



Baulandkataster für ausgewählte Bereiche



**Landeshauptstadt Erfurt
Stadtverwaltung**



**Dezernat Stadtentwicklung,
Verkehr und Wirtschaftsförderung**

Beigeordneter:
Herr Ingo Mlejnek

Stadtentwicklungsamt

Amtsleiter
Herr Ulrich Reichardt

Bearbeiter:
Frau Christine Amberg
Telefon 0361/ 655 2341
Fax 0361/ 655 2309
stadtentwicklung@erfurt.de

Technische Bearbeiter:
Kerstin Liebau
Susanne Wahler

Kartengrundlagen:
Landesvermessungsamt
Amt für Geoinformation und Bodenordnung

Mai 2005

Inhaltsverzeichnis

Teil A – Erläuterungen zum „Baulandkataster“

1	Einleitung	5
2	Brachflächen	5
2.1	Definitionen	5
2.2	Entstehen von Brachflächen	6
2.3	Umgang mit Brachflächen	6
3	Brachflächenproblematik in der Stadt Erfurt	8
3.1	Bisherige Revitalisierung von Brachflächen	8
3.2	Aufstellen eines Baulandkatasters durch Erfassung von Brachflächen	9
3.2.1	Grundsätze	9
3.2.2	Klassifizierung der Brachflächen	11
3.3	Baulandkataster – Inhalt und Aufbau	11
4	Brachflächen und deren zukünftige Revitalisierung	12
5	Hinweis zum Umgang mit dem Baulandkataster	13

Anlagen

1	Karte - Nachnutzung von Brachflächen
2	Tabelle - Gesamtübersicht des Baulandkatasters für ausgewählte Bereiche
3	Karte - Gesamtübersicht des Baulandkatasters für ausgewählte Bereiche
4	Beispiel zur Einzeldarstellung der Brachflächen

Teil B - Anhang

Einzeldarstellung aller vertiefend untersuchten Brachflächen

1 Einleitung

Für das Erfurter Stadtgebiet wird seit 1999 im Rahmen der Flächennutzungsplanung eine Realnutzungskartierung durchgeführt. Nachdem die Erfassung im Wesentlichen abgeschlossen ist, besteht jetzt die Notwendigkeit der Laufendhaltung. Alle diese Leistungen erfolgen durch das Stadtentwicklungsamt.

Bei der Kartierung werden neben der tatsächlichen Nutzung auch ungenutzte Flächen, so genannte Brachflächen, erfasst. Ziel der Untersuchung der Brachflächen ist eine nachhaltige Stadtentwicklung. Das bedeutet, dass eine Nachnutzung der Bestandsflächen anzustreben ist, um den Verbrauch von derzeitigen unbebauten Flächen zu minimieren und eine effiziente Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur zu erreichen. Somit wird einer Innenentwicklung der Vorzug gegenüber einer Außenentwicklung gegeben.

Anhand der erfassten Daten sind Flächen bzw. ganze Gebiete auszuwählen, die städtebaulich prägnant sind und deshalb für diese ein vordringlicher Handlungsbedarf besteht.

Seit vielen Jahren gibt es in ganz Deutschland Bemühungen, Brachflächen zu revitalisieren. Dieses ist ein langwieriger Prozess, für den finanzielle Unterstützung erforderlich ist. Ein bekanntes Beispiel ist das Ruhrgebiet, in dem ganze Produktionsbereiche weggebrochen sind. Die Revitalisierung verlief über mehr als 20 Jahre mit staatlicher Unterstützung. Brachflächen dieser Größenordnung liegen nicht im Erfurter Stadtgebiet. Dennoch können Erfahrungen genutzt werden. Zur Beseitigung von Brachflächen ist neben den planerischen Untersuchungen ebenso die Mitwirkung der Eigentümer und die Bereitstellung finanzieller Mittel erforderlich.

Für die Stadt Erfurt erfolgt zunächst die Vorbereitungs- und Planungsphase. Dabei werden die städtebaulich wichtigsten erfassten Brachflächen in einem „Baulandkataster für ausgewählte Bereiche“ auf der Grundlage des § 200 Abs. 3 BauGB zusammengestellt, um eine Nachnutzung im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung zu forcieren. Näheres zu diesem Baulandkataster wird unter Punkt 3.3 ausgeführt. Diese Arbeit ist permanent weiter zu führen. Für ausgewählte Brachflächen sollen Pilotprojekte zur Revitalisierung durchgeführt werden.

2 Brachflächen

2.1 Definitionen

- Brachflächen – auch Brachen genannt - sind ungenutzte Flächen, die bebaut oder unbebaut sind. Die Größe der Brachflächen ist sehr unterschiedlich.
- Befindet sich eine unbebaute Brachfläche zwischen zwei genutzten Grundstücken, an einer im Wesentlichen fertiggestellten Straße und sind Erschließungsanlagen in ausreichendem Umfang vorhanden, ist diese als Baulücke zu betrachten. In den meisten Fällen ist bei Bedarf eine kurzfristige Nachnutzung möglich.
- Unbebaute Brachflächen sind
 - bereits beräumte Bauflächen
 - oder nur versiegelte Flächen
 - oder Ödland, d. h. unversiegelt ohne jegliche Nutzung.

-
- Flächen, die gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt werden, obwohl sie im Geltungsbereich eines verbindlichen Bauleitplanes liegen und somit als Bauflächen festgesetzt sind, werden bei dieser Untersuchung nicht als Brachflächen eingestuft.
 - Beräumte Flächen, die bereits sukzessiv neu entwickelt und nachgenutzt werden, wie z. B. das Brühl, sind ebenfalls nicht mehr als Brachfläche erfasst.

2.2 Entstehen von Brachflächen

Der anhaltende wirtschaftliche Strukturwandel erfordert die Anpassung der Produktionsprozesse an die veränderten Marktbedingungen durch Flexibilisierung, durch funktionale Spezialisierung und die damit verbundenen räumlichen Folgen der Zentralisierung bzw. Dezentralisierung der Produktion. Dadurch kommt es u. a. zu Betriebsstilllegungen, Standortzusammenlegungen usw. Auch durch unzureichende Standortanforderungen oder auf Grund expansiver Betriebsentwicklungen werden vorhandene Standorte aufgegeben um das Unternehmen an besser geeigneten Standorten weiterzuführen. Betrieblich bedingte Veränderungen können auch zu Leerständen bei Büroflächen führen.

Veränderte Wohnbedürfnisse und zurückgehende Einwohnerzahlen führen zu ungenutzter Wohnbebauung. Aus unterschiedlichen Gründen werden Nutzungen von einzelnen Gebäuden oder ganzen Wohnquartieren aufgegeben.

Nach der Privatisierung der Deutschen Bahn und der Deutschen Post wurden die neu gegründeten einzelnen Unternehmen rationalisiert. Dadurch kommen auch aus diesen Bereichen Brachflächen in größeren Dimensionen auf den Markt. Außerdem entstanden militärische Konversionsflächen als Folge der politischen Veränderungen der letzten Jahre.

Sowohl für die aufgegebenen Gewerbestandorte als auch für ungenutzte Wohnbebauung erfolgt nur selten umgehend eine Nachnutzung, häufig entstehen Brachflächen.

2.3 Umgang mit Brachflächen

Die Brachflächen stellen oft einen städtebaulichen Missstand dar. In vielen Fällen besteht Handlungsbedarf. Durch Wegbrechen einer Nutzung ist in bestimmten Gebieten auch eine Chance zu sehen. So wird in manchen Bereichen eine städtebauliche und umweltbezogene Aufwertung der Fläche ermöglicht. Dieses kann auch eine Verbesserung für ein ganzes Stadtquartier bedeuten.

Die Revitalisierung von Brachflächen, auch Brachflächenrecycling genannt, bedeutet nicht in jedem Fall eine Neubebauung. Im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes wird das Grünleitbild für die Stadt erarbeitet. Dabei können Brachflächen in geplante Grünnetzungen mit eingebunden werden. Auch für das Entstehen eines stark durchgrüneten Baugebietes sind Brachflächen zu nutzen. Dafür müssen planerische Vorleistungen in Form von Konzepten erarbeitet werden.

Für andere Brachflächen ist auf Grund der Lage im Stadtgefüge ein Erhalt der Baustruktur bzw. ein Neubau erforderlich, um den stadtbildprägenden Charakter des Objektes zu erhalten.

3 Brachflächenproblematik in der Stadt Erfurt

3.1 Bisherige Revitalisierung von Brachflächen

Im Erfurter Stadtgebiet wurden in den vergangenen Jahren einige brachgefallene Flächen, die nicht mehr entsprechend der bisherigen Zweckbestimmung genutzt wurden, erfolgreich revitalisiert.

Die in der nachfolgenden Tabelle aufgelisteten ehemals gewerblich / industriell, infrastrukturell oder militärisch genutzten Flächen wurden beräumt und für Wohnungsbau oder für Büro-, Verwaltungs- und Dienstleistungskomplexe umgenutzt. Die Standorte sind in der Übersichtskarte Anlage 1 eingetragen.

Nr.	Standort	Vorherige Nutzung	Nachnutzung	Größe (ha)
1	Am Stadtpark	Schokoladenwerke und weitere Betriebe	Wohnungsbau	0,6
2	Häßlerstraße	Pumpenwerk	Dienstleistungen / Tiefgarage / Wohnungsbau	2,9
3	Häßlerstraße / Friedrich-Naumann-Straße	Etama	Hotel / Seniorenwohnen	0,6
4	Friedrich-List-Straße	Autoreparaturwerkstatt	Wohnungsbau	0,6
5	Friedrich-Ebert-Straße	Alo-Werk	Ministerien / Arbeitsamt	5,8
6	Kranichfelder Straße	Karosseriewerk	SO Bund ²	3,8
7	Kranichfelder Straße	Bereitschaftspolizei	Landesversicherungsanstalt	4,4
8	Jenaer Straße	Blumenthalkaserne	Thüringer Finanzministerium	9,0
9	Juri-Gagarin-Ring	Malzwerk	Büronutzung „Thüringenhaus“	1,1
10	Fritz-Büchner-Straße / Bebelstraße / Friedrich-Engels-Straße	Karosseriewerk, Hängerbau	Wohnungsbau „Steinplatz-arkaden“ mit Funktionsunterlagerung	1,0
11	Gorkistraße / Bonifaciusstraße / Melanchthonstraße	Saatzucht Zierpflanzen, Erfurter Blumensamen	Hessische Landesbank / Thüringer Aufbaubank / Finanzzentrum Sparkasse	2,1
12	Brühl	Funkwerk / Optima	Dienstleistung / Kultur / Wohnungsbau (teilweise noch unvollständig)	21,3
13	Nottlebener Weg	Optima	Wohnungsbau	0,4
14	Langer Graben / Röhrenweg	Motorenwerke Cunewald	Wohnungsbau	0,3
15	Brühler Hohlweg	Plastik	Wohnungsbau	0,3
16	Wermutmühlenweg	Funkwerk	Wohnungsbau	1,0
17	Wermutmühlenweg	Herrenschuhe	Kolpingwerk	0,4
18	Grimmaer Straße	Möbelfabrik	Wohnungsbau	2,1
19	Wermutnühlenweg	Metallaufbereitung	Betreutes Wohnen	0,5
20	Am Westbahnhof	Bahnhofsgelände	Wohnungsbau	2,0

² Fläche ist beräumt, soll wahrscheinlich als Sportplatz hergerichtet werden

Nr.	Standort	Vorherige Nutzung	Nachnutzung	Größe (ha)
21	Marbach	GPG	Wohnungsbau	2 x 1,3
22	Große Ackerhofsgasse	Holzverarbeitung	Wohnungsbau	1,0
23	Hans-Sailer-Straße	Kindereinrichtung	Wohnungsbau	0,7
24	Gisperslebener Straße	Gärtnerei	Wohnungsbau	0,9
25	Am Studentenrasen	Sportplatz	Wohnungsbau	2,0
26	Riethstraße	Metallbetrieb, Garten und Landschaftsbau	Wohnungsbau / Handel	0,6
27	Wendenstraße	Gärten	Wohnungsbau	0,2
28	Ammertalweg	„Limona“ Weimar, KWV-Lagerplatz	Wohnungsbau	0,8
29	Steinplatz	Kühlmöbelwerk, BMK, Bekleidungswerk	Wohnungsbau / Gewerbe	10,1
30	Bebelstraße	GHG -Lager	Wohnungsbau	0,2
31	Hans-Grundig-Straße	Grünfläche	Wohnungsbau	0,6
32	Ziegengasse	Wohnen / Kleingewerbe	Wohnungsbau	0,3
33	Altonaer Straße	WBK und DLK, danach Arbeitsamt	Fachhochschule Erfurt	3,5
34	Windischholzhausen, Schellrodaer Straße	Militärliegenschaft	Wohnungsbau (in Planung)	9,0
35	Am Tannenwäldchen	Steigerkaserne	Verwaltung, Ausgleichsfläche (Aufforstung) und Erweiterung des Naherholungsgebietes „Steigerwald“ (in Planung)	23,0
Gesamt				115,7

Für folgende weitere Brachflächen werden gegenwärtig Bebauungspläne erarbeitet, um Baurecht für beabsichtigte Nachnutzungen zu schaffen:

- Auf einer unbebauten Fläche am Buchenberg, die bereits erschlossen ist, soll Wohnbebauung ermöglicht werden.
- Im Rahmen des Verfahrens für den Bebauungsplan „Quartier am Steigerwald“ werden für das s. g. Lingelareal an der Martin-Andersen-Nexö-Straße Möglichkeiten der Nachnutzung noch abschließend geprüft.

3.2 Aufstellen eines Baulandkatasters durch Erfassung von Brachflächen

3.2.1 Grundsätze

Wie bereits erwähnt, erfolgte für das Erfurter Stadtgebiet eine Realnutzungskartierung. Bei dieser Kartierung sind die Flächen entsprechend der gegenwärtigen Nutzung gekennzeichnet. Dabei sind die ungenutzten Flächen als Brachflächen und Ödland erfasst (siehe Definition unter Punkt 2.1).

Auf der Grundlage dieser Realnutzungskartierung wurden ca. 1000 Brachflächen im Erfurter Stadtgebiet ermittelt und tabellarisch zusammengestellt. Dabei sind unter dem

Begriff „Brachflächen“ die tatsächlichen Brachflächen und das Ödland, soweit dieses im FNP-Entwurf als Bauflächen dargestellt ist, zusammengefasst.

Weitestgehend unberücksichtigt blieben, wie unter Punkt 2.1. ausgeführt, die unbebauten Flächen, die im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen. Die Beurteilung dieser Flächen erfolgte bereits in den durch das Stadtentwicklungsamt erarbeiteten Entwicklungskonzeptionen „Wohnen 2020 – Teilbereich Neubau“ und „Arbeiten - Teil Gewerbeflächenbericht“, die in den Heften 2 und 3 der Reihe „Beiträge zur Stadtentwicklung“ veröffentlicht wurden.

Die Rechtmäßigkeit einer Erfassung von bebaubaren Flächen und der Inhalt der zu veröffentlichenden Angaben in Form eines Baulandkatasters wird im § 200 Abs. 3 BauGB geregelt.

Eine thüringenweite Brachflächenerfassung mit entsprechender Datendokumentation wurde 2004 durchgeführt und soll in absehbarer Zeit weitergeführt werden, da sie wegen des Umfangs aus zeitlichen Gründen nicht abgeschlossen werden konnte. Der Auftrag wurde durch das Thüringer Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Infrastruktur erteilt, die Clearingstelle wurde in der LEG eingerichtet, der auch die Betreuung der Erfassung obliegt. Ziel ist es, ein Brachflächenkataster für ganz Thüringen zu erstellen, um einen Überblick über Qualität und Quantität und über die räumliche Verteilung der Brachflächen zu erhalten. Dieses Kataster soll nach Fertigstellung durch die jeweiligen Kommunen laufend gehalten werden. Die im Stadtentwicklungsamt bis zu diesem Zeitpunkt bereits ermittelten Daten sind in die Arbeit mit eingeflossen. Seitens der LEG wird davon ausgegangen, dass die Erfassung der bestehenden Brachflächen zunächst nur verwaltungsintern vorgenommen wird.

Bei dieser Erfassung werden Brachflächen größer als 1000 m² - in Ausnahmefällen auch darunter - berücksichtigt, d.h., dass der Zustand der Fläche und der Bebauung, die Erschließung, verbindliche Bauleitplanungen, Denkmalschutz, Eigentumsverhältnisse, Nachnutzungsmöglichkeiten, zum Teil auch Altlasten geprüft werden. Diese Auswertung erfolgte im Stadtentwicklungsamt gegenwärtig für 281 Brachflächen, von denen während der Bearbeitungszeit schon wieder 31 Brachflächen nach- oder zwischengenutzt bzw. Vorbereitungen für eine Nachnutzung getroffen wurden. Dabei blieben die Brachen, für die eine Masterplanung vorliegt, unberücksichtigt. Die Einschätzungen für weitere Brachflächen und gleichzeitig die Laufendhaltung der bereits erfassten werden fortgesetzt.

In Ausnahmefällen wurden auch Flächen als Brachen eingestuft, auf denen noch eine geringfügige Nutzung vorhanden ist, aber der gesamte Bereich sich im Wesentlichen als Brache darstellt. Bei der Einzeldarstellung der Brachflächen wird ein entsprechender Hinweis gegeben. So z. B. wird in einem brachgefallenen Bereich in der Innenstadt nur noch im Erdgeschoss eine Teilfläche als Verkaufsstelle genutzt. Alles andere ist brachgefallen und wurde deshalb bei der Erfassung mit aufgenommen.

Bestehende Brachflächen, die im FNP-Entwurf nicht als Bauflächen sondern als Grünflächen bzw. als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen sind, werden ebenfalls betrachtet, da auch für diese oftmals Handlungsbedarf besteht.

Die tabellarische Erfassung aller Brachflächen wird im Stadtentwicklungsamt geführt und den Gesetzen entsprechend nur verwaltungsintern verwendet. Um eine Nachnutzung der Brachflächen zu forcieren, erfolgt für ausgewählte Bereiche die Veröffentlichung als Baulandkataster, nachdem kein Widerspruch durch die Grundstückseigentümer erfolgt ist.

3.2.2 Klassifizierung der Brachflächen

Es besteht aus Sicht der Stadtentwicklung nicht für alle geprüften Brachflächen die Notwendigkeit weiterer vertiefender Untersuchungen. Von besonderer Bedeutung sind Brachflächen, die stadtbildprägend sind und / oder negativ den öffentlichen Raum beeinflussen. Die unter diesem Gesichtspunkt ausgewählten Brachflächen können hinsichtlich einer notwendigen Aktivierung nicht einheitlich eingestuft werden. Deshalb erfolgt eine Einteilung dieser Brachflächen in folgende vier Kategorien:

Kategorie 1 - Unproblematische Flächen

Darunter sind die Brachflächen zu verstehen, bei denen Klarheit über eine neue Nutzung besteht.

Kategorie 2 - Passive Interventionsflächen

Für diese Brachflächen sollten seitens der Verwaltung Maßnahmen für eine neue Nutzung mit dem Eigentümer besprochen werden, um eine Beseitigung des Missstandes zu erreichen.

Kategorie 3 - Aktive Interventionsflächen

Dabei handelt es sich um Flächen, bei denen durch die öffentliche Hand Vorbereitungen, wie z. B. Planungen, für die Beseitigung der Brachen getroffen werden müssen, um eine Umgestaltung der Flächen vornehmen zu können.

Kategorie 4 - Rückbau- und Renaturierungsflächen

Auf diesen Brachflächen soll zukünftig weder eine Bebauung noch eine Versiegelung vorgenommen werden. Die Vorbereitungen für eine dauerhafte Freiflächengestaltung sind zu treffen.

Ein Teil dieser Brachflächen kann in einen Pool für ökologische Ausgleichsflächen eingebracht werden. D. h., wenn bei einem geplanten Bauvorhaben der Ausgleich nicht innerhalb des Geltungsbereiches der Maßnahme vorgenommen werden kann oder soll, können aus diesem Pool Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung gestellt werden.

Wenn eine kurzfristige Beseitigung der Brachen aus unterschiedlichen Gründen nicht möglich ist, sind für die passiven und aktiven Interventionsflächen Möglichkeiten einer temporären Nutzung zu prüfen. Auf alle Fälle sollten im Regelfall die Brachflächen einen geordneten Eindruck vermitteln. Das kann oft schon mit geringem Aufwand erreicht werden, wie beräumen, die Fläche bekiesen, stellen eines Holzzaunes usw.

Im Stadtentwicklungsamt wurde im Rahmen des Projekts „Erfurt lebt mit Lücken“ ein Pilotvorhaben für eine Brachfläche im Bereich Wendenstraße / Ecke Hans-Sailer-Straße durchgeführt. Das Einverständnis des Eigentümers liegt vor. Die Brachfläche wurde als temporäre Grünfläche hergerichtet. Zu diesem Vorhaben erfolgt eine gesonderte Information.

3.3 Baulandkataster - Inhalt und Aufbau

Zunächst wurden nur die als besonders prägnant eingestuften Brachflächen der Kategorien 2 und 3 zusammengestellt. Dabei handelt es sich gegenwärtig um 33 Brachflächen (siehe Anlage 2). Diese Auflistung ist laufend zu halten und zu aktualisieren. Die vorgenommene Nummerierung ist fortlaufend und bedeutet keine Wertung hinsichtlich der Reihenfolge zur Revitalisierung der Brachfläche.

Diese ausgewählten Brachflächen sind im „Baulandkataster für ausgewählte Bereiche“ mit nachfolgend beschriebenen Aufbau zusammengestellt. Die Beurteilung erfolgt nach einheitlichen Kriterien.

Übersichtskarte (Anlage 3)

In dieser Karte sind die untersuchten Brachflächen nach den bisherigen Nutzungen, wie z. B. „Wohnbrachen“ oder „Gewerbebrachen“ kenntlich gemacht, die nicht in jedem Fall den beabsichtigten Nutzungen, wie im FNP dargestellt, entsprechen.

Einzeldarstellung (Anlage 4 als ein Beispiel aus Teil B - Anhang)

Jede Brachfläche wird einzeln nach einem einheitlichen Schema dokumentiert und ausgewertet:

- Ausschnitt aus dem FNP-Entwurf mit Kennzeichnung der Brachfläche und Fotodokumentation.
- Kurzexposé der Brachfläche
Darin erfolgen die wesentlichen Aussagen über Lage, Größe, Eigentum, Bebauung, Nutzungsbeschränkungen, Planungsrecht und Nachnutzungsvorschlag.
- Karte - Realnutzung
Kartenausschnitt der Realnutzungskartierung mit Kennzeichnung der jeweiligen Brachfläche im Maßstab 1 : 2000. Die Farbe der Kontur der Brachfläche ist nach Planzeichenverordnung (PlanZVO) entsprechend der vorherigen Nutzung gewählt (z. B. rot für Brache einer ehemaligen Wohnnutzung, grau für Brache einer ehemaligen Gewerbenutzung usw.).
- Plan - Entwicklungsperspektive
Auf der Grundlage der Stadtgrundkarte im Maßstab 1 : 2000 werden Aussagen zu den einzelnen Gebäuden, vorausgesetzt eine Bebauung ist noch vorhanden, und zur geplanten Flächennutzung getroffen.
Liegen Brachflächen in einem Bereich, der als Potentialfläche für einen Strukturwandel vorgesehen ist, wie z. B. keine geschlossene Bebauung wie bisher sondern ein durchgrüntes Baugebiet, liegt über der Bauflächendarstellung zusätzlich noch eine grüne Schraffur.

Eine Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadtverwaltung Erfurt Nr. 4 vom 25.02.05 zur Information mit dem Hinweis auf das Widerspruchsrecht der Grundstückseigentümer zur Veröffentlichung erfolgte fristgemäß. Im vorgegebenen Zeitraum von einem Monat wurden keine Widersprüche erhoben.

4 Brachflächen und deren zukünftige Revitalisierung

Die Erfassung der Brachflächen hat die Beseitigung des Missstandes durch Revitalisierung zum Ziel. Sie bildet eine Entscheidungsgrundlage für Gebietskörperschaften und Kommunen, private Investoren und Fördermittelgeber. Deshalb ist es wichtig, mit den vorliegenden Kenntnissen aus der Erfassung auch weiter zu arbeiten und Möglichkeiten zu suchen, ein Brachflächenrecycling durchzuführen.

Die Revitalisierung der unter Punkt 3.1 aufgeführten Brachflächen erfolgte durch Investoren. Das Stadtentwicklungsamt hat bisher noch keine Erfahrungen mit der praktischen Umsetzung sammeln können. Um die Aufgabe der Revitalisierung von Brachflächen zu erreichen, werden zunächst zwei bis drei Flächen, die sich in Privateigentum befinden, als Pilotprojekt für die praktische Umsetzung ausgewählt.

Nach der durchgeführten verwaltungsinternen Analyse werden nun weitere Schritte erforderlich:

- Gespräche mit den Eigentümern sind zu führen, um sie über die Untersuchung zu informieren und zu erfahren, welche Absichten für eine weitere Nutzung der Fläche bestehen.
- Dem entsprechend kann bei der Investorensuche eine Unterstützung gegeben werden.
- Da Revitalisierung nicht gleichbedeutend mit einer Baumaßnahme zu verstehen ist, sollen auch andere Möglichkeiten für eine Verbesserung des Zustands der Brachfläche gesucht werden. Dabei kann sowohl eine Beräumung als auch eine Begrünung oder eine Zwischennutzung als kurz- bis mittelfristig die Lösung sein.
- Um diese Maßnahmen durchführen zu können, sind finanzielle Mittel erforderlich. Deshalb werden Fördermöglichkeiten gesucht.

Parallel ist die Fortführung der Arbeit am Baulandkataster erforderlich. Für weitere Brachflächen wird die Bearbeitung analog der Vorgehensweise zum Pilotprojekt erfolgen. Die Aktualisierung des Baulandkatasters ist ein Dauerthema und wird für das Stadtentwicklungsamt unter Mitwirkung weiterer Ämter der Stadtverwaltung auch zukünftig eine wichtige Aufgabe sein. Sobald Ergebnisse aus den genannten Arbeitsschritten vorliegen, wird der Stadtrat darüber informiert werden.

Nutzungsänderungen für Flächen oder Gebäude wird es aus den verschiedensten Gründen weiterhin geben. Dabei ist das Entstehen von Brachen nicht immer zu vermeiden. Deshalb wird die Revitalisierung von Brachflächen auch in den nächsten Jahren von Bedeutung sein. Verstärkt sind dabei auch Möglichkeiten für Zwischennutzungen zu prüfen, wenn die angestrebte Zielstellung nicht in absehbarer Zeit realisiert werden kann. Um die Stadt Erfurt weiterhin attraktiv für Einwohner und Investoren zu gestalten, sind durch die Stadtverwaltung u.a. die Voraussetzungen für ein gutes Flächenmanagement zu schaffen und bei der Revitalisierung von Brachflächen aktiv mitzuhelfen.

5 Hinweis zum Umgang mit dem „Baulandkataster“

Das erarbeitete „Baulandkataster für ausgewählte Bereiche“, besteht aus diesem vorliegenden Teil A

- allgemein Ausführungen,
- Tabelle der Brachflächen,
- Übersichtskarte

und dem Teil B

- Einzeldarstellung,

der im Stadtentwicklungsamt zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellt werden kann.

Seitens der Verwaltung werden Wege aufgezeigt, wie Brachflächen beseitigt werden können. Dazu gehört u. a. auch Hilfe bei der Suche nach Investoren. Parallel wird daran gearbeitet, Hemmnisse, die eine Vermarktung erschweren, auszuräumen.

Über die einzelnen Brachflächen können Interessenten Informationen in der Stadtverwaltung Erfurt, Fischmarkt 11 erhalten. Als Ansprechpartner stehen zur Verfügung:

Herr Mlejnek, Beigeordneter Dezernat für Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaftsförderung – Tel. 655 1901

Herr Reichardt, Amtsleiter Stadtentwicklungsamt – Tel. 655 2301

Frau Amberg, Sachbearbeiterin Stadtentwicklungsamt – Tel. 655 2341


Außerdem wird darauf hingewiesen, dass Informationen über weitere Brachflächen, die im Rahmen der gesamten Erfassung ermittelt aber noch nicht detailliert geprüft wurden, eingeholt werden können.



LEGENDE

- ⑧ Standort Brache mit Nachnutzung
(Numerierung laut Tabelle im Text)

**Landeshauptstadt Erfurt
Stadtverwaltung**

 Dezernat Stadtentwicklung
Verkehr und Wirtschaftsförderung
Stadtentwicklungsamt

Nachnutzung von Brachflächen

Erfurt, 24.03. 2005 unmaßstäblich
Kartengrundlage: Stadtentwicklungsamt

 Amtsleiter	 Bereichsleiter	 Sachbearbeiter
-----------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------

Gesamtübersicht des Baulandkatasters für ausgewählte Bereiche

lfd. Nr.	Brache Nr.	Lage	Vorherige Nutzung bzw. Art der Brache	FNPEntwurf ¹	Vorschlag Nachnutzung
1	0012	Walkmühlstraße / Bonifaciusstraße / Gorkistraße / Melanchthonstraße	Frauenklinik	M / Gemeinb.	Aufwertung des vorhandenen Grünpotentials, Wohnen in Stadtviellen, Büronutzung an Walkmühlstraße / Bonifaciusstraße
2	0014	Heinrich-Mann-Straße / Goethestraße / Schillerstraße	Innenministerium	M	Büro, Verwaltung, kein großflächiger Einzelhandel
3	0015	Thomasstraße	DR und Bahnpost	M	Gebäude erhalten als Lärmschutz gegenüber der Bahn. Großdiskothek und Busparkplatz mit Erschließung über die Löberstraße
4	0018	Häßlerstraße / Melchendorfer Straße	Etikettenfabrik	M	geeignet für eine Mischnutzung, kein störendes Gewerbe und kein großflächiger Einzelhandel
5	0021	Neuwerkstraße / Eichenstraße	Baustelle Haus der Kultur	M	Nutzung entsprechend BP, gegenwärtig erfolgt Prüfung vorliegender Konzepte
6	0022	Domstraße	Kaufhalle, jetzt Parkplatz	M	Überplanung mit östlich angrenzendem Bereich – Wohnen, Dienstleistung, Büro, Handel
7	0024	Schottengasse	Gewerbe / Wohnen / Ödland	W	in Teilen ist eine Neubebauung denkbar, vorrangig Wohnbebauung, Dienstleistung ist ebenfalls unschädlich
8	0025	Johannesstraße mit Hinterland	Gewerbe / Wohnen / Ödland	W	Entkernung, Entsiegelung mit anschließender Begrünung oder Bebauung des Innenhofs, an der Johannesstraße Wohnbebauung mit gewerblicher oder Handelsnutzung.
9	0026	Johannesstraße / Juri-Gagarin-Ring	Druckerei / Sanitär „Richter u. Frenzel“	W	Wohnnutzung, Büro, Dienstleistung, kulturelle Nutzung im weitesten Sinn
10	0038	Iderhoffstraße / Thälmannstraße / Theo-Neubauer-Straße	Malzwerk	M	Wohnen, Hotel, Gastronomie, Kultur, Büro, Dienstleistung, teilweise Handel
11	0039	Thälmannstraße / Stauffenberg-allee	Gewerbe / Wohnen / Ödland	M	Dienstleistung, Büro, teilw. Wohnen; temporäre Nutzung der Freifläche als Parkplatz
12	0041	Theo-Neubauer-Straße	Ödland	W	Wohnen; temporäre Nutzung als Freifläche
13	0042	Theo-Neubauer-Straße / Werner-Uhlworm-Straße	Bekleidungswerk	M	Rückbau Bauruine, Wohnnutzung; temporäre Nutzung als Freifläche
14	0044	Sorbenweg	Gewerbe, Bereich EMS usw.	M	Neugestaltung im Zuge der Gesamfläche
15	0045	Rudolstädter Straße		G	Neugestaltung im Zuge der Gesamfläche
16	0046	Rudolstädter Straße		G	Gewerbe mit hohem Grünanteil
17	0048	Liebnechtstraße	Stadtwirtschaft und Kaufhalle	M	Verwaltung mit Parkplatz
18	0049	Juri-Gagarin-Ring bis Flutgraben	Brachen und leer stehende Gebäude	M	temporäre Grünfläche am Flutgraben

lfd. Nr.	Brache Nr.	Lage	Vorherige Nutzung bzw. Art der Brache	FNPEntwurf ¹	Vorschlag Nachnutzung
19	0064 entfällt	Gispersleben, Sondershäuser Straße / Kamenzer Straße	Gaststätte	M	Mischnutzung, dabei keine Wohnnutzung an der Sondershäuser Straße
20	0065	Gispersleben, Zittauer Straße	ZBO	M	Wohnen und Gartenfläche
21	0086 entfällt	Drachengasse	KOWO	WB	Wohnnutzung, Nutzung in Verbindung mit der Alten Universität; Bereich an der Gera als Grünfläche
22	0095	Magdeburger Allee	Schuhfabrik	W	Wohnen, Dienstleistung, Handel, Gastronomie, Gemeinbedarf
23	0103	Klostergang	Polizei	Gemeinb.	Wohnen, Dienstleistung, Büro, Handel, Gastronomie, Gemeinbedarf; Abbruch möglich – Nachnutzung ruhender Verkehr
24	0106	Ilversgehofener Platz	Schuhfabrik	M	Neuordnung, temporäre Grünfläche
25	0107	Stollbergstraße / Magdeburger Allee (Ilversgehofener Platz)	Kino	M	Neuordnung, temporäre Grünfläche
26	0111	Anger / Grafengasse / Borngasse	u. a. Kino	M	intensive Einzelhandelsnutzung, Wohnen, Büro, Dienstleistung; Teilabbruch und Neubebauung möglich
27	0114	Schillerstraße	Wohnen	M	Wohnnutzung
28	0115	Schillerstraße / Löberwallgraben	Wohnen	M	Wohnnutzung, teilweise Büronutzung
29	0124	Gerhart-Hauptmann-Straße	Wohnen	W	Wohnnutzung
30	0136	Straße des Friedens	Kartäuser Mühle	W	Besondere Wohnnutzung - z. B. Wohnen mit Atelier
31	0143	Hochheim, Am Holzberg	Kurhaus	W	Gastronomie
32	0154 entfällt	Gispersleben, Ringstraße	Gaststätte	M	Wohnnutzung, ggf. auch Neubau
33	0189	Eislebener Straße	Kindergarten (der Post)	W	Nutzungen im Rahmen einer Wohnbaufläche

Hinweis:

Brache Nr. 0086 - wird für Nachnutzung vorbereitet (Mai 2005)
 Brache Nr. 0064 - wird für Nachnutzung vorbereitet (Juni 2005)
 Brache Nr. 0154 - teilweise besteht Zwischennutzung (Juni 2005)

Legende:

¹ W Wohnbaufläche
 G gewerbliche Baufläche
 M gemischte Baufläche
 Gemeinb. Fläche für Gemeinbedarf



GISPERSLEBEN

Nordstrand

Iversgehofen

Johannesplatz

Johannesvorstadt

Andreasvorstadt

ERFURT

Altstadt

Jämpervorstadt

Brühler-

vorstadt

Daberstedt

Löbervorstadt

- Legende**
- Brache Nummer (OXXX)
 - Wohnbrache
 - Brache gemischter Nutzung
 - Gewerbebrache
 - Gemeinbedarfsbrache
 - Ödland

**Landeshauptstadt Erfurt
Stadtverwaltung**

Dezernat Stadtentwicklung,
Verkehr und Wirtschaftsförderung

Stadtentwicklungsamt

**Baulandkataster
für ausgewählte Bereiche
- Gesamtübersicht -**

Erfurt, 04/05 M = 1:15.000
Kartengrundlage: Amt für Geoinformation und Bodenordnung

Einzeldarstellung der Brachflächen

Legende

FNP und Fotodokumentation

Flächennutzungsplan-Entwurf, Stand 3. Änderung
12/2004, Ausschnitt 1 : 10 000

	Wohnbauflächen
	Gemischte Bauflächen
	Gewerbliche Bauflächen
	Sondergebiete
	Flächen für den Gemeinbedarf
	Bahnanlagen
	Grünflächen

Kurzexposé

Gem.	Gemarkung
TF	Teilfläche
MS	Erschließung im Mischsystem (vorhanden oder geplant)
TS	Erschließung im Trennsystem (vorhanden oder geplant)
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
ALV	Altlastenverdacht
FW	Fernwärme
KSZ 1 bzw.2	Klimaschutzzone 1 bzw. 2
KZ 4	Klimasanierungszone 4
TWSZ	Trinkwasserschutzzone
B-Plan	Bebauungsplan
BauGB	Baugesetzbuch







Realnutzung

Darstellung der derzeitigen bzw. vorherigen Nutzung
der Brachflächen

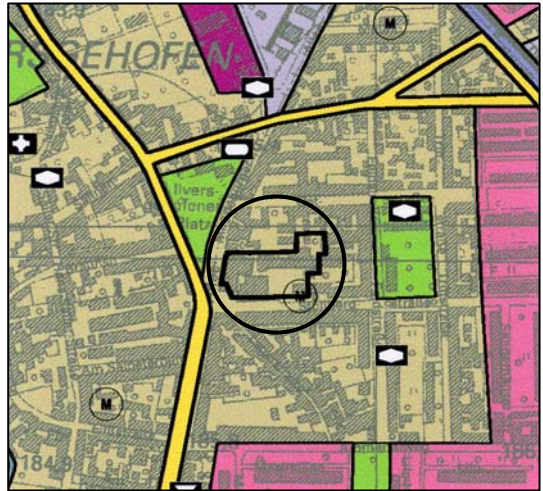
	Wohnnutzung
	Gemischte Nutzung
	Gewerbliche Nutzung
	Sondergebietsnutzung
	Gemeinbedarfsnutzung
	Bahnanlagen
	Ödland

Entwicklungsperspektive

Darstellungen wie im FNP und zusätzlich Bebauung

	Neubau
	Zu erhaltender Altbau – unsaniert
	Zu erhaltender Altbau – saniert
	Nicht zwingend zu erhaltender Altbau
	Bereits nicht mehr vorhandene Gebäude (unaktuelle Stadtkarte)
	Potentialfläche für Strukturwandel – durchgrüntes Baugebiet

Darstellung im Flächennutzungsplan



- Fotodokumentation -



Blick von Stollbergstraße Richtung Oststraße



Blick von Stollbergstraße Richtung Magdeburger Allee

Baulandkataster

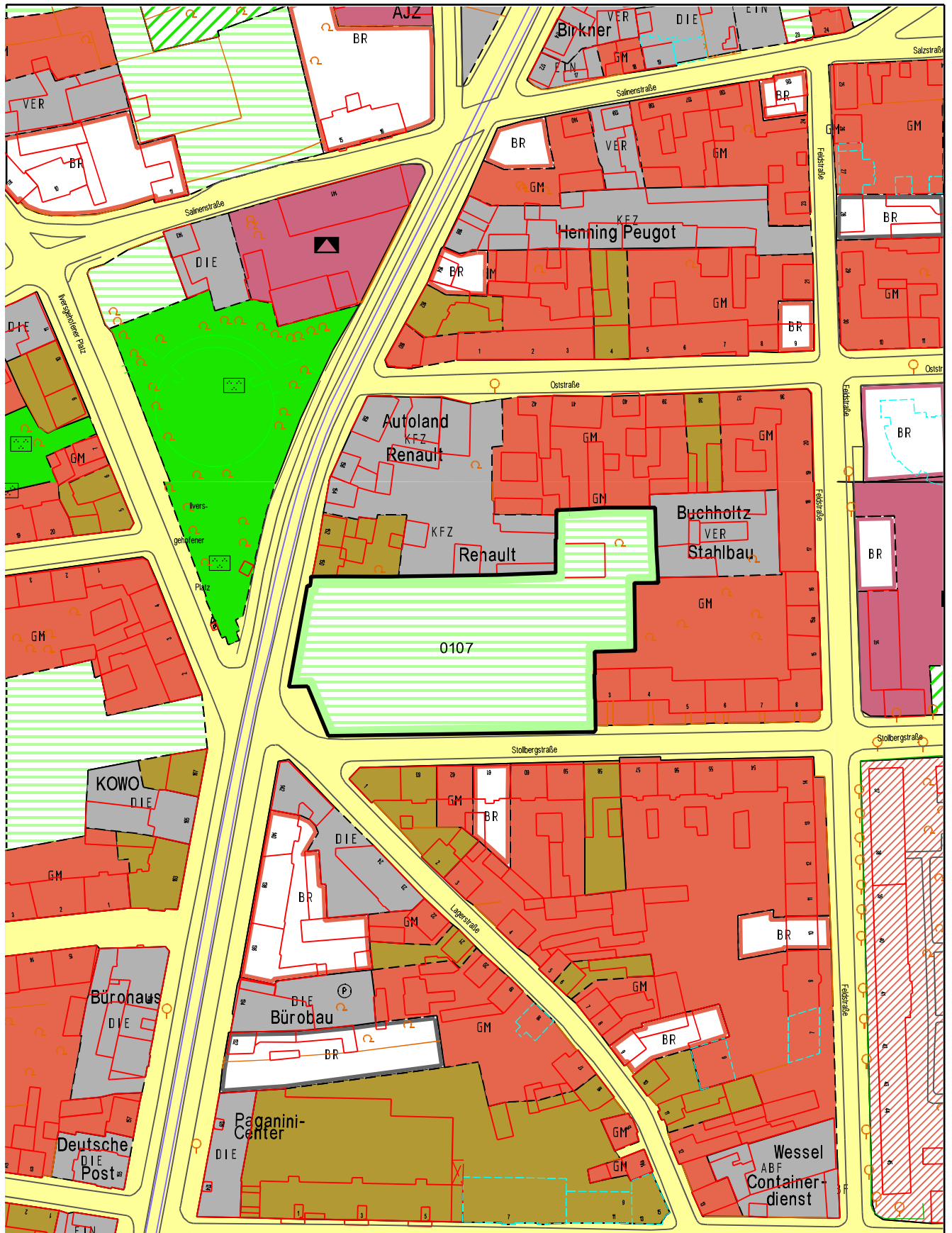
- FNP und Fotodokumentation -

Brachfläche Nr. 0107

Stollbergstraße / Magdeburger Allee (Ilversgehofener Platz)

- Kurzexposé -

Nr. der Brachfläche	0107
Stadtteil	Ilversgehofen
Lage in der Stadt	nördlicher innerer Stadtrand
Straße	Stollbergstraße / Magdeburger Allee (Ilversgehofener Platz)
Gem. / Flur / Flurstück	ILV / 6 / 10 TF, 20/3, 277/14, 278/14, 306/19, 307/19, 350/14, 391/15, 392/15, 393/19, 9 TF
Größe	6943 m ²
Eigentümer	<input checked="" type="checkbox"/> Privat <input type="checkbox"/> Stadt <input type="checkbox"/> Bund / Land <input type="checkbox"/> Kirche / Kirchen- und Klosterkammer
vorherige Nutzung	u.a. Kino
Zustand unbebaute Fläche	<input type="checkbox"/> versiegelt <input checked="" type="checkbox"/> nicht versiegelt
Infrastruktur	
verkehrliche Erschließung	Erschließung über vorhandenes Straßennetz gegeben, Stadtbahnanschluss vorhanden
abwasserseitige Erschließung	MS vorhanden, Einleitung im TS geplant
Nutzungsbeschränkungen	
Alllasten	ALV
angrenzende Nutzungen	
sonstige	
Besonderheit / Hinweis	Bereich „Europas 8“
Planungsrecht	§ 34 BauGB
Vorschlag zur Nachnutzung	Neuordnung; temporäre Grünfläche



Landeshauptstadt Erfurt
Stadtverwaltung

Baulandkataster
- Realnutzung -



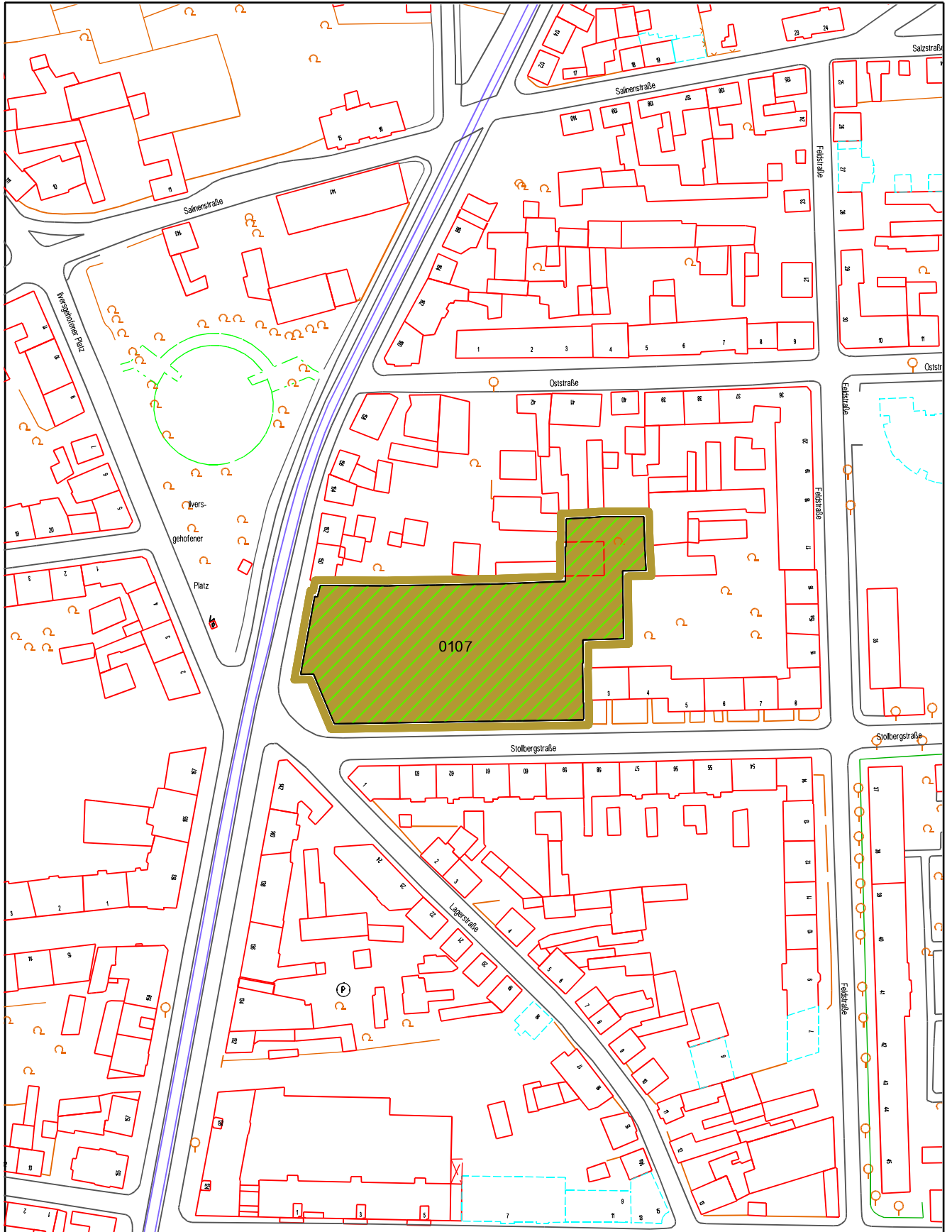
Dezernat Stadtentwicklung,
Verkehr und Wirtschaftsförderung
Stadtentwicklungsamt

Baulandkataster
Nr. 0107
Stand der Erfassung Realnutzung
zwischen 1999 - 2004
Nachdruck oder Vervielfältigung verboten!

Maßstab 1 : 2000

Karten-
grundlage: Amt für Geoinformation
und Bodenordnung

Datum: 07.07.2005



Landeshauptstadt Erfurt
Stadtverwaltung



Baulandkataster
- Entwicklungsperspektiven -



Dezernat Stadtentwicklung,
Verkehr und Wirtschaftsförderung Nr. 0107
Stadtentwicklungsamt

Baulandkataster

Maßstab 1 : 2000

Karten-
grundlage: Amt für Geoinformation
und Bodenordnung

Datum: 07.07.2005

Nachdruck oder Vervielfältigung verboten!