

**TIMOUROU**®

WOHN- UND STADTRAUMKONZEPTE



# WOHNBAUFLÄCHEN- ENTWICKLUNG DER STADT SCHÖNEBECK (ELBE)

---

19. MÄRZ 2026

**IM AUFTRAG VON SACHSENLAND QUARTIER GMBH  
IN ABSTIMMUNG MIT DEM AMT FÜR STADTPLANUNG UND BAUWESEN  
DER STADT SCHÖNEBECK (ELBE)**

BEARBEITUNG: Tobias Jacobs  
Valerie Häfele  
Alexandra Lein  
Josca Levert

KARTOGRAPHIE: Valerie Häfele  
Josca Levert

**TIMOUROU®**

WOHN- UND STADTRAUMKONZEPTE

Karl-Liebknecht-Str. 141, 04275 Leipzig

Tel: 0341/92610550

E-Mail: [info@timourou.de](mailto:info@timourou.de)

[www.timourou.de](http://www.timourou.de)

---

## **INHALT**

<b>1</b>	<b>WOHNBAUFLÄCHENENTWICKLUNG DER STADT SCHÖNEBECK (ELBE)</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>ECKWERTE DER WOHNUNGSMARKTENTWICKLUNG SCHÖNEBECK (ELBE)</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>ZUKÜNFTIGER WOHNRAUMBEDARF IN SCHÖNEBECK (ELBE)</b>	<b>11</b>
3.1	DIE QUANTITATIVE WOHNRAUMNACHFRAGE	12
3.2	DIE QUALITATIVE WOHNRAUMNACHFRAGE	15
3.3	DAS STRATEGISCHE ZUSATZANGEBOT	18
<b>4</b>	<b>POTENZIELLE WOHNBAUFLÄCHEN IN SCHÖNEBECK (ELBE)</b>	<b>23</b>
4.1	GEPRÜFTE WOHNBAUFLÄCHEN UND BEWERTUNGEN IN SCHÖNEBECK (ELBE)	23
4.2	BAULÜCKENPOTENZIAL IN SCHÖNEBECK (ELBE)	37
<b>5</b>	<b>WOHNBAUFLÄCHENSTRATEGIE DER STADT SCHÖNEBECK (ELBE)</b>	<b>39</b>
<b>6</b>	<b>ENTWICKLUNGSSTRATEGIE DES PROJEKTAREALS SACHSENLAND</b>	<b>42</b>
<b>7</b>	<b>DAS SACHSENLAND ALS WICHTIGER BAUSTEIN DER WOHNBAUFLÄCHENENTWICKLUNGSSTRATEGIE DER STADT SCHÖNEBECK (ELBE)</b>	<b>45</b>
<b>ANHANG</b>		<b>46</b>

# 1 WOHNBAUFLÄCHENENTWICKLUNG DER STADT SCHÖNEBECK (ELBE)

Die Stadt Schönebeck (Elbe) benötigt eine gesamtstädtische Wohnbauflächenstrategie, um einerseits der Wohnungsnachfrage und andererseits der planerischen Steuerung der Wohnbauflächenentwicklung – entsprechend des Entwurfs des neuen **Landesentwicklungsplans** Sachsen-Anhalts – zu genügen. Die vorliegende Entwicklungsstrategie ist dabei Grundlage für zukünftig notwendige Änderungen des Flächennutzungsplans. Sie dienen wiederum als Genehmigungsgrundlage für neu aufzustellende Bebauungspläne. Dies gilt auch für ein 13 ha großes Projektareal im Stadtteil Felgeleben in Schönebeck (Elbe), für das aktuell Entwicklungspläne eines zukünftigen Wohngebiets – das Sachsenlandquartier – vorliegen. Dafür bedarf es eines entsprechenden Bebauungsplanes

Entsprechend besteht das Gutachten zur Wohnbauflächenentwicklung in Schönebeck (Elbe) aus zwei Teilen:

- gesamtstädtische Strategie als Grundlage für die FNP-Anpassung und
- eine mögliche B-Plan-Begründung für das Sachsenlandquartier

## RÜCKLÄUFIGE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Schönebeck (Elbe) verzeichnet in den vergangenen Jahren überwiegend einen Bevölkerungsrückgang und die Prognose des Statistischen Landesamtes für Sachsen-Anhalt bis 2040 berechnet auch zukünftig eine sinkende Einwohnerzahl. Ergebnis des Zensus 2022 ist entsprechend eine Leerstandsquote von 11,6 % in der Stadt.

Auf den ersten Blick bedarf es aus quantitativer Sicht somit keiner zusätzlichen Wohnbauflächen in Schönebeck (Elbe).

## NEUE WOHNUNGSQUALITÄTEN

Dennoch besteht auch bei Wohnungsmärkten mit schrumpfender Bevölkerungszahl häufig Bedarf an Neubauten, um bestimmte Wohnungsqualitäten zu schaffen, die so nicht oder zu wenig in der Stadt vorhanden sind. Der Wohnungsneubau auf

dem ehemaligen Gummiwerk in Schönebeck (Elbe) ist dafür ein gutes Beispiel.

## ZUSATZNACHFRAGE UND ZUZUGSPOTENZIAL

Aufgrund der Rolle als Mittelzentrum nach dem Landesentwicklungsplan und damit der Möglichkeit das Wohnraumangebot zu erweitern sowie der geplanten Gewerbeentwicklungen in Schönebeck (Elbe) selbst und auf Teilflächen des High Tech Parks bei Magdeburg besteht für Schönebeck (Elbe) ein bestimmtes Zuzugspotenzial. Wie hoch die tatsächliche Zuzugszahl sein kann, ist dabei keine Frage des Wohnungsbedarfs in Schönebeck (Elbe), sondern des Angebots. Das bedeutet, dass ein Wohnraumangebot mit besonderen Qualitäten geschaffen werden muss, dass der Nachfrage potenzieller Zuzüge entspricht. Solch eine Angebotsstrategie der Stadt Schönebeck (Elbe) bildet damit eine Ergänzung zur Gewerbeentwicklung, sie zielt nicht auf einen Zuzug aus der Stadt Magdeburg.

## NACHFRAGEORIENTIERTE WOHNBAUFLÄCHENSTRATEGIE

Auf Basis der Analyse des derzeitigen Wohnungsmarktes Schönebecks (Elbe) und in Hinblick auf den zukünftigen Wohnraumbedarf werden die vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale analysiert und hinsichtlich ihrer Entwicklungsqualität bewertet. Mithilfe einer anschließenden Priorisierung der Flächen kann die Stadt eine strategische Flächenentwicklung betreiben. Damit sollen einerseits notwendige Entwicklungen möglich sein, andererseits ein „zu viel entwickeln“ verhindert werden.

## DAS PROJEKTAREAL SACHSENLAND

Vor dem Hintergrund des gesamtstädtischen Wohnbauflächenstrategie gilt es auch das Projektareal Sachsenland zu prüfen. Bei einer entsprechenden Tauglichkeit der Entwicklung des Projektareals Sachsenland im gesamtstädtischen Kontext sollen wichtige Kriterien bei der Entwicklung

dessen aufgezeigt werden. Dabei soll definiert werden:

- **Wer** sind die zukünftigen Bewohner des Sachsenlands?
- **Wie viele** und **welche** Wohnungen werden nachgefragt?
- Welche weiteren **Wohnqualitäten** sind auf der Fläche notwendig?
- Was muss bei der **Vermarktung** beachtet werden?

Der Aufbau des Gutachtens orientiert sich nach den beschriebenen Bearbeitungsschritten (►siehe ABB. 1). Am Ende des Gutachtens wird eine mögliche Begründung zur Änderung im Flächennutzungsplan noch einmal zusammengefasst dargestellt.

ABB. 1

#### BEARBEITUNGSSCHRITTE DES GUTACHTENS



## 2 ECKWERTE DER WOHNUNGSMARKTENTWICKLUNG SCHÖNEBECK (ELBE)

Für die Darstellung einer nachfrageorientierten Wohnbauflächenstrategie, bedarf es eines Verständnisses für den Gesamtwohnungsmarkt in Schönebeck (Elbe). Entsprechend sollen in folgendem Kapitel die Eckwerte der Schönebecker Wohnungsmarktentwicklung hinsichtlich bisheriger demographischer Prozesse, Wanderungsbewegungen verschiedener Bevölkerungsgruppen sowie der Entwicklung des Wohnungsbestands und der Bautätigkeit analysiert werden. Sie bieten die Grundlage, um anschließend Annahmen hinsichtlich des zukünftigen Wohnraumbedarfs treffen zu können.

### SINKENDE UND STEIGENDE EINWOHNERZAHLEN

Die Stadt Schönebeck (Elbe) verzeichnet bis zum Jahr 2021 einen leichten Bevölkerungsrückgang auf 30.067 Einwohner (siehe ABB. 2). Seitdem ist die Zahl der Einwohner wieder etwas angestiegen auf 30.419 Einwohner im Jahr 2024. Dieser Anstieg ist insbesondere auf den Zuzug Geflüchteter aus der Ukraine in den Jahren 2022 und 2023 zurückzuführen.

Im regionalen Vergleich zeigt sich, dass die Bevölkerungsentwicklung Schönebecks (Elbe) im

Zeitverlauf positiver ausfällt als im Salzlandkreis. Aschersleben verzeichnete bis ins Jahr 2018 eine positivere Entwicklung, liegt in den vergangenen sechs Jahren jedoch unter der Entwicklung Schönebecks (Elbe). Die Zahl der Einwohner im Landkreis Börde als auch in den Städten Halle (Saale) und Magdeburg hat sich hingegen positiver als in Schönebeck (Elbe) entwickelt (unter Beachtung der Datensprünge durch die Korrekturen im Zensus 2022).

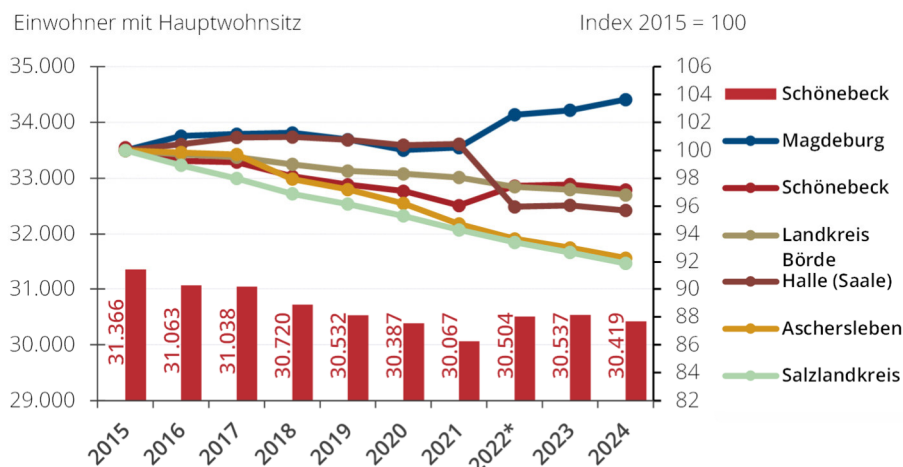
### WENIGER ÄLTERE SENIOREN UND MEHR FAMILIEN

In den Jahren 2015 bis 2024 hat sich die Verteilung der Altersgruppen in Schönebeck (Elbe) deutlich verändert (siehe ABB. 3):

- Parallel zu der rückläufigen Einwohnerzahl verzeichnet Schönebeck (Elbe) bis 2019 eine Zunahme des Anteils an 75-Jährigen und älter von 14,9 % im Jahr 2015 auf 16,9 % im Jahr 2019. Entsprechend einer typischen Dynamik eines Alterungsprozesses hat der Anteil der 65- bis unter 75-Jährigen in diesem Zeitraum abgenommen. Nach 2019 ist der Anteil älterer Senioren wieder etwas gesunken und dafür der Anteil jüngerer Senioren gestiegen.

ABB. 2

### BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG SCHÖNEBECKS (ELBE) IM REGIONALEN VERGLEICH

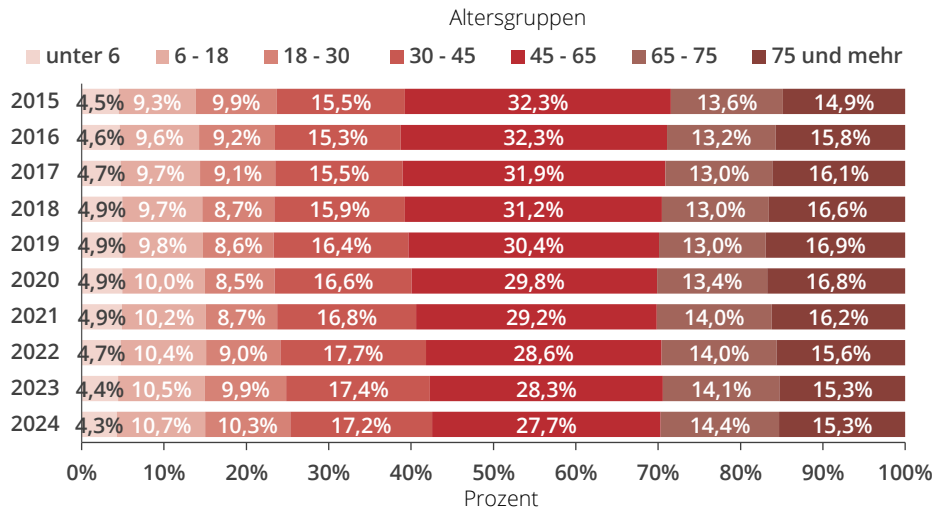


\* ab 2022 Fortschreibung auf Basis des Zensus 2022

Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt  
Berechnungen und Darstellung: Timourou

ABB. 3

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN SCHÖNEBECK (ELBE) NACH ALTERSGRUPPEN 2015 BIS 2024



Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt  
 Berechnungen und Darstellung: Timourou

- Zugleich ist der Anteil an Familien<sup>1</sup> im Zeitraum 2015 bis 2024 gestiegen. Aufgrund des leichten Bevölkerungsrückgangs stieg die absolute Zahl dieser Altersgruppen jedoch erst ab dem Jahr 2017 an. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Zahl der Familien 2024 leicht gesunken. Die Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen ist auch die Hauptgruppe der Eigenheimbildner.
- Der Anteil der jungen Erwachsenen (18- bis unter 30-Jährige) war bis 2020 rückläufig und stieg seitdem wieder an.
- Der Anteil Erwerbstätiger im Alter von 45 bis unter 65 Jahren war im Betrachtungszeitraum deutlich rückläufig von 32,3 % im Jahr 2015 auf 27,7 % im Jahr 2024.

2021 und 2022 eine höhere Sterberate in Schönebeck (Elbe).

Im 10-Jahres-Zeitraum verzeichnet Schönebeck (Elbe) in den Jahren 2016 bis 2018 die höchste Zahl an Geburten und entsprechend auch die höchste Geburtenrate. Dies kann auf den Zuzug aus dem Ausland in den Jahren 2015 zurückgeführt werden. Insbesondere in den vergangenen Jahren sinkt die Geburtenrate jedoch deutlich auf nur noch 43 Geburten je 1.000 Frauen im Alter von 15 bis unter 45 Jahren im Jahr 2024. Dieses Phänomen ist in vielen deutschen Städten in den letzten drei Jahren zu beobachten. Die Ursachen für eine durchschnittlich deutlich geringere Zahl an Kindern pro Frau wird derzeit erforscht und kann noch nicht abschließend eingeschätzt werden.

**NATÜRLICHE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG DEUTLICH NEGATIV**

Die anteilige Zunahme an Senioren bis zum Jahr 2021 in Schönebeck (Elbe) spiegelt sich auch in der in den letzten zehn Jahren insgesamt gestiegenen Sterberate wider (siehe ABB. 4). In den Jahren 2023 und 2024 ist sowohl die Zahl der Sterbefälle als auch die Sterberate wieder etwas gesunken, sodass das Niveau im Jahr 2024 wieder dem im Jahr 2015 gleicht. Vermutlich pandemiebedingt zeigte sich insbesondere in den Jahren

Insgesamt ist der natürliche Bevölkerungssaldo in Schönebeck (Elbe) deutlich negativ und erreicht im Jahr 2022 seinen Tiefpunkt mit -419 Personen.

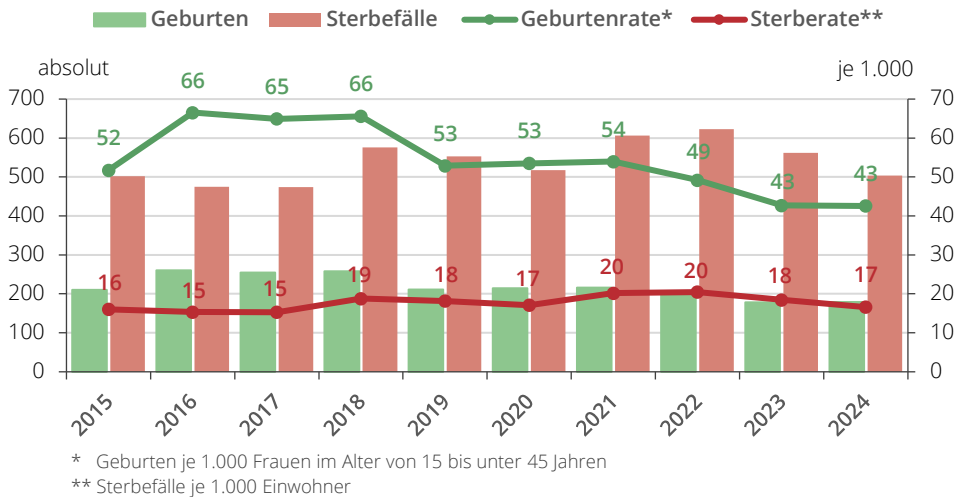
**WANDERUNGSGEWINNE SEIT 2017**

Der Einwohneranstieg seit 2022 in Schönebeck (Elbe) kann entsprechend auf Wanderungsgewinne zurückgeführt werden.

<sup>1</sup> Anteil unter 18-Jähriger und 30- bis unter 45-Jähriger.

ABB. 4

NATÜRLICHE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN SCHÖNEBECK (ELBE) 2015 BIS 2024



Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt  
 Berechnungen und Darstellung: Timourou

Der Wanderungssaldo seit 2015 zeigt sowohl den Zuzug Geflüchteter im Jahr 2015 als auch den Zuzug Geflüchteter insbesondere aus der Ukraine in den Jahren 2022 und 2023 deutlich (▶siehe ABB. 5). Seit dem Jahr 2017 ist der Wanderungssaldo in Schönebeck (Elbe) konstant positiv.

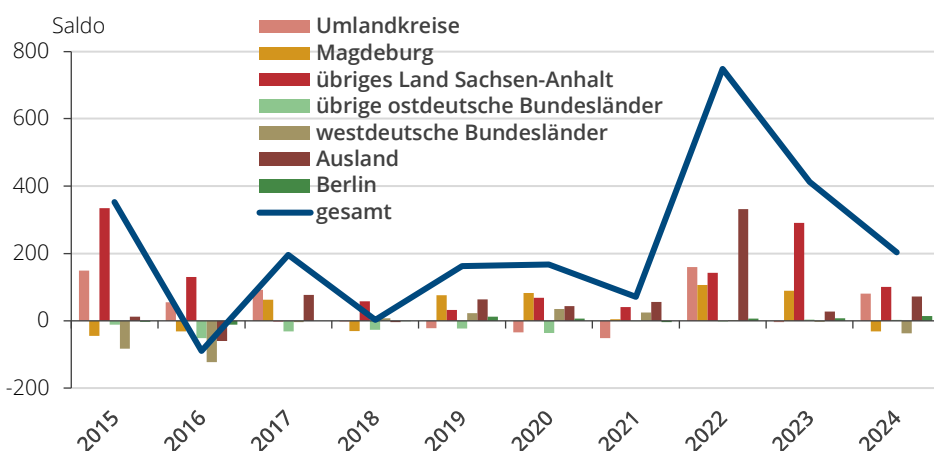
Während Schönebeck (Elbe) bis 2021 Wanderungsverluste zugunsten der Umlandkreise und der übrigen ostdeutschen Bundesländer verzeichnete, waren die Wanderungssalden in den Jahren 2022 und 2023 fast durchweg positiv. Der Zuzug geschieht in diesen Jahren insbesondere aus dem Ausland sowie innerhalb Sachsen-Anhalts und ist unter anderem auf Standorte der

Erstaufnahmestellen zurückzuführen. Im Jahr 2024 verzeichnet Schönebeck (Elbe) vor allem aus den Umlandkreisen sowie weiterhin dem übrigen Land Sachsen-Anhalt und dem Ausland Wanderungsgewinne. Auch gegenüber Berlin fällt der Wanderungssaldo leicht positiv aus. Dagegen bestehen 2024 Wanderungsverluste nach Magdeburg und in die westdeutschen Bundesländer.

Schönebeck (Elbe) profitiert von seiner geografischen Nähe zur Landeshauptstadt Magdeburg. Mit der Regionalbahn- und S-Bahn verbunden, ist Schönebeck (Elbe) das nächst gelegene Mittelzentrum (entsprechend des Landesentwicklungsplans) von Magdeburg.

ABB. 5

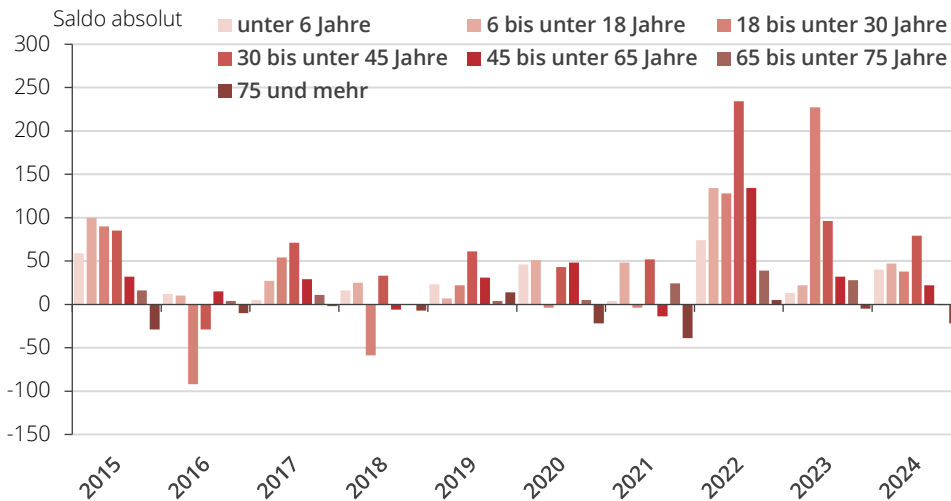
WANDERUNGEN IN DEN JAHREN 2015 BIS 2024



Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt  
 Berechnungen und Darstellung: Timourou

ABB. 6

WANDERUNGEN NACH ALTERSGRUPPEN IN DEN JAHREN 2015 BIS 2024



Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt  
 Berechnungen und Darstellung: Timourou

Ein Agglomerationseffekt, wie er in diesem Falle besteht, zeigt sich für die Umlandgemeinden häufig zuerst negativ in Form von Abwanderungen. Im Zeitverlauf gewinnt das Zentrum, in diesem Fall Magdeburg, ein zunehmendes Wachstum, das schlussendlich positiv in die Umlandgemeinden strahlt und Zuzüge generiert.

Allerdings sind die Wanderungsgewinne aus Magdeburg auch auf die dort bestehende Erstaufnahmeeinrichtung zurückzuführen. Weitere Zuzugsgründe könnten vielfältige und preiswerte Wohnungsangebote sein.

**ZUZUG VON FAMILIEN**

Hinsichtlich der Altersgruppen werden im Jahr 2015 sowie in den Jahren 2022 und 2023 der Zuzug von Familien sowie junger Erwachsener (18-bis unter 30-jähriger) deutlich (▶siehe ABB. 6). Die Zuwanderung geflüchteter Familien ist in diesen Jahren deutlich zu erkennen. In den Jahren 2016 und 2018 sind es dann insbesondere die jungen Erwachsenen, die wieder abwandern.

Eine Abwanderung von älteren Senioren (75-jährige und älter) zeigt sich vor allem in den Jahren 2015 sowie 2020, 2021 und 2024. Diese Wanderungen sind meist auf Umzüge aufgrund eines Pflegebedarfs zurückzuführen. Der Wanderungssaldo der jüngeren Senioren (65 bis unter 75 Jahren) ist für Schönebeck (Elbe) hingegen fast

ABB. 7

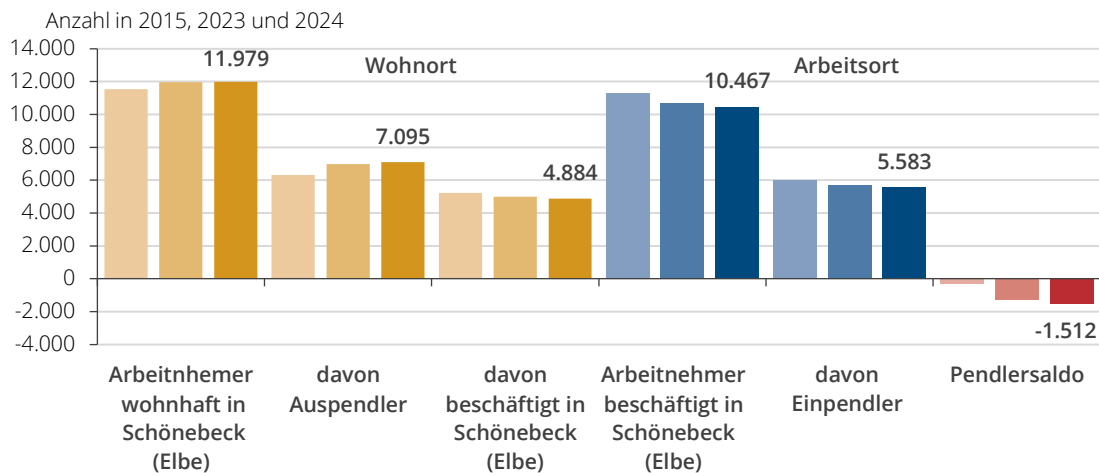
durchweg positiv und zeigt sich deutlich in den Jahren 2021 bis 2023. Im Jahr 2024 liegt der Wanderungssaldo jüngerer Senioren hingegen fast bei null.

**SCHÖNEBECK (ELBE) ALS WOHNSTANDORT**

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die in Schönebeck (Elbe) wohnen, ist in den letzten zehn Jahren auf 11.979 Beschäftigte im Jahr 2024 gestiegen (▶siehe ABB. 7). Davon pendeln 7.095 Personen aus. Die größte Gruppe der Auspendler, rund 3.000 Beschäftigte, pendelt dabei nach Magdeburg. 4.884 Personen der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort sind entsprechend auch in Schönebeck (Elbe) beschäftigt. Diese Zahl ist seit 2015 leicht gesunken.

Im Vergleich dazu ist die Zahl der Arbeitnehmer, die in Schönebeck (Elbe) beschäftigt sind, in den letzten zehn Jahren um -7,1 % auf 10.467 Personen im Jahr 2024 gesunken. Von diesen 10.467 Beschäftigten pendeln wiederum 5.583 Personen ein. Rund 2.500 der Einpendler wohnen im umliegenden Salzlandkreis und rund 1.500 Personen in Magdeburg. Insgesamt verzeichnet Schönebeck (Elbe) ein negatives Pendlersaldo von -1.512 Personen im Jahr 2024. Dieser Überschuss hat in den letzten zehn Jahren um rund 1.200 Auspendler zugenommen.

## SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTE UND PENDLER IN SCHÖNEBECK (ELBE) 2015 BIS 2024



Datengrundlage: Stadt Schönebeck (Elbe)  
Berechnungen und Darstellung: Timourou

Daraus kann geschlossen werden, dass Schönebeck (Elbe) zunehmend eine gezielte Wahl als Wohnstandort und nicht vorrangig als Arbeitsstandort ist.

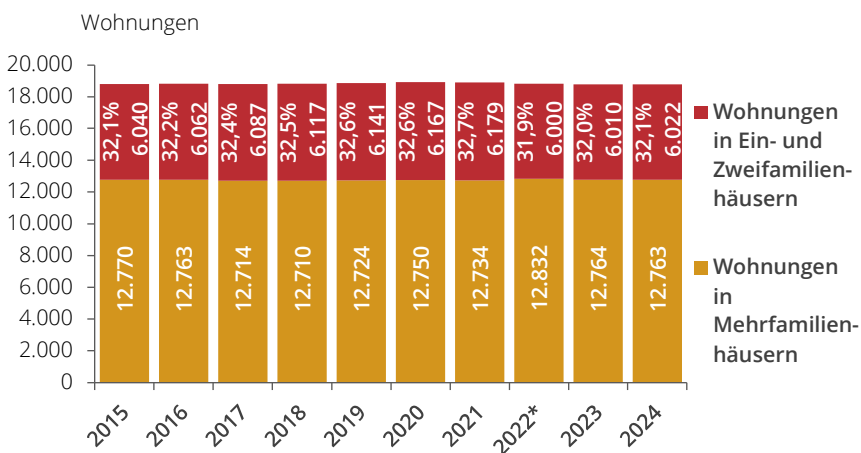
### HOHER ANTEIL AN WOHNUNGEN IN EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN

In Schönebeck (Elbe) befinden sich nach Angaben des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt im Jahr 2024 18.785 Wohnungen (siehe ABB. 8). Mit 32,1 % sind knapp ein Drittel davon Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Hinsichtlich der

Größe Schönebecks (Elbe) mit 30.419 Einwohnern ist dieser Anteil erstaunlich groß und sonst eher für Kleinstädte typisch. In Schönebeck (Elbe) begründet sich der hohe Einfamilienhausanteil einerseits im Wohnungsbestand der zur Stadt gehörenden Ortschaften, andererseits in der speziellen Stadtstruktur mit ihren drei Ortskernen und ihrer jeweils historisch kleinteiligen Bebauung. Typisch für Schönebeck (Elbe) ist das kleinere Gründerzeithaus, das häufig auch nur eine oder zwei Wohnungen – teilweise mit einem Geschäft – hat und damit auch dem Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern zugerechnet wird.

ABB. 8

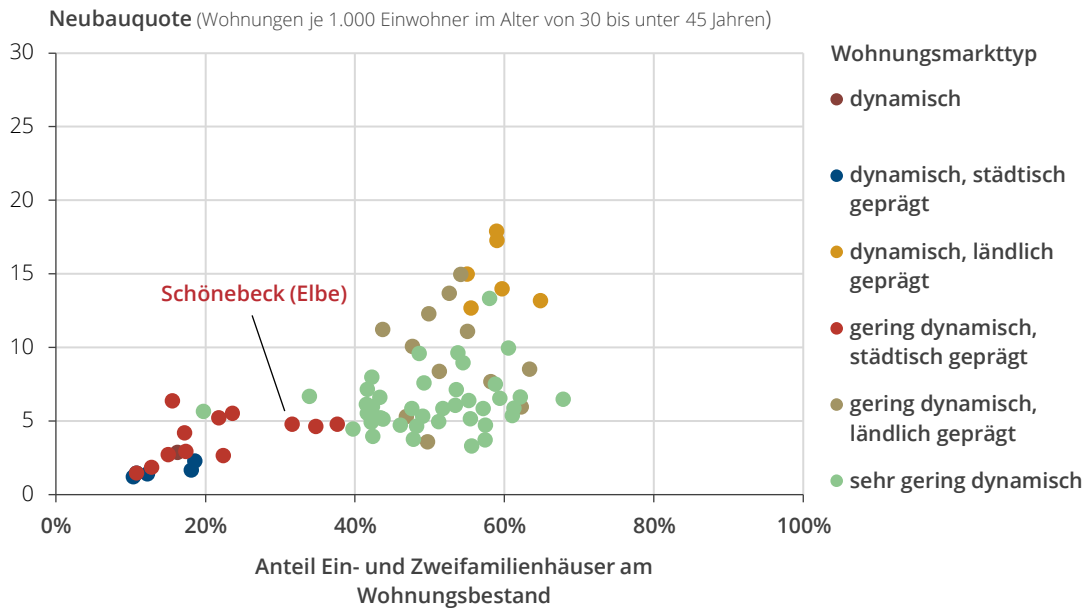
### WOHNUNGSBESTAND IN SCHÖNEBECK (ELBE) VON 2015 BIS 2024



\* Korrektur durch den Zensus 2022, anschließend Fortschreibung auf Basis des Zensus 2022  
Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt  
Berechnungen und Darstellung: Timourou

ABB. 9

NEUBAUQUOTEN 2020 BIS 2022 NACH WOHNUNGSMARKTTYPEN OSTDEUTSCHER STÄDTE UND KREISE



Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder und die statistischen Landesämter  
Berechnungen und Darstellung: Timourou

Abbildung 9 zeigt die Neubauquoten im regionalen Vergleich nach Wohnungsmarkttypen<sup>2</sup> in den ostdeutschen Landkreisen und kreisfreien Städten. Dabei werden die Neubauquoten der Jahre 2020 bis 2022 dem Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern im Wohnungsbestand gegenübergestellt. Hohe Neubauquoten sowie Anteile an Ein- und Zweifamilienhäusern finden sich dabei in ländlichen Gebieten, während beide Merkmale in städtischen Gebieten geringer ausfallen.

Dabei zeigt sich noch einmal deutlich, dass Schönebeck (Elbe) auch im Vergleich zu anderen Städten einen hohen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern aufweist. Zudem kann auch die Bautätigkeit von Ein- und Zweifamilienhäusern im städtischen Vergleich als rege bezeichnet werden. Die Stadt Schönebeck (Elbe) kann entsprechend der oben ausgeführten Eckwerte dem Wohnungsmarkttyp „gering dynamisch, städtisch geprägt“ zugeordnet werden.

**KONSTANTE ZAHL AN WOHNUNGEN IN MEHRFAMILIENHÄUSERN**

Die geringe Dynamik zeigt sich auch in der Veränderung des Wohnungsbestands in den vergangenen zehn Jahren in Schönebeck (Elbe). Da die Rückbautätigkeit in einigen Jahren rege als die Neubautätigkeit von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern war, ist die Zahl der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern seit 2017<sup>3</sup> um rund 100 gesunken.<sup>4</sup>

Im Vergleich dazu hat der Bestand an Ein- und Zweifamilienhäusern seit 2017<sup>3</sup> um rund 175 Wohnungen zugenommen. Damit ist auch der Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern im Zeitverlauf gestiegen.<sup>4</sup>

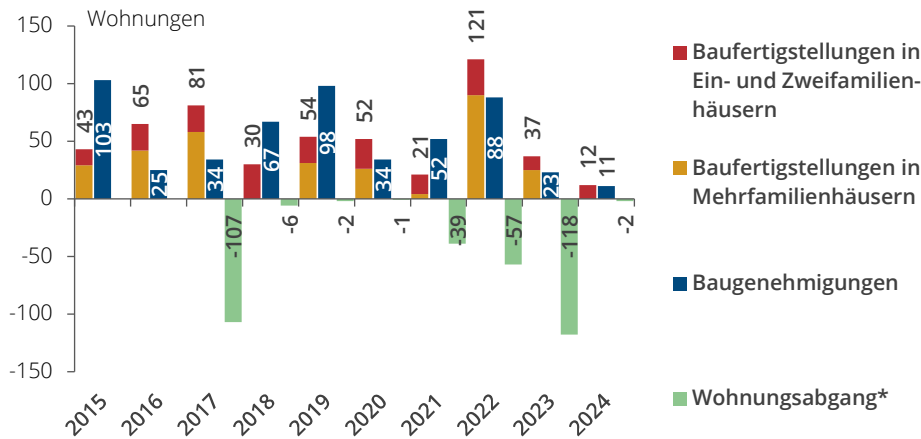
<sup>2</sup> Jacobs, Tobias: „Vorschlag für eine neue Wohnungsmarkttypisierung“, in: BBSR-Berichte KOMPAKT 02/017, S. 9-12.

<sup>3</sup> Da die Rückbauzahlen erst ab 2017 beim Statistischen Landesamt zur Verfügung stehen, wird in diesem Fall nicht der 10-Jahreszeitraum, sondern der Zeitraum 2017 bis 2024 betrachtet.

<sup>4</sup> Dies bildet sich in ABB. 8 aufgrund der Korrektur der Wohnungszahl durch den Zensus 2022 nicht ab.

ABB. 10

BAUFERTIGSTELLUNGEN IN SCHÖNEBECK (ELBE) VON 2015 BIS 2024



\*Daten Verfügbar ab 2017

Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt  
Berechnungen und Darstellung: Timourou

**AB 2023 NEGATIVE BAURAHMENBEDINGUNGEN ERKENNBAR**

Im Zeitraum von 2015 bis 2024 wurden insgesamt 516 neue Wohnungen fertiggestellt, davon 305 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Im Jahr 2022 war die Bautätigkeit innerhalb des Betrachtungszeitraums mit insgesamt 121 fertiggestellten Wohnungen am höchsten (▶siehe ABB. 9). Auffällig dabei ist die hohe Zahl an Baufertigstellungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Ab dem Jahr 2023 zeigen sich dann die derzeit negativen Baurahmenbedingungen wie hohe Zinsen

und Baukosten sowie wirtschaftlich unsichere Perspektiven. So fällt die Zahl der Baufertigstellungen von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern 2023 und 2024 deutlich geringer aus als in den Jahren zuvor. Markant ist zudem die geringe Zahl an Baugenehmigungen, die bereits auf eine geringe Neubautätigkeit in den kommenden Jahren hindeutet.

Die jährliche Zahl der Wohnungsabgänge seit 2017 macht deutlich, dass das Thema Rückbau in Schönebeck (Elbe) insbesondere zwischen 2021 und 2023 noch aktuell war.

**BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG STARK VON WANDERUNG GEPRÄGT – HOHER ANTEIL AN EINFAMILIENHÄUSERN**

Schönebeck (Elbe) verzeichnet bis ins Jahr 2021 einen Bevölkerungsrückgang. Seitdem ist die Einwohnerzahl wieder etwas gestiegen. Im 10-Jahres-Zeitraum hat sich zudem die Verteilung der Altersklassen geändert: Der Anteil älterer Senioren ist gesunken, während der Anteil an Familien gestiegen ist. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung in Schönebeck (Elbe) ist deutlich negativ. Die positive Einwohnerentwicklung seit 2021 ist somit eindeutig auf den Zuzug, insbesondere Geflüchteter aus der Ukraine, zurückzuführen. Zudem strahlt die positive Entwicklung der Landeshauptstadt Magdeburg ins Umland. Die Entwicklung der Beschäftigten- und Pendlerzahlen zeigt darüber hinaus, dass Schönebeck (Elbe) zunehmend als

Wohn- und weniger als Arbeitsstandort gewählt wird.

Hinsichtlich des Wohnungsangebots weist Schönebeck (Elbe) einen für die Größe der Stadt hohen Anteil an Einfamilienhäusern auf, der auf die spezielle Stadt- und Baustruktur zurückzuführen ist. Während die Zahl der Einfamilienhäuser in den letzten 10 Jahren gestiegen ist, ist die Zahl der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern leicht gesunken, da die Rückbautätigkeit reger als die Neubautätigkeit war. Die derzeit negativen Baurahmenbedingungen machen sich in den Jahren 2023 und 2024 mit einer geringen Zahl an Baufertigstellungen sowie Baugenehmigungen bemerkbar.

ERGEBNIS

### 3 ZUKÜNFTIGER WOHNRAUMBEDARF IN SCHÖNEBECK (ELBE)

Der zukünftige Wohnraumbedarf in Schönebeck (Elbe) setzt sich aus drei verschiedenen Komponenten zusammen, die zu berücksichtigen sind (►siehe ABB. 11). Als Erstes hängt der Wohnungsbedarf von der absoluten Entwicklung der Zahl der Haushalte ab, denn zusätzliche Haushalte ergeben eine zusätzliche Nachfrage nach Wohnungen, weniger Haushalte bedeuten weniger Wohnungen und damit eine Zunahme des Leerstandes. Deswegen hat Timourou in einem ersten Schritt auf Basis der 8. Regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt eine Haushaltsprognose abgeleitet. Mit ihr kann die Entwicklung der **quantitativen Nachfrage** beschrieben werden.

Neben dem quantitativen Gesichtspunkt kann jedoch auch ein Bedarf aus der qualitativen Nachfrage heraus entstehen. Die Nachfrager sind vor allem schon in Schönebeck (Elbe) Wohnende, die sich eine andere Wohnform wünschen, die es nicht oder nicht ausreichend im derzeitigen Wohnungsbestand gibt und sich nicht durch Umbau oder Modernisierung im Bestand ausreichend schaffen lässt. Dieser Nachfrage muss Rechnung getragen werden, um Abwanderung aufgrund eines fehlenden Wohnungsangebots in qualitativer Hinsicht zu vermeiden. Deswegen wird auch bei

Wohnungsleerständen in einer Stadt trotzdem neu gebaut. Zu dieser **qualitativen Nachfrage** zählen der Eigenheimbau und spezielle Geschosswohnungen wie barrierefreie Wohnungen, Passivhäuser, Mehrgenerationenwohnen etc. Für die Abschätzung dieser Nachfrage hat Timourou ein Modell auf Basis von Annahmen zu Demographie, Bautätigkeit und Wirtschaftsentwicklung entwickelt.

Gehen die ersten beiden Bedarfskomponenten von der Nachfrageseite aus, so ist die dritte angebotsorientiert. Denn grundsätzlich besteht die Möglichkeit, mit besonderen Wohnungsangeboten die Nachfrage zu beeinflussen und mit einem **strategischen Zusatzangebot** eine zusätzliche Wohnungsnachfrage zu generieren. Für Schönebeck (Elbe) stellt sich die Frage, welches Zuzugspotenzial die Stadt als Mittelzentrum nach dem Landesentwicklungsplan, aufgrund der geplanten Gewerbeansiedlungen in Schönebeck (Elbe) oder aufgrund der Gewerbeentwicklung auf Teilflächen des High Tech Parks bei Magdeburg hat. Ob und in welchem Umfang Strategien für mehr Zuzug umgesetzt werden sollen, hängt von den wohnungspolitischen Zielstellungen der Stadt Schönebeck (Elbe) ab.

ABB. 11

KOMPONENTEN DES WOHNRAUMBEDARFS



Darstellung und Entwurf: Timourou

### 3.1 DIE QUANTITATIVE WOHNRAUMNACHFRAGE

#### DIE BEVÖLKERUNGSPROGNOSE

Eine wichtige Voraussetzung, um den zukünftigen Wohnraumbedarf abzuschätzen, ist die Bevölkerungsprognose. Für die Stadt Schönebeck (Elbe) liegt die vom Statistischen Landesamt Sachsen-Anhalt erstellte 8. Regionalisierte Bevölkerungsprognose auf Basis des Zensus 2022 vor.

In deren Ergebnis wird für Schönebeck (Elbe) zwischen 2025 und 2040 ein Einwohnerrückgang von rund 3.700 Einwohnern oder -12,6 % prognostiziert:

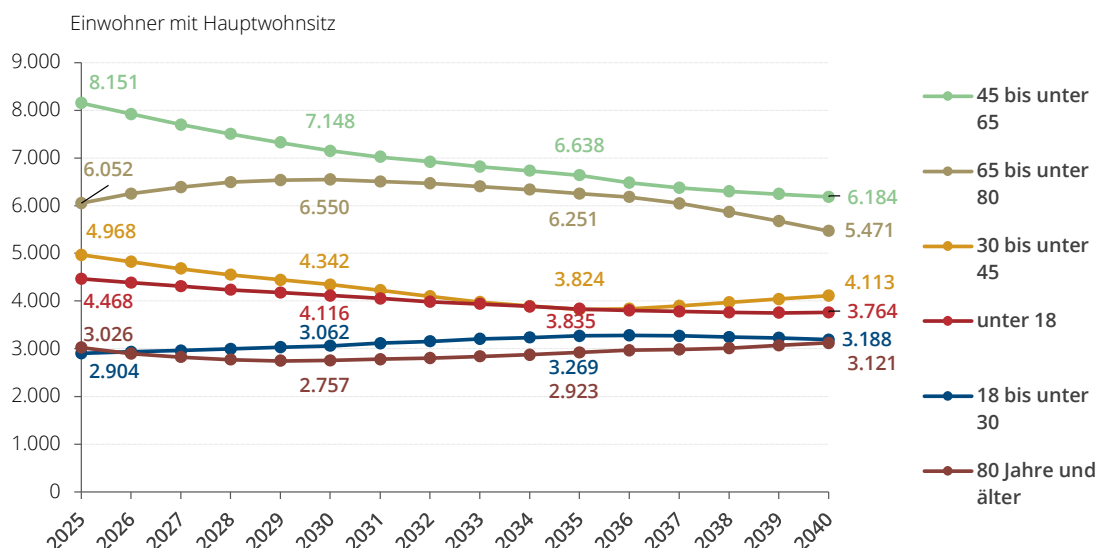
- Die Einwohnerverluste sind vor allem auf die Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen (-17%) und damit auf die Hauptaltersgruppe der Eigentümbildner sowie der 45- bis unter 65-Jährigen (-24 %) zurückzuführen (▶ siehe ABB. 12). Auch die Zahl der Kinder bis unter 18 Jahren ist bis 2040 rückläufig (-16 %).
- Während die Zahl der jüngeren Senioren bis 2030 weiter steigen und anschließend wieder sinken wird, wird die Zahl der älteren Senioren bis 2030 weiterhin rückläufig sein und

anschließend wieder steigen. Hier zeigen sich die demographischen Wellen – vor allem der geburtenschwachen Jahrgänge der 1990er-Jahre – sehr deutlich.

- Die Zahl der jungen Erwachsenen im Alter von 18 bis unter 30 Jahren steigt bis 2040 um knapp 10 %.

Nichtsdestotrotz stellt sich beim Vergleich des Prognosewerts zum realen Wert des ersten Prognosejahrs heraus, dass die Bevölkerungsentwicklung Schönebecks (Elbe) positiver verlief als erwartet (▶ siehe ABB. 13). Aufgrund der im Zusammenhang mit Geflüchteten aus der Ukraine höheren Wanderungsgewinne aus dem Umland und aus anderen Kommunen in Sachsen-Anhalt sank die Bevölkerungszahl im Jahr 2024 weniger als erwartet. Daraus wird deutlich, dass eine Prognose stets nur eine Bevölkerungsvorausberechnung der mit ihr getroffenen Annahmen ist, die so nicht eintreffen muss. Entsprechend sind ihre Ergebnisse nicht als exakte Vorhersage aufzufassen, sie gibt jedoch die grundsätzliche Entwicklungsrichtung und Größenordnungen wieder.

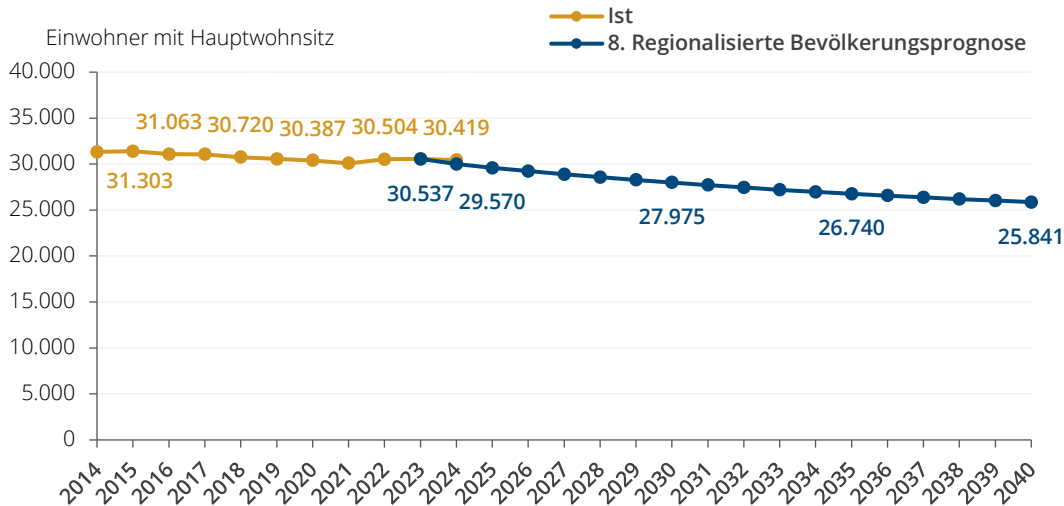
ABB. 12  
PROGNOSTIZIERTE ENTWICKLUNG DER ALTERSGRUPPEN BIS 2040



Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt  
Berechnungen und Darstellung: Timourou

ABB. 13

DIE REALE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IM VERGLEICH ZUR PROGNOSE



Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt  
 Berechnungen und Darstellung: Timourou

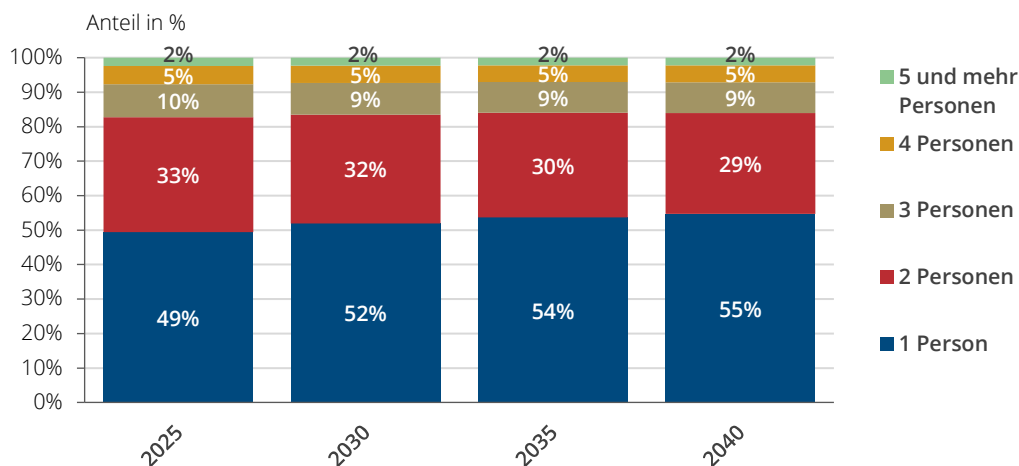
**DIE HAUSHALTSPROGNOSE UND DER QUANTITATIVE WOHNRAUMBEDARF**

Bei der Frage des zukünftigen Wohnraumbedarfs spielt die Bevölkerungsprognose jedoch nur eine indirekte Rolle. Denn nicht Personen, sondern Haushalte fragen Wohnungen nach. Auf Basis der 8. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Landesamtes sowie der Verteilung der Haushalte laut dem Zensus 2022 leitet Timourou eine Haushaltsprognose für Schönebeck (Elbe) bis 2040 ab.

Dabei wird ein Haushaltsverkleinerungseffekt angenommen, das heißt es wird davon ausgegangen, dass zukünftig mehr Menschen (länger) allein leben (Singularisierungsprozess). Entsprechend sinkt die Anzahl der Haushalte weniger stark als die Bevölkerungszahl. Dabei handelt es sich um einen deutschlandweiten Trend, der je nach Kommune unterschiedlich stark ausfällt.

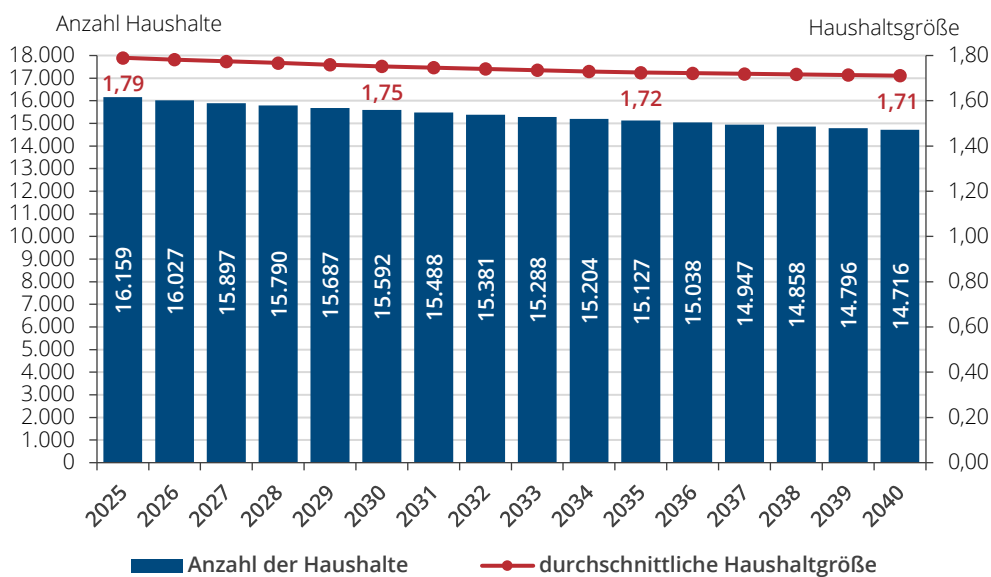
ABB. 14

PROGNOSTIZIERTE ENTWICKLUNG DER VERTEILUNG DER HAUSHALTE BIS 2040



Datengrundlage: Zensus 2022 und statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt  
 Berechnungen und Darstellung: Timourou

PROGNOSE DER ZAHL DER HAUSHALTE UND DER HAUSHALTSGRÖÙE



Datengrundlage: Zensus 2022 und Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt  
 Berechnungen und Darstellung: Timourou

In Schönebeck (Elbe) ist eine Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,79 Personen im Jahr 2025 auf ca. 1,71 Personen pro Haushalt im Jahr 2040 anzunehmen (▶siehe ABB. 15):

- Durch die Alterung der Bevölkerung steigt die Zahl der 1-Personen-Haushalte.
- Gleichzeitig nimmt die Zahl der Familien und damit der größeren Haushalte von 3 oder mehr Personen leicht ab. (▶siehe ABB. 14).

Trotz des Haushaltsverkleinerungseffekts wird die Zahl der Haushalte aufgrund des vorausberechneten Bevölkerungsrückgangs von 2025 bis 2040 um **rund 1.440 Haushalte sinken**. Entsprechend sinkt auch der quantitative Wohnraumbedarf um 1.440 Wohnungen. Dies wird sich in Zukunft durch höhere Leerstandszahlen bemerkbar machen.

**EXAKT ODER UNGEFÄHR?**

Die Abschätzung des zukünftigen Wohnungsbedarfs ist mit zahlreichen Unwägbarkeiten verbunden, die größer werden, je weiter in die Zukunft geschaut wird. Dem könnte man mit Rundungen der Werte oder Angabe von Spannen Rechnung tragen. Dies wäre für einzelne Werte unproblematisch, sobald aber zum Beispiel Spannen addiert werden, ergeben sich große Darstellungsprobleme, Werte sind unter Umständen nicht mehr

nachvollziehbar. Da es sich hier aber um Vorausberechnungen mit mathematischen Modellen handelt, ergeben sich immer exakte Werte. Mit ihnen kann unproblematisch in beliebiger Weise weiter gerechnet werden. Bei der Interpretation ist jedoch zu beachten, dass die Werte zwar exakt berechnet sind, es sich tatsächlich aber um ungefähre Werte und Größenordnungen handelt.

## 3.2 DIE QUALITATIVE WOHNRAUMNACHFRAGE

Die qualitative Wohnraumnachfrage geht von Haushalten aus, die bereits in Schönebeck (Elbe) wohnen und sich andere Wohnformen wünschen, die bisher unzureichend oder gar nicht auf dem Wohnungsmarkt vorhanden sind und sich weder durch Umbau oder Modernisierung in ausreichendem Maße realisieren lassen. Beispiele für besondere Wohnformen sind das barrierefreie Wohnen, Wohnungen mit hohen energetischen Standards, Wohnungen in bestimmten besonderen Wohnlagen oder frei stehende Wohnungen. Aus diesem Grund besteht in Wohnungsmärkten mit Leerstand und/oder einer rückläufigen Haushaltsprognose trotzdem Neubaubedarf, um auf besondere Nachfragewünsche reagieren zu können.

Um die Größenordnung der qualitativen Wohnraumnachfrage abschätzen zu können, wird ein von Timourou entwickeltes Schätzverfahren verwendet. Dieses bezieht sich auf die Anzahl umziehender Haushalte, da innerstädtische Umzüge hauptsächlich wohnungsmarktbedingt sind. Während die Stadt als Wohn- und/oder Arbeitsstandort weiterhin erwünscht ist, ändern sich die Wohnvorstellungen hinsichtlich Wohnform, -kosten oder -umgebung. Wie sich die Umzüge entwickeln und verteilen, hängt von verschiedenen Faktoren ab, die über Annahmen bestimmt werden.

Ein wesentlicher Teil der Annahmesetzung umfasst die Nachfrage im Wohnungsbestand. Für Schönebeck (Elbe) werden diese für die Berechnung bis 2040 wie folgt gesetzt:

### **Annahmesetzung für die Nachfrage von Ein- und Zweifamilienhäusern<sup>5</sup> im Bestand**

- Der Grundstückmarktbericht für Sachsen-Anhalt zeigt auf, dass im Jahr 2024 nur 16 % der Kauffälle im individuellen Wohnungsbau auf unbebaute Grundstücke fielen und 84 % auf bebaute Grundstücke mit Einfamilienhäusern, Doppelhäusern oder Reihenhäusern.<sup>6</sup> Dieses Verhältnis von Umzügen in den

Wohnungsbestand und in den Neubau wird als Basis der Wohnraumbedarfsprognose für das Jahr 2024 herangezogen.

- Zudem wird angenommen, dass die Zahl der Eigentümerwechsel von Ein- und Zweifamilienhäusern kurz- und mittelfristig ähnlich hoch bleiben wird wie in den letzten Jahren. Die Annahme umfasst entsprechend 60 bis 70 Eigentümerwechsel pro Jahr.
- Zudem wird davon ausgegangen, dass das Angebot an leer stehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ab 2035 leicht zunehmen wird. Dies begründet sich in der regen Bautätigkeit von Ein- und Zweifamilienhäusern in den 1990er Jahren, die aufgrund des höheren Alters der Erstbezugsgeneration ab 2035 zunehmend frei werden.

### **Annahmesetzung für die qualitative Nachfrage von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern im Bestand**

- Die qualitative Nachfrage von Wohnungen, die derzeit nicht oder zu wenig auf dem Schönebecker (Elbe) Wohnungsmarkt vorhanden sind, lässt sich teilweise auch im Bestand befriedigen. Dies erfordert in den meisten Fällen jedoch umfassende Modernisierungen, die in der Regel nur in leer stehenden Wohnungen oder Gebäuden realisiert werden können. Entsprechend wird die Annahme gesetzt, dass rund 10 bis 12 Umzüge jährlich zur Erfüllung der qualitativen Nachfrage im Bestand stattfinden.

### **Annahmesetzung für den Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern**

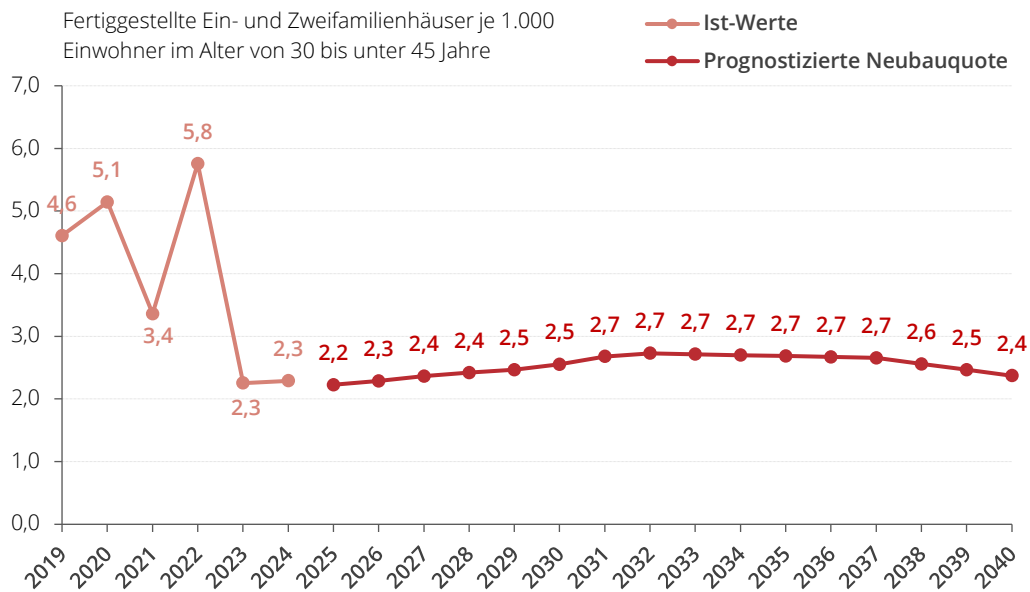
- Die geringe Quote von nur 2,3 fertiggestellten Ein- und Zweifamilienhäusern je 1.000 Einwohnern im Alter von 30 bis unter 45 in den Jahren 2023 und 2024 ist auf die derzeit negativen Baurahmenbedingungen zurückzuführen.

---

<sup>5</sup> In Schönebeck (Elbe) zählen zu den Häusern mit einer oder zwei Wohnungen nicht nur das traditionelle Ein- oder Zweifamilienhaus, sondern das für Schönebeck (Elbe) typische, kleine Gründerzeithaus mit ebenfalls nur einer oder zwei Wohnungen.

<sup>6</sup> Hierbei muss beachtet werden, dass es sich bei dem Bauträgermodell neuer Ein- und Zweifamilienhäuser, die direkt als solche verkauft werden, laut Statistik ebenfalls um Kauffälle bebauter Grundstücke handelt.

TATSÄCHLICHE UND PROGNOTIZIERTE ENTWICKLUNG DER NEUBAUQUOTE VON EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER



Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt  
Berechnungen und Darstellung: Timourou

Es wird davon ausgegangen, dass die wirtschaftlichen Entwicklungen hinsichtlich der Baukosten und den Zinsen in den kommenden Jahren tendenziell noch negativ bleiben, sich jedoch bis 2031 Stück für Stück erholen werden und damit die Bautätigkeit wieder steigt.

- Das Niveau einer Neubauquote von rund 2,7 Ein- und Zweifamilienhäusern wird 2031 erreicht und bleibt bis 2037 konstant (siehe ABB. 16).
- Danach macht sich der zunehmende Bestandsmarkt aufgrund von frei werdenden Ein- und Zweifamilienhäusern aus den Baujahren der 1990er Jahren bemerkbar und die Quote sinkt bis 2040 auf 2,4 Häuser.
- Die insgesamt niedrige Bautätigkeit liegt in einer abnehmenden Zahl an Eigentumsbildern begründet: Die Prognose des Landesamtes geht von einer negativen Entwicklung der Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen bis 2035 aus. Dies ist die Altersgruppe der Haupteigentumsbildner im Ein- und

Zweifamilienhausbereich. Zwischen 2035 und 2040 steigt die Zahl der 30- bis unter 45-Jährigen dann wieder leicht an.

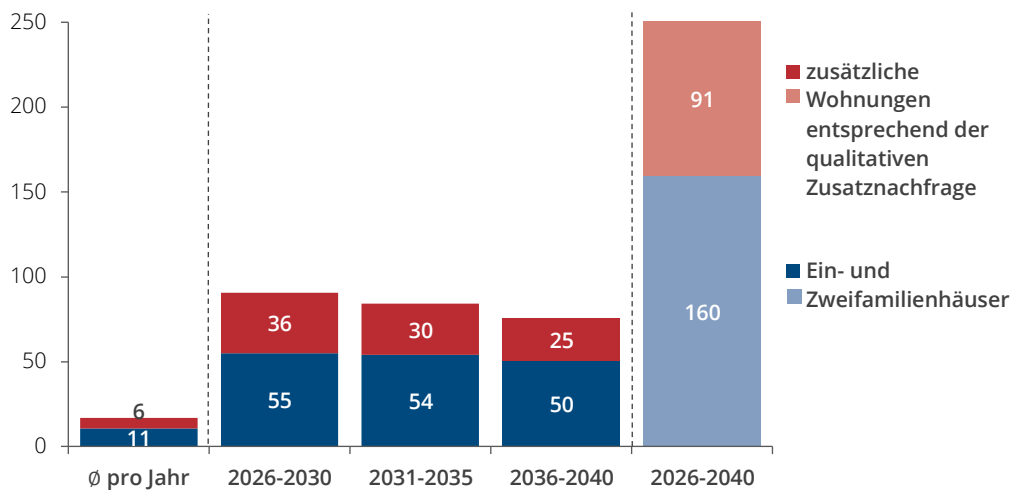
Auf Basis dieser Annahmen wird in Zukunft von einer tendenziell geringen Bautätigkeitsrate von Ein- und Zweifamilienhäusern ausgegangen (siehe ABB. 16). Auch wenn sich die Bautätigkeit von den negativen wirtschaftlichen Effekten zunehmend erholen wird.

Für die qualitative Wohnraumnachfrage bedeutet dies einen Zusatzbedarf von **ca. 17 Wohnungen pro Jahr** oder **ca. 250 Wohnungen innerhalb des gesamten Zeitraums 2026 bis 2040**, die sich wie folgt verteilen (siehe ABB. 17):

- rund 160 zusätzliche Ein- und Zweifamilienhäuser
- rund 90 zusätzliche Wohnungen entsprechend der qualitativen Zusatznachfrage im Geschosswohnungsbau

ABB. 17

DIE QUALITATIVE WOHNRAUMNACHFRAGE IN ZEITABSCHNITTEN



Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt  
 Berechnungen/Darstellung: Timourou

**LEERSTAND UND LEERSTANDSGEFÄHRDUNG**

Der Zensus 2022 hat für Schönebeck (Elbe) 2.245 leere Wohnungen festgestellt. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 11,6 %. Knapp zwei Drittel dieser Wohnungen können dabei als nicht marktaktiv eingestuft werden, da sie zum Erhebungszeitpunkt bereits länger als 12 Monate leer standen. Dennoch wurde nur ein Drittel der leer stehenden Wohnungen dem Altbau zugeordnet; Totalleerstände im Altbau nehmen in Schönebeck (Elbe) somit nicht den Großteil leer stehender Wohnungen ein. 60 % der leer stehenden Wohnungen wurden der industriellen Bauweise zugeteilt. Darunter befinden sich auch Wohnungen, die als Vorbereitung für den Wohnungsrückbau leer gezogen wurden. Es ist davon auszugehen, dass seit dem Erhebungszeitpunkt des Zensus 2022 bereits 1.338 Wohnungen der leer stehenden Wohnungen der industriellen Bauweise zurückgebaut wurden.

Bis zum Ende des Prognosezeitraums im Jahr 2040 wird der Leerstand aufgrund eines Rückgangs der Haushaltezahl um rund -1.440 und gleichzeitig zusätzlichem Neubau von rund 250 Wohnungen ohne weitere Reduzierung auf rund

4.440<sup>7</sup> leer stehende Wohnungen steigen. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 22,4 %.

Diese Zahlen spiegeln eine Leerstandsgefährdung wider, die eintritt, falls die Prognose wie vorausberechnet eintreten sollte. Die größte Leerstandsgefährdung besteht dabei in den Quartieren des Generationswechsels (1960er und 1970er Jahre). Denkbar ist jedoch auch ein Umzug zwischen den Quartieren, sollte es sich beispielsweise bei den Quartieren der 1960er/70er Jahre um bessere Wohnungen als in anderen Quartieren handeln. Dann würde sich der Leerstandsschwerpunkt entsprechend verschieben.

Aufgrund der bestehenden Leerstandsgefährdung bis 2040 ist eine erneuerte gesamtstädtische Leerstandsstrategie für die Stadt Schönebeck (Elbe) unabdinglich, um frühzeitig auf entsprechende Entwicklungen reagieren zu können. In einer solchen Leerstandsstrategie müssen zukünftige Interventionsorte festgelegt werden. Hauptsächlich betroffen sein werden dabei Wohnungen, die als Massensegment in Schönebeck (Elbe) bestehen und damit an ihrer Zahl zu viel auf dem Markt sind. Zudem muss in einer

EXKURS

<sup>7</sup> Die hier angeführten Zahlen können nicht direkt summiert werden. Dies begründet sich in der Entwicklung der Haushaltezahl zwischen dem Erhebungszeitpunkt des Zensus 2022 und dem Beginn des Prognosezeitraums mit dem Jahr 2026.

Leerstandsstrategie die Zielzahl des verträglichen Leerstands (vermutlich zwischen 10 und 15 %) festgelegt werden. Daraus kann die Größenordnung notwendiger Leerstandsreduktion (vermutlich rund 1.500 bis 2.000 Wohnungen) abgeleitet werden. Sollte die Prognose nicht wie vorausberechnet eintreffen und es gegebenenfalls zu mehr Zuzug nach Schönebeck (Elbe) kommen,

verringert sich diese Zahl entsprechend. Zudem müssen in der Leerstandsstrategie die Möglichkeiten der Leerstandsreduktion in Schönebeck (Elbe) im Detail betrachtet werden. Möglichkeiten der Leerstandsreduktion sind hierbei die Altbauaktivierung, die Zusammenlegung von Wohnungen, der Teilrückbau und der Rückbau leer stehender Wohngebäude.

### 3.3 DAS STRATEGISCHE ZUSATZANGEBOT

Neben der quantitativen und qualitativen Wohnungsnachfrage in Schönebeck (Elbe), spielt zukünftig auch der Zusatzbedarf nach Wohnungen durch potenzielle Gewerbeansiedlungen in Schönebeck (Elbe) selbst oder im High Tech Park bei Magdeburg eine erhebliche Rolle. Darüber hinaus wird Schönebeck (Elbe) nach dem Landesentwicklungsplan als Mittelzentrum eingestuft und kann dadurch mit bestimmten Wohnungsangeboten auch Zuzug generieren. Dieser zielt dabei nicht auf Zuzug aus Magdeburg ab. Alle drei Faktoren sollen im Nachgehenden betrachtet werden. Im Vergleich zur qualitativen Wohnungsnachfrage, die sich an den Schönebecker (Elbe) Eigenbedarf richtet und aufgrund von Neubau und Umzug in diesen zum Leerstand der verlassenen Wohnung führt, ist dies beim strategischen Zusatzangebot nicht der Fall. Denn diese richtet sich rein an Haushalte, die noch nicht in Schönebeck (Elbe) wohnen, sondern zusätzlich zuziehen.

#### SCHÖNEBECK (ELBE) ALS MITTELZENTRUM

Als im Landesentwicklungsplan definiertes Mittelzentrum (►siehe ABB. 18) hat Schönebeck (Elbe) eine wesentliche Funktion zur Stabilisierung des Umlands. Mittelzentren sind regionale Anker und das Bindeglied zwischen dem städtischen und ländlichen Raum, sie sollen lebenswerte Wohn- und Versorgungsstandorte sein. Im Vergleich zu den Oberzentren haben Mittelzentren die Möglichkeit Wohnqualität mit moderaten Mieten anzubieten. Entsprechend hat Schönebeck (Elbe) entsprechend des Landesentwicklungsplans die Möglichkeit attraktive Wohnangebote zu schaffen, um seine

Funktion als Mittelzentrum zu bewahren und auch Zuzug zu generieren. Dies betrifft beispielsweise auch die Förderung neuer Wohnformen. Insbesondere aufgrund der guten Anbindung Schönebecks (Elbe) an die Landeshauptstadt Magdeburg, kann sich die Stadt mit einer entsprechenden Angebotsstrategie als attraktive Alternative zum Oberzentrum profilieren.<sup>8</sup>

Es wird angenommen, dass Schönebeck (Elbe) als Mittelzentrum ein Zuzugspotenzial von rund 40 bis 50 Haushalten innerhalb von 5 Jahren hat. Dies entspricht bis zum Ende des Prognosezeitraums mit dem Jahr 2040 einem Zuzugspotenzial von 120 bis 150 Haushalten. Die Nachfrage dieser wird wie folgt eingeschätzt:

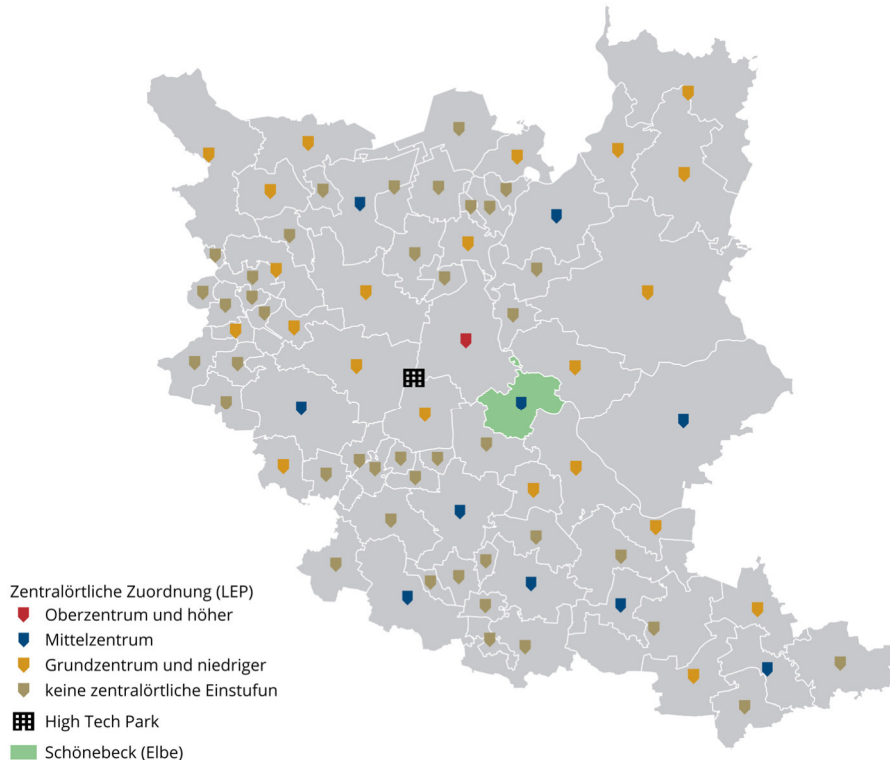
- zusätzliche Nachfrage für 40 bis 50 Ein- und Zweifamilienhäuser
- zusätzliche Nachfrage für 80 bis 100 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

#### ZUZUGSPOTENZIAL DURCH GEWERBEANSIEDLUNGEN IN SCHÖNEBECK (ELBE)

Die Stadt Schönebeck (Elbe) plant mittelfristig 20 ha Gewerbefläche zu entwickeln. Langfristig ist zudem die Entwicklung von weiteren 18 ha Gewerbefläche möglich. Die Zahl zukünftig Beschäftigter auf diesen Gewerbeflächen werden konservativ auf rund 15 Arbeitskräfte pro Hektar geschätzt. Entsprechend besteht auf den geplanten Gewerbeflächen ein Potenzial für rund 600 Beschäftigte bis 2040.

<sup>8</sup> Siehe auch Wohnungs- und Mietmarktbericht Sachsen-Anhalt 2025.

ZENTRALÖRTLICHE ZUORDNUNG DURCH DEN LANDESENTWICKLUNGSPLAN



Karten- und Datengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 201 und INKAR 2024  
 Berechnungen und Darstellung: Timourou

Ein Teil dieser Beschäftigten wohnt jedoch bereits in Schönebeck (Elbe) oder im Umland. Entsprechend wird davon ausgegangen, dass nur 50 % oder 300 Beschäftigte aufgrund von Gewerbeansiedlungen nach Schönebeck (Elbe) zuziehen werden. Dabei wird geschätzt, dass rund

- 70 % der zuziehenden Beschäftigten Wohnungen im preiswerten und mittleren Marktsegment (Wohnungsbestand),
- 20 % der zuziehenden Beschäftigten Wohnungen im oberen Marktsegment (Neubau) und
- rund 10 % der zuziehenden Beschäftigten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern nachfragen.

Daraus leitet sich folgendes, strategisches Zusatzangebot aufgrund geplanter Gewerbeansiedlungen in Schönebeck (Elbe) ab:

- zusätzliche Nachfrage für rund 30 Ein- und Zweifamilienhäuser
- zusätzliche Nachfrage für rund 60 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

**ZUZUGSPOTENZIAL DURCH TEILFLÄCHEN DES HIGH TECH PARKS (HTP)**

Die gesamte Fläche des HTPs bei Magdeburg umfasst 1.100 ha. Davon sind 400 ha im Besitz der Firma intel, die ursprünglich den Bau einer Chipfabrik an diesem Standort geplant hatte. Im Sommer 2025 hatte intel die Gewerbeansiedlung im HTP aufgegeben. Zukünftige Eigentümerverhältnisse sowie Planungen sind für dies Fläche derzeit unklar.

Aufgrund der überregionalen Funktion des HTPs wird es jedoch auf den übrigen 700 ha in den kommenden Jahren Gewerbeansiedlungen geben. Um welche Ansiedlungen es sich konkret handeln wird, ist derzeit jedoch nur teilweise bekannt. In diesem Gutachten können entsprechend nur Größenanordnungen zukünftiger Angestellter angenommen werden. Diese werden wie folgt ermittelt:

- Es wird davon ausgegangen, dass auf rund 200 ha der 700 ha großen Fläche Gewerbeansiedlungen im Kontext der Großgewerbeansiedlung von intel geplant waren,

beispielsweise für Zulieferbetriebe. Entsprechend wird vorerst nur von Gewerbeentwicklungen auf 500 ha im HTP ausgegangen.

- Zur Ermittlung der Zahl zukünftig Beschäftigter wird von rund 20 direkt Beschäftigten pro Hektar ausgegangen. Dieser Wert umfasst eine gemischte Gewerbeansiedlung vom Logistikunternehmen bis hin zum produzierenden Gewerbe und ist tendenziell eher niedrig angesetzt.
- Es wird davon ausgegangen, dass die Gewerbeansiedlungen auf den 500 ha des HTPs bis 2035 erfolgen.
- Aufgrund der Unsicherheiten zukünftiger Entwicklungen des Intel-Geländes wird in diesem Gutachten kein Zuzugspotenzial durch die übrigen 600 ha Gewerbefläche abgeleitet. Je nach Entwicklung kann sich dieses jedoch nach 2035 dennoch ergeben.

Auf Basis dieser Annahmen<sup>9</sup> ergibt sich für 500 ha des HTPs bis 2035 eine Zahl von 10.000 direkt Beschäftigten.

### **NUR EIN TEIL DER ARBEITSKRÄFTE SIND ZUZÜGE**

Die 10.000 Arbeitskräfte auf rund 500 ha Gewerbefläche des HTPs sind jedoch nicht alles Zuzüge, denn

- ein Teil der Arbeitskräfte (rund 15 %) wohnt bereits in der Region und kommt neu in den Job (arbeitslos, Azubi etc.),
- ein Teil der Arbeitskräfte (rund 35 %) wohnt schon in der Region und wechselt den Job und
- rund die Hälfte der Arbeitskräfte zieht in die Region.

Zusätzlich zu den 5.000 zuziehenden Arbeitskräften gibt es jedoch noch einen indirekten Effekt aufgrund der Arbeitskräfte, die für eine Anstellung im HTP den bestehenden Job wechseln, hinsichtlich der Zuzüge. Denn die Arbeitsstellen, die aufgrund des Jobwechsels frei werden, müssen mit so genannten Refill-Beschäftigten wieder besetzt werden. Mit den Wiederbesetzungen frei werden der Stellen gehen jedoch meist

Umstrukturierungen der Unternehmen einher. Dies bedeutet, dass nicht jede Stelle 1:1 wieder besetzt wird. Es wird angenommen, dass rund 70 % der Arbeitsstellen mit zuziehenden Arbeitskräften wieder besetzt werden.

Insgesamt handelt es sich für die 500 ha Gewerbefläche des HTPs um rund 7.500 zuziehende Arbeitskräfte.

### **DER GROSSTEIL DER 7.500 ZUZIEHENDEN ARBEITSKRÄFTE ZIEHT NACH MAGDEBURG**

70 % bis 90 % der zuziehenden Arbeitskräfte aufgrund von Gewerbeansiedlungen auf Teilflächen des HTPs werden in die Landeshauptstadt Magdeburg ziehen. Wie viele es tatsächlich sind, hängt dabei maßgeblich von der Wohnraumangebotsstrategie der Stadt Magdeburg ab.

Entsprechend werden 10 % bis 30 % der Arbeitskräfte ins Umland Magdeburgs ziehen:

- 70 % dieser werden wiederum preiswerte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (Bestand) nachfragen.
- 10 % der Arbeitskräfte werden hingegen Wohnungen im oberen Marktsegment (Neubau) nachfragen, dies entspricht 75 bis 225 Wohnungen.
- Da Magdeburg dieses Marktsegment nur geringfügig bedienen kann, wandert die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern überwiegend ins Umland. 20 % der Arbeitskräfte werden Ein- und Zweifamilienhäuser im Umland nachfragen, dies entspricht 150 bis 450 Wohnungen.

Dabei stellt sich die Frage, welche Kommunen im Umland Magdeburgs von dem Zuzugspotenzial der Arbeitskräfte profitieren können und werden. Hinsichtlich der Wohnstandortwahl im Umland Magdeburgs gibt es zwei wesentliche Kriterien:

1. An erster Stelle spielt die **Nähe zum High Tech Park** eine wichtige Rolle bei der Wohnstandortwahl der zuziehenden Arbeitskräfte. Pendler verbringen ungern mehr als 30

---

<sup>9</sup> Die Annahmesetzung ist als konservativ mit tendenziell geringen Beschäftigtenzahlen einzustufen. Ziel ist es, realistische Schätzungen hinsichtlich des möglichen Zuzugspotenzials anzunehmen und spekulative Szenarien gänzlich zu vermeiden.

Minuten pro Fahrt im Auto. Der High Tech Park befindet sich auf Grundstücken der Gemeinden Sülzetal, Wanzleben-Börde und der Stadt Magdeburg. Wenn die Umlandgemeinden Sülzetal und Wanzleben-Börde ein entsprechendes Angebot schaffen, können sie entsprechend stark vom Zuzug profitieren. Weitere naheliegende Kommunen aus dem Landkreis Börde sind Oschersleben und Hohe Börde. Des Weiteren befinden sich auch die Gemeinden Bördeland und Schönebeck (Elbe) innerhalb einer überschaubaren Pendeldistanz. Das Projektareal Sachsenland in Schönebeck profitiert außerdem von der Nähe zur Umgehungsstraße B246a, die Zubringer zur Autobahn ist. Somit wäre für diese Einwohner der Arbeitsweg weniger als 25 Minuten.

2. Ein weiterer Standortfaktor für die Wohnstandortwahl ist das **Vorhandensein der Daseinsvorsorge** in den jeweiligen Kommunen. Eine Priorisierung erfolgt auf Basis der zentralen Örtlichkeit oder der Zuordnung von Ober-, Mittel- und Grundzentren, die im Landesentwicklungsplan festgelegt werden. Hier nach wird Magdeburg mit zentralen Funktionen, wie der Hochschule und Universität, als Oberzentrum eingeordnet (►siehe ABB. 18). In der Nähe des High Tech Parks befinden sich außerdem die Mittelzentren Oschersleben und Schönebeck (Elbe). Schönebeck (Elbe) verfügt beispielsweise über alle Schultypen, drei Bahnhöfe und ein Klinikum. Die Stadt ist hinsichtlich ihrer Struktur dementsprechend städtischer geprägt als die Grundzentren Hohe Börde, Wanzleben-Börde und Sülzetal. Das Bördeland hat keine zentralörtliche Funktion. Je nach Wohnvorstellungen der zuziehenden Haushalte, könnte die Wahl des

Wohnortes in einem Mittelzentrum wie Schönebeck (Elbe) über dem eines Grundzentrums stehen.

### **ZUZUGSPOTENZIAL FÜR 35 BIS 95 WOHNUNGEN IN SCHÖNEBECK (ELBE)**

Aufgrund genannter Kriterien der Wohnstandortwahl für Einfamilienhäuser wird geschätzt, dass rund 15 % des Zuzugspotenzials im Magdeburger Umland nach Schönebeck (Elbe) gehen kann. Daraus ergibt sich für Schönebeck (Elbe) ein **zusätzlicher Bedarf von 25 bis 65 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern** aufgrund von Gewerbeansiedlungen auf Teilflächen des HTPs.

Als Mittelzentrum in der Region hat Schönebeck (Elbe) darüber hinaus Möglichkeiten, Zuzug durch HTP-Mitarbeiter für Wohnungen im Geschosswohnungsbau zu generieren. Dies betrifft insbesondere den umfassenden Bestand an preiswerten, derzeit leer stehenden Wohnungen.<sup>10</sup>

Mit einer gezielten Angebotsstrategie hat Schönebeck jedoch auch ein Zuzugspotenzial für Wohnungen im oberen Marktsegment sowie für temporäres Wohnen. Das Potenzial wird dabei auf **10 bis 30 Wohnungen im Geschosswohnungsbau** geschätzt.

Ob eine Kommune das Minimum oder Maximum des jeweiligen Zuzugspotenzials bekommen kann, liegt dabei maßgeblich an dem Wohnungsangebot, das sie und das die anderen Kommunen schaffen. Zusammengefasst können die Kommunen mit unterschiedlichen Angebotsstrategien miteinander konkurrieren und mehr oder weniger Zuzüge gewinnen.

---

<sup>10</sup> Da der Umgang mit dem derzeitigen Wohnungsbestand wichtig, aber nicht Gegenstand dieses Gutachtens ist, wird die Erarbeitung einer entsprechenden Angebotsstrategie im Mietwohnungsmarkt für Schönebeck (Elbe) empfohlen.

## DER ZUKÜNFTIGE WOHNRAUMBEDARF IN SCHÖNEBECK (ELBE) BIS 2040

Der zukünftige Wohnraumbedarf besteht aus drei Komponenten: dem quantitativen und qualitativen Bedarf sowie dem strategischen Zusatzbedarf aufgrund der Rolle Schönebecks (Elbe) als Mittelzentrum, Gewerbeansiedlungen in Schönebeck (Elbe) selbst oder Gewerbeentwicklungen auf Teilflächen des High Tech Parks bei Magdeburg.

- Die 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamts Sachsen-Anhalt rechnet für Schönebeck (Elbe) einen Bevölkerungsrückgang bis 2040 voraus. Entsprechend wird die Zahl der Haushalte und damit der Bedarf an Wohnungen um -1.440 sinken.
- Dennoch sollte aufgrund der qualitativen Nachfrage, sprich der Nachfrage von Schönebeckern (Elbe) nach Wohnformen, die es so derzeit zu wenig oder nicht auf dem Wohnungsmarkt gibt, neu gebaut werden. Entsprechend der qualitativen Nachfrage besteht ein Bedarf von rund 160 Einfamilienhäusern und

rund 90 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bis 2040.

- Aufgrund seiner Rolle als Mittelzentrum in der Region sowie durch Gewerbeansiedlungen in Schönebeck (Elbe) selbst oder auf Teilflächen des HTPs besteht für die Stadt jedoch auch die Möglichkeit mit attraktiven Wohnungsangeboten Zuzug zu generieren. Dieses Zuzugspotenzial wird auf insgesamt rund 95 bis 145 Einfamilienhäuser und rund 150 bis 190 Wohnungen im Geschosswohnungsbau geschätzt. Zudem kann der umfassende Bestand preiswerter Wohnungen Zuzug generieren.

Zusammengefasst wird der Leerstand aufgrund einer rückläufigen Haushaltszahl bis 2040 steigen (siehe Exkurs). Dennoch besteht ein Neubaubedarf von rund 250 bis 300 Einfamilienhäusern und rund 240 bis 280 Wohnungen im Geschosswohnungsbau. Pro Jahr entspricht dies bis 2040 einer durchschnittlichen Bautätigkeit von 17 bis 20 Einfamilienhäusern und 16 bis 19 Wohnungen im Geschosswohnungsbau.

ABB. 19

### DER ZUKÜNFTIGE WOHNRAUMBEDARF IN SCHÖNEBECK (ELBE) BIS 2040

	EFH	MFH	gesamt
qualitativer Bedarf	rd. 160	rd. 90	rd. 250
Zuzug Mittelzentrum	40 – 50	80 – 100	120 – 150
Zuzug Gewerbe SBK	30	60	90
Zuzug Teilflächen HTP	25 – 65	10 – 30	35 – 95
gesamt	rd. 250 – 300	rd. 240 – 280	rd. 490 – 580
Ø pro Jahr	17 – 20	16 – 19	33 – 39

## 4 POTENZIELLE WOHNBAUFLÄCHEN IN SCHÖNEBECK (ELBE)

Zuvor wurde der zukünftige Wohnraumbedarf für Schönebeck (Elbe) inklusive einer möglichen Angebotsstrategie analysiert. Aufgrund des insgesamt begrenzten Wohnraumbedarfs ist es nun wesentlich, die aktuell (Stand Januar 2026) vorhandenen potenziellen Wohnbauflächen Schönebecks (Elbe) zu analysieren und zu bewerten.

Das Potenzial zur Wohnbebauung in Schönebeck (Elbe) setzt sich zusammen aus

- Wohnbauflächen in Schönebeck (Elbe) und dazugehörigen Ortschaften und
- Baulücken, die nach § 34 Baugesetzbuch bebaut werden können.

Kurz beschrieben und bewertet werden 17 potenzielle Wohnbauflächen unter Verwendung eines einheitlichen Bewertungsschemas in Form eines Fragebogens und daraus abzuleitendem Punktebewertungssystem (►siehe Anhang). Die Flächen wurden gemeinsam mit der Stadt Schönebeck (Elbe) ausgewählt und geprüft. Es handelt sich sowohl um Flächen, die sich im B-Plan-Verfahren befinden oder bereits einen rechtskräftigen B-Plan

haben sowie um Flächen, die im Flächennutzungsplan als unbebaute Wohnbauflächen definiert sind. Die Darstellung dieser Flächen gibt damit den aktuellen Stand der potenziellen Wohnbauflächenentwicklung wieder.

Weil kein aktuelles Baulückenkataster vorliegt, wird darüber hinaus die Zahl der Baulücken (nach § 34 BauGB) in der Kernstadt und den Ortschaften für Ein- und Zweifamilienhäuser mithilfe von Orthofoto-Auswertungen und geoinformatischen Analysen für die Stadt Schönebeck (Elbe) geschätzt, da auch sie ein wichtiges Wohnbauflächenpotenzial der Innenentwicklung darstellen.

Aus den Ergebnissen lässt sich in einem nächsten Schritt eine für die Stadt Schönebeck (Elbe) passende und nachfrageorientierte Wohnbauflächenstrategie ableiten.

Da Wohnbauflächenentwicklung immer ein fließender Prozess ist, kommt es im Laufe der Zeit immer zu Veränderungen. Die hier getroffenen Aussagen sind daher alle eine Stichtagsbetrachtung (Stand Januar 2026).

### 4.1 GEPRÜFTE WOHNBAUFLÄCHEN UND BEWERTUNGEN IN SCHÖNEBECK (ELBE)

Schönebeck (Elbe) weist derzeit 17 potenzielle Wohnbauflächen auf (►siehe ABB. 20). Wird anhand bestehender Entwürfe mancher Flächen oder anhand einer Hilfsrechnung mit Mittelwerten für die anderen Flächen das theoretische Potenzial ermittelt, liegt dieses in der Gesamtsumme bei rund **420 Einfamilienhäusern und rund 500 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern**.

Dem gegenübergestellt hat die Wohnraumbedarfsprognose aus der qualitativen Nachfrage einen Bedarf von rund 160 Einfamilienhäusern und rund 90 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ergeben. Wird die dargestellte Angebotsstrategie verfolgt, könnte außerdem ein zusätzlicher Bedarf von 95 bis 145 Einfamilienhäusern und 150 bis 190 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entstehen. In der Summe liegt der zukünftige

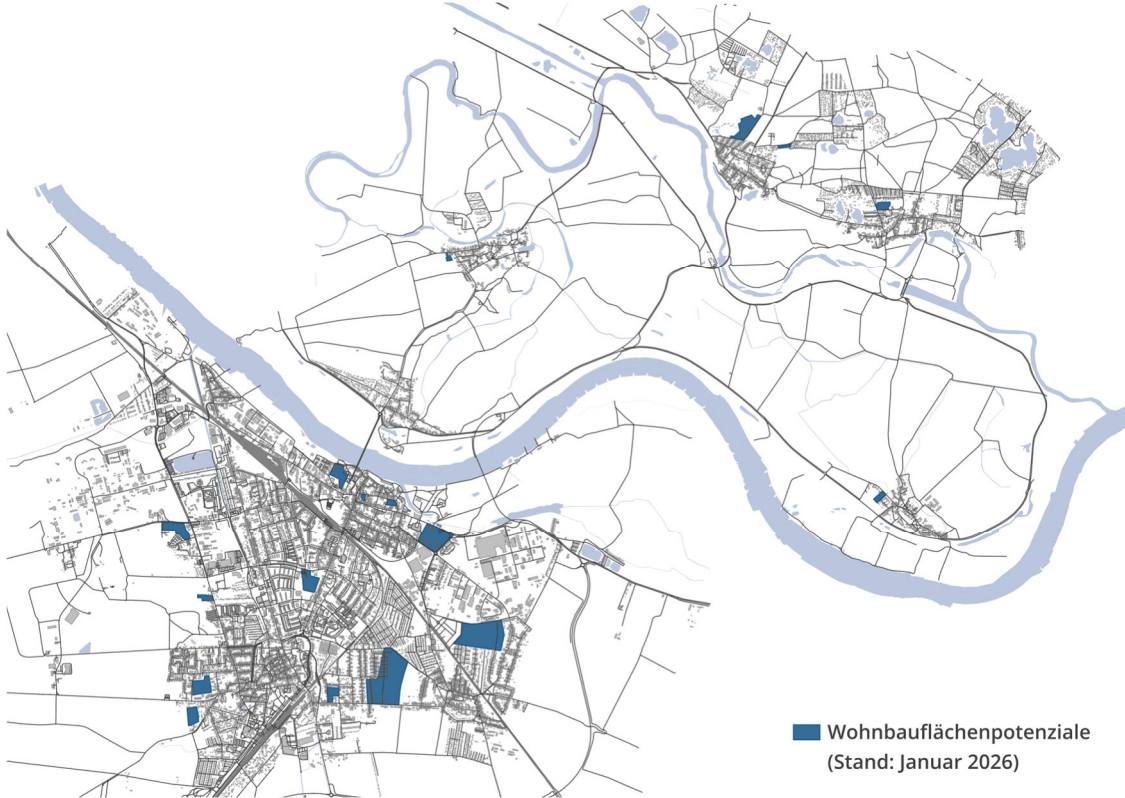
Wohnraumbedarf somit weit unter dem theoretischen Potenzial aller angedachten Wohnbauflächen in Schönebeck (Elbe). Tatsächlich wird nur ein Teil der Wohnbauflächen gebraucht.

Deswegen soll jede der 17 potenziellen Wohnbauflächen im Folgenden anhand von Analysen und Bewertungen hinsichtlich ihrer Qualität und ihres Entwicklungspotenzials priorisiert werden.

Zu den Bewertungskriterien der jeweiligen Flächen gehören drei Komponenten:

- mögliche **Umsetzungsrisiken**, wie erhebliche Bebauung, vermutete Altlasten, erheblicher Gehölzbestand oder notwendiger Immissionsschutz sowie Eigentumsverhältnisse, die eine Mobilisierung erschweren können,

STANDORTE DER WOHNBAUFLÄCHENPOTENZIALE IN SCHÖNEBECK (ELBE)



Karten- und Datengrundlage: OpenData des LVerGeo Sachsen-Anhalt, Stadt Schönebeck (Elbe)  
Darstellung: Timourou

- das **strategische Potenzial** einer Wohnbaufläche bei einer möglichen Entwicklung mit Blick auf den gesamtstädtischen Wohnungsmarkt sowie
- die **Vermarktungsqualität** hinsichtlich des Images, der Nachbarschaft, der Infrastrukturausstattung, der Landschaft oder des Freiraums und der städtebaulichen Integration.

Die Bebaubarkeit der Flächen wird je nach Erschließungssituation geschätzt:

- Kann eine Fläche komplett von den umliegenden Straßen erschlossen werden, liegt die Bebaubarkeit bei 100 %.
- Ist die Erschließungssituation von den angrenzenden Straßen schwierig und muss Erschließung grundlegend auf der Fläche geschaffen werden, liegt die Bebaubarkeit eher bei 60 %.

Die Menge potenzieller Wohnungen auf den Flächen ergibt sich entweder aus bestehenden Entwürfen/Planungen oder wird mit 13

Einfamilienhäusern pro Hektar angenommen (entspricht 770 m<sup>2</sup> (brutto) großen Bauplätzen). Aufgrund des geringen zukünftigen Wohnraumbedarfs in Schönebeck (Elbe) (siehe Kapitel 3) wird damit die Mindestbebauung der Flächen, die noch keine Planungen aufweisen, festgelegt.

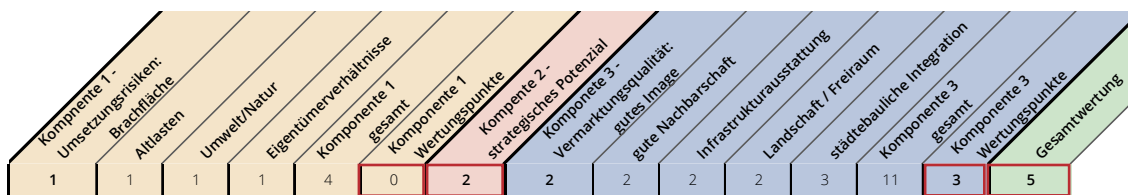
Die Punkte der Gesamtbewertung sowie Punktevergabe im Tabellenformat ergibt sich aus einem einheitlichen Bewertungsbogen (siehe Anhang). Dabei werden für jede Komponente die Punkte der dazugehörigen Kriterien addiert und mithilfe einer Klassifizierung in Wertungspunkte übersetzt. Die Wertungspunkte für die Umsetzungsrisiken liegen bei -2 (hohe Risiken) bis 0 (geringe Risiken), für das strategische Potenzial bei 0 (nicht vorhanden) bis 2 (vorhanden) und für die Vermarktungsqualität von 0 (sehr geringe Qualitäten) bis 4 (hohe Qualitäten). Die Summe der Wertungspunkte aller drei Komponenten ergibt die Gesamtbewertung und damit Einordnung von sehr gut geeigneten (5 und mehr Punkte) bis wenig geeigneten Wohnbauflächen (weniger als -1 Punkte).

## STEINSTRASSE<sup>11</sup>

Auf der nah zur Elbe und zentral gelegenen Fläche plant die Städtische Wohnungsbau GmbH (SWB) ein Bauvorhaben. Die geplante Reihenhausbebauung befindet sich derzeit in der Bauvoranfrage. Eine Bebauung wäre nach Angaben der Stadt Schönebeck (Elbe) gegebenenfalls nach § 34 BauGB möglich. Da zudem noch keine Bauleitplanung vorliegt, wäre aus städtebaulicher und wohnungswirtschaftlicher Sicht auch die Realisierung von Geschosswohnungsbau auf dieser Fläche denkbar.

Die Fläche weist keine Umsetzungsrisiken, aufgrund ihrer Lage ein hohes strategisches Potenzial sowie eine hohe Vermarktungsqualität, insbesondere durch die städtebauliche Integration der Fläche, auf. Entsprechend handelt es sich um eine sehr gut geeignete Wohnbaufläche.

Die Planungen der SWB bestehen bereits seit längerem und wurden bisher nicht realisiert. Da sich die Baubedingungen derzeit schwieriger gestalten als in den vorangegangenen Jahren, ist eher davon auszugehen, dass die Fläche vorerst nicht entwickelt werden wird.



### Eckdaten:

- Flächengröße: ca. 0,6 ha (bebaubare Fläche ca. 0,6 ha)
- Planung: ca. 20 Wohnungen in Reihenhäusern
- Planungsrecht: im Verfahren (Bauvoranfrage)
- Gesamtbewertung: 5 Punkte

► Der Standort ist sehr gut geeignet.



## RATHAUSERWEITERUNG MARKT / STEINSTRASSE

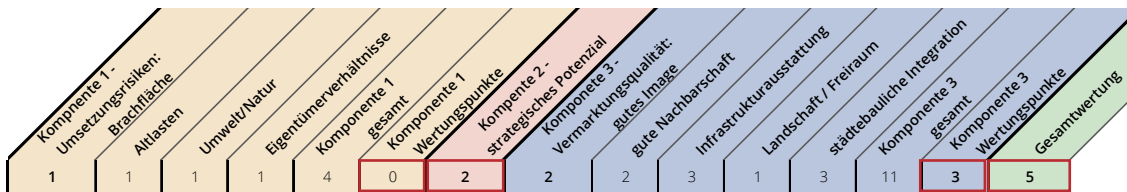
Auf der Fläche der Rathäuserweiterung am Markt (Steinstraße) sind noch Restflächen verfügbar, auf denen ein bis zwei Mehrfamilienhäuser entstehen könnten. Der entsprechende B-Plan dafür ist bereits rechtskräftig.

städtebaulicher Missstände. Zudem bestehen hohe Vermarktungsqualitäten insbesondere durch die zentrale Lage und der damit verbundenen guten Infrastrukturausstattung sowie der städtebaulichen Integration.

Die Fläche weist keine Umsetzungsrisiken auf und hat hohes strategisches Potenzial für die Innenentwicklung und gleichzeitig zur Beseitigung

In der Summe handelt es sich entsprechend um eine sehr gut geeignete Wohnbaufläche.

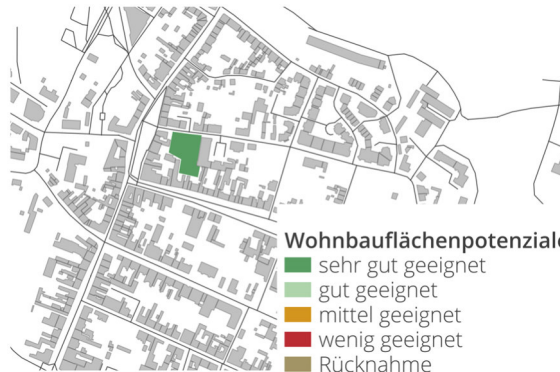
<sup>11</sup> Quelle der folgenden Kartenausschnitte: Karten- und Datengrundlage: OpenData des LVermGeo Sachsen-Anhalt (Elbe), Stadt Schönebeck (Elbe); Darstellung: Timourou



**Eckdaten:**

- Flächengröße: ca. 0,2 ha (bebaubare Fläche ca. 0,2 ha)
- Planung: 1-2 Mehrfamilienhäuser (6 bis 10 Wohnungen)
- Planungsrecht: rechtskräftig
- Gesamtbewertung: 5 Punkte

► Der Standort ist sehr gut geeignet.

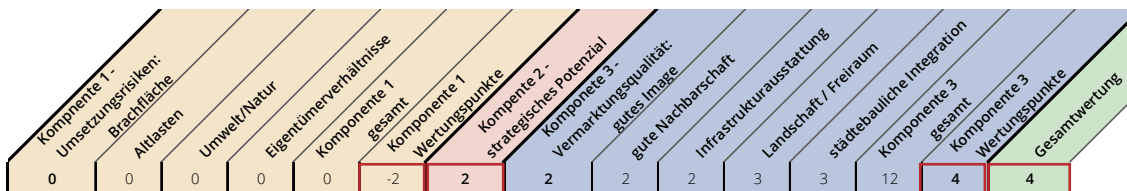


**ITB-GELÄNDE / ELBWEG**

Direkt an der Elbe gelegen befindet sich eine 2,5 ha große Fläche, die im Flächennutzungsplan derzeit sowohl als Wohnbaufläche als auch gemischte Nutzung gekennzeichnet ist. Aufgrund ihrer Lage hat sie eine überdurchschnittliche landschaftliche Qualität sowie durch die Zentralität ein hohes städtebauliches Integrationspotenzial. Die Fläche weist keine erheblichen Umsetzungsrisiken auf.

Ein B-Plan-Verfahren für die Wohnbaufläche befindet sich in Aufstellung, ruht jedoch derzeit unter anderem aufgrund der Störfallproblematik mit dem nahe gelegenen Chemiedienstleister und damit einhergehenden Immissionsschutzprüfungen.

Planungen zur Entwicklung der Fläche bestehen seit Jahren und konnten bis heute nicht realisiert werden. Davon abgesehen handelt es sich jedoch um eine gut geeignete Wohnbaufläche.



**Eckdaten:**

- Flächengröße: ca. 2,5 ha (bebaubare Fläche ca. 2 ha)
- Planung: 9 Doppelhaushälften und ca. 84 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern
- Planungsrecht: laufendes Verfahren (Erarbeitung Vorentwurf)
- Gesamtbewertung: 4 Punkte

► Der Standort ist gut geeignet.

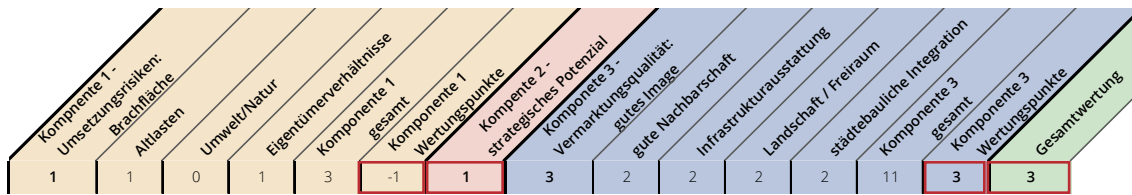


## WESTLICHER BEREICH STREITFELD ZWISCHEN GARTENSTRAÙE UND WENIGERÖDER STRAÙE

Im westlichen Bereich des Streitfelds, zwischen der Gartenstraße und der Wenigeröder Straße, befindet sich eine derzeit noch unbebaute Fläche mit einer Größe von rund 1,6 ha. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche aufgeführt, weiteres Planungsrecht besteht derzeit nicht. Zudem gibt es derzeit keine konkreten Planungen für die Fläche, die Platz für rund 12 Bauplätze für Einfamilienhäuser bieten würde.

Abgesehen vom vorhandenen Gehölzbestand bestehen keine Umsetzungsrisiken für die Entwicklung der Fläche. Die Vermarktungsqualitäten sind überwiegend durchschnittlich. Das Image einer Fläche innerhalb des Streitfelds wurde als überdurchschnittlich eingestuft. Als Lückenschluss innerhalb des Gebiets besteht begrenztes, strategisches Potenzial für die Fläche.

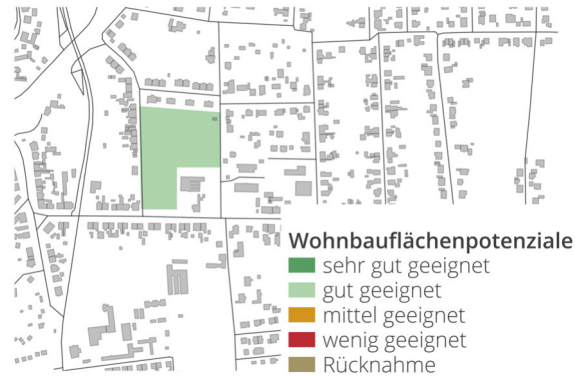
Die Fläche wird insgesamt als sehr gut geeignet eingestuft.



### Eckdaten:

- Flächengröße: ca. 1,6 ha (bebaubare Fläche ca. 0,9 ha)
- Planung: ca. 12 Bauplätze für Einfamilienhäuser
- Planungsrecht: nur Flächennutzungsplan
- Erschließung erforderlich
- Gesamtbewertung: 3 Punkte

► Der Standort ist gut geeignet.

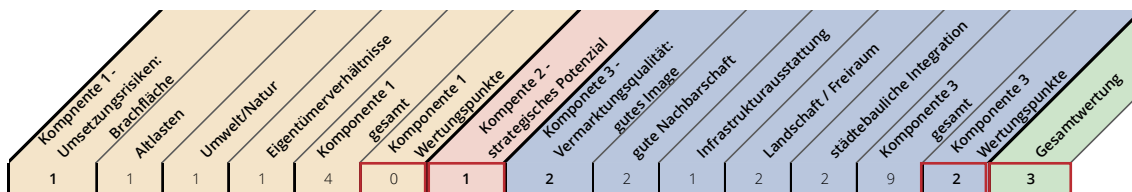


## AM SPORTPLATZ RANIES

Die Fläche am Sportplatz im Ortsteil Ranies bietet das Potenzial für die Schaffung von fünf Baugrundstücken für Einfamilienhäuser. Der entsprechende B-Plan dafür ist bereits rechtskräftig. Die Fläche weist geringe Umsetzungsrisiken auf und ist gekennzeichnet von durchschnittlichen Vermarktungsqualitäten, wie hinsichtlich der

landschaftlichen Qualitäten oder der städtebaulichen Integration.

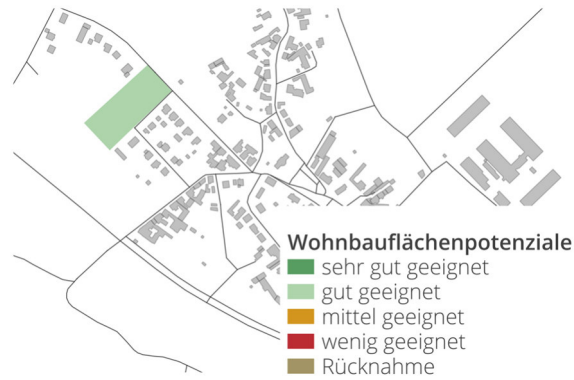
Insgesamt handelt es sich um eine gut geeignete Wohnbaufläche, die in Bezug auf das strategische Potenzial eine Erweiterungsmöglichkeit für den Eigenbedarf des Ortsteils bedeutet.



**Eckdaten:**

- Flächengröße: ca. 0,5 ha (bebaubare Fläche ca. 0,4 ha)
- Planung: ca. 5 Bauplätze für Einfamilienhäuser
- Planungsrecht: rechtskräftig
- Gesamtbewertung: 3 Punkte

► Der Standort ist gut geeignet.



**SACHSENLANDSTRASSE**

Die potenzielle Wohnbaufläche an der Sachsenlandstraße befindet sich derzeit im B-Plan-Aufstellungsverfahren; auf einem Teil der Fläche (ca. ein Drittel) besteht bereits Baurecht.

Auf einer kleinen Teilfläche besteht etwas Gehölzbestand und Altbebauung. Der größte Teil der Fläche ist jedoch frei und wurde ehemals landwirtschaftlich genutzt. Entsprechend bestehen keine bedeutenden Umsetzungsrisiken. Eigentümer der Fläche ist zu einem Drittel die Kommune und zu zwei Dritteln der Entwickler.

Die Fläche befindet sich im Stadtteil Felgeleben, die östlich und südöstlich von Wohngebieten, südwestlich von einer Kleingartensiedlung, westlich von einem Friedhof und nördlich von einem Gewerbegebiet begrenzt wird (►siehe ABB. 21). Bei einer potenziellen Entwicklung bedarf es somit eines entsprechenden Immissionsschutzes zum nördlich gelegenen Gewerbegebiet, der im aktuellen B-Planverfahren bereits berücksichtigt wird.

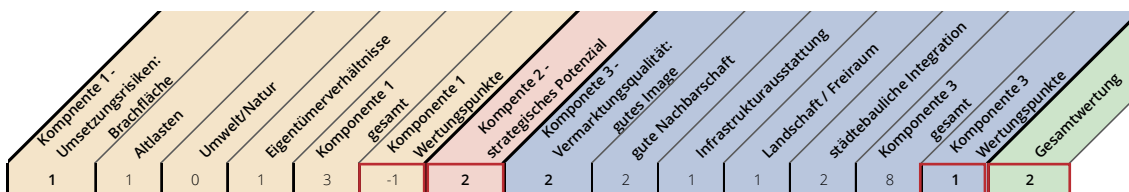
Die Vermarktungsqualität weist im derzeitigen Ausgangszustand Entwicklungsbedarf auf:

- Das Image der Fläche ist auf mittlerem Niveau.
- Die angrenzenden Einfamilienhausgebiete weisen eine stabile wohngeprägte Nachbarschaftsstruktur auf, die als durchschnittlich zu bewerten ist.

- Die Infrastruktur im unmittelbaren Umfeld ist derzeit begrenzt ausgeprägt; es befinden sich dort gegenwärtig weder Einkaufsmöglichkeiten, noch Schulen, Kindertageseinrichtungen, Ärzte usw. Daraus ergibt sich eine erhöhte Bedeutung für eine gute Anbindung an die Gesamtstadt. Im westlichen Teil der Sachsenlandstraße ist ein Sportareal vorhanden.
- Die Fläche weist keine unmittelbare Elbanbindung auf; die Freiraum- und Aufenthaltsqualitäten wären daher vorrangig im Quartier selbst zu entwickeln.
- Typisch für eine Randlage ist die städtebauliche Integration der Wohnbaufläche als durchschnittlich zu bewerten. Die Fläche weist jedoch Verknüpfungspotenziale auf, insbesondere im Hinblick auf Wege- und Radverbindungen zur Gesamtstadt.

Zusammenfassend beziehen sich die Vermarktungsqualitäten der Fläche im derzeitigen Zustand nur eingeschränkt aus dem unmittelbaren Umfeld. Aufgrund der umfassenden Flächengröße bestehen jedoch gute Voraussetzungen, Wohn-, Frei- und Aufenthaltsqualitäten konzeptionell auf der Fläche selbst herzustellen. Diese würden die Vermarktungschancen deutlich verbessern. Es besteht somit ein strategisches Potenzial der Fläche.

Insgesamt handelt es sich um eine gut geeignete Wohnbaufläche.



### Eckdaten:

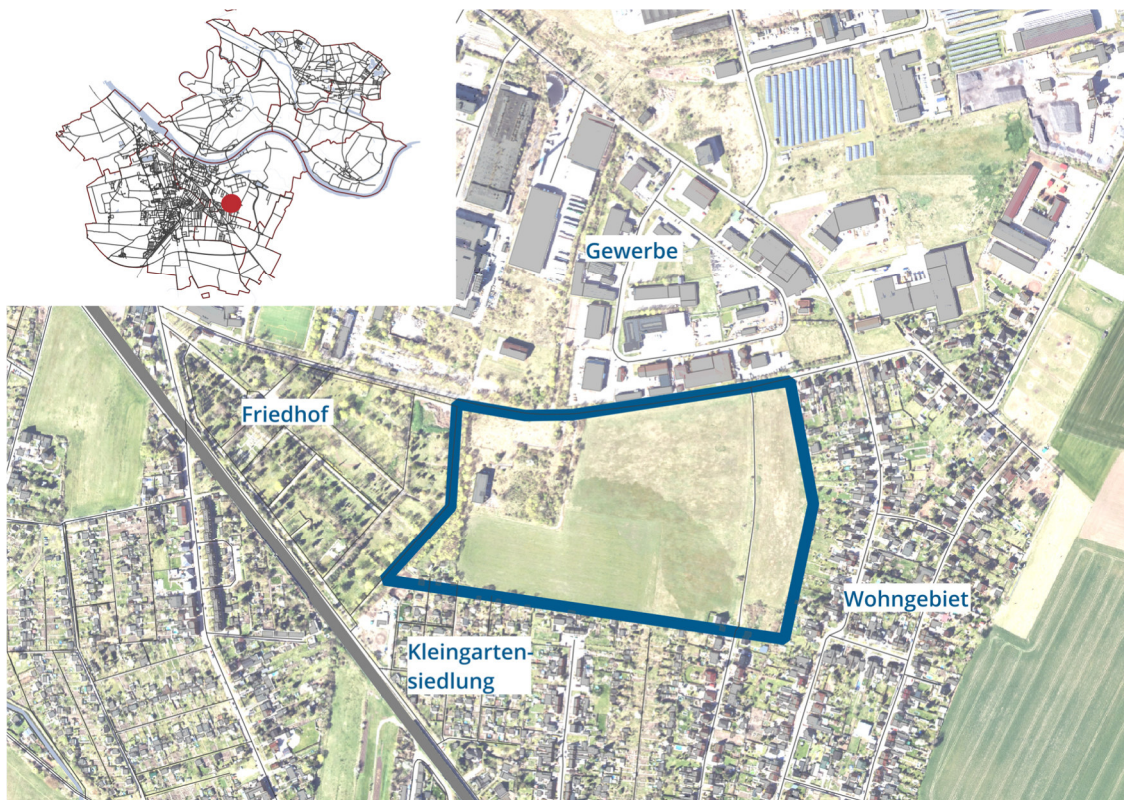
- Flächengröße: ca. 13 ha (bebaubare Fläche ca. 7,8 ha)
- Planung: 132 Einfamilienhäuser, Doppelhäus-hälften und Wohnungen in Reihenhäusern so-wie 183 bis 209 Wohnungen in Mehrfamilien-häusern<sup>12</sup>
- Planungsrecht: im B-Plan-Verfahren
- Gesamtbewertung: 2 Punkte

► Der Standort ist gut geeignet.



ABB. 21

ORTHOFOTO DER WOHNBAUFLÄCHE SACHSENLANDSTRAÙE



Karten- und Datengrundlage: OpenData des LVerGeo Sachsen-Anhalt, Stadt Schönebeck (Elbe)  
Darstellung: Timourou

### BARBYER STRAÙE – HEINITZHOF – HOHER WEG

Die ehemalige Nutzung des Bauunternehmens Papenburg bringt Altlasten auf der Fläche sowie erhebliche Bebauungen mit sich. Auch wenn die Fläche zudem keine besonderen

Vermarktungsqualitäten aufweist, besteht auf-grund ihrer zentralen Lage und der Nähe zur Elbe und Salineinsel ein hohes strategisches Potenzial. Dafür bräuchte es jedoch eine besonders

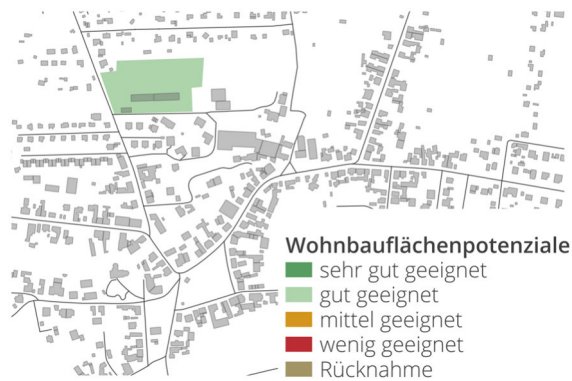
<sup>12</sup> Entsprechend bestehender Planungen des Projektentwicklers.



### Eckdaten:

- Flächengröße: ca. 1,4 ha (bebaubare Fläche ca. 1,1 ha)
- Planung: ca. 15 Bauplätze
- Planungsrecht: im Änderungsverfahren des FNPs
- Erschließung erforderlich
- Gesamtbewertung: 2 Punkte

► Der Standort ist gut geeignet.

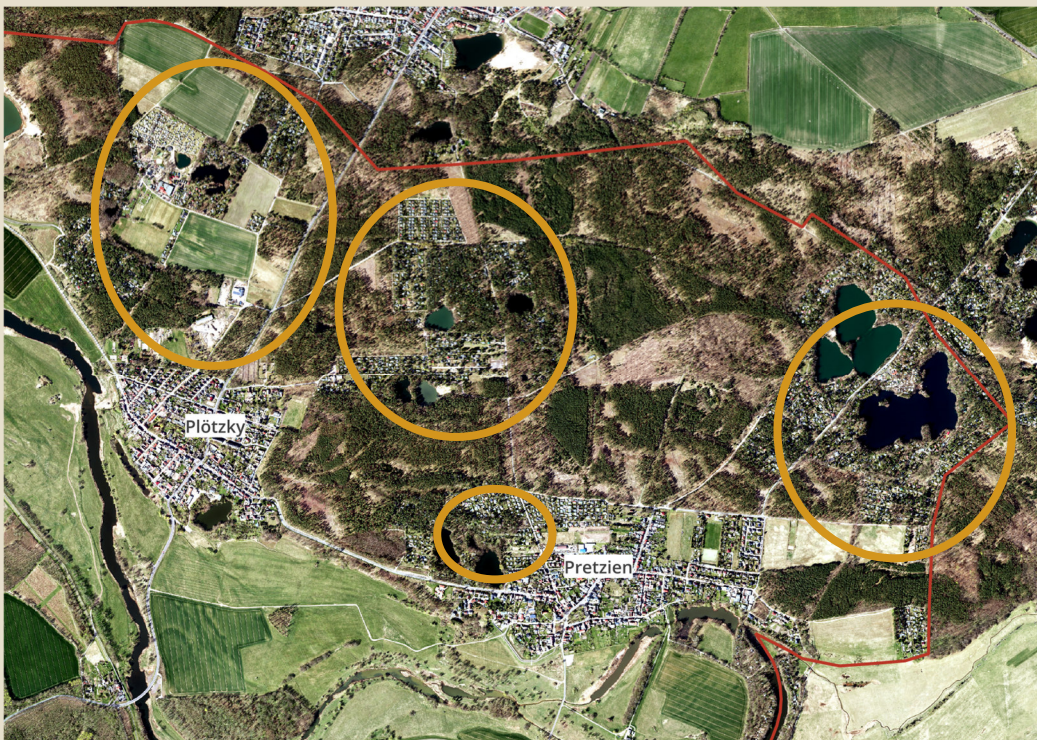


### EXKURS: FERIENSIEDLUNGEN „OSTELBIEN“

Nördlich der zu Schönebeck (Elbe) gehörenden Ortschaften Pretzien und Plötzky befinden sich mehrere Feriensiedlungen in einer von Wald und Seen geprägten Landschaft. In den vergangenen Jahren nutzen zunehmend mehr Bewohner ihr Ferienhaus als Dauerwohnsitz, was von der Stadt Schönebeck (Elbe) nicht gewollt ist. Ziel der Stadt ist es, die Feriensiedlungen als solche zu bewahren und keine Umwandlung zum Dauerwohnen zu ermöglichen. Der Bau großer Häuser, die ein Dauerwohnen ermöglichen, kann jedoch rechtlich nicht ausgeschlossen werden.

Allerdings stellt sich die Frage, was potenzielle Umwandlungen zum Dauerwohnen in den Feriensiedlungen für die Entwicklung der Ortschaften

Pretzien und Plötzky bedeuten würden. Ganz überwiegend wird solch eine Umwandlung nur von Personen, die bereits ein Ferienhaus innerhalb der Feriensiedlung besitzen, forciert. Es handelt sich somit um Zuziehende von außerhalb, die vorerst ihren Zweitwohnsitz in die Feriensiedlung legen und nicht um einen Eigenbedarf für Schönebecker (Elbe), die in den Feriensiedlungen ihren Wohnwunsch im Einfamilienhaus realisieren wollen. Aufgrund der spezifischen Anlage der Feriensiedlungen und damit einhergehend insbesondere saisonal besuchten Ferienhäusern handelt es sich um eine Sonderwohnform und nicht um ein klassisches Wohnen im Einfamilienhaus.



Karten- und Datengrundlage: OpenData des LVerGeo Sachsen-Anhalt  
Darstellung: Timourou

Auch aus diesem Grund sollte zum Schutz der Feriennutzer eine Umwandlung zum Dauerwohnsitz nicht von den Feriensiedlungen forciert werden. Eine zunehmende Umwandlung hin zum Wohngebiet würde den Charakter der Feriensiedlungen bedeutend verändern.

Somit sind Umwandlungen zum Dauerwohnen auch aus Sicht der Wohnungsmarktentwicklung nicht zielführend. Die Zielsetzung der Stadt, dies zu unterbinden, ist diesbezüglich richtig. Entsprechend werden die Feriensiedlungen in diesem

Gutachten auch nicht als Einfamilienhauspotenziale bewertet.

Dennoch stellt sich die Frage, was der anstehende Generationswechsel für die Feriensiedlungen bedeutet und wer zukünftig in den Besitz der Ferienhäuser kommen möchte. Da es sich um eine Sonderwohnform handelt, sind die Feriensiedlungen nicht Bestand dieses Gutachtens. Empfohlen wird hingegen ein eigenes Konzept für eine zukünftige Strategie mit den Feriensiedlungen.<sup>14</sup>

**AM GRÜNEN STEIN (SÜDLICH GARTENSTADT, BLAUER STEINWEG)**

Südlich der Gartenstadt Blauer Steinweg befinden sich mehrere, derzeit unbebaute Grundstücke. Sie umfassen insgesamt eine Flächengröße von 3,2 ha. Unter Betracht der notwendigen Erschließung könnten davon rund 1,9 ha mit 20 bis 30 Einfamilienhäusern bebaut werden. Hinsichtlich des Planungsrechts ist die Fläche am grünen Stein im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche eingetragen, eine weitergehende Bauleitplanung liegt nicht vor.

Umsetzungsrisiken bestehen hinsichtlich der komplexen Eigentümerverhältnisse entsprechender Flächen sowie durch den vorhandenen

Gehölzbestand. Die Vermarktungsqualitäten werden durchgehend als durchschnittlich eingestuft. Aufgrund dessen, dass die Fläche an die Gartenstadt Blauer Steinweg grenzt und auch südlich und östlich von kleinteiliger Bebauung begrenzt wird, wird ein moderates, strategisches Potenzial durch den Lückenschluss der Bebauung eingeschätzt.

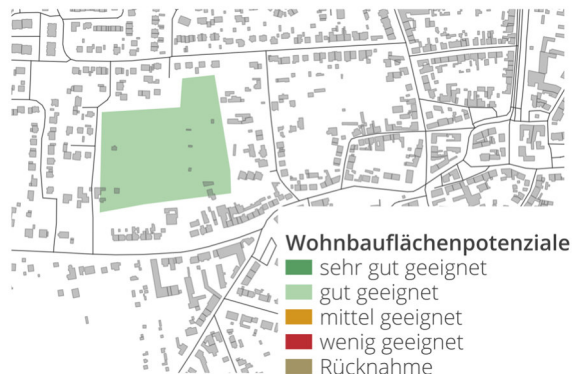
Insgesamt handelt es sich damit um eine gut geeignete Wohnbaufläche. Aufgrund der komplexen Eigentümerverhältnisse wird jedoch angenommen, dass eine kurzfristige Mobilisierung nicht möglich ist.

Komponente 1 - Umsetzungsrisiken: Brachfläche	1	1	0	0	2	-2	1	Komponente 2 - Strategisches Potenzial	2	2	2	2	2	2	2	10	3	2	Gesamtwertung
Atlaslasten								Vermarktungsqualität: gutes Image											
Umwelt/Natur								gute Nachbarschaft											
Eigentümerverhältnisse								Infrastrukturausstattung											
Komponente 1 gesamt								Landschaft / Freiraum											
Komponente 1 Wertungspunkte								städtetechnische Integration											
Komponente 2 - Strategisches Potenzial								Komponente 3 gesamt											
Komponente 2 - Vermarktungsqualität: gutes Image								Komponente 3 Wertungspunkte											
Komponente 2 - gute Nachbarschaft																			
Komponente 2 - Infrastrukturausstattung																			
Komponente 2 - Landschaft / Freiraum																			
Komponente 2 - städtebauliche Integration																			

**Eckdaten:**

- Flächengröße: ca. 3,2 ha (bebaubare Fläche ca. 1,9 ha)
- Planung: ca. 20 bis 30 Bauplätze für Einfamilienhäuser
- Planungsrecht: nur Flächennutzungsplan
- Erschließung erforderlich
- Gesamtbewertung: 2 Punkte

► Der Standort ist gut geeignet.



<sup>14</sup> Ein solches Konzept würde hinsichtlich des Aufbaus und der Leitfragen ähnlich aussehen wie z.B. ein spezifisches Kleingartenkonzept.

## FRIEDHOFSWEG PLÖTZKY

Die zur Ortschaft Plötzky gehörende Fläche am Friedhofsweg ist derzeit im Flächennutzungsplan als Wald gekennzeichnet, schließt westlich an ein bestehendes Wohngebiet und östlich an eine Feriensiedlung an. Für eine Entwicklung wäre entsprechend eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig. Die Aufstellung eines B-Plans wurde bereits beantragt.

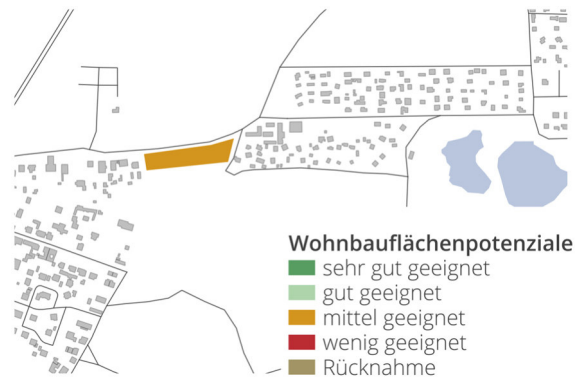
Zudem stellen die Immissionsschutzbedingungen durch das südlich angrenzende Sportareal ein Entwicklungshemmnis dar. Aufgrund ihrer überschaubaren Größe kann die Fläche jedoch eine Erweiterung für den Eigenbedarf in Plötzky darstellen. Sie ist insgesamt als mittel geeignet einzustufen.

Komponente 1 - Umsetzungsrisiken: Brachfläche	0	1	0	0	1	-2	0	2	2	2	2	2	2	2	10	3	1
Altlasten																	
Umwelt/Natur																	
Eigentümerverhältnisse																	
Komponente 1 gesamt																	
Komponente 1 Wertungspunkte																	
Komponente 2 - strategisches Potenzial																	
Komponente 3 - Vermarktungsqualität: gutes Image																	
gute Nachbarschaft																	
Infrastrukturausstattung																	
Landschaft / Freiraum																	
städtetypische Integration																	
Komponente 3 gesamt																	
Komponente 3 Wertungspunkte																	
Gesamtwertung																	

### Eckdaten:

- Flächengröße: ca. 0,5 ha (bebaubare Fläche ca. 0,4 ha)
- Planung: ca. 5 Bauplätze für Einfamilienhäuser
- Planungsrecht: B-Plan-Aufstellung ist beantragt (FNP: Grünfläche)
- Gesamtbewertung: 1 Punkt

► Der Standort ist mittel geeignet.



## HINTER DER RANDAUER STRASSE - ELBENAU

Für die Fläche hinter der Randauer Straße im Ortsteil Elbenau gibt es einen Vorentwurf, das laufende Verfahren ist jedoch ruhend und eine kurzfristige Umsetzung derzeit nicht zu erwarten.

Aufgrund des vorhandenen Gehölzbestands und der Bebauung besteht ein mittleres Umsetzungsrisiko hinsichtlich der

Wohnbauflächenentwicklung. Die Vermarktungsqualitäten sind als durchschnittlich einzustufen. In Bezug auf das strategische Potenzial bietet die Fläche eine gute Erweiterungsmöglichkeit für den Eigenbedarf des Ortsteils.

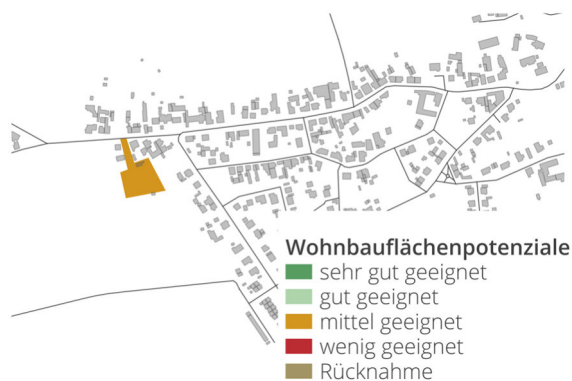
Insgesamt handelt es sich damit um eine mittel geeignete Wohnbaufläche.

Komponente 1 - Umsetzungsrisiken: Brachfläche	0	1	0	1	2	-2	1	2	2	1	2	2	2	9	2	1
Altlasten																
Umwelt/Natur																
Eigentümerverhältnisse																
Komponente 1 gesamt																
Komponente 1 Wertungspunkte																
Komponente 2 - strategisches Potenzial																
Komponente 3 - Vermarktungsqualität: gutes Image																
gute Nachbarschaft																
Infrastrukturausstattung																
Landschaft / Freiraum																
städtetypische Integration																
Komponente 3 gesamt																
Komponente 3 Wertungspunkte																
Gesamtwertung																

**Eckdaten:**

- Flächengröße: ca. 0,3 ha (bebaubare Fläche ca. 0,3 ha)
- Planung: ca. 4 Bauplätze für Einfamilienhäuser
- Planungsrecht: laufendes Verfahren (ruhend, Vorentwurf vorhanden)
- Gesamtbewertung: 1 Punkt

► Der Standort ist mittel geeignet.

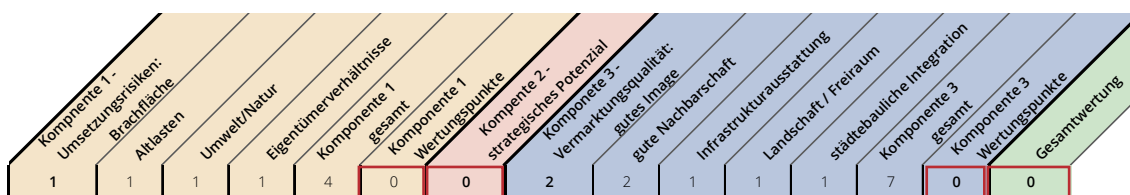


**JAKOBSTRAßE – CHAUSSEESTRAßE**

Diese Fläche ist eine Erweiterungsfläche gemäß des Zentrale-Orte-Konzepts des REP Magdeburgs und befindet sich im Dreieck der Jakob- und Chausseestraße am südwestlichen Rand von Salzelmen. Sie weist keine Umsetzungsrisiken auf und schneidet hinsichtlich der Vermarktungsqualität als durchschnittlich bis unterdurchschnittlich ab. Auch wenn die Fläche kein strategisches Potenzial aufweist, kann sie aufgrund ihrer

überschaubaren Größe mit 2 ha und ihrer Lage eine gute Erweiterung des bestehenden Wohngebietes darstellen.

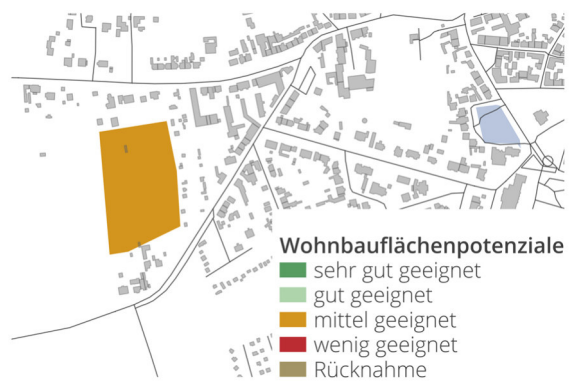
Die Fläche ist derzeit jedoch aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse nicht mobilisierbar. Insgesamt wird sie als mittel geeignete Wohnbaufläche bewertet.



**Eckdaten:**

- Flächengröße: ca. 2 ha (bebaubare Fläche ca. 1,2 ha)
- Planung: ca. 16 Bauplätze für Einfamilienhäuser
- Planungsrecht (FNP: Grünfläche) und Erschließung erforderlich
- Gesamtbewertung: 0 Punkte

► Der Standort ist mittel geeignet.



**WOHNUNGSBAU MAGDEBURGER / HOHENDORFER STRAßE**

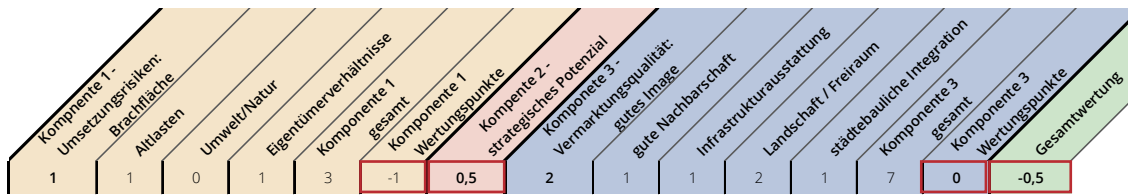
Die 3,4 ha große Fläche an der Magdeburger / Hohendorfer Straße ist im Flächennutzungsplan teilweise als Wohnbaufläche, teilweise als gemischte Baufläche und im westlichen Bereich als Grünfläche verzeichnet. Abzüglich der Ausgleichs- und Mischnutzungsfläche bleibt eine bebaubare Flächengröße von 1 ha. Für die Entwicklung gibt es einen Vorentwurf, der vom Stadtrat beschlossen wurde. Das laufende Verfahren ist derzeit

jedoch ruhend und eine kurzfristige Umsetzung aus heutiger Sicht nicht zu erwarten.

Bis auf den vorhandenen Gehölzbestand bestehen keine Umsetzungsrisiken für die Flächenentwicklung. Insbesondere aufgrund der randlichen Lage sind die Vermarktungsqualitäten unterdurchschnittlich bis durchschnittlich einzustufen. Ein geringes strategisches Potenzial leitet sich aus

der Erweiterung der bereits vorhandenen, kleinteiligen Bebauung am Trappensteig ab.

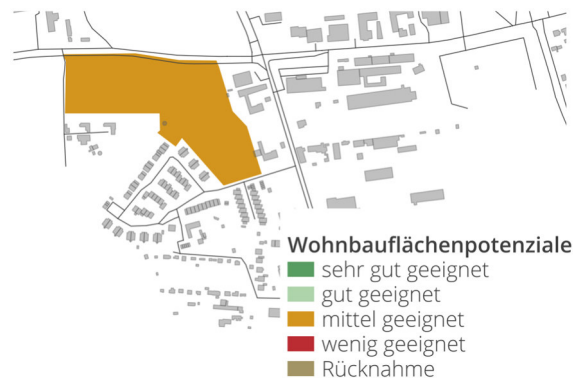
Die Fläche, die Potenzial für rund 10 Einfamilienhäuser aufweist, wird insgesamt als mittel geeignet eingestuft.



**Eckdaten:**

- Flächengröße: ca. 3,4 ha (Wohnbaufläche ca. 1 ha)
- Planung: ca. 10 Bauplätze für Einfamilienhäuser
- Planungsrecht: laufendes Verfahren (ruhend)
- Erschließung erforderlich
- Gesamtbewertung: -0,5 Punkte

► Der Standort ist mittel geeignet.



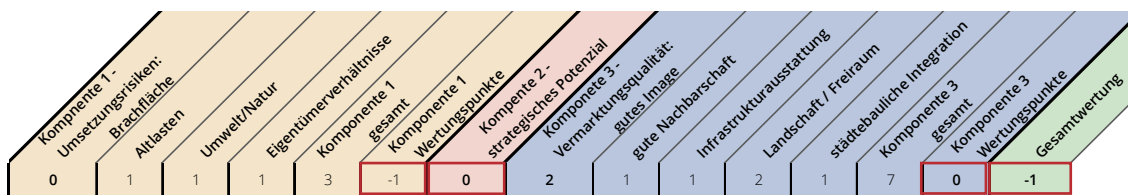
**WOHNBEBAUUNG DER EHEMALIGEN GÄRTNEREI KRANEPOHL**

Der B-Plan für die Fläche der ehemaligen Gärtnerei Kranepohl westlich der Magdeburger Straße ist bereits rechtskräftig. Die Fläche eignet sich für die Entwicklung von vier bis fünf Baugrundstücken für Einfamilienhäuser.

Umsetzungsrisiken bestehen nur hinsichtlich der bereits vorhandenen Bebauung. Aufgrund der randlichen Lage sind die Vermarktungsqualitäten jedoch nur als unterdurchschnittlich bis

durchschnittlich einzustufen: Die Fläche weist weder eine gute städtebauliche Integration, noch eine gute Nachbarschaft oder gute Infrastrukturausstattung auf. Bei der Entwicklung der Fläche besteht kein strategisches Potenzial hinsichtlich der gesamtstädtischen Entwicklung Schönebecks (Elbe).

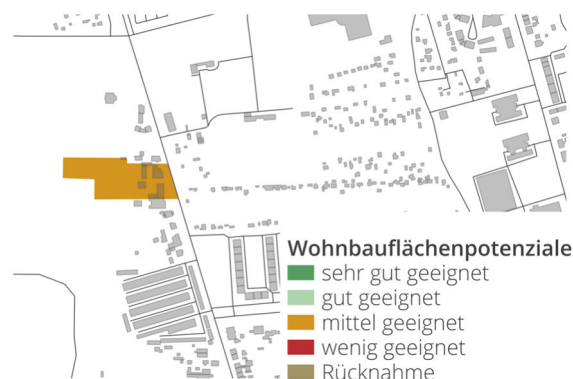
Die Fläche wird deswegen als mittel geeignet eingestuft.



**Eckdaten:**

- Flächengröße: ca. 0,8 ha (bebaubare Fläche ca. 0,4 ha)
- Planung: ca. 4 bis 5 Bauplätze für Einfamilienhäuser
- Planungsrecht: rechtskräftig
- Erschließung erforderlich
- Gesamtbewertung: -1 Punkt

► Der Standort ist mittel geeignet.



## EHEMALIGE SCHWEINEMASTANLAGE PLÖTZKY

Die Fläche der ehemaligen Schweinemastanlage in der Ortschaft Plötzky ist im Flächennutzungsplan sowohl als Sondergebiet (nördlicher Teil) als auch Wohnbaufläche (südlicher Teil) ausgewiesen. Ein Eigentümer würde die gesamte Fläche gerne entwickeln, dies ist aufgrund von Problemen der Eigentumsverhältnisse derzeit jedoch nicht umsetzbar.

Entsprechend der vorhergehenden Nutzung befinden sich auf der Fläche vermutlich Altlasten sowie erhebliche Bebauungen. Hinsichtlich ihrer

Vermarktungsqualität schneidet die Fläche in allen Kriterien als unterdurchschnittlich ab. Für den Eigenbedarf des Ortsteils Plötzky ist die Fläche deutlich zu groß. Ein strategisches Potenzial wäre nur in der Nutzung als Erweiterung der nördlich angrenzenden Feriensiedlungen gegeben.

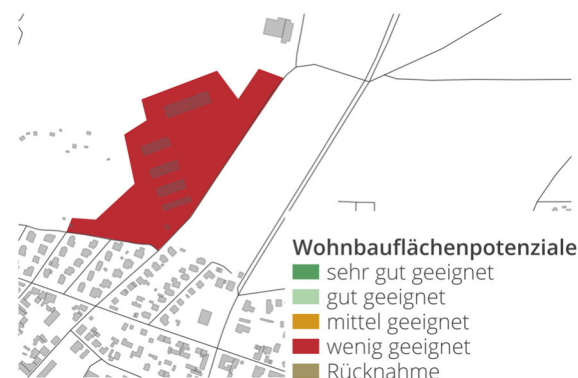
Entsprechend ist die Fläche nur wenig als Wohnbaufläche geeignet. Empfohlen wird die Rücknahme der Wohnbaufläche im südlichen Teil der Fläche.

Komponente 1 - Umsetzungsrisiken: Brechflächen, Altlasten	Umwelt/Natur	Eigentümeverhältnisse	Komponente 1 - Gesamt	Komponente 1 - Wertungspunkte	Komponente 2 - strategisches Potenzial	Komponente 3 - Vermarktungsqualität: gutes Image	gute Nachbarschaft	Infrastrukturausstattung	Landschaft / Freiraum	städtetechnische Integration	Komponente 3 - Gesamt	Komponente 3 - Wertungspunkte	Gesamtwertung
0	0	0	0	0	-2	0,5	1	1	1	1	5	0	-1,5

### Eckdaten:

- Flächengröße: ca. 4 ha (bebaubare Fläche ca. 2,4 ha)
- Planung: rund 31 Bauplätze für Einfamilienhäuser
- Planungsrecht (FNP: überwiegend Sonderbauflächen, im südlichen Bereich Wohnbaufläche) und Erschließung erforderlich
- Gesamtbewertung: -1,5 Punkte

► Der Standort ist wenig geeignet. Rücknahme als Wohnbaufläche empfohlen.



## AM STADTFELD

Die 4 ha große Fläche am Stadtfeld ist als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Aufgrund der zentralen Lage, einer guten Infrastrukturausstattung und städtebaulichen Integration bestehen hohe Vermarktungsqualitäten der Fläche.

Aktuell ist die Feuerwehr an der Fläche am Stadtfeld für ihren neuen Standort der Hauptwache interessiert. Ein entsprechendes

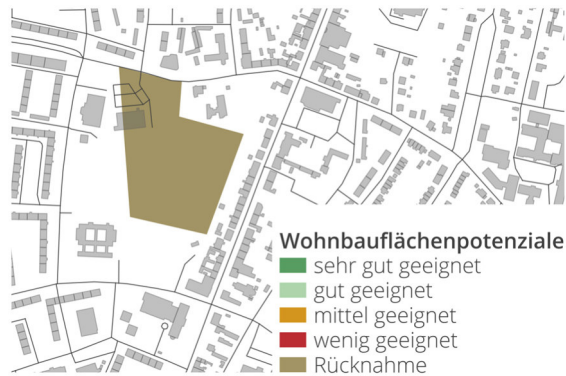
Immissionsschutzgutachten wird gerade erstellt und Auskunft darüber geben, ob die Wohnbaufläche zurückgenommen und der Feuerwehr zur Verfügung gestellt werden kann.

Aufgrund des bestehenden Nutzungsinteresses der Feuerwehr ist eine weitere Wohnbebauung nicht sinnvoll. Entsprechend wird die Rücknahme der Wohnbaufläche empfohlen.

#### Eckdaten:

- Flächengröße: ca. 4 ha
- Planungsrecht: Wohnbaufläche im Rücknahmeverfahren

► Rücknahme als Wohnbaufläche empfohlen.



#### AM STREITFELD

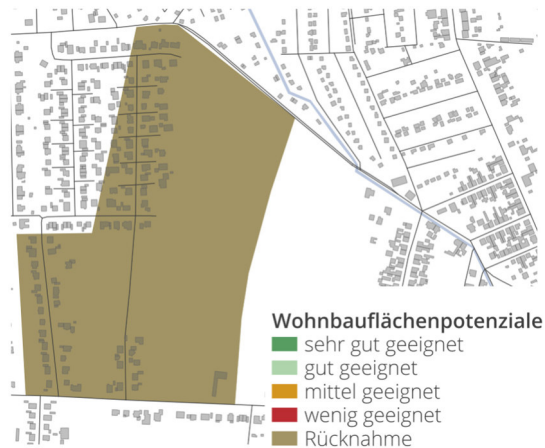
Zwischen den beiden Bahnstrecken befindet sich östlich in Schönebeck (Elbe) gelegen eine 11,9 ha große Wohnbaufläche. Diese Fläche weist jedoch ein erhebliches Erschließungsdefizit aufgrund von

Niederschlagswasser auf. Entsprechend empfiehlt es sich, die 11,9 ha große Wohnbaufläche zurückzunehmen.

#### Eckdaten:

- Flächengröße: ca. 11,9 ha
- Planungsrecht: Wohnbaufläche im Rücknahmeverfahren

► Rücknahme als Wohnbaufläche empfohlen.



## 4.2 BAULÜCKENPOTENZIAL IN SCHÖNEBECK (ELBE)

Zu den bewerteten Wohnbauflächen kommen weitere Flächenpotenziale in Form von Baulücken hinzu. Dabei handelt es sich um Flächen, die nach § 34 BauGB bebaut werden können. Erfasst werden sollen unbebaute Flächen, die im Flächennutzungsplan als Wohn- oder Mischgebiet verzeichnet sind. Der Planungsstand, sprich ob bereits ein B-Plan vorhanden ist oder nicht, wird dabei nicht beachtet.

Innenentwicklungspotenziale, die nicht erschlossen sind oder andere größere Hemmnisse aufweisen.

Da bisher noch kein Baulückenkataster der Stadt Schönebeck (Elbe) vorliegt, wurde das Flächenpotenzial der Baulücken mit einem manuellen Schätzverfahren anhand einer GIS-Analyse ermittelt.

Ein wesentlicher Unterschied zu den Wohnbauflächenpotenzialen liegt zudem darin, dass es sich um keine zusammenhängenden Wohnbauflächen handelt, sondern um Flächen, die für die Bebauung eines einzelnen Einfamilienhauses geeignet sind. Nicht bewertet werden Flächen als

Aus der Auswertung ergibt sich ein **Flächenpotenzial von 4,7 ha**. Davon stellen 10 % Baulücken mit Hemmnissen dar, da die jeweiligen Flächen alleine zu klein sind, aber durch Zusammenlegung mit benachbarten Flächen Potenzial aufweisen. Der Median der Flächen ohne

Hemmnisse liegt bei rund 870 m<sup>2</sup> und bei Flächen mit Hemmnissen bei 517 m<sup>2</sup>. Unter der Berücksichtigung der für Schönebeck (Elbe) typischen Flurstückstruktur wird angenommen, dass für ein Einfamilienhaus eine Fläche von rund 700 m<sup>2</sup> bebaut wird. Im Ergebnis wird das theoretische Baulückenpotenzial in Schönebeck (Elbe) auf **68 Einfamilienhäuser** geschätzt (►siehe Information).

Jedoch werden nicht alle Flächen bis 2040 mobilisierbar sein. Durch Erschließungsprobleme, dauerhafte anderweitige Nutzungen wie Gärten oder Parkplätze sowie Hürden bei der Umsetzung

aufgrund der Eigentümerstruktur sowie divergierender Eigentümerinteressen wird zum Teil das Umsetzungspotenzial verhindert. Demzufolge kommen jährlich nur einige Baulücken tatsächlich auf den Markt. Vor dem Hintergrund, dass einige der Baulücken bereits seit vielen Jahren brach liegen und auf Basis von Erfahrungen in vergleichbaren Städten und Marktsituation schätzt Timourou, dass **bis 2040 maximal 40 bis 50 %** dieser Flächen zur Verfügung stehen und vermarktet werden können. Hieraus ergibt sich ein **realistisches Baulückenpotenzial von 27 bis 34 Einfamilienhäusern**.

## MANUELLE ORTHOFOTO-AUSWERTUNG

Mithilfe von geoinformatischen Analysen schätzt Timourou das Baulückenpotenzial der Stadt Schönebeck. In einem ersten Schritt werden Flurstücke vorselektiert, die:

- mindestens 600 m<sup>2</sup> groß,
- laut dem Flächennutzungsplan Wohn- oder Mischgebiete und
- bisher unbebaut sind.

Daraufhin erfolgt eine zweite Selektion nach Flurstücken mit einer Mindestgröße von 400 m<sup>2</sup>. Dabei werden nur die Flurstücke ausgewählt, die an andere potenzielle Baulücken angrenzen und durch Zusammenlegung eine geeignete Fläche für eine Einfamilienhausbebauung darstellen würden.

Im nächsten Schritt werden die vorselektierten Flächen manuell und anhand von Orthofotos hinsichtlich ihres Baulückenpotenzials überprüft. Abbildung 20 zeigt beispielhaft die manuelle Prüfung und Zuordnung als Baulücke (grüner/gelber Pfeil) bzw. Ablehnung als Baulücke (rotes Kreuz). Tiefe Flurstücke wurden nur teilweise und anderweitig genutzte Flurstücke gar nicht berücksichtigt. Die Zuordnung ist nicht immer eindeutig, was zu leichten Abweichungen in der Erfassung führen kann.

ABB. 22

### MANUELLE ORTHOFOTO-AUSWERTUNG



Karten- und Datengrundlage: OpenData des LVermGeo Sachsen-Anhalt, Stadt Schönebeck (Elbe)  
Vervielfältigungserlaubnis: LVermGeo/A18-38912-2009-14  
Darstellung: Timourou

Weitere Aspekte zur Bebaubarkeit wie festgelegte Abstände zu den Nachbarn sowie Erschließungsfragen wurden aufgrund des erheblichen Zusatzaufwandes nicht berücksichtigt.

Letztlich kann das Verfahren nur eine Größenordnung und keine konkreten Zahlen des Baulückenpotenzials erfassen.

## 5 WOHNBAUFLÄCHENSTRATEGIE DER STADT SCHÖNEBECK (ELBE)

Mit entsprechenden Nachfragestrategien kann die Stadt Schönebeck (Elbe) eine positivere Einwohnerentwicklung, als in der 8. Regionalisierten Bevölkerungsprognose vorausberechnet, fördern. Sie beabsichtigt entsprechend, neben der Erfüllung der qualitativen Nachfrage der Schönebecker (Elbe) selbst, das Zuzugspotenzial der Stadt zu nutzen. Daraus ergibt sich insgesamt ein zusätzlicher Wohnraumbedarf von rund 250 bis 300 Einfamilienhäusern und rund 240 bis 280 Wohnungen im Geschosswohnungsbau bis 2040. Mit einem realistischen Baulückenpotenzial für 27 bis 34 Einfamilienhäusern kann dieser Bedarf rein durch Innenentwicklung nicht gedeckt werden.

Entsprechend braucht es eine zusätzliche Entwicklung von Wohnbauflächen.

Die Summe aller potenzieller Wohnbauflächen bietet wiederum deutlich mehr Flächen für Einfamilienhäuser und Wohnungen im Geschosswohnungsbau als bis 2040 benötigt wird (siehe ABB. 23). Entsprechend braucht die Stadt Schönebeck (Elbe) eine Strategie, welche Flächen vorrangig entwickelt und welche Entwicklungen vorerst zurückgestellt werden sollen. Ziel einer solchen Wohnbauflächenstrategie ist

- ein nachfrageorientiertes Flächenangebot in Schönebeck (Elbe),

ABB. 23

GESAMTES WOHNBAUFLÄCHENPOTENZIAL IN SCHÖNEBECK (ELBE)

Wertung	Standort	Flächengröße in ha	Bebaubarkeit	Bebaubare Fläche (ha)	mögliche Anzahl WE EFH	mögliche Anzahl WE MFH
sehr gut	Steinstraße	0,6	100%	0,6	20	
sehr gut	Rathausenerweiterung Markt/Steinstraße	0,2	100%	0,2		8
gut	ITB-Gelände / Elbweg - B-Plan Nr. 29 "Am Elbufer"	2,5	80%	2,0	9	84
gut	Sachsenlandstraße - B-Plan Nr. 73.1	13,0	60%	7,8	132	183-209
gut	Barbyer Straße - Heinitzhof - Hoher Weg (Papenburg)	5,3	60%	3,2	40	100
gut	Wohngebiet an der Gommerschen Straße - B-Plan Nr. 81	1,4	80%	1,1	15	
gut	Am Sportplatz Ranies	0,5	73%	0,4	5	
gut	westlicher Bereich Streitfeld zwischen Gartenstraße und Wenigeröder Straße	1,6	60%	0,9	12	
gut	am grünen Stein (südlich Gartenstadt, Blauer Steinweg)	3,2	60%	1,9	25	
mittel	Jakobstraße - Chausseestraße	2,0	60%	1,2	16	
mittel	Friedhofsweg Plötzky	0,5	80%	0,4	5	
mittel	Wohnungsbau Magdeburger / Hohendorfer Straße, 1. Änderung	3,4	30%	1,0	10	
mittel	hinter der Randauer Straße	0,3	80%	0,3	4	
mittel	Wohnbebauung der ehemaligen Gärtnerei Kranepohl	0,8	50%	0,4	5	
wenig geeignet	ehemalige Schweinemastanlage Plötzky	4,0	60%	2,4	31	
Rücknahme	Wohnpark Streitfeld	11,9	60%	7,1	93	
Rücknahme	Am Stadtfeld - B-Plan Nr. 53, 2. Änderung	4,0	60%	2,4		130
		<b>51,8</b>		<b>33,3</b>	<b>422</b>	<b>505-531</b>

Datengrundlage: Stadt Schönebeck (Elbe)

Berechnungen/Darstellung: Timourou

- dass Chancen durch Angebotsstrategien genutzt werden können,<sup>15</sup>
- dass es kein Übermaß an Flächenausweisungen,
- aber dennoch ausreichend Reserve gibt, damit die Stadt auf Mobilisierungsschwierigkeiten und Marktveränderungen reagieren kann.

Um diese Ziele erfüllen zu können, weist die Wohnbauflächenstrategie für Schönebeck (Elbe) mehrere Umsetzungsschritte auf:

1. Wohnbauflächen, deren Entwicklungsziele sich aufgrund anderer Nutzungsinteressen oder bedeutender Erschließungshemmnisse geändert haben, sollten entsprechend zurückgenommen werden. Dies betrifft die Flächen am „Am Stadtfeld“ und „Am Streitfeld“.
2. Wohnbauflächen sollten abgestuft nach ihrer Eignung – sehr gut, gut, mittel oder wenig geeignet – entwickelt werden. Da derzeit deutlich mehr potenzielle Wohnbauflächen in Schönebeck (Elbe) bestehen als für den Wohnraumbedarf notwendig ist, sollten Flächen, die wenig oder mittel geeignet sind, derzeit nicht entwickelt werden. Dies betrifft insbesondere die Flächen „Jakobstraße – Chausseestraße“, „Hinter der Randauer Straße“ und „ehemalige Schweinemastanlage Plötzky“.

Ausnahme von der Regel sind zwei Sonderfälle, die historisch bedingt sind:

- Die Fläche „Wohnbebauung der ehemaligen Gärtnerei Kranepohl“ hat bereits einen rechtskräftigen B-Plan. Für die Fläche „Friedhofsweg Plötzky“ ist die B-Plan-Aufstellung bereits beantragt. Entsprechend muss beachtet werden, dass es auf diesen beiden Flächen, trotz der Bewertung als mittel geeignete Flächen, dennoch zu einer Bebauung kommen kann.
- Die Flächen „westlicher Bereich Streitfeld zwischen Gartenstraße und Wenigeröder Straße“, „am grünen Stein“ und

„Wohnungsbau Magdeburger / Hohendorfer Straße, 1. Änderung“ weisen Umsetzungsschwierigkeiten verschiedener Art auf. Auf allen drei Flächen hat bereits langjährig keine Entwicklung stattgefunden. Entsprechend unklar ist, welche dieser Flächen zukünftig tatsächlich entwickelt werden könnte. Deswegen wird empfohlen alle drei Potenziale offen zu halten, aber: Wenn eine der Flächen entwickelt wird, sollten die anderen beiden zurückgenommen werden.

Die mögliche Anzahl an Einfamilienhäusern auf sehr gut und gut geeigneten Wohnbauflächen plus den Sonderfall der Entwicklung einer der drei genannten Flächen mit Umsetzungsrisiken liegt bei rund 240 (►siehe ABB. 24). Hinzu kommt ein Baulückenpotenzial für rund 27 bis 34 Einfamilienhäuser. Dies entspricht in Summe (rund 270 Einfamilienhäuser) dem zusätzlichen Bedarf entsprechend der Nachfragestrategien von rund 250 bis 300 Einfamilienhäusern.

Die Anzahl an 375 bis 400 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern liegt hingegen über dem zukünftigen Wohnraumbedarf. Dies ist entsprechend der Zielsetzung einer Wohnbauflächenstrategie vertretbar, da es sich nur um drei Flächen in Schönebeck (Elbe) handelt, auf denen eine Bebauung mit einer größeren Zahl an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern umgesetzt werden kann. Wird eine dieser drei Flächen jedoch nicht entwickelt, braucht es zwingend die anderen beiden, um den zukünftigen Wohnraumbedarf decken zu können.

3. Die gut und sehr gut geeigneten Wohnbauflächen weisen verschiedene Planungsstände und Hemmnisse auf. Entsprechend sollten sie hinsichtlich ihrer Mobilisierbarkeit und Machbarkeit – also der Frage, wie realistisch es ist, dass sie tatsächlich an den Markt kommen – und damit ihrer kurzfristigen Umsetzungsmöglichkeiten geprüft werden.

<sup>15</sup> Die Flächen der Ortsteile Elbenau, Plötzky und Ranies dienen entsprechend des Landesentwicklungsplans rein der Entwicklung für den Eigenbedarf. Die Fläche im Ortsteil Pretzien, die eine städtebaulich sinnvolle Verbindung der beiden angrenzenden Wohngebiete bildet, weist über den Eigenbedarf hinaus, weil es sich um eine gut geeignete Fläche für eine Angebotsstrategie eines spezifischen Wohnens auf dem Dorf mit landschaftlicher Qualität handelt, um Zuzug zu generieren. Eine solche Strategie ist Teil des Gesamtmarktes Schönebeck (Elbe), zu dem auch die Ortsteile zählen.

PRIORISIERUNG POTENZIELLER WOHNBAUFLÄCHEN

Wertung	Standort	Flächengröße in ha	Bebaubarkeit	Bebaubare Fläche (ha)	mögliche Anzahl WE	mögliche Anzahl MFH
sehr gut	Steinstraße	0,6	100%	0,6	20	
sehr gut	Rathausenerweiterung Markt/Steinstraße	0,2	100%	0,2		8
gut	ITB-Gelände / Elbweg - B-Plan Nr. 29 "Am Elbufer"	2,5	80%	2,0	9	84
gut	Sachsenlandstraße - B-Plan Nr. 73.1	13,0	60%	7,8	132	183-209
gut	Barbyer Straße - Heinitzhof - Hoher Weg (Papenburg)	5,3	60%	3,2	40	100
gut	Wohngebiet an der Gommerschen Straße - B-Plan Nr. 81	1,4	80%	1,1	15	
gut	Am Sportplatz Ranies	0,5	73%	0,4	5	
gut	westlicher Bereich Streitfeld zwischen Gartenstraße und Wenigeröder Straße	1,6	60%	0,9	12	
gut	am grünen Stein (südlich Gartenstadt, Blauer Steinweg)	3,2	60%	1,9	25	
mittel	Wohnungsbau Magdeburger / Hohendorfer Straße, 1. Änderung	3,4	30%	1,0	10	
		<b>25,9</b>		<b>16,6</b>	<b>237</b>	<b>375-401</b>

nur 1 von 3

Datengrundlage: Stadt Schönebeck (Elbe)  
 Berechnungen/Darstellung: Timourou

Die Standorte „Steinstraße“ und „Barbyer Straße – Heinitzhof – Hoher Weg“ liegen beispielsweise seit Jahren brach und weisen Entwurfsplanungen auf, die bisher nicht realisiert wurden. Aufgrund der derzeit negativen Bau Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass diese Flächen auch keine kurzfristigen Entwicklungen erfahren werden.

Mit einer höheren Wahrscheinlichkeit werden die Planungen am Standort „ITB-Gelände / Elbweg“ umgesetzt, die konkrete Entwicklung des Geländes ist jedoch zeitlich noch nicht absehbar. Sowohl um der qualitativen Wohnraumnachfrage nachzukommen und damit Abwanderung zu verhindern als auch durch Angebotsstrategien Zugangspotenziale nutzen zu können, muss die Stadt Schönebeck (Elbe) aber jetzt handeln und entsprechende Entwicklungen vorantreiben. Im Umkehrschluss bedeutet dies: Sind die Flächen nicht rechtzeitig am Markt, kann die Stadt Schönebeck (Elbe) ihr Zugangspotenzial nicht nutzen.

Die Entwicklung von Flächen, die kurzfristig umgesetzt werden kann, gilt es entsprechend von der Stadt Schönebeck (Elbe) voranzubringen. Dies betrifft auch die Wohnbaufläche des Sachsenlandquartiers.

- Die Ermittlung der aktuellen Wohnbauflächen in Schönebeck (Elbe) erfolgte zum Januar 2026. Sollten zukünftig neue oder andere Wohnbauflächen für eine potenzielle Entwicklung hinzukommen, gilt es diese Flächen mit dem gleichen Bewertungsschema, wie die Flächen in diesem Gutachten, zu prüfen (siehe Anhang). Anschließend können die Flächen passend in die Priorisierung aufgenommen werden. Handelt es sich um eine „bessere“ Fläche, rutschen „schlechter“ bewertete Flächen in der Priorisierung weiter nach unten. Diese Priorisierung muss wiederum mit dem zukünftigen Flächenbedarf abgeglichen werden. Gegebenenfalls bedarf es damit weiterer Rücknahmen von Wohnbauflächen in einem Flächen nutzungsplanänderungsverfahren.

## 6 ENTWICKLUNGSSTRATEGIE DES PROJEKTAREALS SACHSENLAND

Aufgrund der in Kapitel 5 beschriebenen Kriterien ergibt sich eine Notwendigkeit, das Projektareal Sachsenland mit seiner hohen Realisierungswahrscheinlichkeit vorrangig zu entwickeln. Die gut geeignete Wohnbaufläche ermöglicht die Entwicklung von Wohnungen entsprechend der qualitativen Wohnraumnachfrage. Aufgrund der Flächengröße lässt sich ein vielfältiges Wohnraumangebot schaffen. Zudem erfüllt die Fläche die Kriterien einer strategischen Angebotsfläche. Hier können Wohnungen mit besonderen Wohnqualitäten entwickelt werden, sofern notwendige Freiraumqualitäten auf der Fläche selbst geschaffen werden. Aufgrund der Nähe zur Umgehungsstraße befindet sich die Wohnbaufläche in einer guten Pendeldistanz zum High Tech Park und damit zur Arbeitsstelle möglicher Zuziehender.

Empfohlen wird eine phasenweise, nachfrageorientierte Entwicklung mit regelmäßiger Auswertung der Vermarktungs- und Bedarfsentwicklung:

- Zuerst sollten Bauabschnitt eins und zwei entwickelt werden.
- Anschließend gilt es die Vermarktung der Wohnungen auf diesen beiden Bauabschnitten zu prüfen.

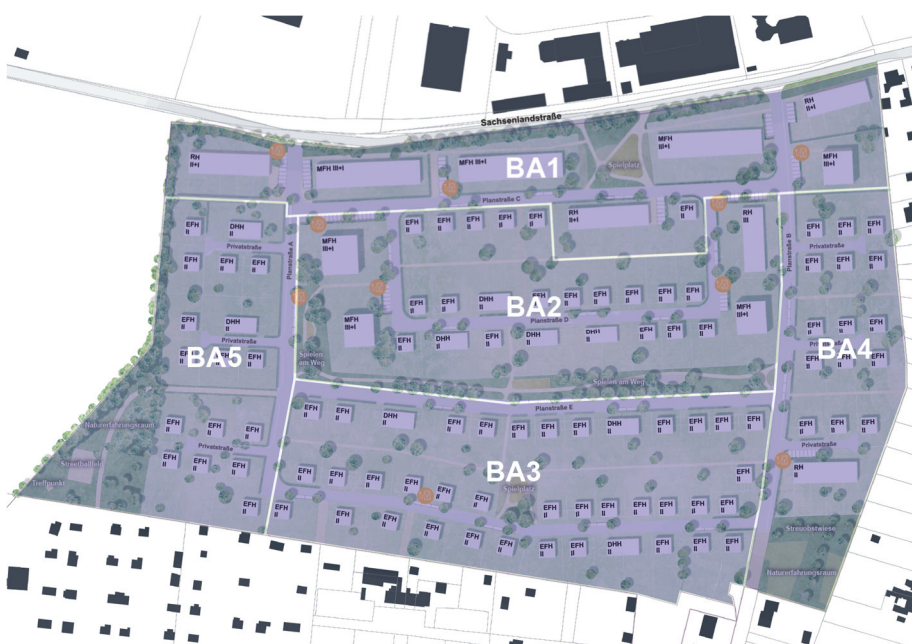
- Wenn die Vermarktung positiv verläuft, muss zudem geprüft werden, ob andere kurzfristige Flächenentwicklungen in Schönebeck (Eble) umgesetzt werden können und ein Abgleich mit dem Wohnungsbedarf erfolgen.

Aufgrund der umfassenden Flächengröße und der Ausgangslage der Fläche liegt die besondere Eignung des Areals in der gezielten Herstellung zentraler Won- und Freiraumqualitäten auf der Fläche selbst, um die avisierten Zielgruppen zu erreichen. Eine entsprechende Entwicklungsstrategie für die Fläche soll unter den folgenden vier Kriterien erläutert werden:

- Wer sind die Zielgruppen für ein potenzielles Wohnquartier?
- Welche Wohnqualitäten müssen und können geschaffen werden?
- Was ist wichtig, um die Flächen vermarkten zu können?
- Wie können die Wohnqualitäten sichergestellt werden?

ABB. 25

GEPLANTE BAUABSCHNITTE DES SACHSENLANDQUARTIERS



Quelle: Sachsenland Quartier GmbH

## ZIELGRUPPEN

Die Berechnung der qualitativen Wohnraumnachfrage hat ergeben, dass bis 2040 ein zusätzlicher Bedarf an rund 160 Ein- und Zweifamilienhäusern und rund 90 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern besteht, die es so derzeit nicht oder in zu geringer Zahl auf dem Schönebecker (Elbe) Wohnungsmarkt gibt. Eine bedeutende Zielgruppe für das Projektareal Sachsenland sind somit Schönebecker (Elbe), die sich eine andere und besondere Wohnform wünschen. Die Fläche bietet ausreichend Potenzial, um verschiedene Wohnwünsche realisieren zu können.

Eine zweite Zielgruppe sind Zuziehende nach Schönebeck (Elbe). Hier spielen die Bedeutung Schönebecks (Elbe) als Mittelzentrum sowie Gewerbeansiedlungen in Schönebeck (Elbe) selbst oder auf Teilflächen des High Tech Parks bei Magdeburg eine zentrale Rolle. Die Entwicklung des Projektareals kann somit eine bedeutende Rolle einer gezielten Angebotsstrategie, um mehr Zugang zu generieren, zukommen. Dabei ist es wesentlich, ein vielfältiges Wohnungsangebot zu schaffen, das auch urbanere Wohnvorstellungen als das traditionelle Wohnen im Einfamilienhaus umfasst.

Ziel sollte ein gemischtes Quartier hinsichtlich des Wohnungsangebots und entsprechend auch hinsichtlich seiner Einwohnerstruktur sein. Entsprechend muss Wohnraum geschaffen werden, der

- altersgerecht sowie
- attraktiv für Familien mit verschiedenen Wohnvorstellungen,
- für Starterhaushalte und
- für Mitarbeiter des HTPs und der Schönebecker (Elbe) Gewerbeflächen ist.

Daraus resultiert eine Profilierung in Bezug auf Freiraumqualitäten, bestimmte Bauqualitäten und weitere Qualitäten, wie zum Beispiel ein Quartiersenergiekonzept mit dem Fokus auf e-Mobilität.

## FREIRAUMQUALITÄTEN

Das Projektareal Sachsenland bringt mit seiner Größe von 13 ha die Möglichkeiten mit, besondere Wohnqualitäten auf der Fläche zu schaffen,

was auch notwendig ist, da die angrenzenden Flächen wenig Lagequalitäten bieten.

Auf dem Projektareal Sachsenland sollte in diesem Sinne kein reines Wohnen, sondern ein Quartier entstehen. Mit einem „offenen“ Eingang von der Sachsenlandstraße kommend soll das Quartier zum Betreten einladen. Von großer Bedeutung sind die Qualitäten im öffentlichen Raum des Quartiers. Die Größe der Fläche ermöglicht es, Ausgleichsmaßnahmen direkt auf der Fläche selbst zu schaffen und damit „Grünqualitäten“ für die Bewohnerschaft zu bieten. Der Straßenraum sollte von Baumbegrünung und Verkehrsberuhigung geprägt sein. Bedeutend sind zudem bestimmte Freiräume und Spielangebote auf den Grünflächen, die generationenübergreifend einladend sind. Die Wohnbaufläche soll somit den Charakter eines „grünen“ Quartiers erhalten. Dieses schafft mit seinen öffentlichen Grünflächen darüber hinaus auch eine Aufwertung für den gesamten Stadtteil Felgeleben.

Wichtig für die Wohnqualitäten ist auch die Integration und Verbindung zur Gesamtstadt. Entsprechend bietet es sich an, einen Anschluss an das Schönebecker (Elbe) Fahrradwegenetz zu schaffen. Zudem könnten Verbindungen zum westlich an die Wohnbaufläche angrenzenden Friedhof sowie zur südlich angrenzenden Kleingartensiedlung geschaffen werden.

## BAUQUALITÄTEN

Außerdem müssen besondere Wohnqualitäten und auch eine Vielfalt an Wohnmöglichkeiten auf dem Areal entwickelt werden können. Dies ist von Bedeutung um die qualitative Nachfrage bedienen zu können sowie Teil einer Schönebecker (Elbe) Angebotsstrategie sein zu können. Nur so können die entsprechenden Zielgruppen angesprochen werden. Merkmale besonderer Wohnqualitäten können beispielsweise die Mietwohnung mit Eigentumscharakter, verschiedene Grundstücksgrößen, Wohnen im Grünen sowie temporäres Wohnen sein.

Das gemischte Quartier soll sich schließlich auch in den verschiedenen Bauformen widerspiegeln. Ziel ist das Wohnen in der Landschaft und nicht das Erreichen einer möglichst hohen Dichte. Entsprechend soll Geschosswohnungsbau in

kleinteiliger Bauweise mit maximal drei Geschossen realisiert werden.<sup>16</sup> Reihenhäuser sollen wiederum so entwickelt werden, dass sie einen hohen Grad an eigener Gestaltung zulassen und damit dem Gestaltungsfreiraum eines freistehenden Einfamilienhauses nahe kommen.

## VERMARKTUNG

Um die zukünftigen Baugrundstücke auf dem Projektareal Sachsenland vermarkten zu können, braucht es die beschriebenen Wohnungsqualitäten. Die Grundstücke müssen dabei preiswerter als in Magdeburg sein, können jedoch über dem Preisdurchschnitt im Magdeburger Umland liegen. Zudem müssen die Quartiersqualitäten so konzipiert sein, dass sie bereits abschnittsweise wirksam werden. Die regionale Nachfrageentwicklung sowie die Angebotsstrategien anderer Umland-Gemeinden sind fortlaufend zu beobachten und bei der Realisierung zu berücksichtigen.

Unsicherheiten hinsichtlich der tatsächlichen Zugriffszahlen können mit einem stufenweisen Ausbau und Verkauf abgefangen werden.

## QUALITÄTEN SICHERSTELLEN

Bei einer parzellenweisen Entwicklung kommt der qualitativen Steuerung eine besondere Bedeutung zu. So ist sicherzustellen, dass auch einzelne Baufelder zu einer gesamten Quartiersqualität beitragen. Dies sollte zum einen über bestimmte Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften im Bebauungsplan erfolgen. Zum anderen kann auch ein Exposee oder eine Charta hilfreich sein, um bestimmte „Bilder“ und das Ziel eines „grünen Quartiers“ zu vermitteln. Wesentlich ist dabei die Vielfalt in der Festsetzung zu stärken und Besonderheiten, wie zum Beispiel das geplante Quartiersenergiekonzept mit dem Fokus auf e-Mobilität darzustellen.

---

<sup>16</sup> Zur städtebaulichen Akzentuierung wären auch einzelne Gebäude mit 4 oder 5 Geschossen denkbar.

## 7 DAS SACHSENLAND ALS WICHTIGER BAUSTEIN DER WOHNBAUFLÄCHEN-ENTWICKLUNGSSTRATEGIE DER STADT SCHÖNEBECK (ELBE)

Vor dem Zuzug Geflüchteter aus der Ukraine war die Einwohnerzahl in Schönebeck (Elbe) rückläufig und auch die Bevölkerungsprognose rechnet einen weiteren Bevölkerungsrückgang bis 2040 voraus. Trotz eines anzunehmenden leichten Haushaltsverkleinerungsprozesses bedeutet das, dass auch die Zahl der Haushalte bis 2040 weiter abnehmen wird. Daraus ergibt sich quantitativ ein abnehmender Wohnungsbedarf in Schönebeck (Elbe) bis 2040.

Aufgrund einer qualitativen Nachfrage nach Wohnungen, die es so derzeit zu wenig oder nicht auf dem Schönebecker (Elbe) Wohnungsmarkt gibt, besteht dennoch ein Neubaubedarf von rund 160 Einfamilienhäusern und rund 90 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bis 2040.

Zudem besteht für Schönebeck (Elbe) aus dreierlei Gründen ein bestimmtes Zuzugspotenzial:

- Aufgrund der Rolle als Mittelzentrum (nach LEP) in der Region, kann Schönebeck (Elbe) gezielt mit einem qualitativen Wohnungsangebot zu moderaten Mieten / Preise versuchen Zuzüge zu generieren.
- Durch die geplanten Gewerbeansiedlungen in der Stadt Schönebeck (Elbe) selbst kommt es aufgrund der zusätzlichen Arbeitsplätze teilweise ebenfalls zu Zuzügen.
- Auf 500 ha des High Tech Parks sind Gewerbeansiedlungen unabhängig von der ursprünglich geplanten intel-Ansiedlung geplant. Es ist anzunehmen, dass es bis 2035 zu den entsprechenden Ansiedlungen kommen wird. Entsprechende Zuzüge von Arbeitskräften werden sich in der Region verteilen. Je nachdem welches Wohnungsangebot Schönebeck (Elbe) und die umliegenden Gemeinden schaffen, kann die Stadt ebenfalls von den Zuzügen profitieren.

Dadurch entsteht insgesamt ein zusätzlicher Wohnraumbedarf bis 2040 von rund 250 bis 300 Einfamilienhäusern und rund 240 bis 280 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Der ermittelte zukünftige Wohnraumbedarf kann mit einem realistischen Baulückenpotenzial für 27 bis 34 Einfamilienhäuser nicht rein durch Innenentwicklung gedeckt werden. Zusätzliche Entwicklungen auf Wohnbauflächen sind notwendig. Das Potenzial aller derzeit bestehender Wohnbauflächen in Schönebeck (Elbe) ist hingegen wiederum deutlich zu groß. Entsprechend braucht die Stadt Schönebeck (Elbe) eine Strategie, welche Flächen vorrangig entwickelt werden sollen. Dafür werden die potenziellen Wohnbauflächen hinsichtlich ihrer Umsetzungshemmnisse, ihrem strategischen Potenzial und ihrer Vermarktungsqualität priorisiert. Mehrere der gut bis sehr gut geeigneten Wohnstandorte sind derzeit jedoch nicht mobilisierbar oder es ist keine kurzfristige Entwicklung auf diesen zu erwarten.

Um der qualitativen Nachfrage nachzukommen und mit einer entsprechenden Angebotsstrategie Zuzug generieren zu können, muss die Stadt Schönebeck (Elbe) jedoch jetzt handeln. Deswegen empfiehlt es sich, die geplante Entwicklung auf dem Projektareal Sachsenland voranzutreiben und eine entsprechende Änderung im Flächennutzungsplan einzuleiten.

Das Projektareal Sachsenland hat aufgrund seiner Größe das Potenzial zur Entwicklung eines „grünen Wohnquartiers“ mit einem vielfältigen Wohnungsangebot und bestimmten Wohnqualitäten, die es so derzeit in Schönebeck (Elbe) nicht gibt. Aufgrund der Nähe zur Umgehungsstraße und damit zur Autobahn ist auch eine kurze Pendeldistanz zum High Tech Park bei Magdeburg gegeben. Timourou beurteilt die Wohnbaufläche sowohl für die Entwicklung von Wohnungen entsprechend der qualitativen Wohnraumnachfrage als auch als strategische Fläche für eine Angebotsstrategie der Stadt Schönebeck (Elbe) als gut geeignet. Die Ziele zur Entwicklung des Projektareals sollen entsprechend im B-Plan und einer Charta festgesetzt werden.

# ANHANG

## BEWERTUNGSBOGEN POTENZIELLER WOHNBAUFLÄCHEN

Titel der Fläche:			
<b>Vorbereitung: Erfassung flächenbezogener Eigenschaften und Daten</b>			
Rechtsstatus:	<input type="checkbox"/> Fläche in B-Plan-Verfahren <input type="checkbox"/> Entwicklungsfläche FNP <input type="checkbox"/> Potenzialfläche	Eigentümer:	<input type="checkbox"/> Kommunal <input type="checkbox"/> Privat <input type="checkbox"/> Sonstiges
Flächengröße in ha:		Bebaubare Fläche (ha):	

<b>Komponente 1 – Umsetzungsrisiken</b>			
Risikoeinschätzung Brachfläche	<input type="checkbox"/> erhebliche Bebauung vorhanden (0 Punkte)  <input type="checkbox"/> unbebaut/ Bebauung unerheblich = gering (1 Punkt)	Risikoeinschätzung Altlasten	<input type="checkbox"/> Altlast festgestellt/vermutet = hoch (0 Punkte)  <input type="checkbox"/> keine Angaben = gering (1 Punkt)
Risikoeinschätzung Umwelt/Natur	<input type="checkbox"/> erheblicher Gehölzbestand, Immissionschutz notwendig = hoch (0 Punkte)  <input type="checkbox"/> kein/wenig Gehölzbestand, Immissionschutz unwahrscheinlich = gering (1 Punkt)	Risikoeinschätzung Eigentumsverhältnisse	<input type="checkbox"/> mehrere Einzeleigentümer, Eigentümergemeinschaften = hoch (0 Punkte)  <input type="checkbox"/> kommunale Beteiligung und/oder Einzeleigentümer = gering (1 Punkt)
Gesamtpunkte Komponente 1	...		

*Klassifizierung: 4 Gesamtpunkte = geringe Risiken; 3 Gesamtpunkte = mittlere Risiken; 2 und weniger Gesamtpunkte = hohe Risiken.*

*Wertungspunkte: geringe Risiken = 0 Punkte; mittlere Risiken = -1 Punkt; hohe Risiken = -2 Punkte*

Klassifizierung	Wertungspunkte Komponente 1:

### Komponente 2 – Strategisches Potenzial

Liegen strategische Potenziale vor? Welche?	
Wertungspunkte Komponente 2: Strateg. Potenzial vorh. = 2 Punkte / Nicht vorh. = 0 Punkte	

### Komponente 3 – Vermarktungsqualität

Kategorie	Punkte Einschätzung <i>(Überdurchschnittlich = 3 Punkte, durchschnittlich = 2 Pkt., unterdurchschnittlich = 1 Pkt.)</i>		
Gutes Image	<input type="checkbox"/> unterdurchschnittlich	<input type="checkbox"/> durchschnittlich	<input type="checkbox"/> überdurchschnittlich
Gute Nachbarschaft	<input type="checkbox"/> unterdurchschnittlich	<input type="checkbox"/> durchschnittlich	<input type="checkbox"/> überdurchschnittlich
Infrastrukturausstattung	<input type="checkbox"/> unterdurchschnittlich	<input type="checkbox"/> durchschnittlich	<input type="checkbox"/> überdurchschnittlich
Landschaftliche Qualität/ Urbane Freiraumqualität	<input type="checkbox"/> unterdurchschnittlich	<input type="checkbox"/> durchschnittlich	<input type="checkbox"/> überdurchschnittlich
Städtebauliche Integration	<input type="checkbox"/> unterdurchschnittlich	<input type="checkbox"/> durchschnittlich	<input type="checkbox"/> überdurchschnittlich
Gesamtpunkte Komponente 3			

*Klassifizierung: 12 und mehr Gesamtpunkte = Hohe Qualitäten; 10 und 11 Gesamtpunkte = Bessere Qualitäten; 9 Gesamtpunkte = Durchschnittliche Qualitäten; 8 Gesamtpunkte = Geringe Qualitäten; 7 und weniger Gesamtpunkte = Sehr geringe Qualitäten.*

*Wertungspunkte: Hohe Qualitäten = 4 Punkte, Bessere Qualitäten = 3 Punkte, Durchschnittliche Qualitäten = 2 Punkte, Geringe Qualitäten = 1 Punkt, Sehr geringe Qualitäten = 0 Punkte*

Klassifizierung	Wertungspunkte Komponente 3:

### Kommentar

Gesamtpunktzahl (Komponente 1-3)	Bewertung:

*Klassifizierung: 5 und mehr Gesamtpunkte = Sehr gut geeignet; 2 bis 4 Gesamtpunkte = Gut geeignet; -1 bis 1 Gesamtpunkte = Mittel geeignet; unter -1 = Wenig geeignet.*

**TIMOUROU**®  
WOHN- UND STADTRAUMKONZEPTE

[www.timourou.de](http://www.timourou.de)

---