Beratung
Planung
Forschung
GEWOS

Schönebeck

Stadtentwicklungskonzept – Fortschreibung 2002

Stadtteilprofile Hamburg August 2002

Schönebeck

Stadtentwicklungskonzept – Fortschreibung 2002

Stadtteilprofile Hamburg August 2002

GEWOS
Institut für Stadt-, Regional-
und Wohnforschung GmbH
Maurienstraße 5
22305 Hamburg

Telefon 040/69 71 20
Telefax 040/69 71 22 20
eMail info@gewos.de
Internet http://www.gewos.de

Geschäftsführung:
Renate Szameitat

SEB AG
BLZ 200 101 11
Konto-Nr. 17 33 922 900

Sitz der Gesellschaft:
Hamburg
Registergericht:
Hamburg, HRB 12 536

© GEWOS 2002

1 Vorbemerkung

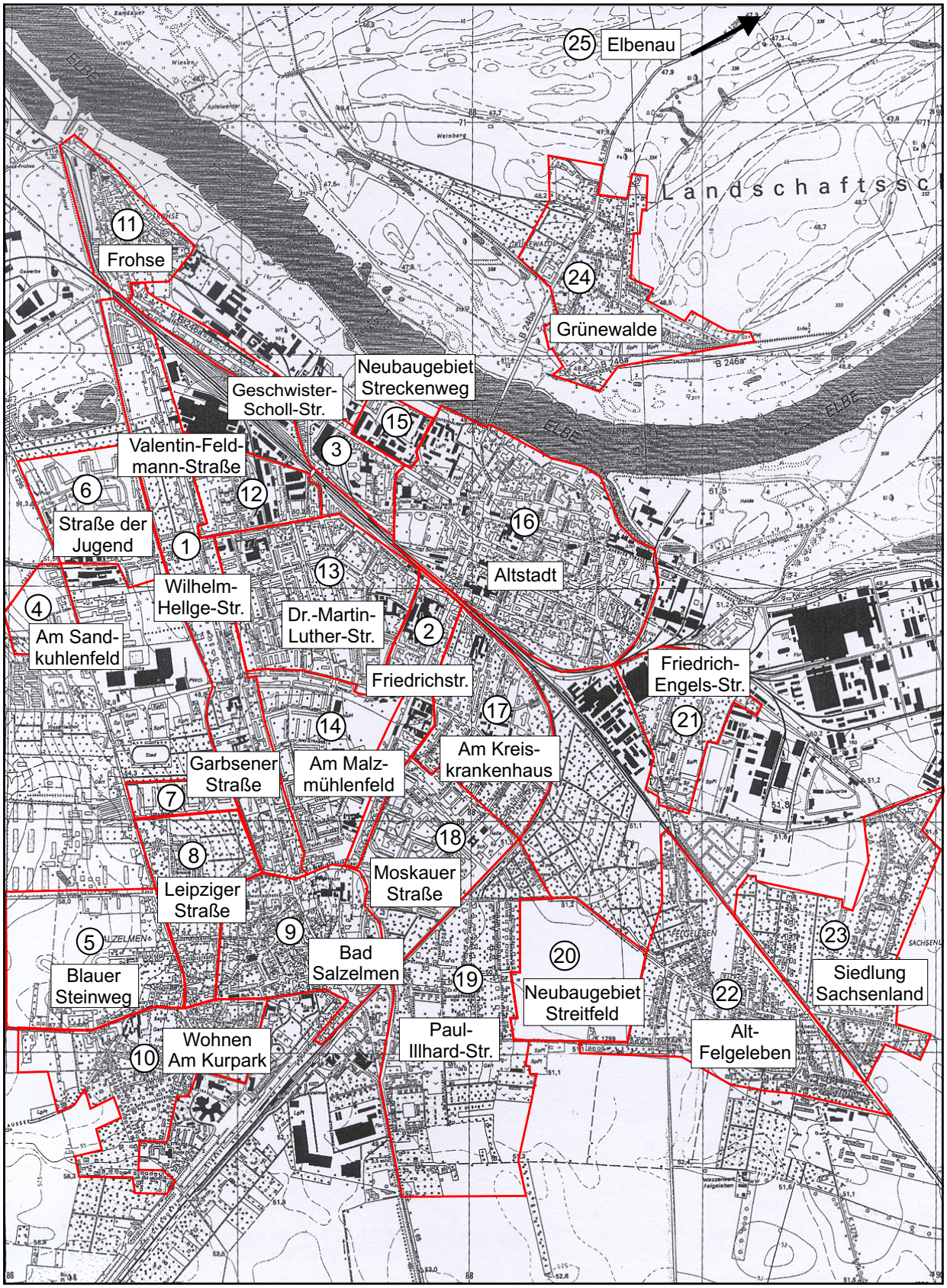
Die vorliegenden Stadtteilprofile zum Stadtentwicklungskonzept Schönebeck stellen wesentliche Daten zu den einzelnen Stadtteilen Schönebecks zur Verfügung. Der umseitigen Übersicht über die Abgrenzung der Stadtteile folgt eine Erläuterung der Datengrundlagen und Berechnungen, die den Stadtteilprofilen zugrunde liegen. Im Anschluss daran werden die einzelnen Stadtteilprofile dargestellt.

Stadtteilprofile Schönebeck:

1. Wilhelm-Hellge-Straße
2. Friedrichstraße
3. Geschwister-Scholl-Straße
4. Am Sandkuhlenfeld
5. Blauer Steinweg
6. Straße der Jugend
7. Garbsener Straße
8. Leipziger Straße
9. Bad Salzelmen
10. Wohnen Am Kurpark
11. Frohse
12. Valentin-Feldmann-Straße
13. Dr.-Martin-Luther-Straße
14. Am Malzmühlenfeld
15. Neubaugebiet Streckenweg
16. Altstadt
17. Am Kreiskrankenhaus
18. Moskauer Straße
19. Paul-Illhard-Straße
20. Neubaugebiet Streitfeld
21. Friedrich-Engels-Straße
22. Alt-Felgeleben
23. Siedlung Sachsenland
24. Grünewalde
25. Elbenau

Stadtentwicklungskonzept Schönebeck
Stadtteilprofile

Stadtteilgliederung Schönebecks



Erläuterungen zu den Stadtteilprofilen

Daten

- **Stadtteilbezogene Auswertung und Fortschreibung von Daten zu**
  - Einwohnern
  - Wohneinheiten
  - Wohnungsbelegung
  - Leerstand
  - Wohnungsgrößen

  im Vergleich zur Gesamtstadt

Standortbeschreibung

- **Stadtteilstruktur**

  Beschreibung der räumlichen Struktur des Stadtteils und der Nutzung
- **Baustruktur**

  Baualter:

  - Baualtersklassen nach Bauform bezogen auf Wohneinheiten

  Sanierungsstand:

  - Aktueller Sanierungsstand bezogen auf Wohneinheiten

  Bodenpreise und Mieten:

  - Bodenpreise entsprechend den Bodenrichtwertekarten des Gutachterausschusses: W = Wohnbauflächen, WA = allgemeine Wohngebiete, M = gemischte Bauflächen, MD = Dorfgebiete, MK = Kerngebiete
  - Spanne des Mietschwerpunktes bei Neuvermietungen bezogen auf den Hauptanteil des Wohnungsbestandes (v.a. sanierte Mehrfamilienhäuser)
- **Eigentümerstruktur**

  Wohnungsbestände des kommunalen Wohnungsunternehmens und der Wohnungsgenossenschaften gegenüber den Beständen der privaten Eigentümer
- **Innerstädtischer Wanderungssaldo 2000**

  Saldo der innerstädtischen Zu- und Fortzüge im Jahr 2000

Bewohnerstruktur

- **Anteil der Sozialhilfe beziehenden Haushalte**

  Anteil der Haushalte die Sozialhilfe beziehen an allen Haushalten
- **Haushaltsstruktur**

  Anteil der Haushalte unterschieden nach Haushaltsgrößenklassen
- **Altersstruktur**

  Bevölkerungsstruktur nach Altersklassen im Vergleich zur Gesamtstadt

Planungen

- **Planungen**
  - Bestehende Planungen (Flächennutzungsplan, Bebauungspläne, informelle Planungen etc.)

Dynamik

- **Leerstand** hoch - mittel - gering
  - Voraussichtliche Entwicklung des Wohnungsleerstands bis 2010
- **Bautätigkeit** hoch - mittel - gering
  - Voraussichtliche Bautätigkeit bis 2010
  - Abgeleitet aus dem Bauflächenpotenzial, der Markt- und Nachfrage-einschätzung sowie dem Sanierungsbedarf
- **Baupotenzial** hoch - mittel - gering
  - Bebaubare Flächen, auf denen sowohl im im Rahmen von Nachverdichtung als auch im Rahmen planfestgestellter Bebauungspläne Gebäude errichtet werden können

Probleme/Potenziale

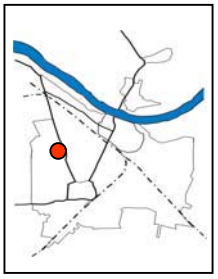
- **Probleme / Potenziale**
  Analyse der Probleme und Potenziale des Stadtteils

Entwicklungsperspektiven

- **Typisierung des Stadtteils**

  als ...
  - Umstrukturierungsgebiet mit vorrangiger Priorität
  - Umstrukturierungsgebiet ohne vorrangige Priorität
  - Konsolidiertes Gebiet

  . . . und Benennung von Entwicklungszielen für den Stadtteil



Stadtentwicklungskonzept Schönebeck
Stadtteilprofil

Beratung Planung Forschung GEWOS

1. Wilhelm-Hellge-Straße

Daten

		Anteil an Schönebeck
Einwohner	1.840	5,1 %
Wohneinheiten	1.140	5,9 %
Einwohner/Wohnung	1,9	2,1 *)
∅ Wohnfläche	55 m²	67 m² *)
Leerstand	15 %	6,9 %

*) Schönebeck gesamt

Standortbeschreibung

◆ **Stadtteilstruktur**

- Relativ zentrale Lage zwischen Bad Salzelmen und Frohse
- Historisch bedeutsame Kolonistenstraße, überwiegend Blockrandbebauung
- Mischnutzung: primär Wohnnutzung, auch Einzelhandel und Gewerbe
- Blockrandbebauung auf relativ großen Grundstücken, zum Teil Mieter- und Kleingärten
- Öffentliche Infrastruktur: Zwei Schulen, Sporthalle, Stadtarchiv, Soziokulturelles Zentrum

◆ **Baustruktur**

Baualter nach WE:

EFH/ZFH	bis 1990	15 %
	ab 1991	0 %
MFH	bis 1948	44 %
	1949-1990	39 %
	ab 1991	1 %

Sanierungsstand:

- saniert/Neubau 53 %
- unsaniert/teilsaniert 47 %

Bodenpreise: W 30 €/m²

Mieten: 3,10-4,10 €/m²

◆ **Eigentümerstruktur**

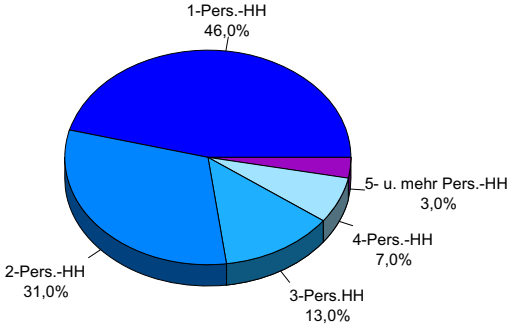
privat	44 %
Wohnungsunternehmen	56 %

◆ **Innerstädtischer Wanderungssaldo 2000** +/- 0

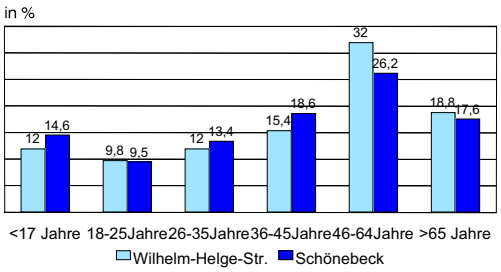
◆ **Anteil der Sozialhilfe beziehenden Haushalte** 5,4 %

Bewohnerstruktur

Haushaltsstruktur



Altersstruktur der Bevölkerung



Stadtentwicklungskonzept Schönebeck
Stadtteilprofil

Beratung Planung Forschung GEWOS

1. Wilhelm-Hellge-Straße

Planungen

- FNP: Wohnen
- Östlicher Straßenteil im Quartiersentwicklungskonzept Schönebeck-Mitte (Urban 21)

Dynamik

Leerstand	Bautätigkeit	Baupotenzial
mittel	mittel	hoch

Probleme/Potenziale

- **Probleme**
  - Substandardwohnungen in Gründerzeitaltbauten, zum Teil desolate Bausubstanz insbesondere in eingeschossigen Gebäuden
  - Relativ hohe Verkehrsimmisionen (Lärm, Abgase)
  - Defizit an öffentlichen Grünflächen
- **Potenziale**
  - Mischnutzung, relative Nähe zur sozialen Infrastruktur und zu Versorgungseinrichtungen der angrenzenden Quartiere
  - Attraktiver, vollständig sanierter Straßenraum
  - In Teilbereichen ansprechende gründerzeitliche Bausubstanz
  - Stabile Bevölkerungsentwicklung

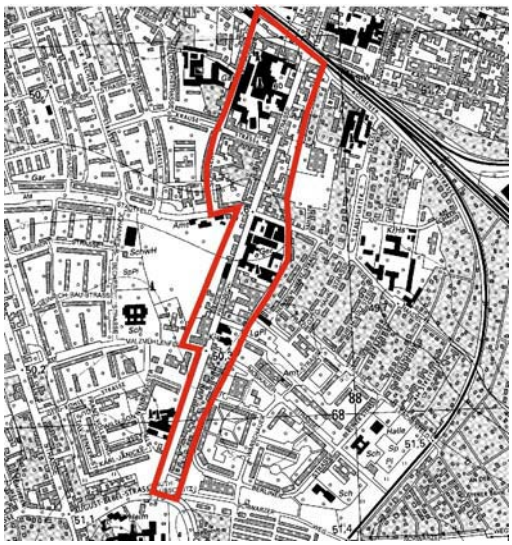
Entwicklungsperspektiven

- Die Wilhelm-Helge-Straße ist ein **Umstrukturierungsgebiet mit vorrangiger Priorität**.
  Entwicklungsziele:
  - Sanierung und marktgerechte Anpassung des Wohnungsbestandes
  - Vereinzelt Wohnraumverminderung unter Berücksichtigung von Raumkanten
  - Stärkung der Mischgebietsfunktion
  - Nachverdichtung durch Baulückenschließungen
  - Schaffung von öffentlichen Grünflächen im nördlichen Straßenbereich
  - Verringerung der Verkehrsimmisionen

Stadtentwicklungskonzept Schönebeck
Stadtteilprofil

Beratung Planung Forschung GEWOS

2. Friedrichstraße



Daten

		Anteil an Schönebeck
Einwohner	940	2,6 %
Wohneinheiten	470	2,4 %
Einwohner/Wohnung	2,4	2,1 *)
∅ Wohnfläche	64 m²	67 m² *)
Leerstand	16 %	3,8 %

*) Schönebeck gesamt

Standortbeschreibung

◆ **Stadtteilstruktur**

- Zentrale Lage zwischen Altstadt und Bad Salzelmen
- Als Kolonistenstraße historisch bedeutsame Stadtstraße mit z.T. repräsentativen Gebäuden, zentrale Versorgungsachse der Stadt
- Mischnutzung: Überwiegend Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzungen in den Erdgeschosszonen, Wohnen in den Obergeschossen
- Öffentliche Infrastruktur: Amtsgericht, Stadtwerke, Kirche, Hotel, Seniorenwohnanlage, Sozialstation, Bildungswerk

◆ **Baustruktur**

Baualter nach WE:

EFH/ZFH	bis 1990	10 %
	ab 1991	0 %
MFH	bis 1948	74 %
	1949-1990	14 %
	ab 1991	2 %

Sanierungsstand:

- saniert/Neubau 59 %
- unsaniert/teilsaniert 41 %

Bodenpreise: MK 40 bis 55 €/m²

Mieten: 3,30-4,30 €/m²

◆ **Eigentümerstruktur**

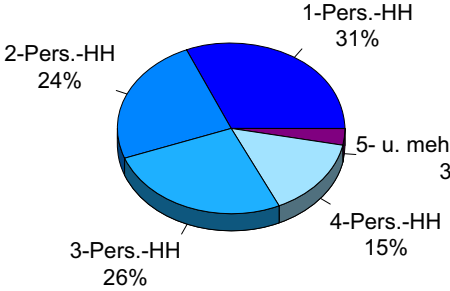
privat	87 %
Wohnungsunternehmen	13 %

◆ **Innerstädtischer Wanderungssaldo 2000** + 66

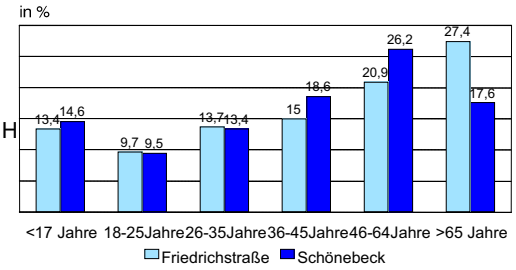
Bewohnerstruktur

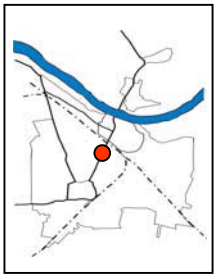
◆ **Anteil der Sozialhilfe beziehenden Haushalte** 6,1 %

Haushaltsstruktur



Altersstruktur der Bevölkerung





Stadtentwicklungskonzept Schönebeck
Stadtteilprofil

2. Friedrichstraße

Planungen

- FNP: Kerngebiet
- Quartiersentwicklungskonzept Schönebeck Mitte (Urban 21)

Dynamik

Leerstand	Bautätigkeit	Baupotenzial
mittel	mittel	gering

Probleme/Potenziale

- **Probleme**
  - Verdichtete Bauweise, teilweise ungeordnete Blockinnenbereiche mit leerstehenden Gewerbegebäuden
  - Überdurchschnittlich alte Bausubstanz
  - Sanierungsrückstau insbesondere im südlichen und nördlichen Straßenabschnitt, zunehmender Leerstand bei unsanierten Altbauten
  - Relativ hohe Verkehrsimmisionen, defizitäre Grünflächenausstattung
- **Potenziale**
  - Zentrale innerstädtische Lage, modernisierter Straßenraum
  - Ansprechende und zum Teil repräsentative Bausubstanz
  - Mischnutzung, differenzierte Gebäudestruktur
  - Urbane Mischung aus Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistung
  - Positive Bevölkerungsentwicklung

Entwicklungsperspektiven

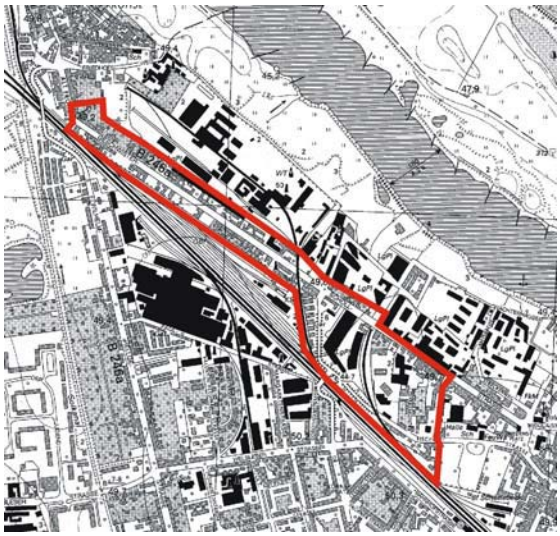
- Die Friedrichstraße ist ein **Umstrukturierungsgebiet mit vorrangiger Priorität**.

  Entwicklungsziele:
  - Sanierung der historischen Bausubstanz
  - Stärkung der Mischgebietsfunktion (Einzelhandel, Dienstleistung)
  - Neuordnung der Blockinnenbereiche
  - Verbesserung der Aufenthaltsqualität durch die Schaffung von öffentlichen Grünflächen bzw. Plätzen

Stadtentwicklungskonzept Schönebeck
Stadtteilprofil

Beratung Planung Forschung GEWOS

3. Geschwister-Scholl-Straße



Daten

		Anteil an Schönebeck
Einwohner	380	1 %
Wohneinheiten	300	1,6 %
Einwohner/Wohnung	1,8	2,1 *)
∅ Wohnfläche	61 m²	67 m² *)
Leerstand	30 %	3,8 %

*) Schönebeck gesamt

Standortbeschreibung

◆ **Stadtteilstruktur**

- Historisch bedeutsame Kolonistenstraße, zentrale Lage zwischen Altstadt und Frohse, Begrenzung durch die Elbe und Gleisanlagen
- Historische Blockrandbebauung im mittleren Straßenabschnitt nur noch lückenhaft vorhanden, zahlreiche Ruinen
- Überwiegend gewerblich/industriell geprägt, relativ geringer Wohnanteil
- Langfristig gesicherter Gewerbe- und Industriestandort
- Öffentliche Infrastruktur: CTM-Bildungswerk

◆ **Baustruktur**

Baualter nach WE:

EFH/ZFH	bis 1990	27 %
	ab 1991	1 %
MFH	bis 1948	72 %
	1949-1990	1 %
	ab 1991	0 %

Sanierungsstand:

- saniert/Neubau 7 %
- unsaniert/teilsaniert 93 %

Bodenpreise: W 15 €/m²

Mieten: 3,10-4,10 €/m²

◆ **Eigentümerstruktur**

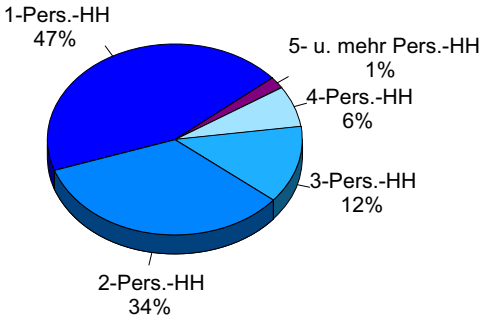
privat	82 %
Wohnungsunternehmen	18 %

◆ **Innerstädtischer Wanderungssaldo 2000** + 34

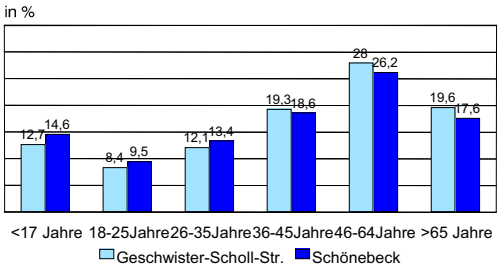
Bewohnerstruktur

◆ **Anteil der Sozialhilfe beziehenden Haushalte** 13 %

Haushaltsstruktur



Altersstruktur der Bevölkerung



3. Geschwister-Scholl-Straße

Planungen

- FNP: Mischgebiet, Gewerbe, Industriegebiet
- B-Plan 22 (1998), Wohn-, Industrie- und Gewerbegebiet

Dynamik

Leerstand	Bautätigkeit	Baupotenzial
hoch	mittel	hoch

Probleme/Potenziale

- **Probleme**
  - Hoher Anteil an ruinösen Wohngebäuden, hoher Wohnungsleerstand, zahlreiche Gewerbebrachen und Baulücken
  - Fast ausschließlich historische Wohngebäude
  - Sehr hohe Verkehrsimmisionen (Lärm, Abgase) durch den Straßen- und Bahnverkehr, desolate Straßenraumgestaltung
  - Fehlen von sozialer Infrastruktur und Nahversorgungseinrichtungen
  - Immisionsbelastungen durch Industriebetriebe
  - Hoher Anteil an Sozialhilfeempfängern
- **Potenziale**
  - Elbnähe

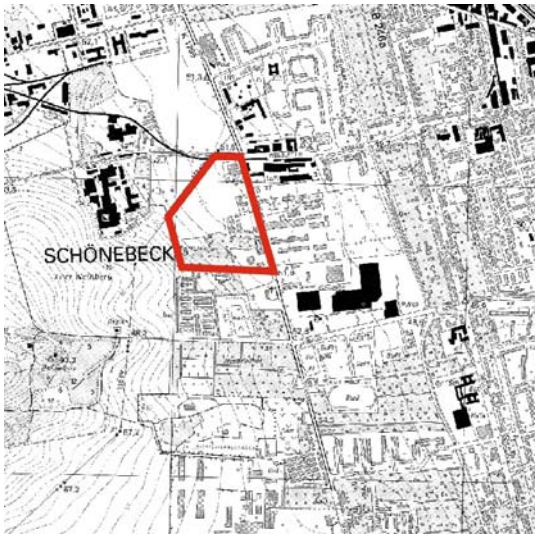
Entwicklungsperspektiven

- Die Geschwister-Scholl-Straße ist ein **Umstrukturierungsgebiet mit vorrangiger Priorität**.
  Entwicklungsziele:
  - Wohnungsbestandsverminderung
  - Umwidmung des Gebietes für Gewerbe
  - Zurückdrängung der Wohnfunktion durch Gebäudeumnutzung
  - Schließung von Baulücken durch Gewerbebauten
  - Erneuerung und Sanierung des öffentlichen Straßenraumes

Stadtentwicklungskonzept Schönebeck
Stadtteilprofil

Beratung Planung Forschung GEWOS

4. Am Sandkuhlenfeld



Daten

		Anteil an Schönebeck
Einwohner	410	1,1 %
Wohneinheiten	120	0,6 %
Einwohner/Wohnung	3,5	2,1 *)
∅ Wohnfläche	94 m²	67 m² *)
Leerstand	2 %	0,1 %

*) Schönebeck gesamt

Standortbeschreibung

◆ **Stadtteilstruktur**

- Solitäre Lage am nordwestlichen Stadtrand
- Kompakte Reihen- und Einfamilienhaussiedlung mit relativ hoher Bebauungsdichte
- Umgebung wird noch geprägt durch Landschaftsraum, südlich und westlich jedoch Ausweisung von Gewerbegebieten
- Im Gebiet selbst keine Wohnfolgeeinrichtungen, notwendige Infrastruktur befindet sich im benachbarten Wohngebiet Straße der Jugend

◆ **Baustruktur**

Baualter nach WE:

EFH/ZFH	bis 1990	31 %
	ab 1991	38 %
MFH	bis 1948	29 %
	1949-1990	2 %
	ab 1991	0 %

Sanierungsstand:

- saniert/Neubau 75 %
- unsaniert/teilsaniert 25 %

Bodenpreise: W 60 €/m²

Mieten: k. A.

◆ **Eigentümerstruktur**

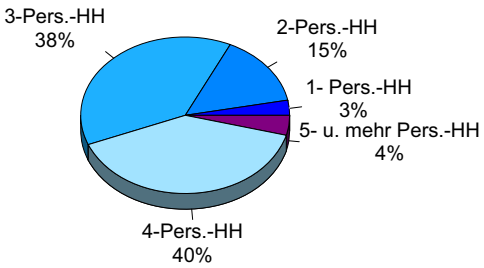
privat	100 %
Wohnungsunternehmen	0 %

◆ **Innerstädtischer Wanderungssaldo 2000** +/- 0

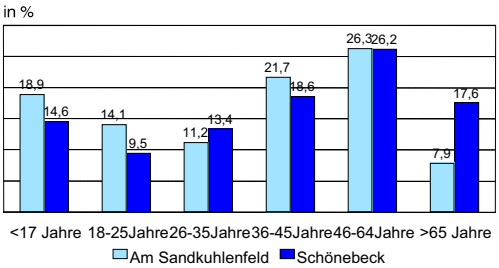
Bewohnerstruktur

◆ **Anteil der Sozialhilfe beziehenden Haushalte** 4,3 %

Haushaltsstruktur



Altersstruktur der Bevölkerung



4. Am Sandkuhlenfeld

Planungen

- FNP: Wohnen
- B-Plan Nr.10 (1995 56 Einfamilienhäuser errichtet, Potenzial für 178 Geschosswohnungen)

Dynamik

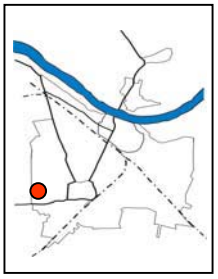
Leerstand	Bautätigkeit	Baupotenzial
gering	gering	hoch

Probleme/Potenziale

- **Probleme**
  - Relativ isolierte Lage durch die Barriere Magdeburger Straße
  - Nähe zu bestehenden und geplanten Gewerbegebieten
  - Wohnfolgeeinrichtungen im benachbarten Wohngebiet mit negativem Image
  - Relativ hohe Bodenpreise bei gleichzeitig rückläufiger Nachfrage für das Einfamilienhausgebiet
- **Potenziale**
  - Ruhiges Wohnen mit direktem Bezug zur Feldflur, modernes Neubaugebiet
  - Große Bauflächenpotenziale
  - Große Haushalte mit einer überdurchschnittlich jungen Bevölkerung

Entwicklungsperspektiven

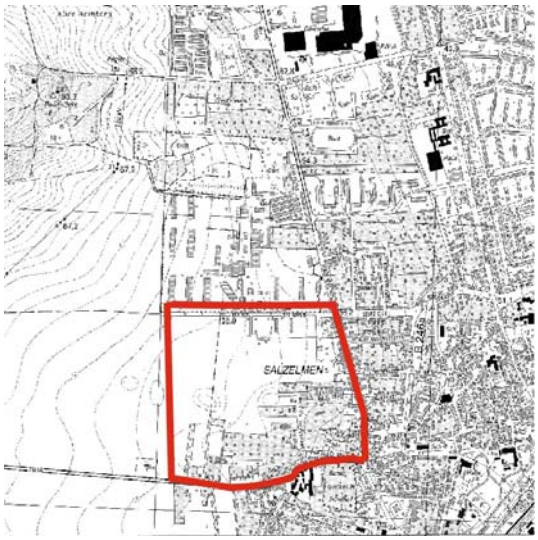
- Das Wohngebiet Am Sandkuhlenfeld ist ein **Konsolidierungsgebiet**.
  Entwicklungsziele:
  - Erhalt des Einfamilienhausgebietes im derzeitigen Umfang



Stadtentwicklungskonzept Schönebeck
Stadtteilprofil

Beratung Planung Forschung GEWOS

5. Blauer Steinweg



Daten

		Anteil an Schönebeck
Einwohner	1.800	5,0 %
Wohneinheiten	540	2,8 %
Einwohner/Wohnung	3,5	2,1 *)
∅ Wohnfläche	98 m²	67 m² *)
Leerstand	5 %	1,2 %

*) Schönebeck gesamt

Standortbeschreibung

◆ **Stadtteilstruktur**

- Überwiegend Neubaugebiet mit Ein- und Zweifamilienhäusern am südwestlichen Stadtrand, Mitte bis Ende der Neunziger Jahre entwickelt
- Neubaugebiet grenzt direkt an die historischen Stadtstrukturen Bad Salzelmenes sowie im Osten an die Feldflur
- Nahversorgungsmöglichkeiten im Gebiet selbst vorhanden, sonstige Infrastruktureinrichtungen befinden sich fußläufig erreichbar in Bad Salzelmen
- Öffentliche Infrastruktur: Hotel

◆ **Baustruktur**

Baualter nach WE:

EFH/ZFH	bis 1990	19 %
	ab 1991	45 %
MFH	bis 1948	15 %
	1949-1990	2 %
	ab 1991	19 %

Sanierungsstand:

- saniert/Neubau 94 %
- unsaniert/teilsaniert 6 %

Bodenpreise: W 70 €/m²

Mieten: 4,60-5,10 €/m²

◆ **Eigentumsstruktur**

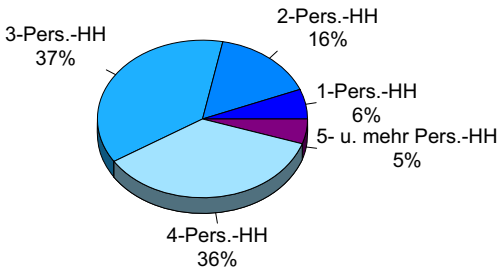
privat	100 %
Wohnungsunternehmen	0 %

Bewohnerstruktur

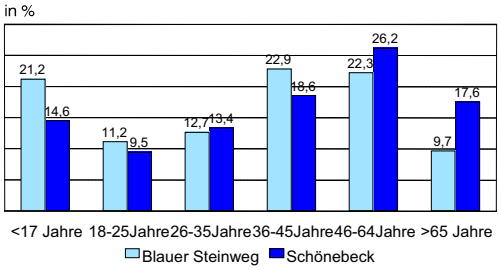
◆ **Innerstädtischer Wanderungssaldo** + 142

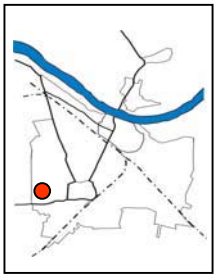
◆ **Anteil der Sozialhilfe beziehenden Haushalte** 2,7 %

Haushaltsstruktur



Altersstruktur der Bevölkerung





5. Blauer Steinweg

Planungen

- FNP: Wohnen
- B-Plan Nr. 16 (1996), B-Plan Nr. 17 (1994), B-Plan Nr. 21 (1996)
  - Insgesamt 600 Wohneinheiten, Flächenpotenzial 200 Wohneinheiten überwiegend im Geschosswohnungsbau

Dynamik

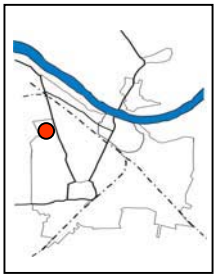
Leerstand	Bautätigkeit	Baupotenzial
gering	mittel	hoch

Probleme/Potenziale

- **Probleme**
  - Barriere durch verkehrsbelastete Magdeburger Straße und Jakobstraße
  - Keine soziale Infrastruktur direkt im Gebiet
- **Potenziale**
  - Überdurchschnittlicher Anteil an Neubauten und Einfamilienhäusern
  - Familienfreundliches modernes Wohngebiet
  - Gute Grünflächenversorgung durch die Nähe zur Feldflur und zum Kurpark von Bad Salzelmen
  - Gute Verkehrsanbindung durch die als Autobahnzubringer fungierende Bundesstraße B 246a und die nahegelegene Bahnstation Bad Salzelmen
  - Positives Image
  - Geringer Anteil an Sozialhilfeempfängern, günstige Altersstruktur

Entwicklungsperspektiven

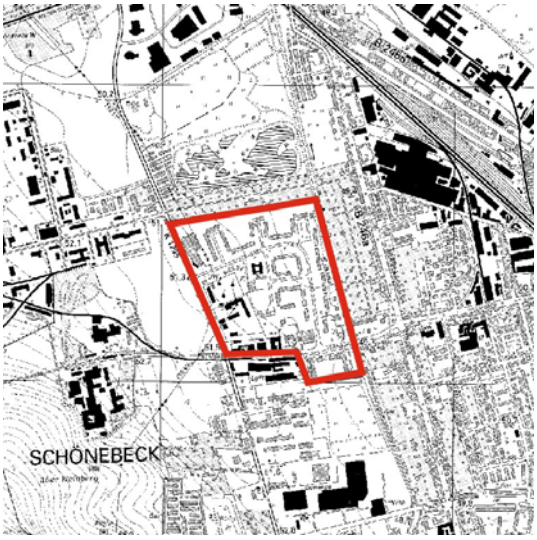
- Das Wohngebiet Blauer Steinweg ist ein **Konsolidierungsgebiet**.
  Entwicklungsziele:
  - Vervollständigung der Bebauung der im Bebauungsplan ausgewiesenen Parzellen mit Einfamilienhäusern
  - Erschließung des nördlich gelegenen Konversionsgeländes für den Einfamilienhausbau



Stadtentwicklungskonzept Schönebeck
Stadtteilprofil

Beratung Planung Forschung GEWOS

6. Straße der Jugend



Daten

		Anteil an Schönebeck
Einwohner	2.870	7,9 %
Wohneinheiten	1.710	8,8 %
Einwohner/Wohnung	2,3	2,1 *)
∅ Wohnfläche	56 m²	67 m² *)
Leerstand	26 %	18,0 %

*) Schönebeck gesamt

Standortbeschreibung

◆ **Stadtteilstruktur**

- Lage am nordwestlichen Stadtrand
- Wohnsiedlung des komplexen Wohnungsbaus (1981-1990)
- Siedlung mit hoher Bebauungsdichte und ungünstigem Städtebau
- Umgebung geprägt durch Grünflächen sowie gewachsene Wohngebiete
- In den Neunziger Jahren vollständige Umgestaltung und Modernisierung des öffentlichen Raumes und des Wohnumfeldes
- Öffentliche Infrastruktur: Zwei Schulen, Sporthalle, Umspannwerk

◆ **Baustruktur**

Baualter nach WE:

EFH/ZFH	bis 1990	0 %
	ab 1991	0 %
MFH	bis 1948	2 %
	1949-1990	98 %
	ab 1991	0 %

Sanierungsstand:

- saniert/Neubau 9 %
- unsaniert/teilsaniert 91 %

Bodenpreise: W 25 €/m²

Mieten: 2,80-3,80 €/m²

◆ **Eigentümerstruktur**

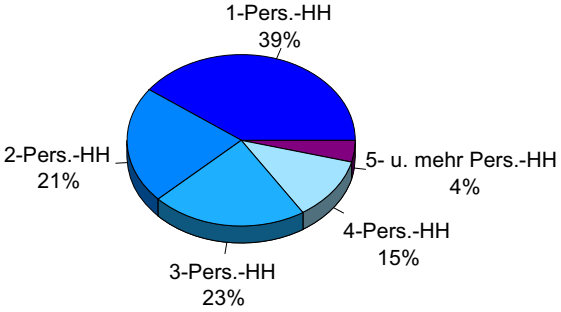
privat	15 %
Wohnungsunternehmen	85 %

◆ **Innerstädtischer Wanderungssaldo 2000** - 295

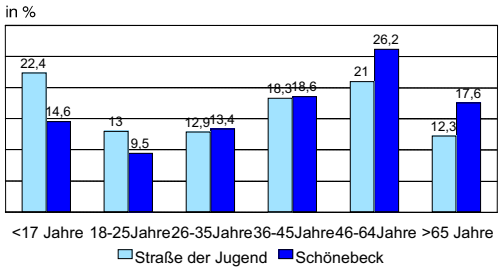
Bewohnerstruktur

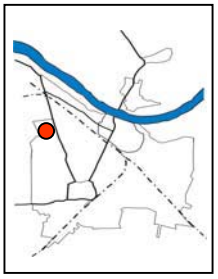
◆ **Anteil der Sozialhilfe beziehenden Haushalte** 13,5 %

Haushaltsstruktur



Altersstruktur der Bevölkerung





6. Straße der Jugend

Planungen

- FNP: Wohnen, Gewerbliche Bauflächen, Sonderbaufläche Einzelhandel, Anlage für die Elektrizitätsversorgung
- Konzept für den modellhaften Teilrückbau eines Wohnblocks einer Wohnungsbaugenossenschaft

Dynamik

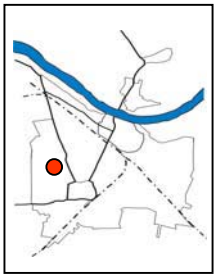
Leerstand	Bautätigkeit	Baupotenzial
hoch	gering	gering

Probleme/Potenziale

- **Probleme**
  - Relativ periphere Lage am nordwestlichen Stadtrand
  - Struktureller Wohnungsleerstand aufgrund der Bebauungsdichte, Gebäudehöhe, der Wohnungsgrößen und -grundrisse
  - Sozial schwache Mieterstruktur, zunehmende Segregation
  - Kontinuierlich ansteigende Bevölkerungsabnahme seit 1995
  - Sehr negatives Image
- **Potenziale**
  - Überwiegend ruhiges und familiengerechtes Wohngebiet
  - Nahversorgungseinrichtungen und soziale Infrastruktur
  - Vollständig saniertes Wohnumfeld
  - Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr
  - Niedriges Mietniveau
  - Überdurchschnittlicher Anteil an Kindern und Jugendlichen

Entwicklungsperspektiven

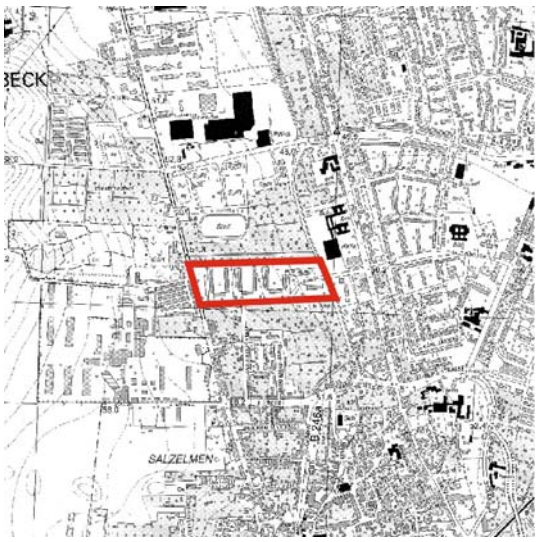
- Die Straße der Jugend ist ein **Umstrukturierungsgebiet mit vorrangiger Priorität**.
  Entwicklungsziele:
  - Wohnraumverminderung durch Abriss und Rückbau
  - Umsetzung der Mieter in Stadtteile mit einem vergleichbaren Mietniveau
  - Nachnutzung der freiwerdenden Flächen als extensive Grünflächen
  - Städtebauliche Aufwertung in den Randbereichen zum Gewerbegebiet
  - Schaffung einer öffentlichen Durchwegung zur nördlich angrenzenden Grünfläche



Stadtentwicklungskonzept Schönebeck
Stadtteilprofil

Beratung Planung Forschung GEWOS

7. Garbsener Straße



Daten

		Anteil an Schönebeck
Einwohner	1.280	3,5 %
Wohneinheiten	650	3,4 %
Einwohner/Wohnung	2,1	2,1 *)
∅ Wohnfläche	54 m²	67 m² *)
Leerstand	6 %	1,5 %

*) Schönebeck gesamt

Standortbeschreibung

◆ **Stadtteilstruktur**

- Siedlung am westlichen Stadtrand in stadträumlich relativ isolierter Lage
- Umgebung geprägt durch Grün- und Sportflächen
- Quartier des komplexen Wohnungsbaus (1981-1985)
- Funktionierende städtebaulichen Struktur
- Öffentlicher Bereich: Schule, Sporthalle

◆ **Baustruktur**

Baualter nach WE:

EFH/ZFH	bis 1990	0 %
	ab 1991	0 %
MFH	bis 1948	0 %
	1949-1990	94 %
	ab 1991	6 %

Sanierungsstand:

◆ saniert/Neubau	52 %
◆ unsaniert/teilsaniert	48 %

Bodenpreise:	W 30 €/m²
Mieten:	2,80-3,80 €/m²

◆ **Eigentümerstruktur**

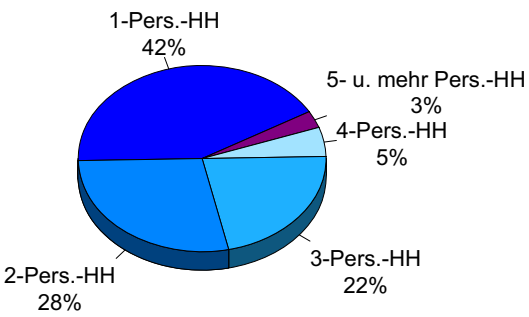
privat	0 %
Wohnungsunternehmen	100 %

◆ **Innerstädtischer Wanderungssaldo 2000** - 33

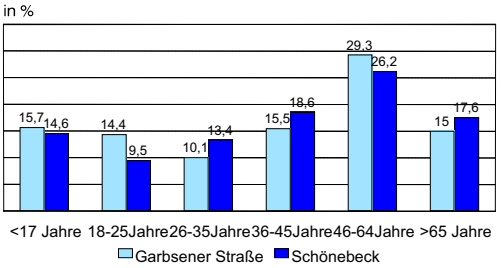
◆ **Anteil der Sozialhilfe beziehenden Haushalte** 6,4 %

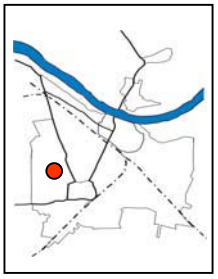
Bewohnerstruktur

Haushaltsstruktur



Altersstruktur der Bevölkerung





7. Garbsener Straße

Planungen

- FNP: Wohnen

Dynamik

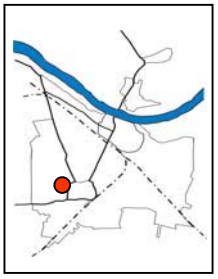
Leerstand	Bautätigkeit	Baupotenzial
mittel	gering	gering

Probleme/Potenziale

- **Probleme**
  - Fehlender städtebaulicher Bezug zur Gesamtstadt
  - Überdurchschnittlicher Anteil Ein- und Zweipersonenhaushalte (75 %)
  - Hohe Anzahl an kleinen Wohnungen
  - Seit 1997 kontinuierliche Bevölkerungsabnahme
- **Potenziale**
  - Ruhiges, familienfreundliches Wohngebiet
  - Gute Nahversorgungsmöglichkeiten und soziale Infrastruktur
  - Siedlungsbereich umgeben von Grün- und Freiflächen
  - Guter Instandhaltungsstand der Gebäude, zunehmende Attraktivität durch Modernisierung der Wohngebäudes und des Umfeldes

Entwicklungsperspektiven

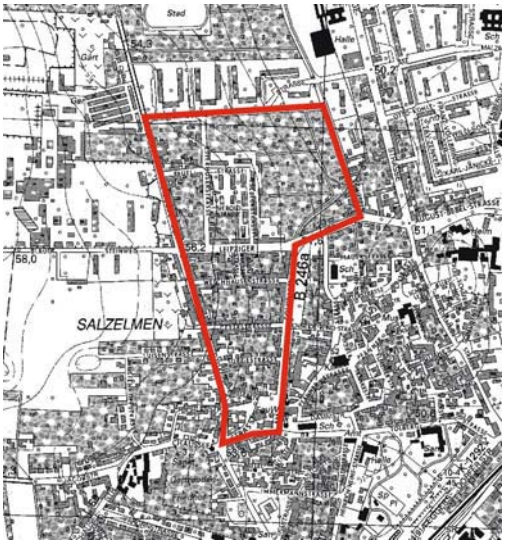
- Das Wohngebiet Garbsener Straße ist ein **Umstrukturierungsgebiet ohne vorrangige Priorität**.
  Entwicklungsziele:
  - Stabilisierung der Sozialstruktur durch weitere Wohnungssanierung
  - Diversifizierung der Bevölkerungsstruktur durch Schaffung familiengerechten Wohnraums (u.a. durch Wohnungszusammenlegung)



Stadtentwicklungskonzept Schönebeck
Stadtteilprofil

Beratung Planung Forschung GEWOS

8. Leipziger Straße



Daten

		Anteil an Schönebeck
Einwohner	1.050	2,9 %
Wohneinheiten	650	3,4 %
Einwohner/Wohnung	1,9	2,1 *)
∅ Wohnfläche	60 m²	67 m² *)
Leerstand	16 %	4,1 %

*) Schönebeck gesamt

Standortbeschreibung

◆ **Stadtteilstruktur**

- Lage im Südwesten von Schönebeck
- Gewachsenes Altbauquartier mit überwiegend gründerzeitlichen zwei- bis dreigeschossigen Wohngebäuden
- Im nördlichen Bereich kleine, modernisierte Wohnanlage (Dreißiger Jahre)
- In den Erdgeschosszonen zum Teil Einzelhandelsnutzung sowie Dienstleistung
- Sanierung von Teilbereichen des öffentlichen Straßenraumes

◆ **Baustruktur**

Baualter nach WE:

EFH/ZFH	bis 1990	38 %
	ab 1991	1 %
MFH	bis 1948	46 %
	1949-1990	15 %
	ab 1991	0 %

Sanierungsstand:

- saniert/Neubau 42 %
- unsaniert/teilsaniert 58 %

Bodenpreise: W 35 €/m²

Mieten: 3,30-4,30 €/m²

◆ **Eigentümerstruktur**

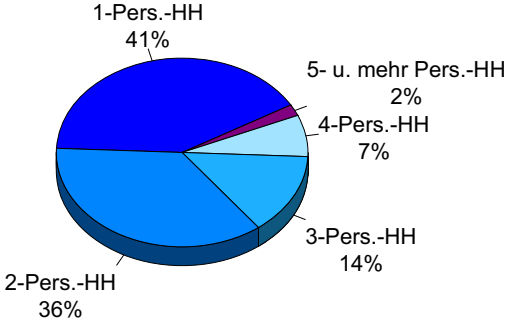
privat	69 %
Wohnungsunternehmen	31 %

◆ **Innerstädtischer Wanderungssaldo 2000** - 12

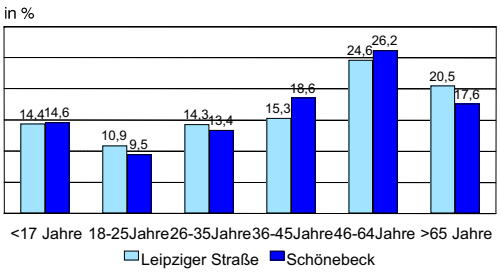
Bewohnerstruktur

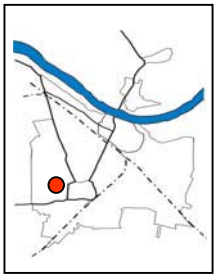
◆ **Anteil der Sozialhilfe beziehenden Haushalte** 2,4 %

Haushaltsstruktur



Altersstruktur der Bevölkerung





8. Leipziger Straße

Planungen

- FNP: Wohnen

Dynamik

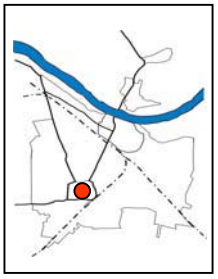
Leerstand	Bautätigkeit	Baupotenzial
mittel	mittel	gering

Probleme/Potenziale

- **Probleme**
  - Hohe Verkehrsimmisionen in den Randlagen Magdeburger Straße und Am Solgraben
  - Teilweise Gestaltungsdefizite im öffentlichen Raum
  - Zunehmender Leerstand im unsanierten bzw. teilsanierten gründerzeitlichen Wohnungsbestand
- **Potenziale**
  - Gewachsenes Wohngebiet mit einem relativ hohen Anteil an Eigennutzern
  - Solide Bausubstanz mit einem verhältnismäßig guten Instandhaltungsgrad
  - Relativ zentrale Lage, Nähe zum Ortszentrum Bad Salzelmens
  - Gute Verkehrsanbindung durch die Bundesstraße B 246a, Busverbindungen und die Nähe zum Bahnhof Bad Salzelmen

Entwicklungsperspektiven

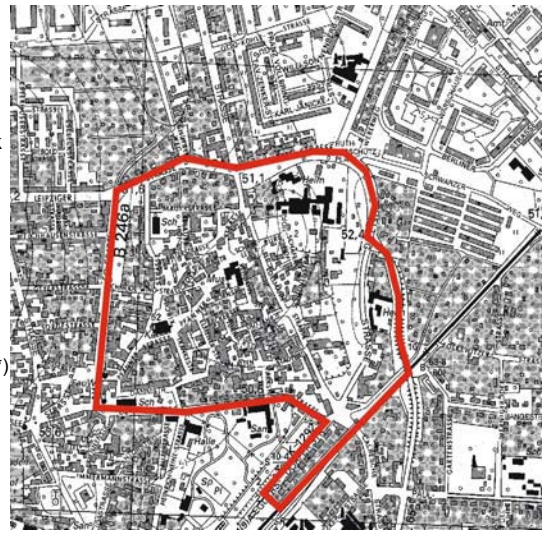
- Das Wohngebiet Leipziger Straße ist ein **Umstrukturierungsgebiet ohne vorrangige Priorität**.
  Entwicklungsziele:
  - Sanierung des Wohnungsbestandes
  - Umgestaltung und Aufwertung des öffentlichen Straßenraums
  - Reduzierung der Verkehrsemissionen in den Randlagen



Stadtentwicklungskonzept Schönebeck
Stadtteilprofil

Beratung Planung Forschung GEWOS

9. Bad Salzelmen



Daten

		Anteil an Schönebeck
Einwohner	1.520	4,2 %
Wohneinheiten	790	4,1 %
Einwohner/Wohnung	2,5	2,1 *)
∅ Wohnfläche	73 m²	67 m² *)
Leerstand	23 %	7,3 %

*) Schönebeck gesamt

Standortbeschreibung

◆ **Stadtteilstruktur**

- Lage im Süden Schönebecks, historisch eigenständiger Ortsteil Groß-Salze
- Begrenzung des Ortsteiles durch Ringstraße
- Verdichtete Blockrandbebauung, zum Teil ungeordnete Garten-/Hofbereiche
- Im Ortzentrum zwei- bis dreigeschossige Bebauung, abnehmende Geschossigkeit zu den Gebietsrändern
- Eigenständiges Geschäftszentrum mit Fußgängerzone
- Öffentliche Infrastruktur: zwei Schulen, Sporthalle, zwei Kirchen, Feuerwehr, Seniorenpflegeheim, Post, Museum

◆ **Baustruktur**

Baualter nach WE:

EFH/ZFH	bis 1990	33 %
	ab 1991	0 %
MFH	bis 1948	58 %
	1949-1990	5 %
	ab 1991	4 %

Sanierungsstand:

- saniert/Neubau 57 %
- unsaniert/teilsaniert 43 %

Bodenpreise: W 23 bis 45 €/m²

Mieten: 3,60-5,10 €/m²

◆ **Eigentümerstruktur**

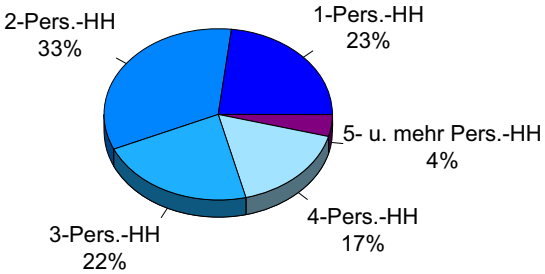
privat	93 %
Wohnungsunternehmen	7 %

Bewohnerstruktur

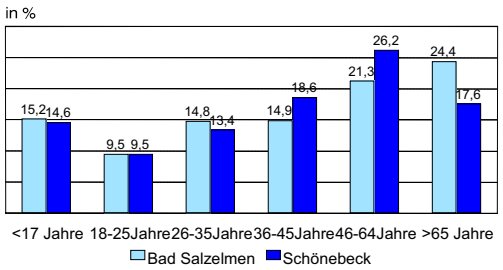
◆ **Innerstädtischer Wanderungssaldo 2000** + 49

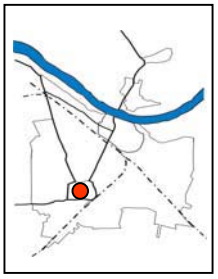
◆ **Anteil der Sozialhilfe beziehenden Haushalte** 4,8 %

Haushaltsstruktur



Altersstruktur der Bevölkerung





9. Bad Salzelmen

Planungen

- FNP: Kerngebiet, Wohnen, Sondergebiet- Einrichtung für soziale Zwecke
- Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB
- Städtebaulicher Rahmenplan von 1992/1993
- 1. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans 1998/99

Dynamik

Leerstand	Bautätigkeit	Baupotenzial
gering	mittel	gering

Probleme/Potenziale

- **Probleme**
  - Wohnungsbestand weiterhin mit baulichen Mängeln und hohem Leerstand
  - Städtebauliche Mängel im öffentlichen Raum sowie im Wohnumfeld
  - Hohe Immisionen (Lärm und Abgase) durch den Straßenverkehr in Randlagen und auf Durchgangsstraßen
- **Potenziale**
  - Historisch gewachsenes und erhaltenes Ortszentrum
  - Zahlreiche denkmalwürdige Gebäude und Straßen
  - Relativ gute soziale Infrastruktur
  - Nähe zum Bahnhof Bad Salzelmen, gute Busverbindungen
  - Sanierungsgebietsstatus und Investitionsförderung

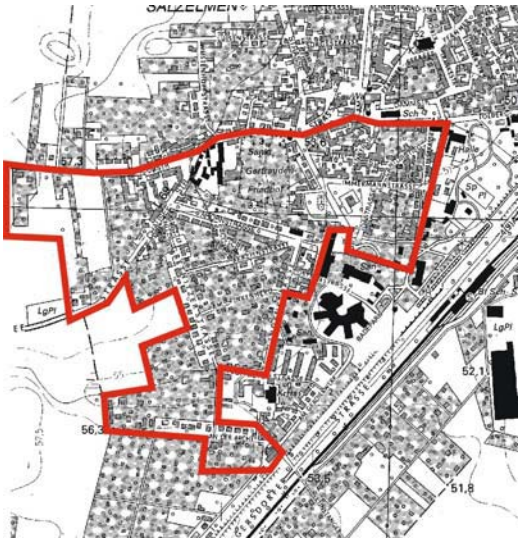
Entwicklungsperspektiven

- Die Altstadt Bad Salzelmen ist ein **Umstrukturierungsgebiet ohne vorrangige Priorität** (aufgrund des absehbaren Abschlusses der Sanierungsmaßnahmen zukünftig Konsolidierungsgebiet)
  Entwicklungsziele:
  - Weitere Sanierung der historischen Bausubstanz und des öffentlichen Raumes, Schließung von Baulücken
  - Weiterer Ausbau des Ortskerns zum Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum
  - Reduzierung des Durchgangsverkehrs

Stadtentwicklungskonzept Schönebeck
Stadtteilprofil

Beratung Planung Forschung GEWOS

10. Wohnen Am Kurpark



Daten

		Anteil an Schönebeck
Einwohner	1.400	3,8 %
Wohneinheiten	820	4,2 %
Einwohner/Wohnung	1,9	2,1 *)
∅ Wohnfläche	65 m²	67 m² *)
Leerstand	10 %	3,3 %

*) Schönebeck gesamt

Standortbeschreibung

◆ **Stadtteilstruktur**

- Lage am südwestlichen Stadtrand Schönebecks
- Prägung durch zweigeschossige repräsentative villenartige Bebauung, Ein- bis Zweifamilienhäuser und Geschosswohnungsbau (Sechziger Jahre)
- Positive Beeinflussung der gewerbliche Struktur und des Wohnumfeldes durch die Kur- und Tourismusfunktion Bad Salzelmens
- Öffentliche Infrastruktur: Klinikbereich Bad Salzelmen, Kurpark, Hotel, Schule, Thermalbad, Bibliothek, Gradierwerk

◆ **Baustruktur**

Baualter nach WE:

EFH/ZFH	bis 1990	34 %
	ab 1991	1 %
MFH	bis 1948	31 %
	1949-1990	29 %
	ab 1991	6 %

Sanierungsstand:

- saniert/Neubau 72 %
- unsaniert/teilsaniert 28 %

Bodenpreise: W 23 bis 45 €/m²

Mieten: 3,60-5,10 €/m²

◆ **Eigentümerstruktur**

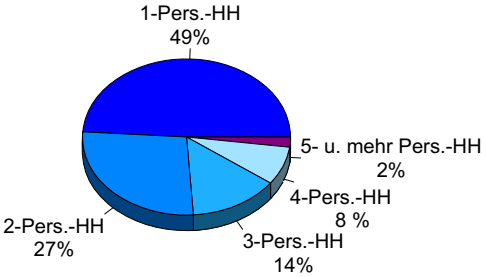
privat	71 %
Wohnungsunternehmen	29 %

◆ **Innerstädtischer Wanderungssaldo 2000** + 36

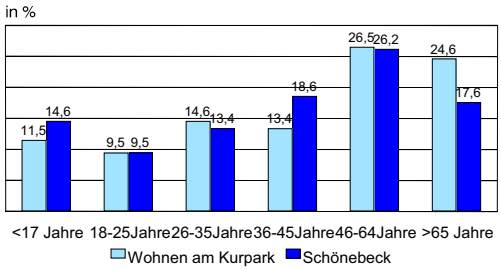
◆ **Anteil der Sozialhilfe beziehenden Haushalte** 2,7 %

Bewohnerstruktur

Haushaltsstruktur



Altersstruktur der Bevölkerung



10. Wohnen Am Kurpark

Planungen

- FNP: Wohnen, Sondergebiet Sanitätseinrichtung
- Seit 1992 förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet Bad Salzelmen
- Städtebaulicher Rahmenplan 1992/93
- Fortschreibung Städtebaulicher Rahmenplan 1998/99

Dynamik

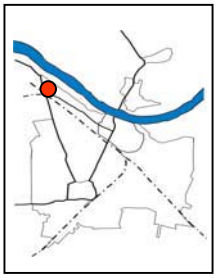
Leerstand	Bautätigkeit	Baupotenzial
gering	gering	gering

Probleme/Potenziale

- **Probleme**
  - Leerstand bei sanierungsbedürftigen Wohngebäuden
- **Potenziale**
  - Gefragtes, ruhiges Wohngebiet mit einem ausgesprochen positiven Image
  - Städtebauliche Prägung durch den Kurpark mit repräsentativen klassizistischen Kurgebäuden und Villen
  - Verbesserung der Wirtschaftsstruktur durch die geplante Umnutzung und Sanierung des Kurhauses und des angrenzenden Kinosaals zu einem medizinischen Kompetenzzentrum (Inno-Life)
  - Ausgezeichnete Versorgung mit Grünflächen
  - Nähe zum Bahnhof Bad Salzelmen

Entwicklungsperspektiven

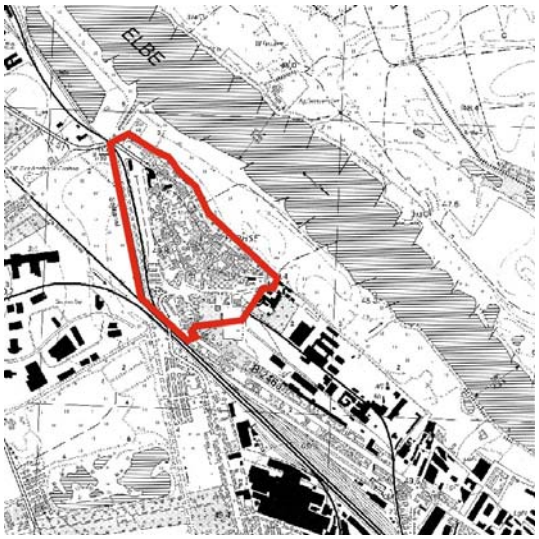
- Das Wohnquartier Am Kurpark ist ein **Umstrukturierungsgebiet ohne vorrangige Priorität** (aufgrund des absehbaren Abschlusses der Sanierung zukünftig Konsolidierungsgebiet)
  Entwicklungsziele:
  - Weitere Sanierung der historischen Bausubstanz und des öffentlichen Raumes



Stadtentwicklungskonzept Schönebeck
Stadtteilprofil

Beratung Planung Forschung GEWOS

11. Frohse



Daten

		Anteil an Schönebeck
Einwohner	750	3,2 %
Wohneinheiten	350	1,8 %
Einwohner/Wohnung	2,7	2,1 *)
∅ Wohnfläche	66 m²	67 m² *)
Leerstand	21 %	3,0 %

*) Schönebeck gesamt

Standortbeschreibung

◆ **Stadtteilstruktur**

- Lage am nordwestlichen Rand Schönebecks in Elbnähe
- Ältester Ortsteil der Stadt Schönebeck mit eigener Identität
- Historisch eigenständig, dörfliche Strukturen
- Dichte ein- bis zweigeschossige traufständige Blockrandbebauung
- Öffentliche Infrastruktur: Feuerwehr, Kindertagesstätte, Schule, Kirche, Haus der Jugend, Bildungswerk

◆ **Baustruktur**

Baualter nach WE:

EFH/ZFH	bis 1990	41 %
	ab 1991	1 %
MFH	bis 1948	55 %
	1949-1990	3 %
	ab 1991	0 %

Sanierungsstand:

- saniert/Neubau 29 %
- unsaniert/teilsaniert 71 %

Bodenpreise: W 15 €/m²

Mieten: 3,10-4,10 €/m²

◆ **Eigentümerstruktur**

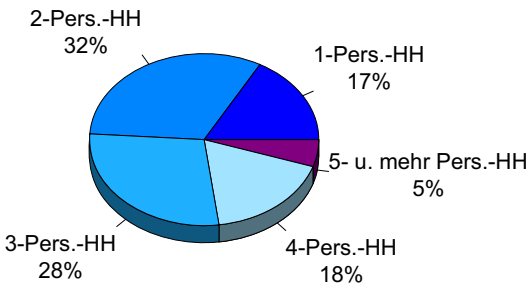
privat	83 %
Wohnungsunternehmen	17 %

◆ **Innerstädtischer Wanderungssaldo 2000** + 24

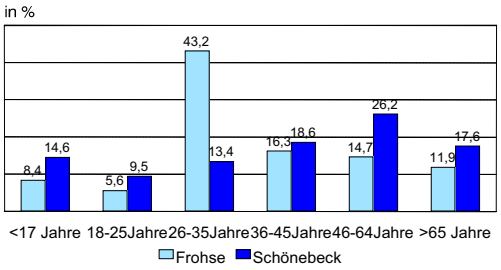
◆ **Anteil der Sozialhilfe beziehenden Haushalte** 4 %

Bewohnerstruktur

Haushaltsstruktur



Altersstruktur der Bevölkerung



Stadtentwicklungskonzept Schönebeck
Stadtteilprofil

Beratung Planung Forschung GEWOS

11. Frohse

Planungen

- FNP: Wohnen, Mischgebiet
- Aufnahme in das Dorferneuerungsprogramm
- Dorfentwicklungsplan (1999/2000)
- Bebauungsplan Nr. 22, Gemischtes Wohn-, Industrie- und Gewerbegebiet Geschwister-Scholl-Straße (1997)

Dynamik

Leerstand	Bautätigkeit	Baupotenzial
mittel	hoch	gering

Probleme/Potenziale

- **Probleme**
  - Desolater Zustand von Gebäuden und des öffentlichen Raumes
  - Hoher Wohnungsleerstand in Gebäuden mit zum Teil sehr schlechter Bausubstanz
  - Solitäre Lage der Siedlung Am Bullenwiesenweg
  - Defizite im Bereich Nahversorung
  - Hohe Verkehrsimmisionen im Ortseingangsbereich
- **Potenziale**
  - Dörflicher Ortsteil mit eigener Identität
  - Lage in Elbnähe
  - Erhaltenswerte, ansprechende historische Bausubstanz
  - Relativ gute Ausstattung mit sozialer Infrastruktur

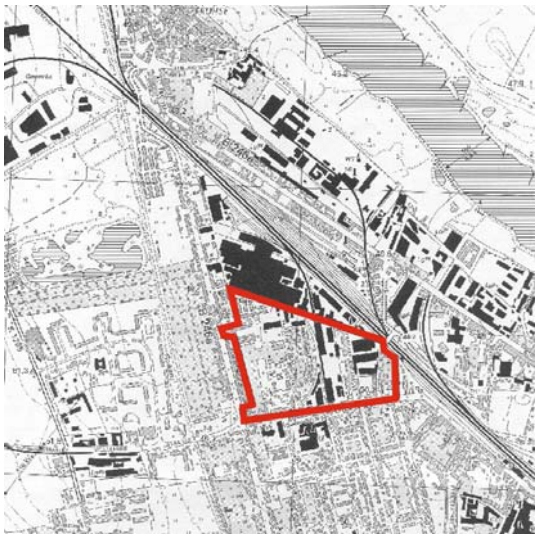
Entwicklungsperspektiven

- Der Ortsteil Frohse ist ein **Umstrukturierungsgebiet ohne vorrangige Priorität** (Dorferneuerungsgebiet).
  Entwicklungsziele:
  - Sanierung des Wohnungsbestandes und des öffentlichen Raumes
  - Schließung von Baulücken

Stadtentwicklungskonzept Schönebeck
Stadtteilprofil

Beratung Planung Forschung GEWOS

12. Valentin-Feldmann-Straße



Daten

		Anteil an Schönebeck
Einwohner	720	2,0 %
Wohneinheiten	380	2,0 %
Einwohner/Wohnung	2,3	2,1 *)
∅ Wohnfläche	64 m²	67 m² *)
Leerstand	16 %	2,4 %

*) Schönebeck gesamt

Standortbeschreibung

◆ **Stadtteilstruktur**

- Lage westlich des Bahnhofs Schönebeck
- Im Westen aufgelockerte Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Vierfamilienhäuser aus den Dreißiger Jahren
- Im Zentrum dreigeschossige Wohnbebauung aus den Neunziger Jahren mit Einzelhandel in der Erdgeschosszone sowie eine Gewerbebrache
- Im Osten zwei- bis dreigeschossige Blockrandbebauung, sowie Baumarkt
- Gebiet wird geprägt durch die im Norden befindliche Gewerbebrache
- Öffentliche Infrastruktur: Bahnhof Schönebeck

◆ **Baustruktur**

Baualter nach WE:

EFH/ZFH	bis 1990	16 %
	ab 1991	0 %
MFH	bis 1948	54 %
	1949-1990	17 %
	ab 1991	13 %

Sanierungsstand:

- saniert/Neubau 58 %
- unsaniert/teilsaniert 42 %

Bodenpreise: W 30 €/m²

Mieten: 3,30-4,30 €/m²

◆ **Eigentümerstruktur**

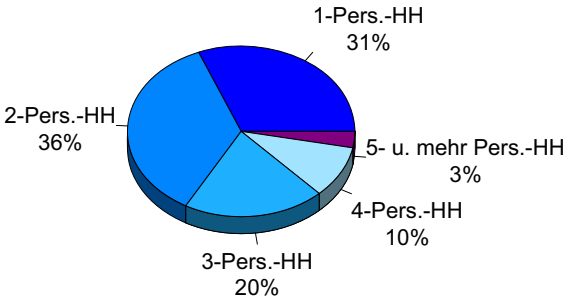
privat	74 %
Wohnungsunternehmen	26 %

◆ **Innerstädtischer Wanderungssaldo 2000** + 2

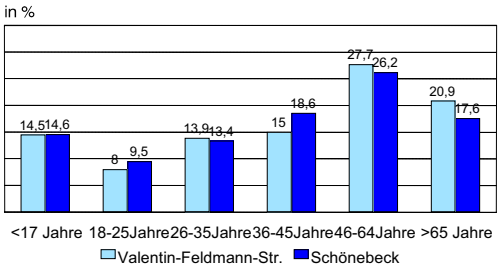
Bewohnerstruktur

◆ **Anteil der Sozialhilfe beziehenden Haushalte** 13,2 %

Haushaltsstruktur



Altersstruktur der Bevölkerung



12. Valentin-Feldmann-Straße

Planungen

- FNP: Wohnen, Mischgebiet
- Anfrage für eine Bebauung der Gewerbebrache mit Einfamilienhäusern

Dynamik

Leerstand	Bautätigkeit	Baupotenzial
mittel	mittel	mittel

Probleme/Potenziale

- **Probleme**
  - Negative Prägung des Erscheinungsbildes des Quartiers durch die nördlich angrenzende Gewerbebrache sowie die Brache im Zentrum des Wohngebietes
  - Verkehrsimmisionen durch den Kundenverkehr des Baumarktes sowie die nördlich verlaufende Bahntrasse
- **Potenziale**
  - Insgesamt sehr differenzierte Gebäude- und Wohnungsstruktur
  - Ansprechende Architektur und große Gartenflächen der privatisierten Gebäude im westlichen Teil des Quartiers
  - Neubaukomplex (Wohnhof) im Zentrum des Gebietes mit ansprechende Wohnungen und Hofbereichen
  - Westlicher Teil des Wohnquartiers verfügt über ein sehr gutes Image
  - Nähe zum Bahnhof Schönebeck

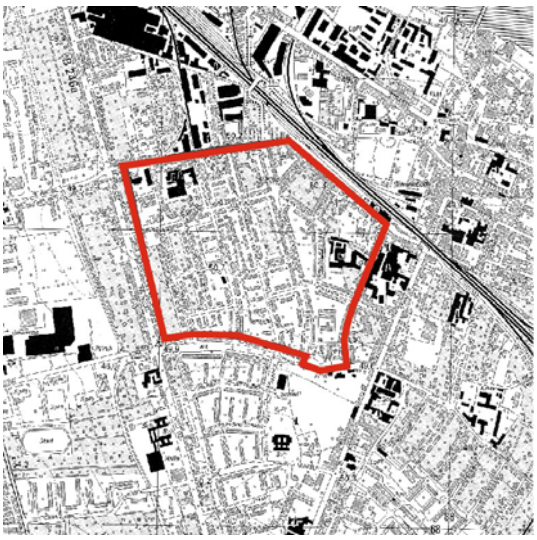
Entwicklungsperspektiven

- Das Wohngebiet Valentin-Feldmann-Straße ist ein **Umstrukturierungsgebiet mit vorrangiger Priorität**.
  Entwicklungsziele:
  - Sanierung des Wohnungsbestandes und öffentlichen Raums
  - Bebauung der Brache im Gebietszentrum mit Einfamilienhäusern
  - Abräumung der nördlich angrenzenden Gewerbebrache
  - Langfristige Verlagerung des Baumarktes und des Gewerbebetriebes

Stadtentwicklungskonzept Schönebeck
Stadtteilprofil

Beratung Planung Forschung GEWOS

13. Dr.-Martin-Luther-Straße



Daten

		Anteil an Schönebeck
Einwohner	3.470	9,5 %
Wohneinheiten	2.530	13,0 %
Einwohner/Wohnung	1,6	2,1 *)
∅ Wohnfläche	55 m²	67 m² *)
Leerstand	13 %	13,0 %

*) Schönebeck gesamt

Standortbeschreibung

◆ **Stadtteilstruktur**

- Zentrale Lage innerhalb der Stadt Schönebeck
- Im Westen überwiegend zwei- bis dreigeschossige Zeilenstruktur
- Im Osten überwiegend Blockrandbebauung
- Überwiegend Wohnnutzung, an den Hauptverkehrsstraßen vereinzelt Einzelhandel und Dienstleistung
- Aufgelockerte Bebauung mit begrünten Hofbereichen, zum Teil Mietergärten
- Öffentliche Infrastruktur: Schule, zwei Kindertagesstätten, Bildungszentrum, Kinder und Jugendbüro, Soziokulturelles Zentrum, Poliklinik

◆ **Baustruktur**

Baualter nach WE:

EFH/ZFH	bis 1990	2 %
	ab 1991	0 %
MFH	bis 1948	48 %
	1949-1990	48 %
	ab 1991	3 %

Sanierungsstand:

- saniert/Neubau 54 %
- unsaniert/teilsaniert 46 %

Bodenpreise: W 30 €/m²

Mieten: 3,10-4,10 €/m²

◆ **Eigentümerstruktur**

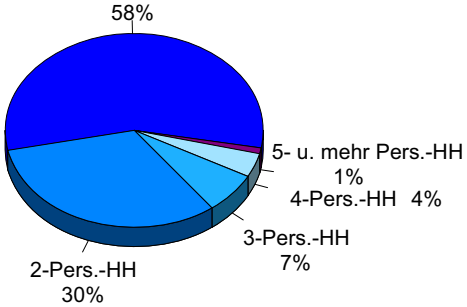
privat	2 %
Wohnungsunternehmen	98 %

◆ **Innerstädtischer Wanderungssaldo 2000** - 6

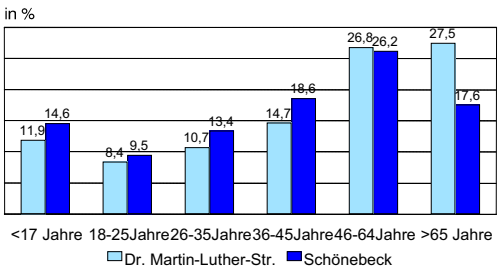
◆ **Anteil der Sozialhilfe beziehenden Haushalte** 3,8 %

Bewohnerstruktur

Haushaltsstruktur



Altersstruktur der Bevölkerung



13. Dr.-Martin-Luther-Straße

Planungen

- FNP: Mischgebiet, Wohnen
- Quartiersentwicklungskonzept Schönebeck-Mitte 2000 (Urban 21)
- B-Plan-Aufstellungsbeschluss für Gewerbebrache (ehemaliges Gummiwerk)

Dynamik

Leerstand	Bautätigkeit	Baupotenzial
mittel	hoch	mittel

Probleme/Potenziale

- **Probleme**
  - Gewerbebrache und Altlastenverdachtsfläche an der Freiligrathstraße
  - Ungeordnetes Wohnumfeld bzw. Blockinnenbereiche, Stellplatzmangel
  - Substandardwohnungen im Bereich der Karl-Liebknecht-Straße und Rosa-Luxemburg-Straße sowie Johannes-R.-Becher-Straße
  - Überalterte Bewohnerstruktur, hoher Anteil an Ein- und Zweipersonen-haushalten (84 %), zunehmende Bevölkerungsverluste
- **Potenziale**
  - Ruhiges zentrales Wohngebiet, Wohngebäude in traditioneller Bauweise
  - Teilbereiche mit hohen städtebaulichen und architektonischen Qualitäten
  - Gute Ausstattung mit sozialer Infrastruktur

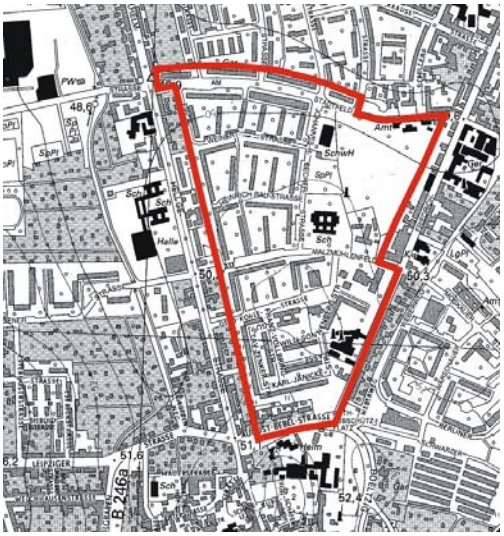
Entwicklungsperspektiven

- Das Wohnquartier Dr.-Martin-Luther-Straße ist ein **Umstrukturierungs-gebiet mit vorrangiger Priorität**.
  Entwicklungsziele:
  - Sanierung und nachfragegerechte Anpassung des Wohnungsbestandes
  - Abriss von unsanierten nicht marktgerechten Wohngebäuden
  - Revitalisierung der Gewerbebrache
  - Nachverdichtung mit Ein- und Zweifamilienhäusern
  - Ergänzung der sozialen Infrastruktur insbesondere für ältere Bewohner

Stadtentwicklungskonzept Schönebeck
Stadtteilprofil

Beratung Planung Forschung GEWOS

14. Am Malzmühlenfeld



Daten

		Anteil an Schönebeck
Einwohner	4.170	11,4 %
Wohneinheiten	2.420	12,5 %
Einwohner/Wohnung	1,8	2,1 *)
∅ Wohnfläche	55 m²	67 m² *)
Leerstand	5 %	5,2 %

*) Schönebeck gesamt

Standortbeschreibung

◆ **Stadtteilstruktur**

- Zentrale Lage innerhalb der Stadt Schönebeck
- Im Nordwesten: komplexer Wohnungsbau (Siebziger Jahre)
- Im Nordosten: fünf Hektar große Freifläche
- Im Süden: komplexer, stark verdichteter Wohnungsbau
- Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote im Quartier
- Öffentliche Infrastruktur: Schule, Begegnungsstätte, Bibliothek, Schwimmhalle, Sozialamt

◆ **Baustruktur**

Baualter nach WE:

EFH/ZFH	bis 1990	1 %
	ab 1991	0 %
MFH	bis 1948	2 %
	1949-1990	97 %
	ab 1991	0 %

Sanierungsstand:

- saniert/Neubau 92 %
- unsaniert/teilsaniert 8 %

Bodenpreise: W 30 €/m²

Mieten: 3,10-4,10 €/m²

◆ **Eigentümerstruktur**

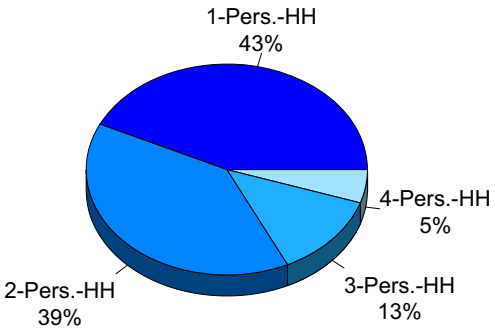
privat	1 %
Wohnungsunternehmen	99 %

◆ **Innerstädtischer Wanderungssaldo 2000** - 106

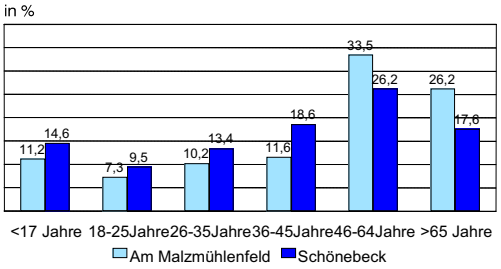
Bewohnerstruktur

◆ **Anteil der Sozialhilfe beziehenden Haushalte** 2,3 %

Haushaltsstruktur



Altersstruktur der Bevölkerung



14. Am Malzmühlenfeld

Planungen

- FNP: Wohnen
- Quartiersentwicklungskonzept Schönebeck-Mitte (2000) (Urban 21)

Dynamik

Leerstand	Bautätigkeit	Baupotenzial
hoch	gering	hoch

Probleme/Potenziale

- **Probleme**
  - Wohngebiet südlich der Otto-Kohle-Straße mit hoher Dichte
  - Hoher Anteil an kleinen Wohnungen
  - Wenig differenziertes Wohnungsangebot
  - Fünfgeschossige Wohngebäude verfügen nicht über Fahrstühle
  - Quartier mit hohem Altersdurchschnitt, sehr hoher Anteil an Ein- und Zweipersonenhaushalten (85 %)
  - Zunehmender Bevölkerungsverlust
  - Verkehrsimmissionen an der Straße Am Stadtfeld
- **Potenziale**
  - Gebiet verfügt über eine ruhige, zentrale Wohnlage
  - Überdurchschnittlicher Sanierungsgrad der Wohnungen
  - Gute Infrastrukturausstattung im Quartier und im direkten Umfeld

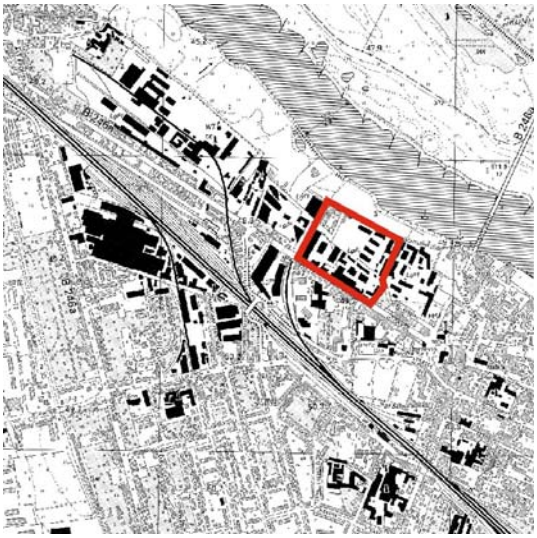
Entwicklungsperspektiven

- Das Wohnquartier Am Malzmühlenfeld ist in ein **Umstrukturierungsgebiet mit vorrangiger Priorität**.
  Entwicklungsziele:
  - Wohnraumverminderung und Reduzierung der Bebauungsdichte durch Abriss und Rückbau
  - Diversifizierung des Wohnungsbestandes für unterschiedliche Nachfragergruppen
  - Ausbau von Freizeitangeboten und wohnungsnahen Grünflächen insbesondere für ältere Einwohner und Kinder und Jugendliche

Stadtentwicklungskonzept Schönebeck
Stadtteilprofil

Beratung Planung Forschung GEWOS

15. Neubaugebiet Streckenweg



Daten

		Anteil an Schönebeck
Einwohner	350	1,0 %
Wohneinheiten	190	1,0 %
Einwohner/Wohnung	2,9	2,1 *)
∅ Wohnfläche	80 m²	67 m² *)
Leerstand	5 %	0,02 %

*) Schönebeck gesamt

Standortbeschreibung

◆ **Stadtteilstruktur**

- Zentrale Lage westlich der Altstadt in direkter Elbnähe
- Prägung durch kompaktes Einfamilienhausgebiet aus den Neunziger Jahren
- Lage zwischen Gewerbebetrieben und Gewerbebrachen

◆ **Baustruktur**

Baualter nach WE:

EFH/ZFH	bis 1990	4 %
	ab 1991	53 %
MFH	bis 1948	19 %
	1949-1990	25 %
	ab 1991	0 %

Sanierungsstand:

- saniert/Neubau 66 %
- unsaniert/teilsaniert 34 %

Bodenpreise: W 50 €/m²

Mieten: k. A.

◆ **Eigentümerstruktur**

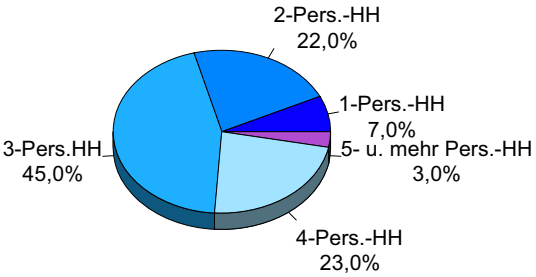
privat	56 %
Wohnungsunternehmen	44 %

◆ **Innerstädtischer Wanderungssaldo 2000** + 23

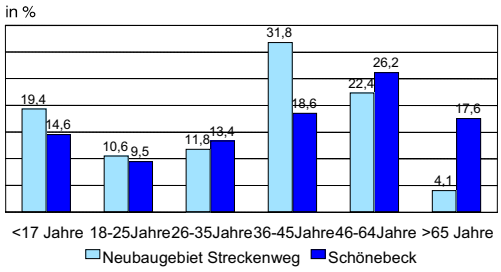
Bewohnerstruktur

◆ **Anteil der Sozialhilfe beziehenden Haushalte** 8,5 %

Haushaltsstruktur



Altersstruktur der Bevölkerung 2001



15. Neubaugebiet Streckenweg

Planungen

- FNP: Wohnen, Mischgebiet
- B-Plan Nr. 22, Wohngebiet

Dynamik

Leerstand	Bautätigkeit	Baupotenzial
gering	gering	gering

Probleme/Potenziale

- **Probleme**
  - Weiteres Umfeld ist städtebaulich ungeordnet
  - Etwas isolierte Lage zwischen Gewerbebetrieben und Brachflächen
  - Nähe zu emitierendem Industriebetrieb
  - Im direkten Umfeld keine Wohnfolgeeinrichtungen
  - Leerstand konzentriert sich in drei Mehrfamilienhäusern
- **Potenziale**
  - Nähe zum Geschäftszentrum der Altstadt
  - Direkte Elblage, zum Teil Gebäude mit direktem Elbblick
  - Ausgewogene Altersstruktur, hoher Anteil an Familien mit Kindern
  - Ruhiges, verkehrsarmes Wohnen
  - Westlich anschließendes Areal ist für Wohnbebauung vorgesehen

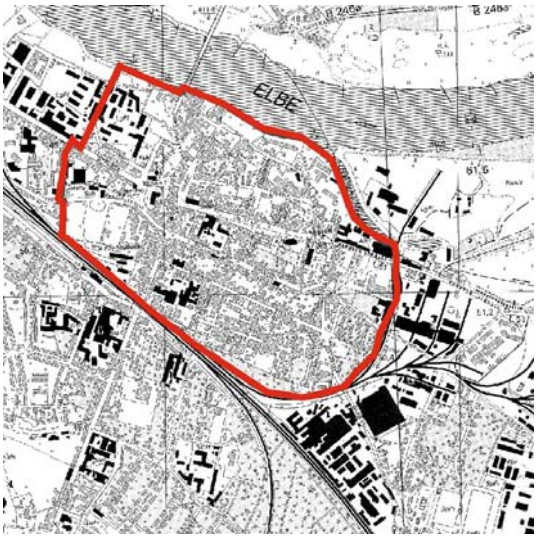
Entwicklungsperspektiven

- Das Wohnquartier Streckenweg ist ein **Umstrukturierungsgebiet mit vorrangiger Priorität**.
  Entwicklungsziele:
  - Neubau von Wohnungen im westlich angrenzenden Gebiet
  - Revitalisierung der angrenzenden Gewerbebrachen

Stadtentwicklungskonzept Schönebeck
Stadtteilprofil

Beratung Planung Forschung GEWOS

16. Altstadt



Daten

		Anteil an Schönebeck
Einwohner	3.350	9,2 %
Wohneinheiten	2.190	11,3 %
Einwohner/Wohnung	2,0	2,1 *)
∅ Wohnfläche	62 m²	67 m² *)
Leerstand	23 %	19,5 %

*) Schönebeck gesamt

Standortbeschreibung

◆ **Stadtteilstruktur**

- Historischer Ortsteil der Stadt Schönebeck in Elbnähe
- Einzelhandels-, Verwaltungs- und Dienstleistungszentrum Schönebecks
- Überwiegend zwei- bis viergeschossige Blockrandbebauung, im Westen große Freiflächen durch Baulücken und Gewerbebrachen
- Öffentliche Infrastruktur: Polizei, Post, Feuerwehr, zwei Schulen, Volkshochschule, Verwaltungszentrum der Stadt Schönebeck, Rathaus, Landratsamt, Bildungszentrum, Busbahnhof, Schiffsanlegestelle

◆ **Baustruktur**

Baualter nach WE:

EFH/ZFH	bis 1990	21 %
	ab 1991	0 %
MFH	bis 1948	58 %
	1949-1990	6 %
	ab 1991	15 %

Sanierungsstand:

- saniert/Neubau 46 %
- unsaniert/teilsaniert 54 %

Bodenpreise:

W 35 / WA 60 / M 50 / MK 90 €/m²

Mieten: 3,60-4,60 €/m²

◆ **Eigentümerstruktur**

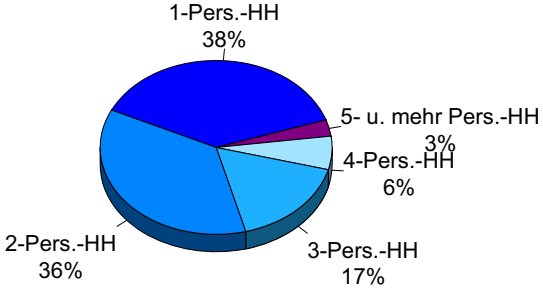
privat	93 %
Wohnungsunternehmen	7 %

◆ **Innerstädtischer Wanderungssaldo 2000** + 54

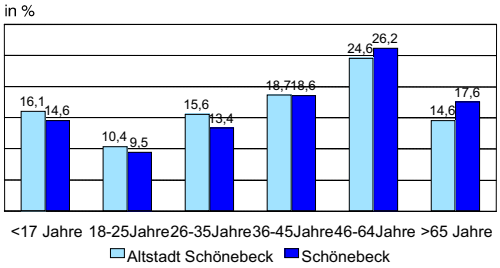
Bewohnerstruktur

◆ **Anteil der Sozialhilfe beziehenden Haushalte** 4,3 %

Haushaltsstruktur



Altersstruktur der Bevölkerung



16. Altstadt

Planungen

- FNP: Kerngebiet, Mischgebiet, Wohnen, Sondergebiet Öffentliche Verwaltung
- Rahmenplan Nördliche Altstadt (1993)
- B-Plan Nr. 9 (Bestandsicherung eines Verwaltungszentrums)
- B-Plan-Entwurf Nr. 29, (Bebauung mit 108 Geschosswohnungen)
- B-Plan-Entwurf Nr. 25 (Überbauung des Busbahnhofs mit Einkaufszentrum)

Dynamik

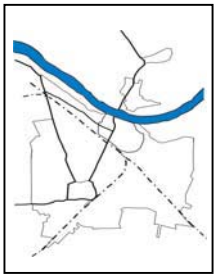
Leerstand	Bautätigkeit	Baupotenzial
mittel	hoch	hoch

Probleme/Potenziale

- **Probleme**
  - Hoher Leerstand auf Wohn- und Einzelhandelsflächen
  - Zum Teil marode Bausubstanz, Wohnungsleerstand aufgrund nicht mehr zeitgemäßer Ausstattung
  - Verdichtete Bauweise, zum Teil ungeordnete Blockinnenbereiche, Stellplatzdefizit, Grünflächendefizit
  - In Teilbereichen hohe Verkehrsimmisionen (Abgase und Lärm)
- **Potenziale**
  - Stadtzentrum Schönebecks mit hervorragender Infrastrukturausstattung
  - Historische, zum Teil repräsentative Bausubstanz
  - Deutlicher Attraktivitätsgewinn durch umfangreiche Sanierungs- und Neubaumaßnahmen in den neunziger Jahren
  - Elbnähe
  - Stabile Bevölkerungsentwicklung

Entwicklungsperspektiven

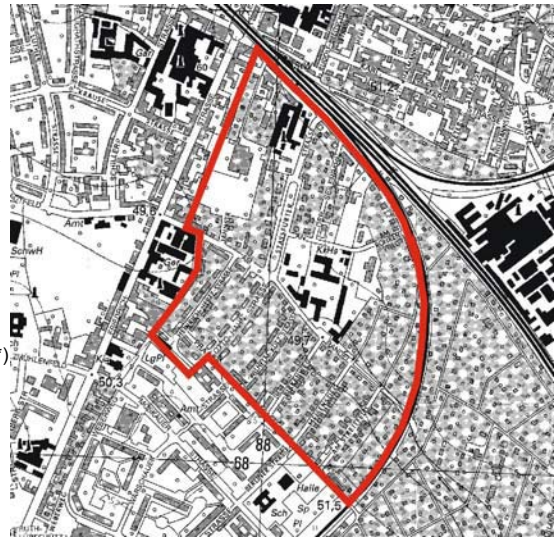
- Die Altstadt ist ein **Umstrukturierungsgebiet mit vorrangiger Priorität**. Entwicklungsziele:
  - Sanierung und marktgerechte Anpassung des Wohnungsbestandes
  - Schließung von Baulücken
  - Entkernung und Neuordnung von Blockinnenbereichen
  - Stärkung der Kerngebietsfunktionen Einzelhandel und Dienstleistung
  - Reduzierung der Verkehrsimmisionen durch Umgehungsstraßenbau



Stadtentwicklungskonzept Schönebeck
Stadtteilprofil

Beratung Planung Forschung GEWOS

17. Am Kreiskrankenhaus



Daten

		Anteil an Schönebeck
Einwohner	820	2,2 %
Wohneinheiten	410	2,1 %
Einwohner/Wohnung	2,0	2,1 *)
∅ Wohnfläche	88 m²	67 m² *)
Leerstand	2 %	0,4 %

*) Schönebeck gesamt

Standortbeschreibung

◆ **Stadtteilstruktur**

- Zentrale, innenstadtnahe Lage
- Stark durchgrüntes Einfamilienhausgebiet mit Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäusern und zum Teil Villen
- Quartier im Westen geprägt durch Gelände des Kreiskrankenhauses und durch sich anschließende große Kleingartengebiete
- Im Bereich Jahnstraße, Friedrichstraße große Brachfläche
- Öffentliche Infrastruktur: Kreiskrankenhaus

◆ **Baustruktur**

Baualter nach WE:

EFH/ZFH	bis 1990	63 %
	ab 1991	1 %
MFH	bis 1948	13 %
	1949-1990	23 %
	ab 1991	0 %

Sanierungsstand:

- saniert/Neubau 84 %
- unsaniert/teilsaniert 16 %

Bodenpreise: W 35 €/m²

Mieten: 3,60-4,60 €/m²

◆ **Eigentümerstruktur**

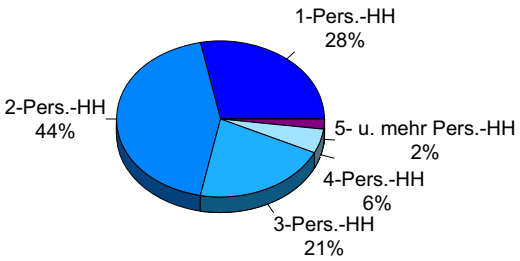
privat	99 %
Wohnungsunternehmen	1 %

◆ **Innerstädtischer Wanderungssaldo 2000** - 4

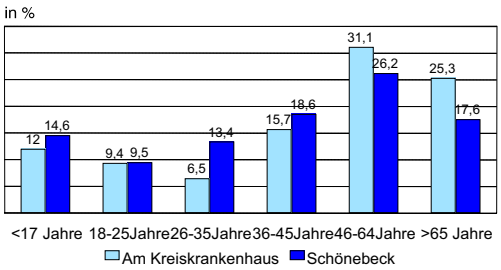
Bewohnerstruktur

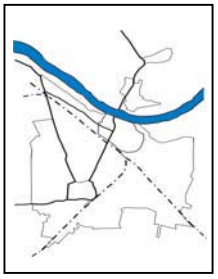
◆ **Anteil der Sozialhilfe beziehenden Haushalte** 1 %

Haushaltsstruktur



Altersstruktur der Bevölkerung





17. Am Kreiskrankenhaus

Planungen

- FNP: Wohnen, Sondergebiet-Sanitätseinrichtung, Sondergebiet-Märkte, Messen, Festplatz
- Quartiersentwicklungskonzept Schönebeck-Mitte (2000) Urban 21

Dynamik

Leerstand	Bautätigkeit	Baupotenzial
gering	gering	hoch

Probleme/Potenziale

- **Probleme**
  - Stark erneuerungsbedürftige Straßen (Birkenweg, Meisenweg, Am Randel, Am Streitfeld)
  - Überdurchschnittlicher Anteil von Einwohnern über 65 Jahre (25,3 %)
- **Potenziale**
  - Ruhige, innerstädtische Lage
  - Gewachsenes Einfamilienhausgebiet mit gutem Image
  - Niedriger Wohnungsleerstand und hoher Sanierungsstand
  - Nachgefragte Gebäude- bzw. Wohnungstypen
  - Nähe zu allen notwendigen infrastrukturellen Einrichtungen in den angrenzenden Quartieren
  - Sehr hoher Anteil an privaten Eigentümern und Eigennutzern

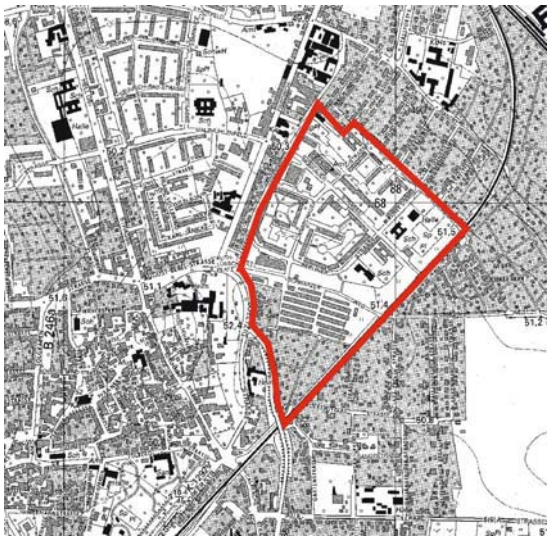
Entwicklungsperspektiven

- Das Gebiet Am Kreiskrankenhaus ist ein **Konsolidierungsgebiet**.
  Entwicklungsziele:
  - Revitalisierung der Brachfläche an der Jahnstraße

Stadtentwicklungskonzept Schönebeck
Stadtteilprofil

Beratung Planung Forschung GEWOS

18. Moskauer Straße



Daten

		Anteil an Schönebeck
Einwohner	2.890	7,9 %
Wohneinheiten	1.450	7,5 %
Einwohner/Wohnung	2,0	2,1 *)
∅ Wohnfläche	59 m²	67 m² *)
Leerstand	3 %	1,4 %

*) Schönebeck gesamt

Standortbeschreibung

◆ **Stadtteilstruktur**

- Zentrale innenstadtnahe Lage
- Wohngebiet des komplexen Wohnungsbaus (Siebziger Jahre), überwiegend fünfgeschossig sowie zwei zehngeschossige Hochhausscheiben
- Öffentliche Infrastruktur: Kindertagesstätte, zwei Schulen, Sporthalle Kreismusikschule, Jugendverkehrsschule, Seniorenwohnheim, Jugendclub, Nahversorgungszentrum, Meldebehörde, Bahnhof Schönebeck-Süd

◆ **Baustruktur**

Baualter nach WE:

EFH/ZFH	bis 1990	2 %
	ab 1991	0 %
MFH	bis 1948	1 %
	1949-1990	97 %
	ab 1991	0 %

Sanierungsstand:

- saniert/Neubau 66 %
- unsaniert/teilsaniert 34 %

Bodenpreise: W 30 €/m²

Mieten: 3,10-4,10 €/m²

◆ **Eigentümerstruktur**

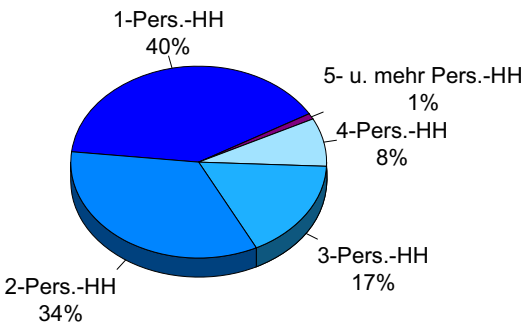
privat	0 %
Wohnungsunternehmen	100 %

◆ **Innerstädtischer Wanderungssaldo 2000** - 38

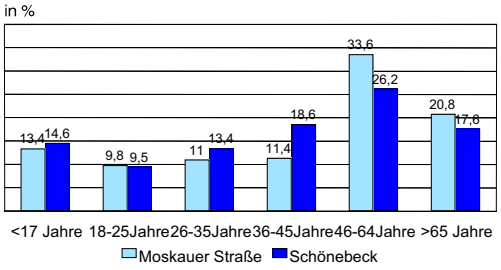
Bewohnerstruktur

◆ **Anteil der Sozialhilfe beziehenden Haushalte** 5 %

Haushaltsstruktur



Altersstruktur der Bevölkerung



18. Moskauer Straße

Planungen

- FNP: Wohnen, Mischgebiet
- Quartiersentwicklungskonzept Schönebeck-Mitte (2000), Urban 21

Dynamik

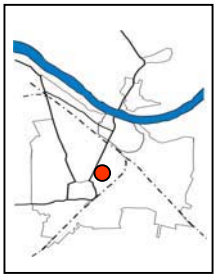
Leerstand	Bautätigkeit	Baupotenzial
mittel	gering	gering

Probleme/Potenziale

- **Probleme**
  - In Teilbereichen relativ hohe Bebauungsdichte
  - Zum Teil diffuse Raumsituation aufgrund fehlender Raumkanten
- **Potenziale**
  - Ruhige, zentrale Lage
  - Hervorragende Infrastruktur im Wohngebiet selbst wie auch in unmittelbar angrenzenden Quartieren
  - Hoher Sanierungsstand der Wohngebäude und des Wohnumfeldes
  - Akzeptiertes Wohngebiet mit gutem Image
  - Geringer Leerstand auch bei den zehngeschossigen Wohngebäuden

Entwicklungsperspektiven

- Das Wohngebiet Moskauer Straße ist ein **Umstrukturierungsgebiet ohne vorrangige Priorität**.
  Entwicklungsziele:
  - Weitere Sanierung und Anpassung des Wohnungsbestandes an die Nachfrage



Stadtentwicklungskonzept Schönebeck
Stadtteilprofil

Beratung Planung Forschung GEWOS

19. Paul-Illhard-Straße

Daten

		Anteil an Schönebeck
Einwohner	1.620	4,5 %
Wohneinheiten	560	2,9 %
Einwohner/Wohnung	3,0	2,1 *)
∅ Wohnfläche	77 m²	67 m² *)
Leerstand	5 %	1,1 %

*) Schönebeck gesamt

Standortbeschreibung

◆ **Stadtteilstruktur**

- Lage im Süden Schönebecks
- Gartenvorstadt mit relativ großen Grundstücken
- Überwiegend ältere Ein- und Zweifamilienhäuser aus den Dreißiger Jahren
- Einfamilienhausneubauten an der Quedlinburger und Hüttenroder Straße
- Bahnhaltepunkt: Schönebeck-Süd, Sporthalle, Julius-Schneidewind-Haus

◆ **Baustruktur**

Baualter nach WE:

EFH/ZFH	bis 1990	66 %
	ab 1991	7 %
MFH	bis 1948	24 %
	1949-1990	3 %
	ab 1991	0 %

Sanierungsstand:

- saniert/Neubau 75 %
- unsaniert/teilsaniert 25 %

Bodenpreise: W 35 €/m²

Mieten: 3,60-4,60 €/m²

◆ **Eigentümerstruktur**

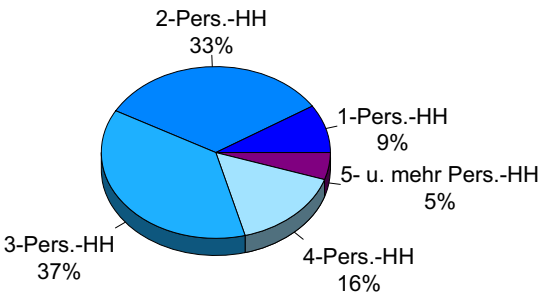
privat	91 %
Wohnungsunternehmen	9 %

◆ **Innerstädtischer Wanderungssaldo 2000** + 33

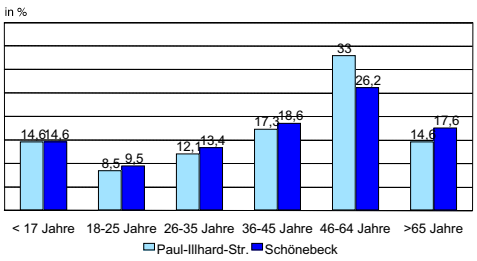
Bewohnerstruktur

◆ **Anteil der Sozialhilfe beziehenden Haushalte** 2,7 %

Haushaltsstruktur



Altersstruktur der Bevölkerung



19. Paul-Illhard-Straße

Planungen

- FNP: Wohnen
- z.T. B-Plan Nr. 34 Streitfeld (600 WE/ Einfamilienhäuser)
- B-Plan Nr. 28 Paul-Illhard-Straße Süd (14 Einfamilienhäuser)
- B-Plan Nr. 36 Füllkuhle (Wohnungsbau)

Dynamik

Leerstand	Bautätigkeit	Baupotenzial
gering	gering	gering

Probleme/Potenziale

- **Probleme**
  - Lärmimmisionen durch die Paul-Illhardt-Straße sowie durch die östlich verkehrende Bahn
  - Relativ isolierte Lage der Neubauten südlich der Paul-Illhardt-Straße
- **Potenziale**
  - Insgesamt ruhige und gehobene Wohngegend
  - Gewachsenes und stark durchgrüntes Einfamilienhausgebiet
  - Durch die Nähe zum Wohnquartier Moskauer Straße gute soziale Infrastruktur
  - Guter ÖPNV-Anschluss durch den Bahnhaltepunkt Schönebeck-Süd
  - Wohnquartier mit positivem Image
  - Neubaugebiet Streitfeld mit vergleichbarer Baustruktur

Entwicklungsperspektiven

- Das Wohnquartier Paul-Illhardt-Straße ist ein **Konsolidierungsgebiet**.
  Entwicklungsziele:
  - Vollständige Sanierung des Wohnungsbestandes
  - Bewahrung des Gartenvorstadtcharakters

Stadtentwicklungskonzept Schönebeck
Stadtteilprofil

Beratung Planung Forschung GEWOS

20. Neubaugebiet Streitfeld

Daten

		Anteil an Schönebeck
Einwohner	0	0,0 %
Wohneinheiten	0	0,0 %
Einwohner/Wohnung	0	2,1 *)
∅ Wohnfläche	0 m²	67 m² *)
Leerstand	0 %	0,0 %

*) Schönebeck gesamt

Standortbeschreibung

◆ **Stadtteilstruktur**

- Lage im Süden Schönebecks
- Anschluss an das gewachsene Einfamilienhausgebiet Paul-Illhardt-Straße
- Geplanter Wohnpark mit Reihen-, Doppel-, Einfamilienhäusern und Geschosswohnungen auf 20 ha mit rund 420 Wohneinheiten
- Gebiet befindet sich in der Erschließung und Vermarktung

◆ **Baustruktur**

Baualter nach WE:

EFH/ZFH	bis 1990	0 %
	ab 1991	0 %
MFH	bis 1948	0 %
	1949-1990	0 %
	ab 1991	0 %

Sanierungsstand:

- saniert/Neubau 0 %
- unsaniert/teilsaniert 0 %

Bodenpreise: W 70 €/m²

Mieten: k.A.

◆ **Eigentümerstruktur**

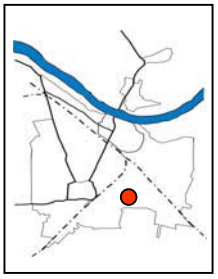
privat	0 %
Wohnungsunternehmen	0 %

Bewohnerstruktur

◆ **Innerstädtischer Wanderungssaldo 2000** k.A.

◆ **Anteil der Sozialhilfe beziehenden Haushalte** k.A.

◆ **Haushalts-/Altersstruktur** k.A.



20. Neubaugebiet Streitfeld

Planungen

- FNP: Wohnen
- B-Plan Nr. 43, (418 WE, Reihenhäuser, Doppelhäuser, Einfamilienhäuser, Geschosswohnungen)

Dynamik

Leerstand	Bautätigkeit	Baupotenzial
gering	hoch	hoch

Probleme/Potenziale

- **Probleme**
  - Aufgrund der Größe des Gebietes relativ lange Entwicklungsphase mit den entsprechenden negativen Auswirkungen eines Neubaugebietes (Lärm, Staub etc.)
  - Nachfrage nach Eigentums- und Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau ist sehr gering
- **Potenziale**
  - Ruhige Lage und Entwicklung nach dem Vorbild einer Gartenvorstadt
  - Nähe zur sozialen Infrastruktur und Nahversorgungseinrichtungen des Wohnquartiers Moskauer Straße und zum Bahnhaltepunkt Schönebeck-Süd
  - Gute Sozialstruktur aufgrund der Zielgruppe Eigennutzer

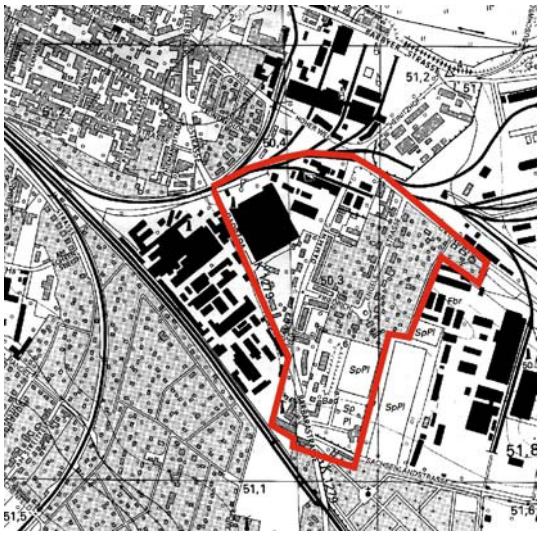
Entwicklungsperspektiven

- Das geplante Neubaugebiet Streitfeld ist ein **Konsolidierungsgebiet**.
  Entwicklungsziele:
  - Erschließung und Bebauung des Gebietes
  - Umplanung des Geschosswohnungsbauanteils bei mangelnder Nachfrage

Stadtentwicklungskonzept Schönebeck
Stadtteilprofil

Beratung Planung Forschung GEWOS

21. Friedrich-Engels-Straße



Daten

		Anteil an Schönebeck
Einwohner	480	1,3 %
Wohneinheiten	230	1,2 %
Einwohner/Wohnung	2,2	2,1 *)
∅ Wohnfläche	60 m²	67 m² *)
Leerstand	5 %	0,5 %

*) Schönebeck gesamt

Standortbeschreibung

◆ **Stadtteilstruktur**

- Lage westlich der Altstadt im Gewerbegebiet Grundweg
- Gepflegte, ruhige Wohnanlage
- Zum überwiegenden Teil ehemalige Werkssiedlung aus den Dreißiger Jahren
- Öffentliche Infrastruktur: Städtisches Freibad, Sportplätze, Ostfriedhof

◆ **Baustruktur**

Baualter nach WE:

EFH/ZFH	bis 1990	38 %
	ab 1991	0 %
MFH	bis 1948	48 %
	1949-1990	15 %
	ab 1991	0 %

Sanierungsstand:

- saniert/Neubau 81 %
- unsaniert/teilsaniert 19 %

Bodenpreise: W 25 €/m²

Mieten: 3,80-4,30 €/m²

◆ **Eigentümerstruktur**

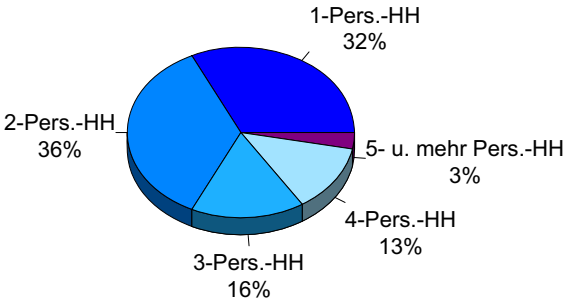
privat	57 %
Wohnungsunternehmen	43 %

◆ **Innerstädtischer Wanderungssaldo 2000** - 13

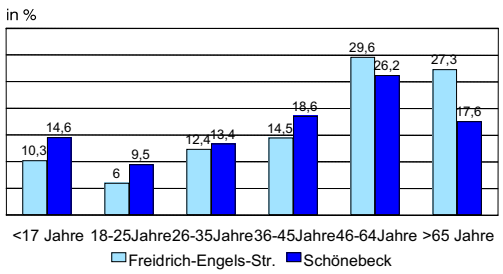
Bewohnerstruktur

◆ **Anteil der Sozialhilfe beziehenden Haushalte** 1,8 %

Haushaltsstruktur



Altersstruktur der Bevölkerung



21. Friedrich-Engels-Straße

Planungen

- FNP: Wohnen

Dynamik

Leerstand	Bautätigkeit	Baupotenzial
mittel	gering	mittel

Probleme/Potenziale

- **Probleme**
  - Lage im Zentrum des Gewerbegebietes Grundweg
  - Im direkten Umfeld keine soziale Infrastruktur und Nahversorgungsmöglichkeiten
  - Überdurchschnittlicher Anteil an Einwohnern über 65 Jahre
- **Potenziale**
  - Relative Nähe zum Versorgungszentrum Altstadt
  - Ruhige, gepflegte und durchgrünte Wohnsiedlung
  - Hoher Sanierungsstand sowohl bei den Zweifamilienhäusern als auch bei den Geschosswohnungen
  - Zweifamilienhäuser mit sehr großen Grundstücken

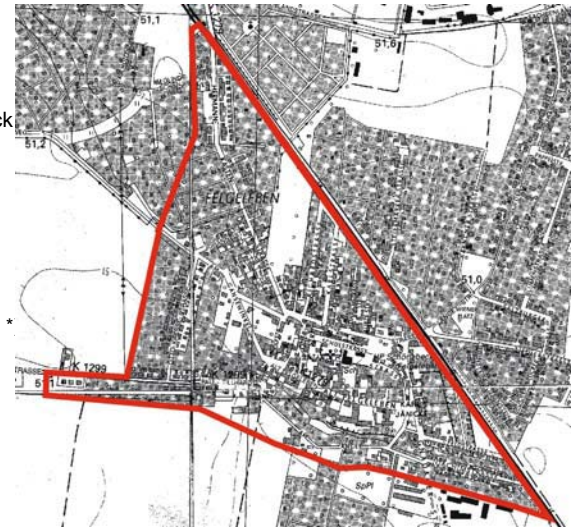
Entwicklungsperspektiven

- Das Wohngebiet Friedrich-Engels-Straße ist ein **Konsolidierungsgebiet**.
  Entwicklungsziele:
  - Sanierung des Wohnungsbestandes
  - Keine Ansiedlung von stark emitierenden Unternehmen im Umfeld

Stadtentwicklungskonzept Schönebeck
Stadtteilprofil

Beratung Planung Forschung GEWOS

22. Alt-Felgeleben



Daten

		Anteil an Schönebeck
Einwohner	1.560	4,3 %
Wohneinheiten	580	3,0 %
Einwohner/Wohnung	2,9	2,1 *)
∅ Wohnfläche	76 m²	67 m² *
Leerstand	7 %	1,8 %

*) Schönebeck gesamt

Standortbeschreibung

◆ **Stadtteilstruktur**

- Lage im Südwesten Schönebecks
- Ortsteil mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern
- Dörfliche Strukturen im im Bereich der Straße Alt-Felgeleben
- Kleinstädtische Bebauung entlang der Bahn und der Hermann-Kasten-Straße
- Öffentliche Infrastruktur: Bahnhaltepunkt: Schönebeck-Felgeleben, Schule, Kita, Bildungswerk

◆ **Baustruktur**

Baualter nach WE:

EFH/ZFH	bis 1990	76 %
	ab 1991	2 %
MFH	bis 1948	22 %
	1949-1990	1 %
	ab 1991	0,0 %

Sanierungsstand:

- saniert/Neubau 14 %
- unsaniert/teilsaniert 86 %

Bodenpreise: MD 25 €/m²

Mieten: 3,60-4,60 €/m²

◆ **Eigentümerstruktur**

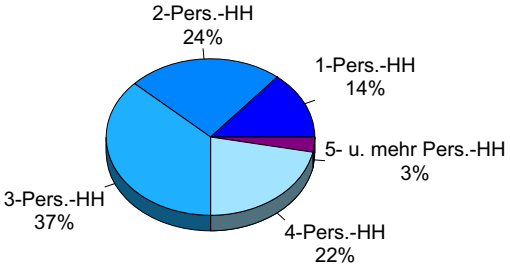
privat	90 %
Wohnungsunternehmen	10 %

◆ **Innerstädtischer Wanderungssaldo 2000** + 7

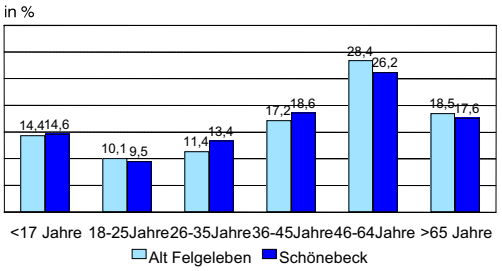
◆ **Anteil der Sozialhilfe beziehenden Haushalte** 2,6 %

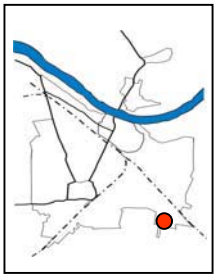
Bewohnerstruktur

Haushaltsstruktur



Altersstruktur der Bevölkerung





22. Alt-Felgelegen

Planungen

- FNP: Wohnen, Dorfgebiet, Gewerbe
- Städtebaulicher Entwurf (2001) für TLG-Fläche an der Gnadauer Straße für 48 Einfamilienhäuser
- Städtebaulicher Rahmenplan Felgeleben (1995), Aufnahme ins Dorferneuerungsprogramm

Dynamik

Leerstand	Bautätigkeit	Baupotenzial
mittel	hoch	hoch

Probleme/Potenziale

- **Probleme**
  - Zum Teil Lärmimmisionen durch Bahntrasse
  - Überalterte Bausubstanz und relativ hohe Bebauungsdichte
  - In einigen Bereichen starke Überbauung der Garten und Hofbereiche
- **Potenziale**
  - Gewachsener, dörflich strukturierter Ortsteil mit eigener Identität
  - Hoher Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern
  - Große Nachverdichtungspotenziale für den Eigenheimbau
  - Guter ÖPNV-Anschluss durch Bahnhaltepunkt

Entwicklungsperspektiven

- Der Ortsteil Felgeleben ist ein **Umstrukturierungsgebiet ohne vorrangige Priorität** (Dorferneuerungsgebiet).
  Entwicklungsziele:
  - Sanierung des Wohnungsbestandes
  - Erneuerung des Straßennetzes und Sanierung des öffentlichen Raumes
  - Nachverdichtung mit Einfamilienhäusern
  - Erhalt der sozialen Infrastruktur und der Nahversorgungseinrichtungen

Stadtentwicklungskonzept Schönebeck
Stadtteilprofil

Beratung Planung Forschung GEWOS

23. Siedlung Sachsenland

Daten

		Anteil an Schönebeck
Einwohner	1.000	2,7 %
Wohneinheiten	390	2,0 %
Einwohner/Wohnung	2,6	2,1 *)
∅ Wohnfläche	80 m²	67 m² *
Leerstand	2 %	0,3 %

*) Schönebeck gesamt

Standortbeschreibung

◆ **Stadtteilstruktur**

- Lage am südwestlichen Stadtrand Felgelebens
- Wohnsiedlung aus den Zwanziger und Dreißiger Jahren
- Überwiegend Doppel- und Einfamilienhäuser im „Heimatschutzstil“
- Große Grundstücke mit Nebengebäuden (ehemalige Stallgebäude)
- Öffentliche Infrastruktur: Bahnhaltepunkt Schönebeck-Felgeleben

◆ **Baustruktur**

Baualter nach WE:

EFH/ZFH	bis 1990	95 %
	ab 1991	1 %
MFH	bis 1948	4 %
	1949-1990	0 %
	ab 1991	0 %

Sanierungsstand:

- saniert/Neubau 29 %
- unsaniert/teilsaniert 71 %

Bodenpreise: W 35 €/m²

Mieten: k. A.

◆ **Eigentümerstruktur**

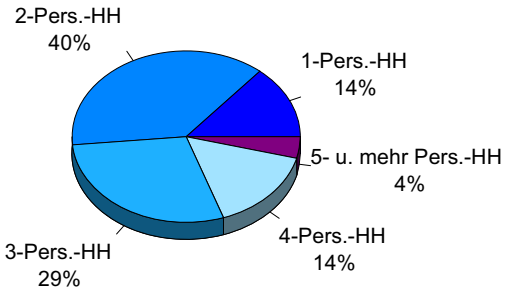
privat	100 %
Wohnungsunternehmen	0 %

◆ **Innerstädtischer Wanderungssaldo 2000** - 10

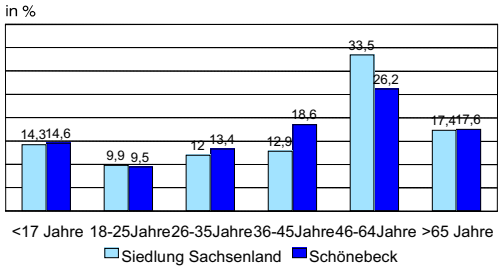
Bewohnerstruktur

◆ **Anteil der Sozialhilfe beziehenden Haushalte** 1,0 %

Haushaltsstruktur



Altersstruktur der Bevölkerung



23. Sieldlung Sachsenland

Planungen

- FNP: Wohnen
- Städtebaulicher Rahmenplan Ortsteil Felgeleben (1995)

Dynamik

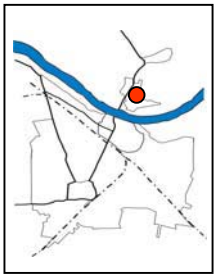
Leerstand	Bautätigkeit	Baupotenzial
gering	gering	hoch

Probleme/Potenziale

- **Probleme**
  - Siedlungsbereich ohne eigene soziale Infrastruktur und Nahversorgungsmöglichkeiten
  - Zum Teil architektonisch stark überformte Gebäude
- **Potenziale**
  - Überwiegend ruhige, familienfreundliche Wohnlage
  - Geringe Bebauungsdichte, große, begrünte Grundstücke mit Nebengebäuden
  - Zum Teil sehr hochwertige Wohnlagen angrenzend zur Feldflur
  - Nachgefragter Stadtteil mit eigener Identität und positivem Image

Entwicklungsperspektiven

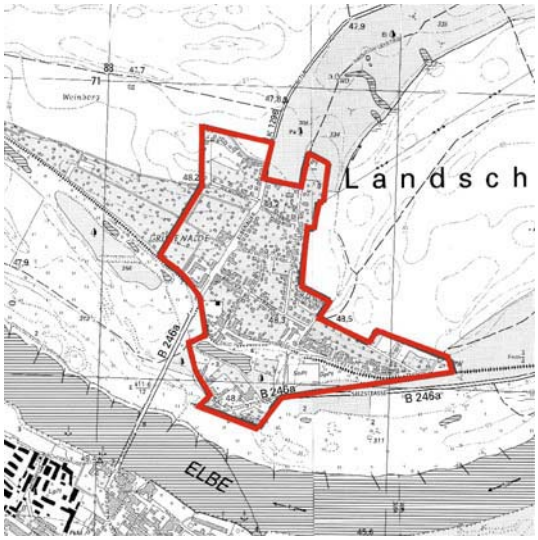
- Der Siedlungsbereich Sachsenland ist ein **Konsolidierungsgebiet**.
  Entwicklungsziele:
  - Sanierung des Wohnungsbestandes
  - Erhalt des grünen Charakters der Siedlung



Stadtentwicklungskonzept Schönebeck
Stadtteilprofil

Beratung Planung Forschung GEWOS

24. Grünewalde



Daten

		Anteil an Schönebeck
Einwohner	680	0,8 %
Wohneinheiten	290	1,5 %
Einwohner/Wohnung	2,5	2,1 *)
∅ Wohnfläche	83 m²	67 m² *)
Leerstand	6 %	0,7 %

*) Schönebeck gesamt

Standortbeschreibung

◆ **Stadtteilstruktur**

- Lage am nördlichen Elbufer in der Nähe zur Altstadt
- Solitärer Siedlungsbereich
- Durchgrüntes und ruhiges Wohngebiet
- Ein- und Zweifamilienhäuser überwiegend erbaut 1920 bis 2000
- Öffentliche Infrastruktur: Kita, Jugendclub

◆ **Baustruktur**

Baualter nach WE:

EFH/ZFH	bis 1990	76 %
	ab 1991	10 %
MFH	bis 1948	14 %
	1949-1990	3 %
	ab 1991	0 %

Sanierungsstand:

- saniert/Neubau 14 %
- unsaniert/teilsaniert 86 %

Bodenpreise: W 28 €/m²

Mieten: 4,10-4,60 €/m²

◆ **Eigentümerstruktur**

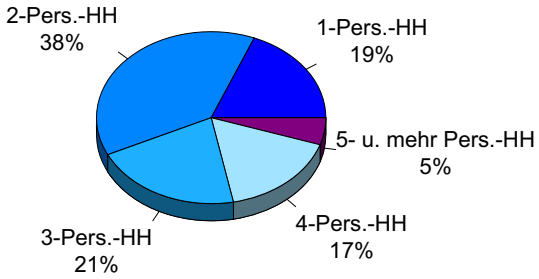
privat	91 %
Wohnungsunternehmen	9 %

◆ **Innerstädtischer Wanderungssaldo 2000** k.A.

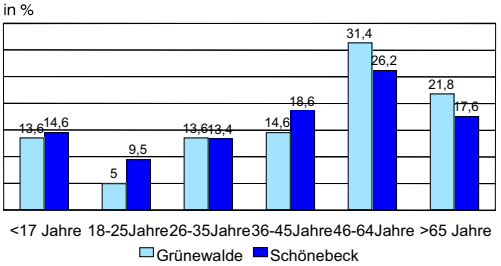
Bewohnerstruktur

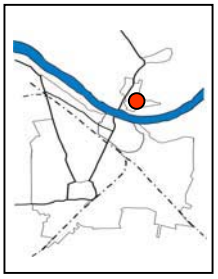
◆ **Anteil der Sozialhilfe beziehenden Haushalte** 1,5 %

Haushaltsstruktur



Altersstruktur der Bevölkerung





24. Grünewalde

Planungen

- FNP: Wohnen

Dynamik

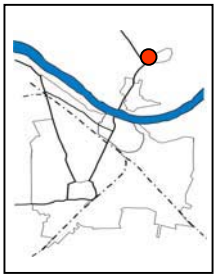
Leerstand	Bautätigkeit	Baupotenzial
gering	hoch	hoch

Probleme/Potenziale

- **Probleme**
  - Solitärer Siedlungsbereich
- **Potenziale**
  - Ruhiges und familienfreundliches Wohngebiet
  - Nähe zum Versorgungszentrum Altstadt
  - Elbnähe und Lage am Rand eines Landschaftsschutzgebietes

Entwicklungsperspektiven

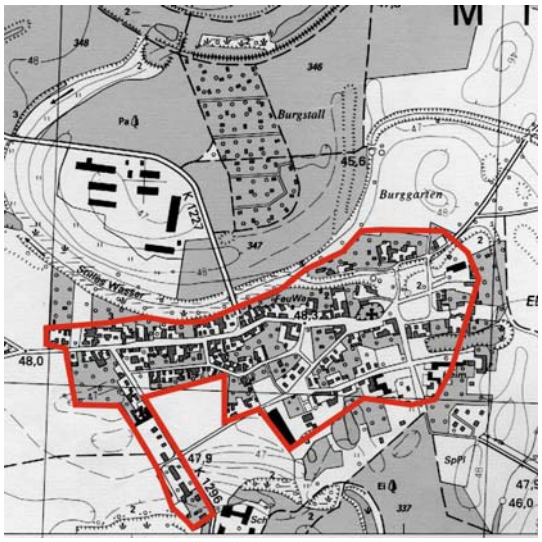
- Der Ortsteil Grünewalde ist ein **Konsolidierungsgebiet**.
  Entwicklungsziele:
  - Sanierung des Wohnungsbestandes



Stadtentwicklungskonzept Schönebeck
Stadtteilprofil

Beratung Planung Forschung GEWOS

25. Elbenau



Daten

		Anteil an Schönebeck
Einwohner	620	1,7 %
Wohneinheiten	240	1,2 %
Einwohner/Wohnung	2,7	2,1 *)
∅ Wohnfläche	94 m²	67 m² *)
Leerstand	4 %	0,4 %

*) Schönebeck gesamt

Standortbeschreibung

◆ **Stadtteilstruktur**

- Lage nordelbisch, etwa sechs Kilometer Entfernung zur Altstadt
- Ortsteil mit noch existierenden dörflichen Strukturen
- Eigenständiger Siedlungsbereich
- Umgebung geprägt durch Waldflächen und landwirtschaftliche Nutzflächen
- Öffentliche Infrastruktur: Feuerwehr, Kirche

◆ **Baustruktur**

Baualter nach WE:

EFH/ZFH	bis 1990	68 %
	ab 1991	21 %
MFH	bis 1948	8 %
	1949-1990	3 %
	ab 1991	0 %

Sanierungsstand:

- saniert/Neubau 45 %
- unsaniert/teilsaniert 55 %

Bodenpreise: MD 23 / W 60 €/m²

Mieten: 3,80-4,30 €/m²

◆ **Eigentumsstruktur**

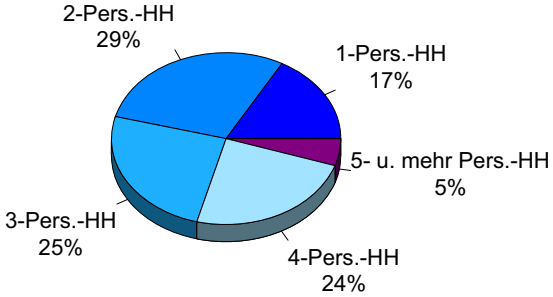
privat	100 %
Wohnungsunternehmen	0 %

◆ **Innerstädtischer Wanderungssaldo 2000** k.A.

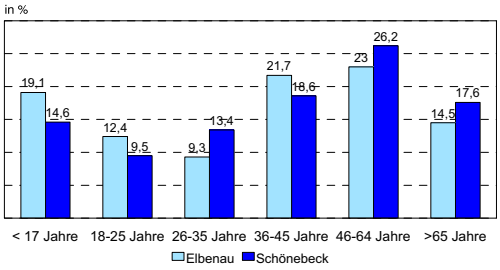
◆ **Anteil der Sozialhilfe beziehenden Haushalte** 0,4 %

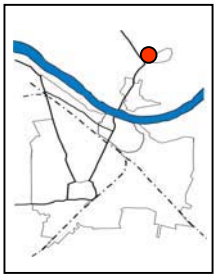
Bewohnerstruktur

Haushaltsstruktur



Altersstruktur der Bevölkerung





25. Elbenau

Planungen

- FNP: Dorfgebiet; Wohnen
- Im Dorferneuerungsprogramm, Dorfentwicklungsplan (1999)
- Bebauungsplanentwurf B-Plan Nr. 43 (34 DH, EFH)

Dynamik

Leerstand	Bautätigkeit	Baupotenzial
gering	hoch	hoch

Probleme/Potenziale

- **Probleme**
  - Defizite bei sozialer Infrastruktur und Nahversorgungsmöglichkeiten
- **Potenziale**
  - Dörfliches Siedlungsgebiet mit eigenständiger Identität
  - Ruhiges, familienfreundliches Wohnumfeld
  - Gute Naherholungsmöglichkeiten durch naturnahe Lage
  - Aufnahme in das Dorferneuerungsprogramm

Entwicklungsperspektiven

- Das Dorf Elbenau ist ein **Umstrukturierungsgebiet ohne vorrangige Priorität** (Dorferneuerungsgebiet).
  Entwicklungsziele:
  - Sanierung des Wohnungsbestandes
  - Nachverdichtung mit Einfamilienhäusern
  - Erneuerung des öffentlichen Raumes im Rahmen des Dorferneuerungprogramms