüber der Zuwegung aus Richtung Ortsmitte angesiedelt. Damit entsteht eine weitere Raumkante, die dem Marktplatz eine äußere Definition gibt und dazu beiträgt einen angenehmen Aufenthaltsraum zu bilden.

Das Gebäude ist so konzipiert, dass einer der Seminarräume nicht nur von innen erschlossen wird, sondern auch vom Marktplatz aus zugänglich ist, sodass eine parallele Nutzung dieses Raumes an Markttagen, beispielsweise durch den Ortsbürgermeister für eine bürger-nahe Sprechstunde ermöglicht wird.

GRILLSTELLE

Zwischen dem eigentlichen Marktplatz und der Olbe wird ein Grillplatz eingerichtet, der durch die Einfassung mit halbhohen Mauern an privater Atmosphäre gewinnt. Dieser wird nicht nur von der Feuerwehr, sondern aufgrund seiner charmanten Lage am Ufer der Olbe auch von anderen Rottmersleber genutzt. Dabei verstärkt der Standort des Feuerwehrhauses nicht nur die Nutzung des Grillplatzes, sondern führt zumindest in den Zeiten, in denen die Feuerwehrleute vor Ort sind, zu einer gewissen sozialen Kontrolle.

Eine sowohl inhaltliche als auch räumliche Verknüpfung besteht zwischen dem Grillplatz und einem zweiten Aufenthaltsraum, der am Ufer der Olbe als Renaturierungsmaßnahme geschaffen wird. Hier wird das Ufer durch eine

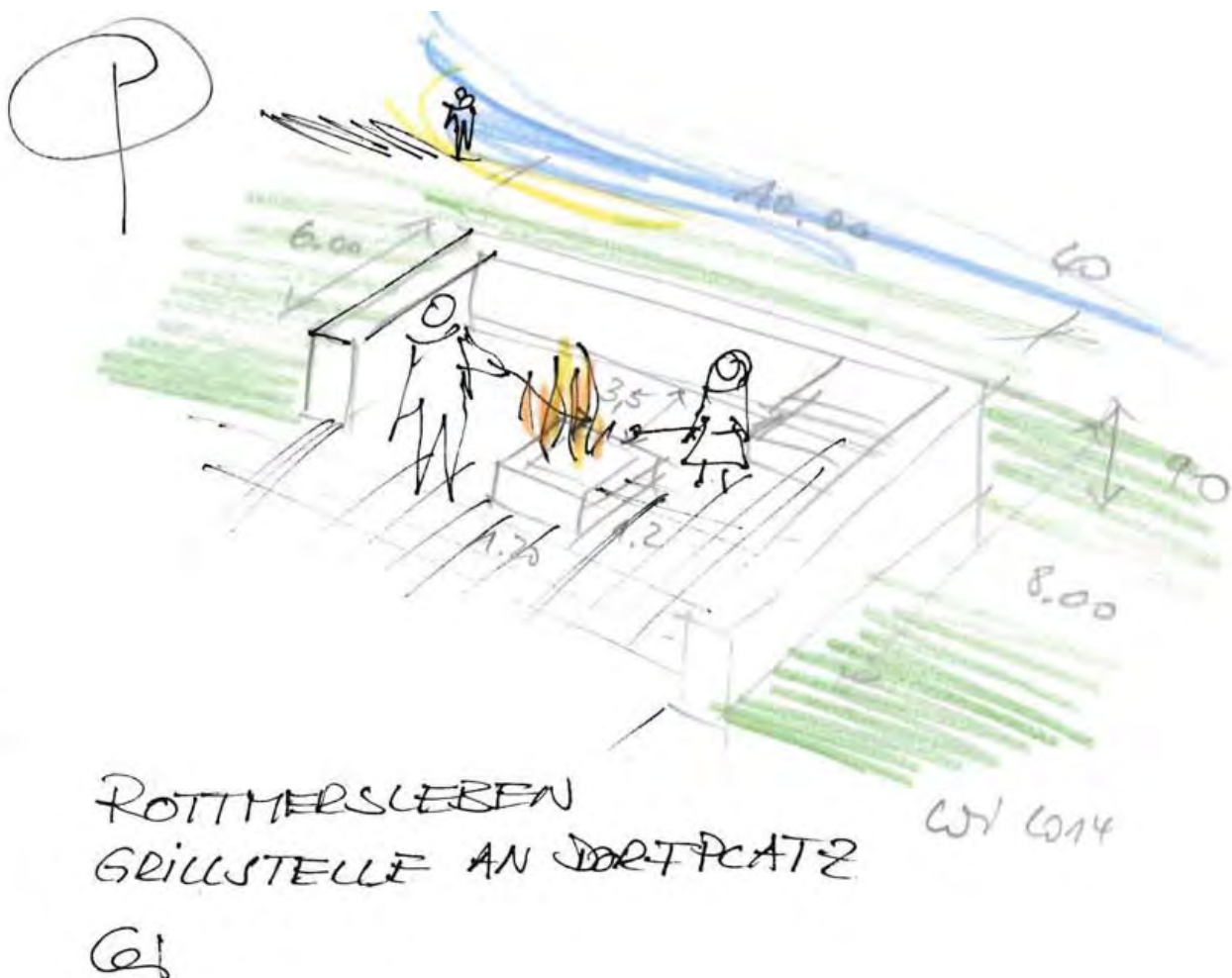


Abb. 53 Konzeption „Grillstelle“; Skizze: Markus Windisch

Treppe zugänglich gemacht und der Uferbereich aufgeweitet. Diese Aufweitung würde sich ebenso positiv auf den Hochwasserschutz auswirken, da auf diese Weise zusätzlicher Stauraum für das Obwasser vorgehalten wird.

UFERZONE

Beim Warten auf das Garen des Grillgutes verbringen die Menschen beim Blick auf das fließende Wasser zusammen ihre Zeit oder kühlen an warmen Markttagen vor dem Weg nach Hause ihre Füße im frischen Wasser.

In Rottmersleben befindet sich ein belebter Raum, der aufgrund der Kombination verschiedener Nutzungen nicht nur an Markttagen den Ort belebt. Originäre Funktionen

eines Ortszentrums wie der Austausch von Neuigkeiten oder der innerdörfliche Handel mit Waren und Dienstleistungen können so wieder entstehen.



Abb. 54 Konzeption „Uferzone“; Skizze: Markus Windisch



Abb. 55 Marktplatz Rottmersleben; Skizze: Markus Windisch

5. Resümee

Im Projekt „Hohe Börde Vital“ wurden für vier Ortschaften der Gemeinde Hohe Börde Konzepte entwickelt, die Möglichkeiten darstellen, die Ortskerne in unterschiedlichen Bereichen zu vitalisieren. Dazu wurden zunächst die einzelnen Maßnahmenbereiche identifiziert. Hier wurde bereits die Vielfältigkeit des Vorhabens deutlich.

Während es in Irxleben darum gehen soll, einen neuen funktionalen Ortsmittelpunkt zu definieren, werden in Niederndodeleben die unterschiedlichen Bereiche der beiden Altdorfbereiche mit den großen Neubaugebieten konzeptionell miteinander verknüpft.

In Eichenbarleben wiederum ist der Maßnahmenbereich an der Grundschule verortet. Hier ist es wichtig, nach einer möglichen Schließung der Grundschule einem Leerstand des Gebäudes frühzeitig und entschieden entgegenzuwirken, um so einen belebten Ort im Dorf zu erhalten und lebendig weiterzuführen. In Rottmersleben hingegen steht die Umnutzung einer großen Freifläche zu einem öffentlichen Marktplatz zur Disposition.

Für die vier Orte sind Konzepte entstanden, in denen ganz unterschiedliche Ansätze zur Belebung der Ortskerne verfolgt werden. Im Fokus steht jedoch bei allen Konzepten die Mischung verschiedener Nutzungen, die der Vielfalt innerhalb der vier natürlich gewachsenen Ortszentren am ehesten entspricht. Bei allen Orten wird das Ziel verfolgt, Räume zu schaffen, an denen die Menschen in den Dörfern miteinander in Kontakt kommen und Nutzungen angeboten werden, mit der die Angebotsvielfalt in der Dörfern erhöht werden kann.

Die Konzepte führen so zu einer Vitalisierung des Raumes und des Lebens und bieten den Einwohnern des jeweiligen Dorfes einen Ort zur Identifikation mit ihrem Umfeld. Die dörflichen Funktionen werden in den Ortschaften erhalten und intensiviert und können eine Ausstrahlung auf das innerörtliche Umfeld sowie auf potenzielle Neubürger entfalten.



Gemeinde Hohe Börde