

Themensteckbrief Siedlungsentwicklung

Einleitung

Die Siedlungsentwicklung der Städte unterliegt der kommunalen Planungshoheit. Den Kommunen obliegt somit die Aufgabe, die städtebauliche Entwicklung in ihrer Gebietskörperschaft zu planen und somit den Erhalt und die Weiterentwicklung der Infrastrukturen, die effiziente Nutzung der Siedlungsflächen für Wohnraum, gewerbliche und sonstige Nutzungen sowie den Erhalt von Natur, Landschaft und landwirtschaftlicher Fläche zu sichern. Mit der Erstellung integrierter städtebaulicher Entwicklungskonzepte (ISEK) und kommunaler Flächennutzungsplanungen haben sich die Städte dieser Aufgabe gestellt. Durch die Erweiterung der kommunalen Planungsräume im Zuge der Gebietsreform haben sich die Verantwortungsbereiche der Städte und auch Aufgaben und Ziele der Planung verändert. Mit der Einbeziehung des ländlichen Umfeldes wächst auch das Erfordernis zu regional ausgerichteten Entwicklungsstrategien und einer stärkeren Abstimmung der Planungen zwischen den Städten.

Siedlungsstruktur

Zwischen den Zentren des Städtedreiecks Saalebogen zeigen sich siedlungsstrukturelle Gemeinsamkeiten, die sich als polyzentrale Stadtstrukturen beschreiben lassen. Je nach örtlicher Ausprägung sind diese unterschiedlich stark entwickelt. Die Siedlungsstrukturen der drei Städte orientieren sich entlang der Flüsse Saale und Schwarza und sind räumlich begrenzt durch die Tallage entlang der Flüsse. Während Bad Blankenburg und Saalfeld/ Saale kompaktere Siedlungsstrukturen haben, deren Siedlungen radial von den Zentren ausgehen, zieht sich Rudolstadt in einer bandartigen Struktur entlang der Saale.

Neben den städtischen Zentren gehören auch große dörflich geprägte Gebiete zum Städtedreieck am Saalebogen. Die dörflichen Ortsteile lassen sich siedlungsstrukturell differenzieren. Einige den Kernstädten nähere Ortsteile haben sich durch Wohnbebauung den Zentren soweit angenähert, dass sie inzwischen den Charakter eines Stadtrandgebietes aufweisen. Von den Kernstädten weiter entfernte Orte haben ihr eigenständiges dörfliches Erscheinungsbild bewahrt und fügen sich in die Kulturlandschaft ein. Die Form der Dörfer ist bestimmt durch die topografischen Gegebenheiten. Besonders markant sind südlich von Saalfeld die Höhenzüge der Saalfelder Höhe, deren hügelige Landschaft die Entwicklung der Ortschaften geformt hat.

Die Kernstädte von Bad Blankenburg, Rudolstadt und Saalfeld bilden eine polyzentrale Stadtstruktur. Diese und die Nähe der Städte zueinander ermöglicht eine funktionsteilige Entwicklung, die jedoch eine enge Abstimmung der Siedlungsentwicklung untereinander erfordert.

Flächenpotenziale

Der Landkreis Saalfeld-Rudolstadt untersuchte im Rahmen des Forschungs- und Modellprojekt (MORO) des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) als ein Schwerpunktthema neue Wege zum Umgang mit Leerstand und Teilleerstand, um diesen als Potential in Wert zu setzen. Die Leerstandsquoten im Landkreis liegen zwischen 4 und 11%. Ein gesunder Leerstand bewegt sich zwischen 3 und 5%. Dieser bildet die notwendige Bewegung auf dem Immobilienmarkt ab.

Die Stadt Rudolstadt erfasst seit 2004 über die LEG ungenutzte bzw. zwischengenutzte Grundstücke und Objekte im Innenbereich (Mindestgröße von 1.000 m²) und Außenbereich (Mindestgröße von 5.000 m²). Seit 2007 erfolgt die Aktualisierung des Brachflächenkatasters in enger Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsförderung des Landkreises. Derzeit ist eine Gesamtbrachflächengröße von ca. 57,9 ha erfasst (Stand November 2020). Das ist ein Anteil von 1,05 Prozent der Gemarkungsfläche der Stadt. Die Stadt Saalfeld nutzt CAIGOS-GIS für die Erfassung eines Baulückenkatasters. Das Baulückenkataster enthält Flächenpotenziale in Form von Baulücken und Gebäudeleerständen. Es sind neben der Flurstücksnummer weitere Standortmerkmale wie Umgebungsbebauung, Zuschnitt, Größe und Lage des Grundstücks im Stadtgebiet, das Planungsrecht, die Baulandqualität und der Bodenrichtwert erfasst. Das Baulückenkataster enthält bislang die Potenziale in der Kernstadt sowie den dörflichen Ortsteilen zum Gebietsstand Anfang 2018 vor den Eingemeindungen von Reichmannsdorf, Schmiedefeld, Wittgendorf und der Saalfelder Höhe. Die Erweiterung des Katasters um diese ländlichen Ortsteile ist in Planung. Die Stadt Bad Blankenburg hat bisher keine Aufnahme der Baulücken und Leerstände durchgeführt. Auch die FLOO-Datenbank wird bislang nicht von der Stadt genutzt.

Die drei Städte erfassen ihre Leerstände und Baulücken bisher nicht gemeinsam. Saalfeld und Rudolstadt nutzen unterschiedliche Systeme, während in Bad Blankenburg bisher kein Potenzialkataster existiert. Mit der Einführung gemeinsamer Erhebungs- und Bewertungskriterien könnte eine Voraussetzung gemeinsamer Planung geschaffen werden.

Wohnungsmarkt

Durch die Eingemeindung der dörflichen Ortsteile nach Rudolstadt und Saalfeld 2018/19 hat sich das Wohnraumangebot im Bereich des Städtedreiecks verändert. Die ländlich geprägten Orte weisen ein anderes Angebot als die Kernstädte Bad Blankenburg, Rudolstadt und Saalfeld auf. Der Siedlungsbestand wird durch Einzelhäuser in selbst genutztem Wohneigentum geprägt. Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen sind in den ländlichen Ortsteilen nur zum Teil vorhanden. Im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt liegt das Preisniveau auf dem Wohnungsmarkt deutlich unter dem Landesdurchschnitt. Der durchschnittliche Kaufpreis für ein Einfamilienhaus beträgt im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt 65.000 EUR. Die Angebotsmiete (Nettokaltmiete je m²) für Referenzwohnungen im Landkreis liegt bei 5,45 EUR.

Im Rahmen des MORO „Lebendige Regionen“ wurde eine Wohnraumbedarfsprognose für die Kommunen des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt durchgeführt. Durchschnittlich werden 15% der Wohneinheiten des Landkreises bis 2035 nicht mehr benötigt. Innerhalb des Städtedreiecks wird der Überschuss an Wohnraum nicht so hoch sein. Da die Prognose aus dem Jahr 2018 stammt, sind die neu eingemeindeten dörflichen Ortsteile zu dem Zeitpunkt noch als eigenständige Gemeinden aufgeführt. In den Kernstädten von Rudolstadt und Saalfeld werden die Wohnungsüberschüsse bei 6,56% bzw. 7,57% liegen. Der zweite Thüringer Wohnungsmarktbericht geht jedoch davon aus, dass bis 2030 in den Städten Saalfeld und Rudolstadt ein deutlich höherer Wohnungsneubedarf als -überhang herrschen wird. Die Wohnungsbedarfsprognose des MORO zeigt, dass in den neu hinzugekommenen dörflichen Ortsteilen bis zu einem Drittel (Reichmannsdorf 30,11%) des Wohnraums bis 2035 nicht mehr benötigt wird. Auch in Bad Blankenburg liegt der prognostizierte Wohnungsüberschuss im Jahr 2035 bei 22,79%. Diese sehr unterschiedlichen Zahlen verdeutlichen die Heterogenität des Wohnungsmarktes im Städtedreieck und zeigen den Konflikt zwischen drohendem Leerstand auf dem Land und steigender Wohnraumnachfrage in der Stadt.

Kommune	Wohnraumbedarf 2035
Rudolstadt	-6,56%
Saalfeld	-7,57%
Saalfelder Höhe	-17,94%
Remda-Teichel	-19,43%
Bad Blankenburg	-22,79%
Wittgendorf	-25,33%
Schmiedefeld	-29,85%
Reichmannsdorf	-30,11%

Einen Großteil der Mietwohnungen im Städtedreieck Saalebogen wird über Wohnungsbaugesellschaften verwaltet. In jeder der drei Städte gibt es eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft.

Durch die Eingemeindung vieler dörflicher Ortsteile ins Städtedreieck hat sich der Wohnungsmarkt verändert. Das Preisniveau für Eigentum und Miete liegt unter dem Landesdurchschnitt, ist jedoch in den letzten Jahren gestiegen und unterscheidet sich stark zwischen den Kernstädten und den dörflichen Ortsteilen. Auch die Wohnraumbedarfsprognose zeigt sehr unterschiedliche Entwicklungen zwischen Dorf und Stadt auf.

Fazit

Die Struktur der Kernstädte des Städtedreiecks am Saalebogen ist polyzentral verflochten. Durch die Eingemeindungen 2018/2019 sind viele dörfliche Ortsteile zum Städtedreieck hinzugekommen, die neue Herausforderungen im Bereich der Siedlungsentwicklung mit sich bringen. Der Wohnungsüberschuss in den dörflichen Ortsteilen wird bis 2035 bei bis zu 30% liegen. Eine stärker funktionsteilige räumliche Entwicklung der Städte erfordert den Aufbau gemeinsamer Planungsgrundlagen und ein höheres Maß der Abstimmung der kommunalen städtebaulichen Planungen. Diese Aussage trifft auch der Regionalplan Ostthüringen für das Städtedreieck (RPO 2012).