

STADT STASSFURT

Fördergebiet Kernstadt

Quartier Leopoldshall

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)
für das Quartier Leopoldshall
als Bestandteil des Fördergebietes „Kernstadt Staßfurt“

Auftraggeber:
Stadt Staßfurt

Auftragnehmer:
SALEG
Sachsen-Anhaltinische
Landesentwicklungsgesellschaft mbH

Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. Rüdiger Schulz
Dipl.-Ing. Conny Eggert

Bearbeiter:
Dipl.-Ing. Horst Müller

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkung
2. Begriffsbestimmung ISEK
3. Die Stadt Staßfurt
4. Stadtgeschichte
5. Stadtentwicklung unter Bergbaufolgen
6. Bevölkerungsentwicklung
7. Stadtentwicklungskonzept
8. Einbindung in die Städtebauförderung
9. Leitbild für die Stadt Staßfurt
10. Einzelhandels- und Zentrenkonzept
11. Das Plangebiet Leopoldshall
12. Städtebaulicher Rahmenplan Leopoldshall Zentrum
13. Kanalneubau- und Sanierungskonzept 2010
14. Klimaschutzkonzept
15. Barrierefreies Gestaltungskonzept
16. Verkehrs- und Entwicklungskonzept
17. Bürgerbeteiligung, Öffentlichkeitsarbeit
18. Integriertes Stärken-Schwächen-Profil
19. Ziele der städtebaulichen Erneuerung
20. Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung

1. Vorbemerkung

Die Stadt Staßfurt hat die Landesentwicklungsgesellschaft SALEG im August 2016 mit der Erarbeitung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) für das Quartier Leopoldshall als Bestandteil des Fördergebietes „Kernstadt Staßfurt“ beauftragt. Staßfurt weist die Besonderheit auf, dass sich die Stadt aus 3 ehemals selbständigen Siedlungskernen entwickelt hat:

- Das ehemalige Dorf (Alt)-Staßfurt nördlich der Bode (9. Jahrhundert)
- Die Altstadt Staßfurt südlich der Bode (11. Jahrhundert)
- Der Ort Leopoldshall östlich der Altstadt (19. Jahrhundert)

Im 2001 erarbeiteten Stadtentwicklungskonzept SEK waren diese Siedlungskerne noch als gesonderte Fördergebiete im Rahmen der Städtebauförderung ausgewiesen worden. Mit der 2011 durch den Stadtrat beschlossenen Fortschreibung des SEK wurden die Altstadtkerne zum Fördergebiet „Kernstadt Staßfurt“ zusammengefasst.

Diese Siedlungskerne sind durch eine wechselvolle Geschichte geprägt, in deren Ergebnis im Jahr 1990 eine differenzierte Ausgangssituation für die ab 1991 einsetzende Entwicklung im Rahmen der Städtebauförderung zu verzeichnen war. Der dringendste Handlungsbedarf zeichnete sich damals im Altbaugebiet um den Königsplatz (Alt-Staßfurt) sowie in der Staßfurter Altstadt ab. Die Ursachen für diesen dringenden Handlungsbedarf waren in beiden Gebieten wiederum unterschiedlich. Während das Gebiet um den Königsplatz durch einen überwiegend sehr schlechten Bauzustand der Gebäude und der Infrastruktur gekennzeichnet war, hatten die Folgen des früheren Kalibergbaus die Altstadt südlich der Bode in Mitleidenschaft gezogen.

Die ab Mitte des 19. Jh. unterhalb des Stadtkerns umgehende bergmännische Tätigkeit hatte zur Ausbildung eines Bergschadensgebietes geführt, das die historische Altstadt diagonal von Nordwesten nach Südosten durchzieht. Es ist durch Senkungen der Erdoberfläche, eine damit einhergehende Vernässungsgefahr sowie durch eine latente Bruchgefahr auf Grund der unterirdischen Hohlräume gekennzeichnet. Die Bergbaufolgen führten zu Zerrungen, Pressungen und Schiefstellungen der Bausubstanz, sodass in vergangenen Jahrzehnten mehrere hundert Gebäuden abgerissen werden mussten. In Folge dessen ist der Stadtkern durch eine leer geräumte Schneise im Bereich der Bergbaubeeinflussung gekennzeichnet.

Ausgehend von den Erkenntnissen aus der permanenten Überwachung der Bergbaufolgesituation war es ab Ende der 1970er Jahre praktisch zu einer Einstellung der städtebaulichen Entwicklung im Bereich der Staßfurter Altstadt gekommen. Der Wohnungsneubau wurde seinerzeit ohnehin in den randstädtischen Plattenbausiedlungen konzentriert, zunächst an der Löderburger Straße (Staßfurt Nord), später an der Neundorfer Straße (Tierpark). Bedingt durch die Entwicklungsbeschränkungen im Bereich des historischen Stadtzentrums (Steinstraße, Markt/Wendelitz) übernahm verstärkt ab den 1980er Jahren Leopoldshall zunehmend Zentrumsfunktionen für die Gesamtstadt.

In Anbetracht der geschilderten Situation war der städtebauliche Zustand in Leopoldshall vergleichsweise weniger problematisch, obwohl sich natürlich auch hier ein deutlicher Sanierungsbedarf abzeichnete. Unter Abwägung der Rahmenbedingungen und der erkennbaren Handlungsspielräume wurden die Prioritäten zunächst auf die Gebiete Alt-Staßfurt und die Stadtmitte gesetzt, in denen ab 1991 bzw. ab 1998 städtebauliche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Im Rahmen der Städtebauförderung konnten die drängenden Probleme in diesen beiden Teilbereichen der Innenstadt schrittweise behoben und der Entwicklungsrückstand allmählich abgebaut werden.

Mit der Einführung des neuen Städtebauförderprogramms Stadtumbau-Ost und der Erarbeitung des 1. Stadtentwicklungskonzeptes SEK 2001 rückte Leopoldshall als 3. Bestandteil der Innenstadt zunehmend in den Blickpunkt. Im Ergebnis wurde als Leitziel formuliert, die 3 historischen Siedlungskerne insgesamt aufzuwerten und als Wohn- und Zentrumsstandorte zu entwickeln. In diesem Zusammenhang sollten die im Stadtorganismus vorhandenen topografischen Barrieren (Bode, Bahnanlagen, Bergschadensgebiet), die Trennwirkungen zwischen den Teilen der Innenstadt erzeugen, im Zuge der städtebaulichen Erneuerung zu verbindenden Elementen umgestaltet werden.

Im SEK 2001 waren die 3 Siedlungskerne noch als separate Fördergebiete (umzustrukturierende Gebiete mit vorrangiger Priorität) ausgewiesen worden. Im Zusammenhang mit der Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplanes für Leopoldshall ab 2003 und weiterer Konzepte wurde das Leitbild der stärkeren Verbindung der Altstadtbereiche weiter untersetzt. Das fand wiederum seinen Niederschlag bei der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes ab 2009. Darin wurde der Grundgedanke der Aufwertung der gesamten Innenstadt und der stärkeren Verknüpfung der 3 Siedlungskerne ausdrücklich bestätigt. Zur Gewährleistung einer besseren Umsetzbarkeit dieser Hauptziele sind in der 2011 vom Stadtrat beschlossenen Fortschreibung des SEK die 3 ursprünglich separaten Fördergebiete der Innenstadt zum Fördergebiet „Kernstadt“ zusammengefasst worden.

Aufbauend auf dem 2008 vom Stadtrat beschlossenen Rahmenplan für Leopoldshall sind zwischenzeitlich weitere Planungen und Konzepte zur städtebaulichen Entwicklung und Erneuerung des Stadtteils erarbeitet worden. Diese dienen als Entscheidungs- und Durchführungsgrundlage für konkrete Erneuerungsmaßnahmen, die im Rahmen der Förderprogramme Stadtumbau und Aktive Stadt- und Ortsteilzentren seit 2008 in Leopoldshall umgesetzt werden.

Das ISEK Leopoldshall baut auf den vorliegenden gesamtstädtischen und gebietsbezogenen Planungen und Konzepten auf. Neben der Prüfung und Aktualisierung des vorhandenen Ausgangsmaterials dient es der Erstellung einer zusammengefassten, übergreifenden Konzeptfassung. Nach einer Begriffsbestimmung zu Inhalten und Zielen des ISEK soll ein Überblick über die Stadt und deren historische Entwicklung zur Darstellung der Einbindung von Leopoldshall in das Stadtgefüge und in die Struktur der ausgewiesenen Städtebaufördergebiete vorangestellt werden. Im Anschluss werden auf der Grundlage vorliegender Konzepte und Planungen sowie aktueller Erhebungen die in Leopoldshall bestehenden Handlungserfordernisse und die daraus abgeleiteten Entwicklungsziele und Maßnahmen dargestellt. Das ISEK Leopoldshall wird in das zu erstellende ISEK für die Gesamtstadt einschließlich der Ortsteile integriert.

2. Begriffsbestimmung ISEK

Der Begriff „Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept“ (ISEK) ist in der VV Städtebauförderung eingeführt worden und findet auch in der aktuellen Städtebauförderrichtlinie des Landes Sachsen-Anhalt StäBauFRL (Rd.Erl. des MLV vom 25.11.2014) Anwendung. Im Rahmen der Städtebauförderung werden unterschiedliche Begriffe für Konzepte zur Umsetzung integrierter Stadtentwicklung synonym verwendet. Zur Klarstellung werden für das vorliegende Konzept die in der Arbeitshilfe ISEK des BM Bau vom August 2016 dargestellten Merkmale zu Grunde gelegt. Darin sind u. a. folgende zentrale Eigenschaften eines ISEK dargestellt:

- bezieht sich auf ein konkretes Gebiet und stimmt teilräumliche Planungen mit den übergeordneten räumlichen Ebenen (Gesamtstadt, Region) ab
- begründet Anpassungserfordernisse und beschreibt Ziele und Handlungsschwerpunkte
- verfolgt einen ganzheitlichen integrierten Planungsansatz unter Beachtung städtebaulicher kultureller, ökonomischer und ökologischer Handlungsfelder
- entwickelt lösungsorientierte Maßnahmen, die über reine Tatbestände der Städtebauförderung hinausgehen
- setzt zeitliche und inhaltliche Prioritäten
- ist interdisziplinäre Gemeinschaftsaufgabe verwaltungsexterner und –interner Akteure
- entsteht unter Beteiligung der Öffentlichkeit
- erleichtert die Bündelung öffentlicher und privater Mittel und fokussiert sie auf zielgerichtete und untereinander abgestimmte Maßnahmen

Ein unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger erstelltes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept ISEK, in dem Ziele und Maßnahmen im Fördergebiet dargestellt sind, ist Fördervoraussetzung in allen Programmen der Städtebauförderung

3. Die Stadt Staßfurt

Die 35 km südlich der Landeshauptstadt Magdeburg im Zentrum von Sachsen-Anhalt gelegene Stadt Staßfurt war von 1952 bis 1994 Kreisstadt und gehörte nach Zusammenlegung der Altkreise zum Landkreis Aschersleben-Staßfurt. Im Zuge der Kreisgebietsreform von 2007 wurde der Salzlandkreis aus den Kreisen Bernburg, Schönebeck und Aschersleben-Staßfurt (ohne Falkenstein/Harz) mit dem Verwaltungssitz Bernburg gebildet wurde. Der Landkreis hatte 2015 rd. 196,7 TEW. Die Einwohnerzahlen der großen Städte, die gemäß Landesentwicklungsplan als Mittelzentren eingestuft sind, liegen bei 33,9 TEW (Bernburg), 31,4 TEW (Schönebeck), 27,8 TEW (Aschersleben) und 26,6 TEW (Staßfurt). Gemäß der zentralörtlichen Einstufung ist Staßfurt somit Standort für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich.

Über die östlich der Stadt verlaufende Bundesautobahn 14 und die im Süden tangierende Nordharzautobahn B6n sowie über die Eisenbahnstrecke Magdeburg-Schönebeck-Güsten-Erfurt ist Staßfurt gut in das überregionale Verkehrsnetz eingebunden. Historische Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt war die Salzgewinnung.

Von dem ab 1852 weltweit erstmalig in Staßfurt betriebenen Kalibergbau gingen die entscheidenden Impulse für die Industrialisierung aus, die vor allem durch die chemische Industrie sowie den Maschinen und Anlagenbau geprägt war. Gegenwärtig wird das wirtschaftliche Profil der Stadt insbesondere durch die EMDE Industrie-Technik GmbH und die Sodawerk Staßfurt GmbH & Co.KG. bestimmt. Die traditionsreiche Geschichte der Rundfunk- und Fernsehtechnik wird von der TechniSat Teledigital GmbH Staßfurt fortgeführt. Daneben verfügt Staßfurt über eine gut aufgestellte Dienstleistungsbranche, ein starkes Baugewerbe und ein umfassendes Angebot an Handelseinrichtungen. Ebenso ist der berufliche Rehabilitationsbereich durch Einrichtungen wie das BfW Berufsförderungswerk Sachsen-Anhalt, die Lebenshilfe Börde-land gGmbH, das BBRZ Berufliches Bildungs- und Rehabilitationszentrum e.V. und die Stiftung Staßfurter Waisenhaus gut vertreten.

4. Stadtgeschichte

Eine erste Ansiedlung hatte sich an einer Bodefurt nördlich des Flusses entwickelt, an der die wichtige Handels- und Salzstraße von Lüneburg über Magdeburg kommend nach Süden in Richtung Halle (Saale) und weiter nach Augsburg führte. Der Ort „Staßfurt“ (vermutlich aus dem Slawischen: „starasfurt“ – alte Furt) ist 806 erstmals urkundlich erwähnt. Kaiser Karl der Große hatte zu einer Heeresversammlung nach Staßfurt eingeladen. Die Stadt Staßfurt mit Burg und Wehrmauern entwickelte sich ab dem 11. Jahrhundert südlich der Bode. Das dann „Alt-Staßfurt“ genannte

Dorf nördlich und die Stadt Staßfurt südlich der Bode waren bis Ende des 19. Jahrhunderts selbständige Orte.

Seit dem 12. Jh. hatte die Salzgewinnung aus Solequellen zu wirtschaftlichem Aufschwung und Reichtum der Stadt geführt. Der ab Ende des 18. Jh. immer unwirtschaftlicher werdende Siedebetrieb wurde ab 1851/52 durch den weltweit erstmalig betriebenen Staßfurter Salzbergbau abgelöst. Der mit der Salzgewinnung einhergehende wirtschaftliche Aufschwung zog umfangreiche Stadterweiterungen nach sich. Einerseits entwickelte sich in der 2. Hälfte des 19. Jh. nördlich von Alt-Staßfurt das Gebiet um den Königsplatz mit seinen gründerzeitlich geprägten Blockstrukturen. Zum anderen entstand östlich von Staßfurt der ursprünglich zu Neundorf gehörende und später selbständige Ort Leopoldshall mit seiner ebenfalls gründerzeitlichen Prägung.

Die Eingemeindungen von Alt-Staßfurt und Leopoldshall erfolgten 1868 bzw. 1946. Der so entstandene Kernbereich der heutigen Stadt hat sich mithin aus drei ehemals selbständigen Siedlungen entwickelt, die durch topografische Barrieren getrennt sind: Die Bode zwischen der Altstadt und Alt-Staßfurt und die Bahnanlagen zwischen Staßfurt und Leopoldshall. Die Bahntrasse folgt dem Verlauf der früheren Landesgrenze zwischen Preußen (Staßfurt und Alt-Staßfurt) und Anhalt (Leopoldshall).

5. Stadtentwicklung unter Bergbaufolgen

Der unmittelbar unterhalb des Stadtgebietes betriebene intensive Kali- und Steinsalzbergbau führte letztlich zur Herausbildung eines Bergschadensgebietes. Infolge ungenügender Abbauerfahrungen und mangelhafter Sicherheitsvorkehrungen sind die Grubenbaue auf der Südwestflanke des Staßfurt-Egelter Sattels um die Jahrhundertwende wild ersoffen. Die sich ab 1880 durch erste Bergschäden herausgebildete Bergbaufolgesituation ist durch eine ursprünglich 200 ha großen Senkungsbe- reich mit einhergehender Vernässungsgefahr gekennzeichnet.

Das Bergschadensgebiet durchzieht das Stadtgebiet von Nordnordwest nach Süd- südost. Eines der Senkungszentren befindet sich im Zentrum der Altstadt im Bereich der ehemaligen Märkte, die Senkungen betragen annähernd 7 m. Auf Grund der Bergbaufolgen mussten seit 1900 mehrere hundert Gebäude abgebrochen werden, sodass im Altstadtkern eine leer geräumte Schneise entstand und somit ein un- wiederbringlicher Verlust an gebauter Stadtgeschichte entstand.

Seit Ende der 1970er Jahre wurde angesichts der Bergschadenssituation eine städ- tebauliche Entwicklung des Altstadtkerns eingestellt. Parallel dazu war eine deutliche Verschlechterung des Zustandes der Bausubstanz im Bereich um den Königsplatz auf Grund mangelnder Unterhaltung zu verzeichnen. Die Bautätigkeit konzentrierte sich zu der Zeit auf die Plattenbausiedlungen Nord und Tierpark am Stadtrand. Der Substanz- und Funktionsverlust im traditionellen Zentrum der Altstadt wurde teilweise in Leopoldshall kompensiert. Das führte schließlich dazu, dass Leopoldshall Ende der 1980er Jahre einen besseren Gesamtzustand aufwies als die beiden anderen

Altstadtbereiche und nicht die dort offensichtliche Anhäufung von städtebaulichen Missständen aufwies.

6. Bevölkerungsentwicklung

Auf der Grundlage der 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung für Deutschland bis 2060 (Statistisches Bundesamt, Wiesbaden, April 2015) wird festgestellt, dass ein Bevölkerungsrückgang in Deutschland auf lange Sicht unvermeidbar ist. Die Zahl der Gestorbenen wird die Zahl der Geborenen immer stärker übersteigen, was auch durch Wanderungsgewinne nicht ausgeglichen werden kann. Die Bevölkerungszahl von 80,8 Mio. im Jahr 2013 wird noch 5 bis 7 Jahre steigen und danach abnehmen. Im Jahr 2060 wird die Einwohnerzahl in Abhängigkeit von der Zuwanderung zwischen 67,6 und 73,1 Mio. liegen.

Im Ländervergleich wird deutlich, dass alle neuen Bundesländer (außer Berlin) sowie das Saarland am stärksten von Bevölkerungsverlusten betroffen sind (Rückgang auf Werte zwischen 65,6 % und 80,1 %), wobei der niedrigste Wert für das Land Sachsen-Anhalt gilt. Andererseits bleibt die Einwohnerzahl in Bayern und Baden-Württemberg praktisch konstant und in Hamburg und Berlin wird sogar ein Wachstum auf 108% bzw. 115 % dargestellt.

Für das Land Sachsen-Anhalt liegen aktuell die Ergebnisse der „6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose Sachsen-Anhalt 2014 bis 2030“ (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt) vor, die mit Kabinettsbeschluss vom 26.07.2016 zur einheitlichen Planungsgrundlage für Landesbehörden erklärt worden sind. In diese Prognose sind insbesondere auch aktuelle Annahmen zu Wanderungsbewegungen eingeflossen. Es wird davon ausgegangen, dass auf Grund der Flüchtlingsmigration kurzfristig Wanderungsgewinne zu verzeichnen sein werden, die sich bis 2030 tendenziell abschwächen.

Für das vorliegende Entwicklungskonzept sind die grundsätzlichen mittel- und längerfristigen Entwicklungstendenzen von Bedeutung. In der 6. Bevölkerungsprognose ist für 2015 eine Einwohnerzahl von 2.245.470 EW für Sachsen-Anhalt angegeben, die bis 2030 um rd. 245,2 TEW (- 11,0 %) auf 1.990,3 TEW zurückgehen wird. Diese Tendenz zeichnet sich auch in der Vorausberechnung auf Bundesebene mit geringfügigen Abweichungen ab (Rückgang von 2.245 TEW in 2013 auf 1.917 TEW bis 1.941 TEW in 2030 je nach Zuwanderung).

Innerhalb von Sachsen-Anhalt wird in der 6. Bevölkerungsprognose bei einem Bevölkerungsrückgang von insgesamt 11,0 % bis 2030 nur für Magdeburg und Halle mit Bevölkerungszuwächsen von 3,8 % bzw. 2,6 % gerechnet. Dessau-Roßlau und alle Landkreise verzeichnen einen Bevölkerungsrückgang. Am stärksten betroffen sind Mansfeld-Südharz (- 19,1 %) und der Salzlandkreis (- 17,3 %).

Danach geht die Bevölkerung des Salzlandkreises von 196.695 EW (2015) um fast 34 TEW auf 162.804 EW (2030) zurück. Auch in den großen Städten innerhalb des

Salzlandkreises sind Bevölkerungsrückgänge ausgewiesen, die prozentual in ähnlichen Größenordnungen liegen wie der Landkreis (Bernburg – 17,6 %, Schönebeck – 16,4 %, Aschersleben – 16,7 %, Staßfurt – 16,8 %, Landkreis – 17,3 %). Für die Stadt Staßfurt ist eine Entwicklung von 26.634 EW (2015) auf 22.293 EW (2030) angegeben, das entspricht einem Rückgang um 4.511 EW.

Neben der Bevölkerungsentwicklung ist die Altersstruktur von besonderer Bedeutung. Während im Jahr 2014 in Sachsen-Anhalt auf 100 Personen im erwerbsfähigen Alter insgesamt 60 Personen im Jugend bzw. Rentenalter entfielen, wird sich dieser Anteil bis 2030 auf über 84 Personen erhöhen. Diese ungünstige Entwicklung der Altersstruktur verläuft in den Landkreisen mit dem stärksten Bevölkerungsrückgang besonders ausgeprägt. Der Anteil Jugendliche und Rentner bezogen auf 100 Erwerbsfähige wird in Mansfeld-Südharz auf 95 und im Salzlandkreis auf 93 Personen ansteigen.

Zusammenfassend kann von folgenden generellen Tendenzen ausgegangen werden:

- Die Bevölkerung der Bundesrepublik insgesamt ist rückläufig
- Die Entwicklung in den Ländern, Regionen und Kommunen ist differenziert
- Es gibt große Städte und Ballungsräume mit Bevölkerungswachstum
- Ausgeprägte Bevölkerungsrückgänge in den ländlich geprägten Regionen
- Sachsen-Anhalt ist das Bundesland mit dem größten Bevölkerungsrückgang
- Mansfeld-Südharz und Salzlandkreis schrumpfen in LSA am stärksten
- Steigende Anzahl Jugendliche und Rentner pro 100 Erwerbsfähige
- Wir werden weniger und älter

Die Einbindung der Betrachtungsebenen Stadt und Landkreis in die Entwicklung der übergeordneten territorialen Ebenen des Landes und des Bundes verdeutlichen jedoch, dass bei langfristig rückläufigen Bevölkerungszahlen in Deutschland und sehr ausgeprägt in Sachsen-Anhalt keine Deckungsquellen für eine dauerhafte Stabilisierung oder gar ein Wachstum der Einwohnerzahlen auf Stadt- bzw. Kreisebene vorhanden sind.

Positive Impulse könnten prinzipiell nur aus Wanderungsgewinnen generiert werden, da die relativ ungünstige (und künftig noch ungünstiger werdende) Altersstruktur der Bevölkerung keine Voraussetzungen für ein natürliches Wachstum bietet. Wanderungsgewinne sind wiederum grundsätzlich abhängig von der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Attraktivität eines Ortes bzw. einer Region, und zwar im direkten Wettbewerb zu anderen Orten oder Regionen, die eingedenk zunehmender Mobilität und Flexibilität der Bürgerinnen und Bürger in wachsendem Maße als Alternativen in Betracht kommen.

7. Stadtentwicklungskonzept SEK

• SEK 2001

Ausgehend von Folgen des demografischen Wandels ist als Grundlage für die daraus resultierenden Maßnahmen des Stadtumbaus 2001 ein Stadtentwicklungskonzept erarbeitet worden. Neben den für die meisten Stadtumbaustädte charakteristischen Merkmalen (Bevölkerungsrückgang, Wohnungsleerstand) waren für Staßfurt zusätzlich eine überdurchschnittlich hohe Arbeitslosigkeit und die geschilderten stadtstrukturellen Probleme zu beachten: Trennung der aus 3 historischen Kernen bestehenden Innenstadt durch Bode und Bahn als topografische Barrieren, zusätzliche Perforierung der Altstadt und Verlust der Mitte durch Bergbaufolgen.

Im SEK 2001 sind gemäß den seinerzeit vorgegebenen Gebietskategorien folgende 5 umzustrukturierende Gebiete mit vorrangiger Priorität ausgewiesen worden:

- Alt-Staßfurt (Altstadtgebiet um den Königsplatz, nördlich der Bode)
- Mitte (Altstadtgebiet Steinstraße, südlich der Bode)
- Leopoldshall
- Nord
- Am Tierpark

Die im SEK 2001 formulierten Hauptziele der Stadtentwicklung waren:

- Stärkung der Mitte und Schrumpfung an den Rändern
- Stärkere Verbindung der Teilbereiche der Innenstadt
- Stärkung der Zentrumsfunktion mit dem Schwerpunkt Mitte/Steinstraße

In Übereinstimmung mit diesen Zielstellungen wurden den ausgewiesenen Fördergebieten folgende Hauptrichtungen der städtebaulichen Entwicklung zugeordnet:

- In den randstädtischen Plattenbausiedlungen „Nord“ und „Am Tierpark“ soll neben Aufwertungsmaßnahmen auch der Schwerpunkt des Rückbaus liegen
- In den innerstädtischen Teilgebieten „Alt-Staßfurt“, „Mitte“ und „Leopoldshall“ wurden vorrangig Bestandserhaltung, Aufwertung und funktionale Stärkung vorgesehen

Als übergreifendes Entwicklungsziel wurde darauf orientiert, dass die 3 ursprünglich eigenständigen Altstadtgebiete mit ihrer teils wechselvollen Geschichte funktional und stadtstrukturell zu verknüpfen sind. Das Hauptanliegen soll darin bestehen, die seinerzeit bestehenden stadtgeschichtlichen, topografischen und strukturellen Grenzen und Barrieren schrittweise zu überwinden.

Ausgehend von den genannten Hauptzielen der Entwicklung ist ein übergeordnetes Stadtteilleitbild für die 3 historischen Altstadtgebiete entwickelt worden. Darin wird

zunächst klargestellt, dass es nicht um eine Angleichung des eigenständig gewachsenen Charakters geht, sondern um eine Erhaltung und Ausprägung der jeweiligen Eigenart und Typik der Gebiete. Jedes Teilgebiet solle auf seine Weise und mit seinen spezifischen Potenzialen zur Aufwertung und Attraktivitätssteigerung des Stadtzentrums beitragen. Die trennenden Elemente zwischen sollte überwunden bzw. zu verbindenden Elementen umgewandelt werden. In diesem Sinne wurde darauf orientiert, die Bode als wichtiges topografisches und natürliches Element nicht als Trennlinie sondern als Bereicherung und Bindeglied zu gestalten. Wenn Staßfurt mit dem Slogan „Stadt an der Bode“ wirbt, soll der Fluss durch Gestaltung der Uferbereiche im Stadtorganismus erlebbar gemacht werden. Ebenso soll der Bahnhof als Bindeglied zwischen den Stadteilen entwickelt werden.

- **Fortschreibung SEK 2011**

Im Ergebnis der Fortschreibung des SEK 2011 wurden diese 3 ursprünglich separat ausgewiesenen innerstädtischen Teilgebiete zum Fördergebiet Staßfurt „Kernstadt“ zusammengefasst. Die grundlegenden Ziele aus dem SEK 2001 wurden bestätigt. Dazu gehören insbesondere die Entwicklung der Innenstadt als Wohn- und Zentrumsstandort und die schrittweise Umgestaltung der die Innenstadt trennenden in verbindende Elemente.

8. Einbindung in die Städtebauförderung

Wie bereits im Kapitel 2 dargelegt, ist ein unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger erstelltes ISEK gemäß VV Städtebauförderung und Landesförderrichtlinie StäBauFRL Fördervoraussetzung für alle Städtebauförderprogramme. In der Stadt Staßfurt werden beginnend im Sanierungsgebiet „Alt-Staßfurt“ seit 1991 Städtebaufördermittel eingesetzt, im Quartier Leopoldshall seit 2008. Ausgehend von den bereits dargestellten historischen und strukturellen Besonderheiten soll nachfolgend die Entwicklung der Städtebauförderung in der Innenstadt und die Einbindung des Quartiers Leopoldshall dargestellt werde.

Unmittelbar nach der politischen Wende hatte die damalige Stadtverordnetenversammlung im Oktober bzw. im Dezember 1990 Beschlüsse zur Einleitung vorbereitender Untersuchungen für die Gebiete „Friedensplatz“ (heute Königsplatz) bzw. „Karl-Marx-Straße“ (heute Steinstraße) gefasst. Die vom Bekenntnis zu den beiden historischen Altstadtbereichen getragene Zielstellung war die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch. Angesichts der zuvor geschilderten unterschiedlichen Ausgangssituationen wurden die Vorbereitungsarbeiten getrennt in Angriff genommen.

Während die Sanierungssatzung für das Gebiet um den Königsplatz mit der Gebietsbezeichnung „Alt-Staßfurt“ 1993 durch den Stadtrat beschlossen und 1994 rechtswirksam wurde, waren für das Gebiet Steinstraße noch umfangreiche Untersuchun-

gen zur Bergbaufolgesituation erforderlich. In deren Ergebnis wurde mit Beschluss der Änderungssatzung im Oktober 1999 das Sanierungsgebiet um den Bereich Altstadt/Steinstraße erweitert, die Gebietsbezeichnung „Alt-Staßfurt“ ist beibehalten worden. Für das nunmehr 48,5 ha große Gebiet ist auf der Grundlage aller zwischenzeitlich erarbeiteter Konzepte und Planungen als einheitliche Grundlage für die weitere Vorbereitung und Durchführung der Sanierung ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet und im September 2003 durch den Stadtrat beschlossen worden.

Während im Teilgebiet um den Königsplatz der Schwerpunkt der Sanierung auf einer bestandsorientierten Reparatur und Erneuerung musste angesichts der Bergbaufolgen im Bereich Altstadt/Steinstraße eine differenzierte Strategie entwickelt werden. Diese wurde im Grundsatz darauf ausgerichtet, die baulich noch genutzten Bereiche zu erhalten und aufzuwerten, während die in Folge der Senkungen leer geräumten Flächen als öffentlicher Freiraum angemessen zu gestalten sind. Im Zusammenhang damit war ein komplett neues Entwässerungssystem zu entwickeln und zu realisieren. Kernstück ist die Anlage eines Stadtsees, der in Verbindung mit einer dezentralen Wasserhaltung eine dauerhafte großflächige Grundwasserabsenkung deutlich reduziert. Die Maßnahmen wurden im Wesentlichen im Rahmen der IBA Stadtumbau 2010 vorbereitet und realisiert.

Nachdem deutliche städtebauliche Entwicklungsrückstände im Bereich Alt-Staßfurt abgebaut werden konnten, war ab 2008 eine Ausdehnung von städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen auch auf Leopoldshall als dem 3. Teilbereich der Innenstadt möglich. Auch für dieses Teilgebiet sind in den vergangenen Jahren mehrere Planungen und Konzepte erarbeitet worden, die für die Vorbereitung und Durchführung von Einzelmaßnahmen und für die Beantragung von Finanzhilfen zu Grunde gelegt werden konnten:

- Städtebaulicher Rahmenplan Leopoldshall-Zentrum 2008
- Barrierefreies Gestaltungskonzept Stadtteilbereich Leopoldshall 2012
- Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2025 für die Stadt Staßfurt Entwurf 2015
- Verkehrs- und Entwicklungskonzept Leopoldshall 2016

Darüber hinaus wurden sämtliche Konzepte und Maßnahmen in die gesamtstädtische Planung eingebunden, die insbesondere in den gesamtstädtischen Entwicklungskonzepten SEK 2001 und SEK 1. Fortschreibung 2011 ihren Niederschlag gefunden hatten.

Auf der Grundlage der genannten Dokumente soll nunmehr in einem ersten Bearbeitungsschritt ein ISEK für das Quartier Leopoldshall erarbeitet werden. Angesichts des im Rahmen der Städtebauförderung seit 1991 erreichten Entwicklungsstandes in den Teilgebieten „Alt-Staßfurt“ und „Mitte“ wird nunmehr das Quartier Leopoldshall den Förderschwerpunkt darstellen.

Das integrierte Entwicklungskonzept soll die in den vorliegenden Konzepten enthaltenen Ziele und Leitbilder überprüfen und darauf aufbauend Handlungs- und Umsetzungsstrategien sowie einen Maßnahmen- und Finanzierungsplan liefern. Das ISEK ist ausgerichtet auf die spezifischen inhaltlichen Ausrichtungen der Städtebauförderprogramme „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ sowie „Stadtumbau“. Als Entwicklungshorizont wird der Zeitraum bis zum Jahr 2025 betrachtet.

Darüber hinaus hat der Stadtrat im März 2017 die Erarbeitung eines ISEK für die Gesamtstadt einschließlich der Ortsteile beschlossen. Dieses Konzept wird wiederum sowohl auf den vorliegenden gesamtstädtischen Konzepten als auch auf den teils räumlichen Konzepten und Fachplanungen aufbauen. Charakteristisch für den gesamten Planungsprozess ist die wechselseitige Beeinflussung der jeweiligen Gebiets- und Fachbezüge der jeweiligen Konzepte.

9. Leitbild für die Stadt Staßfurt

Unter der Überschrift „Staßfurt 2030 – Wandel gestalten“ wird für die Stadt Staßfurt ein Leitbild entwickelt. Circa 27.000 Bürgerinnen und Bürger wohnen in dem Mittelzentrum, das sich auf die Kernstadt und 14 weitere Ortsteile aufteilt.

Ausgehend von einem Beschluss des Stadtrates wurden der Oberbürgermeister und die Stadtverwaltung beauftragt, unter größtmöglicher Einbeziehung der Öffentlichkeit ein verbindliches Leitbild zu erstellen. Ein Hauptziel des Leitbildprozesses ist, eine lebendige Skizze für die Entwicklung der Stadt Staßfurt bis zum Jahr 2030 unter den Bedingungen des demografischen Wandels sowie einer komplexen und dynamischen Umwelt zu entwickeln. Mit Hilfe des Leitbildes sollen verbindliche Anker gesetzt werden, die helfen, die Lebensqualität in der Stadt Staßfurt nachhaltig zu steigern sowie den Wirtschafts- und Bildungsort und die noch zu wenig beachtete Tourismusbranche effektiv zu fördern. Mit dem Leitbild soll auch ein abgestimmter Handlungsrahmen für alle Bürgerinnen und Bürger der Stadt Staßfurt sowie für die Akteure aus Wirtschaft, Kultur, Bildung, Verwaltung und Politik geschaffen werden. Im Verlauf des Leitbildprozesses sollen darüber hinaus kreative, innovative und vor allem nachhaltige Leitprojekte und Maßnahmen nicht nur geplant, sondern auch direkt angestoßen und auf den Weg gebracht werden.

Mit der Erarbeitung des Leitbildes ist die Beratungs- und Servicegesellschaft mbH NSI CONSULT durch die Stadt Staßfurt beauftragt worden.

Die Erarbeitung des ISEK Leopoldshall erfolgte zeitlich parallel zur 1. Bearbeitungs- etappe des Leitbildes. Einen Schwerpunkt stellte dabei die Einbeziehung der Bürgerinnen und Bürger dar, insbesondere im Rahmen von Workshops zu ausgewählten Themenkomplexen und einer umfangreichen Fragebogenaktion. Dabei wurden folgende Themen behandelt:

- Gesellschaftliches Miteinander
- Arbeit/Wirtschaft
- Städtebauliche Entwicklung
- Bildung
- Freizeit, Sport, Kultur, Tourismus

In einer zusammenfassenden Auswertung der Bürgerabende sind zu den einzelnen Handlungsfelder jeweils die angesprochenen Stärken, Schwächen und Ziele

le/Richtungen dargestellt worden. Im Handlungsfeld „Städtebauliche Entwicklung“ sind dabei folgende Kriterien vorgetragen worden:

Stärken

- Zahlreiche Stadtentwicklungskonzepte vorhanden
- „Band der Stadtkristalle“ (*als Ergebnis IBA-Prozess*)
- Stadtsee
- Benneck'scher Hof (an Veranstaltungsflächen mangelt es generell nicht)
- Flächenpotenziale/Freiraumpotenziale/Erholungspotenziale
- Bahnhof als Stärke der Anbindung
- Parkplätze (Innenstadt)

Schwächen

- Anbindung Ortsteile strukturell, sozial, auch politisch
- ÖPNV –Regionalverband
- Kein Mehrsortimentskaufhaus im Zentrum
- Wohnqualität, z.B. Mehrgenerationen, barrierefrei
- Umsetzung von Stadtentwicklungskonzepten
- Anbindung an Magdeburg (auch in Teilen als Stärke angesehen)
- Kompromisskultur („Zerrederei“)
- Altersgerechtes Wohnen
- Altstadt kern isoliert
- (kein) funktionierendes Zentrum
- Vitalität Staßfurts
- Aufenthaltsqualität fehlt
- Barrieren, Bode und Bahnlinie
- Leerstandsentwicklung, Altbausubstanz im Zentrum
- Erscheinungsbild innen und außen

Ziele/Richtungen

- Zentrum wiederbeleben
- Vermarktung, z. B. Anreize schaffen
- Weiche Standortfaktoren stärken
- Straßensanierung
- Gemeinsame Entwicklung, mit den Ortschaften
- Integration der Bode
- Erscheinungsbild verbessern (Willkommensflanken, Zentrum und Gesamtbild)
- Wohnqualität erhöhen
- Demografieorientiertes Wohnen fördern

Eine Kommentierung bzw. Relativierung der einzelnen Beiträge wird hier nicht vorgenommen. Zusammenfassend wird deutlich, dass dem Zustand und der Entwicklung der Innenstadt und des Stadtzentrums eine hohe Bedeutung beigemessen wird.

10. Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Die Stadt Staßfurt hat die BBE Handelsberatung GmbH Büro Erfurt mit der Erarbeitung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2025 beauftragt. Die nachfolgenden Kernaussagen basieren auf der vorliegenden Entwurfsfassung vom Juni 2015, die sich derzeit in den Abstimmungen befindet. Danach sind zunächst folgende Rahmenbedingungen zu beachten:

- Wechselbeziehungen zwischen Angebot in der Innenstadt, Nahversorgungslagen und dezentralen Lagen
- In Folge städtebaulicher Entwicklungsprozesse, insbesondere auch auf Grund demografischer Entwicklungen, sind Veränderungen der Funktionen und Angebotsschwerpunkte von Einzelhandelsstandorten zu erwarten
- Nachfrageseite wird im Wesentlichen durch die demografische Entwicklung und die dem Einzelhandel zufließenden Kaufkraftvolumina bestimmt
- Bevölkerung bundesweit rückläufig, damit insgesamt sinkendes Nachfragepotenzial im Einzelhandel
- Bevölkerungsentwicklung verläuft regional unterschiedlich. Ballungsräume mit Bevölkerungswachstum, Ostdeutschland mit ausgeprägtem Bevölkerungsrückgang, darunter insbesondere Sachsen-Anhalt.
- Sinkender Anteil der Einzelhandelsausgaben am privaten Verbrauch. Dafür tendenziell mehr Ausgaben für Verkehr/Nachrichtenübermittlung, Wohnen, Energie/Wasser/Strom/Brennstoffe, Gesundheits- und Altersvorsorge, Reisen
- Einzelhandelsrelevanter Kaufkraftindex regional unterschiedlich verteilt. Im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (100,0) liegt Sachsen-Anhalt bei 88,2, der Salzlandkreis liegt mit 84,6 sogar unter dem Landesdurchschnitt.
- Angebotsseite ist durch starkes Verkaufsflächenwachstum geprägt. Expansion von Großbetriebsformen wie Lebensmittelmärkten, Non-Food-Fachmärkten und Shopping-Centern.
- Verkaufsflächenexpansion vollzog sich größtenteils außerhalb der gewachsenen bzw. traditionellen Geschäftslagen an dezentralen Standorten oder Solitärlagen. Daher haben Innenstadt- und Nahversorgungslagen sowie Stadtteilzentren Bedeutungsverluste hinnehmen müssen.
- Stetiges Flächenwachstum bei relativ konstantem Einzelhandelsumsatz führt zu sinkender Flächenproduktivität (Verringerung in den letzten 20 Jahren um rd. 20 %). Unrentable Betriebe in ungünstigen Standortlagen müssen aus dem Markt ausscheiden. Das betrifft vor allem mittelständische Betriebe in ostdeutschen

Bundesländern, da hier eine höhere Verkaufsflächendichte bei deutlich niedrigerer Kaufkraft und zudem oft ein Flächenüberhang an dezentralen Standorten besteht.

Der Stadt Staßfurt wird ein zweistufiges hierarchisches Zentrenkonzept empfohlen, das zwei Arten von zentralen Versorgungsbereichen beinhaltet: das Innenstadtzentrum und ein Nahversorgungszentrum.

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt verläuft entlang der Steinstraße und umfasst angrenzende Lagen. Dieser Bereich soll künftig den Hauptangebotsschwerpunkt für den Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten darstellen. Damit soll einer breiten Streuung des Angebotes über das gesamte Staßfurter Stadtgebiet entgegengewirkt werden. Maßgebend dafür ist der Aspekt, dass die gegenwärtige innerörtliche Einzelhandelsstruktur durch die historische Entwicklung der Stadt geprägt ist und sich in Folge der vormals 3 eigenständigen Orte Staßfurt, Leopoldshall und Alt-Staßfurt und der bestehenden städtebaulichen und topografischen Zäsuren jeweils separat entwickelt hat. Dabei konnte bisher keine der 3 Lagen eine hohe Anziehungskraft entwickeln, wie dies von der Innenstadt eines Mittelzentrums zu erwarten sein sollte. Perspektivisch ist demnach die Konzentration des Einzelhandels auf den Standort Steinstraße umzusetzen.

Die beiden Bereiche Hohenerxlebener Straße und Prinzenberg werden als funktionale Ergänzungsbereiche des zentralen Versorgungsbereiches definiert. Insbesondere an der Hohenerxlebener Straße sollen Dienstleistungs- und Komplementärfunktionen entwickelt werden.

Auf eine Erweiterung der Zentrenstruktur durch ein Neben- bzw. Stadtteilzentrum (B-Zentren) wird verzichtet, um das begrenzte Nachfragepotenzial in Staßfurt im A-Zentrum zu binden und nicht auf weitere Stadtteile zu verteilen.

Das ausgewiesene Nahversorgungszentrum an der Löderburger Straße befindet sich in einem Wohnquartier, das durch eine hohe Bevölkerungsdichte gekennzeichnet ist. Es erhält eine monofunktionale Zuweisung in Bezug auf eine ausschließliche Nahversorgungsfunktion.

Der im Bereich der Hohenerxlebener Straße in Leopoldshall ausgewiesene Ergänzungsbereich soll auf die Nutzungsschwerpunkte Kleingewerbe, Dienstleistungen, Verwaltung und ergänzenden Handel sowie Gastronomie und freie Berufe ausgerichtet werden. Der Einzelhandel sollte in diesem Bereich lediglich eine arrondierende Funktion einnehmen. Einzelhandelsneuan siedlungen sollten prinzipiell in den zentralen Versorgungsbereich Steinstraße gelenkt werden.

Zusammenfassend ergibt sich für das Quartier Leopoldshall im Wesentlichen eine Bewahrung der bestehenden Nutzungsstruktur und Nutzungsdichte mit dem traditionellen Schwerpunkt im Bereich der Hohenerxlebener Straße.

11. Das Plangebiet Leopoldshall

Die Siedlung Leopoldshall hat sich aus einer Bergbaukolonie auf dem Gelände der zu Neundorf/Anhalt gehörenden Wolmersdorfer Feldmark im Zusammenhang mit der Gründung der Saline ab 1855/56 auf anhaltinischem Gebiet in unmittelbarer Nachbarschaft zur preußischen Stadt Staßfurt entwickelt. Die durch den für die Region Staßfurt prägenden Abbau von Kalisalz und Steinsalz bestimmte wirtschaftliche Entwicklung führte zu raschem Wachstum und der Herausbildung eines eigenständigen gemeindlichen Lebens. Der Salzabbau erfolgte bereits ab 1855/56 über eine Siedesalz-Saline mit dem Namen Leopoldshall.

Dem Drängen der Einwohnerschaft folgend veranlasste Herzog Leopold von Anhalt die Herauslösung der Siedlung Leopoldshall aus der Muttergemeinde Neundorf und die Bildung der selbständigen Gemeinde Leopoldshall ab dem 1. Januar 1873. Ausgehend davon wurden eigene kommunale Einrichtungen realisiert. Das Zentrum von Leopoldshall mit dem damaligen Rathaus, der Schule und Kirche lag seinerzeit im Bereich der Schulstraße. Dort entstanden durch den Anhaltinischen Schacht auch die ersten Bergarbeiterwohnungen (Schachthäuser). Neben dem Kalibergbau siedelten sich bis 1872 im Umfeld der Bergwerke 33 Betriebe der Kalichemie an. Der enorme wirtschaftliche Aufschwung machte Leopoldshall einerseits zu einer wohlhabenden Gemeinde, führte andererseits aber auch zu enormen Umweltbelastungen. Ab 1890 wurde Leopoldshall der Sitz des ersten Deutschen Kalisyndikats, zu dem 13 Kaliwerke gehörten. Am 29. Januar 1919 erhielt Leopoldshall das Stadtrecht. Die Eingemeindung nach Staßfurt erfolgte am 1. April 1946.

Die Siedlungsentwicklung erfolgte zunächst westlich der Mittelstraße / Querstraße und im Umfeld des Kirchplatzes. Ein einheitlicher Siedlungskörper entstand dann zusammen mit gewerblichen Anlagen östlich der Mittelstraße. Dieser ältere Teil von Leopoldshall bildet den Bearbeitungsbereich für das ISEK, der wie folgt begrenzt wird durch:

- die Bode im Norden
- die Straße „An der Salzrinne“ im Osten
- die Bernburger Straße im Süden
- die Zollstraße / Bahnhofsgelände im Westen

Im Plangebiet hatten 2015 rd. 1.750 Einwohner ihren Hauptwohnsitz, das entspricht rd. 6,5 % der Gesamtstadt. Sie lebten in 963 Haushalten (Haushaltsfaktor 1,82 Ew/Hh). Im Vergleich zur Gesamtstadt zeigt die Statistik einen hohen Anteil junger Menschen in Leopoldshall (0 bis 18 Jahre 18,1 %, Gesamtstadt 12,9 %), sowie einen geringeren Anteil älterer Bürger (ab 65 Jahre 21,7 % zu 27,9 % in der Gesamtstadt). Die Gruppe der 18 bis 64-Jährigen liegt bei rd. 60 % in Leopoldshall gleichauf zur Gesamtstadt.

Von insgesamt 1.310 Wohneinheiten standen 347 WE leer (Leerstandsquote 26,5 %, Gesamtstadt 17,8 %). Von insgesamt 265 erfassten Wohngebäuden wurden 80 % als voll saniert, und jeweils rd. 10 % als teilsaniert bzw. als unsaniert eingeschätzt.

Insgesamt sind in Leopoldshall über 100 Einheiten mit Nichtwohnnutzungen (Handel, Handwerk, Gewerbe, Freie Berufe, Dienstleistungen, Gemeinbedarf etc.) erfasst worden, von denen rd. 60 % in der Hohenerxlebener Straße und im Bereich Bodestraße konzentriert sind. Darunter befinden sich Einrichtungen mit gesamtstädtischer Bedeutung wie z.B. das Rathaus, die Ameos-Kliniken, die Ludwig-Uhland-Schule und der Seniorenstift.

Das städtebauliche Erscheinungsbild des Gebietes ist entsprechend seiner Entstehungszeit in der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts geprägt durch eine typische gründerzeitliche Bebauungsstruktur mit straßen- und platzbegleitender Bebauung und überwiegend regelmäßigen Blockstrukturen. Strukturelles Rückgrat ist die Hohenerxlebener Straße, die das Gebiet in Ost-Westrichtung zentral durchquert. Die südlich angelegten Quartiere (Karlstraße, Grabenstraße, Querstraße, Bindemannstraße, Kalkstraße) stellen den älteren Teil des Gebietes dar und weisen eine eher kleinteilige überwiegend 1-2-geschossige Bebauung auf. Die Hohenerxlebener Straße sowie die nördlich angrenzenden Quartiere werden durch eine teilweise repräsentative Bebauung mit überwiegend 3 Geschossen geprägt.

- **Denkmalschutz**

Im Denkmalverzeichnis der Bau- und kunstdenkmale Sachsen-Anhalt sind folgende Objekte innerhalb des Plangebietes Leopoldshall ausgewiesen:

- Bindemannstraße 25
- Bodestraße 2 und 3, Häusergruppe Nr. 6 bis 10, sowie 11 und 12
- Gartenstraße 1 und 11
- Grabenstraße 18a
- Grenzstraße 6 / 7 und 11
- Hohenerxlebener Straße 1, 1a, 11, 12, 13, 85, 86, 87, 89, 90, 91, 92, 94, 95, Häusergruppe Nr. 96 bis 99, 100, 101
- Humboldtstraße 1
- Inselstraße Häusergruppe 5, 6 und 12 bis 17, Nr. 10
- Kirchplatz 1, 3 in Verbindung mit Schulstraße 6 und Kirche
- Kirchstraße 1, 2
- Mittelstraße 8, 9, 10,
- Schulstraße 18 bis 26, Häuserzeile

12. Städtebaulicher Rahmenplan Leopoldshall-Zentrum

Für den städtebaulich bedeutsamen Kernbereich von Leopoldshall liegt ein durch das Planungsamt der Stadt erarbeiteter städtebaulicher Rahmenplan von 2008 vor. Als gesamtstädtische Grundlage diene insbesondere das SEK 2001, aus dem die wesentlichen städtebaulichen Leitbilder für die Entwicklung des Plangebietes und seine Einbindung in den gesamtstädtischen Organismus übernommen und vertieft worden sind. Da die Fortschreibung des SEK 2011 die grundlegenden Ziele des SEK 2001

bestätigt, besitzen diesbezügliche Kernaussagen des Rahmenplanes weiterhin Gültigkeit.

Der Rahmenplan beinhaltet eine umfassende und tiefgehende Analyse der Situation von Leopoldshall für alle städtebaulich relevanten Kriterien. Ferner sind für alle Teilaspekte der weiteren städtebaulichen Entwicklung Ziele und Leitbilder herausgearbeitet und entsprechende Vorschläge für Maßnahmen zu deren Umsetzung abgeleitet worden. Im Rahmenplan werden prinzipiell anzustrebende Leitbilder formuliert. Dazu gehören auch Ziele und Maßnahmen, die aus städtebaulichen Gründen fraglos erstrebenswert sind, deren Umsetzung jedoch insbesondere aus finanziellen, eigentumsrechtlichen oder planungsrechtlichen Gründen nur eingeschränkt und langfristig möglich erscheint.

Aufbauend auf den Inhalten des Rahmenplanes wird das Augenmerk beim ISEK auf folgende Schwerpunkte gelegt:

- Überprüfung der Aussagen des Rahmenplanes und Beschränkung der Darstellungen im ISEK auf notwendige Änderungen bzw. Aktualisierungen.
- Darstellung der seit 2008 bereits realisierten bzw. geplanten und zur Realisierung vorbereiteten Maßnahmen
- Kategorisierung der im Rahmenplan enthaltenen Ziele und Maßnahmen in kurz- und mittelfristig im Rahmen der Städtebauförderung finanzierbare förderfähige Projekte und in längerfristig anzustrebende städtebauliche Leitbilder

Bevor die Würdigung und Aktualisierung der relevanten Kapitel des Rahmenplanes vorgenommen wird, soll auf folgenden grundsätzlichen Aspekt bei der städtebaulichen Erneuerung hingewiesen werden:

Das aktuelle Bauplanungsrecht als Steuerungsinstrument der städtebaulichen Entwicklung hat seine Wurzeln und inhaltlichen Ausrichtungen in Wachstumsphasen. Das Rechtsinstrumentarium ist darauf ausgerichtet, ein durch die Kräfte der Wirtschaft und des Marktes erzeugtes bauliches Wachstum in städtebaulich geordnete Bahnen zu lenken. Ist das Angebot an baulichen Anlagen höher als die Nachfrage, wäre die Steuerung eines städtebaulich geordneten Schrumpfungsprozesses erforderlich. Hier stoßen die vorhandenen „Werkzeuge“ oft an Grenzen, insbesondere, wenn städtebaulich sinnvolle Entwicklungen mit dem Eigentumsrecht als verfassungsrechtlich hochgeschütztem Gut kollidieren. Aus vorgenannten Gründen sind die großen, meist kommunalen oder genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen Hauptträger des durch den demografischen Wandel erforderlichen Wohnungsrückbaus. Städtebaulich sinnvolle Erneuerungs- bzw. Rückbaustrategien lassen sich in Altbauquartieren mit einer Vielzahl privater Einzeleigentümer nur über wirksame finanzielle Anreize umsetzen, wenn ein Handlungsdruck durch entsprechende Nachfrage nicht gegeben ist.

Der Rahmenplan ist im Zeitraum 2005 bis 2008 umfassend mit Trägern öffentlicher Belange, in Ausschüssen und mit der Öffentlichkeit (Bürgerforen, Presseinformationen) umfassend beraten und im Juli 2008 durch den Stadtrat beschlossen worden. Darauf aufbauend sollen folgende seinerzeit formulierten und auch gegenwärtig noch

relevanten Leitbilder, Ziele und Maßnahmen im vorliegenden ISEK weiter verfolgt werden:

- Erhalt der Nutzungsmischung im Gebiet, qualitative Aufwertung der Wohnnutzung, Verbesserung der Verbindung der 3 Teile der Innenstadt
- Neuordnung der Verkehrsströme, Verkehrsströme, Verkehrsberuhigung der Wohn- und Geschäftsbereiche. Schaffung von Parkraum, Aufwertung des Straßenraums, Neugestaltung der Grünflächen
- Förderung von familienfreundlichen Wohnformen mit hohem Grünanteil und Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten für Kinder
- Erhalt der Angebote für Kinderbetreuung und Jugendfreizeit
- Wirtschaftsförderung sowie Beratungs- und Betreuungsangebote (Sozialstruktur)
- Hofentkernung, Stellplatzangebote
- Erhalt der Straßenfluchten und der typischen Strukturen, Zurückhaltung beim Rückbau
- Behutsame Neugestaltung der Grünanlage Zollstraße / Bodestraße
- Sanierung der Geschosswohnungsbauten, Schaffung attraktives Wohnumfeld
- Befestigung und Gestaltung Schubertstraße, Rückbau Garagen
- Straßenbäume in der Hohenerxlebener Straße und je nach Platzverhältnissen in den Nebenstraße
- Schaffung von günstigen Rahmenbedingungen für Einzelhandel, Dienstleistungen, Gewerbe und Handwerk (ohne Beeinträchtigung der Wohnfunktion) im Rahmen der Möglichkeiten der Stadt
- Sanierung der Grundschule einschließlich Freianlagen und Sporthalle

Einen breiten Raum nimmt das Thema Verkehr / Ruhender Verkehr im Rahmenplan und nachfolgenden Untersuchungen ein. Ausgehend davon ergibt sich dazu folgender zusammengefasster Kenntnisstand:

- Freigabe der Grenzstraße für beide Verkehrsrichtungen und Umgestaltung des Knotens Zollstraße/ Hohenerxlebener Straße/ Grenzstraße zur Verbesserung der Führung von Durchgangsverkehr über die Grenzstraße/ Bernburger Straße
- Damit Entlastung der Hohenerxlebener Straße vom Durchgangsverkehr als Voraussetzung für deren Umbau mit optimiertem Querschnitt, angemessenem Stellplatzangebot und verbesserter Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität zur Unterstützung und Aufwertung der Funktion als Geschäftsstraße

- Ausbau der Nebenstraßen mit geordneter Stellplatzgestaltung (siehe Verkehrskonzept Büro Töpfer+Girnth)
- Verbesserung des Stellplatzangebotes und Optimierung der jeweiligen Stadorte (geeignete Innenhöfe und Randlagen, Prüfung Standort ehemalige Kaufhalle Hohenerxlebener Straße (ggf. Parkdeck?))
- Querungshilfen Grenzstraße (Verbindung Fußgängerbrücke Bahnhof in Richtung Steinstraße)

13. Kanalneubau- und Sanierungskonzept 2010

Im Auftrag des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Bode-Wipper“ ist durch die MUTING GmbH für den Stadtteil Leopoldshall ein Kanalneubau- und Sanierungskonzept erarbeitet worden. Damit soll eine ordnungsgemäße, umweltgerechte Ableitung des Abwassers aus dem Einzugsbereich Leopoldshall in der Stadt Staßfurt ermöglicht werden. Zielstellung ist die Schaffung der entwässerungstechnischen Voraussetzungen für die weitere städtebauliche Entwicklung des Planungsgebietes. In dem Konzept werden die erforderlichen Anlagen materiell und finanziell eingeschätzt.

Das Konzept erfasst das Gesamtgebiet Leopoldshall, geht also deutlich über das Plangebiet des vorliegenden ISEK hinaus. Im Rahmen des ISEK ist von Bedeutung, dass die Entwässerung vorwiegend im Mischsystem erfolgt und dass die vorhandenen Kanäle mehrheitlich im Zeitraum 1900 bis 1920 entstanden sind, mithin ein Baualter von mehr als 100 Jahren aufweisen. Der daraus resultierende Sanierungs- und Neubaubedarf korrespondiert mit dem umfassenden Erneuerungsbedarf der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze und ist im Zuge der konkreten Maßnahmenvorbereitung und –durchführung vorhabenbezogen zu koordinieren.

14. Klimaschutzkonzept

Für die Region Staßfurt liegt der Entwurf eines Klimaschutzkonzeptes Bearbeitungsstand 2012) vor, das im Auftrag der Stadt, das durch ZES *Zukunftsorientierte Energieregion für Staßfurt e.V.* mit Unterstützung durch die Stadtwerke Staßfurt GmbH erarbeitet wurde. Ziel des Konzeptes ist die Schaffung einer fundierten und aktuellen Basis für zukünftige Klimaschutzaktivität in der Region Staßfurt.

Das Klimaschutzkonzept soll als strategische Entscheidungsgrundlage und Planungshilfe für zukünftige Klimaschutzanstrengungen dienen. Es zeigt kommunalen

und anderen Entscheidungsträgern, welche technischen und wirtschaftlichen Möglichkeiten bestehen, welche Maßnahmen kurz-, mittel- und langfristig zu ergreifen sind, um CO₂-Ausstoß zu senken.

Das Konzept enthält eine Reihe von Vorschlägen, so z. B. für die Möglichkeit einer Dezentralisierung der Stromversorgung an Hand von ausgewählten Beispielgebäude, die Möglichkeit der Versorgung mit Fernwärme oder auch einen Überblick über den Bestand und die Potenziale zur Energieeinsparung und damit zur Verringerung von CO₂-Emissionen bei 76 Gebäuden (vorwiegend Gemeinbedarfseinrichtungen). Im Zuge der weiteren Vorbereitung und Umsetzung von Bau- und Ordnungsmaßnahmen sind die Ziele und Vorschläge des Klimaschutzkonzeptes zu berücksichtigen.

15. Barrierefreies Gestaltungskonzept

Aufgrund der Auslobung des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt „Auf dem Weg zur barrierefreien Kommune“ im Jahr 2013 hat sich die Stadt Staßfurt mit einem barrierefreien Gestaltungskonzept für den Stadtteilbereich Leopoldshall beteiligt. Planverfasser war das Büro ASD Aschersleben. Den inhaltlichen Schwerpunkt bildete dabei der südwestliche Teil des ISEK-Plangebietes zwischen Hohenerxlebener Straße und Berburger Straße sowie zwischen Schulstraße und Grenzstraße.

Mit der Umsetzung des Konzeptes ist 2015 im Bereich Jahnplatz begonnen worden, Dieser Teil konnte 2016 fertig gestellt werden. Gegenwärtig erfolgt der Ausbau der Bindemannstraße. Die nachfolgend benannten Maßnahmen aus diesem Konzept werden in die Maßnahmenplanung des ISEK aufgenommen.

Maßnahmen

Verkehr

- Gestaltung der Hohenerxlebener Straße als verkehrsberuhigte Einkaufsstraße
- Installation von Ampeln an den Fußgängerüberwegen der Grenzstraße (Bahnhof und Bahnübergang Bernburger Straße) sowie Schulstraße (Höhe Kirchplatz und südl. Haltestelle ÖPNV)
- Taktiles Bodenleitsystem und Duftpflanzen an allen Hauptwegeverbindungen

Freiflächen

- Gestaltung der Brachfläche zwischen Kalkstraße und Schubertstraße als Mehrgenerationen- Spiel- und Sportpark

- Neugestaltung der Achse Rathaus – Jahnplatz – Schubertstraße – Bernburger Straße

Baustandorte

- Beseitigung der Garagen östlich der Schubertstraße und Angebot der Flächen für den Bau von Einfamilieneinzel- bzw. Doppelhäusern
- Verlagerung der Staßfurter Wohnungs- und Baugesellschaft an neuen Standort und Nutzung des Geländes östlich der Grenzstraße für die Erweiterung des Seniorenwohnstiftes Karlstraße
- Beseitigung der leer stehenden ehemaligen Kaufhalle an der Hohenerxebener Straße und Bau eines Parkhauses
- Realisierung eines Marktplatzes mit Aufstellmöglichkeiten für mobile Händler östlich der Kalkstraße gegenüber dem Seniorenwohnstift

16. Verkehrs- und Entwicklungskonzept

Durch das Ingenieurbüro Töpfer + Girnth wurde 2016 ein Verkehrs- und Entwicklungskonzept für das Plangebiet Leopoldshall erarbeitet. Außer den Anfang der 1990er Jahre bereits erneuerten Straßenzügen Gartenstraße und Humboldtstraße sind in diesem Konzept alle kommunalen Straßen des Gebietes mit Sanierungsbedarf erfasst worden.

In Abstimmung mit der Stadtverwaltung ist ausgehend vom Straßenzustand eine Priorisierung nach Dringlichkeit in 4 Kategorien vorgenommen worden. Neben einer Charakterisierung der verkehrlichen Merkmale (Erschließungsfunktion, Verbindungsfunktion, Verkehrsbelastung) ist eine Bewertung der städtebaulichen Merkmale erfolgt (Gebietscharakter, Umfeldnutzung und Aufenthaltsfunktion, straßenräumliche Situation).

Ausgehend von den vorgenannten Bewertungen ist für alle Straßen ein Vorentwurf mit Aussagen zur Verkehrsführung, für den Straßenquerschnitt und für die Straßenbauklasse einschließlich Befestigungsarten erarbeitet worden. Basierend auf den Vorentwürfen konnte für jede Straße eine Kostenschätzung (Baukosten und Baunebenkosten) erstellt werden, die direkt in die Maßnahmenplanung des vorliegenden ISEK übernommen werden konnte.

17. Bürgerbeteiligung, Öffentlichkeitsarbeit

Nach einer ersten grundsätzlichen Information zum Beginn der Erarbeitung des ISEK Leopoldshall in der öffentlichen Bauausschusssitzung am 15.08.2016 ist in der Presse mehrfach über die Leitbild für die Stadt, über die beabsichtigte Bearbeitung eines ISEK für die Gesamtstadt sowie über das Teil-ISEK Leopoldshall informiert worden.

Auf der Grundlage des zwischenzeitlich erreichten Arbeitsstandes wurde am 21.03.2017 im Mehrzwecksaal der Uhlandschule am Kirchplatz Leopoldshall ein Bürgerforum durchgeführt, in dem die Bürgerinnen und Bürger über die vorgesehenen Inhalte des ISEK und die angestrebten Ziele und Maßnahmen informiert wurde. Sowohl im Rahmen dieser Veranstaltung als auch mittels der ausgelegten Fragebögen nutzten die Teilnehmer die Möglichkeit, Fragen zu stellen und Vorschläge, Hinweise und Meinungen zum ISEK und zu beabsichtigten Entwicklungen einzubringen.

Angesichts der herausragenden Bedeutung der verkehrlichen Entwicklung des Gebiets wurde im Bürgerforum diese Thematik nochmals gesondert erläutert und der aktuelle Planungsstand dargestellt. Hierzu wurde von einigen Teilnehmern die Sorge geäußert, dass durch eine Verkehrsberuhigung der Hohenerxlebener Straße möglicherweise Nachteile für die dort ansässigen Geschäfte entstehen könnten, weil potenzielle Kunden diese Straße dann nicht befahren würden. Es wurde dargelegt, dass mit der Verbesserung des Angebotes der Trasse Grenzstraße/ Bernburger Straße keineswegs eine vollständige Verlagerung der Verkehrsströme verbunden ist. Die Hohenerxlebener Straße kann nach wie vor befahren werden. Der beabsichtigte Umbau mit höherer Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität hingegen kommt den Geschäftsnutzungen zugute.

In diesem Zusammenhang wurde herausgearbeitet, dass nahezu das gesamte Straßen- und Wegenetz des Plangebietes dringend sanierungs- und erneuerungsbedürftig ist und dass daher die Straßenbauvorhaben den Schwerpunkt der Maßnahmenplanung einnehmen werden.

Ausführliche und ausgesprochen sachliche Presseinformationen erschienen sowohl in Vorbereitung des Bürgerforums als auch als Bericht über den Verlauf sowie über die Inhalte und Ergebnisse der Veranstaltung. Grundsätzlich wurde die Erarbeitung des ISEK als Signal für die verstärkte Weiterführung der städtebaulichen Erneuerung des Gebietes ausdrücklich begrüßt.

Diese positive Haltung kam auch in den Rückläufen der Fragebögen zum Ausdruck, in denen zusammenfassend folgende Aussagen zu den 4 vorgegebenen Fragekomplexen enthalten sind:

Welche Stärken hat Leopoldshall?

- Krankenhaus, Grundschule, Kita, Arztpraxen, Apotheken, Kirche, Berufsschule, Seniorenwohnstätte
- 2 schön sanierte Plätze (Kirchplatz, Jahnplatz)

- Schöne alte Bausubstanz, interessante, sehr vielfältige Gebäudestruktur (Fassaden)
- Gute Einkaufsmöglichkeiten, kurzer Weg zum Stadtzentrum (Bahnhofsbrücke)
- Bahnhofsnahe, gute Autobahnanbindung A14, B6
- guter Nahverkehr, Bushaltestellen
- Bode mit Rad- und Spazierweg

Was muss unbedingt erhalten und/ oder aufgewertet werden?

- Die oben genannten Stärken
- Grundhafte Sanierung der Straßen
- Parkplatzangebot verbessern
- Fortsetzung Neugestaltung Radweg R1 ab Krankenhaus
- Rekultivierung der Industriebrachen Bernburger Straße
- Erhalt und Sanierung repräsentativer Bauten als „Gesichter der Stadt“
- Vervollständigung Radwegenetz
- Bessere Nutzung des Potenzials für Grünflächen
- Aufwertung vorhandener Brach- und Ödflächen

Was fehlt in Leopoldshall?

- Zentraler Großparkplatz bzw. Parkhaus (alte Kaufhalle)
- Grünflächen, Bäume, Blumenbepflanzungen
- Spielelemente (auch seniorengerecht)
- Einkaufsmöglichkeiten
- Gute Straßen (Kalkstraße !!)
- Überwindung des Wohnungs- und Gewerbeleerstandes im Zentrum des Orts
- Öffentliche Toilette, Hundetoiletten und Tüten
- Hinweise auf historische Gebäude und Ortsentwicklung
- Beruhigte, saubere und zur Erholung geeignete Räume wie z.B. Bänke, Kaffeestuben, Biergärten
- Arbeitgeber

Anregungen/ Bemerkungen/ Hinweise

- Prüfung der Freigabe der ehemaligen Deponie zur freizeithlichen Nutzung
- Einhaltung und Kontrolle von Sauberkeit und Ordnung
- Sanierte Straßen und Häuser
- Bessere und qualitativ höhere Wohnungsangebote
- Kleine Geschäfte mit individuellen Angeboten
- Krankenhaus mit Notaufnahme für Jedermann
- Schnelles Umsetzen der Ziele
- Ausbau bzw. Beachtung der notwendigen Flächen für Radfahrer
- Abriss ehemaliger Taxistand am Bahnhof (engt Fußweg ein)
- Gute fußläufige Verbindung Pestalozzistr. – Bahnbrücke – Hohenerxlebener Str.

- Bernburger Str./ Charlottenstr. erneuern
- Fußgängerüberweg zwischen Charlottenstr. und Salzrinne

Eine gesonderte Abstimmung zu Inhalten, Zielen und Maßnahmen des ISEK wurde am 20.04.2017 mit Vertretern der Wohnungsunternehmen, der Stadtwerke und des WAZV Bode-Wipper durchgeführt. In dieser Beratung sind die grundlegenden Zielstellung und Maßnahmen des ISEK durch die Teilnehmer bestätigt worden. Die Versorgungsunternehmen erklärten ihre Mitwirkungsbereitschaft und baten um jeweils rechtzeitige Abstimmung der konkreten Maßnahmen, um eine koordinierte Vorbereitung, Planung und Realisierung zu gewährleisten. Beachtung fand der Vorschlag der Stadtwerke, bei der Vorbereitung von Straßenbaumaßnahmen jeweils im Vorfeld die Möglichkeiten der Verlegung von Fernwärmeleitungen mit zu untersuchen, die als vorsorgliches Angebot für spätere potenzielle Nutzer installiert werden können.

18. Integriertes Stärken-Schwächen-Profil

Ausgehend von den zuvor dargestellten Erkenntnissen und Schlussfolgerungen aus den vorliegenden Konzepten und Fachplanungen in Kombination mit einer aktuellen städtebaulichen Einschätzung des Gebietes können folgende Aussagen zum Stärken-Schwächen-Profil formuliert werden:

Stärken

- Zentraler Stadtteil als Bestandteil der Innenstadt
- Überwiegend erhaltene historische Grundstruktur mit gründerzeitlicher Prägung
- Relativ hoher Besitz an Denkmälern
- Gute Lage an der Bode
- Angemessene Ausstattung mit Handel, Dienstleistung, Gemeinbedarf
- Überwiegend hohe Identifikation der Bewohner mit „ihrem“ Stadtteil
- Gute Einbindung ins städtische und überörtliche Straßen- und Wegenetz

Schwächen

- Überwiegend schlechter bis sehr schlechter Zustand der öffentlichen Straße, Wege und Plätze
- Umfassender Sanierungsbedarf bei Netzen und Anlagen der technischen Versorgung und Entsorgung

- Teilweise Leerstände von Wohnungen, Ladenlokalen, Gewerbeobjekten
- Unzureichende Ausstattung mit Grün-, Sport- und Spielflächen
- Teilweise Fehl- bzw. Mindernutzungen von Brachen und Deponien

19. Ziele der städtebaulichen Erneuerung

Auf der Grundlage der vorliegenden Planungen und Konzepte in Verbindung mit den aktuellen Bestandsuntersuchungen werden folgende Ziele für die nachhaltige städtebauliche Entwicklung des Plangebietes Leopoldshall formuliert:

- Bewahrung der städtebaulich prägenden gründerzeitlichen Bebauungsstruktur mit weitgehend geschlossener bzw. geschlossen wirkender straßen- und platzbildender Quartiersbebauung
- Erhaltung und Stabilisierung der vorhandenen innenstadttypischen Funktionsmischung aus Wohnen, Handel, Dienstleistungen, Handwerk, Gewerbe, Gemeinbedarfseinrichtungen unter Berücksichtigung der Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes
- Gewährleistung eines bedarfsorientierten und qualitätvollen Wohnungsangebotes unter Berücksichtigung der Anforderungen aus dem demografischen Wandel
- Erhaltung und Aufwertung der vorhandenen Schul-, Kinderbetreuungs- sowie Jugend- und Freizeiteinrichtungen
- Erhaltung, Pflege und erforderlichenfalls Sanierung der Denkmale und Denkmalensembles einschließlich einer angemessenen städtebaulichen Umgebungssituation
- Umfassende Aufwertung und Erneuerung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze unter Berücksichtigung der barrierefreien Gestaltung in Verbindung mit den erforderlichen Sanierungsmaßnahmen an den technischen Ver- und Entsorgungssystemen
- Weitere Qualifizierung der Verkehrserschließung durch Schaffung eines verbesserten Angebotes für die Führung von Durchgangsverkehr über die Grenzstraße / Bernburger Straße zur Entlastung der Hohenerxlebener Straße
- Aufwertung der Hohenerxlebener Straße durch Reduzierung des Durchgangsverkehrs und stärkere Orientierung der Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität an der zu erhaltenden Wohn- und Geschäftsnutzung

- Weitere Hinwirkung auf die Reduzierung von Trennwirkungen zwischen den Teilen der Innenstadt, Fortsetzung des Ausbaus von verbindenden Elementen (Boderadweg, Bahnhofsbereich)
- Pflege und angemessene Erweiterung des Angebotes an Grün-, Spiel- und Sportflächen einschließlich deren Vernetzung
- Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes und der energetischen Erneuerung sowohl bei Maßnahmen der technischen Infrastruktur als auch bei der Gebäudesanierung
- Unterstützung bei der weiteren Sanierung des Gebäudebestandes, Gewährleistung eines qualitativvollen und bedarfsorientierten Wohnungsangebots einschließlich eines attraktiven Wohnumfeldes
- Verbesserung der Parkplatzsituation durch optimale Nutzung der Möglichkeiten im öffentlichen Straßenraum, weitere Prüfung von geeigneten konzentrierten Stellplatzangeboten und Nutzung von geeigneten Innenhofbereichen für private Stellplätze
- Berücksichtigung der Belange von Familien, Haushalten mit Kindern, älteren Bürgern sowie Menschen mit Mobilitätseinschränkungen, insbesondere bei der Gestaltung des öffentlichen Raumes sowie Gebäuden und Einrichtungen mit öffentlichen Nutzungen sowie durch Angebote familienfreundlicher und altersgerechter Wohnformen, Gewährleistung der Belange der Geschlechtergerechtigkeit
- Umnutzung und Neugestaltung des Bereiches im Umfeld der Schubertstraße (Deponiefläche bzw. Garagenstandorte)

Bei der Formulierung von Maßnahmen zur Umsetzung der dargestellten Entwicklungsziele sind die jeweiligen Einflussmöglichkeiten der Stadt zu berücksichtigen. Das bezieht sich insbesondere auf den überwiegenden Bestand der Grundstücke und Gebäude mit einer Vielzahl privater Eigentümer. Hier kann die Stadt in der Regel nur beratend Einfluss nehmen, ggf. mit Fördermitteln oder steuerlichen Möglichkeiten unterstützen.

Vor diesem Hintergrund sind die seinerzeit im Rahmenplan dargestellten Maßnahmen sorgfältig zu prüfen, die sich auf eine Umgestaltung von Hofbereichen beziehen (Entkernung, Aufwertung, Schaffung von Stellplätzen, teilweise Grünverbindung durch die Quartiere). Diese Vorschläge werden sich in der Regel nur Grundstücks- bzw. Eigentümerbezogen umsetzen lassen und kaum als komplette quartiersbezogene Lösung. Bei dem Vorschlag einer öffentlichen Grünverbindung durch die halb-öffentlichen bzw. privaten Hofbereiche sind außer den eigentumsrechtlichen Belangen zusätzlich die ggf. auftretenden Beeinträchtigungen der Wohnqualität zu berücksichtigen.

Auch die angestrebte Sicherung und Stabilisierung des Besatzes an Handel, Handwerk und Dienstleistungen, insbesondere in der Hohenerxlebener Straße als traditio-

nelle Geschäftsstraße, unterliegt nur bedingt dem Einfluss der Kommune. Die Stadt verfolgt diesbezüglich das Ziel, die Geschäftsnutzungen Schaffung durch Schaffung positiver Rahmenbedingungen zu unterstützen (Aufwertung, des öffentlichen Raumes, Verweilmöglichkeiten, Stellplätze). Ferner kann die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Nutzungen reguliert werden, ggf. über die Aufstellung von B-Plänen. Gegenwärtig ist die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen, Maßstab ist die bestehende Nutzungsstruktur. Innerhalb dieses Rahmens gibt es ausreichend Entwicklungsspielräume, die durch die Einflussfaktoren Markt, Wettbewerb, Kaufkraft und Nachfrage bestimmt werden.

20. Maßnahmen

Auf der Grundlage der Zustandsanalyse und der vorliegenden Konzepte sowie der im Kapitel 19 formulierten Ziele der städtebaulichen Erneuerung werden folgende Maßnahmen abgeleitet, die im Rahmen der Städtebauförderung umgesetzt werden sollen. Im Hinblick auf die Förderfähigkeit werden die Förderprogramme „Stadtumbau Ost“ und „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ angesprochen, die beide bereits im Fördergebiet Leopoldshall Anwendung finden.

Erschließungsanlagen Straßen, Wege, Plätze

Die Benennung der Kategorien ist aus dem Verkehrs- und Entwicklungskonzept übernommen worden und entspricht der Priorisierung in der Durchführung.

Kategorie rot (1. Etappe)

Bindemannstraße (bereits in der Realisierung)	459.500
Grabenstraße	336.000 €
Hohenerxlebener Straße	1.463.000 €
Kalkstraße	326.600 €
Karlstraße	331.000 €
Querstraße	256.000 €
Schubertstraße	710.500 €
Schulstraße	1.166.500 €
Summe Kategorie rot	5.049.100 €

Kategorie gelb (2. Etappe)

Blumenstraße	267.500 €
Bodestraße Westteil	647.700 €
Depotstraße Nordteil	255.000 €
Inselstraße	300.650 €
Kirchstraße	239.500 €
Mittelstraße	309.000 €
Summe Kategorie gelb	2.019.350 €

Kategorie grün (3. Etappe)

Bodestraße Ostteil	583.500 €
Röntgenstraße	373.500 €
Stille Straße	246.000 €
Wasserkunstsstraße	191.000 €
Summe Kategorie grün	1.394.000 €

Kategorie grau (4. Etappe)

Depotstraße Südabschnitt	143.200 €
Kirchplatz Nordteil	245.000 €
Kirchplatz Südteil	245.000 €
Summe Kategorie grau	633.200 €

Summe Kategorie rot (1. Etappe)	5.049.100 €
Summe Kategorie gelb (2. Etappe)	2.019.350 €
Summe Kategorie grün (3. Etappe)	1.394.000 €
Summe Kategorie grau (4. Etappe)	633.200 €
Gesamtsumme Straßenbau (alle Kategorien)	9.095.650 €

Weitere Maßnahmen

Umgestaltung Rathausplatz, Einbau eines Leitsystems und Schaffung von Barrierefreiheit	280.000 €
Umnutzung ehemalige Halde (westlich Schubertstraße) als Mehrgenerationenspiel- und Sportpark	2.500.000 €
Fortsetzung Ausbau/ Aufwertung Bode-Radweg	300.000 €
Ordnungsmaßnahmen zum Rückbau von Gewerbebrachen als Voraussetzung für Umnutzungen der Grundstücke	600.000 €
Zwischennutzung von Gewerbebrachen	120.000 €
Rückbau von Garagen an der Schubertstraße und Vorbereitung der Grundstücke für eine sinnvolle Nachnutzung	120.000 €
Erwerb und Rückbau der ehemaligen Kaufhalle Hohenerxlebener Str., Umnutzung des Grundstücks für Grün/ Parken	450.000 €
Umgestaltung der Grünanlage Ecke Bodestr./ Grenzstr.	360.000 €
Anreizförderung für die Modernisierung und Instandsetzung stadtbildprägender Gebäude einschl. der energetischen Sanierung	300.000 €
Bepflanzung, Begrünung, Ausstattung und Stadtmöblierung im öffentlichen Raum	120.000 €
Citymanagement und Beteiligung Nutzungsberechtigter	60.000 €
<u>Fortschreibung ISEK, Bürgerbeteiligung, Abwicklung</u>	<u>90.000 €</u>
<u>Zwischensumme weitere Maßnahmen</u>	<u>5.300.000 €</u>

Gesamtsumme alle Maßnahmen	14.395.650 €
-----------------------------------	---------------------