



## **InSEK – Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Staßfurt**

### **2. Bürgerforum am 15.09.2022, um 18 Uhr im Haus am See**

#### **Protokoll**

<b><u>Programm:</u></b>	
<b>18:00 Uhr</b>	<b>Begrüßung durch Bürgermeister René Zok</b>
<b>18:15 Uhr</b>	<b>Vorstellung des Sachstandes zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept mit dem Schwerpunkt Daseinsvorsorge</b>
<b>ab 19:00 Uhr</b>	<b>Gesprächsrunden an den Thementischen</b>
<b>1. Nahversorgung und Einzelhandel</b>	
Moderation:	Prof. Dr.-Ing Holger Schmidt
<b>2. Wohnen und Pflege im Alter</b>	
Moderation:	Birgit Schmidt
<b>3. Stadt am Fluss – Staßfurt an der Bode</b>	
Moderation:	Regina Sonnabend und Sebastian Essig
<b>gegen 20:00 Uhr</b>	<b>Resümee der Gesprächsrunden im Forum und Ausblick</b>
gegen 20:30 Uhr	Ende

#### **Begrüßung durch Bürgermeister René Zok**

- InSEK: bietet Grundlage der Stadtentwicklung für die nächsten 10 bis 15 Jahre
- parallel dazu ist das Büro Wenzel und Drehmann aus Weißenfels mit der Erstellung des Flächennutzungsplans (FNP) beauftragt. Beide Prozesse laufen parallel, wobei das InSEK die inhaltliche Grundlage des FNPs liefert
- InSEK betrachtet mit einem breiten Blick viele Themen, die die Stadtentwicklung betreffen – es ist nicht möglich, alle Themenfelder und Fachthemen vertiefend zu betrachten, sondern generelle Ziele, Handlungsfelder und Maßnahmen der Stadtentwicklung vorschlagen → InSEK ist ein strategischer Handlungsansatz („Rahmenfahrplan“)
- bisher: diverse Gespräche mit Expertinnen und Experten und eigene Erhebungen und Befragungen; es erfolgten umfangreiche Auswertungen von vorliegenden Konzepten und konzeptionellen Überlegungen der Stadt - zudem gab es eine breite Beteiligung in einem Bürgerforum, in den Ortsrundgängen und die „Grande Tour“ durch Staßfurt
- **die Ergebnisse der Ortsrundgänge, d.h. die Ortsprofile, werden momentan erstellt und anschließend mit den Ortsbürgermeistern abgestimmt**



## **Vorstellung des Sachstandes zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept – Rückblick**

**(Prof. Dr.-Ing. Holger Schmidt)**

- Rückblick auf Kernaussagen vom 1. Bürgerforum:  
bisherige Bevölkerungsentwicklung ist seit 1990 rückläufig, Bevölkerungsprognose für 2035 ermittelt nur noch 20.574 Einwohner → Veränderung der Altersstruktur, d.h. die Anzahl der älteren Menschen wird leicht zunehmen, der Erwerbsfähigen wird abnehmen (in den nächsten Jahren gehen viele heute noch Erwerbsfähigen in Rente → Fachkräftemangel!), auch Kinderzahl ist rückläufig
- die Leerstandsquote der organisierten Wohnungswirtschaft liegt bei 22,8% (~1.000 WE)
- **in Staßfurt und den Ortsteilen viele leerstehende Gebäude → oft in Kernbereichen (Innenstadt, Dorfkern) → mit abnehmender Bevölkerungszahl erhöht sich der Leerstand**
- Blick auf Grundstücksmarkt: Erwerbsvorgänge zeigen einen höheren Erwerb von Bestandsgebäuden (90%) als von unbebauten Grundstücken (10%) → Erwerber für unbebaute Grundstücke kommen oft direkt aus eigenem Umkreis (ziehen an anderer Stelle Wohnung leer!), Erwerber für Bestandsgebäude kommen zu 50 % aus eigener Stadt, aber auch ca. 30 % von außerhalb (Potential) – vergleichsweise sehr preiswerte Grundstücke)

## **Vorstellung des Sachstandes zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept – Ortsprofile: Handlungsfelder in den Ortsteilen**

**(Frau Birgit Schmidt)**

- aus den Rundgängen ergaben sich fünf wiederkehrende Themen bzw. Handlungsfelder:
  - 1.) Wohnen**
    - aufgrund der oft leerstehenden großen Höfe/Gebäude in den Ortskernen sollte über neue Wohnformen nachgedacht werden, ggf. unter Einbindung von altersgerechtem und sogar betreutem Wohnen (Mehrgenerationenwohnen), auch große Gewerbebrachen in der Kernstadt könnten zu attraktiven Wohnlagen entwickelt werden
    - Ziele: Bestandsentwicklung und Flächenrecycling, Reduzierung Wohnungs- und Gebäudeleerstand, Qualitäten schaffen
  - 2.) Verkehr**
    - großes Thema war stets: Fahrradfahren → Ausbau von Fahrradwegen innerhalb der Ortslagen und zwischen Ortsteilen und Kernstadt bzw. der Fahrradinfrastruktur (Ladesäulen, Ausschilderung...)
    - Straßenzustand zwingt überwiegend zu Straßenausbau, oft schlechte Zustände
    - Verkehrsberuhigungen entlang von Durchgangsstraßen und Ortseingängen
    - ÖPNV-Anbindungen
  - 3.) Förderung des Gemeinwesens**
    - Wo finden Aktivitäten statt? Wo sind Vereine aktiv? → Erhalt, Ausbau und Schaffung von Orten für gemeinschaftliche Aktivitäten, z.B. in zentralen (evtl. leerstehenden) Gebäuden und gemeinsame Nutzung/Funktionen bündeln, um Qualität zu erhöhen
    - Angebote für Jugendliche und Kinder (Spielplätze)
    - Unterstützung Feuerwehr- und Heimatvereine



- 4.) Wirtschaft und Nahversorgung**
  - flächendeckender Breitbandausbau
  - Erhalt vorhandener Nahversorgungsangebote und Ausbau (Dorfläden, fahrende Händler – Standorte bündeln)
- 5.) Ordnung und Pflege**
  - Rückbau leerstehender Gewerbe- und Landwirtschaftsgebäude/ -komplexe
  - Pflege öffentlicher Flächen (Grünflächen, Plätze, Teiche)
  - Umnutzung/Rückbau von leergefallenen Kleingartenanlagen
- **Idee der „Neuen Mitte“:** Z.B. der Heimatverein Glöthe trifft sich am Ortsrand → Stärkung der Ortszentren und -identität durch Bündelung der Handlungsfelder Wohnen, Gemeinwesen, Wirtschaft und Nahversorgung, z.B. durch neue Wohnformen in leerstehenden Gebäuden in Ortsmitte, Bündelung von Funktionen und Förderung des Gemeinwesens → Beispiele: **Feuerwehr in Rathmannsdorf, fast leerstehende Rathäuser in Förderstedt oder Neundorf, Schule in Neundorf...**

## **Vorstellung des Sachstandes zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept – Zentrale Themen der Daseinsvorsorge (Prof. Dr.-Ing. Holger Schmidt)**

- 1.) Mobilität und Verkehr**
  - überörtliches Radwegenetz mit den Fernradwegen „R1“ und „Boderadweg“ sowie „3 Flüsse“ und „Lietheradweg“ ist hinsichtlich einer Vernetzung/Verbindung der Ortsteile untereinander bzw. mit Kernstadt auszubauen
  - Staßfurt ist hinsichtlich des ÖPNV an 3 Bahnhöfen gelegen (Staßfurt, Förderstedt, Neundorf) und mit verschiedenen Buslinien gut ins Umland vernetzt
  - Allgemeine Handlungsempfehlungen:
    - a) Radwege sicher gestalten (entlang Hauptverkehrsstraßen) und Ausbau der Verbindungen zwischen Ortsteilen und Kernstadt
    - b) Verbesserung der Fahrradinfrastruktur
    - c) ins Radverkehrskonzept, welches aktuell erarbeitet wird, mit aufnehmen!
    - d) Verkehrsberuhigungen: Ausbau von T-30-Zonen, Ortseingänge und Verbesserung der Querungsmöglichkeiten
    - e) Barrierefreiheit im öffentlichen Raum
    - f) Ausbau der E-Lade-Infrastruktur
    - g) Ausbau und Pflege des Straßennetzes und Verbesserung des Zustandes
- 2.) Schulen und Kitas**
  - Allgemeine Handlungsempfehlungen:
    - a) Sicherung des Bestandes der verschiedenen Standorte (Schulen, Kitas, Horte) – Sicherung des wohnortnahen Angebots in allen Ortsteilen und der Kernstadt (kurze Beine – kurze Wege!)
    - b) überwiegend derzeit Minderauslastung der Einrichtungen (Kitas und Horte) und zukünftig weniger Platzbedarf (Prüfung Synergien durch weitere Nutzungen in den Objekten – Gemeinwesen stärken)
    - c) Klärung Betreuungsmodelle im Hortbereich
    - d) Überarbeitung und Beschluss eines Kita-Konzeptes als kommunalen Zielplan



### 3.) Sport und Freizeiteinrichtungen

- gute Ausstattung (auch in den Ortsteilen)
- Allgemeine Handlungsempfehlungen:
  - a) Sicherung des Bestandes
  - b) Reaktivierung der geschlossenen Mehrzweckhalle in Löderburg
  - c) Fortschreibung des Sportstättenentwicklungskonzepts aus dem Jahr 2013 und Beschluss im Stadtrat als Zielplan

## Vorstellung des Sachstandes zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept – Schwerpunktt Themen

(Prof. Dr.-Ing. Holger Schmidt)

- im 2. Bürgerforum sollen 3 Schwerpunktt Themen in Gruppen diskutiert werden:
  - 1.) Sicherung der Nahversorgung und der zentralen Versorgungsbereiche (Prof. Dr.-Ing. Holger Schmidt)
  - 2.) Wohnen und Alter und Pflegeinfrastruktur (Frau Birgit Schmidt)
  - 3.) Bode – Räumliche Verbindung und die Stadt am Fluss (Frau Regina Sonnabend und Herr Sebastian Essig)

## Ergebnis der 1. Themengruppe „Sicherung der Nahversorgung und der zentralen Versorgungsbereiche“:

- gute Ausstattung in der Kernstadt (Discounter, Vollsortimenter und SB-Warenhaus) und Discounter-Standorte in Förderstedt und Löderburg
- das Zentren- und Standortkonzept zeigt zwei Zentrale Versorgungsbereiche (Innenstadt und Löderburger Straße)
- betriebspezifische Verkaufsflächendichte in Staßfurt (zum Zeitpunkt der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes 2018) zeigt für ein Mittelzentrum eine überdurchschnittliche Versorgung im Discounterbereich und im Bereich der Verbrauchermärkte (SB-Warenhaus) und eine Unterversorgung im Supermarktbereich (Vollsortimenter) → mit der Aufgabe von real ist Marktlage neu einzuschätzen
- Empfehlungen: Fortschreibung und Stadtratsbeschluss des Einzelhandelskonzeptes und aktive Einzelhandelssteuerung (vorh. Bebauungspläne anpassen mit Sortiments- und Verkaufsflächenfestlegung bzw. Sicherung der Standorte im Verhältnis zur Innenstadt, z.B. real-Standort als Nahversorgungsstandort und nicht zentrenrelevante Sortimente)
- Fazit:
  - 1.) alle Energie auf Innenstadt richten, auch planungsrechtlich (Bauleitplanung)
  - 2.) wie kann man Innenstadt attraktiver gestalten? Schandflecken z.B. alte Spielhalle am Neumarkt bestenfalls beseitigen
  - 3.) real-Standort: große Sortimentsfülle war innenstadtschädlich, aber Standort ist nahversorgungsrelevant → Bebauungsplan aufstellen mit dem Ziel, einen Nahversorger zu errichten und ansonsten nur Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zuzulassen → im Umkehrschluss heißt das auch, Innenstadt als Zentralen Versorgungsbereich auszubauen!
  - 4.) Wichtig: Mobilität und Einzelhandelsstandorte zusammenbringen! („Bürgerbusse“, Taxis, Lebenshilfe ...)



- 5.) Frischemarkt hat wenig Zuspruch aufgrund der Öffnungszeiten → Versuch, ihn auf die Abendstunden zu legen
- 6.) Dorfläden unterstützen (gutes Beispiel in Neundorf)

### **Ergebnis der 2. Themengruppe „Wohnen und Pflege im Alter“:**

- Bestehende stationäre Altenpflegeeinrichtungen sind mit 5 Einrichtungen in der Kernstadt und 2 Einrichtungen in Löbnitz gut vorhanden. Neue stationäre Einrichtungen werden aktuell an 4 bis 5 Standorten angedacht, aber noch nicht umgesetzt.
- Statistisch nehmen die Pflegefälle in Staßfurt zu, vor allem die Zahl der ambulanten Pflege
- Schaut man auf die Bevölkerungsprognose bis 2035 nach Altersgruppen, dann sieht man deutlich, dass der Anteil der über 67-jährigen Mitmenschen zunimmt, der Anteil der Erwerbsfähigen nimmt dagegen deutlich ab.
- Empfehlungen: es ist zu überprüfen, ob der Bedarf nach neuen Einrichtungen besteht und weiter wo er entsteht (bisher nur in der Kernstadt und in Löbnitz → der Bedarf an ambulanter Pflege nimmt deutlich zu, so dass stärker über differenzierte Wohn-Pflege-Angebote nachgedacht werden sollte → zu empfehlen ist, die Standorte und das Angebot bewusst zu steuern („Pflegeleitplan“)
- Fazit:
  - 1.) zentrale Aussagen: nicht nur über alte Menschen sollte nachgedacht werden, auch über gehandicapte → Wohnenbleiben im gewohnten Umfeld (selbstständiges Leben) → ambulante vor stationärer Pflege
  - 2.) es gibt „Rentnertreffs“ in den Ortsteilen → wichtige Orte in den Ortsteilen
  - 3.) verschiedene Modelle wurde besprochen: Mehrgenerationenhäuser, Senioren-WG's mit Gemeinschaftsräumen und Pflegeangeboten
  - 4.) Bedarf nach barrierefreien Wohnungen mit Dienstleistungsangeboten steigt
  - 5.) Modelle „passgenau“ für die Orte anbieten → auch Modelle für die Ortsteile entwickeln

### **Ergebnis der 3. Themengruppe „Stadt an der Bode – räumliche Verbindung und die Stadt am Fluss“:**

- Die Bode: ein ungenutztes Potential → ausgedehnte Grünflächen entlang der Bode (teilweise in direkter Stadtlage) werden nicht oder nur teilweise genutzt (Abschnitt zwischen der Bodebrücke am Prinzenberg und der Eisenbahnbrücke)
- Wichtige Themen im Zusammenhang mit der Bode sind:
  - a) Hochwasserschutz
  - b) Tourismus: Rad und Fluss
  - c) Wohnen in Flussnähe
  - d) Fluss und Freiraum → Zugänge und Aufenthaltsorte am Fluss
  - e) Schlosspark, Bodeufer und Parkpflege
  - f) R1 instandsetzen und nördliche Route schaffen
- Die Bode ist Verbindungselement in der Kernstadt selbst und zwischen der Kernstadt und den Ortsteilen → sie ist auch ein zentral gelegener Erholungs- und Freiraum und hat im Umfeld attraktive Wohnlagen zu bieten → ist ein klimatisch und ökologisch wichtiger Naturraum → es gibt Defizite in der touristischen Erschließung



- Fazit:
  - 1.) Die Bode hat die Kraft als „Marke“
  - 2.) Probleme: keine Orte, um z.B. ein Picknick zu machen, teilweise nimmt man den Fluss gar nicht wahr, er ist nicht zugänglich → ökologische Probleme: das zunehmend wenige Wasser und die Verkrautung erschweren den Kanutourismus
  - 3.) Es gibt viele Lieblingsorte an der Bode, besonders außerhalb der Stadt gibt es schöne Strecken entlang der Bode mit schönen Ausblicken → Menschen beobachten den Fluss, dass er sich seit der Kindheit verändert hat
  - 4.) Fluss soll für die Stadtentwicklung zurückgewonnen werden, da er ein Ort für Lebensqualität ist → prägnant sind diesbezüglich Orte wie der Neumarkt und das Areal am Kaiserhof und die Mühle Rebentisch in der Kernstadt, aber auch in den Ortsteilen gibt es potentielle Orte am Fluss, an denen wohnortnahe Freizeitangebote geschaffen werden könnten
  - 5.) Radwege der städtischen Infrastruktur benötigt Netz, auch Rundwege schaffen (Verbindung, Vernetzung)

#### **Ausblick zum weiteren InSEK-Prozess:**

- 1.) Ergänzung der Analysen zu Baulandpotentialen, Daseinsvorsorge und Ortsteilen
- 2.) Erstellung der Ortsprofile und Abstimmung mit den Ortsbürgermeistern
- 3.) Ableiten von Zielen, Handlungsschwerpunkten und Maßnahmenvorschlägen
- 4.) Ausarbeitung InSEK mit Textteil und Plandarstellungen

**Das nächste Bürgerforum im Rahmen der Erarbeitung des InSEK findet am 8. Dezember 2022 statt.**

aufgestellt: Albrecht



**Teilnehmer:**

lfd.	Organisation	Name
1	Bürgermeister	Zok
2	Fachbereichsleiter II	Kaufmann
3	FD 61	Albrecht
4	FD 61	Grapow
5	FD 61	Seebach
6	FD 60	Lehnert
7	FD 60	Dorow
8	Büro für Siedlungserneuerung	Prof. Dr. Schmidt
9	Büro für Siedlungserneuerung	Schmidt
10	Büro für Siedlungserneuerung	Essig
11	Büro für Siedlungserneuerung	Kegler
12	kooperativ planen	Sonnabend
13	Salzlandsparkasse	Klausnitzer
14	Wohnungs- und Baugesellschaft mbH Staßfurt	Böhme
15	Wohnungsbaugenossenschaft zu Staßfurt eG	Ringström
16	EMS	Brenner
17	Berufliches Bildungs- und Rehabilitationszentrum e.V.	Feistner-Paul
18	Örtliches Teilhabemanagement	Beckmann
19	INS Inklusionsnetz Staßfurt	Fischmann
20	Heimatverein Glöthe	Schattschneider
21	Stadtrat	Czuratis
22	Stadtrat	Magenheimer
23	Stadtrat	Hänsel
24	Ortsbürgermeister Athensleben	Kinzel
25	Ortsbürgermeister Löderburg	Hempel
26	Stadtrat	Bünemann
27	Stadtrat	Lärz
28	Stadtrat	Schneider
29	Stadtrat	Wiest
30	Stadtrat	Pilz
31	Stadtrat	Witte
32	Tag der Regionen	Nimmich
33	Bürger aus Rathmannsdorf	
34	Bürger aus Rathmannsdorf	
35	Bürger aus Staßfurt	
36	Bürger aus Hohenerxleben	
37	Bürger aus Hohenerxleben	
38	Bürger aus Neundorf	
39	Bürger aus Löderburg	
40	Bürger aus Staßfurt	
41	Bürger aus Löderburg	
42	Bürger aus Staßfurt	
43	Bürger aus Staßfurt	
44	Bürger aus Staßfurt	
45	Volksstimme	Rockmann