

**Raumordnerischer Vertrag zwischen der der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg sowie den Städten Alsleben (Saale) und Güsten und der Verbandsgemeinde Saale-Wipper über die funktionsteilige Wahrnehmung gemeinsamer grundzentraler Aufgaben der Stadt Alsleben (Saale) und der Stadt Güsten gemäß Ziel 32 des Landesentwicklungsplanes 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011**

---

Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg,  
vertreten durch

die Stadt Alsleben (Saale),  
vertreten durch den Bürgermeister,

die Stadt Güsten,  
vertreten durch den Bürgermeister,

die Verbandsgemeinde Saale-Wipper,  
vertreten durch den Verbandsgemeindebürgermeister,

schließen aufgrund von § 13 Abs. 2 Nr. 1 Raumordnungsgesetz folgende öffentliche Vereinbarung:

### **§ 1 Präambel**

Die Verbandsgemeinde Saale-Wipper mit insgesamt 10.500 Einwohnern im Hauptwohnsitz, bestehend aus fünf Gemeinden, hat eine Fläche von ca. 120 qkm. Die Verbandsgemeinde gehört dem ländlichen Raum an und weist mit 87,5 Einwohnern je qkm eine geringe Einwohnerdichte auf (im Vergleich dazu Land Sachsen-Anhalt: 116 Einwohner/qkm).

Innerhalb der Verbandsgemeinde bilden die Städte Alsleben (Saale) und Güsten die räumlichen Schwerpunkte der Versorgung mit öffentlichen Diensten und Gütern.

Die Städte Alsleben (Saale) und Güsten weisen 2.590 bzw. 4.199 Einwohner auf (Stand 31.12.2016). Die Einwohnerzahl des Versorgungsbereiches, der sich errechnet aus den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes des Landes Sachsen-Anhalt, demnach die Erreichbarkeit eines Grundzentrums in der Regel in 15 Minuten mit dem PKW gewährleistet sein muss (Ziel 39), beträgt für Alsleben (Saale) 7.810 und für Güsten 6.603 Personen (oder ein gemeinsamer Verflechtungsbereich von 14.413 Einwohnern). Erreichbarkeitsdefizite bestehen für die Einwohner der Verbandsgemeinde mithin nicht.

Im Regionalen Entwicklungsprogramm des Regierungsbezirkes Magdeburg aus dem Jahr 1996 und im Regionalen Entwicklungsprogramm des Regierungsbezirkes Dessau aus dem Jahr 1996 waren die Städte Alsleben (Saale) und Güsten als Grundzentrum enthalten. Im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, dessen Alt-Kreis Bernburg im neu gebildeten

Salzlandkreis 2008 aufging, wurden die Städte Alsleben (Saale) und Güsten ebenfalls als Grundzentrum dargestellt (Inkrafttreten des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg 2008). Die Festlegungen des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld- Wittenberg wurden für das Gebiet der Planungsregion Magdeburg übernommen.

Die in diesem Zeitraum eingetretene demografische Entwicklung ist dadurch gekennzeichnet, dass ein Bevölkerungsrückgang bei gleichzeitigen Anstieg der älteren Bevölkerungsschicht (über 65-jährige) stattfand.

Die demografische Entwicklung der Städte Alsleben (Saale) und Güsten ist wie folgt verzeichnet:

	<i>Alsleben (Saale)</i>	<i>Güsten</i>
<i>31.12.2009</i>	<i>2.438 Einwohner</i>	<i>4.216 Einwohner</i>
<i>31.12.2014</i>	<i>2.504 Einwohner</i>	<i>4.310 Einwohner</i>
<i>31.12.2015</i>	<i>2.530 Einwohner</i>	<i>4.298 Einwohner</i>
<i>31.12.2016</i>	<i>2.590 Einwohner</i>	<i>4.199 Einwohner</i>
<i>20.03.2017</i>	<i>2.594 Einwohner</i>	<i>4.188 Einwohner</i>

Die Vertragsparteien sind sich einig, dass in Anbetracht der demografischen Entwicklung und der daraus resultierenden Entwicklungsoptionen für die Verbandsgemeinde Saale-Wipper die bestehenden Standorte für zentrale Einrichtungen bestandsorientiert fortentwickelt werden sollen. Hierzu ist eine funktionsteilige Wahrnehmung der grundzentralen Aufgaben zwischen den Mitgliedsgemeinden der Verbandsgemeinde Saale-Wipper, nämlich der Stadt Alsleben (Saale) und der Stadt Güsten sinnvoll und erforderlich. Aufgrund des kooperativen Verflechtungsbereiches bestehen sich ergänzende Angebote an Einrichtungen der Daseinsvorsorge. Die Festlegung eines gemeinsamen Grundzentrums ist daher funktional und räumlich begründet.

Auch im Sinne einer gewissen Planungskontinuität wird dieses raumordnerische Modell präferiert um somit bereits getätigte Investitionen nachhaltig und zukunftsfähig zu sichern.

## **§ 2 Vertragszweck**

Im Interesse einer nachhaltigen Raumentwicklung ist es geboten, vorhandene Potentiale an zentralen Einrichtungen und an Flächenreserven im Siedlungsbereich der beiden Standorte zur funktionsteiligen Wahrnehmung gemeinsamer grundzentraler Aufgaben zu nutzen. Hierdurch soll verhindert werden, dass durch die Fokussierung auf einen anderweitigen Standort einerseits eine Siedlungsexpansion stattfindet und andererseits Flächen an anderen Standorten in den teilfunktionalen Städten Alsleben (Saale) und Güsten brachfallen.

Der raumordnerische Vertrag dient auch der engen kommunalen Zusammenarbeit bei allen die Gesamtheit des grundzentralen Bereiches betreffenden Entscheidungen. Ziel der vertraglichen Vereinbarungen ist die Schaffung eines gemeinsamen grundzentralen Versorgungsbereiches und die funktionsteilige Wahrnehmung der Versorgungsaufgaben.

### **§ 3 Vorgaben zu raumordnerischen Verträgen**

Der Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt 2010 enthält im Kapitel Zentrale Orte entsprechende Ziele und Grundsätze der Raumordnung. Auf der Grundlage des Grundsatzes 16 wird der vorliegende raumordnerische Vertrag abgeschlossen. Demnach können „insbesondere in dünn besiedelten Räumen und in schwer erreichbaren Gebieten (Mittelgebirgsregionen, Flusslagen, Randlagen und ähnlichen) [...] die zentralörtlichen Funktionen zur Versorgung der Bevölkerung zwischen benachbarten Orten oder Orten mit gemeinsamen Verflechtungsbereich aufgeteilt werden.“

In der Begründung dazu wird ausgeführt: Zentralörtliche Aufgaben zur Versorgung der Bevölkerung können für einen einheitlichen Verflechtungsbereich zwischen benachbarten Orten oder Orten mit gemeinsamen Verflechtungsbereich geteilt werden, wenn dies räumlich oder funktional erforderlich ist. Dabei müssen sich die Orte ergänzen und dürfen nicht konkurrierend die gleichen Versorgungseinrichtungen vorhalten.

Im Ziel 32 des LEP heißt es: Die Wahrnehmung gemeinsamer zentralörtlicher Aufgaben ist mittels eines raumordnerischen Vertrages zwischen den Partnern festzulegen und zu gewährleisten. Nach Ablauf von zehn Jahren ist durch den Träger der Planung zu prüfen, ob die zentralörtlichen Funktionen gemeinsam wahrgenommen werden. Bei Nichterfüllung der vertraglich festgelegten Aufgabenteilung kann der zentralörtliche Status im Rahmen eines Änderungsverfahrens zum Regionalen Entwicklungsplan aufgehoben werden.

In der Begründung dazu wird ausgeführt: Um das mit dem Zentrale-Orte-System verfolgte Konzentrationsprinzip nicht zu gefährden, kommen funktionsteilige Zentrale Orte nur in Ausnahmefällen in Betracht. Als funktionsteilige Zentrale Orte gelten solche zentralen Siedlungsgebiete, die in einem engen strukturellen Zusammenhang stehen und funktionale Mittelpunkte eines gemeinsamen Verflechtungsbereiches sind. Die jeweiligen Versorgungseinrichtungen aus dem gemeinsamen Verflechtungsbereich müssen gut erreichbar sein.

Grundlage der arbeitsteilig zu erfüllenden Aufgaben sind konkrete vertragliche Regelungen zwischen der Regionalen Planungsgemeinschaft und den beteiligten Orten. Die Realisierung der vertraglichen Regelung ist nach zehn Jahren zu überprüfen; Nichterfüllung des Vertrages kann im Rahmen eines Änderungsverfahrens zum Regionalen Entwicklungsplan zum Entfallen des zentralörtlichen Status führen.

### **§ 4 Regelungsgegenstände und Maßnahmen zur Umsetzung**

- Abstimmungserfordernis bei raumbedeutsamen Planungen

Die Vertragspartner, die Städte Alsleben (Saale) und Güsten vereinbaren, alle Entscheidungen, die Auswirkungen auf den gemeinsamen grundzentralen Versorgungsbereich haben, mit den zuständigen Raumordnungsbehörden abzustimmen. In der Abwägung zu raumbedeutsamen Einzelentscheidungen sind stets die Belange der gemeinsamen Interessen angemessen zu berücksichtigen.

## - Innenverdichtung vor Außenentwicklung

Planungen und Maßnahmen sind darauf auszurichten, die Innenbereiche zu stärken und die Entwicklung in äußere Bereiche zu vermeiden. Auf diese Weise sollen die Infrastrukturfolgekosten/Instandhaltungskosten, die sich vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung bei einer Unterauslastung für die geringer werdende Anzahl der Bewohner erhöhen würden, eingedämmt werden. Vor der Inanspruchnahme von Flächen außerhalb der gewachsenen Siedlungsstruktur ist zu prüfen, in wie weit innerörtliche Flächen in Anspruch genommen werden können.

### Zuweisung zentralörtlicher Funktionen

Gemäß Ziel 28 des Landesentwicklungsplanes 2010 beinhaltet die zentralörtliche Funktion folgende Zentralitäten:

- Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren
- Wohnstandorte
- Standorte für Bildung und Kultur
- Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs.

Die teilzentralen Orte übernehmen folgende zentralörtliche Funktionen:

#### **1. Versorgung**

Die beiden Standorte erfüllen für ihren Einzugsbereich die Funktion der verbrauchernahen Grundversorgung. Diese wird in der Regel durch Nahversorgungsmärkte mit einer Geschossfläche unter 1.300 m<sup>2</sup> gewährleistet. In der Stadt Güsten existieren drei solcher Einzelhandelseinrichtungen und in der Stadt Alsleben (Saale) ebenfalls drei.

#### **2. Arbeitsplatzzentralität**

Der Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung liegt im Standort Alsleben (Saale).

Die Entwicklung der Gewerbestandorte in Alsleben, nämlich im Bereich Saalemühle und das Gewerbegebiet „Am Wiesenberg“ sowie in Güsten, nämlich Gewerbegebiet „Weinberg“ (an der Entwicklungsachse von Bundes- und Landesbedeutung B 6n/A36, Eisenbahnverbindung Köthen – Bernburg – Güsten - Aschersleben sowie Aschersleben – Güsten – Magdeburg) erfolgt innerhalb des Bestandes.

Im Pendleratlas aus dem Jahr 2007 werden Aussagen zu den Pendlerbewegungen für die Zentralen Orte in Sachsen-Anhalt getroffen. Zentrale Orte haben durch ihren Bedeutungsüberschuss einen verhältnismäßig hohen Einpendleranteil. Der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten an den Erwerbsfähigen ist weiter auszubauen.

### **3. Wohnstandorte:**

Folgende Ziele werden verfolgt:

Die Auslastung bestehender und bauleitplanerisch gesicherter Wohngebiete ist zu sichern.

Wohnbau- und Mischgebietsflächen sind innerhalb der Siedlungsbereiche zu verdichten.

Die Entwicklung von Wohnbaugebieten in Güsten orientiert sich an der dortigen Eigenbedarfsentwicklung.

Eine Ausweisung von Wohnbaugebieten über den Eigenbedarf in Alsleben hinaus kann erfolgen; jedoch nur unter eine Bedarfsnachweisführung, aus der hervorgeht, dass anderweitige Flächen nicht zur Verfügung stehen und eine positive Baulandnachfrage im zurückliegenden Zeitraum vorliegt.

### **4. Bildungsstandorte**

In Güsten besteht eine Sekundarschule. Grundschulen befinden sich in Güsten, Alsleben (Saale), Plötzkau und Giersleben.

Die Schulstandorte sind zu sichern.

### **5. Standorte der Kultur und des Sports**

Regional bedeutsamer Standort für die Kultur- und Denkmalpflege ist Alsleben. 1479 erfolgte erstmals die Nennung als Stadt; die Bedeutung der Stadt am Saaleübergang basiert auf der Flussschifffahrt, dem Schiffsbau sowie den Wassermühlen; im spätn 19./frühen 20. Jahrhundert dann Zuckerfabrik und Mühlenwerke als größte Industriebetriebe; das Bild der Altstadt ist heute vorwiegend durch Bauten der 2. Hälfte des 18. Jh. und des 19. Jh. geprägt. Die Stadtkirche St. Cäcilie, die katholische Kirche St. Elisabeth auf der Wörthe, das Rathaus und die die Stadtsilhouette von der Saalseite her prägenden Gebäude und Anlagen der Stadtmühle bilden die architektonischen Dominanten der Altstadt; in der Feldstraße besteht eine Siedlung des Neuen Bauens als seltenes Beispiel im Landkreis; das Schloss ist von besonderer regional-geschichtlicher, architektonischer und städtebaulicher Bedeutung.

Die Stadt Alsleben (Saale) wird sich als Standort für Wassersport und des Wassertourismus (Bestandteil des Blauen Bandes, 2. Priorität) sowie Tourismus (Schifferstadt) weiter entwickeln.

Die Radwandertouristik soll an beiden Standorten befördert werden.

Das Schwimmbad in Alsleben (Saale) ist Zentrale Stätte für Freizeit und Sport der Verbandsgemeinde.

Die Sportstätte „Hans Weniger“ dient der örtlichen Entwicklung.

## **6. Standorte der medizinischen Grundversorgung**

Die medizinische Grundversorgung durch Ärzte für Allgemeinmedizin, Fachärzte und Zahnärzte ist im gemeinsamen Grundzentrum Alsleben (Saale) – Güsten gewährleistet. Dies soll auch zukünftig gewährleistet werden. In beiden Orten befinden sich Apotheken.

## **7. Standorte der Verwaltung**

Die Verwaltungszentralität wird von Güsten ausgeübt. In Alsleben (Saale) befindet sich eine Außenstelle der Verwaltung.

## **8. Ziel- und Verknüpfungspunkte mit dem Verkehr**

Die Straßenanbindung wird durch die vierspurig ausgebaute B 6n/A 36, die L 65, L 72, L 149, L 151, L 152 gewährleistet. Diese Verbindungen stellen überregional und regional bedeutsame Straßen dar.

Mit dem Bahnhof Güsten ist eine Anbindung an die Schienenverbindung Magdeburg – Erfurt und Köthen – Aschersleben gegeben.

Das Gemeindegebiet wird durch den Verkehrsverbund „marego“ bedient. Der Verkehrsverbund „marego“ existiert in den gesamten Region Magdeburg und stellt ein einheitliches, nach Tarifzonen basiertes Beförderungssystem dar.

Durch mehrere Bus- und Bahnverbindungen wird die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV für die Stadt Güsten erreicht.

Die Stadt Güsten ist Schnittstelle zwischen Bus und Bahn. Zudem ist die Stadt an die B6n/A 36 angebunden.

Die überregionale Verkehrsanbindung der Stadt Alsleben (Saale) erfolgt über die A 14.

Die Verknüpfung der beiden Standorte im gemeinsamen Grundzentrum mit dem ÖPNV ist auszubauen.

## **§ 5 Abgrenzung**

Die Abgrenzung der teilfunktionalen Grundzentren ist Anlage 1 zum Vertrag zu entnehmen.

