TIMOUROU®
WOHN- UND STADTRAUMKONZEPTE

ANPASSUNGS-STRATEGIE

ZUR GESTALTUNG DES DEMO-GRAPHISCHEN WANDELS IM KONTEXT VON GROßFLÄCHIGEN INDUSTRIEANSIEDLUNGEN

DER GEMEINDE SÜLZETAL
VOM 18. AUGUST 2025

IM AUFTRAG DER GEMEINDE SÜLZETAL
FACHBEREICH BAUVERWALTUNG

Die Erarbeitung der Anpassungsstartegie der Gemeinde Sülzetal wird durch das Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt im Rahmen des Programms "Demografie - Wandel gestalten" gefördert.

SACHSEN-ANHALT
Ministerium für
Infrastruktur und Digitales

#moderndenken

BEARBEITUNG: Tobias Jacobs
Valerie Häfele
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

www.timourou.de

INHALT

1 EINLEITUNG 2

2 ECKWERTE DES SÜLZETALER WOHNUNGSMARKTES 4

3 ZUKÜNFTIGER WOHNRAUMBEDARF 15

3.1 DER QUANTITATIVE WOHNRAUMBEDARF 16

3.2 DER QUALITATIVE WOHNRAUMBEDARF 19

3.3 ZUSATZBEDARF DURCH GROßGEWERBEANSIEDLUNG IM HTP 20

4 STANDORTBEWERTUNG 25

5 ANPASSUNGS- UND WOHNRAUMSTRATEGIE 35

5.1 WOHNBAUFLÄCHENSTRATEGIE 35

5.2 DASEINSVORSORGE 41

5.2.1 VERKEHRSINFRASTRUKTUR 41

5.2.2 EINZELHANDEL 43

5.2.3 KITA- UND GRUNDSCHULBEDARF 44

5.2.4 PFLEGE DER ÄLTEREN SENIOREN 46

5.2.5 ALTERSGERECHTER WOHNRAUM 48

5.2.6 WEITERE SENIORENGERECHTE THEMEN 51

5.2.7 WEITERE MEDIZINISCHE VERSORGUNG 52

6 FAZIT 54

7 ANHANG 56

1 EINLEITUNG

Die Bevölkerungsentwicklung Sülzetals war in den letzten Jahren im Gegensatz zum Großteil der Gemeinden in Sachsen-Anhalt nur moderat vom demographischen Wandel geprägt. In den nächsten Jahren werden jedoch die geburtenstarken Jahrgänge ins Seniorenalter eintreten, während die Zahl der Familien aufgrund des derzeitigen, bundesweiten Geburtenknicks abnehmen wird. Damit steigt insgesamt die Alterung der Bevölkerung und die Verteilung verschiedener Altersgruppen ändert sich. Damit gehen zukünftig auch unterschiedliche Wohnungsanforderungen und -Wünsche einher. Während aufgrund des Bevölkerungsrückgangs die Wohnungsnachfrage insgesamt sinken wird, muss qualitativ jedoch auf besondere Wohnwünsche und altersgerechtes Wohnen reagiert werden.

Durch seinen Gewerbestandort ist Sülzetal ein wichtiger Arbeitsstandort. Diese Funktion wird bei einer möglichen Industrieansiedlung im High Tech Park (HTP) noch stärker werden. Insofern ist Sülzetal ein attraktiver Wohnort für den Zuzug von Arbeitskräften. Mit dem richtigen Wohnungsangebot kann Sülzetal entsprechend von den Zuzügen durch Ansiedlungen im HTP profitieren. Wie groß das Zuzugspotenzial für Sülzetal tatsächlich ist, hängt dabei maßgeblich von den eigenen Entwicklungszielen und entsprechender Angebotsstrategie, aber auch davon, welches Angebot Magdeburg und andere Umlandgemeinden schaffen, ab. Die Gemeinde Sülzetal mit ihren Ortschaften müssen also entscheiden, ob und in welchem Umfang sie wachsen und das Zuzugspotenzial nutzen möchten.

Die entsprechenden Ziele werden in der Anpassungsstrategie festgelegt. Dabei sind die von der Gemeinde Sülzetal bereits in ihrem **Integrierten Gemeindeentwicklungskonzept** von 2018 sowie im **Flächennutzungsplan** formulierten Ziele für ihre Wohnungsmarktentwicklung zu berücksichtigen.

LANDESENTWICKLUNGSPLAN

Die Ziele der Gemeinde Sülzetal ordnen sich dabei den Zielen aus dem Landesentwicklungsplan für das Land Sachsen-Anhalt 2010 (LEP LSA 2010) und dem „Ersten Entwurf zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt“ ein. Dazu gehören insbesondere die strategischen Handlungsfelder „attraktive Standortvoraussetzungen schaffen (S.17) und „Räume nachhaltig und zielgerichtet entwickeln“ (S. 23). Für Sülzetal insgesamt sind dabei die Ziele und Grundsätze der räumlichen Entwicklung als Teil des Verdichtungsraums Magdeburg im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung so zu ordnen und zu entwickeln, dass

- sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe-, Versorgungs- und Erholungsfunktion eine räumlich ausgewogene, sozial und ökologisch verträgliche und an den Klimawandel angepasste Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,
- sie über die Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung verfügen,
- sie als leistungsfähige Wirtschaftsräume Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen und
- die Funktionsfähigkeit des Freiraums erhalten bleibt. (LEP LSA 1. Entwurf, Z 2.3.1-1)

Für die Anpassungsstrategie sind vor allem die Grundsätze und Ziele

- der Reduzierung der Flächeninanspruchnahme (G1.1-1) und der
- der bedarfsgerechten Wohnbauflächenentwicklung (G3.1-4),
- des Vorrangs der Innenentwicklung und Nachverdichtung (Z 3.1-1),
- der gleichwertigen Lebensverhältnisse (Z 4-1) sowie
- einer mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung abgestimmten Siedlungsentwicklung (LEP LSA, Z 23)

zu berücksichtigen.

ABB. 1

LEISTUNGSBAUSTEINE DER ANPASSUNGSSTRATEGIE

Darstellung und Entwurf: Timourou

Letztendlich werden in der Anpassungsstrategie vor dem Hintergrund des bestehenden Wohnungsmarktes einerseits und des möglichen Zuzugspotenzials anderseits die Fragen geklärt

- **Wie hoch** soll und kann der Zuzug sein?
- **Wie viele** Wohnungen werden zusätzlich gebraucht?
- **Welche** Wohnungen werden gebraucht?
- **Wann** werden sie gebraucht?
- **Wo** werden sie gebraucht?

Aufbauend auf den formulierten Zielen braucht es schließlich eine Strategie, mit der die formulierten Ziele erreicht werden können. Die Strategie muss flexibel sein und mit den Unsicherheiten, die eine Großgewerbeansiedlung mit sich bringen kann, umgehen können.

Aufgrund des Alterungsprozesses, der in Sülzetal bevorsteht, sowie eines potenziellen Zuzugs durch eine Großgewerbeansiedlung im HTP, gilt es auch relevante Themen der Daseinsvorsorge zu betrachten. Die derzeitige Versorgung soll geprüft und gegebenenfalls eine nötige Anpassung vor dem Hintergrund der zukünftigen Entwicklung analysiert werden.

Der Aufbau des Gutachtens orientiert sich nach den beschriebenen Bearbeitungsschritten (▶ ABB. 1). Am Ende des Gutachtens wird eine mögliche Begründung für Änderungen im Flächennutzungsplan noch einmal zusammengefasst dargestellt.

2 ECKWERTE DES SÜLZETALER WOHNUNGSMARKTES

Ein Blick in die Zukunft erfordert einen Blick in die Vergangenheit. Um einschätzen zu können wie groß der quantitative, qualitative und der strategische Zusatzbedarf an Wohnungen für Sülzetal ist, müssen bisherige Wohnungsmarktentwicklungen in der Gemeinde betrachtet werden. Im folgenden Kapitel sollen entsprechend bisherige demographische Prozesse, Wanderungsbewegungen verschiedener Bevölkerungsgruppen sowie die Entwicklung des Wohnungsbestands und der Bautätigkeit analysiert werden.

LEICHTER BEVÖLKERUNGSRÜCKGANG

Im Zeitraum 2014 bis 2023 ist die Einwohnerzahl Sülzetals von 9.013 auf 8.892 Einwohner gesunken (▶siehe ABB. 2). Dies entspricht einer relativen Veränderung von -1,3 %. Der Bevölkerungsrückgang ist entsprechend als moderat einzustufen.

Im regionalen Vergleich liegt Sülzetal damit

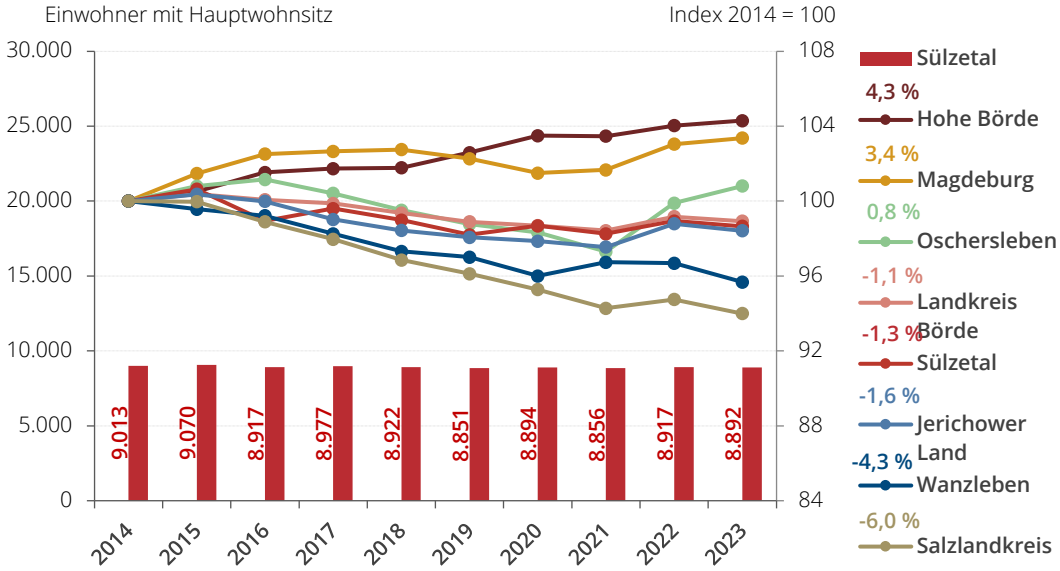
- unter der durchschnittlichen Entwicklung im Landkreis Börde sowie den Entwicklungen in Magdeburg und der Gemeinde Hohe Börde. (▶siehe ABB. 2).
- Die Entwicklung der Bevölkerungszahl in Oschersleben verlief ähnlich wie in Sülzetal. Seit 2021 verzeichnet Oschersleben jedoch eine etwas positivere Entwicklung.
- Im Gegensatz dazu verlief die Bevölkerungsentwicklung in Wanzleben deutlich negativer.
- Die Landkreise Jerichower Land und insbesondere der Salzlandkreis verzeichnen ebenfalls höhere Bevölkerungsverluste.

BEVÖLKERUNGSWACHSTUM NUR IN OSTERWEDDINGEN

Innerhalb der Gemeinde Sülzetal zeigt sich eine differenzierte Entwicklung der Einwohnerzahl. Osterweddingen ist der einzige Ortsteil, der mit rund +210 Einwohnern ein Bevölkerungswachstum zwischen 2014 und 2023 verzeichnet (▶siehe ABB. 3). Dies ist auf die jüngsten Neubaugebiete in Osterweddingen und damit einhergehende Zuzüge zurückzuführen. Die Einwohnerentwicklung in Dodendorf und Schwaneberg ist relativ konstant, während die anderen Ortsteile leichte Bevölkerungsverluste aufweisen.

ABB. 2

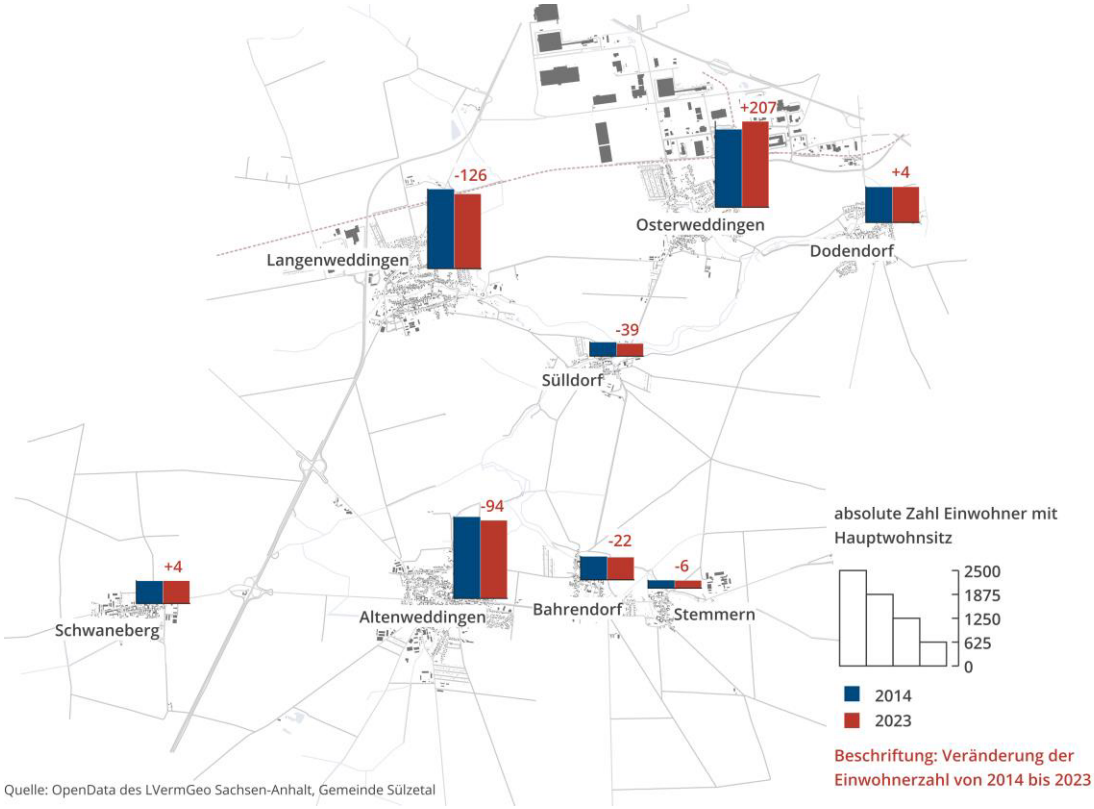
EINWOHNERENTWICKLUNG IM VERGLEICH



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

ABB. 3

EINWOHNERENTWICKLUNG IN DEN ORTSTEILEN VON SÜLZETAL



Quelle: OpenData des LVermGeo Sachsen-Anhalt, Gemeinde Sülzetal

MODERATE ALTERUNG

In den Jahren 2014 bis 2023 hat sich die Verteilung der Altersgruppen in Sülzetal verändert (▶siehe ABB. 4).

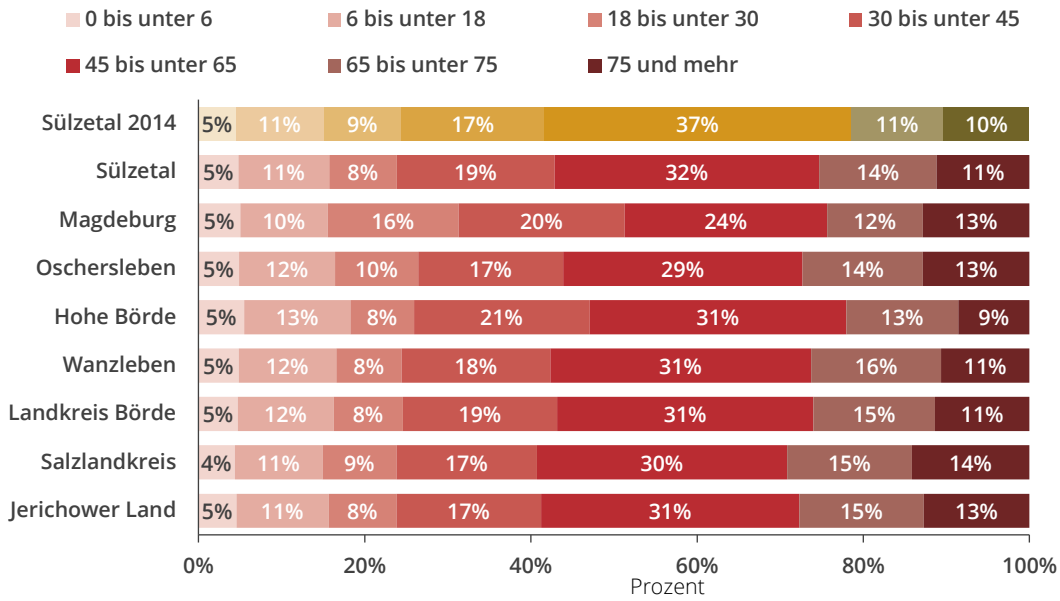
- Die Altersgruppe der jüngeren und älteren Senioren ist insgesamt von 21,5 % im Jahr 2014 auf 25,3 % im Jahr 2023 gewachsen. Insbesondere der geringe Anstieg des Anteils älterer Senioren zeigt einen insgesamt moderaten Alterungsprozess in den vergangenen 10 Jahren.
- Gleichzeitig ist die Altersgruppe der Kinder und Jugendlichen, sprich der Personen unter 18 Jahren, relativ konstant geblieben. Zusammen mit der Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen repräsentieren sie den Anteil der Familien in Sülzetal. Die Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen ist zudem die Hauptgruppe der Eigentumsbildner.
- Der Anteil der jungen Erwachsenen ist hingegen etwas gesunken. Viele 18- bis unter 30-Jährige ziehen in dieser Lebensphase für ihre Ausbildung oder das Studium in größere Städte.
- Am stärksten ist der Anteil der Altersgruppe der Erwerbstätigen im Alter von 45 bis unter 65 Jahren, nämlich um 5 Prozentpunkte, gesunken, da die Personen älter geworden sind und deswegen die Zahl der Senioren zugenommen hat.

IM DURCHSCHNITT DES LANDKREISES

Die Verteilung der Altersgruppen in Sülzetal ähnelt der Verteilung im Landkreis Börde (▶siehe ABB. 4). Im regionalen Vergleich auffällig ist hingegen der typisch für größere Städte deutlich höhere Anteil junger Erwachsener und dafür geringere Anteil Erwerbstätiger im Alter von 45 bis unter 65 Jahren in der Landeshauptstadt Magdeburg sowie auch etwas in Oschersleben. Hohe Börde verzeichnet hingegen den höchsten Anteil an Familien und dafür einen geringen Anteil vor allem älterer Senioren. Der höchste Seniorenanteil weist hingegen der Salzlandkreis auf.

ABB. 4

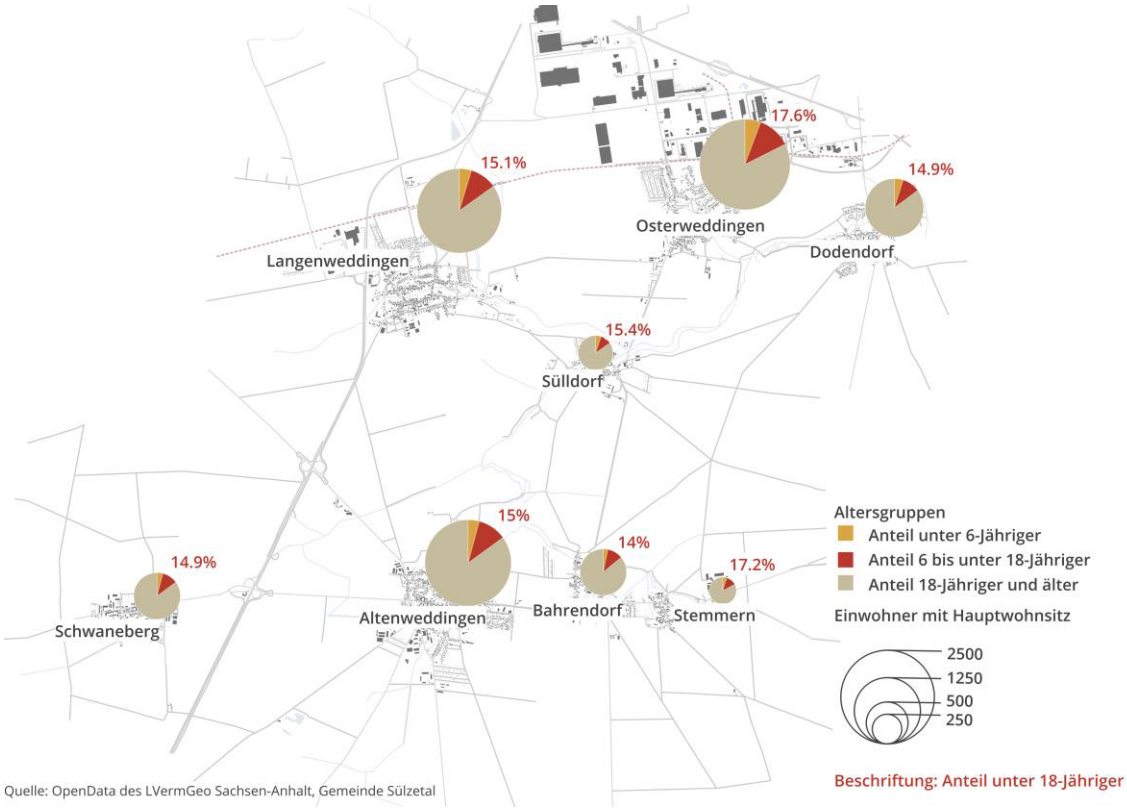
VERTEILUNG DER ALTERSGRUPPEN IM REGIONALEN VERGLEICH



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

ABB. 5

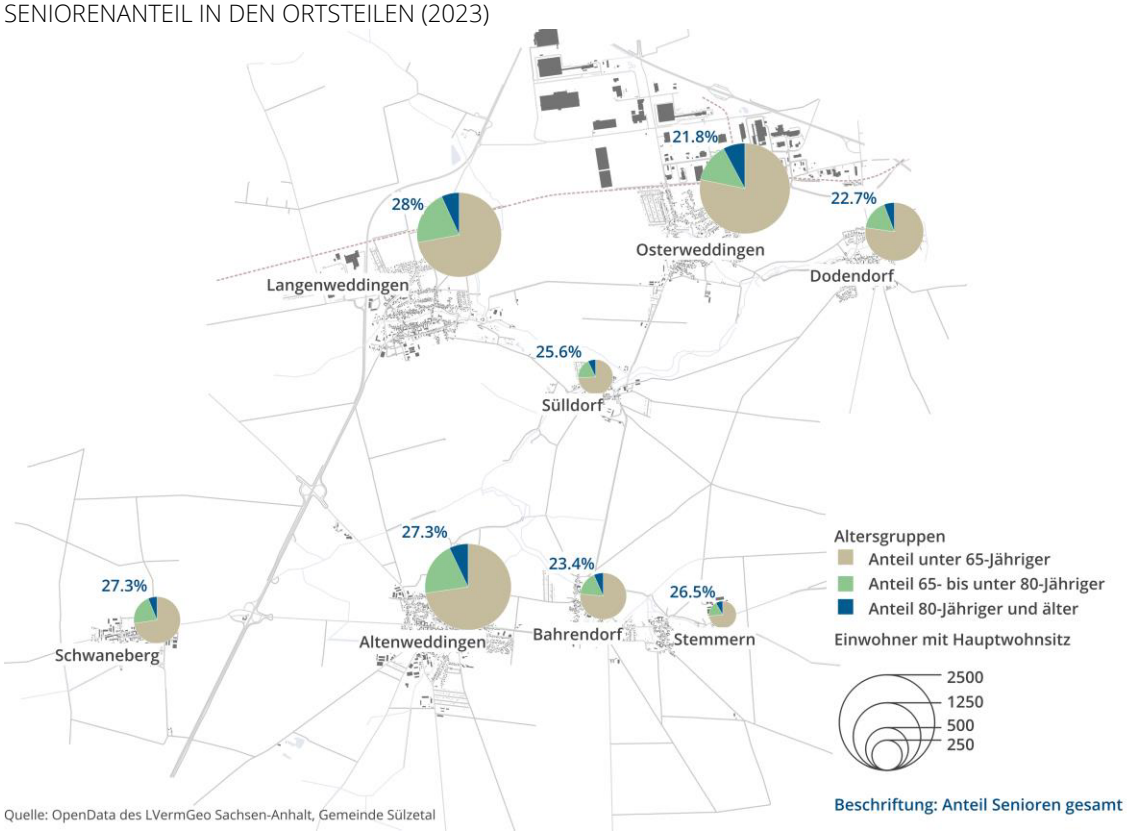
ANTEIL AN KINDERN IN DEN ORTSTEILEN (2023)



Quelle: OpenData des LVermGeo Sachsen-Anhalt, Gemeinde Sülzetal

ABB. 6

SENIORENANTEIL IN DEN ORTSTEILEN (2023)



Quelle: OpenData des LVermGeo Sachsen-Anhalt, Gemeinde Sülzetal

JÜNGSTE BEVÖLKERUNG IN OSTERWEDDINGEN

Der genauere Blick in die Gemeinde Sülzetal zeigt, dass der Ortsteil Osterweddingen mit 17,6 % den höchsten Anteil an Kindern und damit an Familien verzeichnet (▶siehe ABB. 5). Der um 2 Prozentpunkte gestiegene Anteil an Kindern ist ebenfalls auf die jüngsten Neubaugebiete in dem Ortsteil zurückzuführen. Im Vergleich dazu liegt der Anteil der Kinder in den anderen Ortsteilen zwischen 14 und 15,4 %.[1]

Osterweddingen weist zudem den geringsten Anteil an Senioren mit 21,8 % auf (▶siehe ABB. 6). Es handelt sich somit also um den Ortsteil mit der jüngsten Bevölkerung innerhalb der Gemeinde Sülzetal. Dem folgt der Ortsteil Dodendorf mit einem Seniorenanteil von 22,7 %. Den höchsten Seniorenanteil hat der Ortsteil Langenweddingen mit 28 %, gefolgt von Altenweddingen und Schwaneberg mit jeweils 27,3 %.

NEGATIVER NATÜRLICHER SALDO

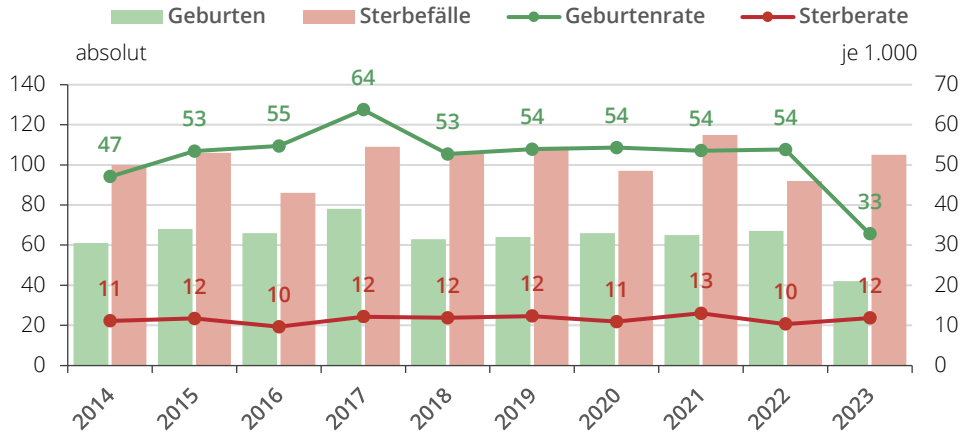
Wie in vielen anderen Gemeinden und Städten in Deutschland ist auch für die Gemeinde Sülzetal ein deutlich negativer natürlicher Saldo zu beobachten: Das heißt, die Zahl der Sterbefälle ist höher als die Zahl der Geburten (▶siehe ABB. 7). Dabei bleibt die Sterberate – die Anzahl der Sterbefälle je 1.000 Einwohner – im Bezugszeitraum relativ konstant. Eine leicht höhere Sterberate mit 13 Sterbefällen je 1.000 Einwohner zeigt sich im Jahr 2021 und ist auf die Corona-Pandemie zurückzuführen.

Die Geburtenrate sowie auch die Geburtenzahl weisen hingegen mehr Dynamik auf. Markant sind die niedrige Geburtenrate und geringe Geburtenzahl im Jahr 2023. Dieser Rückgang kann derzeit in den meisten Kommunen festgestellt werden. Die genauen Ursachen dafür sind noch nicht bekannt, insofern lassen sich daraus zukünftige Trends noch nicht ableiten

[1] Stemmern verzeichnet mit 17,2 % einen ebenfalls höheren Anteil an Kindern. Anteile einzelner Altersgruppen fallen in Ortsteilen mit geringer Bevölkerungszahl, wie es in Stemmern der Fall ist, jedoch häufig markanter aus, sind dabei absolut gesehen nur auf wenige Personen zurückzuführen.

ABB. 7

ENTWICKLUNG DER GEBURTEN UND STERBEFÄLLE ZWISCHEN 2014 UND 2023



* Geburten je 1.000 Frauen im Alter von 15 bis unter 45 Jahren
** Sterbefälle je 1.000 Einwohner

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

WANDERUNGSGEWINNE UND -VERLUSTE

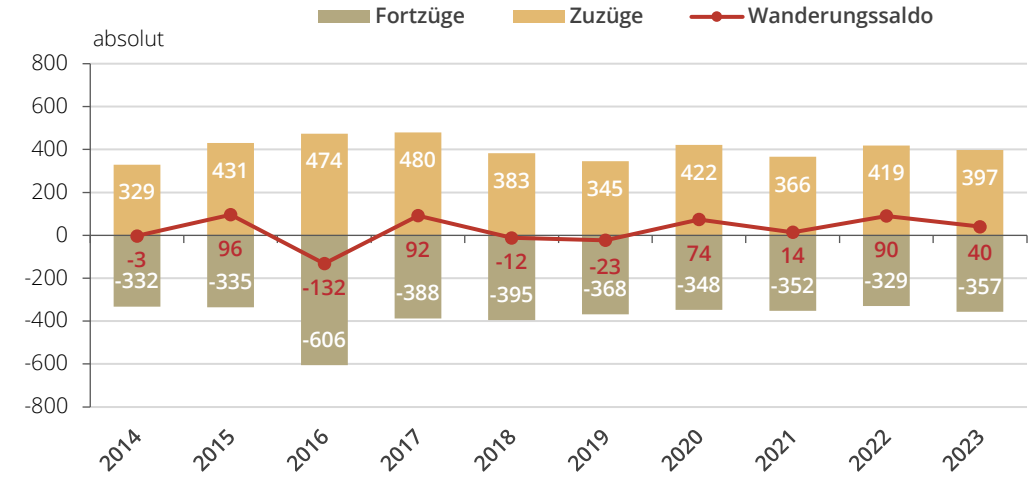
In den Jahren 2015 bis 2017 sowie 2020 und 2022 verzeichnete die Gemeinde Sülzetal mehr Zu- als Fortzüge. Auffallend ist, dass die Gemeinde Sülzetal über den gesamten Bezugszeitraum eine hohe Wanderungsdynamik aufweist (▶siehe ABB. 8). Hierbei stellt sich einerseits die Frage, wer sind die Personen, die nach Sülzetal ziehen und woher kommen sie und andererseits wer sind die abwandernden Bevölkerungsgruppen.

In ABB. 9 wird deutlich,

- dass die Gemeinde Sülzetal in den Jahren 2015 und 2016 eine hohe Zahl an Zuzügen aus dem Land Sachsen-Anhalt verzeichnet. Hierbei handelt es sich um Geflüchtete, die aus entsprechenden Erstaufnahmeeinrichtungen nach Sülzetal kamen.
- In den Jahren 2022 und 2023 bildet der deutliche Zuzug aus dem Ausland die Bewegung Geflüchteter aus der Ukraine ab.
- Bemerkenswert ist über den gesamten Zeitraum und insbesondere ab 2020 der deutliche Zuzug aus Magdeburg.

ABB. 8

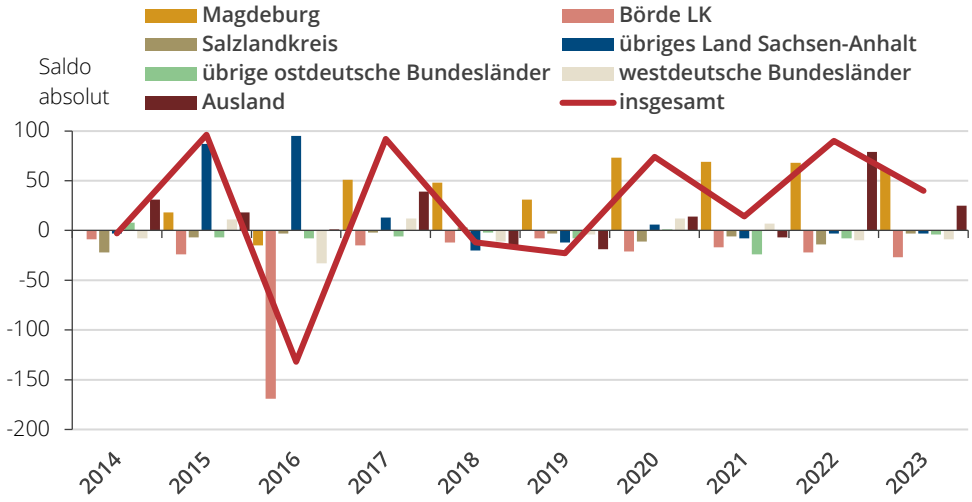
ENTWICKLUNG DES WANDERUNGSSALDOS ZWISCHEN 2014 UND 2023



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

ABB. 9

WANDERUNG NACH ZIEL- UND HERKUNFTSREGIONEN



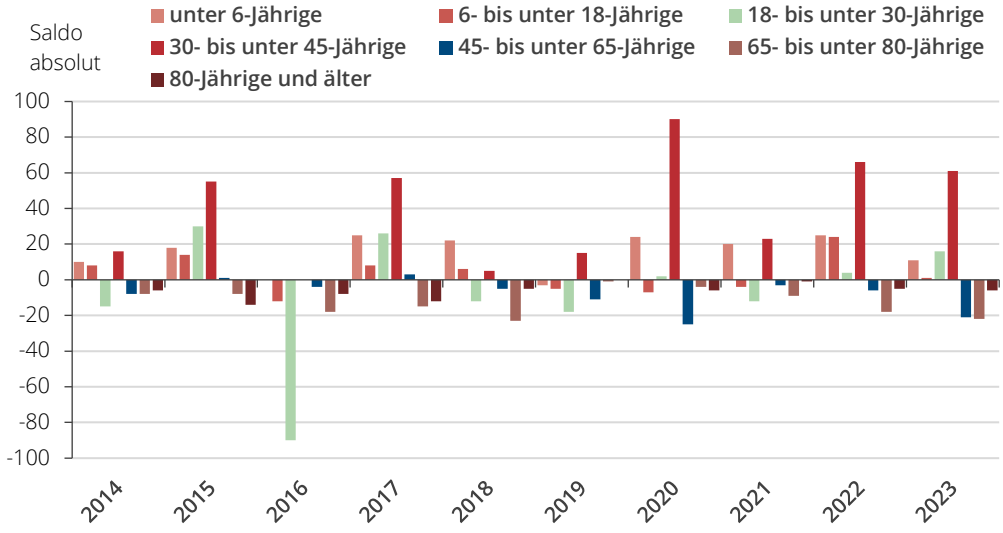
Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Halle (Saale), 2025
Berechnungen und Darstellung: Timourou

- In die anderen Regionen, beispielsweise den Landkreis Börde oder den Salzlandkreis, ist die Abwanderung tendenziell leicht stärker als die Zuwanderung.

Bei den Zuziehenden nach Sülzetal handelt es sich zu einem Großteil um **junge Familien**[2] (▶siehe ABB. 10). Die Gruppe der 30- bis unter 45-Jährigen ist die Hauptgruppe der Eigentumsbildner. Aus den Wanderungsdaten lässt sich entsprechend ableiten, dass Sülzetal von dem Zuzug junger Familien aus Magdeburg, die sich in der Gemeinde den Wohnwunsch im Einfamilienhaus erfüllen wollen, profitiert. Auch wenn der Wanderungssaldo von Familien deutlich positiv ist, wandern dennoch auch einige Familien, überwiegend in den Landkreis Börde und den Salzlandkreis ab. Zudem zeigt sich auch eine hohe Wanderungsdynamik von 1-Personen- und 2-Personen-Haushalten im mittleren Alter.

ABB. 10

WANDERUNG NACH ALTERSGRUPPEN

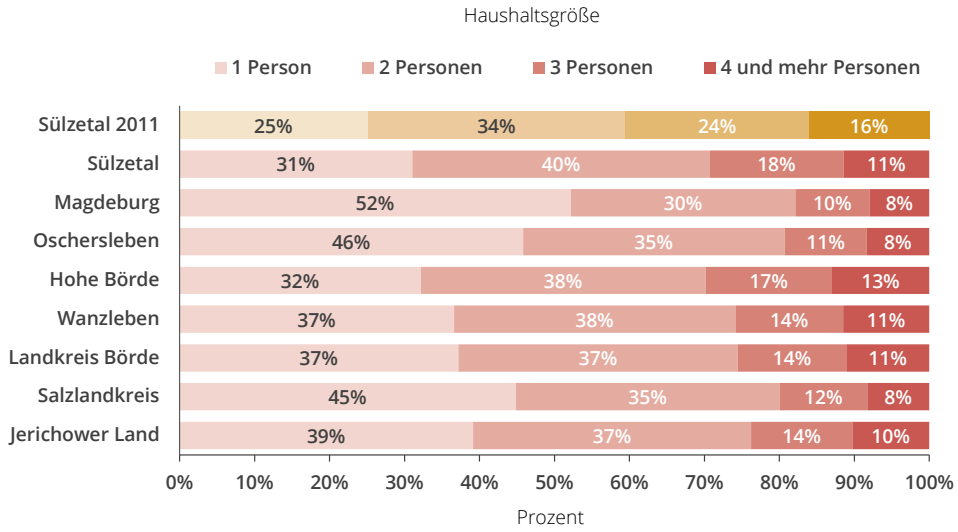


Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Halle (Saale), 2025
Berechnungen und Darstellung: Timourou

[2] Die Gruppe der jungen Familien wird mit den unter 6-Jährigen sowie der dazugehörenden Elterngruppe, der 30- bis unter 45-Jährigen, abgebildet.

ABB. 11

VERTEILUNG DER HAUSHALTSGRÖßE IM VERGLEICH (ZENSUS 2022)



Datengrundlage: Zensus 2011 und 2022
Berechnungen und Darstellung: Timourou

Im Vergleich dazu wandern die jungen Erwachsenen im Alter von 18 bis unter 30 Jahren für entsprechende Ausbildungen aus Sülzetal ab, auch wenn deren Saldo in den Jahren 2022 und 2023 durch den Zuzug aus dem Ausland positiv war.

Hinsichtlich der älteren Altersgruppen wird deutlich, dass insbesondere **junge Senioren aus Sülzetal abwandern** und damit altersgerechter Wohnraum häufig außerhalb der Gemeinde bezogen wird. In Bezug auf die älteren Senioren ist ein leichte Abwanderung festzustellen, vermutlich aus Gründen eines Pflegebedarfs (Umzug ins Heim oder in die Nähe Angehöriger).

MEHR 1- UND 2-PERSONEN-HAUSHALTE

Für den Wohnungsmarkt ist die Haushaltszahl relevant, da nicht Personen, sondern je ein Haushalt eine Wohnung nachfragt. Die Zahl der Haushalte wird nicht in der amtlichen Statistik erfasst, sondern berechnet oder über Befragungen geschätzt. Eine gewisse Ungenauigkeit der berechneten Zahlen ist daher immer gegeben.

Die vorliegenden Daten der Haushaltszahlen in Sülzetal stammen aus dem Zensus 2011 sowie 2022. Auffällig ist die Veränderung der Verteilung der Haushaltstypen zwischen den beiden Zensuserhebungen. Der Anteil kleinerer Haushalte mit 1 oder 2 Personen ist deutlich gestiegen, während der Anteil größerer Haushalte gesunken ist. Bei diesem Haushaltsverkleinerungsprozess handelt es sich um einen bundesweiten Trend.

Im Verhältnis zu anderen Städten, Gemeinden und Landkreisen ist der Anteil größerer Haushalte dennoch relativ hoch. Nur die Gemeinde Hohe Börde verzeichnet einen ähnlich hohen Anteil an 3-Personen-Haushalten und höheren Anteil an Haushalten mit 4 und mehr Personen. Insbesondere die Städte Magdeburg und Oschersleben weisen hingegen einen für Städte typischen deutlich höheren Anteil an 1- und 2-Personen-Haushalten auf.

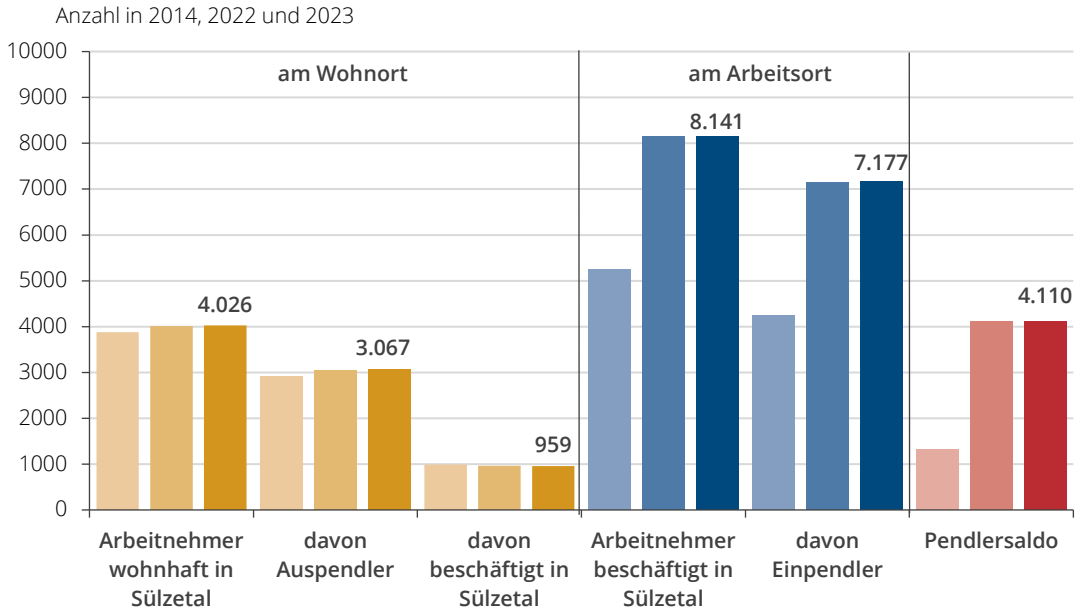
ARBEITSSTANDORT SÜLZETAL

Sülzetal ist mit seinem Gewerbegebiet nördlich von Osterweddingen ein wichtiger Arbeitsstandort in der Region. Gegenüber 2014 stieg die Anzahl der Betriebe in Sülzetal von 251 auf 261 im Jahr 2023. Gleichzeitig sank die Arbeitslosenzahl um -52 %.

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die in Sülzetal wohnen, ist in den letzten zehn Jahren auf rund 4.000 Personen gestiegen (▶siehe ABB. 12). Davon pendeln rund 3.000 Personen aus. Die größte Gruppe der Auspendler, rund 1.750 Beschäftigte, pendelt dabei nach Magdeburg. Rund 960 Personen, die in Sülzetal wohnen, sind entsprechend auch in Sülzetal beschäftigt. Diese Zahl ist seit 2014 leicht gesunken.

ABB. 12

ECKWERTE ZUM ARBEITSMARKT SÜLZETAL 2014, 2022 UND 2024



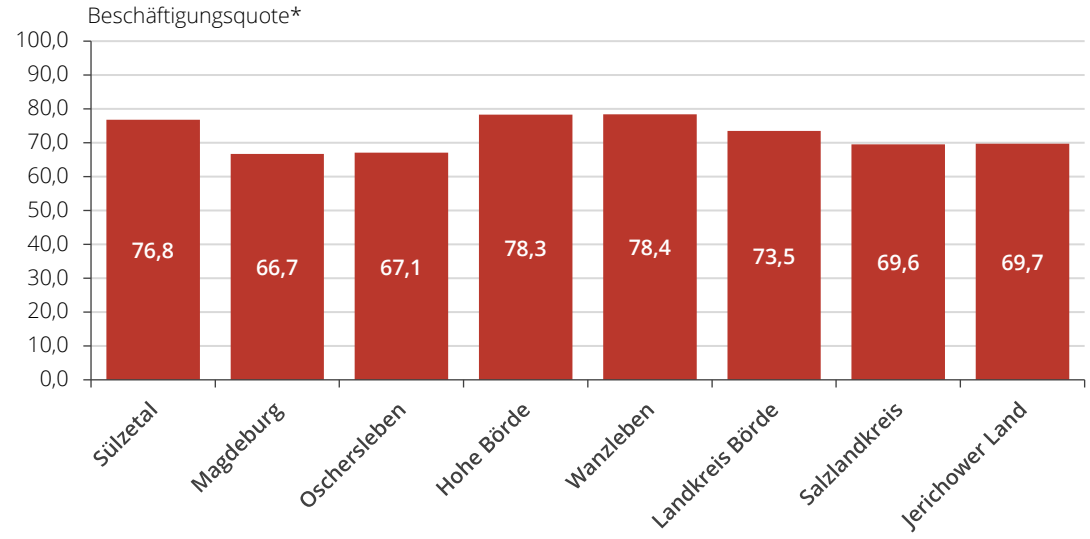
Datengrundlage: Bundesagentur für Arbeit
Berechnungen und Darstellung: Timourou

Die Zahl der Arbeitnehmer, die in Sülzetal beschäftigt sind, ist um +55 % seit 2014 deutlich auf rund 8.100 Personen gestiegen. Davon pendeln rund 88 % oder rund 7.200 Personen ein. Entsprechend ist auch der Pendlersaldo im Betrachtungszeitraum deutlich auf 4.110 Personen gestiegen.

Hieraus wird die wichtige Bedeutung Sülzetals als Arbeitsstandort im Verflechtungsraum Magdeburgs deutlich.

ABB. 13

BESCHÄFTIGUNGSQUOTE IM VERGLEICH



*sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort je 1000 Einwohner im Alter von 18 bis unter 65 Jahre

Datengrundlage: Bundesagentur für Arbeit
Berechnungen und Darstellung: Timourou

ÜBERDURCHSCHNITTLICHE BESCHÄFTIGUNGSQUOTE

Um die Beschäftigenzahlen im regionalen Vergleich zu betrachten, muss die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort der Zahl der Erwerbstätigen im Alter von 18 bis unter 65 Jahren gegenübergestellt werden. Im Ergebnis weist Sülzetal mit 76,8 % eine ähnlich hohe Beschäftigungsquote wie die Gemeinden Hohe Börde und Wanzleben auf (▶siehe ABB. 13). Die Beschäftigungsquoten in Magdeburg (66,7 %) und Oschersleben (67,1 %) liegen hingegen deutlich darunter. Und auch die durchschnittliche Beschäftigungsquote in den Landkreisen ist geringer als in Sülzetal.

HOHER ANTEIL AN EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN

Zwischen 2014 und 2023 stieg die Zahl der Wohnungen in Sülzetal von 4.454 auf 4.611 Wohnungen. Dieser Anstieg ist insbesondere auf Baufertigstellungen von Ein- und Zweifamilienhäusern zurückzuführen. Damit ist auch der Anteil an Ein- und Zweifamilienhäuser auf 71,3 % im Jahr 2023 gestiegen. Dieser Ein- und Zweifamilienhausanteil ist im Vergleich zu anderen Städten und Gemeinden überdurchschnittlich hoch (▶siehe ABB. 14). Von den Vergleichskommunen verzeichnet nur die Gemeinde Hohe Börde einen ähnlich hohen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern.

VERGLEICHSWEISE HOHE NEUBAUQUOTE

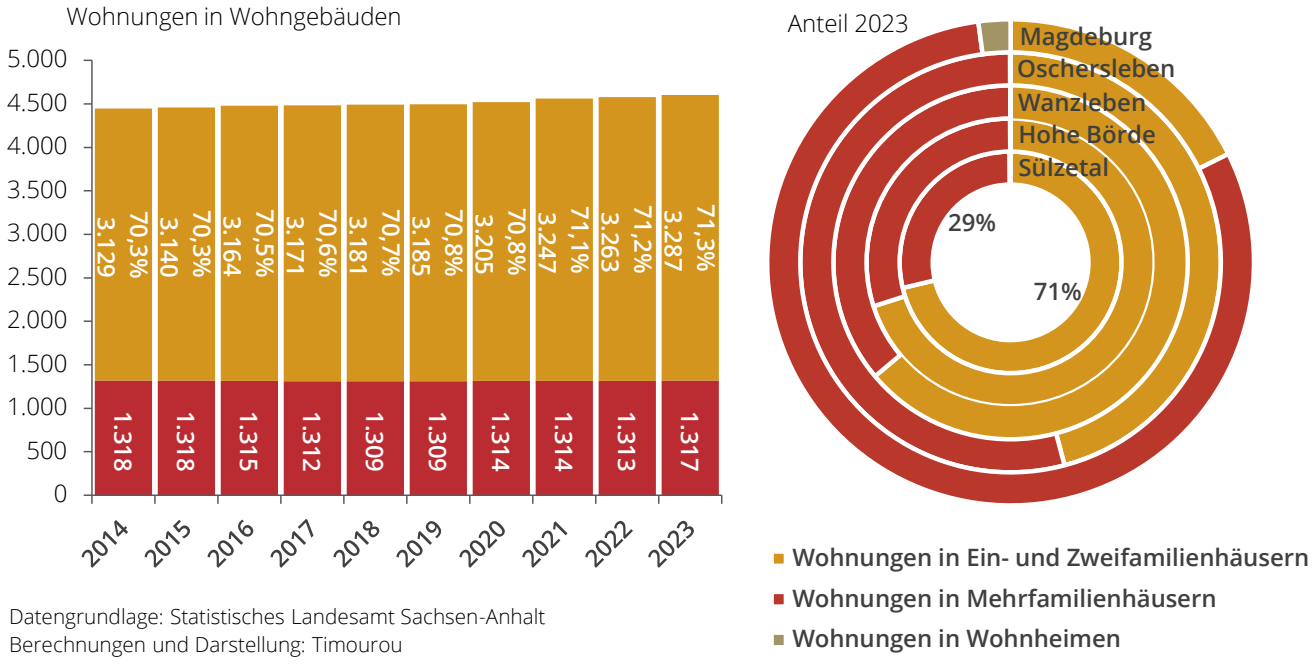
Die Baufertigstellungen zwischen 2014 und 2023 waren, mit Ausnahme des Jahres 2020, ausschließlich Baufertigstellungen von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Baufertigstellungen erfuhren ihren Höhepunkt im Jahr 2021. Seitdem sinkt die Zahl der Baufertigstellungen wieder auf das Niveau in den Jahren zuvor (▶siehe ABB. 15). In den geringeren Baugenehmigungen im Jahr 2023 machen sich die derzeit negativen Baurahmenbedingungen bemerkbar, die sich in einer geringeren Zahl an Baufertigstellungen in den kommenden Jahren auswirken werden.

NEUBAUQUOTEN IM VERDICHTUNGSRAUM MAGDEBURG

Zwar ist die absolute Zahl fertiggestellter Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäuser eher niedrig, die Neubauquote mit 16 Wohnungen je 1.000 Einwohner im Alter von 30 bis unter 45 Jahren im Durchschnitt der Jahre 2020 bis 2023 jedoch überdurchschnittlich hoch (▶siehe ABB. 16).

ABB. 14

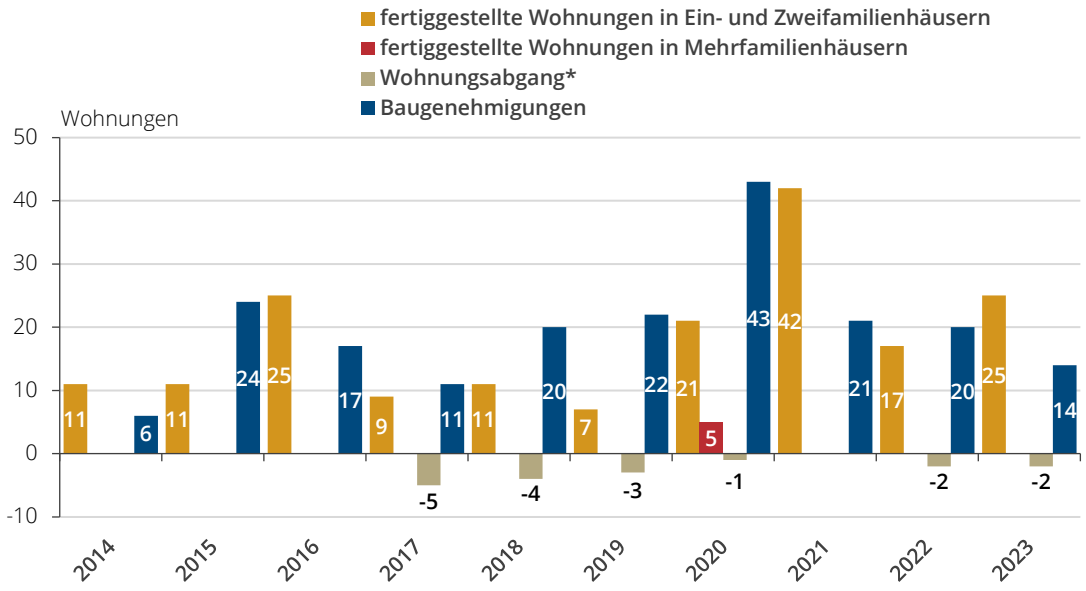
WOHNUNGSBESTAND SÜLZETAL UND IM REGIONALEN VERGLEICH



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

ABB. 15

VERÄNDERUNG DES WOHNUNGSBESTANDES 2014 BIS 2023



*Daten verfügbar ab 2017

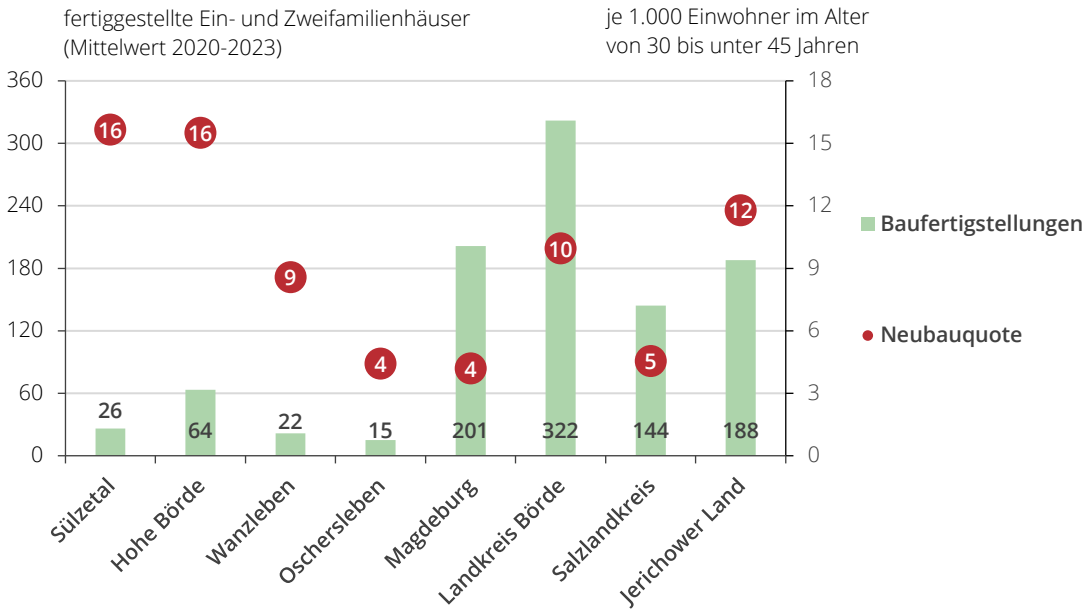
Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt
Berechnungen und Darstellung: Timourou

Grundsätzlich sind hohe Neubauquoten sowie ein hoher Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern typisch für den ländlichen Raum. Die hohe Neubauquote von 16 fertiggestellten Ein- und Zweifamilienhäusern je 1.000 30- bis unter 45-Jährige in Sülzetal und ebenso Hohe Börde liegt jedoch deutlich über dem Durchschnitt des Landkreises und zeigt, dass die beiden Gemeinden von ihrer Nähe zu Magdeburg als attraktive Wohnstandorte für Ein- und Zweifamilienhäuser profitieren.

In den Städten, wie Magdeburg oder Oschersleben, fällt die Neubauquote mit 4 Ein- und Zweifamilienhäuser hingegen deutlich geringer aus.

ABB. 16

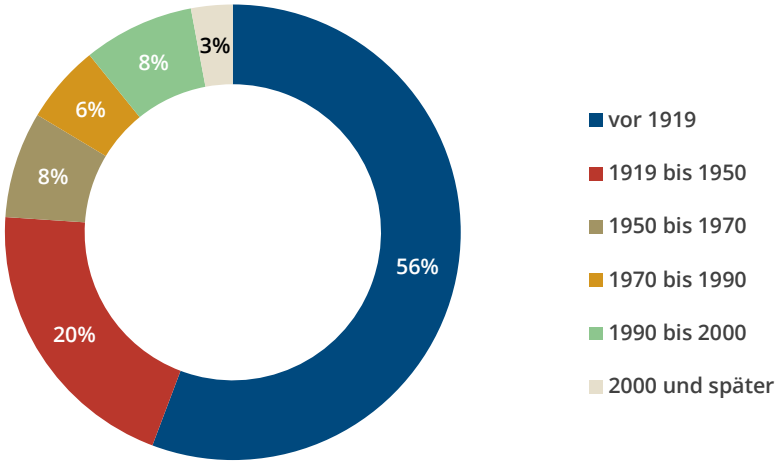
BAUFERTIGSTELLUNGEN VON EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN IM REGIONALEN VERGLEICH



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

ABB. 17

WOHNUNGEN NACH BAUALTERSKLASSEN IN SÜLZETAL



Datengrundlage: Zensus 2022
Berechnungen und Darstellung: Timourou

ALT UND NEU

Der Wohnungsbestand besteht aus verschiedenen Baualtersklassen (▶siehe ABB. 17). Prägend für Sülzetal ist mit 56 % der Bestand aus den Baujahren vor 1919 und, entsprechend der regen Bautätigkeit, der neueren Bauten ab dem Jahr 1990 mit 44 %. Laut dem Zensus 2022 stand 6,9 % des Wohnungsbestandes leer. Mehr als die Hälfte der leer stehenden Wohnungen befinden sich dabei in vor 1919 errichteten Gebäuden.

ECKWERTE DES SÜLZETALER WOHNUNGSMARKTES

In den Jahren 2014 bis 2023 ist die Einwohnerzahl in Sülzetal leicht gesunken: Die Wanderung konnte den deutlich negativen natürlichen Saldo nicht ausgleichen. Innerhalb Sülzetals ist Osterweddingen mit seinen jüngsten Neubaugebieten der einzige Ortsteil mit Einwohnerwachstum in diesem Zeitraum. Es handelt sich zudem um den Ortsteil mit der jüngsten Bevölkerungsstruktur. Sülzetal insgesamt verzeichnet seit 2014 einen moderaten Alterungsprozess.

Sülzetal weist eine hohe Wanderungsdynamik auf. Deutliche Wanderungsgewinne kommen aus der Landeshauptstadt Magdeburg und umfassen insbesondere Familien. Dies spiegelt sich in einem relativ hohen Anteil an Haushalten mit 3 und mehr Personen im regionalen Vergleich wider.

Hinsichtlich des Arbeitsmarktes hat Sülzetal eine wesentliche Bedeutung als Arbeitsort. Zudem liegt die Beschäftigungsquote über dem Durchschnitt des Landkreises.

Der Sülzetaler Wohnungsmarkt ist von einem hohen Einfamilienhausanteil sowie in den letzten Jahren von hohen Neubauquoten im Ein- und Zweifamilienhausbereich geprägt. Der Zensus 2022 hat für Sülzetal eine Leerstandsquote von 6,9 % erfasst.

3 ZUKÜNFTIGER WOHNRAUMBEDARF

Der zukünftige Wohnraumbedarf in Sülzetal setzt sich aus drei verschiedenen Komponenten zusammen, die zu berücksichtigen sind (▶siehe ABB. 18). 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 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Statistisches 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 Sülzetal 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 Kommune trotzdem neu gebaut. Zu dieser **qualitativen Nachfrage** zählen energieeffiziente Wohnungen, Wohnungen mit modernen Grundrissen oder auch auf spezielle Zielgruppen ausgelegte Wohnungen (seniorengerechte Wohnungen) sowie Wohneigentum etc. Für die Abschätzung dieser Nachfrage verwendet Timourou ein Rechenmodell auf Basis von Annahmen zu Demographie, Bautätigkeit und Wirtschaftsentwicklung.

Gehen die ersten beiden Bedarfskomponenten von der Nachfragseite 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 Sülzetal stellt sich insbesondere die Frage, welches Zuzugspotenzial eine Großgewerbeansiedlung im High Tech Park für Sülzetal hat. Ob und in welchem Umfang Strategien für mehr Zuzug umgesetzt werden sollen, hängt von den wohnungspolitischen Zielstellungen der Gemeinde Sülzetal ab. Im Folgenden werden die drei Komponenten dargestellt und ihre Größenordnungen berechnet.

ABB. 18

KOMPONENTEN DES WOHNRAUMBEDARFS

Darstellung und Entwurf: Timourou

3.1 DER QUANTITATIVE WOHNRAUMBEDARF

DIE BEVÖLKERUNGSPROGNOSE

Die Bevölkerungsprognose gibt Auskunft darüber, wie sich die Einwohnerzahl und damit auch die potenzielle Nachfrage nach Wohnungen in Zukunft entwickelt. Für Sülzetal liegt die vom Statistischen Landesamt Sachsen-Anhalt erstellte 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose mit dem Basisjahr 2021 vor.

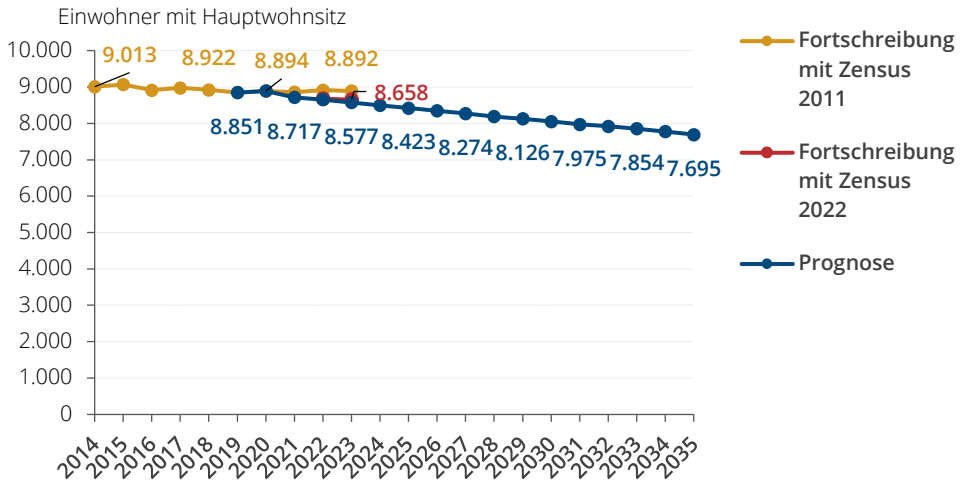
In deren Ergebnis wird für Sülzetal zwischen 2025 und 2035 ein Einwohnerrückgang von rund 730 Einwohnern oder -8,6 % prognostiziert (▶siehe ABB. 19):

- Die Einwohnerverluste sind vor allem auf einen Rückgang der Anzahl an Familien zurückzuführen[3] (▶siehe ABB. 20). Die Gruppe der 30- bis unter 45-Jährigen bildet außerdem die Hauptaltersgruppe der Eigentumsbildner, deren Zahl bis 2035 kontinuierlich sinken wird.
- Die Altersgruppe der jungen Erwachsenen oder der 20- bis unter 30-Jährigen wird voraussichtlich um rund 8 % wachsen.
- Die Zahl der Erwerbstätigen im Alter von 45 bis unter 65 Jahren wird hingegen deutlich sinken.
- Die Zahl der jüngeren Senioren im Alter von 65 bis unter 80 Jahren nimmt bis 2030 stetig zu, danach sinkt sie wieder leicht ab. Während die Zahl der älteren Senioren ab 80 Jahren kontinuierlich leicht steigen wird.

Nichtsdestotrotz stellt sich beim Vergleich der Prognosewerte zu den realen Werten der ersten 3 Prognosejahre heraus, dass die Bevölkerungsentwicklung Sülzetals deutlich positiver verlief als erwartet. Dies ist insbesondere auf den Zuzug in die Neubaugebiete in Osterweddingen zurückzuführen. Außerdem trug auch der Zuzug Geflüchteter aus der Ukraine in den Jahren 2022 und 2023 zum Bevölkerungswachstum bei. 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 Größenordnung wieder. Dabei bestehen die größten Ungewissheiten bei den Wanderungen, während der negative natürliche Saldo sehr wahrscheinlich ist, da er vor allem von der Bevölkerung abhängt, die schon da ist.

ABB. 19

EINWOHNERENTWICKLUNG REAL UND PROGNOSE

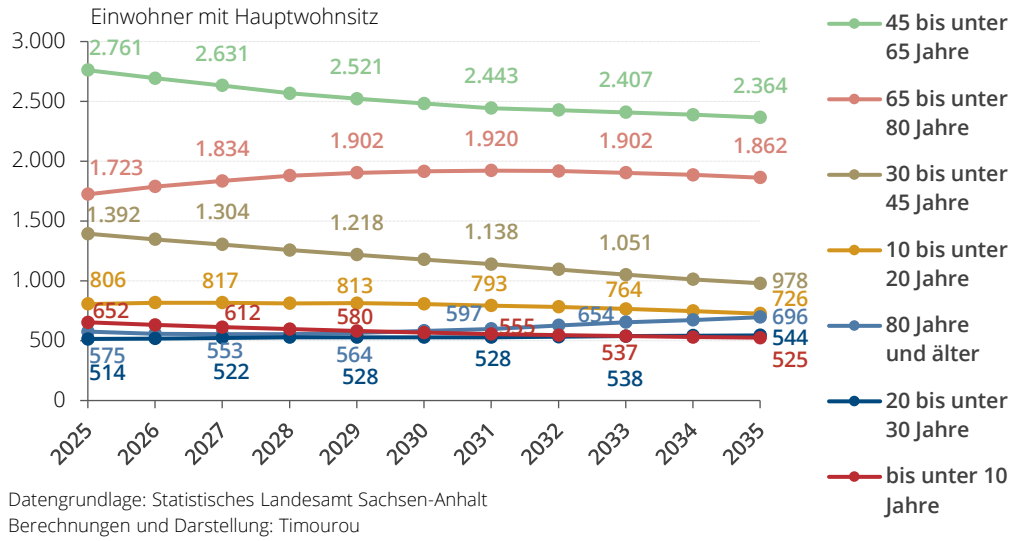


Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt
Berechnungen und Darstellung: Timourou

[3] Die Altersgruppen der Kinder unter 18 Jahren sowie dazugehörende Elterngruppe der 30- bis unter 45-Jährigen repräsentieren die Gruppe der Familien.

ABB. 20

BEVÖLKERUNGSPROGNOSE NACH ALTERSGRUPPEN



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

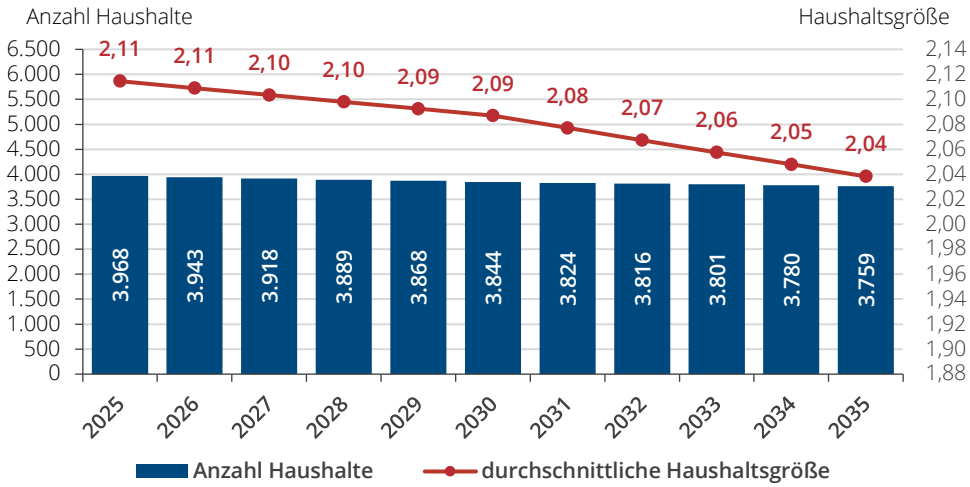
Die Ergebnisse des Zensus 2022 haben ergeben, dass die Einwohnerzahl in Sülzetal etwas geringer ausfällt als durch die Fortschreibung der Zahlen aus dem Zensus 2011. Aber auch hier verläuft die Entwicklung von 2022 auf 2023 positiver als in der Prognose vorausberechnet.

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 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamts sowie der Verteilung der Haushalte laut dem Zensus 2022 leitet Timourou eine Haushaltsprognose für die Gemeinde Sülzetal bis 2035 ab. Dabei wird ein Haushaltsverkleinerungseffekt angenommen, das heißt, es wird davon ausgegangen, dass zukünftig mehr Meschen (länger) alleine 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. 21

PROGNOSE DER ZAHL DER HAUSHALTE UND DER HAUSHALTSGRÖßE



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

In der Gemeinde Sülzetal ist eine Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,11 Personen im Jahr 2025 auf ca. 2,04 Personen pro Haushalt im Jahr 2035 zu erwarten (▶siehe ABB. 21):

- Durch die Alterung der Bevölkerung steigt die Zahl der 1-Personen-Haushalte und die Zahl der 2-Personen-Haushalte nimmt ab.
- Zudem nimmt auch die Zahl der Familien und damit der größeren Haushalte von 3 oder mehr Personen ab.

Trotz des Haushaltsverkleinerungseffekts wird die Zahl der Haushalte aufgrund des vorausberechneten Bevölkerungsrückgangs von 2025 bis 2035 um **rund 210 Haushalte sinken**. Entsprechend sinkt auch der quantitative Wohnraumbedarf um 210 Wohnungen.

EXAKT ODER UNGEFÄHR? – 2 BEVÖLKERUNGSVORAUSBERECHNUNGEN

Die Bevölkerungsvorausberechnung beruht auf ein Rechenmodell, der Annahmen auf Basis vergangener Gegebenheiten setzt. Durch Abweichungen der Abnahme oder unvorhersehbare Änderungen können sich jedoch die prognostizierte Werte ändern und müssen bei der Interpretation der Daten berücksichtigt werden. Änderungen wirken sich auf kleinräumige Gebiete durch die geringere Einwohnerzahl extremer aus.

Bei der **7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose** des Statischen Landesamts Sachsen-Anhalt bis 2035 bezieht sich das Rechenmodell auf Daten zu Geburten, Sterbefällen, Binnen- und Außenwanderung sowie Lebenserwartung der Jahre 2017 bis 2019. Das erste Prognosejahre ist das Jahr 2021. Ereignisse wie der drastische Rückgang der Geburtenrate, Migration aus der Ukraine, Großgewerbeansiedlungen im HTP oder neue Baugebiete sind nicht Teil der Prognoseannahmen. Entsprechend anders kann die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung verlaufen.

Für die Erfassung der Prognoseergebnisse der Gemeinden wird zudem die Einwohnerentwicklungen des Landkreises auf die dazugehörenden Gemeinden übertragen, was zu weiteren Ungenauigkeiten führen kann.

Dennoch gibt die Bevölkerungsprognose wichtige Auskunft darüber, wie sich die Bevölkerung unter den gesetzten Annahmen entwickeln könnte und ob Handlungsbedarf von Seiten der Kommune entsteht, dieser Entwicklung entgegen zu wirken.

Im Erstellungszeitraum dieses Gutachtens wurde vom Statistischen Landesamt Sachsen-Anhalt die **8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (8. RBV)** veröffentlicht. Das Ausgangsjahr dieser Prognose ist der Zensus 2022. Die Berechnungen erfolgen bis zum Jahr 2040. Ein wesentlicher Unterschied hinsichtlich der Annahmensetzung besteht in der Beachtung des Geburtenrückgans seit 2022.

Die Ergebnisse beider Prognosen weichen für die Gemeinde Sülzetal jedoch nur minimal voneinander ab:

- Die Einwohnerzahl im Jahr 2025 unterscheidet sich in der 8. RBV um +47 Personen oder +0,6 % (7. RBV: 8.423 Einwohner, 8. RBV: 8.470 Einwohner).
- Für das Jahr 2035 unterscheidet sich die Einwohnerzahl um -20 Einwohner oder -0,3 % (7. RBV: 7.695 Einwohner, 8. RBV: 7.675 Einwohner).
- Die Differenz der Veränderung der Einwohnerzahl von 2025 bis 2035 unterscheidet sich zwischen den beiden Vorausberechnungen um -67 Einwohner (7. RBV: -728 Einwohner, 8. RBV: -795 Einwohner).

Die **Unterschiede** in den Ergebnissen der beiden Prognosen sind damit **gering**. Der Trend einer rückläufigen Bevölkerungszahl bis 2035 bildet sich in beiden Prognosen ab. Deswegen wird in diesem Gutachten weiterhin die 7. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für die Berechnung der Wohnraumbedarfe bis 2035 beibehalten und auf eine vollständige Neuberechnung verzichtet.

INFORMATION

3.2 DER QUALITATIVE WOHNRAUMBEDARF

Die qualitative Wohnraumnachfrage geht von Haushalten aus, die bereits in Sülzetal 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. Es handelt sich dabei beispielsweise um Wohnungen oder Häuser moderner, zeitgemäßer Bautypologien (energieeffiziente Bauweisen, moderne Grundrisse, Balkone etc.) oder auch auf spezielle Zielgruppen ausgelegte Wohnungen (seniorengerechte Wohnungen) sowie Wohneigentum. Aus diesem Grund besteht in Wohnungsmärkten mit Leerstand und/oder einer rückläufigen Haushaltsprognose trotzdem Neubaubedarf, um auf besondere Nachfragewünsche reagieren zu können.

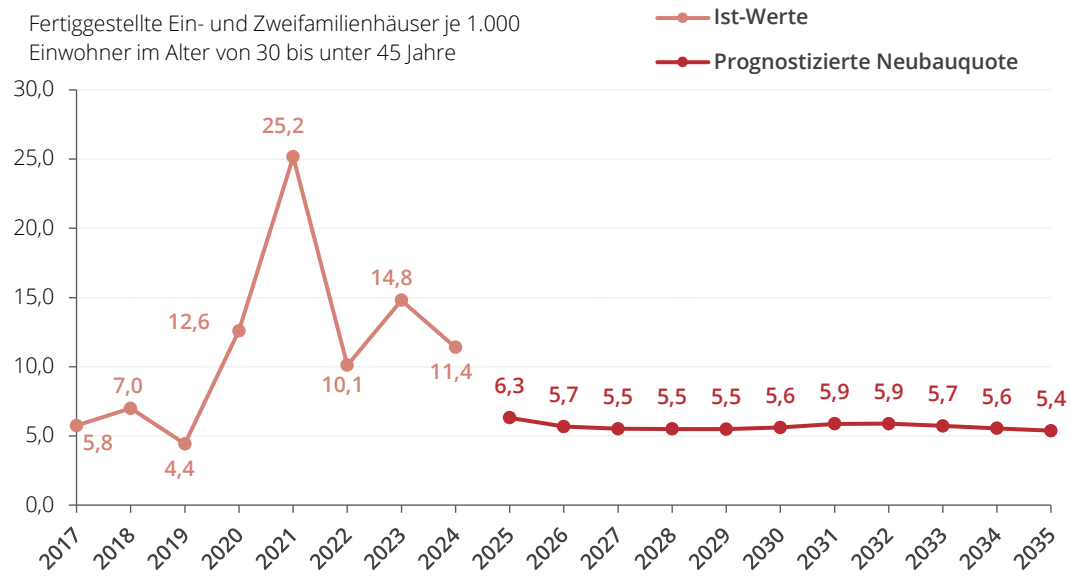
Um die Größenordnung des qualitativen Wohnraumbedarfs abschätzen zu können, wird ein von Timourou entwickeltes Schätzverfahren verwendet. Wie bereits beschrieben, wird die Zahl der Haupteigentumsbildner – die Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen – bis 2035 sinken. Darüber hinaus führen auch die aktuell negativen Baurahmenbedingungen dazu, dass diese Gruppe weniger baut. Dies zeigt sich bereits an einer geringeren Zahl an Baugenehmigungen im Jahr 2023 (▶siehe ABB. 15). Deswegen wird für die nächsten Jahre mit einer deutlich absinkenden Neubauquote (fertiggestellte Einfamilienhäuser je 1.000 Einwohner im Alter von 30 bis unter 45 Jahren) gerechnet (▶siehe ABB. 22). Dabei ist zu beachten, dass die hohen Neubauquoten in den Jahren 2020 bis 2024 insbesondere auf die Bautätigkeit im Neubaugebiet von Osterweddingen zurückzuführen ist.

Die prognostizierte Neubauquote fällt damit eher wieder auf das Niveau der Jahre 2019 und früher. Im prognostizierten Zeitverlauf ist mit einer Verbesserung der Baurahmenbedingungen zu rechnen. Dennoch bleibt die Neubautätigkeit in den Folgejahren voraussichtlich auf einem geringeren Niveau als in den letzten Jahren, da die Bedeutung des Wohnungsbestandes auf dem Markt immer weiter zunimmt (Generationswechsel). Diese Prozesse wurden bei der Ermittlung der zukünftigen qualitativen Wohnraumnachfrage mitmodelliert.

Im Ergebnis wird die qualitative Nachfrage nach Einfamilienhäusern in der Gemeinde Sülzetal **bis 2035** auf **ca. 75 Einfamilienhäuser** geschätzt (▶siehe ABB. 23). Das sind über den gesamten Zeitraum gesehen 7 neue Einfamilienhäuser pro Jahr.

ABB. 22

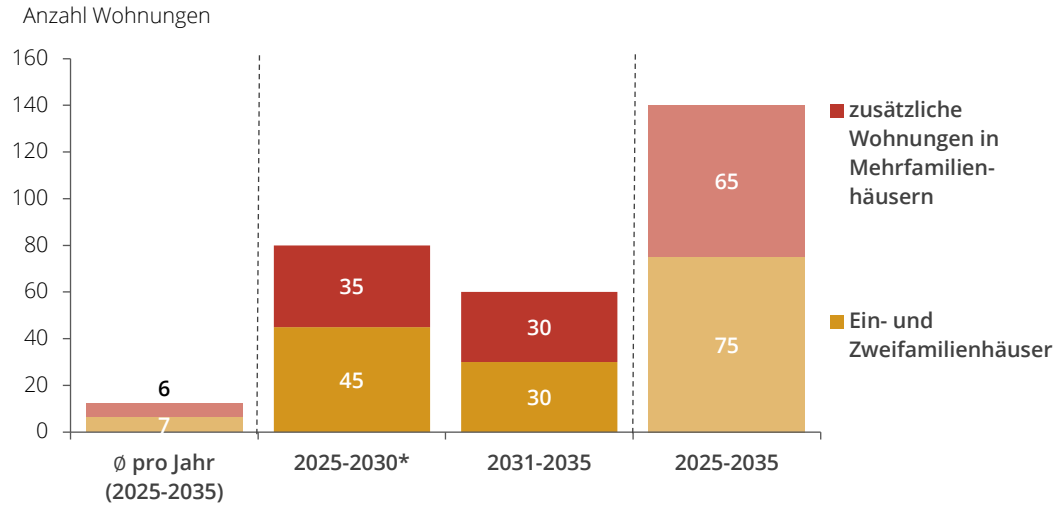
TATSÄCHLICHE UND PROGNOSTIZIERTE ENTWICKLUNG DER NEUBAUQUOTE VON EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN



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

ABB. 23

DER QUALITATIVE WOHNRAUMBEDARF IN ZEITABSCHNITTEN



* Zeitraum umfasst 6 Jahre im Vergleich zum folgenden Zeitraum (5 Jahre)

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

Die qualitative Nachfrage bezieht sich auch auf Mehrfamilienhäuser, wie zum Beispiel barrierefreie Wohnungen oder Wohnungen mit besonderen Wohnqualitäten. Bis 2035 wird ein **zusätzlicher Bedarf an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern von 65** geschätzt. Dies sind über den gesamten Zeitraum gerechnet durchschnittlich 6 neue Wohnungen pro Jahr. Die Bautätigkeit in diesem Segment sollte im Vergleich zu den Vorjahren somit deutlich steigen.

3.3 ZUSATZBEDARF DURCH GROßGEWERBEANSIEDLUNG IM HTP

Neben der quantitativen und qualitativen Wohnungsnachfrage in Sülzetal, spielt zukünftig auch der Zusatzbedarf nach Wohnungen durch die mögliche Ansiedlung eines Großgewerbes im High Tech Park (HTP) eine erhebliche Rolle. Ursprünglich hatte intel die Entwicklung einer Chip-Fabrik im HTP mit 12.000 Beschäftigten in vier Phasen geplant. Aufgrund eines notwendigen Sparprogramms wurde der Bau der Fabrik im Jahr 2024 vorerst zurückgestellt. Im Juli 2025 hat intel die Planungen schließlich komplett aufgegeben. Beim HTP, dessen Gelände auf den Gemeindeflächen Sülzetals liegen, handelt es sich um das derzeit größte überregionale Industrie- und Gewerbegebiet Ostdeutschlands mit hoher Lagegunst. Entsprechend ist davon auszugehen, dass es dort zukünftig andere Industrieansiedlungen geben wird.

Da das HTP-Gelände auf Sülzetaler Flächen liegt, sollte entsprechender Wohnraum für Angestellte, wenn möglich auch in der Gemeinde Sülzetal geschaffen werden. Eine langfristige Vorbereitung ist dafür wichtig, denn

- bebaubare Grundstücke müssen in die Vermarktung, sobald die Fabrik fertig gebaut ist. Die Wohnungen müssen rechtzeitig für die Angestellten im HTP zur Verfügung stehen, sonst suchen sie woanders Wohnraum.
- Eine Anpassung des Flächennutzungsplans (2. Änderung) für entsprechende Wohnbauflächen muss bis dahin bereits erfolgt sein,
- damit die Gemeinde Sülzetal bereits entsprechende B-Pläne vorbereiten kann,
- deren Umsetzung erst mit einer Konkretisierung der Gewerbeansiedlung erfolgt.

Aufgrund der Ungewissheit konkreter Ansiedlungen im HTP soll in diesem Gutachten weiterhin von den Berechnungen Angestellter bei intel auf Grundlage des „Wohnraumkonzepts der Landeshauptstadt Magdeburg“ aus dem Jahr 2022 ausgegangen werden (▶siehe Informationskasten). Damit können Größenordnungen, die mit einer anderen Großgewerbeansiedlung einhergehen werden, geschätzt werden.

Mit einer Industrieansiedlung kommt stets neue Dynamik auf die umliegenden Wohnungsmärkte. Hinsichtlich einer daraus wachsenden Nachfrage stellen sich die grundsätzlichen Fragen:

- **Wie viele** Wohnungen werden zusätzlich gebraucht?
- **Welche** Wohnungen werden gebraucht?
- **Wann** werden sie gebraucht?
- **Wo** werden sie gebraucht?

Aufgrund einer insgesamt mäßigen Datenlage hinsichtlich der ursprünglich geplanten Ansiedlung von intel oder auch eines anderen Großgewerbes im HTP, konnten im „Wohnraumkonzept der Landeshauptstadt Magdeburg" keine exakten Zahlen, sondern nur Größenordnungen zur Beantwortung der Fragen abgeleitet werden. Zudem wird nur ein Teil der Gesamtzahl der Arbeitskräfte auch Wohnraum in der direkten Umgebung des HTPs nachfragen. Dies begründet sich darin, dass ein Teil bereits in der Region wohnt und dauerhaft pendelt. Die Wohnraumsuchenden unterteilen sich wiederum in solche,

- die sofort vor Ort wohnhaft werden wollen,
- die vorerst Fernpendler mit einem Zweitwohnsitz in der Umgebung des HTPs sind und
- die zeitlich befristet beschäftigt sind und deswegen temporäres Wohnen nachfragen.

VERSCHIEDENE ARBEITSKRÄFTE, INSGESAMT 9.400 ZUZIEHENDE

Bei der zusätzlichen Wohnraumnachfrage durch die Ansiedlung im HTP spielen verschiedene Arbeitskräfte eine Rolle. Dies sind

- die Bauarbeiter, die nur temporär in die Region zur Fertigstellung der Fabrik kommen,
- die direkt im HTP Beschäftigten,
- die indirekt Beschäftigten, die sich durch neue Zulieferbetriebe der Großansiedlung ergeben, und die
- Refill-Beschäftigten, die bereits in Magdeburg oder Umgebung arbeiten, ihren Arbeitsplatz jedoch nun zur neuen Industrieansiedlung wechseln und deren Stellen somit neu mit Auswärtigen besetzt werden müssen.

ZWEI STUDIEN ZUR INDUSTRIEANSIEDLUNG IM HIGH TECH PARK

Im Jahr 2024 hat die CIMA, Institut für Regionalwirtschaft GmbH Hannover, eine Studie zu den „Auswirkungen von Industrieansiedlungen für die Bevölkerungs- und Landesentwicklung im ländlichen Raum Sachsen-Anhalt" veröffentlich. Bereits 2022 hat Timourou als Teil des „Wohnraumkonzepts der Landeshauptstadt Magdeburg"[4] den Wohnraumbedarf durch die damals geplante intel-Ansiedlung analysiert. Die Ergebnisse der beiden Studien sind ähnlich. Die wesentliche Abweichung betrifft die Einschätzung der Zahl der indirekt Beschäftigten, die bei den Analysen von Timourou mit Begründung einer geringen Komponentenkomplexität bei den herzustellenden Chips deutlich geringer ausfällt.

Zudem unterscheidet Timourou in genannter Wohnungsmarktstudie die Wohnungsmärkte nach Marktsegmenten, die für die jeweilige Kommune typisch sind. Deswegen kann Timourou differenziertere Aussagen dazu treffen, welche Wohnungsangebote hinsichtlich des Zuzugs durch eine Großgewerbe-Ansiedlung ausreichend in Magdeburg und in der Umgebung vorhanden sind und welche es zu erweitern gilt. Diese wohnungsmarktorientierten Aussagen gehen im Vergleich deutlich über die der CIMA-Studie hinaus.

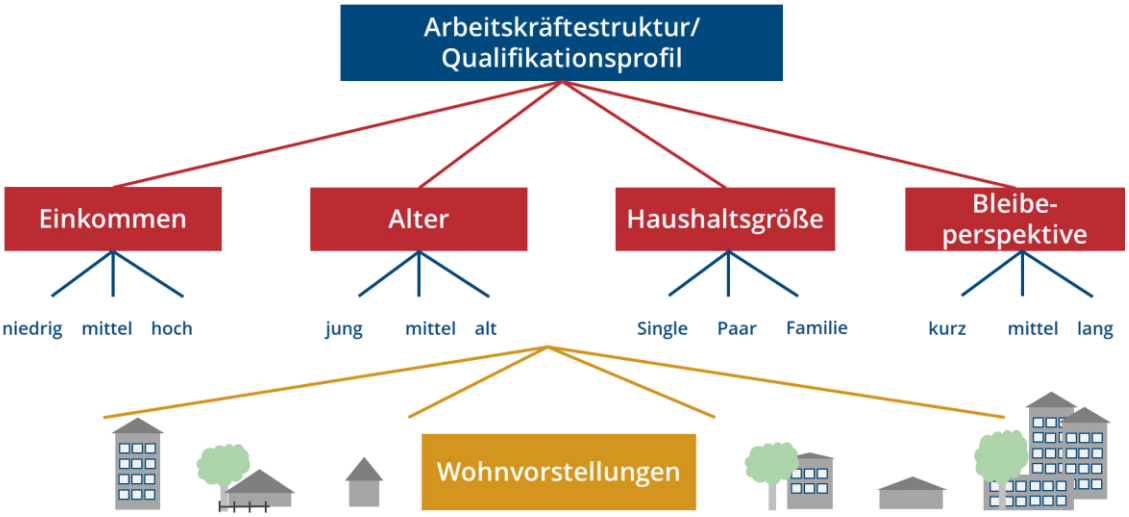
Aufgrund dieser Differenzierung soll die Abschätzung des zusätzlichen Wohnraumbedarfs für Sülzetal bei einer Industrieansiedlung im HTP auf Basis der Ergebnisse einer Ansiedlung im „Wohnraumkonzept der Stadt Magdeburg" erfolgen.

INFORMATION

[4] Download „Wohnraumkonzept der Landeshauptstadt Magdeburg": https://www.magdeburg.de/loadDocument.phtml?ObjSvrID=698&ObjID=18638&ObjLa=1&Ext=PDF

ABB. 24

ARBEITSKRÄFTESTRUKTUR UND WOHNVORSTELLUNGEN DER BESCHÄFTIGTEN



Darstellung und Entwurf: Timourou

Die Berechnungen im „Wohnraumkonzept der Landeshauptstadt Magdeburg“ haben ergeben, dass sich aus den verschiedenen Arbeitskräften insgesamt rund 18.500 Beschäftigte durch die Ansiedlung im HTP ergeben. Davon ziehen jedoch nur rund 9.400 dieser betreffenden Personen nach Magdeburg und ins Umland des HTP-Geländes.

DIE ARBEITSKRÄFTESTRUKTUR BESTIMMT DIE NACHFRAGE NACH VERSCHIEDENEN MARKTSEGMENTEN

Bei der Frage, welche Wohnungen die Zuziehenden nachfragen, spielen die Arbeitskräftestruktur und das Qualifikationsprofil eine wesentliche Rolle. Denn diese bestimmen das Einkommen, das Alter, die Haushaltsgröße oder die Bleibeperspektive der jeweiligen Haushalte (▶siehe ABB. 24). Aus diesen Kriterien entstehen wiederum verschiedene Wohnvorstellungen, mit denen die Haushalte Wohnungen in der Region nachfragen.

Auf Basis einer groben Einschätzung der Einkommensverteilung der Mitarbeiter nach typischen Tätigkeiten am Beispiel von intel in der Chipherstellung kann schließlich die Nachfrage nach verschiedenen Marktsegmenten abgeleitet werden. Der Wohnungsbedarf von 9.400 zusätzlichen Wohnungen verteilt sich danach wie folgt:

- preiswerte, möblierte Wohnungen für Bauarbeiter: bis zu 100
- preiswerte Wohnungen: 2.000 bis 2.500
- Wohnungen im mittleren Marktsegment: rund 4.000
- Wohnungen im oberen Marktsegment: rund 750 bis 1.000
- Sonderwohnformen/temporäres Wohnen: 1.500 bis 2.000
- Ein- und Zweifamilienhäuser: 300 bis 400

ZUZUG VON 900 0BIS 2.900 HAUSHALTEN INS MAGDEBURGER UMLAND

Die Nachfrage bezieht sich sowohl auf Magdeburg als auch auf das Magdeburger Umland. Die Landeshauptstadt Magdeburg ist ein konkurrenzstarker Wohnort gegenüber den umliegenden Gemeinden. Es ist davon auszugehen, dass die meisten HTP-Zuzügler ihren Wohnort in Magdeburg wählen werden. In welchem Umfang dies tatsächlich geschieht, hängt vor allem vom verfügbaren Wohnungsangebot ab. Je nach Angebotsstrategie entsteht für die Stadt eine zusätzliche Wohnungsnachfrage für ca. 70 bis 90 % (6.500 bis 8.500 Haushalte) der Arbeitskräfte.

Entsprechend wir angenommen, dass rund 10 bis 30 % oder 900 bis 2.900 Haushalte ins Umland ziehen werden. Dabei werden Sülzetal und die anderen Umlandgemeinden unterschiedlich stark

vom Zuzug durch die Ansiedlung eines Großgewerbes im HTP profitieren.

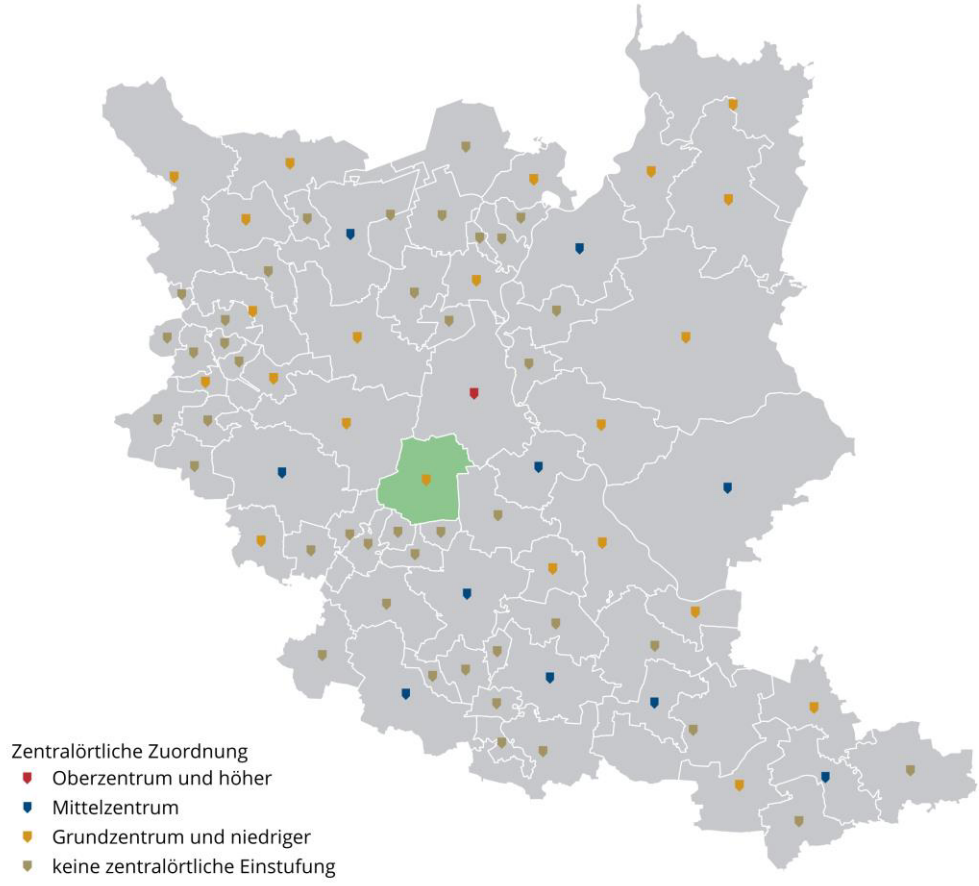
Hinsichtlich der Marktsegmente kann in größeren Umlandkommunen mit entsprechendem Wohnungsbestand eine geringe Nachfrage nach preiswerten Wohnungen im Geschosswohnungsbestand, nach temporärem Wohnen sowie Wohnen im oberen Marktsegment durch HTP-Mitarbeiter bestehen. Maßgeblich werden im Magdeburger Umland jedoch Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern angeboten. Mit diesem Wohnungsangebot kann der größte Zuzug durch HTP-Mitarbeiter ins Umland im Vergleich zu Magdeburg generiert werden. Die Wohnstandortwahl der Nachfrager nach Ein- und Zweifamilienhäusern hängt neben dem bestehenden Wohnungsangebot auch von der jeweiligen konkurrierenden Position der Kommunen im Umland ab. Bei passenden Wohnangeboten würde auch ein kleiner Teil der 1- und 2-Personen-Haushalte Wohnungen im Umland nachfragen.

An erster Stelle spielt die **Nähe zum HTP-Standort** eine wichtige Rolle bei der Wohnstandortwahl der zuziehenden Arbeitskräfte. Aufgrund der Nähe zum Arbeitsort kann Sülzetal, wenn die Gemeinde ein entsprechendes Wohnungsangebot schafft, entsprechend stark vom Zuzug profitieren. Gleiches gilt für die Gemeinde Wanzleben-Börde.

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. Hierbei spielen die Mittelzentren Oschersleben und Schönebeck (Elbe) eine wesentliche Rolle (▶siehe ABB. 25). Da die Gemeinde Sülzetal nur über eine niedrige Zentralität und geringe Daseinsvorsorge verfügt, leitet sich raumordnerisch nur ein begrenztes Zuzugspotenzial ab.

ABB. 25

ZENTRALÖRTLICHE ZUORDNUNG DURCH DEN LANDESENTWICKLUNGSPLAN



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

ZUZUGSPOTENZIAL FÜR 130 BIS 165 WOHNUNGEN IN SÜLZETAL

Aufgrund genannter Kriterien der Wohnstandortwahl für Einfamilienhäuser wird geschätzt, dass rund 25 % des Zuzugspotenzials im Magdeburger Umland nach Sülzetal gehen kann. Daraus ergibt sich für Sülzetal ein zusätzlicher Bedarf von **75 bis 100 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern**.

Zudem hat Sülzetal durch die unmittelbare Nähe zum Industriestandort auch in geringem Maße die Möglichkeit, Zuzug durch HTP-Mitarbeiter mit Wohnungen im Geschosswohnungsbau zu generieren. Dies betrifft preiswerte Wohnungen im Bestand sowie Angebote des temporären Wohnens. Mit dem gezielten Angebot eines Teilsegments kann die Gemeinde Sülzetal weiterhin hinsichtlich des Zuzugs durch HTP-Mitarbeiter gegenüber anderen Kommunen punkten. Dies könnte beispielsweise das so genannte Stadthaus sein. Dabei handelt es sich um einen kleinteiligen Geschosswohnungsbau mit ungefähr 4 Wohneinheiten. Jede dieser Wohneinheit hat ihren individuellen Grünraum. Stadthäuser sprechen insbesondere Zielgruppen an, die sich kein freistehendes Einfamilienhaus leisten können oder vorerst zur Miete wohnen wollen bis die Arbeitsstelle mehr Sicherheiten und Perspektive mit sich bringt. Insgesamt besteht für Sülzetal ein Potenzial von zusätzlichen **55 bis 65 Wohnungen für qualitatives Wohnen im Geschosswohnungsbestand**.

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. Die Kommunen können mit unterschiedlichen Angebotsstrategien miteinander konkurrieren und mehr oder weniger Zuzüge gewinnen. Für Sülzetal ist es entsprechend wichtig, Flächen für den zusätzlichen Bedarf bei einer Ansiedlung im HTP-Gelände vorzubereiten, um zu gegebenem Zeitpunkt entsprechende Wohnungen bei Fertigstellung der Fabrikgebäude anbieten zu können.

DER ZUKÜNFTIGE WOHNRAUMBEDARF IN DER GEMEINDE SÜLZETAL

Der zukünftige Wohnraumbedarf besteht aus drei Komponenten: dem quantitativen und qualitativen Bedarf sowie dem Zusatzbedarf aufgrund einer Großgewerbeansiedlung im High Tech Park (HTP).

- Die 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamts Sachsen-Anhalt rechnet für Sülzetal einen Bevölkerungsrückgang bis 2035 voraus. Entsprechend wird die Zahl der Haushalte und damit der Bedarf an Wohnungen um -210 sinken.
- Dennoch sollte aufgrund der qualitativen Nachfrage, sprich der Nachfrage von Sülzetalern 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 75 Einfamilienhäusern und rund 65 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bis 2035.
- Die meisten Zuziehenden aufgrund einer Großgewerbeansiedlung im HTP werden nach Magdeburg ziehen. Das Zuzugspotenzial im Umland hängt maßgeblich von dem jeweiligen Wohnungsangebot, das die einzelnen Kommunen für die Zuziehenden schaffen, ab. Für Sülzetal besteht aufgrund der unmittelbaren Nähe zum HTP-Standort ein Zuzugspotenzial für 75 bis 100 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und 55 bis 65 Wohnungen im Geschosswohnungsbau.

Trotz einer rückläufigen Haushaltszahl und damit einem geringeren quantitativen Wohnraumbedarf besteht ein Neubaubedarf von 150 bis 175 Einfamilienhäusern und 120 bis 130 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

4 STANDORTBEWERTUNG

Zuvor wurde der zukünftige Wohnraumbedarf inklusive einer möglichen Angebotsstrategie ermittelt. Dem gegenüber soll nun das aktuell vorhandene Wohnbauflächenpotenzial der Gemeinde Sülzetal analysiert und bewertet werden. Dies ist wesentlich, um anschließend festzustellen, ob die Gemeinde Sülzetal ausreichend Potenzialflächen aufweist und welche dieser vorrangig entwickelt werden sollen.

Von der Gemeinde Sülzetal wurden 26 potenzielle Wohnbauflächen in fast allen Ortsteilen festgestellt. Diese Flächen wurden von Timourou bei einer Vor-Ort-Begehung und unter Verwendung eines einheitlichen Bewertungsschemas analysiert und bewertet. Zu den Bewertungskriterien gehören

- mögliche Umsetzungsrisiken, wie notwendiger Immissionsschutz, mögliche Altlasten oder Eigentumsverhältnisse, die eine Mobilisierung erschweren können,
- das strategische Potenzial mit Blick auf die Entwicklung der einzelnen Ortsteile sowie der gesamten Gemeinde Sülzetal und
- Vermarktungsqualitäten wie besondere landschaftliche oder Lagequalitäten.

Hinsichtlich des Entwicklungsstandes der einzelnen Potenzialflächen weisen diese teilweise bereits konkrete Planungen auf, für andere besteht derzeit noch kein Baurecht. Schlussendlich werden die Flächen in vier Kategorien von sehr gut geeignet bis wenig geeignet kategorisiert.

Zur Ermittlung des Wohnbauflächenpotenzials in der Gemeinde Sülzetal muss zudem das Innenentwicklungspotenzial hinsichtlich bestehender Baulücken, die nach § 34 Baugesetzbuch bebaut werden können, ermittelt werden. Diese wurden von der Gemeinde Sülzetal ebenfalls erfasst und von Timourou bei der Vor-Ort-Befahrung entsprechend ergänzt.

Im Folgenden sollen die potenziellen Wohnbauflächen nach den Ortsteilen der Gemeinde Sülzetal beschrieben werden. Die Anzahl möglicher Wohnungen, differenziert nach Ein- und Mehrfamilienhäusern, ergibt sich einerseits aus bestehenden Planungen, andererseits aus Schätzungen von Timourou. Für Einfamilienhäuser werden dabei durchschnittlich 13 Häuser pro Hektar angenommen. Bei größeren Flächen sind Abschläge für Erschließung und Ausgleich vorzunehmen. Im Anschluss daran wird das tatsächliche Baulückenpotenzial erfasst, um schließlich das gesamte Wohnbauflächenpotenzial in der Gemeinde Sülzetal bewerten zu können.

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 2025).

DODENDORF

Im Ortsteil Dodendorf bestehen insgesamt 8 potenzielle Wohnbauflächen (▶siehe ABB. 26). Fläche **Nr. 1** liegt im östlichen Teil von Dodendorf und liegt bereits seit Längerem brach. Auch kurzfristig sind derzeit keine Entwicklungen geplant. Ein mögliches Hemmnis könnte sein, dass die Fläche mehrere Eigentümer hat. Grundsätzlich hat die Fläche jedoch eine gute Lage und würde das umliegende Wohngebiet abrunden. Die Erschließung würde kein Problem darstellen. Insgesamt wird die Fläche damit als gut geeignet bewertet.

Für die Wohnbauflächen **Nr. 3** „Hinter dem Busch-Süd“ und **Nr. 4** „Hinter dem Busch“ – mit rechtskräftigem Bebauungsplan – bestehen bereits Planungen für Bauplätze für Ein- und Zweifamilienhäuser. Die Flächen haben eine gute zentrale Lage und würden den Ortskern entsprechend erweitern. Dies gilt auch für die westlich angrenzende Fläche **Nr. 5**, die aus Rückbauflächen ehemaliger Höfe im Ortskern besteht. Für die Fläche sind bis zu 8 Wohneinheiten in einem Mehrfamilienhaus angedacht. Ein mögliches Hemmnis ist die Flächenverfügbarkeit aufgrund mehrerer Eigentümer. Fläche **Nr. 2** grenzt östlich an Fläche Nr. 3 und könnte eine mögliche Erweiterung der genannten Entwicklungsfläche sein. Sie befindet sich gerade in Aufstellung. Hemmnisse bestehen hier keine. Alle vier Flächen werden als gut geeignet eingestuft.

ABB. 26

POTENZIELLE WOHNBAUFLÄCHEN IM ORTSTEIL DODENDORF

Karten- und Datengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG (2023), Gemeinde Sülzetal
Darstellung: Timourou

Fläche **Nr. 6** ist Teil eines Lückenschlusses, der ursprünglich die doppelte Bebauungsfläche aufwies. Fläche Nr. 6 besteht aus vier von zehn Bauplätzen, die noch nicht verkauft wurden. Es handelt sich um eine sehr gut geeignete Wohnbaufläche.

Fläche **Nr. 7** liegt teilweise in einem Gebiet der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet) entlang der Sülze, es handelt sich entsprechend um eine teilweise feuchte Fläche. Aufgrund der vielen Hemmnisse wird die Fläche als wenig geeignet bewertet.

Im westlichen Bereich von Dodendorf liegt Fläche **Nr. 26**. Für einen Teil der Fläche besteht bereits eine Ergänzungssatzung. Insgesamt handelt es sich um eine gut geeignete Wohnbaufläche für bis zu vier Einfamilienhäuser. Sie rundet das auf der anderen Straßenseite bereits bebaute Wohngebiet entsprechend ab.

Insgesamt weist Dodendorf damit eine sehr gut geeignete, sechs gut geeignete und eine wenig geeignete Wohnbaufläche auf. Auf den insgesamt rund 4 ha bebaubarer Fläche könnten 47 Einfamilienhäuser und 8 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entstehen (▶siehe ABB. 27).

ABB. 27

POTENZIAL DER WOHNBAUFLÄCHEN IN DODENDORF

ID	Ortsteil	Eignung	Fläche (ha)	bebaubare Fläche (ha)	Anzahl möglicher EFH	Anzahl möglicher WE in MFH
1	Dodendorf	gut	0,4	0,4	5	0
2	Dodendorf	gut	0,6	0,6	8	0
3	Dodendorf	gut	0,4	0,4	8	0
4	Dodendorf	gut	0,9	0,9	12	0
5	Dodendorf	gut	0,2	0,2	0	8
6	Dodendorf	sehr gut	0,3	0,3	4	0
7	Dodendorf	wenig	0,8	0,5	6	0
26	Dodendorf	gut	0,6	0,6	4	0
			4,3	**4,0**	**47**	**8**

Datengrundlage: Gemeinde Sülzetal, Erhebung vor Ort
Darstellung und Berechnung: Timourou

OSTERWEDDINGEN

ABB. 28

POTENZIELLE WOHNBAUFLÄCHE IM ORTSTEIL OSTERWEDDINGEN

Karten- und Datengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG (2023), Gemeinde Sülzetal
Darstellung: Timourou

Im Ortsteil Osterweddingen gibt es eine potenzielle Wohnbaufläche (▶siehe ABB. 28). Die Fläche **Nr. 25** liegt im nördlichen Teil des Ortsteils Osterweddingen. Sie umfasst rund 4,3 ha. Da eine entsprechende Erschließung erst geschaffen werden müsste, wird von einer 60 %-igen Bebaubarkeit ausgegangen. Aufgrund der Größe der Fläche bietet sich auf der bebaubaren Fläche von 2,6 ha die Entwicklung eines gemischten Quartiers an. Dabei könnten rund 33 Einfamilienhäuser und rund 16 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entstehen (▶siehe ABB. 29). Die Fläche weist keinerlei Hemmnisse auf und schließt direkt an das westlich anschließende Einfamilienhausgebiet an. Es handelt sich um eine sehr gut geeignete Wohnbaufläche.

ABB. 29

POTENZIAL DER WOHNBAUFLÄCHE IN OSTERWEDDINGEN

ID	Ortsteil	Eignung	Fläche (ha)	bebaubare Fläche (ha)	Anzahl möglicher EFH	Anzahl möglicher WE in MFH
25	Osterweddingen	sehr gut	4,3	2,6	33	16
			4,3	**2,6**	**33**	**16**

Datengrundlage: Gemeinde Sülzetal, Erhebung vor Ort
Darstellung und Berechnung: Timourou

SÜLLDORF

ABB. 30

POTENZIELLE WOHNBAUFLÄCHEN IM ORTSTEIL SÜLLDORF

Karten- und Datengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG (2023), Gemeinde Sülzetal
Darstellung: Timourou

Im Ortsteil Sülldorf befinden sich zwei potenzielle Wohnbauflächen (▶siehe ABB. 30). Fläche **Nr. 8** befindet sich im Außenbereich südlich angrenzend an den Ortsteil Sülldorf. Eine Ergänzungssatzung wäre hier für den Bau von Einfamilienhäusern gut umsetzbar. Ein Hindernis stellt jedoch die östlich angrenzende Tierhaltung und der deswegen notwendige Immissionsschutz dar.

Im nördlichen Bereich des Ortsteils befindet sich die Fläche **Nr. 9**. Die geplante Wohnbaufläche würde sich gut in die östlich und westlich angrenzende Bebauung einfügen. Eine Einfamilienhausbebauung in zwei Reihen ist hier vorstellbar.

Bei beiden Flächen handelt es sich um gut geeignete Wohnbauflächen. Auf insgesamt 0,8 ha Fläche könnten 9 Einfamilienhäuser entstehen (▶siehe ABB. 31).

ABB. 31

POTENZIAL DER WOHNBAUFLÄCHEN IN SÜLLDORF

ID	Ortsteil	Eignung	Fläche (ha)	bebaubare Fläche (ha)	Anzahl möglicher EFH	Anzahl möglicher WE in MFH
8	Sülldorf	gut	0,3	0,3	2	0
9	Sülldorf	gut	0,5	0,5	7	0
			0,8	**0,8**	**9**	**0**

Datengrundlage: Gemeinde Sülzetal, Erhebung vor Ort
Darstellung und Berechnung: Timourou

LANGENWEDDINGEN

ABB. 32

POTENZIELLE WOHNBAUFLÄCHEN IM ORTSTEIL LANGENWEDDINGEN

Im Ortsteil Langenweddingen gibt es sieben potenzielle Wohnbauflächen (▶siehe ABB. 32). Die Fläche **Nr. 10** im Ortsteil Langenweddingen liegt größtenteils im Außenbereich und ist im Besitz mehrerer Eigentümer. Sie weist jedoch keine weiteren Hemmnisse auf und wird als sehr gut geeignet bewertet, da sie sich sowohl in die umliegende Bebauung als auch den Ortsteil Langenweddingen als Wohnbaufläche gut integrieren würde. Auf einer bebaubaren Fläche von 1,6 ha kann ein qualitätsvolles Wohnquartier mit gemischter Bebauung entstehen. Fläche **Nr. 11** grenzt nördlich direkt an Fläche Nr. 10 an und würde die Verbindung zur nördlich gelegenen Bebauung schaffen. Es handelt sich dabei größtenteils um Gartenland. Aufgrund der Besitzverhältnisse mit mehreren Eigentümern ist auf der bebaubaren Fläche von 1 ha nur die Realisierung von drei Einfamilienhäusern möglich. Insgesamt handelt es sich um eine gut geeignete Wohnbaufläche.

Bei den Flächen **Nr. 12** und **Nr. 13** handelt es sich um relativ kleine potenzielle Wohnbauflächen mit einer bebaubaren Fläche von 0,3 bis 0,4 ha. Aufgrund der bestehenden Eigentümerverhältnisse könnte sich die tatsächliche Größe bei einer Entwicklung jedoch noch verändern.

Grundsätzlich sind die Flächen nur in Kontext mit den benachbarten Flächen zu entwickeln. Da es wenige Hemmnisse auf beiden Flächen gibt, werden sie als gut geeignet bewertet.

Eine weitere potenzielle Wohnbaufläche ist Fläche **Nr. 14**. Eine straßenbegleitende Bebauung bietet sich hier durchaus an. Die Bebauung würde sich östlich und westlich an die geringfügig bestehende Bebauung anschließen. Es handelt sich um eine sehr gut geeignete Wohnbaufläche.

Fläche **Nr. 15** ist jedoch durch eine deutliche Hanglage abfallend Richtung Freibad gekennzeichnet. Entsprechend wird eine straßenbegleitende Bebauung hier nicht empfohlen und die Fläche nur als mittel geeignet eingestuft.

Fläche **Nr. 16** liegt im westlichen Bereich von Langenweddingen. Hier ist eine Bebauung von Mehrfamilienhäusern angedacht, die sich gut in die umliegende Bebauung einfügen würde. Insbesondere die Schaffung von altersgerechtem Wohnraum würde sich aufgrund der Lage und einer guten Infrastrukturausstattung anbieten. Aufgrund des westlich angrenzenden Landwirtschaftsbetriebs ist das Thema Immissionsschutz noch zu

prüfen. Es handelt sich um eine gut geeignete Wohnbaufläche.

Insgesamt weist der Ortsteil Langenweddingen zwei sehr gut geeignete, vier gut geeignete und eine mittel geeignete potenzielle Wohnbaufläche auf. Auf einer insgesamt bebaubaren Fläche von 7,8 ha könnten rund 79 Einfamilienhäuser und rund 36 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entstehen (▶siehe ABB. 33).

ABB. 33

POTENZIAL DER WOHNBAUFLÄCHEN IN LANGENWEDDINGEN

ID	Ortsteil	Eignung	Fläche (ha)	bebaubare Fläche (ha)	Anzahl möglicher EFH	Anzahl möglicher WE in MFH
10	Langenweddingen	sehr gut	2,7	1,6	18	16
11	Langenweddingen	gut	1,6	1,0	3	0
12	Langenweddingen	gut	0,5	0,3	4	0
13	Langenweddingen	gut	0,7	0,4	6	0
14	Langenweddingen	sehr gut	2,1	2,1	27	0
15	Langenweddingen	mittel	0,6	0,6	8	0
16	Langenweddingen	gut	1,1	0,7	0	20
			10,4	**7,8**	**79**	**36**

Datengrundlage: Gemeinde Sülzetal, Erhebung vor Ort
Darstellung und Berechnung: Timourou

SCHWANEBERG

Im Ortsteil Schwaneberg gibt es derzeit keine potenziellen Wohnbauflächen (Stand Januar 2025).

ALTENWEDDINGEN

ABB. 34

POTENZIELLE WOHNBAUFLÄCHEN IM ORTSTEIL ALTENWEDDINGEN

Karten- und Datengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG (2023), Gemeinde Sülzetal
Darstellung: Timourou

Im Ortsteil Altenweddingen befinden sich vier potenzielle Wohnbauflächen (▶siehe ABB. 34). Fläche **Nr. 17** befindet sich am östlichen Ortsrand in Altenweddingen im Außenbereich. Nördlich ist die Fläche durch die Braunkohlegrenze[5] begrenzt. Aufgrund der Verkehrsbelastung auf der Bundesstraße empfiehlt sich straßenbegleitend ein Grünzug hinter dem sich dann ein gemischtes Wohnquartier eröffnet. Eine ähnliche Gestaltung wie südlich der Bundesstraße, jedoch mit einem höheren Grad an baulicher Durchmischung ist hier vorstellbar. Auf einer bebaubaren Fläche von 3,8 ha kann ein qualitätsvolles Wohnquartier entstehen. Es handelt sich um eine gut geeignete Wohnbaufläche.

Fläche **Nr. 18** grenzt direkt an ein bestehendes Einfamilienhausgebiet an. Für den nördlichen Bereich der Fläche besteht bereits ein B-Plan. Insgesamt handelt sich um eine sehr gut geeignete Wohnbaufläche ohne größere Entwicklungshemmnisse. Neben rund 9 Einfamilienhäusern empfiehlt sich auf dieser Fläche auch ein kleines Quartiershaus für Senioren.

Sehr zentral und mit einer umfassenden Größe von insgesamt 3,2 ha liegt Fläche **Nr. 19**. Der Bebauungsplan Buschhof befindet sich gerade in Erarbeitung. Insgesamt bestehen auf der Fläche durch Gehölz und Bebauungen einige Hemmnisse. Mögliche Altlasten wären zu prüfen. Zudem ist die Fläche ziemlich feucht aufgrund des angrenzenden Röthegrabens. Wegen der Lagequalitäten, der damit verbundenen guten Infrastrukturausstattung und einer gut zu schaffenden Erschließung wird die Fläche dennoch als gut geeignet eingestuft. Sie eignet sich sowohl für Geschosswohnungsbau, insbesondere altersgerechte Wohnungen, als auch eine geringe Zahl an Einfamilienhäusern. Kommt es zur Großgewerbeansiedlung im HTP bietet sich die Fläche aufgrund der Lagequalitäten zudem für das Spezialsegment der Stadthäuser, sprich kleinteiligen Geschosswohnungsbau, an. Dadurch entsteht ein Mix an Bebauungsdichte, der sich aus städtebaulicher Sicht gut in das Zentrum von Altenweddingen integriert. Ein Teil der Fläche wäre jedoch als Grün- und Ausgleichfläche vorzusehen.

Für die 0,5 ha große Fläche **Nr. 20** gibt es bereits einen Aufstellungsbeschluss. Hier soll ein Einfamilienhaus entstehen. Auf der Fläche gibt es keinerlei Hemmnisse, allerdings ist der Baumbestand zu berücksichtigen. Es handelt sich um eine sehr gut geeignete Wohnbaufläche.

Insgesamt gibt es in Altenweddingen zwei sehr gut und zwei gut geeignete Wohnbauflächen. Auf einer bebaubaren Fläche von insgesamt rund 7 ha könnten 65 Einfamilienhäuser und 68 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entstehen (▶siehe ABB. 35).

ABB. 35

POTENZIAL DER WOHNBAUFLÄCHEN IN ALTENWEDDINGEN

ID	Ortsteil	Eignung	Fläche (ha)	bebaubare Fläche (ha)	Anzahl möglicher EFH	Anzahl möglicher WE in MFH
17	Altenweddingen	gut	6,4	3,8	48	8
18	Altenweddingen	sehr gut	1,3	1,3	9	6
19	Altenweddingen	gut	3,2	1,5	7	54
20	Altenweddingen	sehr gut	0,5	0,5	1	0
			11,4	**7,1**	**65**	**68**

Datengrundlage: Gemeinde Sülzetal, Erhebung vor Ort
Darstellung und Berechnung: Timourou

[5] Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Sülzetal als „Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umging“ bezeichnet.

BAHRENDORF

ABB. 36

POTENZIELLE WOHNBAUFLÄCHEN IM ORTSTEIL BAHRENDORF

Karten- und Datengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG (2023), Gemeinde Sülzetal
Darstellung: Timourou

Im Ortsteil Bahrendorf gibt es drei potenzielle Wohnbauflächen (▶siehe ABB. 36). Für die Fläche **Nr. 21** besteht bereits ein rechtskräftiger B-Plan. Die Grundstücke für Einfamilienhäuser sollen bald in die Vermarktung gehen. Aufgrund der Lage am Ortsrand und direkt an der Bundesstraße wird die Fläche jedoch nur als mittel geeignet eingestuft.

Bei der direkt angrenzenden Fläche **Nr. 22** handelt es sich um einen Sportplatz. Darüber hinaus weist auch diese Fläche weniger gute Lagequalitäten an der Bundesstraße und am Ortsrand auf. Auch sie wird nur als mittel geeignet bewertet.

Auch Fläche **Nr. 23** liegt direkt an der Bundesstraße. Auch hierbei handelt es sich nur um eine mittel geeignete Wohnbaufläche. Eine Bebauung, welche die Grenzen der Ortsteile nicht mehr klar erkennen lässt, empfiehlt sich aus planerischer Sicht nicht.

Die drei mittel geeigneten potenziellen Wohnbauflächen weisen eine bebaubare Fläche von 2,2 ha auf. Hier könnten insgesamt 29 Einfamilienhäuser entstehen (▶siehe ABB. 37).

ABB. 37

POTENZIAL DER WOHNBAUFLÄCHEN IN BAHRENDORF

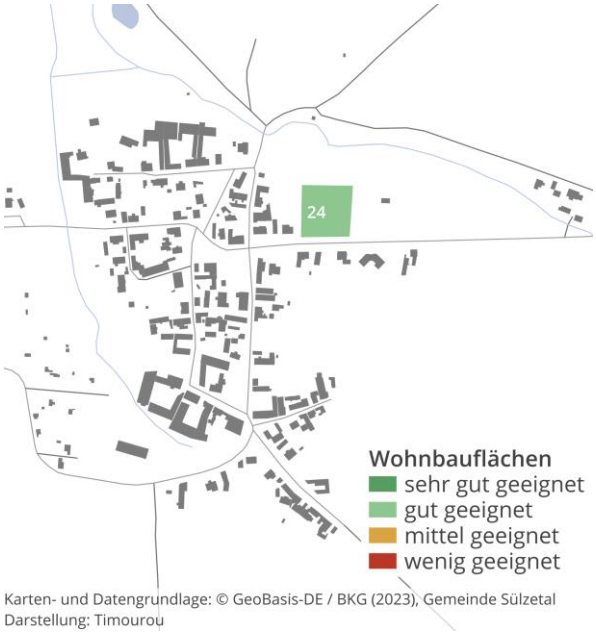
ID	Ortsteil	Eignung	Fläche (ha)	bebaubare Fläche (ha)	Anzahl möglicher EFH	Anzahl möglicher WE in MFH
21	Bahrendorf	mittel	0,8	0,8	11	0
22	Bahrendorf	mittel	0,9	0,9	12	0
23	Bahrendorf	mittel	0,5	0,5	7	0
			2,2	**2,2**	**29**	**0**

Datengrundlage: Gemeinde Sülzetal, Erhebung vor Ort
Darstellung und Berechnung: Timourou

STEMMERN

ABB. 38

POTENZIELLE WOHNBAUFLÄCHEN IM ORTSTEIL STEMMERN



Karten- und Datengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG (2023), Gemeinde Sülzetal
Darstellung: Timourou

Im Ortsteil Stemmern gibt es eine potenzielle Wohnbaufläche (▶siehe ABB. 38). Fläche **Nr. 24** liegt am östlichen Ortseingang von Stemmern direkt an der Bundesstraße. Nördlich angrenzend weist sie jedoch landschaftliche Qualitäten mit Blick ins Grüne auf. Zur Bundesstraße hin müssten entsprechende Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden. Da es keine weiteren Hemmnisse gibt, wird die Fläche als gut geeignet eingestuft. Hier könnten rund 5 Einfamilienhäuser entstehen (▶siehe ABB. 39).

ABB. 39

POTENZIAL DER WOHNBAUFLÄCHEN IN STEMMERN

ID	Ortsteil	Eignung	Fläche (ha)	bebaubare Fläche (ha)	Anzahl möglicher EFH	Anzahl möglicher WE in MFH
24	Stemmern	gut	0,4	0,4	5	0
			0,4	**0,4**	**5**	**0**

Datengrundlage: Gemeinde Sülzetal, Erhebung vor Ort
Darstellung und Berechnung: Timourou

BAULÜCKEN

Zu den bewerteten Wohnbauflächen kommen weitere Flächenpotenziale in Form von Baulücken hinzu. Diese können nach § 34 BauGB bebaut werden. Erfasst werden sollen entsprechend freie Flächen für eine jeweilige Bebauung mit einem Einfamilienhaus. Nicht bewertet werden Flächen als Innenentwicklungspotenziale, die nicht erschlossen sind oder andere größere Hemmnisse aufweisen.

Ein Teil der Baulücken wurde von der Gemeinde Sülzetal im Rahmen der

Wohnbauflächenermittlung erfasst und von Timourou als solche eingestuft (▶siehe ABB. 55 in Kapitel 7 Anhang). Bei einer durchschnittlichen Bebauung von 13 Einfamilienhäusern pro Hektar ergibt sich daraus ein Potenzial für rund 48 Einfamilienhäuser. Weitere Baulücken konnte Timourou bei der Vor-Ort-Befahrung ermitteln. Das Potenzial wird um weitere 12 Einfamilienhäuser, sprich auf insgesamt 60 Einfamilienhäuser, geschätzt.

Jedoch werden nicht alle Flächen bis 2035 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 Marktsituationen schätzt Timourou, dass bis 2035 **maximal 30 bis 40 %** dieser Flächen zur Verfügung stehen und vermarktet werden können. Hieraus ergibt sich ein realistisches Baulückenpotenzial von 18 bis 24 Einfamilienhäusern. In anschließenden Berechnungen wird von einem Baulückenpotenzial von **rund 20 Einfamilienhäusern** ausgegangen.

WOHNBAUFLÄCHENPOTENZIAL FÜR RUND 400 WOHNUNGEN

Insgesamt ergibt sich für die Gemeinde Sülzetal ein Wohnbauflächenpotenzial für rund 270 Einfamilienhäuser und rund 130 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bis 2035.

Dieses Potenzial liegt deutlich über den zusätzlichen Wohnraumbedarfen für die Gemeinde Sülzetal bis 2035.

5 ANPASSUNGS- UND WOHNRAUMSTRATEGIE

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels in der Gemeinde Sülzetal sowie möglicher Zuzugspotenziale durch eine Großgewerbeansiedlung im geplanten High Tech Park steht die folgende Anpassungs- und Wohnraumstrategie, die es der Gemeinde Sülzetal ermöglicht wichtige kommunale Ziele bis 2035 umzusetzen:

1. ein **attraktives Wohnungsangebot** hinsichtlich der differenzierten Wohnwünsche der ansässigen Bevölkerung zu schaffen, um Abwanderung aufgrund eines fehlenden Wohnungsangebots zu verhindern. Dabei soll möglichst jeder Ortsteil die Möglichkeit bekommen, eigene Flächen zu entwickeln.
2. ein **strategisches Zusatzangebot** für zuziehende HTP-Mitarbeiter zu schaffen und damit das Zuzugspotenzial zu nutzen.
3. die Daseinsvorsorge hinsichtlich der **Generationengerechtigkeit** anzupassen.

Darauf aufbauend teilt sich die Anpassungs- und Wohnraumstrategie inhaltlich in die Themen Wohnbauflächenstrategie und Daseinsvorsorge.

Insgesamt muss die Anpassungs- und Wohnraumstrategie flexibel sein und mit den Unsicherheiten, die eine Gewerbegroßansiedlung mit sich bringen kann, umgehen können. Trotz derzeitiger Unsicherheiten, wann es zu welcher Ansiedlung im HTP kommen wird, muss die Gemeinde Sülzetal bereits handeln, um das Zuzugspotenzial schließlich auch zum gegebenen Zeitpunkt nutzen zu können.

5.1 WOHNBAUFLÄCHENSTRATEGIE

Das Kapitel 4 Standortbewertung hat ergeben, dass in der Gemeinde Sülzetal derzeit ein Wohnbauflächenpotenzial für rund 270 Einfamilienhäuser und rund 130 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern besteht. Der zukünftige Wohnraumbedarf bis 2035 wird jedoch nur auf 150 bis 175 Einfamilienhäuser und 120 bis 130 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern geschätzt.

Damit bietet die Summe aller potenzieller Wohnbauflächen deutlich mehr Potenzial für Einfamilienhäuser und Wohnungen im Geschosswohnungsbau als bis 2035 nötig ist. Entsprechend braucht die Gemeinde Sülzetal eine Prioritätensetzung, welche Flächen vorrangig entwickelt und welche Entwicklungen vorerst zurückgestellt werden sollen. Die vorangegangene Bewertung von sehr gut geeigneten bis wenig geeigneten Wohnbauflächen ermöglicht eine entsprechende Priorisierung der Flächen, die Gegenstand der folgenden Wohnbauflächenstrategie ist. Dabei müssen die Wohnbauflächen nach Flächen für eine Angebotsstrategie hinsichtlich des Zuzugs durch HTP-Mitarbeiter und Flächen für den Eigenbedarf differenziert betrachtet werden.

WOHNBAUFLÄCHEN FÜR DIE ANGEBOTSSTRATEGIE

Wohnbauflächen, die sich für eine gezielte Angebotsstrategie bei einer Großgewerbeansiedlung im HTP eignen, weisen zum einen eine entsprechende Größe auf, um attraktive und gemischte Wohnquartiere zu schaffen, die auch zu Wohnungsangeboten in anderen Kommunen konkurrenzfähig sind. Zum anderen braucht es für die Platzierung eines Spezialsegmentes wie beispielsweise Stadthäuser besondere Lagequalitäten.

Folgende Wohnbauflächen eignen sich für entsprechende Entwicklungen:

ABB. 40

SÜLZETALER WOHNBAUFLÄCHEN FÜR EINE ANGEBOTSSTRATEGIE

Karten- und Datengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG (2023), Gemeinde Sülzetal
Darstellung: Timourou

Die Flächen **Nr. 10**, **25** und **17** eigenen sich gut für eine Angebotsstrategie zur Entwicklung gemischter Wohnquartiere. Ein Teil der Fläche **Nr. 19** bietet zudem einen sehr guten Standort für die Entwicklung von Stadthäusern aufgrund seiner zentralen Lage im Ortsteil Altenweddingen und dort bestehender Infrastrukturausstattung. Insgesamt können auf den Flächen rund 100 Einfamilienhäuser, rund 40 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und rund 24 Wohnungen in Stadthäusern entstehen (▶siehe ABB. 41). Damit weist Sülzetal genügend Flächen auf, um das maximale Zuzugspotenzial mithilfe eines strategischen Zusatzangebots zu nutzen (▶siehe Kapitel 3.3 Zusatzbedarf durch Großgewerbeansiedlung im HTP).

ABB. 41

POTENZIELLE WOHNBAUFLÄCHEN FÜR EINE ANGEBOTSSTRATEGIE

ID	Ortsteil	Eignung	bebaubare Fläche (ha)	Anzahl möglicher EFH	Anzahl möglicher WE in MFH	Anzahl möglicher WE in Stadthäusern
10	Langenweddingen	sehr gut	1,6	18	16	
25	Osterweddingen	sehr gut	2,6	33	16	
17	Altenweddingen	gut	3,8	48	8	
19	Altenweddingen	gut	0,6			24
				99	**40**	**24**

Datengrundlage: Gemeinde Sülzetal, Erhebung vor Ort
Darstellung und Berechnung: Timourou

Der Zeitpunkt einer Großgewerbeansiedlung im HTP ist derzeit unbekannt. Dennoch ist es wichtig, die genannten Flächen langfristig vorzubereiten. Das heißt,

- es braucht eine entsprechende Anpassung für die Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan.
- Informelle Abstimmungen der Gemeinde mit den Vorhabenträgern/Eigentümern können bereits geführt werden.
- Damit können die Grundüberlegungen hinsichtlich der Art der Bebauung usw. bereits gemacht werden.

Dies ist wesentlich, um die Umsetzung zum Zeitpunkt einer konkreten Gewerbeansiedlung zu beschleunigen. Die Gemeinde stellt damit sicher, ihre Grundstücke vermarkten zu können, sobald die entsprechende Fabrik fertig gebaut ist. Nur so kann sie entsprechende Nachfrager zeitgerecht erreichen und das Zuzugspotenzial entsprechend nutzen.

WOHNBAUFLÄCHEN FÜR DEN EIGENBEDARF

Ohne die Flächen für eine Angebotsstrategie für den HTP-Zuzug umfassen die restlichen Flächen immer noch ein Potenzial für rund 175 Einfamilienhäuser (inklusive Baulücken) und rund 65 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (▶siehe ABB. 42). Dies steht einer qualitativen Nachfrage für den Eigenbedarf von 75 Einfamilienhäusern und 65 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gegenüber. Für eine Priorisierung der Flächen braucht es folgende Wohnbauflächenstrategie:

1. Priorisierung der Wohnbauflächen nach ihrer Bewertung von sehr gut geeigneten bis wenig geeigneten Flächen

Aufgrund der Überzahl an notwendigen Wohnbauflächen, werden Flächen mit einer Bewertung von mittel bis wenig geeignet vorerst zurückgestellt.

ABB. 42

ALLE POTENZIELLEN WOHNBAUFLÄCHEN FÜR DEN EIGENBEDARF

ID	Ortsteil	Eignung	bebaubare Fläche (ha)	Anzahl möglicher EFH	Anzahl möglicher WE in MFH
6	Dodendorf	sehr gut	0,3	4	0
14	Langenweddingen	sehr gut	2,1	27	0
18	Altenweddingen	sehr gut	1,3	9	6
20	Altenweddingen	sehr gut	0,5	1	0
3	Dodendorf	gut	0,4	8	0
4	Dodendorf	gut	0,9	12	0
5	Dodendorf	gut	0,2	0	8
16	Langenweddingen	gut	0,7	0	20
19	Altenweddingen	gut	0,9	7	30
26	Dodendorf	gut	0,6	4	0
9	Sülldorf	gut	0,5	7	0
1	Dodendorf	gut	0,4	5	0
2	Dodendorf	gut	0,6	8	0
8	Sülldorf	gut	0,3	2	0
11	Langenweddingen	gut	1,0	3	0
12	Langenweddingen	gut	0,3	4	0
13	Langenweddingen	gut	0,4	6	0
24	Stemmern	gut	0,4	5	0
21	Bahrendorf	mittel	0,8	11	0
15	Langenweddingen	mittel	0,6	8	0
22	Bahrendorf	mittel	0,9	12	0
23	Bahrendorf	mittel	0,5	7	0
7	Dodendorf	wenig	0,5	6	0
				156	**64**
			+20 Baulücken		

Datengrundlage: Gemeinde Sülzetal, Erhebung vor Ort
Darstellung und Berechnung: Timourou

ABB. 43

GUT BEWERTETE WOHNBAUFLÄCHEN UND MOBILISIERBARKEIT

ID	Ortsteil	Eignung	bebaubare Fläche (ha)	Anzahl möglicher EFH	Anzahl möglicher WE in MFH	Mobilisierbarkeit	mobilisierbare Anzahl an EFH	mobilisierbare Anzahl an WE in MFH
6	Dodendorf	sehr gut	0,3	4	0	100%	4	0
14	Langenweddingen	sehr gut	2,1	27	0	60%	16	0
18	Altenweddingen	sehr gut	1,3	9	6	100%	9	6
20	Altenweddingen	sehr gut	0,5	1	0	90%	1	0
3	Dodendorf	gut	0,4	8	0	100%	8	0
4	Dodendorf	gut	0,9	12	0	100%	12	0
5	Dodendorf	gut	0,2	0	8	90%	0	7
16	Langenweddingen	gut	0,7	0	20	90%	0	18
19	Altenweddingen	gut	0,9	7	30	100%	7	30
26	Dodendorf	gut	0,6	4	0	90%	4	0
9	Sülldorf	gut	0,5	7	0	80%	5	0
1	Dodendorf	gut	0,4	5	0	90%	5	0
2	Dodendorf	gut	0,6	8	0	90%	7	0
8	Sülldorf	gut	0,3	2	0	80%	2	0
11	Langenweddingen	gut	1,0	3	0	90%	3	0
12	Langenweddingen	gut	0,3	4	0	80%	3	0
13	Langenweddingen	gut	0,4	6	0	80%	4	0
24	Stemmern	gut	0,4	5	0	90%	5	0
21	Bahrendorf	mittel	0,8	11	0	100%	11	0
				123	**64**		**106**	**61**

Datengrundlage: Gemeinde Sülzetal, Erhebung vor Ort
Darstellung und Berechnung: Timourou

Empfohlen wird die Rücknahme als Wohnbauflächen. Die einzige Ausnahme bildet die Fläche Nr. 21 in Bahrendorf, da hierfür bereits ein rechtskräftiger B-Plan besteht. Aber auch ohne die mittel und wenig geeigneten Flächen ist das Potenzial noch zu hoch (123 mögliche Einfamilienhäuser +20 Baulücken und 64 mögliche Wohnungen in Mehrfamilienhäusern).

2. Mobilisierbarkeit der Flächen einschätzen

Nicht alle sehr gut und gut geeigneten Flächen lassen sich auch zum notwendigen Zeitpunkt mobilisieren. Beispielsweise können divergierende Eigentümerinteressen entsprechende Entwicklungen hemmen. Vor dem Hintergrund vorhandener Hemmnisse wurde die Mobilisierbarkeit jeder Fläche gemeinsam mit der Gemeinde Sülzetal von 60 % bis 100 % eingeschätzt. Daraus ergibt sich ein Potenzial für nur noch 106 Einfamilienhäuser +20 Baulücken und 61 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (▶siehe ABB. 43).

3. Differenzierung nach Flächen für eine Entwicklung vor 2035 und eine Entwicklung nach 2035

Gemeinsam mit der Gemeinde Sülzetal wurden Flächen definiert, deren Entwicklung erst nach 2035 angestrebt werden soll (▶siehe gelbe Zeilen in ABB. 44). Ziel soll sein, dass unter den priorisierten Flächen Entwicklungen für die meisten Ortsteile möglich sind. Sollten die priorisierten Flächen aufgrund bestimmter Hemmnisse doch nicht zeitgerecht entwickelt werden, können Flächen, die vorerst für eine Entwicklung nach 2035 festgelegt wurden, nachrücken und vorzeitig beplant werden. Damit verringert sich das Potenzial auf 77 Einfamilienhäuser +20 Baulücken und 61 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

ABB. 44

PRIORISIERUNG GUT BEWERTETER WOHNBAUFLÄCHEN

ID	Ortsteil	Eignung	bebaubare Fläche (ha)	Mobilisierbarkeit	mobilisierbare Anzahl an EFH	mobilisierbare Anzahl an WE in MFH	
6	Dodendorf	sehr gut	0,3	100%	4	0	68 Einfamilienhäuser und 61 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern
14	Langenweddingen	sehr gut	2,1	60%	16	0	
18	Altenweddingen	sehr gut	1,3	100%	9	6	
20	Altenweddingen	sehr gut	0,5	90%	1	0	
3	Dodendorf	gut	0,4	100%	8	0	
4	Dodendorf	gut	0,9	100%	12	0	
5	Dodendorf	gut	0,2	90%	0	7	
16	Langenweddingen	gut	0,7	90%	0	18	
19	Altenweddingen	gut	0,9	100%	7	30	
21	Bahrendorf	mittel	0,8	100%	11	0	
26	Dodendorf	gut	0,6	90%	4	0	Reserve: 9 Einfamilienhäuser
9	Sülldorf	gut	0,5	80%	5	0	
1	Dodendorf	gut	0,4	90%	5	0	nach 2035: 29 Einfamilienhäuser
2	Dodendorf	gut	0,6	90%	7	0	
8	Sülldorf	gut	0,3	80%	2	0	
11	Langenweddingen	gut	1,0	90%	3	0	
12	Langenweddingen	gut	0,3	80%	3	0	
13	Langenweddingen	gut	0,4	80%	4	0	
24	Stemmern	gut	0,4	90%	5	0	
					106	**61**	

Datengrundlage: Gemeinde Sülzetal, Erhebung vor Ort
Darstellung und Berechnung: Timourou

4. direkte Entwicklung anstoßen und Reserve bereithalten

Für die nun priorisierten Wohnbauflächen sollte die Entwicklung direkt angestoßen werden, um der qualitativen Nachfrage bis 2035 gerecht werden zu können und ggf. mit anderen Flächen nachrücken zu können, falls Entwicklungen aufgrund bestimmter Hemmnisse blockiert werden. Da das Potenzial für Einfamilienhäusern immer noch mehr als ausreichend ist, soll die Entwicklung der Flächen **Nr. 26** und **Nr. 9** erstmal noch nicht angestoßen werden (▶siehe blaue Zeilen in ABB. 44). Diese Flächen dienen als Reserve und werden bei aufkommenden Entwicklungshemmnissen anderer Flächen als erstes herangezogen.

Mit dieser flexiblen Wohnbauflächenstrategie ergibt sich ein Potenzial auf 10 bis 2035 zu entwickelnden Wohnbauflächen (▶siehe ABB. 45) von 68 Einfamilienhäusern +20 Baulücken und 61 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Da auf den meisten Flächen noch keine konkreten Planungen bestehen und Timourou für die Berechnung des möglichen Potenzials Schätzwerte für die Zahl an Wohnungen annehmen musste, sind diese Werte als Größenordnungen zu verstehen, die sich dem qualitativen Bedarf für die bereits in Sülzetal wohnende Bevölkerung bis 2035 annähern.

ABB. 45

VORRANGIG ZU ENTWICKELNDE WOHNBAUFLÄCHEN FÜR DEN EIGENBEDARF BIS 2035

Karten- und Datengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG (2023), Gemeinde Sülzetal
Darstellung: Timourou

5.2 DASEINSVORSORGE

Im folgenden Kapitel sollen die Konsequenzen der demographischen Entwicklung und der Angebotsstrategie für die Daseinsvorsorge untersucht werden. Der Fokus liegt dabei auf den Themen:

- Verkehrsinfrastruktur
- Einzelhandel
- Kita- und Grundschulbedarf
- Pflegebedarf von älteren Senioren
- altersgerechter Wohnraum
- weitere seniorengerechte Themen
- weitere medizinische Themen

Aus der bevorstehenden demographischen Entwicklung in der Gemeinde Sülzetal bis 2035 gehen insgesamt keine Mehrbedarfe hervor, da die Einwohnerzahl bis 2035 sinken soll. Die Entwicklung der gesamten Bevölkerungszahl betrifft insbesondere die Grundversorgung im Einzelhandel.

Spezifische Themen, wie Kita- und Grundschulbedarf oder der Pflegebedarf von älteren Senioren, betreffen jedoch die Entwicklung einzelner Altersgruppen. Aufgrund der bevorstehenden Alterung der Sülzetaler Bevölkerung ist anzunehmen, dass

- der Kita- und Grundschulbedarf bis 2035 eher sinken,
- der Pflegebedarf für ältere Senioren, der Bedarf nach altersgerechtem Wohnraum und weiterer altersgerechter Infrastruktur jedoch trotz sinkender Bevölkerungszahl steigen wird.

Dies gilt es im Folgenden für die einzelnen Themenfelder der Daseinsvorsorge zu prüfen.

Hinsichtlich der Angebotsstrategie und damit einhergehenden Zuzügen nach Sülzetal muss zudem ermittelt werden,

- welche Altersgruppen vorrangig zuziehen werden,
- um welche Größenordnungen es sich bei den jeweiligen Altersgruppen handelt und
- inwiefern der Zuzug die Bedarfe der Daseinsvorsorge beeinflussen wird.

5.2.1 VERKEHRSINFRASTRUKTUR

Die Verkehrsbelastung wird insbesondere von der Personengruppe der Erwerbstätigen geprägt. In Kapitel 2 wurde deutlich, dass die Zahl der Arbeitnehmer, die in Sülzetal wohnhaft sind, seit 2014 um rund 4 % leicht gestiegen ist. Die 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung rechnet bis 2035 jedoch einen deutlichen Rückgang der Altersgruppen der 30- bis unter 45-Jährigen und der 45- bis unter 65-Jährigen, sprich die Hauptaltersgruppen der Erwerbstätigen, voraus. Eine Angebotsstrategie bei einer Großgewerbeansiedlung im HTP spricht wiederum Erwerbstätige, die für eine Tätigkeit im HTP zuziehen, an. Der Zuzug kann den Rückgang der Erwerbstätigen, die bereits in Sülzetal wohnen, jedoch nicht ausgleichen, sondern nur dämpfen.

Bis 2035 wird ein ähnliches Nutzerverhalten der Erwerbstätigen wie in den vergangenen zehn Jahren angenommen. Für den ländlichen Raum spielt der motorisierte Individualverkehr die zentrale Rolle in der Mobilität der Einwohner. Trotz einer für den ländlichen Raum gute Taktung des ÖPNVs in Sülzetal besteht durch den motorisierten Individualverkehr eine größere Flexibilität. Konkret bedeutet das, dass selbst bei einer stündlichen Taktung diese nicht mit den jeweiligen Arbeitszeiten kompatibel ist und deswegen doch am Ende der Pkw genutzt wird.

Da bis 2035 nicht mit einem Anstieg der Zahl der Erwerbstätigen in der Gemeinde Sülzetal zu rechnen ist, wird bei einem gleich bleibenden Nutzerverhalten die Verkehrsbelastung in der Gemeinde Sülzetal, auch bei einer Großgewerbeansiedlung im HTP, nicht steigen. Die bestehende Verkehrsinfrastruktur in der Gemeinde Sülzetal ist somit weiterhin ausreichend.

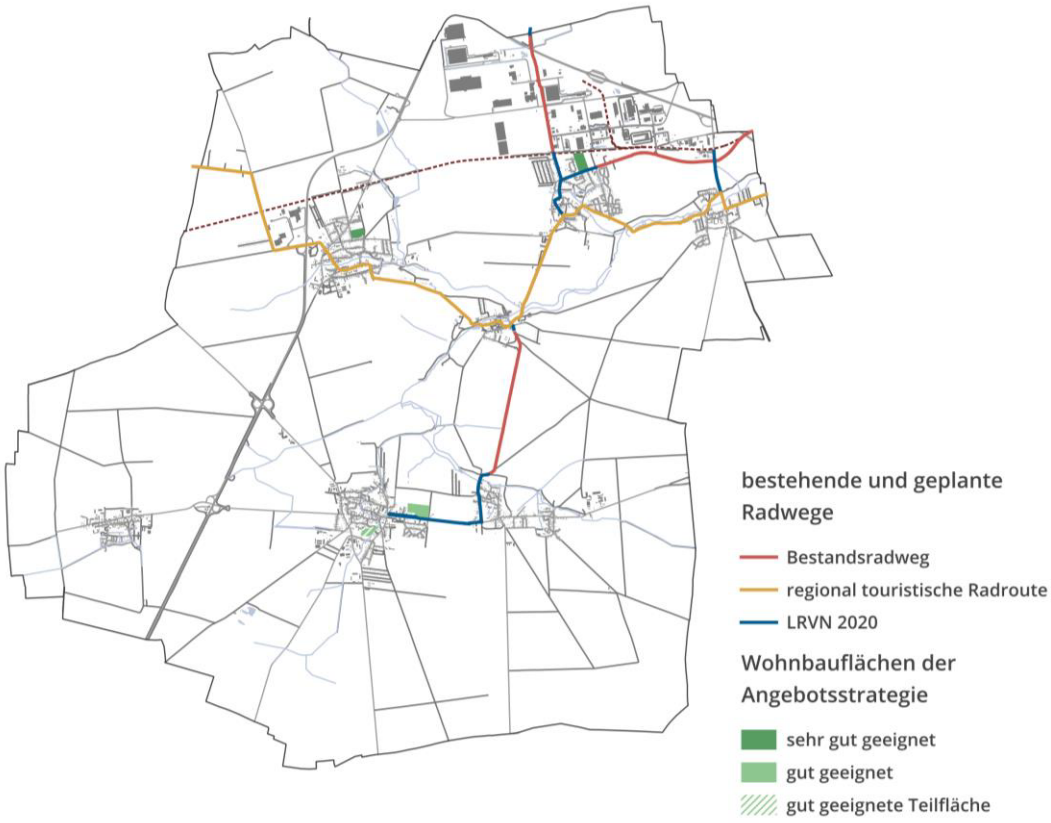
Das Integrierte Verkehrskonzept für den HTP hat außerdem ermittelt, dass bei einer Großgewerbeansiedlung die entsprechende Verkehrsnachfrage, inklusive der damit einhergehenden steigenden Einpendlerzahlen, mit den vorhandenen Verkehrsanlagen gut abgewickelt werden kann.[6]

Aufgrund der Nähe des HTP-Geländes kann es jedoch sinnvoll sein, das Radwegenetz auszubauchen und gute Verbindungen vor allem der Wohnbauflächen für eine Angebotsstrategie mit dem HTP zu verbinden. Mit einem entsprechend guten Radwegenetz kann der Arbeitsweg insbesondere durch eine steigende Nutzung von E-Bikes gefördert und die KfZ-Verkehrsbelastung weiter gesenkt werden. Der Arbeitsweg mit dem Fahrrad würde dann der Flexibilität mit dem Pkw gleichkommen. Das Integrierte Verkehrskonzept für den HTP hat die Notwendigkeit des Ausbaus des Radwegenetzes bestätigt.

Bei einer Umsetzung der Planungen des Landesradverkehrsnetzes Sachsen-Anhalt (LRVN 2020) werden die für eine Angebotsstrategie zu entwickelnden Wohnbauflächen in Osterweddingen und Altenweddingen laut dem Amtlichen Landes-Radverkehrsinfrastruktur-Informationssystems (ALRIS) gut an das Radwegenetz Richtung HTP angeschlossen sein (▶siehe ABB. 46).

ABB. 46

RADWEGENETZ SÜLZETAL



Karten- und Datengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG (2023), ALRIS
Darstellung: Timourou

6 Download „Integriertes Verkehrskonzept für den High-Tech Park (HTP)", 2024: https://mid.sachsen-anhalt.de/infrastruktur/verkehr/intel-in-magdeburg-mobilitaetskonzept-und-verkehrsanbindung/mobilitaetskonzept-fuer-zukuenftigen-high-tech-park-bei-magdeburg

Entsprechende Umsetzungen geplanter Radwege gilt es voranzutreiben.[7] Die Planung müsste zudem um eine direkte Verbindung der Fläche in Langenweddingen mit dem HTP erweitert werden.

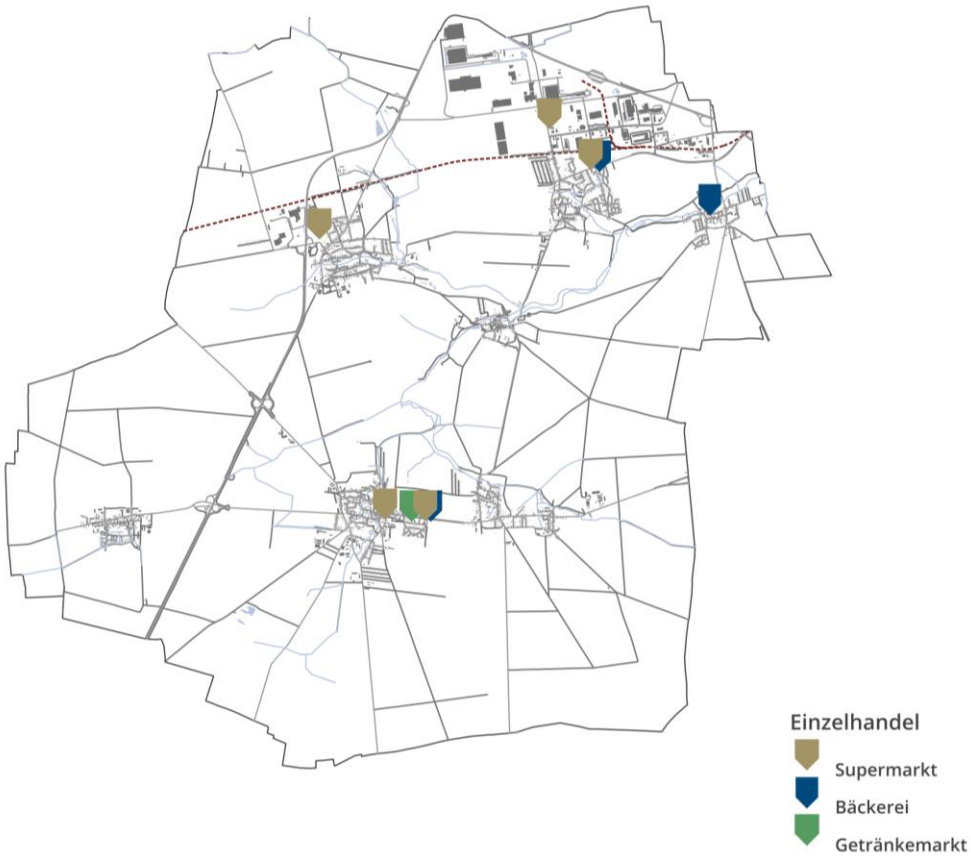
5.2.2 EINZELHANDEL

Die Gemeinde Sülzetal hat fünf Supermärkte mit einer Verkaufsfläche von 800 bis 1.200 m² (▶siehe ABB. 47). Zwei der Supermärkte haben außerdem eine Bäckerei mit im Geschäft. Im Ortsteil Dodendorf gibt es bisher nur eine Bäckerei und keinen weiteren Supermarkt. Die beste Versorgung besteht im Ortsteil Altenweddingen. Hier gibt es außerdem einen Getränkemarkt. Insgesamt besteht damit eine gute Grundversorgung der Gemeinde Sülzetal. Bei den Anbietern handelt es sich rein um Nahversorgung. Höherwertige Angebote oder andere Einzelhandelsangebote bestehen in der Gemeinde Sülzetal kaum. Aufgrund der Nähe zur Landeshauptstadt Magdeburg und einer guten Einzelhandelsinfrastruktur im Oberzentrum ist dies jedoch auch nicht nötig.

Hinsichtlich der zukünftigen Versorgung wird der Einzelhandelsbedarf in der Gemeinde Sülzetal nicht wachsen:

ABB. 47

EINZELHANDEL IN SÜLZETAL



Karten- und Datengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG (2023)
Darstellung: Timourou

[7] Zwischen Altenweddingen und Langenweddingen wird außerdem bereits ein landwirtschaftlicher Weg als Radwegeverbindung der Ortsteile genutzt. Dieser könnte entsprechend ausgebaut werden.

Da durch Zuzüge aufgrund einer Gewerbegroßansiedlung im HTP der prognostizierte Bevölkerungsrückgang nur gedämpft und nicht ausgeglichen werden kann, wird es zukünftig keinen Mehrbedarf an Grundversorgung geben. Sollten von Seiten der Einzelhandelsunternehmen Anfragen zu Standortvergrößerungen und/oder -auflösungen kommen, sind entsprechende Unternehmensentscheidungen und damit einhergehende Veränderungen der Grundversorgung jedoch zu prüfen.

5.2.3 KITA- UND GRUNDSCHULBEDARF

Die Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamts berechnet einen Rückgang der unter 10-Jährigen um -130 Kinder im Zeitraum 2025 bis 2035. Dies bedeutet ein Rückgang der Kinderzahl in dieser Altersgruppe um -20 %. Zudem beinhaltet die 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung noch nicht den deutlichen Rückgang der Geburtenrate in Sülzetal seit 2023 (▶siehe ABB. 7) und die damit verbundene bundesweite demographische Krise. Die bestehenden Platzkapazitäten in den Kindertagesstätten und Grundschulen in Sülzetal werden somit für die Kinder, die aus der bereits in Sülzetal bestehenden Bevölkerung hervorgehen, bis 2035 mehr als ausreichend sein.

Bei einer Großgewerbeansiedlung im HTP wird es auch einen entsprechenden Kinderzuzug geben. Die Größenordnung des Zuzugs kann wie folgt abgeschätzt werden (▶siehe ABB. 48):

- In Kapitel 3.3 wurde eine maximale Zahl von 165 Wohnungen für eine Angebotsstrategie hinsichtlich einer Gewerbeansiedlung im HTP ermittelt. Bei Bekanntwerden des Zeitpunkts der Ansiedlung ist mit einer kompakten Entwicklungsphase von ca. 6 Jahren zu rechnen. Das bedeutet eine durchschnittliche jährliche Zahl von 28 zu entwickelnden Wohnungen.
- Bei dem Zuzug durch eine Gewerbeansiedlung im HTP ist mit einem 2/3-Anteil an Familien zu rechnen. Dies entspricht einem Bedarf von insgesamt rund 110 Familienwohnungen oder 18 jährlich zu entwickelnden Familienwohnungen.
- Angesichts der aktuellen Geburtenrate wird von durchschnittlich 1,6 Kindern pro Familie ausgegangen.
- Daraus ergibt sich ein Kinderzuzug von insgesamt rund 175 Kindern oder jährlich 29 Kindern.
- 40 % oder rund 70 dieser Kinder befinden sich im Kita-Alter. Bei 80 % oder 56 dieser Kinder besteht ein Betreuungswunsch. Diese Betreuungsquote entspricht der durchschnittlichen Betreuungsquote in Sülzetal.
- Weitere 40 % oder rund 70 Kinder befinden sich im Grundschulalter.

ABB. 48

KINDERZUZUG BEI GROßGEWERBEANSIEDLUNG IM HTP

	Wohnbauflächenstandort Osterweddingen	Wohnbauflächenstandort Langenweddingen	Wohnbauflächenstandort Altenweddingen	gesamt	pro Jahr (6 Jahre)
Zahl der Wohnungen	**51**	**34**	**80**	**165**	**28**
Anteil Familien	67%	67%	67%	67%	67%
Zahl der Familienwohnungen	**34**	**23**	**54**	**111**	**18**
Kinder pro Familie	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6
Kinderzuzug	55	36	86	177	29
40 % Kita-Alter	22	15	34	71	12
davon 80 % Kita-Kinder	17	12	27	56	9
40 % Grundschulkinder	22	15	34	71	12

Darstellung und Berechnung: Timourou

ABB. 49

KITA-AUSLASTUNG – 2023 UND IN ZUKUNFT

	Platzkapazität	durchschnittliche Kinderzahlen 2023	Auslastung 2023	freie Plätze	Prognose 2025-2035	Angebotsstrategie
gesamt	**416**	**382**	**92%**	**34**	**-57**	**56**
Osterweddingen	68	63	93%	5		17
Altenweddingen	98	87	89%	11		27
Dodendorf	44	44	100%	0		
Sülldorf	30	27	90%	3		
Schwaneberg	31	28	90%	3		
Langenweddingen	105	97	92%	8		12
Stemmern	40	36	90%	4		

Datengrundlage: Gemeinde Sülzetal, Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt
Darstellung und Berechnung: Timourou

Im Jahr 2023 gibt es in der Gemeinde Sülzetal sieben Standorte von **Kindertagesstätten**. Diese umfassen insgesamt eine Kapazität von 416 Plätzen (▶siehe ABB. 49). Die durchschnittlichen Kinderzahlen im Jahr 2023 betrugen 382. Damit lag die Auslastung bei durchschnittlich 92 %. Unter den sieben Kita-Standorte war die jeweilige Auslastung ähnlich und reichte von 89 % bis 100 %. Insgesamt gab es im Jahr 2023 34 freie Plätze. Aufgrund des deutlichen Rückgangs der Geburtenrate ist davon auszugehen, dass die Auslastung im Jahr 2024 bereits geringer ausfiel.

Die 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung ermittelt einen Rückgang der Zahl der Kinder unter 6 Jahren um -57 zwischen 2025 und 2035. Die Angebotsstrategie bei einer Großgewerbeansiedlung im HTP bringt einen Bedarf von rund 56 Kita-Kindern mit sich. Prognose und Zuzug gleichen sich damit annähernd aus.

Grundsätzlich sind damit die bestehenden Kapazitäten in den Sülzetaler Kitas ausreichend. Je nach Ansiedlungszeitpunkt des Gewerbes im HTP kann es jedoch vereinzelt zu Engpässen oder Überhängen an Betreuungsplätzen kommen. Die Gemeinde Sülzetal plant derzeit einen Ausbau der Kindertagesstätte in Osterweddingen auf bis zu 140 Plätze. Möglicherweise sind zum Fertigstellungszeitpunkt dieses Ausbaus weitere Informationen hinsichtlich einer Großgewerbeansiedlung bekannt. Es empfiehlt sich mit Schließungen anderer Kita-Standorte diesen Zeitpunkt abzuwarten, um die zusätzlichen Bedarfe durch den Kinderzuzug decken zu können. Durch den geplanten Kita-Ausbau in Osterweddingen hat die Gemeinde Sülzetal eine große Flexibilität, auf sich ändernde Betreuungsbedarfe reagieren zu können. Diesen Vorteil sollte sich die Kommune unbedingt erhalten. Grundsätzlich müssen bei Bekanntwerden eines Zeitpunkts der Großgewerbeansiedlung die bestehenden Kapazitäten und absehbaren Bedarfe miteinander konkret abgeglichen werden.

Drei **Grundschulstandorte** – Altenweddingen, Langenweddingen, Osterweddingen – bildeten in der Gemeinde Sülzetal eine Platzkapazität für 370 Grundschüler im Jahr 2023 (▶siehe ABB. 50). Die durchschnittliche Schülerzahl betrug in diesem Jahr 311. Damit war eine gute Auslastung der Grundschulstandorte von 84 % gegeben. Insbesondere am Schulstandort Langenweddingen fiel die Auslastung im Schuljahr 2024/25 jedoch deutlich geringer aus.[8] Entsprechend ist er zum neuen Schuljahr geschlossen worden. Die Kapazitäten insbesondere am Grundschulstandort Altenweddingen werden dafür geringfügig erweitert. Dies entspricht bereits den Planungen der anstehenden Schulgesetzreform in Sachsen-Anhalt, die Schulstandort-Fusionierungen sowie höhere Mindestzahlen für Klassenbildungen anstrebt.

[8] Auf ihrer Homepage gibt die Grundschule Altenweddingen bekannt, dass im Schuljahr 2024/25 150 Schüler am Grundschulstandort Altenweddingen und 30 Schüler am Grundschulstandort Langenweddingen lernen (Mai 2025).

ABB. 50

AUSLASTUNG DER GRUNDSCHULEN IN SÜLZETAL IM JAHR 2023

	Platzkapazität	durchschnittliche Schülerzahlen 2023	Auslastung 2023	freie Plätze
gesamt	**370**	**311**	**84%**	**59**
Altenweddingen	140	117	84%	23
Osterweddingen	160	140	88%	20
Langenweddingen	70	54	77%	16

Datengrundlage: Gemeinde Sülzetal
Darstellung und Berechnung: Timourou

Damit einher geht eine höhere Zahl an Schülern pro Klasse sowie eine höhere Zahl an Klassen an weniger Schulstandorten.

Der Grundschulstandort Altwenddingen ist 2-zügig und umfasst eine Platzkapazität von bis zu 196[9] Schülern. Derzeit besuchen 150 Kinder den Grundschulstandort Altenweddingen. Bei einer zusätzlichen Schülerzahl aufgrund der Auflösung des Schulstandortes in Langenweddingen (derzeit 30 Schüler) sind die Platzkapazitäten am Grundschulstandort Altenweddingen ausreichend.

Auch der Grundschulstandort in Osterweddingen ist grundsätzlich 2-zügig. Hier ist eine Kapazität von bis zu 181[9] Plätzen gegeben.

Die Bevölkerungsprognose berechnet einen Rückgang um rund -70 Kinder im Alter von 6- bis unter 10 Jahren. Die Angebotsstrategie ermittelt einen zusätzlichen Bedarf von rund 70 Schülern an den Sülzetaler Schulstandorten. Entsprechend der drei Wohnbauflächenstandorte bedeutet dies:

- ein Zuzug von rund 49 Schülern am Schulstandort Altenweddingen und
- ein Zuzug von rund 22 Schülern am Schulstandort Osterweddingen.

Durch den Schülerzuzug aufgrund einer Großgewerbeansiedlung im HTP kann der Rückgang der Schülerzahlen in der Gemeinde Sülzetal ausgeglichen werden. Die Kapazitäten der beiden Grundschulstandorte sind entsprechend ausreichend. Der Grundschulstandort Langenweddingen wird auch längerfristig nicht benötigt. Möglicherweise müssen jedoch die Schulbezirksgrenzen angepasst werden, um eine gute Verteilung der Schülerzahlen zu erreichen. Zudem bedarf es bei Bekanntwerden des Zeitpunkts einer Gewerbeansiedlung im HTP der Überprüfung der bestehenden Platzkapazitäten und bevorstehenden Bedarfe.

5.2.4 PFLEGE DER ÄLTEREN SENIOREN

Die Zahl der Pflegebedürftigen (ambulante und vollstationäre Pflege) steigt mit zunehmendem Alter (▶siehe ABB. 51). Entsprechend beträgt die Pflegequote[10] bei den 90-Jährigen und älter in Sachsen-Anhalt 58 %[11]. Der deutliche Anstieg der Pflegequote nur für die vollstationäre Pflege erfolgt sogar noch etwas später. Für die 90-Jährigen und älter beträgt sie in Sachsen-Anhalt 29 %.

Die Pflegequoten auf die Einwohner der Gemeinde Sülzetal übertragen ergeben für das Jahr 2023:

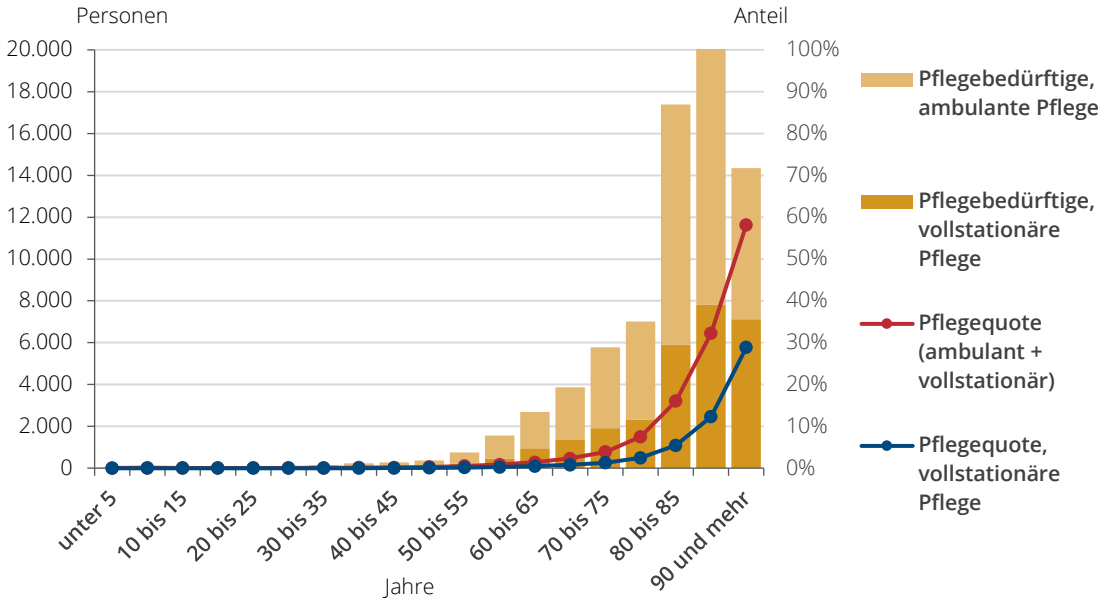
9 Maximale Schülerzahl, die für den jeweiligen Standort bei der Schulentwicklungsplanung an das Land und den Landkreis übermittelt wurde.

10 Anteil der Pflegebedürftigen (ambulante und vollstationäre Pflege) pro Einwohner der jeweiligen Altersgruppe

11 Statistischer Bericht „Pflege“ in Sachsen-Anhalt, Jahr 2023

ABB. 51

PFLEGEBEDÜRFTIGE UND PFLEGEQUOTE IN SACHSEN-ANHALT 2023



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

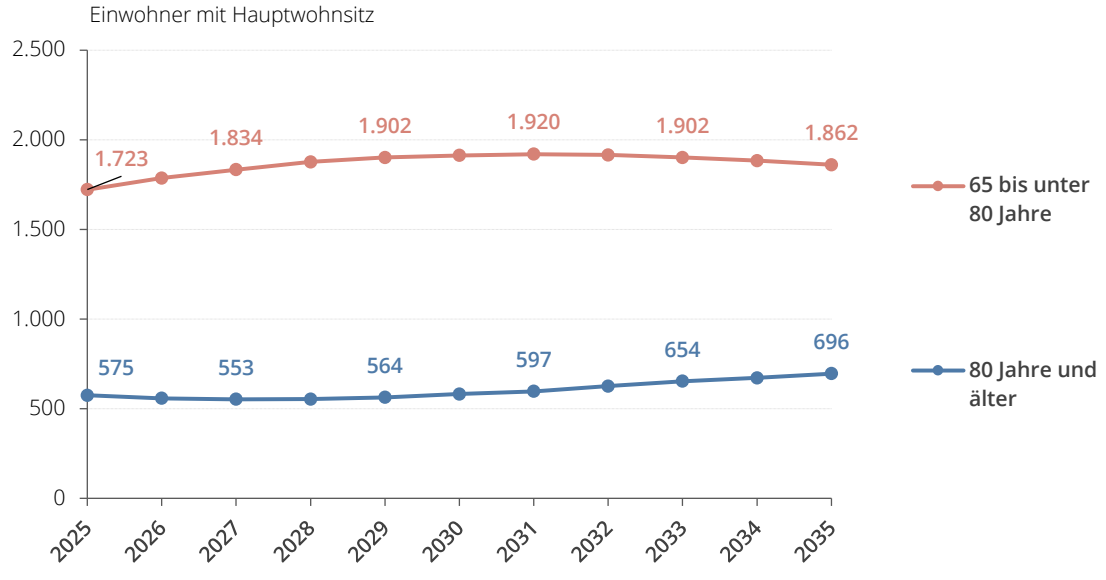
- rund 240 pflegebedürftige Senioren im Alter von 65 Jahren oder älter,
- davon besteht bei rund 90 Senioren (65 Jahre oder älter) ein vollstationärer Pflegebedarf.

Bereits in Kapitel 3 wurde dargestellt, dass die Zahl der Senioren laut der 7. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung in Sülzetal bis 2035 weiter steigen wird (▶siehe ABB. 52):

- Die Zahl der jüngeren Senioren (65 bis unter 80 Jahren) wird bis 2031 steigen und anschließend bis 2035 wieder leicht sinken.
- Die Zahl der älteren Senioren (80 Jahre und älter) bleibt erstmal relativ konstant und steigt ab 2030, entsprechend der demografischen Welle und dem Älterwerden der jüngeren Senioren, bis 2035 auf knapp 700 an.

ABB. 52

7. REGIONALISIERTE BEVÖLKERUNGSVORAUSBERECHNUNG BIS 2035 – SENIOREN



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

Unter der Annahme einer gleichbleibenden Pflegequote, wie sie im Jahr 2023 in Sachsen-Anhalt bestand, bedeutet das für Sülzetal:

- rund 40 pflegebedürftige Senioren (65 Jahre und älter) mehr bis 2035. Davon sind rund 82 % 80-Jährige und älter.
- Von den 40 pflegebedürftigen Senioren mehr brauchen 15 Senioren vollstationäre Pflege. Davon sind wiederum 87 % 80 Jahre oder älter.

Insbesondere die vollstationäre Pflege betrifft somit vor allem die älteren Senioren. Insbesondere diese Zahlen sind jedoch nur als Richtwerte zu verstehen. Konkrete Zahlen vollstationär pflegebedürftiger Senioren sind aufgrund der regionalen Wanderung schwer zu berechnen. Denn die Wahl eines Pflegeheimes hängt von verschiedenen Faktoren ab:

- Wesentlich ist ein freier Platz in einem Pflegeheim. Freie Plätze sind meistens rar, jedoch gibt es in den Pflegeheimen eine hohe Fluktuation aufgrund von Sterbefällen.
- Gegebenenfalls wird ein Pflegeheim in der Nähe der Angehörigen, beispielsweise der eigenen Kinder, gewählt.
- Das Angebot der Pflegeheime ist vielfältig. Möglicherweise ist für eine Person das eine Angebot attraktiver, eine andere Person wählt lieber ein anderes Pflegeheim. Hierbei handelt es sich um eine Art Angebotsstrategie der Pflegeheime.

Entsprechend wurde bereits in Kapitel 2 analysiert, dass eine geringe Zahl älterer Senioren stets auch aus der Gemeinde Sülzetal abwandert. Dies wird als so genannte Pflegewanderung bezeichnet.

Hinsichtlich der **stationären Pflege** gibt es im Ortsteil Osterweddingen ein Pflegeheim mit einer Kapazität für ungefähr 60 Personen. Bereits im Jahr 2023 kann bei berechneter Pflegequote der Bedarf an vollstationärer Pflege in der Gemeinde Sülzetal nicht gedeckt werden.[12] Um den zudem steigenden Bedarf an vollstationärer Pflege decken zu können, bedarf es somit einer Erweiterung des Angebots. Ein neues Pflegeheim umfasst jedoch mindestens 60 bis 80 Plätze, was für den reinen Bedarf in der Gemeinde Sülzetal in einzelnen Jahren etwas zu umfassend wäre. Entsprechend bereits beschriebener Pflegewanderung bräuchte es hierfür eine gemeinsame Konzeption mit den Nachbargemeinden oder des Landkreises. Konzepte einer Intensivbetreuung, die nicht dem Heimgesetz unterstehen und einem Pflegekonzept zwischen betreutem Wohnen und Pflegeheim zuzuordnen sind, können den Bedarf für eine geringe Zahl an mehr stationär Pflegebedürftigen abfedern. Ein solches Konzept war bereits auf einer der Wohnbauflächen in Altenweddingen angedacht und könnte, von der Kommune angestoßen, gegebenenfalls auch auf einer anderen Wohnbaufläche umgesetzt werden.

Der größte Teil der Pflegebedarfs von Senioren betrifft jedoch die **ambulante Pflege**. Hierfür bedarf es vor allem entsprechende Anpassungen von Wohnungen, um Pflege in diesen möglich zu machen. In geringer Zahl werden auch entsprechende Neubauten gebraucht.

5.2.5 ALTERSGERECHTER WOHNRAUM

VIELFÄLTIGE WOHNWÜNSCHE VON SENIOREN

Bei der Gruppe der Senioren handelt es sich quasi um eine ganze Generation mit einer Lebensphase von bis zu über 30 Jahren. Insofern ist die Gruppe der Senioren von sehr voneinander abweichenden Wohnbedürfnissen gekennzeichnet. Hinzu kommen verschiedene individuelle Faktoren wie beispielsweise die Höhe des Einkommens, persönliche Wohnvorstellungen sowie Hilfs- oder Pflegebedürftigkeit.

[12] Errechnet wurde für das Jahr 2023 der Bedarf von rund 90 Plätzen für die vollstationäre Pflege, die einer Kapazität von 60 Plätzen im Pflegeheim in Osterweddingen gegenüberstehen. Dies ist ein Grund für die bestehende Pflegewanderung in der Gemeinde Sülzetal.

ABB. 53

VERSCHIEDENE WOHNFORMEN FÜR SENIOREN

Darstellung und Entwurf: Timourou

Im Folgenden wird dieses Themenfeld aufgefächert, weil daraus sehr unterschiedliche Wohnformen für Senioren resultieren (▶siehe ABB. 53), also es nicht das eine altersgerechte Wohnen gibt.

Bereits im vorherigen Kapitel wurden **Pflegeheime** thematisiert. Diese Einrichtungen bieten vollstationäre Pflege an und unterliegen den Vorgaben des Heimgesetzes. Bewohnt werden in der Regel barrierefreie Zimmer und keine eigenen Wohnungen.

Die Angebote des **betreuten Wohnens** sind in Bezug auf ihre Konzeption, Trägerschaft oder Eigentumsform recht verschieden.

Den Angeboten gemeinsam ist eine altersgerechte, häufig sogar barrierefreie, Wohnung, gekoppelt mit Service- und Pflegeleistungen. Anlagen des betreuten Wohnens können auch über Gemeinschaftsräume oder Tagespflege verfügen.

Wohngemeinschaften/Wohnprojekte sind Wohnformen mit einer besonderen sozialen Organisation und einem intensiven Miteinander. Dort wohnen mehrere ältere Menschen oder ältere und jüngere Personen (Mehrgenerationenwohnen) zusammen. Aufgrund der bedeutenden gemeinschaftlichen Komponente, weisen diese Projekte häufig gemeinschaftlich genutzt Räume und Außenbereiche auf.

Die meisten Senioren bleiben hingegen in ihrer bisherigen Wohnung. Dies umfasst die **normale Wohnung** oder die Anpassung einer Wohnung zur **altersgerechten Wohnung**, um dort Pflege zu ermöglichen. Eine altersgerechte Anpassung ist im Pflegefall meistens notwendig, sie ist aber auch im Sinne der Vorsorge und des Komforts sinnvoll.

KOMPLEXER ENTSCHEIDUNGSPROZESS EINES UMZUGS

Auch wenn es verschiedene Wohnformen gibt, möchten die meisten Senioren in ihrem Haus alt werden. Ein freiwilliger, präventiver Umzug erfolgt selten. Einer Umzugsentscheidung geht ein längerer, komplexer Entscheidungs- und Abwägungsprozess voraus. Dabei spielen vielfältige Einflussfaktoren eine Rolle. In der Regel kommen mehrere Komponenten zusammen, bevor die Entscheidung für den Verbleib im Haus oder für einen Umzug in eine andere Wohnung getroffen wird. Folgende Komponenten spielen eine Rolle:

- **Lebensphase**: Wendepunkte im Leben, wie der Auszug des letzten Kindes, der Eintritt in den Ruhestand oder das Versterben des Partners führen zu Veränderungen der Haushaltsgröße und des -typs.

- **individuelle Verfassung**: Gesundheitliche Probleme, geistige und körperliche Einschränkungen nehmen mit zunehmendem Alter häufig zu. Damit kann der Alltag im Eigenheim zu einer belastenden Überforderung werden.
- **sozioökonomische Situation**: Mit Eintritt in die Rente sinkt das Haushaltsnettoeinkommen. Damit muss neu justiert werden, ob das Einkommen für Haus- und Bewirtschaftungskosten, externe Hilfe, altersgerechte Anpassung etc. noch ausreicht.
- **Wertvorstellungen**: Der Eigenheimbesitz ist häufig ein erklärtes Lebensziel vieler Paare und Familien und einer sehr spezifischen Wohnform. Die Gewichtung der persönlichen Wertvorstellungen kann die Umzugsbereitschaft mindern.
- **aktuelle Wohnsituation**: Meist versuchen sich Bewohner zunächst im Haus an neue Rahmenbedingungen anzupassen (altersgerechte Anpassung, Umzug in das Erdgeschoss etc.). Erst wenn Haus und Wohnumfeld nicht (mehr) zu den körperlichen und geistigen Fähigkeiten passen, kommt ein Umzug eher in Frage.
- **alternatives Wohnangebot**: Der Prozess einer Umzugsentscheidung kann nur dann erfolgen, wenn ein attraktives alternatives Wohnangebot besteht.

Die „neue" Wohnung sollte zudem eine eigene Lebensführung als auch Pflege im höheren Alter ermöglichen. Insbesondere für jüngere Senioren ist der Wunsch nach einem altersgemischten Angebot groß. Die Angebote müssen komfortabel und ästhetisch sein sowie auch emotional ansprechen (Werte), weit über das Thema Barrierefreiheit hinaus.

GERINGES ZEITFENSTER FÜR EINEN UMZUG

Wie in den Komponenten des Entscheidungsprozesses deutlich wurde, möchten die meisten Senioren in ihrem Haus alt werden. Der Umzugswunsch steigt erst, wenn die Notwendigkeit vor allem aufgrund von Pflegebedürftigkeit wächst. Dies betrifft vorranging die älteren Senioren ab 80 Jahren. Gleichzeitig wird ein präventiver Umzug in dieser Altersgruppe immer unwahrscheinlicher, weil Organisationfähigkeit sowie körperliche und geistige Fähigkeiten, noch einen Umzug zu bewerkstelligen, abnehmen. Hinzu kommt die Einschätzung der persönlichen Perspektive, ob sich „das noch lohnt". Bei den jüngeren Senioren zwischen 65 und 80 Jahren ist die Bereitschaft für einen möglichen Umzug noch etwas größer, wobei es sich dann stärker um 2-Personen-Haushalte handelt. Es ergibt sich also ein spezifisches Alters-Zeitfenster, in dem Senioren mit einem spezifischen altersgerechten Wohnraumangebot angesprochen werden können.

ALTERSGERECHTES WOHNEN IN SÜLZETAL

Die beschriebenen differenzierten Wohnwünsche, ein komplexer Entscheidungsprozess zu einem Umzug sowie ein geringes Zeitfenster, in dem ein Umzug wahrscheinlich wird, bedeutet für die Gemeinde Sülzetal

- ein alternatives altersgerechtes Wohnangebot muss vorhanden sein,
- eine überschaubare Zahl an altersgerechten Wohnungen ist ausreichend
- und es braucht nicht nur eine altersgerechte Wohnform, sondern ein vielfältiges, attraktives Wohnungsangebot für Senioren.

Neben der Anpassung von Wohnungen zu altersgerechtem Wohnraum im Bestand, empfehlen sich für Sülzetal folgende altersgerechte Wohnformen:

BARRIEREFREIER NEUBAU

Für Senioren mit einem mittleren bis höheren Einkommen kann ein Angebot von barrierefreien Wohnungen im Neubau attraktiv sein. Dabei ist es wichtig, dass nicht nur die Barrierefreiheit gegeben ist, sondern die Wohnungen eine gute Ausstattung sowie ein angenehmes Wohnumfeld aufweisen. Denn nicht nur die Notwendigkeit der Barrierefreiheit, sondern ein insgesamt attraktives Angebot an mittleren bis größeren Wohnungen kann den Entscheidungsprozess positiv beeinflussen. Damit können insbesondere rund 70-Jährige 2-Pesonen-Haushalte angesprochen werden, die noch einmal gemeinsam einen Umzug bewältigen möchten.

KLEINES QUARTIERSHAUS

Eine große Hürde ist es insbesondere für ältere Senioren ab etwa 75 Jahren (häufig alleinlebend), das vertraute Umfeld mit all seinen Nachbarn und Freunden zu verlassen und sich ein neues Wohnumfeld zu erschließen. Ein altersgerechtes Wohnungsangebot inmitten des für die Senioren bekannten Einfamilienhausquartiers oder in kleineren Ortsteilen in zentraler Lage, kommt dieser Zielgruppe sehr entgegen. Auf diese Nachfragegruppe zielt das folgende Angebot ab:

- im Quartier für im Ortsteil Wohnende
- ca. 2 bis 3 Geschosse
- 4 bis 8 Mietwohnungen
- Schwerpunkt ältere 1-Personen-Haushalte
- eigene Wohnung mit Küche und Bad, die eine lebenslange, selbstständige Haushaltsführung und auch Pflege ermöglicht (barrierefrei im Neubau, barrierearm im Bestand)
- Möglichkeiten für individuelle oder gemeinschaftliche Freiraumnutzung (Gemeinschaftsgarten, Balkon etc.)
- Ort im Haus für gemeinsame Treffen

Für Sülzetal wesentlich ist ein kleines entsprechendes Wohnungsangebot in verschiedenen Ortsteilen, damit der Bezug zum gewohnten Wohnumfeld erhalten werden kann.

In neuen Baugebieten/Planungen lassen sich altersgerechte Wohnformen frühzeitig mit einplanen und berücksichtigen (Wettbewerbe, B-Plan). Das betrifft insbesondere etwas größere Wohnbauflächen, auf denen sich eine gemischte Bauweise entwickeln lässt.

UMNUTZUNG ALTE HOFSTELLE

In den Kernen der Sülzetaler Ortsteile befinden sich teilweise alte, leer stehende Hofstellen. Diese können zu einem attraktiven Wohnangebot umgenutzt werden. Ein großer Vorteil der alten Hofstellen ist ihre zentrale Lage, die insbesondere von Senioren sehr geschätzt wird. Die Struktur einer alten Hofstelle bietet sich vor allem für gemeinschaftliche Wohnprojekte an. Hierfür braucht es mehrere kleine, barrierearme Wohnungen. Der zentrale Außenbereich einer ehemaligen Hofstelle bietet bereits eine sehr gute Möglichkeit der gemeinsamen Nutzung. Zusätzlich benötigt werden für die Gemeinschaft nutzbare Wohnräume. Ein gemeinschaftliches Seniorenprojekt hat neben dem sozialen Aspekt auch den Vorteil, gemeinsam Pflege-, Betreuungs- und Unterstützungsleistungen organisieren zu können. Mit einer Erweiterung durch vereinzelt größere Wohnungen ist auch die Realisierung eines Mehrgenerationenwohnprojekts möglich.

Für die Umnutzung einer alten Hofstelle in ein gemeinschaftliches Wohnprojekt braucht es einen Entwickler, der dies als Modellprojekt für die Gemeinde Sülzetal realisiert. Die Gemeinde Sülzetal kann dies in Form von Öffentlichkeitsarbeit von der Eigentümeransprache über den Erwerb, die Planung, die bauliche Realisierung bis hin zum Einzug unterstützen und damit auch zur Umsetzung weiterer Projekte ermutigen.

5.2.6 WEITERE SENIORENGERECHTE THEMEN

BARRIEREFREIHEIT IM ÖFFENTLICHEN RAUM

Die zunehmende Schaffung von Barrierefreiheit im öffentlichen Raum ist eine Notwendigkeit jeder Gemeinde, denn diese unterstützt ein langes, selbstbestimmtes Leben von Senioren und Menschen mit körperlicher Beeinträchtigung. Ziel ist es, barrierefreie Wege, Straßenüberquerungen, Haltestellen und Plätze zu schaffen. Barrierefreiheit bedeutet aber nicht nur Stufen abzubauen, sondern auch eine entsprechende Beleuchtung und Orientierung zu schaffen. Gegebenenfalls braucht es auch eine Sitzbank entlang stark genutzter Wege oder an Haltestellen, damit die betroffenen Personen ihren Weg meistern können.

Nun kann eine Kommune nicht alle Orte gleichzeitig barrierefrei umgestalten, denn dies bedeutet ein entsprechend großer Aufwand. Im Planungsprozess und bei der Frage, was zuerst entwickelt werden soll, ist es wesentlich, betroffene Senioren zu beteiligen. Denn sie wissen am besten, wo dringend mehr Barrierefreiheit in der Gemeinde

geschaffen werden muss, um den Alltag selbstbestimmt gestalten zu können.

EINSAMKEIT VERHINDERN

Mit zunehmendem Alter steigt auch die Einsamkeit von Senioren. Der Partner oder Freunde im gleichen Alter sind vielleicht bereits verstorben, die Kinder wohnen eventuell zu weit weg, um einen alltäglichen Kontakt zu pflegen. Hierfür ist es wichtig, Orte der Begegnung in der Gemeinde zu schaffen. Dabei geht es nicht vorrangig um Begegnungsstätten in Form von Cafés usw. Als allererstes findet Begegnung draußen im öffentlichen Raum statt. Hierfür müssen entsprechend attraktive Plätze mit Sitzgruppen gestaltet werden, die zur Begegnung und Kontaktaufnahme einladen. Dabei ist es wichtig,

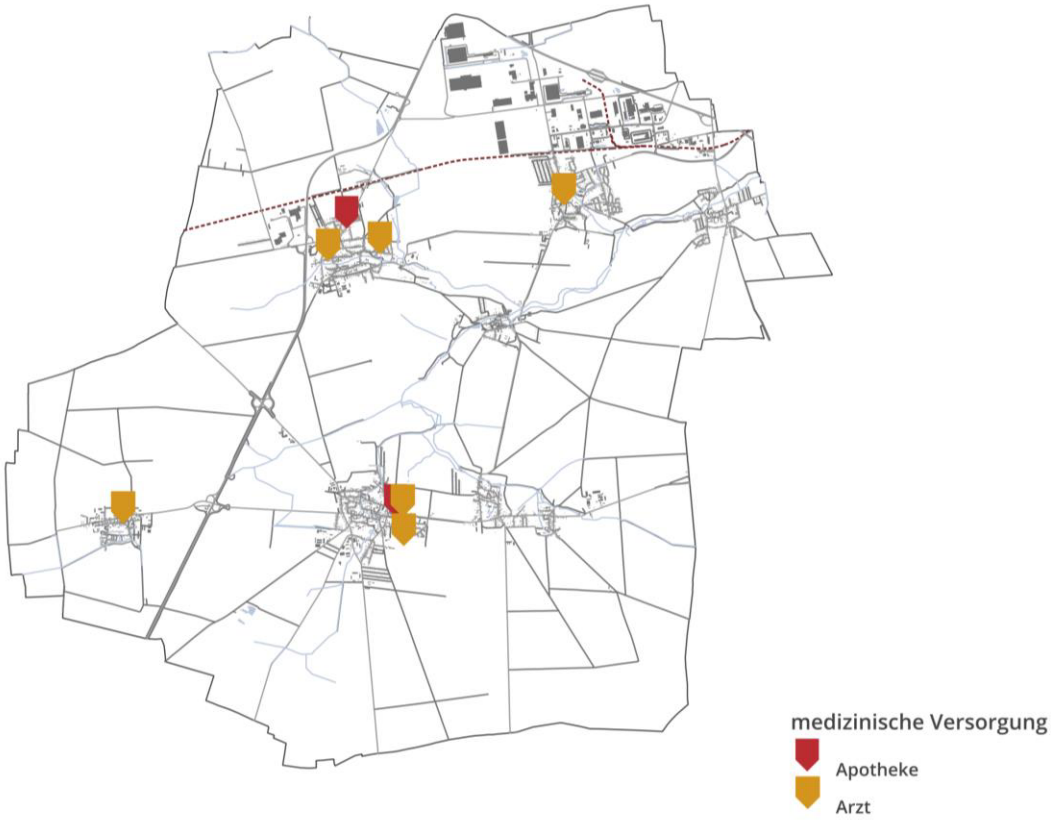
- dass die Begegnungsorte barrierearm und niedrigschwellig gestaltet sind,
- dass die Sitzgelegenheiten einander zugewandt sind,
- dass sie weit genug voneinander entfernt sind, um den persönlichen Schutzraum gegenüber unbekannten Personen zu wahren und dadurch einladend für mehrere sich unbekannte Personen zu sein
- und dass die Sitzgelegenheiten gleichzeitig nah genug aneinander stehen, um die Möglichkeit miteinander ins Gespräch zu kommen, zu öffnen.

Solch einfache zentrale Treffpunkte im öffentlichen Raum bieten die Möglichkeiten für ältere Menschen am sozialen Leben vor Ort partizipieren zu können und Einsamkeit vorzubeugen.

5.2.7 WEITERE MEDIZINISCHE VERSORGUNG

ABB. 54

ÄRZTE UND APOTHEKEN IN DER GEMEINDE SÜLZETAL



Karten- und Datengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG (2023)
Darstellung: Timourou

In der Gemeinde Sülzetal ist derzeit eine gute medizinische Grundversorgung vorhanden (▶siehe ABB. 54). In Altenweddingen und Langenweddingen befindet sich jeweils eine Apotheke; mehrere Ärzte (Internisten, Hausärzte) verteilen sich über die Ortsteile hinweg. Ein großer Vorteil der Gemeinde Sülzetal ist die geografische Nähe und Anbindung an das Oberzentrum Magdeburg. Dort können entsprechende Fachärzte und medizinische Versorgungszentren im Bedarfsfall aufgesucht werden.

Die Planung der Verteilung von Ärzten und Apotheken übernimmt die Krankenkasse. In vielen Kommunen besteht derzeit das Problem der Verrentung von Ärzten und Apothekern und der fehlenden Nachfolge. Diesen Generationswechsel kann eine Kommune aktiv begleiten: Bestehende Ärzte und Apotheker haben ein großes Interesse einen Nachfolger zu finden und den Sitz mit der Verrentung zu übergeben. Eine Kommune kann dabei helfen entsprechende Nachfolger zu finden, sie anzusprechen, beispielsweise ein attraktives Wohnungsangebot zu machen usw. Damit kann sich die Gemeinde aktiv daran beteiligen, eine gute medizinische Grundversorgung in Sülzetal zu erhalten.

DASEINSVORSORGE BIS 2035 IN SÜLZETAL

Das Kapitel zur Daseinsvorsorge hat gezeigt, dass

- ein Zuzug durch eine Großgewerbeansiedlung im HTP den bevorstehenden Bevölkerungsrückgang insgesamt nur dämpfen kann. Dadurch entstehen keine Mehrbedarfe an Verkehrsinfrastruktur und Einzelhandel.
- der Rückgang der Zahl der Kinder durch den Zuzug durch eine Großgewerbeansiedlung im HTP ausgeglichen werden kann. Vereinzelt kann es dadurch zu Überangeboten oder Engpässen in Kitas und Schulen kommen. Bei Bekanntwerden eines Ansiedlungszeitpunktes im HTP gilt es deswegen, die vorhandenen Plätze und Bedarfe in den Sülzetaler Kitas und Grundschulen genau zu überprüfen.
- die Zahl der Senioren bis 2035 in überschaubarem Maße steigen wird. Dadurch entsteht ein Mehrbedarf an vollstationärer Pflege. Dieser sollte optimalerweise in Konzeption mit den umliegenden Gemeinden geschaffen werden. Zudem muss das Angebot altersgerechten Wohnraums hinsichtlich seiner Vielfalt und seiner Zahl erweitert werden. Barrierefreiheit und Begegnungsmöglichkeiten im öffentlichen Raum sind unabdingbar. Der Generationswechsel von Ärzten und Apothekern kann aktiv von der Gemeinde Sülzetal unterstütz werden, um auch in Zukunft eine gute medizinische Grundversorgung zu erhalten.

6 FAZIT

In den Jahren 2014 bis 2023 ist die Einwohnerzahl in Sülzetal leicht gesunken: Die Wanderung konnte den deutlich negativen natürlichen Saldo nicht ausgleichen, auch wenn Sülzetal eine hohe Wanderungsdynamik aufweist. Insbesondere der Familienzuzug in den letzten Jahren ist hierbei hervorzuheben. Gleichzeitig verzeichnet Sülzetal seit 2014 einen moderaten Alterungsprozess.

ZUKÜNFTIGER WOHNRAUMBEDARF BIS 2035

Die 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistisches Landesamts Sachsen-Anhalt rechnet für Sülzetal einen Bevölkerungsrückgang bis 2035 voraus. Entsprechend wird die Zahl der Haushalte und damit der Bedarf an Wohnungen um -210 sinken.

Dennoch sollte aufgrund der qualitativen Nachfrage, sprich der Nachfrage von Sülzetalern nach Wohnformen, die es so derzeit zu wenig oder nicht auf dem Wohnungsmarkt gibt, neu gebaut werden, um Abwanderung aufgrund eines fehlenden qualitativen Wohnungsangebots zu verhindern. Entsprechend der qualitativen Nachfrage besteht ein Bedarf von rund 75 Einfamilienhäusern und rund 65 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bis 2035.

Hinsichtlich des Arbeitsmarktes hat Sülzetal eine wesentliche Bedeutung als Arbeitsort. Diese wird bei einer Großgewerbeansiedlung im HTP nochmal deutlich zunehmen. Die meisten Zuziehenden aufgrund einer Anstellung im HTP werden dabei nach Magdeburg ziehen. Das Zuzugspotenzial im Umland hängt maßgeblich von dem jeweiligen Wohnungsangebot, das die einzelnen Kommunen für die Zuziehenden schaffen, ab. Für Sülzetal besteht aufgrund der unmittelbaren Nähe zum HTP-Standort ein Zuzugspotenzial für 75 bis 100 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, 30 bis 40 Wohnungen im Geschosswohnungsbau und rund 24 Wohnungen in Stadthäusern.

Trotz der rückläufigen Bevölkerungszahl hat die Gemeinde Sülzetal somit einen zusätzlichen Bedarf an rund 150 bis 175 Einfamilienhäusern und 120 bis 130 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Dieser steht einem Potenzial aller potenzieller Wohnbauflächen für rund 270 Einfamilienhäuser und rund 130 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gegenüber.

WOHNBAUFLÄCHENPOTENZIALE UND 2. ÄNDERUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Vier der potenziellen Wohnbauflächen eignen sich insbesondere als Flächen für eine **Angebotsstrategie** bei einer Großgewerbeansiedlung im HTP. Attraktive gemischte Wohnquartiere sowie das Spezialsegment der Stadthäuser können hier entstehen. Damit die Gemeinde Sülzetal ihr potenzielles Zuzugsangebot nutzen kann, muss sie die Flächen langfristig vorbereiten. Obwohl der konkrete Zeitpunkt einer Großgewerbeansiedlung im HTP derzeit nicht feststeht,

- bedarf es bereits einer Anpassung im Flächennutzungsplan (2. Änderung) für die entsprechenden Wohnbauflächen.
- Die Gemeinde Sülzetal kann dann bereits B-Pläne vorbereiten, um bei Konkretisierung der Großgewerbeansiedlung direkt in die Umsetzung gehen zu können.
- Denn die bebaubaren Grundstücke müssen in die Vermarktung gehen, sobald die Fabrik fertig gebaut ist. Die Wohnungen müssen rechtzeitig für die Angestellten im HTP zur Verfügung stehen.

Aufgrund der hohen Zahl an weiteren potenziellen Wohnbauflächen, die so bis 2035 für den Sülzetaler **Eigenbedarf** nicht gebraucht werden, müssen diese entsprechend der Wohnbauflächenstrategie priorisiert werden. Dabei gelten folgende Kriterien:

- Möglichst in jedem Ortsteil soll es möglich sein, Wohnbauflächen zu entwickeln.
- Eine Priorisierung erfolgt nach Eignung von sehr gut bis wenig gut,
- sowie nach Mobilisierbarkeit.
- Eine Differenzierung der Flächen für eine Entwicklung vor 2035 und eine Entwicklung nach 2035.

Für die Wohnbauflächen, die vor 2035 hinsichtlich der qualitativen Nachfrage entwickelt werden

sollen, gilt es entsprechendes Baurecht zu schaffen und die Entwicklung voranzutreiben. Entsprechende Reserveflächen braucht es, wenn einzelne Entwicklungen aufgrund bestimmter Hemmnisse nicht realisiert werden. Sollte dies auf mehreren Flächen der Fall sein, muss es möglich sein, dass auch Flächen, deren Entwicklung derzeit nach 2035 festgesetzt ist, früher entwickelt werden können. Entsprechende Festlegungen gilt es in der 2. Änderung des Flächennutzungsplans zu treffen. Gleichzeitig können Flächen mit einer geringen Eignung zurückgenommen werden.

DASEINSVORSORGE

Mit der bevorstehenden Bevölkerungsentwicklung in Sülzetal wurden auch entsprechende Themen der Daseinsvorsorge hinsichtlich ihrer zukünftigen Bedarfe geprüft. Dabei wurde aufgezeigt, dass

- ein Zuzug durch eine Großgewerbeansiedlung im HTP den bevorstehenden Bevölkerungsrückgang insgesamt nur dämpfen kann. Dadurch entstehen keine Mehrbedarfe an Verkehrsinfrastruktur und Einzelhandel.
- der Rückgang der Zahl der Kinder durch den Zuzug durch eine Großgewerbeansiedlung im HTP ausgeglichen werden kann. Vereinzelt kann es dadurch zu Überangeboten oder Engpässen in Kitas und Schulen kommen. Bei Bekanntwerden eines Ansiedlungszeitpunktes im HTP gilt es deswegen, die vorhandenen Plätze und Bedarfe in den Sülzetaler Kitas und Grundschulen genau zu überprüfen.
- die Zahl der Senioren bis 2035 in überschaubarem Maße steigen wird. Dadurch entsteht ein Mehrbedarf an vollstationärer Pflege. Dieser sollte optimalerweise in Konzeption mit den umliegenden Gemeinden geschaffen werden. Zudem muss das Angebot altersgerechten Wohnraums hinsichtlich seiner Vielfalt und seiner Zahl erweitert werden. Barrierefreiheit und Begegnungsmöglichkeiten im öffentlichen Raum sind unabdingbar. Der Generationswechsel von Ärzten und Apothekern kann aktiv von der Gemeinde Sülzetal unterstützt werden, um auch in Zukunft eine gute medizinische Grundversorgung zu erhalten.

FLEXIBLE ANPASSUNGS- UND WOHNRAUM-STRATEGIE

Die vorliegende Anpassungsstrategie ermöglicht der Gemeinde Sülzetal auf bevorstehende Entwicklungen vorbereitet zu sein. Insbesondere da ein Ansiedlungszeitpunkt eines Großgewerbes im HTP derzeit noch nicht bekannt ist, ermöglicht die Strategie flexibel auf verschiedene Entwicklungen reagieren zu können. Dies ist notwendig, damit die Gemeinde Sülzetal bei einer Großgewerbeansiedlung im HTP von ihrem potenziellen Zuzugspotenzial profitieren kann.

7 ANHANG

ABB. 55

VON DER GEMEINDE SÜLZETAL ERFASSTE BAULÜCKEN (STAND JANUAR 2025)

Karten- und Datengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG (2023), Gemeinde Sülzetal
Darstellung: Timourou

TIMOUROU®

WOHN- UND STADTRAUMKONZEPTE

www.timourou.de