

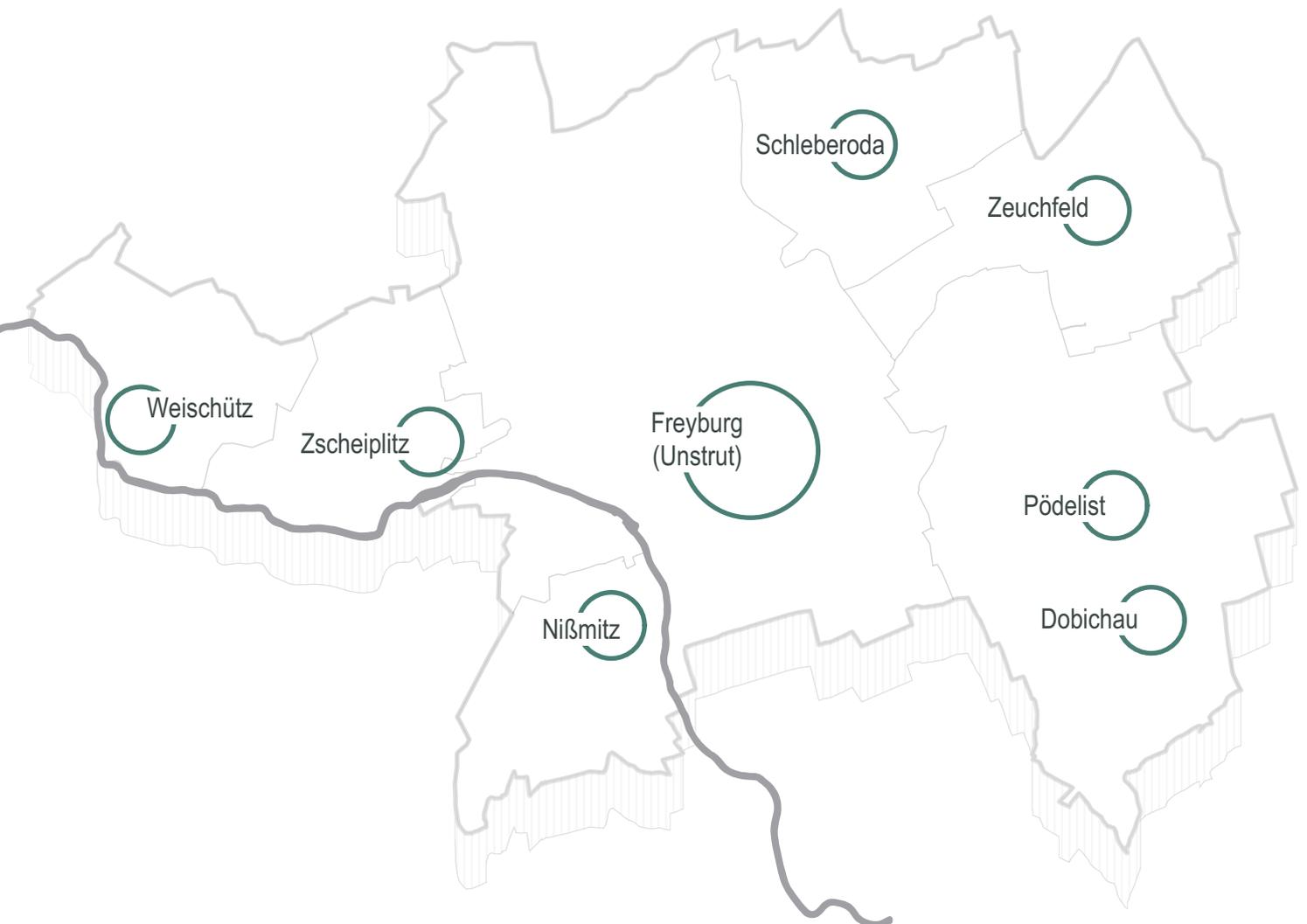


ISEK Freyburg (Unstrut)

Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2040

Teil 1

Bestandsaufnahme und Konzept



Projekt

INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT Freyburg (Unstrut)

Auftraggeber:

Stadt Freyburg (Unstrut)
über Verbandsgemeinde Unstruttal
Markt 1
06632 Freyburg (Unstrut)

Auftragnehmer:

RoosGrün
Dipl.-Ing. Heike Roos
Freie Landschaftsarchitektin bdla
Freie Stadtplanerin DASL
Karl-Liebknecht-Str. 17-21
99423 Weimar
Tel. 03643 / 771 59 0
Fax 03643 / 771 59 99
Email: info@roosgruen.de
www.roosgruen.de

Bearbeitung und Planung:

Dipl.-Ing. Heike Roos
Freie Landschaftsarchitektin bdla
Freie Stadtplanerin DASL

RoosGrün

Carolin Eidam
M. Sc. Stadt- und Raumplanung

RoosGrün

Thuy Nguyen
M. Sc. Integrated Urban Development and Design

RoosGrün

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	vi
Vorwort	vii
1. Einleitung	1
1.1 Aufbau und Methodik des ISEK Freyburg (Unstrut) 2040	2
1.2 Methodik und Vorgehen	3
1.3 Beteiligungsprozess	4
2. Regionale Rahmenbedingungen	7
2.1 Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010	7
2.2 Regionaler Entwicklungsplan Halle (2010)	11
2.3 Flächennutzungsplan und Satzungen	14
2.3.1 Teil-Flächennutzungsplan	14
2.3.2 Änderung Teil-Flächennutzungsplanes 2020	15
2.3.3 Erhaltungssatzung „Historische Stadtlandschaft Freyburg“	16
3. Städtische Rahmenbedingungen	19
3.1 Siedlungsgeschichte und -struktur	19
3.1.1 Siedlungsgeschichte.....	19
3.1.2 Siedlungsstruktur.....	21
3.2 Bevölkerungsstruktur und -entwicklung	28
3.2.1 Bevölkerungsentwicklung	28
3.2.2 Bevölkerungsprognose	29
3.2.3 Natürlicher Saldo und Wanderungssaldo	30
3.2.4 Altersgruppenverteilung.....	32
3.2.5 Ausländische Bevölkerung	34
3.3 Wohnungsmarkt	35
3.3.1 Aktuelle Situation	35
3.3.2 Kernstadt	36
3.3.3 Ortsteile	37
3.3.4 Akteure	37
3.4 Arbeitsmarkt und Wirtschaft	39
3.4.1 Arbeitnehmer	39
3.4.2 Arbeitgeber	41
3.5 Dienstleistung und Einzelhandel	43
3.5.1 Gesamtgemarkung	43
3.5.2 Kernstadt	44
3.6 Soziale Infrastruktur	45
3.6.1 Bildung und Betreuung	45
3.6.2 Medizinische Versorgung	46
3.6.3 Altenpflege und Betreuung	48

3.6.4 Vereinsleben.....	49
3.6.5 Weitere soziale Angebote und Einrichtungen.....	50
3.7 Kultur, Tourismus und Freizeit	52
3.7.1 Kulturelle Angebote	52
3.7.2 Tourismusinfrastruktur und Ausflugsangebote	53
3.8 Natur und Umwelt	62
3.8.1 Natur- und Freiraumanalyse.....	62
3.8.2 Schutzgebiete der Natur.....	65
3.8.3 Gewässer und Gewässerschutz.....	68
3.8.4 Klima und Klimaschutz	70
3.9 Technische Infrastruktur	71
3.9.1 Motorisierter Individualverkehr	71
3.9.2 Radverkehr.....	71
3.9.3 Öffentlicher Personennahverkehr.....	72
3.9.4 Ver- und Entsorgung	76
4. Städtische und regionale Konzepte.....	78
4.1 Tourismuskonzepte	78
4.1.1 Masterplan Tourismus Sachsen-Anhalt 2027	78
4.1.2 Tourismus- und Marketingkonzept für die Destination Saale-Unstrut.....	79
5. Zwischenfazit und Zusammenfassung Bestandsaufnahme.....	81
6. Gesamtkonzept Überblick und Leitbild Freyburg (Unstrut) 2040.....	88
7. Querschnittsthemen.....	90
7.1 Inter- und intrakommunale Zusammenarbeit	90
7.1.1 Beabsichtige Wirkungen und Zielstellungen.....	90
7.1.2 Ebenen und Maßnahmen zum Querschnittsthema „Inter- und intrakommunale Zusammenarbeit“	91
7.2 Klimaschutz und Klimaanpassung.....	92
7.2.1 Beabsichtige Wirkungen und Zielstellungen.....	92
7.2.2 Ebenen und Maßnahmen zum Querschnittsthema „Klimaschutz und Klimaanpassung“	92
7.3 Teilhabe und Barrierefreiheit	95
7.3.1 Beabsichtige Wirkungen und Zielstellungen.....	95
7.3.2 Ebenen und Maßnahmen zum Querschnittsthema „Teilhabe und Barrierefreiheit“	95
7.4 Digitalisierung	97
7.4.1 Beabsichtige Wirkungen und Zielstellungen.....	97
7.4.2 Ebenen und Maßnahmen zum Querschnittsthema „Digitalisierung“	98
8. Gemeinsames Leitziel „Unteres Unstruttal 2040“	101
8.1. Ist-Situation	102
8.2 Ziele der Entwicklung „Unteres Unstruttal 2040“.....	104
8.3 Handlungsfelder und Maßnahmen	104
8.3.1 Handlungsfeld „Identität und Marke“.....	104

8.3.2 Handlungsfeld „Akteure und Synergien“	105
8.3.3 Handlungsfeld „Verbindungen“	105
9. Leitziele Gesamtmarkung Freyburg (Unstrut)	107
9.1 Leitziel „Wir für hier“	109
9.2 Leitziel „Freyburg erleben“	111
9.3 Handlungsfelder und Maßnahmen	113
9.3.1 Handlungsfeld 1 „Stärkung Wohnstandort“.....	114
9.3.2 Handlungsfeld 2 „Arbeit, Wirtschaft und Gewerbe“	114
9.3.3 Handlungsfeld 3 „Soziale Teilhabe & Freizeit“	115
9.3.4 Handlungsfeld 4 „Bildung und medizinische Versorgung“	116
9.3.5 Handlungsfeld 5 „Schärfung der Identität“	117
9.3.6 Handlungsfeld 6 „Touristische Infrastruktur“.....	117
9.3.7 Handlungsfeld 7 „Stärkung der lokalen Markensäulen“	118
10. Leitziel Entwicklungsgebiet Kernstadt Freyburg (Unstrut)	121
10.1 Leitziel „Innenstadtbelebung“	123
10.2 Handlungsfelder und Maßnahmen	125
10.2.1 Handlungsfeld 8 „Wohnraum und Immobilien“	126
10.2.2 Handlungsfeld 9 „Freiraum und Stadtgrün“	127
10.2.3 Handlungsfeld 10 „Verkehr“.....	127
11. Programmatik	130
11.1 Schwerpunkte der Stadtentwicklung	130
11.1.1 Gebietsabgrenzung Kernstadt.....	131
11.1.2 Maßnahmenbezogene Schwerpunkträume.....	132
11.1.3 Gesamtstädtische Konzepte und Fachplanungen	133
11.2 Integriertes Planen und Handeln	133
11.2.1 Ressortübergreifendes Verwaltungshandeln.....	133
11.2.2 Zusammenarbeit der kommunalen und zivilen Akteure.....	134
11.2.3 Bürgerbeteiligung bei weiterer Planung.....	134
11.3 Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten.....	135
11.3.1 Förderkulissen	135
11.3.2 Fördersäulen	136
11.3.3 Übersicht möglicher Maßnahmenfinanzierung und Kostenüberschlag.....	138
11.3.4 Ableitung konkreter Einzelmaßnahmen für das Entwicklungsgebiet	146
12. Literaturverzeichnis	148
13. Abbildungsverzeichnis	155
14. Tabellenverzeichnis	159
15. Anlagen	160
15.1 Ortsteil-Steckbriefe	
15.2 Karten	
15.3 Listen	

15.4 Programmatik

15.5 Protokoll und Prozessstruktur

Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbildung
B	Bundesstraße
BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
BMWSB	Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen
DMO	Destinationsmanagementorganisation
EFRE	Europäischer Fonds für regionale Entwicklung
ELER	Europäische Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums
ESF	Europäischer Sozialfonds
FFH	Flora-Fauna-Habitat
FNP	Flächennutzungsplan
HQ ₁₀₀	100-jährliches Hochwasser
ISEK	Integriertes Stadtentwicklungskonzept
KBA	Kraftfahrt-Bundesamt
L	Landesstraße
LEP	Landesentwicklungsplan
min	Minuten
MIV	Motorisierter Individualverkehr
MVZ	Medizinisches Versorgungszentrum
o. J.	ohne Jahresangabe
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
PV	Photovoltaik
PVG	Personenverkehrsgesellschaft
RB	Regionalbahn
REP	Regionaler Entwicklungsplan
SPNV	Schienenpersonennahverkehr
Tab.	Tabelle
ü. NN	über Normal Null
VerbGem	Verbandsgemeinde

Gendererklärung

Aus Gründen der Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern in diesem Dokument die männliche Form gemäß des generischen Maskulinum verwendet. Bei der ausschließlichen Verwendung der männlichen Form gelten die entsprechenden Begriffe im Sinne der Gleichbehandlung für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform beinhaltet keinerlei Wertung.

Vorwort

Sehr geehrte Bürgerinnen und Bürger der Stadt Freyburg (Unstrut)
sowie der dazugehörigen Ortsteile,

Sie werden sich sicher noch an das Stadtentwicklungskonzept erinnern, welches 2013 im Saal des Schützenhauses der Öffentlichkeit vorgestellt wurde, bzw. Auszüge davon im "Naumburger Tageblatt" veröffentlicht wurden. Warum also ein erneutes Stadtentwicklungskonzept? Zum einen sind wesentliche Projekte im privaten und im öffentlichen Bereich umgesetzt wurden. Dabei denke ich an die Sanierung Kirchplatz, Sanierung Breite Straße, Planung zur Aufwertung Schaffensorte F.L. Jahn, oder die Sanierung der Weinberg-Trockenmauern. Aber auch private Vorhaben, wie die Reaktivierung der Wasserkraftnutzung Burgmühle.

Zum anderen sind seit 2013 neue Herausforderungen dazugekommen, welche damals geringfügige Bedeutung hatten. So war mit Beginn der Erarbeitung des vorigen Konzeptes der bevorstehende Strukturwandel im Braunkohletagebau nicht in dieser Wichtigkeit abzusehen. Vor 10 Jahren waren die längeren Dürreperioden und Starkregenereignisse eher sporadisch auftretende Wetterphänomene, vor 10 Jahren war eine pandemische Lage mit nachfolgender Beschleunigung digitaler Arbeitsprozesse kein Thema. Alles Herausforderungen, die in einer Zukunfts-Konzeption berücksichtigt werden müssen. Entwicklungen, die dynamisch angepasst werden müssen. Denn Einwohnerzahlen sinken auf Grund von Überalterung und der Personenkreis im nicht arbeitsfähigen Alter vergrößert sich und Kosten in allen Bereichen der öffentlichen Daseinsfürsorge steigen. Somit war es von den städtischen Entscheidungsträgern nicht gewollt, diese Anpassungen den Selbstlauf zu überlassen.

Mit der Erstellung des „Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes“ wurde ein übergeordnetes städtisches Planungsinstrument geschaffen, welches einen Katalog an Maßnahmen direkt an die Hand gibt und wovon in den nächsten Jahren weitere Maßnahmen abgeleitet werden können. Gleichzeitig wird nicht nur die Gemeinde Freyburg (Unstrut) in Einzelbereichen betrachtet, sondern auch innerhalb der Verbandsgemeinde (VerbGem) Unstruttal die Zusammenarbeit in gemeinsamen Schnittmengen ausgelotet. Im Namen der Stadt Freyburg (Unstrut) darf ich mich bei allen Beteiligten aus den Bereichen Soziales, Wirtschaft und öffentliche Daseinsfürsorge sowie bei allen Mitwirkenden der Verwaltung und dem Büro RoosGrün für Ideen, Vorschläge und Visionen recht herzlich bedanken. Von allen wurden vorhandene Gegebenheiten hinterfragt, neue Denkrichtungen zugelassen und Bewährtes auf Tragfähigkeit geprüft. Somit liegt hiermit der Zukunfts-Handlungs-Leitfaden der Gemeinde Freyburg (Unstrut) vor Ihnen. Allen Akteuren viel Kraft bei der Umsetzung und Bewältigung der vor uns liegenden Herausforderungen

Herzlichst

Udo Mänicke

Bürgermeister

1. Einleitung

Die Stadt Freyburg (Unstrut) hat im Jahr 2022 die Erstellung eines integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) beschlossen. Das ISEK gilt als eine strategische Grundlage für die weitere Stadtentwicklung Freyburgs. Es bildet mit seinem Beschluss den roten Faden für die Entwicklung bis zum Jahr 2040. Das ISEK deckt die räumlich und thematisch relevanten Fachplanungen der Stadt in ihren Grundaussagen ab und integriert sie zu einem einheitlichen Konzept. Mit diesem ganzheitlichen Planungsansatz wirkt es als eine Gesamtstrategie, welche kurz-, mittel- und langfristig wirksame Maßnahmen für eine Gemengelage an aktuellen und künftigen Herausforderungen darstellt. Es stellt weiterhin die notwendige Fördergrundlage für alle Programme der Städtebauförderung sowie alle weiteren künftigen Förderprogramme dar.



Abbildung 1: Schwarzplan Freyburg (Unstrut) Gesamtmarkierung mit Ortsteilen (eigene Darstellung 2022)

„Freyburg (Unstrut) 2040 – Freyburg (er)leben !“

Unter diesem Motto steht das ISEK der Stadt Freyburg (Unstrut) mit ihren 7 Ortsteilen (Abb. 1) und ca. 4.600 Einwohnern. Die Stadt liegt in einer Biegung der Unstrut im Burgenlandkreis und erstreckt sich über eine Gesamtfläche von fast 47 km². Auf einem Höhenprofil von 105 bis 242 m ü. NN finden sich durch Landwirtschaft und Weinanbau geprägte Flächen, vereinzelte Wälder, dörflich geprägte Ortsteile und ein sehr gut erhaltener mittelalterlicher Stadtkern (Abb. 2).

Auch Freyburg (Unstrut) unterliegt, wie zahlreiche andere Städte, ständigen Veränderungen, wie dem demografischen Wandel, dem Klimawandel, sich verändernde Angebots- und Nachfragestrukturen im Einzelhandel sowie vielen weiteren sich stetig ändernden Rahmenbedingungen im ländlichen Raum. Im Sinne einer nachhaltigen

Stadt- und Siedlungsentwicklung ist es notwendig, diesen kontinuierlichen Veränderungsprozess vorausblickend zu steuern und konkrete Zielstellungen für die Zukunft zu formulieren.

Da die Stadt Freyburg (Unstrut) mehr ist als nur die Summe ihrer Ortsteile, Einwohner und Funktionen, sondern ein Lebensraum mit eigenem Charakter, ein Reiseziel mit kultureller Vielfalt und historischer Atmosphäre, muss ein integrierter und aufeinander abgestimmter Prozess in Gang gesetzt werden, welcher die bestehenden Qualitäten der Region aufgreift, weiterentwickelt und Herausforderungen allumfassend bearbeitet. Dieser Ansatz lag dem Planungsprozess zugrunde und spiegelt sich in der Gesamtheit der erarbeiteten Ziele und Maßnahmen wider. So stellt das vorliegende Konzept eine vollumfängliche Handlungsanleitung zur Entwicklung der nächsten Jahre für die Gesamtmarkung Freyburg (Unstrut) inklusive ihrer Ortsteile dar.



Abbildung 2: Freyburg (Unstrut) Stadtsicht mit Mühle Zeddenbach (Stadt Freyburg (Unstrut) o. J. d)

1.1 Aufbau und Methodik des ISEK Freyburg (Unstrut) 2040

Das ISEK Freyburg (Unstrut) 2040 gliedert sich in 11 Kapitel. Zunächst werden der Entstehungs- und insbesondere der Beteiligungsprozess beschrieben. Dabei wird auf die allgemeinen Rahmenbedingungen, unter welchen das ISEK Freyburg (Unstrut) 2040 entstanden ist, eingegangen. Ebenso wird erläutert, welche Rolle die Beteiligung der Stadtgesellschaft bei der Erarbeitung spielte. Zu Beginn der Bestandsaufnahme findet in Kapitel 2 die Betrachtung der übergeordneten regionalen und städtischen Planungsinstrumente und deren Aussagen zum betrachteten Gebiet statt. In Kapitel 3 erfolgt eine umfassende Aufnahme der konkreten lokalen Gegebenheiten. Dazu zählen u. a. die Betrachtung der Bevölkerung, der Siedlungsstruktur und umgebenden Natur, der lokalen Wirtschaft und des Wohnungsmarktes, der touristischen Situation sowie der sozialen und technischen Infrastruktur. Ergänzend werden dazu in Kapitel 4 weitere bestehende städtische und regionale Konzepte und deren Aussagen betrachtet. Auf

diese Weise wird ein Überblick über den aktuellen Zustand Freyburgs sowie dessen Entwicklungspotenziale gegeben. Die daraus abgeleiteten Chancen und Herausforderungen der jeweiligen Themenfelder bilden in Kapitel 5 ein umfassendes Stärken-Schwächen-Profil, welches bereits bestimmte thematische Schwerpunkte abbildet. Ebenso kristallisieren sich auf diese Weise Besonderheiten und Alleinstellungsmerkmale heraus.

Aufbauend auf dieser Analyse findet daraufhin ab Kapitel 6 unter der Fragestellung „**Wie kann und soll Freyburg (Unstrut) im Jahr 2040 aussehen?**“ die Entwicklung zukunftsfähiger Leitziele und eines Leitbildes statt. Die bestehenden überregionalen und städtischen Konzepte und das Stärken-Schwächen-Profil bilden dabei die Grundlage für die Formulierung der zukunftsfähigen Leitziele, welche gemeinsam betrachtet ein städtisches Leitbild ergeben. Dieses Leitbild wird ergänzt durch das gemeinsame Leitziel „Unteres Unstruttal 2040“ sowie vier umfassende Querschnittsthemen (Kapitel 7). Im darauffolgenden Schritt werden im Kapitel 8 und 9 auf Grundlage der Leitziele konkrete Handlungsfelder und Maßnahmen abgeleitet, deren Umsetzung zur Erreichung der aufgestellten Leitziele und Querschnittsthemen dienen soll. Im Kapitel 10 findet die Betrachtung eines Schwerpunktbereiches in der Kernstadt Freyburg (Unstrut) statt. Für dieses Entwicklungsgebiet wurde ein weiteres Leitziel mit Handlungsfeldern und Maßnahmen aufgestellt. Das Ergebnis dieses gesamten Arbeitsprozesses ist ein Katalog investiver und nichtinvestiver Maßnahmen (Abb. 3). Abschließend findet in Kapitel 11 eine strategische Betrachtung der Programmatik hinsichtlich Förderkulissen und Umsetzungsstrategie statt.



Abbildung 3: Struktureller Aufbau des ISEK Freyburg (Unstrut) 2040 (eigene Darstellung 2023)

1.2 Methodik und Vorgehen

Das methodische Vorgehen des Konzeptes besteht aus verschiedenen Phasen und Schritten, die im Folgenden erläutert werden. Die erste Phase der Bestandsaufnahme beinhaltet die gründliche Untersuchung bestehender regionaler und lokaler Planungsinstrumente, die Auswertung von Statistiken, Dokumenten, Daten und Studien. Dabei wurden wichtige Informationen über die Stadt Freyburg (Unstrut) und die Region zusammengetragen und analysiert, um ein umfassendes Verständnis der Ausgangssituation zu gewinnen. Um einen direkten Eindruck von der Gesamtgemarkung und dem Entwicklungsgebiet zu gewinnen, wurden mehrere Begehungen vor Ort

durchgeführt. Dadurch konnten spezielle Gegebenheiten, Potenziale und Herausforderungen erkannt werden, welche aus Dokumenten nicht ersichtlich werden. Ergänzend dazu wurden Fachgespräche mit Vertretern ausgewählter Fachbereiche geführt, um gezielt Informationen zu erhalten und offene Fragestellungen zu beantworten.

Basierend auf den Ergebnissen der Bestandsaufnahme, den Ortsbegehungen sowie Fachgesprächen wurde eine Analyse der Stärken und Schwächen durchgeführt. Dabei wurden die identifizierten Herausforderungen und Potenziale Freyburgs systematisch erfasst und zusammengetragen. Dieser Schritt ermöglicht es, Entwicklungspotenziale und Handlungserfordernisse aufzuzeigen und stellt damit die Grundlage für die Konzeptentwicklung dar.

Nach dieser Analyse wurden gemeinsam mit den lokalen Akteuren Leitziele für die Entwicklung der Stadt bis zum Jahr 2040 definiert. Diese Leitziele dienen als übergeordnete Orientierung und geben die langfristige Vision für das Gebiet vor. Sie sind daher möglichst prägnant, realistisch und gleichzeitig zukunftsorientiert, um die gewünschte Entwicklung zu definieren. Das Konzept umfasst die strategische Ausrichtung und Planung für das gesamte betrachtete Gebiet. Den Leitzielen untergeordnet wurden dazu Handlungsfelder identifiziert, die für das Erreichen der Leitziele relevant sind. Innerhalb dieser Handlungsfelder wurden konkrete Maßnahmen zur Realisierung der Leitziele entwickelt.

Neben dem Konzept für die Gesamtmarkung Freyburg (Unstrut) wurde schwerpunktartig ein Entwicklungsgebiet in der Kernstadt Freyburg (Unstrut) mit Leitziel, Handlungsfeldern und Maßnahmen definiert. Dieses Teilkonzept berücksichtigt die besonderen Anforderungen und Potenziale des Gebietes und stellt die Gebietsabgrenzung für das Förderprogramm *Lebendige Zentren* dar.

Insgesamt zielt die Methodik darauf ab, eine fundierte Analyse des Gebiets durchzuführen, klare Leitziele zu definieren und darauf basierend konkrete Handlungsfelder und Maßnahmen zu entwickeln. Durch einen kontinuierlichen Beteiligungsprozess wird gewährleistet, dass die Interessen und Bedürfnisse der betroffenen Akteure berücksichtigt werden und das Konzept eine breite Akzeptanz findet.

1.3 Beteiligungsprozess

Der Gesamtprozess, von der Analyse über die Konzeption bis hin zur Erarbeitung konkreter Maßnahmen, wurde durch ein kontinuierliches Zusammenwirken von Verwaltung, externer Projektbearbeitung, interessierten Bürgern sowie weiteren relevanten Akteuren verschiedener Fachbereiche begleitet. Dabei kamen im Laufe des Prozesses verschiedene Instrumente der Beteiligung zur Anwendung, bei welchen verschiedenste Ideen zusammengetragen, Perspektiven eröffnet und konstruktiv gemeinsam neue Wege eingeschlagen wurden. Dabei wurden Beteiligungsformate unterschiedlicher Intensität (Information, Konsultation, Mitbestimmung) durchgeführt, um bewusst über das erforderliche Mindestmaß an Beteiligung, der Bürgerinformation, hinauszugehen. Diese partizipative Herangehensweise ermöglicht es, verschiedene Perspektiven zu berücksichtigen und das Konzept auf breiter Basis zu legitimieren.

Die Partizipation im Prozess des ISEK Freyburg (Unstrut) 2040 fand auf den folgenden Ebenen statt:

- Auftaktveranstaltung im Gemeinderat,
- verwaltungsinterne Beteiligung (Lenkungsgruppentreffen),
- Beteiligung von Fachöffentlichkeit (Fachgespräche und ein halbtägiger Workshop),
- Kommunalpolitik (Gemeinderatssitzungen),
- öffentliche Information durch Stadtnachrichten und
- Beteiligung einer breiten Bewohnerschaft (Workshop).

Die aktive Partizipation von Politik, Verwaltung sowie der Bewohnerschaft ist ein elementarer Baustein eines jeden ISEK. Diese Beteiligung spiegelt sich im ISEK Freyburg (Unstrut) 2040 in verschiedenen Formaten wider. Während des gesamten Erarbeitungsprozesses fand eine enge Zusammenarbeit mit Verwaltung und Politik statt. Dazu wurde eine **Lenkungsgruppe** gebildet, welche regelmäßig zum aktuellen Stand beriet, sich austauschte und den Prozess gemeinsam abstimmt. Zusätzlich wurden **drei Fachgespräche** mit ausgewählten Experten aus den Bereichen Wohnungsmarkt, soziale Infrastruktur sowie Tourismus geführt. Hier wurden wichtige Informationen zur allgemeinen Bestandsaufnahme gesammelt, Stärken und Schwächen sowie Entwicklungsmöglichkeiten in den jeweiligen Themengebieten diskutiert.

Im weiteren Verlauf der Analyse sowie bei der Entwicklung von Leitzielen und Handlungsfeldern spielte die Beteiligung einer breiteren Vertreterschaft aus Bewohnern eine wichtige Rolle. Dazu wurde ein **halbtägiger Workshop** zum Thema „Leitziele, Handlungsfelder und Maßnahmen“ mit Interessenvertretern aus den verschiedenen relevanten Themenbereichen der Stadt durchgeführt. Folgende Bereiche, Gremien und Institutionen wurden durch die Teilnehmer bei den beiden Workshops vertreten:

- Bildung & Kinderbetreuung,
- Schulsozialarbeit,
- Gastronomie und Gastgewerbe,
- Tourismus,
- Vereinsleben,
- Handwerk & Gewerbe,
- Anwohnerschaft und
- Gemeinderat.

Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme, Analyse und Entwicklung von Maßnahmen wurden in **zwei öffentlichen Gemeinderatssitzungen** präsentiert. Nach der ersten Sitzung mit Präsentation des vorläufigen Standes der Bestandsaufnahme, der Leitziele sowie Handlungsfeldern mit ersten entwickelten Maßnahmen bekam die breite Öffentlichkeit die Möglichkeit der **schriftlichen Stellungnahme**. Diese Stellungnahmen wurden in den Stand des ISEK eingearbeitet. In der zweiten Gemeinderatssitzung wurde das finale Konzept vorgestellt und das ISEK durch den Gemeinderat beschlossen.

Auf diese Weise fand während des gesamten Bearbeitungsprozesses eine stetige Beteiligung verschiedener Vertreter der Einwohnerschaft Freyburgs statt, um die erarbeiteten Zielstellungen angemessen an den Bedürfnissen der Stadtgesellschaft auszurichten (Abb. 4).

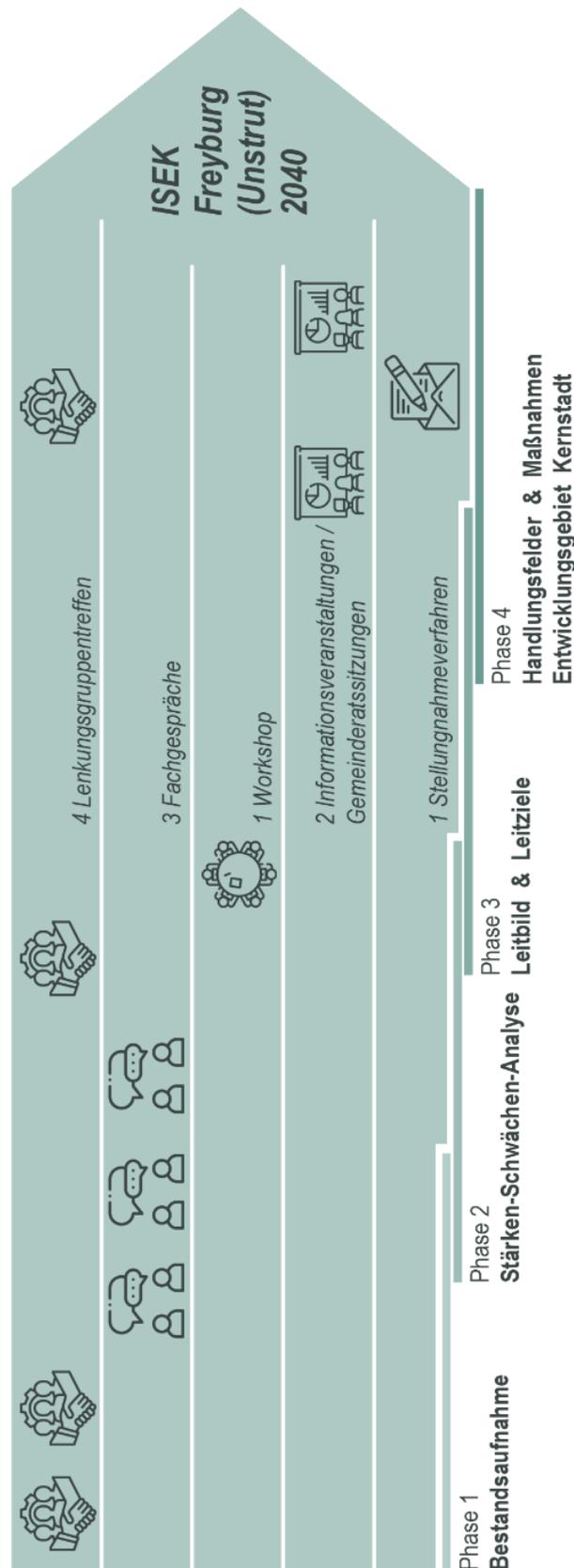


Abbildung 4: Beteiligungsprozess und -formate ISEK Freyburg (Unstrut) 2040 (eigene Darstellung 2023)

2. Regionale Rahmenbedingungen

2.1 Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010

Der Landesentwicklungsplan (LEP) Sachsen-Anhalt wurde im Jahr 2010 vom Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr aufgestellt und beinhaltet die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, welche verbindlich respektiv zu berücksichtigen sind. Der LEP trat am 12. März 2011 in Kraft und stellt ein Gesamtkonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung in Sachsen-Anhalt dar. Er definiert Grundsätze für eine wirtschaftliche, ökologische und sozial ausgewogene Raum- und Siedlungsstruktur und berücksichtigt die jeweiligen bestehenden Nutzungsansprüche (Landesregierung Sachsen-Anhalt 2011).

Zentrale Orte

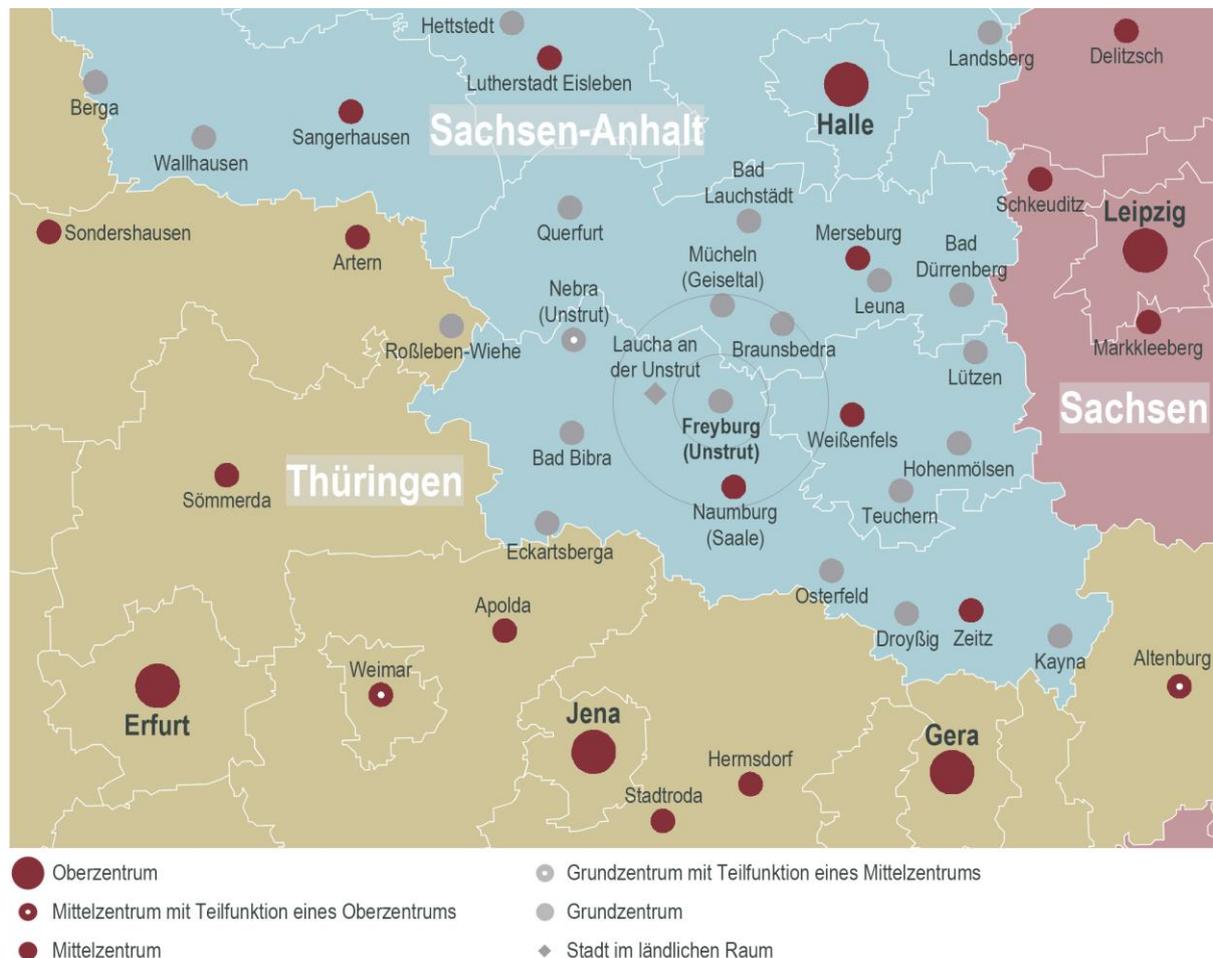


Abbildung 5: Freyburg (Unstrut) im Zentrale-Orte-System (eigene Darstellung 2023)

Der LEP nimmt direkten Bezug auf das System der Zentralen Orte, welches der Stabilisierung und Entwicklung der Landesteile dient, und nimmt damit auch unmittelbaren Einfluss auf die Sicherung und Entwicklung der infrastrukturellen Begebenheiten in der Stadt Freyburg (Unstrut), welche die **Funktion eines Grundzentrums** innehat (Abb. 6). Als dieses hat die Stadt die Funktion, den Grundbedarf für die Versorgung der Bevölkerung abzudecken. Es besteht die Aufgabe, die Voraussetzungen einer ausreichenden, kostengünstigen und möglichst wohnortnahen Grundversorgung, auch bei abnehmender Bevölkerungszahl und großmaschiger Siedlungsstruktur zu sichern und zu verbessern. Dies ist vor allem relevant, da die Stadt Freyburg (Unstrut) seit den 1990er Jahren einen konstanten

Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen hat. Als Grundzentrum stellt Freyburg (Unstrut) einen Standort mit einer Konzentration von Einrichtungen für die überörtliche Grundversorgung sowie die Wirtschaftskraft dar (Landesregierung Sachsen-Anhalt 2011).

Lage und Infrastruktur

Freyburg (Unstrut) hat eine zentrale Lage in Mitteldeutschland und ist damit Teil einer wichtigen Wirtschafts-, Wissenschafts- und Technologieregion. Gleichzeitig befindet sich die Stadt jedoch auch in einer Region mit konstant rückläufigen Bevölkerungszahlen.

Für die Erreichbarkeiten der Zentralen Orte in Sachsen-Anhalt werden im LEP verschiedene Richtwerte für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) und den motorisierten Individualverkehr (MIV) festgelegt. Als Wegezeit wird dabei die Zeit definiert, die von der eigenen Haustür bis zum Zentralen Ort benötigt wird. Bei Betrachtung dieser Wegezeiten von Freyburg (Unstrut) zu den nächsten Ober-, Mittel- und Grundzentren wird deutlich, dass die umliegenden Zentren von Freyburg (Unstrut) aus mit wenigen Ausnahmen gut erreichbar sind (Tab. 1). Dabei muss jedoch angemerkt werden, dass die gute Erreichbarkeit im ÖPNV lediglich die Wegezeit, jedoch nicht die Taktung der Verbindungen berücksichtigt.

	Vorgabe LEP (Min.)	reale Wegezeit (Min.)	
Start Freyburg (Unstrut)	Oberzentren	Halle (Saale)	Jena
ÖPNV	90	66	47
MIV	60	46	47
	Mittelzentren	Naumburg (Saale)	Weißenfels
ÖPNV	60	10	33
MIV	30	13	24
	Grundzentren	Braunsbedra	Mücheln (Geiseltal)
ÖPNV	30	39	51
MIV	15	20	14

Tabelle 1: Erreichbarkeiten / Wegezeiten Zentraler Orte nach dem LEP und ab Freyburg (Unstrut) (eigene Berechnung 2023 nach Deutsche Bahn Vertrieb GmbH o. J.; Landesregierung Sachsen-Anhalt 2011)

Tourismus

Für den Bereich Tourismus sagt der LEP aus, dass in Freyburg (Unstrut) wichtige anerkannte Tourismusmarken repräsentiert werden. Dazu gehören die *Straße der Romanik* mit dem Schloss Neuenburg (Abb. 7), der Stadtkirche St. Marien und der Klosterkirche in Zscheiplitz sowie das *Blaue Band* mit dem Wassertourismus an und auf der Unstrut. Damit verfügt die Stadt über drei von insgesamt 88 Objekten der *Straße der Romanik*. Die Stadt ist zudem das Zentrum der *Weinregion Saale-Unstrut-Tal*, welche Teil des **Vorbehaltsgebietes für Tourismus und Erholung** ist. Der LEP sieht dabei vor, den Tourismus als wichtigen Wirtschaftszweig in der Region nachhaltig zu entwickeln und auszubauen. Gebiete, welche sich besonders für Tourismus und Erholung eignen, sollen demnach in ihren Funktionen gesichert und zu wirtschaftlich tragfähigen Tourismus- und Erholungsgebieten entwickelt werden.

Demnach sollen bei Konkurrenz mit anderen raumbedeutsamen Nutzungen Maßnahmen im Bereich Tourismus und Erholung bevorzugt realisiert und entwickelt werden (Landesregierung Sachsen-Anhalt 2011).



Abbildung 6: Schloss Neuenburg mit Doppelkapelle (eigene Aufnahme RoosGrün 2022)

Natur und Umwelt

Freyburg (Unstrut) liegt laut LEP ebenfalls im Vorranggebiet für **Natur und Landschaft**. Dazu zählen die Wälder und Trockenrasenhänge in der Gesamtmarkung. Ebenso sind Teile der Gesamtmarkung als Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines **ökologischen Verbundsystems** ausgewiesen (Teile des *Saale-Unstrut-Triaslandes*). Laut LEP sind Teile der Querfurter Platte sowie Gebiete im Bereich des Saale-Unstrut-Tales einschließlich der Weinbaugebiete als Vorbehaltsgebiete für die **Landwirtschaft** zu sichern.

Im LEP werden zur Wahrung des **Hochwasserschutzes** und Sicherung vorhandener Überschwemmungsbereiche die HQ₁₀₀¹-Bereiche an der Unstrut als Vorranggebiet für Hochwasserschutz räumlich festgelegt (Landesregierung Sachsen-Anhalt 2011). Dies betrifft die „Flächen zwischen den Uferlinien eines Gewässers und Hochwasserdeichen oder den Hochufeln sowie die Ausuferungs- und Retentionsflächen“ (Landesregierung Sachsen-Anhalt 2011) auf ganzer Länge des Unstruttals auf dem Gebiet der Stadt. Der **Wassergewinnung** ist das Vorranggebiet Weißenfels / Stößen zugewiesen (Landesregierung Sachsen-Anhalt 2011).

Insgesamt muss das ökologische Potenzial sowie die ökologischen Funktionen in den Schwerpunktbereichen Natur und Landschaft nachhaltig erschlossen und gesichert werden. Diesen Grundsatz gilt es, bei allen zukünftigen

¹ Bezeichnet ein Hochwasserereignis, das statistisch gesehen einmal in 100 Jahren erreicht oder überschritten wird, Hochwasser mit mittlerer Eintrittswahrscheinlichkeit (MWU 2022)

Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. Aus dem Vorbehaltsgebieten etc. ergeben sich grundsätzlich Einschränkungen bei anderen raumbedeutsamen Planungen.

Alle erwähnten ausgewiesenen Vorbehalts- und Vorranggebiete, welche sich auf der Gesamtmarkung Freyburg (Unstrut) erstrecken, sind in der untenstehenden Abb. 7 dargestellt.

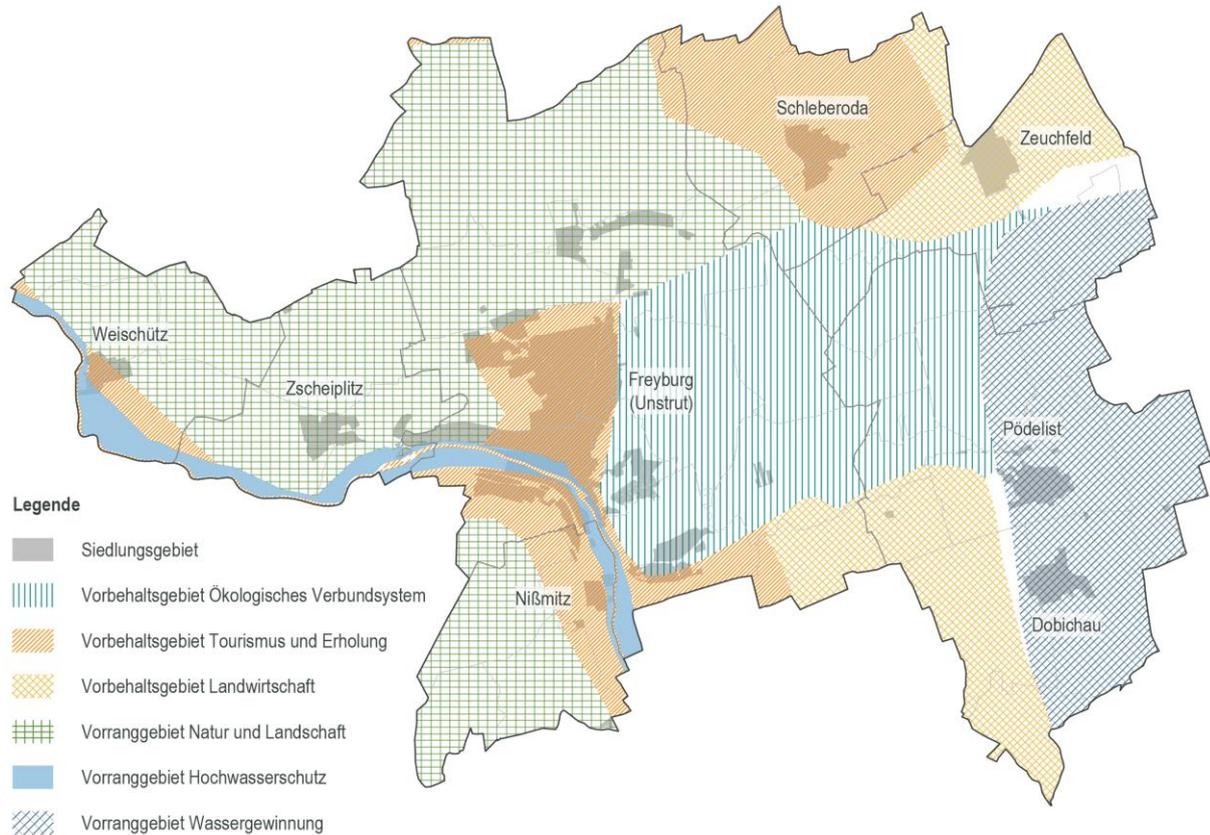


Abbildung 7: Freyburg (Unstrut) mit Vorrang- und Vorbehaltsgebieten im Rahmen des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt 2010 (eigene Darstellung 2022 nach Landesenergieagentur Sachsen-Anhalt GmbH 2022)

Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010

<p>Herausforderungen</p> <ul style="list-style-type: none"> ! Lage in einer Region mit rückläufiger Bevölkerung ! Lage weit weg vom nächsten Oberzentrum in Sachsen-Anhalt (Halle) ! Einschränkungen durch Vorbehalts- und Vorranggebiete 	<p>Potenziale</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ gute Erreichbarkeit der umliegenden Zentralen Orte im MIV, ÖPNV sowie im Fahrradverkehr (Wegezeit) ✓ Lage im Vorranggebiet Natur und Landschaft sowie im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung ✓ anerkannte Tourismusmarken <i>Straße der Romanik & Blaues Band</i> als Potenziale ✓ Lage in einer Region mit wirtschaftlichem Entwicklungspotenzial
---	--

2.2 Regionaler Entwicklungsplan Halle (2010)

Der Regionale Entwicklungsplan (REP) Halle wurde durch die Regionale Planungsgemeinschaft Halle herausgegeben. Er wurde am 26.10.2010 durch die Regionalversammlung beschlossen und durch die oberste Landesplanungsbehörde genehmigt. Das übergeordnete Leitbild der Planungsregion Halle, welches die Grundlage für alle Festlegungen und Zielstellungen des REP bildet, umfasst drei Handlungsstrategien für die Raumentwicklung. Unter diesen Punkten können alle Festlegungen und Zielstellungen des REP subsummiert werden:

- Wachstum und Innovation,
 - Daseinsvorsorge sichern,
 - Ressourcen bewahren, Kulturlandschaften gestalten,
- (Regionale Planungsgemeinschaft Halle 2010 a).

Lage und Infrastruktur

Zum Themenfeld Lage und Infrastruktur sagt der REP ebenfalls aus, dass die Stadt Freyburg (Unstrut) in einer Region mit rückläufiger Bevölkerung liegt. Ebenso liegt die Gesamtmarkung außerhalb des Verdichtungsraumes, jedoch in einer Region mit relativ günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen. Freyburg (Unstrut) ist dabei mit der Abwasserbehandlungsanlage Freyburg ein regional bedeutsamer Standort für Ver- und Entsorgung (Regionale Planungsgemeinschaft Halle 2010 a).

Für die verkehrliche Anbindung Freyburgs spielen die B 180 und B 176 als Bundesstraßen eine wichtige Rolle für die Erreichbarkeit der umliegenden Orte sowie für die Wirtschaftskraft. Diese Straßen mit Landesbedeutung sollen in ihrer Funktion gesichert und ausgebaut werden. Der REP weist darüber hinaus die **Strecke Artern - Naumburg - Teuchern** als Schienenverbindung mit Landesbedeutung aus. Der Streckenabschnitt Wangen – Naumburg wird stündlich bedient. Der Abschnitt Naumburg – Teuchern ist aktuell ohne Betrieb, ebenfalls wird die Strecke Wangen - Artern nur für touristische Sonderfahrten genutzt. Hier ist laut REP eine Bedienung im Taktverkehr anzustreben. In das regionale und überregionale Wander- und Radwegenetz ist Freyburg (Unstrut) durch den Unstrutradweg (überregional) und die Saale-Unstrut-Elster Rad-Acht eingebunden (Regionale Planungsgemeinschaft Halle 2010 a).

Tourismus

Im Bereich des Tourismus wird die Stadt Freyburg (Unstrut) neben anderen als regional und überregional bedeutsamer **Standort für Kultur- und Denkmalpflege** mit den Orten und Objekten der Straße der Romanik sowie der Weinstraße Saale-Unstrut mit dem Objekt Schloss Neuenburg, der Großlage Freyburger Schweigenberg und den Einzellagen Freyburg aufgeführt. Ebenso wird die Stadt als ein regional bedeutsamer Standort für Kur- und Erholungsnutzung aufgeführt. Freyburg (Unstrut) liegt im Vorbehaltsgebiet **Tourismus und Erholung** mit seinem Flächenanteil am Geo-Naturpark *Saale-Unstrut-Triasland*, welches gleichzeitig eine wichtige Markensäule des regionalen Tourismus darstellt. In diesem Vorbehaltsgebiet gilt es, den Tourismus als Wirtschaftszweig auszubauen und damit die mittelständische Wirtschaft zu stärken. Dabei soll die naturbetonte und naturverträgliche Erholung im Vordergrund stehen. Ein besonderer Fokus liegt dabei auf der Verbesserung der Barrierefreiheit. Der REP sieht für die Zukunft darüber hinaus die Stärkung des überregional bedeutsamen Erholungs- und Kulturtourismus

(Straße der Romanik, Weinbau Saale-Unstrut) vor. Dazu sollen überregional bedeutsame Wander- und Radwege (u. a. Unstrutradweg, St. Jakobus Pilgerweg, Ökumenischer Pilgerweg) erhalten und weiter ausgebaut werden (Regionale Planungsgemeinschaft Halle 2010 a).

Natur und Umwelt

Auch für die Entwicklung der Natur und Umwelt wurden Vorrang- und Vorbehaltsgebiete festgelegt, welche Richtlinien und Vorgaben für die Raumplanung definieren. In den Vorranggebieten für **Natur und Landschaft** (Schaf- und Nüssenberg bei Zscheiplitz und Weischütz, Schlossberg bei Freyburg, Neue Göhle mit Marienberg, Tote Täler südwestlich Freyburgs) gilt es, die Landschaft als natürliche Lebensgrundlage zu erhalten und zu entwickeln und Eingriffe durch den Menschen zu minimieren. (Regionale Planungsgemeinschaft Halle 2010 a)

In den Vorranggebieten für **Landwirtschaft** (Weinanbau bei Zscheiplitz, Weinanbau westlich und nördlich Freyburgs, Weinbau an der Neuenburg und Weinanbau am Edelacker) soll diese als raumbedeutsamer und kulturlandschaftsprägender Wirtschaftszweig vielfältig, wirtschaftlich effektiv und umweltschonend erhalten und weiterentwickelt werden. Die Vorranggebiete für **Forstwirtschaft** (Waldgebiete der *Neuen Göhle* und *Alten Göhle*) weisen Flächen aus, die zur nachhaltigen Waldbewirtschaftung genutzt werden sollen. (Regionale Planungsgemeinschaft Halle 2010 a)

Im Vorranggebiet für **Hochwasserschutz** (entlang der Unstrut) gilt es, die Auen als Flächen für den Hochwasserrückhalt zu erhalten und in dieser Funktion zu entwickeln. Die Vorranggebiete für **Wassergewinnung** (Weißenfels / Stößen) sind für die Sicherung der öffentlichen Trinkwassergewinnung relevant. (Regionale Planungsgemeinschaft 2010 a)

Der REP legt ebenso Vorbehaltsgebiete fest, welche die Vorranggebiete um noch nicht endgültig abgewogene Zielstellungen ergänzen. In der Gesamtmarkung Freyburg (Unstrut) sind Vorbehaltsgebiete für **Landwirtschaft** (Teile der Querfurter Platte) ausgewiesen, in denen der landwirtschaftlichen Nutzung ein besonderes Gewicht beizumessen ist. Ebenso sind Flächen als Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines **ökologischen Verbundsystems** (Saaletal und Nebentäler, Teilgebiete des Unstrut-Triaslandes) ausgewiesen. Dabei handelt es sich um geschützte großräumige Landschaften sowie wichtige Verbundachsen mit ihren naturnahen Elementen. Diese Vorbehaltsgebiete sollen die Vereinzelung und Isolation von Biotopen und Ökosystemen verhindern. Hierbei sind auch die Vorranggebiete für Natur und Landschaft sowie für Hochwasserschutz und teilweise für Wassergewinnung von Bedeutung. (Regionale Planungsgemeinschaft 2010 a)

In der nachfolgenden Karte (Abb. 8) sind die Vorrang- und Vorbehaltsgebiete des REP in der Gesamtmarkung Freyburg (Unstrut) grafisch dargestellt.

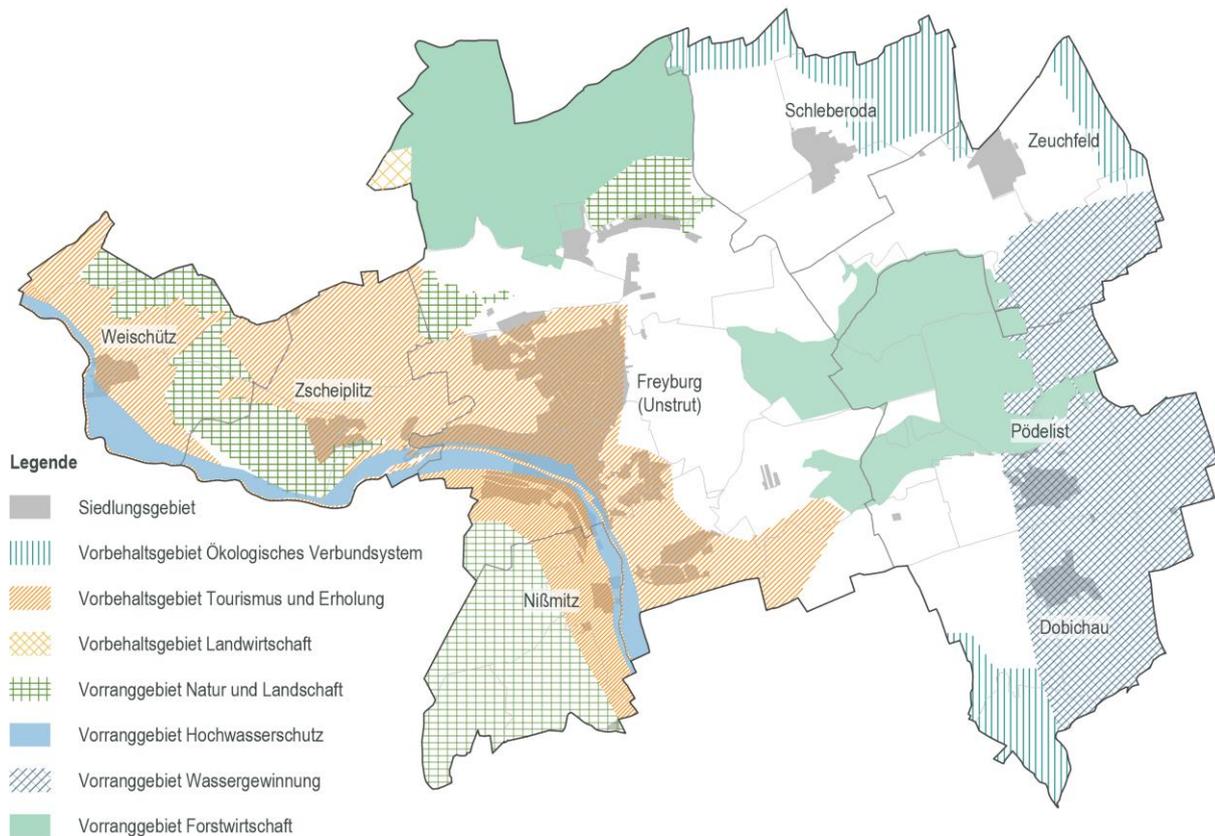


Abbildung 8: Freyburg (Unstrut) mit Vorrang- und Vorbehaltsgebieten im Rahmen des REP Halle 2010 (eigene Darstellung 2023 nach Regionale Planungsgemeinschaft Halle 2010 b)

Regionaler Entwicklungsplan Halle (2010)

Herausforderungen

- ! Lage in einer Region mit rückläufiger Bevölkerung
- ! Einschränkungen durch Vorbehalts- und Vorranggebiete

Potenziale

- ✓ Lage außerhalb des Verdichtungsraumes mit relativ günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen
- ✓ regional bedeutsamer Standort für Kur- und Erholungsnutzung sowie Ver- und Entsorgung
- ✓ überregional bedeutsame Rad- und Wanderwege
- ✓ regional und überregional bedeutsame Standorte für Kultur- und Denkmalpflege
- ✓ Saale-Unstrut-Triasland und Weinbau Saale-Unstrut als Teil des Schwerpunktes für den Erholungstourismus

2.3 Flächennutzungsplan und Satzungen

2.3.1 Teil-Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) baut auf dem REP auf und dient als kommunales Instrument im Bereich der Raumordnung. der FNP für Freyburg (Unstrut) mit den damaligen Ortsteilen Nißnitz und Zscheiplitz wurde im Jahr 2009 aufgestellt. Im Zuge der Gebietsreform 2010 wurden weitere Ortsteile an Freyburg (Unstrut) angegliedert, von denen nur Pödelitz ebenfalls über einen FNP verfügte. Dadurch gibt es für die Gesamtmarkung Freyburg (Unstrut) in ihrer heutigen Ausdehnung lediglich einen Teil-FNP (Abb. 9). In Folge der Gebietsreform wurde die Verbandsgemeinde (VerbGem) Träger der Planungshoheit. Diese verfügt bis heute über keinen eigenen FNP.

Der Teil-FNP legt in seinen wichtigsten Aussagen folgende Entwicklungsziele und -schwerpunkte fest:

- Vorrang für Städtinnenentwicklung und Stadtumbau,
 - Sicherung und Entwicklung der vorhandenen Gewerbestandorte,
 - Entwicklung attraktiver Gewerbeflächen im Einklang mit Natur, Umwelt und Tourismus,
 - Erhalt touristischer Anziehungspunkte und Erweiterung des Angebotes für touristische Aktivitäten.
- (Stadt Freyburg (Unstrut) 2009)

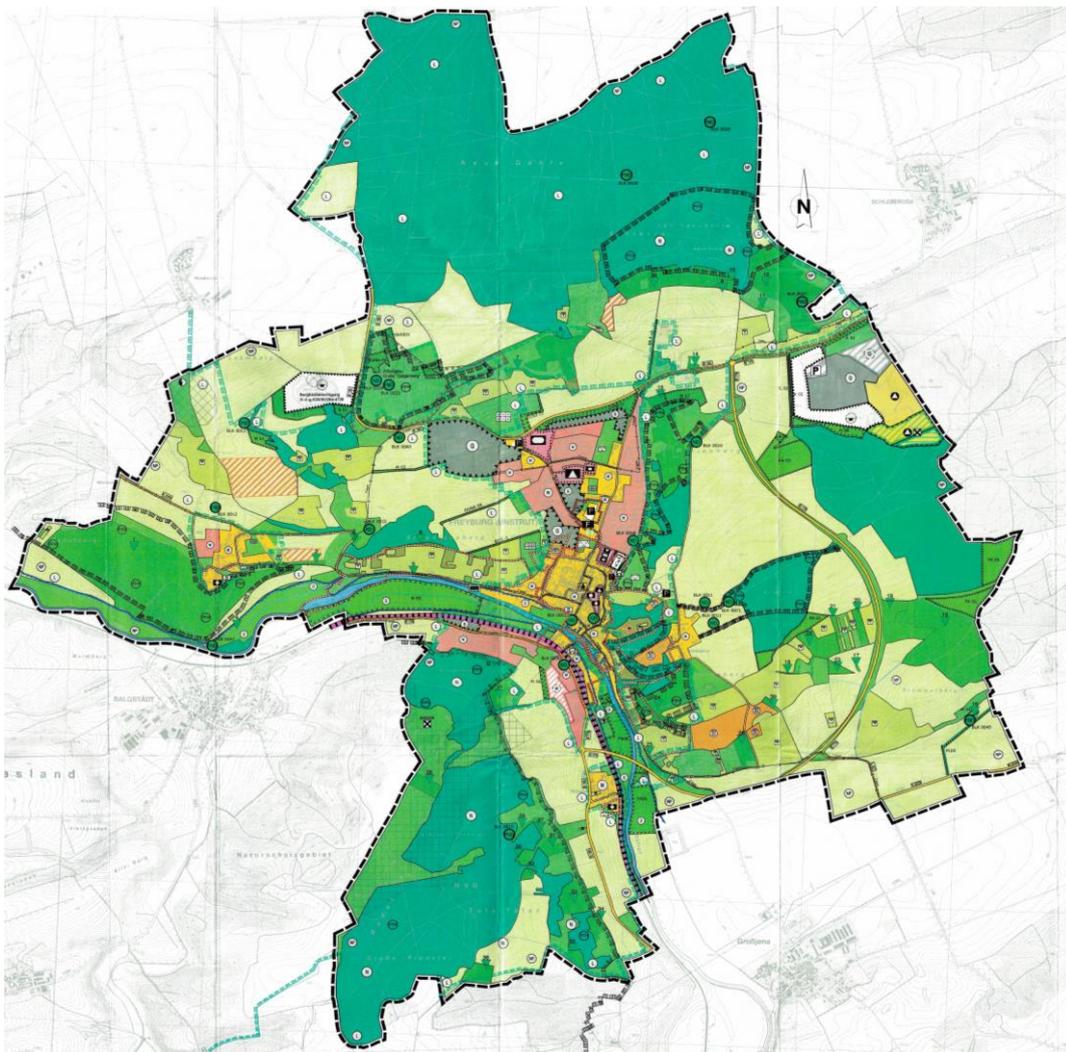


Abbildung 9: Teil-FNP der Stadt Freyburg (Unstrut) 2009 (VerbGem Unstruttal o. J. a)

Für Wohnbauflächen ergibt sich rein rechnerisch kein Mehrbedarf, jedoch fehlt es der Stadt an attraktiven Flächen für den Bau von Einfamilienhäusern sowie an Einraumwohnungen im Mietwohnsegment. Aufgrund der notwendigen Weiterentwicklung der Funktion als Grundzentrum wurde daher ein Ausweisungsbedarf für geplante Wohnbaugebiete identifiziert. (VerbGem Unstruttal o. J. a)

2.3.2 Änderung Teil-Flächennutzungsplanes 2020

Am 09.12.2020 hat der Gemeinderat der VerbGem Unstruttal den Beschluss zur Änderung des Teil-FNP gefasst. Die Notwendigkeit der Änderungen ergab sich aus kurzfristigen Planungsvorhaben, welche durch die Änderung gesichert wurden. Die Flächen bedienen die Wohnbedarfsdeckung, die Sicherung von Nahversorgungseinrichtungen und -funktionen sowie die Sicherung einer Waldfläche als Friedwald. (VerbGem Unstruttal 2021)

Die Änderung des Teil-FNP betrifft sechs Teilflächen in der Gesamtmarkung Freyburg (Unstrut) (Abb. 10):

- **Teilfläche 1** „Direktvermarktung landwirtschaftlicher Erzeugnisse“ für die Einrichtung eines Hofladens durch einen örtlichen landwirtschaftlichen Betrieb.
- **Teilfläche 2** „Einzelhandel“ für den Ersatzneubau eines EDEKA-Marktes Am Kirschweg in Freyburg Nord.
- **Teilfläche 3** Wohnbaufläche zur Deckung des Wohnbedarfs anstelle der Grünfläche hinter dem Friedhof und Einbeziehung der bereits als Wohnbaufläche genutzten Flächen in den Bereich des Gewerbegebietes „Freyburg Nord“.
- **Teilfläche 4** Wohnbaufläche im Ortsteil Zscheiplitz zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum.
- **Teilfläche 5** Verzicht auf die geplante Wohnbaufläche - Ausweisung als Fläche für die Landwirtschaft.
- **Teilfläche 6** Sicherung des Waldgebietes für Bestattungen - Ausweisung einer Waldfläche als Friedwald.



Abbildung 10: Geänderte Flächen des Teil-FNP Freyburg (Unstrut) 2021 (eigene Darstellung 2023 nach VerbGem Unstruttal 2021)

2.3.3 Erhaltungssatzung „Historische Stadtlandschaft Freyburg“

Am 13.08.1991 hat die Stadt Freyburg (Unstrut) in der Stadtverordnetenversammlung eine Erhaltungssatzung zum Erhalt der städtebaulichen Eigenart und Gestalt sowie zum Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung beschlossen. In den Geltungsbereich der Satzung fallen dabei folgende stadtbildprägende Gebiete (Abb. 11):

- 1) Altstadt von Freyburg einschließlich Schliffer-, Haldecken- und Schloßberg (ca. 45,9 ha),
- 2) Weinbergterrassen und Weinberghäuschen der Schweigenberge bis zur Zeddenbachmühle (ca. 26,9 ha),
- 3) Weinbergterrassen und Weinberghäuschen der Haineberge (ca. 10,7 ha),
- 4) Gebiet der Klosterkirche Zscheiplitz mit dem Friedhof und dem Gutshof im Bereich der ehemaligen Weißenburg (ca. 3 ha),
- 5) Bereich der Friedhofskirche in Nißnitz einschließlich Friedhof und ehemaligen Freigut (ca. 0,7 ha).

(Bezirksregierung Halle 1992 a)



Abbildung 11: Originalplan Geltungsbereich Erhaltungssatzung Stadt Freyburg (Unstrut) 1992 (Bezirksregierung Halle 1992 b)

Die Stadt Freyburg (Unstrut) zeichnet sich insbesondere innerhalb der mittelalterlichen Stadtmauern durch ein sehr gut erhaltenes und geschlossenes Stadtbild aus. Darüber hinaus prägen besondere Gebäude, wie bspw. die romanisch-gothische Stadtkirche St. Marien, das Rathaus sowie besondere Wohngebäude im Renaissancestil das Erscheinungsbild. Ebenso charaktergebend ist die Stadtmauer (Abb. 12) mit ihren Turmstümpfen und einem Zwinger mit Torturm. Der besondere Charakter Freyburgs ergibt sich durch die einzigartige Einbettung in die Landschaft zwischen Unstrutau und den Weinbergterrassen mit einer besonderen Prägung durch die Neuenburg auf dem Schlossberg. Dieser bauliche Charakter der ausgewiesenen Gebiete und Objekte mit den einmaligen Bezügen zur

Landschaft sind von städtebaulicher, denkmalpflegerischer und kulturhistorischer Bedeutung. (Bezirksregierung Halle 1992 a)



Abbildung 12: Stadtmauer Freyburg (Unstrut) (eigene Aufnahme RoosGrün 2023)

Die Altstadt innerhalb der alten Stadtmauern ist aufgrund ihrer Ensemblewirkung als Flächendenkmal unter Schutz gestellt. Insgesamt sind 6 % der Gebäude als Einzelobjekte geschützt, da sich das Stadtbild aus dem Zusammenwirken der eher schlichten Bürgerhäuser ergibt. Darunter befinden sich 53 Wohngebäude mit besonders wertvollen Proportionen, welche 12 % des Bestandes ausmachen. (Bezirksregierung Halle 1992 a)

Ein besonderes Augenmerk muss beim Erhalt der historischen Stadtansicht auf die ortstypischen Details gelegt werden. Dazu zählen u. a. die Fledermausgauben, Haustüren und Portale, Gewände, Brunnen, Stufenanlagen sowie Weinstöcke an den Fassaden. Ebenso befinden sich im gesamten Altstadtgebiet ausgedehnte Kelleranlagen, welche durch ihr hohes Alter von besonderer archäologischer und stadtgeschichtlicher Bedeutung sind. Weitere zu erhaltende bauliche Anlagen sind zudem die aufwendigen Kalkstein-Treppenanlagen und Stützmauern aus Kalkstein-Schichtmauerwerk. (Bezirksregierung Halle 1992 a)

Auch die Weinberghäuser spiegeln eine typische Bauform der Stadtansicht wider und sind besonders prägend für das Stadtbild mit seiner besonderen Einbettung in die Landschaft und den harmonischen Bezügen zwischen Stadt und Umgebung. Die Weinberghäuser können unterschieden werden in einfache Kalksteinhäuser, aufwendigere Putz- und Backsteinhäuser, Mischbauten mit Sockelgeschoss und Fachwerkaufbau sowie aufwendige villenartige

Weinberghäuser. Diese historischen Weinberghäuser sind zum einen prägend für das Stadtbild, zum anderen jedoch auch ein Störungsthema in der Landschaft.

In der Vergangenheit war eine Vernachlässigung des Umgebungsschutzes zu beobachten, welcher zu empfindlichen Störungen wie bspw. durch den Einbau von Kiosken oder Anbauten, führte. Auch die Instandhaltung der Baudetails wie bspw. bei Fenstern wurde vernachlässigt und störende Eingriffe und Veränderungen vorgenommen. Ebenso stellt die Zersiedelung durch Kleingartenhütten und Wochenendhäuser eine Gefahr für das Landschaftsbild dar. Gleichfalls muss bei der künftigen Entwicklung neben dem Erhalt der Gesamtbauwerke auf den Schutz und die Bewahrung der ortstypischen Baudetails geachtet werden.

Flächennutzungsplan und Satzungen

Herausforderungen

- ! kein vorhandener FNP für die VerbGem
- ! kaum noch freie Bauplätze
- ! Zersiedelung als Gefahr für das Landschaftsbild

Potenziale

- ✓ Entwicklung der vorhandenen Gewerbestandorte und attraktiver Gewerbeflächen mit guten Standorteigenschaften
- ✓ Erhaltung und Erweiterung des Angebotes für touristische Aktivitäten
- ✓ Stärkung des lokalen Einzelhandels und der Landwirtschaft
- ✓ Schaffung von Wohnbauflächen
- ✓ Schaffung des Friedwaldes als alternatives Bestattungsangebot und naturräumliche Besonderheit
- ✓ Stadtbild mit vielen wertvollen Gebäuden und ausgedehnten Kelleranlagen
- ✓ große städtebauliche, denkmalpflegerische und kulturgeschichtliche Bedeutung der Altstadt Freyburg, Klosterkirche Zscheiplitz, Mühle Zeddenbach und Friedhofskirche Nißmitz
- ✓ prägende historische Weinberghäuser im Stadt- und Landschaftsbild
- ✓ erhaltenswerte kunstvolle Kalksteintreppen und -stützmauern

3. Städtische Rahmenbedingungen

3.1 Siedlungsgeschichte und -struktur

3.1.1 Siedlungsgeschichte

Die Stadt Freyburg (Unstrut) kann auf eine über 1.000-jährige Geschichte zurückblicken, welche bis heute im Stadtbild sichtbar und erlebbar ist. Es ist überliefert, dass bereits seit dem Jahr 998 Weinanbau in der Region um Freyburg (Unstrut) betrieben wurde (Abb. 13).



Abbildung 13: Weinanbau Freyburg (Unstrut) (eigene Aufnahme RoosGrün 2022)

Die wichtigsten Daten der geschichtlichen Entwicklung bis in die Moderne können folgendermaßen zusammengefasst werden:

- um 1090 Bau der Neuenburg,
- Gründung der Stadt Freyburg Ende des 12. Jahrhunderts,
- erstmalige Erwähnung 1203 als *vriburc*, 1261 *civitas Friburg*,
- 1261 Erhalt des Stadtrechts,
- 1220 - 1230 Bau der Stadtkirche,
- Beginn des Baus einer befestigten Stadtmauer im 14. Jahrhundert,
- 1425 erstmalige Erwähnung des Rathauses,
- 1446 erste städtische Satzung,
- 1825 - 1852 Friedrich Ludwig Jahn wohnhaft in Freyburg,
- 1856 Gründung der Freyburger Champagner-Fabrik-Gesellschaft und des Weingeschäftes von Kloss und Förster (heute Rotkäppchen Sektkellerei),
- 1934 Gründung der Winzergenossenschaft - heutige Winzervereinigung,
- seit 1998 Präsentation der Stadt Freyburg als „Staatlich anerkannter Erholungsort“,
- seit 2006 „Jahn-, Wein- und Sektstadt“.

(Blaues Band o. J. a; Stadt Freyburg (Unstrut) o. J. b; Stadt Freyburg (Unstrut) o. J. a)

Die Stadt war bis ins 19. Jahrhundert wirtschaftlich maßgeblich durch den Weinanbau, die Lage an einer wichtigen Handelsstraße sowie die Leinweberei, Tuchmacherei und Töpferei bestimmt. Durch diese wirtschaftlich nicht dominante Ausprägung erhielt sich bis zu dieser Zeit der mittelalterliche Stadtkern (VerbGem Unstruttal o. J. b). In den letzten 30 Jahren entwickelte sich die Stadt Freyburg (Unstrut) zu einem bedeutenden Tourismus- und Kulturstandort mit überregionaler Bedeutung. Gleichzeitig erfuhr das Stadtbild durch zahlreiche private und kommunale Investitionen eine erhebliche Aufwertung.

Persönlichkeiten

In Freyburg (Unstrut) haben im Laufe der Zeit viele historisch bedeutsame Persönlichkeiten gelebt und gewirkt:

- Heilige Elisabeth von Thüringen (1207-1231): ungarische Prinzessin, Patronin der Kranken, Witwen, Waisen und Bettler (Kulturstiftung Sachsen-Anhalt o. J.),
- Friedrich Ludwig Jahn (1778-1852): Pädagoge, vaterländischer Publizist und Politiker (Stadt Freyburg (Unstrut) o. J. b),
- Sir Robert Hermann Schomburgk (1804-1865): Botaniker und Forschungsreisender (Blaues Band o. J. a),
- Moritz Richard Schomburgk (1811-1891): Botaniker und Forschungsreisender (Online-Handbuch der Naturforschung o. J.),
- Ernst Neufert (1900-1986): Architekt, Autor der Bauentwurfslehre (Stadt Freyburg (Unstrut) o. J. b),
- Götz Friedrich (1930-2000): Regisseur, Theaterleiter, Intendant (Biographische Datenbanken o. J.).

Eingemeindungen

Die jüngere Vergangenheit Freyburgs war zudem durch eine Reihe an Eingemeindungen geprägt. Zu Freyburg (Unstrut) zählen neben der Kernstadt noch sieben weitere Ortsteile in näherer Umgebung. So wuchs die Stadt im Laufe der Jahre in ihrer Ausdehnung und Einwohnerzahl an. Die Eingemeindungen fanden dabei in folgenden Jahren statt:

- 1957 Nißmitz,
- 1991 Zscheiplitz,
- 2009 Dobichau, Pödelist, Schleberoda, Weischütz und Zeuchfeld.

3.1.2 Siedlungsstruktur

Gesamtmarkung und städtebauliche Besonderheiten



Abbildung 14: Luftbild Freyburg (Unstrut) Gesamtmarkung mit Ortsteilen (eigene Darstellung 2022)

Die Gesamtmarkung Freyburg (Unstrut) zählt neben der Kernstadt noch sieben weitere Ortsteile auf einer Gesamtfläche von 46,56 km² mit einer anteiligen Siedlungsfläche von 4,27 km² (Abb. 14). Die Gesamtmarkung ist durch Weinberge, landwirtschaftliche Flächen, Trockenrasenhänge und verstreute Wälder gekennzeichnet. Insbesondere die Topografie, welche sich durch den Verlauf der Unstrut und des so entstandenen Unstruttals ergibt, mit Höhenlagen von 105 bis 242 m ü. NN, hat die Siedlungsentwicklung maßgeblich beeinflusst. Der Großteil der Siedlungen hat sich entlang der Unstrut entwickelt und ein kleinerer Teil befindet sich in den Höhenlagen. Entlang des Flusstals entwickelten sich ebenfalls als lokale Besonderheit der Siedlungsstruktur die Weinbergterrassen mit den markanten Weinberghäusern. Die einzelnen Ortsteile besitzen individuelle prägende Merkmale und Besonderheiten und sind alle durch gut erhaltene dörfliche Strukturen geprägt (Abb. 15). Eine detaillierte Auflistung hinsichtlich Siedlungsstruktur, Ausstattung und Besonderheiten in Form von Steckbriefen der einzelnen Ortsteile findet sich im Anhang 15.1.

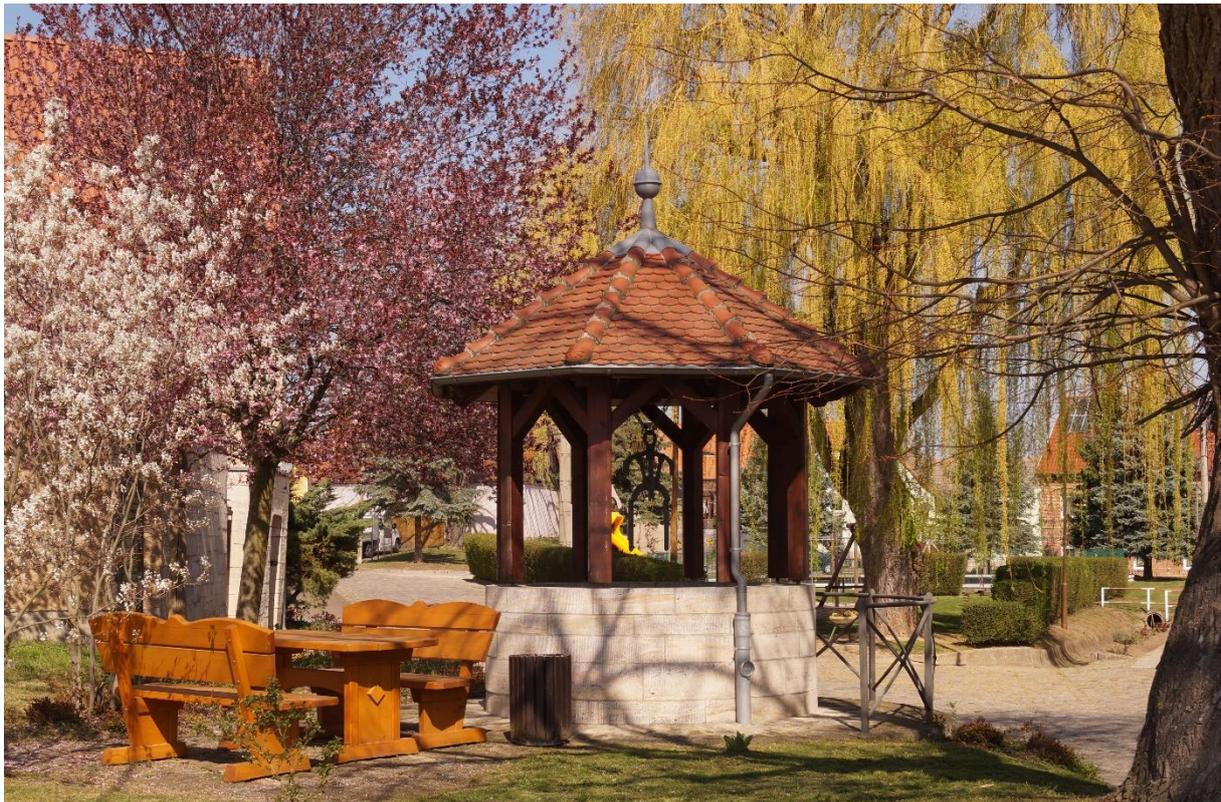


Abbildung 15: Dorfplatz Schleberoda mit Brunnen (eigene Aufnahme Dr. Reglich 2022)

Mit insgesamt 85,5 % Wald, Wiesen, Feldern und Weinbergen ist der Großteil der Gemarkungsfläche Freyburgs von Vegetation bedeckt. Die Fläche der Siedlungsgebiete macht dagegen nur 9,1 % der Gesamtfläche aus, ebenso wie die Verkehrsflächen mit nur 4,9 % Flächenanteil. Die fließenden und stehenden Gewässer nehmen sogar nur 0,5 % der Gemarkungsfläche ein (Abb. 16) (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2022 a).

Flächennutzung Freyburg (Unstrut) 2020

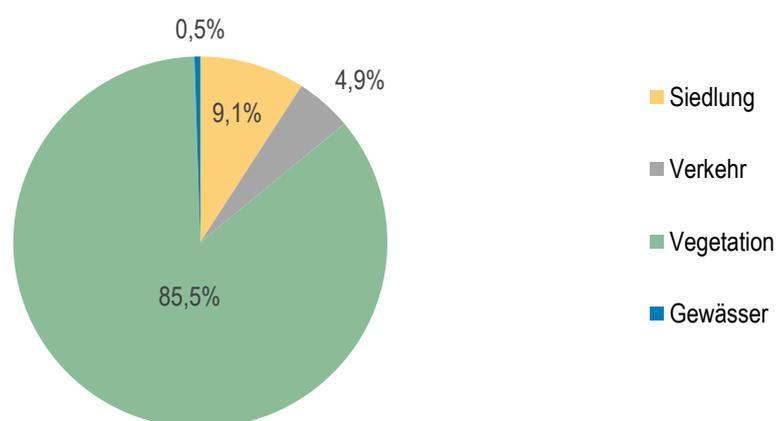


Abbildung 16: Prozentualer Anteil der Flächennutzungen der Gesamtmarkung Freyburg (Unstrut) 2020 (eigene Darstellung 2023 nach Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2022 a)

Bei Betrachtung der Siedlungsflächenverteilung (Abb. 17) wird deutlich, dass weniger als ein Viertel (22 %) reine Wohnbaufläche darstellt. Einen ähnlich großen Anteil der Siedlungsfläche stellen Gewerbeflächen mit 22,7 % dar. Ein hoher Anteil der Gesamtfläche machen Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen mit insgesamt 35,6 % aus. Ein im Verhältnis großer Anteil an Flächen ergibt sich mit 10,9 % der Siedlungsfläche aus vorhandenen Steinbrüchen.

Kleinere Anteile nehmen Halden (0,7 %), gemischte Nutzungen (5,5 %), Flächen mit besonderer funktionaler Prägung (1,9 %) sowie Friedhöfe (0,7 %) ein. (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2022 a)

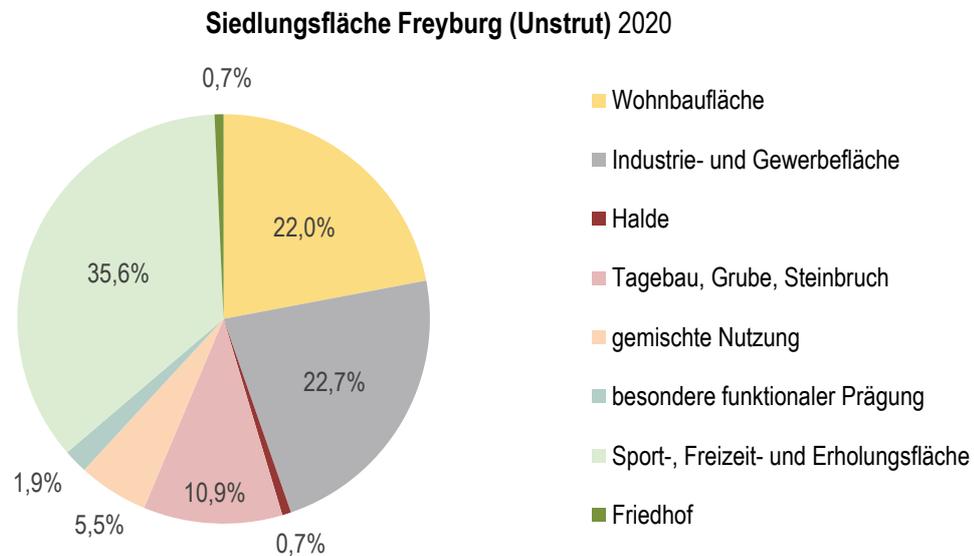


Abbildung 17: Prozentualer Anteil der Siedlungsflächen der Gesamtmarkung Freyburg (Unstrut) (eigene Darstellung 2023 nach Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2022 a)

Diese Verhältnisse der Flächen und Anteile werden auch bei der Betrachtung und Analyse der Siedlungsstruktur (Abb. 18) deutlich. Diese wurde auf der Grundlage von Untersuchungen im Luftbild sowie vor Ort folgendermaßen klassifiziert:

- Historische Altstadt,
- Gemischte innerstädtische Gebiete,
- Gewerbe,
- Freizeit- und Erholung,
- (Neubau) Ein- und Zweifamilienhäuser,
- Mehrfamilienhäuser und Plattenbau,
- Dörfliche Struktur,
- zwei Sonderkategorien – meist an den Siedlungsausläufern der Ortsteile:
 - Einfamilienhäuser und Dorfstruktur,
 - Einfamilienhäuser und Wochenendhäuser.

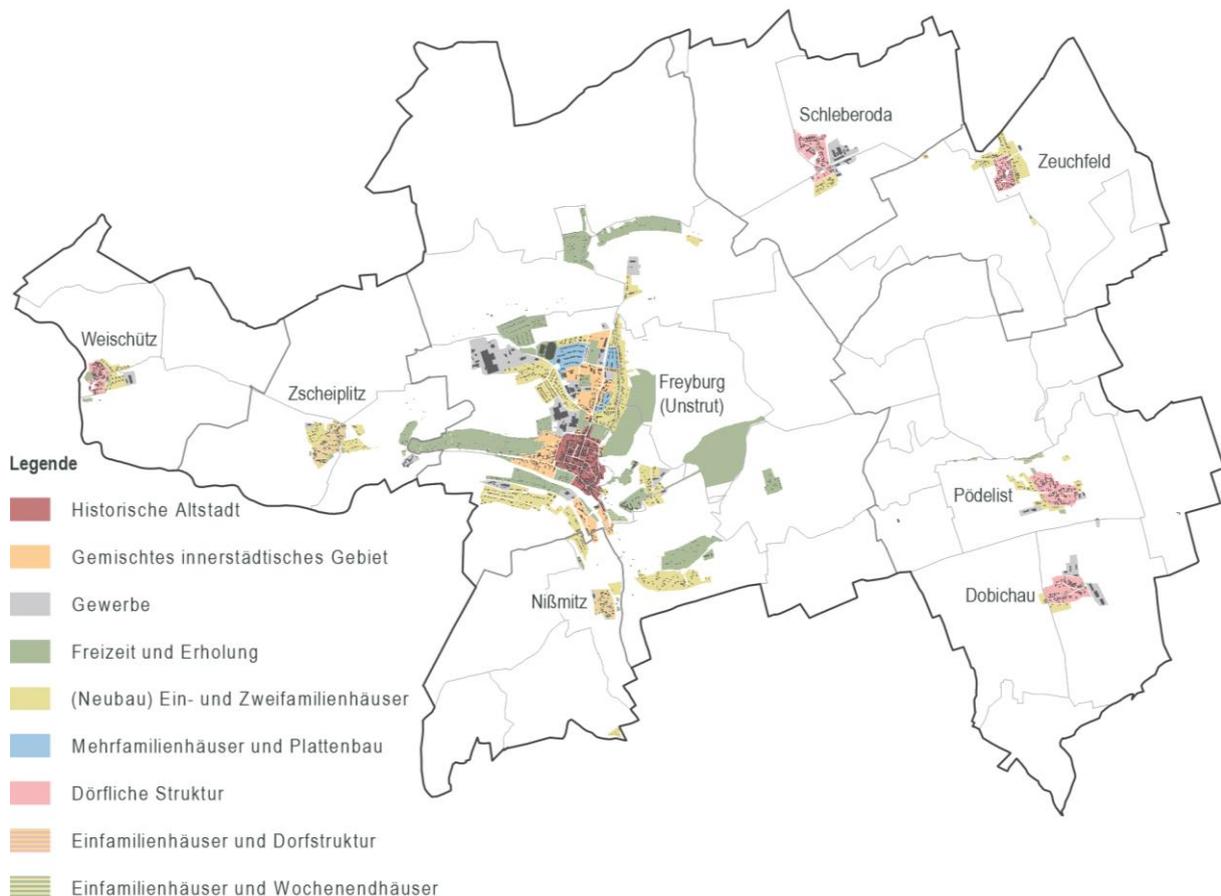


Abbildung 18: Siedlungsstruktur Freyburg (Unstrut) Gesamtmarkung (eigene Darstellung 2023)

Bei der Betrachtung wird deutlich, dass sich große Teile der Freizeit- und Erholungsflächen in und um die Kernstadt Freyburg (Unstrut) befinden. Dazu zählen unter anderem die Weinberge mit den Weinberghäusern. Ebenso zählen Kleingartenanlagen und sonstige Gärten in diese Kategorie. Hiervon gibt es in Freyburg (Unstrut) kaum noch verfügbare Parzellen. Jedoch ist unklar, wie sich die Auslastung und Nachfrage mit den kommenden demografischen Veränderungen entwickeln wird. Das Zentrum der Kernstadt ist durch typische historische Altstadtstrukturen geprägt und die der Ortsteile durch gut erhaltene dörfliche Strukturen. An diese Zentren anschließend finden sich in jedem Ortsteil, einschließlich Kernstadt, Ein- und Zweifamilienhausstrukturen sowie gewerblich geprägte Flächen.

Kernstadt

Das Zentrum der Kernstadt Freyburg (Unstrut) (Abb. 19) ist durch sehr gut erhaltene historische Siedlungsstrukturen geprägt. Der Grundriss der Kernstadt und ihrer Straßenzüge stammt aus der Gründungsphase im 12. und 13. Jahrhundert. In der Vergangenheit vernichteten mehrere Brände bis zu einem Drittel der Bausubstanz der Kernstadt. Die Stadt wurde daraufhin auf ihren ursprünglichen Grundmauern stets wieder aufgebaut. Daher ist das heutige Stadtbild maßgeblich von den im 18. und 19. Jahrhundert errichteten Bürgerhäusern geprägt. Diese zeichnen sich durch einen schlichten Baustil und dem standorttypischen Kalkstein aus. Sie sind größtenteils zweigeschossig, haben Satteldächer und typische Fledermausgaupen. Trotz der verheerenden Brände blieben etliche wichtige Bauwerke, wie die romanische Stadtkirche, das Rathaus und mehrere bedeutende Bürgerhäuser bis heute erhalten (Bezirksregierung Halle 1992 a). Historisch entwickelte sich die Siedlung ab dem 19. Jahrhundert vom Ufer der Unstrut in Richtung Norden in die Höhenlagen. Dies geschah zum einen durch die Ausdehnung und den

Ausbau der Sektkellerei außerhalb des mittelalterlichen Zentrums sowie durch der sichere Lage bei Hochwassern durch die Unstrut. Im Anschluss an die historische Altstadt erstrecken sich gemischte innerstädtische Gebiete und große Flächen für Freizeit und Erholung. Weitere große Flächen sind zudem Gewerbeflächen, maßgeblich von der Rotkäppchen Sektkellerei und der Winzervereinigung.

An den Rändern der Kernstadt mit starker Konzentration auf den Norden befinden sich weitläufige Ein- und Zweifamilienhaussiedlungen, darunter auch Neubau sowie im Norden der Kernstadt Mehrfamilienhaussiedlungen auch mit Plattenbaustandorten. Diese nördlichen Gebiete stellen damit einen besonderen Schwerpunkt als Wohnstandort sowie Konzentrationspunkt sozialer Funktionen darstellt.

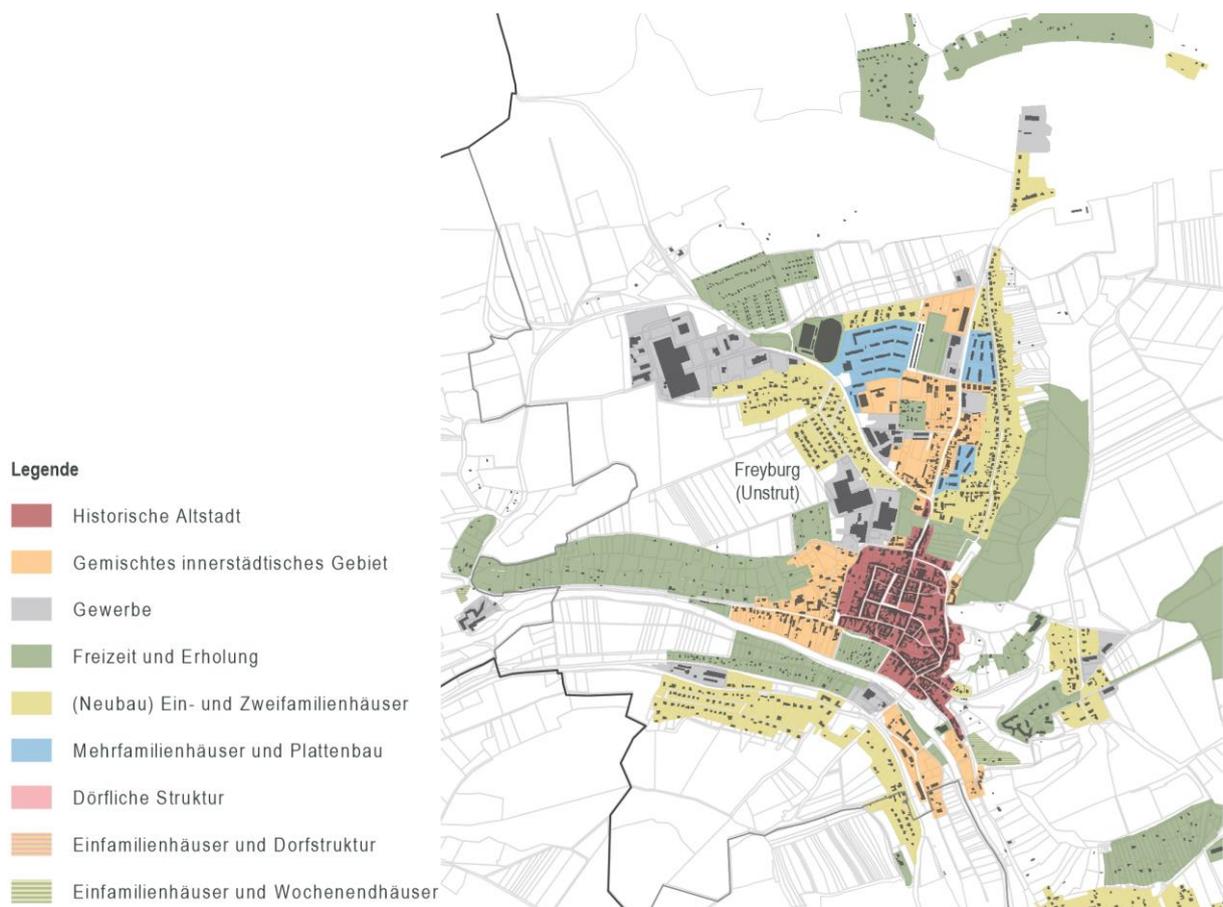


Abbildung 19: Siedlungsstruktur Freyburg (Unstrut) Kernstadt (eigene Darstellung 2023)

Denkmale – Kulturdenkmale, Ensembles, Bodendenkmale

Aufgrund des bis heute erhaltenen mittelalterlichen Stadtzentrums, wurde Freyburg (Unstrut) im Bereich der alten Stadtbefestigung und der traditionellen Vorstädte als Denkmalbereich im Sinne der Stadtbaukunst unter Schutz gestellt (Abb. 20).

Die Zahl der Einzel- und Kleindenkmale ist vergleichsweise klein. Die Einzigartigkeit des Stadtbildes ergibt sich maßgeblich durch die Ensemblewirkung der Bürgerhäuser, welche aktuell einen guten Sanierungsstand aufweisen (Abb. 21).

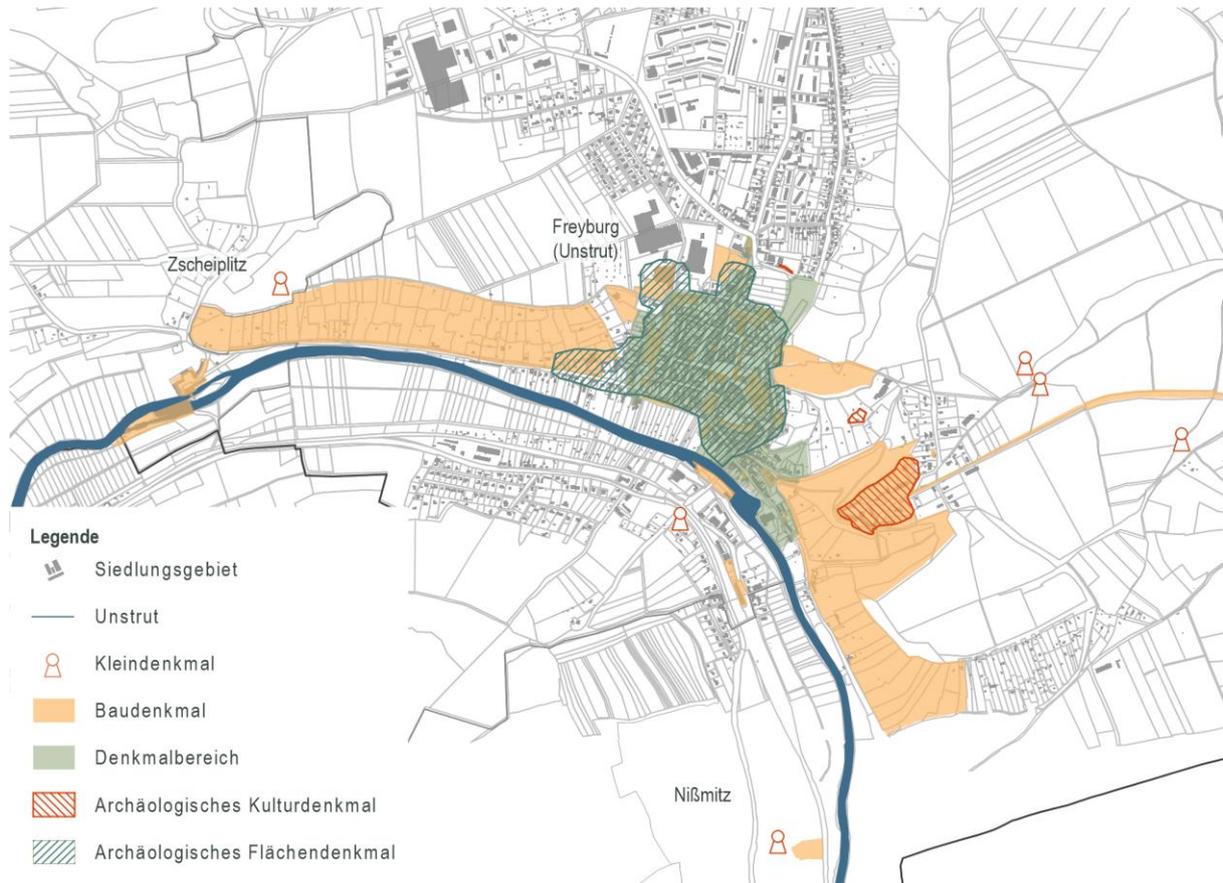


Abbildung 20: Denkmalbestand Freyburg (Unstrut) Kernstadt (eigene Darstellung 2023)

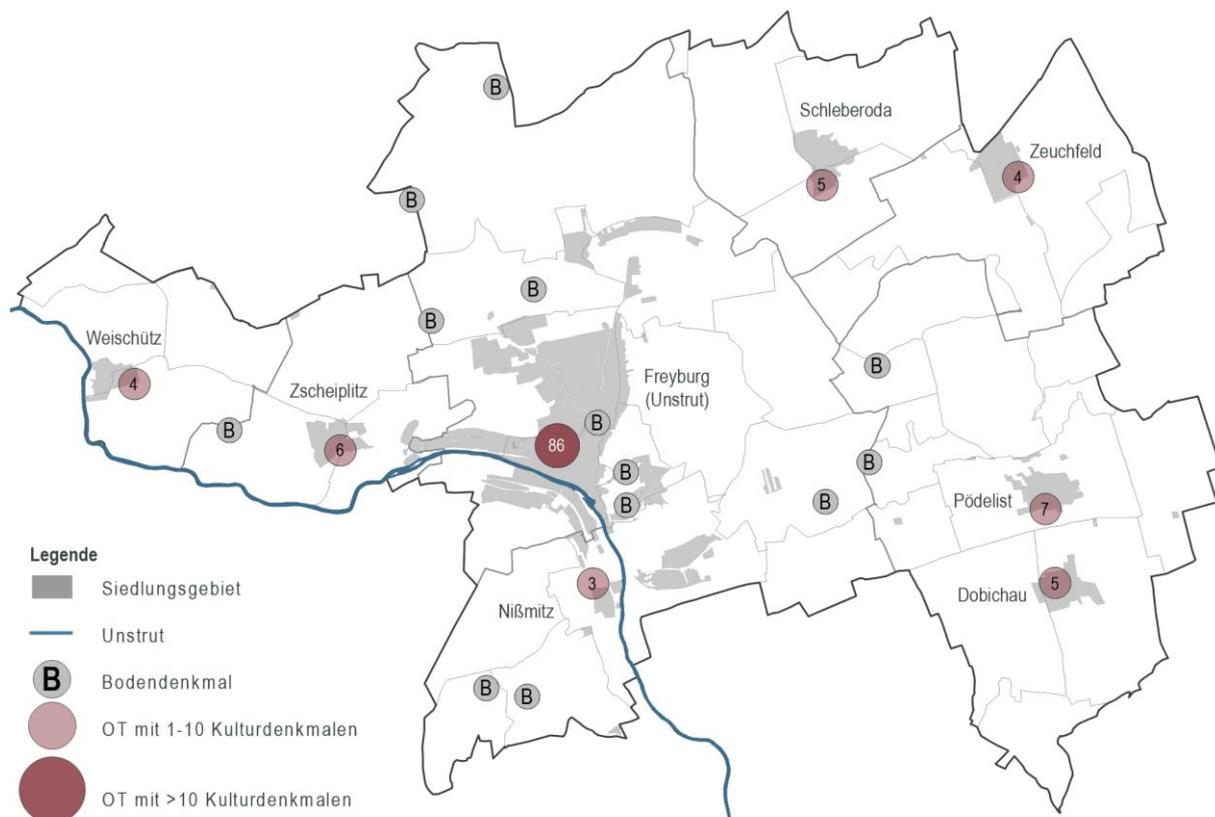


Abbildung 21: Kultur- und Bodendenkmale Freyburg (Unstrut) Gesamtmarkung (eigene Darstellung 2023)

*Siedlungsgeschichte und -struktur***Herausforderungen**

- ! hoher Anteil an Industrie- und Gewerbeflächen (Steinbrüche und Tagebau)
- ! Einschränkung der Siedlungsentwicklung durch Topografie

Potenziale

- ✓ lange Historie des Weinanbaus in der Region
- ✓ junger Tourismusstandort (30 Jahre) mit überregionaler Bedeutung
- ✓ gut erhaltenes historisches Stadtbild, Stadtgrundriss & Siedlungsstruktur mit gutem Sanierungsstand (13. Jahrhundert)
- ✓ Erhalt des Dorfcharakters der Ortsteile – kleinräumige Siedlungsstruktur, geringe Einwohnerzahl, Lage in der Natur
- ✓ hoher Anteil an Freizeit- und Erholungsflächen
- ✓ hohe Dichte an Denkmälern insbesondere in der Kernstadt
- ✓ private Sanierungsaktivitäten – Aufwertung des Stadtbildes seit dem Mauerfall

3.2 Bevölkerungsstruktur und -entwicklung

3.2.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Stadt Freyburg (Unstrut) mit ihren 7 Ortsteilen hat insgesamt **4.596 Einwohner** (Stand 1. Halbjahr 2022, Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2022 c). Abbildung 22 zeigt, dass mit 3.630 Einwohner mehr als dreiviertel der Bewohner in der Kernstadt Freyburg (Unstrut) wohnen. Die weiteren Einwohner verteilen sich annähernd gleichmäßig auf die umliegenden Ortsteile. Pödelist stellt dabei den Ortsteil mit den meisten Einwohnern und Nißnitz den Ortsteil mit der geringsten Einwohnerzahl dar (Einwohnermeldeamt - VerbGem Unstruttal 2023).

Einwohnerverteilung Freyburg (Unstrut) Ortsteile

Stand: 31.12.2022

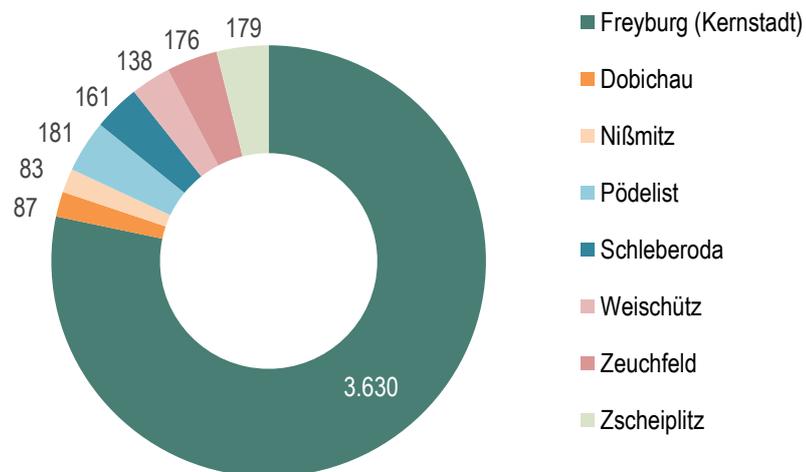


Abbildung 22: Einwohnerverteilung Freyburg (Unstrut) Ortsteile (eigene Darstellung nach Einwohnermeldeamt - VerbGem Unstruttal 2023)

Die Abb. 23 veranschaulicht die Einwohnerentwicklung innerhalb der letzten 35 Jahre. Dabei ist festzustellen, dass es um 1990 sowie im Jahr 2009 sprunghafte Anstiege gab, welche auf die Eingemeindungen der umliegenden Ortsteile zurückzuführen sind. Davon abgesehen war die Bevölkerungsentwicklung seit den 90er Jahren rückläufig. Im Zeitraum 2009 bis 2022 gab es einen Bevölkerungsverlust von ca. -9,5 %, wie in Abb. 24 zu sehen ist (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2022 b).

Einwohnerentwicklung Freyburg (Unstrut) 1985 - 2022

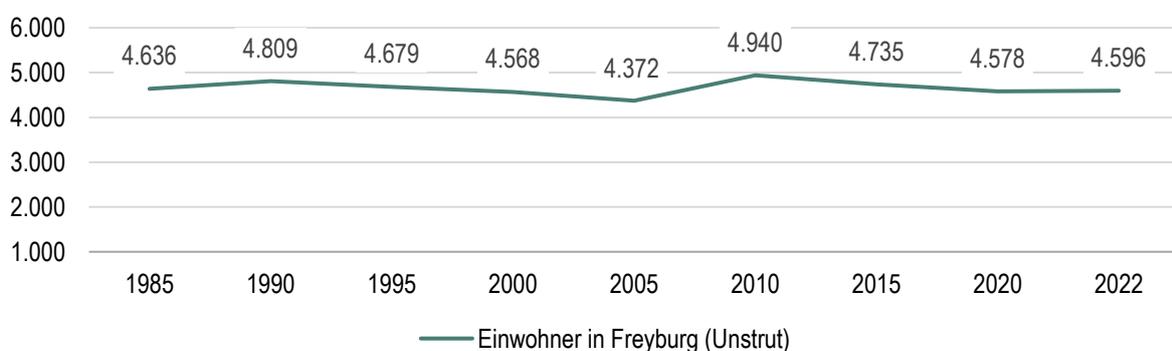


Abbildung 23: Einwohnerentwicklung Freyburg (Unstrut) 1985 - 2022 (eigene Darstellung 2022 nach Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt o. J. a)

Einwohnerentwicklung Freyburg (Unstrut) 2008 - 2022

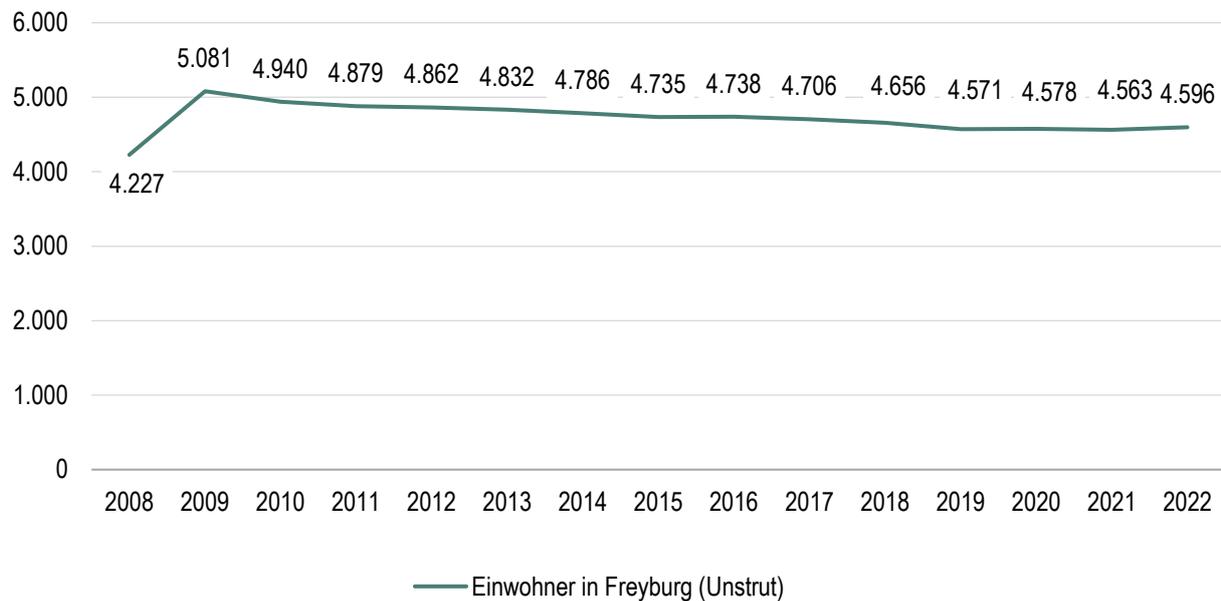


Abbildung 24: Einwohnerentwicklung Freyburg (Unstrut) 2008 - 2022 (eigene Darstellung 2022 nach Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt o. J. a)

Mit Stand 2021 liegt die Bevölkerungsdichte in Freyburg (Unstrut) bei 98 Einwohner / km² und ist damit vergleichsweise niedrig bzw. unterdurchschnittlich (Tab. 2). Die Bevölkerungsdichte des Burgenlandkreises liegt im Vergleich dazu bei 125 Einwohner / km² (Statistisches Bundesamt 2022).

Es ist zu erwarten, dass dieser Wert mit dem voranschreitenden Bevölkerungsrückgang weiter abnehmen wird. Eine niedrige bzw. unterdurchschnittliche Bevölkerungsdichte bedeutet zum einen ein attraktives und ruhiges Wohn- und Lebensumfeld für die Bewohner, zum anderen jedoch auch unzureichendes Humankapital, einen hohen Landschaftsverbrauch durch flächenintensive Besiedelung sowie eine unwirtschaftliche Infrastruktur.

Stand 2021	Freyburg (Unstrut)	Burgenlandkreis	Sachsen-Anhalt	Deutschland
Bevölkerungsdichte Einwohner / km ²	98,0	124,7	106,0	232,8

Tabelle 2: Bevölkerungsdichte im Vergleich (Statistisches Bundesamt 2022)

3.2.2 Bevölkerungsprognose

Die Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt aus dem Jahr 2020 prognostiziert die Bevölkerungsentwicklung der Gesamtmarkung Freyburg (Unstrut) bis in das Jahr 2035 (Abb. 25). Der derzeitige Bevölkerungsrückgang wird in den kommenden Jahren weiter voranschreiten und sich verstärken. So wird laut Prognose bis 2035 die Bevölkerung um 15,9 % abnehmen. Das entspricht einem Rückgang von ca. 50 Einwohnern pro Jahr und damit einem Sechstel der Gesamtbevölkerung bis 2035.

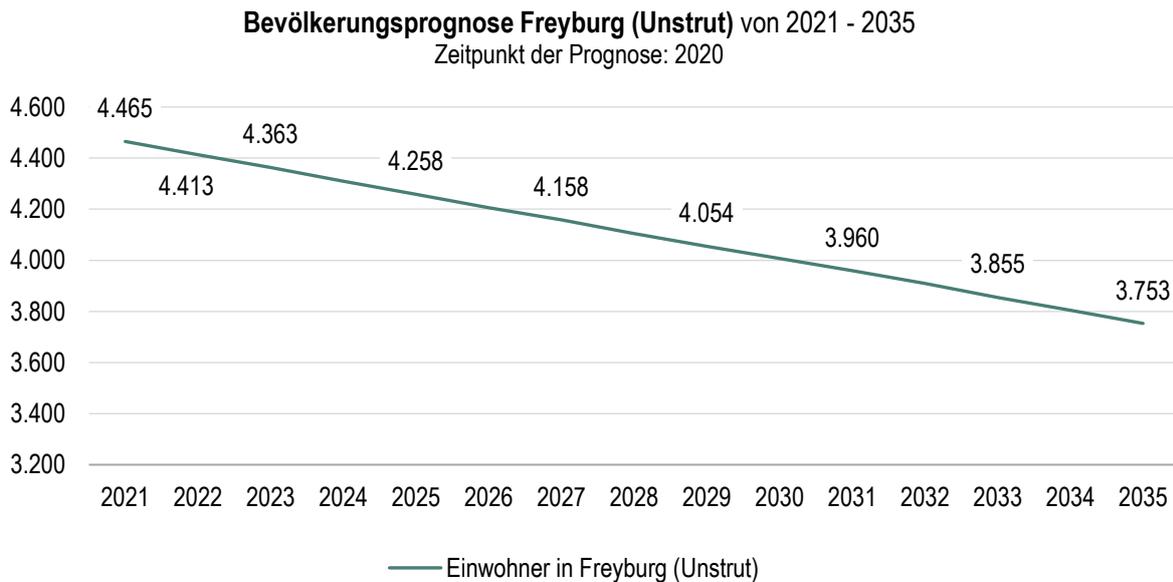


Abbildung 25: Bevölkerungsprognose Freyburg (Unstrut) von 2021 bis 2035 (eigene Darstellung 2022 nach Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt o. J. b)

Mit dieser Prognose wird Freyburg (Unstrut) einen deutlich überdurchschnittlichen Bevölkerungsverlust zu verzeichnen haben, wie Tab. 3 zeigt. Für den Burgenlandkreis ist bis 2035 ein Bevölkerungsrückgang von 14,5 % und für Sachsen-Anhalt ein Rückgang von 12 % zu erwarten (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt o. J. b). Dieser Rückgang ist weniger durch Abwanderung, sondern zum Großteil auf ein Geburtendefizit und Sterbeüberschuss zurückzuführen. Deutschlandweit ist Sachsen-Anhalt damit am stärksten von den Auswirkungen des demografischen Wandels betroffen. Zum Jahresende 2019 hatte Sachsen-Anhalt laut Statistischem Landesamt 679.000 Einwohner weniger als im Jahr 1990. Die Bevölkerungszahl ist damit seitdem um 23,6 % gesunken – von mehr als 2,8 Millionen auf knapp 2,2 Millionen (MDR 2020).

	EW-Zahl 2021	Veränderung Bevölkerung 2021 - 2035	
		absolut	%
Freyburg (Unstrut)	4.465	- 712	- 15,9
Burgenlandkreis	175.551	- 25.504	- 14,5
Sachsen-Anhalt	2.163.190	- 261.936	- 12

Tabelle 3: Bevölkerungsprognose Freyburg (Unstrut) im Vergleich von 2021 bis 2035 (eigene Darstellung 2022 nach Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt o. J. b)

3.2.3 Natürlicher Saldo und Wanderungssaldo

Bei der Betrachtung des natürlichen Saldos² in Abb. 26 zeigt sich, dass dieser in den letzten Jahren konstant im negativen Bereich lag und ein starkes Geburtendefizit bzw. ein Sterbeüberschuss zu verzeichnen ist. Für das erste Halbjahr 2022 lag der natürliche Saldo bei -36 (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2022 b).

Dem gegenüber steht der Wanderungssaldo³. In der Vergangenheit war die Region durch zahlreiche Fortzüge geprägt. Diese starke Abwanderung wie in den Vorjahren gibt es jedoch aktuell nicht mehr. In der jungen

² Differenz aus Geburten und Sterbefällen eines Jahres

³ Differenz aus Zu- und Fortzügen eines Jahres

Vergangenheit war der Wanderungssaldo meist positiv, wie zuletzt (2022) mit +69. Diese positive Entwicklung ist derzeit in ganz Sachsen-Anhalt zu beobachten. In den letzten Jahren gab es viele Zuzüge in das Bundesland, welche die Fortzüge aufgrund u. a. durch Bildungswanderung ausgleichen bzw. übersteigen konnten. Für das Jahr 2022 ist demnach sogar ein Bevölkerungsplus zu verzeichnen, da die Zuzüge den Sterbeverlust der natürlichen Bevölkerungsentwicklung ausgleichen konnte. Der Gesamtsaldo liegt demnach für das erste Halbjahr 2022 ebenfalls im positiven Bereich. Insgesamt ist der Wanderungssaldo über mehrere Jahre betrachtet ausgeglichen. (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2022 b)

Für die Zukunft sagt die Prognose des Landesamtes jedoch voraus, dass die Zuzüge die Verluste durch Sterbeüberschuss und Geburtendefizit nicht ausgleichen können und auch der Gesamtsaldo demnach im negativen Bereich liegen wird. So sagt die Prognose für das Jahr 2030 nur noch 1,99 Millionen Einwohner in Sachsen-Anhalt voraus, im Vergleich zu 2,2 Millionen Einwohnern im Jahr 2022. Die Hauptursache für diese Entwicklung sind die Alterung und das Geburtendefizit, also die Zahl der Sterbefälle, welche die Zahl der Geburten übersteigt. (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2022 b, MDR)

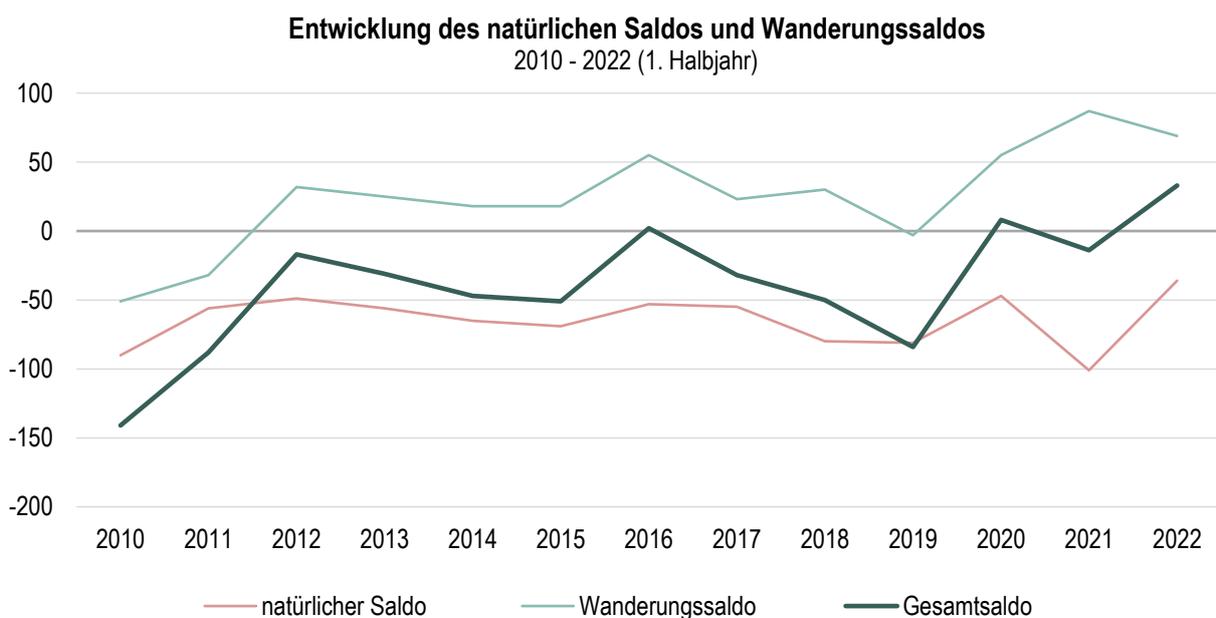


Abbildung 26: Entwicklung des natürlichen Saldos und Wanderungssaldos Freyburg (Unstrut) 2010 bis 1. Halbjahr 2022 (eigene Darstellung 2022 nach Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt o. J. a)

Zu den verschiedenen Wanderungsarten bzw. Altersgruppen liegen noch keine Daten vor. Es ist jedoch davon auszugehen, dass es vor allem zu einer Bildungswanderung⁴ kommt. Zuzüge finden im Allgemeinen eher durch ältere Bevölkerungsgruppen statt, was sich als Wanderung zu Beginn der zweiten Lebenshälfte⁵ und Alterswanderung⁶ manifestiert.

⁴ Wanderung von Personen, zwischen 18- und 25-Jahren, deren Anstoß zur Migration die Ausbildungssuche ist

⁵ zwischen dem 40. und 50. Lebensjahr

⁶ Wanderung von Personen, die eine Altersrente beziehen bzw. im Rentenalter sind

3.2.4 Altersgruppenverteilung

In Abb. 27 ist eine Übersicht der **Bevölkerungsgewinne und -verluste je Altersgruppe** in den Jahren von 2010 bis 2020 dargestellt. In der Gruppe der unter 18-Jährigen ist ein Anstieg von ca. +6,0 %, bei den ≥ 65 -Jährigen von ca. +6,5 % zu verzeichnen. Der Saldo der Gruppe der 18- bis 24-Jährigen beträgt im gleichen Zeitraum -36,7 %. Ähnlich ist der Rückgang in der Gruppe der 25- bis 64-Jährigen, welcher -13,2 % beträgt (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt o. J. a). Daraus ergibt sich eine Zusammensetzung der Bevölkerung in 2021 von 30,5 % Personen über 65 Jahren und dagegen nur 13,5 % unter 18 Jahren. 56 % der Bevölkerung sind zwischen 18 und 65 Jahren – Personen im erwerbsfähigen Alter (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2022 b).

Bevölkerungsgewinne und -verluste je Altersgruppe Freyburg (Unstrut)
von 2010 - 2020

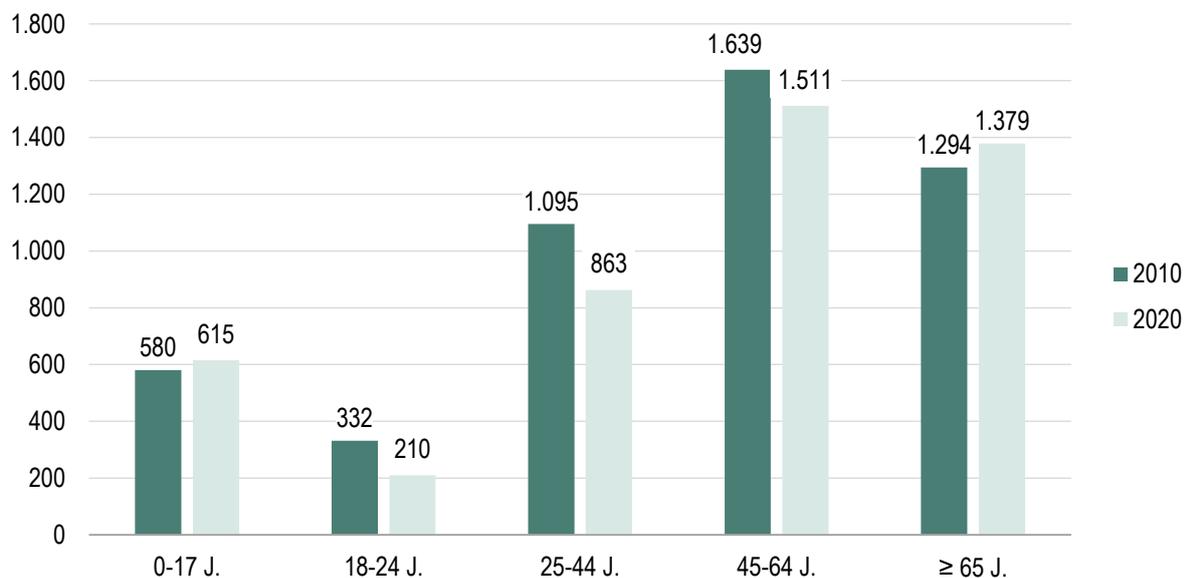


Abbildung 27: Bevölkerungsgewinne und -verluste je Altersgruppe Freyburg (Unstrut) von 2010 bis 2020 (eigene Darstellung 2022 nach Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt o. J. a)

Für die Entwicklung dieser Altersgruppenverteilung von 2021 bis 2035 ist Folgendes prognostiziert (Abb. 28): Ein Anstieg der Gruppe der 16- bis 24-Jährigen wird mit ca. +2,7 % vorhergesagt, der Anstieg der ≥ 67 -Jährigen mit ca. +9,4 %. Laut Prognose soll der Rückgang der Gruppe der 0- bis 15-Jährigen ca. -21 % und der Schwund der 25- bis 66-Jährigen ca. -29 % betragen. Die Anzahl der Kinder und Jugendlichen sowie der Personen im erwerbsfähigen Alter wird somit zurückgehen und eine Zunahme der jungen Erwachsenen und Senioren stattfinden, womit sich der Trend der Überalterung ungebrochen fortsetzt. Das bedeutet einen weiteren bzw. verstärkten Schwund des Humanpotenzials, was in der weiteren Entwicklung Auswirkungen auf viele weitere Bereiche der Stadtentwicklung, wie den Wohnungsmarkt und die lokale Wirtschaft, hat.

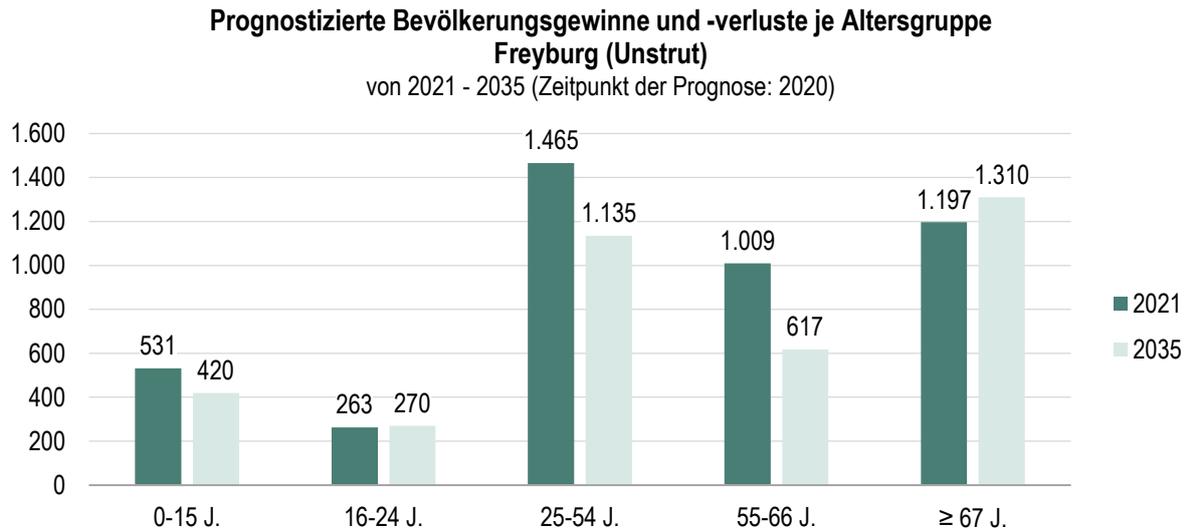


Abbildung 28: Prognostizierte Bevölkerungsgewinne und -verluste je Altersgruppe Freyburg (Unstrut) von 2021 bis 2035 (eigene Darstellung 2022 nach Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt o. J. b)

Für den Altenquotienten⁷, Jugendquotienten⁸ und Aging-Index⁹ ist laut einer Prognose für das Jahr 2030 folgendes zu erwarten (Ab. 29): Der Altenquotient erhöht sich zwischen 2017 und 2030 von 49 auf 71, der Jugendquotient wird von 25 auf 31 geringfügig ansteigen. Das bedeutet im Jahr 2030 werden auf 100 Personen im erwerbsfähigen Alter künftig 71 Senioren und 31 Kinder und Jugendliche kommen. Daraus resultiert eine starke wirtschaftliche und finanzielle Belastung der erwerbstätigen Personen. Der Aging-Index wird bis 2030 von 198 auf 228 ansteigen, was bedeutet, dass im Jahr 2030 für jeden Einwohner unter 20 Jahren mehr als zweimal so viele Menschen über 65 Jahren in Freyburg (Unstrut) leben (Burgenlandkreis 2018).

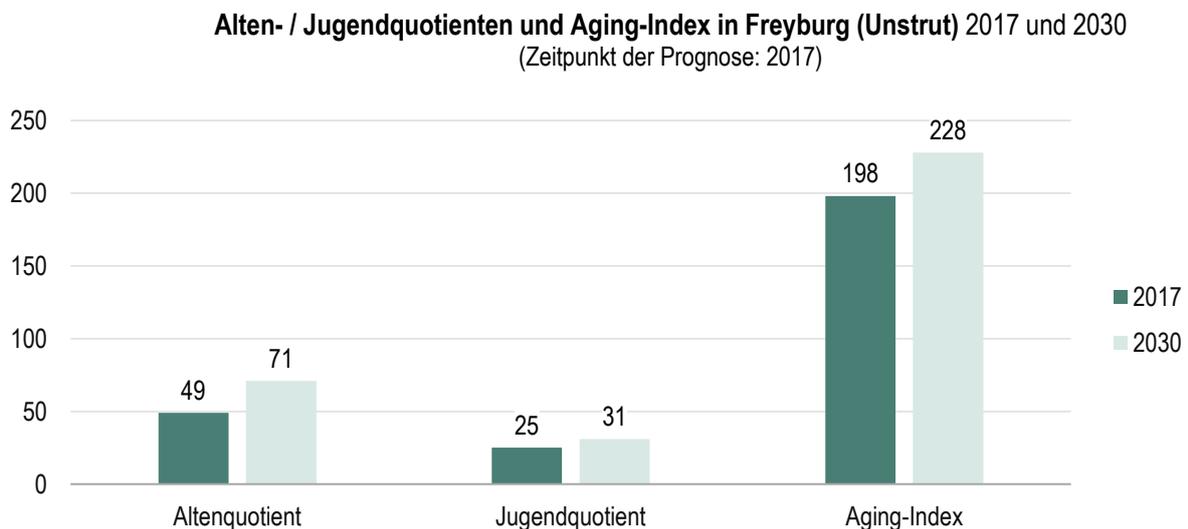


Abbildung 29: Alten- und Jugendquotienten sowie Aging-Index in Freyburg (Unstrut) 2017, Prognose 2030 (eigene Darstellung 2022 nach Burgenlandkreis 2018)

Im Jahr 2017 lag das Durchschnittsalter der Bewohner des Burgenlandkreises bei ca. 49 Jahren, das Freyburgs im Vergleich dazu bei ca. 50 Jahren. Für 2030 wird für den Burgenlandkreis ein Durchschnittsalter von ca. 50

⁷ Anzahl Personen über 65 Jahre je 100 Personen im Alter 20 - 64 Jahren

⁸ Anzahl Personen unter 20 Jahre je 100 Personen im Alter 20 - 64 Jahren

⁹ Anzahl Personen über 65 Jahre je 100 Personen im Alter 0 - 20 Jahren

Jahren prognostiziert (Burgenlandkreis 2018). Es ist anzunehmen, dass auch in Freyburg (Unstrut) ein ähnlicher Anstieg des Durchschnittsalters stattfinden wird.

3.2.5 Ausländische Bevölkerung

Anders als in anderen Kommunen im Burgenlandkreis, war 2022 in Freyburg (Unstrut) kein nennenswerter Zuzug von Geflüchteten aus der Ukraine zu verzeichnen.

Freyburg (Unstrut) liegt mit ca. 24 Ausländern je 1.000 Einwohner (eigene Berechnung nach Einwohnermeldeamt – VerbGem Unstruttal 2023) unter dem Durchschnitt des Burgenlandkreises mit ca. 75 Ausländern je 1.000 Einwohner und auch unter dem Landesdurchschnitt von ca. 74 Ausländern je 1.000 Einwohner (Stand 2022) (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2022 d).

Bevölkerungsstruktur und -entwicklung

Herausforderungen	Potenziale
! negativer natürlicher Saldo - Sterbeüberschuss	✓ positiver Wanderungssaldo - Wanderungszugewinn
! überdurchschnittlicher prognostizierter Bevölkerungsrückgang	✓ mehr Zuwanderung als Sterbeverlust
! Fortsetzung des Trends der Überalterung	✓ durchschnittliche bis niedrige Bevölkerungsdichte – gute Lebens- und Wohnverhältnisse
! sehr hoher Altenquotient und Aging-Index	✓ Anstieg der Gruppe der unter 18-Jährigen
! Mangel und Rückgang von Personen im erwerbsfähigen Alter – Rückgang des Humanpotenzials	✓ prognostizierter Anstieg der Gruppe der 16- bis 24-Jährigen

3.3 Wohnungsmarkt

3.3.1 Aktuelle Situation

In Freyburg (Unstrut) wurden 2011 mit dem letzten Zensus **2.329** Haushalte, verteilt auf **2.612** Wohnungen, in insgesamt **1.441** Wohngebäuden gezählt (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2014). Die Haushalte setzen sich dabei aus ca. $\frac{1}{3}$ Singlehaushalten, $\frac{1}{3}$ Paarhaushalten und $\frac{1}{3}$ Haushalte mit Kindern sowie Mehrpersonenhaushalten zusammen.

Der Bestand an Wohngebäuden in Freyburg (Unstrut) ist durch einen vergleichsweise hohen kommunalen Wohnungsbestand geprägt. Dem gegenüber steht eine hohe Eigentümerquote im Burgenlandkreis, welche zwischen 40 % und 50 % liegt und aus dem großen Anteil an Einfamilienhäusern im ländlich geprägten Raum resultiert. Diese Quote nimmt seit geraumer Zeit deutschlandweit und insbesondere in den neuen Bundesländern zu. Mit dem Anstieg der Eigentümerquote steigt ebenso die Nachfrage nach verfügbaren Flächen (BBSR 2015).

Für den Zeitraum von 2015 bis 2020 wird für den Burgenlandkreis ein durchschnittlicher jährlicher Neubaubedarf von 10 - 20 Ein- und Zweifamilienhäusern je 10.000 Einwohner angegeben. Daraus kann ein Neubaubedarf von weniger als neun Einfamilienhäusern in Freyburg (Unstrut) pro Jahr abgeleitet werden. Ebenso wird für den Burgenlandkreis im gleichen Zeitraum kein Neubaubedarf von Mehrfamilienhäusern prognostiziert.

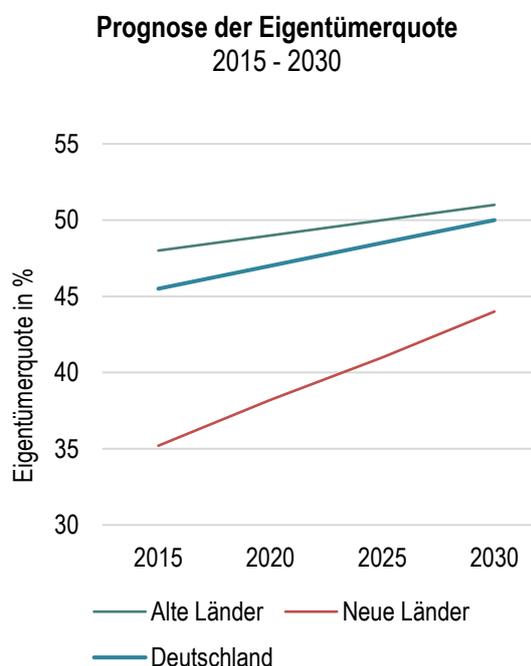


Abbildung 30: Prognose der Eigentümerquote 2015 bis 2030 (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung 2015)

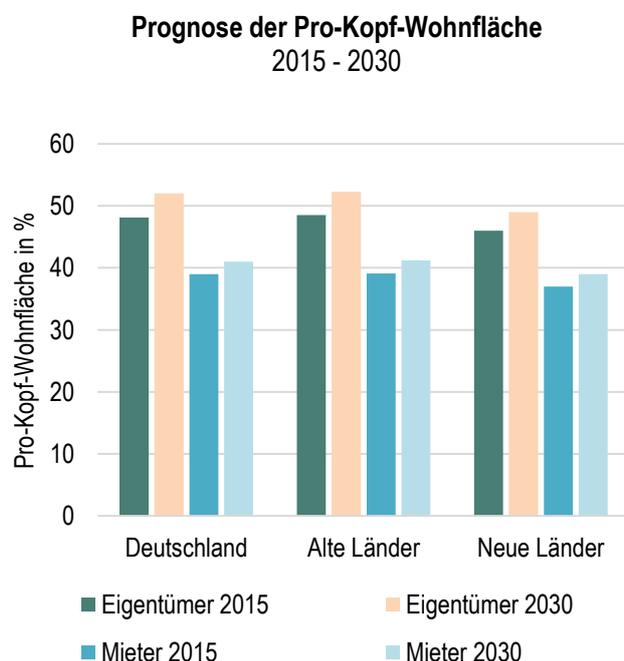


Abbildung 31: Prognose der Pro-Kopf-Wohnfläche 2015 bis 2030 (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung 2015)

Die **Wohnflächennachfrage**¹⁰ im Burgenlandkreis wird im Zeitraum 2015 bis 2030 etwa -5 % bis -2,5 % betragen, gleichzeitig wird mit einem gesamtdeutschen Anstieg der Wohnfläche pro Kopf, sowohl im Eigentum als auch zur

¹⁰ Nachfrage bzw. Bedarf an Wohnfläche in m² pro Person

Miete, gerechnet. Daraus kann eine veränderte Nachfrage nach größeren Wohnungen und flexibleren Grundrissen abgeleitet werden (Abb. 30 und 31). Die Grundstückspreise der Stadt Freyburg (Unstrut) fallen mit 82 € pro m² im Vergleich mit den Kreisen und kreisfreien Städten Sachsen-Anhalts (Abb. 32) in etwa durchschnittlich aus. Der Burgenlandkreis befindet sich im Vergleich mit 69 € pro m² etwas niedriger, das Land Sachsen-Anhalts mit 117 € pro m² aber deutlich höher.

Grundstückspreise der Kreise und kreisfreien Städte in Sachsen-Anhalt 2022
(in € pro m²)

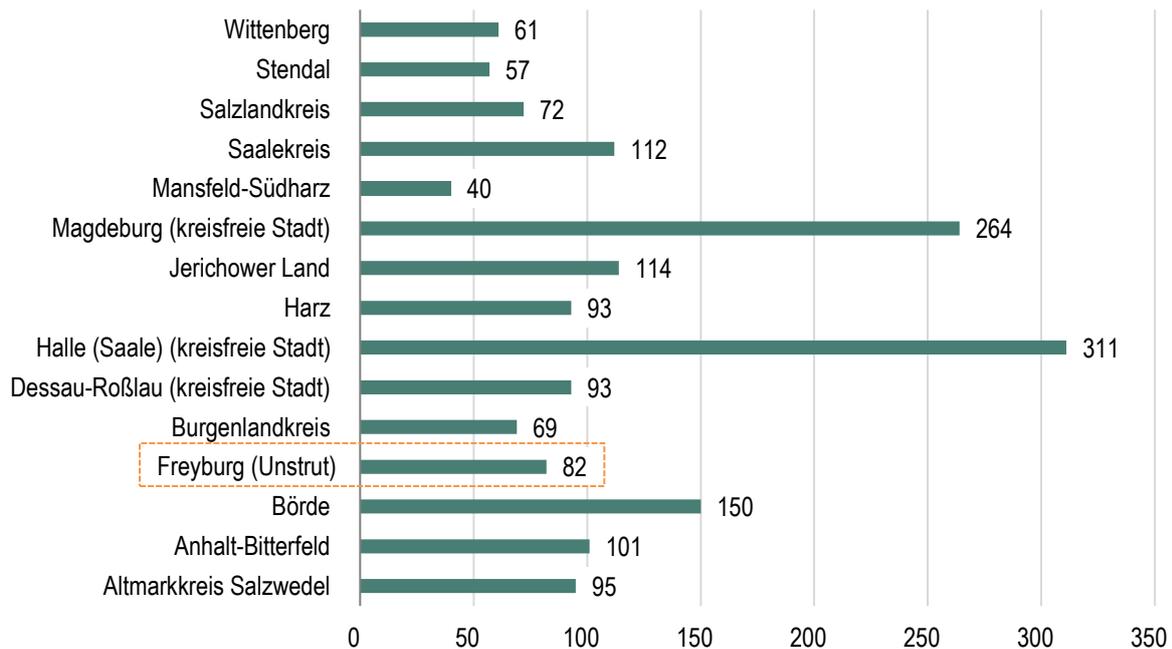


Abbildung 32: Grundstückspreise der Kreise und kreisfreien Städte in Sachsen-Anhalt 2022 (eigene Darstellung 2022 nach Immonowa UG 2022)

Geplante Investitionen und Entwicklungen

Aktuell sind mit der letzten Änderung des Teil-Flächennutzungsplans von 2021 neue Wohnbauflächen zum einen hinter dem Friedhof und zum anderen im Ortsteil Zscheiplitz ausgewiesen.

Im Bereich des Wohnungsbestandes, insbesondere dem der Wohnungsunternehmen, sind Investitionen für den Erhalt und die Sanierung geplant, um langfristig Leerstand zu reduzieren bzw. gering zu halten. Dabei stehen energetische Sanierung und barrierefreier sowie familienfreundlicher Umbau im Vordergrund. Ebenso sind punktuell Rückbau, Verkauf oder Umnutzungen einzelner Immobilien möglich.

3.3.2 Kernstadt

Die Kernstadt lässt sich in verschiedene Wohngebiete bzw. Wohngebietstypen einteilen. Zentral in Freyburg (Unstrut) ist das historische Stadtzentrum, welches von der Stadtmauer umgeben ist. Vor den Toren der alten Stadtmauer entwickelten sich die Vorstädte, die nun zumeist aus Ein- und Zweifamilienhäusern bestehen. An ihnen schließen sich im Norden Mehrfamilienhäuser, Altneubau- und Plattenbausiedlungen an. In der historischen Altstadt herrscht derzeit ein hoher Wohnungsleerstand, welcher auf die Verlagerung der Wohnfunktion an die Ortsränder, bedingt durch die Ausweisung der Baugebiete außerhalb der Stadtmitte zurückzuführen ist. Ein weiterer

Faktor für diese Verlagerung sind zudem die hohen Kosten für die Sanierung einer Bestandsimmobilie in der Altstadt. Der daraus resultierende Leerstand hat negative Auswirkungen auf das Stadtbild. Im Zuge städtebaulicher Maßnahmen im Rahmen des ehemaligen Sanierungsgebietes fand eine Aufwertung der historischen Straßenzüge statt. Dies umfasste jedoch nur den Innenstadtbereich, was zu baulicher Vernachlässigung der Kernstadtränder führte.

Im Bereich der Kernstadt bestehen keine baulichen Erweiterungsmöglichkeiten abseits der aktuell ausgewiesenen Wohnbauflächen, weshalb die aktuelle Herausforderung im Umgang mit dem baulichen Bestand besteht.

3.3.3 Ortsteile

Die Ortsteillagen weisen einen dörflichen Charakter hinsichtlich ihrer Wohnbebauung auf und sind größtenteils durch Eigentum und dem Vorherrschen von alten Hofstrukturen sowie Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. Die Problematik des Leerstandes ist in den Ortsteilen nicht vergleichbar mit der Kernstadt. Jedoch ist auch hier im Zuge der demografischen Veränderungen mit einer Zunahme des Leerstandes insbesondere im Bereich des Altbestandes zu rechnen. Dem gegenüber steht die konstante Nachfrage nach Neubauflächen sowohl in der Kernstadt als auch in den Ortsteilen.

3.3.4 Akteure

Den größten Akteur auf dem Freyburger Wohnungsmarkt stellt die Wohnungsgenossenschaft Unstruttal e.G. dar, welche insgesamt 435 Wohneinheiten verwaltet, wovon sich 387 in Freyburg (Unstrut) befinden. Von diesen 435 Wohneinheiten stehen derzeit (Stand 2022) wechselbedingt 4 % leer. Angeboten werden Wohnungen mit einem Mietpreis, welcher zwischen 4,80 und 8,00 € / m² liegt, was dem Durchschnitt Sachsen-Anhalts entspricht (SmartMiete GmbH 2023). Mittelfristig sind sechs neue Wohneinheiten geplant. Darüber hinaus sind keine weiteren Neubaumaßnahmen durch die Wohnungsunternehmen vorgesehen.

Als zweitgrößter Akteur auf dem Freyburger Wohnungsmarkt hat sich die Freyburger Wohnungsbaugesellschaft mbH etabliert. Sie bewirtschaftet 228 Wohneinheiten, davon 222 in der Kernstadt, fünf in Balgstädt und eine in Gleina. Von diesen 228 Wohneinheiten stehen ca. 20 % leer (Stand 2022). Der durchschnittliche Mietpreis der Wohneinheiten der Freyburger Wohnungsbaugesellschaft mbH beträgt 4,40 - 6,00 € / m², welcher unter dem Durchschnitt Sachsen-Anhalts liegt (SmartMiete GmbH 2023). Bei den Immobilien der Wohnungsbaugesellschaft mbH handelt es sich um Eigentümergeinschaften. Aus diesem Grund sind derzeit hauptsächlich Einzelsanierungen zur stückweisen Aufwertung des Bestandes geplant. An leergezogenen Objekten sollen Komplettsanierungen vorgenommen werden, da aufgrund der Eigentümergeinschaften kein Rückbau möglich ist. So soll durch konstante Aufwertung der Leerstand reduziert werden. Langfristig sollen die Eigentumswohnungen in den Eigenbestand der Gesellschaft zurückgeführt werden.

Die beiden Wohnungsunternehmen sind zwei von 24 kleinen Wohnungsunternehmen (weniger als 500 Wohneinheiten) in Sachsen-Anhalt (Verband der Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalt e. V. 2020). Sie sind nur in der Kernstadt Freyburg (Unstrut) und nicht in den Ortsteilen der Gesamtmarkung aktiv. Problematisch fällt auf, dass bei

beiden Akteuren keine altengerechten bzw. barrierefreien Wohnungen sowie keine spezifischen Angebote für junge Familien existieren. Aktuell sind insbesondere Zwei-Raum-Wohnungen unter 50 m² nachgefragt.

Es ist bereits jetzt absehbar, dass künftig vereinzelt Immobilien der Wohnungsunternehmen leerstehen werden. Bisher bestehen keine konkreten Planungen, was mit künftig leerstehenden Objekten geschehen soll. Möglich sind laut eigenen Aussagen Komplettsanierungen, Rückbau oder Verkauf. Aktuell gibt es keine zielgerichtete Vision zur zukunftsfähigen und bezahlbaren Bestandsentwicklung.

Ebenso soll parallel zu den Maßnahmen am Bestand die Aufwertung des Wohnumfeldes geschehen. Dabei soll auch im Sinne der Klimaanpassung das Grünvolumen erhöht sowie in Kooperation mit der Bewohnerschaft die Aufenthaltsqualität hinsichtlich Ästhetik und Nutzungsmöglichkeiten verbessert werden.

Wohnungsmarkt

Herausforderungen

- ! mögliches Überangebot auf dem Wohnungsmarkt bei Bevölkerungsrückgang in den nächsten Jahren
- ! keine Neuausweisung von Wohngebieten möglich (durch Schutzgebiete)
- ! hoher Leerstand von Gebäuden in der Altstadt – negative Auswirkungen auf das Stadtbild
- ! veränderte Nutzeransprüche im Mietwohnsegment hinsichtlich Größe, Ausstattung, Barrierefreiheit
- ! unzureichendes Angebot an altengerechtem Wohnen

Potenziale

- ✓ wenig Leerstand in Gesamtmarkung
- ✓ durchschnittliche Grundstückspreise
- ✓ gute weiche Standortfaktoren (Bildung, Medizin, Versorgung)
- ✓ hoher Anteil an kommunalen Wohnungen
- ✓ Ausweisung neuer Wohnbauflächen

3.4 Arbeitsmarkt und Wirtschaft

3.4.1 Arbeitnehmer

Die Gesamtmarkung Freyburg (Unstrut) weist im Jahr 2022 einen Anteil von 39,6 % sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort auf. Davon sind 3,1 % aus dem Ausland. Für 1.526 Personen ist Freyburg (Unstrut) der Arbeitsort. Davon wiederum ist für 485 Personen die Stadt gleichzeitig Wohn- und Arbeitsort. Im selben Jahr verzeichnete die Stadt 1.030 Einpendler und 1.338 Auspendler, was darauf hindeutet, dass das Arbeitsplatzangebot in der Stadt trotz der Präsenz großer Unternehmen zu gering ist. (Bundesagentur für Arbeit 2023)

Das durchschnittliche Bruttojahresgehalt in Sachsen-Anhalt lag im Jahr 2022 bei 35.360 € und damit unter dem durchschnittlichen Jahresverdienst eines Arbeitnehmers in den direkt angrenzenden Bundesländern Sachsen und Thüringen (Abb. 33). Dieser Lohnunterschied stellt einen Standortnachteil, insbesondere für grenznahe Orte, dar.

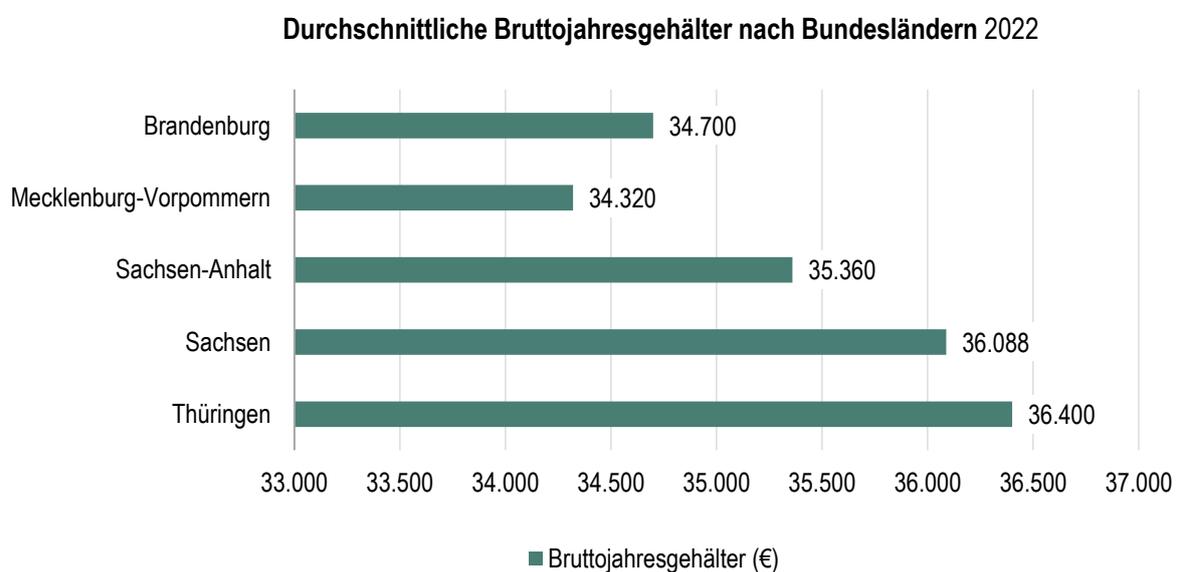


Abbildung 33: Durchschnittliche Bruttojahresgehälter nach Bundesländern 2022 (eigene Darstellung 2023 nach StepStone 2022)

Die Arbeitslosenzahlen im Burgenlandkreis zeigen seit 2017 (Abb. 34 und 35) einen kontinuierlichen Rückgang. Lediglich im Jahr 2020 gab es aufgrund der Corona-Pandemie einen leichten Anstieg (Bundesagentur für Arbeit o. J. a). Ein Jahr später (2021) wurde gemeldet, dass der Burgenlandkreis den stärksten Rückgang der Arbeitslosenzahlen in Sachsen-Anhalt zu verzeichnen hatte (Burgenlandkreis 2022).

Im Jahr 2021 verzeichnete der Arbeitsmarkt im Burgenlandkreis trotz der Herausforderungen durch die Corona-Pandemie eine besonders positive Entwicklung, vor allem in der zweiten Jahreshälfte. Die Unternehmen in der Region zeigten einen erhöhten Bedarf an Fachkräften. Die Arbeitslosenquote konnte im Vergleich zum Vorjahr 2020 signifikant von 6,7 % auf 5,6 % gesenkt werden – das entspricht einem Rückgang um 1.020 Arbeitslose. Im Dezember 2022 wurden insgesamt 2.572 offene Stellen verzeichnet. Dies zeigt einen Anstieg um 741 offene Stellen im Vergleich zum Vorjahresmonat, was einer Steigerung von 40 % entspricht (Burgenlandkreis 2022).

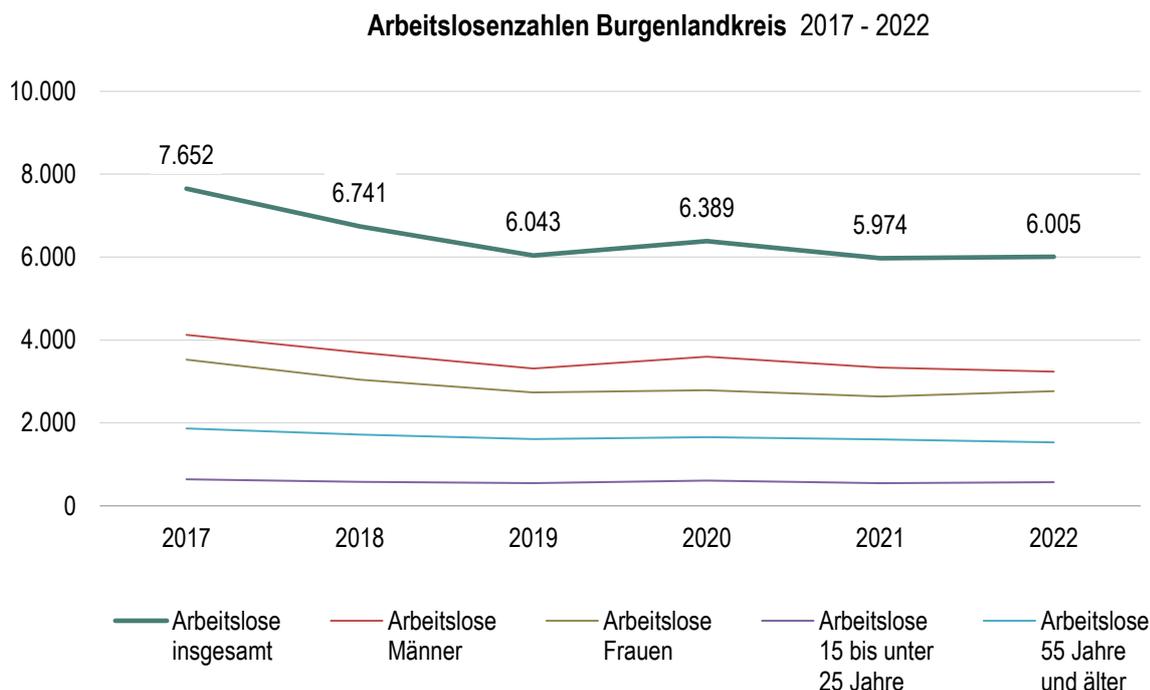


Abbildung 34: Arbeitslosenzahlen Burgenlandkreis von 2017 bis 2022 (eigene Darstellung 2023 nach Bundesagentur für Arbeit o. J. a)

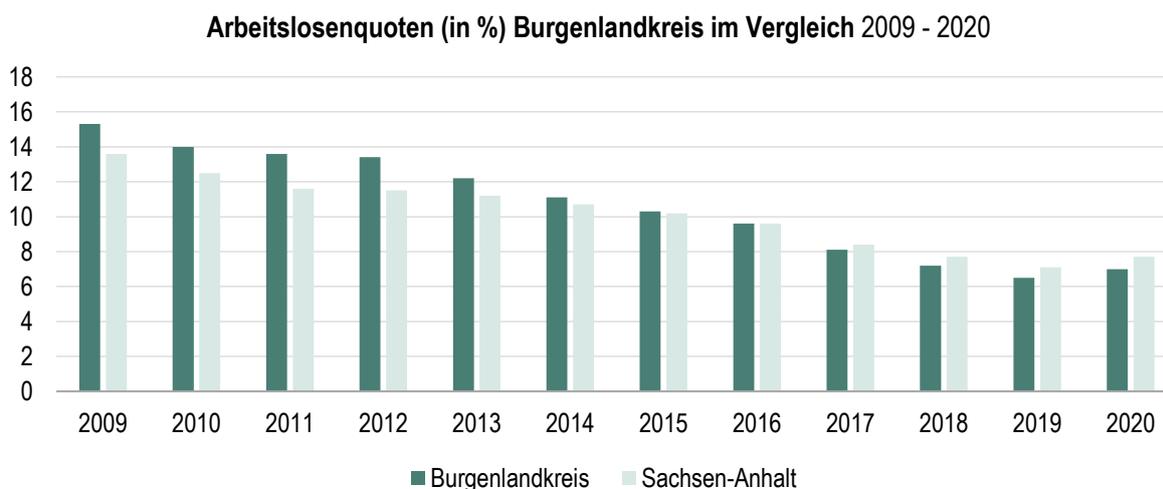


Abbildung 35: Arbeitslosenquoten (in %) Burgenlandkreis im Vergleich von 2009 bis 2020 (eigene Darstellung 2023 nach Bundesagentur für Arbeit o. J. b)

Die Arbeitslosenquote des Burgenlandkreises befindet sich mit 13,4 % im Jahr 2022 das sechste Jahr in Folge unter dem Durchschnitt Sachsen-Anhalts mit 14,5 %, jedoch oberhalb dem der Bundesrepublik mit 10,8 % (Tab. 4) (Bundesagentur für Arbeit o. J. b). Dabei ist jedoch anzumerken, dass die Arbeitslosenquoten und -zahlen in der Region auch aufgrund des starken Bevölkerungsrückganges rückläufig sind.

Stand 2022	Burgenlandkreis	Sachsen-Anhalt	Deutschland
Arbeitslosenquote (in %)	13,4	14,5	10,8

Tabelle 4: Arbeitslosenquoten (in %) Burgenlandkreis im Vergleich 2022 (eigene Darstellung 2023 nach Bundesagentur für Arbeit o. J. b)

3.4.2 Arbeitgeber

Die Unternehmensstruktur in Freyburg (Unstrut) ist hauptsächlich durch klein- und mittelständische Familienunternehmen geprägt. Zum Stand 2022 sind in der Gesamtmarkung 146 Betriebe¹¹ gemeldet, darunter mehrere Arbeitgeber mit mehr als 20 Angestellten. Im Vergleich zu 2013, als noch 167 Betriebe in Freyburg (Unstrut) gemeldet waren, zeigt sich ein deutlicher Rückgang. Der Rückgang betrifft hauptsächlich das produzierende und das Gastgewerbe, unter anderem aus Gründen des zu bewältigenden Generationenwechsels und des fehlenden Nachwuchses.

Als **zentrale Arbeitgeber** sind in Freyburg (Unstrut) mit mehr als 20 sozialversicherungspflichtig Angestellten folgende zu nennen:

- Rotkäppchen Sektkellereien GmbH (Abb. 37)
- Altenheim St. Laurentius
- Winzervereinigung Freyburg-Unstrut eG

Freyburg (Unstrut) hat mit einem Gewerbesteuerhebesatz von 340 zusammen mit Nebra (Unstrut) den niedrigsten Gewerbesteuerhebesatz in der Region und damit einen deutlich niedrigeren als Sachsen-Anhalt (Abb. 36). Das macht Freyburg (Unstrut) im Vergleich zu anderen Städten der Region zu einem attraktiven Standort für Unternehmen.

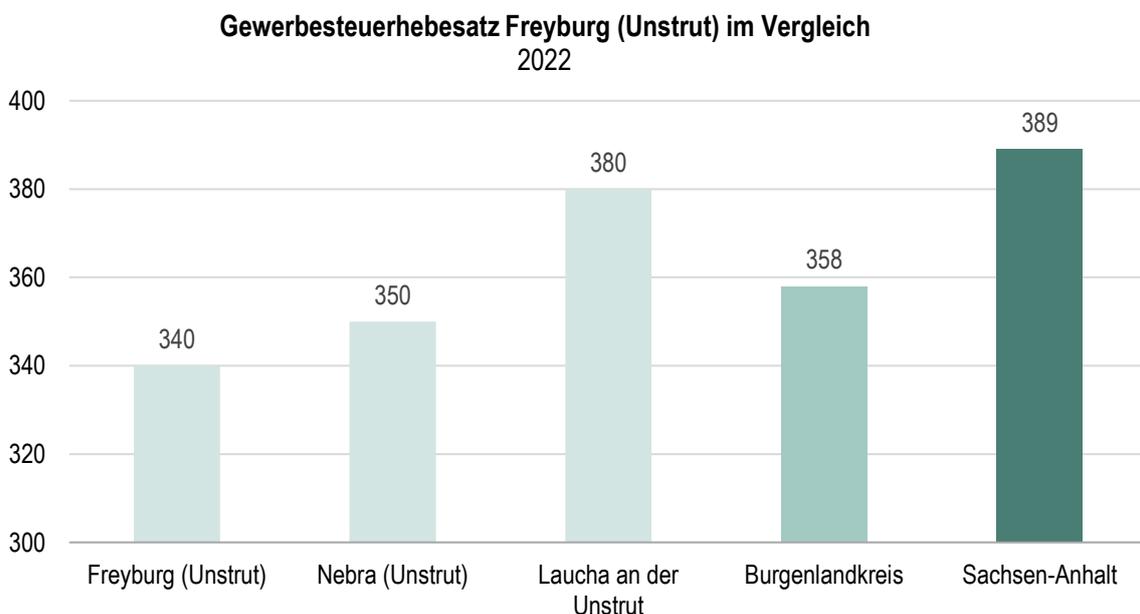


Abbildung 36: Gewerbesteuerhebesatz Freyburg (Unstrut) 2022 im Vergleich (eigene Darstellung 2022 nach Statistisches Bundesamt 2023; Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2022 b)

¹¹ Ein **Betrieb** ist eine regional und wirtschaftsfachlich abgegrenzte Einheit, in der sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer tätig sind. Der Betrieb kann aus einer oder mehreren Niederlassungen eines Unternehmens bestehen. (Statistik der Bundesagentur für Arbeit 2023).



Abbildung 37: Rotkäppchen Sektkellerei (eigene Aufnahme RoosGrün 2022)

Arbeitsmarkt und Wirtschaft

Herausforderungen

- ! mehr Aus- als Einpendler
- ! Rückgang angemeldeter Betriebe
- ! Lohnunterschiede des Landes Sachsen-Anhalt zu den angrenzenden Bundesländern Sachsen und Thüringen
- ! Verschärfung des bestehenden Fachkräftemangels durch den Bevölkerungsrückgang

Potenziale

- ✓ Tourismus als wichtiger Wirtschaftsfaktor in den letzten 30 Jahren
- ✓ ortsansässige Großarbeitgeber
- ✓ Rotkäppchen Sektkellerei als eine der größten Sektkellereien Deutschlands
- ✓ unterdurchschnittlicher Gewerbesteuerhebesatz
- ✓ rückläufige und unterdurchschnittliche Arbeitslosenzahlen

3.5 Dienstleistung und Einzelhandel

3.5.1 Gesamtgemarkung

Laut REP hat die Stadt Freyburg (Unstrut) die Funktion eines Grundzentrums inne. Als solches dient sie als Konzentrationspunkt für Nahversorgung und Dienstleistung. Dazu zählt die Sicherung der Grundversorgung, eine Angebotsvielfalt über das notwendige Minimum hinaus sowie die Stabilität des Angebotes.

Das Angebot an Gütern und Dienstleistungen in Freyburg (Unstrut) deckt einen breiten Bedarfsbereich ab und bietet alle wichtigen Dienstleistungen. Der notwendige Grundbedarf ist damit gut abgedeckt und gesichert. Die Innenstadt ist durch eine Mischung aus kleinen Einzelhandels- und Fachgeschäften geprägt, die sich insbesondere auf lokale Produkte, wie Wein und Kunsthandwerk spezialisiert haben. In den Ortsteilen Weischütz, Zscheiplitz und Nißnitz sind weitere Einrichtungen des Einzelhandels ansässig. Ansässige Dienstleister gibt es außer in der Kernstadt nur im Ortsteil Zeuchfeld (Abb. 38).

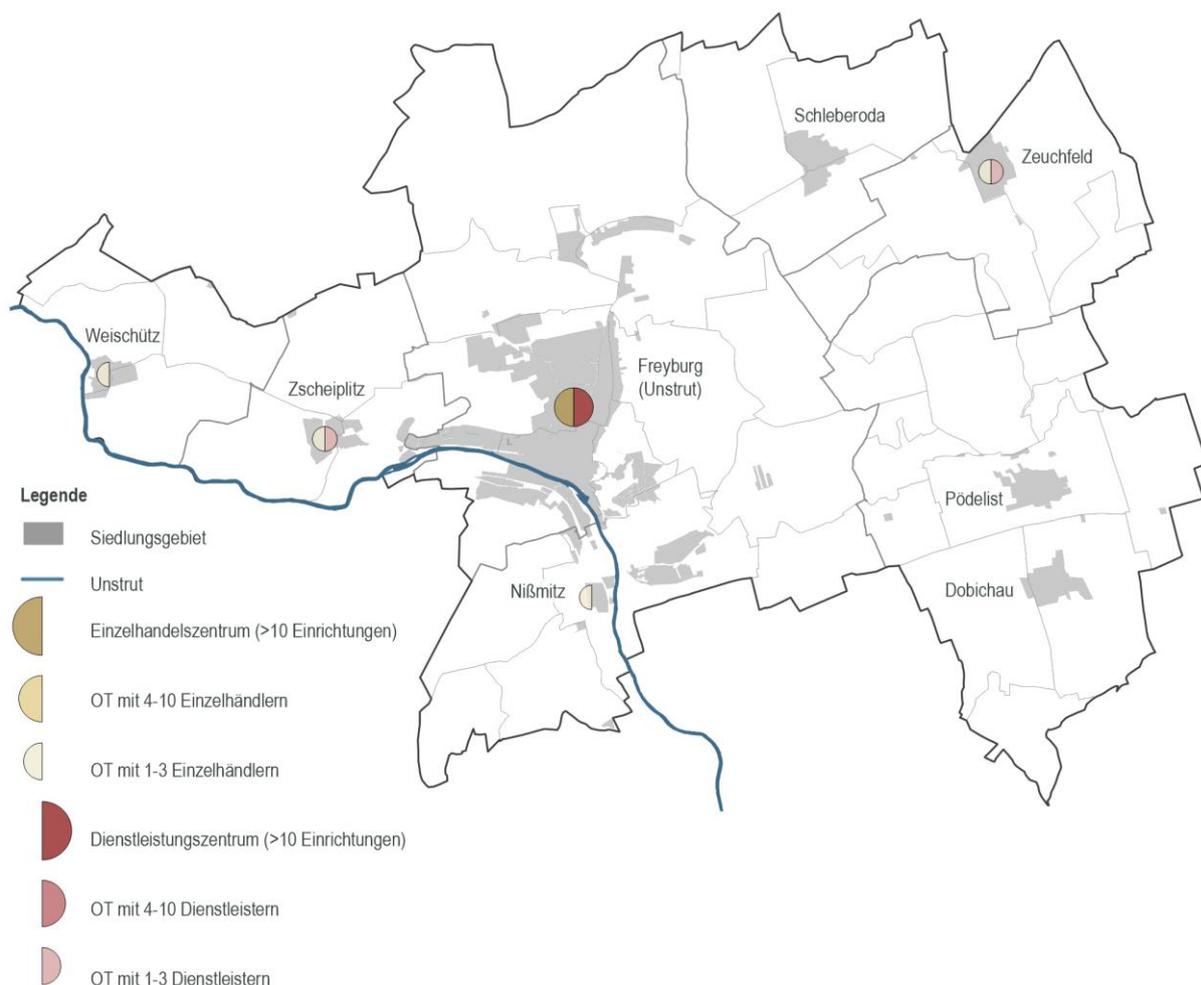


Abbildung 38. Einrichtungen der Nahversorgung Freyburg (Unstrut) Gesamtgemarkung 2023 (eigene Darstellung 2023)

Die Versorgung der Ortsteile wird hauptsächlich durch Hofläden und Weingüter gewährleistet. Die Ortsteile Dobichau, Pödelist, Schleberoda weisen keinen Einzelhandel oder Dienstleister auf. Die Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs (Nahrungs- und Genussmittel) ist dennoch als gut einzuschätzen, wohingegen die Versorgung mit Gütern des mittel- und langfristigen Bedarfs (Bekleidung, Einrichtungsgegenstände, elektronische

Erzeugnisse) in der gesamten Gemarkung nur stark eingeschränkt gegeben ist. Ebenso fehlt eine zentrale Verkaufsstelle für regionale Produkte. Aus diesem Ungleichverhältnis der Verteilung an Einzelhändlern und Dienstleistern ergibt sich ein deutliches Abhängigkeitsverhältnis der Ortsteile gegenüber der Kernstadt.

Eine Herausforderung für die Gesamtmarkung Freyburg (Unstrut) und auch darüber hinaus sind Probleme bei der Nachfolge, dem sogenannten Generationswechsel, bei eigentümergeführten Geschäften. Dies gefährdet die Stabilität der Einzelhandels- und Dienstleistungslandschaft.

3.5.2 Kernstadt

Bei Betrachtung der Gesamtmarkung lässt sich eine Konzentration von Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen auf die Kernstadt feststellen, die somit den Versorgungsschwerpunkt der Stadt inklusive ihrer Ortsteile bildet. Dabei ist das historische Stadtzentrum durch kleine, größtenteils eigentümergeführte Geschäfte geprägt, während sich die drei Supermarktfilialen im weiteren Stadtgebiet befinden. Diese decken einen großen Bedarfsbereich, wie hauptsächlich Nahrungs- und Genussmittel (kurzfristiger Bedarf) sowie Bekleidung und Sport (mittelfristiger Bedarf), ab. Ein grundlegendes Dienstleistungsangebot ist ebenfalls vorhanden. Die Einzelhandelssituation war in der jüngeren Vergangenheit relativ stabil, aber wie in vielen ländlichen Gebieten gibt es auch hier prägende Veränderungen im Konsumverhalten und durch den Wettbewerb mit Onlinehandel sowie großen Einkaufszentren. Dies macht sich in der Kernstadt Freyburg (Unstrut) auch durch einen vergleichsweise hohen Gewerbeleerstand in der Altstadt bemerkbar, welcher negative Auswirkungen auf das Stadtbild hat. Daher ist es wichtig, die Attraktivität des lokalen Handels zu stärken.

Dienstleistung und Einzelhandel

Herausforderungen

- ! Ortsteile weitestgehend ohne Nahversorgungsstrukturen (nur Weingüter)
- ! Abhängigkeit der Ortsteile
- ! hoher Gewerbeleerstand in der Altstadt – unbelebte Innenstadt
- ! keine zentrale Verkaufsstelle für regionale Produkte

Potenziale

- ✓ gute Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs
- ✓ ausreichendes Dienstleistungsangebot

3.6 Soziale Infrastruktur

3.6.1 Bildung und Betreuung

Die Kernstadt Freyburg (Unstrut) verfügt über eine umfangreiche Bildungs- und Betreuungslandschaft (Abb. 41). So gibt es insgesamt drei Kinderbetreuungseinrichtungen, welche mit dem Stand 2023 gut ausgelastet, jedoch nicht überlastet sind. Dabei handelt es sich um folgende:

- integrative Kindertagesstätte „Sonnenschein“ 145 Plätze
- Kindertagesstätte „Hühnerjagd“ 60 Plätze
- Kindertagesstätte „Kleine Rebläuse“ 20 Plätze

Darüber hinaus verfügt die Stadt über eine Grundschule mit 168 Schülern sowie eine Sekundarschule mit 268 Schülern im Schuljahr 2022 / 2023 (Abteilung Hauptamt / Sachgebiet Kindereinrichtungen/Schulen/Jugendclub – VerbGem Unstruttal 2023). Ergänzend gibt es einen Hort mit Abholdienst, Hausaufgabenhilfe, Freizeit- und Ferienangeboten, dessen Angebote von 100 Kindern wahrgenommen werden.

Derzeit besteht ein Investitionsstau an den Schul- und Betreuungseinrichtungen, welcher durch fehlende finanzielle Mittel begründet ist. Alle Kindertagesstätten haben Sanierungsbedarf, die Einfeldhalle der Grundschule wurde zuletzt im Jahr 1998 saniert und ist nicht mehr auf einem zeitgemäßen Stand. Aktuell finden jährlich Sanierungen einzelner Klassenräume der Grundschule statt.

Neben den Bildungs- und Betreuungsangeboten gibt es in Freyburg (Unstrut) zwei Personalstellen für die Jugendsozialarbeit an der Grund- und an der Sekundarschule. Aktuell fehlt es an einem Angebot für Schwimmunterricht, was einen Nachteil für den Schulstandort Freyburg (Unstrut) darstellt. Ebenso besteht ein Mehrbedarf an Räumlichkeiten für Sport sowie an Bewegungsangeboten. Abgesehen davon ist die Stadt ein qualitativ guter Bildungsstandort mit guter Netzwerkarbeit zwischen den genannten Einrichtungen.

Für die Zukunft ist zu erwarten, dass die Schülerzahlen entgegen der Bevölkerungsprognose ansteigen werden und ein Mehrbedarf entstehen wird, welcher die Akteure vor Herausforderungen stellen kann, da bereits jetzt die Nachfrage das vorhandene Angebot im sozialen Bereich übersteigt. Auch im sozialen Bereich ist der bestehende Fachkräftemangel bereits jetzt ein Problem, welches auch in Zukunft eine große Herausforderung darstellen wird.

3.6.2 Medizinische Versorgung

Die medizinische Versorgung in Freyburg (Unstrut) ist gut aufgestellt, um die Bedürfnisse der Bevölkerung zu erfüllen. Die Stadt verfügt über verschiedene medizinische Einrichtungen, darunter Allgemein- und Fachärzte sowie Naturheilpraktiker. Zudem sind medizinische Dienstleistungen wie Physio- und Ergotherapie sowie vier Pflegeeinrichtungen vorhanden, die eine umfassende Versorgung sicherstellen. Alle Einrichtungen der medizinischen Versorgung befinden sich auf der Gemarkung der Kernstadt (Abb. 39). Auch in diesem Bereich zeichnet sich eine deutliche Abhängigkeit der Ortsteile von der Kernstadt ab. Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich im ca. 10 km entfernten Naumburg. Dieses Krankenhaus bietet eine breite Palette an medizinischer und Notfallversorgung für die Region. Darüber hinaus befindet sich derzeit ein Tierarzt in der Gesamtmarkung Freyburg (Unstrut).

Für den gesamten medizinischen Bereich ist aktuell eine hohe Auslastung der Angebote zu verzeichnen. Dieses Problem könnte sich künftig durch den bevorstehenden Generationswechsel verschärfen.

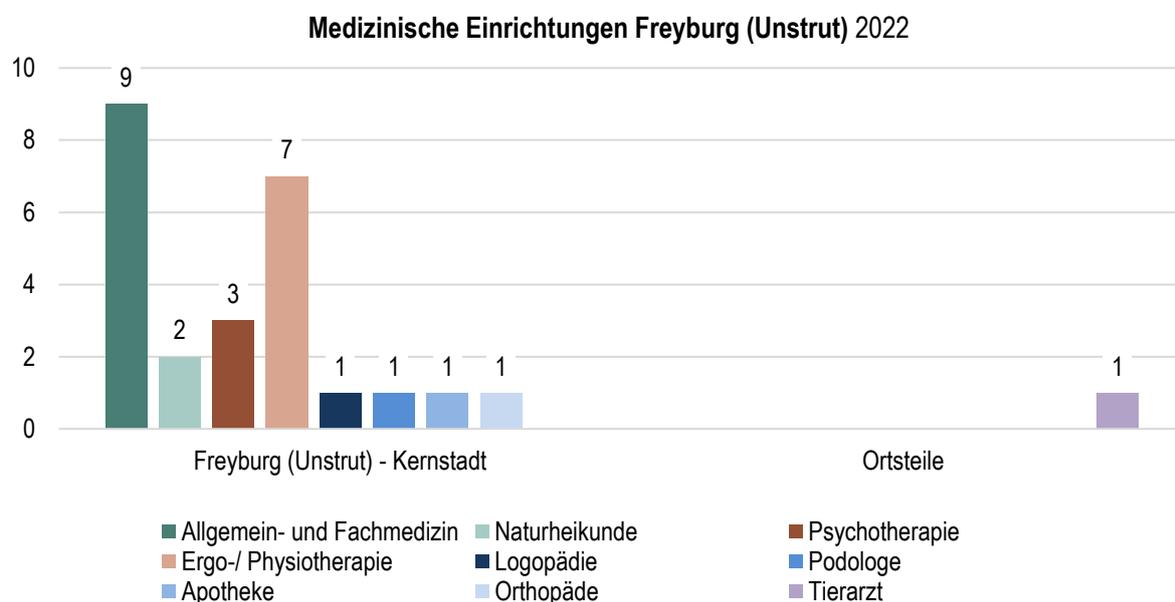


Abbildung 39: Medizinische Einrichtungen in Freyburg (Unstrut) Gesamtmarkung 2023 (eigene Darstellung 2023)

Allgemein- und Fachmedizin (9)

- Allgemeinmedizinerin Carmen Öschläger
- Fachärztin für Allgemeinmedizin Dr. med. Elisabeth Hage
- Fachärztin für Kinder- und Jugendheilkunde Dr. med. Ilka Enders
- Praxis Dr. Meinhold & Dr. Thiemicke
- Arztpraxis Sven Pappmeyer
- Frauenarzt Dr. med. Frank Thieme
- ORTHO-BIONOMY® Dr. med. Hans-Ulrich Wegner
- Zahnarztpraxis Robert Böttcher
- Zahnärztin Dr. med. Stefanie Möbius

Naturheilkunde (2)

- Naturheilpraxis Birgit Bräuer
- Naturheilpraxis Marion Selke

Psychotherapie (3)

- Gemeinschaftspraxis für Psychiatrie Psychotherapie Grit und Thomas Niebling
- Praxis für Psychotherapie Odette Friedemann
- Psychotherapeutische Praxis für Kinder und Jugendliche Dipl. Soz.-Päd. Eva Menke

Ergotherapie (2)

- Ergotherapie Anke Spakowski
- Ergotherapie Katja Forker-Soe

Physiotherapie (5)

- Physiotherapie Christine Herold
- Physiotherapie Denise Heft
- Praxisgemeinschaft für Physiotherapie Sterz & Ködel
- Physiotherapie Matthias Wolf
- Praxis für Kinder- und Jugendcoaching Kathrin Odenthal

Logopädie (1)

- Logopädie Gundula Sachse

Podologie (1)

- Praxis für Fußpflege Gretchen Meder

Apotheke (1)

- Elisabeth-Apotheke Frau Steffi Kurth

Orthopädie (1)

- Orthopädieschuhtechnik Torsten Zehaczek

Tierarzt (1)

- Dr. med. vet. Karin Reglich (OT Schleberoda)
(VerbGem Unstruttal 2022 a)

3.6.3 Altenpflege und Betreuung

In der Kernstadt Freyburg (Unstrut) gibt es eine breite Palette an Angeboten der Alten- und Krankenpflege für eine Stadt dieser Größe. Auf diese Weise wird durch mehrere Pflegeeinrichtungen eine qualitativ hochwertige Pflege gewährleistet. So gibt es verschiedene Einrichtungen, welche sich auf die Betreuung von Senioren konzentrieren.

Direkt in der Gesamtmarkung Freyburg (Unstrut) verortet sind folgende Pflegeangebote:

- Hospital St. Laurentius zu Freyburg OHG,
- Hospital St. Laurentius Pflegeheim – Wohngemeinschaft *Akzeptanz*,
- Dorotheenhaus,
- Wohnhof *Zur Ausspanne*,
- Pflegezentrum *Winzerstädtchen*.

Ambulante Pflegedienste, welche direkt in der Gesamtmarkung verortet sind, gibt es nicht. Dieser Bedarf wird durch Dienste aus den umliegenden Orten, wie Gleina und Saaleck, bedient. Alle Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind in der folgenden Karte zusammengefasst (Abb. 40):

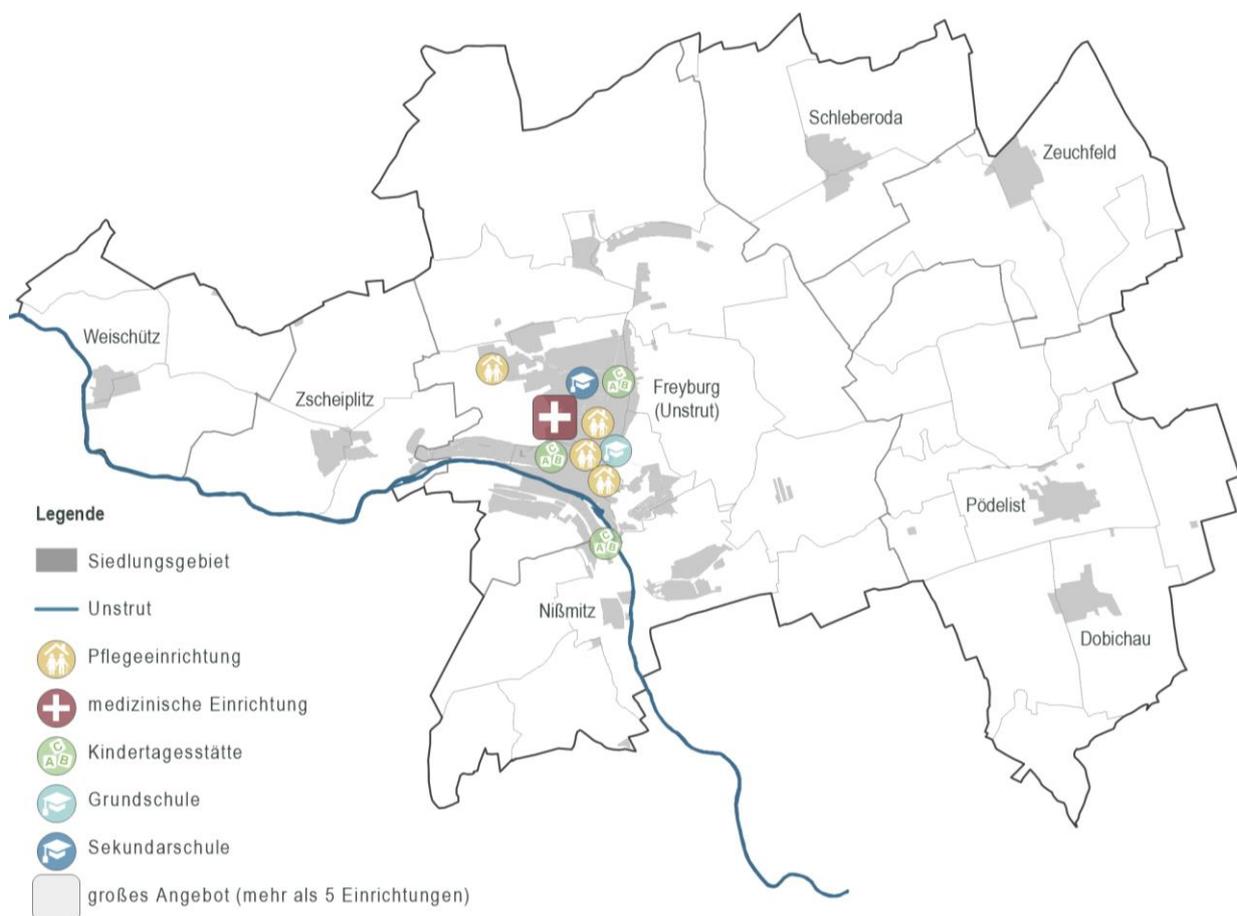


Abbildung 40: Ausstattung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur Freyburg (Unstrut) Gesamtmarkung 2023 (eigene Darstellung 2023)

3.6.4 Vereinsleben

Das Vereinsleben in Freyburg (Unstrut) ist vielfältig und spielt eine bedeutende Rolle im sozialen und kulturellen Gefüge der Stadt. Zahlreiche Vereine prägen das Gemeinschaftsleben und bieten eine breite Palette an Aktivitäten für verschiedene Altersgruppen. Sportvereine ermöglichen sportliche Betätigung in verschiedenen Disziplinen, von Fußball über Tennis bis hin zu Kampfsport. Kulturelle Vereine widmen sich Theater, Musik, Kunst oder der Pflege regionaler Traditionen wie Weinbau oder Karneval (Abb. 41). Darüber hinaus engagieren sich soziale Vereine für wohltätige Zwecke und fördern das soziale Miteinander. Das Vereinsleben in Freyburg (Unstrut) bietet damit zahlreiche Möglichkeiten für Bürger, sich einzubringen, Interessen zu teilen und gemeinschaftliche Aktivitäten zu erleben. Dieses breit gefächerte Spektrum umfasst in Freyburg (Unstrut) insgesamt 42 Vereine (VerbGem Unstruttal 2022 b). Davon befinden sich 32 Vereine in der Kernstadt und zehn Vereine in den Ortsteilen (Abb. 42).



Abbildung 41: Pflege der lokalen Kultur durch Vereine und Ehrenamt (Stadt Freyburg (Unstrut) o. J.)

Vereinsstruktur Freyburg (Unstrut) 2023

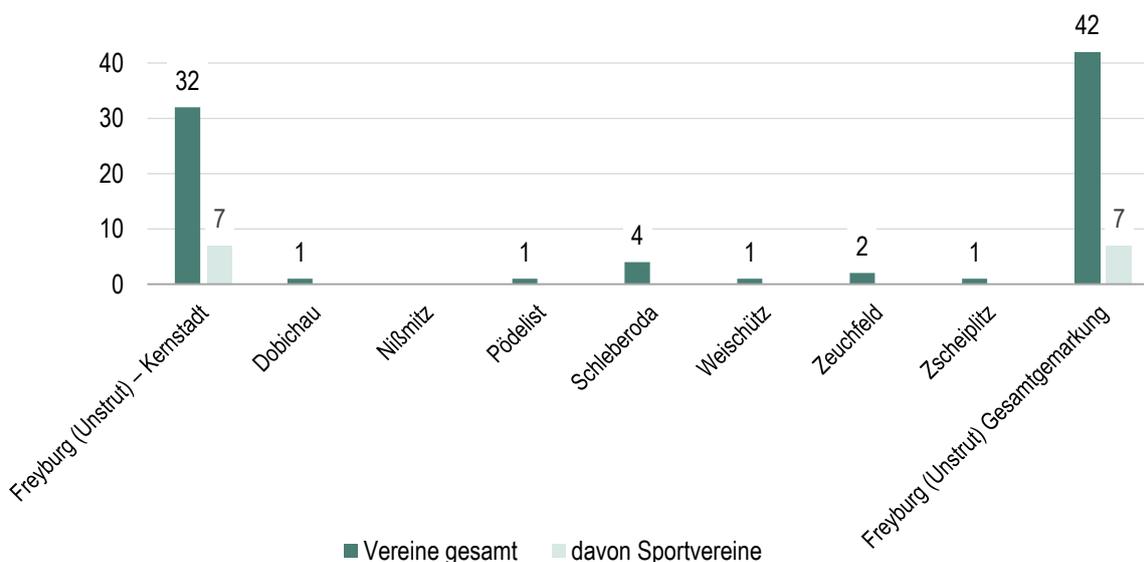


Abbildung 42: Vereine in Freyburg (Unstrut) nach Ortsteilen 2023 (eigene Darstellung 2023)

Spiel- und Sportplätze

In Freyburg (Unstrut) spielen Sport- und Spielflächen eine wesentliche Rolle im städtischen Umfeld. In der Gesamt-gemarkung existiert eine Vielzahl verschiedener Sportflächen, so unter anderem ein Sportpark in der Kernstadt, bestehend aus Stadion und zwei Fußballplätzen. Fast jeder Ortsteil verfügt über Spiel- und Sportflächen (Abb. 43) - darunter Fußballplätze, Bolzplätze und Mehrzweckfelder, die ein breites Spektrum an sportlichen Aktivitäten ermöglichen. Zusätzlich bieten öffentliche Spielplätze und Parks Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung für Kinder und Familien. Ebenso verfügt die Stadt über ein Freibad mit Blick auf die Weinberge.

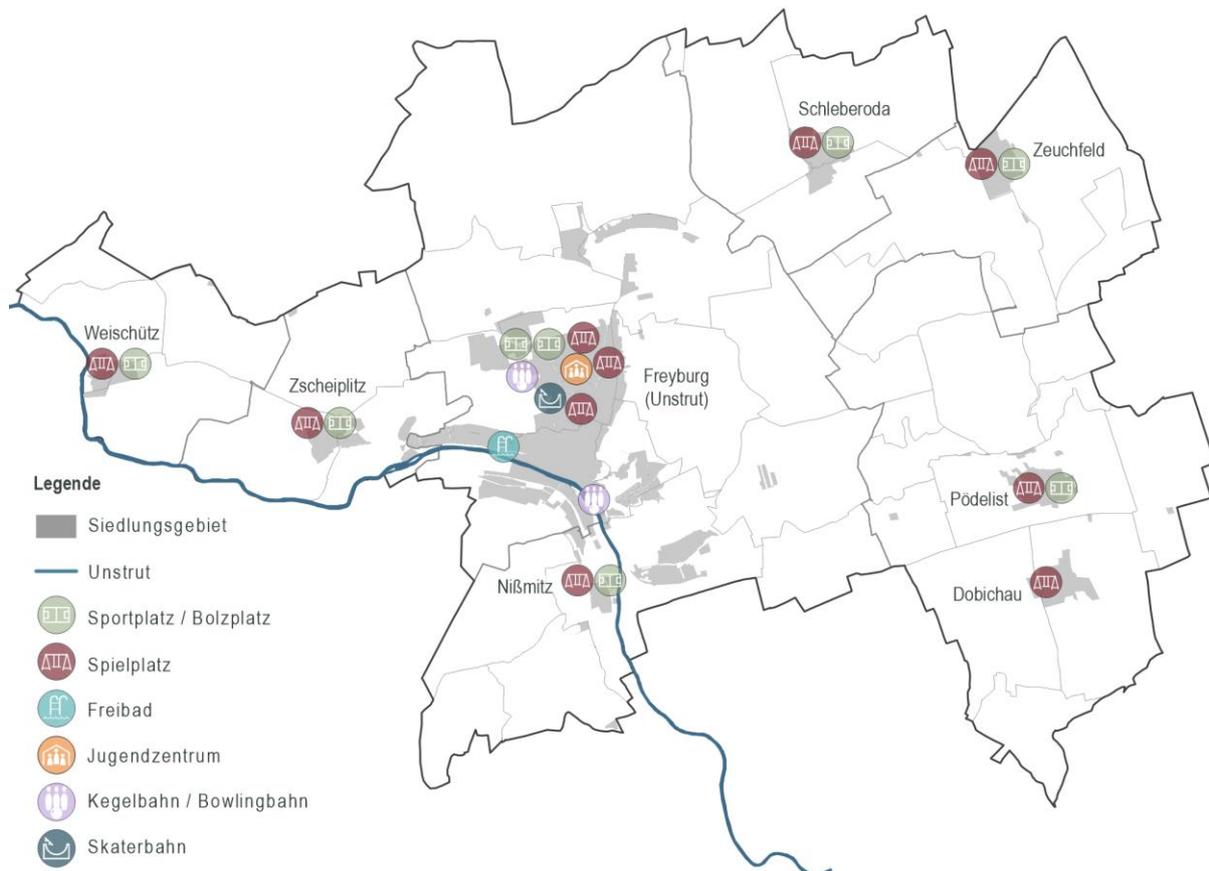


Abbildung 43: Ausstattung mit Spiel- und Sportplätzen Freyburg (Unstrut) Gesamt-gemarkung 2023 (eigene Darstellung 2023)

3.6.5 Weitere soziale Angebote und Einrichtungen

Aber auch neben dem Vereinsleben gibt es noch weitere soziale Angebote und Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung sowie zum sozialen Engagement. Für Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene sind spezifische Angebote in Form eines Jugendzentrums mit angegliedertem Seniorenangebot, der jungen Gemeinde, der Jugendfeuerwehr und der Bibliothek vorhanden. Ebenso gibt es ergänzende Freizeit- und Kreativaktivitäten, welche durch die Kindergärten, Schulen, die Kirchen, die Arbeiterwohlfahrt und dem Internationalen Bund (IB) geboten werden. Insbesondere nach diesen Freizeitaktivitäten ohne verbindliche Vereinszugehörigkeit besteht eine hohe Nachfrage. Zudem gibt es in Freyburg (Unstrut) eine Kegel- sowie eine Bowlingbahn.

Insbesondere die Angebote des IB sind von großer Bedeutung für die Region. Dieser leistet wichtige Jugendsozialarbeit durch Angebote für u. a. Kinder, Jugendliche, junge Erwachsene, Senioren, Arbeitslose, Behinderte und Migranten. Dabei sind vor allem die Hilfsangebote zur Jobsuche, für Bewerbungen und Wiedereingliederung von

besonderer Wichtigkeit, da hier durch die regional überdurchschnittlich hohe Schulabbrecherquote im deutschlandweiten Vergleich (Kempf 2018) und die daraus resultierende hohe Jugendarbeitslosigkeit mit 11,3 % aller Arbeitslosen (Agentur für Arbeit Sachsen-Anhalt Süd 2023) ein besonderer Bedarf besteht.

Soziale Infrastruktur

Herausforderungen

- ! Abhängigkeit der Ortsteile in allen Bereichen
- ! unzureichende Angebote an betreutem Wohnen
- ! schlechte Erreichbarkeit der sozialen Freizeitangebote aufgrund des mangelhaften ÖPNV-Taktes

Potenziale

- ✓ Vorhandensein bzw. Erreichbarkeit aller wichtigen sozialen Einrichtungen (Bildung, Medizin, Pflege) gesichert
- ✓ breites Angebot an Sport- und Freizeitvereinen in der Kernstadt
- ✓ Angebote an Allgemein- und Fachärzten in der Kernstadt
- ✓ umfassendes und gutes Pflegeangebot
- ✓ vorhandene spezifische Angebote für junge Menschen

3.7 Kultur, Tourismus und Freizeit

3.7.1 Kulturelle Angebote

Freyburg (Unstrut) bietet ein facettenreiches kulturelles Angebot, das Bewohner und Besucher gleichermaßen anspricht. Die Stadt ist bekannt für ihre reiche Weinbaukultur, die sich in Weinproben, Weinfesten und abwechslungsreichen Veranstaltungen rund um Wein und Sekt widerspiegelt, aber auch in ihrer bewegten und prägenden Geschichte, welche bis heute im Stadtbild sichtbar ist, wie beispielsweise die Jahn-Stätten und das Jahn-Museum. Neben verschiedenen Großveranstaltungen gibt es in der Stadt und auch den Ortsteilen zahlreiche weitere kleine Feste und Märkte, welche u. a. auch von den lokalen Vereinen veranstaltet werden, die alle zusammen in der nachfolgenden Liste aufgeführt werden.

Liste von Festen, Märkten und Veranstaltungen in Freyburg (Unstrut) (2023)

- | | |
|---|-----------|
| ➤ Kinder- und Seniorenkarneval | Februar |
| ➤ 19. Freyburger Weinfrühling ausgerichtet vom FFV e. V. | Mai |
| ➤ Kellerfest Winzervereinigung Freyburg | Mai |
| ➤ Mittelalter-Burg-Fest Schloss Neuenburg | Mai |
| ➤ Deutscher Sekttag an der Rotkäppchen Sektkellerei | Mai |
| ➤ Weiße Nacht im Weingut Pawis | Juni |
| ➤ Sommerfest Pödelist ausgerichtet vom Heimatverein Pödelist - Dobichau e. V. | Juni |
| ➤ Schützenfest ausgerichtet vom Freyburger Schützenverein 1603 e. V. | Juni |
| ➤ 31. Internationales Festival mittelalterlicher Musik, montalbane | Juni |
| ➤ 47. Knabenturnier des FC RSK Freyburg | Juni |
| ➤ 70. Freibadjubiläum | Juli |
| ➤ Unstrutparty und Badewannenrennen Weischütz | Juli |
| ➤ 57. Jahnmechkämpfe ausgerichtet vom Fechtclub Leipzig e. V. | Juli |
| ➤ 30 Jahre Weinbruderschaft Saale-Unstrut e. V. | Juli |
| ➤ Hoffest im Weingut Deckert, Tage der offenen Weinkeller | August |
| ➤ Feuerwehrfest ausgerichtet von der Freiwilligen Feuerwehr Freyburg | August |
| ➤ 98. Jahnturnfest ausgerichtet vom Landesturnverband Sachsen-Anhalt | August |
| ➤ 25 Jahre Kegelerverein Freyburg e. V. | August |
| ➤ 89. Gebietswinzerfest des Qualitätsweinanbaugebietes Saale-Unstrut | September |
| ➤ 26. Benefizkonzert des Luftwaffenmusikkorps Erfurt | September |
| ➤ Eröffnung Karnevalsaison mit Rathauschlüsselübergabe | November |
| ➤ Freyburger Weihnachtsmarkt auf dem Kirchplatz | Dezember |
| ➤ Weihnachtsmarkt Weischütz | Dezember |
| ➤ Adventskonzert Schleberoda | Dezember |
| ➤ Weihnachtsmarkt Zscheiplitz / Weihnachten auf dem Gut | Dezember |
| ➤ Weihnachtsmarkt Winzervereinigung | Dezember |



Abbildung 44: Freyburger Winzerfest (Stadt Freyburg (Unstrut) o. J.)

Jährliche überregional bedeutsame Veranstaltungen sind:

- Sektival in der Rotkäppchen Sektkellerei
 - Raritätenweinprobe / Weinwanderung Weingut Pawis
 - Kellerführungen / Weinverkostungen / Ausstellungseröffnungen der Winzervereinigung
 - After Work im Herzoglichen Weinberg
 - Kulturelles 4 Gänge Menü Schleberoda
 - Handmade Markt auf dem Marktplatz
- (VerbGem Unstruttal 2022 c)

3.7.2 Tourismusinfrastruktur und Ausflugsangebote

Die Tourismusinfrastruktur in Freyburg (Unstrut) ist vielfältig und attraktiv für Besucher. Die Stadt ist als das Zentrum der Weinregion bekannt und bietet zahlreiche historische Sehenswürdigkeiten wie das Schloss Neuenburg, das Friedrich-Ludwig-Jahn-Museum (Abb. 45), die historische Altstadt mit ihrem Gebäudebestand, der Stadtmauer, der Stadtkirche St. Marien sowie die Klosterkirche in Zscheiplitz als Anziehungspunkte für Besucher, die sich für die Geschichte der Region interessieren. Für Weinliebhaber und -interessierte gibt es die Rotkäppchen Sektkellerei mit der 2023 eröffneten Erlebnisswelt und den historischen Kelleranlagen, die Winzervereinigung, den Herzoglichen Weinberg sowie die zahlreichen Weingüter in der Kernstadt und den Ortsteilen als Ausflugsziele. Die landschaftlich reizvolle Umgebung und die Lage an der Unstrut bieten außerdem Gelegenheiten für Aktivitäten wie Radfahren, Wandern und Bootsfahrten. Die Stadt setzt sich aktiv dafür ein, die Tourismusinfrastruktur weiterzuentwickeln und Ausflugsangebote zu fördern, um Gästen ein abwechslungsreiches und attraktives Erlebnis in Freyburg (Unstrut) zu bieten.



Abbildung 45: Friedrich-Ludwig-Jahn-Museum (Ministerium für Inneres und Sport des Landes Sachsen-Anhalt o. J.)

Touristische Markensäulen und Potenzialthemen

Prägend für den Tourismus in der Region und in Freyburg (Unstrut) sind verschiedene touristische Markensäulen. Als solche werden touristische Themen bezeichnet, welche den lokalen und regionalen Tourismus stützen und maßgeblich prägen. Diese sind in Freyburg (Unstrut) das Schloss Neuenburg, die Persönlichkeit sowie Wirkungs- und Erinnerungsstätten Friedrich Ludwig Jahns, die Themen Sekt und Wein durch die Sektkellerei Rotkäppchen und die Winzervereinigung sowie die vielen weiteren lokalen Winzer, das gut erhaltene Stadtbild und die zahlreichen Möglichkeiten des Wanderns, des Radfahrens und des Wassersportes (Abb. 46). Diese touristischen Markensäulen sind auch durch die Themenrouten der Weinstraße, der Straße der Romanik sowie dem Blauen Band etabliert und verfestigt.

Wichtige Ziele sind darüber hinaus der Geo-Naturpark *Saale-Unstrut-Triasland*, die Weinbauregion Saale-Unstrut mit ihren charakteristischen Weinbergen. Durch die Lage Freyburgs im Geo-Naturpark werden zahlreiche Möglichkeiten der Erholung erschlossen, die sich aber hauptsächlich auf den Sommertourismus von Mai bis September beziehen, wie die zahlreichen bedeutsamen regional und überregionalen Wander- und Radwege oder Kanutouren auf der Unstrut (Blaues Band). Weitere touristische Angebote bestehen auch durch Stadtführungen oder Sonderfahrten zu den Wein- und Stadtfesten mit einer Dampflokomotive.

Darüber hinaus gibt es jedoch auch Themen, deren touristisches Potenzial in Freyburg (Unstrut) derzeit nicht angemessen ausgeschöpft wird. Dabei handelt es sich um den Geo-Naturpark mit seinen Inhalten. Hier liegen noch Potenziale, welche erschlossen werden können und Raum für künftige Entwicklungen geben. Mit diesen

touristischen Markensäulen und Potenzialen nimmt die Stadt eine überregional bedeutsame Tourismusfunktion, insbesondere im Bereich Kultur, ein.

Markensäulen Freyburg (Unstrut)

- Schloss Neuenburg & historisches Stadtbild
- Friedrich Ludwig Jahn
- Sekt und Wein
- Wasser-, Wander- und Radtourismus

Potenzialthemen Freyburg (Unstrut)

- Geo-Naturpark



Abbildung 46: Touristische Markensäulen nach dem LEP (eigene Darstellung 2023 nach Die Straße der Romanik o. J.; Himmelswege o. J.; IMG o. J.; Weinbauverband Saale-Unstrut e. V. o. J.)

Aktuelle Entwicklungen

Aktuelle Investitionen im Bereich des Tourismus finden auf Schloss Neuenburg im Rahmen einer denkmalpflegerischen Neugestaltung und Umbau der Vorburg statt, welche 2024 beginnen und bis ca. 2035 fertiggestellt werden sollen. In deren Rahmen finden Sanierungsarbeiten auf 20.000 m² statt, bei welcher auch ein Besucherinformationzentrum errichtet werden soll.

Auch die Rotkäppchen Sektkellerei hat in den Jahren 2021 bis 2023 große Investitionen getätigt. Mit dem Bau der Erlebniswelt auf 1.400 m² wurden Inhalte zur Geschichte der Sektkellerei sowie eine interaktive Ausstellung zur Sektherstellung geschaffen. Diese werden durch einen Sektpavillon mit Bar und Shop ergänzt sowie durch eine generelle Aufwertung der Besucherinfrastruktur. Durch diese wetterunabhängigen und dauerhaften Angebote soll künftig auch die Nebensaison besser genutzt werden.

Das Jahn-Museum plant aktuell einen Neubau sowie die Sanierung der Altbaubestände für ein jährliches Gästevolumen von 20.000 Besuchern. Ziel ist die Entwicklung zu einem inklusiven Museum für körperlich und geistig behinderte Personen. Die Sonderausstellungsfläche soll zeitweise auch ein multifunktionaler Begegnungsort für Konzerte, Vorträge und andere Veranstaltungen sein. Dieser Aus- und Umbau soll ca. 2030 abgeschlossen sein.

Auch die Winzervereinigung plant Investitionen in Braunsbedra am Geiseltalsee mit einer Vinothek und einem Bistro. In Freyburg (Unstrut) ist in den nächsten Jahren zudem eine umfangreiche Modernisierung der Weingalerie geplant. Dabei soll ein neues Konzept realisiert werden und am Ort ein moderner Lounge-Charakter entwickelt werden.

Diese Entwicklungen zeigen, dass in junger Vergangenheit bereits umfangreiche Investitionen getätigt wurden und auch in den kommenden Jahren weitere große Entwicklungen angestoßen werden. Allein diese vier Einrichtungen zählen zusammen jährlich ca. 260.000 Besucher, die deren Einrichtungen und Veranstaltungen besuchen. Mit den kürzlich getätigten und geplanten Investitionen steigt das Potenzial der Besucherströme zukünftig.

Wander- und Radwege

Insgesamt gibt es im Unstruttal mehrere gut ausgewiesene Rad- und Wanderwege (Abb. 48). Der bekannteste durch Freyburg (Unstrut) führende Radweg ist der Unstrut-Radweg, der von der Quelle im thüringischen Kefferhausen bis zur Mündung in die Saale im Blütengrund bei Naumburg verläuft. Er befindet sich teilweise in einem verbesserungswürdigen Zustand, da eine nachhaltige Pflege fehlt. Freyburg (Unstrut) liegt ebenso an der Saale-Unstrut-Elster-Rad-Acht. Ein anderer ebenfalls die Gesamtmarkung Freyburg (Unstrut) im Ortsteil Weischütz berührender Radweg ist der Goetheradweg, welcher von Bad Sulza bis an den Saaleradweg bei Hohenweiden reicht.

Unter den Wanderrouten ist besonders der Ökumenische Pilgerweg zwischen Vacha über Leipzig bis Görlitz mit fast 500 km Länge hervorzuheben. Ebenso gibt es den 230 km langen, in zwölf Etappen aufgeteilte Feengrotten-Kyffhäuser-Fernwanderweg. Er beginnt an den Feengrotten in Saalfeld, folgt dem mittleren Saaleetal zur Mündung der Unstrut bei Naumburg und führt von dort über Nebra (Unstrut) bis zum Kyffhäuserdenkmal im gleichnamigen Mittelgebirge bei Bad Frankenhausen (Abb. 47).

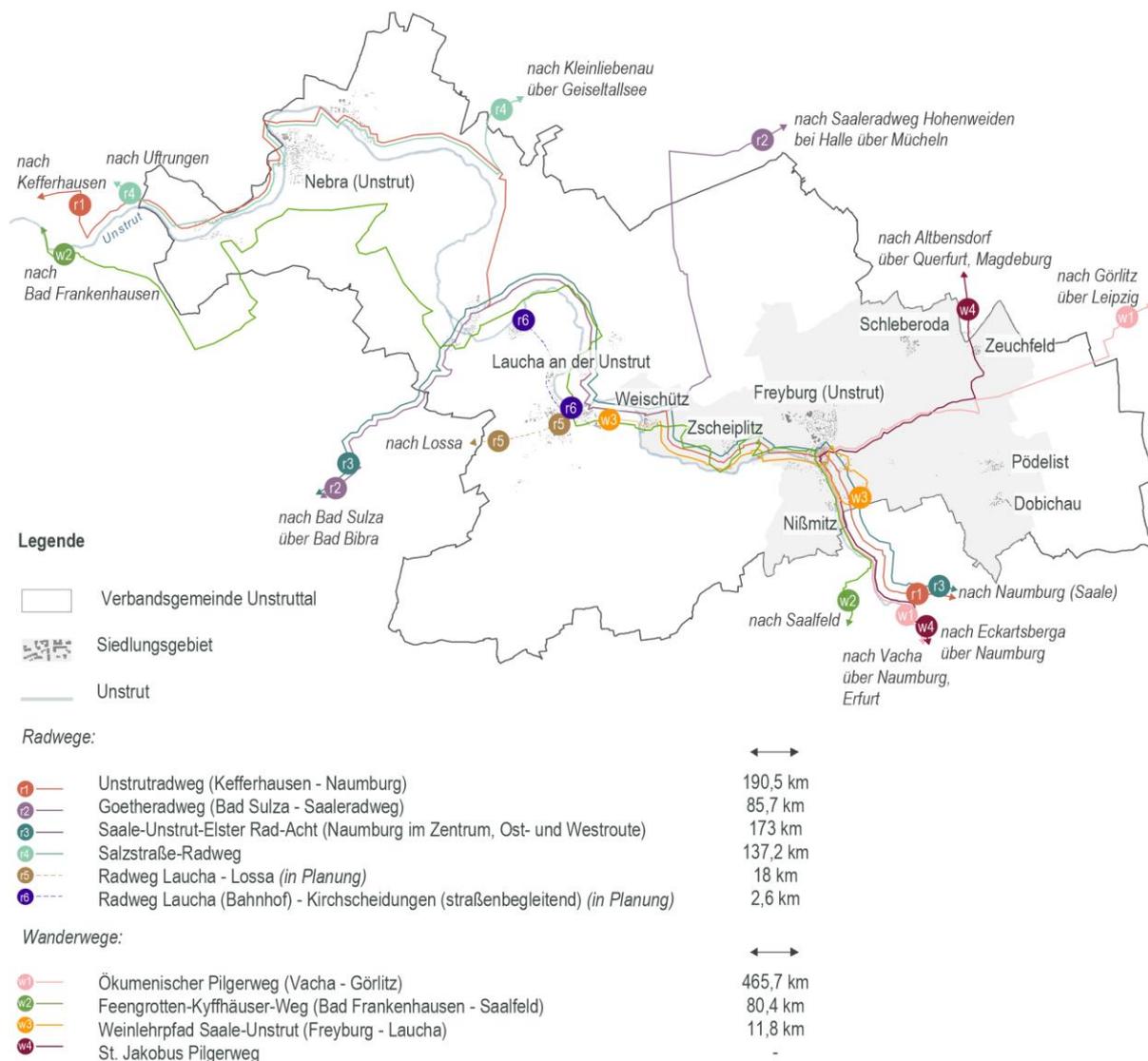


Abbildung 47: Rad- und Wanderwege VerbGem Unstruttal (eigene Darstellung 2023 nach Saale-Unstrut-Tourismus e. V. o. J.)

Zahlreiche weitere Wandermöglichkeiten gibt es auf den insgesamt acht im Geo-Naturpark *Saale-Unstrut-Triasland* ausgewiesenen Wander- und Rundwanderwege in den Schwierigkeitsstufen leicht bis schwer (Abb. 48). Darunter der 7,4 km lange Schweigenberg-Rundweg, der vorbei an historischen Kelleranlagen, unterhalb der Weinberge und vorbei an der Mühle Zeddenbach sowie an alten Kalksteinbrüchen führt. Mängel bezüglich des Zustandes der Wege des Geo-Naturparks gibt es vor allem durch teilweise private Eigentumsverhältnisse und einen Mangel personeller Ressourcen, wodurch einige Abschnitte nur ungenügend unterhalten und gepflegt sind.

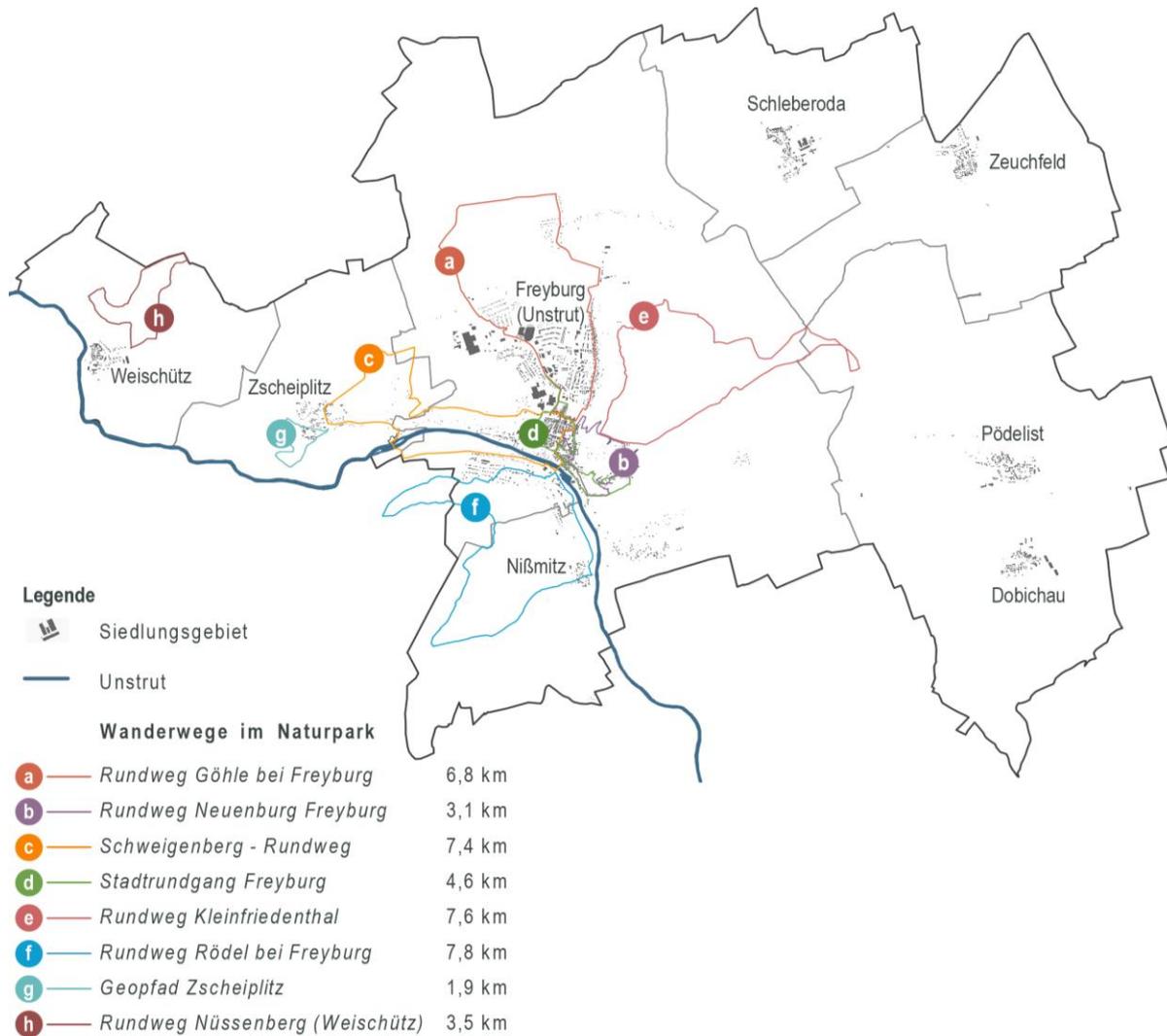


Abbildung 48: Wanderwege im Geo-Naturpark – Gemarkung Freyburg (Unstrut) (eigene Darstellung 2023 nach Geo-Naturpark „Saale-Unstrut-Triasland“ e. V. 2022)

Unterbringungsstruktur und Gastronomie

Ein vielfältiges Angebot an Übernachtungsmöglichkeiten unterstützt den städtischen Tourismus. So standen im Jahr 2023 insgesamt 640 Betten (ohne Aufbettungen) bzw. 731 Betten (mit Aufbettungen) zur Verfügung. Diese Zahl an Übernachtungsmöglichkeiten verteilte sich größtenteils auf die Hotels mit 372 Betten. Zusätzlich fielen 160 Betten sowie 50 Aufbettungen auf Ferienhäuser und -wohnungen. Ebenso gibt es zudem 18 Privatzimmer zu vermieten (Abb. 49).

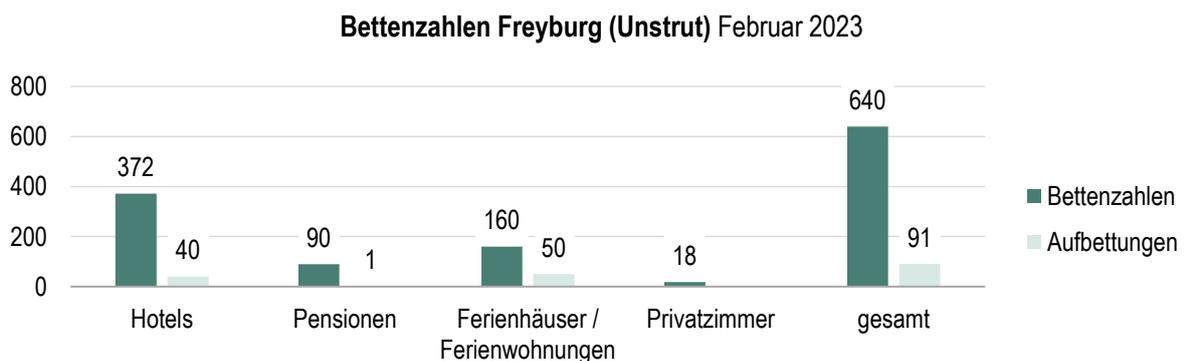


Abbildung 49: Bettenzahlen Freyburg (Unstrut) (eigene Darstellung nach Freyburger Fremdenverkehrsverein e. V. 2023)

Diese sehr differenzierten Übernachtungsmöglichkeiten konzentrieren sich vor allem auf die Kernstadt und die Ortsteile entlang der Unstrut (Abb. 51). Die Ortsteile in den Höhenlagen verfügen kaum bis gar nicht über touristische Einrichtungen und Anziehungspunkte. Auch die Gastronomie konzentriert sich auf die Kernstadt Freyburg (Unstrut). Insgesamt ist das gastronomische Angebot trotz vorhandener hochwertiger Restaurants insgesamt als unzureichend zu bewerten. Problematisch ist vor allem die ungesicherte Nachfolge der Betriebe aufgrund des derzeitigen Generationswechsels und des Fachkräftemangels.

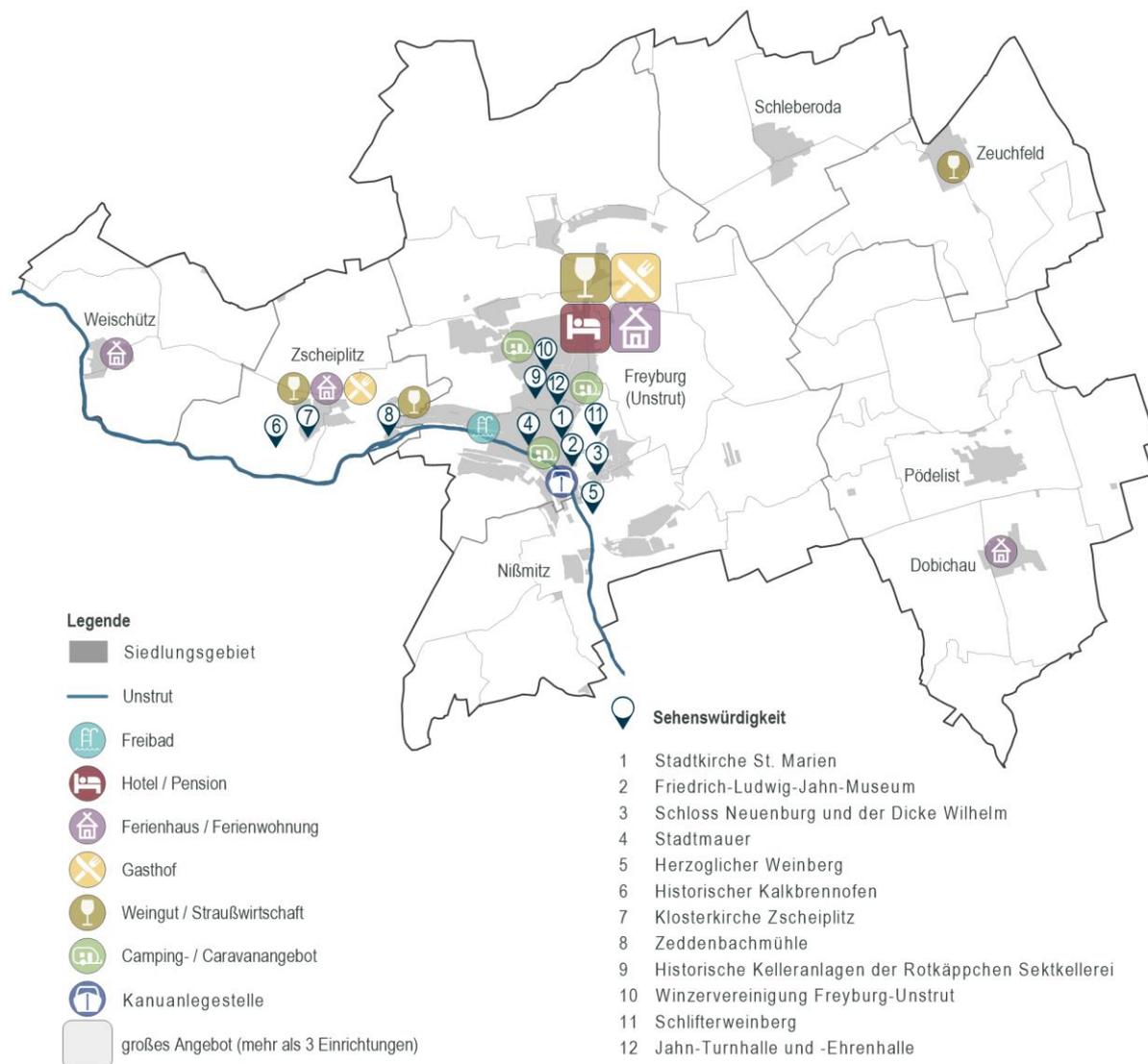


Abbildung 50: Touristische Angebotsstruktur Freyburg (Unstrut) Gesamtmarkung 2023 (eigene Darstellung 2023)

Neben den klassischen Übernachtungsangeboten und der Gastronomie gibt es noch weitere touristische Einrichtungen in der Gesamtmarkung. Dazu zählen neben einer Vielzahl an Sehenswürdigkeiten mehrere Camping- und Caravanmöglichkeiten, eine Kanuanlegestelle, ein Freibad sowie mehrere Weingüter und Straußwirtschaften.

Mit Blick auf die Ankunfts- und Übernachtungszahlen wird deutlich, dass diese zwar zuletzt coronabedingt abgenommen haben, insgesamt jedoch eine positive Entwicklung langfristig zu beobachten war (Abb. 52). Ebenso hat sich auch die durchschnittliche Aufenthaltsdauer (Abb. 53) langfristig positiv entwickelt. So halten sich Gäste nun zwei Tage im Durchschnitt in Freyburg (Unstrut) auf. Dagegen steht jedoch eine negative Entwicklung der

Betriebszahlen im Gastbergewerbe. Von ursprünglich zwölf Betrieben im Jahr 2021 gibt es mit Stand Ende 2022 nur noch zehn Betriebe (Abb. 54). Bei dieser Darstellung sind größere Betriebe wie Hotels und Pensionen gezählt.

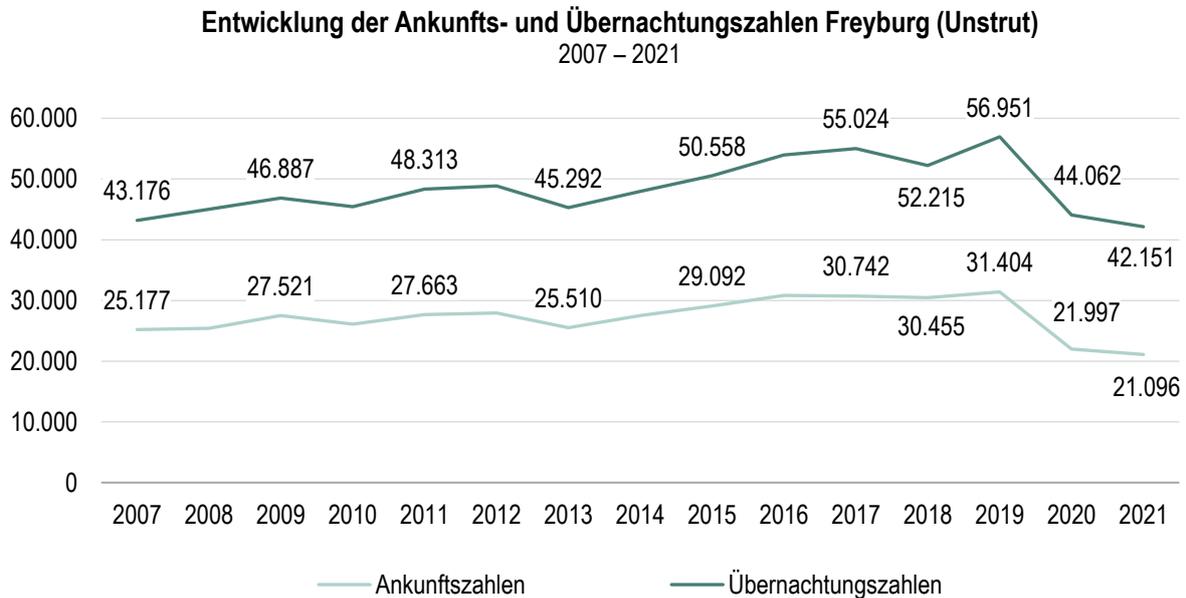


Abbildung 51: Entwicklung der Ankunfts- und Übernachtungszahlen (2007 – 2021) Freyburg (Unstrut) (eigene Darstellung 2022 nach Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt o. J. c)

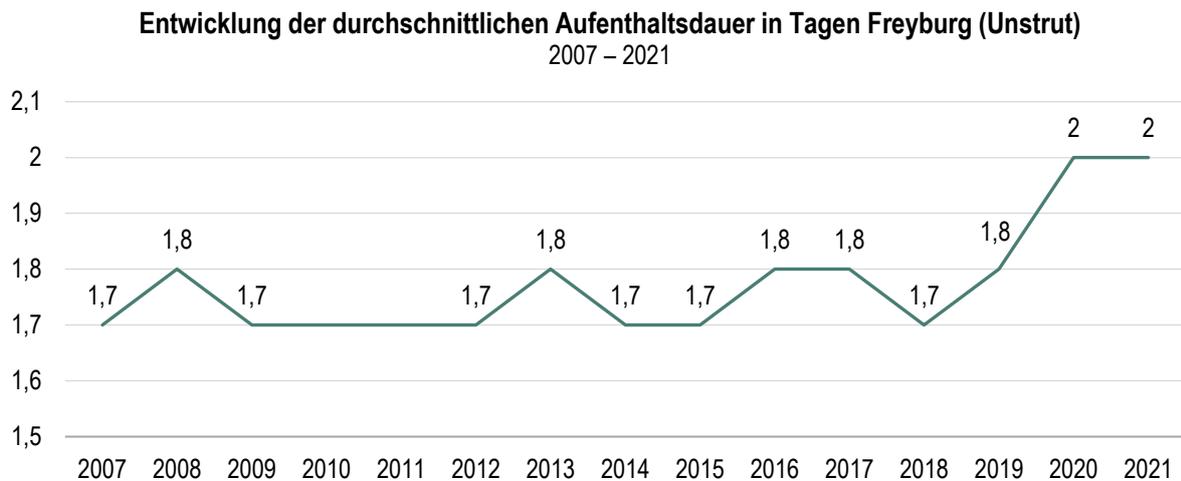


Abbildung 52: Entwicklung der durchschnittlichen Aufenthaltsdauer in Tagen (2007 – 2021) Freyburg (Unstrut) (eigene Darstellung 2022 nach Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt o. J. c)

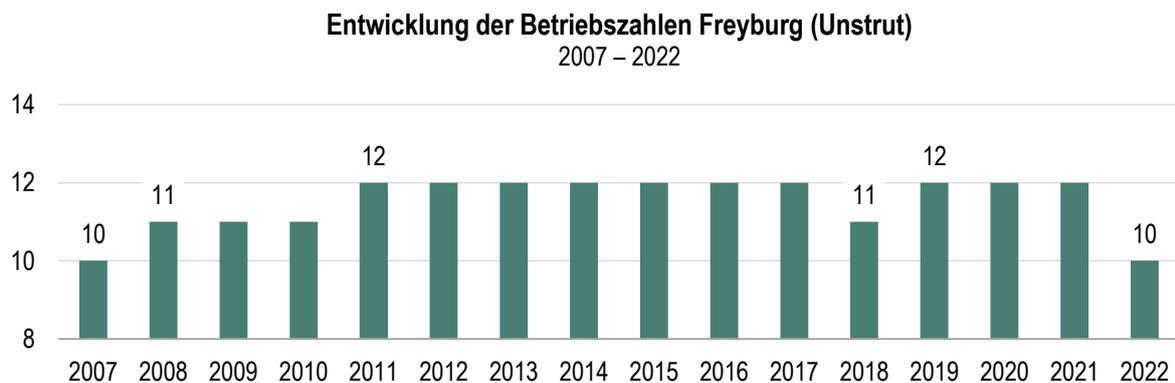


Abbildung 53: Entwicklung der Betriebszahlen (2007 – 2022) Freyburg (Unstrut) (eigene Darstellung 2022 nach Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt o. J. c)

*Kultur, Tourismus und Freizeit***Herausforderungen**

- ! rückläufige Entwicklung der Übernachtungszahlen und Betriebe durch Corona
- ! kleinteilige Unterbringungsstruktur – zu wenig Hotels mit hoher Bettenzahl
- ! unzureichendes gastronomisches Angebot
- ! partiell schlechter Zustand der Wanderwege
- ! Optimierungsbedarf bei Lesbarkeit und Aktualität der touristischen Beschilderung
- ! unzureichende sanitäre Infrastruktur entlang der Unstrut
- ! ausbaufähige regionale und überregionale touristische Zusammenarbeit (nicht ausgeschöpfte Potenziale)
- ! keine Personalstelle für Tourismus in der VerbGem

Potenziale

- ✓ Lage im Geo-Naturpark *Saale-Unstrut-Triasland*
- ✓ überregional bedeutsame touristische und kulturelle Orte
- ✓ große Bandbreite an kulturellen Veranstaltungen in der Kernstadt mit dem größten regionalen Weinfest Mitteldeutschlands
- ✓ Bündelung von wichtigen Tourismus-Routen in der Gemarkung
- ✓ gutes Übernachtungsangebot mit hoher Bettenzahl
- ✓ langfristig positive Entwicklung bei Ankunftsahlen, Übernachtungszahlen und Aufenthaltsdauer beobachtbar
- ✓ Bekanntheit durch Sekt, Wein und Jahn und vielfältiges touristisches Potenzial
- ✓ viele getätigte und geplante Investitionen (Rotkäppchen Sektkellerei, Schloss Neuenburg, Winzervereinigung, Jahn-Museum)
- ✓ gut ausgeschilderte Rad- und Wanderwege

3.8 Natur und Umwelt

3.8.1 Natur- und Freiraumanalyse

Die Gesamtmarkung Freyburg (Unstrut) zeichnet sich durch eine abwechslungsreiche Landschaft aus, die durch eine Kombination aus natürlichen Elementen und menschlich geschaffenen Strukturen geprägt ist. Die Gesamtmarkung verfügt über große Grünflächen, was vor allem in der Naturraumkarte in Abb. 54 deutlich wird.

Von den insgesamt 25,43 km² der Gesamtmarkung fallen etwa 85,5 % auf Vegetation, von diesen sind 31,1 % Wald, 4,5 % Gehölz und der überwiegende Großteil mit 64,4 % Landwirtschaft (Abb. 55). Nur etwa 0,5 % der Fläche der Gesamtmarkung sind Gewässer.

Größere Waldflächen gibt es vor allem im Norden der Gesamtmarkung um den Sohlberg herum an der *Neuen Göhle*, im Osten um den Horchhügel im Bereich der *Alten Göhle* und im Süden um den Berg Rödel in der Gemarkung Nißnitz (Abb. 54).

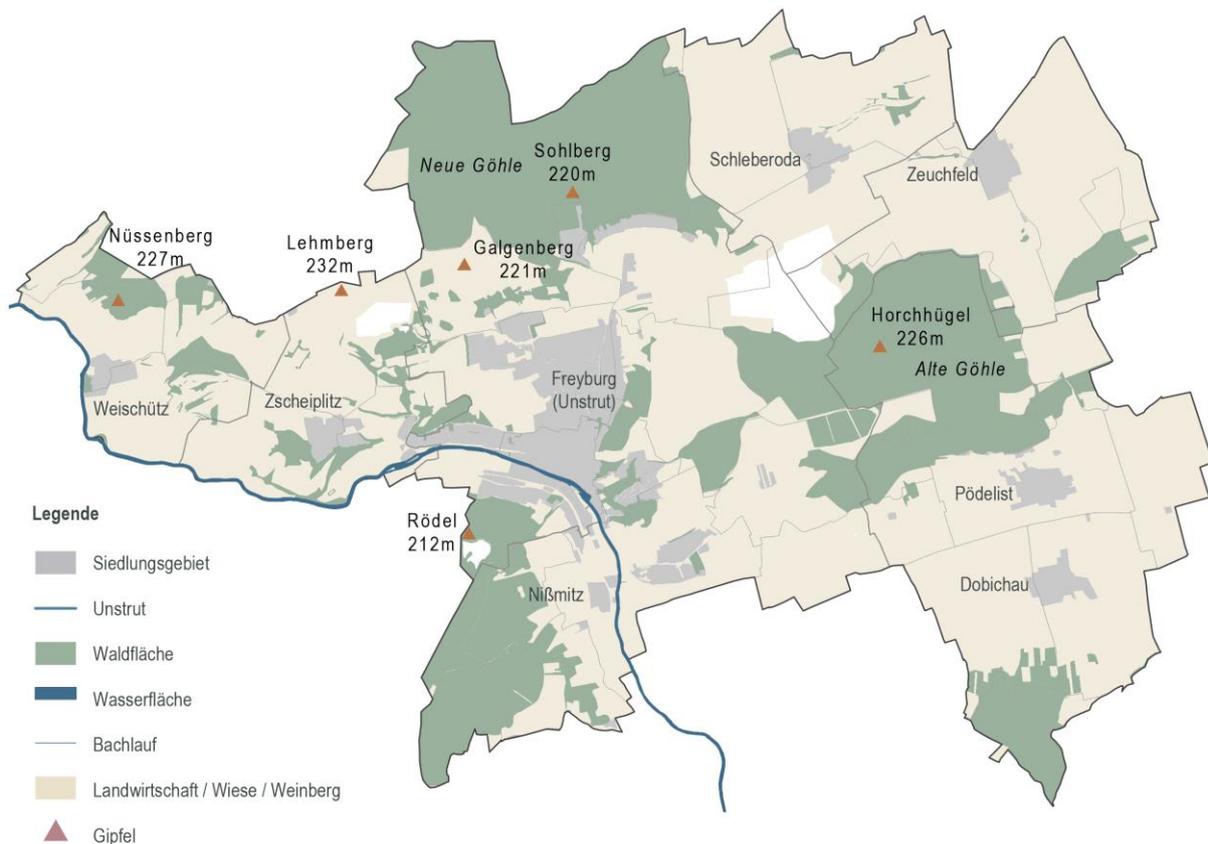


Abbildung 54: Naturraum Freyburg (Unstrut) Gesamtmarkung (eigene Darstellung 2022)

Das Landschaftsbild wird in der Wahrnehmung maßgeblich durch die Weinanbaugelände entlang der Unstrut und die umliegenden Hügel geprägt. Die Flusslandschaft der Unstrut sowie angrenzende Wälder und Naturschutzgebiete bieten Lebensraum für eine Vielzahl von Pflanzen- und Tierarten und dienen als Naherholungsgebiete für die Bewohner und Besucher.

Als naturräumliche Besonderheiten sind zum einen die Weinterrassen entlang der Unstrut zu nennen, welche auch das Stadtbild nachhaltig prägen. Ebenso ist der Friedwald (Bestattungswald) östlich der Kernstadt ein

Alleinstellungsmerkmal in der Region. Im Bereich des Friedwaldes findet eine nachhaltige und naturnahe Wiederaufforstung statt. Eine regionale Besonderheit stellen die Trockenrasenhänge mit der einzigartigen Orchideenflora auf den Muschelkalkhängen dar. Die Trockenrasen werden in Freyburg (Unstrut) umweltgerecht und nachhaltig durch Wildpferde und Ziegen naturnah beweidet und bewirtschaftet. Dies trägt zu einem schonenden Erhalt der Kulturlandschaft bei.

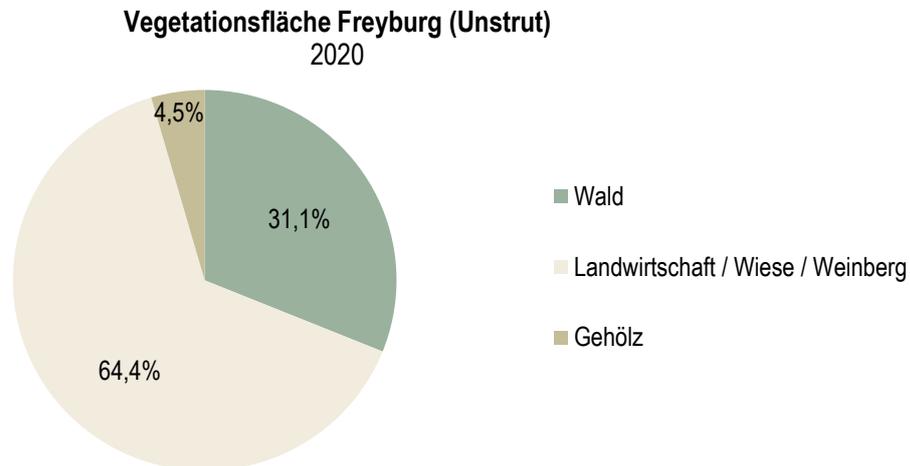


Abbildung 55: Vegetationsfläche Freyburg (Unstrut) 2020 (eigene Darstellung 2023 nach Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2022 d)

Topografie

Die Topografie der Stadt Freyburg (Unstrut) und aller ihrer Ortsteile präsentiert sich als eine abwechslungsreiche Landschaft mit charakteristischen Merkmalen. Die Stadt liegt eingebettet entlang der Unstrut und wird von sanften Hügeln und Weinbergen umgeben. Die Topografie ist geprägt durch das Flusstal der Unstrut, das sich durch die Region zieht und eine vielseitige Flusslandschaft schafft. Die umliegenden Hügel und Weinberge bieten nicht nur eine attraktive Kulisse, sondern prägen auch das Stadtbild und tragen zur Weinanbaukultur der Region bei. Diese topografischen Gegebenheiten schaffen eine attraktive Landschaft.

Die Gesamtmarkung liegt auf 105 - 242 m ü. NN und wird vor allem durch den Wechsel von weiterer und enger Unstrutau, den Hangbereichen und Hochflächen geprägt. Besonders hervorzuheben sind vor allem die im Schutzgebiet Geo-Naturpark *Saale-Unstrut-Triasland* namensgebenden Schichtstufen der Triasformation (Muschelkalk, Buntsandstein und Keuper) und die charakteristischen Weinhänge, die die Stadt umgeben.

Freiräume der Kernstadt Freyburg (Unstrut)

Die Stadt Freyburg (Unstrut) verfügt über eine Vielzahl verschiedener öffentlicher Grünanlagen, Parks und Spielplätze, die den Freyburgern und Gästen gleichermaßen als Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten dienen. Diese Grünflächen sind essenziell für die Lebensqualität in der Stadt und bieten Raum für Aktivitäten im Freien. Dabei kann es sich sowohl um grüne als auch graue Freiräume handeln.

In Freyburg (Unstrut) finden sich diese Freiräume vor allem in der Form von Spiel-, Sport- und Parkanlagen, Friedhöfe sowie dem großflächigen Friedwald (Abb. 57).

Typisch für die Gesamtmarkung mit ihrer historisch gewachsenen Siedlungsfläche innerhalb der Stadtmauer sind traditionell stadtypische Bereiche, wie der Marktplatz. Hervorzuheben ist zudem das Sportareal im Norden der Kernstadt. Dennoch ist ein Mangel an qualifizierten und öffentlich zugänglichen grünen Freiräumen in genügendem Umfang mit entsprechenden Nutzungs- und Aneignungsmöglichkeiten im Kernstadtgebiet zu verzeichnen. In den Randbereichen fällt dies durch die Nähe zur umgebenden Natur allerdings nicht ins Gewicht. Insbesondere in den dichter besiedelten Wohngebieten fehlt es jedoch an grünen Flächen mit Aufenthaltsqualität für die Anwohner. Der großflächige Stadtpark im Osten der Stadt ist aufgrund der Topografie und fehlenden Pflege und Wartung der Wege nicht entsprechend nutzbar (Abb. 56).



Abbildung 56: Freyburg (Unstrut) Stadtpark (eigene Aufnahme RoosGrün 2023)



Abbildung 57: Freiräume Freyburg (Unstrut) Kernstadt (eigene Darstellung 2022)

3.8.2 Schutzgebiete der Natur

Geo-Naturpark Saale-Unstrut-Triasland

Im Süden Sachsen-Anhalts, zwischen Thüringen und Sachsen, liegt der Geo-Naturpark mit einer Fläche von ca. 1.037 km² über die Landkreise Burgenlandkreis und den südlichen Saalekreis hinweg. Er beginnt im Nordwesten etwa zwischen Allstedt und Querfurt, verläuft entlang der Landesgrenze nach Südosten und endet an der Südspitze Sachsen-Anhalts (Abb. 58).

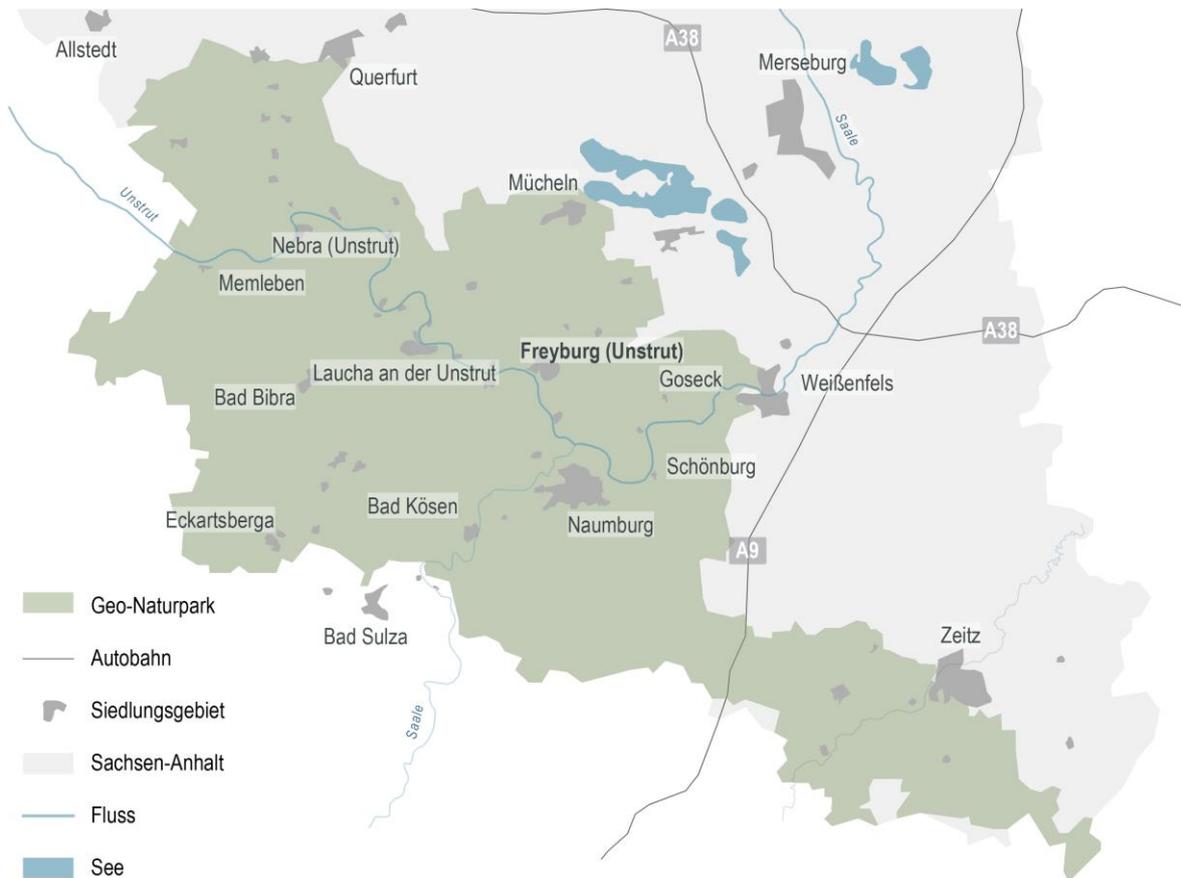


Abbildung 58: Geo-Naturpark Saale-Unstrut-Triasland (eigene Darstellung nach Geo-Naturpark „Saale-Unstrut-Triasland“ e. V. 2022)

Das Gebiet des Geo-Naturparks an Saale und Unstrut, welches die Gesamtmarkung umschließt, zeichnet sich durch seine zahlreichen landschaftlichen Besonderheiten aus. Die Region wird durch die Täler der Flüsse Saale, Unstrut und Elster sowie die daraus resultierenden Hangbereiche und Hochflächen geprägt. Die Hochflächen der Triasschichten bestehen aus Buntsandsteinen und Muschelkalk und geben im Übergang zu den Tälern durch Erosion und Verwitterung der Gestalt des Geo-Naturparks ihr heutiges Aussehen (Geo-Naturpark „Saale-Unstrut-Triasland“ e. V. o. J.).

Landschaftsschutzgebiet

Das Landschaftsschutzgebiet *Unstrut-Triasland*, welches im Westen der Gesamtmarkung liegt, umfasst das Unstruttal von Wendelstein bis zur Mündung in die Saale (Abb. 59). Dieses Gebiet umfasst neben den benachbarten Stufenhängen und angrenzenden Hochflächen auch die Täler von Biberbach, Steinbach und Saubach. Es umfasst zudem die Plateau- und Hangbereiche zwischen Steigra und Spielberg sowie den Ziegelrodaer Forst in den Kreisen

Mansfeld-Südharz und dem Saalekreis. Besonders die vielfältig strukturierte Unstrutaua rund um die Kernstadt Freyburg (Unstrut) wird als schützenswert erachtet (Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt 2019).

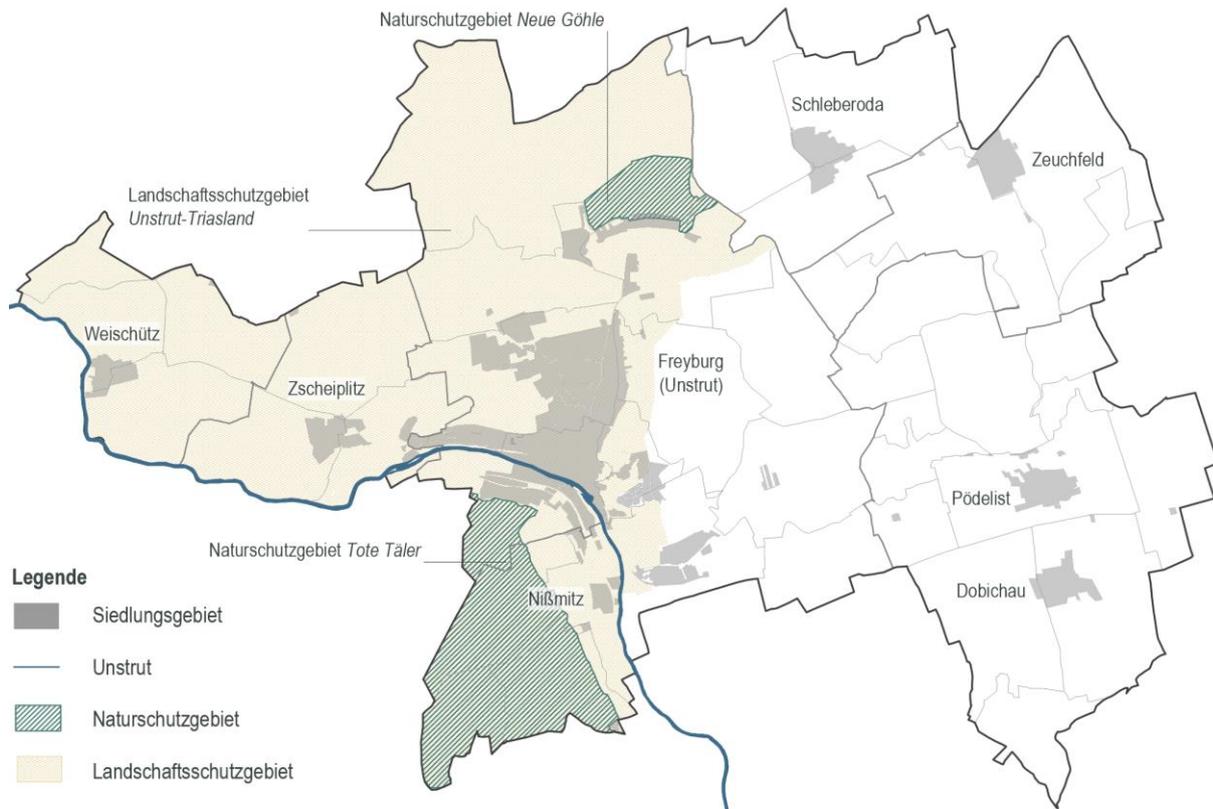


Abbildung 59: Landschafts- und Naturschutzgebiete Freyburg (Unstrut) Gesamtmarkung (eigene Darstellung 2022 nach Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt 2019; Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt o. J. b)

Naturschutzgebiete

Das Naturschutzgebiet *Tote Täler* liegt unmittelbar südlich der Kernstadt (Abb. 59) im Landschaftsschutzgebiet *Unstrut-Triasland*. Es umfasst die besonders steilen Hänge zum Hasseltal sowie zahlreiche kurze Trockentäler, die östlich in das Gebiet einmünden. Ebenso beinhaltet es die nord- und ostexponierten Hänge zum Unstruttal sowie Teile des dazwischen liegenden Plateaus. Das Hauptziel der Unterschutzstellung besteht in der Erhaltung wertvoller Trocken- und Halbtrockenrasen sowie verschiedener naturnaher Waldgesellschaften. Das Naturschutzgebiet gilt als eines der orchideenträchtigsten Gebiete in den neuen Bundesländern, was durch den Orchideenwanderweg im südlichen Bereich des Gebiets verdeutlicht wird.

Das Naturschutzgebiet *Neue Göhle* ist vollständiger Bestandteil des ca. 0,84 km² großen Flora-Fauna-Habitats (FFH) *Neue Göhle und Trockenrasen nördlich Freyburg*. Es wird fast vollständig vom Landschaftsschutzgebiet *Unstrut-Triasland* umgeben und liegt am südexponierten Steilhang der Zeuchfelder Talung im Bereich des Sohlberges. Zum Gebiet gehören sowohl der südöstliche Teil des Waldgebietes *Neue Göhle* als auch der südlich angrenzende Hangbereich. Ziel der Unterschutzstellung ist die Erhaltung wertvoller Vegetationsstrukturen mit Eichen-Hainbuchenwald, Eichen-Trockenwald, Kalkmagerrasen sowie Felsheiden.

FFH-Gebiete, Flächennaturdenkmale, Naturdenkmale, geschützte Biotope

Auf dem Gebiet der Gesamtmarkung Freyburg (Unstrut) befinden sich ebenso mehrere FFH-Gebiete. Ein FFH-Gebiet *Neue Göhle und Trockenrasen nördlich Freyburg*, das das Naturschutzgebiet *Neue Göhle* umfasst, nördlich von Freyburg liegt und den südlichen Bereich des Waldgebietes der Neuen Göhle einschließt. Es erfasst den Südrand der *Querfurter Platte*, die hier in die Zeuchfelder Talung übergeht. Ein weiteres FFH-Gebiet *Schloßberg und Burgholz bei Freyburg*, liegt südöstlich von Freyburg (Unstrut) und schließt ebenfalls Teile des hier steil zur Unstrut abfallenden Plateaus der *Querfurter Platte* sowie die schroff geneigten Oberhänge des Schloss- und Hainberges ein. Das FFH-Gebiet *Tote Täler südwestlich Freyburg* zwischen Freyburg und Balgstädt liegt innerhalb des Naturschutzgebietes *Tote Täler* und zeichnet sich durch seine markanten Steilhänge zum Hasselbach- und Unstruttal sowie mehreren Trockentälern aus. Das letzte FFH-Gebiet in der Gesamtmarkung *Marienberg bei Freyburg* erstreckt sich am Ostrand der Kernstadt zwischen der B 180 im Norden und dem Schloss Neuenburg im Süden, wo sich aufgrund der Saale-Ilm-Muschelkalkplatte ausgedehnte Trocken- und Halbtrockenrasen ausgebildet haben. (Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt o. J. a)

In Freyburg (Unstrut) befinden sich zudem elf Naturdenkmale und acht Flächennaturdenkmale sowie zahlreiche geschützte Biotope (Abb. 60).

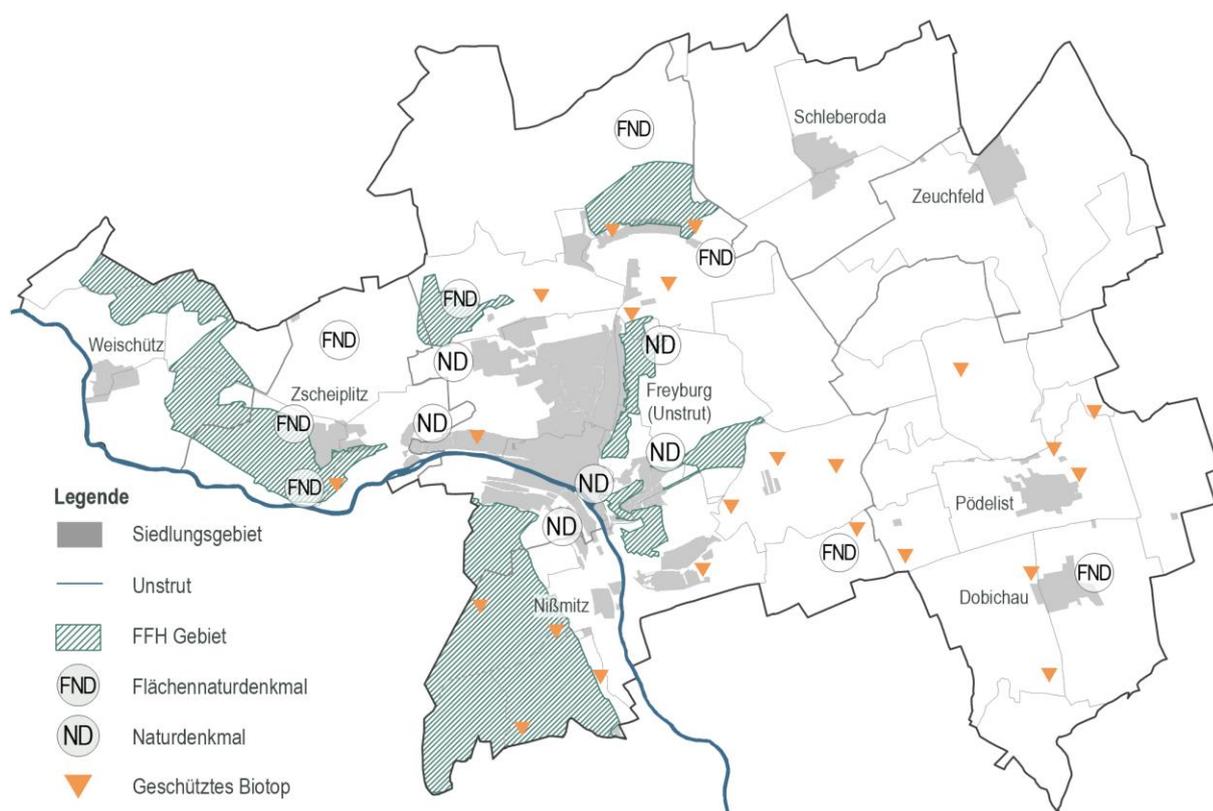


Abbildung 60: FFH-Gebiete, Geotope, Natur- und Flächennaturdenkmale Freyburg (Unstrut) Gesamtmarkung (eigene Darstellung 2022 nach Natura 2000 o. J.; Landesenergieagentur Sachsen-Anhalt GmbH 2022; VerbGem Unstruttal o. J. a)

3.8.3 Gewässer und Gewässerschutz

In der Gesamtmarkung befindet sich ein Gewässer 1. Ordnung, die Unstrut. Mit insgesamt 192 km Länge besitzt sie ein Einzugsgebiet von 6.217 km² und entwässert dabei den Hainich, das Eichsfeld, den Harz sowie über die Gera den Thüringer Wald. Sie ist vor der Weißen Elster der wasserreichste Zufluss der Saale. Für die Unterhaltung der Unstrut sowie deren Hochwasserschutz ist das Land Sachsen-Anhalt zuständig. Weiterhin befindet sich ein Gewässer 2. Ordnung, der Bach Prömmergraben, in der Gesamtmarkung Freyburg (Unstrut).

Wasserschutzgebiete

Innerhalb der Gesamtmarkung Freyburg (Unstrut) liegt kein Wasserschutzgebiet. Daher weitet sich der Blick bei der Betrachtung der Wasserschutzgebiete auf das Gebiet der VerbGem Unstruttal, wo sich in näherer Umgebung zu Freyburg (Unstrut) insgesamt sieben Wasserschutzgebiete befinden (Abb. 61). Diese Zonen dienen dem Schutz des oberirdischen und unterirdischen Wassers vor Verunreinigungen.

Die Region verfügt über Quellen und Grundwasserreserven, die als wichtige Wasserressourcen dienen. Daher sind Maßnahmen zum Schutz dieser Reserven unerlässlich, um die Qualität und Verfügbarkeit des Trinkwassers zu gewährleisten.

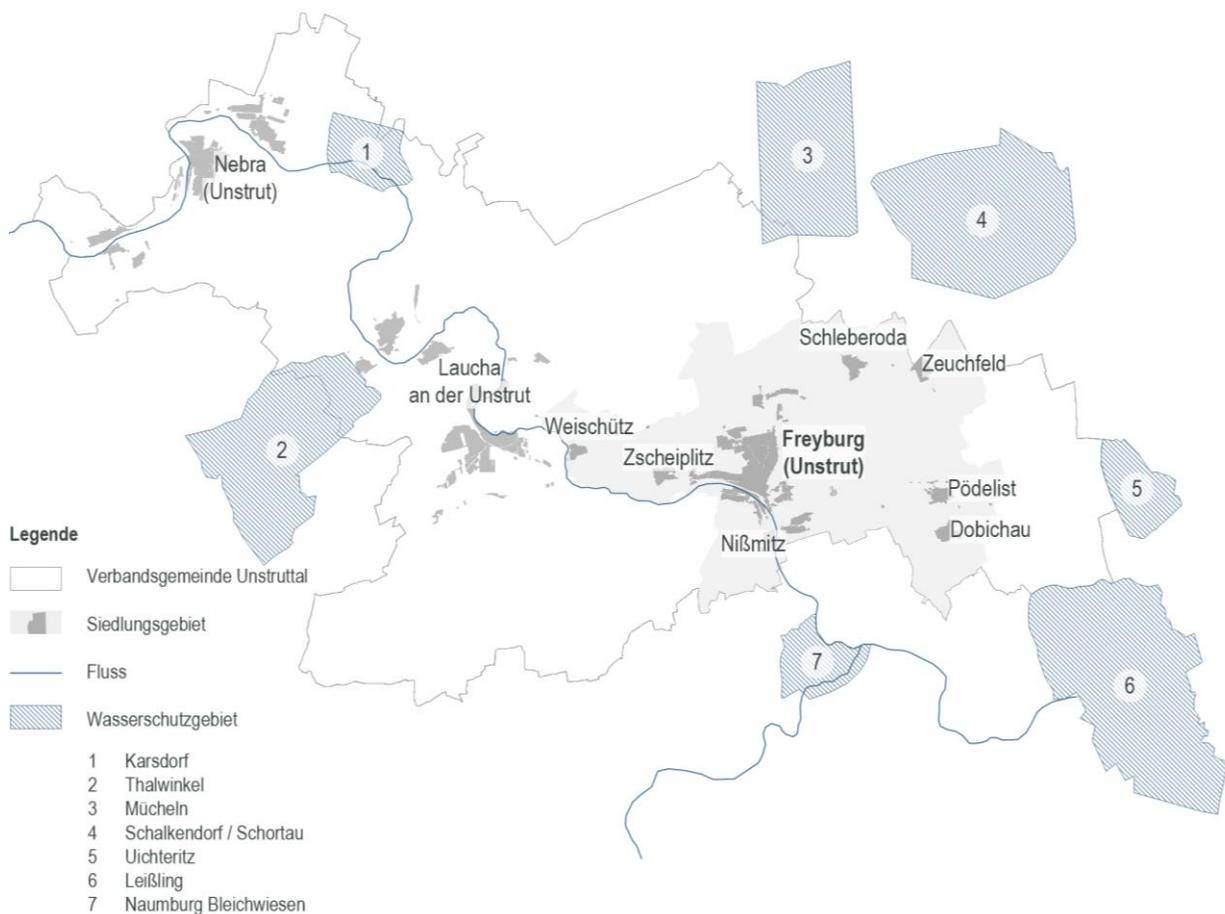


Abbildung 61: Wasserschutzgebiete VerbGem Unstruttal (eigene Darstellung 2022 nach Landesenergieagentur Sachsen-Anhalt GmbH 2022)

Hochwasserschutz

Der Hochwasserschutz in Freyburg (Unstrut) ist von großer Bedeutung aufgrund der geografischen Lage entlang der Unstrut. Insbesondere das Einzugsgebiet der unteren Unstrut ist stark hochwassergefährdet, wobei besonders in den Frühjahresmonaten mit hohen Abflussraten zu rechnen ist. Im Winter sind hingegen klimatisch bedingt geringere Niederschläge und somit ein geringerer Abfluss zu erwarten (Verwaltungsgemeinschaft Mittlere Unstrut 1999). Die Stadt und ihre Umgebung haben in der Vergangenheit wiederholt mit Überschwemmungen zu kämpfen gehabt, die erhebliche Schäden an Eigentum und Infrastruktur verursachten. Maßnahmen zum Hochwasserschutz an der Unstrut liegen in der Hoheit des Landes Sachsen-Anhalt.

In der folgenden Abb. 62 sind die Bereiche¹² entlang der Unstrut, die im Falle eines HQ_{100} überflutet würden, dargestellt. Dies betrifft in Freyburg (Unstrut) die südlichen Teile der Kernstadt mit der Burgmühle und der Mühle Zeddenbach sowie die Ortsteile Nißnitz und Weischütz.

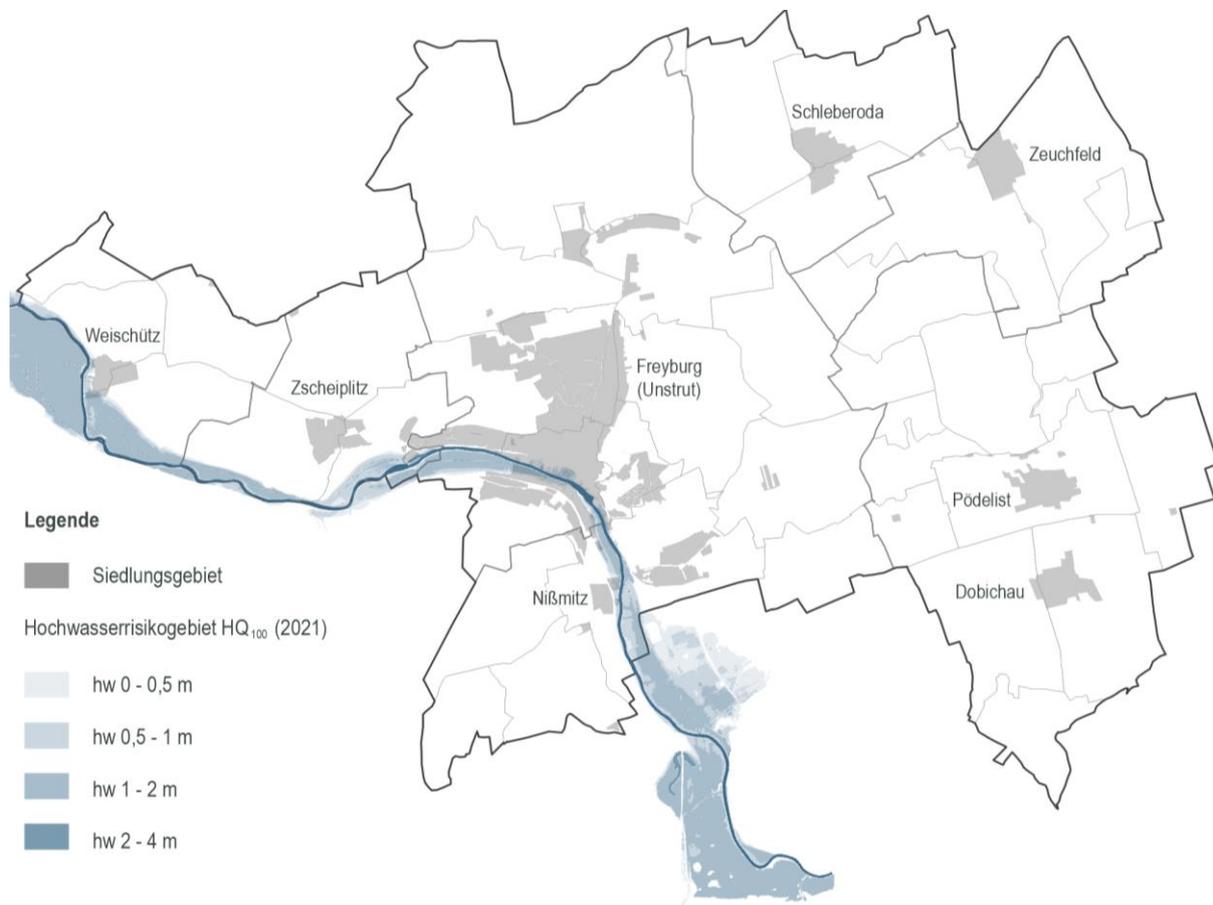


Abbildung 62: Wassertiefen bei HQ_{100} (Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit) Freyburg (Unstrut) Gesamtmarkung (eigene Darstellung 2022 nach Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt o. J.)

¹² Dieses Szenario stellt die Flächen dar, die bei einem Abfluss HQ_{100} und unter Berücksichtigung vorhandener Hochwasserschutzanlagen (Deiche) überschwemmt werden können (MWU 2022).

3.8.4 Klima und Klimaschutz

Freyburg (Unstrut) liegt in der kühlgemäßigten Klimazone, in welcher ein maritim / ozeanisches Klima vorherrscht. Die Temperaturen sind ausgeglichen mit geringen Schwankungen. Das untere Unstruttal zeichnet sich insbesondere infolge seiner Lage im Lee der Mittelgebirge durch ein besonders niederschlagsarmes, sommerwarmes und wintermildes Klima, was den Weinanbau begünstigt, aus. Charakteristisch für die Talungen sind eine erhöhte Nebelhäufigkeit und ein schwülwarmes Klima. Besonders im Frühling und Sommer, insbesondere im April, Juni und Juli, ist es trocken mit geringen Niederschlagsmengen. Der mittlere Gesamtjahresniederschlag zwischen 2018 und 2022 betrug 469 mm.

In den letzten Jahren sind Starkregen und dessen negative Auswirkungen in Freyburg (Unstrut) zunehmend ein Problem geworden, aber auch andere Symptome des Klimawandels, wie z. B. übermäßige Trockenheit, sind spürbar. Als Maßnahme der Klimaanpassung sind Vorranggebiete zur Sicherstellung von Retentionsflächen ausgewiesen, wobei es zu Einschränkungen mit anderen Arten der Nutzung kommen kann.

Derzeit existiert kein lokales oder regionales Konzept zu Klimaschutz und Klimaanpassung. Die klimaschützenden Maßnahmen vor Ort beschränken sich derzeit auf die Nutzung regenerativer Energien und die Verringerung von Emissionen. Dazu zählen der Ausbau der E-Ladeinfrastruktur, die Errichtung von PV-Anlagen sowie die geplante Nutzung von Biogas.

Natur und Umwelt

Herausforderungen	Potenziale
! Nutzungseinschränkungen durch Schutzgebiete	✓ hoher Vegetationsanteil in der Gesamtgemarkung
! Lage in einem hochsensiblen Naturraum	✓ vielfältiger Naturraum als Potenzial für Erholung und Tourismus
! kein Konzept für Klimaschutz und Klimaanpassung	✓ Weinanbau als regionale Besonderheit und verbindendes Thema des unteren Unstruttals
! Probleme durch Extremwetterereignisse	

3.9 Technische Infrastruktur

3.9.1 Motorisierter Individualverkehr

Freyburg (Unstrut) ist gut an das Bundesstraßennetz durch die B 176 und B 180 angeschlossen. Durch die beiden Landesstraßen L 207 (ca. 3 km entfernt) und die L 163 (ca. 4 km entfernt) besteht darüber hinaus Anbindung an die Orte in unmittelbarer Umgebung. Darüber hinaus ist die Anbindung an die 20 km entfernte A 38 und die 23 km entfernte A 9 gegeben.

Die Anzahl der **zugelassenen PKW** lag im Jahr 2022 mit 606 PKW je 1.000 Einwohner stark über dem deutschen Durchschnitt von 580 PKW je 1.000 Einwohner und dem Durchschnitt Sachsen-Anhalts mit 563 PKW je 1.000 Einwohner (Tab. 5).

Stand 2022	Freyburg (Unstrut)	Sachsen-Anhalt	Deutschland
PKW je 1.000 Einwohner	606	563	580

Tabelle 5: PKW Freyburg im Vergleich 2022 (KBA 2022 b; Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2022 c)

Mit dem Stand vom Februar 2023 beläuft sich die Zahl der Elektroautos, welche in der Gesamtgemarkung Freyburg (Unstrut) gemeldet sind, auf 26 PKW und die Zahl der Fahrzeuge mit Hybridantrieb auf 30 PKW (Pressestelle des Burgenlandkreis 2023). Im Jahr 2022 betrug der Anteil der Elektroautos (ohne Plug-In-Hybrid) am gesamten Fahrzeugbestand der Stadt 0,9 % (eigene Berechnung nach KBA 2022 b, Pressestelle Burgenlandkreis 2023). Für den Burgenlandkreis beläuft sich dieser Wert auf 0,48 % (Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen 2022), für Sachsen-Anhalt auf 0,6 % und für die Bundesrepublik auf 1,3 % (KBA 2022 a).

Ruhender Verkehr

In der Kernstadt Freyburg (Unstrut) befinden sich mehrere große und kleinere Parkplätze, welche den normalen Bedarf an Stellflächen ausreichend abdecken. Ebenso stehen in der Kernstadt üblicherweise Parkplätze entlang der Straßen und in angrenzenden Gebieten zur Verfügung, wobei diese zu Stoßzeiten jedoch stark frequentiert sein können. Im Fall von Großveranstaltungen und Events sind auch die großen Parkplätze vollständig ausgelastet. Zur Koordination des Verkehrs wurde in der Kernstadt ein Parkleitsystem eingerichtet.

3.9.2 Radverkehr

Die Situation des Radverkehrs und der entsprechenden Infrastruktur ist in Freyburg (Unstrut) verbesserungswürdig. Die Stadt Freyburg (Unstrut) ist linear gut durch den touristischen Unstrutradweg erschlossen. Davon abzweigend und in der Fläche befinden sich jedoch keine weiteren innerörtlichen Radwege. Ein Alltagsradverkehrswegenetz und die entsprechende Infrastruktur sind somit nicht vorhanden. Auch die Ortsteile sind nicht miteinander über Radwege vernetzt.

3.9.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Busverkehr

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) wird zum größten Teil durch die PVG Burgenlandkreis mbH (Mitglied Mitteldeutscher Verkehrsverbund GmbH) abgedeckt. Mit Stand 2017 sind 43 % der Siedlungsfläche der Kernstadt durch ÖPNV-Haltestellen erschlossen. Bei Betrachtung der Gesamtmarkung Freyburg (Unstrut) mit allen Ortsteilen ergibt sich ein durchschnittlicher Erschließungsgrad von 85 % mit Haltestellen (Mitglied Mitteldeutscher Verkehrsverbund GmbH 2018). Mit Blick auf die Abb. 63 wird deutlich, dass die Abdeckung der Ortsteile nur wenige Lücken aufweist, jedoch große Teile der Kernstadt nicht in den Einzugsbereichen der Bushaltestellen liegen. Wie in der Abb. 63 zu sehen ist, befinden sich bspw. das Freibad sowie das Wohngebiet Marienberg nicht in einem 300 m-Radius der Haltestellen.

Erschließungsgrade der Ortsteile mit Haltestellen:

➤ Freyburg (Unstrut)	43 %	➤ Schleberoda	89 %
➤ Dobichau	77 %	➤ Weischütz	97 %
➤ Nißmitz	93 %	➤ Zeuchfeld	99 %
➤ Pödelist	88 %	➤ Zscheiplitz	91 %

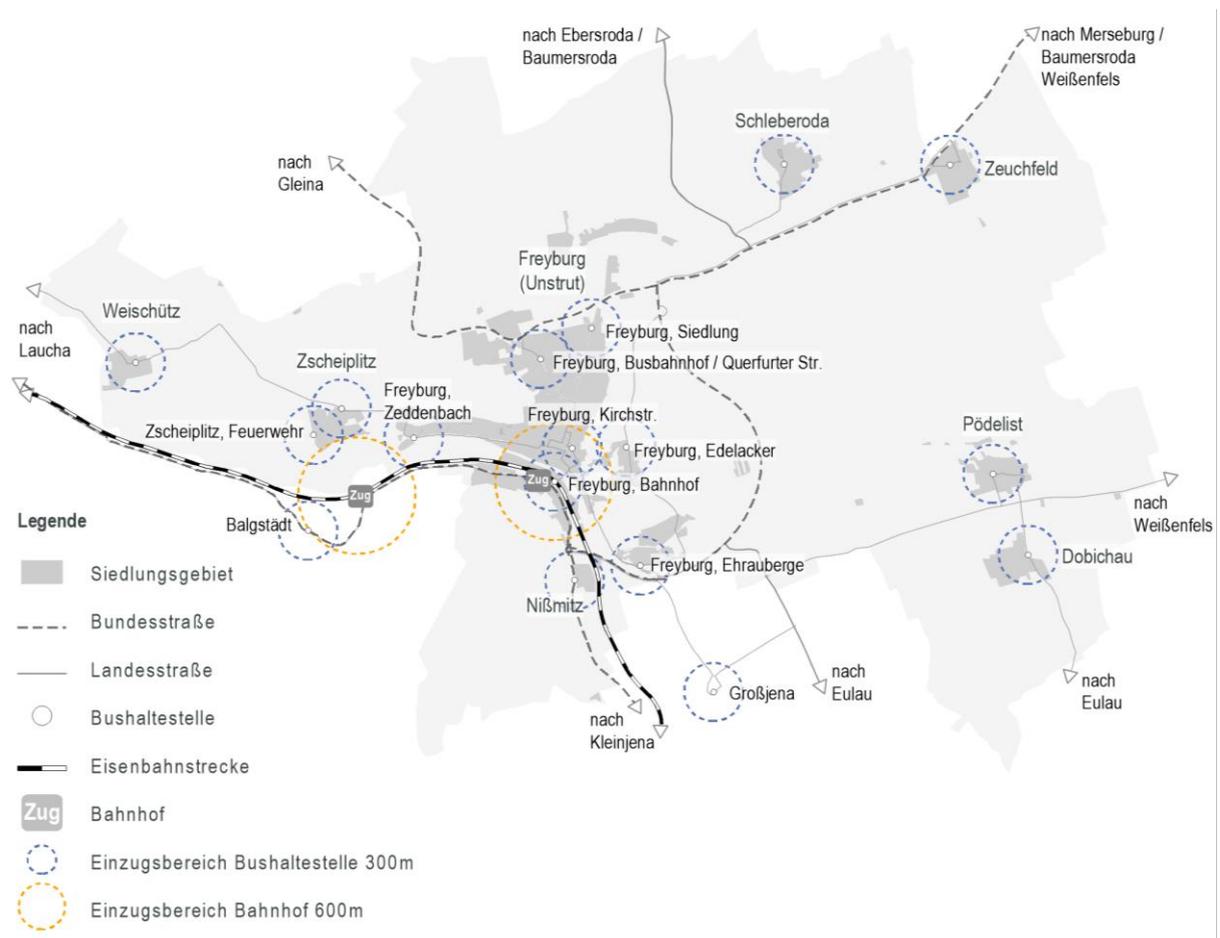


Abbildung 63: Siedlungsfläche durch ÖPNV-Haltestellen erschlossen Freyburg (Unstrut) Gesamtmarkung (eigene Darstellung 2023 nach Mitteldeutscher Verkehrsverbund GmbH 2018)

Das Ziel der PVG ist es, bis zum Jahr 2029 eine Abdeckung von 80 % herzustellen (Mitteldeutscher Verkehrsverbund GmbH 2018). In den letzten Jahren hat diesbezüglich kein Ausbau der Dichte der Bushaltestellen zur Herstellung einer größeren Abdeckung stattgefunden. Es ist folglich damit zu rechnen, dass das selbst definierte Ziel der PVG bis 2029 nicht erreicht wird. Ergänzend zum Linienverkehr besteht in Freyburg (Unstrut) auch das Angebot eines Rufbusses, welches in der Bevölkerung jedoch kaum bekannt ist und daher wenig genutzt wird.

Die Abb. 64 und 65 geben Informationen zur Qualität der bestehenden Busverbindungen in Freyburg (Unstrut) und in die Region. Die dargestellten Verbindungen lassen sich in drei Qualitätsstufen einteilen:

Qualitätsstufe 1

- Taktfahrplan
- Ein- bis Zweistundentakt in der Woche
- Fahrtangebot an Wochenend- und Feiertagen

Qualitätsstufe 2

- kein Taktfahrplan
- erweiterter Schulverkehr in der Woche
- ausgedünntes Fahrtangebot an Wochenend- und Feiertagen

Qualitätsstufe 3

- kein Taktfahrplan
- nur Schulverkehr
- stark ausgedünntes / kein Angebot an Wochenend- und Feiertagen
- verkehrt nur an bestimmten Tagen

Qualitätsstufe 1 erreicht nur die Verbindung Freyburg - Braunsbedra / Merseburg, da sie unter der Woche zweistündlich bedient wird und auch am Wochenende ein grundlegendes Fahrtangebot anbietet. Die Verbindung von Naumburg nach Nebra über Freyburg ist der Qualitätsstufe 2 zuzuordnen, da sie nur einmal am Tag bedient wird. Die Route Naumburg - Freyburg hingegen fällt unter die Qualitätsstufe 3, da sie nur zweimal am Tag und nicht an Wochenenden verkehrt und nur dem Schulverkehr dient.

Die Zugverbindung entspricht ebenfalls der Qualitätsstufe 1, da hier ein stündlicher Takt angeboten wird und ein Anschluss an höhere Netzebenen über Naumburg gegeben ist. Insgesamt ist der Busverkehr in Freyburg (Unstrut) als unzureichend zu bewerten, da die Mehrheit der Verbindungen den Qualitätsstufen 2 und 3 entsprechen und in den Abendstunden zu wenig Verbindungen angeboten werden (Abb. 65).

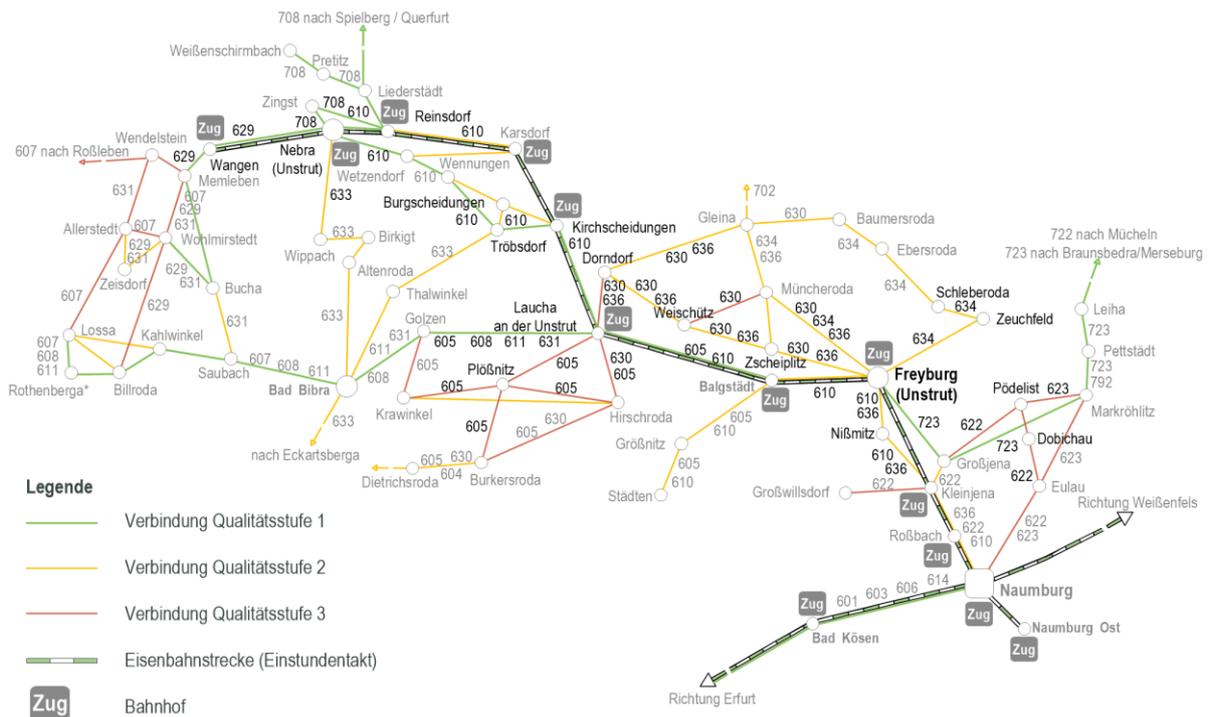


Abbildung 64: Freyburg (Unstrut) im Liniennetzplan der PVG (eigene Darstellung 2022 nach Mitteldeutscher Verkehrsverbund GmbH 2022)

Regionalbuslinien mit Haltepunkt Freyburg (Unstrut)

Linie Route

- 610 Naumburg – Freyburg – Laucha – Nebra
 - 622 Naumburg – Großwilsdorf / Pödelist – Freyburg
 - 623 Naumburg – Pödelist – Dobichau - Goseck
 - 630 Freyburg – Zscheiplitz – Gleina – Laucha
 - 634 Freyburg – Zeuchfeld – Gleina – Freyburg
 - 636 Naumburg – Freyburg – Zscheiplitz / Gleina – Laucha
 - 723 Freyburg – Leiha – Braunsbedra – Frankleben – Beuna – Braunsbedra / Merseburg
- Qualitätsstufe 1
 - Qualitätsstufe 2
 - Qualitätsstufe 3

Abbildung 65: Übersicht über die Regionalbuslinien mit Halt in Freyburg (Unstrut) (eigene Darstellung 2023)

Schienerverkehr

Der Schienenverkehr wird durch den Nahverkehrsservice Sachsen-Anhalt GmbH (NASA) verwaltet und geregelt. In Freyburg (Unstrut) betrifft das die normalspurige, eingleisige und nichtelektrifizierte Nebenbahnstrecke Naumburg - Artern, die Unstrutbahn, welche die Kernstadt Freyburg (Unstrut), stündlich mit Naumburg und Nebra (Unstrut) (Ortsteil Wangen) verbindet. Der Abschnitt zwischen den Haltestellen Wangen bis Artern wurde vom Land Thüringen abbestellt. Der genaue Streckenverlauf ist in Tab. 6 dargestellt.

Linie	Verkehrsunternehmen	Streckenverlauf	Taktung in min
RB 77	Abellio Rail Mitteldeutschland GmbH	Wangen - Nebra (Unstrut) - Reinsdorf - Karsdorf - Kirchscheidungen - Laucha an der Unstrut - Balgstädt - Freyburg (Unstrut) - Kleinjena - Naumburg-Roßbach - Naumburg (Saale) - Naumburg (Saale) Ost	60

Tabelle 6: Linie RB 77 mit Streckenverlauf (Mitteldeutscher Verkehrsverbund GmbH 2018)

Der Bahnhof Freyburg (Unstrut) stellt in der Gegend einen wichtigen Umsteigepunkt zwischen Bus- und Bahnverkehr dar. Jedoch sind die beiden Mobilitätsangebote Bus und Bahn nicht gut aufeinander abgestimmt. Der ÖPNV ist wegen der überwiegenden Anzahl an Fahrten der Qualitätsstufe 2 und 3 nicht bedarfsorientiert, da ein quantitativer und qualitativer Ausbau des ÖPNV noch immer notwendig bleibt. Problematisch ist ebenfalls die eingeschränkte Befahrbarkeit der Innenstadt für Busse.

Mobilität und Verkehr

Herausforderungen	Potenziale
! sehr hohe PKW-Dichte	✓ kurze Anbindung an A 9 und A 38
! unzureichende innerörtliche Fahrradinfrastruktur	✓ Lage auf den Hauptverkehrsachsen B 176 & B 180
! kein bedarfsorientierter ÖPNV	✓ gute regionale und überregionale Anbindungen
! schlechte verkehrliche Erschließung / Erreichbarkeit der Kernstadt und ihrer Sehenswürdigkeiten im ÖPNV	✓ regelmäßige Anbindung der Kernstadt an umliegende Zentrale Orte sowie Ausflugs- und Freizeitziele im ÖPNV und SPNV
! schlechte Anbindung einzelner Ortsteile im ÖPNV	✓ Freyburg als ein zentraler Umsteigepunkt zwischen Bus- und Bahnverkehr
! zu geringer Erschließungsgrad der ÖPNV-Haltestellen (unter 80 %)	
! Optimierungsbedarf bei Umsteigebeziehungen zwischen den Verkehrsformen	

3.9.4 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgung des Wassers und Abwassers wird durch den Wasser- und Abwasserverband Saale-Unstrut-Finne (WAV SUF) bereitgestellt. Eine Kläranlage liegt außerhalb der Gemarkung Freyburg (Unstrut) an der Grenze der Stadt Naumburg (Saale). Die Kernstadt Freyburg (Unstrut) und ihre Ortsteile sind weitestgehend gut an die wichtigen Leitungen der Ver- und Entsorgung angeschlossen (Tab. 7). Derzeit sind keine Maßnahmen zum Ausbau der Leitungen geplant oder notwendig.

Ort	Anschlussgrad in %	
	<i>zentrale Entsorgung</i>	<i>dezentrale Entsorgung</i>
Freyburg	98,3	1,7
Dobichau	100	0
Pödelist	95,8	4,2
Nißmitz	95,1	4,9
Schleberoda	99,4	0,6
Weischütz	100	0
Zeuchfeld	100	0
Zscheiplitz	100	0

Tabelle 7: Anschlussgrade im Bereich der Schmutzwasserentsorgung (Wasser- und Abwasserverband Saale-Unstrut-Finne 2023)

Strom und Gas werden von der envia Mitteldeutsche Energie AG Standort Halle und der Mitteldeutsche Netzgesellschaft mbH (MITNETZ) zur Verfügung gestellt. Der Zweckverband Abfallwirtschaft Sachsen-Anhalt-Süd ist für die Gesamtentsorgung des Abfalls der Stadt verantwortlich. Ein Flüssiggastank Tyczka Totalgaz befindet sich im Ortsteil Zscheiplitz. Zwei größere Solaranlagen sind im Gewerbegebiet (Gewerbepark „Nord“) vorhanden. Ein Fernwärmenetz ist in der Gemarkung nicht jedoch vorhanden. Die Versorgung der Bewohner mit Wärme und Strom ist derzeit von der Nutzung fossiler Energieträger abhängig.

Der Bereich der Breitbandtechnologie und des mobilen Internets, wird DSL durch die Telekom, Vodafone, 1&1 und envia TEL, Glasfaser von der Telekom und envia TEL, LTE von Vodafone, der Telekom und O₂ sowie der neue Mobilfunkstandard 5G durch die Anbieter Telekom und Vodafone angeboten. Der Glasfaserausbau wird im Burgenlandkreis kontinuierlich vorangetrieben und soll bis 2024 abgeschlossen sein. Ebenso soll die Mobilfunknetzabdeckung ausgebaut werden, um bestehende Lücken in der Netzversorgung zu schließen. Maßnahmen dazu befinden sich derzeit in Planung.

*Ver- und Entsorgung***Herausforderungen**

- ! Abhängigkeit von fossilen Energieträgern
- ! kein offenes WLAN-Netz
- ! partielle netzabhängige Probleme bei der Mobilfunknetzabdeckung

Potenziale

- ✓ Nutzung erneuerbarer Energien (PV)
- ✓ Glasfaserausbau bis 2024 zur flächendeckenden Versorgung
- ✓ weitere Verbesserung der Infrastruktur des Mobilfunksystems geplant

4. Städtische und regionale Konzepte

4.1 Tourismuskonzepte

Neben den übergeordneten formellen Planungsinstrumenten (Kapitel 2) gibt es ebenso einige informelle Planungsinstrumente auf regionaler und städtischer Ebene, welche für Freyburgs zukünftige Entwicklung von Relevanz sind. Dazu gehören der Masterplan Tourismus Sachsen-Anhalt und das Tourismus- und Marketingkonzept für die Destination Saale-Unstrut aus dem Jahr 2021 (Ministerium für Wirtschaft, Wissenschaft und Digitalisierung des Landes Sachsen-Anhalt 2020).

4.1.1 Masterplan Tourismus Sachsen-Anhalt 2027

Der Masterplan formuliert die Vision und Leitziele für das Land Sachsen-Anhalt, definiert die strategische Positionierung und benennt Handlungsfelder sowie Leitprojekte. Als gemeinsame Landesstrategie forciert er ein gemeinsames Wirken der gesamten Tourismuswirtschaft und die Weiterentwicklung der touristischen Strukturen auf lokaler, regionaler und Landesebene (Ministerium für Wirtschaft, Wissenschaft und Digitalisierung des Landes Sachsen-Anhalt 2020).

Visionen und Leitbild

Um die Mission, Sachsen-Anhalt als attraktives Reiseland zu etablieren, zu erreichen, wurde das Ziel in Form einer Vision, auf der die strategischen Leitziele, die abgeleiteten Handlungsfelder und Leitprojekte basieren, formuliert:

„Sachsen-Anhalt ist mit seinen starken Tourismusregionen ein modernes Kulturreiseland mit hoher Servicequalität sowie innovativen Produkten und wird als solches auch wahrgenommen. Der Tourismus ist sichtbar ökologisch ausgerichtet, wirtschaftlich erfolgreich und so auch wertgeschätzt. Er bietet gute Arbeitsbedingungen und fördert Selbstbewusstsein und Identifikation der Bevölkerung.“ (Ministerium für Wirtschaft, Wissenschaft und Digitalisierung des Landes Sachsen-Anhalt 2020).

Um das In-eine-Richtung-arbeiten zu erleichtern, die Erreichung der Vision 2027 zu forcieren und eine zielgerichtete Umsetzung des Masterplans Tourismus zu gewährleisten, wurde ebenso eine gemeinsame Leitlinie des Handelns definiert: *„Nachhaltige Tourismusentwicklung wird zur Leitlinie im Masterplan Tourismus und im Handeln der Tourismuswirtschaft“* (Ministerium für Wirtschaft, Wissenschaft und Digitalisierung des Landes Sachsen-Anhalt 2020).

In allen Handlungsfeldern des Masterplans gilt es, ökonomische, ökologische und soziale Belange und deren Wirkungszusammenhänge aus Sicht von Wirtschaft, Umwelt, Einwohnern, Gästen und Arbeitnehmern konsequent zu berücksichtigen (Ministerium für Wirtschaft, Wissenschaft und Digitalisierung des Landes Sachsen-Anhalt 2020).

Leitziele

Aus der Vision und der Leitlinie für den Sachsen-Anhalt-Tourismus 2027 ergeben sich fünf strategische Leitziele bzw. Zieldimensionen:

- Profilierung als modernes Kulturreiseland,
- wertschöpfungsstarker Tourismus,

- ökologisch nachhaltiger Tourismus,
- gesteigerte Tourismusakzeptanz in der Bevölkerung,
- effektive Organisationsstrukturen und digitale Kompetenz.

Handlungsfelder und Leitprojekte

Im Rahmen der Evaluierung des Masterplans Tourismus 2020 und der Bewertung der Ausgangssituation wurden sechs zentrale **Handlungsfelder** mit relevanten Kernaufgaben identifiziert. Über allen Punkten steht die Leitlinie des Masterplans, die Nachhaltigkeit in allen Handlungsfeldern fordert. Für die Handlungsfelder wurden mehrere Kernaufgaben formuliert, wobei die folgenden besondere Relevanz für die touristische Entwicklung Freyburgs haben:

Positionierung + Marktbearbeitung	Touristische Infrastruktur	Digitalisierung	Qualität + Innovations- management	Aufgabenteilung + Organisation	Tourismus- bewusstsein
Stärkung von Marke, Image und Profil	Ansiedlungsma- nagement für Be- herbergung & Frei- zeitwirtschaft Ausbau klima- freundlicher Mobilität	Ausbau digitaler Kompetenzen, Da- tenmanagement & Datenaufbereitung	Qualitätsentwick- lung entlang der touristischen Ser- vicekette Ausbau moderne Angebote / Produkte	agile Zusammen- arbeitsstrukturen	Binnenmarketing- Kampagne zur För- derung von Stolz, Identifikation, Akzeptanz und Be- wusstsein

Tabelle 8: Relevante Kernaufgaben der touristischen Entwicklung Freyburgs entsprechend des Masterplans Tourismus Sachsen-Anhalt 2027 (eigene Darstellung 2023 nach Ministerium für Wirtschaft, Wissenschaft und Digitalisierung des Landes Sachsen-Anhalt 2020)

Umsetzungsstrategie und Umsetzungsmanagement

Zur Umsetzung wird eine enge Zusammenarbeit aller tourismusrelevanten Akteure aus Politik, kommunalen Verwaltungseinheiten, touristischen Organisationen, zentralen Entwicklungspartnern und Interessenvertretern bis hin zu den einzelnen Leistungsträgern der Tourismuswirtschaft benötigt. Für die Gestaltung des Umsetzungsprozesses und die Zielerreichung des Masterplans Tourismus ist ein zu etablierendes Umsetzungsmanagement vorgesehen, das die Koordination der Umsetzung und die Kommunikation zwischen Masterplan, touristischen Netzwerken und Politik sicherstellt (Ministerium für Wirtschaft, Wissenschaft und Digitalisierung des Landes Sachsen-Anhalt 2020).

4.1.2 Tourismus- und Marketingkonzept für die Destination Saale-Unstrut

Auf der Basis der immer vielfältigeren, rasanteren, komplexeren und häufig auch kostenintensiveren Entwicklungen im Tourismus beschlossen die beiden Destinationsmanagementorganisationen (DMO) der Tourismusregionen Saale-Unstrut und Saaleland den Zusammenschluss. Als Ziel gilt, eine gegenüber heute (inter-)national bekanntere und begehrtlichere Destination und eine kundennah agierende, kreative, ressourcenstarke und damit angesichts des harten Wettbewerbs schlagkräftigere DMO zu bilden (Saale-Unstrut-Tourismus e. V. 2021).

Strategischer Ansatz und Ziele

Das Tourismuskonzept hat zum Ziel, „bei allen Aktivitäten immer alle Adressaten – Besucher, Bevölkerung, Betriebe und Beschäftigte – konsequent und systematisch im Blick zu haben“. Dies stellt einen ganzheitlichen Ansatz dar. Ausgehend von diesem Ansatz wurden für die Region sechs Ziele abgeleitet, auf die die Maßnahmen im Rahmen der Umsetzung des Tourismus- und Marketingkonzeptes direkt oder indirekt positiv einwirken sollen (Saale-Unstrut-Tourismus e. V. 2021).

Ziel 1: **Markenentwicklung** der Gesamtregion durch Positionierung

Ziel 2: Fokussierung auf wertschöpfungsstarke **Kernzielgruppen** im Tages- und Übernachtungstourismus

Ziel 3: **Attraktivität** der Region für alle Kunden sichern und vergrößern

Ziel 4: **Kommunikation und Zusammenarbeit** sowie Lobbyfunktion der Branche stärken

Ziel 5: **Anpassungsfähigkeit** an sich verändernde Rahmenbedingungen und Anforderungen des Marktes

Ziel 6: Ausschöpfung von **Synergien** durch Kräftebündelung

Dazu wurden zur Entwicklung einer integrierten regionalen Markenstrategie, um eine gemeinsame regionale Position herauszuarbeiten, folgende Fragen gestellt:

- Was macht die gemeinsame Region „Saale-Unstrut“ im Innersten aus, was ist ihre „DNA“?
- Wofür steht „Saale-Unstrut“? Was ist typisch? Wie tickt die Region?
- Womit grenzt sich „Saale-Unstrut“ von seinen Wettbewerbern ab?

Themenschwerpunkte für mehr Profil

Ausgangspunkt für die touristische Attraktivität und deren Kommunikation ist das Angebot. Gefragt sind Themenschwerpunkte, die in der Inspirations- und Informationsphase nach vorne gestellt werden. Als **Prioritätsthemen** gelten Kultur sowie Kulinarik und Wein. Für diese gibt es noch ungenutzte Potenziale für innovative und individuelle Produkte, aber auch den Bedarf eines definierten Qualitätsanspruchs. Sie stehen in Verbindung mit den **Potenzialthemen**, die Entwicklungspotenziale aber auch Entwicklungsbedarf zeigen wie bspw. Radfahren, Wandern und Wasser in Form von Kanu- oder Schlauchbootfahren, Paddeln und Gästeflößen. (Saale-Unstrut-Tourismus e. V. 2021)

5. Zwischenfazit und Zusammenfassung Bestandsaufnahme

Die Analyse der regionalen sowie lokalen Gegebenheiten macht deutlich, dass Freyburg (Unstrut) vor einigen **Herausforderungen** steht, welche bis zum Jahr 2040 in Angriff genommen werden müssen:

LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN-ANHALT 2010

- ! Lage in einer Region mit rückläufiger Bevölkerung
- ! Lage weit weg vom nächsten Oberzentrum in Sachsen-Anhalt (Halle)
- ! Einschränkungen durch Vorbehalts- und Vorranggebiete

REGIONALER ENTWICKLUNGSPLAN HALLE (2010)

- ! Lage in einer Region mit rückläufiger Bevölkerung
- ! Einschränkungen durch Vorbehalts- und Vorranggebiete

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND SATZUNGEN

- ! kein vorhandener FNP für die VerbGem
- ! kaum noch freie Bauplätze
- ! Zersiedelung als Gefahr für das Landschaftsbild

SIEDLUNGSGESCHICHTE UND -STRUKTUR

- ! hoher Anteil an Industrie- und Gewerbeflächen (Steinbrüche und Tagebau)
- ! Einschränkung der Siedlungsentwicklung durch Topografie

BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR UND -ENTWICKLUNG

- ! negativer natürlicher Saldo - Sterbeüberschuss
- ! überdurchschnittlicher prognostizierter Bevölkerungsrückgang
- ! Fortsetzung des Trends der Überalterung
- ! sehr hoher Altenquotient und Aging-Index
- ! Mangel und Rückgang von Personen im erwerbsfähigen Alter – Rückgang des Humanpotenzials

WOHNUNGSMARKT

- ! mögliches Überangebot auf dem Wohnungsmarkt bei Bevölkerungsrückgang in den nächsten Jahren
- ! keine Neuausweisung von Wohngebieten möglich (durch Schutzgebiete)
- ! hoher Leerstand von Gebäuden in der Altstadt – negative Auswirkungen auf das Stadtbild
- ! veränderte Nutzeransprüche im Mietwohnsegment hinsichtlich Größe, Ausstattung, Barrierefreiheit
- ! unzureichendes Angebot an altengerechtem Wohnen

ARBEITSMARKT UND WIRTSCHAFT

- ! mehr Aus- als Einpendler
- ! Rückgang angemeldeter Betriebe
- ! Lohnunterschiede des Landes Sachsen-Anhalt zu den angrenzenden Bundesländern Sachsen und Thüringen
- ! Verschärfung des bestehenden Fachkräftemangels durch den Bevölkerungsrückgang

DIENSTLEISTUNG UND EINZELHANDEL

- ! Ortsteile weitestgehend ohne Nahversorgungsstrukturen (nur Weingüter)
- ! Abhängigkeit der Ortsteile
- ! hoher Gewerbeleerstand in der Altstadt – unbelebte Innenstadt
- ! keine zentrale Verkaufsstelle für regionale Produkte

SOZIALE INFRASTRUKTUR

- ! Abhängigkeit der Ortsteile in allen Bereichen
- ! unzureichende Angebote an betreutem Wohnen
- ! schlechte Erreichbarkeit der sozialen Freizeitangebote aufgrund des mangelhaften ÖPNV-Taktes

KULTUR, TOURISMUS UND FREIZEIT

- ! rückläufige Entwicklung der Übernachtungszahlen und Betriebe durch Corona
- ! kleinteilige Unterbringungsstruktur – zu wenig Hotels mit hoher Bettenzahl
- ! unzureichendes gastronomisches Angebot
- ! partiell schlechter Zustand der Wanderwege
- ! Optimierungsbedarf bei Lesbarkeit und Aktualität der touristischen Beschilderung
- ! unzureichende sanitäre Infrastruktur entlang der Unstrut
- ! ausbaufähige regionale und überregionale touristische Zusammenarbeit (nicht ausgeschöpfte Potenziale)
- ! keine Personalstelle für Tourismus in der VerbGem

NATUR UND UMWELT

- ! Nutzungseinschränkungen durch Schutzgebiete
- ! Lage in einem hochsensiblen Naturraum
- ! kein Konzept für Klimaschutz und Klimaanpassung
- ! Probleme durch Extremwetterereignisse

MOBILITÄT UND VERKEHR

- ! sehr hohe PKW-Dichte
- ! unzureichende innerörtliche Fahrradinfrastruktur
- ! kein bedarfsorientierter ÖPNV
- ! schlechte verkehrliche Erschließung / Erreichbarkeit der Kernstadt und ihrer Sehenswürdigkeiten im ÖPNV
- ! schlechte Anbindung einzelner Ortsteile im ÖPNV
- ! zu geringer Erschließungsgrad der ÖPNV-Haltestellen (unter 80 %)
- ! Optimierungsbedarf bei Umsteigebeziehungen zwischen den Verkehrsformen

VER- UND ENTSORGUNG

- ! Abhängigkeit von fossilen Energieträgern
- ! kein offenes WLAN-Netz
- ! partielle netzabhängige Probleme bei der Mobilfunknetzabdeckung

Dem gegenüber stehen jedoch ebenso zahlreiche wertvolle **Potenziale**, welche vielversprechende Chancen für die zukünftige Entwicklung Freyburgs bieten. Diese Potenziale bedürfen bis zum Jahr 2040 ebenso einer angemessenen Aufmerksamkeit, um sie in ihrer Funktion zu stärken und weiterzuentwickeln:

LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN-ANHALT 2010

- ✓ gute Erreichbarkeit der umliegenden Zentralen Orte im MIV, ÖPNV sowie im Fahrradverkehr (Wegezeit)
- ✓ Lage im Vorranggebiet Natur und Landschaft sowie im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung
- ✓ anerkannte Tourismusmarken *Straße der Romanik & Blaues Band* als Potenziale
- ✓ Lage in einer Region mit wirtschaftlichem Entwicklungspotenzial

REGIONALER ENTWICKLUNGSPLAN HALLE (2010)

- ✓ Lage außerhalb des Verdichtungsraumes mit relativ günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen
- ✓ regional bedeutsamer Standort für Kur- und Erholungsnutzung sowie Ver- und Entsorgung
- ✓ überregional bedeutsame Rad- und Wanderwege
- ✓ regional und überregional bedeutsame Standorte für Kultur- und Denkmalpflege
- ✓ *Saale-Unstrut-Triasland* und Weinbau Saale-Unstrut als Teil des Schwerpunktes für den Erholungstourismus

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND SATZUNGEN

- ✓ Entwicklung der vorhandenen Gewerbestandorte und attraktiver Gewerbeflächen mit guten Standorteigenschaften
- ✓ Erhaltung und Erweiterung des Angebotes für touristische Aktivitäten
- ✓ Stärkung des lokalen Einzelhandels und der Landwirtschaft
- ✓ Schaffung von Wohnbauflächen
- ✓ Schaffung des Friedwaldes als alternatives Bestattungsangebot und naturräumliche Besonderheit
- ✓ Stadtbild mit vielen wertvollen Gebäuden und ausgedehnten Kelleranlagen
- ✓ große städtebauliche, denkmalpflegerische und kulturgeschichtliche Bedeutung der Altstadt Freyburg, Klosterkirche Zscheiplitz, Mühle Zeddenbach und Friedhofskirche Nißnitz
- ✓ prägende historische Weinberghäuser im Stadt- und Landschaftsbild
- ✓ erhaltenswerte kunstvolle Kalkstentrepfen und -stützmauern

SIEDLUNGSGESCHICHTE UND -STRUKTUR

- ✓ lange Historie des Weinanbaus in der Region
- ✓ junger Tourismusstandort (30 Jahre) mit überregionaler Bedeutung
- ✓ gut erhaltenes historisches Stadtbild, Stadtgrundriss & Siedlungsstruktur mit gutem Sanierungsstand (13. Jahrhundert)
- ✓ Erhalt des Dorfcharakters der Ortsteile – kleinräumige Siedlungsstruktur, geringe Einwohnerzahl, Lage in der Natur
- ✓ hoher Anteil an Freizeit- und Erholungsflächen
- ✓ hohe Dichte an Denkmälern insbesondere in der Kernstadt
- ✓ private Sanierungsaktivitäten – Aufwertung des Stadtbildes seit dem Mauerfall

BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR UND -ENTWICKLUNG

- ✓ positiver Wanderungssaldo - Wanderungszugewinn
- ✓ mehr Zuwanderung als Sterbeverlust
- ✓ durchschnittliche bis niedrige Bevölkerungsdichte – gute Lebens- und Wohnverhältnisse
- ✓ Anstieg der Gruppe der unter 18-Jährigen
- ✓ prognostizierter Anstieg der Gruppe der 16- bis 24-Jährigen

WOHNUNGSMARKT

- ✓ wenig Leerstand in Gesamtmarkung
- ✓ durchschnittliche Grundstückspreise
- ✓ gute weiche Standortfaktoren (Bildung, Medizin, Versorgung)
- ✓ hoher Anteil an kommunalen Wohnungen
- ✓ Ausweisung neuer Wohnbauflächen

ARBEITSMARKT UND WIRTSCHAFT

- ✓ Tourismus als wichtiger Wirtschaftsfaktor in den letzten 30 Jahren
- ✓ ortsansässige Großarbeitgeber
- ✓ Rotkäppchen Sektkellerei als eine der größten Sektkellereien Deutschlands
- ✓ unterdurchschnittlicher Gewerbesteuerhebesatz
- ✓ rückläufige und unterdurchschnittliche Arbeitslosenzahlen

DIENSTLEISTUNG UND EINZELHANDEL

- ✓ gute Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs
- ✓ ausreichendes Dienstleistungsangebot

SOZIALE INFRASTRUKTUR

- ✓ Vorhandensein bzw. Erreichbarkeit aller wichtigen sozialen Einrichtungen (Bildung, Medizin, Pflege) gesichert
- ✓ breites Angebot an Sport- und Freizeitvereinen in der Kernstadt
- ✓ Angebote an Allgemein- und Fachärzten in der Kernstadt
- ✓ umfassendes und gutes Pflegeangebot
- ✓ vorhandene spezifische Angebote für junge Menschen

KULTUR, TOURISMUS UND FREIZEIT

- ✓ Lage im Geo-Naturpark *Saale-Unstrut-Triasland*
- ✓ überregional bedeutsame touristische und kulturelle Orte
- ✓ große Bandbreite an kulturellen Veranstaltungen in der Kernstadt mit dem größten regionalen Weinfest Mitteldeutschlands
- ✓ Bündelung von wichtigen Tourismus-Routen in der Gemarkung
- ✓ gutes Übernachtungsangebot mit hoher Bettenzahl
- ✓ langfristig positive Entwicklung bei Ankunftsahlen, Übernachtungszahlen und Aufenthaltsdauer beobachtbar
- ✓ Bekanntheit durch Sekt, Wein und Jahn und vielfältiges touristisches Potenzial
- ✓ viele getätigte und geplante Investitionen (Rotkäppchen Sektkellerei, Schloss Neuenburg, Winzervereinigung, Jahn-Museum)
- ✓ gut ausgeschilderte Rad- und Wanderwege

NATUR UND UMWELT

- ✓ hoher Vegetationsanteil in der Gesamtmarkung
- ✓ vielfältiger Naturraum als Potenzial für Erholung und Tourismus
- ✓ Weinanbau als regionale Besonderheit und verbindendes Thema des unteren Unstruttals

MOBILITÄT UND VERKEHR

- ✓ kurze Anbindung an A 9 und A 38
- ✓ Lage auf den Hauptverkehrsachsen B 176 & B 180
- ✓ gute regionale und überregionale Anbindungen
- ✓ regelmäßige Anbindung der Kernstadt an umliegende Zentrale Orte sowie Ausflugs- und Freizeitziele im ÖPNV und SPNV
- ✓ Freyburg als ein zentraler Umsteigepunkt zwischen Bus- und Bahnverkehr

VER- UND ENTSORGUNG

- ✓ Nutzung erneuerbarer Energien (PV)
- ✓ Glasfaserausbau bis 2024 zur flächendeckenden Versorgung
- ✓ weitere Verbesserung der Infrastruktur des Mobilfunksystems geplant

6. Gesamtkonzept Überblick und Leitbild Freyburg (Unstrut) 2040

Wie kann und soll Freyburg (Unstrut) im Jahr 2040 aussehen? Unter dieser Fragestellung wurde das Konzept für Freyburg (Unstrut) erarbeitet. In welchen Bereichen, sowohl thematisch als auch räumlich, können Entwicklungsprozesse angestoßen und Positives für die Stadt, ihre Bewohner und Besucher geleistet werden? Welche Kriterien spielen dabei eine Rolle und welche Schritte müssen dafür realisiert werden? Die vorgenommenen Analysen zeichnen ein kontrastreiches Bild mit einer vielfältigen Gemengelage an Herausforderungen und Chancen. Um diese vielschichtigen Themenbereiche zusammenzufassen und zu vereinen, werden schwerpunktmäßig Leitziele formuliert, welche die Vision für die Stadtentwicklung der kommenden Jahre wiedergeben. Die Stadt Freyburg (Unstrut) hat damit ein Konzept erstellt und beschlossen, welches unter dem übergeordneten Leitbild „**Einklang von Tourismus und Alltag, Arbeit und Erholung**“ eine Fülle an Maßnahmen zusammenfasst.

Das Konzept ist dabei folgendermaßen strukturiert (Abb. 66): Insgesamt wurden **vier Leitziele** aufgestellt. Auf einer übergeordneten Ebene wurde ein gemeinsames Leitziel für eine gemeinsame Entwicklung der Gemeinden im Unteren Unstruttal formuliert. Daneben stehen zwei Leitziele, welche die Entwicklung der **Gesamtgemarkung** Freyburg (Unstrut) betreffen sowie ein Leitziel für das ausgewiesene **Entwicklungsgebiet** in der **Kernstadt**. Diese Leitziele sind thematisch durch Handlungsfelder untergliedert und durch Maßnahmen zur Realisierung der Ziele untersetzt. Neben diesen drei Entwicklungszielen für Freyburg (Unstrut) stehen zudem vier **Querschnittsthemen**, welche die Leitziele einrahmen und ebenfalls durch Maßnahmen untersetzt sind. Der so zusammengesetzte umfangreiche Maßnahmenkatalog soll durch seine Umsetzung zum Erreichen der aufgestellten Leitziele führen.

Leitbild ISEK Freyburg (Unstrut) 2040 „Einklang von Tourismus und Alltag, Arbeit und Erholung“



Abbildung 66: Aufbau und Struktur des konzeptionellen Parts des ISEK Freyburg (Unstrut) 2040 (eigene Darstellung 2023)

Im Folgenden werden die Querschnittsthemen als rahmengebende Themenfelder vorgestellt sowie daran anschließend die Leitziele mit ihren jeweiligen Handlungsfeldern und Maßnahmen erläutert. Alle Ziele, Themen und Maßnahmen ergeben ein gemeinsames Leitbild, welches die gewünschte Entwicklung Freyburgs bis zum Jahr 2040 in all seinen Facetten und Dimensionen vereinfacht darstellt (Abb. 67).

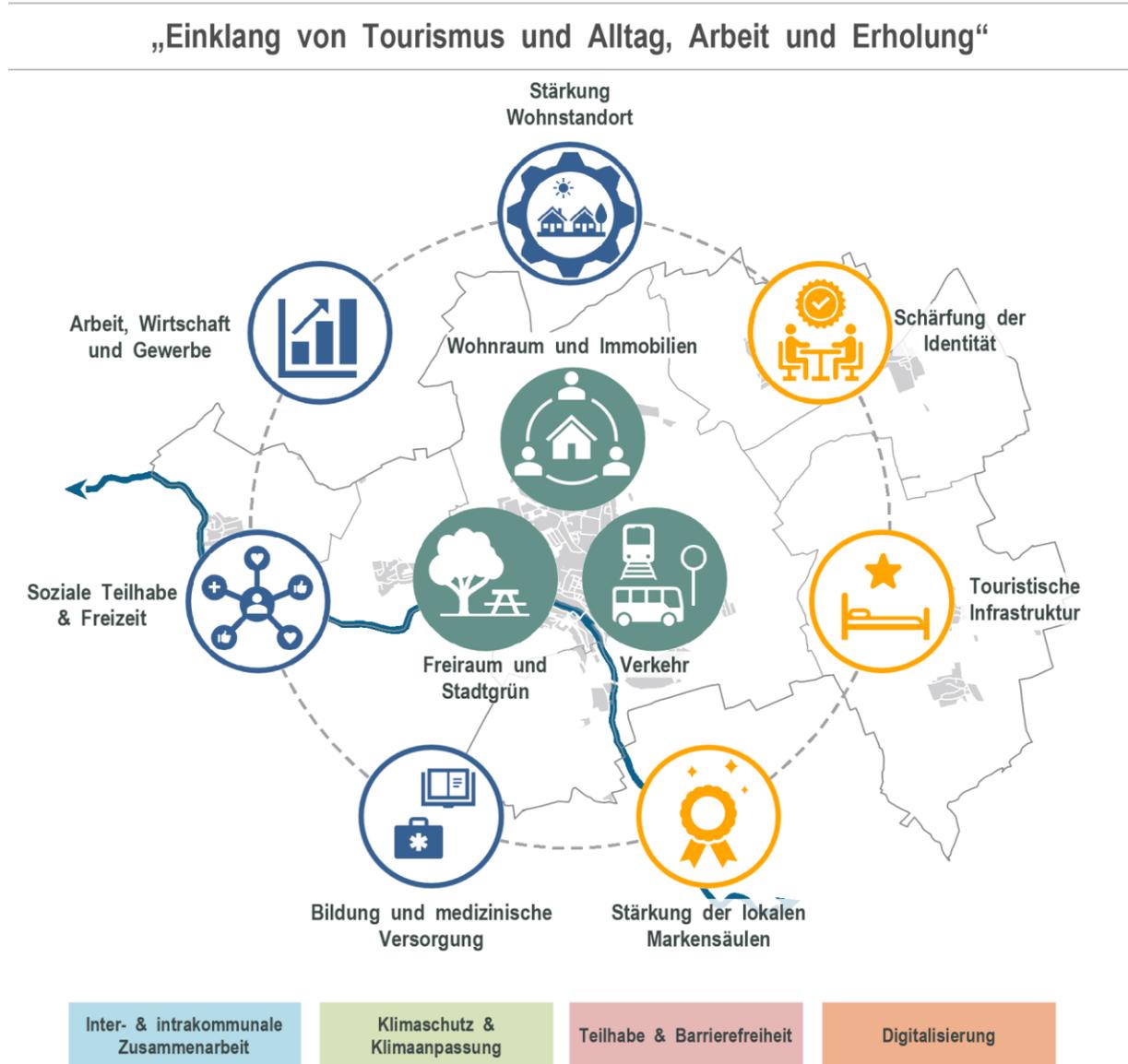


Abbildung 67: Gesamtstädtisches Leitbild ISEK Freyburg (Unstrut) 2040 (eigene Darstellung)

7. Querschnittsthemen

Der integrative Charakter des Konzepts wird ebenso durch die Querschnittsthemen unterstrichen, welche die Handlungsfelder einrahmen und auf sie einwirken. Es handelt sich dabei um die Themenbereiche **inter- und intrakommunale Zusammenarbeit, Klimaschutz und Klimaanpassung** sowie **Teilhabe und Begegnung**. Diese Querschnittsthemen bzw. Querschnittsaufgaben gilt es bei allen Handlungsfeldern (und Maßnahmen) mitzudenken und zu berücksichtigen. Sie sind als übergeordnete Aufgabenstellungen zu verstehen, welche für jedes Handlungsfeld Rahmenbedingungen vorgeben. Zur weiteren Konkretisierung und zur besseren Verständlichkeit wurden die Querschnittsthemen ebenfalls mit Maßnahmen untersetzt.

7.1 Inter- und intrakommunale Zusammenarbeit

7.1.1 Beabsichtigte Wirkungen und Zielstellungen

Das Querschnittsthema der inter- und intrakommunalen Zusammenarbeit hat zum Ziel, Synergien durch verstärkte Zusammenarbeit auch über Freyburgs Grenzen hinaus zu schaffen, zu stärken und zu nutzen. Durch eine überregionale (touristische) Zusammenarbeit im Unteren Unstruttal, und auch gegebenenfalls darüber hinaus, können Möglichkeiten geschaffen, begrenzte finanzielle und personelle Ressourcen optimal genutzt und Wissenstransfers geschaffen werden. Von dieser Art der Kooperation können so alle Beteiligten profitieren.

Aber auch innerhalb Freyburgs soll die Zusammenarbeit der städtischen und zivilgesellschaftlichen Akteure gestärkt werden, um zum einen ein Gefühl des Miteinanders und eine gemeinsame Identität zu stärken und zum anderen auch innerhalb derartige Synergien durch Zusammenarbeit und gemeinsame Koordination zu schaffen.

- Stärkung der Verbindungen innerhalb und nach außen, digital und analog,
 - Zusammenwachsen der Ortsteile,
 - Stärkung der Verbindung in die Region,
- Entwicklung zu einer geschlossenen Stadtgesellschaft – Miteinander & Identität,
- Pflege einer besonderen Kultur des Miteinanders,
- mehr Vernetzung, Koordination und Zusammenarbeit zwischen unterschiedlichen Einrichtungen, Partnern und Akteuren im Unteren Unstruttal – „Tal der kurzen Wege“
- Schaffung und Nutzung von Synergien,
- touristische Verknüpfung der Städte untereinander,
- digitale und analoge Zusammenarbeit.

7.1.2 Ebenen und Maßnahmen zum Querschnittsthema „Inter- und intrakommunale Zusammenarbeit“

Ebene „Innerhalb – Verknüpfung und Miteinander“

- | | |
|---------------|---|
| QT 1.1 | Anstoß von Kommunikationsprozessen / Kommunikationskonzept <ul style="list-style-type: none"> • Verbesserung der Kommunikation innerhalb und nach außen • Schaffung von Synergien, Absprachen, Zusammenarbeit |
| QT 1.2 | Gründung von AGs, Stammtischen, Interessengemeinschaften <ul style="list-style-type: none"> • regelmäßige Treffen ausgewählter Akteursgruppen (u. a. soziale Akteure, Gewerbetreibende, touristische Akteure) • bspw. AG Senioren, AG Jugend, AG Kultur, etc. • Bündelung von Kompetenzen und Austausch • bei Bedarf mit externer Moderation / Mediation |
| QT 1.3 | Bündelung aller Sekundarschüler der VerbGem am Standort Freyburg (Unstrut) <ul style="list-style-type: none"> • langfristige Stärkung des Schulstandortes Freyburg (Unstrut) |

Ebene „Außerhalb – (über)regionale Zusammenarbeit“

- | | |
|---------------|---|
| QT 1.4 | Vertiefung der Zusammenarbeit innerhalb des Netzwerkes Transromanica und europäische Freistädte <ul style="list-style-type: none"> • touristische Kooperation und Synergien • gegenseitige Unterstützung und Bewerbung • Austausch von Erfahrungen und Knowhow-Transfer |
| QT 1.5 | Entwicklung neuer Veranstaltungsformate mit Kooperationspartnern <ul style="list-style-type: none"> • Suche nach Kooperationspartnern • gemeinsame Entwicklung und Konzeptionierung |
| QT 1.6 | Stärkung von Wander-, Rad- und Wassertourismus <ul style="list-style-type: none"> • Stärkung und Ausschöpfen lokaler Potenzialthemen • umfangreiche Analyse der touristischen Ist-Situation / Identifikation von Problemlagen und Handlungsbedarfen |
| QT 1.7 | Flächennutzungsplan für die VerbGem |
| QT 1.8 | Konzept für Klimaschutz und Klimaanpassung für die VerbGem |

7.2 Klimaschutz und Klimaanpassung

7.2.1 Beabsichtigte Wirkungen und Zielstellungen

Bezüglich des Klimaschutzes und der Klimaanpassung ist bei der Setzung von Maßnahmen innerhalb der Handlungsfelder darauf zu achten, diese möglichst klimaschonend sowie klimaangepasst umzusetzen. Dazu gehört eine Planungs- und Baukultur, die im Sinne des Klimaschutzes klimagerecht, nachhaltig und ressourcenschonend Vorhaben umsetzt. Dazu zählt ebenfalls die Zielstellung Innen- vor Außenentwicklung, für eine minimale Versiegelung neuer Flächen. Ebenso sollen erneuerbare Energien weiter gefördert und ausgebaut werden. Ebenso gilt es, die Flächen der Gesamtmarkung klimaschonend und -angepasst zu bewirtschaften und zu entwickeln.

Im Bereich der öffentlichen Grün- und Freiflächen soll eine Qualifizierung und Erweiterung unter Beachtung der künftigen klimatischen Bedingungen, der Biodiversität, des Regenwassermanagements und der Hitzeresilienz durch gezielte und ausgewählte Bepflanzungen geschehen. Für den Bereich der Mobilität geht es dabei um die Förderung und den Ausbau innovativer, nachhaltiger und emissionsarmer Mobilitätsformen zur Verringerung des MIV.

- Innen- vor Außenentwicklung,
- flächen- und klimaschonende Baukultur,
- Erstellung von lokalen und regionalen Konzepten,
- Anpassung an Extremwetterereignisse,
- klimaschonende und klimaangepasste Bewirtschaftung der Flächen,
- Vorantreiben der Mobilitätswende,
- attraktives Mobilitätsangebot:
 - zwischen Kernstadt und Ortsteilen,
 - zwischen touristischen Destinationen,
- Förderung emissionsarmer Fortbewegungsmittel (u. a. E-Mobilität, Wasserstoff, Rad).

7.2.2 Ebenen und Maßnahmen zum Querschnittsthema „Klimaschutz und Klimaanpassung“

Ebene „Freiraumentwicklung“

- | | |
|---------------|---|
| QT 2.1 | Zukunftsfähige Stärkung der grünen und blauen Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • klimaangepasste Gestaltungen, Bepflanzungen, Verschattungen • Stärkung des Zugangs zum Wasser und der Erlebbarkeit der Unstrut • bspw. Nutzung der Gewässerschonstreifen und der alten Treidlerpfade • Errichtung öffentlicher Trinkbrunnen |
| QT 2.2 | Stärkung des Wasserrückhaltes <ul style="list-style-type: none"> • Wasserrückhaltebecken und Gräben in den Höhenlagen • Erhalt von Retentionsflächen |

- QT 2.3 Regenwassermanagement**
- nachhaltige Bewirtschaftung zum Erhalt der Siedlungs- und Kulturlandschaft
 - Bewirtschaftung mit Regen- und Brauchwasser gekoppelt mit smarter Technologie
 - u. a. Tröpfchenbewässerung der Weinberge
- QT 2.4 Maßnahmen zum Erhalt und zur Stärkung der Biodiversität**
- Umsetzung der Maßnahmen der Biodiversitätsstrategien von Bund, Land, Region und Landkreis
- QT 2.5 Maßnahmen zum Natur- und Umweltschutz**
- Umsetzung der Maßnahmen der Natur- und Umweltschutzstrategien von Bund, Land, Region und Landkreis
- QT 2.6 Waldumbau**
- Anpassung an Klimawandel, insbesondere Trockenheit
- QT 2.7 Stärkung des Biotopverbundsystems**
- QT 2.8 Entwicklungskonzept für Kleingärten und sonstige Gartenanlagen**
- Auslastungserhebung
 - zukunftsfähige konzeptionelle Ausrichtung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels
 - strategische Entwicklung von Kleingartenflächen

Ebene „Mobilitätswende und Infrastruktur“

- QT 2.9 Verkehrskonzept**
- Berücksichtigung der Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer
 - Berücksichtigung der Barrierefreiheit
 - Reduzierung des innerstädtischen MIV
- QT 2.10 Ausbau Alltagsradwegenetz**
- innerhalb der Siedlungen und zwischen den Ortsteilen
- QT 2.11 Bedarfsorientierte Mobilitätsangebote**
- Machbarkeitsstudie für bedarfsorientierten ÖPNV
 - häufigere Taktung durch Kleinbusse
 - Verbesserung des RufBus Angebotes
- QT 2.12 Ausbau E-Ladeinfrastruktur**
- Errichtung von Ladesäulen im für Auto und Rad

- | | |
|----------------|--|
| QT 2.13 | Förderung und Ausbau erneuerbarer Energien <ul style="list-style-type: none">• gemeinschaftlicher Ausbau von Stadt, Wohnungsunternehmen und Bürgerschaft |
| QT 2.14 | Erhalt der Unstrutbahn <ul style="list-style-type: none">• Erweiterung der Strecke nach Thüringen (Artern) |
| QT 2.15 | Von der Straße auf die Schiene <ul style="list-style-type: none">• Verlagerung des Lieferverkehrs der lokalen Gewerbe auf die Schiene• Verlagerung der Personenverkehrsströme auf die Schiene (touristisch, beruflich) |

Ebene „Kommunale Entwicklungsplanung“

- | | |
|----------------|---|
| QT 2.16 | Konzept für Klimaschutz und Klimaanpassung für die VerbGem |
| QT 2.17 | Konzept für kommunale Wärmeplanung |

7.3 Teilhabe und Barrierefreiheit

7.3.1 Beabsichtigte Wirkungen und Zielstellungen

Für alle Maßnahmen sollen die Aspekte der Teilhabe und Begegnung aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden. Allen Menschen gilt es, eine umfassende und selbstbestimmte Teilhabe am gesellschaftlichen und kulturellen Leben in Freyburg (Unstrut) zu gewährleisten. Dadurch sollen Begegnungen, soziales Miteinander und Verknüpfungen ermöglicht werden. Dies betrifft sowohl die räumliche als auch die soziale Ebene. Bei baulichen Maßnahmen ist auf entsprechende Barrierefreiheit bzw. Barrierearmut zu achten, um Begegnungsorte für die Gesamtgesellschaft zu schaffen. Dabei gilt es, ebenso die topografischen Gegebenheiten in der Gesamtmarkung und insbesondere der Innenstadt Freyburg (Unstrut) zu berücksichtigen.

Bei Veranstaltungen, sozialen Angeboten und ähnlichen Programmen ist darauf zu achten, diese für alle Bevölkerungsgruppen zugänglich und erreichbar zu machen sowie benachteiligte Gruppen gezielt anzusprechen. Der Aspekt der Teilhabe bedeutet zudem die Einbeziehung der Öffentlichkeit bei der Planung und Konkretisierung der Maßnahmen im Rahmen des ISEK.

- Einbindung aller Bevölkerungsgruppen ins soziale und kulturelle Leben,
- Schaffung von Begegnungsorten und Möglichkeitsräumen,
- Abbau von Barrieren im Alltag,
- Erhalt und Ausbau von Mehrgenerationenangeboten – Zusammenbringen von Jung & Alt,
- Einbeziehung von Betroffenen bei der Planung.

7.3.2 Ebenen und Maßnahmen zum Querschnittsthema „Teilhabe und Barrierefreiheit“

Ebene „Barrierefreiheit (bauliche Aspekte)“

QT 3.1	Abbau von Barrieren im öffentlichen Raum und in öffentlich zugänglichen Gebäuden <ul style="list-style-type: none"> • Verbesserung der Zugänglichkeit für mobilitätseingeschränkte Menschen • u. a. durch Rampen, Hubbühnen, abgesenkte Bordsteine, angemessene Wegebreiten, Leitsysteme
QT 3.2	Umbau / Schaffung Barrierefreiheit im Wohnungsbestand <ul style="list-style-type: none"> • Anpassung des Wohnungsbestandes an Demografie • barrierefreier Zugang zu kommunalen Wohnungen • barrierefreie Wohnungen (Türbreite, Schwellen etc.)
QT 3.3	Schaffung von „Verschnaufzonen“ im öffentlichen Raum <ul style="list-style-type: none"> • Anpassung an Topografie und Demografie • u. a. durch Bänke und Aufenthaltsbereiche

Ebene „Teilhabe am gesellschaftlichen Leben (soziale Aspekte)“

- | | |
|---------------|---|
| QT 3.4 | Anstoß von Kommunikationsprozessen / Kommunikationskonzepte <ul style="list-style-type: none">• regelmäßige Treffen ausgewählter Akteursgruppen• Verbesserung der Kommunikation innerhalb und nach außen• Schaffung von Synergien, Absprachen, Zusammenarbeit• gezielte Ansprache aller Bevölkerungsgruppen unter Berücksichtigung leichter Sprache |
| QT 3.5 | Digitale Kommunikationsplattform <ul style="list-style-type: none">• zur Teilhabe, Partizipation und Sichtbarkeit von Angeboten• u. a. mit Veranstaltungskalender, Informationsportal, freies WLAN-Netz• gezielte Ansprache aller Bevölkerungsgruppen unter Berücksichtigung leichter Sprache |
| QT 3.6 | Erhalt und Entwicklung von Begegnungsorten <ul style="list-style-type: none">• Begegnungsorte im öffentlichen Raum (Plätze)• Begegnungsorte in öffentlich zugänglichen Einrichtungen |
| QT 3.7 | Einbeziehung der Öffentlichkeit bei Planung & Konkretisierung weiterer Maßnahmen des ISEK <ul style="list-style-type: none">• Beteiligung in den Intensitätsstufen Information, Konsultation und Mitbestimmung |

7.4 Digitalisierung

7.4.1 Beabsichtigte Wirkungen und Zielstellungen

Das Querschnittsthema Digitalisierung strebt einen Ausbau digitaler Infrastruktur als wichtigen Bestandteil der Daseinsvorsorge an. Sie stellt einen elementaren Standortfaktor für den ländlichen Raum sowohl als Wirtschaftsstandort als auch als Wohnort dar. Das Vorantreiben der Digitalisierung wirkt u. a. positiv in die Bereiche Tourismus, soziale Infrastruktur, technische Infrastruktur, Wirtschaft, Verwaltung, Politik und Teilhabe, Mobilität sowie Klimaschutz. Grundlegend sollen dazu Wissen und Kompetenzen für das Verhalten im digitalen Raum und die Chancen smarterer Technologien vermittelt werden. Für den Einsatz dieser digitalen und smarten Lösungen bzw. die Partizipation an Digitalisierungsprojekten soll sich dabei an der Digitalstrategie Deutschlands und den *Smart City* bzw. *Smart Country* Ansätzen orientiert werden.

Insgesamt soll durch den Ausbau der Infrastruktur und der Kompetenzen die Stadt zu einem attraktiven Lebens- und Arbeitsort weiterentwickeln indem sowohl harte als auch weiche Standortfaktoren verbessert werden. Auch die Zusammenarbeit und Verknüpfung mit anderen Branchen und Regionen wird durch die digitalen Transformationsprozesse profitieren. Langfristig soll der ländliche Raum hinsichtlich Wirtschaftskraft und Wohnfunktion gegenüber den Städten und Ballungsräumen wettbewerbsfähig bleiben.

- Bewältigung des Strukturwandels durch digitalen Wandel vorantreiben,
- digitale Transformationsprozesse
- *digitale Souveränität* - die Fähigkeit in der digitalen Welt selbstbestimmt, sicher und selbstständig zu agieren, Wissenslücken und fehlende Kompetenzen ausgleichen,
- Orientierung an der Digitalstrategie Deutschlands und des *Smart City / Smart Country* Ansatzes,
- Digitalisierung in Zusammenhang mit Mobilität, Klimaschutz- und Klimaanpassung, sozialer Infrastruktur, Teilhabe und Politik, Kultur, Wohnen, Wirtschaft, Einzelhandel und Dienstleistung,
 - bspw. für Homeoffice, Telemedizin
- Verbesserung der digitalen Sichtbarkeit von Angeboten (Stadtinformationen, soziale, kulturelle und touristische Angebote),
- Synergien durch digitale Vernetzung von Institutionen, Ortsteilen, Branchen - im Quartier, auf Stadt-ebene, Landkreis und Region,
- Steigerung der Attraktivität als Arbeits- und Lebensort - Steigerung der Lebensqualität,
 - Ansiedlung neuer Unternehmen und Zuzug junger Menschen und Familien,
 - Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit gegenüber größeren Städten / Ballungsräumen.

7.4.2 Ebenen und Maßnahmen zum Querschnittsthema „Digitalisierung“

Ebene „Grundlagen der Digitalisierung“

QT 4.1	<p>Schaffung und Ausbau der technischen Infrastruktur</p> <ul style="list-style-type: none"> • flächendeckendes, schnelles Internet durch Glasfaseranschluss • moderne technische Ausstattung von Einrichtungen (Verwaltung, Schulen etc.) • Standardisierung und Modernisierung der Infrastruktur
QT 4.2	<p>Schaffung einer strukturellen Grundlage für Digitalisierungsprozesse</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erstellung einer Digitalagenda, Strategie und / oder Digitalisierungskonzept • umfangreiche Pflege einer Dateninfrastruktur mit geschulten Verantwortlichen
QT 4.3	<p>Förderung der lokalen Wirtschaft</p> <ul style="list-style-type: none"> • technische Anbindung regionaler Plattformen mit bestehenden Wirtschaftsportalen auf Landes-, Bundes- und EU-Ebene, um Sichtbarkeit zu erhöhen • Nutzung der ländlichen Region als Potenzial für Startups (Vorbild <i>GovMarket</i>) • Entwicklung zu einem attraktiven Arbeitsort durch Verbesserung der harten und weichen Standortfaktoren (u. a. durch Glasfaserausbau, Bildungsangebote, Verbesserung Lebensqualität)
QT 4.4	<p>Bildung und Digitalisierung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Teilnahme am bundesweiten Leuchtturmprojekt des BMBF „Mein Bildungsraum“ • barrierefreies Bildungs-Netzwerk der Bildungseinrichtungen und Bildungsanbieter • Schaffung einer räumlichen Schnittstelle für (digitale) Bildungsangebote als Ort der Begegnung, Bildung, Partizipation und Wissensaustausch • digitale Vernetzung von Lern- und Begegnungsräumen in Anlehnung an das <i>Haus des Wissens</i> (HdW) • Förderung digitaler Kompetenzen für digitale Souveränität
QT 4.5	<p>Digitalisierung in der Verwaltung und Stadtpolitik</p> <ul style="list-style-type: none"> • digitale und leicht zugängliche Dienstleistungen, Anträge und Informationen für alle Bewohner • Beteiligungsmöglichkeit aller Personen an Entscheidungsprozessen • Benennung einer führenden Mentorenrolle durch eine lokale Institution

Ebene „Smarte Lösungen“

- | | |
|---------------|---|
| QT 4.6 | Schaffung von Kommunikationsplattformen <ul style="list-style-type: none">• digitale Bürgerbeteiligung, Information, Kommunikation• Einrichtung einer digitalen Schnittstelle zwischen den Akteuren der Stadtgesellschaft |
| QT 4.7 | Klimaschutz durch Digitalisierung <ul style="list-style-type: none">• Etablierung von Mess- und Steuerungstechniken zur Schaffung von Transparenz und Effizienz• u. a. Fokussierung auf die Energieautarkie mit dem Fokus auf erneuerbaren Energien• u. a. intelligente Bewässerungssysteme |
| QT 4.8 | Ausgestaltung bedarfsorientierter Mobilität <ul style="list-style-type: none">• vernetzte Mobilität und Parkraumbewirtschaftung als effizientes, kostengünstiges System zur Parkraumüberwachung (<i>Smart Parking</i>)• bspw. <i>Smartes Dorfshuttle</i> per App buchen• bspw. digital gemanagter RufBus - Vorbild: <i>ERZmobil</i> des Projektes <i>Smart City Zwönitz</i>• bspw. kombinierter Transport von Gütern und Personen (Linienbus + Pakete) genannt <i>Kombi Bus</i> |
| QT 4.9 | Bewältigung des Fachkräftemangels durch digitale Instrumente <ul style="list-style-type: none">• Automatisierung und / oder Beschleunigen von Abläufen durch digitale Oberflächen• Absicherung der sozialen Infrastruktur durch bspw. Telemedizin• autonome und personalungebundene Benutzung von Kassen, Museen, Führungen, Wanderungen usw. |

ISEK Freyburg (Unstrut) 2040 Maßnahmenkatalog - Querschnittsthemen

Querschnittsthema „Inter- und intrakommunale Zusammenarbeit“

Ebene „Innerhalb - Verknüpfung & Miteinander“

- QT 1.1 Anstoß von Kommunikationsprozessen / Kommunikationskonzept
- QT 1.2 Gründung von AGs, Stammtischen, Interessengemeinschaften
- QT 1.3 Bündelung aller Sekundarschüler der VerbGem am Standort Freyburg (Unstrut)

Ebene „Außerhalb - (über)regionale Zusammenarbeit“

- QT 1.4 Vertiefung der Zusammenarbeit innerhalb des Netzwerkes Transromanica und europäische Freistädte
- QT 1.5 Entwicklung neuer Veranstaltungsformate mit Kooperationspartnern
- QT 1.6 Stärkung von Wander-, Rad- und Wassertourismus
- QT 1.7 Flächennutzungsplan für die VerbGem
- QT 1.8 Konzept für Klimaschutz und Klimaanpassung für die VerbGem

Querschnittsthema „Teilhabe und Barrierefreiheit“

Ebene „Barrierefreiheit“

- QT 3.1 Abbau von Barrieren im öffentlichen Raum und in öffentlich zugänglichen Gebäuden
- QT 3.2 Umbau / Schaffung Barrierefreiheit im Wohnungsbestand
- QT 3.3 Schaffung von „Verschnaufzonen“ im öffentlichen Raum

Ebene „Teilhabe am gesellschaftlichen Leben“

- QT 3.4 Anstoß von Kommunikationsprozessen / Kommunikationskonzept
- QT 3.5 Digitale Kommunikationsplattform
- QT 3.6 Erhalt und Entwicklung von Begegnungsorten
- QT 3.7 Einbeziehung der Öffentlichkeit bei Planung & Konkretisierung weiterer Maßnahmen des ISEK

Querschnittsthema „Klimaschutz und Klimaanpassung“

Ebene „Freiraumentwicklung“

- QT 2.1 Zukunftsfähige Stärkung der grünen und blauen Infrastruktur
- QT 2.2 Stärkung des Wasserrückhaltes
- QT 2.3 Regenwassermanagement
- QT 2.4 Maßnahmen zum Erhalt und zur Stärkung der Biodiversität
- QT 2.5 Maßnahmen zum Natur- und Umweltschutz
- QT 2.6 Waldumbau
- QT 2.7 Stärkung des Biotopverbundsystems
- QT 2.8 Entwicklungskonzept für Kleingärten und sonstige Gartenanlagen

Ebene „Mobilitätswende und Infrastruktur“

- QT 2.9 Verkehrskonzept
- QT 2.10 Ausbau Alltagsradwegenetz
- QT 2.11 Bedarfsorientierte Mobilitätsangebote
- QT 2.12 Ausbau E-Ladeinfrastruktur
- QT 2.13 Förderung und Ausbau erneuerbarer Energien
- QT 2.14 Erhalt der Unstrutbahn
- QT 2.15 Von der Straße auf die Schiene

Ebene „Kommunale Entwicklungsplanung“

- QT 2.16 Konzept für Klimaschutz und Klimaanpassung für die VerbGem
- QT 2.17 Konzept kommunale Wärmeplanung

Querschnittsthema „Digitalisierung“

Ebene „Grundlagen der Digitalisierung“

- QT 4.1 Schaffung und Ausbau der technischen Infrastruktur
- QT 4.2 Schaffung einer strukturellen Grundlage für Digitalisierungsprozesse
- QT 4.3 Förderung der lokalen Wirtschaft
- QT 4.4 Bildung und Digitalisierung
- QT 4.5 Digitalisierung in der Verwaltung und Stadtpolitik

Ebene „Smarte Lösungen“

- QT 4.6 Schaffung von Kommunikationsplattformen
- QT 4.7 Klimaschutz durch Digitalisierung
- QT 4.8 Ausgestaltung bedarfsorientierter Mobilität
- QT 4.9 Bewältigung des Fachkräftemangels durch digitale Instrumente

8. Gemeinsames Leitziel „Unteres Unstruttal 2040“

Mit dem gemeinsamen Leitziel „Unteres Unstruttal 2040“ soll bereits der regionalen Zusammenarbeit Rechnung getragen werden. Im Rahmen der Bestandsaufnahme und Analyse ergab sich, dass es eine große Zahl gemeinsamer Herausforderungen und auch Potenziale in den Städten im Unteren Unstruttal gibt. Seitens der Verwaltung und Politik wurde daher beschlossen, neben der individuellen Entwicklung der Städte Freyburg (Unstrut), Laucha an der Unstrut und Nebra (Unstrut) auch einen gemeinsamen Entwicklungsprozess anzustoßen. Das gemeinsame Leitziel „Unteres Unstruttal 2040“ im Rahmen des ISEK bildet den Anstoß und die Grundlage für einen weiteren komplexen Entwicklungsprozess, welcher neben der Realisierung des ISEK eingeordnet werden muss und weiterer Konkretisierung durch die betroffenen Akteure bedarf. Der Auftakt zu dieser Entwicklung geschieht durch die drei genannten Städte und sollte im Zuge der Weiterentwicklung auf weitere Städte der VerbGem ausgeweitet werden.

Der Fokus soll dabei zu Beginn auf der touristischen Zusammenarbeit liegen, aber auch in allen anderen Themenbereichen kann von einer regionalen Zusammenarbeit profitiert werden (bspw. Wohnungsmarkt, Arbeitsmarkt, Soziales). Das Ziel ist dabei die Bewältigung gemeinsamer Herausforderungen, die gemeinschaftliche Vermarktung von Potenzialen und als Tourismusdestination „Unteres Unstruttal“ sowie die Herausarbeitung lokaler Alleinstellungsmerkmale. Die Alleinstellungsmerkmale können dabei folgendermaßen wie im untenstehenden Leitbildentwurf (Abb. 68) ausgewählt, vermarktet und dargestellt werden. Diese Themen gilt es im Prozess weiter zu konkretisieren und Profilschärfe herzustellen. Ebenfalls kann ein gemeinsames Motto zur Stärkung der gemeinsamen Identität und zur Wiedererkennung am Markt gewählt werden. Dies kann bspw. folgendermaßen lauten:



Abbildung 68: Darstellungsentwurf des gemeinsamen Leitziels "Unteres Unstruttal 2040" (eigene Darstellung 2023)

8.1. Ist-Situation

Bei der Bestandsaufnahme im Unteren Unstruttal im Rahmen der ISEK-Entwicklung, wurden einige wiederkehrende Themen deutlich. Dabei handelt es sich sowohl um gemeinsame Stärken und Potenziale als auch gemeinsame Herausforderungen der Städte Freyburg (Unstrut), Laucha an der Unstrut und Nebra (Unstrut). Ziel der Entwicklung ist es, die gemeinsamen Stärken zu nutzen, zu positionieren und weiterzuentwickeln. Auf diese Weise sowie durch gezielte und strukturierte Zusammenarbeit im Rahmen einer Regionalentwicklung mit Synergiepotenzialen soll den gemeinsamen Herausforderungen begegnet und gemeinschaftlich eine zukunftsfähige Entwicklung angestoßen werden, von welcher resultierend das gesamte Unstruttal profitieren kann.

<i>Gemeinschaftsthemen und Potenziale</i>	<i>Gemeinsame Herausforderungen</i>
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Wasser (Unstrut) als verbindendes Element ✓ bewegte Topografie ✓ Landmarken am Nordufer (Schloss Neuenburg, Klosterkirche Zscheiplitz, Fliegerhorst, Schloss Burgscheidungen, Arche Nebra) ✓ Weinbau und Weingüter ✓ Unstrutbahn und Verkehrsachse Bundesstraße ✓ vielfältiger Naturraum im Geo-Naturpark ✓ historische Stadtbilder mit Stadtmauer und Stadtmauertürmen ✓ historische Dorfkerne in den Ortsteilen ✓ Tourismusstandorte mit Strahlkraft und Potenzial ✓ Sportstandorte mit Historie ✓ historisch bedeutsame Persönlichkeiten 	<ul style="list-style-type: none"> ! Bevölkerungsrückgang und Überalterung ! Fachkräftemangel ! unterschiedlicher Stand in der Tourismusentwicklung ! unzureichende Gastronomie ! Immobilienleerstand und unbelebte Innenstädte ! unzureichende Zusammenarbeit ! unattraktive Ortseingänge und Bahnhöfe bzw. Ankommenssituationen über Straße und Schiene ! unzureichende finanzielle Ausstattung der Gemeinden im Unteren Unstruttal

Alleinstellungsmerkmale Freyburg (Unstrut)

- Geschichte und Vielzahl bedeutsamer Persönlichkeiten, insbesondere Friedrich Ludwig Jahn,
- Terrassenweinberge mit Weinberghäusern,
- Freibad am Fuß der Weinberge,
- Zentrum des Weinanbaugebietes Saale-Unstrut,
- Sitz der Rotkäppchen Sektkellei,
- Events,
- gewerbliche und touristische Marken.

Zahlen & Fakten	Freyburg (Unstrut) 7 Ortsteile	Laucha an der Unstrut 5 Ortsteile	Nebra (Unstrut) 3 Ortsteile
Bevölkerungsstruktur 	<p>4.629 Einwohner</p> <p>-9,5 % Bevölkerungsrückgang 2009 – 2022</p> <p>-15,9 % Veränderung Bevölkerung 2021 – 2035</p> <p>71 prognostizierter Altenquotient 2030</p> <p>228 prognostizierter Aging-Index 2030</p>	<p>2.790 Einwohner</p> <p>-12,9 % Bevölkerungsrückgang 2009 – 2022</p> <p>-14,8 % Veränderung Bevölkerung 2021 – 2035</p> <p>81 prognostizierter Altenquotient 2030</p> <p>278 prognostizierter Aging-Index 2030</p>	<p>3.085 Einwohner</p> <p>-13 % Bevölkerungsrückgang 2010 – 2022</p> <p>-16,6 % Veränderung Bevölkerung 2021 – 2035</p> <p>76 prognostizierter Altenquotient 2030</p> <p>254 prognostizierter Aging-Index 2030</p>
Arbeitsmarkt und Wirtschaft 	Unternehmen müssen wegen Fachkräfte- und Nachwuchsmangels schließen	bestehender Fachkräftemangel wird durch den Bevölkerungsrückgang verschärft	bestehender Fachkräftemangel wird durch den Bevölkerungsrückgang verschärft
Kultur, Tourismus, Freizeit 	unzureichende Gastronomie- und Gastgeberangebote, ungesicherte Nachfolge durch Generationswechsel und Fachkräftemangel	kein angemessenes gastronomisches Angebot	wenig Gastronomie, keine hochwertige Gastronomie in der Kernstadt vorhanden

Tabelle 9: Zahlen und Fakten zu Bevölkerungsstruktur, Arbeitsmarkt und Wirtschaft sowie Kultur, Tourismus, Freizeit der Städte Freyburg (Unstrut), Laucha an der Unstrut und Nebra (Unstrut)

8.2 Ziele der Entwicklung „Unteres Unstruttal 2040“

Die gemeinsame Zielstellung „Unteres Unstruttal 2040“ strebt in erster Linie eine gemeinsame touristische Entwicklung und Positionierung am Markt an. Dazu soll ein gemeinsames Profil der Region als touristisches Ziel konzipiert und geschärft werden. Für eine authentische touristische Profilierung wird empfohlen, die Marke in Einklang mit der regionalen Identität auszuarbeiten und diese darauf aufzubauen. Durch die gezielte und strukturierte Zusammenarbeit der Akteure im Unteren Unstruttal sollen zum einen lokale und regionale Wirtschaftskreisläufe gestärkt und gleichzeitig durch Kräftebündelung Synergien erzeugt und genutzt werden. Auf diese Weise soll ein touristisches Angebot geschaffen werden, dass durch seine Attraktivität und Individualität Gäste anzieht und länger in der Region hält.

- Nutzung und Verbindung regionaler Gemeinsamkeiten und Stärken,
- Herausarbeitung und Positionierung lokaler Alleinstellungsmerkmale,
- gemeinsame Entwicklung zu einer attraktiven Tourismusregion,
- Entwicklung eines gemeinsamen Profils und Stärkung einer regionalen Identität,
- gemeinsame Entwicklung und Stärkung des lokalen Tourismus und regionaler Wirtschaftskreisläufe,
- Zusammenbringen von Akteuren – Kräftebündelung und Nutzung von Synergieeffekten,
- gemeinsame Entwicklung neuer Ideen und Angebote,
- Verlängerung der Aufenthaltsdauer durch attraktive Angebotspakete.

8.3 Handlungsfelder und Maßnahmen

8.3.1 Handlungsfeld „Identität und Marke“

M 0.1	Anstoß strukturierter Kommunikationsprozesse / Kommunikationskonzept <ul style="list-style-type: none"> • regelmäßige Treffen ausgewählter Akteursgruppen • Verbesserung der Kommunikation innerhalb und nach außen • Schaffung von Synergien, Absprachen, Zusammenarbeit • Einsatz verschiedener Formate (u. a. Runder Tisch, Workshops, World Café) • bei Bedarf mit externer Moderation oder Mediation • den Auftakt des Prozesses bilden die Städte Freyburg (Unstrut), Laucha an der Unstrut und Nebra (Unstrut) und dieser sollte anschließend auf die VerbGem ausgeweitet werden
M 0.2	Tourismuskonzept / -strategie „Unteres Unstruttal“ <ul style="list-style-type: none"> • gemeinsame Konzeption zur touristischen Entwicklung der Region
M 0.3	Corporate Design <ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung einer visuellen Marke und Inszenierung • Wiedererkennungswert

- M 0.4** | **Verstetigung / Institutionalisierung**
- gemeinsame und kontinuierliche Vermarktung
 - u. a. durch Bildung eines Ausschusses, Einrichtung einer gemeinsamen Personalstelle

8.3.2 Handlungsfeld „Akteure und Synergien“

- M 0.5** | **Berücksichtigung der Kernaussagen und Strategien des *Masterplans Tourismus Sachsen-Anhalt* und des *Tourismus- und Marketingkonzeptes Saale-Unstrut***
- M 0.6** | **Zusammenstellen attraktiver Angebotspakete der touristischen Akteure**
- Verlängerung der Aufenthaltsdauer von Gästen durch attraktive Angebote
- M 0.7** | **Gästebeitrag mit Konzept zur Beitragsverwendung**
- Einführung einer finanziellen Abgabe mit gezielter Mittelverwendung für den Tourismus
- M 0.8** | **Ausbau der Informationsmöglichkeiten**
- gemeinsame Touristinformation
 - ergänzende Info-Points in der Fläche
- M 0.9** | **Erhalt und Ausbau der steigenden Segmente Rad-, Wander- und Wassertourismus**
- Qualitätssicherung Unstrutradweg
 - Priorisierung und Erhalt der Wanderwege
 - Sicherung der Durchgängigkeit der Schleusen u. a. für den Wassersport
- M 0.10** | **Entwicklung eines gemeinsamen touristischen Highlights**
- Naturparkhaus + Triasausstellung als touristischer Magnet im Unteren Unstruttal
 - mögliche Standorte: Mühleninsel Laucha an der Unstrut, Mühle Zeddenbach Freyburg (Unstrut)

8.3.3 Handlungsfeld „Verbindungen“

- M 0.11** | **Verknüpfung mit anderen Tourismusregionen**
- u. a. Radwegausbau zum Geiseltalsee
 - Kooperationen mit anderen touristischen Regionen und Akteuren
- M 0.12** | **Partnerstädte mit vergleichbarer touristischer Profilierung**
- u. a. an Transromanica, Naturparkhaus-Standort, europäische Freistädte
 - Kooperation und Synergien
 - gemeinsame Lern- und Entwicklungshilfe

ISEK Freyburg (Unstrut) 2040 Maßnahmenkatalog - Ziele der Entwicklung „Unteres Unstruttal 2040“

Gemeinsames Leitziel „Unteres Unstruttal 2040“

Handlungsfeld „Identität und Marke“

- M 0.1 Anstoß strukturierter Kommunikationsprozesse / Kommunikationskonzept
- M 0.2 Tourismuskonzept / -strategie „Unteres Unstruttal“
- M 0.3 Corporate Design
- M 0.4 Verstetigung / Institutionalisierung

Handlungsfeld „Akteure und Synergien“

- M 0.5 Berücksichtigung der Kernaussagen und Strategien des *Masterplans Tourismus Sachsen-Anhalt* und des *Tourismus- und Marketingkonzeptes Saale-Unstrut*
- M 0.6 Zusammenstellen attraktiver Angebotspakete der touristischen Akteure
- M 0.7 Gästebeitrag mit Konzept zur Beitragsverwendung
- M 0.8 Ausbau der Informationsmöglichkeiten
- M 0.9 Erhalt und Ausbau der steigenden Segmente Rad-, Wander- und Wassertourismus
- M 0.10 Entwicklung eines gemeinsamen touristischen Highlights

Handlungsfeld „Verbindungen“

- M 0.11 Verknüpfung mit anderen Tourismusregionen
- M 0.12 Partnerstädte mit vergleichbarer touristischer Profilierung

9. Leitziele Gesamtmarkung Freyburg (Unstrut)



Abbildung 69: Übersicht der Leitziele ISEK Freyburg (Unstrut) 2040 (eigene Darstellung 2023)

Durch die Aufstellung und das Zusammenwirken der Leitziele auf den Ebenen der Gesamtmarkung und der Ebene des Entwicklungsgebietes Kernstadt ergibt sich eine gesamtstädtische Zielstellung für Freyburg (Unstrut) für das Jahr 2040 (Abb. 69). Durch Zusammenarbeit und progressive Projekte soll eine zukunftsfähige Entwicklung Freyburgs angestrebt werden, welche unter folgendem Motto steht:

Freyburg (er)leben !

Auf gesamtstädtischer Ebene werden konkret soziale, wirtschaftliche und touristische Zielstellungen und Maßnahmen forciert, während es für das Entwicklungsgebiet in der Kernstadt spezifische vertiefende Schwerpunktsetzungen insbesondere auf die touristische und die Wohnfunktion gibt. Alle Leitziele im Zusammenhang betrachtet und verfolgt, sollen die Stadt Freyburg (Unstrut) langfristig zu einem lebens- und sehenswerten Ort für Bewohner und Besucher machen.

Freyburg (Unstrut) wird auch in Zukunft weiter vom voranschreitenden Strukturwandel betroffen sein, aber besonders darin verbergen sich Potenziale und Möglichkeiten, Kernstadt und Ortsteile zu lebenswerten Orten für alle Bewohner und als attraktives Reiseziel für Besucher weiterzuentwickeln. Um dieses Ziel zu erreichen, braucht es eine integrierte Betrachtungsweise und eine geschickt aufeinander abgestimmte Fülle an Strategien und

Maßnahmen. Diese Maßnahmen und teilträumlichen Schwerpunktbetrachtungen werden auf das gesamtstädtische Leitbild im Zusammenhang mit dem Entwicklungsgebiet mit ihren spezifischeren Teilbereichen abgestimmt sein:

Leitziele der Gesamtgemarkung Freyburg (Unstrut)

Leitziel „Wir für hier“ (Daseinsvorsorge)

- Stärkung der Wohnfunktion
- Arbeit und Wirtschaft
- Gemeinschaft
- Soziale Infrastruktur



Leitziel „Freyburg erleben“ (Tourismus)

- Identität und Marke
- Gastgeber und Gastronomie
- lokale Markensäulen



9.1 Leitziel „Wir für hier“

Das Leitziel "Wir für hier" (Abb. 70) konzentriert sich auf die umfassende Daseinsvorsorge in Freyburg (Unstrut) und strebt die Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion innerhalb der Gemeinde an. Durch die Entwicklung von attraktiven und sicheren Nahversorgungsstrukturen wird gewährleistet, dass die Bedürfnisse der Bewohner im täglichen Leben erfüllt werden können. Ein weiterer Unterpunkt dieses Leitziels ist es, Freyburg als einen attraktiven Standort für Arbeitgeber und -nehmer zu etablieren. Dies beinhaltet die Förderung von Unternehmen, die Schaffung von Arbeitsplätzen und eine positive Arbeitsumgebung. Zusätzlich liegt der Fokus darauf, die soziale Infrastruktur zu erhalten und auszubauen. Hierbei werden Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen gefördert, um eine umfassende und hochwertige Versorgung sicherzustellen. Die Verbesserung der Erreichbarkeit und Mobilität innerhalb der Gemeinde spielt ebenfalls eine entscheidende Rolle. Durch die Entwicklung eines effizienten Verkehrsnetzes und die Förderung alternativer Mobilitätskonzepte wird die Zugänglichkeit verschiedener Standorte innerhalb Freyburgs erleichtert, was zu einer gesteigerten Lebensqualität für die Bürger führt.

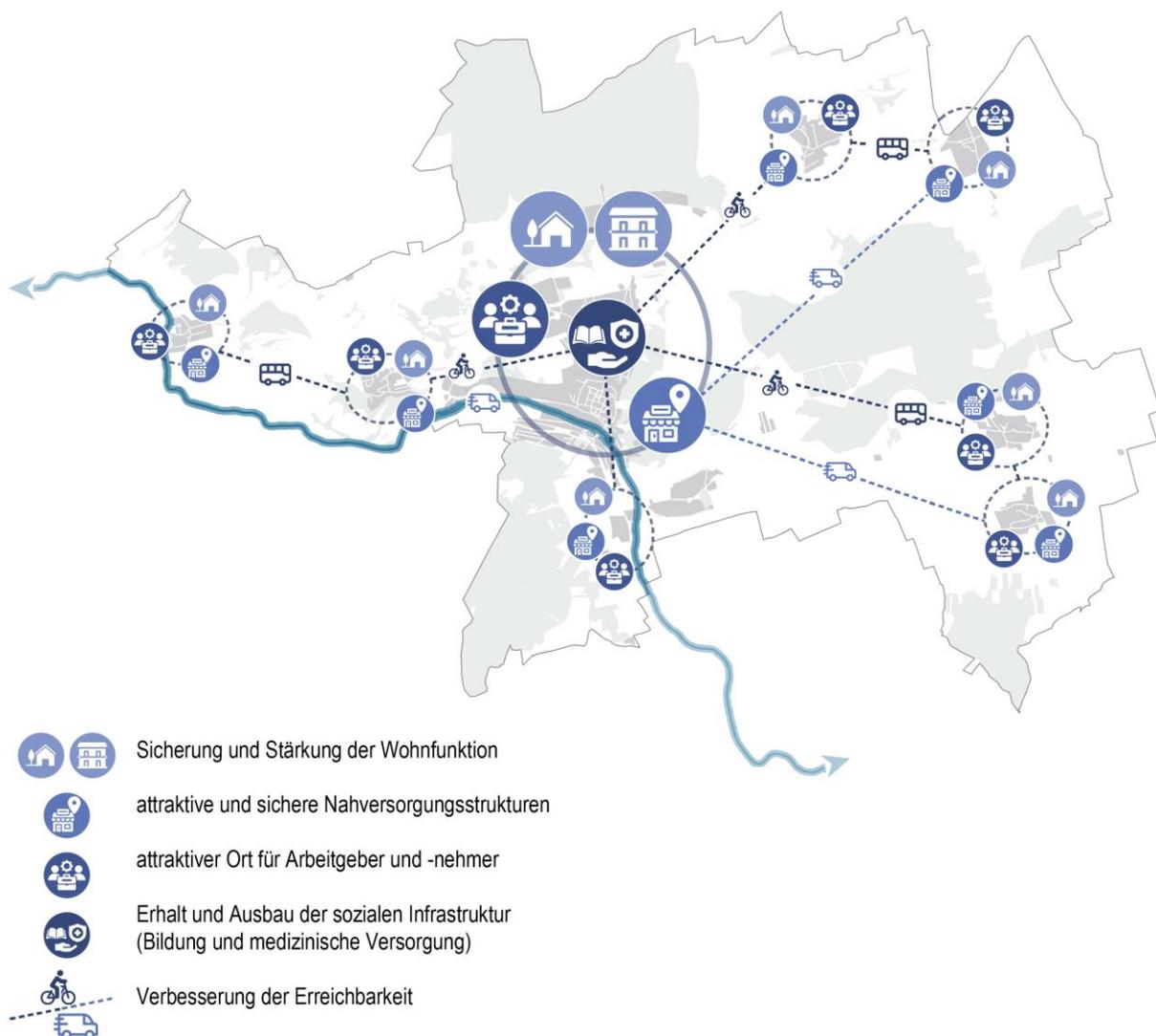


Abbildung 70: Leitziel „Wir für hier“ (eigene Darstellung 2023)

Beabsichtigte Wirkungen und Zielstellungen

Durch die Verfolgung dieses übergeordneten Zieles soll die Stadtgesellschaft in ihrer Gesamtheit sowohl in den Ortsteilen als auch in der Kernstadt profitieren. Dies soll unter dem Aspekt der Generationengerechtigkeit geschehen, um Freyburg (Unstrut) auch langfristig als attraktiven Wohn- und Lebensort zu entwickeln.

- Sicherung der Zentralörtlichen Funktion als Grundzentrum,
- Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion,
- Innen- vor Außenentwicklung,
- Nutzung der Qualitäten und Potenziale im Bestand,
- attraktive und sichere Nahversorgungsstrukturen in Kernstadt und Ortsteilen,
- Präsentation als attraktiver Ort für Arbeitgeber und -nehmer,
- Bindung von Fachkräften und Nachwuchs am Standort,
- Erhalt und Ausbau der sozialen Infrastruktur (Bildung und medizinische Versorgung),
- Verbesserung der Erreichbarkeit der sozialen Infrastruktur.

Handlungsfelder

Die Maßnahmen, welche zur Realisierung dieses Leitzieles und seiner beabsichtigten Wirkungen sinnvoll sind, lassen sich in vier Handlungsfelder untergliedern, welche in den folgenden Kapiteln weiter durch Maßnahmen unterteilt und konkretisiert werden.

Handlungsfeld 1 „Stärkung Wohnstandort“

- Nutzung von Flächenpotenzialen,
- Umgang mit Einschränkungen und Schutzgebieten,
- Aufwertung des Wohnungsbestandes und Wohnumfeldes.

Handlungsfeld 2 „Arbeit, Wirtschaft und Gewerbe“

- Stärkung der lokalen Akteure,
- Vertiefung von Kooperation und Zusammenarbeit,
- Schaffung von Anreizen.

Handlungsfeld 3 „Soziale Teilhabe und Freizeit“

- Schaffung von Treffpunkten,
- Verbesserung der Erreichbarkeit – Mobilität,
- Stärkung von Vereinen und Ehrenamt.

Handlungsfeld 4 „Bildung und medizinische Versorgung“

- Stärkung des Schulstandortes,
- Sicherung der medizinischen Versorgung,
- Entwicklung von Mehrgenerationsangeboten.

9.2 Leitziel „Freyburg erleben“

Das Leitziel „Freyburg erleben“ (Abb. 71) konzentriert sich darauf, die Stadt als attraktiven und erlebnisreichen Tourismusstandort weiter zu etablieren. Durch die gezielte Verknüpfung von Attraktionen und Sehenswürdigkeiten innerhalb der Stadt soll ein ganzheitliches Erlebnis für Besucher geschaffen werden. Dabei spielt die Verbesserung der Erreichbarkeit eine zentrale Rolle, um Gästen einen barrierefreien Zugang zu den verschiedenen Highlights zu ermöglichen. Effiziente Verkehrswege und ein angepasstes Mobilitätskonzept tragen dazu bei, dass Besucher bequem und schnell lokale Attraktionen erreichen können. Zur Steigerung der Attraktivität und Stärkung des Tourismus sollen die lokalen Markensäulen und Potenzialthemen gestärkt werden. Hierbei wird auf die einzigartigen Aspekte und Alleinstellungsmerkmale der Stadt gesetzt, wie beispielsweise die Weinanbaukultur, die historischen Stätten und Themen sowie den Naturtourismus.

Ein qualitativer und quantitativer sowie in seiner Bandbreite vielfältiger Ausbau der Beherbergungs- und Gastronomieangebote ist ebenso erforderlich, um den steigenden Besucherzahlen gerecht zu werden und ein angenehmes Aufenthaltserlebnis zu gewährleisten. Dazu ist die Schaffung eines Tourismusbewusstseins als Grundlage für die Förderung des Sektors von Bedeutung. Dies beinhaltet die Sensibilisierung der Bevölkerung für den Tourismus. Die fortschreitende Digitalisierung spielt ebenfalls eine Rolle beim Ausbau des Tourismussektors. Digitale Angebote wie Buchungsplattformen, interaktive Karten und Informationen über Sehenswürdigkeiten sollen dabei in die Angebotsstruktur integriert werden.

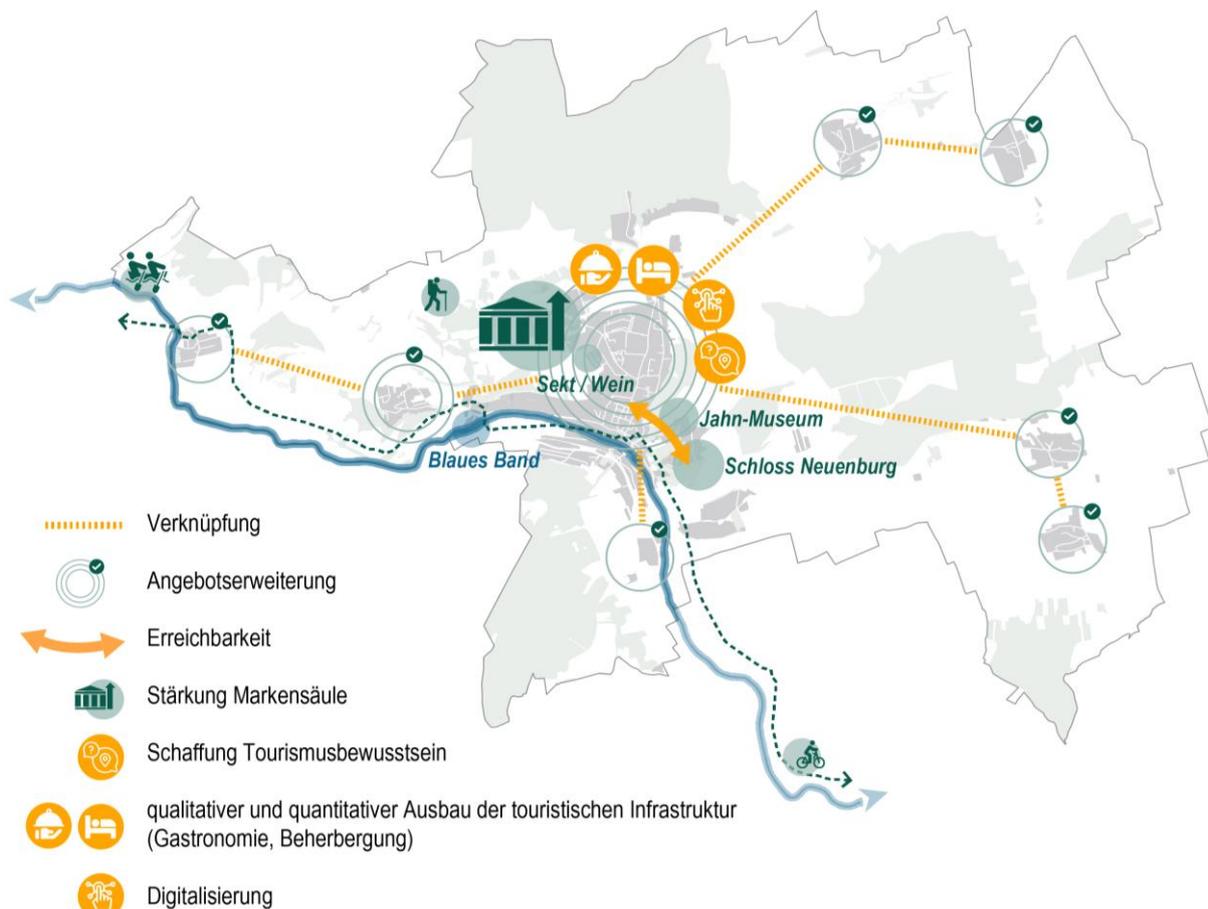


Abbildung 71: Leitziel „Freyburg erleben“ (Tourismus) (eigene Darstellung)

Beabsichtigte Wirkungen und Zielstellungen

- Schaffung Tourismusbewusstsein & Willkommenskultur,
- Stärkung und Verbesserung der touristischen Zusammenarbeit,
- Schärfung des touristischen Profils durch Stärkung der lokalen Markensäulen und Alleinstellungsmerkmale sowie deren Verknüpfung,
- qualitativer und quantitativer Ausbau der touristischen Infrastruktur,
- Präsentation als attraktiver Standort für Gäste, Investoren und Betreiber,
- Bewältigung des Generationswechsels,
- Verlängerung der Aufenthaltsdauer,
- Digitalisierung.

Handlungsfelder

Die Maßnahmen, welche zur Realisierung dieses Leitzieles und seiner beabsichtigten Wirkungen sinnvoll sind, lassen sich in drei Handlungsfelder untergliedern, welche in den folgenden Kapiteln weiter durch Maßnahmen untersetzt und konkretisiert werden.

Handlungsfeld 5 „Schärfung der Identität“

- Abstimmung der Akteure und Themen,
- Öffentlichkeitsarbeit,
- Besucherlenkung,
- Positionierung der Potenziale.

Handlungsfeld 6 „Touristische Infrastruktur“

- Angebotsausbau,
- Schaffung von Anreizen,
- Finanzielle Stärkung,
- Ausbau touristischer Infrastruktur.

Handlungsfeld 7 „Stärkung der lokalen Markensäulen“

- Inwertsetzung historischer Stätten,
- Verbesserung der Erreichbarkeit,
- Erlebbarkeit der Stadtgeschichte,
- Stärkung Naturtourismus.

9.3 Handlungsfelder und Maßnahmen

Die Identifikation und Analyse der Stärken und Schwächen sowie die formulierten Leitziele haben bereits den thematischen Rahmen und die Schwerpunkte der zukünftigen Entwicklung Freyburgs gesetzt. Sie ergeben sich aus der Betrachtung der Stärken und Schwächen mit Blick in die Zukunft – Wo wollen wir hin? Diese Frage wurde sich gemeinsam mit Verwaltung sowie Bürgern gestellt und es wurden Antworten entwickelt. Die Handlungsfelder des ISEK sind wesentliche Themenbereiche, welche den Leitzielen untergeordnet sind und diese weiter konkretisieren sowie Maßnahmenpakete bündeln. Sie dienen als Strukturierungselemente, um die vielfältigen Aspekte der Stadtentwicklung zu erfassen, gezielt zu bearbeiten und Maßnahmen strategisch zusammenzufassen. Für die Gesamt-gemarkung Freyburg (Unstrut) wurden sieben Handlungsfelder, mit verschiedenen Maßnahmen, welche als Handlungsleitfaden für die Stadt gelten sollen, formuliert (Abb. 72).

Die Handlungsfelder sind nicht isoliert voneinander zu betrachten, sondern stehen in Wechselwirkungen zueinander. Gleiches gilt für die Maßnahmen. Ein erfolgreiches ISEK berücksichtigt die Verknüpfungen und gegenseitigen Abhängigkeiten der Handlungsfelder und Maßnahmen, um eine ganzheitliche und nachhaltige Strategie aufzuzeigen.

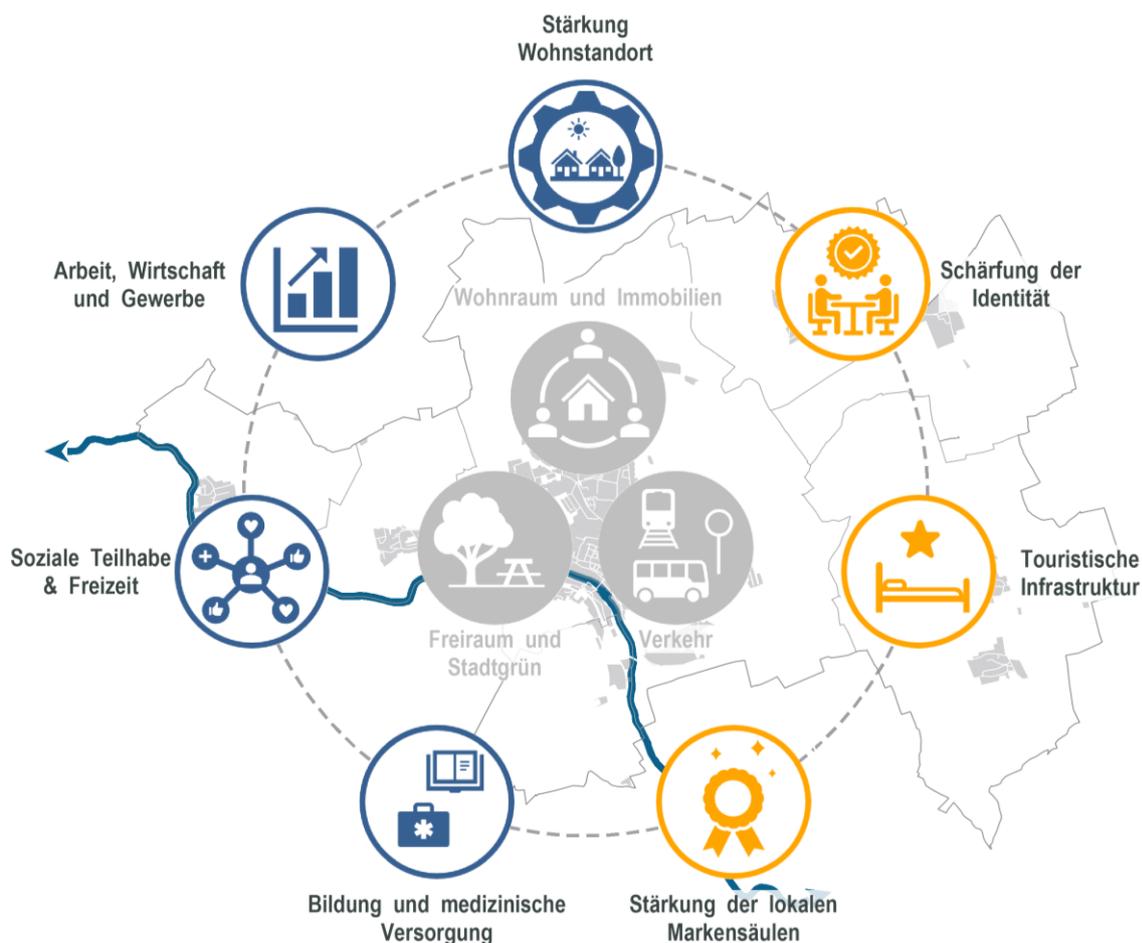


Abbildung 72: Handlungsfelder des ISEK für die Gesamt-gemarkung Freyburg (Unstrut) (eigene Darstellung 2023)

Leitziel „Wir für hier“ (Daseinsvorsorge)

9.3.1 Handlungsfeld 1 „Stärkung Wohnstandort“

- | | |
|--------------|--|
| M 1.1 | <p>Nutzung vorhandener Potenziale</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stärkung der Wohnfunktion des Grundzentrums Freyburg (Unstrut) und der Ortsteile • Verringerung innerörtlicher Brachflächen und Leerstände • Schaffung geschlossener Ortsbilder mit qualitativem Wohnangebot • gezielte Entwicklung von Objekten und Positionierung auf dem Markt • u. a. Revitalisierung und Nachnutzung Areal Zeddenbach, ehemaliges Benediktinerinnenkloster Zscheiplitz, Schleberoda Nr. 3, Weischütz neben Feuerwehr |
| M 1.2 | <p>Begrünung Wohnumfeld und Innenstadt</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schaffung und Aufwertung innerörtlicher Freiräume mit Aufenthaltsqualität • Erhöhung Grünvolumen, Verbesserung der Ausstattung und Nutzungsmöglichkeiten etc. • Entwicklung von Dorfplätzen zu Treffpunkten in den Ortsteilen • Berücksichtigung klimatischer, ökologischer, sozialer Funktionen |
| M 1.3 | <p>Entwicklung und Zulassung alternativer (Nach)Nutzungskonzepte</p> <ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung von Bestandsimmobilien • u. a. temporäre Nutzungen (Pop-Up-Stores), Kombination von Nutzungen • u. a. alternative Wohnprojekte, betreutes Wohnen in Kernstadt und Ortsteilen |
| M 1.4 | <p>Erhalt und Nutzbarmachung vorhandener Brunnen und Mühlen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung und Sanierung alter Mühlen zu kulturellen oder Wohnorten • Sanierung alter Brunnen zur Aufwertung des öffentlichen Raumes |

9.3.2 Handlungsfeld 2 „Arbeit, Wirtschaft und Gewerbe“

- | | |
|--------------|---|
| M 2.1 | <p>Gewerbestammtisch / Unternehmerfrühstück</p> <ul style="list-style-type: none"> • regelmäßige Treffen der lokalen Unternehmen • Schaffung von Synergieeffekten und Stärkung der Zusammenarbeit |
| M 2.2 | <p>Schaffung von Anreizen für Arbeitgeber und Investoren</p> <ul style="list-style-type: none"> • gezielte Vorbereitung und Positionierung von Immobilien für gewünschte Nutzungen • ggf. Akteur Stadt / Verwaltung als Vermittler |
| M 2.3 | <p>Unterstützung lokaler Wertschöpfungsketten und -kreisläufe</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bezug von Ressourcen und Dienstleistungen aus der Region |

- M 2.4** | **RegioMarkt - zentrale Verkaufsstelle für regionale Produkte**
- mögliche Standorte: altes Bahnhofsgebäude, Innenstadtimmobilien

- M 2.5** | **Vertiefte Kooperationen zwischen Bildung, Vereinen und Wirtschaft**
- u. a. durch Patenschaften, Vereinstage

9.3.3 Handlungsfeld 3 „Soziale Teilhabe und Freizeit“

- M 3.1** | **Zentraler Jugendtreff**
- Synergien mit Seniorenangeboten und Mehrgenerationenangeboten

- M 3.2** | **Vereinsstammtisch**
- Synergien und Vernetzung der vorhandenen Akteure und ihrer Angebote
 - Entwicklung neuer bedarfsorientierter Freizeitangebote
 - regelmäßige Treffen der sozialen Akteure (Vereine, Interessengemeinschaften und weitere Interessierte sowie Ehrenamtliche)

- M 3.3** | **Entwicklung der Weingüter zu sozialen Treffpunkten**
- Etablierung der Weingüter in den Ortsteilen als Veranstaltungsorte für soziale und kulturelle Veranstaltungen
 - bspw. AfterWork-Parties

- M 3.4** | **Mobilitätsangebot für bessere Erreichbarkeit und Teilhabe**
- Verbesserung der Erreichbarkeit durch (Rad)Wegeausbau
 - Verbesserung der Erreichbarkeit durch bedarfsorientierten ÖPNV + alternative Angebote
 - Optimierung des Erschließungsgrades der Bushaltestellen entsprechend der Zielstellung der PVG

- M 3.5** | **Rotierendes Veranstaltungsangebot**
- regelmäßige, wechselnde Veranstaltung über die Ortsteile und kulturellen Einrichtungen hinweg zum weiteren Zusammenwachsen der Ortsteile
 - Belebung sozialer und kultureller Stätten, des öffentlichen Raums

- M 3.6** | **Turnverein**
- Etablierung eines Turnvereins
 - Würdigung und Fortführung der lokalen Geschichte und Tradition
 - Stärkung der Vereinslandschaft

- | | |
|--------------|--|
| M 3.7 | <p>Sanierung und Modernisierung des Sportparks</p> <ul style="list-style-type: none"> • umfassende Sanierung und Modernisierung inkl. der Freiflächen und Gebäudestrukturen • u. a. Erneuerung Rasenplatz, 400m Laufbahn, Tribüne mit Überdachung, Weitsprung- und Kugelstoßanlage • Neugestaltung / Sanierung Umkleidekabinen, Sprecherturm • Gestaltung der Eingangssituation |
| M 3.8 | <p>Sicherung der ortsbildprägenden Kirchen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sicherung der baulichen Substanz • Wahrung der Kirchen als sozialer Leistungsträger • Etablierung der Kirchen als Begegnungsräume |

9.3.4 Handlungsfeld 4 „Bildung und medizinische Versorgung“

- | | |
|--------------|---|
| M 4.1 | <p>Entwicklung eines zentralen Bildungscampus</p> <ul style="list-style-type: none"> • alle Schulen und Hort an einem Standort im Norden der Kernstadt • Konzentration der Bildungs- und Betreuungsangebote • Erweiterung des bestehenden Bildungsangebotes um Erwachsenenbildung |
| M 4.2 | <p>Etablierung Mehrgenerationenhaus</p> <ul style="list-style-type: none"> • bspw. Nachnutzung Standort alte Grundschule • bspw. Integration betreutes Wohnen, Jugendangebote, medizinische Versorgung, Sozialangebote, Kinderbetreuung |
| M 4.3 | <p>Sicherung der medizinischen Versorgung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung alternativer Versorgungskonzepte • mögliche Konzentration an einem Standort – medizinisches Versorgungszentrum • Einrichtung von Räumlichkeiten mit rotierendem Fachärzteangebot |
| M 4.4 | <p>Ergänzende digitale Angebote</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ergänzung der medizinischen Grundversorgung durch bspw. Telemedizin • Allgemein- und Facharztversorgung • Nutzung bestehender smarterer Lösungen oder Teilnahme an Pilotprojekten |

Leitziel „Freyburg erleben“ (Tourismus)

9.3.5 Handlungsfeld 5 „Schärfung der Identität“

- | | |
|--------------|---|
| M 5.1 | <p>Abstimmung von Marken und Akteuren aufeinander</p> <ul style="list-style-type: none"> • Abstimmungen, Synergien, Einklang der touristischen Akteure • Schärfung einer gemeinsamen Zielstellung • u. a. durch einen Stammtisch / Workshop, bei Bedarf mit externer Moderation |
| M 5.2 | <p>Ausbau Webpräsenz und Öffentlichkeitsarbeit</p> <ul style="list-style-type: none"> • Positionierung am Markt als attraktiver Urlaubsort mit passenden Angeboten • professionelle Präsentation der touristischen Inhalte im Internet • kontinuierliche Pflege zur Wahrung der Aktualität • auch Integration mehrsprachiger Angebote |
| M 5.3 | <p>Besucherleitsystem</p> <ul style="list-style-type: none"> • gezielte Besucherlenkung in der Gesamtmarkung und in der Kernstadt • analoge und digitale Ausweisung von Attraktionen und Parkplätzen |
| M 5.4 | <p>Konzept kommunale Immobilien</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sichtbarmachung der lokalen Geschichte und Besonderheiten • Konzept zur angemessenen touristischen Inwertsetzung lokaler Potenziale • entsprechende Nutzung der Immobilien und Standorte • u. a. Bespielung der Jahn-Gedenkstätten und Schützenhaus durch bspw. gastronomische Events • u. a. Aufstellung historischer Turngeräte zwischen Jahn-Turnhalle und Jahn-Ehrenhalle zur Sichtbarmachung der lokalen Geschichte |

9.3.6 Handlungsfeld 6 „Touristische Infrastruktur“

- | | |
|--------------|---|
| M 6.1 | <p>Erhalt und Erweiterung des Übernachtungsangebotes</p> <ul style="list-style-type: none"> • qualitativer und quantitativer Ausbau des Angebotes • qualitätsvolle Einbeziehung des Segments Camping und Caravan |
| M 6.2 | <p>Erhalt und Erweiterung des gastronomischen Angebotes</p> <ul style="list-style-type: none"> • qualitativer und quantitativer sowie breit gefächerter Ausbau des Angebotes in allen Segmenten |

- M 6.3 Schaffung von Anreizen für Investoren und Betreiber**
- fachliche Unterstützung der Betreiber, Knowhow-Transfer
 - gezielte Vorbereitung / Positionierung von Immobilien für gewünschte Nutzungen
 - bei Bedarf Akteur Stadt bzw. Verwaltung als Vermittler
- M 6.4 Gästebeitrag mit Konzept zur Beitragsverwendung**
- Einführung einer finanziellen Abgabe mit gezielter Mittelverwendung für den Tourismus
- M 6.5 Temporäre Bespielung von kulturellen Stätten**
- Sichtbarmachung und Positionierung der lokalen Geschichte
 - touristische Inwertsetzung und Nutzung historischer Stätten
 - bspw. gastronomisches Erlebnis in der Jahn-Ehrenhalle
- M 6.6 Ergänzende touristische Infrastruktur**
- u. a. freies WLAN-Netz, Informationsmöglichkeiten (Tafeln, QR-Codes), Handyladestationen, Einbindung *Augmented Reality*, Darstellung historischer Stadtansichten bspw. an Gebäuden und Wandflächen, öffentliches WC, Radservicepoint

9.3.7 Handlungsfeld 7 „Stärkung der lokalen Markensäulen“

- M 7.1 Aufwertung & Strukturierung Siedlung Schloss**
- städtebauliche Neuordnung und Definition von Raumkanten
 - Neugestaltung des Vorburgareals zur Aufwertung der touristischen Infrastruktur
- M 7.2 Aufwertung und Strukturierung des Entrees der Rotkäppchen Sektkellerei**
- städtebauliche Neuordnung und Definition von Raumkanten
 - Aufwertung des städtischen Freiraumes unter Berücksichtigung technisch-wirtschaftlicher Aspekte
- M 7.3 Verbesserung der Erreichbarkeit der touristischen Einrichtungen**
- Einbindung der Einrichtungen in das ÖPNV-Netz
 - u. a. Schaffung einer angemessenen Wegeverbindung zwischen Stadt, Jahn-Museum und Schloss
 - bspw. bedarfsorientiertes Shuttle-Angebot
- M 7.4 Sanierung und Erweiterung Jahn-Museum**
- Sanierung der historischen Bausubstanz und Erweiterung durch einen Neubau
 - Einbindung in das Wegenetz zwischen den touristischen Anziehungspunkten

- M 7.5 (Weiter)Entwicklung der Weingüter zu kulturellen Erlebnisorten**
- gemeinsame Entwicklung der Weingüter, der Winzervereinigung sowie der Rotkäppchen Sektkellerei
 - in Zusammenhang mit M 3.3 *Entwicklung Weingüter zu sozialen Treffpunkten*
- M 7.6 Erhalt und Erlebarmachung / Positionierung stadtbildprägender Strukturen**
- Ausbau der Durchgängigkeit des Stadtmauerrundweges zur Sichtbarmachung und Erlebbarkeit des historischen Stadtbildes
 - Substanzerhalt der Stadtmauer
 - Schaffung der Zugänglichkeit zu alten Kelleranlagen
 - Schaffung von Erlebnisübernachtungsangeboten in bspw. Stadtmauertürmen, Weinberghäusern
 - Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Vorgaben
- M 7.7 Erhalt und Ausbau der steigenden Segmente Rad-, Wander- und Wassertourismus**
- Qualitätssicherung Unstrutradweg
 - Priorisierung und Erhalt der Wanderwege
 - Sicherung der Durchgängigkeit der Schleusen u. a. für den Wassersport
 - Fokus auf sanften Wassertourismus
 - Schaffung einer angemessenen Infrastruktur entlang der Unstrut (u. a. Sanitäranlagen, Schließfächer, Anleger)

ISEK Freyburg (Unstrut) 2040 Maßnahmenkatalog - Leitziele der Gesamtgemarkung

1 Leitziel „Wir für hier“

Handlungsfeld 1 „Stärkung Wohnstandort“

- M 1.1 Nutzung vorhandener Potenziale
- M 1.2 Begrünung Wohnumfeld und Innenstadt
- M 1.3 Entwicklung und Zulassung alternativer (Nach)Nutzungskonzepte
- M 1.4 Erhalt und Nutzbarmachung vorhandener Brunnen und Mühlen

Handlungsfeld 2 „Arbeit, Wirtschaft und Gewerbe“

- M 2.1 Gewerbestammtisch / Unternehmerfrühstück
- M 2.2 Schaffung von Anreizen für Arbeitgeber und Investoren
- M 2.3 Unterstützung lokaler Wertschöpfungsketten und -kreisläufe
- M 2.4 *RegioMarkt* - zentrale Verkaufsstelle für regionale Produkte
- M 2.5 Vertiefte Kooperationen zwischen Bildung, Vereinen und Wirtschaft

Handlungsfeld 3 „Soziale Teilhabe und Freizeit“

- M 3.1 Zentraler Jugendtreff
- M 3.2 Vereinsstammtisch
- M 3.3 Entwicklung Weingüter zu sozialen Treffpunkten
- M 3.4 Mobilitätsangebot für bessere Erreichbarkeit und Teilhabe
- M 3.5 Rotierendes Veranstaltungsangebot
- M 3.6 Turnverein
- M 3.7 Sanierung und Modernisierung des Sportparks
- M 3.8 Sicherung der ortsbildprägenden Kirchen

Handlungsfeld 4 „Bildung und medizinische Versorgung“

- M 4.1 Entwicklung eines zentralen Schulcampus
- M 4.2 Etablierung Mehrgenerationenhaus
- M 4.3 Sicherung der medizinischen Versorgung
- M 4.4 Ergänzende digitale Angebote

2 Leitziel „Freyburg erleben“

Handlungsfeld 5 „Schärfung der Identität“

- M 5.1 Abstimmung von Marken und Akteuren aufeinander
- M 5.2 Ausbau Webpräsenz und Öffentlichkeitsarbeit
- M 5.3 Besucherleitsystem
- M 5.4 Konzept kommunale Immobilien

Handlungsfeld 6 „Touristische Infrastruktur“

- M 6.1 Erhalt und Erweiterung des Übernachtungsangebotes
- M 6.2 Erhalt und Erweiterung des gastronomischen Angebotes
- M 6.3 Schaffung von Anreizen für Investoren und Betreiber
- M 6.4 Gästebeitrag mit Konzept zur Beitragsverwendung
- M 6.5 Temporäre Bespielung von kulturellen Stätten
- M 6.6 Ergänzende touristische Infrastruktur

Handlungsfeld 7 „Stärkung der lokalen Markensäulen“

- M 7.1 Aufwertung und Strukturierung Siedlung Schloss
- M 7.2 Aufwertung und Strukturierung des Entrees der Rotkäppchen Sektkellerei
- M 7.3 Verbesserung der Erreichbarkeit der touristischen Einrichtungen
- M 7.4 Sanierung und Erweiterung Jahn-Museum
- M 7.5 (Weiter)Entwicklung der Weingüter zu kulturellen Erlebnisorten
- M 7.6 Erhalt und Erlebarmachung / Positionierung stadtbildprägender Strukturen
- M 7.7 Erhalt und Ausbau der steigenden Segmente Rad-, Wander- und Wassertourismus

10. Leitziel Entwicklungsgebiet Kernstadt Freyburg (Unstrut)

Zur weiteren Vertiefung und Schwerpunktsetzung wurde in der Kernstadt Freyburg (Unstrut) ein Entwicklungsgebiet (Abb. 73) abgegrenzt, welches mit spezifischen Leitzielen, Handlungsfeldern und Maßnahmen unteretzt wurde. Das Entwicklungsgebiet ist thematisch in drei Bereiche untergliedert. Im Zentrum der Kernstadt liegt die Teilfläche *Wohnen und (Er)Leben*. Thematisch zusammenhängend befindet sich im Süden der Kernstadt die Teilfläche *Ankommen*, welche das Bahnhofsareal mit umfasst. Im Norden der Kernstadt schließt sich das Areal *Wohnen und Soziales* an. Diese drei Zonen sind dem Leitziel „Innenstadtbelebung“ untergeordnet, welches spezifisch für das Entwicklungsgebiet formuliert und erarbeitet wurde.

Das Entwicklungsgebiet ist in zwei Prioritätsstufen unterteilt: Der Schwerpunktbereich mit höherer Priorität konzentriert sich auf den Bereich der Kernstadt, welcher zum größten Teil der Zone *Wohnen und (Er)Leben* zuzuordnen ist. Aber auch die Zonen *Ankommen* und *Wohnen und Soziales* haben einen Bereich höherer Priorität. Dies betrifft sowohl Finanzierung als auch Realisierung der Maßnahmen.

Leitziel des Entwicklungsgebietes Kernstadt Freyburg (Unstrut)

Leitziel „Innenstadtbelebung“

- Wohnraum
- Reaktivierung von Immobilien
- Freiraumentwicklung
- Verkehrsführung



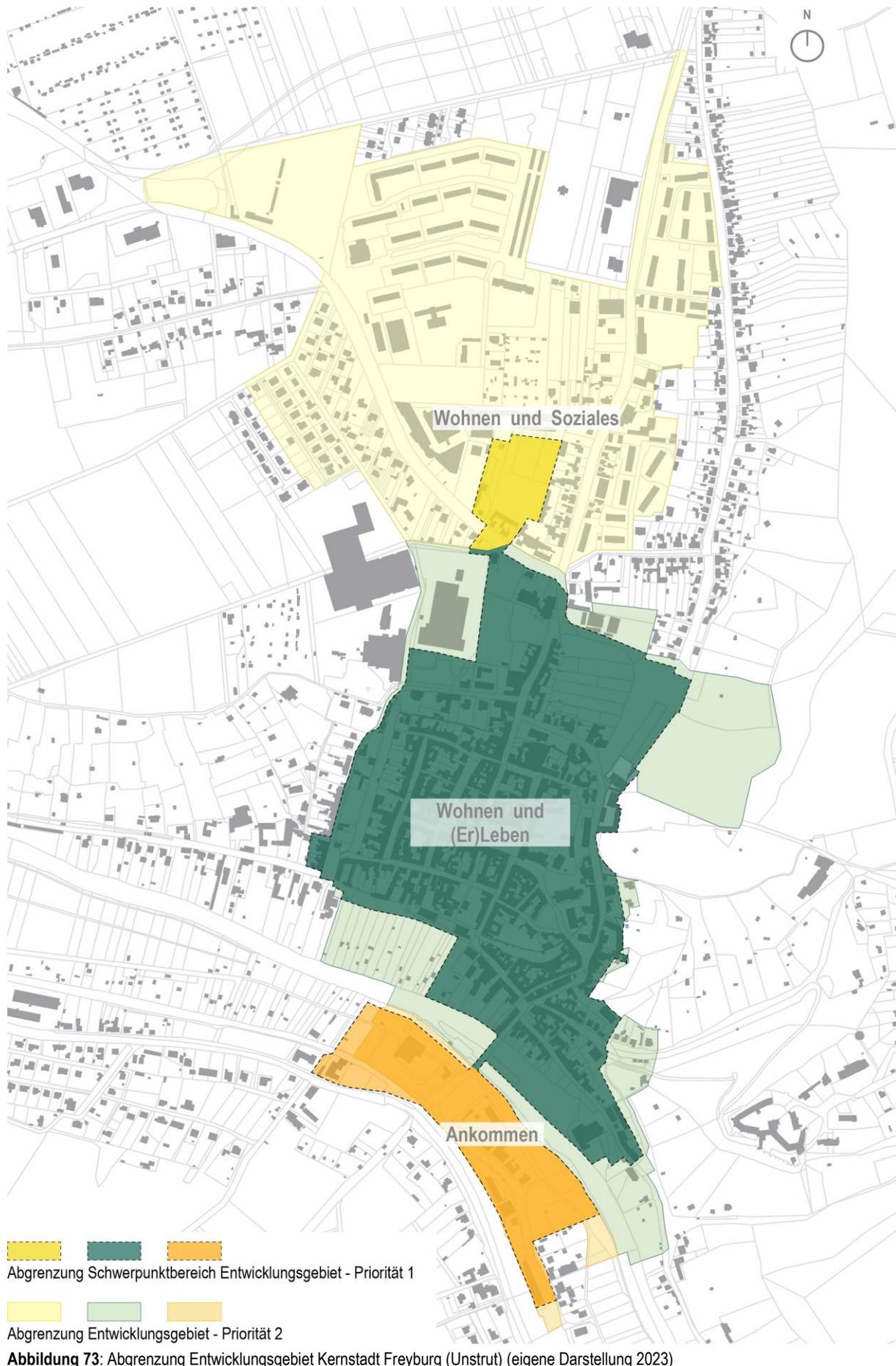


Abbildung 73: Abgrenzung Entwicklungsbereich Kernstadt Freyburg (Unstrut) (eigene Darstellung 2023)

10.1 Leitziel „Innenstadtbelebung“

Das Leitziel der "Innenstadtbelebung" für das Entwicklungsgebiet in der Kernstadt Freyburg (Unstrut) (Abb. 74) setzt auf verschiedene strategische Maßnahmen zur Revitalisierung und Attraktivitätssteigerung der Kernstadt. Die Sanierung von Bestandsimmobilien und die Schaffung von Wohnraum durch Pilotprojekte stehen im Mittelpunkt dieses Leitziels. Hierbei soll moderner, lebenswerter Wohnraum geschaffen werden, um die Attraktivität der Innenstadt als Wohnort insbesondere für junge Menschen und Familien zu steigern. Ebenso soll ein Verkehrskonzept für den fließenden und ruhenden Verkehr die Innenstadt erstellt und mit dessen Umsetzung die Stadt entlastet und für Fußgänger attraktiver gemacht werden. Die weiterführende Umgestaltung von Straßen und Parkplätzen sowie die Förderung von alternativen Verkehrsmitteln soll ebenso zur Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur beitragen.

Die Aufwertung von Stadtgrün, Freiräumen und des Wohnumfelds bildet einen wichtigen Aspekt, um die Lebensqualität in der Innenstadt zu erhöhen. Die Schaffung neuer bzw. Aufwertung bestehender öffentlicher Grünflächen, Parkanlagen und Erholungsräumen sowie die Neugestaltung von Plätzen und Fußgängerbereichen sollen das Stadtbild bereichern und zum Verweilen einladen. Dabei soll auch die Zugänglichkeit zur Unstrut berücksichtigt und erhöht werden. Die Einbindung der blauen Infrastruktur in das Freiraumsystem durch die Neugestaltung von Uferbereichen und attraktiven Zugängen schafft dabei neue Erholungsmöglichkeiten.

Beabsichtigte Wirkungen und Zielstellungen

- Entwicklung zu einem attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensort für alle Generationen,
- funktionale Verknüpfung mit nördlicher Wohnbebauung als sozialem Schwerpunktraum,
- gemeinsame Entwicklung in Zusammenarbeit mit den lokalen Akteuren,
- Aufwertung der Altstadt als attraktiver Lebensraum für junge Menschen,
- Aufwertung (öffentlicher) Freiräume,
- Verkehrswende und Förderung emissionsarmer Fortbewegungsmittel,
- Vernetzung der vorhandenen Angebote (Wegeverbindungen, ÖPNV).

Handlungsfelder

Handlungsfeld 8 „Wohnraum und Immobilien“

- Entwicklung von Bestandsimmobilien,
- Pilotprojekte,
- Umbau für Barrierefreiheit,
- Stärkung lokaler Wohnungsunternehmen.

Handlungsfeld 10 „Verkehr“

- Reduzierung von Verkehr,
- Aufwertung der Infrastruktur,
- Gestaltung attraktiver Ortseingänge.

Handlungsfeld 9 „Freiraum und Stadtgrün“

- Erstellung von Konzepten,
- Stärkung der grünen Infrastruktur,
- Zugang zum Wasser (Unstrut).



Abbildung 74: Leitziel „Innenstadtbelebung“ im Entwicklungsgebiet Kernstadt (eigene Darstellung 2023)

10.2 Handlungsfelder und Maßnahmen

Wie für die Gesamtmarkung, wurden auch für das Entwicklungsgebiet Leitziele formuliert, welche durch Handlungsfelder konkretisiert und mit Maßnahmen umgesetzt wurden. Das methodische Vorgehen gleicht dem für die Gesamtmarkung und unterscheidet sich nur durch die räumliche Schwerpunktsetzung auf die Kernstadt.

Für das Entwicklungsgebiet Kernstadt Freyburg (Unstrut) wurden drei Handlungsfelder formuliert (Abb. 75), mit Maßnahmen, welche zum Erreichen der gesetzten Ziele führen sollen. Auch diese Maßnahmen bilden gemeinsam mit den Maßnahmen auf die Gesamtmarkung bezogen den Handlungsleitfaden für die Stadtentwicklung der nächsten Jahre. Sie sind ebenfalls nicht getrennt voneinander zu betrachten, sondern als sich gegenseitig bedingend. Dies gilt auch für die Maßnahmen für die Gesamtmarkung und die Maßnahmen des Entwicklungsgebietes. Durch diese integrierte Betrachtungsweise und Strategie kann eine erfolgreiche Entwicklung erreicht werden.

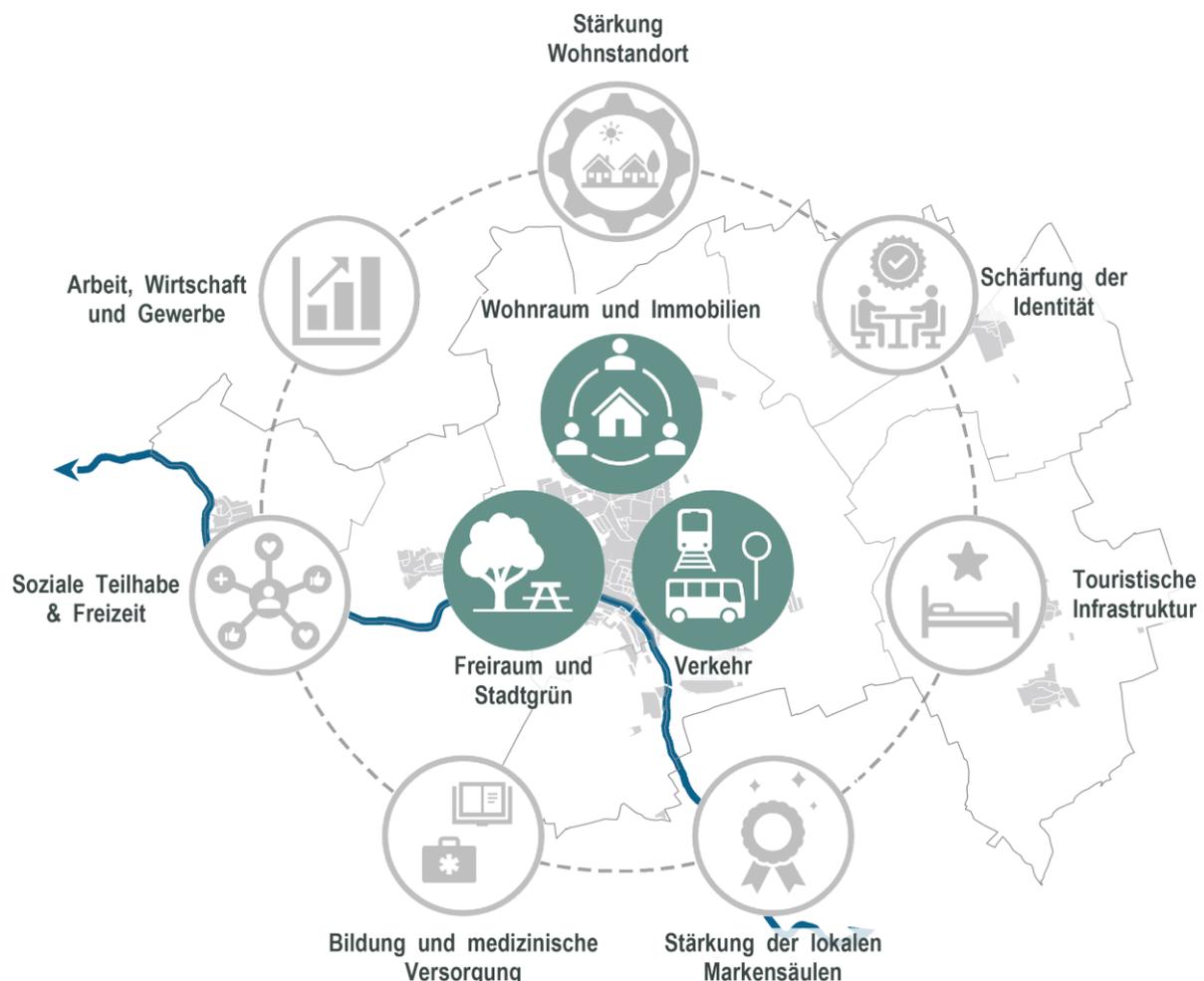


Abbildung 75: Handlungsfelder des ISEK für das Entwicklungsgebiet Kernstadt Freyburg (Unstrut) (eigene Darstellung 2023)

Leitziel „Innenstadtbelebung“

10.2.1 Handlungsfeld 8 „Wohnraum und Immobilien“

- M 8.1 Pilotprojekte zur städtebaulichen Aufwertung**
- Grunderwerb und Sanierung von Bestandsobjekten im Schulterchluss von Stadt und Wohnungsunternehmen zur Schaffung von Wohnraum und Verringerung von Leerständen und Brachen - beispielgebend für private Investoren
 - Steigerung der Attraktivität als Wohnstandort für junge Menschen
- M 8.2 Vorbereitung und Rahmensetzung zur Entwicklung Areal *Alter Ritterhof***
- 1) Machbarkeitsstudie
 - 2) RPW¹³-Wettbewerb zur qualitätsvollen Entwicklung
 - 3) Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen
 - zu berücksichtigen: Flächeneffizienz, Klimaneutralität, 2-3-geschossige Wohnbebauung sowie Energieautarkie
 - ggf. Integration altengerechtes oder betreutes Wohnen, soziale Funktionen und / oder Wohnraum für junge Familien
- M 8.3 Gezielte Positionierung von Bestandsobjekten auf dem Immobilienmarkt**
- Etablierung gewünschter Nutzungen durch gezielte Positionierung auf dem Immobilienmarkt und Akquise von Investoren
 - bspw. Erlebniswohnen in den Stadtmauertürmen, altengerechtes / betreutes Wohnen
- M 8.4 Umbau des Wohnungsbestandes auf zeitgemäßen Standard**
- a) Umbau des kommunalen Wohnungsbestandes
 - b) Umbau des privaten Wohnungsbestandes
 - Anpassung des Wohnungsbestandes an Demografie (Barrierefreiheit)
 - familienfreundliche Wohnangebote, flexible Grundrisse
 - energetische Sanierung
- M 8.5 Rückkauf von Wohneinheiten in den kommunalen Bestand**
- Stärkung der kommunalen Wohnungsunternehmen
- M 8.6 Eigentümerstammtisch**
- jährlicher, extern moderierter Stammtisch für Immobilieneigentümer
 - Entwicklung einer gemeinsamen Vision zur Stadt- und Immobilienentwicklung

¹³ Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW): legen Rahmenbedingungen und Ablauf eines Wettbewerbes fest, um einen fairen und zielgerichteten Leistungsvergleich bei der Vergabe von Aufträgen zu ermöglichen

10.2.2 Handlungsfeld 9 „Freiraum und Stadtgrün“

- M 9.1 Erstellung eines Stadtbaumkonzeptes**
- Schaffung einer kommunalen Handlungsgrundlage
 - Empfehlungen für Neu- und Ersatzpflanzungen für Stadtbäume
 - Erstellung unter wissenschaftlicher Begleitung
 - Pflanzung klimaangepasster, zukunftsfähiger Stadtbäume
- M 9.2 Schaffung und Begrünung von Aufenthaltsflächen**
- Schaffung und Aufwertung innerstädtischer Freiräume
 - Erhöhung Grünvolumen, Verbesserung Ausstattung und Nutzungsmöglichkeiten etc.
 - Berücksichtigung klimatischer, ökologischer und sozialer Funktionen
- M 9.3 Umbau des Stadtparks**
- 1) Erstellung eines Masterplans
 - 2) Umsetzung des Masterplans
- Berücksichtigung eines geeigneten Aufgangs zum Hotel Edelacker und Schloss Neuenburg im Kontext der historischen Entwicklung mit Einbindung von „Verschnaufzonen“
 - Verbesserung der Konnektivität zwischen den touristischen Anziehungspunkten
- M 9.4 Schaffung Zugang zur blauen Infrastruktur**
- Erlebarkeit des Wassers – Einbindung der Unstrut in das Freiraumsystem
 - Errichtung öffentlicher Trinkwasserbrunnen
- a) an Eckstädter Gärten (Bootsanlegestelle, ggf. Marina)
 - b) Promenade mit Hundewiese und Fußgängerbrücke über Unstrut
- M 9.5 Aufwertung von Innenhöfen**
- Freiräumung und Begrünung für Aufenthaltsqualität
 - ggf. Nachverdichtung zur baulichen Nutzung innerstädtischer Potenzialflächen

10.2.3 Handlungsfeld 10 „Verkehr“

- M 10.1 Aufwertung des Zustandes der Straßen und Wege**
- Berücksichtigung Barrierefreiheit und Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer
 - Einordnung verkehrsabgewandter Fußwege
- a) u. a. Am Graben, kleine Brückenstraße, Schulstraße / Kochs Gasse
 - b) u. a. Bahnhofstraße / Promenade
 - c) u. a. Wegeverbindung Parkplatz Querfurter Straße zum Bildungscampus und Rad- / Gehweg Merseburger Straße

- M 10.2 Schaffung attraktiver Ortseingangssituationen**
- a) Stadteingang von Süden am Bahnübergang (B 176)
 - b) Stadteingänge von Norden kommend über B 180
 - c) Eingangssituation Schloss Neuenburg / Siedlung am Schloss
 - Schließung von Raumkanten – Schaffung einer geordneten Siedlungsstruktur
 - attraktive Ortseingangssituationen
- M 10.3 Sanierung des ehemaligen Bahnhofs und des Umfeldes**
- Revitalisierung und Einbindung von Gebäude und Areal in die Stadtfunktion
 - bspw. Nutzung als RegioMarkt, Welcome Center oder Vinothek
- M 10.4 Innerörtliches Verkehrskonzept zur Reduzierung des motorisierten Verkehrs**
- Erstellung und Umsetzung des Konzepts
 - Trennung von Alltags-, Tourismus- und gewerblichem Verkehr
 - Reduzierung des Verkehrs in der Innenstadt
 - Verbesserung der allgemeinen Aufenthaltsqualität in der Innenstadt für Fußgänger und Radfahrer
- M 10.5 Parkraumkonzept**
- Erstellung und Umsetzung des Konzepts
 - Erweiterung des Parkplatzangebotes insbesondere für Großevents
 - Umgestaltung Parkplatz Querfurter Str. mit Zonierung:
 - Kurzzeitparken und Wohnmobilstellplätze
 - ergänzende Infrastruktur und PV-Anlagen
 - grundlegende sanitäre Infrastruktur und Abfallentsorgung
 - Umgestaltung des Schützenplatzes zum zentrumsnahen Parken
 - Berücksichtigung von Regenwassermanagement und Aufenthaltsqualität bei Neugestaltung

ISEK Freyburg (Unstrut) 2040 Maßnahmenkatalog - Leitziel Entwicklungsgebiet Kernstadt

3 Leitziel „Innenstadtbelebung“

Handlungsfeld 8 „Wohnraum und Immobilien“

- M 8.1 Pilotprojekte zur städtebaulichen Aufwertung
- M 8.2 Vorbereitung und Rahmensetzung zur Entwicklung Areal *Alter Ritterhof*
- M 8.3 Gezielte Positionierung von Bestandsobjekten auf dem Immobilienmarkt
- M 8.4 Umbau des Wohnungsbestandes auf zeitgemäßen Standard
- M 8.5 Rückkauf von Wohneinheiten in den kommunalen Bestand
- M 8.6 Eigentümerstammtisch

Handlungsfeld 9 „Freiraum und Stadtgrün“

- M 9.1 Erstellung eines Stadtbaumkonzeptes
- M 9.2 Schaffung und Begrünung von Aufenthaltsflächen
- M 9.3 Umbau des Stadtparks
- M 9.4 Schaffung Zugang zur blauen Infrastruktur
- M 9.5 Aufwertung von Innenhöfen

Handlungsfeld 10 „Verkehr“

- M 10.1 Aufwertung des Zustandes der Straßen und Wege
- M 10.2 Schaffung attraktiver Ortseingangssituationen
- M 10.3 Sanierung des ehemaligen Bahnhofs und Umfelds
- M 10.4 Innerörtliches Verkehrskonzept zur Reduzierung des motorisierten Verkehrs
- M 10.5 Parkraumkonzept

11. Programmatik

Mit dem ISEK Freyburg (Unstrut) 2040 formuliert die Stadt ihre kurz- bis langfristigen Entwicklungsziele. Dafür werden sowohl investive und nicht-investive als auch inhaltliche sowie räumliche Zielstellungen definiert, die jeweils mit konkreten Handlungsempfehlungen untersetzt sind. Um diese Ziele zu erreichen und die Maßnahmen zu realisieren, bedarf es eines koordinierten Vorgehens bzw. einer schwerpunktsetzenden Strategie sowie der gezielten Fördermittelakquise.

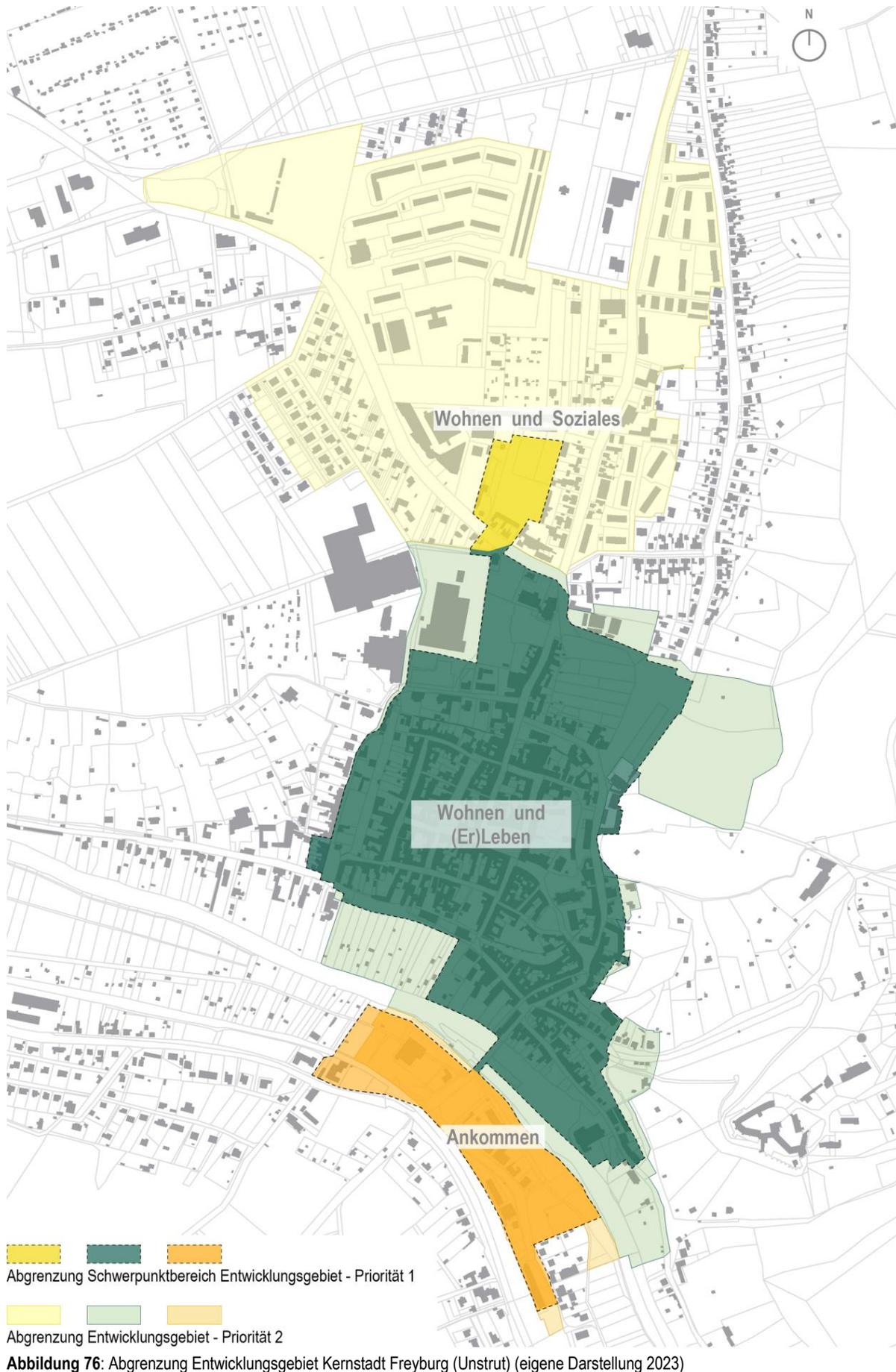
Ebenso bedarf es einer weiteren strukturierten Öffentlichkeitsarbeit mit geeigneten Akteurskonstellationen. Darüber hinaus sollen Umsetzung und Wirkung der Maßnahmen beobachtet und evaluiert werden. Gegebenenfalls muss darauf mit Anpassungen oder Ergänzungen der Handlungsvorgaben reagiert werden, um dem zielgerichteten dynamischen Entwicklungsprozess zu begegnen.

11.1 Schwerpunkte der Stadtentwicklung

Um die finanziellen und personellen Ressourcen strategisch sinnvoll zu verwenden, werden konzeptionelle und räumliche Schwerpunkte benannt. Als konzeptionelle Schwerpunkte sind alle Maßnahmen zu verstehen, die eine gesamtstädtische Wirkung erzielen sollen. Als räumlicher Schwerpunkt ist insbesondere das Entwicklungsgebiet in der Kernstadt zu nennen, dessen Handlungserfordernisse und Wirkungen sich auf einen scharf abgegrenzten Bereich der Kernstadt Freyburg (Unstrut) konzentriert. Aber auch andere weniger deutlich abgegrenzte räumliche Schwerpunkte können sich herausstellen.

Als Schwerpunkträume können Bereiche definiert werden, die zum einen besondere Handlungserfordernisse aufweisen (bspw. städtebauliche Missstände, Nutzungsverlust, soziale oder wirtschaftliche Problemlagen) oder zum anderen besondere Potenziale mit Entwicklungs- und Ausbaumöglichkeiten für die Entwicklung Freyburgs bieten.

11.1.1 Gebietsabgrenzung Kernstadt



Für das ISEK Freyburg (Unstrut) 2040 wurde vertiefend und fachübergreifend ein Entwicklungsgebiet in der Kernstadt definiert, welches sich aus den drei Teilbereichen *Ankommen, Wohnen und (Er)Leben* sowie *Wohnen und Soziales* zusammensetzt. Diese Bereiche bergen zum einen besondere Herausforderungen und Aufgaben aber auch vielfältige Entwicklungspotenziale. Darüber hinaus wurde ein Schwerpunktbereich der obersten Priorität definiert (Abb. 76). Maßnahmen, welche diesen Bereich betreffen, gilt es mit besonderer Wichtigkeit zu realisieren. Aus diesem Grund wurde diese Priorisierung auch im Kostenüberschlag und den Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten dargestellt (Kapitel 11.3.2). An diesen Stellen bedarf es daher einer intensiveren themen- und fachübergreifenden Betrachtung und Entwicklung.

Ziel dieser Fokussierung ist es, das Entwicklungsgebiet jedoch in Gänze in seinen Funktionen zu stärken und in seiner Bedeutung hervorzuheben, um ihn somit planerisch, politisch und wirtschaftlich mehr Aufmerksamkeit zukommen zu lassen. Von diesem Prozess und positiven Entwicklungen soll im Resultat das gesamte Stadtgebiet profitieren. Im Vordergrund der Entwicklung steht die zukunftsfähige sozialverträgliche Entwicklung der Kernstadt.

Diese Entwicklung bedarf eines umfassenden Planungs- und Finanzierungsaufwandes sowie einer verwaltungsübergreifenden Zusammenarbeit mit der Stadtgesellschaft und weiteren wirtschaftlichen und zivilgesellschaftlichen Akteuren. Im Ergebnis können dabei enorme Entwicklungspotenziale erschlossen werden, von denen alle Akteure der Stadtgesellschaft in ihrer Gesamtheit langfristig profitieren werden.

11.1.2 Maßnahmenbezogene Schwerpunkträume

Über das Entwicklungsgebiet der Kernstadt hinaus gibt es jedoch auch Einzelmaßnahmen, die durch eine spezielle räumliche Fokussierung auf deutlich kleinerer Maßstabsebene gekennzeichnet sind. An dieser Stelle sind u. a. aus dem Konzept Gesamtgemarkung die Maßnahmen:

- M 1.2 *Begrünung Wohnumfeld und Innenstadt,*
- M 1.4 *Erhalt und Nutzbarmachung vorhandener Brunnen und Mühlen,*
- M 3.3 *Entwicklung der Weingüter zu sozialen Treffpunkten,*
- M 4.1 *Entwicklung eines zentralen Bildungscampus,*
- M 6.5 *Temporäre Bespielung von kulturellen Stätten,*
- M 7.1 *Aufwertung und Strukturierung Siedlung Schloss,*
- M 7.2 *Aufwertung und Strukturierung des Entree der Rotkäppchen Sektkellerei,*
- M 7.4 *Sanierung und Erweiterung Jahn-Museum, M 9.3 Umbau des Stadtparks sowie*
- M 9.4 *Schaffung Zugang zur blauen Infrastruktur zu nennen.*

Auch diese Entwicklungen haben eine räumlich konkrete Bedeutung, unterscheiden sich doch in ihrer Intensität und Verflechtung vom Entwicklungsgebiet. Von ihrer Relevanz sind sie allen weiteren Maßnahmen gleichgestellt. Es ist daher zu betonen, dass durch diese räumlichen Schwerpunktsetzungen keineswegs die Entwicklung und Betrachtung der übrigen Gesamtgemarkung vernachlässigt oder gar ausgeschlossen werden darf. Auch an allen anderen Stellen sollen (ressortübergreifende) Planungen zum Tragen kommen. Sollten im Entwicklungsprozess

weitere Bedarfe auf räumlicher Ebene identifiziert werden, empfiehlt es sich, diese auch zu späteren Zeitpunkten in die Agenda bzw. das ISEK aufzunehmen.

11.1.3 Gesamtstädtische Konzepte und Fachplanungen

Neben der räumlichen Schwerpunktsetzung ergibt sich ebenso ein Fokus auf konzeptionell ausgelegte Maßnahmen. Dazu zählen Konzepte, weitere Fachplanungen, Masterpläne sowie Machbarkeitsstudien. Diese gilt es, durch Verwaltung und interne oder externe Fachplaner zu erstellen und zu konkretisieren. Daraus können sich im weiteren Planungsverlauf weitere Maßnahmen ergeben. Sie machen einen wichtigen Teil des Maßnahmenkatalogs und damit der künftigen Entwicklung aus, bedürfen jedoch in den folgenden Schritten einer Konkretisierung. Im ersten Schritt müssen dafür zeitnah (kurzfristig) durch Verwaltung und Fachplaner konkrete Vorgaben und Zielstellungen für die Konzepte erarbeitet werden, welche den ISEK-Prozess konkretisieren sollen. Dazu zählen u. a.:

- M 0.1 *Anstoß strukturierter Kommunikationsprozesse / Kommunikationskonzept,*
- M 0.2 *Tourismuskonzept / -strategie „Unteres Unstruttal“,*
- M 0.7 / M 6.4 *Gästebeitrag mit Konzept zur Beitragsverwendung,*
- M 1.3 *Entwicklung und Zulassung alternativer (Nach)Nutzungskonzepte,*
- M 5.1 *Abstimmung von Marken und Akteuren aufeinander,*
- M 8.2 *Vorbereitung und Rahmensetzung zur Entwicklung Areal „Alter Ritterhof“,*
- M 9.1 *Erstellung eines Stadtbaumkonzeptes,*
- M 10.4 *Innerörtliches Verkehrskonzept zur Reduzierung des motorisierten Verkehrs sowie*
- M 10.5 *Parkraumkonzept.*

11.2 Integriertes Planen und Handeln

11.2.1 Ressortübergreifendes Verwaltungshandeln

Wie im vorhergehenden Kapitel erwähnt, erfordert die Konkretisierung und Umsetzung der definierten Maßnahmen ein hohes Maß an Zusammenarbeit. Insbesondere verwaltungsinterne Fachplanungen erfordern ein zielgerichtetes Vorgehen aller Ämter. Es ist erforderlich, den integrativen Charakter des ISEK auch nach dessen Beschluss in der Phase der Umsetzung, Konkretisierung und Ergänzung fortzuführen. Diese Arbeitsweise sollte auch bei der Ergänzung weiterer Maßnahmen oder teilräumlicher Ansätze zugrunde gelegt werden. Die bereits formulierten fachübergreifenden Leitziele und Handlungsfelder sollen dabei weiterentwickelt sowie konkretisiert und vertieft werden. Die Maßnahmenlisten mit Handlungsempfehlungen und beispielhaften Maßnahmen bilden dazu einen Leitfaden bzw. eine Orientierungshilfe.

Unter diesen Zielstellungen kann eine nachhaltige und integrierte Stadtentwicklung in Freyburg (Unstrut) und in der VerbGem als eine dauerhaft ressortübergreifende Gemeinschaftsaufgabe etabliert werden. Dies gilt insbesondere für die Berücksichtigung der Querschnittsthemen (inter- und intrakommunale Zusammenarbeit, Klimaschutz und Klimaanpassung, Teilhabe und Barrierefreiheit sowie Digitalisierung). Aus diesen Gründen sollten definierte Arbeits- und Kommunikationsstrukturen fixiert und eingeführt werden.

11.2.2 Zusammenarbeit der kommunalen und zivilen Akteure

Viele Maßnahmen und Zielstellungen des ISEK Freyburg (Unstrut) 2040 betreffen teilweise oder vollständig Bereiche außerhalb des Verwaltungsspielraumes. Dazu zählen insbesondere Maßnahmen, die die wirtschaftliche und touristische Entwicklung Freyburgs sowie den Ausbau und die Sicherung der sozialen Infrastruktur betreffen. Aus diesem Grund ist es notwendig, eine enge und kontinuierliche Zusammenarbeit zwischen Verwaltung und den Akteuren der Zivilgesellschaft zu etablieren und zu pflegen. Dazu gehören u. a. Vereine, Unternehmen, Einzelhändler und Dienstleister, Kulturschaffende, soziale Träger, Kirchen, Eigentümer sowie alle weiteren von der Planung Betroffenen.

11.2.3 Bürgerbeteiligung bei weiterer Planung

Die Entwicklung des ISEK Freyburg (Unstrut) 2040 und seiner Maßnahmen ist mit dessen Beschluss keinesfalls beendet. Die Entwicklung bis zum Jahr 2040 kann als interaktiver und offener Prozess mit zahlreichen Beteiligten und Betroffenen verstanden und gepflegt werden. Dazu empfiehlt es sich, die bereits durchgeführten Formate der Beteiligung in ihren unterschiedlichen Intensitätsstufen kontinuierlich weiterzuführen. Dabei bieten sich unter anderem folgende Formate an:

- regelmäßige Informationsveranstaltungen zum Stand der Planungen und Darstellung von Erfolgen,
- Veröffentlichung von Informationsmaterial,
- Einrichtung einer Kommunikationsstelle für Fragen und Anmerkungen,
- Durchführung weiterer Workshops bei Planungskonkretisierungen,
- Einführung eines Runden Tisches bei konfliktbehafteten Planungskonkretisierungen,
- Bildung von Interessengemeinschaften oder Arbeitsgruppen sowie
- Baustellenbegehungen und Eröffnungsfeiern.

Dies ist nur eine kurze Impulsgebung zu möglichen Formaten und Intensitäten der Beteiligung. Die Wahl des geeigneten Formats ist abhängig von den jeweiligen Planungsvorhaben, der Akteurskonstellation bzw. der Zahl an Betroffenen sowie der Zielstellung der Beteiligung. (Hierzu gibt es umfangreiches Informationsmaterial im Internet.)

Monitoring und Evaluierung

Da Stadtentwicklung und damit auch das ISEK ein fortdauernder und komplexer Prozess mit zahlreichen verschiedenen Beteiligten, Interessen und Zielstellungen ist, empfiehlt es sich, die Entwicklung dieses Prozesses koordiniert zu beobachten und zu analysieren. Dazu sollte ein Monitoringsystem mit konkreten Parametern und Methoden aufgestellt werden, mit dem die Entwicklung und deren Erfolge gemessen und beurteilt werden können. Dies kann sowohl auf gesamtstädtischer als auch auf kleinräumiger Ebene durchgeführt werden.

Die gewonnenen Erkenntnisse des Monitorings und der Evaluierung können zum einen genutzt werden, um die Zivilgesellschaft über den Stand der Planung und Entwicklung zu informieren und zum anderen zur Anpassung und Aktualisierung der Maßnahmen eingesetzt werden. Mögliche Formate hierfür können unter anderem ein regelmäßiges, möglicherweise extern moderiertes *Jour Fixe* oder ein Runder Tisch sein. Dabei ist es empfehlenswert, die gewonnenen Erkenntnisse und Ergebnisse in einem Bericht festzuhalten und zu veröffentlichen.

11.3 Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten

Da die alleinige Realisierung der Maßnahmen durch haushaltseigene Mittel nicht zu stemmen ist, wird die Finanzierung mit Mitteln, die über Förderkulissen mit Förderprogrammen durch den Bund, das Land Sachsen-Anhalt und europäische Förderprogramme bereitgestellt werden, angestrebt. Um die schrittweise Realisierung zu ermöglichen, ist dabei in der Regel eine Förderung über einen längeren Zeitraum erforderlich. Der kommunale Haushalt muss zudem langfristig darauf ausgerichtet werden. Da zum derzeitigen Zeitpunkt keine Aussagen zu den konkreten Förderprogrammen bis zum Jahr 2040 möglich sind, wurden mehrere **Fördersäulen** erarbeitet, welche den jeweiligen Maßnahmen zugeordnet wurden (siehe Anlage 15.4).

11.3.1 Förderkulissen

Sachsen-Anhalt bietet zur Unterstützung der Selbstverwaltungsaufgaben der Städte und Gemeinden finanzielle Förderungen für die Stadtentwicklung und städtebauliche Aufwertungen. Dies geschieht auf Grundlage der Sachsen-Anhalt Städtebauförderungsrichtlinien durch das Ministerium für Infrastruktur und Digitales. Die Städtebauförderung in Sachsen-Anhalt zielt vor allem auf:

- Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Orts- und Stadtkerne,
- Sozialer Zusammenhalt – Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten,
- Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten,
- Bund-Länder-Investitionspakt „Förderung von Sportstätten“.

Fördermöglichkeiten bestehen zum einen durch übergeordnete Strukturfonds der EU. Durch landeseigene Programme werden die Bund-Länder-Programme der Städtebauförderung ergänzt und unterstützt. Darüber hinaus gibt es zudem weitere Förderprogramme durch Stiftungen, Initiativen und andere Organisationen. In Freyburg (Unstrut) geht es maßgeblich um folgende Entwicklungsschwerpunkte:

- Maßnahmen im sozialen Bereich,
- Maßnahmen zur Förderung der Innenentwicklung / Innenstadtentwicklung,
- Maßnahmen des städtebaulichen Denkmalschutzes,
- strukturwirksame städtebauliche Maßnahmen,
- Entwicklung innerstädtischer Brach- und Potenzialflächen,
- Maßnahmen zu Klimaschutz und Klimaanpassung,
- Maßnahmen zur Wirtschafts- und Tourismusförderung,
- Maßnahmen zur digitalen Transformation.

Punktuell kann es vorkommen, dass Maßnahmen mit ihren Schwerpunktsetzungen konkretisiert werden müssen, um Ziel- und Mitteleinsätze bzw. Fördermittelakquise passgenau zu steuern. Darüber hinaus kann geprüft werden, inwieweit Stadt- oder Ortsteile oder zu entwickelnde Areale für die Aufnahme in weitere Förderkulissen geeignet sind.

11.3.2 Fördersäulen

Es gibt eine Fülle an verschiedenen Fördergegenständen, welche durch verschiedene Förderkulissen abgebildet werden können. Im Rahmen des ISEK Freyburg (Unstrut) 2040 wurden folgende Fördersäulen definiert:

Städtebauförderung

Maßnahmen zur städtebaulichen Erneuerung, Erhalt und Modernisierung von Bausubstanz, Revitalisierung von Zentren, Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen

Ländlicher Raum & Regionalentwicklung

Erhalt und Sicherung von Strukturen zur Daseinsvorsorge, Sicherung wirtschaftlicher Strukturen, Anpassung an den Strukturwandel

Tourismusförderung

Förderung des Tourismusgewerbes, Unterstützung regionaler Wirtschaftsstrukturen, Schaffung hochwertiger touristischer Produkte und Infrastruktur, Verbesserung der touristischen Wettbewerbsfähigkeit, Attraktivitätssteigerung

Klimaanpassung, Klimaschutz & Gebäudeeffizienz

Erstellung von Konzepten, strategische Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel, energetische Maßnahmen, Flächenmanagement, Maßnahmen zur Energieeffizienz

Soziales & Kultur

Maßnahmen zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität in Wohnquartieren, Integration aller Bevölkerungsgruppen, Stärkung des sozialen Zusammenhalts, Maßnahmen zur Ausbau der Bildungs- und Freizeitinfrastruktur, Barrierefreiheit und Teilhabe, Partizipation

Infrastruktur & Mobilität

Förderung innovativer und klimafreundlicher Konzepte und Projekte, Verbesserung der Mobilität im ländlichen Raum, Infrastrukturmanagement, Sicherung der Zukunftsfähigkeit der Infrastruktur

Wirtschaftsförderung

Erhalt und Förderung wirtschaftlicher Strukturen und Akteure im ländlichen Raum, Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit, Unterstützung lokaler Unternehmen, Gründerunterstützung, Innovationsförderung

Digitalisierung

Entwicklung von Konzepten, Einführung digitaler Prozessstrukturen und Verknüpfungen, Ausbau der digitalen Infrastruktur, Weiterbildungsmaßnahmen

Denkmalförderung & Baukultur

Erhalt von Denkmälern aller Art, zukunftsfähige Sicherung und Pflege des Kulturerbes, Erhalt historischer Bausubstanz

Diese vorgenannten Fördersäulen können in folgenden Förderkulissen abgebildet werden. Dabei wird zwischen den Fördergebern EU, Bund, Land sowie Sonstigen unterschieden. Zu letzteren gehören u. a. Stiftungen, Institutionen und Initiativen, welche ebenfalls Fördermittel vergeben können (Abb. 77).

Fördersäulen des ISEK / Themen	Fördergeber					
	EU			Bund	Land	Sonstige* (weitere Programme durch Stiftungen etc.)
	bspw. EFRE	bspw. ELER	bspw. ESF			
Städtebauförderung	•			•	•	•
Ländlicher Raum & Regionalentwicklung		•		•	•	•
Tourismusförderung		•		•	•	•
Klimaanpassung, Klimaschutz & Gebäudeeffizienz	•	•		•	•	•
Soziales & Kultur			•	•	•	•
Infrastruktur & Mobilität	•	•		•	•	•
Wirtschaftsförderung		•		•	•	•
Digitalisierung		•		•	•	•
Denkmalförderung & Baukultur	•	•		•	•	•

Abbildung 77: Übersicht Fördersäulen und Fördermittelgeber (eigene Darstellung 2023)

* nichtöffentliche Fördermittelgeber, wie bspw. Institutionen, Stiftungen, Wirtschaft und Industrie

Bei der Suche und Auswahl von geeigneten Förderprogrammen ist die Förderdatenbank des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz mit Informationen zu Förderprogrammen von EU, Bund und Land ein hilfreiches Instrument, um die Fülle an Fördermöglichkeiten zu überblicken. Dabei können die Titel der jeweiligen Fördersäulen als Suchbegriffe genutzt werden. Durch Nutzung der Filtermöglichkeiten, können auf diese Weise schnell und umfangreich Förderprogramme und Fördermittelgeber gesucht und ausgewählt werden.

Zudem befindet sich aktuell die Kleinstadtakademie in einer dauerhaften Institutionalisierung durch den Bund. Über diese werden ebenfalls Informationen zu Fördermöglichkeiten bereitgestellt und Beratungsleistungen angeboten.

11.3.3 Übersicht möglicher Maßnahmenfinanzierung und Kostenüberschlag

Teilbereiche und Maßnahmen		Fördersäulen								
		Städtebauförderung	Ländlicher Raum & Regionalentwicklung	Tourismusförderung	Klimaanpassung, Klimaschutz & Gebäudeeffizienz	Kultur & Soziales	Infrastruktur & Mobilität	Wirtschaftsförderung	Digitalisierung	Denkmalförderung & Baukultur
Querschnittsthemen										
Querschnittsthema „Inter- und intrakommunale Zusammenarbeit“										
Querschnittsthema „Klimaschutz und Klimaanpassung“										
Ebene „Innerhalb – Verknüpfung und Miteinander“										
QT 1.1	Anstoß von Kommunikationsprozessen / Kommunikationskonzept			•		•		•	•	
QT 1.2	Gründung von AGs, Stammtischen, Interessengemeinschaften									
QT 1.3	Bündelung aller Sekundarschüler der VerbGem am Standort Freyburg (Unstrut)									
Ebene „Außerhalb – (über)regionale Zusammenarbeit“										
QT 1.4	Vertiefung der Zusammenarbeit innerhalb des Netzwerkes Transromanica und europäische Freistädte			•					•	
QT 1.5	Entwicklung neuer Veranstaltungsformate mit Kooperationspartnern		•	•		•			•	
QT 1.6	Stärkung von Wander-, Rad- und Wassertourismus		•	•			•			
QT 1.7	Flächennutzungsplan für die VerbGem									
QT 1.8	Konzept für Klimaschutz und Klimaanpassung für die VerbGem				•					
Ebene „Freiraumentwicklung“										
QT 2.1	Zukunftsfähige Stärkung der grünen und blauen Infrastruktur	•	•	•	•	•	•			•
QT 2.2	Stärkung des Wasserrückhaltes	•	•		•		•			
QT 2.3	Regenwassermanagement		•		•				•	
QT 2.4	Maßnahmen zum Erhalt und zur Stärkung der Biodiversität		•		•					
QT 2.5	Maßnahmen zum Natur- und Umweltschutz		•		•					
QT 2.6	Waldumbau		•		•					
QT 2.7	Stärkung des Biotopverbundsystems		•		•					
QT 2.8	Entwicklungskonzept für Kleingärten und sonstige Gartenanlagen		•		•	•				

Teilbereiche und Maßnahmen	Fördersäulen								
	Städtebauförderung	Ländlicher Raum & Regionalentwicklung	Tourismusförderung	Klimaanpassung, Klimaschutz & Gebäudeeffizienz	Kultur & Soziales	Infrastruktur & Mobilität	Wirtschaftsförderung	Digitalisierung	Denkmalförderung & Baukultur
<i>Querschnittsthemen</i>									
Querschnittsthema „Klimaschutz und Klimaanpassung“									
Querschnittsthema „Teilhabe und Barrierefreiheit“									
Ebene „Mobilitätswende und Infrastruktur“									
QT 2.9	Verkehrskonzept	•	•		•		•		
QT 2.10	Ausbau Alltagsradwegenetz	•	•		•		•		
QT 2.11	Bedarfsorientierte Mobilitätsangebote		•			•	•		•
QT 2.12	Ausbau E-Ladeinfrastruktur	•	•		•		•		•
QT 2.13	Förderung und Ausbau erneuerbarer Energien		•		•		•		
QT 2.14	Erhalt der Unstrutbahn				•		•		•
QT 2.15	Von der Straße auf die Schiene				•		•		
Ebene „Kommunale Entwicklungsplanung“									
QT 2.16	Konzept für Klimaschutz und Klimaanpassung für die VerbGem				•				
QT 2.17	Konzept kommunale Wärmeplanung				•				•
Ebene „Barrierefreiheit (bauliche Aspekte)“									
QT 3.1	Abbau von Barrieren im öffentlichen Raum und in öffentlich zugänglichen Gebäuden	•	•			•			•
QT 3.2	Umbau / Schaffung Barrierefreiheit im Wohnungsbestand	•	•			•			
QT 3.3	Schaffung von „Verschnaufzonen“ im öffentlichen Raum	•				•			
Ebene „Teilhabe am gesellschaftlichen Leben (soziale Aspekte)“									
QT 3.4	Anstoß von Kommunikationsprozessen / Kommunikationskonzept			•		•		•	•
QT 3.5	Digitale Kommunikationsplattform					•		•	
QT 3.6	Erhalt und Entwicklung von Begegnungsorten	•	•			•		•	•
QT 3.7	Einbeziehung der Öffentlichkeit bei Planung und Konkretisierung weiterer Maßnahmen des ISEK	•	•			•		•	

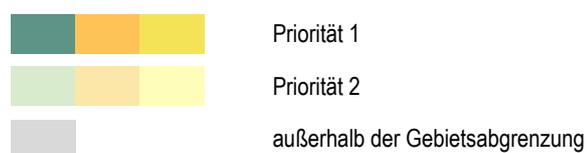
Teilbereiche und Maßnahmen		Fördersäulen								
		Städtebauförderung	Ländlicher Raum & Regionalentwicklung	Tourismusförderung	Klimaanpassung, Klimaschutz & Gebäudeeffizienz	Kultur & Soziales	Infrastruktur & Mobilität	Wirtschaftsförderung	Digitalisierung	Denkmalförderung & Baukultur
Querschnittsthemen										
Querschnittsthema „Digitalisierung“										
Ebene „Grundlagen der Digitalisierung“										
QT 4.1	Schaffung und Ausbau technischer Infrastruktur	•	•				•	•	•	
QT 4.2	Schaffung einer strukturellen Grundlage für Digitalisierungsprozesse								•	
QT 4.3	Förderung der lokalen Wirtschaft							•	•	
QT 4.4	Bildung und Digitalisierung					•			•	
QT 4.5	Digitalisierung in der Verwaltung und Stadtpolitik								•	
Ebene „Smarte Lösungen“										
QT 4.6	Schaffung von Kommunikationsplattformen					•			•	
QT 4.7	Klimaschutz durch Digitalisierung				•				•	
QT 4.8	Ausgestaltung bedarfsorientierter Mobilität						•		•	
QT 4.9	Bewältigung des Fachkräftemangels durch digitale Instrumente			•		•	•	•	•	

Handlungsfelder und Maßnahmen		Fördersäulen								
		Städtebauförderung	Ländlicher Raum & Regionalentwicklung	Tourismusförderung	Klimaanpassung, Klimaschutz & Gebäudeeffizienz	Kultur & Soziales	Infrastruktur & Mobilität	Wirtschaftsförderung	Digitalisierung	Denkmalförderung & Baukultur
Gemeinsames Leitziel „Unteres Unstruttal 2040“										
Handlungsfeld „Identität und Marke“										
M 0.1	Anstoß strukturierter Kommunikationsprozesse / Kommunikationskonzept			•		•		•	•	
M 0.2	Tourismuskonzept / -strategie „Unteres Unstruttal“			•	•	•	•		•	•
M 0.3	Corporate Design			•		•			•	
M 0.4	Verstetigung / Institutionalisierung					•		•	•	
Handlungsfeld „Akteure und Synergien“										
M 0.5	Berücksichtigung der Kernaussagen und Strategien des <i>Masterplans Tourismus Sachsen-Anhalt</i> und des <i>Tourismus- und Marketingkonzeptes Saale-Unstrut</i>	•	•	•				•	•	
M 0.6	Zusammenstellen attraktiver Angebotspakete der touristischen Akteure			•				•		
M 0.7	Gästebeitrag mit Konzept zur Beitragsverwendung			•						
M 0.8	Ausbau der Informationsmöglichkeiten			•		•			•	
M 0.9	Erhalt und Ausbau der steigenden Segmente Rad-, Wander- und Wassertourismus			•			•		•	
M 0.10	Entwicklung eines gemeinsamen touristischen Highlights			•		•			•	
Handlungsfeld „Verbindungen“										
M 0.11	Verknüpfung mit anderen Tourismusregionen			•		•	•		•	
M 0.12	Partnerstädte mit vergleichbarer touristischer Profilierung			•		•			•	

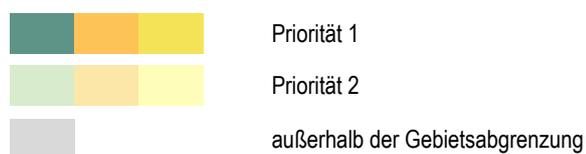
Handlungsfelder und Maßnahmen		Fördersäulen								
		Städtebauförderung	Ländlicher Raum & Regionalentwicklung	Tourismusförderung	Klimaanpassung, Klimaschutz & Gebäudeeffizienz	Kultur & Soziales	Infrastruktur & Mobilität	Wirtschaftsförderung	Digitalisierung	Denkmalförderung & Baukultur
Konzept Gesamtgemarkung										
Leitziel „Wir für hier“										
Handlungsfeld 1 „Stärkung Wohnstandort“										
M 1.1	Nutzung vorhandener Potenziale	•	•		•	•	•			
M 1.2	Begrünung Wohnumfeld und Innenstadt	•	•		•	•	•			
M 1.3	Entwicklung und Zulassung alternativer (Nach)Nutzungskonzepte	•	•		•	•		•		
M 1.4	Erhalt und Nutzbarmachung vorhandener Brunnen und Mühlen	•	•		•					•
Handlungsfeld 2 „Arbeit, Wirtschaft und Gewerbe“										
M 2.1	Gewerbestammtisch / Unternehmerfrühstück							•		
M 2.2	Schaffung von Anreizen für Arbeitgeber und Investoren		•				•	•	•	
M 2.3	Unterstützung lokaler Wertschöpfungsketten und -kreisläufe							•	•	
M 2.4	RegioMarkt - zentrale Verkaufsstelle für regionale Produkte	•	•					•	•	
M 2.5	Vertiefte Kooperationen zwischen Bildung, Vereinen und Wirtschaft							•	•	
Handlungsfeld 3 „Soziale Teilhabe & Freizeit“										
M 3.1	Zentraler Jugendtreff					•				
M 3.2	Vereinsstammtisch									
M 3.3	Entwicklung Weingüter zu sozialen Treffpunkten		•	•		•				•
M 3.4	Mobilitätsangebot für bessere Erreichbarkeit und Teilhabe					•	•		•	
M 3.5	Rotierendes Veranstaltungsangebot					•				
M 3.6	Turnverein					•				
M 3.7	Sanierung und Modernisierung des Sportparks	•		•	•	•	•			
M 3.8	Sicherung der ortsbildprägenden Kirchen	•				•			•	•
Handlungsfeld 4 „Bildung & medizinische Versorgung“										
M 4.1	Entwicklung eines zentralen Schulcampus	•				•			•	
M 4.2	Etablierung Mehrgenerationenhaus	•			•	•				
M 4.3	Sicherung der medizinischen Versorgung	•	•						•	
M 4.4	Ergänzende digitale Angebote					•			•	

Handlungsfelder und Maßnahmen		Fördersäulen								
		Städtebauförderung	Ländlicher Raum & Regionalentwicklung	Tourismusförderung	Klimaanpassung, Klimaschutz & Gebäudeeffizienz	Kultur & Soziales	Infrastruktur & Mobilität	Wirtschaftsförderung	Digitalisierung	Denkmalförderung & Baukultur
Konzept Gesamtmarkung										
Leitziel „Freyburg erleben“										
Handlungsfeld 5 „Schärfung der Identität“										
M 5.1	Abstimmung von Marken und Akteuren aufeinander			•				•	•	
M 5.2	Ausbau Webpräsenz und Öffentlichkeitsarbeit			•				•	•	
M 5.3	Besucherleitsystem						•		•	
M 5.4	Konzept kommunale Immobilien	•	•	•	•					•
Handlungsfeld 6 „Touristische Infrastruktur“										
M 6.1	Erhalt und Erweiterung des Übernachtungsangebotes			•			•	•		
M 6.2	Erhalt und Erweiterung des gastronomischen Angebotes			•				•		
M 6.3	Schaffung von Anreizen für Investoren und Betreiber	•	•					•	•	
M 6.4	Gästebeitrag mit Konzept zur Beitragsverwendung									
M 6.5	Temporäre Bespielung von kulturellen Stätten			•		•		•		
M 6.6	Ergänzende touristische Infrastruktur			•			•		•	
Handlungsfeld 7 „Stärkung der lokalen Markensäulen“										
M 7.1	Aufwertung und Strukturierung Siedlung Schloss			•			•			•
M 7.2	Aufwertung und Strukturierung des Entrees der Rotkäppchen Sektkellerei	•		•			•	•		•
M 7.3	Verbesserung der Erreichbarkeit der touristischen Einrichtungen			•	•		•			
M 7.4	Sanierung und Erweiterung Jahn-Museum	•		•						•
M 7.5	(Weiter)Entwicklung der Weingüter zu kulturellen Erlebnisorten		•	•				•		•
M 7.6	Erhalt und Erlebarmachung / Positionierung stadtbildprägender Strukturen	•		•				•	•	•
M 7.7	Erhalt und Ausbau der steigenden Segmente Rad-, Wander- und Wassertourismus		•	•			•	•		

Handlungsfelder und Maßnahmen		Fördersäulen								Kostenüberschlag (Mio. €)
		Städtebauförderung	Ländlicher Raum & Regionalentwicklung	Tourismusförderung	Klimaanpassung, Klimaschutz & Gebäudeeffizienz	Kultur & Soziales	Infrastruktur & Mobilität	Wirtschaftsförderung	Digitalisierung	
Konzept Entwicklungsgebiet Kernstadt										
Leitziel „Innenstadtbelebung“										
Handlungsfeld 8 „Wohnraum und Immobilien“										
M 8.1	Pilotprojekte zur städtebaulichen Aufwertung	●			●				●	5
M 8.2	Vorbereitung und Rahmensetzung zur Entwicklung Areal <i>Alter Ritterhof</i>	●		●	●					0,5
M 8.3	Gezielte Positionierung von Bestandsobjekten auf dem Immobilienmarkt	●		●	●			●	●	5
M 8.4	Umbau des Wohnungsbestandes auf zeitgemäßen Standard									
a)	Umbau des kommunalen Wohnungsbestandes	●			●	●			●	20
b)	Umbau des privaten Wohnungsbestandes	●			●	●			●	3,5
M 8.5	Rückkauf von Wohneinheiten in den kommunalen Bestand									1,5
M 8.6	Eigentümerstammtisch								●	
Handlungsfeld 9 „Freiraum und Stadtgrün“										
M 9.1	Erstellung eines Stadtbaumkonzeptes	●			●					0,08
M 9.2	Schaffung und Begrünung von Aufenthaltsflächen	●			●					5
M 9.3	Umbau des Stadtparks	●			●	●	●			9
M 9.4	Schaffung Zugang zur blauen Infrastruktur									
a)	an Eckstädter Gärten (ggf. mit Marina)	●		●	●		●			5
b)	Promenade mit Hundewieser und Fußgängerbrücke über Unstrut	●		●	●		●			4
M 9.5	Aufwertung von Innenhöfen	●			●					2,5



Handlungsfelder und Maßnahmen		Fördersäulen									Kostenüberschlag (Mio. €)
		Städtebauförderung	Ländlicher Raum & Regionalentwicklung	Tourismusförderung	Klimaanpassung, Klimaschutz & Gebäudeeffizienz	Kultur & Soziales	Infrastruktur & Mobilität	Wirtschaftsförderung	Digitalisierung	Denkmalförderung & Baukultur	
Konzept Entwicklungsgebiet Kernstadt											
Leitziel „Innenstadtbelebung“											
Handlungsfeld 10 „Verkehr“											
M 10.1	Aufwertung des Zustandes der Straßen und Wege										
a)	Am Graben, kleine Brückenstraße, Schulstraße / Kochs Gasse	•					•	•			3,5
b)	Bahnhofstraße	•					•	•			2
c)	Wegeverbindung Parkplatz Querfurter Straße zum Bildungscampus und Radgehweg Merseburger Straße	•					•	•			0,8
M 10.2	Schaffung attraktiver Ortseingangssituationen										
a)	Stadteingang von Süden	•						•			1,5
b)	Stadteingänge von Norden	•						•			2,5
c)	Eingangssituation Schloss Neuenburg										3
M 10.3	Sanierung des ehemaligen Bahnhofs und des Umfelds	•		•	•			•			1,5
M 10.4	Innerörtliches Verkehrskonzept zur Reduzierung des motorisierten Verkehrs	•			•		•				0,08
M 10.5	Parkraumkonzept	•			•		•				0,05
Gesamtkosten:										76,01	
Davon Priorität 1:										30,21	



11.3.4 Ableitung konkreter Einzelmaßnahmen für das Entwicklungsgebiet

Zur Erreichung der Ziele werden im Folgenden die im Entwicklungsgebiet vorgesehenen Maßnahmen durch erste abgeleitete Einzelmaßnahmen definiert und durch Maßnahmenblätter (Anlage 15.4.6) beschrieben.

Nr.	Maßnahmengart und Einzelmaßnahmen	Kostengruppe nach DIN 276	Gesamtkosten in T€	Wirkungshorizonte		
				kurzfristig 0 - 5 Jahre 2024 - 2029	mittelfristig 5 - 10 Jahre 2030 - 2035	langfristig 10 - 15 Jahre 2035 +
Baumaßnahmen						
1	Grunderwerb und Sanierung Bestandsimmobilie als Pilotprojekt zur Aufwertung von Wohnraum	200 300 400 500 700	5.000		2.500	2.500
2	Gezielte Positionierung von Bestandsobjekten auf dem Markt	200 300 400 500 700	5.000	1.000	2.000	2.000
3	Umbau des kommunalen und privaten Wohnungsbestandes auf zeitgemäßen Standard	200 300 400 500 700	6.000		3.000	3.000
4	Bewahrung des hochmittelalterlichen Stadtgrundrisses	200 300 400 500 700	4.700	500	2.200	2.000
4.1	Nachempfindung Innenhof Rathaus / Kochs Hof		200		200	
4.2	Nachempfindung Stadtgut Am Gerichtskeller		500	500		
4.3	Lückenschluss Steinstraße / Ecke Breite Straße		1.500		1.500	
4.4	Lückenschluss Oberstraße		1.000			1.000
4.5	Lückenschluss Johannisstraße		1.500		500	1.000
5	Sanierung des ehemaligen Bahnhofes	200 300 400 500 700	1.500		500	1.000
6	Substanzerhalt und Restaurierung Stadtmauer	300 700	3.000	500	1.250	1.250
7	Nachnutzung Grundschule als bspw. Mehrgenerationenhaus	300 400 500 700	500			500
8	Besucherleitsystem	200 500 700	20	5	15	
9	Sanierung und Erweiterung Jahn-Museum	200 300 400 500 700	15.000	15.000		
10	RegioMarkt	400 600	25		25	
11	Aufwertung und Strukturierung des Entrees Rotkäppchen Sektkellerei	200 500 700	500		250	250
12	Ergänzende touristische Infrastruktur	200 500 700	420	60	355	5
12.1	Freies, öffentliches WLAN	-	5	5		
12.2	Informationsangebote	-	15	5	5	5
12.3	Öffentliches WC am Kirchplatz	-	400	50	350	
13	Sicherung der stadtbildprägenden Kirche	300 700	1.500	500	500	500

Nr.	Maßnahmeart und Einzelmaßnahmen	Kosten- gruppe nach DIN 276	Gesamt- kosten in T€	Wirkungshorizonte		
				kurzfristig 0 - 5 Jahre 2024 - 2029	mittelfristig 5 - 10 Jahre 2030 - 2035	langfristig 10 - 15 Jahre 2035 +
Ordnungsmaßnahmen						
14	Schaffung und Begrünung von Aufenthaltsflächen	100 500 600700	1.600	50	700	850
14.1	Aufwertung Grünfläche Am Graben	-	50		50	
14.2	Gestaltung Eckstädter Gärten mit Anlegestelle	-	1.000		150	850
14.3	Schaffung und Gestaltung Stadtmauerrundweg	-	150	50	100	
15	Aufwertung von Innenhöfen	200 500 700	1.000	200	400	400
16	Aufwertung des Zustandes der Straßen und Wege	200 300 400 500 700	6.420		3.020	3.400
16.1	Am Graben	-	1.700			1.700
16.2	Kleine Brückenstraße	-	1.700			1.700
16.3	Bahnhofstraße	-	2.000		2.000	
16.4	Schulstraße / Kochs Gasse	-	1.000		1.000	
16.5	Schaffung Durchgang Altstadtparkplatz Marktplatz	-	20		20	
17	Gestaltung Schomburgkpark inkl. nördlicher Altstadteingang	100 200 500 600 700	3.600	1.500	1.500	600
18	Schaffung attraktive Ortseingangssituation im Süden	100 200 500 700	1.500		500	1.000
19	Neugestaltung Schützenplatz	200 500 700	3.500	300	3.200	
20	Neugestaltung Parkplatz "Freyburg Nord" an der Querfurter Straße	100 200 300 400 500 700	5.000	3.000	2.000	
21	Aufstellung historischer Turngeräte	500 600 700	200		200	
Maßnahmen der Vorbereitung						
22	Vorbereitung und Rahmensetzung zur Entwicklung Areal Alter Ritterhof	700	500		100	400
23	Innerörtliches Verkehrskonzept	700	80		80	
24	Parkraumkonzept	700	50		50	
25	Stadtbaumkonzept	700	80			80
26	Ideenwettbewerb Baulückenschließung	700	150	150		
27	Leistungen Beauftragter	700	2.500	750	1.000	750
28	Verfügungsfonds	700	45	15	15	15
29	Evaluierung und Fortschreibung ISEK	700	50		15	35
Ausgaben gesamt in T €			69.440	23.530	25.375	19.935
Städtebauförderungsmittel			55.552	18.824	20.300	15.948
Eigenmittel Stadt Freyburg (Unstrut)			13.888	4.706	5.075	3.987

12. Literaturverzeichnis

Abellio (2023): Kein Zugverkehr zwischen Karsdorf und Wangen (Unstrut). Online verfügbar unter <https://www.abellio.de/news/kein-zugverkehr-zwischen-karsdorf-und-wangen-unstrut>, zuletzt geprüft am 08.09.2023.

Abteilung Hauptamt / Sachgebiet Kindereinrichtungen/Schulen/Jugendclub - VerbGem Unstruttal (2023): Meldung Kinderzahlen. Schriftliche Mitteilung vom 30.01.2023.

Agentur für Arbeit Sachsen-Anhalt Süd (2023): Der Arbeitsmarkt im Burgenlandkreis. Online verfügbar unter https://www.arbeitsagentur.de/vor-ort/datei/arbeitsmarkt-burgenlandkreis_ba173550.pdf, zuletzt geprüft am 07.09.2023.

AG Group24/7 (o. J.): Anlegestelle Hoheneck umgestaltet – Drehliegen und Sitzmöbel laden zum Verweilen ein. Online verfügbar unter <https://www.ludwigsburg24.com/anlegestelle-hoheneck-umgestaltet-drehliegen-und-sitzmoebel-laden-zum-verweilen-ein/>, zuletzt geprüft am 15.05.2024.

Bezirksregierung Halle (1992 a): Beschreibung und Begründung zur Erhaltungssatzung „Historische Stadtlandschaft Freyburg“.

Bezirksregierung Halle (1992 b): Originalplan Erhaltungssatzung „Historische Stadtlandschaft Freyburg“.

Biographische Datenbanken (o. J.): Biografische Götz Friedrich. Online verfügbar unter <https://www.bundesstiftung-aufarbeitung.de/de/recherche/kataloge-datenbanken/biographische-datenbanken/goetz-friedrich>, zuletzt geprüft am 11.10.2022.

Blaues Band (o. J. a): Geschichte Freyburg (Unstrut). Online verfügbar unter <https://www.blaues-band.de/unstrut/freyburg.php>, zuletzt geprüft am 11.10.2022.

Blaues Band (o. J. b): Umfassende Informationen zu Orte an der Unstrut. Online verfügbar unter <https://www.blaues-band.de/unstrut/unstrut-am-fluss.php>, zuletzt geprüft am 11.10.2022.

Booking & more (o. J.): Gastgeberverzeichnis Freyburg – Bettenanzahl. Online verfügbar unter <http://web4.deskline.net/freyburg/de/accommodation/list>, zuletzt geprüft am 20.01.2023.

Bundesagentur für Arbeit (2023): Gemeindedaten aus der Beschäftigungsstatistik 2022. Online verfügbar unter https://statistik.arbeitsagentur.de/SiteGlobals/Forms/Suche/Einzelheftsuche_Formular.html?nn=1479690&topic_f=beschaeftigung-sozbe-gemband, zuletzt geprüft am 20.02.2023.

Bundesagentur für Arbeit (o. J. a): Arbeitslose und Arbeitslosenquote Burgenlandkreis. Online verfügbar unter https://statistik.arbeitsagentur.de/SiteGlobals/Forms/Suche/Einzelheftsuche_Formular.html?topic_f=fum-fum&r_f=st_Burgenlandkreis, zuletzt geprüft am 15.01.2023.

Bundesagentur für Arbeit (o. J. b): Arbeitslosenquoten - Deutschland, Länder und Kreise. Online verfügbar unter https://statistik.arbeitsagentur.de/SiteGlobals/Forms/Suche/Einzelheftsuche_Formular.html?topic_f=gemeinde-arbeitslose-quoten, zuletzt geprüft am 15.01.2023.

(BBSR) Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2015): Wohnflächennachfrage in Deutschland bis 2030. Online verfügbar unter <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/fachbeitraege/wohnen-immobilien/wohnungsmarktprognose/Prognose2030/Prognose2030.html>, zuletzt geprüft am 12.02.2023.

(BMWSB) Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (2022): Deutschlandatlas – Elektroautos im Pkw-Bestand. Online verfügbar unter https://www.deutschlandatlas.bund.de/DE/Karten/Wie-wir-uns-bewegen/111/_node.html#_4wq322dr, zuletzt geprüft am 12.09.2023.

Burgenlandkreis (2018): Demografische Basisdaten, Fortschreibung 2017. Online verfügbar unter <https://www.burgenlandkreis.de/de/journale.html>, zuletzt geprüft am 11.10.2022.

Burgenlandkreis (2022): Burgenlandkreis mit stärkstem Rückgang der Arbeitslosenzahlen in ganz Sachsen-Anhalt. Online verfügbar unter <https://www.burgenlandkreis.de/de/pressebereich/burgenlandkreis-mit-staerkstem-rueckgang-der-arbeitslosenzahlen-in-ganz-sachsen-anhalt.html>, zuletzt geprüft am 04.09.2023.

Burgenlandkreis – Büro des Landrates (2023): Auskunft zugelassene E-Autos. Schriftliche Mitteilung vom 03.02.2023.

Deutsche Bahn Vertrieb GmbH (o. J.): Wegezeiten, URL: <https://www.bahn.de/>, zuletzt geprüft am 11.01.2023.

Design und mehr GmbH (o. J.): Besucherinformations- und Leitsystem der Stadt Bremen. Online verfügbar unter <https://design-und-mehr.de/portfolio-items/besucherinformations-und-leitsystem-stadt-bremen/>, zuletzt geprüft am 11.04.2024.

Die Straße der Romanik (o. J.). Online verfügbar unter <http://www.die-strasse-der-romanik.de/romanik-route/strasse-der-romanik-suedroute.php>, zuletzt geprüft am 11.10.2022.

Einwohnermeldeamt - VerbGem Unstruttal (2023): Bevölkerungsstatistik nach Ortsteilen Freyburg (Unstrut). Schriftliche Mitteilung vom 16.01.2023.

Firmendb (o. J.): Firmen in Freyburg / Burgenlandkreis / Sachsen-Anhalt. Online verfügbar unter https://www.firmendb.de/deutschland/Sachsen-Anhalt_Freyburg.php, zuletzt geprüft am: 25.01.2023.

Freyburger Fremdenverkehrsverein e. V. (2023): Bettenanzahl in Freyburg. Schriftliche Mitteilung vom 06.02.2023.

Gartenbauer (2023): Unternehmen in Freyburg. Online verfügbar unter <https://www.gartenbau.org/freyburg/kars-ten-franke-uwe-helmut-wolfram-gbr-aUMcBY>, zuletzt geprüft am: 21.04.2023.

Genossenschaftsverband Bayern e.V. (o. J.): Regionaler geht's nicht. Online verfügbar unter <https://www.profil.bayern/11-2020/praxis/regionaler-gehts-nicht/>, zuletzt geprüft am 11.04.2024.

Geo-Naturpark „Saale-Unstrut-Triasland“ e. V. (o. J.): Naturpark. Online verfügbar unter <https://www.naturpark-saale-unstrut.de/naturpark/>, zuletzt geprüft am 29.09.2023.

Geo-Naturpark „Saale-Unstrut-Triasland“ e. V. (2022): Wanderwege im Geo-Naturpark. Online verfügbar unter <https://www.naturpark-saale-unstrut.de>, zuletzt geprüft am 11.10.2022.

Himmelswege (o. J.): Himmelswege-Orten Saale-Unstrut. Online verfügbar unter <https://www.himmelswege.de/>, zuletzt geprüft am 11.10.2022.

Ilmlaender, glocal (2017): Stadtinformation – Freyburger Fremdenverkehrsverein e.V. Online verfügbar unter: <https://www.glocal.de/freyburg/fremdenverkehrsamt/stadtinformation-freyburger-fremdenverkehrsverein-e-v-dONj/fotos/>, zuletzt geprüft am 31.05.2024.

IMG - Investitions- und Marketinggesellschaft Sachsen-Anhalt mbH (o. J.): Sachsen-Anhalt Tourismus. Online verfügbar unter <https://sachsen-anhalt-tourismus.de/>, zuletzt geprüft am 11.10.2022.

Immonowa UG (2022): Grundstückspreise. Online verfügbar unter <https://www.aktuelle-grundstueckspreise.de/deutschland/sachsen-anhalt>, zuletzt geprüft am 11.10.2022.

Internetanbieter (o. J.): Internetanbieter für Glasfaser, Kabel & 5G. Online verfügbar unter <https://www.internetanbieter.de/staedte/dsl-in-freyburg-unstrut/>, zuletzt geprüft am 11.10.2022.

Kempf, A. (2018): Überdurchschnittlich viele Schulabbrecher: Burgenlandkreis landet auf Platz 397 von 401, in: Mitteldeutsche Zeitung, 12.09.2018. Online verfügbar unter: <https://www.mz.de/mitteldeutschland/burgenlandkreis/uberdurchschnittlich-viele-schulabbrecher-burgenlandkreis-landet-auf-platz-397-von-401-1480425>, zuletzt geprüft am 04.09.2022.

(KBA) Krafftahrt-Bundesamt (2022 a): Anteil der PKW mit Kraftstoffart "Elektro" an PKW. Online verfügbar unter <https://experience.arcgis.com/experience/9113a815db134c7ba1a6d796bfe9c7b5/page/Ziel-12/>, zuletzt geprüft am 06.03.2023.

(KBA) Krafftahrt-Bundesamt (2022 b): Bestand an Kraftfahrzeugen nach Gemeinden 2022. Online verfügbar unter https://www.kba.de/DE/Statistik/Fahrzeuge/Bestand/ZulassungsbezirkeGemeinden/zulassungsbezirke_node.htm, zuletzt geprüft am 11.10.2022.

Kulturstiftung Sachsen-Anhalt (o. J.): Persönlichkeiten der Stadt – Heilige Elisabeth. Online verfügbar unter <https://www.schloss-neuenburg.de/museum-ausstellungen/heilige-elisabeth/>, zuletzt geprüft am 06.03.2023.

Landeshauptstadt Kiel (2021): Parkraumuntersuchung und -bewirtschaftung. Online verfügbar unter https://www.kiel.de/de/umwelt_verkehr/verkehrswege/verkehrsentwicklung/mobilitaetskonzept_ruhender_verkehr.php#konzept, zuletzt geprüft am 17.05.2024.

Landtag von Sachsen-Anhalt (2016): Bodendenkmalverzeichnis Sachsen-Anhalt; Kleine Anfrage – KA 6/9061; Drucksache 6/4829. Online verfügbar unter <https://padoka.landtag.sachsen-anhalt.de/files/drs/wp6/drs/d4829gak.pdf>. Zuletzt geprüft am: 23.12.2022.

Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt (2022): Denkmalinformationssystem Sachsen-Anhalt. Online verfügbar unter <https://lda.sachsen-anhalt.de/denkmalinformationssystem/>, zuletzt geprüft am 11.10.2022.

Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt (2022): Auszug aus dem Denkmalverzeichnis der Bau- und Kunstdenkmale Sachsen-Anhalts.

Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt (o. J.): Denkmalliste. URL: https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/mapapps/resources/apps/viewer_v40/index.html?lang=de. Zuletzt geprüft am 23.12.2022.

Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (2019): Landschaftsschutzgebiet. Online verfügbar unter <https://lau.sachsen-anhalt.de/naturschutz/schutzgebiete-nach-landesrecht/landschaftsschutzgebiet-lsg/lsg40-lsg55>, zuletzt geprüft am 11.10.2022.

Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (LHW) (o. J.): Hochwassergefahrenkarte. Online verfügbar unter: <http://www.geofachdatenserver.de/de/hochwassergefahrenkarte-hq100.html>, zuletzt geprüft am 17.11.2023.

Landesregierung Sachsen-Anhalt (2011): Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt. Online verfügbar unter <https://mid.sachsen-anhalt.de/infrastruktur/raumordnung-und-landesentwicklung/landesentwicklungsplan-2010/>, zuletzt geprüft am 11.10.2022.

Landesregierung Sachsen-Anhalt (2016): Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt. Online verfügbar unter <https://padoka.landtag.sachsen-anhalt.de/files/drs/wp6/drs/d4829gak.pdf>, zuletzt geprüft am 11.10.2022.

Landesenergieagentur Sachsen-Anhalt GmbH (2019): Energieatlas Sachsen-Anhalt: Hochwasser. Online verfügbar unter <https://www.sachsen-anhalt-energie.de/de/rauminformationen.html>, zuletzt geprüft am 30.11.2022.

Landesenergieagentur Sachsen-Anhalt GmbH (2022): Energieatlas Sachsen-Anhalt: Schutzgebiete, Vorrang- und Vorbehaltsgebiete. Online verfügbar unter <https://www.sachsen-anhalt-energie.de/de/rauminformationen.html>, zuletzt geprüft am 30.11.2022.

Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt (o. J. a): Die Natura 2000-Gebiete. Online verfügbar unter <https://www.natura2000-lsa.de/schutzgebiete/natura2000-gebiete>, zuletzt geprüft am 29.09.2023.

Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt (o. J. b): Naturschutzgebiete in Sachsen-Anhalt. Online verfügbar unter <https://lvwa.sachsen-anhalt.de/das-lvwa/landwirtschaft-umwelt/naturschutz-landschaftspflege-bildung-fuer-nachhaltige-entwicklung/naturschutzgebiete-in-sachsen-anhalt>, zuletzt geprüft am 30.11.2022.

Landratsamt Burgenlandkreis (o. J.): Naturdenkmale in der Region Nebra. URL: <https://web.archive.org/web/20210308003804/https://www.burgenlandkreis.de/de/naturdenkmale/naturdenkmale-in-der-region-nebra-20002491.html>. Zuletzt geprüft am: 02.01.2023.

Meinestadt.de GmbH (2023): Handel & Shopping in Freyburg (Unstrut). Online verfügbar unter <https://branchenbuch.meinestadt.de/freyburg-unstrut/brazil/100-95328-96325#page=2>, zuletzt geprüft am: 25.01.2023.

Mitteldeutscher Verkehrsverbund GmbH (2018): Nahverkehrsplan Burgenlandkreis 2019 - 2029. Online verfügbar unter <https://www.burgenlandkreis.de/de/nahverkehrsplan/nahverkehrsplan-2019-2029.html>, zuletzt geprüft am 30.11.2022.

Ministerium für Inneres und Sport des Landes Sachsen-Anhalt (o. J.): Friedrich-Ludwig-Jahn-Museum in Freyburg (Unstrut). Online verfügbar unter <https://mi.sachsen-anhalt.de/themen/sport/sporttradition>, zuletzt geprüft am 11.08.2023.

(MWU) Ministerium für Wissenschaft, Energie, Klimaschutz und Umwelt (2022): HQ₁₀₀ - Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit. Online verfügbar unter <https://www.umwelt.sachsen-anhalt.de/hq-100>, zuletzt geprüft am 17.11.2023.

Mitteldeutscher Verkehrsverbund GmbH (2022): Liniennetz Burgenlandkreis ab August 2022. Online verfügbar unter https://www.mdv.de/site/uploads/lnp_burgenlandkreis.pdf, zuletzt geprüft am 30.11.2022.

MDR - Die Mitteldeutsche Rundfunk (2020): "Hotspot des demografischen Wandels": Warum Sachsen-Anhalt trotz Zuwanderung Einwohner verliert. Online verfügbar unter <https://www.mdr.de/nachrichten/sachsen-anhalt/bevoelkerungsprognose-interview-hotspot-demografischer-wandel-warum-das-land-einwohner-verliert-100.html>, zuletzt geprüft am 30.11.2022.

Ministerium für Wirtschaft, Wissenschaft und Digitalisierung des Landes Sachsen-Anhalt (2020): Fortschreibung des Masterplan Tourismus Sachsen-Anhalt 2027. Online verfügbar unter https://www.tourismusnetzwerk-sachsen-anhalt.de/de/datei/download/id/3497386,1050/enderbericht_masterplan_tourismus_sachsen_anhalt_2027_projectm_lang_2.pdf, zuletzt geprüft am 08.09.2023.

Münchener Zeitungs-Verlag GmbH & Co. KG (2023): Von der Küche direkt auf den Wehrgang: Nürnberger wohnt in historischem Stadtmauer-Turm. Online verfügbar unter <https://www.merkur.de/bayern/nuernberg/wohnen-nuernberg-stadtmauer-turm-wohnung-mittelalter-wehrgang-flair-92049658.html>, zuletzt geprüft am 02.05.2023.

Natura 2000 (o. J.): FFH-Gebieten Sachsen-Anhalt. Online verfügbar unter <https://www.natura2000-lsa.de/schutzgebiete/natura2000-gebiete/>, zuletzt geprüft am 30.11.2022.

Online-Handbuch der Naturforschung (o. J.): Biografische Moritz Richard Schomburgk. Online verfügbar unter <http://www.nickol.eu/schomburgk.html>, zuletzt geprüft am 11.10.2022.

Regionale Planungsgemeinschaft Halle (2010 a): Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle – Text-/Begründungsteil. Online verfügbar unter [https://www.planungsregion-halle.de/seite/169976/regionalplan-halle-\(rep-halle\).html](https://www.planungsregion-halle.de/seite/169976/regionalplan-halle-(rep-halle).html), zuletzt geprüft am 11.10.2022.

Regionale Planungsgemeinschaft Halle (2010 b): Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle – Zeichnerische Darstellung. Online verfügbar unter [https://www.planungsregion-halle.de/seite/169976/regionalplan-halle-\(rep-halle\).html](https://www.planungsregion-halle.de/seite/169976/regionalplan-halle-(rep-halle).html), zuletzt geprüft am 11.10.2022.

SmartMiete GmbH (2023): Mietpreise in Sachsen-Anhalt. Online verfügbar unter <https://www.miet-check.de/mietspiegel/bundesland-15/sachsen-anhalt/>, zuletzt geprüft am 11.10.2023.

Saale-Unstrut-Tourismus e. V. (o. J.): Rad- und Wanderwege in Saale-Unstrut. Online verfügbar unter <https://www.saale-unstrut-tourismus.de/erleben/touren/>, zuletzt geprüft am 11.10.2022.

Stadt Freyburg (Unstrut) (2009): Begründung mit Umweltbericht zum Flächennutzungsplan der Stadt Freyburg.

Stadt Freyburg (Unstrut) (o. J. a): Geschichte Freyburg (Unstrut). Online verfügbar unter <http://freyburg-info.de/startseite.html>, zuletzt geprüft am 11.10.2022.

Stadt Freyburg (Unstrut) (o. J. b): Geschichte Freyburg (Unstrut). Online verfügbar unter <http://freyburg-info.de/chronik.html>, zuletzt geprüft am 11.10.2022.

Stadt Freyburg (Unstrut) (o. J. c): Persönlichkeiten der Stadt. Online verfügbar unter <http://freyburg-info.de/persoenlichkeiten.html>, zuletzt geprüft am 11.10.2022.

Stadt Freyburg (Unstrut) (o. J. d): Fotos der Stadt.

Statistisches Bundesamt (2022): Bevölkerungsdichte. Online verfügbar unter <https://regionalatlas.statistikportal.de/?BL=DE&TCode=AI002-1-5&ICode=AI0201>, zuletzt geprüft am 30.08.2023.

Statistisches Bundesamt (2023): Hebesätze der Realsteuern in Deutschland – Ausgabe 2022. Online verfügbar unter <https://www.statistikportal.de/de/veroeffentlichungen/hebesaetze-der-realsteuern-deutschland>, zuletzt geprüft am 30.08.2023.

Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (o. J. a): Bevölkerung der Gemeinden nach Altersgruppen und Geschlecht sowie Bevölkerungsentwicklung und -stand Sachsen-Anhalt. Online verfügbar unter <https://statistik.sachsen-anhalt.de/themen/bevoelkerung-mikrozensus-freiwillige-haushaltserhebungen/bevoelkerung/berichte-bevoelkerung>, zuletzt geprüft am 05.12.2022.

Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (o. J. b): Bevölkerungsprognose Sachsen-Anhalt, kreisfreie Städte und Landkreisen, Gemeinden nach Prognosejahr, Geschlecht und Altersgruppen bis 2035. Online verfügbar unter <https://statistik.sachsen-anhalt.de/themen/bevoelkerung-mikrozensus-freiwillige-haushalterhebungen/bevoelkerung/tabellen-bevoelkerungsprognose-und-haushalteprognose>, zuletzt geprüft am 05.12.2022.

Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (o. J. c): Gäste und Übernachtungen im Reiseverkehr, Beherbergungskapazität 2007. Online verfügbar unter <https://statistik.sachsen-anhalt.de/themen/wirtschaftsbereiche/handel-tourismus-gastgewerbe/berichte-handel-tourismus-gastgewerbe/>, zuletzt geprüft am 05.12.2022.

Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (2022 a): Bodenfläche nach Art der tatsächlichen Nutzung – Gemeinden 2020. Online verfügbar unter https://statistik.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Bibliothek/Landsaemter/StaLa/startseite/Themen/Gebiet/Berichte/6A501_2020-A.pdf, zuletzt geprüft am 20.02.2023.

Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (2022 b): Pressemitteilung – Gemeinden mit Hebesatzänderung 2022. Online verfügbar unter https://statistik.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Bibliothek/Landsaemter/StaLa/startseite/Daten_und_Veroeffentlichungen/Pressemitteilungen/2022/i_September/321-Hebesaetze_1_Hj_22.pdf, zuletzt geprüft am 20.02.2023.

Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (2022 c): Pressemitteilung – Pkw-Dichte in Sachsen-Anhalt und Deutschland. Online verfügbar unter https://statistik.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Bibliothek/Landsaemter/StaLa/startseite/Daten_und_Veroeffentlichungen/Pressemitteilungen/2022/i_September/298-Pkw-Dichte.pdf, zuletzt geprüft am 20.02.2023.

Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (2022 d): Bevölkerungsstand Ausländische Bevölkerung 2011 – 2020. Online verfügbar unter https://statistik.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Bibliothek/Landsaemter/StaLa/startseite/Themen/Bevoelkerung/Berichte/Bevoelkerungsstand/6A109_2020-A.pdf, zuletzt geprüft am 11.08.2023.

Steffen Spitzner, Architektenkammer Sachsen-Anhalt (o. J.) Kirchplatz St. Marien, Freyburg (Unstrut). Online verfügbar unter <https://www.ak-lsa.de/objekt/kirchplatz-st-marien-freyburg-unstrut/>, zuletzt geprüft am 28.05.2024.

StepStone (2022): Gehaltsreport 2022. Online verfügbar unter <https://www.stepstone.de/e-recruiting/wissen/gehaltsreport-2022/>, zuletzt geprüft am 20.02.2023.

Verband der Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalt e. V. (2020): Wohnungsgesellschaften Sachsen-Anhalts 2019.

VerbGem Unstruttal (2021): Änderung Teil-Flächennutzungsplan Freyburg (Unstrut).

VerbGem Unstruttal (2022 a): Liste der Ärzte - Medizinische Einrichtungen in Freyburg (Unstrut). Schriftliche Mitteilung vom 24.10.2022.

VerbGem Unstruttal (2022 b): Vereinsliste Freyburg (Unstrut). Schriftliche Mitteilung vom 25.10.2022.

VerbGem Unstruttal (2022 c): Veranstaltungsplan. Schriftliche Mitteilung vom 04.01.2022.

VerbGem Unstruttal (o. J. a): Planzeichnung Flächennutzungspläne Stadt Freyburg (Unstrut). Online verfügbar unter <https://www.verbgem-unstruttal.de/de/bauleitplanung.html>, zuletzt geprüft am 11.10.2022.

VerbGem Unstruttal (o. J. b): Geschichte Freyburg (Unstrut). Online verfügbar unter <https://www.verbgem-unstruttal.de/de/allgemeines-freyburg.html>, zuletzt geprüft am 11.10.2022.

VerbGem Unstruttal (o. J. c): Versorgung. Online verfügbar unter <https://www.verbgem-unstruttal.de/de/versorgung/versorgung-verbgem.html>, zuletzt geprüft am 11.10.2022.

Verwaltungsgemeinschaft Mittlere Unstrut (1999): Erläuterungsbericht zum Gemeinsamen Flächennutzungsplan der Gemeinden Wohlmirstedt, Memleben, Wangen, Reinsdorf, und Karsdorf sowie der Stadt Nebra.

Wasser- und Abwasserverband Saale-Unstrut-Finne (2023): Anschlussgrade im Bereich der Schmutzwasserentsorgung. Schriftliche Mitteilung vom 25.01.2023.

Weinbauverband Saale-Unstrut e. V. (o. J.): Weinstraße. Online verfügbar unter <https://www.weinregion-saale-unstrut.de/de/15/weinstrasse/aktiv-an-der-weinstrasse>, zuletzt geprüft am 11.10.2022.

Wetterdienst.de - Wetter- und Klimaberatung (2022): Klima Freyburg (Unstrut). Online verfügbar unter [https://www.wetterdienst.de/Deutschlandwetter/Freyburg_\(Unstrut\)/Klima/](https://www.wetterdienst.de/Deutschlandwetter/Freyburg_(Unstrut)/Klima/), zuletzt geprüft am 11.10.2022.

13. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Schwarzplan Freyburg (Unstrut) Gesamtgemarkung mit Ortsteilen (eigene Darstellung 2022)	1
Abbildung 2: Freyburg (Unstrut) Stadtansicht mit Mühle Zeddenbach (Stadt Freyburg (Unstrut) o. J. d).....	2
Abbildung 3: Struktureller Aufbau des ISEK Freyburg (Unstrut) 2040 (eigene Darstellung 2023).....	3
Abbildung 4: Beteiligungsprozess und -formate ISEK Freyburg (Unstrut) 2040 (eigene Darstellung 2023).....	6
Abbildung 5: Freyburg (Unstrut) im Zentrale-Orte-System (eigene Darstellung 2023).....	7
Abbildung 6: Schloss Neuenburg mit Doppelkapelle (eigene Aufnahme RoosGrün 2022)	9
Abbildung 7: Freyburg (Unstrut) mit Vorrang- und Vorbehaltsgebieten im Rahmen des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt 2010 (eigene Darstellung 2022 nach Landesenergieagentur Sachsen-Anhalt GmbH 2022).....	10
Abbildung 8: Freyburg (Unstrut) mit Vorrang- und Vorbehaltsgebieten im Rahmen des REP Halle 2010 (eigene Darstellung 2023 nach Regionale Planungsgemeinschaft Halle 2010 b).....	13
Abbildung 9: Teil-FNP der Stadt Freyburg (Unstrut) 2009 (VerbGem Unstruttal o. J. a)	14
Abbildung 10: Geänderte Flächen des Teil-FNP Freyburg (Unstrut) 2021 (eigene Darstellung 2023 nach VerbGem Unstruttal 2021).....	15
Abbildung 11: Originalplan Geltungsbereich Erhaltungssatzung Stadt Freyburg (Unstrut) 1992 (Bezirksregierung Halle 1992 b).....	16
Abbildung 12: Stadtmauer Freyburg (Unstrut) (eigene Aufnahme RoosGrün 2023)	17
Abbildung 13: Weinanbau Freyburg (Unstrut) (eigene Aufnahme RoosGrün 2022).....	19

Abbildung 14: Luftbild Freyburg (Unstrut) Gesamtgemarkung mit Ortsteilen (eigene Darstellung 2022)	21
Abbildung 15: Dorfplatz Schleberoda mit Brunnen (eigene Aufnahme Dr. Reglich 2022).....	22
Abbildung 16: Prozentualer Anteil der Flächennutzungen der Gesamtgemarkung Freyburg (Unstrut) 2020 (eigene Darstellung 2023 nach Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2022 a)	22
Abbildung 17: Prozentualer Anteil der Siedlungsflächen der Gesamtgemarkung Freyburg (Unstrut) (eigene Darstellung 2023 nach Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2022 a)	23
Abbildung 18: Siedlungsstruktur Freyburg (Unstrut) Gesamtgemarkung (eigene Darstellung 2023)	24
Abbildung 19: Siedlungsstruktur Freyburg (Unstrut) Kernstadt (eigene Darstellung 2023)	25
Abbildung 20: Denkmalbestand Freyburg (Unstrut) Kernstadt (eigene Darstellung 2023)	26
Abbildung 21: Kultur- und Bodendenkmale Freyburg (Unstrut) Gesamtgemarkung (eigene Darstellung 2023) .	26
Abbildung 22: Einwohnerverteilung Freyburg (Unstrut) Ortsteile (eigene Darstellung nach Einwohnermeldeamt - VerbGem Unstruttal 2023).....	28
Abbildung 23: Einwohnerentwicklung Freyburg (Unstrut) 1985 - 2022 (eigene Darstellung 2022 nach Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt o. J. a)	28
Abbildung 24: Einwohnerentwicklung Freyburg (Unstrut) 2008 - 2022 (eigene Darstellung 2022 nach Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt o. J. a)	29
Abbildung 25: Bevölkerungsprognose Freyburg (Unstrut) von 2021 bis 2035 (eigene Darstellung 2022 nach Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt o. J. b)	30
Abbildung 26: Entwicklung des natürlichen Saldos und Wanderungssaldos Freyburg (Unstrut) 2010 bis 1. Halbjahr 2022 (eigene Darstellung 2022 nach Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt o. J. a).....	31
Abbildung 27: Bevölkerungsgewinne und -verluste je Altersgruppe Freyburg (Unstrut) von 2010 bis 2020 (eigene Darstellung 2022 nach Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt o. J. a).....	32
Abbildung 28: Prognostizierte Bevölkerungsgewinne und -verluste je Altersgruppe Freyburg (Unstrut) von 2021 bis 2035 (eigene Darstellung 2022 nach Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt o. J. b).....	33
Abbildung 29: Alten- und Jugendquotienten sowie Aging-Index in Freyburg (Unstrut) 2017, Prognose 2030 (eigene Darstellung 2022 nach Burgenlandkreis 2018).....	33
Abbildung 30: Prognose der Eigentümerquote 2015 bis 2030 (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung 2015)	35
Abbildung 31: Prognose der Pro-Kopf-Wohnfläche 2015 bis 2030 (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung 2015).....	35
Abbildung 32: Grundstückspreise der Kreise und kreisfreien Städte in Sachsen-Anhalt 2022 (eigene Darstellung 2022 nach Immonowa UG 2022).....	36
Abbildung 33: Durchschnittliche Bruttojahresgehälter nach Bundesländern 2022 (eigene Darstellung 2023 nach StepStone 2022).....	39
Abbildung 34: Arbeitslosenzahlen Burgenlandkreis von 2017 bis 2022 (eigene Darstellung 2023 nach Bundesagentur für Arbeit o. J. a).....	40
Abbildung 35: Arbeitslosenquoten (in %) Burgenlandkreis im Vergleich von 2009 bis 2020 (eigene Darstellung 2023 nach Bundesagentur für Arbeit o. J. b).....	40

Abbildung 36: Gewerbesteuerhebesatz Freyburg (Unstrut) 2022 im Vergleich (eigene Darstellung 2022 nach Statistisches Bundesamt 2023; Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2022 b)	41
Abbildung 37: Rotkäppchen Sektkellerei (eigene Aufnahme RoosGrün 2022)	42
Abbildung 38: Einrichtungen der Nahversorgung Freyburg (Unstrut) Gesamtgemarkung 2023 (eigene Darstellung 2023)	43
Abbildung 39: Medizinische Einrichtungen in Freyburg (Unstrut) Gesamtgemarkung 2023 (eigene Darstellung 2023)	46
Abbildung 40: Ausstattung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur Freyburg (Unstrut) Gesamtgemarkung 2023 (eigene Darstellung 2023)	48
Abbildung 41: Pflege der lokalen Kultur durch Vereine und Ehrenamt (Stadt Freyburg (Unstrut) o. J.)	49
Abbildung 42: Vereine in Freyburg (Unstrut) nach Ortsteilen 2023 (eigene Darstellung 2023)	49
Abbildung 43: Ausstattung mit Spiel- und Sportplätzen Freyburg (Unstrut) Gesamtgemarkung 2023 (eigene Darstellung 2023)	50
Abbildung 44: Freyburger Winzerfest (Stadt Freyburg (Unstrut) o. J.)	53
Abbildung 45: Friedrich-Ludwig-Jahn-Museum (Ministerium für Inneres und Sport des Landes Sachsen-Anhalt o. J.)	54
Abbildung 46: Touristische Markensäulen nach dem LEP (eigene Darstellung 2023 nach Die Straße der Romanik o. J.; Himmelswege o. J.; IMG o. J.; Weinbauverband Saale-Unstrut e. V. o. J.)	55
Abbildung 47: Rad- und Wanderwege VerbGem Unstruttal (eigene Darstellung 2023 nach Saale-Unstrut-Tourismus e. V. o. J.)	57
Abbildung 48: Wanderwege im Geo-Naturpark – Gemarkung Freyburg (Unstrut) (eigene Darstellung 2023 nach Geo-Naturpark „Saale-Unstrut-Triasland“ e. V. 2022)	58
Abbildung 49: Bettenzahlen Freyburg (Unstrut) (eigene Darstellung nach Freyburger Fremdenverkehrsverein e. V. 2023)	58
Abbildung 50: Touristische Angebotsstruktur Freyburg (Unstrut) Gesamtgemarkung 2023 (eigene Darstellung 2023)	59
Abbildung 51: Entwicklung der Ankunfts- und Übernachtungszahlen (2007 – 2021) Freyburg (Unstrut) (eigene Darstellung 2022 nach Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt o. J. c)	60
Abbildung 52: Entwicklung der durchschnittlichen Aufenthaltsdauer in Tagen (2007 – 2021) Freyburg (Unstrut) (eigene Darstellung 2022 nach Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt o. J. c)	60
Abbildung 53: Entwicklung der Betriebszahlen (2007 – 2022) Freyburg (Unstrut) (eigene Darstellung 2022 nach Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt o. J. c)	60
Abbildung 54: Naturraum Freyburg (Unstrut) Gesamtgemarkung (eigene Darstellung 2022)	62
Abbildung 55: Vegetationsfläche Freyburg (Unstrut) 2020 (eigene Darstellung 2023 nach Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2022 d)	63
Abbildung 56: Freyburg (Unstrut) Stadtpark (eigene Aufnahme RoosGrün 2023)	64
Abbildung 57: Freiräume Freyburg (Unstrut) Kernstadt (eigene Darstellung 2022)	64

Abbildung 58: Geo-Naturpark <i>Saale-Unstrut-Triasland</i> (eigene Darstellung nach Geo-Naturpark „Saale-Unstrut-Triasland“ e. V. 2022).....	65
Abbildung 59: Landschafts- und Naturschutzgebiete Freyburg (Unstrut) Gesamtgemarkung (eigene Darstellung 2022 nach Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt 2019; Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt o. J. b)	66
Abbildung 60: FFH-Gebiete, Geotope, Natur- und Flächennaturdenkmale Freyburg (Unstrut) Gesamtgemarkung (eigene Darstellung 2022 nach Natura 2000 o. J.; Landesenergieagentur Sachsen-Anhalt GmbH 2022; VerbGem Unstruttal o. J. a).....	67
Abbildung 61: Wasserschutzgebiete VerbGem Unstruttal (eigene Darstellung 2022 nach Landesenergieagentur Sachsen-Anhalt GmbH 2022).....	68
Abbildung 62: Wassertiefen bei HQ ₁₀₀ (Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit) Freyburg (Unstrut) Gesamtgemarkung (eigene Darstellung 2022 nach Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt o. J.).....	69
Abbildung 63: Siedlungsfläche durch ÖPNV-Haltestellen erschlossen Freyburg (Unstrut) Gesamtgemarkung (eigene Darstellung 2023 nach Mitteldeutscher Verkehrsverbund GmbH 2018).....	72
Abbildung 64: Freyburg (Unstrut) im Liniennetzplan der PVG (eigene Darstellung 2022 nach Mitteldeutscher Verkehrsverbund GmbH 2022).....	74
Abbildung 65: Übersicht über die Regionalbuslinien mit Halt in Freyburg (Unstrut) (eigene Darstellung 2023)..	74
Abbildung 66: Aufbau und Struktur des konzeptionellen Parts des ISEK Freyburg (Unstrut) 2040 (eigene Darstellung 2023).....	88
Abbildung 67: Gesamtstädtisches Leitbild ISEK Freyburg (Unstrut) 2040 (eigene Darstellung)	89
Abbildung 68: Darstellungsentwurf des gemeinsamen Leitziels "Unteres Unstruttal 2040" (eigene Darstellung 2023).....	101
Abbildung 69: Übersicht der Leitziele ISEK Freyburg (Unstrut) 2040 (eigene Darstellung 2023).....	107
Abbildung 70: Leitziel „Wir für hier“ (eigene Darstellung 2023).....	109
Abbildung 71: Leitziel „Freyburg erleben“ (Tourismus) (eigene Darstellung).....	111
Abbildung 72: Handlungsfelder des ISEK für die Gesamtgemarkung Freyburg (Unstrut) (eigene Darstellung 2023)	113
Abbildung 73: Abgrenzung Entwicklungsgebiet Kernstadt Freyburg (Unstrut) (eigene Darstellung 2023)	122
Abbildung 74: Leitziel „Innenstadtbelebung“ im Entwicklungsgebiet Kernstadt (eigene Darstellung 2023).....	124
Abbildung 75: Handlungsfelder des ISEK für das Entwicklungsgebiet Kernstadt Freyburg (Unstrut) (eigene Darstellung 2023).....	125
Abbildung 76: Abgrenzung Entwicklungsgebiet Kernstadt Freyburg (Unstrut) (eigene Darstellung 2023)	131
Abbildung 77: Übersicht Fördersäulen und Fördermittelgeber (eigene Darstellung 2023)	137

14. Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Erreichbarkeiten / Wegezeiten Zentraler Orte nach dem LEP und ab Freyburg (Unstrut) (eigene Berechnung 2023 nach Deutsche Bahn Vertrieb GmbH o. J.; Landesregierung Sachsen-Anhalt 2011).....	8
Tabelle 2: Bevölkerungsdichte im Vergleich (Statistisches Bundesamt 2022).....	29
Tabelle 3: Bevölkerungsprognose Freyburg (Unstrut) im Vergleich von 2021 bis 2035 (eigene Darstellung 2022 nach Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt o. J. b).....	30
Tabelle 4: Arbeitslosenquoten (in %) Burgenlandkreis im Vergleich 2022 (eigene Darstellung 2023 nach Bundesagentur für Arbeit o. J. b).....	40
Tabelle 5: PKW Freyburg im Vergleich 2022 (KBA 2022 b; Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2022 c)...	71
Tabelle 6: Linie RB 77 mit Streckenverlauf (Mitteldeutscher Verkehrsverbund GmbH 2018).....	75
Tabelle 7: Anschlussgrade im Bereich der Schmutzwasserentsorgung (Wasser- und Abwasserverband Saale-Unstrut-Finne 2023).....	76
Tabelle 8: Relevante Kernaufgaben der touristischen Entwicklung Freyburgs entsprechend des Masterplans Tourismus Sachsen-Anhalt 2027 (eigene Darstellung 2023 nach Ministerium für Wirtschaft, Wissenschaft und Digitalisierung des Landes Sachsen-Anhalt 2020).....	79
Tabelle 9: Zahlen und Fakten zu Bevölkerungsstruktur, Arbeitsmarkt und Wirtschaft sowie Kultur, Tourismus, Freizeit der Städte Freyburg (Unstrut), Laucha an der Unstrut und Nebra (Unstrut).....	103

15. Anlagen

15.1 Ortsteil-Steckbriefe

- 15.1.0 Gesamtgemarkung Freyburg (Unstrut)
- 15.1.1 Kernstadt Freyburg (Unstrut)
- 15.1.2 Dobichau
- 15.1.3 Nißnitz
- 15.1.4 Pödelist
- 15.1.5 Schleberoda
- 15.1.6 Weischütz
- 15.1.7 Zeuchfeld
- 15.1.8 Zscheiplitz

15.2 Karten

- Karte 1 Luftbild Freyburg (Unstrut) Gesamtgemarkung mit Ortsteilgrenzen
- Karte 2 Freyburg (Unstrut) im Zentrale-Orte-System
- Karte 3 Vorrang- und Vorbehaltsgebiete im Rahmen des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt 2010
- Karte 4 Vorrang- und Vorbehaltsgebiete im Rahmen des Regionalen Entwicklungsplans Halle 2010
- Karte 5 Siedlungsstruktur Freyburg (Unstrut) Gesamtgemarkung
- Karte 6 Siedlungsstruktur Freyburg (Unstrut) Kernstadt
- Karte 7 Kultur- und Bodendenkmale Freyburg (Unstrut) Gesamtgemarkung
- Karte 8 Denkmalbestand Freyburg (Unstrut) Kernstadt
- Karte 9 Einrichtungen der Nahversorgung Freyburg (Unstrut) Gesamtgemarkung 2023
- Karte 10 Ausstattung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur Freyburg (Unstrut) Gesamtgemarkung 2023
- Karte 11 Ausstattung mit Spiel- und Sportplätzen Freyburg (Unstrut) Gesamtgemarkung 2023
- Karte 12 Touristische Markensäulen nach dem LEP
- Karte 13 Rad- und Wanderwege VerbGem Unstruttal
- Karte 14 Wanderwege im Geo-Naturpark – Gemarkung Freyburg (Unstrut)
- Karte 15 Touristische Angebotsstruktur Freyburg (Unstrut) Gesamtgemarkung 2023
- Karte 16 Naturraum Freyburg (Unstrut) Gesamtgemarkung
- Karte 17 Freiräume in der Kernstadt Freyburg (Unstrut)
- Karte 18 Geo-Naturpark *Saale-Unstrut-Triasland*
- Karte 19 Landschaft- und Naturschutzgebiete Freyburg (Unstrut) Gesamtgemarkung
- Karte 20 FFH-Gebiete, Geotope, Natur- und Flächennaturdenkmale Freyburg (Unstrut) Gesamtgemarkung
- Karte 21 Wasserschutzgebiete VerbGem Unstruttal
- Karte 22 Wassertiefen bei Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit Freyburg (Unstrut) Gesamtgemarkung

Karte 23	Siedlungsfläche durch ÖPNV-Haltestellen erschlossen Freyburg (Unstrut) Gesamtgemarkung
Karte 24	Freyburg (Unstrut) im Liniennetzplan der PVG
Karte 25	Gesamtstädtisches Leitbild ISEK Freyburg (Unstrut) 2040
Karte 26	Leitziel „Wir für Hier“
Karte 27	Leitziel „Freyburg erleben“
Karte 28	Entwicklungsgebietsabgrenzung Freyburg (Unstrut) Kernstadt
Karte 29	Leitziel Entwicklungsgebiet Freyburg (Unstrut) Kernstadt: „Innenstadtbelebung“

15.3 Listen

15.3.1	Liste 1	Kulturdenkmale (Baudenkmale und Denkmalbereiche)
15.3.2	Liste 2	Dienstleister und Einzelhändler
15.3.3	Liste 3	Medizinische Einrichtungen
15.3.4	Liste 4	Vereine
15.3.5	Liste 5	Gastgeber und Beherbergungsangebote
15.3.6	Liste 6	Naturdenkmale und Flächennaturdenkmale

15.4 Programmatik

15.4.1	Finanzierungsmöglichkeiten Querschnittsthemen
15.4.2	Finanzierungsmöglichkeiten Gemeinsames Leitziel
15.4.3	Finanzierungsmöglichkeiten Konzept Gesamtgemarkung
15.4.4	Finanzierungsmöglichkeiten Konzept Entwicklungsgebiet
15.4.5	Kosten Einzelmaßnahmen Entwicklungsgebiet
15.4.6	Maßnahmenblätter Einzelmaßnahmen Entwicklungsgebiet

15.5 Protokoll und Prozessstruktur

15.5.1	Wort-Bild-Protokoll zum Workshop „Leitziele, Handlungsfelder und Maßnahmen“ vom 27.04.2023
--------	--