

Stadt Bad Langensalza

Flächennutzungsplan

3. Entwurf

Anlage 1

Bevölkerungsentwicklung und
Wohnbauflächenbedarfsermittlung

Fachbereich Stadtentwicklung
&
Gesellschaft für Ökologie und Landschaftsplanung mbH
28. September 2026

Inhalt

1. Bevölkerungsentwicklung der Stadt Bad Langensalza 5
1.1 Bisherige Bevölkerungsentwicklung 5
1.2 Prognose zur Bevölkerungsentwicklung 10
2. Wohnbauflächenbedarfsermittlung 12
2.1 Grundlagen der Wohnbauflächenentwicklung 12
2.2 Wohnungsbestand 1995 und 2022 14
2.3 Wohngebäudeentwicklung seit 1990 16
2.4 Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarf 21
2.4.1 Haushaltsentwicklung und demografische Situation 21
2.4.2 Wohnungsleerstand 23
2.4.3 Wohnungsabgang / Rückbau 24
2.5 Ermittlung der verfügbaren Bauflächen (Potenzialermittlung) 25
2.5.1 Wohnbaupotenzial (Baulücken i.S.d. § 34 BauGB) 25
2.5.2 Verfügbare Bauflächen in Plangebieten (i.S.d. § 30 BauGB) 27
2.6 Wohnungsbedarf 2040 29
Literatur 30

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 Natürliche Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Bad Langensalza 2006-2024 (Quelle: TLS 2025, eigene Darstellung) 7
Abb. 2: Räumliche Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Bad Langensalza 2006-2024 (Quelle: TLS 2025, eigene Darstellung) 8
Abb. 3: Bevölkerungsentwicklung und seine Komponenten 10
Abb. 4: Entwicklung des Wohnungsbestandes (Anzahl der Wohnungen, Wohnfläche je Einwohner und je Wohnung) zwischen 1995 und 2024 im Gebiet der Stadt Bad Langensalza 15
Abb. 5: Bebauung von Einfamilienhäusern in Baulücken 20
Abb. 6: Entwicklung der Anzahl der Haushalte und der Haushaltsgrößen in der Bundesrepublik Deutschland (Quelle: s. o.). 22

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Entwicklung der Einwohnerzahl in Bad Langensalza 1831 – 2025 (Datenquelle ab 1994: Thüringer Landesamt für Statistik TLS 2026; fett hervorgehoben: Jahr der höchsten Bevölkerungszahl) 5
Tab. 2: Entwicklung der Einwohnerzahl der Stadt Bad Langensalza in den Jahren 2019 bis 2024 sowie prozentuale Veränderung der Bevölkerungszahl gegenüber dem Vorjahr (Quelle: TLS 2025) 5
Tab. 3: Bevölkerungsentwicklung in der Städten Bad Langensalza und Stadt Mühlhausen sowie im Unstrut-Hainich-Kreis (Quelle TLS 2025) 6
Tab. 4: Natürlicher Saldo 2015 – 2024 - Lebendgeborene und Sterbefälle (Quelle: TLS 2025) 6
Tab. 5: Wanderungsbewegung in der Stadt Bad Langensalza 2015 – 2024 (Quelle: TLS 2025) 7
Tab. 6: Bevölkerungsentwicklung, seine Komponenten und Anteil des Wanderungssaldos am Bevölkerungsrückgang 9
Tab. 7: Bevölkerungsprognose gem. 1.rBv sowie 1. und 2. GemBv (TLG 2025) 10
Tab. 8: Entwicklung der Altersgruppen in Bad Langensalza, in der Stadt Mühlhausen sowie im Unstrut-Hainich-Kreis gem. 2. GemBv 2024 bis 2045 (TLS 2025) 11
Tab. 9: Voraussichtliche natürliche und räumliche Bevölkerungsbewegung 2025 bis 2045 in den Städten Bad Langensalza und Mühlhausen/Thüringen gem. 2. GemBv (TLS 2025) 11
Tab. 10: Wohnungsbestand in der Stadt Bad Langensalza 2022 (TLS 2020) 14
Tab. 11 Entwicklung der verfügbaren Wohnfläche je Wohnung und Einwohner im Vergleich der Stadt Bad Langensalza mit der Stadt Mühlhausen sowie dem Unstrut-Hainich-Kreis (TLS 2025) 15
Tab. 12: Errichtung von Eigenheimen und Mehrfamilienhäusern in der Stadt Bad Langensalza und den Ortsteilen 2004 – 2014 (Quelle Stadt Bad Langensalza 2015) 19
Tab. 13: Baufertigstellungen im Gebiet der Stadt Bad Langensalza 2008-2024 (Quelle: TLS 2025) 19
Tab. 14 Anzahl der Haushalte in Bad Langensalza und den einzelnen Ortsteilen zum 01.06.2022 (Stadt Bad Langensalza) 21
Tab. 15: Bestand (2020) und Entwicklung des Anteils der Haushaltsgrößen an der Gesamtanzahl der Haushalte 2040 (Quelle: TLS 2020 und 2022) 23
Tab. 16: Leerstandsquoten und Leerstandsentwicklung in Bad Langensalza und weiteren Gebietskörperschaften (Thüringer Landesamt für Statistik 2014 (Zensus 2011) und 2022 (Zensus 2022) 23
Tab. 17: marktaktive Leerstandsquote für Bad Langensalza, Mühlhausen, den Unstrut-Hainich Kreis und Thüringen gem. Zensus 2022 (Thüringer Landesamt für Statistik 2025) 24
Tab. 18: Zusammenstellung der verfügbaren Bauflächen in Plangebieten gem. § 30 BauGB (Stand: Mai 2025) (Quelle: Stadtverwaltung Bad Langensalza) 27
Tab. 19: Ermittlung des Wohnungsbedarfes 2040 29

1. Bevölkerungsentwicklung der Stadt Bad Langensalza

1.1 Bisherige Bevölkerungsentwicklung

Die Stadt Bad Langensalza kann auf eine lange Geschichte zurückblicken, in deren Verlauf die Einwohnerzahl auf Grund von Kriegen, Krankheiten und Naturereignissen starken Schwankungen unterworfen war. Während die Stadt im Jahr 1831 5.996 Einwohner zählte, waren es im Jahr 1880 10.538 und im Jahr 1939 bereits 14.539 Bewohner. Der Bevölkerungsanstieg hielt bis 1950 an. In den Jahren danach brach die Bevölkerungszahl jedoch wieder ein (1960: 16.143 EW), was u. a. auf den s. g. „Pillenknick“ zurückzuführen ist. Bis 1984 erfolgte wiederum eine kontinuierliche Zunahme der Einwohnerzahl. Den höchsten Bevölkerungsstand erreichte die Stadt im Jahr 1995 mit 20.996 Bewohnern. Zwischen 1984 und 1994 sprang die Zahl der Einwohner von 16.843 auf 20.992. Dieser Sprung lässt sich durch die Eingliederung der Gemeinden Eckardtsleben und Illeben (1991), Grumbach, Henningsleben, Waldstedt und Wiegleben (1993) sowie Aschara, Großwelsbach, Merxleben, Nägelstädt, Thamsbrück und Zimmern (1994) erklären. Mit der Gemeinde Klettstedt erfolgte am 01.01.2019 die bisher letzte Eingemeindung.

Die Angaben im Zensus 2022 zum Stichtag 15. Mai 2022 gehen von einer Einwohnerzahl von 16.717 Einwohnern aus, von denen 15.997 (= 95,7 %) eine deutsche und 720 Personen (= 4,3 %) eine andere Staatsbürgerschaft aufweisen.

Tab. 1: Entwicklung der Einwohnerzahl in Bad Langensalza 1831 – 2025
(Datenquelle ab 1994: Thüringer Landesamt für Statistik TLS 2026;
fett hervorgehoben: Jahr der höchsten Bevölkerungszahl)

1831 bis 1984	**1994 bis 2019**	**ab 2020**
• 1831: 5.996	• **1994: 20.992**	• **2020: 17.211**
• 1875: 9.855	• 1995: 20.896	• 2021: 17.157
• 1880: 10.538	• 2000: 19.917	• 2022: 16.782
• 1890: 11.501	• 2005: 18.689	• 2023: 16.779
• 1925: 11.979	• 2010: 17.986	• 2024: 16.717
• 1933: 12.759	• 2014: 17.521	• 2025: 16.639
• 1939: 14.539	• 2015: 17.483	
• 1950: 18.245	• 2016: 17.397	
• 1960: 16.143	• 2017: 17.305	
• 1981: 16.563	• 2018: 17.234	
• 1984: 16.843	• 2019: 17.271*	

* Eingemeindung der Gemeinde Klettstedt mit 207 Einwohnern zum 01.01.2019

Tab. 2: Entwicklung der Einwohnerzahl der Stadt Bad Langensalza in den Jahren 2019 bis 2024 sowie prozentuale Veränderung der Bevölkerungszahl gegenüber dem Vorjahr (Quelle: TLS 2025)

	2019	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**Ø**
Einwohnerzahl	17.271	17.211	17.157	16.782	16.779	16.717	
Entwicklung absolut		- 60	- 54	- 375	- 3	- 62	- 111
Entwicklung [%]		- 0,34	- 0,31	- 2,2	- 0,02	- 0,37	- 0,64

Seit 1994 nimmt die Bevölkerung in Bad Langensalza, wie auch in zahlreichen anderen Kommunen in Thüringen, nahezu kontinuierlich ab. Waren es im Jahr 2005 noch 18.689 Einwohner, so zählte die Stadt im Jahr

2024 nur noch 16.717 Einwohner und verlor somit in diesem Zeitraum unter Berücksichtigung der Eingemeindung von Klettstedt 2.179 Einwohner. Dies entspricht einem Rückgang von 11,5 %. Im Durchschnitt verringerte sich die Einwohnerzahl des in Tab. 2 angegeben Zeitraumes im Jahresverlauf gegenüber den Vorjahreswerten um 0,64 % pro Jahr, wobei der Rückgang 2022 nahezu 7-mal so hoch ausfiel wie im Vorjahr 2021. Im Jahr 2023 war eine nahezu konstante Einwohnerzahl im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnen. In den anschließenden Jahren 2024 und 2025 war wiederum ein Einwohnerrückgang zu verzeichnen. Das letzte größere mathematische Wachstum der Bevölkerung war 2019 mit der Eingliederung der ehemaligen Gemeinde Klettstedt (207 Einwohner zum 31.12.2018) zu verzeichnen.

Zur Bewertung der Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Bad Langensalza erfolgt nachfolgend ein Vergleich mit der Entwicklung in der Stadt Mühlhausen sowie im Unstrut-Hainich-Kreis.

Tab. 3: Bevölkerungsentwicklung in der Städten Bad Langensalza und Stadt Mühlhausen sowie im Unstrut-Hainich-Kreis (Quelle TLS 2025)

Gebietskörperschaft	Einwohner 2019	Einwohner 2024	Veränderung 2019-2024 absolut	Veränderung 2019-2024 %
Unstrut-Hainich-Kreis	102.232	94.613	- 7.619	- 7,4 %
Stadt Bad Langensalza	17.271	16717	- 554	- 3,2 %
Stadt Mühlhausen mit Anrode und Rodeberg	41.267	36.753	- 4.514	- 10,9 %

* Unter Berücksichtigung der Einwohnerzahlen von Anrode und Rodeberg zum 31.12.2019

Tab. 3 gibt einen Überblick über die Entwicklung der Einwohnerzahlen im Unstrut-Hainich-Kreis, in der Stadt Bad Langensalza und in der Stadt Mühlhausen in den Jahren 2019 bis 2024. Die Vergleichszahlen für den Unstrut-Hainich-Kreis lauten für den gleichen o. g. 6-jährigen Betrachtungszeitraum: Bevölkerungsrückgang um 1,23 % / Jahr und für die Stadt Mühlhausen 1,82 % / Jahr. Somit weist die Stadt Bad Langensalza im Vergleich mit den genannten anderen Gebietskörperschaften mit einer Bevölkerungsabnahme von nur 0,53 % / Jahr relativ günstige Ausgangsdaten auf. Im Jahr 2025 nahm die Bevölkerung in der Stadt Bad Langensalza um 78 Einwohner und damit um 0,47 % ab.

Der auch in Bad Langensalza anhaltende Einwohnerrückgang resultiert dabei seit 2015 weitgehend aus einer negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung. D. h., dass es in Bad Langensalza weniger Geburten als Sterbefälle im Jahr gibt. Verstärkt wird diese Entwicklung durch den Fortzug derjenigen Jahrgänge, die sich in der Reproduktionsphase befinden und damit für die Geburten verantwortlich sind. Im Einzelnen weist die Stadt Bad Langensalza die folgenden Entwicklungen auf:

Tab. 4: Natürlicher Saldo 2015 – 2024 - Lebendgeborene und Sterbefälle (Quelle: TLS 2025)

Jahr	Lebendgeborene	Gestorbene	Saldo
2015	159	260	- 101
2016	160	253	- 93
2017	152	285	- 133
2018	122	301	- 179
2019	134	258	- 124
2020	107	329	- 222
2021	125	306	- 181
2022	124	313	- 189
2023	112	328	- 216
2024	110	276	- 166
Summe	**∑ 1.305**	**∑ 2.909**	**∑- 1.604**

Durchschnitt	130,5	290,9	- 160,4

Dieser Trend hat sich auch 2025 mit einem natürlichen Saldo von - 154 fortsetzt. Der durchschnittliche Bevölkerungsrückgang aufgrund des natürlichen Saldos von 160,4 Personen pro Jahr in den Jahren 2015-2024 hat sich damit im Vergleich zum Zeitraum 2006 bis 2019 mit einem durchschnittlichen Sterbeüberschuss von 107 Personen deutlich erhöht. Dabei lassen sich die Auswirkungen der Corona-Pandemie in den erhöhten Sterbezahlen 2020-2023 deutlich nachweisen. Der Sterbeüberschuss gewinnt dabei hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung immer mehr an Bedeutung.

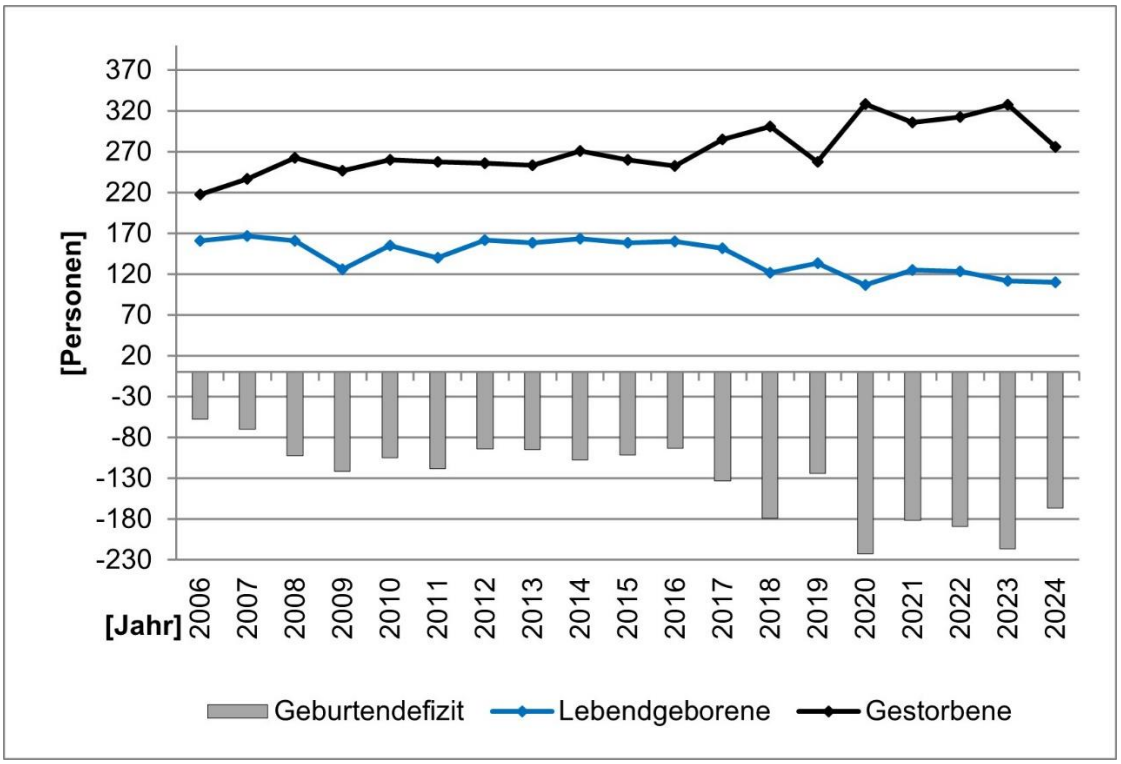


Abb. 1 Natürliche Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Bad Langensalza 2006-2024 (Quelle: TLS 2025, eigene Darstellung)

In den zehn Jahren von 2015 bis 2024 waren in Bad Langensalza durchschnittlich 130,5 Geburten/Jahr zu verzeichnen. Damit lag die Geburtenziffer in den Jahren ab 2018 und auch 2025 (111 Geburten) unter dem Durchschnittswert. Die Zahl der Todesfälle lag im 10-Jahreszeitraum bei durchschnittlich 290,9 und damit deutlich über der Anzahl der Geburten. Ab dem Jahr 2015 bewegt sich die Zahl der Sterbefälle auf einem konstant hohen Niveau zwischen 253 und 285 Sterbefällen pro Jahr (2025: 265 Sterbefälle). In den Jahren 2020 - 2023 lagen die Sterbefälle zudem pandemiebedingt über 300 Sterbefällen / Jahr. Auf Grund der dauerhaft höheren Sterbeziffer ergibt sich ein konstant negativer natürlicher Saldo.

Parallel zur natürlichen Entwicklung weist der Wanderungssaldo folgende Entwicklung auf:

Tab. 5: Wanderungsbewegung in der Stadt Bad Langensalza 2015 – 2024 (Quelle: TLS 2025)

Jahr	Zuzüge	Wegzüge	Wanderungssaldo
2015	691	628	+ 63
2016	755	743	+ 12
2017	668	626	+ 42
2018	668	560	+ 108

2019	683	729	- 46
2020	707	542	+ 165
2021	704	571	+ 133
2022	922	541	+ 381
2023	753	542	+211
2024	701	607	+94
Summe	∑ 7.252	∑ 6.089	∑ +1.163
Durchschnitt	725,2	608,9	+ 116,3

Die seit 2006 anhaltende Entwicklung eines zunehmenden Zuzugs hat sich auch in den vergangenen 10 Jahren fortgesetzt. So lag zwischen 2015 und 2024 der Zuzug zwischen 683 und 922 Personen, wohingegen der Zuzug 2006 noch unter 500 Personen lag. Gleichzeitig ist der durchschnittliche Fortzug von 656 Personen/Jahr im Zeitraum 2006-2019 auf 608,9 Personen/Jahr deutlich und anhaltend zurückgegangen. Im Jahr 2025 standen einem Zuzug von 729 Personen 649 Personen gegenüber, die die Stadt als Bürger verlassen haben (Wanderungsgewinn: 80 Einwohner).

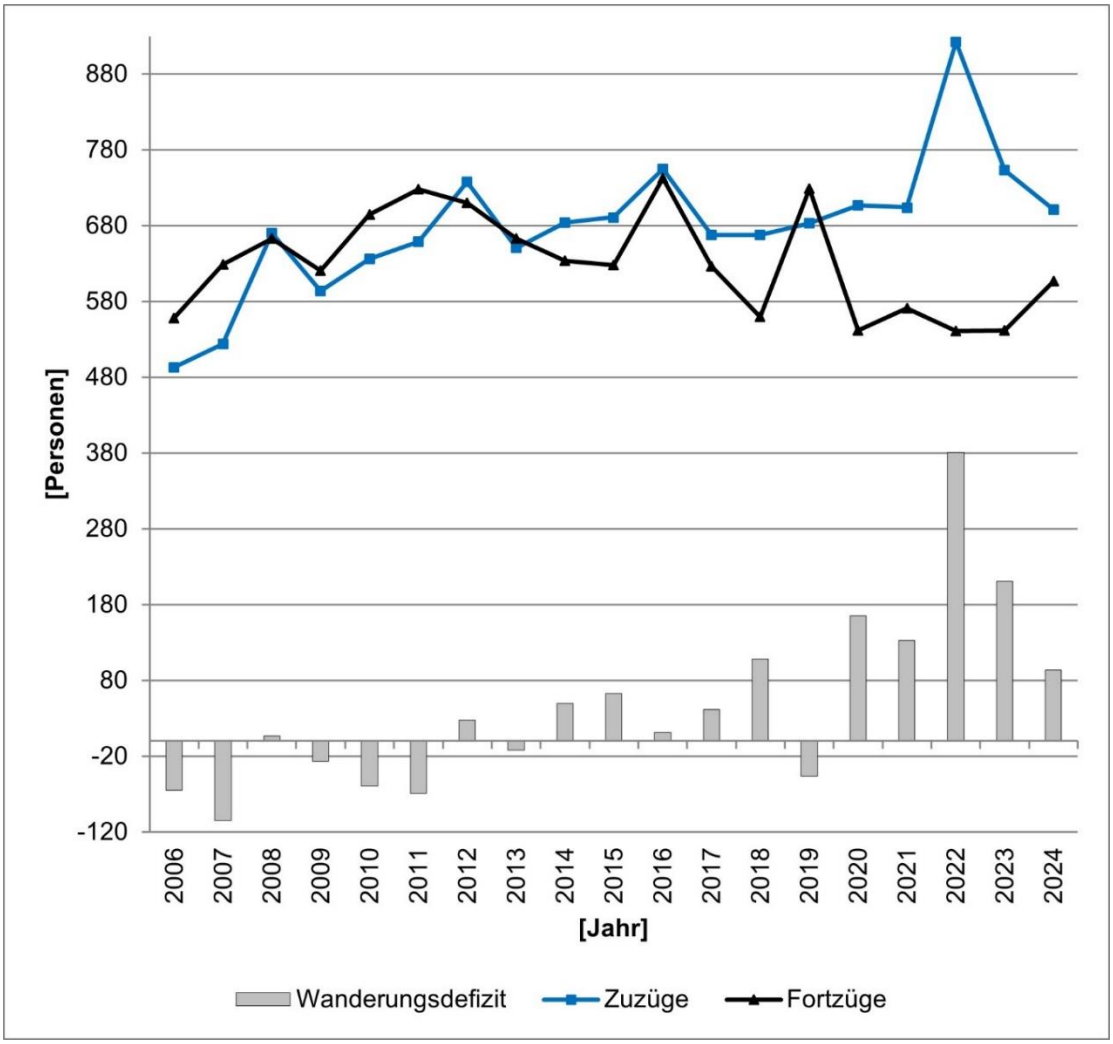


Abb. 2: Räumliche Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Bad Langensalza 2006-2024 (Quelle: TLS 2025, eigene Darstellung)

Dabei lag der Zuzug in den vergangenen 10 Jahren mit Ausnahme des Jahres 2019 über den Fortzügen, so dass insgesamt ein positiver Wanderungssaldo mit einem durchschnittlichen Überschuss von 116,3 Personen/ Jahr zu verzeichnen ist. Zu beachten ist dabei, dass das Wanderungsverhalten stark durch den Zu- und Wegzug von Ausländern geprägt ist (vrgl. Integriertes Stadtentwicklungskonzept ISEK Bad Langensalza 2035, DSK 2018, S. 36). Die Untersuchungen im Rahmen des ISEK ergaben an Hand des Melderegisters zudem, dass sich das Wanderungsverhalten der deutschen Bevölkerung in Richtung Ausgewogenheit bewegt. D. h., dass sich die Zahlen der Zu- und Fortzüge zunehmend angleichen.

Die Stadt Bad Langensalza hat seit 1993 im Stadtgebiet sowie in einzelnen Ortslagen kontinuierlich Wohnbaugebiete entwickelt. In Folge der Bereitstellung von Bauflächen, zuletzt mit den Plangebieten Gutbierstraße und Am Thiemsburger Weg, kam es einerseits zu einem anhaltenden Zuzug überwiegend junger Menschen bei einer gleichzeitigen weiteren Bindung der vorhandenen Bevölkerung an die Stadt Bad Langensalza.

Tab. 6: Bevölkerungsentwicklung, seine Komponenten und Anteil des Wanderungssaldos am Bevölkerungsrückgang

Jahr	Natürlicher Saldo	Wanderungssaldo	Gesamtentwicklung	Anteil Wanderungssaldo
2006	- 57	- 65	- 122	53,3 %
2007	- 70	- 105	- 175	58,3 %
2008	- 102	+ 7	- 95	0,0 %
2009	- 121	- 27	- 148	18,2 %
2010	- 105	- 59	- 164	36,0 %
2011	- 118	- 69	- 187	36,9 %
2012	- 94	+ 28	- 66	0,0 %
2013	- 95	- 12	- 107	11,2 %
2014	- 107	+ 50	- 57	0,0 %
2015	- 101	+ 63	- 38	0,0 %
2016	- 93	+ 12	- 81	0,0 %
2017	- 133	+ 42	- 91	0,0 %
2018	- 179	+ 108	- 71	0,0 %
2019	- 124	- 46	- 170	27,1 %
2020	- 222	+ 165	- 57	0,0 %
2021	- 181	+ 133	- 48	0,0 %
2022	- 189	+ 381	+ 192	0,0 %
2023	- 216	+ 211	- 5	0,0 %
2024	- 166	+ 94	- 72	0,0 %

Abb. 1 und Abb. 2 belegen, dass in Bad Langensalza bis 2013 beide Komponenten, sowohl die natürliche Entwicklung als auch das Wanderungsverhalten, bei der negativen Bevölkerungsentwicklung eine Rolle gespielt haben. Gleichzeitig ist zu beobachten, dass die natürliche Bevölkerungsbewegung eine zunehmend größere Rolle beim Rückgang der Bevölkerung spielt. Seit dem Jahr 2008 war das Wanderungsdefizit stets deutlich geringer als die Differenz zwischen Geburten- und Sterbezahl (vgl. Abb. 4, und Abb. 3). In den Jahren 2008 und 2012 sowie ab dem Jahr 2014 war allein der Überschuss an Todesfällen bei einem gleichzeitigen positiven Wanderungssaldo für den Bevölkerungsrückgang verantwortlich. Dieser Trend hält auch weiterhin an. Damit wird deutlich, dass der natürliche Saldo der bestimmende Faktor des Bevölkerungsrückganges ist.

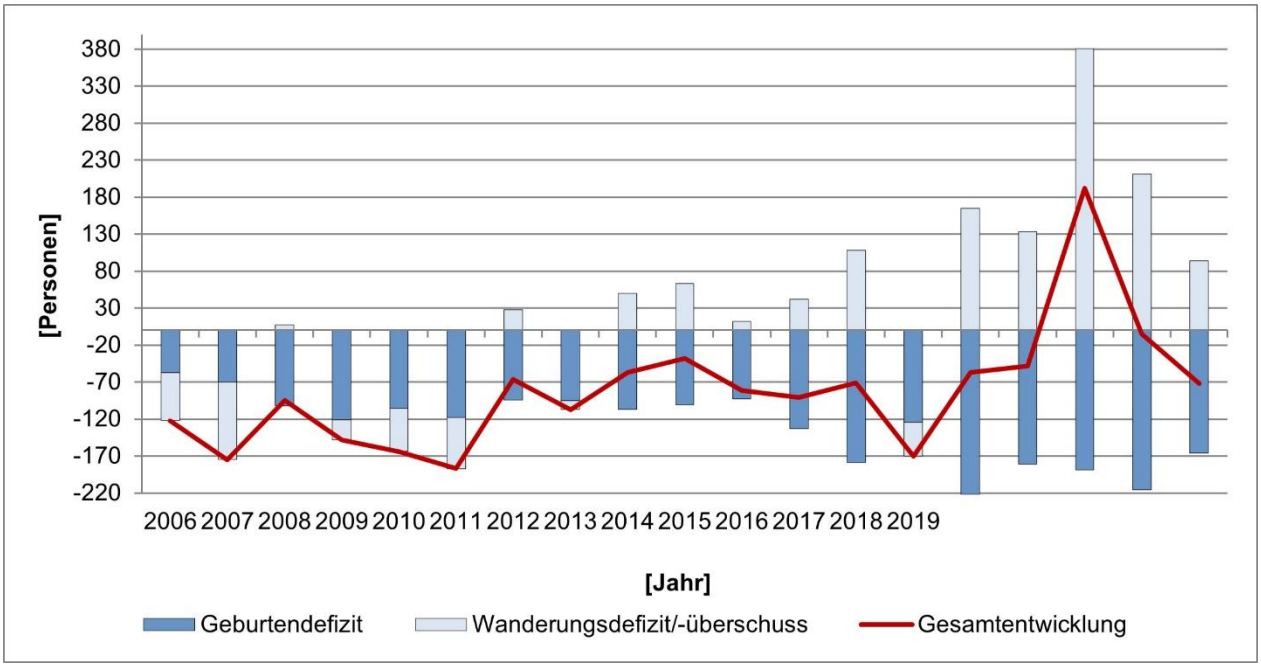


Abb. 3: Bevölkerungsentwicklung und seine Komponenten

Zusammenfassend belegen die o.g. Zahlen der vergangenen Jahre einen weiteren, jedoch abnehmenden Bevölkerungsrückgang bei einem deutlich anhaltenden Wanderungsgewinn.

1.2 Prognose zur Bevölkerungsentwicklung

Für den Freistaat Thüringen liegt mit der 1. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung (rBv) eine aktuelle Prognose zur Bevölkerungsentwicklung vor (Thüringer Landesamt für Statistik [TLS] 2015). Das Thüringer Landesamt für Statistik erstellte in Anlehnung an die 13. kBv des Bundes und der Länder die 1. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung Thüringens (1. rBv). Diese unterscheidet sich in der Erstellungsperspektive von den bisherigen koordinierten Bevölkerungsvorausberechnungen (8.-12. kBv). Zum ersten Mal werden die Vorausberechnungen nach dem Bottom-up-Ansatz durchgeführt. Dies bedeutet, dass zunächst die Vorausberechnungen für die Landkreise und kreisfreien Städte erstellt werden. Das Ergebnis für Thüringen ergibt sich aus der Summe der Kreisergebnisse.

Bei den vorherigen Bevölkerungsvorausberechnungen wurden die Ergebnisse über den Top-Down-Ansatz ermittelt. Das heißt, die Annahmen für Thüringen wurden auf die Landkreise und die kreisfreien Städte heruntergebrochen, was zur Folge hatte, dass die Summe der Kreisergebnisse nicht das Thüringer Ergebnis darstellte.

Dieser Anlage zum Flächennutzungsplan liegen die Ergebnisse der 2. Gemeindebevölkerungsvorausberechnung (1. GemBv) zugrunde. Ergänzend wurden die Angaben aus der 1. rBv (regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung) und der 1. Gemeindebevölkerungsvorausberechnung für die Gemeinden des Freistaates Thüringen genutzt.

Tab. 7: Bevölkerungsprognose gem. 1.rBv sowie 1. und 2. GemBv (TLG 2025)

Jahr	1. rBv Einwohner	1. GemBv Einwohner	2. GemBv Einwohner	Einwohnerzahl (Ist-Bestand)
2020	16.979	17.160		17.211
2025	16.381	16.490		16.639
2030	15.665	15.790	16.360	
2035	15.130	15.190	16.030	

2040		14.670	15.700	
2045			15.360	

Alle vorgenannten Bevölkerungsvorausberechnungen gehen auch weiterhin von einem Bevölkerungsrückgang aus. Hierbei ist festzustellen, dass dieser Rückgang mit fortgeschriebenen Vorausberechnungen geringer ausfällt. Es ist gem. 2. GemBv von einer Einwohnerzahl von **15.700 Einwohnern im Jahr 2040** auszugehen, was einem weiteren Rückgang von 2024 bis 2040 um 1.017 Einwohnern bedeutet. Dies entspricht einem Rückgang der Bevölkerung um 6,08 % (Vergleichswerte: Unstrut-Hainich-Kreis: - 12,0 %, Stadt Mühlhausen: - 6,6 %). Es ist dabei zu berücksichtigen, dass die tatsächliche Einwohnerzahl über den bisher prognostizierten Zahlen liegt.

Dabei zeigen die vorliegenden Daten eine unterschiedliche Entwicklung in den einzelnen Altersgruppen. Während die Anzahl der 0 bis 20-jährigen von 2024 bis 2045 nur geringfügig um 8,6 % abnimmt, sinkt der Anteil der 20 bis 65-jährigen um 14,8 % wohingegen der Anteil der über 65-jährigen um 5,0 % steigt.

Tab. 8: Entwicklung der Altersgruppen in Bad Langensalza, in der Stadt Mühlhausen sowie im Unstrut-Hainich-Kreis gem. 2. GemBv 2024 bis 2045 (TLS 2025)

Landkreis Gemeinde Erfüllende Gemeinde Verwaltungsgemeinschaft	0 bis unter 20 Jahre			20 bis unter 65 Jahre			65 Jahre und mehr		
	2024 (IST)	2035	2045	2024 (IST)	2035	2045	2024 (IST)	2035	2045
Schlüssel einblenden	Personen								
2. GemBv									
Landkreis Unstrut-Hainich-Kreis	17 118	14 760	14 150	50 997	44 730	42 080	26 498	29 120	27 030
Bad Langensalza, Stadt	2 890	2 650	2 640	9 028	8 010	7 690	4 799	5 370	5 030
Mühlhausen/Thüringen, Stadt	6 616	6 000	5 800	19 514	17 770	17 350	10 223	10 870	10 050

Demnach wird von folgender Einwohnerentwicklung in Bad Langensalza bis zum Jahr 2040 ausgegangen:

16.360 Einwohner im Jahr 2030

16.030 Einwohner im Jahr 2035

15.700 Einwohnern im Jahr 2040

15.360 Einwohnern im Jahr 2045

Die Angaben für die Stadt Bad Langensalza sowie die Vergleichsdaten für die Stadt Mühlhausen und den Unstrut-Hainich-Kreis belegen für alle drei Gebietskörperschaften auch weiterhin bis zum Jahr 2040 einen Bevölkerungsrückgang.

Tab. 9: Voraussichtliche natürliche und räumliche Bevölkerungsbewegung 2025 bis 2045 in den Städten Bad Langensalza und Mühlhausen/Thüringen gem. 2. GemBv (TLS 2025)

Stadt/ Landkreis	2015 bis 2045				
	Geborene	Gestorbene	Natürlicher Saldo	Wanderungs-saldo	Gesamt-entwicklung
Bad Langensalza	2.470	6.520	- 4.050	2.700	- 1.360
Mühlhausen	5.390	14.070	- 8.680	5.530	- 3.150

Bei einer Analyse dieser prognostizierten Entwicklung (s. Tab. 8) zeigt sich, dass die Ursache des Bevölkerungsrückgangs in Bad Langensalza und Mühlhausen zukünftig nur noch aus der negativen natürlichen Entwicklung und damit aus dem Sterbeüberschuss resultiert. Die Anzahl der Sterbefälle wird in der Stadt Bad Langensalza bis 2045 mehr als doppelt so hoch ausfallen wie die der Geburten.

Analog der bisherigen Entwicklung wird sowohl im Landkreis als auch in den Städten Bad Langensalza und Mühlhausen die Bevölkerung weiterhin abnehmen, wobei der natürliche Saldo in allen Fällen für die Bevölkerungsabnahme bestimmend sein wird. Dabei wird gegenüber den bisherigen Vorausberechnungen nunmehr auch für Bad Langensalza von einem positiven Wanderungssaldo ausgegangen, der jedoch die negative Gesamtentwicklung nicht umzukehren vermag.

Ausgehend von den o.g. Angaben wird für die weiteren Analysen von einer Einwohnerzahl von 15.700 Personen im Jahr 2040 ausgegangen.

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 werden zu einem Attraktivitätsverlust der Umlandgemeinden führen. Zudem wurde die Suburbanisierung bisher auch nicht durch die mit dem Fortzug „aufs Land“ verbundenen zusätzlichen Kosten beeinträchtigt (z. B. 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 Bad Langensalza führen. Um diesen Prozess zu unterstützen, muss und will die Stadt Bad Langensalza die entsprechenden Voraussetzungen im Rahmen der weiteren Planung schaffen. Hierzu gehören v. a.:

- Bereitstellung familiengerechter und preiswerter Wohnungen
- Bereitstellung von direkt verfügbaren 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 nur durch die Bindung junger Menschen an die Stadt auch die natürliche Bevölkerungsentwicklung positiv beeinflusst werden.

2. Wohnbauflächenbedarfsermittlung

2.1 Grundlagen der Wohnbauflächenentwicklung

Kritische Vorbemerkung: Aufgabe der Flächennutzungsplanung ist es gem. § 5 Abs. 1 BauGB, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung entsprechend den absehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen: Die absehbaren Bedürfnisse zielen dabei auf einen Planungshorizont von 10-15 Jahren. Im Rahmen der Entwicklung des Baugesetzbuches wurde dabei weitgehend von einer kontinuierlichen baulichen "Weiter"entwicklung und Neuausweisung von Bauflächen

ausgegangen. Mit der Darstellung weiterer Bauflächen wurde nicht nur der für den Planungshorizont absehbare Bauflächenbedarf berücksichtigt, sondern auch der innerhalb des Planungshorizontes entstehenden Nachfrage entsprochen. Bei der derzeitigen Entwicklung in vielen Kommunen mit einer abnehmenden Einwohnerzahl ist dieser Ansatz kritisch zu hinterfragen. Eine auf den Planungshorizont, hier das Jahr 2040, ausgerichtete Bauflächendarstellung berücksichtigt lediglich den zum Endzeitpunkt (2040) bestehenden Bedarf, lässt dabei aber die zwischenzeitige Nachfrage außer Acht und führt damit letztendlich zu einer Verstärkung der negativen Entwicklung. D. h. in der Konsequenz, dass die Kommunen mit einer negativen Bevölkerungsentwicklung ungeachtet dem absehbaren Bedarf 2040 weitere Bauflächen bereitstellen müssen.

Ungeachtet der o.g. Ausführungen muss auch die Stadt Bad Langensalza im Rahmen der Wohnbauflächenbereitstellung auf die absehbare Entwicklung angemessen reagieren. Hierbei sind folgende Aspekte zu berücksichtigen.

1. Das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (2014) sowie die 1. Änderung des Landesentwicklungsprogramm (2025) haben Bad Langensalza als Mittelzentrum festgelegt (Z 2.2.9). Damit kommt der Stadt eine herausgehobene Stellung zu. Die Stadt hat ein breites Spektrum an Einrichtungen mit regionaler Bedeutung sowie ein umfassendes Angebot an Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs bereitzustellen. Hierzu ist auch der entsprechende Wohnraum vorzuhalten. Siedlungserweiterungen sollen vorrangig in zentralen Orten erfolgen. Der Zentralitäts- und Versorgungsfunktion eines Zentralen Ortes soll bei der Siedlungsflächenentwicklung ein besonderes Gewicht beigemessen werden (G 2-1 RP-NT), wobei die Flächenneuinanspruchnahme zukünftig deutlich reduziert werden soll. 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. Dieses würde auf der Grundlage der o. g. prognostizierten Einwohnerzahl von 2040 einer maximalen Siedlungsflächenerweiterung von 1,57 ha / Jahr (bis 2040: 23,55 ha) entsprechen. Hierunter fallen sämtliche Siedlungsentwicklungen unabhängig von der Art der Nutzung, wobei die Stadt Bad Langensalza davon ausgeht, dass die Industriegroßfläche (Ziel 4.3.1 des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025) auf Grund der überregionalen Bedeutung nicht in diesen Wert einfließt.
2.) Es ist zu berücksichtigen, dass zentrale Orte zusätzlich zur Bereitstellung von Wohnraum im Rahmen der Eigenversorgung weitere Wohnbauflächen bereitstellen sollen (Suburbanisierungsprozess).
3.) Das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 weist als Ziel (Z) 4.3.1 die Entwicklung einer Industriegroßfläche in Bad Langensalza aus. Dieses Ziel ist in den nachgeordneten Planungen (u.a. Regionalplan) umzusetzen und damit auch durch die Stadt Bad Langensalza in die eigenen Planungen einzustellen. Es ist davon auszugehen, dass mit der Entwicklung einer Industriegroßfläche auch weitere Arbeitsplätze und damit ein zusätzlicher Wohnungsbedarf entstehen werden. Diese Planung ist jedoch bisher nicht in die Prognose der Bevölkerungsentwicklung eingeflossen.
   Für das Gebiet des Industriegroßstandortes ist der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan zur Entwicklung eines Rechenzentrum bereits in Vorbereitung.
4.) Ausgehend von der Entwicklung in den vergangenen Jahren und den Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung wird weiterhin von einem positiven Wanderungssaldo ausgegangen, so dass auch zukünftig vermehrt junge Menschen in Bad Langensalza bleiben werden bzw. ein weiterer Zuzug erfolgt. Da bisher vor allem junge Menschen am Wanderungsgeschehen teilgenommen haben, müssen für diese Altersgruppe zukünftig geeignete Wohnformen bzw. entsprechende Flächen zur Verfügung stehen.
5.) Ungeachtet einer vorrangigen Innenentwicklung wird auch zukünftig ein Bedarf vor allem bei jungen Familien nach Einfamilienhäusern bestehen.

6.) Die demografische Entwicklung wird u. a. auch zu einem steigenden Bedarf an unterschiedlichen altengerechten Wohnformen führen.

7.) 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, erfolgte ab 1990 eine Umorientierung zu Einfamilienhäusern aber auch zur Sanierung der vorhandenen Bausubstanz. Parallel dazu verlief die Zunahme der Wohnfläche je Einwohner.

Für die folgenden Darstellungen wurde sowohl auf die Ergebnisse der aktuellen Gebäude- und Wohnraumzählung des Zensus 2022 (TLS 2025) als auch auf die Ausgangsdaten der Erhebung 1995 bzw. deren Fortschreibung zurückgegriffen. Es wird darauf hingewiesen, dass teilweise größere Abweichungen zu den bisher vorliegenden Daten auftreten.

2.2 Wohnungsbestand 1995 und 2022

Mit Stichtag 15.05.2022 liegt ein Zensus mit Angaben zum Gebäude- und Wohnungsbestand für Thüringen und damit auch für Bad Langensalza vor. Demnach standen in Bad Langensalza zum vorgenannten Stichtag 9.807 Wohnungen zur Verfügung.

Tab. 10: Wohnungsbestand in der Stadt Bad Langensalza 2022 (Vergleichsangaben für 1995) (TLS 2020)

	Wohnungen									
	davon mit ... Räumen								Wohnfläche je	
insgesamt	1	2	3	4	5	6	7 und mehr	Wohnfläche	Wohnung	Einwohner
Bad Langensalza										
	Anzahl							100 m²	m²	
9.807 (9.163)	**461** (191)	**1.542** (678)	**2.238** (2.220)	**2.388** (2.876)	**1.418** (1.774)	**865** (792)	**902** (632)	**8.228** (6.803)	**86,08** (74,2)	**50,5** (32,6)

Die Entwicklung seit 1995 belegt eine Zunahme und damit eine zunehmende Angleichung sowohl der durchschnittlichen Wohnungsgröße als auch der verfügbaren Wohnfläche je Einwohner an den Wohnflächenkonsum in den s. g. "alten Bundesländern".

Zum 30.09.1995 befanden sich in Bad Langensalza 9.163 Wohnungen mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 74,2 m² je Wohnung und 32,6 m² je Einwohner. Die Anzahl der Wohnungen stieg in den Folgejahren auf nunmehr 9.807 Wohnungen gegenüber dem Wohnungsbestand 1995. Von den 9.807 Wohnungen sind 109 Wohnungen auf die ehemalige Gemeinde Klettstedt (am 01.01.2019 eingemeindet) zurückzuführen. Die verfügbare Wohnfläche je Wohnung stieg im gleichen Zeitraum um 13,8 % und die Wohnfläche je Einwohner um 35,4 %. Die Ursache dieser Zunahmen der Wohnfläche je Einwohner sowie der Wohnfläche je Wohnung resultiert aus dem Nachholbedarf seit 1989 und zeigt sich in den zahlreichen Neubaugebieten vorwiegend mit Eigenheimen sowie in Wohnungszusammenlegungen.

Der Rückgang an Wohnungen 2021/2022 wird weniger vom Rückbau an Wohnungen bestimmt als vielmehr von aktualisierten Daten in Folge des Zensus 2022.

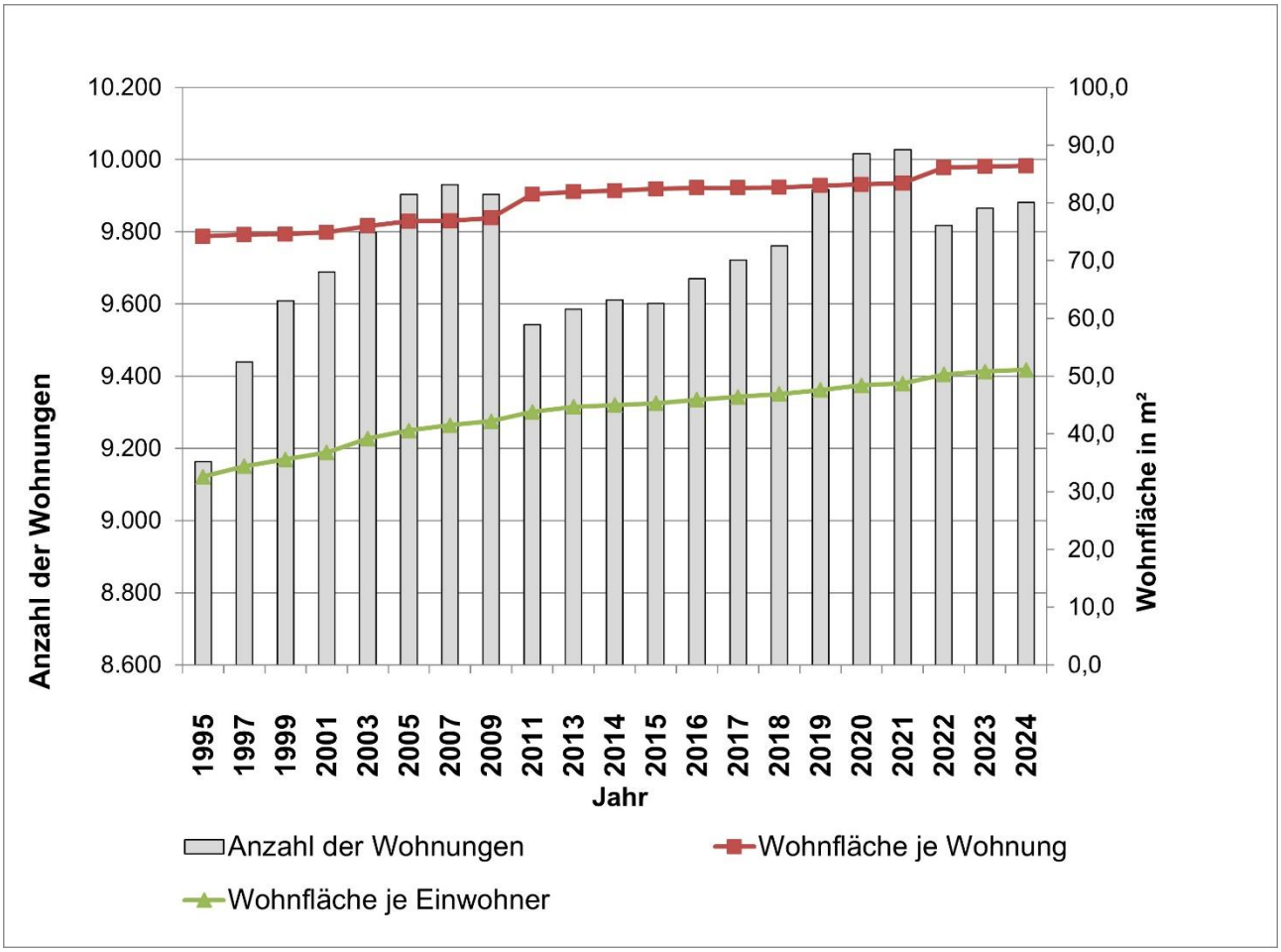


Abb. 4: Entwicklung des Wohnungsbestandes (Anzahl der Wohnungen, Wohnfläche je Einwohner und je Wohnung) zwischen 1995 und 2024 im Gebiet der Stadt Bad Langensalza

Eigenheime weisen dabei im Regelfall eine größere Wohnfläche als Mietwohnungen auf. Hinzu kommt, dass in den vergangenen Jahren u. a. zahlreiche Wohnungen in s. g. Plattenbauten zurückgebaut wurden, die vergleichsweise geringe Wohnungsgrößen aufgewiesen haben. Weiterhin besteht ein Trend zu kleineren Haushalten und zu einer höheren Anzahl älterer Haushalte. Ebenso ergeben sich zunehmend höhere Wohnungsansprüche seitens der Bevölkerung.

Tab. 11 Entwicklung der verfügbaren Wohnfläche je Wohnung und Einwohner im Vergleich der Stadt Bad Langensalza mit der Stadt Mühlhausen sowie dem Unstrut-Hainich-Kreis (TLS 2025)

	Wohnfläche je Wohnung [m²]				**Wohnfläche je Einwohner [m²]**			
	1995	**2011**	**2022**	**Veränderung**	**1995**	**2011**	**2022**	**Veränderung**
Stadt Bad Langensalza	74,2	81,5	86,4	+ 16,44 %	32,6	47,6	47,6	+ 46,01 %
Stadt Mühlhausen	68,7	75,6	81,4	+ 18,49 %	32,6	45,9	45,9	+ 40,79 %
Unstrut-Hainich-Kreis	79,6	87,3	92,1	+ 15,70 %	33,3	47,6	47,6	+ 42,94 %

Die Vergleichszahlen für die Städte Mühlhausen und Bad Langensalza sowie für den Unstrut-Hainich-Kreis zeigen eine weitgehend gleichlaufende Entwicklung, wobei die Wohnfläche je Einwohner in Bad Langensalza einen geringfügig höheren Wert erreicht als in der Stadt Mühlhausen, jedoch die gleiche Fläche wie der Unstrut-Hainich-Kreis. Wird die Wohnfläche je Wohnung gegenübergestellt, weist die Stadt Mühlhausen mit

18,49 % die höchste Steigerung auf. Die höheren Werte im gesamten Unstrut-Hainich-Kreis sind auf die zahlreichen dörflich geprägten Siedlungen zurückzuführen, die traditionell größere Wohnungen aufweisen. In den Städten führen die Wohnungen im Geschosswohnungsbau regelmäßig zu geringeren durchschnittlichen Wohnungsgrößen.

Der Bestand an Wohngebäuden in der Stadt Bad Langensalza ist von 3.896 Wohngebäuden im Jahr 1995 auf 4.383 Gebäude im Jahr 2018 und damit um 12,5 % (Vergleichswert Mühlhausen/Thür.: + 15,44 %) gestiegen. Aufgrund von Eingemeindungen in die Städte Bad Langensalza und Mühlhausen wurde bei diesen Angaben das Referenzjahr 2018 gewählt. Dabei zeigt sich, dass entsprechend den Angaben TLS (2020) in Bad Langensalza der Anteil der Gebäude mit einer (1) Wohnung von 2.335 Gebäuden im Jahr 1995 auf 3.052 Gebäude im Jahr 2019 und damit um 30,7 % gestiegen ist. Diese Entwicklung hat sich in den vergangenen Jahren weiter fortgesetzt, so dass zum Stichtag 15.05.2025 in Bad Langensalza 3.432 Gebäude mit einer (1) Wohnung vorhanden waren (TLS 2025). Diese Entwicklung ist neben der Eingemeindung von Klettstedt v. a. auf die Errichtung von Eigenheimen als auch auf die weitgehende nicht genehmigungspflichtige Zusammenlegung von Wohnungen (§ 63 ThürBO) zurückzuführen. Dagegen spiegelt sich der Rückbau von Gebäuden in Geschosswohnungsbauweise im Rückgang der Wohngebäude mit 3 und mehr Wohnungen wieder. Hier ist der entsprechende Gebäudebestand von 782 auf 757 Gebäude im Jahr 2016 zurückgegangen (- 1,54 %).

Im Betrachtungszeitraum ist sowohl die Anzahl der Wohngebäude als auch die Anzahl der Wohnungen nicht zurückgegangen. Gleichzeitig stiegen die Gesamtwohnfläche, die Wohnfläche je Wohnung und je Einwohner. Die Wohnungsentwicklung zeigt zudem eine Zunahme der 1- und 2-Raum-Wohnungen sowie der Wohnungen, und hier vor allem der Eigenheime, mit 6 und mehr Räumen. Die Zunahme der Ein- und Zweiraumwohnungen ist unter anderem auf den Bau von Seniorenwohnheimen zurückzuführen.

Fazit:

→ kontinuierliche und anhaltende Zunahme der Wohngebäude mit einer Wohnung

→ Rückgang der Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen

→ weiterhin bestehender Nachholbedarf in Bad Langensalza im Vergleich zum Unstrut-Hainich-Kreis und zu Thüringen

2.3 Wohngebäudeentwicklung seit 1990

Seit 1990 wurde in der Stadt Bad Langensalza 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 leerstehender oder anderweitig genutzter Wohnungen und Wohngebäude (s. a. Vorgaben des ISEK). Des Weiteren konnten bereits mehrere größere Baulücken, besonders im Altstadtbereich, geschlossen werden bzw. es wurden entsprechend dem „Rahmenplan Altstadtsanierung" umfangreiche Sanierungs- und Wohnumfeldverbesserungen durchgeführt. Andererseits setzte parallel zu den Sanierungsmaßnahmen die Entwicklung von Wohnbaugebieten in der Stadt Bad Langensalza und auch in den angrenzenden Kommunen ein, die zum Teil zwischenzeitig eingemeindet wurden (z. B. Wiegleben und Nägelstedt). Neben Neubaugebieten in Stadtrandlage (z. B. „Jacobieck" und „Am Klausberg") konnten auch Bebauungspläne innerhalb des Stadtgebietes entwickelt und umgesetzt werden (z. B. „Klostergasse" und „Rathenaustraße"), so dass zumindest teilweise dem Prinzip einer Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung entsprochen wurde. Die Entwicklung von Baugebieten in den dörflich geprägten Nachbargemeinden führte u. a. auch zu einer Abwanderung von Familien ins Umfeld der Stadt Bad Langensalza (z. B. nach Großengottern).

Für ausgewählte Siedlungstypen stellt sich die Entwicklung wie folgt dar:

Bereiche mit Mehrgeschossigem Wohnungsbau / Geschosswohnungsbau

Der Geschosswohnungsbau, vor allem der institutionellen Anbieter (Wohnungsgesellschaft und Wohnungsbaugenossenschaft), konzentriert sich in Bad Langensalza auf die Bereiche „Nord" und „Süd". In diesen Stadtteilen wurden zwischen 1960 und 1990 allein über 3.000 Wohnungen durch institutionelle Anbieter errichtet. Von diesen Wohneinheiten wurden in den vergangenen Jahren zahlreiche Wohneinheiten vom Markt genommen. Allein in den Jahren 2009 bis 2012 wurden 212 Wohneinheiten in den s. g. Plattenbauten durch Rückbau dem Wohnungsmarkt entzogen. Dennoch sind die o. g. Gesellschaften mit zusammen ca. 3.203 Wohneinheiten in den Gebieten „Nord" und „Süd" (= ca. 32,7 % der Mietwohnungen in Bad Langensalza) die größten und wichtigsten Wohnungsanbieter der Stadt. Durch die geänderten Anforderungen hat der Bedarf an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern kontinuierlich abgenommen. 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 ein entsprechender Leerstand zu beobachten.

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 Bad Langensalza entsprechend den unterschiedlichen Szenarien des ISEK - Fortschreibung 2035 ein Rückbau von 276 - 747 Wohnungen im Monitoringgebiet Süd und zwischen 40 und 336 Wohnungen im Monitoringgebiet Nord. Bisher wurden 251 Wohnungen durch Rückbau vom Markt genommen. Demnach war gem. ISEK noch von einem Rückbau von 65 bis 832 Wohnungen im Bereich des Geschosswohnungsbaus durch institutionelle Anbieter anzusetzen, wobei der tatsächliche Rückbau aufgrund der gegenwärtig hohen Kosten zum Stillstand gekommen ist. Gegenwärtig sind keine Rückbaumaßnahmen geplant.

Fazit:

→ umfangreicher Rückbau von Wohnungen im Geschosswohnungsbau seit 1989

→ Rückgang des Rückbauumfangs im Geschosswohnungsbau

→ Der bisherige Ansatz für einen Gesamtrückbau im Planungszeitraum des Flächennutzungsplanes von 65 bis 832 Wohneinheiten wird nicht weiter berücksichtigt.

Mehrgeschossiger Wohnungsbau

Neben dem Geschosswohnungsbau und den Einfamilienhäusern bestimmen vor allem in der Innenstadt aber auch in einigen Randbereichen Mehrfamilienhäuser das Stadtbild. Für die letzten Jahre ist entsprechend den Daten zur Bautätigkeit (Baugenehmigungen und Baufertigstellungen) für dieses Segment von einem nur sehr geringen Bedarf an Neubauflächen auszugehen. So wurden in den vergangenen zehn Jahren (2015-2024) insgesamt nur 18 Mehrfamilienhäuser errichtet (TLS 2025). 15 dieser Mehrfamilienhäuser wurden in Bad Langensalza errichtet, drei in den Stadtteilen. Zu den Mehrfamilienhäusern zählen u. a. die Seniorenwohnanlagen. Mehrgeschossiger Wohnungsbau entspricht daher auf den ermittelten Entwicklungsflächen nur sehr begrenzt einer bedarfsgerechten Entwicklung. Auf Grund der geringen Bautätigkeit in diesem Segment erfolgt keine gesonderte Berücksichtigung in der nachfolgenden Prognose. Im Planungshorizont des Flächennutzungsplanes bis 2040 ist nach der aktuellen Nachfrageentwicklung abzuleiten, dass der Leerstand im Bestand des mehrgeschossigen Wohnungsbestandes auftreten und zunehmen wird.

Der mehrgeschossige Wohnungsbau wird auch weiterhin v. a. für das Erscheinungsbild der Innenstadt von erheblicher Bedeutung sein. Dabei wird sich (u. a. auf Grund des Leerstandes) ein Nutzungswandel einstellen. Einerseits wird die Anzahl der Wohnungen durch Wohnungszusammenlegungen in den mehrgeschossigen

Wohngebäuden abnehmen. Andererseits wird gerade in diesem Segment ein Nutzungswandel im Wohnbereich als auch eine Nutzungsänderung zunehmend an Bedeutung gewinnen.

Vor allem in der Innenstadt aber auch in den angrenzenden Bereichen erfolgt eine zunehmende Nutzung von bisherigen Wohnungen in mehrgeschossigen Wohnhäusern durch Betriebe des Dienstleistungssektors. Dieser Nutzungswandel ist auch bei einem Ersatzneubau für nicht mehr nutzbare mehrgeschossige Wohnhäuser allgemein und auch in Bad Langensalza zu beobachten Dabei wird die Wohnnutzung in die oberen Etagen oder ganz verdrängt. Zu beobachten ist zudem, dass Familien und dabei v. a. junge Familien Einfamilienhäuser weitgehend in Neubaugebieten bevorzugen, während größere Wohnungen durch Wohngemeinschaften unterschiedlichen Alters belegt werden. Zudem ist gerade in Bereichen mit einem mehrgeschossigen Wohnungsbau eine zunehmende Ansiedlung von Einrichtungen des Betreuten Wohnens und von Pflegeheimen zu beobachten.

Altengerechte Wohnformen: Generell sind die Pflegeeinrichtungen sowohl in Wohn- als auch in Mischgebieten zulässig. Sie konzentrieren sich jedoch weitgehend auf die Bereiche des mehrgeschossigen Wohnungsbaus und des Geschosswohnungsbaus. Die Anzahl der Pflegeeinrichtungen und damit deren Bedeutung für die Städte werden in den kommenden Jahren an Bedeutung gewinnen. So ist der Anteil der pflegebedürftigen Personen von 2013 von 4,6 % auf 12,7 % im Jahr 2023 bezogen auf die Einwohner des Unstrut-Hainich-Kreises angestiegen. Dies entspricht bezogen auf die Stadt Bad Langensalza einen Anstieg der pflegebedürftigen Einwohner von 808 im Jahr 2013 auf 2.123 Personen 2023. Der stationäre Pflegeanteil sank im gleichen Zeitraum von 27 % auf 15,6 % (TLS 2025). Das TLS (2025) hat hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung (2021-2040) einen Anstieg der pflegebedürftigen Einwohner von 10,0 % auf 13,7 % der Einwohner im Jahr 2040 ermittelt, so dass im Jahr 2040 prognostiziert 2.151 pflegebedürftige Einwohner in Bad Langensalza leben. Die Heimquote (Pflegebedürftige in Heimen) wird dabei mit ca. 39,1 % der Pflegebedürftigen angegeben. Daraus ergibt sich ein rein rechnerischer Bedarf an 841 Pflegeheimplätzen für die Stadt Bad Langensalza im Jahr 2040. Bereits heute verfügt die Stadt über 489 Plätze (Quelle: Stadt Bad Langensalza 2016). Diese Anzahl an Heimplätzen wird jedoch nicht ausreichen, da Bad Langensalza entsprechend seiner Größe, Funktion und Freizeitqualität ergänzend Heimplätze für die angrenzenden Ortschaften und einen darüberhinausgehenden Zuzug bereitstellen muss. Hinzu kommen weitere seniorengerechte Wohnformen (altengerechte Wohnungen, betreutes Wohnen, Mehrgenerationenhaus). Auch diese Einrichtungen werden sich auf die Bereiche des mehrgeschossigen Wohnungsbaus konzentrieren. Die Stadt Bad Langensalza wird für diese Wohnformen keine gesonderten Darstellungen im FNP treffen, da diese Einrichtungen sowohl im Bereich der Wohnbauflächen als auch der gemischten Bauflächen zulässig sind.

Fazit:

→ kein bzw. nur begrenzter Bedarf an mehrgeschossigen Wohngebäuden
→ Nutzungswandel und Nutzungsartenänderung in mehrgeschossigen Wohngebäuden
→ keine gesonderten Darstellungen von Flächen für Pflegeeinrichtungen

Errichtung von Eigenheimen

Nach 1990 erfolgte ein grundlegender Wandel im Wohnungsbau. 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 damals noch eigenständigen Umlandgemeinden, sondern auch zur Aufstellung und Realisierung zahlreicher Bebauungspläne in der Stadt Bad Langensalza. Ein Großteil der Bebauungspläne umfasst Gebiete zur Errichtung von

Eigenheimen. Insgesamt wurden bis 2025 20 Bebauungs-, vorhabenbezogene Bebauungspläne und Satzungen für Wohnbauzwecke aufgestellt und in Kraft gesetzt. Von den Neubaugebieten befinden sich drei Plangebiete mit zusammen ca. 157 Wohnbauplätzen in den Stadtteilen Wiegleben, Nägelstedt und Thamsbrück.

Tab. 12: Errichtung von Eigenheimen und Mehrfamilienhäusern in der Stadt Bad Langensalza und den Ortsteilen 2004 – 2014 (Quelle Stadt Bad Langensalza 2015)

	Einfamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser
Bad Langensalza	136	16
Aschara	1	0
Eckardtsleben	1	0
Großwelsbach	1	0
Grumbach	3	0
Henningsleben	0	0
Illeben	0	1
Merxleben	9	0
Nägelstedt	11	1
Thamsbrück	17	1
Waldstedt	3	0
Wiegleben	5	0
Zimmern	4	0

In der Stadt Bad Langensalza sind in den vergangenen Jahren sowohl die Anzahl der Wohnungen als auch der Wohngebäude kontinuierlich gestiegen. Dies ist u. a. auf die anhaltende Bautätigkeit in der Stadt und dabei vor allem in den Plangebieten zurückzuführen. Im Vergleich zu anderen Kommunen ist in Bad Langensalza auch weiterhin eine, wenn auch seit 2024 stark zurückgehende Bautätigkeit vor allem von Einfamilienhäusern zu beobachten, wobei sich der Schwerpunkt eindeutig auf das eigentliche Stadtgebiet konzentriert, wohingegen die Baugebiete in Nägelstedt und Wiegleben noch nicht ganz ausgelastet sind. Die gegenwärtige Nachfrage nach Wohnbauflächen in Nägelstedt und auch Wiegleben ist u. a. auf das fehlende Angebot in Bad Langensalza zurückzuführen. Im Bereich des Wohnungsbaus dominiert eindeutig der Bau von Einfamilienhäusern, wobei die Auslastung im Wohngebiet in Nägelstedt u. a. auch von der Zusammenlegung kleiner Grundstücke zu größeren Bauplätzen profitiert.

Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern und die Bedeutung dieses Sektors zur Wohnungsversorgung belegen auch die aktuellen Angaben der Jahre 2008 bis 2024 in Tabelle 13, wobei bis 2023 weitgehend eine relativ konstante Bautätigkeit zu beobachten ist.

Tab. 13: Baufertigstellungen im Gebiet der Stadt Bad Langensalza 2008-2024 (Quelle: TLS 2025)

	Baugenehmigungen neuer Wohngebäude	**Gebäude mit 1 und 2 Wohnungen**	**%**	**Mehrfamilienhäuser**	**%**
2010	9	8	88,9	1	11,1
2011	12	10	83,3	2	16,7
2012	12	10	83,3	2	16,7
2013	19	17	89,5	2	10,5
2014	16	15	93,7	1	10,0
2015	23	22	95,7	1	4,3
2016	24	20	83,3	4	16,7
2017	25	23	92,0	2	8,0
2018	25	24	96,0	1	4,0

2019	26	26	100,0	0	0,0
2020	27	23	85,2	4	14,8
2021	20	19	95,0	1	5,0
2022	18	17	94,4	1	6,6
2023	47	46	97,9	1	2,1
2024	8	5	62,5	3	37,5
Jahresdurchschnitt 2010 - 2024	20,7	18,3		1,7	

In den vergangenen 15 Jahren (2010 bis 2024) wurden durchschnittlich 20,7 Baufertigstellungen für Ein- und Zweifamilienhäuser erteilt. Die Stadt Bad Langensalza geht davon aus, dass trotz der demografischen Entwicklung in den nächsten 15 Jahren auch weiterhin ein Bedarf an Bauplätzen für Wohngebäude mit ein oder zwei Wohnungen bestehen wird, auch wenn im Jahr 2024 ein drastischer Einbruch aufgrund der hohen Baukosten und fehlender verfügbarer Bauflächen eingetreten ist, der sich auch 2025 fortgesetzt hat. Diese Annahme ist aus folgenden Gründen gerechtfertigt:

- Der Suburbanisierungsprozess wird zu einer Zuwanderung bauaktiver Altersgruppen führen. Hierzu ist es erforderlich, ein möglichst breites und flexibles Angebot an Standorten anzubieten, um auch Nachfragegruppen zu mobilisieren, die bisher keinen für sich passenden Standort finden konnten.
- Trotz weitgehend fehlender Bauflächen in Plangebieten im Stadtgebiet von Bad Langensalza erfolgte eine kontinuierliche Bautätigkeit auch bei Einfamilienhäusern. Hierzu wurden vor allem verfügbare und „interessante“ Baulücken genutzt.



Abb. 5: Bebauung von Einfamilienhäusern in Baulücken

- Die kurzfristige und vollständige Vermarktung sämtlicher Bauflächen in den Plangebieten Gutbierstraße (rechtskräftig seit 2017) und Thiemsburger Weg (rechtskräftig seit 2021) sowie die erfolgreich beginnende Vermarktung der Bauplätze im Plangebiet „Am Homburger Weg“ belegen den bisherigen und auch anhaltenden Bedarf an Baugrundstücken für Einfamilienhäuser.

- Die seit 2023 bestehenden hohen Baukosten haben zu einem Rückgang sowohl der Baugenehmigungen als auch inzwischen der Baufertigstellungen geführt. Ausgehend von den politischen Ankündigungen sollen sowohl die Baurechtschaffung durch den s. g. BauTurbo als auch die Anforderungen im Wohnungsbau zur Kostenreduzierung gesenkt werden.
- In Verbindung mit der Entwicklung einer Industriegroßfläche sowie der in Aufstellung befindlichen Erweiterung des Gewerbegebietes „Nord“ für die Erweiterung ansässiger Betriebe (Borbet Thüringen GmbH, RSP-Group) müssen auch entsprechende Wohnbauflächen bereitgehalten werden. Es muss dabei davon ausgegangen werden, dass zumindest ein Teil der für die Industriefläche bzw. die Erweiterungen erforderlichen Arbeitskräfte bestrebt ist, zu bauen und damit Eigentum zu schaffen. Hierfür sollten vorrangig Flächen im Gebiet der Stadt Bad Langensalza genutzt werden, um das Verkehrsaufkommen zu begrenzen. Mit dem aufgenommenen Verfahren zur Erweiterung des Firmengeländes Borbet sowie dem in Vorbereitung befindlichen Aufstellungsbeschluss für den „Industriegroßstandort“ sind die Planungen bereits hinreichend konkret, um in der vorliegenden Unterlage berücksichtigt zu werden.

Fazit:

→ gleichbleibende bzw. geringfügig abnehmende Bautätigkeit in den vergangenen Jahren im Sektor Einfamilienhäuser auch bei einer abnehmenden Einwohnerzahl und wenig verfügbaren Flächen.

→ Bereitstellung eines flexiblen und breit gefächerten Bauflächenmixes

→ Flächenbedarf für Einfamilienhäuser:

bei einem gleichbleibenden Bedarf: 15 Jahre x 18,3 Eigenheime/Jahr = 275 Einfamilienhäuser +
bei einem um 20 % reduzierten Ansatz: 15 Jahre x 14,6 Eigenheime/Jahr = 219 Einfamilienhäuser

2.4 Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarf

Zur Ermittlung des Wohnungs- bzw. Wohnbauflächenbedarfes ist neben der prognostizierten Einwohnerzahl im Jahr 2040 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 Bad Langensalza im Jahr 2011 (8.641: Anzahl der Wohnungen 9.522 abzgl. Leerstand 881) ins Verhältnis gesetzt zur Einwohnerzahl (17.837), so ergibt sich eine Belegungsdichte von 2,06 Einwohnern pro Wohnung. Der Mikrozensus 2022 hat für die Stadt Bad Langensalza 8.500 Haushalte bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,9 Personen / Haushalt ermittelt.

Kritische Betrachtung: Die Stadt Bad Langensalza kommt gegenüber des Thür. Landesamt für Statistik zu einer wesentlich höheren Haushaltszahl in Bad Langensalza. Zum Stichtag 01.06.2022 gab es demnach in Bad Langensalza und den Ortsteilen insgesamt 11.443 Haushalte im Vergleich zu den Angaben des TLS von 8.500 Haushalten.

Tab. 14 Anzahl der Haushalte in Bad Langensalza und den einzelnen Ortsteilen zum 01.06.2022 (Stadt Bad Langensalza)

Ortslage	Anzahl der Haushalte	Ortslage	Anzahl der Haushalte
Bad Langensalza	7.822	Merxleben	284
Aschara	258	Nägelstedt	420
Eckardtsleben	113	Thamsbrück	542
Großwelsbach	158	Ufhoven	875

Grumbach	121	Waldstedt	55
Hennigsleben	136	Wiegleben	207
Illeben	142	Zimmern	188
Klettstedt	122	**Summe**	**11.443**

Den nachfolgenden Berechnungen werden die Angaben des Thüringer Landesamtes für Statistik zugrunde gelegt.

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.
- 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 Partners der Bedarf an Wohnfläche vermindert.
- Zunahme der Partnerschaften mit separater Haushaltsführung.
- Niedrigere Geburtenrate.
- Hohe berufliche Mobilität und damit Zunahme der Singlehaushalte bei der Bevölkerung im jüngeren und mittleren Alter.
- Die Stadt Bad Langensalza geht u. a. durch die Bereitstellung von Bauflächen von einem Zuzug vor allem junger Familien aus, so dass hierdurch die Abnahme der Haushaltsgröße gebremst wird.

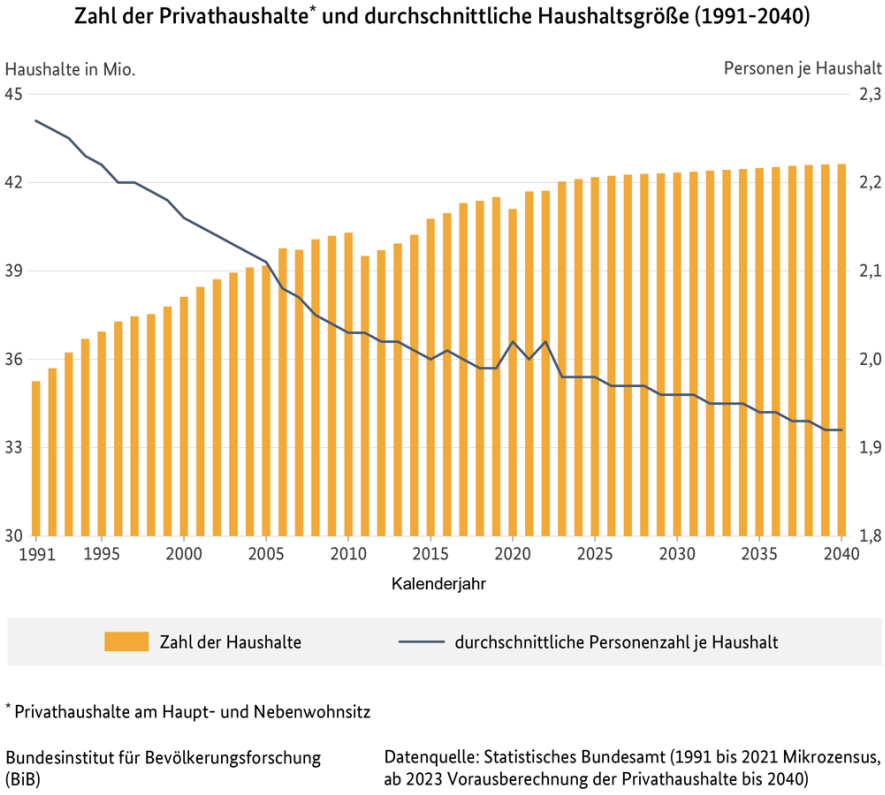


Abb. 6: Entwicklung der Anzahl der Haushalte und der Haushaltsgrößen in der Bundesrepublik Deutschland (Quelle: s. o.).

Diese Entwicklung der Haushaltsgrößen ist dabei ein generelles Phänomen, wie die Entwicklung der vergangenen Jahre für die Bundesrepublik Deutschland zeigt.

Unter anderem 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 ausfallen. Deren Anteil an den Gesamthaushalten wird in Thüringen von 8,5 % auf 8,1 % zurückgehen (Statistisches Bundesamt 2020). Dagegen wird die Anzahl der Einpersonenhaushalte von 41,6 % auf 46,3 % von 2019 bis 2040 steigen (Statistisches Bundesamt 2020 - Trendvariante).

Tab. 15: Bestand (2020) und Entwicklung des Anteils der Haushaltsgrößen an der Gesamtanzahl der Haushalte 2040 (Quelle: TLS 2020 und 2022)

Haushalte mit	Thüringen 2022	Bad Langensalza 2022	Thüringen 2040
1 Person	41,92	41,96	46,3
2 Personen	33,66	33,40	36,9
3 Personen	12,47	13,01	8,7
4 und mehr Personen	11,44	9,63	8,1

Ausgehend von den o. g. Angaben wird für die weiteren Prognosen mir einer Haushaltsgröße von 1,82 Personen/Haushalt im Gebiet der Stadt Bad Langensalza gerechnet. Diese Haushaltsgröße entspricht dem Trendszenario des Statistischen Bundesamtes (2020) für Thüringen. Daraus ergibt sich für das Jahr 2040 bei einer angesetzten Einwohnerzahl von 15.700 Einwohnern die Anzahl von 8.626 Haushalten.

Fazit: Die Änderungen in der Haushaltsgröße führen zu einem erhöhten Wohnungsbedarf bei gleichbleibender Bevölkerungszahl bzw. zu einem gleich bleibenden Wohnungsbedarf bei einer abnehmenden Einwohnerzahl.
Ausgehend von der voraussichtlichen Haushaltsgröße sowie der prognostizierten Einwohnerzahl 2040 wird von 8.626 Haushalten im Gebiet der Stadt Bad Langensalza ausgegangen.

2.4.2 Wohnungsleerstand

In Verbindung mit dem Zensus 2022 wurde auch der Wohnungsleerstand in den einzelnen Kommunen ermittelt. Das statistische Landesamt (2022) gibt für die Stadt Bad Langensalza für den Monat Mai 2022 (Zeitpunkt des Zensus 2022) einen Leerstand von 1.021 Wohnungen an. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 10,07 %. Im Vergleich zur Stadt Mühlhausen, zum Unstrut-Hainich-Kreis sowie zum Freistaat Thüringen zeigt sich folgendes Bild.

Tab. 16: Leerstandsquoten und Leerstandsentwicklung in Bad Langensalza und weiteren Gebietskörperschaften (Thüringer Landesamt für Statistik 2014 (Zensus 2011) und 2022 (Zensus 2022)

Gebietskörperschaft	**Leerstandsquote 2011**	**Leerstandsquote 2022**
Bad Langensalza	9,2 %	10,07 %
Mühlhausen	7,7 %	10,12 %
Unstrut-Hainich-Kreis	7,2 %	9,52 %
Thüringen	6,8 %	7,77 %

Die Leerstandsquote ist sowohl in der Stadt Bad Langensalza als auch in Mühlhausen, im Unstrut-Hainich-Kreis und in Thüringen gem. Zensus 2011/2022 jeweils angestiegen, wobei dieser Anstieg in Bad Langensalza geringer ausgefallen ist als in Mühlhausen. Mit einer Leerstandsquote von 10,07 % (Bad Langensalza) bzw. 10,12 % für Mühlhausen, handelt es sich insgesamt um einen vergleichsweise hohen Leerstand. Von größerer

Bedeutung als die Leerstandsquote ist die marktaktive Leerstandsquote. Die marktaktive Leerstandsquote stellt den Anteil der leerstehenden Wohnungen dar, die innerhalb von drei Monaten wieder verfügbar sind, an allen Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Wohnheime) dar. Der hierbei angesetzte Wert von 5,29 % wurde aus dem Zensus 2022 übernommen. Hierin enthalten sind allein 127 Wohnungen in Bad Langensalza, die über keine Heizung verfügen.

Tab. 17: marktaktive Leerstandsquote für Bad Langensalza, Mühlhausen, den Unstrut-Hainich Kreis und Thüringen gem. Zensus 2022 (Thüringer Landesamt für Statistik 2025)

Gebietskörperschaft	**marktaktive Leerstandsquote 2022**
Bad Langensalza	5,29 %
Mühlhausen	3,07 %
Unstrut-Hainich-Kreis	3,16 %
Thüringen	2,63 %

Im Gegensatz zur Leerstandsquote fällt die marktaktive Leerstandsquote in Bad Langensalza wesentlich höher aus als in der Nachbarstadt Mühlhausen bzw. im Unstrut-Hainich-Kreis und im Freistaat Thüringen. D. h., dass die leerstehenden Wohnungen in Bad Langensalza einen vergleichsweise besseren Zustand aufweisen, als in den anderen Gebietskörperschaften. Die marktaktive Leerstandsquote von 5,29 % entspricht 519 Wohnungen, die innerhalb von 3 Monaten dem Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt werden können. Im Gegensatz dazu stehen von den ermittelten 1.021 leerstehenden Wohnungen 502 Wohnungen dem Wohnungsmarkt kurzfristig nicht zur Verfügung (= 49,1 % des Leerstandes). Hierzu zählen u. a. die s. g. Schrottimmobilien und Wohnungen mit einem erheblichen Sanierungsbedarf. Nicht berücksichtigt sind die ermittelten Wohnungen, für die aufgrund unterschiedlicher Gründe keine Bereitschaft zur Vermietung besteht.

Dabei liegt die marktaktive Leerstandsquote über der allgemein angesetzten Mobilitäts- (= Fluktuations-) quote von 1,0 bis 3,0 % des Wohnungsbestandes abzgl. der nicht aktivierbaren Wohnungen. Die allgemeine Mobilitätsreserve entspricht in Bad Langensalza damit 93 - 279 Wohnungen.

Ausgehend von einem Leerstand von 1.021 Wohnungen ergibt dies eine Anzahl von 502 nicht innerhalb von drei Monaten nutzbarer Wohnungen (49 % des Leerstandes).

Fazit: Die ermittelte Leerstandsquote der Wohnungen belegt eine Zunahme des Leerstandes von 9,2 % auf nunmehr 10,07 %.
Die marktaktive Leerstandsquote beträgt 5,29 % und entspricht damit 519 Wohnungen, die dem Markt kurzfristig und damit innerhalb von drei Monaten zur Verfügung stehen.
Die Leerstandquote übersteigt weiterhin die erforderliche Mobilitätsreserve von 1 - 3 % des Wohnungsbestandes.

2.4.3 Wohnungsabgang / Rückbau

Im Zuge von Sanierungsmaßnahmen sowohl der institutionellen Wohnungsanbieter als auch der privaten Eigentümer sind seit 1989 zahlreiche Wohnungen vom Markt genommen worden. Der Wohnungsrückgang resultiert dabei vor allem aus folgenden Effekten:

Rückbau im Geschosswohnungsbau (s. g. Plattenbauten): Während bis 1989 die s. g. Plattenbauten die bevorzugten Wohnungen boten, ist die Nachfrage nach 1989 kontinuierlich zurückgegangen. Damit setzte ein zunehmender Leerstand ein, der u. a. zum Rückbau von Plattenbauten und damit zum Entzug von Wohnungen auf dem Markt geführt hat. In den Jahren 2009-2012 erfolgte so z. B. der Rückbau von 212 Wohnungen im Geschosswohnungsbau. Die dabei freiwerdenden Flächen wurden zur Wohnumfeldgestaltung und -aufwertung genutzt.

Wohnungszusammenlegungen: Bis 1989 befanden sich in zahlreichen Häusern, u. a. auch in der historischen Innenstadt und in den weiteren Siedlungsbereichen zahlreiche Häuser mit mehreren, meist kleinen Wohnungen. Im Zuge von Sanierungsmaßnahmen, nach dem Auszug oder Tod von Mietern wurden die Wohnungen in diesen Häusern häufig zusammengelegt, so dass den heutigen Anforderungen entsprechende Wohnungen entstanden sind. Der Abgang dieser Wohnungen lässt sich auf Grund fehlender Meldungen nicht quantifizieren. Die Bereinigung der Wohnungszahlen im Ergebnis der Zensuserhebung 2011 und 2022 gibt einen Anhalt für den Umfang nicht genehmigungs- bzw. meldepflichtiger Wohnungsveränderungen.

Da in den vergangenen Jahren umfangreiche Sanierungsarbeiten sowohl im Geschosswohnungsbau als auch im privaten Sektor durchgeführt wurden, geht die Stadt Bad Langensalza davon aus, dass der Umfang des Wohnungsabgangs / Rückbaus insgesamt zurückgeht. Hierzu trägt auch bei, dass nach dem gegenwärtigen Stand durch die in Bad Langensalza am Markt tätigen Wohnungsbaugesellschaften – und -genossenschaften kein weiterer Rückbau im Geschosswohnungsbau geplant ist. Aufgrund der hohen Kosten für Rückbaumaßnahmen sind entsprechende Vorhaben gegenwärtig nicht darstellbar. Ungeachtet dessen wird es auch in den kommenden Jahren zu einem Wohnungsabgang z. B. in Folge von Wohnungszusammenlegungen, Nutzungsartenänderungen oder eines begrenzten Rückbaus im privaten Bereich sowie von „Schrottimmobilien“ kommen. Die Stadt setzt hierfür einen sehr konservativen Wert von 2 % des Wohnungsbestandes von 2022 abzgl. des nicht aktiven Leerstandes an (2 % aus 9.807 - 502) und damit von 98 Wohnungen an.

2.5 Ermittlung der verfügbaren Bauflächen (Potenzialermittlung)

Die verfügbaren Bauflächen im Gebiet der Stadt Bad Langensalza 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, von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen bzw. Satzungen gem. § 34 bzw. 35 BauGB. 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 Bad Langensalza durch die fortschreitende Entwicklung von Abriss und Wiederbebauung außerordentlich schwierig zu erfassen und ist einer fortlaufenden Entwicklung unterworfen. Sie muss zudem aktuelle Entwicklungen berücksichtigen. So bedeutet ein Gebäudeabriss z. B. in den Gebieten mit Geschosswohnungsbau (Nord und Süd) 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. Sofern jedoch im größeren Zusammenhang mehrere Blöcke rückgebaut werden, können neue Flächen für eine anschließende Bebauung entstehen. Ein entsprechender Vorschlag liegt lediglich für den Bereich "Am Birkenweg" im Wohngebiet Süd vor (Konzept: PAD.Baum-Freytag.Leesch, Weimar). Weitere entsprechende Rückbaumaßnahmen sind gegenwärtig nicht geplant.

In Verbindung mit der vorliegenden Analyse wurde eine Erfassung von Baulücken im Gebiet der Stadt Bad Langensalza mit seinen Stadtteilen durchgeführt und in Verbindung mit der Fortschreibung des ISEK überprüft (DSK 2018) und 2024 aktualisiert. Eine weitere Aktualisierung in Verbindung mit dem 3. Entwurf erfolgte nicht. Als Baulücken werden dabei die Flächen bezeichnet, die nach gängiger Auffassung dem Innenbereich zuzuordnen sind. Hierin sind die Flächen nicht enthalten, die sich in beplanten Gebieten gem. § 30 BauGB befinden.

Im Rahmen der Baulückenerfassung wurden weitgehend nur unbebaute Grundstücke erfasst, auch wenn in größeren Grundstücken durchaus die Möglichkeit einer weiteren Nachverdichtung und damit einer zusätzlichen Bebauung besteht. Ebenso werden die Baulücken nicht weiter berücksichtigt, auf denen eine konkrete Nutzung erfolgt (z. B. Spielplätze in der Rathenaustraße) bzw. die funktional angrenzenden Nutzungen zugeordnet sind (Parkplätze in der Felsenkellerstraße bzw. Hannoverschen Straße). Ebenfalls nicht eingestellt wurden die zahlreichen kleineren und größeren Garagen / Garagenanlagen, auch wenn an einigen Standorten eine Nutzungsartenänderung geprüft werden sollte (z. B. Kreuzungsbereich Tonnaer Straße / Illebener Weg). Während Kleingartenanlagen den Grünflächen zugeordnet werden, wurden als Gärten genutzte Grundstücke, für die sich eine Bebauung "aufdrängt", als Baulücken erfasst (z. B. Travertinstraße / Bahnhofstraße und Thiemsburger Weg).

Angaben, in welchem Umfang diese Flächen tatsächlich verfügbar sind, liegen auf Grund fehlender Angaben von den Eigentümern und sich wandelnder Ansichten nicht vor und sind zudem schwer zu ermitteln. Es ist jedoch davon auszugehen, dass v. a. in den mehr ländlich geprägten Bereichen keine Verdichtung analog der Kernstadt erfolgen wird, so dass auch nicht alle genannten Baulücken/Brachen für eine Nachverdichtung zur Verfügung stehen und genutzt werden können. Hinzu kommen eine teilweise fehlende Verkaufsbereitschaft aus unterschiedlichen Gründen sowie ungünstige Lagen an Hauptverkehrsstraßen bzw. in der Nähe von Gewerbebetrieben (Baulücke August-Bebel-Straße), topografische Erschwernisse oder insgesamt zu kleine Grundstücke für einen Eigenheimbau. Auch stehen die Baulücken in Zimmern aufgrund der Lage innerhalb einer Trinkwasserschutzzone II für eine Bebauung nicht zur Verfügung. In welchem Umfang eine Nutzung dieser Baulücken erfolgt, hängt entscheidend vom Eigentümer sowie dem Bauwilligen und vermehr von den Kosten ab.

Die Berechnung der Baulücken umfasst jeweils das gesamte verfügbare Grundstück ungeachtet einer möglichen Bebauungsdichte. Demnach ergibt sich für die gesamte Stadt Bad Langensalza entsprechend den beigefügten Karten eine Baulückenfläche von 86.036 m². Entsprechend den o. g. Ausführungen ist davon auszugehen, dass nur ein (geringer) Teil dieser Flächen im Planungshorizont des Flächennutzungsplanes verfügbar ist. Hierbei muss auch berücksichtigt werden, dass die "attraktiven" Baulücken (z. B. in der Lessingstraße) in den vergangenen Jahren bereits bebaut wurden. Analog der Berücksichtigung von Baulücken im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung setzt die Stadt Bad Langensalza einen Flächenanteil von 30 % der Baulücken an, die im Planungshorizont genutzt werden können, woraus sich eine Flächengröße von 25.811 m² ergibt.

Bei einer Lückenbebauung wird häufig eine geringere Brutto-Grundstücksfläche im Vergleich zu einer Bebauung in Neubaugebieten in Anspruch genommen. Hinzu kommt, dass in Lücken auch häufiger Mehrfamilienhäuser entstehen als in Neubaugebieten. Es wird daher von einem Flächenkonsum von 500 m² Bruttofläche / WE bei einer Lückenbebauung ausgegangen. Hieraus ergibt sich entsprechend den o. g. Ansätzen eine Bereitstellung von Bauflächen für 52 Wohneinheiten durch die Nutzung vorhandener Baulücken.

Bei all diesen Angaben und deren Bewertung ist zu berücksichtigen, dass die Stadt Bad Langensalza im Gegensatz zu anderen Kommunen keine Mindestgröße für die zu berücksichtigenden Brachflächen ansetzt (Stadt Gera z. B. 0,5 ha Mindestgröße).

Fazit: Schaffung von Wohnungen im Bereich verfügbarer Baulücken: 43 Standorte

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

Zum Bauflächenpotenzial gehören ergänzend zu den Brachflächen in der Stadt Bad Langensalza die verfügbaren Bauflächen in den rechtskräftigen Plangebieten, also den bereits rechtskräftigen Bebauungs- und den vorhabenbezogenen Bebauungsplänen sowie einer Außenbereichssatzung. Für diese Flächen besteht unmittelbares Baurecht im Rahmen der Festsetzungen des jeweiligen Bebauungsplanes bzw. der Satzung. In der Stadt Bad Langensalza wurden seit 1990 zahlreiche Bauleitplanverfahren zur Schaffung von Baurecht für eine Wohnbebauung geführt. Hinzu kommen die Plangebiete in den eingemeindeten Ortsteilen, u. a. in Nägelstedt und Wiegleben.

Die folgende Auflistung enthält die Zusammenstellung der rechtskräftigen Bebauungspläne / vorhabenbezogene Bebauungspläne der Stadt Bad Langensalza für eine Wohnbebauung mit den vorhandenen Bauplätzen sowie der Anzahl der noch verfügbaren freien Bauplätze. Ergänzt wurde diese Liste durch die in Aufstellung befindlichen Pläne bzw. Satzungen und den dort geplanten Bauflächen.

Tab. 18: Zusammenstellung der verfügbaren Bauflächen in Plangebieten gem. § 30 BauGB (Stand: Mai 2025) (Quelle: Stadtverwaltung Bad Langensalza)

Nr.	Standort:	rechtskräftig seit	vorhandene Bauplätze	belegte Bauplätze	freie Bauplätze
genehmigte Bebauungspläne / Vorhabenbezogene Bebauungspläne / Außenbereichssatzung					
	Stadtgebiet Bad Langensalza				
1	"Wohnen an der Stadtmauer" (MI/WA)	2006	13	13	0
2	Wohngebiet "Klausberg" - WA	2001	52	52	0
3	Wohngebiet "Gartenstadt" - WA	2006	37	37	0
4	Wohngebiet "Westsiedlung" - WA	2013	9	4	5
5	Wohnpark "Rathenaustraße" - WA	1998	15	15	0
6	Wohngebiet "Ostsiedlung" - WA	2009	10	10	0
7	Außenbereichssatzung "Im Oberfeld"	1999	6	6	0
8	V+E-Plan "Klostergasse"	1994	4	4	0
9	V+E "Oberer Klausberg"	1996	4	4	0
10	"Jacobieck" , WA	1998	63	63	0
11	"Gutbierstraße"	2017	12	12	0
12	"Thiemsburger Weg" Für die vier noch nicht bebaute Flurstücke liegen Baugenehmigungen vor.	2021	17	17	0
13	"Am Homburger Weg“ Vier Grundstücke wurden bereits verkauft, für weitere sechs erfolgen gegenwärtig Verkaufsverhandlungen.	2025	20	4	16
genehmigte Bebauungspläne / Vorhabenbezogene Bebauungspläne / Außenbereichssatzung					
14	"Am Klagetor" (WA) - alle verkauft, 4 nicht bebaut	2004	21	21	0
15	V+E-Plan "Goethestraße 4a"	1996	1	1	0
16	"Sülzenberg"	1992	realisiert		0
	Summe Stadt				**21**

	Ortsteile				
17	Wohngebiet "Am Weinberg" (OT Nägelstedt) - WA, 3. Änderung Vergrößerung der Grundstücke s. Anmerkung	2005*	76*	61	12
18	Wohngebiet "Merxlebener Weg", 3.Änd. (OT Thamsbrück) - WA	2004	41	41	0
19	Wohngebiet "Gartenstraße" (OT Wiegleben) – WA Die 37 Flurstücke umfassen auch 4 Flurstücke, die bereits fest reserviert sind.	1994	40	37	3
	Summe Ortsteile				**15**
	Bauflächen in genehmigten Plangebieten				**36**

* Anmerkung: Da der Grundstückszuschnitt im Plangebiet mit einer Grundstücksbreite von 15 m (Fläche = ca. 650 m²) nicht den heutigen Anforderungen für eine Einzelhausbebauung entspricht, werden gegenwärtig im Regelfall zwei Grundstücke von einem Bauherrn erworben. Die Anzahl der anzusetzenden Baugrundstücke wurde entsprechend angepasst.

Entsprechend der Zusammenstellung der Plangebiete im Gebiet der Stadt Bad Langensalza stehen zurzeit 36 Bauplätze für eine Wohnhausbebauung direkt zur Verfügung, von den sich mit dem erst 2025 zur Rechtskraft gebrachten Bebauungsplan „Am Homburger Weg“ 21 Bauplätze direkt in Bad Langensalza befinden. D. h. aber auch, dass innerhalb von zwei Jahren unter Berücksichtigung des geänderten Ansatzes für das Baugebiet in Nägelstedt zahlreiche Bauplätze veräußert wurden und zum großen Teil bebaut sind. Die letzten beiden zur Rechtskraft gebrachten Bebauungspläne in Bad Langensalza („Gutbierstraße“ und „Thiemsburger Weg“ mit zusammen 29 Bauplätzen wurden kurzfristig erschlossen und weitgehend bebaut. Ungeachtet der gegenwärtigen wirtschaftlichen Verhältnisse wurden auch im Ende 2025 genehmigten Plangebiet „Am Homburger Weg“ bereits vor Abschluss der Erschließungsarbeiten vier Flurstücke verkauft, für sechs weitere laufen konkrete zum Teil weit fortgeschrittene Kaufverhandlungen. Nach Angaben des Verkäufers kommen 50 % der Käufer aus dem Gebiet der Stadt Bad Langensalza und ebenfalls 50 % aus Thüringen bzw. angrenzenden Bundesländern. Diese Entwicklung belegt die weiterhin bestehende Nachfrage nach Bauplätzen für Einfamilienhäuser in Bad Langensalza.

Für die Potenzialanalyse relevante Baugebiete sind die Plangebiete "Am Weinberg" im OT Nägelstedt mit nunmehr noch 12 verfügbaren Flächen und das erst 2025 rechtskräftig gewordene Wohngebiet „Am Homburger Weg“. Sowohl die Bautätigkeit in Nägelstedt als auch am Thiemsburger Weg belegen eine weiterhin bestehende Nachfrage, auch wenn diese in den letzten Jahren rückläufig war. Die bisher geführte Diskussion hinsichtlich einer Aufhebung bzw. Änderung des Bebauungsplanes in Nägelstedt ist aufgrund der vorhandenen Erschließung sowie der zunehmenden Bebauung zwischenzeitig gegenstandlos.

Es ist Ziel der Stadt Bad Langensalza, ausgehend von den Erfahrungen in Wiegleben und Nägelstedt, die städtebauliche Wohnbauentwicklung weitgehend auf die Kernstadt von Bad Langensalza zu konzentrieren. Die Entwicklung in den Ortsteilen soll dagegen vorrangig auf eine Bebauung von Baulücken bzw. über Ergänzungssatzungen sowie die Abrundung vorhandener Siedlungsbereiche / Baugebiete, wie z. B. in Nägelstedt erfolgen.

Fazit:

→ Sowohl in der Kernstadt als auch in einzelnen Ortsteilen stehen weitgehend begrenzt Bauflächen in Plangebieten für eine unmittelbare Bebauung zur Verfügung.

→ In die Potenzialanalyse werden bedarfsgerechte und verfügbare Bauflächen in Plangebieten im Umfang von 36 Parzellen eingestellt.

2.6 Wohnungsbedarf 2040

Auf Basis der vorhandenen statistischen Ausgangsdaten (u. a. Zensus 2022) sowie weiterer Annahmen und Planungen wurde der Wohnungsbedarf in der Stadt Bad Langensalza für das Jahr 2040 ermittelt. Ausgangspunkt dieser Ermittlung ist der gemäß Zensus 2022 ermittelte Wohnungsbestand von 9.807 Wohneinheiten. Hiervon wird der nicht aktivierbare Leerstand abgezogen. Der Wohnungsbedarf im Jahr 2040 wurde entsprechend der ermittelten Einwohnerzahl für das Jahr 2040 (15.700 Einwohner) sowie der durchschnittlichen Haushaltsgröße (1,82) mit 8.626 Wohnungen errechnet. Unter Berücksichtigung der o. g. Parameter sowie weiterer Faktoren ergibt sich folgender prognostizierter Wohnbauflächenbedarf bis zum Jahr 2035, sofern der angesetzte Rückbau planmäßig durchgeführt wird.

Tab. 19: Ermittlung des Wohnungsbedarfes 2040

Parameter - Wohnungsangebot	**Wohneinheiten (WE)**
Ausgangswert: Wohnungsbestand in der Stadt Bad Langensalza 2022	9.807
abzgl. anzusetzendem Anteil des Leerstandes der nicht marktaktiv ist. (s. Kap. 2.4.2)	- 502
Verlust von Wohnungen in Folge des allgemeinen Gebäuderückbaus, von Wohnungszusammenlegungen und Umnutzungen etc. (s. Kap. 2.4.3)	- 186
Baulücken; bebaubare Flächen im Innenbereich gem. § 34 BauGB (s. Kap. 2.5.1)	+ 52
Schaffung von Wohnungen durch die Bebauung verfügbarer Bauflächen in Plangebieten gem. § 30 BauGB (s. Kap. 2.5.2 u. Tab. 11)	+ 36
Ermittelter potenzieller Wohnungsbestand in 2040	**9.207**

Parameter - Wohnungsnachfrage	**Wohneinheiten (WE) [15.700 Einwohner}**
Wohnungsbedarf in 2040: ermittelter Wohnungsbedarf (s. Kap. 2.4.1) Einwohner / Haushaltsgröße 1,82 EW/Haushalt (= Wohnung)	8.626
Fluktuationsreserve: erforderlicher ständiger Überhang als Fluktuationsreserve (2 % aus 9.807), u. a. auch, da die Berechnungen den Planungshorizont 2040 ansetzen (s. o.).	+ 196
Einmaliger Wohnungsbedarf auf Grund der Entwicklung der Industriegroßfläche Bad Langensalza (Ziel 4.3.1 Landesentwicklungsprogramm 2025)	+ 100
Ermittelter Wohnungsbedarf in 2040	**8.922**

Variante	**15.700 Einwohner**
Ermittelter Wohnungsbedarf in 2040	**8.922**
Ermittelter potenzieller Wohnungsbestand in 2040	**9.207**
Wohnungsüberschuss in 2040	**285**

Entsprechend den o. g. Angaben ist im Jahr 2040 mit einem rein mathematischen Wohnungsüberschuss von 285 Wohnungen zu rechnen. Diese Aussage verliert bereits ihre Gültigkeit, wenn der gegenwärtige Trend anhalten sollte, dass die tatsächliche Einwohnerzahl über der ermittelten bleiben wird. Entsprechend der o. g. Berechnung sind theoretisch keine weiteren Bauflächen für eine Bebauung im Flächennutzungsplan darzustellen. Unberücksichtigt bleiben dabei die unterschiedlichen Wohnformen (s. o.), die von Ein- und Zweifamilienhäusern über Mehrfamilienhäusern bis zum Geschosswohnungsbau reichen. Wie bisher wird der Leerstand in erster Linie die Mehrfamilienhäuser und den Geschosswohnungsbau betreffen. Dem gegenüber steht die anhaltende Nachfrage nach Bauflächen für Einfamilienhäuser vor allem in Bad Langensalza, wie auch die Nachfrage nach Baugrundstücken im Plangebiet „Am Homburger Weg“ belegt.

Ausgehend von der bisherigen Entwicklung der Baufertigstellungen wird gemäß den o. g. Ausführungen von einem Bedarf von 219 bis 275 Grundstücken für Einfamilienhäuser ausgegangen. Hierbei wird angesetzt, dass 79 Bauflächen durch die Nutzung von Baulücken (= Verdichtung) bzw. von noch nicht bebauten Grundstücken in Plangebieten zur Verfügung stehen, so dass ein verbleibender Bedarf zwischen 140 und 196 Baugrundstücken besteht und durch entsprechende potenzielle Bauflächen vorzuhalten ist.

Die Stadt setzt dabei für die vorliegende Prognose einen Flächenansatz von 850 m² Bruttobaufläche je Wohnhaus an. Die Entwicklung der vergangenen Jahre belegt, dass trotz der zurzeit erheblichen Kosten ein Bedarf an größeren Bauflächen besteht. Die Nachfrage orientiert sich auf Baugrundstücke mit Größen > 800 m², so dass ein Mittelansatz von 850 m² Bruttobauland auch unter Beachtung der Bodenschutzklausel einerseits aber auch der Vorgabe zur Erhöhung des Grünanteils in Siedlungsbereichen gerechtfertigt und erforderlich erscheint, um über ein bedarfsgerechtes Angebot zu verfügen. Ausgehend von einem Bedarf an Bauflächen für 140 bzw. 196 Einfamilienhäuser ergibt sich eine bereitzustellende Fläche im Umfang zwischen 11,9 ha und 16,7 ha. Im Flächennutzungsplan erfolgt die Darstellung von zusätzlichen Wohnbauflächen im Umfang von 11,7 ha. Hierbei wurde auch berücksichtigt, dass die dargestellten zusätzlichen Bauflächen ggf. aufgrund einer fehlenden Verkaufsbereitschaft nicht direkt entsprechend dem jeweils aktuellen Bedarf zur Verfügung stehen.

Fazit: Die Stadt Bad Langensalza geht bei ihren weiteren Planungen unter Beachtung der demografischen Entwicklung und den angesetzten Faktoren von einem Wohnbauflächenbedarf in Plangebieten zwischen 140 und 196 Baugrundstücken für Einfamilienhäuser im Jahr 2040 aus. Dies entspricht bei einem Flächenansatz von 850 m² einer Fläche zwischen 11,9 ha und 16,7 ha. Diese soll über die Bereitstellung von potenziellem Bauland im Umfang von ca. 11,7 ha gedeckt werden, so dass die Stadt im Rahmen der anschließenden verbindlichen Bauleitplanung je nach konkreter Nachfrage (Grundstücksgröße, Lage etc.) bedarfsgerecht agieren kann. Sofern sich zukünftig zurzeit nicht absehbare Möglichkeiten ergeben werden, durch Rückbau freiwerdende Flächen für den Wohnungsbau nutzen zu können, wird die Stadt Bad Langensalza auch weiterhin diese Flächen vorrangig vor der Neuausweisung der im Flächennutzungsplan dargestellten potenziellen Bauflächen entwickeln.

Literatur

DESTATIS – Statistisches Bundesamt (2020): Entwicklung der Privathaushalte bis 2040 - Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung 2020.

DESTATIS – STATISTISCHES BUNDESAMT (2017): Entwicklung der Privathaushalte bis 2035 – Ergebnisse der Haushaltsgrößenvorausberechnung - 2017, erschienen am 28. Februar 2017

DSK – Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG (2018): Integriertes Stadtentwicklungskonzept Bad Langensalza

Regionale Planungsgemeinschaft Nordthüringen (2012): Regionalplan Nordthüringen (RP-NT). Sondershausen.

Stadt Bad Langensalza (2025): Statistische Daten

TLS - Thüringer Landesamt für Statistik (2025): https://statistik.thueringen.de/datenbank/default2.asp

TLS – THÜRINGER LANDESAMT FÜR STATISTIK (2026): Mikrozensus 2022; https://statistik.thueringen.de/datenbank/default2.asp.

TLS – THÜRINGER LANDESAMT FÜR STATISTIK (2015): Entwicklung der Bevölkerung Thüringens 2015 bis 2035 nach Kreisen -Bevölkerungsvorausberechnung-, Erfurt.

TLS – THÜRINGER LANDESAMT FÜR STATISTIK (2015-2021): http://www.statistik.thueringen.de/ Themennavi.asp?sg=12.

TLS – THÜRINGER LANDESAMT FÜR STATISTIK (2011): Zensus 2011, http://www.statistik.thueringen.de /datenbank/tabauswahl.asp?auswahl =01110&BEvas5=start.

TLS – THÜRINGER LANDESAMT FÜR STATISTIK (2024): Zensus 2022, https://statistik.thueringen.de/datenbank/tabauswahl.asp?auswahl=014&BEvas3=start.

TLS – Thüringer Landesamt für Statistik (2026): 2. Gemeindebevölkerungsvorausberechnung: Voraussichtliche Bevölkerungsbewegungen 2025 bis 2045 der kreisangehörigen Gemeinden ab 5 000 Einwohner in Thüringen (https://statistik.thueringen.de/datenbank/TabAnzeige.asp?tabelle=gz000251||)

TMBLV - Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr (2014): Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 – Thüringen im Wandel.