

InSEK Staßfurt 2035+



**ANLAGE:**  
**Orts- und Stadtteilprofile**  
**Integriertes Stadtentwicklungskonzept**  
**der Stadt Staßfurt**

Büro für Siedlungserneuerung / WohnBund-Beratung Dessau 2022/2023

## Auftraggeber

Stadt Staßfurt  
Hohenerxlebener Straße 12  
39418 Staßfurt

Petra Albrecht  
Kordinatorin Stadtplanung  
FB II FD Planung, Umwelt und Liegenschaften  
Steinstraße 19  
39418 Staßfurt

## Konzept und Bearbeitung

Büro für Siedlungserneuerung / WohnBund-Beratung Dessau  
Humperdinckstraße 16  
06844 Dessau-Roßlau

Prof. Dr.-Ing. Holger Schmidt  
Birgit Schmidt  
Sebastian Essig  
Ulrike Kegler  
Regina Sonnabend / kooperativ-planen / Dessau-Roßlau



Stadt Staßfurt

Integriertes Stadtentwicklungskonzept

InSEK Staßfurt 2035+

**ANLAGE**

**Orts- und Stadtteilprofile**



## InSEK Staßfurt 2035+

### ANLAGE: Orts- und Stadtteilprofile

<b>Ortsprofile</b>	<b>3</b>
Athensleben - Lust - Rothenförde	4
Atzendorf	8
Brumby	12
Förderstedt	16
Glöthe	20
Hohenerxleben	24
Löbnitz (Bode)	28
Löderburg + Neu Staßfurt	32
Neundorf (Anhalt)	36
Rathmannsdorf	40
Üllnitz	44
<b>Stadtteilprofile</b>	<b>48</b>
Altstaßfurt	50
Staßfurt Mitte	53
Staßfurt Nord-Ost	56
Staßfurt Leopoldshall	59
Staßfurt Löderburger Straße	62
Staßfurt Nord	65
Staßfurt Tierpark	68
Staßfurt Süd	71
Staßfurt Ost	74

Die in dieser Projektbeschreibung gewählte männliche Form bezieht sich immer zugleich auf Personen aller Geschlechter. Auf eine inklusive Schreibweise wurde zugunsten einer besseren Lesbarkeit verzichtet.

# Ortsprofile

# Athensleben - Lust - Rothenförde

Ortsbürgermeister: Jürgen Kinzel  
 Dorf-Typus: Bode-Dorf  
 Einwohner 2010: 244  
 Einwohner 2020: 202  
 Rückgang um: 17 %



## Kurzbeschreibung

Athensleben, Lust und Rothenförde liegen nordwestlich der Kernstadt und nördlich von Löderburg an der Bode. Sie sind reine Wohnorte, historisch orientiert in Richtung Löderburg.

Athensleben ist städtebaulich geprägt durch das Gut, das in kleine Wohneinheiten aufgeteilt und privatisiert ist, die Siedlung und das Schloss. Die Kirche wurde in den 1970er Jahren abgerissen. Die Nachnutzung der Fläche als Park, Spielplatz und touristischer Aufenthaltsbereich am Bode-Radweg ist gelungen. Im Bestand der historischen Bausubstanz des Gutes finden sich einige Leerstände. Prägender städtebaulicher Missstand ist der historische Schafstall.

Die Lust ist ein historisches Vorwerk, geprägt durch die ehemalige Zuckerfabrik, die heute als Getreidespeicher genutzt wird. Größter städtebaulicher Missstand ist die ehemalige LPG-Fläche südlich des Siedlungsgebiets.

Das ehemalige Vorwerk in Rothenförde wird

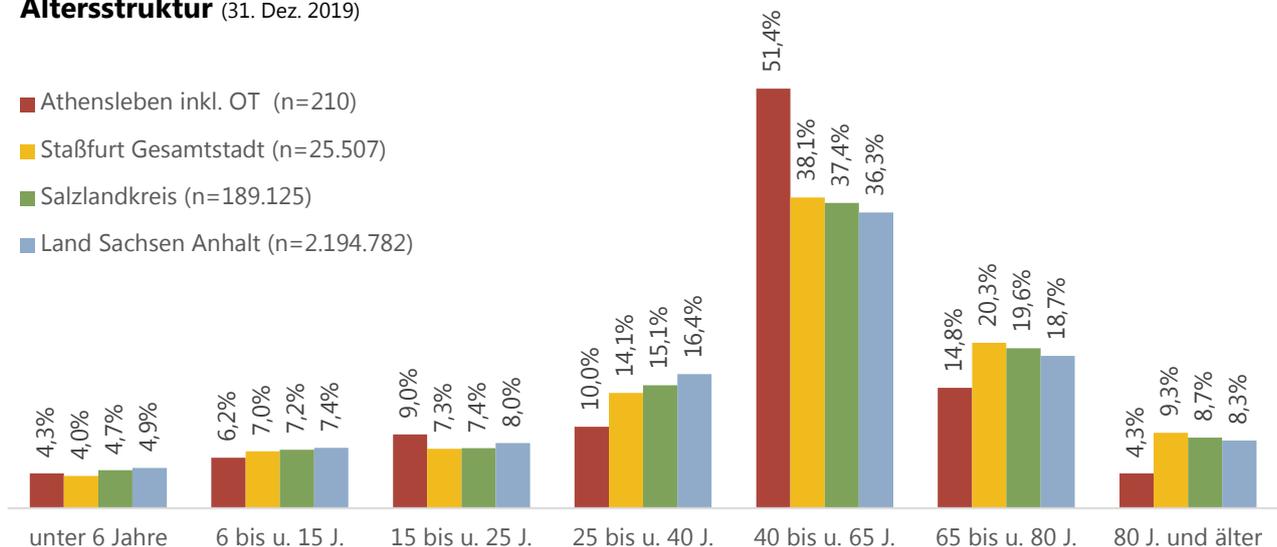
nur noch von wenigen Menschen bewohnt. Das Bodewehr, die Ehlemündung und der Bode-Radweg haben eher touristische Bedeutung.

Die Einwohnerzahl ist weiter rückläufig, die Altersstruktur wird durch die Altersgruppe der 40- bis 65-Jährigen dominiert (über 50%), während Senioren über 65 Jahre deutlich unterrepräsentiert sind.

In Athensleben gibt es ein Dorfgemeinschaftshaus und einen Festplatz, die von der Dorfgemeinschaft genutzt werden. Eine Interessensgemeinschaft kümmert sich um den historischen Wasserturm. Das Dorfgemeinschaftsleben hat in den letzten Jahren abgenommen.

## Altersstruktur (31. Dez. 2019)

■ Athensleben inkl. OT (n=210)  
 ■ Staßfurt Gesamtstadt (n=25.507)  
 ■ Salzlandkreis (n=189.125)  
 ■ Land Sachsen Anhalt (n=2.194.782)



DASEINSVORSORGE

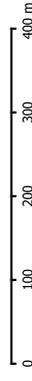
Dorfgemeinschaftshaus

Bushaltestelle



InSEK Staßfurt 2030+

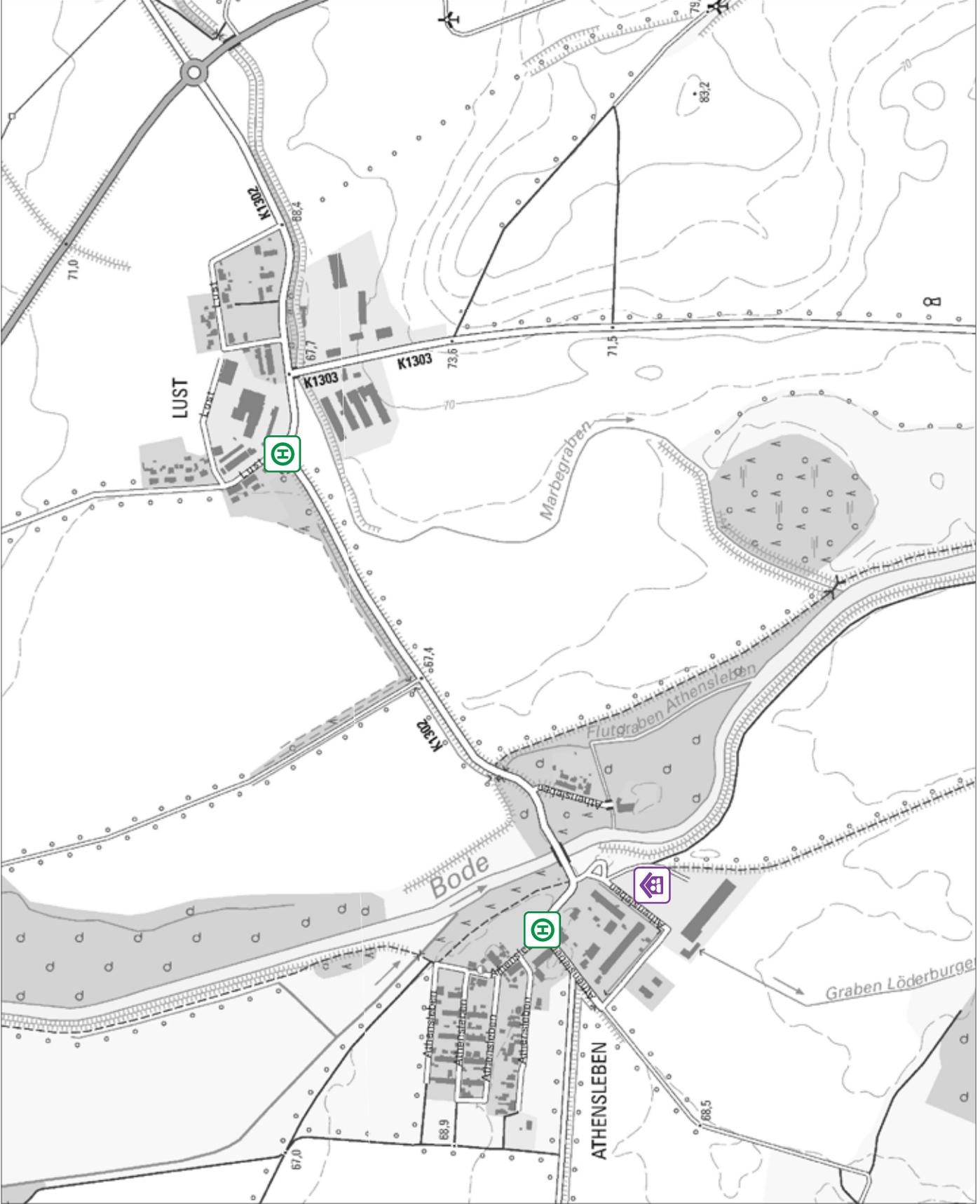
Maßstab 1 : 9.000 (DIN A4)



Kartengrundlage:  
TK10, GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2022

Bearbeitung:  
Büro für Siedlungserneuerung Dessau  
Humperdinckstraße 16  
06844 Dessau-Roßlau  
info@siedlungserneuerung.de  
0340 220 76 72

August 2022



PROJEKTPLAN

Potentialflächen

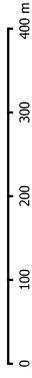
- leerstehendes Gebäude
- Baulücke
- Flächenrecycling

Einzelmaßnahmen

- 1 - Plattenweg erneuern
- 2 - histor. Fries (Friedhof)
- 3 - Ausbau Rastplatz, Gestaltung des Bodeufers und Radwegeanbindung
- 4 - Zukunft Schlossgarten
- 5 - Einbindung in Radwegenetz
- 6 - Beseitigung städtebaulicher Misstände und anschl. Renaturierung
- 7 - Hüllensanierung Wasserturm

InSEK Staffurt 2030+

Maßstab 1 : 9.000 (DIN A4)



Kartengrundlage:  
TK10, GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2022

Bearbeitung:  
Büro für Siedlungserneuerung Dessau  
Humperdinckstraße 16  
06844 Dessau-Roßlau  
info@siedlungserneuerung.de  
0340 220 76 72

August 2022





Abb. Blick aus dem Ortskern auf den historischen Wasserturm

### Empfehlungen und Projekte für Athensleben, Lust und Rothenförde

- Leerstände im Gut reduzieren und Problemimmobilien (historischer Schafstall) angehen
- Plattenweg Am Anger 50-61 grundhaft erneuern
- Prägende Bauwerke erhalten: Überdachung des historischen Frieses auf dem Friedhof und Hüllensanierung Wasserturm
- Touristischen Dorf- und Rastplatz ausbauen und damit Gestaltung des Bodeufers
- Einbindung Athensleben in regionales und touristisches (Rad-)Wegenetz
- Umgang / Zukunft für Schlossgarten (Privatisierung vs. kommunale Pflege)
- Lust: Abriss und Renaturierung der ehemaligen LPG-Flächen



Abb. Brachliegender, historischer Schafstall



Abb. Ehemaliges LPG-Gelände an Ortseinfahrt Lust



Abb. Leerstand in der historischen Gutsstruktur

## Atzendorf

Ortsbürgermeister:	Peter Rotter (Förderstedt)
Dorf-Typus:	Bördedorf
Einwohner 2010:	1.329
Einwohner 2020:	1.263
Rückgang um:	5 %

### Kurzbeschreibung

Der historische Ortskern („Altes Dorf“) südlich der Kirche ist geprägt durch große Hofanlagen, die teilweise ungenutzt sind und verfallen. Die öffentlichen Räume und auch mehrere Gebäude sind im Zuge der Dorferneuerung nach 1990 neugestaltet worden. Nördlich der Hauptstraße befindet sich eine im Zuge der Industrialisierung entstandene Wohnsiedlung für Arbeiter („Neues Dorf“) mit kleineren Siedlungshäusern und ehemaligen, heute fast komplett leerstehenden „Schnitterkasernen“. Dieser Bereich weist schlechte Straßenzustände auf. Der ehemalige Dorfmittelpunkt an der Hauptstraße mit Kirche, Kaufhalle und Kulturhaus hat seine ursprüngliche Bedeutung verloren, Kaufhalle und Kulturhaus stehen leer oder sind mindergenutzt. Die in Ost-West-Richtung verlaufende Hauptstraße ist bis heute prägend für den Ort: hier befinden sich größere landwirtschaftliche und gewerbliche Ansiedlungen, die jedoch teilweise ungenutzt sind und verfallen („Eisfabrik“). An der Einmündung der Hauptstraße in die B 71 befindet sich ein nach 1990 entwickelter Gewerbestandort. Nach Norden wird das Dorf zur offenen Bördelandschaft teilweise von einer leerstehenden Kleingartenanlage („An den Linden“) geprägt. Die Ortschaft ist gut an das Straßennetz angebunden, es gibt einen straßenbegleitenden Radweg in Richtung Förderstedt und mehrere Bushaltestellen im Ort.

Die Beseitigung der Leerstände im historischen Ortskern und das Flächenrecycling ungenutzter Wohn- und Gewerbeflächen als neue Wohnstandorte

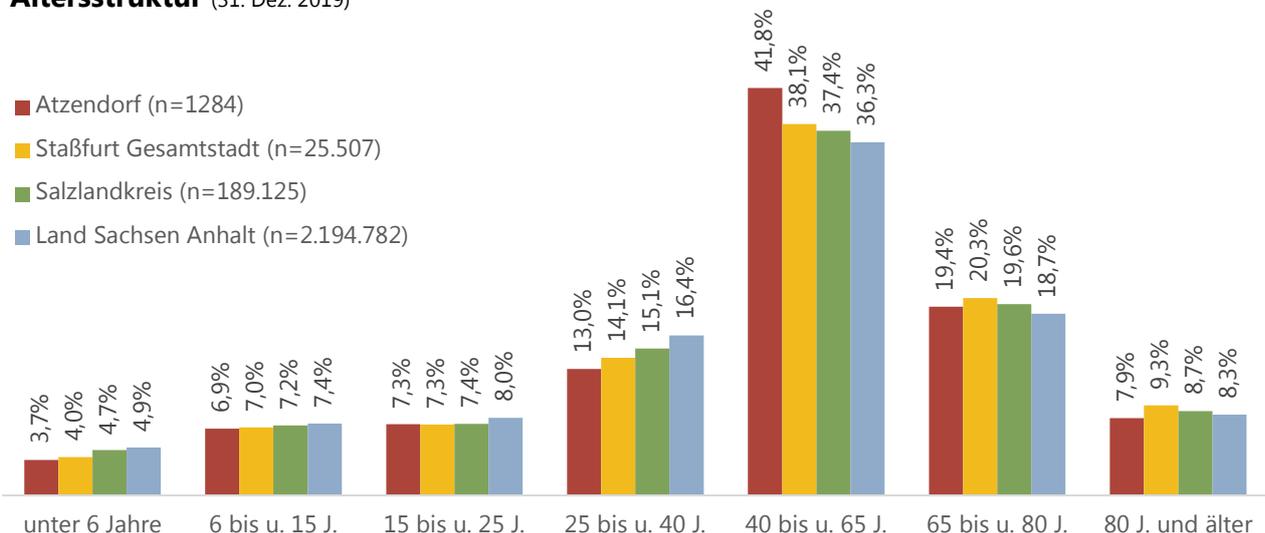


sind eine Kernaufgabe, da ansonsten die Gefahr einer „Aushöhlung der Ortsmitte“ droht.

Die Einwohnerzahl ist seit Jahren rückläufig, die Altersgruppe der 40- bis 65-Jährigen ist im Vergleich stärker vertreten. Die Ortschaft verfügt über einige kleinere Nahversorgungsangebote (Hofladen, Dorfladen, Bäcker) und wird durch mobile Händler versorgt, sofern nicht die Supermärkte in der Umgebung genutzt werden.

Die Kita am Westrand des Ortes wurde saniert und bildet zusammen mit dem Standort der Freiwilligen Feuerwehr eine Einheit. Allerdings ist das erste Obergeschoss derzeit ohne Nutzung. Der Sportverein ist gut aufgestellt und übernimmt wichtige Funktionen für die Dorfgemeinschaft (Jugendclub, Dorfgemeinschaftshaus, Räume für Vereinsaktivitäten). Es gibt aber wenige soziale Treffpunkte im Ort, insbesondere für Jugendliche. Einen eigenständigen, auf das Dorf bezogenen „Dachverein“ für Atzendorf gibt es nicht.

### Altersstruktur (31. Dez. 2019)



DASEINSVORSORGE

- Kita (kommunal)
- Hort (kommunal)
- Kirche
- Friedhof
- Arzt
- Freiwillige Feuerwehr
- Dorfgemeinschaftshaus
- HighSpeed Internet
- Geldautomat/Filiale
- Nahversorgung (Bäcker, Fleischer...)
- Gastronomie
- Sporthalle
- Sportplatz
- Kleingartenanlage
- Bushaltestelle

InSEK Staßfurt 2030+

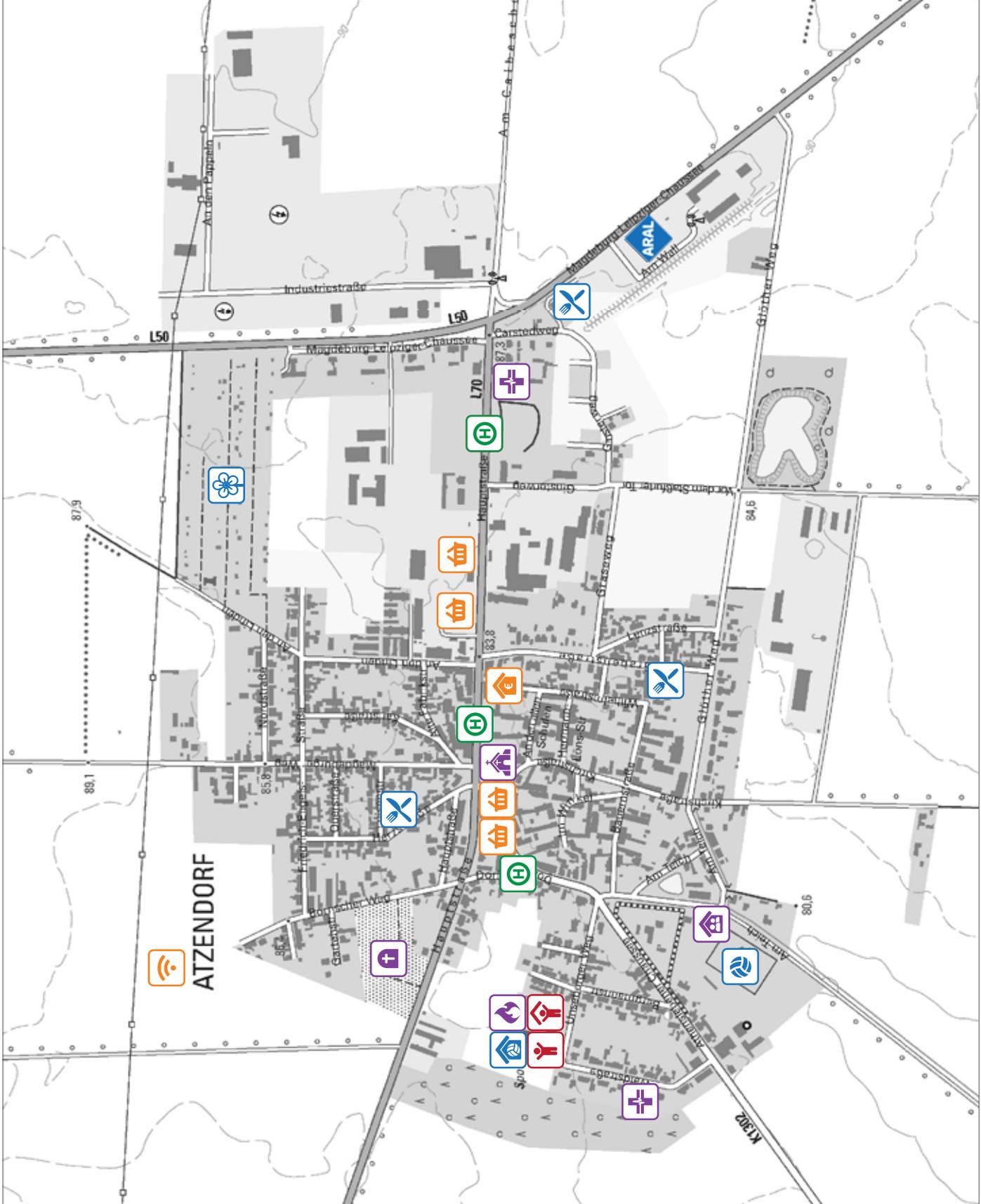
Maßstab 1 : 9.000 (DIN A4)



Kartengrundlage:  
TK10, GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2022

Bearbeitung:  
Büro für Siedlungserneuerung Dessau  
Humperdinckstraße 16  
06844 Dessau-Roßlau  
info@siedlungserneuerung.de  
0340 220 76 72

August 2022



PROJEKTPLAN

Potentialflächen

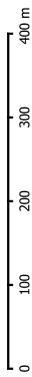
- leerstehendes Gebäude
- Baulücke
- Flächenrecycling

Einzelmaßnahmen

- 1 - Neue Mitte
- 2 - Nutzung OG KITA-Gebäude
- 3 - Verkehrsberuhigung
- 4 - Sanierung des Dorfteiches und Ausbau als attraktiver Jugendtreffpunkt
- 5 - Straßenausbau im „neuen Dorf“

InSEK Staßfurt 2030+

Maßstab 1 : 9.000 (DIN A4)



Kartengrundlage:  
TK10, GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2022

Bearbeitung:  
Büro für Siedlungserneuerung Dessau  
Humperdinckstraße 16  
06844 Dessau-Roßlau  
info@siedlungserneuerung.de  
0340 220 76 72

August 2022





Abb. Hauptstraße in Atzendorf

### Empfehlungen und Projekte für Atzendorf

- Leerstände in der Ortsmitte reduzieren und Problemimmobilien angehen
- Entwicklung neuer Wohnbauflächen durch Flächenrecycling der Schnitterkasernen (An den Linden) und der ehemaligen Eisfabrik (beschleunigtes B-Planverfahren für beide Vorhaben wurde bereits beschlossen)
- Reparatur und Ausbau sanierungsbedürftiger Straßen im Neuen Dorf
- Geschwindigkeitsreduzierung an den Ortseingängen und Verbesserung von Querungsmöglichkeiten im Dorfkern (etwa an der Engstelle Athenslebener Chaussee/ Unseburger Weg)
- Sanierung der Entwässerungsgräben und des verschlammten Dorfteichs
- Nutzbarmachen des 1. Obergeschosses des Kita-Gebäudes
- Schaffung attraktiver Plätze für Jugendliche, Gestaltung der Flächen rund um den Dorfteich einschließlich Sanierung des Dorfteiches.
- Rückbau der Kleingartenanlage „An den Linden“ und Nachnutzung als naturnaher Grünstreifen (ggf. für Ausgleichsmaßnahmen nutzbar)



Abb. Leerstehende ehemalige Kaufhalle in der Ortsmitte



Abb. Sanierungsbedürftige Straße in Atzendorf



Abb. Leerstehende ehemalige Schnitterkasernen

## Brumby

Ortsbürgermeister:	Peter Rotter (Förderstedt)
Dorf-Typus:	Bördedorf
Einwohner 2010:	915
Einwohner 2020:	869
Rückgang um:	5 %

### Kurzbeschreibung

Erhöht auf einem Hügel markiert die Autobahnkirche Brumby das Zentrum des Ortskerns. Darum herum gliedert sich der verwinkelte alte Ort, der durch das ehemalige Schloss und andere große, historische Hofanlagen geprägt ist. In vielen Gebäuden des Altbaubestandes ist eine Nutzung nicht erkennbar oder sie liegen offensichtlich brach. Die Beseitigung des Leerstands im historischen Ortskern und die Entwicklung neuer Nutzungskonzepte ist eine zentrale Aufgabe der zukünftigen Ortsentwicklung.

Das funktionale Zentrum stellt die „Fünf-Finger-Kreuzung“ dar. Dort befinden sich Kita, Spiegelsaal (Dorfgemeinschaftssaal), Jugendclub, Turn- und Festhalle und der Dorfteich mit hoher Aufenthaltsqualität. Alle hier aufgezählten Einrichtungen haben dringenden Sanierungsbedarf. Zwei kleinere, jüngere Siedlungen im Nordwesten und Süden des Ortes ergänzen die Wohnlagen.

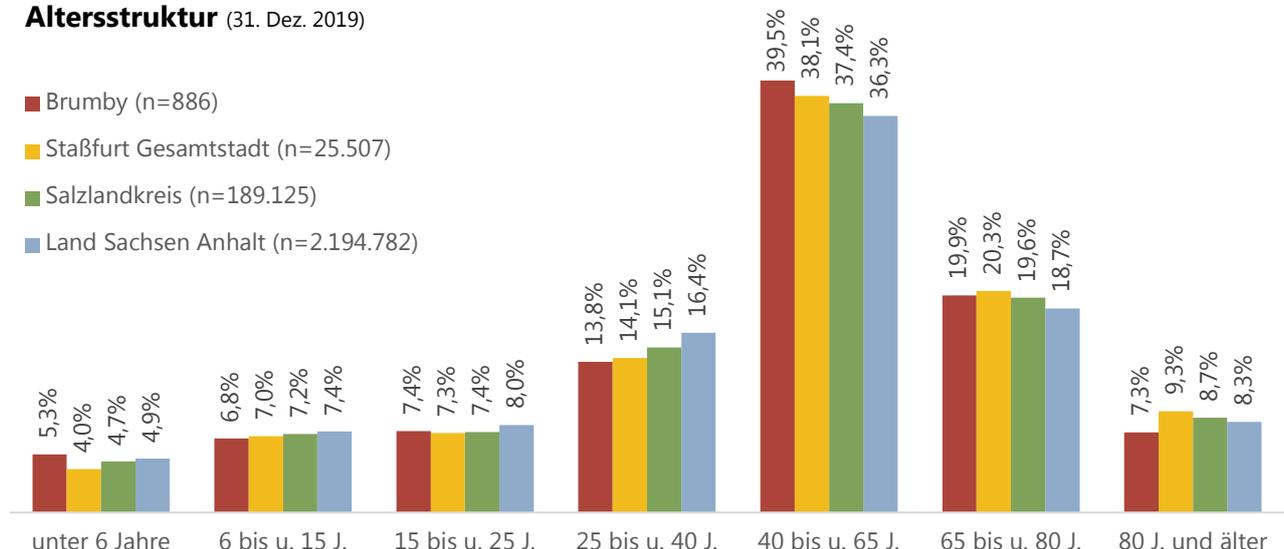
Am westlichen Ortsrand sind große Gewerbeflächen ausgewiesen, die aufgrund der Autobahnanbindung an die A14 gewerbliche Schwerpunktflächen der Stadt Staßfurt sind. Aufgrund der Umgehungsstraße ist die Ortslage relativ verkehrsarm. Eine (straßenbegleitende) Radwegeanbindung nach Üllnitz und Förderstedt, und damit das Radwegenetz der Stadt Staßfurt, fehlt. Insgesamt ist der Ort stark nach Calbe (Saale) bzw. durch die Autobahn Richtung Magdeburg und Halle (Saale) orientiert. Die Anbindung an den ÖPNV, insbesondere nach Staßfurt ist unattraktiv und verstärkt die fehlende Anbindung an die Kernstadt.



Die Einwohnerzahl ist seit Jahren rückläufig, die Altersgruppen der 40 bis 65-jährigen sowie die der unter 6-Jährigen sind im Vergleich stärker vertreten. Die Ortschaft verfügt über keine Nahversorgungsangebote und wird durch mobile Händler versorgt, sofern nicht die Supermärkte in der Umgebung genutzt werden.

Die Kirchgemeinde ist ein zentraler Akteur im Ort, der im Sommer regelmäßig Kulturveranstaltungen im historischen Kirchhof organisiert. Ein weiterer bedeutender Akteur ist die Feuerwehr inkl. Jugendfeuerwehr, die den Sportplatz als Übungsgelände nutzt und ein größeres Feuerwehrhaus benötigt. Eine größere Bedeutung kommt ihr auch aufgrund der Funktion als Autobahnfeuerwehr zu. Die Akteure des Ortes sind gut miteinander vernetzt. Die Wallanlagen und der ehemalige Schlosspark mit bedeutendem Altbaumbestand sollten als qualitativ hochwertige Fläche aufgewertet und für kulturelle Veranstaltungen ausgestattet werden (Medienanschlüsse).

### Altersstruktur (31. Dez. 2019)



DASEINSVORSORGE



Kita (kommunal)

Jugendclub

Kirche

Friedhof

Freiwillige Feuerwehr

Dorfgemeinschaftshaus

HighSpeed Internet

Gastronomie

Sportplatz

Kleingartenanlage

Bushaltestelle

InSEK Staßfurt 2030+

Maßstab 1 : 9.000 (DIN A4)



Kartgrundlage:

TK10, GeoBasis-DE/IVermGeo LSA, 2022

Bearbeitung:

Büro für Siedlungserneuerung Dessau

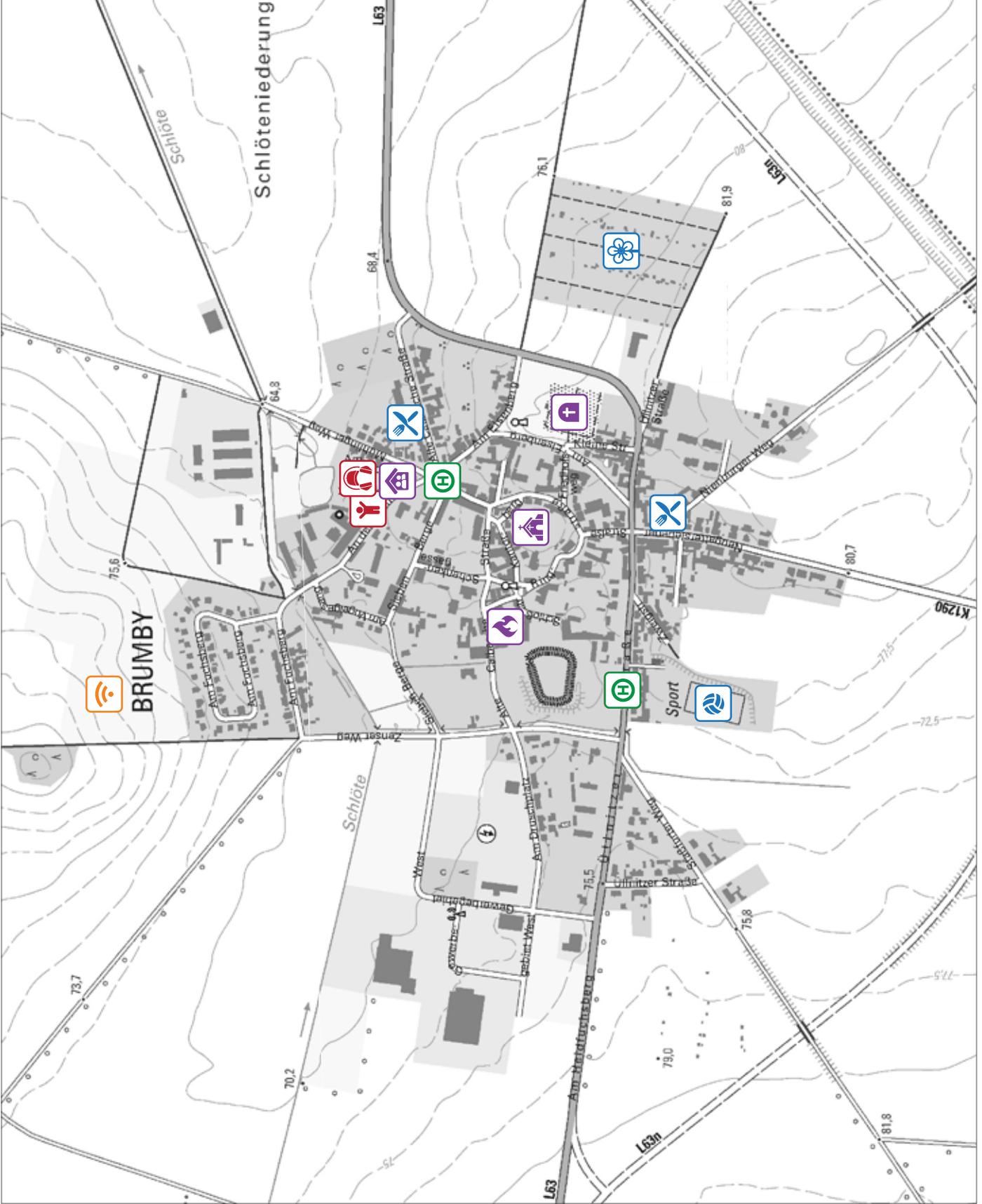
Humperdinckstraße 16

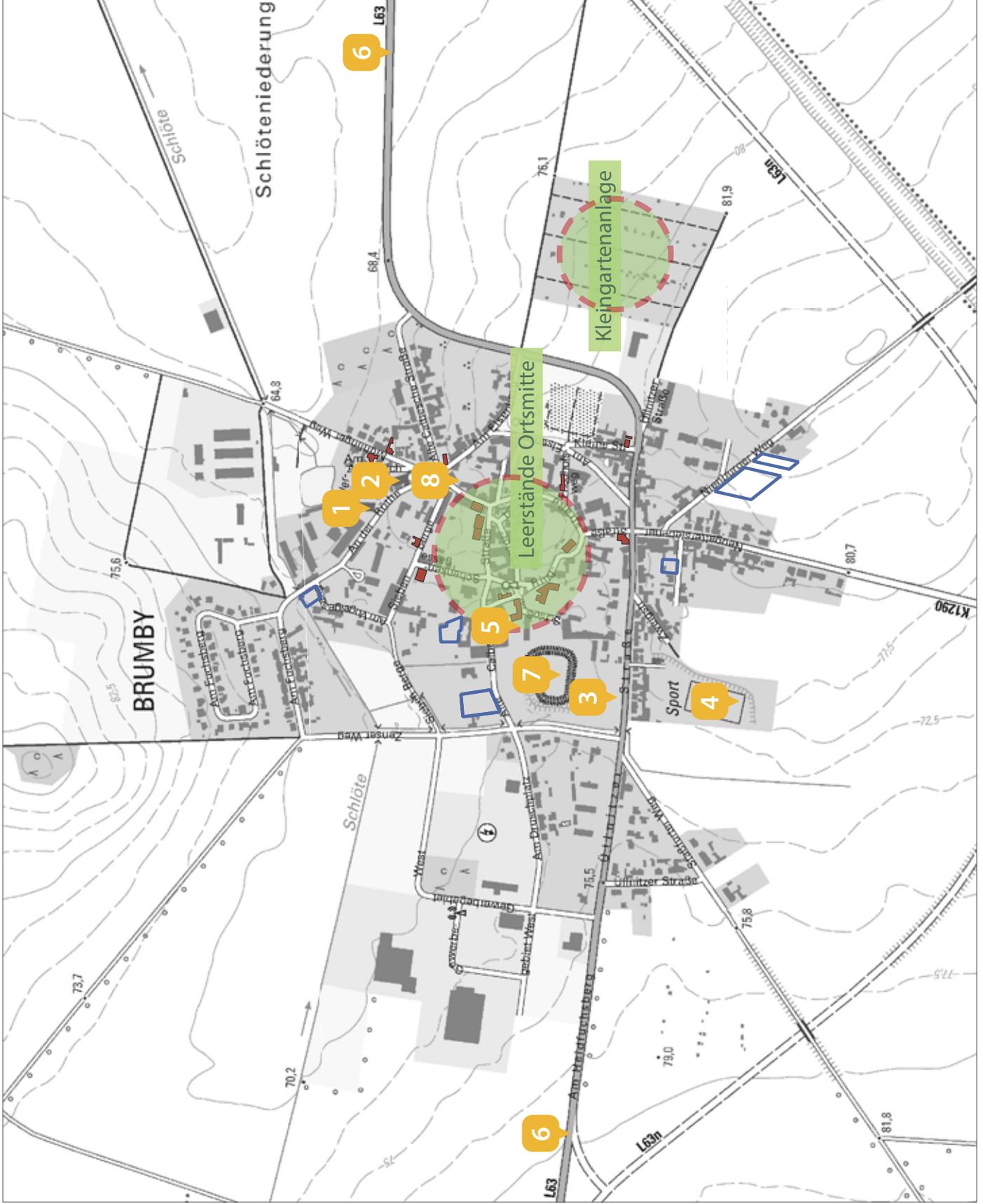
06844 Dessau-Roßlau

info@siedlungserneuerung.de

0340 220 76 72

August 2022





**PROJEKTPLAN**

Potentialflächen

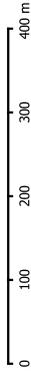
- leerstehendes Gebäude
- Baulücke
- Flächenrecycling

Einzelmaßnahmen

- 1 - Sanierung KITA
- 2 - Sanierung Turn-/Festhalle
- 3 - Erneuerung Spielplatz
- 4 - Treffpunkt Jugendliche
- 5 - Prüfen der Suche und Planung eines neuen Feuerwehrstandortes
- 6 - Ausbau Radwegenetz
- 7 - Pflege Schlosspark und Etablierung als Veranstaltungsort
- 8 - Zentraler Stellplatz für fahrende Händler

InSEK Staßfurt 2030+

Maßstab 1 : 9.000 (DIN A4)



Kartengrundlage:  
TK10, Geobasis-DE/LVermGeo LSA, 2022

Bearbeitung:  
Büro für Siedlungserneuerung Dessau  
Humperdinckstraße 16  
06844 Dessau-Roßlau  
info@siedlungserneuerung.de  
0340 220 76 72

August 2022



Abb. Dorfteich mit Aufenthaltsfläche im Ortskern

### Empfehlungen und Projekte für Brumby

- Leerstände in der Ortsmitte reduzieren und Brachflächen als Bauland nutzen
- Konzept für altersgerechtes Wohnen im Dorf entwickeln und umsetzen
- Straßenbegleitende Radwegeverbindung nach Üllnitz (Lückenschluss) schaffen
- ÖPNV zwischen Staßfurt und Brumby ausbauen (Erhöhung des Taktes)
- Zentralen Stellplatz für mobile Händler in der Ortsmitte gestalten
- Sachkundige Pflege des Schlossparkes und der Entwässerungsgräben sowie qualifizierung als Veranstaltungsplatz
- Erneuerung des Spielplatzes und Schaffung von Angeboten für Kleinkinder
- Prüfen der Suche und des Neubau des Feuerwehrstandortes
- Sanierung der Kita inkl. Außengelände
- Sanierung der Turn- und Festhalle, des Jugendclubs und des Spiegelsaals (Barrierefreiheit) sowie bessere Ausstattung der Einrichtungen
- Qualifizierung des ehemaligen Sportplatzes als Treffpunkt für Jugendliche
- Rückbau und Nachnutzung/Renaturierung der Kleingartenanlage
- Sanierung des Ehrendenkmals auf Friedhof



Abb. Baufällige Scheunen in Alter Calbscher Str.



Abb. Blick in den historischen Schlosspark



Abb. Leerstände in historischer Bausubstanz im Ortskern

## Förderstedt

Ortsbürgermeister: Peter Rotter  
 Dorf-Typus: Großes Bördedorf  
 Einwohner 2010: 1.920  
 Einwohner 2020: 1.724  
 Rückgang um: 10 %



### Kurzbeschreibung

Förderstedt ist das Versorgungszentrum in der Nordhälfte der Stadt Staßfurt. Als ehemals eigenständige Gemeinde war Förderstedt das Grund- und Verwaltungszentrum der umliegenden Orte Atzendorf, Glöthe, Üllnitz, Brumby und Löbnitz. Der Ortschaftsrat Förderstedt vertritt auch noch heute diese Ortsteile von Staßfurt.

Der historische Ortskern ist geprägt durch teilweise sehr große landwirtschaftliche Hofstrukturen mit zahlreichen Nebengebäuden (Bördebauern). Der übrige Ort ist durch Einfamilienhaussiedlungen unterschiedlicher Baujahre gewachsen. Westlich des Ortskerns gibt es einen kleinen Mehrfamilienhausbestand aus DDR- Zeit. Insbesondere in der historischen kleinteiligen Bebauung sind Leerstände zu verzeichnen, teilweise auch in markanten Gebäuden entlang der Hauptstraßen. Die Reaktivierung historischer Bausubstanz und die Sicherung und Qualifizierung eines lebendigen Ortskerns sind wesentliche Aufgaben der weiteren Ortsentwicklung von Förderstedt.

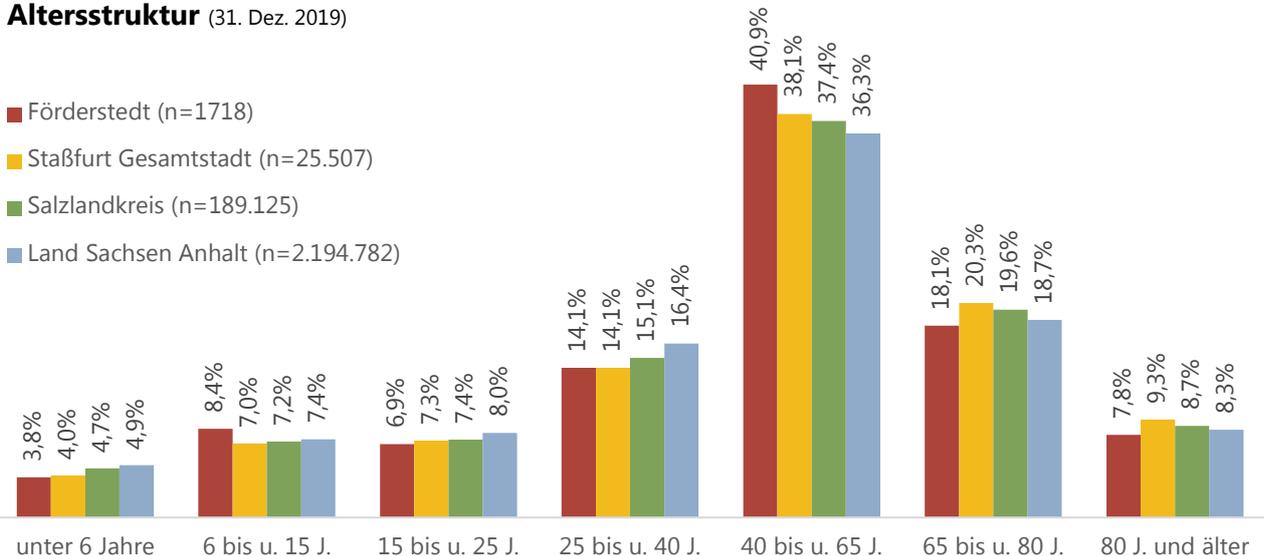
Der Ort wird durch die vielbefahrene B71 durchschnitten. Mit Bahnhaltepunkt und Knoten-punkt des Busverkehrs hat Förderstedt eine gute ÖPNV-Anbindung. Südlich des Ortes befindet sich ein funktionierendes Gewerbegebiet. Das Glasfasernetz ist bereits ausgebaut.

Die Einwohnerzahl ist seit Jahren rückläufig, die Altersgruppen der 40- bis 65-Jährigen sowie der

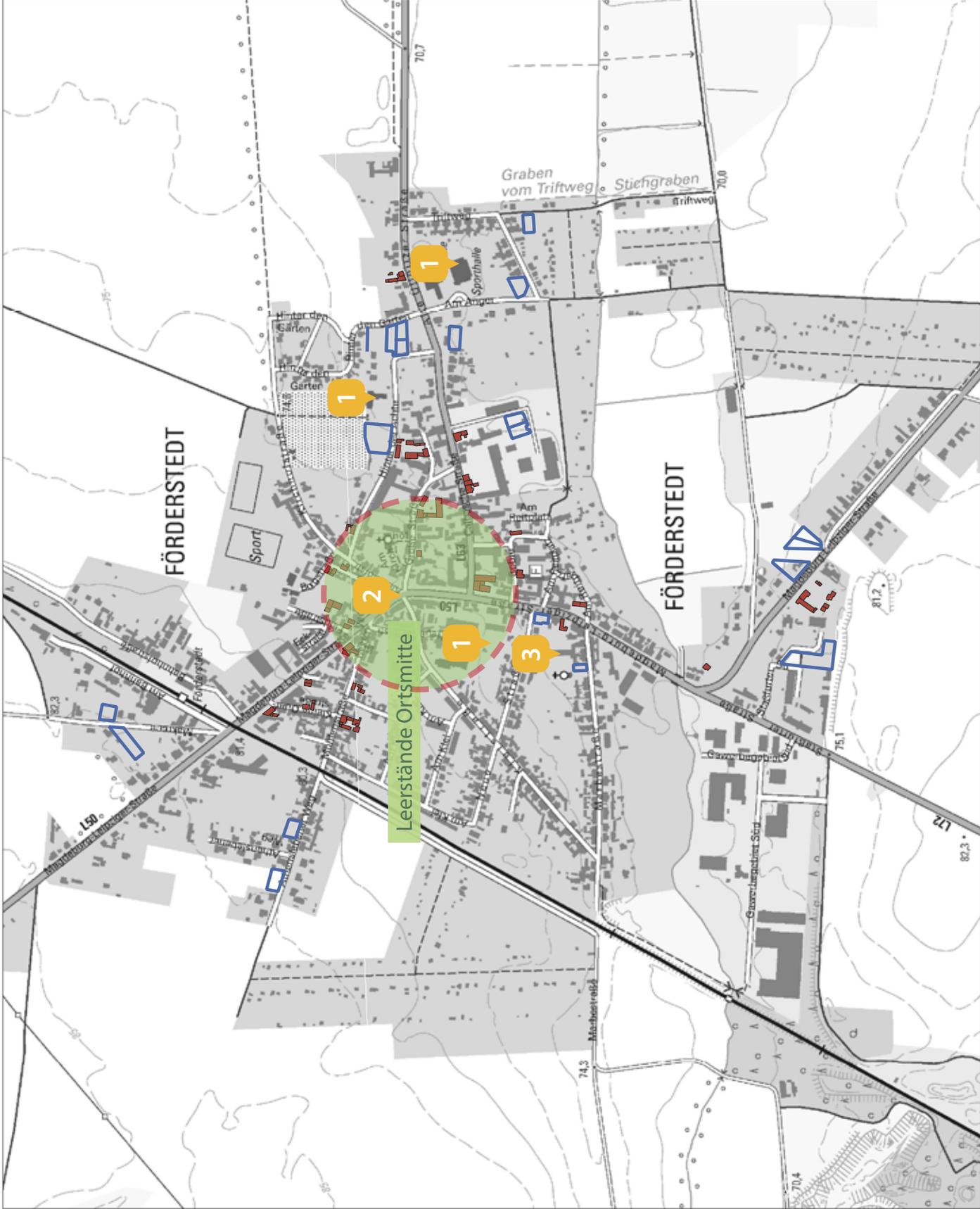
6- bis unter 15-Jährigen sind im Vergleich stärker vertreten. Die gute Ausstattung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge trägt zur Attraktivität als Wohnort bei. So sind Grundschule und KiTa aufgrund guter Auslastung langfristig im Bestand gesichert. Voraussichtlich wird die Mindestschüler:innenzahl der Sekundarschule laut SEPI in den kommenden Jahren unterschritten. Die Auswirkungen auf den Fortbestand bleiben weiterhin zu prüfen. Als Nahversorgungsangebote stehen Supermarkt, Bäcker und ein kleiner Wochenmarkt zur Verfügung. Eine Allgemeinärztin hat kürzlich eine Praxis im Ortskern eröffnet.

Das Dorfgemeinschaftsleben ist gerade erst im Neuentstehen und muss gepflegt und gestützt werden. So ist die Kombination von Rentnertreff und Jugendclub für beide Zielgruppen unbefriedigend. Weitere Orte des Gemeinschaftslebens fehlen, zuletzt verstärkt durch den Wegfall des Feuerwehrgördervereins. Der Sportverein inkl. gastronomisch bewirtschaftetem Sportheim bleibt als zentraler Akteur, der unterstützt werden sollte. Darüber hinaus gibt es zwei weitere gastronomische Angebote im Ort.

### Altersstruktur (31. Dez. 2019)







**PROJEKTPLAN**

Potentialflächen

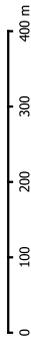
- leerstehendes Gebäude
- Baulücke
- Flächenrecycling

Einzelmaßnahmen

- 1 - Sicherung Bildungs- und Betreuungsangebote
- 2 - Stärkung Ortsmitte
- 3 - Angebote für Jugendliche verbessern

InSEK Staffurt 2030+

Maßstab 1 : 10.000 (DIN A4)



Kartengrundlage:  
TK10, Geobasis-DE/LVermGeo LSA, 2022

Bearbeitung:  
Büro für Siedlungserneuerung Dessau  
Humperdinckstraße 16  
06844 Dessau-Roßlau  
info@siedlungserneuerung.de  
0340 220 76 72

August 2022



Abb. Blick auf das ehemalige Rathaus in der Ortsmitte

### Empfehlungen und Projekte für Förderstedt

- Entwicklung und Umsetzung von Nutzungskonzepten für Leerstände im historischen Ortskern (z.B. ein Mehrgenerationenhaus als Leuchtturmprojekt)
- Entwicklung neuer attraktiver Wohnangebote für junge Familien sowie adäquate Wohnraumangebote für das Wohnen im Alter durch Flächenrecycling und Umnutzung im Bestand
- Sicherung der Bildungs- und Betreuungsangebote (Sekundarschule, Grundschule und Kita)
- Attraktive Räume und Angebote für Jugendliche schaffen, z.B. durch eine offene Jugendarbeit.
- Stärkung der Ortsmitte und Aktivierung des Dorfgemeinschaftslebens
- Perspektiven klären und Umnutzung/ Renaturierung der tlw. leerstehenden Kleingartenanlagen



Abb. Ehemalige Feuerwehr



Abb. Ortsmitte mit Entwicklungspotential



Abb. Markanter Leerstand im Ortskern

# Glöthe

Ortsbürgermeister: Peter Rotter (Förderstedt)  
 Dorf-Typus: Bördedorf  
 Einwohner 2010: 655  
 Einwohner 2020: 549  
 Rückgang um: 16 %



## Kurzbeschreibung

Glöthe ist von der Agrarlandschaft der Börde sowie einigen wassergefüllten ehemaligen Tagebauflächen umgeben. Der Ort erstreckt sich entlang der Ernst-Thälmann-Straße mit einer prägnanten Lindenallee. Der historische Ortskern ist geprägt durch große, zu großen Teilen leerstehende Gebäude des ehemaligen Ritterguts und große Hofanlagen. In der Straße des Aufbaus befindet sich Werkwohnungs-bau aus dem 19. Jhd. bis zu DDR-Wohnungs-bau für das Zementwerk.

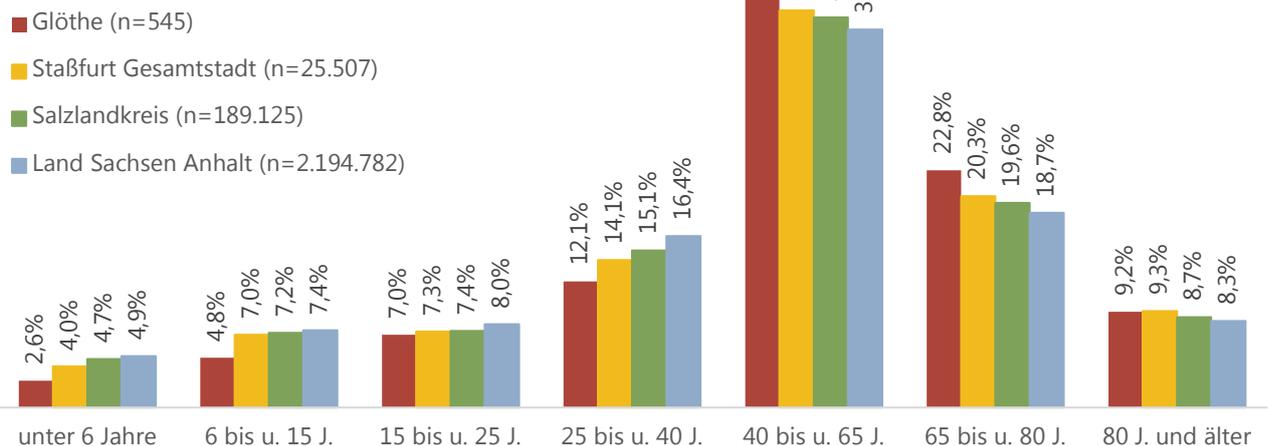
Die Reaktivierung und Umnutzung der großen, ortsbildprägenden Gebäude im Ortskern sind dringend gebotene Strategien. Weitere Leerstände entlang der Ernst-Thälmann-Str. sind in diesen Prozess mit-einzubeziehen.

Die unmittelbare Nähe der A14 bedingt eine gute überregionale Erreichbarkeit des Ortes, ohne dass dieser selbst von hohem Verkehrsaufkommen betroffen ist. Glöthe ist in das ÖPNV- und Fahrradwegenetz der Stadt Staßfurt eingebunden. Der Glasfaserausbau erfolgt zurzeit. Südlich des Ortes ist das Betonwerk die prägende Industrieanlage, die allerdings keine Verbindung zum Ort selbst hat. Am nördlichen Ortsrand befindet sich eine leergefallene Kleingartenanlage.

Die Einwohnerzahl ist seit Jahren rückläufig, die Altersgruppe der 40- bis 65-Jährigen sowie der 65- bis unter 80-Jährigen sind im Vergleich stärker vertreten, was auf eine tendenzielle Überalterung hinweist. Es gibt einen kleinen Dorfladen im Ort, darüber hinaus aber keine Nahversorgungsangebote. Einrichtungen der Daseinsvorsorge sind die KiTa sowie die Sporthalle, die beide nicht ausgelastet sind.

Dem Ort fehlt eine gemeinsame Mitte für das Dorfgemeinschaftsleben. Diese sollte bei Erhalt und Bündelung bestehender Einrichtungen im Bereich der Sporthalle entwickelt werden. Der neu gegründete, junge Heimatverein und der Sportverein sollten als Träger des Dorfgemeinschaftslebens unterstützt werden.

## Altersstruktur (31. Dez. 2019)



DASEINSVORSORGE



Kita (kommunal)

Kirche

Friedhof

Bürgerhaus

HighSpeed Internet

Sporthalle

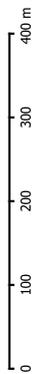
Sportplatz

Kleingartenanlage

Bushaltestelle

InSEK Staffurt 2030+

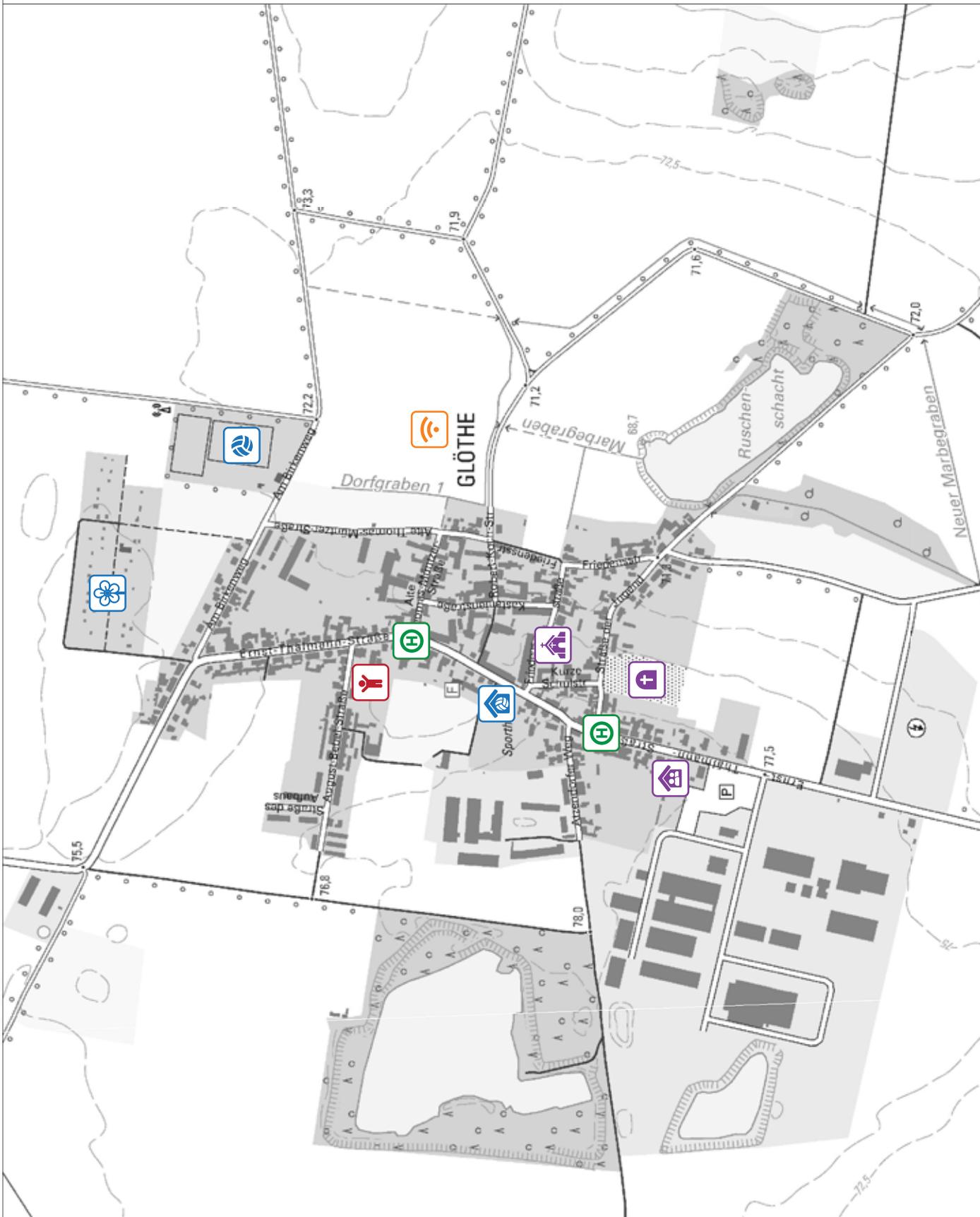
Maßstab 1 : 9.000 (DIN A4)



Kartengrundlage:  
TK10, GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2022

Bearbeitung:  
Büro für Siedlungserneuerung Dessau  
Humperdinckstraße 16  
06844 Dessau-Roßlau  
info@siedlungserneuerung.de  
0340 220 76 72

August 2022



# PROJEKTPLAN

## Potentialflächen

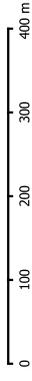
- leerstehendes Gebäude
- Baulücke
- Flächenrecycling

## Einzelmaßnahmen

- 1 - Altes Gutshaus und Rittergut entwickeln
- 2 - Neue Mitte (Sporthalle mit Dorfplatz)
- 3 - Prüfen der Fläche zw. KGA und Am Birkenweg zur Nutzung als Bauland für den Eigenheimbau

InSEK Staßfurt 2030+

Maßstab 1 : 9.000 (DIN A4)



Kartengrundlage:  
TK10, GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2022

Bearbeitung:  
Büro für Siedlungserneuerung Dessau  
Humperdinckstraße 16  
06844 Dessau-Roßlau  
info@siedlungserneuerung.de  
0340 220 76 72

August 2022





Abb. Blick in die zentrale Ernst-Thälmann-Straße

### Empfehlungen und Projekte für Glöthe

- Nutzungskonzepte und Handlungsstrategien für das alte Gutshaus, das ehemalige Rittergut und die ortsbildprägenden Scheunen entwickeln und umsetzen
- Schaffung von Bauplätzen für den Einfamilienhausbau durch Flächenrecycling in der Straße des Aufbaus, Prüfung der Fläche der ehemaligen Kleingartenanlage „Am Birkenweg“ und Qualifizierung bestehender Baulücken mit dem Ziel, junge Familien anzusiedeln
- Schaffung der neuen Mitte Glöthe an der Sporthalle durch Bündelung von Funktionen in der Sporthalle und Gestaltung des Außenbereiches als Dorfplatz
- Rückbau leerstehender Gärten in der Kleingartenanlage und Renaturierung der Flächen



Abb. Auffällige historische Gutsstrukturen



Abb. Bebaubare Brachfläche



Abb. Beispiel der Nutzung historischer Baustruktur

## Hohenerxleben

Ortsbürgermeister:	Siegfried Klein
Dorf-Typus:	Bode-Dorf
Einwohner 2010:	834
Einwohner 2020:	728
Rückgang um:	13 %

### Kurzbeschreibung

Prägend für den Ort ist das Schloss Hohenerxleben, das auf einem Felsen über der Bode thront und als Hotel und Gastronomie genutzt wird. Westlich davon erstreckt sich das „alte Dorf“ zwischen Bode und alter Kreisstraße. Östlich davon befindet sich das „neue Dorf“ mit Einfamilienhäusern verschiedener Bautypen. Die großen landwirtschaftlichen Anlagen (ehemalige LPG und VEG) zwischen altem und neuem Dorf sind zu großen Teilen wieder bewirtschaftet. Größere Leerstände sind die ehemaligen Schafställe an der Kastanienallee, die kleinteiligen, ehemaligen Gutsarbeiterhäuser entlang der Kreisstraße, der ehemalige Dorfgasthof sowie die Mehrfamilienhausbestände aus DDR-Zeit im Ortskern. Für diese Objekte müssen jeweils adäquate Nutzungen und neue Konzepte gefunden werden. Dabei soll der attraktive Wohnstandort an der Bode weiter gestärkt werden.

Der Ort ist über die Umgehungsstraße unmittelbar an die A14 angebunden, ohne vom Durchfahrtsverkehr belastet zu sein. Er ist im stündlichen Takt in das ÖPNV-Netz eingebunden. Entlang der Umgehungsstraße sowie über den Bode-Radweg ist der Ort gut in das Fahrradwegenetz eingebunden. Der Glasfaserausbau steht noch aus.

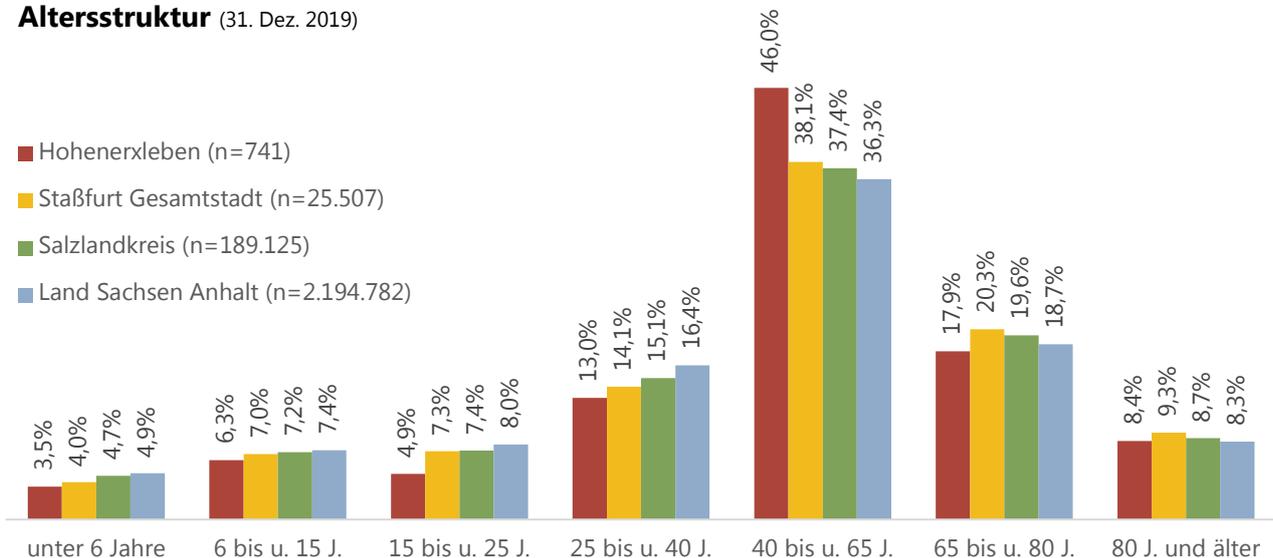
Die Einwohnerzahl ist seit Jahren rückläufig, die Altersgruppe der 40- bis 65-Jährigen ist im Vergleich deutlich stärker vertreten. Die Ortschaft verfügt über keine Nahversorgungsangebote und wird



durch mobile Händler versorgt, sofern nicht die Supermärkte im nahegelegenen Staßfurt genutzt werden. Die Kita inkl. Hort ist wichtiger Teil der Daseinsvorsorge.

Hohenerxleben hat ein aktives und vielfältiges Dorfgemeinschaftsleben. Der Heimatverein bespielt die Räumlichkeiten in der ehemaligen Schule. Die aktive Feuerwehr sucht Erweiterungsmöglichkeiten aufgrund der hohen Beteiligung bei der Jugendfeuerwehr. Die Bunte Insel des Künstlerschlusses Hohenerxleben nutzt einen alten Bäckereihof im Ortskern für Kreativwerkstätten und Jugendprogramm. Das Dorfgemeinschaftshaus hat den größten Sitzungssaal der Stadt Staßfurt und wird von zahlreichen aktiven Gruppen im Ort genutzt. Der Schlosspark wird saniert und stellt einen hochwertigen Naherholungsbereich am Bodeufer dar.

### Altersstruktur (31. Dez. 2019)



DASEINSVORSORGE



Kita (kommunal)

Hort (kommunal)

Kirche

Friedhof

Freiwillige Feuerwehr

Dorfgemeinschaftshaus

HighSpeed Internet

Gastronomie

Sportplatz

Kleingartenanlage

Bushaltestelle

InSEK Staßfurt 2030+

Maßstab 1 : 9.000 (DIN A4)



Kartengrundlage:

TK10, GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2022

Bearbeitung:

Büro für Siedlungserneuerung Dessau

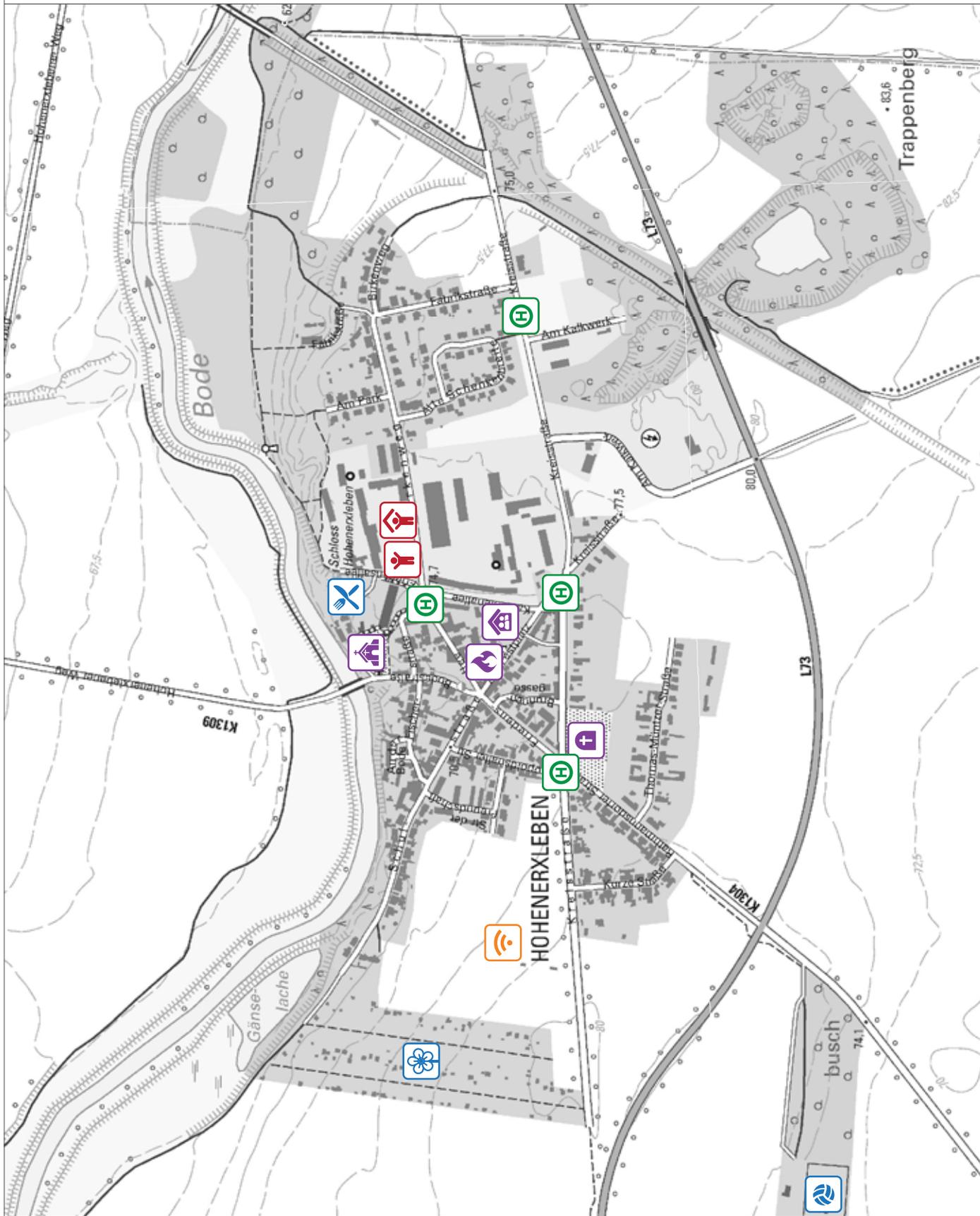
Humperdinckstraße 16

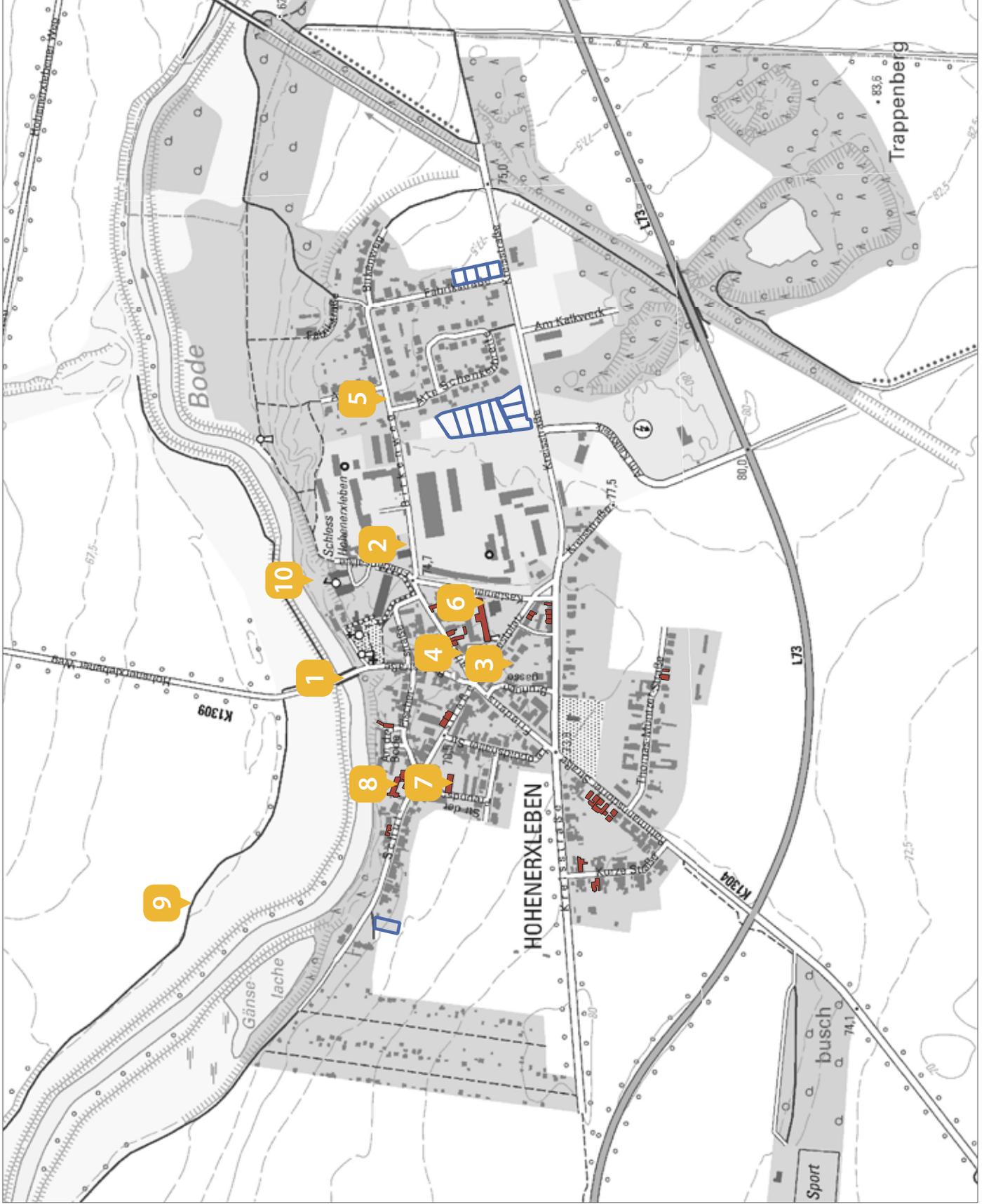
06844 Dessau-Roßlau

info@siedlungserneuerung.de

0340 220 76 72

August 2022





**PROJEKTPLAN**

Potentialflächen

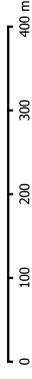
- leerstehendes Gebäude
- Baulücke
- Flächenrecycling

Einzelmaßnahmen

- 1 - Sanierung Bodebrücke
- 2 - Sanierung KITA-Spielplatz
- 3 - Sanierung Feuerwehr
- 4 - Ausbau Alte Bäckerei
- 5 - Sanierung Birkenweg
- 6 - Nachnutzung Schafstall
- 7 - Nachnutzung WGF-Gebäude
- 8 - Nachnutzung ehem. Dorfkonsum und Gaststätte
- 9 - Ausbau Radweg
- 10 - Verbindungen zur Bode schaffen und Bodeufer gestalten (bspw. Schlosspark)

InSEK Staffurt 2030+

Maßstab 1 : 9.000 (DIN A4)



Kartengrundlage:  
TK10, GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2022

Bearbeitung:  
Büro für Siedlungserneuerung Dessau  
Humperdinckstraße 16  
06844 Dessau-Roßlau  
info@siedlungserneuerung.de  
0340 220 76 72

August 2022



Abb. Blick auf das Schloss Hohenerleben

### Empfehlungen und Projekte für Hohenerleben

- Sanierung der Bodebrücke
- Ausbau des Radweges am nördlichen Bodeufer
- Sanierung des Kita-Spielplatzes
- Konzept und Umsetzung für altersgerechtes Wohnen im Dorf
- Nutzungs- und Flächenrecyclingkonzept für ehemalige Schafställe durch Kulturangebot
- Umnutzung oder Flächenrecycling als Bauland in der Straße der Freundschaft (leerstehendes Mehrfamilienhaus)
- Unterstützung des Heimatvereines beim Ausbau der eigenen Räumlichkeiten in der alten Schule und Hortgebäude
- Sanierung und Umnutzung ehem. Dorfkonsum und Kneipe mit Saal und Biergarten zur Bode
- Sanierung Birkenweg
- Aktivierung bestehender Baulandpotentiale im B-Plangebiet „Alte Schenkenbreite“
- Stärkung der Ortsmitte durch einen zentralen Standplatz für Versorger (temporärer Markt) und Bündelung von Funktionen
- Prüfung alternativer Modelle für Nahversorgungsangebote
- Anbindung des Ortes an das Bodeufer durch Fuß- und Radwegeverbindungen und den Schlosspark



Abb. Blick in den Ortskern



Abb. Sanierungsbedürftige Bodebrücke



Abb. Unerschlossenes Bauland im B-Plan Gebiet

## Löbnitz (Bode)

Ortsbürgermeister: Peter Rotter (Förderstedt)  
 Dorf-Typus: Bode-Dorf  
 Einwohner 2010: 240  
 Einwohner 2020: 223  
 Rückgang um: 7 %



### Kurzbeschreibung

Löbnitz wird durch große historische Hofstrukturen im Dorfkern entlang der Lindenstraße und den Bäckerplatz geprägt. Das Zentrum des kleinen Ortes an der Bode bilden die Kirche und ein altes, tlw. leerstehendes landwirtschaftliches Gut. Eine zweite historische Gutsstruktur am Südrand des Dorfes wird als Altenpflegeheim genutzt, in welchem knapp die Hälfte der Einwohner des Ortes lebt. Neben dem Altenheim prägt ein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb die Ortsstruktur. Im Norden, außerhalb des Ortes, gibt es ein kleines Gewerbegebiet. Die Straßen wurden im Zuge der Dorferneuerung saniert, haben aber bauliche Mängel. Neben dem Leerstand im Ortskern stellen die ehemalige Hopfendarre und Schmiede am westlichen Ortsausgang städtebauliche Missstände dar. Hierfür müssen Nutzungs- oder Flächenrecyclingkonzepte gefunden werden. Insbesondere auf den Flächen am Ortsausgang gibt es Vermüllungsprobleme.

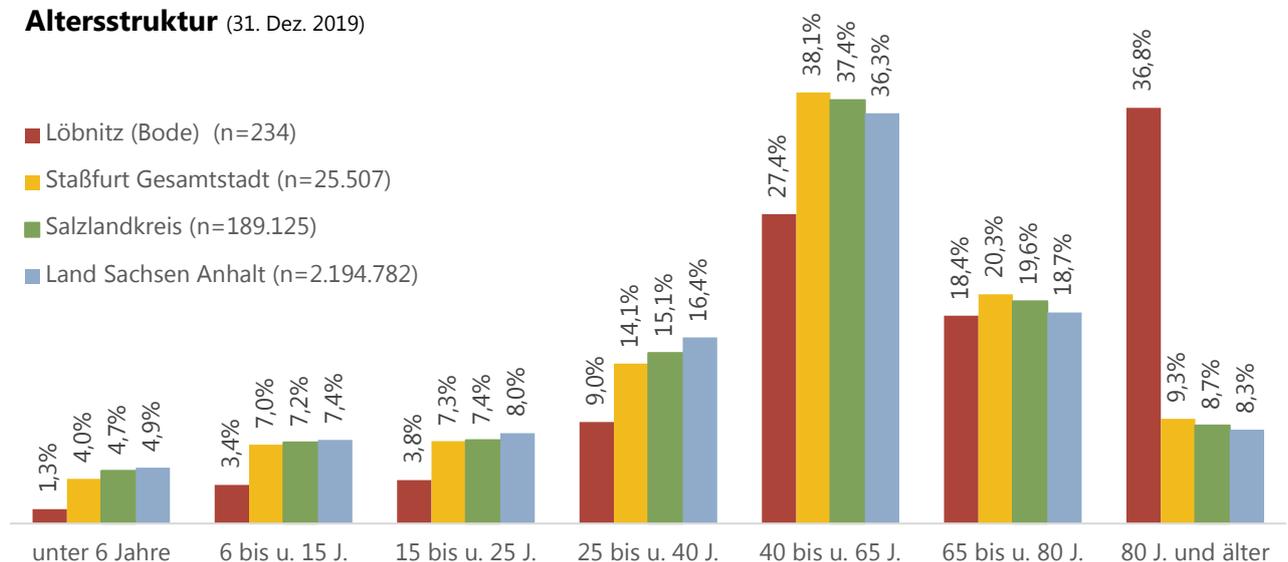
Der Ort ist über die B71 und Neugattersleben an die A14 angebunden. Löbnitz ist eher nach Neugattersleben und Hohenerxleben orientiert, die Anbindung an Staßfurt ist ausreichend. Eine

rudimentäre ÖPNV-Anbindung ist gegeben. Löbnitz liegt am Bode-Radweg. Die Einbindung ins städtische und regionale Radwegenetz ist ausbaufähig, insbesondere fehlt ein (Stück des) Radweg(s) nach Hohen-erxleben.

Die Einwohnerzahl ist seit Jahren rückläufig, die Altersgruppe der über 80-Jährigen ist durch das Seniorenheim überproportional vertreten. Die Ortschaft hat keine Nahversorgungsangebote und keine Einrichtungen der Daseinsvorsorge. Größter Arbeitgeber ist das Seniorenzentrum, weiterer Arbeitgeber ist der Landwirtschaftsbetrieb.

Das Dorfgemeinschaftsleben wird durch den neu gegründeten Heimatverein und die Kirche gestaltet.

### Altersstruktur (31. Dez. 2019)



DASEINSVORSORGE



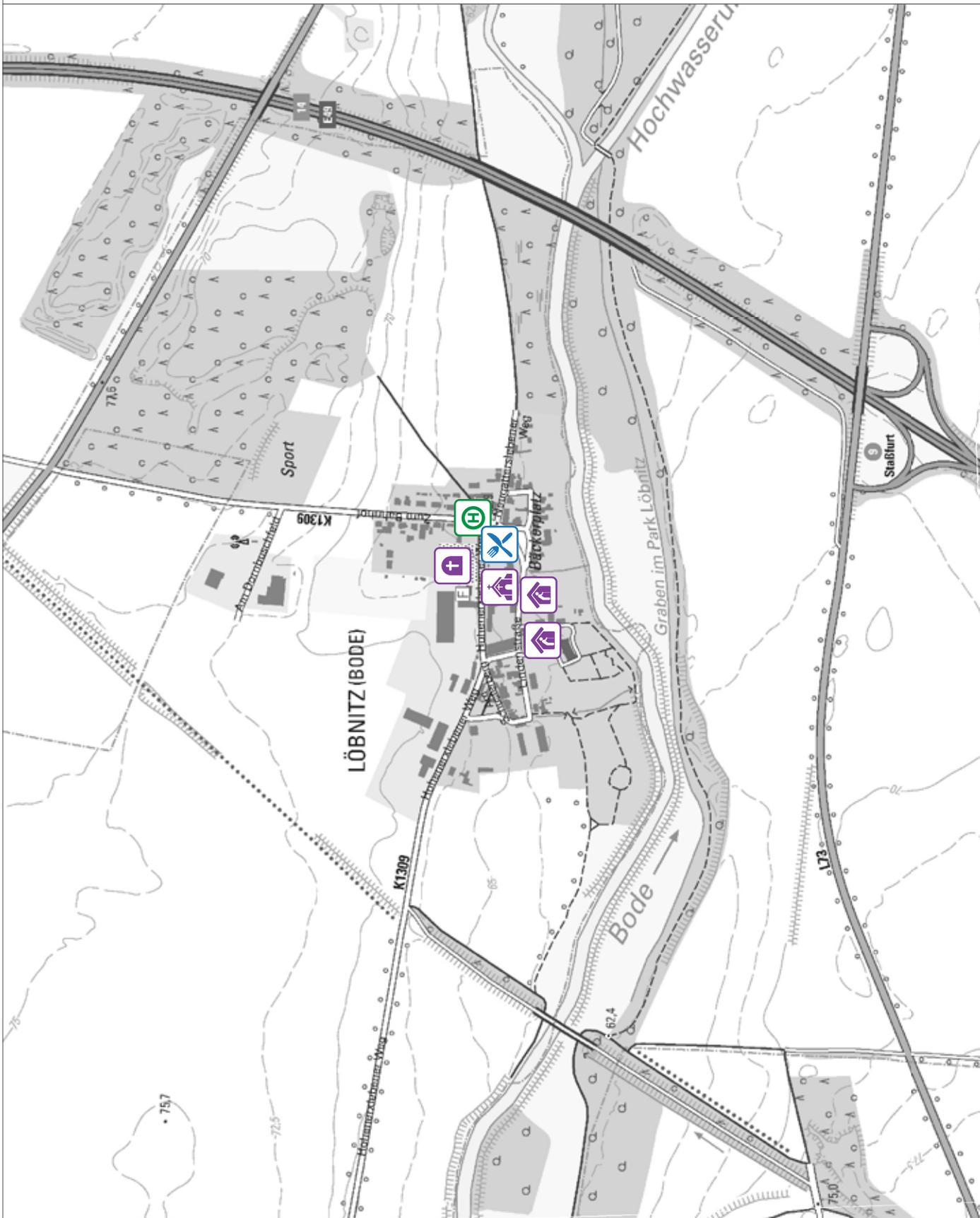
Kirche

Friedhof

Senioren- /Pflegeheim

Gastronomie

Bushaltestelle



InSEK Staßfurt 2030+

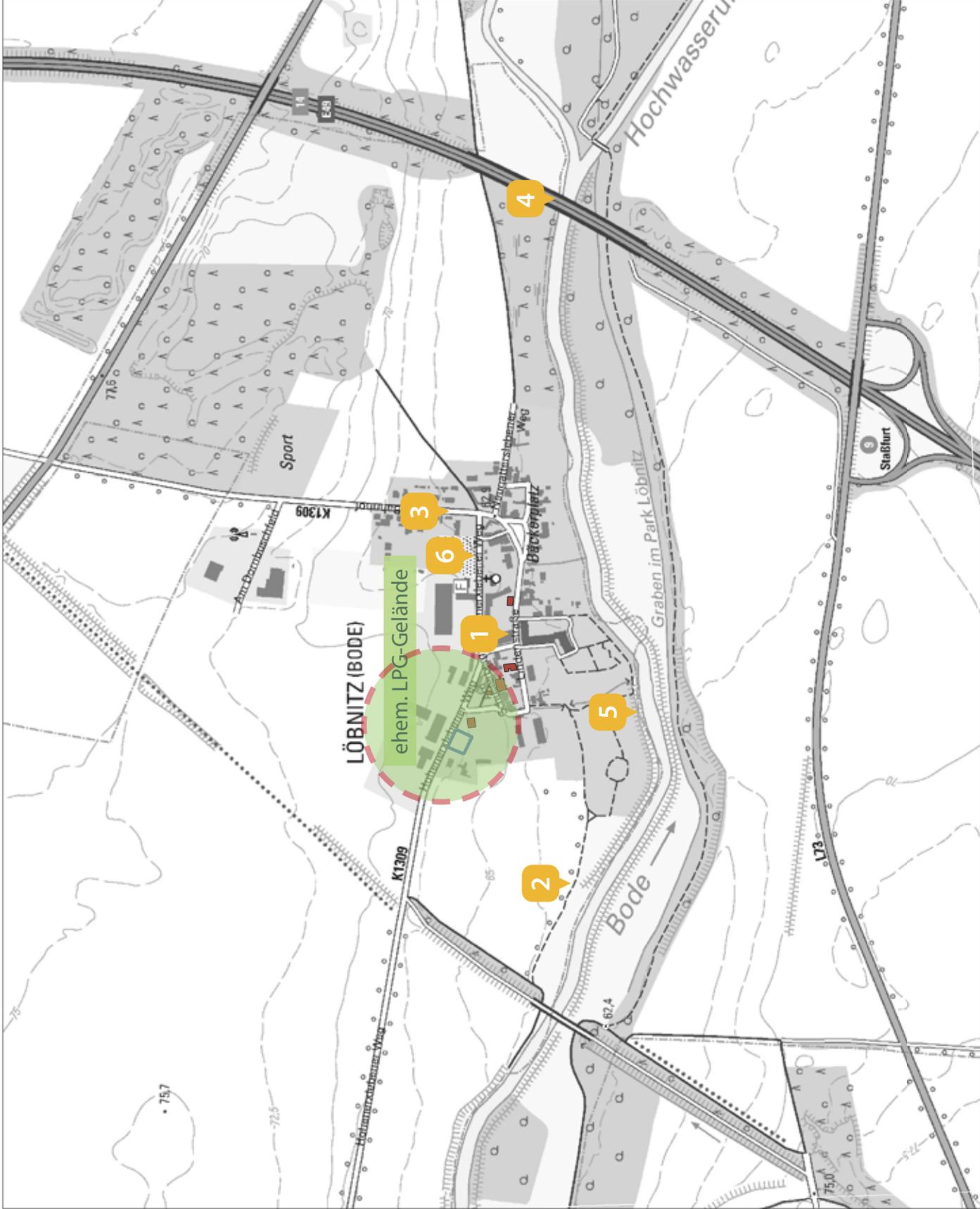
Maßstab 1 : 9.000 (DIN A4)



Kartengrundlage:  
TK10, GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2022

Bearbeitung:  
Büro für Siedlungserneuerung Dessau  
Humperdinckstraße 16  
06844 Dessau-Roßlau  
info@siedlungserneuerung.de  
0340 220 76 72

August 2022



**PROJEKTPLAN**

Potentialflächen

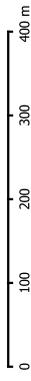
- leerstehendes Gebäude
- Baulücke
- Flächenrecycling

Einzelmaßnahmen

- 1 - Nutzungskonzept histor. Gutsanlage
- 2 - Ausbau Radwegenetz
- 3 - Fußweg Bahnhofstraße
- 4 - Schallschutz prüfen
- 5 - Pflege des Parks und Ausbau Wegeverbindungen am Bodeufer
- 6 - Sanierungsarbeiten am Friedhof (Eingang, Kapelle, ...)

InSEK Staffurt 2030+

Maßstab 1 : 9.000 (DIN A4)



Kartengrundlage:  
TK10, Geobasis-DE/LVermGeo LSA, 2022

Bearbeitung:  
Büro für Siedlungserneuerung Dessau  
Humperdinckstraße 16  
06844 Dessau-Roßlau  
info@siedlungserneuerung.de  
0340 220 76 72

August 2022



Abb. Blick auf die Kirche im Ortskern

### Empfehlungen und Projekte für Löbnitz (Bode)

- Nutzungskonzept für Leerstand in historischer Gutsanlage entwickeln und umsetzen
- Abriss und Flächenrecycling / Renaturierung der ehemaligen LPG-Gebäude am westlichen Ortseingang
- Fahrradwegeverbindung in Richtung Hohenerxleben am nördlichen Bodeufer herstellen und pflegen
- Pflege des Parks und Wegeverbindungen entlang der Bode ausbauen
- Sanierung baulicher Anlagen auf dem Friedhof
- Fußweg in der Bahnhofsstraße erneuern
- Prüfung Schallschutz wegen Lärmemission der A14



Abb. Brachgelände am westlichen Ortseingang



Abb. Baufällige, historische Gutsstruktur im Ortskern



Abb. Blick in die Staßfurter Str.

## Löderburg + Neu Staßfurt

Ortsbürgermeister:	Danny Hempel
Dorf-Typus:	Bergbau an der Bode
Einwohner 2010:	2.758
Einwohner 2020:	2.434
Rückgang um:	12 %



### Kurzbeschreibung

Löderburg ist der größte Ortsteil der Gesamtstadt und erstreckt sich zwischen dem Bodeufer im Westen und gefluteten Tagebauflächen im Osten. Teil des Ortes ist das östlich gelegene Neu Staßfurt, ein Industriestandort mit etwa 100 Einwohnern und großen Leerständen in der Gebäudesubstanz. Der historische Ortskern von Löderburg war geprägt von landwirtschaftlichem Gut und Kirche. Ersteres liegt heute teilweise brach. Südlich des Ortskerns befindet sich Geschosswohnungsbau aus der Zeit der DDR mit unterschiedlich hohen Leerständen. Östlich des Ortskerns findet sich eine historische Bergbausiedlung und südöstlich ein Einfamilienhausgebiet der Nachwendezeit. Der Ort hat entlang der Bode und an den Seengütern gute Wohnlagen und wenig Leerstand in den historischen Ein- und Zweifamilienhausbeständen. Die Lage an der Bode bedingt aber auch eine Hochwassergefahr für große Teile des Ortes. Wichtige Zukunftsaufgaben sind deshalb die Fertigstellung des Hochwasserschutzes und ein kluges Flächenrecycling, um insbesondere auf Leerständen und Brachen neues Bauland zu erschließen.

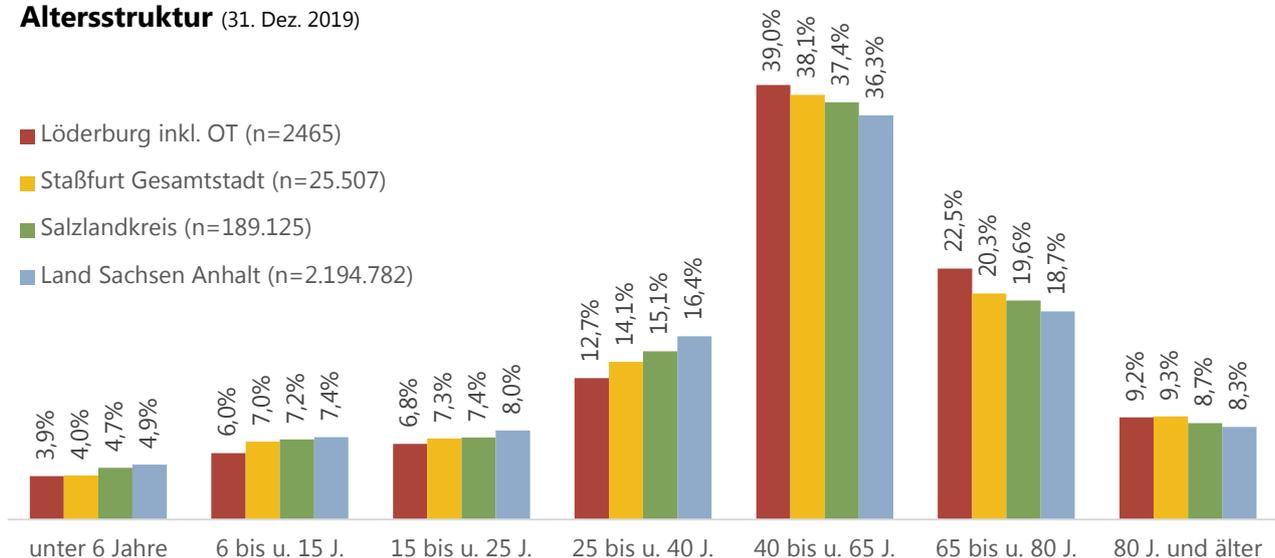
Die Staßfurter Straße inkl. straßenbegleitenden Radweg, erschließt den Ort von Süden aus. Über den R1 und den Bode-Radweg ist eine Einbindung in das städtische und überregionale Radwegenetz gegeben. Der Ort ist gut in das städtische ÖPNV-Netz eingebunden. Das Glasfasernetz ist ausgebaut.

Die Einwohnerzahl ist seit Jahren rückläufig, die Altersgruppen der 40- bis 65-Jährigen sowie die der

jungen Rentner sind im Vergleich stärker vertreten. Die gute Ausstattung an Einrichtungen der Daseinsvorsorge (Supermarkt, Bäcker, Sparkasse, Ärztin) tragen zur Attraktivität als Wohnort bei. KiTa und Grundschule sind ein wichtiges Angebot für junge Familien, die gestützt werden müssen, auch wenn voraussichtlich zukünftig die Mindestschüler:innenzahl laut SEPI unterschritten wird und darum Fortbestand der Grundschule weiter zu prüfen ist. Das Vereinsleben leidet unter der Überalterung und dem Fehlen geeigneter Räume. Die Gestaltung des demografischen Wandels ist eine Zukunftsaufgabe des Ortes.

Wichtige Gemeinbedarfseinrichtungen im Ort (gesperrte Mehrzweckhalle, Bürgerhaus, Kita und Jugendclub) sind sanierungsbedürftig. Für die Kita ist ein Ersatzneubau geplant. Die Bündelung von Kapazitäten und die Nutzung von Synergien ist Zukunftsaufgabe der Einrichtungen. Insgesamt gibt es aber ein aktives Gemeinschaftsleben mit Festen und einem jungen Ortschaftsrat. Mit dem Löderburger See verfügt die Ortschaft über einen überregionalen touristischen Anlaufpunkt als Naherholungsangebot.

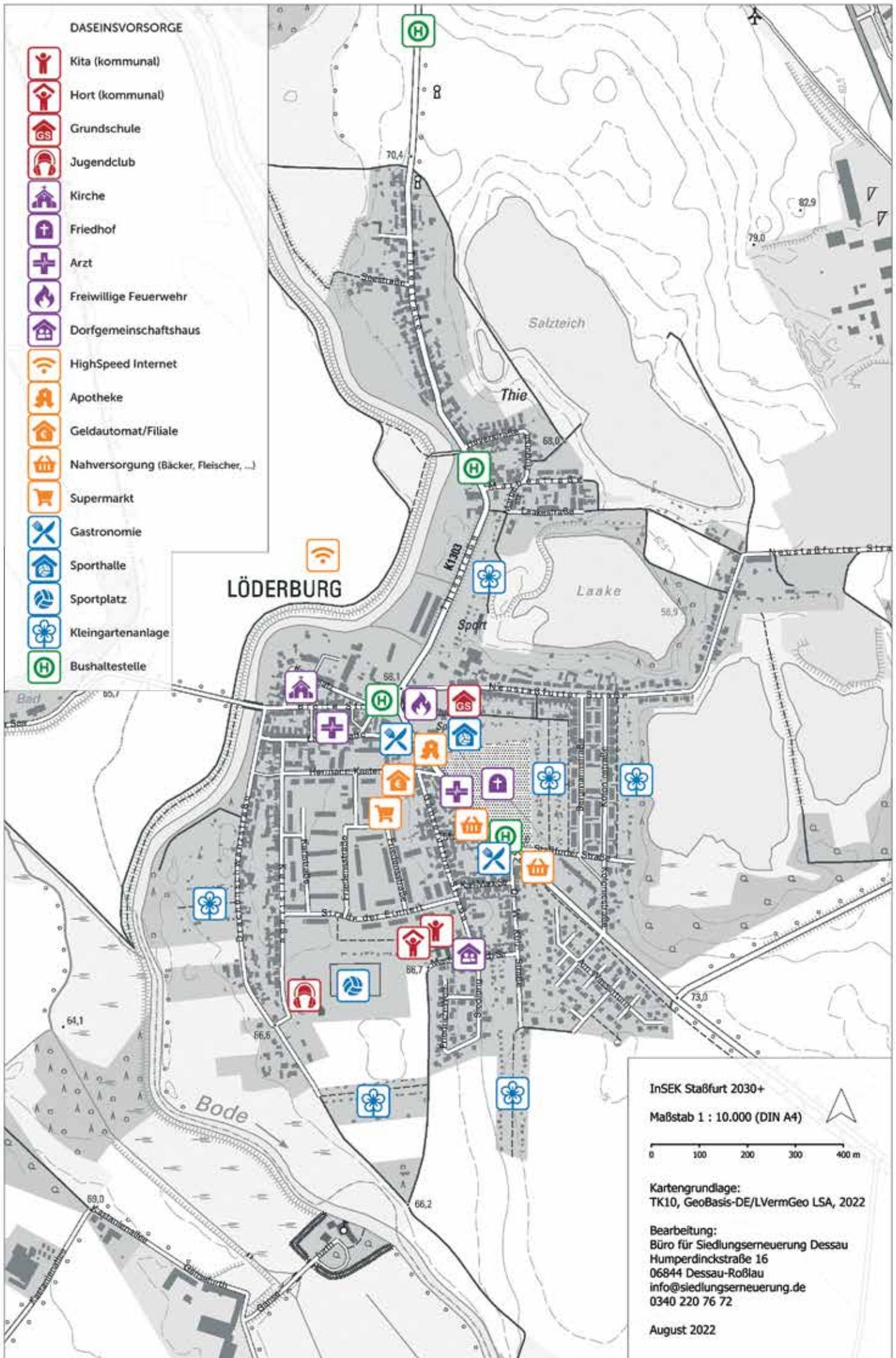
### Altersstruktur (31. Dez. 2019)



DASEINSVORSORGE

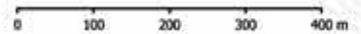
-  Kita (kommunal)
-  Hort (kommunal)
-  Grundschule
-  Jugendclub
-  Kirche
-  Friedhof
-  Arzt
-  Freiwillige Feuerwehr
-  Dorfgemeinschaftshaus
-  HighSpeed Internet
-  Apotheke
-  Geldautomat/Filiale
-  Nahversorgung (Bäcker, Fleischer, ...)
-  Supermarkt
-  Gastronomie
-  Sporthalle
-  Sportplatz
-  Kleingartenanlage
-  Bushaltestelle

LÖDERBURG



InSEK Staßfurt 2030+

Maßstab 1 : 10.000 (DIN A4)



Kartengrundlage:  
TK10, GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2022

Bearbeitung:  
Büro für Siedlungserneuerung Dessau  
Humperdinkstraße 16  
06844 Dessau-Roßlau  
info@siedlungserneuerung.de  
0340 220 76 72

August 2022

## PROJEKTPLAN

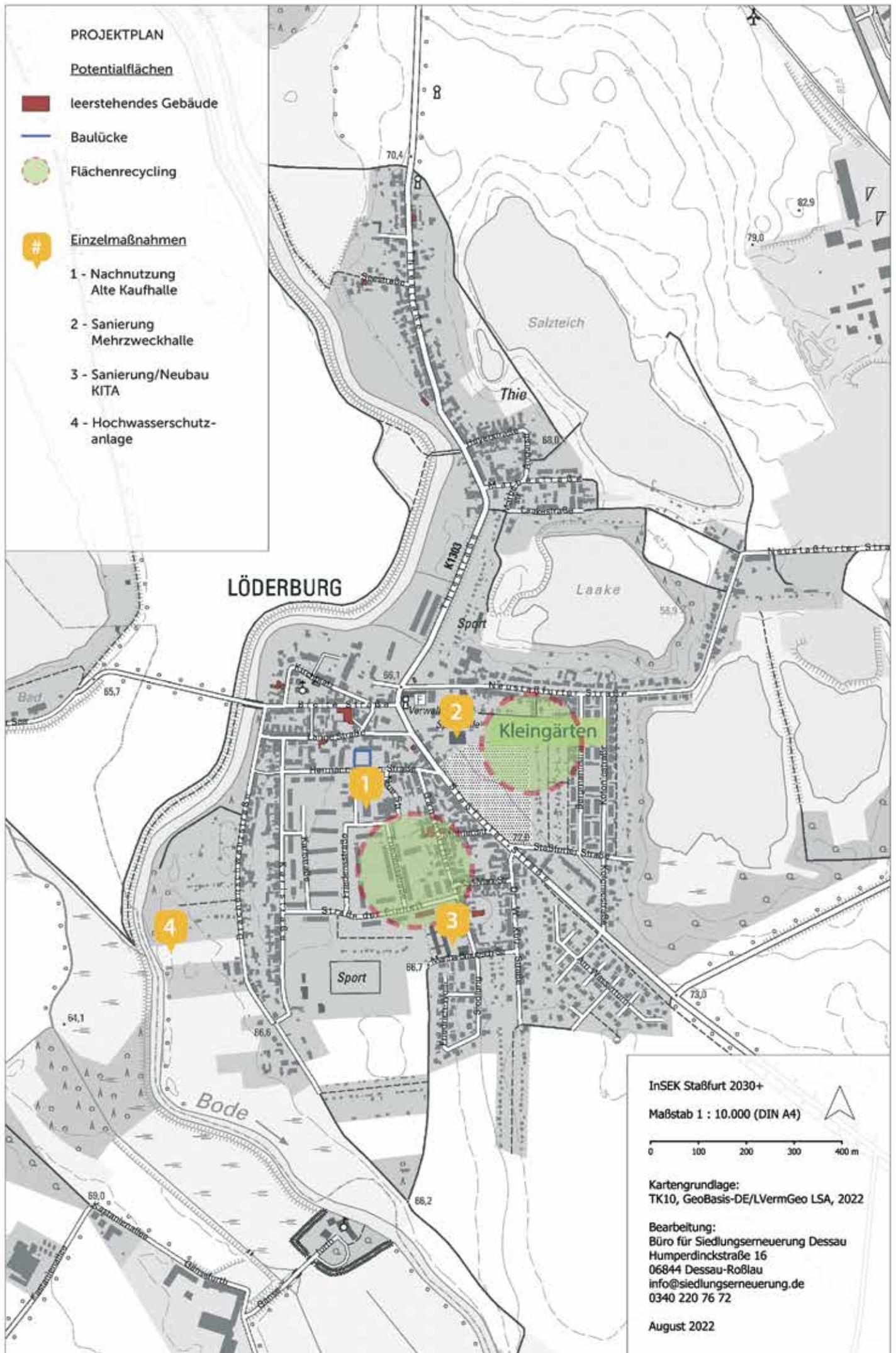
### Potentialflächen

-  leerstehendes Gebäude
-  Baulücke
-  Flächenrecycling



### Einzelmaßnahmen

- 1 - Nachnutzung Alte Kaufhalle
- 2 - Sanierung Mehrzweckhalle
- 3 - Sanierung/Neubau KITA
- 4 - Hochwasserschutzanlage



LÖDERBURG

InSEK Staßfurt 2030+

Maßstab 1 : 10.000 (DIN A4)

0 100 200 300 400 m

Kartengrundlage:  
TK10, GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2022

Bearbeitung:  
Büro für Siedlungserneuerung Dessau  
Humperdinckstraße 16  
06844 Dessau-Roßlau  
info@siedlungserneuerung.de  
0340 220 76 72

August 2022



Abb. Blick auf den Löderburger See

### Empfehlungen und Projekte für Löderburg und Neu Staßfurt

- Sanierung der Mehrzweckhalle und Integration des Jugendclubs in die Räumlichkeiten
- Neues Bauland für den Einfamilienhausbau durch Flächenrecycling ehemaliger Garagen und Geschosswohnungsbauten erschließen, Entwicklung attraktiver Wohnlagen im Bestand
- Energetisches Quartierskonzept für das Gebiet zwischen Gänsefurter Str., Hermann-Kasten-Straße, Karlstraße
- Nachnutzungskonzepte für Einzelflächen und Objekte, wie die ehemalige Kaufhalle entwickeln
- Geschwindigkeitsreduzierung auf Tempo 30 im Ortskern an der Staßfurter Straße
- Sicherung des bestehenden Bildungs- und Freizeitangebotes (Bündelung der Funktionen in einem „Bildungscampus“ oder Neubau der Kita am alten Standort)
- Angebote für altersgerechtes und barrierefreies Wohnen im Ort entwickeln
- Angebote und einen Ort für Jugendliche schaffen (z.B. Fläche für einen Bolzplatz definieren)
- Hochwasserschutz entlang der Bode umsetzen
- Zugänglichkeit des Bodeufers erhöhen (bspw. Caravan-Stellplatz, Bootsanleger) und Wegeverbindungen entlang der Bode



Abb. Blick auf Baubrache in Gänsefurter Straße



Abb. Leerstehende ehemalige Kaufhalle



Abb. Leerstehender DDR-Neubau aus den 1960er Jahren

## Neundorf (Anhalt)

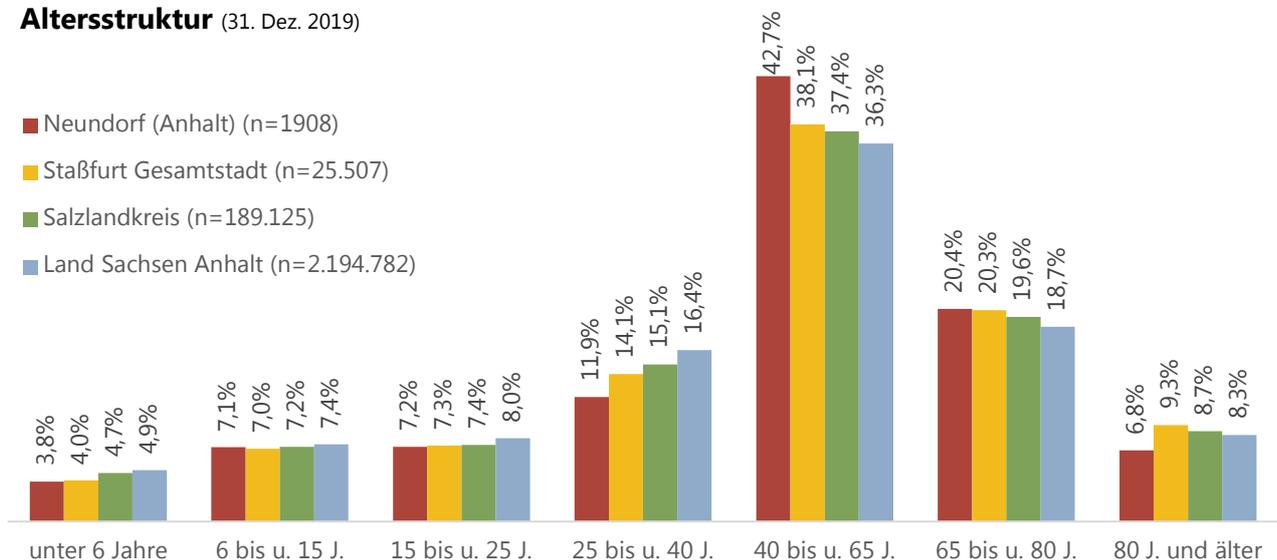
Ortsbürgermeister:	Stefan Riemann
Dorf-Typus:	Anhaltische Kleinstadt
Einwohner 2010:	2.128
Einwohner 2020:	1.881
Rückgang um:	12 %

### Kurzbeschreibung

Der Ort erstreckt sich entlang der südlichen Ausfallstraße aus Staßfurt. Der historische Dorfkern ist geprägt von großen ehemals landwirtschaftlich genutzten Hofanlagen, in denen ein großer Leerstand zu verzeichnen ist. Nördlich und östlich des historischen Ortes befinden sich Einfamilienhaussiedlungsgebiete, teilweise unterbrochen von Kleingartenanlagen oder Grün- und landwirtschaftlichen Flächen entlang langer Straßen. Die geografische Mitte des Ortes bilden die Gebäude der Hansestiftung, die größtenteils ungenutzt sind und einen hohen Sanierungsstau aufweisen. Daneben besteht mit dem Rathaus (in Sanierung), der ehemaligen Schule und dem Sportverein ein großes Angebot an öffentlich nutzbaren Gebäuden. Diese sollten zur Förderung und Entwicklung des Vereinswesens sowie für neue Wohnkonzepte genutzt werden. Entlang der vielbefahrenen Staßfurter bzw. Alten Güstener Straße sind viele Leerstände, baufällige Gebäude oder unbebaute Brachen zu verzeichnen. Westlich und südlich befinden sich einige Gewerbeansiedlungen, eine leergefallene Kleingartenanlage und Kleinstbestände an Geschosswohnungsbau.

Für Neundorf ist es wichtig, einen Umgang mit den unterschiedlichen Leerständen und Raumkapazitäten zu finden, wie Rückbau von Kleingartenanlagen, Konzept und Wiederbelebung historischer Gebäudestrukturen oder Nachverdichtung in Baulücken. Ansonsten droht die Ortsmitte weiter leerzufallen und der Ort funktional wie räumlich auseinanderzubrechen.

### Altersstruktur (31. Dez. 2019)



Neundorf hat eine direkte Anbindung an die A36, was zu einer hohen Verkehrsbelastung im Ort und zu sanierungsbedürftigen Straßen führt. Der Ort ist in das ÖPNV-Netz der Stadt Staßfurt eingebunden und verfügt zudem über einen Bahnhofsteilpunkt. Es besteht eine Radwegeverbindung nach Staßfurt. Der Glasfaserausbau erfolgt zurzeit.

Die Einwohnerzahl ist seit Jahren rückläufig, die Altersgruppe der 40- bis 65-Jährigen ist im Vergleich deutlich stärker vertreten. Die Ortschaft verfügt über einige kleinere Nahversorgungsangebote (Dorfläden, Bäcker, Sparkasse), die als wichtige Funktionen gestützt werden sollten. Die Kita ist saniert und stellt eine wichtige Einrichtung der Daseinsvorsorge dar. Es gibt einen aktiven Sportverein, dessen Vereinsgebäude auch als Dorfgemeinschaftshaus fungiert.

Der Dorfteich ist verschlammte. Hier besteht Handlungsbedarf, um diesen für die Dorfgemeinschaft nutzbar zu machen. Zudem wird ein Ort und Angebot für Jugendliche benötigt. Dafür soll der Spielplatz umgebaut und für unterschiedliche Altersgruppen gestaltet werden.

DASEINSVORSORGE



Kita (kommunal)

Hort (kommunal)

Kirche

Friedhof

Arzt

Freiwillige Feuerwehr

Dorfgemeinschaftshaus

HighSpeed Internet (im Bau)

Geldautomat/Filiale

Nahversorgung (Bäcker, Fleischer, ...)

Gastronomie

Sporthalle

Sportplatz

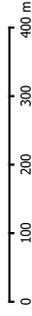
Kleingartenanlage

Bushaltestelle

Bahnhof

In SEK Staßfurt 2030+

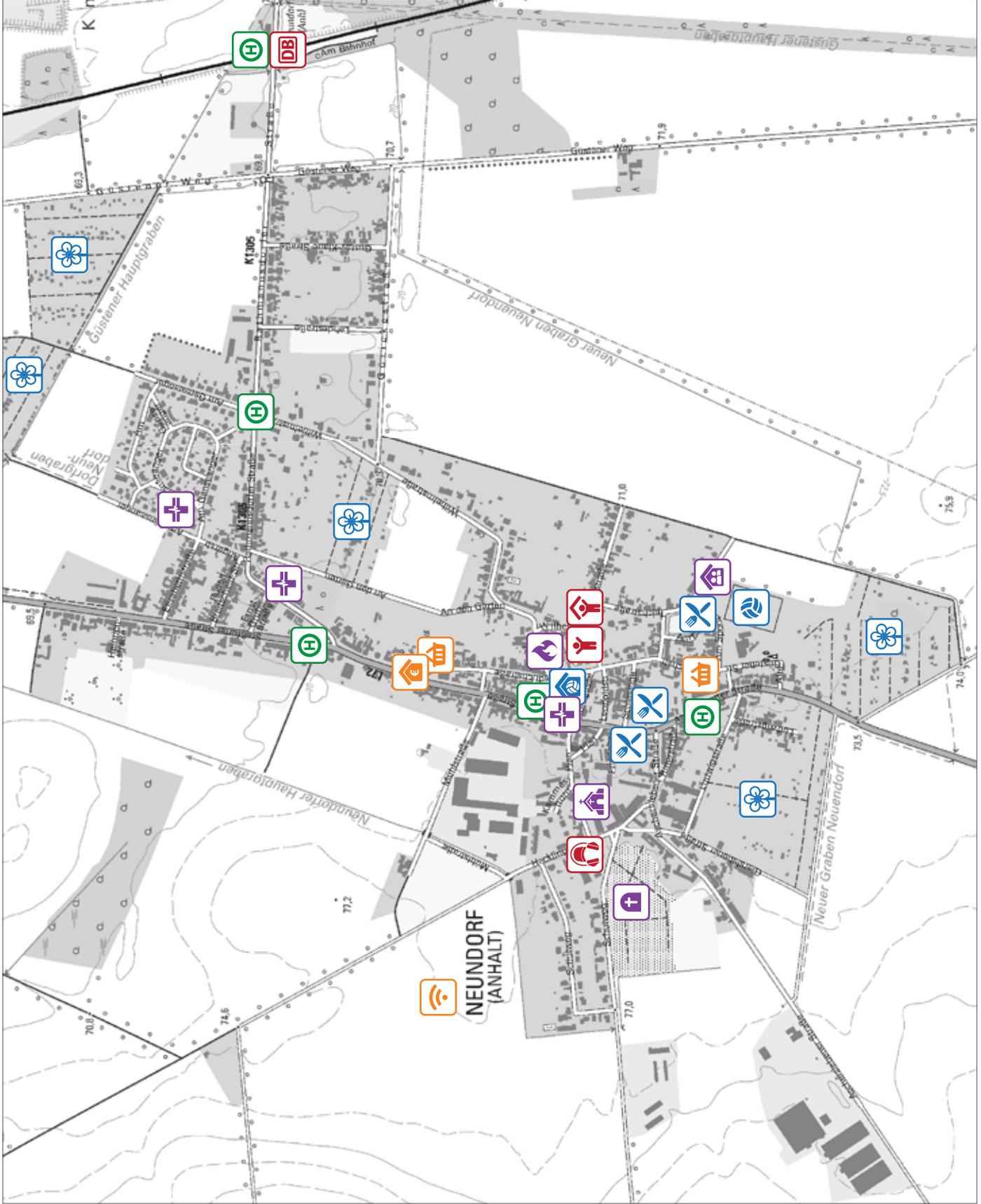
Maßstab 1 : 11.000 (DIN A4)



Kartengrundlage:  
TK10, GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2022

Bearbeitung:  
Büro für Siedlungserneuerung Dessau  
Humperdinckstraße 16  
06844 Dessau-Roßlau  
info@siedlungserneuerung.de  
0340 220 76 72

August 2022



PROJEKTPLAN

Potentialflächen

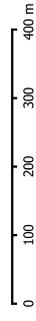
- leerstehendes Gebäude
- Baulücke
- Flächenrecycling

Einzelmaßnahmen

- 1 - Sanierung Rathaus
- 2 - Reaktivierung Teich
- 3 - Straßenausbau
- 4 - Tempo 30 + Fußweg
- 5 - Parkplatzneubau
- 6 - Erhalt Hortstandort
- 7 - Entwicklung Spielplatz
- 8 - Neuer ÖPNV Haltepunkt
- 9 - Umnutzung alte Schule

InSEK Staffurt 2030+

Maßstab 1 : 11.000 (DIN A4)



Kartengrundlage:  
TK10, Geobasis-DE/LVermGeo LSA, 2022

Bearbeitung:  
Büro für Siedlungserneuerung Dessau  
Humperdinckstraße 16  
06844 Dessau-Roßlau  
info@siedlungserneuerung.de  
0340 220 76 72

August 2022





Abb. Blick auf das historische Rathaus

### Empfehlungen und Projekte für Neundorf (Anhalt)

- Nutzungskonzept für Gemeinbedarfsgelände entwickeln (ehemalige Schule, Dorfgemeinschaftshaus, Stiftungsgelände, Rathaus)
- Neue Nutzungen auf ehemaligen Gemeinbedarfsgeländen entwickeln (z.B. ehemalige Schule als Mehrgenerationenwohnen)
- Durch Flächenrecycling attraktive Baulandangebote schaffen
- Entwicklung einer Handlungsperspektive für die Hansestiftung und Bestellung eines Notvorstandes
- Obergeschoss des Rathauses brandschutzgerecht sanieren
- Straßenschäden in der Staßfurter Straße / Alte Güstener Straße sanieren
- Ausbau unbefestigter Straßen in der Siedlung und am Bahnhof
- Tempo 30 in der Engstelle am Plan inkl. Sicherung des Fußweges in diesem Bereich
- Parkmöglichkeiten am Sportplatz schaffen
- Erhalt des Hortes auch nach Wegzug der Grundschule
- Entwicklung des Spielplatzes für unterschiedliche Nutzer:innengruppen (Grillplatz, Sportgeräte, Jugendplatz, Bolzplatz), Kita in die Entwicklung der Fläche einbeziehen
- Offene Jugendarbeit als Angebot etablieren
- Reaktivierung des Teiches durch Einleitung des Regenwassers der umliegenden Grundstücke



Abb. Leerstehendes ehemaliges Gut im Ortskern



Abb. Brachfläche an der alten Güstener Str.



Abb. Verschlammter Dorfteich

## Rathmannsdorf

Ortsbürgermeister: Benjamin Zuck  
 Dorf-Typus: Anhaltisches Guttsdorf  
 Einwohner 2010: 596  
 Einwohner 2020: 535  
 Rückgang um: 10 %



### Kurzbeschreibung

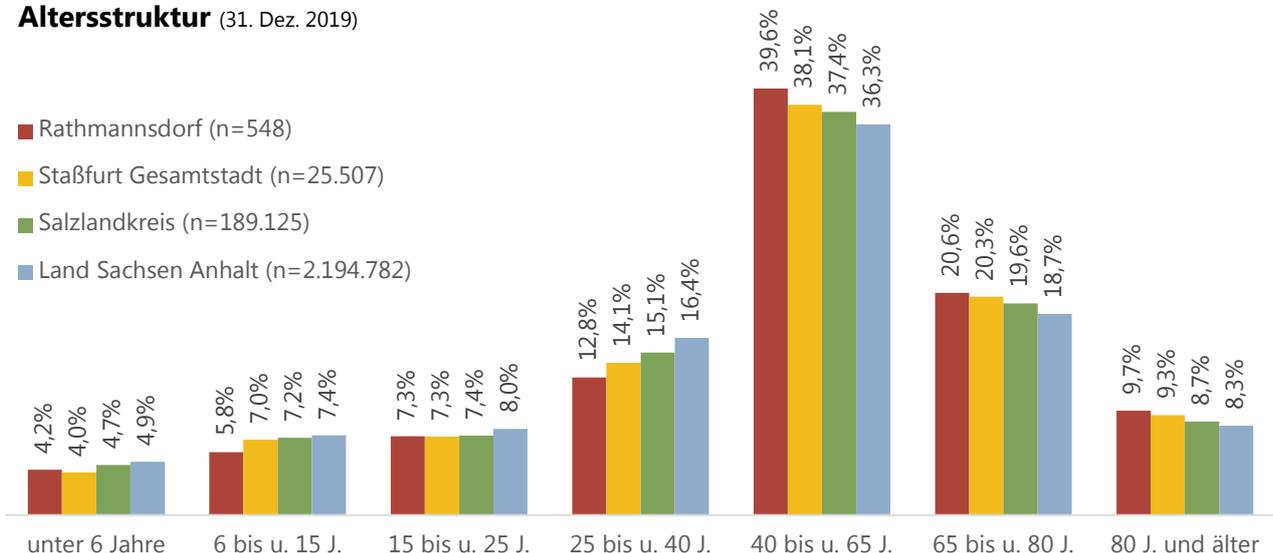
Der historische Siedlungskern des Ortes ist im Bereich der Kirche und des ehemaligen Ritterguts auszumachen. Letzteres wird vom Bildungsträger BBRZ e.V. genutzt, der gleichzeitig der größte Arbeitgeber im Ort ist. Nördlich des Dorfes befindet sich eine Hähnchenmastanlage, südlich schließt eine Einfamilienhaussiedlung an den Ort an. Der Ort weist wenige Gebäudeleerstände und wenig verfügbares Bauland auf. Für einzelne Objekte wie das aktuelle Feuerwehrhaus oder das Gebäude des Dartvereins müssen objektspezifische Lösungen gefunden werden, teilweise bestehen dafür bereits Konzepte.

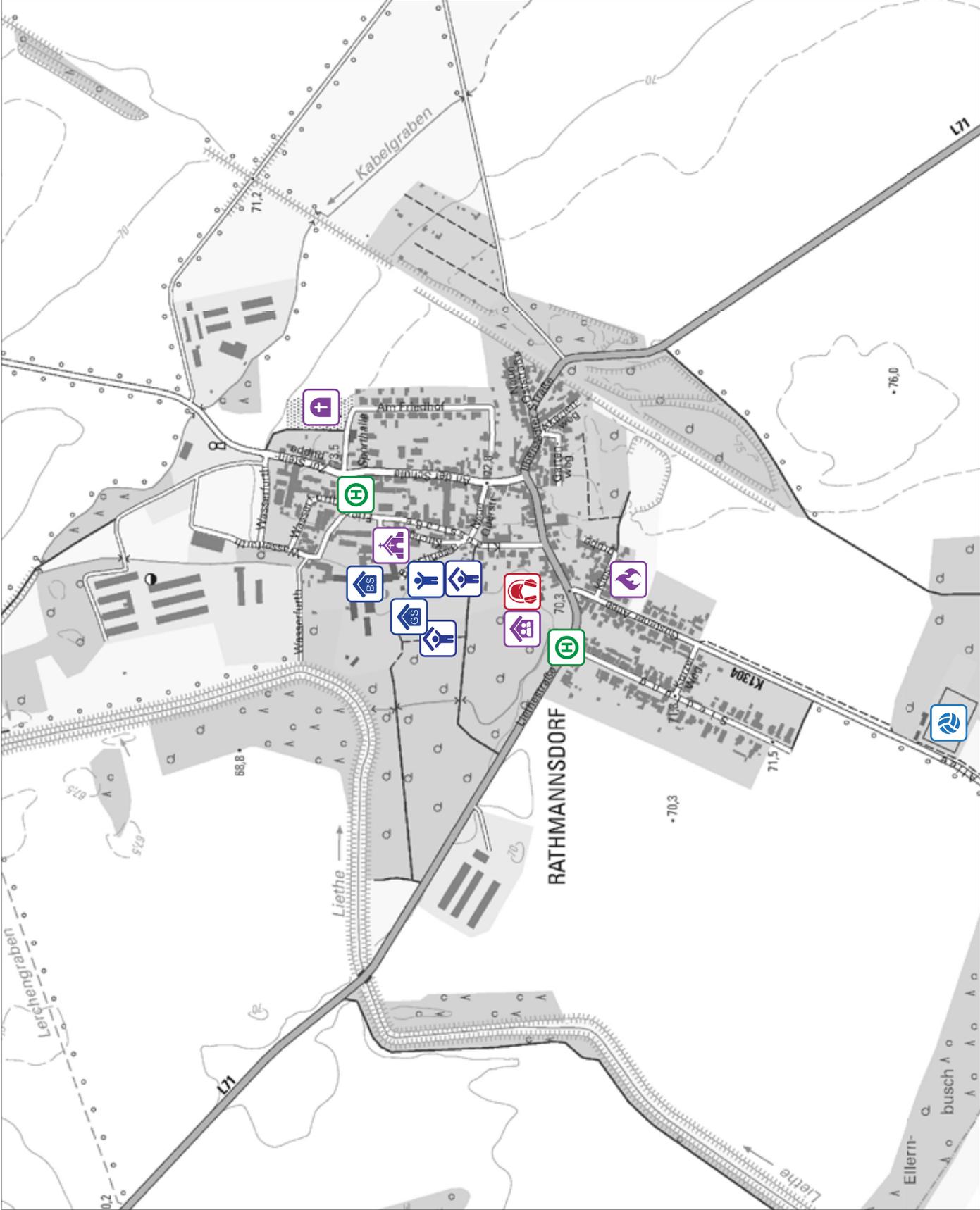
Rathmannsdorf ist direkt an die A36 angebunden, was eine hohe Verkehrsbelastung auf den dafür zu schmalen Straßen des Ortes verursacht. Es sollten andere Routen für den Schwerlastverkehr ausgewiesen und die Geschwindigkeit im Ort auf Tempo 30 reduziert werden. Der Bahnhof Neundorf ist nur 3 km entfernt und die Anbindung an das ÖPNV-Netz gut. Der Ort ist nicht in das gesamtstädtische Radwegenetz eingebunden, insbesondere fehlen die Radwege nach Neundorf, Staßfurt und Hohenerxleben. Der Radweg nach Güsten muss erneuert und straßenbegleitend bepflanzt werden. Der Breitbandausbau ist derzeit in Arbeit.

Die Einwohnerzahl ist seit Jahren rückläufig, die Altersgruppe der über 40-Jährigen ist im Vergleich stärker vertreten. Die Ortschaft verfügt über keine Nahversorgungsangebote. Mit der evangelischen Grundschule inkl. Hort und einer Kita, beide in freier Trägerschaft, verfügt der Ort über ein gutes Bildungsangebot als Teil der Daseinsvorsorge.

Ein aktives und gut vernetztes Dorfgemeinschaftsleben prägt den Ort. Es gibt ein belebtes Dorfgemeinschaftshaus inkl. genutztem Festplatz. Feuerwehr, Fußballverein, Dartverein, Schießsportverein und Kirchengemeinde unterstützen sich gegenseitig und arbeiten zusammen. Es gibt aus der aktiven Dorfgemeinschaft heraus den Wunsch der Gestaltung eines neuen Dorfzentrums mit der räumlichen Bündelung der Funktionen der Akteure. Diese Entwicklung sollte unterstützt werden.

### Altersstruktur (31. Dez. 2019)





DASEINSVORSORGE



Kita (freier Träger)

Hort (freier Träger)

Grundschule (freier Träger)

Berufsschule (freier Träger)

Jugendclub

Kirche

Friedhof

Freiwillige Feuerwehr

Dorfgemeinschaftshaus

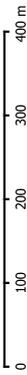
HighSpeed Internet (geplant 2023)

Sportplatz

Bushaltestelle

InSEK Staßfurt 2030+

Maßstab 1 : 9.000 (DIN A4)



Kartengrundlage:

TK10, GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2022

Bearbeitung:

Büro für Siedlungserneuerung Dessau

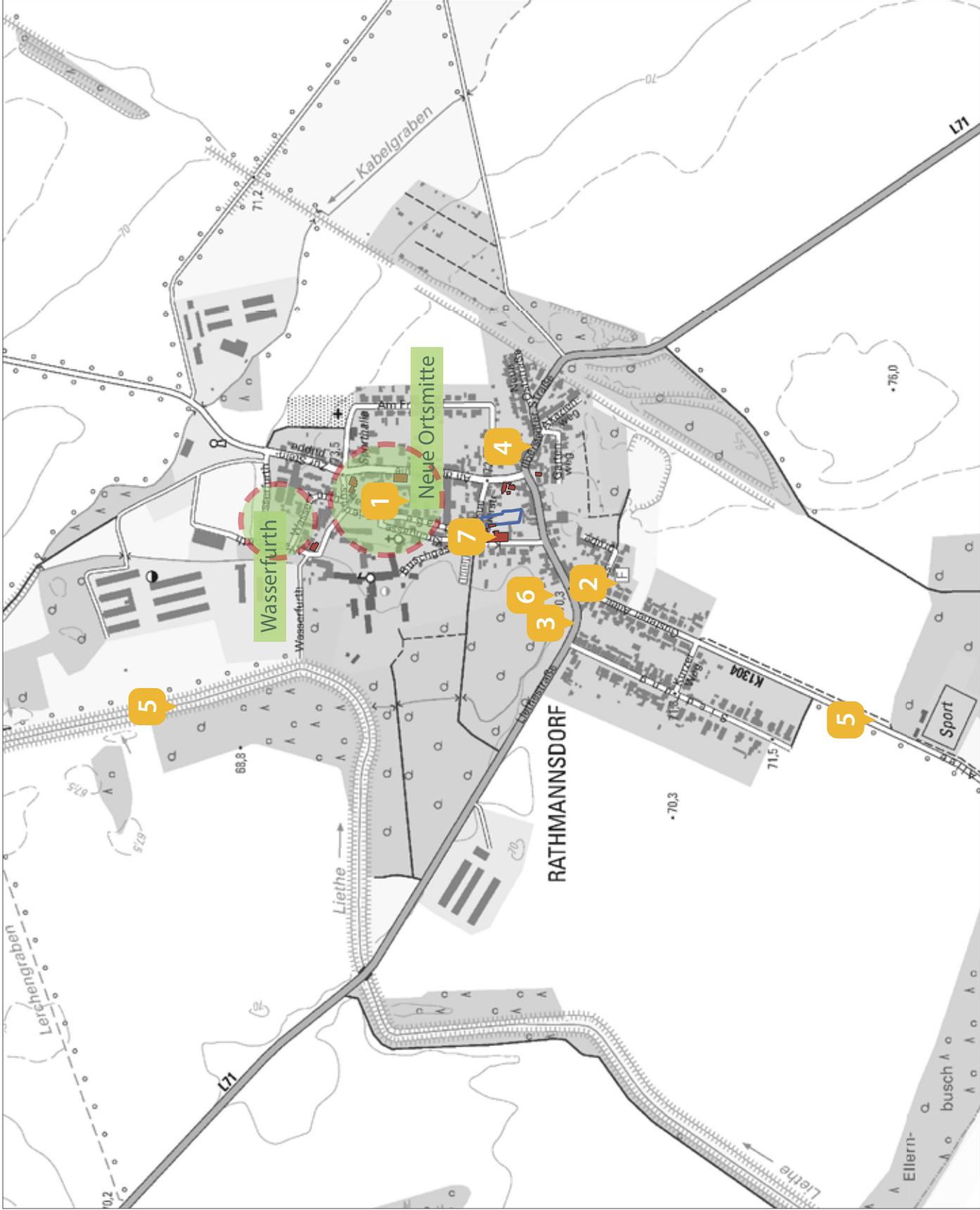
Humperdinckstraße 16

06844 Dessau-Roßlau

info@siedlungserneuerung.de

0340 220 76 72

August 2022



**PROJEKTPLAN**

Potentialflächen

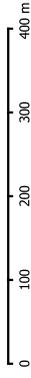
- leerstehendes Gebäude
- Baulücke
- Flächenrecycling

Einzelmaßnahmen

- 1 - Sanierung + Umnutzung „Alte Schmiede“
- 2 - Altgerechtes Wohnen
- 3 - Tempo 30 am Spielplatz
- 4 - LKW-Durchfahrverbot
- 5 - Ausbau Radwegenetz
- 6 - Aufwertung Festplatz
- 7 - Umnutzung ehem. Dorfgasthof + ehem. Kaufhalle

InSEK Staßfurt 2030+

Maßstab 1 : 9.000 (DIN A4)



Kartengrundlage:  
TK10, Geobasis-DE/LVermGeo LSA, 2022

Bearbeitung:  
Büro für Siedlungserneuerung Dessau  
Humperdinckstraße 16  
06844 Dessau-Roßlau  
info@siedlungserneuerung.de  
0340 220 76 72

August 2022



Abb. Blick auf den Innenhof des historischen Rittergutes

### Empfehlungen und Projekte für Rathmannsdorf

- Sanierung und Umnutzung alte Schmiede und Gebäude Dartverein als neuer Feuerwehrstandort und Vereinsräume
- Prüfen der Fläche an der Wasserfurth als mögliches Baulandpotential
- Konzepte für bestehende und potentielle Leerstände, z.B. ehem. Dorfgasthof mit Saal und Kaufhalle
- Angebote für altersgerechtes Wohnen entwickeln, z.B. im aktuellen Feuerwehrstandort
- Tempo 30 im Bereich des Spielplatzes (Liethestraße / Güstener Allee)
- Durchfahrtsverbot für Schwerlastverkehr (Engstellen Ilberstedter Straße)
- Radweg nach Staßfurt entlang der Lieth ausweisen
- Radweg entlang der Güstener Allee ortsauswärts erneuern und Kirschallee nachpflanzen
- Aufwertung Festplatz (technische Infrastruktur, Überdachung Bühne)



Abb. Blick auf Hinterhof und Gebäude des Dartvereins



Abb. Standort der Freiwilligen Feuerwehr



Abb. Landwirtschaftlich genutzte Brachfläche Wasserfurth

# Üllnitz

Ortsbürgermeister: Peter Rotter (Förderstedt)  
 Dorf-Typus: Bördedorf  
 Einwohner 2010: 287  
 Einwohner 2020: 263  
 Rückgang um: 8 %



## Kurzbeschreibung

Der Ortskern ist geprägt durch Einfamilienhäuser und kleine ehemals landwirtschaftliche Hofstrukturen. Es bestehen Nachverdichtungspotentiale im Kernort. Im Bestand findet ein Generationswechsel statt und sollte aktiv gestaltet werden.

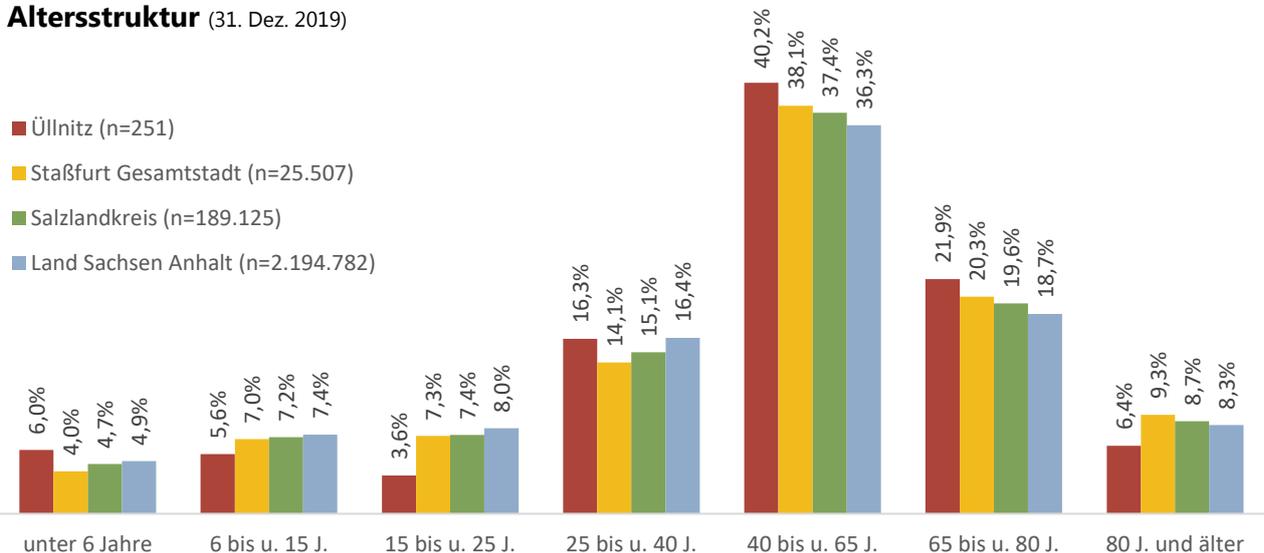
Nördlich tangiert der Autobahnzubringer den Ort und führt zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen und Geschwindigkeitsüberschreitungen im Ort. Am westlichen Ortseingang befinden sich die Gemeinschaftsfeuerwehr Förderstedt, Üllnitz und Glöthe sowie einige kleinere Gewerbeansiedlungen. In der unmittelbaren Umgebung prägen der Karolinensee und der Albertinensee das Ortsbild. Letzterer ist als Badeanstalt Teil des Naherholungsangebotes der Stadt Staßfurt. Nördlich des Ortes befindet sich eine Bungalowsiedlung im Außenbereich.

Üllnitz ist direkt an die A14 angebunden und in das ÖPNV-Netz der Stadt Staßfurt eingebunden. Es bestehen Radwegeverbindungen nach Förderstedt und Glöthe. Der Lückenschluss nach Brumby fehlt. Der Ort ist noch nicht an das Glasfasernetz angeschlossen.

Die Einwohnerzahl ist seit Jahren rückläufig, Kleinkinder und junge Erwachsene sind neben der Altersgruppe der 40- bis 65-Jährigen und den jungen Rentnern stärker vertreten. Die Ortschaft verfügt über keine Nahversorgungsangebote und keine Einrichtungen der Daseinsvorsorge.

Zentraler Akteur im Ort ist der aktive Feuerwehrförderverein, der das Dorfgemeinschaftsleben gestaltet. Die Vereinsräumlichkeiten befinden sich in der ehemaligen Feuerwehr im Ortskern.

## Altersstruktur (31. Dez. 2019)



DASEINSVORSORGE



Kirche

Friedhof

Freiwillige Feuerwehr

Vereinshaus

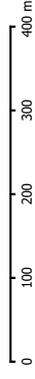
HighSpeed Internet

Schwimmbad

Bushaltestelle

InSEK Staßfurt 2030+

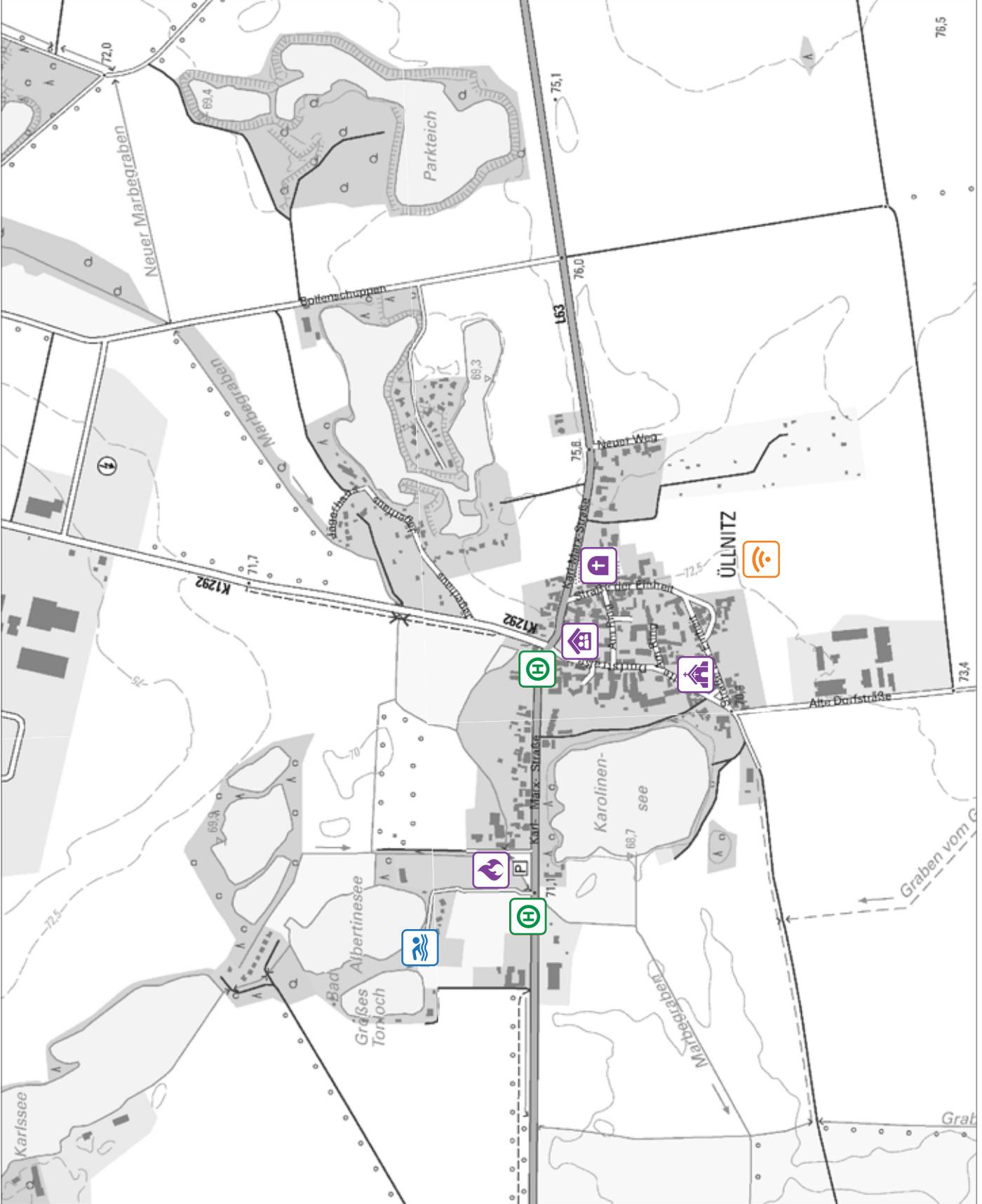
Maßstab 1 : 9.000 (DIN A4)



Kartengrundlage:  
TK10, GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2022

Bearbeitung:  
Büro für Siedlungserneuerung Dessau  
Humperdinckstraße 16  
06844 Dessau-Roßlau  
info@siedlungserneuerung.de  
0340 220 76 72

August 2022



## PROJEKTPLAN

### Potentialflächen

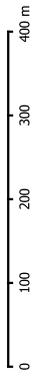
- leerstehendes Gebäude
- Baulücke
- Flächenrecycling

### Einzelmaßnahmen

- 1 - Verkehrsberuhigung
- 2 - Ausbau Radwegenetz
- 3 - Spielplatz verbessern
- 4 - Naherholung sichern und ausbauen
- 5 - Friedhofskonzept überarbeiten

InSEK Staßfurt 2030+

Maßstab 1 : 9.000 (DIN A4)



Kartengrundlage:  
TK10, Geobasis-DE/LVermGeo LSA, 2022

Bearbeitung:  
Büro für Siedlungserneuerung Dessau  
Humperdinckstraße 16  
06844 Dessau-Roßlau  
info@siedlungserneuerung.de  
0340 220 76 72

August 2022





Abb. Blick in den Ortskern

### Empfehlungen und Projekte für Üllnitz

- Nachverdichtung und Baulandpotentiale durch Flächenrecycling im Ortskern nutzen und Generationswechsel im Bestand unterstützen
- Verkehrsberuhigung im zentralen Kreuzungsbereich (Tempo 30)
- Lückenschluss der Radwegeverbindung in Richtung Brumby
- Lage, Ausstattung und Verschattung des Spielplatzes überdenken, ggfls. neuen Ort finden und ehemaligen Platz nachnutzen
- Naherholungszentrum Albertinensee sichern und weiter ausbauen, trotz sinkenden Wasserstandes
- Überarbeitung des Friedhofskonzeptes (anonyme Bestattungen)
- Modellprojekt für E-Mobilität im ländlichen Raum konzipieren und umsetzen



Abb. Freifläche im Ortskern



Abb. Brachfläche für Einfamilienhausbau



Abb. Naherholungszentrum Albertinensee

# Stadtteilprofile



## Altstaßfurt

Einwohner: 2.190 (31. Dez. 2019)  
 Statistischer Bezirk: I  
 Bautypus: Preußisches  
 Gründerzeitviertel

Einwohner 2010: 2.493  
 Einwohner 2020: 2.358  
 Rückgang um: 5 %

### Kurzbeschreibung

Altstaßfurt liegt auf dem nördlichen Bodeufer gilt als die älteste urkundlich erwähnte Ansiedlung. Das Dorf staßfurt wurde im Zuge der Stadterweiterung der preußischen Stadt Staßfurt auf der südlichen Bodesseite eingemeindet. Charakteristisch ist die vorstädtische und gründerzeitliche Bebauung im Bereich des Prinzenbergs entlang der Aufgabelung der Straßen nördlich der Bodebrücke in die Nachbarorte. Daran schließt sich die preußische gründerzeitliche Erweiterung im Norden an.

Den Kern der gründerzeitlichen Planstadt bildet der Königsplatz mit Kirche, Grundschule und Gymnasium sowie kleineren Geschäften in den Erdgeschossen der 2-3geschossigen geschlossenen Straßenbebauung. Die Wohngebäude (Gebäudehüllen) der historischen Gründerzeit wurden in den 1990er und 2000er Jahren mithilfe von Städtebaufördermitteln saniert. Der Wohnungsstandard selbst ist jedoch oftmals immer noch auf einem niedrigen Niveau. Hier besteht Handlungsbedarf.

Die Löderburger Straße und Hamsterstraße durchschneiden den Stadtteil im Bereich des Prinzenberges. Dieser Bereich ist durch Leerstand in der historischen Bebauung und ein hohes Verkehrsaufkommen belastet. Südlich, am Hang des Bodeufers, schließt sich eine kleinteiligere Bebauung aus freistehenden Mehr- und Einfamilienhäusern sowie brachliegenden, ehemals gewerblich

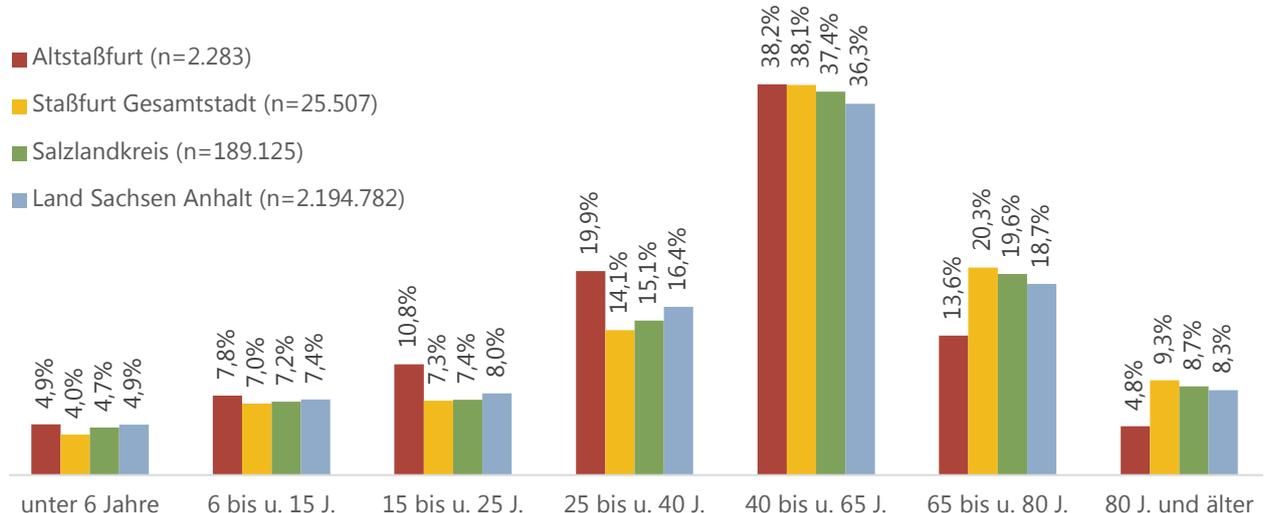


genutzten Flächen an. Die Lage am Bodehang mit Südausrichtung, ruhigen Nebenstraßen und der Innenstadtnähe bietet attraktive Wohnlagen auf Brachflächen und in mindergenutzten Gebäuden. Beispiele dafür sind die Gebäude bzw. Flächen der ehemaligen Sekundarschule, der ehemaligen Wurstfabrik und der Industriebrache zwischen Petrikirchstraße und der Bode.

Trotz der idyllischen Bodehanglage ist der Fluss selbst durch teilweise verwilderte Kleingärten und Strauchwerk nicht erlebbar und zugänglich. Dieses Freiraumpotenzial an der Bode sollte sowohl für die benachbarte Wohnbebauung als auch für die Gesamtstadt genutzt und entwickelt werden.

Die Einwohnerzahl ist rückläufig, allerdings weniger stark als der Durchschnitt der Kernstadt. Die Altersgruppe zwischen 24 – 40 Jahren sowie auch Jugendliche und Kinder sind überproportional stark vertreten. Das deutet darauf hin, dass überproportional viele junge Familien in dem Stadtteil wohnen und die Wohn-, Bildungs-, Freizeit- und Versorgungsangebote darauf ausgerichtet werden sollten.

### Altersstruktur (31. Dez. 2019)



PROJEKTPLAN  
I. ALTSTASSFURT

Potentialflächen

leerstehendes Gebäude

Baulücke

Flächenrecycling

Einzelmaßnahmen

1 - Leerstand reduzieren

2 - Wohnen an der Bode

3 - Energetische Sanierung +  
Wohnungsmodernisierung  
im Quartier

4 - Neues Wohnen  
für Familien

5 - Radwege durch die Stadt

6 - Freiraumgestaltung und  
Bodezugänge



InSEK Staffurt 2035+

Maßstab 1 : 6.000 (DIN A4)



Kartengrundlage:  
TK10, GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2022

Bearbeitung:  
Büro für Siedlungs Erneuerung Dessau  
Humperdinckstraße 16  
06844 Dessau-Roßlau  
info@siedlungserneuerung.de  
0340 220 76 72

Oktober 2022





Abb. Blick auf Altstaßfurt und die Bodebrücke

### Empfehlungen und Projekte für Altstaßfurt

- Unterstützung der zeitgemäßen und energetischen Sanierung der Wohnungen
- Neubau und Sanierung Radwege und Integration in gesamtstädtisches und touristisches Radwegenetz. Ein Konzept ist bereits beauftragt
- Entwicklung des Schulgeländes in der Michaelisstraße als attraktiven Wohnstandort (z.B. Mehrgenerationen Wohnen oder Wohnen für junge Familien).
- Brachen und Leerstände am Bodehang als attraktive Wohnstandorte entwickeln (ehem. Fleischfabrik, Industriebrache), Eigentümeransprache intensivieren, Konzepte für Umnutzung und Sanierung
- Leerstände im Bereich Prinzenberg reduzieren und Investitionen in den Bestand unterstützen, Eigentümermoderation
- Freiräume an der Bode entwickeln: Zugänge und Orte schaffen



Abb. Leerstand am Prinzenberg



Abb. Ehemaliges Schulgelände Michaelisstraße



Abb. Leerstand in Gründerzeitliche Bebauung in Altstaßfurt

## Staßfurt Mitte

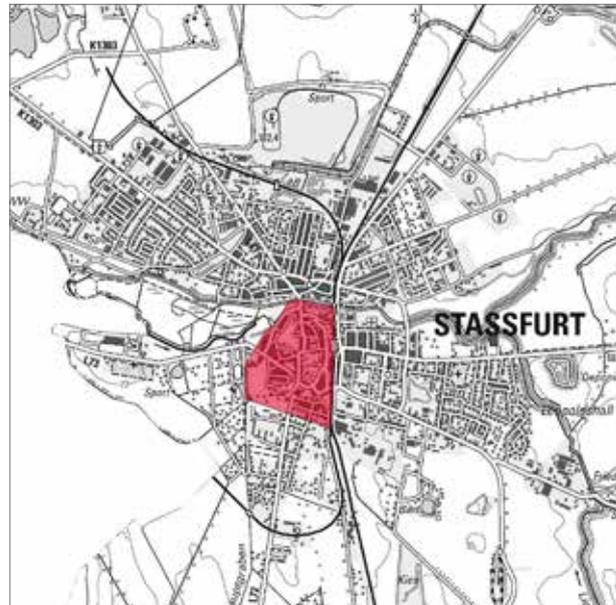
Einwohner:	1.150 (31. Dez. 2019)
Statistischer Bezirk:	II
Bautypus:	Histor. Altstadtbebauung, Gründerzeit, Wohn- und Geschäftshäuser aus der Nachwendezeit
Einwohner 2010:	1.383
Einwohner 2020:	1.270
Rückgang um:	8 %

### Kurzbeschreibung

Staßfurt Mitte umfasst im Wesentlichen den historischen Gründungskern der (preußischen) Stadt südlich der Bode. Er ist durch Reste der historischen Altstadtbebauung, die Steinstraße als zentrale Einkaufsstraße und wichtige Zentrumsfunktionen wie Theater, Verwaltung und Dienstleistungen geprägt. Als Kern der Innenstadt müssen die dort angesiedelten Funktionen von Kultur über Handel und Gastronomie gesichert und gestärkt werden. Insbesondere die Leerstände an der südlichen Steinstraße und Hecklinger Straße (Verkehrsbelastung!) beeinträchtigen die Attraktivität und Funktionalität der Innenstadt.

Durch die Bergsenkungen rund um die ersten Kalischächte der Welt inmitten der historischen Altstadt sind große Teile dieser abgerissen. Wo ehemals Schloss und Kirche standen, befindet sich heute der Stadtsee. Er setzte einen Impuls für eine Freiraumgestaltung, die in Richtung Bode ausgeweitet werden sollte. In diesem Bereich braucht es weitere Belebung, bspw. in Form einer ansprechenden Außengastronomie am See.

Nördlich grenzt die Innenstadt an das Bodeufer und die zentrale Bodebrücke. Das übergreifende Thema dieses Bereiches ist die Stadt am Fluss. Bisher ist die Bode in die Freiraumgestaltung nicht eingebunden, die Mühle Rebentisch als prägendes Gebäude bedarf einer Sanierung und der Neumarkt sollte als Stadtplatz weiterentwickelt werden, der die funktionalen Anforderungen und Qualitäten einer

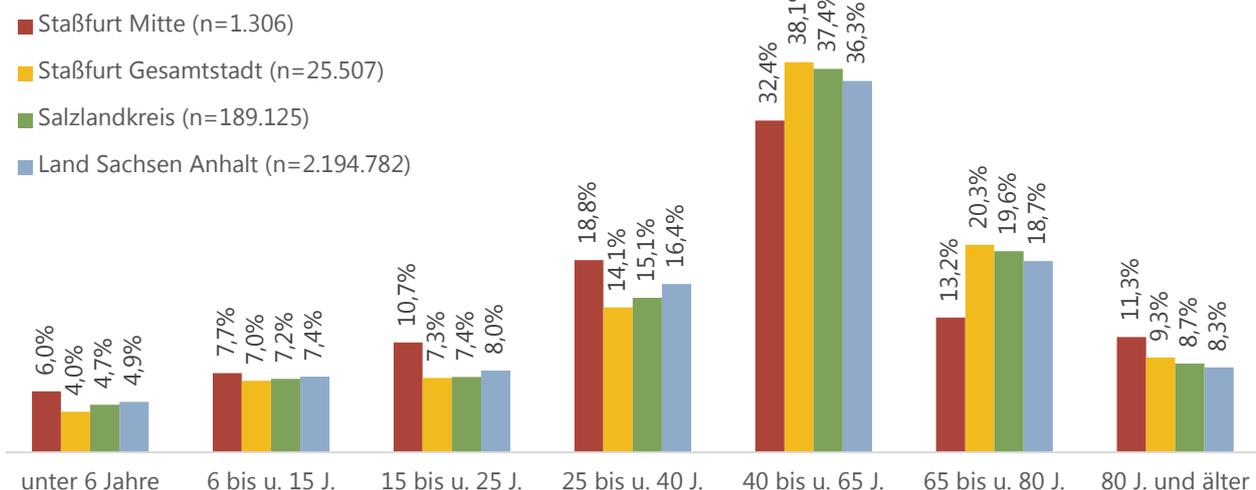


innerstädtischen Fläche am Fluss erfüllt.

Am Südwestrand des Zentrums befindet sich das Salzlandcenter als Freizeit- und Tourismuseinrichtung, Stadtpark und Tiergarten sind wichtige gesamtstädtische Freizeiteinrichtungen. Die Parkstraße bietet attraktive historische Wohngebäude mit hoher Lagegunst. Das Quartier an der Moorstraße mit einfacher Arbeiter-Gründerzeitbebauung sollte als zentrumsnahes Wohnquartier durch Sanierung und Leerstandsreduzierung erschlossen und entwickelt werden.

Die Einwohnerzahl ist rückläufig, allerdings weniger stark als der Durchschnitt der Kernstadt. Die Altersgruppe zwischen 24 – 40 Jahren sowie auch Jugendliche und Kinder sind überproportional stark vertreten. Das kann bedeuten, dass viele junge Familien in dem Stadtteil wohnen. Gleichzeitig ist die Altersgruppe der über 80-jährigen stark ausgeprägt, was mutmaßlich auf das Altenpflegezentrum „St. Johannes“ zurückzuführen ist. Für beide Gruppen von Bewohnerinnen ist die gute Ausstattung an Angeboten der Daseinsvorsorge, Nahversorgung, Bildung und Kultur wichtiger Faktor zur Wohnungswahl. Die Attraktivität des Wohnens in der Innenstadt sollte gestärkt werden.

### Altersstruktur (31. Dez. 2019)



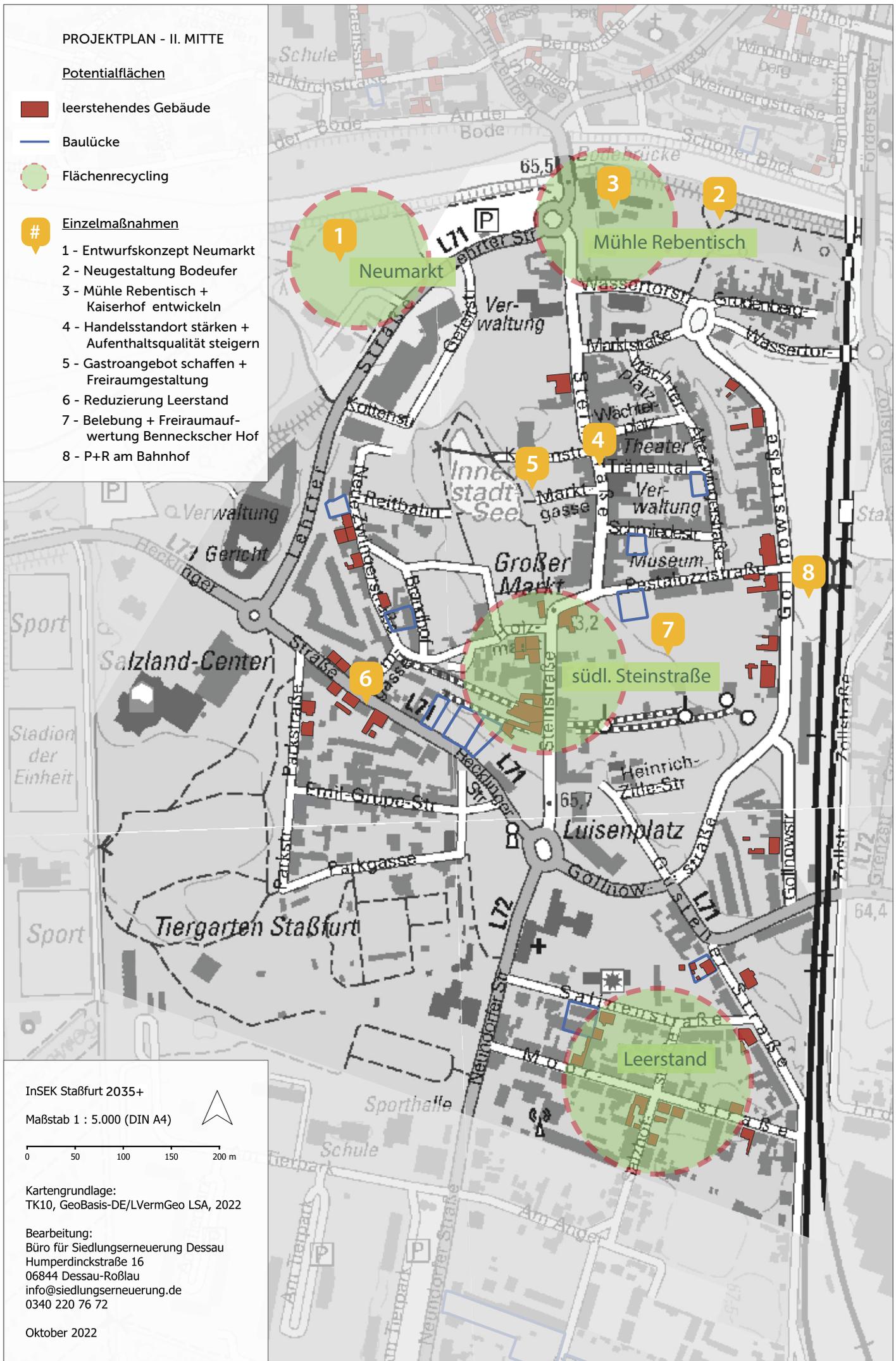
## PROJEKTPLAN - II. MITTE

### Potentialflächen

-  leerstehendes Gebäude
-  Baulücke
-  Flächenrecycling

### # Einzelmaßnahmen

- 1 - Entwurfskonzept Neumarkt
- 2 - Neugestaltung Bodeufer
- 3 - Mühle Rebentisch + Kaiserhof entwickeln
- 4 - Handelsstandort stärken + Aufenthaltsqualität steigern
- 5 - Gastroangebot schaffen + Freiraumgestaltung
- 6 - Reduzierung Leerstand
- 7 - Belegung + Freiraumaufwertung Benneckscher Hof
- 8 - P+R am Bahnhof



InSEK Staßfurt 2035+

Maßstab 1 : 5.000 (DIN A4)

0 50 100 150 200 m

Kartengrundlage:  
TK10, GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2022

Bearbeitung:  
Büro für Siedlungserneuerung Dessau  
Humperdinkstraße 16  
06844 Dessau-Roßlau  
info@siedlungserneuerung.de  
0340 220 76 72

Oktober 2022



Abb. Blick auf den Stadtsee und das Haus am See

### Empfehlungen und Projekte für Staßfurt Mitte

- Stabilisierung und Stärkung der Zentrumsfunktionen in der Innenstadt, insbesondere in der Steinstraße (Stadtidentität schaffen)
- Freiraum am Stadtsee durch zusätzliche Angebote beleben
- Leerstände in der Innenstadt reduzieren und entwickeln
- Gesamtstädtisches Tourismus- und Kulturkonzept unter Einbeziehung der Innenstadt.
- Entwicklungskonzept für den Neumarkt: Freiraum- und Nutzungskonzept
- Schlüsselimmobilie Kaiserhof und Mühle Rebentisch entwickeln
- Bodeufer für die Stadt entwickeln und als Freiraumqualität nutzbar machen.
- Aufenthaltsqualität steigern (Steinstraße, Sperlingsberg, Beneckscher Hof, Stadtsee)
- Südliche Steinstraße und Hecklinger Straße entwickeln
- Areal westlich des Bahnhofs (ehemaliger Güterbahnhof) als P+R Stellplatz bzw. Parkplatz für den Tierpark umgestalten und Bestandsgebäude mit geeigneten gastronomischen oder sozialen Funktionen nachnutzen



Abb. Eingang zur Steinstraße mit Bauruine



Abb. Neumarkt und ungenutztes Bodeufer



Abb. Leerstand in die Parkstraße südlich des Zentrums

## Staßfurt Nord-Ost

Einwohner: 1.107 (31. Dez. 2019)  
 Statistischer Bezirk: III  
 Bautypus: Mischgebiet aus EFH, MFH  
 und Werksiedlungsbau  
 aus verschied. Bauzeiten

Einwohner 2010: 1.314  
 Einwohner 2020: 1.066  
 Rückgang um: 19 %



### Kurzbeschreibung

Der Stadtteil ist ein baulich heterogener Wohnstandort. Südlich grenzt er mit der Straße Neue Welt und attraktiven Einfamilienhaus-Wohnlagen an die Bode an. Nördlich und östlich ist er von großen Gewerbestandorten begrenzt. Westlich tangiert die Ausfallstraße nach Förderstedt, parallel zu den Bahnschienen, den Stadtteil, entlang derer sich Industriestandorte befinden. Die Schlachthofstraße durchschneidet das Gebiet. An ihrem westlichen Ende befindet sich die stark sanierungsbedürftige KiTa Bergmännchen mit der dahinterliegenden Brachfläche des ehemaligen Drahtwerks, die eine Potentialfläche für Wohnbebauung darstellt. Beide bedürfen eines Entwicklungskonzeptes.

Der historische Siedlungskern des Stadtteils zwischen Häuerstraße und Schlachthofstraße entstand Ende des 19. Jhd. als historische Werksiedlung mit Kreuzgrundriss. Südöstlich schließt sich ein Neubaugebiet „Von-der-Heydt-Straße“ aus Nachwendezeiten an. Nördlich ist der Friedensring

mit saniertem DDR-Geschosswohnungsbau und neueren Mehrfamilienhäusern aus der Nachwendezeit die städtebaulich prägende Struktur.

Die Gewerbestandorte sind größtenteils genutzt. Eine Erweiterung von Gewerbeflächen in dem Bereich ist laut Gewerbeflächenkonzept nur möglich, wenn die bestehenden Gewerbeflächen im Bereich Nord-Ost zu über 80% ausgelastet sind. Dies ist noch nicht der Fall. Größere Leerstände befinden sich augenscheinlich in den Gewerbeflächen an der Calbeschen Straße, in denen sich auch das Fahrzeugmuseum Staßfurt befindet.

Die Einwohnerzahl ist stark rückläufig und liegt deutlich über dem städtischen Durchschnitt. In der Altersstruktur zeigt sich eine Tendenz zur Überalterung des vorrangig mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Gebietes. Der Generationswechsel im Bestand wird deshalb ein zukünftiges Thema sein.

### Altersstruktur (31. Dez. 2019)

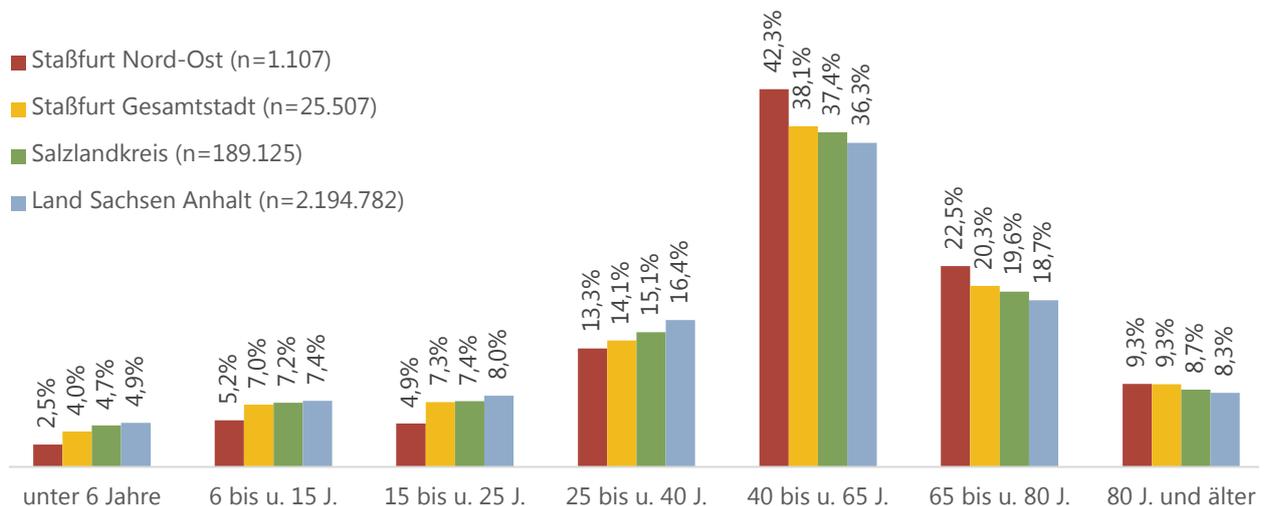






Abb. Wohnen am verbauten Bodeufer in der Straße Neue Welt

### Empfehlungen und Projekte für Staßfurt Nord-Ost

- Entscheidung zum Umgang mit dem KiTa-Standort „Bergmännchen“. Sanierungsstand und Gebäudestruktur sprechen gegen eine KiTa-Nutzung, deshalb sollten auch andere Nutzungskonzepte in Betracht gezogen werden.
- Wohnstandort auf dem ehemaligen Drahtwerk entwickeln inkl. Angeboten für Wohnen im Alter
- Sicherung und Sichtbarmachung der unterschiedlichen historischen Werksiedlungen als Besonderheit, hier Wohngebäude mit Kreuzgrundriss
- Flächenrecycling und Nachnutzung in brachliegenden ehemaligen Gewerbestandorten organisieren
- Generationswechsel im Bestand mit klugen Instrumenten angehen
- Sichere Radwegegestaltung entlang der Förderstedter Straße



Abb. Gebäude der KiTa „Bergmännchen,“



Abb. Historischer Werkwohnungsbau mit Kreuzgrundriss

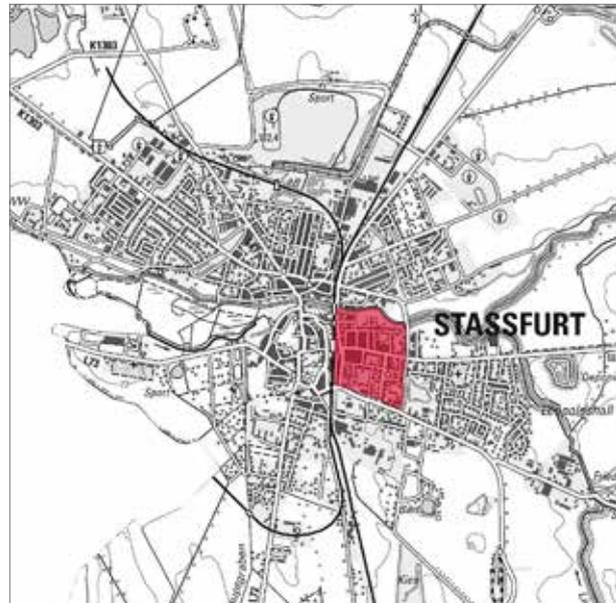


Abb. Mehrgeschossiger Wohnungsbau Friedensstraße

## Staßfurt Leopoldshall

Einwohner: 1.595 (31. Dez. 2019)  
 Statistischer Bezirk: IV  
 Bautypus: Gründerzeitlicher  
 Planstadtteil

Einwohner 2010: 1.831  
 Einwohner 2020: 1.677  
 Rückgang um: 8 %



### Kurzbeschreibung

Der Stadtteil Leopoldshall entwickelte sich als anhaltische Siedlung im Zuge des Salzabbaus, parallel zur preußischen Stadt (Alt)Staßfurt, ebenfalls als gründerzeitliche Planstadt. Davon zeugen bis heute der eigene Ortskern mit Kirche, Schule und Rathaus um den Kirchplatz, die ihre Entsprechung in Altstaßfurt haben.

Die Hohenerxlebener Straße ist die zentrale Achse von Leopoldshall, die vom Hauptbahnhof nach Osten führt und entlang welcher sich der Stadtteil aufgliedert. Die Bebauung besteht vorwiegend aus einfachen Gründerzeithäusern. Gerade in den Beständen im nordwestlichen Teil sind hohe Leerstände zu verzeichnen, was nicht zuletzt auf den geringen Sanierungsstand der Gebäude zurückzuführen ist. Daher ist es eine zentrale Zukunftsaufgabe, die Leerstandsreduzierung durch Sanierung und Vermarktung der jeweiligen Objekte zu unterstützen.

Die Instrumente und Möglichkeiten des Sanierungsgebietes seit 2017 und der Städtebauförderung sollten zielgenauer zum Abbau des Sanierungsstaus in den historischen Beständen des Stadtteils genutzt werden (Definition städtebaulicher Entwicklungsziele und entsprechender Fördermitteleinsatz).

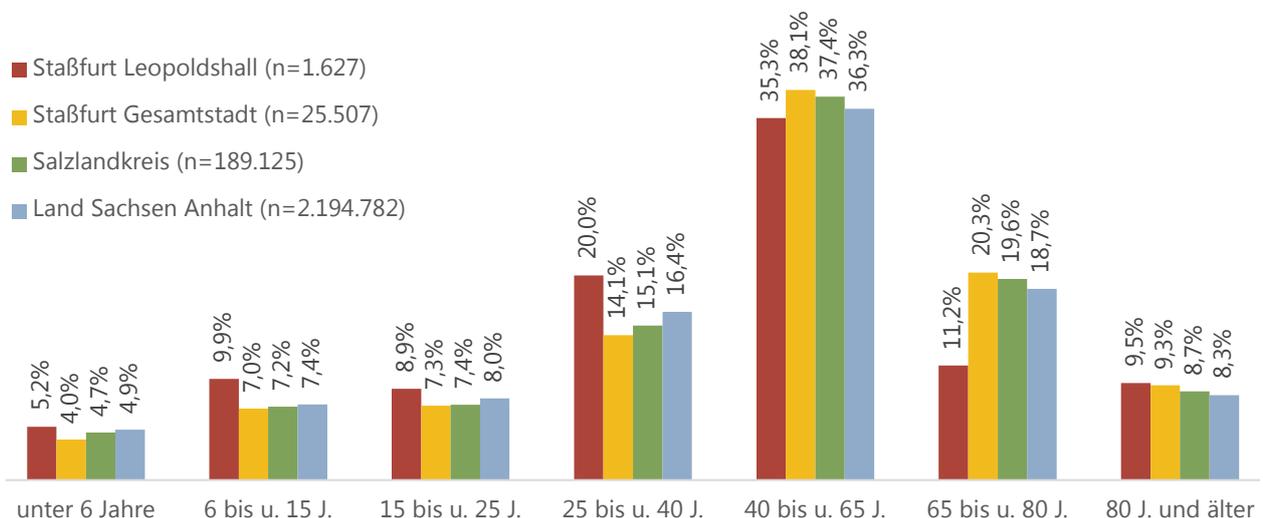
Im Norden des Stadtteils befinden sich mit Discounter und Krankenhaus zwei wichtige Einrichtungen der Daseinsvorsorge für die Gesamtstadt, die erhalten und gesichert werden sollten. Grundschule und Hort im historischen Stadtteilzentrum sind wichtige Bildungsangebote im Stadtteil.

Ebenfalls im Norden von Leopoldshall fließt die Bode. Die Anbindung an die Bodeaue und den Bode-Radweg sollte verbessert werden (Erschließung weiterer und alternativer Verbindungen in die Stadtmitte und Umgebung).

Der Einwohnerrückgang liegt unter dem Durchschnitt der Kernstadt. Die Altersgruppe zwischen 24 – 40 Jahren sowie auch Jugendliche und Kinder sind überproportional stark vertreten. Das deutet darauf hin, dass viele junge Familien im Stadtteil wohnen und die Angebote daran ausgerichtet werden sollten. Der Anteil der über 80-Jährigen ist erhöht, mutmaßlich wegen der zwei Altenpflegeeinrichtungen im Stadtteil.

### Altersstruktur (31. Dez. 2019)

■ Staßfurt Leopoldshall (n=1.627)  
 ■ Staßfurt Gesamtstadt (n=25.507)  
 ■ Salzlandkreis (n=189.125)  
 ■ Land Sachsen Anhalt (n=2.194.782)



PROJEKTPLAN  
IV. LEOPOLDSHALL

Potentialflächen

leerstehendes Gebäude

Baulücke

Flächenrecycling

Einzelmaßnahmen

- 1 - Gestaltung Bodeufer und -zugänge
- 2 - Führung Boderadweg ggf. entlang Bode
- 3 - Stadtsanierung
- 4 - Reduzierung Leerstand + Straßensanierung
- 5 - Gestaltung Kirchplatz + Sanierung Schulstraße
- 6 - Gestaltung Hohenerxlebener Straße
- 7 - Nachnutzung als Bauland prüfen

InSEK Staßfurt 2035+

Maßstab 1 : 5.000 (DIN A4)



Kartengrundlage:  
TK10, GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2022

Bearbeitung:  
Büro für Siedlungsrenewierung Dessau  
Humperdinckstraße 16  
06844 Dessau-Roßlau  
info@siedlungsrenewierung.de  
0340 220 76 72

Oktober 2022





Abb. Blick auf die St. Johanniskirche und die Uhland-Schule im Zentrum von Leopoldshall

### Empfehlungen und Projekte für Staßfurt Leopoldshall

- Eigentümeransprache und die Sanierung historischer Immobilien und Wohnungen unterstützen.
- Instrumente des Sanierungsgebiets und der Städtebauförderung für Ziele der Stadtteilsanierung nutzen
- Hohenerxebener Straße zu einem lebendigen Straßenraum umgestalten, d.h. Verbesserung der Qualität hinsichtlich Barrierefreiheit, Aufenthaltsqualität, Freiraum- und Grüngestaltung sowie Parkmöglichkeiten und Geschwindigkeitsreduzierung
- Freiraumgestaltung am Kirchplatz (Sitzgelegenheiten, Spielelemente und Stadtgrün ...)
- Sanierung der Anliegerstraßen im nord-westlichen Bereich und am Kirchplatz
- Stadt am Fluss: Bezüge zur Bode herstellen und das Bodeufer gestalten mit besonderer Berücksichtigung des Radwegs (Zugänge aus dem Stadtteil herstellen)
- Wegführung des Bode-Radweges anpassen (ggfls. direkt entlang Bode führen) und Zustand verbessern



Abb. Leerstand im historischen Ortskern



Abb. Blick in die Hohenerxebener Straße

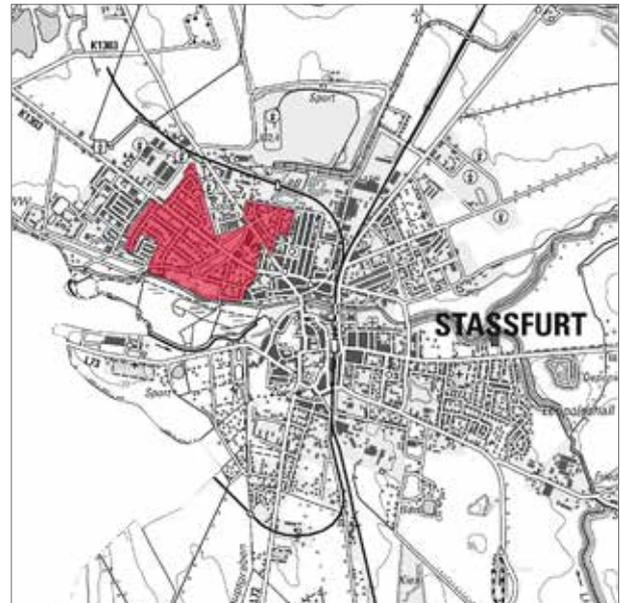


Abb. Fehlende Radwegeverbindung des Boderadweges

## Staßfurt Löderburger Straße

Einwohner: 2.432 (31. Dez. 2019)  
 Statistischer Bezirk: V  
 Bautypus: Ein- u. Zweifamilienhaus-  
 gebiet versch. Bauzeiten

Einwohner 2010: 2.565  
 Einwohner 2020: 2.230  
 Rückgang um: 13 %



### Kurzbeschreibung

Der Stadtteil entlang der Löderburger Straße ist vorrangig durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt. Entlang der Löderburger Straße gibt es einen größeren, zusammenhängenden Bestand an zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern aus den 50er Jahren.

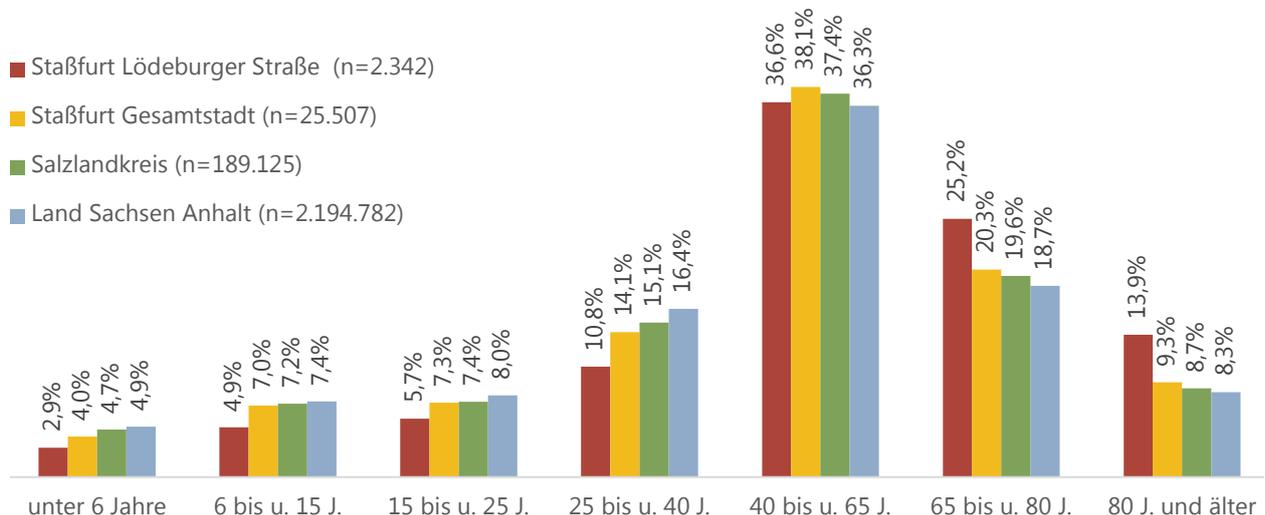
Nördlich des Stadtteils befindet sich die Gewerbefläche der Ciech Soda Deutschland GmbH & Co, eine der bedeutendsten Industrieansiedlungen der Stadt. Zudem werden einige brachliegende Gewerbeflächen als Flächen für Photovoltaikanlagen genutzt.

Die Vielfalt der unterschiedlichen Werkwohnungsbautypen ist auch in diesem Stadtteil als besonderes Merkmal hervorzuheben. Das reicht von gartenstädtischen Siedlungen der 20er Jahre (Athenslebener und Birkenweg) über ehemalige Bergarbeitersiedlungen (Steigerweg, Bergmannstraße) und Siedlungen der 30er Jahre (Buchenweg, Freiheitsstraße) bis zu Mehrfamilienhausbauten der Moderne in der Sülzestraße.

Die Einwohnerzahl ist rückläufig, stärker als im Vergleich mit der Kernstadt. Die Altersstruktur weist einen proportional höheren Anteil an Menschen über 65 Jahre auf. Das deutet auf eine Tendenz zur Überalterung des betreffenden Gebietes hin und verweist auf den anstehenden Generationswechsel im Stadtteil.

Die Ausstattung der Daseinsvorsorge ist mit Supermarkt und zwei KiTas gut. Eine große Freizeitfläche ist der „Botanische Garten“, der zu Beginn des 20. Jahrhunderts auf einem ehemaligen Ascheberg errichtet wurde. Heute ist der Pflegezustand schlecht und von der einstigen Gartenanlage wenig erhalten. Auch hier ist die Zugänglichkeit bzw. die Gestaltung von Orten an der Bode ein wichtiges Thema der Freiraumgestaltung.

### Altersstruktur (31. Dez. 2019)



PROJEKTPLAN  
V. LÖDERBURGER STR

Potentialflächen

leerstehendes Gebäude

Baulücke

Flächenrecycling

Einzelmaßnahmen

- 1 - Generationswechsel in EFH-Bestand begleiten
- 2 - Freiraumgestaltung an der Bode
- 3 - Freiraumgestaltung „Botanischer Garten“
- 4 - Aufwertung des Straßenraums Löderburger Straße

InSEK Staffurt 2035+

Maßstab 1 : 7.500 (DIN A4)



Kartengrundlage:  
TK10, GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2022

Bearbeitung:  
Büro für Siedlungserneuerung Dessau  
Humperdinksstraße 16  
06844 Dessau-Roßlau  
info@siedlungserneuerung.de  
0340 220 76 72

Oktober 2022

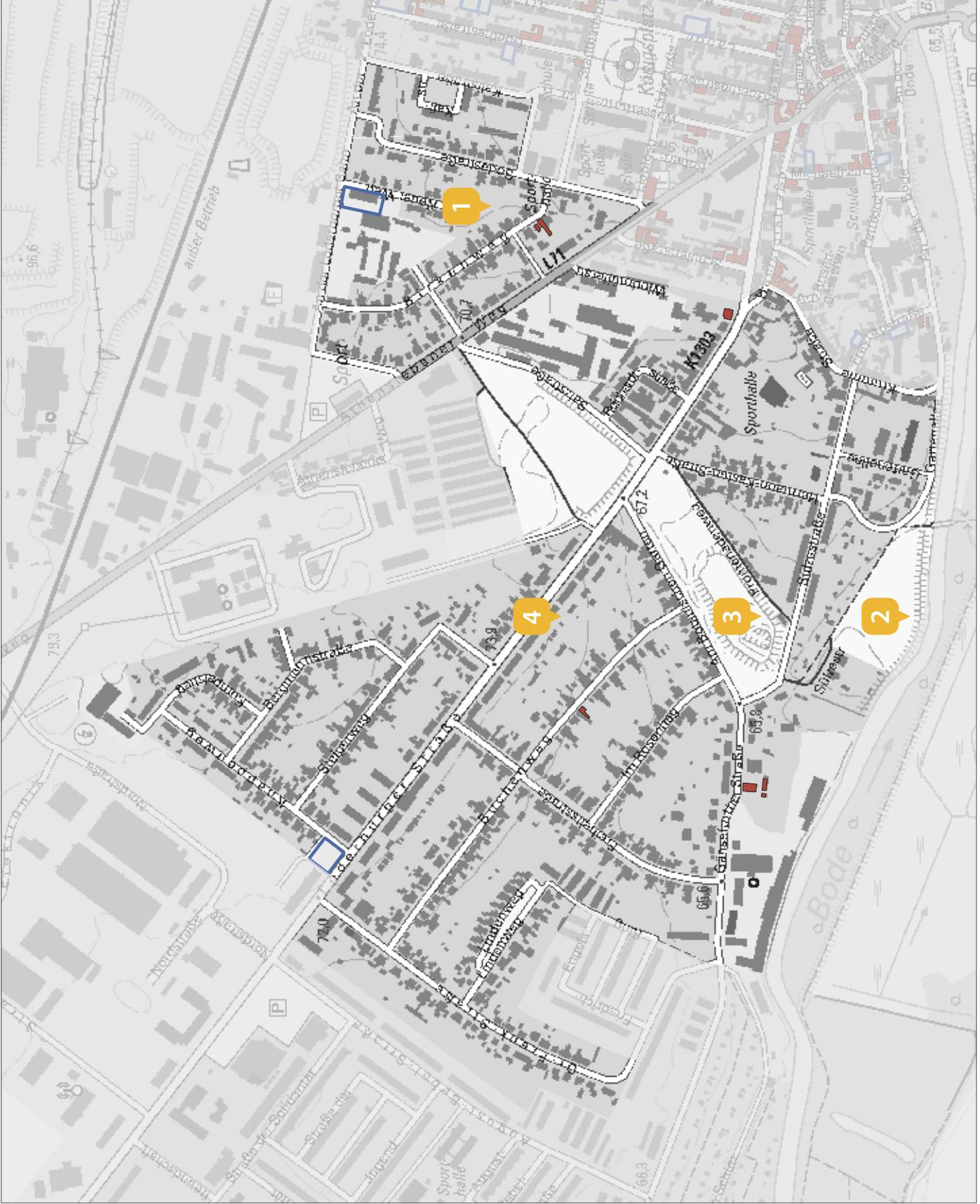




Abb. Blick in die Löderburger Straße

### Empfehlungen und Projekte für Staßfurt Löderburger Straße

- Generationswechsel im Ein- und Zweifamilienhausbestand begleiten und gestalten
- Aufwertung des Straßenraums Löderburger Straße durch sichere Radwegführung, Schaffung von Parkmöglichkeiten und Aufwertung des Stadtgrüns
- Zugänge zur und Ort an der Bode schaffen
- Gestaltung des botanischen Gartens



Abb. Einfamilienhausgebiet südlich der Löderburger Straße



Abb. Bergarbeitersiedlung nördlich der Löderburger Straße



Abb. Industriefläche nördlich der Löderburger Straße

## Staßfurt Nord

Einwohner: 2.390 (31. Dez. 2019)  
 Statistischer Bezirk: VI  
 Bautypus: Mehrgeschossiger  
 DDR-Wohnungsbau

Einwohner 2010: 2.537  
 Einwohner 2020: 2.244  
 Rückgang um: 12 %



### Kurzbeschreibung

Staßfurt Nord ist ein Stadtteil, der maßgeblich durch den DDR-Geschosswohnungsbau der 70er und 80er Jahre geprägt ist. Der Stadtteil wuchs mit der Industrie und hatte nach der Wende und dem damit einhergehenden wirtschaftlichen Niedergang hohe Leerstände zu verzeichnen. Große Teile der Bestände sind noch in der Hand der organisierten Wohnungswirtschaft.

Bereits seit 2001 ist der Stadtteil Stadtumbaugebiet mit Rückbaumaßnahmen und Teilstilllegungen der oberen Geschosse in Wohngebäuden. Teilweise werden Bestände saniert und mit Fahrstühlen ausgestattet. Hier ist ein stärker abgestimmtes Handeln der verschiedenen Eigentümer vor dem Hintergrund eines gemeinsamen städtebaulichen Konzeptes zu empfehlen, insbesondere zur Nachnutzung der Abrissflächen (Renaturierung, Neubau von Einfamilienhäusern).

Das funktionale Zentrum des Stadtteils mit Nahversorgungseinrichtungen (Vollversorger, Discounter) und weiteren Handels- und Dienstleistungsangeboten befindet sich an der Löderburger Straße. Anschließend befindet sich das Bürgerhaus Nord mit unterschiedlichen Beratungs-, Bildungs- und Kulturangeboten in städtischer Trägerschaft. Unter anderem befindet sich dort auch

ein Jugendclub. Das Bürgerhaus ist ein wichtiger Anker und Ort der Quartiersarbeit.

Mit dem Neubau bzw. der Sanierung der Gemeinschaftsschule Hermann Kasten in der Straße der Jugend, der Pestalozzischule für Lernbehinderte hat der Landkreis als Träger eine für den Stadtteil wesentliche Standortentscheidung getroffen. Darüber hinaus befindet sich auch das Berufsförderungswerk als wichtiger Bildungsträger am Standort.

Der Einwohnerrückgang liegt leicht über dem Durchschnitt der Kernstadt. Die Altersstruktur weist einen proportional höheren Anteil an Menschen über 65 Jahren und auch der über 80-Jährigen auf. Das deutet auf eine starke Überalterung des Stadtteils hin, wenngleich ein Teil der über 80-Jährigen auf die Altenpflegeeinrichtung im Gebiet zurückzuführen sein dürfte. Eine Zukunftsaufgabe ist die Herstellung und Sicherung eines ausreichenden Angebots an altengerechtem Wohnen und entsprechender Betreuungs- und Pflegeangebote für ältere Menschen. Gleichzeitig sind auch Schulkinder proportional stark vertreten, für die es ebenfalls attraktive Angebote im Stadtteil braucht.

### Altersstruktur (31. Dez. 2019)

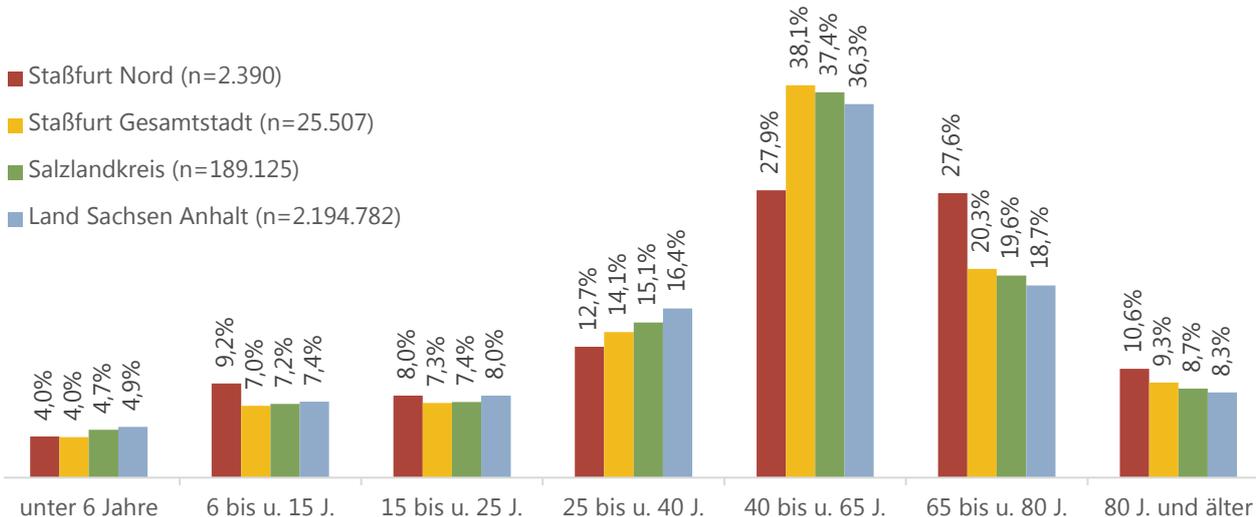






Abb. Blick auf das Bürgerhaus in der Straße der Solidarität

### Empfehlungen und Projekte für Staßfurt Nord

- Gemeinsames und abgestimmtes Entwicklungskonzept für den Stadtteil mit Definition der Flächen für den Einfamilienhausbau und der Renaturierung sowie Fortsetzung des Gebäuderückbaus
- Quartiersbezogene Angebote für Kinder und Jugendliche erhalten und stärken
- Angebote für das Wohnen im Alter schaffen und Generationswechsel im Wohnungsbestand organisieren
- Radwegeverbindungen in die Stadt und das Umland definieren und ausbauen



Abb. Leerstand und saniertes Schulgebäude



Abb. Mehrfamilienhaus mit Ladenunterlagerung



Abb. Salzlandsporthalle und Wohnbebauung

## Staßfurt Tierpark

Einwohner: 579 (31. Dez. 2019)  
 Statistischer Bezirk: VII  
 Bautypus: Mehrgeschossiger  
 DDR-Wohnungsbau

Einwohner 2010: 773  
 Einwohner 2020: 472  
 Rückgang um: 39 %



### Kurzbeschreibung

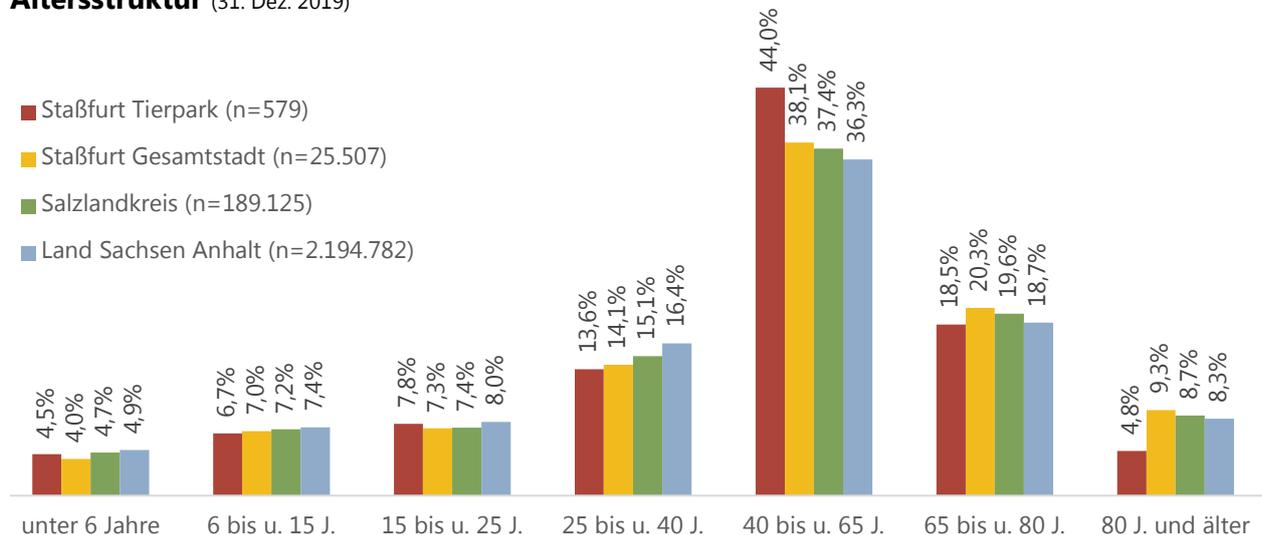
Das südlich der Innenstadt und des Tiergartens gelegene Plattenbaugelände wurde in den 80er Jahren gebaut. Die Wohnungsbestände sind überwiegend im Besitz der organisierten Wohnungswirtschaft. Ein Großteil der Wohnungen ist bereits zurückgebaut. Die Abrissflächen sind eine gut erschlossene und innenstadtnahe Potenzialfläche für den Bau von Einfamilienhäusern. Es fehlt aber noch ein gemeinsames Konzept zur räumlichen Ordnung sowie zur Vermarktung und Bebauung des Bereichs. Hier besteht Handlungsbedarf bei der Moderation unterschiedlicher Interessen und der Erstellung eines gemeinsamen Konzeptes für die Entwicklung des Bereichs.

Am nördlichen Rand des Gebietes befinden sich mit Grundschule, KiTa und Volkssolidarität

wichtige Einrichtungen der Daseinsvorsorge, die erhalten werden sollten. Südlich grenzt eine Schrebergartenanlage mit hohen Leerständen an das Gebiet an, die ein potentielles Erweiterungsgebiet für den Einfamilienhausbau darstellt.

Die Einwohnerzahl ist stark rückläufig. Der Stadtteil hat im Betrachtungszeitraum, mutmaßlich durch Rückbaumaßnahmen, gut ein Drittel der Einwohner verloren. Die Altersstruktur weist einen proportional höheren Anteil an Menschen zwischen 40 und 65 Jahren aus. Das deutet darauf hin, dass das Gebiet potenziell auf eine Überalterung zusteuert und in Zukunft das Thema Wohnen im Alter im Bestand an Bedeutung gewinnen wird.

### Altersstruktur (31. Dez. 2019)



PROJEKTPLAN  
VII. TIERPARK

Potentialflächen

leerstehendes Gebäude

Baulücke

Flächenrecycling

Einzelmaßnahmen

1 - Entwicklungskonzept



InSEK Staßfurt 2035+

Maßstab 1 : 4.000 (DIN A4)



Kartengrundlage:  
TK10, GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2022

Bearbeitung:  
Büro für Siedlungserneuerung Dessau  
Humperdinckstraße 16  
06844 Dessau-Roßlau  
info@siedlungserneuerung.de  
0340 220 76 72

Oktober 2022





Abb. Blick auf die Abrissflächen am Tierpark bei Stadtrundgang

### Empfehlungen und Projekte für Staßfurt Tierpark

- Mit den Wohnungs-/Flächeneigentümern abgestimmtes Planungskonzept zur Entwicklung der Fläche erstellen und anschließende Umsetzung des Konzeptes auf Grundlage der städtebaulichen Rahmenplanung und eines B-Plans, ggfls. unter Einbeziehung der südlich gelegenen Kleingartenanlage



Abb. Ganztages- und Sekundarschule „Am Tierpark“



Abb. Wohnungsbestand am Tierpark

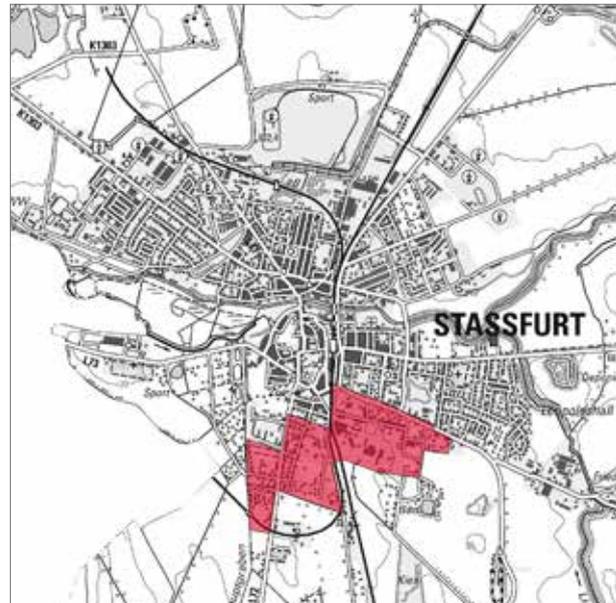


Abb. Barrierearmer Wohnungsbestand am Tierpark

## Staßfurt Süd

Einwohner: 725 (31. Dez. 2019)  
 Statistischer Bezirk: VIII  
 Bautypus: Vorstädtische Gründerzeit,  
 Ein- und Zweifam.häuser,  
 Industrieflächen

Einwohner 2010: 602  
 Einwohner 2020: 617  
 Zuwachs um: 2 %



### Kurzbeschreibung

Der Stadtteil umfasst die südlichen Randbereiche Staßfurts, wozu sowohl Industrieflächen östlich der Bahn wie auch die Einfamilienhausbestände entlang der Neundorfer Straße zählen. Entlang der Ausfallsstraße ist die Bebauung durch vorstädtische Gründerzeit geprägt. In den Seitenstraßen finden sich freistehende Einfamilienhäuser ohne besondere Struktur. Das ganze Gebiet ist durchzogen von teilweise leerstehenden Kleingartenanlagen und Gartengrundstücken.

Der Bereich östlich der räumlich trennenden Bahntrasse ist geprägt durch Gewerbeflächen. Teilweise handelt es sich um Brachen, teilweise um noch genutzte Gewerbeeinheiten. Das Konzept für Gewerbeflächenentwicklung setzt das Ziel, in diesem Bereich bestehende gewerbliche Nutzungen zu halten, aber aufgrund von Immissionsschutz und Bergsenkung keine weiteren baulichen Ansiedlungen an dieser Stelle zu unterstützen. Eine Nutzung als landwirtschaftliche Fläche, Fläche für PV-Nutzung oder Veranstaltungs-

und Festplatz ist denkbar, sofern dies aufgrund möglicher Altlasten zulässig ist. Andernfalls ist eine Renaturierung oder eine Nutzung der Flächen für Ausgleichspflanzungen möglich. Die Bernburgerstraße ist sanierungsbedürftig und ein ausgebauter, straßenbegleitender Radweg muss ergänzt werden.

Ein Discounter und eine Tankstelle sind die Einrichtungen der Daseinsvorsorge westlich der Bahn. Ersterer sucht eine neue Fläche in dem Bereich, um sich zu erweitern. Östlich der Bahn hat das Strandssolebad eine übergeordnete Bedeutung für Tourismus und Freizeit, die gestützt und ausgebaut werden sollte, insbesondere hinsichtlich Erreichbarkeit und Anbindung.

Die Einwohnerzahl stieg im Jahr 2020 leicht. Die Altersgruppe zwischen 40 – 65 Jahren sowie die der jungen Rentner sind in dem Stadtteil überproportional stark vertreten. Daraus ergibt sich ein möglicher Generationswechsel in den Einfamilienhausstrukturen des Gebiets, der unterstützt werden sollte.

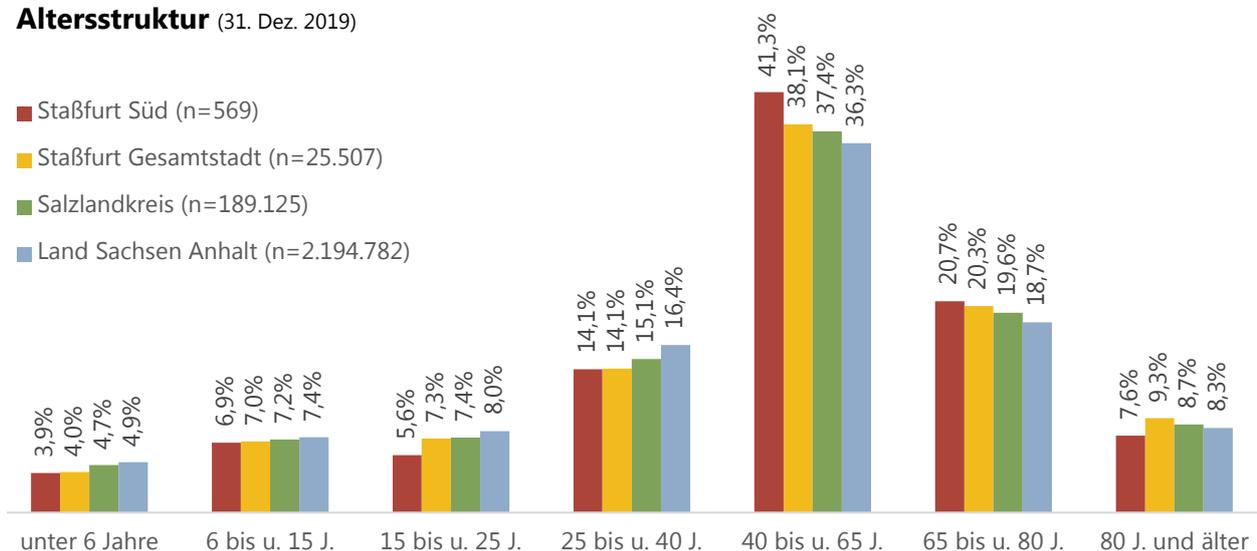
### Altersstruktur (31. Dez. 2019)

■ Staßfurt Süd (n=569)

■ Staßfurt Gesamtstadt (n=25.507)

■ Salzlandkreis (n=189.125)

■ Land Sachsen Anhalt (n=2.194.782)



PROJEKTPLAN  
VIII. SÜD

Potentialflächen

leerstehendes Gebäude

Baulücke

Flächenrecycling

Einzelmaßnahmen

1 - Abriss + Beräumung  
leerst. Gewerbeflächen

2 - Radwege entlang  
Bernburger Straße

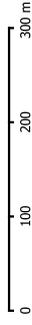
3 - Alleinstellungsmerkmal  
Strandsolebad

4 - Generationswechsel  
im Bestand organisieren

5 - Abriss Wohnblöcke

InSEK Staffurt 2035+

Maßstab 1 : 8.000 (DIN A4)



Kartengrundlage:  
TK10, GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2022

Bearbeitung:  
Büro für Siedlungserneuerung Dessau  
Humperdinkstraße 16  
06844 Dessau-Roßlau  
info@siedlungserneuerung.de  
0340 220 76 72

Oktober 2022





Abb. Blick in das Strandsolebad

### Empfehlungen und Projekte für Staßfurt Süd

- Beräumung und Renaturierung brachliegender ehemaliger Gewerbeflächen
- Nachnutzungskonzepte für leerstehende Kleingärten und Gewerbebrachen entwickeln, mit dem Ziel der Nachnutzung ohne Bebauung (bspw. durch Photovoltaik, Landwirtschaft oder Renaturierung).
- Unterstützung des Generationswechsels im Einfamilienhausbestand
- Rückbau der Wohnblöcke südlich der Bernburger Str.



Abb. Leerstand an der Neundorfer Straße



Abb. Ruine an der Neundorfer Straße

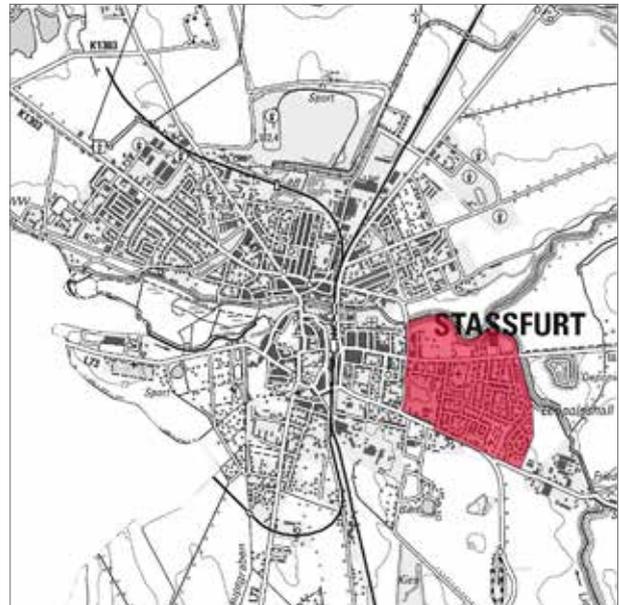


Abb. Blick in das Einfamilienhausgebiet Friedensstraße

## Staßfurt Ost

Einwohner: 2.438 (31. Dez. 2019)  
 Statistischer Bezirk: IX  
 Bautypus: Mehrgeschossiger  
 DDR-Wohnungsbau  
 sowie Ein- und  
 Zweifamilienhäuser

Einwohner 2010: 2.710  
 Einwohner 2020: 2.380  
 Rückgang um: 12 %



### Kurzbeschreibung

Das Gebiet Staßfurt Ost grenzt unmittelbar an Leopoldshall an. Es ist ein Wohngebiet, das im westlichen Teil an der Charlottenstraße durch Geschosswohnungsbau der 50er Jahre und im östlichen Teil durch Einfamilienhausgebiete unterschiedlichen Bautyps gekennzeichnet ist. Hinsichtlich Sanierungsstand und Leerstand besteht in dem Gebiet kein Handlungsbedarf. In diesem Stadtteil lag der Schacht Friedrichshall, für dessen Beschäftigte das Bergarbeiter -Siedlungsgebiet in der ersten Hälfte des 20. Jhds. entstand. Die jüngste Gebietserweiterung erfolgte um die 1990er Jahre östlich der Baumeckerstraße.

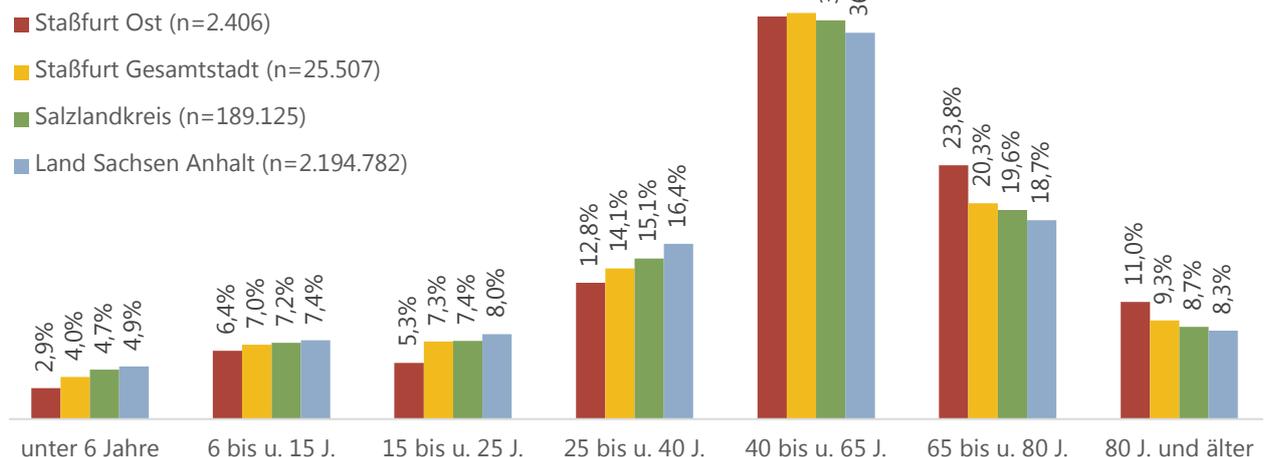
Am südlichen Rand des Stadtteils befinden sich eine Berufsbildende Schule und eine KiTa. Im nördlichen Teil der Friedhof und eine derzeit noch leerstehende Einzelhandelsfläche an der Hohenerxlebener Straße. Die Ansiedlung von innenstadtrelevanten Funktionen sollte an diesem Standort nicht verfestigt

werden, jedoch benötigt der Stadtteil einen neuen Nahversorger.

Zwischen der Salzrinne und der Charlottenstraße gibt es eine große Brachfläche, die als Potentialfläche für eine mögliche Wohnbebauung zu prüfen wäre.

Der Einwohnerrückgang liegt leicht über dem Durchschnitt der Kernstadt. Die Altersgruppen der jungen Rentner und über 80-Jährigen sind überproportional stark vertreten, was auf eine Überalterung im Gebiet schließen lässt. Im Bereich der mehrgeschossigen Wohnbebauung müssen die Wohnangebote auf die Bedürfnisse der älteren Bevölkerung angepasst werden. Für den Bereich des Einfamilienhausgebietes bedeutet dies den Generationswechsel zu unterstützen.

### Altersstruktur (31. Dez. 2019)



PROJEKTPLAN  
IX. OST

Potentialflächen

leerstehendes Gebäude

Baulücke

Flächenrecycling

Einzelmaßnahmen

1 - B-Plan + Sicherung  
Nahversorgung

2 - Generationswechsel im  
EFH-Bestand begleiten



InSEK Staßfurt 2035+

Maßstab 1 : 7.500 (DIN A4)



Kartengrundlage:  
TK10, GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2022

Bearbeitung:  
Büro für Siedlungserneuerung Dessau  
Humperdinckstraße 16  
06844 Dessau-Roßlau  
info@siedlungserneuerung.de  
0340 220 76 72

Oktober 2022



STASSFURT



Abb. Einfamilienhausgebiet Staßfurt Ost

### Empfehlungen und Projekte für Staßfurt Ost

- B-Plan zur Sicherung des Nahversorgungsstandortes an der Hohenerlebnener Straße
- Unterstützung des Generationswechsels im Einfamilienhausbestand.
- Rahmenbedingungen für das Wohnen im Alter organisieren.



Abb. Leerstand im Wohngebiet in Staßfurt Ost



Abb. Mehrfamilienhausbestände Eigene Scholle



Abb. Blick in das Einfamilienhausgebiet

