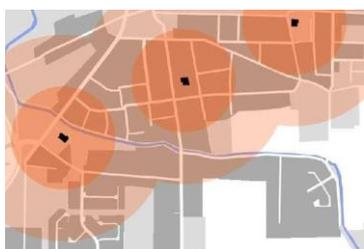


Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2030+ Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept 2030+ Genthin einschließlich aller Ortsteile



November 2020



Abbildungen auf der Titelseite:

Logo „850 Jahre Genthin“	Ortschaftswerkstatt am 27.8.2019	Bockwindmühle, Mützel
	Planausschnitt „Nahversorgung“	„Brennerei“ Dretzel
Auftaktsitzung am 23.5.2019	Altenplathower Kanal, Genthin	Planausschnitt „Ortschaftsportrait Tuchein“
Gutshaus, Ringelsdorf	Volkspark, Genthin	Ortschaftswerkstatt am 27.8.2019
Planausschnitt „Orte touristischen Interesses“	Am Kirchplatz, Genthin	Gröblerstraße, Genthin

Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2030+ Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept 2030+ Genthin einschließlich aller Ortsteile



November 2020

Auftraggeber

Stadt Genthin
Marktplatz 3
39307 Genthin

Auftragnehmer

Büro Stephan Westermann
Stadt- und Landschaftsplaner

Tim Lührmann
Simon Schulz
Stephan Westermann

Elberfelder Straße 31 D-10555 Berlin
FON 030 – 21 89 447 FAX 030 – 23 62 98 70

Hegelstraße 39 D-39104 Magdeburg
FON 0391 – 59 82 209 FAX 0391 – 59 82 100

www.stephan-westermann.de
info@stephan-westermann.de



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**
von Bund, Ländern und
Gemeinden



SACHSEN-ANHALT

Aus Gründen der leichteren Lesbarkeit wird im vorliegenden Konzept überwiegend die gewohnte männliche Sprachform bei personenbezogenen Substantiven und Pronomen verwendet. Dies impliziert jedoch keine Benachteiligung des weiblichen Geschlechts, sondern soll im Sinne der sprachlichen Vereinfachung als geschlechtsneutral zu verstehen sein.

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkung	1
1. Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung	3
1.1. Raumordnung	3
1.2. Landschaftspflege, Biotopverbund und Klimawandel.....	9
SWOT-Analyse Stadt Genthin in der Region	16
2. Leitbild der Stadtentwicklung 2030+	17
2.1 Stadtgeschichte und Stadtgestalt	17
2.2 Städtebauliche Struktur der Kernstadt.....	19
2.3 Marketing	20
2.4 Leitbild der Stadtentwicklung 2030+	21
3. Arbeit und Wirtschaft	23
3.1 Wirtschaftsstandort Genthin	23
3.2 Gewerbeflächenmanagement	26
3.3 Tourismus	29
SWOT-Analyse Stadt Genthin als Wirtschaftsstandort.....	30
4. Demografie	31
4.1 Bevölkerungsanalyse	31
4.2 Szenarien der Entwicklung.....	33
4.3 Bevölkerungsgruppen mit besonderem Betreuungsbedarf.....	35
SWOT-Analyse: Genthin im demografischen Wandel	36
5. Wohnungsmarkt	37
5.1 Wohnungsbestand	37
5.2 Wohnungsmarktprognose 2030	40
SWOT-Analyse Wohnungsmarkt Genthin	46

6.	Angebote der Daseinsvorsorge	47
6.1	Handel.....	47
6.2	Bildung und Kultur	48
6.3	Medizinische Versorgung und Betreuung	55
	SWOT-Analyse Angebote der Daseinsvorsorge	57
7.	Grün, Spiel, Sport.....	59
7.1	Grün- und Freiflächen	59
7.2	Freizeit und Sportflächen	63
	SWOT Analyse Freiflächen und Sport	66
8.	Mobil und versorgt in Genthin.....	67
8.1	Mobilität	67
8.2	Stadttechnik und Digitalisierung.....	72
	SWOT-Analyse Mobil und versorgt in Genthin	73
9.	Ortschaftsentwicklung	75
9.1	Parchen mit Wiechenberg	77
9.2	Mützel mit Hüttermühle.....	82
9.3	Tuchein mit Wülpen, Holzhaus und Ringelsdorf	87
9.4	Gladau mit Dretzel und Schattberge	92
9.5	Paplititz mit Gehlsdorf	98
9.6	Schopsdorf.....	103
9.7	Fienerode.....	108
10.	Umsetzung und Monitoring	113
10.1	Städtebaufördergebietsskizzen Genthin.....	113
10.2	Weitere Förderoptionen	119
10.3	Monitoring.....	121
10.4	Gesamtkosten- und Finanzierungsübersicht	122

Vorbemerkung

Die Stadt Genthin hat ihr Stadtentwicklungskonzept von 2008/2009 in einem gut 1,5-jährigen Verfahren fortgeschrieben und reagiert mit diesem neuen ‚Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Genthin 2030+‘ sowohl auf die aktuellen äußeren Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung als auch auf die Veränderungen des Gemeindegebietes.

Entsprechend zielt das ‚Integrierte Stadtentwicklungskonzept Genthin 2030+‘ nach innen als Orientierungshilfe bei politischen und Verwaltungsentscheidungen und nach außen als vertrauensbildende Maßnahme gegenüber Investoren und Fördermittelgebern, dass die Stadt sich ihren Herausforderungen stellt.

Mit einer ausgiebigen Behandlung der sieben Genthiner Ortschaften sowohl in den einzelnen Fachkapiteln des ISEK als auch durch ein ausschließlich die Themen der Ortschaften aufgreifendes Kapitel 9, orientiert sich das ISEK auch an den formalen Anforderungen eines ‚Integrierten gemeindlichen Entwicklungskonzeptes (IGEK)‘. Methodisch wurde für die Behandlung der Ortschaften ein eigener Verfahrensbaukasten durchgeführt. Bis zu fünf Vertreter jeder Ortschaft wurden zu einer zentralen Werkstatt unter Leitung des Genthiner Bürgermeisters nach Tuchem eingeladen. Jede Ortschaft diskutierte und präsentierte die Stärken, Schwächen und wichtigen Maßnahmen für die jeweilige Ortschaftsentwicklung aus eigener Sicht. Sowohl die entstandenen Protokolle als auch die daraus abgeleiteten Ortschaftsportraits wurden den Ortschaftsräten zur Prüfung und Diskussion vorgelegt.



Ortschaftswerkstatt am
27. August 2019

Auch die gesamtstädtisch relevanten Fachthemen wurden durch ein Gremium unter Leitung des Bürgermeisters diskutiert. In acht Sitzungen reflektierten die Teilnehmer einer Lenkungsrunde mögliche Konsequenzen für die Genthiner Stadtentwicklung aus präsentierten Befunden und Analysen. Entsprechende Tischvorlagen und Ergebnisprotokolle wurden mit der Einladung zur Einmischung einem Kreis aus Vertretern der lokalen Politik und der Verwaltung sowie gesellschaftlichen Akteuren aus der Wirtschaft, dem Sport, der Kirche, der Jugendarbeit, der Sozialwirtschaft, dem Seniorenbeirat der Stadt und anderen zugestellt.



Lenkungsrundensitzung
am 23. Mai 2019

In weiteren Einzelterminen, u.a. mit den Vertretern der organisierten Wohnungswirtschaft, der Stadtverwaltung und weiteren Akteuren wurden sektorale Themen der Stadtentwicklung erörtert.

Der so entstandene Entwurf des Entwicklungskonzepts wurde öffentlich ausgelegt und einem Kreis ausgewählter Träger öffentlicher Belange zur Prüfung vorgelegt. 23 Rückmeldungen aus dieser Beteiligungsphase flossen in ein formales und protokolliertes Abwägungsverfahren und führten zu einer nochmaligen ganzheitlichen Diskussion der Genthiner Stadtentwicklung. Insofern gebührt zahlreichen Genthinerinnen und Genthinern Dank für die konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Das nun den politischen Gremien vorliegende Konzept benennt vier Leitbildsäulen der Stadtentwicklung Genthin 2030+, untersetzt mit 13 Entwicklungszielen, 9 Grundsätzen sowie 88 Handlungsfeldern und über 300 Einzelmaßnahmen.

1. Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung

Die Stadt Genthin liegt im östlichen Sachsen-Anhalt, im Landkreis Jerichower Land, an der Grenze zu Brandenburg. Die Kreisstadt Burg ist knapp 28 km entfernt, die Landeshauptstadt Magdeburg 57 km und Berlin 116 km.

Durch die Kernstadt von Genthin verläuft die Bundesstraße 1 mit Burg bzw. Brandenburg an der Havel als nächste Mittelzentren sowie die B107 von Pritzwalk bis Coswig bzw. weiterführend bis Chemnitz. Ganz im Süden der Stadt tangiert die Bundesautobahn 2 Berlin-Magdeburg das Stadtgebiet. Von der Kernstadt aus ist die nächste Autobahnauffahrt ‚Ziesar‘ in 25 km entfernt.

Mit dem Regionalexpress 1 besteht von Genthin aus eine Bahnanbindung nach Magdeburg und Berlin. Durch die Kernstadt verläuft der schiffbare Elbe-Havel-Kanal.

1.1 Raumordnung

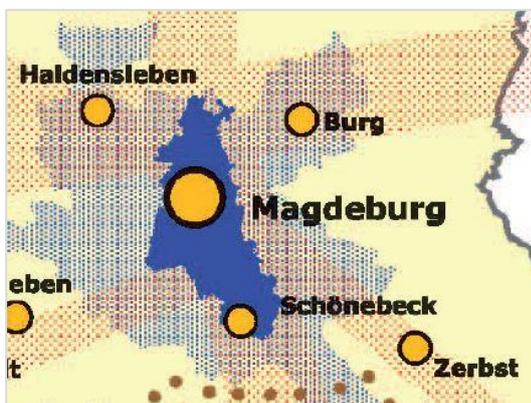
Landesentwicklungsplan 2010 Sachsen-Anhalt (LEP)

Die Stadt Genthin ist Grundzentrum. Aufgrund der großen räumlichen Distanz zum nächstgelegenen Mittelzentrum übernimmt die Stadt die Teilfunktion eines Mittelzentrums.

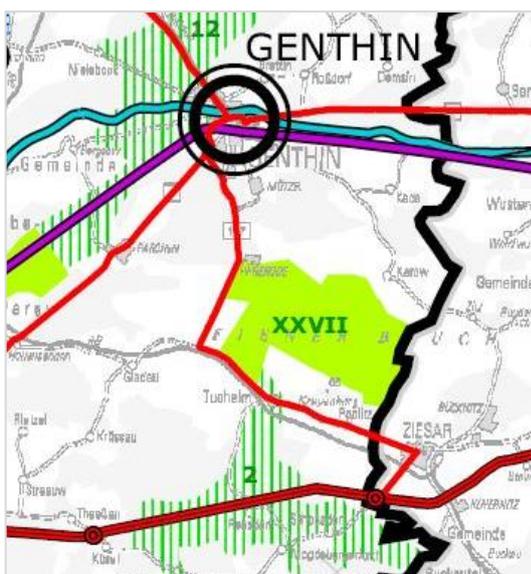
Genthin liegt im ländlichen Raum sowie auf einer Entwicklungsachse, die den ‚Verdichtungsraum umgebenden Raum‘ von Magdeburg mit der Metropolregion Berlin verbindet.

Der Fiener Bruch ist zum Schutz der Brut- und Rastvogelfauna sowie der Sicherung und Entwicklung der letzten Großtrappenbestände als Vorranggebiet Natur und Landschaft (XXVII) ausgewiesen.

Die ‚Bachtäler und -auen im Vorfläming‘ (2) sind Heimat des europäischen Bibers und des Fischotters und dienen als entsprechendes Vorbehaltsgebiet dem Aufbau eines ökologischen Verbundsystems. Gleiches gilt für die ‚Landschaftsteile zwischen Elbe und Havel‘ (12), deren Wald- und Heidegebiete sowie Fließgewässer ökologische Verbundelemente darstellen.



LEP 2010, Ausschnitt aus der Beikarte Raumstruktur



LEP 2010, Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP) ¹

Für die Entwicklung der Region, bestehend aus dem Landkreis Börde, dem Landkreis Jerichower Land, dem Salzlandkreis und der Landeshauptstadt Magdeburg, wurden vier Leitbilder formuliert:

- Wettbewerbsfähigkeit stärken.
- Daseinsvorsorge sichern.
- Raumnutzungen steuern und nachhaltig entwickeln.
- Klimaschutz und -anpassung sowie Energiewende gestalten.

Für die Stadt Genthin werden unter anderen folgende Festsetzungen getroffen:

Hochwasserschutz

Großflächige Bereiche entlang des Tuchheim-Parchener Bach sind als Vorranggebiet für Hochwasserschutz ausgewiesen. Ausgehend von der Elbe zieht sich ein Vorbehaltsgebiet Hochwasser westlich und östlich der Elbe.

Wasser- und Rohstoffgewinnung

Rund um Altenplathow und großflächig weiter nordwestlich erstreckt sich das Vorranggebiet für die Wassergewinnung Genthin-Scharteucke/Altenplathow. Die Kiessandgebiete Genthin West und Parchen sind Vorranggebiete für die Rohstoffgewinnung.

Tourismus und Erholung

Südlich von Parchen sowie bei Dretzel und Gladau, weiter südlich flächendeckend zwischen Schattberge und Holzhaus, ist ein Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung als Bestandteil des östlichen Burger Vorfläming ausgewiesen. Hier soll die Entwicklung des Wandertourismus ein besonderes Gewicht erhalten.

Von der Kernstadt über Müttel und Parchen weiter nach Hohenseeden verläuft ein überregional bedeutsamer Radwanderweg. Geplant ist ein solcher Radwanderweg im südlichen Stadtgebiet von Königsrode über Tuheim, Gladau weiter nach Krüssau.²

Regionaler Entwicklungsplan

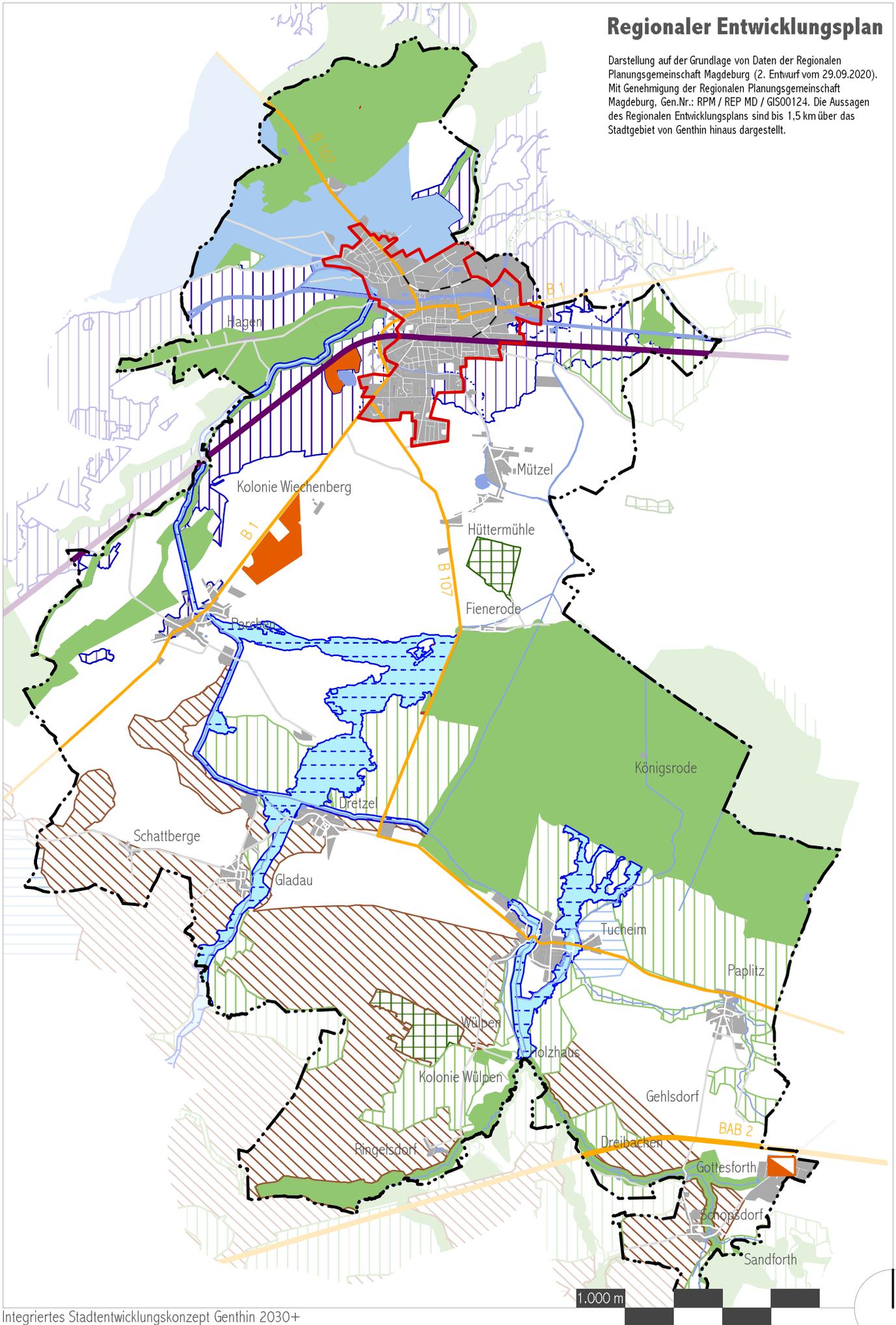
	Vorranggebiet für Natur und Landschaft / Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung	
	Hochwasserschutz Vorrang / Vorbehalt	
	Wassergewinnung Vorrang / Vorbehalt	
	Vorbehaltsgebiet für Erstaufforstung	
	Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung / Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems	
	BAB A2 / überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße	
	überregionale Schienenverbindung	
	regional bedeutsamer Standort für Industrie und Gewerbe	
	Zentraler Ort	
		Sonstige Planzeichen
		 Siedlungsfläche
		 Straße innerorts / außerorts
		 Gewässer
		 Stadtgrenze

¹ „Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg“, 2. Entwurf, Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg, Magdeburg 2020.

² Im noch rechtsgültigen regionalen Entwicklungsplan ist die 2005 stillgelegte Bahnstrecke Genthin – Jerichow als Trasse raumordnerisch gesichert. Im 2. Entwurf der Fortschreibung des REP ist diese Trassensicherung nicht mehr enthalten.

Regionaler Entwicklungsplan

Darstellung auf der Grundlage von Daten der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg (2. Entwurf vom 29.09.2020).
Mit Genehmigung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg, Gen.Nr.: RPM / REP MD / GIS00124. Die Aussagen des Regionalen Entwicklungsplans sind bis 1,5 km über das Stadtgebiet von Genthin hinaus dargestellt.



Ökologie

Der Fiener Bruch ist als Ökosystem mit besonderer Verantwortung für die Biodiversitätsstrategie des Landes Sachsen-Anhalt Vorranggebiet für Natur und Landschaft. Auch Teile des Genthiner Elbarms westlich der Kernstadt bis Parchen sind als Vorranggebiet für Natur- und Landschaft festgelegt. Die naturnahen Waldgesellschaften und angrenzendes Feuchtgrünland sind in ihrem Zustand und ihrem Fortbestand zu sichern.

Westlich und südlich des Fiener Bruchs sowie östlich der Kernstadt inklusive des Rosenthaler Forsts sind Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems ausgewiesen.

Nördlich Fienerode (16) und westlich Wülpen (18) ist jeweils ein Erstaufforstungsgebiet ausgewiesen.

Einzeleinrichtungen

Die Kernstadt von Genthin ist regional bedeutsamer Sportstättenstandort und Schnittstelle für den ÖPNV. Der trimodale Hafen Genthin ist als Vorrangstandort für regional bedeutsame Verkehrsanlagen festgelegt. Der Elbe-Havel-Kanal ist Standort für Wassersport und wassertouristische Angebote. Die Tierkörperbeseitigungsanlage Genthin-Mützel ist regionalbedeutsamer Standort für die Abfallbeseitigung.

Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept für die Region Magdeburg 2014-2020 (ILEK)³

Mit der Fortschreibung des Integrierten Ländlichen Entwicklungskonzepts für die Landkreise Börde, Jerichower Land und die Stadt Magdeburg wurden acht Leitziele gesetzt.

- Stärkung des Regionalbewusstseins
- Profilierung und Bekanntmachung der Region
- Intensivierung der Zusammenarbeit in der Region, insbesondere auch zwischen Landeshauptstadt und Umland
- Gestaltung des Demografischen Wandels
- Nachhaltige Entwicklung von Bausubstanz, Landwirtschaft, Natur- und Kulturlandschaft
- Erhöhung der regionalen Wertschöpfung, Schaffung neuer Arbeitsplätze
- Klimaschutz und Klimaanpassung
- Qualifizierung und Bildung, lebenslanges Lernen

Das ILEK benennt 29 Leitprojekte in den Handlungsfeldern Wirtschaftsentwicklung, Wohnen und Lebensqualität, Kulturlandschaft und Naturraum sowie Naherholung und Tourismus.

³ Integriertes ländliches Entwicklungskonzept für die Region Magdeburg 2014-2020, KoRiS – Kommunikative Stadt- und Regionalentwicklung, Hannover 2014.

Lokale Entwicklungsstrategie (LES) Elfi 2014-2020⁴

Genthin ist Bestandteil der LEADER-Region „Zwischen Elbe und Fiener Bruch“. Ziele der Region sind die Diversifizierung der Landwirtschaft und deren Unterstützung bei der Bildung von Wertschöpfungsketten, der Direktvermarktung, der Hofnachfolge und der Fachkräftesicherung; die Förderung der Kulturlandschaften; die Vernetzung regionaler Akteure in den Themenfeldern Schule-Beruf, Wirtschaft und Dienstleister sowie Kommune und bürgerschaftliches Engagement; die Entwicklung eines nachhaltigen Tourismus sowie die Anpassung der Infrastrukturen an den demografischen Wandel.

Die Lokale Entwicklungsstrategie benennt zur Umsetzung dieser Ziele drei Handlungsfelder:

Handlungsfeld 1 – Natur und Landwirtschaft: Erhalt und Aufwertung der Kulturlandschaften, Sicherung und Stärkung der Landwirtschaft - Diversifizierung, Direktvermarktung und "ökologische Landwirtschaft";

Handlungsfeld 2 – Kultur und Tourismus: In-Wertsetzung und Qualifizierung touristischer und kultureller Potenziale der Region;

Handlungsfeld 3 – Daseinsvorsorge: Stärkung der Daseinsvorsorge im demografischen Wandel.

Zu den im Konzept benannten Vorhaben⁵ in der Förderperiode bis 2020 mit unmittelbarem Genthin-bezug gehören:

- die Entwicklung und Qualifizierung des Radwanderweges Altmarkrundkurs (außerhalb von LEADER umgesetzt),
- die Entwicklung der Leinölmühle Kampe in Parchen zu einem energieautarken Standort (offen, über den ESF-Fond gefördert wurde eine Arbeitsstelle u.a. zur Kooperation der Leinölmühle mit Schulen),
- die Vereinheitlichung der Ausschilderung von Wegen und Sehenswürdigkeiten, (s. ELER gefördertes Projekt „knotenpunktbezogene Wegweisung“).

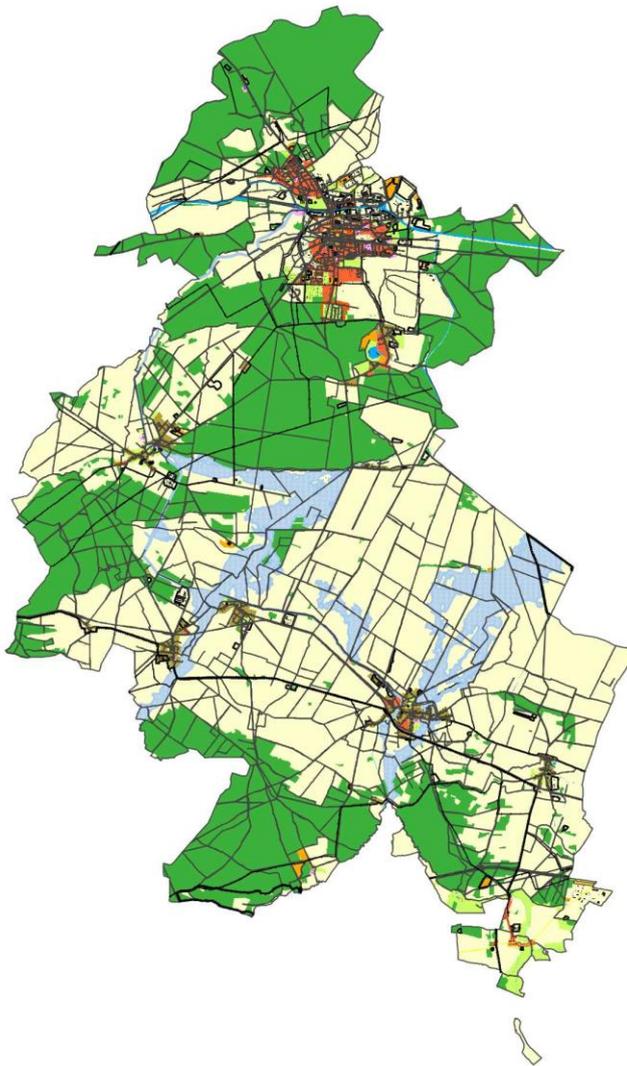
Nicht umgesetzt wurden die im Konzept gelisteten Vorhaben zum Aufbau digitaler Infopoints in den Genthiner Ortschaften, zur Einrichtung eines Bürgerbusses, zu länderübergreifenden Projekten rund um den Königsroder Hof und zur Entwicklung des Jugendclub Tucheims.

Dafür wurden mit Hilfe des ELER-Fonds andere Projekte in Genthin umgesetzt wie ein Therapiegarten in Altenplathow, ein Rast- und Spielplatz in Paplitz, die Dachsanierung des ‚Jerichower Landhofes‘ in Schopisdorf und die Sanierung des Treppentals der Kirche in Dretzel.

Bewilligt, aber noch nicht abgeschlossen ist die Erstellung eines Konzeptes für den Volkspark. Laufende Anträge betreffen Sanierungsarbeiten im Kinder- und Jugendhaus ‚Thomas-Morus‘ und ein weiterer Ausbau des Therapiegartens in Altenplathow.

⁴ „Natur, Kultur und Wirtschaft – mitten im Leben“, Lokale Entwicklungsstrategie (LES) der CLLD/LEADER-Interessengruppe „Zwischen Elbe und Fiener Bruch“. Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH, Magdeburg, 1. Fortschreibung 2015.

⁵ Quelle der Informationen zum Umsetzungsstand: LEADER-Management, Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH, Magdeburg Oktober 2020.



Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt stammt aus dem Jahr 2016. Aufgrund der umfangreichen Eingemeindungen seit der Aufstellung des letzten Flächennutzungsplans, u.a. von Gemarkungen gänzlich ohne Flächennutzungsplan, war seinerzeit eine grundlegende Neuaufstellung erforderlich. Die Stadt Genthin nutzte die Neuaufstellung für eine kritische Reflektion der Bauflächenbilanz für eine Stadt, die sich zwar flächig verdreifacht hatte, trotzdem gegenüber 1990 15 % weniger Einwohner zählte.

Im Ergebnis der Reflektion reduzierte die Stadt ihre Absicht der Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Zwecke um 522,7 ha. Knapp 88 ha vormals Bauflächen wurden als Grünfläche ausgewiesen. Der Waldanteil der Stadt stieg in der Entwicklungsabsicht um gut 16 ha, die Landwirtschaftsflächen gar um 443 ha.

Die Stadt Genthin unterstützt mit ihrem Flächennutzungsplan die Nachhaltigkeitsziele sowohl der übergeordneten raumordnerischen Ebene als auch der regionalen Partner. Sie setzt die Grundlagen für den Vorrang der Innentwicklung und des Flächenrecyclings und gegen eine weitere Zersiedlung der Landschaft. Damit betreibt sie sowohl vorbeugenden Klimaschutz als auch Umwelt- und Naturschutz.

Bodenordnungsverfahren (BOV) Fiener Bruch und Paplitz

In Teilen des Fiener Bruchs und der Gemarkungen Karow, Paplitz, Tuchein und Gladau läuft auf einer Fläche von rund 6.300 ha ein Bodenordnungsverfahren.

Landwirtschaftsbelange und Meliorationsmaßnahmen haben in der Vergangenheit zu Änderungen am Wege- und Gewässernetz geführt, so dass Bodeneigentümer miteinander keinen Zugang mehr zu ihren Flurstücken hatten. Das Bodenordnungsverfahren hat zum Ziel, über eine Neuordnung der Eigentumsverhältnisse bei gleichzeitiger Verbesserung der Infrastruktur, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sinnvolle und zweckmäßige Zusammenlegung von Flächen zu bewirken.

Dazu gehört die Abstimmung zwischen den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen der Landwirtschaft und des Naturschutzes, insbesondere hinsichtlich des Großtrappenschutzes.

Im Zuge des Verfahrens wurden 54 km Wege ausgebaut, u.a. die Wegeverbindung Tuchein-Karow mit ca. 9,5 km und die 2,8 km lange Verbindung für landwirtschaftlichen und Radverkehr von Tuchein nach Paplitz.

1.2 Landschaftspflege, Biotopverbund und Klimawandel

Natur-, Landschafts- und Umweltschutz

In das Stadtgebiet, südlich einer gedachten Linie von Schattberge über Gladau, Tuheim bis Paplitz und westlich Gottesforth, ragt das große Landschaftsschutzgebiet ‚Möckern-Magdeburgerforth‘ hinein. Dadurch liegen rund 20 Prozent des gesamten Genthiner Stadtgebietes im LSG. Schutz- bzw. Entwicklungsziele sind:⁶

LSG ‚Möckern-Magdeburgerforth‘

- Erhalt der Kulturlandschaft mit seinem Landschaftsmosaik aus Wald, Grünland, Acker und Fließgewässern;
- Nachhaltige Nutzung der Wälder und Verbesserung der ökologischen Funktion;
- Sicherung der Quellmoor- und Bruchwaldbereiche;
- Erhalt und Vergrößerung des Grünlandanteils, Extensivierung der Grünlandnutzung;
- Anlage von flächen- und linienhaften Flurgehölzen zur Strukturierung der Feldflure;
- Erhalt der naturnahen Oberläufe der Fließgewässer sowie Renaturierung der Unterläufe, Herstellung der ökologischen Durchgängigkeit durch Aufhebung bestehender Querverbauungen.

Innerhalb des Landschaftsschutzgebietes ‚Möckern-Magdeburgerforth‘ liegt das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet ‚Ringelsdorfer-, Gloine- und Dreibachsystem im Vorfläming‘. Das FFH-Gebiet besteht aus den linearen Fließgewässer- und Grabensystemen Ringelsdorfer Bach, Gloine und Dreibach sowie aus zwei flächigen Arealen südwestlich Ringelsdorfs und südöstlich Schopsdorf. Schutzziele für das FFH-Gebiet sind:⁷

FFH-Gebiet ‚Ringelsdorfer-, Gloine- und Dreibachsystem im Vorfläming‘

- Erhalt des naturnahen Fließgewässersystems mit seinen gebietstypischen Lebensräumen im Übergang zwischen Hochfläming und Burger Vorfläming;
- Erhalt des reich strukturierten Biotopkomplexes bestehend aus Wäldern, Feuchtgrünländern und feuchten Staudenfluren sowie der Hang-Quellmoor-Standorte;
- Erhalt oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes von Moor- und Auenwäldern sowie der Schutz von Bibern, Hirschkäfern, Mopsfledermäusen und Steinbeißern.

Das flächige FFH-Gebiet südwestlich Ringelsdorf ist räumlich identisch mit dem Naturschutzgebiet ‚Ringelsdorf‘. Schutzziele für das 157 ha große Areal sind:⁸

NSG ‚Ringelsdorf‘

- Erhalt des Feuchtgebietes und seiner Populationen vom Aussterben bedrohter Vogelarten; Schutz des Lebensraums von Kranich, Schwarzstorch und Fischadler;
- Schutz der Feuchtwälder, des ‚Ringelsdorfer Baches‘ mit seinen seltenen Fischarten, der Feuchtwiesen sowie der Röhrichten und Hochstaudenfluren;
- Schutz der naturnahen Waldgesellschaften und seltenen Pflanzenarten;

⁶ LSG Möcker-Magdeburgerforth, Landesamt für Umweltschutz, lau.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Bibliothek/Politik_und_Verwaltung/MLU/LAU/Naturschutz/Schutzgebiete/LSG/Dateien/Beschreibung/lsg17.pdf

⁷ Anlage Nr. 3.68 Gebietsbezogene Anlage für das FFH-Gebiet Ringelsdorfer-, Gloine- und Dreibachsystem im Vorfläming, § 2, www.natura2000-lsa.de/natura_2000/upload/2_natura_2000/LVO/Pdf/FFH0055.pdf

⁸ Planung von Biotopverbundsystemen in Sachsen-Anhalt, Landkreis Jerichower Land, Landesumweltamt, 2000, S. 12. Bzw. Anlage Nr. 3.68 Gebietsbezogene Anlage für das FFH-Gebiet Ringelsdorfer-, Gloine- und Dreibachsystem im Vorfläming, § 2, www.natura2000-lsa.de/natura_2000/upload/2_natura_2000/LVO/Pdf/FFH0055.pdf

Unmittelbar an die Genthiner Stadtgrenze bei Schoppsdorf grenzt das flächige FFH-Gebiet und Naturschutzgebiet ‚Magdeburgerforth‘.

Europäisches Vogel-
schutzgebiet (SPA)
‚Fiener Bruch‘

Zwischen Fienerode, Tuheim und der östlichen Stadtgrenze erstreckt sich das SPA-Vogelschutzgebiet ‚Fiener Bruch‘. Für das knapp 3.700 ha große Areal bestehen folgende Schutzzwecke:⁹

- Erhalt der Niederung mit Gehölzen und Gräben, insbesondere als Lebensraum für die Großtrappe und als Rastgebiet für Goldregenpfeifer und Kranich;
- Schutz der Moore und Vernässung der Wiesen als Lebensraum des Großen Brachvogels und der Bekassine.
- Erhalt oder Wiederherstellung eines günstigen Zustandes für alle Vogelarten gemäß Artikel 4 Absatz 1 der Vogelschutz-Richtlinie.

FFH-Fließgewässer
und Grabensystem
‚Fiener Bruch‘

Das SPA Gebiet ist komplett durchzogen von einem Grabensystem, das als Fauna-Flora-Habitat Fließgewässer und Grabensystem ‚Fiener Bruch‘ geschützt ist. Der Schutz dient dem Erhalt des Lebensraums des Fischotters sowie charakteristischer Vogelarten.

NSG ‚Fiener Bruch‘

Innerhalb des SPA und FFH-Gebietes ‚Fiener Bruch‘ liegt das gleichnamige Naturschutzgebiet. Schutzziele für die 143 ha große Fläche sind:

- Der Erhalt des Feuchtgebietes und der Schutz des Biotopkomplexes;
- Erhalt des weiträumigen Landschaftscharakters als waldwarmes, von intensiver Grünlandwirtschaft beherrschtes Niedermoorgebiet;
- Schutz von Vorkommen stark bedrohter Tierarten;
- sowie der Schutz und die Förderung des nordöstlichsten Großtrappenvorkommens Mitteleuropas.¹⁰

FFH-Gebiet ‚Güsener
Niederwald‘

Westlich von Parchen reicht mit einem kleineren Flächenanteil das Fauna-Flora-Habitat Gebiet ‚Güsener Niederwald‘ in das Stadtgebiet hinein. Das FFH-Gebiet stellt einen wertvollen Lebensraum für Tiere und Pflanzen dar und dient:¹¹

- dem Erhalt der Auenrandsenke des Tangermünder Elbtales mit seinen Lebensräumen;
- dem Erhalt oder der Wiederherstellung der Auenwälder sowie dem Schutz von Fischottern und Mopsfledermäusen.

Schutzgebiete

	Naturschutzgebiet
	Landschaftsschutzgebiet Bestand / Planung
	Fauna-Flora-Habitat Gebiet flächig / linear
	Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA)
	Flächennaturdenkmal / geschützter Park

Sonstige Planzeichen

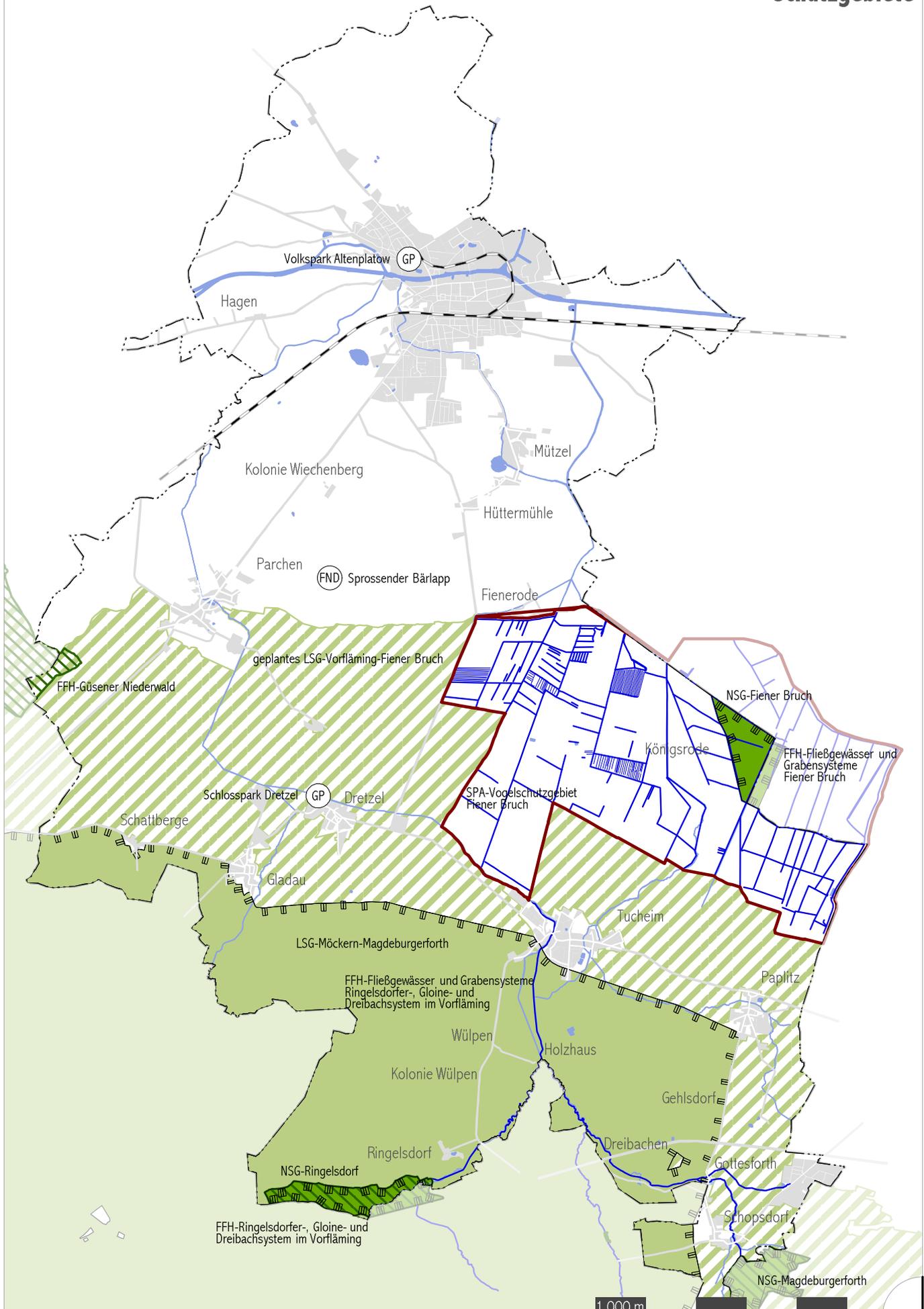
	Siedlungsfläche
	Straße innerorts / außerorts
	Bahntrasse
	Gewässer
	Stadtgrenze

⁹ Anlage 3.11 Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA) ‚Fiener Bruch‘, § 2, www.natura2000-Isa.de/natura_2000/upload/2_natura_2000/LVO/Pdf/SPA0013.pdf

¹⁰ Planung von Biotopverbundsystemen in Sachsen-Anhalt, Landkreis Jerichower Land, Landesumweltamt, 2000, S. 8

¹¹ Anlage Nr. 3.53 Gebietsbezogene Anlage für das FFH-Gebiet Güsener Niederwald, § 2, www.natura2000-Isa.de/natura_2000/upload/2_natura_2000/LVO/Pdf/FFH0039.pdf

Schutzgebiete



1.000 m

Geplantes LSG ‚Vorfläming-Fiener Bruch‘

Zwischen der Nordgrenze des LSG ‚Möckern-Magdeburgerforth‘ und eine gedachten Linie Parchen-Fienerode – exclusive des bestehenden SPA-Vogelschutzgebietes Fiener Bruch – ist eine großflächige Neuausweisung eines Landschaftsschutzgebietes ‚Vorfläming-Fiener Bruch‘ geplant. Das geplante LSG ‚Vorfläming-Fiener Bruch‘ und das bestehende LSG würden zusammengeführt. Perspektivisch unterliegen 63 % des Genthiner Stadtgebietes einem naturgeschützten Status.

Flächennaturdenkmal ‚Sprossender Bärlapp‘

Östlich von Parchen befindet sich das 0,5 ha große Flächennaturdenkmal ‚Sprossender Bärlapp‘. Das Flächennaturdenkmal umfasst eine vermoorte Senke in einem Kiefern-Birkenmischwald als bedeutsamer Lebensraum von Amphibien und Wasserinsekten.¹²

Geschützter Park

Im Stadtgebiet von Genthin befinden sich zwei ‚geschützte Parkanlagen‘¹³: der ‚Volkspark Genthin‘ gleich nördlich des Elbe-Havel-Kanals und der Schlosspark in Dretzel.

Ziel: Die Stadt Genthin ist wertvoller Baustein im regionalen und landesweiten Verbund von Lebensräumen bedrohter Tier- und Pflanzenarten.

Handlungsfelder:

- Genthin schützt die wertvollen Landschaften durch einen behutsamen Umgang mit Grund und Boden und einer vorrangigen Innenentwicklung bei baulicher Flächennutzung. (s. Handlungsfeld Wohnen zur Entwicklung der Stadtumbaubereichen)
- Die Stadt Genthin spricht sich dafür aus, die Siedlungsbereiche, so wie sie im Flächennutzungsplan der Stadt dargestellt sind, nicht in das geplante LSG ‚Vorfläming-Fiener Bruch‘ einzubeziehen.¹⁴
- Bezüglich der NATURA 2000 Verordnung fordert die Stadt Genthin für die betroffenen, lokalen Gebiete eine Sicherstellung der bisherigen rechtmäßigen Flächenbewirtschaftungen und der dafür erforderlichen baulichen Anlagen sowie den Ausschluss von Mehrbelastungen bzw. deren Risiken für die Eigentümer.¹⁵
- Die Stadt plädiert für eine Fortsetzung der Traditionssportveranstaltung der Enduro Meisterschaften im Fiener Bruch bei Tuchem.

¹² Planung von Biotopverbundsystemen in Sachsen-Anhalt, Landkreis Jerichower Land, Landesumweltamt, 2000, S. 140.

¹³ Der Schutzstatus der nach Landeskulturgesetz der DDR ausgewiesenen ‚Geschützten Parks‘ entspricht inhaltlich den ‚Geschützten Landschaftsbestandteilen‘. Gemäß § 15 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt werden geschützte Landschaftsbestandteile innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile im Sinne des § 34 des Baugesetzbuches durch Satzung der Gemeinde im Rahmen der Aufgaben des eigenen Wirkungskreises, im Übrigen durch Verordnung festgesetzt. Die Gemeinde ist auch zuständig, soweit die untere Naturschutzbehörde keine Verordnung erlässt.

¹⁴ Dies betrifft den Bereich Parchen nordwestlicher Mühlenberg, die Motocrossstrecke Parchen, das Gewerbegebiet Fiener Straße in Gladau (GLAVA GmbH), das Gewerbegebiet Dretzel B107 (Trockenwerk) und die Nordseite der Chausseestraße in Paplitz.

¹⁵ Vgl. Stellungnahme der Stadt Genthin im öffentlichen Beteiligungsverfahren zum Entwurf der Landesverordnung über die NATURA 2000 Gebiete vom 1. Dezember 2017.

Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Klimawandel, der sich in Ostdeutschland mit ausgeprägten Hitzephasen im Sommer und einer Konzentration der jährlichen Niederschlagsmengen auf die Wintermonate mit häufigem Starkregenvorkommen einstellt¹⁶, wird sich auf die Städte mit einem gegenüber der offenen Landschaft ohnehin schon ausgeprägterem Klima deutlich stärker auswirken als auf deren Umland. Die Folgen sind u.a. höhere Gesundheitsbelastungen durch Hitze und bodennahe Ozonbildung, mögliche Überlastung der Abwassersysteme in Folge Starkregens und mehr Hochwasserereignisse.

In Genthin besteht bei einem Hochwasser mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ 100) durch das dortige Grabensystem vor allem das Risiko der Überschwemmung großflächiger Bereiche des Fiener Bruchs zwischen Parchen, Dretzel, Tuchem und Fienerode.

Laut Hochwasserrisikokarte¹⁷ wären in Genthin 48 Personen akut von einem Hochwasser mittlerer Wahrscheinlichkeit betroffen. Neben kleineren Risikobereichen am Tuchem Parchener-Bach in Parchen und in Dretzel betrifft dies vor allem den Ochsenweidengraben und den Wiesengraben in Tuchem.

Im Rahmen der ELER-Förderung wurde 2019 beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt ein Gewässerentwicklungskonzept Tuchem-Parchener Bach aufgestellt. Die dort verankerten Maßnahmen zielen auf die Wiederherstellung der vollständigen ökologischen Durchgängigkeit des Bachsystems sowie eine wesentliche Verbesserung der Gewässerstruktur ab.¹⁸

Der Elbe-Havel-Kanal ist als Ost-West Achse wesentliche Frischluftschneise für die Kernstadt.

Ziel: Die Stadt Genthin leistet im Rahmen ihrer Möglichkeiten ihren Anteil an der Reduzierung des im Stadtgebiet emittierten CO₂ als Motor der Klimaerwärmung und dämpft die lokalen Auswirkungen des Klimawandels.

Schlüsselmaßnahme: Die Stadt Genthin erstellt ein lokales Klimaschutzkonzept

Handlungsfelder:

- Die Stadt Genthin begrüßt Investoren, die Neubauvorhaben energieoptimiert planen. Im Rahmen ihrer Möglichkeiten nimmt die Stadt Einfluss zugunsten der Errichtung von Energie-Plus-Häusern oder energieautarker Siedlungen.
- Die Stadt unterstützt Initiativen Dritter, die Bauherren und allgemein Haushalte energetisch beraten.
- Bei gewerblichen Neuansiedlungen im Chemiapark und im Metallpark vermittelt die Stadt zu in den Gewerbegebieten ansässigen potentiellen Energielieferanten und Energieabnehmern.
- Die Stadt Genthin komplettiert die Umstellung ihre Straßenraumbeleuchtung auf LED-Technik.¹⁹
- Die bestandssicheren öffentlichen Gebäude der Stadt werden sukzessive energetisch saniert, Ersatzneubauvorhaben energetisch optimiert.

Klimaschutz

¹⁶ „Deutsche Anpassungsstrategie an den Klimawandel“, Beschluss des Bundeskabinetts vom 17.12.2008, Berlin 2008, Seite 49.

¹⁷ Quelle: Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (LHW).

¹⁸ Quelle: Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (LHW).

¹⁹ Von den 2.800 Lichtpunkten in der Stadt sind 700 Lichtpunkte bereits auf LED umgerüstet.

- Durch den Ausbau der Radwege, vor allem zwischen den Ortschaften in der Kernstadt, fördert die Stadt umweltfreundliche Mobilität.
- Am Busbahnhof Geschwister-Scholl-Straße sowie an weiteren möglichen Zielorten installiert die Stadt W-LAN Hotspots, u.a. für den Abruf von ÖPNV-Fahrplänen, und Ladestationen für E-Bikes.
- Die Stadt Genthin befürwortet und unterstützt den Bau von E-Tankstellen im Stadtgebiet.
- Bei Fortsetzung einer entsprechenden Bewirtschaftung hält die Stadt an ihren 470 ha Stadtwald als CO₂ Speicher fest.

Klimaanpassung

Handlungsfelder:

- Die Stadt prüft Möglichkeiten der Entsiegelung öffentlicher Flächen zugunsten der Regenwasserversickerung und unterstützt entsprechende private Vorhaben.
- Die Stadt stellt eine Regenwassersatzung mit einer verpflichtenden Regenwasserversickerung auf geeigneten Grundstücken auf. An öffentlichen Gebäuden ergänzt die Stadt Regenwasserzisternen, die bei Bedarf die Bewässerung der zugehörigen Grünanlagen speist.
- Die Stadt definiert einen Flächenpool für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.
- Der innerstädtische Baumbestand der öffentlichen Hand wird quantitativ gehalten, wo möglich auch ausgebaut.
- Die Stadt überprüft ihre Baumschutzsatzung mit dem Ziel, mehr Anreize für die Pflanzung von Bäumen auf Privatflächen zu setzen.
- Die Stadt prüft mögliche Anreize zur Begrünung von Fassaden.
- Die Stadt Genthin erstellt eine Energie- und Klimaschutzkonzept.

Klimaschutz und Klimaanpassung

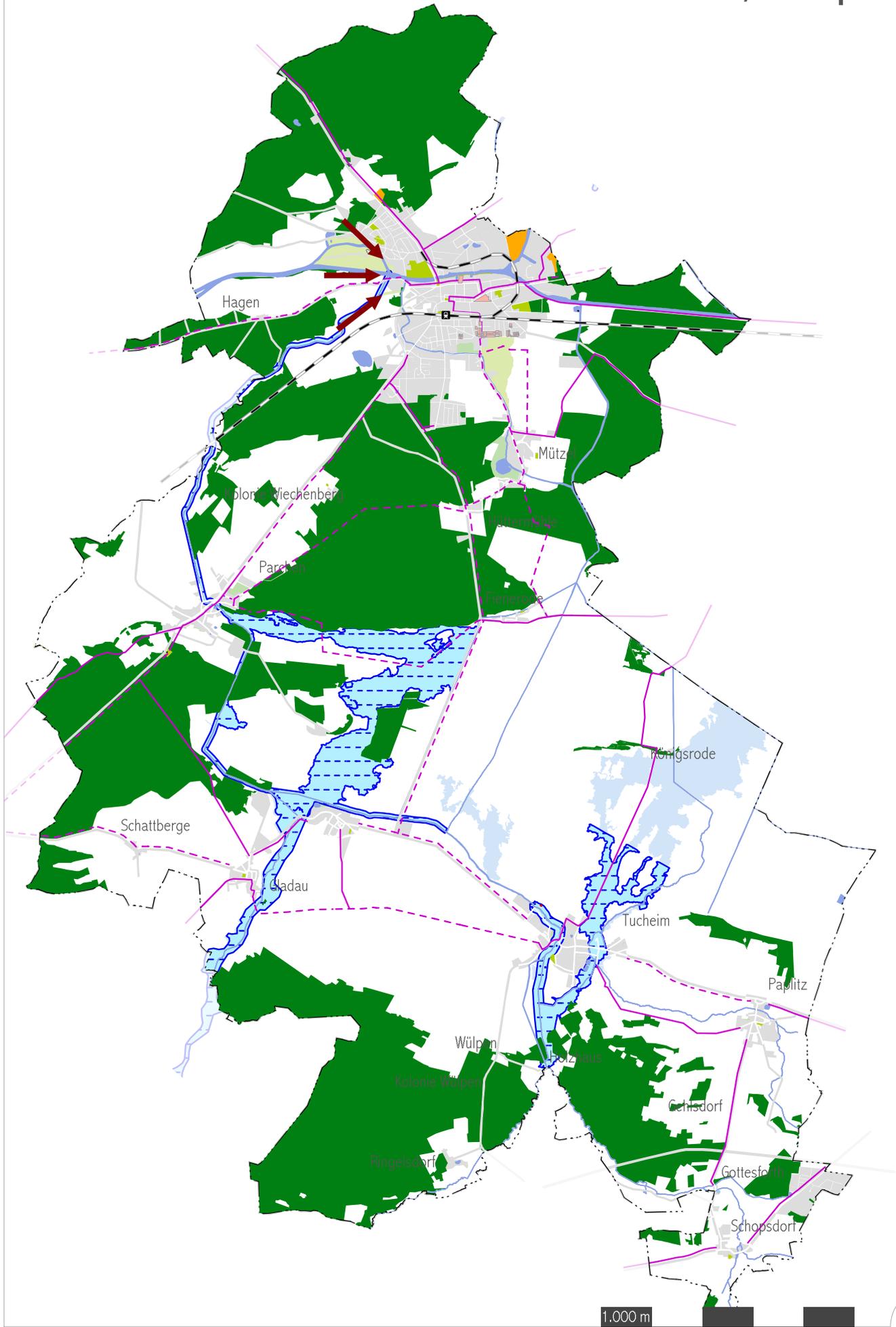
	Vorranggebiet Hochwasserschutz ⁽²⁾ / Hochwasserschutzgebiet (HQ 100) ⁽¹⁾
	Sondergebiet Photovoltaik ⁽³⁾
	Parkanlage / Städtisches Grün
	sonstiges Grün / Wald
	Frischluftschneise
	Radweg Bestand / Planung

⁽¹⁾ Darstellung auf Datengrundlage des Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (LHW).

Sonstige Planzeichen

	Siedlungsfläche
	Straße innerorts / außerorts
	Bahntrasse
	Gewässer
	Stadtgrenze

⁽²⁾ Darstellung auf der Grundlage von Daten der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg (2. Entwurf vom 29.09.2020). Mit Genehmigung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg, Gen.Nr.: RPM / REP MD / GIS00124.
⁽³⁾ Darstellung gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Genthin



SWOT-Analyse Stadt Genthin in der Region

Lagestärken	Lageschwächen
Hochwertige Landschaftsräume	
Gute, trimodale Verkehrsanbindung	Trotz Lage „an“ der A2 relativ große Kernstadtdistanz zur Autobahn
Lagechancen	Lagerisiken
Teilfunktion Mittelzentrum	Weitere Entwicklungsrestriktionen aufgrund naturschutzrechtlicher Auflagen
Wirtschaftliche, touristische und Wohnlagenentwicklung entlang Elbe-Havel-Kanal	Großflächige Hochwasserbereiche
Wander- und Radfahrtourismus aufgrund hoher Landschaftsqualität vor allem im Süden der Stadt	Nutzungs- und Entwicklungsrestriktionen durch großflächige Schutzgebietsausweisungen

2. Leitbild der Stadtentwicklung 2030 +

2.1 Stadtgeschichte und Stadtgestalt

Phasen der Stadtentwicklung²⁰

Das 1171 erstmals erwähnte Genthin ist slawischen Ursprungs. Um 1140 wird das Geschlecht derer von Plotho mit der Verwaltung dieses Gebietes betraut. Genthin war im Mittelalter gegenüber seinen Nachbarstädten recht unbedeutend. Erst 1459 wird es als Opidum (Stadt) bezeichnet und erhält erst 1539 das Marktrecht. Genthin war eine offene Stadt, die vier Stadttore - Brandenburger-, Mühlen-, Parchen- und Bergtor - dienten zur Entrichtung der Verbrauchssteuer.

Phase 1: Mittelalter bis
19. Jahrhundert

Der 30jährige Krieg und die Pest mit ihren Folgen hemmten die weitere Entwicklung der Stadt und hinterließen tiefe Spuren. Nach dem Tod des letzten Administrators des Erzbistums Magdeburg, August von Sachsen, kam Genthin 1680 unter brandenburgisch-preußische Verwaltung und wurde Bestandteil der preußischen Provinz Sachsen. Mit dem Einzug einer Kompanie der "Gelben Reuter" in die Stadt wurde Genthin Garnisonsstadt.

Von 1743-1746 entstand unter der Regierung Friedrich II der Plauer Kanal als Verbindung zwischen Havel, Stremme und Ihle. Dieses Bauwerk hatte einen nachhaltigen Einfluss auf die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt und die Region, der bis in die Gegenwart reicht. Die Wasserstraße verkürzte den Weg von der Residenzstadt Berlin zur Festungsstadt Magdeburg um 150 Kilometer. In Folge des Kanalbaues wurden umfangreiche Meliorationsarbeiten zur Erschließung der feuchten Niederungslandschaft Fiener-Bruch durchgeführt, wodurch eine verstärkte Besiedlung des Umfeldes der Stadt eintrat.

Bis 1808 unterstand Genthin als so genannte Mediatstadt dem königlichen Amt Altenplathow. Erst nach den preußischen Reformen und der Wahl eines Magistrats 1809, erlangte Genthin die städtische Selbständigkeit.

Mit der Gründung einer Fabrik zur Verarbeitung landwirtschaftlicher Produkte durch den Magdeburger Kaufmann Pieschel (1808) in Altenplathow, setzt die Industrialisierung in Genthin ein. Mit dem Bau der Eisenbahnstrecke Berlin-Potsdam-Magdeburg (1837-1846) bekam die wirtschaftliche Entwicklung in Genthin einen weiteren An Schub. Besonders stark entwickelten sich die Ziegeleiindustrie, die Holzverarbeitung, das Gärtnereiwesen, die Schifffahrt und der Schiffsbau bzw. die Schiffsreparatur.

Phase 2: Industrialisierung/DDR-Zeit

1888 erfolgte die Eingliederung der bis dahin selbstständigen Gemeinde Berg-Genthin. 1923 folgte die Gemeinde Altenplathow. Die Einwohnerzahl stieg dadurch auf über 10.000 an.

Nach der Produktionsaufnahme der Zuckerraffinerie AG Halle 1902 und des Waschmittelwerkes der Henkel GmbH Düsseldorf 1921 bestimmten zwei Großbetriebe das wirtschaftliche Profil der Stadt. In den Jahren nach dem ersten Weltkrieg, in der Zeit der Inflation, als die Not am größten war, stellte die Stadt den Einwohnern Gelände

²⁰ Die Darstellung der Phasen der Stadtentwicklung ist im Wesentlichen dem Stadtentwicklungskonzept 2001, S. 14-16 entnommen.

für Siedlungszwecke zur Verfügung. Gleichzeitig entstand eine Reihe prächtiger Wohnhäuser in der Bahnhof- und Dattelnerstraße.

Während des Zweiten Weltkrieges entstand in Genthin ein Außenlager des KZ Ravensbrück. Die Häftlinge und Zwangsarbeiter wurden zur Arbeit in der Munitionsfabrik „Silva-Metallwerke“ sowie den Henkel Werken eingesetzt. 1945 wurde im Norden der Stadt ein SS-Arbeits- und Erziehungslager errichtet. Noch 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 führten zur weiteren Industrialisierung der Stadt. Genthin erweiterte sich vor allem entlang des Elbe-Havel-Kanals, der Eisenbahnstrecke und der Hauptverkehrsstraßen. Die notwendigen Stadterweiterungen durch 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. Zur Deckung des Wohnungsbedarfs entstanden südlich der Bahnlinie in der Uhlandstraße und Einsteinstraße in den Jahren 1976 bis 1990 zwei hoch verdichtete Plattenbauquartiere mit bis zu sechs Geschossen.

Phase 3: Stadtentwicklung seit den 1990er Jahren

Nach 1990 setzt sich die südliche Stadterweiterung in der Zille Straße bis zum Waldrand Mützel fort. Die Stadt erfuhr einen tiefgreifenden Wandel von einer vorwiegend industriell geprägten Stadt zu einer Stadt mit gemischter Wirtschaftsstruktur. Mit der Schließung zahlreicher Industriebetriebe entstanden großflächige Brachen. Zugleich setzte ein Stadterneuerungsprozess ein, der das Stadtbild veränderte. Baulücken in der Innenstadt konnten geschlossen werden, während die Sanierungsmaßnahmen an den Gebäuden schrittweise in Angriff genommen wurden. Die Wohnungsunternehmen konzentrierten sich auf die Sanierung ihrer Bestände vor allem in der Hasenholztrift, in der Gröblerstraße, im Baumschulenweg und den Heimstätten. Modernisierungs- und Wohnumfeldmaßnahmen trugen zur Erhöhung der Wohnqualität in den industriell errichteten Wohnquartieren bei. Durch den verstärkten Eigenheimbau in der Zillestraße und am Mühlengraben Anfang der 1990er Jahre und durch den Bau von mehrgeschossigen Wohnhäusern in der Altmärker Straße und am Erlenweg wurde das Wohnungsangebot der Stadt erheblich breiter.

Der parallel beginnende Rückgang der Einwohnerzahl führte zu einem Überangebot von Wohnungen. Besonders betroffen von Wohnungsleerständen waren die Plattenbaugebiete Uhlandstraße und Einsteinstraße. Im Zuge des Stadtbbaus wurden in diesen Quartiere erhebliche Wohnungsüberhänge abgebaut.

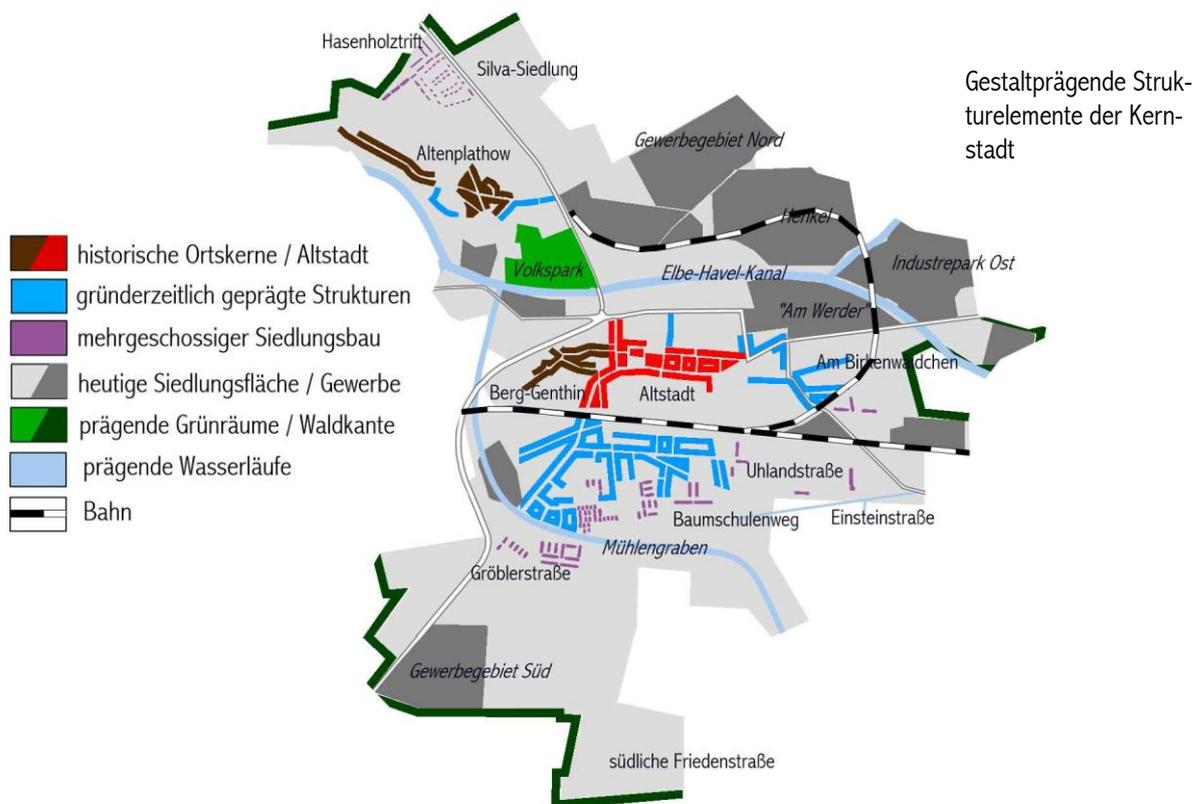
Mit der Eingemeindung von Parchen und Wiechenberg im Jahr 2002, Hüttermühle und Mützel in 2004, Paplitz, Tuheim und Gladau in 2009 und Schoppsdorf in 2012 hat sich das Stadtgebiet von Genthin mehr als verdreifacht. Das heutige Stadtgebiet besteht zu knapp 95 % aus „Landschaft“ - Landwirtschaftlich genutzte Flächen, Wälder, Grün- und Wasserflächen – und nur zu gut 5 % aus baulich genutzten Flächen.

2.2 Städtebauliche Struktur der Kernstadt²¹

Die Kernstadt 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 ist wesentlich durch den Volkspark, den dörflich geprägten Stadtteil Altenplathow, das östlich gelegene Gewerbe- und Industriearial „Henkel-Genthin“ sowie dem Gewerbegebiet Nord bestimmt. Zwischen dem Elbe-Havel-Kanal und der Bahnlinie befindet sich die gut erhaltene Altstadt mit dem zentralen Marktplatz und den Hauptgeschäftsstraßen. Nördlich der Altstadt zieht sich ein Band aus Gewerbe- bzw. Einzelhandelsflächen bis in das östlich gelegene Gewerbegebiet „Am Werder“. Der Bereich südlich der Bahnlinie ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt, die sich aus Gründerzeitbauten, Einzelhausbebauung, Zeilenbebauung und Plattenbausiedlungen zusammensetzt. Hier grenzen die unterschiedlichen Wohnbaustrukturen oft unmittelbar aneinander.

Durch die naturräumlichen Gegebenheiten beschränkten sich die bebauten Bereiche 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 die Innenstadt reichen. So sind in Altenplathow, im Bereich nördlich des Volksparks, am Birkenwäldchen im östlichen Teil Genthins, südlich des Mühlengrabens und im südlichen Teil der Friedenstraße in der Waldrandsiedlung hohe Wohnqualitäten anzutreffen.



²¹ Die Stadtstrukturbeschreibung der Kernstadt wurde im Wesentlichen der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzepts Genthin 2008/09, Seite 9 entnommen.

2.3 Marketing

Genthin begeht im Jahr 2021 seine 850 Jahr-Feier und hat sich mit dem Slogan „Perle am Kanal - Ankommen & Bleiben!“ bereits öffentlich positioniert.

Die Bezeichnung ‚Perle am Kanal‘ im Sinne Genthins als Element einer Perlenkette von Orten am Elbe-Havel-Kanal ist eine tradierte Marke. Der Zusatz ‚Ankommen & bleiben!‘ unterstützt die auch im ISEK verankerte Strategie der offensiven Werbung um Zuzieher.

Im Hintergrund des Logos erkennbar sind die stadtbildprägenden Gebäude Wasserturm, als städtebaulicher Hochpunkt zwischen Altstadt und Kanal, sowie die St. Trinitatis-Kirche, unmittelbar am Rathaus und Markt gelegen.

Die Image und Markeinbildung unterstützt die interne und externe bzw. Außenwirkung der Stadt Genthin und stellt die Grundlage für weitere Vermarktungsstrategien im Sinne der Wirtschaftsförderung, der Tourismusförderung und der Kulturförderung. Sie dient auch der Öffentlichkeitsarbeit und der Werbung der Stadt und positioniert sie als attraktiver Wohnstandort im Einzugsradius der Metropolregion Berlin-Brandenburg.



Handlungsfelder:

- Genthin nutzt das Stadtjubiläum 2021 als Image- und Marketinganlass für die Werbung um Zuzieher und als lohnender Investitionsstandort.
- Genthin prüft Möglichkeiten zur offensiven Werbung als Wohnstandort im Ballungsraum Berlin/Potsdam, eine entsprechende Wohnbauflächenaufbereitung vorausgesetzt.

Schlüsselmaßnahmen:

- Die Webseite der Stadt wird hinsichtlich Informationsgehalt laufend ausgebaut.
- Die Stadt Genthin hält weiter an dem Plan der Sanierung des Wasserturms als weithin sichtbares Wahrzeichen der Stadt fest.

2.4 Leitbild der Stadtentwicklung 2030+

Genthin als historische Stadt am Kanal

Die qualitative Verbesserung des Stadtkerns hat Vorrang vor einer weiteren Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich. Die Wohnnutzung in der Stadtmitte wird gestärkt und weiterentwickelt. Das historisch gewachsene Stadtbild bleibt erhalten.

Die Maßnahmen zur Qualifizierung der Innenstadt (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 weiter verfolgt und umgesetzt.

Die Attraktivität der Innenstadt wird durch verbesserte kulturelle Angebote und funktionale Dienstleistungen erhöht.

Ziel ist die weitere Öffnung der Stadt zum Wasser und die Schaffung durchgängiger Uferfreiräume. Die Stadt entwickelt sich in Richtung Kanal weiter. (Wohnen am Wasser, Freiräume am Wasser u.a.) Die touristische und städtebauliche Entwicklung Genthins am und zum Kanal birgt Synergieeffekte für die gesamte Stadtentwicklung.



Genthin als attraktive Wohnstadt und regionales Zentrum

Die Wohnfunktion der Stadt wird durch die Konsolidierung ortstypischer Wohnmilieus, die Anpassung des Wohnungsbedarfs an die veränderte Nachfrage und gezielte Umbaumaßnahmen in strukturell nicht mehr der Nachfrage entsprechenden Quartieren stabilisiert und aufgewertet. Die Qualifizierung und Anpassung der sozialen Infrastruktur begleitet diesen Prozess.

Genthin wirbt mit seinen Stärken als Wohnstadt – wie der sehr guten Versorgungs-, und vielfältigen Betreuungs- und Bildungsangebote, der guten Freizeitangebote, der attraktiven Landschaft sowie der sehr guten Verkehrsanbindung – um Zuzieher.

Die zentralörtliche Bedeutung der Stadt als Grundzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums wird durch die Standortpolitik der Region gestärkt.

Genthin als zukunftsfähiger Wirtschaftsstandort

Die Revitalisierung und Umstrukturierung der bestehenden, gewerblich und industriell genutzten Standorte wird weiter geführt. Bei der Konsolidierung der traditionell vor Ort verwurzelten Cluster wie der Chemie und der Metallverarbeitung sowie der Standortwerbung für neue Industrieansiedlungen werden die möglichen Synergien betont.

In den ländlichen Bereichen der Stadt sind Land- und Forstwirtschaft sowie kleinteiliger naturnaher Tourismus wesentliche wirtschaftliche Standbeine.



Genthin als Stadtlandschaft

95 % des Genthiner Stadtgebietes sind Landschaft. Die Genthiner Stadtlandschaft entwickelt sich im Zusammenwirken von Kernstadt und Ortschaften, einer wertschöpfenden und nachhaltigen Land- und Forstwirtschaft sowie dem Schutz der wertvollen Landschaftselemente als maßgeblicher Baustein eines regionalen und landesweiten Verbundes von Lebensräumen bedrohter Tier- und Pflanzenarten.

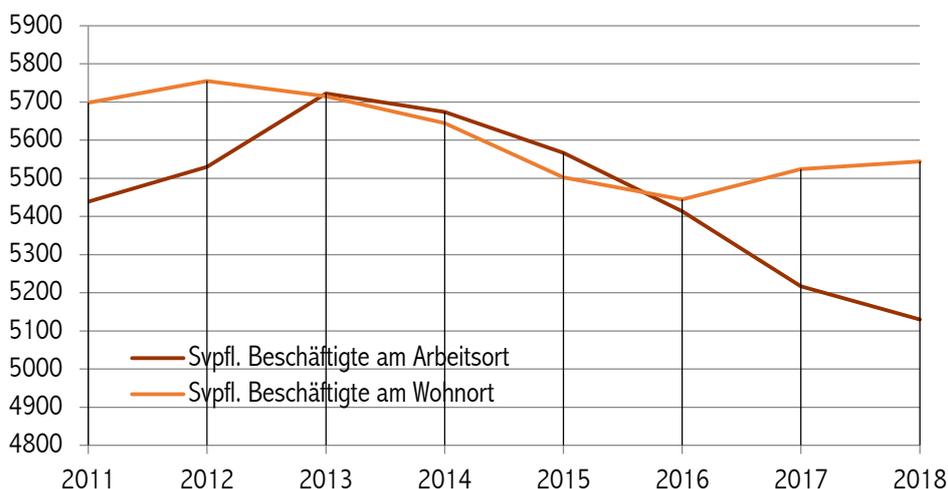
Die Stadt Genthin bekennt sich zu ihrer Verantwortung zum Klimaschutz. Sie nutzt ihre Lagegunst zur Profilierung als ländlicher Wohnstandort und naturnahe Tourismusdestination.



3. Arbeit und Wirtschaft

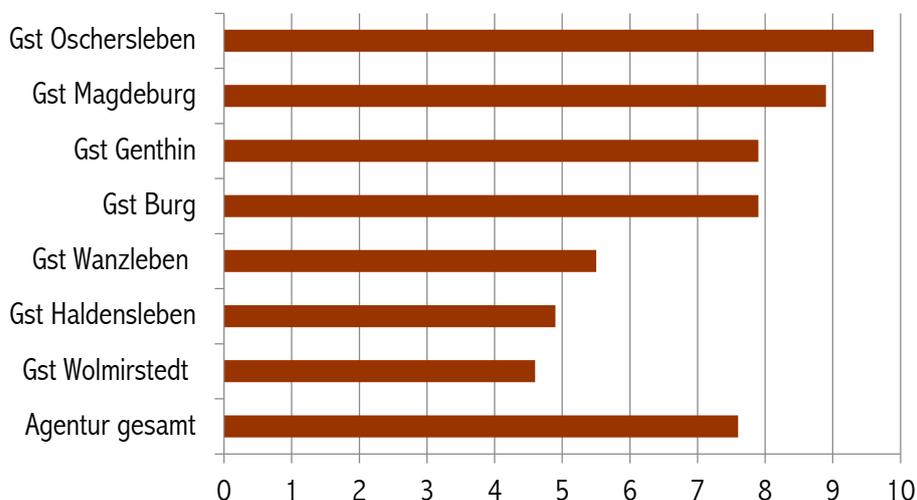
3.1 Wirtschaftsstandort Genthin

Zum 30. Juni 2018 waren in Genthin 5.130 Menschen sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Innerhalb der letzten 5 Jahre ist die Zahl der Beschäftigten um 10 % geschrumpft. Auch die Zahl der beschäftigten Genthiner war in den letzten Jahren rückläufig, hat sich aber seit 2016 wieder auf 5.544 Personen erhöht.



Beschäftigte jeweils zum 30.6. Quelle: Beschäftigungsstatistik der Bundesagentur für Arbeit

Im Januar 2019 betrug die Arbeitslosenquote im Geschäftsbereich Genthin der Arbeitsagentur Magdeburg 7,9 %, mit zuletzt abnehmender Tendenz. Überdurchschnittlich hoch war die Arbeitslosenquote bei den über 55 jährigen. 1.969 Personen waren arbeitssuchend gemeldet, dem standen 251 offene Stellen gegenüber.²²



Arbeitslosenquoten bezogen auf alle zivile Erwerbspersonen zum Januar 2019 in der Agentur für Arbeit Magdeburg.²²

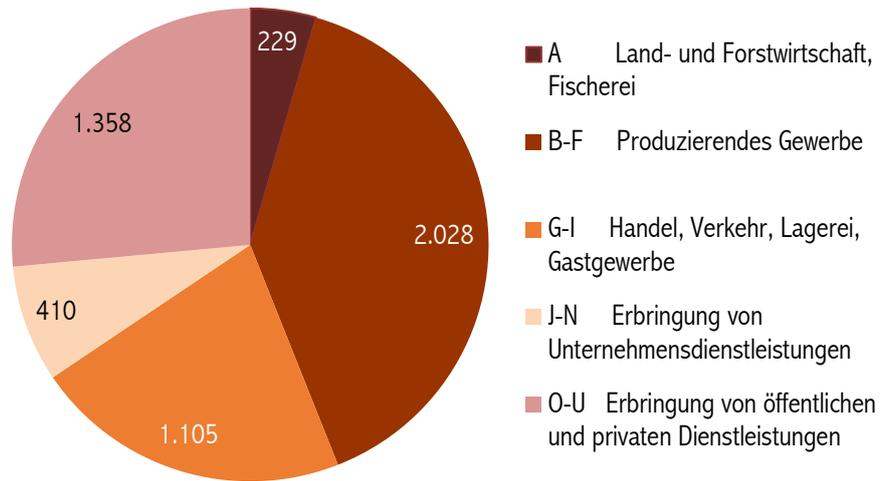
Im Vergleich der verschiedenen Geschäftsstellen der Agentur für Arbeit lag Genthin bezüglich der Arbeitslosenquote leicht über dem Durchschnitt.

Der Genthiner Wirtschaftszweig mit dem größten Arbeitsplatzangebot ist das produzierende Gewerbe. Gut 2.000 Personen bzw. knapp 40 % aller in Genthin Beschäftigten arbeitet hier. „Strukturbestimmende Unternehmen“ sind die Genthiner Maschinen- und Vorrichtungsbau, TCS Türcontrol AG, Inprotec GmbH sowie die SOLVAY P&S GmbH.²³

²² Alle Daten zur Arbeitslosigkeit aus der Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Tabellen, Arbeitsmarktreport, Nürnberg, Januar 2019.

²³ Quelle: Lokale Entwicklungsstrategie „Natur, Kultur und Wirtschaft – mitten im Leben“, a.a.O.

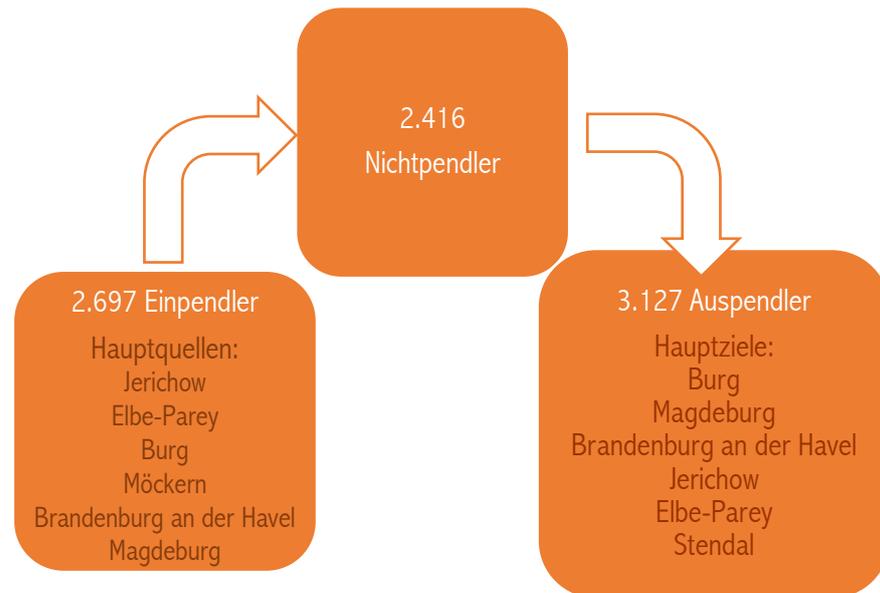
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen (WZ 2008) am Arbeitsort. Quelle: Beschäftigungsstatistik der Bundesagentur für Arbeit



Öffentliche und private Dienstleister folgen mit gut einem Viertel aller Beschäftigten auf dem 2. Platz, gefolgt vom Wirtschaftszweig Handel, Verkehr, Lagerei und Gastgewerbe mit gut 21 %.

Die Pendlerrelationen in Genthin sind relativ ausgeglichen. 53 % der in Genthin angesiedelten Stellen waren zum 30.6.2018 von Einpendlern besetzt. Vor allem Bürger aus Jerichow, Elbe-Parey und Burg pendelten zum Arbeiten nach Genthin.

Pendlerbewegung der sozialversichert Beschäftigten zum 30. Juni 2018. Quelle: <https://statistik.arbeitsagentur.de>. Rangfolge Hauptziele und -quellen 2017: Spiegel Online, „Die Pendlerrepublik“



Auf der anderen Seite verließen 56 % aller sozialversicherten Beschäftigten Genthiner die Stadt um zu arbeiten. Auspendler fuhren vor allem nach Burg, Magdeburg und Brandenburg an der Havel.

Fachkräftebedarf

Mit Blick auf den zukünftigen Fachkräftebedarf ist festzuhalten, dass während der Laufzeit des ISEK bis 2030 rechnerisch 3.244 rentenbedingten Berufsausteigern 1.284 Genthinerinnen und Genthiner im Alter von Berufsanfängern gegenüber stehen werden.

Ziel: Genthin bietet Industrie und Gewerbe hervorragende Standortbedingungen hinsichtlich der Verfügbarkeit gut erschlossener Flächen und Räume, deren Anbindung an das digitale Hochleistungsnetz sowie bei den weichen Standortfaktoren der Lebensqualität.

Handlungsfelder:

- Die Stadt Genthin wirbt offensiv mit ihren Standortstärken für Wirtschaftsunternehmen – von der Flächen- und Raumverfügbarkeit über deren Erschließung bis zur Wohn- und Lebensqualität in der Stadt. Dazu wird u.a. der Webauftritt der Stadt weiter ausgebaut.
- Die Stadt Genthin prüft fortlaufend die infrastrukturelle Ausstattung und Anbindung der Gewerbe- und Industriegebiete auf Erneuerungs- und Optimierungsbedarf und bereitet ggf. entsprechende Maßnahmen bzw. die Koordination der zu Beteiligten vor.
- Die Stadt wirbt um gewerbliche Neuansiedlungen insbesondere mit den traditionell vor Ort verwurzelten Clustern der Chemie und der Metallverarbeitung.
- Die Stadtverwaltung baut ihre Kontakte zu regionalen Wirtschaftsakteuren, fördert deren Vernetzung und verstetigt ihr Engagement in den Gremien, die Existenzgründer beraten und unterstützen.
- Die Stadt reaktiviert den „Marktplatz Unternehmen – Schule“ als Kontaktbörse für lokale Nachwuchsförderung oder inszeniert neue Formate zur Heranführung junger Genthinerinnen und Genthiner an lokale Arbeits- und Karrieremöglichkeiten.
- Bei entsprechenden Rahmenbedingungen setzt die Stadt auf die Reaktivierung des Hafens für den Chemiesektor.²⁴
- Im Rahmen ihrer Möglichkeiten unterstützt die Stadt Genthin Betriebe bei der Regelung der Unternehmensnachfolge.
- Die Stadt unterstützt zur Standortprofilierung für Industrie und Gewerbe eine potentielle Ansiedlung eines arbeitsmedizinischen Dienstes.

²⁴ Eine letztmalige Prüfung der Hafenreaktivierung im Jahr 2015 ergab zu geringe prognostische Güterumschlagsmengen, um die für das Vorhaben erforderlichen Fördermittel zu beantragen.

3.2 Gewerbeflächenmanagement

Im April 2019 gab es in Genthin 991 aktive Gewerbebetriebe.²⁵ Mit 758 Betrieben lagen gut 3/4 aller Unternehmen in der Kernstadt. Rund 10 % der Gewerbebetriebe der Stadt befinden sich in Gewerbe- oder Industriegebieten.

Gewerbegebiete Kernstadt Genthin und im IGP ‚Am Fläming‘

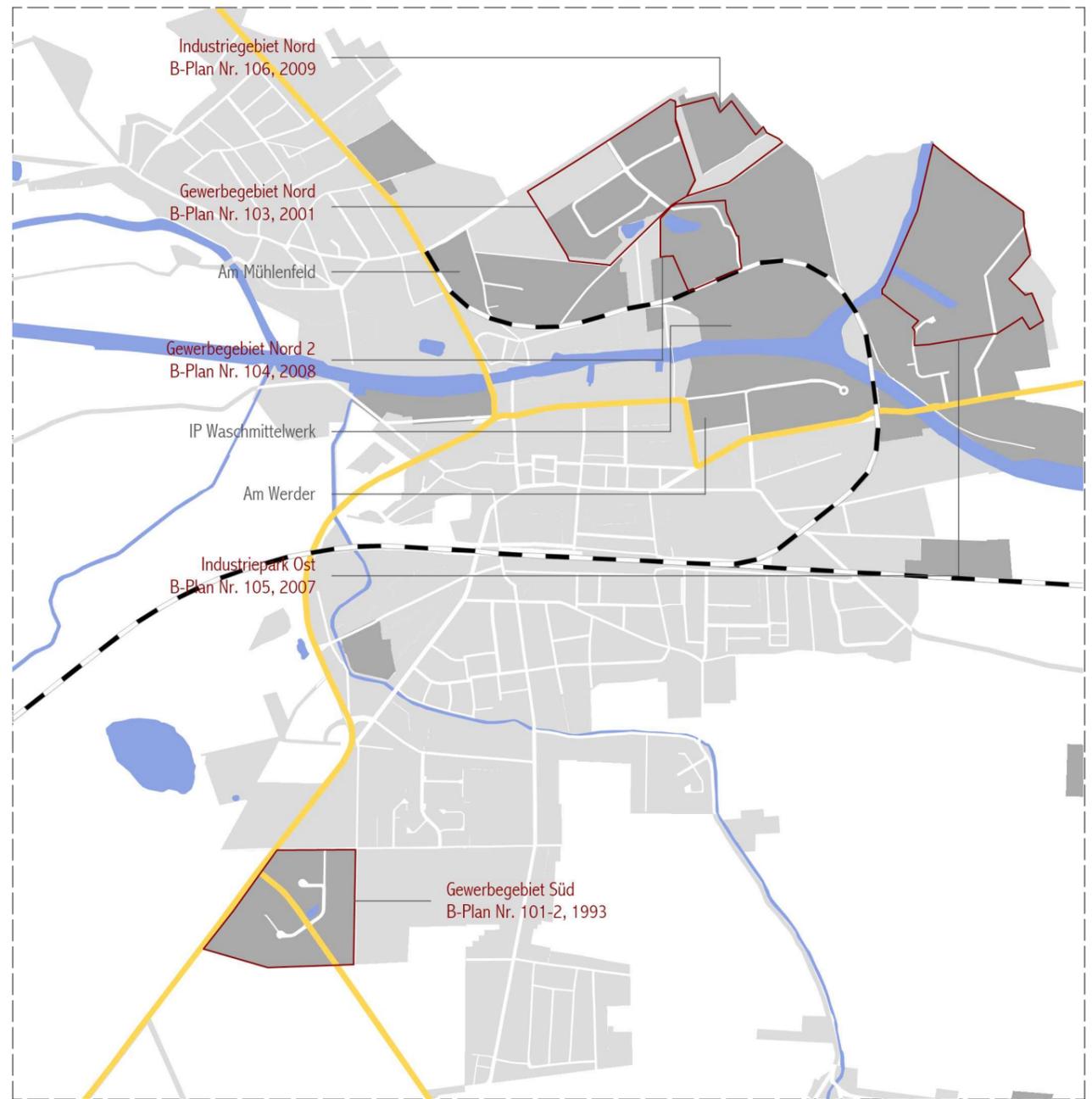
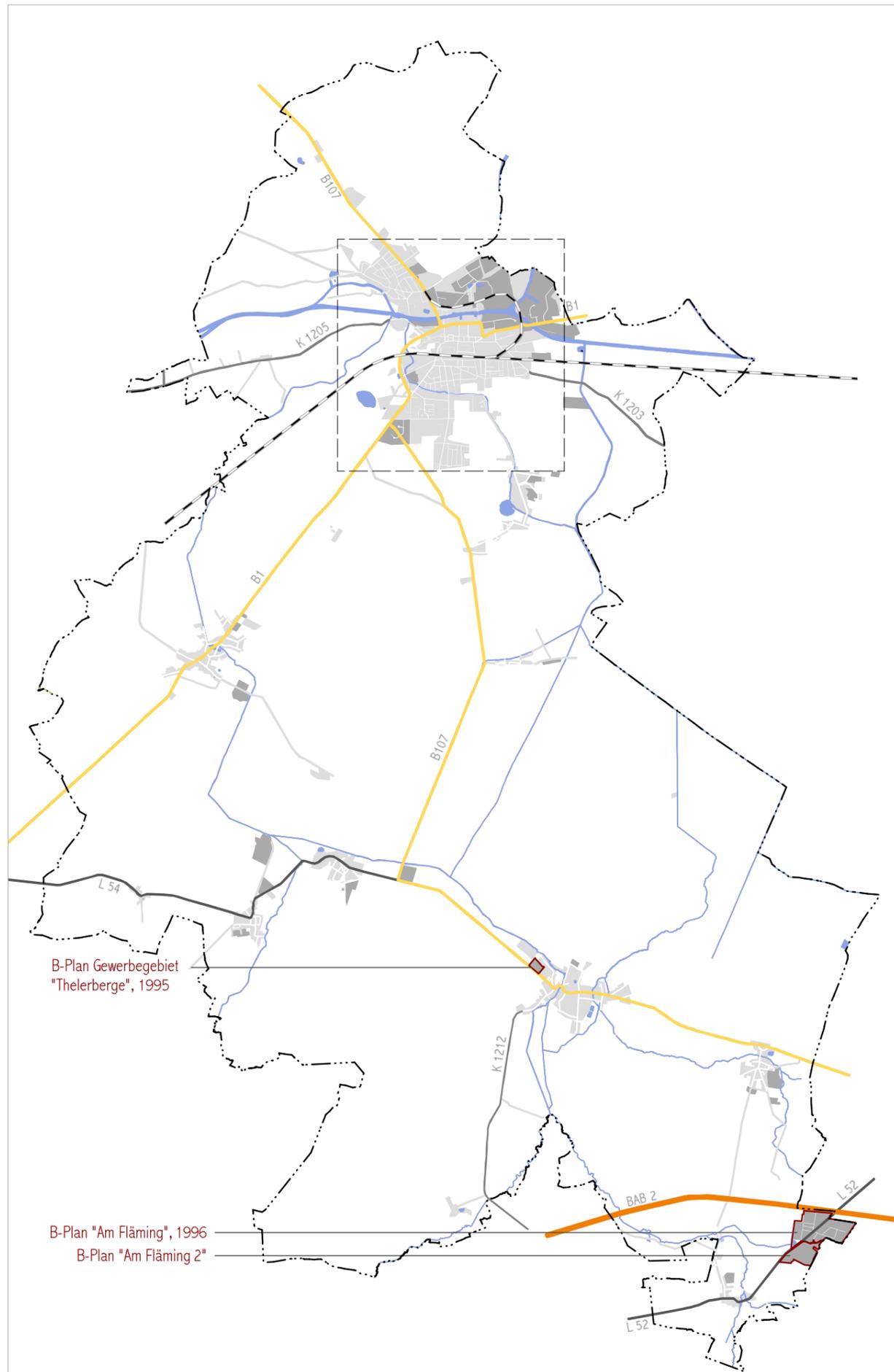
Gewerbegebiet	Fläche	davon verfügbar
G/I-Gebiet Nord	44,8	5,9
davon Gewerbegebiet	38,4	2,7
davon Industriegebiet	6,4	3,2
Gewerbegebiet Süd	23,1	7,5
Industriepark Ost	62,0	44,0
davon Industriekomplex	52,0	36,0
davon Kohlehafen	10,0	8,0
Industriepark Am Werder	22,8	3,8
IP Waschmittelwerk	39,2	0
IGP „Am Fläming“	57,8	13,0
davon „Am Fläming I“	48,8	4,0
davon „Am Fläming II“*	9,0	9,0
Summe	249,7	74,2

* Nettofläche

Rund 32 ha der noch verfügbaren Gewerbefläche befinden sich in städtischem Eigentum.

Gegenüber dem Flächennutzungsplan mit einer Gewerbeflächenbilanz zum Februar 2012 hat sich die Verfügbarkeit der Flächen von 97,8 ha auf 74,2 ha um 23,6 ha reduziert. Demnach wurden im Schnitt der letzten 7 Jahre jährlich 3,37 ha Gewerbefläche neu genutzt. Bleibt diese Nachfrage bis zum Jahr 2030 stabil, würden weitere 37 ha nachgefragt. Bei einer Verfügbarkeit von gut 74 ha ist das aktuelle Angebot ausreichend.

²⁵ Quelle Stadtverwaltung Genthin.



Sonstige Planzeichen

-  Siedlungsfläche überwiegend Wohnen
-  Straße innerorts / außerorts
-  Bahntrasse
-  Gewässer
-  Stadtgrenze

Gewerbeflächen

-  Siedlungsfläche überwiegend Gewerbe
-  bestehender B-Plan
-  Autobahn / Bundesstraße / Landesstraße

3.3 Tourismus²⁶

Als Wirtschaftszweig ist der Tourismus im Jerichower Land, verglichen mit anderen Regionen, relativ unbedeutend.²⁷ Mit 155.000 Übernachtungen im Jahr 2018 bildete das Jerichower Land das Schlusslicht unter den Kreisen und kreisfreien Städten in Sachsen-Anhalt.

Aber: knapp jede fünfte Übernachtung im Landkreis entfiel auf Genthin. Für die Stadt wurden in 2018 18.000 Gästeankünfte und gut 30.000 Übernachtungen verzeichnet.²⁸ Zum Dezember 2018 boten stadtweit neun Beherbergungsbetriebe insgesamt 336 Betten.²⁹ Die Jahresdurchschnittliche Auslastung der Beherbergungsbetriebe 2018 betrug 25 %.

Die Kirche Altenplathow ist mit seinem Figurengrabstein von 1170 Station auf der ‚Straße der Romanik‘. Der ‚Hafen SV Genthin Chemie‘ ist Station der landesweiten Tourismussäule ‚Blaues Band‘. Wassertouristen, die den Elbe-Havel-Kanal befahren, werden hier 10 Bootsliegeplätze sowie eine Grundversorgung geboten. Die Stadtmitte ist fußläufig erreichbar. Entlang des Kanals verläuft der ‚Elbe-Havel-Kanal-Radweg‘, allerdings nur östlich der Kernstadt in unmittelbarer Nachbarschaft.

Weitere Orte touristischen Interesses sind der Genthiner Wasserturm, das Kreismuseum Jerichower Land, das Waschmittelmuseum sowie das kernstadtnahe Mützel mit Zernausee, Naturlehrpfad, Bockwindmühle und Fachwerkkirche.

Vor allem das südliche Stadtgebiet verfügt durch seine landschaftliche Qualität über touristisches Potential. Der Fiener Bruch mit der touristisch interessanten Naturbeobachtungsstation Königsroder Hof, die Radwanderrouten ‚Telegraphenradweg‘ und ‚Fiener Landpartie‘ sowie das Schloß Dretzel oder Ringelsdorf sind potentiell touristisch von Interesse.

Ziel: Die Stadt Genthin ist attraktiver Baustein im regionalen Rad-, Wander- und Wassertourismus.

Handlungsfelder

- Genthin kooperiert aktiv mit den Nachbargemeinden und dem Landkreis zur Verbesserung der touristischen Infrastruktur, der Entwicklung touristischer Angebotspakete und der Vernetzung regionaler Destinationen.
- Die Stadt Genthin verfolgt das Ziel einer qualitativ ansprechenden Erschließung des südlichen Kanalufers für Radtouristen und Fußgänger.
- Die Stadt baut einen Caravan-Parkplatz auf der Südseite des Kanals, in räumlicher Nähe zur Marina, sowie ggf. weitere Standorte am Kanal.
- Die Stadt gestaltet einen prioritären Fußweg von der Marina in die Innenstadt.



²⁶ s. auch Plan ‚Grün- und Freifächensystem sowie Orte touristischen Interesses‘ in Kapitel 7.

²⁷ Alle nachfolgenden Daten aus: „Tourismus, Gastgewerbe - Gäste und Übernachtungen im Reiseverkehr, Beherbergungskapazität Januar bis Dezember 2018“, Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Halle (Saale) 2019.

²⁸ Ausgehend von einem durchschnittlichen Zimmerpreis von 43 € (Onlinerecherche) käme das Beherbergungsgewerbe in 2018 auf einen Umsatz von überschlägig 1,3 Mio. €.

²⁹ Ein Doppelbett wird als zwei Betten gezählt.

- Die Stadt unterstützt Vorhaben zur Qualifizierung der touristisch relevanten Radrouten durch das Stadtgebiet sowie das Vorhaben ‚Knotenpunktbezogene Radwegeführung‘ auf Kreisebene.
- Genthin unterstützt Initiativen zur Ausschilderung von Wanderwegen insbesondere im südlichen Stadtgebiet.

SWOT-Analyse Stadt Genthin als Wirtschaftsstandort

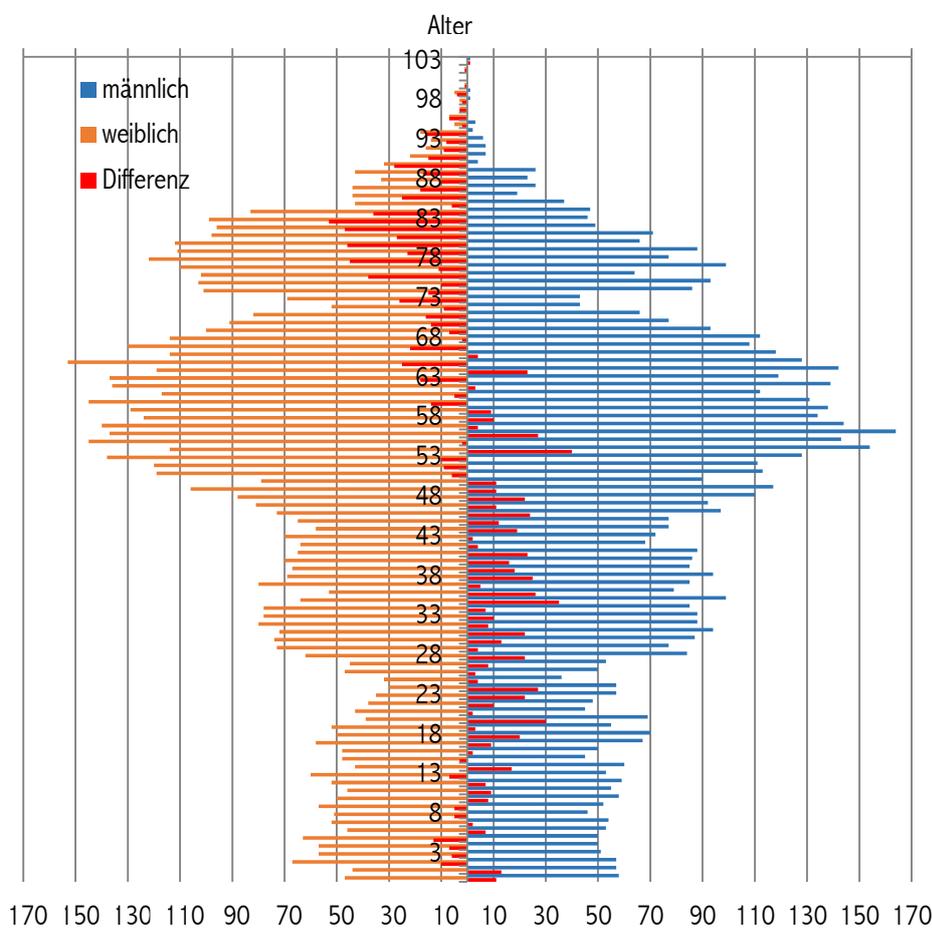
Wirtschaftliche Stärken	Wirtschaftliche Schwächen
Mit dem Industrie- und Gewerbepark Fläming unmittelbare Lage an der A2	Industrie- und Gewerbeflächen der Kernstadt mit relativ großer Distanz zur Autobahn
Traditioneller Standort für die Chemie und metallverarbeitende Industrie	Tourismus noch relativ schwach ausgeprägt
Lage am Elbe-Havel-Kanal	
Touristisch attraktive Landschaftsräume im südlichen Stadtgebiet	
Wirtschaftliche Chancen	Wirtschaftliche Risiken
Clusterbildung und Vermarktung Chemie und Metallverarbeitung	Fachkräftemangel
Stärkung des ländlichen Tourismus und des Wassertourismus	Weitere naturschutzrechtliche Restriktionen für die Landwirtschaft

4. Demografie

4.1 Bevölkerungsanalyse

Zum 31.12.2018 zählte Genthin 14.366 Einwohner. Mit 10.458 Einwohnern lebten 73 % der Genthiner in der Kernstadt und entsprechend 3.908 Einwohner bzw. 27 % in den Ortschaften. Das Durchschnittsalter in Genthin lag bei 49,1 Jahren und damit noch über dem ohnehin hohen Landesdurchschnitt.³⁰

Die mit Abstand stärksten Altersgruppen stellen die „Babyboomer-Jahrgänge“ der heute zwischen Mitte 50 und Ende 60 Jahre alten dar, gefolgt von den Vorkriegsjahrgängen, den heute 75 bis 83 jährigen. Die Jahrgangsstärken seit der Wende erreichen überwiegend nur ein Drittel der Stärke der „Babyboomer“.



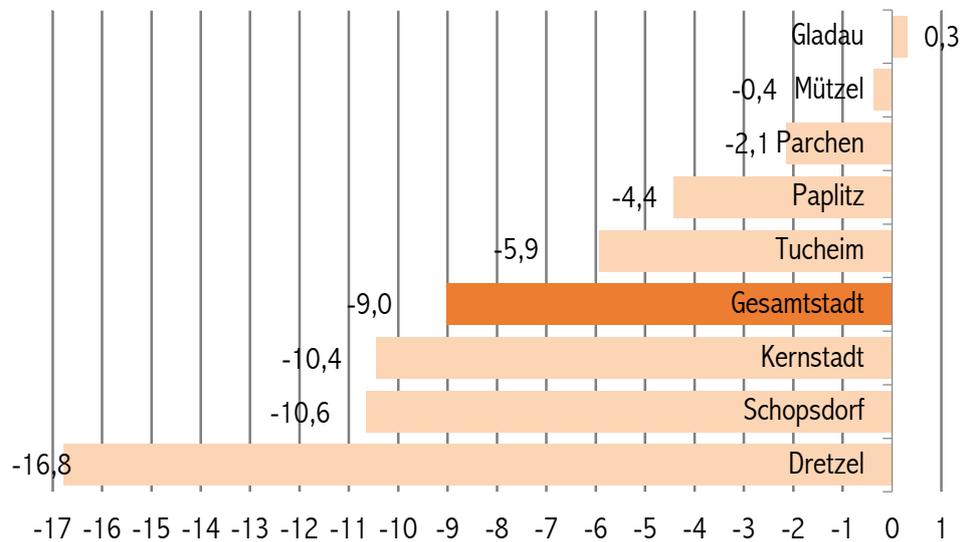
Altersbaum Gesamtstadt Genthin zum 31.12.2018. Angaben in absoluten Zahlen. Quelle: Stadtverwaltung Genthin

In den Altersgruppen 18 bis 50 leben mehr Männer als Frauen in der Stadt. Junge Frauen sind räumlich flexibler als junge Männer und eher bereit die Stadt und die Region zugunsten eines Ausbildungs- oder Arbeitsplatzes oder auch zur Familiengründung zu verlassen. In den Altersgruppen ab 65 Jahre leben aufgrund der höheren Lebenserwartung von Frauen dagegen mehr Frauen als Männer in Genthin.

³⁰ Das Durchschnittsalter in Sachsen-Anhalt zum Jahresende 2017 betrug 47,6 Jahre und Deutschlandweit 44,8 Jahre. Quelle: Volksstimme 5.3.2019, „Sachsen-Anhalter werden immer älter“.

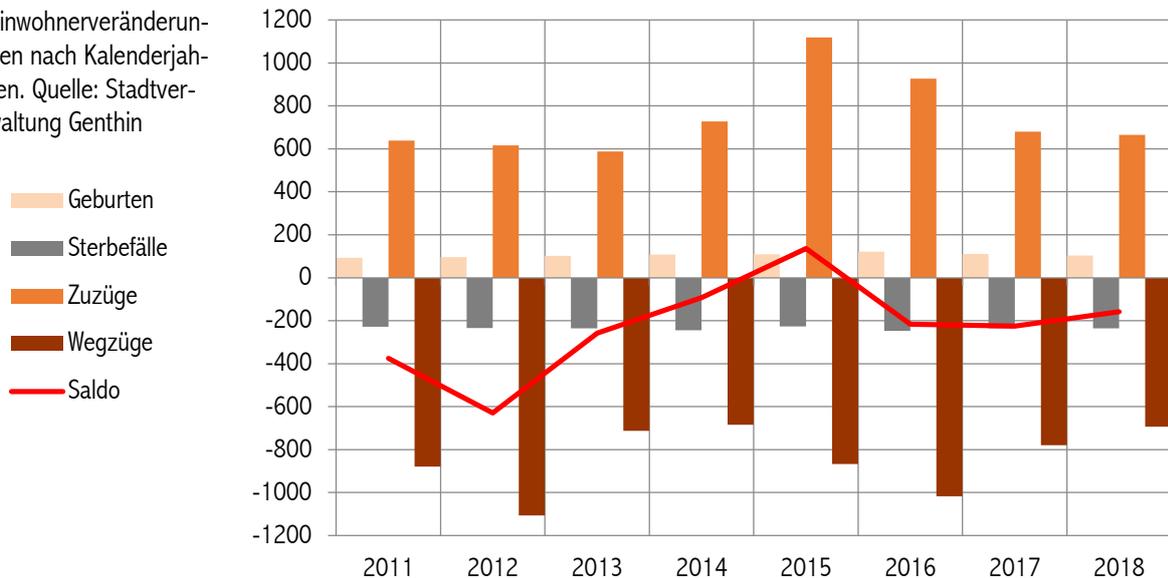
Seit 2010 hat Genthin 9 % seiner Einwohnerzahl verloren. Die Kernstadt hat mit -10,4 % stärkere Einwohnerverluste hinnehmen müssen als die Gesamtstadt. In den Ortsteilen mit mehr als 100 Einwohnern verlief die Entwicklung sehr unterschiedlich. Während Gladau und Mützel ihre Einwohnerzahl ungefähr halten konnten, lagen die relativen Verluste in Schopsdorf und Dretzel noch über dem gesamtstädtischen Schnitt.

Relative Einwohnerentwicklung der Ortsteile mit mehr als 100 Einwohnern zwischen 2010 und 2018. Angaben in %. Quelle: Stadtverwaltung Genthin



Bis auf das Jahr 2015 mit der besonderen Thematik der Flüchtlingszuweisungen ist das Jahressaldo der Einwohnerentwicklung Genthin konstant negativ. Relativ stabil ist das Geburtendefizit. Die Zahl der Sterbefälle in Genthin ist alljährlich überschlägig doppelt so hoch wie die Zahl der Geburten. Uneinheitlicher aber quantitativ ausschlaggebender ist das Saldo aus Zu- und Wegzügen.

Einwohnerveränderungen nach Kalenderjahren. Quelle: Stadtverwaltung Genthin



4.2 Szenarien der Entwicklung

Die 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt gibt für die Stadt Genthin für das Jahr 2030 eine Zahl von rund 12.500 Einwohnern an.

6. Regionalisierte
Bevölkerungsprognose

Setzen sich die jahrgangsspezifischen Veränderungen der letzten fünf Jahre unverändert fort, würde Genthin im Jahr 2030 gemäß dem Trendszenario ca. 12.700 Einwohner zählen. Bestandteil des Szenarios ist eine gemäß dem Jahr 2018 stabile Geburtenquote von 1,7 Kindern pro Frau.

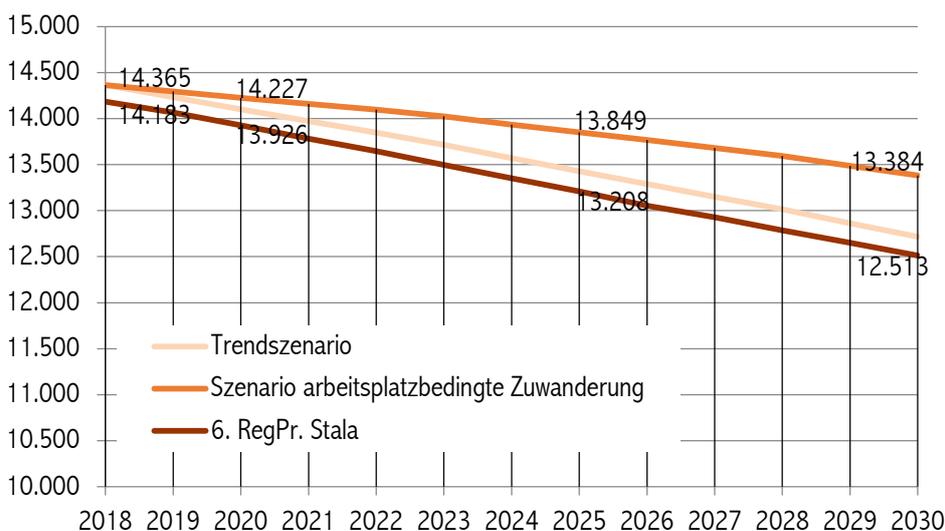
Trendszenario

Bis zum Jahr 2030 wird die Zahl der Genthiner, die alljährlich das Erwerbsalter verlassen, deutlich größer bleiben als die Zahl derjenigen, die in das Erwerbsalter hineinwachsen.³¹ Rein rechnerisch würden zwischen 2019 und 2030 rund 930 Stellen aufgrund mangelnden Nachwuchses nicht neu besetzt werden können. Dies beinhaltet die Chance auf einen arbeitsplatzbedingten Zuzug. Der tatsächliche quantitative Effekt wird beeinflusst durch

Szenario des arbeitsplatzbedingten Zuzugs

- die Dimension des Arbeitsplatzabbaus bei Verrentung, z.B. im Zuge der Digitalisierung der Arbeitswelt.
- der Anteil von Einpendlern bei Arbeitsplatzneubesetzungen. Aktuell sind 53 % der lokalen sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze von Einpendlern besetzt.
- der Konkurrenzfähigkeit der regionalen Wirtschaft bei der Anwerbung und Bindung von Fachkräften, vor allem durch das Lohnniveau.
- der Konkurrenzfähigkeit von Stadt und Region bei der Bindung von Fachkräften in den Bereichen Wohnen, Freizeit, Bildung, Betreuung.

Bei einer stabilen Zahl von Arbeitsplätzen und einem gleichbleibenden Einpendleranteil könnten sich bis 2030 rund 670 arbeitsplatzbedingte Zuzieher in Genthin niederlassen. Die Zahl beinhaltet einen positiven Effekt in der Geburtenrate, davon ausgehend, dass die Zuzüge ganz überwiegend Personen in der 1. Lebenshälfte umfassen. Treten diese Effekte ein, könnte Genthin im Jahr 2030 rund 13.400 Einwohner zählen.



Möglicher Einwohnerkorridor im Vergleich der verschiedenen Szenarien

³¹ Diese Lücke wird sich bis zum Jahr 2030 annähernd schließen, weil die geburtenstarken Jahrgänge dann komplett das Rentenalter erreicht haben werden.

Ziel: Genthin zählt im Jahr 2030 mindestens 13.400 Einwohner. Als attraktiver Wohnstandort generiert die Stadt Zuzug bei der Neubesetzung der großen Zahl der durch Renteneintritt frei werdenden Arbeitsplätze.

Handlungsfelder: Im Rahmen ihrer Möglichkeiten und in Kooperation mit der lokalen Wirtschaft

- unterbreitet die Stadt neu Beschäftigten Bleibeangebote (Willkommenspakete mit Stadtinformationen, Bauflächenportfolios, u.a.)
- wirbt die Stadt bei Schulabgängern für lokale Karrieremöglichkeiten (Ausstellungsmessen, Jobbörsen u.a.)
- unterstützt die Stadt die Karrieremöglichkeiten von Eltern durch eine verlässliche Kinderbetreuung.

Je nach Einwohnerszenario verändern sich die prognostischen Altersgruppenanteile vor allem bei der Bevölkerung ab 25 Jahre. Das Szenario der Zuwanderung hat naturgemäß mit 32 % den höchsten Anteil an erwerbsfähiger Bevölkerung zwischen 25 und 54 Jahren. Die Landesprognose sieht deren Anteil bei 28 %. Das Verhältnis kehrt sich bei den älteren Jahrgängen um. Während die Landesprognose den Anteil der 55 bis 66jährigen auf ein Fünftel ansetzt und den der Genthiner im Seniorenalter bei 35 %, berechnet das Zuwanderungsszenario 16 % bzw. 31 % Anteil

Relative Altersgruppenanteile der verschiedenen Szenarien (Angaben in %)

Altersgruppen 2030	2018	Trend 2030	Zuwanderung 2030	6.regPr Stala 2030
0-2	2	2	2	2
3-5	2	2	2	2
6-9	3	3	3	3
10-15	4	6	5	5
16-18	2	3	2	3
19-24	4	5	6	5
25-54	34	30	32	28
55-66	22	17	16	20
67+	25	32	31	35
Gesamt %	100	100	100	100
n	14.365	12.716	13.384	12.513

Handlungsfelder: Genthin dämpft die Auswirkungen des demografischen Wandels – unter anderem definiert durch einen fortgesetzten Einwohnerrückgang – durch die Schaffung von Bleibe- und Zuzugsanreizen, mittels

- der Vorhaltung ausreichenden und attraktiven Baulandes vor allem für junge Familien.
- der Profilierung als Wohnstandort durch eine auf zentrale Standorte konzentrierte und qualitativ anspruchsvolle Infrastruktur im Betreuungs-, Bildungs- und Versorgungsbereich.
- des Erhalts und der Neuschaffung von Arbeitsplätzen unter anderem durch ein entsprechendes Gewerbeflächenmanagement und des flächenhaften Breitbandausbaus.

4.3 Bevölkerungsgruppen mit besonderem Betreuungsbedarf

Schwerbehinderte

In Deutschland galten 2018 9,4 % der Bevölkerung als schwer behindert.³² Hochgerechnet auf Genthin kann aktuell von 1.350 schwer behinderten Bürgerinnen und Bürgern ausgegangen werden. Prognostisch würde diese Zahl bis im Jahr 2030 stabil bleiben, trotz einer insgesamt sinkenden Einwohnerzahl.

Handlungsfelder:

- Die Stadt Genthin unterstützt Vermieter und Unternehmen der Sozialwirtschaft bei der Hilfe für Bedürftige.
- Die Stadt Genthin baut Barrieren im Wohnumfeld und in öffentlichen Einrichtungen ab, unterstützt Initiativen zum Ausbau der Mobilitätsmöglichkeiten vor allem im ländlichen Raum und sichert im Rahmen ihrer Möglichkeiten eine wohnortnahe Grundversorgung.
- Die Stadt Genthin unterstützt jegliche Initiative zur Stärkung der Nachbarschaften und zur Förderung und Vernetzung ehrenamtlichen Engagements.

Pflegebedürftige

Die Zahl der Genthiner im Seniorenalter wird von heute 3.600 Personen weiter ansteigen auf knapp 4.100 (Szenario des arbeitsplatzbedingten Zuzugs) bis gut 4.300 (6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose Statistisches Landesamt). Auf Basis dieser Annahmen hochgerechnet wären im Jahr 2030 560 Genthiner Senioren pflegebedürftig.³³ Die Quote der Pflegeübernahme durch Familienangehörige wird in dieser Zeitspanne kontinuierlich sinken.

In Genthin bestehen aktuell 300 Wohn- und Pflegeplätze für Senioren:

Einrichtung	Adresse	Träger	Plätze
Diakonissen-Mutterhaus Genthin	Am Birkenwäldchen 4	Diakonie	20 Wohnplätze zzgl. Tagespflege
Seniorenzentrum Genthin	Werderstraße 2	DRK Regionalverband Magdeburg-Jerichower Land e.V.	32 Pflegeplätze
Johanniterhaus Genthin-Wald	Genthin Wald	Johanniter	84 Pflegeplätze
Haus der Generationen	Werderstraße 19	Medizinischer Verein Jerichower Land e. V.	50 Wohn- und Pflegeplätze
Seniorenzentrum "Haus Georg Stilke"	Einsteinstraße 50	Volkssolidarität habilis gGmbH	96 Einzelzimmer, 24 Appartements

³² Quelle: www.destatis.de. Als schwerbehindert gezählt wurden Personen, denen ein Grad der Behinderung von 50 und mehr zuerkannt sowie ein gültiger Ausweis ausgehändigt wurde.

³³ Die Pflegebedürftigkeit steigt rapide ab dem 75. Lebensjahr. Bei unter 75jährigen beträgt die Pflegequote 1,1 %, bei 75 bis 85jährigen 14,1 % bei 85 bis 90jährigen 39,7 % und im Alter 90+ 66,1 %. Alle Daten: Gesundheitsberichtserstattung des Bundes. <http://www.gbe-bund.de>

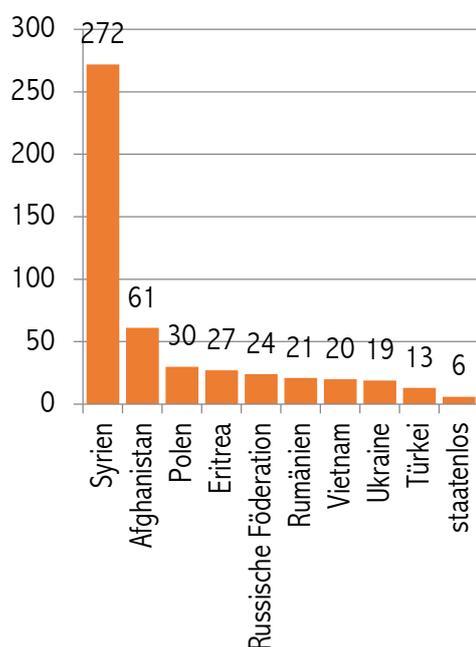
Ziel: Ältere und in ihren Handlungsmöglichkeiten eingeschränkte Genthinerinnen und Genthiner sollen so lange wie möglich selbständig in der eigenen Wohnung und der angestammten Nachbarschaft leben können.

Handlungsfelder

- Genthin begrüßt und unterstützt im Rahmen ihrer Möglichkeiten Privatinvestitionen beim Ausbau der Pflegeplatzkapazitäten und stärkt gleichzeitig die vernetzte ambulante Versorgung in den Wohnquartieren.
- Die Stadt Genthin fördert Wohngemeinschaften und anderen Unterstützung gebenden Wohnformen insbesondere mit Blick auf sinkende Rentenbezüge.

Migranten

Nationalitäten der 10 größten Ausländergruppen zum 31.12.2018. Quelle: Stadtverwaltung Genthin



Zum Jahresende 2018 wohnten 518 Ausländer in der Stadt, zu 90 % in der Kernstadt. Die Ausländerquote lag bei 3,6 % und damit unter dem Landesdurchschnitt in Sachsen-Anhalt von 4 %.

Knapp die Hälfte der in Genthin lebenden Ausländerinnen und Ausländer stammt aus Syrien. Auch die zweitgrößte Nationalengruppe, die Afghanen, werden zu einem Großteil Kriegsflüchtlinge sein und haben demnach eine unsichere Bleibeperspektive in Genthin.

Handlungsfeld: Die Stadt Genthin leistet Integrationshilfen für die Ausländer, die in Genthin dauerhaft bleiben wollen und sich in die Gesellschaft einbringen wollen, und bemüht sich um die Erhöhung der Akzeptanz der Bürgerschaft gegenüber Neubürgern.

SWOT Analyse: Genthin im demografischen Wandel

Soziodemografische Stärken	Soziodemografische Schwächen
	Anhaltende Bevölkerungsverluste
	Stark rückläufige Zahl der Bevölkerung im Erwerbsalter
Soziodemografische Chancen	Soziodemografische Risiken
Frei werdende Arbeitsplätze könnten Zuzug generieren	Mangel an Beschäftigtenauswahl schwächt lokale Wirtschaft
Stärkung des ehrenamtlichen Engagements und der Vereinsarbeit	wachsende Zahl Pflegebedürftiger

5. Wohnungsmarkt

5.1 Wohnungsbestand

Am 31.12.2018 gab es 7.761 Wohnungen in Genthin. Rund 77 % der Wohnungen befanden sich in der Kernstadt und 23 % in den Ortsteilen.

Von den kernstädtischen Wohnungen wiederum befanden sich gut 40 % in Gebäuden mit ein oder zwei Wohneinheiten und knapp 60 % in Mehrfamilienhäusern.

Kernstadtquartiere	EFH / ZFH	MFH	Summe WE
Altstadt	854	128	982
Südlich der Altstadt	161	560	721
Vorstadt (Str. d. Freundschaft)	68	30	98
Östlich der Altstadt	71	180	251
Altenplathow	497	70	567
Dorflage Altenplathow	94	-	94
Am Mühlengraben	49	6	55
Am Mühlengraben/Amselweg	52	-	52
OdF Straße/Bergzower Straße	26	-	26
Wiesenw., Heckenw., Aderlaake	73	-	73
Zillestraße	113	-	113
Südliche Friedenstraße	240	36	276
Ziegeleistraße	20	45	65
Wagnerstraße	27	-	27
Martha-Brauttsch-Straße	10	12	22
Altmärker Straße	4	48	52
Erlenweg	-	68	68
Heimstätten	-	137	137
Silva-Siedlung	-	332	332
Schillerstraße/Gutenbergstraße	23	104	127
Hasenholztrift	-	216	216
Baumschulenweg/Ahornstraße	3	200	203
Baumschulenweg	-	240	240
Heinigtenweg	-	192	192
Gröblerstraße	-	463	463
Uhlandstraße	10	168	178
Einsteinstraße	-	171	171 ³⁴
Sonstige Standorte	k.A.	k.A.	119 ³⁵
Wald	3	16	19
Kernstadt gesamt	2.398	3.422	5.939

Wohnungen zum 31.12.2018, nach Lage in Ein- oder Zweifamilienhaus (EFH / ZFH) und Mehrfamilienhaus (MFH) in den Quartieren der Kernstadt. Quelle: Stadtverwaltung Genthin.

³⁴ Bereits abzüglich 40 dauerhaft stillgelegter Wohnungen.

³⁵ Differenz von +26 Wohnungen zu den kommunalen Wohnungsdaten. Keine Differenzierung in EFH / ZFH bzw. MFH möglich.

Gegenüber dem Stadtentwicklungskonzept 2008/09 hat sich der Wohnungsbestand in der Kernstadt um 761 reduziert.

Die Wohnungen in den Ortsteilen befanden sich zu 86 % in Ein- und Zweifamilienhäusern und zu 14 % in Mehrfamilienhäusern.

Wohnungsbestand
Ortsteile, Quelle:
Stadtverwaltung
Genthin

	EFH / ZFH	MFH	Summe WE
Dretzel	86	40	126
Gladau	136	-	136
Schattberge	25	-	25
Tuchein	432	155	587
Holzhaus	8	-	8
Wülpen	6	-	6
Ringelsdorf	12	-	12
Paplitze	115	-	115
Gehlsdorf	8	-	8
Schopsdorf	132	-	132
Hagen	15	-	15
Wiechenberg	15	-	15
Parchen	276	32	308
Mützel	237	24	261
Hüttermühle	35	-	35
Fienerode	33	-	33
Gesamt OT	1.571	251	1.822
Gesamtstadt	3.969	3.673	7.641

Leerstand

Leerstandsdaten liegen nur für die Bestände der organisierten Wohnungswirtschaft vor, die mit 53 % über gut die Hälfte der Geschosswohnungen in Genthin verfügen.

Bestände der organisierten Wohnungswirtschaft, Quellen: jeweilige Unternehmensdaten

Eigentümer	Geschosswohnungen	Anteil an Geschosswohnungen gesamt
Städtische Wohnungsgesellschaft Genthin mbH ³⁶	989	27 %
Genthiner Wohnungsbaugenossenschaft eG ³⁷	848	23 %
Pareyer Wohnungsbaugesellschaft ³⁸	104	3 %

³⁶ Bestandsdaten zum 28. Februar 2019, Quelle: Städtische Wohnungsgesellschaft Genthin mbH

³⁷ Bestandsdaten zum 31. März 2019, Quelle: Genthiner Wohnungsbaugenossenschaft

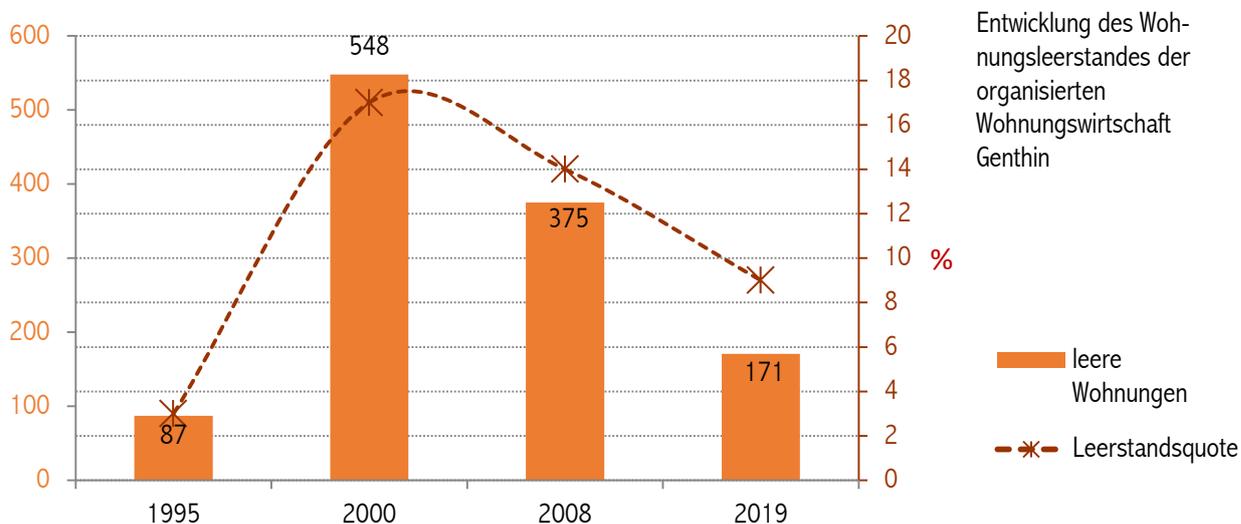
³⁸ Bestandsdaten zum 1. April 2019, Quelle: Pareyer Wohnungsbaugesellschaft

Die Leerstandsquote der organisierten Wohnungswirtschaft betrug im ersten Quartal 2019 durchschnittlich 9 %.³⁹ Wird diese Quote auf den gesamten Geschößwohnungsbestand umgelegt, ergibt sich ein hochgerechneter Leerstand von rund 330 Etagenwohnungen in Genthin.

Der Leerstand der organisierten Wohnungswirtschaft ist mit Hilfe des Stadtumbaus kontinuierlich gesunken und hat sich gegenüber dem Jahr 2000 nahezu halbiert.

Jahr	leere Wohnungen	Leerstandsquote
1995*	87	3
2000*	548	17
2008**	375	14
2019**	171	9

(Quellen *Stadtentwicklungskonzept 2001; ** Daten Wohnungsunternehmen)



Zwischen 2010 und 2019 wurden 1.490 Wohnungen vor allem in den Beständen des industriellen Wohnungsbaus Baumschulenweg, Uhlandstraße und Einsteinstraße abgerissen. Weitere 40 Wohnungen sind dauerhaft still gelegt.

³⁹ Bereits ohne 40 dauerhaft stillgelegte Wohnungen.

5.2 Wohnungsmarktprognose 2030

Haushaltsstrukturprognose

Wird das Szenario der arbeitsplatzbedingten Zuwanderung Realität (vgl. Kapitel 4.2), könnten im Jahr 2030 in Genthin rund 7.370 Haushalte⁴⁰ leben. 44 % dieser Haushalte wären Single-Haushalte. Weitere 39 % würden aus 2 Personen bestehen. Lediglich 17 % aller Haushalte hätten drei oder mehr Mitglieder.

Haushaltsstruktur-
prognose 2030

	1PHh	2PHh	3PHh	4PHh	>5PHh	Summe
0-19	52	257	654	757	355	2.075
20-39	1.004	795	706	351	122	2.978
40-59	764	1.270	672	366	111	3.183
≥60	1.405	3.444	252	36	10	5.148
Personen	3.225	5.766	2.283	1.511	599	13.384
Haushalte	3.225	2.883	761	378	120	7.367
% Anteil	44	39	10	5	2	100

Wohnungsbedarfsprognose

Inklusive einer Fluktuationsreserve von 5 % wird ein Wohnungsbedarf von rund 7.735 Wohnungen veranschlagt. Ohne weitere Veränderungen am Wohnungsangebot würde dies, bei einem aktuellen Angebot von 7.761 Wohnungen, einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt ohne relevante Überhänge bedeuten.

Allerdings ist von einem kontinuierlichen Neubaugeschehen auszugehen, der sich entsprechend obiger Annahmen nahezu 1:1 in Leerstand anderswo niederschlagen würde. Trotzdem setzt Genthin auf Wohnungsneubau um den wandelnden Wohnungsbedarfen Rechnung zu tragen, die Eigentumsquote zu erhöhen sowie als stadtgesterisches Mittel.

Wohnungsbestandsprognose

Ziel: Genthin verfügt über ein quantitativ ausreichendes Wohnungsangebot, das hinsichtlich Zuschnitt, Ausstattung und Preisgestaltung eine große Spannweite abdeckt, für alle Haushaltstypen Angebote bereit hält und sowohl für Einheimische wie für Zuzieher attraktiv ist.

Zwischen 2011 und 2018 wurden in der Kernstadt von Genthin 88 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie 26 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gebaut. Das entspricht einer durchschnittlichen Bautätigkeit von 14 Wohnungen pro Jahr, zu gut 70 % im Eigenheimsegment.

Weitere 31 Wohnungen in Eigenheimen entstanden seit 2011 in den Ortschaften, was einem jahresdurchschnittlichen Bautrend von 4 Eigenheimen entspricht.

In Summe liegt der jahresdurchschnittliche Bautrend für die Gesamtstadt bei 15 Eigenheimen und 3 Wohnungen im Mehrgeschosser.

⁴⁰ Prognose auf Basis der Annahmen: „Entwicklung der Privathaushalte bis 2035 - Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung 2017“, Statistisches Bundesamt (Destatis), 2017. Bevölkerung in Privathaushalten Flächenländer Ost.

Hält das Baugeschehen der letzten Jahre auch zwischen 2019 und 2030 unverändert an, ist von einem Bedarf an 180 Bauparzellen für Eigenheime auszugehen. Bauflächen für Mehrfamilienhäuser mit 36 Wohnungen werden ausschließlich in Baulücken der Kernstadt verortet.⁴¹

Der Wohnungsmarkt bis zum Jahr 2030 würde um rund 220 Wohnungen wachsen. Um mit diesem Zuwachs nicht 1:1 den Wohnungsüberhang zu erhöhen wird im ISEK ein pauschales Rückbauvolumen von 200 Wohnungen ohne Verortung aufgenommen.

Baulandreserven

In Bebauungsplänen der Kernstadt sind zum 1. Quartal 2019 62 freie Bauplätze planungsrechtlich baureif bzw. zur Baureife führbar.

B-Plan/Satzung (Jahr der Rechtsgültigkeit)	Freie Bauplätze
Nr. 204/1 „Am Mühlengraben“ (1999)	4
Nr. 204 „Am Mühlengraben-Ost“ (derzeit ausgesetzt)	58
Summe	62

Kernstadt B-Pläne mit freien Bauplätzen
Quelle: Stadt Genthin, Stadtverwaltung

Weitere 161 potentielle Bauplätze wären in der Kernstadt nach § 34 BauGB entwickelbar. Für die größeren Stadtumbaubrachen kann aber die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung sinnvoll sein.

Stadtquartier /Straße	Freie Bauplätze
Altenplathower Straße	14
Bergzower Straße	1
Altstadt	5
Südliche Altstadt	2
Wiesenweg/Aderlaake	1
Östliche Altstadt	1
Uhlandstraße	1
Ziegeleistraße	2
Südliche Friedenstraße	9
Vorstadt	1
Summe	37
Baumschulenweg	10
Einsteinstraße / An den Fließgräben	6
Einsteinstraße / Grüner Weg	10
Südöstliche Einsteinstraße	4
Guerickestraße / Gillhoffstraße	17
Kepplerstraße	25
Summe	72
Gesamt	161

Kernstadt, bebaubar nach §34 BauGB.
Quelle: Stadt Genthin, Stadtverwaltung

Kernstadt, bebaubare Stadtumbaubrachen nach §34 BauGB

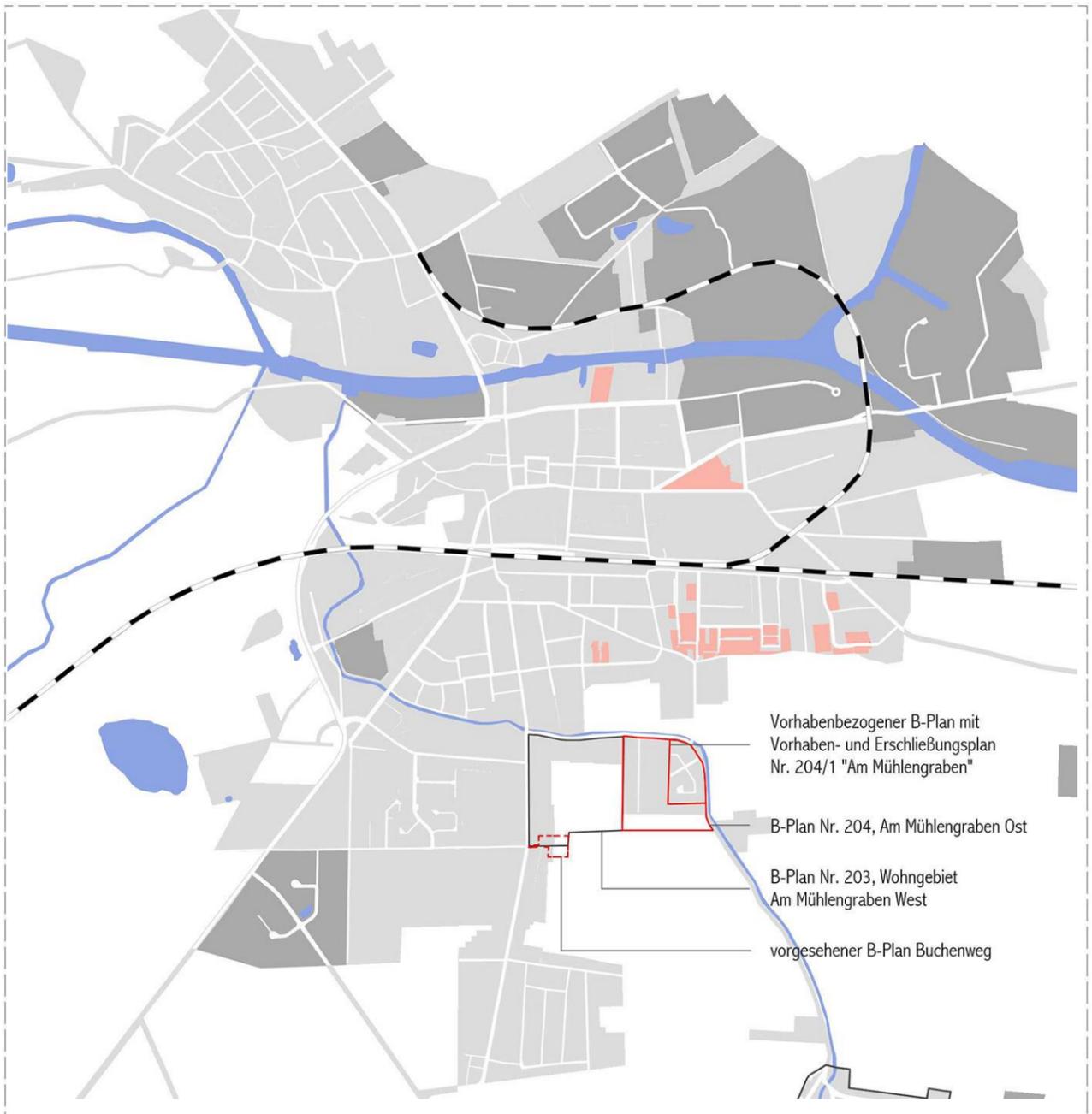
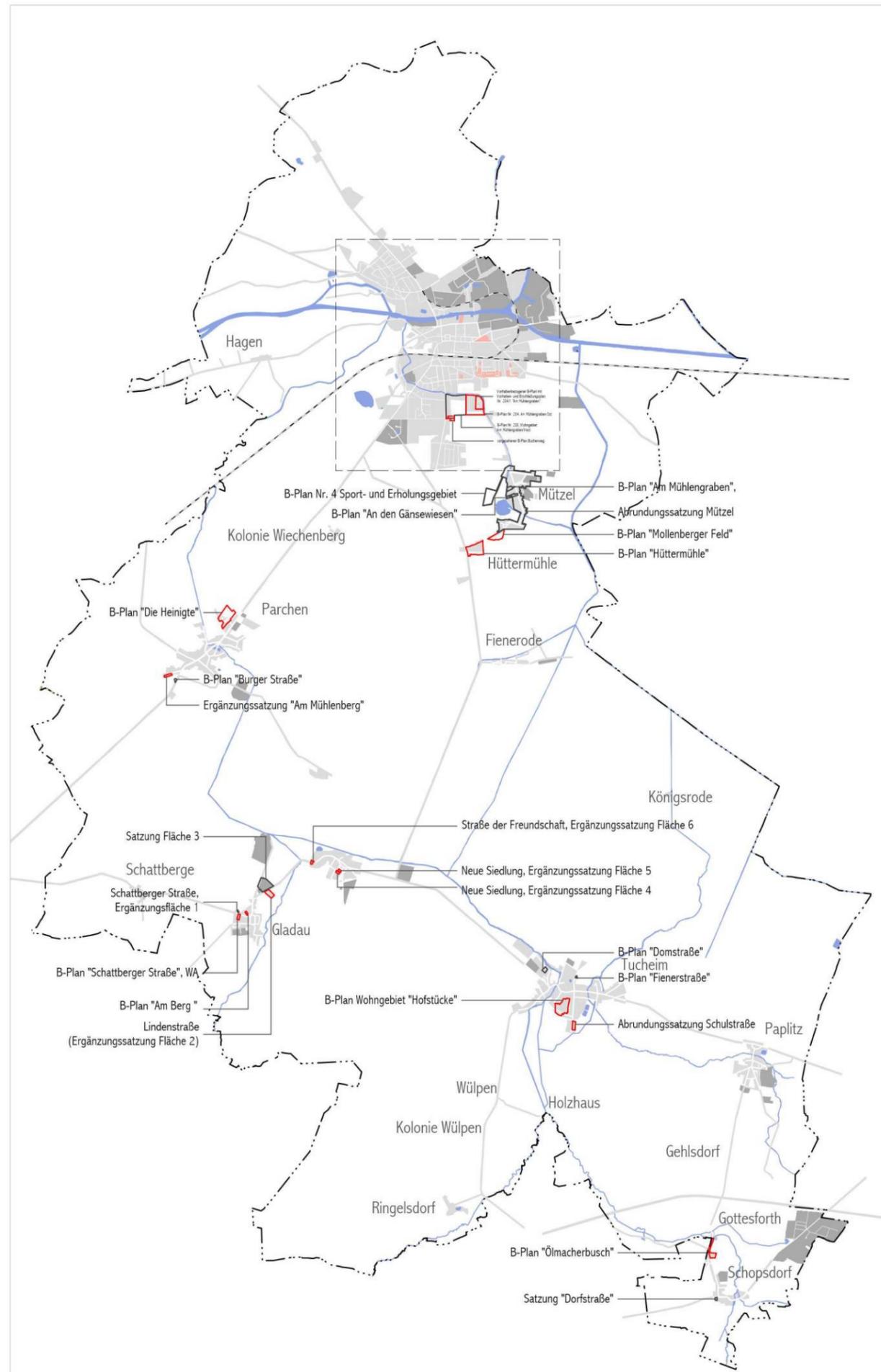
⁴¹ Im April 2019 zählte die Verwaltung in der Kernstadt 37 Baulücken (§ 34 BauGB)

Städtebauliches Ziel bleibt darüber hinaus die perspektivische Entwicklung der 1,2 ha großen, derzeit mit Altlasten konterminierten Fläche zwischen Kanal und Geschwister-Scholl-Straße für hochwertigen Geschoßwohnungsbau zu entwickeln.

In den Ortschaften und Ortsteilen standen zum 1. Quartal 2019 in Summe noch 44 freie Bauplätze im Geltungsbereich rechtsgültiger Bebauungspläne bereit. Weitere 89 potentielle Bauplätze finden sich dort als Baulücken.

Freie Bauparzellen in den Ortschaften und Ortsteilen. Quelle: Stadt Genthin, FB Bau

Ort	B-Plan/Satzung (Jahr der Rechtsgültigkeit)	darin Wohnbau- potential	zusätzliche Lückenbebauung
Mützel	Mollenberger Feld (1994)	7	12
Parchen	Ergänzungssatzung Am Mühlberg (1999)	3	16
	Die Heinigte	11	
Hüttermühle	Hüttermühle (2001)	2	0
Tuchein	Abrundungssatzung Schulstr. (1998)	1	15
Gladau	Lindenstraße (Ergänzungssatzung Fl.2) (1999)	6	11
	Schattberger Straße (10)	1	
	Am Berg (2016)	1	
Dretzel	Neue Siedlung (Ergänzungssatzung Fl.4) (1999)	1	6
	Neue Siedlung (Ergänzungssatzung Fl.5) (1999)	1	
	Straße der Freundschaft (Ergänzungssatzung Fl.6) (1999)	2	
Fienerode			3
Paplitz			7
Ringelsdorf			1
Schattberge			3
Schopsdorf		10	15
Dreibachen		-	-
Gehlsdorf		-	-
Gottesforth	Ölmacherbusch (2010)	9	1
Wülpen			-
Summe		44	89



Sonstige Planzeichen

- Siedlungsfläche überwiegend Gewerbe
- Siedlungsfläche überwiegend Wohnen
- Straße innerorts / außerorts
- Bahntrasse
- Gewässer
- Stadtgrenze

Wohnbaupotentiale

- Siedlungsfläche überwiegend Wohnen
- bestehender B-Plan ohne / mit Baupotential (Quelle: Stadt Genthin, FB Bau)
- B-Plan in Vorbereitung / Flächenrecycling (nur Kernstadt)

1.000 m



MFH-Bautrend		MFH-Angebot		EFH Bautrend		EFH-Bauparzellenpotential	
Kernstadt	Orte	Kernstadt	Orte	Kernstadt	Orte	Kernstadt	Orte
36 WE	0	Auf jeden Fall ausreichend		132	48	171	114

Bauflächenangebot
und -bedarfsprognose
2030

Genthin verfügt über ausreichende Bauflächen für die aus heutiger Sicht entstehende Nachfrage bis 2030. Für den Eigenheimbau in der Kernstadt gilt diese Aussage allerdings nur, wenn kurz- bis mittelfristig ein Großteil der Stadtumbaubrachen Baumschulenweg/Uhlandstraße/Einsteinstraße entsprechend entwickelt/angeboten werden.

Resümee

Handlungsfelder:

- Genthin erstellt/pflegt ein digitales Bauflächenkataster, das Bauwilligen und Investoren aktuell verfügbare bzw. kurzfristig aktivierbare Bauflächen aufzeigt.
- Die Stadt unterstützt im Rahmen ihrer Möglichkeiten Investoren bei den Genehmigungsverfahren, die an städtebaulich nachhaltigen Standorten helfen, den Genthiner Wohnungsmarkt weiter zu qualifizieren und zu diversifizieren. Von besonderem Interesse sind Bauvorhaben, die hochwertige und „neue“ Wohntypologien entwickeln.
- Zur Neuentwicklung der infrastrukturell hervorragend ausgestatteten Stadtumbaubrachen für weniggeschossigen Wohnungsbau im Bereich Baumschulenweg/Uhlandstraße/Einsteinstraße initiiert die Stadt Abstimmungen mit den Flächeneigentümern und den Versorgungsunternehmen.⁴² Darüber hinaus prüft die Stadt die Erfordernis und Sinnfälligkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplans auf Basis eines zwischen den Akteuren abgestimmten städtebaulichen Entwurfes.
- Auf perspektivisch nicht gesundheitlichen Zwecken dienenden Bereichen des ehemaligen Krankenhausesgeländes unterstützt die Stadt private Investoren bei der Entwicklung besonderer Wohnformen für Ältere.
- Die Stadt unterstützt die organisierte Wohnungswirtschaft durch die Erschließung entsprechender Fördermittel weiter beim Stadtumbau. Bis 2030 wird ein pauschales Rückbauvolumen (Städtebauförderprogramm ‚Wachstum und nachhaltige Erneuerung‘) von bis zu 200 Wohnungen veranschlagt.

Schlüsselmaßnahmen:

- Die Stadt nimmt die Arbeit zur Aufstellung des Bebauungsplans ‚Am Mühlengraben-Ost‘ (B-Plan Nr. 204) wieder auf.
- Genthin stellt einen Bebauungsplan ‚Buchenweg‘ auf, der entlang der bestehenden Erschließung 5-7 Eigenheime baurechtlich ermöglicht.

⁴² Gemäß Abschnitt D der besonderen Förderbestimmungen Stadtumbau der bislang gültigen Städtebauförderrichtlinie Sachsen-Anhalt sind die nicht durch Einnahmen gedeckten Ausgaben der stadumbaubedingten Rückführung der technischen Infrastruktur zu 100 % förderfähig. Ob dies in die anstehende Neufassung der Richtlinie übernommen wird bleibt abzuwarten.

SWOT-Analyse Wohnungsmarkt Genthin

Wohnungsmarktstärken	Wohnungsmarktschwächen
vielfältige Wohnangebote	Mangel an besonderen und/oder hochwertigen Angeboten
erfolgreicher Abbau der Wohnungsüberhänge durch die organisierte Wohnungswirtschaft	zentrale Bauflächen der Kernstadt sind mit Altlasten, Leitungsverläufen, Altfundamenten etc. belastet
ausreichendes Bauflächenpotential	
Wohnungsmarktschancen	Wohnungsmarktrisiken
Wohnen am Kanalufer	wieder steigender Leerstand
„Alternativer“ Wohnstandort an A2 / RE 1 für den Ballungsraum Berlin/Potsdam	Fortschreitende Zersiedelung bei steigenden Leerständen und wachsende Brachflächenanteil in den Innenbereichen

6. Angebote der Daseinsvorsorge

6.1 Handel

Genthin ist Grundzentrum, aufgrund der großen Distanz zu den Mittelzentren Burg, Stendal und Brandenburg a.d. Havel mit Teilfunktion Mittelzentrum. Damit übernimmt Genthin die mittelzentrale Versorgung für die lokale Bevölkerung und die in den Umlandgemeinden mit. Der räumliche Einzugsbereich wird ungefähr im Osten durch die Landesgrenze definiert und schließt im Norden Jerichow, im Westen Parey und im Süden Ziesar ein. In diesem Radius leben rund 27.000 Menschen.

Die Brandenburger Straße sowie die Mühlenstraße in der Altstadt bildeten ursprünglich das kommerzielle Zentrum⁴³ der Stadt. Hier befinden sich nach wie vor kleinteiliger Einzelhandel, Dienstleister und Gastronomie. Eine Bestandsaufnahme im Jahr 2014 ergab für die Innenstadt allerdings nur einen Verkaufsflächenanteil von 18 % an den gesamten Verkaufsflächen der Stadt. Darüber hinaus ist der Ladenleerstand insbesondere in den Randbereichen beträchtlich.

Ziel. Die Innenstadt ist zentraler Identifikationspunkt der Stadt und bündelt nähräumlich regional bedeutsame Angebote in Handel, Dienstleistung, Kultur und Verwaltung.

Handlungsfelder:

- Die Stadt Genthin unterstützt jede Initiative oder Investition, die hilft, die Stadtmitte baulich wie funktional zu verdichten.
- Die Stadt Genthin prüft Möglichkeiten zur Optimierung der innerstädtischen Stellplatzangebote.

Nördlich der Innenstadt an der Bundesstraße 1 hat sich ein integrierter, autorientierter Versorgungsbereich mit mehreren Discountern etabliert. Deren Einzugsbereiche decken auch die Altstadtwohnlagen mit ab. Hier konzentrieren sich rund 12 % der gesamtstädtischen Handelsflächen

Am Nordrand der Kernstadt, im Gewerbegebiet Nord an der Brettiner Chaussee, konzentrieren sich 33 % der 2014 erhobenen Kauffläche der Stadt in nicht-integrierten Lagen, d.h. außerhalb der fußläufigen Erreichbarkeit von Wohnlagen.

Im weiteren Kernstadtgebiet verteilen sich vier Discounter, die weite Teile der Kernstadtwohnlagen nähräumlich versorgen und die restlichen Handelsflächenanteile darstellen. Als fußläufig nicht versorgte Wohnlagen mit einer Distanz von mehr als 500 m Luftlinie gelten

- der Bereich südliche Friedensstraße ab Gröblerstraße,
- die Wohnquartiere am Mühlengraben,
- die Wohnlagen östlich Aderlake,
- die Karower Straße und davon östliche Lagen sowie
- die südlichen und nordwestlichen Wohnlagen von Altenplathow.

⁴³ Brandenburger Straße, Markt, Mühlenstraße, Kleine Marktstraße, Marktplatz, Am Kirchplatz sowie Kreuzungsbereiche der einmündenden Straßen Bahnhofstraße, Mützelstraße und Karower Straße.

Zukünftig weiter mögliche Konzentrations- und Verdrängungsprozesse im Einzelhandel eröffnen die Möglichkeit einer stadtentwicklungspolitischen Steuerung der räumlichen Verteilung der Nahversorger.

Schlüsselmaßnahme: Genthin erstellt ein Einzelhandelskonzept als Voraussetzung für eine bauleitplanerische Steuerungsmöglichkeit des Einzelhandels.

6.2 Bildung und Kultur

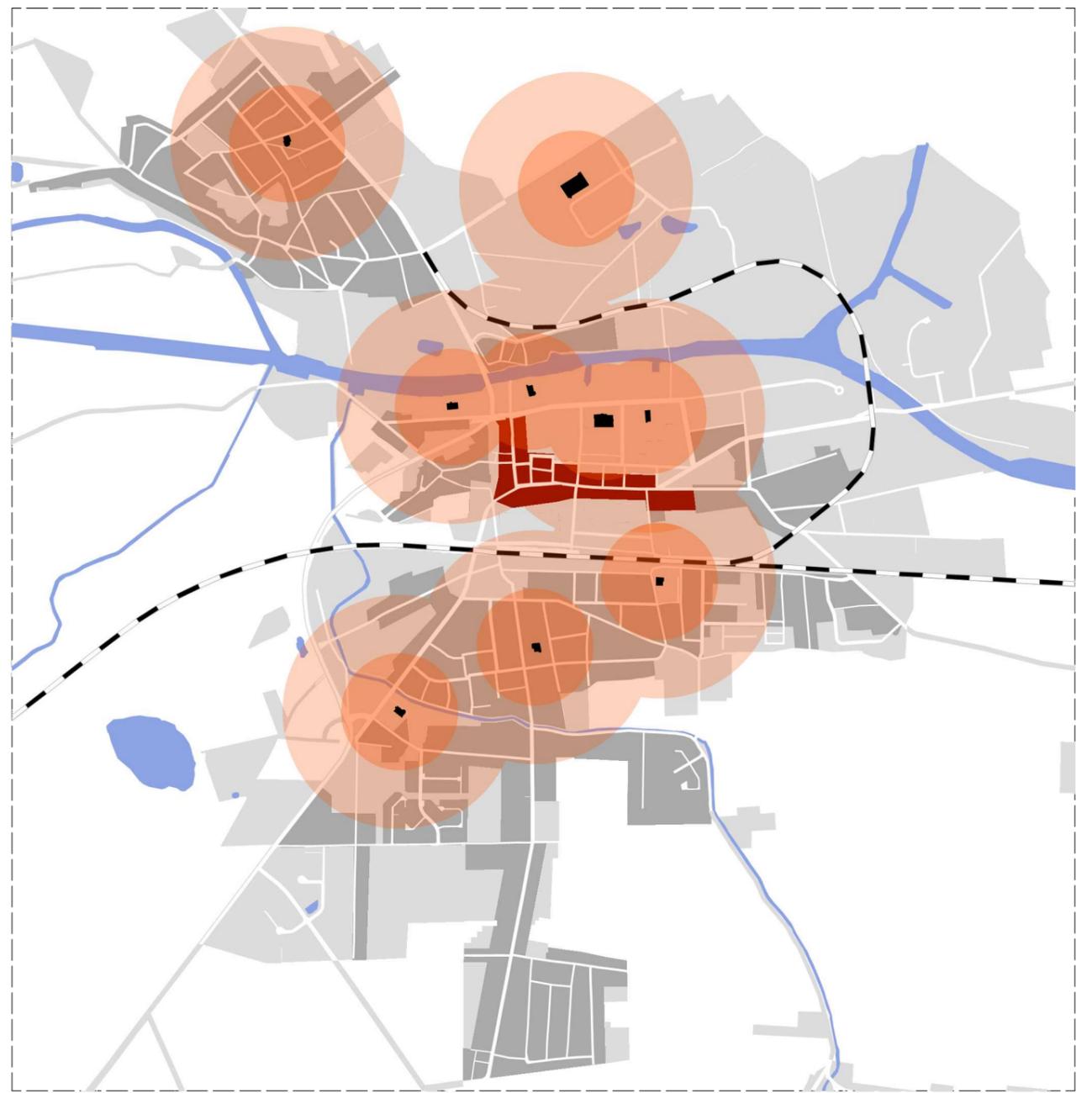
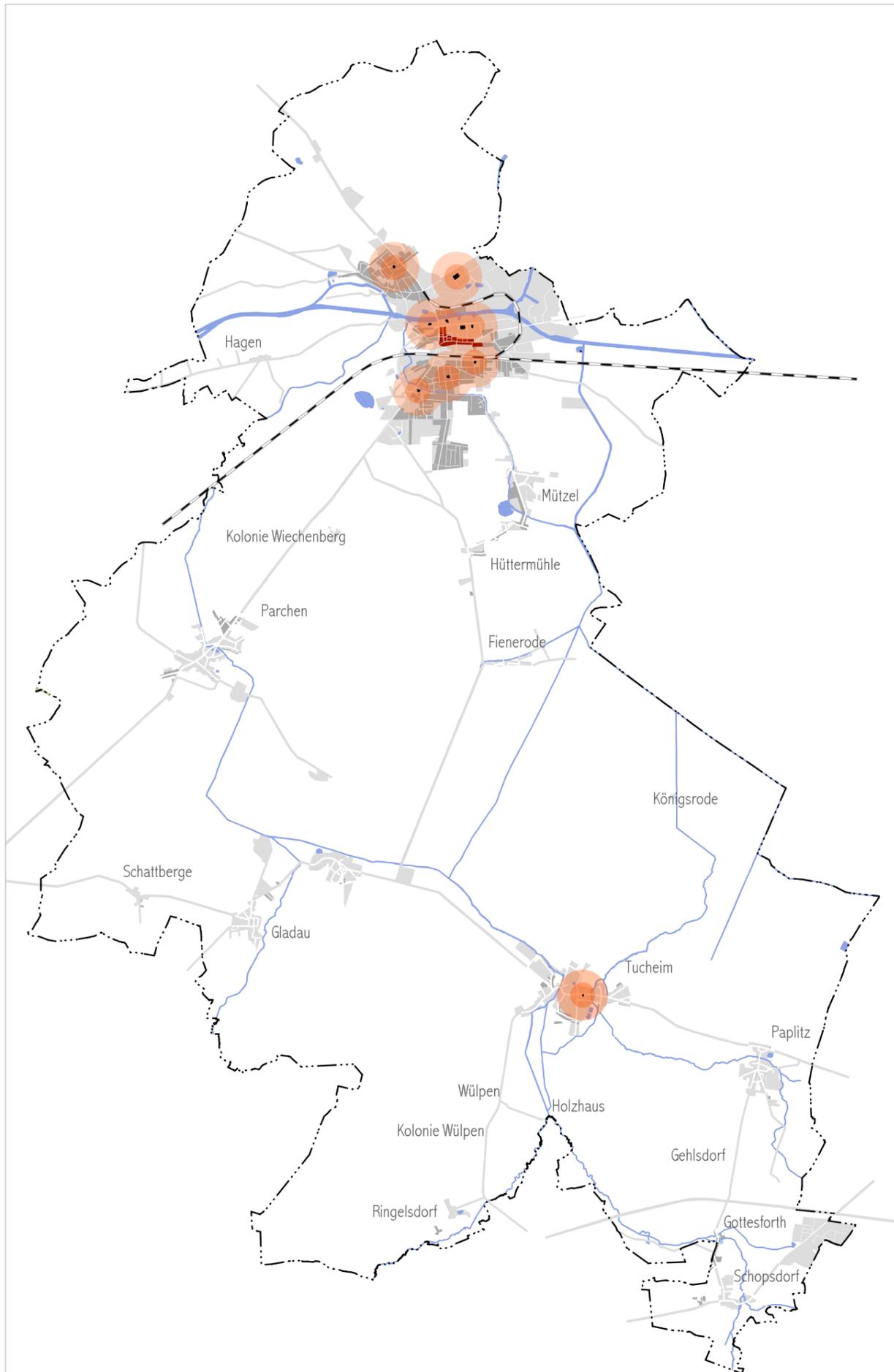
Ziel: Genthin hält als zentralen Standortvorteil für Familien eine quantitativ wie qualitativ hochwertige Infrastruktur für Bildung und Betreuung vor.

Kinderbetreuung

In Genthin stehen 13 Einrichtungen mit in Summe rund 1.000 Betreuungsplätzen in Krippen, Kindergärten oder Horten zur Verfügung. Die Auslastung der einzelnen Einrichtungen reichte zum Jahresende 2018 von 86 bis 116 %.

Kinderbetreuungseinrichtungen Genthin. Die Auslastungsquote schließt 85 auswärtige Kinder aus anderen Gemeinden, die Genthiner Einrichtungen nutzen, mit ein. Quelle: Stadtverwaltung Genthin

Einrichtung	Träger	Kapazität	Auslastung zum 31.12.2018 in %
Kita "Sonnenschein"	Kath. Pfarrei	64/74	100
Kita "Im Zwergenland"	Elbe-Havel-Werkstätten	70	97
Kita "Rasselbande"	DRK Jerichower Land	105	90
Kita "Käthe Kollwitz"	Johanniter-Unfallhilfe	110/120	94
Kita "Max und Moritz"	Johanniter-Unfallhilfe	85	88
Hort GS "Stadtmitte"	DRK Jerichower Land	100	86
Hort GS "A. Diesterweg"	DRK Jerichower Land	65	106
Hort GS "L. Uhland"	DRK Jerichower Land	140	104
Summe Kernstadt		739	
Kita "Unter den Eichen", Mützel	Stadt Genthin	30	90
Kita "Parkspatzen", Parchen	Stadt Genthin	58/61	93
Kita "Spatzenhausen", Tucheim (Haus 1 KK; KG; Hort 1./2. Klasse)	Stadt Genthin	109	103
Kita "Spatzenhausen", Tucheim (Haus 2- Hort 3./ 4. Klasse)	Stadt Genthin	40	75
Kita "Storchennest", Gladau	Stadt Genthin	25	116
Summe Ortsteile		262	
Summe Gesamtstadt		1.001	



Sonstige Planzeichen

-  Straße innerorts / außerorts
-  Bahntrasse
-  Gewässer
-  Stadtgrenze

Nahversorgung

-  Innenstadtlage
-  Nahversorger
-  Einzugsbereich 250 m / 500 m
-  überwiegend Wohnen / sonstige Siedlungsfläche



Zusätzliche Tagespflegstellen in Hüttermühle und Schopsdorf ergänzen das Angebot.

Werden die aktuellen Szenarien der Einwohnerentwicklung Realität und bleiben die Nachfragequoten⁴⁴ des Jahres 2018 nach Betreuungsplätzen stabil, würden im Jahr 2030 die Spannbreite der benötigten Kitaplätze zwischen rund 300 und 415 betragen. Weitere rund 40 Plätze würden von auswärtigen Kindern genutzt. Gegenüber den heutigen Kapazitäten entstünde ein Überangebot von rund 200 bis 300 Plätzen in Kinderkrippen und Kindergärten.

Im Hortbereich gäbe es 2030 gegenüber den aktuellen Kapazitäten ein Platzdefizit von rund 30 – 150 Plätzen, noch ohne Berücksichtigung der heute 46 betreuten Hortkinder aus anderen Gemeinden.

Altersgruppen 2030	Platzangebot 2018	Platzbedarfe gemäß Trend	Platzbedarfe gemäß Zuwanderung	Platzbedarfe 6.regPr Stala
Kita 0-5	618	411	415	285
Hort 6-15	383	531	531	414

Szenario Betreuungsplatznachfrage 2030

Grundsatz: Die Stadt geht in ihren Bedarfsermittlungen vorerst von der deutlich vorsichtigeren 6. regionalisierten Einwohnerprognose des Landes aus. Die positiveren ISEK-Szenarien werden als möglicher Korridor ergänzt, aus ihnen werden aber vorerst keine investiven Konsequenzen gezogen.

Handlungsfelder:

- Die Stadt prüft jährlich die faktischen und prognostischen Platzbedarfszahlen bei den Kinderreinrichtungen und passt ihre Planung entsprechend an. Aufgrund der großen Spannbreite der möglichen Entwicklung kommt der Flexibilität der Angebotsplanung wie der Gebäudenutzung eine hohe Bedeutung zu.
- Genthin plant einen Ersatzneubau von Kita und Hort in Tuchem.
- Die Stadt prüft, in welchen Einrichtungen die erwartete Überkapazität bei Kindertagesstätten abgebaut werden kann. In Frage kommen vorrangig die Standorte mit erheblichem Investitionsbedarf. („Im Zwergenland“, „Max und Moritz“, und „Storchennest“ weisen erheblichen Sanierungsbedarf auf, die Kita „Parkspatzen“ ist nur teilsaniert.)
- Bei den Hortplätzen prüft die Stadt den Ausbau der Betreuungskapazitäten. Vor entsprechenden investiven Vorhaben überprüft die Stadt die Plausibilität der Nachfrageprognose anhand aktueller Daten.

⁴⁴ 2018 wurden 58,5 % aller Kinder zwischen 0-2 in der Krippe betreut. 80,6 % aller 3-6 jährigen gingen in den Kindergarten und 45,9 % aller Genthiner Kinder zwischen 7-14 Jahren gingen in den Hort. Quelle: Stadtverwaltung Genthin. Neben der Unwägbarkeit der weiteren Entwicklung der Geburtenquoten könnten die Betreuungsquoten ab 2020 durch die Beitragsfreistellung in Kindertageseinrichtungen, wenn ein Geschwisterkind bereits einen Hort besucht, in allen Einrichtungstypen deutlich steigen. Auch ein Anstieg der Platznachfrage im Krippen- und Kindergartenbereich in Folge einer höheren Beschäftigungsquote der Eltern ist denkbar.

Schulen

Die Zahl der Grundschüler wird, tritt das Trendszenario der Einwohnerentwicklung ein, bis 2030 mit 438 Kindern relativ stabil bleiben bzw. noch leicht zulegen.⁴⁵ Wird die Prognose des Statistischen Landesamtes Realität, würde sich eine Überkapazität von gut 80 Plätzen entwickeln.

Bestand und Bedarfsprognose Grundschulplätze

Altersgruppen 2030	Platzangebot 2018	Platzbedarfe gemäß Trend	Platzbedarfe gemäß Zuwanderung	Platzbedarfe 6.regPr Stala
6-10	411	438	442	327

Der Erhalt aller vier Grundschulstandorte (Stadtmitte, Diesterweg, Uhland und Tuchheim) ist aus stadtentwicklungspolitischer Sicht wünschenswert und entsprechend der Bedarfsabschätzung gesichert.⁴⁶ Sollten sich die Bedarfszahlen niedriger einstellen, stände angesichts des bestehenden Modernisierungs- und Sanierungsbedarfs die Grundschule Diesterweg auf dem Prüfstand.

Der letzte Schulentwicklungsplan in Verantwortung des Landkreises mit Aussagen bis zum Schuljahr 2018/19 gilt weiter. Ein neuer Plan soll mit der noch 2020 erwarteten neuen Verordnung zur Schulentwicklungsplanung fortgeschrieben werden. Die Stadt Genthin geht vom Erhalt der aktuellen Schullandschaft aus.

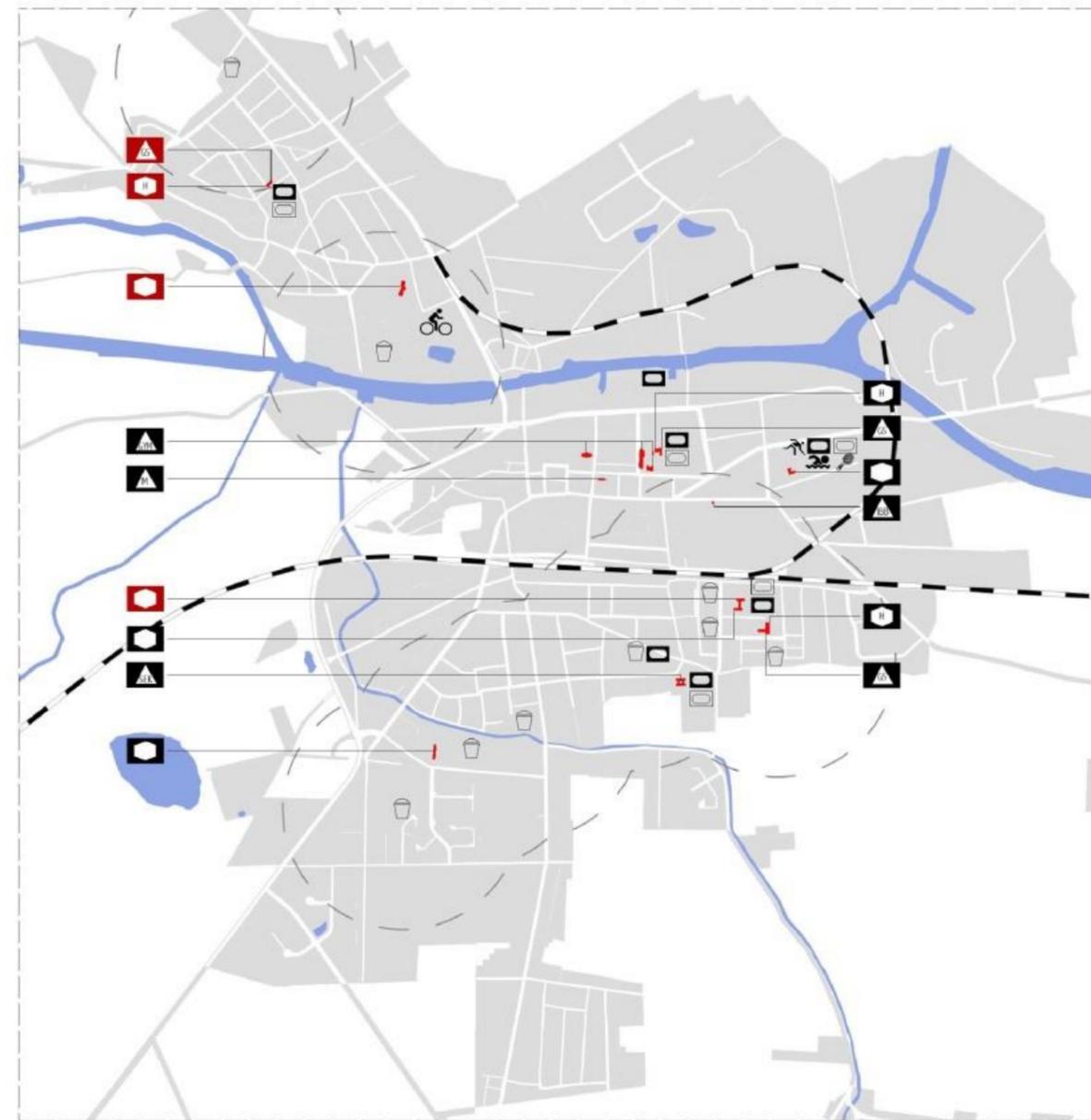
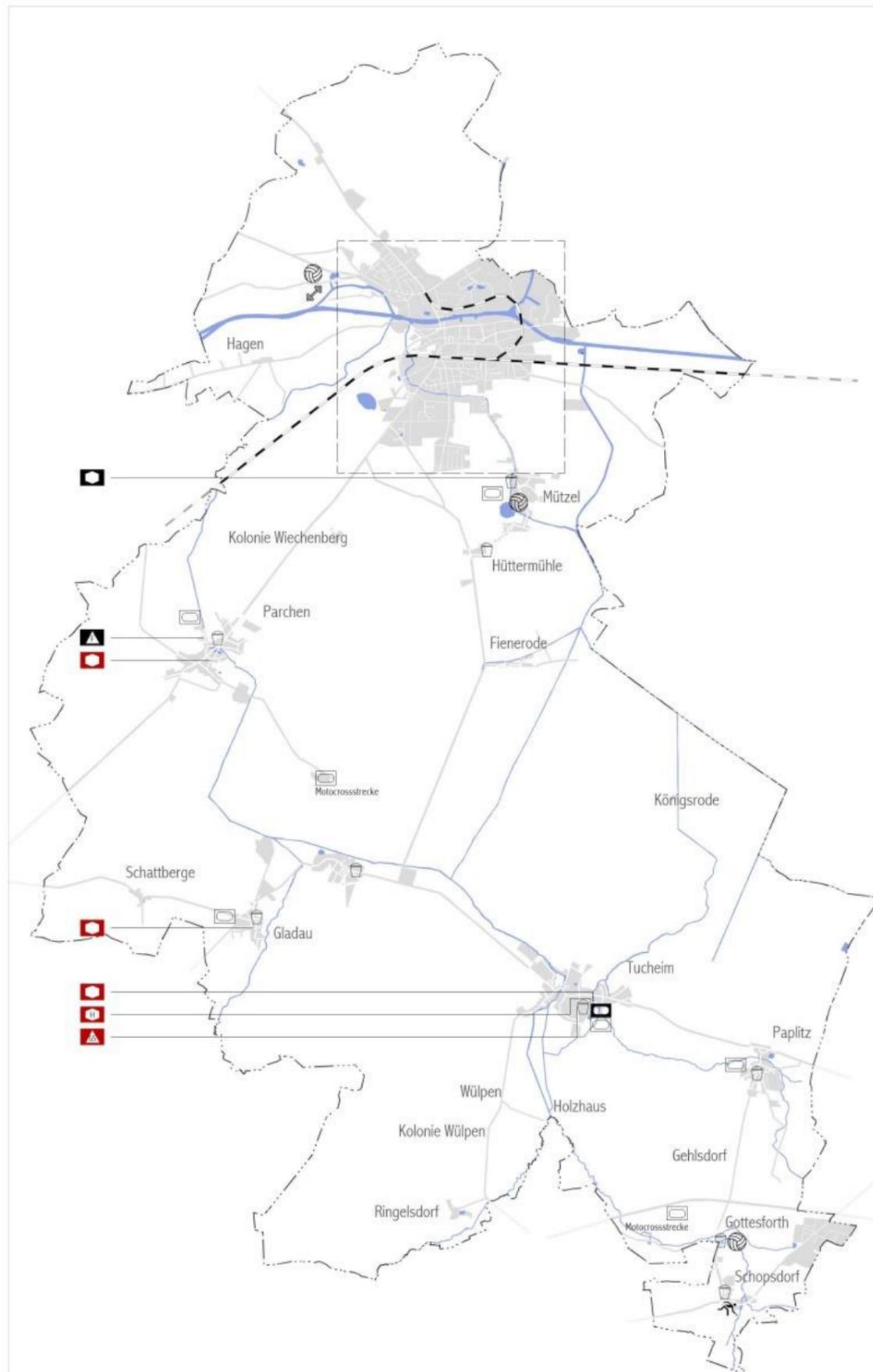
- Sekundarschule (Ganztagsschule) ‚Am Baumschulweg‘, Mützelstraße 50.
- ‚Bismarck Gymnasium‘, Große Schulstraße 5. Der Landkreis realisiert derzeit einen Ersatzneubau des Hauses 2 Jahnstraße. Die Fertigstellung wird bis Ende 2022 erwartet.
- Förderschule mit Ausgleichsklassen ‚Albrecht Dürer‘, Genthiner Straße 54a in Parchen

Privat betriebene Bildungseinrichtungen in Genthin sind die Musikschule ‚Musikeria‘ in der großen Schulstraße sowie das ‚Institut für berufliche Bildung AG‘ IBB in der Karower Straße.

Handlungsfeld: Eine entsprechend rückläufige Zahl an Grundschulern vorausgesetzt prüft die Stadt Genthin angesichts des bestehenden Modernisierungs- und Sanierungsbedarfs entweder die Aufgabe der Grundschule Diesterweg oder deren Nutzung für auswärtige Schulkinder.

⁴⁵ Prognosen und Szenarien sind immer mit Unsicherheiten behaftet. Über diesen Grundsatz hinaus fußen die aktuellen Szenarien auf zwei demografische Besonderheiten, die deren laufende Überprüfung erfordern. Zum einen basiert die Trendprognose auf eine Analyse der jahrgangsspezifischen Veränderungen der letzten 5 Jahre, was die aus heutiger Sicht demografischen Ausnahmejahre 2015, aber auch 2014 und 2016 einbezieht. Zum anderen setzt die Trendprognose die Geburtenquote pro Frau des Jahres 2018 fort, die deutlich höher als noch vor wenigen Jahren ausfiel. Beide Faktoren können dazu führen, dass die Hochrechnung des Trends der letzten Jahre auf das Jahr 2030 zu zu positiven Ergebnissen führt.

⁴⁶ Laut der Landesverordnung zur Schulentwicklungsplanung 2014 (SEPI-VO 2014), gültig bis 2020, ist bei Grundschulen mindestens eine Einzügigkeit erforderlich, bei einer Klassenstärke von mind. 15 Schülern. Die Mindestschülerzahl einer selbständigen Grundschule sollte 60 sein, bei einer Teilschule eines Grundschulverbandes 40.



Sonstige Planzeichen

- Straße innerorts / außerorts
- Bahntrasse
- Gewässer
- Stadtgrenze

Betreuungs- und Bildungseinrichtungen, Sportstätten

- Kindertagesstätte ohne / mit Investitionsbedarf
- Hort ohne / mit Investitionsbedarf
- Schule ohne / mit Investitionsbedarf
- GS = Grundschule
- SEK = Sekundarschule
- GYM = Gymnasium
- F = Förderschule
- M = Musikschule
- IBB = Institut für Berufliche Bildung
- Spielplatz, Einzugsradius 500 m
- Sportplatz / Sporthalle
- Schwimmhalle / Kegelbahn
- Tennisplatz / Radrennbahn
- Sportraum / Beachvolleyballfeld



Kultur

Das Kulturhaus der Kernstadt und die Dorfgemeinschaftshäuser der Ortschaften und Ortsteile sind zentrale Kulturstätten der Stadt Genthin für professionell gewerbliche oder vereinsgetragene und selbstorganisierte Kulturarbeit.

Zentrale ‚institutionelle‘ Orte sind das Genthiner UNION Kino in der Bahnhofstraße, das ‚Kreismuseum Jerichower Land‘ in der Mützelstraße und das Waschmittelmuseum in der Ziegeleistraße. In der Dattelner Straße befindet sich die Stadt- und Kreisbibliothek ‚Edlef Köppen‘.

Das ‚Thomas Morus Haus‘ in Genthin leistet offene Jugendarbeit, betreibt einen Jugendclub, beschäftigt Streetworker und bietet Ferienfreizeiten für Kinder aus bedürftigen Familien.

Handlungsfelder:

- Die Stadt Genthin prüft langfristig die Möglichkeiten eines Neubaus des Kulturhauses.⁴⁷
- Die Stadt setzt sich für den Erhalt des Waschmittelmuseums und beim Landkreis für den Erhalt und die zeitgemäße Qualifizierung des ‚Kreismuseums Jerichower Land‘ am Genthiner Standort ein. Die Museen unterstützen die Bildung einer lokalen und regionalen Identität und stärken somit die Haltefaktoren für alle Generationen.

6.3 Medizinische Versorgung und Betreuung

In Genthin sind 31 Praxen selbständiger Ärzte registriert. Laut kassenärztlicher Vereinigung besteht im Versorgungsbereich Genthin für Hausärzte bzw. dem Versorgungsbereich Jerichower Land für Fachärzte aktuell eine ausreichende ärztliche Versorgung, mit Ausnahme von Kinder- und Jugendpsychiatern. Hier gilt für die gesamte Planungsregion Magdeburg eine Bedarfsdeckung von lediglich knapp 40 %.

Im September 2017 wurde der Genthiner Standort des Johanniter Krankenhauses Genthin-Stendal geschlossen. Ein Teil des Gebäudekomplexes wurde abgerissen. Auf dem Gelände soll ein ‚Johanniter-Quartier‘ entstehen, bei dem ambulante und stationäre Altenpflege mit Angeboten für Tagespflege, betreutes Wohnen und Wohngemeinschaften für Senioren kombiniert werden.

Handlungsfeld: Die Stadt Genthin setzt sich für die Einrichtung einer Portalklinik auf dem Gelände des ehemaligen Krankenhauses ein, in der eine hochwertige und mit stationären Einrichtungen vernetzte ambulante Patientenbetreuung geboten wird.

⁴⁷ Der Pachtvertrag der Stadt Genthin für das Kulturhaus Ziegeleistraße läuft bis zum Jahr 2032.

Hochgerechnet 560 Genthiner Senioren wären im Jahr 2030 pflegebedürftig.⁴⁸ Gleichzeitig wird die Quote der Pflegeübernahme durch Familienangehörige kontinuierlich sinken. In Genthin bestehen aktuell 300 Wohn- und Pflegeplätze für Senioren.

Wohn- und Pflegeplätze in Genthin. Quellen: jeweilige Webseite der Einrichtung.

Einrichtung	Adresse	Träger	Plätze
Diakonissen-Mutterhaus Genthin	Am Birkenwäldchen 4	Diakonie	20 Wohnplätze zzgl. Tagespflege
Seniorenzentrum Genthin	Werderstraße 2	DRK Regionalverband Magdeburg-Jerichower Land e.V.	32 Pflegeplätze
Johanniterhaus Genthin-Wald	Genthin Wald	Johanniter	84 Pflegeplätze
Haus der Generationen	Werderstraße 19	Medizinischer Verein Jerichower Land e. V.	50 Wohn- und Pflegeplätze
Seniorenzentrum "Haus Georg Stilke"	Einsteinstraße 50	Volkssolidarität habilis gGmbH	96 Einzelzimmer und 24 Apartments

Handlungsfeld: Genthin unterstützt private Investoren beim Ausbau der Pflegeplatzkapazitäten und gleichzeitigen Stärkung der vernetzten ambulanten Versorgung in den Wohnquartieren.

In Genthin besteht ein vielfältiges Hilfs- und Unterstützungsangebot für verschiedenste Lebenslagen:

- In der Poststraße 3 betreibt die Diakonie Jerichower Land eine Schwangerschaftsberatungsstelle.
- Der ‚Betreuungsverein‘, Diakonisches Werk, betreut und berät ehrenamtlich Tätige und informiert bezüglich Vorsorgevollmachten und Betreuerverfügungen.
- Der ‚Sozialverband Deutschland e.V. - Ortsverband Region Genthin‘, hilft und berät zu allen Fragen des Sozialrechts.
- Das Diakonische Werk leistet mit der ‚Soziale Wohnhilfe‘ Hilfestellung beim Erhalt bzw. der Beschaffung von Wohnraum, bei Fragen der finanziellen Absicherung und im Umgang mit Behörden und Ämtern.
- Das Diakonische Werk betreibt auch ein soziales Möbellager, wo Bedürftigen mit Möbeln, Lampen, Elektrogeräten u.a. geholfen wird.
- Das Deutsche Rote Kreuz betreibt in der Magdeburger Straße eine Kleiderkammer.
- Das Sozialtherapeutische Zentrum ‚Schloss Ringelsdorf‘ bietet 54 Menschen Suchtkrankenhilfe und als Wohnheim vollstationäre Nachsorge.
- Der ‚Aufbruch‘ e.V. – Verein für Suchthilfe und Prävention bietet Betreutes Wohnen für Suchtkranke, mit der Begegnungsstätte ‚Saftladen‘ einen Integrationstreff in der Einsteinstraße und weitere Angebote.

⁴⁸ Pflegequoten: < 75 Jahre 1,1 %, 75 – 85 Jahre 14,1 %, 85 – 90 Jahre 39,7 %, > 90 Jahre 66,1 %. Alle Daten: Gesundheitsberichtserstattung des Bundes. <http://www.gbe-bund.de>

- Im ‚CJD Beratungszentrum Genthin‘ findet Beratung für Eltern, Kinder, Jugendliche und sonstige Familienangehörige zu allen Themen der Erziehung und Familie statt.
- Die ‚Nestor Bildungsinstitut GmbH‘ bietet Hilfe bei der Heranführung von Personen an den Ausbildungs- und Arbeitsmarkt.

Handlungsfelder:

- Genthin erstellt einen Aktionsplan zur Umsetzung der UN-Behindertenrechtskonvention.
- Die Stadt bemüht sich um den Aufbau eines kommunalen Netzwerkes ‚Inklusion‘.
- Schlüsselmaßnahme: im Rahmen des Programms ‚Örtliches Teilhabemanagement‘ strebt die Stadt Genthin die Einstellung eines Teilhabemanagers an.

Stärken Daseinsvorsorge	Schwächen Daseinsvorsorge
Mittelzentrale Versorgungsfunktion	Vom Handel nichtversorgte Wohnlagen
Quantitativ und qualitativ vielfältige Kinderbetreuungsangebote	
Kulturhaus und Dorfgemeinschaftsäuler	
Relativ gute ärztliche Versorgung	
vielfältige Hilfs- und Unterstützungsangebot	
Chancen Daseinsvorsorge	Risiken Daseinsvorsorge
Steuerungsmöglichkeiten Einzelhandel	Große Spannweite der Prognosen der Bedarfszahlen Kinderbetreuung
Einrichtung einer Portalklinik	Wegfall der Genthiner Museen

7. Grün, Spiel, Sport

7.1 Grün- und Freiflächen

Ziel: Genthin ist eine durchgrünte Stadt, deren vielfältige Grünflächen untereinander und mit der Landschaft vernetzt sind.

Die größte und bedeutendste innenstädtische Grünfläche ist der denkmalgeschützte Volkspark⁴⁹ im nördlichen Stadtteil Altenplathow. Wichtige Freiräume stellen darüber hinaus die Grünflächen entlang des Elbe-Havel-Kanals⁵⁰, dem Altarm Altenplathow⁵⁰ und entlang des Museums-, Fließ- und Mühlengrabens dar.⁵⁰ Hier bieten sich wesentliche Ansatzpunkte für die Weiterentwicklung der Freiraumstruktur.

Im Osten der Stadt sind die Grün- und Freiräume zwischen Berliner Chaussee und Heinigtenweg in Verbindung mit Freizeit- und Sportanlagen für die innerstädtische Naherholung von Bedeutung. Weitere Elemente des innenstädtischen Grünsystems bilden die öffentlichen Grünflächen Bahnhofstraße, Poststraße und Platz des Friedens, die Kleingartenanlagen im nördlichen und südwestlichen Stadtgebiet sowie große private Gartenflächen in der Altstadt. Insbesondere dem das Stadtgebiet querenden Mühlengraben kommt als verbindendes Element zwischen Siedlungs- und Außenraum eine besondere Bedeutung zu.

Die Vernetzung von Grünräumen im Siedlungs- und Außenbereich zu einem System ist für die Stadtentwicklung in Zeiten des Klimawandels (thermische Entlastung) aber auch für die Erholungsfunktion der Genthinerinnen und Genthiner von zentraler Bedeutung.

Handlungsfelder:

- Die Stadt Genthin widmet sich weiter der Qualifizierung bzw. Wiederherstellung der Promenade auf der Südseite des Kanals und deren Anbindung an die Innenstadt sowie ihrer Fortsetzung auf der Nordseite des Kanals zum Altenplathower Altkanal und weiter zur Kirche Altenplathow.
- Die Stadt prüft die Erweiterung des Grünzuges Mühlgraben mittels
 - einer perspektivischen Verzweigung zwischen Magdeburger Straße und dem künftigen potentiellen Badesee im Kiestagebau entlang bestehender Kleingärten,
 - einer Verlängerung über die Magdeburger Straße hinaus bis zur Straße der Freundschaft.

Schlüsselmaßnahmen:

- Die Stadt Genthin erstellt ein Konzept für den Volkspark, das die vorliegenden Ideen zur Nutzungsintensivierung mit den Ansprüchen des Naturschutzes und des Denkmalschutzes zur Deckung bringt.
- Bei einer entsprechenden Handlungsmöglichkeit setzt Genthin sich für eine Verlagerung des Betonwerkes und die Schaffung einer Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Altenplathower Altkanal und Volkspark ein.

⁴⁹ Komplett oder in Teilbereichen geschützter Landschaftsbestandteil.

⁵⁰ Durch das Stadtgebiet fließen die Gewässer 1. Ordnung Fiener Hauptvorfluter und Tuchheim-Parchener Bach. Bei Planungen entlang der Gewässer sind die rechtlichen Bestimmungen zu Gewässerrandstreifen § 50 WG LSA zu beachten.

Kleingärten

Die Stadt Genthin zählt in ihrem Gemeindegebiet ca. 700 Kleingärten in acht Kolonien, alle in der Kernstadt. Ca. 21 ha der kleingärtnerisch genutzten Fläche ist kommunales Pachtland.

Zum Frühjahr 2019 betrug der Anteil nicht genutzter Gärten ca. 15 %.⁵¹ Einzelne Vereine mussten aber eine wesentlich höheren Leerstand verkraften⁵², wie der ‚Birkheide e.V.‘ in der südlichen Kernstadt mit 29 % oder ‚Mühlenfeld e.V.‘ in der nördlichen Kernstadt mit 25 %.

Schlüsselmaßnahme: In Abstimmung mit dem ‚Stadtverband der Gartenfreunde Genthin und Umgebung e.V.‘ prüft die Stadt den Bedarf an einem Kleingartenentwicklungskonzept, das ein strategisches Neuverpachtungsmanagement auf Basis einer langfristigen Entwicklungsperspektive entwickelt.

Friedhöfe

Die Stadt Genthin verfügt über 11 Friedhöfe mit einer Gesamtfläche von ca. 12 ha. Derzeit sind davon rund 1,4 ha belegt. Dies entspricht einer durchschnittlichen Auslastung von 11 %. Der anhaltende Trend zur Urnenbestattung lässt den Schluss zu, dass diese erheblichen Flächenüberkapazitäten dauerhaft sind.

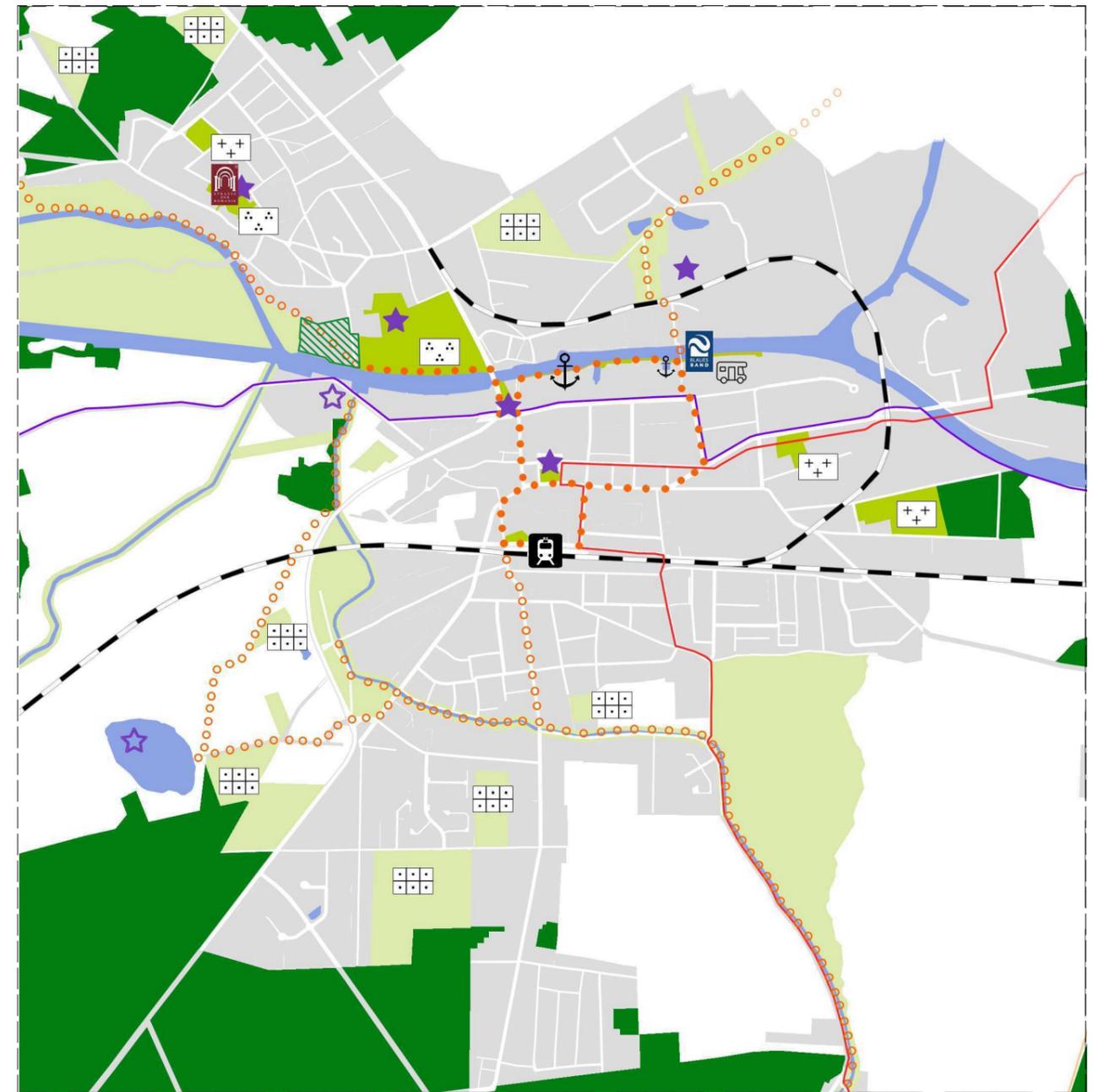
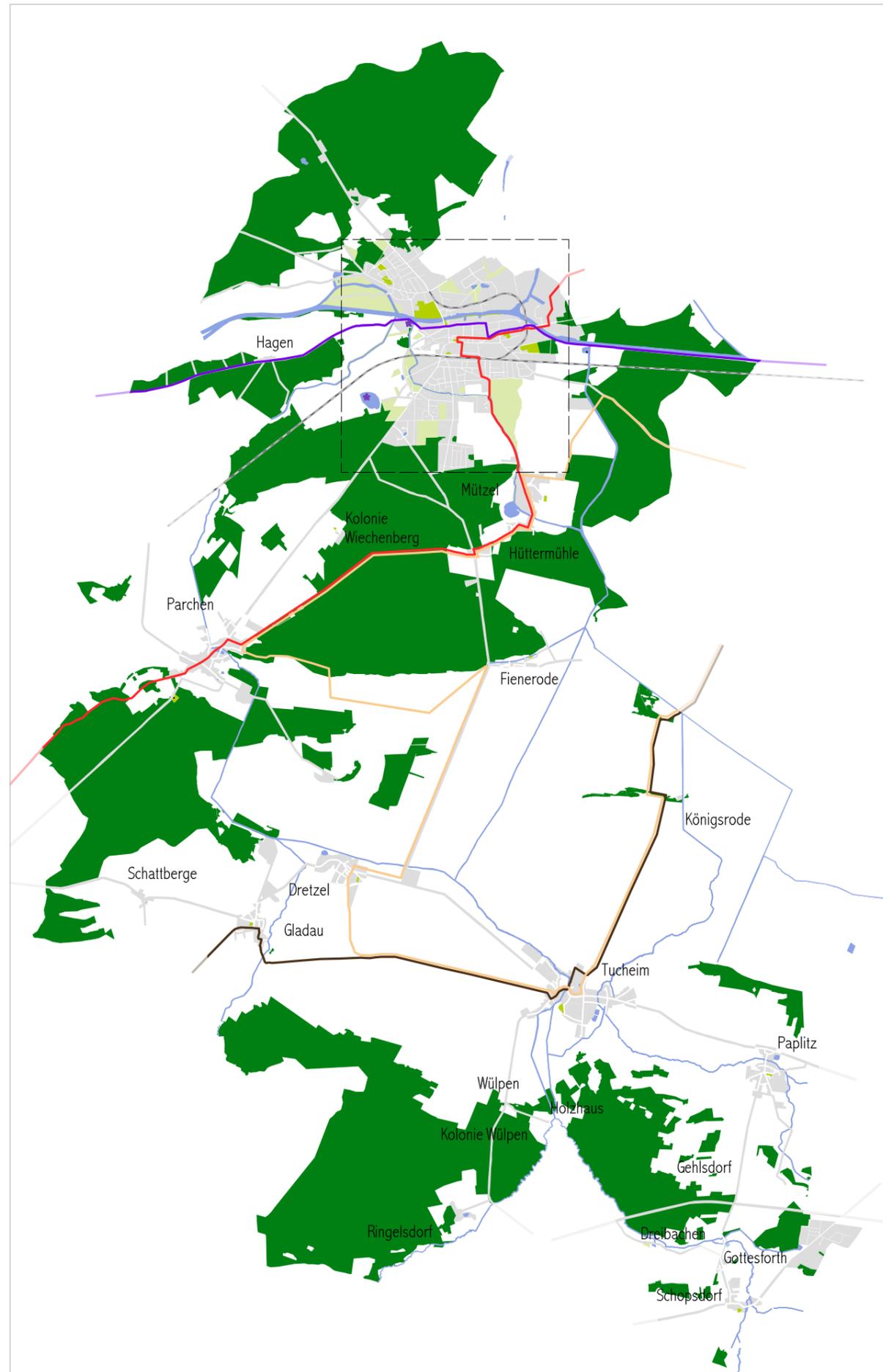
Friedhöfe und deren Auslastung. Quelle: Stadtverwaltung Genthin

Name/Bezeichnung	Fläche gesamt in m ²	belegte Fläche gesamt in m ²	davon Kriegs- gräber in m ²	Flächenaus- lastung in %
Genthin	53.569	5.282	980	10
Altenplathow	13.656	1.623	334	12
Fienerode	3.858	151		4
Parchen	8.800	728		8
Wiechenberg	2.580	102		4
Mützel	5.174	598	8	12
Tuheim	14.200	1.380	23	10
Gladau	3.630	552	8	15
Dretzel	3.830	379		10
Paplitz	5.196	787	3	15
Schopsdorf	5.500	1.733	5	32
Summe	119.993	13.313	1.362	11

Schlüsselmaßnahme: Die Stadtverwaltung prüft in enger Abstimmung mit den Trägern und Ortschaften im Rahmen der Aufstellung eines Friedhofkonzeptes die Relation von Flächenangebot und Nachfrage auf den lokalen Friedhöfen mit dem Ziel, andere Nutzungen für eventuelle Überhangflächen zu definieren sowie die Friedhöfe als Gedenkstätten zu qualifizieren.

⁵¹ Quelle: ‚Volksstimme‘ vom 25.3.19, Angaben nur für Vereine im Stadtverband.

⁵² Die aktiven Gärtner müssen die Pacht der nicht genutzten Gärten mit tragen.



Sonstige Planzeichen

- Siedlungsfläche, Straße innerorts / außerorts
- Gewässer
- Bahntrasse mit Haltepunkt / Stadtgrenze

Grün- und Freiflächensystem sowie Orte touristischen Interesses

- Parkanlage / Friedhof
- Kleingartenanlage / Wald
- sonstiges Grün Bestand / potentielle Erweiterung
- touristische Wegeverbindung Bestand / potentielle Erweiterung
- Ort touristischen Interesses Bestand / Option
- Parkanlage / Friedhof
- Kleingartenanlage / Wald
- sonstiges Grün Bestand / potentielle Erweiterung
- touristische Wegeverbindung Bestand / potentielle Erweiterung
- Ort touristischen Interesses Bestand / Option
- Planung Caravanstellplatz
- Station des Blauen Bandes / ... der Straße der Romanik
- Kreuzfahreranleger / Marina
- Altmarkrundkurs / Elbe-Havel-Kanal-Radweg
- Telegraphen Radweg / Fiener Bruch Tour

1.000 m

7.2 Freizeit und Sportflächen

Spielplätze

Ohne Berücksichtigung der Spielplätze im Areal von Kitas, Hort- und Schuleinrichtungen bietet Genthin seinen aktuell gut 2.000 minderjährigen Einwohnern 18 Spielplätze mit einer Nettofläche von 3.700 qm. Die entspricht durchschnittlich 1,85 qm / Kind und Jugendlicher.

Name/Bezeichnung ⁵³	Nettofläche in m ²
Gröblerstraße	255
Am Fließgraben/Auenw.	287
Am Fließgraben/Kleink.	253
Fichtestraße	210
Volkspark	135
Hasenholztrift	242
Lorenzstraße	445
Marktplatz	42
Jugendplatz Keplerstr./Lorenzstr.	468
Lessingstraße	136
Zillestraße	400
Parchen	140
Mützel	90
Tuheim	44
Schopsdorf	327
Paplitze	135
Dretzeler Lindenanger	50
Gottesforth	60
Gesamt	3.719

Öffentlich zugängliche Spielplätze im Stadtgebiet. Quelle: Stadtverwaltung Genthin.

Handlungsfeld: Die Stadt Genthin baut ihr Angebot an öffentlichen Kinderspielplätzen aus. Prioritäre Standorte sind die Altstadt und die Promenade am Kanal. Vor einer Erneuerung der Bestandsspielplätze wird deren jeweilige Lage hinsichtlich der Erreichbarkeit geprüft.

⁵³ Ohne Spielplätze im Areal von Kitas, Hort und Schuleinrichtungen

Sport

Genthin verfügt über 9 ‚klassische‘ Sportplätze mit einer Nettofläche von gesamt knapp 74.000 qm. Vier dieser Sportplätze befinden sich in den Ortschaften. In Mützel befindet sich zudem noch ein Sportplatz mit informellen Charakter.

Sportplätze mit Angabe der Netto-Fläche.
Quelle: Stadtverwaltung Genthin

Name/Bezeichnung	Nettofläche in m ²
Sportplatz Berliner Chaussee	14.799
GS Umland Sportplatz	2.815
GS Stadtmitte Sportplatz	7.767
GS Diesterweg Sportplatz	2.588
Sportplatz Tuchein Schulstr. 5	12.543
Sportplatz Parchen Genthiner Str.	10.329
Sportplatz Gladau Brandensteiner Str.	8.280
Sportplatz Paplitz Gehlsdorfer Weg	5.304
Sportplatz Sek. "Am Baumschulenweg"	9.500
Tennisplatz Am Birkenwäldchen	524
Gesamt	74.449
Radrennbahn Volkspark	1.400
Beachvolleyballfeld Zernauser (Jugendclub Mützel)	130
Beachvolleyballfeld Schopsdorf (Gottesforth)	240
Gesamt	1.770

Sieben Sporthallen stehen sowohl für den Schulsport als auch für den Vereinssport zur Nutzung bereit. Nur die Sporthalle an der Berliner Chaussee hat allerdings eine ausreichende Flächengröße für Wettkampfsportarten.

Sporthallen mit Angabe der Netto-Fläche.
Quelle: Stadtverwaltung Genthin

Name/Bezeichnung	Nettofläche in m ²
Sporthalle Berliner Chaussee Genthin	900
GS Umland Sporthalle (z.Z. Sanierung) STARK III	493
GS Diesterweg Turnhalle	230
Sporthalle Tuchein Schulstr. 5	450
Judohalle Genthin	144
Kegelhalle Am Birkenwäldchen	360
Kegelbahn Schopsdorfer Dorfstraße 1	146
Sporthalle SV Chemie	180
Sporthalle Baumschulenweg	600
Sporthalle Bismarck – Gymnasium	500
Gesamt	4.003

An der Berliner Chaussee steht darüber hinaus das Hallenbad mit 25m Becken (Nettowasserfläche 312 qm) und angeschlossener Sauna zur Verfügung. In der Kernstadt gibt es weiter einen Tennisplatz, die Radrennbahn im Volkspark sowie die Sportangebote des Kreissportbundes Jerichower Land e.V. am Seedorfer Weg wie ein Beachvolleyballfeld und ein Sportraum. Privatwirtschaftliche Sportmöglichkeiten wie ein Bowlingcenter, Kegelbahnen oder ein Fitnessstudio ergänzen das vorhandene Angebot.

Neben den tabellarisch gelisteten Sportläätzen in den Ortschaften und Ortsteilen findet sich je ein Beachvolleyplatz in Gottesfurth und Mützel. Östlich Parchen befindet sich eine Motocrossstrecke. Ebenfalls als Motocrossübungsstrecke wird die Kiesgrube Paplitz genutzt. Die Bedeutung des Motorsports für die Region wird auch durch die Traditionsveranstaltung Tucheimer ADAC- Enduro „Rund um den Fiener“ des MC Fiener Tuheim e.V. unterstrichen.

Durch den demografischen Wandel nimmt die Bedeutung von Sportstätten als genormte Wettkampfarenen ab, während die Nachfrage von multifunktionalen, in den Alltag integrierten Orten der Bewegung zunimmt. Sport dient dem Wohlbefinden, der Gesundheitsförderung und der sozialen Interaktion. Das Sportstudio, die Nordic-Walking-Strecke oder das Beachvolleyballfeld stehen heute genauso für Sport wie der Sonntagsspaziergang, der per Rad zurückgelegte Arbeitsweg oder Treppensteigen.

Trotz dieses Wandels im Sportleben: der klassische Vereinssport mit seinem hohen Anteil ehrenamtlichen Engagements bleibt ein wichtiger Faktor im sozialen Miteinander der Stadt. Vereinsarbeit und hier insbesondere Sport gilt als der effektivste Integrationsförderer unterschiedlicher Altersschichten, sozialen Gruppierungen und Ethnien. Vereinsförderung ist Integrationsförderung.

Die Stadt Genthin orientiert sich angesichts der demografisch bedingten Veränderungen im Sportwesen an Näherungswerten, die mindestens 1,6 qm / Einwohner normierte Außensportanlagen und 1,0 qm / Einwohner normungebundene Freiflächen vorsieht. Bei den Innensportanlagen sollen mindestens 0,16 qm / Einwohner normierte Hallen und 0,19 qm / Einwohner normungebundene Räume zur Verfügung stehen.⁵⁴

Der Korridor der Einwohnerszenarien 2030 reicht von rund 12.500⁵⁵ -13.400 Einwohner⁵⁶. Daraus ergibt sich folgende Bedarfs- und Angebotsabgleich:

		Bestand	Bedarf gemäß 6. reg. Prognose des Stala LSA	Bedarf gemäß Zuwanderungsszenario
Plätze	Normgerecht	74.000	20.000	21.500
	Informell	1.770	12.500	13.500
Hallen	Normgerecht ⁵⁷	900	2.000	2.150
	Informell	3.103	2.400	2.550
Summe		79.773	36.900	39.700

Sportflächenangebot und -orientierungswert

⁵⁴ Dem Bedarfswandel angepasste neuer Richtwerte der Sportstättenentwicklungsplanungen Berlin, Lübeck, Oldenburg u.a.. Quelle: Sportstättenentwicklungsplanung der Stadt Sangerhausen, Hüllmann & Wehr, Essen. Das Konzept zur Sportentwicklung in Sangerhausen entstand in enger Zusammenarbeit mit dem Ministerium für Gesundheit und Soziales des Landes Sachsen-Anhalt und dem Landesverwaltungsamt und gilt in Sachsen-Anhalt als richtungweisend. Der ebenfalls neu entwickelte „Leitfaden für die Sportstättenentwicklungsplanung“ des Bundesinstituts für Sportwissenschaft baut zur Ermittlung quantitativer Zielwerte auf ortskonkrete Bedarfserhebungen über Befragungen. Solche Befragungsergebnisse liegen für Genthin nicht vor.

⁵⁵ 6. Regionalisierte Prognose des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt.

⁵⁶ „Zuwanderungsszenario“ Büro Westermann.

⁵⁷ Als Kriterium einer normgerechten Sporthalle wurde die Nettoflächenverfügbarkeit für mindestens ein Handballsportfeld (20x40m = 800qm) angesetzt.

Weitere gut 50.000 qm offene Wiesenfläche im Volkspark können darüber hinaus als informelle Sportareale gezählt werden.

In Summe verfügt Genthin über ein flächenmäßig ausreichendes Angebot an Sportstätten. Einem großzügigen Angebot an Sportplätzen und -freiflächen stehen Defizite an Hallenkapazitäten gegenüber.

Handlungsfelder Sport

- Die Stadt Genthin unterstützt weiterhin die Sportvereine der Stadt in ihrer sozialen, gemeinschaftsfördernden Arbeit.
- Bei entsprechenden Handlungsoptionen und an ausgewählten Standorten strebt Genthin die Umgestaltung und Öffnung formeller Sportplätze für die individuelle und spontane Nutzung an.
- Genthin erhöht, so sich eine entsprechende Möglichkeit ergibt, die Sporthallenkapazitäten.
- Genthin entwickelt den regional bedeutsamen Sportstättenstandort (REP) Berliner Chaussee weiter durch die Sicherung und Sanierung der dortigen Sportstätten (energetische Sanierung Hallenbad, Sanierung Kegelbahn, Tennisplatz, Sportplatz) und ggf. der Verschränkung mit kulturellen Angeboten (Prüfung der Reaktivierung des ehemaligen Stadtkulturhauses 'Volksgarten' oder Doppelnutzung von Sportstätten als Kulturstätte).

Ortsgrün⁵⁸

In den Ortsteilen und Ortschaften findet sich eine breite Vielfalt an prägendem Ortsgrün: vom denkmalgeschützten Schloßpark Dretzel über Dorfteiche wie in Paplitz und Schoppsdorf, Schmuckplätze mit Kriegerdenkmälern wie in Gladau und Mützel oder den Ort querende Bachläufe wie in Tuchem und Parchen.

Handlungsfelder und Schlüsselmaßnahmen:

- Die Stadt Genthin eruiert Wege zur Stärkung des ehrenamtlichen Engagements bei der Grünflächenpflege sowohl in der Kernstadt wie in den Ortschaften.
- Die Stadt Genthin prüft Handlungsmöglichkeiten um die Gewässer in Schoppsdorf, Parchen und Mützel dauerhaft zu stabilisieren.

Schlüsselmaßnahme: Die Stadt reaktiviert den ländlichen Weg Mützel-Fienerode.

Stärken Freiflächen und Sport	Schwächen Freiflächen und Sport
Volkspark	Wenig Kinderspielplätze
Vielfältiges Ortsgrün	
Chancen Freiflächen und Sport	Risiken Freiflächen und Sport
Freiflächenentwicklung am Kanal	Entwicklungsrestriktionen aufgrund naturschutzrechtlicher Auflagen
	Trockenheit gefährdet Gewässer in den Ortslagen

⁵⁸ s. auch Kapitel 9.

8. Mobil und versorgt in Genthin

8.1 Mobilität

Ziel: Genthin gewährt allen Bürgerinnen und Bürgern sowie Gästen eine möglichst sichere, effiziente und auch umweltverträgliche Mobilität.

Handlungsfeld: Zur Vermeidung von Mobilitätswängen setzt die Stadt konsequent auf die Innenentwicklung sowohl in der Kernstadt als auch in den Ortschaften und Ortsteilen.

Öffentlicher Nah- und Fernverkehr

Genthin ist mit dem Regionalexpress 1 stündlich per Bahn an die Kreisstadt Burg und die Landeshauptstadt Magdeburg sowie an Potsdam/Berlin angeschlossen. Weitere Regionalverbindungen ab Bahnhof bestehen per Bus nach Tangermünde, Jerichow, Burg und weiteren Nahzielen. Die meisten Buslinien bedienen neben dem Bahnhof auch die zentrale Haltestelle an der Geschwister Scholl-Straße sowie weitere innerstädtische Haltestellen.

Ziel: Jede Bürgerin und jeder Bürger erreicht das Stadtzentrum in einem vertretbaren Aufwand auch ohne eigenes Kraftfahrzeug.

Innerhalb der Kernstadt bietet die Nahverkehrsgesellschaft Jerichower Land mit der Stadtbuslinie 75 werktags sieben, bzw. außerhalb der Schulferienzeiten acht innerstädtische Busverbindungen an. Am Wochenende wird die Linie deutlich seltener, nur mit Taxen⁵⁹ und nur mit mindestens einstündiger Voranmeldung bedient.

Bis auf die Ortsteile Gottesforth und Dreibachen sind alle Ortsteile Genthins, in der Regel zwischen 5 und 18 Uhr, an das regionale Busnetz angeschlossen. Die Anbindung ab 16 Uhr erfolgt i.d.R. per Rufbus mit einer einstündigen Voranmeldefrist. Ringelsdorf und Fienerode (Ort) sind, bis auf wenige reguläre Fahrten, nur per Rufbus erreichbar. Die Fahrtzeiten zum Genthiner Bahnhof variieren erheblich.

Ortschaft/Ortsteil	Fahrtzeiten Bhf Genthin in Minuten			Busverbindungen/Tag ⁶⁰
	Bus kürzeste	Bus längste	Kfz ⁶¹	
Parchen	9	10	8	16
Hagen	9	10	6	10
Mützel	25	26	9	9
Fienerode (B107)	19	40	9	9
Dretzel	24	44	12	8
Tuheim	34	72	15	10
Gladau	29	49	15	8
Papitz	57	83	19	14
Ringelsdorf	69	91	19	8
Schopsdorf	75	100	23	8

⁵⁹ Linientaxi mit beschränkter Platzkapazität. Keine Beförderung von Kinderwagen u.ä..

⁶⁰ In den Schulferien

⁶¹ Kfz-Fahrtzeiten laut google-maps Navigator.

Handlungsfelder:

- Genthin wirbt für sich als Wohnadresse mit der guten Bahnanbindung an den Wachstumsraum Berlin/Potsdam.
- Genthin plädiert für eine Optimierung der Tarifzone zum Verkehrsverbund Berlin-Brandenburg.
- Genthin setzt sich für eine Qualifizierung des Bahnhofs und seines Umfeldes ein, insbesondere mit Blick auf die Reisequalität von Pendlern, aber auch als Empfangsgebäude für bahnreisende Gäste.
- Genthin fordert eine Optimierung der Busfahrtzeiten zu den Genthiner Ortsteilen und Ortschaften insbesondere auch für Schülerbelange und unterstützt Initiativen zur Optimierung des Angebotes mittels angepasster Busgrößen, der Möglichkeit der Fahrradmitnahme, Bürgerbussen, Mitfahrbänken, Mitfahrrapps u.ä..
- Genthin unterstützt die Initiative des Landkreises zur Schaffung barrierefreier Bushaltestellen durch lokale Maßnahmen.

Nichtmotorisierter Verkehr

Ziel: Fußwege in Genthin sind sicher und barrierearm; das Radwegenetz innerörtlich, von allen Ortschaften bzw. Ortsteilen in die Kernstadt, zwischen den Ortschaften bzw. Ortsteilen sowie zu den Nachbargemeinden ist geschlossen.

Straßenbegleitende oder auch straßenunabhängige Radwege existieren in Genthin bislang zur abschnittsweise. Ausgebaute ländlichen Wege übernehmen teilräumlich Verbindungsfunktion (nicht nur) für den nicht motorisierten Verkehr, wie beispielsweise der mit Fördermitteln ausgebaute ländliche Weg Gottesforth-Paplitz einschließlich Anschluss Gehlsdorf mit einer Gesamtlänge von ca. 3,8 km sowie auf die im Rahmen der Bodenordnung ausgebauten ländlichen Wege.

Der Radwegebedarfsplan Sachsen-Anhalt⁶² sieht ergänzenden Radwegebau entlang der Bundesstraßen B1 und der B107 südlich der Kernstadt vor. Der B1-Abschnitt Kernstadt-Parchen hat landesweit die zweihöchste Priorität, der Bau soll 2021 beginnen.⁶³ Die anderen Radwegebauprojekte der Landesstraßenbaubehörde im Stadtgebiet (B1 südwärts Parchen, L54 Gladau - Schattberge und weiter zur B1 sowie B107 Paplitz - Tucheim – Hüttermühle) sind in der Priorität deutlich nachgeordnet.

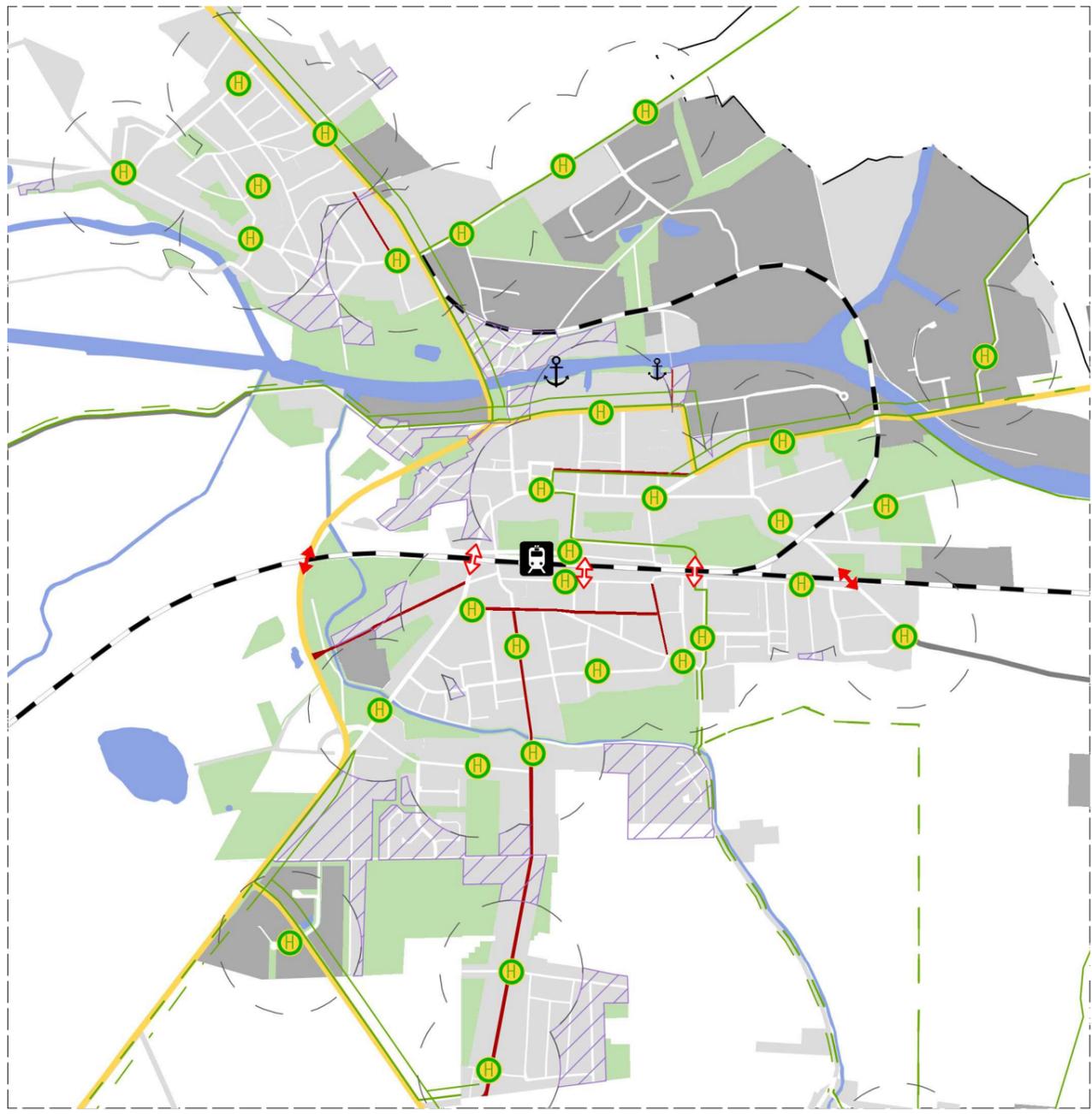
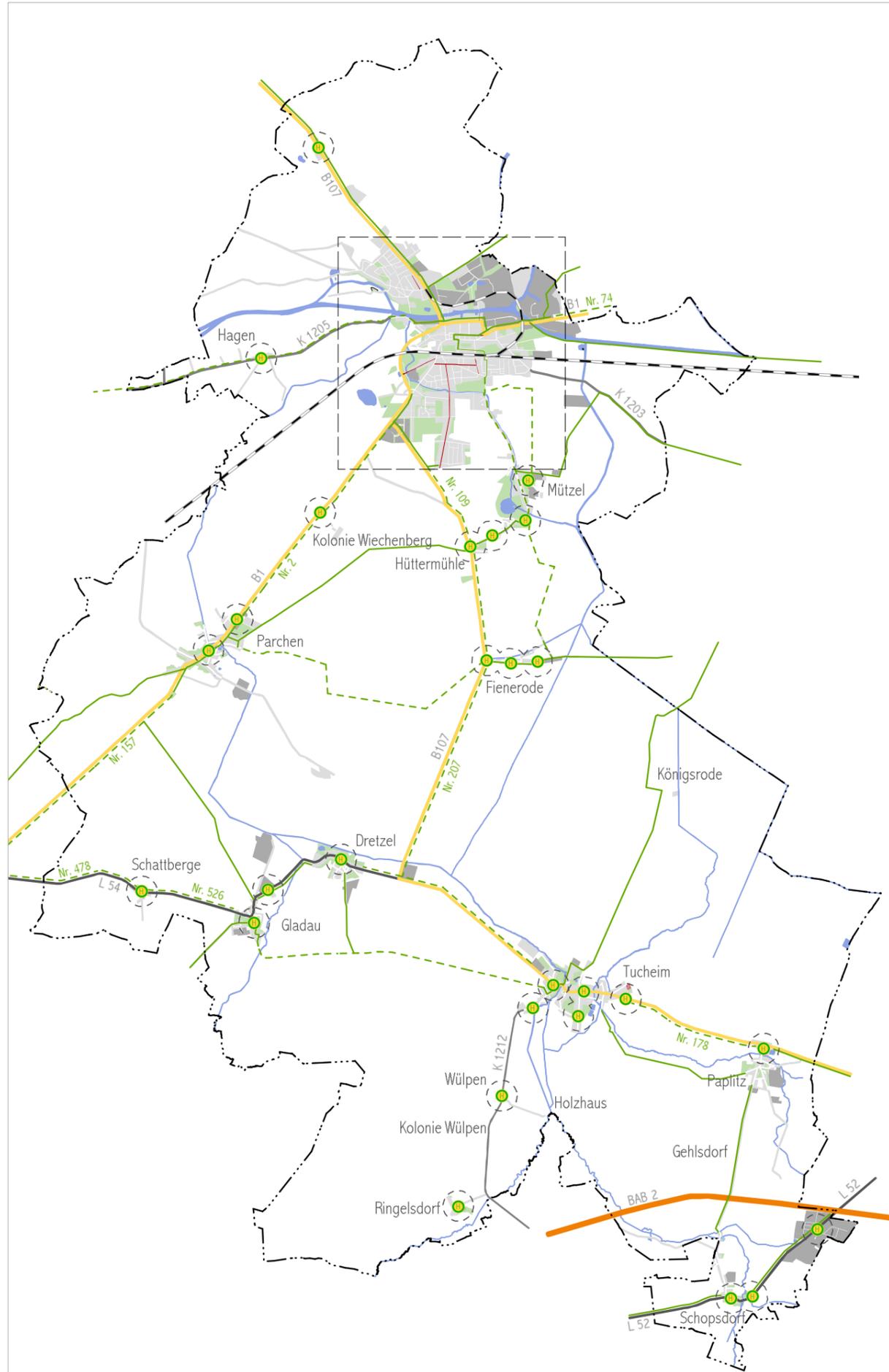
In der Verantwortung der Stadt als Bauträger verfolgt Genthin für Radfahrer den Streckenausbau Fienerode-Hüttermühle-Mützel-Genthin sowie Tucheim-Gladau.

Handlungsfelder:

- Genthin baut Barrieren im Wohnumfeld ab. Jede Baumaßnahme wird mit der Gleichstellungs- und Behindertenbeauftragten abgestimmt.
- Genthin unterstützt Initiativen zur Förderung der Nutzung von E-Bikes oder Pedelecs, u.a. mit der Prüfung der Installation von Ladestationen an strategischen Standorten (Rathaus, Bahnhof, ...)
- Die Stadt Genthin verfolgt das Ziel einer qualitativ ansprechenden Erschließung des südlichen Kanalufers für Radtouristen und Fußgänger.

⁶² Stand 12/2016.

⁶³ „Baustart für jahrzehntelang geforderten Radweg zwischen Parchen und Genthin mitgeteilt“, Erstellt: 01.10.2019 auf www.meetingpoint-ji.de, aufgerufen am 14.11.2019.



Sonstige Planzeichen

- überwiegend Wohn- und Mischgebietsfläche
- Gewerbefläche
- Grünfläche
- Gewässer
- Stadtgrenze

Verkehrssystem

- Autobahn / Bundesstraße
- Landesstraße / Kreisstraße
- Straße innerorts / außerorts
- priorisierte Straßensanierung
*Aussagen zu den Ortsteilen im jeweiligen Portrait
- Bahntrasse mit Haltepunkt
- Querungsstelle Bahn Kfz. / Fußgänger
- Bushaltestelle
- Einzugsradius 300 m innerhalb / außerhalb
- Radweg Bestand / Planung
Nr.: Radwegebedarfsplan LSA*
- Kreuzfahrtsanleger / Marina

- Die Stadt unterstützt Vorhaben zur Qualifizierung der touristisch relevanten Radrouten durch das Stadtgebiet sowie das Vorhaben der knotenpunktbezogenen Radwegeführung auf Kreisebene.
- Genthin unterstützt Initiativen zur Ausschilderung von Wanderwegen insbesondere im südlichen Stadtgebiet.
- Die Stadt Genthin setzt sich im Rahmen ihrer Möglichkeiten für eine schnellere Umsetzung der Radwegebauvorhaben des Landes ein. Wo möglich, schafft die Stadt Genthin alternative Radrouten durch die Ertüchtigung des ländlichen Wegebbaus.
- Reichen die Straßenbreiten nicht für den Radwegebau, werden innerörtliche Radwegevernetzungen über Geschwindigkeitsbeschränkungen auf Tempo 30 verfolgt.

Schlüsselmaßnahmen:

- Radstreckenausbau Fienerode-Hüttermühle-Mützel-Genthin
- Radstreckenausbau Tuchem-Gladau.
- Optimierung der Radabstellanlagen am Bahnhof hinsichtlich Platzangebot und Sicherheit.

Motorisierter Individualverkehr

Die Kernstadt von Genthin und die Ortschaften Parchen, Tuchem und Paplitz sind über die B1 und die B107 leistungsstark in das bundesdeutsche Fernstraßennetz eingebunden. Über den Elbe-Havel-Kanal ist Genthin darüber hinaus an das Bundeswasserstraßennetz angeschlossen. Der Kanal hat sowohl im Güterverkehr als auch für die Freizeitschifffahrt Bedeutung.⁶⁴

Die A2 quert das südliche Stadtgebiet und ist von der Kernstadt aus sowohl in Richtung Magdeburg/Hannover als auch in Richtung Berlin jeweils in rund 30 Minuten Fahrzeit erreichbar. Der Ortsteil Schoppsdorf und der Industrie- und Gewerbepark ‚Am Fläming‘ liegen unmittelbar an der A2.

Über die L52 und die L54 sowie fünf Kreisstraßen sind auch die anderen Genthiner Ortsteile und Ortschaften gut an das überlokale Straßennetz angebunden.

Grundsatz: Das Genthiner Straßennetz ist in seiner Ausdehnung und Dimensionierung ausreichend. Straßenneubaubedarf besteht nicht. Genthin konzentriert sich auf den Erhalt und die Reparatur des bestehenden Netzes.

Die Stadt Genthin hat auf Basis einer Bedarfsanalyse einen gesamtstädtischen Maßnahmenplan mit Prioritätensetzungen zum Straßenausbau erarbeitet. Die Abarbeitung dieses Plans reagiert allerdings auch jährlich auf sich ändernde Rahmenbedingungen.

⁶⁴ Siehe auch Kapitel 3 „Arbeit und Wirtschaft“.

Handlungsfeld: Beim grundhaften Straßenausbau stehen aktuell in der Warteschleife. Kernstadt:

- Große Schulstraße (u.a. Schulwegsicherung); Straße der Freundschaft; Friedensstraße, Dürerstraße; Breitemark; Martha-Brautzsch-Straße; Teilabschnitt Mützelstraße.

Ortsteile:

- Fienerstraße in Fienerode; Am Mühlenberg in Parchen; Parkstraße inkl. Brücke Parchen; Mützler Straße/Windmühlenweg – Teilabschnitt Mützel.

Neben dem grundhaften Straßenausbau erfolgen Unterhaltungsmaßnahmen auf Basis einer jährlichen Sichtkontrolle.

8.2 Stadttechnik und Digitalisierung

Wasserver- und entsorgung⁶⁵

Die Frischwasserversorgung und Abwasserbeseitigung der Stadt Genthin 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 Schopsdorf wird durch ein Wasserwerk versorgt, welches sich im Industrie- und Gewerbepark „Am Fläming“ befindet. Über die Wasserversorgungssatzung und die Abwasserbeseitigungssatzung besteht Anschluss- und Benutzungszwang an das Versorgungssystem.

Die Ortsteile 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.

Die Trinkwasserversorgung im Ortsteil Gehlsdorf erfolgt durch Wassergewinnungsanlagen auf den Grundstücken vor Ort.

Die zentrale Kläranlage für das Stadtgebiet befindet sich auf dem Firmengelände der Refood GmbH in der Kernstadt Genthin und bedient neben der Kernstadt auch die Ortschaften bzw. Ortsteile Mützel und Hüttermühle. Gladau, Dretzel, Tuchein, Ringelsdorf, Wülpen, Paplitz und Schopsdorf sind an die Kläranlage Tuchein angebunden.

Die Ortschaft Parchen führt ihr Abwasser in 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.

Handlungsfeld: Der Trinkwasser- und Abwasserverband Genthin (TAV) prüft den Neubau einer kommunalen Kläranlage.

⁶⁵ Die Darstellung wurde im Wesentlichen der Begründung des Flächennutzungsplans von 2016 entnommen.

Elektroenergie-, Gasversorgung und Fernwärmeversorgung⁶⁵

Das Stromversorgungsnetz in der Kernstadt Genthin sowie den Ortsteilen wird von der e.on Avacon AG betrieben. Das Umspannwerk Genthin liegt nordwestlich der Kernstadt.

Auch die Gasversorgung der Kernstadt Genthin wird durch die e.on Avacon AG sichergestellt. Das Ferngasleitungsnetz wird durch die ontras Gastransport GmbH betrieben.

In der Kernstadt werden die südlichen Stadtquartiere Heimstädten, Erlenweg, Baumschulenweg/Ahornstraße, Baumschulenweg, Gröblerstraße, Uhlandstraße, Einsteinstraße sowie Mietwohnungsbestände in der Schillerstraße fernwärmeversorgt. Die Fernwärmeversorgung erfolgt ebenfalls durch die e.on Avacon AG.

Digitalisierung⁶⁶

Der Breitbandausbau in der Stadt Genthin, teils räumlich durch den Bund gefördert, wurde durch die Deutschen Telekom GmbH zwischenzeitlich abgeschlossen.⁶⁷ Es besteht eine flächendeckende Versorgung aller Haushalte im Landkreis mit mindestens 30 Mbit/s Downloadgeschwindigkeit. Jedem Unternehmen in Gewerbegebieten stehen mindestens 100 Mbit/s Up- und Downloadrate zur Verfügung.⁶⁸ Eine noch höhere Bandbreite kann durch die Verlegung des Glasfaserkabels bis in die Häuser erreicht werden. Dies ist möglich, wenn sich eine ausreichende Anzahl von Interessenten in den einzelnen Ortschaften findet.

Handlungsfeld: Bei Straßenbaumaßnahmen wird geprüft, ob die Verlegung von Leerrohren zum weiteren Ausbau des digitalen Hochgeschwindigkeitsnetzes sinnvoll ist.

Stärken Mobilität und Versorgung	Schwächen Mobilität und Versorgung
Gute Verkehrsanbindung für Kfz und Bahnnutzer	Ungenügende Busanbindung vieler Ortsteile
Abgeschlossener Breitbandausbau	Noch fragmentarisches Radwegenetz
Chancen Mobilität und Versorgung	Risiken Mobilität und Versorgung
Optimierung der Tarifzone zum Verkehrsverbund Berlin-Brandenburg	Lange Umsetzungszeiträume der geplanten Radwege entlang Bundes- und Landesstraßen
Trimodaler Verkehrsknoten	

⁶⁶ Im Wesentlichen sind die nachfolgenden Aussagen der Webseite des Landkreises Jerichower Land vom 11.2.2020 entnommen: „Aktueller Versorgungsstatus in der Stadt Genthin“

⁶⁷ Der Abschluss des Ausbaus bedeutet nicht automatisch die Verfügbarkeit einer verbesserten Bandbreite - dazu ist noch die technische Aufschaltung notwendig.

⁶⁸ Siehe auch Kapitel 3, Arbeit und Wirtschaft, Handlungsfeld Nr. 7 auf S. 25.

9. Ortschaftsentwicklung

Durch die Eingemeindungen der letzten rund 20 Jahre wurde aus der Stadt Genthin die Stadtlandschaft Genthin. 7 Ortschaften mit 15 Ortsteilen auf 270 km² bedingen, dass die Stadtentwicklung von Genthin neben den Kernstadt auch die Entwicklung des ländlichen Raums umfasst. Die heutige Stadtstruktur wird geprägt von unterschiedlichen, autarken Gemeinwesen mit individueller historischer Entwicklung, sowie einer mehr oder weniger großen räumlichen, sachlichen und emotionalen Distanz zur Kernstadt.

Genthin verfolgt das Ziel, diese strukturelle Vielfalt zu erhalten und gleichzeitig eine gemeinsame Identität auszubilden. Den jeweiligen Dorflagen wird eine nachhaltige und ihrer Prägung angemessene Entwicklungsperspektive eingeräumt. Die verschiedenen Gemarkungen tragen gleichzeitig eine gemeinsame Verantwortung für die Entwicklung der Gesamtstadt sowie für die jeweils anderen Orts- und Stadtteile.

Grundsätze bei der Entwicklung der Genthiner Ortschaften:

- Im Interesse lebenswerter und attraktiver Ortschaften wird der lokale Bauwillen nach Möglichkeit auf die Reaktivierung von Baulücken, Brachen sowie leerstehenden Gebäuden / Höfen gelenkt.



- Es wird gesichert, dass in jeder Ortschaft durch Arrondierung bzw. Innenentwicklung nach § 34 BauGB ein hinreichendes Bauflächenangebot für den Eigenbedarf nach Definition ‚Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010‘ zur Verfügung steht.
- Die meisten Ortschaften verfügen über eine gute technische Infrastruktur. Viele Straßen und Leitungsanlagen sind saniert. Der Ausbau des Breitbandanschlusses ist in Umsetzung. Die Ortschaften werden auch zukünftig Orte kommunaler Investitionen sein, gleichrangig zur Kernstadt.



- Der enge gesellschaftliche Zusammenhalt in den Ortschaften, der von engagierten Ortsbürgermeistern und Ortschaftsräten sowie einem vitalen Gemeinwesen (FWW, Sportvereine, Dorffeste etc.) geprägt wird, ist als hoher sozialer Wert zu würdigen. Nachbarschaftliches Miteinander hilft, fehlende Versorgungs- und Betreuungsinfrastruktur zu kompensieren. Genthin unterstützt diesen Zusammenhalt durch die Sicherung verschiedener Treffmöglichkeiten in den Ortschaften wie Dorfgemeinschaftshäuser, Treffpunkte im Freien u.ä.



Ringelsdorf-Gutshaus



Schepsdorf Dorfstraße



Vogelbeobachtung
Königsrode

- Genthin prüft, wie den Ortschaften im Rahmen ihrer Möglichkeiten unbürokratisch mehr Spielraum für eigene Aktivitäten und Entscheidungen eingeräumt werden kann, wie bei bürgerschaftlicher Eigeninitiative zur Grünflächenpflege, für Kleinreparaturen an Gemeindeeinrichtungen oder für Vorhaben zur Stärkung des Ehrenamtes etc.
- Die Kommunikation zwischen Ortschaften und Stadtverwaltung wird laufend auf Verbesserungsmöglichkeiten überprüft.
- Genthin fordert eine Optimierung der Busanbindung der Genthiner Ortsteile und Ortschaften, insbesondere auch für Schülerbelange, und unterstützt Initiativen zur Optimierung des Angebotes mittels angepasster Busgrößen, der Möglichkeit der Fahrradmitnahme, Bürgerbussen, Mitfahrbänken, Mitfahrapps u.ä..



Tuchein-Kirche



Wiechenberg



Wülpen

9.1 Parchen mit Wiechenberg

9.1.1 Ausgangssituation

Der Ort Parchen liegt ca. 7 Kilometer südwestlich von Genthin und gehört seit 2002 zur Stadt Genthin. Vom Bahnhof Genthin aus ist Parchen über die B1 mit dem Auto in ca. 8 Minuten bzw. in ca. 23 Minuten mit dem Fahrrad zu erreichen. Die entlang der Strecke gelegene Kolonie Wiechenberg erreicht man in ca. 7 bzw. 16 Minuten.

Die Gemarkung Parchen weist weite Waldbestände auf. In nordöstlicher Richtung erstreckt sich das Waldgebiet Große und Kleine Kienheide, südlich schließt das Waldgebiet Kappenberge an. Westlich von Parchen befinden sich vor allem ausgedehnte Wiesenbereiche. Dort weist der Regionale Entwicklungsplan (REP)⁶⁹ auch größere Flächen als Vorranggebiet für Natur und Landschaft bzw. Landwirtschaft aus. Entlang des Parchener Baches besteht zudem ein Vorranggebiet für Hochwasserschutz sowie ein Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung.

Das geplante Landschaftsschutzgebiet ‚Vorfläming-Fiener Bruch‘ reicht im Südwesten und Osten punktuell bis an den Ortsrand von Parchen.

Siedlungsgeschichte und Ortsbild

Erstmals wurde Parchen im Jahr 1108 urkundlich erwähnt. Eine erste Kirche ist für das Jahr 1147 nachgewiesen. 1220 wurde eine östlich von Parchen errichtete Burg an den südlichen Ortsrand verlegt. Im Dreißigjährigen Krieg war Parchen zeitweise unbewohnt.

Die Mitte des 18. Jahrhunderts vorgenommene Entwässerung des Fiener führte zu einem wirtschaftlichen Aufschwung Parchens. Zur Bewirtschaftung der neugewonnenen landwirtschaftlichen Fläche wurden gezielt Kolonisten angesiedelt. In diese Zeit fällt die Entstehung Wiechenbergs.

Auf dem Gebiet der Burganlage entstand im 18. Jahrhundert ein Herrenhaus mit barocker Parkanlage. Nach einem Großfeuer, das fast den gesamten Ort zerstörte, wurde zwischen 1830 und 1832 das heutige Gutshaus von Friedrich August Stüler im klassizistischen Stil umgebaut. Den das ‚Schloss Parchen‘ umgebene Park wurde nach Plänen von Peter Joseph Lenné gestaltet. Schloss und Schlosspark bilden heute die räumliche Mitte des Ortes. Durch die Verlegung der ehemals den Park umfahrenden B1 quer durch die Anlage ist das Schloss-Park-Ensemble heute stark beeinträchtigt. Weitere bedeutende Einzelbauten in Parchen sind die im Stil der Romanik gehaltene evangelische Dorfkirche, die Bockwindmühle aus dem Jahr 1840 sowie das dem Schloss gegenüber gelegene ‚Rittergut Parchen‘.

Die mit der Ansiedlung im 18. Jahrhundert vorgenommene Parzellierung lässt sich noch heute im Ortsbild nachvollziehen. Dreiseitenhöfe mit zur Straßenseite traufständig ausgerichteten Wohngebäuden sind ortsbildprägend. Die Bebauung reiht sich im Siedlungskern entlang der Straßen und charakterisiert Parchen als Reihendorf. Jüngere Einzelhausbebauung findet sich vor allem im Nordosten der Dorflage.

Für Parchen liegt ein Dorferneuerungsplan von 1996 vor.⁷⁰

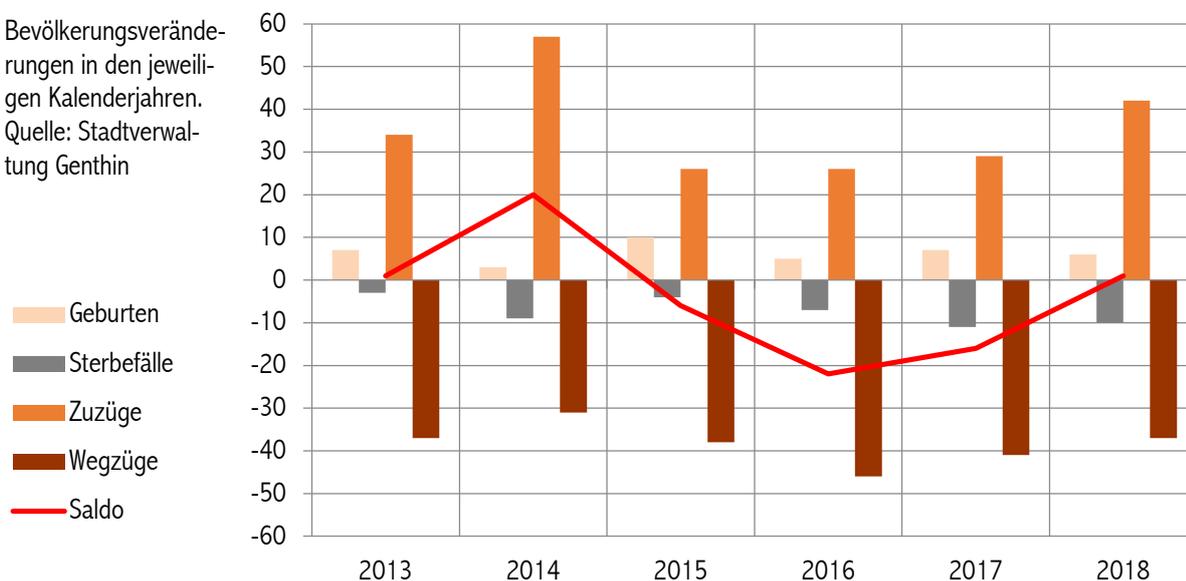
⁶⁹ s. Regionaler Entwicklungsplan Magdeburg, 2. Entwurf, a.a.O.

⁷⁰ „Dorferneuerung Parchen“, APEG Altmärkische Planungs- und Entwicklungsgesellschaft, Tangerhütte 1995/96.

Einwohnerentwicklung

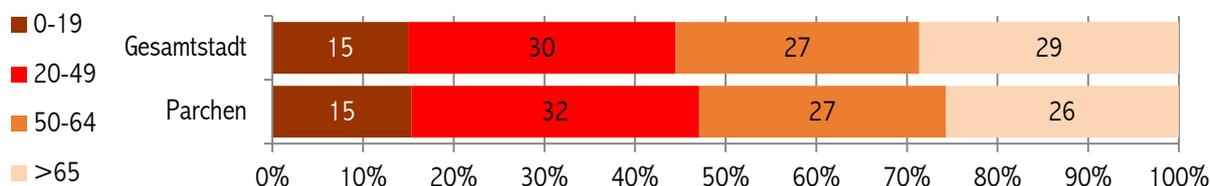
Im Ortsteil Parchen lebten zum 31.12.2018 778 Menschen, in Wiechenberg 31. Entsprechend umfasste die Ortschaft Parchen 809 Einwohner. Die Ortschaft erfährt seit 2013 im Saldo einen leichten Einwohnerverlust von - 3 % bzw. 22 Bewohnern.

Bevölkerungsveränderungen in den jeweiligen Kalenderjahren.
Quelle: Stadtverwaltung Genthin



Altersgruppenanteile in % zum 31.12.2018.
Quelle: Stadtverwaltung Genthin

Die Altersstrukturverteilung von Parchen entspricht in etwa der der Gesamtstadt. Der Altersgruppenanteil der 20-49 jährigen, der potentiellen Elterngeneration, liegt in Parchen etwas über dem der Gesamtstadt, der Anteil der Bewohner im Rentenalter darunter. Mit 47 Jahren liegt das Durchschnittsalter um 2 Jahre unter dem der Gesamtstadt.



Daseinsvorsorge und Gewerbe

Mit den ‚Parkspatzen‘ am Schloss verfügt Parchen über eine Kindertagesstätte mit rund 60 Plätzen. An der Genthiner Straße befindet sich zudem die ‚Albrecht-Dürer Schule‘, eine Förderschule mit Ausgleichsklassen in Trägerschaft des Landkreises.

An der Kirchstraße, neben der zum Dorfgemeinschaftshaus ‚Klapperhalle‘ umgebauten ehemaligen LPG-Halle, liegt der Parchener Spielplatz. Eine weitere Spiel- und Sportanlage mit Fußball- und Beachvolleyballfeld befindet sich nördlich der ‚Albrecht-Dürer-Schule‘, ein kleiner Festplatz und eine Außenkegelbahn an der Parkstraße.

Die Parchener Feuerwehr hat ihren Stützpunkt an der Straße Sandberg. Seit Mitte 2013 besteht dort auch das Angebot einer Jugendfeuerwehr.

Der Förderverein Schloss Parchen e.V. dokumentiert und archiviert seit 2007 Informationen über das Leben des Landadels und ermöglicht die Besichtigung des Schlosses. In diesem Zusammenhang bietet der Verein auch Schulprojekte zur Geschichtsvermittlung an.

Vor Ort sind mehrere Gewerbebetriebe aus dem Bereich Dienstleistung und Handel ansässig. Hierzu zählen u.a. eine Fleischerei, eine Leinölmühle, eine Gaststätte und eine Pension. Der einzige Nahversorger im Ort schloss 2012.

Parchen ist vor allem durch die Landwirtschaft geprägt. Unter den aktiven Betrieben befindet sich auch ein Biohof. Größte Einzelbetriebe sind eine Schweinezucht und eine Rinderzucht auf der Gewerbefläche Steinstraße. Auf der Gewerbefläche am nördlichen Ortsausgang wirtschaften u.a. eine Tankstelle, eine Firma für Sicherheitstechnik und ein Landmaschinenhändler.

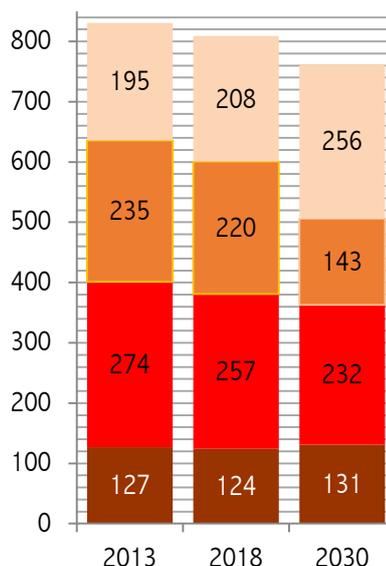
SWOT Analyse⁷¹

Stärken	Schwächen
Hohes Engagement der Einwohner, funktionierende Vereinsarbeit	Zu viel Durchgangsverkehr, zu hohe Fahrgeschwindigkeit auf B1
Kleinbetriebe als Arbeitgeber vor Ort	Brückensperrung in der Parkstraße
Angebot und Auslastung Kindergarten und Hort	Unzureichende Anbindung an Genthin per ÖPNV und Rad
Viele junge Familien, gutes Verhältnis zwischen den Generationen	Nutzung der Pareyer Straße als Umleitungsstrecke für Schwerlastverkehr
	Keine Nahversorgung
Chancen	Risiken
Angebot an Wohnbauflächen	
Ausbau der touristischen Potentiale	

9.1.2 Ortsperspektive und städtebaulicher Handlungsbedarf

Einwohnerprognose

Bis zum Jahr 2030 würde sich, wird die Trendprognose Realität, der Einwohnerverlust aufgrund des Alterungsprozesses in der Ortschaft verstärken. Parchen würde 762 Einwohner zählen und gegenüber 2018 im Saldo nochmal sechs Prozent seiner Einwohner verlieren. Absolut wie relativ würde Zahl und Anteil der Bewohner im Alter 65+ zulegen, von heute 26 % auf 34 %. Blicke die mit 1,7 Kindern pro Frau relativ hohe Geburtenquote der Gesamtstadt im Jahr 2018 gleich, würde sich die Zahl der Minderjährigen bis 2030, trotz einer „schrumpfenden“ Elterngeneration, stabil halten bzw. nochmal leicht zulegen.

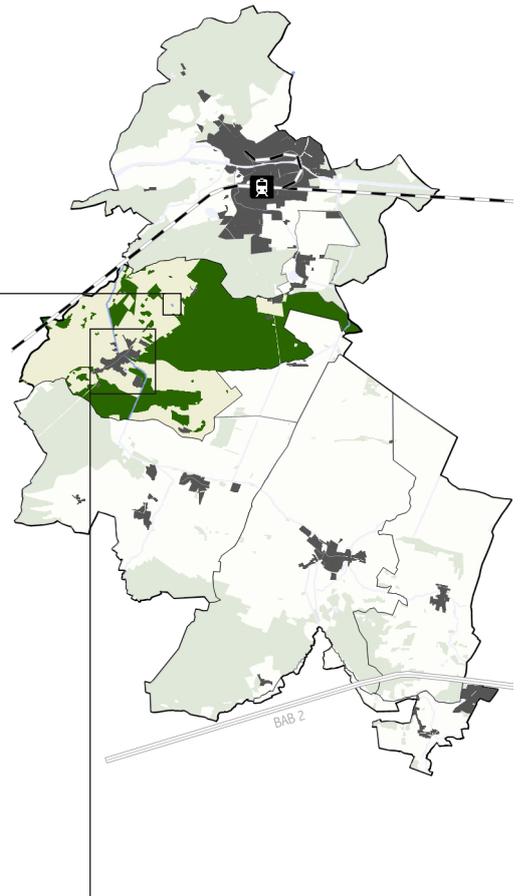
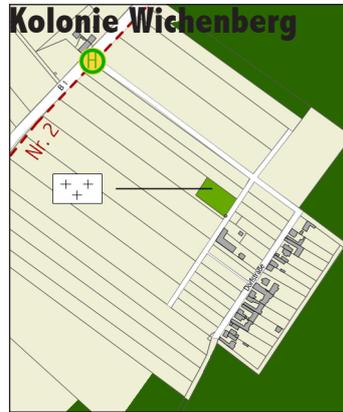


Trend- und Altersstrukturprognose der Einwohnerentwicklung 2030 in absoluten Zahlen.

- >65
- 50-64
- 20-49
- 0-19

⁷¹ Auf Grundlage der Ergebnisse der Ortschaftswerkstatt vom 27.8.2019

- Wohn- und Nichtwohngebäude in dörflicher Typologie / Eigenheim
- mehrgeschossiges Wohngebäude / Gewerbegebäude
- Gastgewerbe / Nahversorgung
- Gebäude des Gemeinwesens
- Gemeindeverwaltung
- Kirche
- Dorfgemeinschaftshaus
- Kulturelle Einrichtung
- Feuerwehr
- Kita Bestand / Planung
- Jugendeinrichtung
- Therapiezentrum
- Sporthalle
- Schule
- prägendes Objekt, Ensemble
- Bushaltestelle
- Ruine, Leerstand ohne Anspruch auf Vollständigkeit / Baupotential, R = Reserve
- Wohnbaufläche / Mischbau- und Dorffläche
- Gewerbefläche / Sonderbaufläche
- Wasserfläche / Landwirtschaftsfläche
- Waldfläche, Gehölz / sonstige Grün- oder Gartenfläche
- öffentliche Grünfläche
- Friedhof
- Sportplatz, Bolzplatz, Volleyballfeld
- Spielplatz
- Parkanlage
- Kleingartenanlage
- Straße
- Straßensanierung
- Radweg Bestand / Planung



Entwicklungsperspektiven

Parchen ist aufgrund seiner guten verkehrlichen Lage an der B1 zwischen Genthin und Burg, seiner Gemeinwesenangebote und seiner zumindest rudimentär existierenden Versorgungsangebote ein Siedlungskern im südwestlichen Genthin. Ggf. auch nicht gewinnorientierte Initiativen zur Reaktivierung einer Grundversorgung im Ort wären im gesamtstädtischen Interesse und würden entsprechend unterstützt.

Die Perspektive eines weiteren Einwohnerrückgangs, bei absoluter Zunahme der Bewohnerschaft im Rentenalter, gibt entsprechenden Vorhaben zu Anpassung des Wohnraums sowie des öffentlichen Raums und der Unterstützung der Selbsthilfepotentiale der Dorfgemeinschaft eine entsprechend hohe Priorität.

Mit seinen Baudenkmalern, dem bestehenden Gastgewerbe und der Lage an den touristisch relevanten Radrouten ‚Altmarkrundkurs‘ und ‚Fiener Bruch Tour‘ sowie dem überregional bedeutenden Wanderweg von Genthin Richtung Hohenseeden⁷² hat Parchen ausbaubare touristische Möglichkeiten. Die weitere Profilierung von Schloss und Park als Ort touristischen Interesses birgt hier das größte Potential.

Die Stadt Genthin setzt sich dafür ein, die Bauflächen am nordwestlichen Mühlenberg sowie die Motocrossstrecke Parchen, gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt, nicht in das geplante LSG ‚Vorfläming-Fiener Bruch‘ einzubeziehen.

Bauliche Entwicklung

Zum Jahresende 2018 standen in Parchen rund 30 Bauplätze für den Eigenheimbau zur Verfügung, sowohl im Rahmen rechtskräftiger Bebauungspläne als auch in Form von Baulücken im Innenbereich. Raumordnerisch sind in Parchen nur Bauflächen für den Eigenbedarf der Ortschaft zulässig, so dass das aktuelle Angebot als ausreichend bezeichnet werden kann. Im nördlichen Bereich der Grünwaldstraße bestehen zudem noch Reserveflächen für Wohnungsbau.

Priorität vor neuen Bauflächen hat die (Re)Aktivierung von Altbauten im Ortskern. Bei Sanierungs- und Neubauvorhaben im historischen Ortskontext sollten nach Möglichkeit die ortschaftstypischen Gestaltungselemente bewahrt bzw. neu verwendet werden⁷³:

- Biberschwanzziegel oder Dachziegel in roter Farbe;
- Gauben sollten Dachfenstern vorgezogen und auf ein angemessenes Verhältnis von Gauben zur Gesamtfläche des Daches geachtet werden;
- Putzfassaden, helle rot oder braun getönte Farben (bspw. Ziegelfarben oder Sandfarben);
- Reinweiße (Holz-)Fenster, Grün und Braun für andere Holzteile.

Handlungsbedarfe und Maßnahmen

Radwegbau in Richtung Genthin (geplanter Baubeginn 2021)

Sanierung bzw. Neubau der Brücke Parkstraße

Barrierenabbau (öffentlicher Raum, seniorenrechtliche Wohnprojekte)

Ausbau der Feuerwehr

Sanierung Gemeindehaus

Radwegbau B1 Parchen - Hohenseeden

Straßenausbau Am Mühlenberg

⁷² s. Regionaler Entwicklungsplan Magdeburg, 2. Entwurf 2020, a.a.O.

⁷³ „Dorferneuerung Parchen“, APEG Altmärkische Planungs- und Entwicklungsgesellschaft, Parchen 1995/96, S. 120ff.

9.2 Mützel mit Hüttermühle

9.2.1 Ausgangssituation

Die Ortschaft Mützel mit dem Ortsteil Hüttermühle liegt rund 2,5 Kilometer südlich von Genthin. Vom dortigen Bahnhof ist Mützel mit dem PKW in ca. 10 Minuten zu erreichen, mit dem Fahrrad in ca. 18 Minuten und mit dem Bus in 26 Minuten.

Landschaftlich wird Mützel von ausgedehnten Waldflächen geprägt. Landwirtschaftliche Anbauflächen befinden sich vor allem östlich und nördlich von Mützel und südlich und westlich von Hüttermühle. Nördlich des Dorfes befindet sich ein Vorranggebiet für den Abbau von Kies-Sanden.

Westlich der Bundesstraße 107 befindet sich zwischen Hüttermühle und Fienerode laut Regionalem Entwicklungsplan ein Vorbehaltsgebiet für Erstaufforstung.

Siedlungsgeschichte und Ortsbild

Das seit 2004 zur Stadt Genthin gehörende Mützel wurde 1754 in einem gleichnamigen Wald- und Sumpfgebiet auf Geheiß Friedrichs II. als Kolonistendorf gegründet. Die Aufgabe der Kolonisten war Landgewinnung im Rahmen der Entwässerung des Fiener Bruches. Der Torfabbau und die damit verbundene Torfschiffahrt prägten Mützel bis zu dessen Einstellung im Jahr 1840. Danach dominierte vor allem die Landwirtschaft die Gemeinde.

Der Käthe-Kollwitz-Platz mit der Fachwerkkirche bildet den Ortsmittelpunkt des historischen Reihendorfes. Südlich des Mühlengrabens setzt sich die lineare Struktur Mützels in Richtung Hüttermühle mit jüngeren Eigenheimstrukturen fort.

Historisch und kulturell bedeutende Bauwerke und Denkmäler sind, neben der Dorfkirche Mützel aus dem Jahr 1767, die ehemalige Dorfschule – heute Heimatstube ‚Preußenhaus‘ -, die Bockwindmühle von 1815 am südlichen Ortsrand sowie die Torfkahnschleuse von 1745 als Relikt der Torfschiffahrt.

Mützel nahm zwischen 2001 und 2006 am Dorferneuerungsprogramm teil und weist nicht zuletzt durch die damaligen Maßnahmen ein attraktives Ortsbild auf. Der Ortscharakter wirkt durch jüngeren Eigenheimbau in 2. Reihe sowie Richtung Hüttermühle zunehmend vorstädtisch. Gleich westlich der Ortschaft liegt der eiszeitliche Zernauser See als Bade- und Angelgewässer.

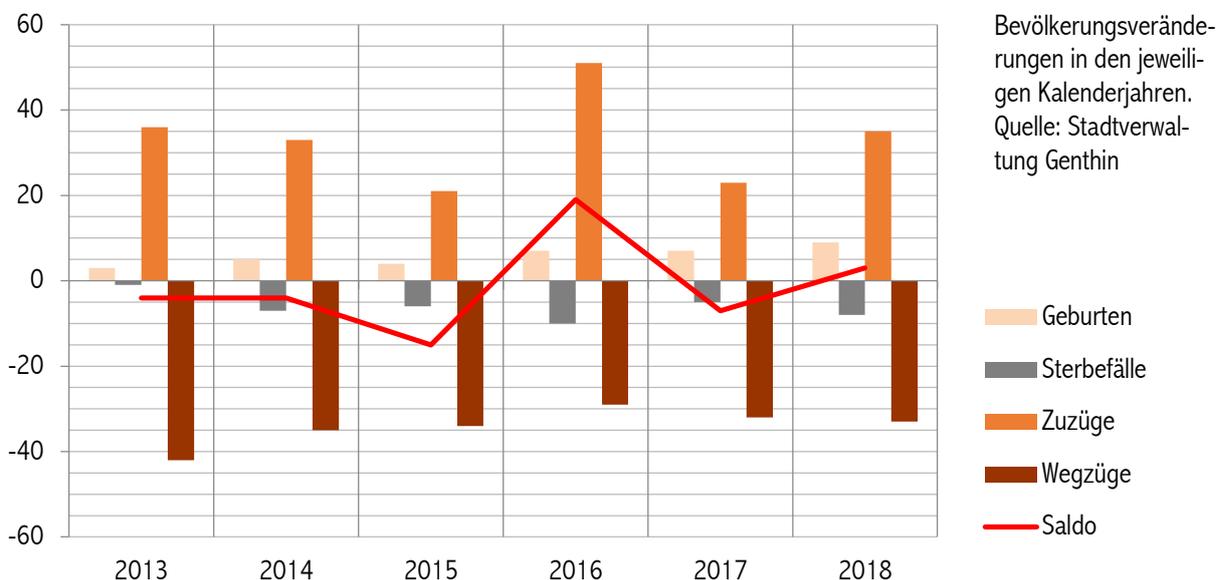
Der Ortsteil Hüttermühle ist ein vorgelagerter kleiner Siedlungssplitter an der Bundesstraße 107. Die Ortsdurchfahrt der Bundesstraße ist durch, z.T. leer stehende, Gewerbebauten geprägt, dem sich Richtung Mützel ein vor allem durch Eigenheime geprägter Kleinhausbereich anschließt.

Für Mützel liegt ein Dorferneuerungsplan von 2001 vor.⁷⁴

⁷⁴ „Dorferneuerung Mützel“, APEG Altmärkische Planungs- und Entwicklungsgesellschaft, Tangerhütte 1995/96, S. 120ff.

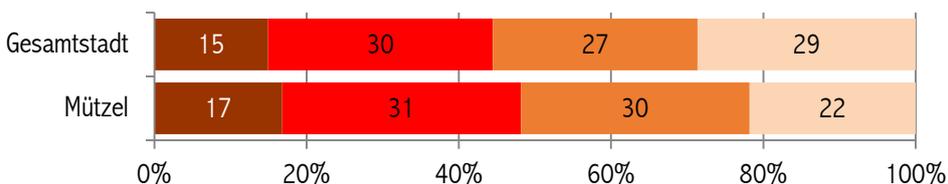
Einwohnerentwicklung

Die Ortschaft Mützel mit 619 Einwohnern zum 31.12.2018 – davon 78 im Ortsteil Hüttermühle - konnte ihre Einwohnerzahl in den letzten Jahren annähernd halten. Sowohl die natürliche Bevölkerungsentwicklung als auch die Wanderungsbewegungen sind im Saldo über diesen Zeitraum jeweils relativ ausgeglichen.



In Mützel lag zum Jahresende 2018 der Anteil der Bevölkerung im Rentenalter mit 22 % deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 29 %. Dafür sind alle jüngeren Altersgruppen relativ stärker als im Genthiner Durchschnitt. Das Durchschnittsalter in Mützel beträgt 46 Jahre, das der Gesamtstadt 49 Jahre.

Altersgruppenanteile in % zum 31.12.2018. Quelle: Stadtverwaltung Genthin



Daseinsvorsorge und Gewerbe

Die Mützeler Kindertagesstätte mit rund 30 Plätzen⁷⁵ befindet sich in der Straße ‚Unter den Eichen‘. Direkt gegenüber der Kita liegt ein Kinderspielplatz. Weiter südlich befindet sich zudem ein informeller Sportplatz und am Zernaensee ein Beachvolleyballfeld. Ein weiterer Kinderspielplatz liegt in Hüttermühle am Ende der Dorfstraße.

Die ehemalige Dorfschule ist heute Sitz des Bürgermeisters. Sie beherbergt auch eine Bibliothek und die im Jahr 2000 eröffnete Heimatstube ‚Preußenhaus‘ mit der, durch Unterstützung des Heimatvereins Mützel ehrenamtlich betreuten Ausstellung über die Ortsgeschichte. Direkt hinter dem ‚Preußenhaus‘ befindet sich der Stützpunkt der Ortsfeuerwehr.

⁷⁵ Die Auslastungsquote der Kita betrug zum 31.12.2018 90 %.

Am Zernausee führt auch ein ca. 10 Kilometer langer Heimat- und Naturlehrpfad entlang.

In der Ortschaft gibt es keine stationäre Nahversorgung. Der ‚Dorfkrug‘ und das ‚Ferienhotel Hüttermühle‘ sind dauerhaft geschlossen.

Nennenswerte Gewerbeflächen befinden sich entlang der Freiheitstraße sowie südlich des Käthe-Kollwitz-Platzes. Dort ist u.a. ein größeres Unternehmen aus der Stahlbranche ansässig. Des Weiteren finden sich vor Ort noch landwirtschaftliche Betriebe sowie je ein Reiterhof in Mützel und in Hüttermühle.

SWOT Analyse⁷⁶

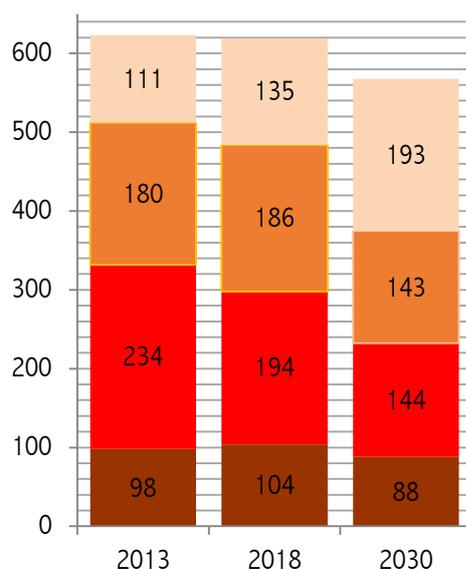
Stärken	Schwächen
Zusammenarbeit der Vereine	Leerstand von gewerblichen Altbauten/ Hallen und Stallungen
Lage zur Stadt, kurze Wege	Mangelnder Breitbandausbau
Kindergarten	Keine Nahversorgung
(Rad-)Wanderwege	
Spielplatz (mit überörtlicher Bedeutung)	
Zernausee als Angel- und Badegewässer	
Chancen	Risiken
Radwegbau zur Kernstadt	Ökologische Kippen des Zernausees

9.2.2 Ortsperspektive und städtebaulicher Handlungsbedarf

Einwohnerprognose

Trendprognose der Einwohnerentwicklung 2030 in absoluten Zahlen

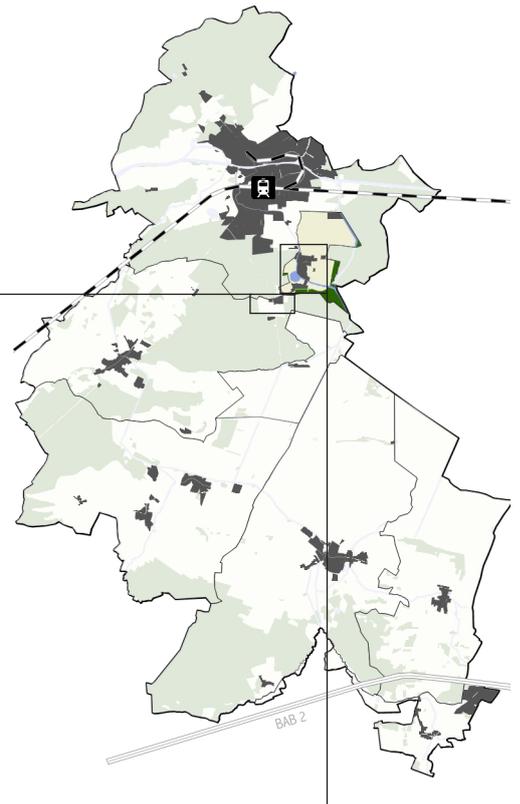
- >65
- 50-64
- 20-49
- 0-19



Auch die relativ junge Ortschaft Mützel unterliegt dem demografischen Wandel. In den letzten fünf Jahren fand bereits eine Verschiebung der Altersgruppenanteile statt. Dieser Prozess wird sich fortsetzen und gemäß des Trendszenarios zukünftig auch zu einem Einwohnerrückgang führen. Demnach würden im Jahr 2030 568 Personen in Mützel wohnen, 8 % weniger als 2018. Der Anteil der Bewohnerschaft im Rentenalter würde von heute 22 % auf 34 % steigen. Ein relativ starker Rückgang der Zahl der Bewohner zwischen 20 und 49 Jahren - der potentiellen Eltern- generation – schlägt sich auch in einer rückläufigen Zahl der Minderjährigen nieder.

⁷⁶ Auf Grundlage der Ergebnisse der Ortschaftswerkstatt vom 27.8.2019.

-  Wohn- und Nichtwohngebäude in dörflicher Typologie / Eigenheim
-  mehrgeschossiges Wohngebäude / Gewerbegebäude
-  Gastgewerbe / Nahversorgung
-  Gebäude des Gemeinwesens
-  Gemeindeverwaltung
-  Kirche
-  Dorfgemeinschaftshaus
-  Kulturelle Einrichtung
-  Feuerwehr
-  Kita Bestand / Planung
-  Jugendeinrichtung
-  Therapiezentrum
-  Sporthalle
-  Schule
-  prägendes Objekt, Ensemble
-  Bushaltestelle
-  Ruine, Leerstand ohne Anspruch auf Vollständigkeit / Baupotential, R = Reserve
-  Wohnbaufläche / Mischbau- und Dorffläche
-  Gewerbefläche / Sonderbaufläche
-  Wasserfläche / Landwirtschaftsfläche
-  Waldfläche, Gehölz / sonstige Grün- oder Gartenfläche
-  öffentliche Grünfläche
-  Friedhof
-  Sportplatz, Bolzplatz, Volleyballfeld
-  Spielplatz
-  Parkanlage
-  Kleingartenanlage
-  Straße
-  Straßensanierung
-  Radweg
-  Bestand / Planung



Entwicklungsperspektiven

Die naturräumliche Lage, die Nähe zur Kernstadt mit seinen Versorgungsangeboten sowie das attraktive Ortsbild geben Mützel eine gute Perspektive als dauerhaft nachgefragte Wohnlage. Der laufende Ausbau des Radweges Richtung Genthin als Teil des Altmarkrundkurses verkürzt die Radfahrzeit zum Nahversorger oder zur Sekundarschule auf 8 Minuten.

Die Lage an den Radrouten ‚Altmarkrundkurs‘ und ‚Fiener Bruch Tour‘⁷⁷ stärkt die touristischen Potentiale der Ortschaft.

Trotz dieser Lagegunst, die perspektivische Qualität des Ortes liegt in dessen Bewahrung, Unterstützung des Gemeinwesens im demografischen Wandel und - in Übereinstimmung mit dem Dorferneuerungsplan von 2002⁷⁸ - in einer nur begrenzten baulichen Weiterentwicklung.

Bauliche Entwicklung

Mützel verfügt insgesamt noch über rund 20 Bauparzellen. Das größte zusammenhängende Gebiet befindet sich dabei westlich zwischen den Straßen ‚Am Mühlengraben‘ und ‚An den Gänsewiesen‘. Raumordnerisch sind in Mützel als ‚nicht-Zentralem‘ Ort nur Bauflächenausweisungen gemäß des erwartbaren Eigenbedarfs zulässig. Für die ISEK-Perspektive 2030 wird das aktuelle Bauflächenangebot als ausreichend bewertet. Im Zuge des demografischen Wandels wird die Nachnutzung leer fallender Altbauten thematisch an Bedeutung gewinnen.

Bei Sanierungs- und Neubauvorhaben im historischen Ortskontext sollten nach Möglichkeit die ortschaftstypischen Gestaltungselemente bewahrt werden bzw. neu Verwendung finden⁷⁹:

- Satteldächer und Mansardendächer mit roten Tonziegeln (z.B. Biberschwanz und Krempziegel);
- Putzfassaden in vorzugsweise erdigen und sandigen Farbtönen;
- Sprossenfenster, viergeteilt im stehende Format.

Die Stadt Genthin unterstützt im Rahmen ihrer Möglichkeiten die Beräumung nicht mehr genutzter Gewerbeobjekte wie dem ehemaligen Schweinestall in der ‚Freiheitsstraße‘ oder dem Kälberstall am Sportplatz.

Handlungsbedarfe und Maßnahmen⁸⁰

Radwegebau Hüttermühle-Mützel-Genthin

Erhaltung bzw. Verbesserung des ökologischen Zustands des Zernausees und Ausbau der Erschließung und Nutzungsmöglichkeiten für Sport und Freizeit

Ausbau der Sanitäreinrichtungen Preußenhaus

Radwegeausbau Mützel – Fienerode (alter Wirtschaftsweg)

Sanierung des Wirtschaftswegs Mützel (Freiheitstraße) nach Genthin

Wiederherrichtung des Verbindungsweges zwischen der Straße „Unter den Eichen“ und dem Mollberger Feld

Straßensanierung Mützler Straße/Windmühlenweg - Teilabschnitt Mützel

⁷⁷ s. Regionaler Entwicklungsplan Magdeburg, 2. Entwurf 2020, a.a.O.

⁷⁸ „Dorferneuerungsplanung Mützel“, a.a.O. S. 84.

⁷⁹ „Dorferneuerungsplanung Mützel“, a.a.O. S. 87ff.

⁸⁰ Auf Grundlage der Ergebnisse der Ortschaftswerkstatt vom 27.8.2019.

9.3 Tuheim mit Wülpen, Holzhaus und Ringelsdorf

9.3.1 Ausgangssituation

Der Ort Tuheim liegt ca. 14 km südlich von Genthin an der Bundesstraße 107. Mit dem Auto erreicht man den Genthiner Bahnhof in rund 15 Minuten, mit dem Fahrrad in rund 50 Minuten. Der Linienbus ist nur unwesentlich schneller. Zur Ortschaft Tuheim gehören die Ortsteile Wülpen und Holzhaus – zwei Siedlungssplitter im ländlichen Raum – sowie der ehemalige Gutsbezirk Ringelsdorf.

Der Ortsteil Tuheim ist von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Der Süden der Gemarkung wird von einem großen Waldgebiet geprägt, das landesplanerisch teilträumlich als Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung ausgewiesen ist.

Ein Hochwasserrisiko geht vor allen vom Ochsenweidengraben und vom Wiesengraben aus.⁸¹ Beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz wurde ein Gewässerentwicklungskonzept für das Bachsystem aufgestellt.

Die Gemarkung Tuheim ist, exklusive der Siedlungsfläche, nahezu flächendeckend von bestehenden oder geplanten Schutzgebieten überdeckt. Südlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet ‚Möckern-Magdeburgerforth‘ direkt an den Ort, im Norden befindet sich das Vogelschutzgebiet ‚Fiener Bruch‘ und zwischen diesen Schutzgebieten erstreckt sich das geplante Landschaftsschutzgebiet ‚Vorfläming-Fiener Bruch‘.

Siedlungsgeschichte und Ortsbild

Keimzelle des Mitte des 10. Jahrhunderts erstmals erwähnten Tuheims ist eine Burganlage, an dessen Standort Mitte des 18. Jahrhunderts das Gutshaus ‚Schloss Tuheim‘ errichtet wurde.

Die historische Bedeutung der Landwirtschaft für die Entwicklung Tuheims lässt sich deutlich im Ortsbild ablesen. Entlang der B 107, aber auch in Seitenstraßen (bspw. Winkelstraße, Schulstraße), findet sich eine Vielzahl an Dreiseitenhöfen, bestehend aus einem zur Straßenseite traufständig ausgerichteten Wohngebäude mit dahinter anschließenden Wirtschaftsgebäuden. Ein größeres zusammenhängendes Einfamilienhausgebiet findet sich in der Straße ‚Am Bahndamm‘. Die Bahnanbindung Tuheims wurde 2005 dauerhaft stillgelegt.

Baudenkmale in der Ortschaft sind, neben dem im Ortsbild kaum wahrnehmbaren Gutshaus ‚Schloss Tuheim‘, die spätbarocke Kirche in Tuheim sowie die romani-sche Kirche in Ringelsdorf und das dortige Herrenhaus ‚Schloss Ringelsdorf‘. In der Feldstraße unterhält der Heimatverein das einzige verbliebene Backhaus im Ort.

Aufgrund seiner Bedeutung für die landwirtschaftliche Produktion entstanden am westlichen Ortsausgang zu DDR-Zeiten industriell gefertigte Wohngebäude für die Landarbeiter. In diesen Beständen verschiedener Eigentümer besteht ein augenscheinlich hoher Wohnungsleerstand.⁸² Dieses Wohnungssegment trägt dazu bei, dass Tuheim mit rund einem Drittel Anteil für Genthiner Verhältnisse überproportional viel Wohnraum in Mehrfamilienhäusern bietet.

Für Tuheim liegt ein Dorferneuerungsplan von 2001 vor.⁸³

⁸¹ Quelle: Hochwasserrisikokarte des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt LHW.

⁸² Stand April 2019

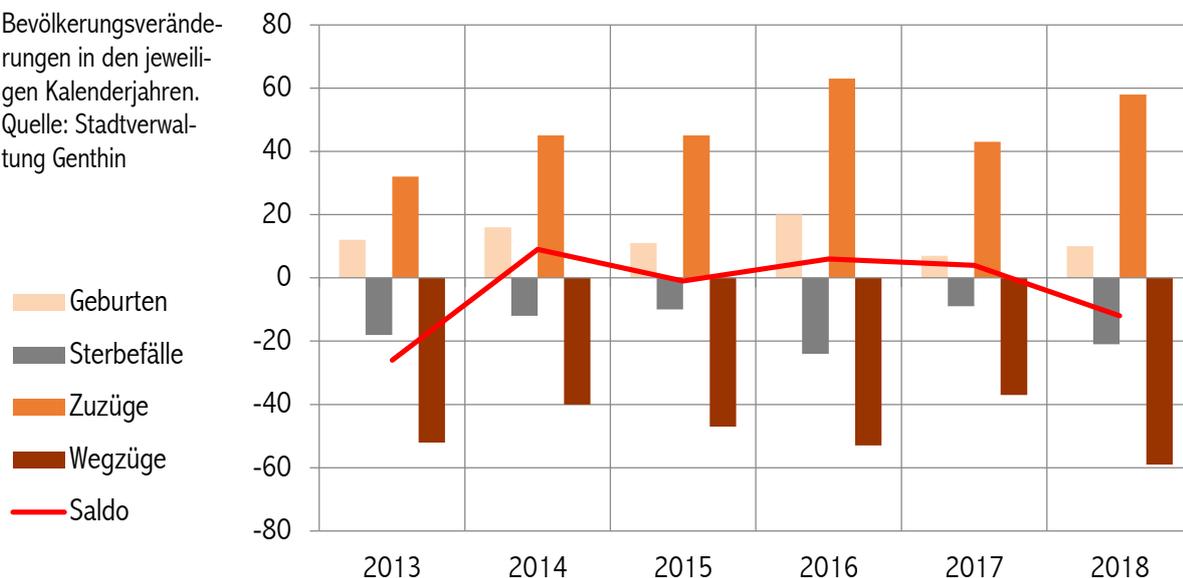
⁸³ „Dorferneuerungsplanung Tuheim“, Dipl.-Ing. Reinhard Berger Ingenieurbüro für Bauwesen, 2000/2001.

Einwohnerentwicklung

In der Ortschaft Tuchein wohnten zum 31.12.2018 1.235 Menschen, davon 10 in Wülpen, 16 in Holzhaus und 69 in Ringelsdorf. Damit ist Tuchein die einwohnerstärkste Ortschaft in Genthin.

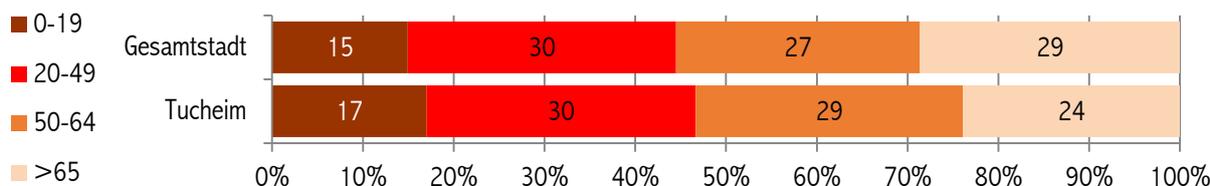
Die Einwohnerzahl der Ortschaft Tuchein war in den letzten Jahren relativ stabil, trotz eines permanenten Geburtendefizits.

Bevölkerungsveränderungen in den jeweiligen Kalenderjahren.
Quelle: Stadtverwaltung Genthin



Altersgruppenanteile in % zum 31.12.2018.
Quelle: Stadtverwaltung Genthin

Ein Viertel der Bewohner von Tuchein ist im Rentenalter, deutlich weniger als im Durchschnitt der Gesamtstadt. Dafür um je 2 % stärker vertreten als in Genthin gesamt sind die älteren Erwerbsfähigen zwischen 50 und 64 Jahren sowie die Kinder und Jugendlichen. Das Durchschnittsalter in Tuchein liegt bei 46 Jahren.



Daseinsvorsorge und Gewerbe

Tuchein verfügt über eine sehr gute Infrastrukturausstattung. Mit der Kita ‚Spatzenhausen‘ bietet Tuchein neben einer Kinderkrippe und einem Kindergarten auch ein Hortangebot mit zusammen 150 Plätzen. Ein Kita-Ersatzneubau für die gute ausgestattete und bestandssichere Einrichtung ist in Planung.

In Tuchein befinden sich weiter eine ebenfalls bestandssichere Grundschule und ein Jugendclub, ein Spielplatz sowie Sportplatz und Sporthalle mit zwei Fußballfeldern und eine Anlage für Motorradgeländesport. In Tuchein wird seit 1963 die Veranstaltung Tucheimer ADAC-Enduro „Rund um den Fiener“ des MC Fiener Tuchein e.V. ausgerichtet.

In rund 20 Vereinen zeigen die Tucheimer ihr großes gesellschaftliches Engagement, u.a. in der Feuerwehr Tuchein mit der 1994 gegründeten Jugendfeuerwehr.

In zentraler Lage an der Tucheimer Kirche befinden sich Heimathaus mit einer kleinen Ausstellung zur Ortsgeschichte. In kurzer Entfernung liegt zudem die Parkanlage am ‚Schloss Tuheim‘, die z.Z. leider nicht öffentlich zugänglich ist.

Auch im Bereich Dienstleistung und Handel ist Tuheim vergleichsweise gut ausgestattet. So befinden sich neben einer Sparkasse und Volksbank u.a. auch eine Arztpraxis, zwei Bäckereien, eine Fleischerei, ein Nahversorger und zwei Gaststätten und ein Imbiss vor Ort sowie weitere kleinteilige Gewerbebetriebe.

Der in der Tucheimer Gemarkung liegende ‚Königsroder Hof‘ vereinigt touristische Angebote mit Bildungsangeboten zum Feiner Bruch sowie zur Großtrappe. In Ringelsdorf nutzt die Volkssolidarität den Gutshof als sozialtherapeutisches Zentrum.

Gewerblich ist Tuheim aber vor allem weiter landwirtschaftlich geprägt. U.a. betreibt die Agrargenossenschaft Tuheim vor Ort einen Milchhof.

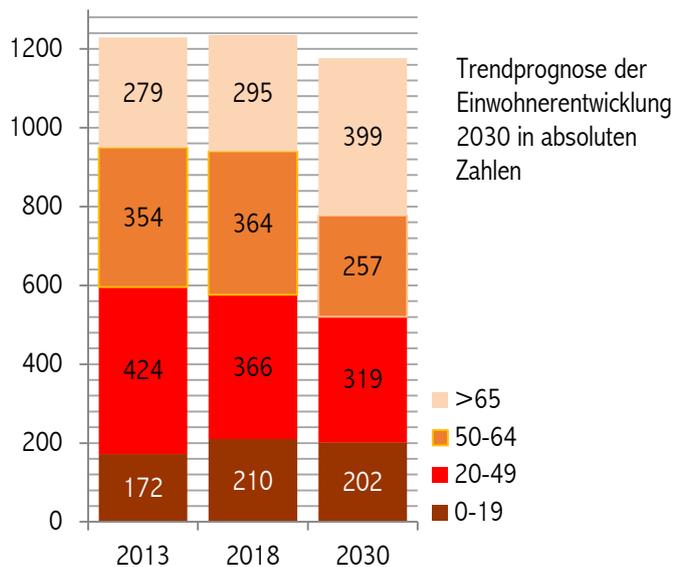
SWOT Analyse

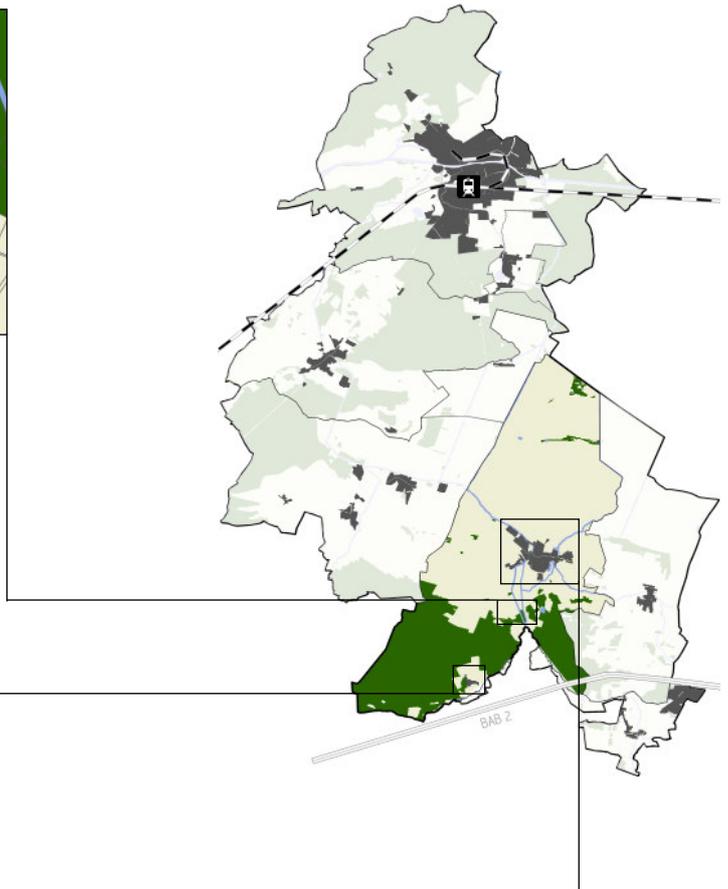
Stärken	Schwächen
Vorhandene Infrastruktur	Bauzustand öffentlicher Gebäude (Kita, Sekundarschule, Speisehalle, Polizei, Bahnhof, Gemeindeverwaltung)
Verkehrsanbindung (B 107, A2)	ÖPNV-Anbindung an Kernstadt
Aktives Vereinsleben	kein barrierefreier Zugang zu Konsum
Chancen	Risiken
Kitaneubau	Hochwasser
Nahversorgungszentrum im ländlichen Raum	

9.3.2 Ortsperspektive und städtebaulicher Handlungsbedarf

Einwohnerprognose

Wird die Trendprognose bis zum Jahr 2030 Realität, muss sich die Ortschaft zukünftig auf einen Rückgang der Einwohnerzahlen um 5 % auf dann 1.177 Einwohner einstellen. Absolut wie relativ wird der Anteil der Ortschaftsbewohner, die 65 Jahre oder älter sind, auf fast 400 Bürgerinnen und Bürger bzw. 34 % Bevölkerungsanteil anwachsen. Entsprechend geringer wird die Zahl der 50 bis 64 jährigen, aber auch der Tucheimer zwischen 20 und 49, der potentiellen Eltern. Auch die Zahl der Minderjährigen wäre leicht rückläufig.





Entwicklungsperspektiven

Tuheim ist, aufgrund seiner Einwohnerzahl und der daraus resultierenden guten Infrastrukturausstattung, das Versorgungszentrum im südlichen Stadtgebiet Genthins. Die gute Bundesstraßenanbindung sowohl an die Autobahn als auch an die Kernstadt stützt diese Funktion.

Der geplante Ersatzneubau der Kita sowie die sich angliedernden Vorhaben in der Lindenstraße mit Abriss maroder, nicht mehr benötigter Gebäude und teilräumlicher Nachnutzung als Bauparzellen stärken die Ausbildung der Ortsmitte.

Die Lage Tuheims unmittelbar am bzw. im (Königsroder Hof) Europäischen Vogelschutzgebiet Fiener Bruch sowie dem Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung ‚Östlicher Burger Vorfläming‘ kann in Kombination mit dem vorhandenen Gastgewerbe den Natur- und Wandertourismus als Wirtschaftsfaktor stärken. Der geplante überregional bedeutsame Radwanderweg von Königsrode über Tuheim, Gladau weiter nach Krüssau⁸⁴ oder eine sich ggf. zukünftig ergebende Aktivierung des in Privatbesitz befindlichen Schloss-/Parkensembles wären ergänzende Bausteine.

Tuheims Perspektive bleibt aber vorrangig die eines Versorgungstützpunktes für das südliche Stadtgebiet mit starker landwirtschaftlicher Prägung. Wülpen, Holzhaus und Ringelsdorf haben eine bestandsorientierte Perspektive.

Bauliche Entwicklung

Aktuell sind in Tuheim rund 15 Baulücken für Eigenheimbau aktivierbar. Zudem bestehen an der Domstraße, der Feldstraße und der Gartenstraße Reserveflächen für den eigentumsfähigen, kleinteiligen Wohnungsbau in nochmal gleicher Dimension. Tuheim ist raumordnerisch kein zentraler Ort und somit bei der Bauflächenausweisung quantitativ auf den Eigenbedarf beschränkt.

Bei Sanierungs- und Neubauvorhaben im historischen Ortskontext sollten nach Möglichkeit die ortstypischen Gestaltungselemente bewahrt bzw. neu Verwendung finden⁸⁵:

- Satteldächer und Mansardendächer mit roten Tonziegeln (z.B. Biberschwanz und Krepptiegel);
- Putzfassaden in vorzugsweise erdigen und sandigen Farbtönen;
- Sprossenfenster, viergeteilt im stehende Format.

Handlungsbedarfe und Maßnahmen¹

Ersatzneubau Kita

Sanierung Feuerwehr- und Dorfgemeinschaftshaus

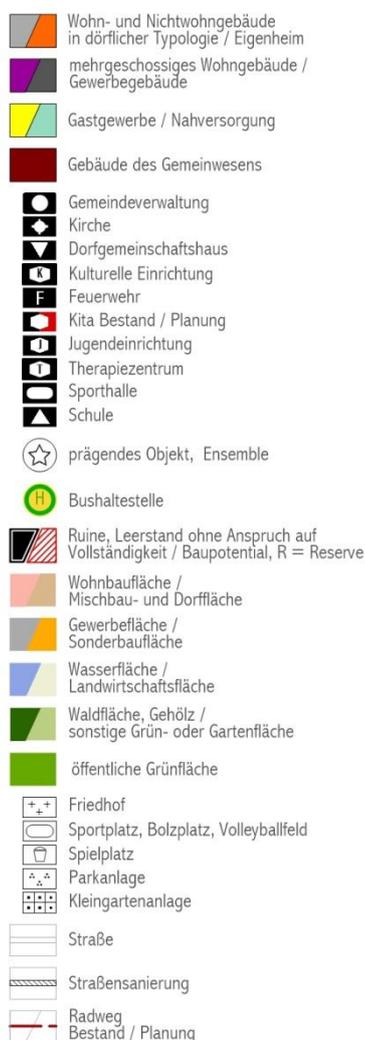
Sanierung Jugendclub und evtl. Umbau zu Dorfgemeinschaftshaus

Wiedereinführung Pfarrstelle

Bauplatzentwicklung im Innenbereich durch Abriss von Bauruinen

Streckenausbau Radverbindung Tuheim-Gladau

Radwegebau Tuheim - Dretzel



⁸⁴ Im noch rechtsgültigen regionalen Entwicklungsplan ist die 2005 stillgelegte Bahnstrecke Genthin – Jerichow als Trasse raumordnerisch gesichert. Im 2. Entwurf der Fortschreibung des REP ist diese Trassensicherung nicht mehr enthalten, was die Radwegeplanung ermöglicht.

⁸⁵ „Dorferneuerungsplanung Tuheim“, a.a.O., S.87ff.

9.4 Gladau mit Dretzel und Schattberge

9.4.1 Ausgangssituation

Die Ortschaft Gladau, seit 2009 Teil der Stadt Genthin, umfasst auch die Ortsteile Dretzel und Schattberge. Der Ort Gladau liegt rund 15 Kilometer südlich von Genthin und ist vom Bahnhof aus mit dem Auto in rund 16 Minuten und per Fahrrad oder Bus in rund 45 Minuten zu erreichen. Durch Gladau führt die Landesstraße 54, über die eine direkte Anbindung an die Bundesstraßen 1 und 107 besteht.

Gladau ist landschaftlich vor allem durch landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt. Westlich und südlich prägen größere Waldgebiete die Gemarkung. Südlich von Gladau und entlang des Tuheim-Parchener-Baches erstreckt sich laut Regionalen Entwicklungsplan ein Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung. Das Gebiet nördlich des Baches sowie der Bereich östlich entlang der Bache (Gladauer Bach) ist Vorranggebiet für Hochwasserschutz.

Südlich an Gladau und Schattberge grenzt das Landschaftsschutzgebiet ‚Möckern-Magdeburgerforth‘ an. Das nördliche, auch gesamt Dretzel umfassende Gebiet, liegt innerhalb des geplanten Landschaftsschutzgebietes ‚Vorfläming-Fiener Bruch‘.

Siedlungsgeschichte und Ortsbild

Die Ortschaft Gladau geht im Ursprung auf slawische Siedlungen zurück und kann somit auf eine über 1000-jährige Geschichte zurückblicken.

Der ältere, südliche Ortsteil von Gladau ist slawischen Ursprungs, unter anderem an dem westlich der romanischen Feldsteinkirche gelegen typischen Dreiecksplatz zu erkennen. Germanische Siedler gründeten im 12. Jahrhundert nördlich des slawischen Gladau eine neue Siedlung, die mit der Zeit mit Gladau verschmolz. Hier befindet sich auch das ehemalige Gutshaus, das heutige Dorfgemeinschaftshaus. Gladau ist ein ‚Haufendorf‘ mit prägenden Dreiseitenhöfen, die Zeugnis der landwirtschaftlich geprägten Erwerbstradition Gladaus sind. Nördlich des Ortes wurde zu DDR-Zeiten ein kleines Eigenheimgebiet errichtet. Seit den 1920er Jahren zählt auch der ehemalige Gutsbezirk Schattberge zu Gladau.

Die Grenzlage zwischen dem Ostfrankenreich und slawischen Siedlungsgebieten führte zur Gründung Dretzels als Wehranlage unter Heinrich I. Auf dem Gebiet der ehemaligen Burg befindet sich heute das Schloss Dretzel mit dem angrenzenden Schlosspark als ‚geschützter Park‘⁸⁶. Das Schloss, die Kirche ‚Sankt Sophia‘ von 1736 sowie die ehemalige Brennerei des Rittergutes Dretzel sind Baudenkmale.

Dretzels Ortsbild ist das eines Straßendorfes mit gereihten Hofanlagen. Insbesondere westlich der Einmündung ‚Neue Siedlung‘ weist die Hauptstraße ‚Straße der Freundschaft‘ eine besondere städtebauliche Qualität auf. Südlich schließen sich freistehende Einfamilienhäuser (‚Neue Siedlung‘) und ein industriell gefertigter Wohnblock mit 24 Wohnungen an, der im Sommer 2019 zur Hälfte leer stand. An der ehemaligen Bahnstrecke befinden sich drei weitere Mehrfamilienhäuser der 1950er Jahre, gegenüber einem Gewerbegebiet am südlichen Ortsrand. Die Bahn-anbindung der Ortsteile wurde 2005 dauerhaft stillgelegt.

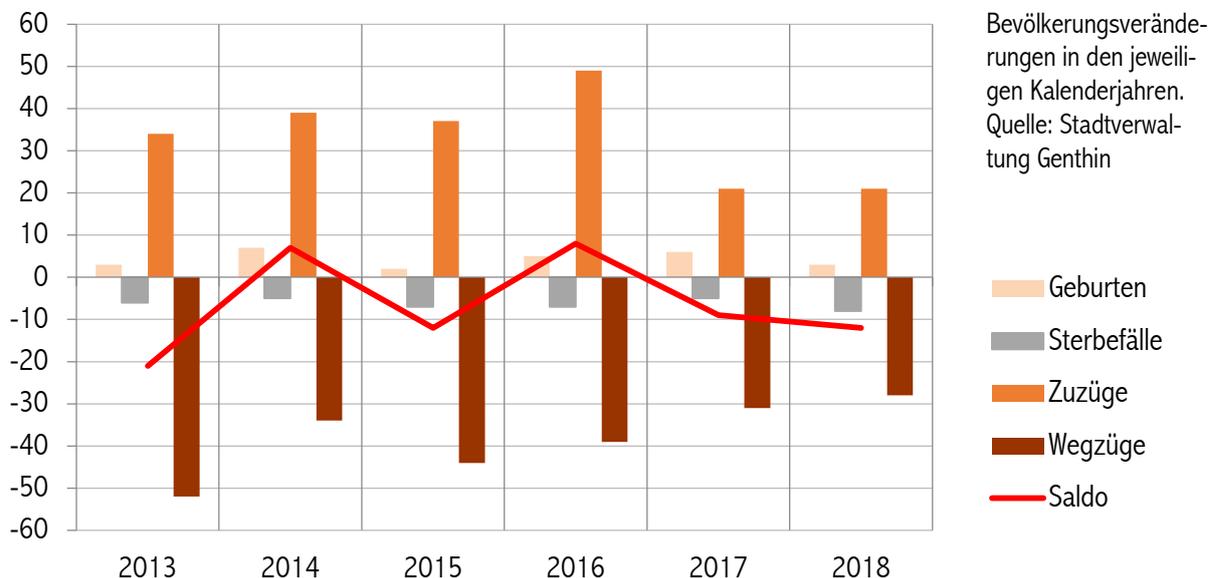
Für die Ortschaft Gladau liegt ein Dorferneuerungsplan von 1994 vor.⁸⁷

⁸⁶ Der Schutzstatus der nach Landeskulturgesetz der DDR ausgewiesenen ‚Geschützten Parks‘ entspricht inhaltlich den ‚Geschützten Landschaftsbestandteilen‘ gemäß § 29 Abs. 1 BNatSchG.

⁸⁷ „Dorferneuerung Gladau“, IWV Ingenieurbüro für Verkehrs- und Wasserwirtschaftsplanung GmbH, Magdeburg 1994.

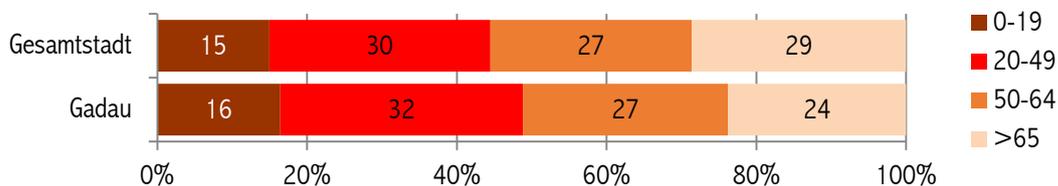
Einwohnerentwicklung

Die Ortschaft Gladau umfasste zum 31.12.2018 602 Einwohner. 312 davon im Ortsteil Gladau, 233 im Ortsteil Dretzel und 57 in Schattberge. Seit 2013 hat Gladau 6 % seiner Einwohnerzahl verloren, gleichermaßen durch Wanderungsverluste und ein Geburtendefizit.



Wie in den anderen Ortschaften ist auch in Gladau der Anteil der Bevölkerung im Alter 65+ mit 24 % deutlich geringer als im Schnitt der Gesamtstadt. Dafür größer ist der Anteil der Kinder und Jugendlichen sowie der 20-49 jährigen. Entsprechend niedrig liegt das Durchschnittsalter von Gladau bei 44 Jahren.

Altersgruppenanteile in % zum 31.12.2018. Quelle: Stadtverwaltung Genthin



Daseinsvorsorge und Gewerbe

In zentraler Lage Gladaus, zwischen Dretzeler Straße und Friedensstraße, liegt im Dorfgemeinschaftshaus die Kita ‚Storchennest‘ mit ca. 25 Plätzen und der dazugehörige Spielplatz. Am westlichen Ortsrand zwischen Schattberger und Brandensteiner Straße befindet sich ein vom DSG Eintracht e.V. betriebenes Sportgelände mit Fußballplatz.

In Dretzel befinden sich der Spielplatz und ein Bolzplatz direkt an der östlichen Ortseinfahrt.

Neben Gladau verfügt auch Dretzel über ein Dorfgemeinschaftshaus. Beide Ortsteile haben einen Feuerwehrstützpunkt, wobei es nur in Gladau auch eine Jugendfeuerwehr gibt. Ebenfalls in beiden Ortschaften befinden sich Friedhöfe.

In Dretzel gibt es ein Bäckereibetrieb. Ansonsten befinden sich keine stationären Nahversorger vor Ort.

Das Schloss Dretzel bietet als Außenstelle des Genthiner Standesamtes die Möglichkeit für Trauungen. Der privat geführte Beherbergungsbetrieb bietet auch Übernachtungsmöglichkeiten, Veranstaltungs- und Tagungsräume an.

Größere Gewerbebetriebe im Ortsteil Gladau sind ein Schweinezuchtbetrieb, ein Speditionsbetrieb (Dretzeler Straße) sowie die Agrargenossenschaft am südlichen Ortsrand. In Dretzel befindet sich ein Telekommunikationsbauunternehmen sowie ein Lebensmittelverwertungs- und Futtermittelherstellungsbetrieb („Süße Ecke“).

SWOT Analyse⁸⁸

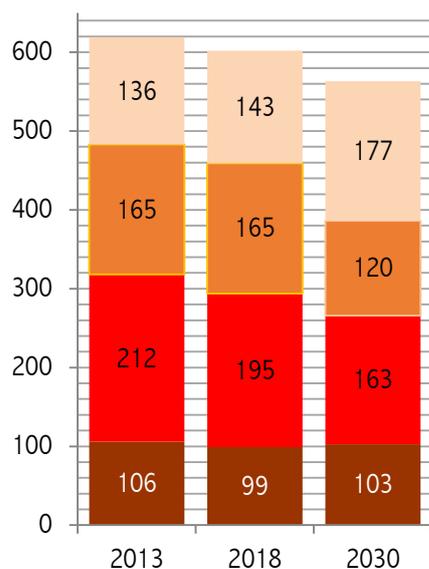
Stärken	Schwächen
generationsübergreifendes Miteinander, lebendiges Vereinsleben, aktive Ortsfeuerwehren in Dretzel und Gladau, gute Kinder- und Jugendarbeit	keine Gastronomie, keine stationären Einkaufsmöglichkeiten
Sportanlagen, Spielplätze	kein Spielplatz in Gladau
Ansässige Gewerbebetriebe	Geruchsemissionen und ein hohes Verkehrsaufkommen durch Schweinezuchtanlage Gladau
Schloss, Schlosspark und Ortsbild Dretzel	Sanierungsbedarf Brennereischornstein und gemeindeeigene Immobilien (Gemeindehaus Gladau inklusive Kita, Trauerhallen auf den Friedhöfen, Sportlerheim)
Chancen	Risiken
Ausbau / Sicherung der ländlichen Wohnqualitäten	Demografischer Wandel schwächt Gemeinwesen
Weitere Entwicklung Schloss und Schlosspark Dretzel	Weiterer Leerstand und teilweiser Verfall alter Baubsubstanz

	Wohn- und Nichtwohngebäude in dörflicher Typologie / Eigenheim		Ruine, Leerstand ohne Anspruch auf Vollständigkeit / Baupotential, R = Reserve
	mehrgeschossiges Wohngebäude / Gewerbegebäude		Wohnbaufläche / Mischbau- und Dorffläche
	Gastgewerbe / Nahversorgung		Gewerbefläche / Sonderbaufläche
	Gebäude des Gemeinwesens		Wasserfläche / Landwirtschaftsfläche
	Gemeindeverwaltung		Waldfläche, Gehölz / sonstige Grün- oder Gartenfläche
	Kirche		öffentliche Grünfläche
	Dorfgemeinschaftshaus		Friedhof
	Kulturelle Einrichtung		Sportplatz, Bolzplatz, Volleyballfeld
	Feuerwehr		Spielplatz
	Kita Bestand / Planung		Parkanlage
	Jugendeinrichtung		Kleingartenanlage
	Therapiezentrum		Straße
	Sporthalle		Straßensanierung
	Schule		Radweg Bestand / Planung
	prägendes Objekt, Ensemble		
	Bushaltestelle		

⁸⁸ Auf Grundlage der Ergebnisse der Ortschaftswerkstatt vom 27.8.2019.

9.4.2 Ortsperspektive und städtebaulicher Handlungsbedarf

Trendprognose der Einwohnerentwicklung 2030 in absoluten Zahlen



Wird die Trendprognose der Einwohnerentwicklung Realität, würde die Ortschaft Gladau bis zum Jahr 2030 weitere 6 % seiner heutigen Einwohnerzahl verlieren und 563 Einwohner zählen. 31 % der Einwohner wären dann 65 Jahre alt oder älter. Die Zahl der Minderjährigen würde sich gegenüber heute stabil halten, eine verstetigte Geburtenquote von 2018 vorausgesetzt.

Entwicklungsperspektiven

Die Entwicklungsperspektive für die kleineren, relativ peripher gelegenen Ortsteile Gladau, Dretzel und Schattberge liegt vor allem in der Bewahrung der ländlichen Wohnqualität, der Sicherung bzw. kleinteiligen Entwicklung der Ortsbilder und der Stärkung der jeweiligen Gemeinwesen angesichts des fortschreitenden demografischen Wandels.

Alle drei Orte liegen unmittelbar am landesentwicklungspolitisch ausgewiesenen Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung als Bestandteil des östlichen ‚Burger Vorfläming‘. Hier soll der Wandertourismus ein besonderes Gewicht erhalten.

Die Verbesserung der Radwegeanbindung an die Infrastrukturangebote von Tuchein in Verbindung mit den Radwanderrouten ‚Telegraphen-Radweg‘ und ‚Fiener-Bruch Tour‘ und deren Anschlüsse an die über die Stadtgrenze hinaus reichenden Routen, aber auch die Optimierung des öffentlichen Nahverkehrs dienen der Minderung der infrastrukturellen Defizite der Ortsteile.

Bezüglich der Hochwassergefährdung durch das Grabensystem Parchener Bach, Tucheimer Bach und Bache liegt beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz seit 2019 ein Gewässerentwicklungskonzept vor.⁸⁹

Die Stadt Genthin setzt sich dafür ein, dass die im Flächennutzungsplan der Stadt ausgewiesenen Gewerbegebiete Fiener Straße in Gladau und an der B107 in Dretzel nicht Bestandteil des geplanten Landschaftsschutzgebietes ‚Vorfläming-Fiener Bruch‘ werden.

⁸⁹ Quelle: Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt.

Bauliche Entwicklung

Im Ortsteil Gladau finden sich über 10 potentielle Bauparzellen nahezu gleichmäßig über den Ort verteilt. Mehrere leerstehende Altbauten im Ortskern stellen weitere Entwicklungspotentiale dar, entweder durch Reaktivierung oder ggf. auch durch Ersatzneubauten. Weitere 3 Baugrundstücke im Innenbereich finden sich in Schattberge. Ebenfalls 10 potentielle freie Bauparzellen im Ortsteil Dretzel konzentrieren sich vor allem im Bereich der Straße ‚Neue Siedlung‘.

In Übereinstimmung mit dem Dorferneuerungsplan Gladau hat die Nutzung von Baulücken sowie die Reaktivierung von Altbauten Vorrang vor einer Flächenneuentwicklung. Ein solches größeres zusammenhängendes Baupotential besteht in Gladau an der Nordseite der Lindenstraße.

Insgesamt verfügt die Ortschaft Gladau über 28 potentiell für Wohnungsneubau geeignete Grundstücke, was für den Eigenbedarf der Ortschaft als ausreichend gewertet wird.

Bei Sanierungs- und Neubauvorhaben im historischen Ortskontext sollten in Gladau nach Möglichkeit die ortschaftstypischen Gestaltungselemente bewahrt werden bzw. neu Verwendung finden⁹⁰:

- bei straßenseitigen Wohngebäuden traufständige, mit roten Ziegeln eingedeckte Satteldächer mit einer Dachneigung von 45 Grad; giebelständige Dächer bei Nebengebäuden;
- Putzfassaden, farblich in Sand- und Ockertönen, rotes Klinkermauerwerk und Bruchsteinwände, bei Nebengebäude auch Fachwerk möglich;
- Viergeteilte Sprossenfenster im stehenden Format oder zwei stehende Drehflügel mit Oberlichtern;

Handlungsbedarfe und Maßnahmen⁹¹

Ausbau Radwege Tucheim – Gladau – Hohenseeden (Anschluss Elberadweg) sowie Gladau – Schattberge und ehemalige Bahnlinie Tucheim - Güsen

Sanierung Gemeindehaus Gladau

Prüfung der Bestandsicherheit der Kita

Sanierung/Erweiterung Feuerwehr Gladau mit Kinder- und Jugendraum

Sanierung Sportplatz Gladau inkl. Funktionsgebäude

Sicherung/Sanierung Brennereischornstein

Bau eines Spielplatzes in Gladau

⁹⁰ s.a. „Rahmenplanung, Gladau / Landkreis Genthin mit den Ortsteilen Dretzel und Gladau“, SALEG Sachsen-Anhaltinische Landesentwicklungsgesellschaft mbH, Magdeburg 1992; in: „Dorferneuerung Gladau“, IVW Ingenieurbüro für Verkehrs- und Wasserwirtschaftsplanung GmbH, Magdeburg 1994.

⁹¹ Auf Basis der Ergebnisse der Ortschaftswerkstatt vom 27.8.2019.

9.5 Paplitz mit Gehlsdorf

9.5.1 Ausgangssituation

Die Ortschaft Paplitz mit Gehlsdorf gehört seit 2009 zur Stadt Genthin und liegt ca. 21 südlich der Kernstadt. Über die Bundesstraße 107 benötigt man bis zum Genthiner Bahnhof ungefähr 20 Minuten mit dem Auto und ca. eine Stunde mit dem Bus oder mit dem Rad. Zur Autobahnauffahrt A2 Ziesar sind es nur ca. 8 Kilometer.

Beide Ortsteile liegen in der Landschaft des Burger Vorflämings und sind vor allem von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben. Größere zusammenhängende Waldgebiete befinden sich nördlich und südwestlich des Siedlungsbereichs.

Der Regionale Entwicklungsplan weist nördlich der B107 und somit direkt an den Ort Paplitz anschließend, ein Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems aus.⁹²

Beide Ortsteile liegen darüber hinaus innerhalb des geplanten Landschaftsschutzgebietes ‚Vorfläming-Fiener Bruch‘. Das Landschaftsschutzgebiet ‚Möckern-Magdeburgerforth‘ grenzt an die südwestliche Siedlungskante von Paplitz an.

9.5.2 Siedlungsgeschichte und Ortsbild

Das 1225 erstmals in einem Dokument erwähnte Paplitz ist slawischen Ursprungs. Durch die überwiegend landwirtschaftliche Prägung konnte Paplitz von der preußischen Agrarreform profitieren. Im Jahr 1831 erwarben die Einwohner von Paplitz landwirtschaftliche Flächen und bewirtschafteten sie ab diesen Zeitpunkt als Eigentümer.

Das Ortsbild ist von dieser bäuerlichen geprägten Vergangenheit auch noch heute weitgehend bestimmt. Die städtebauliche Struktur des Häufendorfes ist von Drei- aber auch Vierseitenhöfen mit rückwärtigen Gärten und Grünbereichen geprägt. Die ein- bis zweigeschossigen Wohngebäude reihen sich überwiegend traufständig entlang der Straßen auf. Die räumliche Mitte des Ortes stellt eine als Grünfläche gestaltete Senke dar. Am Lindenplatz im nördlichen Ort befindet sich ein Dorfteich.

Die 1791 im spätbarocken Stil aus Feldsteinen errichtete, verputzte Kirche ist als Baudenkmal ausgewiesen.

Die seit 1917 existierende Bahnanbindung von Paplitz wurde 2005 dauerhaft stillgelegt.

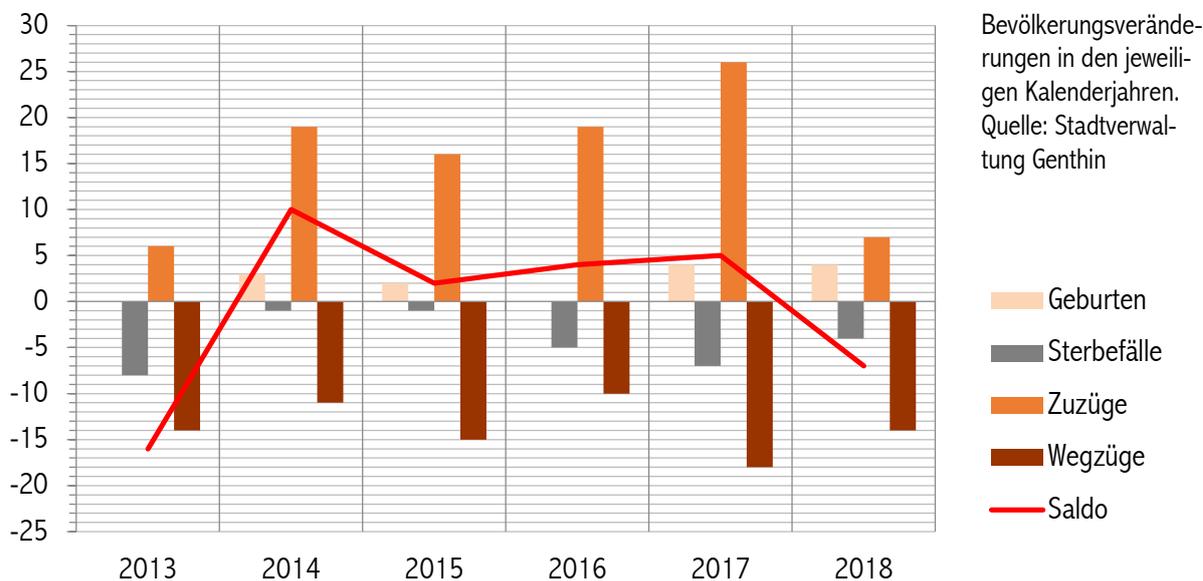
Für Paplitz liegt ein Dorferneuerungsplan von 1993 vor.⁹³

⁹² s. Regionaler Entwicklungsplan Magdeburg, 2. Entwurf 2020, a.a.O.

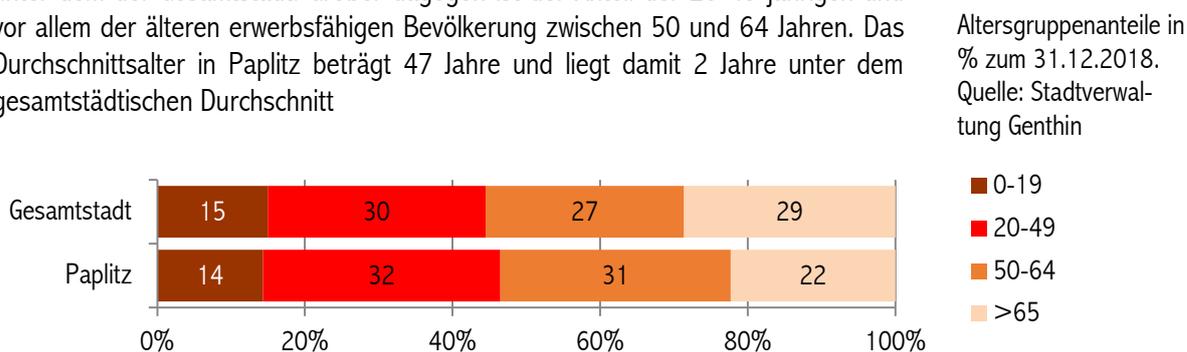
⁹³ „Dorferneuerungsplanung Paplitz“, Borho & Partner Architekten und Ingenieure, Burg 1992/93; Neuhaus, Weinbach, Neustadt 1992/93.

9.5.3 Einwohnerentwicklung

In der Ortschaft Paplitz wohnten zum 31.12.2018 314 Menschen, davon 12 in Gehlsdorf. Die Ortschaft konnte seine Einwohnerzahl seit 2013 Dank eines Wanderungsgewinns in den Jahren 2014-2017 um 4 % erhöhen.



In Paplitz liegt der Anteil der Bevölkerung im Rentenalter mit 22 % sehr deutlich unter dem der Gesamtstadt. Größer dagegen ist der Anteil der 20-49 jährigen und vor allem der älteren erwerbsfähigen Bevölkerung zwischen 50 und 64 Jahren. Das Durchschnittsalter in Paplitz beträgt 47 Jahre und liegt damit 2 Jahre unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt



Daseinsvorsorge und Gewerbe

In der Ortschaft gibt es keine stationäre Nahversorgung und keine Betreuungs- oder Bildungseinrichtungen. Die entsprechenden Angebote des nahe gelegenen Tucheims sind per Rad über ländliche Wege unabhängig der Bundesstraße in 15 Minuten erreichbar.

Paplitz verfügt über ein Dorfgemeinschaftshaus in der Bahnhofstraße. Die freiwillige Feuerwehr hat ihren Standort nebenan. Paplitz' Sport- und Fußballplatz liegt am westlichen Dorfrand. Einen Spielplatz befindet sich in zentraler Lage zwischen Bahnhofstraße und Gehlsdorfer Weg. Südlich Paplitz wird eine Kiesgrube als Motorcross-Übungsstrecke genutzt.

Größere Gewerbeflächen befinden sich im Südosten und Süden des Ortsteils Paplitz. Die von der Agrargenossenschaft Paplitz, einem Milchviehbetrieb mit umfänglichen Feldern für den Futtermittelanbau, genutzt werden. Im Ort hat ein Kfz-Betrieb seine Werkstatt.

SWOT Analyse

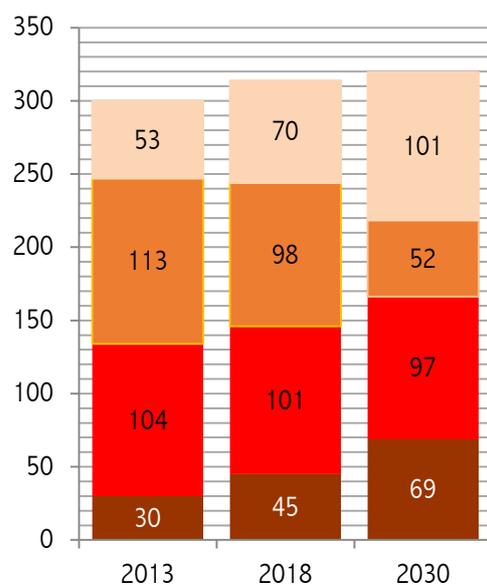
Stärken	Schwächen
Autobahnnähe und Nähe zu den Versorgungsangeboten von Tuchem	Keine Nahversorgung, keine Bildungs- und Betreuungsangebote
Zuzüge jüngerer Bevölkerung	
Sportplatz	
Chancen	Risiken
Weiterer Zuzug und Reaktivierung der leer stehenden Gebäude	

9.5.2 Ortsperspektive und städtebaulicher Handlungsbedarf

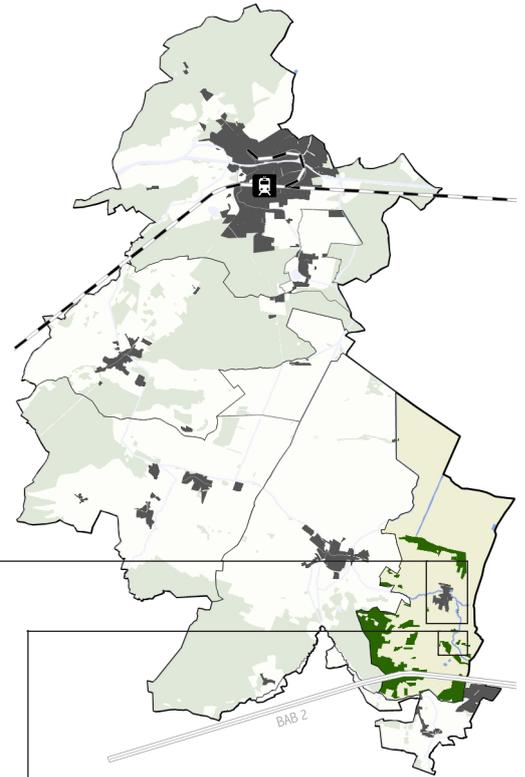
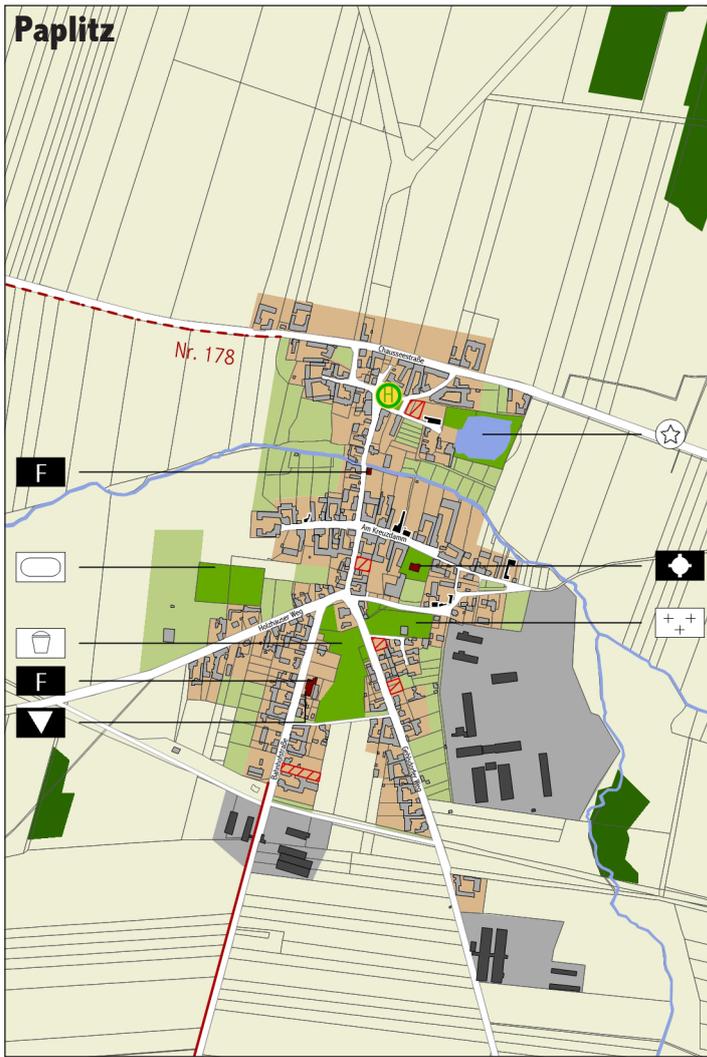
Einwohnerprognose

Trendprognose der Einwohnerentwicklung 2030 in absoluten Zahlen

- >65
- 50-64
- 20-49
- 0-19



Setzt sich die altersdifferenzierte Veränderung zwischen 2013 und 2018 als Trend bis 2030 fort, könnte die Einwohnerzahl von Paplitz leicht auf 320 steigen. 1/3 der Einwohner wäre im Jahr 2030 im Rentenalter. Aber auch die jungen Paplitzer bis 19 Jahre könnten, so sich die Geburtenquote von 2018 verstetigt, gegenüber heute deutlich zulegen.



- Wohn- und Nichtwohngebäude in dörflicher Typologie / Eigenheim
- mehrgeschossiges Wohngebäude / Gewerbegebäude
- Gastgewerbe / Nahversorgung
- Gebäude des Gemeinwesens
- Gemeindeverwaltung
- Kirche
- Dorfgemeinschaftshaus
- Kulturelle Einrichtung
- Feuerwehr
- Kita Bestand / Planung
- Jugendeinrichtung
- Therapiezentrum
- Sporthalle
- Schule
- prägendes Objekt, Ensemble
- Bushaltestelle
- Ruine, Leerstand ohne Anspruch auf Vollständigkeit / Baupotential, R = Reserve
- Wohnbaufläche / Mischbau- und Dorffläche
- Gewerbefläche / Sonderbaufläche
- Wasserfläche / Landwirtschaftsfläche
- Waldfläche, Gehölz / sonstige Grün- oder Gartenfläche
- öffentliche Grünfläche
- Friedhof
- Sportplatz, Bolzplatz, Volleyballfeld
- Spielplatz
- Parkanlage
- Kleingartenanlage
- Straße
- Straßensanierung
- Radweg Bestand / Planung

Entwicklungsperspektiven

Paplitz ist vor allem durch seine Autobahnnähe attraktiv für Zuzieher, die ruhiges, ländliches Wohnen in einer kleinen Gemeinde suchen. Der Einwohnerzuwachs der letzten Jahre gelang, ohne das Paplitz dafür ein neues Eigenheimgebiet ausweisen musste. Der Charakter eines landwirtschaftlich geprägten, über Jahrhunderte gewachsenen Dorfes blieb erhalten.

Die Stadt Genthin spricht sich dafür aus, die Siedlungsbereiche nördlich der B 107, so wie sie im Flächennutzungsplan der Stadt dargestellt sind, nicht in das geplante LSG ‚Vorfläming-Fiener Bruch‘ einzubeziehen.

Bauliche Entwicklung

Paplitz verfügt über sieben innerörtliche Flächen, die für den Eigenheimbau genutzt werden könnten.⁹⁴ Darüber hinaus stehen in gleicher Größenordnung Altbauten leer, deren Chance auf Reaktivierung bei Verzicht auf neue Bauflächenausweisungen steigt.

Bei Sanierungs- und Neubauvorhaben im historischen Ortskontext sollten nach Möglichkeit die ortschaftstypischen Gestaltungselemente bewahrt werden bzw. neu Verwendung finden:⁹⁵

- Hauptgebäude traufständig, Nebengebäude mit schmalen Giebel zur Straße;
- Satteldächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 45°-55°;
- Dachziegel in roten oder rotbraunen Farbtönen;
- Putzfassaden in zurückhaltenden Farben (helle, erdige Töne);
- Ziegelmauerwerk;
- Stehende Holzfenster mit Sprossenteilung, stehende zwei Drehflügel mit Oberlichtern mit hölzernen Klappläden.

Handlungsbedarfe und Maßnahmen

- Die Stadt prüft den Ausbau der Straße ‚Holzhauser Weg‘ sowie den Ausbau der Regenwasserableitung vom Holzhauser Weg zum Hagenbach.

⁹⁴ Angaben der Stadtverwaltung.

⁹⁵ „Dorferneuerungsplanung Paplitz“, Borho & Partner Architekten und Ingenieure, Burg 1992/93; Neuhaus, Weinbach, Neustadt 1992/93, S. 42ff.

9.6 Schopsdorf

9.6.1 Ausgangslage

Schopsdorf ist die südlichste Ortschaft der Gemeinde Genthin und wurde 2012 nach Genthin eingemeindet.

Der rund 20 Kilometer entfernten Bahnhof Genthin lässt sich über die Bundesstraße 107 und die Landstraße 52 mit dem Auto in ca. 30 Minuten erreichen. Mit dem Fahrrad benötigt man ca. 75 Minuten, mit dem Bus gar bis zu 90 Minuten. Die Autobahnabfahrt Ziesar der Bundesautobahn A2 ist ca. 3 Kilometer entfernt.

Der größte Teil der Gemarkung Schopsdorf wird landwirtschaftlich genutzt und besteht aus Wiesen und Feldern. Die Gemarkung selbst ist jedoch von ausgedehnten Waldgebieten des Burger Vorfläming umgeben.

Der ‚Regionale Entwicklungsplan Magdeburg‘ weist den ‚Industrie- und Gewerbepark ‚Am Fläming‘ an der Autobahnabfahrt Ziesar als regional bedeutsamen Standort für Industrie und Gewerbe aus.⁹⁶

Der Uferbereich des den Ort querenden Dreibachs ist laut Regionalem Entwicklungsplan ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft.

Schopsdorf grenzt im Westen an das Landschaftsschutzgebiet ‚Möckern-Magdeburgerforth‘ und im Süden reicht das Naturschutzgebiet ‚Magdeburgerforth‘ fast bis zur Siedlungsgrenze. Zudem ist der Siedlungsbereich Schopsdorfs komplett vom geplanten Landschaftsschutzgebiet ‚Vorfläming-Fiener Bruch‘ umgeben.

Siedlungsgeschichte und Ortsbild

Urkundlich erstmals erwähnt wurde Schopsdorf 1329, fiel jedoch wieder wüst und wurde erst im Jahr 1763 im Rahmen der von Friedrich II. angeordneten Trockenlegung des Fiener Bruchs neu besiedelt.

Auffällig ist die rund 2 km lange, lineare Siedlungsstruktur entlang der Dorf- und Bahnhofs-/ Ölmacherstraße. Während an der Dorfstraße bei der Bebauung noch sichtbar historische Hof-Strukturen dominieren, bestimmt im nördlichen Verlauf der Bahnhofstraße (bzw. Ölmacherstraße) eine moderne Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern das Ortsbild.

Der Dreibach durchfließt den südlichen, historischen Ortsbereich sowie in zweites Mal das nördliche Siedlungsende von Schopsdorf, ‚Gottesfurth‘. An beiden Ortsenden befindet sich jeweils ein abgeleiteter Dorfteich.

Im nördlichen Bereich der Ölmacherstraße sowie am westlichen und östlichen Ortsausgang befinden sich Siedlungssplitter. Einige gehen auf ehemalige Forsthäuser bzw. forstwirtschaftliche Anlagen zurück.

Der ‚Industrie- und Gewerbepark ‚Am Fläming‘ liegt rund 1,5 km vom Dorf Schopsdorf entfernt.

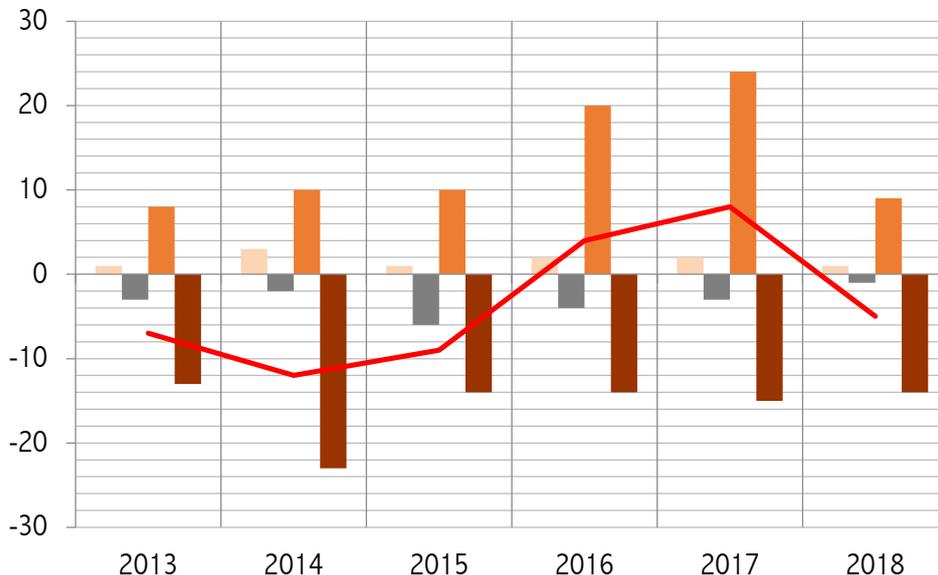
⁹⁶ s. Regionaler Entwicklungsplan Magdeburg, 2. Entwurf 2020, a.a.O.

Einwohnerentwicklung

Die Ortschaft Schopsdorf umfasste zum 31.12.2018 235 Einwohner. Schopsdorf hat seit 2013 im Saldo 21 Einwohner bzw. 9 % der Einwohnerstärke von 2013 verloren, trotz relativ starker Zuzüge in den Jahren 2016 und 2017. Ein beständiges Geburtendefizit und relativ stabile Wegzugszahlen führten zu dem negativen Saldo.

Bevölkerungsveränderungen in den jeweiligen Kalenderjahren.
Quelle: Stadtverwaltung Genthin

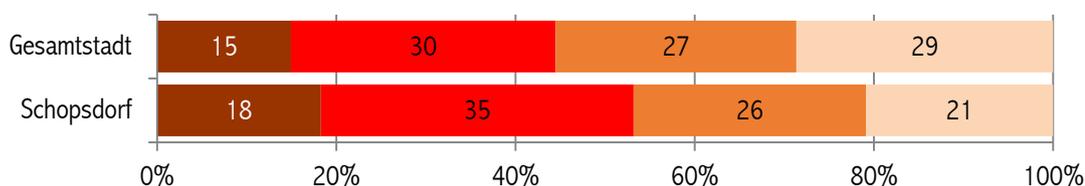
- Geburten
- Sterbefälle
- Zuzüge
- Wegzüge
- Saldo



Altersgruppenanteile in % zum 31.12.2018.
Quelle: Stadtverwaltung Genthin

Mit 21 % ist Schopsdorf unter den Genthiner Ortschaften beim Seniorenanteil am weitesten vom Stadtdurchschnitt entfernt. Vor allem Kinder und Jugendliche sowie Bewohner im jüngeren Erwerbsalter sind entsprechend relativ stärker vertreten. Schopsdorf weist mit 44 Jahren das geringste Durchschnittsalter der Genthiner Gemarkungen auf.

- 0-19
- 20-49
- 50-64
- >65



Daseinsvorsorge und Gewerbe

Abgesehen vom Hofverkauf des ‚Ökohof Fläming‘ befinden sich in Schopsdorf keine stationären Versorgungsangebote, Betreuungs- oder Bildungseinrichtungen. Eine Tagespflegestelle bietet Kinderbetreuung.

Schopsdorf verfügt über ein Dorfgemeinschaftshaus, unmittelbar benachbart zur Feuerwehr an der Kreuzung Bahnhof- und Dorfstraße. Der Jerichower Land-Hof bietet als ‚Festwirtschaft‘ bedarfsweise ein gastronomisches Angebot und stellt einen Veranstaltungsort für verschiedene Anlässe dar. Der ‚Ökohof Fläming‘ bietet Unterkunft für Pferd und Reiter.

Je zwei Spiel- und Sportanlagen befinden sich am nördlichen Ortsende an der Ölmacherstraße bzw. im südlichen Bereich der Bahnhofstraße. In der Dorfstraße 1 befindet sich eine Kegelbahn.

An der Bahnhofstraße betreibt die Agrargenossenschaft Schopisdorf e.G. einen Zuchtbetrieb.

Wirtschaftlich von großer Bedeutung ist der rund 50 ha große Industrie- und Gewerbegebiet ‚Am Fläming‘ an der A2. Dort haben sich, neben einem Autohof und einem Hotel, Betriebe aus unterschiedlichsten Bereichen wie Metallbau, Pulverbeschichtung, Kfz-Dienstleistungen und Logistik angesiedelt.

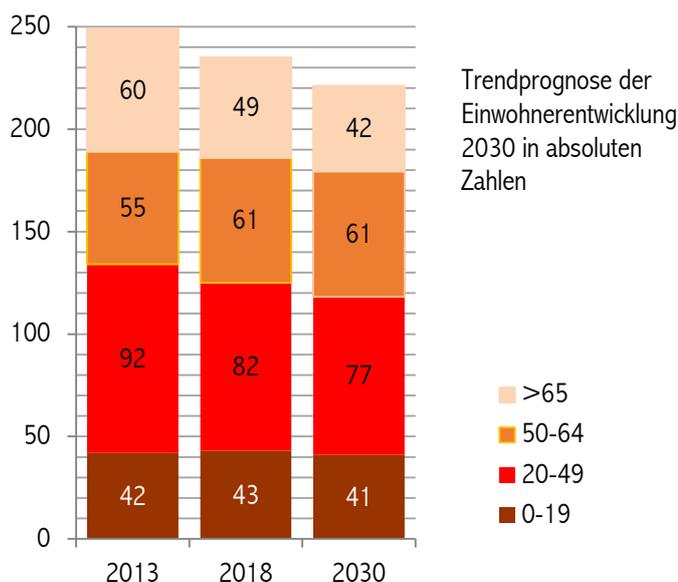
SWOT Analyse⁹⁷

Stärken	Schwächen
Gemeinwesenangebote in gutem Zustand: Altes Feuerwehrhaus, Neues Feuerwehrhaus, Alte Schule, Spielplatz	ÖPNV Verbindung in Richtung Kernstadt, Burg oder Brandenburg a.d.H. sowie zu Schulstandorten
Landschaftlich reizvolle Lage. U.a. Naturschutzgebiet, Dorfteich, Mühlenteich	Fehlende Querungshilfen an Ortseingängen
Unmittelbare Anbindung an A2, überwiegend guter Straßen- und Radwegzustand	Dorfteiche trocknen aus
Gewerbe- und Industriegebiet bietet Arbeitsplätze	Internet mit 50 Mbit nicht schnell genug
Aktive Vereine (Heimatverein, Freunde der Freiwilligen Feuerwehr)	Öffnungszeiten Jugendclub nur 14-tägig
Chancen	Risiken
Weitere Entwicklung/Ansiedlungen im IGP Fläming	Soziale Zweiteilung des Dorfes in jüngere Eigenheimstrukturen im Norden und gewachsenem Dorf im Süden

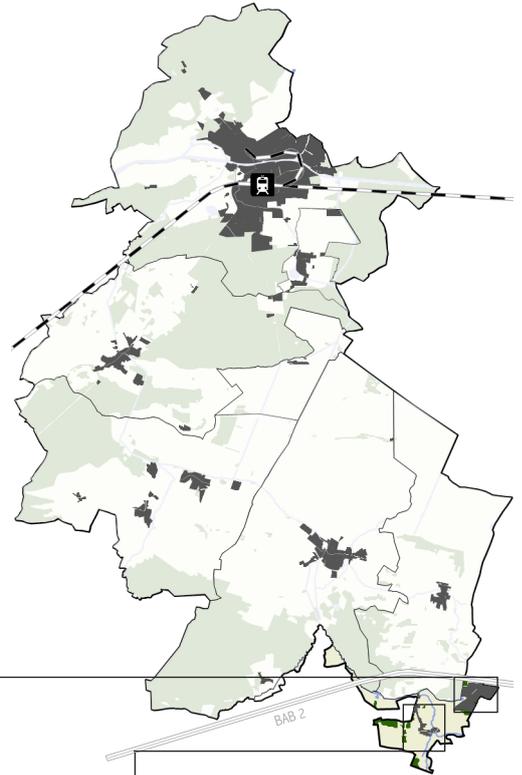
9.6.2 Ortsperspektive und städtebaulicher Handlungsbedarf

Einwohnerprognose

Die Trendprognose der Einwohnerentwicklung für Schopisdorf ergibt bis zum Jahr 2030 einen weiteren Rückgang um 6 % auf 221 Einwohner. Der Rückgang macht sich in den Altersgruppen der Bewohnerschaft im Rentenalter sowie der Familiengründer und jungen Erwerbsfähigen im Alter von 20-46 Jahren fest.



⁹⁷ Auf Grundlage der Ergebnisse der Ortschaftswerkstatt vom 27.8.2019



- Wohn- und Nichtwohngebäude in dörflicher Typologie / Eigenheim
- mehrgeschossiges Wohngebäude / Gewerbegebäude
- Gastgewerbe / Nahversorgung
- Gebäude des Gemeinwesens
- Gemeindeverwaltung
- Kirche
- Dorfgemeinschaftshaus
- Kulturelle Einrichtung
- Feuerwehr
- Kita Bestand / Planung
- Jugendeinrichtung
- Therapiezentrum
- Sporthalle
- Schule
- prägendes Objekt, Ensemble
- Bushaltestelle
- Ruine, Leerstand ohne Anspruch auf Vollständigkeit / Baupotential, R = Reserve
- Wohnbaufläche / Mischbau- und Dorffläche
- Gewerbefläche / Sonderbaufläche
- Wasserfläche / Landwirtschaftsfläche
- Waldfläche, Gehölz / sonstige Grün- oder Gartenfläche
- öffentliche Grünfläche
- Friedhof
- Sportplatz, Bolzplatz, Volleyballfeld
- Spielplatz
- Parkanlage
- Kleingartenanlage
- Straße
- Straßensanierung
- Radweg Bestand / Planung

Entwicklungsperspektiven

Schopsdorf profitiert in seiner Entwicklung von der Nähe zur A 2 bzw. zur Autobahnauffahrt Ziesar in 2 km Entfernung, sowie dem Industrie- und Gewerbepark ‚Am Fläming‘, der unmittelbar an der Autobahnauffahrt liegt. Schopsdorf birgt demnach sowohl Potentiale als Pendlerort, aber auch als Arbeits- und Wohnort für Beschäftigte des IGP.

Der alte Dorfkern ist gut saniert und bündelt die wesentlichen Gemeinwesenangebote. Hier bestehen sowohl noch einige Baulücken als auch ein leerstehender Altbau.

Bauliche Entwicklung

In Schopsdorf bestehen für den Eigenheimbau rund 15 Baulücken. Ein weiteres zusammenhängendes Gebiet mit 10 Bauplätzen befindet sich im nördlichen Bereich entlang der Ölmacherstraße.

Bei Sanierungs- und Neubauvorhaben im historischen Ortskontext sollten nach Möglichkeit die ortschaftstypischen Gestaltungselemente bewahrt werden bzw. neu Verwendung finden:

- Putzfassaden in vorzugsweise erdigen und sandigen Farbtönen oder rote Ziegelfassaden, teilweise auch Fachwerkfassaden;
- Dachdeckung aus roten Tonziegeln (z.B. Biberschwanz und Krempziegel);
- Sprossenfenster, viergeteilt im stehenden Format;

Ein gelungenes Vorbild für zukünftige Vorhaben ist die im Ortszentrum liegende Festwirtschaft ‚Land Hof‘.

Handlungsbedarfe und Maßnahmen⁹⁸

Verbesserung des ÖPNV, kostenlose Tickets für Schüler und Azubis
Rad- und Wanderwege regional vernetzen, an Wegenetz Naturpark Fläming anbinden, gemeinsame Karte entwickeln
Dachsanieierung und -begrünung Feuerwehrhaus
Ausweitung der Betreuungszeiten Jugendclub, W-LAN Hotspot
Blühwiesen anlegen
Umleitung der Gräben in die Teiche
Verkehrsberuhigung der Hauptstraße

⁹⁸ Auf Grundlage der Ergebnisse der Ortschaftswerkstatt vom 27.8.2019.

9.7 Fienerode

9.7.1 Ausgangslage

Die Ortschaft Fienerode liegt 8 Kilometer südlich von Genthin und ist vom dortigen Bahnhof über die B 107 in ca. 9 Minuten mit dem Auto bzw. in ca. 25 Minuten mit dem Fahrrad zu erreichen. Der Bus braucht bis zur Haltestelle an der Bundesstraße knapp 40 Minuten.

Die Gemarkung Fienerode ist überwiegend von landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt. Die Waldflächen der Großen und Kleinen Kienheide grenzen jedoch im Norden direkt an den Siedlungsbereich an.

Der regionale Entwicklungsplan weist zwischen Fienerode und Hüttermühle ein Vorbehaltsgebiet für Erstaufforstung auf. Südlich grenzt an den Siedlungsbereich ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft an, das bedeutende Europäische Vogelenschutzgebiet für die Großtrappe ‚Fiener Bruch‘.⁹⁹

Siedlungsgeschichte und Ortsbild

1776 wurde Fienerode als königliches Domänengut gegründet. Die ersten Siedler waren aus dem Dienst entlassene Soldaten. Wirtschaftliche Basis der Siedlung war von Beginn an bis zu dessen Einstellung um 1890 der Torfabbau. Über den Torfschiffahrtskanal wurde der abgebaute Torf nach Genthin gebracht.

Von der planmäßigen Ansiedlung zeugt noch heute das Ortsbild. Entlang der Fienerstraße reiht sich die Bebauung auf der nördlichen Seite. Im östlichen Abschnitt Fienerodes bestimmen Hofanlagen mit rückwärtigen Gärten bzw. Grünflächen das Straßenbild. Der westliche Teil um die Fiener-Siedler-Straße und die Straße Im Winkel ist in der Bebauung deutlich weniger geschlossen und strukturiert.

1912 erhielt Fienerode eine Schule, die auch die Kinder aus Hüttermühle besuchten. In den 1950er Jahren wurde die Schule geschlossen und als Konsum genutzt, nach der Wende wurde das ‚Haus Fienerland‘ zum Dorfgemeinschaftshaus umgebaut. Das Haus wurde aber kaum genutzt und auf Initiative des Dorfbürgermeisters durch die Stadt Genthin verkauft. Heute wird die ehemalige Schule als Wohnhaus genutzt.

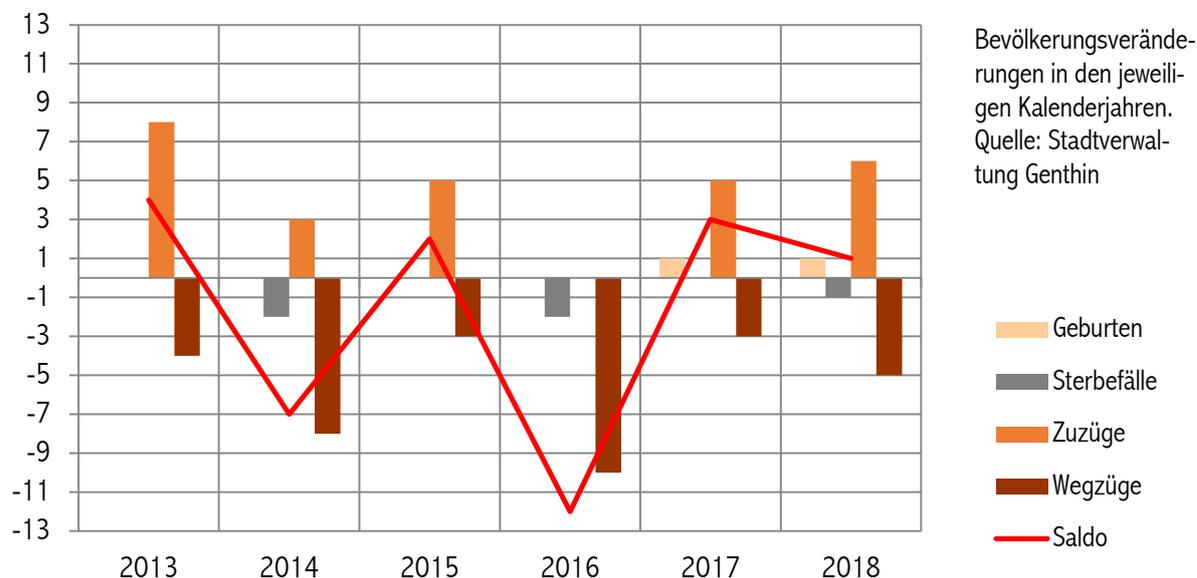
Für Fienerode liegt ein Dorferneuerungsplan von 2000 vor.¹⁰⁰

⁹⁹ s. Regionaler Entwicklungsplan Magdeburg, 2. Entwurf 2020, a.a.O.

¹⁰⁰ „Dorfentwicklungsplan Fienerode“, APEG Altmärkische Planungs- und Entwicklungsgesellschaft, Tangerhütte 2000.

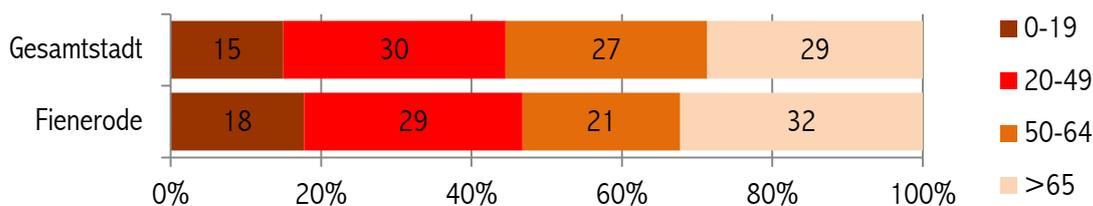
Einwohnerentwicklung

In Fienerode wohnten zum 31.12.2018 62 Menschen. Damit ist Fienerode die kleinste Ortschaft Genthins. Gemessen an der Einwohnerzahl von 2013 hat Fienerode bis zum Jahresende 2018 12 % seiner Einwohnerzahl eingebüßt. Sowohl Wanderungsverluste als auch die natürliche Entwicklung trugen zu diesem Einwohnerverlust bei.



In der relativen Altersgruppenverteilung weist Fienerode gegenüber der Gesamtstadt einen höheren Anteil von Minderjährigen und Senioren auf. Dafür geringer vertreten ist die Gruppe der älteren Erwerbsfähigen ab 50 Jahre.

Der Altersdurchschnitt in Fienerode liegt bei 46 Jahren und damit drei Jahre unter dem Stadtdurchschnitt.



Daseinsvorsorge und Gewerbe

In Fienerode betreibt ein Futtermittelhandel auch eine Gaststätte mit Biergarten, die den Bewohnern der Ortschaft auch als Versammlungsstätte dient. Ansonsten gibt es in Fienerode keine stationären Versorgungs- oder Gemeinwesenangebote.

Besuchern, z.B. des angrenzenden Vogelschutzgebietes, steht eine Ferienwohnung zur Verfügung.

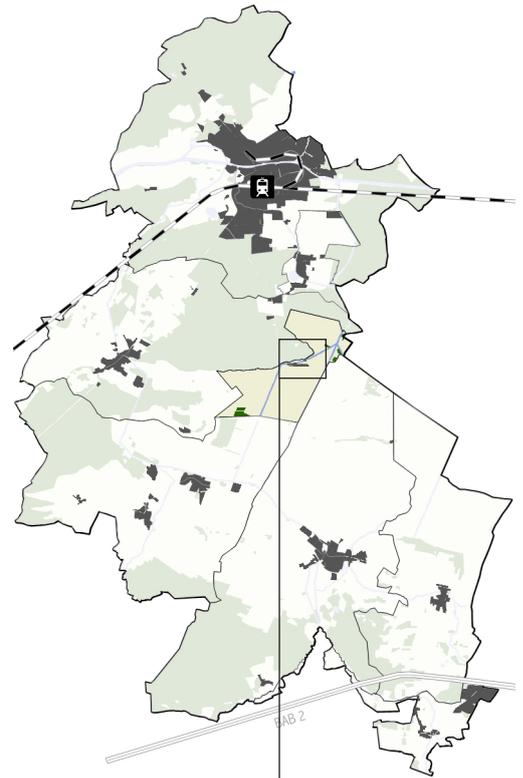
Westlich, außerhalb der Siedlung, liegt eine größere Gewerbefläche, die bis auf einen Gartenbaubetrieb nicht genutzt wird.

SWOT Analyse¹⁰¹

Stärken	Schwächen
Ansässige Gewerbetriebe, u.a. eine Gaststätte	Veranstaltungen erreichen nicht alle Einwohner
gute ländliche Wohnlage	nur Schulbus als öffentliche Nahverkehrsanbindung
Interessengemeinschaft, die sich für die Ortschaft stark macht. Regelmäßig stattfindende Veranstaltungen wie Einwohnerversammlungen, Stammtisch, Erntefest oder Weihnachtsfeier.	kein gemeindeeigener Veranstaltungsraum
	Fienerstraße ohne Fußweg, nicht für landwirtschaftlichen Schwerlastverkehr ausgelegt
Chancen	Risiken
Weitere Profilierung als Stützpunkt für vogelkundliche und Naturbeobachtungen	

¹⁰¹ Auf Grundlage der Ergebnisse der Ortschaftswerkstatt vom 27.8.2019.

-  Wohn- und Nichtwohngebäude in dörflicher Typologie / Eigenheim
-  mehrgeschossiges Wohngebäude / Gewerbegebäude
-  Gastgewerbe / Nahversorgung
-  Gebäude des Gemeinwesens
-  Gemeindeverwaltung
-  Kirche
-  Dorfgemeinschaftshaus
-  Kulturelle Einrichtung
-  Feuerwehr
-  Kita Bestand / Planung
-  Jugendeinrichtung
-  Therapiezentrum
-  Sporthalle
-  Schule
-  prägendes Objekt, Ensemble
-  Bushaltestelle
-  Ruine, Leerstand ohne Anspruch auf Vollständigkeit / Baupotential, R = Reserve
-  Wohnbaufläche / Mischbau- und Dorffläche
-  Gewerbefläche / Sonderbaufläche
-  Wasserfläche / Landwirtschaftsfläche
-  Waldfläche, Gehölz / sonstige Grün- oder Gartenfläche
-  öffentliche Grünfläche
-  Friedhof
-  Sportplatz, Bolzplatz, Volleyballfeld
-  Spielplatz
-  Parkanlage
-  Kleingartenanlage
-  Straße
-  Straßensanierung
-  Radweg Bestand / Planung



9.7.2 Ortsperspektive und städtebaulicher Handlungsbedarf

Aufgrund der geringen Einwohnerzahl ist die Erstellung einer Einwohnertrendprognose 2030 für Fienerode nicht möglich.

Entwicklungsperspektive

Die kleine Ortschaft ohne Durchgangsverkehr und „unverbaubarem“ Landschaftsblick bietet ruhiges, ländliches Wohnen in einer aktiven Gemeinschaft. Die Bewahrung dieser Qualitäten und die Unterstützung der Dorfgemeinschaft in ihrer Selbstorganisation sind die wesentlichen Zielsetzungen der Ortsentwicklung 2030.

Bauliche Entwicklung

Für den aus der Ortschaft wachsenden Eigenbedarf stehen in Fienerode drei innerörtlichen Baupotentialflächen zur Verfügung.

Bei Sanierungs- und Neubauvorhaben im historischen Ortskontext sollten nach Möglichkeit die ortstypischen Gestaltungselemente bewahrt werden bzw. neu Verwendung finden:¹⁰²

- Putzfassaden in vorzugsweise hellen erdigen und sandigen Farbtönen oder rote Ziegelfassaden;
- Dachdeckung aus roten Tonziegeln (z.B. Biberschwanz);
- Sprossenfenster vorzugsweise in Weiß, viergeteilt im stehenden Format.

Handlungsbedarfe und Maßnahmen¹⁰³

Sanierung der Fienerstraße und Ausbau der Wirtschaftswege, um Landwirtschaftsverkehr von der Fienerstraße fern zu halten

Unklare Grundstücksangelegenheiten klären. (Bushaltestelle, Wendeschleife, Schautafel / Postkasten auf privatem Grund)

Sanierung Glockenturm

Erarbeitung einer Dorfchronik

Gestaltung der Schautafel in Zusammenarbeit mit dem Tourismusverband (Übersichtspläne, Rad- und Wanderwege, allgemeine Infos).

Gestaltung der Trafostation von AVACON mit dem Wappen von Fienerode.

Bereinigung des Dorfbildes durch Abriss von Bauruinen (Brandruine Schafstall am Gänsegraben, alte Schweineställe Fienerstraße 13/14, Gebäude Fienerstraße 7)

Erweiterung des Dorfplatzes durch Schaffung eines Rastplatzes für Wanderer und Radfahrer.

Reaktivierung/Ausbau des ländlichen Weges Mützel-Fienerode-Königsrode-Tuheim

¹⁰² „Dorfentwicklungsplan Fienerode“, a.a.O., S. 60-61 und 85ff.

¹⁰³ Auf Grundlage der Ergebnisse der Ortschaftswerkstatt vom 27.8.2019.

10. Umsetzung und Monitoring

10.1 Städtebaufördergebietskulissen Genthin

Gesamtmaßnahme Altstadt

Die Genthiner Altstadt ist das kommerzielle und administrative Zentrum der Stadt. In der durch zweigeschossige Straßenrandbebauung geprägten Altstadt gibt es zahlreiche Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, Verwaltung und kulturelle Angebote

Gebietskulisse und Entwicklungsziele

In den 1990er Jahren wurde die Innenstadt Genthins aufgrund erheblicher städtebaulicher Missstände als **Sanierungsgebiet** förmlich festgesetzt. Seitdem wurden in der Altstadt zahlreiche Gebäude und Straßen saniert, Rad- und Fußwege erneuert sowie die Aufenthaltsqualität der öffentlichen Plätze und Grünflächen erhöht.

Seit der Jahrtausendwende ist die Genthiner Altstadt auch Fördergebietskulisse im Städtebauförderprogramm **Stadtumbau Ost**. Für die Gesamtmaßnahme ‚Stadtumbau Altstadt‘ wurde 2001 folgende Zielstellung formuliert. „Stärkung der Innenstadt als Mittelpunkt für die einzelnen Stadtteile und für die Umlandgemeinden; Fortsetzung der Innenstadtsanierung - Qualitative Verbesserung und Weiterentwicklung des Stadtkerns; Verbesserung der stadtstrukturellen Verbindung zwischen den nördlichen und südlichen Stadtteilen.“

Die Gesamtmaßnahme Altstadt diene auch im Programm Stadtumbau der Entwicklung der spezifischen Qualitäten der Innenstadt als Wohn- und Handelsort. Als Handlungsfelder wurden identifiziert die weitere Instandsetzung- und Modernisierung von Gebäuden, behutsame Lückenschließungen, die Qualifizierung der öffentlichen Frei- und Verkehrsflächen, der Ausbau der Dienstleistungs- und Verwaltungsangebote sowie die Stärkung der Gemeinbedarfseinrichtungen. Die Innenstadt sollte durch eine entsprechende Flächenentwicklung näher an den Kanal rücken.

Die Genthiner Altstadt ist heute weitgehend durchsaniert, das Sanierungsgebiet befindet sich in der Abrechnung. Die Neugestaltung des Marktplatzes, die grundlegende Sanierung der meisten Straßenzüge und zahlreiche private Gebäudesanierungen haben die Mitte der Stadt gestärkt. Mittel des Programms Stadtumbau wurden dafür nicht eingesetzt.

Umsetzungsstand und Mittelverwendung

Trotz dieser Erfolge ist eine positive Altstadtentwicklung unter den gegebenen Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung kein Selbstläufer. In der aktuellen Phase der Stadtentwicklung soll vor allem die Anbindung und Integration der Altstadt in den räumlichen und funktionalen Kontext der Stadt ausgebaut werden. Durch die Qualifizierung gesamtstädtisch relevanter Funktionen an den Rändern der Altstadt soll die Verknüpfung der Stadtmitte mit den ‚äußeren‘ Wohngebieten gestärkt werden.

Aktuelle und künftige Maßnahmen

Dazu soll die Gesamtmaßnahme Altstadt in das Städtebauförderprogramm **„Lebendige Zentren- Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“** überführt und räumlich erweitert werden.

Das Fördergebiet soll in nordwestlicher Richtung um den Volkspark erweitert werden. Der historische Volkspark ist die bedeutendste Parkanlage der Stadt und verknüpft räumlich die Altstadt mit dem Stadtteil Altenplathow. Unter Berücksichtigung der Denkmalschutzbelange soll der Park besser erschlossen und für zeitgemäße

Nutzungsinteressen aufbereitet werden. Dazu soll ein entsprechendes Konzept aufgestellt werden. (Vgl. Kapitel 7.1)

In nördlicher Richtung soll das Fördergebiet bis zum Kanalufer erweitert werden. Trotz des Baus der Marina: die Potentiale des Kanalufers auf Altstadthöhe sind nach wie vor nicht ausgereizt, die Wegverbindungen in die Altstadt unattraktiv. Die Herstellung einer durchgängigen Promenade mit Anbindung des Volksparks über die Kanalbrücke, die Erschließung der untergenutzten Flächenpotentiale zwischen B1 und Kanal sowie die Gestaltung selbsterklärender Weg zwischen der Marina sowie der Anlegestelle der Flusskreuzfahrtschiffe in die Altstadt sind hier die zentralen Ansätze. (Vgl. Kapitel 3.3)

In östlicher Richtung soll das Fördergebiet erweitert werden um den ehemaligen Krankenhausstandort und den regional bedeutsamen Sportkomplex an der Berliner Chaussee. Der Krankenhausstandort unmittelbar am Altstadtrand soll nach dessen Schließung und dem teilweisen Abriss der Gebäude baulich und funktional neu entwickelt werden. Beim Sportkomplex mit Schwimmhalle, Sporthalle und Sportplätzen sowie dem ehemaligen Volksgarten-Gebäude geht es vor allem um die Sanierung, energetische Optimierung und zeitgemäße Ergänzung dieses bedeutenden Komplexes. (Vgl. Kapitel 7.2)

Am südlichen Rand des Fördergebietes stehen die Erneuerung des Bahnhofes und dessen Umfeld an. Die Stärkung des öffentlichen Nahverkehrs, die Schaffung attraktiverer Rahmenbedingungen für Bahnpendler sowie eine Neugestaltung des Stadtauftaktes für Bahnreisende ist zentraler Baustein sowohl des lokalen Mobilitätswandel als auch der Stadtwerbung. (Vgl. Kap. 8.1)

Darüber hinaus setzt sich die Stadt Genthin 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.

Gesamtmaßnahme Süd (Schillerstraße / Baumschulenweg / Uhlandstraße / Einsteinstraße)

Gebietskulisse und
Entwicklungsziele

Die Gebietskulisse umfasst den größten Teil des DDR-Wohnungsbaus zwischen den 1960er und 1980er Jahren südlich der Bahnstrecke und östlich der Friedensstraße. Das Gebiet weist eine zentral gelegene, städtebaulich gut integrierte Lage auf. Mit der Sekundarschule Süd, der Grundschule Uhland und den Kitas ‚Zwergenland‘ und ‚Rasselbande‘ ist das Gebiet mit Gemeinbedarfseinrichtungen gut ausgestattet.

Das Gebiet lässt sich in vier Abschnitte gliedern, die städtebaulich jeweils durch kleinere Bereiche älterer Kleinhausbebauung separiert sind:

- a. Der westliche Bereich des Gebietes bildet der Teilraum Schillerstraße / Gutenbergstraße mit Mehrfamilienhäusern aus den 1950er und 1970er Jahren. In den Gebäuden der organisierten Wohnungswirtschaft befinden sich 104 Wohnungen. Das Ziel im Stadtentwicklungskonzept von 2008 für diesen Teilbereich war dessen bauliche Anpassung an die alternde Bewohnerschaft.
- b. Im Bereich Baumschulenweg / Ahornstraße entstanden Anfang der 1960er Jahre 200 Wohnungen in viergeschossigen Mehrfamilienhäusern in Zeilenbauweise. Das Stadtentwicklungskonzept von 2008 formulierte als Entwicklungsziele: „Das Stadtquartier ist potentieller Standort für den Abbau des künftig erwarteten

strukturellen Wohnungsüberhangs durch die Reduzierung der Bebauungsdichte. Aufgrund des hohen Altersdurchschnitts ist das Quartier auf einen Generationenwechsel vorzubereiten. Das Wohnumfeld sollte den Bedürfnissen der älteren Bewohner entsprechen, aber auch jüngeren Zuziehern zusagen.“

- c. Im mittleren Abschnitt Baumschulenweg entstanden Anfang der 1970er Jahre 336 Wohnungen in Zeilenbauweise. Bereits 2006 wurden hier zwei Zeilen mit in Summe 96 Wohnungen abgerissen. Im Stadtentwicklungskonzept von 2008 wurden als Ziele eine weitere Reduzierung des Wohnangebotes am Standort sowie eine Nachnutzung der Stadtumbaubrachen als Eigenheimstandort gesetzt.
- d. Die östlichen Bereiche Uhlandstraße und Einsteinstraße sind Plattenbauquartiere der 1980er Jahre. Ursprünglich 1.563 Wohnungen umfasste der Standort. Bis 2008 wurden im Bereich Uhlandstraße bereits 296 Wohnungen abgerissen. Das Stadtentwicklungskonzept von 2008 zielte aufgrund des hohen Wohnungsleerstandes auf eine Fortsetzung der Abrisse und auf eine Wiedernutzung der Abrissflächen für den Eigenheimbau ab. Der Grünzug entlang des Grünen Wegs/Mühlengraben sollte auf seiner Nordseite in das Quartier hinein erweitert werden.

Mit Hilfe der Städtebauförderung Stadtumbau Ost wurde, beginnend mit dem Programmjahr 2002, im Zuge der Gesamtmaßnahme insgesamt 1.298 Wohnungen aus den Beständen der organisierten Wohnungswirtschaft durch Abriss vom Markt genommen.¹⁰⁴ Die Reduzierung betraf ausschließlich Bestände des industriellen Wohnungsbaus. Die Flächen wurden einfachbegrünt. Zum Teil befinden sich noch Versorgungsleitungen im Boden.

Umsetzungsstand und Mittelverwendung

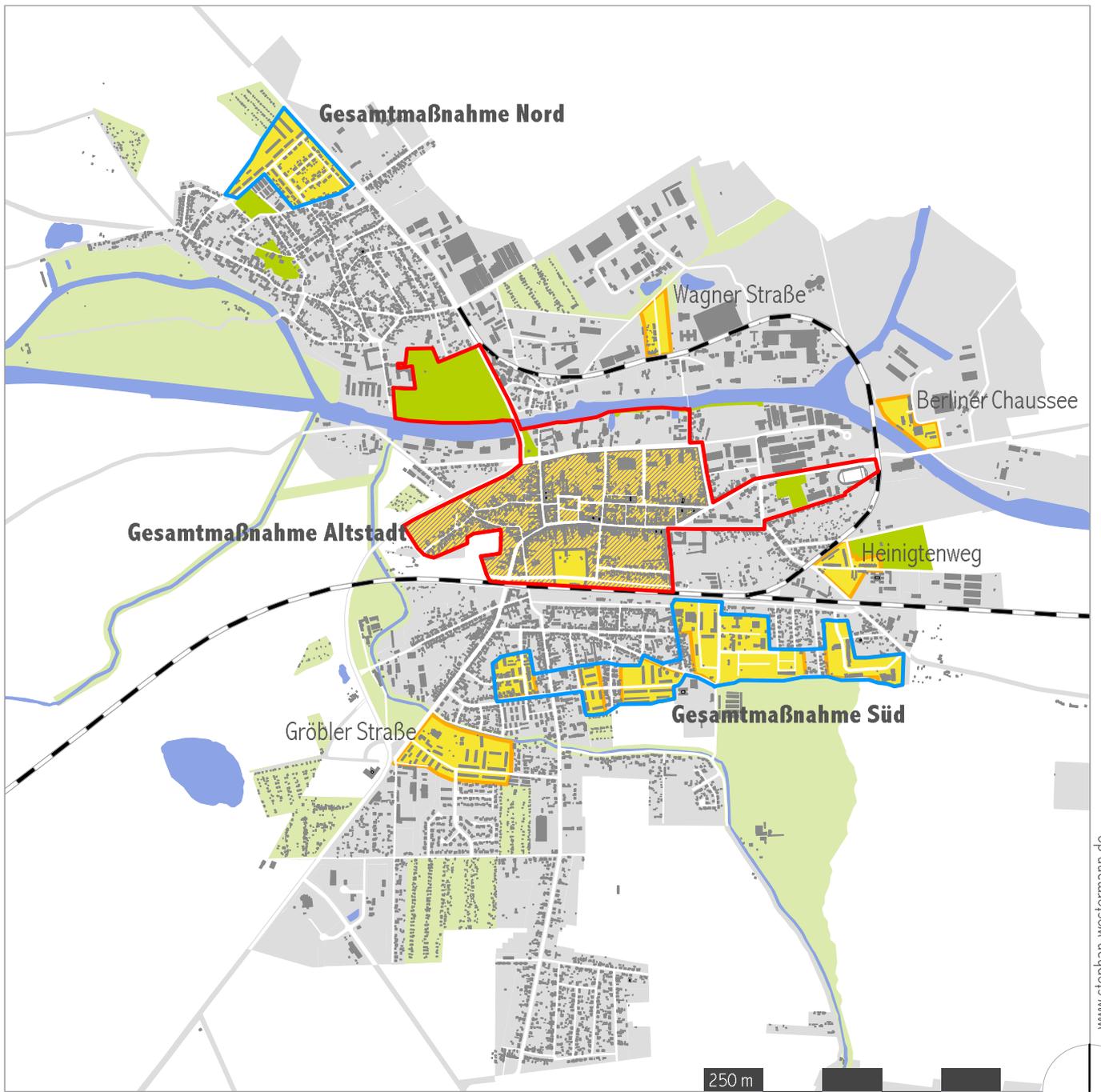
Der Stadtumbau im Sinne der Anpassung der städtebaulichen Struktur an weniger Bewohner und andere Bedarfe ist noch nicht abgeschlossen. Die Maßnahme soll überführt werden in das Programm **Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten**.

Aktuelle und künftige Maßnahmen

Weitere Gebäudeabrisse zur Reduzierung des nach wie vor bestehenden bzw. wieder zunehmenden Wohnungsüberhangs sind wahrscheinlich, z.Zt. von der organisierten Wohnungswirtschaft aber nicht adressenkonkret benennbar. Bis zum Jahr 2030 wird ein pauschales Rückbauvolumen von bis zu 200 Wohnungen veranschlagt.

Ein Schwerpunkt in der zukünftigen Ausgestaltung der Gesamtmaßnahme soll aber auf dem Flächenrecycling liegen. Das Fördergebiet liegt zentral im städtischen Kontext und verfügt über eine sehr gute Infrastrukturausstattung. Die Aufbereitung der Stadtumbaubrachen für Wohnungsneubau - hier vor allem kleinteiliger, eigentumsfähiger - ist angesichts des geringen Bauflächenangebotes in Genthin ein zentrales Anliegen der Stadtentwicklung. Neben der effektiveren Nutzung der bestehenden Infrastruktur vermeidet das Flächenrecycling eine Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich.

¹⁰⁴ Information der Stadtverwaltung zum 11. Juni 2020.



Integriertes Stadtentwicklungskonzept Genthin 2030+

Fördergebiete

-  neue Fördergebiete
Lebendige Zentren / Wachstum
-  bisherige Fördergebiete
Stadtsanierung / Stadtumbau

Sonstige Planzeichen

-  Siedlungsfläche
-  Straße
innerorts / außerorts
-  Bahntrasse
-  Parkanlage, Friedhof
-  Kleingarten,
sonstiges Grün
-  Gewässer

Gesamtmaßnahme Nord (Hasenholztrift / Silva-Siedlung)

Das Stadtumbaugebiet Hasenholztrift / Silva-Siedlung liegt ganz im Norden der Kernstadt. Im Quartier gibt es keine Gemeinwesen- und Nahversorgungseinrichtungen. Eine Grundschule sowie eine Kita befinden sich im benachbarten Stadtteil Altenplathow. Der nächstgelegene Discounter ist in der Altmärker Straße. Der Bereich lässt sich in zwei städtebaulich unterschiedliche Teilbereiche gliedern.

Gebietskulisse und Entwicklungsziele

- a. Die Silva-Siedlung mit ihren großzügig bemessenen Gemeinschaftsgrünflächen entstand in den 1930er Jahren. In den zwei- und dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern befinden sich 332 Wohnungen.
- b. Das nördlich an die Silva-Siedlung anschließende Quartier Hasenholztrift entstand im Zuge des DDR-Wohnungsbaus in den 1960er und 1970er Jahren. In den drei- und viergeschossigen Wohnblöcken im Eigentum der Genthiner Wohnungsbaugenossenschaft ‚Frohe Zukunft‘ befinden sich 216 Wohnungen.

Das Stadtentwicklungskonzept von 2008 sah für beide Teilbereiche keinen kurz- oder mittelfristigen Handlungsbedarf, formulierte aber das Ziel einer Reduzierung des Wohnungsangebotes in dieser peripheren Lage, falls die Vermietungssituation sich verschlechtert.

Eine Reduzierung des Wohnungsangebotes fand an diesem Standort nicht statt. Ein Großteil der Bestände der Silva-Siedlung wurde in jüngerer Vergangenheit von einem Investor aufgekauft und umfassend saniert. Punktuell ist, möglicherweise sanierungsbedingt, Wohnungsleerstand und auch kompletter Gebäudeleerstand sichtbar. Einige wenige Häuser weisen Sanierungsbedarf auf, das private Wohnumfeld ist flächig saniert. Einige Straßen sind sanierungsbedürftig (z.B. ‚In den Heinungen‘).

Umsetzungsstand

Die Wohnblöcke in der Hasenholztrift weisen vor allem in den oberen Etagen deutlichen Leerstand auf. Z.T. bestehen Optimierungsbedarf im Wohnumfeld bzgl. der Sortierung ruhender Verkehr und Grünflächen sowie Straßensanierungsbedarf wie beim Hasenholztrift.

Grundsätzlich bleibt eine Reduzierung des Wohnungsangebotes an diesem peripheren Standort städtebaulich wünschenswert, auch wenn es seitens der Eigentümer diesbezüglich derzeit keine Planung gibt. In Kombination mit den Handlungsbedarfen im Umfeld soll die Gesamtmaßnahme in das Förderprogramm **Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten** überführt werden.

Aktuelle und künftige Maßnahmen

Stadtumbaugebiet Gröbler Straße

Gebietskulisse und
Entwicklungsziele

Der Standort umfasst eine viergeschossige Zeilenbebauung der 1950er bis 1970er Jahre im Übergang der Altbauquartiere südlich der Bahn in die Kleinhaus- und Gartenareale am südlichen Stadtrand.

Entwicklungsziel im Kontext des Stadtumbaus ist die sukzessive Anpassung der Wohnungsangebote und des Umfeldes an weniger und an ältere Bewohner. Altengerechte Gebäudesanierungen und die Schaffung von Angeboten für den Generationenwechsel sollte einhergehen mit punktuellen Maßnahmen des Wohnungsabbaus durch Abriss und/oder Etagenreduzierung.

Umsetzungsstand

Die Gesamtmaßnahme Gröbler Straße gilt als abgeschlossen. Mit der Sanierung der integrativen Kita ‚Käthe Kollwitz‘ (STARK III), dem teilweisen Anbau von Aufzügen an die viergeschossige Wohnbebauung und der teilräumlichen Aufwertung des Wohnumfeldes sind die Ziele der Gesamtmaßnahme weitgehend erreicht. Der ursprünglich vorgesehene punktuelle Abriss oder Etagenrückbau fand aufgrund der stabilen Wohnungsnachfrage im Quartier keine Umsetzung und wird auch nicht weiter verfolgt.

Das Gebiet wird aus der Städtebauförderung entlassen.

Einzelstandorte

Im Stadtentwicklungskonzept von 2001 wurden über die benannten Stadtumbauschwerpunkte hinaus mehrere kleinere ‚Umzustrukturierende Quartiere mit vorrangiger Priorität‘ festgeschrieben bzw. in der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes 2008/09 bestätigt.

Gebietskulisse und
Entwicklungsziele

Das **Umbaugebiet Heinigtenweg** sollte durch den Abriss eines industriell gefertigten Gebäudes mit 48 Wohnungen die Wohnfunktion an diese peripheren Lage ausgedünnt werden und der Freiraumbezug der verbleibenden Wohnblöcke verbessert werden.

Umsetzungsstand und
Mittelverwendung

Die Maßnahme wurde im Jahr 2003 mit Hilfe Fördermitteln im Programm Stadtumbau-Ost umgesetzt. Die Fläche wurde einfach begrünt.

Aktuelle und künftige
Maßnahmen

Weitere Maßnahmen sind im Stadtumbaugebiet nicht geplant, das Gebiet Heinigtenweg wird aus der Städtebauförderung entlassen.

Gebietskulisse und
Entwicklungsziele

Im **Umbaugebiet Wagner Straße** sollte durch den Abriss zweier Wohnblöcke aus DDR Zeiten mit gesamt 96 Wohnungen bei gleichzeitiger Aufwertung der südlich angrenzenden Werksiedlung eine Reduzierung der Wohnfunktion an diese randstädtischem Standort verknüpft werden mit der Schaffung eines grünen Puffers zum umgebenden Gewerbe- und Industriegebiet.

Umsetzungsstand
und Mittelverwen-
dung

Die beiden fraglichen Gebäude wurden in den Jahren 2003-2004 abgerissen. Dazu wurden Fördermittel im Programm Stadtumbau genutzt. Die Abrissfläche wurde einfach begrünt.

Aktuelle und künftige
Maßnahmen

Im Stadtumbaugebiet Wagner Straße sind keine weiteren Maßnahmen geplant, das Gebiet wird aus der Städtebauförderung entlassen.

Das **Umbaugebiet Berliner Chaussee** wurde in der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes 2008/09 erstmals für den Stadtumbau identifiziert. Als Ziel wurde aufgrund der Lage im Industriegebiet Ost der Abriss eines Wohnblocks und eines Wohnheims formuliert.

Gebietskulisse und Entwicklungsziele

Aufgrund der privaten Eigentumsverhältnisse der benannten Gebäude konnten die Maßnahmen bis dato nicht umgesetzt werden.

Umsetzungsstand und Mittelverwendung

Die Stadtumbaumaßnahmen bleiben sinnvoll, eine Umsetzbarkeit wird auf absehbare Zeit aber nicht gesehen. Von daher wird das Gebiet aus der Städtebauförderung entlassen.

Aktuelle und künftige Maßnahmen

10.2 Weitere Förderoptionen

Neben der bislang gültigen Ausformung der Städtebauförderung von Bund und Ländern, deren Novellierung auf Landesebene noch aussteht, endet derzeit auch die aktuelle EU-Förderperiode. Auch hier ist die zukünftige Struktur noch offen und damit die Frage, welche Genthiner Projekte wie unterstützt werden können.

Trotzdem wird im Folgenden eine Auswahl bislang möglicher Fördertöpfe gelistet, die für konkrete Genthiner Vorhaben hilfreich sein könnten. Deren weitere Verfügbarkeit ist zu prüfen.

Förderaufruf „Klimaschutz durch Radverkehr“

Modellhafte investive Projekte zur Verbesserung der Radverkehrssituation in konkret definierten Gebieten können für finanzschwache Kommunen derzeit bis 2023 mit bis zu 100 % gefördert werden.

LEADER¹⁰⁵

Die aktuelle Förderperiode des europäischen Förderprogramms LEADER zur Entwicklung ländlicher Räume hat eine Laufzeit bis zum Jahr 2020. Genthin ist Bestandteil der LEADER-Region „Zwischen Elbe und Fiener Bruch“, in der Projektanträge aus den Mitgliedskommunen beraten und in ihrer Priorität gewichtet werden. Die Zukunft der LEADER Förderung ab 2021 stand zum Redaktionsschluss noch nicht fest.

RELE¹⁰⁶

Über die RELE-Richtlinie können in Sachsen-Anhalt Projekte gefördert werden die helfen, ländliche Regionen mit ihren Dörfern als eigenständige Wohn-, Arbeits-, Sozial- und Kulturräume zu erhalten. Dazu zählen Vorhaben des ländlichen und forstlichen Wegebbaus, zur Flurbereinigung, zu überwiegend nicht schulisch genutzten Sportanlagen, touristisch ausgerichtete Projekte, Sanierung von Kirchen, private Vorhaben zum Erhalt ortsbildprägender Bauten sowie generell der Ausbau einer ländlichen Infrastruktur im Zuge der Dorferneuerung.

¹⁰⁵ LEADER: Liaisons entre Actions de Développement de l'Économie Rurale – Verbindung von Aktionen zur Entwicklung der ländlichen Wirtschaft.

¹⁰⁶ Förderung der regionalen ländlichen Entwicklung

Eine Projektförderung wird über die LEADER Arbeitsgruppe beantragt oder auch direkt beim Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten.

Altlastensanierung und Bodenschutz

Das Land Sachsen-Anhalt fördert in der auslaufenden EFRE-Förderperiode Vorhaben zur Altlastensanierung und zum Bodenschutz. Im Rahmen der Richtlinie Altlastensanierung sind die Kosten entsprechender Vorhaben zu 100 % förderfähig. In der Richtlinie Bodenschutz sind die Kosten von Vorhaben zum Flächenrecycling zu 70 % förderwürdig.

Wohnraum herrichten

Das Land Sachsen-Anhalt fördert die Modernisierung und Instandsetzung leer stehender oder teilweise leer stehender Wohngebäude mit einem Zuschuss von bis zu 50 % der zuwendungsfähigen Kosten. Förderwürdig sind auch Aufzugseinbauten, barrierefreie Zugewegungen zum Gebäude und weitere Wohnumfeldmaßnahmen. Mit der Förderung verbunden ist eine 10 Jahres Frist, in der nur an Haushalte mit Wohnberechtigungsschein vermietet werden darf.

Sportstättenbau

Über das Ministerium für Inneres und Sport des Landes Sachsen-Anhalt kann Sanierung, Ausbau, Umbau, Neubau und die Erstausrüstung von Sportstätten in Höhe eines 50 %igen Zuschusses gefördert werden. Auch Funktionsgebäude und Sozialräume betreffende Maßnahmen sind förderwürdig, wenn diese im Zusammenhang mit sportlichen Maßnahmen stehen.

REGIO

Über die Investitionsbank Sachsen-Anhalt ist eine Zuschussförderung für Projekte der Regionalentwicklung in Höhe von bis zu 80 % der zuwendungsfähigen Kosten zu beantragen. Gefördert werden u.a. kooperative Marketing-, Bildungs-, Kultur- oder Sozialvorhaben von Gemeinden sowie die Aufstellung oder Änderung von Flächennutzungsplänen.

Kommunaler Hochwasserschutz

Konzeptionelle und bauliche Vorhaben zum Hochwasserschutz können mit einem Zuschuss von bis zu 80 % der zuwendungsfähigen Kosten unterstützt werden. Auch die Ausstattung von Wasserwehren ist förderwürdig. Antragsstelle ist das Landesverwaltungsamt.

Naturschutzrichtlinie

Innerhalb von Natura 2000-Gebieten können Konzepte, investive Vorhaben und Managementaufwendungen mit einem bis zu 100 %igen Zuschuss gefördert werden, so sie dem Schutz der Biodiversität, der Umsetzung der Natura 2000 Richtlinie, dem Aufbau von Biotopverbundsystemen, dem Erhalt der Kulturlandschaft und des natürlichen Erbes sowie der Sensibilisierung für den Umweltschutz dienen.

Revita

Mit dem Landesprogramm REVITA wird die Revitalisierung von Bahnhofsgebäuden mit einer bis zu 80-prozentigen Förderung unterstützt, solange das Gebäude nach der Sanierung öffentliche sowie verkehrliche Funktionen aufnimmt.

Schnittstellenprogramm

Mit Hilfe des Schnittstellenprogramms können u.a. Kommunen oder Verkehrsunternehmen bei der Neugestaltung von Bahnhofsvorplätzen, Wegeanbindungen, Bushaltestellen, Park+Ride- und Kurzzeitstellplätzen, Taxistellplätzen, Fahrradabstellanlagen und weiteres bezuschusst werden. Das Land gewährt Zuwendungen in Höhe von bis zu 80 % der zuwendungsfähigen Ausgaben.

Kommunalrichtlinie

Bis zum Jahresende 2022 können im Rahmen der Kommunalrichtlinie Projekte zum Klimaschutz mit bis zu 100 % gefördert werden. Das gilt u.a. für Klimaschutzkonzepte.

Förderaufruf „Kommunale Klimaschutz-Modellprojekte“

Modellhafte Projekte haben darüber bis einschließlich 2022 eine besondere Förderchance über den Förderaufruf „Kommunale Klimaschutz-Modellprojekte“.

10.3 Monitoring

Wesentliche Eckwerte der Stadtentwicklung von Genthin werden nach Möglichkeit durch die Stadtverwaltung jährlich erfasst und mit den Szenarien und Trendbeschreibungen des vorliegenden ISEK abgestimmt. Das sind:

- die Einwohnerentwicklung: Das ISEK baut in seinen quantitativen und qualitativen Zielaussagen auf der Annahme, dass Genthin eine schrumpfende Stadt bleibt. Diese Annahme fußt im Wesentlichen auf der Fortschreibung altersgruppenspezifischer Veränderungen der letzten 5 Jahre. Die Erfahrungen der letzten 25 Jahre mit Bevölkerungsvorhersagen haben gelehrt, dass Trendänderungen passieren, aber kaum verlässlich vorausszusagen sind. Insofern bleibt die laufende Beobachtungen der demografischen Entwicklung und der Abgleich mit den ISEK-Szenarien eine wesentliche Grundaufgabe zur Vermeidung strategischer Fehlentscheidungen.
- die quantitative Entwicklung besonderer Alters- und Nachfragegruppen, hier insbesondere die Zahl der nachgefragten Kinderbetreuungsplätze. Die möglichen Bedarfsschwankungen an Betreuungsplätzen erfordern frühzeitige Überlegungen zur Multifunktionalität einzelner Einrichtungen, um Standortschließungen aber auch Mangelsituationen zu vermeiden.
- das Angebot und die Nachfrage nach Bauplätzen. Das aktuelle Angebot ist bei Fortschreibung des Bautrends der letzten Jahre relativ knapp dimensioniert. Durch den Aufbau und die Pflege eines Bauflächenkatasters und die Reflektion des tatsächlichen Baugeschehens bleibt die Stadt Genthin in der Lage jederzeit proaktiv Angebote zu offerieren.

10.4 Gesamtkosten und Finanzierungsübersicht

Die Gesamtkosten und Finanzierungsübersicht (extra Dokument) stellt die aus den Fachkapiteln des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) Genthin 2030+ bzw. den jeweiligen Handlungsfeldern extrahierbaren Maßnahmen zusammen. Zusätzlich wurden die von der Stadtverwaltung oder anderen Akteuren benannten Maßnahmen gelistet, womit eine Prüfung auf die Passfähigkeit dieser Maßnahmen in den inhaltlichen Tenor des ISEK verbunden war. Die Maßnahmen sind, soweit wie möglich, aufgeschlüsselt nach

- Ort: Gesamtstadt, Ortsteil oder Kernstadt, Straße.
- Maßnahme: Stichworte zum Inhalt der Maßnahme, die ggf. im zugehörigen Fachkapitel ausführlicher begründet oder auch dargestellt wird.
- Maßnahmeträger: der hauptverantwortliche Akteur.
- Zeit: Umsetzungsjahr gemäß Auskunft des Trägers. Maßnahmen, deren Umsetzung nach 2025 terminiert sind, werden mit m wie mittelfristig (Umsetzung bis 2030) bzw. l wie langfristig (Umsetzung nach 2035) gekennzeichnet.
- Kosten in Tausend €: Soweit die Maßnahme nicht durchkalkuliert ist handelt es sich um überschlägige Schätzungen. Die Angaben sind unverbindlich und ersetzen keine konkrete Kalkulation oder Einholung von Kostenvoranschlägen.
- Finanzierungsabsicht: Mit der Nennung der Maßnahmen in der GKFÜ alleine ist eine Umsetzung nicht verbindlich zugesagt. Es besteht kein Rechtsanspruch auf Umsetzung oder Förderung.
- Hinweis: Hier werden Erläuterungen zum Hintergrund der Maßnahme, zur Kostenschätzung oder zur Finanzierung gegeben.

Die Nummerierung der Maßnahmen enthält keine Aussage zur Priorität.

Die Maßnahmenliste versteht sich als Fundus aktuell sichtbarer Aufgaben, die z.B. eine Prioritätendiskussion ermöglicht. Die Maßnahmetabelle ist „naturgemäß“ einem permanenten Wandel unterworfen. Abgeschlossene Maßnahmen, neue Maßnahmen, neue Finanzierungsoptionen oder -Restriktionen etc. werden eine kontinuierliche Veränderung der Liste erfordern.