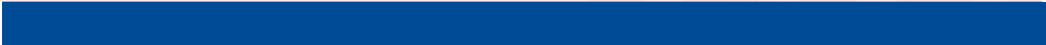


# Wohnflächenbedarfsermittlung

Arbeitsstand 18.12.2020

Teilkonzept des Flächennutzungsplanes



HANSESTADT STENDAL

Markt 1  
39576 Hansestadt Stendal

Telefon: 03931 65-0  
Fax: 03931 65-10 00  
E-Mail: [stadt@stendal.de](mailto:stadt@stendal.de)

## 1. Einleitung

### 1.1. Ziel

Die Darstellung von Flächen für Wohnbedarfe im Flächennutzungsplan (FNP) muss bedarfsgerecht erfolgen. Dies bedeutet einerseits, dass ausreichende Flächen für die künftige Wohnflächenentwicklung zur Verfügung stehen müssen<sup>1</sup> und andererseits, dass diese Flächen aufgrund des Grundsatzes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden auf das erforderliche Maß beschränkt werden<sup>2</sup>. Alle öffentlichen und privaten Belange sind dahingehend gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Deshalb wird untersucht, welche Bedarfe für Wohnbauflächen in der Hansestadt Stendal in Zukunft anfallen werden. Dieser Vorgang beruht im Wesentlichen auf einer Prognose, bei der auf statistischen Daten und Abschätzung künftiger Entwicklungen zurückgegriffen wird. Diese Bedarfsberechnung stellt damit die aus Sicht der Hansestadt Stendal wahrscheinliche Entwicklung bis zum Planungshorizont 2035 dar und dient als valide Grundlage für die Darstellungen im FNP.

### 1.2. Trends

In der Entwicklung der Bevölkerung und Wohnungsnachfrage Deutschlands und Sachsen-Anhalts sind verschiedene Trends wahrzunehmen: Zum einen wird dem ländlichen Raum fernab von Metropolen seit längerem ein anhaltender Rückgang an Zukunftschancen und Bevölkerung prognostiziert. Die Studie „Die Demografische Lage der Nation“ (2019) des Berliner „Institutes für Bevölkerung und Entwicklung“<sup>3</sup> bewertet die Zukunftschancen und die demografische Entwicklung des ländlichen Raumes Ostdeutschlands im Allgemeinen negativ. In anderen Untersuchungen wird den strukturschwachen ländlichen Räumen dagegen eine starke Zukunftschance eingeräumt. Die Digitalisierung kann für diese Räume zur Distanzüberwindung, Effizienzsteigerung, Vernetzung und Spontanität durch ständige Verfügbarkeit genutzt werden. Aus diesen Chancen, verbunden mit der großen Stärke des Lebensqualitätsgewinns durch u.a. Beschaulichkeit, Übersichtlichkeit und einer naturnahen Umgebung, ergeben sich enorme Potenziale.<sup>4</sup>

Auch verlaufen demografische Entwicklungen in ländlichen Regionen nicht homogen: In sehr ländlichen Regionen weisen größere Städte Wanderungsgewinne aus dem Umland auf. Außerdem kann man beobachten, dass es Migration aus Metropolen bzw. Großstädten ins Umland gibt, da die Wohnungsmarktsituationen dort angespannt sind („Überschwappeffekte“), so die Studie „Trend Reurbanisierung? - Analyse der Binnenwanderungen in Deutschland 2006 - 2015“.<sup>5</sup> So ist auch die künftige Entwicklung auch für den ländlichen Raum im Norden Sachsen-Anhalts in diesem Blickwinkel zu betrachten: Stendal ist in diesem Bereich ein Zentrum, dessen Ausstrahlung im ländlichen Raum bis in die Regionen Wolfsburg, Magdeburg, Berlin-Spandau, Brandenburg an der Havel und Wittenberge reicht. Es besitzt wichtige Institutionen, Verkehrsanschlüsse und eine hervorragende Anbindung an das Hochgeschwindigkeitsinternet.

<sup>1</sup> § 1 Abs. 6 BauGB: „Es sind in der Bauleitplanung insbesondere zu berücksichtigen: [...] die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien [...]“

<sup>2</sup> § 1a BauGB: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

<sup>3</sup> [https://www.berlin-institut.org/fileadmin/user\\_upload/Die\\_demografische\\_Lage\\_2019/Demografische\\_Lage\\_online.pdf](https://www.berlin-institut.org/fileadmin/user_upload/Die_demografische_Lage_2019/Demografische_Lage_online.pdf)

<sup>4</sup> [https://www.bertelsmann-stiftung.de/fileadmin/files/180423\\_Endfassung\\_Digitale\\_Zukunft\\_korrigiert\\_ergaenzt.pdf](https://www.bertelsmann-stiftung.de/fileadmin/files/180423_Endfassung_Digitale_Zukunft_korrigiert_ergaenzt.pdf)

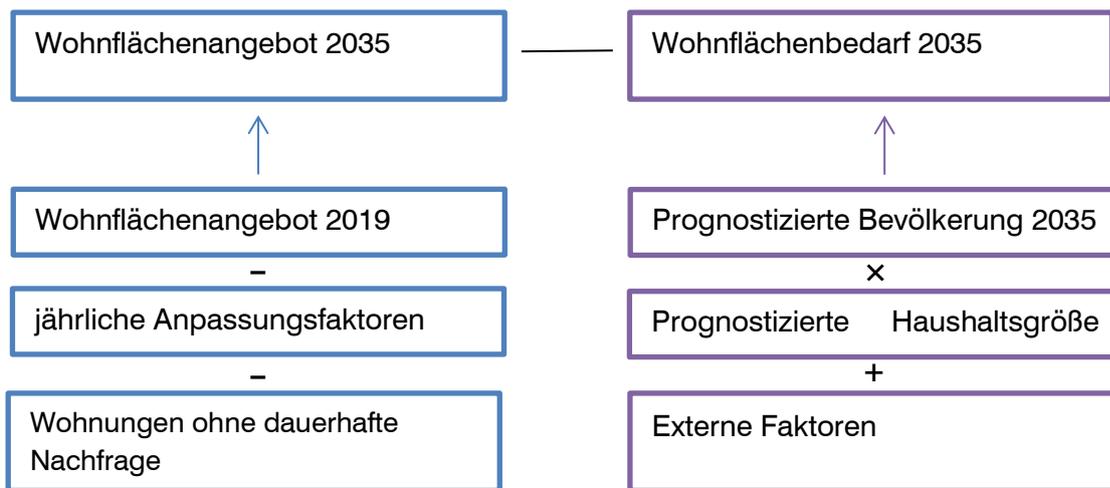
<sup>5</sup> [https://www.bertelsmann-stiftung.de/fileadmin/files/Projekte/74\\_Wegweiser-Kommune/Reurbanisierung\\_2018\\_final.pdf](https://www.bertelsmann-stiftung.de/fileadmin/files/Projekte/74_Wegweiser-Kommune/Reurbanisierung_2018_final.pdf)

### 1.3. Methodik

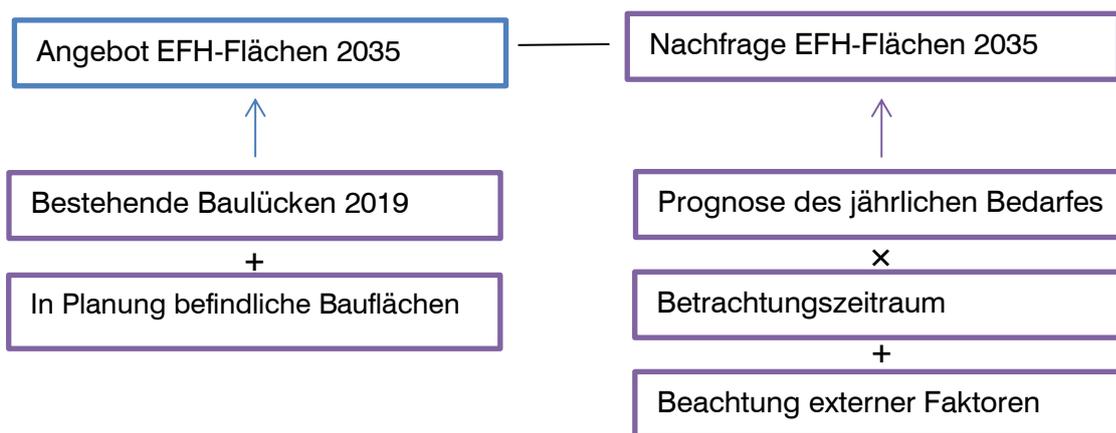
Diese Wohnflächenbedarfsermittlung erfolgt angelehnt an methodische Verfahren, die bereits in anderen Städten angewandt worden ist (so zum Beispiel der Städte Saalfeld und Gera) und auch im ILS-Modell im Land Nordrhein-Westfalen benutzt wird.

Sie folgt der Systematik, dass im Prognosejahr des Flächennutzungsplanes 2035 das Wohnungsangebot dem Wohnungsbedarf gegenübergestellt wird.

Diese Gegenüberstellung wird in zwei verschiedenen Segmenten durchgeführt. Einmal wird der allgemeine Wohnungsmarkt betrachtet, um generelle Aussagen zu treffen:



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. Diese Analyse ist folgendermaßen aufgebaut:



In einer Annahme geht diese Untersuchung davon aus, dass wenn der Bedarf bei Einfamilienhausgebieten höher als die Nachfrage ist und keine Verwerfungen im allgemeinen Wohnungsmarkt entstehen. Ist dies der Fall, können an strategischen Stellen Neuausweisungen von Einfamilienhausgebieten vorgenommen werden.

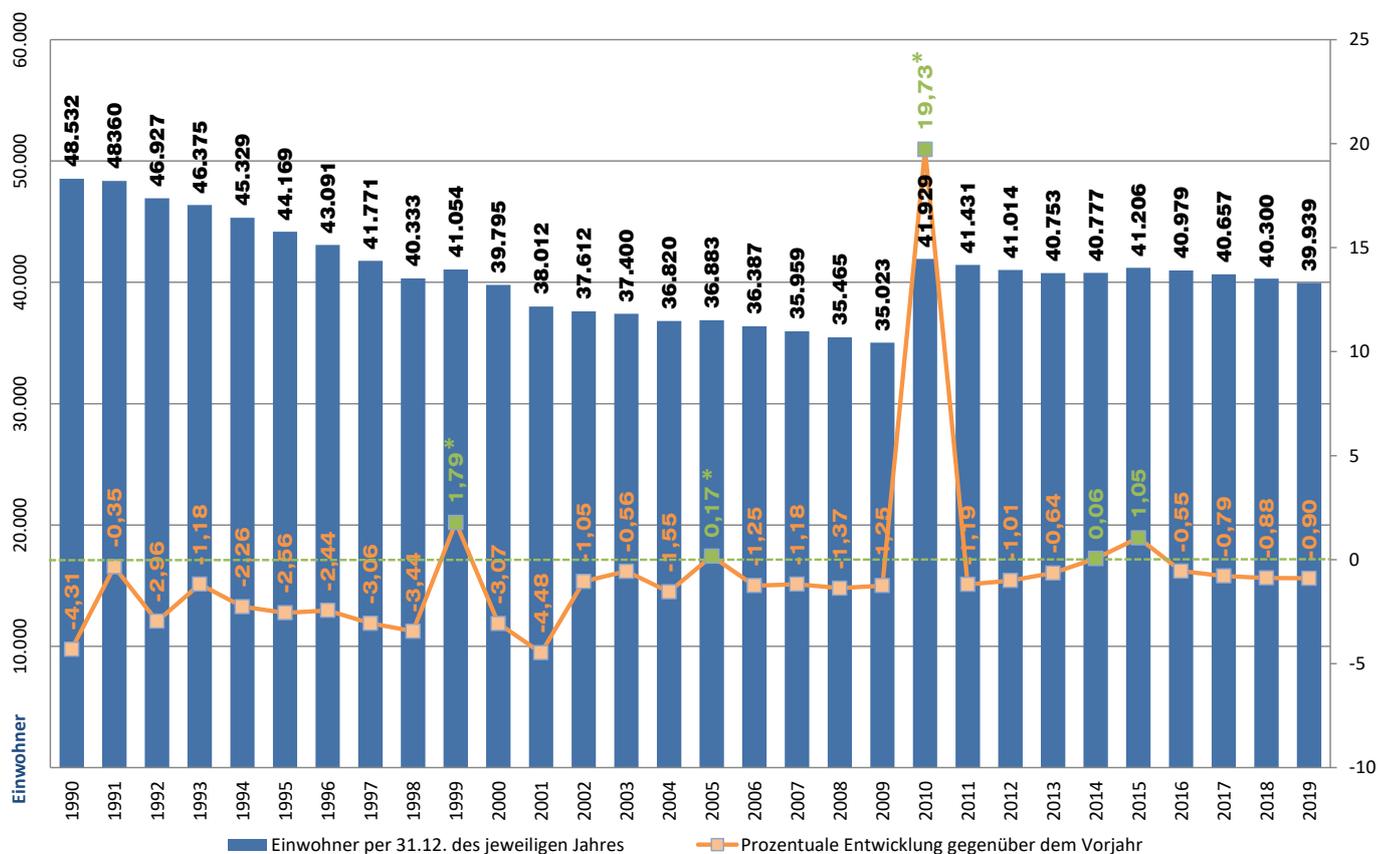
## 2. Natürliche Bevölkerungsentwicklung und externe Einflüsse

### 2.1. Bisherige Einwohnerentwicklung der Hansestadt Stendal

Stendal ist heute nach Einwohnern die siebtgrößte Stadt des Bundeslandes Sachsen-Anhalt. Hatte Stendal 1830 noch 6.125 Einwohner, entwickelte sich die Einwohnerzahl Stendals bis zum Ende des 18. Jahrhunderts auf 22.000 Einwohner. Kurz vor dem 2. Weltkrieg summierte sich die Zahl der Einwohner auf 36.000. Nach dem Krieg und dem Zuzug von Vertriebenen aus dem Ostteil des Deutschen Reiches (ca. 40.000 Einwohner) sank die Einwohnerzahl auf 37.500 im Jahr 1964 ab. In der Folgezeit wuchs die Zahl wieder, vornehmlich durch die Anlage der Neubaugebiete Stendal-Stadtsee und später Stendal-Süd. Im Jahr 1989 erreichte die Stadt ihr Bevölkerungsmaximum mit 50.717 Einwohnern. Seit dem sinkt die Bevölkerung – trotz ausgedehnter Eingemeindungen und Zuzug von Flüchtlingen – ab.

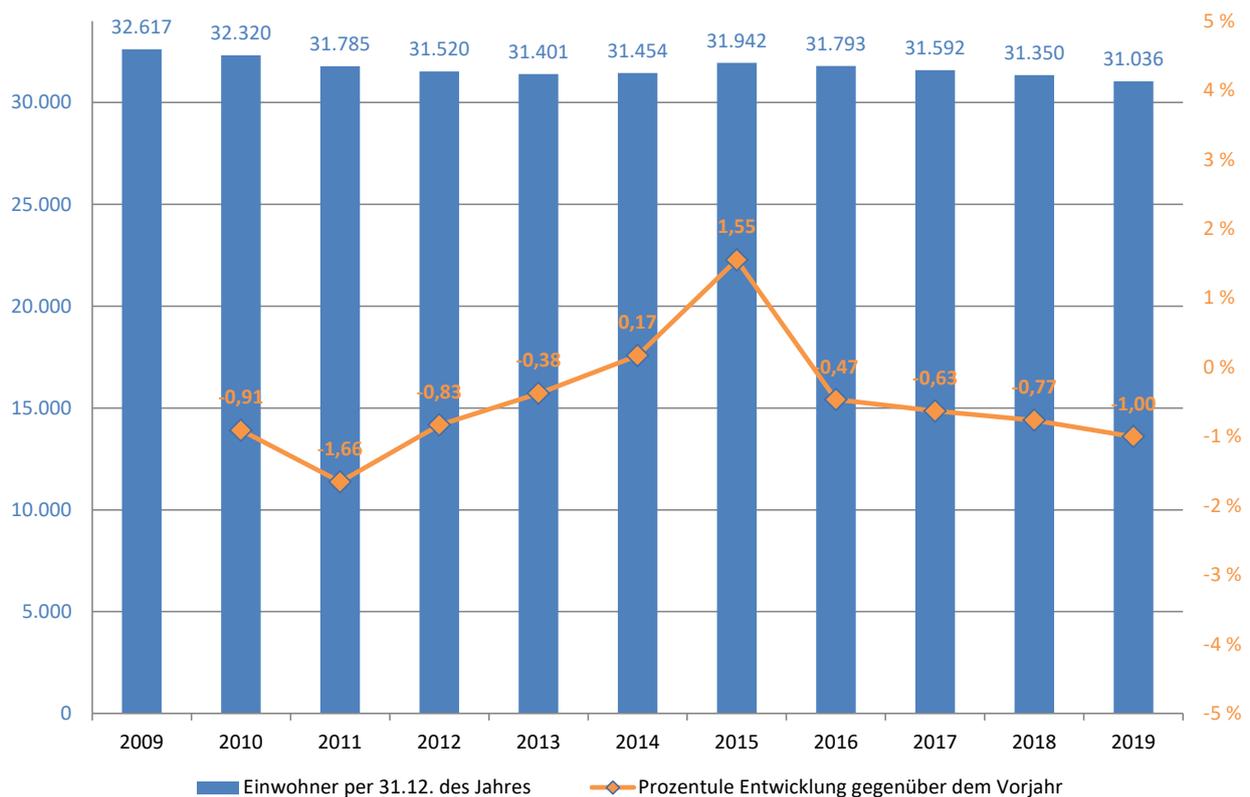
Durch Eingemeindungen gab es in den Jahren 1999, 2005 und 2010 Bevölkerungszuwächse in der Statistik. Weitere Jahre mit einem positiven Saldo waren 2014 und 2015, zu einem großen Teil durch die gestiegene Ansiedlung von Flüchtlingen. Seit dem ist ein weiterer Rückgang der Bevölkerung zu verzeichnen, allerdings mit weit geringeren Abschlägen unter einem Prozent pro Jahr, allerdings mit steigender Tendenz.

Der Bevölkerungsrückgang beläuft sich in der Hansestadt Stendal zwischen 1990 (48.523 Einwohner) und 2019 (39.939) auf nunmehr 17,7 Prozent.



**Abbildung 1: Entwicklung der Einwohnerzahl in der Hansestadt Stendal (Gesamtstadt) 1989 bis 2018**

Mit Eingemeindungen 1999 (Bindfelde), 2005 (Jarchau) und 2010 (Buchholz, Groß Schwechten, Heeren, Möringen, Nahrstedt, Staats, Uchtspringe, Vinzelberg, Dahlen, Insel) Quelle: Hansestadt Stendal, Einwohnermeldeamt



**Abbildung 2:** Detail - Entwicklung der Einwohnerzahl in der Hansestadt Stendal (Kernstadt – Gebietsstand 1989) zwischen den Jahren 2009 bis 2019  
Quelle: Hansestadt Stendal, Einwohnermeldeamt

Während die Stadt Stendal in ihren Grenzen von 1989 bis zur Eingemeindung der Ortsteile Ende 2010 („Kernstadt“) Einwohnerverluste zu verzeichnen hatte, konnten einige Ortsteile diese zunächst kräftig steigern. Diese Entwicklung vollzog sich in den früheren Umlandgemeinden in den ersten Jahren nach der Wende, da hier die Grundstückspreise weit unter denen der Stadt Stendal lagen und bis 1995 die Stadt Stendal keine großzügigen Baugebiete ausgewiesen hatte. Auch zahlreichen Restitutionsansprüchen in der Stadt erschwerten eine Wiederbelebung und Wiederbezug bestehender Häuser und Grundstücke.

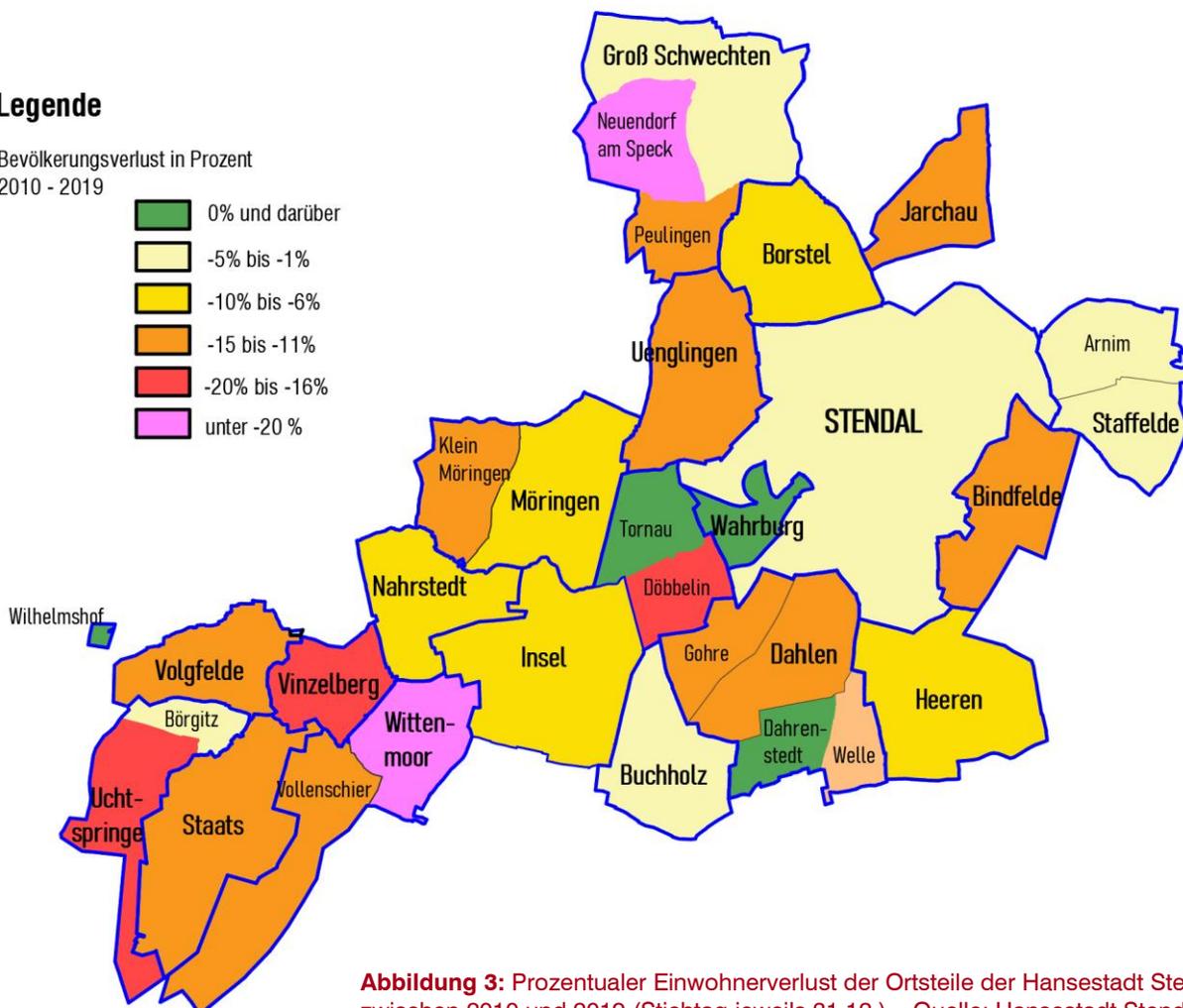
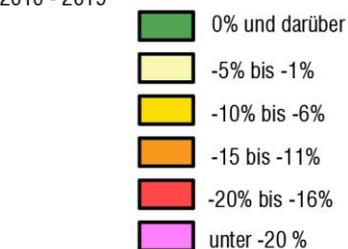
Nach einigen Jahren hat sich der Trend umgekehrt. Die ehemaligen Ortschaften haben einen größeren Einwohnerverlust als die Kernstadt. In der Tendenz ist zu beobachten: je ferner von der Innenstadt entfernt, desto stärker ist der Verlust. Die stadtnahen Ortschaften Borstel, Staffelde, Warburg oder Staffelde-Arnim haben weniger Einwohner verloren als die weit entfernten Ortschaften wie Staats, Uchtspringe oder Wittenmoor im Westen. Aber auch im strukturschwächeren Norden der Hansestadt gibt es solche Effekte, besonders im Ortsteil Neuendorf am Speck, der durch seine periphere Lage auffällt. Andere Ortsteile verlieren durch eine gewisse Lagegunst weniger Einwohner als andere. Dies ist beispielsweise in Buchholz durch die unmittelbare Lage an der B189 und der Nähe zu Magdeburg sowie in Heeren durch seine günstige Lage in Richtung Tangermünde der Fall.

Seit 2010 hat sich der Trend verfestigt, dass die Kernstadt und Ortsteile nahe der Stadt weniger Einwohner verlieren als stadtferne Ortschaften. Vor allem im Norden und Südwesten wird diese Entwicklung deutlich. Insgesamt haben die Ortsteile von 2010 bis 2019 7 Prozent Einwohner verloren, die Kernstadt aber nur 4 Prozent. Es wird angenommen, dass sich der Trend in Zukunft so fortsetzen wird. Das bedeutet, dass Ortsteile ohne spezielle Lagevorteile weiter im Verhältnis zur Kernstadt Einwohner verlieren werden und es zu einer (relativen)

Konzentration auf die Innenstadt kommt. Gründe sind in der guten Verkehrsanbindung, dem starken Angebot medizinischer Einrichtungen sowie in der guten Güterversorgung in der Kernstadt zu finden. Mit der Attraktivitätssteigerung des Stadtwohnens nimmt der Druck zu, in der Stadt entsprechenden Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

### Legende

Bevölkerungsverlust in Prozent  
2010 - 2019



**Abbildung 3:** Prozentualer Einwohnerverlust der Ortsteile der Hansestadt Stendal zwischen 2010 und 2019 (Stichtag jeweils 31.12.) Quelle: Hansestadt Stendal

Der Trend des allgemeinen Bevölkerungsverlustes lässt sich auch im gesamten Landkreis Stendal betrachten. Hier ist die Bevölkerung von 156.167 im Jahr 1990 auf 111.190 Einwohner im Jahr 2019<sup>1</sup> gesunken, dies entspricht einem Verlust von 44.967 Einwohnern (28,8 Prozent). Es standen im Jahr 2018 863 Geburten 1.650 Sterbefälle gegenüber. 3.115 Einwohner sind zugezogen, 3.131 weggezogen. Von 2010 bis 2019 betrug der Bevölkerungsverlust des Landkreises 9,8 Prozent. In der Hansestadt Stendal dagegen weniger als die Hälfte (4,7 Prozent), in der Kernstadt Stendal (Gebietsstand 2010) sogar nur zwei Fünftel (4,0 Prozent) im gleichen Zeitraum. Auch hier zeigt sich eine relative Konzentration der Bevölkerung bei insgesamt abnehmender Bevölkerung.

<sup>1</sup> Gesicherte Daten zum 31.12.2020 lagen im SLA für den Landkreis zum Redaktionsschluss noch nicht vor

| Jahr | Einwohner | Prozent |
|------|-----------|---------|
| 1990 | 156.157   |         |
| 1991 | 153.236   | -1,87   |
| 1992 | 151.632   | -1,05   |
| 1993 | 150.298   | -0,88   |
| 1994 | 148.744   | -1,03   |
| 1995 | 147.436   | -0,88   |
| 1996 | 146.398   | -0,70   |
| 1997 | 145.166   | -0,84   |
| 1998 | 143.719   | -1,00   |
| 1999 | 142.536   | -0,82   |
| 2000 | 140.604   | -1,36   |
| 2001 | 138.553   | -1,46   |
| 2002 | 136.866   | -1,22   |
| 2003 | 135.647   | -0,89   |
| 2004 | 133.187   | -1,81   |
| 2005 | 131.267   | -1,44   |
| 2006 | 129.481   | -1,36   |
| 2007 | 127.464   | -1,56   |
| 2008 | 125.429   | -1,60   |
| 2009 | 123.674   | -1,40   |
| 2010 | 121.899   | -1,44   |
| 2011 | 118.268   | -2,98   |
| 2012 | 116.666   | -1,35   |
| 2013 | 115.471   | -1,02   |
| 2014 | 114.668   | -0,70   |
| 2015 | 115.262   | 0,52    |
| 2016 | 114.393   | -0,75   |
| 2017 | 113.186   | -1,06   |
| 2018 | 111.982   | -1,06   |
| 2019 | 111.190   | -0,71   |
| 2020 | 109.592   | -1,44   |
| 2025 | 103.452   | -5,60   |
| 2030 | 97.605    | -5,65   |

**Tabelle 1:** Einwohnerentwicklung im Landkreis Stendal 2010 – 2018 und Prognose bis 2030. Quellen: SLA Sachsen-Anhalt 2014 (aus Kreisentwicklungskonzept 2015, S.86) und StaLa, 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose

## 2.2. Gründe der Bevölkerungsveränderungen

Die Einwohnerverluste bestehen aus zwei Komponenten: Es gibt mehr Sterbefälle als Geburten (Geburtendefizit); und/oder es gibt mehr Weg- als Zuzüge (negativer Wanderungssaldo)

### Geburtendefizit

Gemäß dem Einwohnermeldeamt der Hansestadt Stendal wurden im Jahr 2019 in Stendal 322 Lebendgeborene registriert. Demgegenüber gab es 571 Sterbefälle. Das Geburtendefizit lag 2019 somit bei 249 Personen. Die Zahl bleibt seit Jahren mit einigen Ausschlägen im Durchschnitt stabil mit einer leicht steigenden Tendenz. Der Durchschnitt des Geburtendefizits der letzten 10 Jahre liegt bei 185 Personen.

### Wanderungssaldo

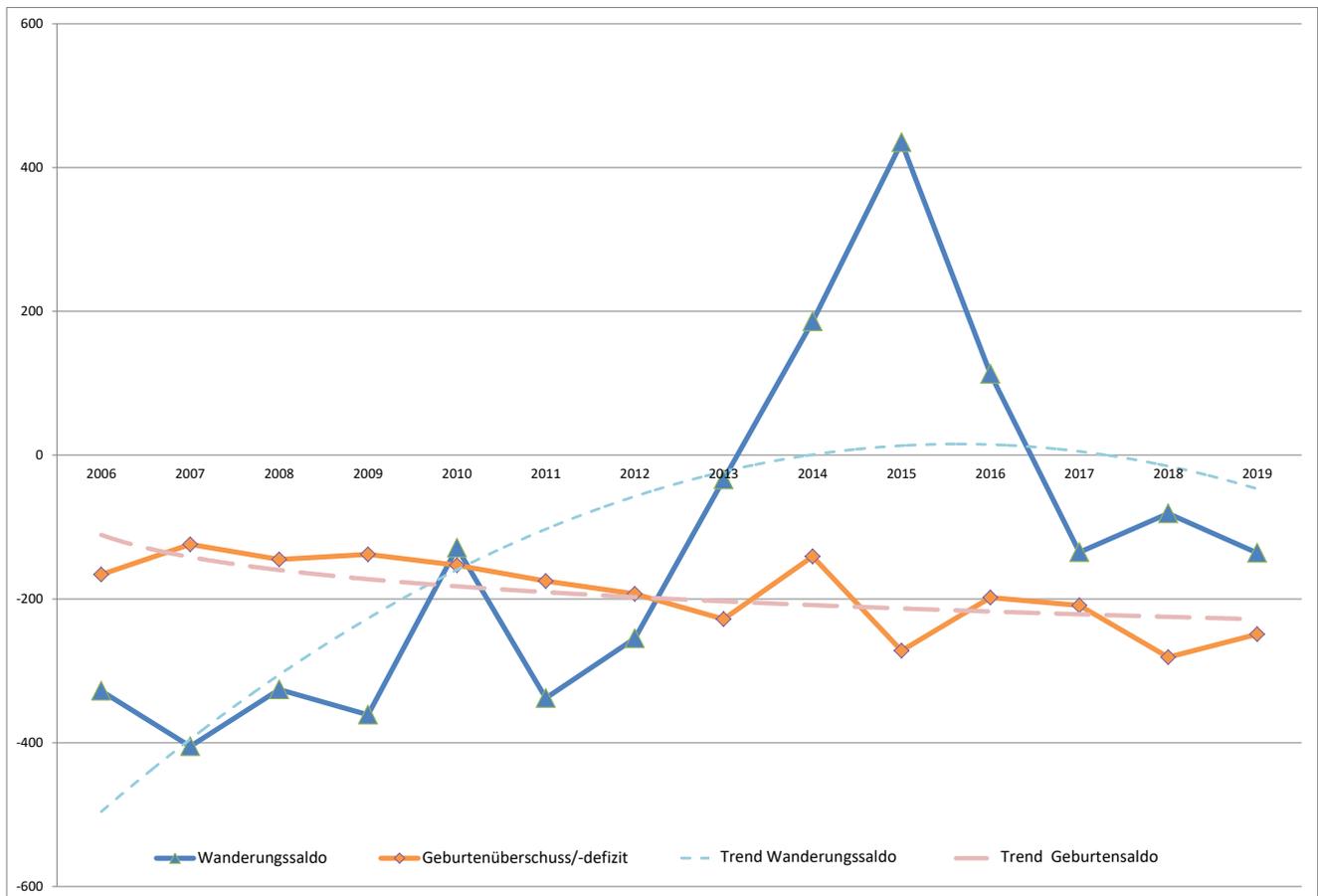
Bei der Wanderung sind zwei Ziele zu unterscheiden: einmal die Wanderung innerhalb der Region (Suburbanisierung, meist durch Neubau von Einfamilienhäuser oder anders herum, Urbanisierung: aus ländlicheren Orten in die Stadt) sowie 2. die Wanderung in entfernte Regionen aufgrund der Arbeitsmarktsituation. Ein Suburbanisierungstrend ist für Stendal, im Gegensatz zu anderen Städten, bisher nicht im erheblichen Ausmaß zu beobachten gewesen. Größere Einfamilienhausgebiete entstanden nur in Uenglingen und Jarchau. Trotzdem hat die Kernstadt Einwohner an die Region verloren.

Seit dem Tiefpunkt im Jahr 2011 ist der Trend zu erkennen, dass das Wanderungsdefizit abnimmt und 2014 und 2015 sogar zu einem Wanderungsüberschuss wurde (siehe Tabelle 2 und Abbildung 4). Durch das inzwischen längere Andauern dieses Trends ist trotz von speziellen Faktoren (beispielsweise durch Aufnahme von Flüchtlingen) von einer grundlegenden Entwicklung auszugehen, die von einem vermehrten Zuzug von Menschen in die Stadt (aus dem Umland und außerhalb) getragen wird. 2017 hat sich dieser Trend jedoch wieder umgekehrt, als Flüchtlinge die Stadt wieder verlassen haben und es weniger Zuzug aus dem Umland gibt. Dennoch ist der Wanderungssaldo weit geringer als in den Jahren bis 2012.

| Jahr | Bevölkerungsveränderung | Wanderungssaldo | Geburtenüberschuss/-defizit |
|------|-------------------------|-----------------|-----------------------------|
| 1991 | -440                    | -294            | -146                        |
| 1995 | -859                    | -672            | -187                        |
| 2000 | -1.310                  | -1.209          | -101                        |
| 2001 | -946                    | -814            | -132                        |
| 2002 | -587                    | -433            | -154                        |
| 2003 | -353                    | -200            | -153                        |
| 2004 | -1.171                  | -1.052          | -119                        |
| 2005 | -494                    | -354            | -140                        |
| 2006 | -494                    | -328            | -166                        |
| 2007 | -529                    | -405            | -124                        |
| 2008 | -471                    | -326            | -145                        |
| 2009 | -499                    | -361            | -138                        |
| 2010 | -282                    | -129            | -153                        |
| 2011 | -513                    | -338            | -175                        |
| 2012 | -448                    | -255            | -193                        |
| 2013 | -262                    | -34             | -228                        |
| 2014 | 45                      | 186             | -141                        |
| 2015 | 163                     | 435             | -272                        |
| 2016 | -85                     | 113             | -198                        |
| 2017 | -344                    | -135            | -209                        |
| 2018 | -362                    | -81             | -281                        |
| 2019 | -385                    | -136            | -249                        |

**Tabelle 2:** Natürliche Bevölkerungsentwicklung Hansestadt Stendal ( Gebietsstand: 01.01.2014), Aktualisierung 10.04.2019.

Quelle: Hansestadt Stendal einschließlich Bestandskorrekturen aufgrund berichtiger Meldefälle



**Abbildung 4:** Grafische Darstellung der Bevölkerungsbewegungen 2006-2019

### 2.3. Einwohnerprognose

Die 6. regionalisierte Bevölkerungsprognose des Landes Sachsen-Anhalt prognostiziert von 2017 bis 2030 für die Hansestadt Stendal einen Bevölkerungsverlust 16,2 Prozent. Die Einwohnerzahl würde dann noch 34 077 Einwohner betragen. Damit würde die Stadt 2030 gegenüber 1990 29,8 Prozent seiner Einwohner verloren haben. Auch im Landkreis Stendal wird ein weiterer Rückgang auf 97.506 Einwohner im Jahre 2030 erwartet (von 2016: 14,7 Prozent Verlust, gegenüber 1990 37,6 Prozent).

Folgende Annahmen in der Landesprognose wurden getroffen:

- die Geburtenhäufigkeit steigt von 2014 bis 2020 von 1,50 auf 1,55 Kinder je Frau und bleibt danach konstant;
- die Lebenserwartung nimmt weiter zu und steigt von 2014 bis 2030 für einen neugeborenen Knaben um 2,6 Jahre auf 78,9 Jahre und für ein neugeborenes Mädchen um 2,2 Jahre auf 84,8 Jahre;
- als Resultat der Wanderungsannahmen werden sich die Wanderungsgewinne, auch aufgrund der Flüchtlingsmigration, kurzfristig stark erhöhen, auf 22.875 im Jahr 2015, danach bis zum Jahr 2024 in ein Wanderungsdefizit von 866 Personen münden um im Anschluss bis zum Jahr 2030 auf 562 zu steigen

In Summe ist davon auszugehen, dass sich die negative Bevölkerungsentwicklung in abgeschwächter Form in den nächsten Jahren fortsetzt und sich bei rund einem Prozent pro Jahr einpendelt. Der Trend zeigt einen deutlichen Anstieg des prozentualen Bevölkerungsverlustes ab 2023, der sich erst gegen Ende des Prognosezeitraumes 2030 wieder abschwächt, ein sogenanntes „demografisches Echo“.

Die Zahlen zeigen den weiteren Trend der Bevölkerungsentwicklung, sie können jedoch beiden einzelnen Prognosejahren nur als Anhalt begriffen werden. Die Bertelmann-Stiftung geht in der Studie von Basis 2012 noch davon aus, dass Stendal 2025 auf 35.490 und 2030 auf 33.600 Einwohner schrumpft. Grundsätzlich sind die Daten der 6. Bevölkerungsberechnung des Landes als genauer anzusehen, da sie die Trends der letzten Jahre eher berücksichtigt. Sie werden als Grundlage für eine Entwicklung belastbar angesehen und sind Grundlage der weiteren Betrachtungen. Der Horizont der 6. Bevölkerungsprognose des Landes reicht nur bis 2030, der Flächennutzungsplan sollte aber darüber hinaus bis 2035 wirken. Um die Prognose bis dahin zu gewährleisten, werden die Annahmen linear fortgeschrieben (ca. 1 Prozent Verlust im Jahr mit sinkender Tendenz. Aufgrund der Ansiedlungen auf dem Gewerbegebiet an der Autobahn gibt es aber auch positive Effekte einer Einwohnerstärkung. Die Berechnung der Arbeitnehmeraufwüchse ist in Unterpunkt 3.4 erklärt. Die zusätzlichen Arbeitnehmer wurden für Familiennachzüge mit 1,5 multipliziert (vorsichtigerweise nicht der prognostizierten Haushaltsgröße ab 2030). In der Tabelle sind sie in der Spalte ganz rechts eingestellt.

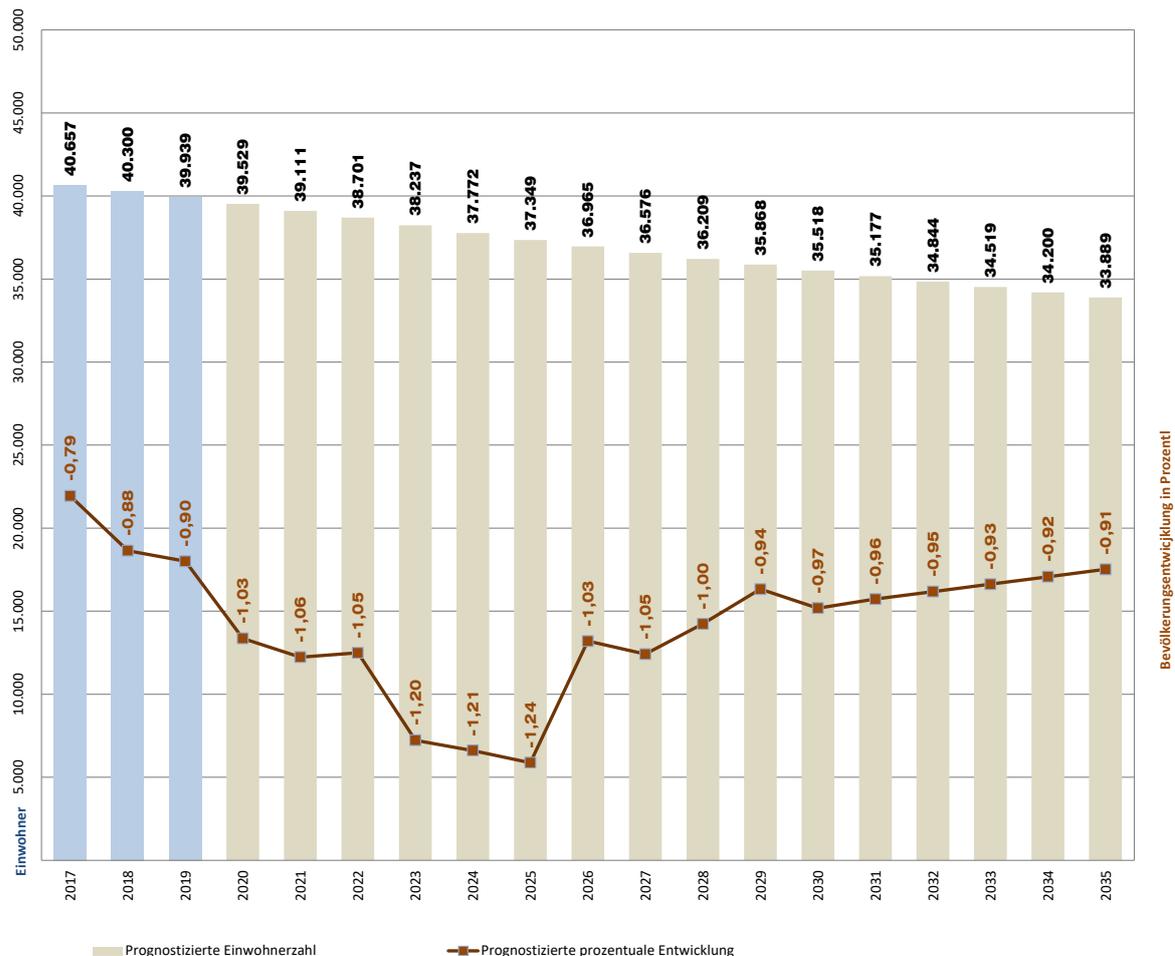
Detaillierte Bevölkerungsprognose bis 2035 auf der nächsten Seite.



| Jahr                            | Berechnete Bevölkerung in Anzahl der Personen <sup>1</sup> |                     | Tatsächliche Bevölkerung                                      |  |                            |                   | G Differenz D - E  |     |
|---------------------------------|--|---------------------|---|--|----------------------------|-------------------|--|-----|
|                                 | A insgesamt  | B Bev. Verlust in % | D Angaben StaLa <sup>3</sup>                                  | E Angaben EMA <sup>2</sup>                                     | tats. Bev.-verlust %       | F Differenz A - D |  |     |
|                                 |  |                     | (Landesamt für Statistik)                                     | (Einwohner-meldeamt)   |                            |                   |  |     |
| <b>Basisjahr 2014</b>           | 40.079   |                     | 40.079  | 40.770   |                            | 0                 |  |     |
| <b>Ist 2015</b>                 | 40.269   |                     | 40.269  | 41.206   |                            | 0                 |  |     |
| <b>Prognosejahre</b>            |  |                     |   |  |                            |                   |  |     |
| 2016                            | 39.732   |                     | 40.164  | 40.979   |                            | 432               | 815  |     |
| 2017                            | 39.344   | 0,98                | 39.822  | 40.657   | -0,79                      | 478               | 835  |     |
| 2018                            | 38.997   | 0,88                | 39.439  | 40.300   | -0,88                      | 442               | 861  |     |
| 2019                            | 38.602   | 1,01                | 39.103  | 39.939   | -0,90                      | 501               | 836  |     |
| 2020                            | 38.206   | 1,03                | (Prognose StaLA 2030 34.527)                                  | 39.529 <sup>4</sup>  |                            | }                 |  |     |
| 2021                            | 37.802   | 1,06                |   | 39.111 <sup>4</sup>  |                            |                   |  |     |
| 2022                            | 37.405   | 1,05                |   | 38.701 <sup>4</sup>  |                            |                   |  |     |
| 2023                            | 36.957   | 1,20                |   | 38.237 <sup>4</sup>  |                            |                   |  |     |
| 2024                            | 36.508   | 1,21                |   | 37.772 <sup>4</sup>  |                            |                   |  |     |
| 2025                            | 36.057   | 1,24                |   | 37.306 <sup>4</sup>  | 37.393                     |                   |  | 44  |
| 2026                            | 35.643   | 1,15                |   | 36.878 <sup>4</sup>  | 37.052                     |                   |  | 87  |
| 2027                            | 35.225   | 1,17                |   | 36.445 <sup>4</sup>  | 36.706                     |                   |  | 131 |
| 2028                            | 34.829   | 1,12                |   | 36.035 <sup>4</sup>  | 36.383                     |                   |  | 174 |
| 2029                            | 34.457   | 1,07                |   | 35.650 <sup>4</sup>  | 36.085                     |                   |  | 218 |
| 2030                            | 34.077   | 1,10                | 35.257 <sup>4</sup>   | 35.779   |                            | 261               |  |     |
| <b>Erweiterte Prognosejahre</b> |  |                     |   |  |                            |                   |  |     |
| 2031                            | 33.706 <sup>5</sup>  | 1,09 <sup>5</sup>   |   | 34.873   | 35.177                     |                   | 305  |     |
| 2032                            | 33.342 <sup>5</sup>  | 1,08 <sup>5</sup>   |   | 34.496   | 34.844                     |                   | 348  |     |
| 2033                            | 32.985 <sup>5</sup>  | 1,07 <sup>5</sup>   |   | 34.127   | 34.519                     |                   | 392  |     |
| 2034                            | 32.635 <sup>5</sup>  | 1,06 <sup>5</sup>   |   | 33.765   | 34.200                     |                   | 435  |     |
| 2035                            | 32.292 <sup>5</sup>  | 1,05 <sup>5</sup>   |   | 33.411   | 33.889                     |                   | 479  |     |
|                                 |  |                     | D' Prognose StaLa (A) + Korrekturfaktor Spalte F <sup>5</sup> | E' Prognose HS Stendal nach prozentuale m Verlust <sup>5</sup> | E* Prognose von E' plus H' |                   | H' progost. zusätzliche Einwohner Gewerbeansiedlung <sup>7</sup> |     |

Quellen: (1) 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose 2014 bis 2030, Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt. (2) Einwohnermeldeamt der Hansestadt Stendal, (3) Bevölkerung und Erwerbstätigkeit, Statistischer Bericht, Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, (4) Eigene Berechnung unter Einbeziehung des prozentualen Bevölkerungsverlustes der 6. reg. Bevölkerungsprognose (5) Eigene Berechnungen aufgrund Fortschreibung der Bevölkerungsprognose (6) Eigene Annahme (7) Eigene Berechnung - Arbeitsplatzgewinn laut Prognose \* 1,5 durch Familiennachzug

**Tabelle 3:** Voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung in der Hansestadt Stendal.



**Abbildung 5:** Einwohnerprognose Hansestadt Stendal 2017 bis 2035, Grafische Darstellung der prognostizierten Einwohnerentwicklung auf Grundlage der Zahlen 2019 mit den Veränderungswerten der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose und Korrekturfaktoren (siehe Tabelle 3). Blaue Balken sind tatsächliche Werte bis 2019.

Die tatsächliche Einwohnerzahl Stendals wird 2035 damit höher liegen als in der (fortgeschriebenen) Prognose des Statistischen Landesamtes auf Grundlage der Daten im Jahr 2014. Im Vergleich der letzten Jahre zeigt sich, dass die Einwohnerzahlen stets höher liegen als 2015 prognostiziert. Vergleicht man die Zahlen der Bevölkerungsprognose mit der der tatsächlichen Einwohnerzahl des Statistischen Landesamtes, lag diese 2017 bei 478, 2018 um 442 und 2019 um 501 Einwohner höher. Dieser Abstand wird auch in den nächsten Jahren fluktuieren, aber weiter Bestand haben.

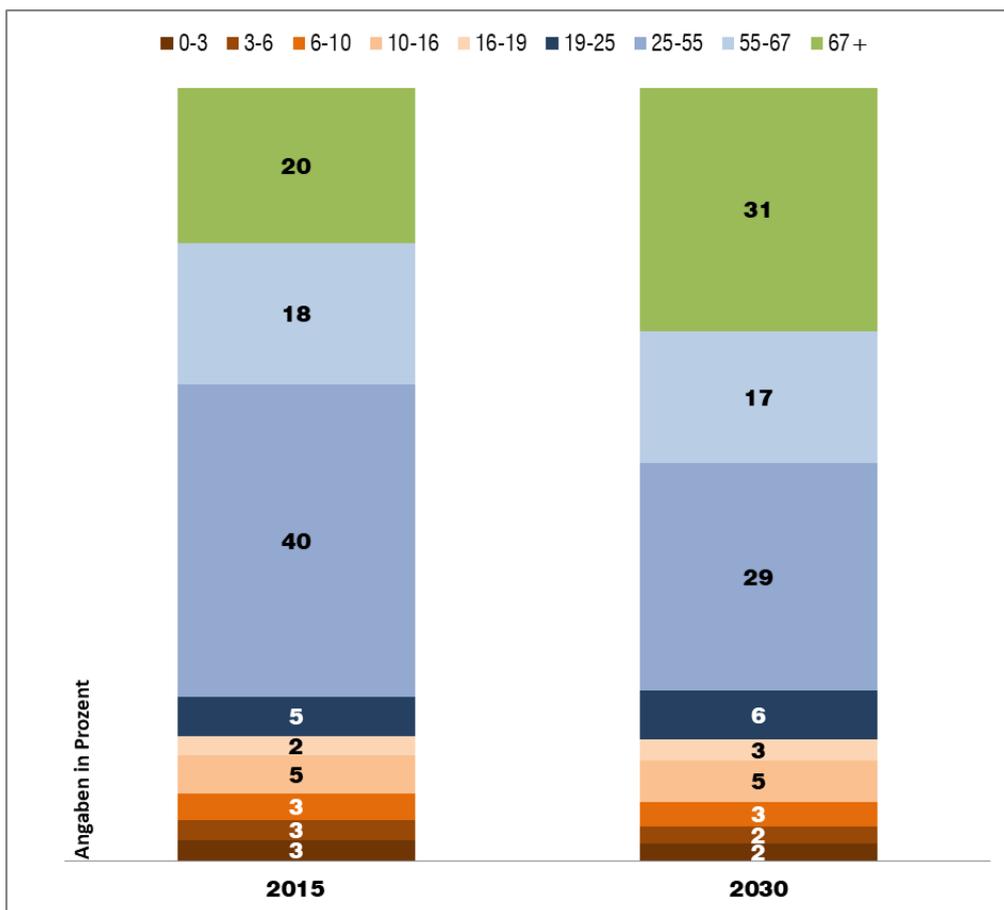
Für diese Untersuchung wird außerdem generell nicht auf die Zahlen des Landes, sondern auf die Zahlen des Einwohnermeldeamtes (EMA) der Hansestadt Stendal zurückgegriffen. Für 2017 betrug der Unterschied zum Statistischen Landesamt 835, 2018 861 und 2019 836 Einwohner. Wegen der Vergleichbarkeit der Einwohnerentwicklung im Bestand und der Prognose, muss auch die Quelle Einwohnermeldeamt in der Prognose angesetzt werden. Der Unterschied wird bis 2035 ungefähr in gleicher Höhe Bestand haben. Aus beiden Annahmen legen nah, dass die tatsächliche Einwohnerzahl um ca. 1.200 Personen höher liegt als vom Land prognostiziert.

Dies bestätigt sich, wenn man die jetzigen Einwohnerzahlen von 2019 des EMA mit den prognostizierten Einwohnerveränderungen der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose bis 2030 berechnet. Für 2030 werden dann 35.257 Einwohner erwartet, 2035 mit weiterhin angenommenen Bevölkerungsverlusten von ca. 1 Prozent im Jahr bei 33.411.

Addiert man den bereits erwähnten Gewerbeflächenentwicklungstrend durch die Autobahn hinzu, erwartet die Hansestadt Stendal eine Einwohnerzahl im Jahr 2035 von **33.889**. Dieser Wert ist die Basis der Wohnflächenbedarfsberechnung. Zu 2019 ergibt dies einen Bevölkerungsverlust von 6.050 Einwohnern (15,1 Prozent).

#### 2.4. Veränderung in der Bevölkerungszusammensetzung

Der Anteil im beschäftigungsfähigen Alter der arbeitstätigen Bevölkerung (16 bis 67) wird bis 2030 im Verhältnis stärker zurückgehen. Waren es 2015 noch 65 Prozent der Gesamtbevölkerung (26.200 Menschen), so werden es 2030 voraussichtlich nur noch 55 Prozent sein (18.800 Menschen). Der Anteil Jüngerer (0-25) bleibt mit 21 Prozent aber stabil. Das Durchschnittsalter steigt von 2012 bis 2030 von 46,7 auf 51,1 an. Dies wird im Durchschnitt von Sachsen-Anhalt liegen.



**Abbildung 6:** Prozentuale Verteilung von Altersgruppen 2015 und 2030 in der Hansestadt Stendal und Angabe des Anteils im beschäftigungsfähigen Alter

## 2.5. Künftige interne Einflüsse auf die Prognose und die Wohnflächenbedarfe

Die Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur sowie generelle Veränderungen in der Gesellschaft verändern die Bedürfnisse der Bevölkerung. Laut einer Studie des Umweltbundesamtes<sup>1</sup> sind vor allem kurze Wege bei nachhaltiger Mobilität, viel Grün und Ruhe und eine gute Durchmischung zwischen Alt und Jung sowie zwischen Wohnen und Arbeiten die Faktoren der Stadtentwicklung der nächsten Jahre.

Es wird angenommen, dass die Stadt Stendal in ihrer jetzigen Form bereits gut dafür gewappnet ist. Bei gleichbleibend negativen Faktoren der Gesamtregion (wirtschaftliche Strukturschwäche, abnehmende Bevölkerung) bleibt Stendal als Zentrum ein attraktives Ziel für Wohnen und Arbeiten. Umso mehr muss die Hansestadt Stendal bestrebt sein, für alle Bevölkerungsgruppen bzw. Milieus ein entsprechendes Wohnflächenangebot vorzuhalten. Hier kann Politik und Verwaltungshandeln einen Einfluss auf die Entwicklung nehmen und die Prognose künftig positiv verändern.

Auf der einen Seite wird die Bevölkerung immer älter. Die Stadt muss sich daher auf mobilitätseingeschränkte Menschen einstellen, ihre direkten Einflussmöglichkeiten sind aber gering. Immer mehr ältere Menschen wünschen sich altersgerecht gestalteten Wohnraum im vertrauten Umfeld. Dies impliziert die Ertüchtigung von Mehrfamilienhäusern, aber ebenso wichtig sind Anpassungen von Eigenheimen. Oft haben in jüngerer Zeit Bürger bereits diese Wünsche unter Erhöhung der Ansprüche an den Wohnungsstandard bei der Errichtung berücksichtigt. Diese Häuser sind modern geschnitten und komfortabel eingerichtet sowie leicht zu pflegen und sind barrierearm. Andere können dazu umgerüstet werden. Es ist davon auszugehen, dass diese Einfamilienhäuser länger bewohnt werden.

Jüngere Leute, ob aus Stendal oder auch Zuziehende, haben erfahrungsgemäß ein individuelles Wohnbedürfnis. Das bedeutet, dass sie die Beschaffenheit ihres Hauses selbst bestimmen wollen, beziehungsweise auf spezielle Eigenschaften (Wohnkomfort, Lage, Grundstücksgröße, Preis) achten. Diese Bedürfnisse können durch das vielfältige Wohnungsangebot in Mehrfamilienhäusern in Stendal gut abgebildet werden. Im Einfamilienhausbau ist durch die derzeitige Angebotslimitierung auf dem Wohnungsmarkt dagegen mit Einschränkungen zu rechnen.

Das bedeutet, dass in Zukunft der Rückbau für Wohnformen, die nicht mehr nachgefragt werden, nicht ausgeschlossen werden kann und Wohnraum, dessen Angebot sehr knapp ist, an anderer Stelle kleinteilig neu entwickelt werden sollte, um allen Einwohnern eine gute Wohnperspektive in Stendal zu geben.

## 2.6. Künftige externe Einflüsse auf die Prognose und die Wohnflächenbedarfe

Die Hansestadt Stendal geht davon aus, dass die fortlaufende Attraktivitätssteigerung der Stadt als Mittelzentrum durch ein umfassendes Angebot von sozialer und kultureller Einrichtungen zu einer relativen stabilen Einwohnerentwicklung führen wird. Auch eine mögliche künftige Steigerung der Energiekosten und künftige Vermeidung von zusätzlichen Verkehren durch Nutzung öffentlicher Verkehr, können zu einem Zuzug von Menschen aus dem Umland nach Stendal in eine „Stadt der kurzen Wege“ führen.

---

<sup>1</sup> [https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/421/publikationen/20170505\\_stadt\\_von\\_morgen\\_2\\_aufgabe\\_web.pdf](https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/421/publikationen/20170505_stadt_von_morgen_2_aufgabe_web.pdf)



Der Bau der Autobahn A14 bis 2024 und Erschließung eines neuen, landesweit bedeutsamen, Gewerbegebiets kann zu einer vermehrten Bereitstellung von Arbeitsplätzen mit entsprechendem Wohnraumbedarf führen. Womöglich ist für bestimmte etablierte Betriebe ein Zuzug von Menschen überlebensnotwendig und auch bei Neuansiedlungen werden Arbeitskräfte (Fach- und Führungskräfte mit verschiedenen Wohnbedürfnissen) nach Stendal zuziehen müssen. Dies betraf hauptsächlich Menschen im mittleren Alter, womöglich mit Familie. Wenn diese ihren individuellen Wohnraumbedarf in Stendal nicht decken können, könnte es gegebenenfalls aus Fachkräftemangel die wirtschaftliche Entwicklung behindert werden. Eine separate Betrachtung für das künftige Gewerbegebiet Stendal-Nord ist Bestandteil der Ermittlung.

Eine Überhitzung von großstädtischen Wohnungsmärkten und Erweiterung des Potenzials von Wohnflächen auf Städte mit guter Verbindung zu diesen Zentren (hier: Berlin) könnte für die Hansestadt Stendal zu einem wichtigen Faktor werden. Der Berliner Hauptbahnhof ist 2-stündig mit dem IC in 50 Minuten zu erreichen, in Pendlerzeiten durch ICE-Verbindungen verstärkt. Dies ist eine komfortable pendelbare Distanz. Voraussetzung ist das Vorhalten einer vollständigen städtischen Infrastruktur und im Verhältnis zu Großstädten günstiges Mietniveau und das entsprechende Angebot im Mietmarkt und Wohneigentum.

Der Lebensort wird durch neue Trends der Heimarbeit tendenziell eher durch die weichen Standortfaktoren (siehe oben) ausgesucht, was eine große Chance für ländliche Räume darstellt, vor allem wenn sie wie Stendal schon ein großes Kultur- und Freizeitangebot vorhalten.

## 2.7. Erfordernisse für die Stadtplanung

Um diese angenommenen Einflüsse sowie die externen und internen Änderung der Wohnbedürfnisse, die vorher aufgeführt und erläutert worden sind, zu unterstützen, sind die entsprechenden Voraussetzungen im Rahmen der weiteren Planung zu schaffen.

Das sind:

- Rücknahme von Ausweisungen von Wohngebieten in den Ortsteilen, solange es sich nicht um Lückenschließungen handelt
- Aktivierung von weiteren Wohnbauflächen im Umfeld der Kernstadt  
Insbesondere:
  - o Bereitstellung familiengerechter und preiswerter Wohnungen
  - o Bereitstellung von Wohnbauflächen für den gehobenen individuellen Bedarf
- Modernisierung und Sanierung des vorhandenen Wohnraumes
- Schaffung von altersgerechtem Wohnraum
- Erhalt und Ausbau von infrastrukturellen Einrichtungen im Wohnumfeld und Schaffung von Einrichtungen für Bildung, Kultur, Sport, Freizeit, Soziales und Versorgung

Mit diesen Maßnahmen kann die endogene Entwicklung<sup>1</sup> und die Attraktivität der Stadt gesteigert werden, um weiterer Abwanderung entgegenzusteuern und den Zuzug zu erhöhen.

---

<sup>1</sup> Die Entwicklung aus sich selbst heraus, ohne dass verstärkt auf „Rettung“ von außen durch Staat und externen Ansiedlungen gesetzt wird

Mittelfristig kann nur durch die Bindung junger Menschen die Bevölkerungsentwicklung positiv beeinflusst werden.

### 3. Wohnbauentwicklung

#### 3.1. Wohnungsbestand und Wohnfläche

Der Bestand an Wohnungen der Hansestadt Stendal ist im Folgenden dargestellt:

| Jahr | Wohneinheiten (WE) | Wohnungs-leerstände | in %  | Rückbau |
|------|--------------------|---------------------|-------|---------|
| 2019 | 21.400             | 3.750               | 17,52 | 0       |
| 2018 | 21.324             | 3.700               | 17,35 | 0       |
| 2017 | 21.200             |                     |       | 0       |
| 2016 | 21.100             |                     |       | 0       |
| 2015 | 21.295             | 3.300               | 15,50 | 0       |
| 2014 |                    |                     |       | 0       |
| 2013 |                    |                     |       | 238     |
| 2012 | 21.083             | 3.433               | 16,28 | 110     |
| 2011 |                    |                     |       | 398     |
| 2010 | 21.427             | 3.596               | 16,78 | 36      |
| 2009 |                    |                     |       | 78      |
| 2008 |                    |                     |       | 270     |
| 2007 | 21.517             | 4.331               | 19,77 | 198     |
| 1995 | 23.356             | 3.000               |       |         |

**Tabelle 4:** Entwicklung des Wohnungsbestandes in der Hansestadt Stendal

Quelle: Hansestadt Stendal, KOMSTAT, eigene Schätzungen

#### Wohngebäude

Die Daten ergeben sich aus der städtischen Statistik aller Wohngebäude. Bei einer Einwohnerzahl von 39.939 (2019) ergibt sich bei 21.400 WE eine Haushaltsgröße von 1,87 (Einwohnern pro WE). Dies liegt etwas höher als der für 2020 angenommenen Haushaltsgröße von 1,89 in den neuen Bundesländern laut der Studie „Bevölkerung und Erwerbstätigkeit“ des Statistischen Bundesamtes 2011. Das Statistische Landesamt geht 2019 von 23.797 Wohnungen aus, zählt aber Wohnheime mit. Da die Zahlen im städtischen System valide erscheinen und die Haushaltsgröße in Vergleich eine plausible Größe ergibt, geht diese Berechnung von dieser Zahl aus. Die oben genannte Studie des Statistischen Bundesamtes nennt für 2035 in der Trendvariante eine Haushaltsgröße von 1,84. Diese Größe erscheint plausibel und wird für die Hansestadt Stendal auch angenommen.

Der Bestand an Wohngebäuden hat sich 2019 seit 2012 leicht erhöht, währenddessen die Anzahl der Wohnungen rückläufig ist und die Wohnfläche in den letzten Jahren mäßig angestiegen ist (2012 nach dem Rückbau zahlreicher Geschosswohnungsbauten gegenüber 2019 um 1,14 Prozent). Daran kann man ablesen, dass zahlreiche Geschosswohnungsbauten vom Markt genommen worden (Rückbau) und zahlreiche Einfamilienhäuser neu errichtet worden sind.

Solange kein weiterer Rückbau erfolgt, wird ein weiterer moderater Anstieg des Gebäudebestandes bis 2035 angenommen, sei es durch Lückenschließungen im Stadtgebiet oder durch den Neubau von Einfamilienhäusern.

### **Wohnfläche**

Bei einer Einwohnerzahl von 47.252 in Stendal zum Zeitpunkt der Erhebung 1993 ergab sich eine Wohnfläche je Einwohner von 27,66 m<sup>2</sup> (Begehung) bzw. 29,42 m<sup>2</sup> (Statistik). Diese Werte lagen etwa 10 m<sup>2</sup> unter vergleichbaren Werten in den alten Bundesländern.

Die Wohnfläche pro Wohnung und die Wohnfläche pro Einwohner ist stark angestiegen. 2018 ergibt sich bei der Einwohnerzahl von 40.300 und einer Wohnfläche von 18.416 Tausend Quadratmetern (Quelle: StaLa) eine durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner von 45,6 m<sup>2</sup>. Im Landkreis Stendal liegt dieser Wert im Jahr 2018 bei ca. 51 m<sup>2</sup> und im Land Sachsen-Anhalt bei 47,04 m<sup>2</sup> pro Einwohner. Laut Statistischem Bundesamt liegt der Durchschnittswert in Deutschland bundesweit allgemein bei 46,5 m<sup>2</sup>/Einwohner<sup>1</sup> (2017), also etwas über den Zahlen in Stendal. Ein Ausgleich ist hier langfristig anzunehmen.

## **3.2. Künftige Veränderungen im Wohnungsbestand**

### *Auflockerungsbedarf*

Als Auflockerungsbedarf werden die steigenden Wohnflächenansprüche bezeichnet. Der Bedarf an Wohnfläche steigt durch den Anstieg der durchschnittlichen Wohnfläche je Einwohner und das Sinken der Haushaltsgröße. Letzteres schlägt sich auch an der Anzahl der Wohnungen (Wohngebäude) nieder.

Gemäß der Prognose des Berliner Forschungsinstitutes empirica vom 07.12.2009<sup>2</sup>, wird die Wohnfläche pro Einwohner bis zum Jahr 2030 in den neuen Bundesländern von derzeit ca. 44 m<sup>2</sup> pro Einwohner auf 55 m<sup>2</sup> pro Einwohner zunehmen. Dies bedeutet, dass die Wohnfläche pro Einwohner um nochmals 25% steigt. Laut der Analyse erweist sich als maßgeblicher Grund für den wachsenden Wohnflächenbedarf, dass die Menschen immer älter werden und in ihren Einfamilienhäusern und Wohnungen möglichst lange leben bleiben, auch wenn die Kinder längst aus dem Haus ausgezogen sind, Ehepartner ausziehen oder gestorben sind. („Remanenzeffekt“). Dies wird belegt durch aktuelle Zahlen, nach denen die pro-Kopf-Wohnfläche der unter 50-jährigen derzeit ca. 38 m<sup>2</sup> je Einwohner beträgt. Mit ca. 48 m<sup>2</sup> je Einwohner liegt sie für Personen im Alter zwischen 50 und 65 Jahren bereits deutlich höher und für Personen über 65 Jahren steigt die Pro-Kopf-Wohnfläche auf ca. 62 m<sup>2</sup> je Einwohner an. Die Prognose geht davon aus, dass im Jahr 2030 die Wohnfläche in den neuen Bundesländern mit 55 m<sup>2</sup> je Einwohner noch höher liegt als in den alten Bundesländern (54 m<sup>2</sup> je Einwohner). Deutliche Differenzen zwischen städtischen und ländlichen Gebieten wurden nicht festgestellt.

---

<sup>1</sup> <https://www.umweltbundesamt.de/daten/private-haushalte-konsum/wohnen/wohnflaeche#textpart-1>

<sup>2</sup> [https://www.lbs.de/presse/p/lbs\\_research/15801\\_15801.jsp](https://www.lbs.de/presse/p/lbs_research/15801_15801.jsp)

Zurzeit liegt die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Hansestadt Stendal bei 1,87 Personen je Haushalt (Stand 31.12.2019). Diese Zahl soll laut Statistischem Bundesamt in den neuen Bundesländern bis 2030 auf 1,84 Personen sinken. Die Abnahme der Haushaltsgrößen geht einher mit der Entwicklung der Altersstruktur der Bevölkerung in den Privathaushalten. Den größten Einfluss auf die Zunahme der Haushaltszahlen werden die geburtenstarken Jahrgänge, d.h. die heute 52 bis 60-jährigen haben, die in zunehmend kleineren Haushalten leben werden, während die übrigen Jahrgänge einen Rückgang der Haushaltszahlen begünstigen.

Es ist der Trend abzulesen, dass Einwohner immer mehr Wohnraum beanspruchen, d.h. das der Einwohnerverlust nicht proportional zur Anzahl der dann nicht mehr benötigten Wohnungen ist. Setzte man die prognostizierte Wohnfläche pro Einwohner an, wäre die Wohnfläche 2030 ungefähr gleich zu 2015 und die Wohnungsgröße bei rund 100 Quadratmeter pro Einwohner sehr hoch. Für die Wohnflächenbedarfsermittlung bedeutet das, dass die Wohnungsnachfrage 2035 nicht im gleichen Maße niedriger anzusetzen ist wie der Einwohnerverlust. Da die Bedarfsermittlung auf der Anzahl von WE beruht, fließt der Auflockerungsbedarf so ein, dass bei der Haushaltsgröße in der Berechnung des künftigen Wohnbedarfes der Wert von 1,84 angenommen wird.

#### *Ersatzbedarf*

Der Ersatzbedarf sind Bestandsverluste durch Abbruch von Häusern, Zusammenlegung und Umnutzungen von Gebäuden.

Durch Veränderungen am Wohnungsmarkt geht die Anzahl an Wohnungen zurück – das können zum Beispiel Wohnungszusammenlegungen, Abriss oder aber auch Umnutzungen für Zweitwohnungen sein. Nach unterschiedlichen Quellen<sup>1</sup> beträgt der Bedarf 0,4 bis 0,5 Prozent des Wohnungsbestandes. Dieser ist für Gemeinden mit mehrheitlichem Geschosswohnungsbau höher. Nach diesen Kennzahlen wird der Ersatzbedarf für die Hansestadt Stendal auf 90 WE pro Jahr geschätzt, die so dem Wohnungsmarkt entzogen werden. Diese Flächen werden bei der Berechnung des Wohnungsangebotes abgezogen (negativer Bedarf).

#### *Neubau- und Nachholbedarf und Präferenzen (Veränderung der Zahl der wohnungsnachfragenden Privathaushalte)*

Allgemein lässt sich auch feststellen, dass es trotz Leerständen einen Neubaubedarf gibt, wenn sich veränderte Wohnbedürfnisse auf dem Angebot des Wohnungsmarktes nicht abbilden lassen (z.B. Einkommens- und Statusänderung, Änderung der Eigentumsverhältnisse, Wunsch nach bestimmten Lagen und Grundrissen).

Ein Neubedarf an Wohngebäuden, der Einfluss auf die Flächennutzungsplanung haben kann, lässt sich in der Hansestadt Stendal hauptsächlich für das Segment der Einfamilien-

---

<sup>1</sup> Zusammengefasst in: Gemeinde Rielasingen-Worblingen: Bedarfsanalyse sowie Strategien für bezahlbaren Wohnraum, 2015



häuser beobachten. Deshalb wird dieses Segment, inklusive einer Betrachtung eines Nachholbedarfes, im nächsten Kapitel separat betrachtet.

Kenndaten der Wohnfläche im Prognosejahr 2035 sind gegenüber Basisjahr 2017:

|  | 2017              | 2035               |
|--|-------------------|--------------------|
| <b>Einwohner</b>                                       | 40.657            | <b>33.889</b>      |
| <b>Wohnfläche (m<sup>2</sup>)</b>                      | 1.829.565         | 1.865.655          |
| <b>Wohnfläche (m<sup>2</sup>) pro Einwohner</b>        | 45,0              | 55,0               |
| <b>Haushaltsgröße</b>                                  | 1,92              | 1,84               |
| <b>Durchschnittliche Wohnungsgröße (m<sup>2</sup>)</b> | 86 m <sup>2</sup> | 101 m <sup>2</sup> |
| <b>Wohnungen</b>                                       | 21.200            | 21.000             |

**Tabelle 5:** Struktur der Wohnfläche 2015 und Prognose 2035.

### 3.3. Wohngebäude

#### Struktur

Bedingt durch die historische Entwicklung der Hansestadt Stendal finden sich sehr unterschiedliche Ortsbilder und bauliche Strukturen. Der Altstadt kern der Hansestadt Stendal stellt sich trotz einiger Flächenabriss e in ihrer weitgehend erhaltenen, historischen, geschlossenen Blockbebauung und den herausragenden kirchlichen Bauten als unverwechselbare, mittelalterliche Stadt dar. Deshalb steht die Altstadt als Flächendenkmal unter Schutz. Aufgrund von Bauaktivitäten in den letzten Jahren sind hier nur einige wenige Lücken in der historischen Baustruktur noch zu schließen. Im Südosten angrenzend befindet sich die gründerzeitliche Bahnhofsvorstadt mit ihrer geschlossenen, dichten Struktur, die keiner Ergänzungen bedarf. Als Gegensatz zu diesen relativ maßstäblichen städtischen Strukturen befindet sich im Westen der Hansestadt die Siedlung Stadtsee. Die hier ab Mitte der 70er-Jahre errichteten großmaßstäblichen Plattenbauten stellen sich als Zeilen- bzw. als Blockrandbauten mit großflächigen Innenzonen dar. Unterbrochen werden diese Strukturen durch ein- bis zweigeschossige Sozial- und Versorgungsgebäuden wie Kindergärten, Schulen und Verbrauchermärkten. Das ebenfalls in industrieller Bauweise errichtete Wohngebiet Stendal-Süd ist mittlerweile fast vollständig zurückgebaut worden. Die Flächen sollen einer neuen Wohnbebauung nicht mehr zur Verfügung stehen. Im Flächennutzungsplan erfolgt hier eine Darstellung als Grünflächen.

Trotz Integration der ehemaligen Dörfer Wahrburg und Röxe in die Geschossbebauung finden sich dort noch kleinmaßstäbliche, zum Teil sogar landwirtschaftlich geprägte Strukturen. Besonders Wahrburg konnte aufgrund seiner relativ isolierten Lage südlich der Bahnleise und nördlich der Uchte die dörfliche Struktur am deutlichsten bewahren. Der östliche Stadtbereich ist durch großflächige Pachtgartenanlagen geprägt. Im Zuge des Bestrebens vieler Bewohner nach einem Eigenheim fand in der Vergangenheit hier eine ungeordnete

Zersiedlung durch den Neubau von Einfamilienhäusern statt, die vorzeitige Bauleitpläne notwendig machte.

Östlich angrenzend befindet sich die zurzeit noch relativ isolierte geschlossene Siedlung Haferbreite. Neben diesen vorwiegend durch Wohnnutzung geprägten Strukturen konzentrieren sich reine Gewerbeansiedlungen im Südosten bzw. im Nordosten des Stadtgebietes. Im Bereich der Hauptschienenstrecke Hannover-Berlin und südöstlich der Altstadt befinden sich Betriebsanlagen der Bahn. Diese Bahnanlagen sind für die Wirtschaftsverhältnisse der Alstom Lokomotiven Service GmbH (ehemals RAW der Deutschen Bahn AG) als Unternehmen und Arbeitgeber von großer Bedeutung.

### **Geschosswohnungsbau**

Unabhängig vom Baualter verfügt die überwiegende Zahl der Gebäude in der Kernstadt Stendal über drei und mehr Wohnungen. Das Verhältnis der Gebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen zu drei und mehr Vollgeschossen ist beinahe ausgewogen. Jedoch verfügen die Gebäude mit drei und mehr Geschossen über fast 83 % aller Wohnungen. Die Zahlen liegen in den umfangreichen Geschosswohnungsbauvorhaben der DDR begründet (z.B. Wohngebiet Stadtsee). Zukünftige Wohnungsbauvorhaben werden nur eine geringe Geschosszahl und eine geringe Zahl von Wohneinheiten je Gebäude aufweisen. Dieser Trend ist bei den seit 1991 durchgeführten Bauvorhaben zu verzeichnen.

Der Leerstand in konventioneller Bauweise ist nur schätzungsweise zu ermitteln, da sich ein Großteil des Wohnungsbestandes in privater Hand befindet. Die Anzahl der im Altstadtkern leerstehenden Objekte hat sich auch durch Greifen der Sanierungsziele innerhalb eines Jahres stark verringert.

Der Wohnungsleerstand in den Plattenbauten hat in der Vergangenheit deutlich zugenommen. Aufgrund der Sanierung in der Altstadt ist hier ein Bevölkerungszuzug zu verzeichnen gewesen; der Leerstand von Wohnraum im Altstadtbereich und in der Bahnhofsvorstadt hat in den vergangenen Jahren abgenommen. Die Ursachen des Leerstandes sind in erster Linie auf den Einwohnerrückgang (Wegzüge, auch bedingt durch die wirtschaftliche Situation) und den Eigenheimbau zurückzuführen. Der Rückgang der Einwohnerzahlen macht sich besonders in den beiden Plattenbauwohngebieten Stadtsee und Süd bemerkbar, da in diesen Gebieten der größte Teil der Wegzüge zu verzeichnen ist. Ohne gezielte Abrissmaßnahmen erhöht sich die Zahl der leerstehenden Wohnungen, bedingt durch Sanierung und Neubau (siehe Punkt Baulandangebot). Ausgehend vom Durchschnitt der letzten 5 Jahre erhöht sich die Anzahl der Wohneinheiten auf ca. 24.500 (2020). Damit würde sich der Wohnungsüberhang, in Bezug auf die Neuschaffung und die Entwicklung der Einwohnerzahl, von heute etwa 6.000 WE auf ca. 7.500 WE erhöhen.

Da es sich bei dem hohen Wohnungsleerstand in Stendal keineswegs um ein vorübergehendes Phänomen handelt, wurde daher bei der Erarbeitung des Rahmenplanes Stadtsee und Süd sowie bei der ersten Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes (2001, Fortschreibung 2014) ein Rückbau von 6.000 Wohnungen zur Bereinigung des Wohnungsmarktes wie auch zur finanziellen Entlastung der Wohnungsunternehmen als erforderlich angesehen.



In den bestehenden Geschosswohnungsbauten ist eine Entwicklung zur Vergrößerung der Wohnungsgrundrisse mit Erweiterung der Wohnungsgrößen und bedarfsgerechten Wohnformen zu beobachten.

Auswirkungen auf den Bestand: Im Stadtgebiet Stadtsee gibt es einen strukturellen Leerstand der zwar am Wohnungsmarkt zur Verfügung steht, jedoch nicht mehr den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung korreliert und nicht mehr dauerhaft nachgefragt wird. Wie mit diesem in Zukunft umgegangen wird, ist noch nicht entschieden. Dieser Leerstand, abzüglich einer Fluktuationsreserve (5%), wird vom Wohnungsbestandsangebot 2030 abgezogen.

Stadtsee: Einwohner: 10.404 (2019) Leerstand: 1.500 WE (19%)<sup>1</sup> Leerstand, davon oberhalb Fluktuationsreserve: 970 WE

Im Gebiet Stendal-Süd stehen noch 300 WE dauerhaft leer und sind nicht mehr vermietet bzw. bewohnbar. Sie sind ebenfalls abzuziehen.

### **Einfamilienhäuser**

Die Ortschaften und Ortsteile der Hansestadt Stendal sind oft geprägt durch dörfliche Strukturen mit großen 3-4-seitigen Hofanlagen, die am Ortsrand durch Wohngebiete, Stallanlagen oder gewerbliche Betriebe ergänzt worden sind. Größere Einfamilienhausgebiete befinden sich in den Ortsteilen Uenglingen und Jarchau, die mit ihrer offenen Bauweise von der geschlossenen dörflichen Struktur abweichen und einen eigenen Siedlungscharakter bilden. Hier ist zurzeit kein oder nur ein geringer Leerstand festzustellen.

In den Kalenderjahren 2012 bis 2019 wurden pro Jahr etwa 30 bis 50 Einfamilienhäuser neu errichtet, zuletzt 2019 35. Es ist hier eine relativ konstante Bauaktivität zu verzeichnen. Dadurch, dass in den letzten Jahren faktisch kaum mehr Grundstücke für die Bebauung zur Verfügung standen (wenige Verkäufe durch die Flächeneigentümer, keine Flächenentwicklung seitens der Kommune) ist mit einer konstant hohen Nachfrage im Einfamilienhausbau zu rechnen.

Ein weiteres Argument ist der Nachholebedarf, der sich aus der Wohngebäudestruktur heraus lesen lässt: Aus dem Zensus 2011 geht hervor, dass sich in Deutschland 31 Prozent aller Wohnungen in Gebäuden befinden, die nur 1 Wohnung beinhalten (Einfamilienhäuser). In Sachsen-Anhalt sind dies 31,1 Prozent, in Stendal aber nur 22,2 Prozent.<sup>2</sup> Es ist daher von einer weiteren Angleichung auszugehen.

Aus den oben genannten Gründen geht die Hansestadt Stendal davon aus, dass die Zahl von 35 Einfamilienhäusern pro Jahr bis zum Ende des Betrachtungszeitraumes gleich bleibt. Dies entspricht in etwa 0,2 Prozent des Wohnungsbestandes pro Jahr und entfällt hälftig auf die natürliche Nachfrage und auf den Nachholebedarf.

Von einer linearen Entwicklung und einem Zeithorizont von 15 Jahren ausgehend ist bis zum Jahr 2035 mit dem Neubaubedarf von circa 525 Einfamilienhäusern zu rechnen. Eine für den ländlichen Raum etwas größer anzusetzende durchschnittliche Grundstücksgröße

<sup>1</sup> Fortschreibung Stadtentwicklungskonzept Hansestadt Stendal 2014

<sup>2</sup> Gebäude- und Wohnungsbestand in Deutschland. Erste Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Januar 2014.

von 600 m<sup>2</sup> zuzüglich einem 25% Aufschlag für Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen löst einen Bedarf von circa 39,4 ha Wohnbaufläche aus.

Da im Bereich der Hansestadt Stendal kaum kurzfristig in Anspruch zu nehmende Wohnbaulandreserven mehr vorhanden sind, ist im Flächennutzungsplan „Hansestadt Stendal“ die Darstellung weiterer Wohnbauflächen erforderlich. Hierbei sollen vornehmlich kommunale Grundstücke in Anspruch genommen werden, um eine zeitnahe Realisierung der Bauvorhaben zu gewährleisten.

Wird das beabsichtigte Umlegungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 24/96 „Südlich Haferbreiter Weg“ mittelfristig zum Abschluss gebracht, sinkt der Bedarf maximal um 65 potentielle Baugrundstücke auf 460 Einfamilienhäuser (34,5 ha).

Es ist weiterhin festzustellen, dass neben dem quantitativen Potenzial auch ein qualitatives Angebotspotenzial besteht. Ziel ist es, ein breites und flexibles Angebot an Standorten um Gruppen zu mobilisieren, die bisher keinen entsprechenden Standort finden konnten.

### **3.4. Berechnung des zusätzlichen Wohnbedarfs bis 2035 aufgrund der Neuerschließung des Industrie- und Gewerbegebietes Stendal-Nord („Am Altmärkischen Flughafen“)**

In der Wohnflächenberechnung 2035 im Flächennutzungsplan ist die zukünftige Entwicklung der Hansestadt Stendal zu beachten. Die größte Veränderung wird die Anbindung an das deutsche Bundesautobahnnetz sein. Mit der A14 wird Stendal eine schnelle Verbindung nach Magdeburg und dem mitteldeutschen Raum im Süden sowie nach Schwerin und Hamburg im Norden erhalten. Allein mit der verbesserten Straßenverbindung sind jedoch keine direkten weitreichenden Effekte auf die Einwohnerzahlen zu erwarten, wengleich die Qualität des Wohnstandortes für die bestehende Bevölkerung steigt und man vorsichtig von einer Verminderung der Abwanderungstendenz ausgehen kann.

Durch die neue Verkehrsverbindung verbessern sich aber wirtschaftsgeografisch die Standortfaktoren für Unternehmen. In Verbindung mit anderen Faktoren, wie vergleichsweise günstige Grundstückspreise und Gewerbesteuerhebesätze<sup>1</sup>, kann dies zur Belebung der Wirtschaft und zur Erhöhung des Arbeitsplatzangebotes führen. Dieses mögliche zusätzliche Angebot an Arbeitsplätzen wird zur Erhöhung der Anzahl sozialversicherungspflichtiger Beschäftigter und der Kaufkraft führen. Für die bestehenden Gewerbegebiete kann dadurch der Bedarf an zusätzlichen Arbeitsplätzen aus der Stadt und der Region selbst gedeckt werden.

Anders gestaltet sich die Lage, wenn man den in Verbindung mit der Autobahnverbindung durch die Landesregierung im Landesentwicklungsplan festgelegten „Vorrangstandort mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen“ (Z 57)<sup>2</sup> betrachtet. Zur Untersetzung der Planung wurde, gefördert durch das Land Sachsen-Anhalt, von der Stadt die „Machbarkeitsstudie zur Vorbereitung der Neuerschließung des Industrieparks Stendal-Nord“ erarbeitet. In dieser Studie wurden folgende Flächen für Industrie-Großfläche,

<sup>1</sup> Stendal =390%, Magdeburg und Halle 450, Schwerin 420, Hamburg 470

<sup>2</sup> Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 14.12.2010



Luftfahrtaffines Gewerbe, ein Luftfracht- und Logistikzentrum und eine Gewerbefläche Süd mit insgesamt 4.110.000 m<sup>2</sup> (411 ha), davon 3.110.000 m<sup>2</sup> (311 ha) in der Gemarkung der Hansestadt Stendal vorgeschlagen. Zusammen mit dem bereits bestehenden Verkehrslandeplatz, weiteren Verkehrsflächen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können bis zu 826 ha Fläche für den Industriepark verbraucht werden. Eine solche Maßnahme bürge ein sehr hohes Arbeitsplatzpotenzial. Es ist anzunehmen, dass die Entstehung dieser neuen Arbeitsplätze auch Auswirkungen auf die Nachfrage nach Wohnraum hat.

Für die überschlagsmäßige Berechnung von Arbeitskräften aus der Flächengröße gibt es verschiedene Ansätze und Kennziffern. Der ebenfalls für sehr große Ansiedlungen zur Verfügung stehende Industrie- und Gewerbepark (IGPA) in Arneburg nimmt 2016 pro gewerbeflächenrelevanten Beschäftigten eine Flächenausstattung von 650 m<sup>2</sup> an.<sup>1</sup> Währenddessen schlägt die Arbeitsgemeinschaft des Städte- und Gemeindebundes Nordrhein-Westfalen in der Handreichung zu Flächenbedarfsberechnungen 2010 nach einem modifizierten GIF-PRO-Modell eine Flächenkennziffer von 250 m<sup>2</sup> pro Beschäftigten im verarbeitenden Gewerbe sowie Großhandel vor. Für Verkehr und Logistik werden 300 m<sup>2</sup> vorgeschlagen, für Baugewerbe 200 m<sup>2</sup> und für sonstige (kleinteilige) Dienstleistungen 75 m<sup>2</sup>.<sup>2</sup> Auch die Untersuchung „Gewerbeflächen an Autobahnkreuzen“ des Institutes für regionale Wirtschaftsforschung GmbH, dass autobahnahe Gewerbeflächen im Norden Niedersachsens mit dem Branchenmix Logistik und verarbeitendem Gewerbe untersuchte, nimmt eine Arbeitsplatzdichte von durchschnittlich 39 Arbeitskräften pro Hektar an, was umgerechnet 256 Quadratmetern pro Beschäftigten entspricht. Außerdem wird für erfolgreiche Gewerbeflächen eine Vermarktung von 4 bis 8 ha pro Jahr festgestellt.<sup>3</sup>

Für die Berechnung in Stendal-Nord wird somit für die Industrie-Großfläche der Erfahrungswert der Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck mit 650 m<sup>2</sup> pro Beschäftigten, für die kleineren Flächen der intensivere Wert von 250 m<sup>2</sup> pro Beschäftigten angenommen. Diesen Annahmen folgend, können nach der unten angegebenen Berechnung 7.665 Arbeitsplätze im künftigen Industriepark Stendal-Nord zusätzlich entstehen. Dabei ist die Teilfläche des Gewerbe Parks Stendal-Nord herausgerechnet, die auf dem Gebiet der Stadt Bismark (Gemarkung Schernikau) liegt, da die Hansestadt Stendal dort keine Planungshoheit besitzt.

| Fläche                            | Größe                          | Ansatz<br>m <sup>2</sup><br>pro<br>AN | prognostizierte<br>Arbeitnehmer |
|-----------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|
| Industrie-Großfläche              | 1.940.000 m <sup>2</sup>       | 650                                   | 2.985                           |
| Luftfahrtaffines Gewerbe          | 300.000 m <sup>2</sup>         | 250                                   | 1.200                           |
| Luftfracht- und Logistikzentrum   | 470.000 m <sup>2</sup>         | 250                                   | 1.880                           |
| Gewerbefläche Süd                 | 400.000 m <sup>2</sup>         | 250                                   | 1.600                           |
| <b>Gesamtfläche Gewerbegebiet</b> | <b>3.110.000 m<sup>2</sup></b> |                                       | <b>7.665</b>                    |

**Tabelle 6:** Prognostizierte Arbeitnehmer auf dem Industrie- und Gewerbegebiet Stendal-Nord

<sup>1</sup> FNP der Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck, Vorentwurf 2016, S. 70.

<sup>2</sup> Flächenbedarfsberechnungen in Regionalplänen, Handreichung zur AG StGB NRW 2012

<sup>3</sup> BAW.kompakt Nr. 8, Institut für regionale Wirtschaftsforschung GmbH Bremen 2006

Die Stadt nimmt an, dass zunächst die kleine Gewerbefläche Süd und eine Teilfläche des Luftfracht- und Logistikzentrums nach der Fertigstellung der Autobahn 2024 in Angriff genommen wird, und setzt den Vermarktungswert von 6 ha<sup>1</sup> (60.000 m<sup>2</sup>) pro Jahr an (in 11 Jahren: 660.000 m<sup>2</sup>). So kann bis 2035 mit einem zusätzlichen Potenzial von 2.640 Arbeitsplätzen gerechnet werden.

Nach der Tabelle „Abschätzung des maximalen Anteils nähräumlicher wohnender Arbeitnehmer“<sup>2</sup>, wohnen in Städten mit mäßiger Verdichtung bei großen Gewerbegebieten maximal 8 Prozent der Beschäftigten nähräumlich (1 km im Umkreis). Um die Ortsteile angemessen zu berücksichtigen, wird der Wert mit 1,5 multipliziert, dies ergibt 12 Prozent nähräumlicher Arbeitnehmer. Nimmt man diesen Wert als Anhalt, um die Beschäftigten zu ermitteln, die im Gewerbegebiet arbeiten und in Stendal wohnen, ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf von 316 Wohneinheiten<sup>3</sup> bis 2035 und maximal 920 Wohneinheiten bis zur Vollbelegung des Gewerbegebietes. Dies entspricht bei einer Fläche von 750 m<sup>2</sup> pro Grundstück einer Fläche von 23,7 ha (bzw. 69 ha) Wohnbaufläche in Einfamilienhausbauweise. Üblicherweise werden nicht alle Arbeitnehmer plus Familien in EFH wohnen, es wird eine Quote von 50% angenommen, sodass 158 WE in EFH (11,9 ha) notwendig werden.

Beide Werte müssen Einfluss in die Flächennutzungsplanung finden, der erste direkt bei der künftigen Flächendarstellung, der zweite in Vorrausicht auf die künftige Entwicklung der zusammenhängenden Siedlungsfläche.

### 3.5. Fazit

- Sehr geringer Bedarf an mehrgeschossigen Wohngebäuden – ausschließlich in der Altstadt als Lückenschluss
- Nutzungswandel in mehrgeschossigen Wohngebäuden
- Weiterer Bedarf an Errichtung von Einfamilienhäusern in unterschiedlichen Lagen
- Neues Gewerbegebiet induziert einen Bedarf an Wohneinheiten

## 4. Wohnbauflächenpotenzial

Die verfügbaren Flächen innerhalb der Hansestadt Stendal setzen sich aus den vorhandenen Baulücken und den noch nicht bebauten Bauflächen in Planungsgebieten (Bebauungsplan, vorhabenbezogene Bebauungspläne) zusammen. Bei den Baulücken wird davon ausgegangen, dass sie nach § 34 BauGB beurteilt werden.

Es wird davon ausgegangen, dass kein Mehrbedarf an mehrgeschossigen Gebäuden besteht und dass vor allem Familien Bauland nachfragen. Deshalb wird anschließend davon ausgegangen, dass Bauplätze sowohl im Innen- als auch Außenbereich mit Bauplätzen für Einfamilienhäuser (oder auch Reihenhäusern etc.) gleichzusetzen sind.

---

<sup>1</sup> Siehe oben

<sup>2</sup> Bundesministerium für Verkehr (Hrsg). „Verkehrliche Mindestanforderungen an die Regional- und Landesplanung in den neuen Bundesländern“, Bonn 1995 in: [www.dr-frank-schroeter.de/planungsrichtwerte.htm](http://www.dr-frank-schroeter.de/planungsrichtwerte.htm)

<sup>3</sup> Bei angenommenem einem Beschäftigten des Gewerbegebietes pro Wohneinheit



### 4.1. Baulücken

Sämtliche Baulücken der Stadt sind alle in einem bundesweit beachteten kommunalen Baulückenkataster erfasst, welches von der Hansestadt Stendal aktuell gehalten wird.

Mit dem Stand 31. Dezember 2019 sind demnach 438 sofort bebaubare Wohnplätze verzeichnet, die nach Innenbereich (§ 34 BauGB) beurteilt werden können. Dieses sind potenzielle Bauplätze - ob diese verkauft werden bzw. für potenzielle Interessenten zu erwerben sind und ob die jeweilige Situation mit den Bauwünschen der Interessenten zusammen gehen, kann nicht erschlossen werden.

Erfahrungsgemäß steht also dieses Potenzial nur zu einem geringen Prozentsatz in den nächsten Jahren zur Verfügung (geringe Flächenverfügbarkeit). Der FNP der Stadt Saalfeld geht von 50 Prozent Flächenverfügbarkeit aus, der FNP der Stadt Gera von 25 Prozent.

Aus den Erfahrungen der Jahre in Begleitung von Bauherren ist vom unteren Ende der Skala auszugehen. Daher wird für die Berechnung ein Faktor von 25 Prozent (Faktor 0,25) angesetzt. Damit stehen bis 2035 110 Bauplätze in Innenbereichen der Hansestadt Stendal zur Verfügung. In der Stadt ist von einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> auszugehen (inklusive Zufahrten, Wege), das ergibt eine Fläche von 66.000 m<sup>2</sup> (6,6 ha).

### 4.2. Freie Baufelder in Plangebieten

Auch die freie Fläche in Plangebieten wurde im Baulückenkataster erfasst. In den bestehenden B-Plangebieten sind 234 freie Grundstücke zu finden.

Diese stehen zur Verfügung, solange sie von den Flächeneigentümern am Markt platziert werden und für eine Bebauung vorbereitet sind (Flächenverfügbarkeit) und Bauwünschen sowie finanziellen Möglichkeiten der potentiellen Interessenten entsprechen. In den Gebieten der B-Pläne kann von einem größeren Vermarktungspotenzial ausgegangen werden, jedoch werden auch hier nicht alle Bauinteressierten eine Lösung finden. Die Hansestadt Stendal selbst hat in keinem Gebiet eigene Flächen und kann daher nur indirekt einwirken.

Für die aufgeführten Flächen innerhalb von Bebauungsplänen geht die Hansestadt Stendal daher davon aus, dass 70% der Flächen bis 2035 bebaut werden könnten (Faktor 70 Prozent). Dies entspricht 163 Bauplätzen und einem Flächenbedarf von 97.800 m<sup>2</sup> (9,8 ha). Diese Fläche trägt dem Rechnung, dass nicht alle Grundstücke gleich beliebt sind und manche auch auf Dauer unbebaut bleiben.

In den B-Plan-Gebieten B-Plan Nr. 5/91 Haferbreiter Weg und B-Plan Nr. 24/96 Südlich Haferbreiter Weg können neben den bereits erfassten Baugrundstücken noch weitere Flächen, durch Stichstraßen erschlossen werden. Zur Herstellung der Erschließung wird derzeit ein Umlegungsverfahren durchgeführt, dessen Abschluss noch nicht vorhergesehen werden kann. Es handelt sich um 129 potentielle Grundstücke, die auf Privatgrundstücken entstehen werden. Wie viele davon bis zum Ende des Zeithorizontes des FNP aktiviert werden können, ist ungewiss. Aufgrund der bereits bestehenden langen Vorlaufzeit, werden diese Flächen für 2035 nur zu 50 Prozent Angebot angesetzt (65 Bauplätze).

### 4.3. Weitere Wohnflächenpotenziale

#### *Leerstandsobjekte*

Aktivierbar wären auch Leerstandsobjekte. Im Dezember 2019 wurden 146 Objekte verzeichnet, die aus unterschiedlichsten Gründen leer stehen und privaten Eigentümern gehören, meist im Innenstadtbereich und bis auf spezielle Ausnahmen im Bereich Geschößwohnungsbau zu verorten. Diese Flächen werden daher der natürlichen Fluktuationsreserve, die auch den Leerstand einzelner Wohnungen in noch genutzten Objekten betrifft, zugerechnet.

#### *Innenbereich*

Über die bebaubaren Baulücken im Innenbereich und freien Baufelder innerhalb von Bebauungsplangebieten gibt es Flächen, die mit größeren Anstrengungen und durch die zukünftige Entwicklung von B-Plangebieten entwickelt werden können.

*Stendal-Nord:* Es sind einige Flächen (Preußenstraße) durch Bebauungsplan zu erschließen – Dies sind integrierte, zentrumsnahe Stadtteile. Hier wäre eine Nachverdichtung sinnvoll.

*Stendal-Ost:* In dem bereits durch Einfamilienhäuser geprägten Gebiet könnte eine weitere behutsame Entwicklung stattfinden. Eine Entwicklung über die bereits genannte Stichstraßenerschließung ist allerdings nicht möglich: Dieses Gebiet wurde durch das Einführen der Novelle des BauGB und des Hochwassergesetzes II zu Risikogebieten.

*Stadtsee:* Die Rückbauflächen stehen nach dem Rückbau derzeit nicht mehr zur Verfügung – möglich wäre eine Nachverdichtung, die derzeit nicht vorgesehen ist. (ca. 100 Bauplätze möglich)

*Ortsteile:* Die bestehenden Baulücken wurden im Kataster erfasst. Diese sind höchstens für die endogene Ortsentwicklung ausreichend. Für eine darüber hinaus gehende Entwicklung sind keine weiteren Potenziale erkennbar und auch nicht erwünscht.



| Stadtteil                           | Sofort be-<br>baubar<br>nach §34 | Sofort be-<br>baubar<br>nach §30 | davon<br>Leerstand |
|-------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|--------------------|
| Altstadt                            | 31                               | 24                               | 24                 |
| Nord                                | 24                               | 0                                | 7                  |
| Ost                                 | 15                               | 146                              | 8                  |
| Süd-Ost                             | 1                                | 0                                | 1                  |
| Bahnhofsvorstadt                    | 8                                | 0                                | 6                  |
| Röxe                                | 42                               | 15                               | 3                  |
| Wahrburg                            | 11                               | 23                               | 2                  |
| Villenviertel                       | 28                               | 0                                | 4                  |
| Stadtsee                            | 20                               | 2                                | 0                  |
| Bürgerpark                          | 0                                | 0                                | 0                  |
| Siedlung                            | 7                                | 1                                | 0                  |
|                                     |                                  |                                  | 0                  |
| Borstel                             | 4                                | 0                                | 0                  |
| Staffelde                           | 13                               | 0                                | 2                  |
| Bindfelde                           | 4                                | 0                                | 0                  |
| Jarchau                             | 19                               | 3                                | 3                  |
| Groß Schwechten                     | 24                               | 7                                | 14                 |
| Buchholz                            | 23                               | 1                                | 3                  |
| Dahlen                              | 23                               | 0                                | 6                  |
| Heeren                              | 21                               | 6                                | 5                  |
| Insel                               | 17                               | 0                                | 8                  |
| Möringen                            | 26                               | 0                                | 10                 |
| Nahrstedt                           | 21                               | 0                                | 6                  |
| Staats                              | 4                                | 0                                | 7                  |
| Uchtspringe                         | 25                               | 6                                | 2                  |
| Uenglingen                          | 9                                | 0                                | 2                  |
| Vinzelberg                          | 6                                | 0                                | 7                  |
| Volgfelde                           | 4                                | 0                                | 1                  |
| Wittenmoor                          | 8                                | 0                                | 15                 |
|                                     |                                  |                                  |                    |
| <b>Summe Bauplätze</b>              | <b>438</b>                       | <b>234</b>                       | <b>146</b>         |
| Faktor                              | 25,00%                           | 70,00%                           |                    |
| Anzahl (netto)                      | 110                              | 163                              |                    |
| Fläche<br>(600 <sup>2</sup> pro WE) | 66.000 m <sup>2</sup>            | 97.800 m <sup>2</sup>            |                    |

**Tabelle 7:** Zusammenfassung aus dem Leerstandskataster der Hansestadt Stendal. Stand 12/2019. Auf den 25-Prozent-Aufschlag zur Erschließung hier wurde verzichtet, da die Erschließung im Allgemeinen bereits existiert oder in bereits vorhandenen Flächen realisiert werden kann.

## 5. Wohnraumbedarf 2035

Wie eingangs erwähnt, wird der Wohnraumbedarf 2035 einmal für den allgemeinen Wohnraumbedarf berechnet und andererseits für das Einzelsegment Einfamilienhaus.

### 5.1. Allgemeiner Wohnraumbedarf (alle Segmente)

|  | Einheit: WE   |
|--|---------------|
| <b>WOHNRAUMSANGEBOT 2035</b>   |               |
| Ausgangswert: Wohnungsangebot der Hansestadt Stendal zum 31.12.2019  | 21.400        |
| Dauerhaft nicht nachgefragter Leerstand im Geschosswohnungsbau in Stadtsee oberhalb der Fluktuationsreserve (970) und im Stadtteil Süd (300) | -1.270        |
| Rückgang der Wohnungen durch sonstigen Abriss, Wohnungszusammenlegungen, Umnutzungen, Zweitwohnungsbedarf - 90 WE/Jahr * 15 Jahre            | -1.350        |
| Neubau von Wohnraum (EFH plus sonstige Neubauten)  | 700           |
| <b>Summe Wohnraumangebot 2035</b>  | <b>19.480</b> |
| <b>WOHNRAUMNACHFRAGE 2035</b>  |               |
| Wohnraumbedarf (prognostizierte Einwohner 2035 (33.921) durch prognostizierte Haushaltsgröße 1,84)   | 18.435        |
| Zusätzlicher Wohnraumbedarf durch das Gewerbegebiet  | 317           |
| <b>Summe Wohnraumnachfrage 2035</b>  | <b>18.752</b> |
| <b>Überhang Wohnraumangebot</b>  | <b>-728</b>   |

## 5.2. Einzelsegment Einfamilienhaus

| Einheit: WE  |            |
|--|------------|
| <b>BAUFLÄCHENANGEBOT EFH 2035</b>                      |            |
| Wohnlücken nach Leerstandskataster [Potenzial *0.25]   | 110        |
| Freie Grundstücke in B-Plan-Gebieten [Potenzial * 0.7] | 163        |
| Stichstraßenentwicklung Haferbreite                    | 65         |
| Zukünftig: VEP Sonnenwinkel (Stendal-Nord)             | 25         |
| <b>Summe Bauflächenangebot EFH 2035</b>                | <b>363</b> |

|   |                |
|---|----------------|
| <b>BAUFLÄCHENACHFRAGE EFH 2035</b>  |                |
| Kalkulierte Nachfrage bis 2035 (35 EFH/J * 15 Jahre)  | 525            |
| Zusätzliche Fläche nach EFH durch das entstehende Gewerbegebiet Nord (50% der prognostizierten WE bis 2035) | 158            |
| <b>Summe Bauflächenachfrage EFH bis 2035</b>  | <b>683</b>     |
| <b>Nicht abgedeckter Nachfragebedarf</b>  | <b>320</b>     |
| <b>entspricht in Fläche [600 m<sup>2</sup> Fläche plus 25% Erschließung]</b>                                | <b>24,0 ha</b> |

## 5.3. Fazit Wohnraumbedarf

**Die prognostizierte Wohnraumnachfrage 2035 ist mit 728 WE niedriger als der das Wohnraumangebot.** Das Defizit ist gemessen am Gesamtvolumen als eher gering (3,4 Prozent) einzuschätzen. Dieser Überhang befindet sich hauptsächlich im Geschosswohnungsbau.

Die prognostizierte Nachfrage an Einfamilienhäusern ist höher als das bisherige Angebot. Insgesamt entsprechen diese ermittelten 320 WE 24,01 ha. 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.

Um die Nachfrage im Teilsegment EFH zu erfüllen, sollen angemessen Flächen ausgewiesen werden, die auch die Entwicklung nach 2035 bei der Vollwirkung des Autobahn- und

Gewerbegebietsausbaus berücksichtigen. Dabei wird vorgeschlagen, dem Bedarf entsprechend, abschnittsweise vorzugehen und die Situation auf diesem Teilmarkt zu überwachen.

## 6. Darstellungen im Flächennutzungsplan

### 6.1. Flächenprüfung

Folgende Flächen wurden bei der Überprüfung für eine künftige Darstellung als Wohnbaufläche als geeignet empfunden:

|  |                                     |                |
|--|-------------------------------------|----------------|
| Ortsteil Uenglingen/Erweiterung „Uenglinger Berg“ (Gesamtfläche) | Eigentümerin Hansestadt Stendal     | 20,4 ha        |
| Stadtteil Nord, ehemals Freibad                                  | Eigentümerin Hansestadt Stendal     | 4,9 ha         |
| Stadtteil Röxe, Lüderitzer-/Jonasstraße                          | Eigentümer privat                   | 3,1 ha         |
| Stadtteil Süd, westlich Rostocker Str.                           | Eigentümer Hansestadt Stendal (SWG) | 2,8 ha         |
| Stendal Ost, südlich Ziegeleiweg                                 | Eigentümer privat                   | 1,2 ha         |
| <b>Summe</b>   |                                     | <b>32,4 ha</b> |

**Tabelle 8:** Mögliche neue Wohnbauflächen (Flächenangabe in ha)

Kriterien für die engere Standortauswahl aufgrund der in dieser Untersuchung getroffenen Annahmen:

- Gute Anbindung an Stadt und das Gewerbegebiet Stendal-Nord
- Wenig Inanspruchnahme von Fläche durch neue Infrastruktur ( $\cong$  Anschluss an bestehende Bereiche)
- Eigentümer Hansestadt Stendal (um Wohnungsmarkt handlungsfähig und unabhängig von den Interessen der privaten Eigentümer zu werden)
- Abdeckung möglichst vieler verschiedene Bedürfnisse (stadtnah/stadtfern)

Aufgrund der Kriterien und des ermittelten Nachfragebedarfes sollen in der Neuaufstellung des FNP der Hansestadt Stendal die Flächen Uenglingen – Erweiterung „Uenglinger Berg“ (20,4 ha), das Gebiet Stendal-Ost (Ziegeleiweg) sowie das Gebiet Röxe neu dargestellt werden. **Zusammen ergibt dies eine neue Darstellung von insgesamt 24,5 ha Fläche für Wohnbauflächen (W) im Flächennutzungsplan.**

Die Umsetzung durch die Aufstellung von Bebauungsplänen soll langfristig angelegt und wird nach Bedarf abschnittsweise umgesetzt werden.

Um diese strategischen Entwicklungsflächen abzusichern, werden folgende Wohnbauflächen mit insgesamt 5,9 ha herausgenommen, die im bisherigen FNP noch als Wohnbauflächen dargestellt sind. Diese liegen überwiegend in den Ortsteilen, es bildet sich eine Kon-



zentration auf die Kernstadt Stendal ab. Die Flächen sind: Stendal-Nord (nördlich Mannstraße): 1,2 ha, OT Uchtspringe (östlich am Schäferwald) 2,1 ha, OT Börgitz (Volgfelder Straße westlich): 2,6 ha.

## 6.2. Flächenbilanz

| <b>Darstellung von neuen Wohnbauflächen im FNP</b>                        |                |
|---|----------------|
| Ortsteil Uenglingen/ Erweiterung<br>„Uenglinger Berg“                     | 20,4 ha        |
| Stendal-Ost/Ziegeleiweg   | 1,2 ha         |
| Röxe, Lüderitzer/Jonasstraße  | 3,1 ha         |
| <b>Herausnahme von Wohnbauflächen im Gegensatz<br/>zum bisherigen FNP</b> | <b>5,9 ha</b>  |
| <b>Bilanz Mehrdarstellung Wohnbauflächen</b>                              | <b>18,8 ha</b> |

**Tabelle 9:** Flächenbilanz zu Wohnbauflächen-Veränderungen in der Hansestadt Stendal im FNP

## 7. Fazit

Mit dieser Wohnflächenbedarfsermittlung wurde mit dem Ziel eine valide Grundlage als Entscheidungsgrundlage für die Darstellungen im Flächennutzungsplan zu entwickeln, untersucht, wie sich die Hansestadt Stendal bis 2035 entwickeln kann und Rückschlüsse auf den Bedarf an Wohnbauflächen gezogen. Es wurde neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, die einen weiteren Bevölkerungsrückgang prognostiziert auf die fehlenden Entwicklungsmöglichkeiten für Einfamilienhausbau und die insbesondere fehlenden öffentlichen Angebotsflächen hingewiesen. 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 Portfoliovergrößerung 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.

Mit der Mehrausweisung von Wohnbauflächen (zur Errichtung von Einfamilienhäusern) für 18,8 ha bleibt die Hansestadt rein rechnerisch unter dem ermittelten Bedarf von 24,0 ha. Der restliche Fehlbedarf wird durch Lückenschließungen, Gebäudeumbau, Revitalisierung von Leerstandsobjekten sowie Attraktivitätssteigerungen im bestehenden Mehrfamilienhausangebot abgedeckt. Als Werkzeug dazu hat die Hansestadt bereits das bereits rege genutzte Baulückenkataster erstellt. Außerdem sind in gewissen Abständen die Wohnflächenbedarfe zu überprüfen und die Maßnahmen gegebenenfalls anzupassen. Ohne diesen Puffer würde das Angebot die Nachfrage mittelfristig unkontrolliert übersteigen und den Wohnungsmarkt der Hansestadt Stendal durch ein großes Überangebot und Leerstand aus dem Gleichgewicht bringen.