



Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg (Harz)

Landkreis Harz

Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen in der Stadt Ilsenburg (Harz)

15-Jahres-Zeitraum (2017 - 2031)

Stand: 10.05.2017

(nachrichtlich ergänzt: 28.03.18)

Dr.-Ing. S. Strohmeier

infraplan

Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH, Untermühlenweg 7, 38895 Langenstein

Telefon 0 39 41 / 69 54 - 0, Telefax 0 39 41 / 69 54 - 10

E-Mail: info@infrap.de, Internet: www.infrap.de



INHALT

1	Aufgabenstellung	1
2	Raumordnerische Vorgaben.....	2
2.1	Raumordnungsgesetz (ROG).....	2
2.2	LEP LSA 2010	2
2.3	REPHarz 2009.....	3
3	Bestandsanalyse und Prognose	4
3.1	Bevölkerungsentwicklung	4
3.1.1	Entwicklung von Einwohnerzahlen und Altersstruktur.....	4
3.1.2	Arbeitsmarkt.....	13
3.2	Wohnraum- und Baulandentwicklung.....	16
3.2.1	Wohnungsbestand	16
3.2.2	Baulücken	20
3.2.3	Neubaugebiete	20
4	Fazit Bestandsanalyse und Ziele	22
4.1	Fazit Bestandsanalyse	22
4.2	Ziele	22
5	Ermittlung des Wohnraumbedarfs	23
5.1	Ermittlung aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung.....	23
5.2	Ermittlung in Bezug auf Arbeitsplätze/Pendler	24
5.3	Ermittlung in Bezug auf die bisherige Baulandentwicklung.....	25
5.4	Zusammenfassende Empfehlung zur Wohnraumentwicklung	25
	Anhang: Potenzielle Wohnbauflächen zur Bedarfsdeckung	27
	Definition von Potenzialflächen	28
	Berücksichtigung raumordnerischer und gemeindlicher Ziele bei der Auswahl der Potenzialflächen.....	30
	Pläne: Lage und Dimension der Potenzialflächen	32

Abkürzungen

DH	Doppelhaus
EG	Einheitsgemeinde
EFH	Einfamilienhaus
EW	Einwohner
HH	Haushalte
LK	Landkreis
MFH	Mehrfamilienhaus
WE	Wohneinheit

1 Aufgabenstellung

Die Stadt Ilsenburg (Harz) stellt zzt. ihren Flächennutzungsplan neu auf.

Im Flächennutzungsplan sollen neue Wohnbauflächen ausgewiesen werden, um dem Bedarf der nächsten 15 Jahre nachkommen zu können. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurde von mehreren Behörden (Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr, Regionale Planungsgemeinschaft Harz, Landkreis Harz) eine Analyse des Wohnbauflächenbedarfs gefordert.

Die Einheitsgemeinde hat 9.556 Einwohner (12/2015) und setzt sich aus 3 Ortsteilen zusammen.

Während die Stadt Ilsenburg als Grundzentrum eher kleinstädtisch geprägt ist, haben die OT Darlingerode und Drübeck einen dörflichen Charakter. Die Siedlungsräume der OT sind durch Freiräume (überwiegend landwirtschaftliche Nutzflächen) voneinander getrennt.

Das infrastrukturelle und kulturelle Angebot, die Nähe zu den Städten Wernigerode und Bad Harzburg, die gute verkehrliche Anbindung, das Arbeitsplatzangebot, der reizvolle Naturraum, das attraktive Stadtbild und das positive Stadt-Image begründen die seit Jahren vorhandene Wohnraumnachfrage.

Um einschätzen zu können, ob bzw. in welcher Größenordnung neues Bauland ausgewiesen werden sollte, wird für die Einheitsgemeinde mit ihren 3 Ortsteilen im Folgenden

- der Baulandbedarf ermittelt und darauf aufbauend
- Baulandpotenzialflächen dargestellt, die in den Flächennutzungsplan übernommen werden sollen.

Der Wohnraumbedarf wird dabei in Anlehnung an den Planungshorizont des Flächennutzungsplanes für einen Zeitraum von 15 Jahren prognostiziert (2017 bis 2031).

Zur Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen werden

- die bisherige und prognostizierte Bevölkerungsentwicklung,
- die bestehende Arbeitsplatzsituation sowie
- die bisherige Baulandentwicklung und der Wohnraumbestand

herangezogen. Für die Betrachtungen wird ebenfalls ein Zeitraum von 15 Jahren gewählt (2000 bis 2015).

Aus der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung lassen sich Rückschlüsse auf den Wohnraumbedarf ableiten. Umgekehrt kann mit einem Baulandangebot Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung genommen werden. Neben der Angebotsstruktur sind jedoch Faktoren wie Arbeitsplätze, Versorgungsangebot, Familienstrukturen, Finanzierungsmöglichkeiten u. s. w. von maßgeblicher Bedeutung, die von der Stadt nur bedingt beeinflussbar und nicht unbedingt vorhersehbar sind.

Deshalb kann eine Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen immer nur als Anhaltswert betrachtet werden und muss bei sich abzeichnenden Veränderungen von Rahmenbedingungen korrigiert werden. Ebenso sollte das Angebot an Bauland z. B. in Bezug auf Grundstücksgrößen und Wohnformen an die tatsächliche Nachfragesituation angepasst werden.

Im Anschluss an die Ermittlung des Baulandbedarfes wird aufgezeigt, auf welchen Flächen der Bedarf gedeckt werden könnte (s. Anhang). Bei der Auswahl der Flächen werden z. B. Kriterien der Raumordnung, des Umwelt-/Naturschutzes, der Infrastruktur und der Verfügbarkeit herangezogen.

2 Raumordnerische Vorgaben

2.1 Raumordnungsgesetz (ROG)

Im Raumordnungsgesetz sind in § 2 (2) die Grundsätze der Raumordnung geregelt.

Gem. 2. Ist die Siedlungstätigkeit auf ein System leistungsfähiger Zentraler Orte auszurichten.

Gem. 6. Sind ländliche Räume als Lebens- und Wirtschaftsräume mit eigenständiger Bedeutung zu entwickeln. Eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur ist zu fördern. Die zentralen Orte der ländlichen Räume sind als Träger der teilräumlichen Entwicklung zu unterstützen.

Gem. 11. Ist dem Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung zu tragen. Die Eigenentwicklung der Gemeinden bei der Wohnraumversorgung ihrer Bevölkerung ist zu gewährleisten. Bei der Festlegung von Gebieten, in denen Arbeitsplätze geschaffen werden sollen, ist der dadurch voraussichtlich ausgelöste Wohnbedarf zu berücksichtigen.

2.2 LEP LSA 2010

Nach den Darstellungen des LEP LSA 2010 ist Ilsenburg (Harz) Bestandteil der Planungsregion Harz und gehört zum ländlichen Raum. Im ländlichen Raum sind die Voraussetzungen für eine funktions- und bedarfsgerechte Ausstattung der Städte und Gemeinden und für eine Erhöhung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu verbessern oder zu schaffen. Der ländliche Raum ist als eigenständiger und gleichwertiger Lebens-, Arbeits-, Wirtschafts- und Kulturraum zu bewahren. Er ist im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung weiter zu entwickeln. Zusammen mit den Verdichtungsräumen soll er zu einer ausgewogenen Entwicklung des Landes beitragen.

Die für die Versorgung der Bevölkerung notwendigen Infrastruktureinrichtungen und Verkehrsangebote sind unter Beachtung des Demografischen Wandels, insbesondere hinsichtlich der sich abzeichnenden Entwicklungen mindestens in den Zentralen Orten vorzuhalten und, soweit erforderlich, auszubauen.

Die Siedlungsentwicklung ist mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen (s. Z 23 LEP). Die Zentralen Orte sind unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe u. a. als Wohnstandorte zu entwickeln (s. Z 28 LEP). In den übrigen Orten ist die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten. Dabei sind die Versorgungseinrichtungen dieser Orte unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und ihrer Lage im Raum den örtlichen Bedürfnissen anzupassen (s. Z 26 LEP).

Die Stadt Ilsenburg (Harz) liegt innerhalb einer überregionalen Entwicklungsachse von Bundes- und Landesbedeutung. Die Entwicklungsachsen sind hauptsächlich durch eine Bündelung von Verkehrs- und Infrastrukturtrassen und eine unterschiedliche Abfolge von Siedlungskonzentrationen gekennzeichnet.

2.3 REPHarz 2009

Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren und auf ein System leistungsfähiger Zentraler Orte auszurichten. Zudem ist dem Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung zu tragen. Die Eigenentwicklung der Gemeinden bei der Wohnraumversorgung ihrer Bevölkerung ist zu gewährleisten. Bei der Festlegung von Gebieten, in denen Arbeitsplätze geschaffen werden sollen, ist der dadurch voraussichtlich ausgelöste Wohnungsbedarf zu berücksichtigen; dabei ist auf eine funktional sinnvolle Zuordnung dieser Gebiete zu den Wohngebieten hinzuwirken. Außerdem ist bei der weiteren Entwicklung der Siedlungs- und Infrastruktur die absehbare Bevölkerungsentwicklung der Planungsregion zu berücksichtigen (s. Kap. 3 REPHarz).

In Zentralen Orten sind entsprechend ihrer Funktion für den jeweiligen Verflechtungsbereich bei nachzuweisendem Bedarf und unter Berücksichtigung bestehender unausgelasteter Standorte Flächen vor allem für Industrie- und Gewerbeansiedlungen sowie für den Wohnungsbau, zum Ausbau der wirtschaftsnahen Infrastruktur sowie der beruflichen Aus- und Fortbildung und für Wissenschaft und Forschung schwerpunktmäßig bereitzustellen. In den übrigen Orten ist in der Regel die städtebauliche Entwicklung auf die örtlichen Bedürfnisse auszurichten (s. Kap. 4.2 REPHarz).

Ilsenburg (Harz) ist als Vorrangstandort für Industrie- und Gewerbe mit regionaler Bedeutung ausgewiesen. In diesen zentralen Orten sind schwerpunktmäßig Industrie- und Gewerbegebiete bereitzustellen, die über den örtlichen Bedarf hinausgehen (s. Kap. 4.1.1 REPHarz).

Die Stadt Ilsenburg (Harz) befindet sich in der Entwicklungsachse „Nordharzachse“, die eine überregionale Achse mit Landesbedeutung darstellt. Die Entwicklungsachse besitzt die Aufgabe der Entwicklungsfunktion im Sinne einer Impulsgebung für die wirtschaftliche Entwicklung der Region. Zudem soll sich die Infrastruktur in den bandartigen Achsen konzentrieren und eine nachhaltige Siedlungsentwicklung in diesen Bereichen betrieben werden (s. Kap. 4.1.3 REPHarz).

Ilsenburg (Harz) ist als Grundzentrum mit entsprechender Versorgungsfunktion ausgewiesen. Grundzentren sind als Standorte zentralörtlicher Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung und Angebote für den allgemein täglichen Grundbedarf sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln (s. Kap. 4.2 REPHarz).

In der Teilfortschreibung „Sachlicher Teilplan – Zentralörtliche Gliederung“ (2. Entwurf) ist der OT Ilsenburg weiterhin als Grundzentrum dargestellt.

3 Bestandsanalyse und Prognose

3.1 Bevölkerungsentwicklung

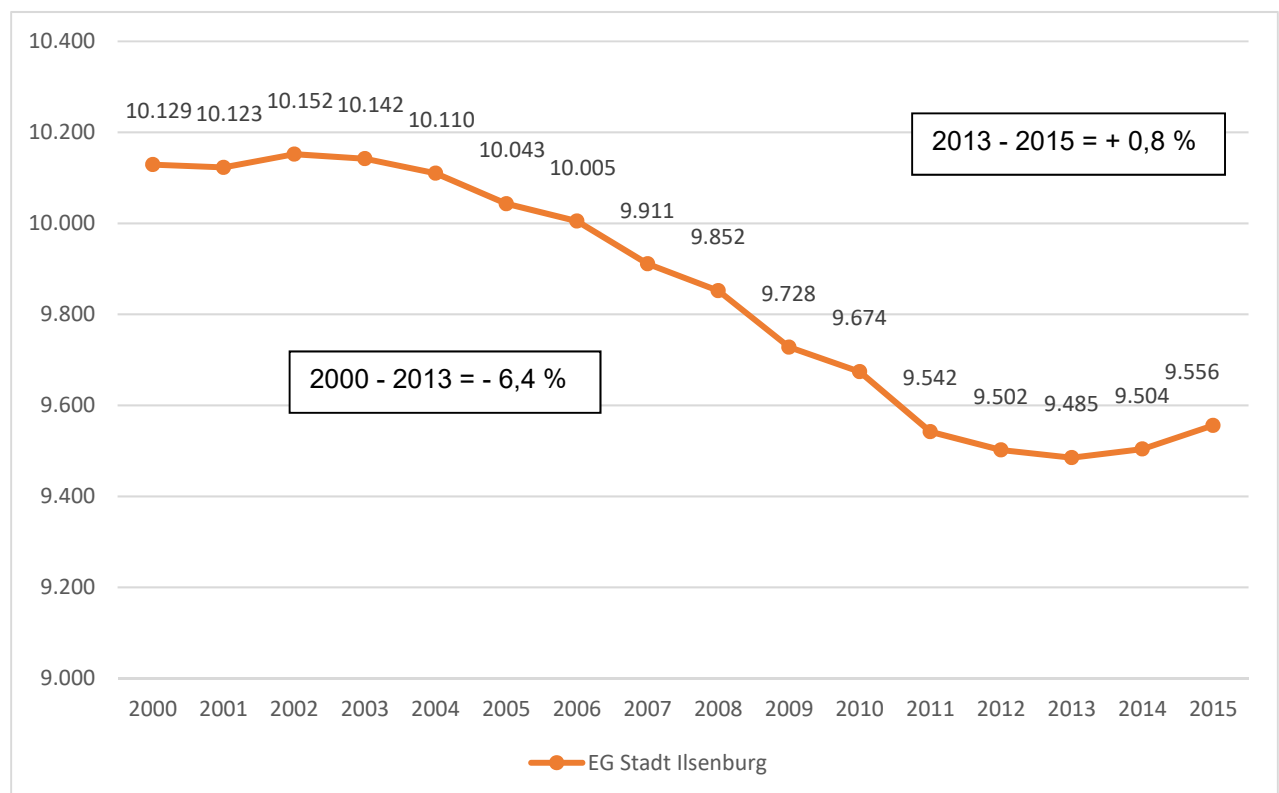
3.1.1 Entwicklung von Einwohnerzahlen und Altersstruktur

Entwicklung in der Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg (Harz)

Einwohnerentwicklung

Die Einwohnerzahl der Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg (Harz) hat in den letzten 15 Jahren von 10.129 (2000) auf 9.556 (2015) abgenommen¹. Dies entspricht einer Abnahme von – 5,7 % (= - 573 EW, durchschnittlich – 0,4 %/Jahr).

Dabei ist auffällig, dass von 2003 bis 2011 eine relativ kontinuierliche Bevölkerungsabnahme erfolgte (in Summe – 5,9 %, im Durchschnitt – 0,7 %/Jahr). 2011 bis 2013 stabilisierte sich die Entwicklung. In diesem Zeitraum ist fast keine Abnahme zu verzeichnen (weniger als – 0,1 %/Jahr). Seit 2013 ist dann sogar eine Bevölkerungszunahme zu verzeichnen. Seither erhöhte sich die Einwohnerzahl um + 0,8 % (im Durchschnitt + 0,4 %/Jahr).²



Bevölkerungsentwicklung der letzten 15 Jahre in der Einheitsgemeinde Ilsenburg (Harz)
(Daten: Einwohnermeldeamt Stadt Ilsenburg, 2000-2015)

¹ Einwohnermeldeamt Stadt Ilsenburg

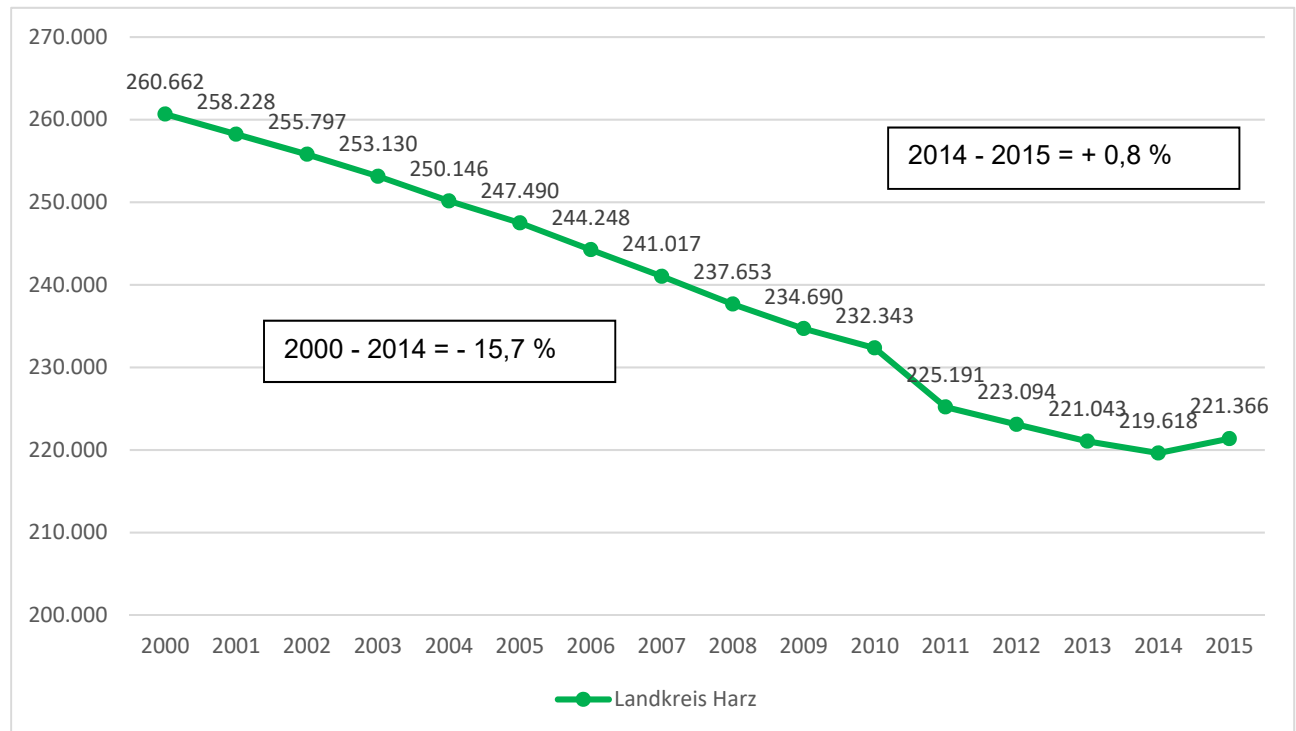
² Der positive Trend setzt sich 2016 mit 9.563 EW weiter fort (Einwohnermeldeamt Stadt Ilsenburg)

Im Vergleich dazu betrug die Bevölkerungsabnahme im Landkreis Harz in den letzten 15 Jahren – 15,1 %, was einer durchschnittlichen Jahresabnahme von – 1,0 % entspricht.

Die Bevölkerungsabnahme war demnach im LK Harz 2,7 Mal höher als in Ilsenburg.

Ein Zuwachs wurde im LK Harz nur einmalig in 2015 verzeichnet. Dieser ist im Wesentlichen auf den Flüchtlingszustrom zurückzuführen (Zunahme der ausländischen Bevölkerung von 1,44 % in 2013 auf 3,43 % in 2015).³

In Ilsenburg liegt die Bevölkerungszunahme der letzten Jahre hingegen nicht im Flüchtlingszustrom begründet. Hier ist der Anteil der ausländischen Bevölkerung nahezu gleich geblieben (in 2013 und 2015 unter 1 %).⁴



Vergleich: Bevölkerungsentwicklung der letzten 15 Jahre im Landkreis Harz
(Daten: Stat. Landesamt Sachsen-Anhalt, 2000-2015)

Die vergleichsweise gute Bevölkerungsentwicklung in der EG Ilsenburg begründet sich aus der Attraktivität als Wohnort und dem Angebot an Wohnraum.

³ Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (2013: 3.216 ausländische Einwohner, 2015: 7.655 ausländische Einwohner)

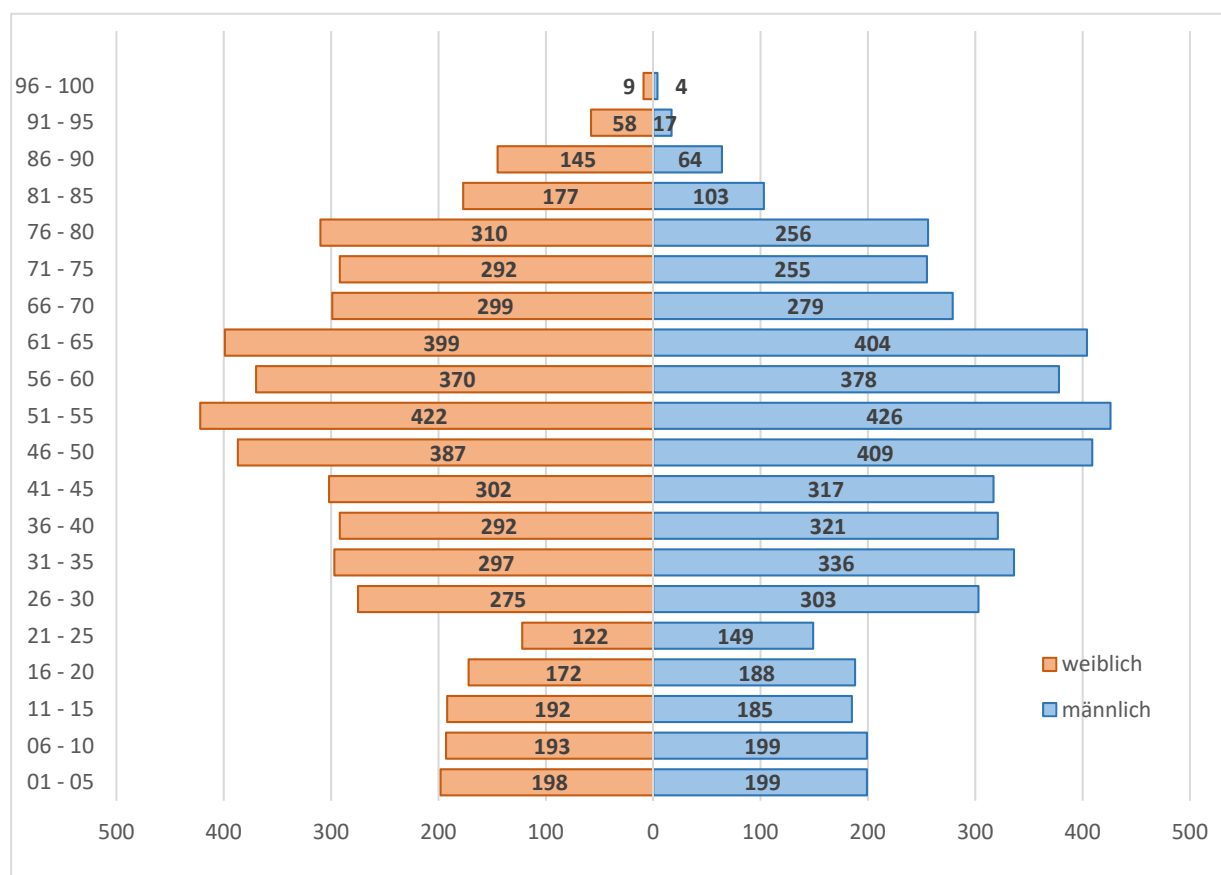
⁴ Einwohnermeldeamt Stadt Ilsenburg (2013: 45 ausländische Einwohner = 0,5 %, 2015: 65 ausländische Einwohner = 0,7 %)

Altersstruktur

Die Altersgruppen in der Einheitsgemeinde Ilsenburg entsprechen dem Durchschnitt des LK Harz und des Landes Sachsen-Anhalt. Entsprechend der bundesweiten Entwicklung ist eine Verschiebung von jüngeren zu älteren Personen zu verzeichnen, die momentan aber noch relativ ausgeglichen ist.

Alter	EG Stadt Ilsenburg 2000		EG Stadt Ilsenburg 2015		LK Harz 2015 (221.366 EW)	LSA 2015 (2.245.470 EW)
0 – 20	22 %	2.198 EW	16 %	1.533 EW	15 %	15 %
21 – 64	61 %	6.166 EW	59 %	5.683 EW	59 %	59 %
65 +	17 %	1.774 EW	25 %	2.340 EW	26 %	26 %

Altersgruppen in Ilsenburg, LK Harz und LSA
(Daten: Einwohnermeldeamt Stadt Ilsenburg, Stat. Landesamt Sachsen-Anhalt)

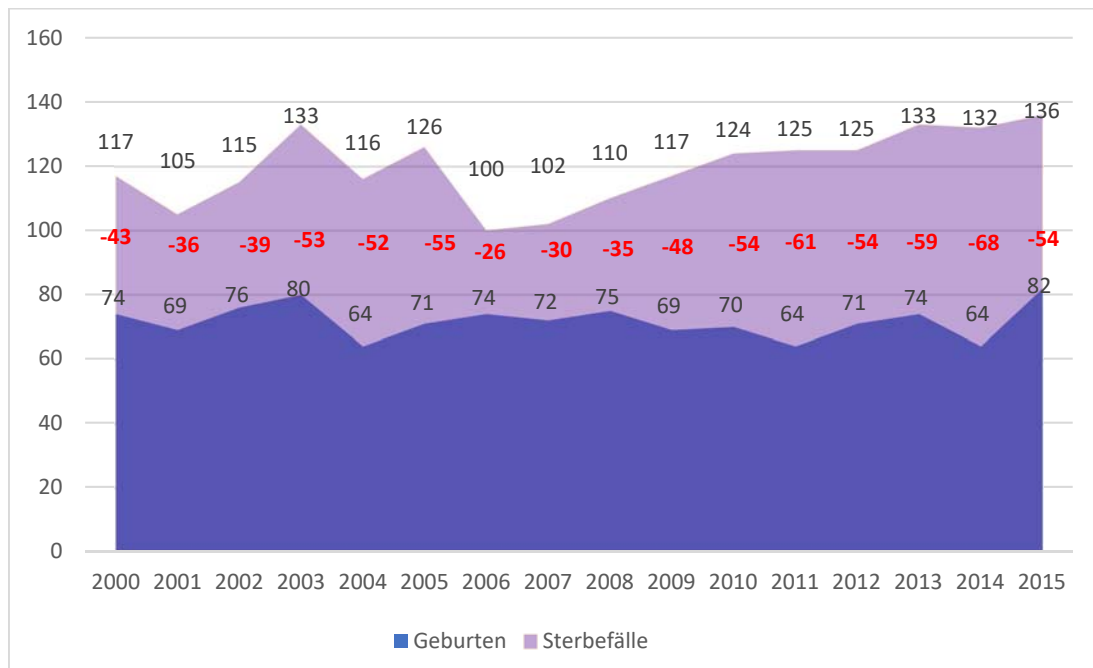


Altersverteilung in der EG Stadt Ilsenburg 2016
(Daten: Einwohnermeldeamt Stadt Ilsenburg)

Geburten-/Sterberate

Entsprechend des allgemeinen Bundestrends sind die Geburtenzahlen niedriger als die Sterbefälle. Die Differenz betrug in den letzten 15 Jahren - 724 Personen (2001 - 2015). Durch eine positive Zuzugsbilanz hat die Bevölkerung in diesem Zeitraum „nur“ um - 573 Einwohner abgenommen.

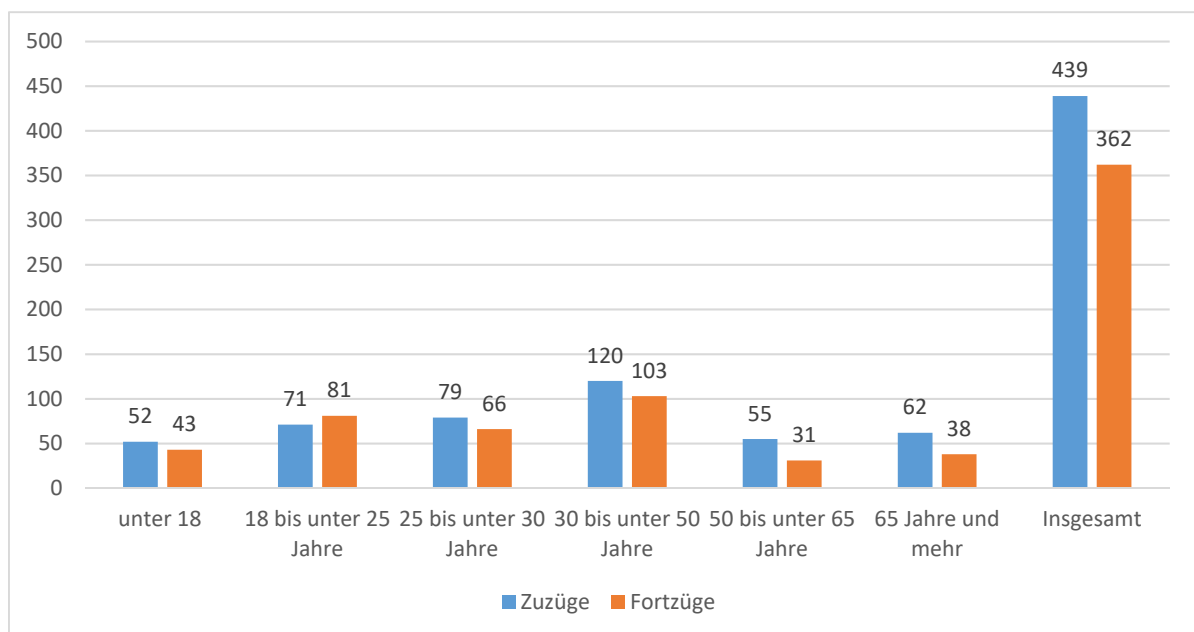
Da zu erwarten ist, dass sich diese Tendenz fortsetzt, muss ohne Zuzüge auch weiterhin von einer abnehmenden und durchschnittlich zunehmend älteren Bevölkerung ausgegangen werden.



Gegenüberstellung Geburten-/Sterbefälle (Daten: Einwohnermeldeamt Stadt Ilsenburg)

Zu- und Fortzüge

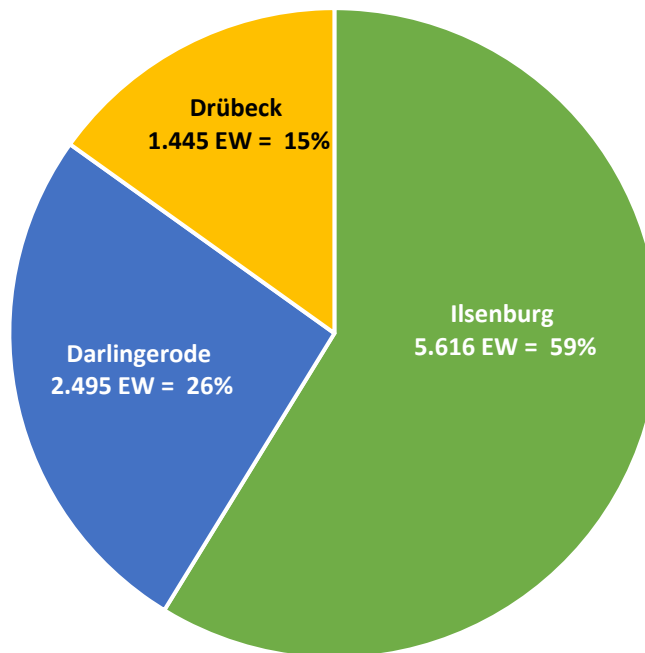
Im Jahr 2014 sind 77 Personen mehr zu- als fortgezogen⁵. Dabei ist nur in der Altersgruppe der 18- bis 24-Jährigen ein leichter negativer Saldo zu verzeichnen. Dies ist auf ein Wegziehen aus beruflichen Gründen/ aus Gründen der Ausbildung zurückzuführen. Insgesamt konnte die negative Geburten-/Sterbebilanz durch die positive Zuzugsbilanz etwas mehr als ausgeglichen werden (2014 = + 9 EW).

Zu- und Fortzüge im Jahr 2014
Statistische Ämter des Bundes und der Länder (www.regionalstatistik.de)

⁵ Auf Daten anderer Jahre kann nicht zurückgegriffen werden.

Entwicklung in den Ortsteilen

Die 9.556 Einwohner (Stand 12/2015) der Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg (Harz) verteilen sich wie folgt auf die drei Ortsteile:



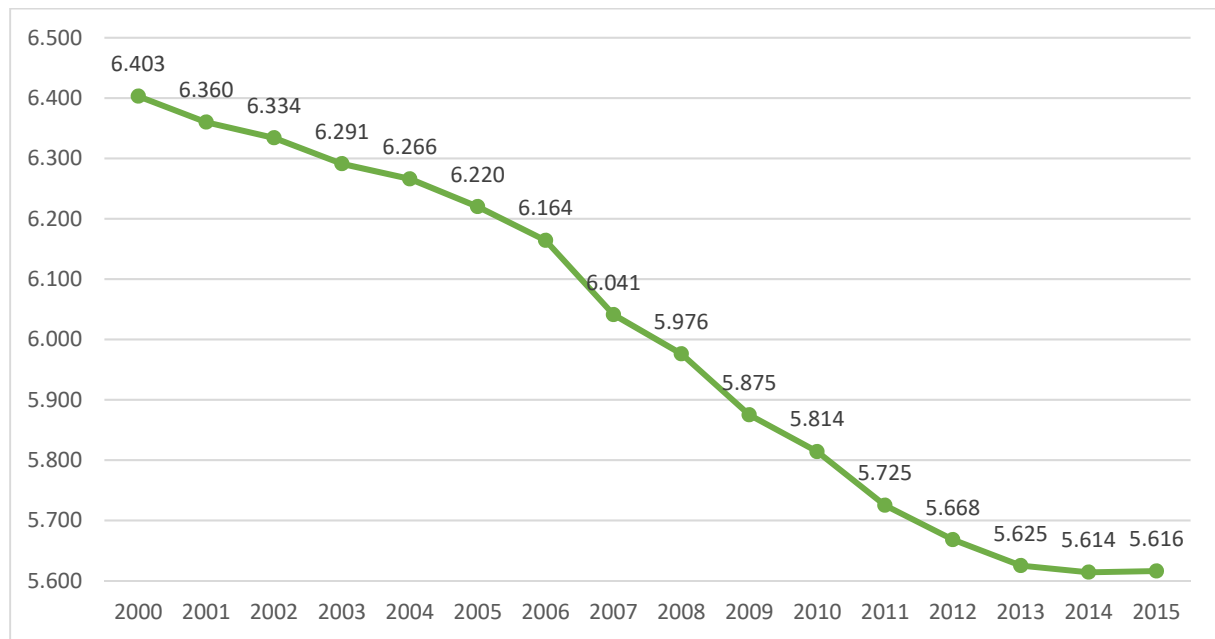
*Bevölkerungsverteilung in der Einheitsgemeinde Ilsenburg (Harz) nach Ortsteilen
(Stand 12/2015, Daten: Einwohnermeldeamt Stadt Ilsenburg)*

Stadt Ilsenburg

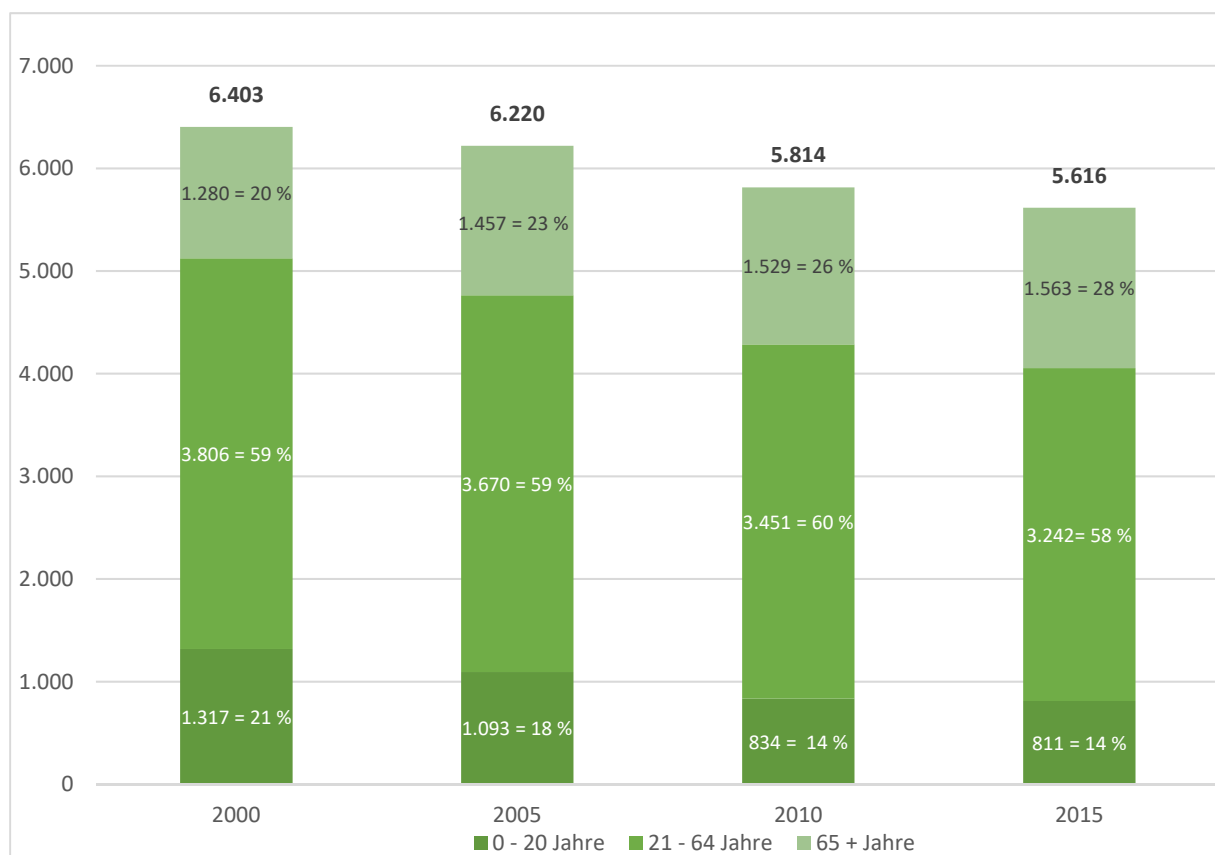
In der Stadt Ilsenburg ist in den letzten 15 Jahren eine Bevölkerungsabnahme von – 12,3 % zu verzeichnen. Die Abnahme liegt damit erheblich über dem Durchschnitt der Einheitsgemeinde.

Dabei hat der Anteil Altersgruppe 65+ von 20 auf 28 % zugenommen, Der Anteil der unter 20-Jährigen hat sich dagegen von 21 % auf 14 % reduziert. Die Bevölkerung ist insgesamt älter als im Durchschnitt in der Einheitsgemeinde und im LK Harz.

Die Entwicklung ist darauf zurückzuführen, dass im OT Ilsenburg kaum Neubaugebiete zur Verfügung standen (s. Kap. 2.2.3 „Neubaugebiete“), die häufig von jungen Familien genutzt werden. Zudem gibt es in Ilsenburg einen vergleichsweise hohen Anteil an Geschosswohnungen, die bereits in den 1960-er Jahren bezogen wurden sowie ein Alten-/Pflegeheim mit ca. 100 Plätzen, was einen höheren Anteil an älteren Personen begründet.



Bevölkerungsentwicklung der letzten 15 Jahre im Ortsteil Ilsenburg (Harz)
(Daten: Einwohnermeldeamt Stadt Ilsenburg)

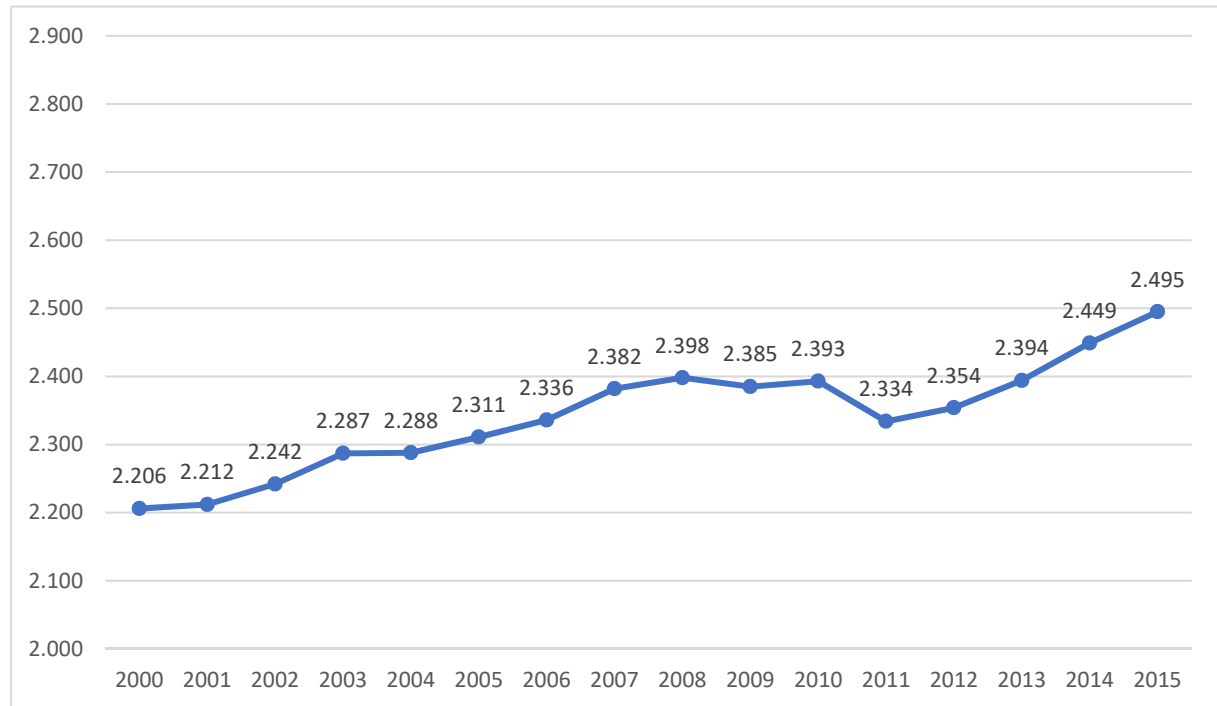


Bevölkerungsentwicklung der letzten 15 Jahre im Ortsteil Ilsenburg (Harz) nach Altersgruppen
in 5 Jahresschritten (Einwohnermeldeamt Stadt Ilsenburg, 2000-2015)

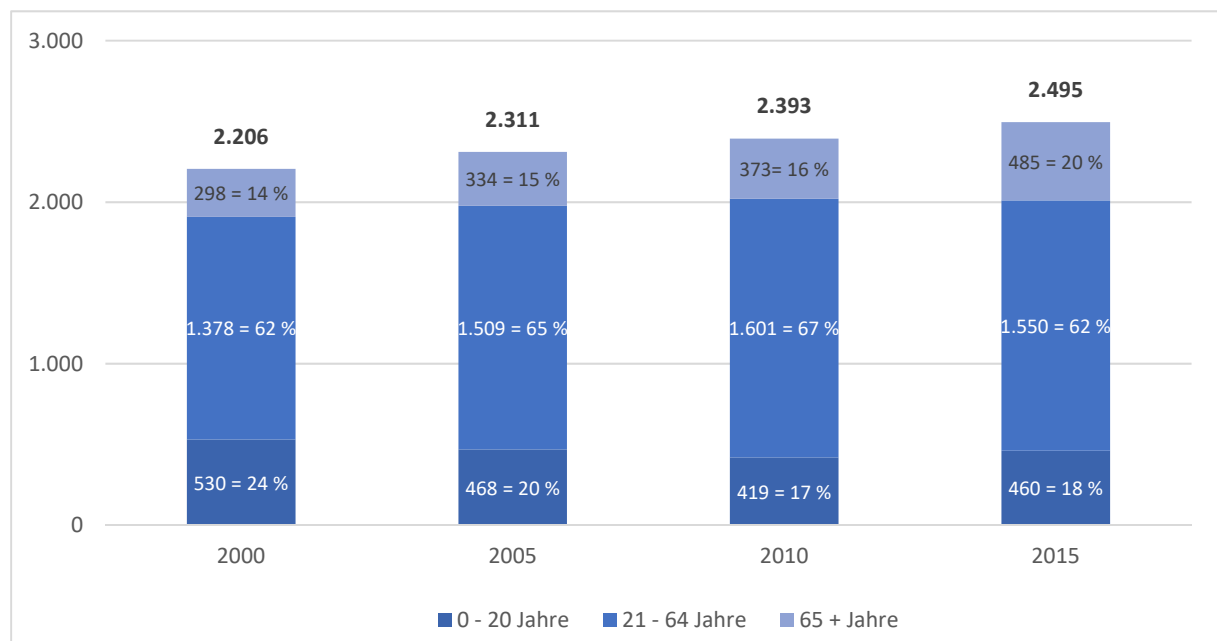
OT Darlingerode

Im OT Darlingerode ist in den letzten 15 Jahren eine Bevölkerungszunahme von + 13,1 % zu verzeichnen, was erheblich höher ist als in den beiden anderen OT der Gemeinde.

Die Altersstruktur ist etwa ausgeglichen. Der Altersdurchschnitt ist jünger als in der Einheitsgemeinde. Die positive Bevölkerungsentwicklung und für die jüngere Altersstruktur ist auf die Ausweisung von Bauland zurückzuführen (s. Kap. 2.2.3 „Neubaugebiete“).



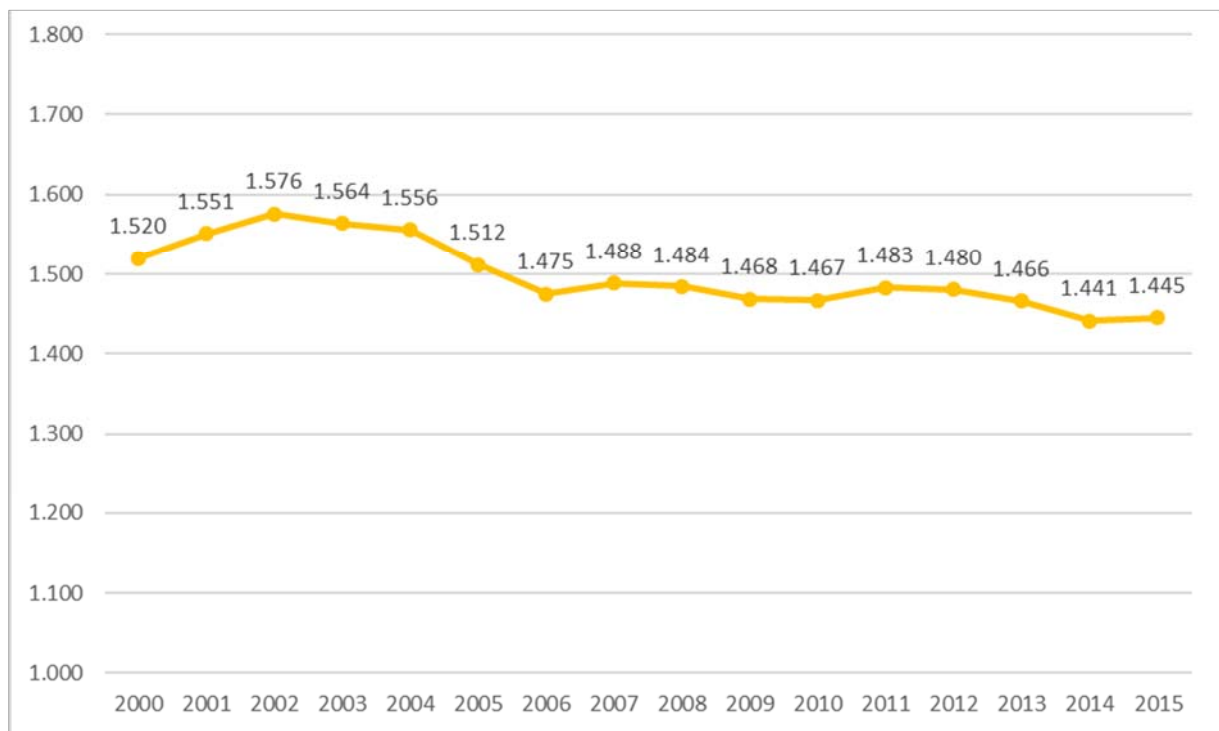
*Bevölkerungsentwicklung der letzten 15 Jahre im Ortsteil Darlingerode
(Daten: Einwohnermeldeamt Stadt Ilsenburg)*



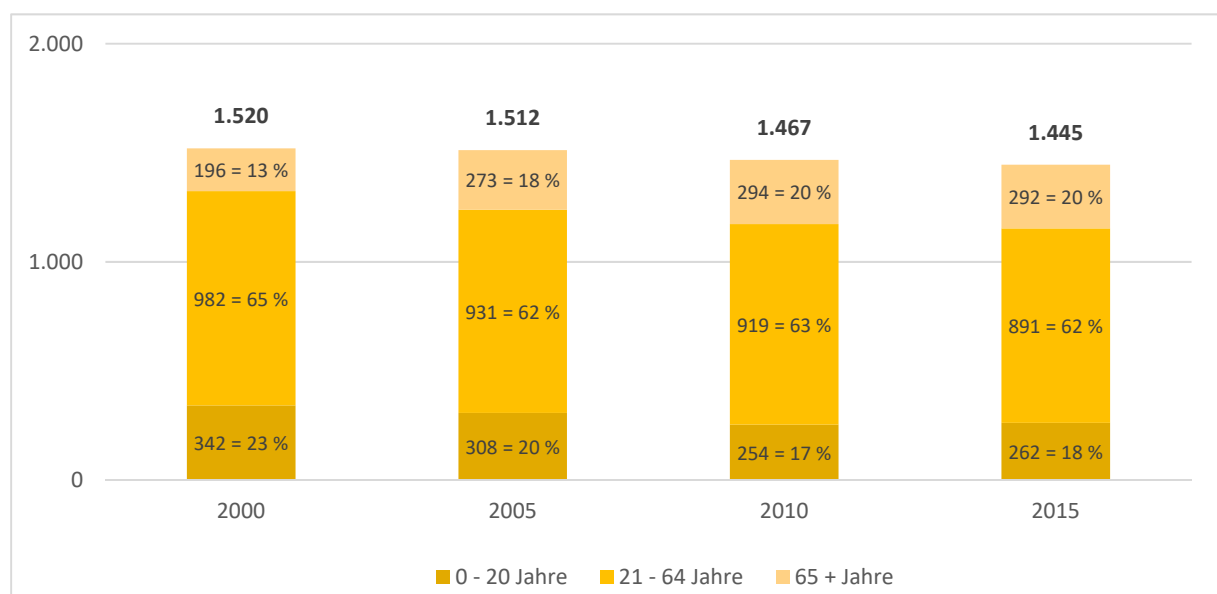
*Bevölkerungsentwicklung der letzten 15 Jahre im Ortsteil Darlingerode nach Altersgruppen
in 5 Jahresschritten (Einwohnermeldeamt Stadt Ilsenburg, 2000-2015)*

OT Drübeck

Im OT Drübeck ist in den letzten 15 Jahren eine Bevölkerungsabnahme von – 4,9 % zu verzeichnen. Nachdem es bis 2002 eine Zunahme gegeben hat, nahm die Bevölkerung von 2002 bis 2006 ab und hält sich seither relativ konstant. Grund für diese Entwicklung ist, dass 1999 ein größeres Neubaugebiet erschlossen wurde (1. Bauabschnitt „Am Kamp“), welches in den Jahren bis 2002 vermarktet wurde. Zur Stabilisierung der Bevölkerungszahl trug die Besiedlung des 2. Bauabschnitt des Gebietes ab 2014 bei.



Bevölkerungsentwicklung der letzten 15 Jahre im Ortsteil Drübeck
(Daten: Einwohnermeldeamt Stadt Ilsenburg)



Bevölkerungsentwicklung der letzten 15 Jahre im Ortsteil Drübeck nach Altersgruppen
in 5 Jahresschritten (Einwohnermeldeamt Stadt Ilsenburg, 2000-2015)

Wie in Darlingerode ist die Altersstruktur etwa ausgeglichen. Der Altersdurchschnitt ist jünger als in der Einheitsgemeinde. Dies begründet sich insbesondere aus dem Neubaugebiet „Am Kamp“, in dem vor allem junge Familien einen Wohnstandort fanden.

Prognose der Bevölkerungsentwicklung

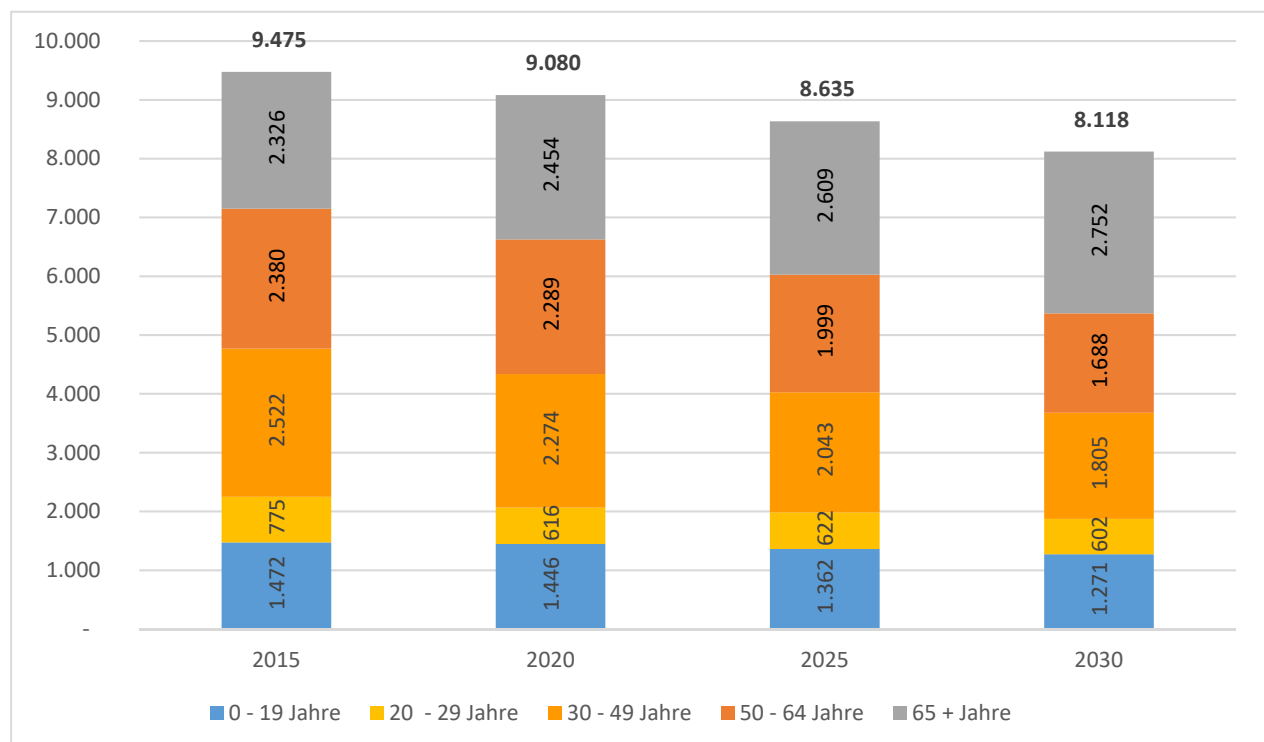
Vom Statistischen Landesamt Sachsen-Anhalt wird von 2015 bis 2030 eine Abnahme der Bevölkerung von 9.475⁶ auf 8.118 Einwohner (- 1.357 EW = - 14,3 %) prognostiziert.

Dabei wird erwartet, dass die Bevölkerung der über 65-Jährigen von einem Anteil von 25 % in 2015 auf 34 % in 2030 ansteigen wird. Die Altersgruppe der unter 20-jährigen wird sich danach um – 13,6 %, die Gruppe der 20- bis 64-jährigen von 60 % auf 50 % verringern. Für die Gruppe der 30- bis 49-jährigen wird eine Reduzierung von 27 % auf 22% angenommen.

Die Prognose kann insofern relativiert werden, als dass sie in der Vergangenheit nicht eingetroffen ist. So wurde von 2008 (9.905 EW) bis 2015 (auf 9.191 EW) ein Rückgang von – 7,2 % erwartet. Tatsächlich ist für diesen Zeitraum jedoch nur ein Rückgang von – 3,5 % (9.556 EW), also weniger als die Hälfte, zu verzeichnen. Für die letzten 3 Jahre wurde von – 2 % ausgegangen (2013: 9.380 EW, 2015: 9.191 EW), tatsächlich gab es jedoch eine Bevölkerungszunahme von + 0,8 %.

Die positive Entwicklung kann mit dem Zuzug von Personen begründet werden. Grundlage dafür war, dass entsprechender Wohnraum/ Neubaugebiete zur Verfügung standen.

Die tatsächliche Entwicklung ist in erheblichem Maße vom Baubestand und vom Baulandangebot als auch von der Beliebtheit des Wohnortes abhängig.



*Prognose: Entwicklung der Bevölkerung nach Altersgruppen der EG Stadt Ilsenburg 2014 bis 2030
(Daten: Stat. Landesamt Sachsen-Anhalt, Basisjahr 2014, Stand 2016)*

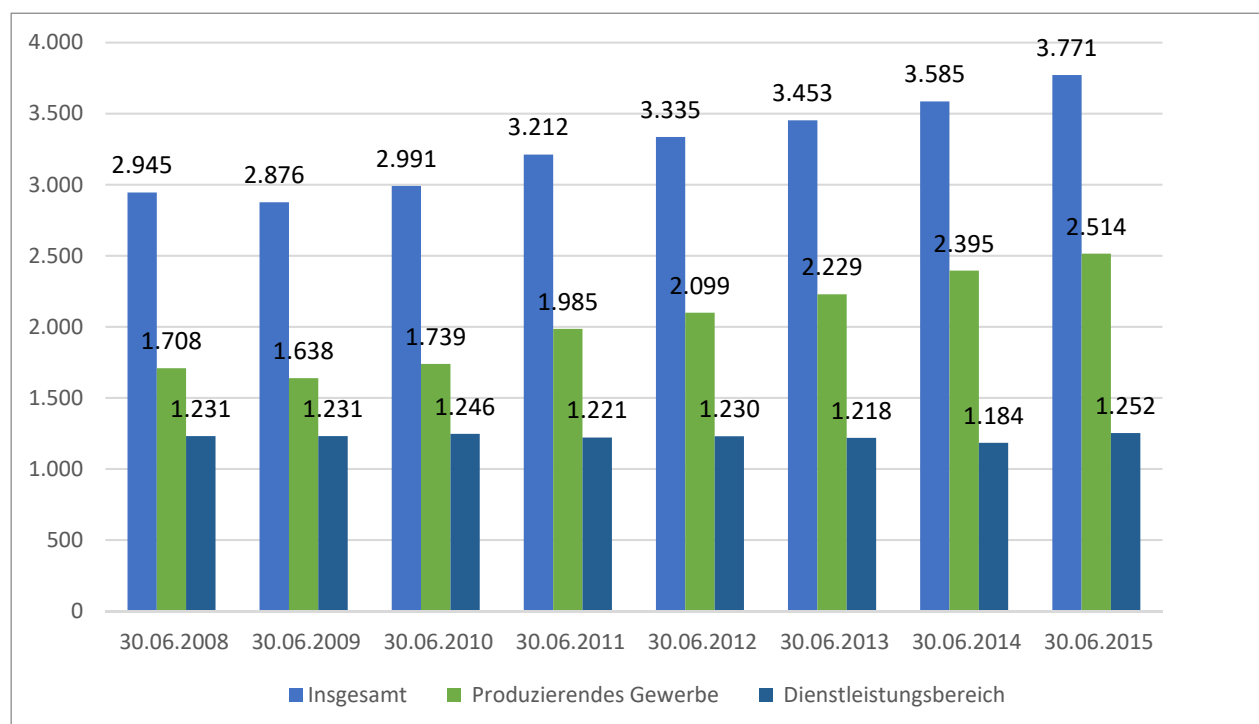
⁶ Die Zahlen des Stat. Landesamtes weichen von den Zahlen des Einwohnermeldeamtes ab (dort 9.556 EW Ende 2015).

3.1.2 Arbeitsmarkt

Beschäftigte am Arbeitsort⁷

Die Arbeitsmarktlage ist als besonders positiv zu bezeichnen. Die Arbeitsplätze haben sich in den letzten Jahren erheblich erhöht (Steigerung von 2.945 in 2008 auf 3.771 Arbeitsplätzen in 2015 = + 28 %)⁸.

Mit 3.771 sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen gibt es in der EG Ilsenburg überdurchschnittlich viele Arbeitsplätze. Rechnerisch stehen für 66 % der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter zwischen 20 und 65 Jahren (= 5.683 EW) Arbeitsplätze im Gemeindegebiet zur Verfügung. Im LK Harz beträgt der Anteil „nur“ 55 %⁹, also 17 % weniger.



Beschäftigte in der EG Stadt Ilsenburg 2008 bis 2015
(Daten: Stat. Landesamt Sachsen-Anhalt/ Bundesagentur für Arbeit)

Produzierendes Gewerbe

Ein Großteil der Arbeitsplätze wird durch das produzierende Gewerbe zur Verfügung gestellt (2.514 Arbeitsplätze = 67 % der Arbeitsplätze). In den letzten Jahren ist eine kontinuierlich positive Entwicklung zu verzeichnen (2008: 1.708 Arbeitsplätze, 2015: 2.514 Arbeitsplätze = + 47 %).

Bei der Stadt Ilsenburg (Harz) handelt es sich um einen regional wichtigen Industrie- und Gewerbestandort mit zum Teil überregional bedeutsamen Firmen. So sind traditionelle Betriebe wie die Ilsenburger Grobblech GmbH der Salzgitter AG und die Bochumer Verein Verkehrstechnik GmbH (ehem. Radsatzfabrik Ilsenburg GmbH) langjährig ansässig. Seit Anfang der 1990-er Jahre wurde die positive Entwicklung mit Firmenansiedlungen wie Thyssen Krupp Presta Ilsenburg GmbH, die Christiansen Print GmbH sowie die CST GmbH weitergeführt. In den genannten Firmen sind fast 2.000 Mitarbeiter beschäftigt, die durch kleinere Betriebe noch ergänzt werden. 2012 hat sich erweiternd die Thyssen

⁷ Daten: Soweit nicht anders genannt, vom Stat. Landesamt Sachsen-Anhalt

⁸ Die positive Entwicklung setzt sich 2016 mit 3.819 Arbeitsplätzen fort (Stat. Landesamt Sachsen-Anhalt).

⁹ 71.952 sozialversich.-pflichtige Arbeitsplätze, 130.606 EW im Alter 21 – 64 J., Stat. Landesamt Sachsen-Anhalt

Krupp Valvetrain GmbH angesiedelt (2016 ca. 300 Arbeitsplätze). Auch die Innovo Print AG hat die Arbeitsplätze von 40 in 2013 auf ca. 100 in 2016 erhöht. Beide Firmen planen weitere Expansionen (zusammen ca. 120 zusätzliche Arbeitsplätze in 2017). Die Salzgitter AG und die Thyssen Krupp Presta Ilsenburg AG gehören zu den 100 größten Firmen Sachsen-Anhalts.

Die Gewerbesteuererinnahmen pro Kopf zählen zu den höchsten innerhalb der Planungsregion Harz.¹⁰

Eine Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen ist bei bereits ansässigen Firmen wie auch zur Neuansiedlung weiterhin vorhanden. Es ist daher vorgesehen, Flächen für die weitere Entwicklung zur Verfügung zu stellen (s. Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg).

Inwiefern sich allgemeine Entwicklungen des produzierenden Gewerbes, insbesondere der Stahlindustrie oder der Automobilbranche (Zulieferbetriebe) auf die Arbeitsplätze auswirken werden, ist zzt. nicht absehbar. Die vorhandenen größeren Betriebe zeichnen sich jedoch durch internationale Tätigkeiten sowie breite und spezielle/einmalige Produkte aus, so dass die Auftragslage als vergleichsweise sicher angesehen werden kann. Es wird daher davon ausgegangen, dass sich die Arbeitsplatzsituation in Ilsenburg als weitestgehend stabil darstellt und insofern dbzgl. weiterhin ein Bedarf an Wohnraum für die Beschäftigten und deren Angehörige besteht.

Tourismus

Auch der touristische Sektor hat sich überaus gut entwickelt. So sind die verzeichneten Übernachtungen von 97.789 in 2008 auf 140.097 in 2015 gestiegen (= + 43 %, Vergleich LK Harz: + 10 %¹¹)¹². Dabei wurden in 2008 nur Unterkünfte mit mind. 9 Betten gezählt, in 2015 Unterkünfte mit mind. 10 Betten.¹³ Werden auch Übernachtungen mit kleineren Unterkünften hinzugerechnet, liegt die Zahl noch erheblich darüber.

Trotz der erheblichen Steigerung der Übernachtungszahlen sind außer einer Hotelerweiterung keine zusätzlichen Hotels entstanden. Die zusätzliche Nachfrage wird im Wesentlichen durch Ferienhäuser, Wohnungen, Zimmervermietungen und Camping gedeckt.

Insgesamt 575 Betten werden in Hotels angeboten, 390 Betten in anderen Unterkünften ab 10 Betten. Zudem gibt es 439 Betten in 127 Objekten mit unter 10 Betten (= im Durchschnitt 1-2 Doppelzimmer/Gebäude).¹⁴ Insgesamt werden damit 829 Betten außerhalb von Hotels angeboten. Die hohe Anzahl der kleinen/privaten Unterkünfte unterstreicht den Bedarf an „Wohnraum“ zu diesem Zweck.

In der zukünftigen Entwicklung steht die Globalisierung mit Angeboten an „Billigflügen“ in ferne Länder der Nachfrage nach Überschaubarkeit und Einschätzbarkeit, einem direkten Erholungswert ohne aufwendige Reisezeiten und einer guten Sicherheitslage gegenüber. Aufgrund der positiven Aspekte (Natur- und Kulturräum, Erreichbarkeit, zentrale Lage innerhalb Deutschlands, bestehende Dienstleistungen, Hotels und Gastronomie in Kombination mit hoher Qualität) wird davon ausgegangen, dass sich der touristische Sektor in der EG Ilsenburg auch weiterhin gut entwickeln wird.

In Bezug auf die Wohnraumentwicklung bedeutet dies sowohl die Entwicklung/Sicherung von Arbeitsplätzen, die wiederum eine Wohnraumnachfrage generieren, als auch den Bedarf nach Ferienunterkünften, die tlw. (halb-)privat in Wohnhäusern angeboten werden.

¹⁰ Sachlicher Teilplan – Zentralörtliche Gliederung“ (Stand 06/2014) des Entwurfs der Teilfortschreibung des REPHarz

¹¹ LK Harz 2008: 2.279.426 Übernachtungen, 2015: 2.497.204 Übernachtungen, LK Harz von Stat. Landesamt Sachsen-Anhalt

¹² Relativierend kann vermutet werden, dass seit Einführung des für Touristen kostenlosen Harzer-Urlaubs-Ticket (HATIX) im Jahr 2010 mehr offizielle Anmeldungen erfolgten als zuvor, dies betrifft jedoch auch andere Regionen des LK Harz. Umgekehrt werden seit 2012 nur noch Übernachtungen in Unterkünften ab 10 Betten erfasst (vorher ab dem 9. Bett).

¹³ Für Camping wird seit in beiden Daten 1 Stellplatz in 4 Schlafgelegenheiten umgerechnet.

¹⁴ Zahlen des Kapitels: Stat. Landesamt Sachsen-Anhalt, Stand 2015

Beschäftigte am Wohnort / Pendler

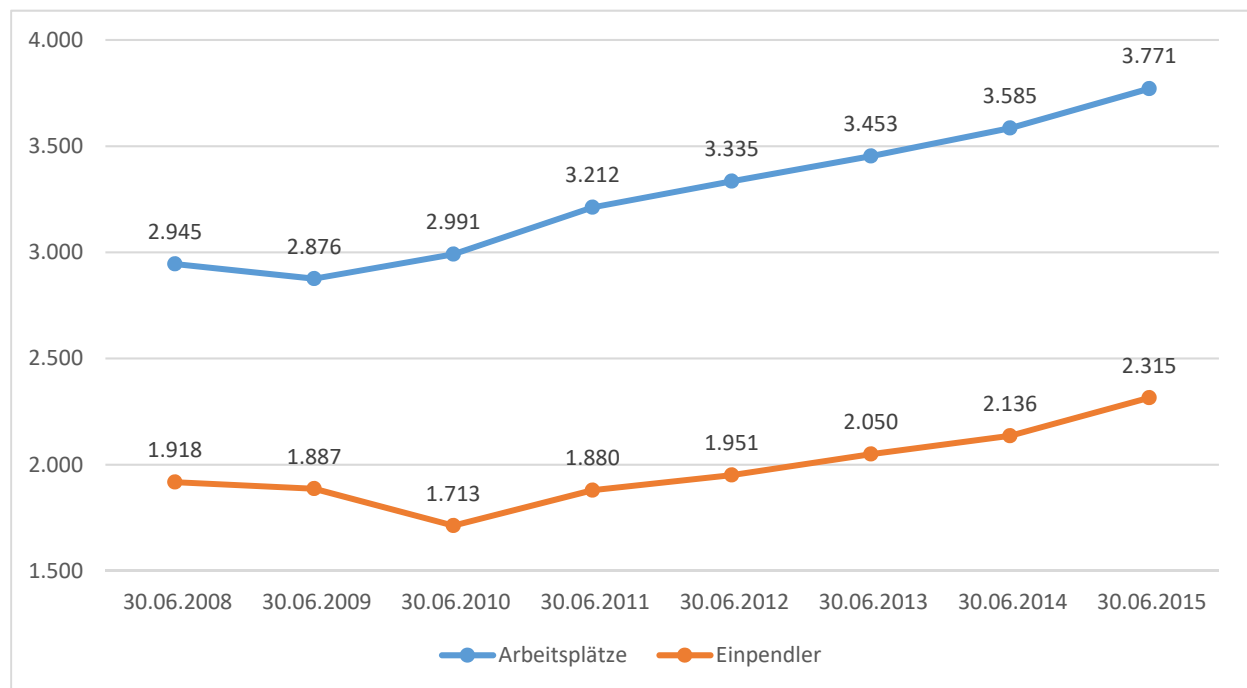
Die EG Stadt Ilsenburg hat mit 4.225 Personen einen besonders hohen Beschäftigungsgrad (in 2015 waren 74 % der Einwohner im erwerbsfähigen Alter zwischen 20 und 65 Jahren sozialversicherungs-pflichtig beschäftigt; Vergleich LK Harz: 65 %).

Innerhalb der EG stehen 3.771 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze zur Verfügung.¹⁵

In der Bilanz pendeln mehr Personen aus (2.832 Pers.) als ein (2.315 Pers.)¹⁶. Durch die Auspendler wird die Attraktivität als Wohnort bestätigt.

Unabhängig von den Auspendlern gibt es in der EG Ilsenburg besonders viele Einpendler, also Personen, die zwar in Ilsenburg arbeiten, dort aber nicht wohnen. Die Einpendler kommen vermutlich im Wesentlichen aus einem Umfeld von ca. 50 km (bis Aschersleben und Salzgitter)¹⁷. Sie sind insbesondere über die A 395 und die B 6 gut angebunden.

Das steigende Angebot an Arbeitsplätzen ging einher mit einer ebenso steigenden Zahl an Einpendlern. Das heißt, dass neue Arbeitnehmer im Überwiegenden nicht nach Ilsenburg ziehen, sondern einpendeln. Dies wird unter anderem daran liegen, dass kein ausreichender Wohnraum zur Verfügung steht.



Anzahl der Arbeitsplätze in der EG Stadt Ilsenburg und Einpendler 2008 bis 2015
(Daten: Stat. Landesamt Sachsen-Anhalt/Bundesagentur für Arbeit)

¹⁵ Stat. Landesamt Sachsen-Anhalt, Stand 30.06.2015, LK Harz: 130.606 EW im Alter 21 – 64 J., 84.288 sozialvers.-pflichtig Beschäftigte)

¹⁶ Stat. Landesamt Sachsen-Anhalt, Stand 30.06.2015

¹⁷ Einschätzung der Verwaltung u. a. durch Auskunft ansässiger Firmen; offizielle Zahlen liegen nicht vor

Vergleich zu umliegenden Gemeinden

Im Vergleich zu umliegenden Gemeinden sind in Ilsenburg besonders viele Personen im erwerbsfähigen Alter (zwischen 20 und 65 Jahren) sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Dies dürfte auch Auswirkungen auf die Einkommenssituation haben. Es pendeln besonders viele Personen ein, wohnen also nicht am Arbeitsort (60 %, Vergleich Nachbargemeinde EG Nordharz: 43 %).

	EG Stadt Wernigerode	EG Stadt Blankenburg	EG Stadt Oberharz a. Br.	EG Stadt Ilsenburg	EG Nordharz
Sozialvers.-pflichtig beschäftigte EW (EW im erwerbsf. Alter)	12.986 (65 %)	6.690 (56 %)	4.204 (66 %)	4.168 (72 %)	3.499 (69 %)
Arbeitsplätze in der EG (EW im erwerbsf. Alter)	16.042 (80 %)	4.211 (35 %)	2.859 (45 %)	3.453 (60 %)	951 (19 %)
Auspendler (Personen)	42 % (5.401)	68 % (4.568)	61 % (2.574)	69 % (2.859)	88 % (3.094)
Durch Einwohner be- setzte Arbeitsplätze	47 % (7.585)	51 % (2.122)	57 % (1.630)	40 % (1.309)	57 % (405)
Einpendler (Personen)	53 % (8.457)	49 % (2.089)	43 % (1.229)	60 % (2.144)	43 % (546)

(Daten: Stat. Landesamt Sachsen-Anhalt/Bundesagentur für Arbeit, Stand 06/2013)

3.2 Wohnraum- und Baulandentwicklung

3.2.1 Wohnungsbestand

Wohnungsstruktur

Die Einheitsgemeinde ist durch Einfamilienhäuser geprägt, die in den Ortskernen einen geschlossenen Charakter aufweisen und aus den vorigen Jahrhunderten stammen (häufig Fachwerkhäuser). In den Randlagen überwiegen freistehende Einfamilienhäuser, die seit 1945 bis heute entstanden sind. In der EG gibt es ca. 1.000 Wohnungen in Mehrgeschosswohnungsbauten (meist 3- bis 4-geschossig, Entstehungszeit seit 1965), die von 2 Wohnungsgesellschaften verwaltet werden. Sie befinden sich im OT Ilsenburg.

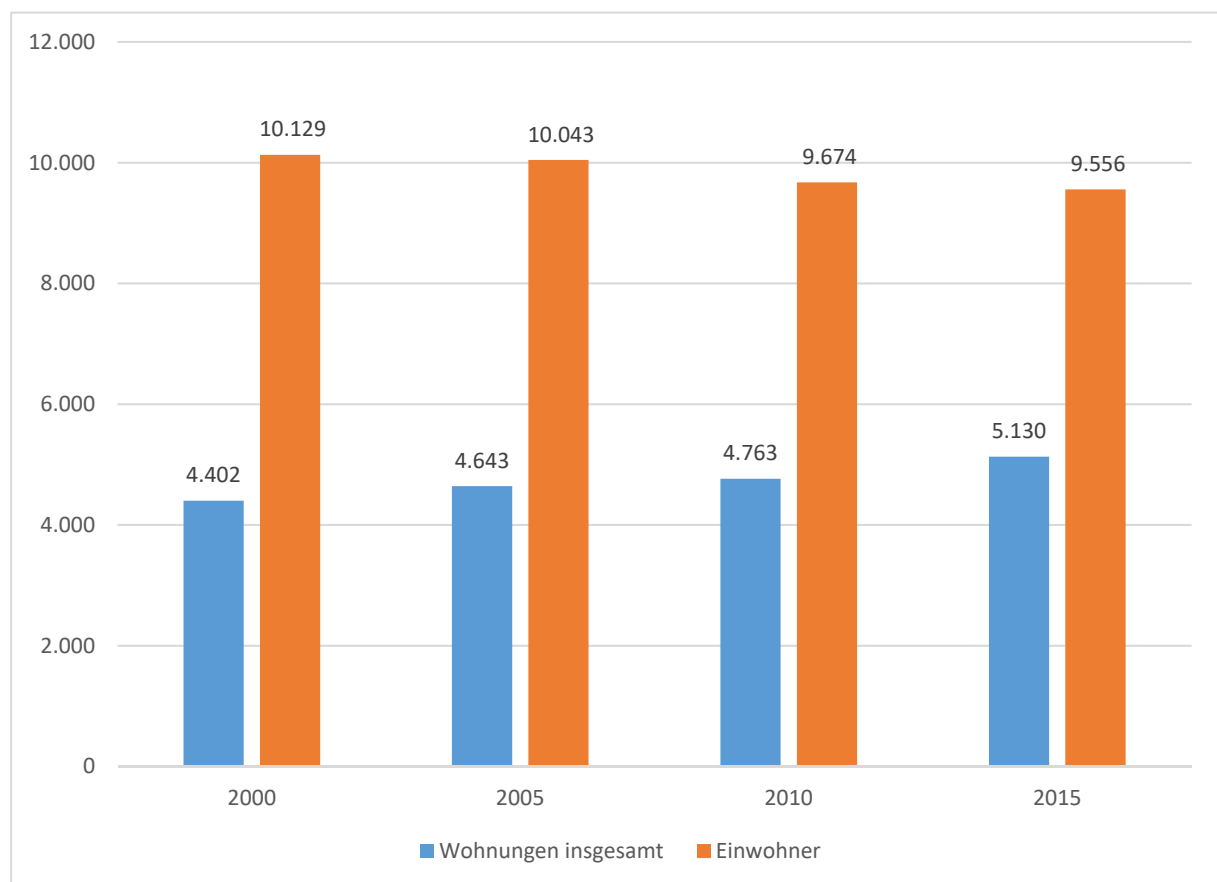
Insgesamt kann der Zustand der Gebäude als gut bezeichnet werden. Mindestens sind Sanierungen zur Bestandssicherung erfolgt (Fundament, Dach, Fassade), häufig wurden die Gebäude auch im Inneren modernisiert (z.B. Entkernung und Zusammenlegung von Räumen, Sanitär, Heizung, Malerarbeiten). Maßgeblicher Investitionsstau ist nicht zu verzeichnen. Allerdings sind viele Gebäude nicht barrierefrei und entsprechen aufgrund der altersbedingten Bausubstanz nicht den neuesten energetischen Anforderungen.

Aufgrund der hohen Beschäftigtenquote der Bevölkerung und damit verbundenen, vergleichsweise guten Einkommenssituation im erwerbsfähigem Alter sowie im Rentenalter ist davon auszugehen, dass Sanierungen und bedarfsgerechte Umbauten vorgenommen werden können und werden.

Die Anzahl der Wohngebäude erhöhte sich von 2.454 in 2003 auf 2.768 in 2013 (= + 314 Gebäude), die Anzahl der Wohnungen erhöhte sich um + 476 Wohnungen.¹⁸ Im Schnitt entstanden demnach in jedem neuen Gebäude im Durchschnitt 1,5 Wohnungen. Im Überwiegenden handelt es sich um Einfamilienhäuser.

Die Wohnfläche je Einwohner hat sich ebenfalls kontinuierlich erhöht. Während die Einwohnerzahl in den letzten 15 Jahren um - 5,9 % gesunken ist, ist die Anzahl der Wohnungen im gleichen Zeitraum um + 17 % gestiegen. Dabei handelt es sich weiterhin um überwiegend große Wohnungen/Einfamilienhäuser mit 4 und mehr Zimmern.

Die durchschnittlichen Wohnfläche liegt bei 46 qm/EW.¹⁹ Dies entspricht genau dem Bundesdurchschnitt.²⁰

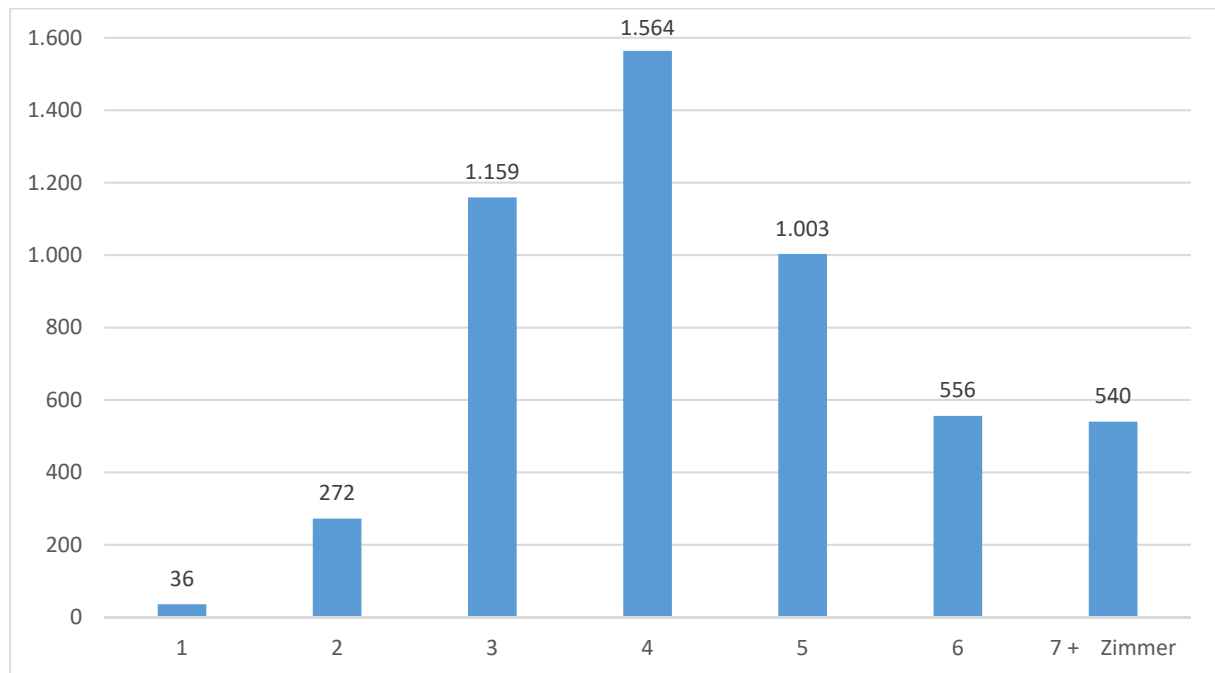


*Wohnungen und Anzahl der Einwohner in der Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg 2000 – 2015
(Daten: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt u. Einwohnermeldeamt Stadt Ilsenburg)*

¹⁸ Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, 1995 - 2013

¹⁹ Stat. Landesamt Sachsen-Anhalt, Stand 2015

²⁰ Stat. Bundesamt, Stand 2015



Anzahl der Wohnräume je Wohnung am 31.12.2015 in der Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg
(Daten: Stat. Landesamt Sachsen-Anhalt)

Haushaltsgröße und -struktur

Im Jahr 2000 standen 4.402 Wohnungen²¹ für 10.129 Einwohner²² zur Verfügung. Hieraus ergibt sich eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,3 Personen.

15 Jahre später gab es 5.130 Wohnungen für 9.556 EW. Zieht man die leerstehenden Wohnungen ab, ergeben sich ca. 5.060 Haushalte (5.130 WHG – ca. 70 Leerstände, s. folg. Seite). Die mittlere Haushaltsgröße beträgt demnach 1,9 Personen. Dies entspricht dem Durchschnitt des Landes Sachsen-Anhalt²³.

Die ca. 5.060 Haushalte in der EG Ilsenburg sind wie folgt strukturiert²⁴:

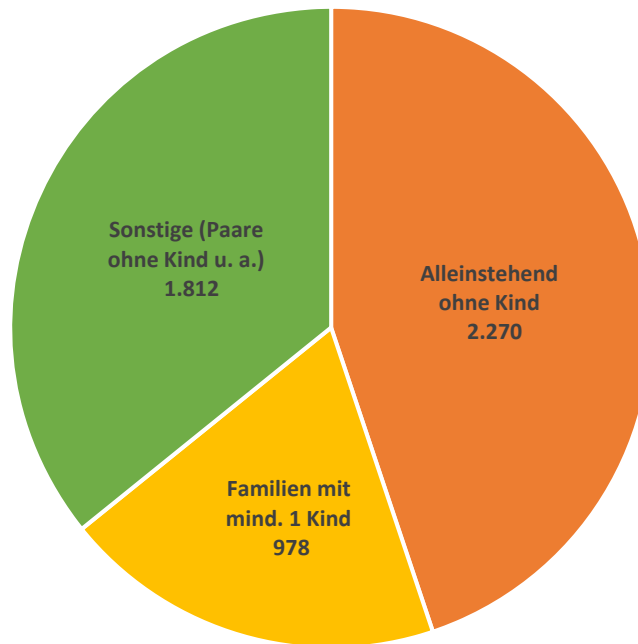
- Familien: Bei 978 HH handelt es sich um Familien mit mind. 1 Kind unter 18 J. (= 19 %). Die Familien setzen sich zusammen aus
 - o ca. 2/3 Familien mit 1 Kind (644 HH = 13 %),
 - o zu ca. 1/3 aus Familien mit 2 Kindern (298 HH = 6 %).
 - o Familien mit 3 und mehr Kindern sind selten (insgesamt 36 Haushalte = < 1 %).
- Paare und Wohngemeinschaften ohne Kind bilden 1.812 Haushalte (= 36 %).
- Alleinstehende: Es gibt 2.270 Haushalte, in denen nur 1 Person wohnt (= 45 % der HH, 24 % der Einwohner).
- 831 Personen sind verwitwet (OT Ilsenburg: 565 Pers., Darlingerode 172 Pers., Drübeck 94 Pers.). Es wird davon ausgegangen, dass diese zumeist allein in einem Haushalt leben und über 65 J. alt sind.

²¹ Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, 07/2016

²² Einwohnermeldeamt Stadt Ilsenburg, 09/2016

²³ Stat. Landesamt Sachsen-Anhalt: 1,9 Pers./HH in 2014

²⁴ Grundlage der Zahlen: Einwohnermeldeamt Ilsenburg, Stand 10/16. Als Kind gelten Personen unter 18 J. Jede unverheiratete Person ab 18 J. gilt als HH, so dass 6.014 HH registriert sind. Gem. StaLa LSA gibt es jedoch nur 5.060 HH (Differenz = - 954). Die Anzahl der 1-Pers.-Haushalte wurde daher von 3.224 um - 954 reduziert = 2.270.



Haushaltsstrukturen in der Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg (Anzahl der HH)

Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,9 Personen kann davon ausgegangen werden, dass in der Einheitsgemeinde ein großer Anteil der über 65 jährigen Einwohner (2.340 EW 12/2015 = 25 %) alleine in einem Haushalt lebt und dieser Wohnraum in den nächsten 15 Jahren zur Verfügung steht. Dabei handelt es sich häufig um Wohnungen/Häuser mit 3 und mehr Zimmern, die auch von Paaren oder Familien genutzt werden könnten.

Leerstände

Wohnungsleerstände gibt es so gut wie nicht.

Private Wohnhäuser sind der Verwaltung in einer Anzahl von unter 5 je OT bekannt. Die leerstehenden Wohnungen sind auf eigentumsrechtliche Verhältnisse/ Übergangssituationen nach Tod oder Umzug zurückzuführen. Leerstehende Wohngebäude werden in der Regel nach weniger als einem Jahr wieder genutzt.

Auch im Mehrgeschosswohnungsbau stehen vergleichsweise wenige Wohnungen leer. Nach Auskunft der Wohnungsgesellschaften betrifft dies 4 – 8 % der insgesamt 1.009 Wohnungen (= ca. 60 Wohnungen)²⁵. Der Leerstand ist im Wesentlichen Umzügen und damit in Verbindung stehenden Renovierungen geschuldet. Zudem sind im Bereich der sog. „Pulvermühle“ nördlich Ilsenburgs ca. 50 % der Wohnungen ungenutzt (ca. 10 von 20 Wohnungen). Gründe hierfür sind der bauliche Zustand der Gebäude/Wohnungen und die Lage (Entfernung vom Stadtkern, angrenzend an gewerbliche Nutzungen).

Wertentwicklung

Der Wiederverkaufswert von Bestandsimmobilien/Altbauten hat von 2013 bis 2015 von 973,- €/qm auf 1.048,- €/qm zugenommen (= + 7,6 %)²⁶, was die hohe Nachfrage belegt.

²⁵ Abfrage der Stadtverwaltung 08/2016

²⁶ Immobilienscout, Abfrage 11/2016

3.2.2 Baulücken

Ein Baulückenkataster gibt es bisher nicht.

Vereinzelte Baulücken standen immer schon zur Verfügung. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich diese aufgrund von Bebauung in ihrer Anzahl stetig verringern.

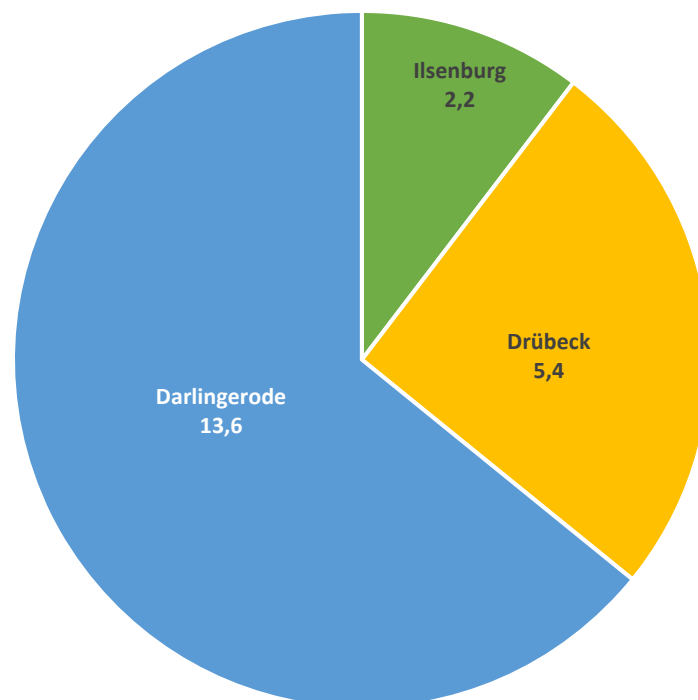
Da es sich hierbei nur um Einzelgrundstücke handelt, deren Bebaubarkeit zudem von spezifischen Faktoren (Eigentumsverhältnissen, Auflagen, Umfeld) abhängig ist, wird aufgrund des hohen Erhebungsaufwandes auf eine Darstellung an dieser Stelle verzichtet.

Größere Freiflächen im Innenbereich (ab 5.000 qm), die für eine Bebauung in Frage kämen und den Baulandbedarf erheblich mit decken könnten, sind in Kap. 5 „Potenzielle Wohnbauflächen zur Bedarfsdeckung“ aufgeführt.

3.2.3 Neubaugebiete

In den letzten 15 Jahren (2000-2015) wurden ca. 21 ha Wohnbauland vermarktet, was 1,4 ha/J. entspricht (s. Tabelle folg. Seite). Nahezu sämtliche angebotene Grundstücke wurden in kurzer Zeit (< 2 J.) nachgefragt und sind von wenigen Restflächen abgesehen vergriffen.

Im Grundzentrum Ilsenburg standen dabei kaum Bauplätze zur Verfügung (in Summe nur ca. 1 EFH/Jahr!). Dagegen wurden in Darlingerode ca. 18,5 EFH/Jahr vermarktet, in Drübeck ca. 5 EFH/Jahr. Dies entspricht nicht dem raumordnerischen Ziel, die Siedlungsentwicklung auf das Grundzentrum Ilsenburg zu konzentrieren. Da hier aber aufgrund von Eigentumsverhältnissen und eingeschränkter Entwicklungsmöglichkeiten in Richtung Harz (LSG und andere Schutzgebiete) kaum Bauland zur Verfügung gestellt werden konnte, wurde zur Deckung des Bedarfes auf die Ortsteile zurückgegriffen.



*Vermarktetes Bauland in den letzten 15 J. in ha nach Ortsteilen
(Daten: Stadtverwaltung Ilsenburg)*

Neubaugebiet (2000 – 2015) ²⁷	Anz. Grundst., Bauland (brutto)	Ca. noch verfügbar	Anmerkung
OT Ilsenburg			
„Geschwister-Scholl-Garten“	3 MFH 0,5 ha	0 0 ha	2012 erschlossen 3 MFH mit 18 WE alle Eigentumswohnungen verkauft
„Unter dem Wienberge I + II“	17 EFH BA I: 0,4 ha BA II: 0,8 ha	1 DH 0,07 ha	BA I: 2012 erschlossen, BA II: 2014/15 erschlossen
„Ilsegarten“	3 MFH 0,5 ha	1 MFH 0,3 ha	2014/15 erschlossen 1. Bauabschnitt mit 1 MFH 2014 (2. BA 2016 abgeschlossen)
Summe OT Ilsenburg	6 MFH, 17 EFH 2,2 ha	2 MFH, 1 EFH 0,37 ha	Neubaugebiete erst seit 2012 (= 3 J.), Rest 2016: 0)
OT Drübeck			
„Am Kamp“ 1. Bauabschnitt	54 EFH 3,8 ha	0	Erschließung 1999
„Am Forstweg“ Ergänzungssatzung	5 EFH 0,7 ha	1 0,14 ha	Aus 2007, privat
„Am Kamp“, 2. Bauabschnitt	13 EFH 0,9 ha	0 0 ha	2. Bauabschnitt 2014 erschlossen
Summe OT Drübeck	72 EFH 5,4 ha	1 EFH 0,14 ha	Neubaugebiete seit 1999 (= 15-16 J.)
OT Darlingerode			
„Halberstädter Weg Nord I“	112 EFH 7,3 ha	1 0,07	2000 – 2006 erschlossen
„Neuer Weg“ + Erweiterung 1. Änderung	4 EFH 0,3 ha	1 0,08 ha	2010/2013, privat!
„Schützenplatz“	18 EFH 1,8 ha	0	2013 Überplanung WE-Hausgebiet mit Entstehen von ca. 3 neuen WA-Grstk.
„Halberstädter Weg Nord II“	55 EFH 4,2 ha	0	2013-15 erschlossen
Summe OT Darlingerode	190 EFH 13,6 ha	2 EFH	Neubaugebiete seit 2000 (= 15 J.)
Summe EG Ilsenburg	278 EFH + 6 MFH ca. 21,2 ha	3 EFH, 1 DH, 2 MFH ca. 0,5 ha	

Von 2000 bis 2015 wurden demnach 274 EFH/DH und 4 MFH in der Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg (Harz) vermarktet. Für diese Entwicklung wurden 20,7 ha Bruttobauland in Anspruch genommen, was 1,4 ha / Jahr entspricht. ²⁸

²⁷ In 2016 wurde der 3. Bauabschnitt „Am Kamp“ in Drübeck erschlossen. In weniger als einem Jahr (bis Mitte Feb. 2017) wurden bereits 14 von 25 Grundstücken verkauft.

²⁸ Die Durchschnittliche Grundstücksgröße betrug ca. 600 qm (207.000 qm Bruttobauland – pauschal 20 % für z.B. Erschließung, Grün = 165.600 qm Nettobauland : 278 Grundstücke).

4 Fazit Bestandsanalyse und Ziele

4.1 Fazit Bestandsanalyse

- Die Wohnortqualität in der EG Ilsenburg ist hoch (gute Infrastruktur z. B. mit Kindertagesstätten, Schulen, Ärzten und Nahversorgung, gute verkehrliche Anbindung, naturräumliche und kulturelle Qualitäten, Nähe zu Mittelzentren, viele Arbeitsplätze, ansprechendes Ortsbild, gutes Image).
- Die Bevölkerungsentwicklung ist in der EG Stadt Ilsenburg besonders positiv. Es ist eine steigende Tendenz zu verzeichnen (in den letzten Jahren stabilisierend und zuletzt zunehmend).
- Die Bevölkerungsentwicklung ist von der Bereitstellung von Bauland abhängig. Ohne die Bereitstellung neuen Baulandes ist von einer Bevölkerungsabnahme und prozentualen Erhöhung älterer Bewohner/-innen auszugehen. Durch die Bereitstellung von Bauland konnte in Kombination mit Standortqualität und Arbeitsplätzen eine positive Bevölkerungsentwicklung erzielt und dadurch die Prognose übertroffen werden.
- Es stehen viele Arbeitsplätze zur Verfügung, die Entwicklung von Arbeitsplätzen ist weiterhin positiv. Es besteht ein hoher Anteil an Einpendlern (61 %).
- Es gibt keinen langfristigen Wohnungsleerstand.
- Haushaltsgröße und Wohnfläche/EW entsprechen dem Landes-/Bundesdurchschnitt. Aufgrund der Alters- und Haushaltsstruktur (ca. 25 % der EW über 65 J. alt, 45 % 1-Pers.-Haushalte, davon ca. 1/3 Witwen/Witwer) wird in den nächsten 15 Jahren ein merklicher Teil der Wohnungen/Häuser zur Nachnutzung zur Verfügung stehen.
- Bereitgestelltes Bauland wurde nachgefragt und in Anspruch genommen. Hierdurch konnten Familien am Wohnort gehalten oder zum Zuzug bewogen werden.
- Zuzüge waren höher als Wegzüge (Voraussetzung: entsprechender Wohnraum vorhanden).

4.2 Ziele

- Die Einwohnerzahlen sollen bei ca. 10.000 EW gehalten werden, um die vorhandene Infrastruktur weiter auslasten und damit erhalten zu können.
- Die Einpendler sollen dazu von 61 % auf 50 % reduziert werden.²⁹
- Dafür soll ausreichend Wohnraum zur Verfügung gestellt werden. Dabei sind die bestehende, erhaltenswerte Baustruktur (insbesondere Zentrumbereich), die Vorgaben der Raumordnung (z. B. Zentrale-Orte-System, Vorrang-/ Vorsorgegebiete) und naturräumlich schutzwürdiger Bereiche zu beachten.
- Die Siedlungsentwicklung soll hauptsächlich im OT Ilsenburg erfolgen (Grundzentrum).

²⁹ In der Umgebung liegen die Zahlen bei 43 % bis 53 % (EG Nordharz und Oberharz am Brocken: 43 %, Blankenburg: 49 %, Wernigerode: 53 %, s. Tab. S. 16), wobei insbesondere in der EG Nordharz im Verhältnis zu den Einwohnern erheblich weniger Arbeitsplätze zur Verfügung stehen.

5 Ermittlung des Wohnraumbedarfs

5.1 Ermittlung aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung

Für die Bevölkerungsentwicklung von 15 Jahren (2015 bis 2030) wird vom Stat. Landesamt Sachsen-Anhalt ein Rückgang von

- 1.357 Einwohnern prognostiziert.

Aufgrund der Bevölkerungsstruktur kann unterstellt werden, dass es sich im Überwiegenden um 1-Personen-Haushalte handelt (Ansatz: $2/3 = 905 \text{ Personen} = 905 \text{ WE}$) und bei dem Rest um Durchschnittlich 2-Personen-Haushalte (Ansatz: $1/3 = 452 \text{ Pers.} = 226 \text{ WE}$).

Das heißt, dass in den kommenden 15 Jahren voraussichtlich

$$\text{ca. } 905 \text{ WE} + 226 \text{ WE} = \text{ca. } 1.131 \text{ WE frei werden könnten.}$$

Da es im Überwiegenden voraussichtlich um größere Wohneinheiten mit mind. 4 Zimmern handelt, können in die freiwerdenden WE wieder Singles, aber auch Paare oder kleine Familien einziehen. Bei einem Ansatz von im Durchschnitt 2 Pers./ Haushalt bedeutet dies

$$1.131 \text{ WE} \times 2 \text{ Pers.} = 2.261 \text{ Personen, die durch freiwerdende WE „nachrücken“ könnten.}$$

Dies würde die prognostizierte, abnehmende Bevölkerungsentwicklung mehr als auffangen:

$$- 1.357 \text{ EW prognostiziert} + 2.261 \text{ EW durch Zuzüge} = + 904 \text{ EW in Bestandsgebäuden.}$$

Rechnerisch wäre hierfür keine zusätzliche Ausweisung von Bauland erforderlich.

Die Erfahrung der letzten Jahre zeigt jedoch, dass trotz des prognostizierten Bevölkerungsrückganges ein zusätzlicher Bedarf an weiterem Bauland bestand.

Für die vergangenen Jahre war ein vergleichbarer Bevölkerungsrückgang prognostiziert wie für den folgenden Zeitraum. In den letzten 15 Jahren wurde von einem Rückgang von

$$\text{ca. } - 1.430 \text{ Personen ausgegangen}^{30}.$$

Obwohl sämtliche frei werdende Bestandsimmobilien nachgenutzt wurden und zusätzlich eine Vermarktung von ca. 20,7 ha Bauland stattgefunden hat,

ist die Bevölkerungszahl um – 573 EW gesunken.

Hätte man diesen Bevölkerungsrückgang durch die Schaffung von Wohnbauflächen aufhalten wollen, wären bei 2,5 Pers./HH³¹ demnach weitere 229 WE erforderlich gewesen. Bei einer Grundstücksfläche von 650 qm³² wären dies

$$+ \text{ca. } 15 \text{ ha Nettobauland} + 20 \% = 18 \text{ ha Bruttobauland.}$$

Trotz vollständiger Nachnutzung von Bestandsimmobilien hätte also insgesamt erst ein Angebot von

$$\text{ca. } + 39 \text{ ha die Bevölkerungsbilanz ausgleichen können (21 ha tatsächlich vermarktetes Bauland} + 18 \text{ ha zusätzlich erforderliches Bauland).}$$

³⁰ Prognose Stat. Landesamt Sachsen-Anhalt für 2008 – 15: - 715 EW (hochgerechnet auf 15 Jahre ca. $\times 2 = - 1.430 \text{ EW}$)

³¹ Entsprechend der Nachfrage wird von EFH-Grundstücken ausgegangen, daher werden 2,5 Pers./HH angesetzt.

³² Größe neuer Wohngrundstücke in den letzten 15 J.: durchschnittlich 600 qm (s. Kap. 3.2.3 „Neubaugebiete“). Die Nachfrage besteht zunehmend für EFH und größere Grundstücke (aktuelles Baugebiet „Am Kamp“, 3. BA mit 25 EFH-Grundstücken: Durchschnitt 753 qm). Es wird ein Wert von 650 qm/Grundstück gewählt, da davon ausgegangen wird, dass (untergeordnet) auch verdichtete Wohnformen nachgefragt werden.

Aufgrund der Neubauten stehen immer mehr Bestandsimmobilien zur Verfügung. Es wird zudem davon ausgegangen, dass die Wohnfläche/Person zukünftig nicht mehr in gleichem Maße steigt.

Daher wird angenommen, dass der Bedarf an neuem Wohnbauland geringer ist als in der Vergangenheit.

Zum Ausgleich der Bevölkerungsbilanz wird deshalb für die nächsten 15 Jahre zwischen den bisher vermarkteten Baulandflächen (21 ha) und dem theoretischen Bedarf (39 ha) ein Mittelwert von 30 ha gebildet, die als Brutto-Bauland erforderlich werden.

Die tatsächliche Nachfrage der Flächen ist allerdings von vielfältigen Faktoren abhängig (z.B. Wohnraumangebot in Nachbargemeinden, Bevölkerungsentwicklung im regionalen Umfeld, Attraktivität des angebotenen Baulandes, Infrastruktur, Arbeitsplätze, u.s.w.).

5.2 Ermittlung in Bezug auf Arbeitsplätze/Pendler

Zzt. gibt es bei 3.771 Arbeitsplätzen 2.315 Einpendler (= 61 % der Arbeitsplätze).

Als realistisches Ziel wird angesehen, die Anzahl der Einpendler auf 50 % zu reduzieren (entsprechend den umliegenden Gemeinden, s. S. 16 und 22).

Eine Reduktion der Einpendler von 2.315 auf 1.885 würde bedeuten, dass

2.315 Einpendler insgesamt – 1.885 „verbleibende“ Einpendler
= 430 Einpendler in die EG Ilsenburg ziehen würden.

Es wird davon ausgegangen, dass diese als Singles, Paare oder kleine Familien ansässig werden. Im Ansatz 2 Pers./Haushalt

= 430 WE x 2 Pers. = 860 Pers., die zuziehen würden. Das prognostizierte Bevölkerungsdefizit könnte damit zu ca. 2/3 ausgeglichen werden (Prognose: - 1.357 Personen).

Dies könnte durch freiwerdenden Wohnraum gedeckt werden (s. Kap. 5.1 = 2.261 Pers.). Auch hierfür wäre rechnerisch keine Ausweisung neuen Wohnraums erforderlich.

Dagegen spricht auch hier die Erfahrung der letzten Jahre:

In den vergangenen 15 Jahren wurden ca. 21 ha vermarktet, ohne dass die Zahl der Einpendler reduziert wurde. Im Gegenteil ist die Anzahl der Einpendler noch gestiegen (von 1.918 in 2008 auf 2.315 in 2015, s. Kap. 3.1.2 „Arbeitsmarkt“).

Es kann daher gefolgert werden, dass auch in Zukunft trotz Nachnutzung bestehender Immobilien weiterhin ein Bedarf nach Bauland besteht.

Geht man davon aus, dass die Hälfte der Einpendler in Bestandsimmobilien zieht, verbleiben 215 Pendler, die einen Neubaubedarf anmelden. Dies bewirkt einen Bedarf von

215 WE x Ansatz 650 qm/Grundstück = 14 ha Nettobauland + 20 % = ca. 17 ha Bruttobauland.

Geht man weiter davon aus, dass zusätzlich 25 % unabhängig vom Arbeitsplatz zuziehen könnten, wenn entsprechend attraktives Bauland angeboten wird, ergibt sich

ein Bedarf von insgesamt 17 ha + 25 % = ca. 21 ha Bruttobauland.

5.3 Ermittlung in Bezug auf die bisherige Baulandentwicklung

In den letzten 15 Jahren wurden ca. 21 ha Bauland vermarktet und im Wesentlichen mit EFH und DH bebaut. Das heißt, es wurden

in den letzten 15 Jahren im Durchschnitt 1,4 ha Bruttobauland vermarktet.

Hierbei muss angemerkt werden, dass

gut 9 ha davon erst seit 2012 angeboten wurden (s. Kap. 3.2.3 „Neubaugebiete“) und im OT Ilsenburg im Zeitraum 2000 bis 2011 gar kein Bauland erschlossen wurde.

Von 2000 bis 2012 wurden ca. 12 ha angeboten und vermarktet = 1 ha/Jahr.

In den letzten 3 Jahren wurden ca. 9 ha angeboten und vermarktet = 3 ha/Jahr.

Einerseits wurden im OT Darlingerode übermäßig große Flächen erschlossen und vermarktet. Dies entspricht nicht dem Ziel der Raumordnung und kann/soll zukünftig nicht weiter fortgesetzt werden. Andererseits besteht im OT Ilsenburg als Grundzentrum ein Nachholbedarf, dem nachgekommen werden soll.

Aufgrund des größeren Immobilienbestandes und der allgemein negativen Bevölkerungsentwicklung in Bund und Land wird davon ausgegangen, dass der Trend der letzten 3 Jahre nicht als Maßstab zu nehmen ist. Da die in den letzten Jahren angebotenen Flächen aber sehr schnell vermarktet wurden, wird von einem anhaltenden Bedarf ausgegangen, der in der gleichen Größenordnung liegt wie in den letzten 15 Jahren. Daraus ermittelt sich ein Bedarf von

$1,4 \text{ ha} \times 15 \text{ Jahre} = \text{ca. } 21 \text{ ha Bruttobauland.}$

5.4 Zusammenfassende Empfehlung zur Wohnraumentwicklung

Es ist damit zu rechnen, dass aufgrund der demographischen Entwicklung in den nächsten 15 Jahren Bestandsimmobilien frei werden und dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen.

Grundsätzlich sollte die Nachnutzung der Bestandsimmobilien Vorrang vor der Erschließung neuer Baugebiete haben.

Da aber unterschiedliche Ansprüche an Wohnqualität bestehen und zudem bislang der Bedarf auch quantitativ nicht durch frei werdende Bestandsimmobilien gedeckt werden konnte, wird auch weiterhin von einem Baulandbedarf ausgegangen:

- Ermittlung aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung: 30 ha Bruttobauland
- Ermittlung in Bezug auf die Arbeitsplätze/Pendler: 21 ha Bruttobauland
- Ermittlung in Bezug auf die bisherige Baulandentwicklung: 21 ha Bruttobauland

Demnach ergibt sich für die nächsten 15 Jahre ein Bruttobaulandbedarf von 21 bis 30 ha (Durchschnitt 24 ha).

Dieser Wert berücksichtigt bereits eine Nachnutzung von Bestandsimmobilien. Aufgrund vielfältiger, nicht vorhersehbarer Entwicklungen kann der Wert jedoch lediglich als Anhaltswert gesehen werden.

Es wird empfohlen, entsprechende Flächen in der vorbereitenden Bauleitplanung darzustellen. Vor Entwicklung der jeweiligen Flächen/ vor der Aufstellung von Bebauungsplänen ist der jeweilige Bedarf konkret zu überprüfen.

Dem Baulandbedarf sollte, soweit möglich, überwiegend im Grundzentrum Ilsenburg nachgekommen werden. Dafür sprechen insbesondere die vorhandenen Versorgungsangebote/Infrastruktureinrichtungen (Verfügbarkeit, Erreichbarkeit und Auslastung), die Nähe zu Arbeitsplätzen sowie die Einhaltung der Ziele der Raumordnung. Zudem gibt es in Ilsenburg einen Nachholbedarf, da in den letzten Jahren fast kein Bauland ausgewiesen wurde.

Dennoch sollte der (Eigen-)Bedarf auch in den Ortsteilen gedeckt werden, da auch hier eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur erzielt werden soll, die Ortsteile ebenfalls eine primäre Infrastruktur aufweisen (z. B. Kindergarten, Grundschule, ÖPNV, Nahversorgung) und sich in unmittelbarer Nähe von Arbeitsplätzen befinden.

Anhang: Potenzielle Wohnbauflächen zur Bedarfsdeckung

Potenzielle Wohnbauflächen zur Bedarfsdeckung

Definition von Potenzialflächen

Im Folgenden sind Flächen dargestellt, die in Abstimmung mit der Stadtverwaltung unter Zustimmung der Ortschaftsräte und des Stadtrates (04/2017) als Baulandentwicklungsflächen in den Flächennutzungsplan übernommen werden sollen. Nach Beschluss des Ortschaftsrates Darlingerode im April 2017 wird auf eine Ausweisung im OT Darlingerode zzt. vollständig verzichtet. Die Lage der Potenzialflächen ist in den angehängten Plänen dargestellt. Die Flächen befinden sich in städtebaulich sinnvoller Lage. Schutzgebiete sind nicht betroffen (weitere Beschreibung s. folg. Kap. „Berücksichtigung raumordnerischer und gemeindlicher Ziele“).

Die Bauland-Potenzialflächen ergeben in Summe eine Fläche von **22,2 ha** brutto. Dies entspricht dem Bedarfsansatz von 21 bis 30 ha (s. Kap. 5.4 „Zusammenfassende Empfehlung zur Wohnraumentwicklung“). Aufgrund der Forderung der beteiligten Behörden (s. Kap. 1 „Aufgabenstellung“) wurde innerhalb der Bedarfsspanne von einem unterdurchschnittlichen Ansatz ausgegangen.

Nr. Potenzialfl. (s. Pläne)	Bauland brutto in ha	Anmerkung
OT Ilsenburg		
Ils. 1	6,5	Entwicklungsfläche Mahrholzberg
Ils. 2	6,0	Entwicklungsfläche nördl. Harzlandhalle
Ils. 3	0,6	Siedlungsfläche Papenhecke
Ils. 4	1,4	Siedlungsfläche Karlstraße
Ils. 5	0,7	Schäferwiese, Aufstellung B-Plan ab 2017 angedacht
Ils. 6	0,7	Siedlungsfläche Kastanienallee 32
Ils. 7	0,4	Rechtskräftiger B-Plan aus 2006, B-Plan Nr. 18 „Am Suenbach“; Erschließungsträger nicht umgesetzt, Überarbeitung m. B-Plan Nr. 33 „Zentrum Harzburger Straße“ (beschl. 05/17)
Ils. 8	1,6	B-Plan in Aufstellung, B-Plan Nr. 27 Am Kitzsteinteich
Ils. 9	0,7	Nördlicher Teil von B-Plan Nr. 5 „Tiergarten“, Ecke L 85 / Am Tiergarten
Ils. 10	0,9	Entwicklungsfläche B-Plan Nr. 28 „Am Tiergarten“, B-Plan in Aufstellung
Summe	19,5	
OT Darlingerode		
-	-	(Entwicklungsfläche östl. Halberst. Weg: 1,2 ha entfallen nach Beschluss Ortschaftsrat)
Summe	0,0	
OT Drübeck		
Dr. 1	1,3	4. BA „Am Kamp“, rechtskräftiger B-Plan; abschnittsweise Erschließung
Dr. 2	1,4	Entwicklungsfläche Forstweg
Summe	2,7	
Summe EG	22,2	

Die Lage und Dimension der Flächen ist auf den nachfolgenden Plänen dargestellt (S. 32 u. 33).

In der Auflistung sind alle noch unbebauten Flächen ab 5.000 qm aufgeführt, die im Flächennutzungsplan als Wohnflächen dargestellt werden sollen. Unbebaute Mischbauflächen über 5.000 qm sind im Flächennutzungsplan nicht vorhanden.

Auf eine Berechnung bisher unbebauter Flächen unter 5.000 qm wird verzichtet, da diese nicht maßgeblich zur Deckung des Bedarfs betragen können (geringe Anzahl an Wohneinheiten aufgrund der Flächengröße, Verfügbarkeit abhängig von Nutzungs- und Eigentumsverhältnissen). Da diese in der Regel im Rahmen von § 34 BauGB bebaubar sind, wurden sie auch in der Vergangenheit nicht dokumentiert (kein Bebauungsplan erforderlich) und in der Bilanz weder für die Vergangenheit noch für die Zukunft zahlenmäßig herangezogen.

Zudem können einerseits zwar Flächen unter 0,5 ha zusätzlich zu den o. g. Flächen erschlossen werden. Andererseits ist nicht zu erwarten, dass alle Flächen über 0,5 ha zur Verfügung stehen werden.

Nach Abzug von pauschal 20 % für Verkehrs-, Grün- und ggf. Abstandsflächen ergeben sich gem. u. g. Ausführungen bei 22,2 ha Bruttobauland ca. 17,8 ha Nettobauland.

Die gewählten Potenzialflächen verteilen sich folgendermaßen:

OT Ilsenburg:

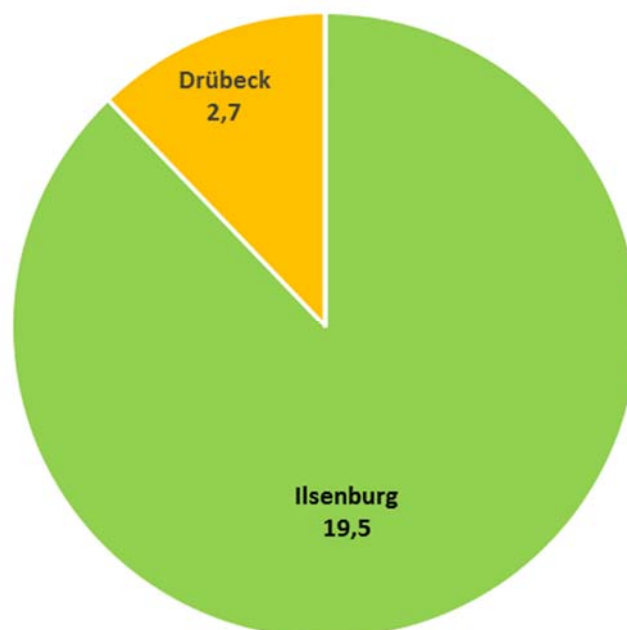
- 19,5 ha = 88 % der Potenzialflächen in der EG
- 19,5 ha – 20 % = 15,6 ha Nettobauland : Ansatz 650 qm/Grundstück = 240 Grundstücke
- 240 Grundstücke : 15 Jahre = 16 Grundstücke/Jahr
(Vergleich Darlingerode letzte 15 J.: 18,5 Grundstücke/Jahr)

OT Darlingerode:

- 0 ha (aufgrund Ortschaftsrats-Beschluss)

OT Drübeck:

- 2,7 ha = 12 % der Potenzialflächen in der EG
- 2,7 ha – 20 % = 2,2 ha Nettobauland : Ansatz 650 qm/Grundstück = 34 Grundstücke
- 34 Grundstücke : 15 Jahre = gut 2 Grundstücke/Jahr



Potentiell Bauland (brutto) in ha nach Ortsteilen in der Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg

Berücksichtigung raumordnerischer und gemeindlicher Ziele bei der Auswahl der Potenzialflächen

Die vorgesehene Wohnbauandentwicklung begrenzt sich im Wesentlichen auf das Grundzentrum Ilsenburg (19,5 ha Bruttobauland = 88 %).

Hiermit wird dem raumordnerischen Ziel nachgekommen, wonach in Grundzentren auch über den Eigenbedarf hinaus bei entsprechendem Bedarf neuer Wohnraum bereitgestellt werden kann und soll. Zudem wird der Zielsetzung des Integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzeptes der Stadt Ilsenburg nachgekommen, wonach eine Entwicklung neuer Wohngebiete nur in Verbindung mit vorhandener Infrastruktur und Arbeitsplätzen erfolgen soll, bei konkretem Bedarf vorrangig in Ilsenburg (Kap. C 2.2.2 „Nutzungs-/Infrastruktur – Schaffung bedarfsgerechten Wohnraumes“).

Außerdem wird damit der Nachholbedarf des Grundzentrums Ilsenburg berücksichtigt, in dem in den letzten 15 Jahren kaum Wohnbauland ausgewiesen wurde.

Für den OT Drübeck werden je Jahr im Durchschnitt nur gut 2 Grundstücke zur Entwicklung vorgesehen. Im OT Darlingerode wird gem. Beschluss des Ortschaftsrates keine Bauland-Entwicklungsfläche bestimmt. Die Deckung des (Eigen-)Bedarfs soll hier ausschließlich durch die Einbeziehung vereinzelter Baulücken bzw. sog. Hinterbebauung in 2. Reihe erfolgen. Damit wird der Forderung mehrerer Behörden nach Begrenzung auf den Eigenbedarf in den nichtzentralen Ortsteilen entsprochen.

Bei der Siedlungsentwicklung kommt dem OT Drübeck eine größere Bedeutung zu, da dieser in direkter Nähe zu den Arbeitsplätzen und der Infrastruktur Ilsenburgs liegt. Zudem hat in Darlingerode in den letzten Jahren bereits eine deutliche Baulandentwicklung stattgefunden.

Die Baulandflächen befinden sich innerhalb der bestehenden Siedlungsbereiche oder im direkten Anschluss daran. Bandartige Strukturen werden vermieden, da die Freiflächen zwischen den Orten weiterhin in ausreichender Dimension bestehen bleiben.

Raumordnerisch definierte Vorranggebiete sind nicht betroffen. Auch schutzwürdige Natur- und Landschaftsbereiche, gesetzlich geschützte Biotope oder Wald werden nicht in Anspruch genommen.

Das Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft „Nördliches Harzvorland“ wird aufgrund der Lage der Baulandflächen direkt am Siedlungsraum und aufgrund der vergleichsweise geringen Größen nicht erheblich beeinträchtigt. Den Zielen des Vorbehaltsgebietes für Tourismus und Erholung „Harz und Harzvorländer“ kann in der verbindlichen Bauleitplanung nachgekommen werden, indem die Gebiete entsprechend in das Landschafts- und Ortsbild eingebunden werden.

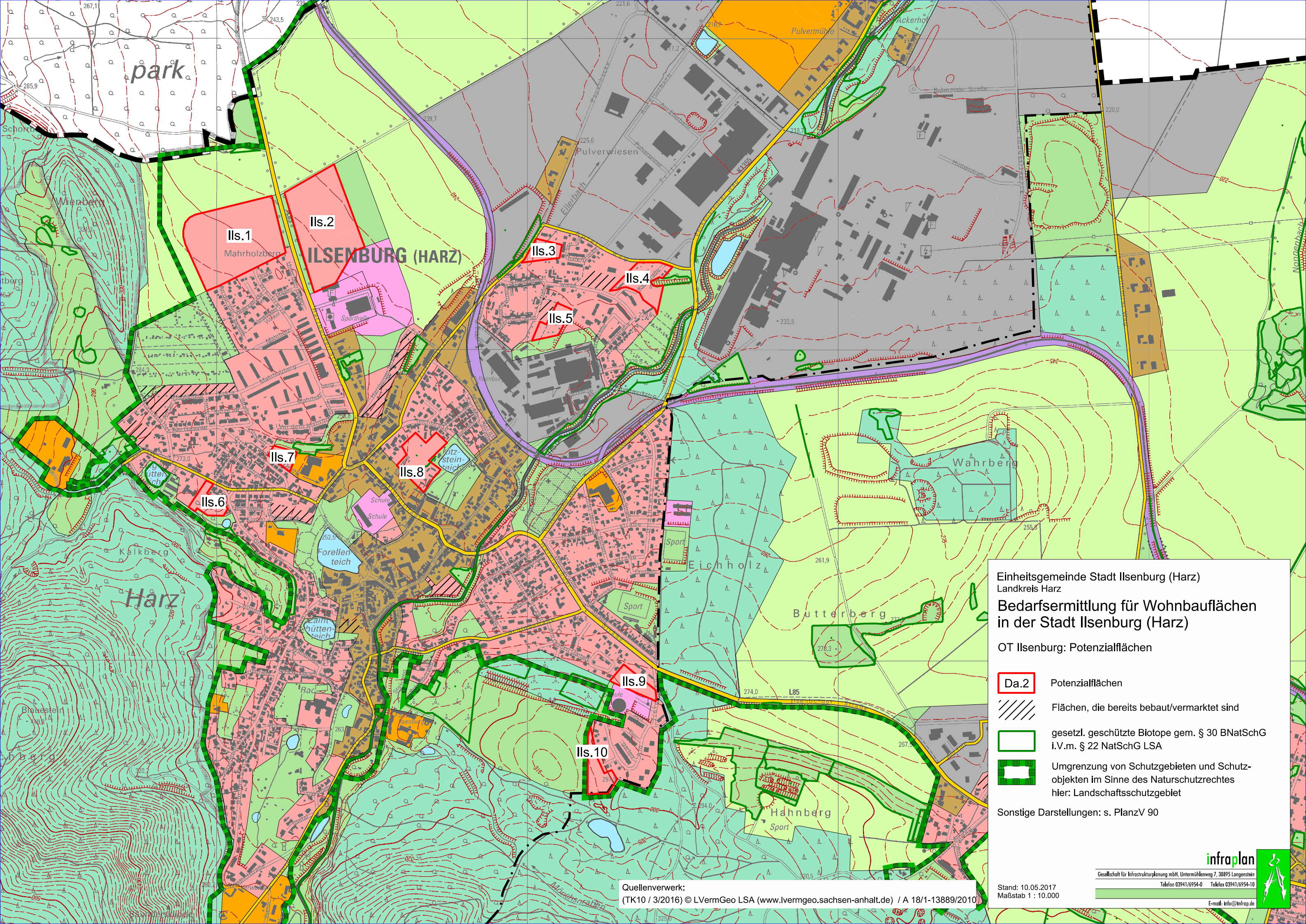
Die angrenzenden Mittelzentren Wernigerode (über 33.000 EW, [gesamtes Stadtgebiet mit Ortsteilen](#)) und Bad Harzburg (über 23.000 EW) werden durch die Entwicklung nicht negativ beeinträchtigt. Es ist nicht davon auszugehen, dass Einwohner in erheblicher Anzahl von diesen ebenfalls attraktiven Wohnorten abwandern. Vielmehr kann die Einwohnerstabilität der EG Ilsenburg den Erhalt der Infrastrukturangebote der Mittelzentren mit unterstützen.

Die Stadt Ilsenburg (Harz) befindet sich in der Entwicklungsachse „Nordharzachse“, die eine überregionale Achse mit Landesbedeutung darstellt. Die Entwicklungsachse besitzt die Aufgabe der Entwicklungsfunktion im Sinne einer Impulsgebung für die wirtschaftliche Entwicklung der Region. Zudem soll sich die Infrastruktur in den bandartigen Achsen konzentrieren und eine nachhaltige Siedlungsentwicklung in diesen Bereichen betrieben werden (s. Kap. 4.1.3 REPHarz). Diesem Ziel wird mit der Ausweisung der Baulandflächen nachgekommen.

Durch die Entwicklung der Baulandflächen wird davon ausgegangen, dass die Bevölkerungszahl und -struktur stabil gehalten werden kann. Damit werden die Infrastrukturangebote ausgelastet und können erhalten bleiben. Außerdem stellt bedarfsgerechtes Wohnbauland einen „weichen“ Standortfaktor

zur Firmenansiedlung und Mitarbeiterbindung dar, so dass die Wirtschaft unterstützt wird und dies ebenfalls zur Stabilisierung der Einwohnerzahlen beiträgt (Wohnraum in Nähe der Arbeitsplätze).

Durch die Darstellung der Potenzialflächen im Flächennutzungsplan wird daher sowohl die Umsetzung der Ziele der Raumordnung als auch der Ziele der gemeindlichen Entwicklung vorbereitet.



Einheitsgemeinde Stadt Ilseburg (Harz)
Landkreis Harz

**Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen
in der Stadt Ilseburg (Harz)**

OT Ilseburg: Potenzialflächen

Da.2	Potenzialflächen
	Flächen, die bereits bebaut/vermarktet sind
	gesetzl. geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 22 NatSchG LSA
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutz- objekten im Sinne des Naturschutzrechtes hier: Landschaftsschutzgebiet

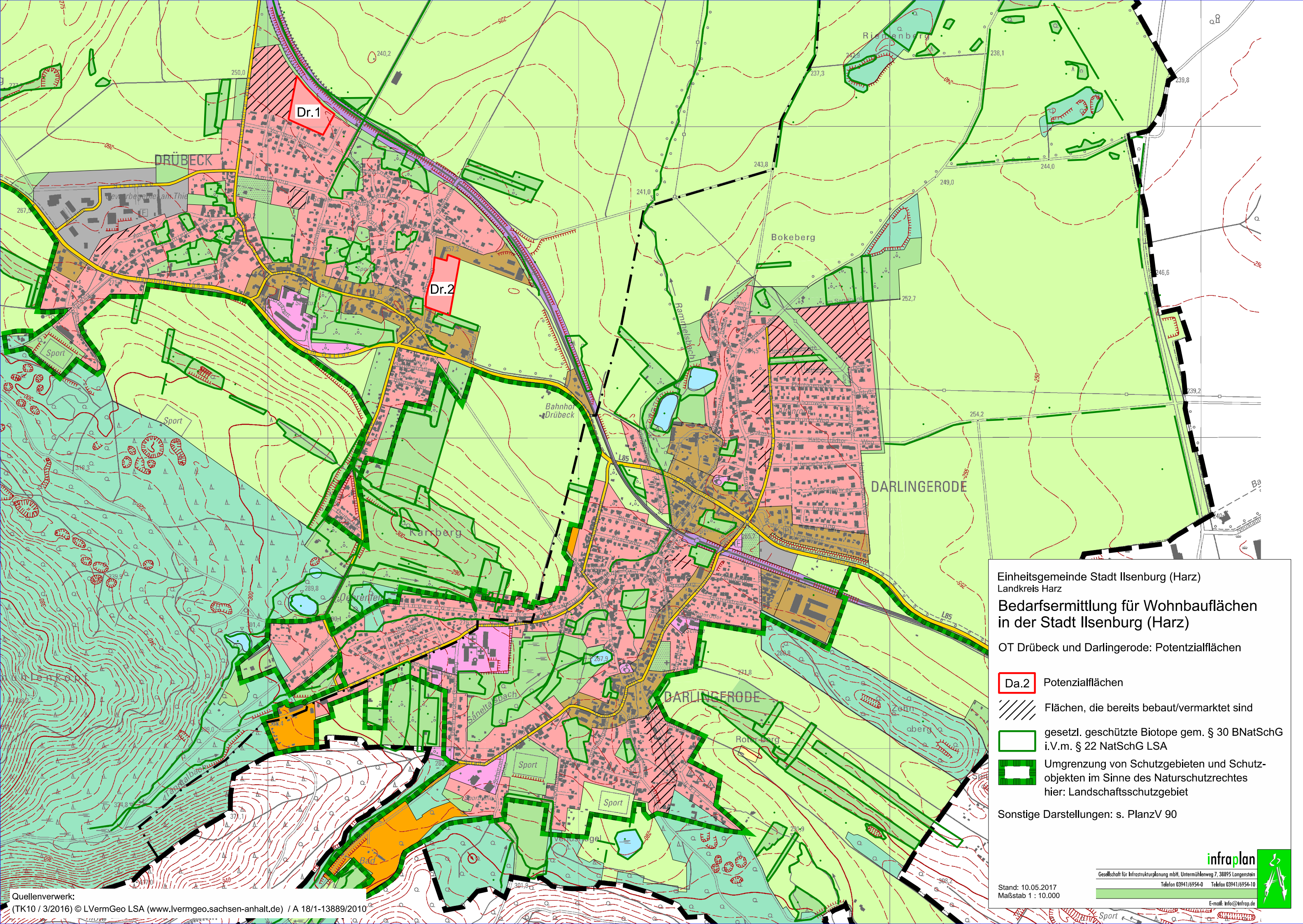
Sonstige Darstellungen: s. PlanzV 90

infraplan

Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH, Untermühlenweg 7, 38895 Langenstein
Telefon 03941/6954-0 Telefax 03941/6954-10
E-mail: info@infrap.de

Stand: 10.05.2017
Maßstab 1 : 10.000

Quellenverwerk:
(TK10 / 3/2016) © LVerMGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A 18/1-13889/2010



Einheitsgemeinde Stadt Ilsenburg (Harz)
Landkreis Harz

Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen in der Stadt Ilsenburg (Harz)

OT Drübeck und Darlingerode: Potenzialflächen

- Da.2** Potenzialflächen
- Flächen, die bereits bebaut/vermarktet sind
- gesetzl. geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG
i.V.m. § 22 NatSchG LSA
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutz-
objekten im Sinne des Naturschutzrechtes
hier: Landschaftsschutzgebiet

Sonstige Darstellungen: s. PlanzV 90

Stand: 10.05.2017
Maßstab 1 : 10.000

infraplan
Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH, Untermühlenweg 7, 38895 Langenstein
Telefon 03941/6954-0 Telefax 03941/6954-10
E-mail: info@infrap.de

