

**Informationsvorlage**

**2019-2024/Info-283**

**Status: öffentlich**

Bereich Fachbereich Bau und Stadtentwicklung (BAU)  
 Bearbeiter Frau Tesch

Erstellungsdatum: 12.03.2024  
 Aktenzeichen 61.13.03

**Betreff:**

Regionaler Entwicklungsplan- 4.Entwurf des Sachlichen Teilplans "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur- Zentrale Orte/Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge/Großflächiger Einzelhandel

**Zu beteiligende Gremien**

Sitzungsdatum Gremium

Entwicklungsplan -Sachlichen Teilplans wird die Einheitsgemeinde Grundzentrum mit Mittelzentrumscharakter.

**Sachverhalt:**

In dem 4. Entwurf des Regionalen

Genthin weiterhin als

**Kurze Zusammenfassung nur für die Einheitsgemeinde Genthin**

**ANLAGE 1**

**DAS ZENTRALE-ORTE-KONZEPT DER PLANUNGSREGION MAGDEBURG**

**Sachlicher Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg“**

Regionalversammlung vom 28.06.2023 (RV 07/2023)

Die fachliche Grundlage zur Festlegung der Zentralen Orte bildet die Theorie der Zentralen Orte des Geographen Walter Christaller, der das Modell der räumlichen Entwicklung in den 1930er Jahren entwarf. Die These besteht darin, dass Siedlungen in einer Landschaft räumlich-funktional miteinander in Beziehung stehen und dass diese hierarchisch gegliedert sind. Der Zentrale Ort bestimmt sich dadurch, dass dieser über die örtlichen Bedürfnisse hinaus, zentrale Dienste und Güter für die Versorgung des Umlandes vorhält (Einzugsbereich). Man unterscheidet dabei insbesondere Ober-, Mittel- und Grundzentren, die entsprechend ihres Einzugsbereiches, Einrichtungen und Angebote für die Bewohner vorhalten. Das Oberzentrum ist von einem Ring aus Mittelzentren umgeben, der wiederum von einem Ring aus Grundzentren umgeben ist. Die Theorie der Zentralen Orte weist heute lediglich Allgemeingültigkeit auf. Durch den zunehmenden globalen Austausch von Waren und Gütern hat sich die historisch gewachsene Verknüpfung von Siedlung und umgebender Landschaft gelockert. Die Grundannahme der Theorie der Zentralen Orte geht von einer stabilen Bevölkerungsentwicklung aus, die so für die Planungsregion Magdeburg nicht zutrifft. Es gibt unterschiedliche Bevölkerungsentwicklungen sowohl im ländlichen Raum als auch im Verdichtungs- bzw. teilweise im Ordnungsraum. Der Aspekt der Sicherung der zentralörtlichen Funktionen steht im Spannungsfeld zwischen einer rückläufigen Bevölkerung und der damit verbundenen Tragfähigkeit von zentralörtlichen Einrichtungen. Dies gilt insbesondere für den ländlichen Raum. Im Verdichtungs- bzw. teilweise auch im Ordnungsraum ist hingegen eine Siedlungszunahme durch Verkehr, Ausweisung von Wohnbauland und gewerblichen Bauflächen zu beobachten. Diese als Suburbanisierung bezeichnete räumliche Entwicklung hat sich in den letzten Jahren bereits wieder abgeschwächt und tendiert in Teilen zu einer Reurbanisierung, was durch die Bevölkerungsentwicklung des Oberzentrums Magdeburg in den letzten Jahren zum Ausdruck kommt. Einer der für die Raumentwicklung entscheidenden Faktoren ist die demografische Entwicklung im Land Sachsen-Anhalt. Die bevölkerungsspezifische Entwicklung stellt das derzeitige soziale, das wirtschaftliche und damit auch das räumliche Gefüge vor zukünftige Herausforderungen.

Gemäß § 4 Nr. 3d LEntwG LSA sind aktuell folgende 12 Verbands- bzw. Einheitsgemeinden dünn besiedelt mit weniger als 70 Einwohner/ km<sup>2</sup> : Barby, Elbe-Heide, Elbe-Parey, Flechtingen, Genthin, Gommern, Jerichow, Könnern, Möckern, Obere Aller, Oebisfelde-Weferlingen, Westliche Börde.

Kreisfreie Stadt	Einwohner	Fläche in ha	Bevölkerungsdichte EW/km <sup>2</sup>
Genthin	13.582	23.075	59

Die Arbeitsplatzzentralität errechnet sich aus den Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SvB) am Arbeitsort durch SvB am Wohnort und beträgt bspw. für den Bördekreis 0,84. Die durchschnittliche Arbeitsplatzzentralität aller Einheits- und Verbandsgemeinden des Bördekreises liegt mit 0,68 deutlich unter dem Kreiswert und bedeutet, dass eine hohe Spanne zwischen den einzelnen Verwaltungseinheiten vorherrscht (Gemeinde Sommersdorf APZ = 0,12 und Gemeinde Zielitz APZ = 2,66). Tabelle 5: Arbeitsplatzzentralität der laut LEP LSA 2010 festgelegten Zentralen Orte Stadt

Stadt	SvB am Arbeitsort	SvB am Wohnort	APZ	APZ durchschnittlich
Gent	5.084	5.375	0,95	1,14

Die Arbeitsplatzzentralität der Zentralen Orte höherer Kategorie liegt über einem Wert von 0,85 und verdeutlicht die Bedeutung der Zentralen als Arbeits- bzw. Wirtschaftsstandort. Auch hier gibt es eine Spannweite zwischen MZ Staßfurt APZ = 0,85 und MZ Haldensleben APZ = 1,66. Durchschnittlich ergibt sich eine Arbeitsplatzzentralität aller Zentraler Orte höherer Kategorie von 1,14. Anhand der APZ zählen in der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg das Oberzentrum Magdeburg sowie die Mittelzentren Aschersleben, Bernburg (Saale), Burg, Haldensleben, Oschersleben (Bode), Schönebeck (Elbe) und Staßfurt und das Grundzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums Genthin zu den bedeutendsten Arbeitsorten. Der Durchschnittswert der APZ dieser Zentralen Orte liegt bei 1,11 und damit deutlich über dem Durchschnittswert der grundzentralen Prüfkandidaten (APZ < 1).

Teilraum 5 – Burger Vorfläming (wird Genthin eingeordnet)

Im Teilraum 5 – Burger Vorfläming können 22.973 Einwohner nach Prüfschritt 1 keinen Zentralen Ort in 15min mit dem MIV erreichen. Der Teilraum 5 – Burger Vorfläming umfasst eine Fläche von ca. 967 km<sup>2</sup> und hat somit eine geringe Besiedlungsdichte von rund 24 Einwohnern/km<sup>2</sup>. Damit gehört er zu den dünn besiedelten Räumen mit weniger als 70 Einwohnern/km<sup>2</sup> gemäß § 4 Ziffer 3d Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA 2015, S. 170), in denen laut Ziel Z 39 LEP LSA 2010 von den darin angegebenen Kriterien zur Festlegung von Grundzentren abgewichen werden kann, wenn Erreichbarkeit und Tragfähigkeit nicht in Übereinstimmung zu bringen sind. Betrachtet wird der gesamte überwiegend zum Burger Vorfläming gehörende Raum von der Elbe zwischen den Städten Burg und Genthin sowie zwischen den Städten Burg, Magdeburg und Gommern bis an die östliche Grenze der Planungsregion Magdeburg. Mögliche Orte mit mehr als

1.500 Einwohnern zwischen den Städten Burg und Genthin sind die Orte Parey und Güsen. Da die Orte Parey und Güsen benachbarte Orte der Gemeinde Elbe-Parey sind und der Ort Parey mehr Einwohner, den Sitz der Verwaltung und den Standort der Sekundarschule hat, wird der Ort Güsen nicht näher untersucht. Mögliche Orte mit mehr als 1.500 Einwohner zwischen den Städten Burg, Magdeburg und Gommern sind die Städte Möckern und Loburg.

Der Versorgungsbereich von Parey überlagert sich mit dem von Grundzentrum mit TF MZ Genthin und Prüfkandidat Jerichow. Genthin weist selbst mehr als 3.000 Einwohner auf und wird als tragfähiger Zentraler Ort betrachtet. Sowohl Jerichow als auch Parey befinden sich in dünnbesiedelten Gebieten (EG Jerichow: 25 EW/km<sup>2</sup> , EG Elbe-Parey: 59 EW/km<sup>2</sup> ). Beide Orte unterschreiten zwar die Mindestgröße von 3.000 EW im Zentralen Ort sind aufgrund ihrer Lage und Funktionalität sowie der Anzahl der Einwohner im jeweiligen Versorgungsbereich als Kandidaten für ein Grundzentrum geeignet. Die Arbeitsplatzzentralität wird mit einem Wert von 0,33 ermittelt und entspricht dem niedrigsten Wert aller Prüfkandidaten. Auch aufgrund seiner reizvollen Lage zwischen Elbe und Elbe-Havel-Kanal hat Parey eine sehr hohe Bedeutung als Wohnort. Über die Landstraße 54 wird Parey mit den Ortsteilen seiner Einheitsgemeinde und an die Bundesstraße 1 verbunden. Die nächstgelegenen Zentralen Orte mit grundzentraler Versorgung (Genthin und Burg) sind ca. 15 bzw. 20 km entfernt. Der nächste Bahnhaltepunkt ist ca. 6 km außerhalb in Güsen.

Mit der Stellungnahme zum REP wird die Anpassung an den Landesentwicklungsplan LSA gefordert, aus dem hervorgeht, dass Genthin künftig als Mittelzentrum geführt werden soll

Die Regionale Planungsgemeinschaft wird über die am 29.02.2024 beschlossenen Freiflächenphotovoltaikflächen in Kenntnis gesetzt.

#### **Anlagen:**

Beschlossene FF-PVA -Gesamtfläche  
Dretzel FF- PVA- Kartenausschnitt  
Gehlsdorf-FF-PVA Kartenausschnitt  
Genthin- FF-PVA Kartenausschnitt  
Gesamtfläche FF-PVA Kartenausschnitt  
Parchen FF-PVA Kartenausschnitt  
Tuheim FF-PVA Kartenausschnitt

(Frau Turian)  
Fachbereichsleiter/in

(Herr Günther)  
Bürgermeister