

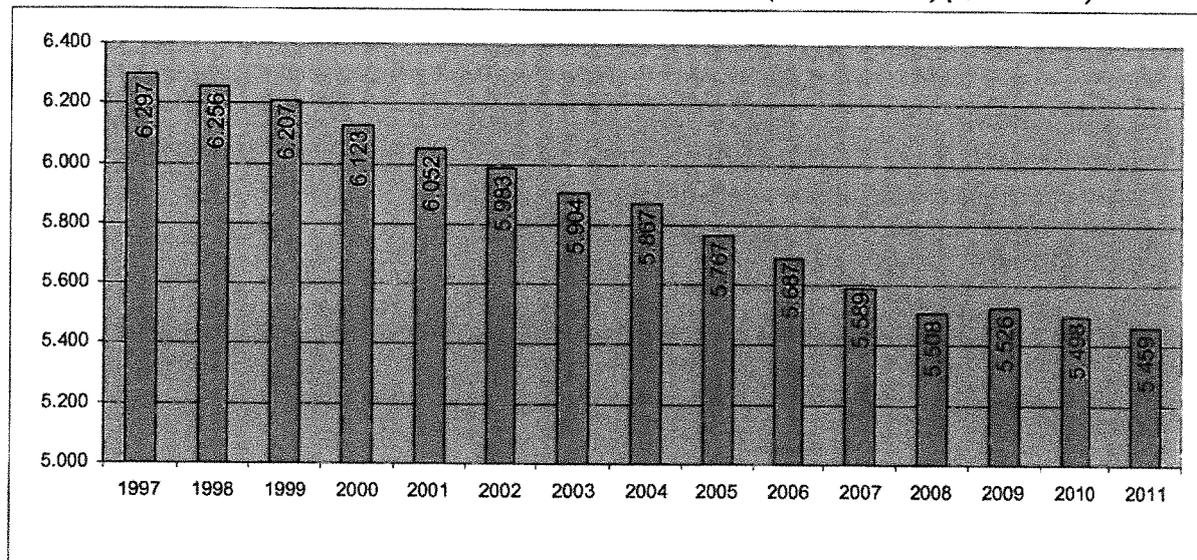
3 BEVÖLKERUNG

Die Entwicklung der Einwohnerzahl und die Altersstruktur der Bevölkerung sind entscheidende Faktoren in der Flächennutzungsplanung. So sind z.B. die Ausweisung von Wohnbauflächen von der Zahl der Einwohner und der Haushalte, die Größe der gewerblichen Bauflächen von der Zahl der Erwerbstätigen und die Zahl der Gemeinbedarfseinrichtungen von der Zahl der Benutzer abhängig.

3.1 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Die Bevölkerungszahl Kölledas weist zum 31.12.2011 einen Stand von 5.459 Einwohnern¹³ auf. Im Vergleich zum Jahr 1997 bedeutet dies einen Bevölkerungsverlust von insgesamt 838 Personen für die Stadt Kölldeda. Es lässt sich jedoch feststellen, dass die Einwohnerzahl seit 2008 leicht steigt. Im Jahr 2009 erfuhr die Stadt erstmals seit 1999 einen Bevölkerungsanstieg von 18 Personen. Dieser resultiert durch Zuzug in die Stadt Kölldeda aufgrund der Neuansiedlung von Gewerbe und Industrie.

Diagramm 3: Einwohnerentwicklung Kölledas der letzten 15 Jahre (1997 bis 2011) (Quelle: TLS)



Die unterschiedlichen Angaben bezüglich der Bevölkerungszahlen resultieren aus zwei verschiedenen Quellen, dem Thüringer Landesamt für Statistik sowie dem Gutachten der DOMUS Consult, welche auf Aussagen des Einwohnermeldeamtes zurückgegriffen hat. Wie aus der nebenstehenden Abbildung ersichtlich ist, entwickelte sich die Zahl seit dem Jahr 2008 bis zum Jahr 2010 rückläufig. Dieser kontinuierliche Rückgang der Bevölkerung ist nicht nur während der letzten Jahre zu erkennen, sondern setzt sich seit 1992 beständig fort (vgl. mit Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Kölldeda, Stand 2003).

¹³ Quelle: TLS

Tabelle 5: natürliche und räumliche Bevölkerungsbewegung Stadt Kölleda zum Stichtag 31.12. von 2002 bis 2011 (Quelle TLS, DOMUS Consult)

Jahr	Einwohner		natürliche Bevölkerungsentwicklung			Wanderungsbewegung		
		Saldo Vorjahr in %	Geburten	Sterbefälle	Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Saldo
2002	5.983	-1,1	38	96	-58	254	264	-10
2003	5.904	-1,3	36	92	-56	227	250	-23
2004	5.867	-0,6	45	82	-37	262	261	+1
2005	5.767	-1,7	41	104	-63	218	255	-37
2006	5.687	-1,4	38	90	-52	217	245	-28
2007	5.589	-1,7	40	110	-70	241	269	-28
2008	5.508	-1,4	37	101	-64	227	244	-17
2009	5.526	+0,3	41	109	-68	288	201	+87
2010	5.498	-0,5	41	97	-56	255	227	+28
2011	5.459	-0,7	40	110	-70	248	217	+31
Gesamt	-524	-10,1	397	991	-594	2.437	2.433	+4

Im jährlichen Mittel stehen 40 Lebendgeborene 99 verstorbenen Einwohnern gegenüber. Hieraus ergibt sich ein natürlicher Bevölkerungsverlust von durchschnittlich 59 Einwohnern pro Jahr. Die räumlichen Bewegungen stellen sich so dar, dass jährlich etwa 244 Menschen hinzu gezogen sind, 243 haben die Stadt Kölleda pro Jahr verlassen. Im Durchschnitt ist also die Wanderungsbewegung der letzten 10 Jahren nahezu ausgeglichen und liegt bei einem Gewinn von 1 Einwohner. Werden die Mittelwerte von natürlicher und räumlicher Bevölkerungsentwicklung addiert, ergibt sich ein durchschnittlicher Bevölkerungsverlust von 58 Einwohnern jährlich. Insgesamt betrachtet verläuft die natürliche Bevölkerungsentwicklung deutlich negativer als die räumliche. Dieser Umstand ist für die zukünftige Einwohnerentwicklung der Stadt Kölleda als äußerst kritischer Punkt zu betrachten, da eine Stabilisierung der Bevölkerung nur durch Zuzüge erreicht werden kann. Der Wanderungssaldo seit dem Jahr 2009 lässt einen positiven Trend erkennen. Im Zeitraum zwischen 2009 und 2011 konnte die Stadt Kölleda durchschnittlich 49 Zuzüge verbuchen.

Die folgende Tabelle verdeutlicht die Einwohnerentwicklung des Freistaates Thüringen, des Landkreises Sömmerda und der Stadt Kölleda im Vergleich der Jahre 2002 und 2011.

Tabelle 6: Vergleich Bevölkerungsentwicklung (Quelle: TLS, eigene Berechnung)

	Einwohnerzahl		Bevölkerungsrückgang	
	31.12.2002	31.12.2011	absolut	prozentual
Freistaat Thüringen	2.392.040	2.221.222	170.818	7,1
Landkreis Sömmerda	79.592	72.345	7.247	9,1
Stadt Kölleda	5.983	5.459	524	8,8

Der Bevölkerungsverlust Kölledas liegt bei 8,8 %, also mit 1,7 % deutlich über dem Bevölkerungsverlust des Freistaates Thüringen, und leicht unterhalb des Landkreises Sömmerda.

Die Verteilung der Altersgruppen im Jahr 2011 zeigt den fortschreitenden demografischen Wandel. In Kölleda ist bereits $\frac{1}{4}$ der Bevölkerung über 65 Jahre alt. Der Anteil an Kindern

ging die Zahl der Erwerbstätigen zwischen 40-45 um ca. 15%, bei den 35-40-jährigen sogar um 25% seit 2005 zurück. Erwerbstätige der Generation 65+ verzeichneten hingegen einen doppelten Zuwachs im Zeitraum von nur 6 Jahren, die Altersgruppe 55-60 legte um 36% zu. Auch in Kölleda geht die Zahl der potentiellen Erwerbstätigen (15-65) kontinuierlich zurück, vergleichende Werte liegen allerdings nicht vor. Die Problematik wird sich in den kommenden Jahren verstärken. Für den Planungsraum Mittelthüringen werden Verluste von 15-25% in der Kategorie der bis unter 45-jährigen Erwerbspersonen erwartet.

3.2 BEVÖLKERUNGSPROGNOSE

Für eine weitere Entwicklung der Gemeinde, insbesondere im Hinblick auf die Ausweisung von Wohnbauflächen ist die Prognose der Bevölkerungsentwicklung ein bedeutender Aspekt. Für den Freistaat Thüringen liegt die 12. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung (12. kBV) des Thüringer Landesamtes für Statistik vor. Hierbei werden die Landkreise bzw. die kreisfreien Städte und ausgewählte Städte hinsichtlich ihrer Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2060 untersucht. Nachfolgend werden allerdings nur die Prognosen bis zum Jahr 2030 betrachtet. Alle weiteren Prognosewerte nach 2031 besitzen Modellcharakter und werden mit zunehmendem Abstand zum Basisjahr immer schwerer abschätzbar. Als Planungshorizont für den Flächennutzungsplan der Stadt Kölleda wird das Jahr 2030 zugrunde gelegt.

Prognosen für die einzelnen Kommunen liegen nicht vor. Ausgangswert bildet das Basisjahr 2011 zum 31. Dezember.

Tabelle 8: Prognose der Bevölkerungsentwicklung im Freistaat, Landkreis und der Stadt Kölleda (Quelle: TLS)

	Gebietsstand 31.12.2011	2020	2030	Saldo 2011-2030	Saldo in %
Thüringen	2.221.222	2.027.700	1.842.800	-378.422	-17,0
LK Sömmerda	72.345	65.724	57.648	-14.697	-20,3
Stadt Kölleda	5.459	5.270	5.142	-317	-5,8

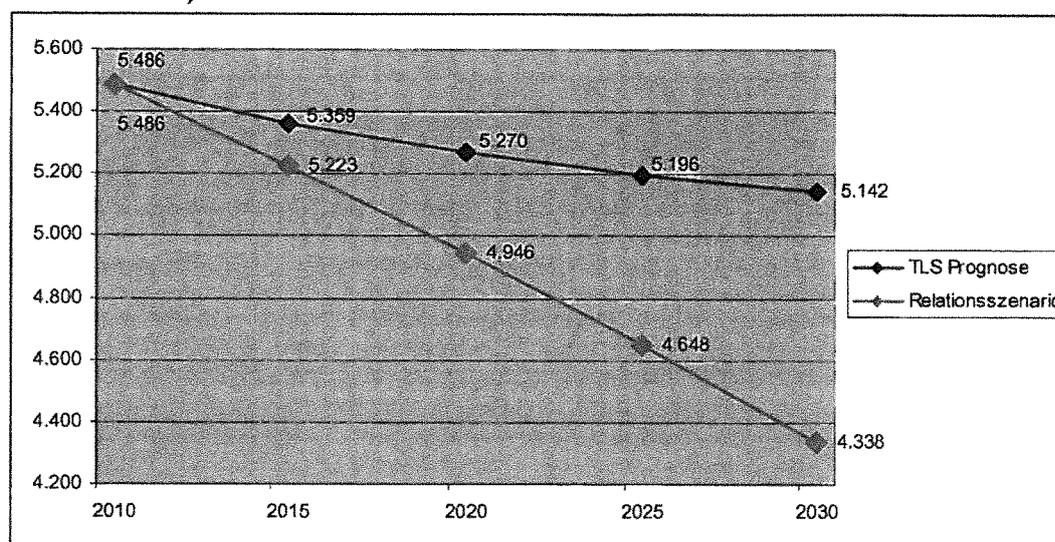
Nach der 12. kBV wird Thüringen von 2011 bis 2030 etwa 17% seiner Einwohner in Folge der natürlichen und räumlichen Bevölkerungsentwicklung verlieren. Zusammengefasst zeigen sich u. a. folgende demografische Entwicklungstrends in Thüringen:

- Für einen neugeborenen Jungen liegt die Lebenserwartung bei 76,4 Jahren, für ein neugeborenes Mädchen bei 82,2 Jahren. Für das Jahr 2060 wird eine Lebenserwartung von 85,0 Jahren bei den Männern und 89,2 Jahren bei den Frauen prognostiziert.
- Die Geburtenrate mit 1,4 Kindern pro Frau liegt auf gesamtdeutschem Niveau. 1995 lag die Geburtenrate bei lediglich 0,8 Kindern pro Frau.
- Veränderung der Altersstruktur in Thüringen: Die Zahl der Thüringer zwischen 20 und der unter 65-Jährigen wird in den Jahren 2009 bis 2060 von 61 % auf 50 % sinken. Alle anderen Altersgruppen werden an Zuwachs gewinnen. Der Altersgruppe der 0 bis 20-Jährigen wird im Landkreis Sömmerda einen Rückgang von 30% und mehr vorausgesagt. Das Durchschnittsalter steigt damit von 45,7 Jahren im Jahr 2009 auf 51,4 Jahre im Jahr 2030 und 52,3 Jahre im Jahr 2060.

Eine direkte Übernahme der Daten auf einzelne Kommunen ist nicht möglich, da sowohl räumliche Strukturen, die Lage der Gemeinden und die wirtschaftliche Entwicklung Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung haben. So ist z. B. in den Umlandgemeinden größerer Städte mit einer relativ geringen Bevölkerungsabnahme oder sogar mit einer Zunahme zu rechnen, während sich die Einwohnerzahl in den Städten verringern wird. Hinzu

der Fertigstellungszahlen an Neubauten. Potentielle Bauherren haben aus Mangel vorhandener Bauflächen in Sömmerda gebaut. Durch die Ausweisung von Neubauflächen, welche mit einem in 2 Abschnitten zu erschließenden Neubaugebiet "Am Paradiesweg" geplant ist, soll diesem Mangel Rechnung getragen werden.

Diagramm 6: prognostizierte Bevölkerungsentwicklung der Stadt Kölleda bis 2030 (Quelle: DOMUS Consult)



In Kölleda sind aktuell folgende Entwicklungen zu erkennen:

- Die Stadt Kölleda hat in den letzten Jahren eine größere prozentuale Bevölkerungsabnahme als der Freistaat Thüringen zu verzeichnen. Der Landkreis Sömmerda und die Stadt Kölleda liegen in etwa gleichauf.
- Die vorliegende Bevölkerungsprognose basiert auf den statistischen Berechnungen des Thüringer Landesamtes für Statistik (TLS). Kleine Ereignisse können bei kleineren Städten und Gemeinden die ermittelten Werte revidieren. So kann z. B. die weitere Ansiedlung von Gewerbeunternehmen im nahe gelegenen Einzugsbereich in Sömmerda Arbeitsplätze schaffen und somit einer Abwanderung entgegenwirken. Dagegen wird der natürliche Bevölkerungssaldo auch über die nächsten Jahre hinweg negativ ausfallen.
- Durch die Nähe Kölledas zur neu gebauten BAB A 71 (Lückenschluss im Jahr 2015) und dem Wirtschaftsstandort "Gewerbegebiet Kiebitzhöhe" ist ein günstigerer Verlauf des Wanderungssaldos als im Landkreis zu erwarten.

Die Entwicklung der Altersstruktur der Stadt Kölleda ist im Hinblick auf zukünftige Haushaltsgrößen sowie dem sich daraus ergebenden Wohnflächenbedarf von besonderer Bedeutung. Dem bundes- und landesweiten Trend folgend, wird auch in Kölleda eine Verkleinerung der Haushalte und somit eine Nachfrage an Wohnraum stattfinden. Das Durchschnittsalter wird sich weiter erhöhen, ein Ergebnis des negativen Bevölkerungssaldos und dem Fortzug junger Menschen. Bereits heute ist eine Überalterung der Stadt Kölleda zu erkennen, rund 25% sind älter als 65 Jahre. Bis 2030 soll sich dieser Anteil auf über 30% erhöht haben. Die Gruppe der unter 15-Jährigen hat sich nahezu konstant gehalten und wird dies voraussichtlich, wenn auch auf niedrigem Niveau, weiter tun.

5 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG

Eine grundsätzliche Aufgabe der vorbereitenden Bauleitplanung ist es, die Siedlungsstruktur als ein geordnetes städtebauliches Gefüge zu erhalten bzw. dahingehend zu entwickeln. Mit der Darstellung der Ortsränder, der Bau- und Gewerbeflächen im Planteil soll eine intakte Ortsrandstruktur erhalten bzw. wenn nicht vorhanden, geschaffen oder ergänzt werden.

Einzelne Gebäude im Außenbereich der Ortslagen werden in der Darstellung des Flächennutzungsplanes nicht extra dargestellt. Sie werden mit der jeweiligen Flächennutzung überlagert und verbleiben somit im Außenbereich, um so der Gefahr einer Verfestigung dieser Splittersiedlungen entgegen zu wirken.

Bei der Ausweisung von erweiterten Baulandflächen sind v.a. die Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Die Wahl der Standorte wurde deshalb in enger Abstimmung mit den Ergebnissen des landschaftsplanerischen Fachbeitrages festgelegt.

Die angestrebten städtebaulichen Entwicklungen ergeben sich aus den Aussagen des Regionalplanes Mittelthüringen, des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Kölleda (in Fortschreibung) sowie aus bereits beschlossenen Planungen der verbindlichen Bauleitplanung.

5.1 WOHNBEBAUUNG

Gemäß LEP, Grundsatz 3.1.2 soll Gemeinden bauliche Eigenentwicklung ermöglicht werden, die mit Größe, Struktur und Ausstattung der Gemeinde im Einklang steht. Der Umfang der bereitzustellenden Wohnbauflächen ergibt sich aus dem Wohnungsbedarf (die Anzahl der Haushalte bzw. der Nachfrage nach Wohnraum) sowie die Größe der Wohnfläche, die einem Einwohner im Durchschnitt zur Verfügung steht. Ausgehend von den Prognosen der Bevölkerungsentwicklung ist die Zahl der Bevölkerung für die kommenden Jahre rückläufig. Zwar werden sich die Haushaltsgrößen infolge des demografischen Wandels verkleinern, d.h. eine heute gleich hohe Bevölkerungszahl benötigt in Zukunft mehr Wohneinheiten. Inwiefern sich der Saldo aus natürlicher und räumlicher Bevölkerungsentwicklung auf das Nachfrageverhalten auswirken wird, bleibt zu klären. Derzeit leben ca. 50 % der Kölledaer Haushalte in Mietwohnungen.¹⁷ Die Bevölkerungsentwicklung und der wachsende Wohnungsüberhang erfordern jedoch neue Strategien auf dem Wohnungsmarkt.

Die weiteren Angaben zur Wohnungssituation beziehen sich überwiegend auf das Jahr 2010, da diese aus dem Bericht der DOMUS Consult übernommen wurden. Demnach lebten 5.482 Personen in 2.432 Haushalten zusammen. Dies entspricht einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,25 Personen. Im Landkreis Sömmerda ist folgende Entwicklung seit 1995 erkennbar:

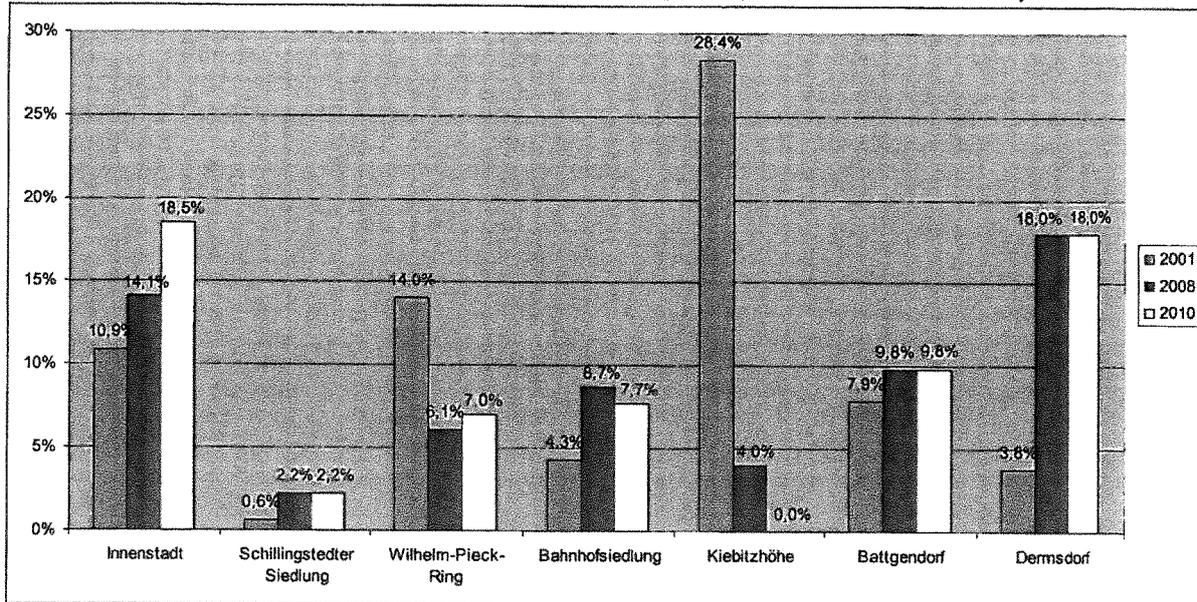
- insgesamt nimmt die Anzahl der Wohnungen zu + 6% (dieser Trend ist auch bundesweit zu erkennen)
- die Zahl von 2- und 4-Raumwohnungen hat sich nahezu konstant gehalten, während insbesondere Wohnungen mit mehr als 4 Räumen anteilmäßig zulegen konnten; das Segment der 1-Raumwohnungen verringerte sich hingegen um fast 30%
- allgemein hat sich die Wohnflächengröße je Wohnung sowie je Einwohner deutlich vergrößert (6,0% bzw. 22,6%)

¹⁷ Stadtentwicklungskonzept der Stadt Kölleda – Wohnungswirtschaftlicher Teil, Fortschreibung 2011, Domus Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH

Tabelle 12: Wohngebäude und Haushaltsverteilung nach Stadt- bzw. Ortsteilen der Stadt Kölledda, 2010²¹ (Quelle: DOMUS Consult, eigene Berechnung)

Stadt-/Ortsteil	Wohngebäude	Wohnheiten	Wohngebäude mit											
			1 Wohnung		2 Wohnungen		3 und mehr Wohnungen		Leerständen		Personen			
			absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %		
Innenstadt	582	885	514	58,1	120	13,5	251	28,4	164	18,5	1.762	32,1		
Schillingstedter Siedlung	311	311	311	100	-	-	-	-	7	2,3	735	13,4		
Wilhelm-Pieck-Ring	120	543	75	13,8	2	0,4	466	85,8	38	7,0	1.066	19,4		
Bahnhofsiedlung	213	697	148	21,2	50	7,2	499	71,6	54	7,7	1.237	22,6		
Kiebitzhöhe	26	124	22	17,7	-	-	102	82,3	0	0	330	6,0		
Battgendorf	85	92	78	84,8	14	15,2	-	-	9	9,8	212	3,9		
Dermsdorf	63	61	59	96,7	2	3,3	-	-	11	18,0	140	2,6		
Gesamt	1.400	2.713	1.207	44,5	188	6,9	1.318	48,6	283	10,4	5.482	100		

²¹ Anmerkung: Die Zahl der Wohngebäude ist aus unterschiedlichen Quellen zusammengetragen, und ist eine annähernd genaue Schätzung.

Diagramm 17: Leerstandsituation der Stadtgebiete im Vergleich (Quelle: DOMUS Consult)

Laut Wohnungswirtschaftlichem Teil des Stadtentwicklungskonzeptes wurde als Handlungsgrundlage das Stabilisierungsszenario gewählt, welches einen Rückbaubedarf von 255 Wohnungen bis zum Jahr 2010 prognostizierte. In den Jahren 2005 und 2006 wurden bereits 144 unsanierte Wohneinheiten im Wilhelm-Pieck-Ring zurückgebaut.

Der Rückgang der Nachfrage betrifft insbesondere den komplexen Wohnungsbau. Das primäre Entwicklungsgebiet für Um- und Rückbaumaßnahmen ist dabei der Wilhelm-Pieck-Ring (unsanierter Bestand in 3 Wohnblöcken). Die Stadt Kölleda hat über das Förderprogramm "Stadtumbau Ost / Programmteil Rückbau" Fördergelder für den Komplett- bzw. Teilabriss von bisher 5.842 m² Wohnraumfläche im Wilhelm-Pieck-Ring erhalten und in den Rückbau in den Jahren 2005 und 2006 durchgeführt.

Zur Erhöhung der Wohnraumqualität sind kontinuierlich Wohnumfeldverbesserungen im Wohngebiet Bahnhofsviertel und Wilhelm-Pieck-Ring (Förderantrag "Thüringer Landesprogramm zur Wohnumfeldverbesserung", Jahresanträge 2005 bis 2010) vorgesehen. Erste Baumaßnahmen erfolgten 2010 / 2011 im Bereich der Johann-Sebastian-Bach-Straße und der Karl-Marx-Straße.

Unter Berücksichtigung der weiteren Entwicklung Kölledas sind neben den bisher unsanierten Wohnblöcken im Wilhelm-Pieck-Ring die Wohnblöcke in der Feistkornstraße als langfristiges Entwicklungsgebiet zu betrachten. Für den Wilhelm-Pieck-Ring wurden für den weiteren Rückbau Fördergelder für das Jahr 2013 beantragt (Haus-Nr. 58-60, Eigentum der WOBAG). Aktuell wurde der Jahresantrag 2013 zum weiteren Rückbau der unsanierten Wohngebäude im Eigentum der WWG mbH Kölleda, Wilhelm-Pieck-Ring Nr. 34-36 und Nr. 46-50 an den Freistaat Thüringen gestellt.

Außerdem ist zu beachten, dass für die folgenden Prognosejahre mit einer Vergrößerung der Quadratmeterfläche pro Wohnung zu rechnen ist. Es muss jedoch in Betracht gezogen werden, dass die wachsende Zahl der älteren Bevölkerung eine erhöhte Nachfrage an seniorengerechten Wohnungen, in Form von Mietwohnungen und Pflegeheimplätzen, zu erwarten ist. Eine Ausrichtung auch auf diese Angebote sollte zukunftsorientiert erfolgen.

Bei der zukünftigen baulichen Entwicklung ist generationsübergreifend zu planen. Dies bezieht sich auf die Ausgestaltung des Wohnumfeldes bis hin zur Grundrissgestaltung der Wohnungen. Dem Wunsch nach Freiraum bzw. einem eigenem, dem Wohnraum zugeordnetem Stück Land oder Garten sollte bei Neuerschließungen entsprochen werden. Ein gutes Beispiel bieten die großflächigen Gartenflächen im Bereich der Mehrfamilienhäuser im Wohngebiet Bahnhofsviertel. Den Mietern stehen ausreichende Flächen an zu bewirtschaftendem Gartenland in geschützter Lage und unmittelbarer Nähe zur Mietwohnung zur Verfügung. Vor diesem Hintergrund besteht fast kein Leerstand in diesem Stadtteil.

Im Zusammenhang mit der wirtschaftlichen Entwicklung Kölldas ist mit einer Zunahme von Pendlerbewegungen zu rechnen. Daraus werden neue Wohnformen und Anforderungen, z.B. Nebenwohnungen in der Nähe der Arbeitsstätte oder zu öffentlichen Verkehrsmitteln resultieren.

Neue Arbeitsformen, das Arbeiten zu Hause etc. in Folge der Entwicklungen der Informationsmedien, sind wichtige Parameter zukünftiger Wohnungspolitik und sollten hier Berücksichtigung finden.

Für die Realisierung des Wunsches nach einem Eigenheim ist für Familien Wohnbauland bereitzustellen, um einer Abwanderung in die Region oder Ballungszentren entgegen zu wirken und städtische Infrastrukturen auszulasten. Der Arrondierung der Ortsränder ist dabei der Vorzug vor einer Siedlungserweiterung zu geben. Ein kinderfreundliches Umfeld ist ein wesentlicher Bestandteil der Wohnqualität.

Bei der Ermittlung von zukünftigem Wohnflächenbedarf für die Stadt Köllda ist Folgendes festzustellen:

- Ein **Neubedarf** an Wohnungen ergibt sich aufgrund des prognostizierten Einwohnerrückgangs rechnerisch nicht. In der Annahme der Haushalts- und Einwohnerentwicklung nach dem TLS-Szenario wird sich die voraussichtliche Leerstandsquote um lediglich 5% bewegen²⁵. Diesem Überhang wird bereits heute durch den geplanten Rückbau unsanierter Wohnblöcke entgegengewirkt (Förderantrag für 2013 – Rückbau von 3x24 WE). Somit ist für Köllda die Neuausweisung von Wohnbauflächen durchaus gegeben, da einerseits mehr Wohneinheiten für zuziehende Personen (ältere Bevölkerung der Umlandgemeinden, Arbeitskräfte "Kiebitzhöhe"), andererseits bereits Interessenten für den Neubau von Einfamilienhäusern vorhanden sind.
- **Nachholbedarf** kann sich infolge gesteigerter Ansprüche an die Wohnraumqualität und –größe ergeben. Nach Angaben des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung ist in den neuen Bundesländern bis 2020 mit einer Steigerung der Pro-Kopf-Wohnfläche der Eigentümerhaushalte auf 47 m², bei den Mieterhaushalten auf 38 m² zu rechnen. Vor diesem Hintergrund können u.a. Wohnungszusammenlegungen vonnöten sein.
- Im Zuge von Sanierungsmaßnahmen im Geltungsbereich der Stadt Köllda kann es zu Wohnraumverlust kommen, ein **Ersatzbedarf** ist somit begründbar. Abriss gefährdete Gebäude mit mangelhaftem Bauzustand befinden sich vor allem in der Innenstadt. Ersatzbedarf besteht auch infolge von Um- oder Nachnutzungsmöglichkeiten von Wohneinheiten in Gewerbe- oder Bürokomplexe. Aktuell ist nur im Wilhelm-Pieck-Ring auf der Fläche abgerissener Geschosswohnungen Ersatzneubau vorgesehen.

²⁵ Annahme: Im Jahr 2010 existierten in Köllda 2.713 Wohneinheiten. Im TLS-Szenario wird von einer Haushaltsanzahl für das Jahr 2030 von 2.581 Personen ausgegangen. Somit ergibt sich ein rechnerischer Überschuss 132 WE (5%).

Die Baulücken zwischen Stadtgraben und Wilhelm-Pieck-Ring sind überwiegend als Gärten in Nutzung in Privatbesitz, und daher nicht verfügbar. Zudem befindet sich die Fläche nach § 35 BauGB als Außenbereich im Innenbereich. Die Verfügbarkeit anderer Baulücken im Gemarkungsgebiet kann aus nachstehender Tabelle 16 entnommen werden. Insgesamt ergibt sich ein Restpotential von 0,3 ha zur Wohnbebauung. Diese Flächen umfassen die Flurstücke am Weg "Hinter dem Stadtgraben" und sind für die Bebauung von 3-4 Ein- und Zweifamilienhäusern geeignet. Die Flächengröße ergibt sich hierbei nur aus dem Bereich, welcher sich nach Klarstellungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB) im Innenbereich befindet (ca. 1/3 des jeweiligen Flurstücks). Die Außenbereichsflächen können von den potentiellen Besitzern als Gartenland genutzt werden.

Es ist zu ergänzen, dass der Ergänzungsbereich 2 mit einer Größe von ca. 1 ha nicht mehr als Wohnbaufläche zur Verfügung steht. Das Flurstück 49/4 zwischen Johannistor und Feistkornstraße wird im Flächennutzungsplan als "Grabeland" ausgewiesen.

Der Baulückenschließung ist Vorrang vor einer Neuerschließung von Bauland zu gewähren, der vorhandene Siedlungsbereich soll primär nachverdichtet werden. Vorteil dieser Form der Siedlungsentwicklung ist die bessere Nachnutzung bereits vorhandener Infrastruktur. Gleichzeitig kann dadurch auf eine Ausweisung von Wohnbauland verzichtet werden. Nachteil ist hierbei u.a. die Abhängigkeit von den Interessen privater Grundstückseigentümer. Nicht selten wird Bauland für die nachfolgenden Generationen der Familien vorgehalten. Die unbebauten, aber prinzipiell bebaubaren Grundstücke werden so dem Wohnungsmarkt entzogen. Zudem werden private Freiflächen wie Gartenland in Anspruch genommen und verändern so nachhaltig das Ortsbild.

Tabelle 16: Wohnbauflächenpotentiale anhand Baulücken im Innenbereich (Quelle: Stadt Kölleda)

Nr.	Standort	ca. ha	Flurstücke	Bemerkungen
Baulücken				
1	Dr.-Fritz-Kalkoff-Straße	0,2	55/30	Privatbesitz, nicht verfügbar
2	Hinter dem Stadtgraben	0,3	77/1 - 82	verfügbar
3	Naumburger Weg	0,4	56/2, 57	Privatbesitz, nicht verfügbar
4	Erfurter Straße	0,1	470	Privatbesitz, nicht verfügbar
5	Am Pferdeteich	0,05	401	Privatbesitz, nicht verfügbar
6	Roßplatz	0,04	251	Privatbesitz, nicht verfügbar
7	Wilhelm-Pieck-Ring	0,8		Baugrundstücke von WWG mbH und WOBAG, bereits alle vergeben
8	Kölledaer Straße (OT Battendorf)	0,1	110/7,110/1, 113/3,113/1	Privatbesitz, nicht verfügbar
Gesamtfläche Baulücken		≈ 2,0		
davon verfügbar		0,3		

Zusätzlich sind als Wohnflächenpotentiale Wohnungsleerstände, bei denen kein ersatzloser Abriss vorgesehen ist, zu berücksichtigen. In Kölleda und Ortsteilen ist im Jahr 2010 ein Leerstand von 283 Wohneinheiten zu verzeichnen gewesen. Hierzu zählen sowohl Einfamilienhäuser als auch Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen. Die anteilmäßig höchsten Leerstände sind in der Innenstadt gelegen. Eine mögliche Nachnutzung kann erst nach einer umfassenden Beurteilung des Bauzustandes gesichert werden. Gemessen an den einzig verfügbaren Baulücken im Innenbereich mit einer Kapazität von maximal 8 neu entstehenden Wohneinheiten (Annahme: 4 Zweifamilienhäuser), besteht bei den Wohnungsleerständen ein deutlich höheres Potential als Wohnraum. Dennoch befindet sich

Eine rückläufige Wohnungsnachfrage schlussfolgert eine zukünftig erhöhte Leerstandsquote der Stadt Kölleda. Hier sind Um- und Rückbaumaßnahmen durch die WWG mbH und die WOBAG anzusetzen, da die Leerstände fast ausschließlich von den Mietern getragen werden. In den Stadtgebieten mit dem größten Mietanteil sind Rückbauten vorgesehen, sodass sich eine Reduktion der Wohneinheiten um ca. 13% im Wilhelm-Pieck-Ring und um ca. 14% in der Bahnhofsiedlung bis zum Jahr 2020 ergibt. Die in der Bahnhofsiedlung befindlichen Gebäude betreffen unsanierte Wohnblöcke in der Feistkornstraße.

Durch die WWG mbH ist die Planung von 24 barrierefreien Wohnungen mit dem Konzept "Altersgerechtes Wohnen – mehr Lebensqualität im Alter" vorgesehen. Die Wohnungen sollen in einem denkmalgeschützten Gebäudekomplex in der Brückenstraße 7 und Bahnhofstraße 1 realisiert werden. Aufgrund des demografischen Wandels wird der Leerstand auch im Privateigentum steigen, wenn die hohe Anzahl der heute 60- bis 70-Jährigen das Alter der Hochbetagten erreicht.

Tabelle 17: Entwicklung im Wohnungsbau der Stadt Kölleda bis 2020²⁷ (Quelle: DOMUS Consult, 2010; Stadt Kölleda)

Stadtteil	Gesamt- wohnungen	Fluktuatios- reserve	Leerstand	Neubau bis 2020	Abriss WE bis 2020 ohne Ersatz
Innenstadt	885	2% 18	164	0	0
Schillingstedter Siedlung	311	1% 3	7	0	0
Wilhelm-Pieck-Ring	543	3% 17	38	9	72
Bahnhofsiedlung	697	3% 21	54	0	100
Kiebitzhöhe	124	3% 4	0	0	0

Die Auswertung der Fertigstellungszahlen der letzten 22 Jahre zeigt, dass in diesem Zeitraum 91 Einfamilienhäuser gebaut wurden. Die durchschnittliche Neubaurate dieses Sektors beträgt also 4 Häuser pro Jahr. Momentan vorhandene Baulückenreserven im Innenbereich können einen Bedarf von 3-4 Ein- und Zweifamilienhäusern decken. Hinzu kommen potentielle weitere Flächen an Leerständen und Abrissgebäuden. Der Nutzung von Potentialflächen im Innenbereich sollte jedoch stets Vorrang vor Neuausweisungen von Bauland im Außenbereich gegeben werden.

Die Annahmen zum zukünftigen Wohnungsneubau basieren auf Angaben der Stadt Kölleda aus dem Jahr 2009. Hierbei wurde ein Faktor zum Neubau je 1.000 Einwohner aus den Fertigstellungszahlen an Wohnhäusern gebildet. Nach Diagramm 18, Seite 65 sind im Zeitraum zwischen 1991 und 2009 86 Einfamilienhäuser gebaut worden. Somit ergibt sich ein Faktor rund 0,5 für die Neubaurate pro Jahr und 1.000 Einwohnern. Aufgrund fehlender Wohnbauflächen wird für den Zeitraum zwischen 2011 bis 2015 ein höherer Bedarf angenommen. Somit geht ein Faktor von 0,8 in die Berechnung ein.

Beim Verlauf des TLS-Szenarios ergibt sich in Abhängigkeit von der Entwicklung der Einwohnerzahl eine durchschnittliche Neubaurate von ca. 3 Häusern pro Jahr bis zum Planungshorizont im Jahr 2030, in den Jahren 2011 bis 2015 steigt die Anzahl infolge des höheren Faktors auf 4 Wohneinheiten. Insgesamt ergibt sich so ein benötigter Wohnungsneubau von 66 Wohneinheiten.

Im Relationsszenario ist durch den prognostizierten hohen Bevölkerungsverlust ab dem Jahr 2018 mit einem geringeren Wohneinheiten-Zuwachs zu rechnen. Vergleichend mit den

²⁷ Die Ortsteile Demsdorf und Battendorf werden nicht berücksichtigt.

Tabelle 19: Entwicklung des Wohnungsmarktes Kölleda in Abhängigkeit von Einwohner-, Bevölkerung
(Quelle: Stadt Kölleda 2009, DOMUS Consult)

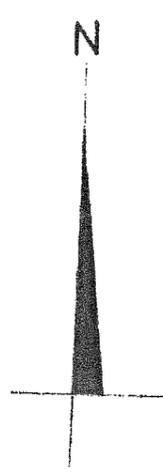
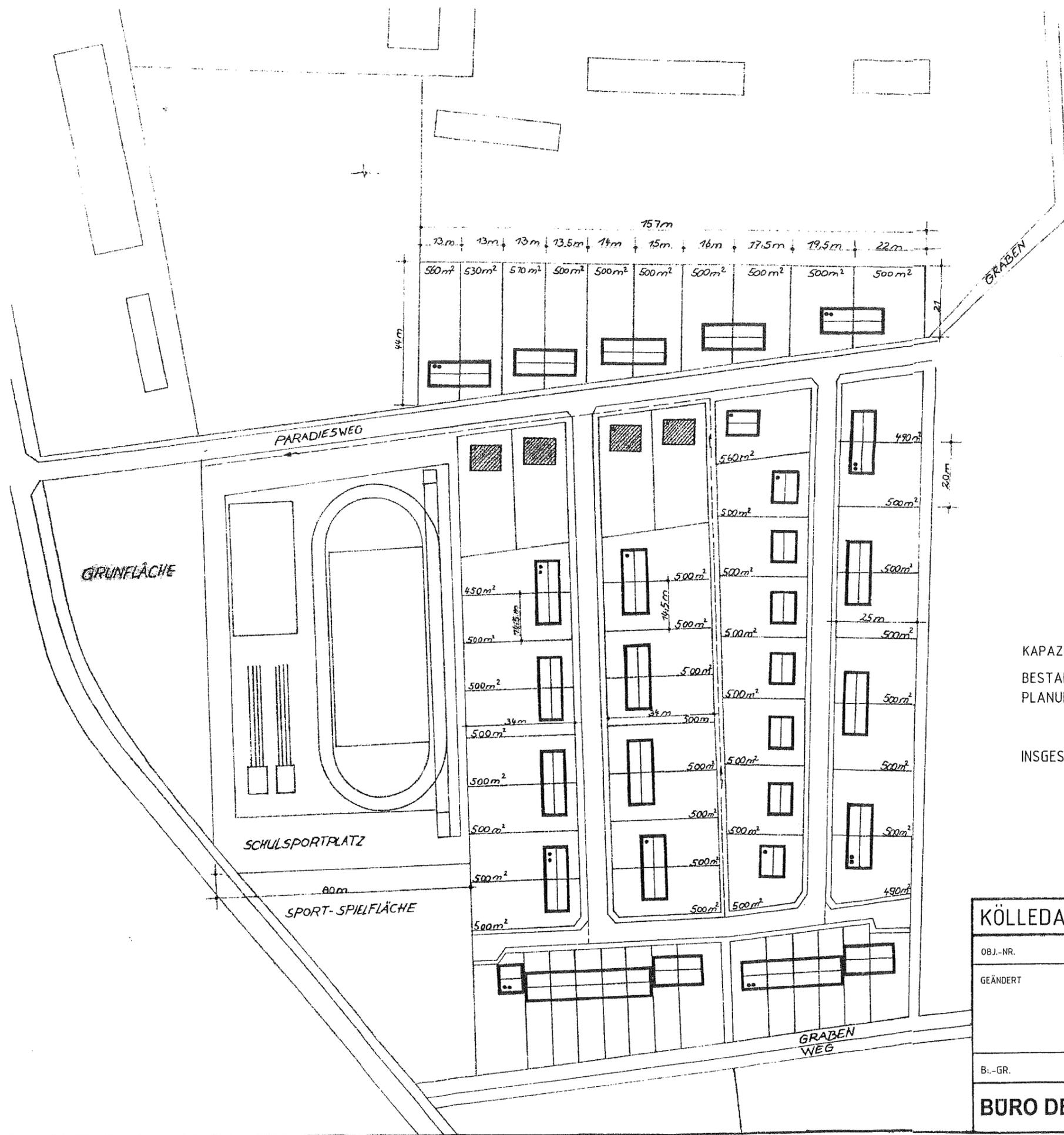
	TLS-Szenario	Relationsszenario
2009		
Bevölkerungsanzahl	5.526	5.526
Haushaltsgröße	2,27	2,27
Bewohnte Haushalte	2.432	2.432
WE-Bestand (31.12.2008)	2.715	2.715
WE leerstehend	283	283
Leerstand in %	10,43	10,43
2010		
Bevölkerungsanzahl	5.486	5.486
Haushaltsgröße	2,21	2,21
nachfragende Haushalte	2.482	2.482
Neubau bis 2010	5,51	5,51
WE-Bestand bis 2010	2.721	2.721
WE leerstehend	238	238
Leerstand in %	8,76	8,76
2015		
Bevölkerungsanzahl	5.359	5.223
Haushaltsgröße	2,14	2,14
nachfragende Haushalte	2.504	2.441
Neubau bis 2015	21,60	21,31
WE-Bestand bis 2015	2.742	2.742
WE leerstehend	238	301
Leerstand in %	8,67	10,99
2020		
Bevölkerungsanzahl	5.270	4.946
Haushaltsgröße	2,08	2,08
nachfragende Haushalte	2.534	2.378
Neubau bis 2020	13,26	12,65
WE-Bestand bis 2020	2.755	2.754
WE leerstehend	222	377
Leerstand in %	8,05	13,67
2025		
Bevölkerungsanzahl	5.196	4.648
Haushaltsgröße	2,03	2,03
nachfragende Haushalte	2.557	2.287
Neubau bis 2025	13,06	11,92
WE-Bestand bis 2025	2.768	2.766
WE leerstehend	211	479
Leerstand in %	7,63	17,31
2030		
Bevölkerungsanzahl	5.142	4.338
Haushaltsgröße	1,99	1,99
nachfragende Haushalte	2.581	2.178
Neubau bis 2030	12,90	11,16
WE-Bestand bis 2030	2.781	2.778
WE leerstehend	200	600
Leerstand in %	7,19	21,59

Da die Stadt Kölleda keine Baulücken in rechtskräftigen Bebauungsplänen aufweist und nur 0,3 ha an Baulücken im Innenbereich zur Verfügung stehen, ist eine zusätzliche Neuausweisung an Bauflächen begründet. Im Hinblick auf die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung Kölledas ist im Planungshorizont bis 2030 nur eine geringe Leerstandsquote zu erwarten. Nach der zu erwartenden Prognose des TLS sinkt zwar die

Anlagen

TOP 7

- Anlage 1 **Bebauungsstudie für den Eigenheimkomplex Paradiesweg Dezember 1978**
- Anlage 2 **Untersuchung der Wohnstandortvarianten, Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Kölleda von 1992**
- Anlage 3 **Auszug aus dem Flächennutzungsplan zur Wohnflächenbedarfsanalyse, Stand März 2013**
- Anlage 4 **Aktennotiz 19.01.2009**
- Anlage 5 **Gutachtliche Stellungnahme TÜV Nord Umweltschutz GmbH, Stand 09/2012**
- Anlage 6 **Schallimmissionsprognose, Ingenieurbüro für Lärmschutz, Stand 09/2013**
- Anlage 7 **Erwiderung zur Stellungnahme des Landratsamtes vom 13.11.2013 zur Schallimmissionsprognose Nr. 19513 vom 04.09.13 zum Bebauungsplan Nr. 01/05 der Stadt Kölleda für das geplante Allgemeine Wohngebiet „Am Paradiesweg“**
- Anlage 8 **Umweltbericht, Stand 09/2013**
- Anlage 9 **Pflanzschema aus dem Ökokonto der Stadt Kölleda**

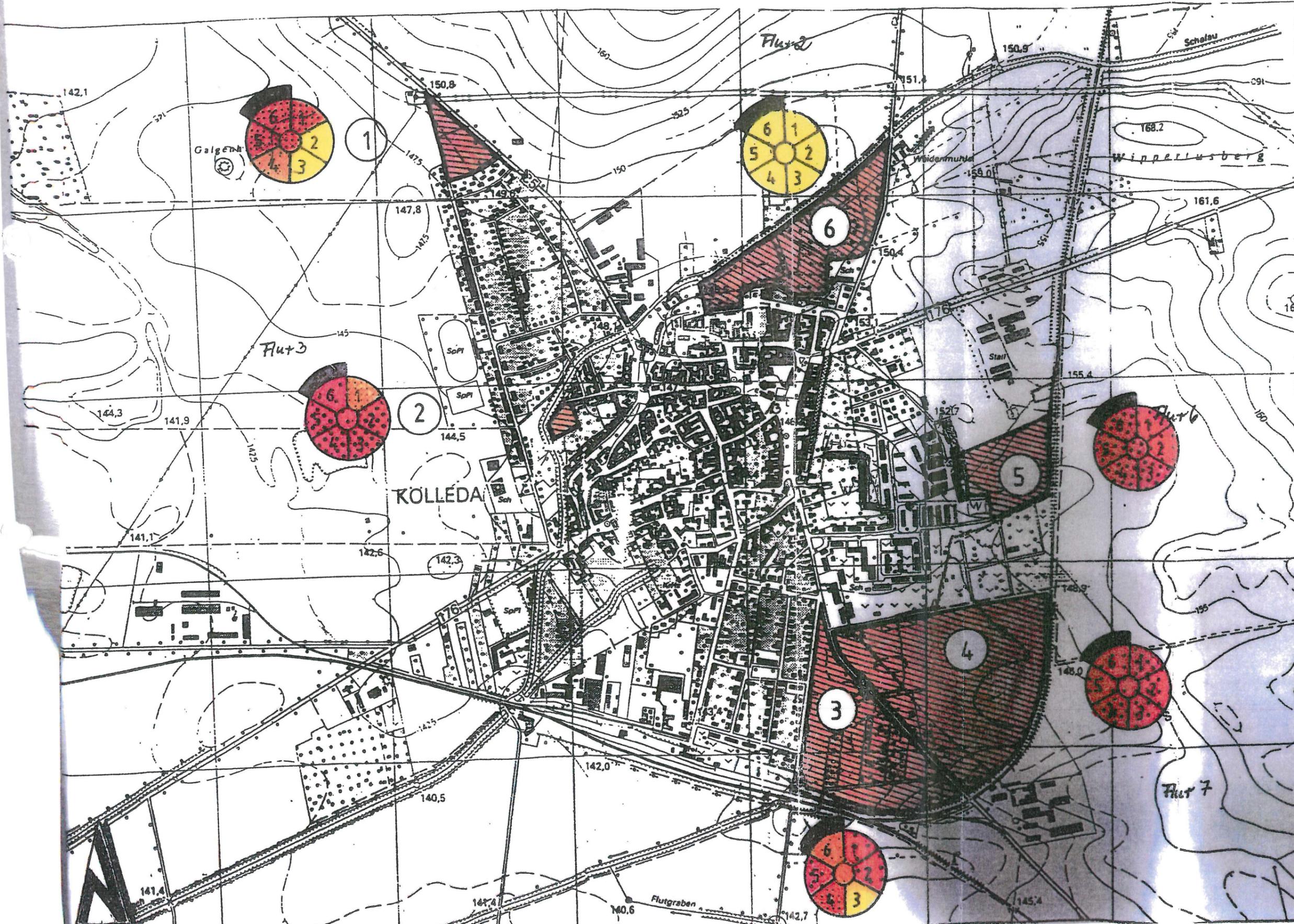


KAPAZITÄT:
 BESTAND 4 WE EINZELHÄUSER
 PLANUNG 8 WE EINZELHÄUSER
 34 WE DOPPELHÄUSER
 14 WE REIHENHÄUSER
 INSGESAMT 60 WE

KÖLLEDA		EIGENHEIMKOMPLEX / PARADIESWEG		M 1:1000
BEBAUUNGSSTUDIE				DATUM DEZ. 78
OBJ.-NR.	BLATT-NR.	REG-NR.		
GEÄNDERT	DATUM	ENTWURF <i>[Signature]</i>	STADTECHNIK	
		GRUPPENLEITER	GRÜNPLANUNG	
		ABTEILUNGSLEITER	ZEICHNUNG <i>[Signature]</i>	
B.-GR.	BEZIRKSARCHITEKT <i>[Signature]</i>			
BURO DES BEZIRKSARCHITEKTEN			BEIM RAT DES BEZIRKES ERFURT WEIMAR, GRABEN 4 - TEL 3169	

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN STADT KÖLLEDA

UNTERSUCHUNG DER WOHNSTANDORTVARIANTEN



ZEICHENERKLÄRUNG

Alternativstandorte



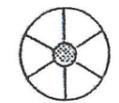
- 1. Erschließung
- 2. Fußläufige Erreichbarkeiten
- 3. Nutzungszuordnung
- 4. Orts- und Landschaftsbild
- 5. Wohnumfeld
- 6. Realisierbarkeit

EIGNUNGSTUFEN

- hohe Eignung
- hohe bis mittlere Eignung
- mittlere Eignung
- mittlere bis geringe Eignung
- geringe Eignung



Bewertung der Teileignung



Gesamteignung (qualitativ)



Mittelhäuser Str.
5062 Erfurt
Tel.: 0361 / 7120
Fax: 0361 / 6431

STADT KÖLLEDA

Landkreis Sömmerda



AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN ZUR WOHNFLÄCHENBEDARFSANALYSE Entwurf

Stand: Dezember 2012

AUFTRAGGEBER

STADT KÖLLEDA
Markt 1
99625 Kölleda

BEARBEITUNG

Claus- Christoph Ziegler
Freier Landschaftsarchitekt
Knickhagen 16 a
37308 Heilbad Heiligenstadt
03606 - 601 603

Auf die einzelnen Ortsteile verteilen sich die Einwohner in den Jahren 2008 und 2012 wie folgt:

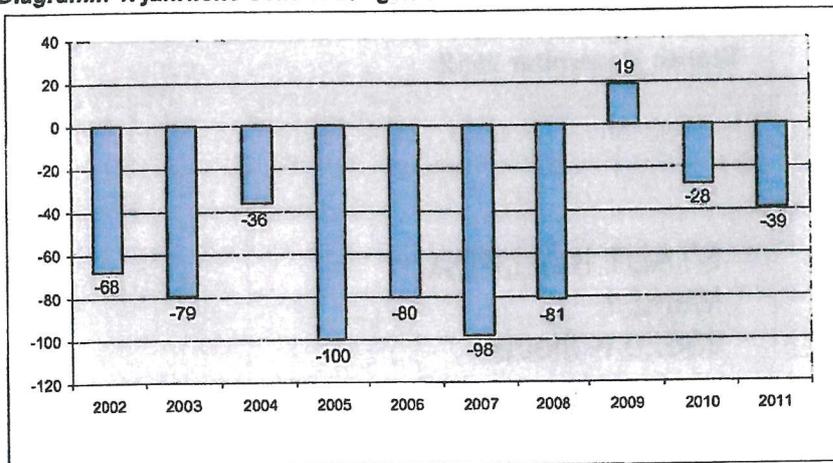
Tabelle 4: Einwohner Kölledas (Quelle: Domus Consult, Stadt Kölleda)

Stadtgebiete	Einwohnerzahl 2008	Einwohnerzahl 2012	Veränderung in %
Innenstadt	1.792	1.976	+9,3
Schillingstedter Siedlung	749	728	-2,8
Bahnhofsiedlung	1.263	1.145	-9,3
Wilhelm-Pieck-Ring	1.016	927	-8,8
Stadtgebiet Kölleda	4.820	4.776	-0,9
Ortsteil Battendorf	219	181	-17,4
Ortsteil Dermsdorf	139	124	-10,8
Ortsteil Kiebitzhöhe	330	330	±0
Gesamt	5.508	5.411	-1,8

Ausschlaggebend für den Einwohnerrückgang der Stadt Kölleda ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung. Obwohl sich die Wanderungsbewegungen seit 10 Jahren durchschnittlich konstant halten, konnte nur im Jahr 2009 ein positiver Gesamtsaldo erreicht werden. Dies ist auf die deutlich abweichende Differenz zwischen Sterbefällen und Geburten zurückzuführen.

Der Saldo der Bevölkerungszahl ist im Betrachtungszeitraum zwischen 2002 und 2011 nahezu ausnahmslos negativ, jedoch variiert die Summe zwischen einem Bevölkerungsverlust von 100 Personen im Jahr 2005 und einem Wachstum von 19 Personen im Jahr 2009.

Diagramm 4: jährliche Schwankungen der Einwohnerzahlen 2002 bis 2011 (Quelle: TLS, DOMUS Consult)



und Jugendlichen ist mit rund 10% außerordentlich gering. Mit 51% weiblichen und 49% männlichen Personen ist die Geschlechterverteilung ausgeglichen.

Tabelle 7: Verteilung der Altersgruppen der Stadt Kölleda zum 31.12.2011 (Quelle: TLS)

	< 6 Jahre	6-15 Jahre	15-65 Jahre	> 65 Jahre
Einwohner	238	346	3.475	1.400
Anteil in %	4,4	6,3	63,7	25,6

Die Alterstruktur Kölledas hat sich in den Jahren 2002 bis 2011 wie folgt entwickelt:

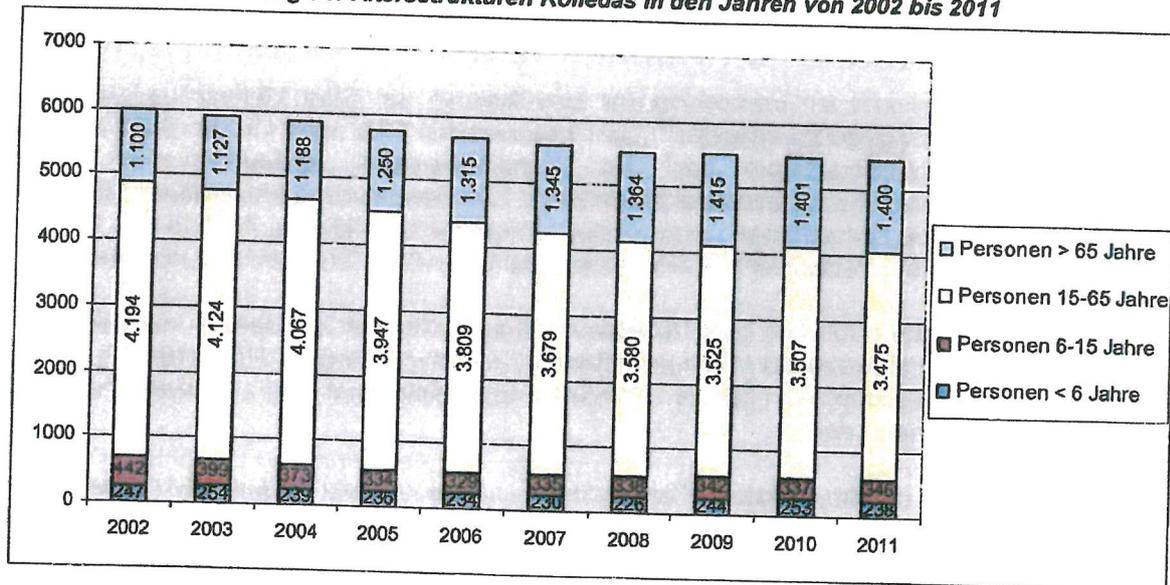
Der Anteil der unter 6-Jährigen unterliegt im Betrachtungszeitraum großen Schwankungen. So ist im Jahr 2003 mit 254 Personen unter 6 Jahren ein Maximum dieser Altersgruppe zu verzeichnen, im Jahr 2008 ein Minimum mit 226 Personen. Im Jahr 2010 hat sich der Anteil im Vergleich zu 2008 um 27 wiederum auf 253 erhöht.

Die Entwicklung der Bevölkerungsgruppe zwischen 6 und 15 Jahren hatte im Jahr 2002 mit 442 Personen ebenfalls ein Maximum. Bis zum Jahr 2006 ging die Zahl kontinuierlich zurück und steigt seit dem Jahr 2007 wieder minimal an.

Die größte Bevölkerungsgruppe umfasst die Personen zwischen 15 und 65 Jahren. Im Zeitraum zwischen 2002 und 2011 ging die Zahl derer kontinuierlich zurück.

Die Bevölkerungsgruppe der über 65-Jährigen ist die einzige, welche im Betrachtungszeitraum dazu gewonnen hat. Die Zunahme erfolgte gleichmäßig über den Betrachtungszeitraum.

Diagramm 5: Entwicklung der Altersstrukturen Kölledas in den Jahren von 2002 bis 2011



Der demografische Wandel durchläuft gleichfalls die Schicht der Erwerbspersonen. Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) hat in seiner "Raumordnungsprognose 2020/2050" den Alterungsprozess der Gesellschaft auf die Erwerbstätigen beschrieben. Zum einen nimmt die Zahl der Erwerbspersonen ab, da nachfolgende Jahrgänge einen Geburtenrückgang zu verzeichnen haben. Zum anderen ändert sich die Altersstrukturierung der Beschäftigten, d.h. der Anteil älterer Erwerbspersonen steigt, während sich die der unter 45-jährigen verringert. Angaben des TLS bestätigen diesen Trend für Thüringen. Demnach

Diagramm 7: Entwicklung der Altersgruppen der Stadt Köllda 2000-2030 (Quelle: DOMUS Consult)

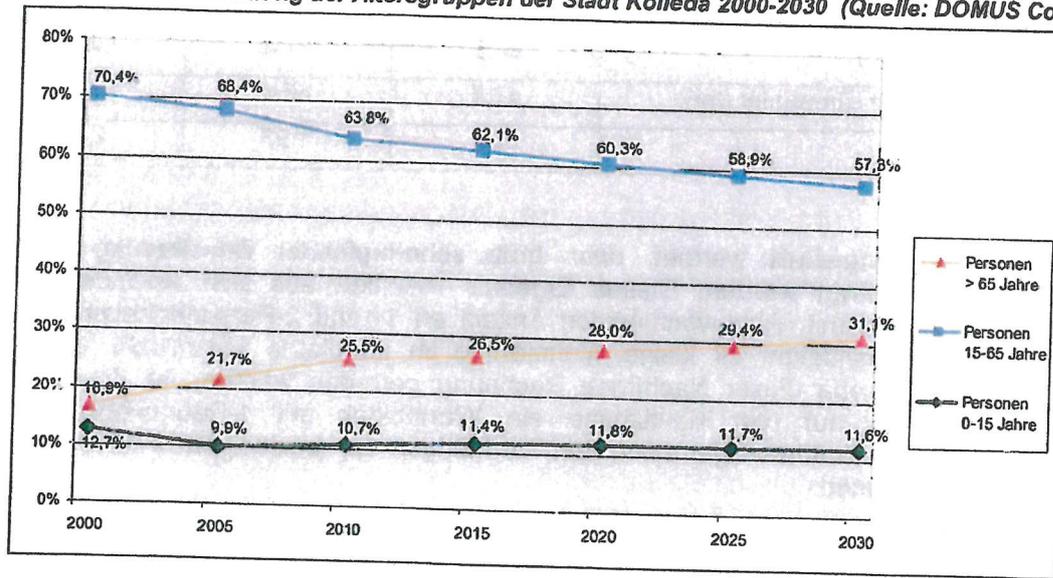


Tabelle 11: Aktuelle Wohnsituation [Quellen TLS 2011, Statistisches Bundesamt 2010]

	Landkreis SÖM	Thüringen	BRD
Größe pro Wohneinheit (m ²)	84,1	77,4	92,1
verfügbare Wohnfläche pro Einwohner (m ²)	41,6	40,6	45,1
Personen je Wohneinheit	2,0	1,97	2,0

Grundlegend kann festgestellt werden, dass trotz schrumpfender Bevölkerung mehr Wohneinheiten nachgefragt werden. Dieses Ergebnis resultiert aus sich verändernden Haushaltskonstellationen mit einer wachsenden Anzahl an 1- und 2-Personenhaushalten. Obwohl sich die Wohnsituation für kleine Wohnräume im Landkreis Sömmerda negativ entwickelt, kann in Kölleda dieser Nachfrage Rechnung getragen werden. Im Zuge von Umbaumaßnahmen ist auf der Kiebitzhöhe ein Wohnblock mit 1-Raumwohnungen entstanden. Diese werden überwiegend von den Werktätigen der ansässigen Unternehmen als Zweitwohnung gemietet.

Weiterhin weisen Haushalte mit kleinerer Personenzahl einen größeren Wohnflächenbedarf auf, sind dafür aber überwiegend von Mietern bewohnt. Ein Anstieg dieser Haushalte kann zu höheren Pro-Kopf-Wohnflächen und zu einer verstärkten Wohnungsnachfrage führen. Diese Wohnformen sind vor allem in der jüngeren Generation gefragt, betreffen aber auch Senioren- und Witwenhaushalte. Letzteres wird in Kölleda im Hinblick auf die wachsende Altersstruktur der über 65-Jährigen eine zentrale Rolle spielen. Senioren- und behindertengerechte Wohneinheiten werden in Zukunft verstärkt nachgefragt werden. Derzeit wird diese Nachfrage durch zwei Pflegeheime, "Residenz Kiebitzhöhe" und "Haus Schwanenteich" bedient. Es ist hierbei jedoch anzumerken, dass die Kapazität der Pflegeheime mit 204 von 222 Plätzen stark ausgelastet ist.

Bezüglich der Wohnverteilung ergibt sich für das Jahr 2010 in Kölleda folgende Situation. Es existieren ca. 1.400 Wohngebäude mit 2.713 Wohneinheiten (WE in Altenpflegeheimen sind nicht eingeschlossen). Hiervon entfallen 1.318 auf Mietwohnungen, d.h. rund die Hälfte der Einwohner sind Mieter. Nach Angaben von DOMUS Consult¹⁸ befinden sich in Kölleda rund 200 Wohngebäude mit Mietwohnungen, wovon die meisten in der Bahnhofsiedlung gelegen sind. Einfamilienhäuser dominieren das Ortsbild, wobei in der Innenstadt eine geschlossene Reihenhausbauweise, in den angrenzenden Stadtteilen sowie den Dörfern Dermsdorf und Battendorf eine offene Bauweise anzutreffen ist. Der Eigenheimanteil beträgt ca. 22%. Die Mehrzahl der Bewohner lebt in der Innenstadt, gefolgt von den Stadtteilen Bahnhofsiedlung und Wilhelm-Pieck-Ring (insgesamt 74,1%).

¹⁸ Stadtentwicklungskonzept der Stadt Kölleda – Wohnungswirtschaftlicher Teil, Fortschreibung 2011, Domus Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH

Aufgrund der Tatsache, dass rund 50% der Kölledaer Bevölkerung eine Mietwohnung bewohnt, gilt diesem Aspekt besondere Aufmerksamkeit. Die Vermietung erfolgt durch die Unternehmen Wohnungsbaugenossenschaft Sömmerda/Thüringen eG (WOBAG) und die Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Kölleda (WWG mbH). Während die WWG mbH überwiegend Wohnungen in der Bahnhofsiedlung anbietet, konzentriert sich das Angebot der WOBAG auf den Wilhelm-Pieck-Ring. In den Ortsteilen Dermsdorf und Battendorf sind keine Mietwohnungen auf dem Markt.

Der Wohnungsbestand für das Jahr 2012 zeigt, dass beide Anbieter ihre Wohnungsangebote reduziert haben. Gegenüber dem Jahr 2001 verringerte sich der Anteil bei der WWG mbH um rund 3% auf aktuell 787 Wohneinheiten, die WOBAG nahm hingegen fast $\frac{1}{4}$ ihres Bestandes in Kölleda vom Markt (2012: 295 WE). Im Zeitraum seit 2001 ist ein Wandel der Wohnformen zu erkennen. Die Anzahl kleinerer Wohneinheiten (1- und 2-Raumwohnungen) ist gestiegen, während 3- und Mehrraumwohnungen anteilmäßig zurückgenommen wurden. Damit wird dem landesweiten Trend nach einer Zunahme von 1- und 2-Personenhaushalten Rechnung getragen. Zukünftig planen WOBAG und WWG mbH weitere Wohneinheiten dieser Kategorie zur Verfügung zu stellen.

Bezüglich der Altersstruktur ergibt sich für das Jahr 2012, dass rund 60% der Mitglieder der WOBAG älter als 50 Jahre bzw. rund $\frac{1}{3}$ älter als 70 Jahre sind. Hingegen sind nur knapp 10% jünger als 30 Jahre. Bei der WWG mbH ist das Verhältnis ähnlich, hier sind rund 43% älter als 50 Jahre, $\frac{1}{3}$ liegen in der Altersgruppe der 30-50-Jährigen.

Die Daten belegen auch bei der Mieterschaft eine Überalterung der Mitglieder. Dieses Resultat ist begründet durch das ungleiche Verhältnis der Bevölkerungsgruppe der über 65-Jährigen zu den potentiellen neuen Mitgliedern der unter 30-Jährigen. Es ist weiterhin festzustellen, dass der Wohnungsmarktanteil von WWG mbH und WOBAG in Kölleda gegenüber dem Jahr 2001 leicht zurückgegangen (-3,6%) ist, während andere Vermieter leicht zulegen konnten (+0,7%). Private Eigentümer konnten ihren Anteil um rund 3% auf 57,3% im Jahr 2010 steigern, auch dies belegt ein Wachstum im Einfamilienhaussektor.

Mit ihren Ortsteilen weist die Stadt Kölleda im Jahr 2010 einen Leerstand von 283 Wohnungen auf²⁰. Es treten deutliche Unterschiede in den einzelnen Stadtteilen auf (Diagramm 6). In der Innenstadt steigt die Leerstandsquote seit Jahren kontinuierlich an, sodass aktuell der höchste Wohnungsleerstand gemessen werden kann. Die Dörfer Battendorf und Dermsdorf verzeichnen gleichfalls einen Anstieg der Leerstände, wobei sich die Lage in Dermsdorf besonders gravierend entwickelt hat. Im Stadtteil Kiebitzhöhe sowie im Wilhelm-Pieck-Ring kann ein positives Ergebnis festgestellt werden, hervorzuheben ist vor allem die Kiebitzhöhe, da hier aktuell kein Leerstand zu verzeichnen ist. Die Reduktion der Leerstandsquote in den betroffenen Gebieten ist das Resultat von Maßnahmen seitens der Wohnungsunternehmen WOBAG und WWG mbH. Durch Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen sind zum einen weniger Leerstände vorhanden, zum anderen ist der Wohnstandort attraktiver geworden. Die Prognosen des Wohnungsbedarfs variieren zwischen einem Leerstand von 222 und 377 Wohnungen im Jahr 2020 und einem Leerstand von 200 und 600 Wohnungen im Jahr 2030²¹. Aufgrund der großen Abweichungen ist ein sensibler Umgang für entsprechende Rückbaumaßnahmen erforderlich. Die vorliegende Planung orientiert sich an einem Planungszeitraum bis 2020.

²⁰ Stadtentwicklungskonzept der Stadt Kölleda – Wohnungswirtschaftlicher Teil, Fortschreibung 2011, Domus Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH

²¹ Stadtentwicklungskonzept der Stadt Kölleda – Wohnungswirtschaftlicher Teil, Fortschreibung 2011, Domus Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH

Tabelle 13: geplanter und bereits durchgeführter Um- bzw. Rückbau

Vorhaben	Standort	m ²	Eigentümer ²²	2005 realisiert	2006 realisiert	für 2013 geplant
Rückbau	Pieck-Ring 40-44	1278,76	WOBAG	☒		
Rückbau	Pieck-Ring 52-56	1272,17	WOBAG	☒		
Rückbau	Pieck-Ring 34-38	327,86	WWG			☒
Rückbau	Pieck-Ring 46-50	325,70	WWG			☒
Rückbau	Pieck-Ring 58-60	322,40	WOBAG			☒
Rückbau	Pieck-Ring 49-53	579,69	WOBAG		☒	
Rückbau	Pieck-Ring 55-59	579,69	WOBAG		☒	
Rückbau	Pieck-Ring 61-65	574,26	WWG		☒	
Rückbau	Pieck-Ring 67-71	582,12	WWG		☒	

5.1.1 WOHNFLÄCHENBEDARF

Ein entscheidender Faktor bei der Ausweisung zukünftiger Wohnflächen ist das Nachfrageverhalten der Haushalte. Die Haushaltsentwicklung ist abhängig von der Bevölkerungsanzahl und der durchschnittlichen Haushaltsgröße. Für die Stadt Kölleda wird eine sinkende Bevölkerungszahl prognostiziert. Dies schließt nicht zwangsläufig eine Reduktion der Haushalte. Infolge einer schrumpfenden Haushaltsgröße wird eine heute gleich große Bevölkerungszahl in Zukunft mehr Wohneinheiten benötigen. In Abhängigkeit der verschiedenen Prognosevarianten ergibt sich eine differenzierte Entwicklung der Haushalte in Kölleda. Bis zum Jahr 2030 steigt die Anzahl der Haushalte laut TLS um 3,6%, im Relationsszenario, bei welchem der gleiche Entwicklungsverlauf für den Landkreis Sömmerda auch für die Stadt Kölleda angenommen wird, fällt sie hingegen um über 12%.

Tabelle 14: Prognose der Haushaltsentwicklung Stadt Kölleda (Quelle: DOMUS Consult)

Jahr	Haushalte Stadt Kölleda nach		Haushaltsgröße
	TLS-Prognose	Relationsszenario	
2010	2.488	2.488	2,21
2015	2.504	2.441	2,14
2020	2.534	2.378	2,08
2025	2.557	2.287	2,03
2030	2.581	2.178	1,99
Veränderung	+ 3,6%	- 12,5%	- 10%

Die Nachfrage nach Wohneinheiten kann sich also leicht steigern oder abschwächen. Aus den beschriebenen Gründen in Kapitel 3 ist für die Stadt Kölleda auch bei der Haushaltsprognose von dem Verlauf des TLS-Szenarios auszugehen. Zuzüge aus den Umlandgemeinden sowie die Entstehung neuer Arbeitsplätze im Zuge des Industriegroßstandortes "Kiebitzhöhe" sind Anzeichen für eine Haushaltsentwicklung nach den Vorgaben des TLS. Die wachsende Zahl der Haushalte begründet sich vor allem durch die steigende Zahl der Senioren- bzw. Witwenhaushalte sowie Kinderlosigkeit.

²² WOBAG = Wohnungsbaugenossenschaft Kölleda

WWG = Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft mbH Kölleda

- Am Wohnungsmarkt stehen außerdem nicht jederzeit alle Wohnungen zur Verfügung. Umzugs- und Renovierungszeiträume sind zu berücksichtigen. Für Kölleda wird eine so genannte **Fluktuationsreserve** von 3% angenommen. In den Stadtteilen Innenstadt und Schillingstedter Siedlung ist dieser Faktor aufgrund des geringen Mietwohnungsanteils auf 2% (Innenstadt) und 1% (Schillingstedter Siedlung) reduziert.

Am Wohnungsmarkt Kölledas finden sich sowohl Defizite als auch Potentiale. Wohnungswirtschaftliche Prognosen und der herausragende Industriestandort "Kiebitzhöhe" fordern hier differenzierte Lösungen. Defizite bezeichnen sowohl die nicht mehr vorhandenen Baulücken in Bebauungsplänen als auch die wenigen zur Verfügung stehenden Baulücken im Innenbereich. Vor dem Hintergrund des TLS-Szenarios, aus welchem ein Leerstand von rund 5% hervorgeht und den beständigen Rückbaumaßnahmen an bisher unsanierten Wohneinheiten im Wilhelm-Pieck-Ring, ist eine Ausweisung neuer Wohnbauflächen durchaus gegeben.

Die Stadt Kölleda kann in rechtskräftigen Bebauungsplänen keine neuen Wohnbauflächen ausweisen (Tabelle 15). Bereits geplante Bebauungspläne befinden sich in Rückplanung und werden nicht realisiert. Der Bebauungsplan für das Wohngebiet "Am alten Bahndamm" würde zu einer Zersiedelung der Ortsrandstruktur im Osten Kölledas führen und das Stadtbild nachhaltig negativ beeinflussen. Des Weiteren war die Erschließung aufgrund großzügig geplanter Grünflächen zu kostenintensiv. Ebenso befindet sich der B-Plan "Am Unteranger" (Ortsteil Battendorf) in Rückplanung, da hier kein Bedarf an weiterer Wohnbaufläche besteht. Für beide B-Pläne ist mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Kölleda vom 18.03.2009 die Rückplanung beschlossen worden.

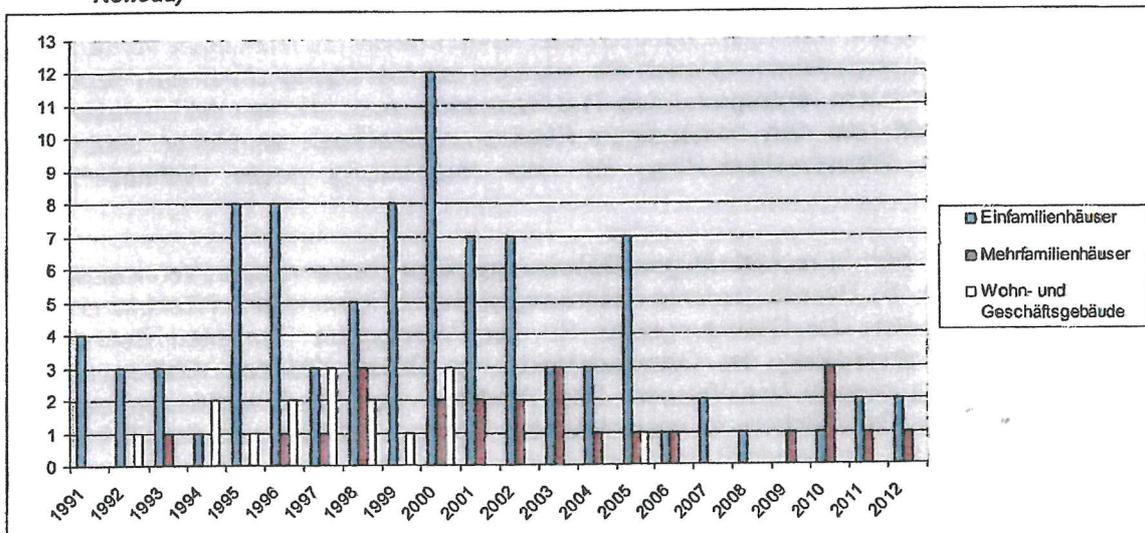
Durch die Stadt Kölleda befindet sich bereits der Bebauungsplan "Am Paradiesweg" (Ergänzungsbereich 1) in Planung. Dieser Bebauungsplan stellt eine Alternative zu den sich im Verfahren der Aufhebung befindlichen Bebauungsplänen dar. Hierbei handelt es sich um ein 3,1 ha großes Areal im südöstlichen Teil der Stadt mit 30 Bauplätzen zur Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Erschließung wird an die angrenzende Bundesstraße B 85 erfolgen. Es ist geplant, den Bebauungsplan "Am Paradiesweg" abschnittsweise in 2 Bauabschnitten zeitlich differenziert zu erschließen. Nach Auswertung der Fertigstellungszahlen an Neubauten der Stadt Kölleda (Diagramm 18, Seite 64) ist davon auszugehen, dass der 1. Bauabschnitt in voraussichtlich 4 Jahren vollständig bebaut sein wird. Mit dieser Fläche steht sowohl Bauland aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit im Innenbereich als auch aus dem Nachfrageverhalten potentieller Bauherren, begünstigt durch den Industriegroßstandort "Kiebitzhöhe", zur Verfügung.

Tabelle 15: Wohnbauflächenpotentiale von Bebauungsplänen (Quelle: Stadt Kölleda)

Nr.	Standort	ca. ha	Anzahl Bauplätze	Bemerkungen
B-Pläne				
1	Am Kiesgrubenweg	0,6	5	keine Realisierung
2	Hospitalstraße	0,5	7	vollständig bebaut
3	Am Unteranger (Battendorf)	2,5	40	Rückplanung (Beschluss v. 18.03.2009)
4	Am Alten Bahndamm	4,3	65	Rückplanung (Beschluss v. 18.03.2009)
5	V+E-Plan Naumburger Weg	0,3	2	vollständig bebaut
6	V+E-Plan Fritz-Kalkoff-Straße	0,4	8	vollständig bebaut
Gesamt		8,8	127	
davon verfügbar		0	0	

5 und durch die WOBAG 3 Baufelder für Einfamilienhäuser ausgewiesen. Zum aktuellen Zeitpunkt befinden sich davon 2 Häuser im Bau. Ein erhöhter Wohnflächenkonsum sowie der Wunsch nach Privateigentum können trotz sinkender Bevölkerung negative Folgen im Wohnungsmarkt (Leerstände) abfangen. Die Nachfrage nach Privateigentum zeigt sich in Kölleda durch Anfragen von ca. 18 Bauherren für den Bebauungsplan "Am Paradiesweg".

Diagramm 18: Fertigstellungszahlen von Neu- und Umbauten Stadt Kölleda seit 1991 (Quelle: Daten Stadt Kölleda)



Eine rückläufige Wohnungsnachfrage schlussfolgert eine zukünftig erhöhte Leerstandsquote der Stadt Kölleda. Hier sind Um- und Rückbaumaßnahmen durch die WWG mbH und die WOBAG anzusetzen, da die Leerstände fast ausschließlich von den Mietern getragen werden. In den Stadtgebieten mit dem größten Mietanteil sind Rückbauten vorgesehen, sodass sich eine Reduktion der Wohneinheiten um ca. 13% im Wilhelm-Pieck-Ring und um ca. 14% in der Bahnhofsiedlung bis zum Jahr 2020 ergibt. Die in der Bahnhofsiedlung befindlichen Gebäude betreffen unsanierte Wohnblöcke in der Feistkornstraße.

Durch die WWG mbH ist die Planung von 24 barrierefreien Wohnungen mit dem Konzept "Altersgerechtes Wohnen – mehr Lebensqualität im Alter" vorgesehen. Die Wohnungen sollen in einem denkmalgeschützten Gebäudekomplex in der Brückenstraße 7 und Bahnhofstraße 1 realisiert werden. Aufgrund des demografischen Wandels wird der Leerstand auch im Privateigentum steigen, wenn die hohe Anzahl der heute 60- bis 70-Jährigen das Alter der Hochbetagten erreicht.

Tabelle 17: Entwicklung im Wohnungsbau der Stadt Kölleda bis 2020²⁵ (Quelle: DOMUS Consult, 2010; Stadt Kölleda)

Stadtteil	Gesamt- wohnungen	Fluktuations- reserve	Leerstand	Neubau bis 2020	Abriss WE bis 2020 ohne Ersatz
Innenstadt	885	2%	18	164	0
Schillingstedter Siedlung	311	1%	3	7	0
Wilhelm-Pieck-Ring	543	3%	17	38	9
Bahnhofsiedlung	697	3%	21	54	100
Kiebitzhöhe	124	3%	4	0	0

²⁵ Die Ortsteile Dermsdorf und Battendorf werden nicht berücksichtigt.

Aktennotiz:**Vorhaben- und Erschließungsgebiet Paradiesweg, Köllda**

1. Telefonat mit Herrn Zeimer 19.01.2009 – 8.30 Uhr
- 1.1 Erörterung zum Schreiben vom Freistaat Thüringen Landesverwaltungsamt, Weimar im Zuge der vorzeitigen Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Problem: Behörde fordert im Zuge des B-Plan-Verfahrens eine erforderliche Gesamtbetrachtung der Wohnentwicklungsflächen der Stadt Köllda

Herr Zeimer wies daraufhin, dass es z.Zt. 2 rechtskräftige B-Plan-Wohngebiete im Bereich Köllda gibt, die bis dato nicht umgesetzt worden sind.

- a. B-Plan-Gebiet: Am alten Bahndamm;
Rechtskraft B-Plan seit 1996, 95 Bauplätze
- b. B-Plan-Gebiet: Battendorf
30 Bauplätze

Das städtebauliche Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2003 weist die Fläche Paradiesweg als mögliche zukünftige Wohnbaulandfläche aus. Bei der Verabschiedung dieses Konzeptes durch die Stadt Köllda wurde beschlossen, die beiden o.g. Wohnbaulandgebiete „Am Alten Bahndamm“ sowie „Battendorf“ nicht weiter zu verfolgen. Eine Aufhebung der rechtskräftigen B-Pläne wurde aufgrund der Haushaltslage nicht vorgenommen.

Im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Köllda (Stand 12/2007), wurde leider diesbezüglich keine Aufhebung beschlossen bzw. vorgenommen.

Um nun das Projekt „Am Paradiesweg“ umsetzen zu können, benötigen wir eine Bedarfsermittlung und Beurteilung der Baulandflächen. Die Frage stellt sich nun, ob in Köllda ein Markt für ca. 159 Bauplätze vorhanden ist.

-	Am alten Bahndamm	95 Bauplätze
-	Battendorf	30 Bauplätze
-	Am Paradiesweg	34 Bauplätze
	(1.BA 24 Bauplätze / 2.BA 10 Bauplätze)	

Wir sehen z.Zt. keinen Bedarf für insgesamt 159 Bauplätze in Köllda. Daher schlagen wir nun die folgende Vorgehensweise vor.

1. Aufhebung der B-Pläne „Am alten Bahndamm“ sowie „Battendorf“. Hierfür wird die Ratszustimmung der Stadt Köllda auf jeden Fall erforderlich.
2. Dem Thüringer Landesverwaltungsamt, Weimar muss der Bauland-Bedarf für 24 Bauplätze im 1. Bauabschnitt „Am Paradiesweg“ durch die Sparkasse Sömmerda nachgewiesen werden.

gez. Jan von Hörsten

Stedden, den 19-01-2009

Verteiler: ML Immobilien - Herrn Lindhorst sen.
- Frau Jansing

Ing.- Büro Bach & Reinhardt – Frau Schreier