

Stadt Ilmenau



„BRACHFLÄCHENKATASTER“

**Studie zur Ermittlung von
Wohnbaulandpotenzialen in der Kernstadt**

**Juli 2006
ergänzt im September 2014**

1 EINLEITUNG	2
2 RAHMENBEDINGUNGEN.....	2
2.1 UNTERSUCHUNGSRAUM	2
2.2 METHODISCHES VORGEHEN.....	3
2.2.1 Anlehnung an Modelle der Flächenpotenzialermittlung	3
2.2.2 Durchgeführte Untersuchungsschritte	3
2.2.3 Auswertung vorhandener Planwerke sowie Ortsbegehung	4
3 ERMITTLUNG DES WOHNBAULANDPOTENZIALS.....	4
3.1 UNTERSUCHUNG 1 – ‚WOHNBAUPOTENZIAL AUS ERSTMALIGER FLÄCHENMOBILISIERUNG‘	4
3.1.1 Ausschluss Stufe 1: Entgegenstehende städtebauliche Planungen	5
3.1.2 Ausschluss Stufe 2: Weitere Ordnungs- und Entwicklungskriterien.....	9
3.1.3 Untersuchung der verbliebenen Module	13
3.1.4 Überprüfung der Verwertbarkeit.....	18
3.1.5 Baulückenkartierung.....	19
3.1.6 Zusammenstellung der ermittelten Wohnbaulandpotenziale	20
3.1.7 Ergebnis Wohnbaulandpotenzialermittlung.....	26
3.2 UNTERSUCHUNG 2 – ‚WOHNBAUPOTENZIAL AUS UMNUTZUNG ODER ERSATZBEBAUUNG‘	27
3.2.1 Ermittlung potenzieller Flächen auf Gewerbestandorten	27
3.2.2 Ergebnis.....	28
4 SCHLUSSBETRACHTUNGEN	29
4.1 ZUSAMMENFASSUNG	29
4.2 INTEGRATION DER ERGEBNISSE IN DAS STÄDTISCHE GEO- INFORMATIONSSYSTEM.....	30

1 EINLEITUNG

Da bei der Fortschreibung eines Flächennutzungsplans Neuausweisungen von Wohnbauflächen vorzunehmen sind, müssen die vorhandenen Baulandreserven bekannt sein. Dabei sind neben den Flächenpotenzialen im Außenbereich auch diejenigen zu berücksichtigen, die sich im bebauten Siedlungsbereich der Kernstadt befinden. Zur Ermittlung der Wohnbaulandpotenziale möchte die Stadt Ilmenau daher ein so genanntes ‚Brachflächenkataster‘ für die Kernstadt erstellen und als Arbeitsgrundlage in der Verwaltung verwenden.

Ergebnis der vorliegenden Studie zur Erstellung eines Brachflächenkatasters ist die Ermittlung solcher Flächen in der Kernstadt Ilmenau, die für eine zukünftige Bebauung mit Wohngebäuden in Frage kommen. Der Zielhorizont für die Untersuchung beträgt entsprechend der ‚Laufzeit‘ eines Flächennutzungsplans 10 bis 15 Jahre.

Berücksichtigt werden dabei insbesondere brachliegende Flächen, Flächen mit Nachverdichtungspotenzial sowie Baulücken. Die Bearbeitung wurde näherungsweise an einschlägige Modelle der Flächenpotenzialermittlung angelehnt.

Die Erstbearbeitung erfolgte im Jahr 2006. Zuletzt wurde im September 2014 eine Durchsicht mit Aktualisierung vorgenommen.

2 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 UNTERSUCHUNGSRAUM

Als Untersuchungsraum wurde zweckdienlich der weitgehend im Zusammenhang bebaute Bereich der Ilmenauer Kernstadt ausgewählt. Die Gesamtfläche beträgt rund 248 ha.



Abbildung 1: Abgrenzung des Untersuchungsraumes

2.2 METHODISCHES VORGEHEN

2.2.1 Anlehnung an Modelle der Flächenpotenzialermittlung

Eine wissenschaftlich anerkannte Technik zur Bewertung von Flächenpotenzialen beginnt grundsätzlich mit der Betrachtung der Gesamtfläche und führt über den schrittweisen Ausschluss von Teilflächen zu einer überschaubaren Anzahl von Potenzialen, die daraufhin auf ihre Eignung hin überprüft werden. In der wissenschaftlichen Praxis lassen sich die drei Prüfschritte Restriktionsanalyse, Konfliktanalyse sowie Eignungsanalyse unterscheiden. Diese Prüfschritte sind pragmatisch an die Situation in Ilmenau anzupassen und dort zur Ermittlung der Wohnbaulandpotenziale heran zu ziehen.

Die **Restriktionsanalyse** umfasst in der Regel alle Flächen, die für sich genommen eine Nutzung kategorisch ausschließen. Durch sie werden in der Regel bereits große Flächenanteile von weiteren Betrachtungen ausgenommen. Die anschließende **Konfliktanalyse** addiert Konflikte zwischen der geplanten Nutzung und der jeweiligen Fläche. Im Gegensatz zur Restriktionsanalyse stellt ein einzelner Konflikt allerdings keinen absoluten Ausschluss dar, sondern es handelt sich hier meist um einen Abwägungsprozess. Eine Anhäufung mehrerer entgegen stehender Konflikte führt jedoch ebenfalls zu einem Ausschluss. In der **Eignungsanalyse** werden die dann noch verbliebenen Potenzialflächen individuell bewertet. Für jede Fläche werden verschiedenen Eigenschaften ausgewertet und auf ihre Verwertbarkeit in Bezug auf die entsprechend gewünschte Funktion überprüft.

In den meisten Fällen werden die Modelle der Flächenpotenzialermittlung im Außenbereich angewandt. Bei der Ermittlung von Innenbereichspotenzialen müssen einige Abwandlungen getroffen werden. So müsste man theoretisch, nachdem man vom Untersuchungsraum den bebauten Bereich abgezogen hat, die Innenentwicklungspotenziale ermittelt haben. Allerdings werden mit dieser Methodik Nachverdichtungspotenziale und Ersatzbebauungen nicht erfasst.

Somit muss die Bewertung der Innenbereichspotenziale angepasst werden. Bei **Brachflächen**, deren Nutzung aufgegeben wurde, scheinen die dreistufigen Prüfschritte angebracht. Bei **Nachverdichtungspotenzialen** kann eine Restriktionsanalyse unterbleiben, da jeweilig eine Nutzung bereits vorhanden ist. Hier ist ein Abwägungsprozess durchzuführen, ob einer Entwicklung anders lautende Zielstellungen entgegen stehen. **Baulücken** entsprechen demgegenüber Bauflächen, die bereits eine fortgeschrittene planungsrechtliche Zulässigkeit besitzen. Diesbezüglich können auch hierfür die Prüfschritte reduziert werden.

Für die vorliegende Untersuchung ist es zusammenfassend notwendig, ein pragmatisches eigenständiges Erfassungs- und Bewertungsverfahren zu erarbeiten.

2.2.2 Durchgeführte Untersuchungsschritte

Die Ermittlung der Wohnbaulandpotenziale in der Kernstadt Ilmenaus gliedert sich grundsätzlich in zwei Untersuchungen:

- o Zum einen werden Flächen gesucht, die nicht oder nur gering baulich genutzt sind und somit ggf. durch eine Nachverdichtung erstmalig mobilisiert werden können (Untersuchung 1),
- o Zum anderen werden mittelgroße Areale und Einzelstandorte gesucht, die ggf. durch Umnutzung oder Ersatzbebauung neu mobilisiert werden können (Untersuchung 2).

2.2.3 Auswertung vorhandener Planwerke sowie Ortsbegehung

Die für die Untersuchungen gewählte Vorgehensweise bestand in erster Linie aus einer umfassenden Auswertung vorhandener Planwerke sowie einer Ortsbegehung mit gezielter Betrachtung vorher identifizierter Potenzialflächen.

Zu den vorab ausgewerteten Planwerken gehörten insbesondere die aktuelle **Flächennutzungsplanung** der Stadt Ilmenau, die **vorbereitenden Untersuchungen** zum Sanierungsgebiet ‚Langewiesener Straße‘, diverse **Bebauungspläne** sowie das **automatisierte Liegenschaftskataster (ALK)** und Senkrecht-**Luftbildaufnahmen** des Stadtgebietes aus dem Jahr 2002 bzw. zuletzt aus dem Jahr 2011.

Durch die Auswertung dieser Unterlagen konnten aufgrund von Restriktionen in ersten Schritten bereits große Teile des Untersuchungsgebietes von weiteren Betrachtungen ausgeschlossen werden. Im Rahmen der späteren Ortsbegehung und Abstimmung mit der Verwaltung konnten weitere als mögliche Potenziale identifizierte Flächen durch Aktualisierung von weiteren Betrachtungen ausgenommen werden, da die Flächen mittlerweile bebaut sind bzw. intensiv genutzt werden. Diese werden offenbar langfristig nicht für eine Neubebauung zur Verfügung stehen.

Neben den Flächenausschlüssen dient die vorlaufende Planauswertung zusätzlich dem Ziel Teilflächen zu identifizieren, die als Potenzial grundsätzlich in Frage kommen und in weiteren Untersuchungsschritten einer detaillierteren Betrachtung in Bezug auf ihre Verwertbarkeit unterzogen werden. Demzufolge beschränken sich die weiteren Schritte insbesondere auf nicht oder nur wenig intensiv genutzte Flächen.

3 ERMITTLUNG DES WOHNBAULANDPOTENZIALS

3.1 UNTERSUCHUNG 1 – ‚WOHNBAUPOTENZIAL AUS ERSTMALIGER FLÄCHENMOBILISIERUNG‘

Im Rahmen der gesamten Ermittlung von Wohnbaulandpotenzialen wurden in der Untersuchung 1 solche nicht oder nur gering baulich genutzten Flächen ermittelt, die durch eine Neubebauung oder Nachverdichtung erstmalig mobilisiert werden können. Dabei wurden in ersten Schritten diejenigen Areale im Untersuchungsraum großflächig von der weiteren Betrachtung ausgeschlossen, die aufgrund bestehender Restriktionen für eine weitere Betrachtung definitiv nicht in Frage kommen.¹

Anschließend wurden die verbliebenen Bereiche in Module aufgeteilt, um die Betrachtungen auf kleinerer Betrachtungsebene fortzusetzen.² Auf der Detailebene wurden dann durch Kataster-

¹ Vgl. Kapitel 3.1.1, Seite 5 ff. sowie Kapitel 3.1.2, Seite 9 ff.

² Vgl. Kapitel 3.1.3, Seite 13 ff.

und Luftbildauswertung diejenigen Bereiche heraus gearbeitet, die innerhalb der nächsten 10 bis 15 Jahre für eine Bebauung mit Wohnhäusern in Frage kommen könnten.³

Anhand dieses Flächenpools wurde die Ortsbegehung durchgeführt, die das vorher ermittelte Potenzial auf seine Realisierbarkeit anhand der konkreten lokalen Gegebenheiten überprüfte. Eine Checkliste mehrerer Kriterien lieferte hierzu den Maßstab.⁴

Da kleinflächige Baulücken sowohl bei der Ermittlung als auch bei der Methodik der Einbeziehung als Wohnbaulandpotenzial eine Sonderstellung einnehmen, nehmen sie im Rahmen der Untersuchung ein gesondertes Kapitel ein, das diese Sonderstellung erläutert.⁵

Abschließend werden die ermittelten Wohnbaupotenziale zusammengestellt und beschrieben.⁶

3.1.1 Ausschluss Stufe 1: Entgegenstehende städtebauliche Planungen

Zunächst wurden diejenigen Flächen von weiteren Betrachtungen ausgeschlossen, die aufgrund entgegen stehender städtebaulicher Planungen zukünftig nicht für eine Wohnnutzung in Betracht kommen. Eine weitere Untersuchung dieser Flächen wurde nicht verfolgt, da hier anders lautende städtebauliche Zielsetzungen der Stadt Restriktionen darstellen.

Zu den Planwerken, die den Willen der Stadt ausdrücken und damit die Ziele in Bezug auf zukünftige Nutzungen dokumentieren, zählt an erster Stelle der **Flächennutzungsplan** (Stände von 2004 bis 2014). Zu den Flächenwidmungen, die eine Restriktion und damit einen Ausschluss von weiteren Betrachtungen darstellen, gehören:

- o Gewerbe- und Sondergebiete mit dem Wohnen entgegen gesetzter Ausrichtung
- o Zentraler Busbahnhof
- o Grün-⁷ und Waldflächen
- o Öffentliche Parkplätze⁸
- o Bahnflächen
- o Verkehrsstraßen, Platzbereiche
- o Wasserflächen

³ Zu Beginn der Untersuchung wurde als Kriterium für die Baulandpotenziale eine Mindestgröße von 1.000 m² angenommen. Im Laufe der Bearbeitung stellte sich allerdings heraus, dass eine solche Wohnbaulandpotenzialermittlung nicht ausreichend zielgerichtet durchgeführt werden kann, wenn verstreute kleinere Baulücken außen vor gelassen werden. Aus diesem Grund werden auch Baulücken mit einer Fläche von weniger als 1.000 m² in die Betrachtungen mit einbezogen.

⁴ Vgl. Kapitel 3.1.4, Seite 17

⁵ Vgl. Kapitel 3.1.5, Seite 18 f.

⁶ Vgl. Kapitel 3.1.6, Seite 19 ff.

⁷ inkl. § 18-Fläche im Nordosten des Untersuchungsgebietes mit Wasserfläche

⁸ Ausnahme: „Parkplatz Mühlgraben“, der weiter als innerstädtisches Potenzial in Frage kommt.

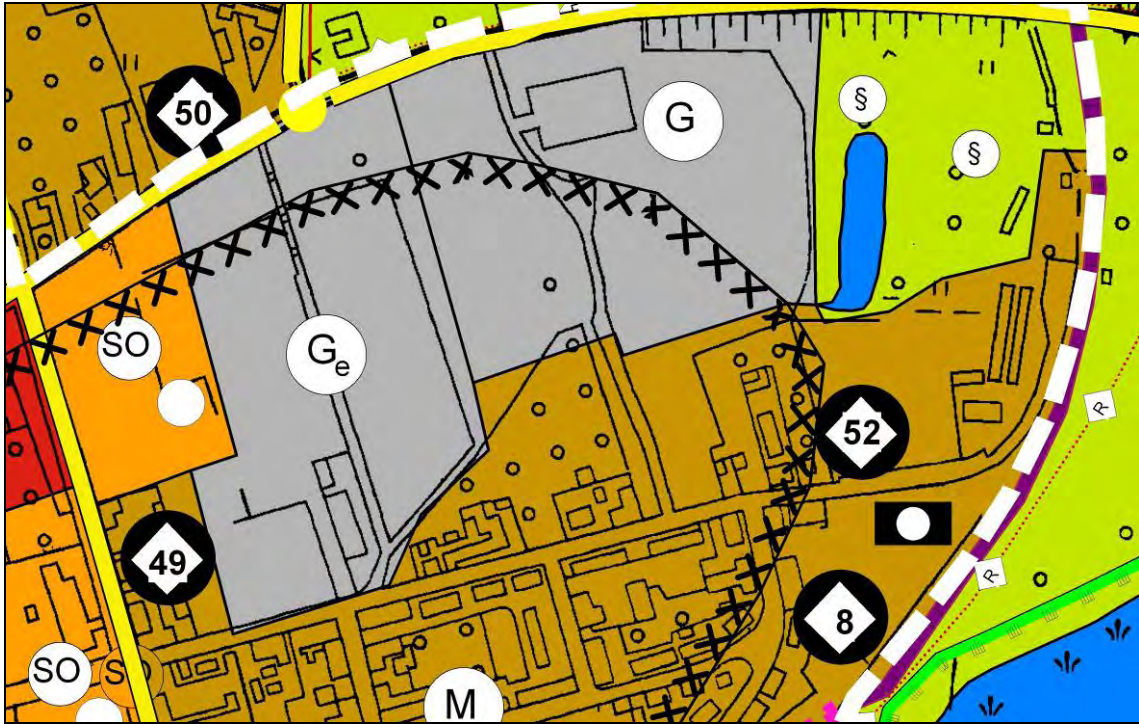


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2004 mit Gewerblichen Bauflächen, Sondergebieten sowie Grünflächendarstellungen, die von weiteren Betrachtungen zu Wohnbaulandpotenzialen ausgeschlossen werden.

Die verbleibenden Flächen wurden anschließend mit getroffenen Aussagen in bestehenden **Bebauungsplänen** abgeglichen und daraufhin untersucht, ob deren Festsetzungen einer zukünftigen Wohnnutzung entgegen stehen. So wurden z.B. Areale ausgeschlossen, die nicht als überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen sind und damit als Potenzial für eine Wohnbebauung nicht in Betracht kommen.



Abbildung 3: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 24 ‚Südliche Waldstraße‘, der zusammenhängende Schutzflächen als nicht überbaubare Grundstücksflächen festsetzt und damit als Wohnbaulandpotenzial ausschließt.⁹

Zur Ermittlung weiterer Restriktionen in dieser ersten Phase wurden Ziele der städtebaulichen **Sanierungsplanung ‚Langewiesener Straße‘** ausgewertet und auf ihre Vereinbarkeit mit einer möglichen zukünftigen Wohnnutzung hin untersucht. Für den östlichen Teil des Untersuchungsraumes sind die Sanierungsziele in den vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet ‚Langewiesener Straße‘ dokumentiert.¹⁰

Die Ziele der Sanierung, die sich teilweise auch bereits in Darstellungen des Flächennutzungsplanes bzw. in Bebauungsplänen (z.B. Nr. 9 ‚Technologie- und Gründerzentrum‘) ausdrücken, stehen zukünftigen Wohnnutzungen insbesondere dort entgegen, wo ‚vorwiegend gewerbliche und technologieorientierte Nutzungen‘ oder ‚Erholungs- und Freizeitflächen‘ entstehen sollen. Mit solchen Ziele belegte Flächen werden ausgeschlossen.

⁹ Weitere in diesem Zusammenhang überprüfte und in die Untersuchung einbezogene Bebauungspläne sind beispielsweise ‚An der Prellerpromenade‘, ‚Alte Glashütte‘ oder ‚Mittelfeld‘.

¹⁰ Quelle: Stadtplanungsbüro Wilke: Stadt Ilmenau - Vorbereitende Untersuchungen nach BauGB zum Sanierungsgebiet ‚Langewiesener Straße‘, Erfurt/Ilmenau 2004



Abbildung 4: Auszug aus dem Maßnahmenplan der ‚Vorbereitenden Untersuchungen nach BauGB‘ für das Gebiet ‚Langwiesener Straße‘

Letztendlich wurden auch solche Areale aus weiteren Betrachtungen ausgenommen, auf welchen die Stadt ausdrücklich andere Verwertungsabsichten erklärt hat und deren Planungen mittlerweile verfestigt sind. Z.B. waren das 2006 die Flächen der geplanten Eishalle oder diejenigen für eine Einrichtung des Seniorenwohnens.



Abbildung 5: Flächen mit einer Wohnnutzung entgegenstehenden Planungen; a) Eishalle, b) Projekt Seniorenwohnen – bei inzwischen umgesetzt

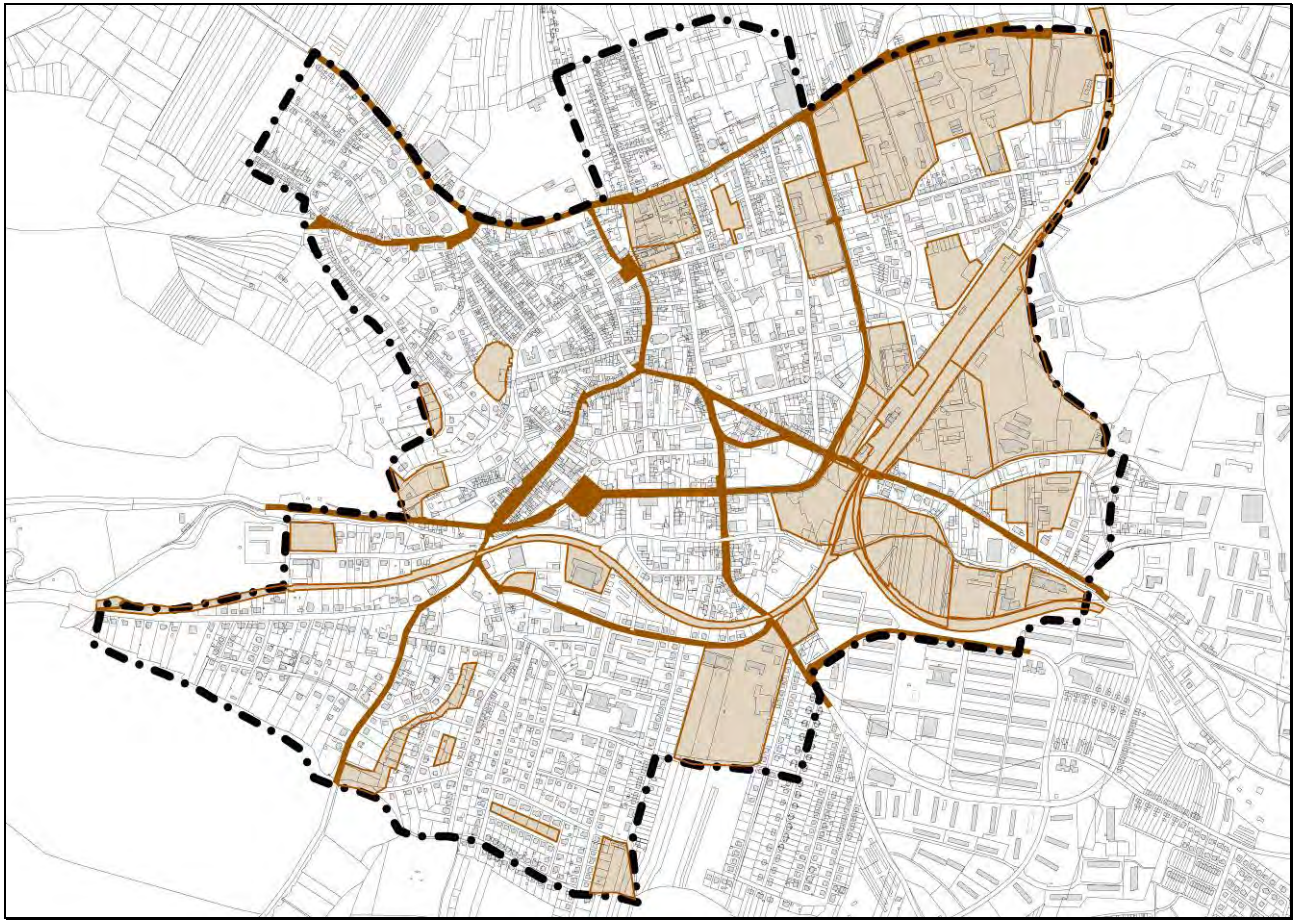
Zwischenfazit

Abbildung 6: Übersicht über die in der Stufe 1 von der weiteren Untersuchung ausgeschlossenen Flächen

In der Gesamtschau verbleiben somit größtenteils diejenigen Flächen in der weiteren Untersuchung, die im Flächennutzungsplan als Wohn- und gemischte Baufläche dargestellt sind.

3.1.2 Ausschluss Stufe 2: Weitere Ordnungs- und Entwicklungskriterien

Die nach der ersten Stufe verbliebenen und weiterhin für eine Wohnnutzung potenziell geeigneten Flächen wurden im Luftbild abgegrenzt und weiter bewertet.

In der Stufe 2 wurden nun Flächen von der weiteren Untersuchung ausgeschlossen, die aufgrund von sonstigen Ordnungs- und Entwicklungskriterien nicht als Wohnbaulandpotenzial in Betracht kommen. Im Einzelnen sind dies:

- o **Bereiche hoher baulicher Dichte im Stadtkern:** Diese Flächen besitzen aufgrund der bereits stattfindenden intensiven Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen kein weiteres Flächenpotenzial.¹¹

¹¹ Auf eine im Zusammenhang mit Wohnbaulandpotenzialmodellen denkbare Untersuchung weiterer Verdichtungsmöglichkeiten durch Aufstockung von Gebäuden mit zusätzlichen Geschossen wurde aufgrund der Ausrichtung dieser Untersuchung auf die Planungsebene der Flächennutzungsplanung verzichtet. Die Betrachtung einer zusätzlichen vertikalen Nachverdichtung scheint lediglich für kleinräumliche Analyseebenen sinnvoll.



Abbildung 7: Bereiche hoher baulicher Dichte ohne weiteres Flächenpotenzial (Beispiele)

- o **Ilm mit wertvollen bzw. herausragenden Grünelementen:** Die Flächen des die Kernstadt Ilmenaus durchquerenden Fluss wird selbstverständlich genauso ausgeschlossen, wie unmittelbar angrenzende wertvolle Grünstrukturen, die als städtebauliches Ziel von einer Bebauung zukünftig freigehalten werden sollen.¹²

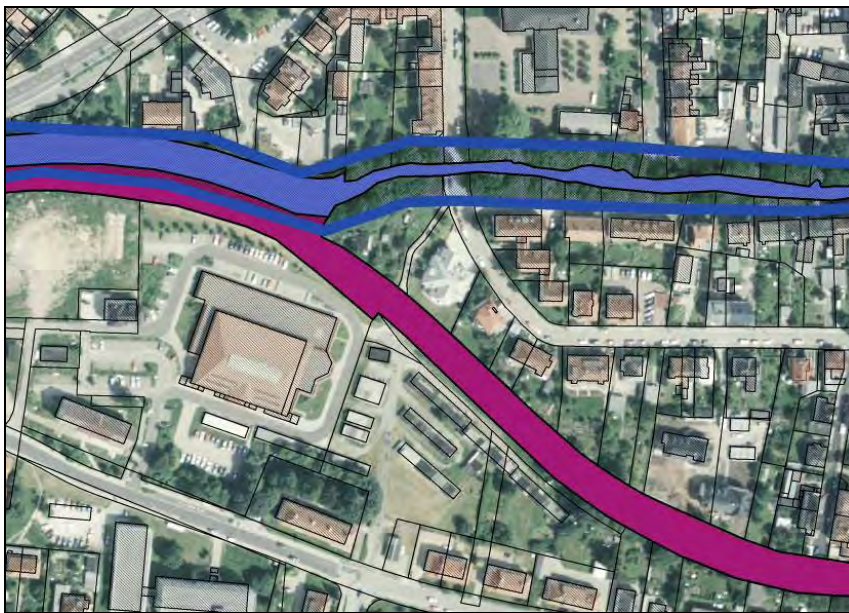


Abbildung 8: Ausschnitt der durch die Ilm bzw. wertvolle umgebende Bereiche sowie Schienenwege inkl. angrenzende Nahbereiche ausgeschlossenen Flächen

- o **Schienenwege inkl. Böschungs- und Nahbereiche:** Auch die in der Kernstadt Ilmenaus verlaufenden Gleisstrecken kommen als Wohnbaulandpotenzial nicht in Betracht, da ihre Nutzung auf absehbare Zeit fort besteht. Zugehörig werden auch die vorhandenen Bö-

¹² Mit dem inzwischen verschärften Hochwasserregime gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind Randbereiche von Gewässern ohnehin kritisch zu sehen hinsichtlich einer baulichen Nutzung bzw. Verdichtung.

schungsflächen aufgrund unmöglicher Bebaubarkeit sowie in unmittelbarer Nähe befindliche Nahbereiche aufgrund von Immissionskonflikten nicht weiter betrachtet.

- o **Flächen mit städtebaulichen Großstrukturen:** Weiterhin wurden von Betrachtungen die Flächen ausgeschlossen, die sich zwar laut Flächennutzungsplan innerhalb von Wohnbau- oder gemischten Bauflächen befinden und damit für eine Wohnnutzung grundsätzlich in Frage kommenden, die jedoch aufgrund der bestehenden Strukturen großflächig nicht in Betracht kommen. Im Einzelnen sind beispielhaft zu nennen:
- o Kirchen, Verwaltungen, Schulen
 - o Sonstige Gemeinbedarfseinrichtungen
 - o Gewerbestrukturen im Mischgebiet
 - o Garagenhöfe



Abbildung 9: Bereiche städtebaulicher Großstrukturen, die aufgrund ihrer baulichen Dichte und verfestigten Nutzung als Wohnbaulandpotenzial nicht in Betracht kommen (beispielhaft)

- o **Gelände mit überstark ausgeprägter Topographie:** Bereits frühzeitig wurden Flächen mit sehr starker Topographie, wie der Bereich des Berggrabens, von weiteren Betrachtungen ausgenommen. Durch das sehr bewegte Gelände ist hier eine zukünftige Bebauung nahezu unmöglich.



Abbildung 10: Ausschluss der Fläche des ‚Berggrabens‘ aufgrund der sehr starken Topographie

Zwischenfazit

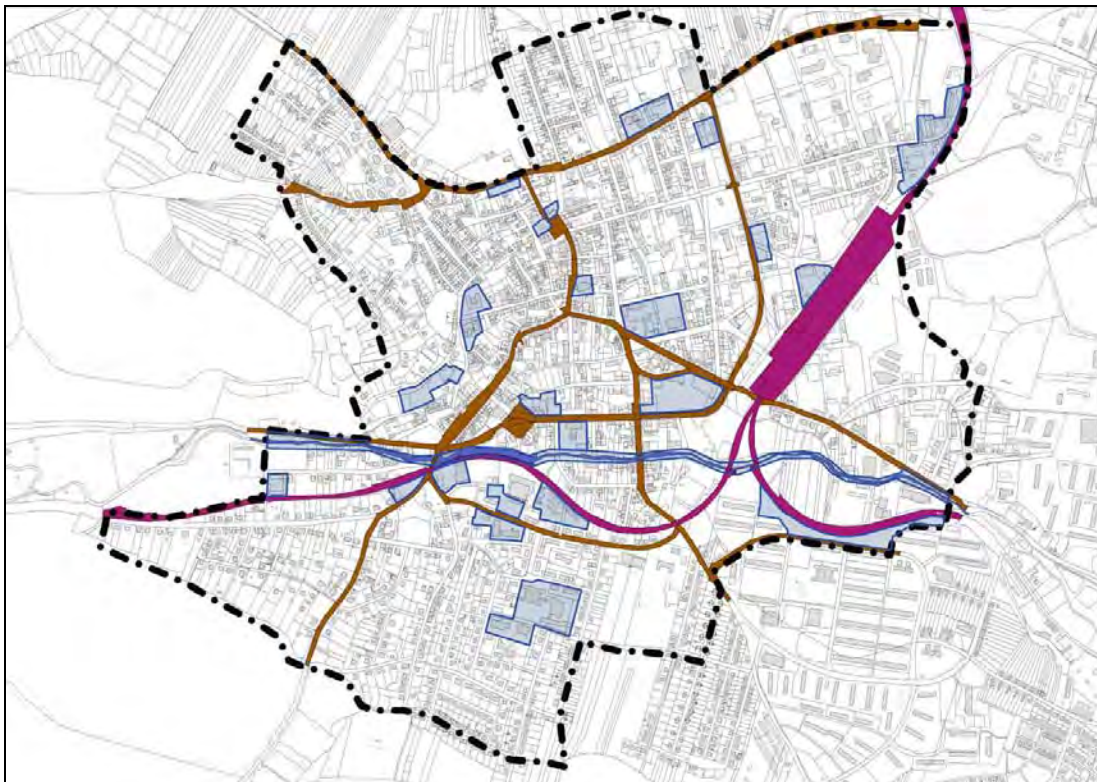


Abbildung 11: Übersicht über die in der Stufe 2 von der weiteren Untersuchung ausgeschlossenen Flächen

Zusammenfassung der Restriktionsanalyse



Abbildung 12: Übersicht über alle in den ersten beiden Untersuchungsschritten ausgeschlossenen Flächen

3.1.3 Untersuchung der verbliebenen Module

Die nicht ausgeschlossenen und damit in der weiteren Untersuchung verbleibenden Flächen wurden nunmehr in Teilmodule aufgeteilt, um eine maßstäblich detailschärfere Betrachtung zu ermöglichen. Die einzelnen Module unterscheiden sich insbesondere in ihrer unterschiedlichen funktionellen Ausrichtung.

Im Einzelnen wurden vier Teilgebiete unterschieden:

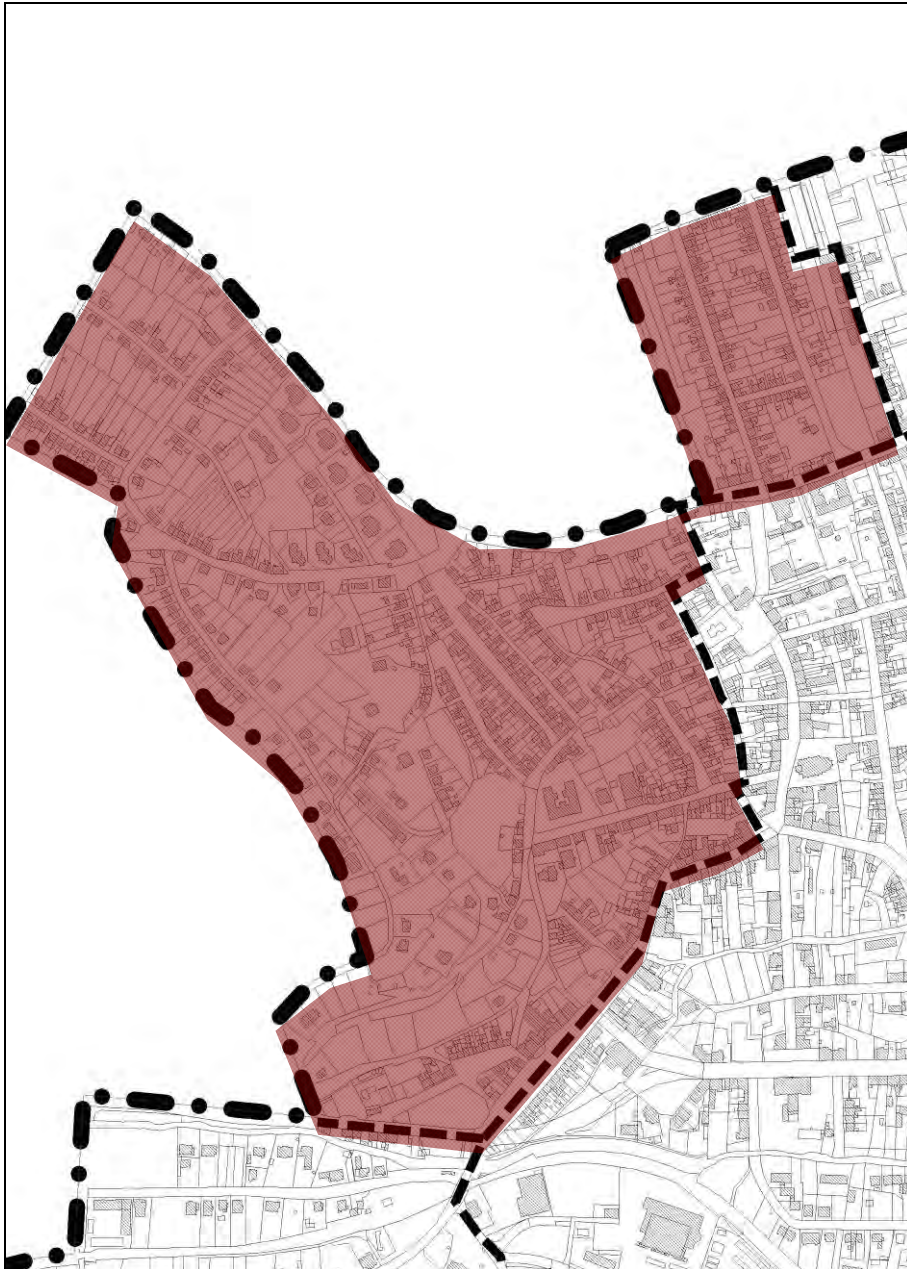


Abbildung 13: Teilgebiet A - Sturmheide bis Erfurter- und Lindenstraße; überwiegende Wohnnutzung, mögliches Wohnbaupotenzial durch Nachverdichtung rückwärtig in Blockinnenbereichen oder durch Baulücken

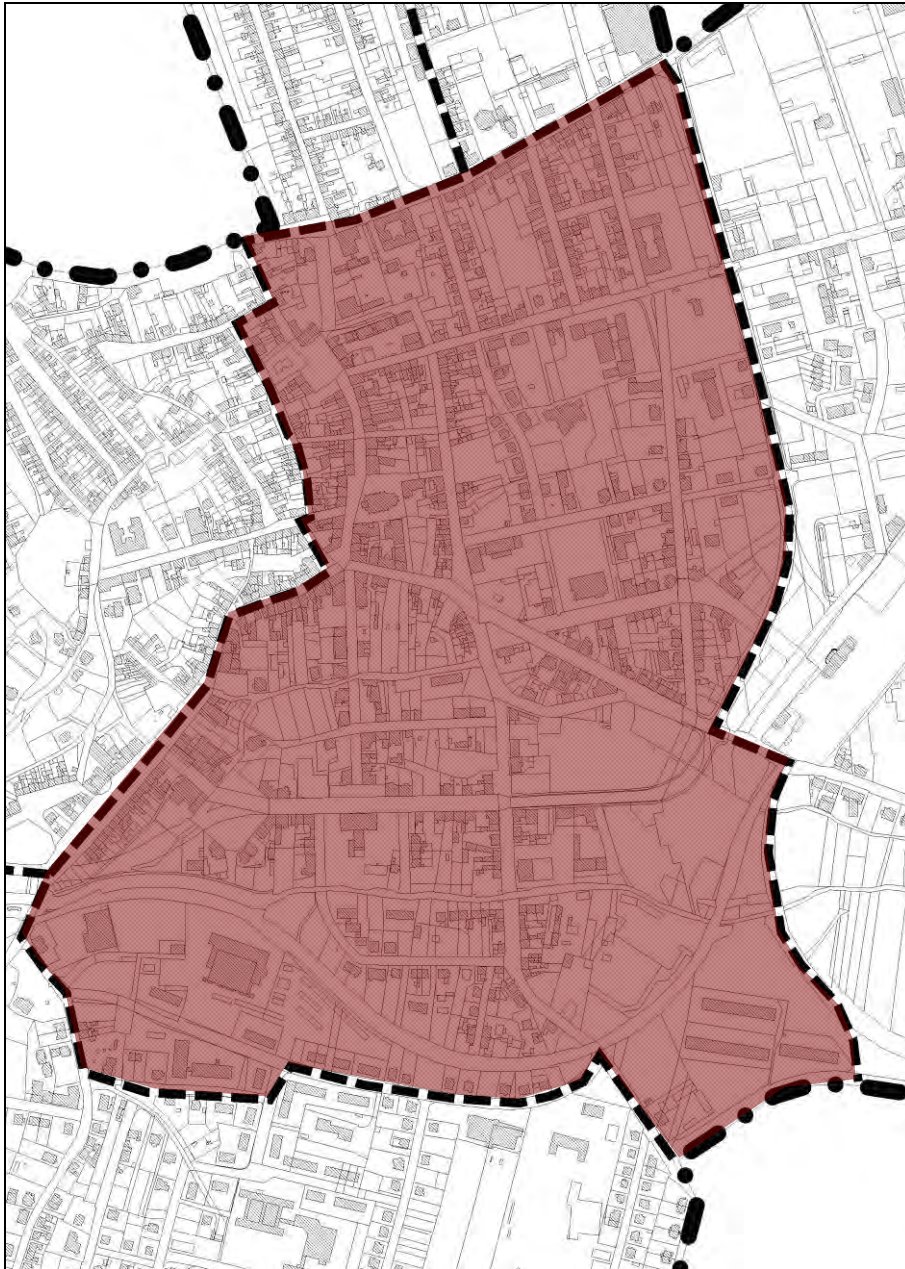


Abbildung 14: Teilgebiet B - Zentrum (Erfurter- bis Krankenhausstraße); Mischnutzung, mögliches Wohnbaupotenzial durch Nachverdichtung von Blockinnenbereichen, Brachflächen, Baulücken oder Umnutzung bzw. Ersatzbebauung

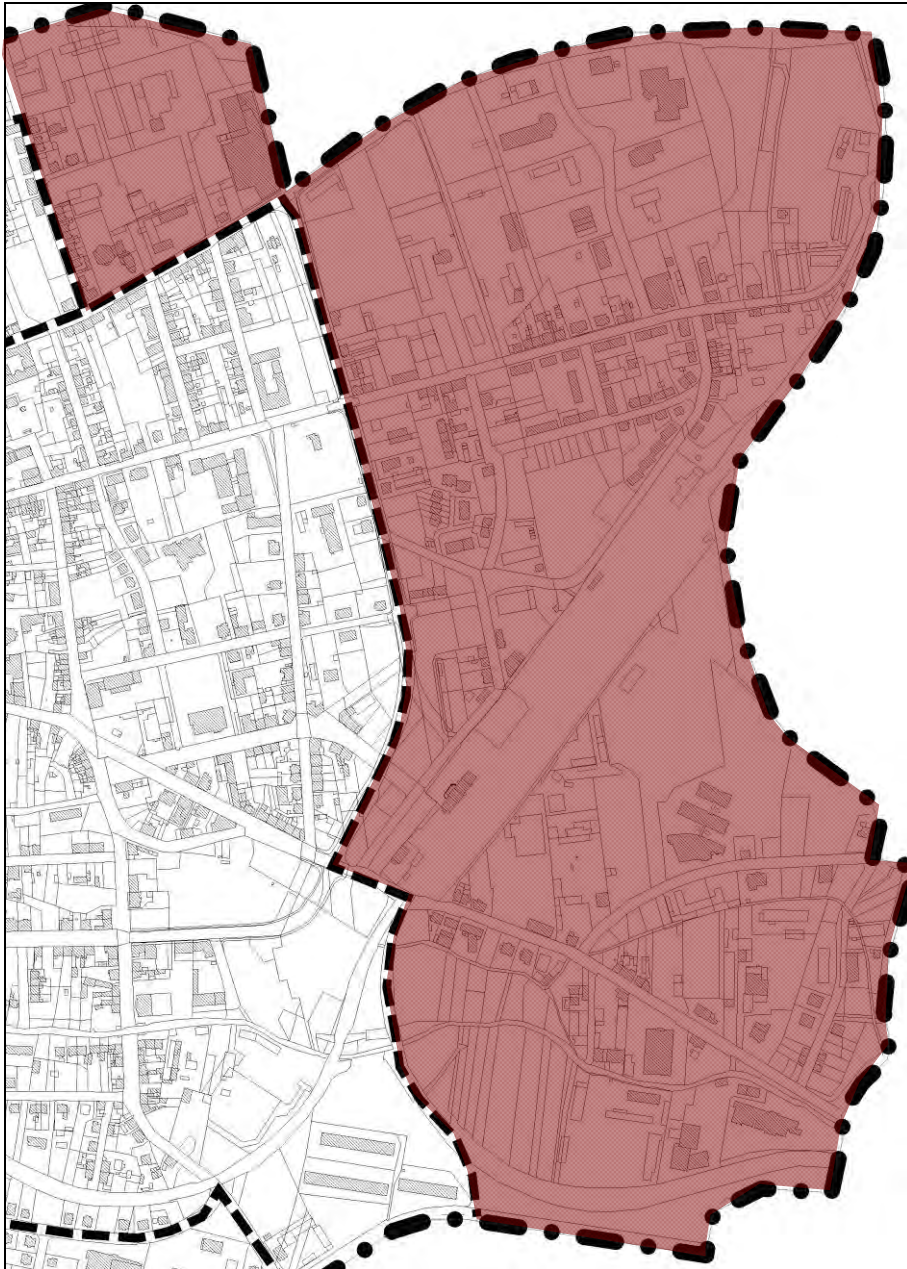


Abbildung 15: Teilgebiet C - Weimarer Straße bis Ilmbogen; überwiegend gewerblich geprägte Mischnutzung, mögliches Wohnbaupotenzial durch Brachflächen oder Umnutzung bzw. Ersatzbebauung

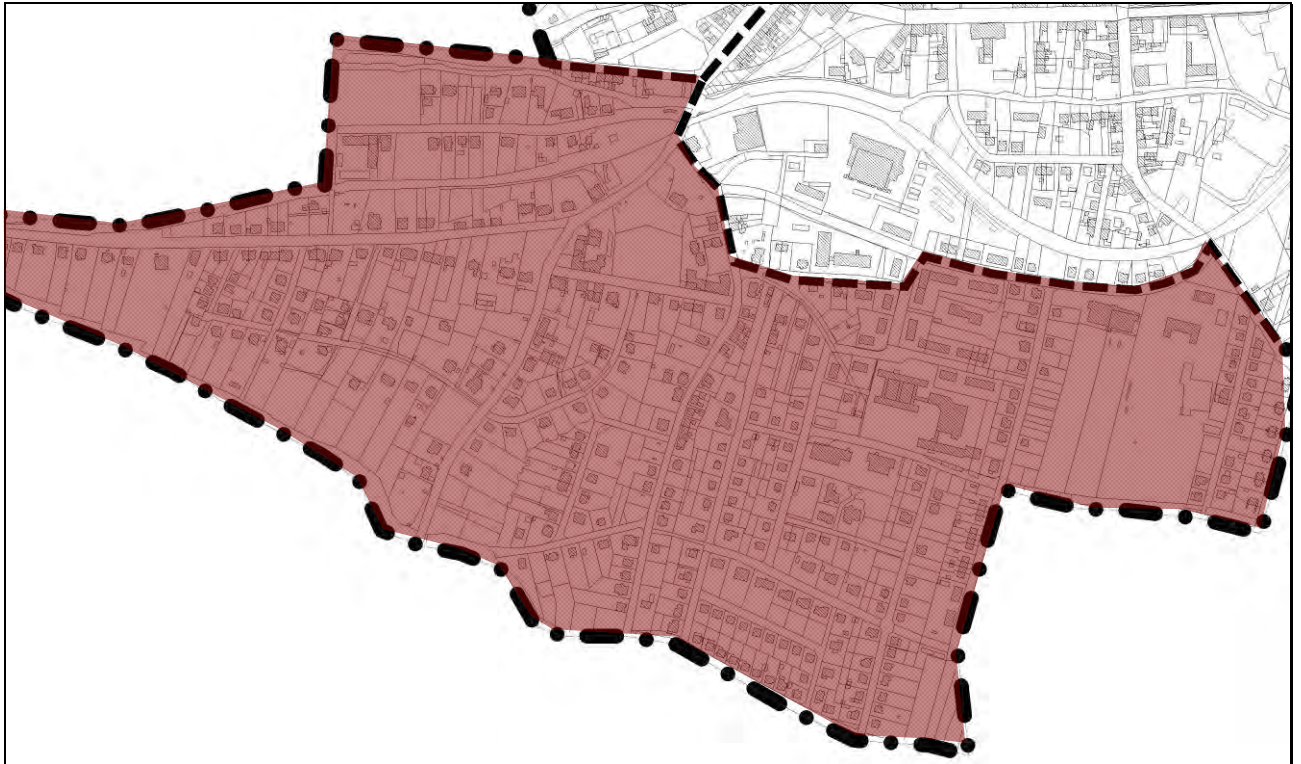


Abbildung 16: Teilgebiet D - Schillerstraße bis Krankenhaus; überwiegende Wohnnutzung, mögliches Wohnbaupotenzial durch Nachverdichtung rückwärtig in Blockinnenbereichen oder durch Baulücken

Anhand einer weiteren umfassenden Planwerkanalyse wurden auf kleinerer Maßstabsebene alle verbliebenen Flächen innerhalb der Module daraufhin untersucht, ob möglicherweise Flächenpotenziale für eine kurz- bis mittelfristige Wohnbebauung vorhanden sind.

Mögliche kernstädtische Entwicklungspotenziale für eine Wohnnutzung ergeben sich insbesondere in den folgenden Themenschwerpunkten:

- o **Brachflächen:** Brachflächen lassen sich als ehemals baulich genutzte, jetzt aber verlassene Gewerbe-, Industrie- oder Verkehrsflächen von denen sich Investoren, Nutzer oder Eigentümer vorübergehend oder endgültig zurückgezogen haben, definieren. Eine adäquate Folgenutzung ist derzeit nicht absehbar. Städtebaulich sind Brachflächen ein Zustand, der behoben werden muss.

Im Rahmen dieser Untersuchung können sowohl eine einzelne, als auch mehrere zusammenhängende Parzellen Brachflächen sein. Diese Flächen können für eine Neubebauung komplett als Flächenpotenzial gelten.

- o **Nachverdichtung:** Weiterhin ergeben sich mögliche Potenziale dort, wo Wohnquartiere bzw. Blockbereiche untergenutzt und wenig dicht bebaut sind. Unter Nachverdichtung versteht man hier die Erhöhung der baulichen Dichte in bereits bebauten Gebieten durch Baumaßnahmen wie z.B. Aus- und Umbauten, Ersatzbauten oder zusätzliche Bebauung in zweiter Reihe. Dabei können einzelne oder mehrere zusammenhängende Flächen durch eine Neuordnung als Wohnbauland entwickelt werden. In diesem Zusammenhang spielt eine spätere Flächenmobilisierung durch aktive Bodenpolitik (Bodenordnung) eine wichtige Rolle (Teilung überlanger Grundstücke, Neuordnung gering genutzter Flächen, Bebauung zusammenhängender Gartenbereiche).

- o Schließung von **Baulücken**: Auch Lücken in der vorhandenen Bebauung stellen Wohnbaupotenziale dar. Eine Baulücke liegt dann vor, wenn es sich um eine einzelne nicht bebaute Parzelle ausreichender Größe handelt, die sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Umgebung befindet. Diese Baulücken sind bereits hinsichtlich einer möglichen Wohnnutzung parzelliert und durch eine bereits gesicherte Erschließung relativ zügig im Rahmen einer Fortführung der Umgebungsbebauung kurzfristig mobilisierbar.

Anhand einer intensiven Auswertung des automatischen Liegenschaftskatasters (ALK) inklusive eines Abgleichs mit dem städtischen Luftbild wurden anhand der vorgenannten Kriterien die verbleibenden Flächen in Bezug auf ihr Potenzial ersteingeschätzt.

Im Ergebnis sind weitere Teile des Untersuchungsraumes nicht mehr relevant, da sehr viele Parzellen durchgehend bebaut sind und keine auffallend übergroßen Grundstückszuschnitte besitzen.

3.1.4 Überprüfung der Verwertbarkeit

Die so ermittelten möglichen Wohnbaulandpotenziale wurden einer Verwertbarkeitsüberprüfung unterzogen (Eignungsanalyse). Anhand einer Checkliste wurden die Flächen daraufhin überprüft, ob sie sich in dem Moment, wo keine Restriktionen entgegen stehen, für eine Wohnbebauung eignen.

Die wesentlichen angewendeten Kriterien waren:

- o Gering bewegte Topographie zur unproblematischen Bebauung
- o Gesicherte Erschließung über öffentliche Verkehrswege
- o Wohnverträgliche Nachbarschaft

Die nicht anhand einer Plananalyse überprüfbaren Kriterien wurden im Rahmen der Ortsbegehung bewertet.

Im Rahmen der Verwertbarkeitsuntersuchungen trat ein weiteres Konfliktkriterium in den Vordergrund, das die Zielvorstellung der Stadt ausdrückt und die Wohnqualität in zahlreichen Bereichen ausmacht.

- o **Für die Wohnqualität bedeutsame Freiflächen und Blockinnenbereiche**: Hierbei kam es auf zahlreichen Flächen zur Abwägung entweder größere zusammenhängende Blockinnenbereiche als Potenzial für eine Nachverdichtung einzustufen oder als Grünflächen zu erhalten und damit die Wohnqualität zu erhöhen.

In enger Abstimmung mit dem Bauamt wurden daraufhin in vielen Fällen Bereiche, die zunächst planerisch als mögliches Potenzial eingestuft wurden, da sie relativ große Grundstückszuschnitte besitzen, als erhaltenswerte Freiflächen im Wohnumfeld eingestuft und damit für eine künftige eigenständige Wohnbebauung ausgeschlossen. Teilweise spielte eine schwierige Erschließung ebenso eine Rolle, wie Überlegungen, das gewachsene ‚Milieu‘ der Umgebung bzw. die Wohnqualität auch zukünftig zu schützen. Diese Abwägung basiert auch auf der übergeordneten Zielstellung, das Wohnen in der Kernstadt durch wertvolle Innenbereiche attraktiv zu halten und ein Fortziehen von Einwohnern nicht durch unverhältnismäßige Nachverdichtung zu verursachen. Ferner wird eine Realisierung dieser Flächen als Wohnbauland als besonders schwierig angesehen, da dies

eine Neuparzellierung des Bestandes und damit eine übergeordnete Organisation erfordern würde. Und gerade dies wird bei sehr wahrscheinlich intensiv zu erwartenden Widerständen zunehmend schwierig.

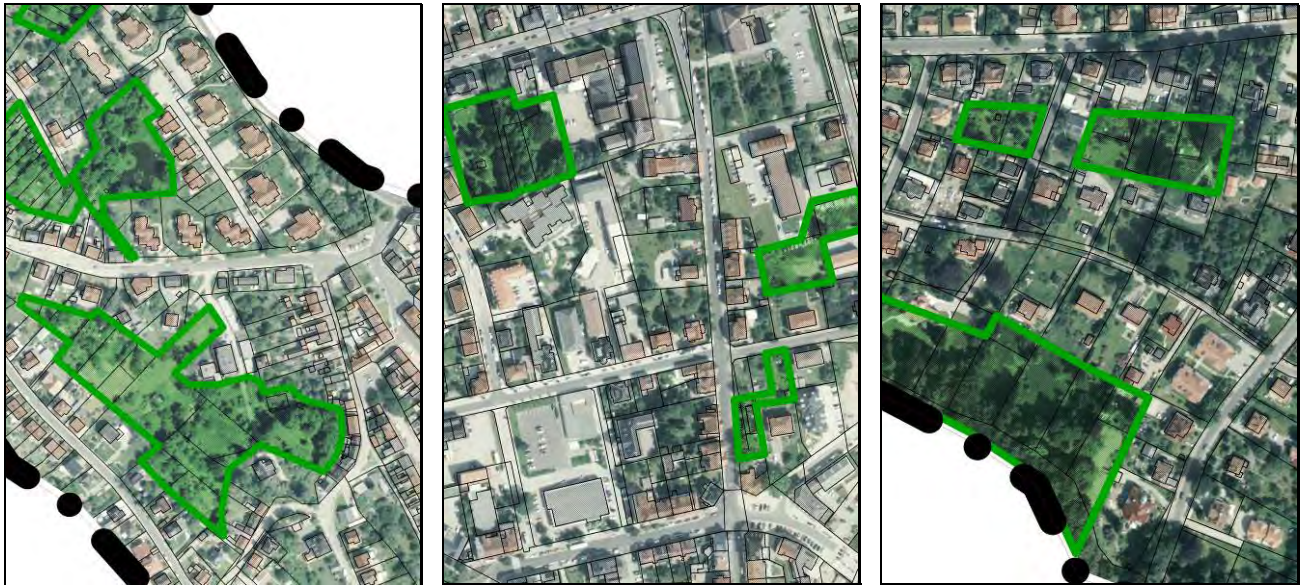


Abbildung 17: Darstellung von für die Wohnqualität und den ‚Milieuschutz‘ bedeutsamen und erhaltenswerten Blockinnenbereichen

3.1.5 Baulückenkartierung

Neben den größeren, parzellenübergreifenden Brach- bzw. Freiflächen, sind auch Baulücken in die Ermittlung des Wohnbaulandpotenzials in der Kernstadt Ilmenaus einbezogen worden.

Zur Ermittlung bestehender Baulücken wurde in erster Linie das Luftbild im Zusammenhang mit der ALK im vorliegenden GIS-Projekt ausgewertet und in der anschließenden Ortsbegehung verifiziert. In den Kartenwerken offensichtlich vorhandene Baulücken wurden dabei vor Ort auf ihre Aktualität hin überprüft und bezüglich der derzeit dort vorherrschenden Nutzung bewertet. Auf diese Art und Weise erfolgte eine zusätzliche Aktualisierung der Plangrundlagen hinsichtlich der aktuellen örtlichen Gegebenheiten. So sind z.B. einige im Kataster dokumentierten Baulücken mittlerweile bebaut. Andererseits konnten auch in den vorliegenden Planwerken als bebaut gekennzeichnete Flächen mittlerweile ungenutzt und damit Baulücken sein.

Neben der Feststellung der Flächen als unbebaut und grundsätzlich mobilisierbar fließt die absehbare Dauer der angetroffenen Nutzung in die quantitative Bewertung als Baulandpotenzial ein. So werden die ermittelten Baulücken zwei Kategorien zugeordnet. Zum einen solche, die dem Anschein nach nicht bzw. untergenutzt sind und relativ zügig mobilisierbar erscheinen. Zum anderen solche Baulücken, die zwar nicht bebaut, allerdings intensiv genutzt sind und deren Verfügbarkeit nicht kalkulierbar ist bzw. mit der allenfalls langfristig gerechnet werden kann.

So wurden die Baulücken der

- o Kategorie 1 (kurz- bis mittelfristig mobilisierbar) mit 75% und
- o Kategorie 2 (langfristig bis gar nicht mobilisierbar) mit 25%

in die Potenzialberechnung eingestellt.

Bei den **Baulücken der Kategorie 1** wird davon ausgegangen, dass die Flächen bei Auftreten eines Verwertungsdruckes durch Eigeninteresse, Investoren oder Bestrebungen der Stadt relativ zügig bebaubar sind. Die an 100 fehlenden Prozentpunkte tragen der Überlegung Rechnung, dass auch ein gewisser Teil offensichtlich un- oder untergenutzte Flächen zumindest mittelfristig nicht verfügbar sein wird, da die Eigentümer nicht zu Veränderungen bereit sind.

Die **Baulücken der Kategorie 2** sind wahrscheinlich nur zu einem geringen Teil im hier maßgeblichen Zeitraum der Flächennutzungsplanung verfügbar. Auf den zwar vielfach nicht bebauten Parzellen finden jedoch meist verfestigte wie z.B. eine intensive gärtnerische Nutzung statt, deren Aufgabe nicht absehbar ist. Demzufolge wird davon ausgegangen, dass deutlich weniger als die Hälfte dieser Flächen als Wohnbaupotenzial zur Verfügung stehen wird.

3.1.6 Zusammenstellung der ermittelten Wohnbaulandpotenziale

Am Ende der Untersuchung stehen nun als Wohnbaulandpotenzial diejenigen Flächen, die nicht durch Restriktionen oder Konflikte ausgeschlossen und als innerhalb der nächsten 10 bis 15 Jahre verwertbar eingestuft wurden. Die Teilflächen sind mit dem entsprechenden Flächenansatz in der Gesamtbilanz anzurechnen.

Es konnten in den allen drei Kategorien **Brachflächen**, **Nachverdichtungspotenzial** sowie **Baulücken** Flächenpotenziale identifiziert werden.

Brachflächenpotenziale

Es wurde eine Brachfläche ermittelt, die zur Entwicklung von Wohnbauland in Frage kommt.

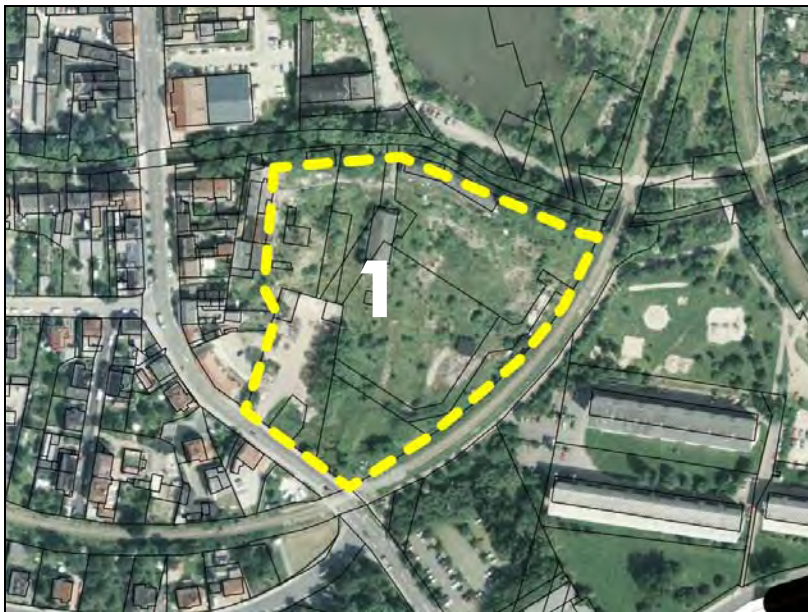


Abbildung 18: Brachfläche 1 ‚Alte Glashütte Süd‘, Gesamtgröße ca. 19.000 m² (heute: ‚Am Ilmufer‘)

Diese Brachfläche stellt als freigelegter ehemaliger Gewerbestandort das größte Wohnbauflächenpotenzial in der Ilmenauer Kernstadt dar. Auch auf dieser Fläche zwischen Oehrenstöcker Straße, Ilm und der Bahnstrecke waren Altablagerungen vorhanden, die mittlerweile weitgehend abgeräumt sind.

Für das Areal wurde bereits 1995 ein Bebauungsplan als Satzung beschlossen (Nr. 1c ‚Alte Glashütte Süd‘). Dieser sah neben reinen sowie allgemeinen Wohngebieten auch Mischgebietsflächen vor. Somit ist in diesem Bereich eine Wohnbaulandmobilisierung bereits formal vorbereitet. Da eine Wohnbebauung allerdings weitgehend noch nicht realisiert wurde, muss diese Fläche als Wohnbaulandpotenzial im Sinne dieser Untersuchung gelten. Seit 2012 wird eine Änderung des Bebauungsplan unter dem Namen ‚Am Ilmufer‘ betrieben. Inhalt ist für den Blockinnenbereich hochwertiges Wohnen in mehrgeschossiger Bauweise.

Nachverdichtungspotenziale

Die ermittelten Nachverdichtungspotenziale stellen Flächen innerhalb einer überwiegend homogen bebauten Nachbarschaft dar, die durch eine Erstbebauung eine verträgliche Verdichtung ermöglichen. Im Gegensatz zu den Brachflächen wurden diese Bereiche nicht nach früherer gewerblicher Nutzung freigeräumt, sondern bieten sich erstmals aufgrund der geringen Bebauungsdichte als Wohnbaupotenzial an.

Nach der aktualisierenden Durchsicht im September 2014 verbleibt eine Fläche mit Nachverdichtungspotenzial.

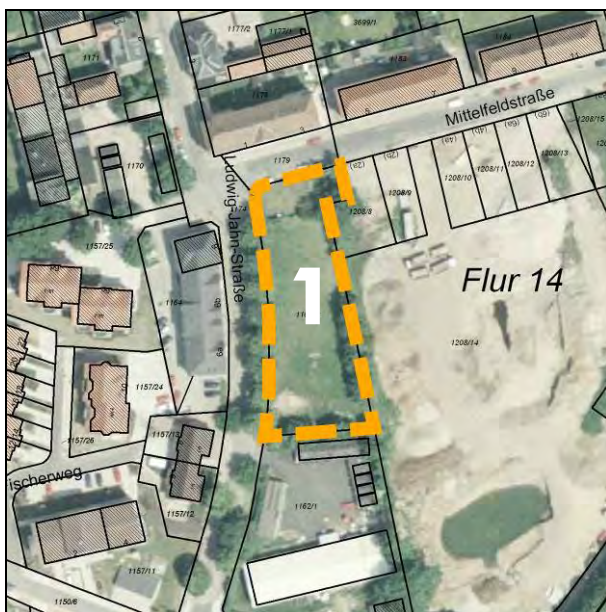


Abbildung 19: Nachverdichtungspotenzialfläche 1 (‚Ludwig-Jahn-Straße‘) in Bahnhofsnähe

Sonderfall ‚Parkplatz Mühlgraben‘

Die innerstädtische Fläche ‚Mühlgraben‘ wird seit Jahren als zentrumsnaher Parkplatz genutzt und ist für diese Funktion ordnungsgemäß ausgebaut. Aufgrund der Lage scheint jedoch auch eine Umnutzung des Geländes zu gemischten Wohn- und Geschäftsflächen sinnvoll.

Diesbezüglich ist für die gesamte Fläche bereits ein Bebauungsplan (Nr. 19 ‚Mühlgraben‘, Beschluss 1995) rechtskräftig, der im überwiegenden Teil Sondergebietsfläche mit einer Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistung sowie Wohnen fest schreibt. Im Osten sind zwei Baufenster als besonderes Wohngebiet festgesetzt. Somit ist die Wohnnutzung auf dem gesamten Areal zwar nur partiell vorgesehen, dennoch ist sie hier flächendeckend bzw. geschossweise gewünscht.

Nach Rücksprache mit dem Bauamt kann abschließend die Verwertung dieser Fläche als innerstädtischer Entwicklungsschwerpunkt für eine Wohnbebauung als städtischer Planungswille angesehen werden. In Bezug auf die gewollte Umnutzung einer verfestigten Nutzung wird der ‚Parkplatz Mühlgraben‘ als Sonderfall in die Wohnbauflächenpotenziale einbezogen.



Abbildung 20: Fläche des innerstädtischen Parkplatzes ‚Mühlgraben‘, der trotz seiner derzeitigen intensiven Nutzung als Wohnbaulandpotenzial einbezogen wird

Baulückenpotenziale

Durch Plananalyse und Ortsbegehung wurden eine Reihe von Baulücken identifiziert, die anschließend bezüglich ihrer Intensität der derzeitigen Nutzung und damit auch zur Verwertbarkeit für eine zukünftige Wohnbebauung bewertet wurden.

Beispielhaft sollen folgende Baulücken das methodische Vorgehen und die unterschiedliche Einbeziehung als Wohnbaulandpotenziale in die Bearbeitung dokumentieren:

Kategorie 1 – Berücksichtigung als Wohnbaulandpotenzial zu 75%



Abbildung 21: Baulücke in der ‚Oberpörlitzer Straße‘

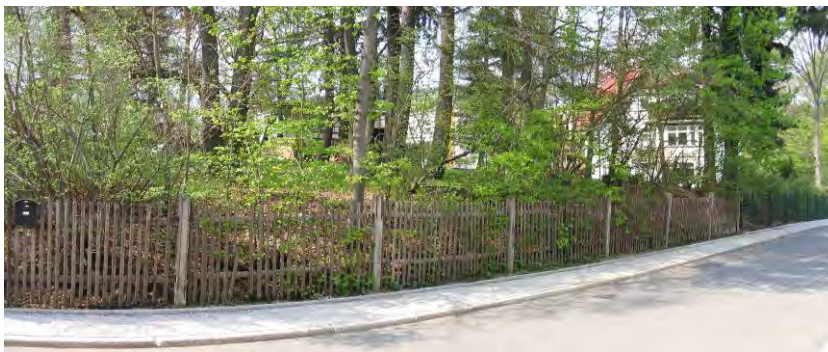


Abbildung 22: Baulücke in der ‚Thomas-Mann-Straße‘





Abbildung 23: Baulücke in der 'Arndtstraße'

Kategorie 2 - Berücksichtigung als Wohnbaulandpotenzial zu 25%



Abbildung 24: Baulücke in der Arndtstraße mit intensiver gärtnerischer Nutzung



Abbildung 25: Baulücke in der Pfortenstraße



Abbildung 26: Auszug aus der Baulückenkartierung; ,BL1' – Berücksichtigung zu 75%, ,BL2' zu 25%

3.1.7 Ergebnis Wohnbaulandpotenzialermittlung

Die Ermittlung des gesamten Wohnbaulandpotenzials in der Ilmenauer Kernstadt erfolgt anhand der Summation der zuvor dargestellten Einzelpotenziale. Dabei wurden die Baulücken entsprechend der erläuterten Vorgehensweise anteilig berücksichtigt. Die Brachflächen, die Fläche mit Nachverdichtungspotenzialen sowie die Fläche ‚Mühlgraben‘ wurden alle zu 100 % als Wohnbaulandpotenzial einbezogen. Folgende Gründe sind dabei anzuführen:

- Die ermittelten Flächen für eine potenzielle Nachverdichtung sind genauso wie die Brachflächen komplett abgegrenzte Grundstücke, die ganzheitlich nutzbar und entsprechend als Potenzial zu zählen sind.
- In der Untersuchung wird bewusst keine Differenzierung in unterschiedliche Dichtebereiche zwischen aufgelockerten Kernstadtrandbereichen und verdichteten Mischstrukturen im Zentrum vorgenommen.

Es wird davon ausgegangen, dass in den überwiegend durch Wohnnutzungen geprägten Kernstadtrandbereichen mit in der Regel ein- bis zweigeschossiger Bebauung ein genauso großes Wohnbaupotenzial vorhanden ist, wie in den verdichteten, mehrgeschossigen Zentrenbereichen, in denen in der Regel eine stärkere Funktionenmischung anzutreffen ist. Eine realistische Beschränkung der Wohnnutzung im Zentrum auf die oberen (z.B. dritten und vierten) Geschosse ermöglicht es hier den gleichen Maßstab anzusetzen, wie in den Bereichen mit freistehenden Einfamilienhäusern. Eine weitergehende Abstufung zentraler Brach- oder Nachverdichtungsflächen ist daher verzichtbar.

- Letztendlich wird eine Verkomplizierung der methodischen Vorgehensweise verhindert und gleichzeitig eine bessere Nachvollziehbarkeit der Vorgehensweise gesichert.

Art des Potenzials	Flächengröße	Faktor	anrechenbare Fläche
Brachflächen	~19.000 m ²		1,9 ha
Nachverdichtung	1.940 m ²	100 %	0,19 ha
Sonderfall ‚Mühlgraben‘	4.540 m ²	100 %	0,45 ha
Baulücken		75 %	0,55 ha
Kategorie 1: 10	7.300 m ²		
Kategorie 2: 11	5.500 m ²	25 %	0,14 ha
Gesamt- zusammenstellung			3,23 ha

Abbildung 27: Zusammenstellung der ermittelten Wohnbauflächenpotenziale

3.2 UNTERSUCHUNG 2 – ‚WOHNBAUPOTENZIAL AUS UMNUTZUNG ODER ERSATZBEBAUUNG‘

3.2.1 Ermittlung potenzieller Flächen auf Gewerbestandorten

Die im Rahmen der vorliegenden Studie zum Brachflächenkataster durchgeführte zweite Untersuchung beschäftigt sich mit der Fragestellung, ob es potenziell für eine Wohnnutzung geeignete Flächen gibt, die Gewerbebetrieben zuzuordnen sind, die aufgegeben wurden, auslaufen oder per se verlagerungswürdig sind.

Dazu wurden sowohl jüngere als auch aktuelle Entwicklungen beim Bauamt sowie bei der Wirtschaftsförderung der Stadt Ilmenau abgefragt. Grundsätzlich kommen insbesondere Standorte in Gewerbegebieten, Sondergebieten aber auch auf Bahnflächen oder in Mischgebieten als Betrachtungsraum in Frage.

Exkurs: Gewerbeflächenentwicklung nach der Deutschen Einheit

Bei der Entwicklung gewerblicher Funktionen in der Ilmenauer Kernstadt in den letzten Jahren muss nach Auskunft der Wirtschaftsförderung insbesondere der folgende Sachverhalt beachtet werden: Nach der Wiedervereinigung hat Anfang der 1990er Jahre ein intensiver Umwälzprozess auf örtlichen Gewerbestandorten stattgefunden. Zwar wurden im Zeitraum vor 10 bis 15 Jahren zahlreiche Gewerbestandorte frei, viele wurden allerdings wieder durch neue Betriebe belegt. Diese Entwicklung ist mittlerweile weitestgehend abgeschlossen. Heute ist die überwiegende Zahl der Betriebsstandorte stabil und lässt für die kommenden 10 Jahre, den Zeithorizont der vorliegenden Untersuchung, keine Veränderungen erwarten.

Beachtet werden muss zusätzlich, dass sich Gewerbestandorte überwiegend in Bereichen befinden, in denen aufgrund der Nutzungsverträglichkeit auch künftig eher gewerblich ausgerichtete Betriebe in Frage kommen, als Wohnbebauung.

Vor diesem Hintergrund sind aus der stattgefundenen Überprüfung der im Untersuchungsgebiet befindlichen Gewerbegebietsstandorte lediglich zwei mögliche Potenzialflächen hervorgegangen.

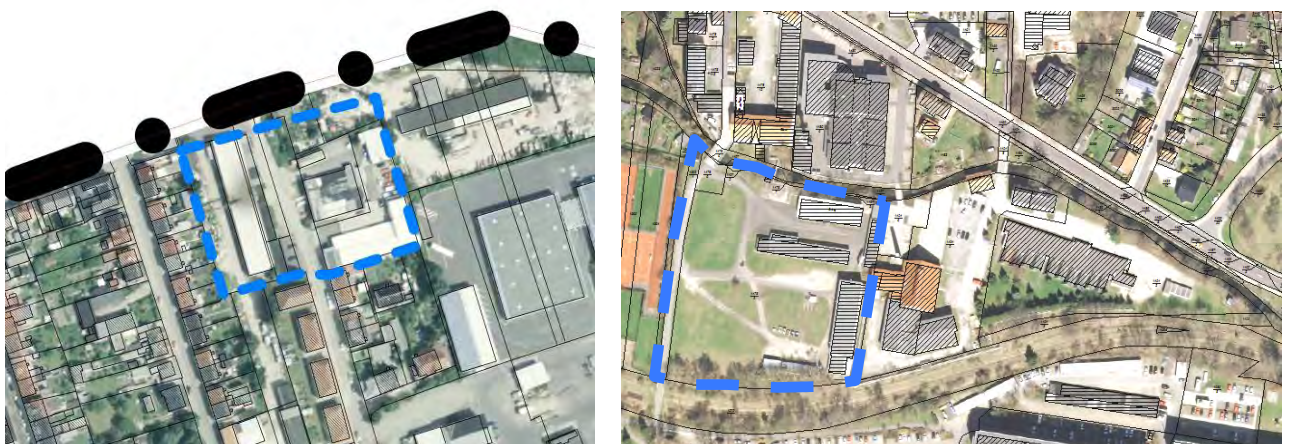


Abbildung 28: Mögliche Potenzialflächen auf Standorten aufgegebener, auslaufender oder verlagerungsbedürftiger Gewerbebetriebe; a) Gewerbliche Strukturen an der Rottenbachstraße, b) Glasmaschinenbau südlich Ilmbogen

Die beiden Flächen sind bezüglich ihres Potenzials als Wohnbaufläche unterschiedlich zu bewerten.

Die Flächen der **gewerblichen Strukturen an der Rottenbachstraße** im äußersten Norden des Untersuchungsgebietes stellt eine klassische städtebauliche Gemengelage dar. Sie sind zwar aus städtebaulicher Sicht geringwertig genutzt und damit für eine Neuordnung geeignet. Die aktuelle Situation stellt jedoch eine verfestigte stabile gewerbliche Nutzung dar. Da diese Flächen somit wahrscheinlich auf absehbare Zeit nicht für eine anderweitige Entwicklung zur Verfügung stehen werden, werden sie als Wohnbauflächenpotenzial ausgeschlossen.

Die zweite potenzielle Fläche **südlich des Ilmbogens** im Osten des Untersuchungsgebietes befindet sich im Sanierungsgebiet ‚Langewiesener Straße‘. Dafür ist bereits länger der Planungswille der Stadt mit einer Ausrichtung auf universitätsnahe Einrichtungen, korrespondierende innovative Unternehmen, studentisches Wohnen und öffentliche Infrastruktur festgelegt. Da eine Wohnbauentwicklung somit dem Planungsziel auf dieser Fläche entgegensteht und auch in Bezug auf die funktionelle Ausrichtung der Umgebungsbebauung weniger in Betracht kommt, wird auch diese Fläche als Wohnbaulandpotenzial ausgeschlossen.



Abbildung 29: Aufnahmen der Gewerbepotenzialfläche im Norden des Untersuchungsgebietes mit zwar geringwertigen, aber stabilen Funktionen

3.2.2 Ergebnis

Vor dem Hintergrund der nach der Deutschen Einheit stattgefundenen Umwälzprozesse im Bereich der gewerblichen Standorte finden sich in der Kernstadt Ilmenaus unter den Gewerbeflächen überwiegend stabile Funktionen, die per se als zukünftiges Wohnbaupotenzial ausscheiden.

Nach Rücksprache mit der Wirtschaftsförderung der Stadt konnten somit lediglich zwei Standorte identifiziert werden, die es weiter zu untersuchen galt. In der Detailbetrachtung und Begehung der Örtlichkeit stellte sich jedoch heraus, dass die Flächen entweder mit anders lautenden Planungszielen belegt sind oder eine weitestgehend stabile Nutzung darstellen, sodass sie für diese Untersuchung nicht als Potenzial in Betracht kommen.

4 SCHLUSSBETRACHTUNGEN

4.1 ZUSAMMENFASSUNG

Zur Ermittlung der Entwicklungspotenziale für Wohnbauland in der Kernstadt Ilmenaus wurde die vorliegende Studie zur Erstellung eines so genannten ‚Brachflächenkatasters‘ durchgeführt. Die so zusammengestellten Daten sind einerseits in der Flächennutzungsplanung zu verwenden und dienen gleichzeitig als Grundlage für künftige planerische und sonstige Entscheidungen. Ferner sind die Flächendaten in das städtische Geo-Informationssystem (GIS) zu integrieren.

Ergebnis der vorliegenden Studie ist die Darstellung der aktuellen Baulandreserven in der Kernstadt Ilmenaus, also solcher Flächen, die für eine zukünftige Bebauung mit Gebäuden für Wohnungen in Frage kommen. Der Zielhorizont für die Untersuchung betrug entsprechend der ‚Laufzeit‘ eines Flächennutzungsplans 10 bis 15 Jahre.

Die Bearbeitung erfolgte in Anlehnung an die einschlägigen Modelle der Flächenpotenzialermittlung, die durch Erkenntnisse der Örtlichkeit stellenweise modifiziert wurde. Dabei wurden zunächst Flächen ermittelt, auf denen eine Nutzung zu Wohnzwecken kategorisch auszuschließen ist (Restriktionsanalyse). Die anschließende Konfliktanalyse führte zu einem weiteren Ausschluss von Flächen, da diese in Abwägung mit anderen Belangen als Wohnbaupotenzial nicht weiter in Betracht kommen. Schließlich wurde in einer Eignungsanalyse die Verwertbarkeit der verblieben Flächen überprüft.

Innerhalb der Studie wurden insgesamt zwei Untersuchungen durchgeführt. Zum einen wurde nach Flächen gesucht, die nicht oder nur gering baulich genutzt sind und somit ggf. durch eine Nachverdichtung erstmals mobilisiert werden können. Zum anderen wurden mittelgroße Areale und Einzelstandorte gesucht, die ggf. durch Umnutzung oder Ersatzbebauung neu mobilisiert werden können.

Im Rahmen der zweiten Untersuchung war relativ schnell festzustellen, dass sich auf den relevanten Standorten in der Kernstadt Ilmenaus nach dem stattgefundenen Umwälzprozess nach der Deutschen Einheit heute überwiegend stabile Funktionen befinden, die nicht als Wohnbaupotenzial in Frage kommen. Es wurden in Zusammenarbeit mit der städtischen Wirtschaftsförderung daraufhin nur wenige potenzielle Standorte ermittelt, die jedoch in der Detailbetrachtung nicht als Potenzial für diese Untersuchung in Betracht kommen.¹³

Demgegenüber konnten in der ersten Untersuchung zahlreiche Potenzialflächen ermittelt werden, die für eine zukünftige Nutzung zu Wohnzwecken in Frage kommen.¹⁴ Dies sind im Einzelnen diejenigen Flächen, die nicht durch Restriktionen oder Konflikte ausgeschlossen und als innerhalb der nächsten zehn bis 15 Jahre verwertbar eingestuft werden. Es konnten in den drei Kategorien Brachflächen, Nachverdichtungspotenziale sowie Baulücken Flächenpotenziale identifiziert werden.

¹³ Siehe Kapitel 3.2, Seite 18

¹⁴ Zur genauen Herangehensweise und Nachvollziehbarkeit der Flächenermittlung wird auf die Ausführungen im Rahmen der Studie verwiesen.

Insgesamt wurde eine Brachfläche ermittelt, die mit einer Gesamtgröße von 19.000 m² als Wohnbauland in Frage kommt. Diese Fläche ist als ehemaliger Gewerbestandort freigeräumt und liegt heute brach.

Als Nachverdichtungspotenzial wurde eine Fläche identifiziert, die sich innerhalb einer überwiegend homogen bebauten Nachbarschaft befindet und durch eine Erstbebauung eine verträgliche Verdichtung ermöglicht werden kann. Diese Fläche geht mit 0,19 ha in das gesamte Wohnbaupotenzial ein.

Eine Sonderstellung in der Kernstadt Ilmenaus nimmt im Rahmen der vorliegenden Studie der zentral gelegene ‚Parkplatz Mühlgraben‘ ein. Er kann nach den voran stehenden Definitionen weder als Brachfläche noch als Nachverdichtungspotenzial zugeordnet werden. Dort befindet sich ein öffentlicher Parkplatz, dessen Standort jedoch sowohl nach städtebaulichen, wie nach politischen Einschätzungen bzw. Willenserklärungen für eine zukünftige Wohnnutzung in Frage kommt. Vor diesem Hintergrund wird die Fläche mit einer Größe von 0,45 ha als Potenzial einbezogen.

Die im Rahmen der Planwerkanalyse und der Ortsbegehung ermittelten Baulücken wurden im Rahmen des ‚Brachflächenkatasters‘ in zwei Kategorien unterteilt, um auch diese Flächen realistisch und nachvollziehbar als Wohnbauflächenpotenzial einzustellen. Die Baulücken, die in der derzeitigen Einschätzung relativ schnell mobilisierbar scheinen, wurden zu 75 % ihrer Gesamtfläche einbezogen. Insgesamt sind dies für die zehn ermittelten Flächen 0,55 ha. In der zweiten Kategorie, der diejenigen Flächen zugeteilt wurden, die wahrscheinlich nur zu einem geringen Teil für eine Wohnnutzung zur Verfügung stehen werden, wurden insgesamt elf Baulücken mit 0,14 ha ermittelt.

Bei der Zusammenstellung des gesamten Wohnbaulandpotenzials des Untersuchungsgebietes wurden die Einzelflächenanteile addiert. Insgesamt konnte somit ein Flächenpotenzial von 3,23 ha nachgewiesen werden. Dieser Wert kann nun als vorhandenes Potenzial innerhalb der Kernstadt in der Erarbeitung des Flächennutzungsplans angerechnet werden. Auf dieser Fläche ist eine Entwicklung mit Wohngebäuden innerhalb der nächsten zehn bis 15 Jahre dann realistisch, wenn entsprechende Mobilisierungsstrategien erfolgreich sind.

Die Herangehensweise der vorliegenden Untersuchung kann auf die sonstigen Stadtteile Ilmenaus außerhalb der Kernstadt übertragen werden.¹⁵ Außerdem wird eine regelmäßige Aktualisierung bzw. Fortschreibung des Brachflächenkatasters empfohlen. Ein entsprechender Abgleich mit erteilten Baugenehmigungen, erfolgten Bauabnahmen usw. kann dabei hilfreich sein.

4.2 INTEGRATION DER ERGEBNISSE IN DAS STÄDTISCHE GEO-INFORMATIONSSYSTEM

Zur weiteren Verwendbarkeit der vorliegenden Untersuchung wurde das ‚Brachflächenkataster‘ auf verschiedenen Ebenen dokumentiert. Zum einen als kartographische Darstellung in einem großformatigen Gesamtplan, zum anderen als Projekt zur Einstellung in das städtische GIS-System.

¹⁵ Hierbei kommt wahrscheinlich auch erstmals die Ausnutzung von Randgebieten, die bereits erschlossen aber noch nicht bebaut sind, in Frage.

Der Gesamtplan ermöglicht eine schnelle und unkomplizierte Übersicht über die im Rahmen der vorliegenden Studie erfolgten Flächeneinstufungen. So wurden die einzelnen Flächenausschlüsse ebenso übersichtlich dargestellt, wie die letztendlich ermittelten Potenzialflächen. Die nicht mit einer Flächenfüllung bzw. Randsignatur gekennzeichneten Flächen zeigen stabil bebaute Bestandsflächen, die kein weiteres Potenzial für eine Erst- bzw. Umnutzung oder für eine Nachverdichtung besitzen.

Die plangraphische Darstellung dokumentiert darüber hinaus die einzelnen Arbeitsschritte der vorliegenden Studie. Diese wurden innerhalb eines GIS-Projektes entsprechend der gewählten Herangehensweise durchgeführt, indem Kategorien gebildet und Ebenen eingerichtet wurden. Entsprach eine Fläche den Kriterien einer dieser Kategorien, wurde sie auf der vorhandenen ALK-Grundlage im Projekt abgegrenzt und so in die Untersuchung einbezogen. Zusätzlich wurden die Detailinformationen zu den ermittelten Potenzialflächen in Form einer GIS-Tabelle den Objekten zugeordnet/angehängt.

Die somit existierende Datenstruktur und Flächeninformationen sollen dem Bauamt zur Verfügung gestellt werden. Zum einen soll dies als so genanntes ‚Auskunftsprojekt‘ zur Verfügung stehen und zum anderen können Erkenntnisse aus anderen städtischen Teilbereichen in die bestehende Struktur eingebunden werden. Im Rahmen des Projektes können sehr schnell Informationen zu einer Fläche abgefragt werden, z.B. welche einer Wohnnutzung entgegenstehende Belange dort anstehen.

Das GIS-Projekt kann darüber hinaus durch ergänzende Inhalte ständig fortgeschrieben und angepasst werden, sobald sich Rahmenbedingungen verändern (z.B. Bebauung von Baulücken, Aufgabe einer gewerblichen Nutzung und neu entstehende Möglichkeit einer Wohnbebauung, etc.).

erstellt im Auftrag der Stadt Ilmenau durch



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Ilmenau/Kaiserslautern, im September 2014

 0510 BFlaeKat Text 2014/th, be