

Hansestadt Stendal		Mitteilungsvorlage	Datum:	22.01.2021
Amt:	61 - Planungsamt	Drucksachenummer: VII/0388	Öffentlichkeitsstatus: öffentlich	
Az.:				
TOP:	Wohnflächenbedarfsermittlung			

Beratungsfolge:		Beratungsergebnis:		
Ausschuss für Stadtentwicklung	am:	03.03.2021		

Finanzielle Auswirkungen:						
Finanzierung	<input type="checkbox"/>	ja	Gesamtbetrag:		Euro	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Wenn ja			Produktkonto	Betrag		
Produktkonto (Ermächtigung)					Euro	
Ergebnisplan						
Mehr-,	<input type="checkbox"/>	Minderaufwendungen			Euro	
Mehr-,	<input type="checkbox"/>	Mindererträge			Euro	
Finanzplan						
Mehr-,	<input type="checkbox"/>	Minderausgaben			Euro	
Mehr-,	<input type="checkbox"/>	Mindereinnahmen			Euro	
Folgekosten:						
	<input type="checkbox"/>	nein				
	<input type="checkbox"/>	ja	Gesamtbetrag		Euro	
	<input type="checkbox"/>	jährlich	Betrag		Euro	ab Jahr
	<input type="checkbox"/>	einmalig	Betrag		Euro	im Jahr
Sichtvermerk der Kämmerin:						

Mitteilung:

Der Oberbürgermeister wurde beauftragt, zu ermitteln, ob ein Bedarf für Wohnbebauungen in der Hansestadt Stendal in den unterschiedlichen Segmenten besteht.

Diese Untersuchung führt die Hansestadt Stendal bereits im Zuge der Stadtentwicklung als „Wohnflächenbedarfsermittlung“. Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde diese Planung erarbeitet und wird jährlich fortgeschrieben. Die aktuell vorliegende Fassung basiert auf den Zahlen von 2019.

In dieser Untersuchung wird dargelegt, welche Bedarfe für Wohnbauflächen in der Hansestadt Stendal in Zukunft bestehen. Diese Ermittlung folgt dabei methodischen Verfahren, die bereits in anderen Städten angewandt werden, so zum Beispiel in den Städten Saalfeld und Gera sowie im ILS-Modell des Landes Nordrhein-Westfalen.

Der künftige Wohnbedarf des Prognosejahres des Flächennutzungsplanes 2035 wird dem jetzigen Wohnungsangebot gegenübergestellt. Diese Gegenüberstellung wird in zwei verschiedenen Segmenten durchgeführt. Einmal wird der allgemeine Wohnungsmarkt betrachtet, zum anderen wird der Markt an Einfamilienhäusern separat betrachtet. Grund dafür ist, dass trotz rückläufiger Einwohnerzahlen der Bedarf in den letzten Jahren konstant war und damit einen Indikator für die Veränderung von Wohnbedürfnissen darstellt.

Die prognostizierte Wohnraumnachfrage 2035 ist mit 728 WE niedriger als der des Wohnraumangebots (Überangebot). Das Defizit ist gemessen am Gesamtvolumen mit 3,4 Prozent als noch moderat einzuschätzen. Dieser Überhang befindet sich hauptsächlich im Geschosswohnungsbau. Die prognostizierte Nachfrage an Einfamilienhäusern ist 2035 höher als das bisherige Angebot. Insgesamt wurde ein Defizit von 320 WE (24,01 ha) ermittelt. Diese strukturelle Einzelsegmentnachfrage ist jedoch bedeutsam, um als Mittelzentrum mittelfristig adäquaten Wohnraum für alle Nachfragesegmente anzubieten. Bei allen anderen Segmenten (Geschosswohnungsbau, urbanes Wohnen) werden die Kapazitäten und Entwicklungsmöglichkeiten als ausreichend angesehen.

Für die Ausweisungen im Flächennutzungsplan ist das Baugesetzbuch zu beachten. Alle öffentlichen und privaten Belange sind dahingehend gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen – es müssen ausreichende Flächen für die künftige Wohnflächenentwicklung zur Verfügung stehen aber auch Flächen aufgrund des Grundsatzes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden auf das erforderliche Maß beschränkt werden.

Die Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt als Anker in der Region Altmark und künftiger Standort an der Autobahn mit einem landesweit bedeutsamen Gewerbegebiet lassen sich insgesamt als positiv beschreiben. Daher ist eine behutsame Vergrößerung im Einfamilienhaussektor, um auf unterschiedliche Wohnbedürfnisse zu reagieren, für die weitere Entwicklung bedeutsam. Es wurde nachgewiesen, dass keine Verwerfungen im Gesamtwohnungsmarkt der Hansestadt Stendal entstehen.

Die Untersuchung kommt zum Schluss, dass eine Mehrausweisung von Wohnbauflächen (zur Errichtung von Einfamilienhäusern) von 18,8 ha für die Hansestadt Stendal möglich und notwendig ist. Als ein weiteren wesentlichen Aspekt für die Deckung der individuellen Wohnbedürfnisse sind weitere Lückenschließungen, Gebäudeumbauten, Revitalisierungen von Leerstandsobjekten sowie Attraktivitätssteigerungen von Mehrfamilienhäusern zu nutzen.

Eine zu großes Ausweisen von Flächen würde das Angebot die Nachfrage mittelfristig unkontrolliert übersteigen und den Wohnungsmarkt der Hansestadt Stendal durch ein großes Überangebot und Leerstand aus dem Gleichgewicht bringen.

Klaus Schmotz
Oberbürgermeister

Anlagenverzeichnis:

Anlage A: Wohnflächenbedarfsermittlung der Hansestadt Stendal mit Stand vom 18.12.2020