

Bericht, September 2020
-Wohnbauflächenbedarf-
-Reserveflächen und potenzielle Entwicklungsflächen-

Inhaltsverzeichnis

1. EINFÜHRUNG	1
1.1 Aufgabenstellung.....	1
1.2 Vorgehensweise.....	1
2. WOHNBAUFLÄCHENBEDARF	2
2.1 Ausgangssituation der Bedarfsbetrachtung	2
2.2 Ermittlung des Bedarfs bis 2035	2
3. RESERVEFLÄCHEN UND PRÜFFLÄCHEN	12
3.1 Erläuterung zu den Wohnbaureserven.....	12
3.2 Kurzportraits zu den Reserveflächen und den Prüfflächen in den Ortsteilen der Stadt Ilmenau.....	16
4. ERSTES DENKMODELL ZUR WOHNBAUFLÄCHENVERTEILUNG	30

1. EINFÜHRUNG

1.1 Aufgabenstellung

Die Stadt Ilmenau sieht sich nach den jüngeren Eingemeindungen in der Verpflichtung, die weitere Siedlungsentwicklung für Wohnbauland zukunftsorientiert zu strukturieren. Dazu soll die Ausgangslage in den neuen Ortsteilen festgestellt, der Bedarf für die Gesamtstadt ermittelt und die Benennung prinzipiell infrage kommender künftiger Entwicklungsflächen erfolgen.

Dazu soll zunächst im Sinne eines fachlich unabhängigen Gutachtens eine vorlaufende ‚Siedlungsentwicklungsstudie Wohnen‘ erarbeitet werden.

1.2 Vorgehensweise

Die Basis der ‚Siedlungsentwicklungsstudie Wohnen‘ ist ein Berechnungsschema des Landesverwaltungsamtes, wie es auch für die Aufstellung des bisherigen Flächennutzungsplans der Stadt Ilmenau in den Grenzen bis Juni 2018¹ verwendet wurde. Dieses Berechnungsschema gliedert sich in zwei Teile, den Wohnungsneubedarf und den Wohnflächenneubedarf.

Die für die Parameter notwendigen Werte - bspw. Einwohner mit Erstwohnsitz, Wohnungsbestand - werden, soweit verfügbar, statistischen Daten entnommen. Sogenannte Sekundärdaten wie bspw. Freizeitwohnungen oder Baulücken sind durch Zuarbeiten und geeignete Abschätzungen sowie

¹ Stadt Ilmenau – Flächennutzungsplan, rechtswirksam seit November 2017

durch die Befragung von Ortsteilbürgermeistern, z. T. mit Ratsmitgliedern, orientierenden Ortsbesichtigungen und Recherchen verifiziert.

Ergänzend zum Berechnungsschema werden potenzielle Flächen, die entweder bereits ausgewiesene Reserveflächen sind oder grundsätzlich für eine weitere Siedlungsentwicklung in Betracht kommen, benannt. Sie werden in der kommenden Flächennutzungsplanung näher zu prüfen sein.

2. WOHNBAUFLÄCHENBEDARF

2.1 Ausgangssituation der Bedarfsbetrachtung

Der Wohnungsmarkt gehört zu den Bereichen, die besonders stark von demografischen Entwicklungen beeinflusst werden. Insbesondere sind die Bevölkerungszahl und die Struktur der Haushalte zu nennen. Während in den vergangenen Jahrzehnten bei der Ausweisung von Wohnbauflächen die Bedarfsdeckung für eine wachsende Bevölkerung im Vordergrund stand, in jüngeren Jahren ergänzt um Flächenansprüche aus einem gesteigerten Bedarf pro Person, wird in Zukunft vor allem der demografische Wandel mit seinen Auswirkungen prägend sein.

Auch in Ilmenau ist die Bevölkerungszahl absehbar rückläufig, wenngleich nach den aktuellen Prognosen im thüringenweiten Vergleich eher in moderatem Umfang. Ein Ausgleich durch Wanderungsgewinne ist nicht zu erwarten.

Hinzu kommen die Veränderungen im Altersaufbau der Bevölkerung hin zum Überwiegen der älteren Jahrgänge. Hier folgt Ilmenau dem bundesweiten Trend. Vor allem die Gruppe der über 65-Jährigen nimmt im Ilm-Kreis von 2014 bis 2035 um rund 5.000 Personen zu. Besonders Haushalte älterer Menschen fallen am Wohnungsmarkt ins Gewicht, da sie, nachdem Kinder ausgezogen sind oder der Partner verstorben ist, zum Großteil in ihren großen (Familien-) Wohnungen verbleiben. Sie nutzen mehr Wohnfläche pro Kopf als jüngere Haushalte, da sich ein Umzug ökonomisch nicht lohnt und die Bewohner das angestammte Wohnumfeld nicht verlassen können oder wollen. Dies führt dazu, dass mittlere und ältere Haushalte für die nächsten 10 bis 15 Jahre große Wohnungen 'blockieren'.

Nach einer Studie des Kompetenznetzwerks Wohnen ist die Wohnungswirtschaft daran interessiert ihre Wohnbestände langfristig so attraktiv zu gestalten, dass ältere Menschen auch bei zunehmend eingeschränkter Mobilität in ihrer Wohnung bleiben können. Von daher müssen quantitativ gesehen, die neuen Wohnformen für Ältere überwiegend über Anpassungs- bzw. Umrüstungsmaßnahmen im Bestand realisiert werden.²

In der Stadt Ilmenau ist als spezieller örtlicher Faktor die Technische Universität mit ihren besonderen studentischen Effekten in die Bedarfsermittlung der künftigen Wohnbauflächen mit einzubeziehen.

In Hinblick auf die längerfristige städtebauliche Entwicklung, die der Flächennutzungsplan vorbereiten soll, erstreckt sich die prognostische Rechnung auf die Zeitspanne von 2020 bis 2035.

2.2 Ermittlung des Bedarfs bis 2035

Aufbau der Bedarfsermittlung

Für die Bearbeitung wird dasselbe Berechnungsmodell angewandt, welches im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes Ilmenau vor der Kommunalreform vom Landesverwaltungsamt an die Hand gegeben wurde. Dieses ermittelt ausgehend von einer haushaltsorientierten Prognose mit Bezug auf einen im Basis- und Prognosejahr anzusetzenden Wohnungsbestand den künftigen Bedarf an Wohnungen. In einem zweiten Schritt werden die sich aus dem Wohnungsneubedarf er-

² Neue Herausforderungen durch den demographischen Wandel, Kompetenznetzwerk Wohnen, Dr. Marie-Therese Krings-Heckemeier, empirica, ohne Jahresangabe, abgerufen im August 2014

gebenden notwendigen Neuausweisungen von Wohnbauflächen hergeleitet. Dabei sind die vorhandenen Reserven im beplanten wie im unbeplanten Bereich wie auch Nachverdichtungspotenziale anzurechnen.

Zur Berücksichtigung der langfristigen Bedarfsentwicklung der Wohnbauflächen ist es im Sinne eines nachhaltigen Handelns und gemäß der typischen Laufzeit von Flächennutzungsplänen über einen Zeitraum von 10 bis 15 Jahren sinnvoll, eine Betrachtung bis zum Jahr 2035 durchzuführen. Ausgehend von der abnehmenden Bevölkerung und dem demografischen Wandel sind tiefgreifende Änderungen absehbar, die auch Auswirkungen auf die wohnliche Nutzung haben werden. Worst Case wäre hierbei die Ausweisung von Bauflächen und in der Folge deren Erschließung, die längerfristig nicht benötigt oder auch zu Leerständen an anderer Stelle führen würden. Zur quantitativen Abschätzung wird deshalb das Prognoseschema zur Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs auf das Jahr 2035 ausgerichtet.

Prognostisch wird die Zeitspanne von Ende 2019 nach 2035 betrachtet. Wegen der Länge des Zeitraums sowie wegen der dafür nur noch eingeschränkt verfügbaren Daten ist eine zunehmende Unsicherheit in die Zukunft hinein unvermeidlich. Die Verwertbarkeit der Prognose wird durch konservative Annahmen abgesichert.

Die nachfolgenden Erläuterungen beziehen sich auf das Berechnungsschema, bestehend aus den beiden Blättern 'Wohnungsneubedarf' und 'Wohnbauflächenbedarf' – siehe Seiten 10 und 11. Den einzelnen Positionen sind Bezugsnummern zugeordnet, z. B. (11). Hierzu werden im anschließenden Text, soweit erforderlich, nähere Erläuterungen gegeben.

Bevölkerung im Basisjahr 2019

- (1) Die Zahl der Bevölkerung mit Erstwohnsitz im Basisjahr ergibt sich aus der Gemeindestatistik der Stadt Ilmenau mit Stichtag 31. Dez. 2019. Als Korrektur wurde hiervon die Anzahl der Erstwohnsitze in Wochenendhausgebieten oder Gartenanlagen abgezogen, da diese Personen nicht als Wohnungsbedarfsträger im Sinne der Statistik zählen.
- (2) Zeitweise ansässige Flüchtlinge werden neutral gewertet, da sie in Ilmenau in normalen Wohnungen untergebracht sind und so als Hauptwohner bzw. Wohnbedarfsträger erfasst sind.
- (3) Zu Heimen bestehen in Ilmenau zwei Gruppen – Altenwohn- und Pflegeheime sowie Wohnheime für Studierende.

Die Zahl der Personen in Altenheimen beruht auf Angaben der örtlichen Institutionen. Dort wurden für Ilmenau in den Grenzen bis Juni 2018 im Jahr 2019 demnach 387 Personen erfasst. Die fünf Altenheime in den Ortsteilen Gehren, Gräfinau-Angstedt, Langewiesen und Stützerbach hatten 2019 insgesamt 248 Plätze.

Der Wert für Personen in Studentenwohnheimen der Stadt Ilmenau resultiert aus den Plätzen des Studierendenwerks Ilmenau. Nach Informationen der TU Ilmenau sind die Studierendenzahlen seit dem Wintersemester 2013/2014 (6.692 Studierende) in der Tendenz rückläufig. Laut Information des Einwohnermeldeamts sind von den im Wintersemester 2017/2018 insgesamt 5.807 eingeschriebenen Studenten rund 40 % als Erstwohner gemeldet. Hier wird zugrunde gelegt, dass die 1.661 Wohnheimplätze des Studentenwerks im Basisjahr belegt sind und 40 % der Studierenden ihren Hauptwohnsitz in Ilmenau gemeldet haben, sodass diese bereits in der Zahl der Bevölkerung mit Erstwohnsitz erfasst sind. Damit ergibt sich ein Ansatz von 664 Studenten in Heimen in der Stadt Ilmenau.

- (4) Durch Subtraktion der Zahl der Personen in Heimen sowie in Studentenwohnheimen von der Bevölkerung mit Erstwohnsitz wird die Zahl der Personen in Privathaushalten ermittelt.
- (5) Die Zahl der Privathaushalte ist in der Gemeindestatistik der Stadt Ilmenau erfasst und wird hier mit Stichtag 31. Dez. 2019 übernommen.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße wird als Quotient der maßgeblichen Bevölkerung und der Zahl der Haushalte ermittelt. Die errechnete Größe ist mit 1,42 auffallend niedrig. Übliche Werte liegen um 1,8 (z. B. im Ilm-Kreis). Hier wird die hohe Zahl der Studierenden in Ein-Personen-Haushalten deutlich.

- (6) In der Weiterrechnung der Zahl der Privathaushalte ist eine Besonderheit der statistischen Erfassung zu beachten. Durch Änderung des Thüringer Statistikgesetzes wurde ab dem Jahr 2010 eine neue Zählweise vorgegeben. Demnach werden in der Gemeindestatistik alle Kinder über 18 Jahren, die im Haushalt der Eltern leben, als eigenständiger Haushalt erfasst. Ebenso sind Personen in Wohngemeinschaften einzeln als Haushalt zu zählen. Das betrifft eheähnliche Gemeinschaften sowie in Ilmenau besonders studentische Wohngemeinschaften. Aus diesen Vorgaben resultiert ein sprunghafter Anstieg der Haushalte von 2009 auf 2010 in der gemeindlichen Statistik.

Der Effekt der veränderten Zählweise wurde in Rücksprache mit dem Einwohnermeldeamt auf Basis der Erhöhung im Jahr der Umstellung sowie unter Berücksichtigung der inzwischen erfassten Mitglieder in Wohngemeinschaften und eheähnlichen Lebensgemeinschaften bewertet. In der Bedarfsermittlung zur Aufstellung des zurzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplans wurden für die Stadt Ilmenau und deren damalige Ortsteile Heyda, Manebach, Oberpörlitz, Roda und Unterpörlitz 5.000 Haushalte dieser Art ermittelt. Seit der Kommunalreform gehören weitere elf, überwiegend ländlich geprägte, Ortsteile zur Stadt Ilmenau. Es liegt nahe, dass die Zahl der Untermiet-Haushalte in den neuen Ortsteilen aufgrund einer geringeren Zahl an Studenten, mehr traditionellen Familienmodellen und den stärker ländlich geprägten Gemeinden nicht linear hochgerechnet werden kann. Als Hochrechnung aus der Siedlungsentwicklungsstudie zum FNP 2017 werden daher 6.000 Untermiet-Haushalte für das Basisjahr 2019 als realistisch angesehen. Sie werden von der Zahl der Privathaushalte abgezogen.

Diese Vorgehensweise ist für die Funktionsfähigkeit des Berechnungsschemas wesentlich. Dieses arbeitet grundsätzlich mit der Annahme, dass pro Haushalt eine Wohnung erforderlich ist. Durch die Zählweise des Statistikgesetzes zu Haushalten würde sich sonst ein stark überschätzter Wohnungsbedarf ergeben.

- (7) Die Zahl der Zweitwohnsitzhaushalte setzt sich zusammen aus der Zahl der Studenten, soweit sie nicht als Hauptwohner gemeldet sind, sowie sonstigen Nebenwohnsitzen. Hierbei ist zu unterscheiden zwischen der Kernstadt Ilmenau und den Ortsteilen. Die Studenten machen in der Kernstadt erkennbar den stark überwiegenden Teil dieser Gruppe aus. In einigen Ortsteilen gibt es zwar studentisches Wohnen, aber die Mehrheit der Zweitwohnsitzhaushalte sind sonstige Nebenwohnsitze. Die Werte stammen aus der Gemeindestatistik der Stadt Ilmenau.

Von der Zahl der Zweitwohnsitze wird die Anzahl der Zweitwohnsitze in Wochenendhausgebieten und Gartenlagen subtrahiert, da Personen mit Zweitwohnsitz in Wochenendhausgebieten und Gartenanlagen nicht als Wohnungsbedarfsträger im Sinne der Statistik zählen.

- (8) Im Ergebnis der Berechnung erhält man die Zahl der Wohnungsbedarfsträger.
- (9) Zu der Zahl der Wohnungsbedarfsträger kommt eine Mobilitätsreserve zum Funktionieren des Wohnungsmarktes hinzu. Diese wird an aktuellen Leerstandsquoten orientiert. Sie liegen in Schrumpfsregionen derzeit bei rund 5 %, in Wachstumsregionen bei weniger als 2 %. Im Abgleich mit Erfahrungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften, der örtlichen Immobilienmakler und des Monitorings zum ‚Stadtbau Ost‘ sowie in Würdigung des angespannt bekannten Wohnungsmarktes in Ilmenau wird ein Wert von 2,0 % des Wohnungsbestandes im Jahr 2019 herangezogen.
- (10) Der Sollwohnungsbestand ergibt sich durch die Addition der Wohnungsbedarfsträger (8) mit der Mobilitätsreserve (9). Er beträgt 24.123 für das Jahr 2019.

Bevölkerung im Prognosejahr 2035

- (11) Für die künftige Größe der Bevölkerung mit Erstwohnsitz im Prognosejahr steht in Anlehnung an die 13. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung (13. kBV) des Bundes und der Länder die 1. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (1. rBv) Thüringens zur Verfügung. Hier von wird die Zahl der Erstwohnsitze in Wochenendhausgebieten und Gartenanlagen im Basisjahr abzüglich 10 %, um vorsorglich eine verminderte Zahl an Erstwohnsitzen in solchen Gebieten zu berücksichtigen, subtrahiert.

- (12) Zeitweise ansässige Flüchtlinge werden auch im Prognosejahr neutral gewertet, da sie voraussichtlich auch 2035 in normalen Wohnungen untergebracht wären, also als Hauptwohner erfasst werden.
- (13) Nach Informationen der TU Ilmenau sind die Studierendenzahlen seit dem Wintersemester 2013/2014 (6.692 Studierende) in der Tendenz rückläufig. Auf Information des Einwohnermeldeamts sind von den im Wintersemester 2017/2018 insgesamt 5.807 eingeschriebenen Studenten rund 40 % als Hauptwohner gemeldet. Es wird angenommen, dass auch angesichts der rückläufigen Studierendenzahlen die 1.661 Wohnheimplätze des Studentenwerks im Prognosejahr belegt sind und 40 % der Studierenden ihren Hauptwohnsitz in Ilmenau gemeldet haben, sodass diese bereits in der Zahl der Bevölkerung mit Erstwohnsitz erfasst sind. Damit ergibt sich ein Ansatz von 664 Studenten in Heimen in der Stadt Ilmenau.
- Um den Wert der Personen in Altenheimen zu ermitteln, wurde der Anteil der heute über 65-jährigen, der in Heimen lebt, ermittelt. Dieser Anteil wurde auf das Prognosejahr 2035 mit der dann zahlreicheren Gruppe der über 65-jährigen hochgerechnet.³
- (14) Durch Subtraktion der Zahl der Personen in Heimen sowie in Studentenwohnheimen von der Bevölkerung mit Erstwohnsitz wird die Zahl der Personen in Privathaushalten ermittelt.
- (15) Zur Bestimmung der durchschnittlichen Haushaltsgröße im Prognosejahre wurde Bezug auf eine Publikation des Thüringer Landesamts für Statistik genommen. Dort wird die Aussage getroffen, dass der Durchschnitt der Haushaltsgröße in Thüringen im Zeitraum 2015 bis 2035 um rund 1,7 % abnehmen wird. Gemäß des hier betrachteten Prognosezeitraums (15 statt 20 Jahre) wird der Wert um $\frac{1}{4}$ vermindert, also auf 1,3 %. Da der Anteil der 1-Personen-Haushalte ausweislich der unterdurchschnittlichen Haushaltsgröße in Ilmenau bereits heute sehr hoch ist, muss eine weitere Abnahme zwangsläufig hinter dem Landesdurchschnitt zurückbleiben. Die künftige Reduzierung wird auf 70 % hiervon vermindert.⁴
- (16) Durch Division der Personen in Privathaushalten mit der durchschnittlichen Haushaltsgröße erhält man die Zahl der Privathaushalte im Prognosejahr.
- (17) Für die Untermiethaushalte im Prognosejahr wurde der gleiche Abnahmefaktor wie bei der durchschnittlichen Haushaltsgröße herangezogen.
- (18) Zuzurechnen ist die Zahl der Zweitwohnsitz-Haushalte. Zu diesen zählen zu einem großen Teil überwiegend Studenten, deren Gesamtzahl von 2013/2014 bis 2017/2018 um rund 13 % zurückgegangen ist. Hier wird ein Abschlag von 10 % angesetzt, um vorsorglich eine verminderte Zahl der Studierenden – als wesentliche Teilgruppe – sowie einen Abnahmeeffekt durch Umzüge in die gebauten bzw. zu erwartenden Investorenobjekte für diese Zielgruppe zu berücksichtigen.
- Hiervon wird die Zahl der Zweitwohnsitze in Wochenendhausgebieten und Gartenanlagen im Basisjahr abzüglich 10 %, um vorsorglich eine verminderte Zahl an Zweitwohnsitzen in solchen Gebieten zu berücksichtigen, subtrahiert.
- (19) Im Ergebnis der Berechnung erhält man die Zahl der Wohnungsbedarfsträger im Prognosejahr.
- (20) Zu den Wohnungsbedarfsträgern kommt eine Mobilitätsreserve zum Funktionieren des Wohnungsmarktes hinzu. Diese wird analog zum Basisjahr 2019 unter der Annahme eines angespannten Wohnungsmarktes auf 2,0 % angesetzt.
- (21) Der Sollwohnungsbestand im Jahr 2035 beläuft sich danach auf 23.310 Wohnungen.
- (22) Im Vergleich zum Basisjahr 2019 wird bis zum Prognosejahr 2035 ein Neubedarf durch Haushaltsveränderungen von -813 Wohnungen ermittelt.

³ Hier wurden die Prognosewerte der 12. kBV zugriffen, da für die 13. kBV noch keine Altersgliederung für Ilmenau vorliegt.

⁴ Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Ilmenau beträgt rund 70 % des Wertes des als Vergleich heranziehbaren IIm-Kreises. Entsprechend wird der Abnahmefaktor auf 70 % reduziert.

Wohnungsbestand

- (23) Zur Ermittlung des Wohnungsbestands in Ilmenau stehen zwei Quellen zur Verfügung. Dies sind zunächst die Wohnungszahlen des Zensus 2011 des Thüringer Landesamts für Statistik. Diese für den Erhebungszeitpunkt sehr belastbaren Zahlen wurden von der Stadt jährlich fortgeschrieben und mit den tatsächlichen Wohnungszu- und -abgängen abgeglichen.
- Es ist anzumerken, dass bei der Zahl der Wohnungen gewisse Unschärfen nicht auszuschließen sind. So ist denkbar, dass sich der Wohnungsbestand undokumentiert durch nicht gemeldete Wohnungen, z.B. durch Dachausbau oder Nutzung von bisherigen Nebengebäuden verändert hat. Auch Teilungen oder Zusammenlegungen sowie Nutzungsänderungen kommen in Betracht. Die Effekte werden wegen ihrer Gegenläufigkeit und unter Berücksichtigung der Baustrukturen in Ilmenau als nicht wesentlich für die Bedarfsberechnung eingeschätzt.
- (24) Von dem Wert des Wohnungsbestands sind nicht bewohnte Wohnungen in verfallenden Wohnhäusern abzuziehen. Die Ermittlung erfolgte für die Ortsteile durch eine Befragung der Ortsteilbürgermeister und für die Kernstadt durch eine Betrachtung des Bestands differenziert nach unterschiedlichen Strukturbereichen sowie Quartieren.
- (25) Ebenfalls sind Ferienwohnungen vom verfügbaren Bestand abzurechnen. Für die Werte wurden Informationen der Ortsteilbürgermeister, Zahlen der örtlichen Tourismusbüros sowie eigene Recherchen im Internet zum örtlichen Angebot herangezogen.
- (26) Die Plätze in Wohnheimen für die Betreuung von Personen werden nicht angerechnet, da diese bereits im Wert der Bevölkerung mit Erstwohnsitz aufgehen.
- (27) Im Ergebnis sind 23.323 Wohnungen (einschließlich Leerstand) verfügbar, die in Bezug zum Sollwohnungsbestand aus dem Basisjahr 2019 gesetzt werden.
- (28) Insgesamt ergibt sich so ein Wohnungsüberschuss von -800 Wohnungen, also ein Bedarf in dieser Höhe.

Änderungen des Wohnungsbestandes für 2035

- (29) Vom ermittelten Wohnungsüberschuss (in Ilmenau ein Bedarf) ist der Abriss von Geschosswohnungsbau entsprechend der politischen Zielsetzungen abzuziehen.
- Ausgehend vom Stadtentwicklungskonzept wurde eine Abrissplanung erstellt, Förderanträge sowie Bewilligungen liegen zum Teil bereits vor. Damit ist die genaue Zahl des Rückbaus fixiert. Hierbei ist anzumerken, dass die Stadt, vor dem Hintergrund des nachgewiesenen akuten Wohnungsbedarfs, diese Abrisspläne nochmals reflektiert hat. Im Ergebnis soll an dem Vorgehen festgehalten werden, da sich die in Rede stehenden Wohnungen in einem sehr schlechten Zustand befinden und kaum vermietbar sind. Eine Renovierung würde die Nutzungsdauer nur kurzzeitig verlängern und wäre damit hochgradig unwirtschaftlich. Parallel zum Abriss wird deshalb der Bau von Ersatzwohnraum forciert.
- Für den Zeitraum 2021 bis 2025 waren bzw. sind die bereits fixierten Maßnahmen zur Aufwertung des Gebietes ‚Pörlitzer Höhe‘. Des Weiteren verfolgt die Stadt bereits schon länger das Ziel, auch das Wohngebiet ‚Am Stollen‘ nach zeitgemäßen Qualitätsanforderungen zu sanieren. In der Zukunft soll mit der Durchführung einer Stadtumbaumaßnahme eine Verringerung der Dichte und eine Verbesserung der Wohnqualität und des Wohnumfeldes erreicht werden. Um möglichst viele Ziel- und Altersgruppen zu erreichen, ist es geplant, ein breit gefächertes Angebot an verschiedensten Wohnformen zu realisieren. Deshalb sind Eingriffe in die strenge Zeilenstruktur und somit eine Reduzierung des dortigen Wohnungsbestands absehbar. Zu den geplanten Maßnahmen liegt der Stadt bereits ein Konzept (Endbericht zum Stadtumbau 2013) vor. Darin beinhaltet sind auch Analysen zum voraussichtlich benötigten Ersatzbedarf bis zum Jahr 2030. Der Bericht zeigt hierzu zwei mögliche Entwicklungsszenarien auf. Szenario 1 geht von einem Rückbau von rund 300 WE, Szenario 2 von 608 WE bis zum Jahr 2030 aus. Aufgrund noch nicht existierender konkreter Zahlen wird ein Mittelwert von 450 WE angenommen. Der Abriss des Wohngebietes ‚Am Eichicht‘ war bereits längerfristig als städtebauliches Ziel formuliert und ist bis 2035 mit 338 WE zu berücksichtigen.

Ergänzend ist der Abriss der Wohnblocks am ehemaligen NVA-Heim in Frauenwald zu berücksichtigen. In den vier Gebäuden befinden sich insgesamt 84 Wohnungen.

- (30) Der sonstige Wohnungsabgang über den Prognosezeitraum wird als Erfahrungswert durch Abschätzung der bisherigen Wohnungsabgänge beurteilt (ca. 8 Wohnungen pro Jahr).
- (31) Für das Wohngebiet ‚Am Stollen‘ entsteht ein Ersatzwohnbedarf von etwa 300 WE. Diese Zahl resultiert aus bereits leerstehenden Wohneinheiten und der Annahme, dass weitere Wohneinheiten bis zum Abrissbeginn leergezogen sein werden.

Ersatzbedarf resultiert auch aus dem geplanten Abriss des Wohngebiets ‚Eichicht‘. Dieses wurde zwischenzeitlich teilrenoviert, um eine geordnete Weiternutzung auf begrenzte Zeit zu gewährleisten. Insgesamt sind jedoch die Bausubstanz geringwertig und auch das Wohnumfeld und die Nähe zum gegenüberliegenden Industriegebiet als städtebaulich ungünstig zu bewerten. Ein Ersatzbedarf ist damit absehbar und zu berücksichtigen. Der Bedarf wird mit der Hälfte der abrissbedürftigen Wohneinheiten eingestellt.

Für die Wohnblocks am ehemaligen NVA-Heim in Frauenwald entsteht ein Ersatzbedarf in einer Höhe von 7 WE.

- (32) Es ergibt sich ein Wohnungsüberschuss von -1.956 Wohnungen, also ein Bedarf in dieser Höhe.
- (33) Insgesamt besteht ein Wohnungsneubedarf von 1.619 Wohnungen im Prognosejahr.

Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs

In einem zweiten Schritt sind die sich aus dem Wohnungsneubedarf (34) ergebenden notwendigen Neuausweisungen von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan zu ermitteln.

- (35) Wohneinheiten, die durch Wiedernutzung und/oder Bestandsverdichtung auf bebauten Flächen geschaffen werden, sind von dem ermittelten Wohnungsneubedarf abzuziehen. Dies sind, gerechnet in Wohneinheiten (WE):

a. auf Abrissflächen von verfallenden Wohnungen (WE)

Ausgehend von der Zahl der ermittelten verfallenen Wohnungen wird, da es sich meist um langjährig ungenutzte Objekte - jedoch in der Ortslage - handelt, über die Prognosezeit des Flächennutzungsplanes ein Mobilisierungsfaktor von 1/3 angesetzt.

b. auf Abrissflächen von Geschosswohnungsbau (WE)

Zur Bestimmung dieses Werts wurden die geplanten Vorhaben der großen Wohnungsbaugesellschaften abgefragt, die alleine über Flächen dieser Kategorie verfügen. Wegen der Zielsetzung der Bestandsauflockerung zur Wohnumfeldverbesserung gibt es keine Planungen für Neubauten auf diesem Flächentyp.

c. Allgemeine Bestandsverdichtung (WE)

Hierunter werden Neubauten zur Nachverdichtung sowie Ausbauaktivitäten in bisher nicht genutzter Bausubstanz verstanden wie z. B. Ausbau des Dachgeschosses und/oder Nutzung von Nebengebäuden als Wohnraum. Als Erfahrungswert werden hierfür zunächst die Baufertigstellungen der letzten Jahre herangezogen. Hinzu kommen die nur schwer planerisch prognostizierbaren Aktivitäten privater Investoren. In der Rückschau der jüngeren Jahre ist dazu festzuhalten, dass insbesondere in der Kernstadt immer wieder recht erfolgreich wenig aussichtsreiche Flächen aktiviert wurden, oft für den studentischen Bedarf. Dieser Trend wird mangels Flächen nachlassen - es werden keine weiteren studentischen Wohnprojekte in größerem Ausmaß in den kommenden Jahren realisiert. Es hat sich gezeigt, dass die großen Investitionsvorhaben getätigt sind und die Nachverdichtung relativ gut vorangeschritten ist. Trotzdem wird der Ansatz der allgemeinen Bestandsverdichtung als rechnerische Auffangposition gesehen - insbesondere für methodisch kaum fassbare Reserven auf großen Grundstücken oder auch für Wohnanteile in Gebieten, die vorrangig anderen Nutzungen dienen wie z. B. in universitätsnahen Sondergebieten. Für den Prognosezeitraum des Flächennutzungsplanes wird diese Position mit rund 20 Wohnungen pro Jahr angesetzt.

- (36) Durch Abzug dieser Flächen erhält man den bereinigten Wohnungsbedarf (in WE), der flächenrelevant wird.
- (37) Angestrebte Siedlungsdichte: Nach der Stadtgröße und der Struktur wird für Ilmenau ein Wert von 30 WE pro ha angesetzt. Dieser ist für Städte mittlerer Größe (20.000 bis 40.000 Einwohner) und die Ilmenauer Stadtstruktur angemessen. Der Dichtewert ist als Aggregation von typischen Siedlungsformen, vom Einfamilienhausgebiet bis zum mehrstöckigen Geschosswohnungsbau, zu verstehen.⁵
- (38) Der Brutto-Wohnbauflächenbedarf (ha) ergibt sich durch Division des bereinigten Wohnungsneubedarfs (WE) mit der angestrebten Siedlungsdichte (in WE/ha).

Vom ermittelten Brutto-Wohnbauflächenbedarf sind folgende Potenziale abzuziehen:

- (39) Potenziale auf unbebauten Flächen in Gebieten nach § 34 BauGB (im sogenannten unbeplanten Innenbereich, in ha)

Für die Kernstadt Ilmenau (ohne Ortsteile) kann auf ein Brachflächenkataster Bezug genommen werden. Dieses wurde im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplans erarbeitet und für den Ist-Stand aktualisierend durchgesehen. Damit ist eine genaue Betrachtung der Potenziale möglich. Hier sind 0,6 ha anzusetzen. Für alle Baulücken kann – trotz eines kurzen Mobilisierungsschubs in den letzten Jahren – von einem weiteren zügigen Abbau nicht ausgegangen werden.

Die jetzt verbliebenen Lücken bestehen in der Regel schon seit Jahren bis Jahrzehnten, sodass hier eine Bebauung im Betrachtungszeitraum von fünfzehn Jahren (2019 bis 2035) – auch unter der Annahme eines verknüpften anderweitigen Angebotes – nur für einen kleinen Prozentsatz zu erwarten ist. Als aktivierbares Baulandpotenzial wird ein Ansatz von 10 % angenommen.

In den jüngeren Jahren hat sich gezeigt, dass Baulücken in gemischten Bauflächen eher für die Wohnnutzung als für Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, entwickelt werden. Daher wird für Baulücken in gemischten Bauflächen ein Anteil von 2/3 statt 50 % angenommen.

Bei einer rechnerischen Größe von 860 m² pro Baulücke (Grundstücke von 600 m² zzgl. des Anteils an öffentlichen Flächen) entspricht dies einer Reserve von rund 2,4 ha.

- (40) Potenziale auf unbebauten Flächen in Gebieten nach § 30 BauGB (im Geltungsbereich von Bebauungsplänen)

Für die Kernstadt Ilmenau (ohne Ortsteile) wurden die rechtsverbindlichen Bebauungspläne durchgesehen. Hier sind 10,7 ha anzusetzen. Für die Ortsteile wurde ebenfalls eine Durchsicht der rechtsverbindlichen Bebauungspläne sowie eine ergänzende Betrachtung und Bewertung vor Ort vorgenommen.

Die tatsächliche Wirksamkeit der Reserven über den Prognosezeitraum ergibt sich aus dem Mobilisierungsfaktor. Generell wird unterschieden in Baugebiete, die sich aktuell in Bezug befinden oder komplett unbebaut sind, und in ältere, überwiegend bezogene Baugebiete. Für Baugebiete im Bezug wird eine Mobilisierbarkeit von 90 % angenommen.

⁵

Beispielrechnung zu Einfamilienhausgebieten:

1 ha Brutto-Bauland ergibt unter Berücksichtigung der Erschließung und der Nebenflächen (nach der Bauform rund 30 %) ca. 7.700 m² Netto-Bauland. Hieraus lassen sich bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 450 m² 17 Bauplätze schneiden. Bei einer Belegungsdichte von 1,2 (zweite Wohnung in jeden 5. Haus) wird so ein Dichtewert von 20 Wohneinheiten pro ha erreicht.

Beispielrechnung für Geschosswohnungsbau:

1 ha Brutto-Bauland ergibt unter Berücksichtigung der Erschließung und der Nebenflächen (nach der Bauform hier rund 20 % wegen verdichteter Bebauung) ca. 8.300 m² Netto-Bauland. Hieraus lassen sich bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 1.200 m² sieben Bauplätze erzeugen. Bei einer Belegungsdichte von acht Wohnungen in Mehrfamilienhäusern wird so ein Dichtewert von 56 Wohneinheiten pro ha erreicht.

Für Baulücken mit einer erkennbar positiven Nutzungsprognose für den Betrachtungszeitraum wird eine Mobilisierbarkeit von 50 % angenommen.

In älteren, überwiegend bezogenen Baugebieten wird ein Mobilisierungsfaktor von 10 % angesetzt. Dabei wird davon ausgegangen, dass die überwiegende Zahl der Grundstücke in diesen Gebieten in einem ersten Schub und in kurzer zeitlicher Abfolge bebaut wurden. Solche Grundstücke, die auch bisher noch nicht bebaut sind, sind in der Summe erfahrungsgemäß nur schwer zu mobilisieren.

Auch hier wird in gemischten Bauflächen, ausgehend vom Trend der jüngeren Jahre, der Anteil der künftigen Wohnnutzung mit einem Anteil von 2/3 statt 50 % angenommen.

In der Summe wurden 12,4 ha an wohnbaulich nutzbaren Reserven in Bebauungsplänen (Ausweisung von Wohn- und Mischgebieten) ermittelt.

(41) Im Ergebnis erhält man den Bedarf an Neuausweisungsflächen (in ha).

Insgesamt ergibt sich, ausgehend vom Basisjahr 2019, ein Wohnungsflächenneubedarf von 28,0 ha für das Prognosejahr 2035.

Bedarf für die Neuausweisung von Wohnbauflächen von rund 28,0 ha

Im Ergebnis ist auch für das Jahr 2035 – unter Würdigung der abnehmenden Bevölkerung und des demografischen Wandels sowie der absehbaren sonstigen Rahmenbedingungen – mit einem Baulandbedarf zu rechnen.

Der Bedarf bis zum Jahr 2035 wird dabei wesentlich von den geplanten Abrissmaßnahmen ‚Am Eichicht‘, ‚Am Stollen‘ und Pörlitzer Höhe getragen. Diese Maßnahmen sind in städtebaulicher Hinsicht von großer Bedeutung für die Entwicklung bzw. die Stabilisierung der Stadt Ilmenau. Im Falle des ‚Eichichts‘ wird der Nachbarschaftskonflikt zur benachbarten, ansonsten nicht angemessen nutzbaren Gewerbefläche aufgelöst und damit auch deren Revitalisierung ermöglicht. Daneben wird eine immer schwerer zu unterhaltende Satellitensiedlung im Sinne eines kompakten Stadtkörpers aufgegeben. Im Fall des ‚Stollen‘ wird nach dem erfolgreichen Vorbild der Verbesserung von Wohnqualität und Wohnumfeld für die Pörlitzer Höhe ein ganzes Stadtquartier als attraktiver Wohnstandort gesichert.

Abbildung 1: Berechnung des Wohnungsneubedarfs für das Prognosejahr 2035

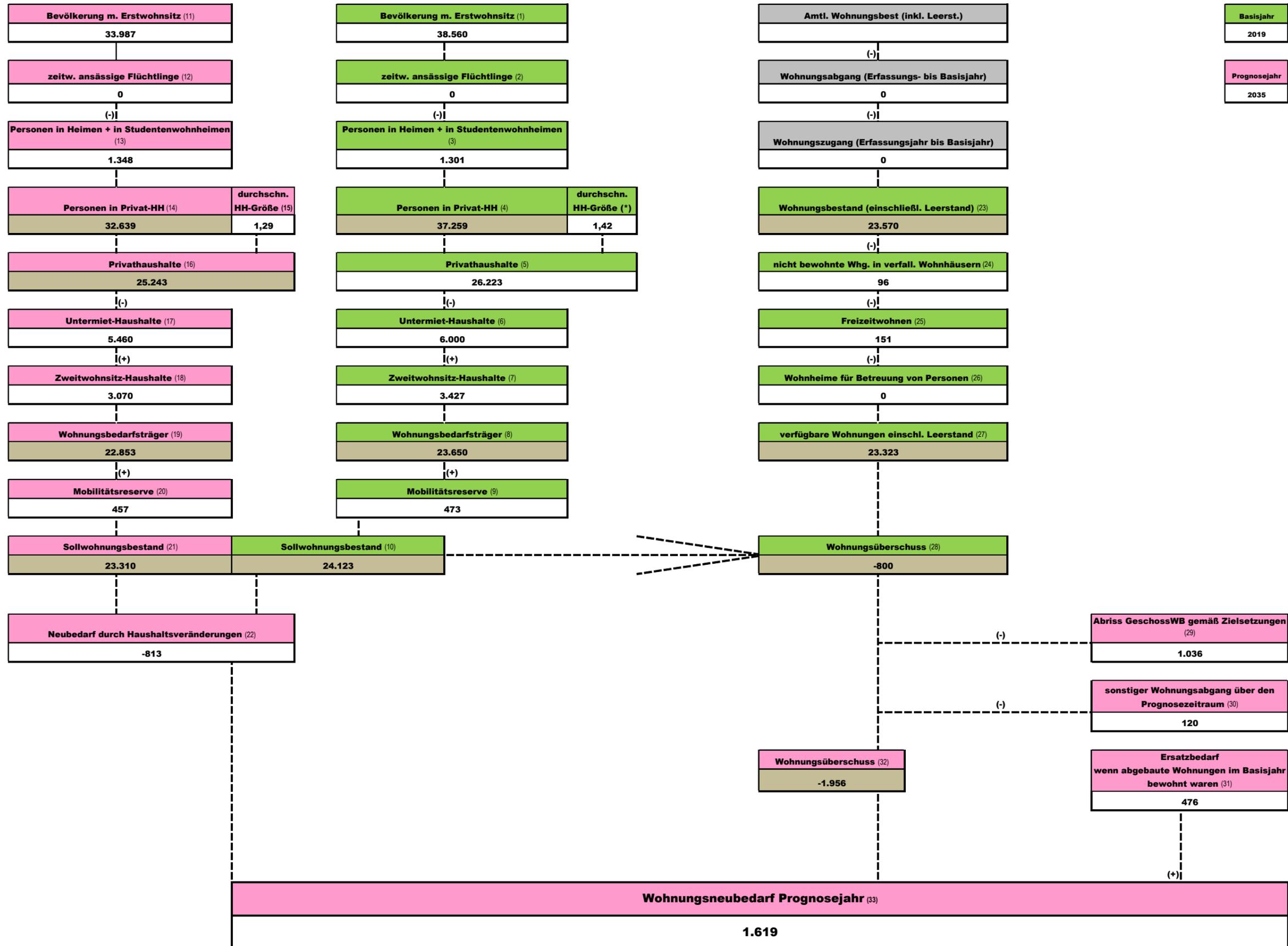
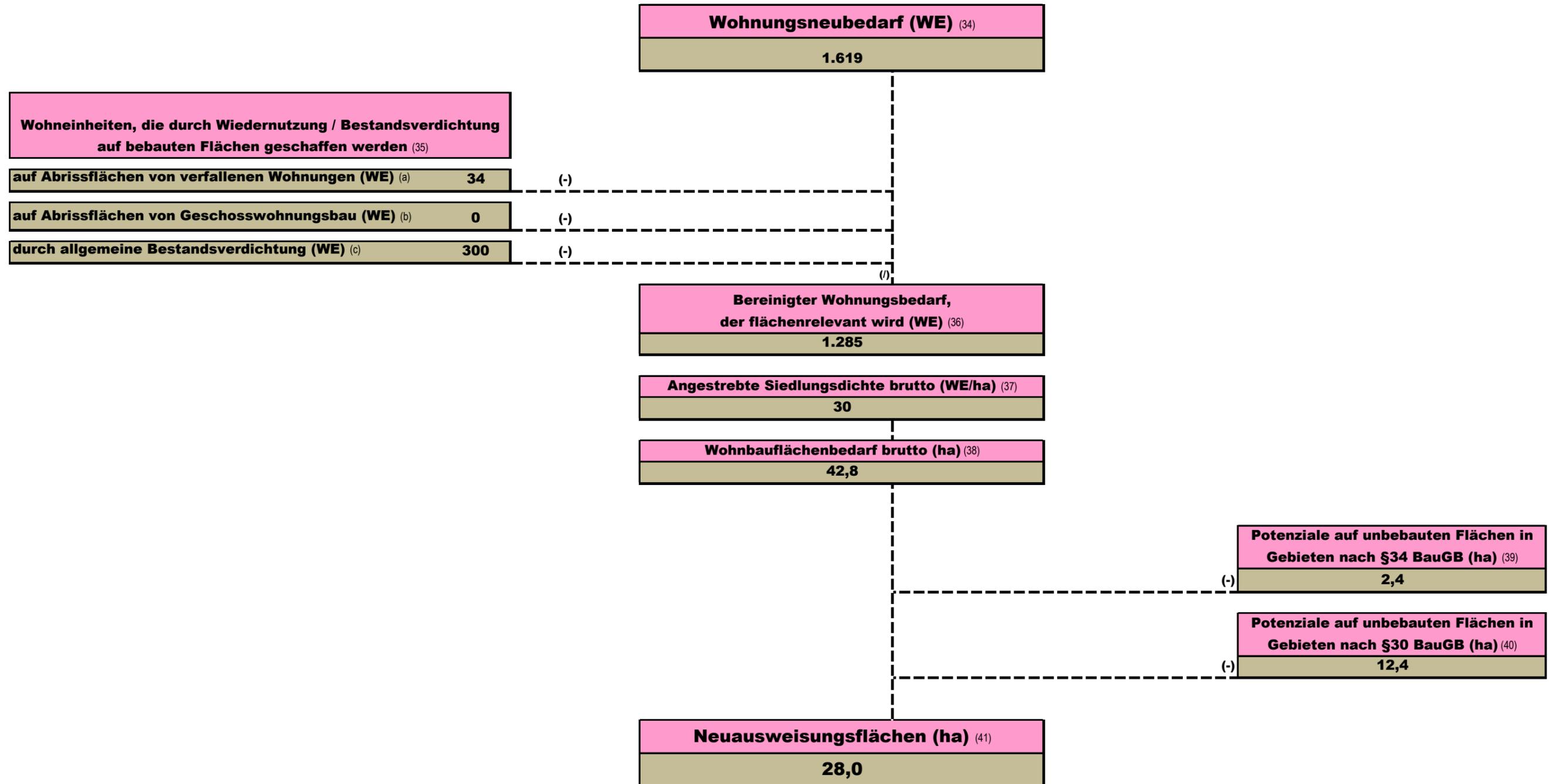


Abbildung 2: Berechnung des Wohnbauflächenneubedarfs für das Prognosejahr 2035



3. RESERVEFLÄCHEN UND PRÜFFLÄCHEN

3.1 Erläuterung zu den Wohnbaureserven

Die Vorgabe des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß Baugesetzbuch erfordert vorrangig zu Neuausweisungen die Prüfung und Nutzung der Innenentwicklungspotenziale. Die Stadt Ilmenau bestätigt diese Zielstellung mit ihrer Baulandpolitik.

Als Grundlage der künftigen Flächennutzungsplanung wurden Reserveflächen (R) und Prüfflächen (P) für die Stadt Ilmenau in den Grenzen bis Juni 2018 und für die Ortsteile mit einer Durchsicht der vorhandenen Bebauungspläne, durch ergänzende Begehungen sowie Gespräche mit den Ortsteilbürgermeistern ermittelt und in die Ausweisungsüberlegungen einbezogen. Ebenso wurden die Arbeitsstände der Flächennutzungspläne gesichtet – für die Stadt Ilmenau in den Grenzen bis Juni 2018 ist das der rechtswirksame Flächennutzungsplan, für die danach hinzugekommenen Ortsteile sind das - nicht verbindliche - Darstellungen in Vorentwurfs- oder Entwurfsfassungen.

Unter Reserveflächen (R) werden Reserven in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen und auf offensichtlichen, sogenannten unbeplanten Flächen im Innenbereich verstanden. Für die Bestimmung der Reserveflächen nach § 34 BauGB wurden nur Flächen herangezogen, die sich durch die Begehungen oder durch die Gespräche unmittelbar aufdrängen. Vertiefte und differenzierte Betrachtungen, inwieweit zusätzliche Flächen unter bestimmten Bedingungen mobilisierbar sein könnten, werden hier nicht angestellt.⁶

Dahingegen handelt es sich bei den Prüfflächen (P) um denkbare Flächen für eine Entwicklung im bisherigen Außenbereich. Es ist zu beachten, dass es bei der Abgrenzung der Prüfflächen um eine Ersteinschätzung handelt. Im späteren Planungsprozess ist mit neuen Erkenntnissen zu rechnen, die dazu führen, dass Zuschnitte verändert werden oder Flächen hinzukommen bzw. wegfallen. Diese vorläufigen Abgrenzungen sollen bei konkreten Überlegungen zur weiteren Siedlungsentwicklung als Arbeitsgrundlage dienen.

Reserveflächen und Prüfflächen in der Kernstadt Ilmenau

In der Kernstadt Ilmenau (ohne Ortsteile) bestehen im Basisjahr 2019 in der erneuten Durchsicht keine größeren Flächenpotenziale für eine Wohnbauentwicklung. Die erkennbar geeigneten Flächen sind bereits im bestehenden Flächennutzungsplan abgebildet. Hierbei ist insbesondere auf das ausgewiesene Wohngebiet ‚Friedhof West‘, aber auch auf die Wohngebiete ‚Ilm-Ufer‘ und ‚Tonteich‘ zu verweisen. Diese Flächen werden nicht als Reserve- oder Prüffläche gezählt, da sie in der Berechnung des Wohnbauflächenneubedarfs bereits als Potenzial auf unbebauten Flächen in Gebieten nach § 30 bzw. § 34 berücksichtigt sind. Konkret bedeutet dies, dass für die Kernstadt Ilmenau für das Prognosejahr 2035 mangels Eignung keine Flächen für eine weitere Prüfung vorgeschlagen werden.

Allerdings werden die nachfolgend dargestellten Flächen in den Ortsteilen Oberpörlitz und Unterpörlitz (vgl. Tabelle 1 und Kurzportraits zu den Ortsteilen) übergreifend als potenzielle Erweiterungsflächen für die Kernstadt gesehen, da hier ein räumlicher und funktionaler Zusammenhang besteht. Dabei ist wie bei allen übrigen Prüfflächen zu berücksichtigen, dass diese Flächen erste planerische Überlegungen sind, zu denen eine vertiefende Standortprüfung noch durchzuführen ist.

Die Flächen wurden aufgrund verschiedener möglicher Hemmnisse (u. a. Überschwemmungsbereich, Exposition, Topografie, entgegenstehende Aussagen des Regionalplans) einer ersten Plausibilitätsprüfung unterzogen. Sofern geboten, wurde eine Reduzierung der Flächenengröße grob abgeschätzt.

⁶ Solche Bedingungen für eine künftige Mobilisierung könnten z. B. gegeben sein, wenn heutige Nutzung suboptimal sind oder langfristig nicht stabil erscheinen. Die hierfür notwendigen Prüfungen bleiben der späteren Flächennutzungsplanung vorbehalten. Daher sind in dieser Studie beispielsweise weder Garagenstandorte noch Parkplätze als potenzielle Entwicklungsflächen berücksichtigt.

Reserveflächen und Prüfflächen in den Ortsteilen der Stadt Ilmenau

In den meisten Ortsteilen der Stadt Ilmenau sind eine Reihe von Reserveflächen und Prüfflächen für eine Wohnbauentwicklung zur weiteren Prüfung dargestellt (vgl. Tabelle 1 und Kurzportraits zu den Ortsteilen). Für die Ortsteile Bücheloh, Heyda, Manebach und Roda wurde seitens der örtlichen Politik signalisiert, dass auf absehbare Zeit keine weitere Wohnbauentwicklung gewünscht ist.

Für die Reserveflächen (R) in den neuen Ortsteilen existieren rechtsverbindliche Bebauungspläne oder sie liegen im unbeplanten Innenbereich.

Die Prüfflächen (P) in den neuen Ortsteilen waren teilweise schon in den Vorentwurfs- und Entwurfsfassungen zu Flächennutzungsplänen aus den 1990er Jahren abgebildet. In Gesprächen mit Ortsteilbürgermeistern wurden diese Entwicklungsflächen von damals diskutiert und in der Folge als weiterhin zu betrachtende Optionen verifiziert bzw. als nicht mehr relevant oder nicht machbar verworfen. An deren Stelle traten dann teilweise andere Flächen mit einem Entwicklungspotenzial. Die aktuell dargestellten Prüfflächen sind damit erste Standortüberlegungen unter Einbeziehung von Wünschen aus den Ortsteilen.

Für den Zuschnitt der Prüfflächen wurden bereits absehbare gewichtige Hemmnisse wie die Lage im Überschwemmungsbereich, eine ungünstige Exposition wie Nordhang, eine starke Topografie, entgegenstehende Aussagen des Regionalplans etc. berücksichtigt. Insofern hat eine erste grobe Plausibilitätsprüfung bereits stattgefunden und ist in die Abschätzung möglicher Größen eingegangen.

Tabelle 1: Reservflächen und Prüfflächen in den Ortsteilen der Stadt Ilmenau

	Reservflächen (R)	Prüfflächen (P)	Fläche in ha	Fläche in ha bei Berücksichtigung von Hemmnissen	Gebietstyp	BPlan
Bücheloh	x	x				
Frauenwald	1: Nordstraße	x	1,1	1,1	M	rechtsverbindlich
	2: Schmiedefelder Straße	x	2,4	2,4	W	rechtsverbindlich
Stadt Gehren	1: Karl-Marien-Höhe	x	3,6	3,6	W	rechtsverbindlich
	2: An der Schobse	x	0,5	0,3	W	
Gräfinau-Angstedt	x	1: Mittelweg	1,0	1	W	
	x	2: Weidenberg	1,4	1	W	
	x	3: Am Birkholz	2,5	2	W	
	x	4: Teichstraße	1,1	1	W	
Heyda	x	x				
Kernstadt Ilmenau	x	x				
Jesuborn	x	Bomgasse	0,3	0,3	W	
Stadt Langwiesen	1: Oberweg	x	0,9	0	M / W	
	x	2: Friedrich-Eck-Straße	1,1	0	W	
	x	3: Südlich des Friedhof	5,6	0	W	
Manebach	x	x				
Möhrenbach	x	Leihde	1,3	1	W	
Oehrenstock	x	1: Mühlrand	1,7	1,5	W	
	x	2: Frauenwälder Straße	1,7	1	W	
Oberpörlitz	x	1: Südwestlicher Ortsrand	12,0	12	W	
	x	2: Unterpörlitzer Landstraße	1,4	1,4	W	
Pennewitz	x	1: Lange Äcker	0,6	0,5	W	
	x	2: Pennewitzer Hauptstraße	2,0	1	W	
Roda	x	x				
Stützerbach	x	1: Dr.-G.-Barthels-Straße	1,7	1	W	
	x	2: Oberstraße	1,0	0,5	W	
Unterpörlitz	x	1: Westlicher Ortsrand	3,3	1,5	W	
	x	2: Oberpörlitzer Landstraße	1,9	1,9	W	
Wümbach	Sonneneck	x	1	1	W	rechtsverbindlich
Summe W			49,1	35,9		
Summe M			1	0,55		
Gesamtsumme			50,1	36,5		

* M = gemischte Bauflächen; Anteil Wohnnutzung 50 % W = Wohnbauflächen; Anteil Wohnnutzung 100 %

Für die Stadt Ilmenau sind in ihren Ortsteilen damit in der Summe rund **50,1 ha** bzw. **36,5 ha** als plausible Reduzierung nach der Berücksichtigung von möglichen Hemmnissen an wohnbaulich nutzbaren Reserven in Bebauungsplänen oder als zu diskutierende Prüfflächen im bisherigen Außenbereich (Ausweisung von Wohn- und Mischgebieten) festzustellen.

Sonstige erkennbar geeignete Flächenpotenziale für eine Wohnbauentwicklung in den Ortsteilen der Stadt Ilmenau in den Grenzen bis Juni 2018 sind bereits im bestehenden Flächennutzungsplan abgebildet. Hierbei ist insbesondere auf das ausgewiesene Wohngebiet ‚Am Gemeindeholz‘ im Ortsteil Heyda zu verweisen. Diese Flächen werden nicht als Reserve- oder Prüfflächen gezählt, sondern sind in der Berechnung des Wohnbauflächenneubedarfs als Potenzial auf unbebauten Flächen in Gebieten nach § 30 bzw. § 34 BauGB berücksichtigt.

3.2 Kurzportraits zu den Reserveflächen und den Prüfflächen in den Ortsteilen der Stadt Ilmenau

Reserveflächen (R) im Ortsteil Frauenwald



Frauenwald 1 – (R) Nordstraße

- Lage: nordwestlich der Ortsmitte
- Topografie: leicht nach Süden abfallend
- Vornutzung: landwirtschaftliche Nutzflächen
- Gebietstyp: Gemischte Baufläche
- Gebietsgröße: ca. 1,1 ha
- Umwelteinwirkungen: gering
- Besonderheiten: B-Plan rechtsverbindlich

Frauenwald 2 – (R) Schmiedefelder Straße

- Lage: nordwestlich der Ortsmitte
- Topografie: leicht nach Süden abfallend
- Vornutzung: landwirtschaftliche Nutzflächen
- Gebietstyp: Wohnbaufläche
- Gebietsgröße: ca. 2,4 ha
- Umwelteinwirkungen: gering
- Besonderheiten: B-Plan rechtsverbindlich

Reserveflächen (R) im Ortsteil Stadt Gehren

**Gehren 1 – (R) Karl-Marien-Höhe**

- Lage: westlich des Ortskerns
- Topografie: leicht nach Osten abfallend
- Vornutzung: landwirtschaftliche Nutzflächen
- Gebietstyp: Wohnbaufläche
- Gebietsgröße: ca. 3,6 ha
- Umwelteinwirkungen: gering
- Besonderheiten: B-Plan rechtsverbindlich
- Prüfbedarf: Überschwemmungsbereich des Zuflusses zur Schobse
- Regionalplan: liegt teilweise im Vorbehaltsgebiet Hochwasserrisiko hr-23 (Wohlrose und Zuflüsse)

Gehren 2 – (R) An der Schobse

- Lage: westlich des Ortskerns
- Topografie: flach
- Vornutzung: landwirtschaftliche Nutzflächen
- Gebietstyp: Wohnbaufläche
- Gebietsgröße: ca. 0,5 ha
- Umwelteinwirkungen: mögliche Vorbelastung durch Lärm der nahegelegenen Gärtnerei und des Autohauses
- Besonderheiten: Lage an der Schobse
- Prüfbedarf: Überschwemmungsbereich der Schobse
- Regionalplan: grenzt an das Vorbehaltsgebiet Hochwasserrisiko hr-23 (Wohlrose und Zuflüsse)

Prüfflächen (P) im Ortsteil Gräfinau-Angstedt



Gräfinau-Angstedt 1 – (P) Mittelweg

- Lage: westlich der Ortsmitte
- Topografie: flach
- Vornutzung: landwirtschaftliche Nutzflächen
- Gebietstyp: Wohnbaufläche
- Gebietsgröße: ca. 1,0 ha
- Umwelteinwirkungen: mögliche Vorbelastung durch Lärm der benachbarten Nutzungen Einzelhandel, Kindergarten, Schule und Tennisplatz
- Besonderheiten: im Süden grenzt das Alten- und Pflegeheim der AWO an
- Prüfbedarf: Überschwemmungsbereich des Wümbachs

Gräfinau-Angstedt 2 – (P) Weidenberg

- Lage: westlich der Ortsmitte
- Topografie: flach
- Vornutzung: landwirtschaftliche Nutzflächen, Gärten
- Gebietstyp: Wohnbaufläche
- Gebietsgröße: ca. 1,4 ha
- Umwelteinwirkungen: mögliche Vorbelastung durch Lärm der benachbarten Nutzungen Feuerwehr, Mehrzweckhalle, Schule, Sportplatz und Tennisplatz
- Besonderheiten: unweit des Spielplatzes
- Prüfbedarf: Überschwemmungsbereich des Wümbachs

Gräfinau-Angstedt 3 – (P) Am Birkholz

- Lage: am östlichen Ortsrand
- Topografie: leicht nach Südwesten abfallend
- Vornutzung: landwirtschaftliche Nutzflächen, Gärten
- Gebietstyp: Wohnbaufläche
- Gebietsgröße: ca. 2,5 ha
- Umwelteinwirkungen: gering
- Regionalplan: grenzt an ein Vorbehaltsgebiet landwirtschaftliche Bodennutzung

Gräfinau-Angstedt 4 – (P) Teichstraße

- Lage: am südöstlichen Ortsrand
 - Topografie: Lage am Südwesthang
 - Vornutzung: Gärten
 - Gebietstyp: Wohnbaufläche
 - Gebietsgröße: ca. 1,1 ha
 - Umwelteinwirkungen: gering
 - Regionalplan: grenzt an das Vorranggebiet Freiraumsicherung FS-63 (Feuchtwiesen, Quellmoore und Teiche östlich Gräfinau-Angstedt) und an ein Vorbehaltsgebiet landwirtschaftliche Bodennutzung
-

Prüfflächen (P) im Ortsteil Jesuborn



Jesuborn – (P) Borngasse

- Lage: östlich des Ortskern, geringe Entfernung zur Ortsmitte
 - Topografie: leicht nach Nordwesten abfallend
 - Vornutzung: Gärten
 - Gebietstyp: Wohnbaufläche
 - Gebietsgröße: ca. 0,3 ha
 - Umwelteinwirkungen: gering
-

Reserveflächen (R) und Prüfflächen (P) im Ortsteil Stadt Langewiesen

**Langewiesen 1 – (R) Oberweg**

- Lage: westlich der Ortsmitte
- Topografie: flach, abfallende Böschung zum Oberweg
- Vornutzung: einst Bahnfläche, heute Brach- und Lagerfläche
- Gebietsausweisung: Misch-/Wohnbaufläche
- Gebietsgröße: ca. 0,9 ha
- Umwelteinwirkungen: mögliche Vorbelastung durch Vornutzung als Bahnfläche sowie durch Lärm der benachbarten Nutzungen (Kulturfabrik, gewerbliche Betriebe)
- Besonderheiten: liegt neben Kulturfabrik, Alten- und Pflegeheim ‚Felsenkeller‘ sowie Bürgerhaus, Entwicklung nur mit einseitiger Erschließung
- Prüfbedarf: **Lage teilweise im Achtungsabstand nach Störfallverordnung → jegliche Siedlungsentwicklung erfordert Klärung des Sachverhalts**, Überschwemmungsbereich der Ilm, Altlasten der Bahnfläche
- Regionalplan: grenzt an das Vorbehaltsgebiet Hochwasserrisiko hr-11 (Ilm)

Langewiesen 2 – (P) Friedrich-Eck-Straße

- Lage: südlich des Ortskerns
- Topografie: überwiegend flach
- Vornutzung: landwirtschaftliche Nutzflächen, Sportplatz
- Flächenabgrenzung: Teilfläche wurde ausgespart, da sie für eine gemeindliche Nutzung vorgehalten wird
- Gebietsausweisung: Wohnbaufläche
- Gebietsgröße: ca. 1,1 ha
- Umwelteinwirkungen: mögliche Vorbelastung durch Lärm der benachbarten Schule und Kindertagesstätte
- Besonderheiten: liegt neben Spielplatz und Kindergarten sowie nahe zur Schule
- Prüfbedarf: **Lage im Achtungsabstand nach Störfallverordnung → jegliche Siedlungsentwicklung erfordert Klärung des Sachverhalts**, Überschwemmungsbereich des Rittersbachs, Bindung durch Fördermittel für den Sportplatz
- Regionalplan: grenzt an ein Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung

Langwiesen 3 – (P) Südlich des Friedhof

- Lage: am südlichen Ortsrand
 - Topografie: leicht nach Norden abfallend
 - Vornutzung: landwirtschaftliche Nutzflächen, Gärten
 - Gebietstyp: Wohnbaufläche
 - Gebietsgröße: ca. 5,6 ha
 - Umwelteinwirkungen: gering
 - Besonderheiten: grenzt im Norden an den Friedhof und an den Ilm-Rennsteig-Radweg
 - Prüfbedarf: **Lage im Achtungsabstand nach der Störfallverordnung → jegliche Siedlungsentwicklung erfordert Klärung des Sachverhalts**, Überschwemmungsbereich des Kirschnersbachs
 - Regionalplan: grenzt an ein Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung
-

Prüfflächen (P) im Ortsteil Möhrenbach



Möhrenbach – (P) Leihde

- Lage: am östlichen Ortsrand, geringe Entfernung zur Ortsmitte
- Topografie: leicht nach Westen abfallend
- Vornutzung: landwirtschaftliche Nutzflächen, Gärten
- Gebietstyp: Wohnbaufläche
- Gebietsgröße: ca. 1,3 ha
- Umwelteinwirkungen: mögliche Vorbelastung durch Lärm der nahegelegenen Nutzungen Feuerwehr, Kindergarten und Sportplatz
- Besonderheiten: B-Plan genehmigt aber ohne Bekanntmachung, Gebiet liegt günstig zum Kindergarten
- Regionalplan: grenzt an das Vorranggebiet Freiraumsicherung FS-59 (langer Berg mit Ilmsenbachtal und Täler südlich Gehren)

Prüfflächen (P) im Ortsteil Oehrenstock**Oehrenstock 1 – (P) Mühlrand**

- Lage: am nordwestlichen Ortsrand, geringe Entfernung zur Ortsmitte
- Topografie: leicht nach Osten abfallend
- Vornutzung: landwirtschaftliche Nutzflächen, Gärten
- Gebietstyp: Wohnbaufläche
- Gebietsgröße: ca. 1,7 ha
- Umwelteinwirkungen: gering
- Regionalplan: grenzt an ein Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung

Oehrenstock 2 – (P) Frauenwälder Straße

- Lage: am südwestlichen Ortsrand
- Topografie: leicht nach Osten abfallend
- Vornutzung: landwirtschaftliche Nutzflächen, Gärten
- Gebietstyp: Wohnbaufläche
- Gebietsgröße: ca. 1,7 ha
- Umwelteinwirkungen: gering

Prüfflächen (P) im Ortsteil Oberpörlitz**Oberpörlitz 1 – (P) Südwestlicher Ortsrand**

- Lage: am westlichen Ortsrand
- Topografie: nördlicher Teil leicht nach Westen abfallend, südlicher Teil nach Süden abfallend
- Vornutzung: landwirtschaftliche Nutzflächen
- Gebietstyp: Wohnbaufläche
- Gebietsgröße: ca. 12,0 ha
- Umwelteinwirkungen: gering, im Süden Vorbelastung durch Bahnlärm
- Regionalplan: liegt in einem Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung

Oberpörlitz 2 – (P) Unterpörlitzer Landstraße

- Lage: am östlichen Ortsrand
- Topografie: leicht nach Süden abfallend
- Vornutzung: landwirtschaftliche Nutzflächen
- Gebietstyp: Wohnbaufläche
- Gebietsgröße: ca. 1,4 ha
- Umwelteinwirkungen: gering

Prüfflächen (P) im Ortsteil Pennewitz**Pennewitz 1 – (P) Lange Äcker**

- Lage: am nordwestlichen Ortsrand
- Topografie: flach
- Vornutzung: landwirtschaftliche Nutzflächen, Gärten
- Gebietstyp: Wohnbaufläche
- Gebietsgröße: ca. 0,6 ha
- Umwelteinwirkungen: Vorbelastung durch Lärm des benachbarten Gewerbegebiets
- Regionalplan: grenzt an ein Vorbehaltsgebiet landwirtschaftliche Bodennutzung

Pennewitz 2 – (P) Pennewitzer Hauptstraße

- Lage: südlich des Ortskerns, an der Hauptverkehrsstraße
- Topografie: leicht nach Norden abfallend
- Vornutzung: landwirtschaftliche Nutzflächen
- Gebietstyp: Wohnbaufläche
- Gebietsgröße: ca. 2,0 ha
- Umwelteinwirkungen: mögliche Vorbelastung durch Lärm der angrenzenden Hauptverkehrsstraße
- Regionalplan: grenzt an ein Vorbehaltsgebiet landwirtschaftliche Bodennutzung

Prüfflächen (P) im Ortsteil Stützerbach

**Stützerbach 1 – (P) Dr.-G.-Barthels-Straße**

- Lage: südwestlich des Ortskerns
- Topografie: leicht nach Norden abfallend
- Vornutzung: landwirtschaftliche Nutzflächen, Gärten
- Gebietstyp: Wohnbaufläche
- Gebietsgröße: ca. 1,7 ha
- Umwelteinwirkungen: gering
- Prüfbedarf: Überschwemmungsbereich des nahegelegenen Wasserlaufes

Stützerbach 2 – (P) Oberstraße

- Lage: am südwestlichen Ortsrand
- Topografie: leicht nach Süden ansteigend
- Vornutzung: landwirtschaftliche Nutzflächen, Gärten
- Gebietstyp: Wohnbaufläche
- Gebietsgröße: ca. 1,0 ha
- Umwelteinwirkungen: gering
- Regionalplan: grenzt an ein Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung

Prüfflächen (P) im Ortsteil Unterpörlitz



Unterpörlitz 1 – (P) Westlicher Ortsrand

- Lage: am westlichen Ortsrand
- Topografie: leicht nach Nordosten abfallend
- Vornutzung: landwirtschaftliche Nutzflächen
- Gebietstyp: Wohnbaufläche
- Gebietsgröße: ca. 3,3 ha
- Umwelteinwirkungen: gering, mögliche Vorbelastung durch Gerüche des Reiterhofes am nordöstlichen Ortsrand von Oberpörlitz
- Prüfbedarf: Abstand zum Reiterhof am nordöstlichen Ortsrand von Oberpörlitz

Unterpörlitz 2 – (P) Oberpörlitzer Landstraße

- Lage: am westlichen Ortsrand
- Topografie: flach
- Vornutzung: landwirtschaftliche Nutzflächen
- Flächenabgrenzung: östlicher Teilbereich wurde ausgespart, da bereits im Flächennutzungsplan mit 0,5 ha dargestellt
- Gebietstyp: Wohnbaufläche
- Gebietsgröße: ca. 1,9 ha
- Umwelteinwirkungen: gering
- Besonderheiten: B-Plan-Vorentwurf zum östlichen, nicht abgebildeten Teilbereich mit 0,41 ha im Verfahren

Reserveflächen (R) im Ortsteil Wümbach



Wümbach – (R) Sonneneck

- Lage: südöstlich des Ortskerns
- Topografie: nach Nordwesten abfallend
- Vornutzung: Gärten
- Gebietstyp: Wohnbaufläche
- Gebietsgröße: ca. 1,0 ha
- Umwelteinwirkungen: gering
- Besonderheiten: B-Plan rechtsverbindlich

4. ERSTES DENKMODELL ZUR WOHNBAUFLÄCHENVERTEILUNG

Das Ergebnis des angewandten Berechnungsmodells führt zu einer erforderlichen Neuausweisung von Wohnbauflächen für die Gesamtstadt von rund 28 ha für den Zeitraum bis zum Jahr 2035.

Die hier betrachteten Reserve- und Prüfflächen haben insgesamt eine Größe von rund 50,1 ha bzw. nach Abzug der zurzeit absehbaren Hemmnisse eine Größe von rund 36,5 ha. Diese Werte liegen um rund 20 ha bzw. 10 ha über dem Zielwert des Berechnungsmodells von 28 ha.

Zu berücksichtigen ist, dass die Reserven in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen und auf unbeplanten Flächen im Innenbereich liegen, während es sich bei den Prüfflächen um denkbare Flächen für eine Entwicklung im bisherigen Außenbereich handelt. Im weiteren Planungsprozess ist mit neuen Erkenntnissen zu rechnen, die dazu führen, dass weitere Flächen hinzukommen und andere wegfallen.

Eine Verteilung der künftigen Wohnbauentwicklung wird Sache der kommenden Flächennutzungsplanung sein und primär nach städtebaulichen und auch raumordnerischen Kriterien vorzunehmen sein. Als erstes Denkmodell zur Annäherung an dieses Thema wird im Folgenden zur Orientierung eine Relation zu den Einwohnerzahlen gebildet.

Hierfür wird zunächst von der Gesamtbevölkerung der Stadt Ilmenau die Einwohnerzahl der Ortsteile Bücheloh, Heyda, Manebach und Roda abgezogen. Diese hatten im Zuge der Gespräche zur Siedlungsentwicklungsstudie eine wohnbauliche Entwicklung verneint und werden daher für die Berechnung neutralisiert.

Für die Flächenverteilung der wohnbaulichen Entwicklung werden somit folgende Gruppen gebildet:

(1) Die Kernstadt Ilmenau (ohne Ortsteile):

Sie ist allein wegen der umfassenden und hochklassigen Infrastrukturausstattung - öffentlich, privat, verkehrlich - prädestiniert für eine weitere Wohnbauentwicklung. Allerdings sind erkennbar keine größeren Ausweisungsoptionen vorhanden. Aufgrund des räumlichen und funktionalen Zusammenhangs wird die Kernstadt daher gemeinsam mit den Ortsteilen Oberpörlitz und Unterpörlitz betrachtet.

(2) Die Ortsteile Stadt Langewiesen und Stadt Gehren:

Hier besteht jeweils eine substanzielle Grundausstattung mit Infrastruktur. Daneben ist die herausgehobene Größe der Ortsteile und ihre historische Bedeutung zu sehen.

(3) Die Ortsteile Frauenwald, Gräfinau-Angstedt, Jesuborn, Möhrenbach, Oehrenstock, Pennewitz, Stützerbach und Wümbach:

Eine moderate Siedlungsentwicklung bezogen auf die örtlichen Verhältnisse und im Sinne einer langfristigen Stabilität der Ortsteile soll hier prinzipiell möglich sein.

(4) Die Ortsteile Bücheloh, Heyda, Manebach und Roda:

Auf örtlichen Wunsch soll auf eine weitere wohnbauliche Entwicklung mit eigenen Flächenausweisungen verzichtet werden.

Tabelle 2: Wohnbauflächenverteilung nach Bevölkerungsanteil

Gruppe	Ortsteil	Bevölkerung (31.12.2019)	Bevölkerung der Gruppe	Anteil an Bevölkerung (ohne Bücheloh, Heyda, Manebach, Roda)	Anteil in ha vom Zielwert 28 ha
(1)	Kernstadt Ilmenau	20.952			
	Oberpörlitz	1.206			
	Unterpörlitz	1.330			
			23.488	64,9%	18,2
(2)	Stadt Gehren	2.928			
	Stadt Langewiesen	3.056			
			5.984	16,5%	4,6
(3)	Frauenwald	941			
	Gräfinau-Angstedt	1.868			
	Jesuborn	340			
	Möhrenbach	655			
	Oehrenstock	496			
	Pennewitz	486			
	Stützerbach	1.336			
	Wümbach	624			
			6.746	18,6%	5,2
(4)	Bücheloh	358			
	Heyda	356			
	Manebach	1.253			
	Roda	476			
	Ilmenau gesamt	38.661			
	Ilmenau ohne Bücheloh, Heyda, Manebach, Roda	36.218			

Im Ergebnis zeigt sich, dass bezogen auf die Bevölkerungsanteile rund 18,2 ha an Fläche für eine Wohnbauentwicklung der Kernstadt Ilmenau mit den Ortsteilen Oberpörlitz und Unterpörlitz zuzurechnen sind. Für die Ortsteile Stadt Langewiesen und Stadt Gehren würde sich eine Fläche von insgesamt rund 4,6 ha an Wohnbauflächen ergeben. Alle anderen Ortsteile - inklusive Bücheloh, Heyda, Manebach und Roda - würden rund 5,2 ha erhalten.

In der kommenden Flächennutzungsplanung wäre aufbauend auf der vorliegenden Siedlungsentwicklungsstudie u. a. Folgendes zu klären:

- An welchen der vorhandenen Reserveflächen soll festgehalten werden? Wie sind ggf. Umfang und Nutzungsart an aktuelle Entwicklungen anzupassen?
- Für welche der abgebildeten Prüfflächen ist eine vertiefende Standort- und Eignungsprüfung durchzuführen?
- Sind eventuell weitere, bisher nicht abgebildete Flächen einer Prüfung zu unterziehen?
- Nach welchem Schema wird den Ortsteilen der Stadt Ilmenau Fläche für eine Wohnbauentwicklung zugewiesen?