

Entwicklungsgemeinschaft Staßfurt
Gebiet 3- Planen und Bauen
Gaußstraße 19
Steinstraße 19
39418 Staßfurt

STADT STASSFURT

ERLÄUTERUNGSBERICHT ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Aufgestellt im Auftrag der
STADT STASSFURT
Staßfurt, Ahaus 1991
zuletzt geändert 1994

DR. ING. WOLFGANG PLÜCK
FREIER ARCHITEKT AKSA

OBJEKTPLANUNG
UND STÄDTEBAU
PRODUKTDISIGN

	Seite
GLIEDERUNG	1 - 2
0.0.0. VORBEMERKUNG	3
1.0.0. GESETZLICHE GRUNDLAGEN	4
2.0.0. PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN UND RICHTLINIEN	4
3.0.0. ALLGEMEINE CHARAKTERISTIK DER STADT STAßFURT	4 - 12
3.1.0. Staßfurt im regionalen Verflechtungsbereich	4 - 5
3.2.0 Siedlungsgeschichtliche Entwicklung	6
3.3.0. Planerischer Ansatz	6 - 8
3.4.0. Darstellung der ingenieurtechnischen Kategorien und deren Auswirkung auf die Flächennutzung	9
3.4.1. Auswirkungen des Bergbaus auf die Flächennutzung	9 - 12
3.4.2. Auswirkungen der Deponien im Stadtgebiet auf die Flächennutzung	12
4.0.0 NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN IM PLANGEBIET	12 - 14
4.1.0 Wasserwirtschaft	12
4.2.0 Landschaftsplanung	12 - 13
4.3.0 Geologische Restriktionen	13
4.4.0. Kulturgüter	14
5.0.0. STATISTISCHE BESTANDSDATEN	14
5.1.0. Bevölkerung der Stadt Staßfurt	14 a
5.1.1. Bevölkerungsentwicklung 1964 - 1989	14 a
5.1.2. Wohnbevölkerung nach Altersgruppen 1964 - 1989	14 b
5.1.3. Wohnbevölkerung im arbeitsfähigen und nicht arbeitsfähigen Alter 1964 - 1989	14 c - e
5.2.0. Wohnungsbestand der Stadt Staßfurt	14 f
5.2.1. Wohnungsbestand 1990	14 f
5.2.2. Wohnungsbestand nach der Ausstattung 1989	14 f
5.2.3. Wohnungsbestand nach Eigentumsformen und Ausstattungsgrad 1990	14 g
5.2.4. Wohnungssuchende 1989	14 g

	Seite
6.0.0. DARSTELLUNG DES PLANUNGSKONZEPTE	15 - 41
6.1.0. Wohnbauflächen	15 - 16
6.2.0. Gemischte Bauflächen	16 - 17
6.2.1. Versorgungskonzept mit Waren und Dienstleistungen	17 - 20
6.3.0. Gewerbliche Bauflächen	20 - 24
6.4.0. Sonderbauflächen	24
6.5.0. Flächen für den Gemeinbedarf	25
6.5.1. Einrichtungen für das Vorschulalter	25
6.5.2. Einrichtungen des Schulwesens	26 - 27
6.5.3. Einrichtungen der Gesundheits - und Sozialfürsorge	27 - 28
6.5.4. Freizeiteinrichtungen	28 - 29
6.5.5. Kirchliche Einrichtungen	29
6.5.6. Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung	30
6.5.7. Einrichtungen der öffentlichen Versorgung und Dienstleistung	30 - 31
6.5.8. Friedhöfe	31 - 32
6.6.0. Grün- und Freiflächen	32 - 33
6.7.0. Verkehrsflächen	33 - 34
6.7.1. Individualverkehr	34 - 35
6.7.2. Öffentlicher Personennahverkehr	35 - 36
6.8.0. Flächen für die Ver- und Entsorgung	36
6.8.1. Elektrizitätsversorgung	36
6.8.2. Gasversorgung	36 - 37
6.8.3. Wasserversorgung	37
6.8.4. FernwärmeverSORGUNG	37 - 38
6.8.5. Fernmeldeanlagen	38
6.8.6. Abwasserentsorgung	38 - 40
6.8.7. Abfallbeseitigung	40
6.8.8. Sonstiges	40
6.9.0. Sonstige Darstellungen	40
6.9.1. Gemengelage	40
6.9.2. Immissionsschutz	40 - 41

0.0.0. VORBEMERKUNG

"Bauleitpläne der Städte und Gemeinden sind der Raumordnung und Landesplanung anzupassen."
(Bröll/Dölker Das neue Baugesetzbuch Dez. 1990)
Diese Bestimmung gewährleistet, daß durch die Planung einer Gemeinde die übergeordneten Belange und die überörtlichen Erfordernisse d.h., die Planungsvorstellungen und Ordnungskategorien der Raumordnung und Landesplanung Berücksichtigung finden.

"Unter Raumordnung und Landesplanung versteht man die zusammenfassenden und übergeordneten Planungen und Ordnung des Raumes. Sie sind Gesamtplanungen, die sich nicht - wie die Bauleitplanung - auf die Planung der Grundstücksnutzung beschränken, sondern auch die sonstigen raumbedeutsamen Bereiche - wie etwa Wirtschaft, Verkehr, Umwelt, zentralörtliche Gliederung, Bevölkerung - erfassen.

Die Anpassungspflicht betrifft in erster Linie den Flächennutzungsplan; wenn dieser nämlich den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung genügt, wird das in der Regel auch für den aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplan der Fall sein."

(Bröll/Dölker Das neue Baugesetzbuch Dez. 1990)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Staßfurt stellt in Grundzügen die vorhandene und beabsichtigte Art der Bodennutzung für das Stadtgebiet dar und zeigt somit die städtebaulichen Entwicklungsziele auf. Ändern sich die Ziele, so ist der Flächennutzungsplan entsprechend anzupassen oder neu zu erarbeiten.

Für die Bearbeitung standen statistische Materialien nur in begrenztem Maße zur Verfügung. Darüber hinaus bleibt zu beachten, daß die internen Zielplanungen zahlreicher Betriebe gegenwärtig noch nicht abgeschlossen sind. Auch bestehen in verschiedenen Bereichen noch Unklarheiten über Besitz- und Eigentumsverhältnisse. Somit konnte für verschiedene Bereiche keine exakte Flächenbilanzierung vorgenommen werden.

1.0.0. GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- BauGB vom 08.12.1986 zuletzt geändert durch Art. 1 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl I 1993 S. 466)
- BauGB Maßnahmen G vom 28.04.1993 (BGBl I, S. 622)
- BauNVO vom 23.01.1990 zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl I 1993 S. 466)
- PlanzV 90 vom 18.12.1990 (BGBl III S. 213-1-6)
- Vorschaltgesetz zur Raumordnung und Landesentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt vom 02.06.1992 (GVBl.LSA Nr.22/1992)
- BImschG vom 14.05.1991 (BGBl. I S. 1564)
- AbFG LSA vom 14.11.1991 (GVBl. LSA Nr. 37)
- NatSchG LSA vom 14.02.1992
- Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Bodeniederung" im Landkreis Staßfurt -Entwurf -, 1993
- DschG-LSA vom 21.10.1991

2.0.0. PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN UND RICHTLINIEN

- Regionales Entwicklungsprogramm für den Regierungsbezirk Magdeburg, - Entwurf -, 1993
- Generalbebauungsplan der Stadt Staßfurt von 1989
- Trassenpläne der Reichsbahn von April 1985 und Mai 1989
- Verkehrskonzept des überörtlichen Verkehrs der VEB Autobahndirektion von Juni 1989
- Verkehrsentwicklungsplan Staßfurt, Kurzfassung, 1992/1993
- Vernässungsprognosen Bergsicherungsbehörde Staßfurt von April 1990
- Strukturplan des Büros Dr. Plück von Mai 1990
- Statistische Daten des Amtes für Statistik mit Stand von 1993
- Beschuß des Rates des Bezirkes Magdeburg vom 23.05.1989

3.0.0. ALLGEMEINE CHARAKTERISTIK DER STADT STASSFURT

3.1.0. Staßfurt im regionalen Verflechtungsbereich

Bis zur Gebietsreform im Jahr 1993 war Staßfurt Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises. Die ehemaligen Landkreise Aschersleben und Staßfurt werden zum Großkreis Aschersleben zusammengeschlossen werden.

Mit einer Einwohnerzahl von ca. 25.000 und einer Fläche von ca. 21 qkm kann die Stadt Staßfurt auch heute als industrielles und gewerbliches Zentrum der Region mit zahlreichen sozialen und kulturellen Aufgaben bezeichnet werden.

Das Landesentwicklungsprogramm (1992) weist der Stadt Staßfurt und auch ihren benachbarten Städten Aschersleben und Bernburg die Funktion eines **Mittelzentrums** zu. Der Entwurf des regionalen Entwicklungsprogrammes (1993) sieht ausschließlich die Stadt Staßfurt als Mittelzentrum vor.

Im regionalen Entwicklungsprogramm (1993) des Regierungsbezirkes Magdeburg wird Güsten als Zentrum für die Deckung der Grundversorgung definiert.

Der Landkreis Staßfurt wird sowohl von der landwirtschaftlichen Nutzung - Ackerbau und Intensivtierhaltung - als auch von den landschafts- und ortsbildprägenden Schäden des ehemaligen Industrie- und Bergbaus geprägt.

Dementsprechend weist das Landesentwicklungsprogramm (1992) und auch das regionale Entwicklungsprogramm im Raum Staßfurt - Köthen-Staßfurt-Aschersleben - Flächen als **Vorranggebiete für die Landwirtschaft** aus.

Die **Landschaftsteile**, die durch den Kalibergbau geschädigt wurden, sind - laut Landesentwicklungsprogramm und regionalem Entwicklungsprogramm - wiederherzustellen.

Weiterhin beschreibt das regionale Entwicklungsprogramm das **Gewerbe- und Industriegebiet** Staßfurt als ein regional bedeutsames Gebiet.

Das **Landschaftsschutzgebiet (LSG)** "Bodeniederung" wird im regionalen Entwicklungsprogramm als Vorsorgegebiet Natur und Landschaft festgesetzt. Die Aufforstung Leopoldshall wird als Vorsorgegebiet für Aufforstungen im regionalen Entwicklungsprogramm festgesetzt.

Die Verlegung der Bahnstrecke

Magdeburg-Sangerhausen-Erfurt wird im Entwurf des regionalen Entwicklungsprogrammes noch angestrebt. Die heutige Planung sieht eine Verlegung nicht mehr vor (s. Kap. 6.7.0.).

Der **Radwanderweg R1 "Harzvorland"** von Höxter bis Staßfurt wird als Radweg von besonderer Bedeutung dargestellt.

Zur Einlösung regionalplanerischer Ziele bleiben zwei wesentliche Erkenntnisse bestehen:

- Staßfurt besitzt die Funktion eines Mittelzentrums; die Funktion eines Grundzentrums kommt den Städten Egeln und Güsten zu.
- Der Planungsraum wird einerseits von der Landwirtschaft, andererseits von den noch anhaltenden Auswirkungen des Bergbaus geprägt.

3.2.0. Siedlungsgeschichtliche Entwicklung

"Die Entstehung des heutigen Stadtgrundrisses läßt sich bis ins 9. Jahrhundert zurückverfolgen. Die Lage an einer alten, von Norden kommenden und hier in Staßfurt die Bodefurt kreuzenden und über Halle, Leipzig nach Augsburg führenden Verkehrsstraße dürfte Anlaß gewesen sein, an dieser Stelle zu siedeln. Der vermutlich ältere Ort Altstaßfurt befindet sich nördlich der Bode. Der am südlichen Ufer gelegene Ort Leopoldshall wird erst im Jahre 1145 erwähnt.

Jahrhundertelang waren Staßfurt und Leopoldshall selbständige Städte; Straßennamen, wie Grenzstraße und Zollstraße, erinnern daran. Die Geschichte der Stadt wurde im Verlauf des 19. und in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts stark durch die Industrie, insbesondere den Salzbergbau und die Sodaerstellung, geprägt." (Generalbebauungsplan, 1989)

Die gesamte Region und auch die Stadt Staßfurt wurden von dem Kalibergbau, der chemischen Nachfolgeindustrie und dem Abbau der Braunkohle geprägt. Die ersten Kalischächte der Welt sind 1851 in Staßfurt niedergebracht worden. Dies hat nicht nur zu einer erheblichen Veränderung des Landschaftsbildes geführt - zum Beispiel die Schachtseen im Bereich um Wolmirsleben, Tagesbrüche bei Egeln und Staßfurt - sondern auch zu massiven bodenmechanischen Belastungen aufgrund von Senkungstendenzen (s. Kap. 3.4.0).

3.3.0 Planerischer Ansatz

Ziel dieser Flächennutzungsplanung ist es, die spezifischen Probleme der Stadt Staßfurt darzustellen und aus der Analyse der Problemstellung Lösungsansätze zu formulieren.

Aus der historischen Entwicklung und den naturräumlichen Verhältnissen heraus ergeben sich für eine geordnete Stadtentwicklung der Stadt Staßfurt erhebliche Schwierigkeiten.

Der Stadtgrundriß selbst wird durch drei wesentliche Faktoren determiniert:

- den Flußverlauf der Bode - nahezu in Ost/Westrichtung - mit den dazugehörigen Überschwemmungsgebieten,
- die mit Güterverkehr stark ausgelastete Eisenbahntrasse,
- die geologische Senkungszone - der latent bruchgefährdete Bereich.

Jeder dieser drei Faktoren stellt eine städtebauliche Zäsur dar und erschwert Staßfurts Stadt- und Erscheinungsbild in einem stadtstrukturellen und funktionalen Zusammenhang.

Ein weiteres Problem liegt in der Nutzungsstruktur verschiedener größerer zusammenhängender Flächen begründet. Diese Flächen weisen oftmals Einsprenglungen gebietsuntypischer Nutzungen auf, so daß regelrechte Störungen einer homogenen Struktur auftreten. Diese Bereiche sind als Gemengelagen dargestellt (s. Kartenteil).

Darüber hinaus stellt die Wohnumfeldqualität in verschiedenen Quartieren, insbesondere aber auch die Bausubstanz im Kernbereich der Stadt (s. folgende Auflistung) ein Hemmnis für die Entwicklung Staßfurts zu einem attraktiven Standort mit Versorgungsfunktion für das Umland dar.

- Großen, ungestalteten Garagenhöfe als zusammenhängende Flächen im Stadtgebiet,
- einer lückenhaften Bebauung im Kernbereich,
- einem unkontrollierten Wachstum in den rückwärtigen Zonen des Kernbereiches, z.B. rückwärtige Bebauung der Steinstraße,
- geringen Erhaltungswert von Fassaden und Häusern, die aufgrund ihrer bauhistorischen Dimension durchaus Erhaltungswert hätten, z.B. die alte Meierei,
- der Uniformität in der Gestaltung der Außenanlagen, auch der neueren Wohnsiedlungen,
- einem ungeplanten Wachstum industrieller Flächen und Gebäude ohne Wertlegung auf gestalterische Qualität.

Somit besteht für Staßfurt nicht nur Handlungsbedarf im Bereich der Bauleitplanung, sondern auch in der Stadtgestaltung bzw. -sanierung. Letztgenannter Bereich trägt darüber hinaus auch zur Identifikation der Bewohner Staßfurts mit ihrer Stadt bei.

Für die Flächennutzungsplanung der Stadt Staßfurt bestehen demnach folgende **Hauptziele**:

- gesunde und zeitgemäße Wohnverhältnisse für die in Staßfurt lebenden Menschen,
- gesicherte und unbelastete Arbeitsplätze für die in Staßfurt arbeitenden Menschen,
- angemessenes und unbelastetes Freizeitangebot in der Natur für die in Staßfurt lebenden und arbeitenden Menschen,
- ausgewogenes Versorgungssystem mit Waren und Dienstleistungen für die in Staßfurt und in der Region lebenden Menschen,
- umfassendes Sozial- und Kulturangebot.

Manifestiert werden diese Ziele im Flächennutzungsplan durch die Planung und Ausweisung **flächiger Bereiche** mit einer zumeist homogenen Nutzungsstruktur. Neben diesen flächenhaften Ausweisungen werden sowohl **Einzelstandorte** zur Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen, als auch Flächen für den Gemeinbedarf im Flächennutzungsplan dargestellt.

Die Verkehrsflächen, die ebenso wie die o.g. **punktuellen Elemente** zu einer Vernetzung der bestehenden flächenhaften Strukturen beitragen, sind - dem derzeitigen Planungsstand entsprechend - gekennzeichnet.

Der Flächennutzungsplan stellt folgende Bereiche dar:

- Wohnbauflächen,
- Flächen für Industrie und Gewerbe,
- Grün- und Freiflächen für die Tages- und Wochenenderholung,
- Standorte zur Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen unter Berücksichtigung der regionalen Versorgungsfunktion Staßfurts,
- kulturelles und soziales Angebot für die Bevölkerung von Staßfurt unter Berücksichtigung des Verflechtungsbereiches mit der Region,
- Schutz der bestehenden Gebäude und Quartiere durch Sanierung folgender Quartiere:
 1. Sanierungsgebiet "Alt-Staßfurt", § 142, 1 und 3, § 246 a BauGB, Genehmigung Februar 1994
 2. Sanierungsgebiet "Staßfurt-Mitte", § 141 Vorbereitende Untersuchung (s. Kartenteil)
- Flächen für die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur,
- Schaffung einer touristischen Infrastruktur.

Die potentiellen Altlastverdachtsflächen können und sollten - in Abhängigkeit von dem Ergebnis einer Gefährdungsabschätzung - als Bauflächen wieder genutzt werden (s. Kap. 3.4.1).

3.4.0. Darstellung der ingenieurtechnischen Kategorien und deren Auswirkungen auf Flächennutzung

Der Bergbau mit seinen Folgeindustrien und seinen landschafts- und stadtbildprägenden Folgeerscheinungen hat erhebliche Auswirkungen auf die Flächennutzung und somit auf die Stadtentwicklung der Stadt Staßfurt. Im Rahmen der ingenieur-technischen Betrachtungsweise der Flächennutzungsplanung werden Ergebnisse aus den Bereichen

- Bodenmechanik
- Bergsicherung
- Seismik
- Altlastenproblematik

in die Überlegungen zum Flächennutzungsplan mit eingebbracht. Dabei wird zwischen den Auswirkungen durch Aufschüttungen oder durch Bergsenkungen unterschieden.

3.4.1. Die Auswirkungen des Bergbaus auf die Flächennutzung

In seiner Beschußvorlage und dem bestätigten Beschuß vom 23.05.89 kommt der Rat des Bezirkes Magdeburg zu folgenden Aussagen:

"In dieser Hinsicht bestehen komplizierte Bedingungen im Stadtgebiet Staßfurt entsprechend den eingetretenen und sicher weiter entwickelnden Auswirkungen des ehemaligen Kali- und Steinsalzbergbaues, die durch den Rat des Bezirkes im Prozeß der komplexen staatlichen Leistungstätigkeit zunehmend zu beachten sind.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, daß unterhalb des Stadtgebietes infolge bergmännischer Tätigkeit ein Hohlraum von ca. 60 Mio. cbm in einer Tiefe von ca. 180 bis ca. 450 m unter Gelände besteht. Davon sind ca. 40 Mio. cbm hinsichtlich möglicher ober-tätiger Auswirkungen mit ernsthaften Folgen für das Territorium zu beachten. Ursache hierfür ist, daß der 1851 begonnene Kali- und Steinsalzbergbau mit den Schachtanlagen Leopoldshall I/II, von der Heyd, von Wanteuffel und Achenbach einen bergmännischen Hohlraum von insgesamt 20 Mio. cbm an der sogenannten Südwestflanke (SW-Flanke) des Staßfurt-Egelner Sattels, also im Bereich des Stadtgebietes, ohne Beachtung notwendiger Sicherheitstechnischer Maßnahmen geschaffen hatte. Noch während der Kaliförderung traten in der Zeit von 1883 bis 1889 drei Tagesbrüche auf, wobei der größte mit einem Durchmesser von ca. 140 und einer Tiefe von ca. 45 m als Strandbad von Staßfurt genutzt wird. Infolge ungeeigneter Abbaumethoden kam es in der Zeit von 1900 bis 1912 zu unkontrolliertem Ersaufen der o.g. Grubenbaue.

Gutachterliche Einschätzungen sagen weiterhin aus, daß mit dem Ersaufen durch unkontrollierte Salzauflösungsvorgänge ein zusätzlicher Hohlraum von ca. 23 Mio. cbm entstanden ist. Damit wurde insgesamt ein bis heute andauernder Senkungsprozeß mit teilweise gravierenden Auswirkungen auf bestimmte Teile des Stadtgebietes eingeleitet. Diese dadurch hervorgerufenen Senkungen betragen in bestimmten Bebauungsgebieten bereits mehr als 6 m. Seit etwa 1936 besteht eine konstante Senkungstendenz mit 13 bis 22 mm/Anno. Ein Ende dieser Vorgänge kann nicht prognostiziert werden. In Zusammenhang mit daraus resultierenden Schäden an Gebäuden und Anlagen mußten unter anderem im Zeitraum von 1966 bis 1974 z.B. 75 Gebäude mit über 600 Wohnungseinheiten, später auch das Bahnhofsgebäude abgerissen werden. Zugleich ist für bestimmte Bereiche der ehemaligen Gruben eine latente Tagesbruchgefährdung nicht ausschließbar. Ein Umschlagen in akute Gefährdung kann jederzeit erfolgen, ohne daß derartige Ereignisse langfristig vorauszusagen sind. Dieses Gebiet ist dicht besiedelt und infrastrukturell entwickelt. Hier befinden sich beispielsweise ca. 1.100 Wohnungseinheiten und 77 Geschäfte bzw. Einrichtungen. Durch die errichtete Station Ortungsseismik der Bergsicherung ist es jedoch möglich, relativ kurzfristig das Entstehen derartige Ereignisse zu erkennen und Maßnahmen zum Schutz der Bevölkerung und von beweglichen Gütern einzuleiten."

Dieser Bereich des latent bruchgefährdeten Gebietes zieht sich als langgestreckter Bereich mit einer Größe von ca. 80 ha von Südosten nach Nordwesten durch den mittelbaren alten historischen Stadtkern (s. Kartenteil).

Im Rahmen der Voruntersuchungen zum Flächennutzungsplan und unter Auswertung der durch die Bergsicherung Magdeburg, Sitz Elbingerode, zur Verfügung gestellten Daten ergeben sich für das Stadtgebiet Staßfurt unter geologischen Aspekten vier Zonen unterschiedlicher Bebaubarkeit:

Kategorie der bebaubaren Flächen unter geologischen/bodenmechanischen Aspekten

- Zone 1** Bebaubare Flächen ohne zusätzliche Maßnahmen aufgrund bodenmechanischer und geologischer Vorkommnisse (Senkungserwartung: sehr gering) Hier kann sich die Untersuchung der Bebaubarkeit dieser Flächen auf die Beurteilung des Baugrundes an sich beschränken, ohne daß weitergehende Aufschlüsse über das bodenmechanisch und geologische Verhalten angestellt werden müssen.
- Zone 2** Flächen mit besonderen Sicherungsmaßnahmen aufgrund geologischer/bodenmechanischer Vorkommnisse (Senkungserwartung: bis max. 5 mm/anno) Hier werden Flächen ausgewiesen, die unter bestimmten Gesichtspunkten einer Bebauung zugeführt werden können, von denen aber grundsätzlich auszugehen ist, daß besondere zusätzliche Sicherungsmaßnahmen aufgrund der bodenmechanischen und geologischen Verhältnisse notwendig sind.
- Zone 3** Flächen mit besonderen Sicherungsmaßnahmen aufgrund geologischer/bodenmechanischer Vorkommnisse (Senkungserwartung: hoch, 5 mm und mehr/anno) Hier werden Flächen ausgewiesen, die nur unter der Einführung hoher Sicherungsmaßnahmen, bei einer Senkung von über 5 mm pro Jahr - einer Bebauung zuzuführen sind. Das wird bedeuten, daß es sich hierbei um Flächen handelt, deren Bebauung hinsichtlich der Kostenrelation ein hohes Maß an Investitionskosten mit sich bringen wird, zumal auch die Dichte und Ausnutzbarkeit dieser Flächen aufgrund der Restriktionen geringer sein wird.
- Zone 4** Flächen, die aufgrund der geologischen und bodenmechanischen Schwierigkeiten von überwiegender Bebauung weitestgehend freizuhalten sind. Diese Flächen können dann planerisch nur in ein geordnetes Flächennutzungskonzept eingebettet werden. (Latenter Bruchbereich)

Die Wasserhaltung an der Heinrich-Zille-Straße wird von seiten des Bergamtes Staßfurt/ Elbingerode nicht aufgegeben werden können, da dieser Bereich das gesamte Stadtgebiet entwässert. Würden die Pumpen abgestellt werden, würde das gesamte Zentrum innerhalb kürzester Zeit ca. 1 m unter Wasser stehen. Auf das Abpumpen salzgesättigten Wassers an der Güstener Straße kann und sollte verzichtet werden, da die Hohlräume unter Tage einstürzen könnten (Auskunft des Bergamtes in Elbingerode, März 1994).

3.4.2. Die Auswirkungen der Deponien im Stadtgebiet auf die Flächennutzung

Neben den Problemen, die mit der Bergsenkung einhergehen, bestehen in der Stadt Staßfurt weitere Problemberiche durch Deponien und Aufschüttungen.

Zum jetzigen Zeitpunkt kann nicht gesichert ausgesagt werden, in welcher Mächtigkeit diese Aufschüttungen bzw. Deponien vorgenommen wurden und was in diesen Flächen angelagert ist. Grundsätzlich ist davon auszugehen, daß allein im Stadtgebiet Staßfurt ca. 36 potentielle Altlastverdachtsflächen vorhanden sind. Eine Folgenutzung kann erst nach einer Gefährdungsabschätzung und ggfs. möglichen Sanierung in Betracht gezogen werden.

4.0.0. NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN IM PLANGEBIET

4.1.0. Wasserwirtschaft

Die Lage der Überschwemmungsbereiche der Bode wurden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

4.2.0. Landschaftsplanung

Naturdenkmale

Für einen Gingko-Baum (*Gingko biloba*) an der Bodestraße/ Ecke Zollstraße besteht nach § 22 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (14.02.1992) eine Festsetzung als Naturdenkmal (ND).

Diese Ausweisung ist in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen worden.

Landschaftsschutzgebiet "Bodeniederung"

Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Bodeniederung" (LSG) wurde auf der Grundlage der Landschaftsschutzgebietsverordnung vom 1993 nachrichtlich übernommen (s. Kap. 6.6.0., s. Kartenteil)

Geschützte Landschaftsbestandteile

Im Plangebiet bestehen nach § 23 Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt verschiedene Ausweisungen für geschützte Landschaftsbestandteile (LB).

- LB 1. Park der Jugend, Hecklinger Straße
- LB 2. Stadtpark, Hecklinger Straße bis Neundorfer Straße
- LB 3. Erholungsgebiet am Strandbad
- LB 4. Volkspark
- LB 5. alter Friedhof zwischen Hohenerxlebener Straße und Bode
- LB 6. Grünanlage zwischen Bodestraße und Zollstraße

Die Lage der LB wurde in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen (Stand 1993; s. Kartenteil).

4.3.0. Geologische Restriktionen

Die Bereiche mit besonderen geologischen Bedingungen stellen heute im Stadtgebiet von Staßfurt für die Flächennutzungs- und die Bebauungsplanung bedeutende Restriktionen dar.

Senkungszonen

Die bergbaubedingten **Senkungszonen**, die eine unterschiedliche Bebaubarkeit aufweisen, sind im Flächennutzungsplan dargestellt (s. Kap. 3.4.1).

Altlastverdachtsflächen

Die im Jahr 1993 als potentielle **Altlastverdachtsflächen** bekannten Flächen für Ablagerungen oder Aufschüttungen sind nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen worden (Auszug aus dem Mitteldeutschen Altlasteninformationssystem, Halle, 1993), (s. Kap. 3.4.2). Eine Beplanung dieser Bereiche ist erst nach einer Gefährdungsabschätzung möglich.

Abgrabungsflächen

Im Nordosten des Plangebietes befinden sich Teilflächen der **Kalksteinabgrabungen "Posten 15, Lokschuppen, KT Südfeld"**. Diese Bereiche wurden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

4.4.0. Kulturgüter

Bodendenkmale

Nach Angaben der Oberen Denkmalschutzbehörde Magdeburg und des archäologischen Landesamtes (14.07.1993, 24.05.1993) sind im Plangebiet 14 **Bodendenkmale** bekannt. Die Lage der Bodendenkmale wurde nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen (s. Kartenteil).

Im Bereich der Sonderbaufläche an der Hecklingerstraße befindet sich eine Fläche, auf der aus Sicht der Denkmalpflege Erdbewegungen grundsätzlich abzulehnen sind.

Auf allen weiteren Flächen – insbesondere im Bereich der Altstadt – sollten vor einem Abbau archäologische Untersuchungen stattfinden.

Aufgrund der Lagegunst an der Bodefurt werden an den Bodehängen Funde aus prähistorischer Zeit vermutet.

Baudenkmale

Im Plangebiet bestehen zahlreiche bauliche Anlagen, die in die nachrichtliche Informationsliste zu Denkmalobjekten aufgenommen sind (Angaben der Unteren Denkmalschutzbehörde, 1992). Über eine endgültige Aufnahme in die Denkmalliste des Landes ist noch nicht in allen Fällen entschieden worden.

Der Lokschorpen und die alte Post sind bereits als **Baudenkmale** unter Schutz gestellt worden. Diese Angaben wurden nachrichtlich in den Plan übernommen (s. Kartenteil).

Weitere Nutzungsbeschränkungen – wie etwa militärische Schutzzonen – sind im Bereich des Gemarkungsgebietes von Staßfurt nicht relevant.

5.0.0. STATISTISCHE BESTANDSDATEN

5.0.0. STATISTISCHE BESTANDSDATEN

5.1.0. Bevölkerung der Stadt Staßfurt

5.1.1. Bevölkerungsentwicklung 1964– 1989

Wohnbevölkerung in der Stadt Staßfurt

Jahr	Personen	auf Prozent
1964	25.803	
1965	25.662	
1980	26.666	
1985	27.333	
1988	26.833	
1989	26.466	
1989 zu 1965	+ 844	
1989 zu 1988	- 367	
Veränderung 1989 zu 1965	103,3	
1989 zu 1988	99,4	

5.1.2. Wohnbevölkerung nach Altersgruppen, 1964 – 1989 *

Jahr	Wohnbevölkerung insgesamt	d a v o n		
		im arbeitsfähigen Alter	im nicht arbeits- fähigen Alter	d a v o n
		im noch nicht arbeitsfähigen Alter x)	im Renten- alter	
1964	25.803	15.422	10.381	5.732 4.649
1965	25.622	15.271	10.351	5.688 4.663
1966	25.456	15.172	10.284	5.626 4.658
1967	25.401	15.088	10.313	5.588 4.725
1968	25.567	15.161	10.406	5.625 4.781
1980	26.666	16.939	9.727	5.285 4.442
1985	27.333	18.284	9.049	4.902 4.147
1988	26.833	17.744	9.089	5.003 4.086
1989	26.466	17.536	8.930	4.856 4.074

x) Kinder von 0 – unter 14 Jahren zuzüglich 7/12 des Jahrganges

* Stand 31.12.1989

5.1.3. Wohnbevölkerung im arbeitsfähigen und nicht arbeitsfähigen Alter 1964- 1989

Jahr	Wohnbevölkerung insgesamt		Von 100 der Wohnbevölkerung waren			Auf 100 Personen im arbeitsfähigen Alter kamen ... Personen im nicht arbeitsf. Alter		
	davon im arbeitsfähigen Alter		im nicht arbeitsf. Alter		d a v o n			d a v o n
	arbeitsfähigen Alter	nicht arbeitsfähigem Alter	insgesamt	im noch nicht arbeitsfähigem Alter	im Rentenalter	insgesamt	im noch nicht arbeitsfähigem Alter	im Rentenalter
1964	15.422	10.381	59,8	40,2	22,2	18,0	67,3	37,2
1965	15.271	10.351	59,6	40,4	22,2	18,2	67,7	37,2
1966	15.172	10.284	59,6	40,4	22,1	18,3	67,8	30,5
1967	15.088	10.313	59,4	40,6	22,0	18,6	68,4	30,7
1968	15.161	10.406	59,3	40,7	22,0	18,7	68,6	37,1
1972	15.405	10.901	58,6	41,4	23,2	18,2	70,8	31,4
1973	15.468	10.804	58,9	41,1	22,8	18,3	69,8	37,0
1974	15.588	10.637	59,4	40,6	22,3	18,3	68,2	31,5
1975	15.761	10.364	60,3	39,7	21,6	18,1	65,8	30,7

5.1.3. Wohnbevölkerung im arbeitsfähigen und nicht arbeitsfähigen Alter 1964–1989

Jahr	Wohnbevölkerung insgesamt		Von 100 der Wohnbevölkerung waren						Auf 100 Personen im arbeitsfähigen Alter kamen Personen im nicht arbeitsf. Alter		
			im arbeitsfähigen Alter			im nicht arbeitsf. Alter			davon		
	davon arbeits- fähigen Alter	nicht arbeits- fähigem Alter	in- gesamt	im noch nicht arbeits- fähigem Alter	im Renten- alter	in- gesamt	im noch nicht arbeits- fähigem Alter	im Renten- alter	in- gesamt	im noch nicht arbeits- fähigem Alter	im Renten- alter
1976	15.995	10.072	61,4	38,6	21,0	17,6	63,0	34,2	34,2	28,8	28,8
1977	16.277	9.928	62,1	37,9	20,6	17,3	61,0	33,2	33,2	27,8	27,8
1978	16.567	9.837	62,7	37,3	20,5	16,8	59,4	32,6	32,6	26,8	26,8
1979	16.720	9.776	63,1	36,9	20,2	16,7	58,5	32,3	32,3	26,2	26,2
1980	16.939	9.727	63,5	36,5	19,8	16,7	57,4	31,2	31,2	26,2	26,2
1981	17.014	9.519	64,1	35,9	19,5	16,4	55,9	30,4	30,4	25,5	25,5
1982	17.141	9.330	64,8	35,2	19,1	16,1	54,4	29,6	29,6	24,8	24,8
1983	17.773	9.476	65,2	34,8	19,5	15,3	53,3	29,9	29,9	23,4	23,4
1984	18.059	9.138	66,4	33,6	18,5	15,1	50,6	27,8	27,8	22,8	22,8

5.1.3. Wohnbevölkerung im arbeitsfähigen und nicht arbeitsfähigen Alter 1964-1989

Jahr	Wohnbevölkerung insgesamt		Von 100 der Wohnbevölkerung waren		Auf 100 Personen im arbeitsfähigen Alter kamen ... Personen im nicht arbeitsf. Alter			
	davon im arbeits-fähigen Alter		im nicht arbeitsf. Alter		d a v o n		d a v o n	
	arbeits-fähigen Alter	nicht arbeits-fähigem Alter	ins-gesamt	im noch nicht arbeits-fähigem Alter	im Renten-alter	ins-gesamt	im noch nicht arbeits-fähigem Alter	im Renten-alter
1985	18.284	9.049	66,9	33,1	17,9	15,2	49,5	26,8
1986	18.390	8.982	67,2	32,8	17,7	15,1	48,8	26,4
1988	17.744	9.089	66,1	33,9	18,6	15,3	51,2	23,0
1989	17.536	8.930	66,3	33,7	18,3	15,4	50,9	27,7

- 14 f -

5.2.0. Wohnungsbestand der Stadt Staßfurt

5.2.1. Wohnungsbestand 1986 – 1990 *

Stadt	1986	1987	1988	1989	30.06.1990
Staßfurt	11.548	11.746	11.233	11.177	11.138

* Stand 30.06.1990

5.2.2. Wohnungsbestand nach der Ausstattung 1989

Innen-WC am Ende der BZR	Bad/Dusche	Heizsystem am Ende der BZR	Je 100 WE waren am Ende der BZR ausgestattet mit Innen-WC Bad/Dusche Heizsystem
8.516	8.689	6.186	76 78 55

5.2.3. Wohnungsbestand nach Eigentumsformen und Ausstattungsgrad *
(Ausstattung der Wohnungen mit WC, Bad/Dusche und modernem Heizungssystem)

WE 30.06.1990	d a v o n				d a v o n			
	volkseig.	genossensch.	privat	sonst.	WC	%	B/D	%
11.138	5.359	2.980	2.722	27	6.522	76,5	6.719	78,3
						6.193		55,6

* Stand 30.06.1990

5.2.4. Wohnungssuchende 1990 *

Insgesamt	W o h n u n g s s u c h e n d e			
	darunter ohne eigene Wohnung	Familien ohne eigene Wohnung	kinder- reiche Familien	junge Ehen
2.288	1.270	426	214	16
				150
				48
				1.056
				378
				24

* Stand 60.06.1990

6.0.0. DARSTELLUNG DES PLANUNGSKONZEPTE

Im Rahmen dieses Flächennutzungsplanes werden ausschließlich Bauflächen, keine Baugebiete, ausgewiesen. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen soll der besondere Charakter der Baufläche - beispielweise einer gemischten Baufläche durch die Festsetzung von Misch-, Kern-, oder Dorfgebieten - festgesetzt werden.

Darüber hinaus ist im jeweiligen Einzelfall über die Notwendigkeit eines Immissions- und Baugrundgutachten, sowie einer Gefährdungsabschätzung oder sonstiger Maßnahmen zu entscheiden.

6.1.0. Wohnbauflächen

Für die Ermittlung des künftigen Wohnbedarfs und der dafür benötigten Flächen wurden Bestandsdaten und Annahmen herangezogen:

Die Bestandsdaten der Stadt Staßfurt verdeutlichen einen derzeit fehlenden **Wohnraum für die wohnungssuchende Bevölkerung** von ca. 2.300 Wohneinheiten (s. Kap. 5.0.0.).

Nicht berücksichtigt wurden die Wohnungen, die durch **Sanierungsmaßnahmen** aus dem Wohnungsbestand ausgegliedert werden müssen. 1989 wurden insgesamt 1.608 Wohnungseinheiten festgestellt, die aufgrund der schlechten Bausubstanz und auch der Lage im Senkungsbereich aus dem Bestand herauszunehmen waren (Generalbebauungsplan, 1989).
Dieser Prozeß ist derzeit noch nicht abgeschlossen.

Weiterhin bleibt zu beachten, daß der Trend nach größeren und komfortabler ausgestatteten Wohnungen zu einer weiteren Reduzierung des Wohnungsbestandes durch **Umbau und Modernisierungsmaßnahmen** führt.

Die rückläufige Bevölkerungsentwicklung wird durch **Zugewinne aus dem Geburtenüberschuß** aufgefangen werden, so daß für Staßfurt bis in das Jahr 2000 eine qualitative und quantitative **Forderung nach 6.000 Wohneinheiten** besteht.

Diesem Bedarf trägt die Wohnbauflächenausweisung Rechnung.

Planungsziele

Die zusätzlichen Wohnbauflächen sind so ausgelegt, daß eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit **ausreichend großen und leistungsstarken Einrichtungen** ermöglicht wird.

Im Anschluß an vorhandene Wohnbauflächen werden **Erweiterungsflächen** ausgewiesen.

Dieses beugt einerseits Zersiedlungstendenzen vor, andererseits wird eine Bündelung und gemeinsame Nutzung infrastruktureller Einrichtungen erreicht.

Als Ergänzung vorhandener Wohngebiete sind die neuen Baugebiete vorgesehen:

- Erich-Weinert-Straße
- Staßfurt Nord
- Schlachthofstraße
- Neundorfer Straße

Darüber hinausgehend werden im Verbund mit vorhandenen Wohnbaugebieten Reserveflächen ausgewiesen, die den Wohnungsbedarf bis weit in das Jahr 2000 sicherstellen.

Das **Schließen von Baulücken, die Intensivierung der Nutzung und Verdichtung auf eigenem Grundstück** und auch die **Umnutzung anders genutzter Gebäude und Objekte** dient einer weiteren optimalen Ausnutzung der Wohnbebauung in bestehenden Wohngebieten.

Die zahlreichen **Kleingartenanlagen** stellen zukünftig ein zusätzliches Potential zur Entwicklung optimaler Wohnstandorte - in geologisch zumeist unbedenklichen Bereichen - dar. Aufgrund der historischen Entwicklung werden diese Anlagen in Zukunft kaum mehr eine derartig intensive Nutzung wie bisher erfahren.

Im Flächennutzungsplan wird eine **Reserve an Wohnbauflächen** von 145 ha dargestellt; die bestehenden Wohnbauflächen erstrecken sich über 206 ha des Stadtgebietes.

6.2.0. Gemischte Bauflächen

Gemischte Bauflächen dienen sowohl der Unterbringung gewerblicher Einrichtungen (Handel, Dienstleistung, Handwerk, nichtstörendes Gewerbe) als auch der Wohnnutzung.

Die Lage des Stadtzentrums in dem durch Bergsenkungsgeschehen latent bruchgefährdeten Bereich erfordert die Verlagerung des Zentrums durch eine Umstrukturierung der Bauflächen (s. Kap. 3.4.1.).

Planungsziele

Durch die Ausweisung neuer gemischter Bauflächen östlich der Bahntrasse wird das "neue wirtschaftliche Zentrum" Staßfurts nach Leopoldshall verlagert.

Ein derartiger Stadtumbau stellt einemittelfristige Planungs- und Realisierungsaufgabe dar. Es wird dementsprechend nicht zu abrupten Brüchen, sondern zu kontinuierlichen Übergängen im Funktionswandel der Stadtteile Leopoldshall und Staßfurt-Mitte kommen.

Dieses bedeutet, daß das jetzige stark in Mitleidenschaft gezogene Zentrum - Staßfurt-Mitte/ Steinstraße - nach wie vor Versorgungsfunktion übernehmen muß und mit einer Ausweisung als "Gemischte Baufläche" auch in Zukunft beibehalten wird.

Das Miteinander von Wohnen und entsprechendem Gewerbe im historisch gewachsenen Zentrum bleibt somit gesichert. Darüber hinaus wird der Forderung der Staßfurter Bevölkerung nach Aufrechterhaltung der historischen Bezüge Rechnung getragen.

Dieser Bereich bedarf einer Rekonstruktion durch Flächen- oder Objektsanierung (s. Kap. 3.3.0., Kap. 6.9.1.).

Im gesamten Innenstadtbereich - die Bereiche Steinstraße und Leopoldshall - werden ca. 760 ha als gemischte Baufläche ausgewiesen. Die verbindliche Bauleitplanung wird in diesen Bereichen MK- und MI- Ausweisungen vorsehen.

6.2.1. Versorgungskonzept mit Waren und Dienstleistungen

"Die bestmögliche Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen liegt vor, wenn die Einkaufsmöglichkeiten gut erreichbar sind und bei differenziertem Angebot und ausreichenden Konkurrenzverhältnissen ein chancengleiches Einkaufen für alle sozialen Schichten, auch für Menschen ohne Auto, Behinderte und ältere Leute ermöglichen." (Schöning, G. und Borchard, K.: Städtebau im Übergang zum 21. Jahrhundert, 1992)

Nach Angaben des Generalbebauungsplanes konnten in Staßfurt im Jahr 1989 als Verkaufsfläche 6.000 qm genutzt werden.

Die konkrete heutige Versorgungssituation - der Bedarf an privaten Einzelhandels- und Dienstleistungen - kann jedoch erst durch eine Flächenbedarfsberechnung bzw. ein Gutachten über die für Staßfurt verträglichen Einzelhandelsstrukturen ermittelt werden.

Da ein derartiges Gutachten noch nicht vorliegt, wird der Bedarf an Einzelhandelseinrichtungen mit einem Wert zwischen 1,2 und 1,4 qm je Einwohner angenommen.

Planungsziele

Die Stadt verfolgt - im Hinblick auf Staßfurts Bedeutung als Mittelzentrum im regionalen Verflechtungsbereich - ein Versorgungskonzept für die Standorte des Einzelhandels nach Betriebstypen (Stadtverordnetenversammlung vom 22.10.1990).

Es sind drei Bereiche der Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen vorgesehen:

1. Bei einer **dezentralen Versorgung** des Wohngebietes werden den verschiedenen Wohngebieten Geschäfte und/oder Betriebe mit Gütern des täglichen Bedarfs zugeordnet.
Für Dimensionierung und Standortwahl sind u.a. folgende Kriterien entscheidend:
Erreichbarkeit, Einwohnerzahl, Kaufkraft und Kaufgewohnheit und auch die Lage der Geschäfte zu Nachbarzentren.
2. Der **großflächige Einzelhandel**, sowohl im Lebensmittelbereich, als auch im Non-Food-Bereich (einschl. Fachmarktzentrumsbereich), dient der Versorgung der städtischen Bevölkerung und erbringt Bindungsquoten aus der Region, sofern er ausreichend dimensioniert und leistungsfähig ist.
Im Gegensatz zum Facheinzelhandel hat diese Vertriebsstruktur in der Regel diskontierenden Charakter und somit in hohem Maße **auch Versorgungsfunktionen** für die Einwohner mit kleinen und mittleren Einkommen.
3. Leistungsstarke **Fachhandelsstrukturen** im innerstädtischen Bereich - überwiegend in MI- und MK-Gebieten - bestimmen den Attraktivitätsgrad einer Stadt als echtes Einkaufszentrum und Zentrum der Region. Bedingung hierfür ist, daß im Bereich des großflächigen Einzelhandels auf entsprechende Sortimentsbeschränkungen und innenstadtverträgliche Nutzungen geachtet wird.
Ein besonderer Wert ist darauf zu legen, daß innerstädtische Sortimente funktionsfähig bleiben und keinen Attraktivitätsverlust durch konkurrierende Nutzung am Stadtrand erfahren (§ 11,3 BauNVO).

Darüber hinaus sind einzelhandelsergänzende Einrichtungen aus unterschiedlichen Bereichen, wie beispielsweise Gemeinbedarfseinrichtungen und öffentliche Einrichtungen für die Standortwahl eines Betriebes entscheidend. Neben diesen funktional/räumlichen Zusammenhängen der einzelnen Nutzungen stellen die Anbindung an das Verkehrsnetz und die Flächengröße weitere entscheidende Standortvoraussetzungen dar.

Das Versorgungskonzept und die konkrete Versorgungssituation sieht für Staßfurt folgende Einrichtungen vor:

Dezentrale Versorgung und Fachhandel

In sämtlichen Quartieren Staßfurts sind dezentrale Strukturen zur Versorgung der Bevölkerung mit Waren für den täglichen Bedarf vorgesehen.

Bereich Steinstraße

Der Charakter eines linearen Versorgungszentrums mit Fach- und Einzelhandelsgeschäften kann - selbst bei einer Verlagerung des Stadtzentrums in Richtung Leopoldshall - bestehen bleiben.

Die erhaltenswerten und teils auch unter Denkmalschutz stehenden Gebäude an der Steinstraße und im angrenzenden Quartier stellen insbesondere für den Facheinzelhandel attraktive Standorte dar.

Eine intensive Nutzung des gesamten Quartiers wird auch in Zukunft - aufgrund der Vernässung durch Bergschäden - nur im Bereich zwischen der Bodebrücke und der Pestalozzistraße möglich sein. Der südliche Bereich bietet sich für eine lockere Bebauung und Nutzung als Einzelhandelsstandort und innerstädtischen Freiraum an.

Leopoldshall - Zentrum Jahnplatz

Mittelfristig soll Leopoldshall, der Bereich Jahnplatz, zum innerstädtischen und wirtschaftlichen Zentrum Staßfurts entwickelt werden.

Es wird den Handels- und Dienstleistungsschwerpunkt in Staßfurt darstellen.

Die Dienstleistungsbereiche können in den Obergeschossen angesiedelt werden, während im Erdgeschoß ein Branchenmix (Lebensmittelgeschäfte, Discounter und entsprechende Fachgeschäfte) angesiedelt werden sollten.

Gegliederte und geordnete Stellplatzsituationen mit intensiver Durchgrünung und einer befriedigenden Freiflächengestaltung würden diesem Handels- und Dienstleistungszentrum mit zugeordneten gastronomischen Nutzungen seine Attraktivität verleihen.

Eine günstige verkehrliche Erschließung wird mit dem 3. Bodeübergang, einer Verbindung zwischen der Hohenerxlebener Straße und der Schlachthofstraße, erreicht (s. Kap. 6.7.0).

Großflächiger Einzelhandel

Das **Fachmarktzentrum Hecklinger Straße** und auch das **Einkaufszentrum Bodepark** bieten großflächige Einkaufsgelegenheiten im Westen und Osten der Stadt. Diese Flächen sind nach § 11, 3 BauNVO als Sonderbaufläche festgesetzt (s. Kap. 6.4.0.).

Der **Verbrauchermarkt Klages** erfüllt an der Löderburgerstraße die Funktion eines Nahversorgungszentrums. Im Bereich der gemischten Baufläche ist dieses Vorhaben nach § 33,2 BauGB genehmigt.

6.3.0. Gewerbliche Bauflächen

Die Region Staßfurt und die Stadt Staßfurt selbst werden seit geraumer Zeit von verschiedenen industriellen und gewerblichen Nutzungen geprägt. Insbesondere im Norden der Stadt sind entsprechende Betriebe angesiedelt.

Im Rahmen dieser Planung kann und soll eine konkrete Ermittlung des Bestandes und des Bedarfes an Gewerbe- und Industriebetrieben nicht erfolgen. Über das Potential der vorhandenen Gewerbe- und Industrieflächen und den Bedarf an Industrie- und Gewerbestandorten kann erst bei Vorlage eines Entwicklungskonzeptes für Industrie- und Gewerbeflächen entschieden werden. Die Ausweisungen dieses Planes legen daher die Planungsziele der Stadt Staßfurt nur in Grundzügen fest.

Darüber hinaus erschweren die nicht immer geklärten Besitz- und Eigentumsverhältnisse und auch der potentielle Altlastenverdacht zahlreicher Flächen die Planung von Gewerbe- und Industriestandorten.

In der Stadt Staßfurt sind derzeit verschiedene Betriebe mit mehr als 200 Beschäftigten angesiedelt. Große zusammenhängende Industrieflächen werden nur von wenigen Firmen beansprucht. Die betriebliche Entwicklung ist derzeit noch nicht abschätzbar, daher können auch konkrete Aussagen über die Verwendung eventuell entstehender oder sich bereits gebildeter Industriebrachen nicht vorgenommen werden.

Folgende größere Betriebe sind nach Aussage der Stadtverwaltung derzeit in Staßfurt ansässig:

RFT Rundfunk-Fernseh-Telekommunikation
AG Staßfurt
Löderburger Straße 94

Tonmöbel GmbH
Gaensefurter Straße 17

Chemieanlagen Staßfurt AG
Atzendorfer Straße 19

Salz- und Stahlbau GmbH
Neustaßfurt

Sodawerk Staßfurt GmbH
An der Löderburger Bahn

Achslagerwerk Staßfurt
An der Liethe 5

Baustoffzentrum GmbH
Bernburger Straße 18

Montage und Ausbau GmbH
MUA Magdeburg
Niederlassung Staßfurt
Bernburger Straße 10-12

Blechpackungswerk GmbH x)
Industriestr. 24
Förderstedter Straße

Tom-Femy GmbH x)
(ehm. Bleicherdewerk)
Rathmannsdorfer Chaussee 1

Potsdamer Chemiehandelsgesellschaft
BT Staßfurt mbH
Hochenerxlebener Straße 84

Dienstleistungs-GmbH
Schubertstr. 4

Drahtwerk Staßfurt GmbH x)
Zweigniederlassung der Draht- und
Seilwerke GmbH Rothenburg
Athenslebener Weg 35

Edeka-Genossenschaft Börde
Förderstedter Straße 4
GmbH Geflügelwirtschaft Magdeburg
Niederlassung Staßfurt
Depotstr. 1

Format Miederwaren GmbH Staßfurt x)
Grenzstr. 10
Salzhofstr. 4
Hohenerxlebener Straße 81
Ackerstr. 14

eab-Elektroanlagenbau Staßfurt GmbH
Athenslebener Weg 15

Energieversorgung Magdeburg AG i.A.
Athenslebener Weg

Konsumfleischverarbeitungsbetrieb
Petrikirchstr. 5

Wohnungs- und Baugesellschaft GmbH
Grenzstr. 11

Getreidegroßhandel GmbH
Zweigstelle Staßfurt
Förderstedter Straße

Kohle- und Brennstoffhandel GmbH
Zweigstelle Staßfurt
Calbesche Straße

Multikauf Konsumgenossenschaft
Magdeburg und Umgebung e.G.
Zentrale: Rögatzer Straße 31
39106 Magdeburg

Bauunion GmbH i.A. Staßfurt
Industriestr. 12

Verkehrsgesellschaft Salzland mbH
Athenslebener Weg

Staßfurter Stahlhandel
An der Liethe 6

Confekt GmbH i.A. Staßfurt
Löderburger Straße 22

Schücu GmbH
An der Liethe

SB Frischmarkt GmbH
Bernburger Straße

Alu Stahl GmbH
Strandbadstr. 5

Stahlbau Staßfurt GmbH
Neustaßfurt

Universal Handelsgesellschaft
mbH Staßfurt
Industriestr. 1-3

VAKOMA GmbH Magdeburg
BT Staßfurt
Güstener Straße 29

Wasser- und Abwassergesellschaft
Am Schütz 2

x unter 200 Beschäftigte

Planungsziele

Die Planung von Industrie- und Gewerbebeflächen erfolgt in der Stadt Staßfurt im Hinblick auf:

- den Ansiedlungsbedarf neuer Gewerbe- bzw. Industriebetriebe,
- die Standortqualität der Flächen für ansiedlungswillige Betriebe,
- die Schaffung von neuen Gewerbe- und Industrieflächen im Rahmen des Ansiedlungsbedarfs neuer Firmen,
- die Sicherung künftiger Entwicklungsmöglichkeiten,
- Raumnutzungs-, Distanz- und Produktionskosten,
- die Sicherung des Bestandes der vorhandenen Gewerbe- und Industrieflächen,
- die Nutzbarkeit vorhandener Industrieflächen,
- die Wiedernutzbarmachung brachliegender Flächen und leerstehender Gebäude.

Letztgenannter Punkt zielt darauf ab, "die Regeneration des Gebietes zu sichern, eine effektive Nutzung für Boden und Gebäude herbeizuführen, die Entwicklung neuer und bestehender Gewerbe und Industrien zu fördern, eine attraktive Umwelt mit Wohnungen und sozialer Infrastruktur zu schaffen, um Menschen zu ermutigen, in dem Gebiet zu wohnen und zu arbeiten (Estermann, Hans: Industriebrachen - Grundstücksfonds und Development Corporations, Karlsruhe 1986)".

Der Rat des Bezirkes Magdeburg (23.05.1989) weist in einer Beschußvorlage auf die Industriebrachen hin:

"Zugleich sind ausgehend vom teilweise unzureichenden äußerem Erscheinungsbild der ehemaligen Bergbauanlagen bzw. der gegenwärtigen territorialen Nachnutzung der entsprechenden Flächen im Kreis Staßfurt Maßnahmen zur Verbesserung der Situation durchzusetzen. Vorrang hat dabei unter Beachtung der jeweils bergbaulichen Sicherheitsbestimmungen, sowie landeskultureller Gesichtspunkte die Begrünung mit schnellwüchsigen Gehölzen."

Ein entsprechendes Grünflächenkonzept sollte diese Bereiche in einen städtischen Gesamtkontext bringen (s. Kap. 6.6.0.).

Grundsätzlich soll auf den bestehenden und den zukünftigen Gewerbe- und Industrieflächen die Ansiedlung von monostrukturierten und damit oftmals auch konjunkturanfälligen Betriebe eingeschränkt werden.

Darüber hinaus sollten vermehrt geeignete Flächen für das Kleingewerbe ausgewiesen, andererseits aber auch für den Raum "unverträgliche Nutzungen" herausgenommen werden.

Für die kleinen und mittleren Betriebe kommen auch Gewerbe- und Industrieparks in Betracht. Hier kann in besonderem Maß auf das stadtökologischen Wirkungsgefüge durch die Bau- und Grüngestaltung Einfluß genommen werden (s. Kap. 6.6.0.).

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung sind für die Stadt Staßfurt ca. 175 ha als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Für Neuplanungen von Gewerbe- und Industriestandorten wurden davon ca. 85 ha festgesetzt. Diese Flächen decken auch den voraussichtlichen Bedarf an Reserveflächen ab.

6.4.0. Sonderbauflächen

Im Gegensatz zu den anderen Bauflächen sind Sonderbauflächen durch eine spezielle Nutzung gekennzeichnet.

Der Flächennutzungsplan setzt im Westen und Osten des Stadtgebietes zwei Sonderbauflächen für den **großflächigen Einzelhandel** fest:

1. Einkaufszentrum Bodepark
reines SB-Warenhaus mit Konzessionärsflächen und einem Getränkefachmarkt,
2. Fachmarktzentrum Hecklinger Straße
verschiedene Fachmärkte, Warenhaus, Möbel- und Baumarkt

Im Bereich der Gewerblichen Baufläche im Norden des Stadtgebietes wird östlich der Bahnstrecke eine Fläche als Sonderbaufläche für den **Holz- und Baubedarfshandel** festgesetzt.

Das Kreiskrankenhaus Staßfurt, an der Bodestraße, ist als **Sondergebiet Klinik** im Kartenteil des Flächennutzungsplanes verzeichnet.

6.5.0. Flächen für den Gemeinbedarf

Zu den Flächen für Gemeinbedarf zählen Einrichtungen und Anlagen der Öffentlichen Verwaltung, kirchliche und soziale Einrichtungen und auch Stätten, die der Bildung, der Freizeit, dem Gesundheitswesen und der öffentlichen Sicherheit dienen.

Ein Großteil der Einrichtungen für Gemeinbedarf zählt in der Stadt Staßfurt zu dem Bereich der "sozialen Infrastruktur", hier speziell zu den fußläufig erreichbaren Wohnfolgeeinrichtungen (Kindergärten, Grundschulen oder kirchliche Einrichtungen). Diese liegen zumeist in unmittelbarer Nachbarschaft von privaten Einzelhandels- oder Dienstleistungsbetrieben (s. Kap. 6.2.1).

Aufgrund des mangelnden statistischen Materials wird im Rahmen der Flächennutzungsplanung davon ausgegangen, daß Änderungen in der Bedarfsstruktur der Wohnfolgeeinrichtungen im sozial-kulturellen Bereich entstehen werden, daß aber vom Grundsatz her die Grundversorgung mit Einrichtungen aus diesem Bereich als gesichert angesehen werden kann.

6.5.1. Einrichtungen für das Vorschulalter

Folgende Kindertagesstätten (KITA) sind in Stadt Staßfurt vorhanden:

KITA Hohenerxlebener Straße
KITA Luisenplatz
KITA Bummi Nord
KITA Buratino Nord
KITA Am Tierpark
KITA Sülzestraße
KITA Bernburger Straße
KITA Schlachthofstraße

(Angabe, März 1994)

Ein Kindergartenbedarfsplan und dementsprechend aktuelle statistische Daten über die Anzahl von Kindergartenplätzen und sonstigen Einrichtungen für das Vorschulalter liegen derzeit nicht vor. Der Generalbebauungsplan weist für das Jahr 1989 1.509 Kindergartenplätze aus. Zu diesem Stichtag betrug die Bevölkerung 26.850 Einwohner. Bezogen auf heutige Voraussetzungen kann davon ausgegangen werden, daß die Anzahl der Kindergartenplätze und Einrichtungen für den Bereich des Vorschulalters ausreichend ist.

Die Qualität der Einrichtungen für das Vorschulalter sollte hinsichtlich ihrer baulichen und funktionalen Strukturen untersucht werden.

6.5.2. Einrichtungen des Schulwesen

Die Schulentwicklungskonzeption der Stadt Staßfurt weist nach, daß die Schulstandorte im Stadtgebiet auch in den folgenden Jahren benötigt werden (Angaben des Schulverwaltungsamtes Staßfurt, April 1993).

Folgende Bildungsstätten sind in Staßfurt vorhanden:

- Grundschule "L. Uhland", Staßfurt
Kirchplatz 1
Schülerzahl: 247
- Grundschule Süd Staßfurte
Am Tierpark
Schülerzahl: 338
- Grundschule "J.W.v. Goethe", Staßfurt
Friedensplatz 1
Schülerzahl: 138
- Grundschule "H. Kasten", Staßfurt
Michaelisstraße 7
Schülerzahl: 139
- Grundschule Nord Staßfurt
Straße der Solidarität 42
Schülerzahl: 334
- Sekundarschule Nord Staßfurt
Straße der Solidarität 42
Schülerzahl: 337
- Sekundarschule "H. Kasten", Staßfurt
Michaelisstraße 7
Schülerzahl: 262
- Sekundarschule "L. Uhland", Staßfurt
Kirchplatz 1
Schülerzahl: 221
- Sekundarschule Süd Staßfurt
Am Tierpark
Schülerzahl: 183
- Sonderschule L Staßfurt
Sodastraße 2
Schülerzahl: 295
- Berufsbildende Schulen I Staßfurt:
 - Standort: Löderburger Straße 94
Schülerzahl: 98
 - Standort: Atzendorfer Straße 19
Schülerzahl: 82

- Standort: An der Löderburger Bahn 4a
Schülerzahl: 112
- Berufsbildende Schulen II Staßfurt
Industriestraße 1-2
Schülerzahl: 642
- Wohnheim I
Löderburger Straße 99
- Wohnheim II
An der Löderburger Bahn 4a
- Turnhalle Schulstraße
- Turnhalle Hofjäger
An der Bode
- ehemalige Institut für Lehrerbildung Staßfurt
Salzwerkstraße 6

6.5.3. Einrichtungen der Gesundheits- und Sozialfürsorge

Im Stadtgebiet von Staßfurt dienen folgende Einrichtungen der Gesundheits- und Sozialfürsorge:

- Kreiskrankenhaus Staßfurt
Klinik I, Bodestraße
Klinik II, Athenslebener Weg
- Feierabendheim Staßfurt-Nord
Löderburger Straße 101
- Feierabendheim Luisenplatz
- Sozialstation
Conrad-Röntgen-Straße 1
Beratungs- und Behandlungsstelle
für Kinder, Jugendliche und Familien
Sozialpäd. betreutes Wohnen
Logopäd. Beratungsstelle
- Rehabilitationszentrum
Hohenerxlebener Straße 85
 - Wohnheim
Hohenerxlebener Straße 85
 - Geschützte Werkstatt
Strandbadstraße 1
 - Fördereinrichtung
Schulstr. 6
- Volkssolidarität e.V.
Schöner Blick 1
- Adler-Apotheke
Steinstraße 12

- Löwen-Apotheke
Goethe Straße 1
- Zentral-Apotheke
Hohenerxlebener Straße 101
- Apotheke im Dienstleistungstrakt
Straße der Solidarität 2-3

6.5.4. Freizeiteinrichtungen für unterschiedliche soziale Gruppen

Von besonderer Bedeutung ist in diesem Bereich das Problem der Jugendeinrichtungen. Insbesondere in den Neubaugebieten fehlen Freizeiteinrichtungen für Jugendliche.

Ein Bedarfs- oder Entwicklungsplan wurde - ebenso wie ein Kindergartenbedarfsplan - aufgrund der Umstrukturierung des Dezernates von der Stadtverwaltung noch nicht erarbeitet.

Folgende Einrichtungen sind im Plangebiet vorhanden:

- Schwimmbad (Freibad)
Hecklinger Straße
- Strandsohlbad (Freibad)
Strandbadstraße
- Volksschwimmhalle
Calbesche Straße 3
- Salzland-Theater
Steinstraße 20
- Kreismusikschule
Steinstraße 33
- Jugendclub
Hecklinger Straße
- Stadt- und Kreisbibliothek mit Außenstelle
Mühlgraben - Mücke
- Berg- und Heimatmuseum
Pestalozzistr. 6
- Heimattiergarten
Luisenplatz 11
- Lichtspieltheater
Hohenerxlebener Straße
- Staßfurt-Information
Steinstraße

- Stadion der Einheit mit neuer Sporthalle
Hecklinger Straße
- Kegelsporthalle
Charlottenstraße
- Paul-Merkewitz-Sporthalle
An der Liethe
- Sport- und Freizeitzentrum
Staßfurt Nord
- Stadt- und Schulbibliothek
Steinstraße 32

6.5.5. Kirchliche Einrichtungen

Als kirchliche Einrichtungen sind im Plangebiet folgende Kirchen, Pfarr- und Gemeindehäuser, sowie weitere Einrichtungen in kirchlicher Trägerschaft der Religionsgemeinschaften dargestellt:

Kirchen

- St. Petri, Friedensplatz evangelisch
- St. Johannis, Kirchplatz evangelisch
- St. Marien-Kirche, Bergstr. katholisch
- Interims-Kirche, Luisenplatz evangelisch
Rechtsräger: Stadt Staßfurt
- Kapelle Feierabendheim, Luisenplatz evangelisch
Rechtsräger: Caritasverband
Magdeburg e.V.

Stiftungen

- Staßfurter Waisenhaus evangelisch
Schlachthofstraße 11
- Kindergärten
 - Berliner Straße
 - Kalistraße 24

Pfarr- und Gemeindehäuser

- An der Bode 8 evangelisch
- Hecklinger Straße 86 evangelisch
- Wasserturmstraße 14 evangelisch
- Kirchplatz 3 evangelisch
- Kirchstraße 1 evangelisch
- Lutherhaus Kirchstraße 2 evangelisch
- Bergstraße 5 katholisch
- Luisenplatz 4 evangelisch

6.5.6. Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung

In der Stadt Staßfurt befinden sich folgende Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung, die Staßfurts Funktion als Versorgungszentrum im Mittelbereich untermauern:

- Stadtverwaltung
Steinstraße 19
- Landratsamt
Bernburger Straße 13
- Finanzamt
Steinstraße
- Arbeitsamt
Straße der Solidarität
- Polizeirevier
Stadionstraße
- Bergamt Staßfurt
Löbnitzer Weg
- Bezirksdirektion des Straßenwesens
Magdeburg, Straßenmeisterei
An der Liethe

6.5.7. Einrichtungen der öffentlichen Versorgung und Dienstleistung

Im Stadtgebiet von Staßfurt sind verschiedene Einrichtungen der öffentlichen Versorgung und Dienstleistung ansässig:

- Freiwillige Feuerwehr
Feuerwehrdepot
Athenslebener Weg
- Freiwillige Feuerwehr
Feuerwehrdepot
Depotstraße
- Krankentransport
Deutsches Rotes Kreuz
Bodestraße
- Baubetriebshof der Stadtverwaltung
Calbesche Straße 4
- Deutsche Bundespost
Post- und Fernmeldeamt
Löderburger Straße 96

- MAWAG
Magdeburger Wasser- und
Abwassergesellschaft mbH,
Versorgungsbereich Staßfurt
Am Schütz 2
- Gebäudewirtschaft
Grenzstraße 11
- Deutsche Reichsbahn
Bahnhof
- Deutsche Bank
Filiale Staßfurt
Steinstraße
- Stadt- und Kreissparkasse
Großer Markt 1
- Raiffeisenbank
Bernburger Straße
- Deutsche Bundespost
Hohenerxlebener Straße 95
Straße der Solidarität 2-3
- Post- und Fernmeldeamt
Löderburger Straße 96
- Deutsche Reichsbahn
Zollstraße

6.5.8. Friedhöfe

Im Erläuterungsbericht zum Generalbebauungsplan der Stadt Staßfurt aus 1989 heißt es unter dem Absatz Friedhöfe:

"Bei der steigenden Tendenz der Feuerbestattungen und der dreimaligen Belegung sind die bestehenden Friedhofsflächen ausreichend. Die beiden Friedhöfe an der Hecklinger Straße (6 ha) und Hohenerxlebener Straße (3,8 ha) liegen stadtstrukturell günstig. Der Leopoldshaller Friedhof ist durch die Hohenerxlebener Straße getrennt. Auf dem nördlich gelegenen, nicht mehr belegten Abschnitt, soll eine Parkanlage geschaffen werden. Statt der hier befindlichen schadhaften Friedhofshalle muß ein Neubau auf dem südlichen (belegten) Hauptabschnitt erfolgen."

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurde für den Bereich der Hecklinger Straße eine Ausweitung der Friedhofsflächen vorgenommen.

Die Fläche im Norden der Hohenerxlebener Straße wird weiterhin als Friedhof genutzt, während die Friedhofsfläche zwischen der Bode und der Hohenerxlebener Straße als geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesen wird (s.Kartenteil).

6.6.0. Grün- und Freiflächen

Die innerstädtischen Grün- und Freiflächen erfüllen verschiedene Funktionen. Sie sind nicht nur für den Landschaftshaushalt und die Stadtökologie, sondern auch für den Bereich Erholung und Freizeit von besonderer Bedeutung.

Im Generalbebauungsplan von 1989 wird der Raum Staßfurt mit seinen außerstädtischen Erholungsbereichen wie folgt beschrieben: "Landschaftsbestimmende Elemente sind die Bodeniederung und die daran anschließende, besonders in Richtung Hecklingen stärker ausgeprägte flachwellige bis hügelige Agrarlandschaft (Ochsenberg 165 m ü.NN)... Generell wird festgestellt, daß die Verbindung der Stadt mit den Erholungsgebieten und Anziehungspunkten in westlicher Richtung (Hecklingen und Umgebung, Löderburger Strandbad, Gänsefurt, Auenlandschaft) günstiger als in Richtung Osten ausgeprägt ist."

Das Nebeneinander von **privatem Grün und öffentliche Grünflächen**, aber auch der große Anteil **freier Flächen** (Abbruchflächen), charakterisieren die Grün- und Freiflächen system im Stadtgebiet von Staßfurt.

Das LSG "**Bodeniederung**" stellt mit seiner Ost-West-Erstreckung die stadtklimatisch bedeutendste Freifläche dar.

Die kleineren **Parks** sind zumeist als geschützte Landschaftsbestandteile nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen worden. Sie erfüllen ebenso wie das LSG stadtkologische Funktionen und entsprechen dem Bedürfnis des Menschen nach Freizeit und Erholung.

Der **Radweg R1** ist als überregionaler Erholungsschwerpunkt von besonderer Bedeutung für Staßfurt. Der Radfernweg R1 verläuft auf einer Länge von 265 km von Höxter nach Staßfurt.

Planungsziele

Die Einbindung dieser bestehenden Grün- und Freiflächen und ein weiterer Ausbau dieser Flächen sollte mit Hilfe eines Grün- und Freiflächenkonzeptes erfolgen. Das Konzept sollte für die Stadt Staßfurt folgende Handlungsschwerpunkte aufzeigen:

- Bestandspflege und Neuanlage innerstädtischer Grün- und Freianlagen,
- Vernetzung (auch fußläufig) und Anbindung an die Naherholungsgebiete des Umlandes,
- Einbindung und Ausbau des Rad- und Wanderwegesystems,
- Ökologische Aufwertung von Gewerbeparks und/ oder Rekultivierung von Industriebrachen,
- Ökologische und gestalterische Aufwertung bestehender Grünstrukturen und Plätze (Festplatz an der alten Bodebrücke) durch Anpflanzungen mit standortgerechten, heimischen Baum- und Straucharten.

In Teilbereichen werden die Grün- und Freiflächen im Flächennutzungsplan ausgewiesen.

6.7.0. Verkehrsflächen

Die Stadt Staßfurt wird großräumig über drei Landesstraßen (LIO 71, LIO 72, LIO 73) an das Bundesfernstraßennetz (B 71, , B 81, B 180, B 185) angeschlossen. Der geplante Streckenausbau der Bundesautobahnen (A 14 und A 80) in Nord-Süd und Ost-West-Richtung erhöht die Lagegunst Staßfurts. Der überregionale Verkehrstrassen verlaufen nicht unmittelbar durch die Ortslage von Staßfurt. Dementsprechend ist auch der Anteil des überregionalen Durchgangsverkehrs am Gesamtverkehrsaufkommen relativ gering. Andererseits bestehen sehr hohe Verkehrsbeziehungen zwischen dem Umland und der Stadt Staßfurt. 75 % des Ziel- und Quellverkehrs sind hierauf zurückzuführen (Verkehrsentwicklungsplan Staßfurt, 1992/ 1993).

Das erhöhte Verkehrsaufkommen, der schlechte Ausbauzustand des Verkehrsnetzes und -anlagen sowie das stark abgesunkene Verkehrsaufkommen im ÖPNV stellen neben der Lage im Bergsenkungsgebiet die verkehrliche Hauptprobleme der Stadt dar (Verkehrsentwicklungsplan Staßfurt, 1992/ 1993).

Der Vergleich der Verkehrsgutachten aus den Jahren 1978 (Generalverkehrsplan 1989) und 1991 (Verkehrsentwicklungsplan 1992/ 1993) zeigt eine Verkehrszunahme von mehr als 100 % auf.

Planungsziele

Auf der Grundlage des Verkehrsentwicklungsplanes 1992/1993 wird die Verkehrsplanung zukünftig für Staßfurt stufenweise realisiert werden.

6.7.1. Individualverkehr

Das vorhandene Straßennetz und seine Knotenpunkte sind stufenweise leistungsfähig auszubauen und entlastend zu ergänzen. Die Neubaugebiete müssen verkehrlich erschlossen werden.

Der Bau der westlichen **Stadtkerntangente** hat bereits zu einer deutlichen Entlastung der Verkehrssituation in der Innenstadt geführt. Darüber hinaus wird die "**östliche Ortskernumgehung**" mit einem dritten Bodeübergang - im Bereich Hohenerxlebener Straße-Löbnitzer Weg - zu einer weiteren Reduktion der innerstädtischen Verkehrsströme führen. Diese Planung befindet sich derzeit im Genehmigungsverfahren.

Die Straße "An der Liethe" wird als **Autobahnzubringer** ausgebaut werden.

Von der Hecklinger Straße bis zur Löderburger Straße wird eine **Verbindungsstraße** zum Anschluß des Berufsförderungswerkes erbaut werden.

Die Verkehrsplanung zielt darauf ab, künftig öffentliche **Stellplätze** in ausreichendem Maß zu schaffen.

In den vergangenen 40 Jahren hat sich in den neuen fünf Bundesländern als besonderer Bautyp die großen zusammenhängenden Garagenhöfe gebildet.

Der Verkehrsentwicklungsplan 1992/1993 sieht im Parkraumkonzept "neben öffentlichen Straßenrandplätzen und einer begrenzten Anzahl kleinerer Stellplatzflächen im Zentrum sechs größere Parkplatzstandorte mit ca. 800 Stellplätzen im Kernbereich" vor.

Parkplatz Luisenplatz	120 Stellplätze
Pestalozzistraße	150 Stellplätze
Kottenstraße	150 Stellplätze
Post	70 Stellplätze
Stadtkerntangente	100 Stellplätze
Bereich der südlichen Hohenerxlebenerstraße	200 Stellplätze

(Verkehrsentwicklungsplan 1992/1993)

Eine **Park-and-Ride-Anlage** wird im Bereich des neuen Bahnhofgebäudes an der Gollnowstraße vorgesehen.

Im Flächennutzungsplan werden die untergeordneten Verkehrswege wie beispielsweise das **Rad- und Fußwegenetz** nicht dargestellt.

Ein geschlossenes **Radverkehrsnetz** - mit selbständig geführten Rad- und Fußwegen oder straßenbegleitenden Radwegen - wurde für Staßfurt im Rahmen des Verkehrsentwicklungsplanes erarbeitet.

Auf eine Kennzeichnung vorhandener Anlagen und geplanter Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung und -lenkung wurde ebenfalls verzichtet.

Trassenführung und Ausbaubreiten des Verkehrsnetzes werden im Flächennutzungsplan nicht berücksichtigt; sie müssen in nachgeordneten Planungen konkretisiert werden.

6.7.2. Öffentlicher Personennahverkehr

"Ausgehend vom vorhandenen Verkehrsaufkommen, den Gesichtspunkten des Umweltschutzes, des Energieverbrauchs und der traditionellen Verkehrsgewohnheiten muß der innerstädtische Busverkehr in Staßfurt langfristig erhalten bleiben und weiter gestärkt werden (Verkehrsentwicklungsplan, 1992/ 1993)".

Der Attraktivitätgrad dieses Verkehrsmittels kann durch entsprechende Fahrzeuge, Tarife, Fahrpläne und auch durch eine zügige Fahrgastabfertigung etc. erhöht werden.

Weiterhin kann eine größere Einbeziehung der Regionallinien aus den Umlandgemeinden das Image des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) aufwerten.

Gegenwärtig ist Staßfurt durch vier Stadtlinien erschlossen (Verkehrsentwicklungsplan 1992/1993):

Linie A	Hecklingen - Löderburg
Linie B	Staßfurt-Nord - Leopoldshall
Linie C	Athensleben/Neustaßfurt - Hohenerxleben
Linie D	Förderstedt - Neundorf

Hinzu kommen eine Reihe von Umland- und Überlandlinien, die eine weitere Vernetzung ermöglichen.

Die Trassenführung der **Eisenbahnstrecke** Magdeburg-Sangerhausen-Erfurt durch das Stadtgebiet stellt für die Zentrumsentwicklung ein städtebauliches Problem dar. Die Zäsur sollte nach Aussage des regionalen Raumordnungsprogrammes (1993) durch die Verlegung der Strecke auf eine geologisch gesicherte Trasse entschärft werden. Die Reichsbahn sieht jedoch von einer Verlegung ab (Angabe der

Reichsbahndirektion Halle, Juni 1993). Die Trasse muß somit - in Abhängigkeit von der Senkungstendenz - angehoben werden.

"Daraus ergibt sich, daß sich in den Bereichen Güterbahnhof/Vakoma und Bernburger Straße um das Jahr 2000 der Grundwasserstand auf über 4 ha mindestens geländegleich einstellt und sich bis 2050 Wasserflächen mit ca. 22 ha und nahezu 3,00 m Wassertiefe im Stadtgebiet herausbilden." (Aus Beschuß des Rates des Bezirkes Magdeburg vom 23.05.89)

6.8.0. Flächen für die Ver- und Entsorgung

Die zukünftige Ver- und Entsorgungssituation der Stadt Staßfurt sollte in jedem Bereich von einer entsprechenden Konzeption begleitet werden. Konkrete Planungen liegen derzeit nur für den Bereich der Abwasserreinigung und -beseitigung vor.

6.8.1. Elektrizitätsversorgung

Der Transport der elektrischen Energie erfolgt im überregionalen Verteilungssystem über **110 kV Hochspannungsleitungen**. Der Verlauf der 110 kV-Leitungen - im Nordwesten des Stadtgebietes - wurde nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

Das Stadtgebiet selbst wird durch **15 kV Leitungen** (Mittelspannung) versorgt. Das zugehörige Umspannwerk befindet sich im Nordwesten der Stadt, an der Löderburger Straße.

Kapazitätserweiterungen sind an diesem Standort u. U. möglich.

Im Rahmen der Sanierungs- und Erweiterungsmaßnahmen im Infrastrukturbereich sollte auch das 15 KV-Netz flächendeckend durch eine Erdverkabelung zeitgemäß ausgebaut werden.

6.8.2. Gasversorgung

"Staßfurt ist an das Fern-Stadtgasnetz über mehrere aus Richtung Westen und Süden in das Stadtgebiet führende Hochdruck-Stadtgasleitungen angeschlossen. Die Stadtgasverteilung für das Ortsnetz erfolgt über 7 vorhandene Gasreglerstationen.

Eine extensive Erweiterung des Versorgungsnetzes der Stadt ist nicht vorgesehen. Probleme entstehen mit der Notwendigkeit, das vorhandene stark bruchgefährdete und im allgemeinen auch zu schwach dimensionierte gußeiserne Rohrmaterial durch entsprechende neue Stahlleitungen zu ersetzen. Das trifft insbesondere auch für den Bereich des

latent gefährdeten Bruchgebietes zu. Die Hauptversorgungsleitungen, die dieses Gebiet durchqueren, sind schrittweise in den peripheren Bereich zu legen." (Generalbebauungsplan Stadt Staßfurt, 1989)"

Langfristig wird die Versorgung des Stadtgebietes von **Stadtgas auf Erdgas** - als umweltfreundliche Heizquelle - umgestellt werden.

Staßfurt war bereits 1989 an das Erdgasnetz angeschlossen. Mit einem Leistungsbedarf von 570 Mill. m³/Anno wurden fast ausschließlich Gewerbebetriebe mit Erdgas versorgt (Generalbebauungsplan Stadt Staßfurt, 1989).

Im Norden des Plangebietes sind drei Gasleitungen aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Förderstedt nachrichtlich in den Staßfurter Plan übernommen. Der weitere Verlauf dieser Leitungen ist im Gemarkungsgebiet von Staßfurt nicht bekannt.

6.8.3. Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung der Stadt Staßfurt wird über die Wasserwerke Groß Börnecke, Neundorf und die Fernwassereinspeisung "Ostharz" aus Richtung Güsten - Fernwasserübergabestelle - sichergestellt.

An dieses Versorgungsnetz sind weiterhin die Stadt Egeln und auch die Gemeinden Hackeborn, Schneidlingen, Hohenerxleben und Neundorf angeschlossen.

Das gesamte Rohrleitungssystem (ca. 250 km) ist großteils veraltet und daher sanierungs- und erneuerungsbedürftig. In Teilbereichen bestehen noch Leitungen, die um die Jahrhundertwende erbaut wurden.

Im Hinblick auf eine Ansiedlung verschiedener neuer Gewerbebetriebe müssen u. U. Industriewasseraufbereitungsanlagen neu bemessen werden.

6.8.4. FernwärmeverSORGUNG

Ein Großteil des Staßfurter Stadtgebietes wird über die Fernwärme versorgt. Die Energie wird zumeist durch entsprechende Heizkraftwerke auf Braunkohlebasis erzeugt und führt im Stadtgebiet zu nicht unerheblichen Emissionsbelastungen. Ein Heizkraftwerk der Stadtwerke Staßfurt befindet sich an der Straße Am Tierpark. Im Bereich des Neubaugebietes Staßfurt-Nord sind die Heizhäuser innerhalb der Gebäude untergebracht. Darüber

hinaus verfügen die größeren Betriebe über betriebliche Fernwärmenetze.

Die wirtschaftlichen Leistung des Fernwärmennetzes, kann derzeit wegen des schlechten baulichen Zustandes und des hohen Energieverlustes der oberirdisch geführten Leitungen als gering bezeichnet werden. Darüber hinaus wirkt sich die oberirdische Leitungsführung negativ auf das städtische Erscheinungsbild aus.

Mittel- bis langfristig wird ein umweltverträgliches Fernwärmekonzept angestrebt.

6.8.5. Fernmeldeanlagen

Der Generalbebauungsplan der Stadt Staßfurt 1989 beschreibt den technischen Zustand Kabelkanalanlagen und des Kanalnetzes als erneuerungsbedürftig. "Nur innerhalb der Neubaustandorte entsprechen die fernmeldetechnischen Anlagen und Netze den gestellten Anforderungen" (Generalbebauungsplan, 1989). In diesem Bericht zur fernmeldetechnischen Versorgung wird ein Anschluß von 3 Wohneinheiten angestrebt.

Ein derartiger Anschluß ist auch aus heutiger Sicht (1993) nicht ausreichend.

Im gesamten Plangebiet bleibt weiterhin die Neuverlegung von Fernmeldetrassen erforderlich. Entsprechende technische Einrichtungen wie Vermittlerstationen können im Bereich der Löderburger Straße und An der Liethe angeordnet werden.

Nach Angaben der Telekom Magdeburg (Juni 1993) sind "bei der Aufstellung von Bebauungsplänen in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen vorgesehen."

Drei Richtfunkverbindungen queren - aus nordwestlicher Richtung kommend - das Plangebiet. Der Verlauf ist nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen worden (s. Kartenteil).

6.8.6. Abwasserentsorgung

Nach Angabe des Generalbebauungsplanes (1989) besteht mit Ausnahme der neuen Wohngebiete Friedrich-Engels-Ring, Staßfurt Nord/Fernsehgerätewerk und Neundorfer Straße - die im Trennsystem entwässert werden - für das Stadtgebiet ein dezentrales Mischwassernetz mit großzügig dimensionierten Hauptsammeln.

Derzeit werden die städtischen Abwässer – großteils ungeklärt – über die Bode in den Hauptvorfluter Saale eingeleitet.

Das städtische Kanalisationsnetz ist auf seiner Gesamtlänge von ca. 60 km nahezu vollständig reparatur- und erneuerungsbedürftig.

Die Lage im Bergsenkungsbereich stellt auch an dieses reparatur- und erneuerungsbedürftige Rohrleitungssystem spezielle Anforderungen. Die Entsorgung über flexible Druckrohrleitungen kann u. U. eine Lösung darstellen.

Die bestehenden Kleinklär- und Reinigungsanlagen für Industriestandorte und die Wohnbereiche entsprechen – auch in den neuen Wohngebieten – nur selten dem neuesten Stand der Umweltschutztechnik.

Diese Entsorgungspraxis und ein weiteres Abpumpen des Grundwassers können evt. die Bergsenkungstendenzen beschleunigen und somit im Bereich der aufstehenden Gebäude irreparable Schäden erzeugen (s. Kap. 3.4.1).

Langfristig werden diese Mißstände nach Vorgabe des **Generalentwässerungsplanes** der Stadt Staßfurt beseitigt.

Für spezielle Fragestellungen – einen Hauptsammler und die Bereiche Alt-Staßfurt und Staßfurt Mitte – sind/werden Vorplanungen beauftragt.

Die Vorplanung für den Hauptsammler sieht im Terrassenbereich der Bode einen Abfangkanal für die derzeitigen Abläufe in den Vorfluter vor (Angabe der MAWAG mbH, April 1993; s. Kartenteil). Die Wässer werden über Druckrohrleitungen mit Pumpwerken unter dem Gewässer hergeführt.

Da der Altstadtbereich auch weiterhin im Mischsystem entwässert wird, sind entlang des Hauptsammelers verschiedene Regenwasserrückhaltebecken vorgesehen. Die Lage des Leitungsnets, Pumpwerke und Regenwasserrückhaltebecken wurden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

Mit einer Verlegung des Hauptsammelers wurde im Stadtgebiet bereits begonnen. Der Abschluß der Gesamtbaumaßnahme ist für 1998 vorgesehen.

Langfristig werden die Abwässer einer **Zentralen Abwasserbeseitigungsanlage** für den Bereich des Abwasser-Zweckverbandes "Südliche Börde zugeführt werden.

Der Standort bzw. die Standortvarianten der Anlage im Osten der Gemarkung Staßfurt werden derzeit im Rahmen eines Raumordnungsverfahrens geprüft.

Bis zur Inbetriebnahme der Verbandskläranlage und Verlegung des Hauptsammlers werden die bestehenden Kläranlagen im Nordwesten und Nordosten des Plangebietes genutzt werden.

6.8.7. Abfallbeseitigung

Die Entsorgung fester Abfallstoffe erfolgt derzeit auf der Hausmüll-Deponie im Gemarkungsgebiet von Hohenerxleben. Diese Deponie wird bis 1996 betrieben werden können.

Ein Standortsuchverfahren für eine neue Abfallentsorgungsanlage (Deponie) wird im Bereich des Großkreises Aschersleben z.Zt. durchgeführt.

6.8.8. Sonstiges

Der Verlauf der Soleleitung - Unseburg/Ilberstedt wurde nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

6.9.0. Sonstige Darstellungen

6.9.1. Gemengelage

Im Plangebiet sind immer wieder Bereiche auffällig, die mit der sie umgebenden Nutzung keine homogene Struktur bilden.

In der Regel gilt für diese Nutzungen - Gemengelagen - Bestandsschutz. Im Sinne der Stadtentwicklung sollten diese Betriebe als städtebauliche Mißstände langfristig jedoch ausgegliedert werden. Hierfür sind entsprechende Konzepte und Förderprogramme zu entwickeln.

6.9.2. Immissionsschutz

Zur Vermeidung schädlicher Umweltauwirkungen auf schutzwürdige Nutzungen wird in dieser Planung der Immissionsschutz im Sinne der §§ 1, 50 BImSchG berücksichtigt.

Zwischen den Wohnbereichen und den Störquellen werden soweit als möglich Schutzabstände dargestellt. Sind diese Zonen Freiflächen, werden sie in ein Grünflächenkonzept integriert.

Eine detaillierte Darstellung von Schutzmaßnahmen und Flächennutzungsbeschränkungen erfolgt auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht. Hierfür sind im jeweiligen Einzelfall Untersuchungen erforderlich, die zumeist bei der Aufstellung der Bebauungspläne erfolgen.

Aufgestellt

Ahaus/Staßfurt im April 1994
gez. Dr. Plück

W. Plück