



InSEK Staßfurt 2035+



Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Staßfurt

Büro für Siedlungserneuerung / WohnBund-Beratung Dessau 2022/2023

Auftraggeber

Stadt Staßfurt
Hohenerxlebener Straße 12
39418 Staßfurt

Petra Albrecht
Kordinatorin Stadtplanung
FB II FD Planung, Umwelt und Liegenschaften
Steinstraße 19
39418 Staßfurt

Konzept und Bearbeitung

Büro für Siedlungserneuerung / WohnBund-Beratung Dessau
Humperdinckstraße 16
06844 Dessau-Roßlau

Prof. Dr.-Ing. Holger Schmidt
Birgit Schmidt
Sebastian Essig
Ulrike Kegler
Regina Sonnabend / kooperativ-planen / Dessau-Roßlau



Stadt Staßfurt

Integriertes Stadtentwicklungskonzept

InSEK Staßfurt 2035+



Teil **A**

Ein InSEK für Staßfurt

Zusammenfassung für den eiligen Leser	4
1. Planungsanlass	15
2. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Ortschaften sowie Prozess der Konzepterstellung	18
3. Allgemeine Rahmenbedingungen der Stadt Staßfurt	26
4. Leitbild „Staßfurt 2030 – den Wandel gestalten“	38
5. Demografische Situation	42

Teil **B**

Entwicklungsstrategie - Handlungsfelder der Stadtentwicklung: Stärken-Schwächen-Analyse und Maßnahmenvorschläge

6. Entwicklungsziele	53
6.1. Grundsätze und Prinzipien	53
6.2. Planerische Grundsätze	53
7. Handlungsfeld Wohnen im Bestand	56
7.1. Analysen	56
7.2. Maßnahmenvorschläge	76
8. Handlungsfeld Städtebau und Freiraum	80
8.1. Analysen	80
8.2. Maßnahmenvorschläge	93
9. Handlungsfeld Nahversorgung und Zentrenentwicklung	100
9.1. Analysen	100
9.2. Maßnahmenvorschläge	105



10.	Handlungsfeld Umweltfreundliche Mobilität	110
	10.1. Analysen	110
	10.2. Maßnahmenvorschläge	114
11.	Handlungsfeld Daseinsvorsorge	118
	11.1. Analysen	118
	11.2. Maßnahmenvorschläge	131
12.	Handlungsfeld Klima – Umwelt – Landschaft	136
	12.1. Analysen	136
	12.2. Maßnahmenvorschläge	140
13.	Handlungsfeld Wirtschaft	144
	13.1. Analyse	144
	13.2. Maßnahmenvorschläge	151
	Teil C	
	Empfehlung und Ausblick	
14.	Maßnahmen zur Stadtentwicklung und deren Umsetzung	159
	14.1. Priorisierung und Umsetzungsstrategie	159
	14.2. Städtebauförderung	166
	14.3. Sonstige Förderoptionen	166
15.	Monitoring, Evaluierung und Fortschreibung	171
	Quellenverzeichnis	174
	Pressespiegel	176
	Abbildungsverzeichnis	177

Die in dieser Projektbeschreibung gewählte männliche Form bezieht sich immer zugleich auf Personen aller Geschlechter. Auf eine inklusive Schreibweise wurde zugunsten einer besseren Lesbarkeit verzichtet.

Zusammenfassung für den eiligen Leser

Die Kommunen in Deutschland stehen heute vor komplexen Herausforderungen der Stadtentwicklung, die nur im Zusammenspiel von verschiedensten Akteuren aus Kommunalpolitik und Stadtverwaltung, von Wirtschaftsakteuren und Akteuren aus der Zivilgesellschaft sowie Bürgerinnen und Bürgern erfolgreich bewältigt werden können. Beispielhaft seien hier der demografische Wandel, der Strukturwandel im Einzelhandel, der Klimawandel, neue Mobilitätsbedürfnisse oder die Digitalisierung vieler Lebensbereiche benannt. Stadtentwicklung ist eine komplexe Gemeinschaftsaufgabe, für die jede Stadt ihre spezifischen Leitlinien, Schwerpunkte und Umsetzungsprioritäten bestimmen sollte.



Das hier vorliegende Integrierte Stadtentwicklungskonzept Staßfurt 2035+ (InSEK Staßfurt 2035+) ist eine strategische Konzeption, mit der für Staßfurt und seine Ortsteile die Ziele, aktuelle Entwicklungsaufgaben bzw. Handlungsfelder und mögliche Projekte für den Zeitraum der nächsten zehn bis fünfzehn Jahre beschrieben werden. Es wurde in einem breiten Beteiligungsprozess aus Orts- und Stadtrundgängen, Bürgerforen, Einbindung der Kommunalpolitik, Gespräche mit Experten und der Stadtverwaltung über zwei Jahre erarbeitet. Das InSEK verfolgt dabei einen ganzheitlichen Ansatz, es werden die aktuellen Herausforderungen und Aufgabenbereiche beschrieben und die vorgeschlagenen Maßnahmen und Prioritätensetzungen in einen größeren Kontext dargestellt. Es stützt sich dabei auf bestehende Konzepte, Planungen und das Leitbild „Staßfurt 2030+ - Den Wandel gestalten“. Somit bündelt das InSEK 2035+ zugleich Informationen und Zielvorgaben, die nach einem Selbstbindungsbeschluss des Stadtrates nach außen als allgemein gültiger Leitfaden der Stadtentwicklung dienen kann und nach innen handlungsleitend für Verwaltung und Kommunalpolitik sein sollte.



Dabei können die nachfolgenden generellen Grundsätze eine wichtige Leitlinie sein:

- Die Flächenstadt Staßfurt und Ihre Ortsteile sind in ihrer Vielgestaltigkeit und den jeweiligen Eigenheiten zu entwickeln.



- Eine nachhaltige Siedlungsentwicklung an städtebaulich integrierten Standorten im Sinne der Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung.
- Die identifizierten Stadtbereiche mit einem besonderem Entwicklungsbedarf sollen eine besondere Aufmerksamkeit erhalten. Die ländliche Entwicklung der Ortsteile wird gefördert, insbesondere durch die Sicherung der Daseinsvorsorge.
- Es ist eine resiliente Stadtentwicklung hinsichtlich des Klimawandels, aber auch des sozialen und demografischen Wandels zu betreiben, um für künftige Generationen nachhaltige Siedlungsstrukturen zu entwickeln.

Gliederung und Entwicklung der Stadt Staßfurt

Die Stadt Staßfurt besteht aus der Kernstadt und vierzehn Ortschaften. Aktuell leben etwas weniger als 25.000 Einwohner in Staßfurt, davon ca. 57% in der Kernstadt. Die Einwohnerzahl von Staßfurt ist seit vielen Jahren rückläufig, der Einwohnerrückgang betrifft seit über 20 Jahren Kernstadt und Ortsteile gleichermaßen. Der Hauptgrund des Einwohnerrückgangs liegt in einem kontinuierlichen Geburtendefizit von etwa 200 Personen pro Jahr und einem negativen Wanderungssaldo. Die 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt prognostiziert bis zum Jahr 2035 eine Abnahme der Einwohnerzahl auf etwa 20.500 Personen. Von diesem allgemeinen Trend ist auch der Salzlandkreis und die Städte Bernburg, Aschersleben und Schönebeck betroffen. Auch die Anzahl der Haushalte und damit die Nachfrage am Wohnungsmarkt wird um etwa 2.000 Haushalte bis zum Jahr 2035 abnehmen.



Die infrastrukturelle Ausstattung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge der Kernstadt ist relativ gut, hier findet man alle Schulformen, ein gutes Angebot zur Kinderbetreuung, Nahversorgungseinrichtungen, ÖPNV-Angebote, Kultur- und Sportmöglichkeiten sowie Ärzte und Apotheken. In den Ortsteilen hingegen ist sie sehr unterschiedlich. Nur in den beiden Ortsteilen Förderstedt und Löderburg ist die Ausstattung mit Infrastruktur aufgrund von der höheren Einwohnerzahl noch umfassend vorhanden. Diese unterschiedlichen Entwicklungen in Ortsteilen und der Kernstadt berücksichtigt das Konzept durch einzelne Entwicklungsperspektiven. Zudem plädiert es für eine weitere Profilierung der Ortschaften und eine Konzentration auf die Kernstadt als zentralen Ort im Sinne des Landesentwicklungsplanes. Hinsichtlich der kommunalen Finanzsituation ist als Rahmen-

bedingung zu beachten, dass die Haushaltskonsolidierung sowohl die letzten Jahre prägte und die kommenden Jahre prägen wird. Dies erfordert eine solide Haushaltsführung und eine inhaltliche Schwerpunktsetzung in der Stadtentwicklung.

Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand

Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand

In Staßfurt gibt es etwa 16.000 Wohneinheiten. Durch gezielte Rückenbaumaßnahmen wurde der Bestand vor allem Anfang der 2000er Jahre verringert, trotzdem ist der Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern noch vergleichsweise hoch. Zur Höhe des Wohnungsleerstandes liegen keine verlässlichen Daten vor. In den Wohnungsbeständen der organisierten Wohnungswirtschaft (WOBAU, WBG, WGF und Umland) mit ca. 4.600 Wohnungen stehen insgesamt etwa 950 Wohnungen leer, das ist eine Leerstandsquote von ca. 20 %.

Im Rahmen der Begehungen zum Stadtentwicklungskonzept wurden 312 komplett leerstehende Gebäude im ganzen Stadtgebiet erfasst, in denen sich rechnerisch etwa 600 leerstehende Wohnungen befinden. Die Leerstände in diesen Problemimmobilien stellen eine wichtige Aufgabe der Stadtentwicklung dar.

Durch die prognostizierte weitere Abnahme der Einwohnerzahlen und den damit verbundenen Rückgang der Haushaltszahlen ist mit einer weiteren Zunahme an Leerständen, vorrangig im Bereich des Wohnungsbestandes in Mehrfamilienhäusern, zu rechnen.



Bautätigkeit und Wohnbauflächenbedarf

Die Stadt verfügt über ein Baulückenkataster, das Ende 2022 etwa 90 sofort bebaubare Grundstücke für etwa 140 Wohneinheiten auswies. Im Geltungsbereich von Bebauungsplänen für den individuellen Wohnungsbau gibt es aktuell fast 20 sofort bebaubare Grundstücke. In den letzten Jahren wurden etwa 14 Wohnungen pro Jahr neu errichtet. Im Vergleich zum Salzlandkreis und zum Land Sachsen-Anhalt ist die Bautätigkeit gering. Eine Auswertung der Grundstücksverkäufe der Jahre 2019-2021 weist auf eine vergleichsweise hohe Anzahl an Verkäufen von Bestandsimmobilien hin, denn nur ca. 10% aller Verkäufe betreffen unbebaute Baugrundstücke.

Die Prognose der Bautätigkeit bis zum Jahr 2035 geht von einem Bedarf von etwa 180 Bauplätzen aus. Dem Grundsatz der Innenentwicklung folgend sollte Bauland vorrangig durch das Flächenrecycling von brach gefallen Flächen oder durch die



Nutzung von Baulücken gewonnen werden. Auf die Neuausweisung von Bauland auf derzeitig landwirtschaftlich genutzten Flächen sollte grundlegend verzichtet werden.

Handlungsfelder und Maßnahmen

Das InSEK 2035+ arbeitet sieben Handlungsfelder heraus, denen 41 Maßnahmen zugeordnet sind und trifft anschließend Aussagen zu den zu priorisierenden Maßnahmen sowie den Umsetzungsstrategien. Das Ziel ist eine modulare, aber kontinuierliche Umsetzung der Maßnahmen

Handlungsfeld Wohnen im Bestand

In diesem Handlungsfeld wird zunächst die Struktur des Wohnungsbestandes, die Nachfrage nach Wohnraum, der Grundstücksmarkt sowie die Leerstandsentwicklung untersucht und schließlich Aussagen zur prognostizierten Wohnungsnachfrage und den Flächenpotenzialen getroffen. Für Staßfurt lässt sich hier zusammenfassen, dass in den kommenden Jahren mit einem moderaten Wohnungs- und Eigenheimneubau zu rechnen ist. Diese Entwicklungen sind in erster Linie in die Kernstadt zu leiten, kleinteiligere Entwicklungen sind in den Ortschaften ebenfalls möglich. Für den Neubau kommt das Flächenrecycling in Betracht. Neue Bodenversiegelungen sind zu vermeiden. Die Priorität muss auf die Bestandsentwicklung und die Beseitigung von Leerstand gesetzt werden. Dem Handlungsfeld sind vier Maßnahmen zugeordnet:



- M1: Jung kauft Alt – Erwerb von Bestandsimmobilien unterstützen
- M2: Konversion von brachgefallenen Bestandsflächen zu neuen Wohnstandorten
- M3: Umgang mit Problemimmobilien – Eigentümermoderator einsetzen
- M4: Baulandkataster als aktives Entwicklungs- und Vermarktungsinstrument nutzen

Handlungsfeld Städtebau und Freiraum

In diesem Handlungsfeld werden die städtebaulichen Eigenheiten in Kernstadt und Ortsteilen herausgearbeitet. Der Erhalt bestehender Fördergebiete und deren spezifischen Handlungsbedarfe, wie die Innenstadtentwicklung in Staßfurt Mitte, die Stadtsanierung in Leopoldshall und Altstaßfurt oder der Stadtbau in Staßfurt Nord wird herausgestellt. Zudem werden neben der Kernstadt weitere Entwicklungsschwerpunkte

die Ortsteile Löderburg, Förderstedt, Neundorf und Atzendorf festgesetzt sowie die Profilierung der kleineren Ortschaften gefordert. Löderburg kommt hier eine besondere Bedeutung zu, da der Stadtbau der DDR-Geschosswohnungsbauten besondere Aufmerksamkeit braucht, welche sich in der Ausweisung eines neuen Stadtentwicklungsschwerpunktes manifestieren soll. Ein zentrales Thema ist die Freiraumentwicklung entlang der Bode und in der Staßfurter Innenstadt. Die Bode stellt für Staßfurt ein verbindendes Potenzial einer gemeinsamen Identität der Stadt am Fluss dar. Dem Handlungsfeld sind sechs Maßnahmen zugeordnet:



- M5: Fördergebiet Kernstadt Staßfurt modifizieren
- M6: Fördergebiet Staßfurt Nord fortsetzen
- M7: Neuer Förderschwerpunkt Löderburg
- M8: Bodekonzept und Bodewerkstatt
- M9: Machbarkeits- und Entwicklungsstudie Neumarkt – Mühle Rebentisch
- M10: Weiterentwicklung der Ortsteile bei Wahrung ihrer jeweiligen Identität – Dorfmoderation

Handlungsfeld Nahversorgung und Zentrenentwicklung

Dieses Handlungsfeld baut maßgeblich auf dem bestehenden Einzelhandelskonzept auf und verknüpft die Anforderungen der Staßfurter Innenstadt, die vom Strukturwandel und dem Verlust des Einzelhandels als Leitfunktion betroffen ist, mit der Versorgungssituation in Stadt- und Ortsteilen. Die zentrale Empfehlung ist es zentrenrelevante Sortimente in der Innenstadt zu bündeln und alle anderen Standorte als Grundversorgung zu entwickeln. In den Ortsteilen müssen kleinteilige und attraktive Lösungen der Nahversorgung in den Ortsmitten geschaffen werden. Dies geht an vielen Stellen einher mit der Aufwertung der Freiraum- und Aufenthaltsqualität, um den baulich-räumlichen Rahmen für belebte Zentren zu schaffen. Dem Handlungsfeld sind folgende fünf Maßnahmen zugeordnet:



- M11: Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzept
- M12: Weiterentwicklung zentraler Versorgungsbereich Innenstadt
- M13: Nahversorgungsstandort Hohenerxlebener Straße erhalten
- M14: Sicherung der Nahversorgung in den Stadtteilen und den Ortschaften
- M15: Kleinteilige Nahversorgungsangebote in den Ortschaften wertschätzen



Handlungsfeld Umweltfreundliche Mobilität

Zukunftsfähige und umweltfreundliche Mobilitätskonzepte, gerade auch im ländlichen Raum, sind eine große Herausforderung der Stadtentwicklung der nächsten Jahrzehnte. Neben einem konstanten Ausbau sanierungsbedürftiger Straßen, insbesondere auch Anliegerstraßen, geht es dabei um die Schaffung attraktiver, erlebbarer Straßenräume. Hierzu zählen Geschwindigkeitsbeschränkungen in den Ortsmitten, barrierefreie Quermöglichkeiten, straßenbegleitende Begrünungen und der Ausbau von Infrastruktur für E-Mobilität und den Radverkehr. Insbesondere der Ausbau sicherer Radwege zwischen den Ortschaften, deren Vernetzung untereinander sowie die Anbindung der Ortschaften an die Bode sind eine notwendige Investition in die Mobilität von morgen. Die Stadt Staßfurt als Innovationsregion hat dabei das Potenzial auch den öffentlichen Personennahverkehr klimaneutral auszurichten. Dem Handlungsfeld sind folgende sieben Maßnahmen zugeordnet:



- M16: Umbau von innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen zu erlebbaren Straßenräumen
- M17: Ausbau der Radwege zwischen den Ortsteilen und entlang von Hauptverkehrsstraßen
- M18: Allgemeine Verbesserung der Fahrradinfrastruktur
- M19: Bauliche Maßnahmen zur Verminderung der Fahrgeschwindigkeiten an den Ortseingängen
- M20: Straßenausbau von Anliegerstraßen
- M21: Lade-Infrastruktur für E-Mobilität verbessern
- M22: Umweltfreundlicher ÖPNV (Energierregion)

Handlungsfeld Daseinsvorsorge

Das Handlungsfeld umfasst einen weiten Bereich von Pflegeinfrastruktur, über medizinische Versorgung, Kindertagesstätten, Schulen und Horte sowie Jugendarbeit, Sport, freiwillige Feuerwehr und Ehrenamt. Die Sicherung vorhandener Funktionen der Daseinsvorsorge ist vor dem Hintergrund des demografischen Wandels die zentrale Aufgabe der Stadt Staßfurt in den nächsten Jahren. Dabei sollen bestehende Schulstandorte erhalten werden, behutsame Kapazitätsanpassungen bei den Kitas erfolgen, die Horte für den kommenden Rechtsanspruch auf Betreuung ausgerichtet und bestehende Sport- und Kultureinrichtungen gestützt und gesichert werden. Die Jugendarbeit bedarf einer Neuausrichtung, um die Zielgruppe zu erreichen. Die Einbindung von Jugendlichen bzw. ihrer Interessen in die Stadtentwicklung ist dringend geboten. Freiwillige Feuerwehren und das Ehrenamt sind



wichtige Akteure, vor allem in den Ortschaften, deren Engagement es zu würdigen und zu unterstützen gilt. Das Ziel ist eine partizipative Stadtentwicklung mit einer aktiven Beteiligung der Stadtgesellschaft. Eine besondere Herausforderung bildet das Wohnen und die Pflege im Alter. Neben stationären Pflegeeinrichtungen und medizinischer Versorgung in der Kernstadt ist das Ziel zukünftig kleinteilige und mobilere Lösungen auch in den Ortschaften zu entwickeln und dort vorhandene medizinische Grundversorgung dort zu stützen. Dem Handlungsfeld sind acht Maßnahmen zugeordnet:

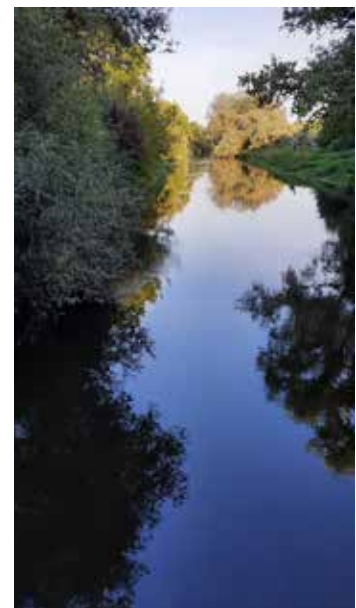
- M23: Jugendgerechte Stadtentwicklung – besondere Berücksichtigung der Bedürfnisse von Kindern und Jugendlichen in der Stadtentwicklung.
- M24: Sicherung der bestehenden, vielfältigen Schullandschaft
- M25: Wohnortnahe Kita- und Hortangebote sichern
- M26: Wohnen und Pflege im Alter in vertrauter Umgebung
- M27: Sport- und Freizeitinfrastruktur erhalten und profilieren
- M28: Identifikation mit Staßfurt – Vernetzung und Kommunikation
- M29: Kultur, Tourismus und Stadtmarketing als flankierende Aktionsfelder
- M30: Feuerwehr, Wasserwehr und Katastrophenschutz



Handlungsfeld Klima – Umwelt – Landschaft

Das Handlungsfeld beschreibt die Notwendigkeit einer resilienten und krisenfesten Stadtentwicklung. Die Stadt Staßfurt muss einen Wandel vollziehen hin zu einer nachhaltigen Innovationsregion, vor dem Hintergrund des historischen Erbes der exzessiven Nutzung und Ausbeutung der Natur und ihrer natürlichen Ressourcen. Der Umweltschutz ist ein Querschnittsthema der zukünftigen Stadtentwicklung. Hierzu bedarf es eines konsequenten Umsetzens des Klimaschutzkonzeptes der Stadt Staßfurt und dessen personelle Betreuung (Klimaschutzmanagement). Es müssen grundlegende Verbesserungen der Wasserqualität der Bode eintreten, Wassermanagement und Wasserspeicherung intensiviert werden, die Entsiegelung von Boden erfolgen und grüne Freiraumnetze in der Stadt geschaffen werden. Hierzu werden die folgenden vier Maßnahmen vorgeschlagen:

- M31: Klimaschutzkonzept umsetzen – Klimaschutzmanagement etablieren
- M32: Klimaanpassungsmaßnahmen bei allen öffentlichen Projekten
- M33: Freiraumvernetzung in der „Stadt am Fluss“
- M34: Anpassung und Reduzierung des Kleingartenbestands an die Nachfragesituation





Handlungsfeld Wirtschaft

Die wirtschaftliche Entwicklung befindet sich im Strukturwandel. In den letzten Jahrzehnten hat sicher der Anteil der Arbeitslosen kontinuierlich verringert. Gleichzeitig sanken aber auch die Arbeitsplätze und die Zahl der Auspendler nahm zu. So pendelten in den letzten Jahren knapp 2.000 Menschen mehr an einen Arbeitsort außerhalb Staßfurts als Menschen zum Arbeiten in die Stadt kamen. Auffällig ist der bis heute vergleichbar geringe Tertiarisierungsgrad, d.h. ein geringer Anteil Arbeitsplätzen im Dienstleistungssegment und ein hoher Anteil in der Produktion. Hier liegt eine Zukunftsaufgabe der Stadt Staßfurt, mit der Zielstellung den Sektor der Gesundheitswirtschaft als Zukunftsbranche für sich zu begreifen und zu fördern. Ein weiteres wirtschaftliches Zukunftsfeld ist die „Energierregion Staßfurt“ mit der Entwicklung „Grünen Wasserstoffs“. Die gewerbliche Entwicklung soll mithilfe des Gewerbeflächenkonzeptes maßgeblich in das Gewerbegebiet Brumby und den Gewerbering der Kernstadt geleitet werden. Dahinter soll die Bergbaugeschichte der Stadt nicht in Vergessenheit geraten, sondern als identitätsstiftendes Erbe bewahrt und zu touristischen Zwecken als Industriekultur sichtbar gemacht werden. Grundlage für Wettbewerbsfähigkeit der Zukunft ist neben der guten infrastrukturellen Anbindung der weitere Ausbau des Glasfasernetzes, der sich in der Umsetzung befindet. Dem Handlungsfeld wurden folgende sieben Maßnahmen zugeordnet:



- M35: Industrieflächen- und Gewerbeentwicklungskonzept umsetzen
- M36: Ruinöse und leerstehende Gewerbeobjekte und Brachen beseitigen
- M37: Kreislaufwirtschaft und erneuerbare Energien stärken – Ökosystemgrenzen schützen
- M38: Staßfurt als Standort der Gesundheitswirtschaft profilieren
- M39: Stadtentwicklung und Fachkräftenachwuchs
- M40: Digitalisierung und Breitbandausbau weiter vorantreiben
- M41: Kalisalz & Bergbau, Rundfunk & Gerätebau - Industriekultur erleben

Prioritäre Maßnahmen und Umsetzungsstrategie

Die Umsetzung der Maßnahmen orientiert auf einen Zeitraum der nächsten 10 bis 15 Jahre. Die praktische Umsetzung erfordert unterschiedlichste Voraussetzung von Dialogprozessen, über politische Grundsatzbeschlüsse, weitere konzeptuelle Vorbereitung bis hin zur Beantragung und Bewilligung geeigneter Fördermittel.

Deshalb erscheint eine Priorisierung von Maßnahmen sinnvoll, mit deren Umsetzung kurzfristig begonnen werden sollte.

Das InSEK 2035+ schlägt hierfür folgende Maßnahmen vor:

- M1: Jung kauft Alt – Erwerb von Bestandsimmobilien unterstützen
- M2: Konversion von brachgefallenen Bestandsflächen zu neuen Wohnstandorten
- M3: Umgang mit Problemimmobilien – Eigentümermoderator einsetzen
- M8: Bodekonzept und Bodewerkstatt
- M10: Weiterentwicklung der Ortsteile bei Wahrung ihrer jeweiligen Identität – Dorfmoderation
- M16: Umbau von innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen zu erlebbaren Straßenräumen
- M28: Identifikation mit Staßfurt – Vernetzung und Kommunikation



Neben der Priorisierung dieser sieben Maßnahmen bedarf die Umsetzung einer intensiven Begleitung und eines Monitoringprozesses. Als Steuerungsrunde empfiehlt das hier vorliegende Konzept daher die Einrichtung der „AG Umsetzung“ unter Beteiligung der unterschiedlichen Fachdienste, beteiligter beauftragter Dienstleister und ggfls. weiter Sachverständiger. Daneben sollen regelmäßige Bürgerbeteiligung im Sinne einer partizipativen Stadtentwicklung den Entwicklungsprozess begleiten und Maßnahmen und Ziele nach der Evaluation kontinuierlich fortgeschrieben werden.



Teil A

Ein InSEK für Staßfurt



1.

Planungsanlass

Die Kommunen in Deutschland stehen heute vor komplexen Herausforderungen der Stadtentwicklung, die nur im Zusammenspiel von verschiedensten Akteuren aus Kommunalpolitik und Stadtverwaltung, von Wirtschaftsakteuren und Akteuren aus der Zivilgesellschaft sowie Bürgerinnen und Bürgern erfolgreich bewältigt werden können. Beispielhaft seien hier der demografische Wandel, der Strukturwandel im Einzelhandel, der Klimawandel, neue Mobilitätsbedürfnisse oder die Digitalisierung vieler Lebensbereiche benannt. Stadtentwicklung ist eine komplexe Gemeinschaftsaufgabe, für die jede Stadt ihre spezifischen Leitlinien, Schwerpunkte und Umsetzungsprioritäten bestimmen sollte.



Das hier vorliegende Integrierte Stadtentwicklungskonzept Staßfurt 2035+ (InSEK Staßfurt 2035+) ist eine strategische Konzeption, mit der für Staßfurt und seine Ortsteile die Ziele, aktuelle Entwicklungsaufgaben bzw. Handlungsfelder und mögliche Projekte für den Zeitraum der nächsten zehn bis fünfzehn Jahre beschrieben werden. Das InSEK verfolgt dabei einen ganzheitlichen Ansatz, es werden die aktuellen Herausforderungen und Aufgabenbereiche beschrieben und die vorgeschlagenen Maßnahmen und Prioritätensetzungen in einem größeren Kontext dargestellt. Somit bündelt das InSEK 2035+ zugleich Informationen und Zielvorgaben, die nach einem Selbstbindungsbeschluss des Stadtrates nach außen als allgemein gültiger Leitfaden der Stadtentwicklung dienen können und nach innen handlungsleitend für Verwaltung und Kommunalpolitik sein sollten.

Die bereits für verschiedene Fachgebiete und Themen der Stadt Staßfurt existierenden sektoralen Konzeptionen und Planungen sind in das InSEK 2035+ eingeflossen und bilden eine wesentliche Basis für die Konzeption. Durch eine Einbettung dieser sektoralen Konzepte und Planungen in Fragen und Themen der generellen Stadtentwicklung kann eine Verknüpfung von verschiedenen Themenbereichen im Sinne einer integrierten Stadtentwicklungsplanung gelingen.

Die Stadt Staßfurt hatte bereits im Jahr 2001 ein Stadtentwicklungskonzept erarbeitet. Damals stand die Bewältigung des strukturellen Wohnungsleerstandes infolge der abnehmenden Einwohnerzahlen und der hohen Neubautätigkeit seit dem Jahr 1991 im Mittelpunkt der Betrachtung. Das Konzept erhielt 2011 eine Fortschreibung und Teilaktualisierung (SEK 2011). Es definierte Leitziele für die Gesamtstadt, jedoch wurden Handlungsempfehlungen und Maßnahmen vorrangig für die Fördergebiete der Städtebauförderung in der Kernstadt Staßfurt festgelegt. Ein weiteres teilträumliches Stadtteil-

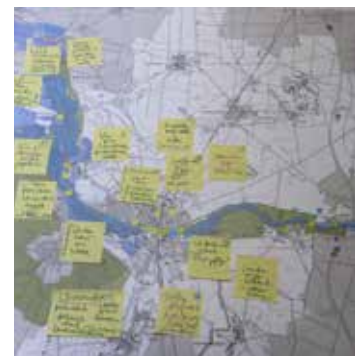
entwicklungskonzept aus dem Jahr 2017 betrachtet das Quartier „Leopoldshall“ und dessen Entwicklungsziele und beschreibt Maßnahmen, die mit Mitteln der Städtebauförderung gefördert werden sollen.

Insofern fehlen nach den Eingemeindungen der späten 2000er Jahre aktuellere Überlegungen zur strategischen Stadtentwicklung etwa bei der Betrachtung der Wechselbeziehungen zwischen der Kernstadt und den ländlich geprägten Ortsteilen. Der bereits 2001 und 2011 für die Kernstadt prognostizierte Einwohnerrückgang hat sich bestätigt. Gleichzeitig sind Kernstadt und Ortsteile teilweise immer noch geprägt durch einen hohen Wohnungsleerstand, Brachen und Problemimmobilien. In den Ortsteilen gilt es, vorhandene Funktionen der Daseinsvorsorge zu sichern und behutsam auszubauen. So bleiben die Themen Wohnungsrückbau und Innenverdichtung, wie in den Stadtentwicklungskonzepten der 2000er Jahre, als wichtige Aufgabe der Stadtentwicklung bestehen.

Insbesondere die Eingemeindungen und die neue Struktur einer Stadt mit elf Ortsteilen, die in sechs Ortschaftsräten organisiert sind, stellen neue Herausforderungen an die Stadtentwicklung. So ist eine Aufgabe des integrierten Planungsansatzes in der Stadt Staßfurt, neben unterschiedlichen Themen und Akteuren, auch die vielfältigen Entwicklungsaufgaben der unterschiedlichen Ortsteile in eine gemeinsame Entwicklungsstrategie einzubinden. Das InSEK erfüllt an dieser Stelle auch Maßgaben und Ziele eines Integrierten gemeindlichen Entwicklungskonzeptes (IGEK) und knüpft an den Prozess der Dorferneuerung an. Auch hier bleiben zentrale Themen, wie die Entwicklung leerstehender ehemaliger landwirtschaftlicher Gebäudestrukturen in den Ortskernen, eine wichtige Zukunftsaufgabe.

Ausgangspunkt der Betrachtungen war das Leitbild der Stadt Staßfurt „Staßfurt 2030 – Wandel gestalten“, das in einem sehr erfolgreichen öffentlichen Dialog 2017 entstand. Darin wurden für die Handlungsfelder Wirtschaft und Arbeit, Bildung, Gesellschaftliches Miteinander, Kultur, Sport, Freizeit und Tourismus sowie städtebauliche Entwicklung Leitsätze formuliert und im Folgejahr Projekte dazu initiiert.

Mit dem InSEK 2035+ verfolgt die Stadt Staßfurt das Ziel, teilweise bereits langjährig bestehende Problemlagen und städtebauliche Missstände aufzugreifen und Maßnahmen abzuleiten, diesen abzuwenden. Das InSEK 2035+ dient als Fördervoraussetzung für die verschiedenen Maßnahmen. Aufgrund der Restriktionen durch das jährlich verfügbare Haushaltsvolumen besteht die Notwendigkeit, Projekte und Maßnahmen zu takten und zu priorisieren. Das InSEK 2035+ macht hierfür Vorschläge. Im Zentrum steht dabei, ganz im Sinne des integrierten Ansatzes, die gesamtstädtische Entwicklung,





unabhängig von den Grenzen von Fördergebietskulissen der Städtebauförderung. Gleichzeitig ist das InSEK 2035+ eine wesentliche Grundlage für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Staßfurt. So werden wesentliche Kernaussagen, Analysen und Prognosen aus dem InSEK 2035+ in den Flächennutzungsplan als vorbereitende Bauleitplanung für das gesamte Stadtgebiet übernommen. Die Erstellung des InSEK 2035+ und des Vorentwurfs des FNP erfolgten parallel, wodurch Synergien bei Analysen, Beteiligungen oder der strategischen Ausrichtung genutzt werden konnten.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Ortschaften sowie Prozess der Konzepterstellung

Es war von Anfang an das Ziel der Stadt Staßfurt, das InSEK 2035+ als parallelen Prozess von planerischer Arbeit am Konzept und einer möglichst frühzeitig einsetzenden, den gesamten Arbeitsprozess „begleitenden“ Beteiligung auszugestalten. Dafür gab es drei unterschiedliche Beteiligungsformate:

Forum Stadtentwicklung Staßfurt

Die Foren hatten das Ziel, den Prozess der Erarbeitung des InSEK 2035+ transparent, nachvollziehbar und verständlich zu gestalten und die teilnehmenden Personen zum Mitmachen anzuregen. In den Foren wurde über den jeweiligen Arbeitsstand informiert und in verschiedenen Mitmach-Formaten - wie thematische Arbeitsgruppen, World-Cafés oder offene Diskussionsrunden - ausgewählte Fragestellungen oder Themen der Stadtentwicklung besprochen. An den insgesamt drei Foren nahmen jeweils zwischen 30 und 50 Personen teil, sie kamen aus der Kommunalpolitik, aus der Bürgerschaft, von Unternehmen und aus der Stadtverwaltung. Im Rückblick ist festzustellen, dass die Foren geholfen haben, bei den Teilnehmerinnen und Teilnehmern ein breites Verständnis für die Ziele, Handlungsfelder und Maßnahmen und die vorgeschlagenen Prioritätensetzungen entstehen zu lassen.

Durch die Foren konnte so die politische Beschlussfassung des InSEK 2035+ inhaltlich vorbereitet werden. Zu allen Beratungen des Forums erfolgte eine öffentliche Einladung über Amtsblatt, Aushänge, die



Abb. 1: Impressionen aus den drei Bürgerforen



Abb. 2: Impressionen aus den drei Bürgerforen

Volksstimme und über soziale Medien. Die örtliche Volksstimme hat mehrfach und zum Teil umfassend darüber berichtet und die Ergebnisprotokolle hat die Stadtverwaltung auf der städtischen Internetseite veröffentlicht.

Diskursive Ortsrundgänge

Um die konkrete Situation in den einzelnen Stadtteilen und Ortsteilen exakter zu erfassen und abzubilden, fanden in der Kernstadt und den elf Ortsteilen im Zeitraum Juni/Juli 2022 gemeinsame diskursive Ortsrundgänge mit den Bürgerinnen und Bürgern der jeweiligen Ortschaft statt. Die Rundgänge wurden mit dem zuständigen Ortsbürgermeister vorbereitet und in Form eines gemeinsamen Spaziergangs oder einer gemeinsamen Radtour durchgeführt und führte zu mehreren Stationen in der Ortschaft. Hier konnte gemeinsam über die Einschätzung der Situation, mögliche Handlungsfelder und denkbare Maßnahmen zur Verbesserung der Situation gesprochen werden. Die Beteiligung war in den Ortschaften sehr unterschiedlich, sie reichte von 5 bis 30 Personen.



Abb. 3: Ortsrundgänge bzw. -fahrten in den Ortsteilen

Die Erkundung der Kernstadt erfolgte am Samstag, den 09. Juli 2022 im Zeitraum von 13:30 Uhr bis 18:00 Uhr als „Grand Tour“ mit dem Fahrrad und führte die etwa 50 Teilnehmenden an insgesamt 14 Stationen. An jeder Station moderierte das Planungsbüro kleine Gesprächsrunden mit kompetenten Gesprächspartnerinnen oder Gesprächspartnern. Diese kamen aus Unternehmen oder Vereinen, waren Hauseigentümer oder Mitarbeiterin bzw. Mitarbeiter der



Verwaltung. An zwei Stationen hatte die Stadtverwaltung kleine Versorgungsstände aufgebaut, so dass es bei schönstem Sommerwetter viele Gespräche und einen regen Gedankenaustausch zwischen den Teilnehmenden gab. Auch über die Ortsrundgänge und die Grand Tour berichtete die Volksstimme sehr umfangreich.



Abb. 4: Grand Tour durch Staßfurt

Lenkungsrunde am Tisch des Bürgermeisters

Die Lenkungsrunde bestand aus dem (Ober-)Bürgermeister, den relevanten Fachdiensten, den Fraktionsvorsitzenden des Stadtrates, den Ortsbürgermeistern und einer Vertreterin der Kreisverwaltung. Die Lenkungsrunde tagte nichtöffentlich und sicherte so eine offene Diskussion und eine frühzeitige Einbindung der politischen Vertreter aus dem Stadtrat und den Ortschaften. Die Lenkungsrunde tagte insgesamt dreimal, jeweils mit einem zeitlichen Vorlauf vor den öffentlichen Foren und den diskursiven Ortsrundgängen.

Der Prozess zur Erarbeitung des InSEK 2035+ erfolgte grob in drei Phasen:

Phase 1: Bestandsaufnahme und Datenanalyse

Eine Grundlage der Analyse bildeten vorhandene Konzepte und Planungen zu verschiedenen Themen und Facetten der Stadtentwicklung, die in den vergangenen Jahren entstanden. Auf gesamtstädtischer Ebene seien hier beispielsweise das Stadtentwicklungskonzept Staßfurt aus den 2000er Jahren, das E-Mobilitätskonzept, das Integrierte Klimaschutzkonzept, das Gewerbeentwicklungskonzept, das Kleingartenentwicklungskonzept, die Sportstättenplanung oder bestehende (Teil-) Flächennutzungspläne genannt. Daneben sind teilräumliche Konzepte aus den Ortschaften oder die städtebaulichen Entwicklungskonzepte für die Fördergebiete der Städtebauförderung ausgewertet worden. Ein besonderes Augenmerk lag auf dem Leitbildprozess „Staßfurt 2030 – Wandel gestalten“, der 2017 stattfand und an welchen das InSEK 2035+ direkt anknüpft (siehe Kapitel 4).



Neben der Einbeziehung bestehender Planungen und Konzepte trug die Auswertung statistischer Daten der Stadt, des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt und der statistischen Ämter des Bundes und der Länder maßgeblich zur Analyse der Ist-Situation bei. Die Daten bilden zudem die Grundlage für Prognosen hinsichtlich der Entwicklung der Stadt Staßfurt.

Durch das Bearbeitungsteam fanden umfangreiche Ortsbegehungen statt, bei denen eine Fotodokumentation erstellt und komplett leerstehende Gebäude (Problemimmobilien) erfasst und kartiert wurden. Ebenfalls zur qualitativen Einschätzung der Situation in Staßfurt dienten etwa 20 Schlüsselgespräche mit sogenannten Stadtextpertinnen oder Stadtextperen. Hierzu wurden Gespräche mit den Vorsitzenden aller Stadtratsfraktionen und weiteren ausgewählten Personen aus den Bereichen Bildung,



Wirtschaft und Arbeit, Sport und Kultur, Soziales, der Wohnungswirtschaft und der Stadtverwaltung geführt. Diese Schlüsselgespräche lieferten bereits erste Erkenntnisse zu möglichen Schwerpunktthemen und zu „blinden Flecken“, die im InSEK-Prozess in den Blick genommen werden sollten.



Abb. 5: Experteninterviews

Ein besonderes Augenmerk lag in der ersten Phase auf der **Wohnbauflächenbedarfsanalyse**. Hier erfolgte auf Grundlage vorhandener Daten oder Erfassungen eine Einschätzung zum Wohnungsbestand, zum Wohnungsleerstand, zu Potenzialflächen für den Wohnungsbau sowie die Auswertung der Auslastung bestehender B-Plangebiete. Eine sehr aktuelle und wichtige Grundlage stellte das Baulandkataster dar, welches in der Stadt Staßfurt als Instrument zur Steuerung der Innenentwicklung genutzt wird. Die zentralen Aussagen zu Wohnbauflächenbedarfen befinden sich im Kapitel 6, im Handlungsfeld Wohnen im Bestand.

Den Abschluss der ersten Phase bildete das erste Bürgerforum am 24. März 2022 im Salzlandtheater.

Phase 2: Teilräumliche Strategieentwicklung

Diese Phase ist immer noch Teil des Analyseprozesses. Bereits gewonnene Erkenntnisse sollen hier in Beziehung gesetzt werden zu den unterschiedlichen Teilräumen, also den einzelnen Orts- und Stadtteilen. Hieraus konnten neue Erkenntnisse auf den teilräumlichen Betrachtungsebenen gewonnen werden, die dann wiederum zur Genese der Handlungsfelder und Maßnahmenentwicklung auf der Ebene der Gesamtstadt beigetragen haben. Kernstück dieser Phase bildeten die Orts- und Stadtrundgänge bzw. Rundfahrten, in der die Stärken und Schwächen der Teilräume vor Ort betrachtet und

diskutiert wurden. Die aus den Analysen, Rundgängen und Gesprächen in den Ortsteilen ermittelten strategischen Zukunftsthemen und konkreten Maßnahmenvorschläge sind in Ortsprofilen als Ergebnis zusammengefasst, die mit den Ortsbürgermeistern abgestimmt wurden. Die Orts- und Stadtteilprofile bilden die Vielfältigkeit der einzelnen Teile der Stadt Staßfurt hinsichtlich ihres Charakters, ihrer Bebauung und ihrer Struktur ab. Sie sind im Anlagenteil beigefügt und werden im Kapitel 7 weiter ausgeführt. Abschluss der zweiten Phase bildete das zweite öffentliche Bürgerforum am 15. September 2022 im Haus am See.

Phase 3: Integriertes Handlungskonzept

Die Erarbeitung und Zusammenführung als integriertes Handlungskonzept bildet den Abschluss und das Ergebnis des InSEK-Prozesses ab. In das InSEK 2035+ sind aufgrund des Prozesscharakters der Erstellung des Konzeptes im Wechselspiel zwischen eigener planerischer Arbeit und den verschiedenen Beteiligungsformaten viele Ideen, Anregungen und Vorschläge aus Kommunalpolitik, Verwaltung, Bürgerschaft und Wirtschaft eingeflossen. Es kann zu Recht als echtes Gemeinschaftswerk gewertet werden und nach seiner Bestätigung durch den Stadtrat ein Handlungskonzept inkl. Maßnahmen und ein Leitfaden für die nähere Zukunft sein.

Das InSEK 2035+ führt die Analyseergebnisse mit Konzept- und Datenauswertung der ersten Phase mit den teilräumlichen Strategien und Maßnahmen der zweiten Phase zusammen. Es werden sieben Handlungsfelder identifiziert, und zwar ...

- Wohnen im Bestand
- Städtebau und Freiraum
- Verkehr und Mobilität
- Klima, Umwelt, Landschaft
- Daseinsvorsorge
- Nahversorgung und Zentrenentwicklung
- Wirtschaft.

Jedes dieser Handlungsfelder beinhaltet Aussagen zu strategischen Leitlinien in diesem Feld sowie konkrete Maßnahmenvorschläge für Kernstadt und Ortsteile. Die Maßstabsebene der Handlungsfelder ist die Gesamtstadt, für die das InSEK 2035+ hier die Kernaussagen trifft. Diese finden auf teilräumlicher Maßstabsebene ihre Entsprechung in den Orts- und Stadtteilprofilen. Die in der 3. Phase identifizierten Schlüsselprojekte schlagen eine Priorisierung hinsichtlich der



Operationalisierung der strategischen Planungsansätze dar. Diese wird besonders aufgrund der begrenzten personellen und finanziellen Kapazitäten und einer Fördersystematik in Jahresscheiben wichtig für die Umsetzung.

Den Abschluss der 3. Phase bildete das dritte Bürgerforum am 08. Dezember 2022. Daran schloss sich die schriftliche Ausarbeitung des InSEK 2035+ an, das nach einem engen Abstimmungsprozess mit der Stadtverwaltung und mit relevanten Trägern öffentlicher Belange nunmehr hier vorgelegt wird.



Abb. 6: Impressionen aus den Bürgerforen

3. Allgemeine Rahmenbedingungen der Stadt Staßfurt

Historische Genese der Stadt Staßfurt

Staßfurt hat eine lange Geschichte und wurde im Jahr 806, im Zuge einer Heeresversammlung Karl des Großen, das erste Mal urkundlich erwähnt. Der Stadtname ist mutmaßlich slawischen Ursprungs und könnte so viel bedeuten wie „Alte Furth“ (aus dem slawischen „staraja“ und dem althochdeutschen „Furth“).

Bemerkenswert und bis heute sichtbar ist die Entwicklung der Stadt aus drei Siedlungskernen heraus. Das nördlich der Bode liegende, ehemalige Dorf Altstaßfurt ist der älteste Siedlungskern, er grenzt unmittelbar an die südlich der Bode gelegene Altstadt von Staßfurt an. Östlich der Altstadt schließt sich die ehemals eigenständige Stadt Leopoldshall an, die 1946 nach Staßfurt eingemeindet wurde. Während Staßfurt und Altstaßfurt bis zur Gründung des Landes Sachsen-Anhalt 1947 auf preußischem Territorium lagen, war Leopoldshall eine Stadt im Fürstentum Anhalt.

Die Entwicklung der Stadt ist eng verbunden mit der Geschichte des Salzabbaus. Der erste Salinenbetrieb wurde bereits vor über 800 Jahren urkundlich erwähnt, allerdings gegen Ende des 18. Jahrhunderts unwirtschaftlich. Mitte des 19. Jahrhunderts entdeckte man unter Staßfurt Kalisalzlagerstätten und es begann deren industrielle Ausbeutung. 1851 entstanden im Bereich des heutigen Kaligartens an der Steinstraße die beiden ersten Kalischächte der Welt. Wenige Jahre später startete auch auf anhaltischem Gebiet der Kaliabbau, parallel entwickelte sich die anhaltische Gründerzeit-Planstadt Leopoldshall.

Der Aufschwung im Zuge des Kalibergbaus währte nur wenige Jahre. Das Eindringen von Grubenwasser ließ die Schächte absaufen und machte den Weiterbetrieb unmöglich. Die durch den Abbau entstandenen unterirdischen Hohlräume führten zu zahlreichen Bergsenkungen im Gebiet der Staßfurter Innenstadt. Nach und nach fiel der Geländesenkung die historische Innenstadt zum Opfer. So mussten letztlich Rathaus, Schule, Burg (Schloss), Kirche und über 800 Häuser des historischen Ortskerns abgerissen werden. Die zentralen Innenstadtfunktionen verlagerten sich durch das Bergsenkungsgebiet in den nördlichen Teil von Staßfurt. Hier erfolgte in der Gründerzeit die Stadterweiterung mit einem regelmäßigen Straßenraster rund um die St. Petri-Kirche. Bis heute ist die Dreiteilung





der Stadt und ihrer zentralen Funktionen in Altstaßfurt, Altstadt und Leopoldshall durch die naturräumliche Trennungslinie der Bode und die Bahntrasse auf der ehemaligen Landesgrenze zwischen Anhalt und Preußen sicht- und spürbar.

Wirtschaftliche Entwicklung und Erweiterung des Stadtgebietes

Bedingt durch den Bergbau haben der Maschinen- und Anlagenbau, die chemische Industrie (Sodaproduktion) aber auch die Elektrotechnik und Elektronik eine lange Tradition. Neben der Salzgewinnung war die Rundfunk- und Fernsehtechnik eine wichtige Industriesparte der Stadt. In der DDR hatte die damalige Kreisstadt mit dem Kombinat VEB RFT das größte Fernsehgerätewerk der DDR. In den 1990er Jahren verlor auch Staßfurt im Zuge des Strukturwandels viele Arbeitsplätze. Verfügte die Stadt 1989 noch über etwa 22.000 Arbeitsplätze, ging diese Zahl im Zuge der wirtschaftlichen Strukturveränderungen zunächst auf ca. 7.000 Arbeitsplätze zurück und ist inzwischen wieder auf ca. 9.500 Arbeitsplätze angestiegen. Staßfurt ist damit ein starker Gewerbe- und Industriestandort in der Region des Salzlandkreises.



Die Industrie- und Gewerbegebiete der Kernstadt sind über einen Ring (Gewerbering) miteinander verknüpft. Neben der Erschließung neuer Industrie- und Gewerbegebiete hat die Stadt Staßfurt nach der Wende entstandene Industriebrachen gemeinsam mit den Eigentümern wiederbelebt. Neue Flächen wurden seit der Wende entwickelt – neben der Kernstadt auch in Brumby, Atzendorf, Förderstedt, Glöthe, Hohenerleben und Löbnitz, die zum großen Teil belegt sind.

Mit der Zusammenlegung der Kreise Staßfurt und Aschersleben im Zuge der Gebietsreform 1994 verlor Staßfurt den Sitz des Landkreises. Heute liegt Staßfurt zentral im Salzlandkreis, einem Zusammenschluss der bis 1994 eigenständigen Kreise Staßfurt, Schönebeck, Aschersleben und Bernburg. Die Stadt Staßfurt in ihrer heutigen Gebietskulisse entstand schließlich in den 2000er Jahren durch Eingemeindungen von Förderstedt (inkl. der nördlichen Ortsteile Atzendorf, Brumby, Glöthe, Löbnitz und Üllnitz), Hohenerleben, Löderburg (inkl. Athensleben, Neu Staßfurt, Lust und Rothenförde), Neundorf und Rathmannsdorf.

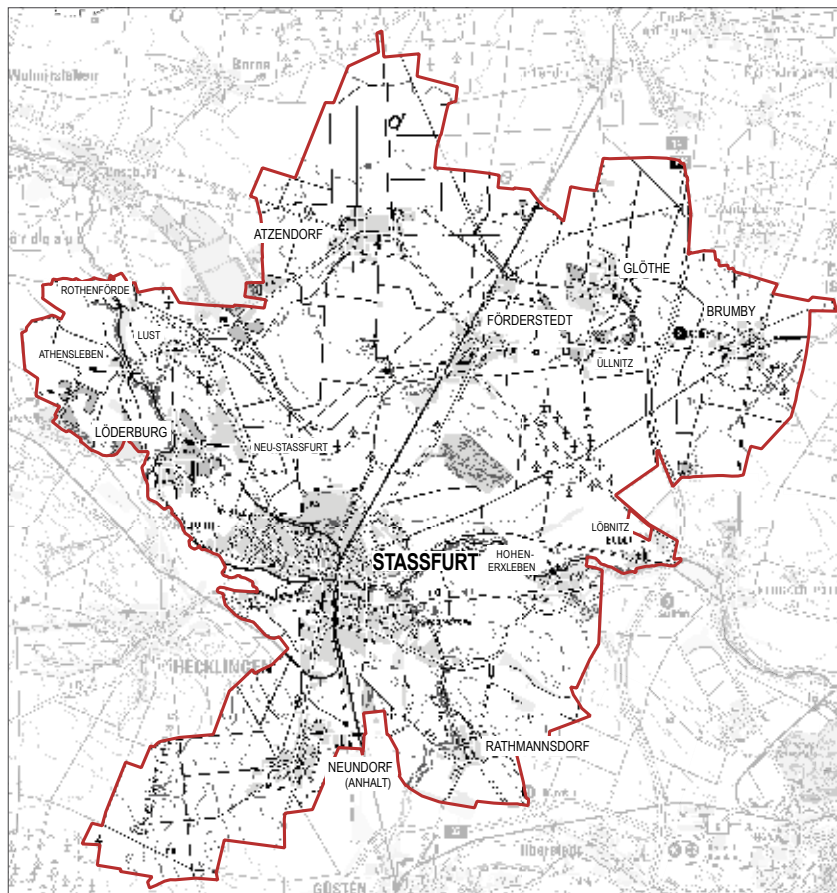


Abb. 7: Übersicht Gesamtstadt Staßfurt

Quelle: Eigene Darstellung / Stadt Staßfurt / DTK100, GeoBasis-DE/
LVerGeo LSA, 2022

Einordnung in die Landesentwicklungsplanung

Staßfurt befindet sich rund 40 km südlich der Landeshauptstadt Magdeburg und rund 80 km entfernt von Halle (Saale), in der Bodeniederung in der Mitte Sachsen-Anhalts. Die Kernstadt Staßfurt ist als Mittelzentrum eingestuft, obwohl sie das Kriterium der Mindesteinwohnerzahl von 20.000 Einwohnern nicht erfüllt. Ihr wurde die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen, „[...] um die vorhandene mittelzentrale Versorgungsinfrastruktur für die Bevölkerung im Einzugsbereich zu sichern.“ (Landesentwicklungsplan: 22). Damit steht für die Kernstadt Staßfurts die Aufgabe langfristig die Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen, sich den strukturrelevanten Veränderungen anzupassen sowie eine Orientierung für private und öffentliche Investitionen zu bieten (Landesentwicklungsplan: 21 f.). Als zentraler Ort (Mittelzentrum) hat die Staßfurter Kernstadt die Aufgabe der öffentlichen Daseinsvorsorge und ist zugleich ein Mittelpunkt des gesellschaftlichen Lebens für den Verflechtungs-



Räumliche Ordnungsstruktur des Landesentwicklungsplans

Der Grundsatz 12 im Landesentwicklungsplan (LEP) Sachsen-Anhalts legt fest, dass in der Siedlungsstruktur des Landes

„[...] gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume weiterentwickelt werden.“
(Landesentwicklungsplan: 15)

Zur Steuerung des gezielten Einsatzes öffentlicher Mittel und zum Erhalt leistungsstarker Versorgungskerne für die Bevölkerung legt der LEP zentrale Orte fest, mittels derer zu gewährleisten ist,

„[...] dass in allen Teilen des Landes ein räumlich ausgeglichenes und gestuftes Netz an Ober-, Mittel- und Grundzentren entsteht bzw. erhalten bleibt, welches durch leistungsfähige Verkehrs- und Kommunikationsstrukturen mit- und untereinander verflochten ist.“ (Landesentwicklungsplan: 17)

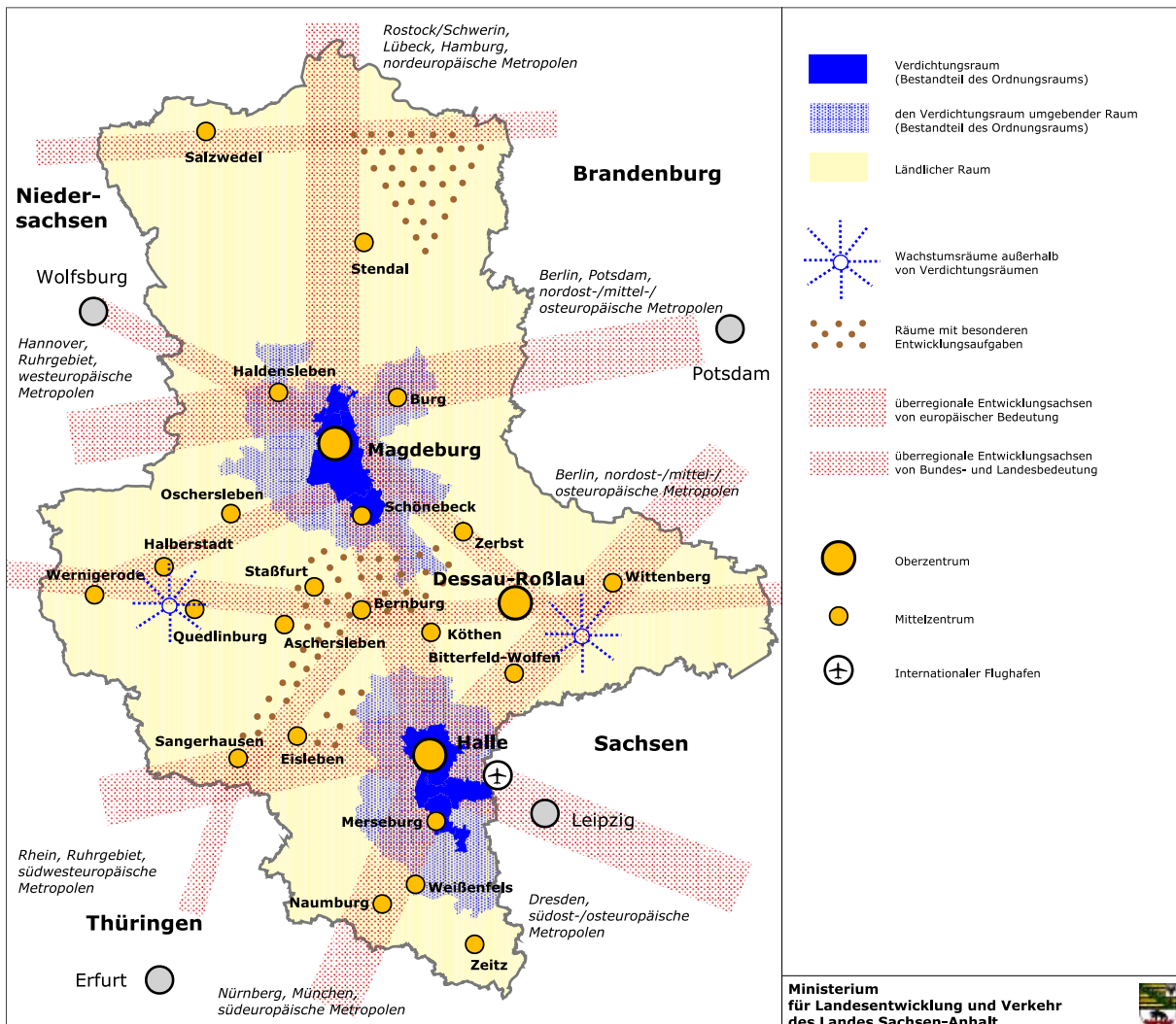


Abb. 8: Karte Raumstruktur

Quelle: Landesentwicklungsplan: 112

bereich (ebd.: 15). Die übrigen Ortsteile sind an ihrer jeweiligen Eigenentwicklung auszurichten. Versorgungseinrichtungen in diesen Orten sind der Situation der Orte und deren Lage im Raum anzupassen (ebd.).

Die ländlichen Ortsteile der industriell geformten Kernstadt sind landwirtschaftlich geprägt. Gerade die nördlichen Bereiche sind Teil der Agrarlandschaft der Börde und sind als Vorbehaltsgebiet für die landwirtschaftliche Futtermittel- und Nahrungsproduktion bestimmt (ebd.: 86 / Grundsatz 122).

Bis heute ist die Sodaproduktion, als historische Kontinuität der Ausbeutung der Salzvorkommen, einer der wichtigsten Arbeitgeber in Staßfurt. Der Landesentwicklungsplan weist den Solespeicher Staßfurt als Vorranggebiet der Rohstoffgewinnung mit anschließender Gaseinlagerung als Kombinationsnutzung aus. (ebd.: 90) Aber auch die Entwicklung neuer Zweige wie die Wasserstoffwirtschaft oder die Gesundheitswirtschaft bietet inzwischen wieder ein wachsendes Angebot an Arbeitsplätzen.

Räume mit besonderen Entwicklungsaufgaben sind Räume mit ...

- einem Rückgang der Zahl der Bevölkerung von 1990 bis 2007 über dem Landesdurchschnitt,
- einer Arbeitslosenquote 2005 über dem Landesdurchschnitt,
- einem BIP je Einwohner 2005 unter dem Landesdurchschnitt.

Durch die unterschiedlichen Entwicklungsaufgaben, die der Strukturwandel im Sektor des produzierenden Gewerbes und in der Landwirtschaft mit sich bringt, ordnet der Landesentwicklungsplan Staßfurt in den Bereich der Räume mit besonderen Entwicklungsaufgabenein (ebd.: 12). Ziel ist es, eine differenzierte Wirtschaftsstruktur und ein differenziertes und modernisiertes Arbeitsplatzangebot unter Beachtung sozialer Belange zu erreichen (ebd.).

Mobilität und Infrastruktur

Staßfurt ist im Osten mit den Autobahnauffahrten Brumby über die L 63 und Hohenerxleben (L 73) gut an die Autobahn A14 angebunden. Im Süden besteht mit der L 72 über Neundorf (Anhalt) und der L 71 über Rathmannsdorf eine Anbindung an die A36 in Richtung Harz und zum Autobahnkreuz Bernburg. Die genannten Landesstraßen bilden zusammen mit der ehemaligen Bundesstraße 71 (jetzt Landesstraße 50) wichtige innerörtliche Verbindungen für den



Kraftverkehr.

Die Bahnlinie zwischen Magdeburg und Güsten hat im Stadtgebiet drei Haltepunkte in Förderstedt, Neundorf (Anhalt) und Staßfurt. Hier verkehrt in etwa stündlichem Takt abwechselnd die Regionalbahn der Linie 41 von Magdeburg nach Aschersleben und der Regionalexpress der Linie 10 von Magdeburg nach Sangerhausen. Attraktive und abgestimmte Angebote des schienen- und straßengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) sind weiter auszubauen und eine gute Anbindung an das Mittelzentrum Staßfurt zu gewährleisten (Landesentwicklungsplan: 41). Alle weiteren Ortschaften sind über das Busliniennetz angebunden mit zentralen Umstiegspunkten in Förderstedt und Staßfurt. Als wichtiger Bestandteil der Daseinsvorsorge ist der ÖPNV als Haltefaktor im ländlichen Raum flächendeckend zu sichern (ebd.).



Der Europaradweg R1 (London – Berlin – Moskau), als Radweg mit überregionaler Bedeutung, durchquert in west-östlicher Richtung entlang der Bode die Stadt. Im Stadtgebiet wird er zusammen mit dem Boderadweg geführt und ausgeschildert. Der Ausbau weiterer Radwegeverbindungen für touristische und alltägliche Nutzung und die flächenhafte Erschließung von Teilräumen ist erklärtes Ziel der Landesentwicklung in Abstimmung mit den jeweiligen Gemeinden (ebd.: 57 f. / Grundsatz 72).

Nach wie vor stellt der voranschreitende Breitbandausbau eine wichtige Zukunftsaufgabe dar, insbesondere in den ländlich geprägten Ortsteilen, der auch im Grundsatz 43 des Landesentwicklungsplans verankert ist (Landesentwicklungsplan: 31).

Verwaltungsstruktur der Stadt und Politik

Die Stadtverwaltung der Stadt Staßfurt hat neben dem Bereich des Bürgermeisters (mit Vergabestelle, Rechnungsprüfungsamt, diverse Beauftragte und dem Fachdienst Verwaltungssteuerung und Service) zwei Fachbereiche.

Der Fachbereich I umfasst die Fachdienste Finanzen und Beteiligungsmanagement, Bürgerservice, Bildung, Jugend und Soziales sowie Wirtschaft und Kultur. Dem Fachbereich II sind die Fachdienste Sicherheit und Ordnung, Stadtanierung und Bauen sowie Planung, Umwelt und Liegenschaften zugeordnet.

Im Eigenbetrieb Stadtpflege sind die Aufgaben der Grünflächenpflege, das Friedhofswesen, die Straßenunterhaltung inkl. Winterdienst sowie das Gebäudemanagement und die Gebäudeunterhaltung der städtischen Liegenschaften angesiedelt.

Der Stadtrat als politisches Entscheidungsgremium hat in der aktuellen Wahlperiode 32 Mitglieder, die sich in den Fraktionen AfD,

CDU, FDP, DIE LINKE, SPD/Bündnis 90 – Die Grünen und UBvS organisiert haben. Im Stadtrat gibt es derzeit fünf Ausschüsse:

- Ausschuss für Bau, Sanierung, Wirtschaft, Verkehr, Umwelt und Vergaben
- Ausschuss für Finanzen, Rechnungsprüfung und Vergaben
- Ausschuss für Jugend, Senioren und Soziales
- Ausschuss für Kultur, Bildung und Sport
- Betriebsausschuss



Daneben existieren verschiedene Beiräte, wie der Seniorenbeirat, Museumsbeirat und Sicherheitsbeirat sowie die teilweise mit Räten besetzten Aufsichtsgremien der Wohnungs- und Baugesellschaft mbH, der Stadtwerke Staßfurt GmbH und der Technische Werke Staßfurt GmbH.

Der Gliederung der Stadt Staßfurt als Flächenstadt tragen die sechs Ortschaftsräte Rechnung. Die Ortschaftsräte mit einem aus den Reihen der Ortschaftsräte gewählten Ortsbürgermeister sind in allen ihre Ortschaft betreffenden Angelegenheiten anzuhören und beraten den Stadtrat. Die Ortschaftsräte existieren jeweils für die Ortschaften, wie sie als politische Gemeinde in die Kernstadt Staßfurt eingemeindet wurden. So hat die kleine Ortschaft Athensleben/Lust/Rothenförde einen eigenen Ortschaftsrat während der Ortschaftsrat Förderstedt für die Orte Atzendorf, Brumby, Förderstedt, Glöthe, Löbnitz und Üllnitz zuständig ist. Teilweise sind Mitglieder des Stadtrates auch in Doppelfunktion im Ortschaftsrat vertreten.

Kommunale Finanzsituation

Die Stadt hat eine angespannte Haushaltssituation, da ein ausgeglichener Haushalt im Jahr 2023 und den Folgejahren, entgegen den Grundsätzen des § 98 Abs. 3 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt, nicht erreicht werden kann. Vergleichbare Zahlen liegen für den Betrachtungszeitraum seit 2013 (Einführung der Doppik-Verordnung) vor. In diesen ist festzustellen, dass die Aufwendungen in den vergangenen Jahren stetig stiegen, um etwa 30% zwischen 2013 – 2022 (etwa 12,6 Mio. Euro). Zeitlich versetzt dazu stiegen auch die Erträge um etwa 40% zwischen 2013 – 2022 (etwa 15,9 Mio. Euro). Teilweise liegt der Zuwachs bei den Erträgen in den Maßnahmen des Haushaltskonsolidierungskonzeptes zwischen 2016 und 2019 begründet.

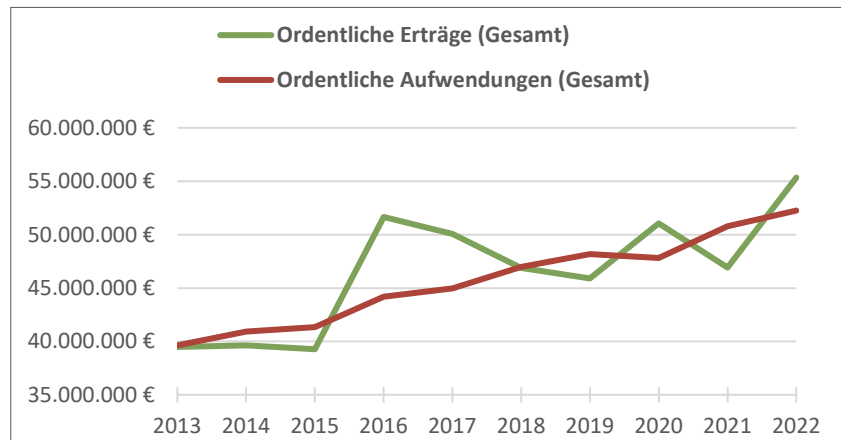


Abb. 9: Entwicklung Erträge und Aufwendungen 2013 – 2022

(für die Jahre 2020-2022 liegen nur vorläufige Ergebnisrechnungen vor)

Quelle: Stadt Staßfurt

Der Zuwachs bei den Aufwendungen ist die Folge der Kostensteigerung für Sach- und Dienstleistungen um 80% (entspricht etwa 4,9 Mio. Euro), Personalkosten um ca. 50% (entspricht etwa 4,5 Mio. Euro), sonstige Aufwendungen um ca. 30% (entspricht etwa 1,8 Mio. Euro) und Transferaufwendungen um 25% (entspricht etwa 3,2 Mio. Euro). Aufwendungen für Zinsen und andere Finanzaufwendungen, bilanzielle Abschreibungen und Versorgungsaufwendungen nahmen im Betrachtungszeitraum hingegen zwischen 25% und 50% ab (entspricht einer Kosteneinsparung von 1,7 Mio. Euro).

Der Bereich **Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen** hatte laut vorläufigen Ergebnis 2022 ein Volumen von 11 Mio. Euro. In diesen Bereich fallen als höchste Finanzposten die „Bewirtschaftung der Grundstücke und baulichen Anlagen“ (2,1 Mio. Euro), die „Unterhaltung sonstiger unbeweglicher Güter“ (1,6 Mio. Euro) und die „Aufwendungen für sonstige Dienstleistungen“ (6 Mio. Euro).

In den Bereich **sonstiger ordentlicher Aufwendungen** mit einem Volumen von 7,1 Mio. Euro fallen als größte Posten die „Erstattungen für die Aufwendungen von Dritten aus lfd. Verwaltungstätigkeit“ mit 5,4 Mio. Euro sowie die „Geschäftsaufwendungen“ mit 700.000 Euro.

Einen Großteil der Transferaufwendungen macht die Kreisumlage aus (etwa 80 %). Diese stieg in den vergangenen Jahren konstant, inzwischen um etwa 20 % (von knapp 10 Mio. Euro im Jahr 2013 auf 11,7 Mio. Euro im Jahr 2022).

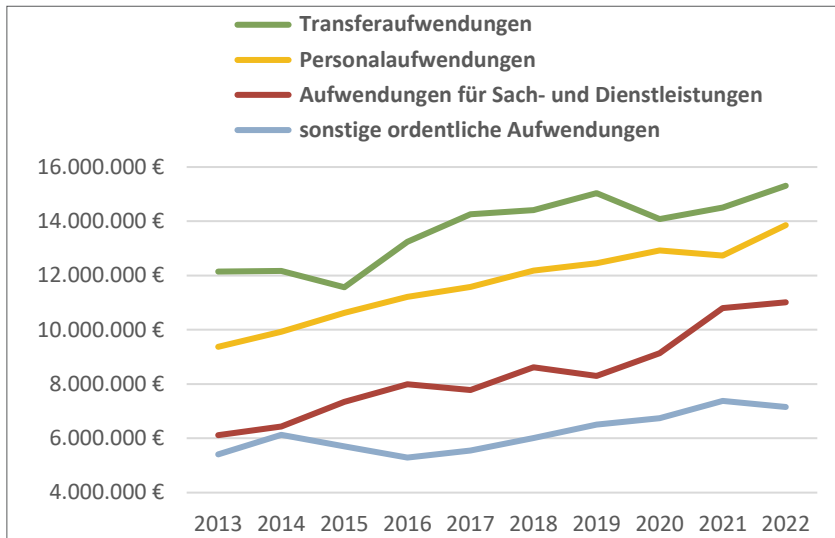


Abb. 10: Entwicklung der Aufwendungen nach Kostenart

Quelle: Stadt Staßfurt

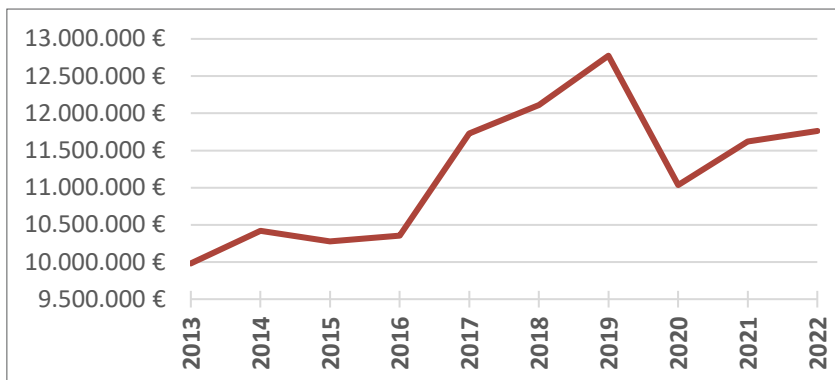


Abb. 11: Entwicklung der Kreisumlage

Quelle: Stadt Staßfurt

Auf Seiten der Erträge, die im Jahr 2022 etwa 55,4 Mio. Euro betragen, sind die größten Positionen die Steuereinnahmen mit rund 50% (das entspricht 29 Mio. Euro), die Zuwendungen und allgemeinen Umlagen mit rund 25 % (das entspricht 14,3 Mio. Euro), sonstige ordentliche Erträge mit etwa 12 % (das entspricht rund 6,7 Mio. €) sowie öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Leistungsentgelte mit jeweils etwa 5%.

2022 stammten 16,8 Mio. Euro der Erträge aus der Gewerbesteuer, das sind rund ein Drittel aller Einnahmen. Sowohl der hohe Anteil an Gewerbesteuereinnahmen wie auch dessen starke Steigerung ab dem Jahr 2016 spricht für die gute wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Staßfurt. Der Rückgang der Gewerbesteuereinnahmen im Jahr 2021 um fast 5 Mio. € weist aber auch zugleich die Abhängigkeit von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung hin. Die weiteren größeren

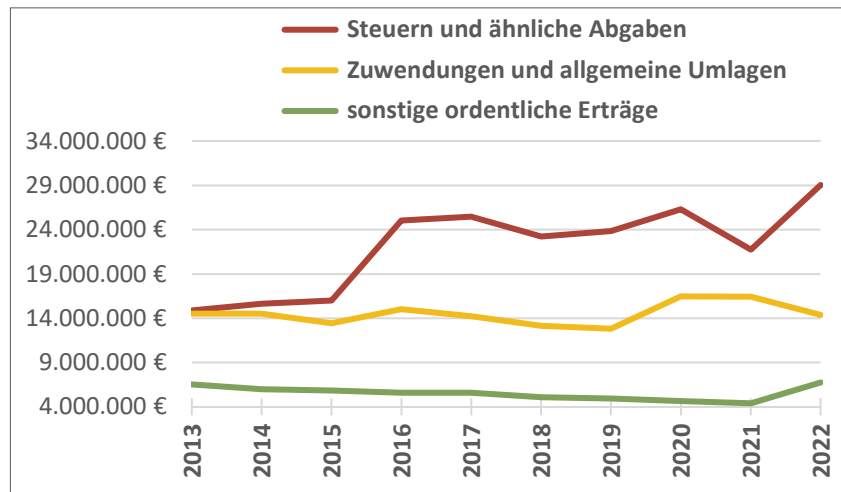


Abb. 12: Entwicklung der ordentlichen Erträge nach Bereichen

Quelle: Stadt Staßfurt

Steuereinnahmen sind mit 13% der Erträge der „Gemeindeanteil der Einkommenssteuer“ (mit einem Volumen von knapp 7 Mio. Euro) sowie die „Schlüsselzuweisungen“ mit rund 10% der Erträge (entspricht 5,7 Mio. Euro). Die Erträge aus der Grundsteuer A und B machen mit einem Volumen von rund 3 Mio. Euro nur etwa 6% aller Erträge aus.

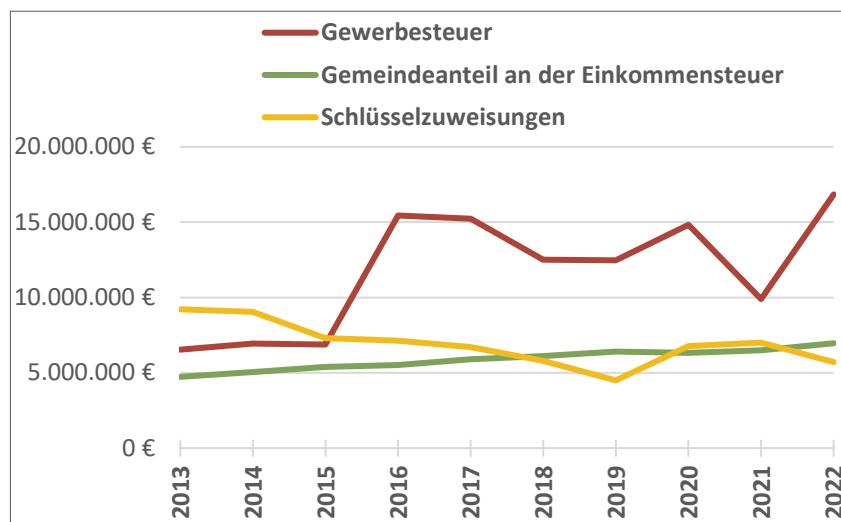


Abb. 13: Entwicklung der Erträge aus dem Bereich Steuern und ähnlichen Abgaben

Quelle: Stadt Staßfurt

Im Saldo der vorläufigen Ergebnisrechnung zwischen 2013 und 2022 konnte die Stadt Staßfurt Rücklagen in Höhe von etwa 8,8 Mio. Euro aufbauen. Aus diesen Rücklagen können

Haushaltsdefizite, wie das prognostizierte im Jahr 2023 gedeckt werden (Haushaltskonsolidierungskonzept 2023). Ohne das Haushaltskonsolidierungskonzept ist die Stadt Staßfurt mittelfristig nicht in der Lage die bestehenden Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen, ohne dabei den Höchstbetrag der Liquiditätskredite zu überschreiten. Dieser richtet sich nach den Erträgen der Stadt und hatte in den letzten Jahren eine Höhe von etwa 9 Mio. bis 10 Mio. Euro. Das Haushaltskonsolidierungskonzept aus dem Jahr 2023 stellt dazu fest, dass „mit Beginn der Corona-Pandemie ... es zunehmend schwerer [wurde], diese Höchstgrenze nicht in Anspruch zu nehmen. Gründe hierfür waren insbesondere Mindereinnahmen sowie Verzögerungen bei den Investitionsmaßnahmen.“ (Haushaltskonsolidierungskonzept: 4). Für die Folgejahre ist die Liquidität der Stadt weiter zu stärken.

Die Schuldenlast der Stadt Staßfurt durch langfristige Investitionskredite stieg bis zum Zeitpunkt der Eingemeindungen auf den Höchstwert von 26,6 Mio. € im Jahr 2009. Ab diesem Zeitpunkt begann eine Phase der Konsolidierung und damit ein Abbau der Schuldenlast durch Langzeitkredite. Betrachtet man nur den Zeitraum ab der Doppik-Einführung 2013, ist ein Einpegeln der Schuldenlast bei ca. 19 Mio. € bis 20 Mio. € in den letzten Jahren zu beobachten. Die pro Kopf Verschuldung betrug Ende 2021 759,31€ bei 24.265 Einwohnern in Staßfurt und stieg bis Ende 2022 auf 858,21€ pro Kopf.

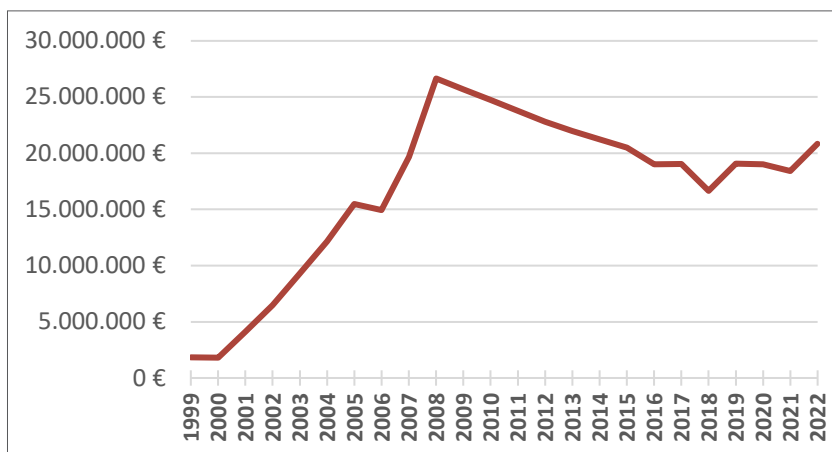


Abb. 14: Entwicklung der Schulden durch langfristige Kredite der Stadt Staßfurt

Quelle: Stadt Staßfurt

Jahr	Schuldenstand zum Ende des Jahres
1999	1.852.281,63 €
2000	1.827.966,05 €
2001	4.128.689,91 €
2002	6.477.117,10 €
2003	9.314.684,82 €
2004	12.156.500,79 €
2005	15.491.649,44 €
2006	14.929.250,02 €
2007	19.655.755,48 €
2008	26.653.600,93 €
2009	25.680.941,65 €
2010	24.742.147,56 €
2011	23.776.741,24 €
2012	22.792.274,30 €
2013	21.980.478,19 €
2014	21.228.424,50 €
2015	20.500.894,05 €
2016	18.999.702,09 €
2017	19.041.157,59 €
2018	16.639.114,52 €
2019	19.055.576,27 €
2020	19.010.463,48 €
2021	18.424.651,10 €
2022	20.824.432,19 €

*1999-2001 Umrechnung von DM in €

Die Betrachtung der Finanzsituation der Stadt Staßfurt verdeutlicht die Notwendigkeit einer soliden Haushaltsführung und einer inhaltlichen Schwerpunktsetzung.



4.

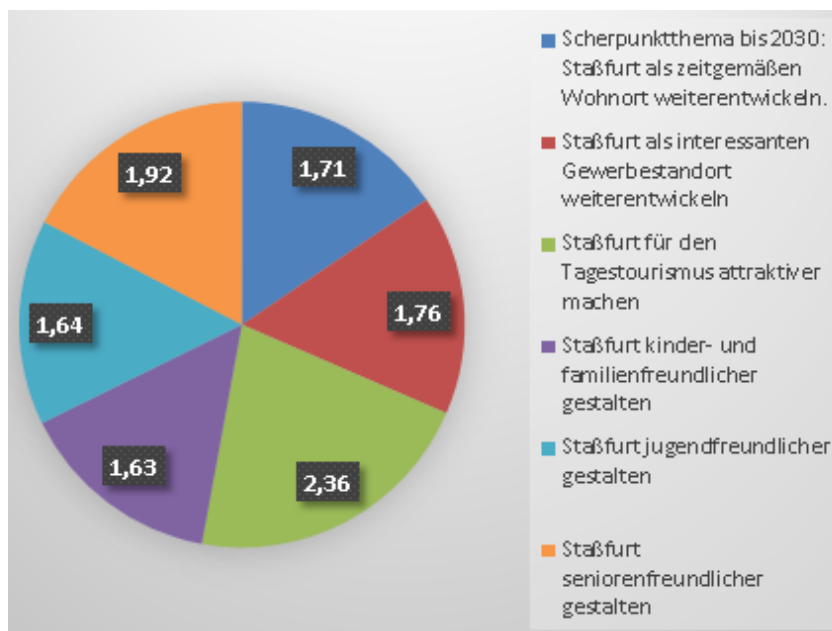
Leitbild „Staßfurt 2030 – den Wandel gestalten“

„Wir sind eine Flächenstadt. Die Kernstadt Staßfurt und ihre 14 Ortsteile weisen vielfältige und eigenständige Identitäten von urbaner bis hin zu dörflicher Prägung auf, die verschiedenen spezifischen Charakteristika dieser Orte werden herausgearbeitet, erhalten und gefördert.“

Abb. 15: Leitbild „Staßfurt 2030 – Wandel gestalten“ (2017): Leitlinie Städtebauliche Entwicklung

Im Jahr 2017 erarbeitete die Staßfurter Stadtgesellschaft ein Leitbild mittels umfangreicher digitaler und analoger Beteiligungsprozesse. Generell regt das Leitbild an, das eigene Selbstbild der Einwohnerinnen und Einwohner Staßfurts positiver zu gestalten. Das Leitbild gibt auch einige Hinweise auf die Stärken der Stadt. Staßfurt hat ein gutes Bildungsangebot und eine gute Erreichbarkeit für den KFZ-Verkehr. Sie hat mit dem Strandsolebad und dem Löderburger See interessante Orte der Naherholung. Daneben existieren starke solitäre Institutionen (Leuchttürme) wie das Theater, das Erlebnisbad, Museen etc., die aber jeweils nur für sich selbst stehen. Der kleinstädtische Charakter der Stadt hat einen Charme, den es auszubauen gilt.

Im Rahmen einer Umfrage konnten im Leitbildprozess 2.645 verwertbare Fragebögen erfasst werden. Dabei schätzten die Befragten die vorgegebenen Schwerpunktthemen der Stadtentwicklung bis zum Jahr 2030 wie folgt ein:



Angaben in der Grafik entspricht dem Mittelwert aus den Antworten:

1 = Volle Zustimmung, bis 6 = ich stimme gar nicht zu oder keine Angabe.

D.h. um so geringer der Wert um so höher die Zustimmung.

Also hat das Thema „Staßfurt kinder- und familienfreundlicher gestalten“ die meiste Zustimmung und das Thema „Staßfurt für den Tagestourismus attraktiver machen“ die geringste unter den Schwerpunktthemen.

Abb. 16: Gewichtung der Schwerpunktthemen laut Umfragebogen des Leitbildprozesses.

Quelle: Stadt Staßfurt/NSI Consult, Präsentation zum Leitbildprozess, April 2017

Büro für Siedlungserneuerung / WohnBund-Beratung Dessau



Handlungsbedarf sahen die befragten Personen innerhalb der Gesamtstadt besonders bei nachfolgenden Orten:



Abb. 17: Orte mit Entwicklungsbedarf laut (Umfrage Leitbildprozess)

Quelle: Stadt Staßfurt/NSI Consult, Präsentation zum Leitbildprozess, April 2017

Außerdem wurden im Rahmen der Umfrage in allen Ortsteilen mit mehr als 700 Personen städtebauliche Handlungsbedarfe gemeldet. Diese bezogen sich im Wesentlichen auf den Umgang mit Schrottimmobilien, die Freiraumpflege, das äußere Erscheinungsbild der Stadt- und Ortslagen und die Barrierefreiheit.

In Bezug auf Angebote der Daseinsvorsorge gibt es den Wunsch nach mehr Angeboten der Nahversorgung, einer besseren ärztlichen Versorgung, einem Ausbau der Straßeninfrastruktur und des öffentlichen Personennahverkehrs sowie ein breiteres gastronomisches Angebot. Eine Reduktion von Vandalismus und Umweltverschmutzung soll zu einer besseren Lebensqualität beitragen. Diese im Leitbild identifizierten Fehl- und Problemstellen bildeten eine Vorannahme für die Stadt- und Ortsteilrundgänge und wurden dort teilweise bestätigt.

In der Beteiligung beim Leitbildprozess identifizierten die Teilnehmenden insgesamt 29 Maßnahmen, die hinsichtlich Umfang und Ressourceneinsatz sehr verschieden waren. Stand Februar 2023 konnten zwölf Maßnahmen umgesetzt werden, meistens eher kleinere Vorhaben mit einem Budget zwischen 1.000 Euro und 6.000 Euro aus den Bereichen Bildung, Wirtschaft und Arbeit sowie gesellschaftliches Miteinander sowie ein Kulturprojekt.

Die Maßnahmenvorschläge aus dem Themenfeld „städtebauliche Entwicklung“ blieben noch offen, diese sind:

- Entwicklung eines städtebaulichen Gesamtkonzepts für das Areal Bodebrücke/ Mühle Rebentisch/ Postgebäude
- Fertigstellung Straßenbaumaßnahmen im OT Förderstedt
- Schaffung von sozialen Angeboten zur Aktivierung der Stadt als Wohnstandort
- Vertiefendes Radwegekonzept (Vernetzung Kernstadt-Ortsteile)
- „Wir bieten Ihnen Vielfalt.“
- Verbesserung der fußläufigen Wegebeziehungen zwischen den Stadtteilen
- Bootstourismus mit Erlebnisräumen auf und an der Bode

Für das InSEK 2035+ sind die Ergebnisse des Leitbildprozesses und die 29 Maßnahmen eine wichtige Grundlage und Orientierung.

Ein wichtiges Ergebnis des Leitbildprozesses sind die nachfolgenden sechs Leitsätze, die jeweils mit Leitlinien weiter untersetzt wurden und die in der Anlage beigefügt sind:

Wirtschaft und Arbeit

Weiterentwicklung des traditionsreichen Industriestandorts Staßfurt zu einem modernen und leistungsfähigen Gewerbestandort unter der Berücksichtigung wirtschaftlicher Rahmenbedingungen und Trends sowie der Themen Nachhaltigkeit und Positive Imagebildung.

Bildung

Weiterentwicklung Staßfurts zu einem Bildungsstandort mit Chancengerechtigkeit durch Vernetzung aller Bildungseinrichtungen unter Einbeziehung der vielseitigen städtischen, gemeinnützigen und privaten Freizeitinitiativen und der ansässigen Wirtschafts- und Handwerksbetriebe.

Gesellschaftliches Miteinander

Das gesellschaftliche Miteinander im Schulterschluss mit allen gesellschaftlichen Kräften ist der Grundstock für eine gedeihliche und sich entfaltende Entwicklung der Stadt Staßfurt in allen Handlungsfeldern.

Kultur, Sport, Freizeit und Tourismus

Weiterentwicklung der Freizeit-, Sport- und Kulturangebote als Identifikations- und Imagefaktor, zur Stärkung und Förderung gesellschaftlicher und persönlicher Entfaltungsmöglichkeiten sowie des Tagestourismus.



Städtebauliche Entwicklung

Staßfurt stellt sich den aktuellen Herausforderungen einer europäischen Stadt mit Mittelzentrumsfunktion. Dabei trägt sie insbesondere den demografischen, gesellschaftlichen, ökonomischen, ökologischen und strukturellen Veränderungsprozessen Rechnung - mit nachhaltigen Strategien und abgestimmtem Handeln aller am Prozess der Stadtentwicklung Beteiligten und vor allem mit den in Staßfurt lebenden Menschen.



Abb. 18: Impressionen der historischen städtebaulichen Struktur Staßfurts

5. Demografische Situation

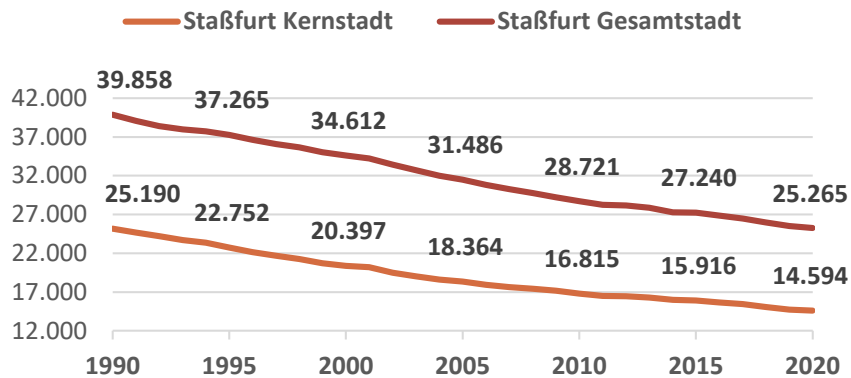


Abb. 19: Entwicklung Einwohner Staßfurt im Vergleich

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt und Stadt Staßfurt

Im Jahr 1990 lebten in der Kernstadt von Staßfurt 25.190 Einwohner, seitdem geht die Anzahl der Bewohner kontinuierlich zurück. Im Jahr 2020 lebten noch 14.594 Einwohner in der Kernstadt. Die Entwicklung der Stadt Staßfurt in ihrer heutigen Gebietskulisse, also nach den Eingemeindungen 2010, stellt sich ähnlich dar. Fasst man die Entwicklung der einzelnen Ortschaften und der Kernstadt zusammen, so ergibt sich ein Bevölkerungsrückgang um 36 % von 39.858 Einwohnern im Jahr 1990 auf 25.265 Einwohner im Jahr 2020.

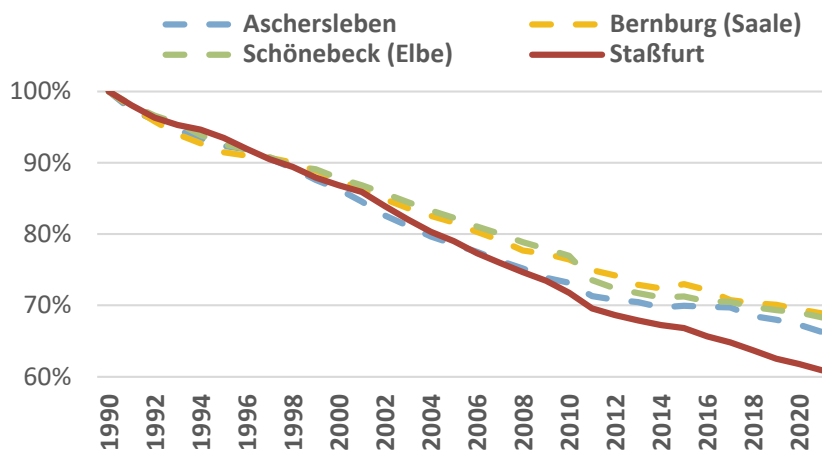


Abb. 20: Rückgang der Einwohnerzahlen in Aschersleben, Bernburg, Schönebeck und Staßfurt

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt



Der Bevölkerungsrückgang seit 1990 ist ein allgemeiner Trend in Sachsen-Anhalt. Nur in den Verdichtungsräumen um Halle (Saale) und Magdeburg hat sich der Einwohnerrückgang in den letzten Jahren deutlich reduziert. Auch die anderen größeren Städte im Salzlandkreis haben seit 1990 kontinuierlich Einwohner verloren, auch wenn auffällt, dass der Bevölkerungsrückgang in Staßfurt stärker ausfällt als in den anderen Städten. Dort scheint sich der Einwohnerrückgang in den letzten fünf Jahren etwas abzuflachen.

Der Vergleich der Bevölkerungsentwicklung der Kernstadt Staßfurts mit den Ortschaften zwischen 1990 und 2020 zeigt, dass der Einwohnerverlust in der Kernstadt höher ausgeprägt ist. Hier nahm die Bevölkerung um 42 % ab, während die Ortschaften zusammen nur 27% ihrer Einwohner verloren. Allerdings sind in den Ortschaften die Bevölkerungsrückgänge unterschiedlich. Während Förderstedt, Rathmannsdorf und Löderburg im Zeitraum von 1990 - 2020 jeweils 30 % der Einwohner verloren, waren es in Hohenerxleben und Neundorf (Anhalt) knapp unter 20 %. Über Athensleben kann in diesem Zeitraum keine Aussage getroffen werden, da keine Daten vorliegen. Für alle Ortschaften gilt, dass durch Eingemeindungen teilweise die Zeitreihen der Datenbestände unvollständig sind und interpoliert wurden.

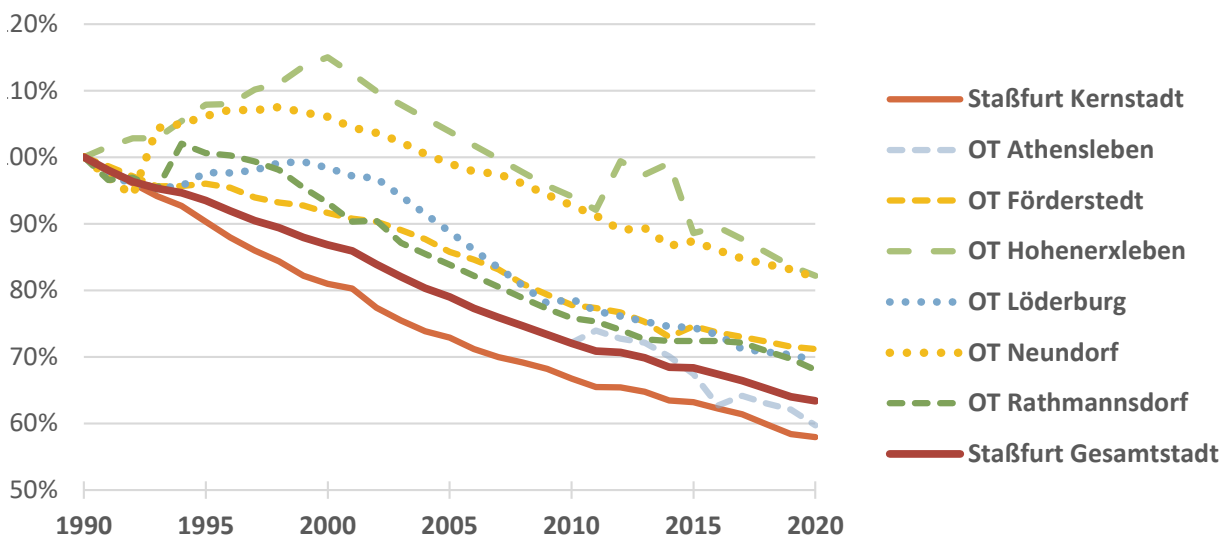


Abb. 21: Einwohnerentwicklung Kernstadt und Ortschaften im Vergleich (Stand 2010 = 100%)

Quelle: Stadt Staßfurt

Valide und vergleichbare Daten von Kernstadt und Ortschaften liegen ab dem Jahr 2010 vor. Auch im Zeitraum von 2010 bis 2020 verlor die Kernstadt mit einem Bevölkerungsrückgang von 13% vergleichsweise mehr Einwohner als die Ortschaften. Aber auch

dort gibt es einige Unterschiede:

- Athensleben (-17%)
- Förderstedt (-9%)
- Hohenerxleben (-13%)
- Löderburg (-12%)
- Neundorf (-12%)
- Rathmannsdorf (-10%)

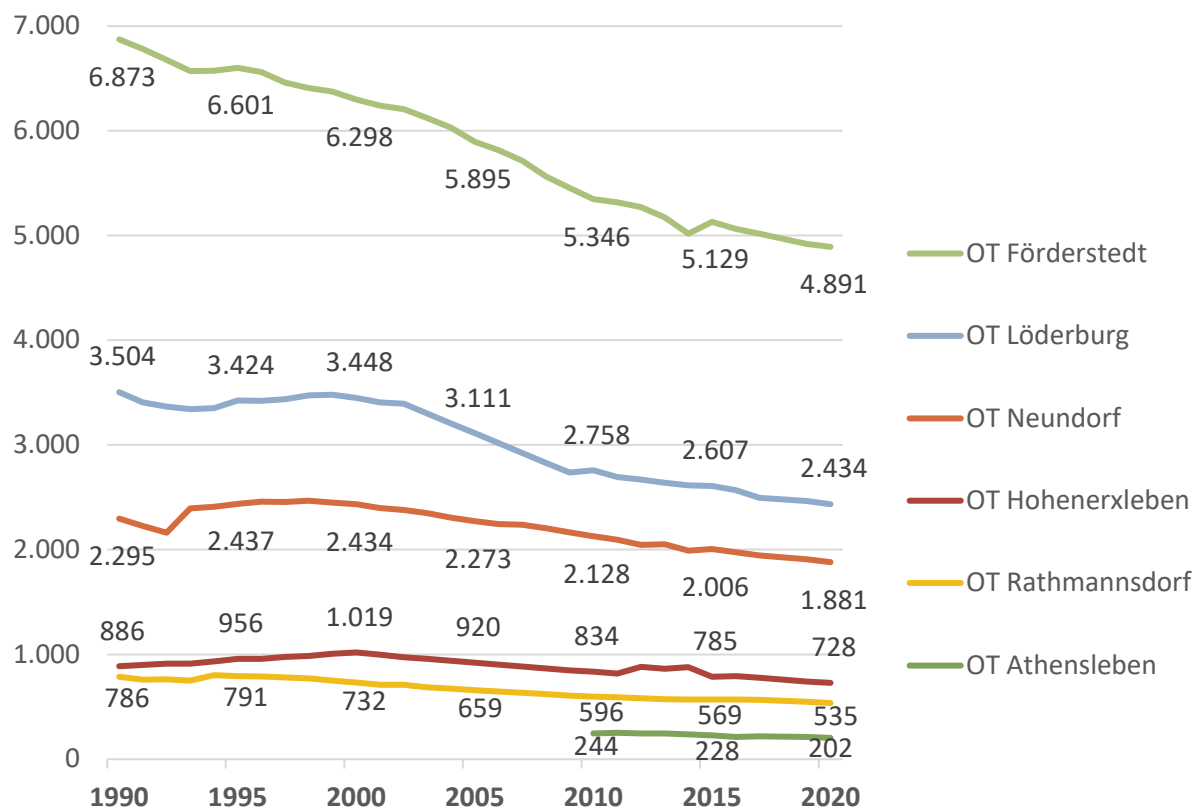


Abb. 22: Einwohnerentwicklung Ortsteile im Vergleich

Quelle: Stadt Staßfurt

Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung einer Stadt ist die Summe aus natürlicher Bevölkerungsentwicklung (Geburten- und Sterbefälle) und den Wanderungsbewegungen (Zuzüge und Wegzüge). Die Geburtenrate hat sich in Staßfurt in den letzten 20 Jahren bei etwa 200 Neugeborenen pro Jahr stabilisiert. Gleichzeitig starben im



gleichen Zeitraum etwa 400 Personen jährlich. Das führt zu einer negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung und verursacht einen Bevölkerungsrückgang von ca. 200 Einwohnern pro Jahr. Der Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung von 1990 - 2021 liegt unter dem des Landes Sachsen-Anhalts (-16 % der Bevölkerung von 1990) leicht über dem Durchschnitt des Salzlandkreises (-19% der Bevölkerung von 1990).

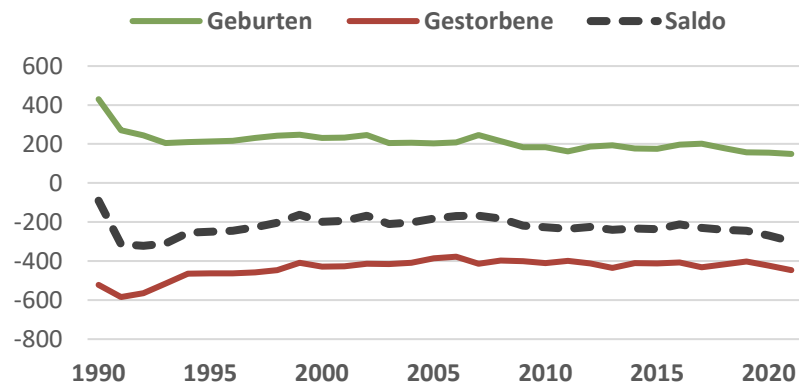


Abb. 23: Natürliche Bevölkerungsentwicklung Staßfurt

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Wanderungsbewegungen

Das Wanderungssaldo, d.h. die Summe aus Fortzügen und Zuzügen über die Stadtgrenze, ist ebenfalls negativ. Staßfurt verlor in den letzten fünf Jahren durchschnittlich ca. 150 Einwohner pro Jahr durch Abwanderung. Auch wenn sich diese Entwicklung im Jahr

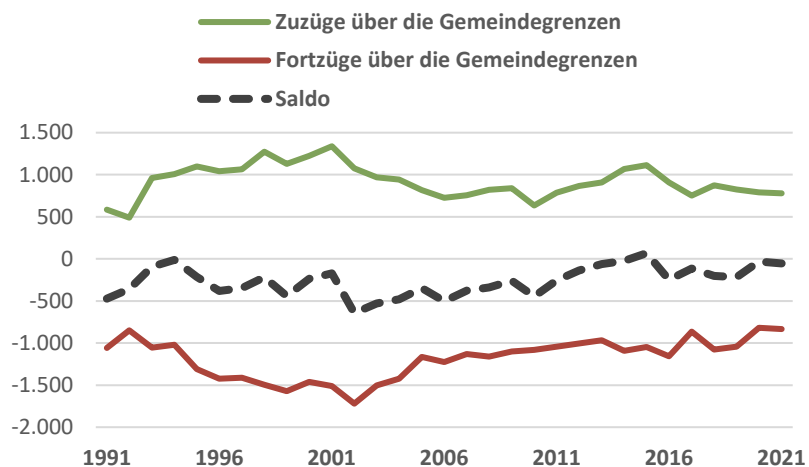


Abb. 24: Wanderungsbewegungen Staßfurt

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

2021 mit einem negativen Saldo von 54 Einwohnern deutlich abschwächte, liegt Staßfurt mit einem negativen Saldo der Zu- und Fortzüge zwischen 2000 und 2021 von -16% der Einwohner des Jahres 2000 deutlich unter den vergleichbaren Werten des Landes (Saldo entspricht -9% der Bevölkerung des Jahres 2000) und des Salzlandkreises (Saldo entspricht -10% der Bevölkerung des Jahres 2000). Letzterer hatte in den letzten Jahren eine positive Wanderungsbilanzen zu verzeichnen.

Prognose der Einwohnerentwicklung

Die Bevölkerungsprognosen sind Prognoseberechnungen, deren Übereinstimmung mit den tatsächlichen Entwicklungen stetig zu prüfen ist. Aus diesem Grund gibt es inzwischen die 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose für das Land Sachsen-Anhalt (Stand: Juni 2021). Diese trifft Aussagen bis auf die Gemeindeebene, basiert auf Daten der Jahre 2017 – 2019 und wird mit dem Programm „SIKURS“ durchgeführt. Sie trifft Annahmen zu Fertilität und Sterblichkeit und bezieht die Dynamiken der Wanderungsbewegungen (auch Binnenwanderung) in die Betrachtung mit ein. Drei Annahmen der 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose sind an dieser Stelle hervorzuheben:

- sie geht davon aus, dass bis zum Prognosejahr 2035 aufgrund demografischer Entwicklung und Fachkräftemangel das Einwanderungssaldo ausgeglichen sein wird.
- der Salzlandkreis ist der Gruppe der an Oberzentren angrenzenden Landkreise zugeordnet, die seit 2013 positive Wanderungsgewinne haben (7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose: 29), insbesondere aus der Binnenabwanderung aus den Oberzentren (Stadtflucht) (ebd.: 31).
- die analysierten Entwicklungsdynamiken der Basisjahre 2017 - 2019 auf Kreisebene werden in Abhängigkeit zur Bevölkerung der Gemeinden auf diese übertragen, wobei 2019 als Basisjahr der Vorausberechnung gilt.

VordiesemHintergrunderfolgt diePrognose derEinwohnerentwicklung für die Stadt Staßfurt in zwei Szenarien.

- Szenario 1 nimmt die Werte der 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose als Grundlage für die Prognose der Einwohnerentwicklung bis zum Jahr 2035. Das bedeutet für die Wanderungsbilanz der Stadt Staßfurt, dass die 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose davon ausgeht, dass



sie auf ein positives bzw. ausgeglichenes Wanderungssaldo zusteuert, ausgehend von einem negativen Saldo von -218 Einwohnern im Jahr 2019.

- Szenario 2 überträgt die Entwicklungsprognose des Salzlandkreises auf die Stadt Staßfurt. Damit wird die geringere prozentuale Bevölkerungsabnahme des Salzlandkreises auf die Stadt Staßfurt übertragen. Dieses Szenario bedeutet ein positives Wanderungssaldo von etwa 50 Personen pro Jahr, was in Relation zur Bevölkerung dem aktuellen Wert des Salzlandkreises entspricht.

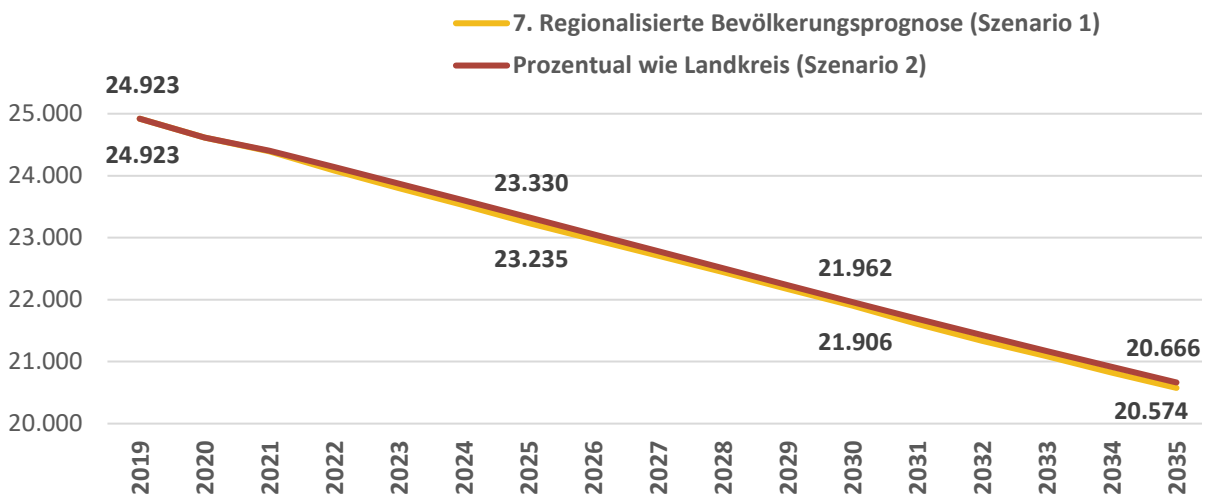


Abb. 25: Bevölkerungsprognose in zwei Szenarien (Basisjahr 2019)

Quelle: Statistisches Landesamt, 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose und Eigene Berechnung

Die beiden Szenarien sind relativ ähnlich und gehen von einem weiteren Bevölkerungsrückgang aus. Denn selbst bei positiven Wanderungsbilanzen steht der natürlichen Bevölkerungsentwicklung mit einem Bevölkerungsverlust von 5.000 Einwohnern bis zum Jahr 2035 nur ein positives Wanderungssaldo von 800 Personen gegenüber. Die aktuelle Bevölkerungsprognose des Landes Sachsen-Anhalt kommt zu dem Schluss, dass angesichts der negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung und der sinkenden Wanderungsgewinne aus dem Inland weitere Wanderungsgewinne nur aus dem Ausland generiert werden können. (7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose: 69). In den Prognosen sind die aktuellen Flüchtlingsströme noch nicht enthalten und es ist schwer, diese quantitativ und qualitativ abzuschätzen.

Haushaltsprognose

Für die weitere Betrachtung ist nicht nur die Bevölkerungsentwicklung, sondern auch die Anzahl der Haushalte eine wichtige Größe. So wird in der Regel eine Wohnung jeweils von einem Haushalt nachgefragt. Zur Ermittlung der Anzahl der Haushalte auf Grundlage der Bevölkerungsentwicklung ist die Haushaltsgröße der bestimmende Faktor. Diese wurde letztmalig im Zensus 2011 bundeweit erhoben. Durch Stichproben und Hochrechnungen wird sie auf Kreisebene mit dem sogenannten Mikrozensus fortgeschrieben. Staßfurt hatte laut Zensus 2011 mit 13.927 Haushalten bei 28.054 Einwohnern eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,01 Personen pro Haushalt (Zensus 2011 – Haushalte und Familien). Die Angaben zu Haushaltsgrößen im Mikrozensus gibt es jedoch nur für den Salzlandkreis und nicht für die Stadt Staßfurt. Die durchschnittlichen Haushaltsgrößen schwanken von 2008 bis 2019 zwischen 1,79 und 1,98 Personen pro Haushalt. Im Jahr 2011 weist der Mikrozensus eine Haushaltsgröße im Salzlandkreis von 1,86 Personen pro Haushalt auf. Die durchschnittliche Haushaltsgröße ist in der Stadt Staßfurt also höher.

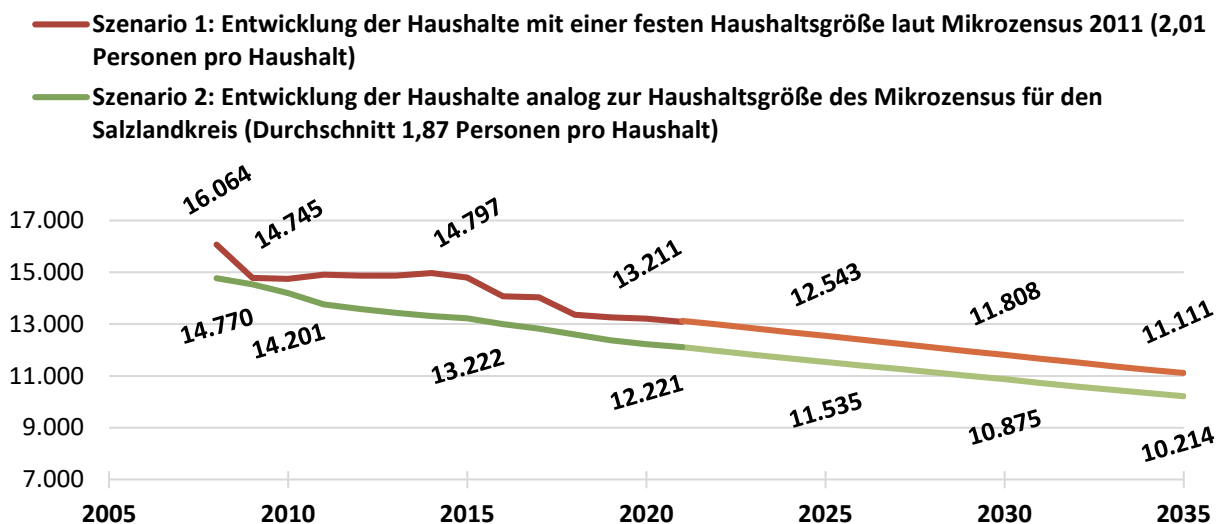


Abb. 26: Haushaltsentwicklung und Prognose in zwei Szenarien

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (Mikrozensus) und Statistisches Amt des Bundes und der Länder (Zensus 2011)

Die Berechnung der Haushalte in der folgenden Darstellung basiert auf der Bevölkerungsentwicklung sowie der Fortschreibung der 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose. Werden die Haushalte auf



Grundlage der Haushaltsgröße aus dem Zensus 2011 für die Stadt Staßfurt errechnet, ergeben sich rechnerisch etwa 1.000 Haushalte weniger als bei der Berechnung der Haushaltsgröße mit den Werten vom Salzlandkreis. Dieser „Ergebniskorridor“ mit einer Varianz von knapp 1.000 Haushalten bildet die Berechnungsgrundlage für nachfolgende Überlegungen zu Leerstand und zukünftiger Wohnraumnachfrage. Eine exaktere Prognose der Haushaltszahlen ist nicht möglich, zumal es auch keine Angaben zur prozentualen Verteilung der Haushaltsgrößen gibt. Aus diesem Grund erfolgen darauf aufbauende Berechnungen immer mit der Unschärfe aus dem „Ergebniskorridor“ von etwa 1.000 Haushalten.

Als klare Tendenz folgt die aktuelle und zukünftige Haushaltsentwicklung in allen Varianten der Bevölkerungsentwicklung. D.h., die Anzahl der Haushalte nimmt ab. Im Prognosejahr 2035 wird es in der Stadt Staßfurt voraussichtlich etwa 2.000 Haushalte weniger geben als heute.

Altersstruktur

Die demografische Entwicklung steht im Zusammenhang mit der Altersstruktur. Im Vergleich derselben zwischen Kernstadt, Ortsteilen, Gesamtstadt, Landkreis und dem Land Sachsen-Anhalt fällt auf, dass Staßfurt in den Altersgruppen der 40 – 65-Jährigen sowie der Senioren leicht über den Werten von Landkreis und Bundesland liegt. Im Gegenzug ist der Anteil an Kindern, Jugendlichen und insbesondere jungen Erwachsenen vergleichsweise geringer, was

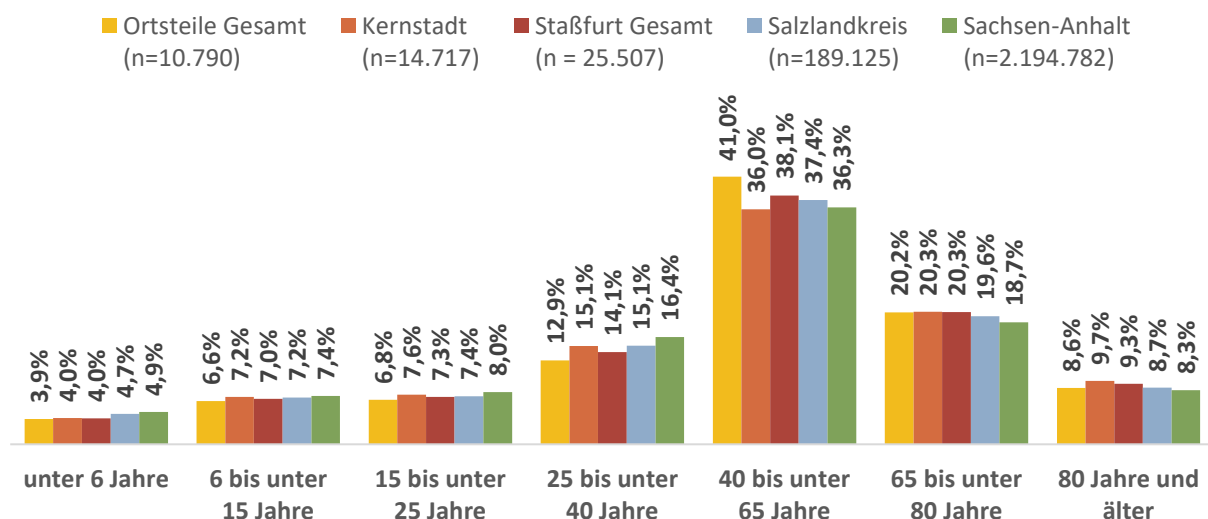


Abb. 27: Altersstruktur Staßfurt im Vergleich

Quelle: Stadt Staßfurt, Stichtag 31.12.2019

für ungünstigere Rahmenbedingungen bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung spricht.

Im direkten Vergleich von Kernstadt und den Ortsteilen wird deutlich, dass in der Kernstadt mehr jüngere Altersgruppen und Hochbetagte leben. Da fast alle Einrichtungen der stationären Altenpflege in der Kernstadt liegen, könnte das ein Grund dafür sein. Eine weitere Begründung könnte auch ein Wegzug monetär besser ausgestatteter Altersgruppen in die Ortsteile sein.

In den Ortsteilen wohnen prozentual deutlich mehr Menschen in der Altersgruppe der 40 – 65-Jährigen. Da es in den einzelnen Stadtteilen und Ortsteilen teilweise sehr unterschiedliche demografische Situationen gibt, findet man weitere Aussagen dazu in den Stadtteil- und Ortsprofilen im Anhang.

Abschätzung der Veränderungen in der Altersstruktur der Stadt Staßfurt

Der Vergleich der Altersstruktur der Stadt Staßfurt mit dem Salzlandkreis lässt zwei Rückschlüsse zu: Die Wohnbevölkerung der Stadt Staßfurt ist bereits heute durchschnittlich älter als die Bevölkerung im Landkreis. Und diese Überalterung wird angesichts des hohen Anteils an Einwohnern der Altersgruppe 40 – unter 65 Jahren in Zukunft weiter zunehmen.

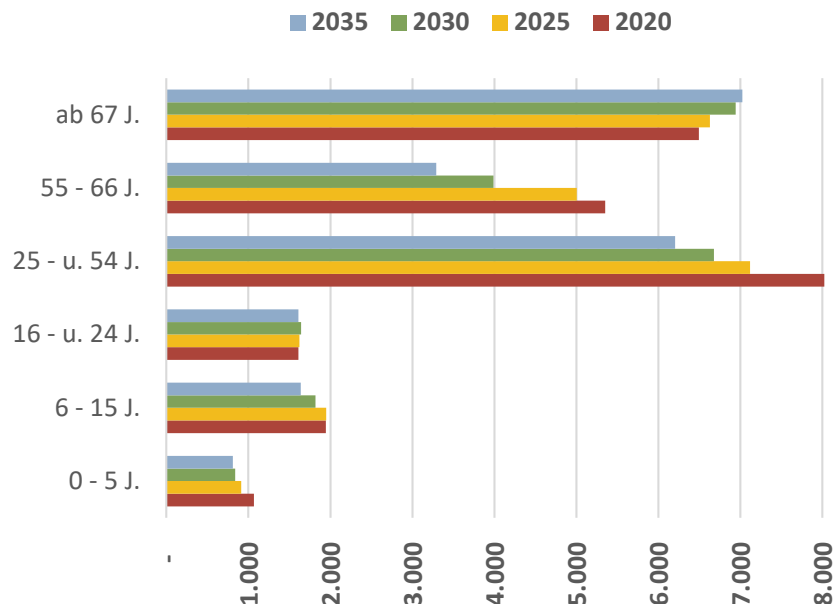


Abb. 28: Veränderung der Altersgruppen in der Stadt Staßfurt

Quelle: 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose bis 2035: Prognostizierter Bevölkerungsstand Sachsen-Anhalt, kreisfreie Städte und Landkreise, Gemeinden nach Prognosejahr, Geschlecht und Altersgruppen



Da sich die beiden Szenarien zur Einwohnerentwicklung nur wenig unterscheiden, werden im Folgenden nur noch die Aussagen der 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose wiedergegeben. Danach sinkt der Anteil der erwerbsfähigen Bevölkerung je nach Altersgruppe sehr deutlich zwischen 24% und 38% (!), während der Anteil der Senioren um 8 % ansteigt. In absoluten Zahlen wird es von 2020 bis 2035 530 Senioren mehr geben. In der Altersgruppe 25 bis 54 Jahre reduziert sich bis 2035 die Anzahl um 1.951 Personen, und in der Altersgruppe 55 bis 66 Jahre um 2.059 Personen. Für Staßfurt gilt dabei, dass dieser Trend stärker ausgeprägt ist als im Kreis und Bundesland. D.h., die Überalterung in Staßfurt schreitet vergleichsweise schneller voran.

Staßfurt		Altersgruppen	Sachsen-Anhalt	
+8%	↗	67 und mehr	+11%	↗
-38%	↘	55 - 66	-34%	↘
-24%	↘	25 - 54	-20%	↘
0%	→	16 -24	+4%	→
-16%	↘	6 - 15	-12%	↘
-24%	↘	0 - 5	-19%	↘
-16%	↘	Insgesamt	-13%	↘

Abb. 29: Prozentuale Veränderung der Altersgruppen zwischen 2020 – 2035

Quelle: 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose bis 2035: Prognostizierter Bevölkerungsstand Sachsen-Anhalt, kreisfreie Städte und Landkreise, Gemeinden nach Prognosejahr, Geschlecht und Altersgruppen

Die Betrachtung der Entwicklung der Altersgruppen verdeutlicht die demografischen Herausforderungen, mit denen die Stadtgesellschaft umgehen muss.

Teil B

Entwicklungsstrategie

Handlungsfelder der Stadtentwicklung:
Stärken-Schwächen-Analyse
und Maßnahmenvorschläge



6.

Entwicklungsziele

6.1. Grundsätze und Prinzipien

Die nachfolgenden, übergeordneten Grundsätze und Prinzipien können nicht einzelnen Handlungsfeldern zugeordnet werden. Vielmehr gilt, sie in allen Bereichen anzustreben und zu berücksichtigen.

- **Zukunftsfeste Weiterentwicklung der Stadt** – Staßfurt hat sich in der Vergangenheit zu einem bedeutenden Wohn-, Arbeits- und Versorgungsstandort entwickelt, der zwischen den umliegenden Städten als bedeutender Partner auftritt und auch überregional als solcher gesehen wird.
- **Potenziale der Stadt erkennen, nutzen und stärken** – Staßfurt hat eine Vielzahl von besonderen Stärken und Chancen, die sich auch durch seine gewachsenen kleinstädtischen Lebensformen ergeben. Diese Potenziale herauszuarbeiten und zu nutzen, ist eine der Aufgabenstellungen für die nächsten Jahre.
- **Identifikation mit der Stadt fördern** – durch Möglichkeiten der Teilhabe und Mitgestaltung an Prozessen der Stadtentwicklung soll die Akzeptanz für die Maßnahmen und die Identifizierung der Bürgerinnen und Bürger mit ihrer Stadt gestärkt werden. Dies fördert zudem die Freisetzung von zivilgesellschaftlicher Eigeninitiative und Engagement.
- **Attraktiv für junge Menschen und Familien** – Staßfurt möchte ein attraktiver Wohnstandort für alle und besonders für junge Menschen und Familien sein. Die Förderung familienfreundlicher Wohn- und Lebensbedingungen sowie vielfältiger Angebote für Jugendliche und junge Erwachsene spielen dabei eine zentrale Rolle.

6.2. Planerische Grundsätze

Die planerischen Grundsätze und Prinzipien verstehen sich als Grundlage einer nachhaltigen Siedlungspolitik und Flächenentwicklung. Aktuelle Entwicklungen und Trends berücksichtigend, steht im Vordergrund der nachhaltigen Siedlungsentwicklung der Leitsatz der doppelten Innenentwicklung.

Einerseits muss auf den zusätzlichen, meist qualitativen Flächenbedarf für neues Wohnen und Gewerbe reagiert werden. Andererseits soll der Blick nicht nur auf die bauliche Entwicklung, sondern auch auf die Erhaltung, Weiterentwicklung und Qualifizierung urbaner Grün- und Freiräume gerichtet werden. Die Aufgabe besteht darin, beides als Einheit konzeptionell zusammenzuführen.

Aus diesem Erfordernis entstehen zusammenfassend die folgenden planerischen Grundsätze:

Flächenstadt Staßfurt – die Stadt Staßfurt und ihre Ortsteile

Die Stadt Staßfurt mit den 14 Ortsteilen ist besonders vielfältig, von urbaner bis dörflicher Gestalt und von unterschiedlichen Eigenheiten geprägt. Die verschiedenen Identitäten gilt es herauszuarbeiten und zu fördern. Orte des Wohnens, Arbeitens, Handels sowie Orte der Bildung und Kultur befinden sich nebeneinander. Diese Nutzungsmischung und funktionale Vielfalt und die damit einhergehenden Qualitäten einer Stadt der kurzen Wege gilt es auch künftig zu erhalten und zu stärken. Dabei sollte der Blick vor allem auf die Weiterentwicklung der Kernstadt sowie der Ortsmitten gerichtet werden.



Nachhaltige Siedlungsentwicklung – Innen- vor Außenentwicklung

Die Siedlungsentwicklung von Staßfurt sollte sich vorrangig auf die Bereiche der integrierten, bebauten Stadt- und Ortsteile konzentrieren. Der Mobilisierung bzw. Reaktivierung innerstädtischer Entwicklungspotenziale und Flächenreserven kommt dabei eine Schlüsselrolle zu. Entsprechend dem Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ sollten integrierte Lagen gefördert werden, während es zusätzlichen Flächenverbrauch in den Außenbereichen zu vermeiden gilt.



Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf

Stadtteile und Quartiere, die aufgrund sozialer und baulicher Defizite einen besonderen Entwicklungsbedarf aufweisen, bedürfen in Planungs- und Entwicklungsprozessen auch einer besonderen Aufmerksamkeit. In Staßfurt sind in der Vergangenheit bereits viele Mittel aus den Bund-Länder-Programmen in diesen Gebieten zum Einsatz gekommen, um bauliche Mängel zu beseitigen sowie soziale Infrastrukturen zu stärken oder neu zu schaffen.

Um diese Stadträume zukunftssicher aufzustellen, bedarf es weiterer sozialer sowie baulicher Interventionen, die durch Mittel der Städtebauförderung umgesetzt werden können. Voraussetzung dafür ist ein abgestimmtes Handeln aller beteiligten Akteure der Stadtentwicklung.

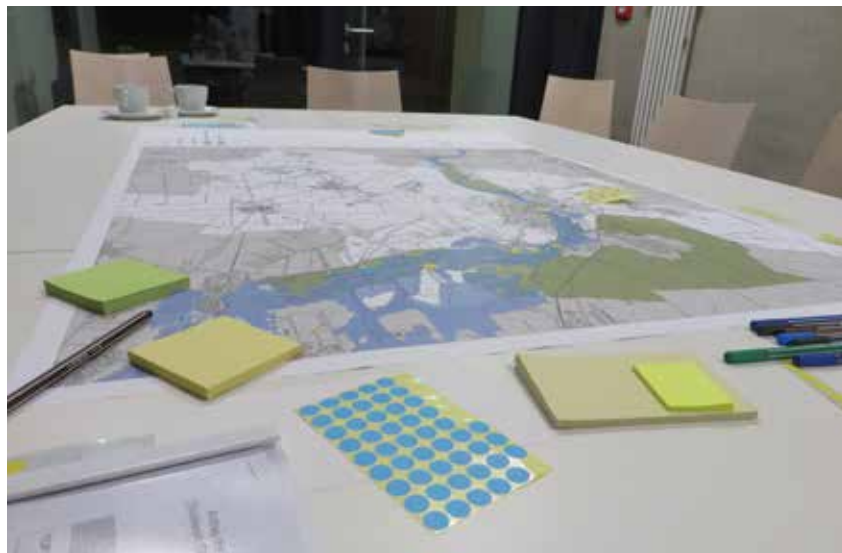


Ländliche Entwicklung

Die Vorteile der Ortsteile – Überschaubarkeit und Integrationskraft – bringen bewusste Entscheidungen für das Leben auf dem Dorf mit sich. Aufgrund des Strukturwandels in der Landwirtschaft entsteht in den Dörfern eine neue ländliche Urbanisierung, deren spezifische Anforderungen an die ländliche Entwicklung neue Ansätze erfordern. Die Sicherung der Daseinsvorsorge ist entscheidend, um gleichwertige Lebensverhältnisse zu gewährleisten.

Die resiliente Stadt – Anpassung und vorausschauendes Handeln

Staßfurt nimmt weiterhin sowohl den demografischen Wandel als auch den Klimawandel und andere gesellschaftspolitische Trendthemen in den Blick, ebenso wie veränderte Lebensstile und Wertvorstellungen der Einwohner. Aspekte der Anpassungsfähigkeit und Widerstandskraft spielen dabei eine zentrale Rolle, um auf diese neuen, herausfordernden Bedingungen reagieren zu können. Urbane Resilienz umfasst darüber hinaus die Fähigkeit, aus vergangenen und gegenwärtigen Entwicklungen zu lernen und mit diesem Wissen vorausschauend planen und handeln zu können. Ein generationenübergreifender Ansatz sowie die Beteiligung der Bürger und gesellschaftlicher Kräfte sind dabei zwingend notwendig.



7.

Handlungsfeld Wohnen im Bestand

7.1. Analysen

Rahmensetzende Grundsätze der Landesplanung

Seit vielen Jahren ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden ein zentrales Anliegen der Raumordnung und der Landesplanung. So wird im Grundsatz 13 (G13) im Landesentwicklungsplan gefordert: „Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig [...] die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt [...]“ und „[...] flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.“ (Landesentwicklungsplan: 15).

Die Potenziale der Bestands- und Innenentwicklung sowie die Nutzung von Brachflächen und Baureserven in den Siedlungskernen tragen dazu bei, dass die Auslastung bestehender Infrastruktur verbessert wird und Investitionskosten sowie Folgekosten der Instandhaltung reduziert werden (ebd.). Insbesondere in den ländlich geprägten Ortsteilen der Stadt Staßfurt ist darauf zu achten, dass Grund und Boden als nicht vermehrbares Gut geschützt wird (Grundsätze 110 - 113) (ebd.: 15; 81 f.). Die Landesentwicklungsplanung fordert die „[...] Revitalisierung der Innenstädte und Ortsteilzentren [...]“ (ebd.) durch Erreichbarkeit, die Stärkung ihrer städtebaulichen Funktion in der Nutzungsmischung als Wohn-, Arbeits- und Lebensort sowie die Schaffung einer nachhaltigen Stadt- und Siedlungsstruktur mit Blick auf die Unternutzung baulicher Anlagen, insbesondere solche der Wohnnutzung (ebd.). Das Ziel dabei ist die Innenentwicklung, d.h. die Wiedernutzung innerörtlicher Flächen (ebd.). Diese Rahmensetzung ist auch handlungsleitend in der Betrachtung der Wohnbauflächenbedarfe der Stadt Staßfurt.

Rahmensetzende Grundsätze der Regionalplanung

Für die Region Magdeburg wird seit 2010 der Regionalplan neu aufgestellt. Mit Beschluss der Regionalversammlung am 28.07.2021 wurde der Sachliche Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung



der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel in der Planungsregion Magdeburg“ aus dem Hauptverfahren ausgegliedert. Nunmehr liegt mit Beschluss der Regionalversammlung vom 01.02.2023 der 3. Entwurf vor, der vom 27.02.2023 bis 06.04.2023 öffentlich auslag.

Folglich sind die festgelegten Ziele als im Entwurf vorliegende Ziele der Raumordnung bei der Planung zu beachten. Im Speziellen ist dies das Ziel Z 3 und Z 4 (Regionaler Entwicklungsplan: 7), wonach die städtebauliche Entwicklung in den übrigen Orten, die keine zentralörtliche Funktion übernehmen, das heißt den Ortsteilen, bezogen auf Flächenneuausweisungen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der Eigenentwicklung zulässig ist. Zur Nachweisführung über den Bedarf der örtlichen Bevölkerung und Gewerbetreibenden ist eine Flächenbilanz erforderlich, die eine Analyse der unausgelasteten, unversiegelten und brachliegenden Flächen beinhaltet. Bei der Planung von raumbedeutsamen Vorhaben und Maßnahmen gilt: Hinsichtlich des Bedarfes an Wohnbauflächen sind die natürliche Bevölkerungsentwicklung, die Altersstruktur der ortsansässigen Bevölkerung, die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung (auf Grundlage der amtlichen statistischen Bevölkerungsprognose), die Ansprüche der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse, die gegenwärtige Bausubstanz bereits vorhandener Wohnflächen, die Entwicklung der Haushaltsstruktur und der Grundstücksgrößen pro Wohneinheit zu analysieren. Ebenso sind Angaben über die Baulandnachfrage erforderlich. Bei den gewerblichen Bauflächen ist der Erweiterungs- bzw. Änderungsbedarf der ortsansässigen Gewerbetreibenden als Grundlage heran zu ziehen.

Gemäß dem Grundsatz 4-4 können neben den in Z 4-3 dargestellten Kriterien je nach Sachlage weitere Kriterien herangezogen werden. Das Maß der Eigenentwicklung nach den in Z 4-3 dargestellten Kriterien kann die Gemeinde überschreiten, wenn folgende Kriterien erfüllt sind:

- Nähe zu einem Zentralen Ort, insbesondere zu einem Oberzentrum,
- gute Anbindung an den schienengebundenen Personennahverkehr und
- eine signifikante wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde.

Wohnungsbestand

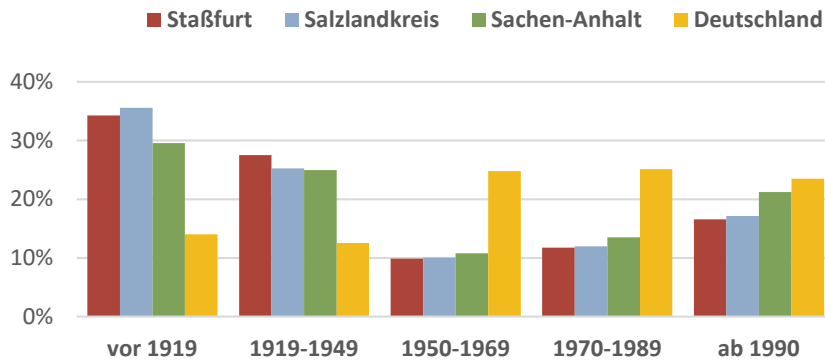


Abb. 30: Verteilung der Wohnungen nach Baualtersklassen im Vergleich (Zensus 2011)

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Zensus 2011

In Staßfurt gab es zum Stichtag 31.12.2021 laut statistischem Landesamt insgesamt 16.160 Wohnungen in 7.158 Gebäuden. Der Wohnungsbestand in Staßfurt ist besonders im Vergleich zum Bundesdurchschnitt alt, wie die letzten bundesweiten Vergleichszahlen vom Zensus 2011 zeigen. Etwas über 60% aller Wohnungen wurden vor dem Jahr 1949 errichtet. Der überproportional hohe Anteil von Wohnungen, die zwischen 1919 und 1945 erbaut wurden, ist auf das schnelle industrielle Wachstum von Staßfurt in dieser Zeit zurückzuführen.

Anmerkung: Der starke Rückgang der Wohneinheiten im Jahr 2010 ist auf die Korrektur des Wohnungsbestandes durch die Erhebung der Daten im Rahmen des Zensus 2011 zurückzuführen.

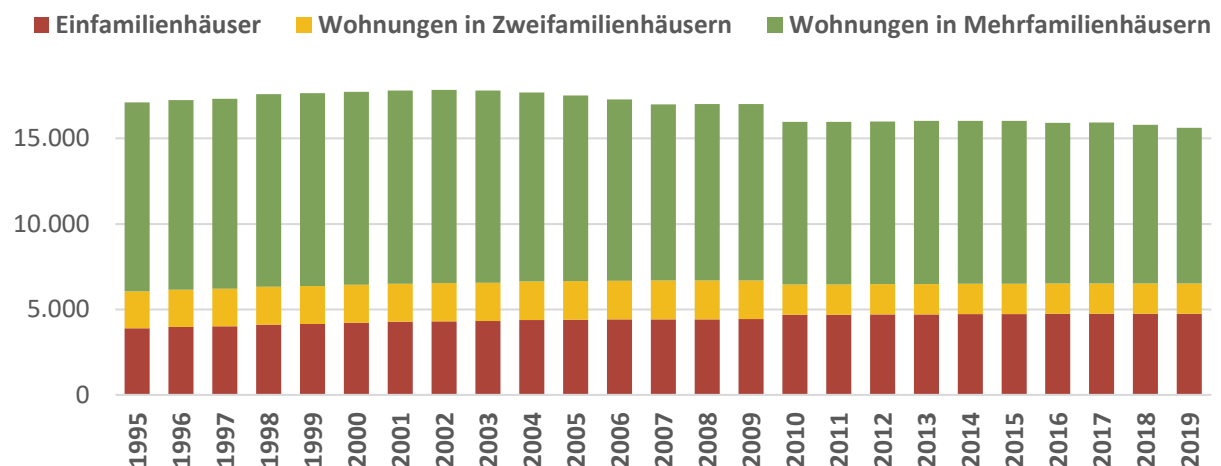


Abb. 31: Entwicklung der Wohnungen nach Gebäudetypen seit 1995

Quelle: Stadt Staßfurt



Zwei Drittel der Wohnungen befinden sich in Mehrfamilienhäusern, ein vergleichsweise hoher Wert. Die Entwicklung des Wohnungsbestandes seit dem Jahr 1995 zeigt ein kontinuierliches, aber moderates Wachstum an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (von 6.047 Wohnungen im Jahr 1995 auf 6.549 Wohnungen im Jahr 2021). Hingegen hat sich die Anzahl der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern im Zeitraum 1995 bis 2021 von 11.260 Wohnungen auf 9.611 Wohnungen reduziert. Die Abnahme der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern setzte um das Jahr 2004 ein und ist fast ausschließlich auf die gezielt vorgenommenen Wohnungsabbrüche zur Reduzierung des Wohnungsleerstandes zurückzuführen. Für diese Maßnahmen gab es im Rahmen des Stadtumbauprogramms seit 2002 eine hohe Bund-Länder-Förderung.

Wohnungsleerstand

Im Gegensatz zum Wohnungsbestand gibt es für die Stadt Staßfurt keine verlässlichen Daten oder Erhebungen zum Wohnungsleerstand. Im Rahmen des regelmäßigen Stadtbaumonitorings des Landes Sachsen-Anhalt wird von der Stadtverwaltung der Wohnungsleerstand für die Fördergebiete der Städtebauförderung und die Kernstadt erfasst. Zum aktuellsten Stichtag 29.07.2020 wies das Stadtbaumonitring von 9.959 erfassten Wohnungen 1.833 leerstehende Wohnungen auf (Leerstandsquote von 18%). Besonders der Mehrfamilienhausbestand ist durch einen hohen Leerstand geprägt. In die Erfassungen der Stadt fließen die Wohnungen der organisierten Wohnungswirtschaft und eine Bestandsfortschreibung von Wohnungen im Privatbesitz ein.

Von den 4.622 Wohnungen der organisierten Wohnungswirtschaft (d.h. Wohnungs- und Baugesellschaft mbH Staßfurt, Wohnungsbaugenossenschaft zu Staßfurt eG, Wohnungsgesellschaft Förderstedt mbH, Umland Wohnungsbau GmbH) stehen 937 leer (Stichtag 28.10.2022). Das ist eine durchschnittliche Leerstandsquote von 20 %.

Wenn man von der Anzahl der Wohnungen (16.160 WE am 31.12.2021) die Anzahl der Haushalte abzieht (12.111 bis 13.091 Haushalte), dann stehen zum Stichtag 31.12.2021 rechnerisch etwa 3.050 und 4.050 Wohnungen in der Gesamtstadt leer. Das entspricht einer Leerstandsquote von 19% - 25%. Der Berechnungsweise liegt die Annahme zugrunde, dass jeweils ein Haushalt eine Wohnung nutzt.

Anmerkung: Die Varianz in der errechneten Leerstandsquote ist das Ergebnis unterschiedlicher Annahmen zur Haushaltsgröße, je nachdem ob die Zahlen des Zensus 2011 für die Stadt Staßfurt (2,01 Personen pro Haushalt = 12.111 Haushalte am 31.12.2021) oder die des Mikrozensus des Statistischen Landesamtes für den Salzlandkreis zugrunde gelegt werden. (1,86 Personen pro Haushalt = 13.091 Haushalte am 31.12.2021)

Komplett leerstehende Gebäude in Staßfurt - Problemimmobilien

Bei den örtlichen Begehungen sind viele komplett leerstehende Gebäude fast überall im Stadtgebiet aufgefallen. Leerstandsschwerpunkte in der Kernstadt befinden sich in den Gebieten mit Mehrfamilienhäusern in der Altstadt, in Altstaßfurt und in Leopoldshall. Aber auch in fast allen Ortsteilen findet man vorrangig in den historischen Siedlungskernen viele Leerstandsobjekte, neben reinen Wohnimmobilien oft auch große, ehemals landwirtschaftlich genutzte Hofstrukturen oder Gasthöfe.



Abb. 32: Leerstandsobjekte in der Kernstadt, Glöthe, Atzendorf und Neundorf (Anhalt)

Aus diesem Grund fand im Rahmen der Ortsbegehungen eine eigene Erfassung von komplett leerstehenden und unsanierten Gebäuden statt. Dabei war die (Nicht-)Bewohnbarkeit das zentrale Kriterium der Erfassung, also zugewachsene Hauseingänge, Gras- und Baumbestand in den meist defekten Dachrinnen, eingeschlagene Fensterscheiben oder fehlende Klingelschilder

**DEFINITION PROBLEMIMMOBILIE**

Eine Problemimmobilie ist eine nicht angemessen genutzte und/oder bauliche Missstände (Verwahrlosung) aufweisende Liegenschaft, die negative Ausstrahlungseffekte auf ihr Umfeld verursachen kann und die

- eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung darstellt oder
- den geltenden Vorschriften zu Umgang, Nutzung und Bewirtschaftung nicht entspricht oder
- städtebaulichen Entwicklungszielen bzw. wohnungspolitischen Zielsetzungen nicht entspricht.

Quelle: Leitfaden Problemimmobilien: 21

und Briefkästen. In den Ortschaften wurden die erfassten Leerstände mit den Ortsbürgermeistern und bei den Ortsrundgängen zusätzlich abgeglichen. Nicht erfasst wurden (vereinzelte) sanierte Objekte und die Komplettleerstände der organisierten Wohnungswirtschaft aus DDR-Zeiten, da diese 15 Objekte bereits in den Leerstandszahlen der organisierten Wohnungswirtschaft erfasst sind.

Im Zuge der Erfassung sind insgesamt 312 Gebäude, davon 137 in der Kernstadt und 175 verteilt in den Ortsteilen, mit geschätzt etwa 600 Wohnungen aufgefallen. Die Objekte befinden sich häufig an städtebaulich sensiblen und prägenden Stellen in Ortskernen oder Ecklagen. Öffentlich einsehbar prägen sie oft maßgeblich das Bild der Stadt- und Ortsteile.

Der hohe Leerstand hat neben den verschiedenen baulichen Problemen häufig negative städtebauliche Auswirkungen auf das unmittelbare Umfeld und die Wohnverhältnisse der angrenzenden Objekte. In der Fachwelt werden solche Objekte als Problemimmobilien bezeichnet. „Von einer Problemimmobilie kann gesprochen werden, wenn eines der beiden Merkmale ‚bauliche Verwahrlosung‘ oder ‚nicht angemessene Nutzung‘ so stark ausgeprägt ist, dass eine Intervention erforderlich ist bzw. geboten erscheint.“ (Leitfaden Problemimmobilien: 21).

Baufertigstellungen

Die Neubautätigkeit in Staßfurt ist vergleichsweise gering. Im Zeitraum 2010 – 2019 wurden im Mittel 10 Wohneinheiten pro Jahr fertiggestellt (Baufertigstellungen StLA). In den letzten drei Jahren, für die Daten vorliegen, waren es im Durchschnitt 15 fertiggestellte Wohneinheiten pro Jahr. Im gesamten Betrachtungszeitraum wurden

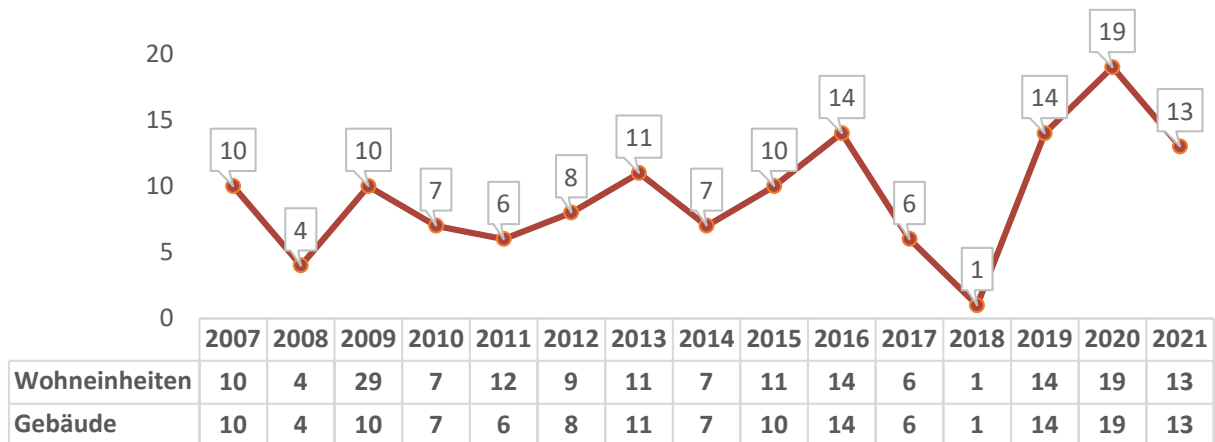


Abb. 33: Baufertigstellungen

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

mehrheitlich Einfamilienhäuser neu errichtet, seit 2016 sogar ausschließlich.

Ein Vergleich der Baufertigstellungen der letzten Jahre ausschließlich im Segment Ein- und Zweifamilienhäuser weist für die Stadt Staßfurt fast immer Werte aus, die unter den Vergleichswerten des Landes und

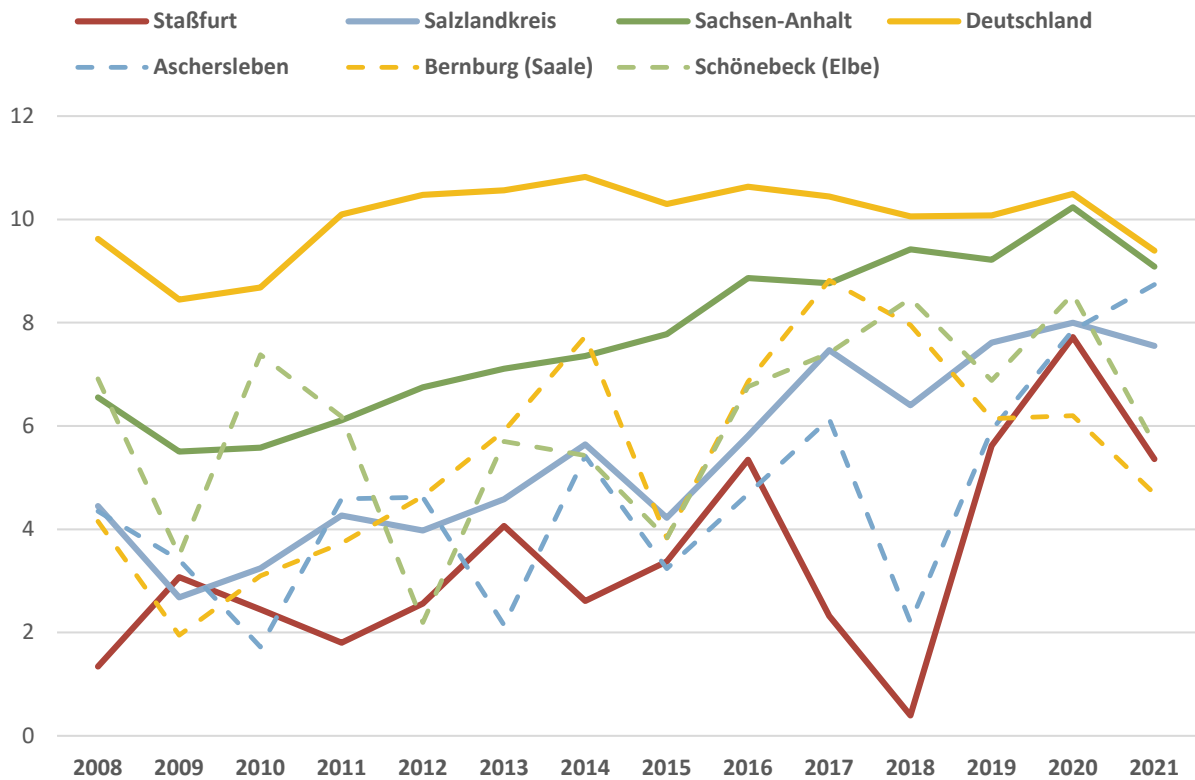


Abb. 34: Fertigstellungen Ein- und Zweifamilienhäuser je 10.000 Einwohner

Quelle: Baufertigstellungen StLA, Baufertigstellungen Destatis, Bevölkerung StLA und Bevölkerung Destatis



des Salzlandkreises und der Städte Bernburg (Saale), Aschersleben oder Schönebeck (Elbe) liegen. Erstmals ab dem Jahr 2020 nähern sich die Werte an den Salzlandkreis und die Vergleichsstädte in der Region an.

Der Grundstücksmarkt in Staßfurt

Die Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau variieren je nach Lage in der Stadt Staßfurt zwischen 20,00 Eu/m² und 50,00 Eu/m² (Grundstücksmarktbericht LSA: 79), und sind vergleichsweise gering. Sie liegen deutlich unter den Werten der vergleichbaren Städte im Salzlandkreis. (35,00 Eu/m² bis 85,00 Eu/m²). Das deutet auf einen entspannten Immobilienmarkt hin. In der Konsequenz wäre zu prüfen, ob neue Baugrundstücke nach Umlage der Erschließungskosten von ca. 60,00 Eu/m² bis 80,00 Eu/m² und höher marktfähig sind.

Der Grundstücksmarktbericht Sachsen-Anhalt 2021 zeigt auch, dass im Salzlandkreis im Jahr 2020 mit 8,63 Erwerbsvorgängen je 1.000 Einwohner bei bebauten Grundstücken die höchsten Vergleichswerte im Land Sachsen-Anhalt erreicht werden. Hingegen liegen die Vergleichswerte im Teilmarkt unbebauter Grundstücke mit 1,66 Erwerbsvorgängen je 1.000 Einwohner deutlich unter dem Durchschnitt des Bundeslandes. Im Vergleich der ländlichen Landkreise belegt der Salzlandkreis den letzten Platz.

	Anzahl	pro 1000 EW
Salzlandkreis	1.622	8,63
Mansfeld-Südharz	1.138	8,48
Anhalt-Bitterfeld	1.244	7,88
Jerichower Land	704	7,86
Stendal	860	7,77
Wittenberg	960	7,70
Altmarkkreis Salzwedel	636	7,68
Harz	1.591	7,51
Börde	1.269	7,43
Burgendlandkreis	1.148	6,44
Sachsen-Anhalt	13.874	6,35
Saalekreis	1.147	6,25
Dessau-Roßlau	442	5,56
Magdeburg	620	2,63
Halle (Saale)	493	2,08

Abb. 35: Erwerbsvorgänge bebaute Grundstücke (Jahr 2020)

Quelle: Grundstücksmarktbericht (S. 57), Bevölkerung StLA und eigene Berechnung



	Anzahl	pro 1000 EW
Jerichower Land	306	3,42
Börde	552	3,23
Saalekreis	537	2,93
Anhalt-Bitterfeld	432	2,74
Altmarkkreis Salzwedel	211	2,55
Wittenberg	298	2,39
Stendal	263	2,37
Burgendlandkreis	404	2,27
Harz	450	2,12
Sachsen-Anhalt	4.587	2,10
Mansfeld-Südharz	264	1,97
Salzlandkreis	312	1,66
Magdeburg	301	1,28
Dessau-Roßlau	88	1,11
Halle (Saale)	169	0,71

Abb. 36: Erwerbsvorgänge unbebaute Grundstücke (Jahr 2020)

Quelle: Grundstücksmarktbericht (S. 57), Bevölkerung StLA und eigene Berechnung

Da die Auswertungen im Grundstücksmarktbericht nur für die Ebene der Landkreise und der kreisfreien Städte vorliegen, erfolgte durch die Stadtverwaltung eine Auswertung der Kaufverträge, aus den Jahren 2019 – 2021, für die Vorkaufsrechtsverzichtserklärungen der Stadt Staßfurt ausgestellt wurden. Erwerbsvorgänge, die über Versteigerungen erfolgten, sind demnach nicht in der Auswertung enthalten.

Jahr	Staßfurt		Salzlandkreis	
	Anzahl der Erwerbsvorgänge	Anzahl Erwerbsvorgänge je 1.000 EW	Anzahl der Erwerbsvorgänge	Anzahl Erwerbsvorgänge je 1.000 EW
2019	161	6,46	1.521	8,04
2020	175	7,11	1.622	8,63
2021	164	6,76	-	-

Abb. 37: Erwerbsvorgänge bebaute Grundstücke in Staßfurt und Salzlandkreis

Quelle: Stadt Staßfurt und Grundstücksmarktbericht Sachsen-Anhalt



Jahr	Staßfurt		Salzlandkreis	
	Anzahl der Erwerbsvorgänge	Anzahl Erwerbsvorgänge je 1.000 EW	Anzahl der Erwerbsvorgänge	Anzahl Erwerbsvorgänge je 1.000 EW
2019	21	0,84	321	1,7
2020	15	0,61	312	1,66
2021	23	0,95	-	-

Abb. 38: Erwerbsvorgänge unbebaute Grundstücke in Staßfurt und Salzlandkreis

Quelle: Stadt Staßfurt und Grundstücksmarktbericht Sachsen-Anhalt

In dem oben genannten Zeitraum wurden 559 Verkaufsvorgänge vollzogen. Davon entfielen 62 % (348 Verkäufe) auf Ein- und Zweifamilienhäuser, 27 % (152 Verkäufe) auf Mehrfamilienhäuser und 11% (59 Verkäufe) auf unbebaute Wohngrundstücke. Das entspricht in etwa 20 Verkäufen von Wohnbaugrundstücken pro Jahr und harmoniert mit der Anzahl von durchschnittlich 15 fertiggestellten Einfamilienhäusern pro Jahr (siehe zu Beginn dieses Abschnitts).

Die Analyse der Vorkaufsrechtsverzichtserklärungen ermöglicht auch eine Aussage darüber, woher die Käufer kommen und in welchem Maße der Grundstücksmarkt die positive Zuwanderung befördert. Sowohl bei den unbebauten Wohnbaugrundstücken als auch bei Ein- und Zweifamilienhäusern kommen etwa 60 % der Käufer aus demselben Ort oder der Stadt Staßfurt. Das kann zur Folge haben,

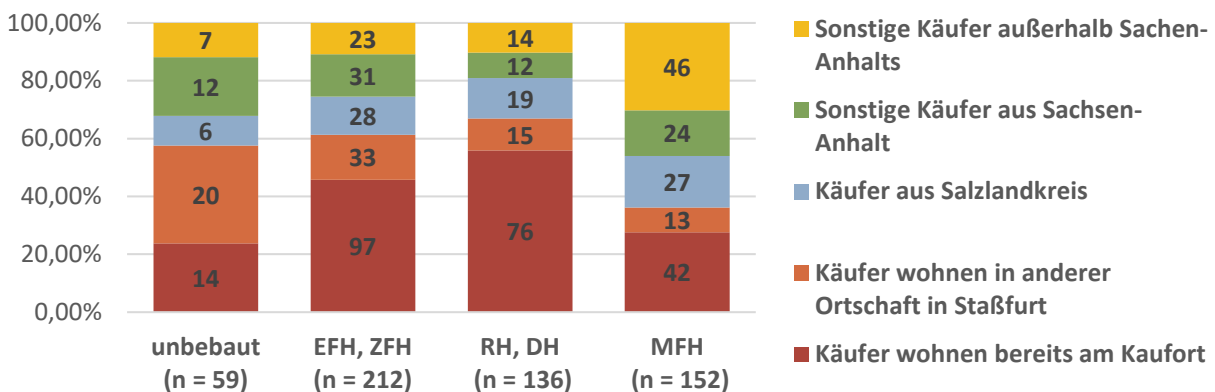


Abb. 39: Herkunft der Käufer von verkauften Wohngrundstücken 2019 - 2021

Quelle: Vorkaufsrechtsverzichtserklärungen Stadt Staßfurt

dass in diesem Fall der Grundstücks- oder Immobilienerwerb und der ggfls. darauffolgende Wohnortwechsel des Haushaltes einen Leerstand an anderer Stelle im Stadtgebiet nach sich zieht. Im Falle der Mehrfamilienhausbestände ist die Anzahl der Käuferinnen und Käufer außerhalb der Stadtgrenzen mit 64 % signifikant höher. Es ist allerdings zu vermuten, dass es sich dabei um Mietobjekte handelt, die als Kapitalanlage dienen und die neuen Eigentümer:innen nach dem Kauf nur selten ihren Wohnort nach Staßfurt verlagern.

Sowohl die Betrachtung der jährlich neu fertiggestellten Wohnungen als auch die Betrachtung des Grundstücksmarktes legen nahe, dass die Stadt Staßfurt dem Bestandserwerb in Zukunft eine größere Aufmerksamkeit widmen sollte. Den durchschnittlich 10 pro Jahr neu erbauten Wohnungen im Zeitraum 2008 – 2021 stehen durchschnittlich jährlich 116 verkaufte Ein- und Zweifamilienhäuser im Zeitraum 2019 – 2021 gegenüber. Zudem finden etwa sechs mal so viele Verkaufsvorgänge im Bestand wie im Teilmarkt der unbebauten Wohngrundstücke statt.

Baulandpotenziale

Die Stadt Staßfurt hat erstmals 2018 ein Baulandkataster erarbeitet und online gestellt, das in regelmäßigen Abständen aktualisiert wird. Die letzte Aktualisierung war im August 2022. Es erfasst unbebaute erschlossene Bauflächen in B-Plangebieten (§30 BauGB) und Baulücken im Innenbereich (§34 BauGB) sowie eine kleine Zahl sonstiger Baupotenzialflächen. Das über die Internetseite der Stadt Staßfurt einsehbare Baulandkataster ist ein hervorragender Service für interessierte Bauwillige und wird so nur in ausgewählten Mittelstädten des Landes angeboten. Es ist sowohl für die Kernstadt als auch für alle Ortsteile verfügbar. Neben den im Internet veröffentlichten Grundstücken, die im Prinzip sofort oder in absehbarer Zeit bebaubar sind und bei denen die Eigentümer einer Veröffentlichung im Kataster zugestimmt haben, enthält es auch Flächen, deren Bebaubarkeit zu prüfen oder vorzubereiten ist und Flächen, bei denen deren Eigentümer einer Veröffentlichung nicht zugestimmt haben. Diese beiden Kategorien sind nur verwaltungsintern und nicht öffentlich einsehbar. Sie werden als mittelfristig bebaubare Grundstücke zusammengefasst. Die Stadtverwaltung unterstützt Interessenten bei der Suche nach Grundstücken, der Kontaktaufnahme mit den jeweiligen Eigentümern sowie bei der baurechtlichen Beratung.

Das Baulandkataster weist im August 2022 ...

- 87 sofort bebaubare Grundstücke nach § 34 BauGB und
- 198 Grundstücke, die mittelfristig nach §34 BauGB bebaubar sind, aus.



Die Auswertung der 29 verbindlichen Bauleitpläne (Bebauungspläne und Innenbereichssatzungen) für Wohnbauland der Stadt Staßfurt zeigt, dass diese beinahe komplett ausgelastet sind. Von 762 Baugrundstücken nach §§ 30 und 34 Abs. 4 BauGB sind 724 Grundstücke belegt und 20 weitere Grundstücke befinden sich in Bebauung, sind nicht bebaubar, es ist kein Verkaufswille vorhanden oder es gibt andere Gründe, die gegen eine Bebauung sprechen. D.h. es gibt 18 bebaubare Grundstücke in B-Plangebiet (Stand Dezember 2022), wobei für 11 Grundstücke noch keine gesicherte Erschließung existiert. D.h. in den bestehenden B-Plangebiet bestehen so gut wie keine Kapazitäten für weitere Wohnbauentwicklung.

Zusammenfassend stehen laut Baulandkataster nach §34 BauGB sowie eine weitere sonstige Bauflächen, insgesamt 88 Flächen für den Wohnungsbau (Stand August 2022) zur sofortigen Wohnbebauung zur Verfügung. Größere im Kataster vermerkte Baulücken (ab etwa 1.600 m²) wurden abhängig von Lage und Form als teilbar, und damit mehrfach, gezählt.

- 52 der Grundstücke, mit einer Fläche von 50.189 m² bebaubare Fläche, befinden sich in den Ortsteilen
- 36 der Grundstücke, mit einer bebaubaren Fläche von 25.449 m², befinden sich in der Kernstadt, vorrangig in der Innenstadt, Altstaßfurt und Leopoldshall.



Darüber hinaus wurden im Zuge der Stadt- und Ortsrundgänge neben den im Baulandkataster erfassten Brachflächen einige minder- oder fehlgenutzte Bereiche identifiziert, die im Sinne eines Flächenrecyclings zu neuen Wohnbaustandorten qualifiziert werden könnten. Dazu zählen beispielsweise

- das Gelände des ehemaligen, historischen Schafstalls im Ortskern von Athensleben
- die ehemaligen Schnitterkasernen An den Linden sowie die ehemalige Eisfabrik an der Hauptstraße in Atzendorf (hier sind inzwischen zwei Bebauungspläne im Verfahren)
- auffällige Teilbereiche des historischen Ritterguts zwischen Ernst-Thälmann-Straße und Kastanienstraße sowie Flächen des leerstehenden DDR-Geschosswohnungsbaus in der Straße des Aufbaus in Glöthe
- der Bereich der ehemaligen LPG-Fläche in Löbnitz
- der DDR-Geschosswohnungsbau südlich der Straße der Einheit sowie Flächen der Kleingartenanlage an der Neustaßfurter Straße in Löderburg

- der westliche, mit Schuppen und Ställen bebaute Bereich der Wasserfurth in Rathmannsdorf
- das Areal der ehemaligen Fleischfabrik südlich der Petrikirchstraße am Bodehang in Staßfurt
- das ehemalige Drahtwerk zwischen Förderstedter Straße und Schlachthofstraße in Staßfurt
- die Rückbauflächen des DDR-Geschosswohnungsbaus zwischen der Straße der Völkerfreundschaft und der Straße der Solidarität in Staßfurt Nord und
- die Rückbaufläche am Tierpark in Staßfurt.



Die Fläche der hier aufgeführten Konversionsbereiche beträgt etwa 130.000 m², diese verteilen sich mit 55.000 m² auf die Ortsteile und 75.000 m² auf die Kernstadt. Das entspricht bei einer angenommenen mittleren Grundstücksfläche von 1.000 m²/Grundstück nach überschlägiger Schätzung ungefähr 130 Baugrundstücken für den Einfamilienhausbau.

Zusammenfassend kann eingeschätzt werden, dass es in der Stadt Staßfurt ein hohes Flächenpotenzial für den individuellen Wohnungsneubau gibt. Allerdings ist die Flächenbereitstellung aufgrund von Flächenerwerb, teilweise Abriss und Erschließung mit hohen Kosten verbunden, die eine sofortige Umsetzung bzw. in absehbarer Zeit hemmen.

Hinsichtlich der Ausweisung von weiterem Bauland soll dem im Landesentwicklungsprogramm formulierten Grundsatz der Innenentwicklung gefolgt werden. Es wird daher folgende Prioritätensetzung empfohlen:

- Nutzung der Bauplätze auf den Baulücken und Reaktivierung von komplett leerstehenden Gebäuden als Baupotenzial.
- Flächenrecycling von brachgefallenen Flächen, wie ehemalige Wohnbauflächen, Gewerbebrachen, Betriebsanlagen der Landwirtschaft oder Kleingartenanlagen.
- Auf die Neuausweisung von Bauland auf derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen sollte grundlegend verzichtet werden.



Der Wohnbauflächenbedarf in den Ortschaften wird wie folgt eingeschätzt:

Athensleben / Lust

Ein bebaubares Grundstück ist laut Baulandkataster vorhanden. Aufgrund von Größe und fehlender infrastruktureller Ausstattung der



Orte sowie den bestehenden Leerständen in der Altbausubstanz sollte neues Bauland nur im Flächenrecycling geschaffen werden.

Atzendorf



Flächenrecycling durch Nachnutzung von Flächen der ehemaligen Eisfabrik (Baulandpotenzial ca. 13 Grundstücke) und der ehemaligen Schnitterkasernen (An den Linden, Baulandpotenzial ca. 5 Grundstücke) ist geplant. Eine Nachnutzung von Leerständen im Bestand ist nötig. Darüber hinaus besteht kein Bedarf an neuen Baulandflächen.

Brumby



Es sind laut Baulandkataster sowohl größere bebaubare Flächen im Innenbereich vorhanden (ca. 8.000 m² / ca. 7 Grundstücke) als auch Leerstände in Bestandsgebäuden. Darüber hinaus besteht in der momentanen Entwicklungssituation des Ortes kein Bedarf an zusätzlichen Baulandflächen. Sollte sich durch die Erweiterung des Gewerbegebietes bis zur A 14 mittel- bis langfristig weiterer Wohnraumbedarf ergeben, so sollte dieser maßvoll im Wege der Nachverdichtung im Ortskern gedeckt werden.

Förderstedt



Aufgrund der verkehrlichen Anbindung und der Ausstattung für Nahversorgung und Daseinsvorsorge ist Förderstedt ein Entwicklungsschwerpunktorf. Es gibt laut Baulandkataster ca. 20 bebaubare Grundstücke, aber auch einen hohen Leerstand in Bestandsgebäuden. Den Grundsätzen der Landesentwicklungsplanung ist bei weiteren Wohnbauflächen-entwicklungen unbedingt Rechnung zu tragen.

Glöthe



Der Ort weist große Leerstände in Bestandsgebäuden im Ortskern und am Ortsrand (Straße des Aufbaus) auf. Flächenrecycling und Nachnutzungen haben in diesen Bereichen höchste Priorität. Zudem gibt es laut Baulandkataster drei bebaubare Grundstücke. Darüber hinaus besteht kein Bedarf für die Neuausweisung von Bauland.

Hohenerxleben



Hohenerxleben hat bebaubare Flächen im B-Plangebiet „Alte Schenkenbreite“ (ca. 6 Grundstücke, die zwar noch erschlossen werden müssen) sowie vier weitere im Baulandkataster ausgewiesene bebaubare Grundstücke. Es besteht darüber hinaus kein Bedarf an weiteren Bauflächen.

Löbnitz

Essind laut Baulandkataster zwei bebaubare Grundstücke vorhanden. Neubauf Flächen können, im Sinne der Landesentwicklungsplanung, nur durch Flächenrecycling entstehen. Darüber hinaus besteht kein Bedarf an neuem Bauland.



Löderburg

Löderburg ist der größte Ortsteil im Staßfurter Stadtgebiet mit guter infrastruktureller Ausstattung. Es besteht Bedarf an Bauland, der jedoch den Zielen der Landesentwicklungsplanung folgen sowie den Ansprüchen an den Hochwasserschutz genügen muss. Möglich wäre Flächenrecycling im Bereich des DDR-Geschosswohnungsbaus (Straße der Einheit und Friedensstraße) oder durch Umnutzung von Kleingartenanlagen.



Neundorf

Neundorf ist der zweitgrößte Ortsteil, hat aber im Verhältnis zu Löderburg und Förderstedt eine weniger gute Infrastrukturausstattung. Es sind große Leerstände im Bestand entlang der Staßfurter bzw. Alten Güstener Straße sowie im Ortskern zu verzeichnen. Darüber hinaus stehen laut Baulandkataster ca. 3.000 m² Bauland für ca. fünf Baugrundstücke zur Verfügung. Bei der Ausweisung neuen Baulandes muss unbedingt den Grundsätzen der Landesentwicklungsplanung sowie der strukturellen Leerstandsproblematik im Ortskern Rechnung getragen werden.



Rathmannsdorf

Zwei bebaubare Grundstücke sind laut Baulandkataster vorhanden, der Leerstand im Bestand ist vergleichsweise gering. Es besteht Bedarf an Bauland, dessen planungsrechtliche Festsetzung im Bereich der Wasserfurth zu prüfen ist.



Üllnitz

Es sind sechs bebaubare Grundstücke laut Baulandkataster vorhanden. Im Ortskern sind Nachverdichtung sowie Flächenrecycling möglich. Darüber hinaus besteht kein weiterer Bedarf an Bauland.



Prognoseberechnungen zu Bautätigkeit bis 2035

Die Prognoseberechnung der erwarteten Bautätigkeit basiert auf der Prognose der Einwohnerentwicklung (siehe Kapitel 5), den bisherigen Zahlen der Baufertigstellungen in Staßfurt und dem



Salzlandkreis sowie der Betrachtung bestehender Leerstände, vorrangig im Geschosswohnungsbau. Der demografische Trend deutet darauf hin, dass durch den Bevölkerungsrückgang zusätzlicher Wohnraum frei wird, also das Überangebot an Wohnraum noch zunehmen wird. Fehlender (günstiger) Wohnraum wirkt also nicht als treibende Kraft für den Wohnungsneubau. Des Weiteren ist nicht davon auszugehen, dass es infolge der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung zu einer Zunahme der Neubauquote kommen wird. Aussagen über die konjunkturelle Entwicklung bis zum Jahr 2035 sind derzeit nur schwer zu treffen. Dennoch sollte in Betracht gezogen werden, dass die vergangene Niedrigzinsphase die Bautätigkeit sicher positiv stimuliert hat, während die momentan steigende Inflation und der starke Anstieg der Baupreise sich vermutlich eher dämpfend auf die Neubautätigkeit auswirken werden. Selbstverständlich bedingen auch externe Entwicklungen, wie industrielle Neuansiedlungen in Staßfurt oder dem Raum Magdeburg und Halle (Saale), Effekte auf den Wohnungsmarkt und die Neubautätigkeit in Staßfurt. So könnte die Ansiedlung des Chipherstellers „Intel“ in Magdeburg trotz der eben genannten dämpfenden Faktoren zu einer erhöhten Bautätigkeit führen.

Um diese Unsicherheitsfaktoren abzubilden, erfolgt die Prognose der Baufertigstellungen in drei Szenarien:

Szenario 1: Konstanter Wohnungsneubau von 14 Wohneinheiten jährlich bis 2035, d.h. Fortschreibung der Baufertigstellungen 2019 als Basisjahr.

Szenario 2: Rückgang der Bautätigkeit auf den Mittelwert von 10 Baufertigstellungen jährlich zwischen 2008 – 2021.

Szenario 3: Steigerung der Bautätigkeit und Annäherung an den Wert des Salzlandkreises von 18 Baufertigstellungen jährlich im Verhältnis zur Bevölkerung.



Daraus ergibt sich, jeweils für den Zeitraum 2022 bis 2035 ...

- für Szenario 1 (Konstante Bautätigkeit) ein Neubau von ca. 200 Wohneinheiten
- für Szenario 2 (Rückgang der Bautätigkeit) ein Neubau von ca. 140 Wohneinheiten
- für Szenario 3 (Steigerung der Bautätigkeit) ein Neubau von ca. 230 Wohneinheiten

Es wird angenommen, dass mindestens 90 % der Wohneinheiten in Form von Einfamilienhäusern und 10 % als Mietwohnungen errichtet werden. Daraus ergibt sich ein Bedarf von 126 – 207 Baugrundstücken für den Einfamilienhausbau im Zeitraum 2022 bis

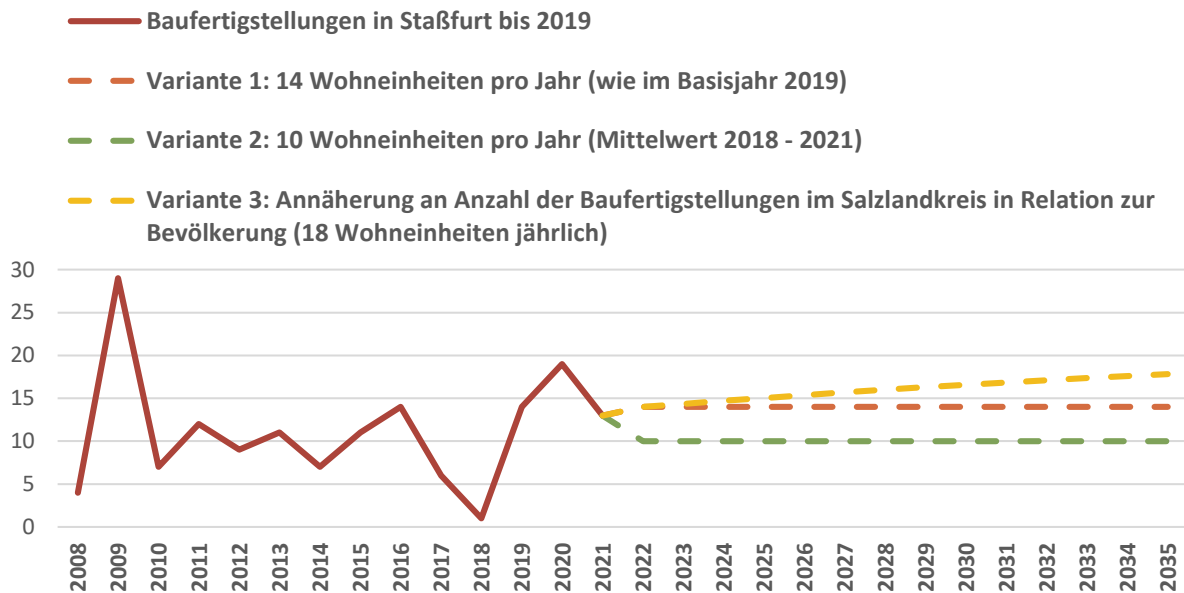


Abb. 40: Prognose der Baufertigstellungen in drei Szenarien

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt und eigene Berechnungen

2035. Dafür gibt es auf absehbare Zeit ausreichend Bauflächen oder Baulandpotenzial.

Eine weitere Untersetzung der Bautätigkeit auf die Kernstadt und die Ortsteile wird im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplanes, auf Grundlage des hier ermittelten Wohnbauflächenbedarfs für die Gesamtstadt vorgenommen. Dabei sollen die im InSEK formulierten Entwicklungsschwerpunkte (siehe Kapitel 8) und Grundlagen nachhaltiger Stadtentwicklung (siehe Kapitel 6) beachtet werden.

Abschätzung zur Entwicklung des Wohnungsleerstandes und zum Rückbaubedarf

In den vergangenen Jahrzehnten hatte der geförderte Wohnungsrückbau angesichts einer schrumpfenden Stadt und der Neubautätigkeit der Nachwendezeit eine große Bedeutung für die Entwicklung des Wohnungsmarktes und die Beseitigung von Leerstand. In den Jahren 2002 bis 2021 wurden in den Städtebaufördergebieten unter dem Einsatz von Fördermitteln 1.577 Wohneinheiten rückgebaut. Im gleichen Zeitraum nahm der Wohnungsbestand in den Statistiken des Landes um 1.869 Wohneinheiten ab. Da der Wohnungsneubau im selben Zeitraum etwa 220 Wohneinheiten (bei einem Mittelwert von 11 neugebauten Wohneinheiten jährlich) betrug, ergibt sich, dass im betreffenden Zeitraum etwa 2.000 Wohneinheiten abgerissen oder aus dem Bestand ausgegliedert wurden, etwa durch Wohnungszusammenlegungen, Stilllegungen oder Umnutzungen. Die



Städtebauförderung spielte bei der Regulierung des Wohnungsmarktes und der Beseitigung von strukturellen Wohnungsleerständen in der Vergangenheit eine zentrale Rolle.

Im Moment gibt es in der Stadt Staßfurt bereits eine hohe Leerstandsquote und es ist absehbar, dass allein aufgrund der prognostizierten weiter abnehmenden Einwohnerzahlen die Anzahl der Haushalte und damit die Nachfrage nach Wohnungen weiter sinken wird (siehe Prognose Entwicklung der Haushaltszahlen in Kapitel 5). Demnach wird bis zum Jahr 2035, je nach angenommener durchschnittlicher Haushaltsgröße, die Anzahl der Haushalte von derzeit zwischen 12.111 und 13.091 Haushalten um 1.900 bis 2.050 Haushalte abnehmen (Stichtag 31.12.2021). Geht man davon aus, dass ein Haushalt immer nur eine Wohnung nachfragt und bewohnt, dann bedeutet diese Abnahme einen Zuwachs an leerstehenden Wohnungen von 1.900 bis 2.050 Wohneinheiten.

Für die nachfolgende Prognosedarstellung für Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand werden folgende Annahmen getroffen:

- es findet kein Rückbau des Wohnungsbestandes statt
- im betrachteten Prognosezeitraum werden durchschnittlich 14 Wohneinheiten neu errichtet und werden bestandserhöhend wirksam und
- der Rückgang der Anzahl der Haushalte folgt der Prognose der Bevölkerungsentwicklung in Höhe von 1.900 bis 2.050 Haushalten.

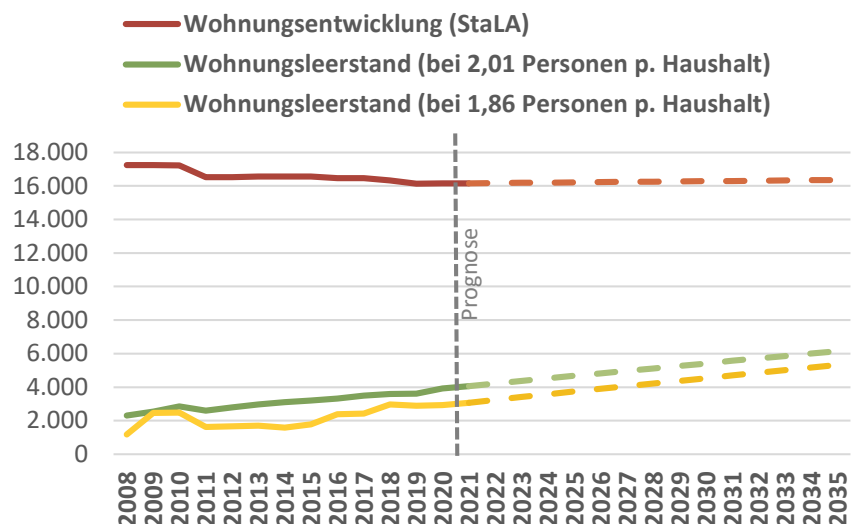


Abb. 41: Prognose Entwicklung Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt und eigene Berechnungen

Damit kämen zu den bereits Ende 2021 rechnerisch ermittelten leerstehenden Wohnungen (zwischen 3.050 und 4.050 Wohnungen), dem Neubauvolumen von insgesamt rund 200 Wohnungen bis zum Jahr 2035 noch einmal 1.900 bis 2.050 zusätzlich leerfallende Wohnungen hinzu.

Daraus ergibt sich für das Prognosejahr 2035 ein Wohnungsleerstand von 5.300 – 6.100 Wohneinheiten. Dies würde eine rechnerische Leerstandsquote von 32% – 38% ergeben.

Bei dem errechneten Leerstand handelt es sich größtenteils um strukturellen Wohnungsleerstand, der mittel- bis langfristig am Wohnungsmarkt nicht nachgefragt werden wird. Leerstände aufgrund von Fluktuation oder Ersatzbedarf an Wohnungen sind für funktionierende Wohnungsmärkte nötig. Zudem sollten noch Wohnungen für die Nachfrage an Zweitwohnsitzen vorgehalten werden. Der strukturelle Leerstand ergibt sich aus der errechneten Leerstandsquote abzüglich dieses wohnungswirtschaftlich vertretbaren Leerstandes im einstelligen Prozentbereich und liegt damit mutmaßlich 2035 ohne weitere Rückbaumaßnahmen über 20 %.

Aus wirtschaftlicher Sicht ist dieser strukturelle Leerstand eine Belastung für Eigentümer, da Kosten entstehen, ohne dass diesen Mieteinnahmen entgegenstehen. Gerade für Wohnungsunternehmen bedeutet ein hoher Leerstand einen Kostenfaktor, der an anderer Stelle wichtige Investitionen in bewohnte Bestände bremst. D.h., ein Rückbau dieser Leerstände trägt zur wirtschaftlichen Stabilisierung der Eigentümer bzw. Wohnungsunternehmen bei und kann daher mit Städtebaufördermitteln unterstützt werden. Aus Sicht des Wohnungsmarktes führt ein hoher Leerstand zu einem Ungleichgewicht von Angebot und Nachfrage und bremst dadurch auch Wohnungsneubau und Modernisierung. Aus städtebaulicher Sicht wirken sich fehlende Investitionen in ungenutzte Wohnungsbestände sichtbar im Verfall der Häuser aus. Dies wirkt sich negativ auf das Bild und das Image der Stadt aus.

Diese hier für die Prognose berechnete Leerstandsentwicklung macht deutlich, dass es auch in Zukunft großer Anstrengungen und aufeinander aufbauender Maßnahmen bedarf, um den Wohnungsbestand an eine sich verändernde Nachfragesituation anzupassen.

Daraus folgt, dass in den kommenden Jahren der Wohnungsrückbau, insbesondere in den Mehrfamilienhausbeständen, weiter vorangetrieben werden muss, um das Überangebot an Wohnraum zu reduzieren. Die freiwerdenden Rückbauflächen sind im Sinne des Landesentwicklungsplans auch als Konversionsflächen zu betrachten und stellen eine Potenzialfläche für den Wohnungsneubau, vorrangig im Einfamilienhausbereich, dar.





Fazit zur Wohnbauflächenbedarfsanalyse

Die Stadt Staßfurt hat ein Überangebot an Wohnraum, der in Teilen einen Sanierungs- und Modernisierungstau aufweist. Notwendig ist ein weiterer Rückbau an Wohnungen in den Mehrfamilienhausbeständen, aber auch die Qualifizierung des vorhandenen Wohnraumangebotes im Bestand oder im Neubau. Der Fokus muss dabei generell auf Qualität und Attraktivität gelegt werden.

Die Schaffung von attraktivem Wohnraum in Bestandssituationen ist aus städtebaulicher Sicht vor allem in zentralen Lagen ein Handlungsschwerpunkt. In den Ortsteilen betrifft das vorrangig die Ortsmitten mit den historischen, ehemals landwirtschaftlich geprägten Hof- und Gutsstrukturen. Hervorzuheben ist hier der Handlungsbedarf in Atzendorf, Förderstedt, Neundorf (Anhalt) und Glöthe. In der Kernstadt betrifft es die vorrangig gründerzeitlich geprägten Strukturen in Leopoldshall, Altstaßfurt (insbesondere im Bereich des Prinzenbergs) und die Innenstadt. Ergänzend zur Bestandssanierung ist die Lückenbebauung mit attraktiven Wohnraumangeboten in diesen Bereichen eine zentrale Strategie. Eine Vertiefung der Betrachtung und daraus abgeleiteten Maßnahmen findet sich in den Orts- und Stadtteilprofilen. Die Stärkung der Mitten in der Kernstadt und den Ortsteilen soll deren „Aushöhlung“ und damit einhergehende weitere Funktionsverluste verhindern. Hier folgt die Handlungsempfehlung den Vorgaben der Landesentwicklungsplanung (S. 18). Die räumliche Ausdehnung der Ortslagen bei gleichzeitigen Funktionsverlusten in den Ortsmitten, der sogenannte „Donut-Effekt“, erfordert einen erhöhten Ressourceneinsatz öffentlicher Mittel (Infrastrukturkosten, Instandhaltungs- und Pflegekosten, Versiegelung etc.) und schwächt langfristig die Ortsentwicklung (Bundesstiftung Baukultur: 45).

Das Beste muss nach innen

Donut-Gemeinden mit aussterbendem Ortskern und Krapfen-Gemeinden mit lebendigem Ortskern

Quelle: Bundesstiftung Baukultur: Baukulturbericht 2016/17, 2016

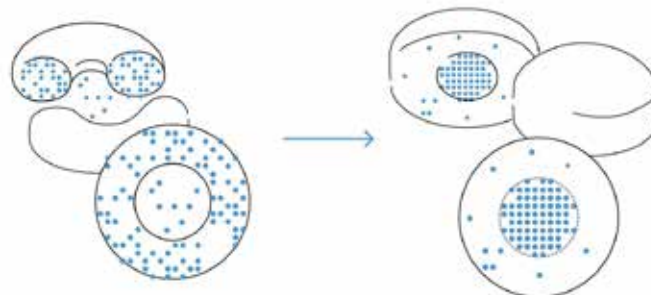


Abb. 42: Donut-Effekt

Quelle: Bundesstiftung Baukultur, Design: Heimann und Schwantes

Wie die Analyse der aktuellen Bautätigkeit und des Grundstücksmarktes zeigen, gibt es den Wunsch nach einem modernen Eigenheimneubau, der in Summe einen Bedarf von 126 – 207 Baugrundstücken für Einfamilienhäuser zwischen 2022 und 2035 auslöst. Die Stadt Staßfurt verfügt derzeit über ausreichende Flächenkapazitäten sowohl in der Kernstadt als auch in den Ortsteilen, um den Bedarf an Bauplätzen im Innenbereich zu decken. Vorhandene (Konversions-)Flächenpotenziale sind in den Stadtteil- und den Ortsteilprofilen dargestellt.

In der gesamtstädtischen Betrachtung ist in der Fläche dasselbe Prinzip der Stärkung der Mitten wie für jede Ortslage im Kleinen anzuwenden. Darum folgt auch die abschließende Einordnung der Entwicklung von Wohnbauflächen dem Grundsatz 13 der Landesentwicklungsplanung zur Stärkung zentraler Orte. Die Stadt Staßfurt mit ihren Ortsteilen kann nur bestehen, wenn die Kernstadt, insbesondere die Innenstadt „[...] als Standort[e] für Wirtschaft, Wissenschaft, Handel und Kultur sowie als Ort[e] zum Wohnen, Arbeiten und Leben [...]“ (Landesentwicklungsplan: 18) erhalten und entwickelt wird. Die Folgen einer Schwächung der Kernstadt, sind analog zu der Schwächung der Mitten in den Ortslagen, Funktionsverlust, eine ineffektive Nutzung öffentlicher Ressourcen, Abwanderung und damit eine langfristige Schädigung der Stadtentwicklung. Darum gilt als kommunaler, handlungsleitender Steuerungsgrundsatz, dass Investitionen in neue Wohnbauflächen vorrangig in die Kernstadt zu lenken sind.

7.2. Maßnahmenvorschläge

Im Handlungsfeld „Wohnen im Bestand“ werden vor dem Hintergrund der in der Analyse beschriebenen Entwicklungen vier zentrale Maßnahmen vorgeschlagen, um den vorhandenen Wohnungsbestand besser zu nutzen und vorhandene Flächenpotenziale im Innenbereich zu aktivieren. Im anschließend zu behandelnden Kapitel 7 „Städtebau und Freiraum“ werden weitere Maßnahmen vorgeschlagen, um städtebauliche Missstände zu beseitigen und strukturelle Wohnungsüberhänge abzubauen.

M1: Jung kauft Alt – Erwerb von Bestandsimmobilien unterstützen

Das Instrument „Jung kauft Alt“ nach dem Vorbild der Gemeinde Hiddenhausen eignet sich besonders für kleine Kommunen, deren finanzielle Situation einen Eigentumserwerb und die Entwicklung durch die Kommune ausschließt (Fokus Wohnungsleerstand: 234 f.). Das Ziel der Maßnahme ist es, für den Erwerb einer Bestandsimmobilie im Stadtgebiet zu werben und damit möglichst viele Neubürger in



Quelle: www.hiddenhausen.de



Staßfurt anzusiedeln. Die Analyse der Kaufvorgänge hat gezeigt, dass pro Jahr derzeit bereits über 100 Bestandsimmobilien ihren Besitzer wechseln, weitere werden vererbt. Diese tauchen aber in keiner Statistik auf. Aufgrund der prognostizierten Einwohner- und Leerstandsentwicklung wird die Zahl „freiwerdender“ Immobilien wahrscheinlich deutlich zunehmen. Hier setzt die Maßnahme an: sie ist im Kern eine Marketingmaßnahme für das Wohnen in Staßfurt und wirbt für den Kauf von Bestandsimmobilien in Staßfurt. Die Maßnahme begleitet und berät den Eigentumsübergang durch Beratungsleistungen. Denkbar wäre neben der bereits vorhandenen Bauberatung der Stadtverwaltung die Vergabe von kostenfreien Beratungsgutscheinen, mit denen potentielle Erwerber oder verkaufswillige Eigentümer sich einen Grobcheck ihres Hauses vornehmen lassen können, um die notwendigen Sanierungs- und Ertüchtigungsmaßnahmen durch einen fachkundigen Ingenieur oder Architekten einschätzen zu lassen und um anstehende Baukosten und den Wert des Hauses realistisch einschätzen zu können. Die Beratungsgutscheine könnten anteilig oder komplett durch die Salzlandsparkasse, die örtliche Volksbank oder andere Kreditinstitute finanziert werden, um dann bei einer möglichen Baufinanzierung verrechnet zu werden.

Denkbar wäre auch ein kommunales Förderprogramm für den Eigentumserwerb, das je nach Kinderanzahl einen gestaffelten Zuschuss zum Eigentumserwerb bietet. Sollte sich die erworbene Immobilie in einem Städtebaufördergebiet befinden, sind weitere finanzielle Förderungen für die Sanierung denkbar.

Die Maßnahme könnte zusammen mit der Maßnahme „Umgang mit Problemimmobilien“ gesteuert werden und entsprechende Immobilien in einem Kataster aufgenommen werden (siehe M4).

M2: Konversion von brachgefallenen Bestandsflächen zu neuen Wohnstandorten

Gemäß des Grundsatzes „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ sollen bei zukünftigen Neubauvorhaben bereits bebaute Flächen recycelt werden. Der Vorteil dabei ist, dass kostenintensive neue Erschließungsmaßnahmen vermieden werden, da bereits vorhandene Mediierschließungen oder Straßen teilweise reaktiviert werden können (Bundesstiftung Baukultur: 45). Der Abriss und die Ertüchtigung von Bestandsflächen kann durch Bauträger auf eigene Rechnung erfolgen oder durch die Kommune nach einem Flächenerwerb durch Fördermittel im Sinne von Ordnungsmaßnahmen unterstützt werden.

Potenzialflächen des Flächenrecyclings sind beispielsweise:

- Areal der ehemaligen Fleischfabrik in Altstaßfurt



- Areal „Am Tierpark“
- Areale auf Stadtumbauflächen in Staßfurt-Nord
- Areal ehemaliges Drahtwerk am nordöstlichen Bodehang
- Areal der ehemaligen Eisfabrik in Atzendorf
- Bereich der ehemaligen Schnitterkasernen in Atzendorf
- DDR-Geschosswohnungsbau in der Straße des Aufbaus in Glöthe
- DDR-Geschosswohnungsbau in der Straße der Freundschaft in Hohenerxleben
- ehemalige LPG Fläche in Löbnitz
- Bereich Straße der Einheit in Löderburg
- Flächen an der Wasserfurth in Rathmannsdorf

Sofern die Stadt entsprechende Flächen nicht selbst entwickelt kann sie koordinierende Aufgaben in diesem Zusammenhang wahrnehmen.

M3: Umgang mit Problemimmobilien – Eigentümermoderator einsetzen

Die vorangegangene Analyse in diesem Kapitel benennt eine Reihe erfasster städtebaulicher Missstände, sogenannter Problem- bzw. Schrottimmobiliën. Teilweise befinden sich diese an städtebaulich prägenden Stellen, wie die Leerstände in der Staßfurter Innenstadt oder die ehemals landwirtschaftlich genutzten Großstrukturen in den Ortsteilen. Neben den beschriebenen demografischen Entwicklungen als Grundlage von Wohnungsleerstand kommt gerade bei entspannten Wohnungsmärkten der Eigentümer-Objekt-Konstellation eine besondere Bedeutung zu (Fokus Wohnungsleerstand: 28 f.). Häufig stellen komplizierte Eigentümerkonstellationen, überforderte oder nicht handlungsfähige und handlungsunwillige Eigentümer erhebliche Entwicklungsblockaden dar und es kommt zu einem langfristigen städtebaulichen Missstand mit negativen Wirkungen auf das Umfeld. Angesichts des auf absehbare Zeit vorhandenen Überangebots an verwertbaren und nutzbaren Immobilien werden Marktanzüge dieses Problem nicht zufriedenstellend lösen.

Es wird daher vorgeschlagen, einen Eigentümermoderator einzusetzen, der die Ansprache und Beratung/Begleitung des Eigentümers auf dem Weg zum Verkauf oder zur Entwicklung seiner Problemimmobilie übernimmt. Dabei ist es sinnvoll, diese Stelle strategisch außerhalb der Stadtverwaltung bei einem externen Dienstleister zu verorten, da gerade die ver-





mittelnde Rolle des Moderators als dritte Person im Verhältnis des Eigentümers zur Gemeinde dadurch zum Tragen kommen kann. Der Eigentümermoderator ist selbstverständlich in die gesamtstrategische Entwicklung der Stadt miteinzubeziehen. Vorbereitend ist eine Altbaumobilisierungsstrategie zu erstellen und zu beschließen. Diese externe Dienstleistung kann über die Städtebauförderung finanziert werden, sinnvoll ist eine Verknüpfung mit Städtebaufördermitteln zur Sicherung von Problemimmobilien oder anderen Fördermitteln im ländlichen Bereich.

M4: Baulandkataster als aktives Entwicklungs- und Vermarktungsinstrument nutzen

BAULANDKATASTER DER STADT
STAßFURT



Das in Staßfurt vorhandene Baulandkataster ist ein gutes Werkzeug der Innenentwicklung. Das Kataster muss laufend gepflegt und aktualisiert werden, um ein hilfreiches Werkzeug zu bleiben. D.h. es ist ein konstanter Prozess der Erfassung, der Kontaktaufnahme mit Eigentümern und des Monitorings nötig.

Die Veröffentlichung auf dem Onlineauftritt der Stadt hat das Potenzial, neue, bauwillige Käufer für Grundstücke zu finden. Dadurch, dass die Stadt den Kontakt zwischen potenziellen Käufern und Verkäufern vermittelt, besteht zudem die Möglichkeit, beratend am Prozess beteiligt zu sein, d.h. bereits in einem frühen Stadium dem Käufer die Ziele der Stadtentwicklung zu vermitteln, auf Herausforderungen hinzuweisen und potenzielle Unterstützungsmöglichkeiten aufzuzeigen. Erfolgreiche Vermittlungen und Projektentwicklungen müssen im Rahmen von Öffentlichkeitsarbeit begleitet werden, um das Baulandkataster bekannter zu machen und dadurch seine Wirkung für die Stadtentwicklung zu erhöhen (Fokus Wohnungsleerstand: 244 f.). So konnten inzwischen über 20 der in 2018 erfassten Baulücken aktiviert werden.

Das Baulandkataster ist eine sinnvolle Ergänzung zu den drei anderen Maßnahmen im Handlungsfeld und sollte durch die Stadtverwaltung fortgesetzt werden. Zu empfehlen ist hierbei der Ausbau des klassischen Baulandkatasters zu einem Potenzialflächenkataster, welches zudem Brachflächen und Leerstandsimmobilien enthält (siehe auch M1).

8.

Handlungsfeld Städtebau und Freiraum

8.1. Analysen

Zu beachtende landesplanerische Rahmensetzungen und Vorgaben

Der Landesentwicklungsplan definiert im zwölften Grundsatz, dass „[...] gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume [...]“ (Landesentwicklungsplan: 15) weiterentwickelt werden sollen. Dabei ist dem Grundsatz 13 (Nutzung von Baulandreserven, Brachflächen und leerstehender Bausubstanz) Rechnung zu tragen (ebd.) und die Entwicklung auf zentrale Orte zu lenken (ebd.: 16). In den übrigen Lagen „[...] ist die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten.“ (ebd.). Bei der Analyse der Ortschaften und der Kernstadt bilden diese unterschiedlichen funktionalen Anforderungen den Analyserahmen.

Ortsprofile und Stadtteilprofile

Die Ergebnisse der diskursiven Ortsrundgänge sind für jede Ortschaft und die verschiedenen Stadtteile in Form von Ortsprofilen oder Stadtteilprofilen zusammengefasst und werden im Bericht in der Anlage dokumentiert. Eine interessante Erkenntnis und zugleich eine wichtige, bislang noch wenig thematisierte Stärke von Staßfurt ist die Vielfältigkeit hinsichtlich ihres Charakters, ihrer Bebauung und ihrer sozialen Struktur. So kann die Stadt mit unterschiedlichen Lagen und einem relativ vielschichtigen Wohnangebot punkten. Der Altersdurchschnitt von Kernstadt und Ortsteilen ist ähnlich, die Verteilung der Altersklassen aber unterschiedlich. In den Ortsteilen überwiegt die Altersgruppe zwischen 40 bis unter 65 Jahren deutlich. Hier wohnt in der Tendenz eine ältere, erwerbsfähige Bevölkerungsgruppe, deren Kinder teilweise schon ausgezogen sind. In der Kernstadt leben mehr Seniorinnen und Senioren, aber auch vergleichsweise mehr Kinder und Jugendliche. Insbesondere der im Vergleich mit den Ortsteilen deutlich höhere Anteil junger Erwachsener ist bemerkenswert. Für die Ortsteile bedeutet dies,



dass die Gestaltung des Generationenwechsels und die Sicherung von adäquaten Wohnformen für ältere Menschen in vertrauter Umgebung zentrale Zukunftsthemen sind. Die Kernstadt hingegen muss sich darauf ausrichten, die zentralen Funktionen der Daseinsvorsorge zu sichern und attraktive Wohnangebote für junge Erwachsene, Familien, aber auch Senioren zu stärken.

Im Zuge der Auswertung von Stadt- und Ortsteilspaziergängen (siehe Kapitel 2) zeigten sich fünf Kernthemen, an denen sich die künftige Stadtentwicklung der Stadt Staßfurt ausrichten sollte:

- Wohnen
- Verkehr
- Förderung des Gemeinwesens
- Wirtschaft und Nahversorgung
- Ordnung und Pflege

Darüber hinaus beinhalten die Ortsprofile weitere, zum Teil sehr detaillierte Aussagen zur Entwicklungsperspektive der Ortschaften, der demografischen Situation und konkreten Maßnahmen und Handlungsfeldern für die Zukunft.

Gliederung und Entwicklungsperspektiven der Ortsteile

Die gemeinsame Entwicklung der Stadt Staßfurt mit ihren Ortsteilen als kommunalpolitische Einheit und gelebtes Gemeinwesen bleibt eine zentrale Aufgabe der integrierten Stadtentwicklung. Die Ortsteile unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Ausstattung mit Funktionen der Daseinsvorsorge (KiTa, Nahversorgung, ärztliche Versorgung ...), ihrer Einwohnerzahl und hinsichtlich ihrer gewachsenen baulichen Struktur. Dies wird in der Anlage in den Ortsprofilen gewürdigt.

Zusammenfassend lassen sich aus städtebaulicher Perspektive drei Kategorien unterscheiden:

Hauptort

Die Staßfurter Kernstadt ist der Hauptort und damit erster Entwicklungsschwerpunkt, auch im Sinne der zentralen Örtlichkeit des Landesentwicklungsplanes. Die zentralen Funktionen der Daseinsvorsorge sollen dort gestärkt werden und zentrenrelevante Sortimente in der Innenstadt angesiedelt werden. Auch die Wohnbauentwicklung ist maßgeblich in die Kernstadt lenken.

Entwicklungsschwerpunkte

Die Orte Löderburg und Förderstedt sind aufgrund ihrer Größe und der Ausstattung mit Funktionen der Daseinsvorsorge (vor allem Grundschule, Sekundarschule, Nahversorger ...) Entwicklungsschwerpunkte der zweiten Kategorie. Hier sollen die bestehenden Funktionen und Angebote gestärkt und erhalten werden. Weitere Entwicklungsschwerpunkte sind die Orte Atzendorf und Neundorf (Anhalt). Bauliche Entwicklungen, insbesondere auch Wohnungs- bzw. Eigenheimneubau, sind in diesen Orten in städtebaulich integrierten Lagen und als Recycling von Flächen zu unterstützen. Arrondierungen der bestehenden Bebauung durch kleinere Neubauvorhaben sind möglich.

Bestandsentwicklung

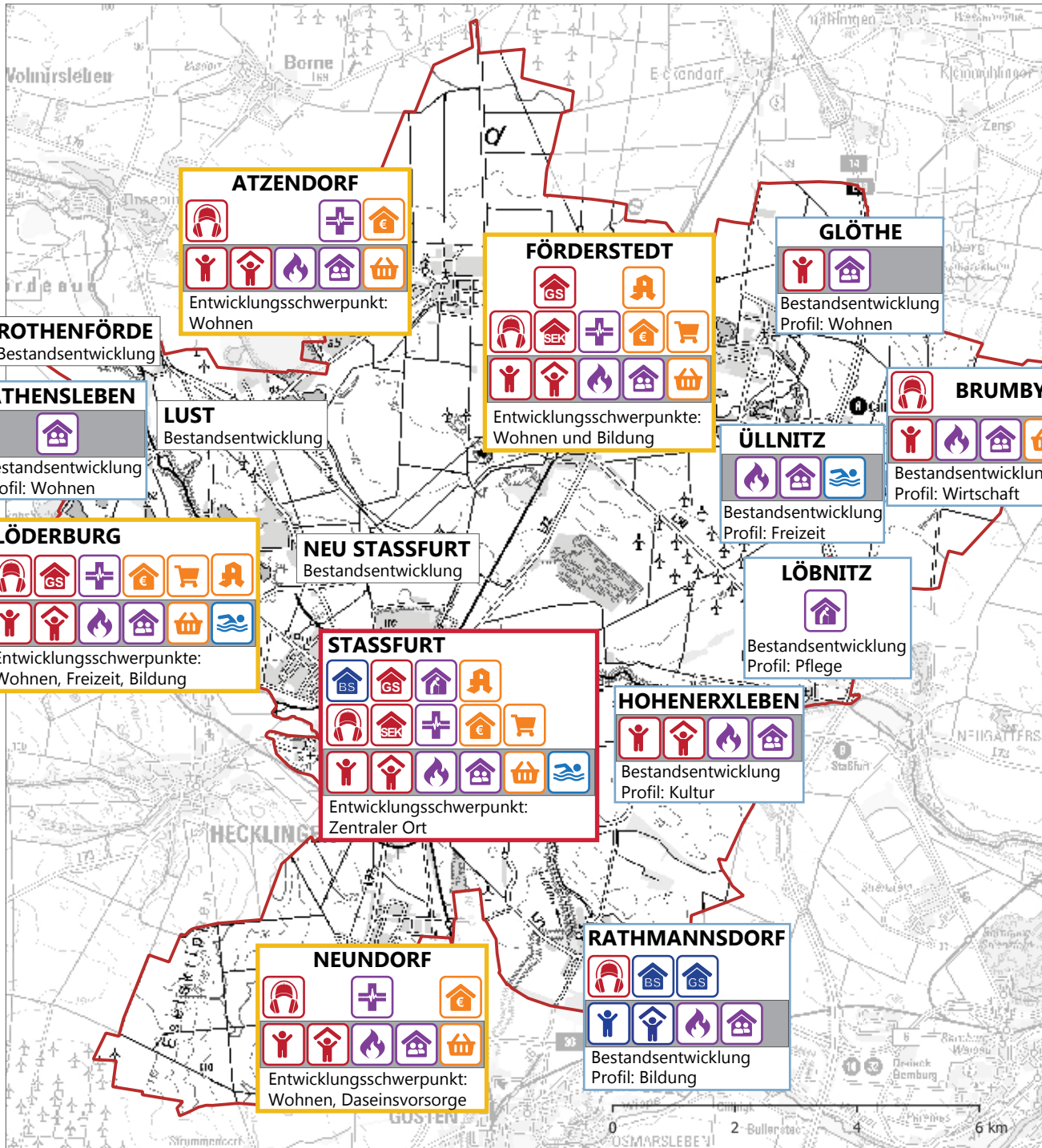
Die übrigen Ortschaften sollten auf ihre Eigenentwicklung ausgerichtet werden. In Brumby, Glöthe, Hohenerleben und Rathmannsdorf können neue Wohnbauflächen auf recycelten Altstandorten oder ausgewählten kleinen Arrondierungen entstehen. Ein weiterer Ausbau der Funktionen der Daseinsvorsorge erfolgt nicht.

In den noch kleineren Ortschaften Athensleben, Löbnitz, Lust, Neu Staßfurt und Rothenförde kann ein Ersatzneubau im Sinne des Flächenrecyclings erfolgen.

Insgesamt ist in allen Ortschaften dieser Kategorie deren Erhalt in ihrer jeweiligen Profilierung das Entwicklungsziel.



Abb. 43: Ortsrundgang in Neundorf (Anhalt)



GRUNDVERSORGUNG

- Kita (blau = in freier Trägerschaft)
- Hort (blau = in freier Trägerschaft)
- Freiwillige Feuerwehr
- Dorfgemeinschaftshaus
- Nahversorgung (Bäcker, Fleischer ...)

WEITERGEHENDE FUNKTIONEN/ ENTWICKLUNGSSCHWERPUNKTE

- Grundschule
- Sekundarschule
- Jugendclub
- Berufsschule (in freier Trägerschaft)
- Schwimmbad
- Altenheim / Pflegeheim
- Ärztliche Versorgung
- Apotheke
- Geldautomat / Bank
- Supermarkt / Nahversorger

Hauptort / Zentraler Ort
 Erster Entwicklungsschwerpunkt

Entwicklungsschwerpunkt
 (... mit Profil)

Bestandsentwicklung
 (erhalt etablierter Profilierungen)

Gliederung der Kernstadt in Stadtteile

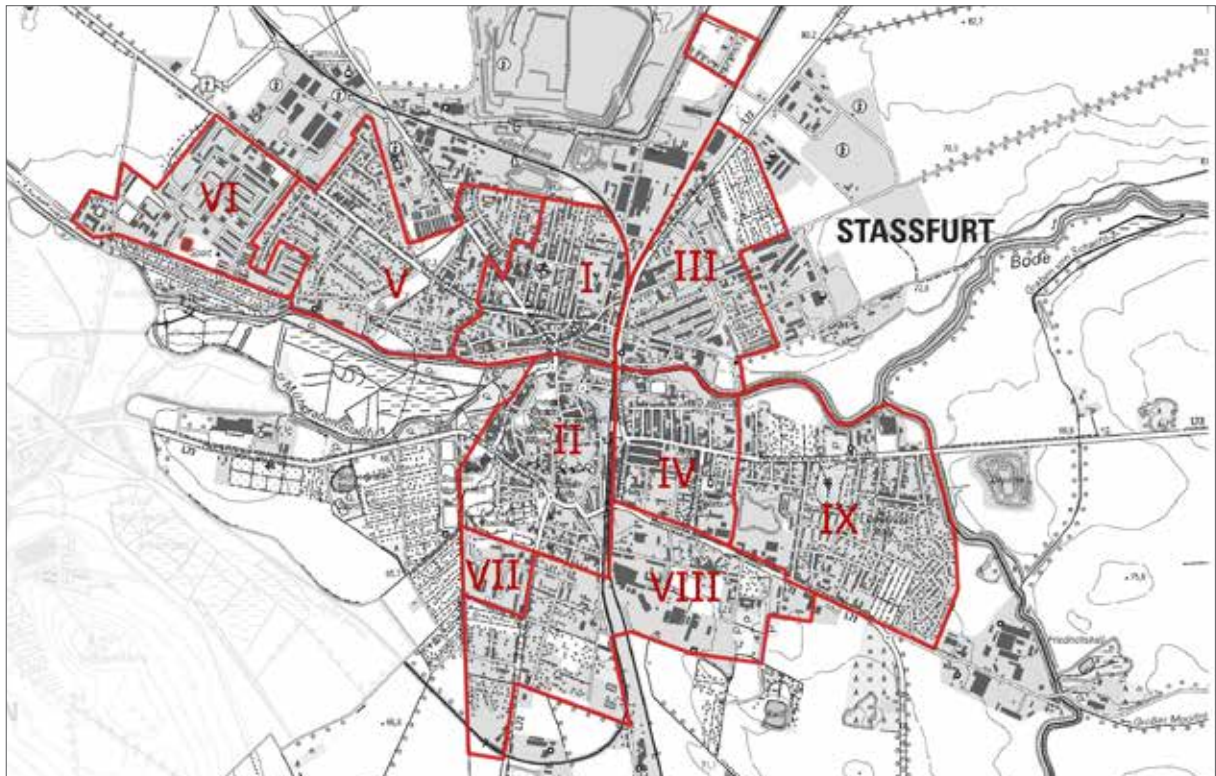


Abb. 44: Kernstadt mit statistischen Bereichen (Quartiere)

Quelle: Stadt Staßfurt, Stand: März 2023 / DTK25, GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2022

Anhand von städtebaulichen und stadthistorischen Faktoren wurden im Stadtentwicklungskonzept (S. 16) 2001 für die Kernstadt die zum Wohnen genutzten Bereiche weiter untergliedert und insgesamt zehn Bereichen zugeordnet. Die Aufteilung der Bereiche zeigt die nachfolgende Abbildung.

Die vorgenommene Untergliederung ermöglicht die Erfassung und Darstellung unterschiedlicher Entwicklungsdynamiken innerhalb der Kernstadt. Sie lässt Rückschlüsse auf die Zusammenhänge von baulicher Struktur und sozialer bzw. demografischer Entwicklung zu und identifiziert so räumliche Handlungsfelder des Städtebaus. Sie kann für die Bereiche auch die z.T. sehr unterschiedlichen Ausgangsbedingungen und städtebaulichen Handlungsbedarfe abbilden, und es wird ein Einblick in das breite Angebotsportfolio an unterschiedlichen Wohnlagen gegeben. Zudem ermöglicht diese Gebietseinteilung, über längere Zeiträume hinweg Daten über die Bereiche zu erfassen und somit Aussagen über ihre Entwicklung zu



treffen. Zur Fortschreibung der statistischen Daten wird empfohlen, die vorhandene Einteilung fortzuführen und so die Vergleichbarkeit der Daten zu gewährleisten.

Die Bereiche lassen sich hinsichtlich der prägenden Wohnbebauung wie folgt charakterisieren:

Stadtteil / Bezeichnung		Bebauung und Charakter des Wohngebietes
I	Alt Staßfurt	Preußisches Gründerzeitviertel
II	Altstadt	Historische Altstadtbebauung, Gründerzeit sowie Wohn- und Geschäftshäuser aus der Nachwendezeit
III	Nord-Ost	Mischgebiet aus Einfamilienhaus-, Mehrfamilienhaus- und Werkssiedlungsbau aus verschied. Bauzeiten
IV	Leopoldshall	Gründerzeitlicher Planstadtteil
V	Nord-West	Ein- u. Zweifamilienhausgebiet verschiedener Bauzeiten
VI	Nord	Mehrgeschossiger DDR-Wohnungsbau
VII	Tierpark	Mehrgeschossiger DDR-Wohnungsbau
VIII	Süd	Vorstädtische Gründerzeit, Ein- und Zweifamilienhäuser, ehemalige Industrieflächen
IX	Süd-Ost	Mehrgeschossiger DDR-Wohnungsbau sowie Ein- und Zweifamilienhäuser
X	West	Ehemaliges Stadtbad, einzelne Wohnhäuser und ein gewerblicher Betrieb (Steinmetz)

Abb. 45: Bereiche der Kernstadt und bestimmende städtebauliche Struktur

Stadt am Fluss

Über den gesamten Flusslauf innerhalb der Gemeindegrenzen bildet und formt die Bode mit ihrer Aue das „landschaftliche Rückgrat“ von Staßfurt. Neben der Entwicklung der Wohnbereiche ist vor allem die Anbindung und Öffnung der Stadt in Richtung Bode ein wesentliches, bislang nur wenig entwickeltes Potenzial. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der wertvollen Bördeböden sind naturnahe, zusammenhängende Freiraumbereiche im Stadtgebiet nur entlang des Flusses erhalten. Angesichts des Klimawandels sowie mit Blick auf die gewünschte touristische Entwicklung ist die Qualifizierung der Freiräume entlang der Bode von Athenleben über Löderburg, das Kernstadtgebiet bis nach Hohenerleben und Löbnitz ein wichtiges Anliegen der Stadtentwicklung.



Das Grundstück Neumarkt ist dabei ein Schlüsselgrundstück für die Stadtentwicklung. Es hat eine zentrale „Scharnierfunktion“ zwischen der Altstadt, der Bodeau und Altstaßfurt. Nach der Rückabwicklung der bestehenden Kaufverträge wird das Grundstück zurück in das Eigentum der Kommune kommen. Zusammen mit dem benachbarten Kaiserhof und der Mühle Rebentisch befindet sich dieser Bereich dann komplett in kommunalem Eigentum. Damit bietet sich die einmalige Chance, hier besondere städtische Entwicklungen anzustoßen, die die Innenstadt attraktiver machen. So kann eine gut gestaltete Freiraumverbindung zwischen Bodeufer und Stadtsee neue Freizeit- und passende Gastronomieangebote aufnehmen. Viel konsequenter als bisher sollte Staßfurt sich als „Stadt am Fluss“ verstehen und seine räumliche Entwicklung in einem barrierearmen gesamtstädtischen Freiraum- und umweltfreundlichen Mobilitätsnetz vorantreiben. Das IBA-Projekt des Stadtsees als „neue Mitte“ war hierfür 2010 ein erster Trittstein, dem bis 2030 konsequent weitere folgen müssen.

Derzeitige Fördergebiete der Städtebauförderung

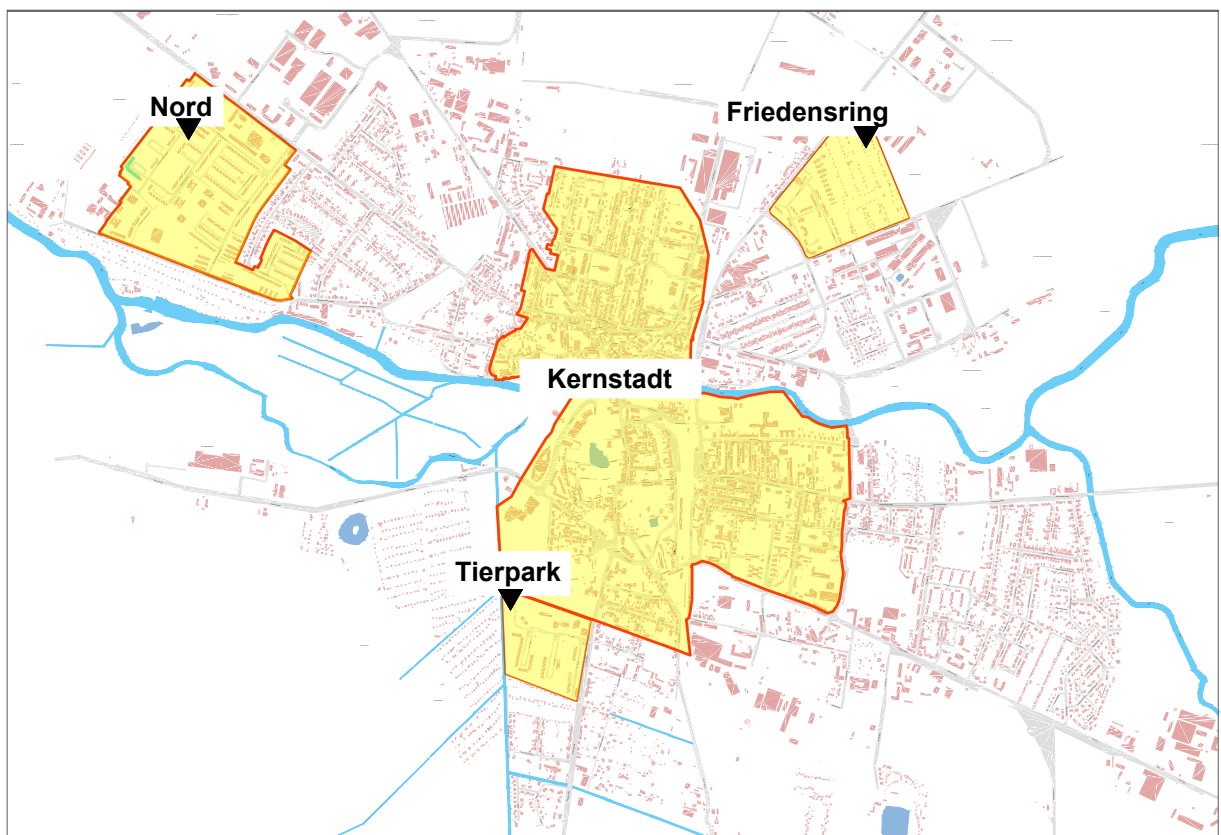


Abb. 46: Überblick über die aktuellen Fördergebiete

Quelle: Stadt Staßfurt, Monitoring Stadtbau



Das Fördergebiet Kernstadt gliedert sich in die Stadtteile Altstaßfurt, Staßfurt Mitte und Leopoldshall. Letzterer ist geprägt durch eine historische Gründerzeitbebauung mit geringem Sanierungsstand und hohen Leerstandszahlen. In Leopoldshall gibt es auch einen gestalterischen und funktionalen Handlungsbedarf vor allem entlang der Hohenerxlebener Straße.

Der Stadtteil Altstaßfurt und Staßfurt Mitte ist seit vielen Jahren ein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet, so dass hier der Gebäudezustand und der Zustand von öffentlichen Straßen und Plätzen deutlich besser ist als in Leopoldshall, das erst 2016 als Sanierungsgebiet festgelegt wurde. Es gibt allerdings im südlichen Bereich von Altstaßfurt, am Bodeübergang mit der Mühle Rebentisch, am nördlichen Eingang der Steinstraße, an der südlichen Steinstraße und an der Hecklinger Straße einige komplett leerstehende Gebäude und Industriebrachen, mehrheitlich Problemimmobilien.

Aus städtebaulich-funktionaler Sicht stellen die Problemimmobilien bzw. die Komplettleerstände ein massives Hemmnis für eine gute Quartiersentwicklung dar. Sie führen zu einem Negativtrend beim Investitionsgeschehen in den Immobilienbestand in ihrer Nachbarschaft und blockieren vielerorts wünschenswerte positive Entwicklungen im Bestand.

Es wird daher vorgeschlagen, das Fördergebiet Kernstadt beizubehalten, allerdings sollten die Prioritätensetzung und damit der Mitteleinsatz innerhalb der jährlich zu beantragenden Fördermittel modifiziert werden.



Abb. 47: Nördliche Einfahrt in die Steinstraße



Abb. 48: Karte Komplettleerstände (rot) und Baulücken (blau) im Fördergebiet

Quelle: Eigene Erfassung / Baulandkataster Stadt Staßfurt, Stand: Aug. 2022 / DTK10, GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2022



Das Fördergebiet Staßfurt Nord umfasst den Geschosswohnungsbestand im Norden von Staßfurt vis à vis der gewerblichen Flächen des ehemaligen Fernsehgerätewerkes. Das Gebiet entstand in mehreren Bauetappen von den 1960er Jahren bis in die 1980er Jahre. Im Fördergebiet sind im Zeitraum von 2005 bis 2020 insgesamt 632 Wohnungen mit Hilfe von Fördermitteln vom Markt genommen worden. Die Wohnungsbaugenossenschaft zu Staßfurt eG hat bei einigen Gebäuden die oberen Geschosse stillgelegt. Viele Wohngebäude entsprechen heute modernen Standards und sind energetisch ertüchtigt.

Mit dem Einkaufszentrum an der Löderburger Straße, der Gemeinschaftsschule „Hermann Kasten“, der Schule für Lernbehinderte „Johann Heinrich Pestalozzi“, der Salzland-Sporthalle und dem Berufsförderungswerk befinden sich mehrere für die Gesamtstadt und das Umland wichtige Einrichtungen im Gebiet. Der Wohnungsleerstand ist in Teilen noch recht hoch und weitere Rückbauten werden durch die Wohnungs- und Baugesellschaft Staßfurt mbH in den nächsten Jahren geplant und für erforderlich gehalten.

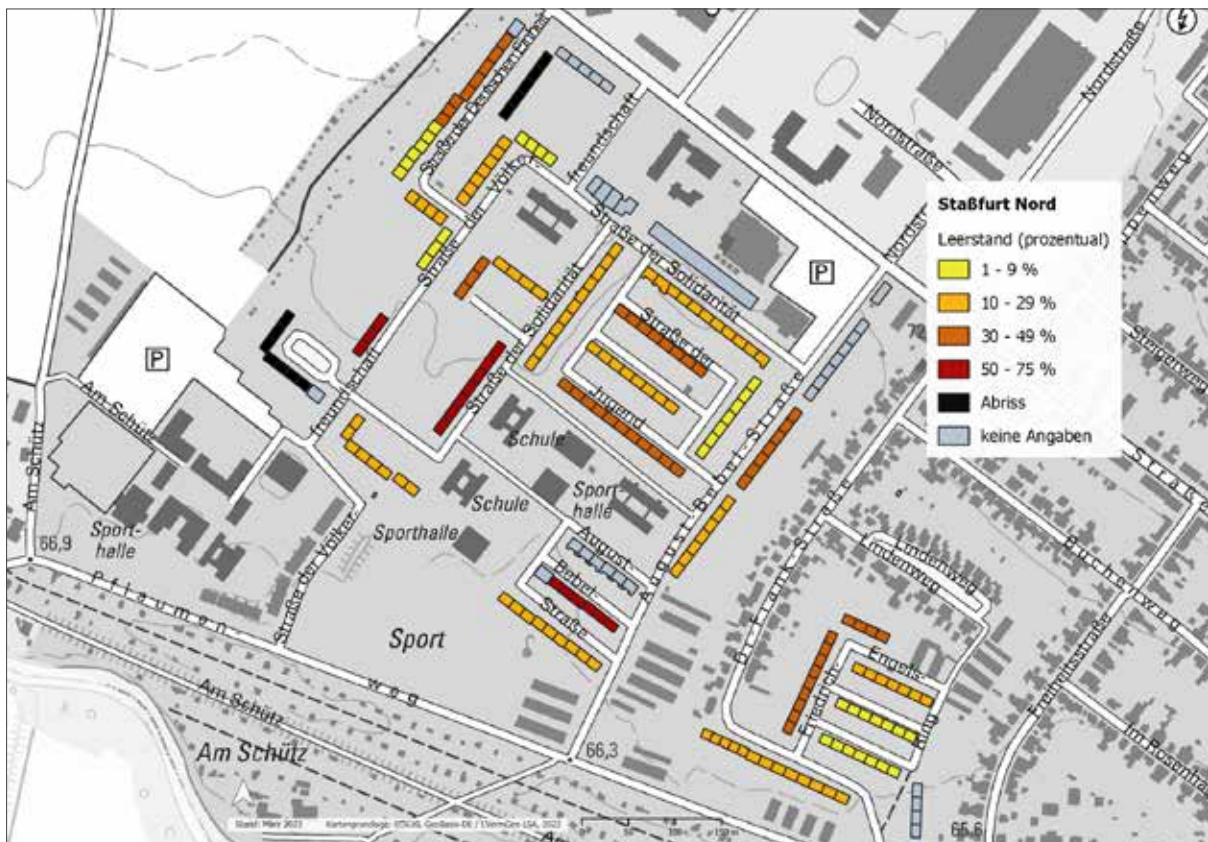


Abb. 49: Leerstandskarte Staßfurt Nord

Quelle: Angaben der Unternehmen der organisierten WoWi, Stand: Juli 2022 / DTK10, GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2022

Bislang erfolgte der Komplettückbau vorrangig im Westen und im Süden des Gebiets. Damit wird es möglich sein, perspektivisch diese Flächen als neues Bauland nachzunutzen.

Es wird vorgeschlagen, das Städtebaufördergebiet weiter zu führen.

Sehr große Veränderungen hat es in den letzten Jahren im Fördergebiet Tierpark gegeben. Das Gebiet war das jüngste Gebiet des DDR-Geschosswohnungsbaus. In den Jahren 2004 bis 2022 fand ein geförderter Rückbau von insgesamt 864 Wohnungen statt, der inzwischen fast vollständig vollzogen ist. Eine Zukunftsaufgabe ist hier die Nachnutzung der Flächen als Bauland für den Einfamilienhausbau. Damit kann im Sinne des Nachhaltigkeitsgedankens über Flächenrecycling eine größere zusammenhängende Fläche in Staßfurt für den Wohnungsbau genutzt werden, statt neue Flächen am Siedlungsrand zu erschließen. Bei den verbleibenden Gebäuden im Osten des Fördergebietes hat die Wohnungsbaugenossenschaft zu Staßfurt eG einen geschossweisen Rückbau praktiziert (Am Tierpark 17-37).

Es wird vorgeschlagen, das Städtebaufördergebiet nur in seinem nördlichen Teil (nördlich der Straße Am Tierpark) weiterzuführen und diesen Bereich dem Fördergebiet Kernstadt zuzuordnen. Die südlich der Straße gelegenen Bereiche können als Fördergebiet aufgehoben werden.



Abb. 50: Luftbild des Fördergebiets „Am Tierpark“ mit Markierung des aktuellen Gebäudebestands (rot)

Quelle: Eig. Erfassung, Stand: März '23 / DOP20, GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2021



Im Fördergebiet Friedensring fand neben einer Modernisierung der Bestandsgebäude ein räumlich konzentrierter Rückbau von Geschosswohnbauten statt. Insgesamt konnte der Abriss von 107 Wohnungen gefördert werden. Dadurch hat sich die bauliche Situation verbessert und der strukturelle Wohnungsleerstand wurde deutlich reduziert. In den östlich angrenzenden Bereichen der Garagenkomplexe und Kleingartenanlagen (mit tlw. Dauerwohnfunktion) gibt es vermehrt Leerstände, deren Entwicklung weiter zu beobachten wäre. Unabhängig davon wird vorgeschlagen, das Städtebaufördergebiet nicht weiter zu verfolgen, da es in absehbarer Zeit hier keinen dringenden Investitionsbedarf aus Sicht der Stadtentwicklung mehr gibt.



Abb. 51: Luftbild des Fördergebiets „Friedensring“ und aktuelle Nutzungen

Quelle: Eig. Erfassung, Stand: März '23 / DOP20, GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2021

Weiterer städtebaulicher Handlungsbedarf wurde im **Ortsteil Löderburg** im Bereich der Ortsmitte an der Staßfurter Straße und im angrenzenden DDR-Wohnungsbaustandort (Hermann-Kasten-Straße, Friedensstraße, Straße der Einheit) ausgemacht. Hier gibt es funktionale und gestalterische Defizite, mehrere Problemimmobilien sowie einen vergleichsweise hohen Wohnungsleerstand. Neben einigen kommunalen Objekten der Daseinsvorsorge gehören die Gebäude im Wesentlichen zwei Wohnungsunternehmen, was eine strategische Zusammenarbeit vereinfacht. Nach Einschätzung der Wohnungsunternehmen weist die Bewohnerschaft einen hohen Altersdurchschnitt auf.

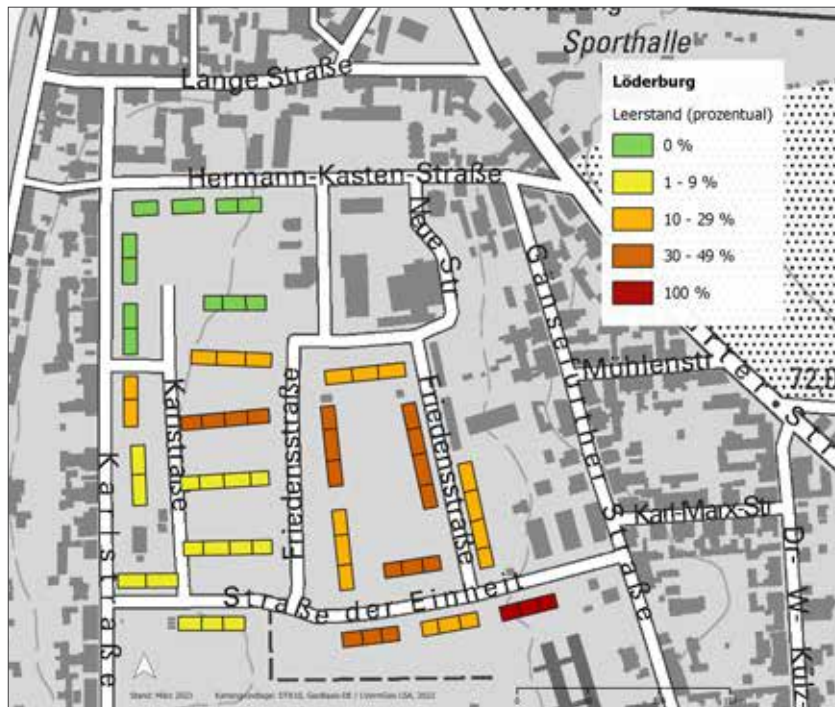


Abb. 52: Wohnungsleerstand im Wohngebiet Löderburg

Quelle: Angaben der Unternehmen der organisierten WoWi, Stand: Juli 2022 / DTK10, GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2022

Ländliche Entwicklung - LEADER

Staßfurt ist Teil der LEADER Landesarbeitsgemeinschaft „Börde-Bode-Auen“. Die lokale Entwicklungsstrategie legt für die Förderperiode 2021 – 2027 identifiziert drei Handlungsfelder:

- Handlungsfeld 1: Vitale Städte, lebendige Dörfer, lebenswerte Region (d.h. unter anderem Sicherung der Daseinsvorsorge, Unterstützung von Ehrenamt und sozialen Strukturen, Belebung der zentralen Bereiche, Unterstützung der Fachkräfteausbildung und interkommunale Zusammenarbeit ...)
- Handlungsfeld 2: Naherholung und Kultur (d.h. unter anderem Entwicklung und Qualifizierung von Sport- und Gesundheitsangeboten, Orten der Naherholung, Radwegenetz Kultur- und Kulturerbe ...)
- Handlungsfeld 3: Klimaschutz und Klimafolgeanpassungsmaßnahmen (d.h. unter anderem Unterstützung nachhaltiger Energiegewinnung, Landschafts- und Umweltschutz und Stärkung des Klimabewusstseins ...)





Die Stadt Staßfurt engagiert sich in der LEADER-Region durch unterschiedliche Projekte zur Stärkung der sozialen und verkehrlichen Infrastruktur in den Ortschaften (bspw. grundhafter Ausbau von Straßen oder Sanierung und Nutzbarmachung von Kultur- und Gemeinbedarfsgebäuden) sowie dem Erhalt der ortstypischen Identität durch Sanierung von Denkmälern, Friedhöfen oder prägenden Gebäuden. Daneben spielt die Sanierung der Infrastruktur für Sport und Naherholung eine wichtige Rolle (bspw. Sanierung von Sportplätzen und Sporthallen sowie die Qualifizierung des Standsolbades für Naherholung und Tourismus).

8.2. Maßnahmenvorschläge

M5: Fördergebiet Kernstadt Staßfurt modifizieren

Das Fördergebiet Staßfurt Kernstadt soll in leicht modifizierter Gebietskulisse fortgeführt werden. Räumliche Anpassungen sind im Bereich der Straße „Am Tierpark“, im Bereich der Bode und im Süden von Leopoldshall sinnvoll, um den Wirkungskreis des Fördergebietes ein wenig zu erweitern.

Es wird empfohlen, die Prioritätensetzung im Fördergebiet neu zu bestimmen und einen Schwerpunkt auf die Bearbeitung und damit letztlich einer Reduzierung von Problemimmobilien zu legen. Die im vorigen Kapitel beschriebene Maßnahme 3: **Umgang mit Problemimmobilien – Eigentümermoderator einsetzen** könnte anteilig über das Fördergebiet finanziert werden. Denkbar wären auch ein erhöhter Mitteleinsatz für die Sicherung von Altbauten, ein Verfügungsfonds als Instrument der Eigentümeraktivierung und die Möglichkeit, private Bauherren durch Städtebaufördermittel zu unterstützen. Die dazu notwendigen Mittel könnten durch eine zeitliche Streckung von Straßenausbaumaßnahmen gewonnen werden. Gleichzeitig soll der weitere Infrastrukturausbau (Straßen, Wege, Plätze) laut Prioritätenliste erfolgen. Im Moment wird das Fördergebiet mit Mitteln aus der Programmlinie „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ finanziert.

Im Stadtteil Leopoldshall sollte der Förderschwerpunkt auf der Modernisierung des Gebäude- und Wohnungsbestandes und der Reduzierung von Problemimmobilien liegen. Darüber hinaus soll die Hohenerlebnener Straße als erlebbarer Straßenraum mit Aufenthaltsqualität umgebaut werden (siehe Maßnahme 16).

Für den Bereich Staßfurt Mitte sind viele Problemimmobilien zu beseitigen bzw. zu beleben und räumlich-funktionale Entwicklungspotenziale im südlichen Bereich der Steinstraße und

der Hecklinger Straße zu klären. Die Umsetzung kann dabei in Zusammenarbeit mit dem Citymanagement erfolgen. Auch die Unterstützung der Entwicklungen entlang der Bode sowie weitere Freiraumaufwertungsmaßnahmen sind ein Schwerpunktthema im Fördergebiet.

Die Aufgabe im nördlichen Bereich des Fördergebietes in Altstaßfurt besteht ebenfalls in der Klärung und Sanierung von städtebaulich prägenden Komplettleerständen sowie dem Flächenrecycling am Bodehochufer. Die Zielstellung ist hier die Entwicklung attraktiver und moderner Wohnlagen.

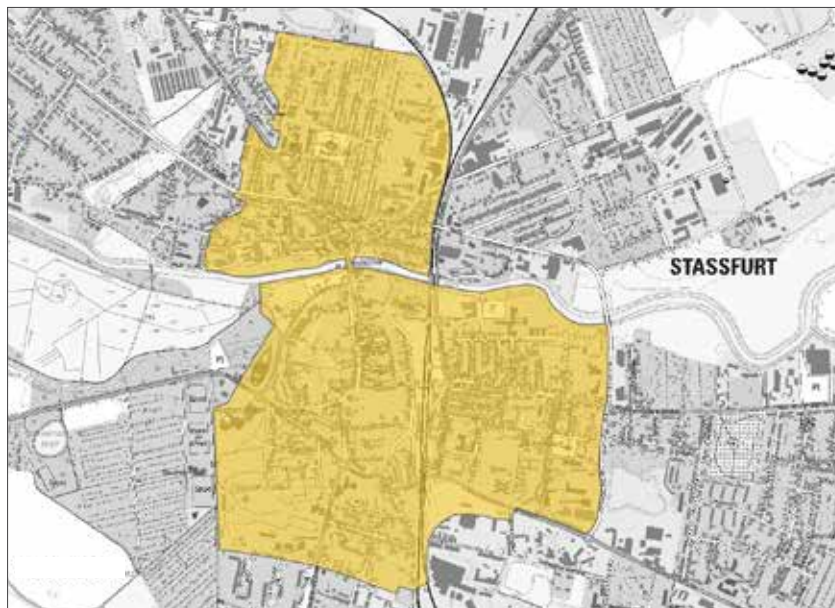


Abb. 53: Vorschlag für die zukünftige Gebietsgrenze des Fördergebietes Staßfurt Kernstadt

Quelle: Eigene Darstellung / DTK10, GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2022

M6: Fördergebiet Staßfurt Nord fortsetzen

Die Schwerpunktsetzung im Fördergebiet besteht wie bisher in der Begleitung und Unterstützung der Wohnungsunternehmen beim Umbau und Rückbau des Bestandes, um den Leerstand und das Wohnungsüberangebot weiter zu reduzieren. Daneben soll sozial verträglicher und möglichst barrierefreier Wohnraum in diesem Gebiet gefördert und erhalten werden. Langfristig können Rückbauflächen im Sinne eines Flächenrecyclings als Bauland für Eigenheime genutzt werden.

Die Maßnahme erfolgt in enger Zusammenarbeit mit den vor Ort ansässigen Wohnungsunternehmen. Die Finanzierung erfolgte bisher aus der Programmlinie „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ und sollte so fortgesetzt werden, denn sie ermöglicht nicht nur die Nutzung von Rückbaumitteln ohne kommunale Eigenanteile,



sondern auch die (Freiraum)Aufwertung durch Wohnumfeldmaßnahmen einschließlich Straßenbau und Stellplätzen sowie Maßnahmen an sozialen und kulturellen Einrichtungen. Darüber hinaus soll der Ausbau vorhandener Infrastruktur (Straßen, Wege Plätze) laut Prioritätenliste fortgesetzt werden.

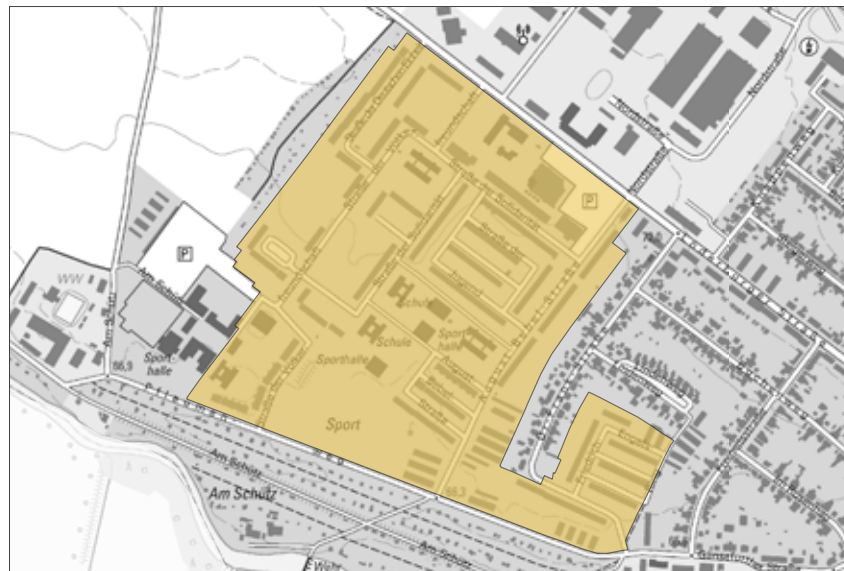


Abb. 54: Vorschlag für die zukünftige Gebietsgrenze des Fördergebiets Staßfurt Nord

Quelle: Eigene Darstellung / DTK10, GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2022

M7: Neuer Förderschwerpunkt Löderburg

Löderburg steht im Bereich des DDR-Geschosswohnungsbaus sowie mit der Aufgabe der Bündelung von Funktionen im Ortszentrum vor großen Aufgaben der Ortsteilentwicklung. Die Struktur des betreffenden Gebietes war geprägt durch lange Phasen der Industrialisierung (Braunkohle, Kali), die die Bebauungsstruktur der ehemals selbständigen Kleinstadt prägten. Bis heute hat sich der kleinstädtische Charakter im größten Ortsteil Staßfurts im Unterschied zu den anderen, eher dörflich geprägten Ortsteilen erhalten. Das widerspiegelt sich sowohl städtebaulich als auch funktional in der Ortsstruktur. Zur Heilung der dadurch überkommenen städtebaulichen und funktionalen Missstände ist zu prüfen wie eine spezielle Förderung erfolgen könnte.

Durch eine Kombination von Maßnahmen zur Aufwertung, der energetischen Sanierung des Bestandes, zur Verbesserung der Infrastrukturausstattung (u.a. Prioritätenliste Straßen, Wege, Plätze) und des Rückbaus soll der Kernbereich von Löderburg zukunftsfähig ausgerichtet werden. So ist es einerseits erforderlich, insbesondere im

Bereich der Straße der Einheit und der Friedensstraße, leerstehende bauliche Strukturen zurückzubauen und freierwerdende Flächen für

den Eigenheimbau zu nutzen. Auch ein Kita-Neubau auf diesen Flächen ist zu prüfen. Andererseits sollen positive Entwicklungen wie der barrierearme Umbau im Bestand unterstützt werden. Ein weiteres Schwerpunktthema ist die Restrukturierung der Ortsmitte im Bereich der Grundschule und sanierungsbedürftigen Mehrzweckhalle.

Akteure der Umsetzung der städtebaulichen Ziele sind neben der Stadt die beiden vor Ort tätigen Wohnungsunternehmen, aktive Vereine und ein sehr engagierter Ortschaftsrat.

Als erster Schritt wird vorgeschlagen, über das KfW-Förderprogramm 432 ein städtebauliches Entwicklungskonzept mit dem Schwerpunkt „Energetische Quartierssanierung“ zu erstellen, um damit den städtebaulichen Handlungsbedarf und mögliche Maßnahmen und Projekte genauer zu bestimmen.

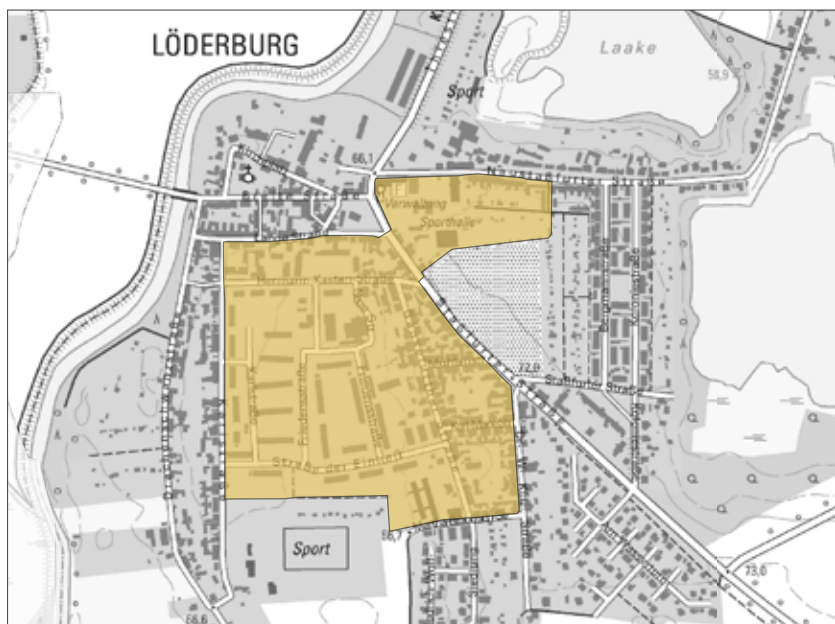


Abb. 55: Vorschlag Abgrenzung des neuen Förderschwerpunktes
Löderburg

Quelle: Eigene Darstellung / DTK10, GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2022

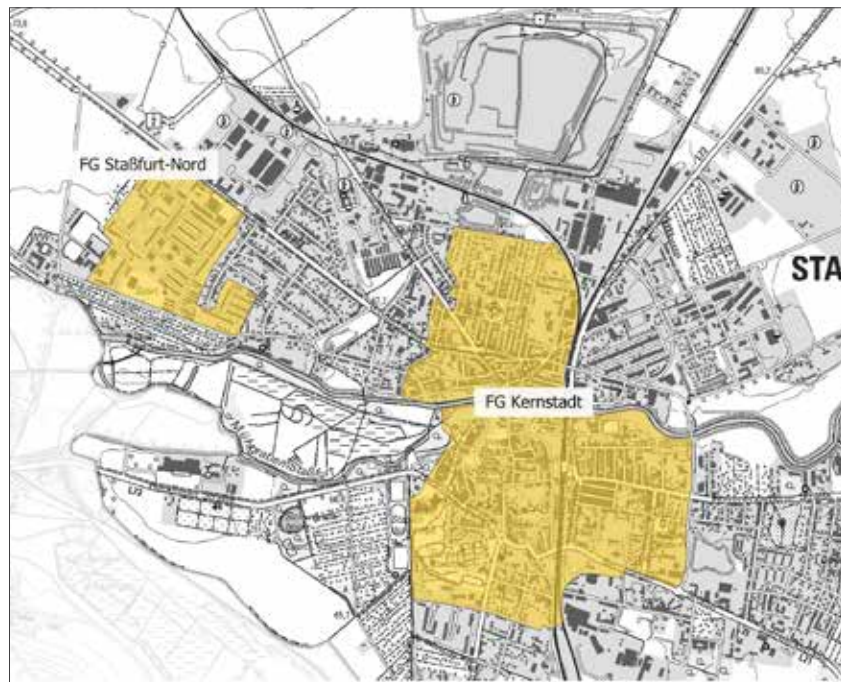


Abb. 56: Übersicht zur neuen Fördergebietskulisse Staßfurt

Quelle: Eigene Darstellung / DTK25, GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2022

M8: Bodekonzept und Bodewerkstatt

Der Europäische Radwanderweg R1 quert in der gesamten Ost-West-Ausdehnung das Stadtgebiet von Staßfurt. Der R1 bildet das „Rückgrat“ der kommunalen Radinfrastruktur (siehe Kapitel 10). In Teilen befindet sich auf der Trasse des R1 auch der Boderadweg, der wiederum von Unseburg kommend an der Bodebrücke bei Gänsefurth auf den R1 trifft und sich dann die Trasse bis Löbnitz und Nienburg teilt. Die neun Stadt- und Ortsteile haben nicht alle attraktive Anbindungen an die Bode. Grundlegend ist deshalb die Qualifizierung und Herstellung einer möglichst barrierefreien Durchgängigkeit der Radwege, eine gute Ausschilderung und die Anbindung der angrenzenden Stadt- und Ortsteile an den Flussraum für Fuß- und Radverkehr anzustreben.



Im Zuge der schrittweisen Gestaltung ausgewählter Uferbereiche und angrenzender Zonen zu einem einmaligen und prägenden Landschafts-, Stadt- und Erlebnisraum können besondere touristische Angebote am Fluss integriert werden wie kleine Bootsanleger für Flusswanderer oder (mobile/saisonale) Gastronomie auf bzw. am Fluss (Idee „Staßfurter Floßfest“). Derzeit bereitet der Landkreis auf Staßfurter Gebiet in Löderburg, Staßfurt, Hohenerleben und Löbnitz den Bau von vier Treppenanlagen vor. Diese Maßnahme folgt dem touristischen Konzept zur Entwicklung der Bode vom Dezember 2020. Wichtig ist es, an markanten Stellen („Scharnierstellen“) die

Sichtbarkeit und Zugänglichkeit der Bode im Stadtgebiet, etwa durch Sitzstufen, Aussichtspunkte und Rastplätze, herzustellen. Dadurch entsteht neue Aufenthaltsqualität an der Bode. Der Fluss wird als zentraler Natur- und Freizeitraum im Alltag der Stadt überhaupt erst erlebbar. Wesentliche Voraussetzungen für die Gestaltung der Bodeaue als städtisches Natur-, Freiraum- und Freizeiterlebnis sind zum einen gute städtebauliche - nicht nur technisch optimierte - Hochwasserschutzmaßnahmen und zum anderen eine ganzjährig gute Wasserqualität (siehe Kapitel 12).



Empfohlen wird die Erarbeitung eines „Bodekonzeptes“ als Handlungs- und Umsetzungsstrategie. Daraus sind kurz- und mittelfristige Einzelprojekte abzuleiten, die in Kooperation städtischer und regionaler Akteure (u.a. Stadtentwicklung, Umwelt- und Naturschutz, Tourismus, Mobilität, Hochwasserschutz) sowie relevanter Partner aus Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen (Gesundheitswirtschaft!) entwickelt und schrittweise umgesetzt werden können. Die Konzeptentwicklung ist als zeitlich befristeter Prozess zu gestalten. Er soll wettbewerbliche Werkstätten umfassen, in denen interdisziplinäre Planungsteams, unterschiedliche Sachverständige mit Anwohnerinnen und interessierten Einwohnerinnen der Stadt Ideen und Gestaltungsvorschläge erarbeiten. Staßfurt hat mit solchen Beteiligungswerkstätten gute Erfahrungen im Rahmen der IBA Stadtumbau 2010 gemacht.

M9: Machbarkeits- und Entwicklungsstudie Neumarkt – Mühle Rebentisch

In der Kernstadt sind die Bereiche Neumarkt und Mühle Rebentisch Schlüsselgrundstücke für die weitere städtebauliche Aufwertung des Staßfurter Zentrums. Der Bereich um die innerstädtische Bodebrücke sollte in ganz neuer Qualität mit dem Bodeufer, seinem Freiraum- und Landschaftspotenzial verknüpft werden. Für den Neumarkt sind zuvor die Flächenbedarfe für temporäre Nutzungen (Zirkus, Rummel etc.) zu klären. Ebenso sind Nachnutzungsoptionen für das historische Mühlengebäude und die Brandruine am Neumarkt zu prüfen. Nötig sind die städtebauliche Rahmung in Richtung Kreisverkehr und Lehrter Straße sowie gute funktionale und gestalterische Lösungen zur Verknüpfung des Landschaftsraums Bode mit dem Freiraum der Neuen Mitte am Stadtsee. Auch hierfür bietet sich die Durchführung einer Planungswerkstatt an, wie unter Maßnahme 8 beschrieben. Hier sollten auch schrittweise Umsetzungsstrategien entwickelt werden.





M10: Weiterentwicklung der Ortsteile bei Wahrung ihrer jeweiligen Identität – Dorfmoderation

Die Weiterentwicklung der Ortsteile ist eine vielfältige und kleinteilige Aufgabe, da die Ortsteile jeweils individuelle Voraussetzungen, Aufgaben und Entwicklungsziele mit sich bringen. In allen Ortsteilen steht die Entwicklung der zentralen Ortslagen im Mittelpunkt. Hier ist es die erhaltenswerte historische Bausubstanz, die besondere Aufmerksamkeit benötigt, so dass sich die Aufgabe stellt, individuelle und wirtschaftlich tragbare Lösungen für diese baulichen Strukturen zu entwickeln. Dabei sollen ortstypische Bauwerke, Anlagen oder Denkmäler erhalten sowie vorhandene Infrastruktur (Straßen, Wege, Plätze) laut Prioritätenliste ausgebaut werden. In den Ortsteilen gibt es mit den Ortsbürgermeistern, den Ortschaftsräten und vielen Vereinen und Initiativen ein breites, allerdings weitgehend ehrenamtlich tätiges Netzwerk an Akteuren. Als Ergänzung und zeitlich befristet wird empfohlen, die Funktion eines Dorfmoderators einzurichten, um die spezifischen Projekte zur Entwicklung der einzelnen Ortsteile gezielt anzugehen und in Richtung Umsetzung zu begleiten.



Die Aufgabe einer Dorfmoderation ist die Unterstützung der Akteure in den Ortsteilen, (größere) Projekte anzuschließen und umzusetzen, quasi als Koordination der Maßnahmen zwischen den Investoren, Eigentümern und den Dorfakteuren. Beispiele sind konkrete Ideen wie altersgerechte Wohnformen im ehemaligen Gutshof, Mehrgenerationenwohnen im historischen Schulgebäude, die Entwicklung multifunktionaler Räume in Ortskernen oder individuelle und innovative Wohnformen für einzelne Familien im historischen Bestand.

Es wird vorgeschlagen, zunächst eine Dorfmoderation in maximal zwei Ortsteilen parallel zu starten, auch um Erfahrungen zu sammeln und die Zusammenarbeit mit städtischen Zuständigkeiten oder dem Eigentümermoderator zu testen. Die Finanzierung der Dorfmoderation kann über die Demografie-Richtlinie des Landes erfolgen.

9.

Handlungsfeld Nahversorgung und Zentrenentwicklung

9.1. Analysen

Der Schutz innerstädtischer Funktionsbereiche hat im Landesentwicklungsplan einen besonderen Stellenwert. So dürfen bestehende Sondergebiete und Einzelhandelsbetriebe nicht „[...] zulasten von innenstadtrelevanten Sortimenten an innerstädtischen Standorten ...“ (Landesentwicklungsplan 32, Z50) entwickelt werden. Bei Nutzungsänderungen sind ggfls. bestehenden Fehlentwicklungen entgegenzusteuern (ebd.). Auch bei nicht großflächigem Einzelhandel sind, vor der Standortentscheidung, Betrachtungen „[...] hinsichtlich der Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und ihrer Innenstadtentwicklung in die Bewertung [...]“ (ebd. Z51) miteinzubeziehen. Die Neuausweisung von Sondergebieten für großflächigen Handel ist an „[...] Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden“ (ebd.: 31, Z46).

Großflächige Einzelhandelsprojekte, zu denen auch die Nahversorger zählen, müssen folgende Kriterien erfüllen. Sie ...

- dürfen mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich der Stadt nicht wesentlich überschreiten
- sind städtebaulich zu integrieren
- dürfen eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden
- sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen
- dürfen durch auftretende Personenkraftwagen- und Lastkraftwagenverkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen.

(Landesentwicklungsplan: 31, Z48)

Daraus resultiert für die Stadt Staßfurt die Aufgabe, hierarchisch abgestufte Versorgungsbereiche zu definieren und dadurch Entscheidungen zur Steuerung von Handel und Nahversorgung zu treffen. Das städtebauliche Ziel ist der Erhalt des innerstädtischen,



zentralen Versorgungsbereiches und die Sicherung einer verbrauchernahen Nahversorgung. Darum schlägt das Einzelhandelskonzept (§. 77), welches 2015 erstellt und 2018 aktualisiert wurde,

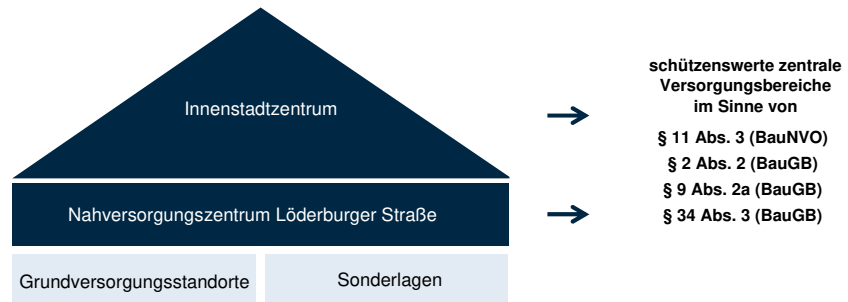


Abb. 57: Schützenswerte zentrale Versorgungsbereiche

Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Staßfurt: 81

- a. die Definition zentraler Versorgungsbereiche und deren Hierarchisierung als Standortkonzept sowie
- b. ein Sortimentskonzept mit der Definition zentren-, nahversorgungs- und nichtzentrenrelevanter Produkte vor (ebd.).

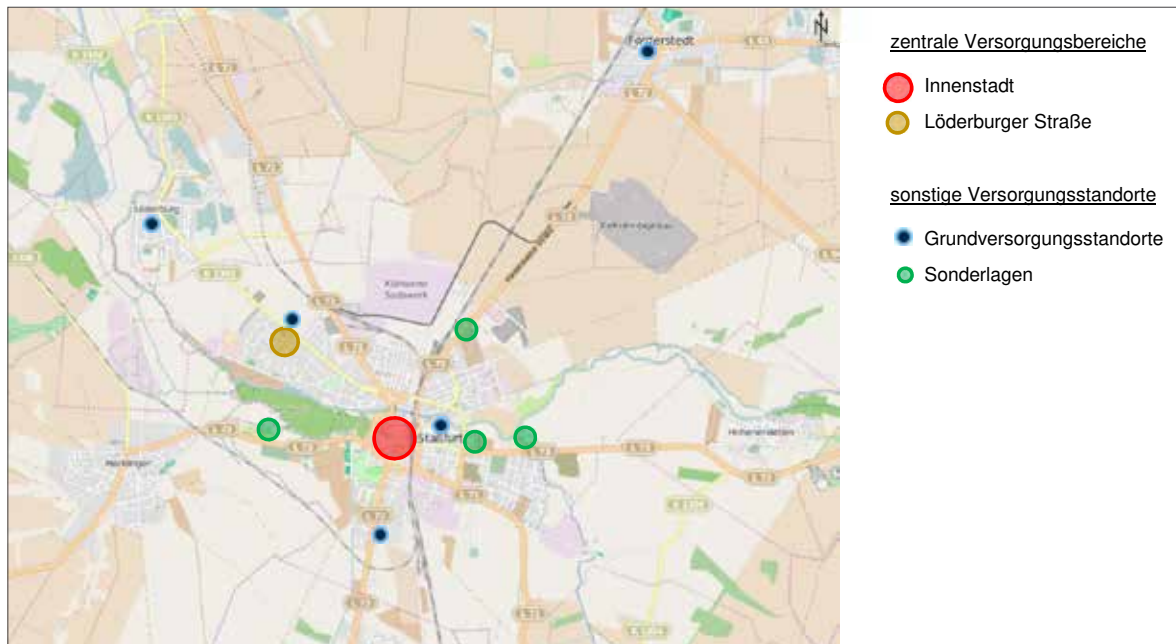


Abb. 58: Zentrale Versorgungsbereiche

Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Staßfurt (S. 84)

Aufgrund der historischen Entwicklung der Stadt aus drei Siedlungskernen und dem Verlust des Zentrums (siehe Kapitel 3) weist das Einzelhandelskonzept darauf hin, dass in Staßfurt die Definition von Versorgungsbereichen umso wichtiger ist, da keiner der drei historischen Kerne bisher eine Anziehungskraft entwickeln konnte, „[...] wie dies von der Innenstadt eines Mittelzentrums zu erwarten sein sollte.“ (Einzelhandelskonzept: 81). Daher muss die Entscheidung für einen Standort als „zentraler Versorgungsbereich Innenstadt“ getroffen werden. Dies ist die Steinstraße und der sie umgebende Bereich, da hier die größte Konzentration von Einzelhandel vorhanden ist und ihr räumlich eine Scharnierfunktion zwischen den verschiedenen Stadtteilen zukommt. In diesem Bereich sollen vorrangig zentrenrelevante Sortimente laut Sortimentskonzept vertreten sein (ebd.: 119). Als Ergänzungsbereiche sind die Hohenerxlebener Straße in Leopoldshall und der Prinzenberg/südlicher Hohlweg der Innenstadt deutlich untergeordnet. In beiden Bereichen sollten Neuansiedlungen des

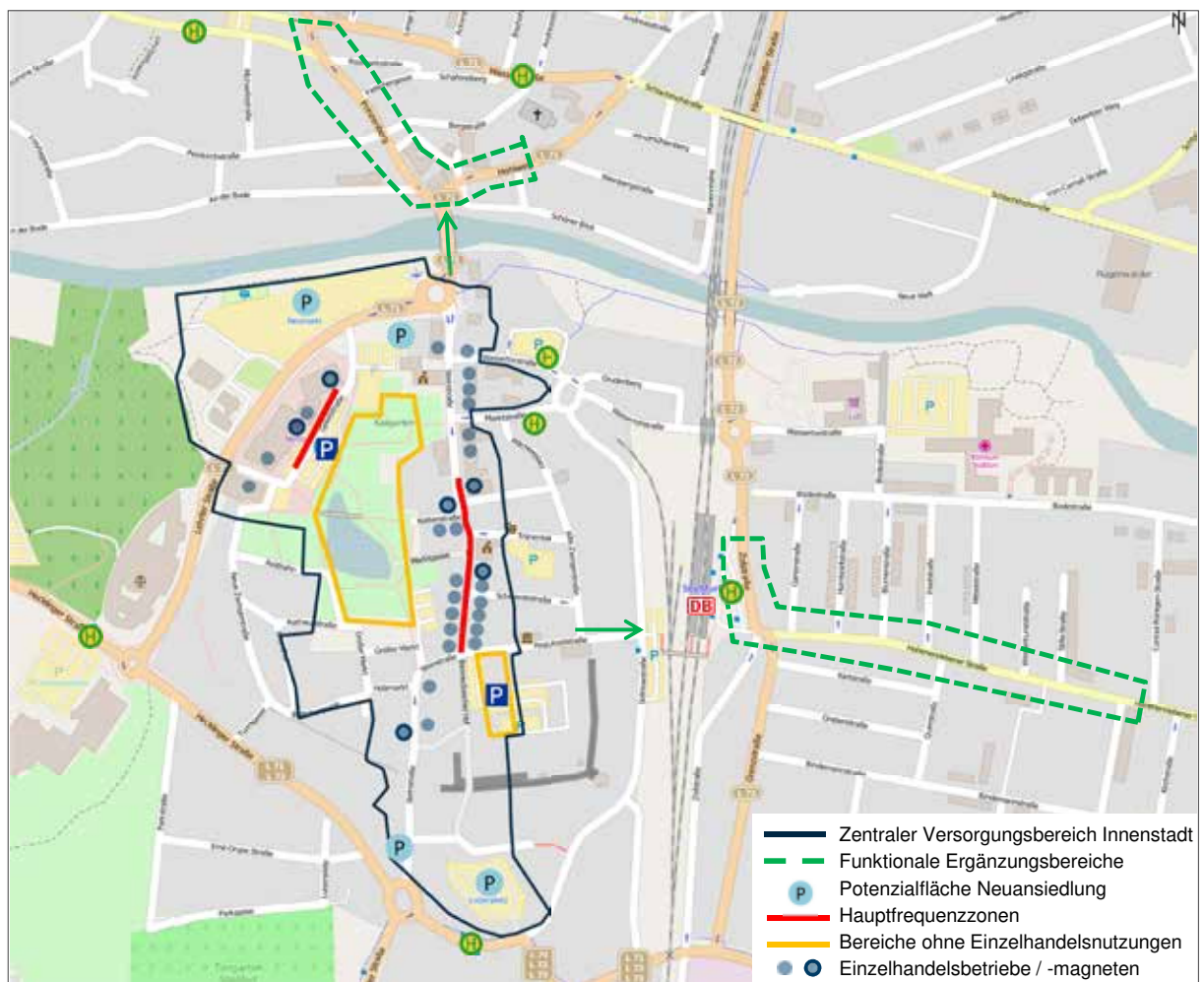


Abb. 59: Zentraler Versorgungsbereich innenstadt und Ergänzungsbereiche

Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Staßfurt (S. 86)



Einzelhandels vermieden werden. Der Ausbau von Gastronomie, Kleingewerbe und Dienstleistungen in diesen Bereichen kann gestärkt werden und soll die Funktionen und Angebote des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt stärken und arrondieren.

Neben der Innenstadt definiert das Einzelhandelskonzept den Versorgungsbereich Löderburger Straße als zweiten, untergeordneten Versorgungsbereich für ausschließlich nahversorgungsrelevante Sortimente. Alle anderen Standorte der Nahversorgung in der Kernstadt und den Ortsteilen sollen Grundversorgungsstandorte sein, die ausschließlich Lebensmittel zur Verfügung stellen. Weitere Sonderlagen des Handels (bspw. Baumärkte, Möbelmarkt ...) dürfen laut Zentrenkonzept ausschließlich nichtzentrenrelevante Sortimente führen (ebd.).



Abb. 60: Nahversorgungszentrum Löderburger Straße

Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Staßfurt (S. 93)

Das Einzelhandelskonzept hat aktuell den Status einer verwaltungsinternen Leitlinie. Durch den fehlenden Beschluss im Stadtrat entfaltet das Konzept keine steuernde Selbstbindungswirkung. Die Grundlage für eine weitere Operationalisierung und Steuerung der Zentrenentwicklung ist im Einzelhandelskonzept gelegt (bspw. „Staßfurter Liste“ der zentren- und nichtzentrenrelevanten Sortimente).

Nahversorgung

Das Nahversorgungsangebot als Teil der Daseinsvorsorge soll möglichst in allen größeren Ortschaften entwickelt oder gesichert werden. Es ist möglichst darauf hinzuwirken, dass die

Nahversorgungsangebote, im Sinne einer Grundversorgung, möglichst einfach zu erreichen sind. Das Einzelhandelskonzept definiert dazu folgende Ziele:

- Sicherung einer qualitativ hochwertigen Nahversorgung in den zentralen Versorgungsbereichen
- Entwicklung von leistungsfähigen Nahversorgungsstandorten in den verdichteten Wohnsiedlungsbereichen
- Installation einer Nahversorgung in den peripheren Ortsteilen von Staßfurt.

(Einzelhandelskonzept: 66)

Momentan befinden sich in der Kernstadt Staßfurts als Vollversorger ein Supermarkt und ein Verbrauchermarkt sowie sechs Discounter. Für den großflächigen Einzelhandelsstandort an der Hohenerxlebener Straße hat der Stadtrat Grundsatzentscheidungen zur Weiternutzung durch einen Kaufland Verbrauchermarkt getroffen.

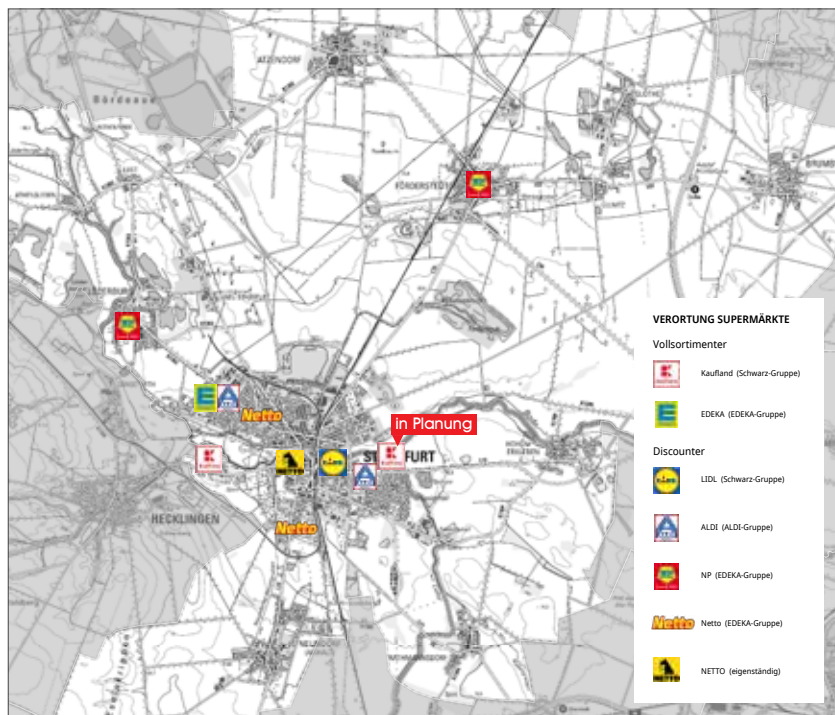


Abb. 61: Nahversorgungsstandorte im Stadtgebiet

Quelle: Eigene Darstellung, Aug.'22 / DTK25, GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2022

Aktuell war die durchschnittliche Verkaufsfläche pro Einwohner, vor der Schließung des Verbrauchermarktes REAL, etwa um die Hälfte höher als im bundesdeutschen Durchschnitt. Insbesondere liegen die Verkaufsflächen im Bereich der Discounter und vor allem der



Verbrauchermärkte deutlich über dem bundesdeutschen Durchschnitt, während sie bei den Supermärkten deutlich darunter liegen.

	Anbieter	Anzahl Märkte	DICHTE INDEX	
			Staßfurt	Vergleich BRD
Discounter	2x Aldi, 1x Lidl, 2x Netto Marken-Discount, 2x NP-Discount, 1x Netto	8	160	100
Supermarkt	1x Edeka	1	54	100
Verbrauchermarkt/ SBW	1x Kaufland, 1x real	2	275	100
	Gesamt	11	158	100

Abb. 62: Betriebsspezifische Verkaufsflächendichte in Staßfurt (Stand 2018)

Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Staßfurt

In den Ortsteilen Löderburg und Förderstedt befinden sich jeweils ein weiterer Discounter. In Neundorf und Atzendorf wird die Nahversorgung über kleine Hof- und Dorfläden sowie Fleischer und Bäcker gedeckt. Die Nahversorgung in den Ortschaften erfolgt teilweise auch durch fahrende Händler.

9.2. Maßnahmenvorschläge

M11: Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das bestehende Konzept aus dem Jahr 2015 mit der Aktualisierung 2018 sollte an veränderte Marktbedingungen angepasst, fortgeschrieben und anschließend im Stadtrat beschlossen werden. Das Konzept stellt eine wichtige Grundlage der Entwicklung des Einzelhandels dar und kann so bei den Marktteilnehmern für Investitionssicherheit sorgen. Damit kann es auch auf den fortwährenden Strukturwandel im Handel reagieren. Eine fortzuschreibende Staßfurter Liste der zentrenrelevanten Sortimente kann anschließend für eine aktive Einzelhandelssteuerung nach BauGB §1 Abs. 6 (4) genutzt werden, etwa durch einen sektoralen Bebauungsplan oder die Aufnahme der Sortimentsliste in bestehende Bauleitpläne.



M12: Weiterentwicklung zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

Die funktionale Entwicklung der Innenstadt ist von zentraler Bedeutung für die Entwicklung der Gesamtstadt. Einerseits muss der Strukturwandel im inhabergeführten Einzelhandel begleitet und eine neue Nutzungsmischung gefunden werden. Auch die Auswirkungen des zunehmenden Internethandels bzw. der Coronakrise spielen zukünftig eine wichtige Rolle bei der Entwicklung des Stadtzentrums. Andererseits muss die Gestaltung der Innenstadt für unterschiedliche Nutzergruppen attraktive Räume und neue Angebote (Manufactoring, Pop-Ups, zusätzliche digitale Verkaufsangebote der Händler, Event-Gastronomie, etc.) bieten. Beides bedingt sich gegenseitig.

Im Bereich des zentralen Einkaufsbereiches der Steinstraße könnten ergänzende Bebauungen für Wohnen, Einzelhandel, Kultur, Bildung oder Dienstleistungen vorgenommen werden. Ziel ist es, hier ein lebendiges Zentrum zu fördern und Funktionen in diesem Bereich zu bündeln.

Für die Begleitung der Innenstadtentwicklung sollte das kommunale Citymanagement unbedingt fortgesetzt werden. Ein aus Städtebaufördermitteln gespeister Verfügungsfonds kann für kleinere investive oder investitionsvorbereitende Maßnahmen und Aktivitäten (Verbesserung Barrierefreiheit, einheitliche Straßenmöblierung, Weihnachtsmarktbeleuchtung o.ä.) genutzt werden.

Für die Attraktivität der Innenstadt hat die zukünftige Gestaltung der Mühle Rebentisch und des Neumarktes eine besondere Bedeutung. Die gute Freiraumplanung rund um den Stadtsee sollte über die Lehrter Straße hinweg fortgeführt werden und einen Lückenschluss zum Bodeufer erhalten. Die Aufwertung der Aufenthaltsqualität ist ein zentrales Ziel. Die Platzkanten des Neumarktes könnten baulich gefasst und Raum für ergänzenden Funktionen wie Nahversorgung, Einzelhandel, Gastronomie oder Wohnen bieten. Das Bodeufer wäre im Bereich des Neumarktes und der Mühle Rebentisch sichtbarer zu machen und könnte zu einem attraktiven innerstädtischen Freiraum umgestaltet werden.

Eine weitere wichtige Rolle in der Innenstadt spielt die südliche Steinstraße vom Luisenplatz bis zum Benneckschen Hof als Pendant zum zuvor erwähnten Bereich des Neumarktes mit der Mühle Rebentisch. Beide Bereiche eignen sich aufgrund hohen Leerstandes für eine Neuorientierung und Ergänzung zu innenstadtrelevanten Angeboten, die durch die Steinstraße und den Sperlingsberg verbunden wird.





M13: Nahversorgungsstandort Hohenerxebener Straße erhalten

Die Aufgabe des Verbrauchermarktes REAL sollte für eine neue strategische Entwicklungsmöglichkeit genutzt werden und als Nahversorgungsstandort für die angrenzenden Wohngebiete und die Ortschaften Hohenerleben und Rathmannsdorf erhalten bleiben.

Mit Beschluss des Stadtrates am 24.11.2022 gegen die Aufstellung eines Bebauungsplanes positionierte sich der neue Eigentümer des Objektes – Kaufland – und signalisierte die Neueröffnung gegen Ende 2024, da umfangreiche Renovierungen und Modernisierungen des Marktes vorgenommen werden sollen. Sollte das Vorhaben allerdings nicht umgesetzt werden können, wäre für den Standort zu prüfen, inwieweit die Verkaufsfläche und das Angebot zukünftig anzupassen ist. Hierzu kann eine Auswirkungsanalyse der Entwicklung der Fläche in Bezug zu den anderen Versorgungsstandorten dienen, der dann ggf. eine planungsrechtliche Sicherung nachfolgen könnte. Generell sollte ein Monitoring zur Entwicklung der Handelsstandorte erfolgen.

Die derzeit sehr stark versiegelten Stellplatzflächen sollten im Zuge der Klimaanpassung teilweise entsiegelt und begrünt werden, um damit eine bessere Verschattung und Regenwasserversickerung zu erreichen. Diese Maßnahmen könnten im Zuge von Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück finanziert werden.



Abb. 63: Impression Nahversorgungsstandort Hohenerxebene Str.

M14: Sicherung der Nahversorgung in den Stadtteilen und den Ortschaften

Bestehende Nahversorgungsstandorte sollen durch die Aufstellung eines einfachen B-Plans zur Einzelhandelssteuerung i.S.d. § 9 Abs. 2a BauGB planerisch gesichert werden. Die Entwicklung der Handelsstandorte ist laufend im Rahmen eines Monitorings durch die Wirtschaftsförderung der Stadt zu begleiten, um frühzeitig auf

bevorstehende Änderungen reagieren zu können, etwa wenn die Flächengröße nicht mehr ausreichend sein sollte. Dies betrifft auch die anstehende Umfirmierung der beiden NP-Märkte in Förderstedt und Löderburg.

M15: Kleinteilige Nahversorgungsangebote in den Ortschaften wertschätzen

Bestehende kleinteilige Nahversorgungsangebote (Dorfladen, Hofladen, Bäcker, Fleischer etc.) in den Ortsteilen sind für die Menschen vor Ort wichtige Qualitäten, die erhalten und unterstützt werden sollten. Eine Bündelung und Vernetzung mit weiteren Angeboten in der jeweiligen Ortsmitte wäre zu prüfen und mit den lokalen Akteuren (Ortschaftsräte, Heimatverein o.ä.) abzuklären. Hier könnte der vorgeschlagene Dorfmoderator (siehe Maßnahme M10) mitwirken. Durch die Schaffung attraktiver Aufenthaltsbereiche in den Ortsmitten können gezielt Synergieeffekte erzeugt werden, wenn z.B. die Bushaltestelle, ein attraktiver Aufenthaltsbereich und der Standort der fahrenden Händler dort gebündelt werden. Bei Bedarf ist die Umsetzbarkeit eines alternativen Versorgungsmodells (z.B. Automatenlösungen) im Dialog mit den Bewohnerinnen und Bewohnern zu prüfen. Im Rahmen eines Monitorings soll die Entwicklung der Nahversorgungsangebote erfasst werden.



10.

Handlungsfeld Umweltfreundliche Mobilität

10.1. Analysen

Öffentlicher Personennahverkehr

Der Landesentwicklungsplan nennt den ÖPNV als „Haltefaktor im ländlichen Raum“ (Landesentwicklungsplan: 55), der flächendeckend zu sichern ist, auch unter sich ändernden Rahmenbedingungen. Gleichzeitig betont er aber auch die bedarfsgerechte Entwicklung des ÖPNV-Angebotes (ebd.: 56). Die bestehenden Ressourcen in diesem Bereich müssen effizient genutzt werden. Darum sind Umstiegspunkte in zentralen Orten und aufeinander abgestimmte Fahrpläne ein Kernelement des ÖPNV-Netzes, um Parallelverkehr möglichst zu vermeiden (ebd.).

Im Leitbild „Staßfurt 2030 – Wandel gestalten“ (2017) heißt es zum Thema Mobilität: „Wir sind eine Stadt der Mobilität. Die Verkehrsbeziehungen innerhalb der Kernstadt sowie zwischen Kernstadt und den Ortsteilen werden optimiert, dem Ausbau eines Radwegenetzes wird dabei eine besondere Bedeutung beigemessen.“

Die Bahnlinie zwischen Magdeburg und Güsten hat im Stadtgebiet drei Haltepunkte in Förderstedt, Neundorf (Anhalt) und Staßfurt. Hier verkehrt in einem stündlichen Takt abwechselnd die Regionalbahn der Linie 41 von Magdeburg nach Aschersleben und der Regionalexpress der Linie 10 von Magdeburg nach Sangerhausen. Die Bahnhöfe in Staßfurt und Förderstedt sind zentrale Umstiegspunkte im Bahn-Bus-Netz des Landes.

Für den Stadtbus-Verkehr sind die Linie 150 (Löderburg-Staßfurt/Nord-Bahnhof-Innenstadt weiter nach Hecklingen) und die Linie 151 (Staßfurt/Nord-Innenstadt-Bahnhof-Leopoldshall-Rathmannsdorf nach Hohenerxleben) hauptsächlich von Bedeutung. Die Busse verkehren werktags in der Hauptverkehrszeit im Stundentakt, am Wochenende im Zweistundentakt oder seltener.

Darüber hinaus fahren folgende Regionalbus-Linien Haltestellen in Staßfurt an:

- Linie 111 über Güsten nach Bernburg





- Linie 138 von Calbe nach Förderstedt
- Linie 146 nach Aschersleben
- Linie 153 nach Neundorf
- Linie 157 nach Egelu über Wolmirsleben und Unseburg
- Linie 158 über Ilberstedt nach Bernburg
- Linie 159 nach Egelu über Atzendorf
- Linie 160 nach Egelu über Hecklingen und Schneidlingen

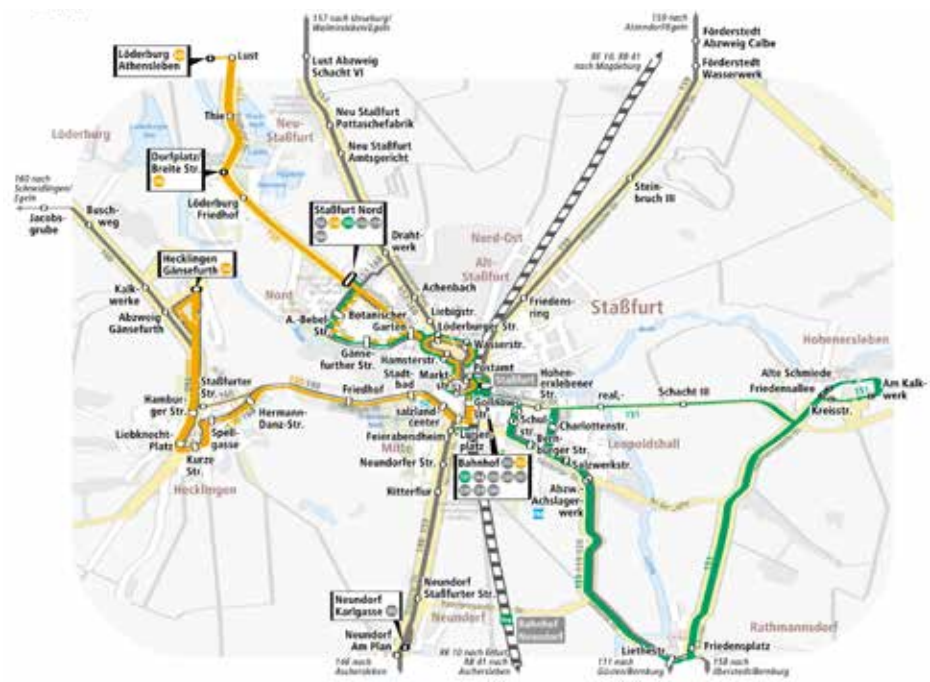


Abb. 64: Streckennetz des ÖPNV

Quelle: [www.marego-verbund.de/liniennetzplan Staßfurt](http://www.marego-verbund.de/liniennetzplan_Staßfurt), Stand: August 2022

Diese Linien fahren in einem unregelmäßigen Takt und meistens nur wochentags. Sie sind zugleich für den Schülerverkehr von Relevanz.

Straßennetz

Staßfurt hat eine gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz, östlich tangiert die A14 das Stadtgebiet, südlich die A36. Das Hauptstraßennetz besteht aus mehreren Landesstraßen (L50, L 63, L71, L72 und L 73) und der Kreisstraße 1303. Die Industrie- und Gewerbegebiete sind teilweise über separate Gewerbeerschließungen gut erreichbar. Die Landesstraßen sind in einem guten Zustand und es gibt innerhalb der Gemarkung der Stadt bei

normalen Verkehrsverhältnissen keine Anzeichen von Überlastungen oder Ausbaubedarf. In den teilweise räumlich beengten Ortsdurchfahrten gibt es den Bedarf für eine Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit auf 30km/h und eine Verkehrsberuhigung durch Fahrbahnverschwenkungen o.ä. bauliche Maßnahmen an den Ortseinfahrten. Zum Teil fehlen sichere Querungsmöglichkeiten über vielbefahrene Hauptverkehrsstraßen in den Ortslagen.

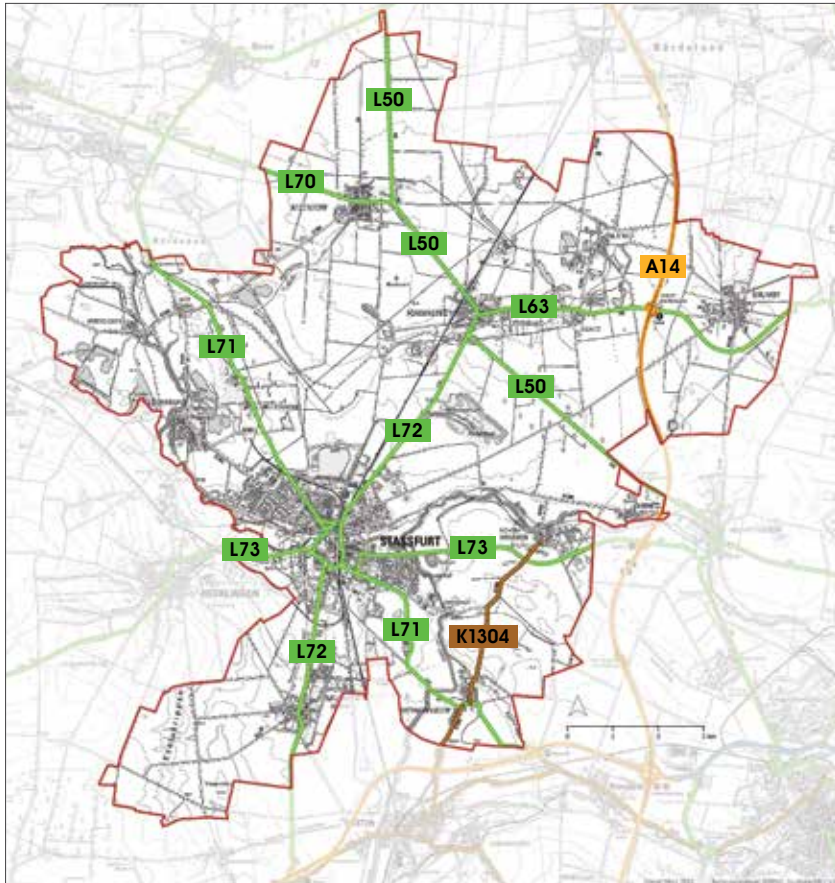


Abb. 65: Straßennetz in Staßfurt

Quelle: Klassifiziertes Straßennetz Sachsen-Anhalt (WFS-Downloaddienst), LSBB Sachsen-Anhalt, März 2023 + DTK50, GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2022

Der Ausbau- und Pflegezustand von kommunalen Straßen ist zu großen Teilen mangelhaft. In einigen Ortschaften gibt es mehrere Anliegerstraßen in sehr schlechtem Ausbauzustand. Darüber hinaus ist die Infrastruktur für E-Autos (E-Ladesäulen) noch wenig ausgebaut. Dies stellt eine Zukunftsaufgabe für die Stadt dar. Basis hierfür ist das E-Mobilitätskonzept 2021.

Der PKW-Bestand in Staßfurt hat sich zwischen dem Jahr 2011 mit 13.151 gemeldeten PKWs und dem Jahr 2021 nicht verändert (2021: 13.148 PKW). Im gleichen Zeitraum nahm die Anzahl der LKW um 180 zu und die Anzahl an sonstigen Kraftfahrzeugen (Krafträder,



Zugmaschinen ohne LKWs und sonstige Kfz inkl. Omnibusse) wuchs von 1.218 auf 1.446 um über 200 Fahrzeuge.

Fahrradinfrastruktur

Der Landesentwicklungsplan (S. 57f.) betont die Bedeutung einer guten, flächenhaften Erschließung der Teilräume des Landes für den Fuß- und Radverkehr, insbesondere auch zwischen den Ortschaften. Dies gilt sowohl für alltägliche Routen als auch für freizeitorientierte bzw. touristische Routen (bspw. Routen mit bundesweiter oder europaweiter Bedeutung). Bedeutendste touristische Routen sind der Europaradweg R1, der sich entlang der Bode teilweise mit dem Boderadweg überschneidet und der „3-Flüsse-Radweg“. Straßenbegleitende Radwege zur Verbindung der Ortschaften, wie es der Landesentwicklungsplan fordert (S. 47), bestehen nur teilweise. Im nördlichen Bereich bestehen straßenbegleitende, separate Radwege außerhalb der Ortschaften

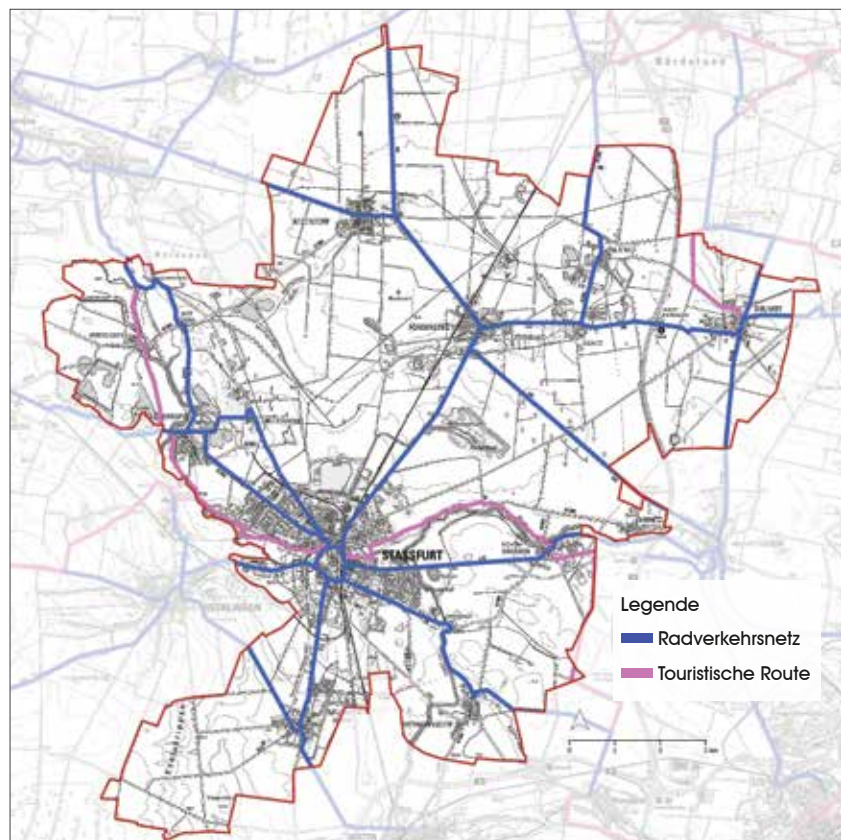


Abb. 66: Fahrradwegenetz in Staßfurt

Quelle: Radwege des Landesradverkehrsplans Sachsen-Anhalt (WFS-Download-dienst), LSBB Sachsen-Anhalt, März 2023 + DTK50, GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2022

zwischen Atzendorf und Förderstedt, zwischen Förderstedt und Üllnitz und Glöthe. Ferner gibt es von Staßfurt in die Richtungen Neundorf, Hohenerxleben und Löderburg separat geführte Radwege. Meistens enden diese separat geführten Radwege an den Ortseinfahrten, ab hier wird der Radverkehr gemeinsam mit dem Kfz-Verkehr auf der Fahrbahn geführt. Ebenfalls weiter ausbaufähig sind die Radwegeverbindungen innerhalb der Kernstadt. Neben dem Streckenausbau fehlt es in Staßfurt an begleitender Infrastruktur für den Radverkehr. So gibt es wenige Fahrradabstellanlagen im gesamten Stadtgebiet und auch die Ladeinfrastruktur für Elektrofahrräder könnte an geeigneten Stellen (Innenstadt, Umstiegepunkte des ÖPNV ...) ausgebaut werden.

Fußwegenetz

Aufgrund der demografischen Veränderungen sollte die Barrierefreiheit für die Zukunft eine größere Rolle spielen. Hierzu ist es nötig, den barrierefreien Ausbau der Haltestellen voranzutreiben (Landesentwicklungsplan: 55). In den Kreuzungsbereichen müssen die Bordsteine abgesenkt und bei vielbefahrenen Hauptstraßen Querungshilfen geschaffen werden. Das Gleiche gilt für die Bereiche mit Kopfsteinpflaster in der Innenstadt, um für gesundheitlich eingeschränkte Personen nutzbar zu sein. Generell sollte die Barrierefreiheit im öffentlichen Raum eine handlungsleitende Praxis aller zukünftigen Planungen sein (Landesentwicklungsplan: 2 – Barrierefreiheit als Querschnittsziel).

10.2. Maßnahmenvorschläge

M16: Umbau von innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen zu erlebbaren Straßenräumen

In den Kernbereichen von Stadt- und Ortsteilen soll die Aufenthaltsqualität gestärkt werden und zugleich eine sichere Nutzung für alle Verkehrsteilnehmer (Kfz, Rad, Fußgänger) gewährleistet werden. Maßnahmebestandteile könnten der Rückbau von Fahrbahnbreiten, die Einordnung von Radstreifen auf den Hauptverbindungsrouen, die Einordnung von Parkstellplätzen oder bessere Querungsmöglichkeiten für Fußgänger sein. Dabei ist eine enge Abstimmung mit dem Land und dem Salzlandkreis wichtig, da diese Straßen mehrheitlich in deren Baulast liegen. Für die Lehrter Straße und die Hohenerxlebener Straße wird die Prüfung der Ausweisung eines verkehrsberuhigten Geschäftsbereiches vorgeschlagen.





Neben den Hauptverkehrsstraßen in der Kernstadt sind in allen Ortslagen (außer in Brumby und Hohenerxleben) temporeduzierende Maßnahmen oder Verbesserungen zur sicheren Querung der Straßen vorzusehen. Hierzu wird vorgeschlagen, als ersten Schritt eine verkehrsplanerische Untersuchung durchzuführen, diese mit der Landesstraßenbehörde und dem Landkreis abzustimmen und eine interne Prioritätensetzung vorzunehmen. Teilweise könnten die Maßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung anteilig kofinanziert werden.



M17: Ausbau der Radwege zwischen den Ortsteilen und entlang von Hauptverkehrsstraßen

Der Ausbau von Fahrradwegen zwischen den Ortschaften muss vorangetrieben werden, um damit den Zielen der Landesentwicklungsplanung und den Anforderungen an zukünftige Mobilitätskonzepte gerecht zu werden. Dazu sollten folgende Lückenschlüsse erfolgen:

- Staßfurt - Förderstedt (im Bau)
- Staßfurt – Rathmannsdorf
- Üllnitz - Brumby
- Fehlender Radwegeschluss des Radweges R1 in Leopoldshall direkt entlang der Bode

Die weitere Konkretisierung des Radwegeausbaus und der räumlichen Verbindungen sollte mit dem Radwegekonzept erfolgen, das bereits durch die Stadt beauftragt wurde. Dieses legt die räumlichen Verbindungsrouten der Flächenstadt fest, zieht auch touristische Radwege in die Betrachtungen mit ein und trifft Aussagen zur Bestandssanierung sowie den Kosten.

M18: Allgemeine Verbesserung der Fahrradinfrastruktur

Die Größe von Staßfurt und seine Topografie bieten ideale Voraussetzungen für eine Erhöhung der innerstädtischen Wege, die mit dem Fahrrad zurückgelegt werden können. Auch der immer höhere Anteil von Elektro-Fahrrädern weist auf die Notwendigkeit hin, die Fahrradinfrastruktur jenseits der eigentlichen Fahrwege auszubauen. Dies beginnt mit Fahrradbügeln vor Geschäften, Verwaltungsgebäuden oder an Haltestellen und kann bis zum Bau von zentralen Abstellmöglichkeiten für Fahrräder an ausgewählten Stellen (Bahnhof, Innenstadt, Schulen, Einkaufszentren...) führen. Hier könnten Ladestellen für E-Bikes auch gleich mit errichtet werden. An belebten Orten des Einzelhandels ist der Aufbau spezieller Abstellanlagen für Lastenfahrräder inkl. entsprechender Kennzeichnung zu prüfen. Die Konkretisierung all dieser Maß-



nahmenvorschläge sollte im Rahmen des Radwegekonzeptes erfolgen (siehe Maßnahme 17).

Um den Prozess der Mobilitätswende und einer fahrradfreundlichen Stadt zu begleiten, wird eine Imagekampagne „Radstadt Staßfurt“ vorgeschlagen, mit der Angebote und Routen für Fahrradfahrerinnen und Fahrradfahrer popularisiert und ausgeschildert werden. Die Umsetzung kann unter anderem im Rahmen des Klimaschutzmanagements erfolgen. Die Teilnahme der Stadt Staßfurt an der Kampagne des Klimabündnis „Stadtradeln“ (www.stadtradeln.de) ist ein guter Anfang dafür und soll in den nächsten Jahren fortgeführt werden.

M19: Bauliche Maßnahmen zur Verminderung der Fahrgeschwindigkeit an den Ortseingängen

Die Tempobeschränkungen (siehe Maßnahme 16) sollen nach Klärung ihrer rechtlichen Voraussetzungen baulich gefestigt werden. Die Ausschilderung der Geschwindigkeitsbeschränkungen soll dazu beitragen, dass diese auch eingehalten wird. An Gefahrenstellen können Geschwindigkeitsanzeiger die Aufmerksamkeit für das Einhalten der vorgeschriebenen Geschwindigkeit erhöhen. Zuletzt soll durch den Bau von asymmetrischen Mittelinseln und dem Anpflanzen von Baumtoren an den Ortseingängen eine Geschwindigkeitsreduktion erreicht werden. Schwerpunkorte für die letztere Maßnahme sind Üllnitz, Neundorf (Anhalt) und Rathmannsdorf, da sie Autobahnzubringer (ohne Ortsumgehung) sind.



M20: Straßenausbau von Anliegerstraßen

Im Staßfurter Stadtgebiet gibt es noch viele Anliegerstraßen, die über keinen befestigten Straßenbelag verfügen oder deren Straßenzustand in einem so schlechten Zustand ist, dass eine grundhafte Sanierung nötig ist. Im Rahmen von Erfassung und Ortsrundgängen fielen hier insbesondere die Siedlungsstraßen südlich der Rathmannsdorfer Straße in Neundorf und verschiedene Anliegerstraßen im „Neuen Dorf“ in Atzendorf auf. Der Straßenausbau kann ggf. über Fördermittel zum ländlichen Wegebau oder die Dorfentwicklung unterstützt werden. Im Bereich des Fachdienstes Stadtsanierung und Bauen gibt es bereits eine „Prioritätenliste Straßenbau“, die als Arbeitsinstrument von Stadtrat und Verwaltung regelmäßig fortgeschrieben werden sollte. Die letzte Priorisierung für den Zeitraum von 2023 bis 2027 wurde im März 2023 vom Stadtrat beschlossen.



M21: Ladeinfrastruktur für E-Mobilität verbessern

Die Umstellung der Antriebstechnologie im motorisieren



Individualverkehr erfordert auch eine neue Infrastruktur. Das seit August 2021 vorhandene E-Mobilitätskonzept der Stadt Staßfurt soll in enger Abstimmung mit den Stadtwerken umgesetzt werden. Das bedeutet einen konsequenten Ausbau der öffentlichen Ladeinfrastruktur an geeigneten Stellen, z.B. Aufenthalts- und Arbeitsbereiche in der Kernstadt, Freizeitstandorte wie das Theater, das Museum, das Solbad, den Löderburger See oder den Albertinensee. In enger Abstimmung mit den Wohnungsunternehmen könnten darüber hinaus Ladestationen an Wohngebäuden unterstützt werden, um dem Bedarf an Ladeinfrastruktur privater E-Autoeigentümer in verdichteten städtischen Wohngebieten Rechnung zu tragen.

Als Zukunftstechnologie und vor dem Hintergrund des bevorstehenden Wandels in der Automobilbranche muss dies durch Öffentlichkeitsarbeit begleitet werden. Zur besseren Koordinierung wird eine Arbeitsgruppe aus Stadtverwaltung, den Stadtwerken und der Wohnungswirtschaft vorgeschlagen.

M22: Umweltfreundlicher ÖPNV (Energierregion)

Seit 2018 besteht die Kooperation der „Energierregion Staßfurt“. Ziel ist die Produktion von grünem Wasserstoff bzw. grünem Erdgas für die klimaneutrale Energieversorgung über das bestehende Erdgasnetz. Dieses Zukunftsthema kann für die Stadt Staßfurt im Mobilitätsbereich sichtbar und nutzbar sein in der Kombination mit dem ÖPNV. Durch die Umstellung der Fahrzeugflotte auf Wasserstoff oder grünes Erdgas könnte dieser Verkehrssektor weitgehend klimaneutral gestaltet werden. Staßfurt hat damit die Chance, Vorreiter und Modellregion für einen klimaneutralen ÖPNV-Sektor zu werden. Die Umsetzbarkeit ist zu prüfen und aufgrund der Größe der Stadt und den bestehenden technologischen Voraussetzungen möglich.

Geeignete Fördermöglichkeiten sind mit den Ministerien „Wissenschaft, Energie, Klimaschutz und Umwelt“ und „Wirtschaft, Tourismus, Landwirtschaft und Forsten“ des Landes Sachsen-Anhalt abzustimmen. Die Umsetzung kann im Zuge einer Arbeitsgruppe aus den beteiligten Akteuren an der „Energierregion Staßfurt“ (Stadtwerke Staßfurt, Erdgas Mittelsachsen, MVV AG und Fraunhofer Institut IFF) mit einem Fuhrunternehmen aus der Region erfolgen.



energierregion.stassfurt.de

11.

Handlungsfeld Daseinsvorsorge

11.1. Analysen

Die Sicherstellung der Daseinsvorsorge ist angesichts des demografischen Wandels, der abnehmenden Einwohnerzahlen sowohl in der Kernstadt als auch in den Ortschaften und der vergleichsweise großen Gemarkungsfläche eine große Herausforderung für die Stadt Staßfurt. Im Landesentwicklungsplan wird das Ziel formuliert, „... gleichwertige Lebensverhältnisse in allen Teilräumen des Landes zu erreichen (und) ... die Daseinsvorsorge unter Beachtung des demografischen Wandels generationenübergreifend langfristig sicherzustellen.“ (Landesentwicklungsplan: 24) Die Daseinsvorsorge soll den unterschiedlichen Gruppen der Gesellschaft vor dem Hintergrund einer tendenziell älter werdenden Bevölkerung gesellschaftliche Teilhabe ermöglichen. Sie umfasst verschiedene Aspekte der Stadtentwicklung, wie eine gut erreichbare Nahversorgung (siehe Kapitel 9), die medizinische Versorgung und ambulante Pflege, die Betreuung und das Schulangebot für Kinder, Sport-, Kultur- und Freizeitangebote, die Sicherstellung hoheitlicher Aufgaben und des Zugangs zu öffentlichen Dienstleistungen, ein gutes ÖPNV-Angebot (siehe Kapitel 10) und das bürgerschaftliche Engagement.

Der räumliche Schwerpunkt der Sicherung der Daseinsvorsorge sollte auf der Kernstadt liegen, denn sie übernimmt auch Versorgungsaufgaben für den größeren Verflechtungsbereich über Staßfurt hinaus. Aber auch in den Ortschaften sind wesentliche Funktionen der Daseinsvorsorge vorzuhalten und zu sichern.

Pflegeinfrastruktur

In Staßfurt sind fünf Träger der Altenhilfe aktiv, die insgesamt sieben voll- und teilstationäre Einrichtungen der Altenpflege mit rund 400 Plätzen betreiben. Dazu kommen noch Angebote der Tagespflege, der Kurzzeitpflege (rund 20 Plätze) und des altersgerechten Wohnens (etwa 20 Plätze). Darüber hinaus befinden sich vier weitere Einrichtungen in Planung mit mindestens 250 Plätzen in der vollstationären Pflege und über 100 Plätzen des betreuten Wohnens. Diese neuen Angebote der Altenpflege tragen dem Grundsatz 34 der Landesentwicklungsplanung (S. 29) Rechnung, in dem gefordert

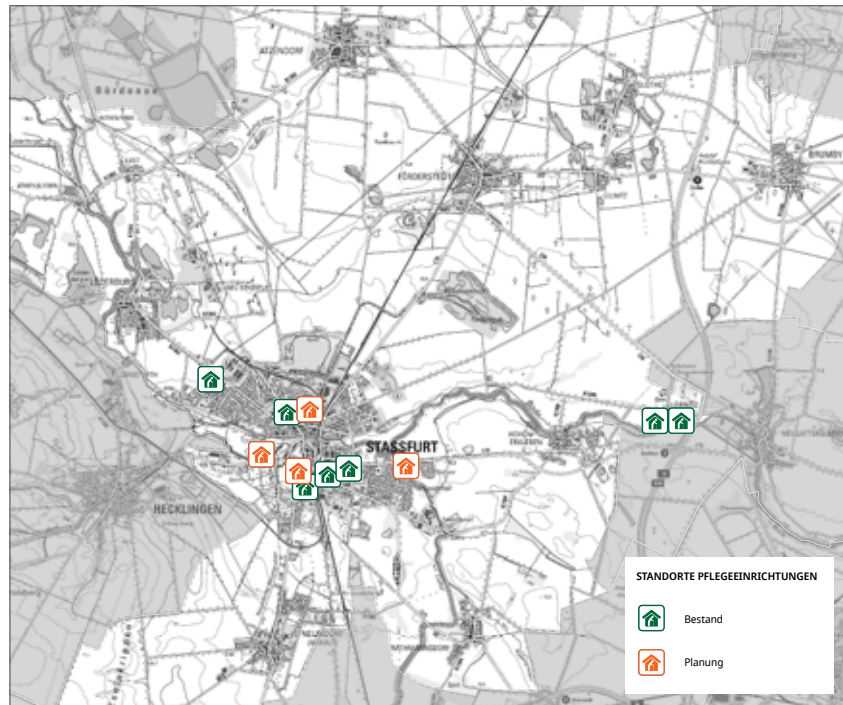


Abb. 67: Übersicht der bestehenden und geplanten Pflegeeinrichtungen in Staßfurt

Quelle: Eig. Darstellung / Stadt Staßfurt /TK50, GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2022

wird, der steigenden Zahl älterer Menschen ein geeignetes Angebot der Altenhilfe und altersgerechtes Wohnen zur Verfügung zu stellen. Die Einrichtungen der Altenpflege befinden sich alle in der Kernstadt sowie in der kleinen Ortschaft Löbnitz, in der knapp 50 % der Einwohner auch gleichzeitig Bewohner der Pflegeeinrichtungen sind.

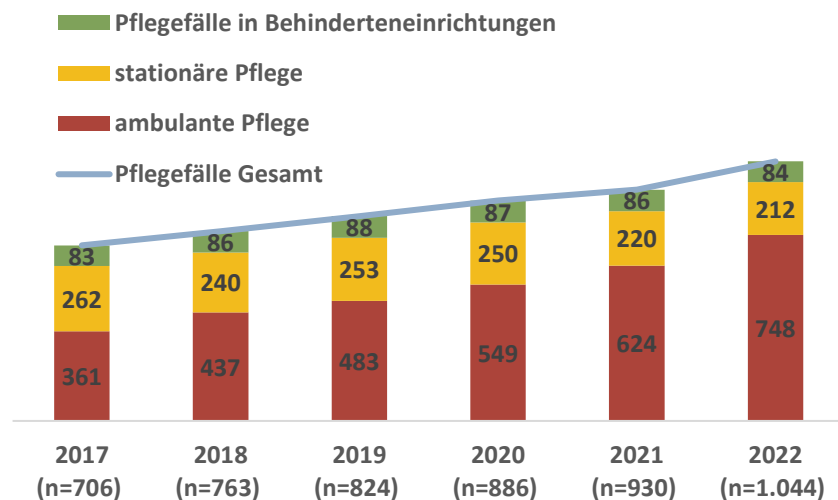


Abb. 68: Entwicklung Pflegefälle der AOK in der Stadt Staßfurt

Quelle: AOK Sachsen-Anhalt

Gleichzeitig zielt der Grundsatz 35 der Landesentwicklungsplanung darauf ab, durch wohnortnahe Pflegeangebote möglichst vielen pflegebedürftigen Personen zu ermöglichen, in ihrem vertrauten Wohnumfeld wohnen zu bleiben (ebd.). So zeigen beispielsweise die Zahlen der Versicherten der AOK im Gebiet Staßfurt, dass in den letzten Jahren die Zahl der Pflegefälle insgesamt gestiegen ist. Allerdings stagniert die Anzahl der stationär gepflegten Personen, während sich die Anzahl ambulant gepflegter Menschen fast verdoppelte.

Aufgrund der absehbaren demografischen Entwicklung (siehe Kapitel 5) wird in naher Zukunft der Bedarf an stationärer und ambulanter Pflege weiter hoch sein. Allerdings wird die Pflegebedürftigkeit neben dem Alter etwa auch durch den sozioökonomischen Status und die soziale Einbettung der Pflegebedürftigen beeinflusst.

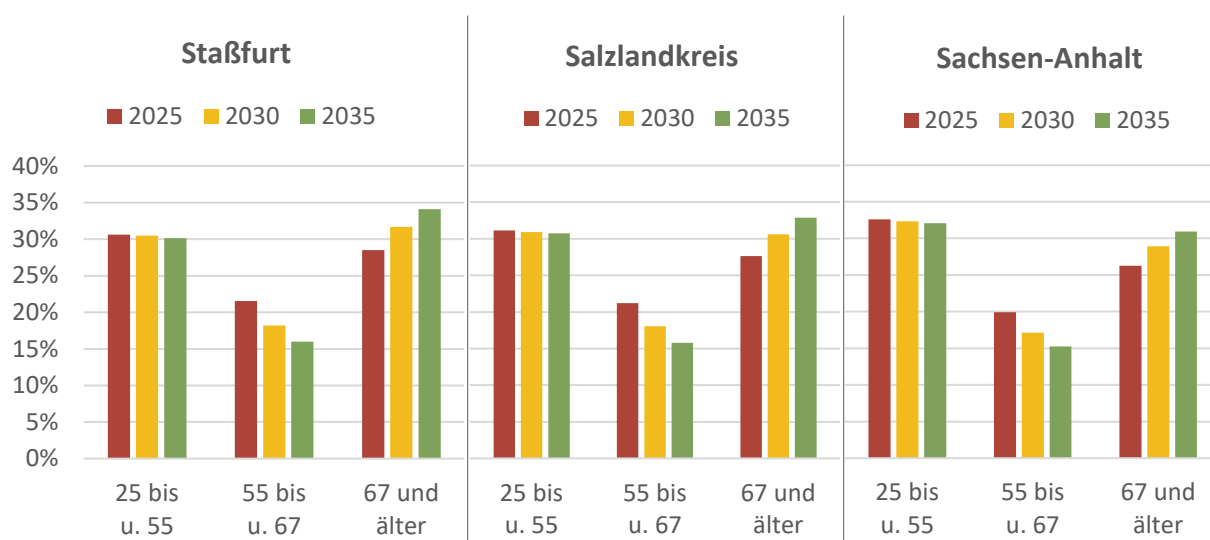


Abb. 69: Prognose der Entwicklung der Altersgruppen (Staßfurt, Salzlandkreis und Sachsen-Anhalt im Vergleich)

Quelle: Statistisches Landesamt, 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose

Legt man zugrunde, dass laut Pflegebericht des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt 2019 etwa 18% der über 65-jährigen Bevölkerung pflegebedürftig waren und diese Altersgruppe in Sachsen-Anhalt bis 2035 um etwa 5% wachsen wird (7. regionalisierte Bevölkerungsprognose), so bedeutet dies für Staßfurt folgende überschlägig gerechnete Prognose bei gleichbleibender Verteilung des Pflegeleistungsbezuges:



	2021	2035
Pflegebedürftige (überschlägige Prognose)	1.300	1.370
... davon in stationärer Pflegeeinrichtung	335	350
... davon Pflegegeld und ambulante Pflege (inkl. teilstationäre Pflege)	900	950
... davon sonstige Pflegebedürftige (Leistungen der nach Landesrecht anerkannten Angebote zur Unterstützung im Alltag)	65	70

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt und eigene Berechnung

Angesicht der prognostizierten Zahlen ergibt sich die Frage, ob die derzeit geplanten Projekte für Pflegeeinrichtungen in der Kernstadt Staßfurt noch den tatsächlichen Bedarf abbilden. Besonders die Rückmeldungen aus den Ortsrundgängen unterstreichen das Ziel aus dem Landesentwicklungsplan, wohnortnahe und ambulante Lösungen zu schaffen, insbesondere auch in den ländlich geprägten Ortsteilen.

Die Standortwahl für Altenpflegeeinrichtungen ergibt sich im Wesentlichen aus marktwirtschaftlichen Kategorien (Angebot und Nachfrage). Der Pflegestrukturplan des Salzlandkreises von 2019 erfasst alle bestehenden Angebote und macht die demografische Entwicklung in den vier definierten Sozialräumen transparent und nachvollziehbar. Demnach ist die Bevölkerung im Salzlandkreis wesentlich älter als der Bundesdurchschnitt. Insbesondere im Sozialraum, in dem sich Staßfurt befindet, nimmt die Anzahl der über 90-jährigen im Vergleich mit Sachsen-Anhalt überproportional zu, d.h., die Anzahl der Pflegebedürftigen steigt. Die Art der Pflege hängt jedoch von der demografischen und sozioökonomischen Situation der Gepflegten ab. Der Pflegestrukturplan stellt fest, dass im Salzlandkreis insgesamt eine Überversorgung im stationären Bereich besteht, dies betrifft auch das Staßfurter Stadtgebiet. Für die Zukunft prognostiziert der Pflegestrukturplan eine leichte Zunahme des Bedarfs an stationären Pflegeplätzen und eine starke Zunahme im ambulanten Bereich. Er hat allerdings keine unmittelbare Steuerungswirkung. Die Stadt Staßfurt kann jedoch im Zuge der Bauleitplanung steuernd eingreifen und so für eine gewisse räumliche Verteilung von neuen Einrichtungen im Stadtgebiet sorgen. Hier sollte auf eine gute städtebauliche Integration der Einrichtungen in zentralen Lagen und die Nähe zu anderen Einrichtungen der Daseinsvorsorge geachtet werden.

Medizinische Versorgung

Für die medizinische Versorgung gelten ähnliche Rahmenbedingungen. „Eine bedarfsgerechte, flächendeckende und dauerhafte ambulante medizinische Versorgung der Bevölkerung soll gesichert werden und sich am zentralörtlichen System orientieren.“ (Landesentwicklungsplan: 28). Außerdem sollen neue Formen der ambulanten medizinischen Dienstleistungen insbesondere im ländlichen Raum weiterentwickelt werden. Die bedarfsgerechte Anpassung der medizinischen Versorgung ist in der Stadt Staßfurt weitgehend erfolgt. Neben der Kernstadt gibt es in den Ortsteilen Atzendorf, Förderstedt und Löderburg Hausarztpraxen, wobei es eine Unterversorgung an Hausärzten im Planungsbereich der Kassenärztlichen Vereinigung (KV) im sogenannten Mittelbereich Staßfurt gibt, zu dem neben der Stadt Staßfurt auch die Kommunen Bördeau, Börde-Hakel, Borne, Egel, Hecklingen und Wolmirsleben zählen. Die Kassenärztliche Vereinigung (KV) weist darauf hin, dass Versorgungsdefizite immer im Kontext des Versorgungsbereiches (bei Fachärzten der Salzlandkreis) betrachtet werden müssen. Hier kann man von einer überwiegend guten Versorgungslage laut KV sprechen. Defizite bestehen bei der Versorgung mit Hautärzten, so auch in der Stadt Staßfurt. Eine Aussage über den anstehenden Generationenwechsel bei den niedergelassenen Ärzten kann an dieser Stelle nicht getroffen werden, bleibt aber eine Zukunftsaufgabe.

Ein Ergebnis des Leitbildprozesses war das Fach- und Hausarztprojekt „Staßfurter Stipendiat“, das einer Ärztin oder einem Arzt in Ausbildung ein Stipendium von monatlich 500,00 € gewährt, wenn danach eine Niederlassung in Staßfurt für einen bestimmten Zeitraum erfolgt. Die Maßnahme soll als erfolgreiches Modellprojekt weitergeführt werden, da der Generationenwechsel bei vielen niedergelassenen Ärzten noch aussteht.

Allerdings muss hier klargestellt werden, dass für die Zuweisung von Arztpraxen die Kassenärztliche Vereinigung (KV) zuständig ist und es den einzelnen Ärzten obliegt, an welchem Ort sie ihre Arztpraxis ansiedeln. Die KV unterscheidet bei der Planung zwischen der „allgemeinen Fachärztlichen Versorgung auf Kreisebene“, der „spezialisierten Fachärztlichen Versorgung auf Regionalebene“ und der „gesonderten Fachärztlichen Versorgung“ auf Landesebene. Die Stadt kann hier nur beratend bei der Standortauswahl oder durch die Bereitstellung von Flächen oder Gebäuden für eine Neuansiedlung unterstützen.



Kindertagesstätten

Im Hinblick auf ländliche Regionen formuliert der Landesentwicklungsplan, dass öffentliche „[...]“ Angebote der Daseinsvorsorge für Kinder und Jugendliche [...] auch bei geringer Auslastung in zumutbarer Entfernung vorgehalten werden“ (Landesentwicklungsplan: 26) sollen. Ein wohnortnahes Kita-Angebot ist ein wichtiger Standortfaktor für die unterschiedlichen Wohnorte. Momentan gibt es in Staßfurt neun Kitas in kommunaler und acht Kitas in freier Trägerschaft mit insgesamt 1.230 Plätzen. Davon sind aktuell 994 Plätze genutzt, was einer Auslastung von knapp 81% entspricht.

Zur weiteren Planung der Kita-Entwicklung beauftragte die Stadt Staßfurt 2022 ein Kita-Entwicklungskonzept. Dieses prognostizierte aufbauend auf der Bevölkerungsvorausberechnung des statistischen Landesamtes eine weiter zurückgehende Platzauslastung auf bis zu 60% im Jahr 2035 (Kita Entwicklungskonzept: 189). Auch die Bedarfsplanung des Salzlandkreises spricht in Staßfurt von einer Überversorgung (Bedarfs- und Entwicklungsplanung für Kindertageseinrichtungen und Kindertagespflege im Salzlandkreis: 241).

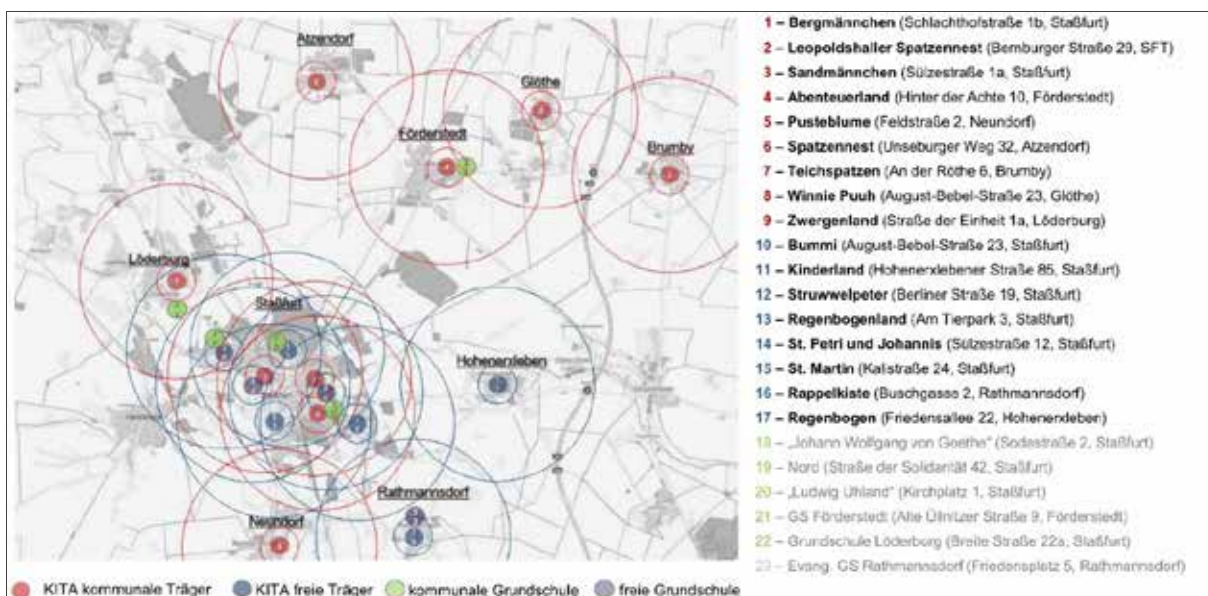


Abb. 70: Einzugsbereiche der Kitas im Stadtgebiet Staßfurt

Quelle: Kita-Entwicklungskonzept Staßfurt

Die Prognose ist ihrem Wesen nach unsicher und daher mit Vorsicht zu betrachten. Gerade bei der Vorausschau auf den realen Bedarf erfordert der geringe Zeitraum des Vorlaufs der Planung (ein Jahr zwischen Geburt und Aufnahme in die Kinderkrippe) das Vorhalten einer gewissen Überkapazität an Plätzen. Gleichzeitig bindet

die Nichtauslastung von Plätzen wichtige Ressourcen (Personal, Investitionen in Gebäude, Betriebskosten ...).

Im Stadtrat wurde am 02.03.2023 ein Rahmen für die mittelfristige Planung der Kitas und Horte auf Grundlage des Kita-Entwicklungskonzeptes beschlossen. Teil des Beschlusses ist eine Prioritätenliste zur weiteren Entwicklung der Standorte. Die Klärung der Kitasituation in Löderburg und die Neuordnung der Kitas in der Kernstadt stehen dabei an oberster Stelle. Die Kita „Winnie Puuh“ soll bis 2030 gesichert werden. Eine Schließung oder Änderung der Trägerstruktur ist aufgrund der Wirtschaftlichkeit der Einrichtung bis dahin zu entscheiden. Die Kita „Bergmännchen“ soll als Einrichtung in ihrem jetzigen Gebiet ohne Hortbereich erhalten bleiben, Sanierung, Neubau oder Ersatzneubau ist zu prüfen. Dies geht einher mit dem zukünftigen Rechtsanspruch auf Ganztagsbetreuung an Grundschulen und dem Ziel der Stadt Staßfurt, die Hortangebote in den Nahbereichen der Grundschulen anzusiedeln.

Schulen und Horte

Weiterentwicklung Staßfurts zu einem Bildungsstandort mit Chancengerechtigkeit durch Vernetzung aller Bildungseinrichtungen unter Einbeziehung der vielseitigen städtischen, gemeinnützigen und privaten Freizeitinitiativen und der ansässigen Wirtschafts- und Handwerksbetriebe.

Quelle: Leitbild „Staßfurt 2030 – Wandel gestalten“ (2017): Bildung

Für Schul- und Hortangebote gelten vergleichbare Grundsätze wie für die Kindertagesstätten. „In allen Landesteilen ist der Bevölkerung ein gleichwertiges, wohnortnahes und leistungsfähiges Schulangebot zur Verfügung zu stellen. Dabei ist das Netz allgemeinbildender Schulen bedarfsgerecht so aufrecht zu erhalten, dass für jeden Schüler und jede Schülerin nach Fähigkeiten und Bedürfnissen ein entsprechendes Bildungsangebot in angemessener Entfernung vorgehalten wird.“ (Landesentwicklungsplan: 26).

Staßfurt verfügt über ein gutes Bildungsangebot mit ...

- fünf Grundschulen in Trägerschaft der Stadt Staßfurt (Grundschule Förderstedt, Grundschule Löderburg, Grundschule „Johann-Wolfgang-von-Goethe“, „Ludwig-Uhland“-Grundschule, Grundschule Nord) und der Evangelischen Grundschule Rathmannsdorf in freier Trägerschaft
- zwei Sekundarschulen (Sekundarschule „Am Tierpark“ und Sekundarschule Förderstedt)

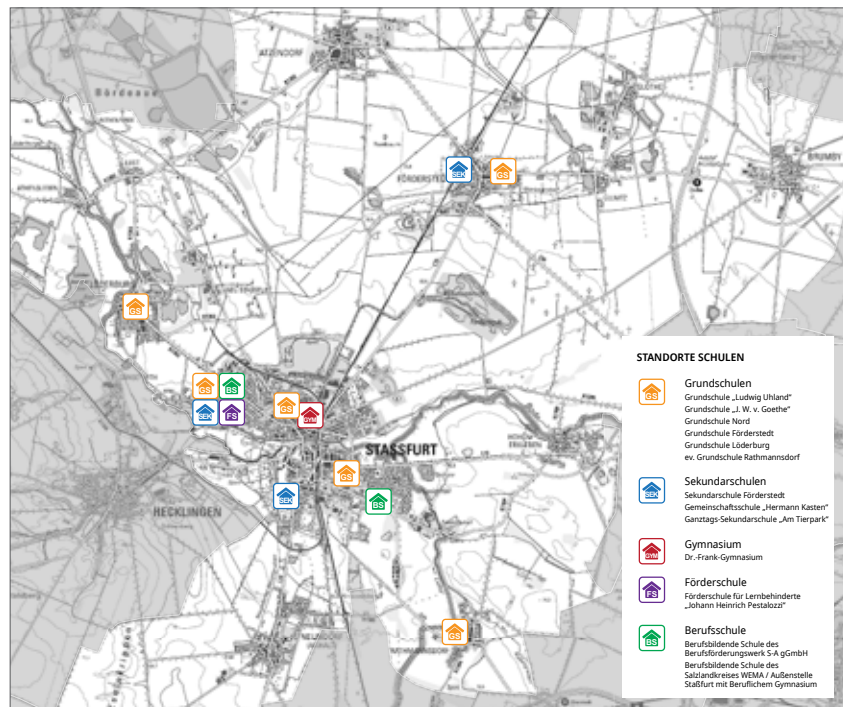


Abb. 71: Übersicht der Schulstandorte nach Schulform in Staßfurt

Quelle: Eig. Darstellung / Stadt Staßfurt /TK50, GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2022

- der Gemeinschaftsschule „Hermann Kasten“ (in Trägerschaft des Salzlandkreises)
- dem Dr.-Frank-Gymnasium (in Trägerschaft des Salzlandkreises)
- der Berufsbildende Schulen I WEMA, Außenstelle Staßfurt mit Beruflichem Gymnasium (in Trägerschaft des Salzlandkreises) und
- der Förderschule „J. H. Pestalozzi“ (in Trägerschaft des Salzlandkreises).

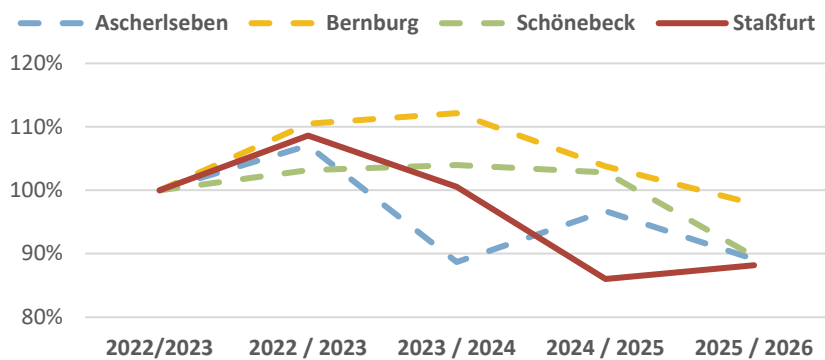


Abb. 72: Prozentuale Prognose der Einschüler im Vergleich (SJ22/23 = 100%)

Quelle: Schulentwicklungsplan des Salzlandkreises

Wie im Kapitel zur demografischen Entwicklung (siehe Kapitel 5) bereits beschrieben, sinkt durch den Rückgang der Geburtenzahlen auch die Anzahl der eingeschulten Kinder. Ungeachtet möglicher Einflüsse durch Migrationsbewegungen, geht der Schulentwicklungsplan des Salzlandkreises der Schuljahre 2022/2023 bis 2026/2027 davon aus, dass die Anzahl der Einschülerinnen und Einschüler im betrachteten Zeitraum um etwa 10% sinkt. In Staßfurt ist diese Tendenz stärker ausgeprägt als in vergleichbaren Städten.

Auch die 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose des statistischen Landesamtes zeigt einen Rückgang der Altersgruppe der 6-10-Jährigen bis 2035 um etwa 20%. Das bedeutet einen mittelfristigen Bedarf von etwa 550 Grundschulplätzen für die Stadt Staßfurt.

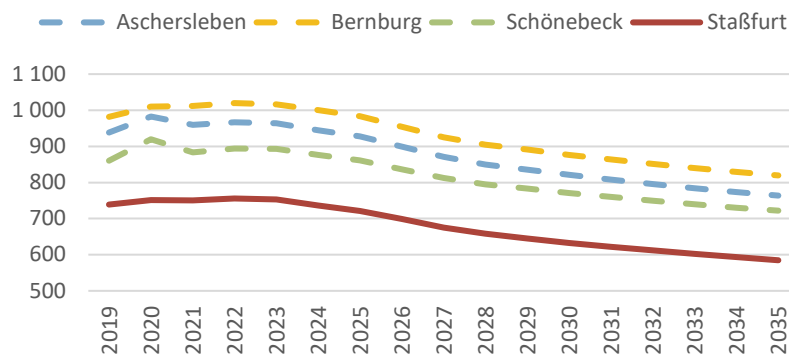


Abb. 73: Entwicklung der Altersgruppe 6-10 Jahre

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

Daher kommt der Schulentwicklungsplan des Salzlandkreises zum Ergebnis, dass die Grundschule Löderburg mittelfristig die Mindestjahrgangsstärke laut SEPI (Verordnung zur Schulentwicklungsplanung) unterschreiten wird. In der Sekundarschule Förderstedt und in der Gemeinschaftsschule „Hermann Kasten“ wird mittelfristig die Mindestschülerzahl laut SEPI nicht erreicht. Auch das Dr.-Frank-Gymnasium erfüllt mittelfristig die Mindestjahrgangsstärke nicht mehr. Das Ziel der Stadt Staßfurt muss es sein, die vorhandenen Bildungsstandorte zu erhalten. Der Landesentwicklungsplan eröffnet dazu die Möglichkeit: In ländlichen Regionen „[...] mit geringer Einwohnerdichte sollen Grund- und Sekundarschulen auch bei geringer Auslastung in den Grundzentren bestehen bleiben.“ (Landesentwicklungsplan: 25). Bestehende Schulstandorte sollen möglichst gehalten werden, um flächendeckend ein wohnortnahes Bildungsangebot zur Verfügung stellen zu können. Darum wurden für die entsprechenden Schulstandorte auch bereits die Herabsetzung der Mindestjahrgangsstärke bzw. Schülerzahl zur Daseinssicherung laut SEPI beantragt.



Ab dem Jahr 2026 gibt es bundesweit einen Rechtsanspruch auf eine Ganztagesbetreuung im Grundschulbereich. Aktuell gibt es in der Stadt Staßfurt eine Kapazität von 681 Hortplätzen, von denen 520 Plätze genutzt werden. Das entspricht einer Auslastung von etwa 76%. Laut Prognose im Kita-Entwicklungskonzept sinkt die Auslastung bei zum Jahr 2035 auf etwa 56%. Der Rechtsanspruch kann also bereits heute erfüllt werden.

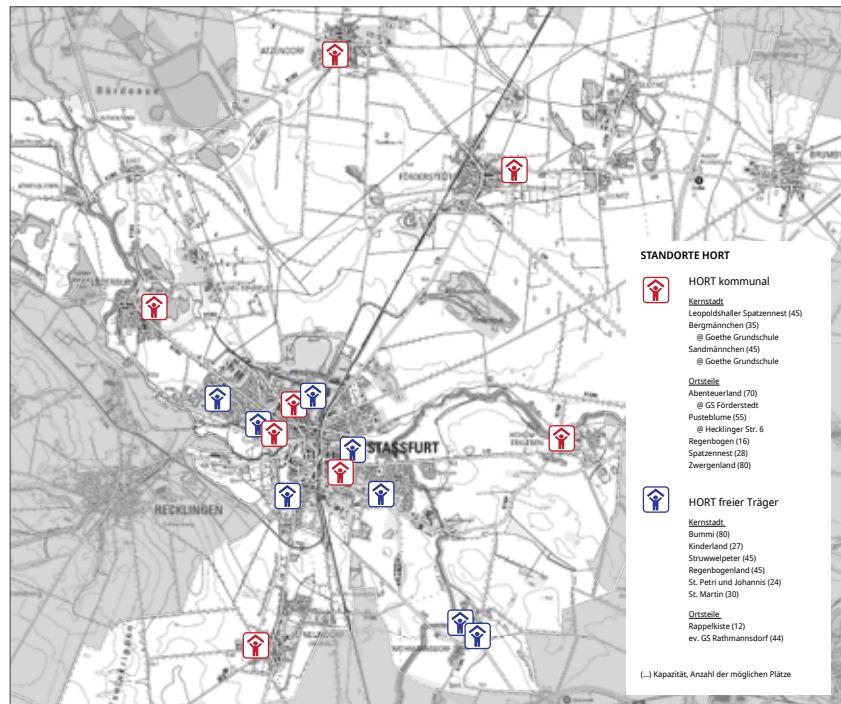


Abb. 74: Übersicht der Hort-Standorte nach Trägerschaft in Staßfurt

Quelle: Eig. Darstellung / Stadt Staßfurt /TK50, GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2022

Mit Beschluss des Stadtrates vom 02.03.2023 wurde die Entwicklung der Hortbereiche im Nahbereich der Grundschulen beschlossen. Für die Grundschule „Ludwig Uhland“ bedeutet dies die Konzentration von Kita-, Hort- und Schulangebot auf dem Gelände als Campus. Für die Grundschule „J. W. Goethe“ soll der Hortbereich im „Haus des Handwerks“ entstehen. Ausnahmen bilden die Hortbereiche in Atzendorf und Neundorf, die in den jeweiligen Einrichtungen erhalten bleiben sollen. In der Einrichtung in Förderstedt sind Kapazitätsanpassungen zu prüfen.

Jugendarbeit

Der Landesentwicklungsplan (§. 26) fordert, dass auch für Kinder und Jugendliche öffentliche Angebote der Daseinsvorsorge in zumutbarer Entfernung vorgehalten werden und die Angebote

vernetzt werden sollen. In allen größeren Ortsteilen von Staßfurt gibt es Räumlichkeiten für Jugendclubs. Allerdings sind viele der Einrichtungen nicht oder nur teilweise in Betrieb, da entweder ein hoher Sanierungsstau besteht (bspw. Löderburg, Brumby) und/ oder zu wenig Personal für die Betreuung vorhanden ist.

Die Stadt Staßfurt hat einen Jugendbeirat und wurde im Jahr 2022 zu einer der Pilotkommunen der Kinder- und Jugendbeteiligung in Sachsen-Anhalt ausgewählt. Diese guten Ansätze sollen weitergeführt und ergänzt werden durch offenere Konzepte der Jugendarbeit, die möglichst in vorhandenen Räumen in den Stadt- und Ortslagen integriert werden sollen. Die Gestaltung von Orten und Angeboten sollte immer zusammen mit und unter Berücksichtigung der Wünsche von Kindern und Jugendlichen erfolgen. Auch die Sicherstellung eines guten ÖPNV-Angebotes und sicherer Radwegeverbindungen (siehe Kapitel 10) sind ein wichtiger Bestandteil der Daseinsvorsorge für Jugendliche.

Freizeit, Sport und Kultur

Weiterentwicklung der Freizeit-, Sport- und Kulturangebote als Identifikations- und Imagefaktor, zur Stärkung und Förderung gesellschaftlicher und persönlicher Entfaltungsmöglichkeiten sowie des Tagestourismus.

Quelle: Leitbild „Staßfurt 2030 – Wandel gestalten“ (2017): Kultur, Sport, Freizeit und Tourismus

Die Sportvereine sind ein weiterer wichtiger Bestandteil der Jugendarbeit, aber auch für das Dorfleben im Allgemeinen. In Atzendorf und in Neundorf (Anhalt) befinden sich die Dorfgemeinschaftshäuser in den Räumlichkeiten des Sportvereins. Ein ähnliches Modell wäre für Glöthe denkbar, wo es eine Sporthalle gibt, die erhalten und genutzt werden soll. Neben den sportlichen Aufgaben sind die Sportvereine, gerade in den ländlichen Ortsteilen, ein wichtiger Akteur des Ortslebens. Sportstätten sind „[...] in allen Teilräumen des Landes bedarfsgerecht vorzuhalten“ (Landesentwicklungsplan: 30). Eine Bedarfsanpassung im Zuge der demografischen Entwicklung hat teilweise bereits stattgefunden. Es gibt in der Stadt viele aktive Sportvereine und eine städtische Infrastruktur, die genutzt werden kann:

- Atzendorf (Sportplatz und Sporthalle)
- Förderstedt (Sportplatz und Sporthalle)
- Glöthe (Sportplatz und Sporthalle)



- Hohenerxleben (Sportplatz)
- Löderburg (Sportplatz)
- Neundorf (Anhalt) (Sportplatz und Sporthalle)
- Rathmannsdorf (Sportplatz)
- Staßfurt (jeweils 3 Sportplätze und Sporthallen)

In Staßfurt und Förderstedt werden die Sportanlagen (Hallen und Sportplätze) auch für den Schulsport genutzt. Die Mehrzweckhalle in Löderburg ist aktuell gesperrt, der Sportunterricht der dortigen Grundschule findet in der Sporthalle der Grundschule Staßfurt Nord statt.

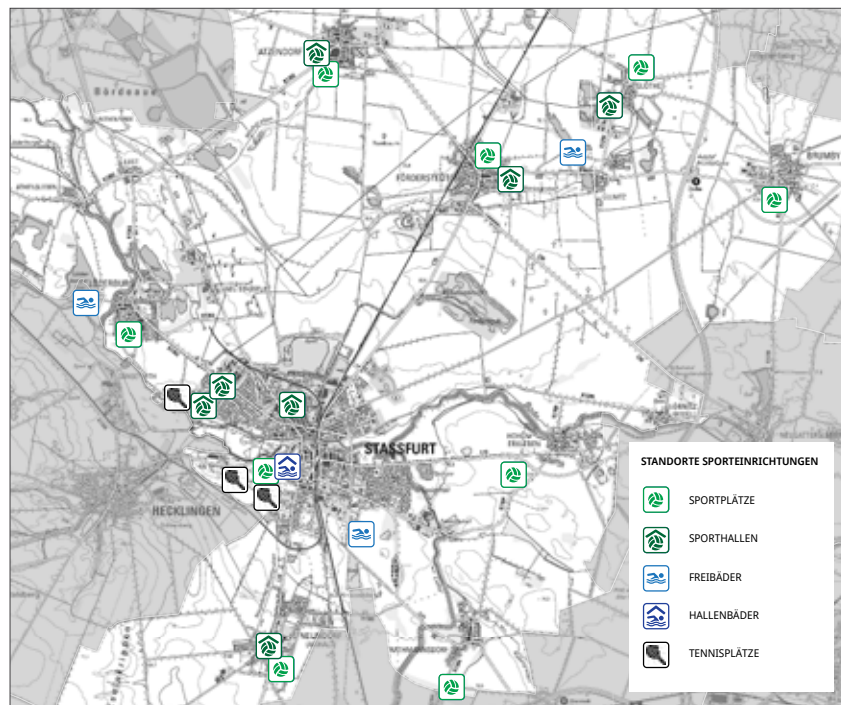


Abb. 75: Sportstätten und Freizeiteinrichtungen in Staßfurt

Quelle: Eig. Darstellung / Stadt Staßfurt /TK50, GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2022

Grundsätzlich ist der Bestand an Sportstätten in der Stadt zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Ggfls. kann eine gute Nutzungsauslastung erreicht werden, indem Synergien mit anderen Vereinen genutzt werden. Das bestehende Sportstättenentwicklungskonzept aus dem Jahr 2013 bietet dazu eine gute Grundlage.

Mit dem Strandsolebad, dem Löderburger See, dem Albertinensee und dem Schwimmbad im Salzlandcenter gibt es vier wichtige Orte zum Schwimmen. Sie werden alle aktiv bewirtschaftet und sollen als Angebote weiter gestützt und fortgeführt werden. Neben der Naherholungsqualität für Jugendliche und Familien sind sie zugleich auch touristisch relevante Orte.

Staßfurt verfügt mit dem Salzlandtheater und dem Schloss Hohenerxleben über zwei kulturelle Leuchttürme. Beide sind wichtige Standortfaktoren, die weiter unterstützt werden müssen. Das Schloss Hohenerxleben hat mit der „Bunten Insel“ zudem ein wichtiges Kulturangebot für Kinder und Jugendliche. Auch die aktive Kirchgemeinde in Brumby belebt den Kirchhof im Sommer mit einem ausgewählten und überregional besuchten Kulturprogramm. Das Stadt- und Bergbaumuseum, das Fahrzeugmuseum, das Traditionsbahnbetriebswerk, die Ausstellung der Staßfurter Rundfunk- und Fernsehtechnik oder die verschiedenen Heimatstuben oder Heimatmuseen in den Ortschaften sind wichtige Bestandteile der Bildungslandschaft und der Erinnerungskultur, die gehalten und teilweise qualifiziert werden können. Ein geeignetes Konzept für das Stadt- und Bergbaumuseum liegt vor (Bau- und Sanierungskonzept Stadt- und Bergbaumuseum Staßfurt, 2020). Dasselbe gilt für den Tiergarten in Staßfurt und den „Hof der klugen Tiere“ in Atzendorf als wichtiges Angebot für Freizeit und Familie. Die Vermarktung der touristischen Angebote im Salzlandkreis wird über den überregionalen Magdeburger Tourismusverband Elbe-Börde-Heide und den regionalen Tourismusverband Salzlandkreis e.V. organisiert. Ansprechpartner zur Koordination und Vermittlung der touristischen Landschaft ist der Salzlandkreis.

Freiwillige Feuerwehr, Bürgerschaftliches Engagement und Ehrenamt

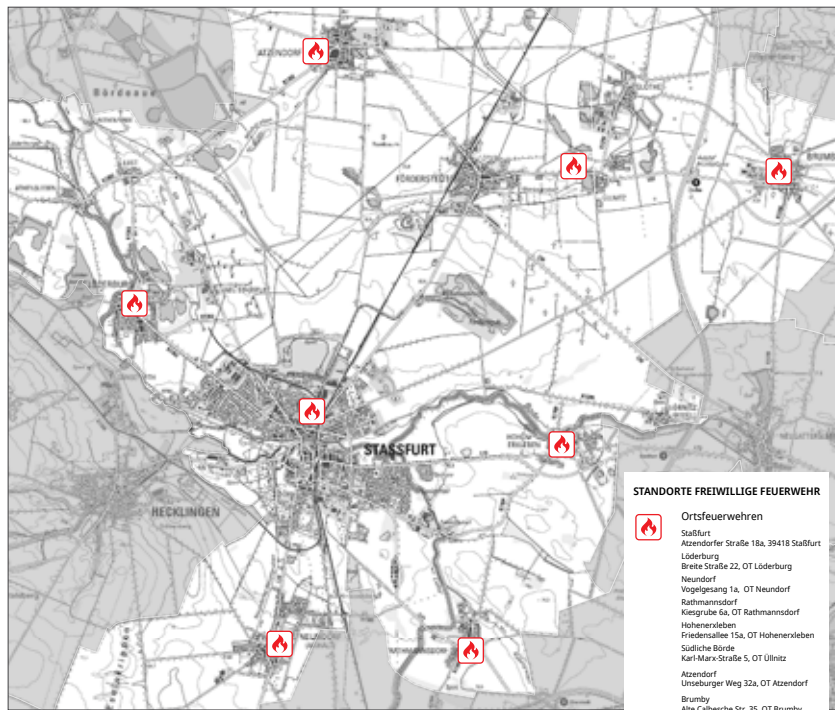


Abb. 76: Standorte der Freiwilligen Feuerwehren in Staßfurt

Quelle: Eig. Darstellung / Stadt Staßfurt /TK50, GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2022



Die Freiwilligen Feuerwehren sind gut im Staßfurter Stadtgebiet verteilt. Die Orte Üllnitz, Glöthe und Förderstedt teilen sich eine gemeinsame Wehr mit Standort in Üllnitz. Alle Feuerwehren haben einen Jugendbereich, viele auch eine Kinderfeuerwehr. Daher sind die Feuerwehrvereine bzw. Feuerwehrfördervereine wichtige Akteure des Ortslebens und erfüllen über die Sicherheitsfrage hinaus auch eine wichtige soziale Funktion. In vielen der Orte entsprechen die Räumlichkeiten nicht mehr den modernen Ansprüchen, sie sind sanierungsbedürftig oder zu klein. Daher ist der sukzessive Umbau dieser Standorte an städtebaulich integrierten Standorten und unter der Nutzung von Synergieeffekten zu unterstützen. Positives Beispiel ist das Konzept für den Neubau von Feuerwehrstandort, Dorfgemeinschaftshaus und Dartverein im Ortskern von Rathmannsdorf.

Trotz der Herausforderungen der demografischen Entwicklung für das Vereinsleben und das Ehrenamt verfügt Staßfurt über eine vielfältige Vereinslandschaft. Das freiwillige Engagement der Staßfurterinnen und Staßfurter ist eine wichtige Basis der sozialen Teilhabe und Entwicklung der Stadt. In jedem Ortsteil gibt es neben dem Ortschaftsrat eine eigenständige gemeinnützige Institution (Heimatverein, Sportverein, Feuerwehrförderverein...), die sich für die Ortsentwicklung einsetzt. Die Sichtbarkeit nach außen und die Vernetzung der Vereine untereinander wäre ein wichtiges Thema der Stadtentwicklung. Oftmals kennen die Vereine sich nicht untereinander, Veranstaltungen sind terminlich nicht aufeinander abgestimmt und so gemeinsame Ressourcen nicht hinreichend genutzt. Das Angebot des Veranstaltungskalenders für die Stadt wird dafür nur unzureichend genutzt.

11.2. Maßnahmenvorschläge

M23: Jugendgerechte Stadtentwicklung – besondere Berücksichtigung der Bedürfnisse von Kindern und Jugendlichen in der Stadtentwicklung



Die jugendgerechte Stadtentwicklung ist ein Querschnittsthema. Bei allen Stadtentwicklungsprojekten sollen die Belange von Kindern und Jugendlichen besonders berücksichtigt werden. Die Strukturen, die in der Stadt Staßfurt dafür vorhanden sind, müssen gefördert werden. So sollte der bestehende Jugendbeirat in Stadtentwicklungsvorhaben eingebunden werden.

Um die Lebensqualität für Jugendliche zu stärken, muss über eine Modifizierung des bestehenden Jugendfreizeitangebotes nachgedacht werden. Das Konzept eines Jugendclubs mit festen

Öffnungszeiten sollte offenen Jugendangeboten weichen, eventuell kombiniert mit Streetworkern. Ein Beispiel ist die Ermöglichung selbstverantworteter Räume und Flächen für Jugendliche als Pilotprojekt. Aus Neundorf (Anhalt) wurde dazu ein möglicher Bedarf gemeldet. Die gemeinsame Entwicklung einer jugendgerechten Stadt liegt im Aufgabenbereich des Fachdienstes Schule, Jugend und Kultur.

M24: Sicherung der bestehenden, vielfältigen Schullandschaft

Die bestehende, vielfältige Schullandschaft soll langfristig gesichert werden bei gleichzeitiger Anpassung des Platzbedarfs an die mittelfristig sinkende Anzahl von Schülerinnen und Schülern. Ein vielfältiges Schulangebot bedeutet in der Fläche breit vertreten zu sein und unterschiedliche Konzepte zu unterstützen, beispielsweise die evangelische Grundschule in freier Trägerschaft in Rathmannsdorf.

Darüber hinaus haben die Sekundarschule „Am Tierpark“ und die Grundschule Förderstedt einen Sanierungsstau. Letztere stößt an ihre räumlichen Grenzen, um die schulischen Bildungs- und Betreuungsangebote erfüllen zu können. Es ist zu prüfen, ob ein Teil der benötigten Investitionskosten über Fördermittel kofinanziert werden kann.



M25: Wohnortnahe Kita- und Hortangebote sichern

Mit Beschluss des Stadtrates vom 02.03.2023 wurden wichtige Weichen für die Entwicklung der Kitas und Horte in der Stadt Staßfurt gestellt. Mit dem Rechtsanspruch auf Ganztagsbetreuung für Grundschulkindern ab 2026 sollen die Horte in Grundschulnähe angesiedelt werden (Campus Grundschule „Ludwig Uhland“, im „Haus des Handwerks“, Kita „Abenteuerland“ in Förderstedt und in der Grundschule Löderburg sowie die zusätzlichen Standorte in Atzendorf und Neundorf). Dies bedingt Kapazitätsanpassungen in den Kitas, vor allem in der Kernstadt, da die Hortbereiche teilweise ausgegliedert werden.

Das Kita-Konzept soll weiterentwickelt werden vor dem Hintergrund des Abgleichs von Bedarfen, Investitionsaufwand und dem Grundsatz der Sicherung eines Angebotes in der Fläche. Die Umsetzung der Prioritätenliste und die Fortschreibung als realistische kommunale Leitlinie der Entwicklung von Kitas und Horten soll beschlossen werden. Das bedeutet in der Konsequenz, dass mittelfristig Überkapazitäten im Betreuungsbereich Kita und Hort abgebaut werden müssen, um den kommunalen Mitteleinsatz zu reduzieren. Dabei soll darauf geachtet werden, dass eine Reduktion nicht zu einer Qualitätseinschränkung führt. Voraussichtlich ist die Standortfrage daher eher in der Kernstadt zu stellen, da dort eine





größere Überschneidung der verschiedenen Betreuungsangebote vorhanden ist als in den Ortschaften. Für kleinere Ortsteile ist zu überlegen, ob die Unterstützung von freien Angeboten (bspw. Tageseltern) als Alternativmodell in Frage kommt. Aus dem Konzept sollen Sanierungs- und Investitionsschwerpunkte vor dem Hintergrund der formulierten Zielstellungen abgeleitet werden.

M26: Wohnen und Pflege im Alter in vertrauter Umgebung



Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung ist zu erwarten, dass die Anzahl der zu pflegenden Personen zunimmt. Gleichzeitig haben mehrere Investoren die Absicht, neue Altenpflegeheime in Staßfurt zu erbauen. Um die zukünftige Entwicklung bedarfsgerecht zu steuern und die Standorte der Pflegeheime im Stadtgebiet sinnvoll zu platzieren, soll ein Pflegestandortkonzept im Dialog mit den bestehenden Anbietern erarbeitet werden. Mit dem Konzept wären die Grundsätze und die räumlichen Bedarfsschwerpunkte zu definieren und zukünftige Bedarfe realistisch abzuschätzen. Zur Begleitung der Konzepterarbeitung kann der bestehende „Runde Tisch Pflege“ genutzt werden, an dem die Leistungserbringer, der Seniorenbeirat und die Kreisverwaltung mitarbeiten sollten. Im Ergebnis des Konzeptes wären die laufenden Bauleitplanverfahren einer Evaluierung zu unterziehen.

Bestandteil des Pflegestandortkonzeptes sollten auch Überlegungen für wohnortnahe Pflege- und Wohnangebote, vor allem in den Ortsteilen, sein. Denkbar wären die Schaffung barrierefreier und altersgerechter Wohnungen in den Ortsteilen, die zusammen mit Pflegeanbietern zu entwickeln wären.

Das Sitzbankkonzept soll weiterentwickelt und weiterhin umgesetzt werden, um den öffentlichen Raum an die Bedarfe einer alternden Gesellschaft anzupassen. Das Konzept ist mit der Maßnahme 16 (Umbau von innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen zu erlebbaren Straßenräumen in der Kernstadt und den Ortschaften) zu harmonisieren.

M27: Sport- und Freizeitinfrastruktur erhalten und profilieren



Die Bestandssituation der Sportstätten in Staßfurt ist ausreichend und muss gesichert werden. Zur Planung der weiteren Entwicklung der Sportstätten soll die Fortschreibung der bestehenden Sportstättenentwicklungsplanung aus dem Jahr 2013 erfolgen. Ziel der Aktualisierung ist es, Sanierungs- und Investitionsschwerpunkte festzulegen und den aktuellen Bestand der zukünftigen Entwicklung anzupassen, ohne in der Fläche an Qualität zu verlieren. Kombinationsnutzungen und das Erzeugen von Synergien (bspw. Nutzung der Sporthalle in Glöthe auch als Dorfgemeinschafts- und Vereinshaus) sind anzustreben. Das aktualisierte Konzept soll als

Leitlinie im Stadtrat beschlossen werden.

Die größte Lücke in der Sportstättenentwicklung stellt die geschlossene Mehrzweckhalle in Löderburg dar, sowohl für den Schul- als auch den Vereinssport und als nutzbares Gebäude für das Gemeindeleben. Eine Reaktivierung der Mehrzweckhalle durch Behebung baulicher Mängel oder ggfls. der Errichtung eines Ersatzneubaus soll in den nächsten Jahren erfolgen.

Neben den Sportstätten gilt es, die interessante Freizeitbäderschaft (Salzland Center, Strandssolebad, Löderburger See und Albertine See) zu erhalten, sowohl als Angebot lokaler Naherholung für die Lebensqualität als auch als touristisches Angebot.

Das Vorgehen der Stadt Staßfurt, pro Jahr einen Spielplatz zu sanieren, ist ein bewährtes und gutes Konzept. Es soll in dieser Form als „Sanierungskonzept Spielplätze“ beibehalten werden. Auf eine kinder- und jugendgerechte Entwicklung (siehe Maßnahme 23) ist dabei unbedingt zu achten.

Die Umsetzung soll in Abstimmung der Fachdienste Schule, Jugend und Kultur sowie Stadtsanierung und Bauen erfolgen.



M28: Partnerschaft von Stadt und Bürgergesellschaft aktiv leben

Eine aktive Stadtentwicklung kann nur zusammen mit Denjenigen funktionieren, die in ihr leben und arbeiten. Darum soll die Stadtgesellschaft auf dem weiteren Weg der Umsetzung des InSEKs 2035+ durch regelmäßige Evaluierung und Berichterstattung zu den Handlungsfeldern und Maßnahmen mitgenommen werden. Zudem ist es wichtig, aktiv und frühzeitig Bürgerinnen und Bürger bei kommunalen Planungs- und Bauvorhaben zu beteiligen. Beispielsweise kann sowohl für die Evaluation als auch bei der Beteiligung an bewährte Beteiligungsformate wie die Ortsspaziergänge oder das Bürgerforum angeknüpft werden.

Die Einbindung der Stadtgesellschaft in die Stadtentwicklung, die Verknüpfung der Umsetzung von Einzelmaßnahmen mit dem weiteren strategischen Ansatz des InSEKs 2035+ soll das Gemeinschaftsgefühl der Gesamtstadt bestärken. Engagement und Ehrenamt sollen dabei gestützt und gestärkt werden und digitale Methoden der Beteiligung verwendet werden.

Staßfurt bedarf auf Grund des langsamen Zusammenwachsens der unterschiedlichen Ortsteile und durch die große Flächenausdehnung einer stetigen Vernetzung der einzelnen Akteure. Die ehrenamtliche Arbeit in (Heimat)Vereinen, im Stadt- und Ortschaftsrat oder in der Kultur- und Bildungsarbeit sowie dem Sport sind eine wichtige Säule des sozialen Lebens, der Binnen-Identität und der gemeinsamen Stadtentwicklung, die eine noch größere Wertschätzung erfahren sollte. Hilfe würde hier der Aufbau eines Freiwilligenmanagements





leisten können, der Ehrenamtliche dabei unterstützt, sich zu vernetzen und vorhandene Synergien (Know-How, Equipment ...) zu nutzen. Eine gemeinsame Veranstaltungsplanung und die Kontaktunterstützung zu relevanten Dienststellen der Stadtverwaltung, zu anderen Trägern oder überregionalen Netzwerken kann eine aktive Hilfestellung für das Ehrenamt sein.

M29: Kultur, Tourismus und Stadtmarketing als flankierende Aktionsfelder

Die Kulturakteure der Stadt sollen gestärkt, erhalten und weiter profiliert werden. Dazu zählen das Salzlandtheater, die Museen (teilweise mit Modernisierung der Konzepte) oder das Schloss Hohenerxleben. Im Kontext der Entwicklung des Bodetourismus wären bestehende touristische Angebote zu stärken und neue zu entwickeln.



Es ist eine langfristige Aufgabe, die Stadt Staßfurt als attraktiven Wohn-, Gewerbe-, und Industriestandort am Fluss zu vermitteln und dadurch das Image der Stadt zu profilieren. Dies könnte im Zuge des Ausbaus eines eigenständigen Stadtmarketings in der Planungsregion erfolgen.

Hierbei hat das Thema des Bergbaus in besonderem Maße eine Bedeutung für die Stadt. Die Auswirkungen dieser Industrie auf Lebensqualität und das Bild der Stadt waren in der Vergangenheit nicht nur positiv. Deshalb soll an den positiven Prozess der IBA-Stadtumbau angeknüpft werden und die Bergbaugeschichte als identitätsstiftendes Thema in der Stadtentwicklung und im Binnenmarketing aufgegriffen werden.

M30: Feuerwehr, Wasserwehr und Katastrophenschutz

Die Freiwilligen Feuerwehren als wichtiger Akteur der Gefahrenabwehr und soziale Akteure in den Ortschaften sollen erhalten bleiben. D.h., das momentan bestehende Netz ist beizubehalten. Mögliche Synergien mit anderen Funktionen sind zu prüfen und umzusetzen. In den Ortschaften Brumby, Hohenerxleben und Rathmannsdorf sollen die Feuerwehrstandorte neu- oder umgebaut werden, um aktuellen und zukünftigen Anforderungen zu genügen und eine gute Arbeit mit Jugend- sowie Kinderfeuerwehr zu ermöglichen.



Die Umsetzung des Hochwasserschutzkonzeptes entlang der Bode ist von hohem öffentlichem Interesse (Landesentwicklungsplan: 78). Der Handlungsschwerpunkt liegt hier in Löderburg, da die fehlende Umsetzung die Ortsentwicklung stark einschränkt. Eine schnelle Klärung und zügige Umsetzung ist mit den relevanten Akteuren (Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt, Stadt Staßfurt, Ortschaftsrat Löderburg etc.) abzustimmen.

12.

Handlungsfeld Klima – Umwelt – Landschaft

12.1. Analysen

„Wir sind eine „grüne“ Stadt mit großzügigen Grün- und Freiflächenangeboten. Das Grünsystem wird erhalten, gepflegt und intern sowie mit der Landschaft vernetzt. Staßfurt wirkt dem Klimawandel entgegen und unterstützt die Erzeugung und Nutzung „grüner“ Energien.“

Quelle: Leitbild „Staßfurt 2030 – Wandel gestalten“ (2017): Städtebauliche Entwicklung

Klima- und Umweltschutz ist ein zentrales Querschnittsthema in der zukünftigen Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie der Boden- und Flächennutzung (Landesentwicklungsplan: 66; 80). Klimaanpassung ist damit eine übergreifende Aufgabe aller Fachbereiche (ebd.: 80). Staßfurt steht bezüglich des Klima- und Umweltschutzes sowohl vor großen Herausforderungen als auch Chancen. Die lange Industriegeschichte der Stadt, insbesondere der Bergbau und die industrielle Landwirtschaft, führten zu einer extensiv genutzten und ausgeräumten Bergbau- und Agrarlandschaft sowie einer Belastung für Gewässer, allen voran der Bode. Das Integrierte Klimaschutzkonzept der Stadt Staßfurt nennt die Wirtschaft momentan als größten Verursacher von Treibhausgasemissionen, fünf Mal höher als im Bundesdurchschnitt (S. 135). Gleichzeitig ist die „Energierregion Staßfurt“ eine wichtige technische Innovationsregion für erneuerbare Energien, insbesondere im Bereich des „grünen Wasserstoffs“. Der Schutz und die Förderung von Gewässern, der Erhalt des Bodens in seiner natürlichen Vielfalt, die Vermeidung der Versiegelung von naturräumlichen Flächen sowie die Harmonisierung von Landwirtschaft als wichtigen Wirtschaftsfaktor und Ernährungsgrundlage mit dem Schutz der Fruchtbarkeit von Böden und die Vermeidung von Erosion sind umwelt- und klimaschutzrelevante Bereiche, denen im Landesentwicklungsplan viel Aufmerksamkeit gewidmet wird (Landesentwicklungsplan: 79 – 83). Daraus resultiert für Staßfurt sowie die Region das Ziel der Transformation hin zu einer nachhaltigen Landwirtschaft und Industrie. Das Klimaschutzkonzept mit seinen 48 Maßnahmen bietet



hierfür eine gute Analyse- und Handlungsgrundlage. Darum sei an dieser Stelle für weitere integrierte Handlungsansätze darauf verwiesen.

Naturraum Bode als städtisches Entwicklungspotenzial: Konflikt Industrieabwässer

Die Bode ist eine wichtige naturräumliche Entwicklungsachse. Sie verbindet die Ortsteile Athensleben, Löderburg, Hohenerleben und Löbnitz mit der Kernstadt und ist mit den Radwegen R1, Boderadweg und Anschluss an den Drei-Flüsse-Radweg ein touristisches Potenzial. Noch nicht erschlossen ist der Wassertourismus, der ein zukünftiges Entwicklungsthema darstellt. Die Bode bietet für Staßfurt die Chance, sich als Stadt am Fluss zu profilieren, die das Gewässer als Teil der Lebensqualität in der Stadt begreift.

Dies steht im Widerspruch zur aktuellen Belastung der Bode durch hohe Salzwerte, unter anderem aufgrund von Einleitungen in die Bode. Das Gewässerentwicklungskonzept „Untere Bode“ aus dem Jahr 2012 stellte fest, dass aufgrund der hohen Einleitungen hinsichtlich der Ammonium- und Ammoniakbelastung und der daraus resultierenden Belastung des Sauerstoffhaushalts die Bewirtschaftungsziele der WRRL (Wasserrahmenrichtlinie) für den betreffenden Oberflächenwasserkörper nicht erreicht werden könnten. Für den Fischbestand seien laut Studie des Leibniz-Instituts für Gewässerökologie und Binnenfischerei (IGB) insbesondere Ionen-Verbindungen der Klarlauge problematisch, wenn diese fischschädliche Konzentrationen an Magnesium-, Kalium- oder Kalzium-Ionen enthalte. Das IGB fordert deshalb vom Gesetzgeber, den Einleitungsbezug für Kaliabwässer grundsätzlich zu ändern und dabei das fischschädliche Zusammenwirken von Salz-(Chlorid)-Konzentrationen und den darin enthaltenen Ionen zu berücksichtigen. Neben anderen Naturschutzverbänden problematisiert der Landesanglerverband die hohe Ionen-Konzentration der Bode ab der Einleitungsstelle Staßfurt. Sie bewirke eine chemische (Migrations-) Barriere und blockiere die notwendigen Austauschbeziehungen der geschützten Fischarten im FFH-Gebiet „Selke und Bode im Harzvorland“. Damit verstoße die Einleitung, nach Einschätzung des Anglerverbandes, gegen das FFH-Verbesserungsgebot und laufe auch dem Wanderfischprogramm des Landes Sachsen-Anhalt zuwider. Erhebungen des Landesanglerverbandes hätten ergeben, dass in der Fischpopulation unterhalb des Wehres Staßfurt 2018 nur zwei der bis zu 20 Arten (und mehr) nachgewiesen werden konnten, welche oberhalb des Staßfurter Wehres nachgewiesen worden sind. Im Jahr 2021 seien bei Erhebungen keine der Arten mehr nachgewiesen worden. (Alle Angaben dieses Absatzes nach: Landesverwaltungsamt, LVvA)



Das Landesverwaltungsamt (LVwA) hat im Oktober 2022 die bestehende wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung der Industrieabwässer des Sodawerks in die Bode mit Auflagen für weitere acht Jahre verlängert. So sollte das Unternehmen bis Jahresbeginn 2023 einen Plan zur Reduktion von Ammoniak und Chlor in den Werksabwässern vorlegen. Umweltverbände und die Firma Ciech klagen gegen die Entscheidung des LVwA. Angesichts der hohen wirtschaftlichen Bedeutung des Sodastandortes für die Stadt und das Landes ist es eine Aufgabe der nahen Zukunft, einen verträglichen Abgleich zwischen den Interessen des Umweltschutzes, der städtebaulichen wie touristischen Entwicklung der Kernstadt und der industriellen Tätigkeit vorzunehmen.

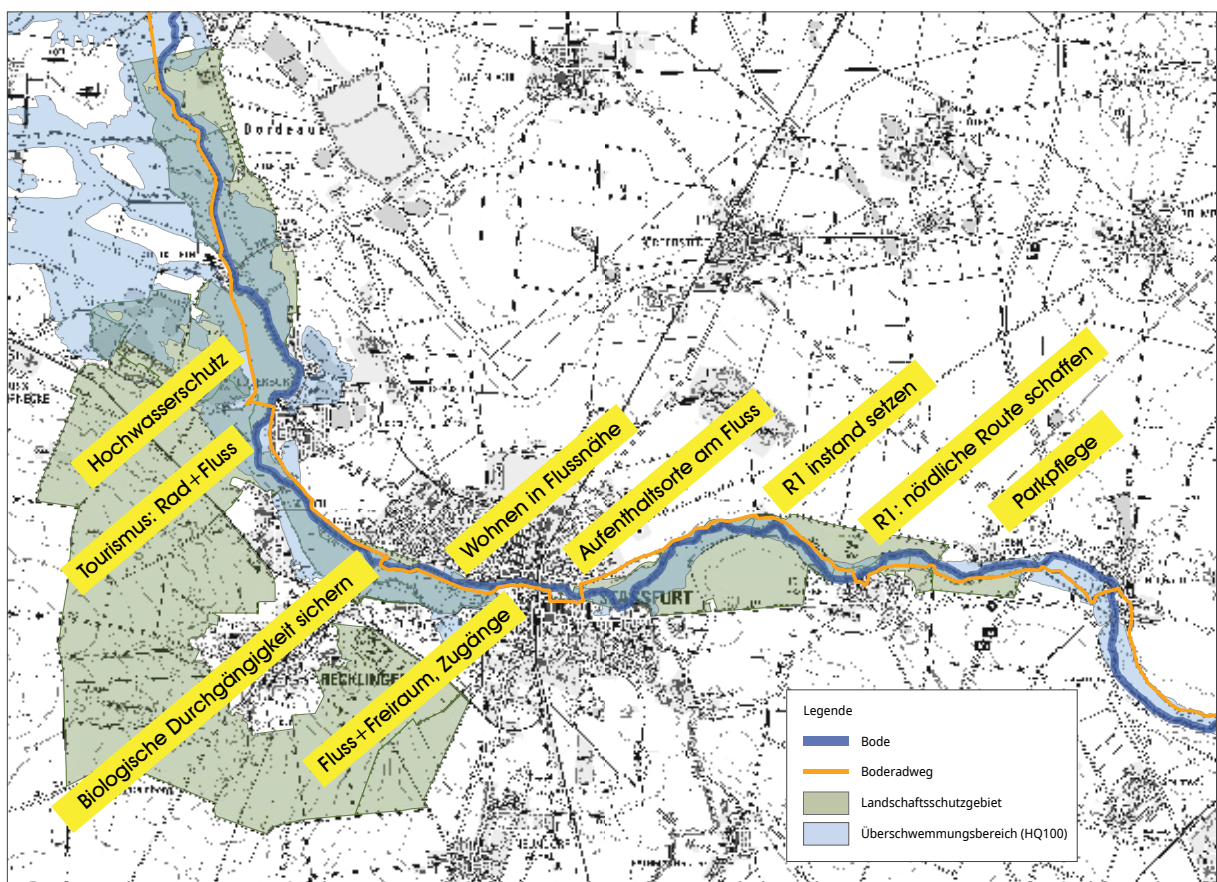


Abb. 77: Potenzialanalyse Bodeaue

Quelle: Eigene Bearbeitung / Stadt Staßfurt, Stand: Juli 2021 / DTK50, GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2022

In Zusammenhang mit dem fortschreitenden Klimawandel werden das gesamte Wassereinzugsgebiet der Bode, ihre Auen und die stark landwirtschaftlich genutzten Bördeböden vom abnehmenden Wasserdargebot zunehmend betroffen sein (ganzjährig, insbesondere aber in den Sommermonaten). Die Folgen der Dürrejahre seit 2018 werden auch in der Auenlandschaft der Bode verstärkt sichtbar. Die Problematik erhöhter Schadstoffkonzentrationen durch



belastete Ab-wässer im regionalen Oberflächenwasserkörper (und seinem Fließge-wässer Bode) dürfte sich absehbar ebenfalls weiter verschärfen. Die verbesserte Wasserqualität der Bode ist eine Voraussetzung dafür, das touristische Potenzial des Flusses und sein bisher wenig genutztes Naturraumpotenzial für die Staßfurter Stadtentwicklung zu aktivieren.

Neben der Freilegung und Erschließung des Bodeufers sind die Themen des Erhalts von Überflutungsflächen und der Hochwasserschutz (insbesondere in Löderburg) wichtige Zukunftsaufgaben (Landesentwicklungsplan: 80). Der Landschaftsbereich entlang der Bode soll als naturnaher Raum geschützt und erhalten werden.

Entwicklung der Kleingartenanlagen und Grünbereiche der Stadt



Zu den Naherholungs- und Grünbereichen der Stadt gehören neben den Parks und Friedhöfen auch die Kleingärten. Im gesamten Stadtgebiet, insbesondere in den ländlich geprägten Ortsteilen, findet sich ein hoher Leerstand in den Kleingartenanlagen. Das Kleingartenentwicklungskonzept aus dem Jahr 2011 legt als Ziel fest, die Flächen der Kleingärten zu reduzieren. Rückbaubedarf besteht insbesondere in Kleingartenanlagen in

- Atzendorf
- Förderstedt
- Glöthe
- Neundorf (Anhalt) und
- Staßfurt.

Eine Nachnutzung als Grünfläche, Naturfläche oder landwirtschaftlich genutzte Fläche ist in den Ortsrandlagen zu empfehlen. In einzelnen, städtebaulich integrierten Situationen kann die Umnutzung zur Wohnbebauung geprüft werden. Im Sinne der Klimaanpassung und der Schaffung von Verschattungssituationen in Hinblick auf immer heißere Sommer sollen weitere Baumpflanzungen im Stadtgebiet Staßfurts und seinen Ortsteilen erfolgen. Nach Möglichkeit ist versiegelte Fläche zu entsiegeln und auf eine gute Infrastruktur zur Niederschlagswasserableitung und ggfls. Speicherung hinzuarbeiten (Landesentwicklungsplan: 80). Dafür ist die Grabenpflege (bspw. Marbegraben) zu intensivieren und die Bewässerung von Teichen zu klären (bspw. Neundorf (Anhalt)).



12.2. Maßnahmenvorschläge

M31: Klimaschutzkonzept umsetzen – Klimaschutzmanagement etablieren

Das Integrierte Klimaschutzkonzept der Stadt Staßfurt schlägt die Schaffung einer Stelle eines Klimaschutzmanagements in der Stadtverwaltung vor. Ein Antrag auf Förderung wurde bereits im Dezember 2021 gestellt, die Bewilligung steht allerdings noch aus. Die Umsetzung dieser Maßnahme soll kurzfristig erfolgen und langfristig erhalten bleiben, um die vielfältigen Herausforderungen im Zuge des Klimaschutzes zu bewältigen.

Das Klimaschutzkonzept beschreibt hierfür Schlüsselmaßnahmen, wie das Energiemanagement in kommunalen Liegenschaften und der Straßenbeleuchtung, die Entwicklung einer Klimaschutzstrategie mit den Stadtwerken, die Umsetzung des Projektes „Energierregion Staßfurt“, eine nachhaltige Beschaffung sowie Öffentlichkeits- und Bildungsarbeit, deren Umsetzung im kommunalen Handlungsbereich liegen.

Die Umsetzung des Klimaschutzkonzeptes birgt für Staßfurt eine große Zukunftschance hin zu einem nachhaltigen und klimaneutralen Wirtschafts- und Wohnstandort.



M32: Klimaanpassungsmaßnahmen bei allen öffentlichen Projekten

Neben dem Klimaschutz ist die Integration von Klimaanpassungsmaßnahmen ein wichtiger Baustein der zukünftigen, städtebaulichen Entwicklung. Klimaanpassungsmaßnahmen sind bei allen baulichen Entwicklungen mit zu beachten. Hierzu zählen Maßnahmen zur Vorsorge bei Starkregenereignissen und zur Hitzeprävention.

Dabei sind Maßnahmen wie Teilentsiegelung von Flächen (bspw. ehemaliger Parkplatz des Verbrauchermarktes am östlichen Rand von Staßfurt) und eine gute Grabenpflege zusammen mit den Wasserverbänden wichtig. Dorfteiche müssen teilweise saniert und grundsätzlich gepflegt werden (bspw. Neundorf (Anhalt), Atzendorf), da sie als Puffer bei Starkregenereignissen und zur Wasserspeicherung dienen. Teilweise soll zusätzliches Regenwasser in die Teiche geleitet werden, um deren Erhalt in Trockenperioden zu sichern. Die Funktionstüchtigkeit von Kanalisation für Schmutzwasser darf dadurch nicht gefährdet werden.

Zur Hitzeprävention sind verstärkt Begrünungsmaßnahmen durchzuführen. Die Aktion „Mein Baum für Staßfurt“ ist hierbei eine gute Maßnahme, die fortgeführt werden soll, da sie partizipativ zu diesem Ziel beiträgt. Die Erstellung eines Begrünungskonzeptes ist zur Planung und Entscheidung von Standorten für Baumpflanzungen zu empfehlen.





Um bei bestehenden und zukünftigen Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen Klimaanpassungsmaßnahmen zu integrieren, soll eine Checkliste der Klimaanpassungsmaßnahmen entwickelt und in die jeweiligen Planungs- und Umsetzungsprozesse integriert werden. Teil einer städtischen Klimaanpassung soll zudem die Erstellung und Umsetzung eines Konzeptes zur kommunalen Wärmeplanung sein.

M33: Freiraumvernetzung in der „Stadt am Fluss“

„Wir sind eine Stadt an der Bode. Die Bode soll die Stadtteile nicht trennen, sie soll sie verbinden. Die Bode wird in das Netz der Erholungs- und Erlebnisräume einbezogen.“

Quelle: Leitbild „Staßfurt 2030 – Wandel gestalten“ (2017): Städtebauliche Entwicklung



Staßfurt hat ein großes Potenzial, ein stadtweites Freiraum- und Biotopnetz aufzubauen, in das die umweltfreundlichen Mobilitätsformen (Fuß und Rad) integriert sind. Die Bodeaue bildet auch hierfür das „Rückgrat“ im Raumgefüge der Stadt. Hierauf laufen potentiell unterschiedliche Grünräume aus den Stadt- und Ortsteilen von Staßfurt zu: Direkt als „Grüne Finger“ oder in „grünen Netzmaschen“, die insbesondere auch die Ortsteile nördlich und südlich der Kernstadt - ohne unmittelbare Bodenähe - verbinden und den Zugang zum Flussraum erleichtern.

In der Kernstadt kann die „grüne Lunge“ aus Stadtpark und Tierpark nach Norden hin barrierefrei an den Freiraum um den Stadtsee und an das Bodeufer angeschlossen werden. Weiterhin lassen sich die großen Industriebrachen in Leopoldshall entlang der Bernburger Straße und der Industriestraße zumindest in Teilen für die Freiraumentwicklung aktivieren und erschließen. Im Bereich der Altlastenverdachts- und Bergsenkungsareale können innovative Mischungen aus nicht fossiler Energieproduktion (siehe Kap 13 in diesem Bericht), ggf. nicht vereinsgebundenen Freizeit- und Sportangeboten sowie Flächen mit „städtischer Wildnis“ für den Artenschutz entwickelt werden mit gutem Anschluss an das Fuß- und Radwegenetz der angrenzenden Stadtteile. Welches Flächenpotenzial sich konkret auf den Industriebächen (bspw. an der Atzendorfer Straße oder der Löderburger Straße/Straße der Elektronik) für die weitere Freiraumentwicklung erschließen ließe, müsste gesondert untersucht und präzisiert werden (siehe auch Maßnahme 37). Hierzu ist der Aufbau eines Kompensationskatasters zu empfehlen.



Bei der Erarbeitung der gesamtstädtischen Radwegekonzeption ist darauf zu achten, dass die „Bode fernen“ Ortsteile nördlich und südlich der Kernstadt in Zukunft attraktive Wegeverbindungen zur Flussaue erhalten. Hier wird die Nutzung von E-Bikes eine besondere Rolle spielen, für die entsprechende Ladeinfrastruktur in den Ortsteilen erforderlich sein könnte.

M34: Anpassung und Reduzierung des Kleingartenbestands an die Nachfragesituation

Das Kleingartenentwicklungskonzept von März 2011 soll weiterhin umgesetzt werden. Die Prognose zunehmenden Leerstands im Konzept hat sich bewahrheitet, und der Leerstand wird angesichts des demografischen Wandels noch weiter zunehmen. Darum soll der konsequente Rückbau aller Kleingartenanlagen erfolgen, die im Kleingartenentwicklungskonzept mit hohem Handlungsbedarf gekennzeichnet sind. Damit einhergehend muss eine Flächenumwidmung zu Wohnbauland, Landwirtschaftsfläche oder Freiraumnutzung beschlossen werden. Zum Zwecke der Umsetzung soll die Förderrichtlinie Kleingartenwesen vom 10.09.2020 weitergeführt werden. Es wird zugleich vorgeschlagen, das Kleingartenentwicklungskonzept fortzuschreiben.



Zukünftig sollen Kleingartensparten räumlich in der Kernstadt mit Nähe zu Mietwohnungsbeständen erhalten und die bestehenden Anlagen in diesen Bereichen gestärkt werden. Im Rahmen der FNP-Neuaufstellung sind notwendige Anpassungen an die Ziele der Flächennutzungsplanung zu prüfen und umzusetzen. Der Prozess soll beim Fachdienst Planung und Umwelt, zusammen mit dem Regionalverband der Kleingärtner und den Kleingartenvereinen, koordiniert werden.



13.

Handlungsfeld Wirtschaft

13.1. Analyse

Zu beachtende landesplanerische Rahmenseetzungen und Vorgaben

Die Stadt Staßfurt ist im Landesentwicklungsplan 2010 und im System der zentralen Orte als Mittelzentrum und als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen festgelegt. Weitere Festlegungen bestehen für das Vorranggebiet für den Hochwasserschutz der Bode, das Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft um den Bereich Staßfurt-Köthen-Aschersleben und das Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung (Kalkstein Bernburg/Nienburg/ Förderstedt sowie Sol- und Speicherfeld Staßfurt) (Gewerbeflächenkonzept Staßfurt: 12). Der Standort Staßfurt ist gut an das überregionale Verkehrsnetz angebunden (BAB 14, B6/BAB 36).

Rahmensetzend für die wirtschaftliche Entwicklung und eine entsprechende Beanspruchung der Siedlungsfläche in Staßfurt sind zudem die im Kap. 6.1 erläuterten Vorrangziele der Landesplanung in Sachsen-Anhalt, die den Gemeinden eine flächensparende und bodenschonende Flächennutzung unter dem Primat der Innen- vor weiterer Außenentwicklung vorgeben.

Beschäftigung und Arbeitslosigkeit

Für die Statistiken liegen vergleichbare Daten ab dem Jahr 2001 vor. Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die in Staßfurt wohnen, ist zwischen 2007 und 2021 relativ konstant geblieben. Der Anteil der Menschen mit einem Alter über 55 Jahren nimmt kontinuierlich zu.

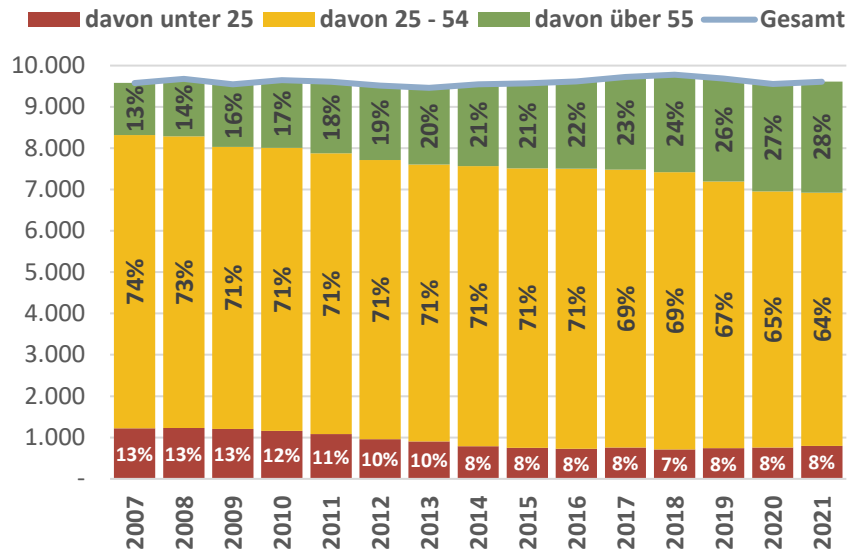


Abb. 78: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte mit Wohnort in Staßfurt (nach Altersgruppen)

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Interessant ist, dass im vergleichbaren Zeitraum die Anzahl der Arbeitslosen um über 60% abgenommen hat. Die Arbeitslosenquote, d.h. der Anteil der Leistungsbezieher in den Rechtskreisen SGB II und SGB III im Verhältnis zur arbeitsfähigen Bevölkerung verläuft in etwa analog zur Entwicklung im Salzlandkreis. Sie liegt mit 8% im Jahr 2021 aber immer noch deutlich über der Quote des Bereichs der Landesagentur Sachsen-Anhalt/Thüringen und des Bundes.

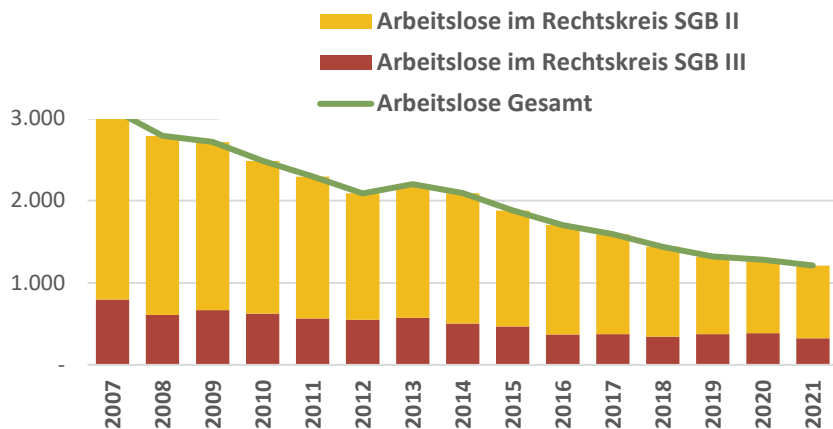


Abb. 79: Entwicklung der Anzahl der Arbeitslosen nach Rechtskreisen

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

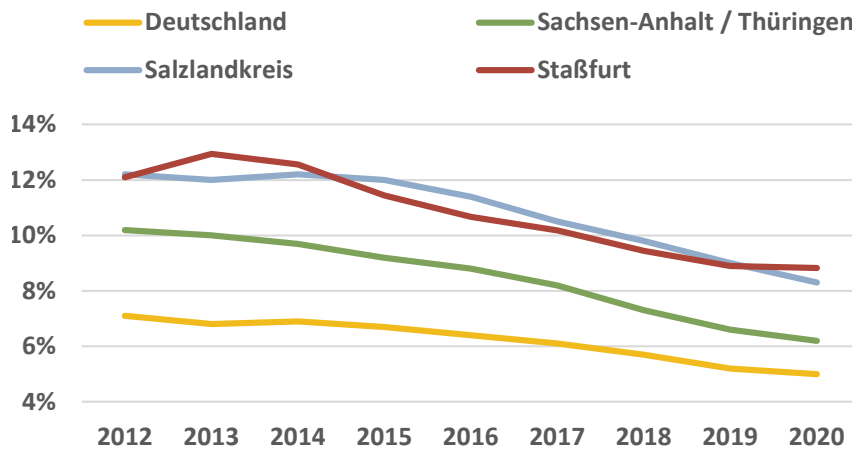


Abb. 80: Entwicklung der Arbeitslosenquote (Anteil der Leistungsbezieher nach SGB II und SGB III an erwerbsfähiger Bevölkerung 15 – 64 Jahre)

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

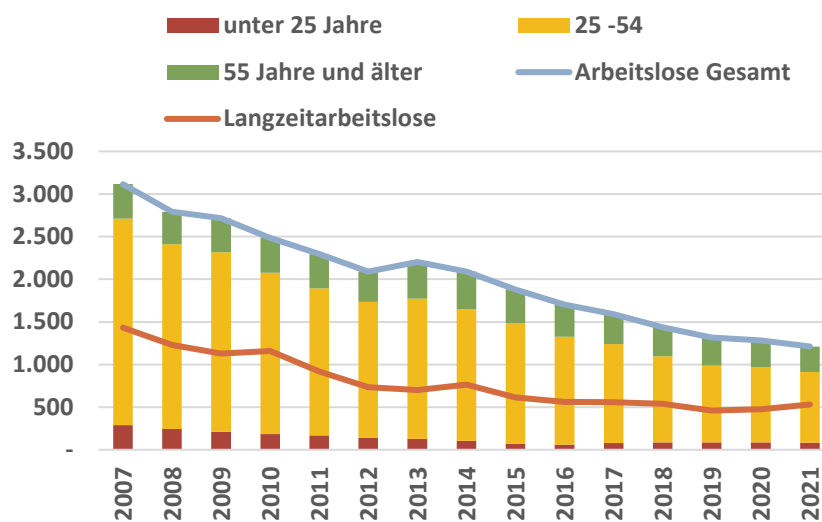


Abb. 81: Entwicklung der Anzahl der Arbeitslosen nach Altersgruppen

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Arbeitsplätze und Pendler

Die Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze (Arbeitsortprinzip) in der Stadt Staßfurt ist im betrachteten Zeitraum von ca. 9.000 Arbeitsplätzen im Jahr 2007 auf ca. 8.000 Arbeitsplätze im Jahr 2021 zurückgegangen. Die Anzahl der Arbeitsplätze im



produzierenden Gewerbe ist nur leicht von ca. 3.400 Arbeitsplätzen auf ca. 3.300 Arbeitsplätze gesunken. Die stärksten Rückgänge gab es im Bereich der „Sonstigen Dienstleistungen“ um fast 700 Arbeitsplätze.

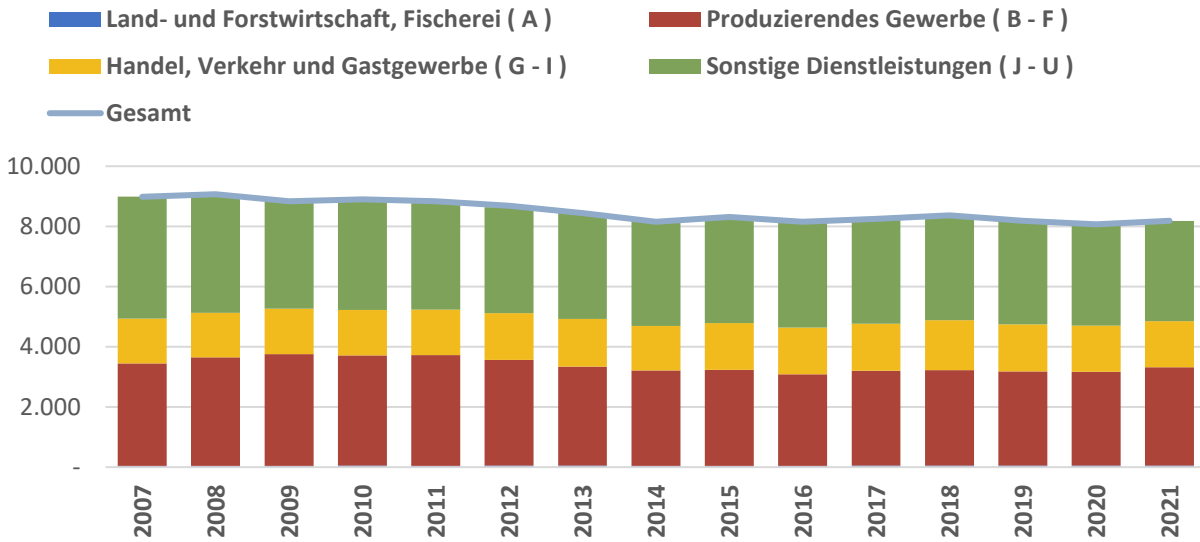


Abb. 82: Entwicklung der Arbeitsplätze am Arbeitsort nach Branchen

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Während die Zahl der Arbeitsplätze in Staßfurt abnahm, hat die Anzahl der Auspendelnden um etwa 600 Personen zugenommen.

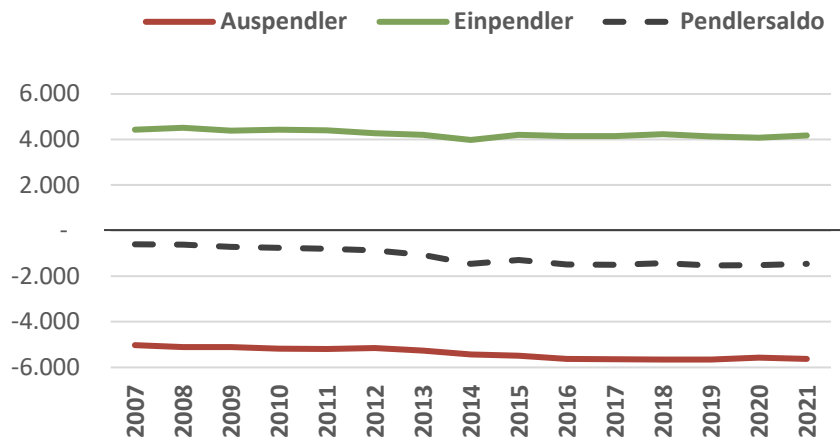


Abb. 83: Entwicklung der Anzahl der Einpendelnden und der Auspendelnden in Staßfurt

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

In Staßfurt sind etwa 40% aller Arbeitsplätze dem produzierenden Gewerbe zuzuordnen, was die Bedeutung der Stadt als Industrie- und Gewerbestandort unterstreicht. Dagegen verringerte sich

die Beschäftigtenzahl im produzierenden Gewerbe in der Bundesrepublik zwischen dem Jahr 2000 und 2017 von 26% auf 22% und in der Landwirtschaft von 8% auf 4%. (Tertiärer Sektor - Statistisches Bundesamt). In Staßfurt sind nur knapp 1% der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Sektor Land- und Forstwirtschaft, Fischerei beschäftigt.

Tertiärisierung

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Entwicklung des Anteils der Beschäftigten im tertiären Sektor (Dienstleistungssektor) von 2012 bis 2021 im Vergleich für Deutschland, den Bereich der Landesagentur Sachsen-Anhalt/Thüringen, den Salzlandkreis und die Stadt Staßfurt. Deutlich wird hier der unterdurchschnittliche Tertiärisierungsgrad der Staßfurter Wirtschaft. Von ca. 58% im Jahr 2012 erhöhte sich die Tertiärisierung bis zum Jahr 2016 auf ca. 62% und sank bis 2021 wieder auf fast den Wert des Jahres 2012.

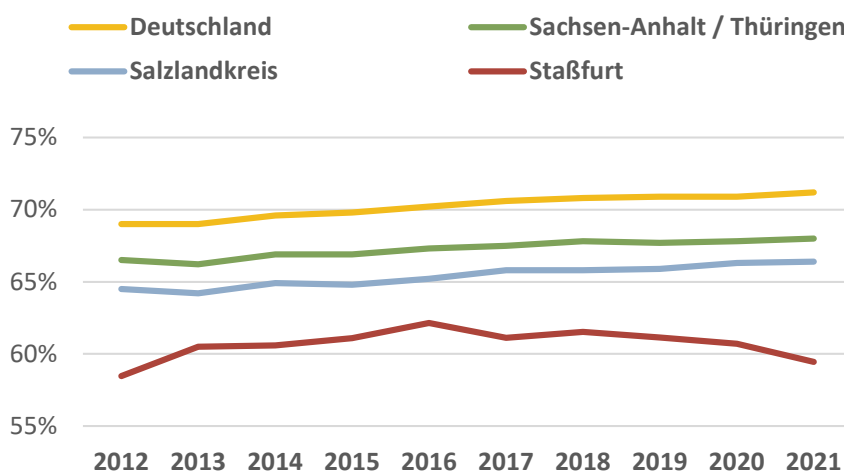


Abb. 84: Entwicklung des Anteils der Beschäftigten im tertiären Sektor im Vergleich

Quelle: Agentur für Arbeit

Das Gewerbeflächenkonzept für Staßfurt differenziert die Anzahl der Beschäftigten im Jahr 2013 nach vierzehn Branchen. Dabei ergibt sich folgendes Ranking der Branchen mit den meisten Beschäftigten in Staßfurt:

Verarbeitendes Gewerbe	2.805 Beschäftigte
Erziehung und Unterricht	1.672 Beschäftigte
Dienstleistungen/Grundstücks- und Wohnungswesen	1.563 Beschäftigte
Gesundheits-, Veterinär- und Sozialwesen	1.283 Beschäftigte



Gewerbeflächenentwicklungskonzept

Das Konzept zur Gewerbeflächenentwicklung der Stadt Staßfurt (Juni 2017) wurde vom Stadtrat am 31.08.2017 beschlossen. „Zielstellung der Stadt Staßfurt ist es, am Standort einen guten Branchenmix von traditionellen und innovativen mittelständischen Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsunternehmen zu etablieren sowie die Ansiedlung von weiteren Wirtschaftsfeldern und Wachstumsbranchen voranzutreiben.[...] Die zukünftige Strategie ist auf Bestandserhalt und -pflege der bereits angesiedelten Unternehmen in Staßfurt mit Ziel der Entwicklung, Ergänzung und Neuansiedlung weiterer Unternehmen und Branchen ausgerichtet. Dabei soll das Hauptaugenmerk auf der Innenentwicklung sowie der Ansiedlung an festgelegten Schwerpunktstandorten liegen.“ (Gewerbeflächenkonzept: S. 61)

Als gewerbliche Entwicklungsschwerpunkte stellt das Konzept den Gewerbering Staßfurt (Nord und Nord-Ost) sowie den Gewerbestandort Brumby - beide mit Priorität 1 - fest. Mit Priorität 2 wird die Anpassung der Altstandorte Industriestraße, Leopoldshall und Friedrichshall (Kernstadt) sowie von gewerblichen Bauflächen in den Ortsteilen Atzendorf, Förderstedt, Glöthe, Löbnitz, Hohenerxleben und Neu-Staßfurt gesehen.

Insbesondere die genannten Altstandorte in der Kernstadt wurden von der Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe großflächig als Altlastenverdachtsflächen und Bergbauschadensgebiete eingestuft.


Bergbaugeschichte

Der Kalibergbau in Staßfurt und der Region hat wesentlich zur rasanten Industrialisierung Mitteleuropas seit der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts beigetragen. Der Bergbau beförderte damit verbundene Industrien sowie die gesellschaftliche und städtebauliche Entwicklung von Staßfurt. So ist in Staßfurt wie in einem Museum die Geschichte des Werkwohnungs- und -siedlungsbaus des 19. und 20. Jahrhunderts ablesbar. Die Bergbau- und Industriegeschichte wird im Stadt- und Bergbaumuseum in der Pestalozzistraße ansprechend präsentiert. Auf den Außenanlagen des ehemaligen Salzgrafenhauses aus dem 17. Jh. sind restaurierte Bergbaumaschinen ausgestellt. Weitere Zeugnisse der Bergbaugeschichte sind die beiden ersten Kalischächte der Welt „Von der Heydt“ und „Manteuffel“ (1851) zwischen Steinstraße und Stadtsee.

InSEK Staßfurt 2035+

Potentialanalyse Gewerbebrachen und mindergenutzte Flächen

Legende

-  Gewerbegebiet (FNP 2023)
-  Sondergebiet Solarenergie (FNP 2023)
-  Altlastenverdeckungsfläche (FNP 2023)
-  Bergsenkung (Quelle: Stadt Staßfurt)
-  bestehende PV-Anlage
-  Bode

Standortkonzept Freiflächenphotovoltaik 2018 (wird aktuell fortgeschrieben):

-  PV-Anlage realisiert (Nr. 3 und 4)
-  PV-Anlage möglich (Nr. 1, 2, 5, 6 und 7)

Ortsbild und Eingang Kernstadt durch Neuordnung auf Gewerbebrachen verbessern



Kernstädtische Funktionen auf Gewerbebrachen ergänzen (z.B. Neues Wohnen, Freiraum und Freizeit, Kultur, Dienstleistungen)



Bereits realisiertes gutes Beispiel für Neuordnung des Industriestandorts und Ortsbildes (Imagewandel „Grüne Energieregion“)



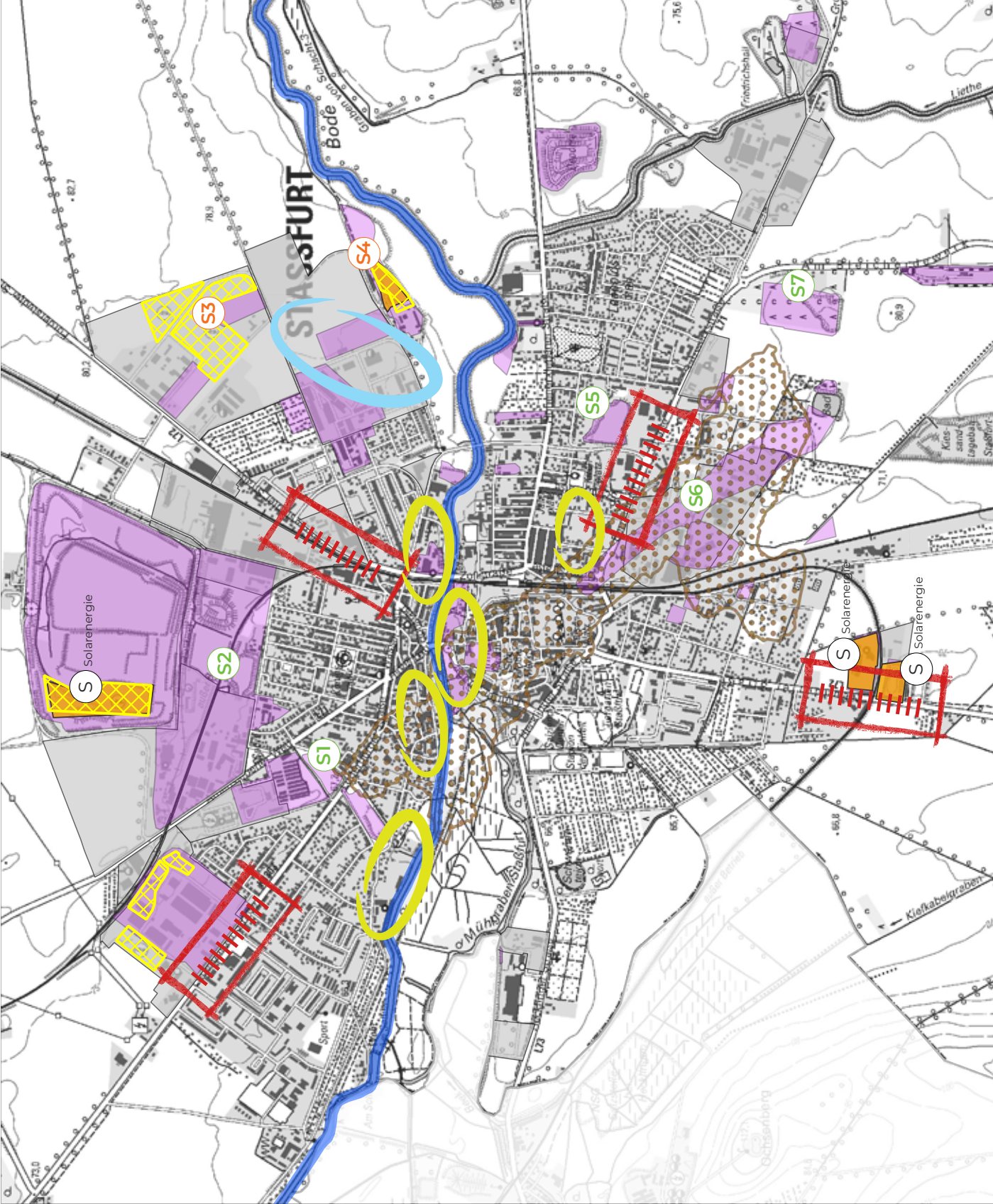
Maßstab 1 : 25.000 (DIN A4)



Kartengrundlage: TK25, GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2022

Bearbeitung:
 Büro für Siedlungserneuerung
 Humpertdickstraße 16 · 06844 Dessau-Roßlau
 0340 220 76 72 · info@siedlungserneuerung.de

April 2023





Digitalisierung

Der Glasfaserausbau ist in der Umsetzung. Der Ausbau erfolgte über die Firma GlasCom Salzlandkreis GmbH im nördlichen Stadtgebiet (Athensleben, Atzendorf, Brumby, Förderstedt, Glöthe, Löderburg, Lust, Neu-Staßfurt, Rothenförde, Schacht VI, Üllnitz). Er erfolgt aktuell in den südlichen Bereichen (Neundorf (Anhalt), Hohenerleben, Löbnitz, Rathmannsdorf) durch die Stadtwerke Staßfurt GmbH und die Telekom in der Kernstadt. Die Voraussetzungen für einen durch den Salzlandkreis geförderten Ausbau des Glasfasernetzes liegen nur in den nördlichen Gebieten und der Kernstadt vor. Die südlichen Bereiche werden durch die Stadtwerke eigenwirtschaftlich erschlossen. Der weitere Ausbau der digitalen Infrastruktur bleibt ein wichtiges Zukunftsthema, da in den südlichen Bereichen bisher nur die Hauptverteiler an das Glasfasernetz angeschlossen sind.

Ereignisse wie die Corona-Pandemie haben gezeigt, welche Fehlstellen die Digitalisierung in vielen Bereichen der öffentlichen Verwaltung und Infrastruktur bestehen. Die Stadt Staßfurt hat mit einem gut strukturierten Internetauftritt, den digitalen Angeboten des Bürgerservices und dem Ratsinfo-System zur Dokumentation und Veröffentlichung der politischen Gremien und Entscheidungen eine gute Grundlage geschaffen. Hierauf sollen zukünftige Angebote zur Kommunikation und Beteiligung von Seiten der Stadt aufbauen (siehe auch Handlungsfeld Daseinsvorsorge zum Thema Bürgerbeteiligung, Maßnahme 28).

13.2. Maßnahmenvorschläge

Die Analyse der Daten von Arbeitsmarkt/SV-Beschäftigten und Pendlerverhalten für den Wirtschaftsstandort Staßfurt macht im Vergleich mit den entsprechenden Daten der benachbarten Mittelzentren Aschersleben, Bernburg und Schönebeck die Konkurrenz- und Wettbewerbssituation der vier Städte in der Region deutlich. Es fällt auf, dass die jeweiligen Standortdaten für diese Städte prozentual dicht beieinanderliegen und eher graduelle Differenzen aufweisen. Alle vier Städte profitieren von der sehr guten verkehrlichen Erschließung durch BAB 14 und B 6/BAB 36. Schönebeck hat einen gewissen Lagevorteil durch die Nähe zur Landeshauptstadt Magdeburg.

Ein Schlüssel für die wirtschaftliche und Stadtentwicklung von Staßfurt liegt in einem Perspektivwechsel. So sollte die Industriestadt Staßfurt vor allem das wirtschaftliche Potenzial ihres Dienstleistungssektors

für die weitere wirtschaftliche Diversifizierung besser nutzen. Zentrale „Player“ sind hier das AMEOS-Klinikum mit dem zweitgrößten Zentrum für Altersmedizin in Sachsen-Anhalt, die Lebenshilfe Bördeland gGmbH mit ihrem Hauptsitz in Staßfurt und die diakonische Stiftung Staßfurter Waisenhaus. Schon heute erbringt der Dienstleistungssektor mit den genannten Staßfurter Unternehmen wesentliche Leistungen der Daseinsvorsorge. Gleichzeitig bietet er einen starken Hebel im Zukunftsmarkt der Gesundheitswirtschaft.

Alle wirtschaftlichen Entwicklungsstrategien der Stadt Staßfurt müssen gezielt durch städtebauliche Maßnahmen flankiert werden, um Staßfurt nicht nur als Arbeitsort, sondern auch als lebenswerten Wohnort attraktiv zu machen. Hierfür ist die städtebauliche Aufwertung der Kernstadt von entscheidender Bedeutung.

M35: Industrieflächen- und Gewerbeentwicklungskonzept umsetzen

Das vorliegende Gewerbeflächenkonzept der Stadt Staßfurt soll im gesamtstädtischen Flächennutzungsplan verankert werden, der parallel zur Erarbeitung des InSEK Staßfurt 2035+ neu aufgestellt wird. Das Konzept sieht die Reduktion gewerblicher Flächen von 700 ha auf 360 ha an zwei Schwerpunktstandorten erster Priorität vor: Gewerbestandort Staßfurt (Gewerbering Nord und Nord-Ost) und der Gewerbestandort Brumby (Brumby-West und Brumby-Autohof).

Die Anpassung der Altstandorte Industriestraße, Leopoldshall und Friedrichshall (Kernstadt) sowie von gewerblichen Bauflächen in den Ortsteilen Atzendorf, Förderstedt, Glöthe, Löbnitz, Hohenerxleben und Neu-Staßfurt soll mit zweiter Priorität verfolgt werden.

Von den verbleibenden 340 ha, die bisher für gewerbliche Nutzungen festgelegt waren, sollen 245 ha für die (weitere) landwirtschaftliche Nutzung gesichert werden.

M36: Ruinöse und leerstehende Gewerbeobjekte und Brachen beseitigen

Insbesondere für die Altstandorte der Kernstadt sind angepasste (Freiraum-)Entwicklungsstrategien erforderlich, weil sie in großen Teilen als Altlastenverdachtsflächen und Bergschadensgebiete eingestuft sind. Leerstehende Industriebauten und Brachflächen können aktiviert werden. Dabei sollte generell die Aufwertung des öffentlichen Raumes und des Erscheinungsbildes der Stadt im Fokus stehen. So ist auf den großen Flächen bspw. die Installation von Freiflächen-Photovoltaik in Kombination mit Kurzumtriebsplantagen denkbar, um die nicht-fossile Energiegewinnung in Staßfurt zu stärken (Beitrag zur Energieregion Staßfurt).





Zudem gibt es kleinere, derzeit von Ruinen und Problemimmobilien geprägte ehemalige gewerblich genutzte Flächen in der Kernstadt, die beräumt und für neue Nutzungen im Sinne des Flächenrecyclings hergerichtet werden könnten, etwa die Alte Fleischfabrik an der Petrikirchstraße, die ehemaligen Drahtwerke an der Förderstedter Straße, Brachen oder mindergenutzte Flächen an der Atzendorfer Straße oder die ehemalige Tonmöbelfabrik in der Gänsefurther Straße. Die Maßnahme kann im Zusammenhang mit der Maßnahme 3: Umgang mit Problemimmobilien – Eigentümermoderator umgesetzt werden.

M37: Kreislaufwirtschaft und erneuerbare Energien stärken – Ökosystemgrenzen schützen



Staßfurt ist Projektpartner im Verbundforschungsvorhaben zur Erzeugung und Nutzung von Wasserstoff aus nicht-fossilen Quellen in der Energieregion Staßfurt. Wasserstoff kann als Energieträger die Wirtschaftssektoren Strom, Wärme, Verkehr und Industrie am Standort verknüpfen, die regionale Energieautarkie fördern, wirtschaftliche Beteiligung der Bevölkerung an der Energiewende ermöglichen („Energiesparbriefe“) und Staßfurt als Forschungsstandort im Verbund der beteiligten Energieunternehmen und Forschungseinrichtungen (Max Planck und Fraunhofer) etablieren. Weitere Formen erneuerbarer Energie sind ebenfalls wichtiger Teil der wirtschaftlichen Entwicklung Staßfurts. Das bestehende Standortkonzept Photovoltaik kann in diesem Sinne einen Beitrag leisten. Die Entwicklung von Windkraftanlagen ist im Zuge der Regionalplanung zu betrachten.

Wasserstoffherzeugung und -nutzung ist gleichzeitig ein technisches Verfahren, um Stoffkreisläufe im Industrie- und Gewerbering Staßfurt auf- und auszubauen. Für die Verwendung von Abprodukten in den Produktionsketten ansässiger Unternehmen und Betriebe sollen verstärkt weitere Recycling- und Verwertungsketten untersucht und gefunden werden. Die räumliche Nähe und Infrastrukturbasis im Gewerbering Staßfurt bietet dafür gute Voraussetzungen.

Von großer Bedeutung ist die industrielle Nutzung der Ressource Wasser vor allem für die ortsansässige Kali-Industrie. Das betriebliche Wassermanagement ist generell zu verbessern, um die Versalzung der Bode deutlich zu verringern. Zudem müssen weitere Grundwasserabsenkungen bei rückgängigem Wasserdargebot (Folge des Klimawandels) vermieden bzw. durch optimierte betriebliche Kreislaufführung von Wasser kompensiert werden.

M38: Staßfurt als Standort der Gesundheitswirtschaft profilieren

Die „starken Player“ der Gesundheitswirtschaft in Staßfurt - das AMEOS-Klinikum mit (zweit)größtem Zentrum für Altersmedizin in Sachsen-

Anhalt, die Lebenshilfe Bördeland gGmbH und die Stiftung Staßfurter Waisenhaus - stellen mit der altersmedizinischen Versorgung und als Träger von Kindergärten, Senioren- und Pflegeheimen, Tagespflege und Ausbildungswerkstätten in Staßfurt wichtige Angebote der Daseinsvorsorge bereit. Sie sind bedeutende Arbeitgeber im Bereich der gesundheitswirtschaftlichen Dienstleistungen und müssen als strategisches Potenzial der Stadtentwicklung und ihres Dienstleistungssektors verstanden werden. Dieses Potenzial kann in guter Kooperation der Stadt und der Dienstleister der Gesundheitswirtschaft weiter gehoben und entwickelt werden. Um die Kerne der Gesundheitswirtschaft werden sich erwartbar weitere Dienstleistungsanbieter entwickeln mit positiven Effekten für den Wohnstandort und Lebensmittelpunkt Staßfurt. Ansatzpunkte liegen hier u.a. auch darin, für die Zielgruppen der genannten Unternehmen nicht nur die bekannten Investorenlösungen, sondern individuellere, dabei nachbarschaftliche Wohnformen zu entwickeln.



M39: Stadtentwicklung und Fachkräftenachwuchs

In allen Wirtschaftssektoren konkurrieren die Unternehmen in Staßfurt regional und weit darüber hinaus um qualifizierte Fachkräfte. Die Förderung und Bindung des Fachkräftenachwuchses kann vor Ort durch gezielte Zusammenarbeit und Initiativen zwischen (Berufs-) Schulen, Weiterbildungseinrichtungen, Unternehmen und Stadtentwicklungspolitik gestärkt werden. Dazu sollten geeignete Formate und Plattformen zum regelmäßigen Austausch zwischen Bildungsakteuren, Personalverantwortlichen der Unternehmen, Jobagentur und Verantwortlichen aus Politik und Verwaltung initiiert oder bestehende weiterentwickelt werden.



Die Stadt sollte z. B. mit dem AMEOS-Klinikum Möglichkeiten prüfen und verfolgen, in Staßfurt eine Krankenpflegeschuleinrichtung zu schaffen. Dafür könnten im Stadtteil Leopoldshall kliniknah sowohl leerstehende Immobilien genutzt als auch ein Neubau auf Brachflächen erwogen werden.

M40: Digitalisierung und Breitbandausbau weiter vorantreiben

Der Breitbandausbau soll weiter vorangetrieben werden. Die Möglichkeiten und Ressourcen städtischer Beteiligungsunternehmen, wie den Stadtwerken Staßfurt GmbH, sind dabei zu nutzen. In Neundorf (Anhalt) und Rathmannsdorf läuft der Breitbandausbau aktuell. In Löbnitz und Hohenerxleben sind lediglich die Hauptverteiler an das Glasfasernetz angeschlossen. Die Erschließung der einzelnen Grundstücke bedarf einer weiteren Akquise zukünftiger Nutzer, die zu stärken ist.

Die digitalen Angebote der Stadt Staßfurt sollen weiter ausgebaut werden. Planungs- und Umsetzungsprozesse brauchen eine aktive, transparente Öffentlichkeitsarbeit, um die Bürgerinnen und



Bürger in den Prozessen der Stadtentwicklung mitzunehmen (siehe auch Maßnahme 28). Zudem sollen Möglichkeiten der digitalen Beteiligung und Teilhabe als Beitrag zum Abbau von Barrieren und zur Schaffung von Bürgernähe durch eine einfache Erreichbarkeit der Verwaltung geschaffen werden.

Die Digitalisierung ist innerhalb der Verwaltung weiter voranzutreiben und Abläufe damit auch zu vereinfachen. Im Sinne des Klimaschutzkonzeptes kann eine papierreduzierte Verwaltung Ressourcen sparen und die Nutzung technischer Möglichkeiten wie Videokonferenzen, E-learning und Home-Office Verkehr reduzieren (siehe Maßnahme 10 im Integrierten Klimaschutzkonzept). Dafür notwendige technische Voraussetzungen und verwaltungstechnische Abläufe sind umzusetzen.

Voraussetzung für die Digitalisierung in Verwaltung und öffentlicher Beteiligung ist der Breitband- und Glasfaserausbau.

M41: Kalisalz & Bergbau, Rundfunk & Gerätebau - Industriekultur erleben



Bestehende touristische Angebote (Salzige Tour, Bergbaumuseum, Rundfunkmuseum) sollten als industriekulturelles Erbe von Staßfurt zukünftig einen höheren Stellenwert gewinnen. Das vorhandene industriekulturelle Erbe kann für das einheimische und ein touristisches Publikum deutlich attraktiver präsentiert werden als bisher.

Präsentation der Industriegeschichte in Staßfurt

Aktuell ist etwa der „Auftritt“ von Maschinen und Geräten der Bergbaugeschichte auf dem Außengelände des Stadt- und Bergbaumuseums in der historischen Altstadt für den touristischen Besucher unerwartet und bleibt unverständlich, da er sich nicht selbst erklärt.

Eine überregionale Präsentation und Bewerbung im Rahmen der europäischen Route der Industriekultur erfolgt nicht. Auf dieser touristisch relevanten Route präsentieren sich mehrere Projekte der Industriekultur im mitteldeutschen Raum, u. a. die Baggerstadt Ferropolis bei Gräfenhainichen.

Die Bedeutung der „Wiege des Kalibergbaus“ in Staßfurt kann im großen Zusammenhang der Geschichte der Moderne in Mitteldeutschland weiter erzählt sowie noch besser sichtbar/ erlebbar gemacht werden. Erste Schritte hierzu wären z.B. die Mitwirkung der Stadt am Projekt der europäischen Route der Industriekultur und ein erweiterter Auftritt bei „Industrietourismus.de“. Auf dieser Website

präsentieren sich Zeugnisse der Industriegeschichte in Sachsen-Anhalt. Für Staßfurt wird hier bisher nur das Rundfunkmuseum Staßfurt vorgestellt.

Zu prüfen wäre auch die bessere touristische Präsentation von Großgeräten, Maschinen und Fahrzeugen der Bergbau- und Industrieentwicklung in Zusammenhang mit der weiteren Entwicklung von Freiraum und Freizeitangeboten in Staßfurt. Dafür können leerstehende Industriegebäude und angrenzende Freiflächen oder auch bestehende Brachflächen genutzt und gestaltet werden. Vorreiter für diese Strategie war die Gestaltung des Bergsenkungsgebietes in der Staßfurter Altstadt im Rahmen der IBA Stadtumbau 2010.



Teil C

Empfehlung und Ausblick



14.

Maßnahmen zur Stadtentwicklung und deren Umsetzung

14.1. Priorisierung und Umsetzungsstrategie

Mit den in den vorherigen Kapiteln dargestellten Handlungsfeldern und Maßnahmen wird sichtbar, dass für eine aktive Steuerung der künftigen Stadtentwicklung von Staßfurt eine Vielzahl an Themen relevant sind. Zur besseren Visualisierung soll der Plan: **InSEK Staßfurt 2035+ - Maßnahmenplan** dienen. Mit ihm wird ein Gesamtblick über die sieben Handlungsfelder und die 41 vorgeschlagenen Maßnahmen gegeben. Soweit es möglich ist, werden die Maßnahmen räumlich konkret verortet. Der Plan stellt eine Zusammenfassung der Handlungsfelder und Maßnahmen dar. Weitere Aussagen zu Projekten in den Ortsteilen und den statistischen Bereichen (Quartiere) der Kernstadt befinden sich im Anhang in den Steckbriefen der Ortsprofile und der Stadtteilprofile.

Priorisierung der vorgeschlagenen Maßnahmen

Das InSEK 2035+ betrachtet einen mittelfristigen Planungszeitraum von 10 bis 15 Jahren. Innerhalb dieser Zeit soll durch die Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen die Stadtentwicklung von Staßfurt positiv vorangebracht werden. Bei der Umsetzung der im InSEK 2035+ vorgeschlagenen Maßnahmen besteht die Frage, mit welcher Maßnahme und mit welchem Mitteleinsatz angesichts begrenzter personeller und monetärer Ressourcen begonnen werden sollte.

Grundsätzlich wird empfohlen, alle vorgeschlagenen sieben Handlungsfelder als gleichberechtigt und gleichgewichtig zu behandeln und die Handlungsfelder keiner Prioritätensetzung zu unterziehen. Für eine integrierte und abgestimmte Stadtentwicklung ist es unerlässlich, dass die Zukunftsthemen, die in den Handlungsfeldern des InSEK 2035+ beschrieben sind, auch bearbeitet werden.

Etwas differenzierter sollte der Umgang mit den im Konzept beschriebenen 41 Maßnahmen sein. Alle Maßnahmen sind das Ergebnis eines intensiven Dialogprozesses und eines diskursiven Planungsverfahrens. Ein Teil der Maßnahmen sind während des Planverfahrens im direkten Gespräch an das Planungsteam

herangetragen worden oder sind während der verschiedenen Beteiligungsformate gereift. An einigen der vorgeschlagenen Maßnahmen arbeiten die zuständigen Fachdienste der Stadtverwaltung schon seit mehreren Jahren und es liegen deshalb bereits entsprechende Arbeitserfahrungen oder sogar Konzepte vor. Die im InSEK 2035+ vorgeschlagenen Maßnahmen erfordern alle mehr oder weniger eine komplexe und integrierte Bewertung durch die Stadtverwaltung und letztlich eine politische Prioritätensetzung durch den Stadtrat. Eine solche Schwerpunktsetzung ist auch notwendig, da die finanziellen Ressourcen der Stadt limitiert sind und auch die personelle Ausstattung der Stadtverwaltung nicht beliebig ausgeweitet werden kann. Einige Maßnahmen erfordern mehr finanzielle Mittel und einen höheren Verwaltungsaufwand, andere Maßnahmen vielleicht „nur“ eine andere inhaltliche Ausrichtung. Auch kann der Aufwand zur Vorbereitung oder zur Akquise von Fördermitteln sehr verschieden sein. Manche Maßnahme erfordert „einfach“ eine andere Art der Kommunikation und der Zusammenarbeit. Wieder andere Maßnahmen sind nur in einem intensiven Dialog mit der Bürgerschaft umzusetzen, andere Maßnahmen erfordern Spezialkenntnisse oder politische Grundsatzbeschlüsse.

Daher ist es unerlässlich, die Maßnahmen zu priorisieren.

Für das Planungsteam haben sich im Ergebnis der Konzepterstellung sieben anzugehende Maßnahmen mit höchster Priorität herauskristallisiert. Diese sieben Maßnahmen wurden sowohl in der Lenkungsrunde als auch im Bürgerforum vorgestellt und mit den Anwesenden diskutiert und in beiden Gremien bestätigt.

Die nachfolgende Auflistung soll allerdings nicht als festgelegte Reihenfolge verstanden werden:

Maßnahme 8: Bodekonzept und Bodewerkstatt

Die Bode in Staßfurt hat ein hohes Alleinstellungsmerkmal und ist ein gemeinsamer Identifikationsraum für viele Bewohnerinnen und Bewohner. Hier geht es um die schrittweise Qualifizierung und Entwicklung der Flächen und Räume entlang der Bode von Athensleben bis nach Löbnitz. In einem ersten Schritt sollen in einer öffentlichen Beteiligungs- und Entwurfswerkstatt mögliche Maßnahmen zur Verbesserung der Situation besprochen und Schlüsselmaßnahmen sowie Umsetzungsprioritäten identifiziert werden. Die Bodewerkstatt selbst versteht sich als ein regelmäßiger Austausch- und Kommunikationsprozess, wo umgesetzte Maßnahmen gewürdigt und neue Meilensteine besprochen werden. Die Werkstatt soll damit zur positiven Identifikation der Staßfurterinnen und Staßfurter mit ihrer Stadt beitragen.





Maßnahme 10: Weiterentwicklung der Ortsteile bei Wahrung ihrer jeweiligen Identität - Dorfmoderation



Die Stadt Staßfurt bietet mit ihren verschiedenen Ortsteilen ein breites Spektrum an Wohnangeboten und sozialen Gemeinschaften. Die gedeihliche Weiterentwicklung der Ortsteile und die Minderung bestehender Entwicklungshemmnisse ist eine mittel- bis langfristige Aufgabe, die durch einen Dorfmoderator unterstützt werden kann. Der Dorfmoderator soll die Ortsteile bei ihrer Eigenentwicklung unterstützen, bestehende Handlungsblockaden lösen helfen und damit die ehrenamtlichen Strukturen (Ortsbürgermeister, Ortschaftsrat, Vereine etc.) stärken. Er kann auch helfen, gemeinsam mit der Ortsgemeinschaft identifizierte Projekte umzusetzen. Der Dorfmoderator ist in jeder Ortschaft nur zeitlich befristet tätig, es sollten nicht mehr als zwei Orte gleichzeitig in den Vorzug der Dorfmoderation kommen.

Maßnahme 3: Umgang mit Problemimmobilien – Eigentümermoderator einsetzen



In Staßfurt gibt es aktuell über 300 komplett leerstehende und dem Verfall preisgegebene Gebäude, die negative Auswirkungen auf die angrenzenden Immobilien haben und das Ortsbild negativ beeinflussen. Häufig stellen komplizierte Eigentümerkonstellationen, überforderte oder nicht handlungsfähige und handlungsunwillige Eigentümer erhebliche Entwicklungsblockaden dar. Angesichts des auf absehbare Zeit vorhandenen Überangebots an verwertbaren und nutzbaren Immobilien werden Marktanreize dieses Problem nicht zufriedenstellend lösen.

Es wird daher vorgeschlagen, einen Eigentümermoderator einzusetzen, der die Ansprache und Begleitung des Eigentümers auf dem Weg zum Verkauf oder zur Entwicklung seiner Problemimmobilie übernimmt. Als Faustformel kann gelten: wenn jährlich etwa 20 Immobilien aktiviert werden, dann wird es im Jahr 2035 keine Problemimmobilien mehr geben. Der erste Schritt zur Umsetzung der Maßnahme ist die Klärung einer geeigneten Finanzierung.

Maßnahme 28: Identifikation mit Staßfurt – Vernetzung und Kommunikation

Es besteht große Einigkeit in Staßfurt, die Stadtgesellschaft in die Entwicklung der Stadt aktiv einzubinden und dabei an einer eigenen Identität und einem neuen Selbstverständnis zu arbeiten. Dabei ist eine gute und konsequente öffentliche Beteiligung und Kommunikation als Querschnittsthema bei allen Bau- und Entwicklungsprozessen anzustreben. Wichtig ist eine gute (digitale) Erreichbarkeit der Verwaltung. Bestandteil könnte ein Runder Tisch

„Engagiert für Staßfurt“ aus Vereinen, Kultur- und Sozialakteuren unter gemeinsamer Leitung der Ressorts Wirtschaftsförderung und Fachdienst Schule, Jugend und Kultur sein. Eine wertvolle Aufgabe ist es, die vielfältigen Angebote in der Kernstadt und den Ortsteilen sichtbar zu machen und miteinander zu vernetzen. Die ehrenamtliche Arbeit in (Heimat)Vereinen, im Stadt- und Ortschaftsrat oder in der Kultur- und Bildungsarbeit sowie dem Sport sind eine wichtige Säule des sozialen Lebens, der Binnen-Identität und der gemeinsamen Stadtentwicklung, die eine noch größere Wertschätzung erfahren sollte.



Maßnahme 16: Umbau von innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen zu erlebbaren Straßenräumen

Für Einheimische und Gäste sind die Hauptverkehrsstraßen wichtige Visitenkarten und sie sollen deshalb eine hohe Aufenthalts- und Erlebnisqualität erhalten und eine sichere Nutzung für alle Verkehrsteilnehmer (Kfz, Rad, Fußgänger) ermöglichen. Denkbare Einzelmaßnahmen wären die Verbreiterung von Fußwegen, der Rückbau von Fahrbahnbreiten, die Reduzierung von Fahrgeschwindigkeiten, die Einordnung von Radstreifen auf Hauptverbindungsrouen, die Einordnung von Parkstellplätzen oder bessere Querungsmöglichkeiten für Fußgänger. Die Maßnahme wird zugleich die Rahmenbedingungen für Einzelhandel und Gastronomie verbessern und durch Begrünungsmaßnahmen auf den Klimawandel reagieren. Neben den Hauptverkehrsstraßen in der Kernstadt sind in allen Ortslagen (außer in Brumby und Hohenerleben) temporeduzierende Maßnahmen oder bessere Straßenquerungen vorzusehen. Im Dialog mit dem Straßenbaulastträger wäre eine Prioritätensetzung vorzunehmen.



Maßnahme 2: Konversion von brachliegenden Bestandsflächen zu neuen Wohnstandorten

Diese Maßnahme ist eine Kernaufgabe der zukünftigen Baulandentwicklung. Denn vor dem Hintergrund landesplanerischer Regelungen und den Zielen der Nachverdichtung und des schonenden Flächenverbrauchs soll die Flächenkonversion künftig im Mittelpunkt der Baulandbereitstellung stehen. Der Vorteil dabei ist, dass kostenintensive neue Erschließungsmaßnahmen vermieden werden, da bereits vorhandene Medienerschließungen oder Straßen reaktiviert werden können. Der Abriss und die Ertüchtigung von Bestandsflächen kann durch Bauträger auf eigene Rechnung erfolgen oder durch die Kommune nach einem Flächenerwerb durch Fördermittel im Sinne von Ordnungsmaßnahmen unterstützt werden. Die Stadt kann die Konversion durch eine direkte Eigentümeransprache und -aktivierung oder die planungsrechtliche Sicherung unterstützen.





Maßnahme 1: Aktion Jung kauft Alt – Erwerb von Bestandsimmobilien unterstützen



Die Verkaufsaktivitäten im Bestand übertreffen den Neubau seit Jahren deutlich. Hier setzt die Maßnahme an: sie ist im Kern eine Marketingmaßnahme für das Wohnen in Staßfurt und wirbt für den Kauf von Bestandsimmobilien in Staßfurt und damit zum dauerhaften Zuzug nach Staßfurt. Die Maßnahme begleitet und berät den Eigentumsübergang durch Beratungsleistungen. Denkbar wäre neben der bereits vorhandenen Bauberatung der Stadtverwaltung die Vergabe von kostenfreien Beratungsgutscheinen, mit denen potentielle Erwerber oder verkaufswillige Eigentümer sich einen Grobcheck ihres Hauses vornehmen lassen können, um die notwendigen Sanierungs- und Ertüchtigungsmaßnahmen durch einen fachkundigen Ingenieur oder Architekten einschätzen zu lassen und um anstehende Baukosten und den Wert des Hauses realistisch einschätzen zu können. Denkbar wäre auch ein kommunales Förderprogramm für den Eigentumserwerb, das je nach Kinderanzahl einen gestaffelten Zuschuss zum Eigentumserwerb bietet.

Stadtentwicklung als Gemeinschaftsaufgabe



Für das Planungsteam ist Stadtentwicklung eine Gemeinschaftsaufgabe von Marktakteuren, Bürgerschaft sowie Kommunalpolitik und Verwaltung. Stadtentwicklung entzieht sich aber häufig einer strikten und restriktiven hoheitlichen Steuerung und sollte daher als permanenter Aushandlungs- und Kommunikationsprozess verstanden werden. Als Integriertes Konzept greift das InSEK 2035+ zahlreiche laufende oder avisierte Maßnahmen der unterschiedlichen Zuständigkeitsbereiche in der Stadt Staßfurt auf der Ebene der Gesamtstadt auf und kann daher keine vertiefenden oder detaillierten Aussagen zu den Einzelmaßnahmen treffen. Diese wären im kommenden Umsetzungsprozess der einzelnen Maßnahmen weiter auszuarbeiten und darzustellen. Dafür ist eine steuernde und koordinierende Tätigkeit der Stadtverwaltung unerlässlich. Das InSEK-Team empfiehlt deshalb, ressortübergreifende Arbeits- und Kommunikationsstrukturen innerhalb der Stadtverwaltung zu etablieren sowie bei Bedarf themen- und projektbezogene Arbeitsgruppen zu bilden, die den Fortgang der vorgeschlagenen Maßnahmen vor dem Hintergrund der gesamtstädtischen Ziele und Entwicklungen begleiten.

Das InSEK 2035+ soll kurz-, mittel- und langfristige Entwicklungen anstoßen. Es stellt als informelles Planungsinstrument nach einem Selbstbindungsbeschluss des Stadtrates den Orientierungsrahmen

für die künftige Stadtentwicklung dar und beschreibt für private Investitionen oder bürgerschaftliches Engagement wichtige Leitplanken und Ziele. Die Änderung von Gebietskulissen oder die Ausweisung neuer Fördergebiete bedürfen jeweils eines gesonderten Beschlusses durch den Stadtrat.

Stadtentwicklung lebt in einem hohen Maß von Kontinuität und Verlässlichkeit und dem Gemeinschaftswillen aller städtischen Akteure. Wichtig für den Erfolg sind verlässliche Finanzierungen und langfristig wirkende Förderprogramme. Daneben wird die Absicherung der personellen Kapazitäten in der Verwaltung angesichts des zunehmenden Fachkräftemangels über einen längeren Zeitraum zu einer wichtigen Rahmenbedingung.

AG Umsetzung einrichten

Die Umsetzung des InSEKs 2035+ braucht eine kontinuierliche Begleitung und Steuerung, die Festlegung von Zuständigkeiten und teilweise auch Anpassung im Prozess. Dazu empfiehlt das Planungsteam die Einrichtung einer regelmäßigen, verwaltungs-internen Abstimmungs- und Steuerungsrunde zu den Handlungsfeldern und Maßnahmen des InSEK 2035+. Die Organisation der AG Umsetzung soll im Fachdienst Planung, Umwelt und Liegenschaften erfolgen. Teil der festen Arbeitsgruppe sollten die Fachdienste Stadtanierung und Bauen, Bildung, Jugend und Soziales und Kultur und Wirtschaft sein.

Ein vierteljährlicher Abstimmungsturnus ist anzustreben. Beauftragte Dienstleister wie der Eigentümermoderator, die Dorfmoderation oder die Koordination Ehrenamt und Kultur wären in diesen Prozess mit einzubinden. Bei Bedarf könnten externe Dienstleister die AG Umsetzung inhaltlich und organisatorisch unterstützen. Das Selbstverständnis der AG Umsetzung könnte es sein, in den nächsten Jahren die Handlungsfelder integriert zu bearbeiten und die Maßnahmen aus dem InSEK 2035+ Schritt für Schritt umzusetzen. Dabei sollen im Sinne eines integrierten Handelns vorhandene Ressourcen möglichst gut genutzt, Wissensbarrieren abgebaut, Maßnahmen harmonisiert und als Stadt gemeinsam gehandelt werden.

Die AG Umsetzung erhält die Aufgabe, dem Bürgermeister und dem Stadtrat als politische Steuerungsebene jährlich einen Fortschritts- und Umsetzungsbericht zum InSEK 2035+ vorzulegen. Ebenso ist im Sinne einer guten Öffentlichkeitsarbeit die Öffentlichkeit über den Umsetzungsprozess zu informieren (getreu des Mottos „tue Gutes und rede darüber“) und an stattfindenden Entwicklungen über verschiedene Formate aktiv zu beteiligen.





Gemeinsame Ortschaftsentwicklung stärken

Über der Entwicklung einzelner Ortschaften steht die Gesamtentwicklung der Stadt als Gemeinwesen. Dazu muss die gemeinsame Identität von Kernstadt und Ortsteilen weiterwachsen und durch geeignete Maßnahmen unterstützt werden und die jeweilige Einzigartigkeit der Ortschaften hervorgehoben werden. Im Wesentlichen werden diese Vorhaben in Maßnahme 10, Maßnahme 28 und Maßnahme 29 beschrieben.

- Insbesondere soll das ehrenamtliche Engagement in den Orten gewürdigt und unterstützt werden, bspw. durch Öffentlichkeitsarbeit oder städtische Ressourcen (Technik, Räumlichkeiten, Antragsverfahren ...) oder ein Freiwilligenmanagement.
- Die Vernetzung unter den Vereinen soll gestärkt werden bspw. durch den Runden Tisch „Engagiert für Staßfurt“ oder einem gemeinsamen Veranstaltungskalender mit dem Ziel durch Synergien die ehrenamtliche Vereinsarbeit zu erleichtern.
- Die Zusammenarbeit und Beteiligung bei Stadt- und Ortsentwicklung soll gestärkt werden durch die Fortführung von erfolgreichen Formaten im InSEK Prozess, wie das Bürgerforum und vor allem wiederkehrende Ortsteilspaziergänge mit Bürgermeister und Mitarbeitern der Verwaltung. Kommunikation untereinander und gemeinsame Zielentwicklung für die Stadt Staßfurt soll dadurch gestärkt werden.
- Bei der Planung von Versammlungen und Veranstaltungen sollen Möglichkeiten gefunden werden diese auch in den Ortschaften durchzuführen. Gleichzeitig sollen Veranstaltungen in den Ortschaften im ganzen Stadtgebiet sichtbar sein. Neben dem Veranstaltungskalender könnten zentrale Werbeträger an Ortseingängen oder in den Ortsmitten und ein gemeinsame Onlinemarketing Lösungsansätze sein.
- Gegenseitige Erreichbarkeit mit dem Fahrrad ist eine wichtige Zukunftsaufgabe. So soll der Ausbau der Fahrradwegeverbindungen zwischen den Ortsteilen dazu beitragen, dass sie näher zusammenrücken (siehe Maßnahme M17).

14.2. Städtebauförderung

Für die im InSEK definierten Fördergebiete bietet die Städtebauförderung in ihren Ausprägungen verschiedenste Möglichkeiten für Investitionen in Erneuerung und Entwicklung von Städten und Gemeinden. Gefördert werden städtebauliche Maßnahmen, die der zukunftsfähigen und nachhaltigen Stadt- und Ortsentwicklung dienen und die Städte als Wirtschafts- und Wohnstandort stärken. Die Städtebauförderung folgt für die weitere Zukunft einer neuen Fördersystematik mit drei Schwerpunktbereichen:

Lebendige Zentren

Der Förderschwerpunkt hat das Ziel Stadt- und Ortskerne zu erhalten, zu revitalisieren und zu stärken. Maßnahmen der Innenstadtentwicklung lassen sich hierrüber finanzieren. Die Innenstadt soll durch den Förderschwerpunkt gestärkt, der Standort aufgewertet und die Nutzungsvielfalt erhöht werden.

Sozialer Zusammenhalt

Der Förderschwerpunkt richtet sich an Quartiere, die aufgrund der Zusammensetzung und wirtschaftlichen Situation der darin lebenden und arbeitenden Menschen erheblich benachteiligt sind. Investitionen in die städtebauliche Entwicklung und Stabilisierung solcher Quartiere sind die Kernziele in diesem Programmbereich.

Wachstum und nachhaltige Erneuerung

Der Förderschwerpunkt richtet sich an Quartiere, die aufgrund wirtschaftlichen und demografischen Wandels von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten und Strukturveränderungen betroffen sind. Bei der Bewältigung dieser Entwicklungsaufgaben soll dieser Programmbereich unterstützen.

14.3. Sonstige Förderoptionen

Alternative Antriebe von Bussen im Personenverkehr

Das Bundesministerium für Digitales und Verkehr (BMDV) unterstützt Maßnahmen zur Marktaktivierung und zum Markthochlauf von Bussen mit alternativen, klimaschonenden Antrieben. Gefördert werden Beschaffung und Umrüstung von Bussen, Beschaffung von nicht öffentlicher Infrastruktur für die Busse (bspw. Ladesäulen, Tankanlagen o.ä.) sowie das Erstellen von Studien und Analysen zu Einsatzmöglichkeiten von Bussen mit alternativen Antrieben.



Altersgerecht Umbauen (Darlehen)

Investitionen in den Wohnungsbestand mit dem Ziel, Barrieren für ältere Menschen abzubauen, den Wohnkomfort zu erhöhen oder Einbruchsschutz zu verbessern, werden von der KfW-Bankengruppe mit zinsgünstigen Darlehen mit bis zu 50.000 € je Wohneinheit unterstützt.

Altlastensanierung

Die Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung von Vorhaben zur Altlastensanierung unterstützt Vorhaben zur Sanierung von schadstoffbelasteten Grundstücken und durch diese verursachte Gewässerverunreinigungen. Hierzu gehören auch die Sanierungsuntersuchung und –planung.

Demografie - Wandel gestalten

Die Investitionsbank Sachsen-Anhalt fördert Maßnahmen zur Gestaltung des demografischen Wandels. Unter anderem Projekte zur Erstellung von regionalen und lokalen Anpassungs- und Gegenstrategien sowie Planungsmaßnahmen zur Gestaltung des demografischen Wandels und deren Umsetzung sowie Projekte zu alternativen Angebotsformen in ländlichen Räumen, die zur Erhaltung der Lebensqualität und Sicherung der Daseinsvorsorge beitragen. Darüber hinaus werden Interkommunale Netzwerke zur Sicherung der Daseinsvorsorge und Projekte zur Stärkung der Willkommenskultur unterstützt. Eine Kofinanzierung zu Modellprojekten des Bundes in diesem Themengebiet ist möglich.

Energetische Stadtsanierung

Die KfW-Bankengruppe fördert im Rahmen des Energiekonzepts der Bundesregierung aus Mitteln des Sondervermögens „Energie- und Klimafonds“ Maßnahmen zur Verbesserung des Klimaschutzes in Kommunen und ihren Quartieren. Gefördert werden Sach- und Personalkosten für die Erstellung eines integrierten Quartierskonzepts (Komponente A) sowie für ein Sanierungsmanagement (Komponente B). Die Förderdauer beträgt 1 bis max. 5 Jahre.

Förderung der Jugendarbeit, der Jugendverbände, der Jugendsozialarbeit sowie des erzieherischen Kinder- und Jugendschutzes

Mit dem Programm werden Maßnahmen der außerschulischen Jugendbildung und Jugendarbeit gefördert. Im Fokus stehen Personal- und Weiterbildungsausgaben für Mitarbeiter der

Jugendbildung, Jugendbildungsreferenten, Jugendsozialarbeit, erzieherischer Kinder- und Jugendschutz, internationale Jugendarbeit sowie Verwaltungstätigkeiten in Jugendverbänden. Auch Jugendbildungsstätten und weitere damit im Zusammenhang stehende Kosten können gefördert werden.

Förderung des kommunalen Sportstättenbaus und des Vereinssportstättenbaus

Das Land Sachsen-Anhalt unterstützt die Schaffung bedarfsgerechter Sportstätteninfrastruktur. Unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung sollen die notwendigen Voraussetzungen für den Breiten-, Behinderten- und Gesundheitssport sowie für den Leistungssport auf nationalem und internationalem Niveau geschaffen werden. Gefördert werden unter anderem Sanierung, Erweiterung und Umbau, die Ausstattung und auch der Neubau von Sportstätten. Die Höhe des Zuschusses beträgt normalerweise bis zu 50 Prozent der zuwendungsfähigen Ausgaben.

GRW Infrastrukturförderung

Die Förderung unterstützt die Gemeinschaftsaufgabe zur „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“. Mit GRW-Mitteln werden wirtschaftsnahe Infrastrukturvorhaben gefördert. Weiterhin werden Maßnahmen im Bereich der Vernetzung und Kooperation von regionalen Akteuren zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes und der Wettbewerbsfähigkeit von Unternehmen, zur regionalpolitischen Flankierung von Strukturproblemen und zur Unterstützung von regionalen Aktivitäten gefördert, wenn diese unmittelbar für die Entwicklung der regionalen Wirtschaft erforderlich sind. Zu wirtschaftsnahen Infrastrukturmaßnahmen zählen unter anderem neben der Entwicklung und Erschließung von Gewerbeflächen auch Tourismus, berufliche Bildungseinrichtungen, Kommunikations- und Energieinfrastruktur oder Regionalentwicklung.

Klimaschutzinitiative – Klimaschutz im Radverkehr

Das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) unterstützt, im Rahmen der Klimaschutzinitiative Maßnahmen zur Durchführung und Entwicklung attraktiver Angebote für den Radverkehr, wie bspw. klimafreundliche und radverkehrsgerechte Umgestaltung des Straßenraumes, Errichtung notwendiger und zusätzlicher Radverkehrsinfrastruktur sowie Etablierung lokaler Radverkehrsdienstleistungen in der Region.



Kommunaler Hochwasserschutz

Der Kommunale Hochwasserschutz fördert Projekte für Beschaffungen zur Verbesserung des mobilen Hochwasserschutzes sowie zur Ausrüstung der Wasserwehren, Konzepte und Planungsleistungen, die zur Vorbereitung umzusetzender Vorhaben erforderlich sind, sowie Baumaßnahmen.

LEADER

Das EU-Programm zur ländlichen Entwicklung ist gerade in der Fortschreibung. Die neue Förderperiode startete 2021 mit dem Ziel, vorbereitende Maßnahmen zur Unterstützung der lokalen Entwicklung zu fördern. Die Förderung erfolgt aus ELER oder EFRE-Mitteln. Staßfurt ist Teil der LEADER Landesarbeitsgemeinschaft „Börde-Bode-Auen“. In der neuen Förderperiode besteht voraussichtlich die Möglichkeit der Förderung der Entwicklung der Feuerwehrinfrastruktur sowie die Förderung des Baus von Sportstätten und Freibädern aus ELER-Mitteln. Ländliche Entwicklung in Bezug auf Tourismus, Kultur und Bewältigung des demografischen Wandels sowie damit einhergehende bauliche Infrastruktur wird durch EFRE- und ESF-Mittel gefördert.

Sachsen-Anhalt MIETWOHNUNGSBAU (Darlehn)

Die Investitionsbank Sachsen-Anhalt unterstützt mit dem Darlehnsprogramm den sozialen Mietwohnungsbau, die Belebung von Innenstädten und den Stadtumbauprozess hinsichtlich des demografischen Wandels. Insbesondere wird Neubau (Lückenschließung), Ersatzbau nach Abbruch, Erneuerung eines unbewohnbar gewordenen Gebäudes ohne Abbruch, Erneuerung eines baufälligen, aber noch bewohnbaren Gebäudes ohne Abbruch und Umbau oder Erweiterung eines bestehenden Gebäudes unter wesentlichem Bauaufwand wird mit einem zinsgünstigen Darlehn unterstützt. Der geförderte Wohnraum unterliegt einer Zweck- und Belegungsbindung, d. h. der Eigentümer/Vermieter darf den Wohnraum über einen Zeitraum von 20 Jahren nur Wohnungssuchenden mit einem Wohnberechtigungsschein zur Verfügung stellen und in Staßfurt zu einem Quadratmeterpreis von maximal 6 € vermieten.

Sachsen-Anhalt MODERN (Darlehen)

Die Investitionsbank Sachsen-Anhalt unterstützt aus Landesmitteln durch zinsgünstige Darlehen die energieeffiziente und altersgerechte Wohnraumsanierung. Dazu gehören das altersgerechte Umbauen, die energieeffiziente Sanierung und die allgemeine Modernisierung, einschließlich ggf. Objekterwerb bis zu einer maximalen Darlehenshöhe von 50.000 € pro Wohneinheit.

Sachsen-Anhalt REGIO

Über die Investitionsbank Sachsen-Anhalt werden Maßnahmen zur Regionalentwicklung gefördert. Darunter fallen die Zusammenarbeit von Kommunen im Sinne n § 13 des Raumordnungsgesetzes, die Bündelung und gemeinsame Nutzung raumbezogener Informationen, erstellen, ändern und ergänzen von Flächennutzungsplänen und Unterstützung bei Anträgen aus EU-Mitteln. Die maximale Förderhöhe beträgt 80.000 €.

Sonderprogramm Stadt und Land

Das Bundesministerium für Digitales und Verkehr (BMDV) stellt den Ländern im Rahmen des Klimaschutzprogramms 2030 durch das „Sonderprogramm Stadt und Land“ Finanzhilfen für Investitionen in die Radverkehrsinfrastruktur in den Städten und Gemeinden zur Verfügung. Gefördert werden Um- und Ausbauten, die ohne Beteiligung des Bundes nicht durchgeführt würden und interkommunale Stadt-Umlandverbindungen stärken. Neben Fahrradwegen und der Gewährleistung der Sicherheit des Radverkehrs sind auch Anlagen des ruhenden Radverkehrs förderfähig.



15.

Monitoring, Evaluierung und Fortschreibung

Das InSEK 2035+ ist kein abgeschlossenes Konzept, das seine vollumfängliche Gültigkeit für die nächsten 10 bis 15 Jahre behält. Es beschreibt ein Zielsystem in einem mittelfristigen Planungshorizont vor dem Hintergrund der aktuellen IST-Analyse. Mit sich verändernden Parametern ändert sich auch dieses Zielsystem. Das bedeutet in der Praxis, dass das InSEK 2035+ in der Umsetzung immer begleitet werden muss durch eine Evaluation (Indikatoren müssen noch herausgearbeitet werden), ein Monitoring (insbesondere die Datenfortschreibung) und die Fortschreibung des Konzeptes. Es handelt sich dabei um eine Querschnittsaufgabe, die nicht als Maßnahme gelistet ist, aber im Bereich der Stadtplanung kontinuierlich weiterbearbeitet werden muss.

Monitoring und Datenfortschreibung

Im Zuge des Städtebaumonitorings fand bislang eine jährliche Fortschreibung eines definierten Kriterienkatalogs an Daten statt. Da die Fortschreibung momentan ausgesetzt ist, soll sie angepasst an das InSEK 2035+ in diesem Rahmen weitergeführt werden. D.h., die im InSEK ausgeführten Datenreihen der Entwicklungsprozesse in den verschiedenen Bereichen sollen fortgeführt werden, um so einen laufenden Überblick zu den tatsächlichen Entwicklungen bezüglich Bevölkerung, Wohnungsmarkt, Wirtschaft und Soziales etc. zu bekommen. Hierfür ist eine geeignete Erfassungsvorlage für das jährliche Monitoring zu erstellen. Durch das Monitoring soll abgeglichen werden, ob die in diesem Konzept getroffenen Prognosen mit den tatsächlich stattfindenden Entwicklungen übereinstimmen. Sie bilden zudem eine Grundlage, um in einem nächsten Schritt Maßnahmen an die Realentwicklung anzupassen.

Evaluation und Bürgerbeteiligung

Die Ergebnisse des Monitorings sollen als Teil der prioritären Maßnahme 28: Identifikation mit Staßfurt – Vernetzung und Kommunikation, der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden und zusammen mit dem Fortschreiten der Maßnahmenumsetzung öffentlich begleitet werden. Dabei können auch neue digitale

Möglichkeiten der Beteiligung erprobt werden. Eine Anknüpfung an das Format des Bürgerforums ist dabei wünschenswert.

Ziel der Selbstevaluation ist darzustellen ...

- was und was noch nicht (aus welchen Gründen) bisher erreicht wurde (Fortschritt der Maßnahmenumsetzung)
- was ggfls. anzupassen ist durch sich ändernde Rahmenbedingungen oder neue Erkenntnisse aus anderen Konzepten (Folgen der Datenfortschreibung und Analyse) und
- dass die strategische Diskussion darüber zu führen ist, welche Fortschreibungen notwendig sind.

Fortschreibung des InSEK 2035+

Um dem Prozess der Umsetzung und sich ändernden Rahmenbedingungen Rechnung zu tragen, soll etwa alle fünf Jahre das InSEK 2035+ überprüft und ggf. fortgeschrieben werden. Dafür sind die vorgeschlagenen Monitoring- und Evaluationsschritte eine wichtige Grundlage. So könnten im Zuge der Fortschreibung bestehende Maßnahmen angepasst, die Prioritätenliste neu geordnet und gegebenenfalls neue Maßnahmen entwickelt werden. Ein anschließender Beschluss im Stadtrat soll die Selbstbindungswirkung gewährleisten. Die Fortschreibung des Konzeptes sichert die Anpassung des InSEK 2035+ an sich verändernde Rahmenbedingungen und Anforderungen an die Stadtentwicklung.

Auch in die Fortschreibung sind im Sinne einer partizipativen strategischen Stadtentwicklungsplanung die Stadtgesellschaft, wie auch Stadtexpertinnen und Stadtexperten, die politischen Gremien und zentrale Akteure einzubinden. Sie gewährleistet eine evidenzbasierte Kontinuität in der Stadtentwicklung. Für eine erfolgreiche Umsetzung von Evaluations- und Beteiligungsprozessen ist eine externe Begleitung und Moderation empfehlenswert.

Quellenverzeichnis

7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose bis 2035 (2021): Prognostizierter Bevölkerungsstand Sachsen-Anhalt, kreisfreie Städte und Landkreise, Gemeinden nach Prognosejahr, Geschlecht und Altersgruppen
Agentur für Arbeit (2011 - 2021): Statistik der Bundesagentur für Arbeit Tabellen, Arbeitsmarkt kommunal. Nürnberg
- AOK Sachsen-Anhalt (2022): Versicherte nach Pflegegraden.
- Baufertigstellungen Destatis (2022): Baufertigstellungen im Hochbau: Deutschland, Jahre, Bautätigkeiten, Gebäudeart/Bauherr. Wiesbaden: Statistisches Bundesamt
- Baufertigstellungen StLA (2022): Baufertigstellungen zur Errichtung neuer Wohngebäude und Wohnungen in Wohngebäuden nach Zahl der Wohnungen und Wohnflächen in den Gemeinden. Halle (Saale) Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt
- Baulandkataster der Stadt Staßfurt (2022): Abrufbar unter www.stassfurt.de/de/planen-bauen-wohnen/baulandkataster-sft.html
- Bevölkerung StLa (2022): Bevölkerung am 31.12. nach Geschlecht in den Gemeinden. Halle (Saale) Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt
- Bevölkerung Destatis (2022): Bevölkerung: Deutschland. Wiesbaden. Statistisches Bundesamt
- Bundesagentur für Arbeit (2013 - 2021): Statistik der Bundesagentur für Arbeit; Zahlen, Daten, Fakten: Strukturdaten und -indikatoren; Bernburg/ Berlin: Agentur für Arbeit
- Bundesstiftung Baukultur (2016): Bericht Neue Umbaukultur 2016/17. Berlin: Deutsches Institut für Urbanistik gGmbH (Difu)
- Bundesstiftung Baukultur (2022): Bericht Neue Umbaukultur 2022/23. Berlin: Deutsches Institut für Urbanistik gGmbH (Difu)
- E-Mobilitätskonzept Staßfurt (2021): E-Mobilitätskonzept für die Stadt Staßfurt. Reußenköge: GP JOULE Connect GmbH
- Einzelhandels- und Zentrenkonzept (2018): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Staßfurt. Erfurt: BBE Handelsberatung
- Fokus Wohnungsleerstand (2017): Fokus Wohnungsleerstand. Ausmaß, Wahrnehmung, Kommunale Reaktion. Ludwigsburg: Wüstenrot Stiftung
- Gebäudebestand StLA (2022): Bestand an Wohngebäuden, Wohnfläche in Wohngebäuden und Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach der Zahl der Räume in den Gemeinden. Halle (Saale): Statistisches Landesamt-Sachsen-Anhalt
- Gewässerentwicklungskonzept „Untere Bode“ (2012): Gewässerentwicklungskonzept „Untere Bode“ mit den Zuflüssen Sarre, Geesgraben, Ehle, Goldbach, Großer Graben (Kollake), Sauerbach



- und Schaffalgraben. Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt. Sieversdorf: Ingenieurbüro Ellmann
- Gewerbeflächenentwicklungskonzept (2017): Konzept zur Gewerbeflächenentwicklung der Stadt Staßfurt. Halle: StadtLandGrün, Stadt- und Landschaftsplanung
- Grundstücksmarktbericht (2021): Grundstücksmarktbericht Sachsen-Anhalt 2021, Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt (Hrsg.). Magdeburg: Landesamt für Vermessung und Geoinformationen Sachsen-Anhalt.
- Haushaltskonsolidierungskonzept der Stadt Staßfurt für die Haushaltsjahre 2016 – 2019 (2016): Staßfurt: Stadt Staßfurt
- Haushaltskonsolidierungskonzept der Stadt Staßfurt für die Haushaltsjahre 2023 – 2031 (2023): Staßfurt: Stadt Staßfurt
- Jung kauft Alt. Angerufen von www.hiddenhausen.de
- Kita-Entwicklungskonzept (2022): Entwicklungskonzeption für die Kindertageseinrichtungen der Stadt Staßfurt bis 2035. Magdeburg: SALEG
- Klimaschutzkonzept Staßfurt (2021): Integriertes Klimaschutzkonzept Stadt Staßfurt. Dresden: KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH
- Krafftahrt Bundesamt (2022): Krafftfahrzeuge und Krafftfahrzeuganhänger nach Gemeinden. Flensburg
- Landesentwicklungsplan (2010): Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt. Anlage der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16. Februar 2011
- Leitbild der Stadt Staßfurt (2017): „Staßfurt 2030 – Wandel gestalten“. Staßfurt: NSI Consult Beratungs- und Servicegesellschaft mbH
- Leitfaden Problemimmobilien (2019): Leitfaden zum Umgang mit Herausforderungen und Lösungen im Quartierskontext. Bonn: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)
- LVwA zum Antrag der CIECH Soda Deutschland GmbH&Co.KG (Sodawerk Staßfurt) auf Erteilung einer unbefristeten WER zur Einleitung von Abwasser, Erörterungstermin 21.06.2022 in Staßfurt / Anlage zum Ergebnisprotokoll des LVwA vom 07.09.2022
- Marego Linienplan (2022): Abgerufen von https://marego-verbund.de/fileadmin/user_upload/marego-verkehrsbund.de/PageContent/Liniennetzplaene/KVG_20220825/web_A3_TLNP_Stassfurt_AUG2022.pdf
- Pflegebericht (2019): Statistischer Bericht Pflege - Ambulante Pflegedienste, stationäre Pflegeheime, Pflegegeld. Halle (Saale): Statistisches Landesamt
- Pflegestrukturplan (2019): Pflegestrukturplan für den Salzlandkreis - Teilplan. Bernburg (Saale): Salzlandkreis
- Schulentwicklungsplan des Salzlandkreises (2021): Schulentwicklungsplan Salzlandkreis – allgemeinbildender Bereich 2022/23-2026/27. Bernburg (Saale): Salzlandkreis

- SEK - Stadtentwicklungskonzept Staßfurt (2011): 1. Fortschreibung
Stadtentwicklungskonzept. Magdeburg: SALEG
- Sportstättenentwicklungskonzept (2013): Integrierte
Sportstättenentwicklungsplanung Staßfurt. Berlin: die raumplaner
- Statistisches Bundesamt (2023): Beschäftigung und Bruttowertschöpfung
nach Sektoren. Abgerufen von <https://service.destatis.de/DE/WirtschaftJahrtausendwendeEuropa/bloc-3a.html?lang=de>
- Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (Mikrozensus) (2022): Statistischer
Bericht: Bevölkerungsstand, Erwerbstätigkeit des Mikrozensus,
Ergebnisse nach Kreisen. Berichtsjahre 2008 – 2019. Halle (Saale):
Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt
- Statistisches Landesamt (2022): Zu- und Fortzüge in den Gemeinden (über
Gemeindegrenzen). Halle (Saale): Statistisches Landesamt Sachsen-
Anhalt
- SEPI-VO (2022): Verordnung zur Schulentwicklungsplanung 2022 und
die Aufnahme von Schülern und Bildung von Anfangsklassen an
allgemeinbildenden Schulen (SEPI-VO 2022) vom 15. Oktober 2020
- Tertiärer Sektor - Statistisches Bundesamt (2023). Erwerbstätige im Inland
nach Wirtschaftssektoren. Abgerufen von <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Lange-Reihen/Arbeitsmarkt/lrerw13a.html>
- Zensus 2011 (2011): Haushalte und Familien. Wiesbaden: Statistische Ämter
des Bundes und der Länder

Pressespiegel

- 11.03.2022 1. Bürgerforum zur Zukunft von Staßfurt
- 18.03.2022 Bürgerforum zur Zukunft von Staßfurt
- 10.04.2022 Wer kann, macht, braucht was? / Stadt und Planer rufen zur
Mitarbeit an Entwicklungskonzept der Stadt- und Ortsteile auf
- 11.06.2022 Wohin gehen Stadt und Dörfer? / Erste Einwohner bringen Ideen
zum Entwicklungskonzept der Stadt Staßfurt ein und Sorgen
- 14.06.2022 Nächste Rundgänge in Üllnitz und Glöthe
- 15.06.2022 Förderstedt: Platz für junge Familien / Am Ortsausgang Richtung
Atzendorf sollen 18 bis 24 Eigenheime entstehen
- 16.06.2022 Interesse und Bürger-Ideen weiter gefragt / Planer waren in
Athensleben und Förderstedt, heute Üllnitz und Glöthe
- 05.07.2022 Ortsbesichtigung in Löderburg
- 11.07.2022 Auf der Straße zugehört / Ortsbesichtigungen zur Ideensammlung
mit „Grand Tour“ durch die Kernstadt beendet
- 13.07.2022 Versteckte Ecken und Juwelen / Was bei der „Grand Tour“ durch
Staßfurt mit Siedlungsplanern in den Blickpunkt gerät



Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Impressionen aus den drei Bürgerforen	18
Abb. 2:	Impressionen aus den drei Bürgerforen	19
Abb. 3:	Ortsrundgänge bzw. -fahrten in den Ortsteilen	20
Abb. 4:	Grand Tour durch Staßfurt	21
Abb. 5:	Experteninterviews.....	23
Abb. 6:	Impressionen aus den Bürgerforen.....	25
Abb. 7:	Übersicht Gesamtstadt Staßfurt	28
Abb. 8:	Karte Raumstruktur	29
Abb. 9:	Entwicklung Erträge und Aufwendungen 2013 – 2022.....	33
Abb. 10:	Entwicklung der Aufwendungen nach Kostenart.....	34
Abb. 11:	Entwicklung der Kreisumlage	34
Abb. 12:	Entwicklung der ordentlichen Erträge nach Bereichen	35
Abb. 13:	Entwicklung der Erträge aus dem Bereich Steuern und ähnlichen Abgaben	35
Abb. 14:	Entwicklung der Schulden durch langfristige Kredite der Stadt Staßfurt	36
Abb. 15:	Leitbild „Staßfurt 2030 – Wandel gestalten“ (2017): Leitlinie Städtebauliche Entwicklung.....	38
Abb. 16:	Gewichtung der Schwerpunktthemen laut Umfragebogen des Leitbildprozesses.	38
Abb. 17:	Orte mit Entwicklungsbedarf laut (Umfrage Leitbildprozess)	39
Abb. 18:	Impressionen der historischen städtebaulichen struktur Staßfurts.....	41
Abb. 19:	Entwicklung Einwohner Staßfurt im Vergleich.....	42
Abb. 20:	Rückgang der Einwohnerzahlen in Aschersleben, Bernburg, Schönebeck und Staßfurt	42
Abb. 21:	Einwohnerentwicklung Kernstadt und Ortschaften im Vergleich (Stand 2010 = 100%)	43
Abb. 22:	Einwohnerentwicklung Ortsteile im Vergleich	44
Abb. 23:	Natürliche Bevölkerungsentwicklung Staßfurt.....	45
Abb. 24:	Wanderungsbewegungen Staßfurt	45
Abb. 25:	Bevölkerungsprognose in zwei Szenarien (Basisjahr 2019)	47
Abb. 26:	Haushaltsentwicklung und Prognose in zwei Szenarien	48
Abb. 27:	Altersstruktur Staßfurt im Vergleich	49



Abb. 28:	Veränderung der Altersgruppen	50
Abb. 29:	Prozentuale Veränderung der Altersgruppen zwischen 2020 – 2035	51
Abb. 30:	Verteilung der Wohnungen nach Baualtersklassen im Vergleich (Zensus 2011).....	58
Abb. 31:	Entwicklung der Wohnungen nach Gebäudetypen seit 1995.....	58
Abb. 32:	Leerstandsobjekte in der Kernstadt, Glöthe, Atzendorf und Neundorf (Anhalt).....	60
Abb. 33:	Baufertigstellungen	62
Abb. 34:	Fertigstellungen Ein- und Zweifamilienhäuser je 10.000 Einwohner	62
Abb. 35:	Erwerbsvorgänge bebaute Grundstücke (Jahr 2020).....	63
Abb. 36:	Erwerbsvorgänge unbebaute Grundstücke (Jahr 2020).....	64
Abb. 37:	Erwerbsvorgänge bebaute Grundstücke in Staßfurt und Salzlandkreis	64
Abb. 38:	Erwerbsvorgänge unbebaute Grundstücke in Staßfurt und Salzlandkreis	65
Abb. 39:	Herkunft der Käufer von verkauften Wohngrundstücken 2019 - 2021	65
Abb. 40:	Prognose der Baufertigstellungen in drei Szenarien	72
Abb. 41:	Prognose Entwicklung Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand	73
Abb. 42:	Donut-Effekt.....	75
Abb. 43:	Ortsrundgang in Neundorf (Anhalt).....	82
Abb. 44:	Kernstadt mit statistischen Bereichen (Quartiere).....	84
Abb. 45:	Bereiche der Kernstadt und bestimmende städtebauliche Struktur	85
Abb. 46:	Überblick über die aktuellen Fördergebiete	86
Abb. 47:	Nördliche Einfahrt in die Steinstraße.....	87
Abb. 48:	Karte Komplettleerstände (rot) und Baulücken (blau) im Fördergebiet	88
Abb. 49:	Leerstandskarte Staßfurt Nord	89
Abb. 50:	Luftbild des Fördergebiets „Am Tierpark“ mit Markierung des aktuellen Gebäudebestands (rot)	90



Abb. 51:	Luftbild des Fördergebiets „Friedensring“ und aktuelle Nutzungen	91
Abb. 52:	Wohnungsleerstand im Wohngebiet Löderburg	92
Abb. 53:	Vorschlag für die zukünftige Gebietsgrenze des Fördergebiets Staßfurt Kernstadt.....	94
Abb. 54:	Vorschlag für die zukünftige Gebietsgrenze des Fördergebiets Staßfurt Nord	95
Abb. 55:	Vorschlag Abgrenzung des neuen Förderschwerpunktes Löderburg	96
Abb. 56:	Übersicht zur neuen Fördergebietskulisse Staßfurt	97
Abb. 57:	Schützenswerte zentrale Versorgungsbereiche	101
Abb. 58:	Zentrale Versorgungsbereiche	101
Abb. 59:	Zentraler Versorgungsbereich innenstadt und Ergänzungsbereiche	101
Abb. 60:	Nahversorgungszentrum Löderburger Straße	103
Abb. 61:	Nahversorgungsstandorte im Stadtgebiet	104
Abb. 62:	Betriebsspezifische Verkaufsflächendichte in Staßfurt (Stand 2018).....	105
Abb. 63:	Impression Nahversorgungsstandort Hohenerxlebene Str.	107
Abb. 64:	Streckennetz des ÖPNV	111
Abb. 65:	Straßennetz in Staßfurt.....	112
Abb. 66:	Fahrradwegenetz in Staßfurt.....	113
Abb. 67:	Übersicht der bestehenden und geplanten Pflegeeinrichtungen in Staßfurt	118
Abb. 68:	Entwicklung Pflegefälle der AOK in der Stadt Staßfurt	119
Abb. 69:	Prognose der Entwicklung der Altersgruppen (Staßfurt, Salzlandkreis und Sachsen-Anhalt im Vergleich)	120
Abb. 70:	Einzugsbereiche der Kitas im Stadtgebiet Staßfurt	123
Abb. 71:	Übersicht der Schulstandorte nach Schulform in Staßfurt	125
Abb. 72:	Prozentuale Prognose der Einschüler im Vergleich (SJ22/23 = 100%).....	125
Abb. 73:	Entwicklung der Altersgruppe 6-10 Jahre	126
Abb. 74:	Übersicht der Hort-Standorte nach Trägerschaft in Staßfurt.....	127
Abb. 75:	Sportstätten und Freizeiteinrichtungen in Staßfurt.....	129



Abb. 76:	Standorte der Freiwilligen Feuerwehren in Staßfurt	130
Abb. 77:	Potenzialanalyse Bodeaue.....	138
Abb. 78:	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte mit Wohnort in Staßfurt (nach Altersgruppen).....	145
Abb. 79:	Entwicklung der Anzahl der Arbeitslosen nach Rechtskreisen	145
Abb. 80:	Entwicklung der Arbeitslosenquote (Anteil der Leistungsbezieher nach SGB II und SGB III an erwerbsfähiger Bevölkerung 15 – 64 Jahre).....	146
Abb. 81:	Entwicklung der Anzahl der Arbeitslosen nach Altersgruppen.....	146
Abb. 82:	Entwicklung der Arbeitsplätze am Arbeitsort nach Branchen.....	147
Abb. 83:	Entwicklung der Anzahl der Einpendelnden und der Auspendelnden in Staßfurt	147
Abb. 84:	Entwicklung des Anteils der Beschäftigten im tertiären Sektor im Vergleich	148
Abb. 85:	Potenzialanalyse Gewerbebrachen und mindergenutzte Flächen	150