



Flächennutzungsplan
der Stadt Saalfeld/Saale

Anlage 1
Bevölkerungsentwicklung und
Wohnbauflächenbedarfsermittlung

Dezernat für Stadtentwicklung | Stadtplanungsamt
&
Gesellschaft für Ökologie und Landschaftsplanung mbH
Arbeitsstand: April 2012

Inhalt

1. Bevölkerungsentwicklung der Stadt Saalfeld	3
1.1 Bisherige Bevölkerungsentwicklung.....	3
1.2 Prognose zur Bevölkerungsentwicklung	6
2. Wohnbauflächenbedarfsermittlung	9
2.1 Grundlagen der Wohnbauflächenentwicklung	9
2.2 Wohnungsbestand 1995	9
2.3 Wohngebäudeentwicklung seit 1990	10
2.4 Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarf / soziale Indikatoren	13
2.4.1 Haushaltsentwicklung und demografische Situation	13
2.4.2 Wohnungsleerstand	13
2.4.3 Wohnbauflächenbedarf.....	16
2.5 Ermittlung der verfügbaren Bauflächen (Potenzialermittlung)	16
2.5.1 Wohnbaupotenzial (Baulücken i.S.d. § 34 BauGB).....	16
2.5.2 verfügbare Bauflächen in Plangebieten (i.S.d. § 30 BauGB)	17
2.6 Wohnungsbedarf 2025.....	19
3. Literatur	21

Anlage: Baulückenkataster (Wohnungsbau) der Stadt Saalfeld (Stand: 11/2011)

1. Bevölkerungsentwicklung der Stadt Saalfeld

1.1 Bisherige Bevölkerungsentwicklung

Die Stadt Saalfeld kann auf eine lange Geschichte zurückblicken, in deren Verlauf die Einwohnerzahl auf Grund von Kriegen, Krankheiten und Naturereignissen starken Schwankungen unterworfen war. Die Einwohnerzahl der Stadt Saalfeld hat mit einigen Ausnahmereischeinungen bis 1981 kontinuierlich zugenommen. Während die Stadt im Jahr 1833 4.604 Einwohner zählte, waren es 1890 9.801 und im Jahr 1933 bereits 19.148 Bewohner. Der Bevölkerungsanstieg hielt bis 1981 an. In diesem Jahr erreichte die Einwohnerzahl mit 34.256 Einwohnern ihren bisher höchsten Stand (Tab. 1).

Tabelle 1: Entwicklung der Einwohnerzahl in Saalfeld
 Datenquelle ab 1994: Thüringer Landesamt für Statistik
 (**fett** hervorgehoben: Jahr der höchsten Bevölkerungszahl)

1833 bis 1950	1960 bis 1997	1998 bis 2010
• 1833: 4.604	• 1960: 26.876	• 1998: 30.299
• 1890: 9.801	• 1970: 33.643	• 1999: 29.868
• 1905: 13.242	• 1981: 34.256	• 2000: 29.511
• 1910: 14.347	• 1984: 33.586	• 2001: 29.060
• 1925: 17.960	• 1985: 33.614	• 2002: 28.759
• 1933: 19.148	• 1994: 32.349	• 2003: 28.393
• 1939: 22.903	• 1995: 31.922	• 2005: 27.918
• 1946: 26.387	• 1996: 31.983	• 2006: 27.728
• 1950: 27.673	• 1997: 31.489	• 2007: 27.488
		• 2010: 26.755

Seit diesem Zeitpunkt nimmt die Bevölkerung in Saalfeld wie auch in zahlreichen anderen Kommunen in Thüringen ab. Damit setzte der Bevölkerungsrückgang bereits vor den gesellschaftspolitischen Veränderungen des Jahres 1989 ein. Auch Eingemeindungen, wie die von Beulwitz 1994 und Arnsgereuth 2011, konnten und können diesen Trend nicht aufhalten. In den vergangenen 10 Jahren von 2000 bis 2010 sank die Einwohnerzahl auf 26.755 Personen. Insgesamt verzeichnet die Stadt Saalfeld in diesem Zeitraum einen Einwohnerrückgang von 2.756 Personen. Dieses entspricht einer Bevölkerungsabnahme im genannten Zeitraum von 9,3 % bzw. einer durchschnittlichen jährlichen Bevölkerungsabnahme von 0,93 %.

Tab. 2: Bevölkerungsentwicklung in Saalfeld, Arnsgereuth, Rudolstadt und im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt 2000 bis 2010 (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik TLS 2011)

Gebietskörperschaft	Einwohner 2000	Einwohner 2010	Entwicklung absolut	Entwicklung
Landkreis Saalfeld-Rudolstadt	132.895	116.818	- 16.077	- 12,1 %
Stadt Rudolstadt	27.528	23.762	- 3.766	- 13,7 %
Stadt Saalfeld	29.511	26.755	- 2.756	- 9,3 %
Gemeinde Arnsgereuth	257	253	- 4	- 1,6 %

Die Vergleichszahlen für den Landkreis Saalfeld-Rudolstadt lauten : - 1,2 % / Jahr und für die Stadt Rudolstadt - 1,4 % / Jahr. Somit weist die Stadt Saalfeld im Vergleich mit den genannten anderen Gebietskörperschaften relativ gute Ausgangsdaten auf. In Arnsgereuth hat im Zeitraum von 2000 bis 2010 die Bevölkerung um 4 Personen abgenommen, dies entspricht einem Anteil von 1,6 %.

Der anhaltende Einwohnerrückgang resultiert sowohl aus einer erhöhten Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsteile als auch einer negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung. Letzteres heißt, dass es in Saalfeld und analog in Arnsgereuth weniger Geburten als Sterbefälle im Jahr gibt. Verstärkt wird diese Entwicklung noch durch den Fortzug derjenigen Jahrgänge, die sich in der Reproduktionsphase befinden und damit für die Geburten verantwortlich sind. Im Einzelnen weist die Stadt Saalfeld die folgenden Entwicklungen auf:

Tab. 3: Natürlicher Saldo 2001 - 2010: Lebendgeborene und Sterbefälle in Saalfeld und Gesamtsaldo Arnsgereuth (Thüringer Landesamt für Statistik 2011)

Jahr	Lebendgeborene	Gestorbene	Geburtendefizit	Saldo Arnsgereuth
2001	210	332	- 122	-2
2002	211	355	- 144	- 1
2003	196	314	- 118	+ 1
2004	223	324	- 101	- 1
2005	196	357	- 161	0
2006	176	309	- 133	0
2007	196	359	- 163	+ 2
2008	205	366	- 161	- 2
2009	172	347	- 179	+ 1
2010	196	343	- 147	- 3
Summe			Σ -1.429	Σ - 5

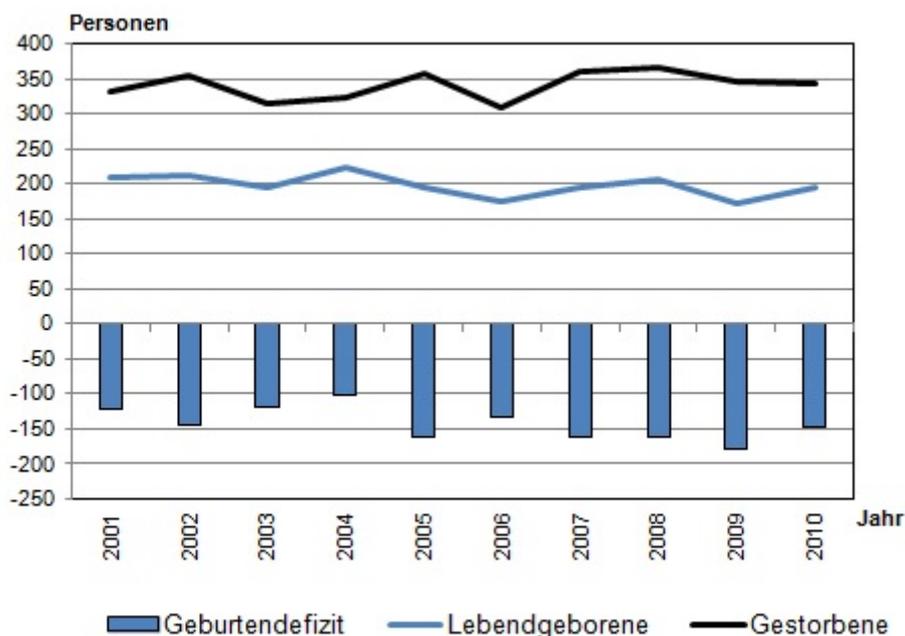


Abb. 1: Natürliche Bevölkerungsentwicklung in Saalfeld 2001-2010

In den letzten 10 Jahren waren durchschnittlich 198 Geburten / Jahr zu verzeichnen. Damit lagen mit Ausnahme des Jahres 2008 die vergangenen fünf Jahre unter diesem Durchschnittswert. Gleichzeitig war in den vergangenen Jahren kein Rückgang der Sterbefälle zu verzeichnen, so dass sich der natürliche Saldo ungünstig entwickelt hat. Auf Grund der geringen Einwohnerzahl von Arnsgereuth lassen sich aus den Zahlen keine generellen Aussagen treffen. Es zeigt sich aber auch hier, dass in 5 von 10 Jahren ein negativer und in 3 Jahren ein positiver Trend zu verzeichnen ist. In zwei Jahren bestand ein ausgewogenes Verhältnis von Geburten und Sterbefällen.

Parallel zur natürlichen Entwicklung weist der Wanderungssaldo folgende Zahlen auf.

Tab. 4: Wanderungsbewegung in Saalfeld und Wanderungssaldo Arnsgereuth 2001 – 2010
(Thüringer Landesamt für Statistik, TLS 2011)

Jahr	Zuzüge	Wegzüge	Wanderungsverluste	Saldo Arnsgereuth
2001	982	1.311	- 329	+ 11
2002	1.017	1.175	- 159	- 10
2003	1.028	1.277	- 249	- 2
2004	1.098	1.218	- 120	- 1
2005	994	1.091	- 97	- 7
2006	1.026	1.083	- 57	+ 1
2007	1.039	1.116	- 77	+ 11
2008	994	1.079	- 85	- 5
2009	963	1.119	- 156	- 4
2010	1.073	1.083	- 10	- 1
Summe			Σ -1.339	Σ + 1

Der Wanderungssaldo weist seit 1990 einen negativen Wert auf, wobei sich diese Entwicklung in den vergangenen Jahren abgeschwächt hat. Eine Ursache für die Abwanderung ist u.a. die Bereitstellung von Wohnbauflächen in den umliegenden Kommunen, u.a. Arnsgereuth, Kamsdorf, Kaulsdorf und Rudolstadt. Während die Stadt Saalfeld nur begrenzt Bauflächen ausgewiesen hat, wurden in den angrenzenden Gemeinden teilweise über den Eigenbedarf hinausgehende Bauflächen zur Verfügung gestellt. Die Bereitstellung von Bauflächen und damit der Zuzug junger Menschen führte auch zur weitgehend positiven Entwicklung in Arnsgereuth.

Die o.g. Zahlen (Tab. 4) sowie die Abbildung 2 belegen, dass in Saalfeld beide Komponenten, sowohl die natürliche Entwicklung als auch das Wanderungsverhalten bei der negativen Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre eine Rolle gespielt haben. So setzte sich der Bevölkerungsrückgang von 2.768 Personen im Zeitraum von 2001 bis 2010 zu 48,4 % (1.339 Personen) aus dem Wanderungsverlust und zu 51,6 % (= 1.429 Personen) aus dem negativen natürlichen Saldo zusammen. Im Zeitraum von 1998 bis 2006 wies das Verhältnis noch 58 % Wanderungssaldo zu 42 % natürlicher Saldo auf. Im Jahr 2010 lag der Anteil des Wanderungssaldos an der Bevölkerungsabnahme nur noch bei 6,4 %. Damit zeigt sich insgesamt, dass der natürliche Saldo zunehmend die Bevölkerungsentwicklung bestimmt.

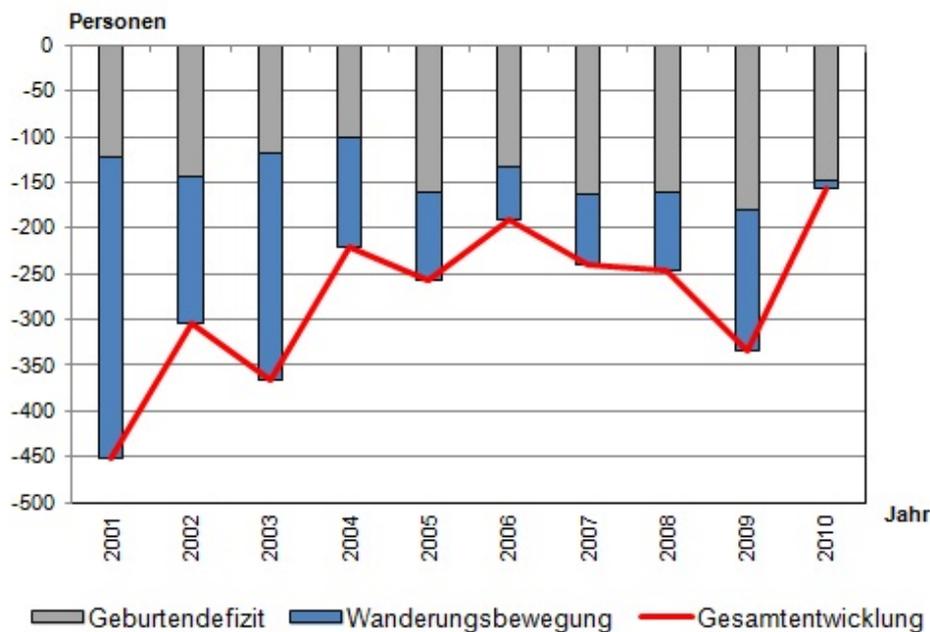


Abb. 2: Bevölkerungsentwicklung und seine Komponenten

Zusammenfassend belegen die o.g. Zahlen der vergangenen Jahre einen weiteren, wenn auch abgeschwächten Bevölkerungsrückgang bei einem leicht steigenden Sterbeüberschuss und bei einem gleichzeitigen Rückgang der Wanderungsverluste. Dabei weist die Stadt Saalfeld günstigere Zahlen auf als die Nachbarkommune Rudolstadt und der Landkreis Saalfeld-Rudolstadt. Die Eingemeindung von Arnsgereuth 2011 wird zwar zu einer Erhöhung der absoluten Einwohnerzahl führen, die Gesamtentwicklung jedoch nicht beeinflussen.

1.2 Prognose zur Bevölkerungsentwicklung

Angaben zur Bevölkerungsentwicklung in den kommenden Jahren basieren auf Prognosen. Grundlage bildet hierbei die 12. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Thüringen (Thüringer Landesamt für Statistik 2010), die für einzelne Kommunen weitergeführt wurde (Thüringer Landesamt für Statistik 2011).

Für die Stadt Saalfeld liegt eine aktuelle Prognose zur Ermittlung der Bevölkerungsentwicklung vor (Thüringer Landesamt für Statistik 2011). Diese geht von einer Einwohnerzahl von **24.330 Menschen im Jahr 2020, 23.298 in 2025 und von 22.339 Einwohnern im Jahr 2030** aus (ohne Berücksichtigung der Eingemeindung Arnsgereuth). Die vorangegangene 11. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung (11. KBV) war noch von 24.810 Einwohnern im Jahr 2020 ausgegangen. Zum Vergleich werden die entsprechenden Berechnungen für die Stadt Rudolstadt und den Landkreis Saalfeld-Rudolstadt herangezogen. Ausgehend von der 12. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung hat das Thüringer Landesamt für Statistik (2011) die folgende Entwicklung bis zum Jahr 2030 für die Städte Saalfeld und Rudolstadt sowie für den Landkreis Saalfeld-Rudolstadt ermittelt:

Tab. 5: Bevölkerungsentwicklung in Saalfeld, Rudolstadt und im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt 2009 – 2030
 (Thüringer Landesamt für Statistik, TLS 2011)

Stichtag	Einwohner	Bevölkerungs- entwicklung (absolut)	Abnahme (%)	Ø jährliche Abnahme (%)
Stadt Saalfeld				
31.12.2009	26.912			
31.12.2020	24.330	- 2.582	- 9,59	- 0,87
31.12.2025	23.298	- 1.032	- 4,24	- 0,85
31.12.2030	22.339	- 959	- 4,12	- 0,82
Stadt Rudolstadt				
31.12.2009	24.033			
31.12.2020	21.019	- 3.014	- 12,54	- 1,14
31.12.2025	19.799	- 1.220	- 5,80	-1,16
31.12.2030	18.649	- 1.151	- 5,81	-1,16
Landkreis Saalfeld-Rudolstadt				
31.12.2009	118.303			
31.12.2020	99.415	- 18.888	- 15,97	- 1,45
31.12.2025	90.639	- 8.776	- 8,83	- 1,77
31.12.2030	81.829	- 8.810	- 9,72	- 1,94

Die Angaben für die Stadt Saalfeld sowie die Vergleichsdaten für die Stadt Rudolstadt und den Landkreis Saalfeld-Rudolstadt belegen für alle drei Gebietskörperschaften auch weiterhin bis zum Jahr 2030 einen Bevölkerungsrückgang. Dieser Rückgang wird sich in den nächsten Jahren in Saalfeld geringfügig abschwächen, in der Stadt Rudolstadt weitgehend konstant bleiben und im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt drastisch zunehmen. Die Stadt Saalfeld weist somit die insgesamt günstigere Entwicklung auf. Bei einer Analyse dieser prognostizierten Entwicklung zeigt sich, dass die Ursache des sich vermindernenden Bevölkerungsrückgangs in Saalfeld vor allem auf einen rückläufigen negativen Wanderungssaldo zurückzuführen ist. Während die 11. KBV noch von einem positiven Wanderungssaldo für Saalfeld ab 2015 ausgegangen war, wird nunmehr gem. Tab. 6 und 7 weiterhin bis 2030 von einem geringen Wanderungsverlust ausgegangen. Dagegen werden auch zukünftig die Geburtenzahlen erheblich unter denen der Sterbefälle liegen.

Im Gegensatz dazu werden sowohl die Stadt Rudolstadt als auch der Landkreis Saalfeld - Rudolstadt bis 2030 weiterhin sowohl einen negativen natürlichen Saldo als auch einen wesentlichen höheren negativen Wanderungssaldo verzeichnen. Analog der bisherigen Entwicklung wird sowohl im Landkreis als auch in den Städten Saalfeld und Rudolstadt die Bevölkerung weiterhin abnehmen, wobei der natürliche Saldo in Saalfeld für die Bevölkerungsabnahme bestimmend sein wird und im Landkreis sowie in Rudolstadt immer stärker an Bedeutung zunehmen wird.

Tab. 6: Verhältnis des natürlichen Saldos zum Wanderungssaldo für den Gesamtzeitraum 2010 - 2020

Kommune	natürlicher Saldo 2010 bis 2020	Wanderungssaldo 2010 bis 2020	Verhältnis
LK Saalfeld-Rudolstadt	- 10.697	- 7.901	1,4 : 1
Stadt Rudolstadt	- 2.268	- 746	3,0 : 1
Stadt Saalfeld	- 2.196	- 386	5,7 : 1

Bis zum Jahr 2030 wird sich diese Entwicklung weiter fortsetzen:

Tab. 7: Verhältnis des natürlichen Saldos zum Wanderungssaldo für den Gesamtzeitraum 2010 - 2030

Kommune	natürlicher Saldo 2010 bis 2030	Wanderungssaldo 2010 bis 2030	Verhältnis
LK Saalfeld-Rudolstadt	- 23.716	- 12.468	1,9 : 1
Stadt Rudolstadt	- 4.813	- 571	8,4 : 1
Stadt Saalfeld	- 4.787	- 214	22,4 : 1

Die bisher zu beobachtende Bevölkerungsabnahme in der Stadt Saalfeld auf Grund der Abwanderung wird zukünftig durch einen abnehmenden Suburbanisierungsprozess kontinuierlich zurückgehen.

Da die Prognose des Thüringer Landesamtes für Statistik die Eingemeindung von Arnsgereuth zum 01.12.2011 noch nicht berücksichtigen konnte, ist für die weiteren Planungen die Einwohnerentwicklung mit einzustellen. Bei einer aktuellen Einwohnerzahl von 253 Personen sind auf Grund der geringen Einwohnerzahl keine statistisch haltbaren Berechnungen möglich. Es wird daher die Bevölkerungsentwicklung der vergangenen 10 Jahre den weiteren Berechnungen zu Grunde gelegt. Die Berücksichtigung eines längeren Zeitraumes ist nicht gerechtfertigt, da die Entwicklung des Wohnbaugebietes „Bergacker“ und der damit verbundene Zuzug einen langfristigen Trend verfälschen würde.

In den vergangenen 10 Jahren hat die Einwohnerzahl um 1,6 % (= 0,16 % / Jahr) abgenommen. Unter Weiterführung diese Entwicklung wird für das Jahr 2025 von 245 Einwohnern ausgegangen, so dass für Saalfeld insgesamt **im Jahr 2025 23.543 Einwohner** anzusetzen sind.

Der anhaltende Prozess der Bevölkerungsabnahme kann nur mittel- bis langfristig durch raumbedeutsame Maßnahmen beeinflusst werden. Der bisher zu beobachtende Suburbanisierungsprozess, der zu einer Abwanderung von Einwohnern in das Umfeld der Städte geführt hat, hat sich bereits zum Teil bzw. wird sich mittelfristig umkehren. Die auch in den kleineren Gemeinden abnehmenden Einwohnerzahlen und der damit einhergehende Rückgang bzw. Verlust von Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen führen zu einem Attraktivitätsverlust der Umlandgemeinden. Zudem wurde die Suburbanisierung bisher nicht durch die mit dem Fortzug „aufs Land“ verbundenen Energiekosten beeinträchtigt (Zweitwagen, Fahrkosten etc.). Die anhaltenden Entwicklungen u.a. auch im Bereich der Energiekosten werden somit mittel- bis langfristig zu einer Attraktivitätssteigerung der Zentren und damit auch von Saalfeld führen. Um diesen Prozess zu unterstützen, muss und will die Stadt Saalfeld die entsprechenden Voraussetzungen im Rahmen der weiteren Planung schaffen. Hierzu gehören v.a.:

- Bereitstellung familiengerechter und preiswerter Wohnungen
- Bereitstellung von Wohnbauflächen für den gehobenen individuellen Bedarf;
- Bereitstellung von günstigem Bauland;
- Modernisierung und Sanierung des vorhandenen Wohnraums;
- Verbesserung des Wohnumfeldes (mehr Grün in den Wohnquartieren) und Schaffung attraktiver öffentlicher Grün- und Waldflächen;
- Erhalt und Ausbau von infrastrukturellen Einrichtungen im Wohnumfeld und darüber hinaus in den Bereichen Bildung, Kultur, Sport, Freizeit, Soziales und Versorgung;
- Schaffung eines breiten Angebotes an Arbeits- und Ausbildungsplätzen.

Durch die konsequente Umsetzung der o. g. Maßnahmen soll die Attraktivität der Stadt gesteigert werden, um der Abwanderung entgegenzusteuern und den Zuzug zu erhöhen. Mittelfristig kann gerade durch die Bindung junger Menschen an die Stadt auch die natürliche Bevölkerungsentwicklung positiv beeinflusst werden.

2. Wohnbauflächenbedarfsermittlung

2.1 Grundlagen der Wohnbauflächenentwicklung

Entsprechend den o.g. Ausführungen zur Bevölkerungsentwicklung muss die Stadt Saalfeld auch im Bereich der Bereitstellung von Wohnbauflächen auf die absehbare Entwicklung reagieren. Dem Entwicklungsgebot liegen u.a. folgende Fakten zu Grunde:

1. Saalfeld soll als Städteverbund „Saalfeld / Rudolstadt / Bad Blankenburg“ im Städtedreieck „Am Saalebogen“ als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums ausgewiesen werden (G 1-14 Genehmigungsentwurf Regionalplan Ostthüringen). Siedlungserweiterungen sollen vorrangig in zentralen Orten erfolgen. Zur Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung soll die Flächenneuanspruchnahme deutlich reduziert werden. Der Zentralitäts- und Versorgungsfunktion eines Zentralen Orts soll bei der Siedlungsflächenentwicklung besonderes Gewicht beigemessen werden (G 2-5). In der Begründung zu diesem Grundsatz wird weiter ausgeführt, dass bei einer Neuausweisung von Siedlungsflächen für zentrale Orte ein Wert von 0,1 ha pro 1.000 Einwohner und Jahr nicht überschritten werden soll.
- 2.) Hierbei ist zu berücksichtigen, dass zentrale Orte zusätzlich zur Bereitstellung von Wohnraum im Rahmen der Eigenversorgung weitere Wohnbauflächen bereitstellen sollen.
- 3.) Auf Grund der Prognose zur Bevölkerungsentwicklung wird der negative Wanderungssaldo kontinuierlich zurückgehen, so dass zukünftig wieder vermehrt junge Menschen in Saalfeld bleiben. Da vor allem bisher junge Menschen am Wanderungsgeschehen teilgenommen haben, müssen für diese Altersgruppe zukünftig geeignete Wohnformen bzw. entsprechende Flächen zur Verfügung stehen.
- 4.) Ungeachtet einer vorrangigen Innenentwicklung wird auch zukünftig Bedarf vor allem junger Familien an Einfamilienhäusern bestehen.
- 5.) Die demografische Entwicklung führt zu einem steigenden Bedarf an unterschiedlichen altengerechten Wohnformen.
- 6.) Mit der politischen und gesellschaftlichen Wende 1989 setzte eine umfassende und gravierende Veränderung im Wohnungswesen ein. Während bis 1989 Wohnungen im Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhäuser) mit zu den bevorzugten Wohnungen gehörten und die Altbausubstanz weitgehend dem Verfall preisgegeben war, erfolgt ab 1990 eine Umorientierung zu Einfamilienhäusern aber auch zur Sanierung der vorhandenen Bausubstanz. Einher damit verlief die Zunahme der Wohnfläche je Einwohner.

Da die Ergebnisse der aktuellen Gebäude- und Wohnraumzählung (2011) noch nicht vorliegen, sind ausgehend von den Ausgangsdaten 1995 bzw. deren Fortschreibung sowie den bekannten Entwicklungen, Aussagen zum Wohnbauflächenbedarf zu ermitteln.

2.2 Wohnungsbestand 1995

Mit Stichtag 30.09.1995 fand eine umfassende Gebäude- und Wohnungszählung in Thüringen und damit auch in Saalfeld statt. Die damals ermittelten Zahlen werden durch das Thüringer Landesamt für Statistik auf Grund der durch die Kommunen gemeldeten Zahlen fortgeschrieben. Dabei ist zu berücksichtigen, dass nicht alle Veränderungen genehmigungspflichtig sind, z.B. Wohnungszusammenlegungen und Mitteilung über Wohnungsleerstand. Diese Angaben werden daher in der Fortschreibung nicht berücksichtigt. Im Jahr 2011 erfolgte eine erneute Wohnungszählung. Die entsprechenden Ergebnisse liegen zurzeit noch nicht vor.

Von den am 30.09.95 existierenden 14.686 Wohneinheiten (WE) waren 717 WE leerstehend (ca. 4,88 %, Vergleichswert Altenburg: 12 %). Von diesen, in der Statistik erfassten leerstehenden Wohnungen, konnten zahlreiche Wohnungen u.a. in der Innenstadt nicht mehr der Wohnnutzung zugeführt werden, da diese in Gebäuden lagen, die aufgrund ihres baulichen Zustandes nicht mehr bewohnbar waren und somit abgebrochen werden mussten bzw. müssen. Gleiches gilt für andere Kernstadtbereiche. Es wurden und werden große Anstrengungen unternommen, den vorhandenen Wohnungsleerstand zu minimieren und diese Brachflächen zu revitalisieren.

Das vorhandene Potenzial verfügbar zu machen, bedeutet, ohne zusätzlichen Flächenverbrauch Wohnraum zu schaffen. Dies wirkt auch den Tendenzen einer Innenstadtentvölkerung entgegen. Das entspricht den Vorgaben des RROP-Ostthüringen Teil B Ziel 11.6.2.

Die vorhandenen Wohnungen in Saalfeld weisen folgende Raumverhältnisse auf.

Tab. 7: Wohnungsbestand in der Stadt Saalfeld und Arnsgereuth 2010 (Vergleichsangaben für 1995) (Thüringer Landesamt für Statistik 2011)

insgesamt	Wohnungen							Wohnfläche	Wohnfläche je	
	davon mit ... Räumen								Wohnung	Einwohner
	1	2	3	4	5	6	7 und mehr			
Saalfeld										
	Anzahl							1.000 m ²	m ²	
14.670 (14.686)	203 (475)	1.045 (993)	3.529 (3.646)	5.790 (6.060)	2.736 (2.412)	877 (715)	490 (385)	10.106 (9.689)	68,9 (66)	37,8 (30,4)
Arnsgereuth										
	Anzahl							1.000 m ²	m ²	
121 (96)	- (-)	7 (6)	26 (21)	21 (19)	20 (12)	30 (25)	17 (13)	10,2 (7,8)	84,4 (81,7)	40,4 (32,8)

Der Bestand an Wohngebäuden in der Stadt Saalfeld ist von 4.360 Wohngebäuden im Jahr 1995 auf 4.816 Gebäude im Jahr 2011 und damit um 10,5 % gestiegen. Hinzu kommen 121 Wohnungen in Arnsgereuth. Dabei zeigt sich, dass in Saalfeld der Anteil der Gebäude mit einer Wohnung um 12,1 % und mit zwei Wohnungen um 10,6 % zugenommen hat, während der der Gebäude mit drei und mehr Wohnungen um 0,7 % zurückgegangen ist. Der Anteil der Gebäude mit 1 bzw. 2 Wohnungen am Gesamtwohngebäudebestand ist von 44,9 bzw. 18,5 % auf 49,4 bzw. 17,8 % im Jahr 2011 gestiegen bzw. gefallen.

Während im Betrachtungszeitraum die Anzahl der Wohnungen zurückgegangen ist, stiegen gleichzeitig die Gesamtwohnfläche und die Anzahl der Wohngebäude. In diesen Zahlen spiegeln sich die erhebliche Zunahme der Einfamilienhäuser und der Rückbau im Geschosswohnungsbau wider. In Arnsgereuth ist die Wohnungszunahme, und dabei besonders der Wohnungen mit mehr als 4 Räumen, vor allem auf das Neubaugebiet „Bergacker“ zurückzuführen. Allein in diesem Gebiet sind über 30 Standorte für Einfamilienhäuser bereitgestellt worden, was einer überproportionalen Zunahme entspricht.

2.3 Wohngebäudeentwicklung seit 1990

Seit 1990 wurde in der Stadt Saalfeld zum Teil intensiv gebaut. Ein Hauptaugenmerk lag dabei einerseits auf dem Erhalt der historisch wertvollen Bausubstanz in der Innenstadt, insbesondere der Sanierung, Modernisierung sowie der Instandsetzung leer stehender oder anderweitig genutzter Wohnungen und Wohngebäude. Des Weiteren konnten bereits mehrere größere Baulücken, besonders im Altstadtbereich, geschlossen werden (Wohnanlage Brudergasse, Südstadtgalerie, Verpackungsmittelwerk). Andererseits setzte parallel zu

den Sanierungsmaßnahmen die Entwicklung von Wohnbaugebieten vorwiegend in den Randbereichen der Stadt Saalfeld und auch der angrenzenden Kommunen ein. Vorrangig bestand dabei das Interesse an der Errichtung von Eigenheimen. Dies führte u.a. auch zu einer Abwanderung von Familien in Baugebiete im Umfeld der Stadt Saalfeld (z.B. Arnsgereuth, Unterwellenborn, Kaulsdorf und Kamsdorf). Für ausgewählte Siedlungstypen stellt sich die Entwicklung wie folgt dar:

Bereiche mit Geschosswohnungsbau

Der Geschosswohnungsbau, vor allem der institutionellen Anbieter (Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften), konzentriert sich in Saalfeld auf den Stadtteil Gorndorf. In diesem Stadtteil wurden zwischen 1960 und 1990 allein 3.158 Wohnungen durch institutionelle Anbieter errichtet. Weiterer Geschosswohnungsbau erfolgte am Rainweg im Westen von Saalfeld. Durch die geänderten Anforderungen geht der Bedarf an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern kontinuierlich zurück. Dabei ist zu beobachten, dass die Anzahl der Haushalte bei einer abnehmenden Einwohnerzahl in den Quartieren mit Geschosswohnungsbau nicht bzw. nur geringfügig abnimmt. Dies beruht v.a. auf der Altersstruktur und dem Familienstand der Bewohner in diesen Quartieren (ältere Ehepaare, häufig Erstbezug 1970-1990). Da in diese Quartiere auch nur ein vergleichsweise geringer Zuzug erfolgt, ist eine entsprechender Leerstand zu beobachten, z.B. Leerstand 2009 der Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften: 6,8 % (Vergleichsjahr 2008: 6,1 %).

Wie auch in anderen Städten erfolgt der bevorzugte Rückbau von Wohnraum auf Grund der geringen Nachfrage und des relativ hohen Leerstandes im Bereich des Geschosswohnungsbaus. Angestrebt wurde in Saalfeld der Rückbau von 1.000 Wohneinheiten bis 2010 und von weiteren 800 WE bis 2020. Bis zum Juni 2011 wurden durch unterschiedliche Maßnahmen bereits 1.098 Wohneinheiten im Bereich des Geschosswohnungsbaus durch institutionelle Anbieter vom Markt genommen. Hinzu kommen 289 Wohneinheiten von privaten Anbietern. Insgesamt wurden somit 1.387 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau dem Markt entzogen, wobei das Ziel bis 2010 erreicht wurde. Zudem ist zurzeit (August 2011) der Rückbau von weiteren 266 Wohneinheiten mit konkreten Objekten untersetzt. Mit dem Rückbau der geplanten 1.800 WE bis 2020 würden ca. 12,3 % des Wohnungsbestandes von 1995 dem Markt entzogen. Für die folgenden Jahre bis 2025 muss von einem weiteren Rückbau ausgegangen werden. Da jedoch die Wohnungsanzahl im Geschosswohnungsbau bereits stark abgenommen und zukünftig auch wieder 1- und 2-Raum-Wohnungen nachgefragt werden (demografische Entwicklung) wird für die Jahre nach 2020 bis 2025 ein weiterer, jedoch geminderter Entzug von ca. 30 WE/Jahr angesetzt. Bei diesem geminderten Abzug wurde auch berücksichtigt, dass für altengerechte Wohnungen vermehrt Mehrfamilienhäuser im Geschosswohnungsbau genutzt werden.

Errichtung von Eigenheimen

Nach 1990 erfolgte ein grundlegender Wandel im Wohnungsbaubereich. Während bis dahin bevorzugt Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (Geschosswohnungsbau) errichtet wurden, setzte nach 1990 eine Entwicklung zum Bau von Eigenheimen ein. Dies führte nicht nur zu einer Abwanderung von Bauwilligen in die Umlandgemeinden, sondern auch zur Aufstellung und Realisierung zahlreicher Bebauungspläne in der Stadt Saalfeld. Ein Großteil der Bebauungspläne umfasst Gebiete zur Errichtung von Eigenheimen. Insgesamt wurden bis 2011 8 Bebauungspläne und 14 vorhabenbezogene Bebauungspläne für Wohnbauzwecke aufgestellt und in Kraft gesetzt. Hinzu kommt der Bebauungsplan „Bergacker“ in der ehemals eigenständigen Gemeinde Arnsgereuth. Mit Ausnahme eines Plangebietes („WA Knochstraße“) sind die Bauflächen in den Plangebieten fast vollständig bebaut bzw. im Plangebiet „Westlich der Pirmasenser Straße“ bereits weitgehend verkauft. Der Bebauungsplan Nr. 12 „WA Knochstraße“ mit geplanten 25 Wohnhäusern wurde auf

Grund der fehlenden Umsetzung zwischenzeitig aufgehoben und das damit verfügbare Wohnbauflächenpotenzial dem Markt wieder entzogen.

Tab. 8: Errichtung von Eigenheimen in der Stadt Saalfeld 2003 – 2010 (2011)
 (Stadt Saalfeld 2011)

Jahr	Errichtung von Einfamilienhäusern (Anzahl pro Jahr)
2003	38
2004	23
2005	19
2006	20
2007	23
2008	16
2009	28
2010	23
2011 bis 10/2011	19
Ø 2003 – 2010	23,7

Während einerseits die Anzahl der Wohnungen in Saalfeld kontinuierlich seit 2002 zurückgegangen ist, stieg gleichzeitig die Anzahl der Wohngebäude in Saalfeld von 1995 bis 2010 um 10,5 % und in Arnsgereuth um 27,3 %. Obgleich die Stadt Saalfeld in den letzten Jahren nur sehr begrenzt neue Bauflächen zur Verfügung gestellt hat, erfolgte in den vergangenen Jahren eine kontinuierliche Bautätigkeit (s. Tab. 8), wobei eindeutig der Bau von Einfamilienhäusern im Wohnbereich dominiert. Nachdem das Baugebiet „Bergacker“ bereits 1997 weitgehend belegt war, erfolgte in Arnsgereuth nur noch im Jahr 2007 die Baufertigstellung von 3 Einfamilienhäusern.

Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern und die Bedeutung dieses Sektors zur Wohnungsversorgung belegen auch die aktuellen Angaben der Jahre 2008 bis 2010, wobei weitgehend eine relativ konstante Bautätigkeit zu beobachten ist.

Tab. 9: Baugenehmigungen im Gebiet der Stadt Saalfeld 2008-2010
 Thüringer Landesamt für Statistik, TLS 2011

Baugenehmigungen neuer Wohngebäude	Einfamilienhäuser	%	Zwei- und Mehrfamilienhäuser	%
2008	16	94,1	1	5,9
2009	28	93,3	2	6,7
2010	23	95,8	1	4,2
Ø 2008 - 2010	22,3		1,3	

Somit wurden in den Jahren 2008 bis 2010 durchschnittlich 22,3 Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser erteilt. Die Stadt Saalfeld geht davon aus, dass trotz der demografischen Entwicklung in den nächsten 14 Jahren auch weiterhin ein Bedarf an Bauplätzen für Einfamilienhäuser bestehen wird. Diese Annahme ist auch gerechtfertigt, da trotz weitgehend fehlender Bauflächen in Plangebieten eine kontinuierliche Bautätigkeit auch bei Einfamilienhäusern erfolgte. Hierzu wurden vor allem verfügbare und „interessante“ Baulücken (z.B. „Altes Gehege“) genutzt. Der Anstieg der Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser nach 2009 ist auf das Neubaugebiet „Westlich der Pirmasenser Straße“ zurückzuführen. Die Bautätigkeit in diesem erst vor kurzem bereitgestellte stadtnahe Wohngebiet belegt den dringenden Bedarf an Flächen zur Errichtung von Einfamilienhäusern.

2.4 Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarf / soziale Indikatoren

Zur Ermittlung des Wohnungs- bzw. Wohnbauflächenbedarfes ist neben der prognostizierten Einwohnerzahl im Jahr 2025 die Haushaltsentwicklung von Bedeutung.

2.4.1 Haushaltsentwicklung und demografische Situation

Zur Bewertung der Wohnbauflächen bzw. des Wohnbauflächenbedarfs ist u.a. die Haushaltsgröße (Belegungsdichte in EW / HH) von Bedeutung. In dieser Zahl spiegeln sich nicht nur die Einwohnerentwicklung und der demografische Wandel wider, sondern auch die gehobenen Wohnansprüche der Bevölkerung. Wird die Anzahl der genutzten Wohnungen in Saalfeld im Jahr 1995 (13.969) ins Verhältnis gesetzt zur Einwohnerzahl (31.922), so ergibt sich eine Belegungsdichte von 2,28 Einwohnern pro Wohnung. Für das Jahr 2002 gibt das Statistische Bundesamt (2005) eine Belegungsdichte für die Bundesrepublik von 2,2 Personen pro Haushalt an. Für die neuen Bundesländer wurde eine Belegungsdichte von 2,1 Personen ermittelt.

Die Abnahme der Mehrpersonenhaushalte (4 und mehr Personen / Haushalt) hat bereits vor 1989 mit der Auflösung der traditionellen Großfamilien eingesetzt. Vor allem die Wohnungen im Geschosswohnungsbau waren nicht mehr für generationsübergreifende Familien ausgelegt. Den Fortgang fand diese Entwicklung nach 1989 mit der Zunahme der Ein- und Zweipersonenhaushalte. Die Gründe hierfür sind vielfältig. Genannt seien:

- Die höhere Lebenserwartung führt zu mehr Zwei- und Einpersonenhaushalten im Seniorenalter. Im Jahr 1991 lebten in 40 % der Einpersonenhaushalte Frauen im Alter ab 60 Jahren! (Statistisches Bundesamt 2011).
- Remanenzeffekt: Als Remanenzeffekt wird das Phänomen bezeichnet, das sich daraus ergibt, dass Familien in einmal bezogenen Wohnungen verbleiben, auch wenn sich durch familiäre Veränderungen wie Auszug der Kinder, Scheidung oder Tod eines Partner, der Bedarf an Wohnfläche vermindert.
- Zunahme der Partnerschaften mit separater Haushaltsführung.
- Niedrigere Geburtenhäufigkeit.
- Hohe berufliche Mobilität und damit Zunahme der Singlehaushalte bei der Bevölkerung im jüngeren und mittleren Alter.

Auf Grund des demografischen Wandels wird sich der prozentuale Anteil der einzelnen Haushaltsgrößen verschieben. Am stärksten wird der Rückgang die Haushalte mit vier und mehr Personen (- 37,0 %) sowie die Dreipersonenhaushalte (- 29,6 %) treffen. Die Zweipersonenhaushalte werden um 1,0 % und die Einfamilienhaushalte um 5,8 % zurückgehen.

Ausgehend von den o.g. Angaben wird für die weiteren Prognosen mit einer Dichte von 1,90 Einwohner/Wohnung im Gebiet der Stadt Saalfeld gerechnet. Diese Annahme ist gerechtfertigt, da die Belegungsdichten in ausgewählten Quartieren bereits zum 31.12.2006 unter dem angegebenen Wert für die neuen Bundesländer liegen (Rainweg 1,50; Gorndorf: 1,67).

2.4.2 Wohnungsleerstand

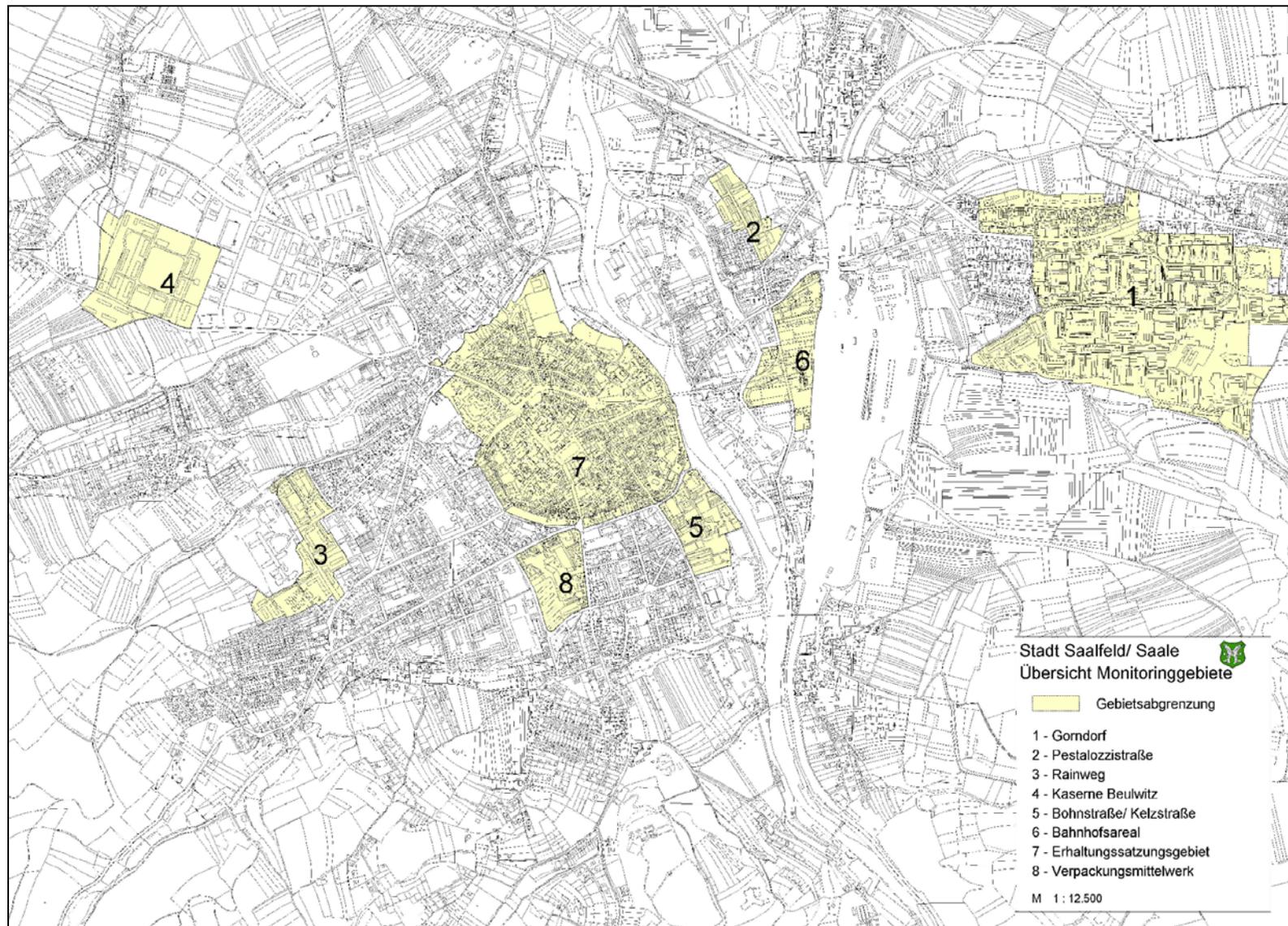
Im Jahr 1995 standen gem. TLS (1996) 717 Wohnungen in Saalfeld leer. Dies entsprach einer Quote von 4,88 %. Diese Quote ist im Vergleich zu anderen Städten vergleichbarer Größenordnung als gering zu bewerten und entspricht der allgemein angesetzten Mobilitäts- (= Fluktuations-)quote von 4,0 bis 5,0 % des Wohnungsbestandes. Es ist dabei aber zu berücksichtigen, dass die verfügbaren Wohnungen z.T. auf Grund baulicher Mängel nicht nachgenutzt werden konnten.

Da keine aktuellen Gesamtzahlen zum Leerstand für Saalfeld vorliegen, enthält die folgende Auflistung den Leerstand institutioneller Anbieter (Wohnungsbaugesellschaft und -genossenschaft) in ausgewählten Beobachtungsgebieten. Bei den vorliegenden Zahlen ist jedoch zu berücksichtigen, dass bereits ein umfassender Rückbau erfolgt ist. Vergleichszahlen für die Stadt Altenburg mit einem Leerstand von 48,0 % im Sanierungsgebiet, mit 26,2 % Geschosswohnungsbaubereich und mit 35,6 % im Gründerzeitgebiet belegen, dass auch gegenwärtig ein relativ geringer Leerstand in Saalfeld zu verzeichnen ist.

Tab. 10: Leerstand institutioneller Anbieter in ausgewählten Beobachtungsgebieten
(Das Quartier Bahnhofstraße wird auf Grund des geringen Wohnungsbestands nicht berücksichtigt.)

Bereich / Quartier	Wohnungsbestand	Leerstand	Anteil (%)
Saalfeld (1995) gem. TLS 1996	14.686	717	4,88
Leerstand institutioneller Anbieter in Mehrfamilienhäusern (31.12.2006)			
Gorndorf (1)	3.470	225	6,48
Historische Altstadt (7)	296	63	21,28
Kaserne Beulwitz (4)	104	43	41,35
Pestalozzistraße (2)	201	24	11,94
Rainweg (3)	941	36	3,83
Grüne Mitte (8)	160	2	1,25
Saalfeld (nur Monitoringgebiete)	5.184	399	7,70

Die Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften geben zum 31.12.2009 einen Leerstand von 6,78 % an. Dieser Wert liegt geringfügig über der allgemeinen Mobilitätsquote.



2.4.3 Wohnbauflächenbedarf

Entsprechend den o.g. Ausführungen (s. Kap. 2.3) besteht trotz der demografischen Entwicklung in den nächsten 14 Jahren (Planungshorizont 2025) auch weiterhin ein Bedarf an Bauplätzen für Einfamilienhäuser und im geringen Umfang an Zwei- und Mehrfamilienhäusern. Letztere werden vorrangig im Innenbereich errichtet (Lückenschluss).

Ausgehend von der durchschnittlichen Anzahl der Baugenehmigungen der vergangenen drei Jahre (s. Kap 2.3) wurde der Bedarf an Wohnbaufläche ermittelt.

14 Jahre (Planungshorizont der FNP 2025) x 22,3 = 312,2 Bauplätze für Einfamilienhäuser

Der Bedarf an Wohnbauland kann nur teilweise durch die Bereitstellung vorhandener Baulücken gedeckt werden. Zur Absicherung des Wohnsegments „Einfamilienhäuser“ wird davon ausgegangen, dass 30 % des Bedarfs durch vorhandene und entstehende Baulücken gedeckt werden können (94 Bauplätze im Innenbereich). 70 % des Bedarfs müssen durch die Bereitstellung von Wohnbauland abgesichert werden. Ausgehend von den o.g. Zahlen ist Bauland für 218 Wohnhäuser zu schaffen. Unter Berücksichtigung der vorhandenen direkt verfügbaren Bauflächen in Plangebieten (19 Bauplätze, s.u.) besteht somit ein Bedarf von 199 Bauplätzen. Bei einem Ansatz von 500 m² Bruttobauland entspricht dies einer Fläche von 9,9 ha. Hierbei wurde berücksichtigt, dass einerseits die Bautätigkeit auf Grund der demografischen Entwicklung abnehmen wird, andererseits die verfügbaren und bedarfsgerechten Bauplätze im Bereich der Baulücken zurückgehen werden, so dass der Ansatz von 70 % als Mittelwert zu werten ist. Zudem ist zu beachten, dass bei Bereitstellung entsprechender Flächen einer Abwanderung zum Zwecke des Einfamilienbaus in angrenzende Gemeinden begegnet werden kann und damit die Bevölkerungsentwicklung positiv beeinflusst wird.

Fazit: Bedarf an Wohnbauflächen:	312 Bauplätze
davon Nutzung von Baulücken und Brachen (30 %)	93 Bauplätze
davon Ausweisung Neubauflächen (bei 500 m ² /Baugrundstück = 9,9 ha)	199 Bauplätze

2.5 Ermittlung der verfügbaren Bauflächen (Potenzialermittlung)

Die verfügbaren Bauflächen im Gebiet der Stadt Saalfeld setzen sich aus den vorhandenen Baulücken und den Bauflächen in Plangebieten zusammen. Bei den Baulücken wird davon ausgegangen, dass Vorhaben auf diesen Flächen nach den Vorgaben des § 34 BauGB beurteilt werden. Die Potenzialflächen in Plangebieten gem. § 30 BauGB umfassen die nicht bebauten Flächen innerhalb von Bebauungsplangebieten bzw. innerhalb von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen. Die ermittelten Potenzialflächen sind weitgehend auf Grund bestehenden Baurechtes kurzfristig aktivierbar.

2.5.1 Wohnbaupotenzial (Baulücken i.S.d. § 34 BauGB)

Die Ermittlung von Baulücken im so genannten Innenbereich (§ 34iger-Gebiete) ist in einer Stadt wie Saalfeld durch die fortschreitende Entwicklung von Abriss und Wiederbebauung außerordentlich schwierig zu erfassen. Sie muss zudem aktuelle Entwicklungen berücksichtigen. So bedeutet ein Gebäudeabriss z.B. in den Gebieten mit Geschosswohnungsbau (Gorndorf) nicht zwangsläufig, dass diese Flächen erneut bebaut werden. Die Flächen werden häufig im Rahmen der Wohnumfeldverbesserung neu gestaltet, ohne wieder bebaut zu werden, auch wenn sie weiterhin als 34iger-Flächen zu werten sind. Für die Stadt Saalfeld liegt ein Baulückenkataster vor, das zum Stichtag 12/2011 gem. Anlage eine Fläche von 70.044 m² als Baulücken ausweist. Hierin sind die Flächen nicht enthalten, die sich in beplanten Gebieten gem. § 30 BauGB befinden.

In welchem Umfang diese Flächen verfügbar sind, ist auf Grund fehlender bzw. nicht vollständiger Angaben von den Eigentümern schwer zu ermitteln. Es ist jedoch davon auszugehen, dass u.a. in den mehr ländlich geprägten Bereichen keine Verdichtung analog der Kernstadt erfolgt, so dass auch nicht alle genannten Brachen genutzt werden. Hinzu kommen eine teilweise fehlende Verkaufsbereitschaft aus unterschiedlichen Gründen sowie ungünstige Lagen an Hauptverkehrsstrassen bzw. topografische Erschwernisse.

Im Ergebnis einer ersten Ermittlung sowie nach einer Bewertung der Baulücken (s. Spalte Kommentar in der Baulückentabelle) ist davon auszugehen, dass nur ca. 47,4 % der Baulücken gegenwärtig verfügbar bzw. vermarktbar sind.

In den weiteren Ermittlungen wird daher eine gerundete Flächenverfügbarkeit bis 2025 von 50 % der Flächen angesetzt. Dies entspricht einer Fläche von 35.022 m². Setzt man für die Bebauung dieser Flächen eine Größe von 500 m² Bruttobaufläche (Baugrundstück incl. Zufahrten, Wege, Spielplätze etc.) an, so ergibt sich ein theoretisches Bauflächenpotenzial in Bereichen mit Innenbereichsqualität von 70 bebaubaren Flächen (→ Kap. 2.3 – Errichtung von Eigenheimen). Bei diesem angenommenen Durchschnittswert von 500 m² / Bruttobaufläche ist berücksichtigt, dass im Innenstadtbereich auch Mehrfamilienhäuser möglich sind, im Außenbereich andererseits eine größere Bruttofläche je Grundstück angesetzt werden muss.

Im Rahmen einer konkreteren standortbezogenen Bewertung wurde durch die Stadt Saalfeld die Anzahl der möglichen Gebäude ermittelt, wobei vor allem topografische Bedingungen an zahlreichen Standorten die Bebauung einschränken, so dass (s.a. Anlage) von 104 potenziellen Bauflächen auszugehen ist. Bei einem analogen Ansatz von 50 % verfügbarer Flächen ergibt sich ein Potenzial von 52 Standorten.

Im Rahmen der vorliegenden Berechnungen wurde eine mobilisierbare Fläche für 52 (- 70) Standorte angesetzt, die bis 2025 für den Bau von Wohnungen zur Verfügung steht, diese Angabe wird im Rahmen der weiteren Berechnungen angesetzt.

Unter Kap. 2.4.3 wurde die Bereitstellung von Baulücken im Umfang von 93 Bauplätzen berücksichtigt. Dabei wurde bereits berücksichtigt, dass auch zukünftig neue Baulücken z.B. durch den Abriss von Gewerbebauten entstehen, die einer Nachnutzung zur Verfügung gestellt werden können.

Fazit: verfügbare Baulücken im Gebiet der Stadt Saalfeld: 52 Standorte
neu entstehende Brachflächen / Flächen aus Rückbau 41 Standorte

2.5.2 verfügbare Bauflächen in Plangebieten (i.S.d. § 30 BauGB)

Zum Bauflächenpotenzial gehören ergänzend zu den Brachflächen in der Stadt Saalfeld die verfügbaren Bauflächen in den rechtskräftigen Plangebieten, also den Bebauungs- und den vorhabenbezogenen Bebauungsplänen. Für diese Flächen besteht unmittelbares Baurecht im Rahmen der Festsetzungen des jeweiligen Bebauungsplanes. In der Stadt Saalfeld wurden seit 1990 zahlreiche Bauleitplanverfahren zur Schaffung von Baurecht für eine Wohnbebauung geführt, wobei seit 2003 mit den Bebauungsplänen „Verpackungsmittelwerk“ und „Rasenweg West, 3. BA“ nur zwei Bauleitpläne mit zusammen 28 Bauplätzen zur Rechtskraft gebracht wurden. Ergänzend wurde 2009 das Bauleitplanverfahren für den Bebauungsplan „Westlich der Pirmasenser Straße“ zur Rechtskraft geführt. Hinzu kommt ein Plangebiet in Arnsgereuth, das bereits 1993 entwickelt wurde.

Die folgende Auflistung enthält die Zusammenstellung der rechtskräftigen Bebauungspläne / vorhabenbezogene Bebauungspläne der Stadt Saalfeld mit den vorhandenen Bauplätzen sowie der Anzahl der noch verfügbaren freien Bauplätze.

Tab. 11: Tabelle der verfügbaren Bauflächen in Plangebieten gem. § 30 BauGB (Stand: 08/2011)

Standort:	rechtskräftig seit:	vorhandene Bauplätze:	belegte Bauplätze:	freie Bauplätze	Bemerkung
genehmigte Bebauungspläne					
WA Graba	1995	82	82	0	
Einkaufszentrum Reinhardtstraße	1994	11	5	(6)	keine direkte Flächenverfügbarkeit
„Auf den Rödern“	1994	40	38	2	
„Verpackungsmittelwerk“	2008	18	18	0	
„Wittmannsgereuther Straße“	1997	25	25	0	
„WA am Sportplatz“ (Beulwitz))	1993	38	38	0	
„WA Westlich der Pirmasenser Straße“ *	2009	30	21	9	
„WA Bergacker	1993	33	31	2	
Summe		278		(19) verfügbar 13	
genehmigte Vorhaben- und Erschließungspläne					
„Wohngebiet im Dorfe Crösten“ (Beulwitz)	1993	12	12	0	
„Wohngebiet Winkelwiesen“ (Beulwitz)	1994	15	15	0	
„Wohngebiet Wachserzweg“	1995	27	27	0	
„WA Rasenweg, 1. BA“ (Gorndorf)	1997	4	4	0	
„WA Rasenweg, 2. BA“ (Gorndorf)	2000	8	8	0	
„WA An den Kräutergärten“ (Remschütz)	2000	4	4	0	
„WR Im alten Gehege“	1999	8	8	0	
„WA Kienberg“	2003 (Planreife)	6	5	1	
„WA über den Tauschwitz Bach / auf den Rödern“	2004	10	10	0	
„Rasenweg West, 3. BA“ (Gorndorf)	2008	10	5	5	
5 Kleinstpläne	bis 2000	6	6	0	
Summe		110		6	

* Erschließung 2010. Baubeginn ab 2011

Obwohl die Stadt Saalfeld über zahlreiche Plangebiete mit zusammen 388 Bauflächen verfügt, sind nur noch wenige Bauplätze direkt aktivierbar. In Plangebieten gem. § 30 BauGB sind derzeit insgesamt 25 Bauplätze planungsrechtlich für eine Bebauung vorbereitet. Von diesen sind jedoch auf Grund einer fehlenden Flächenverfügbarkeit tatsächlich nur 19 Bauplätze realisierbar (Stand: 31. Dezember 2011). Dies entspricht einem Anteil der verfügbaren Bauplätze an der Gesamtbauplatzzahl von 4,9 % (Vergleich Stadt Altenburg: 13,9 % - ALTENBURG 2006).

Da es sich bei den Plangebietern meist um Standorte für Einfamilienhäuser handelt, spiegelt sich in diesen Zahlen der bisherige Bedarf an entsprechenden Grundstücken wider. Wie der Eigentümeranteil in der Stadt Saalfeld belegt (s.o.), besteht in dem Segment der Eigentümerwohnungen (Einfamilienhäuser und Eigentumswohnung) ein erheblicher Nachholbedarf.

2.6 Wohnungsbedarf 2025

Auf Basis der vorhandenen statistischen Ausgangsdaten sowie weiterer Annahmen und Planungen wurde der Wohnungsbedarf in der Stadt Saalfeld für das Jahr 2025 ermittelt. Ausgangspunkt dieser Ermittlung ist der Wohnungsbestand zum 31.12.2010, der gemäß Angabe des Thüringer Landesamtes für Statistik mit 14.791 (14.670 Wohneinheiten in Saalfeld und 121 in Arnsgereuth) angegeben wird. Der Wohnungsbedarf im Jahr 2025 wurde entsprechend der ermittelten Einwohnerzahl (23.543 Einwohner) sowie der Belegungsdichte je Wohnung (1,9) mit 12.391 Wohnungen errechnet. Unter Berücksichtigung der o.g. Parameter sowie weiterer Faktoren ergibt sich folgender prognostizierter Wohnbauflächenbedarf bis zum Jahr 2025, sofern der vorgesehene Rückbau planmäßig durchgeführt wird.

Tab. 12: Ermittlung des Wohnungsbedarfes 2025

Parameter - Wohnungsangebot	Wohneinheiten (WE)
Ausgangswert: Wohnungsbestand in der Stadt Saalfeld und Arnsgereuth zum 31.12.2010	14.791
Verlust von Wohnungen in Folge des geplanten Abrisses von 702 WE im Geschosswohnungsbau bis 2020 und weiteren 150 WE bis 2025. (s. Kap. 2.3)	- 852
Rückgang der Wohnungen durch sonstigen Abriss, Wohnungszusammenlegungen, Umnutzungen und Zweitwohnungsbedarf, ab 2011 80 WE / Jahr (Bund-Länder-Programm Stadtbau Ost, Teil Rückbau, Zielsetzung „innova“)	- 1.920
Schaffung von Wohnungen und damit Nachnutzung von Brachflächen gem. Brachflächenermittlung, angesetzt werden 50 % der verfügbaren Bauflächen (s. Kap. 2.5.1)	+ 52
Schaffung von Wohnungen und damit Nachnutzung von neu entstehenden Brachflächen gem. Ansatz, dass insgesamt 30 % des Wohnbauflächenbedarfs über Brachflächen gedeckt werden kann)	+ 41
Schaffung von Wohnungen durch die Bebauung verfügbarer Bauflächen in Plangebietern gem. § 30 BauGB (s. Tab. 11)	+ 19
Ermittelter Wohnungsbestand in 2025	12.131
Parameter - Wohnungsnachfrage	Wohneinheiten (WE)
Wohnungsbedarf in 2025: ermittelter Wohnungsbedarf	12.391
Fluktuation: erforderlicher ständiger Überhang als Fluktuationsreserve (5 % aus 13.058) dieser Wert geht in die Bilanzierung nicht ein, da er über den Leerstand bereits berücksichtigt wurde.	
Ermittelter Wohnungsbedarf in 2025	12.391

Ermittelter Wohnungsbestand in 2025	12.131
Ermittelter Wohnungsbedarf in 2025	- 12.391
Wohnungsbedarf in 2025	- 260

Unter Beachtung der o.g. Annahmen wird sich in den nächsten Jahren trotz des Bevölkerungsrückganges ein Wohnungsmangel einstellen. Vor allem die umfangreichen Rückbaumaßnahmen im Geschosswohnungsbereich sowie von sog. Schrottimmobilen verringern den Wohnungsbestand erheblich. Entsprechend der o.g. Ermittlung ergibt sich ein Wohnungsbedarf von 260 Wohneinheiten. Wird dieser Bedarf über die Bereitstellung von Flächen in Neubaugebieten gedeckt, sind 13 ha Neubauland bereit zu stellen. Ausgehend

von einem eingeschränkten Nachholbedarf an Neubauf Flächen auf Grund fehlender verfügbarer Bauflächen sowie der weiterhin bestehenden Nachfrage nach Neubauland gegenüber Baulücken und Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau kann dieser Wert von 13 ha den weiteren Planungen und Prognosen zu Grunde gelegt werden.

Parallel zur o.g. Ermittlung wurde der Bedarf an Wohnbauland über die in den vergangenen Jahren erteilten Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser ermittelt (s. Kap. 2.4.3). Aus den Baugenehmigungen ergibt sich bei Beachtung der Nutzung von Brachen im Innenbereich ein Bedarf an Neubauland im Umfang von 9,9 ha.

Bei beiden Berechnungen kommt ein Bedarf an Wohnbauland aus einer konkreten Entwicklung hinzu, die zu einem bisher nicht berücksichtigten Einwohnerschub führen kann und die in den bisherigen Berechnungen nicht Eingang fand. Die Firma Trumpf (u.a. Medizintechnik) plant die Erweiterung des Betriebes mit einer Aufstockung der Mitarbeiterzahl von derzeit ca. 350 auf geplante 800 im Jahr 2018, also innerhalb des Planungshorizontes des Flächennutzungsplanes. Die Planungen zur Betriebserweiterung sind bereits so weit vorangeschritten, dass diese Entwicklung zusätzlich zu berücksichtigen ist.

Da es sich zum großen Teil um Fachkräfte handelt, kann der Bedarf nicht aus der Stadt Saalfeld bzw. der Region gedeckt werden. Es ist daher von einem verstärkten Zuzug nach Saalfeld und die Region auszugehen, wobei jedoch nicht angenommen werden kann, dass alle zusätzlichen Arbeitskräfte Saalfeld als Wohnort haben bzw. wählen werden. Dennoch wird sich diese Betriebserweiterung auch für Saalfeld sowohl im Wanderungssaldo und damit der Einwohnerzahl als auch im Wohnungsbedarf niederschlagen. Ausgehend von der erforderlichen beruflichen Qualifikation und dem Lohnniveau wird ein erhöhter Bedarf an Wohnbauland für diesen Personenkreis angesetzt. Der Berechnung wird zu Grunde gelegt, dass nur 20 % der zusätzlichen Belegschaft (= 90 Mitarbeiter) ein Eigenheim bis 2025 errichtet. Daraus resultiert ein zusätzlicher Bedarf von 4,5 ha bei einem Ansatz von 500 m² Bruttowohnbauland pro Eigenheim.

Ausgehend von den o.g. Prognosen entsteht unter Berücksichtigung der geplanten Entwicklung der Fa. Trumpf ein Wohnbauflächenbedarf zwischen 17,5 ha (13 ha + 4,5 ha) und 14,4 ha (9,9 ha + 4,5 ha).

Fazit: Die Stadt Saalfeld geht bei ihren weiteren Planungen unter Beachtung der demografischen Entwicklung und der anstehenden Rücknahme von Wohnungen in einzelnen Segmenten von einem weiterhin bestehenden Bedarf an Wohnbauland aus. Dieser soll über die Bereitstellung von Baulücken für eine Folgebebauung sowie die Schaffung von Bauland im Umfang von ca. 15 ha gedeckt werden. Hierbei wurden die zentralörtliche Funktion der Stadt Saalfeld sowie die absehbare Entwicklung eines Gewerbebetriebes berücksichtigt.

3. Literatur

ALTENBURG, STADT (2006): Flächennutzungsplan der Stadt Altenburg

STATISTISCHES BUNDESAMT (2011): Entwicklung der Privathaushalte bis 2030: Ende des ansteigenden Trends

THÜRINGER LANDESAMT FÜR STATISTIK – TLS (1996): Gebäude- und Wohnungszählung 1995 – Gemeindeblatt Saalfeld - Strukturdaten

THÜRINGER LANDESAMT FÜR STATISTIK – TLS (1996): Gebäude- und Wohnungszählung 1995 – Gemeindeblatt Arnsgereuth - Strukturdaten

THÜRINGER LANDESAMT FÜR STATISTIK – TLS (1996): Gebäude- und Wohnungszählung 1995 – Gemeindeblatt Arnsgereuth - Strukturdaten

THÜRINGER LANDESAMT FÜR STATISTIK – TLS (2010): Statistischer Bericht – Entwicklung der Bevölkerung Thüringens von 2007 bis 2060 nach Kreisen – Bevölkerungsvorausberechnung (12. kBV)

THÜRINGER LANDESAMT FÜR STATISTIK – TLS (2011): Statistischer Bericht – Entwicklung der Bevölkerung ausgewählter Städte Thüringens 2009 bis 2030 – Bevölkerungsvorausberechnung.

THÜRINGER LANDESAMT FÜR STATISTIK – TLS (2011): schriftliche Mitteilung zum Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen 1995 - 2011

Stadt Saalfeld (2009/2011): schriftliche Mitteilung

- Baulückenkataster der Stadt Saalfeld (Stand: 11/2011)
- Geplanter Rückbau im Geschosswohnungsbau bis 2020
- Übersicht der genehmigten Bebauungspläne, V+E-Pläne für Wohnungsbau
- Anzahl der Eigenheimbauten 2003 – 2010
- Wohnungsdaten institutioneller Anbieter (Stand: 31.12.2009)

Anlage: Baulückenkataster Wohnbauflächen der Stadt Saalfeld (Stand:11/2011)

Ident-NR.	Verfügbarkeit	Straße	Ortsteil	Fläche/ m ²	Anzahl der Gebäude	Bauweise	Nutzung möglich	Kommentar
01	-	Alte Gehegstraße	Südwest	1.688	4	offen, Einzelhaus	allgemeines Wohngebiet	Ungünstige Topographie
02	+	Am Hügel	Innenstadt	256	1	geschlossen	allgemeines Wohngebiet	
03	-	Am Roten Berg	Köditz	3.800	3	offen, Einzelhaus	allgemeines Wohngebiet	Keine Lagegunst als Baugrundstück
04	-	An der Bahn	Köditz	1.365	1	offen, Einzelhaus	allgemeines Wohngebiet	Keine Lagegunst als Baugrundstück, Bahnstrecke!
06	-	An der Bahn	Köditz	3.495	2	offen, Einzelhaus	allgemeines Wohngebiet	Keine Lagegunst als Baugrundstück, Bahnstrecke!
07	-	An der Bahn	Köditz	995	1	offen, Einzelhaus	allgemeines Wohngebiet	Keine Lagegunst als Baugrundstück, Bahnstrecke!
08	-	Arvid -von-Hannaek-Str.	Köditz	430	1	offen, Einzelhaus	allgemeines Wohngebiet	Ungünstige Topographie
09	+	Arvid -von-Hannaek-Str.	Köditz	1.400	2	offen, Einzelhaus	allgemeines Wohngebiet	
10	+	Arvid-von-Hannaek-Str.	Köditz	1.100	1	offen, Einzelhaus	allgemeines Wohngebiet	
11	+	Darrtorstraße	Innenstadt	266	1	geschlossen	allgemeines Wohngebiet	
12	O	Eichendorffstraße	West I	3.838	7	offen, Einzelhaus	allgemeines Wohngebiet	Großes Grundstück, Eigentümerin will statt der 7 möglichen aber nur 1 Haus bauen (Eigenbedarf)
13	O	Eisenstraße	Altsaalfeld	1.564	3	offen, Einzelhaus	Mischgebiet	Nicht verkaufsbereit
14	+	Florian-Geyer-Straße	Remschütz	940	1	offen, Einzelhaus	allgemeines Wohngebiet	
15	-	Garnsdorfer Straße	Garnsdorf	1.255	1	offen, Einzelhaus	allgemeines Wohngebiet	Keine Lagegunst als Baugrundstück
16	+	Geraer Straße	Gorndorf	1.256	2	offen, Einzelhaus	allgemeines Wohngebiet	
17	+	Geraer Straße	Gorndorf	982	1	offen, Einzelhaus	allgemeines Wohngebiet	
18	+	Geraer Straße	Gorndorf	780	2	offen, Einzelhaus	allgemeines Wohngebiet	
19	+	Geraer Straße	Gorndorf	713	1	offen, Einzelhaus	allgemeines Wohngebiet	
20	+	Geraer Straße	Gorndorf	557	1	offen, Einzelhaus	allgemeines Wohngebiet	
21	+	Geraer Straße	Gorndorf	635	1	offen, Einzelhaus	allgemeines Wohngebiet	
22	O	Helenenstraße	Süd	1.182	1	offen, Einzelhaus	allgemeines Wohngebiet	Nicht verkaufsbereit
23	+	Hermann-Metzner-Straße	Graba	3.210	3	offen, Einzelhaus	allgemeines Wohngebiet	
24	+	Herrengabenstraße	Köditz	551	1	offen, Einzelhaus	allgemeines Wohngebiet	
25	+	Herrengabenstraße	Köditz	416	1	offen, Einzelhaus	allgemeines Wohngebiet	
26	+	Herrengabenstraße	Köditz	502	1	offen, Einzelhaus	allgemeines Wohngebiet	

Ident-NR.	Verfügbarkeit	Straße	Ortsteil	Fläche/ m ²	Anzahl der Gebäude	Bauweise	Nutzung möglich	Kommentar
27	-	Kapellenstraße	Köditz	1.340	1	offen, Einzelhaus	allgemeines Wohngebiet	Keine Lagegunst als Baugrundstück
28	O	Kircherstraße	Südwest	2.000	6	offen, Einzelhaus	allgemeines Wohngebiet	Nicht verkaufsbereit
29	O	Kircherstraße	Südwest	879	1	offen, Einzelhaus	allgemeines Wohngebiet	Nicht verkaufsbereit
30	O	Kircherstraße	Südwest	517	1	offen, Einzelhaus	allgemeines Wohngebiet	Nicht verkaufsbereit
31	+	Kleine Gasse	Innenstadt	209	1	geschlossen	allgemeines Wohngebiet	
32	+	Kloppstockstraße	Garnsdorf	436	1	offen, Einzelhaus	allgemeines Wohngebiet	
33	-	Knochstraße	Süd	1.888	2	offen, Einzelhaus	allgemeines Wohngebiet	Keine Nachfrage, Keine Lagegunst als Baugrundstück
34	+	Ködizgasse	Innenstadt	365	1	geschlossen	allgemeines Wohngebiet	
35	+	Lange Gasse	Innenstadt	122	1	geschlossen	allgemeines Wohngebiet	
36	+	Lange Gasse	Innenstadt	112	1	geschlossen	allgemeines Wohngebiet	
37	+	Langschader Straße	Nordost	2.300	3	offen, Einzelhaus	allgemeines Wohngebiet	Bauvorhaben steht kurz vor Beginn, Manfred Müller
38	+	Langschader Straße	Nordost	1.500	2	offen, Einzelhaus	allgemeines Wohngebiet	
39	+	Lerchenhügel	West I	4.314	10	offen, Einzelhaus	allgemeines Wohngebiet	
40	O	Melanchthonstraße	West I	1.198	1	offen, Einzelhaus	allgemeines Wohngebiet	Nicht verkaufsbereit
41	+	Niedere Köditzgasse	Innenstadt	130	1	geschlossen	allgemeines Wohngebiet	
42	+	Niedere Köditzgasse	Innenstadt	319	1	geschlossen	allgemeines Wohngebiet	
43	+	Pfortenstraße	West I	666	1	offen, Einzelhaus	allgemeines Wohngebiet	
44	O	Promenadenweg	West I	518	1	offen, Einzelhaus	Mischgebiet	Nicht verkaufsbereit
45	O	Promenadenweg	West I	407	1	offen, Einzelhaus	Mischgebiet	Nicht verkaufsbereit
46	O	Promenadenweg	West I	516	1	offen, Einzelhaus	Mischgebiet	Nicht verkaufsbereit
47	+	Puschkinstraße	Innenstadt	272	1	geschlossen	Mischgebiet	
48	+	Rasenweg	Gorndorf	2.000	2	offen, Einzelhaus	allgemeines Wohngebiet	
49	O	Rosmaringasse	Altstadt-Nord	206	1	geschlossen	allgemeines Wohngebiet	Nicht verkaufsbereit
50	+	Saalstraße	Innenstadt	186	1	geschlossen	allgemeines Wohngebiet	
51		Saalstraße	Innenstadt	258	1	geschlossen	allgemeines Wohngebiet	
52	+	Sonneberger Straße	Südwest	758	1	offen, Einzelhaus	allgemeines Wohngebiet	
53	+	Südstadtchule	Süd	3.800	5	offen, Einzelhaus	allgemeines Wohngebiet	

Ident-NR.	Verfügbarkeit	Straße	Ortsteil	Fläche/ m ²	Anzahl der Gebäude	Bauweise	Nutzung möglich	Kommentar
54	+	Töpfergasse	Innenstadt	160	1	geschlossen	allgemeines Wohngebiet	
55	+	Töpfergasse	Innenstadt	180	1	geschlossen	allgemeines Wohngebiet	
56	O	Wachserzweg	West II	2.465	1	offen, Einzelhaus	allgemeines Wohngebiet	Nicht verkaufsbereit
57	O	Wachserzweg	West II	1.000	1	offen, Einzelhaus	allgemeines Wohngebiet	Nicht verkaufsbereit
58	O	Wachserzweg	West II	2.030	1	offen, Einzelhaus	allgemeines Wohngebiet	Nicht verkaufsbereit
59	O	Wachserzweg	West II	1.400	1	offen, Einzelhaus	allgemeines Wohngebiet	Nicht verkaufsbereit
60	O	Wöhlsdorfer Weg	Graba	1.750	2	offen Einzelhaus	allgemeines Wohngebiet	Nicht verkaufsbereit
61	+	Zetkinstraße	Süd	667	2	offen, Einzelhaus	allgemeines Wohngebiet	
				70.044	104			

Für die Teilnahme eines unbebauten Grundstückes als Baulücke am Bebauungszusammenhang (im Innenbereich) ist entscheidend, inwieweit nach der maßgeblichen Betrachtungsweise der Verkehrsauffassung die aufeinander folgende Bebauung trotz der vorhandenen Baulücke den Eindruck der Geschlossenheit bzw. Zusammengehörigkeit vermittelt. Das Bundesverwaltungsgericht hat betont, dass sich dabei nichts Allgemeingültiges darüber sagen lässt, wie sich die Größe eines solchen unbebauten Grundstückes auswirkt. Zwar findet die Möglichkeit, eine den Bebauungszusammenhang wahrende Baulücke anzunehmen, auch in dessen Größe eine maximale Grenze, jedoch lässt sich eine absolute Zahl als Obergrenze nicht festlegen (BVerwG, 14.11.1991 - 4 C 1.91). Die Wertung, ob es sich im konkreten Einzelfall noch um eine Baulücke handeln kann, hängt auch von der Eigenart der Bebauung ab. Ob ein Grundstück eine Baulücke darstellt, hängt demnach von den örtlichen Verhältnissen des jeweiligen Falles ab. Wenn der vorgesehene Rahmen insgesamt durch eine lockere Bebauung gekennzeichnet ist, kann sich die Lücke zwischen zwei bebauten Grundstücken entsprechend großzügig darstellen, ohne den Charakter als Baulücke zu verlieren.