

**Konzept
zur Gewerbeflächenentwicklung
der Stadt Staßfurt**

Kurzfassung

Auftraggeber: Stadt Staßfurt
Hohenerxebener 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

1	Planungsanlass und Zielstellung	4
2	Rahmenbedingungen der gewerblichen Entwicklung.....	4
2.1	Raumordnung.....	4
2.2	Infrastruktur	5
2.3	Bevölkerung	5
2.4	Wirtschaftsentwicklung.....	5
3	Gewerbliche Bauflächen	6
3.1	Erfassung und Bewertung der in den Teil-FNP dargestellten gewerblichen Bauflächen	6
3.2	Tiefenprüfung und detaillierte Flächenbewertung	7
4	Strategie der Standortentwicklung	8
4.1	Bisherige Entwicklung	8
4.2	Ziele der zukünftigen Gewerbeflächenentwicklung	10
5	Schwerpunkte der künftigen Gewerbeflächenentwicklung.....	11
5.1	Priorität 1 - gewerblicher Entwicklungsschwerpunkt	12
5.1.1	Gewerbering Nord	12
5.1.2	Kernstadt Gewerbering Nord-Ost.....	14
5.1.3	Gewerblicher Entwicklungsschwerpunkt – Gewerbestandort Brumby	15
5.2	Priorität 2 - Standorte mit Anpassungsbedarf.....	16
5.2.1	Altstandorte in der Kernstadt.....	17
5.2.2	gewerbliche Bauflächen in den Ortsteilen	19
6	Umsetzung	23
6.1	Handlungsempfehlungen und -strategien für die Stadtentwicklungs- und Bauleitplanung sowie die Wirtschaftsförderung.....	23
6.2	Instrumente und Maßnahmen	26
6.3	Monitoring.....	26
7	Anlagen	27



1 Planungsanlass und Zielstellung

Seit dem 01.01.2009 wird die Stadt Staßfurt neben der Kernstadt aus weiteren 14 Ortsteilen gebildet. Sie weist zum Stand 31.12.2014 eine Fläche von 14.670 ha sowie einen Bevölkerungsstand von 26.800 Einwohnern auf.

Bis zum 31.12.2008 erfolgte die Planung der Flächennutzung jeweils durch die einzelnen Gemeinden, wodurch heute neun Teil-Flächennutzungspläne (Teil-FNP) bestehen, von denen nur 5 Rechtskraft besitzen. Diese Teil-FNP waren noch auf Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstum ausgerichtet. Die Entwicklung verlief jedoch eher mit der Zielstellung Sicherung, Erhalt und Konsolidierung. Somit ist die Erarbeitung eines gesamtstädtischen Flächennutzungsplanes unabdingbar.

In Vorbereitung dieser gesamtstädtischen Flächennutzungsplanung erfolgte die Erarbeitung eines gesamtgemeindlichen Konzeptes zur Gewerbeflächenentwicklung der Stadt Staßfurt.

Dies wurde durch einen intensiven Abstimmungs- und Beteiligungsprozess begleitet. Neben laufenden internen Abstimmungen zwischen der Stadt Staßfurt (FD 61, Wirtschaftsförderung) 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. Des Weiteren wurde der breiten Öffentlichkeit und Behörden im Dezember 2016/Januar 2017 die Möglichkeit gegeben, sich über die Inhalte des Konzeptes zu informieren und eine Stellungnahme abzugeben. Die eingegangenen Hinweise und Anregungen wurden geprüft und das Konzept entsprechend ergänzt.

Mit Beschluss des Stadtrates vom bekennt sich die Stadt Staßfurt zu einer gesamtgemeindlichen städtebaulichen und schwerpunktorientierten Entwicklung der gewerblichen Bauflächen in ihrem Gemeindegebiet. Das Konzept zur Gewerbeflächenentwicklung sowie die darin formulierten Ziele sind 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 Rahmenbedingungen der gewerblichen Entwicklung

2.1 Raumordnung

Bei raumbedeutsamen Planungen sind die Ziele der Raumordnung, die im Landesentwicklungsplan und in den Regionalen Entwicklungsplänen festgelegt sind, 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 Belangen der Raumordnung erfolgen.

2.2 Infrastruktur

Staßfurt ist zentral in Sachsen-Anhalt sowie zentral im Salzlandkreis gelegen und verfügt über eine sehr gute überregionale Verkehrsanbindung über die BAB 14 und die B 6. Die Ortsteile (und damit auch die gewerblichen Bauflächen) sind über Bundes-, Landes- und Kreisstraßen miteinander verbunden und an die Autobahn angeschlossen. Des Weiteren ist der Standort Staßfurt an das überregionale Schienenverkehrsnetz angebunden, wovon die Gewerbegebiete nördlich der Kernstadt profitieren. Damit bestehen gute Voraussetzungen zur An- und Ablieferung von Produkten und Waren an/von den jeweiligen Produktionsstätten sowie für die Arbeitnehmer.

Staßfurt verfügt 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.

2.3 Bevölkerung

Die Stadt Staßfurt verliert seit dem Jahr 1990 stetig Einwohner. Dies wird sich nicht grundsätzlich ändern. Während im Jahr 2010 ca. 28.600 Einwohner und im Jahr 2014 ca. 26.800 Einwohner in Staßfurt lebten, wird für das Jahr 2025 durch das Statistische Landesamt eine Bevölkerungszahl von 22.800 vorausgeschätzt. Gemäß 6. regionalisierter Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes wird diese Entwicklung auch bis zum Jahr 2030 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.

2.4 Wirtschaftsentwicklung

Staßfurt besitzt eine lange Tradition als Wirtschaftsstandort. Dazu gehört traditionell RFT Staßfurt (heute TechniSat Teledigital GmbH), Chemieanlagenbau Staßfurt (heute Emde Industrietechnik GmbH), Sodawerk Staßfurt (heute Sodawerk Staßfurt GmbH & Co. KG) oder VEB Metallgießerei Staßfurt (heute Metallgießerei Staßfurt GmbH).

Im LEP 2010 wird 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 und ist damit auch zukünftig ein bedeutender Wirtschaftsstandort.



3 Gewerbliche Bauflächen

3.1 Erfassung und Bewertung der in den Teil-FNP dargestellten gewerblichen Bauflächen

Neben den bestehenden Altstandorten wurden seit den 1990er Jahren weitere gewerbliche Bauflächen erschlossen und teilweise auch bebaut.

Ein Überblick über alle in den Teil-FNP dargestellten gewerblichen Bauflächen (ca. 715 ha) gibt der Plan 1. Die hier dargestellten gewerblichen Bauflächen sind zum Erfassungszeitpunkt (Febr./März 2015) nur anteilig in gewerblicher Nutzung. Die tatsächliche Flächenauslastung und gewerbliche Nutzung liegt bei ca. 36% (258 ha) (siehe Plan 2). Weitere ca. 14% (96 ha) stehen als Potenzialfläche für eine gewerbliche Nutzung erschlossen und damit sofort zur Verfügung.

in Teil-FNP dargestellte gewerbliche Bauflächen und davon tatsächliche gewerbliche Nutzung sowie verfügbare Flächenpotenziale

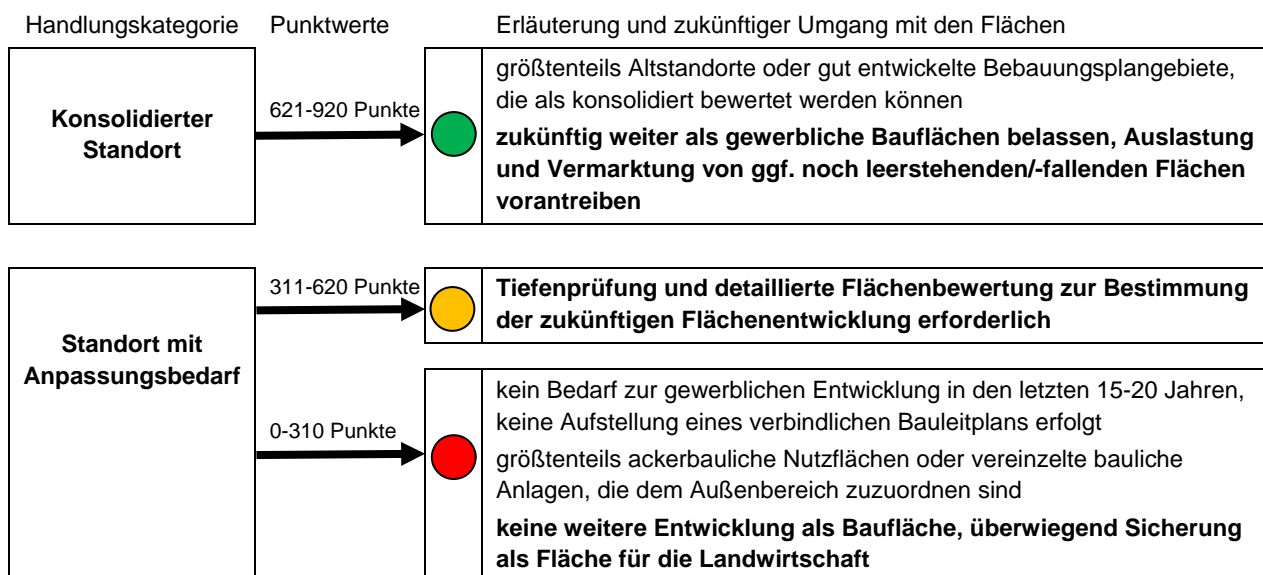
Darstellung und Nutzung	Gesamtstadt	dav. Kernstadt	dav. Ortsteile
in den Teil-FNP dargestellte gewerbliche Bauflächen	715 ha	448 ha / 62%	267 ha / 38%
dav. aktuell in gewerblicher Nutzung	258 ha / 36%	182 ha / 70%	76 ha / 30%
verfügbares Flächenpotenzial	96 ha / 14%	66 ha / 69%	30 ha / 31%

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

Für die verbleibenden Flächen besteht kein Baurecht. Sie werden größtenteils landwirtschaftlich bzw. als Grünflächen genutzt.

Auf der Grundlage einer Vor-Ort-Begehung im Februar/März 2015 erfolgte eine erste Bewertung der in den Teil-FNP dargestellten gewerblichen Bauflächen (vgl. Tabelle A 1) über ein eigens entwickeltes Punktesystem.

Dabei wurden Kriterien wie Größe, Bebauung, Erschließung und Bauplanungsrecht sowie bestehende Einschränkungen auf den Flächen, überregionale Vorgaben und sich daraus ergebende Einschränkungen sowie weitere flächenbezogene Aspekte betrachtet. Die Gesamtsumme der einzelnen Punktwerte wurde für die Einstufung der jeweiligen Fläche in einzelne Handlungskategorien benutzt.





3.2 Tiefenprüfung und detaillierte Flächenbewertung

Zur Tiefenprüfung wurden weitere Informationen (vgl. Plan 2 und Tabelle A 2) erhoben, wie:

- 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 folgende (Teil-)Flächen herausgefiltert (vgl. Plan 3), die nach Definition des BauGB als **Außenbereichsflächen**¹ (§ 35 BauGB) oder **Splitterflächen**² einzustufen und zukünftig nicht als gewerbliche Bauflächen zu entwickeln sind:

- 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)

Die 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.

Folgende Flächen besitzen aufgrund der Lage und der Nutzungsformen eher den Charakter einer gemischten Baufläche und 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)

Sie dienen der Ansiedlung von das Wohnen nicht wesentlich störendem Gewerbe.

¹ 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.

² Prinzipiell stellt jedes einzelne Gebäude, das sich abseits der zusammenhängend bebauten Orte befindet, 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.



Auf ca. 30 ha gewerblicher Baufläche wurden **Photovoltaikanlagen** errichtet. Diese Anlagen in Atzendorf, Brumby, Glöthe, Hohenerxleben und in der Kernstadt besitzen eine Lebensdauer von ca. 20 Jahren und können darüber hinaus repowert werden. Die Flächen stehen somit einer mittelfristigen gewerblichen Vermarktung nicht zur Verfügung.

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.

Damit verbleibt noch ein Potential an sofort zur Verfügung stehender erschlossener gewerblicher Baufläche von ca. 85 ha.

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 Entwicklung

Neben dem Erhalt, der Nach- und vereinzelt erfolgten Umnutzung der historischen Industrie- und Gewerbestandorte (Altstandorte) in den 1990er und 2000er Jahren wurde die Entwicklung gewerblicher Bauflächen im Rahmen der Flächennutzungsplanung vorgegeben und über Bebauungspläne geregelt.

In den einzelnen Ortsteilen liegen nachfolgend aufgeführte Bebauungspläne vor, von denen lediglich zwei keine Rechtskraft besitzen. 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.



Bebauungspläne, die gewerbliche Bauflächen festsetzen

Ortsteil	B-Plan Nr.	Bezeichnung	In Kraft seit	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
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 Autohof	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	--
Hohenexleben	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

Der zukünftige Gewerbeflächenbedarf der Stadt Staßfurt 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.

Das Vorhandensein passgenauer gewerblicher Flächen für potenzielle gewerbliche Ansiedlungen (in den Bebauungsplangebietten sowie innerhalb der Altstandorte) 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 und als Vorhalteflächen z.B. im Flächennutzungsplan festgelegt sein müssen.

Darüber hinaus ist auf die zentralörtliche Funktion der Stadt Staßfurt als Mittelzentrum und als Vorrangstandort für landesbedeutsame großflächige Industrieanlagen (REP) zu verweisen. Staßfurt hat somit eine Versorgungsfunktion über den eigenen örtlichen Bedarf hinaus zu übernehmen. Das vorhandene gewerbliche Flächenpotential steht somit nur anteilig zur Deckung des örtlichen Bedarfs zur Verfügung.

Im Gewerbeflächenentwicklungskonzept erfolgte eine Ermittlung des quantitativen Gewerbeflächenbedarfes bis zum Jahr 2025. Im Ergebnis besteht noch ein Gesamtbedarf an gewerblicher Baufläche von ca. 11 ha. 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.

4.2 Ziele der zukünftigen Gewerbeflächenentwicklung

Der Standort Staßfurt soll auch zukünftig die Funktion eines übergeordneten und für sein regionales Umfeld wichtigen Industrie- und Gewerbestandes übernehmen. Die dazu erforderlichen Rahmenbedingungen sowie Standortfaktoren sind 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, decken zu können. Zielstellung der Stadt Staßfurt ist es, 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.

Aufgrund der historischen wirtschaftlichen Flächennutzung sind bei zukünftigen Flächenentwicklungen auch Auswirkungen des historischen Bergbaus (Altbergbau- und Bergsenkungsgebiete), Einschränkungen aufgrund vorangegangener Nutzungen (z.B. Altlastenverdacht, Bodendenkmalverdacht) oder natürliche Gegebenheiten (Hochwasser-/Überschwemmungsgefahr, Vernässung, Schutzgebiete) zu berücksichtigen. Des Weiteren kommen Vorgaben aus übergeordneten Planungen (REP, LEP) zum Tragen.

Somit erfahren Standortfaktoren einen Bedeutungswandel, den 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 (Vorhalteflächen im FNP).

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 qualitativ hochwertiges Flächenangebot vorzuhalten und sowohl die Ansiedlung von Gewerbe- als auch von Industriebetrieben in dem Fall zu ermöglichen, dass 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

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.

Priorität 1: gewerblicher Entwicklungsschwerpunkt

- Gewerbering Staßfurt
- Gewerbestandort Brumby

Priorität 2: Standorte mit Anpassungsbedarf

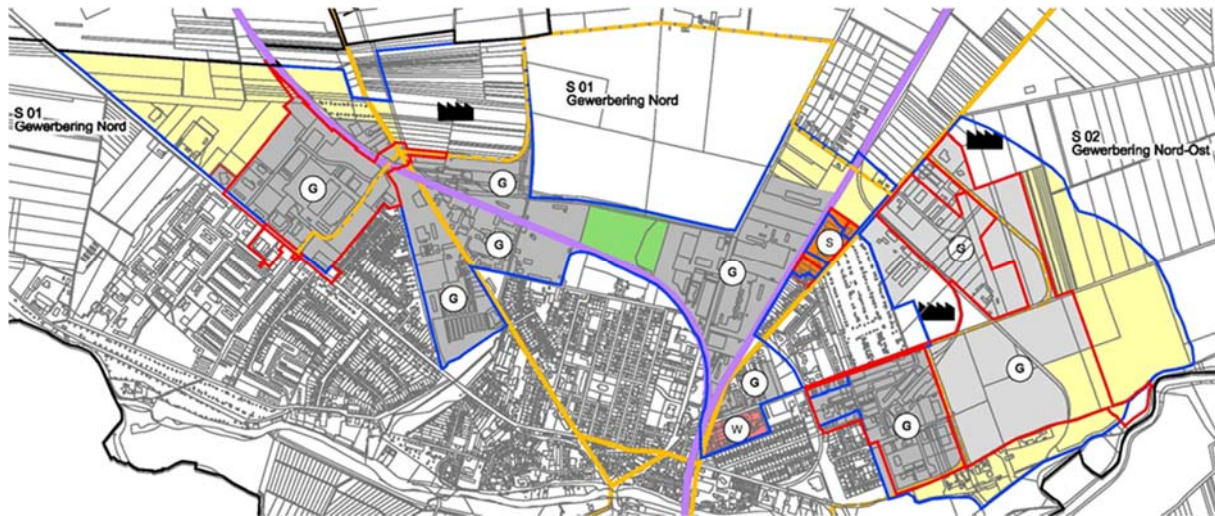
- Altstandorte in der Kernstadt mit Industriestraße, Leopoldshall, Friedrichshall
- gewerbliche Bauflächen in den Ortsteilen (Atzendorf, Förderstedt, Glöthe, Löbnitz, Hohenerxleben, Neu-Staßfurt)

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.



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-Werksengelände 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 der 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. Neben Betriebserweiterungen ansässiger Firmen entstehen 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 und damit einem natürlichen Auslaugungsprozess unterliegen (lokale Senkungen und Erdfälle an der Geländeoberfläche können nicht völlig ausgeschlossen werden).

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 noch vorhandenen gewerblichen Nutzungen entlang der Löderburger Straße besitzen Bestandsschutz.

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-Baumarkes** 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 einem Sonderbetriebsplan (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 der 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*

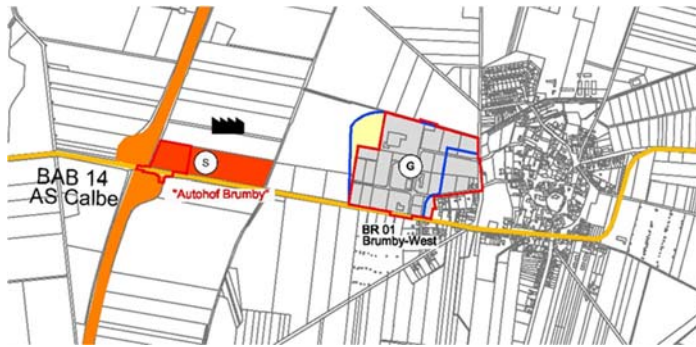
Im Rahmen der Konzepterarbeitung wurden vereinzelte Standorte mit gewerblicher Nutzung in der Kernstadt erfasst, die jedoch nicht in den Teil-FNP als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind und somit nicht in die Betrachtungen des vorliegenden Konzeptes einfließen. Dabei handelt es sich um folgende Altstandorte:

- Bereich südlich Schlachthofstraße/östlich Neue Welt mit dem Gelände des ehemaligen Schlachthofs, der Rügenwalder Spezialitäten Plüntsch 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).



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. 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.

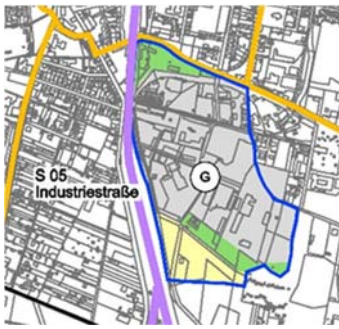
5.2 Priorität 2 - Standorte mit Anpassungsbedarf

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



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.

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. Die Fläche ist im Altlastenkataster als Verdachtsfläche erfasst. Des Weiteren wurde hier 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.



Der Standort **Leopoldshall** befindet sich südlich der Salzwerkstraße/ östlich der Straße Am Strandbad. Auf einzelnen Flächen sind verschiedene kleine mittelständische Gewerbebetriebe angesiedelt. Die Erschließung der Fläche erfolgt von der Salzwerkstraße.

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 aufgrund mit

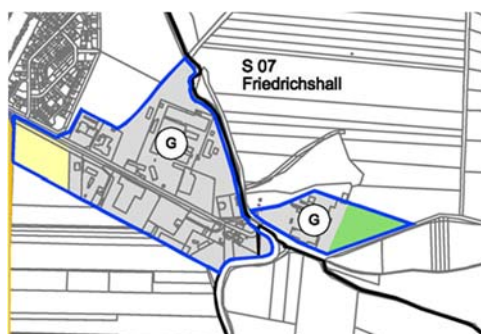
Einschränkungen verbunden.

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

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.



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.

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 verfolgt werden. 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

Neben der Kernstadt als gewerblichem Entwicklungsschwerpunkt wird den einzelnen Ortsteilen ein gewisser Entwicklungsspielraum im Rahmen der Eigenbedarfsentwicklung zugestanden. In den Ortsteilen Atzendorf, Förderstedt, Glöthe Löbnitz, Hohenerxleben, Neu-Staßfurt 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:



Atzendorf: Über einen B-Plan wurde der 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.

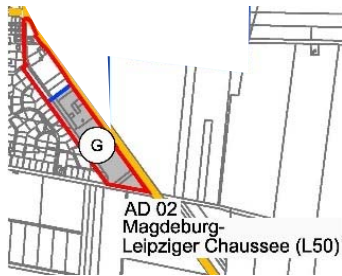
Teilflächen des Plangebietes wurden mit Freiflächenphotovoltaikanlagen überbaut und stehen einer mittelfristigen gewerblichen Vermarktung nicht zur Verfügung.

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.

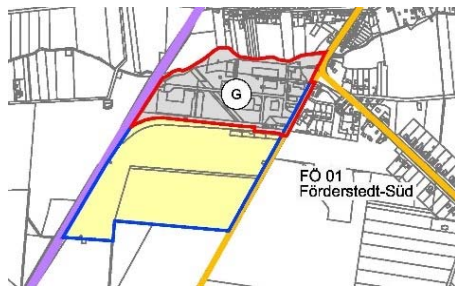
Zukünftig sollte sich die gewerbliche Entwicklung auf den Bestand innerhalb des B-Plangebietes ausrichten. Die ackerbaulich genutzten und mit Nutzungsbeschränkungen belegten Flächen (innerhalb des Geltungsbereiches) sollten zukünftig der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben, wodurch dem Ziel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



Atzendorf: 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.

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.

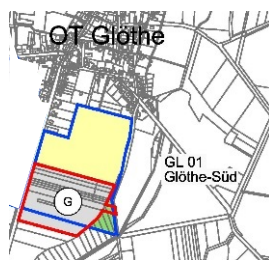


Förderstedt: Das Gewerbegebiet **Förderstedt-Süd**, an der Staßfurter Straße wurde über den B-Plan Nr. 1/91 „Gewerbegebiet Süd“ mit den Festsetzungen Gewerbegebiet/ eingeschränktes Industriegebiet entwickelt. Im Gebiet haben sich zwischenzeitlich Gewerbebetriebe angesiedelt. Einzelne kleinere bebaute Flächen stehen leer.

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.

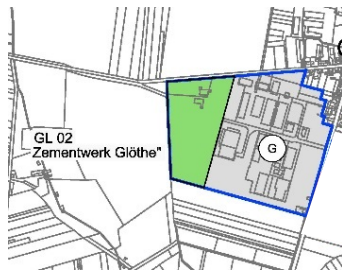
In Förderstedt soll sich zukünftig die gewerbliche Entwicklung auf das „Gewerbegebiet Süd“ ausrichten. Die ackerbaulich genutzten Flächen sollen der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben, wodurch dem Ziel des sparsamen Umganges mit Grund und Boden entsprochen wird.



Glöthe: 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. Nördlich der Erschließungsstraße siedelte sich ein kleiner mittelständischer Betrieb an. Die verbleibende Freifläche steht einer Vermarktung zur Verfügung.

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.



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 an. Die Fläche südlich der Ortslage ist fast vollständig ausgelastet. Einzelne kleinere Freiflächen stehen noch für betriebsbezogene Erweiterungen zur Verfügung.

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.

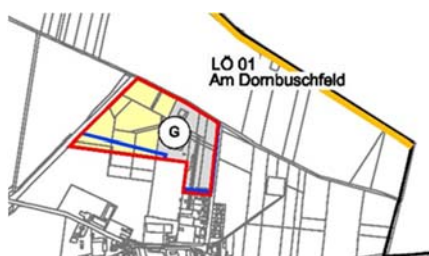


Hohenerxleben: Die Fläche **Am Kalkwerk-Süd (HE 01)** wurde über den B-Plan Nr. 1/91 Gewerbegebiet „Am Kalkwerk“ entwickelt. Dieser setzt neben Gewerbegebieten auch ein allgemeines Wohngebiet sowie eine öffentliche Grünfläche fest. Die Fläche

befindet sich südöstlich des Ortsteiles Hohenerxleben und zwischen der vorhandenen Wohnbebauung an der Kreisstraße und der Ortsumgebung Hohenerxleben (L 73).

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.



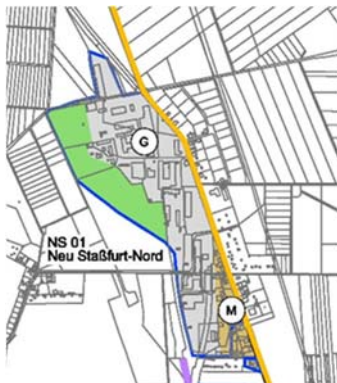
Löbnitz: Nördlich des Ortsteils wurde der **B-Plan „Am Dornbuschfeld“** aufgestellt, der jedoch keine Rechtskraft besitzt. Die bereits errichteten Betriebsanlagen weisen einen gewissen Abstand zur Wohnbebauung auf. Die verbleibenden Flächen wurden seit den 1990er Jahren nicht entwickelt und werden landwirtschaftlich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

ungenügende Anbindung an das übergeordnete Straßensystem auf.

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).



Neu-Staßfurt: 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.

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 der bestehende Teil-FNP gegenüber dem 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

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

Erstellung eines gesamtstädtischen Flächennutzungsplans

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 die In-Kraft-Setzung 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.



Handlungsempfehlung zum weiteren Umgang mit den betroffenen Bebauungsplänen

Priorität 1 gewerblicher Entwicklungsschwerpunkt		Handlungsempfehlung
Gewerbering Staßfurt		
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
Gewerbestandort Brumby		
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

Priorität 2 Standorte mit Anpassungsbedarf		Handlungsempfehlung
Altstandorte in der Kernstadt		
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
Gewerbliche Bauflächen in den Ortsteilen		
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
Glöthe - 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 Baufläche 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 Gewerbestandortes 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 im gewissen Rahmen entwickeln können. Innerhalb der gemischten



Baufläche 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 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 Standortes 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.

7 Anlagen

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