



---

**Konzept  
zur Gewerbeflächenentwicklung  
der Stadt Staßfurt**

---

Auftraggeber: Stadt Staßfurt  
Hohenerxlebener Straße 12  
39418 Staßfurt

Auftragnehmer: StadtLandGrün, Stadt- und Landschaftsplanung  
Hildegard Ebert, Astrid Friedewald, Anke Strehl GbR  
Am Kirchtor 10  
06108 Halle  
Tel. (03 45) 239 772 14  
Fax (03 45) 239 772 22

Autoren: Christine Freckmann  
Dipl.- Geograf

Hildegard Ebert  
Dipl. Ing. Arch. für Stadtplanung

Yvette Trebel  
CAD-Zeichnung

Vorhaben: Konzept zur Gewerbeflächenentwicklung  
der Stadt Staßfurt

Vorhaben-Nr.: 14-157

Stand: Juni 2017



## INHALT

<b>1</b>	<b>PLANUNGSANLASS UND ZIELSTELLUNG</b>	<b>7</b>
<b>2</b>	<b>ALLGEMEINE RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>12</b>
<b>2.1</b>	<b>Raumordnerische Rahmenbedingungen</b>	<b>12</b>
2.1.1	Landesentwicklungsplan (LEP 2010 LSA)	12
2.1.2	Regionaler Entwicklungsplan (REP)	13
2.1.3	Flächennutzungsplanung (FNP)	16
<b>2.2</b>	<b>Lage im Raum</b>	<b>17</b>
<b>2.3</b>	<b>Naturraum</b>	<b>19</b>
<b>2.4</b>	<b>Lage der Ortsteile sowie geschichtliche und siedlungsstrukturelle Entwicklung</b>	<b>19</b>
2.4.1	Kernstadt Staßfurt	19
2.4.2	Athensleben	20
2.4.3	Atzendorf	20
2.4.4	Brumby	21
2.4.5	Förderstedt	21
2.4.6	Glöthe	22
2.4.7	Hohenerleben	22
2.4.8	Löbnitz (Bode)	23
2.4.9	Löderburg	23
2.4.10	Lust	23
2.4.11	Neu Staßfurt	24
2.4.12	Neundorf (Anhalt)	24
2.4.13	Rathmannsdorf	24
2.4.14	Rothenförde	25
2.4.15	Üllnitz	25
<b>2.5</b>	<b>Infrastruktur</b>	<b>25</b>
2.5.1	Verkehrsinfrastruktur	25
2.5.2	Technische Infrastruktur	26
<b>2.6</b>	<b>Bevölkerung und deren Entwicklung bis 2025</b>	<b>29</b>
2.6.1	Bevölkerungsentwicklung bis 2014	29
2.6.2	Bevölkerungsentwicklung – Prognose bis 2025	31
<b>2.7</b>	<b>Wirtschaftsentwicklung und -struktur</b>	<b>32</b>
2.7.1	Entwicklung Kernstadt	32
2.7.2	Entwicklung in den Ortsteilen	33
2.7.3	Branchenstruktur	33
2.7.4	Arbeitsmarkt	35
<b>2.8</b>	<b>Standortfaktoren</b>	<b>38</b>
2.8.1	Harte Standortfaktoren	38
2.8.2	Weiche Standortfaktoren	39
2.8.2.1	Wirtschaftsklima und Fördermöglichkeiten	40
2.8.2.2	Wohnqualität	41
2.8.2.3	Bildung und Betreuung	42
2.8.2.4	Kultur und Freizeit	44
2.8.2.5	Nachfrage nach Gewerbeflächen, Kaufpreise	45
2.8.3	Regionaler Standortvergleich	47



<b>3</b>	<b>GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN</b>	<b>49</b>
<b>3.1</b>	<b>Erfassung der in den Teil-FNP dargestellten gewerblichen Bauflächen</b>	<b>49</b>
<b>3.2</b>	<b>Erstbewertung der in den Teil-FNP dargestellten gewerblichen Bauflächen</b>	<b>50</b>
<b>3.3</b>	<b>Detailbewertung einzelner Standorte mit Anpassungsbedarf (Tiefenprüfung)</b>	<b>54</b>
<b>4</b>	<b>STRATEGIE DER STANDORTENTWICKLUNG</b>	<b>56</b>
<b>4.1</b>	<b>Bisherige Standortentwicklung</b>	<b>56</b>
<b>4.2</b>	<b>Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs</b>	<b>58</b>
<b>4.3</b>	<b>Ziele der zukünftigen Gewerbeflächenentwicklung</b>	<b>61</b>
<b>5</b>	<b>SCHWERPUNKTE DER KÜNFTIGEN GEWERBEFLÄCHENENTWICKLUNG (BEWERTUNG UND EIGNUNG DER GEBIETE)</b>	<b>63</b>
<b>5.1</b>	<b>Priorität 1: Gewerblicher Entwicklungsschwerpunkt</b>	<b>64</b>
5.1.1	Kernstadt - Gewerbering Nord	65
5.1.2	Kernstadt – Gewerbering Nord-Ost	66
5.1.3	Hinweis auf sonstige gewerblich genutzte Standorte in der Kernstadt	68
5.1.4	Gewerblicher Entwicklungsschwerpunkt - Gewerbestandort Brumby	68
<b>5.2</b>	<b>Priorität 2: Standorte mit Anpassungsbedarf</b>	<b>69</b>
5.2.1	Altstandorte in der Kernstadt	69
5.2.1.1	Kernstadt – Altstandort Industriestraße	69
5.2.1.2	Kernstadt – Altstandort Leopoldshall	70
5.2.1.3	Kernstadt – Altstandort Friedrichshall	71
5.2.2	gewerbliche Bauflächen in den Ortsteilen (Atzendorf, Förderstedt, Glöthe Löbnitz, Hohenerxleben, Neu-Staßfurt)	72
5.2.2.1	Atzendorf – AD 01 Gewerbegebiet „Am Calbeschen Weg“	72
5.2.2.2	Atzendorf - AD 02 Magdeburg-Leipziger Chaussee (L 50)	74
5.2.2.3	Förderstedt – FÖ 01 Förderstedt Süd	74
5.2.2.4	Glöthe – GL 01 Glöthe-Süd	75
5.2.2.5	Glöthe – GL 02 Zementwerk Glöthe	76
5.2.2.6	Hohenerxleben – HE 01 Am Kalkwerk-Süd	76
5.2.2.7	Löbnitz (Bode) – LÖ 01 Am Dornbuschfeld	77
5.2.2.8	Neu Staßfurt – NS 01 Neu Staßfurt-Nord	78
<b>6</b>	<b>UMSETZUNG</b>	<b>79</b>
<b>6.1</b>	<b>Handlungsempfehlungen und -strategien für die Stadtentwicklungs- und Bauleitplanung sowie die Wirtschaftsförderung</b>	<b>79</b>
<b>6.2</b>	<b>Instrumente und Maßnahmen</b>	<b>82</b>
<b>6.3</b>	<b>Monitoring</b>	<b>83</b>



## TABELLEN

Tab. 2.1:	Flächennutzungspläne der Ortsteile (Teil-FNP)	16
Tab. 2.2:	Gegenüberstellung ausgewählter Energie- und Umweltkosten (Netto-Preise Gewerbe) vergleichbarer Städte im Salzlandkreis (Stand Februar 2015)	28
Tab. 2.3:	Bevölkerungsentwicklung der Gesamtstadt Staßfurt 1990, 1995, 2000, 2005 sowie 2010 bis 2015 zum 31.12. des jeweiligen Jahres (Gebietsstand 31.12.2012)	29
Tab. 2.4:	Gegenüberstellung der Bevölkerungsentwicklung in den Jahren 1990 – 2000, 2000 – 2010 und 2011 - 2014 vergleichbarer Städte im Salzlandkreis (Absolut / Anteil)	30
Tab. 2.5:	Bevölkerungszahl der einzelnen Ortsteile der Stadt Staßfurt im Zeitraum 2010 bis 2015 (Stand 31.12. des Jahres)	30
Tab. 2.6:	5. Regionalisierte Bevölkerungsprognose 2008 bis 2025 für die Stadt Staßfurt im Vergleich zu Landkreis und Land Sachsen-Anhalt	31
Tab. 2.7:	Anteil ausgewählter Altersgruppen an Gesamtbevölkerung gem. 5. Regionalisierter Bevölkerungsprognose	31
Tab. 2.8:	SV-pflichtig Beschäftigte am Arbeitsort/ Wohnort in der Stadt Staßfurt (zum 30.06. des Jahres) und untergliedert Anteilig nach zusammengefassten Wirtschaftsabschnitten	36
Tab. 2.9:	Aus-, Ein-, und Nichtpendler sowie Pendlersaldo für die Stadt Staßfurt zum 30.06. des Jahres	36
Tab. 2.10:	Bestand an Arbeitslosen nach Rechtskreisen insgesamt (SGB II + SGB III) im Vergleich zum Landkreis und Land Sachsen-Anhalt, Datenstand März 2015	37
Tab. 2.11:	Steuerhebesätze (Grundsteuer, Gewerbesteuer) in der Stadt Staßfurt	39
Tab. 2.12:	Anzahl der Wohneinheiten nach Baualtersklassen und Leerstand	42
Tab. 2.13:	Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen in der Stadt Staßfurt	43
Tab. 2.14:	Bodenrichtwerte der betrachteten Gewerbestandorte	46
Tab. 2.15:	Vergleich ausgewählter gewerblicher Standorte innerhalb des Salzlandkreises und ausgewählter gewerbebezogener Indikatoren	47
Tab. 2.16:	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeits- und Wohnort sowie Ein- und Auspendler über die Gemeindegrenzen zum 30.06.2014	48
Tab. 3.1:	in Teil-FNP dargestellte gewerbliche Bauflächen und davon tatsächliche gewerbliche Nutzung sowie verfügbare Flächenpotenziale	50
Tab. 3.2:	Kriterien der Erstbewertung der gewerblichen Bauflächen (Darstellung in unverbindlicher und Festsetzung über verbindliche Bauleitplanung)	51
Tab. 4.1:	verbindliche Bauleitplanungen, die gewerbliche Bauflächen festsetzen	56
Tab. 4.2:	Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfes nach dem GIFPRO-Modell, Untersuchungsregion Stadt Staßfurt (SV-pflichtig Beschäftigte am Arbeitsort Staßfurt mit den Ortsteilen, Stichtag 31.12.2013)	60
Tab. 6.1:	Handlungsempfehlung zum weiteren Umgang mit den betroffenen Bebauungsplänen	80

## ABBILDUNGEN

Abb. 2.1:	Lage im Raum.....	18
Abb. 2.2:	Anzahl der Unternehmen am Standort Staßfurt im Jahr 2013 nach Branchen .....	34
Abb. 2.3:	Anzahl der Arbeitnehmer nach Branchen geordnet (Vergleich 2010 und 2013) .....	34
Abb. 2.4:	Unternehmen im verarbeitenden Gewerbe im Jahr 2013.....	35
Abb. 5.1:	Gewerbering Nord und Gewerbering Nord-Ost – Auszug aus Plan 3 .....	64
Abb. 5.2:	Gewerbestandort Brumby – Auszug aus Plan 3 .....	68
Abb. 5.3:	Altstandort Industriestraße – Auszug aus Plan 3 .....	70
Abb. 5.4:	Altstandort Leopoldshall – Auszug aus Plan 3.....	70
Abb. 5.5:	Altstandort Friedrichshall – Auszug aus Plan 3.....	71
Abb. 5.6:	Gewerbegebiet „Am Calbeschen Weg“ – Auszug aus Plan 3 .....	73
Abb. 5.7:	Magdeburg-Leipziger Chaussee – Auszug aus Plan 3 .....	74
Abb. 5.8:	Förderstedt Süd – Auszug aus Plan 3.....	74
Abb. 5.9:	Glöthe Süd – Auszug aus Plan 3 .....	75
Abb. 5.10:	Zementwerk Glöthe – Auszug aus Plan 3.....	76
Abb. 5.11:	Am Kalkwerk-Süd – Auszug aus Plan 3.....	76
Abb. 5.13:	Am Dornbuschfeld – Auszug aus Plan 3.....	77
Abb. 5.14:	Neu Staßfurt-Nord – Auszug aus Plan 3 .....	78



## **ANHANG**

### Plandarstellungen

- Plan 1: Gewerbliche Bauflächen in der Stadt Staßfurt (Darstellung aus vorbereitender Bauleitplanung und Festsetzung aus verbindlicher Bauleitplanung)
- Plan 2: Bewertung der in den Teil-FNP dargestellten gewerblichen Bauflächen
- Plan 3: Ableitung zukünftiger Entwicklungsziele
- Plan 4: Empfehlung der Darstellung im zukünftigen FNP Staßfurt (Gesamtstadt)

### Tabellen

- Tabelle A 1: Erstbewertung der gewerblichen Bauflächen (Darstellung aus vorbereitender Bauleitplanung und Festsetzung aus verbindlicher Bauleitplanung)
- Tabelle A 2: Detailbewertung der gewerblichen Bauflächen

### Standortblätter

#### Übersichtspläne der Ver- und Entsorgungsunternehmen

im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden durch folgende Ver- und Entsorgungsträger Übersichtspläne zum Anlagenbestand übergeben

- Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH
- Wasser- und Abwasserzweckverband „Bode-Wipper“



## 1 Planungsanlass und Zielstellung

Infolge von in der Vergangenheit vollzogenen Gebietsreformen bzw. Eingemeindungen vergrößerte sich das Gemeindegebiet erheblich. Die Stadt Staßfurt wird seit dem 01.01.2009 neben der Kernstadt Staßfurt aus weiteren 14 Ortsteilen gebildet. Das „neue“ Gemeindegebiet weist zum Stand 31.12.2014 eine Fläche von 14.670 ha sowie einen Bevölkerungsstand von 26.800 Einwohnern auf.

Die Region Staßfurt ist besonders durch den Kalibergbau geprägt. Dieser war die Grundlage der Industrialisierung und des Aufbaus eines leistungsfähigen Industrie- und Gewerbestandortes. Dahingehend befinden sich im Stadtgebiet zahlreiche Industrie- und Gewerbegebiete sowie Dienstleistungs- und Versorgungszentren.

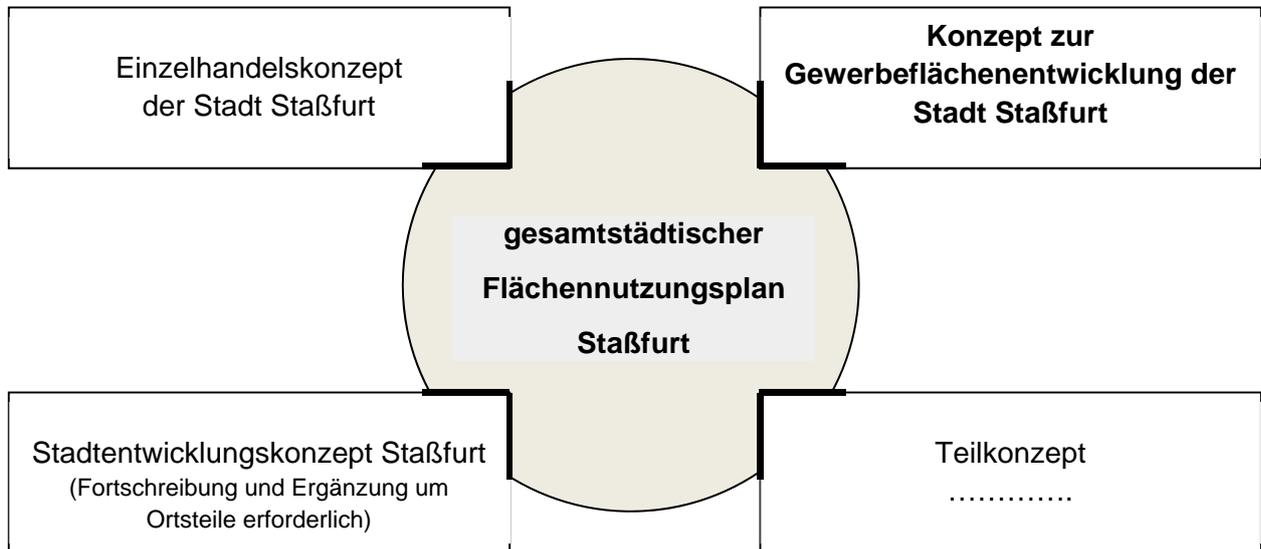
In der Vergangenheit erfolgte die Planung der Flächennutzung jeweils durch die einzelne Gemeinde. Somit bestehen heute neun Flächennutzungspläne mit unterschiedlichsten Verfahrensständen (Rechtskräftig, im Verfahren befindlich oder lediglich Aufstellungsbeschluss gefasst), die für einzelne Ortsteile bzw. mehrere Ortsteile aufgestellt wurden. Diese sind als Teil-Flächennutzungspläne der Gesamtstadt Staßfurt zu bewerten. Zu dem damaligen Zeitpunkt, d.h. in den 1990er und 2000er Jahren war die Flächennutzungsplanung noch auf Wachstum ausgerichtet. Sowohl die Bevölkerungsentwicklung als auch die wirtschaftliche Entwicklung verlief jedoch eher mit der Zielstellung Sicherung, Erhalt und Konsolidierung. Das Vorhandensein der verschiedenen Teil-FNP sowie die Entwicklungen in den vergangenen Jahren machen die Erarbeitung eines gesamtstädtischen Flächennutzungsplanes unabdingbar.

Für die Stadt Staßfurt besteht die Aufgabe, Zielstellungen für eine geordnete gesamtstädtische Entwicklung festzulegen. Maßgeblich dafür ist die Erstellung eines Flächennutzungsplanes für das „neue“ Stadtgebiet.

Als Vorbereitung dieser gesamtstädtischen Flächennutzungsplanung - insbesondere aber zur fundierten Bestandsaufnahme, Prognose und Bedarfsermittlung sowie zur Beurteilung und Unterstützung laufender Bebauungsplanverfahren - hat sich die Stadt Staßfurt für die Erarbeitung eines gesamtgemeindlichen Konzeptes bezüglich der Gewerbeflächenentwicklung entschlossen. Dieses Konzept soll keine reine Bestandserfassung sein. Auf Grund der Bedeutung Staßfurts als Wirtschaftsstandort, aber auch vor dem Hintergrund einer veralteten Flächennutzungsplanung und der damit verbundenen nicht mehr bedarfsgerechten Gewerbeflächenausweisung soll das Konzept abgestimmte gesamtgemeindliche städtebauliche und schwerpunktorientierte Zielsetzungen und Nutzungsvorstellungen auf der Grundlage von Berechnungsmodellen und prognostizierten Branchentrends und Entwicklungen definieren.



Die Ziele und Nutzungsvorstellungen des Konzeptes der Gewerbeflächenentwicklung der Stadt Staßfurt stellen eine Teil-Fachplanung dar, die in den künftigen, neuen, gesamtstädtischen Flächennutzungsplan einfließt.



## Verfahrensablauf

Die Erarbeitung des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes wurde durch einen intensiven Abstimmungs- und Beteiligungsprozess begleitet. Neben laufenden internen Abstimmungen zwischen der Stadt Staßfurt – FD 61 Planung, Umwelt und Liegenschaften und dem Auftragnehmer wurden die einzelnen städtischen Gremien (Ortsbürgermeister, Fraktionsvorsitzende, Ausschuss für Bau, Sanierung, Wirtschaft, Verkehr, Umwelt und Vergabe sowie der Stadtrat) über die Arbeitsstände informiert. Die Vorschläge zum weiteren Umgang mit den Flächen wurden in diesen Gremien diskutiert und ein Einvernehmen zwischen allen Beteiligten hergestellt.

Außerdem wurden die höheren Verwaltungsbehörden (Landkreis und Landesverwaltungsamt) in den Prozess einbezogen.

Der Stadtrat der Stadt Staßfurt hat den Entwurf des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes in der Sitzung vom 01.12.2016 beschlossen (Beschluss-Nr. 0351/2016) und für das öffentliche Beteiligungsverfahren freigegeben.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Konzeptes wurde der breiten Öffentlichkeit in der Zeit vom 12.12.2016 bis zum 13.01.2017 die Möglichkeit gegeben, sich über die Inhalte zu informieren und eine Stellungnahme abzugeben.

Darüber hinaus wurden die betroffenen Behörden sowie im Gebiet ansässige größere Unternehmen mit Schreiben vom 06.12.2016 gebeten, sich zur Planung zu äußern.

Die folgende Übersicht fasst die in diesem Rahmen gegebenen Hinweise zusammen.



## Abwägung eingegangener Stellungnahmen

Stellungnahme von	Hinweise und Anregungen	Umgang mit Hinweis im Konzept
<b>Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange</b>		
Salzlandkreis FD Kreis- und Wirtschaftsentwicklung	Ergänzungen zu Aussagen bezüglich der Regionalplanung	Übernahme in Konzept
	Erfordernis der Aufstellung eines gesamtträumlichen FNP Staßfurt	Fakt ist bekannt und als Zielstellung im Konzept formuliert
	Ortsteile ohne zentrale Funktion sollen sich zukünftig nur im Rahmen des Eigenbedarfes entwickeln	in Ortsteilen wurde die Darstellung der gewerblichen Bauflächen auf Bestand reduziert; keine zusätzlich geplanten Flächen
	Prüfung der Abgrenzung der aus den Ortsteil-FNP übernommenen gewerblichen Bauflächen erforderlich	Prüfung und ggf. Anpassung wurden durchgeführt, verbindliche Stände weichen z.T. ab
	Hinweis OT Löbnitz: östlich der bestehenden Betriebe Flächenreserve im Rahmen des Eigenbedarfes belassen	Berücksichtigung des Hinweises entsprechende Darstellung in Zielplan und Standortblatt als gewerbliche Baufläche für Eigenentwicklung
	Hinweis Standort „An der Liethe“: Charakter einer Splitterfläche, zukünftig keine Überplanung als Baufläche	teilweise Berücksichtigung des Hinweises im Zielplan und Standortblatt anteilig Zuordnung der Fläche zum Standort Friedrichshall
Landesverwaltungsamt	Hinweis Gewerbering Nord-Ost: süd-/südöstlich an den Löbnitzer Weg Gelände der ehem. Betriebsdeponie Halde Ludwig II in Nachsorge, berührt Konzept nicht, jedoch Grundwassermessstelle SFT 1-96 zur Überwachung des anströmenden Grundwassers	Kenntnisnahme bezüglich Halde, auf Grundwassermessstelle wird im Bebauungsplan Gewerbegebiet Nord-Ost verwiesen
	Hinweis Neu Staßfurt Nord: Deponie Pottasche in Stilllegung, Grundwassermessstellen Deponie sollte ggf. in den Planunterlagen ergänzt werden	Ergänzung der Information in Standortblatt als Einschränkung grundsätzlich werden Deponien im Plan nicht gesondert ausgewiesen sondern nur in Standortbewertung als Nutzungseinschränkung eingestellt
Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr	landesplanerische Stellungnahmen werden nur zu öffentlich-rechtlichen Verfahren für raumbedeutsame Planungen abgegeben; informelle städtebauliche Planung ist nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in künftige Bauleitplanungen einzustellen, in deren Rahmen Stellungnahme abgegeben wird	Kenntnisnahme
Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte	Forderung nach Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzfläche und Auslastung der vorhandenen Gewerbestandorte künftig keine Überbauung von Ackerflächen mit Photovoltaikanlagen	Hinweis fand grundsätzlich bei Konzepterstellung Berücksichtigung; Flächen speziell für PV-Anlagen werden nicht ausgewiesen, lediglich für Gewerbe allgemein
Landesamt für Vermessung und Geoinformation	Hinweis auf im Plangebiet befindliche Lage-, Höhen- und Schwerefestpunkte der Festpunktfelder des Landes Sachsen-Anhalt	Kenntnisnahme, ist für Planung nicht relevant



Stellungnahme von	Hinweise und Anregungen	Umgang mit Hinweis im Konzept
Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt	keine grundsätzlichen Bedenken aus archäologischer Sicht; Potentialstandorte sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand archäologisch unbedenklich; Hinweis auf Bebauungspläne	Übernahme in Standortblätter
Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt	Hinweis zu Tabelle A1, Spalte Einschränkungen durch Bergbau / Altlast vereinzelt Abweichungen Fläche S 07 befindet sich im Bereich der Kaligrube Friedrichshall (Altbergbau)	Hinweis wurde geprüft Indikatoren dieser Spalte sind unter Bergbau/Altlast/Kampfmittel zusammengefasst Anpassung der Flächenbewertung S 07
	Hinweis Gewerbering Nord: liegt im Einflussbereich des Staßfurter Sattels, infolge natürlicher Auslaugungsprozesse können lokale Senkungen und Erdfälle entstehen	Vorbelastung wurde grundsätzlich eingestellt Hinweis wird in Beschreibung Gewerblicher Entwicklungsschwerpunkt (Pkt. 5.1) ergänzt
Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft	keine Hinweise	Kenntnisnahme
Industrie- und Handelskammer Magdeburg	Hinweis, dass Reduzierung gewerblicher Baufläche keine Einschränkungen gewerblicher Tätigkeiten ansässiger Unternehmen zur Folge haben darf; Standortsicherung und Erweiterungen, die aus dem Bestand heraus muss gewährleistet werden	Kenntnisnahme, wurde bereits bei der Konzepterstellung beachtet
Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg	allg. Hinweise zum derzeit im Änderungsverfahren befindlichen REP Vorrangstandorte für Industrie- und Gewerbe stehen nicht für die Errichtung von PV-Anlagen zur Verfügung, bestehenden PV-Anlagen sollten als Sonderbauflächen im zukünftigen FNP dargestellt werden, sonst Einbeziehung in Flächenermittlung für den künftigen Gewerbeflächenbedarf	Übernahme in Konzept bestehende PV-Anlagen wurden innerhalb rechtskräftiger B-Pläne mit Festsetzung von gewerblichen Bauflächen errichtet (PV-Anlagen unter 50%, Darstellung kann weiterhin als gewerbliche Baufläche erfolgen) Auseinandersetzung mit Nachnutzung von mit PV-Anlagen überbauten gewerblichen Bauflächen wird unter Pkt. 4.2 Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfes ergänzt für FNP wird Darstellung der Standorte im Einzelnen geprüft
	Hinweis, dass Vorranggebiete nicht mit Vorbehaltsgebieten gleichgesetzt werden können	Klarstellung im Konzept unter Standortbewertung
	schwerpunktmäßig nachgefragte kleine Flächen sind in Ermittlung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs einzubeziehen	Konzept wird unter Pkt. 3.1 sowie Pkt. 4.2 entsprechend angepasst
Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH	in bergrechtlicher Verantwortung der LMBV ehem. Gruben Neustaßfurt VI und VII, Flutungsbohrungen 1 und 2 sowie Grube Berlepsch/Maybach; derzeit wird Abschlußbetriebsplan für das Grubenfeld erarbeitet; Überwachungsaufgaben basieren auf dem Sonderbetriebsplan	Kenntnisnahme, Hinweis Berlepsch/Maybach werden unter Pkt. 5.1.2 (Gewerblicher Entwicklungsschwerpunkt Kernstadt Gewerbering Nord-Ost) und im Standortblatt ergänzt, übrige Bereiche sind von Konzept nicht betroffen
	Halde Ludwig II in Staßfurt wird durch LMBV überwacht	Kenntnisnahme, Halde nicht betroffen



Stellungnahme von	Hinweise und Anregungen	Umgang mit Hinweis im Konzept
<b>Ver- und Entsorgungsunternehmen</b>		
Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH	Übersichtskarten zu Anlagen der Trinkwasserversorgung (Trinkwasserhauptleitungen sowie Druckerhöhungsanlagen) um nachrichtliche Übernahme in die konzeptionellen Nutzungspläne wird gebeten	Die Standortblätter werden um die Informationen ergänzt. Die Übersichtskarte liegt dem Fachdienst 61 der Stadt Staßfurt vor, Hinweis im Konzept
Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co.KG	Keine Einwände oder Anmerkungen	Kenntnisnahme
Wasser- und Abwasserzweck- verband „Bode-Wipper“	Zum Trinkwasser wurden Bestandspläne übergeben.	Die Standortblätter werden um die Informationen ergänzt.
	Zum Abwasser wurden Bestandspläne sowie eine Übersicht über den Erschließungsgrad der betrachteten Gebiete übergeben.	Die Standortblätter werden um die Informationen ergänzt.
Deutsche Telekom Technik GmbH	Keine Einwände oder Anmerkungen	Kenntnisnahme
Technisches Polizeiamt Sachsen-Anhalt	Keine Einwände oder Anmerkungen	Kenntnisnahme
Handwerkskammer Magdeburg	Keine Einwände oder Anmerkungen	Kenntnisnahme
<b>Ansässige Firmen und Betriebe</b>		
Ciech Soda Deutschland GmbH Co.KG	Prüfung, ob unter Pkt. 5.1.1 auch Unternehmen mit kurzer Historie benannt und entsprechend ergänzt werden sollten	Kenntnisnahme, nur beispielhafte Aufzählung einzelne Unternehmen (mit langer Standorthistorie), um gewerbliche Vorprägung Gewerbering Nord zu unterstreichen; Benennung nicht abschließend, keine Ergänzung
	keine Maßnahmen mit zusätzlichem Flächenbedarf der CSD sowie CED geplant	Übernahme in Standortblatt
Color-Foto-Labor	Widerspruch bezüglich der Darstellung der Grundstücksflächen im Eigentum der Color-Foto-Labor als Grünfläche, Forderung nach Beibehaltung der Darstellung entsprechend FNP als gewerbliche Baufläche.	Hinweis wurde geprüft, Betriebsfläche der Color-Foto-Labor sowie östlich angrenzende Fläche des Bauhofes ist in gewerbliche Baufläche integriert
Berufsförderungswerk Sachsen-Anhalt gemeinnützige GmbH	Keine Einwände oder Anmerkungen	Kenntnisnahme
Kreisverkehrsgesellschaft Salzland mbH	Keine Einwände oder Anmerkungen	Kenntnisnahme
Kreiswirtschaftsbetrieb des Salzlandkreises	In den nächsten Jahren sind keine Veränderungen der Trassierungen der in der Baulasträgerschaft des Landkreises befindlichen Kreisstraßen geplant. Abhängig von der Finanzierung ist derzeit nur der Grundhafte Ausbau der K 1305 in der OL Neundorf in den Jahren 2018/2019 vorgesehen.	Übernahme in Konzept
St. Wartenberg, Förderstedt	Nachfrage bezüglich der Methodik Erstbewertung und Detailbewertung der gewerblichen Bauflächen	Stellungnahme hat keine Relevanz für das Entwicklungskonzept bzw. den Gewerbestandort Förderstedt- Süd (FÖ 01)



Stellungnahme von	Hinweise und Anregungen	Umgang mit Hinweis im Konzept
Silbitz Group Staßfurt AWS GmbH	Keine Zustimmung zur Rückentwicklung von Flächen des Betriebsgeländes der Silbitz Group, Bezugnahme auf Beratung vom 06.04.2017 zum Gewerbekonzept	Hinweis wurde geprüft Beratungsergebnis vom 06.04.2017 wurde bereits im GE-Konzept berücksichtigt und flächenseitig angepasst (wasserrechtliche oder naturschutzrechtliche Belange sind zu beachten)

Quelle: im Beteiligungsverfahren eingegangene Stellungnahmen

Die Anregungen und Hinweise wurden durch das beauftragte Planungsbüro gemeinsam mit dem FB II Fachdienst 61 Planung, Umwelt und Liegenschaften der Stadt Staßfurt geprüft und entsprechend der vorstehenden Übersicht übernommen.

Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept wurde abschließend durch den Stadtrat in seiner Sitzung am ..... beschlossen. Damit bekennt sich die Stadt Staßfurt zu einer gesamtgemeindlichen städtebaulichen und schwerpunktorientierten Entwicklung der gewerblichen Bauflächen in ihrem Gemeindegebiet. Das Konzept sowie die darin formulierten Ziele sind dann im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB im Rahmen der zukünftigen gesamtstädtischen Planungen sowie bei der Aufstellung von Bauleitplänen (Flächennutzungsplanung, Bebauungspläne, städtebaulichen Satzungen usw.) insbesondere zu berücksichtigen.

## 2 Allgemeine Rahmenbedingungen

### 2.1 Raumordnerische Rahmenbedingungen

#### 2.1.1 Landesentwicklungsplan (LEP 2010 LSA)

Die Verordnung über den **Landesentwicklungsplan (LEP) 2010** des Landes Sachsen-Anhalt wurde am 14.12.2010 von der Landesregierung beschlossen. Nach der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA Nr. 6/2011 vom 11.03.2011) trat der LEP 2010 am 12.03.2011 in Kraft.

Der Landkreis Salzlandkreis, dem die Stadt Staßfurt angehört, wird der Planungsregion Magdeburg zugeordnet. Die Stadt Staßfurt wird dem Ordnungsraum „Ländlicher Raum - mit besonderen Entwicklungsaufgaben“ (G 8) zugeordnet. Des Weiteren befindet sich die Stadt innerhalb einer ost-west-gerichteten überregionalen Entwicklungsachse von Bundes- und Landesbedeutung (Dessau-Roßlau, Bernburg, Wernigerode).

Die Stadt Staßfurt ist im LEP LSA 2010 und im System der zentralen Orte als Mittelzentrum (Z 37) und als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen (Z 58) festgelegt.

Neben dem Vorranggebiet für den Hochwasserschutz (Z 123 – Bode) ist die Region um Staßfurt auch als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (G 122 – Gebiet um Staßfurt-Köthen-Aschersleben) sowie als Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung (Z 136 – Kalkstein Bernburg/Nienburg/ Förderstedt und Z 136 – Sol- und Speicherfeld Staßfurt) festgelegt.

Die Ziele der Landesplanung werden auf der Regionalplanungsebene konkretisiert.



## 2.1.2 Regionaler Entwicklungsplan (REP)

Für die Stadt Staßfurt in ihrer Ausdehnung seit dem 01.01.2009 gelten je nach Stadtgebiet folgende Regionale Entwicklungspläne. Für den östlichen Bereich (Förderstedt, Atzendorf, Glöthe, Üllnitz, Brumby, Hohenerxleben und Löbnitz (Bode) gilt der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg vom 29.05.2006<sup>1</sup>. Für den verbleibenden westlichen Bereich gilt der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz vom 21.04.2009<sup>2</sup>.

Folgende Ziele sind in den Regionalen Entwicklungsplänen für die Stadt Staßfurt festgelegt:

Die Regionale Planungsgemeinschaft (RPG) Magdeburg hat mit Beschluss-Nr. RV 04/2010 vom 03.03.2010 beschlossen, den REP Magdeburg für die Planungsregion Magdeburg auf der Grundlage des § 7 Raumordnungsgesetz (ROG vom 22.12.2008, BGBl. I S. 2986, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31.07.2009, BGBl. I S. 2585) neu aufzustellen. Das entsprechende Planverfahren wurde eingeleitet. Die Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsicht der RPG Magdeburg erfolgte für den Salzlandkreis im Amtsblatt Nr. 9 vom 16.03.2010. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 7 LPIG LSA erfolgte in der Zeit vom 16.03.2010 bis 31.08.2010. Die Öffentliche Auslegung des 1. Entwurfes REP Magdeburg mit Anlagen 1 bis 4 und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 10 ROG erfolgte in der Zeit vom 11.07.2016 bis 11.10.2016. Die Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im Amtsblatt Salzlandkreis Nr. 23 am 30.06.2016.

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg:

- Pkt. 5.3.2: Vorranggebiet für Landwirtschaft (Z 5.3.2.1 – Teile der Magdeburger Börde)
- Pkt. 5.3.3: Vorranggebiet für Hochwasserschutz
  - Z 5.3.3.3 Flächen zwischen den Uferlinien der Gewässer und Hochwasserdeichen oder den Hochufern sowie der Ausuferungs- und Retentionsflächen des Fließgewässers Bode
- Pkt. 5.3.6: Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung
  - Z 5.3.6.4 Nr. II Kalksteinlagerstätten, Staßfurt/ Förderstedt/ Bernburg/ Nienburg
  - Z 5.3.6.5 Nr. V Atzendorf-Marbe (Kiessand) und Nr. VIII Brumby (Kiessand)
- Pkt. 5.7.1: Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft
  - Z 5.7.1.2 Teile der Magdeburger Börde
- Pkt. 5.7.2: Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung
  - Z 5.7.2.4 „Albertinsee“ Förderstedt und Bodetal zwischen Hohenerxleben und Neugattersleben
- Pkt. 5.7.3: Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems (als zusätzliches Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems)
  - Z 5.7.3.5 Nr. 7 Ackerland nördlich Atzendorf
  - Nr. 12 Bereich des Wartenberges (zum Teil Gemarkung Brumby)

---

<sup>1</sup> Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg: Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg, Beschlossen durch die Regionalversammlung am 17.05.2006, Genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 29.05.2006

<sup>2</sup> Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg: Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz, Beschlossen durch die Regionalversammlung am 09.03.2009, Genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 21.04.2009



- Pkt. 5.8: Gebiete für die Nutzung der Windenergie verbunden mit der Wirkung von Eignungsgebieten  
Z 5.8.2.1 Nr. 4 Förderstedt
- Pkt. 5.9.2: Schienenverkehr  
Z 5.9.2.6 Nr. 4 Ausbau der Strecke Magdeburg-Schönebeck-Staßfurt-Güsten-Blankenheim-Sangerhausen  
Z 5.9.2.7 Für den Schienengüterfernverkehr ist die Relation Erfurt-Sangerhausen-Güsten-Magdeburg-Stendal-Hamburg/Rostock Seehafen vorzuhalten  
Z 5.9.2.14 Nr. 6 raumordnerische Trassensicherung der Strecke Haldensleben-Erxleben-Eilsleben-Seehausen-Wanzleben-Blumenberg-Staßfurt  
Z 5.9.2.16 Nr. 7 Ausbau und Erhalt der S-Bahnstrecke Schönebeck-Staßfurt  
Z 5.9.2.21 Nr. 5 Bedienung der Strecke Würzburg-Erfurt-Sangerhausen-Sanderleben-Güsten-Staßfurt-Schönebeck-Magdeburg im Taktverkehr auf Interregio-Niveau
- Pkt. 5.9.3: Straßenverkehr  
Z 5.9.3.7 Nr. 18 Erhalt und Ausbau der Hauptverkehrsstraße L 63 Dessau-Aken-Calbe/Saale-Förderstedt)
- Pkt. 5.9.4: Vernetzung der örtlichen Fahrradwegenetze und Ausbau der überregionalen Radwegenetze  
Z 5.9.4.5 Nr. 5 Bode-Radwanderweg  
Nr.7 Europa-Fernradweg (Hamburg-Magdeburg-Prag)  
Nr. 8 Fernwanderweg Jacobsweg

#### Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz:

- Pkt. 4.2: Staßfurt ist als Mittelzentrum im System der zentralen Orte (Z 7) festgelegt
- Pkt. 4.3.1: Vorranggebiet für Hochwasserschutz  
Z 4 Bode und Liethe
- Pkt. 4.3.4: Vorranggebiet für Landwirtschaft  
Z 1 Teile der Magdeburger Börde und Nordöstliches Harzvorland
- Pkt. 4.3.5: Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung  
Z 4 Nr. II Solfeld Staßfurt  
Nr. IV Kalksteinlagerstätten, Staßfurt/ Förderstedt/ Bernburg/ Nienburg und Kiessandlagerstätte Marbe/ Atzendorf)
- Pkt. 4.4.1: Vorrangstandort für Industrie und Gewerbe  
Z 1 Staßfurt – Kernstadt
- Pkt 4.4.1: weiterer regional bedeutsamer Vorrangstandort für Industrie und Gewerbe außerhalb der zentralen Orte  
Z 3 Neu Staßfurt  
(Hinweis: im REP MD (in Aufstellung) ist dieser Standort nicht mehr vorgesehen)
- Pkt. 4.4.3: Vorrangstandort für Ver- und Entsorgung  
Z 1 Industriekraftwerk Staßfurt  
Z 3 Energie- und Verwertungszentrale Anhalt Standort Staßfurt
- Pkt. 4.4.4: Vorrangstandort für großflächige Freizeitanlage  
Z 1 Strandsolbad Staßfurt und Löderburger See
- Pkt. 4.4.6: Vorrangstandort für Kultur- und Denkmalpflege  
Z 2 Schloß Hohenerxleben
- Pkt. 4.5.1: Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz



- Pkt. 4.5.3: Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems  
Z 3 Bodeniederung zwischen Staßfurt und Egelu und Güstener Becken mit Wäldchen und Gehölzbeständen zwischen Hohenerleben und Rathmannsdorf
- Pkt. 4.5.4: Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft  
Z 1 Teile der Magdeburger Börde
- Pkt. 4.5.8: Vorbehaltsgebiet für Wiederbewaldung/Erstaufforstung  
Z 1 Nr. 7 Bodeniederung zwischen Staßfurt und Wolmiersleben einschließlich „Löderburger See“ und Goldbachufer bei Löderburg  
Nr. 8 „Liethe und angrenzende Bereiche“
- Pkt. 4.7: Gebiete zur Sanierung und Entwicklung von Raumfunktionen  
Z 1 die durch den Bergbau geschädigte Landschaft in und um Staßfurt
- Pkt. 4.8.2: Schienenverkehr (Z 5 Ausbau der Strecke Magdeburg-Schönebeck-Staßfurt-Güsten-Blankenheim-Sangerhausen-Erfurt; Z 7 Bedienung der Strecke Würzburg-Erfurt-Sangerhausen-Sanderleben-Güsten-Staßfurt-Schönebeck-Magdeburg im Taktverkehr auf Interregio-Niveau; Z 11 Erhalt der Güterverkehrsstelle Staßfurt im Bereich des regionalen und überregionalen bedeutsamen Schienennetzes; Z 12 Sicherung der Trasse Staßfurt-Egelu-Blumenberg zur bedarfsmäßigen Streckenaktivierung)
- Pkt. 4.8.3: Straßenverkehr  
Z 6 Aus- und Neubau wichtiger Landes- und Kreisstraßenverbindungen  
Nr. 1 „L 71 Unseburg-Staßfurt-Rathmannsdorf-B6n“  
Nr. 2 „L 72 (B 180-Sandersleben)-B6-B6n-Staßfurt-(B71)“  
Z 7 Neubau der Ortsumfahrung (OU)  
Nr. 16 „L71 OU Rathmannsdorf“  
Nr. 17 „L72 OU Neundorf“
- Pkt. 4.8.4: Rad- und fußläufiger Verkehr  
Z 5 Erhalt und Ausbau überregional bedeutsamer Radwege und Verbindung dieser Radwege mit dem nachgeordneten Radwegenetz  
- Europaradweg R1  
- Bode-Radwanderweg
- Pkt. 4.8.6: Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)  
G 7 Regional bedeutsame ÖPNV-Schnittstelle  
Nr. 21 Staßfurt (Schnittstelle zwischen Bahn/Bus, Bus/Bus)

Auf der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg am 03.03.2010 wurde beschlossen (Beschluss Nr. RV 04/2010), den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg auf der Grundlage des § 7 Raumordnungsgesetz (ROG vom 22.12.2008, BGBl. I S. 2986, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31.07.2009, BGBl. I S. 2585) neu aufzustellen. Im Rahmen der Neuaufstellung wird der Salzlandkreis und damit auch das Plangebiet Bestandteil des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Magdeburg sein.



### 2.1.3 Flächennutzungsplanung (FNP)

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt für das gesamte Stadtgebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt und ihrer Ortsteile in den Grundzügen dar. Der FNP ist damit die umfassende räumliche Planung auf kommunaler Ebene. Er umfasst einen Planungshorizont von etwa 15 Jahren.

Eine weitere wesentliche Aufgabe des FNP liegt in der Einbindung und Umsetzung übergeordneter Vorgaben und der Lenkung nachfolgender Planungen. Der FNP ist einerseits an die Ziele der Raumordnung anzupassen und hat übergeordnete Planungen zu berücksichtigen (z. B. Planfeststellungsverfahren). Andererseits bietet der FNP der Kommune die Möglichkeit, im Rahmen ihrer Planungshoheit ein abgestimmtes räumliches Gesamtkonzept für das Gemeindegebiet zu erarbeiten und Einfluss auf übergeordnete Planungen zu nehmen (Gegenstromprinzip).

Für die einzelnen Ortsteile der Stadt Staßfurt liegen FNP in verschiedenen Verfahrensständen vor.

**Tab. 2.1: Stand der Flächennutzungsplanung der Ortsteile (Teil-FNP)**

Bezeichnung des Teil-FNP	Planung über die Ortsteile	Rechtskraft
FNP Staßfurt	Kernstadt Staßfurt	24.10.1994 div. Änderungen für Teilbereiche
Räumlicher Teil-FNP Atzendorf	Atzendorf, (nur bebaute Ortslage)	30.03.1995
FNP Brumby	Brumby	21.09.1992 1. Änderung
FNP Förderstedt	Förderstedt	28.01.2000
FNP Glöthe	Glöthe, Üllnitz	1. Änderung: 28.08.2002
FNP Hohenerxleben	Hohenerxleben	Genehmigung 1992
FNP Löbnitz	Löbnitz	1. Änderung 18.08.2000
FNP Löderburg	Löderburg, Lust, Neu Staßfurt, Athenleben, Rothenförde	01.12.1993, letzte Änderung 15.04.2004
FNP Neundorf (Anhalt)	Neundorf	14.01.1992 1. Änderung: 21.12.1994
FNP Rathmannsdorf	Rathmannsdorf	---

Quelle: Stadt Staßfurt, Fachdienst 61, Stand Juni 2017

Da der FNP den planerischen städtebaulichen Rahmen für die verbindliche Bauleitplanung setzt, entfaltet er gegenüber der Öffentlichkeit als vorbereitender Bauleitplan keine unmittelbare Rechtswirkung. Aus seinen Darstellungen sind regelmäßig weder Rechtsansprüche, wie etwa auf Baugenehmigung für ein bestimmtes Grundstück, noch Entschädigungsansprüche herzuleiten.

Er löst jedoch eine rahmensetzende Selbstbindung der an der Aufstellung beteiligten öffentlichen Planungsträger aus (Behördenverbindlichkeit der Planung). Das bedeutet, dass sich die Zielstellungen der Kommune in nachfolgenden Planungen wiederfinden müssen. Auch für andere öffentliche Planungsträger besitzt der FNP Bindungswirkung. Sie haben ihre Planungen gemäß § 7 BauGB dem FNP anzupassen, soweit sie ihm bei der Aufstellung nicht widersprochen haben.

**Für eine zukünftige geordnete städtebauliche Entwicklung besteht die Notwendigkeit, einen FNP für die Stadt Staßfurt mit ihren 14 Ortsteilen zu erstellen. Dabei müssen die einzelnen bestehenden Teil-FNP zu einem Planwerk zusammengeführt werden. In diesem**



**Zusammenhang müssen die Ziele und Darstellungen hinsichtlich der Art der Bodennutzung unter gesamtstädtischen Gesichtspunkten geprüft und an die zukünftigen Erfordernisse angepasst werden.**

Das vorliegende Konzept zur Gewerbeflächenentwicklung der Stadt Staßfurt stellt eine Grundlage für die Erstellung eines gesamtstädtischen FNP und die Formulierung einer gesamtstädtischen Zielstellung bezüglich der gewerblichen Flächennutzung dar. Die im vorliegenden Konzept getroffenen Handlungsempfehlungen zur zukünftigen Entwicklung gewerblicher Bauflächen sollen in den zu erstellenden FNP der Stadt Staßfurt mit ihren Ortsteilen als informelle Planung i.S. des § 1 Abs. 6 Nr.11 BauGB einfließen.

**Im vorliegenden Konzept sind die Vorgaben und Festlegungen der Landes- und Regionalplanung zu beachten. So hat das Mittelzentrum Staßfurt als zentraler Ort eine Versorgungsfunktion (u.a. wirtschaftliche und soziale Aufgaben) über den eigenen örtlichen Bedarf hinaus zu übernehmen. Den Festlegungen als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen sowie Vorranggebiete für Landwirtschaft und Rohstoffgewinnung aber auch als Vorbehaltsgebiet für Tourismus, Erholung sowie für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems bedingen ein genaues Abwägen und Festlegen der Entwicklungsräume bezüglich der zukünftigen Flächennutzung.**

**Dies bedeutet, dass die zukünftige Gewerbeflächenplanung in Staßfurt über den Eigenbedarf hinaus erfolgen kann. Dies muss jedoch in Einklang mit einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) sowie den o.g. Belangen der Raumordnung erfolgen.**

## **2.2 Lage im Raum**

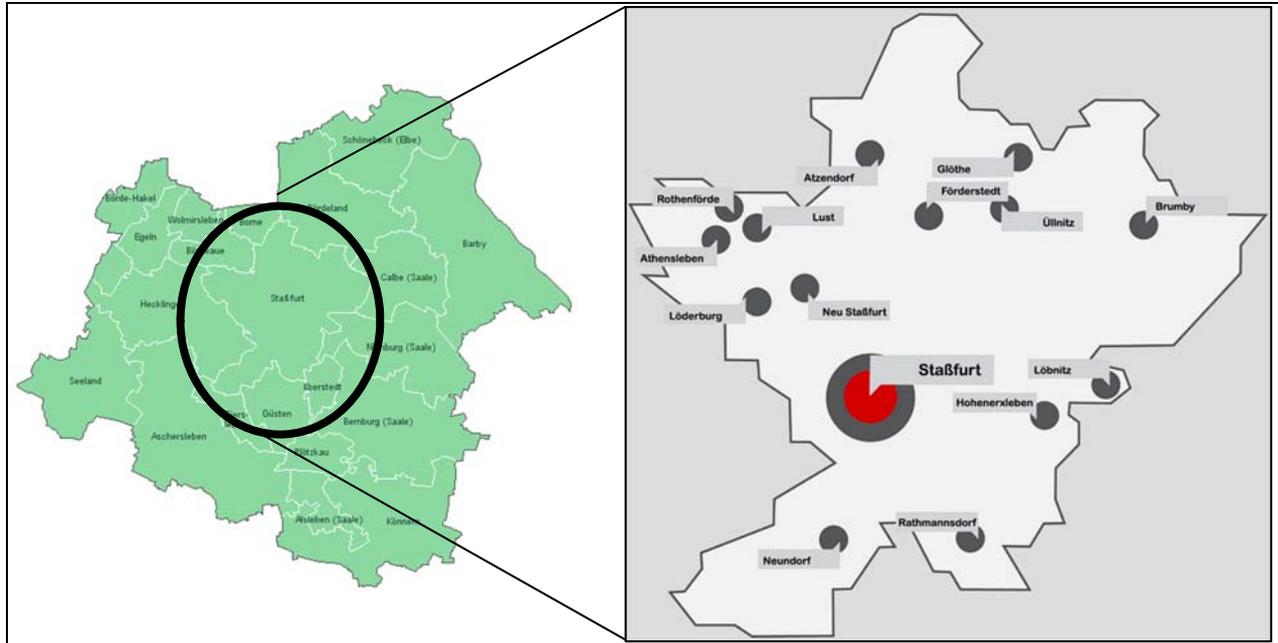
Die Stadt Staßfurt liegt am Südrand der Magdeburger Börde, südlich der Landeshauptstadt Magdeburg und zentral im Salzlandkreis.

An das Stadtgebiet grenzen die Kommunen Verbandsgemeinde Egelner Mulde (Mitgliedsgemeinden Bördeau, Borne), Einheitsgemeinde Bördeland, Einheitsgemeinde Calbe, Verbandsgemeinde Saale-Wipper (Mitgliedsgemeinden Ilberstedt, Güsten, Giersleben), Einheitsgemeinde Nienburg und Einheitsgemeinde Hecklingen.



Seit Vollzug der Kommunalgebietsreform besteht die Stadt Staßfurt ab dem 01.01.2009 neben der Kernstadt Staßfurt aus weiteren 14 Ortsteilen.

**Abb. 2.1: Lage im Raum**



Quelle: Statistisches Landesamt und Stadt Staßfurt

Die Stadt weist zum 31.12.2014 eine Gesamtfläche von 14.670 ha auf. Zu diesem Zeitpunkt leben in der Stadt rd. 26.800 Einwohner. In der Kernstadt Staßfurt leben im Jahr 2014 rd. 16.000 Menschen. Eine Übersicht über die Verteilung der Einwohner in den einzelnen Ortsteilen kann dem Pkt. 2.6.1 entnommen werden.



## 2.3 Naturraum

Die Region liegt in der Magdeburger Börde. Der Naturraum weist eine starke landwirtschaftliche Prägung auf. Die vorherrschenden Schwarzen und Braunen Steppenböden stellen aufgrund ihrer Zusammensetzung sehr gute Ackerböden dar. Durchschnittliche Ackerwertzahlen von ca. 80-90 sind hier anzutreffen.

Die im Untergrund vorkommenden Braunkohlen, Sande, Kiese, Kalksteine und Kali- und Steinsalze wurden bzw. werden auch heute noch großflächig abgebaut. Der Bergbau führte zu erheblichen Veränderungen des Landschaftsbildes und massiven bodenmechanischen Belastungen. Davon zeugen aufgelassene Abbaugruben, Steinbrüche und Abraumhalden sowie vorhandene Restlöcher und Senkungsgebiete.

Der Naturraum wird weiterhin durch die Bode geprägt. Hier sedimentierten im Holozän Auenlehme und Moorerden (überwiegend umgelagerter Löß).

## 2.4 Lage der Ortsteile sowie geschichtliche und siedlungsstrukturelle Entwicklung

In einem kurzen Abriss wird auf die Lage der Ortsteile sowie auf deren geschichtliche und siedlungsstrukturelle Entwicklung eingegangen.

Auf Grund der naturräumlichen Gegebenheiten (Lage im Regenschatten des Harzes mit Jahresmittelwerte der Niederschläge von zirka 460 mm und Jahresmittelwerte für die Lufttemperatur betragen 8,0-8,5°C sowie das Vorherrschen guter „Bördeböden“ Tschernosem bis Braunerde-Tschernosem mit Lößanteilen) weisen die Siedlungen eine landwirtschaftliche Prägung auf. Später gewannen der Bergbau (ca. 18. Jahrhundert) und im 19. Jahrhundert die Industrie neben der Landwirtschaft Bedeutung.

### 2.4.1 Kernstadt Staßfurt

Die Kernstadt liegt relativ zentral innerhalb der Gesamtstadt und ist im Norden, Osten und Süden von den einzelnen Ortsteilen umgeben. Im Westen grenzt die Stadt Hecklingen an.

Über die von der Kernstadt strahlenförmig abgehenden Landesstraßen (L 71, L 72, L 73) sind die einzelnen Ortsteile angebunden.

Die Kernstadt ist der zentrale Ort in der Stadt Staßfurt. Hier leben im Jahr 2015 ca. 58% (entspricht 15.972 EW) der Einwohner der Gesamtstadt (100% = 27.186 EW).

Die erste urkundliche Erwähnung Staßfurts erfolgte im Jahr 806 in einem Befehl von Kaiser Karl dem Großen. Im Jahr 1180 wurde Staßfurt das Stadtrecht verliehen.

Die Anlage des Stadtgrundrisses lässt sich bis in das 9. Jahrhundert zurückverfolgen. Staßfurt befindet sich an einer alten, von Norden kommenden und die Bodefurth kreuzenden über Halle, Leipzig nach Augsburg führenden Verkehrsstraße. Die Geschichte der Stadt sowie die Bebauungsstrukturen wurden im Verlauf des 19. Jahrhunderts und in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts stark durch die Industrie, insbesondere durch den Salzbergbau und die Sodaherstellung geprägt.



### 2.4.2 *Athensleben*

Athensleben befindet sich an der nordwestlichen Stadtgrenze und ist ein vergleichsweise kleiner Ortsteil. Hier leben im Jahr 2015 0,5% der Bevölkerung (142 EW). Über die L 71 sowie die K 1303 ist der Ortsteil an die Kernstadt angebunden.

Der Ort wurde 1174 erstmals unter dem Namen Atteneslove urkundlich erwähnt. Um 1195 gehörte der Ort zum Besitz des Klosters Hillersleben. Die vorrangig landwirtschaftliche Ausrichtung ist noch heute an vielen Anwesen in den älteren und noch erhaltenen bebauten Bereichen des Ortes erkennbar.

Eine Siedlungserweiterung erfolgte durch den Bau von Wohnblöcken für die in der Landwirtschaft beschäftigten Personen zwischen 1950 und 1990.

Nach dem politischen Umbruch 1990 erfolgten keine Neuausweisungen von Wohnbauflächen. Vereinzelt wurden jedoch Baulücken geschlossen, auf einzelnen Abrissflächen wurden Einfamilienhäuser errichtet sowie Gebäude saniert und damit erhalten.

Des Weiteren wurde in den Straßenausbau und die Straßensanierung investiert.

### 2.4.3 *Atzendorf*

Atzendorf befindet sich an der nördlichen Stadtgrenze und ist eine der größeren Ortsteile der Stadt Staßfurt. Er nahm im Laufe der Jahre einen kleinstädtischen Charakter an. Hier leben im Jahr 2015 5% der Bevölkerung (1.322 EW). Über die L 50 sowie die K 1302/ L 71 ist der Ortsteil an die Kernstadt angebunden.

Atzendorf wurde erstmals 973 urkundlich erwähnt. Die Entwicklung des Ortes war sehr stark durch den Ackerbau geprägt. Die noch erhaltenen Hofanlagen in der historischen Ortslage weisen auf die landwirtschaftliche Prägung der Siedlung hin.

Mitte des 18. Jahrhunderts begann sich Atzendorf auszudehnen. Es siedelten sich zunehmend Handwerker an. Mitte des 19. Jahrhunderts wurde westlich des Ortes mit dem Untertage-Abbau von Braunkohle begonnen. Weitere Arbeitsplätze wurden durch die Errichtung einer Zuckerfabrik geschaffen. 1925 erreichte Atzendorf mit 3.287 Einwohnern den Höhepunkt seiner Entwicklung.

Nach 1990 erfolgte eine flächenintensive Neuausweisung von Wohn- und Gewerbegebieten. Die Gewerbegebiete „Am Calbeschen Weg“ und „Südwestlich der B 71“ sowie das Wohngebiet „Am Park“ wurden entwickelt. Innerhalb des Siedlungskernes erfolgten der Rückbau einzelner ruinöser Gebäude, die Sanierung von bestehender Bausubstanz sowie eine Schließung von Baulücken durch Neubau. Auf dem ehemaligen Betriebsstandort der LPG im Ortskern siedelte sich ein landwirtschaftliches Unternehmen an.

Außerdem erfolgten der Ausbau und die Sanierung des örtlichen Straßensystems.



#### 2.4.4 *Brumby*

Brumby befindet sich östlich der Bundesautobahn und wird durch die BAB 14 räumlich vom Gesamtstadtgebiet abgetrennt. Hier leben im Jahr 2015 3,3% der Bevölkerung (903 EW). Über die L 63/ L 72 ist der Ortsteil an die Kernstadt angebunden.

Der als Rundling angelegte Ort Brumby wurde 1051 erstmals urkundlich erwähnt.

Der Ort war seit jeher durch die Landwirtschaft geprägt. Einzelne Hofanlagen sind noch heute erhalten. Mit Einsetzen der Industrialisierung vollzog sich im 18./19. Jahrhundert ein Strukturwandel, es siedelte sich klein- und mittelständisches Gewerbe an.

Nach der Politischen Wende erfolgte innerhalb des Siedlungskernes die Sanierung einzelner Gebäude. Auf Rückbauflächen wurden neue Gebäude errichtet. Die Wohngebiete „Am Fuchsberg“, „Am Nienburger Weg“ und „Sieben Berge / Vogelgesang“ sowie das Gewerbegebiet „West“ wurden entwickelt. Innerhalb des Siedlungskernes bzw. am Ortsrand befinden sich jedoch noch zum Teil brachliegende ehemalige Betriebsstandorte und landwirtschaftliche Anlagen.

In der Ortslage wurden einzelne Straßenzüge ausgebaut bzw. saniert.

#### 2.4.5 *Förderstedt*

Förderstedt grenzt im Nordosten an die Kernstadt an. Im vergleichsweise größere Ortsteil leben im Jahr 2015 6,6% der Bevölkerung (1.789 EW). Der Ort ist über die L 72 an die Kernstadt angebunden.

Förderstedt wird erstmals in einer Urkunde von 1226 als Verderekstede erwähnt. Mitte des 19. Jahrhunderts begann westlich des Ortes der Abbau von Braunkohle. Neben der Landwirtschaft gewann die Kalksteingewinnung immer mehr an Bedeutung. Im Jahr 1886 erfolgte die Errichtung eines Kalkwerkes. 1880 hatte der Ort 2.368 Einwohner, deren Zahl sich bis 1925 auf 3.237 erhöhte. Durch das Abtragen der alten Befestigungsanlagen wurde Platz für weitere Ansiedlungen geschaffen. Die Siedlung nahm einen kleinstädtischen Charakter an.

Nach den 1990er Jahren wurden am Ortsrand die Wohngebiete „Am Klei“, „Hinter den Gärten“ sowie „Am Anger“ und „Triftweg / Kirchhofstraße“ erschlossen. Des Weiteren wurde das Gewerbegebiet „Süd“ entwickelt. Innerhalb der Ortslage wurde ein förmliches Sanierungsgebiet festgelegt. In diesem Zusammenhang wurden einzelne Gebäude saniert sowie Gebäude in Baulücken und auf Rückbauflächen neu errichtet. Außerdem erfolgte hier der Straßenausbau bzw. –sanieung. Einzelne ehemalige landwirtschaftliche Betriebsflächen im Ortskern bzw. am Ortsrand konnten noch keiner neuen Nutzung zugeführt werden.



#### 2.4.6 Glöthe

Glöthe befindet sich an der nordöstlichen Stadtgrenze und ist ein vergleichsweise kleiner Ortsteil. Hier leben im Jahr 2015 2,3% der Bevölkerung (613) EW. Über die K 1292/ L 63 und L 72 ist der Ortsteil an die Kernstadt angebunden.

Die erste urkundliche Erwähnung des Ortes erfolgte im Jahr 953. Glöthe war eine Burg mit einer befestigten Hofanlage. Die Landwirtschaft prägte das Ortsbild. Neben größeren Höfen existierten hauptsächlich mittlere und kleine Dorfstellen, die auch heute noch in der Ortslage erkennbar sind. Mit der einsetzenden Industrialisierung veränderte sich im 18./19. Jahrhundert das Siedlungsgefüge. Seit dem Jahr 1864 bestand in Glöthe ein Werk zur Produktion von "Portlandzement, Stückenkalk, Zementkalk und Mauersteinen". In unmittelbarer Nähe zum Zementwerk wurden im 20. Jahrhundert Wohnbauten für die Arbeitskräfte errichtet.

Nach der politischen Wende erfolgten eine Neustrukturierung des Zementwerkes (Gewerbegebiet „Süd“) sowie die Ansiedlung von klein- und mittelständischen Gewerbebetrieben. Außerdem wurden neue Wohnbauflächen (z.B. „Am Birkenweg“ und „Kleiner Damm“) ausgewiesen. Des Weiteren erfolgten Baulückenschluss durch Neubau, Gebäudesanierungen und der Rückbau maroder Bausubstanz. Im Ort wurden die Straßen teilweise ausgebaut oder saniert. Einzelne Brachflächen, vornehmlich die Betriebsflächen des ehemaligen Landwirtschaftsbetriebes, sind sowohl im Ortskern als auch am Ortsrand vorhanden.

#### 2.4.7 Hohenerxleben

Hohenerxleben grenzt im Osten an die Kernstadt an und ist über die L 73 an die Kernstadt angebunden. Im Ortsteil lebt im Jahr 2015 2,9% der Bevölkerung (792 EW).

Erstmals wurde das Dorf Hohenerxleben 1205 in einer Nienburger Urkunde als „Erxlore“ erwähnt. Die Geschichte des Ortes ist eng verknüpft mit dem Talrandschloss, einer ehemaligen Ritterburg, die 1205 erstmalig erwähnt wurde. Die bauliche Struktur ist im Wesentlichen durch Hofbebauung und kleinere Hofstellen in den Randbereichen zur Schlossanlage geprägt. Mit der einsetzenden Industrialisierung vollzog sich im 18./19. Jahrhundert eine Veränderung des Siedlungsgefüges. In dem bis dahin rein landwirtschaftlich geprägten Ort siedelten sich kleine und mittelständische Betriebe an. Es erfolgte eine Ergänzung durch Kleinsiedlungsbereiche im Westen und Osten des Ortskernes.

Nach 1990 wurden das Gewerbegebiet „Am Kalkwerk“ sowie das Wohngebiet „Alte Schenkenbreite“ entwickelt. Außerdem erfolgten neben dem Rückbau ruinöser Bausubstanz die Gebäudesanierung sowie der Neubau von Gebäuden auf Rückbauflächen und in Baulücken. Einzelne Straßenzüge wurden saniert bzw. ausgebaut. Innerhalb der Ortslage befinden sich einzelne Brachflächen (vornehmlich Flächen des ehemaligen Landwirtschaftsbetriebes).



#### 2.4.8 Löbnitz (Bode)

Löbnitz befindet sich östlich der Kernstadt und ist über die K 1309/ L 73 an die Kernstadt angebunden. Im Ortsteil lebt im Jahr 2015 0,9% der Bevölkerung (235 EW).

Als Lubenize juxta Bodam" wurde Löbnitz erstmals 1205 urkundlich erwähnt. Der Ort wurde als wendisches Fischerdorf direkt an der Bode angelegt. Neben der Fischerei prägte die Landwirtschaft den Ort. Einzelne Bauernhöfe sind heute noch erhalten geblieben.

Nach der politischen Wende erfolgten in der Ortslage Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden sowie der Rückbau einzelner ruinöser Gebäude. In der Örtlichkeit befinden sich einzelne Brachflächen (vorwiegend die Wirtschaftsstellen des ehemaligen Landwirtschaftsbetriebes). Seit 1992 verfügt Löbnitz über ein Gewerbegebiet „Am Dornbuschfeld“.

#### 2.4.9 Löderburg

Löderburg grenzt im Norden an die Kernstadt und ist über die K 1303 an die Kernstadt angebunden. Mit 9,1% der Bevölkerung im Jahr 2015 (2.484 EW) ist der Ortsteil einer der größeren in der Stadt Staßfurt.

Der Ort wurde im Jahr 1170 als Luderdeborch und 1180 als Luderdeburg urkundlich erwähnt. Er war vornehmlich durch Fischerei und Ackerbau geprägt. Im Zuge der Industrialisierung im 18./19. Jahrhundert veränderte sich das Siedlungsgefüge mit dem Bau eines Braunkohlenwerks, der Errichtung von Salzschächten sowie dem Bau der Pottaschefabrik. Löderburg nahm einen kleinstädtischen Charakter an. Der Ortskern wurde durch den Siedlungsbau nach Osten und Süden erweitert. Klein- und Mittelständisches Gewerbe sowie Dienstleistungsbetriebe siedelten sich an.

Nach dem politischen Umbruch 1990 wurden einzelne Wohngebiete („Am Wasserturm“, „An der Laake“, „Friedrich-Wolf-Siedlung“) entwickelt. Innerhalb des Ortskernes wurde ein förmliches Sanierungsgebiet festgelegt. Hier erfolgte neben dem Rückbau einzelner ruinöser Gebäude der Schluss von Baulücken durch Gebäudeneubau. Außerdem wurden Gebäude saniert sowie der Straßenausbau bzw. die Straßensanierung vorangetrieben.

#### 2.4.10 Lust

Lust befindet sich nordwestlich der Kernstadt und ist über die K 1303 an die Kernstadt angebunden. Hier leben im Jahr 2015 0,3% der Bevölkerung (72 EW).

Die Entwicklung des Ortes ist stark mit dem ansässig gewesenen Gasthof „Lustkrug“ verbunden. Dieser war um 1400 eine Zoll- und Pferdewechselstation. Nach und nach entwickelte sich an dieser Stelle eine Siedlung. Neben einer Viehstation wurden Wohnungen für die Bediensteten des Gasthofes und der Viehstation errichtet. Lust weist auch heute noch eine ländliche Prägung auf. Im Süden des Ortes befinden sich Anlagen des ehemaligen Landwirtschaftsbetriebes, die z.T. leer stehen.



#### *2.4.11 Neu Staßfurt*

Neu Staßfurt befindet sich nördlich der Kernstadt und ist über die L 71 an die Kernstadt angebunden. Hier leben im Jahr 2015 0,4% der Bevölkerung (101 EW).

Die Geschichte Neu Staßfurts ist eng mit dem Salzbergbau verbunden. Bis heute wird der Ortsteil vor allem als Industriestandort genutzt. Er wird im Wesentlichen durch die großen industriellen Anlagen der Kalisalzwerke geprägt. Der Ort erstreckt sich entlang einer Hauptstraße. Im Westen der Straße ist eine Industrie- und Gewerbezone ausgeprägt, im Osten befinden einige Wohngebäude. Umgeben ist der Ort vornehmlich von Flächen landwirtschaftlicher Nutzung und industriebedingten Auffüllungen und Deponien.

Nach 1990 erfolgte am Standort keine Entwicklung weiterer Gewerbeflächen. Es wurde vielmehr der Versuch unternommen, das Gebiet und die bestehenden Gebäude und Anlagen zu revitalisieren.

#### *2.4.12 Neundorf (Anhalt)*

Neundorf (Anhalt) grenzt im Süden an die Kernstadt an und ist über die L 72 an die Kernstadt angebunden. Hier leben im Jahr 2015 7,3% der Bevölkerung (2.000 EW).

Die erste urkundliche Erwähnung erfolgte 965 unter dem Namen Niendorf. 1867 hieß Neundorf Neindorf und wurde als ein großes Kirch- und Pfarrdorf beschrieben. Zu Neundorf gehörte um 1.000 politisch und kirchlich der Siedlungsbereich Leopoldshall, der später im Zuge des Kalibergbaus einen gewaltigen Aufschwung nahm. Leopoldshall wurde im Jahr 1946 der Stadt Staßfurt zugeschlagen.

Neben vielen Gebäuden aus der Gründerzeit besteht in Neundorf (Anhalt) seit Anfang der 1990er Jahre die Eigenheimsiedlung „Am Gänseanger“. Außerdem wurden die Wohngebiete „Schulweg“ und „Feldstraße“ entwickelt. Des Weiteren erfolgten neben dem Rückbau ruinöser Bausubstanz die Gebäudesanierung sowie ein Baulückenschluss durch Neuerrichtung von Gebäuden. Innerhalb der Ortslage befinden sich einzelne Brachflächen, die einer Umnutzung bedürfen. Des Weiteren sind an den Ortsrändern zwei große Tierhaltungsanlagen in Betrieb.

#### *2.4.13 Rathmannsdorf*

Rathmannsdorf grenzt im Südosten an die Kernstadt an und ist über die L 71 an die Kernstadt angebunden. Hier leben im Jahr 2015 2,1% der Bevölkerung (562 EW).

Rathmannsdorf weist eine ländliche Prägung auf. Dominant ist die ehemalige Schlossanlage, die im 30-jährigen Krieg bis auf den Turm vollständig zerstört wurde. Diese ehemalige Schlossanlage ist jetzt eine Ausbildungsstätte für verschiedene Berufe. Das BBRZ Berufliches Bildungs- und Rehabilitationszentrum e.V. ist der größte Arbeitgeber in Rathmannsdorf.

Nach 1990 erfolgte keine wesentliche Entwicklung von Baugebieten. Neue Gebäude wurden auf Baulücken oder auf Rückbauflächen errichtet. Einzelne Brachflächen im Ortskern und am Ortsrand stehen für eine Revitalisierung zur Verfügung. An den Ortsrändern etablierten sich drei größere Tierhaltungsanlagen.



#### 2.4.14 Rothenförde

Rothenförde befindet sich im Nordwesten der Kernstadt und ist über die L 71 an diese angebunden. Hier leben im Jahr 2015 0,1% der Bevölkerung (10 EW).

Die älteste Erwähnung von Rothenförde ist aus dem Jahre 959 bekannt. 973 hieß das Dorf Rodonu urdi, 1015 Rodenuorde. Prägend für den Ort war die Landwirtschaft. Über Generationen wurde Rothenförde als Vorwerk von Athensleben betrieben. Die vorhandenen Scheunen wurden den Neusiedlern inklusive Ackerland zur Nutzung übergeben. Daraus erklärt sich der heutige Charakter dieser Ansiedlung. Neben größeren Höfen existierten hauptsächlich mittlere und kleine Dorfstellen.

In Rothenförde erfolgte nach dem politischen Umbruch 1990 keine Erweiterungen. Die Siedlung stellt sich eher als Ansammlung von Gebäuden dar, die in ihrer Gesamtwirkung keinen organisch gewachsenen und in einem baulichen Zusammenhang stehenden Eindruck vermittelt und ist strukturell als Splittersiedlung zu bewerten.

#### 2.4.15 Üllnitz

Üllnitz befindet sich im Nordosten der Kernstadt und ist über die L 63/ L 72 an diese angebunden. Hier leben im Jahr 2015 0,9% der Bevölkerung (246 EW).

Die urkundliche Ersterwähnung von Üllnitz fand im Jahr 1226 statt. Die Landwirtschaft prägte den Ort. Neben größeren Höfen existierten hauptsächlich mittlere und kleine Dorfstellen, die auch heute noch erhalten sind. Durch die Agrargenossenschaft Calbe e.G. wird am südlichen Ortsrand die sog. „Majoranhalle“ zur Trocknung und Lagerung von Heilkräutern betrieben.

Des Weiteren erfolgten Baulückenschluss durch Neubau, Gebäudesanierungen und der Rückbau maroder Bausubstanz. Im Ort wurden die Straßen teilweise ausgebaut oder saniert.

## 2.5 Infrastruktur

### 2.5.1 Verkehrsinfrastruktur

Staßfurt ist zentral in Sachsen-Anhalt sowie zentral im Salzlandkreis gelegen und verfügt über eine sehr gute überregionale Verkehrsanbindung.

Östlich der Stadt verläuft die Autobahn BAB 14 und südlich die Bundesstraße 6 (autobahnähnliche Straße ursprünglich als Nordharzautobahn (A 36) geplant). Weitere Bundesstraßen (B 81, B 180, B 185,) sind für die überregionale Anbindung der Stadt relevant. Über Landes- und Kreisstraßen sind die Ortsteile miteinander verbunden und an die Bundesstraßen und die Autobahn angeschlossen.

- L 50 (ehem. B 71)
- L 70: Verbindung zur Bundesstraße B 81 in Egelu von Atzendorf über Wolmirsleben
- L 71: Verbindung von Unseburg über Rothenförde, Lust, Staßfurt und Rathmansdorf bis zur Bundesstraße B 185 in Bernburg (Saale)
- L 72: Verbindung von Förderstedt über Staßfurt, Neundorf (Anhalt) zu den Bundesstraßen B 185, B 6 und B 180
- L 73: Verbindung von der Bundesstraße B 180 über Hecklingen, Staßfurt, Hohenerleben zur Autobahn BAB 14 und zur Bundesstraße B 185

Damit sind auch die in der Stadt Staßfurt bestehenden Gewerbegebiete und gewerblich genutzten Bauflächen an den regionalen und überregionalen Verkehr angeschlossen. Die Gewerbeflächen



nördlich der Kernstadt wurden über einen Ring (Gewerbering) miteinander verknüpft und damit indirekt an die Autobahn und die Bundesstraßen angeschlossen.

Bezüglich der Kreisstraßen sind in den nächsten Jahren keine Veränderungen in der Trassierung geplant, lediglich in Abhängigkeit von der Finanzierung ein grundhafter Ausbau der K 1305 in der OL Neundorf.

Einzelne Ortsteile weisen aufgrund des Durchgangsverkehrs (besonders durch den LKW-Verkehr) eine erhöhte Verkehrsbelastung auf.

Für den Ortsteil Hohenerxleben wurde zwischenzeitlich eine Umgehungsstraße (OU L 73) errichtet, die südlich des Siedlungskörpers entlangführt.

Eine Ortsumgehung für den Ortsteil Brumby (OU L 63) soll zukünftig südlich der Ortslage entlanggeführt werden. Der Planfeststellungsbeschluss wurde im März 2015 gefasst.

Die Ortsdurchfahrt Rathmannsdorf mit den sehr engen Kreuzungsbereichen ist stark vom Zubringerverkehr der BAB 14 und B 6 sowie weiterem gewerblichen Lastverkehr betroffen. Das Vorhaben des Neubaus der Ortsumgehung Rathmannsdorf (OU L 71) als Folgemaßnahme der Errichtung der B 6 wird zukünftig nicht weiterverfolgt. Der Planfeststellungsbeschluss wurde 2015 durch das Landesverwaltungsamt aufgehoben.

International angebunden ist der Wirtschaftsstandort über den ca. 80 km entfernt gelegenen Frachtflughafen Leipzig/Halle. Der Airport Magdeburg Cochstedt International befindet sich ca. 20 km vom Wirtschaftsstandort Staßfurt entfernt.

Der Standort Staßfurt ist auch an das überregionale Schienenverkehrsnetz angebunden. Die Gewerbegebiete nördlich der Kernstadt können an die Bahnlinie angeschlossen werden.

Nahe gelegen sind die Wasserstraßen Elbe und Saale mit den Häfen in Schönebeck und Aken.

## 2.5.2 Technische Infrastruktur

### Stromversorgung

Die Stadtwerke Staßfurt GmbH ist der örtliche Stromnetzbetreiber für die Stadt Staßfurt mit ihren Ortsteilen.

### Gasversorgung

Die Erdgas Mittelsachsen GmbH ist der örtliche Gasnetzbetreiber für die Stadt Staßfurt mit ihren Ortsteilen.

### Wärmeversorgung

Durch die Stadtwerke Staßfurt GmbH wird das Stadtgebiet mit Wärme versorgt. Die Erzeugung und -verteilung erfolgt mittels modernster Technologien. Neben der Wärmeversorgung von Wohngebieten (z.B. Staßfurt Nord, Süd und Mitte) mit Fernwärme können die Kunden auch individuell versorgt werden.



## Wasserver- und Abwasserentsorgung

Fast das gesamte Stadtgebiet wird durch den Wasser- und Abwasserzweckverband „Bode-Wipper“ mit Trinkwasser versorgt. Für die Ortsteile Brumby, Glöthe und Üllnitz erfolgt die Trinkwasserversorgung über den „WZV Landkreis Schönebeck (mit den Städtischen Werken Magdeburg GmbH & Co. KG als Betriebsführer)“. Dabei ist die Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH der Trinkwasserlieferant für die genannten kommunalen Versorger bzw. Stadtwerke.

Das Versorgungsgebiet ist trinkwasserseitig zu 100% erschlossen. Beide Versorger gewähren eine hohe Versorgungssicherheit. Das Netzsystem wird ständig geprüft und im Rahmen von Erneuerungen am Rohrnetz, vorrangig im Zuge des grundhaften Straßenausbaues sowie durch Rekonstruktionsmaßnahmen zur Verbesserung der Versorgung in Verbindung mit der Erhöhung des Versorgungsdruckes instandgehalten.

Dem WAZV „Bode-Wipper“ obliegt die unschädliche Beseitigung des im Verbandsgebiet und damit auch im Stadtgebiet Staßfurt anfallenden Abwassers. Die Abwasserbeseitigung umfasst das Sammeln, Fortleiten, Behandeln und Einleiten von Abwasser nebst der Entsorgung des Klärschlammes sowie die Beseitigung des in Grundstückskläranlagen anfallenden Fäkalschlammes und des in abflusslosen Gruben gesammelten Abwassers. Durch den WAZV „Bode-Wipper“ wird dazu eine Verbandskläranlage für 40.000 EW in Staßfurt betrieben, an die ca. 97 % der Einwohner aus dem gesamten Verbandsgebiet zentral angeschlossen sind.

Das anfallende Schmutzwasser der Gemeinden Brumby, Förderstedt, Giersleben, Glöthe, Güsten, Klein Schierstedt und Staßfurt wird von den ortsabgängigen Pumpwerken ausgehend über 3 Abwasserdruckleitungen aus den Gemeinden Staßfurt, Güsten und Förderstedt direkt zur Verbandskläranlage transportiert. In diese Abwasserdruckleitungen speisen separat die Ortsteile Rahmannsdorf, Hohenerxleben und Löbnitz das gesammelte Abwasser ein.

Bei Ortsteilen bzw. Straßenzügen, die bislang nicht an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen sind, werden die Fäkalien und Abwässer aus den Kleinkläranlagen bzw. Sammelgruben zu einer Fäkalannahmestation der Verbandskläranlage transportiert und anschließend der mechanischen und biologischen Reinigung zugeführt.

Der WAZV „Bode-Wipper“ hat das Ziel, bis Ende 2016 ca. 98 % aller Einwohner im Verbandsgebiet zentral an die Verbandskläranlage anzuschließen

## Breitbandanschluss

Die Anbindung an das Hochgeschwindigkeits-Breitbanddatennetz ist bereits in einer Vielzahl von Bereichen der Gesamtstadt vorhanden. Lücken sollen im Rahmen der Breitbandinitiative der Stadt geschlossen werden. Hierbei wird auf moderne und nachhaltige Glasfaserstrukturen (NGA-Netze) gesetzt, die Geschwindigkeiten von mehr als 50 Mbit/s ermöglichen.

## Kosten für Ver- und Entsorgung

Um die laufenden Kosten für Gewerbeansiedlungen in der Stadt Staßfurt bewerten zu können, werden beispielhaft die Kosten der Strom-, Gas und Wasser-/ Abwasserversorgung in der Stadt mit denen der im Salzlandkreis gelegenen und mit Staßfurt im weitesten vergleichbaren Städte Aschersleben, Bernburg und Schönebeck gegenübergestellt.



**Tab. 2.2: Gegenüberstellung ausgewählter Energie- und Umweltkosten (Netto-Preise Gewerbe) vergleichbarer Städte im Salzlandkreis (Stand Februar 2015)**

Medium	Staßfurt	Aschersleben	Bernburg	Schönebeck	Ø
<b>Strom</b> (Abnahmemenge > 10.000 kWh/Jahr)	<u>Stadtwerke Staßfurt</u> GP 75,63 €/Jahr AP 24,71 ct/kWh	<u>Stadtwerke Aschersleben</u> GP 150,96 €/Jahr AP 22,50 ct/kWh	<u>Stadtwerke Bernburg</u> GP 156 €/Jahr AP 23,11 ct/kWh	<u>Stadtwerke Schönebeck</u> GP 132,24 €/Jahr AP 24,42 ct/kWh	128,70 23,69
<b>Gas</b> (Abnahmemenge > 40.001 kWh/Jahr)	<u>Stadtwerke Staßfurt</u> GP 120,17 €/Jahr AP 5,04 ct/kWh	<u>Stadtwerke Aschersleben</u> GP 71,20 €/Jahr AP 6,43 ct/kWh	<u>Stadtwerke Bernburg</u> GP 176 €/Jahr AP 5,32 ct/kWh	<u>Stadtwerke Schönebeck</u> GP 178,36 €/Jahr AP 6,55 ct/kWh	136,43 5,84
<b>Trinkwasser</b> (Mengenpreis)	<u>WAZV "Bode- Wipper"</u> 1,25 €/m <sup>3</sup>	<u>Stadtwerke Aschersleben</u> 1,26 €/m <sup>3</sup>	<u>WV „Saale-Fuhne- Ziehte“</u> k.A.	<u>Stadtwerke Schönebeck</u> 1,72 €/m <sup>3</sup>	1,41
<b>Abwasser</b> (Mengenpreis)	<u>WAZV "Bode- Wipper"</u> 1,55 €/m <sup>3</sup> / 3,72 €/m <sup>3</sup> *	<u>Stadt - Eigenbetrieb Abwasserentsorgung</u> 2,92 €/m <sup>3</sup>	<u>WV „Saale-Fuhne- Ziehte“</u> 3,47 €/m <sup>3</sup>	<u>Abwasserentsorgung Schönebeck</u> 2,24 €/m <sup>3</sup>	3,09

Quelle: \* 1,55 €/m<sup>3</sup> Gebiet I - Bode Wipper; 3,72 €/m<sup>3</sup> Gebiet II - Bodeniederung  
www.stadtwerke-stassfurt.de, www.bode-wipper.de www.stadtwerke-aschersleben.de, www.aschersleben.de,  
www.stadtwerke-bernburg.de, www.wzvsfz.de, www.stadtwerke-schoenebeck.de, www.absgmbhsbk.de

Im Ergebnis der Gegenüberstellung bewegen sich die ausgewählten Umwelt- und Energiekosten für den Gewerbestandort Staßfurt im regionalen Durchschnitt.

**Zusammenfassend wird festgestellt, dass das Stadtgebiet gut in das regionale und überregionale Verkehrsnetz eingebunden ist. Damit bestehen gute Voraussetzungen besonders für den Logistikbereich zur An- und Ablieferung von Produkten und Waren an/von den jeweiligen Produktionsstätten sowie für die Arbeitnehmer hinsichtlich der Erreichbarkeit der Arbeitsstätten.**

**Des Weiteren verfügt Staßfurt über ein gut ausgebautes Ver- und Entsorgungsnetz. Durch die derzeit laufende Breitbandinitiative werden noch vorhandene Anschlusslücken an das Breitbanddatennetz geschlossen. Damit besteht auch ein ausreichender Medienanschluss der im Stadtgebiet angesiedelten Unternehmen. Im Bedarfsfall gehen die Ver- und Entsorger auf Bedürfnisse der Unternehmen ein. Hinsichtlich der Umwelt- und Energiekosten weist Staßfurt ähnliche Werte wie vergleichbare Standorte in der Region auf und ist somit zu diesen konkurrenzfähig.**



## 2.6 Bevölkerung und deren Entwicklung bis 2025

### 2.6.1 Bevölkerungsentwicklung bis 2014

Neben der Kernstadt Staßfurt leben in den Ortsteilen Löderburg, Neundorf (Anhalt), Förderstedt und Atzendorf die meisten Einwohner. Diese Ortsteile entwickelten ab dem 18./19. Jahrhundert aufgrund der Ansiedlung von Handwerks- und Gewerbebetrieben, der Entwicklung des Kali- und Kohlebergbaus und der damit einhergehenden Siedlungserweiterung einen eher kleinstädtischen Charakter. Die in den Fabriken und Betrieben beschäftigte Belegschaft siedelten sich vornehmlich am Arbeitsort an.

**Tab. 2.3: Bevölkerungsentwicklung der Gesamtstadt Staßfurt 1990, 1995, 2000, 2005 sowie 2010 bis 2015 zum 31.12. des jeweiligen Jahres (Gebietsstand 31.12.2012)**

31.12.	EW ges.	Zuzüge	Fortzüge	Wander- saldo	Lebend- geboren	Gestor- ben	natürliche Entwicklg.	Gesamt- saldo
1990	39.858	--	--	--	--	--	--	--
1995	37.265	1.097	1.310	-213	213	462	-249	-462
2000	34.612	1.225	1.460	-235	231	429	-198	-433
2005	31.486	816	1.163	-347	203	385	-182	-529
2010	28.605	636	1.080	-444	184	410	-226	-670
2011*	27.725	786	1.042	-256	163	398	-235	-491
2012*	27.358	852	996	-144	187	411	-224	-368
2013*	27.060	905	964	-59	194	434	-240	-299
2014*	26.804	1.067	1.089	-22	117	410	-293	-315

\* nach Zensus 09.05.2011

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Die Bevölkerungszahl in der Stadt ist seit 1990 abnehmend. Seit 1990 sank sie bis 2015 um 13.054 Personen (33%). Dabei verlor die Stadt bis zum Jahr 2010 mehr Einwohner durch die Wanderung als durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung. Während nach 2010 die natürlichen Bevölkerungsverluste eher gleichbleibende Zahlen aufweist, kann seit 2010 ein Rückgang der Wanderungsverluste festgestellt werden. Begründung könnte dies u.a. in einer zunehmenden Stabilisierung der wirtschaftlichen Verhältnisse und einer damit einhergehenden Attraktivität der Stadt Staßfurt als Wohn- und Arbeitsort finden.

Die Bevölkerungsverluste der Stadt Staßfurt fielen in den 2000er Jahre (2000 bis 2010) etwas geringer als in den 1990er Jahre (1990 bis 2000) aus. Diese Entwicklung war auch in der Vergleichsstadt Aschersleben zu beobachten. In Bernburg und Schönebeck dagegen ist ein gleichbleibender Bevölkerungsverlust in den 1990er und 2000er Jahren festzustellen. In den Jahren 2001 bis 2014 weisen Staßfurt, Bernburg und Schönebeck einen Einwohnerverlust von 3% auf, in Aschersleben liegt er bei 2%.



**Tab. 2.4: Gegenüberstellung der Bevölkerungsentwicklung in den Jahren 1990 – 2000, 2000 – 2010 und 2011 – 2014 vergleichbarer Städte im Salzlandkreis (Absolut / Anteil)**

Stadt	Staßfurt	Aschersleben	Bernburg	Schönebeck
<b>1990 – 2000 *</b>	-5.246 / -13%	-5.454 / -13%	-5.766 / -12%	-5.366 / 12%
<b>2000 – 2010*</b>	-6.007 / -17%	-5.203 / -15%	-5.188 / -12%	-4.771 / 12%
<b>2011 – 2014**</b>	-921 / -3%	-626 / -2%	-1.205 / -3%	-1.069 / 3%

\* Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt vor Zensus 09.05.2011

\*\* Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt nach Zensus 09.05.2011

In den einzelnen Ortsteilen ist die Bevölkerungsentwicklung generell rückläufig. Seit dem Jahr 2010 sind jedoch geringere Verluste festzustellen.

**Tab. 2.5: Bevölkerungszahl der einzelnen Ortsteile der Stadt Staßfurt im Zeitraum 2010 bis 2015 (Stand 31.12. des Jahres)**

Ortsteil	31.12. des Jahres							Entwicklung		
	2005	2010	2011	2012	2013	2014	2015	05-10	10-15	05-15
<b>Kernstadt</b>	<b>18.309*</b>	<b>16.606*</b>	<b>15.901*</b>	<b>15.670*</b>	<b>16.076</b>	<b>15.972</b>	<b>15.906</b>	<b>-9,3%</b>	<b>-4,2%</b>	<b>-13,1</b>
Athensleben	161	157	161	163	162	151	142	-2,5	-9,6	-11,8
Atzendorf	<b>1.550</b>	<b>1.421</b>	<b>1.410</b>	<b>1.401</b>	<b>1.368</b>	<b>1.367</b>	<b>1.322</b>	<b>-8,3</b>	<b>-7,0</b>	<b>-14,7</b>
Brumby	1.056	956	931	917	911	905	903	-9,5	-5,5	-14,5
Förderstedt	<b>2.036</b>	<b>1.899</b>	<b>1.878</b>	<b>1.850</b>	<b>1.812</b>	<b>1.813</b>	<b>1.789</b>	<b>-6,7</b>	<b>-5,8</b>	<b>-12,1</b>
Glöthe	783	669	670	664	644	625	613	-14,6	-8,4	-21,7
Hohenerxleben	914	841	820	815	799	798	792	-8,0	-5,8	-13,3
Löbnitz (Bode)	286	240	256	246	240	241	235	-16,1	-2,1	-17,8
Löderburg	<b>2.860</b>	<b>2.638</b>	<b>2.590</b>	<b>2.542</b>	<b>2.522</b>	<b>2.505</b>	<b>2.484</b>	<b>-7,8</b>	<b>-5,8</b>	<b>-13,1</b>
Lust	103	79	77	77	76	81	72	-23,3	-8,9	-30,1
Neu Staßfurt	170	120	116	113	113	108	110	-29,4	-8,3	-35,3
Neundorf (Anhalt)	<b>2.261</b>	<b>2.107</b>	<b>2.055</b>	<b>2.056</b>	<b>2.027</b>	<b>2.012</b>	<b>2.000</b>	<b>-6,8</b>	<b>-5,1</b>	<b>-11,5</b>
Rathmannsdorf	681	604	595	585	568	575	562	-11,3	-7,0	-17,5
Rothenförde	8	8	9	8	9	10	10	0,0	25,0	25,0
Üllnitz	308	260	256	251	253	250	246	-15,6	-5,4	-20,1
<b>Staßfurt gesamt</b>	<b>31.486*</b>	<b>28.605*</b>	<b>27.725*</b>	<b>27.358*</b>	<b>27.580</b>	<b>27.413</b>	<b>27.186</b>	<b>-9,2%</b>	<b>-5,0%</b>	<b>-13,7</b>

\* Quelle Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Für die Jahre 2005 bis 2012 liegen ausschließlich verlässliche Einwohnerdaten für die Ortsteile vor. Zur Berechnung der Daten für die Kernstadt erfolgte eine Verschneidung der Daten des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt mit den Daten des Einwohneramtes.

Quelle: Stadt Staßfurt, Einwohnermeldeamt 06/2016



## 2.6.2 Bevölkerungsentwicklung – Prognose bis 2025

Für die Stadt Staßfurt liegen im Rahmen der 5. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt Daten bis zum Jahr 2025 vor. Basisjahr ist das Jahr 2008. Innerhalb der Jahre 2010 bis 2025 wird ein Bevölkerungsrückgang um 23,3% prognostiziert. Dieser Rückgang ist annähernd vergleichbar mit dem Bevölkerungsrückgang des Landkreises.

**Für das Jahr 2025 wird mit einer Bevölkerungszahl von 22.800 gerechnet.**

**Tab. 2.6: 5. Regionalisierte Bevölkerungsprognose 2008 bis 2025 für die Stadt Staßfurt im Vergleich zu Landkreis und Land Sachsen-Anhalt**

		Staßfurt		Vergleichsdaten	
		absolut	prozentual	Salzlandkreis	Land Sachsen-Anhalt
Basisjahr	2008	29.753	100%	201.273	2.381.872
<b>Prognosejahr</b>	<b>2010</b>	28.905	97,15%	96,98%	97,8%
	<b>2015</b>	26.937	90,54%	90,19%	92,7%
	<b>2020</b>	24.920	83,76%	83,38%	87,4%
	<b>2025</b>	22.808	76,66%	76,34%	81,4%
Differenz	2010/2025	-6.945	-23,30%	-23,66%	-16,3%

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Nach 2025 wird durch das statistische Landesamt Sachsen-Anhalt keine wesentliche Verbesserung der Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Staßfurt erwartet. **Als Ergebnis der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes wurde für das Jahr 2030 eine Bevölkerungszahl von ca. 22.300 ermittelt.**

Die Altersklassenverteilung wird sich im Jahr 2025 zu Gunsten der 65jährigen und älteren Bevölkerung verschieben. Somit wird auch die Stadt Staßfurt vom allgemeinen Trend der voranschreitenden Überalterung nicht verschont.

**Tab. 2.7: Anteil ausgewählter Altersgruppen an Gesamtbevölkerung gem. 5. Regionalisierter Bevölkerungsprognose**

Altersgruppe	2008 (Basisjahr)		2025	
	absolut	prozentual	absolut	prozentual
unter 20 Jahre	4.463	15,00%	3.307	14,50%
20- bis 65jährige	17.911	60,20%	11.769	51,60%
65- und älter	7.379	24,80%	7.732	33,90%
<b>Gesamt</b>	4.463		3.307	

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt [1]

**Die Stadt Staßfurt verliert seit dem Jahr 1990 stetig Einwohner. Seit dem Jahr 2011 sind geringere Wanderungsverluste festzustellen. Der generelle und prognostizierte Bevölkerungsrückgang wird jedoch auch weiterhin anhalten.**



**Hinsichtlich der Altersstruktur wird auch weiterhin eine Zunahme der älteren Bevölkerung zu verzeichnen sein. Das bedeutet, dass zukünftig weniger Personen im erwerbsfähigen Alter dem Arbeitsmarkt zur Verfügung stehen werden, aber auch zunehmend weniger „junges Arbeitskräftepotenzial“ nachfolgt. Somit sind Strategien zur Sicherung und Vorhaltung eines qualifizierten Arbeitskräftepotenzials am Standort Staßfurt gefragt, um auch zukünftig als Wirtschaftsstandort bestehen zu können.**

## **2.7 Wirtschaftsentwicklung und -struktur**

### *2.7.1 Entwicklung Kernstadt*

#### Von den Anfängen bis in die 1990er Jahre

Die Lage der Kernstadt Staßfurt als Bodeübergang -"furt"-, sowie die natürlich zu Tage tretenden Solquellen bildeten die wirtschaftliche Grundlage für eine aufblühende Salinenindustrie. In den Jahren 1839 bis 1851 erfolgten auf dem Staßfurter Salinengelände die ersten Bohrversuche nach Steinsalz. Am 31.1.1852 wurden die 1. Schächte des Staßfurter Salzbergbaues "von Manteuffel" und "von der Heydt" eröffnet.

In den Abraumsalzen der Schächte wurden landwirtschaftlich wertvolle Kalisalzverbindungen entdeckt. Damit entwickelte sich Staßfurt zur „Wiege des Kalibergbaus“ mit einer umfassenden chemischen Nachfolgeindustrie. Herstellerbetriebe für Bergbauausrüstungen, Maschinen- und Anlagenbau wurden errichtet. Die chemische Industrie (Sodaproduktion) und die Elektrotechnik - Elektronik (Unterhaltungselektronik) besitzen eine lange Tradition.

Die DDR-Zeit brachte eine völlige Neuumstellung des Wirtschaftssystems zur Planwirtschaft. Aus privaten Unternehmen wurden volkseigene Betriebe, die im weiteren Verlauf zu großen Gebilden, Kombinatzen zusammengeschlossen und dementsprechend zentral gesteuert wurden. Beispiele für Staßfurter Großbetriebe waren RFT Staßfurt (heute TechniSat Teledigital GmbH sowie CAS (Chemieanlagenbau Staßfurt, heute Emde Industrietechnik GmbH), die sogar einige tausend Mitarbeiter beschäftigten. Während dieser Zeit entwickelte sich Staßfurt zu einem bedeutenden Industriestandort der DDR.

#### nach dem politischen Umbruch

Die politische Wende in den 1990er Jahren überdauerten einzelne in der Stadt angesiedelte Großbetriebe. Durch Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen, Investitionen in die Produktionsanlagen und ggf. Neuausrichtung oder Ergänzung der Produktionspalette konnten sich einzelne Betriebe am Standort weiterhin behaupten:

- TechniSat Teledigital GmbH (ehemals RFT Staßfurt)
- Emde Industrietechnik GmbH (ehemals Chemieanlagenbau Staßfurt)
- Ciech Soda Deutschland GmbH & Co.KG (ehemals Sodawerk Staßfurt GmbH & Co. KG)
- Metallgießerei Staßfurt GmbH (VEB Metallgießerei Staßfurt)

Weitere Betriebe siedelten sich in der Kernstadt an.



## Landwirtschaft

Die Region Staßfurt weist auf Grund naturräumlicher und klimatischer Gegebenheiten eine Lagegunst auf. Durch die Lage im Regenschatten des Harzes mit Niederschlagswerten von zirka 460 mm/a und durchschnittlichen Lufttemperaturen von 8,0 bis 8,5°C sowie das Vorherrschen der sehr guten „Bördeböden“ (Tschernosem bis Braunerde-Tschernosem mit Lößanteilen) wird eine intensive und ertragreiche Landwirtschaft betrieben. Die landwirtschaftliche Produktion stellt einen flächenintensiven Wirtschaftszweig in der Stadt Staßfurt dar.

### *2.7.2 Entwicklung in den Ortsteilen*

Die Ortsteile waren ursprünglich auf die landwirtschaftliche Produktion ausgerichtet. Davon zeugen die teilweise heute noch erhaltenen historischen Dorfkerns sowie einzelne noch vorhandene Hofanlagen. Während Athensleben, Rothenförde, Löbnitz (Bode), Hohenerxleben, Neundorf (Anhalt) und Rathmannsdorf ihren ländlichen Charakter behielten, vollzog sich mit der Industrialisierung und der beginnenden Bergbautätigkeit in den anderen Ortsteilen ein struktureller Wandel. Klein- und Mittelständisches Gewerbe siedelte sich an. Der Bergbau gewann an Bedeutung. Neben Kali- und Steinsalz-Abbau (Lust, Löderburg, Neu Staßfurt) erfolgte der Sand- und Kalksteinabbau (Brumby, Förderstedt, Glöthe) sowie der Abbau von Braunkohle (Atzendorf, Förderstedt, Löderburg). In einzelnen Ortsteilen wurden Fabriken bzw. Werksanlagen errichtet: Atzendorf–Zuckerfabrik, Förderstedt–Kalkwerk, Glöthe–Zementwerk, Neu Staßfurt–Pottaschefabrik.

Nach dem politischen Umbruch wurden die Fabriken und Werksanlagen größtenteils aufgegeben. Einzelne Standorte, wie z.B. das Zementwerk in Glöthe, wurden umstrukturiert und sind als Gewerbestandort weiter in Nutzung.

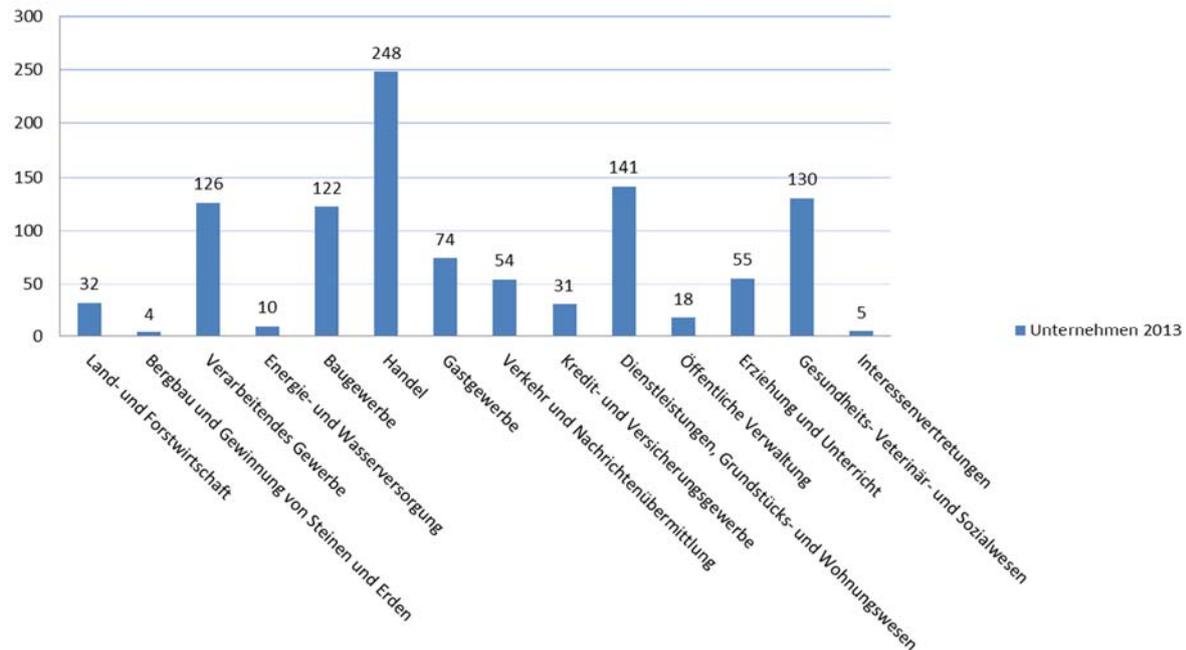
### *2.7.3 Branchenstruktur*

Staßfurt wird aktuell von einem diversifizierten Branchenbild mit ca. 1.000 Klein- und mittelständischen Unternehmen sowie ca. 10.000 Arbeitnehmern am Standort gekennzeichnet.

Die wichtigsten Branchen nach Anzahl der Unternehmen sind: Handel, Dienstleistungen, Gesundheitsbranche, Verarbeitendes Gewerbe und Baugewerbe.



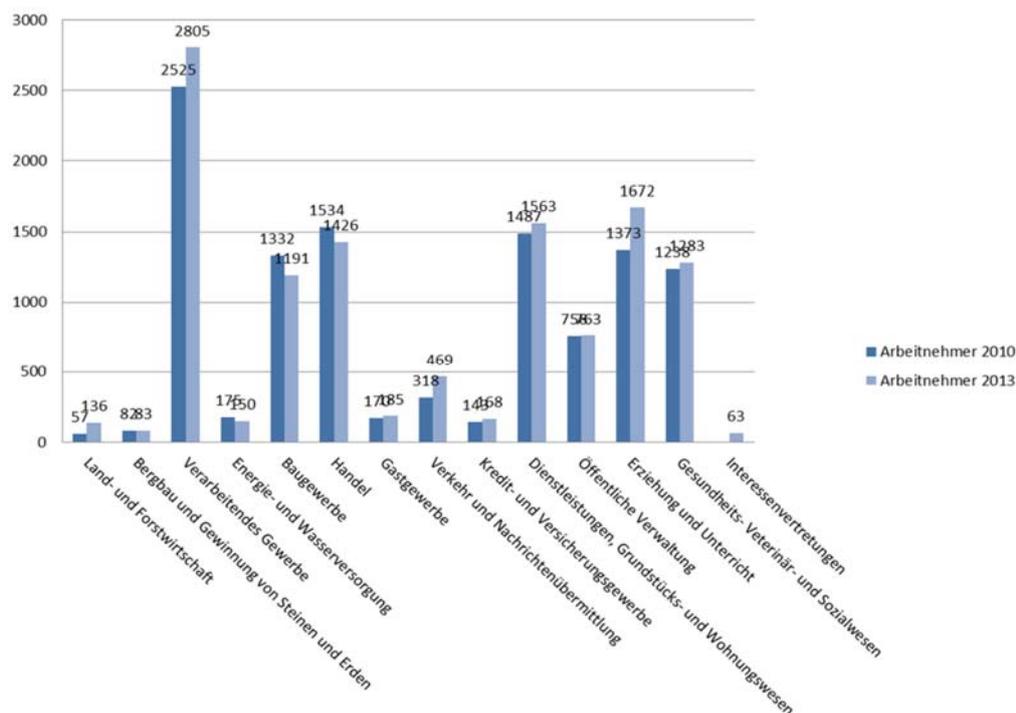
**Abb. 2.2: Anzahl der Unternehmen am Standort Staßfurt im Jahr 2013 nach Branchen**



Quelle: Gewerbeaufsichtsamt Halberstadt 2013

Nach Anzahl der Mitarbeiter ergibt sich jedoch ein anderes Bild. Hier wird schnell der Bezug zum historisch gewachsenen Industriestandort deutlich, da im verarbeitenden Gewerbe (2.805 Arbeitnehmer) mit Abstand die meisten Arbeitnehmer beschäftigt sind.

**Abb. 2.3: Anzahl der Arbeitnehmer nach Branchen geordnet (Vergleich 2010 und 2013)**



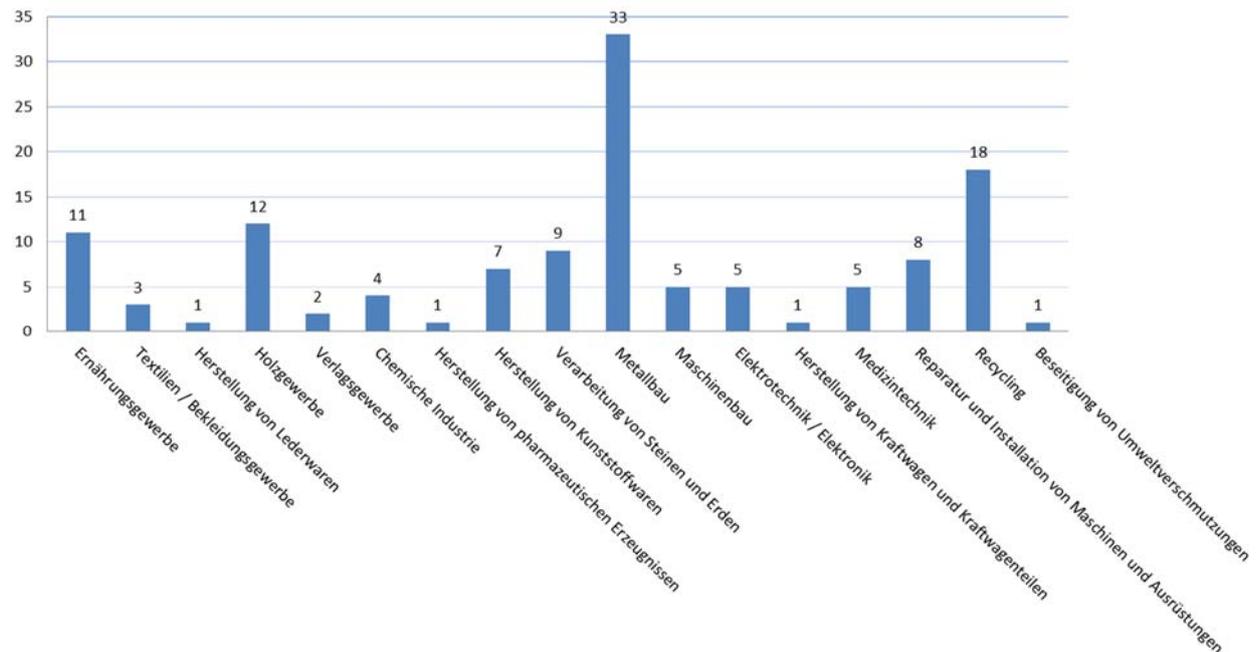
Quelle: Gewerbeaufsichtsamt Halberstadt 2013



Die wirtschaftliche Entwicklung des Standorts in den letzten drei Jahren war unter anderem durch einen Anwuchs der Beschäftigten im sekundären Wirtschaftssektor (verarbeitendes Gewerbe) um 11%, besonders in der Kunststoff- und Metallverarbeitung, gekennzeichnet.

Andere Bereiche entwickelten sich eher unterdurchschnittlich bzw. nahmen leicht ab. Im Jahr 2012 waren in der Handwerkskammer 494 Betriebe gemeldet.

**Abb. 2.4: Unternehmen im verarbeitenden Gewerbe im Jahr 2013**



Quelle: Gewerbeaufsichtsamt Halberstadt 2013

Der tertiäre Wirtschaftssektor wuchs in den Jahren zwischen 2010 und 2013 konstant. Dies betraf besonders den Zuwachs der Beschäftigten in den Bereichen Dienstleistungen, Erziehung und Unterricht (+ 21%) sowie das Gesundheits- und Sozialwesen. Der Bereich „Verkehr- und Nachrichtenübermittlung“ wuchs seit 2010 personell um 47%.

#### 2.7.4 Arbeitsmarkt

##### Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

Die Anzahl der SV-pflichtig Beschäftigten ist in den letzten Jahren leicht rückläufig. Begründung findet dies u.a. in der generell leicht rückläufigen Bevölkerungszahl, sowie dass einzelne Arbeitsplätze mit Renteneintritt des Beschäftigten zukünftig nicht mehr besetzt werden.

Aufgeschlüsselt nach Wirtschaftsabschnitten sind in der Dienstleistungsbranche (öffentliche und private Dienstleistungen) etwas mehr Arbeitnehmer beschäftigt als im Wirtschaftsabschnitt Bergbau/verarbeitendes Gewerbe. Auch Handel/Gastgewerbe bilden einen wichtigen Wirtschaftszweig ein gefolgt vom Baugewerbe. Der Anteil der Beschäftigten in den Wirtschaftszweigen blieb in den letzten Jahren recht stabil und das sowohl bei den Beschäftigten am Arbeitsort als auch am Wohnort.



**Tab. 2.8: SV-pflichtig Beschäftigte am Arbeitsort/ Wohnort in der Stadt Staßfurt (zum 30.06. des Jahres) und untergliedert Anteilig nach zusammengefassten Wirtschaftsabschnitten**

Wirtschaftsabschnitt	2008	2010	2012	2014
<b>SV-pflichtig Beschäftigte am Arbeitsort*</b>	<b>9.077</b>	<b>8.893</b>	<b>8.684</b>	<b>8.161</b>
dav. Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	0,5%	0,6%	0,6%	0,6%
Bergbau, verarbeitendes Gewerbe	<b>29,0%</b>	<b>29,3%</b>	<b>29,6%</b>	<b>28,0%</b>
Energie- und Wasserversorgung	3,1%	3,3%	3,6%	2,5%
Baugewerbe	<b>7,6%</b>	<b>8,6%</b>	<b>7,2%</b>	<b>6,5%</b>
Handel und Gastgewerbe	<b>13,8%</b>	<b>14,5%</b>	<b>15,3%</b>	<b>15,5%</b>
Verkehr & Nachrichtenübermittlung	2,8%	2,6%	2,9%	2,7%
Öffentliche & private Dienstleistungen	<b>38,1%</b>	<b>36,3%</b>	<b>36,0%</b>	<b>37,2%</b>
<b>SV-pflichtig Beschäftigte am Wohnort**</b>	<b>9.678</b>	<b>9.640</b>	<b>9.517</b>	<b>9.548</b>
dav. Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	0,8%	0,9%	1,0%	1,0%
Bergbau, verarbeitendes Gewerbe	<b>23,3%</b>	<b>23,2%</b>	<b>23,4%</b>	<b>23,6%</b>
Energie- und Wasserversorgung	2,7%	2,8%	3,0%	2,8%
Baugewerbe	<b>8,3%</b>	<b>8,9%</b>	<b>8,2%</b>	<b>8,3%</b>
Handel und Gastgewerbe	<b>14,1%</b>	<b>13,9%</b>	<b>13,8%</b>	<b>14,1%</b>
Verkehr & Nachrichtenübermittlung	6,2%	5,7%	5,6%	5,8%
Öffentliche & private Dienstleistungen	<b>44,5%</b>	<b>44,2%</b>	<b>43,4%</b>	<b>43,0%</b>

\* Zuordnung der Beschäftigten zu der Gemeinde, an der sich ihr Arbeitsplatz befindet

\*\* Zuordnung der Beschäftigten zu der Gemeinde, an der sich ihr Wohnort befindet

Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Statistik-Service Ost, 21.04.2015

## Pendlerverhalten

Staßfurt weist über die Jahre 2008 bis 2014 einen leicht steigenden negativen Pendlersaldo auf.

**Tab. 2.9: Aus-, Ein-, und Nichtpendler sowie Pendlersaldo für die Stadt Staßfurt zum 30.06. des Jahres**

	2008	2010	2012	2014
<b>SV-Beschäftigte am Arbeitsort</b>	9.077	8.893	8.684	8.161
<b>dav. Einpendler</b> (Arbeitsortprinzip <sup>1</sup> )	5.320	4.420	4.273	3.975
<i>Einpendlerquote</i> <sup>3</sup>	59%	50%	49%	49%
<b>SV-Beschäftigte am Wohnort</b>	9.679	9.647	9.518	9.548
<b>dav. Auspendler</b> (Wohnortprinzip <sup>2</sup> )	5.930	5.182	5.153	5.430
<i>Auspendlerquote</i> <sup>3</sup>	61%	54%	54%	57%
<b>Pendlersaldo</b>	-610	-762	-880	-1.455
<b>Nichtpendler</b> <sup>4</sup>	3.749	4.465	4.365	4.118

<sup>1</sup> Arbeitsortprinzip: Zuordnung der Beschäftigten zu der Gemeinde, an der sich ihr Arbeitsplatz befindet

<sup>2</sup> Wohnortprinzip: Zuordnung der Beschäftigten zu der Gemeinde, an der sich ihr Wohnsitz befindet

<sup>3</sup> Pendlerquote: Anteil der Einpendler an den SV-Beschäftigten am Arbeitsort in % / Anteil der Auspendler an den SV-Beschäftigten am Wohnort in %

<sup>4</sup> Beschäftigte, die innerhalb der Gemeinde wohnen und arbeiten

Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Statistik-Service Ost, 21.04.2015 und eigene Berechnungen

Dies bedeutet, dass mehr Menschen aus Staßfurt in das Umland zu ihrem Arbeitsort pendeln, als dass Arbeitskräfte aus dem Umland ihre Arbeit in Staßfurt ausführen.



Da jedoch große Regionen viele Ein- und Auspendler aufweisen und kleine Regionen wenig, sind die Pendlerzahlen als absolute Größe nicht geeignet, Bewertungen und Klassifizierungen von Regionen hinsichtlich ihrer Arbeits- oder Wohnortseigenschaft vorzunehmen. Für derartige Betrachtungen sind die Ein-/Auspendlerquoten hilfreich, die Aussagen unabhängig von der Regionsgröße erlauben. Beide Pendlerquoten sind im Verlauf der letzten Jahre relativ konstant geblieben. Dabei liegt die Auspendlerquote leicht über der Einpendlerquote, was wiederum darauf schließen lässt, dass mehr Menschen ihren Arbeitsort im Umland der Stadt Staßfurt aufsuchen als dass sie aus dem Umland zum Arbeiten nach Staßfurt kommen.

Die Zahl der Menschen, die in der Stadt Staßfurt wohnen und arbeiten, also arbeitsbedingt nicht pendeln müssen, stieg dagegen seit dem Jahr 2008 um knapp 10% an. Staßfurt scheint somit als Wohn- und Arbeitsort an Attraktivität zu gewinnen.

### Arbeitslosigkeit nach SGB III

Die Zahl der Arbeitslosen ist sowohl in der Stadt Staßfurt als auch im Landkreis sowie im Land Sachsen-Anhalt in den letzten Jahren rückläufig. Dabei bewegt sich die Stadt Staßfurt im Mittel des Landkreises und des Landes.

**Tab. 2.10: Bestand an Arbeitslosen nach Rechtskreisen insgesamt (SGB II + SGB III) im Vergleich zum Landkreis und Land Sachsen-Anhalt, Datenstand März 2015**

Jahr	2008	2010	2012	2014	2008 – 2014
<b>Stadt Staßfurt</b>	<b>2.790</b>	<b>2.485</b>	<b>2.090</b>	<b>2.092</b>	<b>-25%</b>
<b>Salzlandkreis</b>	15.169	13.025	12.617	12.353	-19%
<b>Sachsen-Anhalt</b>	174.600	151.305	136.701	125.559	-28%

Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Statistik-Service Ost, 21.04.2015

**Zusammenfassend wird festgestellt, dass der Wirtschaftsstandort Staßfurt auch weiterhin, aufgrund der industriellen und gewerblichen Ansiedlungen, Bestand hat. Dies wird durch die Landes- und Regionalplanung gestützt, indem Staßfurt als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen (LEP Z 58) sowie im REP als Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung und Vorrangstandort für Industrie- und Gewerbe festgelegt ist.**

**Um die Leistungskraft des Wirtschaftsstandortes auch weiterhin zu sichern und auszubauen, ist u.a. die Bindung und Vorhaltung von qualifizierten Arbeitskräften am Standort sicherzustellen. Unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung (Überalterungsprozess, Verringerung der jungen Bevölkerung, Schrumpfen der Zahl der erwerbsfähigen Personen) besteht in der Zukunft die Aufgabe, genügend Arbeitskräfte am Standort vorzuhalten bzw. Pendler zum Arbeiten in Staßfurt zu motivieren sowie z.B. Bildung und Aus-/Weiterbildung am Standort für den Standort zu ermöglichen.**



## 2.8 Standortfaktoren

Unter Standortfaktoren wird die Gesamtheit aller Faktoren, die ein Unternehmen bei der Wahl eines Standorts berücksichtigt, verstanden.

### 2.8.1 Harte Standortfaktoren

Harte Standortfaktoren geben u.a. Aufschluss hinsichtlich betriebswirtschaftlicher Kosten und Umsatzverhältnisse eines bestimmten Standortes. Für einige Branchen müssen zudem erst bestimmte Standortbedingungen erfüllt sein, damit sich das Unternehmen für eine Ansiedlung entscheidet.

Die wichtigsten harten Standortfaktoren sind nachfolgend aufgeführt. Aussagen dazu erfolgen im vorgenannten bzw. im nachfolgenden Text.

- Verkehrsanbindung regional/überregional (Straße, Schiene, Wasser, Luft) **vgl. Pkt. 2.5.1**
- Arbeitsmarkt (Verfügbarkeit von Facharbeitern/ Meistern/ Hochschulabsolventen/ Weiterbildungsangeboten, Schulen und Ausbildungseinrichtungen, Nähe zu Hochschulen und Forschungseinrichtungen) **vgl. Pkt. 2.7.4**  
**vgl. Pkt. 2.8.2.3**
- Flächenangebot (Größe, Zuschnitt des Grundstücks, Grundstückspreise und Altlasten) **vgl. Pkt. 2.8.2.5, Pkt. 3**
- Lage zu den Bezugs- und Absatzmärkten **vgl. Pkt. 2.8.2.5**
- Technische Infrastruktur, Energie- und Umweltkosten (Gebühren für Wasser/Abwasser/Müll, Gebühren für Strom/Gas) **vgl. Pkt. 2.5.2**
- Kommunalabgaben (Gewerbe-/ Grundsteuer, Sondernutzungsgebühren) **vgl. Pkt. 2.8.1**
- Förderangebote (Subventionen, Befreiung von lokalen Steuern und Abgaben, Investitionszulagen) **vgl. Pkt. 2.8.2**

Kommunalabgaben stellen Abgaben (Steuern, Gebühren, Beiträge) dar, die per Kommunalabgabengesetz<sup>3</sup> durch die Kommune vom Abgabeschuldner (z.B. Eigentümer von Grund und Boden) eingefordert werden können. Sie werden differenziert in:

- kommunale Steuern wie Gewerbesteuer, Grundsteuer, Umsatzsteuer sowie Einkommenssteuer (natürliche Personen)
- kommunale Gebühren (Geldleistung für den Ersatz des Aufwandes für die Herstellung, Anschaffung und Erweiterung öffentlicher Einrichtungen und Anlagen, z.B. Erschließungsbeitrag)
- kommunale Beiträge (alle kommunalen Abgaben, die den Kategorien Steuern, Gebühren und Beiträge nicht eindeutig zugeordnet werden können, z.B. Kurtaxe) und
- kommunale Abgaben eigener Art (z.B. Abgabenregelung durch Satzung: Erschließungsbeitragssatzung, Niederschlagswassergebührensatzung, Straßenreinigungsgebührensatzung, Abfallgebührensatzung).

<sup>3</sup> Kommunalabgabengesetz (KAG-LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Dezember 1996 (GVBl. S. 405), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Abschaffung der Jagdsteuer (GVBl. LSA S. 370) im Land Sachsen-Anhalt vom 18. Dezember 2003



In der Stadt Staßfurt fallen für die ansässigen Gewerbebetriebe jährliche Fixkosten in Form von Grund- und Gewerbesteuer an. Die Hebesätze bewegen sich dabei im regionalen Durchschnitt (vgl. Pkt. 2.8.3).

**Tab. 2.11: Steuerhebesätze (Grundsteuer, Gewerbesteuer) in der Stadt Staßfurt**

Ortsteile	Grundsteuer A für land- und forst- wirtschaftliche Betriebe	Grundsteuer B für die Grundstücke	Gewerbesteuer
<b>Stadt Staßfurt (ohne Ortsteile Förderstedt, Atzendorf, Brumby, Glöthe, Üllnitz und Löbnitz (Bode))</b>	400 v.H.	420 v.H.	430 v.H.
<b>Ortsteile Förderstedt, Atzendorf, Brumby, Glöthe, Üllnitz und Löbnitz (Bode)</b>	290 v.H. (400 v.H.)*	300 v.H. (420 v.H.)*	420 v.H. (430 v.H.)*

\* Steuerhebesätze ab dem 01.01.2019

Quelle: Stadt Staßfurt, Hebesatz-Satzung vom 01.01.2016

### 2.8.2 Weiche Standortfaktoren

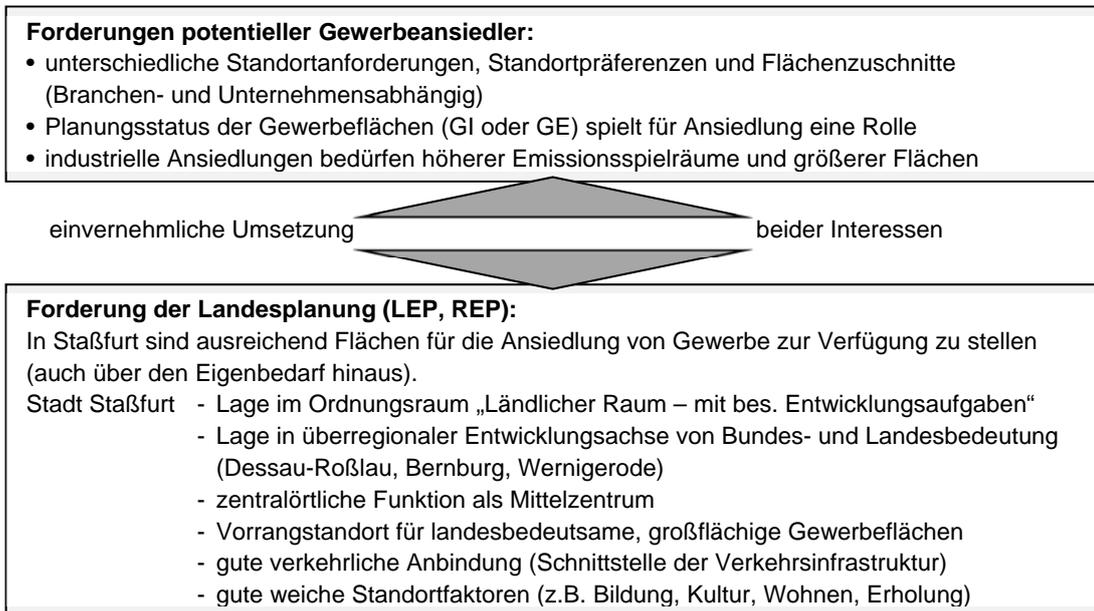
Die weichen Standortfaktoren lassen sich nicht unmittelbar in Kosten-Nutzen-Analysen quantifizieren. Sie stellen eine ausgewählte Bündelung von Faktoren dar, die auf individuellem Raumempfinden der Menschen in ihrer Lebens- und Arbeitswelt basieren. Ihre Bedeutung ist im Wesentlichen von subjektiven Einschätzungen geprägt. Sie können jedoch von großer Bedeutung für die Ansiedlungsentscheidung eines Unternehmens sein.

Weiche Standortfaktoren sind:

- unternehmensbezogen (Faktoren, die für die Wettbewerbsfähigkeit eines Unternehmens direkt relevant sind), z.B.:
  - Wirtschaftsklima einer Stadt bzw. einer Region (Schnelligkeit und Qualität der Beantwortung von Anfragen und der Bearbeitung von Anträgen; wirtschaftliche Kompetenz; Offenheit und Gastfreundlichkeit von wichtigen Akteuren; Effektivität der Unterstützung, etc.)
  - Stadt- und Regionsimage (objektiv und subjektiv bestimmte Außenwahrnehmung)
  - Branchenkontakte (Vorhandensein gleicher, verwandter oder unterstützender Branchen und Zulieferer; Kommunikations- und Kooperationsmöglichkeiten)
  - Hochschul- und Forschungseinrichtungen
  - Innovatives Milieu (Informationsfluss zwischen Unternehmen, Forschungs-, Entwicklungs- und Ausbildungsinstitutionen)
  - Leistungsfähigkeit der Wirtschaftsverbände (technische und organisatorische Kompetenz; Qualität des Dienstleistungsangebotes, etc.).
- personenbezogen (Qualität des Wohnens und Wohnumfeldes);
  - Qualität von Schulen und anderen Ausbildungseinrichtungen;
  - Qualität der sozialen Infrastruktur;
  - Umweltqualität;
  - Freizeitwert (kulturelles Angebot, Sport, etc.);
  - Reiz der Stadt und der Region.



Welche Standortfaktoren letztlich entscheidend sind, hängt von der jeweiligen Branche, von der Größe und von der Organisationsstruktur eines Unternehmens oder von den jeweiligen Akteuren und deren Bedürfnissen selbst ab.



Diese wirtschaftlichen Interessen und Entscheidungsfaktoren für eine gewerbliche Ansiedlung am Standort Staßfurt sowie auch einer gewerblichen Standorterweiterung in Staßfurt sind in Einklang mit den jeweiligen Voraussetzungen und Forderungen der Landesplanung (Landesentwicklungsplan, Regionaler Entwicklungsplan) und der kommunalen Planung (wirtschaftliche und städtebauliche Zielstellungen) zu bringen.

Die Stadt Staßfurt ist bestrebt, das bestehende positive Investitionsklima zu sichern und weiter auszubauen. Dabei wird besonders auf eine Verzahnung von wichtigen Angeboten der Bereiche Wohnen-, Bildung und Betreuung, Freizeit und Kultur abgezielt, um neben der Vorhaltung von Gewerbeflächen auch die immer größer werdenden Erwartungen der Unternehmen und deren Beschäftigten an eine „weiche Infrastruktur“ erfüllen zu können.

### 2.8.2.1 Wirtschaftsklima und Fördermöglichkeiten



Standortsicherung und Pflege der ansässigen Unternehmen sowie die Förderung und Unterstützung weiterer wirtschaftlicher Ansiedlungen im Stadtgebiet nehmen in der Stadt Staßfurt einen hohen Stellenwert ein. Die Wirtschaftsförderung der Stadtverwaltung ist dabei der erste und wichtigste Partner und zentraler Anlaufpunkt. Beratung der ansässigen Firmen als auch die Betreuung von Investoren und Existenzgründern aber auch Koordination aller Beteiligten (Stadtverwaltung, Fördergeber, Eigentümer von Grund- und Boden, weitere Kooperationspartner wie Ver- und Entsorger usw.) sowie die Lenkung von Informationsflüssen erfolgen in der Regie der Stadtverwaltung. Investitionsvorhaben, seien es Betriebserweiterungen/ -verlagerungen oder auch Neuansiedlungen werden individuell und unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen, infrastrukturellen und städtebaulich-planerischen Erfordernisse und Standortpräferenzen betreut. Es erfolgt in diesem Zusammenhang auch eine Beratung hinsichtlich der Möglichkeit und Inanspruchnahme von Förderungen oder Zuschüssen für das jeweilige Vorhaben. Die Wirtschaftsförderung in Staßfurt zeichnet sich neben einer schlanken Bürokratie durch Kreativität



und Bereitschaft, neue Wege zu beschreiten, aus. Darüber hinaus betreibt die Verwaltung eine vorausschauende Stadtentwicklungspolitik, um erhebliche Aufwendungen zur Ansiedlung von Investoren auf das richtige Maß beschränken zu können.

Neben der Stadtverwaltung sind weitere Akteure an diesem Prozess beteiligt. Dies sind u.a. die Kreisverwaltung (u.a. durch den Fachdienst Kreis- und Wirtschaftsentwicklung und durch die Wirtschaftsförderung vertreten), das Land Sachsen-Anhalt mit seinen entsprechenden Ministerien (hier Ministerium für Wirtschaft, Wissenschaft und Digitalisierung) sowie weitere Institutionen und Fachgremien. Mit ihnen arbeitet die Stadtverwaltung Staßfurt eng zusammen.



Durch die konstruktive, zielführende und ämterübergreifende Arbeitsweise der Verwaltung sowie funktionierende Vernetzungen mit Beteiligten (z.B. mit Landkreis, Kammern, Forschungseinrichtungen, politischen Entscheidungsträgern) wurde am Standort Staßfurt ein positives Klima geschaffen, dass es zukünftig weiter zu pflegen und durch die angesiedelten Unternehmen und potentiellen Investoren zu nutzen gilt.

### 2.8.2.2 Wohnqualität

In der Stadt Staßfurt stehen gemäß Zensus vom 09.05.2011 insgesamt 16.526 Wohneinheiten zur Verfügung. Dabei dominieren die Baualterklassen bis 1990. Nach dem politischen Umbruch wurden über die verbindliche Bauleitplanung Wohnbauflächen erschlossen, um der Nachfrage nach neuen Wohnformen und Qualitäten Rechnung zu tragen.



**Tab. 2.12: Anzahl der Wohneinheiten nach Baualtersklassen und Leerstand**

Baualtersklasse	Anzahl		davon Leerstand	
	abs.	in %	abs.	in %
vor 1919	5.058	30,6	749	36,7
1919 bis 1990	9.401	56,9	1.226	60,1
1991 bis 2000	1.600	9,7	63	3,1
2001 und später	467	2,8	3	0,1
Gesamt	16.526	100,0	2.041	100,0

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2014 – Zensus 9. Mai 2011

Sowohl in den Wohnbaugebieten (mit rechtskräftigen B-Plänen) als auch in den geschlossenen Ortslagen stehen noch Grundstücke für den Eigenheimbau (Neubau/ Sanierung) zur Verfügung. Der Kaufpreis für erschlossene Wohngrundstücke in der Stadt liegen bei ca. durchschnittlich 30 €/m<sup>2</sup>.

Außerdem werden durch städtische Wohnungsunternehmen und private Anbieter günstige Mietwohnungen angeboten.

Innerhalb des Stadtgebietes besteht somit ein sehr vielfältiges Wohnraumangebot mit unterschiedlichster Ausstattung, so dass jeder Mieterklientel bedient werden kann. Dadurch sichert der Zentrale Ort Staßfurt (Mittelzentrum) als Wirtschafts- und Arbeitsort auch die Wohnfunktion ausreichend und in vielfältiger Form. Wohnen und arbeiten an einem Ort vermeidet den stressigen Pendlerverkehr und verschafft so dem Arbeitnehmer mehr Frei- und Erholungszeit.

Das Stadtentwicklungskonzept Staßfurt<sup>4</sup> stellt u.a. den Leitfaden für die zukünftige Entwicklung des Wohnungsmarktes und des Wohnumfeldes dar. Hier werden Strategien benannt, um der Nachfrage nach qualitativem/individuellem Wohnraum, nach barrierearmem / betreutem Wohnen aber auch nach sozialem Wohnungsbau gerecht zu werden. Vorrangiges Ziel ist die Stärkung der Kernstadt sowie die Um-/Nachnutzung von innerstädtischen Frei- und Brachflächen.

### 2.8.2.3 Bildung und Betreuung

„Bildung von Anfang an!“ heißt in Staßfurt die Devise. Kinder erhalten von der Kinderkrippe bis zum Gymnasium die besten Voraussetzungen zum Lernen und dem Erlangen vielfältiger, individueller Kompetenzen. Die Otto-von-Guericke-Universität Magdeburg und die Hochschulen Magdeburg-Stendal, Anhalt und Harz sind als Partner der Wirtschaft fest in die Bildungsstruktur des Standorts eingebunden.

In Staßfurt kann jedem Kind ein Krippen-, Kita- und Hortplatz zur Verfügung gestellt werden. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, dass auch Kinder aus Nachbargemeinden der Stadt Staßfurt (z.B. die Kinder der nach Staßfurt einpendelnden Arbeitskräfte) Kinderbetreuungseinrichtungen besuchen können.

<sup>4</sup> SALEG: Staßfurt 1. Fortschreibung Stadtentwicklungskonzept, 07/2011



**Tab. 2.13: Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen in der Stadt Staßfurt**

Ortsteil	KITA <sup>1)</sup> Freier Träger	Hort	Grundschulen und weiterführende Schule	Kinder- und Jugendeinrichtung
<b>Kernstadt Staßfurt</b>	„Bergmännchen“ „Leopoldshaller Spatzennest“ „Sandmännchen“ „Bummi“ integrativ <sup>(1)</sup> „Kinderland“ integrativ <sup>(1)</sup> „Struwelpeter“ <sup>(1)</sup> „Regenbogenland“ <sup>(1)</sup> „St. Petri und Johannis“ <sup>(1)</sup> Kinderhaus "St. Martin" <sup>(1)</sup>		GS "J. W. Goethe" GS "Nord" GS "Ludwig Uhland" Sek "H. Kasten" Sek "Am Tierpark" Gym „Dr. Frank“ FöS "J. H. Pestalozzi"	Kinder- und Jugendzentren "Nord" Kinder- und Jugendzentrum „Teenie-Treff“ Jugendfreizeittreff „Glashaus“ Kindertreff Leo
<b>Athensleben</b>	--		--	--
<b>Atzendorf</b>	„Spatzennest“		--	--
<b>Brumby</b>	„Teichspatzen“		--	Jugendclub
<b>Förderstedt</b>	„Benjamin Blümchen“	Hort	GS Förderstedt Sek Förderstedt	Jugendclub
<b>Glöthe</b>	„Winnie Puuh“		--	Jugendclub
<b>Hohenerleben</b>	„Regenbogen“ <sup>(1)</sup>		--	Jugendclub
<b>Löbnitz (Bode)</b>	--		--	--
<b>Löderburg</b>	„Zwergenland“		GS Löderburg	Kinder- und Jugendzentrum
<b>Lust</b>	--		--	--
<b>Neu Staßfurt</b>	--		--	--
<b>Neundorf (Anh.)</b>	„Pustablume“	Hort	--	Jugendclub
<b>Rathmannsdorf</b>	„Rappelkiste“ <sup>(1)</sup>		--	Jugendclub
<b>Rothenförde</b>	--		--	--
<b>Üllnitz</b>	--		--	--

Quelle: Stadt Staßfurt

Das Stadtgebiet mit seinen Ortsteilen ist sehr gut mit Grund- und weiterführenden Schulen ausgestattet. Dabei wird die Kernstadt ihrer zentralen Funktion gerecht, da hier alle erforderlichen Bildungseinrichtungen (KITA, Hort, Grundschule und weiterführende Schulen) in ausreichender Zahl vorhanden sind. Dies wird durch Angebote in den Ortsteilen ergänzt.

Nach dem Besuch der Grundschule in der Kernstadt, in Förderstedt oder Löderburg stehen zwei Sekundarschulen (Kernstadt, Förderstedt) als auch ein Gymnasium (Kernstadt) zur Verfügung. Eine Förderschule für Lernbehinderte ist in der Kernstadt vorhanden. Die Berufsbildenden Schulen (BbS) Aschersleben-Staßfurt bilden am Standort Staßfurt Berufe für den Bereich Handel aus. Des Weiteren gibt es in der Kernstadt eine fachgymnasiale Ausbildung in den Bereichen Wirtschaft und Gesundheit sowie eine Fachoberschulausbildung für den Bereich Wirtschaft. Der Einzugsbereich der BbS erstreckt sich dabei auf den Salzlandkreis.

Das Berufsförderungswerk Sachsen-Anhalt sowie das berufliche Bildungs- und Rehabilitationszentrum e.V. bieten die Möglichkeit der Berufsorientierung, -vorbereitung und -



ausbildung sowie der beruflichen Neuorientierung durch Aus- und Weiterbildung und Trainingsangebote.

Des Weiteren ist die Stadt Träger verschiedener Kinder- und Jugendeinrichtungen sowohl in der Kernstadt als auch in den Ortsteilen. In diesen Einrichtungen bekommen die Kinder und Jugendlichen nicht nur Hilfe bei den Hausaufgaben, sondern es gibt auch diverse Angebote die Freizeit aktiv zu verbringen.

Aufgrund dieser Angebote zur Kinderbetreuung sind die Eltern in der Lage, ihren Beruf am Gewerbestandort Staßfurt auszuüben.

#### *2.8.2.4 Kultur und Freizeit*

Die Salzstadt Staßfurt verfügt in diesen Bereichen über umfassende und vielseitige Angebote, so zum Beispiel über eine hohe Vereinsdichte mit ca. 190 aktiven Vereinen, die das Freizeitgeschehen in der Stadt bereichern. Durch die Arbeit in den Vereinen und damit der Gemeinschaftspflege erfolgt oftmals eine örtliche Bindung und Identifizierung mit dem Ort.

Neben dem Salzlandtheater sind auch Museen und andere kulturell/touristische Einrichtungen im Stadtgebiet angesiedelt, in denen sich Bürger jeder Altersklasse engagieren und mitarbeiten. Technikbegeisterte finden so z.B. das Fahrzeugmuseum, das Stadt- und Bergbaumuseum, das Museum zur Rundfunk- und Fernsehgeschichte, das Eisenbahnmuseum des Traditionsbahnbetriebswerks (Dampflokemuseum) Staßfurt in der Stadt vor. Im Heimatmuseum Atzendorf sind ständig wechselnde Sonderausstellungen zu besichtigen. Die Heimatstuben Hohenerxleben, Löderburg und Rathmannsdorf vermitteln einen Eindruck über das Leben vergangener Zeiten. Außerdem stellen der seit 1954 in der Stadt betriebene Tiergarten mit Erlebnis- und Streichelgehege oder das Salzland Center mit Erlebnisbad, Wellness- und Fitnessbereich, Bowling-Anlage, Restaurantbetrieb und Übernachtungsmöglichkeiten weitere Anziehungspunkte dar. Der „Hof der klugen Tiere“ Atzendorf ist ein interaktiver Erlebnishof und Begegnungsstätte der modernen Art.

Das Schloss Hohenerxleben lädt mit Hotel- und Theaterbetrieb sowie vielfältigen Projekten zu Einkehr, Begegnung, Kultur, Bildung, Natur, Genuss und Erholung ein.

Auch sportliche Freizeitangebote sind in Staßfurt sehr vielfältig vertreten. Sowohl in der Kernstadt als auch in den Ortsteilen gibt es Sportplätze zur öffentlichen und Vereinsnutzung. Die Schulturn- und Sporthallen sowie Mehrzweckhallen in der Kernstadt und den Ortsteilen werden durch den Vereins- und Breitensport frequentiert. Außerdem befinden sich in der Kernstadt eine Kegelsporthalle und verschiedene Wellness- und Finesseinrichtungen, die sowohl von den Einwohnern selber als auch von Gästen der Stadt genutzt werden.

Staßfurt ist auch über die Landesgrenze hinaus als Stadt des Handballs bekannt und berühmt. Zahlreiche Wander-, Reit- und Radwege (z.B. die Euro-Route R1) laden zur aktiven Erholung ein.

Wasser ist in Staßfurt ein beliebtes Element für die Freizeitgestaltung. So sind hier das einzige Binnensolfreibad Europas, das Tourismuszentrum Löderburger See, der Albertinensee oder die Bode zu finden, die zur aktiven oder erholsamen Nutzung einladen.



### 2.8.2.5 Nachfrage nach Gewerbeflächen, Kaufpreise

In Auswertung des Grundstücksmarktberichtes Sachsen-Anhalt 2015<sup>5</sup> ist festzustellen, dass im Salzlandkreis für das Berichtsjahr 2014 die Anzahl der Erwerbsvorgänge von unbebauten Baugrundstücken für eine geschäftliche Nutzung bei 0 sowie für eine gewerbliche Nutzung bei 32 Vorgängen lag. Dies entspricht einer Veränderung zum Vorjahr um -30,4%. Die Anzahl der Erwerbsvorgänge von bebauten Grundstücken der Kategorie Geschäfts-/Verwaltungsgebäude lag bei 94 und veränderte sich zum Vorjahr um +17,5%. Diese Entwicklung spiegelt sich in der Gesamtbewertung des Landes Sachsen-Anhalt wieder. Auch die Nachfrage besonders nach erschließungsbeitragsfreien Gewerbegrundstücken sowie das Kaufpreisniveau für Baugrundstücke mit gewerblicher Nutzung stellt sich gemäß Grundstücksmarktbericht für den Salzlandkreis als stabil dar.

Wird die Entwicklung des Standortes Staßfurt in den letzten Jahren näher betrachtet, so ist eine Stagnation der Nachfrage nach Gewerbeflächen auf niedrigem Niveau zu verzeichnen. Vornehmlich erfolgt die Nachfrage nach bebauten Grundstücken innerhalb bestehender Industrie- und Gewerbeflächen sowie gemischten Bauflächen. Dies entspricht der im Grundstücksmarktbericht Sachsen-Anhalt 2015 dargestellten Entwicklung. Außerdem wird dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden sowie dem städtebaulichen Ziel Innenentwicklung vor Außenentwicklung entsprochen. Weiterhin werden Gewerbeflächen in Autobahnnähe mit direkter Anbindung an die Autobahn nachgefragt. Gemäß Grundstücksmarktbericht Sachsen-Anhalt 2015 lassen neben den Großstädten und Mittelzentren auch Gemeinden entlang der Autobahnen ein gehobenes Preisniveau bezüglich Gewerbebauland erkennen. Hinsichtlich des Flächenerwerbs für Energieanlagen (etwa für Photovoltaik- und Solaranlagen) ist im Berichtsjahr 2015 ein Anstieg der Nachfrage im Vergleich zu den Vorjahren zu verzeichnen.

Investitionen erfolgten vornehmlich durch Betriebserweiterungen oder Standortverlagerungen innerhalb der Kernstadt und vereinzelt in den Ortsteilen. Trotz des allgemein zu verzeichnenden Rückgangs von Direktinvestitionen im Rahmen von Neuansiedlungen im gewerblich-technischen Bereich, konnten in Staßfurt einige Neuansiedlungen von Unternehmen in den letzten Jahren umgesetzt werden. Ein großer Teil dieser erfolgte im Rahmen der Nachnutzung von Bestandsimmobilien.

Im Allgemeinen wird festgestellt, dass bei gewerblichen Baugrundstücken für das produzierende und das kundenorientierte Gewerbe (Dienstleistung, Handel) Unterschiede im Preisniveau bestehen. Hinsichtlich der Lage kommt häufig den revitalisierten Gewerbeflächen in innerstädtischen Bereichen eine besondere Bedeutung zu. Diese Gewerbeflächen und -branchen genießen eine Attraktivität und Akzeptanz aufgrund der bestehenden infrastrukturellen Versorgung und Anbindung an die Stadt. Das kundenorientierte Dienstleistungs- und Handelsgewerbe orientiert sich dagegen eher auf Standorte mit überwiegender Zentrums- oder Nahversorgungsfunktion.

Im Grundstücksmarktbericht Sachsen-Anhalt 2015 werden ausgewählte Standorte des Salzlandkreises hinsichtlich der Bodenrichtwerte verglichen. Dabei bewegt sich der Standort

---

<sup>5</sup> Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt © 2015: Grundstücksmarktbericht Sachsen-Anhalt 2015



Staßfurt zum Stichtag 31.12.2014 im Vergleich der Bodenrichtwerte für Bauflächen mit gewerblicher Nutzung im durchschnittlichen Bereich:

Staßfurt	Gewerbegebiete 15 €/m <sup>2</sup>	/ Industriegebiete ---
Aschersleben	Gewerbegebiete 13 €/m <sup>2</sup>	/ Industriegebiete 10 €/m <sup>2</sup>
Bernburg	Gewerbegebiete 25 €/m <sup>2</sup>	/ Industriegebiete 20 €/m <sup>2</sup>
Schönebeck	Gewerbegebiete 8 €/m <sup>2</sup>	/ Industriegebiete 10 €/m <sup>2</sup>

In Auswertung der Bodenrichtwertkarten für Bauland, erstellt durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt zum Stichtag 31.12.2014<sup>6</sup>, weisen die im vorliegenden Konzept betrachteten Industrie- und Gewerbestandorte der Stadt Staßfurt folgende Werte auf:

Tab. 2.14: Bodenrichtwerte der betrachteten Gewerbestandorte

Flächennummer	Ortsteil	Bezeichnung	Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup> für Baugrundstücke und Grundstücksmerkmal		Bewertung als Außenbereich <sup>7</sup>
			keine Erhebung von Erschließungsbeiträgen	Erhebung von Erschließungsbeitrag	
AD 01	Atzendorf	Am Calbeschen Weg	(11) BG	4 BG	
AD 02	Atzendorf	Magdeburg-Leipziger Chaussee (L50)	(13) BM		
AD 03	Atzendorf	nördl. Hauptstraße	(13) BM		
AD 04	Atzendorf	südl. Hauptstraße	(13) BM		
AD 05	Atzendorf	Glöther Weg			x
AD 06	Atzendorf	Athenslebener Chaussee			x
BR 01	Brumby	Brumby-West	(7) BG		
FÖ 01	Förderstedt	Förderstedt-Süd	(11) BG		
GL 01	Glöthe	Glöthe -Süd		5 BG	
GL 02	Glöthe	Zementwerk Glöthe	(10) BG		
GL 03	Glöthe	Staßfurter Weg			x
HE 01	Hohenerxleben	Am Kalkwerk-Süd	(9) BGE		
HE 02	Hohenerxleben	Am Kalkwerk-Nord	(9) BGE		
LÖ 01	Löbnitz	Am Dornbuschfeld			x
LU 01	Lust	Schacht VI			x
NS 01	Neu Staßfurt	Neu Staßfurt-Nord	(5) BGE		
NS 02	Neu Staßfurt	Neu Staßfurt-Süd			x
ND 01	Neundorf	Neundorfer Straße			x
ND 02	Neundorf	südl. Schulweg			x

<sup>6</sup> Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt: Bodenrichtwertkarte für Bauland zum Stichtag 31.12.2014

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Absatz 5 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der jeweils geltenden Fassung, vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt nach den Bestimmungen des BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639) ermittelt. Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf den jeweiligen Stichtag.

<sup>7</sup> Grundstücke, die nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans liegen oder die sich nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils befinden, werden dem Außenbereich zugeordnet.



ND 03	Neundorf	Güstener Straße			x
S 01	Staßfurt	Gewerbering Nord	(8) BG und (13) BG		
S 02	Staßfurt	Gewerbering Nord-Ost	(8) BG und (15) BG		
S 03	Staßfurt	Hecklinger Straße-West			x
S 04	Staßfurt	Hecklinger Straße-Ost			x
S 05	Staßfurt	Industriestraße	(8) BG		
S 06	Staßfurt	Leopoldshall	(8) BG		
S 07	Staßfurt	Friedrichshall	(8) BG		
S 08	Staßfurt	Rathmannsdorfer Straße			x
S 09	Staßfurt	Neundorfer Straße	(8) BG		

- (11) Bodenrichtwerte in Klammern beziehen sich auf Baugrundstücke, bei denen für die vorhandenen Anlagen Erschließungsbeiträge i.S. des § 127 BauGB, Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz Sachsen-Anhalt sowie Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichsmaßnahmen nach §135 a BauGB nicht mehr erhoben werden.
- 4 Nicht geklammerte Bodenrichtwerte beziehen sich auf Baugrundstücke, bei denen für die vorhandenen Anlagen noch Erschließungsbeiträge i.S. des § 127 BauGB, Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz Sachsen-Anhalt sowie Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichsmaßnahmen nach §135 a BauGB zu erheben sind.
- BM Grundstücksmerkmal: B = Baureifes Land M = gemischte Baufläche  
 BG Grundstücksmerkmal: B = Baureifes Land G = Gewerbliche Bauflächen  
 BGE Grundstücksmerkmal: B = Baureifes Land GE = Gewerbegebiet
- Quelle: Bodenrichtwertkarten für Bauland in Sachsen-Anhalt zum Stichtag 31.12.2014

### 2.8.3 Regionaler Standortvergleich

Um den Stellenwert des Gewerbestandortes Staßfurt im regionalen Wirtschaftsgefüge herauszufiltern, wird der Versuch unternommen, den Standort vergleichbaren Städten und damit auch Gewerbestandorten (Aschersleben, Bernburg und Schönebeck) des Salzlandkreises gegenüberzustellen.

Die vier zu vergleichenden Gewerbestandorte weisen eine zentralörtliche Funktion (Mittelzentrum) auf. Sie sind damit Impulsgeber für die regionale Entwicklung. Als Versorgungskerne übernehmen diese zentralen Orte soziale, wissenschaftliche, kulturelle und wirtschaftliche Aufgaben für die Bevölkerung, die über den eigenen örtlichen Bedarf ihres Verflechtungsbereiches hinausgehen. Eine Komponente bildet dabei die Sicherung, Vorhaltung und Entwicklung gewerblicher Bauflächen.

**Tab. 2.15: Vergleich ausgewählter gewerblicher Standorte innerhalb des Salzlandkreises und ausgewählter gewerbebezogener Indikatoren**

Indikator	Staßfurt	Aschersleben	Bernburg	Schönebeck
zentralörtliche Gliederung (REP)	Mittelzentrum	Mittelzentrum	Mittelzentrum	Mittelzentrum
Erreichbarkeit BAB 14 (Zentrum – Anschlussstelle)	10 min	15 min	10 min	15 min
Bevölkerungszahl 31.12.2012	27.358	28.131	34.481	31.870
Bev.-entwicklung 2025	22.808	22.623	27.265	26.419
Bev.-veränderung 2008 – 2025 in %	-23,3 %	-24,3 %	-24,5 %	-23,9 %
Standortprägende Branchen	Sodaproduktion, Metallverarbeitung, Maschinen-/Apparate-/Anlagenbau, Elektro-/	Vliesstoffproduktion, Spezialmaschinenbau, Baustoffindustrie, Medizintechnik, Logistik	Sodaproduktion, Zement- und Baustoffindustrie, Salz-/ Soleförderung, Pharmazie, Aluminiumverede-	HIGH-TEC Unternehmen, Druckereigewerbe, Elektronik, Fahrzeugbau, Medizin-/ Gesund-



	Elektronikindustrie, Chemieindustrie		lung, Logistik	heitstechnologie
Gewerbesteuerhebesatz	430 v.H.	430 v.H. (Kernstadt)	350 v.H. (Kernstadt)	380 v.H.
Grundsteuer A	400 v.H.	400 v.H.	300 v.H.	290 v.H.
Grundsteuer B	420 v.H.	420 v.H.	370 v.H.	390 v.H.
Bodenrichtwert für gewerbliche Bauflächen	15 €/m <sup>2</sup>	13 €/m <sup>2</sup>	25 €/m <sup>2</sup>	8 €/m <sup>2</sup>

Quelle: [www.staßfurt.de](http://www.staßfurt.de), [www.aschersleben.de](http://www.aschersleben.de), [www.bernburg.de](http://www.bernburg.de), [www.schoenebeck.de](http://www.schoenebeck.de)

Im Vergleich des Pendlerverhaltens ist festzustellen, dass Bernburg gegenüber den anderen Vergleichsstädten zum Stichtag 30.06.2014 einen positiven Pendlersaldo aufweist. Das heißt, es pendeln mehr Arbeitskräfte zum Standort als dass Arbeitskräfte von Bernburg in andere Arbeitsorte auspendeln. Begründung findet dies u.a. darin, dass der zentrale Ort Bernburg Verwaltungs- und Bildungsstandort (z.B. Landkreisverwaltung, Hochschule Anhalt (FH) - Standort Bernburg, AMEOS Klinikum Bernburg, Waldklinik Bernburg) ist und neben sekundären Arbeitsplätzen im tertiären Sektor Arbeitsplätze, die durch Einpendler besetzt werden, bietet.

In Aschersleben ist ein ausgeglichener Pendlersaldo zu verzeichnen. Schönebeck weist einen leicht negativen Pendlersaldo auf. Die beiden Mittelstädte besitzen jedoch aufgrund ihrer zentralörtlichen Funktion auch eine gewisse Arbeitsplatzdichte im tertiären Sektor. Aschersleben ist Verwaltungsstandort des Salzlandkreises (Außenstelle), die Fachhochschule Polizei Sachsen-Anhalt und das AMEOS Klinikum Aschersleben sind hier angesiedelt. Des Weiteren ist die Rehabilitationsklinik Bad Salzungen in Schönebeck ansässig.

**Tab. 2.16: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeits- und Wohnort sowie Ein- und Auspendler über die Gemeindegrenzen zum 30.06.2014**

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	Staßfurt	Aschersleben	Bernburg	Schönebeck
SV-Beschäftigte am Arbeitsort	8.161	9.544	15.779	11.093
dav. Einpendler(innen) über Gemeindegrenze (Arbeitsort)	3.975	4.669	7.995	5.903
SV-Beschäftigte am Wohnort	9.548	9.342	12.422	11.342
Auspendler(innen) über Gemeindegrenzen (Wohnort)	5.430	4.669	4.850	6.211
Pendlersaldo (über Gemeindegrenze)	-1.455	0	3.145	-308
im Wohnort arbeitende Beschäftigte	absolut 4.118	4.673	7.572	5.131
Anteil	50,5 %	49,0 %	48,0 %	46,3 %

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Arbeitsmarkt in Zahlen – Beschäftigungsstatistik - Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wohn- und Arbeitsort mit Pendlerdaten zum Stand Juni 2014

Der zentrale Ort Staßfurt weist dagegen einen vergleichsweise größeren negativen Pendlersaldo auf. Das bedeutet, dass hier mehr Arbeitnehmer zu ihrer Arbeitsstelle pendeln als dass Arbeitnehmer nach Staßfurt zum Arbeiten kommen.

Positiv hervorzuheben ist, dass in Staßfurt ca. 50,5 % der Einwohner gleichzeitig am Wohnort ihrer Arbeit nachgehen. In Aschersleben, Bernburg und Schönebeck fällt dies etwas geringer aus.



**Zusammenfassend kann festgesellt werden, dass sich der Industrie- und Gewerbestandort Staßfurt im regionalen Vergleich ähnlich gelagerter zentraler Orte messen kann. Einzelne Standortfaktoren wie Wohnen, Bildung und Betreuung der Kinder und Jugendlichen, Ausstattung hinsichtlich der Verkehrs- und technischen Infrastruktur werden als gut bewertet.**

**Hinsichtlich des vorhandenen Arbeitskräftepotenzials in Verbindung mit der demographischen Entwicklung wird es zukünftig für die ansässigen Unternehmen immer schwieriger, entsprechende Fachkräfte in der erforderlichen Anzahl zu akquirieren.**

**Die Investitionsbereitschaft der ansässigen Unternehmen am Standort Staßfurt ist direkt abhängig vom aktuellen Konjunkturseschehen. Gemäß Konjunkturbericht 2015 der IHK Halle-Dessau<sup>8</sup> konnte sich die Wirtschaft in der Region Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg dem allgemeinen konjunkturellen Abwärtstrend im Jahresverlauf 2014 nicht entziehen und zeigte im ersten Quartal 2015 ein leicht verschlechtertes Geschäftsklima.**

**Dennoch ist der Standort Staßfurt gemäß Landesentwicklungs- und Regionalplanung ein Vorrangstandort für Industrie und Gewerbe mit guter Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz (BAB 14, B 6). Dies gilt es zukünftig besonders unter Nutzung der vorhandenen Potenziale in den bestehenden industriell/gewerblichen Baufläche auszubauen.**

### **3 Gewerbliche Bauflächen**

#### **3.1 Erfassung der in den Teil-FNP dargestellten gewerblichen Bauflächen**

In der Stadt Staßfurt wurden nach 1990 neben Altstandorten weitere Gewerbegebiete auf der Grundlage der Erstellung verbindlicher Bauleitplanungen entwickelt.

Im Plan 1 „Gewerbliche Bauflächen in der Stadt Staßfurt“ wurden alle Flächen erfasst, die in den Teil-FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt sind. Diese Flächen wurden mit den Geltungsbereichen der verbindlichen Bauleitplanungen überlagert. Des Weiteren erfolgte eine Kennzeichnung von im Gesamtstadtgebiet befindlichen landwirtschaftlichen Produktionsstätten (Tierproduktion).

Die Aufsummierung der in den Teil-FNP dargestellten gewerblichen Bauflächen (ohne landwirtschaftliche Produktionsstätten) ergab ca. 715 ha gewerbliche Baufläche für die Gesamtstadt. Dabei ist folgende Verteilung in der Kernstadt und den Ortsteilen gegeben:

- |                 |        |
|-----------------|--------|
| • Kernstadt     | 448 ha |
| • Atzendorf     | 76 ha  |
| • Brumby        | 18 ha  |
| • Förderstedt   | 33 ha  |
| • Glöthe        | 45 ha  |
| • Hohenerxleben | 14 ha  |
| • Löderburg     | 8 ha   |
| • Lust          | 5 ha   |

---

<sup>8</sup> IHK Halle-Dessau: Konjunkturbericht für die Region Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, Konjunkturbericht Region Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, Geschäftsfeld Standortpolitik, Mai 2015



- Neu Staßfurt 40 ha
- Neudorf 21 ha

Diese in den Teil-FNP dargestellten gewerblichen Bauflächen sind zum aktuellen Zeitpunkt nur anteilig in gewerblicher Nutzung. Die tatsächliche Flächenauslastung und gewerbliche Nutzung liegt bei ca. 36% (258 ha). Veranschaulicht wird dies im Plan 2 „Bewertung der der in den Teil-FNP dargestellten gewerblichen Bauflächen“.

**Tab. 3.1: in Teil-FNP dargestellte gewerbliche Bauflächen und davon tatsächliche gewerbliche Nutzung sowie verfügbare Flächenpotenziale**

Darstellung und Nutzung	Gesamtstadt	dav. Kernstadt	dav. Ortsteile
in den Teil-FNP dargestellte gewerbliche Bauflächen	715 ha	448 ha / 62%	267 ha / 38%
dav. aktuell in gewerblicher Nutzung	258 ha / 36%	182 ha / 70%	76 ha / 30%
verfügbares Flächenpotenzial	96 ha / 14%	66 ha / 69%	30 ha / 31%

Quelle: Erfassung im Feb./März 2015 durch Vor-Ort-Begehung und eigene Berechnungen

Ca. weitere 96 ha (14 %) stehen als Potenzialfläche für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung (ca. 61 ha unbebaute Fläche, ca. 35 ha mit leerstehenden Gebäuden für gewerbliche Um-/Nachnutzung). Die Kernstadt weist dabei jeweils den größten Flächenanteil auf und ist damit der bedeutendste Wirtschaftsstandort innerhalb der Stadt Staßfurt. Hier befindet sich der größte Flächenanteil in gewerblicher Nutzung (70%). Der verbleibende Flächenanteil (30%) verteilt sich auf einzelne Ortsteile. Glöthe mit dem Zementwerk (12%), Atzendorf (5%), Neu Staßfurt (4%), Förderstedt (3%) und Brumby (3%) bilden dabei die Gewerbestandorte in den Ortsteilen der Stadt Staßfurt.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass innerhalb der gewerblichen Bauflächen auch sehr kleinteilige Flächen mit Flächengrößen bis zu 1 ha als Potenzialflächen vorhanden sind. Erfahrungsgemäß werden Flächen mit einer Größe unter 1 ha größtenteils durch kleine mittelständische Gewerbebetriebe nachgefragt. In den Ortsteilen Atzendorf (2,1 ha), Brumby (2,8 ha), Förderstedt (1,1 ha), Hohenerxleben (0,6 ha), Neu Staßfurt (0,6 ha) stehen neben der Kernstadt (4,4 ha) in der Summe ca. 11 ha dieser kleinteiligen Flächen zur Verfügung (wovon jedoch ca. 4 ha eingeschränkt zur Verfügung stehen, da diese bereits bebaut sind). Diese kleinen Flächen werden meist durch Betriebserweiterungen (Bestandsentwicklung) oder Nachfrage innerhalb eines 30 km-Umkreises in Anspruch genommen (vgl. Pkt. 4.3).

### 3.2 Erstbewertung der in den Teil-FNP dargestellten gewerblichen Bauflächen

Um Aussagen hinsichtlich der zukünftigen Flächennutzungsplanung und des weiteren Umganges mit den einzelnen Flächen treffen zu können, erfolgte auf der Grundlage einer Vor-Ort-Begehung im Februar/März 2015 eine Erstbewertung der Standorte (vgl. Tabelle A 1 Erstbewertung der gewerblichen Bauflächen). Dabei wurden einzelne Bewertungskriterien, wie Größe, Bebauung, Erschließung und Bauplanungsrecht festgelegt. Des Weiteren wurden bestehende Einschränkungen auf den Flächen, überregionale Vorgaben und sich daraus ergebende Einschränkungen sowie weitere flächenbezogene Aspekte geprüft und dazu ein entsprechendes Punktesystem entwickelt:



**Tab. 3.2: Kriterien der Erstbewertung der gewerblichen Bauflächen (Darstellung in unverbindlicher und Festsetzung über verbindliche Bauleitplanung)**

Indikator	Bewertungskriterien	Punktesystem	
		Punkte	Erläuterung
<b>im Teil-FNP dargestellte gewerbliche Baufläche</b>			
Größe in ha	• in ha	keine	
Bebauungs- grad	• Flächenauslastung	100	> 75% Auslastung
		50	35 % - 75% Auslastung
		0	< 35 % Auslastung
Erschließung	• Technische Infrastruktur	100	Erschließung außen und innen vorhanden
		50	Erschließung nur außen vorhanden
	0	keine Erschließung vorhanden	
	• Verkehrsinfrastruktur	100	Kurze / direkte Anbindung an Schiene <b>und</b> Autobahn vorhanden
75		Kurze / direkte Anbindung an Schiene <b>oder</b> Autobahn vorhanden	
50		Direkte Anbindung an Landstraße gegeben	
0		Anbindung an untergeordnete Straße gegeben	
Bauplanungs- rechtlicher Status	<ul style="list-style-type: none"> <li>• § 30 BauGB (B-Plan)</li> <li>• § 33 BauGB (Planaufstellung)</li> <li>• § 34 BauGB (Innenbereich)</li> <li>• § 35 BauGB (Außenbereich)</li> </ul>	100	Rechtskräftiger B-Plan liegt vor bzw. Beurteilung als im Zusammenhang bebauter Ortsteil
		50	Beschluss über Aufstellung B-Plan liegt vor
		0	B-Planverfahren in Aufhebung oder kein B-Planverfahren vorliegend oder Beurteilung der Fläche als Außenbereich
<b>bestehende Einschränkungen</b>			
Bergbau / Altlasten / Kampfmittel- verdacht	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Altbergbau, Bergbauberechtigung</li> <li>• Altlastenverdacht</li> <li>• Kampfmittelverdacht</li> </ul>	40	es sind keine Einschränkungen vorhanden
		20	es tritt 1 Einschränkung von 3 auf
		0	es treten 2 und mehr Einschränkungen auf
Naturschutz	<ul style="list-style-type: none"> <li>• LSG, NSG</li> <li>• FFH, SPA</li> <li>• Biotop, Biotopverbundsystem</li> </ul>	40	Keine Überlagerung benannter Schutzgebiete
		20	Fläche wird anteilig durch mind. 1 benanntes Schutzgebiet überlagert
		0	Fläche wird durch mind. 1 benanntes Schutzgebiet voll überlagert
Wasserschutz	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lage im Überschwemmungsgebiet</li> <li>• Hochwasserschutzanlagen</li> <li>• Grundwasserwiederanstieg</li> </ul>	20	Fläche außerhalb benannter Gebiete
		10	Fläche anteilig in mind. 1 benanntem Gebiet
		0	Fläche vollständig in mind. 1 benanntem Gebiet
Archäologie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Archäologische Kulturdenkmale</li> <li>• Baudenkmale</li> </ul>	20	Fläche ohne Denkmalüberlagerung
		10	Fläche anteilig mit Denkmalüberlagerung
		0	Fläche vollständig mit Denkmalüberlagerung



überregionale Vorgaben / Einschränkungen			
Vorrang- / Vorbehaltsgebiet (VG) <sup>9</sup>	• Landwirtschaft	40	Fläche außerhalb des jeweiligen VG
	• Wasserschutz	20	Fläche anteilig im jeweiligen VG
	• Rohstoffgewinnung • Ökologisches Verbundsystem	0	Fläche vollständig im jeweiligen VG
flächenbezogene Aspekte			
Potenziale und Probleme	• Freiflächenpotential	100	Kein Flächenpotenzial vorhanden oder Potenzialfläche aufgrund Leerstand
		50	Potenzialfläche mit sonstiger Nutzung (z.B. Brache, Wald-/Grünfläche, ...)
		0	Potenzialfläche wird landwirtschaftlich genutzt
	• Problembehaftung	100	Fläche weist keine Probleme auf
		50	Probleme und Vorteile hinsichtlich Flächenentwicklung befinden sich im Gleichgewicht
		0	Probleme im Rahmen einer Flächenentwicklung dominieren
	• Nutzungsnachbarschaften	100	Positiv (keine Beeinträchtigung des Umfeldes)
		50	Einschränkungen können durch Maßnahmen ausgeglichen werden
		0	Starke Einschränkungen durch Problembehaftung der Fläche selbst und/oder infolge nachbarschaftlicher Nutzungen

Quelle: Methodik StadtLandGrün

Die Gesamtsumme der einzelnen Punktwerte wurde für die Einstufung der jeweiligen Fläche in einzelne Kategorien benutzt.

Im Rahmen der Erstbewertung erfolgte auch eine Einstufung der jeweiligen Fläche in Handlungskategorien. Dabei wurde in Standorte, welche überwiegend ausgelastet (konsolidiert) sind und keiner weiteren Betrachtung bedürfen sowie in Standorte mit Anpassungsbedarf unterschieden. Dabei erfolgt nochmals eine Unterteilung in Standorte, die generell keine weitere Entwicklung als Baufläche erfahren sollen sowie solche Standorte, die einer weiteren Prüfung hinsichtlich des zukünftigen Umganges erfordern:



<sup>9</sup> **Vorranggebiete** sind Ziele der Raumordnung und bei raumbedeutsamen Planungen zu beachten (raumordnerische Letztentscheidung)  
**Vorbehaltsgebiete** sind Grundsätze der Raumordnung und bei raumbedeutsamen Planungen zu berücksichtigen, d.h. sie sind in die Abwägung einzustellen und können mit entsprechender Begründung überwunden werden.



## Konsolidierter Standort

Die mit der **Farbe Grün** belegten Flächen umfassen größtenteils Altstandorte oder gut entwickelte Bebauungsplangebiete, die als konsolidiert bewertet werden können.

- S 03 Kernstadt, Hecklinger Straße-West: B-Plan-Gebiet
- S 04 Kernstadt, Hecklinger Straße-Ost: B-Plan-Gebiet
- S 07 Kernstadt, Friedrichshall: Altstandort
- AD 04 Atzendorf, südlich Hauptstraße: Altstandort
- BR 01 Brumby, Brumby-West: B-Plan-Gebiet
- HE 01 Hohenerxleben, Am Kalkwerk-Süd: B-Plan-Gebiet
- HE 02 Hohenerxleben, Am Kalkwerk-Nord: Altstandort

Diese Gebiete sollten auch zukünftig als gewerbliche Bauflächen betrieben und die Auslastung und Vermarktung von ggf. noch leerstehenden/-fallenden Flächen verbessert werden.

## Standort mit Anpassungsbedarf

Die mit **Farbe Rot** belegten Flächen wurden zuvor in den Teil-FNP als gewerbliche Entwicklungsflächen dargestellt. Der Bedarf sowie das Erfordernis hinsichtlich der Entwicklung dieser Flächen war jedoch in den letzten 15 bis 20 Jahren nicht gegeben. Es wurden für diese Flächen bis dato kein verbindlicher Bauleitplan aufgestellt. Dabei handelt es sich um folgende Flächen:

- S 06 Kernstadt, Leopoldshall: Acker, Grünzone, bauliche Nutzung im Außenbereich
- NS 02 Neu Staßfurt, Neu Staßfurt-Süd Acker
- ND 02 Neundorf, Südlich Schulweg Acker, landwirtschaftliche Nutzung (Massentierhaltung), bauliche Nutzung im Außenbereich

Bei diesen Flächen handelt es sich größtenteils um ackerbauliche Nutzflächen oder vereinzelte bauliche Anlagen, die dem Außenbereich zuzuordnen sind. Diese betreffenden Flurstücke liegen nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes oder gehören auch nicht zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil.

Unter Berücksichtigung eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden sowie des Erhalts landwirtschaftlicher Nutzfläche sollten diese benannten Flächen zukünftig weiterhin als Fläche für die Landwirtschaft gesichert werden. Im Bereich Leopoldshall sollte lediglich die vorhandene Bebauung an der Salzwerkstraße als gewerbliche Baufläche weitergeführt werden.

Während die vorgenannten Flächen jeweils keine weitere Beurteilung bedürfen, gibt es Flächen, die einer detaillierteren Bewertung (Tiefenprüfung) bedürfen. Dabei handelt es sich um die mit der **Farbe Orange** belegten Flächen.



### 3.3 Detailbewertung einzelner Standorte mit Anpassungsbedarf (Tiefenprüfung)

Die mit Orange belegten Flächen wurden der Kategorie Standort mit Anpassungsbedarf zugeordnet. Jedoch ist hier zur Bestimmung der zukünftigen Entwicklung dieser Fläche eine Tiefenprüfung und detailliertere Bewertung erforderlich.

Grundlage dafür bildeten die im Februar/März 2015 durchgeführte Vor-Ort-Begehung sowie die Erhebung weiterer Informationen (vgl. Plan 2 „Bewertung der in den Teil-FNP dargestellten gewerblichen Bauflächen“ und Tabelle A 2 „Detailbewertung der gewerblichen Bauflächen“). Zusätzliche Informationen waren:

- Lage der Fläche und ihrer Teilflächen zum im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereich (Innenbereich bzw. Außenbereich)
- Charakteristik der Fläche (gewerbliche Baufläche, gemischte Baufläche, Sonderbaufläche)
- Differenzierung der Potenzialflächen (bebaut, unbebaut, Leerstand, baulicher Gebäudezustand) und Einschätzung der Verfügbarkeit
- Erfassung der Bodenrichtwerte und weiterer Informationen

In diesem Rahmen wurden einzelne (Teil-)Flächen herausgefiltert (vgl. Plan 3 „Ableitung zukünftiger Entwicklungsziele“), die nach Definition des BauGB als **Außenbereichsflächen** (§ 35 BauGB) einzustufen sind. Gemäß Baugesetzbuch werden solche Flächen als Außenbereich eingestuft, die nicht innerhalb eines Geltungsbereiches eines qualifizierten Bebauungsplanes (§ 30 BauGB) liegen oder nicht zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 BauGB) gehören. Des Weiteren können auch größere, von Bebauung umgebene Freiflächen dem Außenbereich angehören, wenn diese den Bebauungszusammenhang deutlich unterbrechen.

Es wurden außerdem einzelne Flächen herausgefiltert, die im städtebaulichen Sinn als Splitterflächen bezeichnet werden können. So stellt abseits der zusammenhängend bebauten Orte jedes einzelne Gebäude prinzipiell einen Siedlungssplitter dar. Finden sich mehrere Gebäude vor, wird von einer Splittersiedlung gesprochen. Nach § 35 BauGB ist jedoch die Entstehung neuer Splittersiedlung sowie die Erweiterung oder Verfestigung vorhandener Siedlungssplitter grundsätzlich nicht zulässig.

Folgende (Teil-)Flächen werden als Außenbereichsflächen bzw. Splitterflächen bewertet:

- AD 01 Am Calbeschen Weg (Teilfläche)
- AD 05 Glöther Weg
- AD 06 Athenslebener Chaussee
- BR 01 Brumby West (Teilfläche)
- FÖ 01 Förderstedt-Süd (Teilfläche)
- GL 03 Staßfurter Weg
- HE 01 Am Kalkwerk-Süd (Teilfläche)
- LÖ 01 Am Dornbuschfeld (Teilfläche)
- LU 01 Schacht VI in Lust
- NS 01 Neu Staßfurt-Nord (Teilfläche)
- NS 02 Neu Staßfurt-Süd
- ND 01 Neundorfer Straße (Teilfläche)
- ND 02 südl. Schulweg
- ND 03 Güstener Straße
- S 01 Gewerbering Nord (Teilflächen)
- S 02 Gewerbering Nord-Ost (Teilflächen)



- S 05 Industriestraße (Teilflächen)
- S 06 Leopoldshall (Teilflächen)
- S 07 Friedrichshall (Teilflächen)
- S 08 Rathmannsdorfer Straße (ehemaliges Bleicherdewerk)
- S 09 Neundorfer Straße (Teilfläche)

Diese Flächen werden größtenteils als Ackerflächen bewirtschaftet oder bilden sonstige Grünflächen. Sicherung und Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzfläche sowie der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden sind Ziele der Raumordnung und Raumnutzung und werden im Konzept berücksichtigt.

Einzelne Flächen besitzen aufgrund der Lage und der Nutzungsformen eher den Charakter einer gemischten Baufläche. Folgende Flächen sollten zukünftig als gemischte Baufläche behandelt werden:

- AD 03 nördl. Hauptstraße und AD 04 südl. Hauptstraße
- HE 02 Am Kalkwerk Nord
- NS 01 Neu Staßfurt (Teilfläche)
- ND 01 Neundorfer Straße (Teilfläche)
- S 09 Neundorfer Straße (Teilfläche).

Einzelne Flächen (in der Summe ca. 30 ha) wurden herausgefiltert, für die Bebauungspläne mit der Festsetzung gewerblicher Bauflächen vorliegen und die zwischenzeitlich mit Freiflächen-Photovoltaikanlagen überbaut wurden. Diese Anlagen besitzen eine Nutzungsdauer von ca. 20 Jahren und können darüber hinaus repowert werden. Die Flächen stehen somit einer mittelfristigen gewerblichen Vermarktung nicht zur Verfügung. Dabei handelt es sich um folgende Flächen: 8,1 ha in Atzendorf (AD 01 Am Calbeschen Weg), 1,9 ha in Brumby (BR 01 Brumby-West), 3,3 ha in Glöthe (GL 01 Glöthe-Süd), 2,0 ha in Hohenerxleben (HE 01 Am Kalkwerk-Süd) und 12,1 ha in der Kernstadt (S 02 Gewerbering Nord-Ost). Diese mit Photovoltaikanlagen überbauten Flächen werden nicht in die Ermittlung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfes einbezogen, da sie bereits bebaut sind.

Ein Teilbereich des Gewerberinges Nord an der Förderstedter Straße wird durch Einzelhandelsgroßbetriebe (hellweg u.a.) genutzt. Diese Fläche ist aufgrund der allgemeinen Art der baulichen Nutzung sowie aus Sicht der Flächennutzungsplanung als Sonderbaufläche und nicht als gewerbliche Baufläche einzustufen.

**Neben den bestehenden Altstandorten wurden seit den 1990er Jahren weitere gewerbliche Bauflächen erschlossen und teilweise auch bebaut. Jedoch weisen sowohl die Altstandorte als auch die „neuen“ Gewerbegebiete Potenzialflächen auf, die es zu „füllen“ gilt. Für Einzelstandorte bzw. Teilflächen bestehen Restriktionen (Altlastenverdacht, Bergbau-/Bergsenkungsgebiet, Querung von Ver-/Entsorgungstrassen, ...), die für eine zukünftige gewerbliche Entwicklung hinderlich sind. Einzelne in den Teil-FNP dargestellten Flächen besitzen noch kein Baurecht, da für diese Flächen kein verbindlicher Bauleitplan aufgestellt wurde. Sie werden größtenteils landwirtschaftlich genutzt.**



**Für eine koordinierte, effektive und wirtschaftlich sinnvolle zukünftige Sicherung und Entwicklung gewerblicher Bauflächen besteht das Erfordernis einer strategischen Standortentwicklung für die Stadt Staßfurt. Da die Kernstadt mit dem Gewerbering den größten Gewerbe-/Industrieflächenanteil mit sehr guten Voraussetzungen aufweist, sollten hier die Entwicklungsprioritäten gesetzt werden.**

## 4 Strategie der Standortentwicklung

### 4.1 Bisherige Standortentwicklung

Neben dem Erhalt, Nach- und vereinzelt erfolgten Umnutzung der historischen Industrie- und Gewerbestandorten (Altstandorte) erfolgte in der Vergangenheit die Festlegung städtischer Ziele hinsichtlich der Entwicklung industriell-/gewerblicher Bauflächen vorrangig über die vorbereitende Bauleitplanung.

Das heißt, in den Teil-FNP (vgl. Tab. 2.1), die für die einzelnen Ortsteile in den verschiedensten Planungsständen vorliegen, wurden die städtebaulichen Planungsziele bezüglich der Entwicklung industriell-/gewerblicher Bauflächen dargestellt. Neben bestehenden Altstandorten wurden auch gewerbliche Entwicklungsflächen festgelegt. Einzelne dieser Flächen wurden zwischenzeitlich über verbindliche Bauleitplanverfahren entwickelt. Damit wurden die Voraussetzungen zur Sicherung und Stärkung des Wirtschaftsstandortes sowie zur weiteren Ansiedlung von Industrie, Gewerbe aber auch neue Technologien in der Kernstadt und den jeweiligen Ortsteilen geschaffen.

**Tab. 4.1: verbindliche Bauleitplanungen, die gewerbliche Bauflächen festsetzen**

Ortsteil	B-Plan Nr.	Bezeichnung	Rechtskraft	Art der baulichen Nutzung	Bemerkung
Kernstadt	17/92	Gewerbegebiet Berlepsch	22.11.1995	GE, GEe, MI	--
		1. Änderung	07.11.2012	GE	--
	35/97	Förderstedter Straße - West	13.11.1999	GE, SO Holz- und Baubedarfshandel	--
		1. Änderung	02.03.2006	SO Bau- und Gartenmarkt	in der Fassung vom 16.12.2005
	41/02	Einkaufs- und Gewerbezentrum Hecklinger Straße	05.05.2006	GE, SO großflächiger Einzelhandel	--
	33/96	Löderburger Straße	29.09.2003	GEe, GE, GI	--
	14/92	Gewerbegebiet Nord-Ost	17.09.1992	GE, GI	--
		1. Änderung	27.07.2016	GE, GI	in der Fassung vom 10.05.2016
	4/90	Gewerbegebiet Am Silberfeld	17.09.2003	GE, GEe, GI, Gle	--
16/92	VEP Autopark	17.02.1994	GE	--	
Atzendorf	--	Gewerbepark Am Calbescher Weg	06.12.2001	GI	Genehmigung am 05.08.1992 erteilt
	03	süd-westlich der B 71	30.03.1995	GE, MI	Genehmigung am 05.08.1992 erteilt



Ortsteil	B-Plan Nr.	Bezeichnung	Rechtskraft	Art der baulichen Nutzung	Bemerkung
Brumby	1/92	Gewerbegebiet West	28.10.1992	GE, GEe, Gle, MI	--
	2/2007	Gewerbegebiet West 1. Änderung und Erweiterung	23.12.2008	GE, GEe, GI, Gle, MI	--
	52-I/12	Autohof Brumby / BAB A 14 AS Calbe	16.09.2016	SO <sub>Autohof</sub>	in der Fassung vom 29.07.2016
Förderstedt	01/91	Gewerbegebiet Süd	--	GE, Gle	Genehmigung am 24.02.1992 erteilt
Glöthe	2	Gewerbe- und Industriegebiet Glöthe	17.01.1997	GE, Gle	--
Hohen- erleben	01/91	Gewerbegebiet Am Kalkwerk, 1. Änderung	03.04.2008	GE, WA	--
Löbnitz	--	Gewerbegebiet Löbnitz	--	GE	Genehmigung am 12.02.1992 erteilt

Quelle: Stadt Staßfurt, Fachdienst 61, Stand August 2016

Zum Zeitpunkt der Erstellung der einzelnen Teil-FNP in den 1990er und Anfang der 2000er Jahre und damit auch der Entwicklung der Gewerbestandorte über die verbindliche Bauleitplanung besaßen die heutigen Ortsteile noch den Status einer eigenständigen Gemeinde. Die jeweiligen Teil-FNP wurden unter den zu diesem Zeitpunkt angenommenen Voraussetzungen, wie Bevölkerungsanstieg und positive wirtschaftliche Entwicklung, erstellt. Damit basierten diese Teil-FNP auf der Darstellung des örtlichen Entwicklungszieles unter Berücksichtigung der zentralen örtlichen Funktion (Eigenentwicklung bzw. Deckung des regionalen Bedarfes) sowie der Zielsetzung (Flächen-)Wachstum.

Nun, ca. 15 bis 20 Jahre später, befindet sich die Stadt Staßfurt in einer Phase der Festigung und Sicherung. Diese Konsolidierung sowohl hinsichtlich der Einwohnerzahlen als auch der wirtschaftlichen Verhältnisse sowie der Daseinsvorsorge wird auch in nächster Zukunft ein planerisches Ziel der Stadt Staßfurt bilden.

Damit entsprechen die Darstellungen der Bauflächen in den einzelnen Teil-FNP nicht mehr den aktuellen städtebaulichen, wirtschaftlichen und planerischen Zielstellungen der Stadt Staßfurt. Ein gesamtstädtischer Entwicklungsgedanke bezüglich der Sicherung und Entwicklung von Gewerbeflächen unter der Prämisse der Konsolidierung ist für die Stadt Staßfurt in der Gesamtheit der Teil-FNP nicht ablesbar.



**Fazit: Damit besteht insbesondere seit Vollzug der Kommunalgebietsreform im Jahr 2009 das Erfordernis der Überarbeitung der Flächennutzungsplanung der Stadt Staßfurt in ihren Gemeindegebietsgrenzen seit dem 01.01.2009 und der Anpassung der Bauflächendarstellungen auf der Grundlage gesamtstädtischer Zielstellungen.**

#### **4.2 Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs**

Die Stadt Staßfurt hat gemäß ihrer Definition als Zentraler Ort (Mittelzentrum) eine Versorgungsfunktion über den eigenen örtlichen Bedarf hinaus zu übernehmen (REP Pkt. 4.2 Z 1).

Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen Bereich ... zu entwickeln und zu sichern (REP Pkt. 4.2 Z 7). Durch die zentralörtliche Gliederung sollen Voraussetzungen für einen gezielten Einsatz öffentlicher Mittel geschaffen werden. Insbesondere zur Schaffung eines vielfältigen Arbeitsplatz-, Aus- und Fortbildungsangebotes durch Ausbau und Sicherung entsprechender Standortvoraussetzungen und zur Erhöhung der örtlichen Attraktivität durch die Schaffung von Standortvoraussetzungen für die Entwicklung von Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen ... (REP Pkt. 4.2 G 12). Gemäß Z 17 (REP Pkt. 4.2) sind in zentralen Orten bei nachzuweisendem Bedarf und unter Berücksichtigung bestehender unausgelasteter Standorte Flächen vor allem für Industrie- und Gewerbeansiedlungen ... schwerpunktmäßig bereitzustellen. Gemäß REP Pkt. 4.4 Z 1 sind Zentrale Orte Schwerpunkte für die Entwicklung von Industrie und Gewerbe. Der Standort Staßfurt ist im LEP als Vorrangstandort für landesbedeutsame, großflächige Industrieanlagen festgelegt (Pkt. 4.4.1 Z 1).

Der Bedarf nach Industrie- und Gewerbeflächen richtet sich vorrangig nach Angebot und Nachfrage. Dabei werden sowohl das Angebot als auch die Nachfrage neben allgemeinen wirtschaftlichen Indikatoren ganz wesentlich durch regionale und lokale Faktoren, durch konjunkturell bestimmte Schwankungen und einzelbetriebliche Entwicklungen sowie unterschiedlicher Standortqualitäten, die in aller Regel kaum vorhersehbar sind, bestimmt. Die Abschätzung des zukünftigen Bedarfs an Industrie- und Gewerbeflächen lässt sich daher kaum an statistischen Grundgrößen festmachen. Ein pauschaler Flächenansatz (bezogen auf Raumkategorie/zentralörtliche Funktion, Wohnbaufläche oder Einwohnerzahl) im Rahmen der Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfes ist wegen der Differenziertheit gewerblicher Ansprüche nicht geeignet<sup>10</sup>.

Das Vorhandensein passgenauer gewerblicher Flächen für potenzielle gewerbliche Ansiedlungen ist daher sehr unwahrscheinlich. Standortanforderungen, Standortpräferenzen und Flächenzuschnitte unterscheiden sich aus vielen Gründen zwischen den Branchen aber auch zwischen Unternehmen der gleichen Branche. Auch der Planungsstatus (GI oder GE) von Gewerbeflächen spielt für die Ansiedlung eine Rolle. Generell ist es aufgrund der höheren Emissionsspielräume und des Flächenbedarfs schwieriger, Industrieflächen vorzuhalten. Dennoch erfordern verschiedene Wirtschaftszweige diese Voraussetzungen, so dass auch Flächen mit verschiedenen Planungsvorgaben verfügbar sein müssen.

Diesbezüglich ist nochmals auf die Funktion der Stadt Staßfurt als Vorrangstandort für landesbedeutsame großflächige Industrieanlagen (REP Harz Pkt. 4.4) zu verweisen. Das

---

<sup>10</sup> Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg: Hinweise für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 BauGB und nach § 10 Abs. 2 BauGB vom 01.01.2009



vorhandene Flächenpotential steht somit nur anteilig zur Deckung des örtlichen Bedarfs zur Verfügung.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass zwischenzeitlich einzelne gewerbliche Bauflächen, die über rechtskräftige Bebauungspläne verfügen und sich innerhalb der oben genannten Vorrangstandorte befinden, anteilig mit Photovoltaik-Freiflächenanlagen überbaut wurden. Generell sollen jedoch unter Bezugnahme der Ziele der Raumordnung (REP Magdeburg) Vorrangstandorte für Industrie und Gewerbe nicht für die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen zur Verfügung stehen. Sowohl in [Tab. A 2](#) als auch im [Plan 2](#) wurden die mit Photovoltaik-Freiflächenanlagen überbauten Flächen in einer Gesamtgröße von ca. 30 ha erfasst. Im Rahmen der Ermittlung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfes werden die mit Photovoltaik-Freiflächenanlagen überbauten Flächen weiterhin als gewerbliche Bauflächen bewertet. Da die Anlagen eine Nutzungsdauer von ca. 20 Jahren besitzen und darüber hinaus ein Repowering dieser Anlagen möglich ist, werden diese Flächen nicht als gewerbliche Reserve- bzw. Potenzialflächen in die Bedarfsberechnung einbezogen.

Bei der Ermittlung des zukünftigen quantitativen Gewerbeflächenbedarfes wird über mathematische Algorithmen der Versuch unternommen, zukünftige Ereignisse (wie z.B. der Bedarf) zu ermitteln. Die Gewerbe- und Industrieflächenprognose (GIFPRO-Modell <sup>11</sup>) stellt ein in Deutschland relativ weit verbreitetes Modell zur Bestimmung des künftigen quantitativen Gewerbeflächenbedarfes dar.

Ausgangspunkt des Modells ist die Ermittlung der Beschäftigten nach Wirtschaftsabteilungen in der Untersuchungsregion. Als Untersuchungsregion wurde die Stadt Staßfurt festgelegt.

Die Anteile der gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten je Wirtschaftsabteilung wurde aus Projektergebnissen des BMVBS übernommen <sup>10</sup>. Bei gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten wird vielfach von einer Neuansiedlungsquote von 0,3% pro Jahr und einer Verlagerungsquote von 0,7% pro Jahr ausgegangen <sup>12</sup>. Die Festlegung der branchenbezogenen Flächenkennziffer erfolgte in Anpassung an den Raum/Stadtyp und mit dem Ziel einer flächensparenden Siedlungsentwicklung. Die Stadt Staßfurt wird gemäß Raumabgrenzung des BBSR dem Stadtyp größere Kleinstädte mit Zentrum (10.000 – 20.000 EW) zugeordnet. Gemäß GIFPRO-Modell sind Flächenkennziffern für den Kreistyp/Landkreis III Ländliches Umland großer Kernstädte mit 221 m<sup>2</sup> je Beschäftigte im verarbeitenden Gewerbe und mit 150 m<sup>2</sup> je Beschäftigten für sonstige Nutzungen angegeben <sup>10</sup>.

Diese Daten werden bei der Ermittlung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfes in Ansatz gebracht.

---

<sup>11</sup> Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR): Forschungsprogramm „Aufbau Ost“ des BMVBS, Regionale Siedlungsflächenentwicklung in den neuen Bundesländern auf Basis von Prognosen der Bau- und Immobilienwirtschaft, in Forschungen Heft 123, Bonn 2007

<sup>12</sup> empirica: Gewerbeflächenbedarfsprognose 2020 für die Stadt Hattingen und Stadt Herford: O!herford - Gewerbeflächenkonzept (Stand Vorentwurf)



**Tab. 4.2 Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfes nach dem GIFPRO-Modell, Untersuchungsregion Stadt Staßfurt (SV-pflichtig Beschäftigte am Arbeitsort Staßfurt mit den Ortsteilen, Stichtag 31.12.2013)**

Wirtschaftsabteilung (Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008 – WZ 2008)	Beschäftigte zum 31.12.13 <sup>1</sup>	davon gewerbe- flächenbeanspruchend	
		in % <sup>2</sup>	absolut <sup>3</sup>
A, B, C Land & Forstwirtschaft, Bergbau, verarbeitendes Gewerbe	2.399	95%	2.279
D, E Energie- und Wasserversorgung	206	50%	103
F Baugewerbe	551	100%	551
G, I Handel und Gastgewerbe	1.339	50%	670
H, J Verkehr & Nachrichtenübermittlung	218	80%	174
K-U Öffentliche & private Dienstleistungen	3.094	40%	1.238
<b>A-U Gesamt</b>			<b>5.015</b>
<b>Gewerbeflächen beanspruchende Beschäftigte (GbB) (je 100 Gewerbeflächen beanspruchende Beschäftigte)</b>			50
davon verarbeitendes Gewerbe (je 100 GbB)			23
davon sonstige Nutzungen (je 100 GbB)			27
<b>Ansiedlungsquote (Neugründung; Ansiedlung) <sup>4</sup></b>		30%	
Neu anzusiedelnde Beschäftigte pro Jahr (je 100 GbB)		absolut	15
davon verarbeitendes Gewerbe (je 100 GbB)		absolut	7
davon sonstige Nutzungen (je 100 GbB)		absolut	8
<b>Verlagerungsquote <sup>4</sup></b>		70%	
Verlagerte Beschäftigte pro Jahr (je 100 GbB)		absolut	35
davon verarbeitendes Gewerbe (je 100 GbB)		absolut	16
davon sonstige Nutzungen (je 100 GbB)		absolut	19
<b>Flächenkennziffer (in m<sup>2</sup>/GbB) <sup>5</sup></b>			
A, B,C Flächenkennziffer verarbeitendes Gewerbe		221 m <sup>2</sup> /GbB	0,0221
D-U Flächenkennziffer sonstige Nutzung		150 m <sup>2</sup> /GbB	0,0150
<b>Neuansiedlungsbedarf pro Jahr in ha <sup>6</sup></b>			
A, B,C verarbeitendes Gewerbe			0,15
D-U sonstige Nutzungen			0,12
<b>Verlagerungsbedarf pro Jahr in ha <sup>6</sup></b>			
A, B,C verarbeitendes Gewerbe			0,35
D-U sonstige Nutzungen			0,29
<b>Gesamtbedarf pro Jahr in ha <sup>6</sup></b>			
A, B,C verarbeitendes Gewerbe			0,50
D-U sonstige Nutzungen			0,41
<b>Zusammen</b>			<b>0,91</b>
Gesamtbedarf 2014 bis 2025 in ha	12 Jahre	12	10,97
abzüglich Flächenreserven in ha			60,20
<b>Gesamtneubaubedarf in ha</b>			<b>-49,23</b>

Quelle/

<sup>1</sup> Bundesagentur für Arbeit

Datengrundlage:

<sup>2</sup> Anteile gemäß Projektergebnis des Forschungsprogramm „Aufbau Ost“ des BMVBS, Regionale Siedlungsflächenentwicklung in den neuen Bundesländern auf Basis von Prognosen der Bau- und Immobilienwirtschaft, Forschungen Heft 123 (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR): Forschungsprogramm „Aufbau Ost“ des BMVBS, Regionale Siedlungsflächenentwicklung in den neuen Bundesländern auf Basis von Prognosen der Bau- und Immobilienwirtschaft, in Forschungen Heft 123, Bonn 2007)

<sup>3</sup> Berechnung der absoluten Anzahl der gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten

<sup>4</sup> empirica und Stadt Herford (Neuansiedlungsquote 30% und Verlagerungsquote 70% der gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten (GbB)) (empirica: Gewerbeflächenbedarfsprognose 2020 für die Stadt Hattingen und Stadt Herford: O/herford - Gewerbeflächenkonzept (Stand Vorentwurf)

<sup>5</sup> Regionomica GmbH (branchenbezogene Flächenkennziffer in Anpassung an den Raum/Stadtyp, wird in Fläche in m<sup>2</sup> je Beschäftigtem dargestellt) (Regionomica GmbH: Endbericht, Gewerbe- und



Industrieflächenentwicklungskonzept für die Branchenschwerpunkte Metall/ Automotive/ Logistik/  
Schienenverkehrstechnik im RWK Brandenburg a.d. Havel, 5.11.2009)

<sup>6</sup> Flächenkennziffer multipliziert mit neu anzusiedelnden bzw. verlagerten Beschäftigten

Es wurde ermittelt, dass in der Stadt Staßfurt bis zum Jahr 2025 ein Gesamtbedarf an gewerblicher Baufläche von ca. 11 ha besteht. Dem stehen vorhandene Flächenreserven in den prioritär zu entwickelnden Standorten in der Kernstadt (Gewerbering Nord und Nordost ca. 35 ha) sowie Brumby mit 5 ha) gegenüber. In diesem Zusammenhang ist auf die zentralörtliche Funktion der Stadt Staßfurt (Mittelzentrum) hinzuweisen. Somit hat die Stadt auch über den Eigenbedarf hinaus gewerbliche Entwicklungsflächen vorzuhalten. Außerhalb der prioritär zu entwickelnden Standorte stehen kleinteilige Flächen (meist > 0,1 ha) im Rahmen der Eigenbedarfsentwicklung der Ortsteile zur Verfügung (dabei sind einzelne Flächen bereits bebaut und stehen nur eingeschränkt zur Verfügung).

**Der quantitative Bedarf kann durch die vorhandenen gewerblichen Bauflächen gedeckt werden.**

#### **4.3 Ziele der zukünftigen Gewerbeflächenentwicklung**

Der Standort Staßfurt soll auch zukünftig die Funktion eines übergeordneten und für sein regionales Umfeld wichtigen Industrie- und Gewerbestandortes übernehmen. Die dazu erforderlichen Rahmenbedingungen sind, wie unter Punkt 2 ausgeführt, gegeben.

Durch eine gezielte strategische Standortentwicklung soll zukünftig eine Bündelung der Potenziale sowie eine standortbezogene Industrie- und Gewerbeansiedlungen im Stadtgebiet betrieben werden. Des Weiteren bildet die Vorhaltung bzw. Entwicklung qualitativ hochwertiger gewerblicher Bauflächen einen wichtigen Baustein, um dem bestehenden Bedarf nach industriell/gewerblichen Bauflächen, die gewisse Qualitäten hinsichtlich ihrer Lage, Ausstattung und sonstigen Anforderungen aufweisen, decken zu können. 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. Unter dieser Maßgabe ist es erforderlich, zusätzlich zu den vorhandenen gewerblichen Bauflächen Entwicklungsmöglichkeiten vorzuhalten, die besonderen Ansprüchen der einzelnen anzusiedelnden Branchen genügen.

Diese Aussage wird die Untersuchung des Hamburgischen WeltWirtschaftsinstitutes (HWWI) in Zusammenarbeit mit der Georg Consulting<sup>13</sup> bekräftigt. Demnach wurden im Jahr 2013 allgemeine Trends der Gewerbeflächennachfrage untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass sich einerseits zunehmende betriebliche Konzentrationsprozesse (Konzentration von Betriebsstandorten) zeigen, andererseits werden Markt-, Absatz- und Vertriebsgebiete flächendeckend „besetzt“.

Im Allgemeinen hat der Mittelstand die Großunternehmen als wichtige Nachfragegruppe abgelöst. Insgesamt ist die Flächennachfrage (mit Ausnahme der Logistik und des großflächigen

---

<sup>13</sup> Hamburgisches WeltWirtschaftsinstitut (HWWI)/Georg Consulting: Spezifikation und Typologie der Gewerbeflächennachfrage bis 2025 in Hamburg, Mai 2013



Einzelhandels) deutlich kleinteiliger geworden. Die nachgefragten Flächengrößen bewegen sich bundesweit schwerpunktmäßig innerhalb einer Spanne zwischen 2.000 und 6.000 m<sup>2</sup>. Insgesamt kommen 80% bis 90% der Nachfrage nach Gewerbeflächen aus der Bestandsentwicklung beziehungsweise einem Umkreis von „nur“ ca. 30 Kilometern. Viele Mittelständler sind in der Region/Standortgemeinde verwurzelt und wechseln diese nur ungern, selbst wenn anderswo Fördergelder und günstige Flächenpreise locken. Handwerk und Kleingewerbe erweisen sich ebenfalls als standorttreu und wechseln aufgrund angestammter Kundengebiete nur ungern den Standort beziehungsweise die Standortgemeinde. Das überregionale Ansiedlungsgeschehen wird vor allem durch die Logistik, den großflächigen Einzelhandel und das Dienstleistungsgewerbe getragen.

Die Bereitstellung spezifischer Flächenqualitäten beeinflusst demnach in erheblichem Maße die Ansiedlungsdynamik. Besonders die Definition der Gewerbeflächen gemäß Baunutzungsverordnung als Gewerbe- oder Industriegebiet bildet einen zentralen Bestandteil der lokalen Wirtschaftspolitik. Sowohl die Gewerbe- als auch die Industriegebiete dienen in erster Linie der Unterbringung emittierender Gewerbebetriebe, die nur innerhalb dieser Gebiete angesiedelt werden dürfen. Dabei ist für eine Unterscheidung der Flächen der Störgrad der anzusiedelnden Betriebe ausschlaggebend. Während Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben (Festlegung von Obergrenzen für Belästigungen) dienen sind in Industriegebieten ausschließlich solche Betriebe anzusiedeln, die in anderen Baugebieten unzulässig sind (Festlegung einer Untergrenze).

Darüber hinaus werden im Rahmen der Ansiedlung gewerblicher Funktionen bzw. Betriebsformen bestimmte Bedingungen an den jeweiligen Standort gestellt. Dabei ist zu unterscheiden, ob es sich um einen Betrieb mit flächenintensiver oder -armer Produktion handelt. Während der Dienstleistungssektor z.B. insgesamt weniger flächenintensive Unternehmen umfasst, wird durch das produzierende Gewerbe meist eine größere Betriebsfläche (flächenintensive Unternehmen) benötigt. Auch die Lage und Anbindung der Betriebsfläche ist ausschlaggebend. So setzen Betriebe des verarbeitenden Gewerbes auf eine gute Anbindung an überregionale Verkehrswege aufgrund bestehender Liefer- und Absatzbeziehungen. Branchen des Logistikbereiches bevorzugen Standorte an überregional bedeutsamen Autobahnverbindungen. Aufgrund der zunehmenden Tertiärisierung und Technisierung innerhalb gewerbeflächenrelevanter Branchen steigt der Büroflächenanteil und damit auch die Anforderungen an die Gestaltung des Gewerbestandes. Aufgrund des technischen Wandels und sich verändernder Produktionsstrukturen und Logistikkonzepte besteht zukünftig ein deutlicher Flächenneubedarf.

Hinsichtlich des Ansiedlungsgeschehens am Wirtschaftsstandort Staßfurt sind aufgrund der historischen wirtschaftlichen Flächennutzung zusätzliche Faktoren zu berücksichtigen. Neben den Auswirkungen des historischen Bergbaus (Altbergbau- und Bergsenkungsgebiete) bzw. Einschränkungen aufgrund vorangegangener Nutzungen (z.B. Altlastenverdacht, Bodendenkmalverdacht, ...) kommen die Berücksichtigung natürlicher Gegebenheiten (Hochwasser-/Überschwemmungsgefahr, Vernässung, Schutzgebiete, ...) sowie zu berücksichtigende Vorgaben aus übergeordneten Planungen (REP, LEP) zum Tragen.

Somit erfahren Standortfaktoren einen Bedeutungswandel, dem es zu beachten gilt. Zusätzlich, neben den erschlossenen und über die verbindliche Bauleitplanung entwickelten gewerblichen Bauflächen, sind weitere Standorte vorzuhalten, um zukünftig neben dem quantitativen Bedarf auch den qualitativen Bedarf an gewerblichen Bauflächen decken zu können.

Zukünftig werden gewerbliche Entwicklungsschwerpunkte im Stadtgebiet festgelegt. Dadurch wird u.a. das Ziel der effektiven Nutzung der Ver- und Entsorgungssysteme und -medien verfolgt. Des



Weiteren sollen sich die an den Schwerpunktstandorten niedergelassenen Firmen und Betriebe hinsichtlich ihrer gewerblichen Ausrichtung ergänzen und nach Möglichkeit voneinander profitieren und Synergien entwickeln.

**Die zukünftige Strategie der Standortentwicklung ist auf Bestandserhalt und -pflege der bereits angesiedelten Unternehmen in Staßfurt mit dem 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. Neben der quantitativen Flächenvorhaltung ist besonders die Qualität der bestehenden gewerblichen Bauflächen zu berücksichtigen.**

**Um ein qualitatives hochwertiges Flächenangebot vorzuhalten und sowohl die Ansiedlung von Gewerbe- als auch von Industriebetrieben in dem Fall zu ermöglichen, wenn nach eingehender Standortprüfung auf den vorhandenen und über die verbindliche Bauleitplanung gesicherten gewerblichen Bauflächen nicht die speziellen Ansiedlungsanforderungen erfüllt werden können, wurden mögliche Entwicklungsflächen festgelegt.**

## **5 Schwerpunkte der künftigen Gewerbeflächenentwicklung (Bewertung und Eignung der Gebiete)**

Aus den vorangegangenen Analysen sowie der Auseinandersetzung mit der zukünftigen Strategie der weiteren Entwicklung gewerblicher Standorte in der Stadt Staßfurt kristallisieren sich einzelne Schwerpunktstandorte heraus. Diese besitzen aufgrund ihrer Lage, der Erschließung und besonders der bestehenden Standortfaktoren gute Voraussetzungen für die weitere gewerbliche Entwicklung und sollen vorrangig (Priorität 1) entwickelt werden. Die verbleibenden Standorte werden der Priorität 2 zugeordnet.

Folgende Schwerpunkte der künftigen Gewerbeflächenentwicklung sollen in Zukunft in der Stadt gesetzt werden:

### **Priorität 1: gewerblicher Entwicklungsschwerpunkt**

- Gewerbering Staßfurt
- Gewerbestandort Brumby

### **Priorität 2: Standorte mit Anpassungsbedarf**

- Altstandorte in der Kernstadt mit Industriestraße, Leopoldshall, Friedrichshall
- gewerbliche Bauflächen in den Ortsteilen (Atzendorf, Förderstedt, Glöthe, Löbnitz, Hohenerxleben, Neu-Staßfurt)

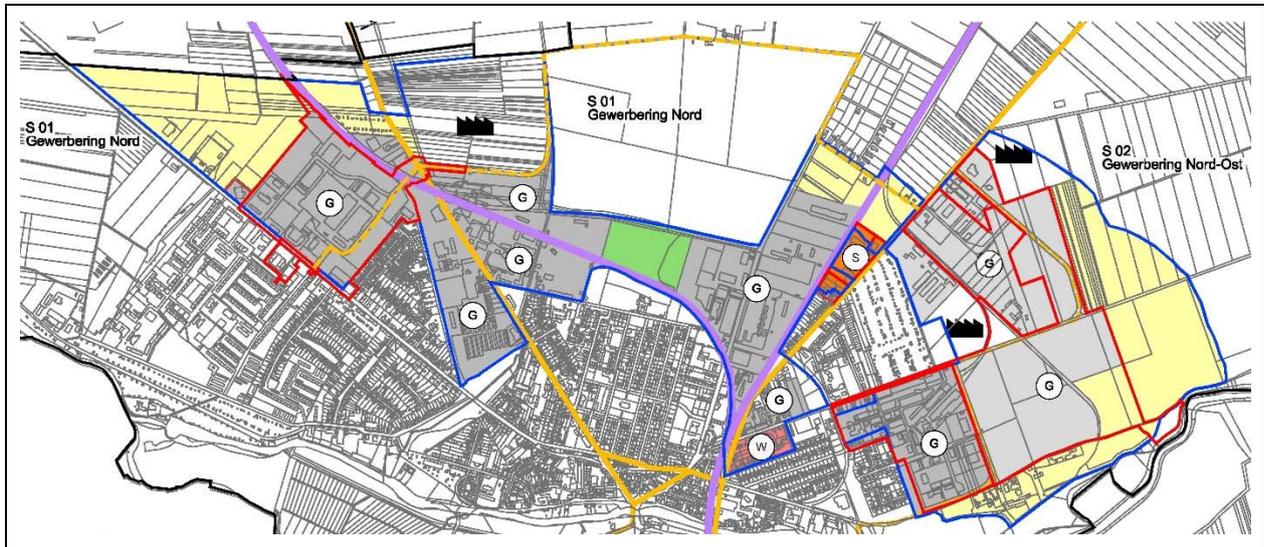
Im Folgenden werden die einzelnen Entwicklungsschwerpunkte beschrieben.



## 5.1 Priorität 1: Gewerblicher Entwicklungsschwerpunkt

Besonderer Schwerpunkt der industriell-gewerblichen Entwicklung soll zukünftig der in der Kernstadt Staßfurt gelegene Gewerbering (nördlich und nordöstlich an die Kernstadt anschließend) bilden.

Abb. 5.1: Gewerbering Nord und Gewerbering Nord-Ost – Auszug aus Plan 3



Mit der Entwicklung des Gewerberinges erfuhren die Altstandorte im Norden und Osten der Kernstadt eine Sicherung und Aufwertung. Durch die Entwicklung weiterer Gewerbeflächen über die verbindliche Bauleitplanung erfolgte eine Verdichtung des Standortes Kernstadt. Die verkehrliche Erschließung und Anbindung der Gewerbeflächen an die BAB 14 wurde über die Errichtung einer Ringstraße und Herstellung einer direkten Verbindung der Gewerbeflächen zwischen der Löderburger Straße (K 1303), Athenslebener Weg (L 71), Förderstedter Straße (L 72) und Hohenerxlebener Straße (L 73) bis zur BAB 14 entwickelt.

Im Rahmen der Wirtschaftsförderung wurde seit den 1990er Jahren begonnen, neben den historischen und standortprägenden Branchen Sodaproduktion, Metallverarbeitung, Maschinen-/Apparate-/Anlagenbau, Elektro-/Elektronikindustrie und Chemieindustrie auch zukunftsorientiertes Gewerbe anzusiedeln und einen gesunden Branchenmix am Standort zu entwickeln.

Der Gewerbering gliedert sich in die Bereiche **Gewerbering Nord** und **Gewerbering Nord-Ost**, die im Folgenden näher beleuchtet und beschrieben werden.



### 5.1.1 Kernstadt - Gewerbering Nord

Der **Gewerbering Nord** wird im Westen von der Löderburger Straße, im Osten von der Förderstedter Straße und im Süden von der vorhandenen Wohnbebauung (Salzstraße, An der Löderburger Bahn) sowie durch die Bahnlinie begrenzt. Im Norden wird der Gewerbering durch den Butterwecker Weg und seine westliche Verlängerung bis zum Athenslebener Weg begrenzt.

Der Standort besitzt eine lange gewerbliche Vorprägung. Auf den Altstandorten produzieren heute die Sodawerke Staßfurt GmbH & Co.KG (Herstellung von Sodaprodukten), die Emde Industrie-Technik GmbH (u.a. Fertigung von Ausrüstung für die Salz- und Sodaindustrie) und TechniSat Teledigital GmbH (Herstellung innovativer Rundfunktechnik). Diese Betriebsflächen sind weitestgehend ausgelastet. Betriebserweiterungen innerhalb der Betriebsflächen sind nur in sehr eingeschränktem Umfang möglich.

Aufgrund der industriellen Vorprägung besteht auf den Flächen des **Soda-Werkes** Altlastenverdacht. Im nordöstlichen Teil des Werksgeländes befindet sich die Betriebsdeponie „Halde Solereinigung“, deren Betrieb im Jahre 2005 beendet wurde. Diese Halde ist in das Soda-Werksgelände integriert, steht jedoch einer gewerblichen Nutzung nicht zur Verfügung. Südlich des Betriebsgeländes der Soda-Werke befindet sich ein Garagenkomplex. Dieser ist in die gewerbliche Baufläche integriert. Bei seiner Aufgabe könnte die Fläche einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Dazu ist die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes erforderlich, um eine geordnete Entwicklung der Fläche und Einordnung der gewerblichen Nutzung in die umgebende Bebauung sicherzustellen.

Im durch die **Emde Industrie-Technik GmbH** genutzten Betriebsteil stehen noch Flächen für eine Vermarktung (leerstehende Produktionshalle Adam u. Sohn sowie die westlich an die Halle angrenzende unbebaute Flächen) zur Verfügung.

Zwischen Förderstedter und Calbescher Straße befindet sich der historisch gewachsene Produktionsstandort **Bischoff Federnwerk und Nutzfahrzeugteile GmbH**. Aufgrund den in den letzten Jahren vollzogenen Erweiterung wurde die verfügbaren Flächen weitestgehend ausgeschöpft. Der Standort befindet sich in direkter Nachbarschaft zur Wohnbebauung, so dass hier aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsarten Konfliktpotential besteht und dies bei zukünftigen Planungen zu berücksichtigen ist.

Um einer Erweiterung des Standortes Gewerbering Nord zu ermöglichen, wird vorgeschlagen nördlich der Soda-Werke eine **gewerbliche Planungsfläche** vorzuhalten. Diese nördliche Erweiterung des Industriestandortes (Soda-Werke) bietet neben Betriebserweiterungen ansässiger Firmen auch Ansiedlungsflächen für weitere industriell-/gewerbliche Nutzungen. Die Fläche bietet gute Voraussetzungen für eine gewerbliche Entwicklung aufgrund des direkten Anschlusses an die vorhandene verkehrs- und technische Infrastruktur. Durch das Landesamt für Geologie und Bergwesen wurde darauf hingewiesen, dass sich die Fläche im Einflussbereich des in größerer Tiefe anstehenden Staßfurter Sattels befindet. Der obere Teil (der sog. Gipshut) unterliegt natürlichen Auslaugungsprozessen, wodurch aufgrund des entstehenden Massendefizits lokale Senkungen und Erdfälle an der Geländeoberfläche nicht völlig ausgeschlossen werden können. Dieser Umstand ist im Rahmen der Flächenentwicklung (verbindliche Bauleitplanung und Bauantragsverfahren) zu berücksichtigen.



Der Altstandort **Gewerbegebiet „Löderburger Straße“** wurde über den B-Plan Nr. 33/96 neu geordnet. Innerhalb des Geltungsbereiches besteht Altlastenverdacht. Die Fläche ist vollständig erschlossen. Neben Industrie- und Gewerbegebieten wurden auch eingeschränkte Gewerbegebiete sowie Mischgebiete und eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule festgesetzt. Zwischenzeitlich wurden zwei Teilflächen mit Photovoltaikanlagen überbaut und stehen damit mittelfristig einer gewerblichen Nutzung nicht zur Verfügung. Das Gewerbegebiet weist noch einzelne Entwicklungsflächen mit Flächengrößen von 0,8 ha bis 3,2 ha auf. Des Weiteren sind einzelne mit Produktionshallen bzw. Büro-/Schulgebäuden bebaute, jedoch leer stehende Flächen vorzufinden, die um- bzw. nachgenutzt werden können.

Die Flächen **nördlich des Gewerbegebietes „Löderburger Straße“** sollen zukünftig der Landwirtschaft vorbehalten bleiben und nicht, wie noch im Teil-FNP geplant, als gewerbliche Bauflächen entwickelt werden. Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen entlang der Löderburger Straße besitzen Bestandsschutz. Eine Entwicklung ist gemäß § 35 BauGB möglich.

Der Standort des **Hellweg-Baumarktes** an der Förderstedter Straße wurde über den B-Plan Nr. 35/97 „Förderstedter Straße-West“ entwickelt. Dieser setzt für die Fläche ein Sondergebiet Zweckbestimmung Bau-/Gartenmarkt fest. Damit sollte diese Fläche im Flächennutzungsplan Staßfurt als Sonderbaufläche (Zweckbestimmung Einzelhandel) dargestellt werden. Die südlich an den Hellweg-Baumarkt angrenzende Fläche (derzeit Nutzung durch Teppichmarkt) sollte in die Sonderbaufläche integriert werden, um mögliche Konflikte zu den direkt benachbarten Wohnbauflächen zu minimieren.

Die Flächen **nördlich des Hellweg-Baumarktes** sowie **nördlich der Emde Industrie-Technik GmbH** sollen zukünftig der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben. Aufgrund der Ermittlung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfes besteht kein Erfordernis, diese Flächen für eine mögliche gewerbliche Entwicklung vorzuhalten.

#### 5.1.2 Kernstadt – Gewerbering Nord-Ost

Der **Gewerbering Nord-Ost** wird im Norden von der Förderstedter Straße, im Osten durch landwirtschaftliche Nutzfläche und im Süden durch den Löbnitzer Weg begrenzt. Die westliche Grenze bildet eine Kleingartenanlage sowie Wohnbebauung.

Der Standort besitzt eine lange gewerbliche Vorprägung. So war der Berlepsch durch die Schachtanlagen Berlepsch und Maybach sowie durch die Produktion von Mineralwolle gekennzeichnet. Das **Gewerbegebiet „Berlepsch“** wurde zwischenzeitlich über den B-Plan Nr. 17/92 neu geordnet. Dieses Gewerbegebiet ist fast vollständig bebaut. Lediglich einzelne kleinere Grundstücke bzw. leerstehende Gebäude stehen einer gewerblichen Vermarktung zur Verfügung. Die Fläche des Berlepsch wird als Altlastenverdachtsfläche geführt. Durch die LMBV wurde darauf hingewiesen, dass sich im Bereich Berlepsch die ehem. Grube Berlepsch/Maybach befindet und für das Grubengebäude aktuell kein Abschlußbetriebsplan existiert, dieser jedoch gerade erarbeitet wird. Die Überwachungsaufgaben basieren auf dem Sonderbetriebsplan „Kontrolle und Überwachung der Nordostflanke des Staßfurter Salzsattels im Feldesbereich der ehemaligen



Grube Neustaßfurt VI und VII sowie im Bereich der ehem. Flutungsbohrungen und Grube Berlepsch/Maybach“ vom 05.05.2004, zugelassen durch das LAGB Sachsen-Anhalt mit AZ 34304 am 14.05.2004.

Das **Gewerbegebiet „Nord-Ost“** schließt östlich an den Berlepsch an und wird über den B-Plan Nr. 14/92 entwickelt. Zwischenzeitlich wurden im Bereich der Straße Am Steinbruch ein ehemaliger Deponiebereich mit **Photovoltaikanlagen** überbaut. Dies ist gemäß aktuellem Kenntnisstand die beste Nutzungsform für den Standort. Eine gewerbliche Nutzung in Zusammenhang mit einer Bebauung durch Gebäude oder Betriebshallen ist auf den ehemaligen Deponieflächen nicht möglich. Südlich der Calbeschen Straße wurde eine **Biogasanlage** angesiedelt. Zur Verbesserung der Vermarktungssituation und zur Schaffung von Planungssicherheit für ansiedlungswillige Unternehmen wurde dieser B-Plan im Rahmen einer 1. Änderung an die bestehende bzw. mittelfristig zu erwartende Nachfrage angepasst und zwei Teilbereiche als landwirtschaftliche Nutzfläche festgesetzt. Innerhalb des Gewerbegebietes „Nord-Ost“ gibt es Flächen, die mit Altlastenverdacht belegt sind.

An der Calbeschen Straße schließen **östlich der Kleingartenanlagen** das Betriebsgelände der Magdeburger Getreidegesellschaft mbH (Betriebseinfahrt über die Förderstedter Straße) und eine ungenutzte Freifläche an. Eine gewerbliche Entwicklung dieser Freifläche ist nach bisherigem Kenntnisstand an deutliche Restriktionen zum Schallschutz gebunden. Deshalb sollte die Entwicklung dieser Fläche erst dann vorangetrieben werden, wenn der Gewerbering Nord-Ost zu ca. 80% gewerblich vermarktet ist.

An der Förderstedter Straße wurde das **Gewerbegebiet „Am Silberfeld“** über den B-Plan Nr. 4/90 entwickelt. Der Geltungsbereich des Gewerbegebietes schließt u.a. **ehemalige Deponien** ein. Diese Deponien wurden zwischenzeitlich überwiegend mit Photovoltaikanlagen bebaut. Dies ist gemäß aktuellem Kenntnisstand die beste Nutzungsform für den Deponiestandort. Eine gewerbliche Nutzung in Zusammenhang mit einer Bebauung ist auf den ehemaligen Deponieflächen nicht bzw. nur eingeschränkt möglich.

Für den Gewerbering Nord-Ost soll zukünftig im Bereich Förderstedter Straße sowie im Bereich nördlich der Calbeschen Straße bis zur Betriebsfläche der Magdeburger Getreidegesellschaft mbH langfristig eine gewerbliche Erweiterung zugelassen werden. Eine Entwicklung dieser **gewerblichen Planungsflächen** soll jedoch erst vorgenommen werden, wenn der Gewerbering Nord-Ost zu ca. 80% gewerblich vermarktet worden ist. Darüber hinaus sind besonders für den potenziellen Erweiterungsbereich nördlich der Calbeschen Straße im Rahmen der Erstellung einer verbindlichen Bauleitplanung mögliche Auswirkungen der Planung auf das direkte Umfeld zu prüfen und entsprechende Maßnahmen festzusetzen.



### 5.1.3 Hinweis auf sonstige gewerblich genutzte Standorte in der Kernstadt

Im Rahmen der Konzepterarbeitung wurden vereinzelte Standorte mit gewerblicher Nutzung in der Kernstadt erfasst, die jedoch nicht in den Teil-FNP als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind und somit nicht in die Betrachtungen des vorliegenden Konzeptes einfließen. Dabei handelt es sich um folgende Altstandorte:

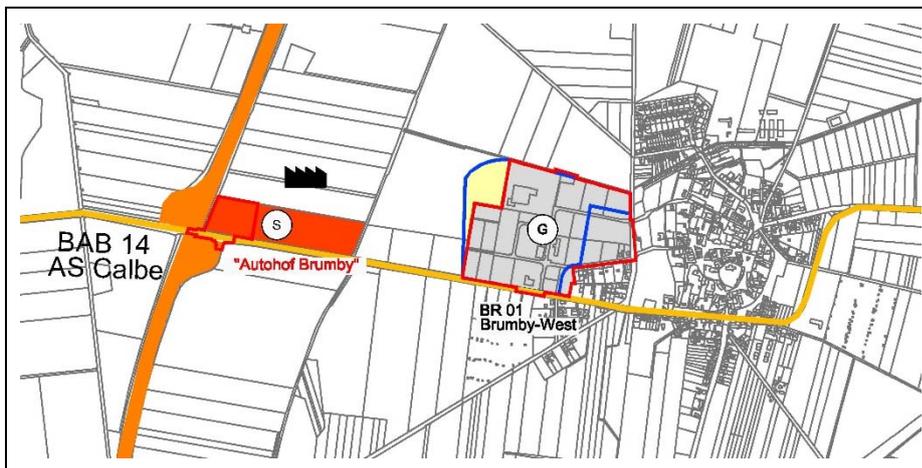
- Bereich südlich Schlachthofstraße/östlich Neue Welt mit dem Gelände des ehemaligen Schlachthofs, der Rügenwalder Spezialitäten Plütsch GmbH & Co. KG und der Salzland Druck GmbH & Co. KG
- Bereich An der Salzrinne/Bernburger Straße/Charlottenstraße mit dem Baustoff-Centrum Staßfurt GmbH

Im Zuge der Erarbeitung des gesamtstädtischen Flächennutzungsplanes sind diese Standorte einer genaueren Betrachtung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sowie bestehender Konflikte oder Restriktionen zu unterziehen. Nach erfolgter Prüfung aller Gegebenheiten sind für diese Flächen die zukünftige städtebauliche Entwicklung festzulegen und entsprechend im FNP als vorbereitender Bauleitplan darzustellen. Der konkrete Umgang mit den örtlich bestehenden Nutzungskonflikten bzw. die Lösung dieser kann durch die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes - so weit möglich - festgelegt werden.

### 5.1.4 Gewerblicher Entwicklungsschwerpunkt - Gewerbestandort Brumby

Ein zweiter Schwerpunkt soll zukünftig mit dem Standort Brumby gesetzt werden. Mit Brumby besitzt die Stadt Staßfurt auf der eigenen Gemarkung einen direkten Autobahnanschluss und damit den Anschluss an weitere überregionale Verkehrsadern (A 9, A 38, B 6).

Abb. 5.2: Gewerbestandort Brumby – Auszug aus Plan 3



Brumby hat sich darüber hinaus als Gewerbestandort entwickelt. Für das **Gewerbegebiet „Brumby-West“** wurde der Bebauungsplan Nr. 02/2007 aufgestellt. Neben der Ansiedlung von Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben wurden auf ca. 1,9 ha Freiflächenphotovoltaikanlagen errichtet. Diese Flächen stehen mittelfristig nicht für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung. Im Gebiet ist noch ein geringes Flächenpotenzial (teilweise bebaut und Leerstand) zur gewerblichen Ansiedlung vorhanden.



Am Standort Brumby, in direkter Nähe zur Autobahn-Anschlussstelle, soll mittelfristig eine **gewerbliche Erweiterung** zugelassen werden. Eine Teilfläche wird bereits über den Bebauungsplan Nr. 52-I/12 „**Autohof Brumby / BAB A 14 AS Calbe**“ entwickelt. Zielstellung ist die Etablierung eines Autohofes und Ansiedlung autobahnnaher Betriebe (z.B. Logistiker, Kfz-Dienstleistungen und -service usw.). Damit wird dem Planungsziel der Etablierung eines ausgewogenen Branchenmixes in der Stadt entsprochen sowie der Gewerbestandort Brumby gefestigt.

Gleichzeitig wird durch die Entwicklung des Autohofes auf den Bedarf bezüglich der Versorgungs- und Dienstleistungsangebote für überregionale Verkehre an der Achse der BAB 14 entsprochen. Insbesondere der zunehmende Güterverkehr und die damit steigenden Anforderungen an dessen Versorgung können am Standort Brumby gedeckt werden. Zumal entlang der BAB 14 zwischen Leipzig und Magdeburg ein sehr geringes Angebot an Tank- und Rastanlagen bzw. Autohöfe und damit eine gewisse Unterversorgung besteht. Autohöfe und Rastanlagen sind besonders aus Gründen der Verkehrssicherheit und im Interesse aller Verkehrsteilnehmer in regelmäßigen Abständen entlang von Bundesautobahnen vorzusehen. Mit der Errichtung eines Autohofes an der Anschlussstelle Brumby/Calbe wird eine Lücke zwischen den 70 km voneinander entfernt bestehenden Autorastanlagen geschlossen. Darüber hinaus können am Standort auch autobahnahe Betriebe angesiedelt werden. Andere Standorte in weiterer Entfernung zur BAB 14 bzw. zur Autobahnanschlussstelle Brumby/Calbe sind nicht attraktiv genug zur Etablierung eines Autohofes.

## **5.2 Priorität 2: Standorte mit Anpassungsbedarf**

Die konsolidierten Altstandorte der Kernstadt (Industriestraße, Leopoldshall, Friedrichstraße) sollen zukünftig in ihrem Bestand weitestgehend erhalten, vermarktet und ausgelastet werden. Diese Standorte erfahren aufgrund vorangegangener Untersuchungen und Bewertungen eine Neuabgrenzung der gewerblichen Baufläche.

Die in den Ortsteilen (Atzendorf, Förderstedt, Glöthe Löbnitz, Hohenerxleben, Neu-Staßfurt) bestehenden gewerblichen Bauflächen sollen zukünftig fortbestehen. Jedoch erfolgt hier eine Überprüfung und ggf. Anpassung der Bauflächenabgrenzung, um die zukünftige gewerbliche Entwicklung in den Ortsteilen zu lenken, zu steuern und an den Bedarf anzupassen.

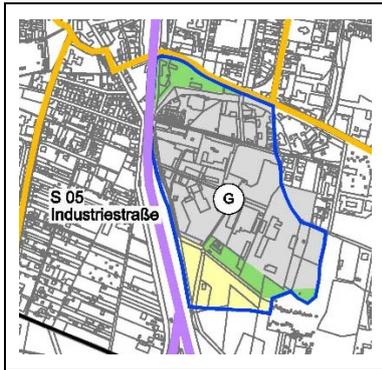
### *5.2.1 Altstandorte in der Kernstadt*

#### *5.2.1.1 Kernstadt – Altstandort Industriestraße*

Südlich der Bernburger Straße und östlich direkt an die Bahnanlagen angrenzend befindet sich der Altstandort Industriestraße, der eine kompakte Struktur aufweist. Neben Produktionsgebäuden und -hallen, die sich in gewerblicher Nutzung befinden, stehen auf dem Gelände noch bauliche Anlagen aber auch Freiflächen für eine Vermarktung, Neu- und Umnutzung zur Verfügung. Die Erschließung der Flächen erfolgt sowohl über die Industriestraße, die Straße Am Knüppelsberg sowie über die Strandbadstraße. Die inneren verkehrlichen Erschließungswege weisen erheblichen Neuordnungsbedarf auf. Im Rahmen der zukünftigen Flächenvermarktung sind die künftigen öffentlichen Straßenverkehrsflächen bzw. Geh-/ Fahr- und Leitungsrechte zu prüfen und ggf. anzupassen oder neu festzulegen.



**Abb. 5.3: Altstandort Industriestraße – Auszug aus Plan 3**



Eine gewerbliche Nutzung der Flächen ist aufgrund ihrer Lage innerhalb des Siedlungskörpers mit Einschränkungen (u.a. Immissionsschutz) verbunden. An das Gebiet grenzt im Norden und Osten unmittelbar Wohnbebauung an. Im Westen verlaufen die Anlagen der Bahn. Im Süden geht das Gewerbegebiet in Grünbereiche und freie Landschaft über.

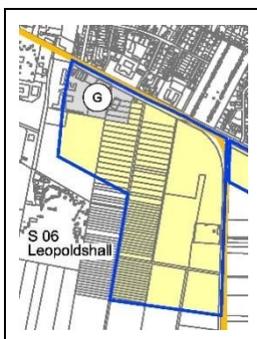
Das Gewerbegebiet „**Industriestraße**“ ist im Altlastenkataster als Verdachtsfläche erfasst. Des Weiteren wurde im Bereich der Industriestraße der Untertagebergbau betrieben, wodurch das Gebiet als Bergschadens- und -senkungsgebiet mit Tagesbruchgefährdung eingestuft ist. Als Folge des Bergbaugeschehens sind zwischen Bernburger und Industriestraße Vernässungsflächen nachweisbar.

***Zukünftig sollte das Ziel verfolgt werden, die bestehenden Gebäude und Anlagen weiterhin in gewerblicher Nutzung zu belassen bzw. wieder auszulasten. Die Abgrenzung des Gewerbegebietes sollte, wie im Plan 3 dargestellt, angepasst werden.***

#### 5.2.1.2 Kernstadt – Altstandort Leopoldshall

Südlich der Salzwerkstraße/ östlich der Straße Am Strandbad befinden sich einzelne Flächen in gewerblicher Nutzung. Es sind verschiedene kleine mittelständische Gewerbebetriebe angesiedelt. Die Erschließung der Fläche erfolgt von der Salzwerkstraße.

**Abb. 5.4 Altstandort Leopoldshall – Auszug aus Plan 3**



Der Standort **Leopoldshall** liegt im Bereich der Grubenfelder Leopoldshall I/II und ist als Bergschadens- und -senkungsgebiet mit Tagesbruchgefährdung eingestuft. Davon zeugt das südlich gelegene Strandsolbad, das durch einen Tagesbruch im Bereich des Grubenfeldes entstand. Sowohl im Norden als auch im Westen grenzt Wohnbebauung an das Gebiet an.



Demnach ist die gewerbliche Nutzung der Flächen mit Einschränkungen (u.a. Bergschadensgebiet, Immissionsschutz) verbunden.

Im Osten und Süden befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Im Bereich dieser Ackerflächen befindet sich eine ehemalige Deponie, die im Altlastenkataster als Verdachtsstandort geführt wird. Diese Fläche wurde in den letzten Jahren zu einer Grünzone rekultiviert.

**Am Standort Leopoldshall sollte zukünftig das Ziel der Sicherung der vorhandenen gewerblichen Nutzung und der langfristige Erhalt landwirtschaftlicher Nutzfläche verfolgt werden. Demzufolge sollte sich die Abgrenzung der gewerblichen Baufläche zukünftig auf den Bestand beschränken (wie in Plan 3 dargestellt).**

**Das Transportbetonwerk an der Rathmannsdorfer Straße, welches gemäß Darstellung des Teil-FNP ein Bestandteil der gewerblichen Baufläche Leopoldshall war, ist aufgrund seiner Lage dem Außenbereich zuzuordnen und zukünftig auch als solcher zu behandeln.**

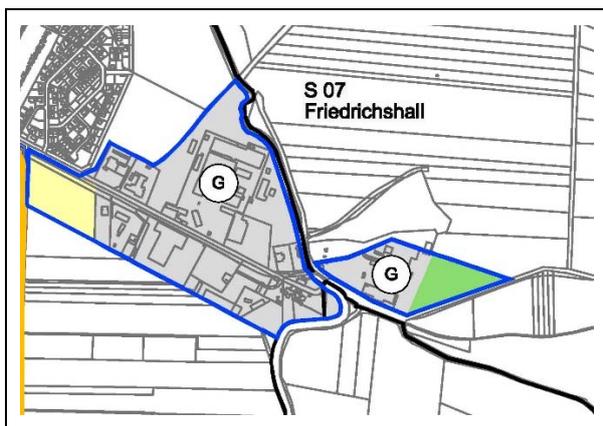
### 5.2.1.3 Kernstadt – Altstandort Friedrichshall

Das Gewerbegebiet **Friedrichshall** befindet sich am östlichen Ausgang der Kernstadt an der Straße An der Liethe. Beidseitig der Straße befinden sich die Flächen in gewerblicher Nutzung. Einzelne kleine teilweise mit gewerblichen Anlagen überbaute Flächen stehen derzeit leer und können einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die Erschließung der Fläche erfolgt von der Straße An der Liethe.

Westlich des Gewerbegebietes befindet sich die Wohnsiedlung Erich-Weinert, so dass hier immissionsschutzrechtliche Einschränkungen bestehen. Im Osten grenzen der Liethegraben sowie eine kleine gewerbliche Baufläche an. Im Norden und Süden geht das Gebiet in landwirtschaftliche Nutzfläche über.

Friedrichshall befindet sich im Bereich der Grubenfelder Leopoldshall I/II, d.h. das Auftreten von Bergsenkungen bzw. Tagesbrüchen ist nicht auszuschließen.

Abb. 5.5: Altstandort Friedrichshall – Auszug aus Plan 3



Der Altstandort Friedrichshall wird um eine **östlich der Liethe** und in der Gemarkung Hohenerxleben gelegenen Fläche ergänzt. Hier befindet sich die Paul-Merkewitz-Sporthalle, die mittelfristig die Sporthalle rückgebaut werden soll. Die verbleibende Fläche wird durch ein Recycling-Unternehmen gewerblich genutzt. Der östliche Bereich ist durch Ruderalvegetation,



Sträucher und Einzelbäumen geprägt. Die Fläche wird von landwirtschaftlicher Nutzfläche umgeben.

Das Gebiet weist eine Altlastenvorbelastung auf, was eine weitere Nutzung der Fläche erschwert.

***Unter diesen Voraussetzungen sollte am Standort Friedrichshall zukünftig das Ziel der Sicherung der vorhandenen gewerblichen Nutzung sowie die Sicherung langfristiger landwirtschaftlicher Nutzfläche sowie des Erhalts vorhandener Grünbereiche verfolgt werden. Entwicklungspotenzial besteht auf der nach Abriss der Sporthalle entstehenden Freifläche. Demzufolge sollte sich die Abgrenzung der gewerblichen Baufläche zukünftig auf den Bestand beschränken (wie in Plan 3 dargestellt).***

#### *5.2.2 gewerbliche Bauflächen in den Ortsteilen (Atzendorf, Förderstedt, Glöthe Löbnitz, Hohenerxleben, Neu-Staßfurt)*

Neben der Kernstadt als gewerblichem Entwicklungsschwerpunkt wird den einzelnen Ortsteilen ein gewisser Entwicklungsspielraum im Rahmen der Eigenbedarfsentwicklung zugestanden. In einzelnen Ortsteilen befinden sich Altstandorte, die größtenteils über verbindliche Bauleitpläne neu geordnet wurden. Des Weiteren wurden in den 1990er und 2000er Jahren einzelne neue Gewerbegebiete über Bebauungspläne entwickelt, die mehr oder weniger ausgelastet sind.

Nach erfolgten Untersuchungen und Bewertungen der betreffenden Flächen werden für einzelne Flächen neue Abgrenzungen festgelegt.

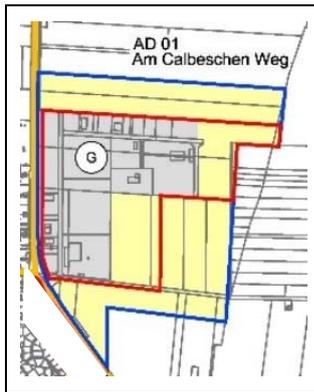
Im Rahmen der Flächennutzungsplanung sollen in den einzelnen Ortsteilen nur noch solche Flächen dargestellt werden, die ihrem Charakter nach einer gewerblichen Baufläche entsprechen bzw. in der verbindlichen Bauleitplanung die Flächenfestsetzung Gewerbe-/Industriegebiet getroffen wurde. Dies betrifft folgende Flächen:

##### *5.2.2.1 Atzendorf – AD 01 Gewerbegebiet „Am Calbeschen Weg“*

Das Gewerbegebiet wurde über einen B-Plan Gewerbepark „Am Calbescher Weg“ entwickelt, der ein Industriegebiet festsetzt. Im Gebiet haben sich einzelne Gewerbebetriebe angesiedelt, wovon wiederum einige zwischenzeitlich aufgegeben wurden. Die errichteten Produktionshallen und -anlagen stehen leer bzw. die betreffenden Flächen liegen brach und können zukünftig vermarktet und umgenutzt werden.



Abb. 5.6: Gewerbegebiet „Am Calbeschen Weg“ – Auszug aus Plan 3



Teilflächen des Plangebietes wurden mit Freiflächenphotovoltaikanlagen überbaut und stehen einer mittelfristigen gewerblichen Vermarktung nicht zur Verfügung.

Das Plangebiet wurde jedoch nicht vollständig bebaut bzw. es fand sich für einzelne Flächen seit Plangenehmigung im Jahr 1992 kein Nutzer. Diese werden ackerbaulich genutzt.

Im Rahmen der Flächenbewertung wurde erkannt, dass das Plangebiet mit Nutzungsbeschränkungen belegt ist. Direkt im Westen angrenzend befindet sich eine Wohnbebauung (Immissionsschutz). Der nordöstliche (noch ungenutzte) Geltungsbereich wird von Hochspannungs- und Gashochdruckleitungen gequert, wodurch die Flächennutzung durch Beachtung von Sicherheitskorridoren, Abstandsflächen und baulichen Höhen eingeschränkt wird.

***Zukünftig sollte sich die gewerbliche Entwicklung auf den Bestand innerhalb des B-Plangebietes ausrichten. Die ackerbaulich genutzten und mit Nutzungsbeschränkungen belegten Flächen (innerhalb des Geltungsbereiches) sollten zukünftig der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben, wodurch dem Ziel des sparsamen Umganges mit Grund und Boden entsprochen wird.***

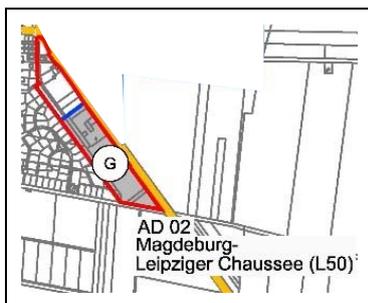
***Um dieses Ziel umzusetzen, ist die Änderung des Geltungsbereiches (vgl. Plan 3) und die Anpassung der Festsetzungen des B-Planes Gewerbepark „Am Calbescher Weg“ erforderlich.***



### 5.2.2.2 Atzendorf - AD 02 Magdeburg-Leipziger Chaussee (L 50)

Das Gewerbegebiet an der Magdeburg-Leipziger Chaussee wurde über den B-Plan 03 „südwestlich der B 71“ entwickelt und stellt sich nach erfolgter Tiefenprüfung als konsolidiertes Gebiet dar. Neben der Straßenmeisterei Atzendorf siedelte sich hier eine Tankstelle an. Lediglich die südliche Teilfläche wurde nicht überbaut und wird als Grünfläche genutzt.

Abb. 5.7: Magdeburg-Leipziger Chaussee – Auszug aus Plan 3



**Der Standort soll zukünftig in seinem Bestand gesichert werden. Eine Änderung der Darstellung bzw. eine Anpassung der gewerblichen Baufläche im Rahmen der Flächennutzung ist nicht erforderlich.**

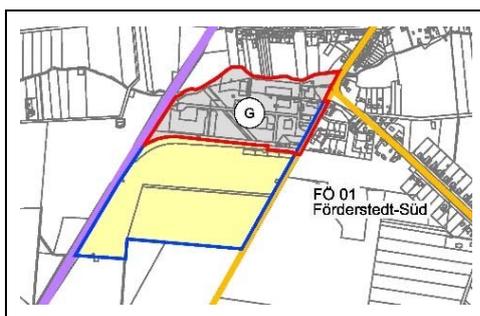
### 5.2.2.3 Förderstedt – FÖ 01 Förderstedt Süd

Das Gewerbegebiet an der Staßfurter Straße wurde über den B-Plan Nr. 1/91 „Gewerbegebiet Süd“ entwickelt und setzt Gewerbegebiet und eingeschränktes Industriegebiet fest. Im Gewerbegebiet haben sich zwischenzeitlich Gewerbebetriebe angesiedelt. Einzelne Gewerbebetriebe zogen sich aus dem Gebiet zurück, so dass derzeit kleinere bebaute Flächen leer und für eine Vermarktung zur Verfügung stehen.

Nutzungsbeschränkungen bestehen aufgrund der im Osten angrenzenden Wohnbebauung (Immissionsschutz). Nördlich des Geltungsbereiches verläuft der Marbegraben und im Westen die Bahnlinie. Das Gewerbegebiet wird außerdem durch eine Gashochdruckleitung tangiert.

Im Teil-FNP wurde südlich des Geltungsbereiches „Gewerbegebiet Süd“ eine ca. 20 ha große gewerbliche Ergänzungsfläche vorgehalten. Diese Fläche erfuhr keine Entwicklung über eine verbindliche Bauleitplanung und wird aktuell landwirtschaftlich genutzt.

Abb. 5.8: Förderstedt Süd – Auszug aus Plan 3



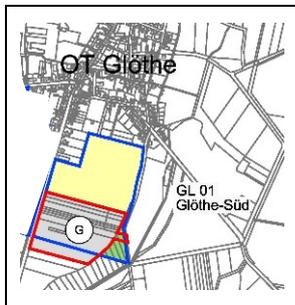


***In Förderstedt soll sich zukünftig die gewerbliche Entwicklung auf das „Gewerbegebiet Süd“ ausrichten. Die ackerbaulich genutzten Flächen sollen der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben, wodurch dem Ziel des sparsamen Umganges mit Grund und Boden entsprochen wird.***

#### 5.2.2.4 Glöthe – GL 01 Glöthe-Süd

Zwischen der Ernst-Thälmann-Straße und dem Marbegraben befindet sich der B-Plan Nr. 2 „Gewerbe- und Industriegebiet Glöthe“. Zwischenzeitlich wurden südlich der inneren Erschließungsstraße Freiflächenphotovoltaikanlagen errichtet. Diese Fläche steht einer mittelfristigen gewerblichen Entwicklung nicht zur Verfügung. Nördlich der Erschließungsstraße siedelte sich ein kleiner mittelständischer Betrieb an. Die verbleibende Freifläche steht einer Vermarktung zur Verfügung.

**Abb. 5.9: Glöthe Süd – Auszug aus Plan 3**



Der Geltungsbereich des Plangebietes grenzt im Osten an den Marbegraben, dessen Uferbereiche durch Staunässe beeinflusst sind. Diese Vernässungsflächen reichen bis in das Plangebiet hinein, so dass diese Bereiche für eine gewerbliche Bebauung nicht geeignet sind. Diesem Umstand ist bei der weiteren Entwicklung des Plangebietes Rechnung zu tragen.

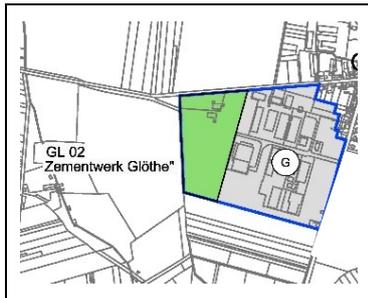
***In Glöthe sollte sich zukünftig die gewerbliche Entwicklung neben dem Zementwerk Glöthe auf den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 2 beschränken. Die im Teil-FNP dargestellte nördliche Ergänzungsfläche sollte der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben. Damit wird dem Ziel des sparsamen Umganges mit Grund und Boden entsprochen.***



### 5.2.2.5 Glöthe – GL 02 Zementwerk Glöthe

Das ehemalige Zementwerk an der Ernst-Thälmann-Straße stellt einen gut entwickelten Altstandort dar. Auf dem Gelände siedelten sich nach dem vollständigen Abriss des alten Werkes zu Beginn der 1990er Jahre Betriebe zur Herstellung von Baustoffen (z.B. Lithonplus, Schwenk Dämmtechnik, BASF Construction Polymers) an. Die Fläche südlich der Ortslage ist fast vollständig ausgelastet. Einzelne kleinere Freiflächen stehen noch für betriebsbezogene Erweiterungen zur Verfügung.

Abb. 5.10: Zementwerk Glöthe – Auszug aus Plan 3

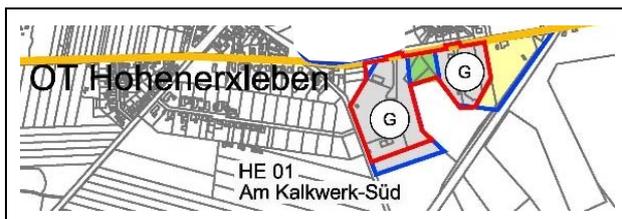


**Aufgrund der Geländemorphologie und ehemaligen Nutzung (Wasserfläche) der Betriebsfläche westlich der bestehenden Baukörper (BASF) ist in diesem Bereich eine bauliche Erweiterung nicht möglich. Dieser Bereich ist als Außenbereich zu betrachten und sollte zukünftig aufgrund der morphologischen Situation nicht bebaut werden. Teilflächen könnten jedoch als Lagerplatz oder Stellfläche genutzt werden. In Plan 3 / Plan 4 wurde dieser Bereich aus der gewerblichen Baufläche ausgespart, um auf die Situation hinzuweisen. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung ist zu entscheiden, wie die Darstellung zu erfolgen hat.**

### 5.2.2.6 Hohenerxleben – HE 01 Am Kalkwerk-Süd

Die Fläche **Am Kalkwerk-Süd (HE 01)** wurde über den B-Plan Nr. 1/91 Gewerbegebiet „Am Kalkwerk“ entwickelt. Dieser setzt neben Gewerbegebieten auch ein allgemeines Wohngebiet sowie eine öffentliche Grünfläche fest. Die Fläche befindet sich südöstlich des Ortsteiles Hohenerxleben und zwischen der vorhandenen Wohnbebauung an der Kreisstraße und der Ortsumgebung Hohenerxleben (L 73).

Abb. 5.11: Am Kalkwerk-Süd – Auszug aus Plan 3



Mittlerweile haben sich einzelne mittelständische Gewerbebetriebe angesiedelt und Photovoltaikanlagen wurden errichtet. Zwei kleinere Flächen stehen noch für eine Vermarktung zur



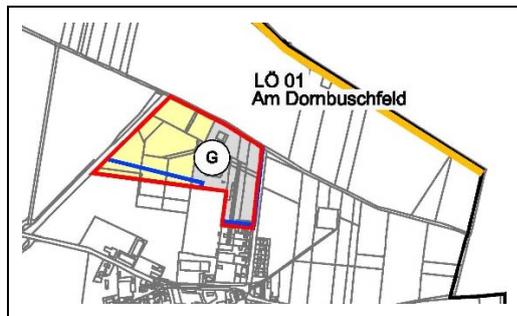
Verfügung. Die westliche Teilfläche des Geltungsbereiches wird im Altlastenkataster als Verdachtsfläche geführt. Im Geltungsbereich ist eine ehemalige Deponie vorhanden, die als Grünfläche entwickelt wurde.

***In Hohenerxleben soll sich zukünftig die gewerbliche Entwicklung auf den Bestand innerhalb des Gewerbegebietes „Am Kalkwerk“ ausrichten.***

#### 5.2.2.7 Löbnitz (Bode) – LÖ 01 Am Dornbuschfeld

Nördlich des Ortsteiles Löbnitz wurde der **B-Plan „Am Dornbuschfeld“** mit der Festsetzung Gewerbegebiet entwickelt, der jedoch keine Rechtskraft besitzt. Die bereits errichteten Betriebsanlagen weisen einen gewissen Abstand zur Wohnbebauung auf. Die verbleibenden Flächen wurden seit den 1990er Jahren nicht entwickelt und werden landwirtschaftlich genutzt. Der Standort weist darüber hinaus aufgrund seiner Lage eine ungenügende Anbindung an das übergeordnete Straßensystem auf.

Abb. 5.12: Am Dornbuschfeld – Auszug aus Plan 3



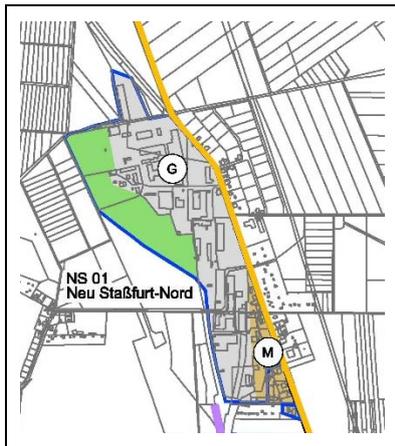
***Unter diesen Voraussetzungen sollte in Löbnitz zukünftig das Ziel der Sicherung der vorhandenen gewerblichen Nutzung erfolgen. Eine mögliche Erweiterung bzw. gewerbliche Ergänzung kann auf der östlichen Fläche vorrangig im Rahmen der Eigenentwicklung erfolgen. Darüber hinaus erfolgt im westlichen Bereich die Sicherung und der Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzfläche. Demzufolge sollte sich die Abgrenzung der gewerblichen Baufläche zukünftig auf den Bestand und die östlich bis zur Bahnhofstraße befindliche Fläche beschränken (wie in Plan 3 dargestellt).***



### 5.2.2.8 Neu Staßfurt – NS 01 Neu Staßfurt-Nord

Nördlich der Kernstadt befindet sich der Standort Neu-Staßfurt. Neben den industriellen (historischen) Anlagen der Kalisalzwerke sind hier weitere gewerbliche Nutzungen angesiedelt. Der Altstandort wird im Altlastenkataster als Verdachtsfläche geführt. Außerdem ist das Gebiet durch Altbergbau („Agatheschacht“, „Hammacher-Schacht“) und damit durch Auftreten von Tagesbrüchen gekennzeichnet. Entlang des Athenslebener Weges ist straßenbegleitend eine Wohnnutzung vorhanden, wodurch Einschränkungen (Immissionsschutz) hinsichtlich der gewerblichen Nutzung bestehen.

Abb. 5.13: Neu Staßfurt-Nord – Auszug aus Plan 3



***Künftig besteht das Erfordernis, den Standort zu ordnen und für eine weitere gewerbliche Entwicklung vorzubereiten. Neben der Festlegung der Entwicklungsgebiete hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung soll am Standort die technische Ver- und Entsorgung gesichert sowie die innere verkehrliche Erschließung geregelt werden. Bei dem Standort handelt es sich um einen Altstandort mit erneuerungsbedürftigem sowie an die zukünftigen Erfordernisse anzupassenden Medienbestand.***

***Planerische Zielstellung stellt die industriell-gewerbliche Entwicklung im nördlichen Bereich und hier nur innerhalb der bestehenden Bauflächen dar. Eine Erweiterung in den Außenbereich soll nicht erfolgen.***

***Der südliche Bereich des Gebietes ist verstärkt durch Wohnbebauung geprägt und besitzt damit den Charakter einer gemischten Baufläche. Dieser Charakter soll auch zukünftig beibehalten werden, um mögliche Konflikte zwischen den unterschiedlichen Nutzungen zu minimieren. Das bedeutet, dass hier vorrangig Gewerbebetriebe anzusiedeln sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.***

***Im Zusammenhang mit der weiteren gewerblichen Entwicklung dieser gemischten Baufläche ist die Ordnung der inneren Erschließung (Ver- und Entsorgung, Verkehr) erforderlich. Auch hier sollte sich die bauliche Entwicklung der Fläche auf den Bestand beschränken. Eine Erweiterung in den Außenbereich hinein ist keine planerische Zielstellung für Neu-Staßfurt.***



**Im Ergebnis der Erstbewertung sowie der nachfolgenden Tiefenprüfung und Bewertung der Gebietseignungen erfolgt eine wesentliche Reduzierung der Darstellung gewerblicher Bauflächen im Vergleich der bestehenden Teil-FNP gegenüber des zukünftig zu erarbeitenden gesamtstädtischen FNP.**

**Zukünftig sollen noch ca. 360 ha gewerbliche Baufläche im FNP Staßfurt dargestellt werden. Das bedeutet eine Reduzierung um 51% von den in den Teil-FNP dargestellten 700 ha gewerblicher Baufläche. Des Weiteren wurden 4 gewerbliche Planungsflächen an den Schwerpunktstandorten Kernstadt und Brumby herausgearbeitet, an denen eine gewerbliche Entwicklung über den Eigenbedarf hinaus erfolgen kann.**

**Im Zusammenhang mit der Bewertung der Gebietseignungen werden Empfehlungen bezüglich des weiteren Umganges mit den verbleibenden 340 ha gegeben. Dabei sollen ca. 245 ha zukünftig für die landwirtschaftliche Nutzung gesichert und im FNP Staßfurt als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden. Damit wird dem Gebot des sparsamen Umganges mit Grund und Boden entsprochen.**

## **6 Umsetzung**

### **6.1 Handlungsempfehlungen und -strategien für die Stadtentwicklungs- und Bauleitplanung sowie die Wirtschaftsförderung**

#### **Erstellung eines gesamtstädtischen Flächennutzungsplanes**

Im Vorgenannten wurden die zukünftigen gewerblichen Entwicklungsschwerpunkte der Stadt Staßfurt herausgearbeitet und definiert.

Um jedoch eine strategische und konsequente Entwicklung dieser Schwerpunkte herbeizuführen, ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung des gesamten Stadtgebietes erforderlich. Das bedeutet, dass eine Zusammenführung aller Teil-FNP zu einem Gesamtwerk (durch Neuaufstellung oder Ergänzungs- und Änderungsverfahren) zu erfolgen hat. In diesem FNP wird das stadtplanerische Ziel der zukünftigen Flächennutzung und damit auch der Nutzung gewerblicher Bauflächen festgelegt. Einer der Vorteile eines rechtskräftigen FNP besteht darin, dass verbindliche Bauleitpläne, die aus dem FNP entwickelt werden, keiner Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde bedürfen.

#### **Anpassung bestehender Bebauungspläne**

Darüber hinaus sind einzelne bestehende verbindliche Bauleitpläne an die neuen Entwicklungsziele gemäß vorliegendem Konzept anzupassen. Das bedeutet die Bebauungspläne müssen geändert oder aufgehoben werden. In den Fällen, bei denen lediglich ein Inkrafttreten des B-Planes und damit Herbeiführung der Rechtskraft noch nicht erfolgte, ist zu entscheiden, ob die fehlende Bekanntmachung geheilt werden soll oder der Standort künftig nach § 34 / § 35 BauGB zu betrachten ist.

Für die gewerblichen Planungsflächen im Bereich des Gewerberings Nord sowie im Gewerbering Nord-Ost sind die gewerblichen Planungsflächen im FNP durch eine entsprechende (und im Rahmen des FNP-Verfahrens noch zu definierende) Abgrenzung darzustellen. Für diese Flächen ist bei beabsichtigter Entwicklung die Erstellung eines verbindlichen Bauleitplanes erforderlich.



**Tab. 6.1: Handlungsempfehlung zum weiteren Umgang mit den betroffenen Bebauungsplänen**

<b>Priorität 1 gewerblicher Entwicklungsschwerpunkt</b>		<b>Handlungsempfehlung</b>
<b>Gewerbering Staßfurt</b>		
Gewerbering Nord	B-Plan Nr. 33/96 Gewerbegebiet „Löderburger Straße“ rechtskräftig seit 2003	Übernahme der Festsetzungen hinsichtlich der allg. Art der baulichen Nutzung in den FNP
	B-Plan Nr. 35/97 „Förderstedter Straße – West“ Rechtskräftig seit 1999 und 1. Änderung seit 2006	Übernahme der Festsetzungen hinsichtlich der allg. Art der baulichen Nutzung in den FNP
Gewerbering Nord-Ost	B-Plan Nr. 17/92 Gewerbegebiet Berlepsch rechtskräftig seit 1995 und 1. Änderung rechtskräftig seit 2012	Übernahme der Festsetzungen hinsichtlich der allg. Art der baulichen Nutzung in den zukünftigen FNP
	B-Plan Nr. 14/92 „Gewerbegebiet Nord-Ost“ rechtskräftig seit 1992 und 1. Änderung rechtskräftig seit 2016	Übernahme der Festsetzungen hinsichtlich der allg. Art der baulichen Nutzung in den zukünftigen FNP
	B-Plan Nr. 4/90 Gewerbegebiet „Am Silberfeld“ rechtskräftig seit 2003	Übernahme der Festsetzungen hinsichtlich der allg. Art der baulichen Nutzung in den zukünftigen FNP
<b>Gewerbestandort Brumby</b>		
Brumby-West	B-Plan Nr. 02/2007 Gewerbegebiet „Brumby-West“ rechtskräftig seit 2008	Übernahme der Festsetzungen hinsichtlich der allg. Art der baulichen Nutzung in den zukünftigen FNP
Autohof Brumby	B-Plan Nr. 52-I/12 „Autohof Brumby / BAB A 14 AS Calbe“ rechtskräftig seit 2016	Übernahme der Festsetzungen hinsichtlich der allg. Art der baulichen Nutzung in den zukünftigen FNP
	Planungsfläche östlich des Geltungsbereiches B-Plan Nr. 52-I/12	Übernahme der Darstellung aus dem Teil-FNP in der Fassung der 14. Änderung (Stand 2016) rechtskräftig seit 2016

<b>Priorität 2 Standorte mit Anpassungsbedarf</b>		<b>Handlungsempfehlung</b>
<b>Altstandorte in der Kernstadt</b>		
Industriestraße	Altstandort, es wurde kein B-Plan aufgestellt	Übernahme der im Konzept vorgeschlagenen Gebietsabgrenzung in den zukünftigen FNP Neuordnung der verkehrlichen Erschließung sowie der Geh-/Fahr- und Leitungsrechte z.B. durch Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes
Leopoldshall	Altstandort, es wurde kein B-Plan aufgestellt	Übernahme der im Konzept vorgeschlagenen Gebietsabgrenzung in den zukünftigen FNP
Friedrichshall	Altstandort, es wurde kein B-Plan aufgestellt	Übernahme der im Konzept vorgeschlagenen Gebietsabgrenzung in den zukünftigen FNP Erarbeitung eines Entwicklungskonzeptes zur Nutzung des ehem. Sporthallengeländes
<b>Gewerbliche Bauflächen in den Ortsteilen</b>		
Atzendorf	B-Plan Gewerbepark „Am Calbescher Weg“ Genehmigung vom 05.08.1992	Änderungsverfahren zur Anpassung des Geltungsbereiches Anpassung des Geltungsbereiches entsprechend der Gebietsabgrenzung im vorliegenden Konzept sowie Überprüfung der Festsetzungen



Priorität 2 Standorte mit Anpassungsbedarf		Handlungsempfehlung
	B-Plan 03 „südwestlich der B 71“ Genehmigung vom 05.08.1992	Aufhebungsverfahren bzw. Neuüberplanung anhängig Übernahme der Festsetzungen hinsichtlich der allg. Art der baulichen Nutzung in den zukünftigen FNP
Förderstedt	B-Plan Nr. 9/91 „Gewerbegebiet Süd“ Genehmigung vom 24.02.1992	Prüfung, ob Heilung der fehlenden Bekanntmachung erforderlich ist Übernahme der Festsetzungen hinsichtlich der allg. Art der baulichen Nutzung in den zukünftigen FNP
Glöthe	B-Plan Nr. 2 „Gewerbe- und Industriegebiet Glöthe“ rechtskräftig seit 1997	Übernahme der Festsetzungen hinsichtlich der allg. Art der baulichen Nutzung in den zukünftigen FNP
Glöhe - ehem. Zementwerk	Altstandort, es wurde kein B-Plan aufgestellt	Übernahme der Gebietsabgrenzung in den zukünftigen FNP Entscheidung über die Darstellung der westlichen Teilfläche (Bewertung als Außenbereich) im Rahmen der Aufstellung des zukünftigen FNP
Hohenerxleben	B-Plan Nr. 1/91 Gewerbegebiet „Am Kalkwerk“ rechtskräftig seit 2008	Übernahme der Festsetzungen hinsichtlich der allg. Art der baulichen Nutzung in den zukünftigen FNP
Löbnitz	B-Plan Am Dornbuschfeld Genehmigung vom 12.02.1992	Prüfung, ob Heilung der fehlenden Bekanntmachung und Aufhebung des B-Planes erforderlich ist oder ob der Standort zukünftig nach § 35 BauGB betrachtet wird Übernahme der gewerblichen Baufäche in den zukünftigen FNP
Neu-Staßfurt	Altstandort, es wurde kein B-Plan aufgestellt	Erarbeitung eines Entwicklungskonzeptes zur Neuordnung bezüglich Flächennutzung, technischer Ver- und Entsorgung sowie innere verkehrliche Erschließung Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes zur Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Standortes

### Vorgaben des BauGB (§§ 30, 33, 34 oder 35)

Generell ist bei der Bauflächenentwicklung auf das BauGB in der aktuellen Fassung abzustellen. Dabei ist zu prüfen, nach welchen Maßgaben des BauGB (§§ 30, 33, 34 oder 35) die Entwicklung zu erfolgen hat.

### Entwicklungsprioritäten

Vorrangig sind die gewerblichen Entwicklungsschwerpunkte der Priorität 1 zu entwickeln. Die Standorte der Entwicklungspriorität 2 sind jedoch nicht außer Acht zu lassen und hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Sicherung des Gewerbestandes zu schaffen.

Des Weiteren ist anzumerken, dass in den Ortsteilen Athensleben, Löderburg, Neundorf, Rathmannsdorf keine eigenständigen Gewerbegebiete vorhanden sind und eine Entwicklung solcher in diesen Ortsteilen zukünftig auch nicht geplant ist. Vielmehr sind besonders in den historischen Ortslagen und Siedlungskernen kleine und mittelständische Gewerbebetriebe angesiedelt, die sich in einem gewissen Rahmen entwickeln können. Innerhalb der gemischten Baufäche besteht auch zukünftig die Möglichkeit der Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe, die



das Wohnen nicht wesentlich stören. Dies kann durch Nach- bzw. Umnutzung bestehender Bausubstanz als auch durch Nachnutzung innerörtlicher Brachen unter Berücksichtigung des § 34 BauGB bzw. Nachverdichtung bzw. Innenentwicklung im Rahmen von § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgen.

### **Kommunale Zusammenarbeit**

Um eine gezielte Standortentwicklung durchzuführen ist ein enger Kontakt und stetiger Austausch der einzelnen Fachbereiche (FB II Fachdienst 61 Planung, Umwelt und Liegenschaften; Büro des Oberbürgermeisters mit Wirtschaftsförderung) erforderlich. Während der Bereich Wirtschaftsförderung die Bedürfnisse und Ansprüche der jeweiligen Investoren in Bezug auf deren Ansiedlungs-, Erweiterungs- bzw. Umsiedlungswillen erfasst, werden im Fachdienst II die planungsrechtlichen Voraussetzungen unter Berücksichtigung landesplanerischer Vorgaben, des BauGB und weiterer baurechtlicher Vorgaben wie Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) erfasst, vorgehalten, ggf. angepasst oder sogar neu geschaffen.

In diesem Zusammenhang ist auch der Wirtschaftsstammtisch des Oberbürgermeisters der Stadt Staßfurt zu nennen. Dieses Treffen zwischen Oberbürgermeister und ausgewählten (größeren) am Standort ansässigen Betrieben und Firmen wird regelmäßig im Halbjahres-Turnus durchgeführt. Der Stammtisch dient als Kommunikationsplattform zwischen Stadt, Industrie- und Gewerbetreibenden. Es werden außerdem Informationen über städtische Entwicklungen und planerische Zielstellungen an die Firmen transportiert als auch spezielle Themen, die den Wirtschaftsstandort betreffen (z.B. Breitbandausbau) durch externe Referenten behandelt. Dieser Stammtisch sollte auch weiterhin durchgeführt werden, um im ständigen Austausch zu bleiben.

### **6.2 Instrumente und Maßnahmen**

Für die einzelnen Gebiete mit Entwicklungspotenzial und sonstigem Handlungsbedarf werden in einem Standortblatt (siehe Anhang) alle Informationen bezüglich der weiteren Nutzung zusammengetragen. Dabei erfolgt eine Zusammenfassung der Ergebnisse und Ziele sowie die Festlegung der zukünftigen Entwicklung der jeweiligen gewerblichen Baufläche. Des Weiteren enthält das Blatt die wichtigsten Standortinformationen und soll ein elementares Arbeitsmittel für die Entwicklung und Vermarktung des Sandortes darstellen.



### 6.3 Monitoring

Die v.g. **Standortblätter** sind in regelmäßigen Abständen zu prüfen und anzupassen. Besonders die Erfassung des Auslastungsgrades, des vorhandenen Freiflächenpotenzials sowie die Aktualisierung durchgeführter Maßnahmen im Bereich der Erschließung sowie geänderter rechtlicher Rahmenbedingungen sind wichtige Informationen der effektiven Flächenvermarktung.

Über eine intensive **Kontaktpflege** zu den einzelnen Gewerbe- und Industriebetrieben können frühzeitig Entwicklungs- und Erweiterungsabsichten der ansässigen Betriebe aber auch negative Tendenzen wie Abwanderungen erkannt und gegengesteuert werden.

Im Rahmen von **turnusmäßigen Befragungen der Betriebe** (aller 5 Jahre) besteht darüber hinaus die Möglichkeit, aktuelle Befindlichkeiten, Bedürfnisse und zukünftige Entwicklungsabsichten zu erfassen. In Auswertung der Ergebnisse können entsprechende Maßnahmen zur Verbesserung der Standortbedingungen abgeleitet werden.

Der **Flächennutzungsplan** ist in regelmäßigen Abständen (ca. aller 15 Jahre) hinsichtlich seiner städtebaulichen Zielstellungen sowie der Bedarfe an gewerblicher Baufläche zu prüfen und anzupassen.



---

## **Anhang**

**Plandarstellungen •**

**Tabellen •**

**Standortblätter •**

**Übersichtspläne der Ver- und Entsorgungsunternehmen •**