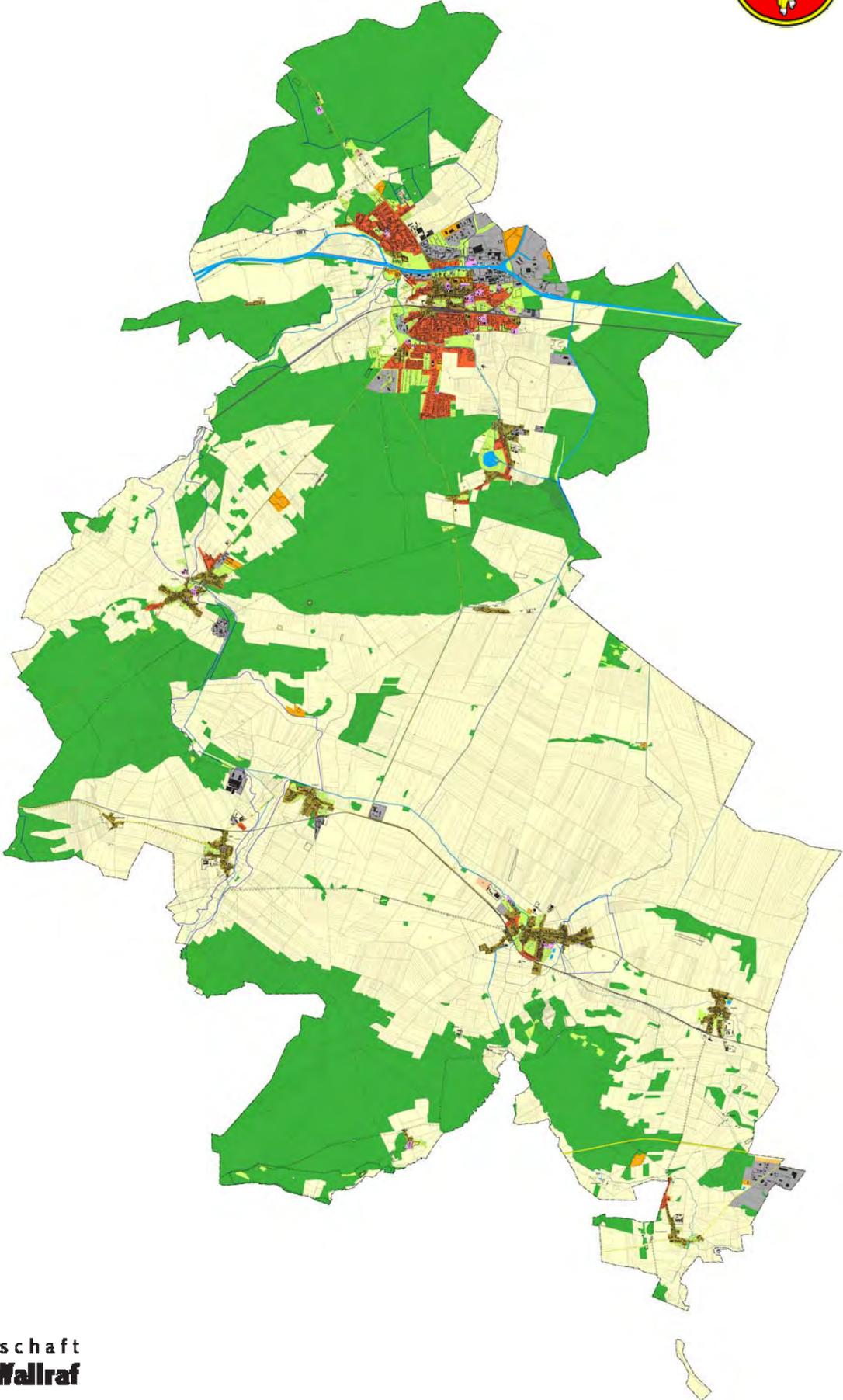


Stadt Genthin

# Flächennutzungsplan - Entwurf

## Begründung





Stadt Genthin

# **Flächennutzungsplan** - Entwurf

## **Begründung**

Arbeitsstand 04. März 2014

### **Auftraggeber**

Stadt Genthin  
Marktplatz 3  
39307 Genthin

### **Auftragnehmer**

ARGE Westermann & Wallraf

Stephan Westermann  
Stadtplanung Landschaftsplanung  
Levetzowstraße 19  
10555 Berlin  
Hegelstraße 3a  
39104 Magdeburg

[www.stephan-westermann.de](http://www.stephan-westermann.de)

Wallraf & Partner  
Stadtplanung und Regionalforschung  
Humperdinckstraße 16  
06844 Dessau-Roßlau  
Buchenweg 3  
14547 Fichtenwalde

[www.wallraf-und-partner.de](http://www.wallraf-und-partner.de)



# Flächennutzungsplan der Stadt Genthin. Entwurf. Begründung. März 2014

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Planungsanlass</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Planvorgaben, Planbestand</b>	<b>3</b>
2.1.	Rechtsgrundlage	3
2.2.	Plangrundlage	4
2.3.	Lage im Raum und Charakterisierung der Stadt	5
2.4.	Historische Grundlagen der Stadtentwicklung	9
2.4.1.	Entwicklung der Kernstadt Genthin	9
2.4.2.	Entwicklung der Ortschaften	10
2.5.	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	14
2.5.1.	Landesentwicklungsplan	14
2.5.2.	Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg	19
2.6.	Landschaftspläne im Geltungsbereich des FNP	26
<b>3.</b>	<b>Siedlungsentwicklung der Stadt Genthin</b>	<b>29</b>
3.1.	Leitbild der Stadtentwicklung	29
3.2.	Bevölkerungsentwicklung	32
3.3.	Wohnbauflächen	45
3.3.1.	Wohnungsbestand	45
3.3.2.	Prognose für die Wohnbauflächenbedarfsentwicklung	49
3.3.3.	Wohnbauflächenangebote	54
3.4.	Gemischte Bauflächen	60
3.5.	Gewerbliche Bauflächen	62
3.5.1.	Zentraler Ort - Wirtschaftsstandort	62
3.5.2.	Unternehmen und Beschäftigte in Genthin	63
3.5.3.	Gewerbeflächenbestand	65
3.5.4.	Gewerbeflächenbedarf	68
3.5.5.	Gewerbeflächenentwicklung	70
3.6.	Sondergebiete	72
3.7.	Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen im Siedlungsbereich	77
3.7.1.	Kennzeichnung erheblich mit Schadstoffen belasteter Böden	77
3.7.2.	Sanierungsgebiet der Stadt Genthin	78
3.7.3.	Kulturdenkmale	78
<b>4.</b>	<b>Gemeinbedarfs- und Infrastrukturplanung</b>	<b>81</b>
4.1.	Verkehr	81
4.1.1.	Überörtlicher Straßenverkehr	81
4.1.2.	Innerörtlicher Straßenverkehr	82
4.1.3.	Schienenverkehr	84
4.1.4.	Öffentlicher, schienenungebundener Personenverkehr	84
4.1.5.	Wasserstraßen	85
4.2.	Versorgung und Entsorgung (Technische Infrastruktur)	86
4.2.1.	Wasserversorgung	86
4.2.2.	Abwasserbeseitigung	86

4.2.3.	Abfallbeseitigung	87
4.2.4.	Elektroenergieversorgung	87
4.2.5.	Gasversorgung	87
4.2.6.	Fernwärmeversorgung	87
4.2.7.	Post- und Fernmeldewesen	87
4.3.	Einrichtungen des Gemeinbedarfs	88
4.3.1.	Kindertagesstätten	88
4.3.2.	Schulen und Horte	89
4.3.3.	Gedeckte Sportanlagen	90
4.3.4.	Gesundheit und Soziales	91
4.3.5.	Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen	91
4.3.6.	Weitere kulturelle Einrichtungen	92
4.3.7.	Öffentliche Verwaltung	92
4.3.8.	Feuerschutz	93
4.3.9.	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen / Gebäude	93
<b>5.</b>	<b>Grünflächen im Siedlungsraum</b>	<b>95</b>
5.1.	Innerörtliche Grünbereiche und Parkanlagen	95
5.2.	Sportstätten und Spielplätze	97
<b>6.</b>	<b>Freiraumplanung in der offenen Landschaft</b>	<b>99</b>
6.1.	Geologische und landschaftsräumliche Voraussetzungen	99
6.1.1.	Naturräumliche Gliederung	99
6.1.2.	Arten und ihre Lebensgemeinschaften	100
6.1.3.	Klima und Luft	101
6.1.4.	Boden und Wasser	102
6.2.	Planungsgegenstände	102
6.2.1	Flächen für die Landwirtschaft	102
6.2.2	Flächen für Wald	103
6.2.3	Wasserschutzgebiete, Wassergewinnung	103
6.2.4	Natur- und Landschaftsschutz	104
6.2.5	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen für die Gewinnung von Bodenschätzen	105
<b>7.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>107</b>
<b>Anlagen</b>		
Anlage 1: Bau- und Kulturdenkmalliste für die Stadt Genthin		
Anlage 2: Altlastenverdachtsflächen im Stadtgebiet		

## 1. Planungsanlass

Der Flächennutzungsplan hat zum Ziel, die Entwicklung der Stadt Genthin bis zum Jahr 2025 in Abwägung der zentralen städtischen Funktionen des Wohnens und Arbeitens, der Versorgung und Erholung sowie der Mobilität zu koordinieren.

Die letzte ganzheitliche Darstellung „der sich aus der beabsichtigten Entwicklung ergebenden Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde“ (BauGB §5 Abs. 1) - der Flächennutzungsplan Genthin - wurde 1998 genehmigt und durchlief seitdem drei teilräumliche Änderungsverfahren.

Damals wurde die beabsichtigte Entwicklung einer Stadt dargestellt, die auf einer Fläche von knapp 6.700 ha rund 15.600 Einwohner zählte. Der bereits begonnene deutliche Einwohnerrückgang sollte durch arbeitsplatzbedingte Zuwanderung kompensiert werden. Die Flächenkulissen gingen von einer Stabilisierung der Einwohnerzahl aus.

Das heutige Genthin ist eine gänzlich andere Stadt. Mit der Eingemeindung von Fienerode, Hüttermühle, Mützel, Parchen und Wiechenberg im Jahr 2002 sowie Paplitz, Tuheim und Gladau zum 1. Juli 2009 und Schopsdorf zum 1. Juli 2012 hat sich das Stadtgebiet von Genthin auf rund 23.240 ha erweitert und damit mehr als verdreifacht.

Gleichzeitig konnte der Einwohnerverlust der 1990er Jahre aber nicht gestoppt werden. Bezogen auf das heutige Stadtgebiet hat Genthin seit der Beschlussfassung des gültigen Flächennutzungsplans über 15 % der Einwohnerstärke eingebüßt.

Inhaltlich gilt es nun,

- die Flächennutzungspläne der Ortschaften Parchen (rechtskräftig seit 1994), Mützel (rechtskräftig seit 1994), Gladau (Teilflächennutzungsplan rechtskräftig seit 1994), Tuheim (rechtskräftig seit 1998) und Schopsdorf (rechtskräftig seit 1999) zusammenzuführen;
- die zu oben benannten Flächennutzungsplänen rechtskräftig gewordenen Änderungen und vorbereiteten Änderungen einzuarbeiten;
- sowie für die Gemarkung Paplitz und Teilflächen der Gemarkung Gladau erstmalig Flächennutzungspläne aufzustellen.



## **2. Planvorgaben, Planbestand**

### **2.1. Rechtsgrundlage**

Die Gemeinden haben auf der Grundlage des Baugesetzbuches die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bearbeitung des vorliegenden Flächennutzungsplans basiert auf nachfolgend benannten Rechtsgrundlagen.

Europäische Gemeinschaft:

- NATURA 2000 - Besondere Schutzgebiete Sachsen-Anhalts nach der Vogelschutz-Richtlinie und der FFH-Richtlinie, gemäß der Veröffentlichung im Bundesanzeiger - Jahrgang 59. Nummer 196a. vom 19. Oktober 2007 bzw. Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaft L12 vom 15. Januar 2008.

Bundesgesetze/ -verordnungen:

- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) geändert worden ist.
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung - 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), BGBl. III 213-1-6.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist.
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) geändert worden ist.
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S 2585), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95, 98).

Landesgesetze/ -verordnungen:

- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011, in Kraft seit dem 12.03.2011.
- Landesplanungsgesetz (LPIG) des Landes Sachsen-Anhalt vom 28. April 1998 (GVBl. LSA S. 255), zuletzt geändert durch das Zweite Gesetz zur Änderung des LPIG vom 19. Dez. 2007 (GVBl. LSA S. 466).
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA 2010, 569).
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Dritten Investitionserleichterungsgesetzes (GVBl. LSA S. 769) am 20. Dezember 2005.
- WHG: Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.7.2009 (BGBl. I S 2585), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95, 98).
- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16. März 2011 (GVBl. LSA, S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.03.2013 (GVBl. LSA, S. 116).
- Wasser-ZustVO – Verordnung über abweichende Zuständigkeiten auf dem Gebiet des Wasserrechts (Wasser-ZustVO) vom 23. November 2011 (GVBl. LSA, BS LSA 753.33), zuletzt geändert am 12. Januar 2012 (GVBl LSA, S 4).
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA 2013, 440, 441).
- Abfallgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA) vom 1. Februar 2010 (GVBl. LSA 2010, 44), zuletzt geändert durch Artikel 38 Abs. 1 des Gesetzes vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA S. 569, 577).

Richtlinien/ Runderlasse

- Biotoptypenrichtlinie des Landes Sachsen-Anhalt, RdErl. des MBV, MI und MW vom 16.11.2004 – 42 - 22302/2 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 20. Dezember 2005; gültig ab 15. März 2006.

## 2.2. Plangrundlage

Die Planbearbeitung erfolgt auf der Grundlage der Automatisierten Liegenschaftskarte des Stadtgebietes Genthin.

Die Vervielfältigungserlaubnis für die Verwendung der o. g. Karte wurde vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt erteilt, Erlaubnis-Nr.:

Geobasisdaten © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2013 / A18-6843-2011-5.

## 2.3. Lage im Raum und Charakterisierung der Stadt

### Lage im Raum

Genthin gehört zum Landkreis Jerichower Land in Sachsen-Anhalt. Die Stadt liegt im Baruther Urstromtal am Elbe-Havel-Kanal nördlich der Kulturlandschaft „Fiener Bruch“ an der Nahtstelle zwischen den Bundesländern Brandenburg und Sachsen-Anhalt.

Folgende Nachbargemeinden grenzen an das Stadtgebiet Genthin:

- im Norden und Osten: Stadt Jerichow;
- im Süden: Stadt Möckern;
- im Westen: Elbe-Parey;
- im Osten: Amt Ziesar (Land Brandenburg, Landkreis Potsdam-Mittelmark).

Die verkehrliche Lage Genthins ist günstig. Im Stadtgebiet kreuzen sich die Bundesstraßen B 1 und B 107, welche die Stadt in Nord-Süd-Richtung und Ost-West-Richtung an das überörtliche Straßennetz anbinden, u.a. an die A 2, die südlich des Stadtgebiets verläuft. Genthin liegt an der Eisenbahnstrecke Hannover-Magdeburg-Berlin und ist über den Regionalverkehr an die Schnellbahnverbindungen angeschlossen. Der Elbe-Havel-Kanal bindet die Stadt Genthin an das Netz der Bundeswasserstraßen an.



Genthin beherbergt mit dem Wasser- und Schifffahrtsamt Brandenburg eine Bundesbehörde. In der Stadt befinden sich zudem folgende Landesbehörden: Forstplanungsamt Sachsen-Anhalt, Landesbetrieb für Hochwasserschutz u. Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (Flussbereich Genthin).

In der Raumordnung ist Genthin als Grundzentrum mit mittelzentralen Teilfunktionen ausgewiesen (Funktion ist ausführlich unter Kapitel 2.5.1 beschrieben). Zentralörtliche Bedeutung haben u.a. die Geschäftsstelle Genthin der Bundesagentur für Arbeit, die Außenstelle Genthin der Kreisverwaltung Jerichower Land, das Finanzamt Jerichower Land, das Bismarck-Gymnasium, das Johanniter Krankenhaus Genthin-Stendal. Bis 1994 war Genthin Kreisstadt, verlor diese Funktion jedoch im Zuge der damaligen Kreisgebietsreform an das Mittelzentrum Burg.

Als zentraler Ort im ländlichen Raum trägt Genthin ganz wesentlich zur Versorgung und Daseinsvorsorge der Umlandgemeinden bei. In der Region ist Genthin ein wirtschaftliches und kulturelles Zentrum.

### **Stadtstruktur der Kernstadt**

Die Stadt zeichnet sich durch eine vielfältige und heterogene Struktur aus, welche durch die jeweiligen historischen Entwicklungsphasen und Entstehungszeiten geprägt ist. Die Kernstadt Genthins wird durch die Bahnlinie und den Elbe-Havel-Kanal räumlich in drei Bereiche geteilt.

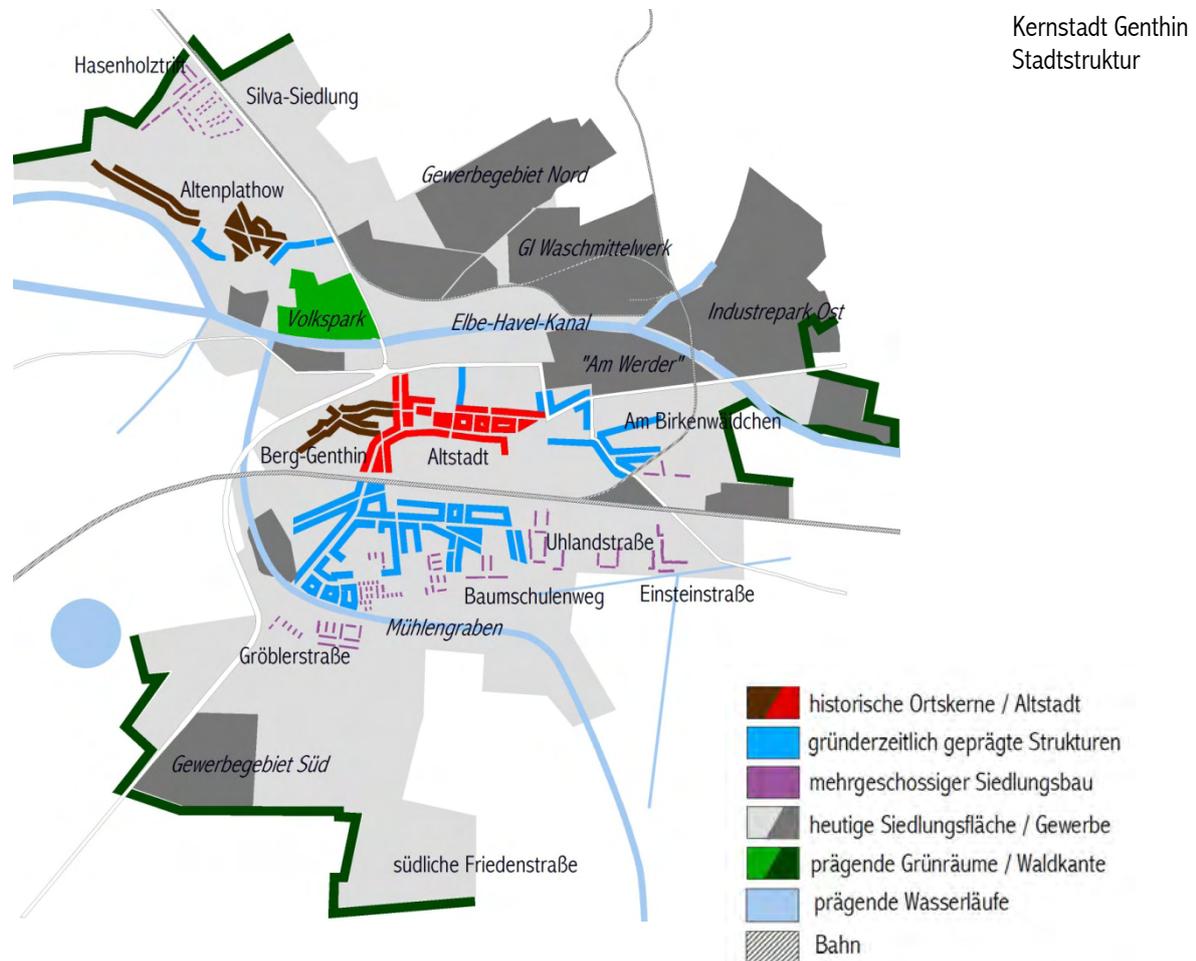
Das Stadtgebiet nördlich des Kanals wird wesentlich durch den Stadtteil Altenplathow, den Volkspark und das östlich gelegene Industrieareal (Gewerbegebiete Nord, Waschmittelwerk und Ost) geprägt. Altenplathow war ursprünglich als Dorf im Schutz einer Burg angelegt, wurde später preußisches Amt und trägt heute den Charakter einer vorstädtischen Siedlung mit überwiegend aufgelockerter kleinteiliger Bebauung. Im Norden befindet sich ein kleines Geschosswohnquartier.

Zwischen dem Elbe-Havel-Kanal und der Bahnlinie liegt die gut erhaltene Altstadt mit dem zentralen Marktplatz und den Hauptgeschäftsstraßen. Die Blockstrukturen weisen großzügige durchgrünte Innenbereiche und eine überwiegend zwei- bis dreigeschossige Straßenrandbebauung auf, die im Stadtkern weitgehend geschlossen ist, sich in den Randbereichen jedoch auflöst. Nördlich der Altstadt zieht sich ein Band aus Gewerbe- bzw. Einzelhandelsflächen hin, das zum Teil durch Wohnnutzungen durchsetzt ist und bis in das östlich gelegene Gewerbegebiet Am Werder reicht.

Der Stadtbereich südlich der Bahnlinie ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Im Umfeld des Friedensplatzes gibt es gründerzeitliche Strukturen. Der zentrale Bereich wird von Geschosswohnbauten in Zeilen- und Kammstrukturen dominiert, die von kleinteiliger Einzelhausbebauung durchsetzt sind. Zwischen Uhlandstraße und Grünem Weg wurden Geschosswohnstrukturen industrieller Bauweise errichtet und zwischenzeitlich zum Teil auch wieder abgerissen. Auch in diesen Stadträumen finden sich Einsprengsel aufgelockerter kleinteiliger Bebauung. Die Ränder des südlichen Stadtbereichs werden von Einfamilienhauslagen unterschiedlichen Baualters geprägt, darunter auch mehrere Gebiete, die nach 1990 entwickelt wurden. Südlich schließen sich Kleingärten an.

Durch die naturräumlichen Gegebenheiten beschränkten sich die bebauten Bereiche der Stadt auf die grundwasserferneren Standorte. Prägend für den besiedelten Bereich ist die starke Durchgrünung der Stadt bis in die Kernstadt hinein. Diese Qualität resultiert aus der intensiven Verzahnung von Freiräumen und Siedlungsbereichen. Die Altstadt ist bis heute von großen privaten Gartenflächen bestimmt und auch am Stadtrand und längs des Kanals befinden sich zahlreiche Freiräume, die bis nahe an den Stadtkern

reichen. So sind in Altenplathow, im Bereich nördlich des Volksparks, am östlich gelegenen Birkenwäldchen, südlich des Mühlengrabens und im südlichen Teil der Friedenstraße in der Waldrandsiedlung hohe Wohnqualitäten anzutreffen. Im Kontrast hierzu konzentrieren sich hoch verdichtete Baustrukturen in den Quartieren um die Uhlandstraße und die Einsteinstraße.



## Ortstrukturen der Ortschaften und Ortsteile

Zur Kernstadt Genthin gehören die beiden Ortsteile Hagen und Fienerode. Hagen ist als Zeilendorf entstanden. Längs der Erschließungsstraße prägen vor allem einseitig erbaute Einzelhäuser mit rückwärtigen Gartenparzellen den Ort. In Fienerode wurde die einzeilige straßenbegleitende Bebauung entlang von Stichstraßen erweitert. Die Bebauung wird neben Einzelobjekten im Osten durch dorftypische Dreiseithöfe geprägt.

Die Ortschaft Parchen erstreckt sich beidseitig des Mühlbachs. Das Ortszentrum wird von der Kirche mit Dorfplatz gebildet. Entlang der Erschließungsstraßen um die Kirche reihen sich dörflich geprägte Hofstrukturen, an die sich langgestreckte Acker- und Gartenparzellen anschließen. Das ehemalige Gutshaus und die Parkanlage bilden die Grüne Mitte des Ortsteils. Im äußersten Westen sowie nördlich bzw. rechtsseitig des Baches prägt vor allem kleinteilige Einzelhausbebauung den Charakter.

Der Ortsteil Mützel ist entlang der heutigen Florian-Geyer-Staße als Straßendorf entstanden. Nördlich des Torfschiffahrtskanals säumen beidseitig zumeist Gehöfte die Haupterschließungsstraße. Ergänzend folgten Hof- und Einzelbebauungen entlang der Freiheitsstraße im Norden sowie entlang zweier abzweigender Stichstraßen. Südlich des Kanals setzt sich die Struktur des Straßendorfes mit kleinteiliger Einzelhausbebauung und vereinzelt Gehöften am Mollberg fort. Die ehemalige Streusiedlung Hüttermühle wurde durch Ergänzung mit Einzelhausbebauung beidseitig der Dorfstraße erweitert.

Die Ortschaft Gladau ist aus ursprünglich zwei Siedlungsbereichen zusammengewachsen. Im Süden von Gladau gruppieren sich locker angeordnete Gehöfte im Stile eines Platzdorfes um den Anger und die Kirche herum. Nördlich davon bilden weitere Hofstrukturen den Ansatz eines Rundlings. Die Dorflagen fanden sowohl nach Westen und Norden ihre Erweiterung. Während entlang der Brandensteiner Straße eher dicht aneinander gereihte Gehöfte zeilenartig die Straße säumen, setzen sich nach Norden die aufgelockerten Hofstrukturen, durchsetzt mit Einzelbebauung, fort.

Der Ortsteil Dretzel ist als Straßendorf entlang der heutigen Straße der Freundschaft entstanden. Anschließend an die Kirche sowie das ehemalige Gutshaus mit angrenzender Parkanlage wurden beidseitig der Erschließungsstraße vor allem Drei- und Vierseithöfe erbaut. Während sich die Gehöfte um die Kirche herum dicht aneinanderreihen, lockert sich diese Struktur im weiteren Straßenverlauf auf. Die dörflich geprägte Bebauung wurde nach Süden in Richtung Bahntrasse durch die „Neue Siedlung“ erweitert. An der Bahnhofstraße sind vereinzelt Geschosswohnbestände zu finden. Es dominiert jedoch eine kleinteilige Einzelhausbebauung auf großzügigen Parzellenstrukturen.

Der Ortsteil Schattberge ist von der Anlage her ein Straßendorf und liegt als Splitterlage westlich von Gladau. Entlang der Dorfstraße und der Stichstraßen sind in lockerer Struktur beidseitig kleinteilige Einzelhaus- und Hofstrukturen entstanden.

In Tuheim säumen zwischen den beiden Bachläufen großzügige Hofstrukturen die B 107. Die dörflich geprägte Hofbebauung setzt sich nach Süden bis zur ehemaligen Bahntrasse und nach Osten entlang der Erschließungsachsen in dichter Bauweise fort. Einfamilienhausbereiche sind in den 1990er Jahren im Süden entlang der Bahntrasse sowie im Westen an der Genthiner Straße entstanden.

In Paplitz reihen sich an der Bahnhofstraße in Nord-Süd-Richtung zwei dörflich geprägte Siedlungskerne mit typischen Hofstrukturen auf. Im Süden setzt sich die Bebauung in Richtung Bahntrasse entlang von drei strahlenförmig abgehenden Erschließungsstraßen mit Gehöften und Einzelhäusern fort.

Schopsdorf weist einen kleinen, als Rundling ausgeprägten Ortskern mit Haken- und Dreiseithöfen auf, von dem aus sich entlang der heutigen Schopsdorfer Bahnhofstraße eine aufgelockerte Kleinhausbebauung nach Norden erstreckt. Östlich des Ortskerns liegt eine Hofstruktur, die den Charakter eines Vorwerks trägt. Die Splittersiedlungen Gottesforth, Sandforth und Dreibachen sind räumlich weit vom Ortskern separiert. Das Gewerbegebiet Schopsdorf befindet sich getrennt von der Ortslage direkt an der BAB 2.

Die Kolonien Wülpen und Wiechenberg sowie Wülpen, Holzhaus und Gehlsdorf sind Splittersiedlungen, für die nach bestehender Rechtslage keine Bauflächen auszuweisen sind. Der Standort Königsrode ist auf Grund seiner touristischen Funktion als Sondergebiet „Tourismus“ dargestellt (vgl. Kap. 3.6).

Der Ortsteil Ringelsdorf wird durch das Schloss und die Parkanlage geprägt.

## **2.4. Historische Grundlagen der Stadtentwicklung**

### **2.4.1. Entwicklung der Kernstadt Genthin**

Genthin ist slawischen Ursprungs. Um 1140 wird das Geschlecht derer von Plotho mit der Verwaltung dieses Gebietes betraut. Die Stadt selbst wird erstmals 1171 urkundlich erwähnt. Genthin war im Mittelalter ein eher unbedeutender Ort. Erst 1459 wird es als Opidum (Stadt) bezeichnet und erhält erst 1539 das Marktrecht. Genthin war eine offene Stadt. Die vier Stadttore (Brandenburger Tor, Mühlentor, Parchentor und Bergtor) dienten zur Zolleintreibung.

Nach dem Tod des letzten Administrators des Erzbistums Magdeburg, August von Sachsen, kam das Gebiet 1680 unter brandenburgisch-preußische Verwaltung und wurde der Provinz Sachsen zugeordnet. Bis 1808 unterstand Genthin als so genannte Mediatstadt dem königlichen Amt Altenplathow. Erst nach den preußischen Reformen und der Wahl eines Magistrats im Jahr 1809 erlangte Genthin die städtische Selbständigkeit.

Der Dreißigjährige Krieg und die Pest mit ihren Folgen hemmten die Entwicklung der Stadt und hinterließen tiefe Spuren. Im Jahr 1720 wurde ein Postamt eröffnet, im Jahr 1727 erhielt Genthin eine Garnison. Von 1743-1746 wurde der Plauer Kanal gebaut, der Havel, Stremme und Ihle verband, die Flüsse schiffbar machte und die Handelswege zwischen Berlin und Magdeburg erheblich verkürzte. Dieses Bauwerk bewirkte einen Entwicklungsschub für Stadt und Region. Es kam zu einem Aufschwung von Handel und Gewerbe. In Folge des Kanalbaues wurden umfangreiche Meliorationsarbeiten zur Erschließung der feuchten Niederungslandschaft Fiener Bruch durchgeführt, was eine verstärkte Besiedlung des Umlands bewirkte. Mit der Gründung einer Fabrik zur Verarbeitung landwirtschaftlicher Produkte in Altenplathow setzte 1808 die Industrialisierung in Genthin ein. Durch den Bau der Eisenbahnstrecke Berlin-Potsdam-Magdeburg (1837-1846) bekam die wirtschaftliche Entwicklung in Genthin einen weiteren Impuls. Besonders stark entwickelten sich die Ziegeleiindustrie, die Holzverarbeitung, das Gärtnereiwesen, die Schifffahrt und der Schiffsbau bzw. die Schiffsreparatur.

1888 wurde die bis dahin selbstständige Gemeinde Berg-Genthin in die Stadt eingegliedert. 1920 folgte die Gemeinde Altenplathow. Die Einwohnerzahl stieg dadurch auf über 10.000 an. Nach der Produktionsaufnahme der Zuckerraffinerie AG Halle im Jahr 1902 und des Waschmittelwerkes der Henkel GmbH Düsseldorf im Jahr 1921 bestimmten zwei Großbetriebe das wirtschaftliche Profil der Stadt.

In den Jahren nach dem ersten Weltkrieg stellte die Stadt notleidenden Einwohnern kostenlose Grundstücke für Siedlungszwecke zur Verfügung. Parallel dazu entstand eine Reihe prächtiger Wohnhäuser in der Bahnhof- und Dattenerstraße.

Während des Zweiten Weltkrieges wurde in Genthin ein Außenlager des KZ Ravensbrück errichtet. Häftlinge und Zwangsarbeiter wurden zur Arbeit in der Munitionsfabrik „Silva-Metallwerke“ sowie in den Henkel Werken eingesetzt. Noch 1945 wurde im Norden der Stadt ein Arbeits- und Erziehungslager der SS eröffnet. Heute erinnern Gebäude und ein Denkmal im Ortsteil Genthin Wald an diese Zeit.

Nach dem Zweiten Weltkrieg wurden die Stadt und die Gemeinden des Landkreises zur neuen Heimat für viele vom Krieg Vertriebene. Die günstige Lage am Elbe-Havel-Kanal und der Eisenbahnstrecke Magdeburg-Berlin begünstigten die weitere industrielle Entwicklung der Stadt. Genthin dehnte sich vor allem entlang des Elbe-Havel-Kanals, der Eisenbahnstrecke und der Hauptverkehrsstraßen weiter aus.

Die mit der industriellen Entwicklung verbundenen Stadterweiterungen für den Wohnungsbau konzentrierten sich im Süden der Stadt bis zum Mühlengraben. In den 1960er Jahren wurden in der Andreas-Gröbler-Straße und im Baumschulenweg mehrgeschossige Wohnblöcke errichtet. In der Uhlandstraße und der Einsteinstraße entstanden in den Jahren 1976 bis 1990 zwei hoch verdichtete Plattenbauquartiere mit bis zu sechs Geschossen.

Nach 1990 setzte sich die südliche Stadterweiterung in der Zillestraße bis zum Waldrand Mützel fort. Die Stadt erfuhr einen tiefgreifenden Wandel von einer vorwiegend industriell geprägten Stadt zu einer Stadt mit gemischter Wirtschaftsstruktur, die sich im ersten Jahrzehnt des 21. Jahrhunderts zu stabilisieren beginnt. Mit der Schließung zahlreicher Industriebetriebe entstanden großflächige Brachen. Zugleich setzte ein Stadterneuerungsprozess ein, der das Stadtbild veränderte. Baulücken in der Innenstadt konnten geschlossen werden, die Altbausanierung setzte ein. Die Wohnungsunternehmen konzentrierten sich auf die Modernisierung ihrer Bestände. Modernisierungsschwerpunkte waren die Hasenholztrift, die Gröblerstraße, der Baumschulenweg und die Heimstätten. Die Aufwertung von Wohnraum und Wohnumfeld trug zur Verbesserung der Lebensqualität in den industriell errichteten Stadtquartieren bei.

Durch den verstärkten Eigenheimbau in der Zillestraße und am Mühlengraben sowie durch den Geschosswohnungsbau in der Altmärker Straße / Forststraße und am Erlenweg wurde das Wohnungsangebot der Stadt erweitert. Der parallel einsetzende Einwohnerschwund führte zu einem Überangebot von Wohnungen. Besonders betroffen von Wohnungsleerständen sind die Plattenbaugebiete Uhlandstraße und Einsteinstraße. Auch in der Altstadt stehen Wohnungen leer. Durch die Abrisse und Flächennachnutzungen im Stadtbau wird sich die Stadtstruktur, vor allem in den Bereichen des komplexen Wohnungsbaus, weiter verändern.

#### **2.4.2. Entwicklung der Ortschaften**

Die meisten Ortschaften im Stadtgebiet sind slawischen Ursprungs. Wie die Stadt Genthin selbst unterstanden sie bis 1680 dem Erzbistum Magdeburg und kamen danach unter brandenburgisch-preußische Verwaltung. Bis Ende des Zweiten Weltkriegs waren sie der Provinz Sachsen zugeordnet. Zwischen 1947 und 1952 gehörten sie zum Land Sachsen-Anhalt und waren danach in den Bezirk Magdeburg eingegliedert, wo sie dem Kreis Genthin angehörten. Nach der Neugründung des Landes Sachsen-Anhalt wurden sie im Jahr 1990 dem Landkreis Genthin zugeschlagen und gehören seit 1994 zum Landkreis Jerichower Land.

#### **Gladau**

Im 12. Jahrhundert gründeten deutsche Einwanderer neben einer bereits bestehenden slawischen Siedlung ein eigenes Dorf, das 1345 als Gladow (Glade) erstmals urkundlich erwähnt wird. Zwischen 1506 und 1737 war Gladau im Besitz der Familie von Arnim. Danach war es bis 1818 ein königliches Hofkammergut. Seit der preußischen Kreiseinteilung um 1660 lag Gladau im Jerichower Gesamtkreis, mit der Verwaltungsreform von 1815 kam der Ort in den Kreis Jerichow II mit der Kreisstadt Genthin.

Gladau blieb über die Jahrhunderte hinweg dörflich geprägt. Die Einwohner lebten von der Landwirtschaft und vom Handwerk. Industrieansiedlungen fanden nicht statt. Die Einwohnerzahl war im vergangenen Jahrhundert weitgehend stabil. Im Jahr 1910 hatte Gladau 590 Einwohner, 1939 waren es 756, 2007 wurden 694 gezählt.

Im Jahr 2009 wurde Gladau in die Stadt Genthin eingemeindet. Die Verwaltungsgemeinschaft Genthin, der Gladau wie auch Paplitz und Tuheim bis dahin angehörten, wurde zeitgleich aufgelöst.

## **Mützel**

Im Unterschied zu den übrigen Ortschaften hat Mützel keinen slawischen Ursprung. Erst 1699 wird "Die Mützel" als Wald- und Sumpfgebiet erwähnt. Im Jahr 1701 wurde hier eine Wassermühle "Schramms Mühle" erbaut. Die Ortsgründung selbst erfolgte 1754. Im Zuge der Entwässerung des Fiener Bruchs wurde Mützel auf Anordnung Friedrichs II. als Kolonistendorf angelegt. Neben der Landgewinnung hatte die Siedlungsgründung zum Ziel, die wirtschaftliche Nutzung des neu angelegten Plauer Kanals zu intensivieren.

Außer dem Torfabbau betrieben die Bewohner vor allem die Torfschifffahrt. Der Torf wurde mit Handkähnen auf dem 1777 fertig gestellten Torfschifffahrtskanal nach Genthin gebracht, wo er über den Plauer Kanal zur Saline nach Schönebeck transportiert wurde. Für die Torfschifffahrt wurden im Fiener über 70 Wasserbauwerke errichtet. Bis heute erhalten ist die Sandforthschleuse, die als technisches Denkmal bewahrt bleibt. Im Jahr 1840 wurde der Torfabbau eingestellt.

Im Jahr 1820 wurde das Ackerland des Amtsvorwerks aufgeteilt. Zugleich wurde Mützel eine selbstständige Gemeinde. Die Bewohner lebten von nun an hauptsächlich bis weit in das 20. Jahrhundert hinein von der Landwirtschaft. Seitdem die Landwirtschaft für die meisten Bewohner kein Haupterwerbszweig mehr ist und seit den 1990er Jahren der Eigenheimbau expandierte, nimmt Mützel immer mehr den Charakter einer vorstädtischen Wohnsiedlung an. Im Jahr 2001 wurde der Ort in das Dorferneuerungsprogramm aufgenommen. Im Jahr 2004 erfolgte die Eingemeindung in der Stadt Genthin.

## **Parchen**

Erstmals urkundlich erwähnt wird der Ort in einer Urkunde des Magdeburger Erzbischofs Adelgot aus dem Jahre 1108 unter dem Namen „Boroschei“ als Besitz des Magdeburger Benediktiner-Klosters „St. Johannes der Täufer auf dem Berge“. Im Jahr 1147 entstand eine erste Kirche. Gegen 1197 wurde östlich des Dorfes eine Burg gebaut, die bereits 1220 wegen strittiger Grundrechte an den Südrand des Ortes verlegt wurde und bis 1472 wieder wüst fiel. Im Mittelalter waren Ort und Burg in mehrere kriegerische Auseinandersetzungen zwischen verschiedenen feudalen Machthabern verwickelt, in deren Verlauf mehrere ortsangehörige Dörfer zerstört wurden und wüst blieben. .

Im Jahr 1389 erhielt Parchen ein eingeschränktes Marktrecht (2 Jahrmärkte), entwickelte sich jedoch nicht zu einer Stadt. Während des Dreißigjährigen Krieges wurde Parchen 1631 gebrandschatzt und blieb bis 1645 unbewohnt. 1710 wurde eine Mühle errichtet. Ein wirtschaftlicher Aufschwung erfolgte durch die Entwässerung des Fieners in den 1740er und 1770er Jahren. Zur Bewirtschaftung des neu gewonnenen Landes wurden Kolonisten angesiedelt. 1765 wurde das Dorf Wiechenberg (zunächst unter dem Namen Birkheide) gegründet, heute ein Ortsteil von Parchen.

Im Jahr 1780 wurde anstelle der verfallenen Burg ein Herrenhaus mit einem barocken Park errichtet. Nach einem Großfeuer im Jahr 1827, dem fast der gesamte Ort zum Opfer gefallen waren, wurde das Gutshaus von 1830 bis 1832 von dem Berliner Architekten Friedrich August Stüler im klassizistischen Stil umgebaut und der Park nach Plänen von Peter Joseph Lenné in einen Landschaftspark umgewandelt.

Anlässlich der preußischen Verwaltungsreform wurde Parchen 1818 in den Kreis Jerichow II im Regierungsbezirk Magdeburg eingegliedert. Die Straßenverbindung Magdeburg-Berlin (1821) und die Bahnstrecke Magdeburg-Potsdam (1846) tangierten Parchen, lösten jedoch kaum wirtschaftliche Entwicklungsimpulse aus. Der dörfliche Charakter des Ortes blieb erhalten. Die Landwirtschaft blieb Haupterwerbszweig.

Nach 1990 wurde die Landwirtschaft vor Ort durch eine Agrargenossenschaft und vier Wiedereinrichter geprägt. Daneben etablierten sich kleine Handwerksbetriebe und andere Gewerbe. 1997 wurde ein neues Dorfgemeinschaftshaus in Betrieb genommen. Die Oberschule Parchen wurde 1991 geschlossen. Nach Umbauarbeiten ist in dem Schulgebäude seit 2002 die Lernbehinderten-Schule „Albrecht Dürer“ untergebracht.

Das Schloss Parchen befindet sich seit 2006 wieder in privater Hand und wird schrittweise saniert. Es gibt Planungen, ein historisches Museum der Rittergüter im Jerichower Land und Umgebung im Gebäude einzurichten.

Im Jahr 2002 wurde die Gemeinde Parchen in die Stadt Genthin eingemeindet.

### **Paplitz**

Die Siedlung existiert seit dem 10. Jahrhundert und wurde unter der Bezeichnung Popelitz im Jahr 1225 zum ersten Mal urkundlich erwähnt. Im Unterschied zu den anderen Ortschaften gehörte Paplitz bereits im 16. Jahrhundert zum brandenburgischen Herrschaftsbereich und war dem Ziesarschen Kreis zugeordnet. Mit der preußischen Kreisverwaltungsreform von 1815 kam Paplitz zum neu gebildeten Kreis Jerichow II mit der Kreisstadt Genthin. Bei der Bildung der Amtsbezirke im Jahre 1872 wurde Paplitz dem Amt Tuchein zugeordnet.

Die Einwohner von Paplitz lebten hauptsächlich von der Landwirtschaft und vom dörflichen Handwerk. In Umsetzung der preußischen Agrarreform wurde das Land seit 1831 von bäuerlichen Eigentümern bewirtschaftet. Mitte des 19. Jahrhunderts wurde die Chaussee Genthin-Paplitz gebaut, die später nach Ziesar verlängert wurde. 1917 wurde Paplitz an die Eisenbahnstrecke Ziesar-Güsen angeschlossen (1999 eingestellt).

Die Einwohnerzahl ist in den letzten Jahrzehnten deutlich geschrumpft. Im Jahr 1910 hatte Paplitz 609 Einwohner. 1933 waren es 675 Einwohner. 2007 wurden nur noch 348 Einwohner gezählt.

Im Jahr 2009 wurde Paplitz in die Stadt Genthin eingemeindet.

### **Tuchein**

Tuchein wurde als altslawische Siedlung gegründet. In der ersten Hälfte des 10. Jahrhunderts war der Ort ein ottonischer Burgward. Die erste urkundliche Erwähnung findet Tuchein als „Civitas Tuchime“ in einer Urkunde aus dem Jahr 965, als Kaiser Otto I. den Ort an das Erzbistum Magdeburg verschenkte. Unter dem Erzbistum wurde im Ort eine Burg errichtet. Zwischen 1466 und 1504 war Tuchein im Besitz der Familie von Byern, danach fiel der Ort an die Familie von Schulenburg. Anstelle der verfallenen Burg wurde Mitte des 18. Jahrhunderts ein schlossähnliches Gutshaus im barocken Stil errichtet.

Ebenso wie die benachbarten Orte profitierte auch Tuchein von der Melioration des Fiener Bruchs in der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts. Zur Bewirtschaftung der neu gewonnenen Flächen wurden 39 Kolonistenfamilien in Tuchein angesiedelt.

Infolge der preußischen Agrarreform lösten die Tucheimer Landwirte bereits bis 1817 alle feudalen Lasten ab und bewirtschafteten das Land danach als Eigentümer. Die Landwirtschaft blieb auch im 20. Jahrhundert der dominierende Erwerbszweig. Größere industrielle Ansiedlungen fanden nicht statt oder waren nicht von Dauer. Daran änderte auch der Anschluss an die Bahnstrecke Güsen-Ziesar (1999 eingestellt) nichts.

Nach 1990 hat sich in Tuchein eine gemischte kleinteilige Gewerbestruktur herausgebildet. Im Ortsteil Ringelsdorf befindet sich eine größere Rehabilitationseinrichtung.

Im Jahr 2009 wurde Tuchein in die Stadt Genthin eingemeindet.

### **Schopsdorf**

Der Ort wurde im Jahr 1329 erstmals urkundlich erwähnt, lag jedoch in der Folgezeit mehrere Jahrhunderte lang wüst. Eine Neubesiedelung erfolgte im Zuge des großräumigen Besiedlungs- und Meliorationsvorhabens in und um das Fiener Bruch durch Friedrich II. im Jahre 1763. Die Einwohner von Schopsdorf lebten hauptsächlich von der Land- und Forstwirtschaft. Einige der Siedlungssplitter um Schopsdorf gehen auf ehemalige Forsthäuser bzw. forstwirtschaftliche Anlagen zurück. Größere Ansiedlungen fanden nicht statt.

Im späten 19. Jahrhundert entstand zwischen Burg und Ziesar ein weitverzweigtes Kleinbahnstreckennetz, an das Schopsdorf 1896 angeschlossen wurde. Der Bahnbetrieb wurde bereits in den 1960er Jahren wieder eingestellt.

Bis Ende des 20. Jahrhunderts verzeichnete der Ort hinaus keine nennenswerten gewerblichen Entwicklungen oder Siedlungserweiterungen. Dies änderte sich erst mit der Entwicklung des Industrie- und Gewerbeparks „Am Fläming“ in den 1990er Jahren. Seitdem prägt dieser Standort sowohl die wirtschaftliche Entwicklung als auch die Siedlungsentwicklung des Ortes.

Im Zuge der Gemeindegebietsreform in Sachsen-Anhalt sollte Schopsdorf in die Stadt Möckern eingegliedert werden. Nachdem das Landesverfassungsgericht diese Entscheidung wegen Formfehlern aufgehoben hatte, sprach sich bei einer Bürgeranhörung eine Mehrheit der Bürger für eine Eingemeindung in die Stadt Genthin aus. Die Eingemeindung von Schopsdorf mit den Ortsteilen Gottesforth und Sandforth wurde zum 01.07.2012 vollzogen.

## **2.5. Ziele und Grundsätze der Raumordnung**

### **2.5.1. Landesentwicklungsplan**

Im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) werden die aus dem Raumordnungsgesetz abgeleiteten Leitvorstellungen der Raumordnung für das Land Sachsen-Anhalt dargestellt. Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt trat am 12.03.2011 in Kraft.

Danach sind für die Gemarkung Genthin folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung zur nachhaltigen Raumentwicklung festgeschrieben:

#### **Planungsregionen (1.2)**

(Z 3) Für die Planungsregionen sind unter Beachtung ihrer Eigenart und ihrer unterschiedlichen Entwicklungsvoraussetzungen Regionale Entwicklungspläne aufzustellen.

(Z 4) Innerhalb und zwischen den Planungsregionen sind mit ihren unterschiedlichen Strukturen ausgewogene Lebens- und Wirtschaftsbeziehungen herzustellen.

(Z 5) Die Zusammenarbeit von Gemeinden zur Stärkung teilträumlicher Entwicklungen ist zu unterstützen.

Genthin liegt im Landkreis Jerichower Land, der Bestandteil der Planungsregion Magdeburg ist. Zur Planungsregion Magdeburg gehören weiterhin der Landkreis Börde, der Salzlandkreis und die kreisfreie Stadt Magdeburg. Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg erstellt den Regionalen Entwicklungsplan, der auf Grundlage des Landesentwicklungsplans die Grundsätze und Ziele der Raumordnung in der Planungsregion konkretisiert. Die Festsetzungen des REP Magdeburg, die das Gemeindegebiet von Genthin betreffen, werden in Kap. 2.5.2 gewürdigt.

#### **Raumordnung. Ländlicher Raum (1.4)**

Ländlicher Raum: Ländlicher Raum ist das gesamte Land Sachsen-Anhalt außer den Verdichtungsräumen Halle und Magdeburg.

(Z 13) Der ländliche Raum ist als eigenständiger und gleichwertiger Lebens-, Arbeits-, Wirtschafts- und Kulturraum zu bewahren. Er ist im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung weiter zu entwickeln. Zusammen mit den Verdichtungsräumen soll er zu einer ausgewogenen Entwicklung des Landes beitragen.

(Z 14) Die für die Versorgung der Bevölkerung notwendigen Infrastruktureinrichtungen und Verkehrsangebote sind unter Beachtung des Demografischen Wandels, insbesondere hinsichtlich der sich abzeichnenden Entwicklungen mindestens in den zentralen Orten vorzuhalten und, soweit erforderlich, auszubauen.

(Z 15) Im ländlichen Raum sind die Voraussetzungen für eine funktions- und bedarfsgerechte Ausstattung der Städte und Gemeinden und für eine Erhöhung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu verbessern oder zu schaffen.

Genthin liegt im ländlichen Raum. Die Festsetzungen des Flächennutzungsplans zur Bodennutzung sind darauf ausgerichtet, kompakte Siedlungsstrukturen zu wahren, die Innenentwicklung zu fördern, die zentralörtlichen Kompetenzen in Versorgung und Daseinsvorsorge zu stärken und die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit am Standort Genthin zu verbessern.

## **Entwicklungsachsen (1.5)**

(Z 16) Überregionale Entwicklungsachsen sind Verbindungsachsen von Europa-, Bundes- und Landesbedeutung, die dem Leistungsaustausch zwischen Metropolregionen, Verdichtungsräumen und Oberzentren unter Einbeziehung der Mittelzentren dienen.

(Z 18) Zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Siedlungen entlang der Entwicklungsachsen ist die Siedlungsentwicklung auch hier in den zentralen Orten zu konzentrieren.

Genthin liegt auf einer überregionalen Entwicklungsachse, die den Verdichtungsraum um Magdeburg mit der Metropolregion um Berlin verbindet. Die Darstellung der Bodennutzung im FNP unterstützt eine Konzentration der zentralörtlichen Funktionen der Daseinsvorsorge im kompakten Siedlungskern um den Knotenpunkt des Schienenverkehrs sowie der Gewerbegebiete an der Wasserstraße Elbe-Havel-Kanal bzw. an der BAB 2.

## **Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur (2.0)**

(G 12) In der Siedlungsstruktur des Landes Sachsen-Anhalt sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume weiter entwickelt werden.

(G 13) Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.

Die Bauflächendarstellung im FNP basiert auf einer kritischen Bedarfsprüfung, in deren Ergebnis extensive Bauflächendarstellungen in der vorherigen vorbereitenden Bauleitplanung zurückgenommen wurden, um die Innenentwicklung in der Kernstadt und die Siedlungskerne der Ortschaften strukturell zu stärken, die Nachnutzung von Brachen und Leerstand zu fördern und Zersiedlungen zu vermeiden. Splitterlagen wurden nicht mehr als Bauflächen dargestellt.

## **Zentrale Orte (2.1)**

(Z 24) Die Entwicklung und die Sicherung von Zentralen Orten im Land Sachsen-Anhalt dienen der Gewährleistung der öffentlichen Daseinsvorsorge. Sie sind als Mittelpunkte des gesellschaftlichen Lebens im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung zu stärken.

(Z 25) Die Zentralen Orte sind so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können. Zentrale Einrichtungen der Versorgungsinfrastruktur sind entsprechend der jeweiligen zentralörtlichen Funktion zu sichern.

(Z 34) Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. Sie sind Verknüpfungspunkte der öffentlichen Nahverkehrsbedienungs und sollen die Verbindung zum regionalen und überregionalen Verkehr sichern.

(Z 35) Grundzentren sind als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln. Sie sind in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs einzubinden.

Genthin zählt zu den Grundzentren in Sachsen-Anhalt, die aufgrund ihrer räumlichen Lage im Siedlungsgefüge Teilfunktionen eines Mittelzentrums übernehmen (Z 38). Die

Bauflächendarstellung im FNP orientiert auf eine Entwicklung der bestehenden Kapazitäten in sozialer Infrastruktur, Einzelhandel und Daseinsvorsorge auf Bestandsflächen. Erweiterungspotenzialflächen, insbesondere für den Einzelhandel, wurden ausschließlich im Stadtkern dargestellt.

### **Wirtschaft (3.1)**

(Z 55) An allen Wirtschaftsstandorten sind infrastrukturelle Voraussetzungen zu schaffen, die eine Positionierung im Standortwettbewerb ermöglichen. Industrie- und Gewerbestandorte sind bedarfsgerecht zu entwickeln.

(Z 59) Alle bestehenden Industrie- und Gewerbeflächen, insbesondere an den Zentralen Orten, haben eine besondere Bedeutung für die Unternehmensansiedlung und -entwicklung

(Z 60) Die Erweiterung dieser Gebiete liegt im öffentlichen Interesse und hat Vorrang vor anderen Nutzungen und der Neuerschließung von Flächen.

(G 49) Um zusätzliche Flächeninanspruchnahmen zu vermeiden, soll vor einer Erweiterung oder Neuausweisung auch die Eignung von innerstädtischen Industriebrachen und anderer baulich vorgenutzter Brachflächen geprüft werden.

Die Darstellung von Gewerbeflächen im FNP beschränkt sich auf bestehende Standorte, die zum Teil größere Industriebrachen aufweisen und deren Entwicklungspotenziale in vielen Fällen noch nicht ausgeschöpft sind. Lediglich im Bereich des Industrie- und Gewerbestands „Am Fläming“, der sich in privilegierter Lage an der BAB 2 befindet, sind Erweiterungspotenzialflächen dargestellt. Demgegenüber wurden Gewerbeflächendarstellungen im Vergleich zur bisherigen vorbereitenden Bauleitplanung überall dort zurückgenommen, wo vormalige Nutzungen an nichtintegrierten Standorten brach fielen und wo privilegierte landwirtschaftliche Nutzungen im Außenbereich stattfinden.

### **Straßenverkehr (3.3.2)**

(Z 78) Zur Raumerschließung und zur Einbindung der Zentralen Orte sowie der Wirtschafts- und Tourismusräume in das nationale und europäische Verkehrsnetz ist das vorhandene Straßennetz zu sichern und bedarfsgerecht auszubauen.

(Z 81) Der Ausbau von Bundesfernstraßenverbindungen einschließlich von Ortsumgehungen für den großräumigen überregionalen Straßenverkehr ist zur Wirtschaftsförderung sowie zur Gewährleistung der Erreichbarkeit von Zentralen Orten und sonstigen Siedlungsbereichen vordringlich erforderlich.

Das Stadtgebiet von Genthin wird von den überregional bedeutsamen Hauptverkehrsstraßen B 1 und B 107 durchquert. Beide Verkehrswege sind im FNP dargestellt.

### **Wasserstraßen und Binnenhäfen (3.3.3)**

(Z 86) Das Wasserstraßennetz und die öffentlichen Binnenhäfen sind für einen leistungsfähigen und bedarfsgerechten Güterverkehr zu ertüchtigen, um effiziente Transportketten unter Einbeziehung des Systems Wasserstraße zu ermöglichen. Dabei sind Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbilds soweit wie möglich zu vermeiden sowie die geschaffene Kulturlandschaft mit ihren Nutzungen für Wohnen, Arbeiten und Natur zu erhalten.

Mit der Vollendung des Ausbaus des Mittellandkanals/Elbe-Havel-Kanals in Verbindung mit dem Wasserstraßenkreuz Magdeburg und der elbwasserstandsunabhängigen Anbindung der Magdeburger Häfen wird ein wesentlicher Beitrag zur Funktion des Landes

als Hinterlanddrehkreuz für die Seehäfen geschaffen. Der Elbe-Havel-Kanal durchquert das Stadtgebiet Genthin und ist im FNP dargestellt.

### **Tourismus und Erholung (4.2.5)**

(G 135) Der Bekanntheitsgrad der in Sachsen-Anhalt entwickelten Tourismusmarken Straße der Romanik, Gartenträume, Blaues Band, Himmelswege soll gestärkt werden.

Genthin ist mit einem Figurengrabstein in der Dorfkirche Altenplathow ein Standort der Straße der Romanik und mit dem Elbe-Havel-Kanal an das Blaue Band angeschlossen.

### **Vorranggebiete**

Vorranggebiete sind von öffentlichen Planungsträgern bei ihren Planungen und Maßnahmen, durch die Grund und Boden in Anspruch oder die räumliche Entwicklung beeinflusst wird, zu beachten. Andere raumbedeutsame Nutzungen in diesen Gebieten sind ausgeschlossen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen, Nutzungen und Zielen der Raumordnung nicht vereinbar sind. Ortslagen und baurechtlich gesicherte Flächen sind von entgegnstehenden Vorrangfestlegungen ausgenommen.

(Z 118 / Z 119) Vorranggebiete für Natur und Landschaft dienen der Erhaltung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen. Sie werden zur Sicherung des Naturhaushalts, insbesondere zur Sicherung der Artenvielfalt, der Biotopsicherung, der Pflege der Landschaft und dem Schutz von Naturgütern festgelegt. Ziel ist, das ökologische Potenzial und die jeweiligen ökologischen Funktionen nachhaltig zu entwickeln und zu sichern.

Nördlich von Paplitz und Tucheim und südlich von Fienerode ragt von Osten her das Vorranggebiet für Natur und Landschaft XXVII „Fiener Bruch“ in das Stadtgebiet hinein. Die westliche Begrenzung bildet die B 107. Das Vorranggebiet „Fiener Bruch“ soll der Erhaltung und Wiederherstellung der größtenteils als Grünland extensiv genutzten Moorniederung, insbesondere zum Schutz einer artenreichen Brut- und Rastvogelfauna, sowie die Sicherung und Entwicklung des Großtrappenrestvorkommens dienen. Im FNP ist das Vorranggebiet vor allem als Flächen für die Landwirtschaft und zum Teil als Waldflächen dargestellt. Mit Ausnahme des kleinflächigen Sondergebiets „Tourismus“ am Königsroder Hof sind keine Bauflächen dargestellt. Die Nutzung am Standort Königsroder Hof (Informationszentrum Fiener Bruch, Förderverein Großtrappenschutz, Bildungsangebote, sanfter Tourismus) ist mit der vorrangigen Funktion und Nutzung des Vorranggebiets vereinbar (vgl. Kap 3.6).

Westlich von Parchen ragt das Vorranggebiet für Natur und Landschaft II „Teile der Elbaue und des Saaletals“ in das Stadtgebiet hinein. Funktion des Vorranggebiets ist die Erhaltung einer strukturreichen Flusstalau mit frei fließender und größtenteils unverbauter Elbe und Saale und der Mündungen der Nebenflüsse zum Schutz der vielfältigen Lebensgemeinschaften von Pflanzen und Tieren und zur Sicherung von störungsarmen Habitaten für Brut-, Rast- und Zugvögel, die Erhaltung der in Teilbereichen noch großflächig vorhandenen Auenwälder mit allen charakteristischen Tier- und Pflanzenarten sowie der Erhalt von artenreichen Beständen typischer Wiesengesellschaften mit gefährdeten Pflanzenarten als Lebensraum besonders geschützter und bedrohter Wiesenvögel. Im FNP ist das Vorranggebiet ausschließlich als Wald- und Landwirtschaftsflächen dargestellt. Nutzungskonflikte sind nicht erkennbar.

*Weitere Konkretisierungen für die Gemarkung Genthin werden im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg vorgenommen.*

## **Vorrangstandorte**

Für die Ansiedlung von Industrieanlagen und für Verkehrsanlagen, die landesbedeutsam sind, werden Vorrangstandorte festgelegt. Die benötigten Flächen sind näher zu konkretisieren und städtebaulich zu sichern und zu entwickeln.

Alle Zentralen Orte sind Schwerpunkte für die Entwicklung von Industrie und Gewerbe sowie für die infrastrukturelle Anbindung an andere Räume. Darüber hinaus sind im Landesentwicklungsplan Standorte festgelegt, die prioritär als Standortangebote zu entwickeln sind bzw. Anreize für Investitionen der Privatwirtschaft bieten sollen.

*Konkretisierungen für die Gemarkung Genthin werden im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg vorgenommen.*

## **Vorbehaltsgebiete**

(Z 120) Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems dienen der Entwicklung und Sicherung eines überregionalen, funktional zusammenhängenden Netzes ökologisch bedeutsamer Freiräume. Sie umfassen naturraumtypische, reich mit naturnahen Elementen ausgestattete Landschaften sowie Verbundachsen zum Schutz naturnaher Landschaftsteile und Kulturlandschaften mit ihren charakteristischen Lebensgemeinschaften. Vorbehaltsgebiete ergänzen die Vorranggebiete um noch nicht endgültig abgewogene Zielsetzungen. Bei der Abwägung konkurrierender Nutzungsansprüche ist der festgelegten Vorbehaltsfunktion ein besonderes Gewicht beizumessen.

Auf das Stadtgebiet von Genthin erstrecken sich zwei Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems (G 90): Nr. 2 „Bachsystem im Vorfläming“ sowie Nr. 12 „Landschaftsteile zwischen Elbe und Havel“.

Das Vorbehaltsgebiet „Bachsystem im Vorfläming“ nimmt faktisch das gesamte Stadtgebiet südlich der BAB 2 ein und reicht in seiner nördlichen Ausdehnung in einem schmalen Keil bis über Tuheim hinaus. Im FNP ist das Vorbehaltsgebiet überwiegend als Waldflächen und zum Teil als Landwirtschaftsflächen dargestellt. Im Süden wird die Ortschaft Schopsdorf tangiert. Im Norden wird die Ortschaft Tuheim überlagert. Da im Vergleich zur bisherigen vorbereitenden Bauleitplanung die Bauflächen in erheblichem Maße reduziert wurden und die Ortschaftsentwicklung auf den Eigenbedarf im Bestand festgesetzt wurde, sind keine Nutzungskonflikte absehbar.

Innerhalb des Vorbehaltsgebietes neu ausgewiesen wird ein Sondergebiet Motorsport in einer aufgelassenen Kiesgrube südlich Paplitz, entsprechend der bereits stattfindenden Nutzung. Mögliche Nutzungskonflikte sind konkret zu thematisieren innerhalb des erforderlichen Verfahrens zur Auslösung des Areals aus dem Landschaftschutzgebiet „Möckern-Magdeburgerforth“.

Das Vorbehaltsgebiet „Landschaftsteile zwischen Elbe und Havel“ erstreckt sich nordwestlich des Siedlungsbereichs der Kernstadt Genthin und verläuft entlang der Bahntrasse Hannover-Magdeburg-Berlin in Richtung Burg. Im FNP ist das Vorbehaltsgebiet als Landwirtschafts- und Waldflächen dargestellt. Es reicht bis an die Ortschaft Parchen heran, überlagert aber nicht die Siedlungsfläche. Nutzungskonflikte sind nicht absehbar.

*Weitere Konkretisierungen für die Gemarkung Genthin werden im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg vorgenommen.*

## **2.5.2. Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg**

Der REP Magdeburg wurde durch die Regionalversammlung am 17.05.2006 beschlossen und am 29.05.2006 durch die oberste Landesplanungsbehörde genehmigt. Durch den 2011 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan 2010 besteht Überarbeitungsbedarf, unter anderem im Bereich der Raumordnung und zentralörtlichen Gliederung.

Der Regionale Entwicklungsplan beschreibt die Leitbilder der Planungsregion in den Bereichen Wirtschaft, Siedlungsstruktur, Verkehr sowie Natur und Landschaft, formuliert auf Grundlage des Landesentwicklungsplans die Grundsätze der Raumordnung der Planungsregion Magdeburg, trifft Festsetzungen zur Raumstruktur und zentralörtlichen Gliederung im Geltungsbereich, legt Vorranggebiete, Vorrangstandorte, regional bedeutsame Standorte, Vorbehaltsgebiete und Gebiete für die Nutzung von Windenergie fest und trifft Aussagen zur Verkehrsentwicklung sowie zu einzelfachlichen Grundsätzen.

### **Vorranggebiete (5.3)**

#### **Vorranggebiete für Natur und Landschaft (Z 5.3.1.1)**

(Z 5.3.1.3) Für die Planungsregion Magdeburg sind zusätzlich zu den Festsetzungen des Landesentwicklungsplans weitere Vorranggebiete für Natur und Landschaft festgelegt. Fünf dieser Vorranggebiete erstrecken sich auch auf das Stadtgebiet von Genthin.

##### VII Altenplathowsche Forst

Das Vorranggebiet Altenplathowsche Forst verteilt sich in 5 Flächenabschnitten über das nördliche Stadtgebiet. Die Flächen sind ausnahmslos als Wald dargestellt. Nutzungskonflikte mit benachbarten Bauflächen außerhalb des Vorranggebiets (gemischte Baufläche Hagen, Gemeinbedarfsfläche Johanniterhaus Genthin Wald) sind nicht absehbar.

##### XIII Demsiner Heide

Das Vorranggebiet Demsiner Heide ragt von Osten in Höhe des Elbe-Havel-Kanals in das Stadtgebiet hinein. Die Fläche ist ausnahmslos als Wald dargestellt. Nutzungskonflikte sind nicht absehbar.

##### XVIII Fiener Bruch

Das Vorranggebiet Fiener Bruch nimmt einen großen Teil des nicht besiedelten östlichen Stadtgebiets zwischen Fienerode und Tuheim ein und ist mit dem LEP-Vorranggebiet für Natur und Landschaft XXVII „Fiener Bruch“ identisch. Die Flächen sind ganz überwiegend als Landwirtschaftsflächen dargestellt, in kleinen Teilen auch als Waldflächen. Mit Ausnahme des kleinflächigen Sondergebiets „Tourismus“ am Königsroder Hof sind keine Bauflächen dargestellt (s.o.). Darüber hinaus sind keine Nutzungskonflikte absehbar.

##### XXI Güsener Niederwald

Das Vorranggebiet Güsener Niederwald ragt von Westen zwischen Parchen und Schattberge in das Stadtgebiet. Die Flächen sind ausnahmslos als Wald dargestellt. Bauflächen befinden sich erst in einiger Entfernung. Nutzungskonflikte sind nicht absehbar.

##### XXVII Magdeburgerforther Forst

Das Vorranggebiet Magdeburgerforther Forst umfasst das Stadtgebiet südlich der BAB 2 rund um die Ortschaft Schoppsdorf, reicht aber nur auf einer kleinen Fläche westlich von Schoppsdorf in das Stadtgebiet hinein. Nutzungskonflikte sind lediglich in Bezug auf eine etwaige Erweiterung des Industrie- und Gewerbeparks „Am Fläming“ nicht auszuschließen und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu regeln.

#### XXXIII Waldgebiet Kiehnlaake

Das Vorranggebiet Waldgebiet Kiehnlaake ragt von Westen südlich von Gladau in das Stadtgebiet hinein. Die Flächen sind durchgängig als Wald dargestellt. Es sind keine Nutzungskonflikte absehbar.

#### XXXV Wüstenjerichower Forst

Das Vorranggebiet Wüstenjerichower Forst nimmt zum größten Teil das nicht besiedelte Stadtgebiet westlich von Ringelsdorf ein. Die Flächen sind ausnahmslos als Wald dargestellt.

### **Vorranggebiete für den Hochwasserschutz (Z 5.3.3)**

Für die Planungsregion Magdeburg sind zusätzlich zu den Festsetzungen des Landesentwicklungsplans weitere Vorranggebiete für Hochwasserschutz festgelegt. Hierzu zählen die Überschwemmungsgebiete im Bereich des Fließgewässers Tucheimer-Parchener Bach (Z 5.3.3.4, Nr. IV)

Der Tucheimer-Parchener Bach tritt südöstlich von Schattberge in das Stadtgebiet ein, tangiert die Ortschaften Gladau und Dretzel, durchfließt die Ortschaft Parchen und mündet westlich der Kernstadt in den Elbe-Havel-Kanal. Das Überschwemmungsgebiet erstreckt sich entlang des Bachlaufes und weitet sich flächenhaft zwischen Gladau und Parchen, nördlich von Parchen und südlich von Hagen aus. Das Überschwemmungsgebiet ist in seiner Ausdehnung mit Planzeichen dargestellt. Es umfasst vor allem Landwirtschaftsflächen, zum Teil auch Waldflächen. In den Ortschaften Gladau und Dretzel werden keine Bauflächen berührt, mit Ausnahme eines schmalen Streifens im Norden des Gewerbegebiets Straathof, der bislang unbebaut ist. In Parchen liegen ein kleiner Abschnitt der gemischten Baufläche nördlich der Parkanlage sowie eine Gemeinbedarfsfläche (Grundschule) im Überschwemmungsgebiet. Die insgesamt restriktive Flächen-darstellung in diesem Bereich orientiert auf eine Entwicklung im Bestand. Etwaige Konflikte im Zuge von Neubauvorhaben sind im Genehmigungsverfahren zu klären.

### **Vorranggebiete für die Wassergewinnung (Z 5.3.4)**

Für die Planungsregion Magdeburg sind zusätzlich zu den Festsetzungen des Landesentwicklungsplans weitere Vorranggebiete für Wassergewinnung festgelegt. Hierzu zählt das Gebiet Genthin Scharteucke (Z 5.3.4.3, Nr. II).

Das Vorranggebiet für die Wassergewinnung nimmt einen schmalen Streifen im Nordwesten des Stadtgebiets ein. Die Fläche ist ausnahmslos als Wald dargestellt. Nutzungskonflikte sind nicht absehbar.

### **Vorranggebiete für die Rohstoffgewinnung (Z 5.3.6)**

Zur Sicherung der Gewinnung qualitativ hochwertiger Rohstoffe sind folgende regional bedeutsame Standorte und Lagerstätten als Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung festgelegt. Hierzu zählt das Gebiet Mützel (Kiessand) (Z 5.3.6.5, Nr. XXIII).

Das Vorranggebiet verteilt sich auf zwei Lagerstätten, die größere befindet sich nördlich der Ortschaft Mützel, die kleinere liegt östlich der Kernstadt zwischen der Bahntrasse Hannover-Magdeburg-Berlin in Richtung Burg und dem Elbe-Havel-Kanal. Die Flächen sind als Landwirtschaftsflächen dargestellt und mit Planzeichen als Fläche für Abgrabungen oder Gewinnung von Bodenschätzen markiert. Konflikte mit bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen sind zu klären. Konflikte mit baulichen Nutzungen sind nicht absehbar. Im Flächennutzungsplan sind die bewilligten Abbauflächen „Mützel“ sowie „Genthin- West Erweiterung“ und „Genthin Flur 17“ eingezeichnet.

### **Vorranggebiete für militärische Nutzung (Z 5.3.7)**

Für die Planungsregion Magdeburg ist als Vorranggebiet für Zwecke der Landesverteidigung der Südteil der Colbitz-Letzlinger Heide festgelegt (Truppenübungsplatz Altengrabow (Z 5.3.7.4, Nr. II):

Die Fläche liegt außerhalb des geschlossenen Stadtgebiets und fernab von Bauflächen in einer Exklave, die zur Ortschaft Schopisdorf gehört. Nutzungskonflikte sind nicht absehbar.

### **Vorrangstandorte (5.4)**

#### **Vorrangstandorte für landesbedeutsame Verkehrsanlagen (Z 5.4.2)**

Für die Planungsregion Magdeburg ist der Ausbau von Binnenhäfen festgelegt. Hierzu zählt Genthin (Z 5.4.2, Nr. 3)

Das Planzeichen für den Vorrangstandort Binnenhafen mit Landesbedeutung betrifft die Hafenanlagen im Industriepark Ost am Elbe-Havel-Kanal östlich der Kernstadt. Hafenanlagen und Industriepark sind als Gewerbefläche dargestellt. Nutzungskonflikte sind nicht absehbar.

### **Regional bedeutsame Standorte (5.5)**

Mit der Festsetzung von regional bedeutsamen Standorten werden bestimmten Standorten Nutzungen mit Prioritätsanspruch zugewiesen.

#### **Regional bedeutsame Standorte für Industrie und Gewerbe (Z 5.5.1)**

Für die Planungsregion Magdeburg sind außerhalb von zentralen Orten weitere regionale bedeutsame Standorte für Industrie und Gewerbe ausgewiesen. Hierzu zählt der Standort Schopisdorf (Z 5.5.1.1, Nr. 4). Der Industrie- und Gewerbepark „Am Fläming I“ ist durch einen rechtverbindlichen Bauleitplan (B-Plan 02/92; 3. Änderung 1996) gesichert und im FNP als Gewerbefläche dargestellt. Die Erweiterungsfläche „Am Fläming II“ ist ebenfalls als Gewerbefläche dargestellt. Die verbindliche Bauleitplanung befindet sich im Verfahren (Aufstellungsbeschluss am 31.08.2010). Die Fläche liegt in einem Vorbehaltsgebiet zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems. Konflikte sind im Bauleitplanverfahren zu regeln.

#### **Regional bedeutsame Standorte für wissenschaftliche Infrastruktur (Z 5.5.3)**

Forschung und Entwicklung sollen in der gesamten Region so gefördert werden, dass dazu die jeweils vorhandenen spezifischen Potentiale und Standortfaktoren genutzt, ausgebaut und erschlossen werden können. Für die Planungsregion Magdeburg sind weitere regional bedeutsame Standorte für wissenschaftliche Infrastruktur festgelegt. Hierzu zählt Genthin (G 5.5.3.2, Nr. 2). Aus der Festlegung als regional bedeutsamer Standort für wissenschaftliche Infrastruktur sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine weiteren relevanten Flächenbedarfe absehbar. Nutzungskonflikte sind nicht erkennbar.

#### **Regional bedeutsame Standorte für Wassersport / Wassertourismus (Z 5.5.6)**

Die Entwicklung eines wassertouristischen Angebotes für die Fließgewässer und Seen im Land Sachsen-Anhalt unter dem Projekttitel „Blaues Band“ erfolgt vorrangig durch die Verbindung der bedeutenden gewässernahen touristischen Attraktionen nachfolgend aufgeführter Standorte. In diesen Standorten soll ein gutes Netzwerk wassertouristischer Infrastrukturen entstehen. Die überregional bedeutsamen Radwanderwege sind in das „Blaue Band“ einzubinden. Zu den regional bedeutsamen Standorten für Wasser-

sport und wassertouristische Angebote gehört Genthin (G 5.5.3.2, Nr. 5). Genthin verfügt über eine Marina (innerhalb einer gemischten Baufläche mit Planzeichen H dargestellt) sowie über touristische Infrastrukturangebote. Aus der Festlegung sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine weiteren relevanten Flächenbedarfe absehbar. Nutzungskonflikte sind nicht erkennbar.

### **Regional bedeutsame Standorte für abfallwirtschaftliche Anlagen (Z 5.5.10)**

Als regional bedeutsamer Standort ist auch die Tierkörperbeseitigungsanlage in Genthin-Mützel festgelegt (Z 5.5.10.1, Nr. 5). Der Standort ist im FNP als Gewerbefläche dargestellt. Im Umkreis liegen Landwirtschafts- und Waldflächen. Nutzungskonflikte sind nicht absehbar.

### **Regional bedeutsame Standorte der Wasserversorgung (Z 5.5.12)**

Als regional bedeutsamer Standort ist auch Genthin festgelegt (Z 5.5.12.1, Nr. 2). Das Wasserwerk Genthin ist im FNP als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Die Wassergewinnungsgebiete der Zonen I-III im Stadtgebiet sind als Schutzgebiete für Grund- und Quellwasser dargestellt. Sie befinden sich ganz überwiegend in Waldflächen. Nutzungskonflikte sind nicht absehbar.

### **Vorbehaltsgebiete (5.7)**

Vorbehaltsgebiete ergänzen die Vorranggebiete um noch nicht endgültig abgewogene Zielsetzungen. Bei der Abwägung konkurrierender raumbedeutsamer Nutzungsansprüche ist der festgelegten Vorbehaltsfunktion ein besonderes Gewicht beizumessen. Werden im Rahmen von Bauleitplanungen und Fachplanungen Abwägungen zwischen Nutzungskonflikten durchgeführt, muss der Planungsträger verdeutlichen, dass es dem festgelegten Vorbehalt einen besonderen Stellenwert beigemessen hat. Damit wird über das Ergebnis der Abwägung aber keine präjudizierende Aussage getroffen. Ortslagen und baurechtlich gesicherte Flächen sind von entgegenstehenden Vorbehaltsfestlegungen ausgenommen.

### **Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems (Z 5.7.3)**

Für die Planungsregion Magdeburg sind zusätzlich zu den Festsetzungen des LEP weitere Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems festgelegt. Das Stadtgebiet von Genthin erfassen:

Fiener Bruch (Z 5.7.3.5, Nr. 5)

Das Vorbehaltsgebiet erstreckt sich über weite Flächen im südlichen Bereich des Stadtgebietes und reicht von der östlichen bis zur westlichen Stadtgrenze. Es umschließt das Vorranggebiet Fiener Bruch, die Überschwemmungsgebiete im Bereich des Fließgewässers Tucheimer-Parchener Bach und das Vorranggebiet Güsener Niederwald. Die Flächen außerhalb der im Vorbehaltsgebiet befindlichen Ortslagen sind ganz überwiegend als Landwirtschaftsflächen dargestellt, in kleinen Teilen auch als Waldflächen. Ausnahmen sind das Sondergebiet „Tourismus“ am Königsroder Hof (s.o.), das Sondergebiet „Motorsport“ südöstlich von Parchen und das Trockenwerk Dretzel. Das Trockenwerk Dretzel ist als Gewerbefläche dargestellt, die Flächendarstellung sichert die Entwicklung des Betriebs im Bestand. Das Sondergebiet „Motorsport“ sichert eine bestehende Nutzung und erlaubt eine infrastrukturelle Mindestausstattung. Darüber hinaus sind keine Nutzungskonflikte absehbar.

Bachabschnitte im Vorfläming (Z 5.7.3.5, Nr. 10)

Das Vorbehaltsgebiet liegt im Süden des Stadtgebiets und erstreckt sich von den Ortslagen Schopsdorf und Ringelsdorf in nördliche Richtung über Wülpen und Holzhaus bis

nach Tucheim. Die Flächen außerhalb der Ortslagen und des planungsrechtlich gesicherten Industrie- und Gewerbepark „Am Fläming I“ sind ganz überwiegend als Landwirtschafts- und Waldflächen dargestellt. Innerhalb des Vorbehaltsgebiets befindet sich die gewerbliche Erweiterungsfläche „Am Fläming II“. Konflikte sind im Bauleitplanverfahren zu regeln (s.o.). Darüber hinaus sind keine Nutzungskonflikte absehbar.

Demsiner Heide/Vogelsang (Z 5.7.3.5, Nr. 14)

Das Vorbehaltsgebiet ragt im Nordosten in das Stadtgebiet hinein. Die Fläche ist ausnahmslos als Wald dargestellt. Nutzungskonflikte sind nicht erkennbar.

Waldgebiete Altenplathow (Z 5.7.3.5, Nr. 40)

Der Kern des Vorbehaltsgebiets liegt im Norden des Stadtgebiets und umschließt weitgehend das Vorranggebiet Altenplathowsche Forst. Weitere Teilbereiche befinden sich südlich des Elbe-Havel-Kanals und erweitern den dortigen Bereich des Vorranggebiets Altenplathowsche Forst nach Osten und Westen. Die Fläche ist ausnahmslos als Wald dargestellt. Nutzungskonflikte sind nicht erkennbar.

Waldgebiete zwischen Ringelsdorf und Hohenseeden (Z 5.7.3.5, Nr. 42)

Das Vorbehaltsgebiet erstreckt sich von Ringelsdorf entlang der südlichen Stadtgebietsgrenze bis zum äußersten Westen des Stadtgebiets. Die einzelnen Bereiche sind als Wald- und Landwirtschaftsflächen dargestellt. Nutzungskonflikte sind nicht erkennbar.

### **Vorbehaltsgebiet für die Forstwirtschaft (Z 5.7.5)**

Für die Planungsregion Magdeburg sind Vorbehaltsgebiete für die Forstwirtschaft festgelegt. Folgende Gebiete betreffen das Stadtgebiet von Genthin:

Waldgebiet östlich Genthin (Z 5.7.5.1, Nr. 8)

Das Vorbehaltsgebiet nimmt einige nicht zusammenhängende Waldflächen östlich der Kernstadt entlang des Elbe-Havel-Kanals auf. Am Westrand des Vorbehaltsgebiets wird eine Teilfläche vom planungsrechtlich gesicherten Industriepark Ost überlagert und als Gewerbefläche dargestellt. Die übrigen Bereiche sind als Waldflächen dargestellt. Nutzungskonflikte sind nicht erkennbar.

Waldgebiet südlich Genthin (Z 5.7.5.1, Nr. 9)

Das Vorbehaltsgebiet erstreckt sich südlich der Kernstadt zwischen der B 107 im Westen, dem Vorbehaltsgebiet Fiener Bruch im Süden und der Grenze des Stadtgebiets im Osten. Die Fläche ist ganz überwiegend als Wald, in Teilbereichen auch als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Nutzungskonflikte sind nicht erkennbar.

Waldgebiet nordöstlich Güsen (Z 5.7.5.1, Nr. 11)

Ein Zipfel des Vorbehaltsgebiets ragt im Westen in das Stadtgebiet hinein. Die Fläche ist als Wald dargestellt. Nutzungskonflikte sind nicht erkennbar.

Waldgebiete zwischen Nielebock und Großwulkow (Z 5.7.5.1, Nr. 18)

Das Vorbehaltsgebiet erstreckt sich nordwestlich der Kernstadt und grenzt im Norden an das Vorranggebiet Altenplathowsche Forst. Die Fläche ist als Wald dargestellt. Es gibt keine Nutzungskonflikte.

### **Vorbehaltsgebiet für die Wiederbewaldung / Erstaufforstung (Z 5.7.6)**

Für die Planungsregion Magdeburg sind Vorbehaltsgebiete für die Wiederbewaldung festgelegt. Folgende Gebiete betreffen das Stadtgebiet von Genthin:

Bereiche südlich Genthin (Z 5.7.6.1, Nr. 8)

Das Vorbehaltsgebiet liegt südöstlich des Ortsteils Hüttermühle und ist als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Es ist ein Altlastenstandort zu beachten. Konflikte mit bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen sind zu regeln.

Bereiche südwestlich Genthin (Z 5.7.6.1, Nr. 9)

Das Vorbehaltsgebiet liegt südwestlich der Kernstadt zwischen der Bahntrasse Hannover-Magdeburg-Berlin und dem Vorranggebiet Altenplathowscher Forst. Der Bereich ist als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Konflikte mit bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen sind zu regeln.

Bereiche nördlich Schoppsdorf (Z 5.7.6.1, Nr. 17)

Das Vorbehaltsgebiet liegt nördlich des Siedlungsbereichs Schoppsdorf und ist als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Im Vorbehaltsgebiet befindet sich das Sondergebiet „Motorsport“ südlich von Paplitz. Mit dieser Flächendarstellung soll eine bestehende Nutzung gesichert und eine infrastrukturelle Mindestausstattung ermöglicht werden.

Bereiche westlich Tuheim-Wülpen (Z 5.7.6.1, Nr. 18)

Das Vorbehaltsgebiet liegt westlich von Wülpen und ist als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Konflikte mit bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen sind zu regeln.

### **Vorbehaltsgebiet für die Rohstoffgewinnung (Z 5.7.7)**

Für die Planungsregion Magdeburg sind Vorbehaltsgebiete für die Rohstoffgewinnung festgelegt. Im Stadtgebiet Genthin liegt Genthin-West Erweiterung (Kiessand) (Z 5.7.7.2, Nr. 5).

Das Vorbehaltsgebiet liegt westlich der Kernstadt an der Bahntrasse Hannover-Magdeburg-Berlin und ist als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Konflikte mit bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen sind zu regeln.

## **Gebiete für die Nutzung von Windenergie (5.8)**

### **Eignungsgebiete für die Nutzung der Windenergie (Z 5.8.3)**

Für die Planungsregion Magdeburg werden geeignete Flächen als Eignungsgebiete für die Nutzung der Windenergie im Sinne von § 7 Abs. 4 Nr. 3 ROG als Ziele der Raumordnung festgelegt. Hierzu zählt auch eine Fläche in Genthin (Z 5.8.3.1, Nr. 2).

Nachdem in verschiedenen Urteilen des Verwaltungsgerichts Magdeburg und des Oberverwaltungsgerichts Sachsen-Anhalt (OVG LSA) die Rechtmäßigkeit des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Magdeburg bestätigt worden war, sind diese Entscheidungen auch vom Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) bestätigt worden und somit rechtskräftig. Damit sind weitere Windkraftanlagen in der Region auf die im Plan ausgewiesenen Gebiete beschränkt. Auch die Festlegung der übrigen Nutzungen des Planes können nunmehr uneingeschränkt umgesetzt werden.

## **Verkehr (5.9)**

(Z 5.9.1.4) Die Zentralen Orte sind entsprechend ihrer Funktion durch die regionalen und überregionalen Netze zu verbinden. Hierzu sind leistungsfähige koordinierte und barrierefreie Verkehrsnetze zu entwickeln. Für die Planungsregion Magdeburg ist als ÖPNV-Schnittstellen auch Genthin festgelegt (Z 5.9.1.9, Nr. 7).

Die Festlegung des REP hat keine unmittelbaren flächenrelevanten Auswirkungen. Die Darstellung der Verkehrs- und Bauflächen lässt die Ausgestaltung des Standorts Genthin als ÖPNV-Schnittstelle zu. Nutzungskonflikte sind nicht erkennbar.

### **Schienennetz (Z 5.9.2)**

In der Planungsregion Magdeburg sind Relationen zur Personenbeförderung auszubauen und deren Betrieb zu erhalten. Hierzu zählen Erhalt und Förderung der Strecke Magdeburg - Biederitz - Möser - Burg - Genthin (Z 5.9.2.9, Nr. 6).

Die Festlegung hat keine unmittelbaren flächenrelevanten Auswirkungen. Die Verkehrsfläche ist im FNP dargestellt. Etwaige Konflikte mit anderen baulichen Nutzungen, etwa durch Lärm- oder Schadstoffimmissionen, sind im Genehmigungsverfahren zu klären.

(Z 5.9.2.14) Folgende regional bedeutsame Schienenstrecken in der Planungsregion Magdeburg, die nicht mehr zur Personenbeförderung und den Güterverkehr genutzt werden, sollen als Trasse raumordnerisch gesichert werden. Hierzu zählen die Trassen Genthin - Blockdamm - Redekin - Jerichow (Nr. 3) und Jerichow - Genthin (Nr. 7). Die Eisenbahnstrecke 6885 Genthin-Schönhausen ist von Bahnbetriebszwecken freigestellt worden.

(Z 5.9.2.21) Für die regionale und überregionale Verknüpfung von Ober und Mittelzentren sowie für die Erschließung von Fremdenverkehrsgebieten ist ... die Bedienung von Streckenrelationen im Taktverkehr auf Interregio-Ebene vordringlich anzustreben. Hierzu zählt die Verknüpfung Thale - Quedlinburg - Blankenburg - Halberstadt - Magdeburg - Burg - Genthin - Brandenburg - Potsdam - Berlin - Cottbus (Nr. 4).

Die Festlegung des REP hat keine unmittelbaren flächenrelevanten Auswirkungen. Die Verkehrsfläche ist im FNP dargestellt.

### **Straßennetz (Z 5.9.3)**

Der Neu- oder Ausbau von wichtigen Bundesstraßenverbindungen einschließlich zugehöriger Ortsumgehungen ist zur Wirtschaftsförderung sowie zur Funktionsfähigkeit, zur Erreichbarkeit und zur Entlastung von zentralen Orten und sonstigen Siedlungsbereichen vordringlich erforderlich. Hierzu zählt die B 1 Helmstedt - Magdeburg - Burg - Genthin - Brandenburg (Z 5.9.3.4, Nr. 1).

Die Festlegung des REP hat für das Stadtgebiet von Genthin keine unmittelbaren flächenrelevanten Auswirkungen. Die Verkehrsfläche ist im FNP dargestellt. Etwaige Konflikte mit anderen baulichen Nutzungen, etwa durch Lärm- oder Schadstoffimmissionen, sind im Genehmigungsverfahren zu klären. Eine Flächenneuanspruchnahme für Ortsumfahrungen ist nicht geplant.

Für die Planungsregion Magdeburg sollen Verbindungen von Hauptverkehrsstraßen von regionaler Bedeutung erhalten und bei Bedarf ausgebaut werden. Hierzu zählen die L 34 Genthin - Rathenow (Z 5.9.3.7, Nr. 11) und die L 54 Jerichow - Parey - Hohenseeden mit Anschluss an die K1196 (Z 5.9.3.7, Nr. 17).

Die Festlegung des REP hat für das Stadtgebiet von Genthin keine unmittelbaren flächenrelevanten Auswirkungen. Die Verkehrsflächen sind im FNP dargestellt. Etwaige Konflikte mit anderen baulichen Nutzungen, etwa durch Lärm- oder Schadstoffimmissionen, sind im Genehmigungsverfahren zu klären. Eine Flächenneuanspruchnahme ist nicht geplant.

### **Radverkehr und fußläufiger Verkehr (Z 5.9.4)**

Zur Vervollständigung der Verkehrsinfrastruktur ist ein Radwegenetz zu schaffen. Darüber hinaus hat für die Region Magdeburg der Ausbau und die Unterhaltung von europäischen und überregionalen Radwanderwegen und Fernwanderwegen besondere Bedeutung. Hierzu zählt der Altmarkrundkurs (Z 5.9.4.5, Nr. 4).

Die Festlegung des REP hat für das Stadtgebiet von Genthin keine unmittelbaren flächenrelevanten Auswirkungen. Der Altmarkrundkurs ist in der Begründung genannt. Konflikte mit anderen baulichen Nutzungen sind nicht erkennbar.

## **Lärmschutz (6.4)**

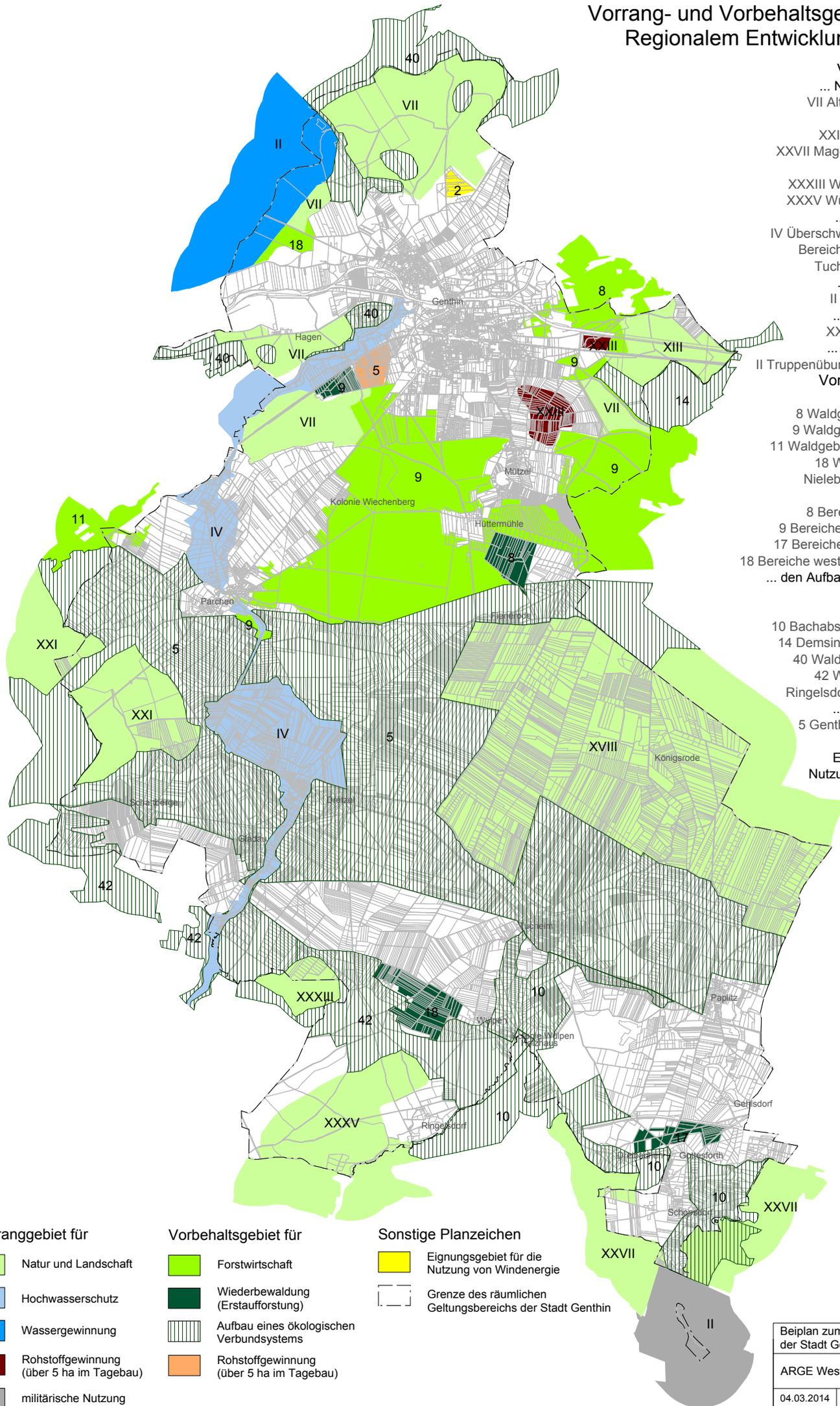
(Z 6.4.1.1) Die Lärmbelästigung an der bestehenden Bundesautobahn A 2 ist zu verringern. Diese Festlegung betrifft ausschließlich die Gemarkung der Ortschaft Schopsdorf und hat für das Stadtgebiet von Genthin keine unmittelbaren flächenrelevanten Auswirkungen.

## **2.6. Landschaftspläne im Geltungsbereich des FNP**

Für das damalige Gebiet der Stadt Genthin (inklusive OT Fienerode) wurde im Jahr 1996 ein Landschaftsplan im Maßstab 1:10.000 vorgelegt. Der Landschaftsplan wurde 1998 überarbeitet.

Für die eingemeindeten Ortschaften und Ortsteile liegen keine Landschaftspläne vor.

# Vorrang- und Vorbehaltsgebiete gemäß Regionalem Entwicklungsplan 2006



- Vorranggebiet für...**
- ... **Natur und Landschaft:**
    - VII Altenplathowsche Forst
    - XIII Demsiner Heide
    - XXI Güsener Niederwald
    - XXVII Magdeburgerforther Forst
    - XVIII Fiener Bruch
    - XXXIII Waldgebiet Kiehnlaake
    - XXXV Wüstenjerichower Forst
  - ... **Hochwasserschutz:**
    - IV Überschwemmungsgebiete im Bereich des Fließgewässers Tuheim-Parchener Bach
  - ... **Wassergewinnung:**
    - II Genthin Scharteucke
  - ... **Rohstoffgewinnung:**
    - XXIII Mützel (Kiessand)
  - ... **militärische Nutzung:**
    - II Truppenübungsplatz Altengrabow
- Vorbehaltsgebiet für...**
- ... **Forstwirtschaft:**
    - 8 Waldgebiet östlich Genthin
    - 9 Waldgebiet südlich Genthin
    - 11 Waldgebiet nordöstlich Güssen
    - 18 Waldgebiete zwischen Nielebock und Großwulkow
  - ... **Wiederbewaldung:**
    - 8 Bereiche südlich Genthin
    - 9 Bereiche südwestlich Genthin
    - 17 Bereiche nördlich Schopsdorf
    - 18 Bereiche westlich Tuheim-Wülpen
  - ... **den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems:**
    - 5 Fiener Bruch
    - 10 Bachabschnitte im Vorflämig
    - 14 Demsiner Heide / Vogelsang
    - 40 Waldgebiete Altenplathow
    - 42 Waldgebiete zwischen Ringelsdorf und Hohenseeden
  - ... **Rohstoffgewinnung:**
    - 5 Genthin-West Erweiterung (Kiessand)
  - Eignungsgebiet für die Nutzung von Windenergie:**
    - 2 Genthin

- Vorranggebiet für**
- Natur und Landschaft
  - Hochwasserschutz
  - Wassergewinnung
  - Rohstoffgewinnung (über 5 ha im Tagebau)
  - militärische Nutzung

- Vorbehaltsgebiet für**
- Forstwirtschaft
  - Wiederbewaldung (Erstaufforstung)
  - Aufbau eines ökologischen Verbundsystems
  - Rohstoffgewinnung (über 5 ha im Tagebau)

- Sonstige Planzeichen**
- Eignungsgebiet für die Nutzung von Windenergie
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Stadt Genthin



## 3. Siedlungsentwicklung der Stadt Genthin

### 3.1. Leitbild der Stadtentwicklung

Durch die umfangreichen Eingemeindungen der letzten Jahre ist Genthin nicht nur größer, sondern auch vielfältiger geworden. Neben dem gewachsenen Siedlungskörper der Kernstadt, die in der zentralörtlichen Hierarchie als Grundzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums eingeordnet ist, gehören 8 Ortschaften und 10 räumlich separierte Ortsteile. Durch das Stadtgebiet ziehen sich ausgedehnte landwirtschaftlich genutzte Flächen, Wälder und andere wertvolle Naturräume. Diese neue Vielfalt der Stadtstruktur soll in ihren jeweiligen Eigenarten und Stärken weiter profiliert werden.

Genthin ist eine schrumpfende Stadt. Dies gilt für die Kernstadt wie für jede einzelne Ortschaft. Im Stadtentwicklungskonzept werden die Strategien zur Anpassung der Stadtstruktur an den demografischen Wandel dargelegt. Angesichts quantitativ schrumpfender Nutzungsbedarfe strebt die Stadt eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme an. Bei der Bestimmung der Mengenkulissen für die Flächennutzungsplanung orientiert sich Genthin an den Zielwerten der 5. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes.<sup>1</sup>

Gleichzeitig schafft die Stadt planerische Rahmenbedingungen, um die Schrumpfung abzumildern und langfristig zu stoppen. In Umsetzung der Ziele der Raumordnung und der Strategien des Stadtentwicklungskonzepts sind die Bedarfskalkulationen des Flächennutzungsplans darauf ausgerichtet, die wirtschaftliche Entwicklung zu unterstützen und das Arbeitsplatzangebot vor Ort zu vergrößern, eine familienfreundliche und altersgerechte Gemeinwesenstruktur auszuprägen, attraktive Wohnlagen zu entwickeln und die Freiraumqualitäten zu erhöhen.

Gesamtstädtische und zentralörtliche Angebote gehören in die Kernstadt, wo Synergien zu anderen Nutzungen aktiviert werden können, was Kosten spart und Wirtschaftseffekte erhöht. Konkurrierende Flächen und Infrastrukturangebote innerhalb des Stadtgebiets werden vermieden.

In den Ortschaften und Ortsteilen geht es vorrangig darum, die ländliche Lebensqualität zu bewahren und die bestehende Infrastruktur auch unter den Auswirkungen des demografischen Wandels qualitativ zu sichern. Jeder Ortsteil soll sich im Rahmen des Eigenbedarfs weiter entwickeln können. Der Entwurf des Flächennutzungsplans berücksichtigt für jeden Ort entsprechende Bauflächen. Dazu bedarf es über die bestehenden Planungen hinaus keiner Flächenneuanspruchnahme. Auch Straßenneubau, der den Instandhaltungsaufwand der Stadt erhöht und angesichts sinkender Einnahmen wegen rückläufiger Einwohnerzahlen alle Haushalte der Stadt stärker belastet, muss vermieden werden.

---

<sup>1</sup> 5. Regionalisierte Bevölkerungsprognose 2008 bis 2025, Gebietsstand 1.7.2012. Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt.

Für die Kernstadt formuliert das Stadtentwicklungskonzept von 2009 vier Stränge eines Leitbildes:

1. Genthin als historische Stadt am Kanal - Qualitative Verbesserung und Weiterentwicklung des Stadtkerns, Öffnung der Stadt zum Wasser

Innenentwicklung geht vor Außenentwicklung. Die qualitative Verbesserung des Stadtkerns hat Vorrang. Die Konzentration von Nutzungsdichten im Stadtkern ist Voraussetzung einer „funktionierenden“ Stadt bei rückläufigen Einwohnerzahlen.

Die Altstadt stellt sich als attraktiver Ort mit kleinstädtischem Charme dar, dessen historische Entwicklung im Stadtbild ablesbar ist. Die Altstadt bedarf aber auch zukünftig einer aktiven Steuerung. Die Maßnahmen im festgesetzten Sanierungsgebiet (Instandsetzung- und Modernisierungsmaßnahmen an den Gebäuden, behutsame Lückenschließung; Qualifizierung der öffentlichen Frei- und Verkehrsflächen, Verbesserung der Rad- und Fußwegeverbindungen zum Kanal und zu den anderen Stadtteilen) werden konsequent weiterverfolgt.

Die Attraktivität der Innenstadt wird durch verbesserte kulturelle Angebote und funktionale Dienstleistungen erhöht. Der Einzelhandel wird wieder verstärkt in die Innenstadtbereiche integriert.

Die Lagegunst am Kanal für das Stadtbild zu nutzen, ist eine der wesentlichen Potentiale der Stadtentwicklung. Mit der Marina und dem Festplatz hat die Stadt Genthin bereits entsprechende Zeichen gesetzt. Die Entwicklung der Stadtbereiche zwischen Altstadt und Kanal sowie die schrittweise Öffnung der Stadt zum Wasser gehören, trotz fehlender aktueller Bedarfe, zu den langfristigen Zielen. Die städtischen Zentrumsfunktionen entwickeln sich in Richtung Kanal weiter. (Wohnen am Wasser, Festplatz am Wasser u.a.)

2. Genthin als attraktive Wohnstadt und regionales Zentrum - Stabilisierung des Wohnstandortes und der zentralörtlichen Funktionen

Die Wohnfunktion der Stadt wird durch die Konsolidierung ortstypischer Wohnmilieus und die Anpassung des Wohnungsangebots an die veränderte Nachfrage stabilisiert und aufgewertet. Mit der Sanierung der Heimstätten als städtebaulich hochwertiges Quartier oder den Etagenrückbauten in der Kepplerstraße und Lorenzstraße auf ein dem städtebaulichen Umfeld angepasstes Gebäudevolumen entstanden Wohnmilieus, die einer Kleinstadt angemessen sind. Inzwischen hat der Wohnungsüberhang jedoch eine Größenordnung erreicht, die Wohnungsabriss als vorrangige Strategie zur Bestandsanpassung unumgänglich macht.

Die Qualifizierung und Anpassung der sozialen Infrastruktur begleitet diesen Prozess. Die zentralörtliche Bedeutung der Stadt als Grundzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums wird durch die Standortpolitik der Region gestärkt.

3. Genthin als zukunftsfähiger Wirtschaftsstandort - Konsolidierung einer gemischten Wirtschaftsstruktur, Ausbau des touristischen Gewerbes

Die Revitalisierung und Umstrukturierung der bestehenden Gewerbe- bzw. Industriestandorte wird weiter geführt.

Die verstärkte Integration in den Wirtschaftsraum Brandenburg / Berlin unter Berücksichtigung einer nachhaltigen logistischen Verknüpfung zwischen Bahn - Wasserstraße - Straße wird angestrebt. Die Standortkonkurrenz zum brandenburgischen Kirchmöser wird durch eine regionale Kooperation zum Nutzen beider Standorte abgelöst.

Die verkehrspolitische Bedeutung des Elbe-Havel-Kanals wird mit dessen Ausbau weiter wachsen. Zugleich eröffnen sich mit dem teilweisen Rückzug der Industrie am Kanal Entwicklungschancen für das touristische Gewerbe. Marina oder Festplatz, Gaststätten am Ufer und Uferweggestaltung generieren Synergieeffekte zum Vorteil der gesamten Stadtentwicklung.

Die landschaftliche Einbindung der Gewerbe- und Industrieflächen wird ebenso wie die Wegeverbindung von der Innenstadt zu den Gewerbegebieten verbessert.

4. Genthin als grüne Stadt - Sicherung und Weiterentwicklung der charakteristischen Stadtstruktur durch Ausbau des Freiraumsystems

Der laufende Stadtumbau bietet die Gelegenheit, die Anpassung an den verminderten Wohnraumbedarf zu nutzen, um die vorhandenen Grünräume der Stadt zu vernetzen und damit die Lebens- und Aufenthaltsqualität aufzuwerten. Das Grabensystem der Stadt wird das bestimmende Gestaltungsmotiv im Stadtumbau.

Aufbauend auf die bestehenden Grünräume des Stadtgebiets wird die Freiraumstruktur entwickelt und ausgebaut. Ansatzpunkte dafür sind: Die Randbereiche des Elbe-Havel-Kanals (einschließlich der Altkanäle), die Freiräume im Bereich Schwarzer Weg / Museumsgraben und im Bereich Schwimmhalle / Sportflächen / Friedhof sowie der Mühlengraben.

Die Entwicklung neuer landschaftlich geprägter Grünflächen wird durch die Verlagerung des Betonwerks am Elbe-Havel-Kanal westlich des Volksparks, die Schaffung von Wegeverbindungen zum Kanal, die Weiterführung der Uferwege und die Gestaltung eines naturnahen Landschafts-Parks zwischen Mühlengraben und Baumschulenweg unterstützt.

### 3.2. Bevölkerungsentwicklung

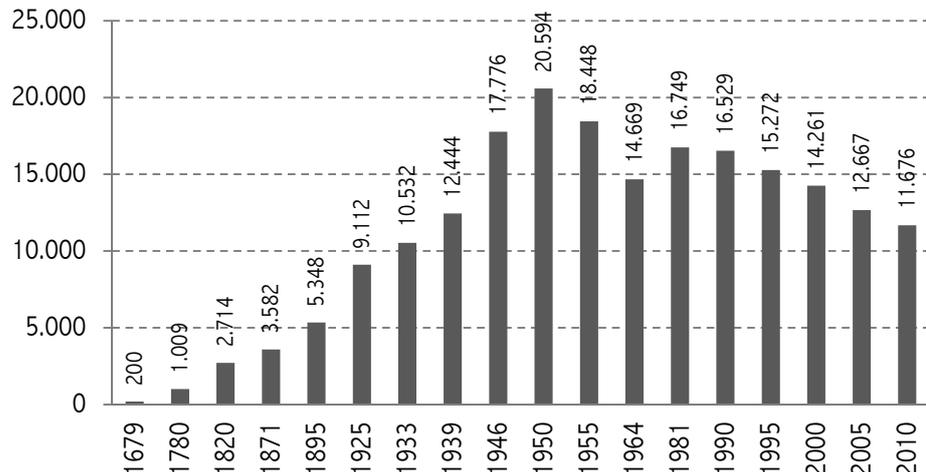
Zum 31.12.2012 zählte die Stadt Genthin in ihren heutigen Grenzen 14.808 mit Hauptsitz gemeldete Einwohner.

Zum Stichtag 31.12.2010, auf den sich die nachfolgenden Analysen beziehen, waren es noch 15.796 Einwohner<sup>2</sup>. 11.676 Einwohner (74 %) zählte die Kernstadt und 4.120 (26 %) die Ortschaften und Ortsteilen.

#### Historische Entwicklung

Seit dem 18. Jahrhundert durchlebte die Stadt Genthin mehrere Entwicklungsschübe. Wichtige Impulse kamen durch den Bau der Eisenbahnstrecke Berlin-Magdeburg. Die zahlreichen Ansiedlungen von Großbetrieben im Zuge der Industrialisierung im späten 19. Jahrhundert und frühen 20. Jahrhundert führten zu einem Bevölkerungswachstum. Den bislang höchsten Bevölkerungsstand erreichte Genthin im Jahr 1950 mit 20.594 Einwohnern, was neben den Industrialisierungseffekten auf die Ansiedlung von Kriegsvertriebenen zurückzuführen war. Bis 1964 sank die Einwohnerzahl wieder. Die Migration vieler Genthiner in die alten Bundesländer war mutmaßlich Grund für diesen Rückgang. Die gestoppte Auswanderung durch den Bau der Mauer und die Förderung der Zuzüge durch die Siedlungs- und Wirtschaftspolitik der DDR waren Auslöser für den Wiederanstieg der Bevölkerungszahl in den 1970er und 1980er Jahren.<sup>3</sup> Seit Beginn der 1990er Jahre kam es in allen neuen Ländern zu drastischen Einwohnerverlusten – so auch in Genthin. Bezogen auf den Gebietsstand zum 31.12.2010 erlitt Genthin zwischen 1990 und 2010 einen Einwohnerverlust von 25 %. In diesem Zeitraum verringerte sich die Einwohnerzahl um 5.344 Personen auf insgesamt 15.498 Personen. Die Kernstadt verlor im gleichen Zeitraum 4.853 Einwohner, was einem Verlust von 29 % entspricht.

Historische Einwohnerentwicklung  
– Kernstadt, Quelle: Stadt Genthin



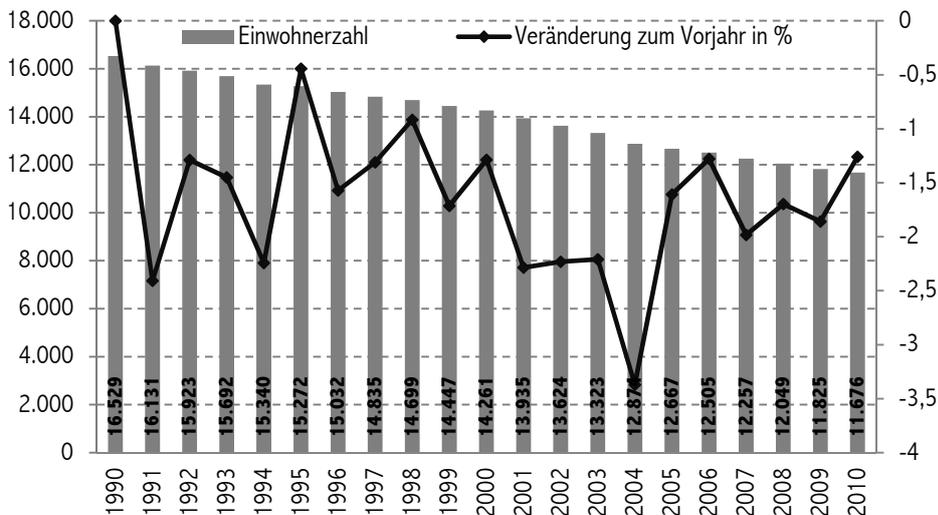
<sup>2</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Gebietsstand: 31.12.2012. Die Angaben der Stadt Genthin und des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt zur gesamtstädtischen Einwohnerzahl unterscheiden sich geringfügig.

<sup>3</sup> Quelle: Stadtentwicklungskonzept Genthin 2008.

Jahr	Einwohnerzahl	VÄ zum Vorjahr in %	Jahr	Einwohnerzahl	VÄ zum Vorjahr in %
1990	16.529	k.A.	2001	13.935	-2,3
1991	16.131	-2,4	2002	13.624	-2,2
1992	15.923	-1,3	2003	13.323	-2,2
1993	15.692	-1,5	2004	12.874	-3,4
1994	15.340	-2,2	2005	12.667	-1,6
1995	15.272	-0,4	2006	12.505	-1,3
1996	15.032	-1,6	2007	12.257	-2,0
1997	14.835	-1,3	2008	12.049	-1,7
1998	14.699	-0,9	2009	11.825	-1,9
1999	14.447	-1,7	2010	11.676	-1,3
2000	14.261	-1,3			

Entwicklung der Einwohnerzahl 1990 bis 2010 – Kernstadt, Quelle: Stadt Genthin

In den 1990er Jahren verlor die Kernstadt Genthin jahresdurchschnittlich 231 Einwohner (1,5 %). Im vergangenen Jahrzehnt sind die Einwohnerverluste tendenziell gewachsen. Seit der Jahrhundertwende liegt der jährliche Einwohnerverlust bei durchschnittlich 1,9 % bzw. 252 Personen.



Absolute und relative Einwohnerverluste 2000 bis 2010 – Kernstadt

## Bevölkerungsentwicklung in den Ortschaften und Ortsteilen

Im Jahr 2010 lebten in den Ortschaften und Ortsteilen Genthins 4.120 Menschen. Bezogen auf die Gesamtstadt ergibt dies einen Anteil von knapp 26 %. Über die Hälfte dieser Menschen leben in den größten Ortschaften Tucheim und Parchen.

Einwohneranteile Genthin nach Ortschaften 2010, Quelle: Stadt Genthin, Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Gebietsstand: 31.12.2010

Ortschaft / Ortsteil	EW 2010	Anteil in %
Hagen	40	0,3
Fienerode	76	0,5
Parchen	795	5,1
- Wiechenberg	36	0,2
Mützel	543	3,4
- Hüttermühle	76	0,4
Tuheim	1.212	7,8
- Wülpen	13	0,0
- Holzhaus	21	0,1
- Ringelsdorf	74	0,4
Gladau	311	2,0
- Dretzel	280	1,8
- Schattberge	51	0,3
Paplitz	316	2,0
- Gehlsdorf	6	0,0
Schopsdorf	263	1,7
Kernstadt	11.676	73,9
<b>Gesamt</b>	<b>15.796</b>	<b>100</b>

## Natürliche und wanderungsbedingte Veränderungen

Der Bevölkerungsrückgang wird verursacht durch eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung sowie durch Wanderungsdefizite.

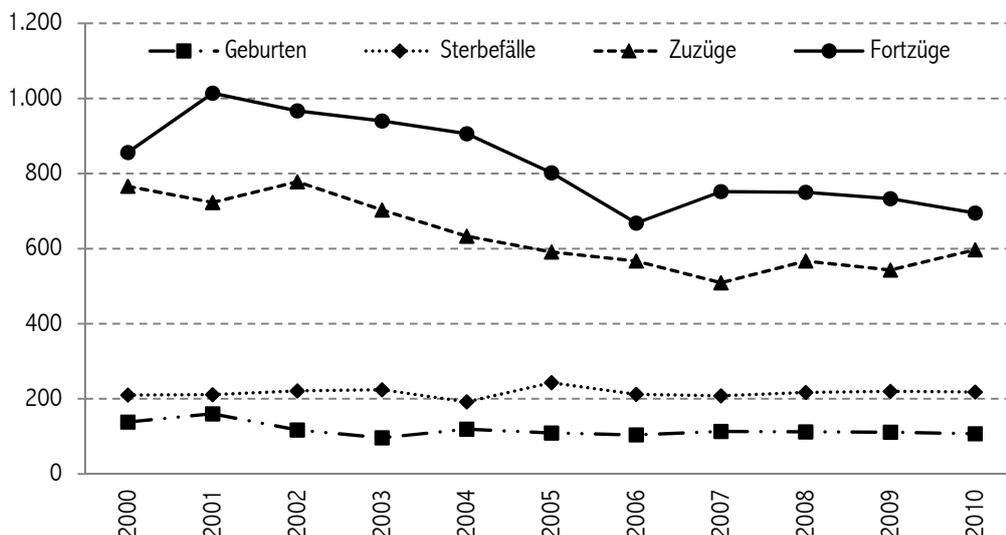
Ausschlaggebend für den starken Rückgang der Geburtenzahlen waren die wirtschaftlichen und sozialen Umbrüche zu Anfang der 1990er Jahre. Seit 2000 werden in Genthin im Schnitt 118 Kinder im Jahr geboren, bei durchschnittlich 219 Sterbefällen pro Jahr. Die Stadt verzeichnet somit einen jahresdurchschnittlichen natürlichen Bevölkerungsverlust von 100 Personen. Obwohl die Lebenserwartung steigt, wird sich das natürliche Defizit weiter erhöhen, weil geburtenstarke Nachkriegsjahrgänge an das Ende ihres Lebenszyklus gelangen und die kommende Elterngeneration von den geburtenschwachen Jahrgängen der 1990er Jahre gebildet wird.

Jahr	Geburten	Sterbefälle	Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Saldo	Saldo gesamt
2010	111	219	-108	604	702	-98	-206
2009	114	224	-110	549	751	-202	-312
2008	114	221	-107	578	773	-195	-302
2007	116	209	-93	529	776	-247	-340
2006	106	213	-107	581	680	-99	-206
2005	114	247	-133	609	832	-223	-356
2004	121	194	-73	651	920	-269	-342
2003	98	228	-130	714	962	-248	-378
2002	120	223	-103	793	974	-181	-284
2001	163	212	-49	733	1027	-294	-343
2000	140	211	-71	796	869	-73	-144
1995	109	243	-134	817	736	81	-53
1991	152	250	-98	401	767	-366	-464

Natürliche und wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung 1991 bis 2010 – Gesamtstadt, Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Gebietsstand: 31.12.2012

Seit dem Jahr 2000 hat die Stadt Genthin im Durchschnitt jährlich 840 Einwohner durch Fortzüge verloren, bei 634 Zuzügen pro Jahr. Daraus ergibt sich im Schnitt ein jährlicher wanderungsbedingter Bevölkerungsverlust von 206 Einwohnern.



Natürliche und wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2010 – Gesamtstadt

Gebietsstand: 31.12.2012

## Veränderung der Altersstruktur in der Gesamtstadt

Die niedrigen Geburtenzahlen und die anhaltende Abwanderung junger Genthiner schlagen sich auch in der Altersstruktur der Stadt nieder.

Seit dem Jahr 2005 ist der Anteil junger Genthiner stark gesunken. Zwar ist die Zahl der Kinder im Grund- und Vorschulalter auf niedrigem Niveau fast stabil geblieben, jedoch ging die Zahl der Jugendlichen zwischen 10 und 19 Jahren um 38 % zurück.

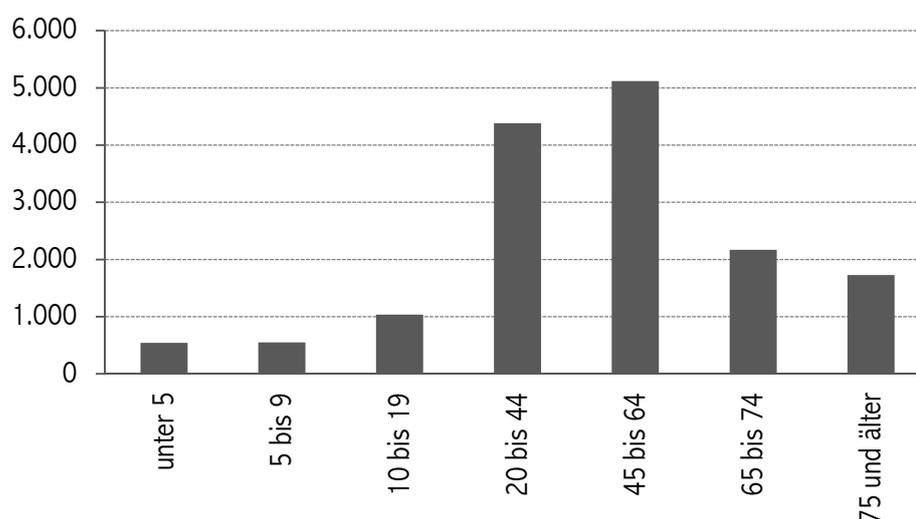
Die Zahl der jüngeren Erwerbsfähigen (20 bis 44 Jahre) sank um 19 %. Die Gruppe der älteren Erwerbsfähigen ist zwischen 2005 und 2010 dagegen um +4 % gestiegen.

Die absolute Zahl der jungen Alten (65 bis 74 Jahre) reduzierte sich um -5 %. Dagegen erhöhte sich die Zahl der über 75-jährigen um 17 %. Ihr relativer Anteil an der Gesamtbevölkerung stieg von 9 auf 11 %. Somit befindet sich ein Viertel der Genthiner Bevölkerung im Rentenalter.

Relative Altersstruktur – Gesamtstadt 2010, Quelle: Stadt Genthin

Alter	relativer Anteil 2010
unter 5	3
5 bis 9	4
10 bis 19	7
20 bis 44	28
45 bis 64	33
65 bis 74	14
75 und älter	11
Gesamt	100

Einwohner nach Altersgruppen – Gesamtstadt 2010  
Gebietsstand: 31.12.2010



## Szenarien der zukünftigen Entwicklung

### 5. regionalisierte Bevölkerungsprognose des Landes

Der Landesprognose für den Gebietsstand 31.12.2012 liegen folgende allgemeine Annahmen zu Grunde:

- die Geburtenquote steigt bis 2025 auf 1,49 Kinder je Frau,
- die Lebenserwartung neu Geborener steigt auf 79,3 Jahre für Männer und 84,5 Jahre für Frauen,
- die Wanderungsverluste schwächen sich ab, was bis 2025 zu einem ausgeglichenen Wanderungssaldo führt.

Die prognostizierten Einwohnerverluste wachsen von 7 % im Zeitraum zwischen 2010 und 2015 kontinuierlich auf 9 % im Zeitraum zwischen 2020 und 2025 an. Entsprechend würde die Einwohnerzahl der Stadt Genthin bis 2015 auf 14.733 und bis 2025 auf 12.481 sinken. Dies entspräche einem Bevölkerungsverlust von 21 % bis zum Jahr 2025.

	2010	2015	2020	2025
relative Entwicklung 5. regionalisierte Prognose StaLa	0	-7	-7	-9
Gesamtstadt	15.796	14.733	13.651	12.481

Gemäß der Altersstrukturprognose des Landes würde der relative Anteil der Personen unter 20 Jahren stabil bleiben. Der Anteil der Altersgruppe der Erwerbsfähigen (20 bis 65 Jahre) würde von 61 % auf 52 % sinken. Dagegen stiege der Anteil der über 65-jährigen von 25 % auf 35 %.

Alter	2010*		2025	
	%	n	%	n
Unter 20	14	2.128	14	1.656
20 bis 65	61	9.501	52	6.353
65 und älter	25	3.897	35	4.256

Altersstrukturprognose gemäß Landesprognose – Gesamtstadt, heutiger Gebietsstand

\*Quelle: Stadt Genthin, Gebietsstand: 31.12.2010

## **Trendszenario 2025 und Altersstrukturprognose für die Ortschaften und Ortsteile**

Die Stadt geht davon aus, dass sich die positiven Veränderungen der Parameter für die Bevölkerungsentwicklung aufgrund des Arbeitsplatz- und Infrastrukturangebotes vorrangig auf die Kernstadt auswirken.

Für die Ortschaften und Ortsteile wird von einer Entwicklung gemäß dem Trendszenario ausgegangen.

Das Trendszenario basiert auf Daten zur Altersstruktur und Bevölkerungsbewegung der Jahre 2005 bis 2010. In diesem Szenario wird angenommen, dass sich die Rahmenbedingungen der Bevölkerungsentwicklung der letzten fünf Jahre nicht ändern. Das heißt,

- dass sich das altersgruppenspezifische Wanderungsverhalten fortsetzt,
- dass die bisherigen Sterberaten konstant bleiben,
- dass die Geburtenquote von 1,45 Kindern pro Gebärfähige stabil bleibt.

Im Schnitt würden beim Trendszenario die Ortschaften und Ortsteile - noch ohne Berücksichtigung der Ortschaft Schoppsdorf - mehr als ein Viertel ihrer Einwohner verlieren. Parchen und Paplitz hätten bis 2025 mit minus 32 % den größten Einwohnerverlust zu erwarten, Mützel mit minus 13 % den geringsten.

An den relativen Anteilen der unter 20-jährigen an der insgesamt rückläufigen Einwohnerzahl würde sich nichts Wesentliches ändern. Der Kinder- und Jugendanteil bliebe in fast allen Ortschaften und Ortsteilen annähernd stabil.

Der Anteil der Berufseinsteiger und Familiengründer (20 bis 29 Jahre) würde sich bis 2025 in nahezu allen Ortschaften und Ortsteilen annähernd halbieren.

Der Anteil der Genthiner im Seniorenalter würde weiter wachsen. Ändert sich am derzeitigen Trend nichts, wären im Jahr 2025 rund ein Drittel der Bewohner in den Ortschaften und Ortsteilen über 65 Jahre alt.

### Parchen mit dem Ortsteil Wiechenberg

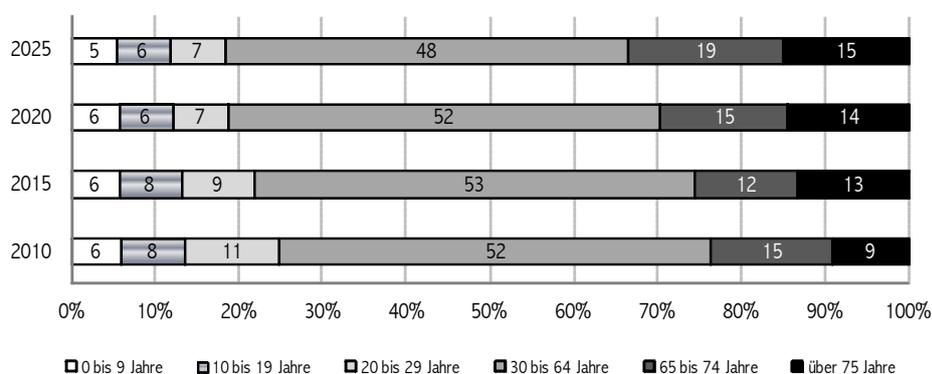
Alter	2005	2010	2015	2020	2025
unter 5	28	22	20	17	14
5 bis 9	37	27	21	20	17
10 bis 14	32	34	25	19	18
15 bis 19	66	29	31	22	18
20 bis 24	54	53	23	25	18
25 bis 29	43	41	40	18	19
30 bis 34	40	40	38	37	16
35 bis 39	70	33	33	31	31
40 bis 44	99	68	32	32	31
45 bis 49	74	98	67	32	32
50 bis 54	79	70	93	64	30
55 bis 59	55	72	64	84	58
60 bis 64	56	48	63	56	74
65 bis 69	80	54	46	61	54
70 bis 74	44	67	45	39	51
über 75	69	75	98	94	85
Gesamt	926	831	740	651	563

Trendszenario der Einwohnerentwicklung – Parchen (inkl. Wiechenberg),  
Quelle: eigene Berechnung

Nach dem Trendszenario würde sich die Einwohnerzahl von Parchen mit Ortsteil Wiechenberg bis 2025 um 32 % verringern.

Bei der altersstrukturellen Entwicklung bis 2025 zeichnet sich folgendes Bild ab:

- Der relative Anteil der unter 20 Jährigen würde annähernd stabil bleiben.
- Die Gruppe der 20 bis 29 Jährigen fiel von 11 % auf 7 % im Jahr 2025.
- Bis zum Jahr 2020 bliebe der relative Anteil der 30 bis 64 Jährigen verhältnismäßig stabil bei 52 %. Danach würde er auf 48 % sinken.
- Der relative Anteil der über 65 Jährigen würde bis 2025 von 24 % auf 34 % ansteigen.



Relative Altersstrukturelle Veränderungen gemäß Trendszenario – Parchen (inkl. Wiechenberg)

Trendszenario der Einwohnerentwicklung – Mützel (inkl. Hüttermühle),  
Quelle: eigene Berechnung

### Mützel mit dem Ortsteil Hüttermühle

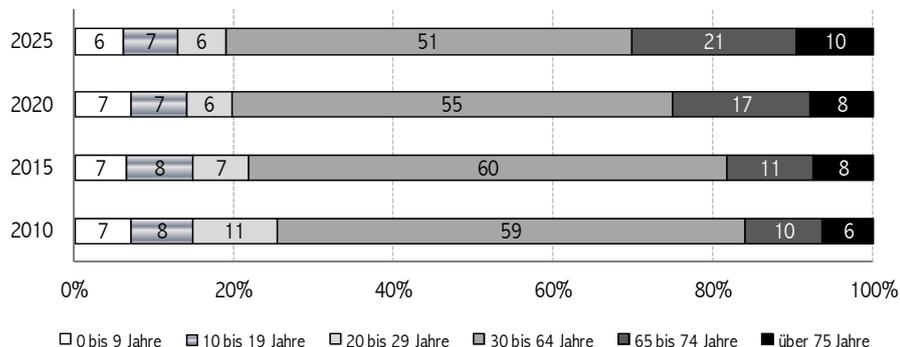
Alter	2005	2010	2015	2020	2025
unter 5	26	17	22	18	15
5 bis 9	28	27	18	23	19
10 bis 14	23	25	24	16	20
15 bis 19	42	23	25	24	16
20 bis 24	39	29	16	17	17
25 bis 29	36	36	27	15	16
30 bis 34	52	41	41	30	17
35 bis 39	49	45	35	35	26
40 bis 44	66	48	44	35	35
45 bis 49	54	69	50	46	36
50 bis 54	71	56	72	52	48
55 bis 59	39	68	54	69	50
60 bis 64	28	36	63	50	63
65 bis 69	32	28	36	63	50
70 bis 74	27	32	28	36	63
über 75	32	39	45	45	52
Gesamt	644	619	599	573	541

Nach dem Trendszenario würde sich die Einwohnerzahl von Mützel mit dem Ortsteil Hüttermühle bis 2025 um 13 % verringern.

Bezogen auf die Altersstruktur würde sich bis 2025 folgende Entwicklung ergeben:

- Der Anteil der unter 20-jährigen bliebe nahezu auf gleichem Niveau.
- Die Altersgruppe zwischen 20 und 29 Jahren würde von 11 % auf 6 % schrumpfen und sich somit fast halbieren.
- Der Anteil der 30 bis 64-jährigen fiel von 59 % auf 51 %.
- Der Seniorenanteil (über 65 Jahre) würde sich von 16 % auf 31 % fast verdoppeln.

Relative Altersstrukturelle Veränderungen gemäß Trendszenario – Mützel (inkl. Hüttermühle)



### Tuheim mit den Ortsteilen Wülpen, Holzhaus und Ringelsdorf

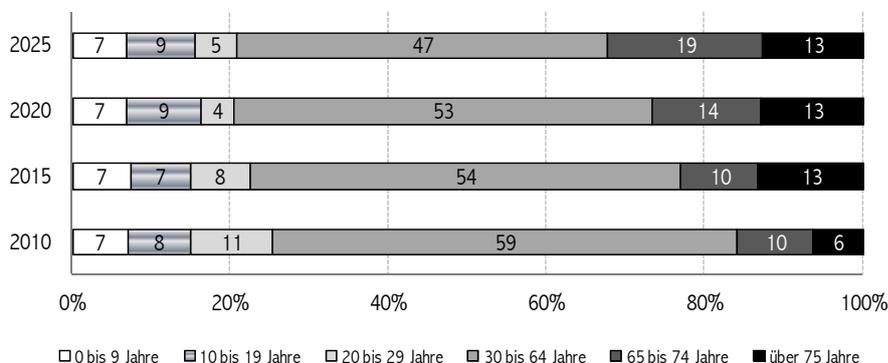
Alter	2005	2010	2015	2020	2025
unter 5	54	48	38	36	32
5 bis 9	33	61	54	43	41
10 bis 14	54	35	65	58	46
15 bis 19	99	44	29	53	47
20 bis 24	78	70	31	20	37
25 bis 29	64	71	64	28	18
30 bis 34	68	70	78	70	31
35 bis 39	104	68	70	78	70
40 bis 44	126	105	69	71	78
45 bis 49	153	123	103	67	69
50 bis 54	125	143	115	96	63
55 bis 59	77	118	135	109	90
60 bis 64	69	72	110	126	101
65 bis 69	100	65	68	104	119
70 bis 74	75	86	56	58	89
über 75	122	141	165	150	136
Gesamt	1.401	1.320	1.249	1.166	1.069

Trendszenario der Einwohnerentwicklung – Tuheim (inkl. Wülpen, Holzhaus, Ringelsdorf),  
Quelle: eigene Berechnung

Nach dem Trendszenario würde sich die Einwohnerzahl Tuheims mit den Ortsteilen Wülpen, Holzhaus und Ringelsdorf bis 2025 um 19 % verringern.

Folgende altersstrukturelle Entwicklung würde sich bis 2025 ergeben:

- Der Anteil der unter 20-jährigen würde stabil bleiben.
- Der Anteil der Berufseinsteiger und Familiengründer (20 bis 29 Jahre) ginge von 11 % auf 5 % zurück.
- Die Altersgruppe zwischen 30 und 64 Jahren würde ihren Einwohneranteil von 59 % auf 47 % reduzieren.
- Der Anteil der über 65-jährigen würde sich von 16 % auf 32 % verdoppeln.



Relative Altersstrukturelle Veränderungen gemäß Trendszenario – Tuheim (inkl. Wülpen, Holzhaus, Ringelsdorf)

Trendszenario der Einwohnerentwicklung – Gladau (inkl. Dretzel, Schattberge),  
Quelle: eigene Berechnung

### Gladau mit den Ortsteilen Dretzel und Schattberge

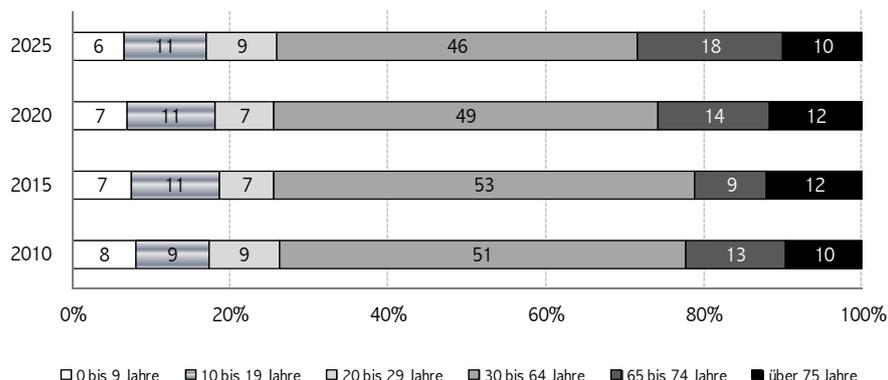
Alter	2005	2010	2015	2020	2025
unter 5	28	23	19	16	13
5 bis 9	29	28	23	19	16
10 bis 14	25	32	31	25	21
15 bis 19	42	27	35	33	27
20 bis 24	42	31	20	26	25
25 bis 29	39	27	20	13	16
30 bis 34	48	39	27	20	13
35 bis 39	54	48	39	27	20
40 bis 44	59	49	44	35	25
45 bis 49	53	55	46	41	33
50 bis 54	69	50	52	43	38
55 bis 59	28	66	48	50	41
60 bis 64	36	23	54	39	41
65 bis 69	55	36	23	54	39
70 bis 74	36	46	30	19	45
über 75	61	62	70	61	46
Gesamt	704	642	580	522	460

Nach dem Trendszenario würde sich die Einwohnerzahl Gladaus mit den Ortsteilen Dretzel und Schattberge bis 2025 um 28 % verringern.

Bezogen auf die Altersstruktur ergibt sich bis 2025 folgende Entwicklung:

- Der Anteil der unter 20-jährigen verharrte auf niedrigem Niveau.
- Die Gruppe zwischen 20 und 29 Jahren bliebe stabil bei etwa 9 %.
- Die Gruppe zwischen 30 und 64 Jahren würde ihren Anteil bis 2015 auf 53 % steigern, fiel bis 2025 aber wieder auf 46 % zurück.
- Der Anteil der über 65-jährigen würde bis 2025 von 23 % auf 28 % ansteigen.

Relative Altersstrukturelle Veränderungen gemäß Trendszenario – Gladau (inkl. Dretzel, Schattberge)



### Paplitz mit dem Ortsteil Gehlsdorf

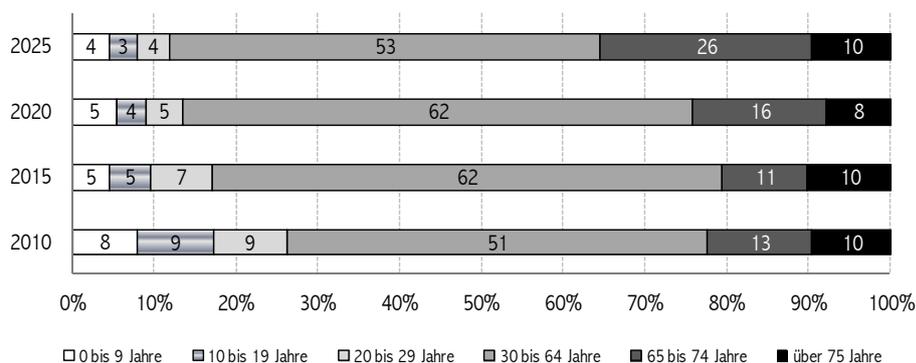
Alter	2005	2010	2015	2020	2025
unter 5	11	5	8	6	4
5 bis 9	13	10	5	8	5
10 bis 14	11	8	6	3	5
15 bis 19	26	11	8	6	3
20 bis 24	22	20	8	6	5
25 bis 29	14	14	13	5	4
30 bis 34	23	13	13	12	5
35 bis 39	20	20	11	11	10
40 bis 44	35	18	18	10	10
45 bis 49	44	37	19	19	11
50 bis 54	30	46	39	20	20
55 bis 59	26	30	46	39	20
60 bis 64	14	26	30	46	39
65 bis 69	21	11	20	24	36
70 bis 74	21	18	9	18	20
über 75	40	35	29	20	21
Gesamt	371	322	283	252	218

Trendszenario der Einwohnerentwicklung – Paplitz (inkl. Gehlsdorf),  
Quelle: eigene Berechnung

Nach dem Trendszenario würde sich die Einwohnerzahl von Paplitz mit dem Ortsteil Gehlsdorf bis 2025 um 32 % verringern.

Folgende altersstrukturelle Entwicklung würde sich bis 2025 ergeben:

- Der Anteil der unter 20 Jährigen sinkt von 17 % auf 7 % im Jahr.
- Die Altersgruppe zwischen 20 und 29 Jahren schrumpft von 9 % auf 4 %.
- Bei den Personen zwischen 30 und 64 Jahren steigt der bis 2020 von 51 % auf 62 % und fällt anschließend auf 53 % zurück.
- Der Seniorenanteil (über 65 Jahre) wächst von 23 % auf 36 %.



Relative Altersstrukturelle Veränderungen gemäß Trendszenario – Paplitz (inkl. Gehlsdorf)

## Schopsdorf

Für den Ortsteil Schopsdorf liegen keine ausreichenden Altersstrukturdaten vor, die ein methodisch gleiches Trendszenario wie für die anderen Genthiner Ortsteile erlauben.

Von daher wird eine pauschalisierte Annahme auf Basis der Einwohnersalden zwischen 2007 und 2012 getroffen. Die Annahme unterstellt, dass die Veränderungen der benannten Jahre vorrangig den auch zukünftig andauernden Effekten des demografischen Wandels geschuldet waren. Zeitlich begrenzte Sondereffekte wie die nachholende Suburbanisierung spielen in dem Zeitraum keine dominierende Rolle mehr.

Der jährliche relative Einwohnerverlust in Schopsdorf in den Jahren 2007 bis 2011 betrug durchschnittlich -1,45 %. Hochgerechnet auf das Jahr 2025 würde Schopsdorf bei unverändertem Trend noch 206 Einwohner zählen.

	2007	2011	2015	2020	2025
Einwohner	290	254	239	222	206

## Haushaltsstrukturprognose auf Basis der regionalisierten Bevölkerungsprognose des Landes für die Gesamtstadt

Zum 31.12.2010 wird von 8.095 Haushalten in der Stadt Genthin ausgegangen. Zu diesem Zeitpunkt lebten etwa 40 % der Genthiner in Einpersonenhaushalten, 39 % in Zweipersonenhaushalten und lediglich 22 % in Haushalten mit mehr als zwei Personen<sup>4</sup>.

Insgesamt wird bis zum Jahr 2025 ein deutlicher Rückgang der Haushaltszahl erwartet. Der Trend zu Ein- und Zweipersonenhaushalten aufgrund sich verändernder Lebensstile wird durch die Zunahme der Zahl älterer Menschen noch verstärkt. Treffen die Voraussagen der 5. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes ein, würden im Jahr 2025 nur noch 6.574 Haushalte (-19 %) in Genthin leben.

Haushaltsstrukturprognose gemäß Landesprognose – Gesamtstadt, Quelle: eigene Berechnung

	1PHH	2PHH	3PHH	4PHH	5PHH	Gesamt HH
2010	3.212	3.122	1.108	523	131	8.095
2025	2.715	2.573	832	365	88	6.574

<sup>4</sup> Aufgrund fehlender Daten zur Haushaltsstruktur in der Stadt Genthin wurde für die Darstellung der Ausgangslage die Trendvorberechnung des Statistischen Bundesamtes zur Haushaltsstruktur 2009 herangezogen. Da in den Berechnungen des Statistischen Bundesamtes keine Klassifizierung nach Größe und Lage der Städte stattfand, kann die reale Haushaltsstruktur der Stadt Genthin von den Berechnungen abweichen.

### 3.3. Wohnbauflächen

#### 3.3.1. Wohnungsbestand

Zum 31.12.2010 bestanden in der Stadt Genthin 8.715 Wohnungen in 4.020 Wohngebäuden.<sup>5</sup> 231 dieser Wohnungen befanden sich in Wohnheimen, so dass in den folgenden Berechnungen von 8.484 Wohnungen in der Stadt Genthin ausgegangen wird.

#### Verteilung nach Ortsteilen

In der Kernstadt<sup>6</sup> Genthin befanden sich mit 6.684 Wohnungen<sup>7</sup>. Dies entsprach 79 % des Gesamtbestands. Entsprechend entfallen auf die Ortsteile und Ortschaften 1.800 Wohnungen bzw. 19 % des Bestands. Belastbare Angaben zur Verteilung des Wohnungsbestandes auf die Ortschaften und Ortsteile lagen nicht vor, so dass im Folgenden nur eine Annäherung auf Basis von Ortsbegehungen und Luftbildauszählungen erfolgen kann.

Ortschaft/Ortsteil	Wohnungen 2010	Anteil in %
Kernstadt*	6.684	78,8
- Fienerode*	33	0,4
- Hagen*	15	0,2
Parchen**	297	3,5
- Wiechenberg*	15	0,2
Mützel*	250	2,9
- Hüttermühle*	35	0,4
Tuchein**	581	6,8
- Wülpen **	6	0,1
- Holzhaus **	8	0,1
- Ringelsdorf **	12	0,1
Gladau**	135	1,6
- Dretzel **	133	1,6
- Schattberge **	25	0,3
Paplitz**	115	1,4
- Gehlsdorf **	8	0,1
Schopsdorf**	120	1,4
- Gottesforth**	10	0,1
- Sandforth**	2	0,0
Gesamt***	8.484	100,0

Wohnungsangebot nach Ortschaften und Ortsteilen in Wohngebäuden

(Quellen: \* Stadtentwicklungskonzept Genthin 2008/09 (Bestand zum 31.12.2007); \*\* Annäherung durch Befahrung und Luftbilder; \*\*\* Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Gebietsstand 31.12.2010, ohne Wohnheime)

<sup>5</sup> Quelle: Statistisches Landesamt, Gebietsstand 1.7.2012.

<sup>6</sup> Als Kernstadt wird der im Zusammenhang bebaute Bereich des Zentralen Orts Genthin bezeichnet.

<sup>7</sup> Quelle: Stadtentwicklungskonzept 2008/09, eigene Fortschreibung.

## Baustruktur und Baualter

Zum 31.12.2010 befanden sich fast 3.952 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Dies entspricht 47 % des gesamtstädtischen Wohnungsbestands. Rund 4.530 Wohnungen befanden sich in Mehrfamilienhäusern, die zu 95 % in der Kernstadt liegen. Demgegenüber entfielen 42 % aller Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern auf die Ortschaften und Ortsteile und „nur“ 58 % auf die Kernstadt.

Wohnungsangebot nach Gebäudetyp

Ortsteile	Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern
Kernstadt	4.281*	2.412
- Fienerode**	0	33
- Hagen**	0	15
Parchen**	32*	265
- Wiechenberg**	0	15
Mützel**	24*	226
- Hüttermühle**	0	35
Tuheim**	155	426
- Wülpen**	0	6
- Holzhaus**	0	8
- Ringelsdorf**	0	12
Gladau**	0	135
- Dretzel**	40	84
- Schattberge**	0	25
Paplitze**	0	115
- Gehlsdorf**	0	8
Schopsdorf**	0	120
- Gottesforth**	0	10
- Sandforth**	0	2
Gesamt***	4.532	3.952

(Quellen: \* Stadtentwicklungskonzept Genthin 2008/09 (Bestand zum 31.12.2007); \*\* Annäherung durch Befahrung und Luftbilder; \*\*\* Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Gebietsstand 31.12.2010, ohne Wohnheime)

Bei den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern dominierte der DDR-Wohnungsbau in Block- und Plattenbauweise. Mit 3.491 Wohnungen stammten 77 % der gesamtstädtischen Geschosswohnungen aus den 1950er bis 1980er Jahren. In diesem Zeitraum sind auch nahezu alle Geschosswohnungsbauten in den Ortschaften und Ortsteilen entstanden. Der überwiegend gründerzeitlich geprägte Geschosswohnungsbestand in der Kernstadt umfasste rund 900 Wohnungen. Nach 1990 wurden 157 Geschosswohnungen gebaut.

## Wohnungsgrößen

Der dominierende Anteil entfiel auf Wohnungen mit 3 Räumen (ohne Küche), die gut 40 % des Bestands ausmachen. Wohnungen mit 2 und 4 Räumen kommen auf einen Anteil von jeweils einem Fünftel. Größere Wohnungen mit 5 und mehr Wohnräumen stellen 13 % des Bestands, während Ein-Raum-Wohnungen 6 % ausmachen.

	1 Raum	2 Räume	3 Räume	4 Räume	5+Räume	$\Sigma$
n	559	1.838	3.549	1.672	1.097	8.715
%	6	21	41	19	13	100

(Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt - Gebietsstand 1.7.2012)

Wohnraumstruktur 2010 in Wohn- und Nichtwohngebäuden (Raumzahl ohne Küche) Gesamtstadt

Zum 31.12.2010 lag die durchschnittliche Wohnungsgröße in Genthin bei 76 qm. Allein in den letzten 3 Jahren wuchs die durchschnittliche Wohnungsgröße um 2 qm.<sup>8</sup>

### Eigentumsstruktur und Wohnungsleerstand

Mit 2.663 Wohnungen befand sich fast ein Drittel des Bestands im Eigentum der organisierten Wohnungswirtschaft (SWG Städtische Wohnungsbaugesellschaft Genthin mbH, GWG Genthiner Wohnungsbaugenossenschaft „Frohe Zukunft“ eG). Bezogen auf den Wohnungsbestand in Mehrgeschossern lag der Anteil der beiden Unternehmen über 59 %. Die Bestände der organisierten Wohnungswirtschaft befanden sich ganz überwiegend in der Kernstadt. Zur GWG zählten zusätzlich drei Objekte in Parchen mit zusammen 32 Wohnungen. Dritter größerer Vermieter der Stadt war die Genthiner Beteiligungs-GmbH / Silva-Siedlung KG mit 218 Wohnungen bzw. 3 % des gesamtstädtischen Wohnungsangebotes.

	Wohnungen	Anteil in %
SWG	1.402	16
GWG	1.261	15
Genthiner Beteiligungs-GmbH / Silva-Siedlung KG	218	3
Sonstige (private Eigentümer)	5.603	66
Summe	8.484	100

(Quelle: Daten der Wohnungsunternehmen)

Wohnungsbestand in Wohngebäuden nach Eigentum

Erhebungen zum Wohnungsleerstand standen lediglich für die Bestände der organisierten Wohnungswirtschaft zur Verfügung. Zum 31.12.2010 meldeten die Unternehmen 452 nicht vermietet Wohnungen.<sup>9</sup> Die Leerstandsquote im Durchschnitt beider Unternehmen lag bei 17 %. In der Angabe enthalten sind Wohnungen, die für geplante Maßnahmen (Abriss / Rückbau) still gelegt sind und nicht mehr angeboten werden.

Trotz zahlreicher Sanierungs- und Stadtumbaumaßnahmen hatte sich die Leerstandssituation der beiden großen Wohnungsunternehmen seit dem Jahr 2000 nur leicht entspannt. Die Zahl der leeren Wohnungen lag zum 31.12.2010 zwar um 96 niedriger als 10 Jahre zuvor, die relative Leerstandsquote blieb aber gleich. Demzufolge reichte der Stadtumbau der letzten 10 Jahre lediglich dafür aus, den Leerstand nicht weiter anwachsen zu lassen. Zu einer Leerstandsreduzierung hat er nicht geführt.

<sup>8</sup> Zum 31.12.2007 umfasste eine durchschnittliche Wohnung in Genthin 73,9 qm Wohnfläche. Alle Angaben: Landesamt für Statistik.

<sup>9</sup> Angabe des Bauamtes der Stadt Genthin vom Dezember 2011.

Jahr	leer WE der org. Wohnungswirtschaft	Leerstandsquote
1995*	87	3
2000*	548	17
2008**	375	14
2010***	452	17

(Quellen \*Stadtentwicklungskonzept 2001; \*\* Stadtentwicklungskonzept 2008/09 - Stand 01.07.2008; \*\*\* Angabe des Bauamtes)

In den letzten 3 Kalenderjahren wurden im Rahmen des Stadtumbaus lediglich 16 Wohnungen vom Markt genommen.<sup>10</sup> Diese geringe Stadtumbaudynamik hat den noch im Stadtentwicklungskonzept 2008/2009 festgestellten zwischenzeitlichen Rückgang der Leerstandsquote auf 14 % wieder „aufgebraucht“.

Für die gesamtstädtische Leerstandsermittlung werden folgende Annahmen getroffen:

- Die durchschnittliche Haushaltsgröße zum 31.12.2010 beträgt 1,96 Personen.<sup>11</sup>
- Bei 15.498 Hauptwohnsitznehmern ergibt sich aus der durchschnittlichen Haushaltsgröße eine Zahl von 7.907 Haushalten.
- In der Gegenüberstellung von Wohnungszahl und Haushaltszahl ergibt sich bei 8.484 Wohnungen zum 31.12.2010 ein Leerstand von 577 Wohnungen.
- Die organisierte Wohnungswirtschaft gab zum Stichtag einen Leerstand von 452 Wohnungen an.
- Dementsprechend stehen außerhalb der Bestände der organisierten Wohnungswirtschaft 125 Wohnungen leer, die sich über das gesamte Stadtgebiet verteilen.

Zum 31.12.2010 wird ein Leerstand von 577 Wohnungen angenommen.

### Bautrend

Im Vergleich zum Jahr 2001 hatte sich die Wohnungszahl bis Ende 2010 um 331 reduziert. Diese Verringerung war Folge der Reduzierung von Geschosswohnraum im Stadtumbau und der gleichzeitig abflauenden Neubautätigkeit im Eigenheimsegment. Parallel zu dieser Entwicklung nahm die Zahl der Wohngebäude um 130 und die durchschnittlichen Wohnungsgröße um 2 qm auf 76 qm zu.

	2000	2010	Veränderung	Veränderung in %
Wohnungen	8.815	8.484	-331	-4
Wohngebäude	3.890	4.020	+130	+3

(Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt)

<sup>10</sup> Durch den Etagenrückbau an einem Objekt.

<sup>11</sup> Die durchschnittliche Haushaltsgröße wurde im Stadtentwicklungskonzept zum 31.12.2007 mit 1,98 Einwohnern angenommen. Das Bundesamt für Statistik geht in seiner jüngsten Haushaltsstrukturprognose mit der Datenbasis 2009 davon aus, dass die Haushaltsgröße in den neuen Bundesländern innerhalb des Prognosehorizonts bis 2030 im Jahresdurchschnitt um 0,018 Personen schrumpft. Entsprechend wird für Genthin zum 31.12.2010 eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,96 Personen veranschlagt. Die Annahme des Bundesamtes zur aktuellen Haushaltsgröße in den neuen Ländern von 1,92 Personen pro Haushalt wird für Genthin aufgrund des kleinstädtischen und ländlichen Charakters des Stadtgebietes als zu niedrig eingeschätzt.

## Bilanzaufschlüsselung

Durch Neubau entstanden im Schnitt der letzten 3 Jahre 8 Wohnungen pro Jahr. Trotz zwischenzeitlicher Eingemeindungen von Paplitz, Tuchem und Gladau hat sich das Baugeschehen im Stadtgebiet gegenüber den Erwartungen des Stadtentwicklungskonzepts nochmals leicht reduziert. Damals war ein Neubauzugang von 10 Wohnungen pro Jahr angenommen worden. Für die Bestandsentwicklung bedeutsamer als der Neubau waren die Wohnungszugänge durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, die jedoch keine flächenrelevanten Auswirkungen haben.

Veränderung Wohnungsbestand Gesamtstadt	2008	2009	2010
Zugang durch Neubau	14	5	5
Zugang durch Baumaßnahmen an best. Gebäuden	29	29	38
darunter durch Nutzungsänderung	9	-	5
Sonstiger Zugang	-	-	-
Zugang gesamt	43	34	43
Totalabgang	3	1	-
darunter durch Nutzungsänderung	2	1	-
Abgang durch Baumaßnahmen an best. Gebäuden	23	25	49
Sonstiger Abgang	-	-	-
Abgang gesamt	26	26	49
Jahresbilanz	+17	+8	-6

(Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Gebietsstand. 31.12.2010)

Baugeschehen in Genthin  
2008-2010  
auf Grund fehlender Daten ohne  
Schoppsdorf

Der Wohnungsabgang wurde in den letzten drei Jahren kaum noch durch Maßnahmen des Stadtumbaus geprägt. Auch Nutzungsänderungen fielen kaum ins Gewicht. Jahresdurchschnittlich 32 Wohnungen gingen vor allem durch Maßnahmen an bestehenden Gebäuden verloren.

Im Saldo der letzten drei Jahren ist die Zahl der Wohnungen in Genthin stabil geblieben.

### 3.3.2. Prognose für die Wohnbauflächenbedarfsentwicklung

Einflussgrößen für die Abschätzung der Wohnbedarfsentwicklung sind der Erweiterungsbedarf, der Auflockerungsbedarf, der Ersatzwohnbedarf und der Neubedarf.

- Der Erweiterungsbedarf ergibt sich aus einer Reduzierung der Wohnungsbelegung (Personen je Wohnung).
- Der Auflockerungsbedarf entsteht bei steigendem Wohnflächenverbrauch (Quadratmeter je Bewohner).
- Der Ersatzwohnbedarf gibt den Umfang des durch Wohnungsabgang infolge von Abbruch, Umnutzung oder Baumaßnahmen zu ersetzenden Wohnungsbestands an.
- Der Neubedarf erwächst im Falle schrumpfender Haushaltszahlen im Wesentlichen durch strukturelle Veränderungen in der Wohnungsnachfrage, zumeist in Form des freistehenden Einfamilienhauses. Der Neubedarf wird aus dem Baugeschehen der vergangenen Jahre abgeleitet, wobei ein Zeitraum ausgewählt wird, der aus heutiger Sicht für den künftigen Neubautrend die höchste Plausibilität aufweist.

In der Bedarfsberechnung zu berücksichtigen ist die Fluktuationsreserve. Um Zu- und Umzüge sowie zeitweilige Nutzungsunterbrechungen für Sanierungs- und Modernisie-

rungsarbeiten zu ermöglichen, muss über den Netto-Wohnbedarf hinaus eine begrenzte Zahl von Wohnungen zur Verfügung stehen.

Für die Bedarfsprognose wird die 5. Regionalisierte Einwohnerprognose des Statistischen Landesamtes zum Ansatz gebracht. Die Prognose weicht wegen der Annahmen eines Geburtenanstiegs, einer längeren Lebenserwartung und eines perspektivisch ausgeglichenen Wanderungssaldos positiv vom Trendszenario in der Einwohnerprognose des Stadtentwicklungskonzepts ab.

### **Erweiterungsbedarf**

Für die Stadt Genthin wurde zum 31.12.2010 eine Belegungsdichte von 1,96 Personen pro Wohnung veranschlagt. Auf Grund der absehbaren altersstrukturellen und sozialen Trends wird der Anteil kleiner Haushalte weiter steigen. Angenommen wird, dass sich die durchschnittliche Belegungsdichte bis 2025 auf 1,87 Personen pro Wohnung verringert.

Entsprechend ergibt sich im Prognosehorizont 2025 bei 12.481 Einwohnern und einer Haushaltsgröße von 1,87 eine Zahl von ca. 6.700 Haushalten.

Der Zielhorizont des Flächennutzungsplans geht von 6.700 Haushalten im Jahr 2025 aus, die ihren Wohnbedarf in der Stadt Genthin realisieren.

Wird diese Bedarfszielgröße angesetzt, so ergibt sich im Vergleich zum Wohnungsbestand von 2010 (Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden) ein Bestandsüberhang von ca. 2.000 Wohnungen. Ausgehend von der realen Leerstandsentwicklung muss angenommen werden, dass sich dieser Überhang im hoch verdichteten mehrgeschossigen Mietwohnungsbau konzentriert (GFZ 1,2). Hierfür wird eine Wohnungsdichte von 120 Wohnungen/ha angesetzt.

Einwohnerzahl 2025	Belegungsdichte 2025	Wohnungsbestand 2010	Ca. Wohnungsbedarf 2025	Bedarf 2025 minus Bestand 2010	Brutto-Baulandbedarf 2025
12.481	1,87	8.715	6.700	- 2.000	- 16,7 ha

Aus der Berechnung zum Erweiterungsbedarf ergibt sich ein hypothetischer Überhang an Wohnbauflächen in der Größenordnung von gut 16 ha. Dieser Überhang wird in dem Maße flächenrelevant, in dem eine Bestandsanpassung durch flächenhaften Abriss erfolgt.

## Auflockerungsbedarf

Die durchschnittliche Wohnungsgröße in Genthin zum 31.12.2010 betrug 76 qm.<sup>12</sup> Unter Berücksichtigung der Wohnungsleerstände wurde in Genthin für das Jahr 2010 ein realer Wohnflächenverbrauch von 38,7 qm je Einwohner ermittelt. Dies liegt sehr nahe am ostdeutschen Durchschnitt (39 qm).

Unter Berücksichtigung des bisherigen Wachstumstrends und eines dauerhaft entspannten Wohnungsmarkts mit entsprechend günstigen Mieten kann davon ausgegangen werden, dass der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch pro Person in Genthin bis 2025 auf 42 qm wächst, was dem Durchschnitt der alten Bundesländer entspricht.

Für das Jahr 2025 wird ein durchschnittlicher Wohnflächenbedarf von 42 qm pro Einwohner angenommen.

Für die 2000er Jahre wurde in Genthin eine jährliche Steigerung der durchschnittlichen Wohnfläche je Wohnung von 0,24 m<sup>2</sup> ermittelt. Setzt sich dieser Trend fort, wächst die durchschnittliche Wohnungsgröße von 75,8 qm im Jahr 2010 auf 79,4 qm im Jahr 2025.

Wird diese Bedarfszielgröße von 515.130 qm Wohnfläche angesetzt, so ergibt sich ein Bedarf an 6.488 Wohnungen und dementsprechend ein Bestandsüberhang von 1.864 Wohnungen. Ausgehend von der realen Leerstandsentwicklung muss angenommen werden, dass sich dieser Überhang im hoch verdichteten mehrgeschossigen Mietwohnungsbau konzentriert. Hierfür wird eine Wohnungsdichte von 120 Wohnungen/ha angesetzt. Damit ergibt sich ein hypothetischer Bauflächenüberhang von etwa 15,5 ha.

Einwohner 2025	Wohnfläche je Person 2025 (qm)	Gesamtbedarf 2025 (qm)	Wohnfläche Bestand 2010 (qm)	Wohnflächenüberhang 2025 (qm)	WE-Überhang bei Ø WE-Größe 79,4 qm	Brutto-Baulandbedarf 2025
12.265	42	515.130	650.500	135.370	-1.864	-15,5 ha

Die Berechnung des Auflockerungsbedarfs ergibt im Zielhorizont 2025 einen Wohnflächenüberhang von 15,5 ha. Dieser Überhang wird in dem Maße flächenrelevant, in dem eine Bestandsanpassung durch flächenhaften Abriss erfolgt.

## Ersatzwohnbedarf<sup>13</sup>

Die durchschnittlichen jährlichen Wohnungsabgänge in Genthin durch Abbrüche, Umbauten oder Umnutzungen etc. lagen in den letzten drei Jahren durchschnittlich bei 34 Wohnungen pro Jahr. Demgegenüber kamen jahresdurchschnittlich 32 Wohnungen durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden (Rekonstruktion) auf den Markt. Faktisch wird der Ersatzwohnbedarf durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden nahezu gedeckt

Hochgerechnet auf den Prognosezeitraum bis 2025 ergibt sich ein Ersatzwohnbedarf von 510 Wohnungen, der zu über 90 % durch Maßnahmen im Bestand gedeckt wird.

<sup>12</sup> Laut Statistischem Landesamt.

<sup>13</sup> Die Grundannahmen können sich bei vorliegender Baustatistik für Schopisdorf noch einmal leicht verschieben. Von einer quantitativen neuen Situation ist dann aber nicht auszugehen.

Als Ersatzwohnbedarf wird im Planungszeitraum eine Größenordnung von etwa 30 Wohnungen angenommen. Dieser Bedarf wird faktisch nicht flächenrelevant, da er durch nachfragegerechte Angebotsanpassung aus dem heutigen Wohnungsbestand bzw. durch Zugänge infolge von Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden und Neubau in Baulücken ausgeglichen werden kann.

### **Neubedarf**

Der Neubedarf erwächst bei rückläufigen Einwohnerzahlen ausschließlich aus der wachsenden Nachfrage nach kleinteiligem Wohneigentum. Ganz überwiegend handelt es sich dabei um das herkömmliche Einfamilienhaus.

Grundlage für die Ermittlung des Neubedarfs ist das Wohnungsbaugeschehen. Angenommen wird ein Neubauzugang von durchschnittlich 8 Wohnungen pro Jahr.<sup>14</sup> Dies entspricht dem Durchschnitt des Wohnungsneubaus der Jahre 2007 bis 2010. Durch den Neubau kommt es im Prognosezeitraum bis 2025 zu einem Zugang von 120 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Der Eigenheimbau wird vollständig flächenwirksam und mit einer mittleren Bebauungsdichte von 16 Wohnungen pro Hektar angenommen.

Der Neubedarf nimmt im Planungszeitraum eine Größenordnung von 120 Wohnungen (in Ein- und Zweifamilienhäusern) an. Dies ergibt einen Bruttobaulandbedarf von 7,5 ha.

Ein Neubedarf im Geschosswohnungsbau ist angesichts der dauerhaften Angebotsüberhänge in diesem Segment rein quantitativ nicht erkennbar. Nach qualitativen Kriterien ist auf Grund diversifizierter Wohnansprüche von einer begrenzten Nachfrage nach neuen Angeboten im Geschosswohnungsbau auszugehen. Zum überwiegenden Teil kann diese Nachfrage durch Umbau und Modernisierung leerstehender Bestände befriedigt werden. Für den Planungszeitraum bis 2025 wird unterstellt, dass punktuell ein begrenzter Neubedarf entsteht, der nicht aus dem Bestand des Wohnungsüberhangs befriedigt werden kann. Dieser punktuelle Neubedarf kann sich realisieren, indem Eigentümer innerstädtischer Grundstücke ihr Baurecht nach § 34 BauGB in Anspruch nehmen (Füllung von Baulücken).

Über Vorhaben im Sanierungsgebiet Altstadt und innerstädtische Baulücken hinaus ist kein Bedarf an Flächenausweisungen für den Geschosswohnungsbau erkennbar.

### **Fluktuationsreserve**

Veranschlagt wird eine Fluktuationsreserve von 5 % des Bedarfes. Bei ca. 6.700 Haushalten im Zielhorizont 2025 entsteht ein zusätzlicher Bedarf von rund 335 Wohnungen. Angesichts des bestehenden und prognostizierten Wohnungsüberhangs kann dieser zusätzliche Bedarf vollständig aus dem Wohnungsbestand befriedigt werden und wird daher nicht flächenrelevant.

Die Fluktuationsreserve in der Größenordnung von 5 % des Gesamtbedarfs bzw. 335 Wohnungen wird nicht flächenwirksam.

---

<sup>14</sup> Die Grundannahmen können sich bei vorliegender Baustatistik für Schoppsdorf noch einmal leicht verschieben. Von einer quantitativen neuen Situation ist dann aber nicht auszugehen.

## Resümee aus der Wohnbedarfsermittlung für die Stadt Genthin

1. Die Berechnung des Auflockerungs- und Erweiterungsbedarfs ergibt hypothetische Bauflächenüberhänge von bis zu 17 ha. Das Stadtentwicklungskonzept sieht vor, Wohnbauflächen in der Kernstadt mit hoher Bebauungsdichte mittelfristig zu Wohnbauflächen mit verringerter Bebauungsdichte oder auch zu extensiven und naturnahen Freiflächen umzuwandeln.
2. Ein erheblicher Teil des hypothetischen Flächenüberhangs wird sich jedoch weiterhin in Wohnungsleerstand ausdrücken und damit nicht flächenrelevant werden. Der Wohnungsabgang, in der letzten Dekade vor allem durch Maßnahmen der organisierten Wohnungswirtschaft im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost geprägt, erfährt aus heutiger Sicht - trotz erwartbar ansteigender Wohnungsleerstände - keine neue Dynamik. Die erste Phase des Stadtumbaus hat die eklatanten Spitzen des Wohnungsüberhangs abgeschmolzen. Die meisten großen Vermieter haben verkraftbare Leerstandsquoten erreicht. Die Überalterung der Stammmieter führt dank der weiter steigenden Lebenserwartung nur verzögert zu neuen Leerstandsspitzen. Die auslaufenden Altschuldenhilfe und die offene Perspektive des Förderprogramms Stadtumbau Ost lassen darüber hinaus kaum Anreize für „vorsorgliche“ Markteingriffe der organisierten Wohnungswirtschaft erwarten.
2. Die ermittelten Größenordnungen von Ersatzwohnbedarf und Fluktuationsreserve können angesichts der Wohnungsüberhänge im Geschosswohnungsbau faktisch aus dem Bestand heraus befriedigt werden.
3. Der ermittelte Neubedarf im Eigenheimsektor wird flächenwirksam und ergibt einen Bruttobaulandbedarf von bis zu 7,5 ha, wenn er sich vollständig in Form des herkömmlichen Einfamilienhauses materialisiert. Bei entsprechenden Angeboten kann sich ein Bruchteil des Bedarfs an eigentumsfähigem Wohnen auch in Form verdichteter Bebauung (Reihenhäuser etc.) umsetzen, was den Bruttobaulandbedarf leicht reduzieren kann.
4. Ein Neubedarf im Geschosswohnungsbau ist wegen des großen Angebotsüberhangs in diesem Marktsegment nicht quantifizierbar. Für den Planungszeitraum wird unterstellt, dass punktuelle Bedarfe durch die Flächenangebote im Sanierungsgebiet Altstadt und in Baulücken gedeckt werden können.

### Wohnungsbestandsprognose – Gesamtstadt

Annahme	WE Gesamtstadt
Wohnungsbestand 2010 (ohne Wohnheime)	8.484
Erwarteter Wohnungszugang bei 40 Einheiten pro Jahr	600
... darunter durch Neubau 8 Einheiten pro Jahr	120
Erwarteter Wohnungsabgang 34 Einheiten pro Jahr	-510
Wohnungsbestand 2025	8.574

(Quelle: eigene Berechnungen)

### 3.3.3. Wohnbauflächenangebote

#### Wohnbauflächenpotentiale Kernstadt

Auf den Wohnbauflächen der Kernstadt, die durch verbindliche Bauleitplanungen geregelt sind, besteht ein Flächenpotential in der Größenordnung von 105 Parzellen für den Einfamilienhausbau. Unmittelbar aktivierbar waren 47 Parzellen.

Kernstadt – B-Pläne

B-Plan / Satzung (Jahr der Rechtsgültigkeit)	Freie Bauplätze
Nr. 204/1 „Am Mühlengraben“ (1999)	9
Ergänzungssatzung OdF-Straße (2003)	1
Nr. 204 „Mühlengraben- Ost“ (derzeit ausgesetzt)	58 Bei Bruttogrundstücksgröße von 1.000 qm
„Rathenower Heerstraße“ (2012)	37
Gesamt	105

Flächen in der Kernstadt, die nach § 34 BauGB geregelt sind (Baulücken), boten insgesamt 41 Bauplätze für den Wohnungsbau. Die Standorte eignen sich in der Regel für den Einfamilienhausbau. In der Altstadt, in der eine dichtere Bebauung vorherrscht, wurden nur 2 Bauplätze ausgewiesen.

Kernstadt, bebaubar nach § 34 BauGB<sup>15</sup>

Stadtquartier / Straße	Freie Bauplätze
Altenplathow	15
Bergzower Straße	1
Altstadt	5
Südl. Vorstadt	3
Wiesenweg / Aderlaake	6
Am Mühlgraben	1
Östliche Vorstadt	2
Uhlandstraße	2
Ziegeleistraße	2
Südl. Friedenstraße	4
Gesamt	41

Durch den Abriss mehrgeschossiger Gebäude des industriellen Wohnungsbaus im Zuge des Stadtumbaus sind Brachen im Siedlungsgefüge der Kernstadt entstanden, die entsprechend der Ziele des Stadtentwicklungskonzeptes prioritäre Baupotentiale für kleinteiliges und eigentumsfähiges Wohnen darstellen.

Baupotentiale auf Stadtumbauflächen

Straße	Freie Bauplätze
Baumschulenweg	8
Gillhoffstraße	8
Gesamt	16

<sup>15</sup> Ermittlung der freien Bauplätze erfolgte durch Auszählung anhand der ALK Genthin und Luftbildern. Die tatsächliche Marktverfügbarkeit spielt bei der Potentialermittlung keine Rolle.

Zur ökonomischeren Ausnutzung der bestehenden Infrastruktur weist der Flächennutzungsplan kleinteilige Neubaupotentiale aus. Für die Aktivierung dieser Flächenpotenziale sind verbindliche Bauleitplanungen erforderlich.

Straße	Freie Bauplätze
Bieberpfad	3
Mittlere Friedensstraße	5
westl. Zillestraße	6
Gesamt	14

Baupotentiale als städtebauliche Arrondierungen

Weitere, aus städtebaulicher Sicht für eine Reduzierung des Wohnungsüberhangs im Geschosswohnungsbau prädestinierte Siedlungsbestände, sind als Wohngebiete mit hohem Grünanteil<sup>16</sup> ausgewiesen. Ob sich hier tatsächlich durch Abrisse eine langfristige Parzellierung für eine Kleinhausbebauung umsetzen lässt, hängt von Faktoren ab, die außerhalb der Einflussmöglichkeit der Kommune liegen. Diese Flächenpotenziale sind entsprechend nicht bilanziert.

Zusammenfassend geht der Flächennutzungsplan in der Kernstadt von 176 Bauplätzen für Ein- und Zweifamilienhäuser aus.

Durch eine behutsame Nachverdichtung innerhalb der Kernstadt setzt sich Genthin zum Ziel, eine effektive Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur zu erreichen und die Inanspruchnahme neuer Flächen zu minimieren. Darüber hinaus setzt sich Genthin auch zum Ziel, potentiellen Bauherren, die nicht für Baulücken oder Arrondierungen zu interessieren sind, ein alternatives Angebot in der Kernstadt zu bieten. Dafür werden 58 Bauplätze in einem „klassischen“ Eigenheimgebiet, dem B-Plan-Gebiet „Mühlgraben Ost“ vorgehalten.

---

<sup>16</sup> Versiegelungsgrad < 40 % Flächenanteil.

## Wohnbauflächenpotentiale in Ortschaften und Ortsteile

In den Ortschaften und Ortsteilen Genthins steht ein planungsrechtlich gesichertes Bauflächenpotential für 159 Ein- und Zweifamilienhäuser. Zu knapp 40 % befinden sich diese Wohnbaupotentiale in bestehenden Bebauungsplangebieten oder Satzungsbereichen. Gut 60 % der Bauparzellen stellen mögliche Nachverdichtungen im jeweiligen Ortskontext dar.

Freie Bauparzellen in den Ortschaften und Ortsteilen

Ort	„B-Plan“ / Satzung (Jahr der Rechtsgültigkeit)...	... darin Wohnbau- potential	zusätzlich Lücken- bebauung
Mützel	„Mollenberger Feld“ (1994) <sup>17</sup>	7	16
	„Am Mühlengraben“ (1999) (innerhalb Satzung)	2	
	„An den Gänsewiesen“ (2001) (teilweise innerhalb Satzung)	5	
	Abrundungssatzung Mützel (1993)	0 <sup>18</sup>	
Parchen	Ergänzungssatzung Am Mühlenberg (1999)	4	17
	„Burger Straße“ (2009)	0	
	„Die Heinigte“ (2006) <sup>19</sup>	14	
Hüttermühle	„Hüttermühle“ (2001) <sup>20</sup>	2	0
Tuchem	„Hofstücke“ (1997) <sup>21</sup>	0	17
	Abrundungssatzung Schulstraße (1998)	5	
	„Fienerstraße“ (2010)	0	
Gladau	Schattberger Straße (Ergänzungssatzung Fläche 1) (1999)	0	11
	Lindenstraße (Ergänzungssatzung Fläche 2) (1999)	6	
	„Schattberger Straße“ (10)	1	
Dretzel	Neue Siedlung (Ergänzungssatzung Fläche 4) (1999)	1	10
	Neue Siedlung (Ergänzungssatzung Fläche 5) (1999)	0	
	Straße der Freundschaft (Ergänzungssatzung Fläche 6) (1999)	2	
Fienerode			3
Paplit			7
Ringelsdorf			1
Schattberge			3
Schopsdorf	„Ölmacherbusch“ (2010)	10	15
Gesamt		59	100

Quelle: Eigene Vor-Ort Erhebung Herbst 2011; Schopsdorf Herbst 2012

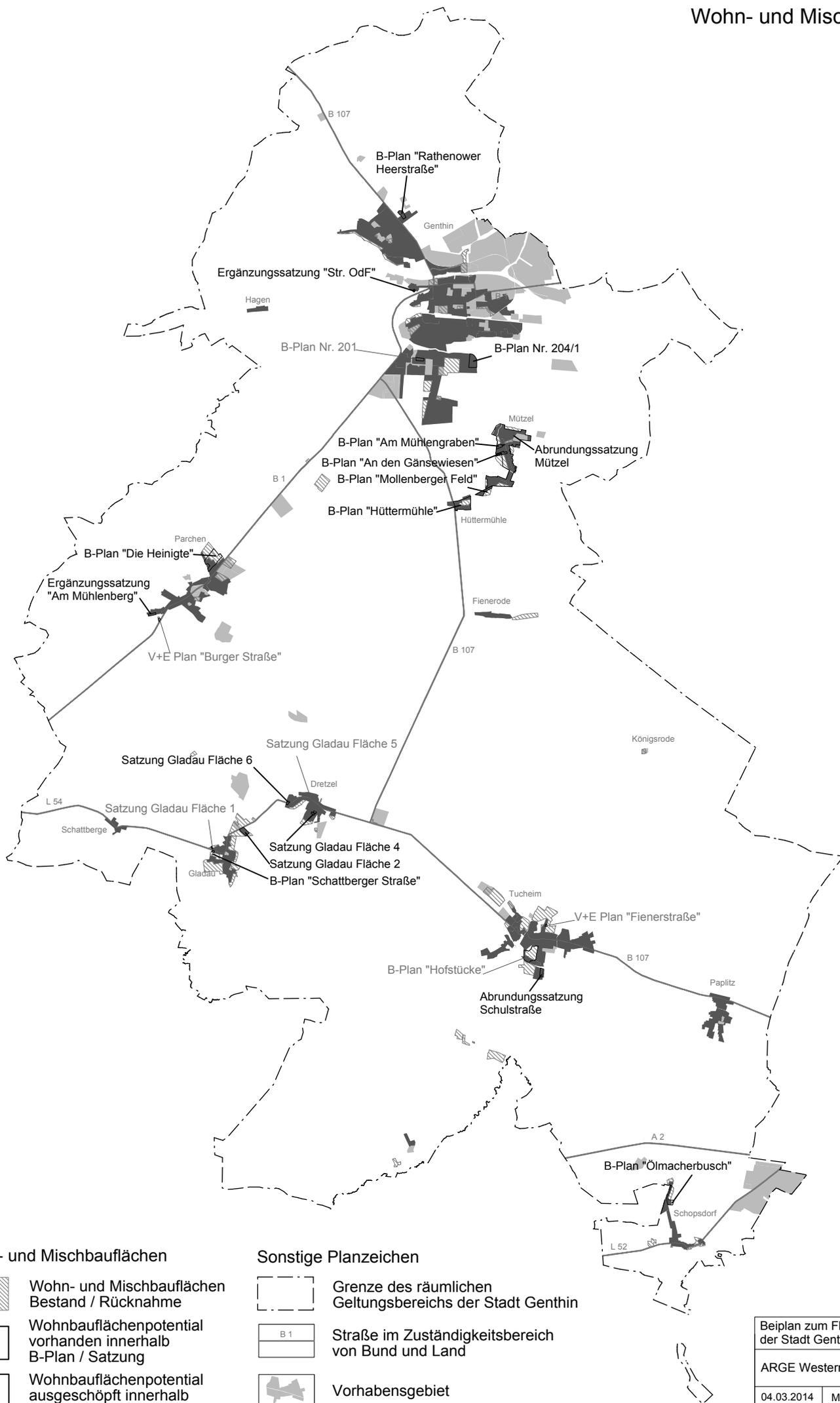
<sup>17</sup> Im FNP-Entwurf erfolgt innerhalb der B-Plan-Grenze eine Reduzierung von 1,4 ha Wohnbaufläche. Die Reduzierung betrifft bisher nicht erschlossene Areale.

<sup>18</sup> Die Wohnbaupotentiale in den laut Satzung festgesetzten drei Abrundungsflächen sind ausgeschöpft. Die restlichen Wohnbaupotentiale liegen außerhalb dieser Abrundungsflächen aber innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung. Bei diesen Wohnbaupotentiale handelt es sich um eine klassische Lückenbebauung nach § 34 BauGB.

<sup>19</sup> Im FNP-Entwurf erfolgen innerhalb der B-Plan-Grenze eine Reduzierung von 4,4 ha Misch- und Gewerbebaufläche sowie eine Umwidmung von 2,9 ha Misch- zu Wohnbaufläche. Die Reduzierung betrifft bisher nicht erschlossene Areale.

<sup>20</sup> Im FNP-Entwurf erfolgt innerhalb der B-Plan-Grenze eine Reduzierung von 2,0 ha Mischbaufläche. Die Reduzierung betrifft bisher nicht erschlossene Areale.

<sup>21</sup> Im FNP-Entwurf erfolgt innerhalb der B-Plan-Grenze eine Reduzierung von 4,7 ha Wohnbaufläche. Die Reduzierung betrifft bisher nicht erschlossene Areale.



**Wohn- und Mischbauflächen**

-  Wohn- und Mischbauflächen Bestand / Rücknahme
-  Wohnbauflächenpotential vorhanden innerhalb B-Plan / Satzung
-  Wohnbauflächenpotential ausgeschöpft innerhalb B-Plan / Satzung

**Sonstige Planzeichen**

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Stadt Genthin
-  Straße im Zuständigkeitsbereich von Bund und Land
-  Vorhabensgebiet

Beiplan zum Flächennutzungsplan der Stadt Genthin	
ARGE Westermann & Wallraf	
04.03.2014	Maßstab: 1 : 100.000

Mit diesem Bauflächenangebot steht jeder Ortschaft und jedem Ortsteil ein ausreichendes Potential für den Eigenbedarf zur Verfügung.

In Mützel (B-Plan „Mollenbergfeld“ von 1994), Tuheim (B-Plan „Hofstücke“ von 1997) und Parchen (B-Plan „Die Heinigte“, letzte Änderung 2006) betreffen die Reduzierungen von Wohnbauflächen bisher nicht erschlossene Areale innerhalb rechtskräftiger B-Pläne. Die Begründungen zur Aufstellung der benannten Bebauungspläne sind aus heutiger Sicht unter Berücksichtigung der negativen demografischen Entwicklung nicht aufrechtzuerhalten. Die Stadt Genthin strebt aufgrund der ausgebliebenen Entwicklungen und auch zukünftig fehlender Bedarfe eine Rückplanung an.

### **Gesamtbilanz Wohnbauflächen**

Der Neubaubedarf an Wohnungen in der Stadt Genthin, der ausschließlich im Ein- und Zweifamilienhaussegment angesetzt wird, wird für die Laufzeit des Flächennutzungsplans bis 2025 auf 120 WE veranschlagt.

Diesem Bedarf steht ein Bauflächenpotential für 335 Einheiten gegenüber. Insofern verfügt die Stadt über ein ausreichendes Angebot für die absehbare Bedarfsentwicklung bis zum Jahr 2025. Ggf. ergeben sich bei einer Fortsetzung des derzeit zum Erliegen gekommenen Stadumbaues zusätzliche Wohnbaupotentiale in der Kernstadt.

Bauflächenpotentiale und bestehende Wohngebiete verteilen sich im Flächennutzungsplan auf Wohnbauflächen und Mischbauflächen.

Stadtgebiete, die vorwiegend dem Wohnen dienen sollen, werden als Wohnbauflächen ausgewiesen. In ihnen sind neben Wohngebäuden auch der Versorgung der Wohnbevölkerung dienende Betriebe und Gemeinwesenangebote und nicht störendes Handwerk zulässig.

In den Ortschaften werden nur Wohnbauflächen ausgewiesen, deren bauliche Entwicklung als noch nicht abgeschlossen gilt. Dadurch soll möglichen Fehlentwicklungen durch die Ansiedlung störender Betriebe vorgebeugt werden. Wohnbauflächen, in denen keine bauliche Entwicklung mehr zu erwarten ist, werden entsprechend der gewollten dörflichen Eigenart als Mischbauflächen ausgewiesen.

Insgesamt weist der Flächennutzungsplan 340,5 ha Wohnbaufläche aus, darunter 12,4 ha als Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil. Mit 299,7 ha Wohnbaufläche befinden sich 88 % der Wohnbauflächen in der Kernstadt.

Als Wohnbauflächen mit hohem Grünanteil sind insbesondere die Großsiedlungsstandorte der Kernstadt sowie Splitterlagen des industriellen Wohnungsbaus der DDR-Zeit ausgewiesen, die im Stadtentwicklungskonzept als Umbaugebiete deklariert sind. Die zum Teil bereits begonnene Reduzierung der Wohndichte in diesen Bereichen durch Abrisse soll durch die Festschreibung eines Versiegelungsgrades von max. 40 % der Fläche unterstützt werden, bis zu einem späteren Zeitpunkt und bei Abschluss des Stadumbaues eine neue Entwicklungsperspektive die Flächennutzung prägt.

Gegenüber den bestehenden Flächennutzungsteilplänen in den Ortschaften wurden, bis auf zwei kleinere Arrondierungen in Parchen und Tuheim, keine neuen Wohnbauflächen ausgewiesen. Im Gegenteil nimmt der vorliegende Entwurf des Flächennutzungsplans

angesichts des erfolgten und prognostizierten Einwohnerrückgangs über 50 % der bisherigen Wohnbauflächenausweisungen in den Ortschaften zurück. Die Rücknahmen betreffen zum einen komplette Wohnbauflächen, auf denen die geplante Entwicklung nicht einsetzte und auch zukünftig nicht zu erwarten ist. Zum anderen betreffen sie eine Reduzierung der Tiefe von Wohnbauflächen, ausgehend von den Erschließungssträngen, um eine bauliche Entwicklung in zweiter Reihe auszuschließen und jetzige Gartengrundstücke in ihren Ausmaßen als ortsbildtypische Qualitäten zu sichern.

Mit 39,3 ha betreffen 59,5 % der Wohnbauflächenrücknahme die Kernstadt. Entsprechend verorten sich 26,7 ha bzw. 40,4 % der Wohnbauflächenrücknahme in den Ortschaften und Ortsteilen.

	FNP-Entwurf	Altausweisungen	Differenz
Kernstadt	299,7	339,0	- 39,3
Darunter mit hohem Grünanteil	12,4	35,8	- 23,4
Ortschaften	40,8	67,5	- 26,7
Gesamt	340,5	406,5	- 66

Wohnbauflächenbilanz

### 3.4. Gemischte Bauflächen

Die Gebiete in der Stadt, innerhalb derer sich Wohnnutzungen in Nachbarschaft zu gewerblichen Nutzungen, Handelseinrichtungen und Dienstleistungsbetrieben sowie zu Standorten von Verwaltung, die „das Wohnen nicht wesentlich stören“ (§6 BauNVO), befinden, werden ihrer Eigenart entsprechend als gemischte Bauflächen dargestellt.

Dazu gehören die historische Innenstadt mit den angrenzenden Teilgebieten, die historisch gewachsenen Dorfkern der Ortschaften sowie weitere Flächen mit gemischten Nutzungen. Charakteristisch sind die Nutzungsart und die Funktionsfähigkeit in „gemischter Struktur“, die gebietstypisch sind und ihrer Art entsprechend weiter entwickelt werden sollen. Es ist erforderlich, die dort ausgeübten Nutzungen jeweils unter Berücksichtigung der benachbarten Nutzungsansprüche und Schutzbedürfnisse zu gestalten: Es gilt hier in besonderem Maße das „Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme“.

Die Darstellung großer zusammenhängender Bereiche im Stadtkern von Genthin als gemischte Bauflächen soll dazu dienen, die ortstypische kleinteilige Konzentration von Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel und Gemeinweseneinrichtungen durch ein funktional flexibles, aber räumlich begrenztes Angebot zur Flächennutzung zu stärken. Der gesamte innerstädtische Einkaufsbereich (Brandenburger Straße, Mühlenstraße, Streulagen) ist als gemischte Baufläche gekennzeichnet.

Im Interesse einer Ausschöpfung aller verträglichen Entwicklungspotenziale wurde der Stadtbereich zwischen Elbe-Havel-Kanal und Geschwister-Scholl-Straße als gemischte Bauflächen ausgewiesen. Darunter sind 8,6 ha als gemischte Baufläche mit hohem Grünanteil dargestellt, was im Falle einer Bebauung die Einhaltung eines Anteils von 60 % an unversiegelten Flächen erfordert.

Weitere Darstellungen von gemischten Bauflächen erfolgten in Stadtbereichen, die bereits durch gemischte Nutzungen gekennzeichnet sind oder die erhebliche Konfliktpotenziale zwischen bereits vorhandenen gewerblichen und nichtgewerblichen Nutzungen aufweisen.

In den Ortschaften bzw. Ortsteilen folgte die Darstellung von gemischten Bauflächen dem Prinzip, die historisch gewachsenen dörflichen Siedlungsstrukturen in ihrer Eigenart zu bewahren, gewerbliche Nutzungen zu sichern, maßvolle Arrondierungen für die Eigenentwicklung<sup>22</sup> zu ermöglichen, eine Ausdehnung der Bebauung jedoch zu verhindern. Die Bauflächendarstellung orientiert sich an der siedlungstypischen Straßenrandbebauung, die in Innenlagen von Freiraumnutzungen und in Randlagen von Nutzungen im Außenbereich eingegrenzt ist.

Insgesamt werden im FNP 327,4 ha gemischte Bauflächen dargestellt. Davon entfallen 83 ha auf die Kernstadt (darunter 8,6 ha Mischbauflächen mit hohem Grünanteil) und 244,4 ha auf die Ortschaften (dörfliche Mischgebiete).

---

<sup>22</sup> Im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt ist der Begriff „Eigenentwicklung“ wie folgt definiert: „Eigenentwicklung ist die für den Bauflächenbedarf zu Grunde zu legende Entwicklung einer Gemeinde, die sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse, der ortsansässigen Gewerbebetriebe und der Dienstleistungseinrichtungen ergibt.“ (Begründung Z 26).

Die Darstellung der gemischten Bauflächen trägt dem Grundsatz Rechnung, dass die Bauflächenentwicklung an den verminderten Mengenbedarf infolge der demografischen Entwicklung anzupassen ist. Die Innenentwicklung ist zu stärken. Eine weitere Ausdehnung der technischen Infrastrukturnetze bei sinkender Nutzungsintensität und steigenden Betriebskosten ist zu vermeiden.

Aus diesen Gründen wurden gegenüber den bisherigen Flächendarstellungen in der vorbereitenden Bauleitplanung folgende Änderungen vorgenommen:

- Der Zuwachs von 35,9 ha an gemischten Bauflächen in der Kernstadt resultiert aus der Entscheidung, das gesamte Stadtzentrum mit Ausnahme der Sondergebiete als gemischte Baufläche darzustellen, inklusive jener Bereiche, die zuvor als Wohnbauflächen dargestellt waren.
- Die summarische Verringerung von 93,2 ha an gemischten Bauflächen in den Ortschaften ergibt sich aus Zurücknahmen von Bauflächendarstellungen an den Siedlungsrändern und in rückwärtigen Bereichen von Straßenrandbebauungen sowie aus der geänderten Darstellung von privilegierten Nutzungen im Außenbereich, die zuvor als gemischte Bauflächen gekennzeichnet waren.

Standort	Fläche (ha)	Anteil (%)
Kernstadt Genthin	83,0	25,4
darunter OT Fienerode	6,6	2,0
darunter OT Hagen	3,8	1,2
Parchen	40,8	12,5
darunter OT Wiechenberg	0	0
Mützel	29,6	9,0
darunter OT Hüttermühle	4,8	1,5
Tuchein	81,9	25,0
darunter OT Wülpen	0	0
darunter OT Holzhaus	0	0
darunter Ringelsdorf	2,5	0,8
darunter Königsrode	0	0
Gladau	52,6	16,1
darunter Dretzel	26,2	8,0
darunter Schattberge	5	1,5
Paplitz	27	8,2
darunter Gehlsdorf	0	0
Schopsdorf	12,4	3,8
darunter Gottesforth	0	0
darunter Sandforth	0	0
Gesamt	327,4	100

Gemischte Bauflächen

In Gladau betrifft die Reduzierung von Mischbauflächen ein Areal, das laut Satzung für den Wohnungsbau von Gewerbetreibenden vorgesehen war, aber bislang hierfür nicht entwickelt wurde und dessen Boden zudem erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. Das Areal wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt und ist als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Da aus heutiger Sicht kein Bedarf für die in der Satzung vorgesehene Nutzung besteht, strebt die Stadt aufgrund der ausgebliebenen Entwicklung eine Rückplanung an.

### 3.5. Gewerbliche Bauflächen

#### 3.5.1. Zentraler Ort - Wirtschaftsstandort

Genthin ist im Landesentwicklungsplan sowie im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg als Grundzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums festgelegt. Grundzentren sind als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln. Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen Bereich sowie für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. Aufgrund relativ günstiger wirtschaftlicher Entwicklungspotentiale und bestehender Standortbedingungen soll Genthin entsprechend der Leistungsfähigkeit zu einem Schwerpunkt im wirtschaftlichen Bereich entwickelt werden. (REP MD Punkt. 5.1.3.2).

Darüber hinaus wurde im Regionalen Entwicklungsplan der Planungsregion Magdeburg der Standort Schoppsdorf (Industrie- und Gewerbepark „Am Fläming“) als regional bedeutsamer Standort für Industrie und Gewerbe außerhalb von zentralen Orten ausgewiesen. (REP MD Punkt. 5.5.1.1).

Durch diese Festlegungen in der Landes- und Regionalplanung hat Genthin nicht nur Gewerbeflächen für den Bedarf der innerstädtischen Erwerbsbevölkerung vorzuhalten, sondern auch zentralörtliche Bedarfe zu befriedigen. Die örtlichen Gewerbebetriebe und öffentlichen Einrichtungen sind auch für das Umland bedeutende Arbeitgeber.

Beschäftigte am Arbeitsort und am Wohnort Stadt Genthin. Einpendler und Auspendler<sup>23</sup>

Stichtag 30.6.	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte			
	am Wohnort	am Arbeitsort	Einpendler	Auspendler
1997	5.271	7.781	4.435	1.925
1998	5.233	8.462	5.178	1.949
1999	4.968	6.351	3.566	2.183
2000	4.782	6.138	3.583	2.227
2001	4.658	5.724	3.289	2.223
2002	4.822	5.553	3.050	2.319
2003	4.596	5.049	2.770	2.317
2004	4.725	5.133	2.666	2.258
2005	4.483	4.714	2.456	2.225
2006	4.483	4.811	2.649	2.321
2007	4.568	5.027	2.745	2.286
2008	4.601	4.778	2.565	2.388
2009	4.565	4.718	2.533	2.380
2010	5.562	5.425	2.917	3.054

Allerdings hat sich die Beschäftigungszentralität von Genthin in den vergangenen Jahren immer mehr verringert. Im Jahr 1997 übertraf die Zahl der Arbeitsplätze vor Ort die Zahl der Beschäftigten mit Wohnsitz in Genthin noch um 48 %, es wurden mehr als doppelt so viele Einpendler wie Auspendler gezählt. Demgegenüber übertraf die Zahl der be-

<sup>23</sup> Quelle: Beschäftigungsstatistik der Bundesagentur für Arbeit. Angaben zum jeweiligen Gebietsstand. Für 2010 bereits inklusive Schoppsdorf.

schäftigten Genthiner im Jahr 2010 erstmals die Zahl der Beschäftigungsverhältnisse am Arbeitsort Genthin. Demzufolge gab es auch mehr Aus- als Einpendler.

Zum Teil lässt sich dieser Trend durch die umfangreichen Eingemeindungen im vergangenen Jahrzehnt erklären, wodurch sich Pendlerbewegungen rein statistisch in innerstädtische Bewegungen verwandelten. Die Entwicklung der letzten Jahre deutet jedoch darauf hin, dass Genthin als Gewerbestandort an Bedeutung verloren hat. Dieser gesamtstädtische Trend hat sich auch unter Berücksichtigung der erfolgten Eingemeindung von Schopisdorf nicht geändert, obwohl hier durch den Industrie- und Gewerbepark „Am Fläming“ die Beschäftigtenzahl am Arbeitsort die Zahl der beschäftigten Einwohner in den letzten Jahren um das Dreifache übertraf und auf einen Auspendler vier Einpendler kommen.

Um seine zentralörtlichen Aufgaben als Wirtschaftsstandort in Übereinstimmung mit den Vorgaben der Raumplanung erfüllen zu können, muss Genthin als Grundzentrum mit mittelzentralen Teilfunktionen ein adäquates Arbeitsplatzangebot dauerhaft sichern. Hierfür sind in der Flächennutzungsplanung durch die Darstellung geeigneter Flächenpotenziale für gewerbliche Nutzungen die nötigen Voraussetzungen zu schaffen.

### **3.5.2. Unternehmen und Beschäftigte in Genthin**

In der Stadt Genthin sind 1.158 Gewerbebetriebe tätig.<sup>24</sup> Im Zeitraum zwischen 2001 und 2010 kam es im Jahresdurchschnitt zu 160 Gewerbeanmeldungen und 140 Gewerbeabmeldungen, was einen mittleren Zuwachs von 20 Gewerbebetrieben pro Jahr bedeutet. Während der zweiten Hälfte des vergangenen Jahrzehnts nahm die Zahl der Gewerbegründungen tendenziell ab. In den Jahren 2007 und 2010 war das Saldo von An- und Abmeldungen negativ.

Der Wirtschaftsstandort Genthin weist eine kleinteilige Unternehmensstruktur auf. Beim weitaus größten Teil der Gewerbebetriebe handelt es sich um Klein- und Kleinstunternehmen. Die durchschnittliche Betriebsgröße in Genthin liegt bei 4,5 Beschäftigten. Die meisten dieser Kleinbetriebe befinden sich auf gemischten Bauflächen der Kernstadt und der Ortschaften bzw. als nichtstörendes Gewerbe auf Wohnbauflächen.

In den ausgewiesenen Gewerbegebieten haben sich 93 Betriebe angesiedelt, die überwiegend der Industrie und dem Baugewerbe zuzurechnen sind. Darunter befinden sich auch die größeren Unternehmen des produzierenden Gewerbes, wie etwa die Waschmittelwerk Genthin GmbH (130 Beschäftigte) und die Zinkpower Schopisdorf GmbH & Co KG (110 Beschäftigte).

Landwirtschaftliche Betriebe und diesbezügliche Handwerksbetriebe bzw. Dienstleister liegen in dörflichen Mischgebieten der Ortschaften (gemischte Bauflächen) oder als privilegierte Nutzungen in den Außenbereichen.

---

<sup>24</sup> Angaben der Stadt Genthin, Fachbereich Sicherheit und Ordnung, Gewerbeangelegenheiten. Stand Februar 2012. Ergänzt durch eigene Recherchen zur Ortschaft Schopisdorf.

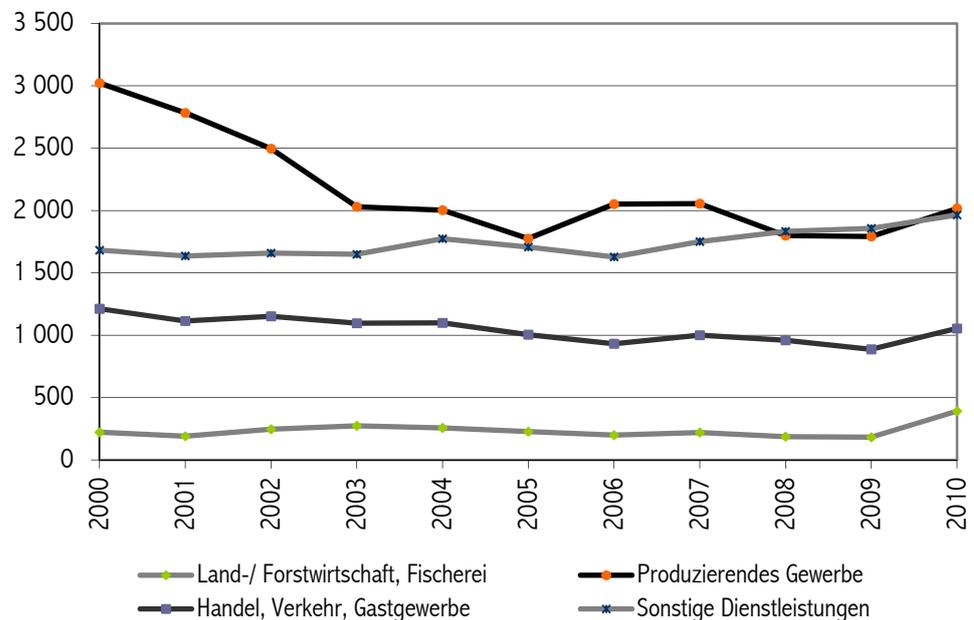
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Stadt Genthin nach Wirtschaftsabschnitten<sup>25</sup>

Wirtschaftsabschnitt	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Land-/ Forstwirtschaft, Fischerei	221	227	199	220	187	182	391
Produzierendes Gewerbe	3.022	1.775	2.052	2.055	1.799	1.792	2.016
Handel, Verkehr, Gastgewerbe	1.212	1.005	932	1.000	959	887	1.054
Sonstige Dienstleistungen	1.682	1.707	1.628	1.751	1.833	1.857	1.964
Gesamt	6.137	4.714	4.811	5.026	4.778	4.718	5.425

Im Jahr 2010 gab es in Genthin 5.425 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte.<sup>26</sup> Davon entfielen 36 % auf den Dienstleistungssektor, 37 % auf das produzierende Gewerbe, 19 % auf Handel, Verkehr und Gastgewerbe sowie 7 % auf Land- und Forstwirtschaft sowie Fischerei.

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Stadt Genthin nach Wirtschaftsabschnitten

Das produzierende Gewerbe ist in Genthin vergleichsweise stark entwickelt, der Beschäftigtenanteil liegt um 8 Prozentpunkte über dem Landesdurchschnitt und 4 Prozentpunkte unter dem bundesdeutschen Mittelwert. Strukturbestimmende Branchen sind die Waschmittelherstellung, die Metallverarbeitung, der Maschinen- und Anlagenbau sowie das Baugewerbe. Demgegenüber bindet der Dienstleistungssektor vergleichsweise weniger Beschäftigte als im Durchschnitt von Land und Bund (entsprechend minus 11 und minus 7 Prozentpunkte).



<sup>25</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen Anhalt / Beschäftigungsstatistik der Bundesagentur für Arbeit. Angaben zum jeweiligen Gebietsstand.

<sup>26</sup> Inklusive Schopisdorf.

In der Kernstadt Genthin sind die Beschäftigtenzahlen im produzierenden Gewerbe während des vergangenen Jahrzehnts um 39 % geschrumpft, währenddessen die Beschäftigung im Dienstleistungsgewerbe um 16 % stieg. Es vollzieht sich ein Strukturwandel von der Industriestadt zum Dienstleistungszentrum im ländlichen Raum. Seit 2008 gab es bis zur Eingemeindung von Schoppsdorf am Arbeitsort Genthin mehr Beschäftigte im Dienstleistungsbereich als im produzierenden Gewerbe. Durch die Eingemeindung von Schoppsdorf (2010: 164 Arbeitsplätze im produzierenden Gewerbe, 14 im Dienstleistungsgewerbe) hat sich die Relation vorerst wieder zugunsten des produzierenden Gewerbes verschoben.

Auf Grund der umfangreichen Eingemeindungen ländlicher Siedlungsbereiche weist die Beschäftigungsstruktur einen Anteil von Land- und Forstwirtschaft auf, der um das Doppelte über dem Landesdurchschnitt und um das achtfache über dem gesamtdeutschen Mittelwert liegt.

Der tendenziell negative Trend in der Beschäftigungsentwicklung ist bislang durch den Anstieg der Beschäftigtenzahl auf Grund der erfolgten Eingemeindungen überlagert worden. Die „eingemeindungsberinigten“ Beschäftigungsverluste insbesondere im produzierenden Gewerbe weisen darauf hin, dass das Arbeitsplatzangebot vor Ort noch nicht dem stadtinternen Beschäftigungsbedarf, der zentralörtlichen Funktion von Genthin sowie der regionalplanerisch zugeordneten Rolle als regional bedeutsamer Standort für Industrie und Gewerbe außerhalb von zentralen Orten gerecht wird. Um dieses Defizit auszugleichen, werden im Flächennutzungsplan zusätzliche Gewerbeflächenpotenziale dargestellt.

### **3.5.3. Gewerbeflächenbedarf**

Die Abschätzung der stadtinternen Gewerbeflächenbedarfsentwicklung im Planungszeitraum bis 2025 stützt sich im wesentlichen auf folgende Faktoren: Flächenerweiterungen und Verlagerungsbedarf, Neuansiedlungsbedarf zur Beseitigung der Unterbeschäftigung und Neuansiedlungsbedarf zur Wahrnehmung der zentralörtlichen Funktionen.<sup>27</sup>

Hinzu kommen Flächenbedarfe, die sich aus der zentralörtlichen Bedeutung von Genthin sowie der im Regionalen Entwicklungsplan der Planungsregion Magdeburg zugeordneten Funktion als Schwerpunkt im wirtschaftlichen Bereich ergeben und daher nicht aus den stadtinternen Bedarfsfaktoren hergeleitet werden können.

#### **Flächenerweiterungen und Verlagerungsbedarf**

Die weitaus meisten Unternehmen in Genthin sind Kleinbetriebe mit weniger als 5 Beschäftigten, die sich auf gemischten Bauflächen, in Sondergebieten und auf Wohnbauflächen angesiedelt haben. Hierbei handelt es sich überwiegend um Unternehmen im Dienstleistungssektor, im Einzelhandel und im Gastgewerbe, wo kleine Betriebsgrößen mit eher bescheidenem Raumbedarf branchentypisch sind. Etwaiger Erweiterungsbedarf kann in der Regel im Rahmen der vorhandenen Bausubstanz bzw. durch Betriebsverlagerung in bereits vorhandene Raumkapazitäten bewältigt werden und wird daher nicht flächenrelevant. Dies gilt umso mehr in der schrumpfenden Stadt mit einem großen Angebot an un- bzw. untergenutzten Gewerberaumkapazitäten.

---

<sup>27</sup> Karsten Rusche / Alexander Mayr (ILS Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung gGmbH): Gewerbeflächenprognosen. Methodische Zugänge und Forschungsbedarf, Dresden, 27.05.2011. Frank Schröter: Orientierungswerte für die Planung, Datensammlung 2010.

In den Gewerbegebieten haben sich vermehrt größere Betriebe aus Industrie, Baugewerbe und Einzelhandel sowie unternehmensbezogene Dienstleister angesiedelt. Die durchschnittliche Betriebsgröße liegt hier bei 24 Beschäftigten. Im Vergleich zur Größenordnung der aktuell belegten Flächen stehen für jeden Beschäftigten im Durchschnitt 732 qm zur Verfügung. Werden die vergebenen, aber noch nicht bebauten Flächen abgezogen, bleiben immer noch durchschnittlich 656 qm je Beschäftigten.

Städtebauliches Ziel der Gewerbeflächenentwicklung ist es, Neu- und Erweiterungsinvestitionen im produzierenden Gewerbe auf die ausgewiesenen Gewerbegebiete zu konzentrieren, um optimale Rahmenbedingungen zu gewährleisten, Nutzungskonflikte zu vermeiden und einen häuslichen Flächenverbrauch im Stadtgebiet zu sichern.

Anzunehmen ist ein mittlerer Erweiterungs- und Verlagerungsbedarf von 0,7 Prozent der Gewerbebestandsfläche pro Jahr.<sup>28</sup> Für die 6 Gewerbegebiete bedeutet dies einen jährlichen Mehrbedarf von 1,84 ha.<sup>29</sup> Hochgerechnet auf den FNP-Zielhorizont 2025 ergibt sich ein Mehrbedarf von 22,8 ha.

### Neuansiedlungsbedarf zur Verringerung der Unterbeschäftigung

Im Jahresdurchschnitt 2011 waren in Genthin 805 Personen arbeitslos gemeldet. Im Verhältnis zur Summe von sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und arbeitslos Gemeldeten entspricht dies einer Rate von 13,6 %.<sup>30</sup> Die offizielle Arbeitslosenquote im Landkreis Jerichower Land lag 2011 bei 10,8 %.

Die Arbeitslosigkeit in der Region und in der Stadt Genthin selbst ist seit Mitte des vergangenen Jahrzehnts deutlich gesunken, liegt konstant unter den Mittelwerten für Sachsen-Anhalt, jedoch weiterhin erheblich über dem bundesdeutschen Durchschnitt.

Bestand an Arbeitslosen und Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt<sup>31</sup>

Jahr	Stadt Genthin Alo.-Bestand	LK Jerichower Land		Sachsen-Anhalt Alo.-Quote	Deutschland Alo.-Quote
		Alo.-Bestand	Alo.-Quote		
2000	1.858	9.812	18,9	21,4	10,7
2001	1.846	9.636	18,7	20,9	10,4
2002	1.823	8.945	17,4	20,9	10,8
2003	1.831	9.498	18,7	21,8	11,6
2004	1.774	8.934	17,8	21,7	11,7
2005	1.714	8.624	17,0	21,1	13,0
2006	1.627	8.077	16,3	19,9	12,0
2007	1.243	6.843	13,8	17,4	10,1
2008	1.047	5.921	11,4	14,0	7,8
2009	1.036	6.292	11,9	14,8	8,2
2010	1.044	5.706	11,1	13,5	7,1
2011	805	5.058	10,8	12,5	6,6

<sup>28</sup> ILS Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung gGmbH: GIFPRO-Modell 1985.

<sup>29</sup> Angesetzt wurden 165,7 ha belegte Gewerbefläche, abzüglich 17 ha der belegten aber noch nicht erschlossenen Gewerbeflächen in den Gewerbegebieten.

<sup>30</sup> Die offizielle Arbeitslosenquote wird im Verhältnis von Arbeitslosen und zivilen Erwerbspersonen ermittelt. Letztere Zahl wird unterhalb der Landkreisebene nicht erhoben.

<sup>31</sup> Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Statistik-Service Ost, Erstellungsdatum: 12.03.2012.

Zusätzlich zu den gemeldeten Arbeitslosen ist ein nicht unerheblicher Anteil der Erwerbsfähigen in geförderten Maßnahmen beschäftigt, die den Arbeitsmarkt entlasten. Unter Berücksichtigung dieser Leistungen bzw. Arbeitsmarktinstrumente waren im September 2011 im Landkreis Jerichower Land 7.074 Personen unterbeschäftigt.<sup>32</sup> Dies ergab eine Unterbeschäftigungsquote von 13,9 % (ohne Kurzarbeit). Im Durchschnitt liegt die reale Zahl der Unterbeschäftigten um etwa einem Drittel über der Zahl der gemeldeten Arbeitslosen. Hochgerechnet für die Stadt Genthin ergibt dies im Jahr 2011 eine Zahl von etwa 1.070 unterbeschäftigten Personen, die dem spezifischen Neuansiedlungsbedarf zur Beseitigung der Unterbeschäftigung zugrunde zu legen ist.

Analog zu den bisher in den ausgewiesenen Gewerbegebieten der Stadt angesiedelten Betrieben wird von einem Flächenbedarf von 656 qm pro gewerbeflächenrelevanten Beschäftigtem ausgegangen. Als realistisches Ziel im Planungszeitraum wird angesehen, die Unterbeschäftigung um 50 % zu verringern.

Bei 1.070 unterbeschäftigten Personen im Stadtgebiet und einem Flächenbedarf von 656 qm pro gewerbeflächenrelevanten Beschäftigtem ist ein mittlerer Neuansiedlungsbedarf zur Halbierung der Unterbeschäftigung in der Größenordnung von 35,1 ha anzusetzen, der im FNP-Zielhorizont 2025 wirksam wird.

### **Neuansiedlungsbedarf zur Erfüllung der zentralörtlichen Funktion**

Die von der Raumplanung zugewiesene Funktion als Grundzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums sowie als Schwerpunkt im wirtschaftlichen Bereich erfordert, auch in Gewerbe und Beschäftigung einen zentralörtlichen Bedarf zu befriedigen. Hinzu kommen die erwarteten Beschäftigungseffekte aus der Funktion als regional bedeutsamer Standort für Industrie und Gewerbe außerhalb von zentralen Orten im REP Magdeburg.

Anhaltspunkt für die Bedarfsermittlung ist die Unterbeschäftigung im Landkreis Jerichower Land. Als realistisches Ziel im Planungszeitraum wird angesehen, die Unterbeschäftigung im Landkreis im Planungszeitraum zu halbieren. Zum Ansatz gebracht wird, dass etwa ein Viertel des daraus erwachsenden Flächenbedarfs in Genthin befriedigt wird. Da sich die Ansiedlungen auf die Industrie- und Gewerbegebiete des Zentralen Orts konzentrieren sollen, wird von einem Flächenbedarf von 549 qm pro gewerbeflächenrelevanten Beschäftigtem ausgegangen.

Bei 7.074 unterbeschäftigten Personen im Landkreis Jerichower Land, einer angestrebten Halbierung der Unterbeschäftigung und einer Umlage von rund 27 %<sup>33</sup> des daraus resultierenden durchschnittlichen Flächenbedarfs von 656 qm pro gewerbeflächenrelevantem Beschäftigtem ist ein Neuansiedlungsbedarf zur Erfüllung der zentralörtlichen und regionalplanerisch bestimmten Funktion in der Größenordnung von 62,6 ha anzusetzen, der im FNP-Zielhorizont 2025 wirksam wird.

Aus dem Erweiterungs- und Verlagerungsbedarf sowie aus dem Neuansiedlungsbedarf zum Abbau der Unterbeschäftigung und zur Erfüllung der zentralörtlichen Funktion ergibt sich ein summarischer Gewerbeflächenmehrbedarf von 120,5 ha.

---

<sup>32</sup> Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Statistik. Kreisreport Jerichower Land. Diese Daten werden durch die Bundesagentur für Arbeit nur auf Kreisebene aufbereitet.

<sup>33</sup> Die Umlagequote wurde als Annäherung anhand der Relationen zwischen der Stadt Genthin und den anderen Städten im Landkreis Jerichower Land, zuzüglich des Anteils des Gewerbeparks „Am Fläming“ an den ausgewiesenen Gewerbegebieten im Landkreis ermittelt.

### 3.5.4. Gewerbeflächenbestand und Gewerbeflächenpotenziale

Dargestellte Gewerbeflächen  
im Stadtgebiet

Im Flächennutzungsplan sind 368,4 ha als Gewerbeflächen dargestellt. Davon befinden sich 243,7 ha in der Kernstadt. Ein Großteil dieser Gewerbeflächen konzentriert sich auf Stadtbereiche nördlich und südlich des Elbe-Havel-Kanals.

Standort	Fläche (ha)	Anteil (%)
Kernstadt Genthin	243,7	66,2
darunter OT Fienerode und Hagen	0	0
Parchen	14,9	4,0
darunter OT Wiechenberg	0	0
Mützel	5,6	1,5
darunter OT Hüttermühle	0	0
Tuheim, inklusive Ortsteile	3,2	0,9
OT Wülpen, OT Holzhaus, Ringelsdorf, Königsrode	0	0
Gladau	29,3	8,0
darunter Dretzel	14,0	3,8
darunter Schattberge	0	0
Paplit, inklusive Gehlsdorf	0	0
Schopsdorf	71,6	19,4
Gesamt	368,4	100

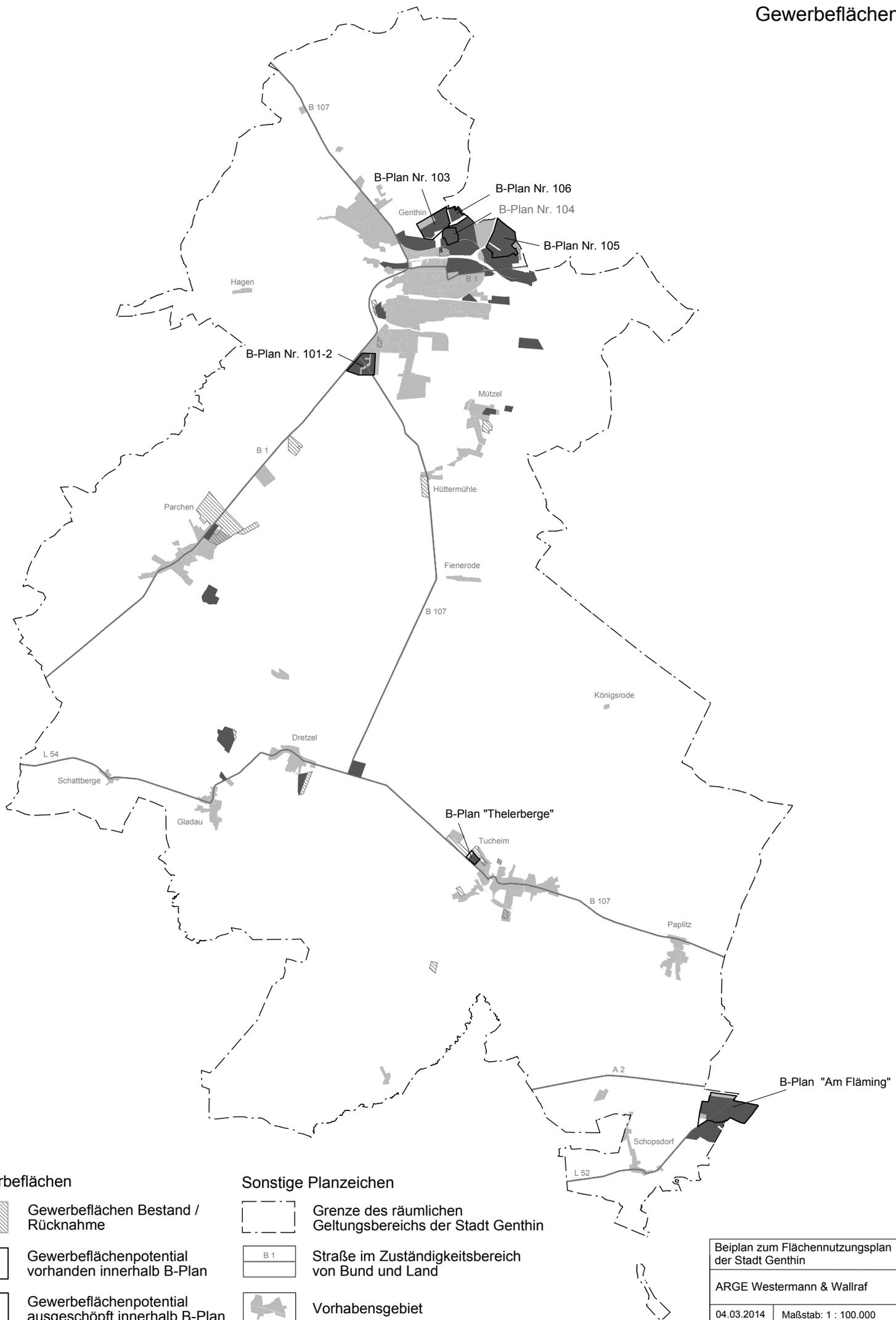
Die bestehenden und geplanten Gewerbegebiete am Zentralen Ort Genthin und im Industrie- und Gewerbepark „Am Fläming“ weisen eine Gesamtfläche von 263,5 ha auf. Davon entfallen 202,0 ha auf Flächen mit ausschließlich oder überwiegend industriellen Nutzungen. In den Gewerbegebieten befinden sich 93 Firmen mit 2.265 Beschäftigten.<sup>34</sup> Dies entspricht 42 % aller Beschäftigten am Arbeitsort Genthin.

Bestehende und geplante  
Gewerbegebiete am Zentralen Ort  
Genthin und im IGP „Am Fläming“

Gewerbegebiet	Fläche (ha)	davon verfügbar (ha)	Firmen (Zahl)	Beschäftigte (Zahl)
G/I-Gebiet Nord	44,8	6,2	36	408
davon Gewerbegebiet	38,4	3,0		
davon Industriegebiet	6,4	3,2		
Gewerbegebiet Süd	23,1	12,0	6	47
Industriepark Ost	62,0	44,0	10	337
davon Industriekomplex	52,0	36,0		
davon Kohlehafen	10,0	8,0		
Industriepark am Werder	22,8	3,8	14	609
IP Waschmittelwerk	39,2	0,0	8	584
IGP „Am Fläming“	71,6	31,8	19	280
davon „Am Fläming I“	48,8	9,0		
davon „Am Fläming II“ (geplant)	22,8	22,8		
Gesamt	263,5	97,8	93	2.265

Quelle: www.genthin.de / Wirtschaftsförderung Genthin, Stand: Februar 2012; ergänzt durch eigene Erhebungen zum Standort IGP „Am Fläming“ im Oktober 2012.

<sup>34</sup> Angaben der Wirtschaftsförderung Genthin. Stand Februar 2012, ergänzt durch eigene Erhebungen zum Standort IGP „Am Fläming“ im Oktober 2012.



**Gewerbeflächen**

-  Gewerbeflächen Bestand / Rücknahme
-  Gewerbeflächenpotential vorhanden innerhalb B-Plan
-  Gewerbeflächenpotential ausgeschöpft innerhalb B-Plan

**Sonstige Planzeichen**

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Stadt Genthin
-  Straße im Zuständigkeitsbereich von Bund und Land
-  Vorhabensgebiet

Beiplan zum Flächennutzungsplan der Stadt Genthin	
ARGE Westermann & Wallraf	
04.03.2014	Maßstab: 1 : 100.000

Im Gewerbegebiet Süd ist die gesamte Fläche durch eine verbindliche Bauleitplanung geregelt (B-Plan 101-2). Durch verbindliche Bauleitplanungen geregelte Flächen befinden sich auch in den Gewerbegebieten Nord (B-Plan 103), Waschmittelwerk (B-Plan Nr. 104) und Ost (B-Plan 105).

Der IGP „Am Fläming I“ ist durch den B-Plan 02/92 geregelt, der seit 1992 rechtswirksam ist (3. Änderung 1996). Die verbindliche Bauleitplanung für den IGP „Am Fläming II“ befindet sich im Verfahren. Der Gemeinderat der Gemeinde Schopisdorf beschloss am 31.08.2010 die Aufstellung eines Bebauungsplans. Nach der Eingemeindung von Schopisdorf führt die Stadt Genthin als Einheitsgemeinde die Bauleitplanung fort.

Zu Jahresbeginn 2012 waren in den Gewerbegebieten 165,7 ha belegt und 97,8 ha noch verfügbar. Allerdings sind nicht alle vergebenen Flächen bereits bebaut bzw. alle Gewerbestandorte (noch) aktiv, weswegen hier noch betriebsinterne Erweiterungspotenziale bestehen.

### **3.5.5 Gewerbeflächenentwicklung**

#### **Grundsätze und Ziele der Gewerbeflächenentwicklung**

Mit der Gewerbeflächenentwicklung sollen im Rahmen der Vorgaben des Flächennutzungsplans zwei gleichermaßen wichtige Bedingungen für eine nachhaltige Stadtentwicklung dauerhaft gesichert werden:

- Schaffung der räumlichen, rechtlichen und infrastrukturellen Voraussetzung für die Entwicklung der bestehenden Gewerbebetriebe sowie für die Ansiedlung neuer gewerblicher Kapazitäten, und
- Gewährleistung eines haushälterischen Flächenverbrauchs, vorrangige Entwicklung von Bestandsflächen (Reaktivierung von Brachen), Beseitigung von Nutzungskonflikten und Bewahrung der Umwelt.

Zu den Zielen der Gewerbeflächenentwicklung gehört es,

- vorausschauend die Flächenreserven für mögliche Bedarfszuwächse der Industrieunternehmen und anderen Gewerbebetriebe vor Ort zu entwickeln,
- für Investoren jederzeit ein breites Angebotsspektrum an Flächen in verschiedenen Größen und Infrastrukturausstattung zu wettbewerbsfähigen Preise vorzuhalten,
- mit erstklassigem Service bei der Bereitstellung von Flächen und Infrastruktur, mit der Herstellung von Rechtssicherheit sowie der Beschaffung von Informationen über den Wirtschaftsstandort und seine Potenziale neue Investitionen zu unterstützen.

#### **Gewerbeflächenbilanz**

Die Darstellung der Gewerbeflächen trägt der Bedarfsverminderung durch die demografische Entwicklung, den Grundsätzen des haushälterischen Flächenmanagements und den Geboten der ökologischen Nachhaltigkeit Rechnung.

Im Vergleich zu den vorherigen vorbereitenden Bauleitplanungen der Kernstadt und der zwischenzeitlich eingemeindeten Ortschaften wurden 119,8 ha Gewerbeflächen weniger dargestellt. Dies entspricht einer Reduzierung von 25 %. In der Kernstadt reduziert sich die Gewerbefläche um 9,4 ha, zumeist infolge einer Umwandlung in gemischte Bauflächen, Gemeinwesenflächen und Sondergebiete.

Die Rücknahme von 97 ha Gewerbefläche in den Ortschaften resultierte größtenteils aus der Grundsatzentscheidung, bebaute Flächen im Außenbereich entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung als Landwirtschaftsflächen darzustellen. Eine solche Nutzung ist im Außenbereich privilegiert. Die Darstellung hat zur Folge, dass landwirtschaftliche Nutzungen dauerhaft gesichert sind, eine anderweitige gewerbliche Nutzung und Zersiedlung aber verhindert wird.

Entsprechend der Vorgaben der Raumordnung und der Zielstellungen für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Genthin werden die Flächenpotenziale zur Befriedigung des erwarteten Gewerbeflächenmehrbedarfs auf den Zentralen Ort (speziell auf die ausgewiesenen Gewerbegebiete) und auf den Industrie- und Gewerbepark „Am Fläming“ konzentriert. Die noch verbliebenen Gewerbeflächenpotenziale in den ausgewiesenen und geplanten Gewerbegebieten reichen aus, um den Neuansiedlungsbedarf zur Erfüllung der zentralörtlichen Funktion vollständig zu absorbieren. Auch der Neuansiedlungsbedarf zum Abbau der Unterbeschäftigung lässt sich vollständig innerhalb der dargestellten Gewerbeflächenkulisse der Kernstadt befriedigen. Für den Erweiterungs- und Verlagerungsbedarf stehen hinreichende Flächenpotenziale in der Kernstadt und in den Ortschaften zur Verfügung.

Die Bilanz von ermitteltem Gewerbeflächenbedarf und dargestellten Gewerbeflächenpotenzialen ist mit einem minimalen Angebotsüberhang von 2,0 ha (2 % der Mehrbedarfsgröße) nahezu ausgeglichen.

Im FNP dargestellter Gewerbeflächenbestand	368,4
davon in Gewerbegebieten der Kernstadt	193,5
davon an Einzelstandorten der Kernstadt	50,0
davon im Industrie- und Gewerbepark „Am Fläming“ (I und II)	71,6
davon in den Ortschaften	53,0
Bestand an belegten Gewerbeflächen	230,8
davon in Gewerbegebieten der Kernstadt	125,9
davon an Einzelstandorten der Kernstadt	23,2
davon im Industrie- und Gewerbepark „Am Fläming“ (I und II)	39,8
davon in den Ortschaften	41,9
Gewerbeflächenmehrbedarf	120,5
Erweiterungs- und Verlagerungsbedarf	22,8
Neuansiedlungsbedarf zum Abbau der Unterbeschäftigung	35,1
Neuansiedlungsbedarf zur Erfüllung der zentralörtlichen Funktion	62,6
Freie Gewerbeflächen	122,5
davon in Gewerbegebieten der Kernstadt	66,0
davon an Einzelstandorten der Kernstadt	21,4
davon in den Ortschaften	3,3
davon im Industrie- und Gewerbepark „Am Fläming“ (II)	31,8
Saldo Gewerbeflächenbedarf - Gewerbeflächenpotenzial	- 2,0

Gewerbeflächenbilanz  
(Bruttoflächen in ha)

### 3.6. Sondergebiete

Als Sondergebiete werden nach § 11 BauNVO die Bauflächen bezeichnet, deren Merkmale sich nicht in die übrige Baugebietstypisierung einfügen. Da sie keine eigene spezifische Typisierung aufweisen, sind diese entsprechend ihrer Nutzung zu kennzeichnen. Die Sondergebiete im Stadtgebiet von Genthin ergeben sich zum einen aus Bestandsflächen, deren Existenz durch die Darstellung als Sondergebiet planerisch gesichert werden soll, zum anderen aus neuen Flächendarstellungen, die durch die übrigen Typisierungen nicht abgedeckt werden.

Die Flächendarstellung als Sondergebiet soll die bestehenden Nutzungen im Interesse nachhaltiger Stadtentwicklung stabilisieren, eine anderweitige Nutzung als Baufläche für Gewerbe, Wohnen etc. jedoch unterbinden, um Zersiedelungseffekte und Konflikte mit umliegenden Nutzungen zu vermeiden.

Insgesamt umfassen die Sondergebiete im Stadtgebiet eine Fläche von 70,8 ha. Davon befinden sich 41,2 ha in der Kernstadt und 29,6 ha in den Ortschaften.

Im Einzelnen sind im Flächennutzungsplan folgende Sondergebiete dargestellt:

#### Einzelhandel

Bei den Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel (EZH)“ handelt es sich um bestehende Standorte des großflächigen Einzelhandels bzw. um Standorte mit einer Konzentration von Einzelhandelseinrichtungen. Dargestellt werden:

- Einzelhandel am Gewerbegebiet Nord (Brettiner Chaussee),
- Einzelhandel in der Geschwister-Scholl-Straße.

Die Darstellung soll der langfristigen Sicherung und Entwicklung der Standorte dienen, um hinsichtlich Verkaufsfläche und Warensortiment der zentralörtlichen Versorgungsfunktion von Genthin in seinem Verflechtungsbereich auch künftig in vollem Umfang gerecht werden zu können (LEP LSA Z 47). Da Genthin aufgrund seiner räumlichen Lage auch Teilfunktionen eines Mittelzentrums wahrnimmt (LEP LSA Z 38), ist die Darstellung von Sondergebieten Einzelhandel gerechtfertigt (LEP LSA Z 46), zumal wenn es sich um innerstädtische, städtebaulich integrierte und gut erschlossene Standorte handelt (LEP LSA Z 48) und keine flächenhafte Erweiterungen dargestellt sind (LEP LSA Z 49). Die Darstellung soll die raumordnerischen Voraussetzungen für eine weitere Konzentration von innenstadtrelevanten Sortimenten im Stadtzentrum sowie in integrierten Standorten verbessern (LEP LSA Z 50).

Die Sondergebiete dienen ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner. Solcherart Sondergebiete sind auch in Grundzentren unter Berücksichtigung ihres Einzugsbereiches zulässig (LEP LSA Z 52). Damit sollen gerade Grundzentren in die Lage versetzt werden, für die Bevölkerung in ihrem Einzugsbereich eine qualitativ hochwertige Vollversorgung im Bereich des täglichen Bedarfs vorhalten zu können. Schädlichen Wirkungen auf das Hauptzentrum und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden sind nicht erkennbar. Der Standort Geschwister-Scholl-Straße liegt städtebaulich integriert im Stadtkern und stärkt somit das Hauptzentrum. Der gut erschlossene Standort Brettiner Chaussee nimmt zentralörtliche Versorgungsfunktionen für die Umlandgemeinden wahr.

Die Stadt Genthin stellt ein Zentrenkonzept auf, um den Ansprüchen an eine geordnete Einzelhandelsversorgung auf Grundlage einer aktualisierten Analyse der Einzelhandelsstandorte nach städtebaulicher Lage, Verkaufsfläche und Sortiment besser gerecht zu werden.

### **Recycling**

Als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Recycling“ ist eine Fläche in Parchen zwischen Genthiner Straße und Friedensstraße dargestellt. Mit der Darstellung als Sondergebiet sollen die gegenwärtigen gewerblichen Einrichtungen gesichert, eine Flächenentwicklung für andere bauliche Nutzungen jedoch verhindert werden. Das Sondergebiet befindet sich im Außenbereich, so dass Zersiedlungseffekten entgegen zu wirken ist.

### **Verkehr**

Der Standort der Personennahverkehrsgesellschaft Genthin mbH in der Friedensstraße wurde als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Verkehr“ dargestellt. Damit ist die gegenwärtige Nutzung dauerhaft gesichert. Auf Grund der Lage im Wohngebiet sollen anderweitige gewerbliche Ansiedlungen jedoch unterbunden werden, um Nutzungskonflikte zu vermeiden.

### **Telekommunikation**

Der Telekom-Standort am Ortsrand von Tucheim wurde als Sondergebiet „Telekommunikation“ dargestellt. Die gegenwärtige Nutzung wird damit gesichert. Eine anderweitige bauliche Entwicklung im Außenbereich (mit Ausnahme privilegierter Nutzungen) soll mit dieser Flächendarstellung unterbunden werden.

### **Hotel**

Der Standort des HOTEL A2 in der Schopsdorfer Heidestraße 10 (Industrie- und Gewerbepark „Am Fläming“) ist als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ dargestellt. Damit soll diese Nutzung im Industrie- und Gewerbepark dauerhaft gesichert werden. Die Flächendarstellung lässt Erweiterungen der baulichen Anlagen zu.

### **Tourismus**

Der Königsroder Hof vereinigt touristische Angebote (Gaststätte, Übernachtungen, Ferienprogramme, Reiten, Radfahren und Wandern) mit Bildungsangeboten über den Schutz und die Pflege der Natur und das Leben auf dem Bauernhof. Das Informationszentrum vor Ort informiert über die Geschichte des Fiener Bruches sowie das Leben und den Schutz der heimischen Großtrappe. Der Förderverein Großtrappenschutz e.V., der sich mit Grundlagenforschung und praktischer Arbeit für den Erhalt der Art einsetzt, hat hier seinen Sitz.

Der Königsroder Hof liegt in einem von Ackerbau geprägten Landschaftsraum am Rande des Landschaftsschutzgebietes Fiener Bruch und inmitten des Vorranggebietes für Natur und Landschaft Fiener Bruch. Vorranggebiete für Natur und Landschaft dienen der Erhaltung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen. Sie werden zur Sicherung des Naturhaushalts, insbesondere zur Sicherung der Artenvielfalt, der Biotopsicherung, der Pflege der Landschaft und dem Schutz von Naturgütern festgelegt. Ziel ist, das ökologische Potenzial und die jeweiligen ökologischen Funktionen nachhaltig zu entwickeln und zu sichern (LEP LSA Z 118). Jedem Vorranggebiet sind konkrete Funktionen zugeordnet. Im Falle des Fiener Bruchs sind dies die Erhaltung und Wiederherstellung der größtenteils als Grünland extensiv genutzten Moorniederung, insbesondere

zum Schutz einer artenreichen Brut- und Rastvogelfauna, sowie die Sicherung und Entwicklung des Großtrappen-Restvorkommens. Die Darstellung des Sondergebiets Tourismus im Flächennutzungsplan dient dem Ziel, dem naturnahen sanften und bildungs- betonten Tourismus in Übereinstimmung mit den funktionalen Zielen des Vorranggebietes für Natur und Landschaft Feiner Bruch eine nachhaltige Entwicklungsperspektive zu sichern, andere Nutzungen an diesem Standort jedoch dauerhaft auszuschließen.

### **Verwaltung**

Das Sondergebiet „Verwaltung“ befindet sich am westlichen Rand des bebauten Siedlungszusammenhangs der Kernstadt Genthin und liegt direkt am Südufer der Elbe-Havel-Kanals. Nach Süden ist das Sondergebiet vom Vorranggebiet für Hochwasserschutz „Überschwemmungsgebiete im Bereich des Fließgewässers Parchener Bach“ umschlossen, das unmittelbar westlich bis an den Elbe-Havel-Kanal heranreicht. Daran schließt sich das Vorbehaltsgebiet zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „Waldgebiete Altenplathow“ an.

Im Sondergebiet befinden sich die Verwaltungsstandorte Forstplanungsamt Sachsen-Anhalt und Wasser- und Schifffahrtsamt Brandenburg. Die Stadt Genthin strebt an, beide Behörden langfristig im Stadtgebiet zu halten und für deren Entwicklung die nötigen Flächenpotenziale zu sichern. Die dargestellte Fläche lässt weitere bauliche Entwicklungen am Standort zu.

Zugleich sollen andere Nutzungen an diesem ökologisch sensiblen Standort ausgeschlossen werden.

### **Photovoltaik**

Die Nutzung regenerativer Energiequellen soll im Interesse eines verantwortlichen Umgangs mit den natürlichen Ressourcen sowie des Umwelt- und Klimaschutzes gefördert werden. Aus diesem Grunde werden auch im Stadtgebiet von Genthin hierfür geeignete Flächen ausgewiesen. Die Flächenausweisung erfolgt im Einklang mit den Grundsätzen und Zielen integrierter Stadtentwicklung. Gewerbliche und anderweitige Entwicklungspotenziale sollen nicht durch die Photovoltaikanlagen eingeschränkt werden. Prinzipiell werden die Flächenausweisungen für Photovoltaikanlagen auf Standorte von Altlasten beschränkt. Des Weiteren sind Landschaftsschutzgebiete sowie privilegierte Nutzungen im Außenbereich zu meiden. Zudem muss eine Erschließung (Stromleitung) möglich sein, ohne weitere Nutzungskonflikte hervorzurufen. Schließlich wurde darauf geachtet, dass die für Photovoltaik geeigneten Flächen eine Größenordnung erreichen, die einen wirtschaftlichen Betrieb ermöglichen.

Die Darstellung der Sondergebiete mit Zweckbestimmung Photovoltaik im Flächennutzungsplan orientiert sich an den Festsetzungen im Landesentwicklungsplan sowie an den hierfür maßgeblichen gesetzlichen Regelungen. Der LEP LSA formuliert als Grundsätze, dass die Energieversorgung des Landes im Interesse der Nachhaltigkeit auf einem ökonomisch und ökologisch ausgewogenen Energiemix beruhen (G 75) und der Einsatz für mehr lokal abgesicherte Netze und kleinere Anlagen zur lokalen Absicherung der Energiegewinnung weiter vorangetrieben werden soll (G 74). Um Energie stets in ausreichender Menge, kostengünstig, sicher und umweltschonend zur Verfügung stellen zu können, sollen neben verbesserter Energieeffizienz insbesondere die Möglichkeiten für den Einsatz erneuerbarer Energien ausgeschöpft werden (Z 103).

Der LEP LSA sagt aus, dass Photovoltaikfreiflächenanlagen vorrangig auf bereits versiegelten oder Konversionsflächen errichtet und dass landwirtschaftlich genutzte Flächen weitestgehend vermieden werden sollen (G 84/85). Ebenfalls sollen keine Photovoltaikanlagen auf Vorrangstandorten für Industrie- und Gewerbe entstehen (G 48). Auch sind solche Anlagen in Reinen Wohngebieten, Besonderen Wohngebieten sowie Kleinsiedlungs- und Dorfgebieten nicht zulässig. Da Photovoltaikanlagen eine siedlungsaffine Landschaftsnutzung darstellen, sollen Standorte möglichst nur im Anschluss an baulich geprägte Flächen ausgewiesen werden, um Zersiedlungseffekte zu vermeiden.

Bevorzugte Standorte für Freiflächenphotovoltaikanlagen sind neben oben genannten Flächen auch vorbelastete Standorte (ehemalige Rohstoffabbauflächen, Mülldeponien, Halden). Nach dem EEG sind Ackerflächen als Standorte für Photovoltaikanlagen zulässig. Unter Beachtung der diesbezüglichen Aussagen des LEP LSA (s.o.) kommt bei der Konfliktabwägung im Einzelfall der Bodengüte eine wesentliche Bedeutung zu.

Im Außenbereich gehören Solar-Freiflächenanlagen nicht zu den privilegierten Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB. Somit hängt ihre Zulässigkeit davon ab, dass öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden - dies betrifft in insbesondere Landschaftsbild, Naturhaushalt, Bodenhaushalt sowie die natürliche Eigenart der Landschaft und ihres Erholungswertes- und die Erschließung gesichert ist.

Angesicht dieser vielfältigen Anforderungen wurde eine sorgfältige Prüfung potenzieller Standorte für Photovoltaik-Freiflächenanlagen im Stadtgebiet von Genthin vorgenommen. In Betracht gezogen wurden nur Standorte mit einer Flächengröße von mindestens 3 ha, was als Mindestgröße für einen wirtschaftlichen Betrieb angesehen wird und nur unter dieser Voraussetzung eine Betrachtung von Flächenpotenzialen FNP-relevant ist.<sup>35</sup>

#### Müllkippe Eichenweg, Altenplathow an der B 107 (3,6 ha)

Der Standort Müllkippe Eichenweg ist gut erschlossen und schließt in weder Stadtbild noch Landschaft prägender Randlage an bebauten Siedlungsgebiet an. Der nördliche, landschaftlich nutzbare Bereich von etwa 1,8 ha weist eine geringe bis mittlere natürliche Ertragsfähigkeit auf. Die Flächengröße liegt mit 3,6 ha nahe an der Wirtschaftlichkeitsgrenze.

#### Altlastenstandort zwischen Waschmittelwerk und Industriepark Ost (17,4 ha)

Der Standort zwischen Waschmittelwerk und Industriepark Ost befindet sich in gut erschlossener, aber das Landschaftsbild nicht prägender Lage zwischen zwei Gewerbegebieten. Die brachen Altlastenflächen von 9,5 ha haben keine landwirtschaftliche Bedeutung, die Teilfläche am Nordrand von 7,8 ha, welche den Standort arrondiert, weist eine geringe bis mittlere natürliche Ertragsfähigkeit auf.

#### Müllkippe Wiechenberg nördlich von Parchen an der B 107 (11,2 ha)

Der Standort Müllkippe Wiechenberg ist gut erschlossen. Die dargestellte Fläche überschreitet nicht die maximale Breite und Länge der Deponiefläche, die 6,2 ha einnimmt. Die Einbeziehung von derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen in Randstücken (5 ha) kann der Arrondierung des Standorts dienen. Diese Flächen weisen eine sehr geringe

---

<sup>35</sup> Vgl. Axel Holst, Philipp Kertscher, Görres Grenzdörffer: GIS-basierte Ermittlung von Freiflächen-PV-Potenzialen in Mecklenburg-Vorpommern, in: Bill, Flach, Klammer Lerche [Hs.]: Geoforum MV 2012. GIS schafft Energie. Beiträge der Geoinformationswirtschaft zur Energiewende, Berlin 2012, S. 11-18.

ge natürlich Ertragsfähigkeit auf. Näheres ist in der verbindlichen Bauleitplanung zu regeln.

#### Zuckerfabrik Genthin Deponie (3,4 ha)

Der Standort Zuckerfabrik Genthin Deponie ist ein zu größeren Teilen versiegelter industrieller Altlastenstandort, der niedrige bis sehr niedrige Bodenqualität aufweist. Er schließt direkt an baulich geprägte Gebiete (Gewerbeflächen) an, kann daher leitungs-technisch gut erschlossen werden, beeinflusst aber auf Grund seiner Randlage und topografischen Situation weder Stadt- noch Landschaftsbild.

### **Motorsport**

Mit der Darstellung als Sondergebiet sollen bestehende Nutzungen als Trainings- und Wettkampfstrecke für den Motorsport inklusive der dafür erforderlichen baulichen Einrichtungen planungsrechtlich gesichert werden. Die Moto-Cross-Anlagen bieten ein zusätzliches Sport- und Freizeitangebot für die jüngere Generation und stärken somit die Attraktivität der Stadt Genthin als Wohnstandort.

Als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Motorsport“ werden dargestellt:

#### Trainings- und Wettkampfstrecke für den Motorsport (Moto-Cross) südöstlich Parchen

Die Anlage befindet sich im Außenbereich und in einiger Entfernung zum bebauten Siedlungszusammenhang von Parchen. Aufgrund der Lärm- und Schadstoffimmissionen ist die Entfernung vom Siedlungskörper plausibel. Die Nutzung soll auf den Motorsport begrenzt bleiben, da anderweitige Freizeit- und Sportanlagen grundsätzlich in den Siedlungszusammenhang zu integrieren sind und nicht in den Außenbereich gehören. Die Zuwegung ist baulich wie verkehrsbehördlich zu sichern.

Das Sondergebiet liegt in der Nähe von Waldflächen, daher sind die Belange des Brandschutzes angesichts der angestrebten Nutzung sorgfältig abzuwägen. Ein Teilbereich der Motocross-Anlage befindet sich im Vorranggebiet für den Hochwasserschutz „Fließgewässer Tuheim-Parchener Bach“, wo keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen. Dieser Teilbereich ist nicht als Sondergebiet dargestellt. Die gesamte Anlage liegt im Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „Fiener Bruch“. Nutzungskonflikte sind in den weiterführenden Planungs- und Genehmigungsverfahren zu regeln.

#### Trainings- und Wettkampfstrecke für den Motorsport (Moto-Cross) südlich Paplitz

Die Anlage befindet sich im Außenbereich und in einiger Entfernung zum bebauten Siedlungszusammenhang von Tuheim. Aufgrund der Lärm- und Schadstoffimmissionen durch den Motorsport ist der Standort in einer ehemaligen Kiesgrube plausibel. Die Nutzung soll auf den Motorsport begrenzt bleiben, da anderweitige Freizeit- und Sportanlagen grundsätzlich in den Siedlungszusammenhang zu integrieren sind und nicht in den Außenbereich gehören.

Die Kiesgrube ist bereits aus dem Landschaftsschutzgebiet „Möckern-Magdeburgerforth“ ausgelöst. Das Gelände ist von zwei Seiten mit Wald umgeben. Die Belange des Brandschutzes sind sorgfältig abzuwägen. Nutzungskonflikte sind in den weiterführenden Planungs- und Genehmigungsverfahren zu regeln.

### **3.7. Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen im Siedlungsbereich**

#### **3.7.1. Kennzeichnung erheblich mit Schadstoffen belasteter Böden**

Aus den gewerblichen und den industriell geprägten Nutzungen sowie aus Nutzungen anderer Art im Stadtgebiet sind Belastungen zurückgeblieben. Sie umfassen:

- Brachflächen in Gebieten, wo gewerbliche, industrielle oder landwirtschaftliche Nutzungen aufgegeben wurden und wo ein besonderer Aufwand für eine städtebaulich-räumliche und erschließungstechnische Einbindung geleistet werden muss,
- ehemalige und bestehende Standorte, bei denen sich schädliche Belastungen des Bodens und der Gebäude durch Kontaminationen eingestellt haben, die beseitigt, zumindest aber neutralisiert werden müssen,
- Standorte, bei deren Verwaltung und Weiternutzung besondere Vorkehrungen zu treffen sind, um den geltenden Anforderungen an die Umweltverträglichkeit zu entsprechen und die Entwicklungsfähigkeit zu gewährleisten.

Im Altlastenkataster des Landkreises Jerichower Land sind auf dem Gebiet der Stadt Genthin insgesamt 281 Altlasterverdachtsflächen registriert und bewertet. Dabei handelt es sich um 51 Altablagerungen-Deponien, 222 Altstandorte und 8 Militärstandorte. Auf 58 Flächen liegen nach vorliegenden Gutachten erhöhte Schadstoffwerte im Boden vor. Bislang sind lediglich 7 Standorte archiviert, die restlichen Standorte sind noch nicht abschließend geprüft. Der Bestand an archivierten und aktiven Altlastenverdachtsflächen kann sich auf Grund der fortschreitenden Bearbeitung verändern.

Insgesamt 131 Altlastenstandorte befinden sich auf Bauflächen. Davon entfallen 104 Standorte auf die Kernstadt und 27 Standorte auf die Ortschaften.

- 49 Altlastenstandorte liegen in Gewerbeflächen (davon 43 in der Kernstadt, davon 38 in den ausgewiesenen Gewerbegebieten), wo der Altlastenbefund der beabsichtigten baulichen Nutzung im Grundsatz nicht entgegensteht.
- 54 Altlastenstandorte wurden auf gemischten Bauflächen identifiziert (davon 36 in der Kernstadt und 18 in den dörflichen Mischgebieten). In Abhängigkeit von der beabsichtigten baulichen Nutzung ist der Altlastenbefund zu klären.
- 17 Altlastenstandorte entfallen auf bereits entwickelte Wohnbauflächen (davon 16 in der Kernstadt). Im Falle von Abriss und baulicher Nachnutzung wären der Altlastenbefund zu klären.
- 9 Altlastenstandorte wurden in Sondergebieten verortet, davon 7 in der Kernstadt. Hierzu zählen auch jene 3 Standorte, die als Sondergebiet Photovoltaik dargestellt sind. Der Umgang mit dem Altlastenbefund in den Sondergebieten hängt standortkonkret von der Zweckbestimmung zur baulichen Nutzung ab.
- Je ein weiterer Altlastenstandort befindet sich auf einer Gemeinbedarfsfläche und einer Fläche zur Versorgung in der Kernstadt.

Die übrigen 152 Altlastenstandorte verteilen sich auf innerstädtischen Grünflächen der Kernstadt (4 Standorte) und auf den Außenbereich (148 Standorte).

Im Anhang sind die einzelnen Altlastenstandorte nach Lage, Status und beabsichtigter baulicher Nutzung (Flächendarstellung im FNP) in einer Tabelle geordnet. In der Planzeichnung sind alle größeren Altlastenflächen (>0,5 ha) dargestellt.

### **3.7.2. Sanierungsgebiet der Stadt Genthin**

In der Genthiner Altstadt befindet sich das kommerzielle und administrative Zentrum der Stadt. In den Hauptstraßen befinden sich zahlreiche Handels- und Dienstleistungseinrichtungen. Der Stadtkern, geprägt durch zweigeschossige Straßenbebauung, ist gut erhalten und weist nur wenige Baulücken auf.

Die Innenstadt Genthins wurde aufgrund erheblicher städtebaulicher Missstände in den 1990er Jahren als förmliches Sanierungsgebiet festgesetzt. Seitdem wurden in der Altstadt zahlreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Durch die Erneuerung des Rad- und Fußwegenetzes sowie die Verbesserung der öffentlichen Plätze und Grünflächen konnte die Aufenthaltsqualität gesteigert werden. Mit dem neu gestalteten Marktplatz befindet sich im Zentrum ein öffentlicher Platz, der als zentraler Treffpunkt für die Genthiner dient. Durch den Bau der Umgehungsstraße konnte die Verkehrsbelastung deutlich gesenkt werden.

Durch den Ausbau der Bahntrasse Berlin-Magdeburg wurde die Verbindung mit den südlichen Wohnquartieren abgeschnitten. Lediglich durch Fußgängertunnel in der Magdeburger Straße und am Bahnhof sowie die Fußgängerüberführung an der Uhlandstraße sind die südlichen Stadtbereiche mit der Innenstadt verbunden. Mit dem PKW muss die Umgehungsstraße im Westen bzw. die Karower Straße im Osten genutzt werden.

Die Zukunft der Altstadtentwicklung bedarf auch zukünftig einer aktiven Steuerung und ist unter den gegebenen Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung kein Selbstläufer. Die Maßnahmen im festgesetzten Sanierungsgebiet (Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen an den Gebäuden, behutsame Lückenschließung; Qualifizierung der öffentlichen Frei- und Verkehrsflächen, Verbesserung der Rad- und Fußwegeverbindungen zum Kanal und zu den anderen Stadtteilen) werden konsequent weiterverfolgt.

Die Stadt Genthin setzt sich zum Ziel, die Attraktivität der Innenstadt durch verbesserte kulturelle Angebote und funktionale Dienstleistungen weiter zu erhöhen. Durch ein Zentrenkonzept soll der Einzelhandel wieder verstärkt in die Innenstadt integriert werden.

### **3.7.3. Kulturdenkmäler**

Die Innenstadt Genthins ist nahezu flächendeckend als archäologisches Flächendenkmal ausgewiesen. Aber auch die anderen Ortschaften weisen ausgedehnte Funde auf. Darüber hinaus sind archäologische Kulturdenkmale auch auf landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie im Grünraum in erheblicher Zahl anzutreffen.

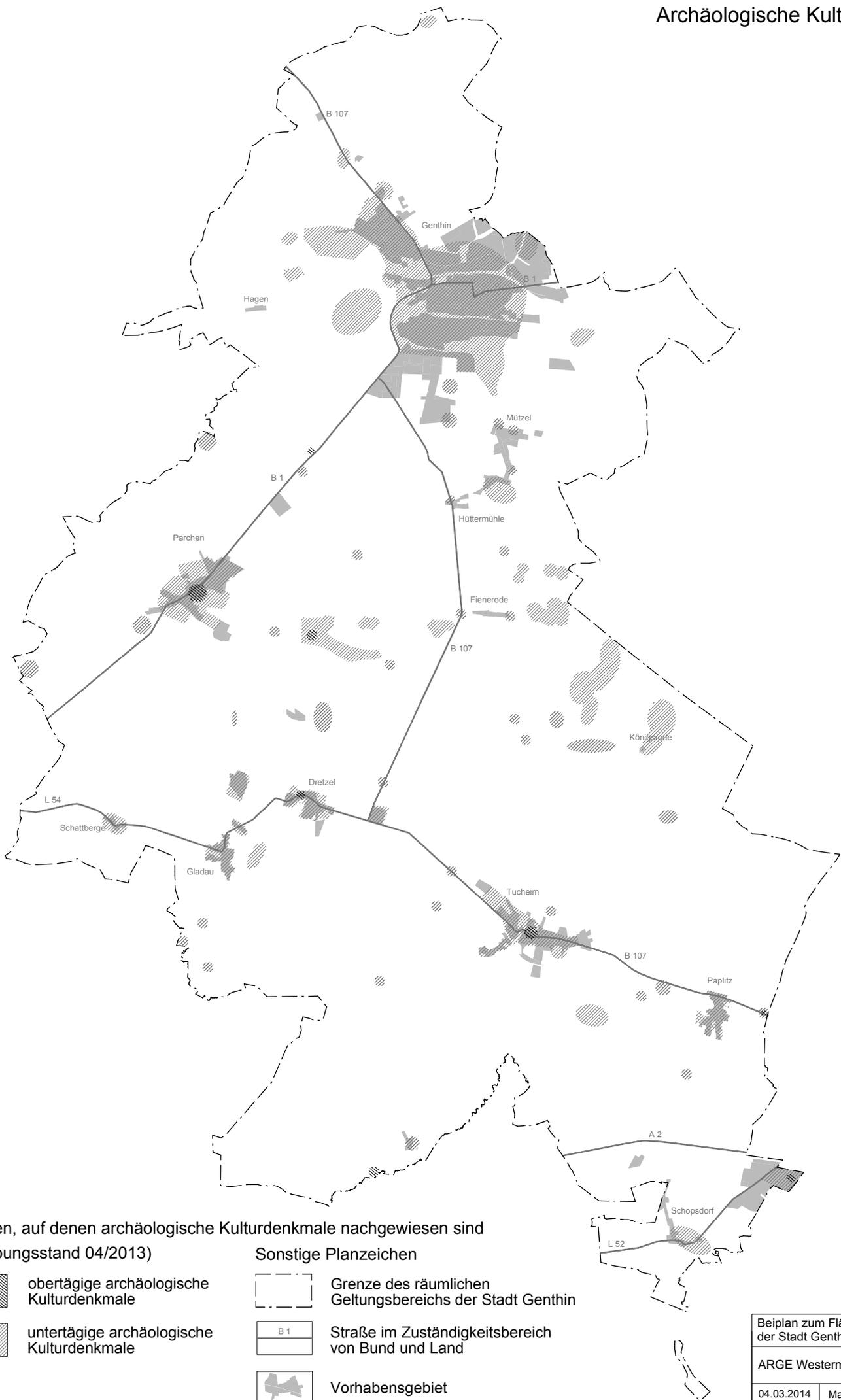
Die archäologischen Gegebenheiten sind als öffentlicher Belang bei zukünftigen Planungen und Genehmigungen zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen. Die Bestimmungen des DenkmSchG LSA regeln die Ausgleichsmaßnahmen bei geplanten Eingriffen in archäologische Denkmalbereiche.

Die archäologischen Kulturdenkmale sind mangels genauer Abgrenzbarkeit und zugunsten der Planlesbarkeit im Flächennutzungsplan nicht gekennzeichnet. Eine Auflistung liegt nicht vor.

Jedoch zeigt der Beiplan die ungefähre Ausdehnung der archäologischen Kulturdenkmäler. Die Kartierung stellt den aktuellen Kenntnisstand dar, der im Zuge weiterer Erkun-

dungen noch anwachsen kann. Somit sind auch in den nicht durch Kartierung vermerkten Flächen die Bestimmungen des DenkmSchG LSA zu berücksichtigen.

Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz dienen, sind im Flächennutzungsplan gekennzeichnet. Ein Auszug aus dem Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt mit einer Liste der Bau- und Kunstdenkmale im Stadtgebiet von Genthin, die gesetzlich geschützt sind, befindet sich im Anhang des Erläuterungsberichtes



Flächen, auf denen archäologische Kulturdenkmale nachgewiesen sind  
(Erhebungsstand 04/2013)

-  obertägige archäologische Kulturdenkmale
-  untertägige archäologische Kulturdenkmale

Sonstige Planzeichen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Stadt Genthin
-  Straße im Zuständigkeitsbereich von Bund und Land
-  Vorhabensgebiet

Beiplan zum Flächennutzungsplan der Stadt Genthin	
ARGE Westermann & Wallraf	
04.03.2014	Maßstab: 1 : 100.000

## **4. Gemeinbedarfs- und Infrastrukturplanung**

### **4.1. Verkehr**

Die Stadt Genthin verfolgt mit ihrer Verkehrsplanung das Ziel, den heutigen und zukünftigen Bedürfnissen der Stadt, ihrer Bürger und Gäste nach einer möglichst effizienten, sicheren und umweltverträglichen Fortbewegung zu entsprechen. Von zentraler Bedeutung für die Stadtentwicklung ist der Erhalt und Ausbau der Fernverkehrsanbindung der Stadt. Angesichts des demografischen Wandels und der ökologischen Herausforderungen gewinnt die Optimierung der innerstädtischen Verkehrsverbindungen an Bedeutung. Die Mischung städtischer Funktionen, der Erhalt kompakter Siedlungsstrukturen und die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche dienen hier auch der Verkehrsvermeidung und dem Klimaschutz.

#### **4.1.1. Überörtlicher Straßenverkehr**

##### **Autobahnen**

Zwischen den Gemarkungen Paplitz und Schoppsdorf durchquert die Bundesautobahn A 2 das Stadtgebiet. Die Autobahnauffahrt Ziesar bindet den Gewerbepark „Am Fläming“ über die L 52 an das Fernstraßennetz an und ist etwa 25 km vom Stadtkern entfernt.

Mit der Verlängerung der Bundesautobahn 14 wird sich die Anbindung der Stadt Genthin an das Autobahnnetz nach Norden (Mittelzentrum Wismar, Anschluss an die BAB 20) und Süden (Oberzentren Halle, Leipzig, Chemnitz, Dresden) verbessern.

##### **Bundesstraßen**

Die Bundesstraßen 1 und 107 kreuzen sich am Nordwestrand der Innenstadt. Damit verfügt Genthin über eine leistungsfähige Fernstraßenanbindung in Nord-Süd-Richtung sowie nach Osten und Südwesten.

- Die Bundesstraße 1 erstreckt sich von der niederländischen Grenze bei Aachen im Westen bis zur polnischen Grenze in Küstrin-Kietz an der Oder. Sie verbindet Genthin mit den Oberzentren Magdeburg (55 km) und Brandenburg a.d. Havel (27 km) sowie dem Mittelzentrum Burg (27 km). Sie dient zudem als Autobahnzubringer zur BAB 2 in westlicher Richtung (Autobahnauffahrt Burg Zentrum).
- Die Bundesstraße 107 beginnt in Pritzwalk an der B 103 und endet in Chemnitz. Sie verbindet Genthin im Norden mit den brandenburgischen Städten Havelberg und Pritzwalk sowie über die B 188 mit den Mittelzentren Stendal und Pritzwalk. Nach Süden dient die B 107 als Autobahnzubringer zur BAB 2 in östlicher Richtung (Autobahnauffahrt Ziesar) und bindet im weiteren Verlauf an die BAB 9 an. Der Abschnitt zwischen Genthin und Havelberg gehört zur touristisch bedeutsamen Straße der Romanik. Nach Fertigstellung der BAB 14 wird die B 107 über die B 188 bei Stendal auch an diese Bundesautobahn anbinden.

## Landes- und Kreisstraßen

Im Stadtgebiet von Genthin verlaufen zwei Landesstraßen und fünf Kreisstraßen:

- Die Kreisstraße K 1196, von der L 43 in Ferchland, tritt westlich von der Gemarkung Nielebock kommend in das Stadtgebiet Genthin ein und endet mit der Einmündung in die B 107 (Netzknoten 3538 006).
- Die Kreisstraße K 1199 beginnt an der B 107 (Netzknoten 3538 006) und endet über Brettin führend mit der Einmündung in die L 34 in der Ortslage Roßdorf. Sie erschließt das Industrie- und Gewerbegebiet Nord der Stadt Genthin.
- Die Kreisstraße K 1203 (Breitscheidstraße) führt von der B 1 in südöstliche Richtung über Karow und endet mit der Einbindung in die L 961 an der Landesgrenze zu Brandenburg.
- Die Kreisstraße K 1205 führt vom Knoten Wasserturmkreuzung (B 1 / B 107) in westliche Richtung über den Ortsteil Hagen nach Bergzow, überquert in Parey den Elbe-Havel-Kanal und bindet an die L 54 an.
- Die Kreisstraße K 1206 verbindet Parchen (B 1) mit Bergzow (K 1205).
- Die Kreisstraße K 1212 führt von Tucheim (B 107) nach Magdeburgerforth (L 52).

Im Planungszeitraum stehen keine grundlegenden Veränderungen des oben beschriebenen Straßennetzes an. Die Stadt und ihre Ortsteile sind in ausreichendem Maße verbunden und an das überörtliche Straßensystem angeschlossen.

### 4.1.2. Innerörtlicher Straßenverkehr

Der innerörtliche Straßenverkehr wird überwiegend über die oben beschriebene klassifizierte Struktur der Bundes-, Landes- und Kreisstraßen organisiert.

Die Bundesstraßen B 1 und B 107 sorgen für eine leistungsfähige Erschließung des Stadtkerns mit seinen gesamtstädtischen und zentralörtlichen Funktionen. Die B 107 verbindet die Ortschaften Mützeln, Tucheim und Paplitz und die Ortsteile Fienerode und Hüttermühle mit der Kernstadt. Sie erschließt das Gewerbegebiet Süd. Zudem verbindet sie den Stadtteil Altenplathow mit dem Stadtzentrum. Die B 1 bindet die Ortschaft Parchen an die Kernstadt an. Die Kreisstraße 1196 (Brettiner Straße) erschließt das Industrie- und Gewerbegebiet Nord.

Wichtige innerörtliche Verkehrsfunktionen haben der Ring um die Innenstadt (Geschwister-Scholl-Straße, Werderstraße, Berliner Chaussee, Brandenburger Straße, Mühlenstraße) sowie die Hauptsammelstraßen Bahnhofstraße, Schwarzer Weg, Karower Straße, Bebelstraße, Umlandstraße, Magdeburger Straße, Friedensstraße, Dürerstraße, Fichte-straße und Gröblerstraße. Mützeln ist mit dem Stadtkern zudem über den Mützeler Weg verbunden.

Das so beschriebene Netz, ergänzt mit nicht klassifizierten und untergeordneten Erschließungsstraßen stellt ein für die Zukunftsbelange der Stadt Genthin ausreichendes Erschließungssystem für den motorisierten Verkehr dar.

## **Fußwegenetz**

Die regionale, kulturhistorische Bedeutung und landschaftliche Einbindung der Stadt stellen für Genthin ausbaubare Potentiale im Tourismusbereich dar. Es sind 4 Rundwanderwege angelegt. Über den Altmarkrundkurs ist nördlich von Zabakuck der St. Jakobus Pilgerweg erreichbar.

Die Stadt verfolgt das Ziel, das Fußwegenetz innerhalb der Stadt und seine Anbindung an überregionale Wanderrouten bedarfsgerecht weiter zu entwickeln.

Zentrales und dauerhaftes Thema des Verkehrswegebbaus in Genthin ist die Sanierung der Fußwegeverbindungen in den Wohngebieten und Ortsteilen, wo aufgrund der im Planungszeitraum wachsenden Zahl älterer und seh- wie gehbehinderter Menschen die Anforderungen an sichere und barrierearme Wegebeziehungen deutlich steigen werden.

## **Radwegenetz**

Der Radtourismus spielt eine wachsende Rolle. Sechs touristische Radwege unterschiedlicher Klassen berühren das Stadtgebiet. Fernradwege der Klassen 1 bis 3 sind im Zielplan des Radwegverkehrsplans dargestellt und somit in ihrem Bestand und ihrer Funktionsfähigkeit dauerhaft gesichert.

Radweg der Klasse 2: Altmark-Rundkurs (500 km), verbindet die Stadt mit Havelberg, Osterburg, Tangermünde, Wittenberge, Salzwedel und Gardelegen. Der Rundkurs tritt aus nordöstlicher Richtung über den Roßdorfer Weg in das Stadtgebiet ein, wird dann entlang der B 1 ins Stadtzentrum geführt, überquert die Bahnlinie östlich des Bahnhofs, verlässt das Siedlungsgebiet der Kernstadt und führt über Müttel und Parchen in südwestlicher Richtung aus dem Stadtgebiet heraus. Er bietet Anschluss an den fast 1000 km lange Elberadweg, der von Prag bis nach Cuxhaven führt und im Radwegverkehrsplan als Radweg der Klasse 1 eingestuft ist.

Radwege der Klasse 3 im Radwegverkehrsplan innerhalb des Stadtgebietes sind:

- Telegrafienradweg: von Karow kommend über den Königsroder Hof, Tuheim und Gladau weiter nach Burg.
- Fiener Landpartie: innerhalb Genthins weitgehend identisch mit den Telegrafienradweg. In Tuheim Abzweig in östlicher Richtung nach Ziesar. Nördlich der Stadt Genthin, in Zabakuck, Anschluss an den Altmark-Rundkurs.
- Elbe-Havel-Kanal-Radweg: verläuft aus Brandenburg kommend parallel zum Kanal bis zum Plauer Kanal. Es ist geplant, den Radweg entlang des Elbe-Havel-Kanals weiter nach Westen zu führen.
- Mühlentour-Rundweg: verläuft in südlicher Richtung aus der Kernstadt auf der Trasse des Altmark-Rundkurses, biegt außerhalb des Stadtgebietes nach Norden ab und tritt auf der Trasse des Elbe-Havel-Kanal-Radwegs von Westen wieder in die Kernstadt ein.

Der „Alte Fritz Weg“, Radweg der Klasse 4, bietet eine Querverbindung vom Telegrafienradweg bzw. der Route „Fiener Landpartie“ über Fienerode nach Parchen.

Im Radwegverkehrsplan des Landes Sachsen-Anhalt sind folgende straßenbegleitende Radwege an Bundes- und Landesstraßen in den Bedarfsplan aufgenommen:

- B 1: Parchen - Genthin, Genthin-Roßdorf;
- B 107: Landesgrenze Brandenburg-Paplitze, Paplitze -Tucheim, Genthin-Jerichow;
- L 52: Schoppsdorf-Magdeburgerforth.

#### **4.1.3. Schienenverkehr**

Genthin liegt an der Eisenbahnstrecke Hannover-Magdeburg-Berlin (Streckenabschnitt 6110). Stündlich verkehren Regionalzüge der Linie RE 1, mit denen die Landeshauptstädte Magdeburg (33 Min.) und Potsdam (40 Min.) sowie Berlin (60 Min.) schnell erreicht werden können.

Mehrfach täglich wird der Bahnhof Genthin vom Harzexpress und von der Regionalbahn nach Magdeburg angefahren. Dank seiner Verkehrsverbindungen besitzt Genthin Bedeutung als Schnittstelle für den ÖPNV in der Region Magdeburg.

Die Bahnstrecke 6885 Genthin-Schönhausen wurde im Jahr 1999 für den Personenverkehr stillgelegt und im Jahr 2008 ab km 4,252 (Höhe Altenplathower Straße) von Bahnbetriebszwecken freigestellt. Damit ist für diese Strecke der eisenbahnrechtliche Fachplanungsvorbehalt gemäß § 38 BauGB entfallen. Die Bahntrasse wird entsprechend nicht mehr dargestellt, dem REP Ziel einer raumordnerischen Sicherung des Streckenverlaufs wird damit nicht widersprochen.

Der Abschnitt zwischen Bahnhof Genthin und Genthin Zuckerfabrik wurde 2008 ausgebaut, um den Industrie- und Gewerbegebieten Ost und Waschmittelwerk eine Schienenanbindung dauerhaft zu sichern und durch den Neubau von 2 Kanalbrücken die Durchlässigkeit des Elbe-Havel-Kanals für Binnenschiffe zu vergrößern.

Der Gütertarifpunkt Genthin Nord (Waschmittelwerk) wurde 2009 geschlossen. Die Strecke 6881 Genthin/Industriegleis – Brettin ist stillgelegt. Die Strecke ist nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellt, die Gleisanlagen sind weitgehend noch vorhanden. Entsprechend wird der Trassenverlauf im FNP als Bahnanlage dargestellt.

Das südliche Stadtgebiet wird von der ehemaligen Bahnstrecke 6883 Güsen-Ziesar in Ost-West-Richtung durchquert. Die Bahnstrecke bediente die Ortschaften bzw. Ortsteile Schattberge, Glaudau, Dretzel, Tucheim und Paplitze. Der Personenverkehr wurde 1999 eingestellt. Die Strecke selbst wurde 2005 vom Eisenbahnbundesamt stillgelegt. Die Gleisanlagen sind in großen Teilen noch erhalten. Der Streckenverlauf ist in der Planzeichnung weiter als Bahnanlage dargestellt.

#### **4.1.4. Öffentlicher, schienenungebundener Personenverkehr**

Der schienenungebundene öffentliche Personennahverkehr im Nahverkehrsraum Jerichower Land wird im Auftrag des Landkreises Jerichower Land durch die Nahverkehrsgesellschaft Jerichower Land mbH betrieben.

Im Stadtgebiet von Genthin verkehrt die Linie 750, die vom Bahnhof aus in mehreren Rundkursen die gesamte Kernstadt bis an die Siedlungsgrenzen heran bedient. Darüber hinaus verkehren überörtliche Linien mit fester Taktfolge, die jeweils auch Teilbereiche der Kernstadt sowie Ortschaften und Ortsteile bedienen.

Die überörtlichen Linien verkehren in der Regel von Montag bis Freitag, während der Schulferien in ausgedünnter Taktfolge und am Wochenende als Rufbusse mit einstündiger Voranmeldung.

Flächenrelevante Vorhaben beim Busverkehr sind im Planungszeitraum nicht vorgesehen. Der Standort der Personennahverkehrsgesellschaft Genthin mbH ist im FNP als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Verkehr dargestellt.

NJL 703	Burg - Grabow - Theeßen - Magdeburgerforth - Ziesar	NJL 703 R1
NJL 739	Genthin - Kade - Karow - Genthin	NJL_739
NJL 740	Genthin - Mützel - Tuheim - Ziesar	NJL_740 R1
	Ziesar - Tuheim - Mützel - Genthin	NJL_740 R2
NJL 741	Genthin - Roßdorf - Schlagenthin	NJL_741 R1
	Schlagenthin - Roßdorf - Genthin	NJL_741 R2
NJL 742	Genthin - Redekin - Jerichow - Tangermünde	NJL_742 R1
	Tangermünde - Jerichow - Redekin - Genthin	NJL_742 R2
NJL 743	Genthin - Bergzow - Parey - Güsen - Hohenseeden	NJL_743 R1
	Hohenseeden - Güsen - Parey - Bergzow - Genthin	NJL_743 R2
NJL 744	Genthin - Wulkow - Mangelsdorf - Jerichow	NJL_744 R1
	Jerichow - Mangelsdorf - Wulkow - Genthin	NJL_744 R2
NJL 745	Genthin - Hohenseeden - Burg	NJL_745 R1
	Burg - Hohenseeden - Genthin	NJL_745 R2
NJL 746	Genthin - Ferchland - Parey	NJL 746 R1
	Parey - Ferchland - Genthin	NJL 746 R2

Schieneungebundener öffentlicher Personennahverkehr

#### 4.1.5. Wasserstraßen

Im Stadtgebiet verlaufen die Bundeswasserstraßen Elbe-Havel-Kanal (EHK) km 357,45 - 368,48, Roßdorfer Altkanal (RAK) km 0,12 - 1,14 und Altenplatower Altkanal (AAK) km 0,12 - 2,10. Die Wasserstraßen EHK und RAK (km 0,12 - 0,90) sind laut Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) dem allgemeinen Verkehr dienende Binnenwasserstraßen des Bundes und stehen in dessen Verwaltungszuständigkeit. Die Wasserstraßen AAK und RAK (km 0,90-1,14) befinden sich im Eigentum der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV). Dort ist das Wasser- und Schifffahrtsamt Brandenburg privatrechtlich tätig.

Der Elbe-Havel-Kanal bindet die Stadt Genthin an das Netz der Bundeswasserstraßen an. Die Wasserstraße wird sowohl vom Transportwesen als auch vom Tourismus genutzt. Durch den Ausbau des Elbe-Havel-Kanals und die Erweiterung des Hafens soll Genthin künftig zu einem trimodalen Umschlagzentrum weiterentwickelt werden.

Die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV) führt im Stadtgebiet Genthin das Planfeststellungsverfahren zum Ausbau des Elbe-Havel-Kanals, Planfeststellungsabschnitt 7, durch. Der Planfeststellungsbeschluss liegt seit dem 27.10.2008 vor. Weiterhin werden aus dem Planfeststellungsverfahren Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt. Die Maßnahmen befinden sich in der Aufwuchspflege. Der Planfeststellungsbeschluss liegt seit dem 13.03.2007 vor.

Die Standorte Liegestelle der Berufsschifffahrt, Liegestelle der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes / Wasser- und Schifffahrtsamt Brandenburg, Marina, Waschmittelwerk, Genthiner Maschinen- und Vorrichtungsbau GmbH, Sibau GmbH & Co KG, Alter Rübenhafen und Gilde-Beton GmbH (ehemaliges Heizwerk) sind im Flächennutzungsplan mit dem Planzeichen H dargestellt.

## **4.2. Versorgung und Entsorgung (Technische Infrastruktur)**

### **4.2.1. Wasserversorgung**

Die Versorgung der Stadt Genthin mit Trinkwasser und Brauchwasser erfolgt durch den Trinkwasser- und Abwasserverband Genthin (TAV Genthin). Das Wasserwerk Genthin wurde 1995 in Betrieb genommen und liegt am nördlichen Rand der Kernstadt. Die Anlage versorgt die Kernstadt Genthin sowie die Ortsteile Fienerode, Hagen, Hüttermühle, Mützel, Parchen und Wiechenberg. Das Wasserwerk Hohenseeden liegt außerhalb des Stadtgebiets von Genthin in der westlich angrenzenden Gemeinde Hohenseeden und versorgt die Ortsteile Gladau, Dretzel und Schattberge. Der Ortsteil Schoppsdorf wird durch ein Wasserwerk versorgt, welches sich im Industrie- und Gewerbepark „Am Fläming“ befindet. Über die Wasserversorgungssatzung §§ 4 und 6 besteht Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentlichen Wasserversorgungseinrichtungen im Gebiet des TAV Genthin.

Die Ortsteile Gehlsdorf, Holzhaus, Paplitz, Ringelsdorf, Tuchein, Wülpen werden ebenfalls durch den TAV Genthin versorgt. Trinkwasserlieferant ist die Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH (TWM), die das Wasserwerk in Tuchein betreibt.

Im Stadtgebiet Genthin wurden zwei Bereiche als Wassergewinnungsgebiete der Zonen I-III verortet. Das größere Gebiet um das Wasserwerk Genthin umfasst neben zusammenhängenden Waldbereichen und landwirtschaftlich genutzten Flächen auch den Siedlungsraum nördlich des Elbe-Havel-Kanals einschließlich des Gewerbe- und Industriegebiets Nord und reicht bis an die Gemarkungsgrenze im Norden und Osten heran. Das zweite Gebiet grenzt östlich an Tuchein. Beide Bereiche werden im Flächennutzungsplan als Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung Zone I-III dargestellt.

Das geplante Trinkwasserschutzgebiet Schoppsdorf wird im Flächennutzungsplan nicht dargestellt, weil das Planungsverfahren noch nicht abgeschlossen ist und somit noch keine Rechtsverbindlichkeit erlangt hat.

### **4.2.2. Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung in Genthin obliegt dem Trinkwasser- und Abwasserverband Genthin (TAV). Die zentrale Kläranlage für das Stadtgebiet befindet sich auf dem Firmengelände der Refood GmbH in der Kernstadt Genthin und bedient neben der Kernstadt Genthin auch die Ortschaften bzw. Ortsteile Mützel und Hüttermühle. Die Ortschaften bzw. Ortsteile Gladau, Dretzel, Schattberge, Tuchein, Ringelsdorf, Wülpen, Paplitz und Schoppsdorf sind an die Kläranlage Tuchein angebunden. Der Abwassertransport aus den Orten zur Kläranlage Tuchein erfolgt über Abwasserdruckleitungen. Beide Anlagen werden im FNP als Fläche mit Planzeichen dargestellt.

Die Ortschaft Parchen führt ihr Abwasser über Druckleitungen an die Kläranlage Parey westlich der Gemarkungsgrenze ab. Die Ortsteile Fienerode, Hagen, Wiechenberg, Schattberge, Königsrode, Holzhaus und Gehlsdorf sind nicht an eine zentrale Abwassererschließung angebunden. Die Abwasserbeseitigung erfolgt hier dezentral über abflusslose Sammelgruben und Kleinkläranlagen.

### **4.2.3. Abfallbeseitigung**

Die Müllentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Jerichower Land mbH durchgeführt. Der Firmensitz der AJL liegt in Genthin Am Mühlenfeld 16. Hier befinden sich die Verwaltung sowie der Fuhrpark für die Entsorgung der Region Genthin. Darüber hinaus existiert am Standort eine Kleinannahmestelle. Die Einrichtung liegt in einem gewerblich geprägten Siedlungsbereich, so dass keine flächenhafte Darstellung, jedoch eine Kennzeichnung mit Symbol erfolgt. Darüber hinaus ist der Bereich als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet.

### **4.2.4. Elektroenergieversorgung**

Das Stromversorgungsnetz in der Kernstadt Genthin sowie den Ortsteilen wird von der e.on Avacon AG betrieben. Die 110 kV-Hochspannungsfreileitung sowie 110-kV-Kabeltrassen auf der Gemarkungsfläche werden nach Übermittlung der Trassenführung nachrichtlich in den FNP übernommen. Das Umspannwerk Genthin liegt nordwestlich der Kernstadt an der B 107 und wurde im FNP als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität gekennzeichnet.

### **4.2.5. Gasversorgung**

Die Gasversorgung wird in der Kernstadt Genthin durch die e.on Avacon AG sichergestellt. Das Ferngasleitungsnetz wird durch die ONTRAS – VNG Gastransport GmbH, einer Tochtergesellschaft der Verbundnetz Gas AG (VGN), betrieben. Dargestellt werden die unterirdischen Hauptversorgungsleitungen.

### **4.2.6. Fernwärmeversorgung**

Die Fernwärmeversorgung erfolgt durch die e.on Avacon AG. In der Kernstadt werden die südlichen Stadtquartiere Heimstädten, Erlenweg, Baumschulenweg/Ahornstraße, Baumschulenweg, Gröblerstraße, Uhlandstraße, Einsteinstraße sowie Mietwohnungsbestände in der Schillerstraße fernwärmeversorgt. Eine Anpassung des Fernwärmenetzes ist hier derzeit nicht geplant. Im Zuge weiterer Abrisse sind die Fernwärmeleitungen unter Beachtung des Verlaufs des vorhandenen Strangsystems zurückzubauen.

### **4.2.7. Post- und Fernmeldewesen**

Die Deutsche Post AG bietet in Genthin ein Basisangebot an Postdienstleistungen inklusive Zusatzleistungen (z. B. Nachnahme, Express National) in mehreren Postfilialen. Darüber hinaus wurden von privaten Einzelhändlern Verkaufspunkte eingerichtet, die Briefmarken, Marken für Päckchen und nationale Paketmarken anbieten.

Fernmeldetechnisch ist die Versorgung der Stadt Genthin bedarfsgerecht abgesichert. Die Deutsche Telekom betreibt im Stadtgebiet zahlreiche Telekommunikationsanlagen, die ein hochmodernes Telekommunikationsnetz bilden. Nach den Unterlagen des Netzbetreibers ist Gehlsdorf ohne Anbindung an die Telekommunikationsanlagen.

Über verschiedene Telekommunikationsanbieter ist die Breitbandinternetversorgung möglich. Für den Flächennutzungsplan relevante Änderungen im System der Fernmeldetechnik sind im Planungszeitraum nicht vorgesehen.

Innerhalb der bebauten Siedlungsbereiche wurden die Leitungen zumeist erd- und rohrverlegt. Vor Bauausführungen ist die genaue Lage der Leitungen bei der Telekom zu erfragen, um Beschädigungen zu vermeiden. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind in allen Straßen und Wegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Die Erschließung kleinerer Ortschaften oder Splittersiedlungen (z. B. Ringelsdorf, Wülpen, Holzhaus, Fienerode) und Einzelstandorten im Außenbereich erfolgt über ein oberirdisches Leitungsnetz.

### 4.3. Einrichtungen des Gemeinbedarfs

Die Stadt Genthin ist Grundzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums und stellt eine infrastrukturelle Ausstattung nicht nur für die Stadt selbst, sondern auch für ihr Umland zur Verfügung. Im Flächennutzungsplan werden Flächen mit Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, insbesondere mit den der Allgemeinheit dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs dargestellt. Hierzu zählen vor allem öffentliche Verwaltungen, Schulen sowie kirchlichen, sozialen, gesundheitlichen, kulturellen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen; ferner Sport- und Spieleinrichtungen sowie Einrichtungen und der Feuerwehr.

Um dem rückläufigen Bedarf aufgrund des demografischen Wandels zu begegnen, prüft die Stadt Genthin eine bedarfskonforme Reduzierung von Betreuungs- und Angebotskapazitäten einzelner Standorte. Zudem sollen bestehende Raumpotenziale und Voraussetzungen für einen Nutzungswandel innerhalb der Einrichtungen sowie für eine Zusammenlegung von Gemeinbedarfsangeboten ausgeschöpft werden.

#### 4.3.1. Kindertagesstätten

In der Stadt Genthin existieren 9 Kindertagesstätten, davon fünf in der Kernstadt Genthin. Die weiteren Einrichtungen verteilen sich auf die Ortsteile Mützel, Tuheim, Gladau und Parchen und decken den Kinderbetreuungsbedarf in den Ortsteilen ab. Die Einrichtungen befinden sich zum großen Teil in freier Trägerschaft und verfügen über eine Gesamtkapazität von 739 Plätzen.<sup>1</sup>

Abschätzung der Entwicklung der Kinderzahlen<sup>2</sup>

Altersgruppe	2010	2025
0 bis 4 Jahre	542	304
5 bis 9 Jahre	555	349
Gesamt	1.097	653

Die Zahl der Kinder im Kindergartenalter wird sich im Prognosezeitraum bis 2025 voraussichtlich halbieren. Die wohnortnahe Versorgung durch Kinderbetreuungseinrichtungen soll jedoch auch zukünftig gewährleistet bleiben. Dabei ist sicherzustellen, dass die Einzugsbereiche der Standorte optimiert werden.

<sup>1</sup> Angaben der Stadt Genthin, Stand zum 31.12.2011. Die zum 31.12.2011 geschlossene Einrichtung „Birkenwäldchen“ wurde berücksichtigt.

<sup>2</sup> Hergeleitet anhand der realen Altersstruktur 2010 und den Ergebnissen des Trendszenarios Kap. 3.2 Bevölkerungsentwicklung.

Die Standorte der Kindertagesstätten werden im Flächennutzungsplan dargestellt. Zumeist liegen die Kitas im räumlichen Zusammenhang mit weiteren Gemeinbedarfseinrichtungen und werden sowohl als Gemeinbedarfsfläche als auch mit Planzeichen dargestellt. In Mützel handelt es sich um eine Einzeleinrichtung. Die Darstellung erfolgt hier als Planzeichen auf der gemischten Baufläche.

Einrichtung	Träger	Adresse
Kita „Sonnenschein“	Kath. Pfarramt	Birkenwäldchen 5-7
Kita „Im Zwergenland“	EHW	Uhlandstraße 11
Integrative Kita „Rasselbande“	DRK JL	Pappelweg 1
Kita „Käthe Kollwitz“	Johan. Unfallhilfe	Gröblerstraße 74 a
Kita „Max und Moritz“	Johan. Unfallhilfe	Parkstraße 15
Kita "Storchennest" (Gladau) <sup>3</sup>	Stadt Genthin	Friedenstraße 30
Kita „Parkspatzen“ (Parchen)	Stadt Genthin	Parkstraße 1 b
Kita "Spatzenhausen" (Tuchem)	Stadt Genthin	Lindenstraße 9
Kita „Unter den Eichen“ (Mützel)	Stadt Genthin	Unter den Eichen 2

#### 4.3.2. Schulen und Horte

Im Stadtgebiet von Genthin existieren vier Grundschulen. Die Grundschulen „Stadtmitte“ (zweizügig), die Grundschule „Adolph Diesterweg“ im Stadtteil Altenplathow (einzügig) und die Grundschule „Ludwig Uhland“ (dreizügig) befinden sich in der Kernstadt und hatten im Schuljahr 2010/11 insgesamt 406 Schüler. Alle drei Einrichtungen verfügen auch über einen Hort. Zum Einzugsbereich der Grundschule Tuchem (einzügig) gehören die weiteren Ortsteile südlich der Kernstadt. Im Schuljahr 2010/11 wurden hier 89 Schüler gezählt.

Mittelfristig sind die Schülerzahlen nur minimal rückläufig (etwa 490 Schüler in 2016/17). Auch die Jahrgänge der Erstklässler verringern sich nur geringfügig (von etwa 120 in 2010/11 auf etwa 110 in 2016/17). Jedoch sind um 2020, wenn die geburtenschwachen Jahrgänge der Nachwendezeit die Mehrheit der Elterngeneration bilden, drastisch sinkende Kinderzahlen zu erwarten. Mit der Schulentwicklungsplanung wird dieser Entwicklung Rechnung getragen und die Belegung der Schulstandorte optimiert. Laut mittelfristiger Schulentwicklungsplanung sind die Grundschulstandorte Stadtmitte, Uhland und Tuchem bis 2016/17 gesichert.

Die beiden weiterführenden Schulen werden vom Landkreis Jerichower Land als bestandssicher eingestuft. Im Flächennutzungsplan werden die Grundschulen und weiterführenden Schulen sowohl flächig als auch mit Planzeichen verortet.

Über die benannten Einrichtungen hinaus verfügt die Stadt Genthin mit der Albrecht-Dürer-Schule (Förderschule für Lernbehinderte), der Kreismusikschule, der Kreisvolkshochschule und der Johanniter Krankenpflegeschule über weitere Bildungseinrichtungen mit zentralörtlicher Funktion und weiträumigem Einzugsbereich. Die Einrichtungen werden mit einem Planzeichen dargestellt.

<sup>3</sup> Außenstelle der Kita Tuchem.

Einrichtung	Adresse
Hort GS „Stadtmitte“	Jahnstraße 4
Hort GS „Adolph Diesterweg“	Jungfernsteig 2a
Hort GS „Ludwig Uhland“	Guerickestraße 11
Grundschule „Stadtmitte“	Jahnstraße 4
Grundschule „Adolph Diesterweg“	Jungfernsteig 2a
Grundschule „Ludwig Uhland“	Guerickestraße 11
Grundschule Tuchem	Schulstraße 5
Sekundarschule „Am Baumschulenweg“	Mützelstraße 50
Bismarck Gymnasium	Große Schulstraße 5
Albrecht-Dürer-Schule Förderschule für Lernbehinderte	Genthiner Straße 54a, OT Parchen
Kreismusikschule „Joachim a Burck“	Dattelner Straße 12
Johanniter Krankenpflegeschule	Fabrikstraße 7
Kreisvolkshochschule JL	Dattelner Straße 1
O'brien Yamaha Musikschule	Große Schulstraße 2a

### 4.3.3. Gedeckte Sportanlagen

Genthin verfügt über sieben Sporthallen, davon fünf in der Kernstadt. Weitere Sportangebote bieten die Schwimmhalle, zwei Kegelbahnen, eine Bowlingbahn sowie drei Kampfsportanlagen (Taekwondo, Kickboxen, Judo). Des Weiteren gibt es ein Fitness- und Tanzstudio in der Kernstadt.

Gedeckte Sportanlagen der Stadt Genthin, Quelle: Stadt Genthin

Quartier / Ortsteil	Angebot	Lage
Altenplathow	Schulsportanlage	GS „Adolph Diesterweg“
Altenplathow	Taekwondo & Kickbox Center	Jerichower Straße
Altstadt	Fitnesscenter	Brandenburger Straße
Altstadt	Taekwondo Studio	Brandenburger Straße
Altstadt	Schulsportanlage	Bismarck-Gymnasium/Jahnstr.
Altstadt	Kegelbahn	Geschwister-Scholl-Straße
Baumschulenweg	Schulsportanlage	Sek „Am Baumschulenweg“
Baumschulenweg	Judohalle	Baumschulenweg
Östlich der Altstadt	Bowlingcenter	Berliner Chaussee
Östlich der Altstadt	Sport-/Schwimmhalle	Berliner Chaussee
Östlich der Altstadt	Kegelhalle	Am Birkenwäldchen
Uhlandstraße	Schulsportanlage	GS „Ludwig Uhland“
Parchen	Schulsportanlage	Förderschule Albrecht Dürer
Südlich der Altstadt	Tanzstudio	Gröblerstraße
Tuchem	Sporthalle	Schulstraße

Im Planungszeitraum ist in Genthin kein Neubau von gedeckten Sportanlagen in öffentlicher Verantwortung vorgesehen. Priorität hat die Sicherung und Unterhaltung der bereits vorhandenen Anlagen, um den Bedürfnissen des Schul- und Vereinssports und des nicht organisierten Freizeitsports der Genthiner gerecht zu werden.

Die Stadt Genthin begrüßt private Investoren zum Bau zusätzlicher Sportangebote. Eine Erweiterung der sportlichen Betätigungsangebote sieht die Stadt auch als eine Facette des Ausbaus der Stadt als touristisches Zielgebiet.

#### 4.3.4. Gesundheit und Soziales

Die Stadt verfügt über regional bedeutsame Angebote der Gesundheitsfürsorge. Genthin ist Standort des Johanniter Krankenhauses Genthin-Stendal als Schwerpunktkrankenhaus und Akademisches Lehrkrankenhaus der Otto-von-Guericke Universität Magdeburg. Das Krankenhaus ist mit Planzeichen im FNP dargestellt.

Genthin verfügt über zwei größere Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtungen mit ergänzenden Service und Therapieangeboten. Das Seniorenzentrum "Haus Georg Stilke" der Volkssolidarität verfügt als Wohn- und Pflegeeinrichtung über 96 Einzelzimmer und 24 Wohnungen. Das Johanniterhaus Genthin-Wald ist eines von 13 Johanniterhäusern in der Trägerschaft des Regionalzentrums Ost der Johanniter Seniorenhäuser GmbH. Es bietet in 40 Einzelzimmern sowie 22 Doppelzimmern Platz für 84 Bewohner. Pflegebedürftigen der Stadt und des Umlandes steht ein umfassendes Angebot an Pflegeplätzen zur Verfügung. Die Einrichtungen sind als Gemeinbedarfsfläche mit dem Planzeichen Gemeinbedarfseinrichtung zu sozialen Zwecken dargestellt.

Darüber hinaus betreibt die Volkssolidarität das Sozialtherapeutische Zentrum "Schloss Ringelsdorf" zur vollstationären Nachsorge innerhalb der Suchtkrankenhilfe. Das Angebot unterstützt alkoholabhängige Frauen und Männer bei der Wiedereingliederung in die Gesellschaft und der Teilhabe am gesellschaftlichen Leben. Die Einrichtung ist im Flächennutzungsplan als Fläche und mit Planzeichen dargestellt.

Einrichtung	Adresse
Johanniter Krankenhaus Genthin-Stendal	Karower Straße 3
Ärztehaus	Karower Straße 2
Sozialtherapeutisches Zentrum "Schloss Ringelsdorf"	Dorfstraße 1
Seniorenzentrum "Haus Georg Stilke"	Einsteinstraße 50
Seniorenzentrum „Haus der Generationen“	Werderstraße 19
Johanniterhaus Genthin-Wald	Genthin-Wald 4
DRK Sozialstation Seniorenzentrum	Werderstraße 2
Volkssolidarität Geschäftsstelle Genthin	Str. d. OdF 5
CJD Beratungszentrum	Magdeburger Straße 27
Schwangerschaftsberatungsstelle der Diakonie JL	Poststraße 3
Sucht- und Drogenberatungsstelle	Friedenstraße 5

#### 4.3.5. Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen

Im Stadtgebiet von Genthin befinden sich 10 Freizeiteinrichtungen für Kinder und Jugendliche. Das Angebot richtet sich vorrangig an Jugendliche und Schulkinder ab Sekundarschulalter. 5 Einrichtungen werden von der Stadt Genthin betrieben, 2 Einrichtungen haben kirchliche Träger, 2 Einrichtungen werden von Vereinen bzw. Verbänden betreut, 1 Einrichtungen gehört zur Qualifizierungs- und Strukturförderungsgesellschaft mbH.

5 Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen befinden sich in der Kernstadt, die restlichen 5 verteilen sich auf die Ortschaften Mützel, Parchen, Gladau, Dretzel und Tuheim.

Einrichtung	Träger	Adresse
Jugendhaus „Thomas Morus“	Kath. Pfarramt	Geschwister-Scholl-Straße 4
Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung Genthin	DRK JL	Große Schulstraße 7
Kinder und Jugendbegegnungsstätte Süd V	Kultur- und Freizeitverein Süd V e.V.	Tulpenweg 3
Vivavox	Kirchengem. Genthin	Große Schulstraße 2
Schulclub Guericke Haus	QSG mbH	Guericke Straße 12
Jugendclub Mützel	Stadt Genthin	An der Zernau
Jugendclub Parchen	Stadt Genthin	Parkstraße 1 c
Jugendclub Gladau	Stadt Genthin	Friedenstraße 30
Jugendclub Dretzel	Stadt Genthin	Straße der Freundschaft 55
Jugendclub Tuheim	Stadt Genthin	Domstraße 2 b

#### 4.3.6. Weitere kulturelle Einrichtungen

Weitere kulturelle Einrichtungen der Stadt sind das Kreismuseum, das Stadtkulturhaus, das Union Kino, der Wasserturm und die Stadtbibliothek. Alle Einrichtungen befinden sich in der Kernstadt. Die Standorte sind im FNP mit Planzeichen verortet.

Einrichtung	Adresse
Kreismuseum Jerichower Land	Mützelstraße 22
Stadtkulturhaus Genthin	Ziegeleistraße 56
Union Kino Genthin	Bahnhofstraße 9
Wasserturm Genthin	Bergzower Straße 2
Begegnungsstätte Lindenhof	Straße der Opfer des Faschismus 5
Stadtbibliothek	Dattelerstraße 1

#### 4.3.7. Öffentliche Verwaltung

In der Stadt Genthin haben mehrere Bundes- bzw. Landesbehörden, Einrichtungen mit zentralörtlichem Wirkungsbereich und gesamtstädtische Verwaltungseinrichtungen ihren Sitz. In den Ortschaften Mützel, Paplitz, Tuheim und Schopisdorf befinden sich Dorfgemeinschaftshäuser, die Verwaltungsfunktionen beherbergen, zugleich aber auch als Begegnungsstätten dienen.

Einrichtung	Adresse
Forstplanungsamt Sachsen-Anhalt	Str. d. OdF 55
Wasser- und Schifffahrtsamt Brandenburg	Str. d. OdF 50
Agentur für Arbeit	Brandenburger Str. 100
Kreisverwaltung Jerichower Land, Außenstelle Genthin	Brandenburger Str. 100
Polizeirevier	Magdeburger Straße 83
Stadtverwaltung Genthin	Marktplatz 3
Landesbetrieb für Hochwasserschutz u. Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt Flussbereich Genthin	Heinigtenweg 14
Dorfgemeinschaftshaus „Alte Schule“ (Mützel)	Käthe-Kollwitz-Platz
Dorfgemeinschaftshaus Paplitz	Bahnhofstraße
Dorfgemeinschaftshaus Tuheim	Schulstraße
Dorfgemeinschaftshaus Gladau	Friedensstraße
Gemeindezentrum Schopisdorf	Schopisdorfer Dorfstraße

Die Standorte Forstplanungsamt Sachsen-Anhalt sowie Wasser- und Schifffahrtsamt Brandenburg sind im FNP als Sondergebiet „Verwaltung“ und mit Planzeichen dargestellt (siehe Kap. 3.6 Sondergebiete). Die Standorte Stadtverwaltung Genthin, Kreisverwaltung Jerichower Land / Außenstelle Genthin, Landesbetrieb für Hochwasserschutz u. Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt / Flussbereich Genthin, Agentur für Arbeit und Polizeirevier sind als Gemeinbedarfsfläche und mit Planzeichen dargestellt. Die Dorfgemeinschaftshäuser bzw. Gemeindezentren in Paplitz, Tuchem, Gladau und Schopsdorf sind mit Planzeichen dargestellt.

#### 4.3.8. Feuerschutz

Die zuständige untere Katastrophenschutzbehörde ist der Fachbereich 3 Ordnung, Sachgebiet Brand-, Katastrophenschutz und Rettungswesen des Landkreises Jerichower Land. Das feuerwehrtechnische Zentrum für den Landkreis Jerichower Land hat seinen Sitz in Burg. Im Stadtgebiet Genthin übernehmen die Freiwilligen Feuerwehren der Kernstadt sowie der Ortsteile den Brandschutz. Im Bereich Feuerschutz sind im Planungszeitraum keine flächenrelevanten Änderungen vorgesehen. Die Standorte der Freiwilligen Feuerwehren sind im Flächennutzungsplan mit Planzeichen dargestellt.

Einrichtung	Adresse
Freiwillige Feuerwehr Genthin	Geschwister-Scholl-Straße
Freiwillige Feuerwehr Altenplathow	Jägerstraße
Freiwillige Feuerwehr Dretzel	Straße der Freundschaft
Freiwillige Feuerwehr Tuchem	Ziesarstraße
Freiwillige Feuerwehr Paplitz	Bahnhofstraße
Freiwillige Feuerwehr Gladau	Dretzeler Straße
Freiwillige Feuerwehr Parchen	Sandberg
Freiwillige Feuerwehr Mützel	Käthe-Kollwitz-Straße
Freiwillige Feuerwehr Schopsdorf	Schopsdorfer Dorfstraße

#### 4.3.9. Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen / Gebäude

Die Kirchen der Kernstadt Genthin sind ebenso wie die Kirchen der Ortsteile im Flächennutzungsplan mit dem entsprechenden Planzeichen dargestellt.

Einrichtung	Adresse
Evangelische Kirche und Pfarramt St. Trinitatis	Große Schulstr. 3
Evang.-Method. Kirche	Seminarstraße 18
Katholische Kirche St. Marien	Mühlenstraße 29
Neuapostolische Kirche	Dürerstraße 51 a
Kirche Altenplathow	Altenplathower Straße 74
Evangelische Kirche Paplitz	Am Kreuzdamm
Evangelische Kirche Ringelsdorf	Dorfstraße
Evangelische Kirche Tuchem	Winkelstraße 17
Kirche Dretzel	Straße der Freundschaft
Kirche Gladau	Friedenstraße
Kirche Mützel	Käthe-Kollwitz-Platz
Kirche Parchen	Schulplatz



## 5. Grünflächen im Siedlungsraum

Im Flächennutzungsplan werden gemäß § 5 (2) Nr. 5 BauGB innerörtliche Grünflächen entsprechend ihrer Zweckbestimmung dargestellt. Dazu gehören Parkanlagen und Friedhöfe, private Gärten und Kleingärten, Sport- und Spielplätze sowie Dorfanger, Wiesenflächen und extensiv gestaltete Freiräume im Siedlungszusammenhang, die als Ortsgrün bezeichnet werden.

### 5.1. Innerörtliche Grünbereiche und Parkanlagen

Die größte und bedeutendste Parkanlage der Stadt ist der denkmalgeschützte Volkspark<sup>1</sup> im nördlichen Stadtteil Altenplathow. Darüber hinaus als Parkanlage gekennzeichnet sind in der Kernstadt die Grünfläche Bahnhofstraße / Poststraße und die Grünfläche südlich der Kirche von Altenplathow. In den Ortschaften als Parkanlage festgesetzt ist der Landschaftspark des Herrenhauses Parchen, der Schlosspark von Dretzel, die Reste des Gutsparks Tuchem sowie der Gutspark von Ringelsdorf.

Parkanlagen

Im Flächennutzungsplan sind 13 Friedhöfe durch Symbol gekennzeichnet, drei davon in der Kernstadt.

Friedhöfe

Quartier / Ortschaft	Lage
Altenplathow	Altmärkerstraße
Östliche Kernstadt	Berliner Chaussee
Östliche Kernstadt	Friedhofstraße
Fienerode	
Parchen	Burger Straße
Mützel	Östl. Ortschaft
Tuchem	Winkelstraße
Kolonie Wiechenberg	
Paplitz	Straße am Friedhof
Ringelsdorf	Dorfstraße
Gladau	Brandensteiner Straße
Dretzel	Am Lindenanger
Schopsdorf	Schopsdorfer Dorfstraße

Zusätzliche Flächenbedarfe für Friedhöfe bestehen nicht.

In der Kernstadt von Genthin sowie in den Ortschaften gibt es darüber hinaus Grünbereiche, die im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit Zweckbestimmung „Ortsgrün“ (Og) dargestellt werden. Diese Flächen prägen als Grünzüge entlang von Bach- und Grabenläufen, als Wiese oder sonstige extensiv gestaltete Freiflächen den insgesamt kleinstädtisch ländlichen Charakter Genthins. Sie sind wesentliche Bausteine im Biotopverbund. In den Ortslagen sind darunter auch Grünflächen erfasst, die für Spiel (Fußball, Volleyball etc.) genutzt werden können, jedoch keine klassischen Sportplätze meinen.

Ortsgrün

In der Kernstadt ist beispielsweise der vernässte Grünbereich zwischen Altstadt und Bahnhof entsprechend gekennzeichnet, in den Ortschaften die Wiese im innerörtlichen Bereich von Paplitz oder auch das Ufer des Zernauer Sees in Mützel.

<sup>1</sup> Geschützter Landschaftsbestandteil.

## Kleingärten

Im Stadtgebiet von Genthin sind ca. 700 Kleingärten in 13 Anlagen im städtischen Kleingartenverband organisiert. Die Kleingärten gruppieren sich alle um die Kernstadt herum. Von der ca. 50 ha kleingärtnerisch genutzten Fläche sind ca. 21 ha kommunales Pachtland.

Im Zuge des demografischen Wandels macht sich auch im Kleingartenwesen ein Übergangangebot bemerkbar – aufgrund des durchschnittlich höheren Alters der Kleingärtner aber mit einer zeitlichen Verzögerung zu beispielsweise Gemeinwesenangeboten für Kinder und Jugendliche. In 2011 gab der Verband einen Anteil nicht genutzter Parzellen zwischen 8 und 10 % an.<sup>2</sup> Derzeit wird aber nicht von der Aufgabe kompletter Kleingartenkolonien ausgegangen. Insofern werden alle Anlagen mit dem entsprechenden Symbol dargestellt. Zusätzlich Flächenbedarfe bestehen nicht.

## Private Gärten

Neben den Kleingärten sind die „privaten Gärten“ (pG) eine weitere verwendete Grünflächenkategorie. Sie stellen großflächige ortsbildprägende und damit ortstypische Gartenareale dar, i.d.R. auf den Hofseiten der zugehörigen Wohngebäude. Zur Kategorie zählen auch Gärten ohne direkten Bezug zu einer Wohnbebauung, wenn sie nicht in die Kategorie der Kleingärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) fallen.

## Grünflächensystem Kernstadt

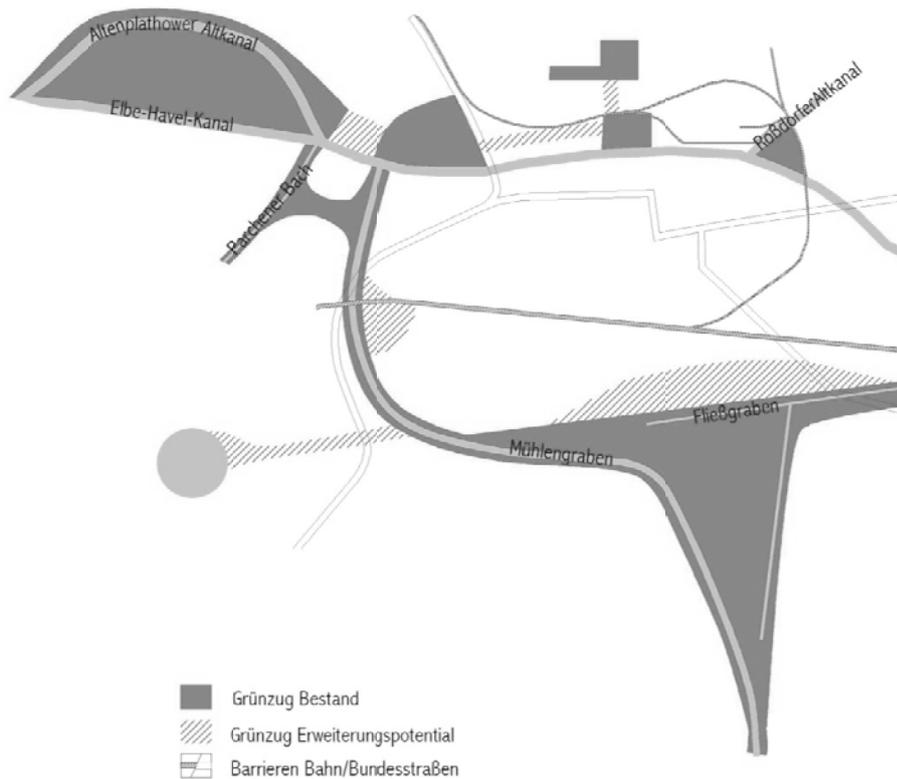
Der Flächennutzungsplan berücksichtigt das Ziel des Stadtentwicklungskonzeptes zur Vernetzung der Grünflächen der Kernstadt durch entsprechende lineare Flächenfestsetzungen. Der Verlauf des Fließ- und des Mühlengrabens<sup>3</sup>, bzw. des Torfschiffahrtskanals, wird in Gänze als Grünverbindung dargestellt. Entlang der Straße der Freundschaft zweigt eine Grünverbindung zum jetzigen Kiesabbaubereich westlich der Kernstadt ab. Ein zweiter Abzweig erfolgt südlich des Verwaltungsstandortes an der ‚Straße der Opfer des Faschismus‘ als grüne Querspange zum Parchener Bach und weiter bis zum Elbe-Havel-Kanal.

Am Nordufer des Kanals, ausgehend vom Volkspark, wird eine Grünverbindung entlang der Siedlungsgrenze Altenplathow bis in die offene Landschaft festgesetzt. Von der Ostseite des Volksparks zieht eine Grünverbindung entlang der Ziegeleistraße bis zur Festwiese. Von der Festwiese verbindet eine Grünzug entlang der Wagnerstraße und der Kleingartenkolonie ‚Am Mühlenfeld‘ die Kernstadt mit der offenen Landschaft im Norden.

---

<sup>2</sup> Volksstimme 28.11.2011.

<sup>3</sup> Gewässer 1. Ordnung: Torfschiffahrtskanal (Mühlengraben), Fiener Hauptvorfluter, Tuheim-Parchener Bach. Bei Planungen entlang der Gewässer im Außenbereich sind die rechtlichen Bestimmungen zu Gewässerrandstreifen § 50 WG LSA zu beachten.



Grünsystem Kernstadt (Quelle: Stadtentwicklungskonzept 2009)

Frei fallende Flächen im Zuge des Stadtumbaus werden, so sie räumlich an das Grünsystem der Kernstadt anschließen, zur Erweiterung des Grünflächensystems genutzt. Aus heutiger Sicht ist während der Laufzeit des Flächennutzungsplans nicht mit größeren Flächenabrissen überzähliger Geschosswohnbauten zu rechnen, sondern eher mit punktuellen Abrissen und einer sukzessiven Auflockerung der Wohnquartiere. Darum werden die im Stadtentwicklungskonzept entsprechend gekennzeichneten randstädtischen Geschosswohnungsbestände als „Wohngebiet mit hohem Grünanteil“ gekennzeichnet.

Wohngebiet mit hohem Grünanteil

## 5.2. Sportstätten und Spielplätze

Im Flächennutzungsplan werden 11 formelle Sportplätze mit genormten Spielfeldern gekennzeichnet, davon 7 in der Kernstadt. Weitere, eher informelle Sportflächen insbesondere in den Ortschaften, sind als Ortsgrün gekennzeichnet.

Quartier / Ortschaft	Angebot	Lage
Altenplathow	Schulsportplatz	GS „Adolph Diesterweg“
Altenplathow	Radrennbahn	Volkspark
Altstadt	Sportplatz	GS „Stadtmitte“, Jahnstraße
Baumschulenweg	Schulsportplatz	Sek „Am Baumschulenweg“
Östlich der Altstadt	Sportplatz	Berliner Chaussee 20
Östlich der Altstadt	Tennisplatz	Am Birkenwäldchen
Uhlandstraße	Schulsportplatz	GS „Ludwig Uhland“
Parchen	Sportplatz	Genthiner Straße
Gladau	Sportplatz	Brandensteiner Straße
Tuheim	Sportplatz	Schulstraße 5

(Quelle: Stadt Genthin)

## Spielplätze

Zusätzlicher Flächenbedarf für formeller ungedeckte Sportanlagen besteht nicht.

Ein weiterer Bestandteil der innerörtlichen Freiflächen sind die öffentlichen Spielplätze. Sie werden im Flächennutzungsplan nicht extra ausgewiesen, sondern sind i.d.R. Bestandteil von Grünflächen. Ergänzt werden die öffentlichen Spielplätze durch Anlagen in Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen, durch private Wohnungsanbieter oder auch kleinteilige öffentliche Angebote wie ‚Spielen am Wege‘.

Quartier / Ortsteil	Angebot	Lage
Altenplathow	Spielplatz	Volkspark
Gröblerstraße	Spielplatz	Gröblerstraße Mühlengraben
Hasenholztrift	Spielplatz	Hasenholztrift / Eichenweg
Heimstätten	Spielplatz	Lessingstraße Mühlengraben
Südlich der Altstadt	Spielplatz	Fichtestraße
Uhlandstraße	Spielplatz	Gillhoffstraße / Am Fließgraben
Uhlandstraße	Jugendplatz	Keplerstraße / Lorenzstraße
Uhlandstraße	Spielplatz	Innenhof Lorenzstraße
Zillestraße	Spielplatz	Grünstreifen
Parchen	Spielplatz	Kirchstraße
Mützel	Spielplatz	Unter den Eichen
Dretzel	Spielplatz	Straße der Freundschaft
Schopsdorf	Spielplatz	Gottesforther Teich
Tuheim	Spielplatz (geplant)	Schulstraße

(Quelle: Stadt Genthin)

## Flächenbilanz Grünflächen

Insgesamt weist der neu aufgestellte Flächennutzungsplan rund 320 ha Grünflächen auf. Diese differenzieren sich in Sportplätze, Parkanlagen, Friedhöfe, Klein- und Privatgärten sowie Ortsgrün.

Im Saldo von Grünflächenneuausweisungen und Grünflächenrücknahmen weist der Flächennutzungsplan 89,6 ha mehr Grünflächen ausweisungen auf als die bisherigen Flächennutzungsteilpläne. Die Mehrausweisungen der Grünflächen leiten sich überwiegend aus der Realnutzung ab, beispielsweise die Reduzierung von Wohn- und Mischbauflächen zugunsten bestehender privater Gärten.

## **6. Freiraumplanung in der offenen Landschaft<sup>1</sup>**

### **6.1. Geologische und landschaftsräumliche Voraussetzungen**

Das Planungsgebiet liegt am Südrand des Norddeutschen Tieflandes und wird in seinen landschaftlichen Verhältnissen und seinem Naturhaushalt durch die Abfolge der glazialen Serie (Grundmoränen – Endmoränen - Sander - Urstromtal) der Saalekaltzeit geprägt.

Landschaftsgliedernd wirken die Endmoränenzüge und die Abflussbahnen des Schmelzwassers der Gletscher. Sie bewirken den Wechsel zwischen sandigen oder lehmigen Hochflächen - je nach Bodengüte waldbestanden oder ackerbaulich genutzt - und grundwassernahen Niederungen. Dieser Kontrast, der für das pleistozän bestimmte Tiefland typisch ist, tritt besonders im "Ländchen", abgeschwächt auch in den Fläming-Vorländern hervor.

Die Niederungsbereiche sind weitgehend melioriert und der Grundwasserspiegel abgesenkt. Bruchwälder als wichtige Lebensräume sind nur noch kleinräumig vorhanden. Die trockenen, leichten Sandböden der höher liegenden Platten und Sanderflächen sind heute größtenteils mit Kiefernforsten bestanden.

#### **6.1.1. Naturräumliche Gliederung<sup>2</sup>**

Das Planungsgebiet umfasst folgende naturräumliche Einheiten in Nord-Süd-Abfolge:

- Ländchen im Elbe-Havel-Winkel (LE 1.3)
- Fiener Bruch (LE 2.10)
- Burger Vorfläming (LE 1.6)

Der äußerste Südzipfel des Genthiner Stadtgebietes zählt bereits zum Hochfläming (LE 1.5). Aufgrund der ausgesprochenen Kleinteiligkeit dieses Landschaftsteiles der Stadt und seiner Lage als Exklave wird auf eine detaillierte Beschreibung dieser Landschaft verzichtet.

#### **Das Ländchen im Elbe-Havel-Winkel**

Das Ländchen im Elbe-Havel-Winkel besteht aus einer gewässerreichen Wald-Offenland-Landschaft in den Niederungen sowie Hügeln zwischen der Elbe und der unteren Havel. Die schwach reliefierte Landschaft der weiten, mit kanalisierten Vorflutern durchzogenen landwirtschaftlich intensiv genutzten Niederungen wechselt mit Kiefernforsten.

Einige wenige Laubwaldkomplexe, erhaltene Bruchwälder und die extensiv genutzten Grünlandflächen in den Niederungen strukturieren die Landschaft.

---

<sup>1</sup> Die Zusammenstellung der fachlichen Grundlagen erfolgte durch den freischaffenden Landschaftsplaner Alexander Kujus, Berlin. Die Landschaftsbeschreibung und einzelnen Befunden wurden entnommen aus: „Die Landschaftsgliederung Sachsen-Anhalts (Stand: 01.01.2001) - Ein Beitrag zur Fortschreibung des Landschaftsprogrammes des Landes Sachsen-Anhalt“; Reichhoff/ Kugler/ Refior/ Warthemann; im Auftrag des Ministerium für Raumordnung, Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt und des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt.

<sup>2</sup> „Die Landschaftsgliederung ...“ a.a.O.

## **Der Fiener Bruch**

Der Fiener Bruch ist eine gewässerreiche Offenlandschaft und stellt eine deutlich in die umgebenden Landschaft eingesenkte Niederung dar. Dieser landschaftliche Wechsel tritt markant im Landschaftsbild zu Tage und prägt vor allem die Randbereiche der von Grünlandnutzung bestimmten Niederung.

Die großen Flächen sind mehr oder weniger regelmäßig mit Entwässerungsgräben durchzogen. Oft werden die Gräben von Galeriewäldern begleitet, die raumbildend wirken.

## **Burger Vorfläming**

Der Burger Vorfläming ist durch Endmoränenhügel als westliche Ausläufer des Fläming geprägt. Mit einem hohen Waldanteil trägt der Burger Vorfläming den Charakter einer Waldlandschaft, überwiegend Kiefernforsten. Naturnahe Wälder sind auf einzelne Flächen beschränkt. In die Forsten eingebettet liegen Rodungen, die landwirtschaftlich genutzt werden. Die Niederungen und kleinen Bachtälchen bieten das Einheitsgrün meliorierter und überdüngter Intensivwiesen und Weiden mit teilweise naturnahen Bereichen.

### **6.1.2. Arten und ihre Lebensgemeinschaften<sup>3</sup>**

Relative Siedlungsferne, große zusammenhängende Waldflächen, eine mit geringen Störungen verbundene Grünlandnutzung sowie die Nähe des Elbetals als Nahrungs- und Brutgebiete ermöglichen die Besiedlung des Elbe-Havel-Winkel durch den See- und den Fischadler (*Haliaeetus albicilla*; *Pandion haliaetus*).

Die wenigen Ackerflächen des Elbe-Havel-Winkel dienen sowohl den Graugänsen (*Anser anser*) des in der Nähe liegenden Gülper und des Schollener Sees als auch rastenden und überwinternden nordischen Gänsen und Kranichen (*Grus grus*) als Äsungsflächen.

Im Fiener Bruch rund um Parchen finden sich Kiefern- und Mischwälder. Baumgruppen und kleine Gehölze sowie Uferbestockungen und Galeriewälder bestehen meist aus Pappeln oder Erlen und Eschen.

Die meliorierten Grünlandbestände im Fiener Bruch werden meist intensiv genutzt und sind dementsprechend sehr artenarm. Das Spektrum der noch vorhandenen kleinen Feuchtwiesenreste reicht von Kohldistelwiesen bis zu Seggenriedern.

Die langsam fließenden Abzugsgräben und andere Gewässer tendieren sehr stark zur Sohlverkrautung und werden regelmäßig technisch entkrautet. Die Ufer wurden lange Zeit gemäht oder auch durch chemische Mittel von der Verkrautung freigehalten. Durch diese periodischen Eingriffe wurde der Naturhaushalt stark belastet. Die Gewässer des Gebietes sind aber auch Lebensraum z. B. des Fischotters.

Großflächige Schutzgebiete reichen heute fast über den gesamten Fiener Bruch, um diese Lebensräume zu schützen. Von besonderer Bedeutung ist das als besonderes Schutzgebiet nach Vogelschutz-Richtlinie ausgewiesene Fiener Bruch als Lebensraum für die Großtrappe. Weitere Arten sind Weißstorch, Kranich, Rohrweihe, Wiesenweihe und Kornweihe, Großer Brachvogel, Wachtelkönig, Kampfläufer, Sumpfhöhreule, Eisvogel, Neuntöter und Ortholan.

<sup>3</sup> „Die Landschaftsgliederung ...“ a.a.O.

Der Fiener Bruch ist im Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010 Vorranggebiet für die „Erhaltung und Wiederherstellung der größtenteils als Grünland extensiv genutzten Moorniederung insbesondere zum Schutz einer artenreichen Brut- und Rastvogelfauna. Sicherung und Entwicklung des Großtrappen - Restvorkommens.“

Im überwiegend von Kiefernforsten bestimmten Burger Vorfläming haben naturnahe Wälder eine besondere Bedeutung für den Naturschutz. Außer den hier wesentlich selteneren Eichenwäldern betrifft dies heute insbesondere die Niederungswälder aus Schwarz-Erle und Gemeiner Esche zusammen mit dem Hainbuchenwald.

Folgende geschützte Biotoptypen sind im Burger Vorfläming zu finden:

- Quellmoore,
- Röhrichte,
- Seggenreiche Nasswiesen,
- Zwergstrauchheiden,
- Sandtrockenrasen,
- Bruchwälder.

### **6.1.3. Klima und Luft**

Das Klima stellt für die Entwicklung der Ökosysteme einen entscheidenden Einflussfaktor dar. Insbesondere sind für den Menschen klimastabilisierende Funktionen verschiedenster Vegetationstypen sowie Maßnahmen zum Immissionsschutz von besonderer Bedeutung.

Das Planungsgebiet liegt in der Klimazone des „Binnentieflandes im subatlantisch-subkontinentalen Übergangsbereich“.

Das Ländchen im Elbe-Havel-Winkel gehört, ähnlich wie die westlich anschließenden Gebiete, generell zu den gering belasteten Gebieten. Als schadstoffbelastet ist jedoch der Raum Genthin anzusehen, dessen Situation sich aber in den letzten Jahren wesentlich verbessert hat.

Mit einer Jahresmitteltemperatur von 8,5° C (Genthin 8,8° C) und mittleren Julitemperaturen um 18° C deutet sich der Übergang des Klimas dieser Landschaft zum stärker subkontinental getönten Übergangsklima des Binnenlandes an. Auch die mittleren Jahressummen der Niederschläge, die zwischen 500 und 550 mm liegen, weisen auf diese klimatische Situation hin.

Die klimatischen Verhältnisse des Fiener Bruchs weichen kaum von denen der weiteren Umgebung ab. In den Niederungen kommt es jedoch zu Spät- und Frühfröste sowie eine erhöhte Nebelhäufigkeit.

Der Burger Vorfläming ist gegenüber den anderen Fläminglandschaften thermisch etwas begünstigt, was sich in der um 9 °C etwas höheren Jahresmitteltemperatur und einem Julimittel um 18 °C ausdrückt. Die mittleren Jahresniederschläge im Mittel der Landschaftseinheit liegen bei 550 mm/a. Damit zeigt der Vorfläming als trockene und sommerwärmere Landschaft schon deutlich subkontinentale Züge.

#### **6.1.4. Wasser und Böden**

Im Stadtgebiet von Genthin verlaufen der Elbe-Havel-Kanal einschließlich Roßdorfer Altkanal und Altenplathower Altkanal als Bundeswasserstraße. Für den Ausbau liegt die Zuständigkeit bei der Bundeswasserstraßenverwaltung, unterhaltspflichtig ist das Wasser- und Schifffahrtsamt Brandenburg.

Der Tuheim-Parcherner Bach und der Fiener Hauptvorfluter sind Gewässer I. Ordnung. Ausbau und Aufstau liegt in der Verantwortung des Landesverwaltungsamtes als obere Wasserbehörde, unterhaltspflichtig ist der Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt.

Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet zahlreiche Fließgewässer II. Ordnung. Dazu zählen die Gloine, die Bäke / Mühlbach, der Mühlengraben / Torfschiffahrtskanal mit dem Zernau See, der Dreibach / Mühlenbach, der Hagenbach einschl. Zufluss, der Kietzer Bach und der Ringelsdorfer Bach. Die Landschaft des Fiener Bruchs ist durchzogen von zahlreichen kanalartig ausgebauten Gräben. Die wasserrechtliche Zuständigkeit liegt hier beim Landkreis als untere Wasserbehörde, unterhaltspflichtig ist der Unterhaltungsverband Stremme/Fiener Bruch.

Bei der Planung im Bereich der Fließgewässer ist zu beachten, dass nach § 50 WG LSA im Außenbereich Gewässerschonstreifen von beidseitig 10 m Breite (Gewässer erster Ordnung) bzw. 5 m Breite (Gewässer zweiter Ordnung), gemessen ab der Linie des Mittelwasserstandes, ggf. auch von der Böschungsoberkante, einzuhalten sind.

Charakteristisch für die Böden im Plangebiet sind kleinteilige Wechsel von sandigen und lehmigen bodenbildenden Substrattypen. Die Grundwasserkontaminationsgefahr im Stadtgebiet ist bei dem oberflächennah anstehenden Grundwasser infolge der sandigen Deckschicht hoch, gleiches gilt für den Bereich der Quellmoore.

### **6.2. Planungsgegenstände**

#### **6.2.1 Flächen für die Landwirtschaft**

Die Ertragsfähigkeit der Böden im Plangebiet schwankt zwischen sehr fruchtbar und extrem unfruchtbar. „Mit der natürlichen Ertragsfähigkeit wird die Eignung der landwirtschaftlich genutzten Böden im Land Sachsen-Anhalt zur Wahrnehmung der Bodenteilfunktion „Natürliches Ertragspotenzial“ innerhalb der Funktion des Bodens als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen (§2 Abs.2 Ziff.1a BBodSchG) dargestellt.“<sup>4</sup>

Die Acker- bzw. Grünlandzahlen der Bodenschätzung werden in fünf Wertstufen eingeordnet, Wald- und Siedlungsflächen sind nicht bewertet. Auffallend ist die teilweise gute bis sehr gute Ertragsfähigkeit der Böden nördlich der Kernstadt, kleinteilig nördlich Schattberge und südlich Gladau. In weiten Bereichen herrschen Böden mit geringer bis mittlerer Ertragsfähigkeit vor.

Größere Tierhaltungen auf Landwirtschaftsflächen finden sich in Mützel, Tuheim, Wülpen, Paplitz, Gehlsdorf, Schopsdorf, Dretzel, Parchen und Gladau.

---

<sup>4</sup> Landesamt für Umweltschutz, FB 2 Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Anlagentechnik Wasserwirtschaft, FG23 Bodenschutz / Altlasten, Halle (S.), 27.02.08.

Mit 13.057 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche ist 56 % der Stadtfläche Genthins als Grün- oder Ackerland ausgewiesen.

### **6.2.2 Flächen für Wald**

Über ein Drittel des Stadtgebietes, rund 8.322 ha, ist Waldgebiet.<sup>5</sup> Kleinere Waldinseln mit einer Größe von < 0,5 ha sind plangrafisch nicht dargestellt und in dieser Bilanzsumme nicht enthalten.

Rund um die Kernstadt Genthin sowie um Mützel und Parchen reicht die reale Bebauung bis an große Waldflächen heran. Potentielle Konfliktzonen zwischen „Siedlung“ und „Wald“ sind hier aus planerischer Sicht zu erwarten.

Die Umwidmung von Waldflächen in der Bauleitplanung regelt der § 8 WaldG LSA. Wald darf nur mit der Genehmigung der Forstbehörde in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden.

Im Planungsgebiet befinden sich weitere kleinräumige und kleinste, besonders geschützte Waldgebiete wie Naturwaldzellen und geschützte Biotope. (siehe Umweltbericht)

### **6.2.3 Wasserschutzgebiete, Wassergewinnung**

Das nach § 76 Abs. 3 WHG und § 100 WG LSA vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet „Tuheim-Parchener Bach“ ist im Planwerk ausgewiesen. Mit einer Fläche von 1188,5 ha zieht es sich, dem Parchener Bach folgend, von Süden nach Norden an Gladau und Dretzel vorbei, durchquert Parchen und mündet in den Elbe-Havel-Kanal.

Drei Wasserwerke befinden sich im Stadtgebiet, von denen zwei vom Trink- und Abwasserzweckverband Genthin betrieben werden:

- Im Stadtgebiet nördlich des Elbe-Havel-Kanals befindet sich das Wasserwerk Genthin mit der ‚Wasserfassung Genthin‘ (VO vom 18.04.2011; Abl. 5. Jg. Nr. 08 vom 29.04.2011) und den entsprechenden Schutzzonen. Die Trinkwasserschutzzone 3 umfasst 906,84 ha.

Zum Wasserwerk Genthin gehört ebenso die ‚Wasserfassung Scharteucke‘ (Beschluss Nr. 0016 vom 12.10.1989) außerhalb des Stadtgebiets. Nur die Schutzzone 3 reicht nordwestlich in das Stadtgebiet von Genthin hinein und grenzt dort in Abschnitten an die Schutzzone 3 der Wasserfassung Genthin.

- Im südlichen Stadtgebiet liegt das Wasserwerk Schopsdorf. Ein Trinkwasserschutzgebiet rund um die Wasserfassung befindet sich erst in Planung. Das geplante Wasserschutzgebiet ist nicht im FNP dargestellt, weil sich das Verfahren erst am Anfang befindet und eine Rechtskraft noch nicht absehbar ist.
- Das Wasserwerk Tuheim wird von der „Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH“ betrieben. Das entsprechende Trinkwasserschutzgebiet Tuheim (Beschluss-Nr. 52-13/76 vom 15.04.1976) umfasst in der Zone 3 eine Fläche von 135,53 ha.

---

<sup>5</sup> Quelle: topografische Karte 1:10 000, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt.

- Außerhalb des Stadtgebietes, westlich von Schattberge, befindet sich das Wasserwerk Hohenseeden. Nur die Schutzzone 3 des dazu gehörenden Wasserschutzgebietes (VO vom 03.04.2012; Jg. Nr. 06 vom 25.04.2012) reicht mit einer Tiefe von ca. 500 m in das Stadtgebiet von Genthin hinein.

#### **6.2.4 Natur- und Landschaftsschutz**

**SPA (Special Protected Area):** Vogelschutzgebiet Fiener Bruch (SPA0013LSA): Im östlichen Teil des Planungsgebietes - zwischen den Ortschaften Fienerode, Paplitz und Tuheim - befindet sich das Vogelschutzgebiet Fiener Bruch und bildet ein zusammenhängendes Netz von Vogelschutzgebieten mit europaweiter Bedeutung.

**NSG (Naturschutzgebiet):** Diese Flächen sind nach dem Naturschutzgesetz Sachsen-Anhalt (NatG LSA) gesetzlich geschützt.

NSG Fiener Bruch (NSG0169): Das NSG Fiener Bruch befindet sich im östlichen Bereich des Planungsgebiets und gehört zum zentralen Teil des Schongebiets „Großtrappe Fiener Bruch“. Das NSG liegt im EU Special Protected Area (SPA) "Fiener Bruch" und ist Teil des gleichnamigen FFH-Gebietes.

NSG Ringelsdorf (NSG0145): Am südlichen Rand des Planungsgebietes befindet sich im LSG "Möckern-Magdeburgerforth" und im FFH-Gebiet "Ringelsdorfer-, Gloine- und Dreibachsystem im Vorfläming" das Naturschutzgebiet „Ringelsdorf“. Durch den Ostteil des NSG fließt der naturnahe Ringelsdorfer Bach. In diesem Bereich des Gebietes liegt sowohl ein als Bodendenkmal geschützter historischer Burgwall als auch der schützenswerte Findling "Wetterstein“.

**Fauna/Flora/Habitate (FFH):** Fiener Bruch (FFH0158): Im südöstlichen Plangebiet zwischen Fienerode und Tuheim liegt das FFH Schutzgebiet Fiener Bruch, ein Arm des Baruther Urstromtales mit markanten Geländestufen. Er selbst ist eine von Gräben und Grünlandflächen geprägte Niederung, vielfach auf Niedermoorböden. Im Westen finden sich kleinere forst- und landwirtschaftlich genutzte Parzellen. Der zentrale Bereich des Fiener Bruchs ist großflächig als EU-Vogelschutzgebiet ausgewiesen, ein kleinerer Teil ist Naturschutzgebiet.

Ringelsdorfer-, Gloine- und Dreibachsystem (FFH0055): Im äußersten Süden des Planungsgebietes bei Ringelsdorf sowie südlich von Schopsdorf an das Plangebiet angrenzend, erstreckt sich das FFH-Gebiet „Ringelsdorfer-, Gloine- und Dreibachsystem“. Dieses FFH-Gebiet ist räumlich identisch mit dem Naturschutzgebiet Ringelsdorf.

Güsener Niederwald (FFH0039LSA): Westlich von Parchen ragt das FFH-Gebiet Güsener Niederwald in das Stadtgebiet hinein. Das FFH-Gebiet zeichnet sich durch Erlen-Eschenwälder und Hochstaudenfluren aus, die, an einem Bachlauf gelegen, einen wertvollen Lebensraum für Tiere und Pflanzen darstellen.

### **6.2.5 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen für die Gewinnung von Bodenschätzen**

Im Flächennutzungsplan sind an drei Standorten insgesamt 124,5 ha als Flächen für Abgrabungen ausgewiesen.

- Südöstlich der Kernstadt liegt das Kiessand-Vorkommen „Mützel“ (II-B-f-325/97) mit einer bewilligten Abbaufäche (Planfeststellung) von 68 ha.
- Südwestlich der Kernstadt befindet sich das Kiessand-Vorkommen „Genthin-West / Genthin-West Erweiterung“ mit einer aktiven Abbaufäche von 49,5 ha.
- Westlich der Kernstadt liegt die bisher nicht aktive Abbaufäche „Flur 17“ mit 7 ha. Diese Fläche kann mit anderen Nutzungen überplant werden, so lange kein Abbauantrag vorliegt.

Für eine vierte Abbaufäche „Parchen“ (II-B-f-295/94), südöstlich der B1 gelegen, läuft beim Landesamt für Geologie und Bergwesen seit 2011 ein Widerrufsverfahren zur Bewilligung. Diese Fläche ist im Flächennutzungsplan nicht mehr dargestellt.

Eine 1,6 ha große Fläche für Aufschüttung liegt am Westrand von Altenplathow am Seedorfer Weg.



## 7. Flächenbilanz

Nachfolgend werden die ausgewiesenen Flächen nach Nutzungskategorien in ha und relativen Anteil am Gemeindegebiet sowie in Relation zu den bisherigen rechtsgültigen Flächennutzungsteilplänen dargestellt.

	ha Entwurf	Flächenanteil Entwurf in %	ha Teil-FNP's	Flächenanteil Teil-FNP's In %
Wohnbauflächen	340,5	1,5	406,5	1,8
darunter Wohnbauflächen mit hohem Grünanteil	12,4	0,1	35,8	0,2
Mischbauflächen	327,4	1,4	407,4	1,8
darunter Mischbauflächen mit hohem Grünanteil	8,6	0,04	0	0
Gewerbeflächen	368,4	1,6	488,2	2,1
Sondergebiete mit besonderer Zweckbestimmung	70,8	0,3	66,8	0,3
darunter Photovoltaik	35,6	0,2	0	0
darunter Sondergebiete mit besonderer Zweckbestimmung und hohem Grünanteil	0	0	7,7	0,03
Flächen für den Gemeinbedarf	37,3	0,2	36,0	0,2
Flächen für Ver- und Entsorgung	8,9	0,04	11,8	0,1
Verkehrsflächen	98,0	0,4	110,5	0,5
Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen	126,2	0,5	370,6	1,6
<b>Baulich in Anspruch genommene Flächen und Nebenflächen</b>	<b>1.377,5</b>	<b>5,9</b>	<b>1.897,8</b>	<b>8,2</b>
Grünflächen	320,8	1,4	231,2	1,0
Wasserflächen	133,0	0,6	157,7	0,7
Waldflächen	8322,6	35,8	8.306,2	35,7
Landwirtschaftsflächen	13.086,4	56,3	12.647,4	54,4
<b>offene Flächen</b>	<b>21.862,8</b>	<b>94,1</b>	<b>21.342,5</b>	<b>91,8</b>
<b>Gesamt</b>	<b>23.240,3</b>	<b>100</b>	<b>23.240,3</b>	<b>100</b>

Flächennutzungsbilanz FNP-Entwurf und bisherige Flächennutzungsteilpläne

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes vorgesehen ist eine bauliche Flächeninanspruchnahme von 5,9 % des Stadtgebietes. Gegenüber den bisherigen Flächennutzungsteilplänen reduziert sich die geplante Flächeninanspruchnahme um 520 ha.

## Anlagen

### Bau- und Kunstdenkmale aus dem Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen Anhalt, Bereich eh. Verwaltungsgemeinschaft Genthin, Stand 21.05.2013

Erfassungs-Nr.	Adresse	Objekt
094 86862	Altenplathower Straße 74	Kriegerdenkmal
094 76368	Altenplathower Straße 74	Kirche
094 86861	Altenplathower Straße 74	Pfarrhaus
094 76344	Am Kirchplatz	Kirche St. Trinitatis
094 86890	Bebelstraße	Wasserturm
094 86914	Bahnhofstraße 17	Bahnhof
094 18314	Bergzower Straße 2	Wasserturm
	Berliner Chaussee	Postmeilenstein
12 6676 0	Berliner Chaussee	Gedenkstätte
094 76530	Berliner Chaussee 2	Schule
094 86898	Berliner Chaussee 4	Villa
	Berliner Chaussee 29e	Postmeilenstein
	Brandenburger Straße	Postmeilenstein
094 75044	Brandenburger Straße 28	Bankgebäude
094 86891	Brandenburger Straße 48	Wohnhaus
094 76242	Dattelner Straße 19	Synagoge
094 86913	Dürerstraße 6	Schule
094 76563	Dürerstraße 12, 14, 16, Friedenstraße 2, 4, 6	Häusergruppe
094 86910	Fabrikstraße 7, Jerichower Straße 5	Park
094 86909	Fabrikstraße 8	Fabrik
094 76562	Friedenstraße 2	Wohn- und Geschäftshaus
094 86849	Friedhofstraße	Friedhof
094 76046	Friedhofstraße	Gedenkstein
094 18317	Geschwister-Scholl-Straße 7	Fabrik
094 86899	Große Schulstraße 5	Schule
094 86900	Große Schulstraße 33	Schule
094 86863	Hasenholztrift	Gedenkstätte
094 76564	Lindenstraße 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14	Straßenzeile
094 76564	Lindenstraße 2	Wohn- und Geschäftshaus
094 86888	Lindenstraße 4	Wohnhaus
094 86889	Lindenstraße 6	Wohnhaus
094 86897	Magdeburger Straße 13	Villa
094 86912	Magdeburger Straße 42	Villa
094 76333	Marktplatz 3	Rathaus
094 76334	Marktplatz 4	Rathaus
094 86887	Marktplatz 7	Wohn- und Geschäftshaus
094 76151	Mühlenstraße 29	Kirche
094 86892	Mühlenstraße 44	Villa
094 86893	OdF Straße 7	Wohnhaus
094 86894	OdF Straße 16	Wohnhaus
094 86895	OdF Straße 18	Wohnhaus
094 86907	OdF Straße 55	Forstthof
094 75664	Poststraße 5	Postamt
094 76462	Poststraße 7	Wohnhaus

094 86897	Poststraße 8	Fabrik
094 86908	Rathenower Heerstraße 1, 3, 5	Häusergruppe
094 86878	Fienerstraße	Glockenturm
064 86911	Jerichower Straße	Gedenkstätte
	Parchen B1, vor Wiechenberg	Postmeilenstein
	Parchen B1, vor Parchen	Postmeilenstein
	Parchen B1, Parchener Mühle	Postmeilenstein
094 86850	Parchen B1, Schlosspark	Kriegerdenkmal
094 86851	Parchen Burger Straße 21	Mühle
094 76566	Parchen Parkstraße 1, 1a, 1b, 2, 3, 4, 5, Sandberg 2, 3	Gutshof
094 76567	Parchen Kirchstraße	Kirche
095 76568	Parchen Kirchstraße 1	Pfarrhaus
094 76535	Mützel An der Mühle 2	Mühle
094 76159	Mützel Käthe-Kollwitz-Platz	Kirche
094 76537	Mützel Käthe-Kollwitz-Platz	Kriegerdenkmal
094 76536	Mützel Käthe-Kollwitz-Platz 6	Schule
094 76534	Mützel Mühlengraben	Schleuse
094 86872	Tuchein Winkelstraße	Kirche
094 75051	Tuchein Kurze Straße 5	Gutshaus
3 6714 0	Tuchein Burger Straße 14	Mühle
094 86867	Tuchein Ziesarstraße	Kriegerdenkmal
094 86868	Tuchein Ziesarstraße	Kriegerdenkmal
094 86869	Tuchein Ziesarstraße 122	Wirtschaftsgebäude
	Gladau µ B1	Postmeilenstein
094 86880	Gladau Friedenstraße	Kirche
094 86881	Gladau Friedenstraße	Kriegerdenkmal
094 86882	Gladau Friedenstraße 10	Pfarrhaus
094 76161	Paplitz Am Kreuzdamm	Kirche
094 86871	Paplitz Am Kreuzdamm	Kriegerdenkmal
094 86870	Paplitz Am Kreuzdamm 3	Wirtschaftsgebäude
	Schopsdorf Dorfstraße 1	Kriegerdenkmal
	Schopsdorf Dorfstraße 30	Wohnhaus
094 75638	Dretzel Straße der Freundschaft	Kirche
094 86879	Dretzel Straße der Freundschaft	Kriegerdenkmal
094 75633	Dretzel Straße der Freundschaft 8, 9, 10	Schloss
094 75659	Dretzel Straße der Freundschaft 11	Brennerei

## Altlastverdachtsflächen in Genthin 2012\*

Vorgang	Beschreibung	Art der Altlast	Darstellung im FNP
2010-71242	33628 / Güllestation Schweinemast	Altstandort	Landwirtschaft
2010-71220	33624 / ehemalige Müllkippe Hüttermühle	Altablagerung-Deponie	Wald
2010-71215	33625 / Müllkippe Eisenbahnbrücke	Altablagerung-Deponie	Gewerbe
2010-70875	33611 / Berufsschule	Altstandort	Landwirtschaft
2010-70459	33617 / Saatguthandel	Altstandort	Gewerbe
2009-70906	33608 / LPG Müllkippe	Altablagerung-Deponie	Landwirtschaft
2009-70905	33618 / Tankstelle und Öllager Fienerode	Altstandort	Mischbaufläche
2009-70904	33609 / Sprengplatz	Militärstandort	Wald
2006-71154	33200 / Minol Tankstelle Tanklager	Altstandort	Gewerbe
2006-71113	33487 / Gutshof Hagen Rinderställe	Altstandort	Mischbaufläche
2006-71112	33492 / Tierkörperbeseitigungsanstalt	Altstandort	Wald
2006-71110	33494 / Grube Bahnhof Genthin	Altstandort	Bahnanlage
2006-71109	33493 / Genthiner Bäckerei	Altstandort	Gewerbe
2006-71107	33490 / Konsumfleischerei jetzt Vianda	Altstandort	Wohnbaufläche
2006-71106	33489 / Fa. Rüdiger Baier	Altstandort	Mischbaufläche
2006-71105	33488 / Molkerei	Altstandort	Mischbaufläche
2006-71104	33334 / Melkstand im I. Fiener	Altstandort	Landwirtschaft
2006-71103	33333 / Melkstand am Krugweg	Altstandort	Landwirtschaft
2006-71102	33570 / Waschmittelwerk Ölfläche Wassergaslager	Altstandort	Gewerbe
2006-71101	33496 / Dauermilchwerk	archivierte Fläche	Gewerbe
2006-71100	33497 / Brauerei	Altstandort	Wohnbaufläche
2006-71099	33485 / Schanzenberg Galvanik	Altstandort	Mischbaufläche
2006-71098	33462 / Raiffeisengesellschaft	Altstandort	Mischbaufläche
2006-71097	33340 / Rinderstallanlage bei Frau Schönfeld	Altstandort	Wohnbaufläche
2006-71096	33461 / Wäscherei	Altstandort	Mischbaufläche
2006-71095	33464 / Heizwerk ZAG / StAG	Altstandort	Gewerbe
2006-71094	33446 / STAG Genthin Batterieladestation	Altstandort	Gewerbe
2006-71093	33465 / STAG Genthin Öl - und Farblager	Altstandort	Gewerbe
2006-71090	33466 / Verzinkerei	Altstandort	Gewerbe
2006-71089	33467 / Stahl und Apparatebau GmbH & Co KG	archivierte Fläche	Gewerbe
2006-71088	33483 / Kfz Pflegedienst Fa. Kamp	Altstandort	Wohnbaufläche
2006-71087	33484 / Werkstatt Handelstransport	Altstandort	Mischbaufläche
2006-71086	33251 / Werft Schütze	Altstandort	Misch mit Grün
2006-71085	33271 / Zuckerfabrik Genthin alte Aschedeponie	Altablagerung-Deponie	Gewerbe
2006-71084	33533 / Holzverarbeitung Sporckenbach	Altstandort	Gewerbe
2006-71083	33566 / Waschmittelwerk Müllgruben	Altstandort	Gewerbe
2006-71082	33279 / Zuckerfabrik Genthin Karbidschlammgrube	Altablagerung-Deponie	Gewerbe
2006-71081	33546 / PSM Lager Altenplathow	Altstandort	Wohnbaufläche
2006-71080	33507 / DR Gelände Genthin Wald	Altstandort	Bahnanlage
2006-71079	33528 / Betriebsgelände Gartenbau	Altstandort	Mischbaufläche
2006-71078	33519 / Gaswerk Genthin	Altstandort	Mischbaufläche
2006-71077	33544 / Tankstelle Polizei Genthin	Altstandort	Gemeinbedarf
2006-71076	33541 / PGH Farbe	Altstandort	Wohnbaufläche
2006-71075	33542 / Tankstelle Bäckerei	Altstandort	Wohnbaufläche

2006-71074	33543 / Hoch und Tiefbau	Altstandort	Gewerbe
2006-71073	33545 / Autowerkstatt Adler	Altstandort	Mischbaufläche
2006-71072	33551 / Holzschutzmittelbelasteter Garten Wester	Altstandort	Grünfläche
2006-71071	33557 / Tankstelle Lüdicke	Altstandort	Mischbaufläche
2006-71070	33558 / Tankstelle Gottschalk	Altstandort	Mischbaufläche
2006-71069	33559 / Gasöllager Spedition Langerwisch	Altstandort	Grünfläche
2006-71068	33295 / Düngerlagerplatz	Altstandort	Wald
2006-71067	33280 / Zuckerfabrik Genthin Technikhalle	Altstandort	Gewerbe
2006-71066	33286 / STAG Genthin Lackierplatz / Mechanik	Altstandort	Gewerbe
2006-71065	33287 / STAG Genthin Kompressorenstation u. a.	Altstandort	Gewerbe
2006-71063	33288 / STAG Genthin Tankstelle	Altstandort	Gewerbe
2006-71062	33289 / Fa. Arndt	Altstandort	Mischbaufläche
2006-71061	33290 / Opel Kfz Werkstatt / ESSO Tankstelle	Altstandort	Landwirtschaft/Misch
2006-71060	33291 / Fa. Müller Kfz Werkstatt	Altstandort	Mischbaufläche
2006-71059	33293 / Rinderstallanlage Seedorfer Weg	Altstandort	Landwirtschaft
2006-71058	33292 / Kraftverkehr Genthin	Altstandort	Wohnbaufläche
2006-71056	33202 / Karower Hauptgraben	Altstandort	Wald/ Landwirtschaft
2006-71055	33273 / Zuckerfabrik Genthin Öltanks	Altstandort	Gewerbe
2006-71054	33276 / Zuckerfabrik Genthin Farbenlager	Altstandort	Gewerbe
2006-71053	33274 / Zuckerfabrik Genthin Kokslagerplatz	Altstandort	Gewerbe
2006-71049	33247 / Tief und Kulturbau	Altstandort	Gewerbe
2006-71048	33248 / Stadtwirtschaft GmbH Genthin	Altstandort	Gewerbe
2006-71047	33221 / Stallanlage	Altstandort	Wohnbaufläche
2006-71046	33222 / Tankstelle Paproth	Altstandort	Mischbaufläche
2006-71045	33252 / Moped Werkstatt Gnielka	Altstandort	Wohnbaufläche
2006-71044	33278 / Zuckerfabrik Genthin altes Hafenbecken	Altstandort	Gewerbe
2006-71043	33220 / ehem. Tankstelle	Altstandort	Mischbaufläche
2006-71042	33219 / Tankstelle Busse vor Cafe "Kleeblatt"	Altstandort	Mischbaufläche
2006-71041	33250 / Hanfspinnerei	Altstandort	SO mit Grün
2006-71040	33249 / Kohlehandel	Altstandort	SO/Misch mit Grün
2006-71039	33254 / Ziegelei Guldenpfennig	Altstandort	Wohnen / Grün
2006-71038	33253 / Autohaus Bolle	Altstandort	Wohnbaufläche
2006-71037	33255 / ehemalige Baustoffhandlung	Altstandort	Wohnbaufläche
2006-71036	33258 / Technik Stützpunkt	Altstandort	Landwirtschaft
2006-71035	33259 / Tankstelle der LPG Mützel	Altstandort	Mischbaufläche
2006-71034	33263 / Tankstelle Brandenburger Straße 24	Altstandort	Mischbaufläche
2006-71033	33264 / Tankstelle bei Firma Kappuhn	Altstandort	Mischbaufläche
2006-71032	33265 / Lehrwerkstatt PGH Motor	Altstandort	Mischbaufläche
2006-71031	33266 / Tankstelle Rohloff	Altstandort	Mischbaufläche
2006-71030	33267 / alte Tankstelle	Altstandort	Mischbaufläche
2006-71029	33199 / Schiffreparaturwerft Lackierungshalle	Altstandort	Gewerbe / SO
2006-71027	33539 / Müllkippe Schwarzer Weg Parkanlage BHF	Altablagerung-Deponie	Grünfläche
2006-71026	33538 / Müllkippe Kanalbrücke/Eingang Volkspark	Altablagerung-Deponie	Grünfläche
2006-71025	33537 / Müllkippe westlich Jahnstraße	Altablagerung-Deponie	SO/ Mischbaufläche
2006-71024	33495 / Asche- und Bauschuttablagerung	Altablagerung-Deponie	Grünfläche
2006-71023	33534 / Müllkippe Eichenweg	Altablagerung-Deponie	Landwirtschaft
2006-71022	33535 / Schrottplatz Geschwister Scholl Straße	Altstandort	Misch mit Grün
2006-71021	33536 / Müllkippe östlich Jahnstraße	Altablagerung-Deponie	Gemeinbed. / Misch
2006-71020	33201 / Müllkippe Heinigtenweg	Altablagerung-Deponie	Wald

2006-71019	33540 / Müllkippe Berliner Chaussee	Altablagerung-Deponie	Grünfläche
2006-71018	33548 / Kanal Einstich Verfüllung	Altablagerung-Deponie	Grünfläche
2006-71017	33556 / Ascheauffüllung	Altablagerung-Deponie	Wohnbaufläche
2006-71016	33585 / Tankstelle Kelch	Altstandort	Mischbaufläche
2006-71015	33498 / Getreidewirtschaft	archivierte Fläche	SO Sonderbaufläche
2006-71014	33463 / Kläranlage der MAWAG	archivierte Fläche	Gewerbe
2006-71013	33491 / Autowerkstatt Birkheide	archivierte Fläche	Mischbaufläche
2006-71012	33030 / Mülldeponie Ortsausgang Ri. Nielebock	Altablagerung-Deponie	Grünfläche
2006-71011	33031 / Mülldeponie an der F 107 Ri. Jerichow	Altablagerung-Deponie	Landwirtschaft
2006-71010	33574 / Tiefbau Magdeburg NL Genthin	Altstandort	Wohnbaufläche
2006-71009	33581 / Lokabstellplatz	Altstandort	Bahnanlage
2006-71008	33583 / Tankstelle Pfeffer	Altstandort	Mischbaufläche
2006-71007	33584 / Fasslager Pietsch	Altstandort	Mischbaufläche
2006-71006	33575 / Silo Fienerode	Altstandort	Landwirtschaft
2006-71005	33284 / Zuckerfabrik Kfz Werkstatt	Altstandort	Gewerbe
2006-71004	33283 / Zuckerfabrik Trafostation	Altstandort	Gewerbe
2006-71003	33282 / Zuckerfabrik / ehem. Ölkeller	Altstandort	Gewerbe
2006-71002	33281 / Zuckerfabrik Genthin altes Kesselhaus	Altstandort	Gewerbe
2006-71000	33455 / Waschmittelwerk Turbinenhaus	Altstandort	Gewerbe
2006-70999	33396 / Waschmittelwerk Fetttanklager	Altstandort	Gewerbe
2006-70998	33447 / Waschmittelwerk Fuhrpark und Tankstelle	Altstandort	Gewerbe
2006-70997	33453 / Waschmittelwerk Tank Waschrohstoffe	Altstandort	Gewerbe
2006-70996	33458 / Waschmittelwerk Ladestation	Altstandort	Gewerbe
2006-70995	33454 / Waschmittelwerk Lokschuppen	Altstandort	Gewerbe
2006-70994	33456 / Waschmittelwerk Kesselhaus	Altstandort	Gewerbe
2006-70993	33457 / Waschmittelwerk mech. Werkstatt	Altstandort	Gewerbe
2006-70992	33459 / Waschmittelwerk Produktionsgebäude	Altstandort	Gewerbe
2006-70991	33561 / Waschmittelwerk Vergrabungsfläche	Altablagerung-Deponie	Gewerbe
2006-70990	33564 / Waschmittelwerk Dampfkloabfüllung	Altstandort	Gewerbe
2006-70989	33562 / Waschmittelwerk Bioreaktor	Altstandort	Gewerbe
2006-70988	33563 / WM-Werk Ablagerung südl. Kohlehalde	Altstandort	Gewerbe
2006-70987	33565 / Waschmittelwerk altes Klärbecken	Altstandort	Gewerbe
2006-70986	33567 / Waschmittelwerk Neutralisationsanlage	Altstandort	Gewerbe
2006-70985	33568 / Waschmittelwerk Benzolschuppen	Altstandort	Gewerbe
2006-70984	33569 / Waschmittelwerk Kläranlage	Altablagerung-Deponie	Gewerbe
2006-70983	33014 / Deponie hinter Pflegeheim	Altablagerung-Deponie	Wald
2006-70982	33469 / Silva Werk Genthin	Militärstandort	**
2006-70981	36008 / Funkstation Genthin	Militärstandort	Misch / Wohnen
2006-70973	33203 / ehem. chemische Reinigung	Altstandort	Mischbaufläche
2006-70972	33501 / DLK Chemische Reinigung	Altstandort	Gewerbe
2006-70971	33500 / Kohlelagerplatz Bahnhof Altenplathow	Altstandort	Landwirtschaft
2006-70970	33499 / Getreidewirtschaft Heinigtenweg	Altstandort	Gewerbe
2006-70969	33506 / Rampe und Gleisanschluss Holzplatz	Altstandort	Grünfläche
2006-70968	33509 / Kläranlage	Altstandort	Ver- / Entsorgung
2006-70967	33502 / Heizhaus	Altstandort	Mischbaufläche
2006-70966	33527 / Tankstelle Straße der Freundschaft	Altstandort	Mischbaufläche
2006-70965	33526 / Tankstelle Steinstraße 8	Altstandort	Mischbaufläche
2006-70964	33525 / Motorradwerkstatt	Altstandort	Wohnbaufläche
2006-70963	33532 / Kraftverkehr Friedenstraße	Altstandort	Sonderbaufläche

2006-70962	33277 / Zuckerfabrik Genthin Werkstattbereich	Altstandort	Gewerbe
2006-70961	33531 / Tankstelle Schwarzer Weg	Altstandort	Mischbaufläche
2006-70960	33530 / Geflügelfarm Kanalinsel	Altstandort	Landwirtschaft
2006-70959	33529 / PSM Lager Genthiner Gartenbau	Altstandort	Mischbaufläche
2006-70958	33120 / Schlosserei Kapphun	Altstandort	Mischbaufläche
2006-70957	33032 / Kläranlage Oxgraben	Altstandort	Wald
2006-70956	33029 / Genthiner Gartenbau	Altstandort	Landwirtschaft
2006-70955	33196 / Tankstelle Rosenbusch	Altstandort	Mischbaufläche
2006-70954	33195 / Tankstelle an Gaststätte "Zur Eisenbahn"	Altstandort	Mischbaufläche
2006-70953	33194 / Tankstelle Maurer	Altstandort	Mischbaufläche
2006-70952	33193 / Tankstelle Seeger	Altstandort	Wohnbaufläche
2006-70951	33192 / Tankstelle Noll	Altstandort	Wohnbaufläche
2006-70950	33198 / Tankstelle Führ	Altstandort	Wohnbaufläche
2006-70949	33197 / Tankstelle Walter Meyer	Altstandort	Mischbaufläche
2006-70948	33028 / Spülfeld Hagen	Altstandort	Landwirtschaft
2006-70947	33024 / Mastanstalt des Volksgutes Jerichow	Altstandort	Wald
2006-70946	33025 / Mastanstalt Güllelager / VG Jerichow	Altstandort	Wald
2006-70945	33026 / Kreisbetrieb für Landtechnik	Altstandort	Mischbaufläche
2006-70944	33027 / Tankstelle Genthiner Gartenbau	Altstandort	Mischbaufläche
2006-70943	33023 / Hebestelle der MAWAG Genthin	Altstandort	Wohnbaufläche
2006-70942	33021 / Öllager	Altstandort	Grünfläche
2006-70941	33022 / Geflügelfarm Fabrikstraße	Altstandort	Grünfläche
2006-70940	33020 / Genthiner Verkehrstechnik GmbH	Altstandort	Mischbaufläche
2006-70939	33015 / LPG Tierproduktion Genthin Rinderstall	Altstandort	Wohnbaufläche
2006-70938	33016 / Bullenstall	Altstandort	Wohnbaufläche
2006-70937	33017 / Stall / Traktorenwerkstatt	Altstandort	Mischbaufläche
2006-70936	33018 / Siloanlage Bereich 40 Silo Nr. 14	Altstandort	Landwirtschaft
2006-70935	33013 / ACZ Düngemittelumschlag/Lagerplatz	Altstandort	Gewerbe
2006-70611	33486 / Deponie Hagen	Altablagerung-Deponie	Wald/Landwirtschaft
2006-70609	33256 / Stadtwirtschaftliche Deponie am Holzberg	Altablagerung-Deponie	Wald/Landwirtschaft
2006-70608	33257 / wilde Müllkippe	Altablagerung-Deponie	Landwirtschaft
2006-70605	33268 / Aschedeponie Heizwerk ZAG/StAG	Altablagerung-Deponie	Gewerbe
2006-70604	33285 / Zuckerfabrik Genthin Deponie	Altablagerung-Deponie	SO/Wald/Gewerbe
2006-70603	33460 / Waschmittelwerk Aschehalde, Klärteiche	Altablagerung-Deponie	SO Sonderbaufläche
2005-71468	33109 / Silokomplex/Kalkberg nördlich Paplitz	Altstandort	Landwirtschaft
2005-71467	33108 / Technikstützpunkt neu	Altstandort	Landwirtschaft
2005-71465	33117 / Mülldeponie Autobahn	Altablagerung-Deponie	Landwirtschaft
2005-71464	33107 / Technikstützpunkt, alt	Altstandort	Mischbaufläche
2005-71463	33106 / Ställe Gehlsdorf	Altstandort	Landwirtschaft
2005-71462	33105 / Stallanlage (Jungrinder, früher Schweine)	Altstandort	Landwirtschaft
2005-71461	33104 / Stallkomplex (Rinder) mit Silos	Altstandort	Landwirtschaft
2005-71460	33103 / Schweinestall Gehöft	Altstandort	Mischbaufläche
2005-71459	33102 / Schweinestall (Gehöft an F107)	Altstandort	Mischbaufläche
2005-71458	33101 / Gehöft/ Rinderstall	Altstandort	Mischbaufläche
2005-71457	33578 / Melkstand nördlich Paplitz	Altstandort	Landwirtschaft
2005-71456	33078 / Düngemittelagerplatz-Kalkberg	Altstandort	Landwirtschaft
2005-71455	33118 / wilde Deponie	Altablagerung-Deponie	Wald
2005-71454	33116 / Mülldeponie	Altablagerung-Deponie	Landwirtschaft
2005-71452	33113 / Straßenbaumaterial, verkrustet	Altablagerung-Deponie	Landwirtschaft

2005-71451	33112 / wilde Mülldeponie, Sandgrube	Altablagerung-Deponie	Grünfläche
2005-71449	33110 / Silo am Flugplatz	Altstandort	Landwirtschaft
2005-71448	33144 / Gehöft Rinder- und Schweinestall	Altstandort	Mischbaufläche
2005-71447	33111 / Düngemittelfläche-Kalkberg	Altstandort	Landwirtschaft
2005-71446	33115 / Düngemittelplatz-Kalkberg	Altstandort	Landwirtschaft
2005-71445	33114 / Agrarflugplatz	Altstandort	Landwirtschaft
2005-71443	33577 / Melkstand	Altstandort	Landwirtschaft
2005-71335	33275 / Zuckerfabrik Lokschuppen/ Öllager	Altstandort	Gewerbe
2005-71333	33272 / Zuckerfabrik Dieseltankstelle	Altstandort	Gewerbe
2005-70925	33179 / Müllkippe/Bergstücken	Altablagerung-Deponie	Wald
2005-70916	33547 / Betriebsdeponie Trockenwerk	Altablagerung-Deponie	Wald / Grünfläche
2005-70915	33591 / Deponie Lahne	Altablagerung-Deponie	Landwirtschaft
2005-70881	33077 / unterirdischer Bunker I	Militärstandort	Wald
2005-70880	33586 / unterirdischer Bunker II	Militärstandort	Wald
2005-70879	33452 / Tankstelle und Waschanlage	Altstandort	Landwirtschaft
2005-70878	33407 / Flachsilo	Altstandort	Landwirtschaft
2005-70868	33523 / Stallanlage Gladau III	Altstandort	Gewerbe
2005-70862	33510 / Müllkippe an Mastanlage	Altablagerung-Deponie	Gewerbe
2005-70861	33406 / betoniertes Erdsilo II	Altstandort	Landwirtschaft
2005-70860	33098 / Erdsilo I	Altstandort	Landwirtschaft
2005-70859	33524 / Trockenwerk Tuchem	Altstandort	Sonderbaufläche
2005-70857	33508 / Kombinat für Landtechnik (KfL)	Altstandort	Gewerbe/Landwirts.
2005-70856	33511 / ehem. Schweineställe	Altstandort	Landwirtschaft
2005-70855	33513 / Erdsilo	Altstandort	Landwirtschaft
2005-70851	33516 / Stallanlage Gladau I	Altstandort	Landwirtschaft
2005-70850	33550 / Tankstelle KfL	Altstandort	Landwirtschaft
2005-70849	33522 / Stallanlage Gladau II	Altstandort	Landwirts./Gewerbe
2005-70848	33576 / Melkstand	Altstandort	Landwirtschaft
2005-70847	33448 / Betonbunker (SU-Streitkräfte)	Militärstandort	Wald
2005-70845	33450 / Müllkippe "Wilde Zicke"	Altablagerung-Deponie	Grünfläche
2005-70844	33366 / wilde Deponie bei Wiechenberg	archivierte Fläche	Wald
2005-70840	33451 / Düngerlagerstätte	Altstandort	Bahnanlage
2005-70829	33093 / Minoltankstelle	Altstandort	Mischbaufläche
2005-70822	33181 / Müllkippe	Altablagerung-Deponie	SO Sonderbaufläche
2005-70821	33321 / Werkstätten und Betriebsgelände Forst	Altstandort	SO/Gewerbe
2005-70820	33180 / Müllkippe Wiechenberg	Altablagerung-Deponie	Landwirtschaft
2005-70819	33350 / Schweinestall Hof Gent	Altstandort	Mischbaufläche
2005-70818	33183 / Autoschröder	Altstandort	SO Sonderbaufläche
2005-70817	33184 / Schweinestall I	Altstandort	Landwirtschaft
2005-70816	33329 / Pflegestützpunkt	Altstandort	Gewerbe
2005-70815	33355 / Lager für Pflanzenschutzmittel Steinstraße	Altstandort	Gewerbe
2005-70814	33353 / Schafstall Hof Zeitler	Altstandort	Misch/Landwirtsch.
2005-70813	33352 / Schafstall Hof Wagner	Altstandort	Mischbaufläche
2005-70812	33351 / Schweinestall	Altstandort	Mischbaufläche
2005-70811	33354 / Lager Pflanzenschutzmittel Genth. Str. 4	Altstandort	Wohnbaufläche

2005-70810	33356 / Düngemittellagerplatz	Altstandort	Landwirtschaft
2005-70808	33357 / Werkstatt/Tankstelle	Altstandort	Gewerbe
2005-70807	33358 / Tankstelle Steinstraße	Altstandort	Gewerbe
2005-70806	33359 / Melkstand Steinstraße	Altstandort	Landwirtschaft
2005-70805	33360 / Melkstand Richtung Fienerrode	Altstandort	Landwirtschaft
2005-70804	33361 / Melkstand Ader Wiesen	Altstandort	Landwirtschaft
2005-70803	33363 / Melkstand Pareyer Straße	Altstandort	Landwirtschaft
2005-70802	33362 / Melkstand Lehmkuhlenweg	Altstandort	Landwirtschaft
2005-70801	33365 / alter Schweinestall Steinstr. Nr. 8	Altstandort	Misch/Landwirtsch.
2005-70800	33367 / Silo	Altstandort	Landwirtschaft
2005-70799	33368 / Silo im Fiener	Altstandort	Landwirtschaft
2005-70798	36017 / Schießstand Hüttermühle	Militärstandort	Grünfläche
2005-70797	33182 / Stallanlage	Altstandort	Gewerbe
2005-70796	33076 / Bunker	Militärstandort	Wald
2005-70794	33087 / Milchviehanlage	Altstandort	Landwirtschaft
2005-70792	33094 / Lager Forst Ringelsdorf	Altstandort	Landwirtschaft
2005-70791	33096 / Flugplatz im Fiener	Altstandort	Landwirtschaft
2005-70786	33514 / ehem. ZBO Tuheim	Altstandort	Mischbaufläche
2005-70785	33095 / LPG - Stützpunkt	Altstandort	Mischbaufläche
2005-70784	33092 / Düngemittelumschlagplatz am Bahnhof	Altstandort	Mischbaufläche
2005-70783	33091 / Stallkomplex Wülpen	Altstandort	Landwirtschaft
2005-70782	33090 / Stallkomplex Königsrode	Altstandort	Landwirtschaft
2005-70781	33086 / Kartoffelaufbereitungsanlage	Altstandort	Mischbaufläche
2005-70780	33084 / Schweinestall	Altstandort	Mischbaufläche
2005-70779	33083 / Rinderanlage	Altstandort	Mischbaufläche
2005-70777	33082 / Silokomplex Hauptdrift	Altstandort	Landwirtschaft
2005-70776	33337 / Müllgraben Reitplatz	Altablagerung-Deponie	Landwirtschaft
2005-70775	33081 / Düngemittellagerplatz Kalkberg III	Altstandort	Landwirtschaft
2005-70774	33080 / Düngemittellagerplatz/ehemalige Deponie	Altablagerung-Deponie	Grünfläche
2005-70769	33079 / Düngemittellagerplatz Kalkberg I	Altstandort	Landwirtschaft
2005-70766	33100 / Mülldeponie, Golzes Worth	Altablagerung-Deponie	Grünfläche
2005-70765	33099 / Mülldeponie, Wingelberg, Galenberg	Altablagerung-Deponie	Landwirtschaft
2005-70764	33097 / Mülldeponie Mittelbruch	Altablagerung-Deponie	Landwirtschaft
2005-70763	33089 / Deponie Sandgrube Ringelsdorf	Altablagerung-Deponie	Landwirtschaft
2005-70761	33088 / wilde Deponie Nähe Alte Mühle	Altablagerung-Deponie	Wald
2005-70760	33339 / Technikstützpunkt	Altstandort	Gewerbe
2005-70759	33341 / Kadaverhaus der ehem. LPG Mützel	archivierte Fläche	Landwirtschaft
2005-70758	33338 / ehem. Schweinestall d. LPG	Altstandort	Gewerbe
2005-70757	33342 / Kälberstall	Altstandort	Gewerbe
2005-70756	33335 / Die Lehmkuten	Altablagerung-Deponie	Wald
2005-70752	33336 / wilde Müllkippe am Weg zur Röthlake	Altablagerung-Deponie	Landwirtschaft
2005-70751	33343 / Rinderanlage	Altstandort	Landwirtsch./Grünfl.
2006-70540	30527 / Umschlagplatz „Lumpenbahnhof“	Altstandort	Landwirtsch./Grünfl.
2006-70558	30526 / Mülldeponie gegenüber Forsthaus	Altablagerung-Deponie	Landwirtsch./Wald
2006-70545	30802 / Mülldeponie	Altablagerung-Deponie	Landwirtschaft
2006-70544	30532 / Papierfabrik	Altstandort	Grünfläche
2006-70543	30530 / Güllebecken	Altstandort	Landwirtschaft

2006-70542	30529 / Rinderanlage	Altstandort	Landw./Mischbaufl.
2006-70541	30528 Technikstützpunkt	Altstandort	Grünfläche
2006-70539	30531 / Tankwagenunfall	Altstandort	Straße/Grünfläche

\* Grau unterlegt: Altlastverdachtsflächen in Genthin 2012, bei denen laut Gutachten erhöhte Schadstoffwerte im Boden vorliegen.

\*\* Zur vorliegenden Flächenbeschreibung konnte keine Fläche zugeordnet werden.