# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

# Stadt Bitterfeld-Wolfen

**erneuter Entwurf** **Januar 2011**

Bitterfeld-Wolfen

Hyder

STADTLANDGRÜN

| | |
|---|---|
| **Auftraggeber:** | Stadt Bitterfeld-Wolfen<br>Rathausplatz 1<br>OT Wolfen<br><br>06766 Bitterfeld-Wolfen |
| **Auftragnehmer:** | Hyder Consulting GmbH Deutschland<br>Niederlassung Halle<br><br>in Zusammenarbeit mit<br>StadtLandGrün, Stadt- und Landschaftsplanung<br>Hildegard Ebert, Astrid Friedewald, Anke Strehl<br><br>Am Kirchtor 10<br>06108 Halle<br><br>Tel. (03 45) 23 97 72 14<br>Fax (03 45) 23 97 72 22 |
| **Autoren:** | Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung<br>Hildegard Ebert<br>Projektleiterin<br><br>Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung<br>Astrid Friedewald<br>Mitarbeit Stadtplanung<br><br>Dipl.-Agraring.<br>Anke Strehl<br>Landschaftsplanung/ Umweltbericht<br><br>Yvette Trebel<br>CAD-Bearbeitung |
| **Vorhaben:** | **Flächennutzungsplan**<br>**der Stadt Bitterfeld-Wolfen** |
| **Vorhaben-Nr.:** | 05446.001 |
| **Bearbeitungszeitraum:** | November 2007 bis Januar 2011 |
| **Bearbeitungsstand:** | **erneuter Entwurf Januar 2011**<br><br>***Planfassung für die Offenlage*** |

**INHALTSVERZEICHNIS**

**0 Bedeutung und Aufgabe des Flächennutzungsplans ..... 7**

**1 Einführung ..... 8**

1.1 Planungsgebiet ..... 8

1.2 Allgemeine Planungsziele, Leitbild für die Stadtentwicklung ..... 8

1.3 Plangrundlagen, Baurecht ..... 11

1.4 Verfahren ..... 14

1.4.1 Einleitung des Flächennutzungsplanverfahrens (§ 2 Abs. 1 BauGB) ..... 14

1.4.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) ..... 14

1.4.3 Gemeindenachbarliche Abstimmung (§ 2 Abs. 2 BauGB) ..... 14

1.4.4 Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) ..... 14

1.4.5 Offenlage 1. Entwurf Juni 2009 / ohne Bobbau (§ 3 Abs. 2 BauGB) ..... 15

1.4.6 2. Entwurf Mai 2010 / einschließlich OT Bobbau ..... 15

1.4.7 erneuter Entwurf Januar 2011 ..... 16

**2 Höherrangige und übergeordnete Planungen ..... 17**

2.1 Raumordnung und Landesplanung ..... 17

2.1.1 Raumordnungsgesetz (ROG) ..... 17

2.1.2 Landesplanungsgesetz (LPlG) ..... 18

2.1.3 Landesentwicklungsplan (LEP-LSA) ..... 18

2.1.4 Landesentwicklungsplan 2010 (2. Entwurf) ..... 20

2.1.5 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP) ..... 21

2.1.6 Regionales Teilgebietsentwicklungsprogramm für den Planungsraum Goitzsche (TEP) ..... 23

2.2 Fachplanungen und nachrichtliche Übernahmen ..... 23

2.2.1 Verkehrs- und technische Infrastruktur ..... 24

2.2.2 Wasserwirtschaft ..... 25

2.2.3 Bergbau ..... 27

2.2.4 Naturschutz ..... 30

2.2.5 Landschaftsplanung ..... 31

2.2.6 Flurbereinigung, Bodenordnung ..... 31

2.2.7 Denkmalpflege ..... 32

2.2.8 Altlasten ..... 33
2.2.9 Sonstige Planungen ..... 34

**3 Bestandsanalyse, Entwicklung und Prognose ..... 38**

3.1 Naturräumliche Gliederung, Landschaftsraum ..... 38

3.2 Bevölkerung ..... 39
3.2.1 Bevölkerungsstruktur ..... 39
3.2.2 Bevölkerungsentwicklung ..... 42
3.2.3 Bevölkerungsprognose ..... 44

3.3 Wohnbauflächen ..... 45
3.3.1 Wohnungs- und Haushaltsstruktur ..... 45
3.3.2 Zukünftiger Wohnflächenbedarf ..... 47

3.4 Wirtschaft ..... 50
3.4.1 Gewerblich-industrielle Entwicklung ..... 51
3.4.2 Einzelhandel ..... 52
3.4.3 Entwicklungsperspektiven ..... 53
3.4.4 Land- und Forstwirtschaft ..... 54
3.4.5 Erwerbsstruktur ..... 54

3.5 Gewerbliche Bauflächen ..... 57
3.5.1 Gewerbeflächenbedarf ..... 57
3.5.2 Bestand und Flächenpotential ..... 58

3.6 Soziale Infrastruktur und Wohnfolgeeinrichtungen ..... 61

3.7 Siedlungsstruktur ..... 66

3.8 Verkehrsflächen ..... 71
3.8.1 Motorisierter Individualverkehr ..... 71
3.8.2 Schienenverkehr ..... 73
3.8.3 Öffentlicher Personennahverkehr ..... 74
3.8.4 Radverkehr/ Wanderwege ..... 75

3.9 Technische Infrastruktur ..... 75
3.9.1 Wasser und Abwasser ..... 76
3.9.2 Energieversorgung ..... 78
3.9.3 Fernmeldewesen ..... 81
3.9.4 Produktenleitungen ..... 81
3.9.5 Abfallbeseitigung ..... 81

**4 Plandarstellungen ..... 83**

4.1 Wohnbauflächen ..... 83
4.1.1 Geplante Wohngebiete ..... 83
4.1.2 Reduzierung geplanter Flächenausweisungen ..... 85
4.1.3 Stadtumbaugebiete ..... 86
4.1.4 Flächenausweisung/ Gesamtbilanz ..... 89
4.1.5 Gemengelagen ..... 90
4.2 Gemischte Bauflächen ..... 93
4.3 Gewerbliche Bauflächen ..... 97
4.4 Sonderbauflächen ..... 102
4.4.1 Sondergebiet für Sport, Freizeit und Erholung ..... 102
4.4.2 Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel ..... 103
4.4.3 Sondergebiete für erneuerbare Energien ..... 104
4.4.4 Sonstige Sondergebiete ..... 107
4.5 Gemeinbedarfsflächen ..... 108
4.6 Verkehrsflächen ..... 109
4.7 Technische Infrastruktur ..... 111
4.8 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung ..... 111
4.9 Grünflächen ..... 112
4.10 Wasserflächen/Wasserwirtschaft ..... 113
4.11 Altlasten ..... 115
4.12 Flächen mit Nutzungsbeschränkungen ..... 115
4.13 Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen ..... 116
4.14 Bergbauberechtigungsflächen ..... 116
4.15 Flächen für besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen ..... 116
4.16 Landwirtschaft ..... 117
4.17 Wald/Forstwirtschaft ..... 117
4.18 Natur- und Landschaftsschutz, Landschaftspflege ..... 118

**5 Eingriffe und Ausgleichbarkeit ..... 122**

**6 Umweltbericht ..... 126**

6.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Flächennutzungsplans ..... 126

6.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan sowie deren Berücksichtigung ..... 127

6.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen ..... 130

6.3.1 Schutzgut Mensch ..... 130

6.3.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere ..... 132

6.3.3 Schutzgut Boden ..... 136

6.3.4 Schutzgut Wasser ..... 138

6.3.5 Schutzgut Klima/Luft ..... 142

6.3.6 Schutzgut Landschaftsbild ..... 144

6.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter ..... 146

6.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes ..... 147

6.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes ..... 150

6.4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ..... 150

6.4.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung ..... 152

6.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen ..... 152

6.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten ..... 153

6.7 Zusätzliche Angaben ..... 154

6.7.1 Technische Verfahren der Umweltprüfung ..... 154

6.7.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung ..... 154

6.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung ..... 154

**7 Flächenbilanz ..... 156**

**TABELLENVERZEICHNIS**

Tabelle 01 Bodenflächen nach Art der tatsächlichen Nutzung (31.12.2008) ..... 38

Tabelle 02 Bevölkerungsstruktur nach Altersgruppen auch im Verhältnis zum Landkreis und zum Land Sachsen Anhalt (Stand 31.12.2008, Gebietsstand 01.09.2009) ..... 39

Tabelle 03 Altersstruktur auch im Verhältnis zum Landkreis und zum Land Sachsen Anhalt (Stand 31.12.2008) ..... 40

Tabelle 04 Bevölkerungsentwicklung der Stadt Bitterfeld-Wolfen 1995 bis 2008 ..... 42

Tabelle 05 5. Regionalisierte Bevölkerungsprognose 2008 bis 2025 auch im Vergleich zu Landkreis und Land Sachsen-Anhalt ..... 45

Tabelle 06 Wohnungsgrößen nach Raumzahl (Vergleich 1995 - 2005 - 2008) ..... 46

Tabelle 07 Wohnungsleerstand und Belegung ....47

Tabelle 08 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte*) nach Wirtschaftszweig am Arbeitsort und Wohnort am 31.12.2006 und am 31.12.2007; Gebietsstand 01.09.2009 ....55

Tabelle 09 Übersicht zum Flächenpotential gewerblicher Bauflächen (Gewerbe- und Industriegebiete) ....61

Tabelle 10 Zusammenstellung der geplanten Wohnbauflächen im Stadtgebiet Bitterfeld-Wolfen im Bereich von Bebauungsplänen ....83

Tabelle 11 Übersicht zur Reduzierung geplanter Bauflächen ohne verbindliche Bauleitplanung gegenüber bisher rechtskräftigen FNP (Flächengröße ab 1 ha, brutto) ....86

Tabelle 12 Reduzierung von Wohnraum in Umstrukturierungsbereichen mit erhöhtem Grünanteil ....87

Tabelle 13 Übersicht Maßnahmeflächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft ....124

Tabelle 14 Übersicht zu Vorhaben bzw. Ausweisungen mit Nutzungsänderungen ....127

Tabelle 15 Fachgesetze und Fachtexte ....128

Tabelle 16 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ....148

Tabelle 17 Flächenbilanz zur Planzeichnung FNP ....156

**TABELLENANHANG**

Tabelle A 01: Einwohnerentwicklung der einzelnen Ortsteile im Vergleich zur Gesamtstadt 2000 bis 2006 *(Daten ab 2007 liegen nur für die Gesamtstadt vor)*

Tabelle A 02 Fortschreibung des Wohnungsbestandes der Stadt Bitterfeld-Wolfen 1995 bis 2008 nach Wohnfläche und Zahl der Räume

Tabelle A 03 Wohnraumausstattung der Stadt Bitterfeld-Wolfen 1995 bis 2008

Tabelle A 04 Wohnraumausstattung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld 2000 bis 2008

Tabelle A 05 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte*) nach Wirtschaftszweig und Ortsteilen am Arbeitsort am 31.12.2006 *(Daten ab 2007 liegen nur für die Gesamtstadt vor)*

Tabelle A 06 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte*) nach Wirtschaftszweig und Ortsteilen am Wohnort am 31.12.2006 *(Daten ab 2007 liegen nur für die Gesamtstadt vor)*

Tabelle A 07 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Pendlerverhalten sowie Ortsteilen 2001 bis 2006 *(Daten 2007 liegen nur für die Gesamtstadt und nicht nach Ein- und Auspendlern getrennt vor)*

Tabelle A 08 Stadt Bitterfeld-Wolfen, Arbeitslose 2000, 2005, 2007 und 2008 im Vergleich zum Landkreis

Tabelle A 09 Schulen der Stadt Bitterfeld-Wolfen mit Kapazität und Auslastung

Tabelle A 10 Kindereinrichtungen der Stadt Bitterfeld-Wolfen mit Kapazität und aktueller Belegung

Tabelle A 11 Soziale Einrichtungen für ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen im Stadtgebiet Bitterfeld-Wolfen

Tabelle A 12 Medizinische Einrichtungen im Stadtgebiet Bitterfeld-Wolfen

Tabelle A 14 Verwaltungseinrichtungen / Ämter im Stadtgebiet Bitterfeld-Wolfen

Tabelle A 15 Kirchen/Kirchliche Einrichtungen im Stadtgebiet Bitterfeld-Wolfen

Tabelle A 16 Sportanlagen der Stadt Bitterfeld-Wolfen mit Kapazität und Auslastung

Tabelle A 17 Spiel- und Freizeitflächen der Stadt Bitterfeld-Wolfen

Tabelle A 18 ÖPNV- Buslinien im Stadtgebiet Bitterfeld-Wolfen

Tabelle A 19 Wohnflächenpotential aus rechtskräftigen Bebauungsplänen/VE-Plänen im Stadtgebiet Bitterfeld-Wolfen

Tabelle A 20 Wohnflächenpotential aus in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen/ VE-Plänen im Stadtgebiet Bitterfeld-Wolfen

Tabelle A 21 Wohnflächenpotential aus Bebauungsplänen/VE-Plänen gesamt im Stadtgebiet Bitterfeld-Wolfen

Tabelle A 22 Gewerbeflächenpotential/ -ausweisung für das gesamte Stadtgebiet

**ANLAGEN**

Anlage 1: Verbindliche Bauleitplanung

1.1 Übersicht der Bebauungs- und Vorhaben- und Erschließungspläne

1.2 Beiplan 1 - Verbindliche Bauleitplanung und Neuplanungen

Anlage 2: Naturschutz

2.1 Übersicht zu Schutzgebieten und geschützten Biotope nach § 37 NatSchG LSA

2.2 Beiplan 2 - Naturschutzfachlicher Beiplan

Anlage 3: Denkmale

3.1 Verzeichnis der Baudenkmale

3.2 Verzeichnis der archäologischen Denkmale

3.3 Beiplan 3 - Denkmalschutz

Anlage 4: Altlasten

4.1 Übersicht Verdachtsflächen gemäß Altlastenkataster

4.2 Beiplan 4 - Altlastenverdachtsflächen gemäß Altlastenkataster

Anlage 5 Beiplan 5 - Bergbau

Anlage 6 Beiplan 6 - Wasserrecht

Anlage 7 Beiplan 7 - Gemeinbedarfseinrichtungen

Anlage 8 Beiplan 8 - übergeordnetes Leitungsnetz

## 0 Bedeutung und Aufgabe des Flächennutzungsplans

Nach § 1 Abs. 1 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Gemeindegebiet vorzubereiten und zu leiten.

Das Bauleitplanverfahren ist zweistufig aufgebaut. Der Flächennutzungsplan, als vorbereitender Bauleitplan, stellt dabei die übergeordnete Planung dar, aus dem wiederum Bebauungspläne als detaillierte und verbindliche Bauleitpläne entwickelt werden können.

Der Flächennutzungsplan stellt für die gesamte Gemarkung die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in ihren Grundzügen dar (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist damit die umfassende räumliche Planung auf kommunaler Ebene.

Der Plan enthält die Vorstellungen der Kommune über die Nutzung der bebauten und bebaubaren Flächen sowie der auch künftig von einer Bebauung freizuhaltenden Flächen und umfasst einen Planungshorizont von etwa 10-15 Jahren.

Eine wesentliche Aufgabe des Flächennutzungsplans liegt in der Umsetzung übergeordneter Vorgaben und der Lenkung nachfolgender Planungen. Neben den Planungen der Kommune gibt der Flächennutzungsplan auch Auskunft über die Planungen anderer Träger, sofern sie sich auf die räumliche Ordnung im Gemeindegebiet auswirken.

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohle der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Die Ausweisungen im Flächennutzungsplan berücksichtigen gemäß § 1 Abs. 6 Nrn. 1-12 BauGB u. a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, die Entwicklung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie Belange des Denkmalschutzes, Erfordernisse von Gottesdienst und Seelsorge, Belange des Umweltschutzes, der Wirtschaft, der technischen und verkehrlichen Infrastruktur, der Verteidigung und des Zivilschutzes, des Hochwasserschutzes sowie sonstige städtebauliche Planungen und Entwicklungskonzeptionen.

Da der Flächennutzungsplan die verbindliche Bodennutzung nur vorbereitet und nicht regelt, entfaltet er keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber Dritten. Das heißt, er hat keine direkte Auswirkung auf den Bürger. Er löst jedoch eine rahmensetzende Selbstbindung der an der Aufstellung beteiligten öffentlichen Planträger aus, was bedeutet, dass sich die Zielstellungen der Kommune in nachfolgenden Planungen wiederfinden müssen.

Die vorliegende Begründung ist in ihrem Aufbau folgendermaßen gegliedert:

- Darstellung der Vorgaben aus übergeordneten und Fachplanungen für die Region sowie den Geltungsbereich des Flächennutzungsplans der Stadt Bitterfeld-Wolfen
- Darstellung der Gegebenheiten, Konfliktpunkte und Potentiale im Umfeld und innerhalb des Stadtgebietes Bitterfeld-Wolfen
- Prognosen, Schlussfolgerungen, kommunale Zielvorstellungen
- Ausweisungen im Flächennutzungsplan Bitterfeld-Wolfen.

Der vg. Rahmen soll in der Begründung eine nachvollziehbare Darstellung der Entscheidungsfindung der Kommune ermöglichen. Insbesondere die gemeindliche Abwägung im Vorfeld der vorbereitenden Bauleitplanung hinsichtlich der unterschiedlichen, sich z. T. entgegenstehenden Belange kann damit verdeutlicht werden.

# 1 Einführung

## 1.1 Planungsgebiet

Zum 1. Juli 2007 schlossen sich die bis dahin selbstständigen Städte Bitterfeld und Wolfen sowie die Gemeinden Greppin, Holzweißig und Thalheim zur Stadt Bitterfeld-Wolfen zusammen.

Seit dem 01. September 2009 gehört die Gemeinde Bobbau zur Stadt Bitterfeld-Wolfen.

Bitterfeld-Wolfen liegt zentral im Westen von Sachsen-Anhalt zwischen den Städten Halle, Leipzig und Dessau-Roßlau.

Zum 31. Dezember 2009 hatte das Stadtgebiet eine Fläche von ca. 8.731 ha und 45.968 Einwohner. Damit betrug die Bevölkerungsdichte ca. 527 EW/km².

Administrativ gehört Bitterfeld-Wolfen zum Landkreis Anhalt-Bitterfeld und nimmt einen Flächenanteil von ca. 6 % des Landkreises ein. In der Stadt leben über 26 % der Einwohner des Landkreises Anhalt-Bitterfeld. Dieser entstand ebenfalls zum 1. Juli 2007 im Zuge der Kreisgebietsreform in Sachsen-Anhalt durch Fusion der Landkreise Bitterfeld, Köthen und von Teilen des Landkreises Anhalt-Zerbst.

An die Stadt Bitterfeld-Wolfen grenzen folgende Kommunen an

- die Stadt Raguhn-Jeßnitz (bis 31.12.2009 Gemeinden Thurland, Raguhn und die Stadt Jessnitz/Anhalt) im Norden,
- die Einheitsgemeinde Muldestausee (bis 31.12.2009 Gemeinden Muldenstein und Pouch sowie Friedersdorf und Mühlbeck) im Osten,
- die Große Kreisstadt Delitzsch und die Einheitsgemeinde Löbnitz (Freistaat Sachsen) sowie die Städte Sandersdorf-Brehna und Zörbig im Westen.

Die historische Entwicklung des Plangebietes war insbesondere geprägt durch Bergbau und Industrie.

Heute stehen der Restrukturierung weiter Areale und der umfangreichen Neuansiedlung bedeutender Industrieunternehmen sowie dem im Rahmen der Rekultivierung von Bergbauflächen vorhandenen hohen Freizeit- und Erholungspotential Rückbaumaßnahmen bedingt durch gravierende Bevölkerungsverluste in den letzten Jahren insbesondere in der Plattenbaugroßsiedlung Wolfen-Nord gegenüber.

## 1.2 Allgemeine Planungsziele, Leitbild für die Stadtentwicklung

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen beabsichtigt zur planerischen Steuerung ihrer Entwicklung die Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplanes für das gesamte Stadtgebiet. Damit soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung erreicht werden.

Mit der Gebietsänderungsvereinbarung wurde die Verwaltung beauftragt, auf der Grundlage des Gemeinsamen Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes GINSEK 2006 einen Flächennutzungsplan zu erarbeiten. Grundvorgabe dabei war, dass auch die gemeinsame Stadt einerseits weiterhin mit sinkenden Einwohnerzahlen konfrontiert sein wird, andererseits die vorhandenen Qualitäten sichern und ausbauen muss, um diesen Verlust zu minimieren und Menschen zu veranlassen, ihren Wohnsitz in die Stadt zu verlegen. Resultierend daraus ergaben sich die

nachfolgend aufgeführten Thesen[1] für eine zukünftige gemeinsame Stadtentwicklung, die auch der Flächennutzungsplanung zu Grunde gelegt werden sollen:

1. Hauptziel der Entwicklung: Stärkung der Stadtteilzentren von Wolfen und Bitterfeld. Im Vordergrund steht dabei die Stabilität der Wohnquartiere im Zusammenhang mit der vorhandenen und qualifizierbaren technischen, gewerblichen, kulturellen, sozialen und sportlichen Infrastruktur.
2. Standorte und Strukturen der öffentlichen Infrastruktur (Gesundheit, Kultur, Sport, sozial tätige Vereine und Verbände, ÖPNV u. a.) konzentrieren sich zukünftig auf Stadtteilzentren. Alle Standorte sind auf die Möglichkeit der dauerhaften Erhaltung zu prüfen. Rat und Administration der gemeinsamen Stadt müssen die Kraft finden, sich von nicht mehr notwendigen Standorten und Einrichtungen zu trennen, bzw. diese an zentralen Orten zusammen zu legen.
3. Stadtumbauprozess von „außen“ nach „innen“ gestalten; außen liegende Siedlungsstandorte langfristig aufgeben, Verdichtung der Stadtteile zu den Stadtteilzentren hin, Perforation der Stadt verhindern.
4. Beobachten außen liegender Siedlungsteile unter strenger Beurteilung von städtebaulicher Erhaltungswürdigkeit und wirtschaftlicher Machbarkeit.
5. Sicherung und Entwicklung naturräumlicher Strukturen über einen Landschaftsplan für die Gesamtstadt. Die Bevorratung mit Flächen für neue Industrie- und Gewerbeentwicklungen (Beispiel: TechnologiePark Mitteldeutschland) muss dabei beachtet werden.
6. Ableitung von Clustern der Wohnbauflächenentwicklung aus einer qualitativen Siedlungsflächenbewertung unter Berücksichtigung von wirtschaftlichen, sozialen und städtebaulichen Aspekten für die Bestimmung zukunftsfähiger Standorte.
7. Im Interesse der Wohnungswirtschaft müssen neben weiteren Rückbaumaßnahmen Neu- und Umbauvorhaben konzipiert werden mit dem Ziel der Schaffung einer stabilen und heterogenen Versorgung der Stadt mit Wohnraum.

Im Jahr 2008 wurde in sogenannten Netzstadtforen als Teil der Aktivitäten von Bitterfeld-Wolfen für die IBA Stadtumbau 2010 zu verschiedenen thematischen Schwerpunkten die künftige Stadtentwicklung diskutiert.

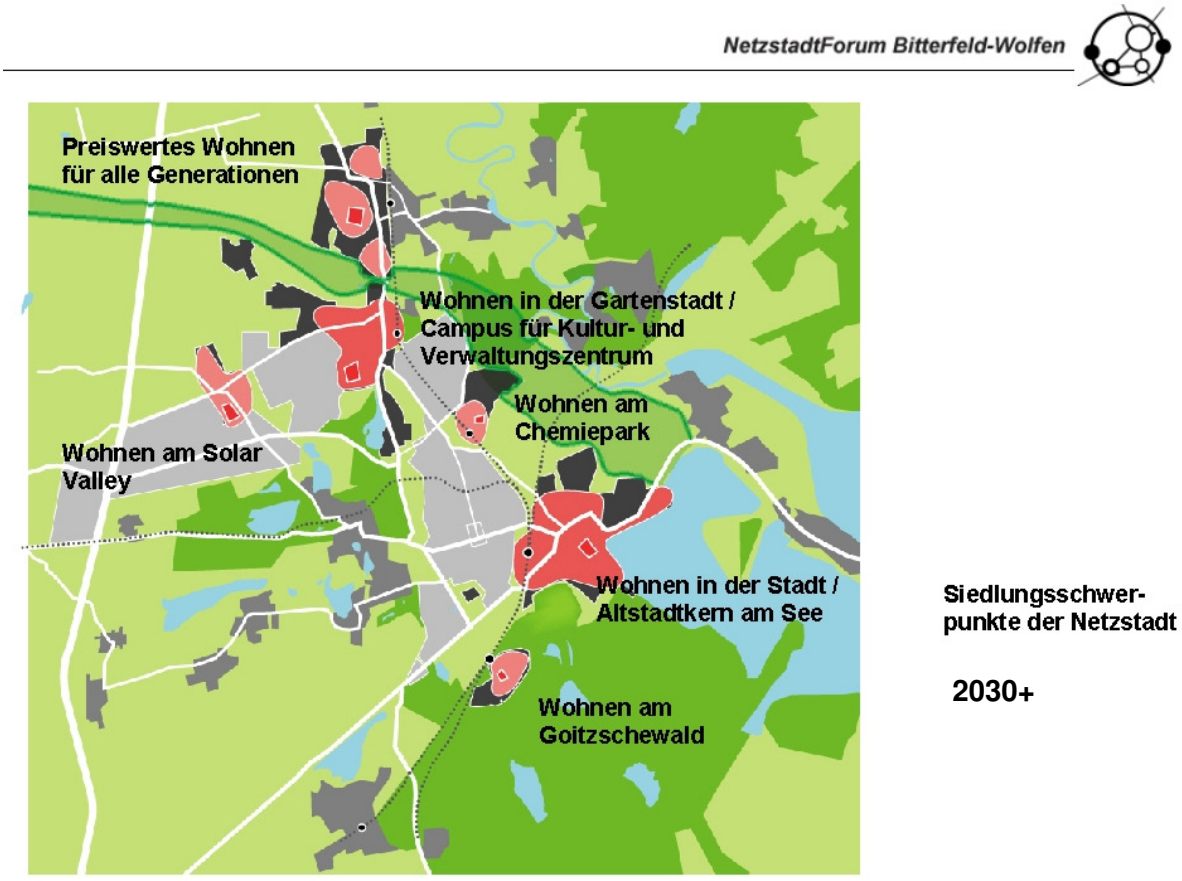
In diesem Rahmen wurde ein **Raumbild 2030+** entwickelt[2], das auch der „gemeinsamen“ Flächennutzungsplanung als Leitbild vorangestellt werden soll. Für die Entwicklung der Stadt Bitterfeld-Wolfen werden für die nächsten Jahre folgende Herausforderungen gesehen:

- **Stadtumbau fortführen** – städtebaulich und sozialpolitisch auf den demografischen Wandel reagieren – die Ortsteile der Stadt profilieren
- **Fusion professionell gestalten** – gemeinsame Strukturen und Projekte entwickeln sowie gemeinsame Stärken und Entwicklungsperspektiven professionell kommunizieren
- **Chancen nutzen** – die Entwicklungsdynamik von Solar Valley und der Seenlandschaft Goitzsche noch mehr als Motor für die Stadtentwicklung nutzen.

[1] Thesenpapier zu einer Gesamtstadtentwicklung in der gemeinsamen Stadt Bitterfeld-Wolfen 11/2005 (GINSEK 2006)

[2] IBA Stadtumbau Sachsen-Anhalt 2010, Netzstadtforum Bitterfeld-Wolfen 2008

Abbildung 01 Siedlungsschwerpunkte der Netzstadt 2020




Quelle: Abschlussdokumentation der IBA-Netzstadtforen 2008

Grundsätzlich wird mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan beabsichtigt:

- Gewährleistung einer abgestimmten Entwicklung innerhalb des Plangebietes sowie der Planungsregion
- Darstellung der weiteren Entwicklung der Kommune in Bezug auf Wohnungsbau und Gewerbeentwicklung
  - gezielte Steuerung des Wohnungsrück- und -neubaus, Vermeidung der Zersiedlung der Landschaft
  - Ausweisung von gewerblichen und industriellen Bauflächen zur Stärkung der Wirtschaftskraft in der Region und darüber hinaus
- Erhaltung und Entwicklung des ortstypischen Erscheinungsbildes
- Entwicklung der Erholungsnutzung
- Sicherung der Entwicklung der Landwirtschaft als Wirtschaftsfaktor durch entsprechende Flächenausweisungen
- Entwicklung von Natur und Landschaft
  - Erhaltung und Weiterentwicklung besonders wertvoller Landschaftsbestandteile
  - Fortführung der Gestaltung der Bergbaufolgelandschaft

- Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen, wie Boden, Wasser und Luft
- Gewährleistung einer angemessenen verkehrlichen Erschließung
- Sicherung einer angemessenen infrastrukturellen Ausstattung

## 1.3 Plangrundlagen, Baurecht

Plangrundlage sind folgende digital zur Verfügung gestellte Topographische Karten (DTK 10):

| | | | |
|---|---|---|---|
| 4239sw | Tornau vor der Heide | 4239so | Raguhn |
| 4338so | Zörbig | | |
| 4339nw | Thalheim | 4339no | Wolfen |
| 4339sw | Ramsin | 4339so | Bitterfeld W |
| 4340sw | Bitterfeld O | | |
| 4439no | Roitzsch | 4439sw | Zschernitz |
| 4440nw | Benndorf | | |

im Maßstab 1 : 10 000 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (ein Teil der Kartenblätter wurde von dem Landesvermessungsamt Sachsen hergestellt) mit den Vervielfältigungsgenehmigungen LVermGeo/R/802/2004 sowie R/808/2004.

Der Gebäudebestand wurde aufgrund der Aktualität den ALK-Daten entnommen und stellt den Stand vom Juni 2010 dar. Für die hinterlegten Geobasisdaten gilt die Veröffentlichungsnummer Geobasisdaten © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2010 / A18-205-2010-7.

Des Weiteren erfolgte die Darstellung von nachrichtlich übernommenen Schutzgebieten und Leitungsbeständen auf der Grundlage von Daten des Raumordnungskatasters des Landes Sachsen-Anhalt (ROK) mit der Genehmigungsnummer LVwA309/059/07 des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt.

Das zum gegenwärtigen Bearbeitungsstand vorliegende Zahlenmaterial wurde vom Statistischen Landesamt Sachsen-Anhalt übernommen und durch Aussagen aus dem Gemeinsamen Integrierten Stadtentwicklungskonzept Bitterfeld – Wolfen - Greppin (GINSEK 2006), Angaben der Kommune, des Landkreises bzw. anderer Behörden ergänzt.

Da die Stadt Bitterfeld-Wolfen 2007 neu gegründet wurde (Bobbau kam erst 2009 dazu), liegt für das neue Stadtgebiet bisher kein Flächennutzungsplan im Sinne des BauGB vor. Für die ehemals selbständigen Kommunen wurden folgende Stände erreicht:

| | |
|---|---|
| FNP Bitterfeld | rechtskräftig seit 2006 |
| gemeinsamer FNP „Fuhne“ Wolfen/ Thalheim | rechtskräftig, 1. Änderung von 2000, seitdem laufendes Änderungs- und Ergänzungsverfahren für OT Rödgen |
| Greppin | Entwurf 2006 |
| Holzweißig | rechtskräftig seit 2003 |
| Bobbau | rechtskräftig, 2. Änderung 2002 |

Demnach konnte lediglich für die Gemeinde Greppin das Verfahren zur Aufstellung ihres Flächennutzungsplanes vor der Gebietsreform nicht mehr abgeschlossen werden. Für die Ortsteile Rödgen/Zschepkau (seit 2004 Stadt Wolfen) war eine Ergänzung erforderlich, mit der im 2. Änderungsverfahren für den gemeinsamen FNP der Stadt Wolfen und der Gemeinde Thalheim bereits begonnen wurde.

In durch eine kommunale Gebietsreform neu gebildeten Gemeinden gelten verbindliche Flächennutzungspläne fort. Jedoch besteht die Befugnis und die Pflicht der Gemeinde, fortgeltende Flächennutzungspläne aufzuheben oder für das neue Gemeindegebiet zu ergänzen oder durch einen neuen Flächennutzungsplan zu ersetzen (§ 204 Abs. 2 BauGB).

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen hat sich dazu entschlossen, den Flächennutzungsplan neu aufzustellen. Dies erfolgt sowohl auf der Grundlage der bereits vorliegenden Flächennutzungspläne als auch auf aktuell vorliegenden neuen Fachplanungen, insbesondere dem GINSEK 2006 und den jüngsten Entwicklungstendenzen (vgl. hierzu Pkt. 2.2.9).

Zunächst erfolgte eine Bearbeitung ohne die Gemeinde Bobbau. Da diese vor dem 01. September 2009 mit Beitritt der Gemeinde zum Stadtgebiet nicht abgeschlossen werden konnte, wurde im Mai 2010 ein 2. Entwurf unter Einbeziehung des (ehemaligen) Gemeindegebietes Bobbau in den Geltungsbereich des FNP erstellt. Nunmehr liegt ein überarbeiteter Entwurf vom Januar 2011 für das gesamte Stadtgebiet vor.

Da die vg. Planungen nach dem „alten“ BauGB bzw. nach der Überleitungsvorschrift des EAG Bau geführt wurden, beinhaltet keiner der vorliegenden Flächennutzungspläne einen Umweltbericht. Dieser wird erstmals Bestandteil des neuen Verfahrens sein. Mit dem Vorentwurf des Flächennutzungsplans erfolgte zunächst eine Abfrage in Hinblick auf Umfang und erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung. Zum Entwurf wurde als Teil II der Begründung der Umweltbericht erstellt. Mit der Behördenbeteiligung zum 1. Entwurf erfolgte auch die Abfrage zu den Umweltbelangen für das Gebiet von Bobbau.

Folgende verbindliche Bauleitplanungen nach BauGB sind innerhalb des Plangebietes rechtskräftig:

| | | |
|---|---|---|
| Ortsteil Bitterfeld: | 001a | “Innenstadt“ |
| | 002 | „Allkauf“ |
| | 003 | „Marler Platz“ *(im Aufhebungsverfahren)* |
| | 004 | „Landratsamt“ |
| | 005 | Wohngebiet Guts Muths-Str. |
| | 006 | „Beethovenstraße“ |
| | 14/93 b | „Am Wasserzentrum“ |
| | 17/93 | „Chemiepark Bitterfeld“ |
| | 18/93 | „Chemiepark Bitterfeld“ |
| | 19/93 | „Chemiepark Bitterfeld“, 1. Änderung |
| | 22/95a | „Sportpark Bitterfeld Süd“, Bereich Stadion, Strandbad |
| | 28/96 | IKR Gewerbepark |
| | 1/97 | Areal C/West Chemiepark Bitterfeld |
| | 1/98 | Areal C/Gleisdreieck-Teil I |
| | 1/99a | Bitterf. Wasserfront/Bereich Uferweg landseitig |
| | 1/99b | Bitterf. Wasserfront/Bereich Uferweg wasserseitig |
| | 2/99 | “Gewerbepark Bitterfeld” |
| | 01/00 | "Areal E / I" |
| | 03/00 | "Areal E / III" |
| | 04/00 | "Areal E / IV" |
| | 05/00 | "Areal D / I" |
| | 06/00 | "Areal D / II" |
| | 07/00 | "Areal D / III" |
| | | „Photovoltaik Flur 47“ |
| | 03/2010 btf | „Am Plan“ |
| Ortsteil Wolfen | 02/90 | Markt |
| | 03/91 | Wohngebiet Zentrum-West |
| | 04/91 | Zentrum/Ost |
| | 06/91 | Areal A Chemiepark, 3. Änderung |
| | 07/91 | Areal A Chemiepark, 2. Änderung |
| | 08/91 | Areal A Chemiepark |
| | 01/93 | Neuer Friedhof |
| | 03/93 | Wohngebiet Fuhneanger, 2. Änderung |
| | 01/95 | Vor der Fuhneaue |
| | 02/97 | Gewerbegebiet Greppiner Str. |
| | 01/98 | Wohnanlage Lange Feld, 1. Änderung |
| | 01/99 | Komm. Freizeitzentrum |
| | 01/92 | Bausparmarkt, 2. Änderung (VEP) |
| | 02/92 | Einkaufszentrum Wittener Str. (VEP) |
| | 04/95 | Wohngebiet Zetkin-Str./Schillerstr. (VEP) |

| | | |
|---|---|---|
| | 06/2000 | Dorfstraße 8, 1. Änderung (VEP) |
| | 01/2005 | Mischgebiet nördlich der Puschkinstraße (VEP) |
| Ortsteil Bobbau | | Wohnbebauung Bobbau, Alte Straße (VEP) |
| | 4/95 | Dorfanger Siebenhausen |
| | 1/96 | Wohnbebauung Bobbau, Nordstraße, Gebiet 2 (VEP) |
| | 2/99 | Wohnbebauung Leipziger Straße (VEP) |
| | | Alte Straße (Kirschweg) |
| | | Windfeld Bobbau I (VEP) |
| Ortsteil Greppin | Nr. 1 | Greppin Nord Bayer |
| | Nr. 2 | Industriepark Wolfen-Thalheim, 1. Änderung |
| | Nr. 3 | Industriepark Wolfen-Thalheim, 1. Änderung |
| | Nr. 4 | Areal C/Gleisdreieck-Teil II |
| | Nr. 5 | Areal B/Teil 1 |
| | Nr. 6 | Areal B/Teil 2 |
| | Nr. 7 | Areal B/Teil 3 |
| Ortsteil Holzweißig | | Str. d. Friedens Wohnanlage für Behinderte |
| | | Paupitzscher Straße |
| Ortsteil Thalheim | 01/92 | Wohngebiet Zum Feldrain, 6. Änderung |
| | 1.1 | Gewerbegebiet nördlich der Thalheimer Straße |
| | 1.2 | Gewerbegebiet südlich der Thalheimer Straße, 7. Änderung |
| | 1.3 | Areal A ChemiePark Bitterfeld-Wolfen, 3. Änderung |
| Ortschaft Rödgen | | „An der Rennstrecke“ (Zweckverband TechnologiePark Mitteldeutschland) |

Folgende Pläne befinden sich derzeit parallel zum Flächennutzungsplan im Verfahren:

| | | |
|---|---|---|
| Ortsteil Bitterfeld | 01/06 | "Wohnpark am Stadthafen" |
| | | "Wassersportzentrum" |
| | | „Gartenstadt“ |
| | 01/09 | „Brehnaer Überbau“ |
| | 02/2010 btf | „Photovoltaik Hinter dem Bahnhof“ |
| | 04/2010 btf | „Stadthafen Aquahotel“ |
| Ortsteil Wolfen | 01/2006 | Wohngebiet westlich der Bitterfelder Straße (WK 4.4) |
| | 02/2006 | Wohngebiet südöstlich der Siebenhausener Straße (WK 4.1) |
| | 03/2006 | Wohngebiet südwestlich der Straße Am Nordpark (WK 4.2) |
| | 01/2008 | „Gewerbe- und Kerngebiet östlich der Filmstraße“ |
| | 05/2010 wo | „Schnittstelle Bahnhof Wolfen“ |
| Ortsteil Holzweißig | | Gewerbegebiet östlich der Hochhalde "Bitterfelder Berg" |
| | | „Bitterfelder Berg“ |
| | 1-2010 ho | „Photovoltaikanlage Deponie" |
| | 6-2010 ho | „Photovoltaik Freiheit IV“ |
| | 7-2010 ho | „Photovoltaik Brifa" |
| Ortsteil Thalheim | 1.6 | Gewerbegebiet nordöstlich der Sandersdorfer Straße |

Für das gesamte, nach § 34 BauGB zu beurteilende Stadtgebiet Bitterfeld-Wolfen wird gegenwärtig nach § 9 Abs. 2a BauGB der Bebauungsplan Nr. 02/2009 „Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche“ aufgestellt, der lediglich Regelungen zum Einzelhandel trifft.

Die Planungshoheit für die verbindliche Bauleitplanung im Bereich des TechnologieParks Mitteldeutschland liegt bei dem gleichnamigen Zweckverband (B-Plan Nr. 1.4 „Sonnenallee Mitte“, Nr. 1.5 „Gewerbegebiet westlich Sandersdorfer Straße“ und „Sonnenallee West“ im OT Thalheim sowie „An der Rennstrecke“ / Reuden).

Für den Bebauungsplan Nr. 003 „Marler Platz“ im OT Bitterfeld läuft gegenwärtig ein Aufhebungsverfahren.

Für weitere Gebiete wurde ein Bebauungsplanverfahren geführt, das jedoch keine Rechtskraft erlangte. Zum Teil sind die Gebiete in der Zwischenzeit bebaut und beurteilen sich nunmehr nach § 34 BauGB. Diese Planungen sowie begonnene und nicht fortgeführte Verfahren werden hier nicht mehr aufgeführt.

Detaillierte Angaben zu den Plangebieten, ihrem Verfahrensstand sowie ihrer Lage sind der Anlage 1 (Übersicht und Beiplan) zu entnehmen.

## 1.4 Verfahren

### 1.4.1 Einleitung des Flächennutzungsplanverfahrens (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Grundlage des Verfahrens bilden folgende Stadt- bzw. Gemeinderatsbeschlüsse der zu diesem Zeitpunkt noch selbständigen Kommunen:

- Wolfen, Beschluss Nr. 213/2007
- Bitterfeld, Beschluss Nr. 8-2007
- Greppin, Beschluss Nr. 113/2007
- Holzweißig, Beschluss Nr. 5-2007
- Thalheim, Beschluss Nr. 154/2007
- Bobbau, Beschluss-Nr. 04/2007

### 1.4.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für den Flächennutzungsplan fand in Form einer Bürgerversammlung am 22. April 2008 im Sitzungssaal des historischen Rathauses in Bitterfeld statt. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt der Stadt, Ausgabe Nr. 7 im April 2008.

Für den Ortsteil Bobbau wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen einer Sitzung des Ortschaftsrates am 29. April 2010 im Wasserturm im OT Bobbau durchgeführt. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt der Stadt, Ausgabe Nr. 08-10 vom 16. April 2010.

### 1.4.3 Gemeindenachbarliche Abstimmung (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Die förmliche gemeindenachbarliche Abstimmung nach § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte verfahrensmäßig im Rahmen der Behördenbeteiligung.

### 1.4.4 Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein könnte, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 19. März 2008 beteiligt. Ihnen wurde der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes (noch ohne Bobbau) mit Bitte um Stellungnahme übergeben. Sie wurden des Weiteren zur Äußerung im Hinblick auf den Umfang und erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Aufgrund der zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen erfolgte eine umfängliche Zwischenabwägung. Diese wurde durch den Stadtrat am 17. Dezember 2008 beschlossen.

Für das ehemalige Gemeindegebiet Bobbau erfolgte die frühzeitige Behördenbeteiligung mit

Schreiben vom 02. Juli 2009.

### 1.4.5 Offenlage 1. Entwurf Juni 2009 / ohne Bobbau (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Im Ergebnis der Abwägung wurde der Entwurf erstellt. In der Sitzung des Stadtrates am 24. Juni 2009 wurde der Plan mit Änderungen beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die Änderungen wurden in die Fassung für die Offenlage (1. Entwurf) eingearbeitet.

Der 1. Entwurf einschließlich Begründung mit Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB vom 13. Juli 2009 bis zum 14. August 2009 in der Stadtverwaltung Bitterfeld-Wolfen, im Verwaltungssitz Ortsteil Wolfen, Reudener Straße 70 sowie Ortsteil Bitterfeld, Markt 7 sowie darüber hinaus im Bürgeramt der OT Holzweißig, Greppin, Thalheim und Rödgen öffentlich ausgelegen.

Die Auslegung wurde am 03. Juli 2009 im Amtsblatt 12/2009 bekannt gemacht.

Mit Schreiben vom 02. Juli 2009 erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, gemeinsam mit der Beteiligung für das Gebiet von Bobbau nach § 4 Abs. 1 BauGB.

### 1.4.6 2. Entwurf Mai 2010 / einschließlich OT Bobbau

Auf der Grundlage der zum 1. Entwurf des FNP Bitterfeld-Wolfen eingegangenen Stellungnahmen sowie unter Einbeziehung der in der Zwischenzeit zum Stadtgebiet gehörenden ehemaligen Gemeinde Bobbau wurde ein 2. Entwurf erarbeitet, der für Bobbau zunächst von den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplans ausging. Darüber hinaus wurde der Ortsteil in die für die Stadt erarbeitete Gesamtkonzeption insbesondere bei der Ermittlung des künftigen Flächenbedarfs für Wohnbauflächen einbezogen.

Weiterhin konnte das im November 2009 vom Stadtrat (Beschlussnr. 249-2009) beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept in die Planung eingestellt werden.

Einwände zum 1. Entwurf gab es hauptsächlich zur Darstellung einzelner Gemengelagen, in denen sich im Bestand Industrieanlagen in unmittelbarer Nachbarschaft zur Wohnbebauung befinden. Die Standorte wurden in ihrer Ausweisung überprüft und die Problematik in der Begründung noch einmal unter einem gesonderten Punkt (4.1.5 - Gemengelagen) zusammenfassend betrachtet.

Aufgrund eines wachsenden Nachfragedrucks wurde die Konzeption zur Darstellung von Standorten für Freiflächenphotovoltaikanlagen auch in Verbindung mit Altdeponien fortgeschrieben.

In der Sitzung des Stadtrates am 05. Mai 2010 wurde die Abwägung der zum 1. Entwurf eingegangenen Stellungnahmen sowie der 2. Entwurf mit Änderungen beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die Änderungen wurden in die Fassung für die Offenlage (2. Entwurf) vom 07. Mai 2010 eingearbeitet.

Der 2. Entwurf einschließlich Begründung mit Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB vom 01. Juni 2010 bis zum 01. Juli 2010 in der Stadtverwaltung Bitterfeld-Wolfen, im Hauptverwaltungssitz Ortsteil Wolfen, Rathausplatz 1 sowie in der Stadtinformation Ortsteil Bitterfeld, Markt 7 und darüber hinaus im Bürgeramt der Ortsteile Bobbau, Holzweißig, Greppin, Thalheim und Rödgen öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig konnte die Planung auf der Internetseite der Stadt eingesehen werden.

Die Auslegung wurde am 21. Mai 2010 im Amtsblatt 10/2010 bekannt gemacht.

Mit Schreiben vom 25. Mai 2010 erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger

öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, gleichzeitig erfolgte die Information über das Abwägungsergebnis zum 1. Entwurf.

### 1.4.7 erneuter Entwurf Januar 2011

Einwände zum 2. Entwurf gab es u.a. erneut zur (Nicht)Darstellung bestehender Wohnbebauung an der Straße Am Kraftwerk im OT Bitterfeld (dargestellt als „Weißfläche“) sowie südlich der Wolfener Straße im OT Thalheim (dargestellt als Außenbereich).

Weiterhin gab es Einwände zur Darstellung der Halbinsel Pouch als Grünfläche.

Nicht stattgegeben wurde den Hinweisen aus der Behördenbeteiligung bzw. Beteiligung sonstiger Träger öffentlicher Belange auf:

- Verzicht auf geplante Wohnbebauung Ackerstr. OT Thalheim
- Darstellung ehem. Ziegelei OT Holzweißig und Kreuzeck als gemischte Baufläche
- Darstellung Bergersche Kiesgrube als Photovoltaikanlage OT Wolfen und Thalheim
- Ausweisung Halbinsel Pouch als Sonderbaufläche
- Darstellung von Industriegebieten anstelle generalisierter Darstellung gewerblicher Bauflächen

aus der Offenlage:

- Darstellung der Straße Am Kraftwerk Nr. 1-40 als Wohnbaufläche (Anwohner) bzw. Gewerbe (PD Chemiepark)
- Ausweisung des gesamten ehem. Plangebietes nördliche Friedensstraße als Baufläche
- Darstellung Bolzplatz ehem. Jahnstadion anstelle Entwicklungsfläche Gemeinbedarf
- Goitzscheufer hinter Campingplatz als Baufläche

Die Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Stadtrats am 24. November 2010 abgewogen.

Damit ergeben sich für den vorliegenden Entwurf folgende Überarbeitungen in der Plandarstellung:

- Darstellung vorhandener Wohnbebauung im OT Thalheim Wolfener Straße und Brödelgraben entsprechend Bestand anstelle von Grünfläche (Außenbereich)
- zusätzliche Kennzeichnung der Grünfläche im rückwärtigen Bereich Reudener Str./ehem. NVA-Kaserne OT Wolfen für nachwachsende Rohstoffe
- Halbinsel Pouch, OT Bitterfeld, Erweiterung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung für Kultur
- Korrektur der Abgrenzung Weißfläche Straße Am Kraftwerk unter Einbeziehung zwei bestehender Wohngebäude südlich der Straße
- Korrektur der Abgrenzung der M-Fläche am Leineauslauf (Stadthafen)

Weiterhin erfolgten Korrekturen in der Abgrenzung entsprechend parallel laufender verbindlicher Planungen:

- Sondergebiete Photovoltaik Deponie, Brifa-Gelände und Grube Freiheit IV im OT Holzweißig sowie Hinter dem Bahnhof im OT Bitterfeld, neu im OT Bitterfeld, Areal E, ehem. Kraftwerkfläche
- Sondergebiet Freizeit und Erholung OT Bitterfeld, Gartenstadt Süd
- Erweiterung der gemischten Baufläche OT Wolfen, Bahnhof
- Teilausweisung SO Photovoltaik OT Thalheim, Sonnenallee West (Zweckverband)

- ergänzende Darstellung zentraler Versorgungsbereiche als Sondergebiete
- Reduzierung der geplanten gewerblichen Baufläche HEM-Tankstelle OT Greppin

Darüber hinaus wurden die verbindlich vorliegenden Bebauungspläne noch einmal mit den Darstellungen im FNP abgeglichen. In den bisherigen Planungsständen des FNP wurde für einzelne Bebauungspläne bereits die neue Zielstellung dargestellt und dies entsprechend in der Anlage 1 dokumentiert. Da jedoch abzusehen ist, dass das Änderungsverfahren nicht für alle Pläne innerhalb der nächsten Zeit zu einem entsprechenden Verfahrensstand gebracht werden kann, wurden einzelne Darstellungen wieder auf den rechtskräftigen Stand zurückgenommen *(siehe dazu auch Anlage 1)*

Das Leitungsnetz wurde ergänzt, die Bevölkerungsprognose sowie der Stand der übergeordneten Planungen fortgeschrieben. In Abstimmung mit den zuständigen Behörden wurde die Darstellung der altlastverdächtigen Flächen angepasst.

Weitere Ausführungen sind unter den inhaltlichen Darstellungen zu den einzelnen Gliederungspunkten zu entnehmen.

In der Sitzung des Stadtrates am 02. Februar 2011 wurde der Entwurf vom Januar 2011 mit Änderungen beschlossen und zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt. Die Änderungen wurden in die Fassung für die Offenlage vom 18. Februar 2011 eingearbeitet.

In diesem Zusammenhang wurde auf die weitere Darstellung einer geplanten Biogasanlage in Wolfen-Nord verzichtet.

# 2 Höherrangige und übergeordnete Planungen

## 2.1 Raumordnung und Landesplanung

### 2.1.1 Raumordnungsgesetz (ROG)

Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Unter Raumordnung wird dabei die zusammenfassende und übergeordnete Planung verstanden. Gesetzliche Grundlage dafür ist das Raumordnungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986). In ihm werden Aufgaben und Leitvorstellungen sowie Grundsätze für die Raumordnung verbindlich festgelegt und den Ländern institutionell-organisatorische Regelungen für die von ihnen vorzunehmende Raumplanung vorgegeben. Aufgabe der Länder ist es, die aufgestellten allgemein gehaltenen Grundsätze, die sie durch eigene ergänzen können, unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Bedingungen zu verwirklichen und dazu die räumlich und sachlich erforderlichen Ziele vorzugeben.

Ziele der Raumordnung werden als verbindliche Vorgaben für raumbedeutsame Planungen definiert, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind in der Abwägungs- und Ermessensentscheidung zu berücksichtigen.

Durch Raumordnungspläne und durch die Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen ist der Gesamtraum Bundesrepublik Deutschland zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Dabei sind unterschiedliche Anforderungen aufeinander abzustimmen und die auf der jeweiligen Planungsebene auftretenden Konflikte auszugleichen sowie Vorsorge für einzelne Raumfunktionen und Raumnutzungen zu treffen. Leitvorstellung dabei ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig

ausgewogenen Ordnung führt.

So ist u. a. die Verringerung der Flächeninanspruchnahme ein Grundsatz der Raumordnung, der aktuell immer mehr an Bedeutung gewinnt. Dazu heißt es in § 2, Abs. 2, Nr. 2 bzw. Nr. 6 ROG

*„… Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren, sie ist vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf Zentrale Orte auszurichten. …*

*Die erstmalige Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke ist zu vermindern, insbesondere durch die vorrangige Ausschöpfung der Potentiale für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung und für andere Maßnahmen zur Innenentwicklung … „*

### 2.1.2 Landesplanungsgesetz (LPlG)

Das Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LPlG) wurde am 28. April 1998 erlassen (GVBl. LSA Nr. 16/1998 vom 04. Mai 1998 S. 255 ff., zul. geändert durch das Gesetz vom 19. Dezember 2007 (GVBl. LSA S. 466)) und hat den Artikel I des Vorschaltgesetzes zur Raumordnung und Landesentwicklung ersetzt.

Es enthält im Wesentlichen Vorschriften zur Aufstellung, zum Inhalt und zur Verwirklichung von Raumordnungsplänen. Neben einem Landesentwicklungsplan gehören dazu Regionale Entwicklungspläne und Regionale Teilentwicklungspläne.

Als Regionale Planungsgemeinschaft ist im LPlG die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg - zu der auch der Landkreis Anhalt-Bitterfeld gehört - benannt.

### 2.1.3 Landesentwicklungsplan (LEP-LSA)

Mit Datum vom 23. August 1999 liegt das Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vor (GVBl. LSA S. 244, zul. geändert durch die Zweite Verordnung zur Änderung des Gesetzes über den Landesentwicklungsplan vom 19. Dezember 2007, GVBl. LSA S. 466, 469). Der LEP wird gegenwärtig neu aufgestellt (LEP 2010, s. Pkt. 2.1.4). Er wurde am 20. Juli 2010 durch das Kabinett beschlossen und tritt voraussichtlich Anfang 2011 in Kraft.

Es enthält die Grundsätze und Ziele der Raumordnung zur nachhaltigen Raumentwicklung sowie einzelfachliche Grundsätze. Die in der Präambel formulierte Leitvorstellung ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung führt.

Dazu werden u. a. folgende, für das Gebiet besonders relevante Grundsätze der Raumordnung formuliert, so unter Punkt 2.9:

*“Zu einer räumlich ausgewogenen, langfristig wettbewerbsfähigen Wirtschaftsstruktur sowie zu einem ausreichenden und vielfältigen Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen ist beizutragen. Zur Verbesserung der Standortbedingungen für die Wirtschaft sind in erforderlichem Umfang Flächen vorzuhalten, die wirtschaftsnahe Infrastruktur auszubauen sowie die Attraktivität der Standorte zu erhöhen.“ ...*

*„Industriell-gewerbliche Altstandorte sollen vorrangig und nutzungsbezogen entwickelt werden. Sie sind Standorten im Außenbereich vorzuziehen.“*

Bezüglich der Deckung des Wohnbedarfs ist in diesem Zusammenhang unter Punkt 2.11 ausgeführt:

*„Dem Wohnbedarf der Bevölkerung ist 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; dabei ist auf eine funktional sinnvolle Zuordnung dieser Gebiete zu den Wohngebieten hinzuwirken.”*

Unter 2.8 ist folgender Grundsatz formuliert:

*„Natur und Landschaft einschließlich Gewässer und Wald sind zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Dabei ist den Erfordernissen des Biotopverbundes Rechnung zu tragen. Die Naturgüter, insbesondere Wasser und Boden, sind sparsam und schonend in Anspruch zu nehmen; Grundwasservorkommen sind zu schützen. Beeinträchtigungen sind auszugleichen. Bei dauerhaft nicht mehr genutzten Flächen soll der Boden in seiner Leistungsfähigkeit erhalten oder wiederhergestellt werden. Bei der Sicherung und Entwicklung der ökologischen Funktionen und landschaftsbezogenen Nutzungen sind auch die jeweiligen Wechselwirkungen zu berücksichtigen. Für den vorbeugenden Hochwasserschutz ist im Binnenland vor allem durch Sicherung oder Rückgewinnung von Auen, Rückhalteflächen und überschwemmungsgefährdeten Bereichen zu sorgen. Der Schutz der Allgemeinheit vor Lärm und die Reinhaltung der Luft sind sicherzustellen."*

Neben den vg. allgemeinen Zielen ist die Stadt Bitterfeld-Wolfen im Speziellen betroffen von:

- nach Raumkategorien Lage im ländlichen Raum außerhalb der Verdichtungsräume, aber mit relativ günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen (Ziffer 3.1.3 G)

  Die Entwicklung ländlicher Räume außerhalb der Verdichtungsräume, aber mit relativ günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen muss sich an den jeweiligen Bedingungen und der besonderen Art ihres wirtschaftlichen Wachstums orientieren. Insbesondere kommt es darauf an, die Faktoren für die Schaffung regionaler „Innovativer Milieus" positiv zu beeinflussen. Dabei sind Kooperationsnetze zwischen kleinen und mittleren Unternehmen zu schaffen und ein Technologietransfer anzustreben. Telematik im ländlichen Raum ist vorrangig in diesen Gebieten auszubauen.

- die Lage an der Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung Halle – Dessau – Berlin – nordost-/mittel-/osteuropäische Metropolen (3.1.4)

  *„Entwicklungsachsen sind durch eine Bündelung von Verkehrs- und technischer Infrastruktur und eine unterschiedlich dichte Folge von Siedlungskonzentrationen gekennzeichnet.*

  *Überregionale Entwicklungsachsen sind Verbindungsachsen von transeuropäischer, Bundes- und Landesbedeutung, die dem Leistungsaustausch zwischen Metropolregionen, Verdichtungsräumen und Oberzentren unter Einbeziehung der Mittelzentren dienen sollen. Der Anschluss und die Entwicklung des ländlichen Raumes und der großen Erholungsräume sollen gesichert werden und eine angemessene Einbindung des Landes und seiner Teilräume in die nationalen und transeuropäischen Netze erreicht werden."*

- Im Punkt 3.2. wird die zentralörtliche Gliederung behandelt. Zentrale Orte sollen als Versorgungskerne über den eigenen örtlichen Bedarf hinaus soziale, wissenschaftliche, kulturelle und wirtschaftliche Aufgaben für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs übernehmen. Die Städte **Bitterfeld/Wolfen** werden unter Punkt 3.2.11. als gemeinsames **Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums** in Zuordnung zum Oberzentrum Dessau ausgewiesen.

- Für das Fließgewässer Mulde werden in Punkt 3.3.3. die Flächen zwischen den Uferlinien des Gewässers und den Hochwasserdeichen bzw. die Ausuferungs- und Retentionsflächen als **Vorranggebiet für Hochwasserschutz** festgelegt. Solche Vorranggebiete dienen der Erhaltung der Flussniederungen für den Hochwasserrückhalt und den Hochwasserabfluss sowie der Vermeidung von nachteiligen Veränderungen der Flächennutzung, welche die Hochwasserentstehung begünstigen und beschleunigen.

  Diese Gebiete sind zugleich in ihrer bedeutendsten Funktion für Natur und Landschaft und als Teil des ökologischen Verbundsystems zu erhalten. Die festgelegten Vorranggebiete für Hochwasserschutz sind zum Schutz von Leben und Gesundheit der Bevölkerung von Neubebauung freizuhalten.

- Als **Vorrangstandort für landesbedeutsame großflächige Industrieanlagen** ist gemäß Punkt 3.4.1. Bitterfeld/Wolfen vorgesehen.

- Teile der Gemarkungen Thalheim gehören zum **Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft**, Gebiet zwischen Halle (Saale) und Bitterfeld.

  *„In den ausgewiesenen Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft ist den Belangen der Landwirtschaft als wesentlicher Wirtschaftsfaktor, Nahrungsproduzent und Erhalter der Kulturlandschaft bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen.“ (LEP Pkt. 3.5.1)*

- Die Goitzsche ist als **Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung** festgelegt (Pkt. 3.5.2., Nr. 9).

- Der nördliche Teil des Stadtgebietes Bitterfeld-Wolfen gehört zum **Vorbehaltsgebiet zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems** „Teile des Biosphärenreservates Flusslandschaft Elbe“ (Pkt. 3.5.3., Nr. 20).

  In den Vorbehaltsgebieten für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems ist den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege sowie einer naturnahen Waldbewirtschaftung bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen.

***Schienenverkehr:***

- Ausbau der Strecke Halle – Bitterfeld – Dessau – Berlin (Pkt. 3.6.2.5 Z)

***Straßennetz:***

- Ausbau der Bundesautobahn A 9 Nürnberg – Halle/Leipzig – Berlin (VDE Nr. 12, 3.6.3.2 Z)
- als ergänzende und weiterführende Maßnahme der Neubau der autobahnähnlichen Fernstraße (nördlich des OT Bobbau)

  *„Neubau einer leistungsfähigen Nordharzverbindung (B 6n) von der A 7 (Hannover – Kassel) über Goslar zur A 14 bei Bernburg mit Verlängerung über Köthen zur A 9/ B 184 südlich von Dessau mit dem Ziel der Erschließung des gesamten Nordharzraumes und der Verbindung der am Rande dieses Mittelgebirges aufgereihten Zentralen Orte höherer Stufe untereinander sowie der Verbindung der Wirtschafts- und Fremdenverkehrsregion Harz mit West- und Norddeutschland einerseits und Mittel- und Ostdeutschland andererseits, insbesondere mit den Räumen Hannover/Braunschweig sowie Halle/Leipzig und Berlin. Im Zuge des Neubaus der B 6n erfolgt die Streckenführung nördlich der Stadt Quedlinburg. Darüber hinaus ist die B 6n als überregionale Verkehrsachse nach Osteuropa in Richtung Polen vorzuhalten.“*

- Neu- oder Ausbau wichtiger Bundesstraßenverbindungen einschließlich der zugehörigen Ortsumgehungen B 100/ B 2 Halle – Bitterfeld – Wittenberg (-Nord), B 183 Köthen – Bitterfeld (-Ost) und B 184 Magdeburg – Dessau – Bitterfeld – Leipzig (Pkt. 3.6.3.4.Z)

Die Nutzung regenerativer und $CO_2$-neutraler Energieträger und Energieumwandlungstechnologien wie Solarthermie, Photovoltaik, Wasserkraft, Windenergie, Biomasse und Geothermie soll gefördert werden (Pkt. 4.10.5).

Die Ziele der Landesplanung werden auf der Regionalplanungsebene konkretisiert.

### 2.1.4 Landesentwicklungsplan 2010 (2. Entwurf)

Die Landesregierung hat den 2. Entwurf des LEP 2010 einschließlich des Umweltberichts am 29. September 2009 zur Anhörung freigegeben. Die Anhörung zum 2. Entwurf fand vom 26. Oktober 2009 bis 31. Dezember 2009 statt. Der Plan LEP 2010 wurde am 20. Juli 2010 durch das Kabinett beschlossen, hat aber noch keine Rechtskraft. Da die endgültige Fassung noch nicht

vorliegt, wird hier auf den 2. Entwurf Bezug genommen.

Insbesondere mit Relevanz für die Stadt Bitterfeld-Wolfen bzw. das Plangebiet zu benennen wären im Folgenden:

- Zuordnung zum Wachstumsraum Anhalt (Dessau-Roßlau/Bitterfeld-Wolfen/Wittenberg)
- Bitterfeld-Wolfen als **Mittelzentrum**
- Bitterfeld-Wolfen als **Vorrangstandort für landesbedeutsame, große Industrieflächen** außerhalb der Oberzentren
- das Überschwemmungsgebiet sowie die deichgeschützten Gebiete der Mulde als **Vorranggebiet für Hochwasserschutz**

  zu den in den Regionalen Entwicklungsplänen festzulegenden Vorranggebieten für Hochwasserschutz gehört die Fuhne ab Einmündung der Riede
- **Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz** sind überschwemmungsgefährdete Gebiete, die bei Öffnen oder Versagen eines Deiches oder Hochufers überschwemmt werden können. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten sollen so gestaltet werden, dass Schäden durch Hochwasser nicht eintreten oder so gering wie möglich gehalten werden. Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz sollen in den Regionalen Entwicklungsplänen festgelegt werden.
- die Fuhne als **Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems**
- die Goitzsche als **Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung**
- Flächen zwischen Halle und Bitterfeld als **Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft**
- indirekt nördlich des Gebietes die Verlängerung der B 6n über die A 9 hinaus als überregionale Verkehrsachse in Richtung Osten.

### 2.1.5 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP)

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP) wurde am 7. Oktober 2005 durch die Regionalversammlung beschlossen und am 9. November 2005 durch die oberste Landesbehörde genehmigt. Er ist nach erneuter Bekanntmachung am 24. Dezember 2006 in Kraft getreten.

Zu den allgemeinen Grundsätzen der Raumordnung ist unter Ziffer 4.1 formuliert, dass die weitere Entwicklung der Siedlungsstruktur und die Entwicklung der wirtschaftlichen, infrastrukturellen, sozialen und kulturellen Verhältnisse den voraussehbaren Bedürfnissen der Bevölkerungsentwicklung anzupassen sind. Bei den weiteren Planungen der Entwicklung der Siedlungsstruktur ist der Entwicklung der Bevölkerungsstruktur Rechnung zu tragen (Z 5.2).

#### *Zentralörtliche Gliederung*

Im System zentraler Orte nimmt Dessau die Funktion eines Oberzentrums ein. **Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums** ist Bitterfeld/Wolfen.

Im Abschnitt 5.2.3 werden in Bezug auf die Siedlungshierarchie ergänzend die Städte Brehna, Raguhn und Zörbig als Grundzentren benannt.

#### *Vorranggebiete und Vorrangstandorte*

**Vorranggebiet für Natur und Landschaft** sind „Teilräume der Goitzsche“ (Ziffer 5.3.1 Z, XVII).

Als **Vorranggebiet für den Hochwasserschutz** wird die „Mulde“ festgelegt (Ziffer 5.3.3.3 Z, V und VI):

*„...Die Flächen zwischen den Uferlinien der Gewässer und Hochwasserdeichen oder den Hochufern sowie die Ausuferungs- und Retentionsflächen der Fließgewässer."* Dazu zählen die Fuhne und die Mulde.

Als **Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung** für oberflächennahe Baurohstoffe werden folgende Bereiche zur Sicherung von Kiesen und Kiessanden festgelegt:

- westlich der Ortschaft Reuden (Ziffer 5.3.5.6 Z XXIII Reuden)

Als **Vorranggebiet für die Nutzung der Windenergie mit der Wirkung von Eignungsgebieten** berührt „Thurland" (Ziffer 5.7.2, VIII) den nördlichen Rand des Stadtgebietes.

Zu dieser Thematik hat die Regionalversammlung am 23. Oktober 2009 das Aufstellungsverfahren zum sachlichen Teilplan *„Windenergienutzung in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg"* eingeleitet. Die Ziele des REP von 2005 werden für diesen fachlichen Teil nicht mehr angewendet.

**Vorrangstandort für landesbedeutsame, großflächige Industrieanlagen außerhalb der Oberzentren** ist Bitterfeld/Wolfen, regional bedeutsamer Schwerpunktstandort für Industrie und Gewerbe „Thalheim-Sandersdorf-Heideloh-Wolfen (MicroTechPark)".

***Vorrang- und regionalbedeutsame Standorte***

Unter Ziffer 5.4.4 wird dargestellt, dass Standorte für **großflächige Freizeitanlagen** die Vorbehaltsgebiete für Erholung und Tourismus um Schwerpunkte in der Tourismusentwicklung ergänzen. Das Plangebiet betreffend wurde die Bergbaufolgelandschaft Goitzsche entsprechend festgelegt.

***Vorbehaltsgebiete***

Der Planzeichnung zum REP ist zu entnehmen, dass die westlich der Autobahn und nördlich von Rödgen gelegenen Teile des Stadtgebietes von Bitterfeld-Wolfen zum **Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft** „Gebiet zwischen Halle und Bitterfeld" gehören (Ziffer 5.5.1.2 Nr. 3).

Die Goitzsche ist als **Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung** festgelegt (Ziffer 5.5.2.5 Nr. 5).

**Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems** sind die „Flusslandschaft Elbe und Mulde" sowie „Fuhneaue" (Ziffer 5.5.3.4 Nr. 1 und 4). Von der Ausweisung dieses Verbundsystems ist die Gemarkung Wolfen direkt betroffen.

***Gebiete zur Sanierung und zur Entwicklung der Raumfunktion***

Als Gebiet zur **Sanierung und Entwicklung der Raumfunktion** werden gemäß REP u. a. durch bergbauliche Nutzung ausgeräumte Landschaften bestimmt, *„die entsprechend den ökologischen Gegebenheiten und wirtschaftlichen Möglichkeiten … wiederherzustellen sind." (Ziffer 5.6.1)*

Konkret für die Goitzsche wird unter 5.6.2 (Nr. 8) die „*Schaffung der Grundlage für einen nachhaltigen Tourismus und die Sicherung von Flächen für Naturschutz und Landschaftspflege*" formuliert.

***Zu sichernde Standorte und Trassen der Technischen Infrastruktur***

***Schienenverkehr***

Das Plangebiet wird von der Schienenverbindung für den Fernverkehr Halle-Bitterfeld, Bitterfeld-

Wittenberg, Dessau-Bitterfeld, Bitterfeld-Delitzsch und von der Schienenverbindung mit regionaler Bedeutung Bitterfeld- Stumsdorf gequert (Ziffer 5.8.1).

Der Ausbau der Strecke (Halle)-Bitterfeld-Dessau-(Berlin) ist als Nr. 4 unter Ziffer 5.8.1.2 aufgeführt.

***Straßenverkehr***

Als vordringliche Maßnahme innerhalb des Plangebietes wird der Ausbau der BAB A 9 benannt sowie als ergänzende Maßnahme die Weiterführung der B 6n (Ziffer 5.8.2.2).

Die Bundesstraßen B 183 und B 184 sind als bestehende Hauptverkehrsstraßen mit Landesbedeutung dargestellt. Die B 100 ist westlich von Bitterfeld als geplante autobahnähnliche Straße geführt, die näherer Abstimmung bedarf.

Der Abschnitt 5.8.2.3 sieht u. a. den Neu- oder Ausbau der B 100/B 2 Halle – Bitterfeld – Wittenberg (-Nord), der B 183 Köthen – Bitterfeld (-Ost) sowie der B 184 Magdeburg – Dessau – Bitterfeld – Leipzig einschließlich zugehöriger Ortsumgehungen zur Wirtschaftsförderung sowie zur Funktionsfähigkeit, zur Erreichbarkeit und zur Entlastung von Zentralen Orten und sonstigen Siedlungsbereichen als vordringlich vor.

Die Erhaltung und Instandsetzung der Hauptverkehrsstraße regionaler Bedeutung L 138 ist unter 5.8.2.5 als vordringlich benannt.

***Radverkehr***

Als überregional bedeutsamer Radwanderweg wird der Muldental-Radwanderweg ausgewiesen (Abschnitt 5.8.3.2), der das Plangebiet tangiert.

### 2.1.6 Regionales Teilgebietsentwicklungsprogramm für den Planungsraum Goitzsche (TEP)

Für Gebiete, in denen Braunkohleaufschluss- oder -abschlussverfahren durchgeführt werden sollen, ist gemäß § 8 Absatz 1 LPlG ein Regionaler Teilgebietsentwicklungsplan aufzustellen. Diese Pläne enthalten die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die der Entwicklung, Ordnung und Sicherung der nachhaltigen Raumentwicklung für den Aufschluss, die Sanierung und Rekultivierung in den entsprechenden Planungsregionen zugrunde liegen.

Das „Regionale Teilgebietsentwicklungsprogramm für den Planungsraum Goitzsche im Regierungsbezirk Dessau“ (TEP Goitzsche vom 01. Juli 1997, geändert durch Beschluss der Regionalversammlung vom 27. Juni 2003) bildete die Grundlage für die Entwicklung der Gemeinden im Planungsraum Goitzsche. Nach Beschluss der Regionalversammlung am 29. April 2008 wurde das Regionale Teilgebietsentwicklungsprogramm Goitzsche am 01. März 2009 aufgehoben.

## 2.2 Fachplanungen und nachrichtliche Übernahmen

Unter Fachplanungen sind die auf die Entwicklung bestimmter, abgegrenzter Sachbereiche ausgerichteten Planungen zu verstehen, die von den entsprechenden Fachbehörden oder sonstigen Trägern durchgeführt werden. Dabei wird zwischen übergeordneten Planungen und solchen Planungen unterschieden, die der Abwägung der Gemeinde unterliegen.

Gemäß § 5 Abs. 4 BauGB sind Planungen und sonstige Nutzungsregelungen als nachrichtliche Übernahmen entsprechend in den Planteil des Flächennutzungsplans zu übernehmen. Die folgenden Aussagen sind im Rahmen der Behörden- und Trägerbeteiligung zu aktualisieren bzw. zu ergänzen.

### 2.2.1 Verkehrs- und technische Infrastruktur

***Verkehr***

Die Gemarkungen Reuden, Thalheim und Rödgen werden von der BAB 9, Berlin-München gequert. In den 1990er Jahren erfolgte ein sechsstreifiger Ausbau mit parallel dazu angelegten landschaftspflegerischen Gestaltungsmaßnahmen. Zudem wurden weitere (trassenferne) landschaftspflegerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen realisiert.

Für folgende Bundesstraßen sind gemäß übergeordneter Vorgaben Ortsumfahrungen geplant:

- OU B 184n Wolfen-Bobbau *(kein Bedarf im Bundesverkehrswegeplan 2003)*
- OU Bitterfeld B 183 *(nach Bundesverkehrswegeplan vordringlicher Bedarf)*

Die geplante Trassenführung wurde im Vorentwurf nachrichtlich aus dem Raumordnungskataster übernommen.

Im Entwurf des LEP 2010 ist die Trasse der OU B 184n nicht mehr vorgesehen. Noch im Zeitraum der Aufstellung des FNP ist davon auszugehen, dass es sich dabei um ein verfestigtes Ziel der Raumordnung handeln wird. Die im Regionalen Entwicklungsplan aus dem LEP übernommene Trasse verliert dann ebenfalls ihre Zielbindung.

Daher wird die Trasse im Entwurf des FNP nicht mehr dargestellt.

Teile des Plangebietes befinden sich im Bauschutzbereich des Flugplatzes Renneritz. Die max. Bauhöhe ohne Zustimmung der Luftfahrtbehörde beträgt für den Nord und Nordwestteil bis zum Abstand von 5 km Radius um den Flugplatzbezugspunkt 139 m NN und steigt bis 6,5 km Radius im Verhältnis 1:10 auf 296 m NN an. Im östlichen Bereich wird die maximale Bauhöhe durch den Anflugbereich in divergierender Verlängerung der Landebahnmittellinie begrenzt. Sie steigt von 144 m NN in 3 km Entfernung auf 296 m NN in 10 km Entfernung. Die Bauhöhenbeschränkungen liegen damit innerhalb des Plangebietes bei ca. 45 m bzw. 200 m. Bei höheren Baumaßnahmen ist außer der Zustimmung der oberen Luftfahrtbehörde eine gutachterliche Stellungnahme der Deutschen Flugsicherung GmbH erforderlich.

In Verbindung mit der Bildung der gemeinsamen Stadt Bitterfeld-Wolfen wurde 2006 ein neues Verkehrskonzept erarbeitet[3]. Es betrachtet den gesamten Planungsraum des FNP und stellt auf die neuen gesamtstädtischen Entwicklungsziele sowie die fortgeschriebenen Rahmenbedingungen ab. [4]

Die zeitliche Ausrichtung des Konzeptes entspricht der des FNP. Folgende Schwerpunkte/ Zielstellungen werden formuliert:

- *Reduzierung der momentan vorliegenden Unverträglichkeiten unter Verwendung des vorhandenen Straßennetzes und der Berücksichtigung zukünftiger Entwicklungen (Ruhender Verkehr, veränderte Schulwegeführung, Schließung des Radwegenetzes)*
- *Erhöhung der Verkehrssicherheit*
- *Schaffung einer effizienten Infrastruktur für alle Verkehrsarten*
- *Positive Beeinflussung der Verkehrsströme mit der vorrangigen Priorität einer Führung des Verkehrs in den dafür geschaffenen Korridoren (Herausdrängen des Verkehrs aus geschlossenen Wohnbezirken und Unterbinden von Schleichverkehren)*
- *Reduzierung des Durchgangsverkehrs auf ein stadtverträgliches Maß*

[3] Verkehrskonzept 2006, ISO – Ingenieurbüro Ladde

[4] Beschluss 190/2007 Gemeinderat Thalheim: Das Verkehrskonzept wird vorbehaltlich, dass die Wegebeziehung zwischen Thalheim und Reuden unbedingt einbezogen wird, beschlossen.

- *Beruhigung des Verkehrs in den Siedlungsräumen unter Ausschöpfung der gesetzlichen Regelwerke und mit Unterstützung lenkender sowie baulicher Maßnahmen, die aufgrund ihrer Gestaltung den Eindruck einer "langsamen Straße" oder eines verkehrsberuhigten Bereiches vermitteln*
- *Bewertung zukünftiger Planungen in Bezug auf die verkehrlichen Auswirkungen und Veränderungen für den gesamten Planungsbereich*
- *Förderung umweltfreundlicher Verkehrsmittel wie ÖPNV, Radverkehr und Fußgängerverkehr zur Schaffung einer bürgerfreundlichen und gesunden Stadt*
- *Nachhaltige Mobilitätsbeeinflussung zur Begünstigung der umweltfreundlichen Verkehrsmittel*

Im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Entwurf wird darauf hingewiesen, dass verkehrsberuhigende Maßnahmen nicht zu einer Einschränkung des Verkehrsflusses auf regional und überregional bedeutsamen Trassen – insbesondere den Bundesstraßen - führen dürfen.

***Technische Infrastruktur***

Innerhalb des Stadtgebietes befindet sich eine Vielzahl von Leitungstrassen zur Versorgung der Ortsteile und der Industriestandorte (vgl. hierzu Pkt. 3.8). Die Hauptleitungen wurden nach den Angaben der Betreiber nachrichtlich übernommen (siehe auch Beiplan Nr. 08).

Dazu gehören u. a.

- Ferngasleitungen (FGL) der Verbundnetz Gas AG sowie der WINGAS
- Erdgashochdruckleitungen der MITGAS GmbH
- Fernwasserleitungen der Elbaue-Ostharz GmbH
- Haupttrinkwasserleitungen der MIDEWA
- Hauptabwasserleitungen des AZV „Westliche Mulde"
- Hoch- und Mittelspannungsfreileitungen der 50 Hertz Transmission GmbH und der enviaM sowie
- Produktenleitungen vom bzw. zum ChemiePark Bitterfeld-Wolfen

### 2.2.2 Wasserwirtschaft

Die Mulde, die die Gemarkung im Osten tangiert, ist ein Gewässer I. Ordnung. Alle übrigen Gewässer, auch wenn sie nur zeitweise Wasser führen, sind Gewässer II. Ordnung.

Für die Gewässer I. Ordnung ist der Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft (LHW) unterhaltungspflichtig, für die Gewässer II. Ordnung der Unterhaltungsverband (UHV) „Mulde". Das betrifft innerhalb des Plangebietes Fuhne, Brödelgraben, Bauernseegräben, Fuchsgartengraben, Bergstückengraben, Leine, Lober, Gelbes Wasser, Strengbach, Schachtgraben, Seifgraben, Schlangengraben, Bornwiesengraben, Spittelwasser und Leine-Durchstich.

Nach § 94 Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 12. April 2006 (GVBl. LSA Nr. 15/2006 vom 20. April 2006) sind entsprechende Gewässerschonstreifen einzuhalten.

Gemäß § 134 Abs. 2 WG LSA dürfen in einer Entfernung bis zu 10 m von der jeweils wasser- und landseitigen Grenze des Deiches Anlagen der Ver- und Entsorgung, Be- und Entwässerung sowie Anlagen des Verkehrs weder errichtet noch wesentlich verändert werden. Für sonstige

Anlagen jeder Art gilt dies in einer Entfernung bis zu 50 m und für Anlagen des Bodenabbaus bis zu 150 m (vgl. hierzu Pkt. 4.10).

Innerhalb des Stadtgebietes befinden sich keine Schutzgebiete für die Trinkwassergewinnung.

Im Osten der Stadt liegt das förmlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Mulde.

Im Ergebnis des Extremhochwassers vom August 2002 wurden Strategiekonzepte für den erforderlichen Hochwasserschutz entwickelt, so in der „Hochwasserschutzkonzeption Bitterfeld“ von PROWA Ingenieure Dessau GmbH vom Oktober 2002. Die möglichen Maßnahmen sind zunächst überregional im Einzugsgebiet der Mulde durch ein länderübergreifendes Flussmanagement zu sehen und weiterhin als Maßnahmen vor Ort durch Deichbaumaßnahmen, Nutzung der Tagebauseen als Hochwasserspeicher, Ausweitung der Überflutungsflächen etc.

Für die Mulde liegt ein Hochwasserschutzkonzept vom März 2004 vor. Es wurde im Auftrag des LHW durch die Ingenieurgesellschaft Prof. Dr.-Ing. E. Macke GmbH erstellt.

Im Plangebiet befinden sich der Deich Greppin sowie die Leinerückstaudeiche Bitterfeld (beidseitig) und Teile des Deiches Friedersdorf. Erhöhungen und ein Lückenschluss der Deichanlagen sind vorgesehen.

Bei Ausfall der Deichanlagen würden weite Teile des Stadtgebietes von Bitterfeld, Greppin sowie Teile des P-D Chemieparks überschwemmt.

Am 21. August 2008 wurde die „Verordnung des Landesverwaltungsamtes zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes und Darstellung der überschwemmungsgefährdeten Gebiete an der Mulde im Land Sachsen-Anhalt“ erlassen (Amtsblatt des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt 14/2008).

Grundlage für das Überschwemmungsgebiet ist ein Hochwasserereignis mit einer Wiederkehrwahrscheinlichkeit von 100 Jahren ($HQ_{100}$) unter Berücksichtigung der bestehenden Hauptdeiche, für das überschwemmungsgefährdete Gebiet ein Hochwasserereignis $HQ_{Extrem}$ ($HQ_{100}$ ohne Hochwasserschutzanlagen).

Gegenwärtig werden ergänzend zum bestehenden System im Bereich Jeßnitz (West) neue Deichtrassen geplant. Der voraussichtliche Verlauf wurde nachrichtlich aufgrund digitaler Daten des LHW in den FNP bzw. den übernommen. Darüber hinaus ist die Errichtung von Schöpfwerken vorgesehen. (vgl. hierzu auch Pkt. 4.10 sowie wasserrechtlicher Beiplan (Nr. 6))

Im Bereich der Mulde sind nach ROK folgende deichgeschützte Flächen/Polder verbindlich:

Greppin - Wolfen
Bitterfeld - Friedersdorf
Bitterfeld - Leine

Die Flutung des Tagebaues Goitzsche, bis zu 75,0 m über NN, ist mit einem großräumigen Grundwasserwiederanstieg verbunden. Für dieses Vorhaben besteht seit dem 31. August 2004 ein abgeschlossenes wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren.

Aus umwelt- und hydrogeologischer Sicht ergeben sich folgende Hinweise (siehe auch Pkt. 6.3.4 im Umweltbericht):

Das Stadtgebiet Bitterfeld liegt innerhalb des Bereichs der bergbaulich bedingten Grundwasserabsenkung, große Teile sind auch durch Brunnen der Chemie beeinträchtigt.

Die Grundwasserstände sind daher sehr differenziert, in Teilen des Stadtgebietes von Bitterfeld

sowie im Bereich des Chemieparks treten flurnahe Grundwasserstände auf. Auswirkungen auf den Wasserspiegel haben vor allem die Maßnahmen zur Stadtsicherung Bitterfeld (Brunnen, Drainagen).

Die LMBV weist darauf hin, dass sich das Plangebiet innerhalb des Beeinflussungsbereichs des bergbaulich bedingten Grundwasserwiederanstiegs des Tagebaus Goitzsche und ein geringer Flächenanteil im östlichen Bereich des Tagebaus Köckern befindet und darüber hinaus im Bereich des Umrings der Stadtsicherung Bitterfeld und Resträume Bitterfeld. Bei allen vorgesehenen Baumaßnahmen sind die Probleme des allgemeinen Grundwasser-wiederanstiegs, die Schwerpunkte der Betonaggressivität und der bereits ausgewiesenen Vernässungen zu berücksichtigen.

Einige tief liegende Bereiche von Bitterfeld können zukünftig nur durch den zeitweiligen Betrieb von über 70 Absenkungsbrunnen vor Vernässung geschützt werden, von denen ein Teil ständig arbeiten muss. Dadurch werden z. T. kontaminierte Wässer aus größerer Tiefe herangezogen, weshalb in Abhängigkeit von der tatsächlichen Belastung dieser gehobenen Wässer eine aufbereitende Behandlung erforderlich werden kann. Derartige Bereiche lassen sich in der Regel keiner der erfassten Altlastverdachtsflächen zuordnen.

Hier ist eine Positionierung der Stadt hinsichtlich der Konsequenzen für solche Schwerpunktgebiete auch bezüglich künftiger Flächennutzung erforderlich, die jedoch in ihrer umfassenden Problematik nicht Gegenstand des vorliegenden FNP sein kann.

### 2.2.3 Bergbau

***Bergbauberechtigungen***

Im Planungsgebiet wird von folgenden Bergbauberechtigungen nach §§ 6 ff Bundesberggesetz (BBergG, in der jeweils gültigen Fassung) berührt:

| | |
|---|---|
| Art der Berechtigung | Bewilligung |
| Feldesname | Reuden-West |
| Nr. der Berechtigung | II-A-f-12/91-4339 |
| Bodenschatz | Kiese und Kiessande zur Herstellung von Betonzuschlagstoffen |
| Rechtsinhaber bzw. Rechtseigentümer | oeko-baustoffe GmbH Sandersdorf, Kieswerkstraße 1, 06792 Sandersdorf |

| | |
|---|---|
| Art der Berechtigung | Bewilligung |
| Feldesname | Reuden-Südwest |
| Nr. der Berechtigung | II-B-f-143/95-4339 |
| Bodenschatz | Kiese und Kiessande zur Herstellung von Betonzuschlagstoffen |
| Rechtsinhaber bzw. Rechtseigentümer | oeko-baustoffe GmbH Sandersdorf, Kieswerkstraße 1, 06792 Sandersdorf |

| | |
|---|---|
| Art der Berechtigung | Bewilligung |
| Feldesname | Thalheim |
| Nr. der Berechtigung | II-B-f-156/98-4339 |
| Bodenschatz | Kiese und Kiessande zur Herstellung von Betonzuschlagstoffen |
| Rechtsinhaber bzw. Rechtseigentümer | oeko-baustoffe GmbH Sandersdorf, Kieswerkstraße 1, 06792 Sandersdorf |

| | |
|---|---|
| Art der Berechtigung | Grundeigene Bodenschätze |
| Feldesname | Mühlbeck |
| Nr. der Berechtigung | IV-A-a-3/92-4340 |
| Bodenschatz | Bernstein |

| | |
|---|---|
| Rechtsinhaber bzw. Rechtseigentümer | Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbauverwaltungsgesellschaft mbH, Karl-Liebknecht-Straße 33, 10100 Berlin |

Die jeweiligen Bergbauberechtigungen räumen dem Rechtsinhaber bzw. dem Eigentümer die in den §§ 6 ff BBergG aufgeführten Rechte ein und stellen eine durch Artikel 14 Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland (GG) geschützte Rechtsposition dar (zur Kennzeichnung der Flächen mit Bergbauberechtigungen – vgl. Pkt. 4.14).

Weitere Abbauflächen befinden sich in Zuständigkeit des Kreises.

***Stillgelegter Bergbau/Altbergbau***

Das Gebiet ist großräumig durch Braunkohlenbergbau geprägt. Folgende Gruben wurden betrieben (Quelle: Landesamt für Geologie und Bergwesen):

| | |
|---|---|
| Grube „Johannes“ („Greppiner Werke“)<br>Braunkohle Tagebau (Tiefbaustrecken und Schächte zur Entwässerung) um 20 m | 1845 bis 1905<br>ohne Rechtsnachfolger |
| Grube „Hermine“<br>Braunkohle Tagebau um 20 m | 1874 bis 1941<br>ohne Rechtsnachfolger |
| Grube „Antonie“<br>Braunkohle Tagebau um 20 m | 1870 bis 1933<br>ohne Rechtsnachfolger |
| Grube „Marie“<br>Braunkohle Tagebau um 20 m | 1874 bis 1936<br>ohne Rechtsnachfolger |
| Grube „Louise“<br>Braunkohle Tagebau, 15 bis 20 m | Um 1910<br>ohne Rechtsnachfolger |
| Deutsche Grube<br>Braunkohle Tief- und Tagebau um 30 m | 1874 bis 1934<br>ohne Rechtsnachfolger |
| Grube „Adelheid Nr. 70“, Ziegelei Holzweißig“ (nur Strecke)<br>Braunkohle Tief- und Tagebau, ca. 15 m | 1876 bis 1896<br>ohne Rechtsnachfolger |
| Grube „Friedrich III“<br><br>Braunkohle Tief- und Tagebau um 25 m | Tiefbau 1899 bis 1909<br>Tagebau 1899 bis 1950<br>Tiefbau: ohne Rechtsn.<br>Tagebau: LMBV mbH |
| Grube „Freiheit IV“<br>Braunkohle Tagebau | 1848 bis 1954<br>Rechtsn.: LMBV mbH |
| Grube „Freiheit III“ („Auguste“)<br>Braunkohle Tief- und Tagebau | 1839 bis 1950<br>Rechtsn.: LMBV mbH |
| Grube „Theodor“, „Freiheit II“<br>Braunkohle Tief- und Tagebau, bis 40 m | 1908 bis 1949<br>ohne Rechtsnachfolger |
| Grube „Leopold“ („Holzweißig“)<br>Braunkohle Tagebau bis 40 m | 1908 bis 1979<br>Rechtsn.: LMBV mbH |

| | |
|---|---|
| Grube „Gustav Pistor“ („Freiheit I“)<br>Braunkohle Tagebau (Tiefbaustrecken) | 1939 bis 1954<br>Rechtsn.: LMBV mbH |
| Grube „Goitsche“<br>Braunkohle Tagebau (Tiefbaustrecken zur Entwässerung) | 1951 bis 1991<br>Rechtsn.: LMBV mbH |

Die Braunkohle wurde im Tiefbau nach dem Verfahren des Pfeilerbruchbaues abgebaut. Dieses Verfahren ist dadurch charakterisiert, dass in den ausgekohlten Räumen kein Versatz eingebracht wurde. Nach dem Herausnehmen des Ausbaues, dem sog. Raum des Holzes, senkt sich die aufliegende Gebirgsschicht ab und füllt die Hohlräume aus. Die ehemaligen Braunkohletagebaue wurden zu großen Teilen mit Abraum aus Braunkohle-Deckgebirge, z.T. bis über die ehemaligen Rasensohlenhöhe hinaus wieder verkippt. Verblieben sind im Terrain des OT Holzweißig die Tagebaurestlöcher Freiheit IV, BRIFA I, Kohleausfahrt BFD I Holzweißig Ost und RL 1035.

Mit einer relativ kleinen Fläche erreicht das Restloch Paupitzsch die Gemarkungsgrenze Holzweißig. Durch die Verkippung von Abraum über die Rasensohle hinaus, entstanden im Bereich Tagebau Freiheit II, Holzweißig und Goitzsche, zahlreiche Halden.

Das Restloch (RL Freiheit IV) diente dem ehemaligen Chemiekombinat als Deponieraum, die Restlöcher BRIFA I und Holzweißig Ost wurden durch die Brikettfabrik Holzweißig (BRIFA I) zur Verspülung von Asche und Kohletrübe genutzt. Im Bereich des Restloches BRIFA I wurde die Kreismülldeponie betrieben. Ein Teil der Flächen steht noch unter Bergaufsicht.

Das betrifft den Bereich der Brikettfabrik I außer Werkstatt III, die Restlöcher „Kohleausfahrt“ und „Holzweißig-Ost“ sowie Flächen des ehemaligen Tagebaus Goitzsche im östlichen Randbereich der Gemarkung.

Die verbliebenen Restlöcher des Tagebaus der Grube Johannes in der Gemarkung Greppin und Wolfen sind teils mit Abraum aus dem Braunkohlendeckgebirge verkippt worden. Nach der Stilllegung des Tagebaus wurde die ausgekohlte Grube bis 1990 als Absatzbecken für Zellulose durch die ehemalige Filmfabrik Wolfen genutzt.

***Auswirkungen der bergbaulichen Tätigkeit***

*Für den Abbau im Tagebau gilt:*

Die Setzung der verkippten Massen ist erfahrensgemäß abgeklungen. Die Aussage gilt nur für den unbelasteten Zustand. Bei erneuten Belastungen von Kippenflächen kann es zu weiteren Setzungen kommen. Im Bereich der überkippten Randböschungssysteme können Setzungen bei Belastung des Kippenbodens wegen der unterschiedlichen Mächtigkeit der verkippten Massen ungleichmäßig ablaufen. An nicht ausreichend gesicherten Böschungen von Restlöchern und Halden kann es durch Laständerungen zu Böschungsbewegungen (Rutschungen) kommen.

Es ist davon auszugehen, dass der Grundwasserwiederanstieg im Bereich der bergbaulich genutzten Flächen bis hin zur Reichweitengrenze der Tagebauentwässerung noch nicht abgeschlossen ist. Es ist daher mit weiterem Grundwasseranstieg und Anstieg der Restlochwasserspiegel zu rechnen.

Über die Belastbarkeit der Aschespülkegel in den als Deponie genutzten Restlöchern liegen keine Erfahrungen vor, Nutzung und möglicherweise eine Bebauung setzen intensive Untersuchungen voraus.

Auf Kippenflächen ist als Folge des Grundwasserwiederanstiegs mit Sättigungssetzungen und Sackungen zu rechnen.

*Für den Abbau im Tiefbau gilt:*

Die großflächigen Senkungen der Tagesoberfläche als Folge des Abbaues sind abgeklungen. Bei statischen und dynamischen Belastungen ist als Folge der Vorbeanspruchung des

Deckgebirges durch die Abbausenkungen mit zusätzlichen Setzungen zu rechnen. Diese Setzungen können wegen der Wechsel zwischen Pfeilern und Abbauen sowie in den Randbereichen der Abbaugebiete ungleichmäßig ablaufen.

Das Auftreten von örtlichen trichterförmigen Einbrüchen der Tagesoberfläche, sogenannten Tagesbrüchen, als Folge des Zubruchgehens noch vorhandener Grubenbaue kann nicht völlig ausgeschlossen werden.

***Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung von Bergschäden***

*Für den Abbau im Tagebau gilt:*

Bei der Bebauung der verkippten Flächen ist der Möglichkeit von Setzungen, bei Belastungen durch Baugrundgutachten und Realisierung sich daraus abzuleitender Maßnahmen, Rechnung zu tragen.

Nutzungen und Bebauungen der Halden und Restlöcher setzen voraus, dass deren Böschungen, einschließlich der Randbereiche ausreichend standsicher sind.

Zu den Böschungskanten der Halden und Restlöcher sollten unbedingt auf der Grundlage von Standsicherheitsuntersuchungen Bebauungsgrenzen festgelegt werden.

Die noch unter Bergaufsicht stehenden Flächen sind mit der LMBV mbH in ihrer Nachnutzung abgestimmt.

*Für den Abbau im Tiefbau gilt:*

Der Möglichkeit des Auftretens von Tagesbrüchen ist bei der Durchführung des o. a. Vorhabens Rechnung zu tragen.

Durch geeignete Fundamentausbildung ist zu gewährleisten, dass Tagesbrüche ohne den Einsturz des Bauwerkes oder Teilen davon überspannt werden.

Den Auswirkungen ungleichmäßiger Setzungen ist durch geeignete bautechnische Maßnahmen zu begegnen.

*Für alle Baumaßnahmen und Nutzungsplanungen gilt:*

Der aufgehende Grundwasserspiegel und die sich einstellenden Grundwasserflurabstände sind zu beachten. Diesbezüglich sollten die vorliegenden hydrologischen Untersuchungen der LMBV mbH bzw. des Landkreises eingesehen werden. Die Beurteilung der bautechnischen Maßnahmen liegt im Zuständigkeitsbereich des Bauordnungsamtes.

(siehe auch Darstellungen im Beiplan 5 - Bergbau)

### 2.2.4 Naturschutz

Zur Wahrung und Wiederherstellung günstiger Erhaltungszustände der natürlichen Lebensräume und der Arten von gemeinschaftlichem Interesse werden in den Mitgliedsstaaten der EU Besondere Schutzgebiete ausgewiesen. Ziel dieser Ausweisung ist die Schaffung eines zusammenhängenden ökologischen Netzes – NATURA 2000 – innerhalb der Gemeinschaft. Grundlagen für den Aufbau dieses Schutzgebietsystems bilden die FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) und die Vogelschutz-Richtlinie (79/409/EWG).

Der Nordosten des Plangebietes (Randbereich der Gemarkung Greppin) wird von dem Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Gebiet „Untere Muldeaue" berührt. Schutzgebiet nach Vogelschutzrichtlinie ist das SPA (special protected areas) – Gebiet „Mittlere Elbe einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst". Die Grenze ist im Plangebiet weitgehend identisch mit der des FFH-Gebietes.

Das Biosphärenreservat "Mittelelbe" gehört dem von der UNESCO anerkannten, länderübergreifenden Biosphärenreservat „Flusslandschaft Elbe" an. Innerhalb dieser Fläche liegt auch das Naturschutzgebiet „Untere Mulde". Sie schneiden ebenfalls nordöstliche

Randbereiche des Plangebietes an.

Das Landschaftsschutzgebiet „Fuhnaue“ berührt den nordwestlichen Teil des Plangebietes.

Die Ausweisung des Landschaftsschutzgebietes „*Südliche Goitzsche“* betrifft den Süden des Plangebietes und angrenzende Flächen.

Die genannten Schutzgebiete wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Darüber hinaus werden die geschützten Landschaftsbestandteile Wolfener Busch und Teile der Fuhneaue im Hauptplan dargestellt.

Alle weiteren Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes wurden aus Gründen der Übersichtlichkeit lediglich in den naturschutzfachlichen Beiplan übernommen (Zusammenstellung in Anlage 2 Übersicht sowie Beiplan).

### 2.2.5 Landschaftsplanung

Für das Land Sachsen-Anhalt existiert ein Landschaftsprogramm. In ihm werden allgemeine Aussagen zu den Zielstellungen der Landschaftspflege und des Naturschutzes getroffen, die die Grundlage für die grünordnerischen und landschaftsgestalterischen Überlegungen bilden. Außerdem werden im Teil 2 die Landschaftseinheiten beschrieben.

Für den Landkreis Bitterfeld wurde im Jahr 1995 ein Landschaftsrahmenplan (LRP; LPR REICHHOFF, REFIOR 1995) erarbeitet, der die landschaftlichen Entwicklung und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in den Grundzügen beschreibt. Der LRP wurde im Maßstab 1:50.000 erstellt.

Für die Stadt Wolfen sowie für die Gemeinden Thalheim und Greppin wurde ein Landschaftsplan erarbeitet (LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH).

Parallel zur Aufstellung des Flächennutzungsplans wurde ein Landschaftsplan für das Stadtgebiet von Bitterfeld und die (ehem.) Gemeinde Holzweißig erarbeitet (Stand März 2010).

Für die Verwaltungsgemeinschaft Jeßnitz-Bobbau liegt ein Landschaftsplan vom Mai 2002 vor, der auch die (ehem.) Gemeinde Bobbau umfasst (HGP GmbH und Büro für Stadtplanung Dr. Schwerdt).

Damit liegt für die Stadt Bitterfeld-Wolfen eine flächendeckende Landschaftsplanung vor. Eine Aktualisierung und Zusammenführung der Planungen zu einem Planwerk für das Stadtgebiet ist beabsichtigt.

### 2.2.6 Flurbereinigung, Bodenordnung

Innerhalb des Plangebietes laufen gegenwärtig beim Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Anhalt folgende Bodenordnungsverfahren:

- „Goitzsche“, Verf.-Nr. BT 4012

  Betroffen sind im Plangebiet teilweise die Fluren die 7, 8, 9, 25 und 52 der Gemarkung Bitterfeld und die Fluren 6 und 7 der Gemarkung Holzweißig.

- Bobbau, Verf.-Nr. 151-13-270-01 sowie Verf.-Nr. 611/2-01-BTF 129

  Es gibt eine 1. Anordnung zur Vereinigung beider Verfahren, die noch nicht rechtskräftig ist.

  Betroffen sind innerhalb der Flur 2 die Flurstücke 484/1, 485/4, 490/1, 490/2, 490/3, 490/5, 492/1, 501/1, 502/1, 503/1 und 503/3.

Das Verfahren „Thalheim“ Verf.-Nr. 611/2-10-BTF060 wurde abgeschlossen.

Das Verfahren „Holzweißig“, Verf.-Nr. HW 8461 beim Amt für ländliche Neuordnung Wurzen betrifft auch die Fluren 4, 5 und 6 der Gemarkung Holzweißig.

Im Rahmen weiterführender verbindlicher Planungen ist zu beachten, dass während der laufenden Verfahren gemäß § 34 FlurbG Einschränkungen gelten, die nur durch Zustimmung der zuständigen Behörde aufgehoben werden können.

Folgende Planungen werden durch Umlegungen nach BauGB verwirklicht:

- *Bebauungsplan Nr. 99/a durch Umlegung „Bitterfelder Wasserfront, Teil I“*
- *städtebauliches Konzept „Ratswall/Burgstraße“*

Der Umlegungsbeschluss zum Verfahren „Wolfen-Nord“ befindet sich in der Offenlegung. Das Verfahren zum Bebauungsplan im Bereich Beethovenstraße/Ostsiedlung ist abgeschlossen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Grenzeinrichtungen sowie Vermessungsmarken des amtlichen Lage- und Höhenfestpunktfeldes. Gemäß § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) handelt ordnungswidrig, wer unbefugt Grenz- und Vermessungsmarken einbringt, verändert oder beseitigt. Bei Baumaßnahmen sind ggf. erforderliche Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung durch eine nach § 1 des vg. Gesetzes befugte Stelle durchzuführen.

### 2.2.7 Denkmalpflege

Nach dem Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG LSA) vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA S. 368) i.d.F. vom 13. April 1992 (GVBl. LSA S. 310), zuletzt geändert durch das Dritte Investitionserleichterungsgesetz vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769) werden innerhalb des Plangebietes zahlreiche *Baudenkmale* im nachrichtlichen Denkmalverzeichnis geführt und stehen entsprechend unter Schutz. Die Baudenkmale sind in Anlage 3 aufgelistet. Auf Grund ihrer großen Zahl wurde auf eine zeichnerische Darstellung in der Planzeichnung verzichtet.

Innerhalb des Stadtgebietes gibt es folgende Sanierungsgebiete und Erhaltungssatzungen nach BauGB:

- Sanierungsgebiet Stadtkern Bitterfeld (einschließlich Erweiterung)
- Sanierungsgebiet Wolfen-Thalheim OT Wolfen
- Sanierungsgebiet Kraftwerkssiedlung OT Bitterfeld
- Erhaltungssatzung Dichterviertel OT Bitterfeld
- Erhaltungssatzung Zentrum OT Wolfen
- Erhaltungssatzung Wasserturm OT Wolfen
- Erhaltungssatzung Bahnhofstraße/R.-Arndt-Straße OT Wolfen
- Erhaltungssatzung OT Reuden

Innerhalb der Gemarkungen befinden sich Fundplätze *archäologischer Kulturdenkmale*, die aufgrund der besseren Lesbarkeit in einem Beiplan gekennzeichnet sind. Ihre Ausdehnung kann nicht exakt, sondern nur ungefähr angegeben werden, da sie im Erdboden verborgen sind und nicht per se erfasst werden können.

Das Raumordnungskataster erfasst Archäologische Fundstellen und flächenhafte archäologische Kulturdenkmale. Auch jede Fundstelle hat eine flächenhafte Ausdehnung, die jedoch nicht näher beschrieben werden kann. Daher erfolgt in diesem Falle eine punktuelle Darstellung bzw. symbolisierte Abgrenzung.

Weiterhin ist damit zu rechnen, dass durch zukünftige Forschungen jederzeit weitere

archäologische Denkmalbereiche bekannt werden können. (Zusammenstellung in Anlage 3, Übersicht sowie Beiplan)

Erdarbeiten außerhalb der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung innerhalb der gekennzeichneten Bereiche bedürfen der Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde.

Generell sind bauausführende Betriebe auf die Einhaltung der gesetzlichen Melde- und Sicherungspflicht gemäß DSchG LSA im Falle freigelegter archäologischer oder bauarchäologischer Funde hinzuweisen.

### 2.2.8 Altlasten

Der Landkreis Anhalt-Bitterfeld verfügt als zuständige Behörde über ein flächendeckendes Kataster von altlastverdächtigen Flächen und schädlichen Bodenveränderungen im Landkreis.

Altlastverdächtige Flächen im Sinne des Gesetzes zum Schutz des Bodens (BBodSchG) vom 17. März 1998 sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Nach § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB sollen im Flächennutzungsplan für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen gekennzeichnet sein, deren Böden *erheblich* mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Gleichzeitig sind über den Bauleitplan gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Das Baugesetzbuch schreibt eine Kennzeichnung nur für solche Flächen vor, die für eine bauliche Nutzung vorgesehen sind. Der Begriff „für bauliche Nutzung vorgesehene Flächen“ ist dabei umfassend zu verstehen. Neben den eigentlichen Bauflächen kommen insbesondere auch von Menschen intensiv genutzte Freiflächen in Betracht. Solche Flächen sind zum Beispiel Spiel- und Sportplätze, Parks, aber auch Flächen, die über den Nahrungspfad für den Menschen zu gesundheitlichen Gefahren führen können.

Die im Altlastenkataster des Landkreises registrierten Altlastverdachtsflächen werden mit dem zur vorgesehenen Nutzung bestehenden Konfliktpotential beschrieben und bewertet. Außerdem wird der Handlungsbedarf für die Altlastverdachtsflächen bezüglich der geplanten Nutzungen ausgewiesen.

Die im Altlastenkataster des Landkreises Anhalt-Bitterfeld geführten Altlastenverdachtsflächen für das Stadtgebiet Bitterfeld-Wolfen sind in der Anlage 4 verzeichnet.

Mit dem Vorentwurf des FNP wurden zunächst die im Rahmen der rechtskräftigen Planungen durch die Behörde erstellten Übersichten zusammengefasst sowie ein Beiplan als Anlage 4 zur Zuordnung der Flächen beigefügt. Auf dieser Grundlage erfolgt mit der Entwurfsbearbeitung eine Fortschreibung und detaillierte Abstimmung mit der unteren Abfallbehörde zur künftigen Darstellung bezogen auf die aktuelle Flächenausweisung. Die Ergebnisse wurden sukzessive in den Plan übernommen und die Anlage 4 ergänzt.

Bei den im FNP gekennzeichneten Flächen ist darauf hinzuweisen, dass bei punktuellen Altlasten, die innerhalb von flächigen Altlasten liegen, auf die gesonderte Darstellung der punktuellen Altlast verzichtet wurde. Die Darstellungen im Plan wurden zunächst nachrichtlich digital aus dem Raumordnungskataster übernommen und in Abstimmung mit der unteren Abfallbehörde in einzelnen Fällen lagemäßig angepasst.

Für die Flächen des Ökologischen Großprojektes (ÖGP) Bitterfeld-Wolfen ist die Landesanstalt für Altlastenfreistellung (LAF) des Landes Sachsen-Anhalt zuständige Bodenschutzbehörde. Das ÖGP umfasst im Wesentlichen die Flächen des ehemaligen Chemischen Kombinates Bitterfeld (heute Areal B bis E des ChemieParks, ÖGP Bitterfeld, ALV 0052) und der ehemaligen Filmfabrik Wolfen (Areal A, ÖGP Wolfen, ALF 0053) sowie einzelne Außenflächen und ehemalige Gruben.

Für die Flächen der ÖGP Bitterfeld-Wolfen liegt ein Sanierungsrahmenkonzept einschließlich Fortschreibung vor, in dem Flächen mit Handlungs- und Untersuchungsbedarf priorisiert

abgeleitet wurden. Erforderliche Untersuchungs- und/oder Sanierungsmaßnahmen wurden und werden im Rahmen des ÖGP durch die LAF initiiert, refinanziert und von den entsprechenden Projektträgern umgesetzt. Die Flächen sind prinzipiell industriell oder gewerblich nutzbar, ggf. sind spezielle Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen investitionsvorbereitend notwendig. Dies geschieht i.d.R. in Abstimmung zwischen der LAF, dem ChemiePark bzw. dem Investor.

Im Bereich der ÖGP Bitterfeld können neben Schwankungen der Grundwasserstände auch Grundwasserbelastungen auftreten. Diese Belastungen werden durch eine hohe Betonaggresivität bedingt und können zur Beeinträchtigung insbesondere der unterirdischen Gebäudeteile führen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich folgende Deponien für betriebsspezifische Abfälle, auf denen auch gefährliche Abfälle abgelagert wurden (Nummerierung nach ALVF):

- Grube Freiheit IV (3670)
- Grube Greppin (2250)
- Grube Antonie (2525)
- Grube Johannes (2314)

Für diese Deponien ist das Landesverwaltungsamt zuständige Genehmigungsbehörde, die abfallrechtlichen Verfahren sind noch nicht abgeschlossen. Die Gruben Greppin, Antonie und Johannes befinden sich in der Stilllegungsphase. Für die Grube Freiheit IV wurde mit Bescheid des LVWA vom 05. Mai 2009 die endgültige Stilllegung festgestellt und die Deponie in die Nachsorge entlassen. Inhaberin der Deponien ist die Mitteldeutsche Entsorgungs- und Sanierungsgesellschaft.

Für die Deponie Brifa I ist ebenfalls die obere Abfallbehörde (LVwA) zuständig, sie wurde bis zum 31. Mai 2005 als Deponie der Deponieklasse II betrieben. Mit Bescheid vom 12. Dezember 2002 wurde die Deponie per 15. Juli 2009 geschlossen und befindet sich jetzt ebenfalls in der Rekultivierungsphase.

### 2.2.9 Sonstige Planungen

***Integriertes Stadtentwicklungskonzept***

Das GINSEK 2006 - Gemeinsames Integriertes Stadtentwicklungskonzept - Bitterfeld-Wolfen-Greppin aus den Jahren 2005/2006 baut auf den Integrierten Stadtentwicklungskonzepten für Bitterfeld und Wolfen (ISEK 2002) auf. Deren Daten zeigten außerordentliche Entwicklungsunterschiede in beiden Städten, die relativ stabile Entwicklung der (damaligen) Kreisstadt Bitterfeld und die ganz erheblichen Einwohnerverluste der Stadt Wolfen, bedingt durch die unterschiedlichen Wanderungsbilanzen. Die Wohnungsleerstände konzentrierten sich in Bitterfeld im Altbau, in Wolfen in DDR-Plattenbauten.

Im GINSEK 2006 wurde die Einwohnerentwicklung zwischen 2001 und 2005 hinsichtlich Wanderbewegung und Altersstruktur sowie die Entwicklung der sozialen Infrastruktur untersucht. In Hinblick auf die beabsichtigte Bildung der gemeinsamen Stadt wurden die beiden Städte Bitterfeld und Wolfen sowie die Gemeinde Greppin betrachtet, wobei im städtebaulichen Zielsystem auch die Gemeinden Holzweißig und Thalheim einbezogen wurden.

Als Eckdaten der Entwicklung bis 2020 werden im GINSEK 2006 fixiert:

- eine Abnahme der Einwohner um ca. 27 % (12.000 EW)
- Abnahme der Haushaltsgröße von ca. 2,11 Personen/HH auf 1,96 Pers/HH (-0,15)
- Zunahme der Leerstandsquote von 20,7 auf 35,7 % (ohne Berücksichtigung von Rück- oder Neubaumaßnahmen)

Neben den Grundsätzen für die künftige Stadtentwicklung

- Stärkung der Stadtteilzentren von Wolfen und Bitterfeld und Stabilität der Wohnquartiere,
- Konzentration von Standorten und Strukturen der öffentlichen Infrastruktur zukünftig auf Stadtteilzentren,
- Stadtumbauprozess von „außen“ nach „innen“ gestalten,
- Überprüfung des Fortbestandes außen liegender Siedlungsteile,
- Sicherung und Entwicklung naturräumlicher Strukturen über einen Landschaftsplan für die Gesamtstadt,
- qualitative Siedlungsflächenbewertung für die Bestimmung zukunftsfähiger Standorte,
- Schaffung einer stabilen und heterogenen Versorgung der Stadt mit Wohnraum,

werden als Hauptzentren die Bitterfelder Innenstadt, die Altstadt von Wolfen sowie das Zentrum Wolfen-Nord benannt, als Unterzentren die Dorfkerne Holzweißig, Greppin und Thalheim.

Für die künftige wirtschaftliche Entwicklung, für Freizeit und Sport, Kultur sowie für Tourismus und Landschaft werden Schwerpunkte und nachrangige Standorte aufgeführt.

Bezüglich der Siedlungs- und Wohnungsbauentwicklung werden als Stadtumbaugebiete Wolfen-Nord sowie Krondorf Plattensiedlung, Bitterfelder Innenstadt (1. Priorität) und als Umstrukturierungsgebiete Bitterfeld Dichterviertel, Bitterfeld Anhaltsiedlung, Wolfen Musikerviertel, Greppin Gagfah-Siedlung, Wolfen Krondorf, Bitterfeld Länderviertel, Bitterfeld Vorstadt, Wolfen-Nord (Ost) sowie Bitterfeld Kraftwerkssiedlung (Denkmalschutz bleibt bestehen, alle 2. Priorität) angeführt. Aufzugebende Siedlungsteile (Gebiete ohne öffentliche Investitionen) sind Wolfen-Nord, WK 4.3 sowie in Bitterfeld die Siedlungsteile im Chemiepark.

Für die Wohnungsmarktentwicklung werden ein demografisches und ein strategisches Modell dargestellt. Mit dem strategischen Modell sollen durch abgestimmtes Vorgehen bei der Wohnungsmarktstabilisierung die Leerstandsentwicklung und die Wanderungsströme beeinflusst und so der Nordraum der gemeinsamen Stadt stabilisiert werden.

Für die Umstrukturierungsgebiete werden Rückbaumaßnahmen beziffert und darüber hinaus eine Wohnungsneubauprognose unter Betrachtung von Reserveflächen erstellt.

***Masterplan Bergbaufolgelandschaft Goitzsche (1997, Zweckverband Goitzsche)***

Die Anrainergemeinden des Braunkohletagebaugebietes Goitzsche und der (ehemalige) Landkreis Bitterfeld haben sich mit der Gründung des kommunalen Zweckverbandes "Bergbaufolgelandschaft Goitzsche" zu einer gemeinschaftlichen Form der Zusammenarbeit hinsichtlich der Sanierungs- und Folgenutzungsfragen verständigt.

Ergebnis dieser Zusammenarbeit ist ein kommunal abgestimmtes Rahmenkonzept für die zukünftige Nutzung und Entwicklung dieses Landschaftsraumes, der Masterplan Goitzsche.

Dieser Masterplan konkretisiert und fixiert inhaltlich die im Teilgebietsentwicklungsprogramm Goitzsche gesetzten Rahmenbedingungen.

Der nordöstliche Raum wird für eine intensive Freizeit- und Tourismusnutzung infrastrukturell ansprechbar gestaltet. Der nordwestliche innere Bereich der Goitzsche wird den Ansprüchen der ruhigen Erholung mit erlebbaren Naturräumen gerecht werden, ohne durch Formen des motorisierten Individualverkehrs Beeinträchtigungen zu erlangen, der fernab der Stadt gelegene südöstliche Bereich bleibt Naturschutzzwecken vorbehalten.

Darüber hinaus haben sich die Anrainergemeinden grundsätzlich zu der Zielstellung positioniert, die entstehenden Uferbereiche öffentlich zugängig, ansprechbar und erlebbar zu erhalten.

Weite Teile des Masterplanes wurden in der Zwischenzeit umgesetzt. Es besteht jedoch immer noch Bedarf sowohl bei der Entwicklung der Bergbaufolgelandschaft als auch bei der Beseitigung gestalterischer Defizite.

Der Zweckverband "Bergbaufolgelandschaft Goitzsche" hat Ende 2010 den „Masterplan II Goitzsche“ in Auftrag gegeben. Der Endbericht soll 2011 vorgelegt werden.

***Netzstadtforum Bitterfeld-Wolfen 2008 / IBA Stadtumbau Sachsen-Anhalt 2010***

Das Netzstadtforum Bitterfeld-Wolfen ist ein Kooperationsvorhaben der Stadt mit dem Büro der Internationalen Bauausstellung Stadtumbau Sachsen-Anhalt 2010.

Die auf eine breitere Basis gestellte Diskussion einer Vision für Bitterfeld-Wolfen im Jahr 2030+ soll Kommunalpolitik und Verwaltung bei der weiteren erfolgreichen Entwicklung der Stadt als Wirtschaftsstandort und attraktiver Lebensraum helfen. Dabei wurde davon ausgegangen, dass sich die Netzstadt als System arbeitsteilig kooperierender Ortsteile mit eigenen Potentialen, Stärken und Schwächen versteht. Die Ortsteile müssen ihr jeweiliges Profil zugunsten einer erfolgreichen gemeinsamen Entwicklung stärken, sich vernetzen und intensiver kooperieren. Zugleich muss sich die Stadt vor allem in dem Raum Halle – Leipzig – Dessau behaupten.

In den Foren wurden die Schwerpunktthemen Wirtschaft und Wohnungswirtschaft, Infrastruktur und Tourismus, Bildung, Kultur und Gesundheit sowie Entwicklungsschwerpunkte in den Ortsteilen Bitterfeld und Wolfen diskutiert.

Am Ende der Diskussion standen das Raumbild der Stadt 2030+ (vgl. auch Pkt. 1.2) und Vorschläge zu den Schwerpunktthemen der Stadtentwicklung in der jungen Stadt Bitterfeld-Wolfen. Folgende Schlüsselprojekte wurden durch den Stadtrat übernommen:

- Stadt am See *(städtebauliche Verbindung von Bitterfelder Innenstadt und Goitzsche)*
- Campus Rathaus Bitterfeld-Wolfen *(Perspektiven zur Entwicklung des Rathausareals als Standort der industrieorientierten Forschung, Entwicklung und Fortbildung)*
- Goitzschesee *(verbesserte und einheitliche Vermarktung)*
- Bildungsnetz Bitterfeld-Wolfen *(Differenzierung der Bildungsangebote)*
- Öffentlicher Stadtverkehr *(Qualifizierung der Busverbindung zwischen den Ortsteilen)*
- Wege und Zeichen *(angepasste Wege- und Ortsbeschilderungen im Straßennetz)*
- Stadtumbau/STEK/energetische *Stadterneuerung (Verstetigung des Prozesses, kommunales Klimaschutzkonzept)*

Durch den Stadtrat wurden diese 7 Schlüsselprojekte der zukünftigen Stadtentwicklung am 14. Mai 2009 beschlossen. Das dazugehörige Handlungsprogramm wurde am 17. März 2010 vorgelegt.

***Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bitterfeld-Wolfen (August 2009, BBE RETAIL EXPERTS)***

Bedingt durch die Städtefusion ist auch die Neuausrichtung gemeinsamer Einzelhandels- und Zentrenstrukturen erforderlich. Vor dem Hintergrund aktueller Entwicklungen von Angebot und Nachfrage soll eine zukunftsfähige Entwicklung des Einzelhandels im Sinne städtebaulicher Zielvorstellungen gesichert werden. Schwerpunkt bildet dabei die Sicherung und qualitative Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche.

Aus der Ermittlung der Rahmenbedingungen, einer Strukturanalyse sowie der Darstellung von Perspektiven und Potenzialen der Einzelhandelsstandorte wurde ein räumlich und funktional differenziertes Versorgungsnetz mit konkreten Funktionszuweisungen für die einzelnen Standorte abgeleitet.

Grundsätzlich wird zwischen städtebaulich integrierten Versorgungszentren (den zentralen Versorgungsbereichen), wohnortorientierten Nahversorgungslagen und nicht integrierten Ergänzungsstandorten bzw. Sondergebieten des großflächigen Einzelhandels unterschieden.

Das Konzept sieht folgende Strukturen vor:

| | |
|---|---|
| A-Zentrum | Innenstadt Bitterfeld |
| B-Zentren | Wolfen-Leipziger Straße und Wolfen-Nord |
| C-Zentren | Holzweißig und Wolfen-Damaschkestraße (in Revitalisierung) |

Darüber hinaus werden ergänzend zu den C-Zentren Nahversorgungslagen definiert, im OT Bitterfeld in der Leipziger Straße, der Friedensstraße und der Auenstraße, im OT Wolfen in der Krondorfer und der Steinfurther Straße.

Mit diesem Zentrenkonzept werden folgende konzeptionelle Vorgaben für die Einzelhandelspolitik der Stadt Bitterfeld-Wolfen fixiert:

1. *Die Bitterfelder Innenstadt soll zukünftig als mittelzentrales Handels- und Dienstleistungszentrum sowohl für die Einwohner im gesamten Stadtgebiet BitterfeldWolfen als auch für die regionale Ausstrahlungskraft und zu entwickelnde Tourismusrelevanz des Einzelhandelsstandortes Bitterfeld-Wolfen prioritär entwickelt werden. Daraus leiten sich spezifische Aufgabenstellungen zum Schutz und zur Entwicklung der Angebotsstrukturen ab.*
2. *Ausgehend vom regionalen Standortwettbewerb mit den resultierenden Kaufkraftabflüssen zielen die B-Zentren als Ortsteilzentren auf umfassende, stadtgebietsbezogene Grundversorgungsfunktionen.*
3. *C-Zentren konzentrieren sich auf Nahversorgungsfunktionen, im Mittelpunkt steht eine fußläufige Erreichbarkeit der umliegenden Wohnquartiere für den täglichen Bedarf.*
4. *Ergänzungsstandorte übernehmen wichtige mittelzentrale Versorgungsfunktionen der Stadt Bitterfeld-Wolfen, insgesamt sollen nicht integrierte Ergänzungsstandorte aber zukünftig das Zentrengefüge weder dominieren noch auf irgendeiner Stufe gefährden. Folglich sind Entwicklungen an Ergänzungsstandorten, grundsätzlich nach ihren Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu bewerten. Bei den Ergänzungsstandorten ist zu differenzieren zwischen drei Einkaufszentren und fünf Fachmarkt- bzw. SB-Warenhaus-Standorte.*
5. *Zukünftige Einzelhandelsentwicklungen und Ansiedlungsvorhaben sind in das Zentrengefüge einzubinden, somit unerwünschte Entwicklungen gezielt auszuschließen.*
6. *Durch Konzentration auf die gezielte Zentrenstruktur sind Einzelhandelsschließungen an unwirtschaftlichen oder städtebaulich ungeeigneten Standorten nicht nur akzeptabel, sondern hinsichtlich einer zukunftsfähigen Standortstruktur des Bitterfeld-Wolfener Einzelhandels sogar zweckdienlich.*

Aktive Angebotsplanung für Einzelhandelsflächen und Restriktionen für Einzelhandelsnutzungen an städtebaulich nicht geeigneten Standorten bilden die Schwerpunkte zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Bitterfeld-Wolfen. Im Mittelpunkt steht die Forcierung der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere die Entwicklung eines regional bedeutsamen A-Zentrums (Innenstadt Bitterfeld) aber auch die Weiterentwicklung der Ortsteilzentren.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurde am 11. November 2009 durch den Stadtrat beschlossen und ist als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der Bauleitplanung zu beachten. Es soll planungsrechtlich umgesetzt werden.

Zusammen mit dem Konzept wurde auch der Aufstellungsbeschluss für den „Bebauungsplan zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bitterfeld-Wolfen“ Nr. 2-2009 gefasst, der durch den Stadtrat am 15. Dezember 2010 als Entwurf beschlossen wurde.

# 3 Bestandsanalyse, Entwicklung und Prognose

Um in Übereinstimmung mit den Zielstellungen der Kommune zu den einzelnen Darstellungen im Flächennutzungsplan zu gelangen, ist neben der Berücksichtigung der übergeordneten Planungen und der Einstellung der Fachplanungen eine Analyse der Gegebenheiten vor Ort erforderlich. Diese Analyse betrifft neben konkreten Nutzungen auch beeinflussende Faktoren sowie innerhalb des Planungshorizontes absehbare Entwicklungstendenzen. Da für den überwiegenden Teil der ehemals selbständigen Kommunen bereits rechtskräftige Flächennutzungspläne vorliegen, werden auch diese – wo erforderlich - in die folgenden Betrachtungen eingestellt.

## 3.1 Naturräumliche Gliederung, Landschaftsraum

Entsprechend der differenzierten und flächenscharfen Landschaftsgliederung des Landes Sachsen-Anhalt (MRLU 2001) befindet sich das Planungsgebiet in fünf verschiedenen Landschaftseinheiten. Die Landschaftseinheit Fuhneniederung trennt die beiden Landschaftseinheiten Hallesches Ackerland und Mosigkauer Heide. Der überwiegende Teil der Gemarkung gehört zur Tagebauregion Bitterfeld. Die Muldeaue nördlich von Greppin zählt zur Landschaftseinheit Muldetal.

Die folgende Tabelle gibt eine Übersicht über die aktuelle Bodennutzung innerhalb der Gemarkung (Gebietsstand 01.09.2009).

Tabelle 01: Bodenflächen nach Art der tatsächlichen Nutzung (31.12.2008)

| Art der Nutzung | Stadt Bitterfeld-Wolfen | | Landkreis Anhalt-Bitterfeld | Land S.-A. |
|---|---|---|---|---|
| Gebäude und Freifläche | 1.845 ha | 21,13% | 4,67% | 4,43% |
| Betriebsfläche | 296 ha | 3,39% | 0,78% | 0,79% |
| Erholungsfläche | 770 ha | 8,82% | 3,33% | 2,51% |
| Verkehrsfläche | 693 ha | 7,94% | 3,98% | 3,78% |
| Landwirtschaftsfläche | 2.797 ha | 32,04% | 62,47% | 62,08% |
| Waldfläche | 1.554 ha | 17,80% | 21,26% | 24,10% |
| Wasserfläche | 748 ha | 8,57% | 3,38% | 2,12% |
| Fläche anderer Nutzung | 26 ha | 0,30% | 0,12% | 0,20% |
| Summe | **8.731 ha** | 100,00% | 100,00% | 100,00% |

Quelle: Statistisches Landesamt LSA

Aus den Angaben ergibt sich für das Stadtgebiet Bitterfeld-Wolfen naturgemäß ein hoher Anteil an Siedlungsfläche der insbesondere zu Lasten der Landwirtschaftsfläche geht.

Insbesondere durch die Folgenutzung ehemaliger Bergbauflächen wird der überdurchschnittlich hohe Anteil an Wasser und Erholungsflächen bestimmt.

*Zu allen weiteren Angaben wird auf den Umweltbericht in Punkt 6 der Begründung des Flächennutzungsplanes Bitterfeld-Wolfen verwiesen.*

## 3.2 Bevölkerung

Eine wichtige Grundlage für die Flächennutzungsplanung stellt die zukünftige Bevölkerungsentwicklung dar. Um in diesem Zusammenhang zu einer Prognose zu gelangen, ist es erforderlich, die bisherige Entwicklung sowie die die weitere Entwicklung beeinflussenden Faktoren zu untersuchen.

In diesem Zusammenhang wurden Vergleichswerte auf Landkreis- bzw. Länderebene herangezogen. Der untersuchte Zeitraum erstreckt sich auf die Jahre 1995 bis 2007. Gebietsstand ist mit dem 2. Entwurf – soweit Angaben dazu vorliegen - der 01. September 2009. Im Übrigen stützen sich die Ausführungen zur Bevölkerungsentwicklung auch auf die detaillierten Betrachtungen des GINSEK 2006.

### 3.2.1 Bevölkerungsstruktur

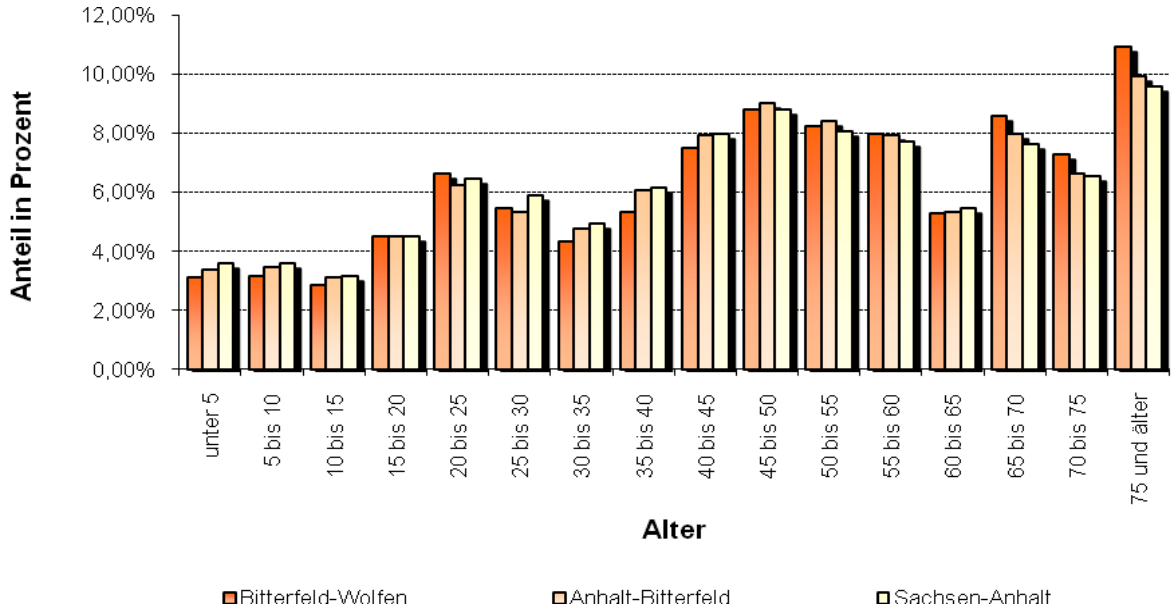
Zum 31. Dezember 2008 lebten in den Grenzen der heutigen Stadt Bitterfeld-Wolfen 46.971 Einwohner. Die folgenden Tabellen erlauben einen direkten Vergleich der Altersstruktur der Stadt per 31. Dezember 2008 mit der des Landkreises Anhalt-Bitterfeld und des Landes.

Tabelle 02: Bevölkerungsstruktur nach Altersgruppen auch im Verhältnis zum Landkreis und zum Land Sachsen Anhalt (Stand 31.12.2008, Gebietsstand 01.09.2009)

| **Altersgruppe** | **Stadt Bitterfeld-Wolfen** | | | **Stadt** | **Landkreis** | **Land S.-A.** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | gesamt | männlich | weiblich | prozentual | | |
| unter 5 | 1.454 | 729 | 725 | 3,10% | 3,35% | 3,60% |
| 5 bis 10 | 1.483 | 757 | 726 | 3,16% | 3,47% | 3,59% |
| 10 bis 15 | 1.340 | 664 | 676 | 2,85% | 3,12% | 3,16% |
| 15 bis 20 | 2.106 | 1.095 | 1.011 | 4,48% | 4,49% | 4,49% |
| 20 bis 25 | 3.120 | 1.668 | 1.452 | 6,64% | 6,25% | 6,48% |
| 25 bis 30 | 2.569 | 1.467 | 1.102 | 5,47% | 5,34% | 5,90% |
| 30 bis 35 | 2.041 | 1.078 | 963 | 4,35% | 4,76% | 4,92% |
| 35 bis 40 | 2.506 | 1.312 | 1.194 | 5,34% | 6,09% | 6,16% |
| 40 bis 45 | 3.526 | 1.729 | 1.797 | 7,51% | 7,92% | 7,96% |
| 45 bis 50 | 4.133 | 2.070 | 2.063 | 8,80% | 9,00% | 8,81% |
| 50 bis 55 | 3.872 | 1.959 | 1.913 | 8,24% | 8,39% | 8,06% |
| 55 bis 60 | 3.739 | 1.847 | 1.892 | 7,96% | 7,94% | 7,70% |
| 60 bis 65 | 2.489 | 1.187 | 1.302 | 5,30% | 5,34% | 5,44% |
| 65 bis 70 | 4.027 | 1.812 | 2.215 | 8,57% | 7,96% | 7,63% |
| 70 bis 75 | 3.424 | 1.518 | 1.906 | 7,29% | 6,64% | 6,53% |
| 75 und älter | 5.142 | 1.597 | 3.545 | 10,95% | 9,94% | 9,58% |
| Summe | 46.971 | 22.489 | 24.482 | 100,00% | 100,00% | 100,00% |

Quelle: Statistisches Landesamt LSA

Abbildung 02 Altersstruktur nach Altersgruppen auch im Vergleich zum Landkreis und Land




Die Anteil der Altersgruppen der Stadt Bitterfeld-Wolfen liegt, fasst man größere Gruppen zusammen, sowohl bei den Kindern und Jugendlichen als auch bei den Personen im erwerbsfähigen Alter unter dem Durchschnitt des Landkreises und dementsprechend deutlich höher bei den Personen im Rentenalter. Lediglich bei den 20 bis 25Jährigen ist der Anteil vergleichsweise hoch.

Die allgemeine Tendenz der Überalterung der Bevölkerung ist in der Stadt Bitterfeld-Wolfen demzufolge deutlich zu erkennen.

Tabelle 03: Altersstruktur auch im Verhältnis zum Landkreis und zum Land Sachsen Anhalt (Stand 31.12.2008)

| **Altersgruppe** | **Bitterfeld-Wolfen** | **Landkreis Anhalt-Btf.** | **Land S.-A.** |
|---|---|---|---|
| Kinder und Jugendliche (0 bis 20) | 13,59% | 14,43% | 14,85% |
| Personen im erwerbsfähigen Alter (20 bis 65) | 59,60% | 61,03% | 61,42% |
| Personen im Rentenalter (65 und älter) | 26,81% | 24,53% | 23,73% |

Quelle: Statistisches Landesamt LSA

Das GINSEK 2006 kommt nach detaillierten und stadtteilbezogenen Untersuchungen für das Jahr 2005 zu folgendem Ergebnis:

Der Anteil der unter 18-Jährigen lag für den in diesem Zusammenhang betrachteten Raum bei 13,7%, in Bitterfeld mit 14,9% höher als in Wolfen mit 11,9%. Den höchsten Anteil an dieser Altersgruppe hatten in Bitterfeld die gründerzeitlichen Vorstädte, in Wolfen dagegen die in jüngerer Zeit bebauten Flächen in Reuden und Wolfen Nord/West.

Der Anteil der über 65jährigen lag im Durchschnitt bei 24,1%, dabei in Greppin mit 22,5% wesentlich unter dem Durchschnitt. Der höchste Anteil lag in Wolfen-Nord-Ost (48,9%!), gefolgt von Krondorf sowie Bitterfeld – Anhaltsiedlung.

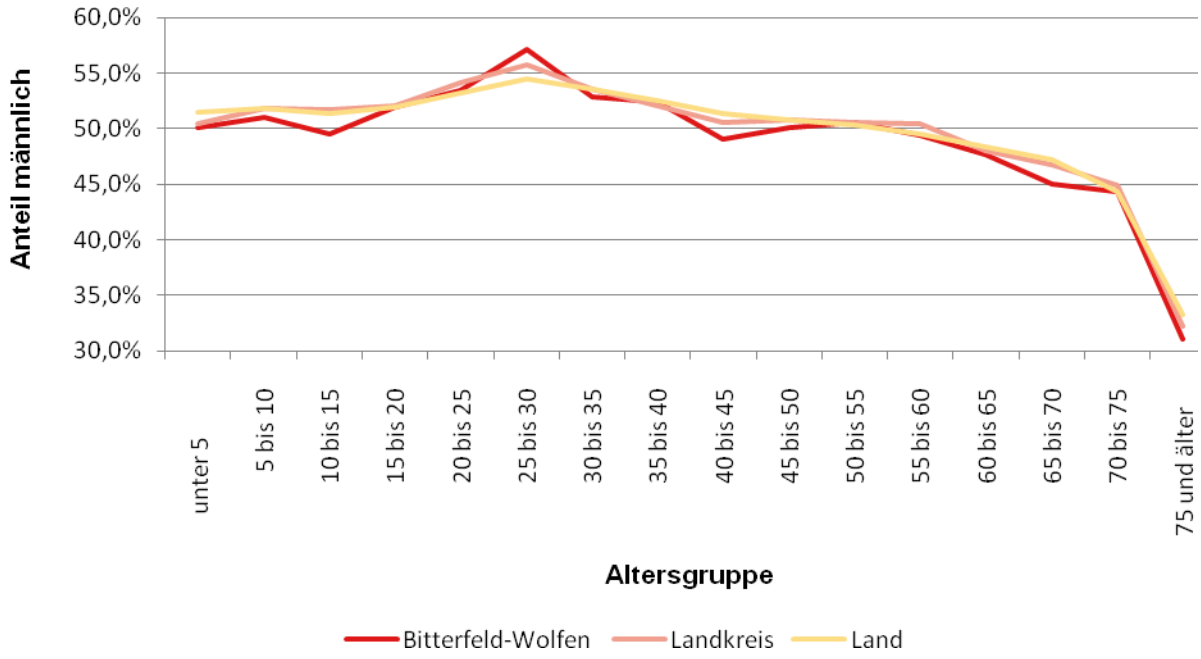
Der Anteil im erwerbsfähigen Alter war in Greppin am höchsten, gefolgt von Wolfen und

Bitterfeld (insgesamt bei 62,2%).

Der Vergleich zwischen 2001 und 2005 ergab, dass die Altersstruktur in Bitterfeld weitgehend stabil blieb, während die Bevölkerung von Wolfen auf Grund der negativen Wanderungsbilanz insbesondere der Einwohner im erwerbsfähigen Alter zunehmend rasch alterte. Die aktuellen Zahlen – wenn auch nur bedingt vergleichbar, bestätigen diese Gesamttendenz.

Hinsichtlich der Geschlechtsstruktur ist mit Bezug auf Tabelle 02 und die folgende Abbildung festzustellen, dass der Anteil der weiblichen Bevölkerung im gebärfähigen Alter in Bitterfeld-Wolfen auch im Vergleich zu Landkreis und Land noch ungünstiger ausfällt.

Abbildung 03 Geschlechtsstruktur nach Altersgruppen auch im Vergleich zum Landkreis und Land



### 3.2.2 Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsfortschreibung beinhaltet neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Geburten- und Sterbefälle) die Wanderungsbewegung (Zu- und Fortzüge).

Die Entwicklung der Wohnbevölkerung der Stadt Bitterfeld-Wolfen mit ihren Ortsteilen in den letzten Jahren wird durch folgende Zahlen belegt:

Tabelle 04: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Bitterfeld-Wolfen 1995 bis 2008

| | geb. | gest. | Geb. defizit | Zuzüge | Fortzüge | Wander-saldo | Bev.ab- bzw. -zu-nahme | Stand 31.12. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1995 | 428 | 840 | -412 | 2.366 | 3.081 | -715 | -1.127 | 67.060 |
| 1996 | 418 | 785 | -367 | 2.438 | 3.382 | -944 | -1.311 | 65.749 |
| 1997 | 413 | 744 | -331 | 2.220 | 3.703 | -1.483 | -1.814 | 63.935 |
| 1998 | 404 | 741 | -337 | 1.898 | 3.790 | -1.892 | -2.229 | 61.706 |
| 1999 | 375 | 685 | -310 | 2.005 | 3.694 | -1.689 | -1.999 | 59.707 |
| 2000 | 371 | 716 | -345 | 1.739 | 3.666 | -1.927 | -2.272 | 57.435 |
| 2001 | 379 | 674 | -295 | 1.615 | 3.555 | -1.940 | -2.235 | 55.200 |
| 2002 | 344 | 656 | -312 | 1.728 | 3.159 | -1.431 | -1.743 | 53.457 |
| 2003 | 323 | 644 | -321 | 1.533 | 2.656 | -1.123 | -1.444 | 52.013 |
| 2004 | 317 | 596 | -279 | 1.518 | 2.473 | -955 | -1.234 | 50.779 |
| 2005 | 293 | 613 | -320 | 1.494 | 2.054 | -560 | -880 | 49.899 |
| 2006 | 326 | 640 | -314 | 1.463 | 2.018 | -555 | -869 | 49.030 |
| 2007 | 302 | 695 | -393 | 1.412 | 2.121 | -709 | -1.102 | 47.928 |
| 2008 | 279 | 694 | -415 | 1.616 | 2.159 | -543 | -958 | 46.970 |
| 1995-2008 | 4.972 | 9.723 | -4.751 | 25.045 | 41.511 | -16.466 | -21.217 | |
| *anteilig* | | | -7,1% | | | -24,6% | -31,6% | |

Quelle: Statistisches Landesamt LSA (Gebietsstand 01.09.2009)

Die negative Bevölkerungsentwicklung der Stadt Bitterfeld-Wolfen ist sowohl auf eine negative natürliche Entwicklung als auch auf die Migration zurückzuführen. Die Sterberaten sind im gesamten Zeitraum zwischen 1995 und 2008 sehr viel höher als die Geburtenraten.

Einen wesentlich höheren Anteil an den Bevölkerungsverlusten der letzten Jahre hat jedoch die Abwanderung.

Wie aus der o. a. Tabelle ersichtlich wird, gab es innerhalb des erfassten Zeitraums ein Geburtendefizit von 4.751 Personen und einen Wanderungsverlust von 16.466 Personen, was insgesamt eine Bevölkerungsabnahme von fast einem Drittel bedeutet.

Festzustellen ist aber auch, dass die extremen Verluste durch Fortzüge in den letzten Jahren rückläufig waren und sich in diesem Zusammenhang eine gewisse Stabilität abzeichnet.

Der prozentuale Anteil der Geburten blieb im betrachteten Zeitraum bezogen auf die Gesamtbevölkerung relativ konstant.

Abbildung 04 Natürliche Bevölkerungsentwicklung Bitterfeld-Wolfen zwischen 1995 und 2008

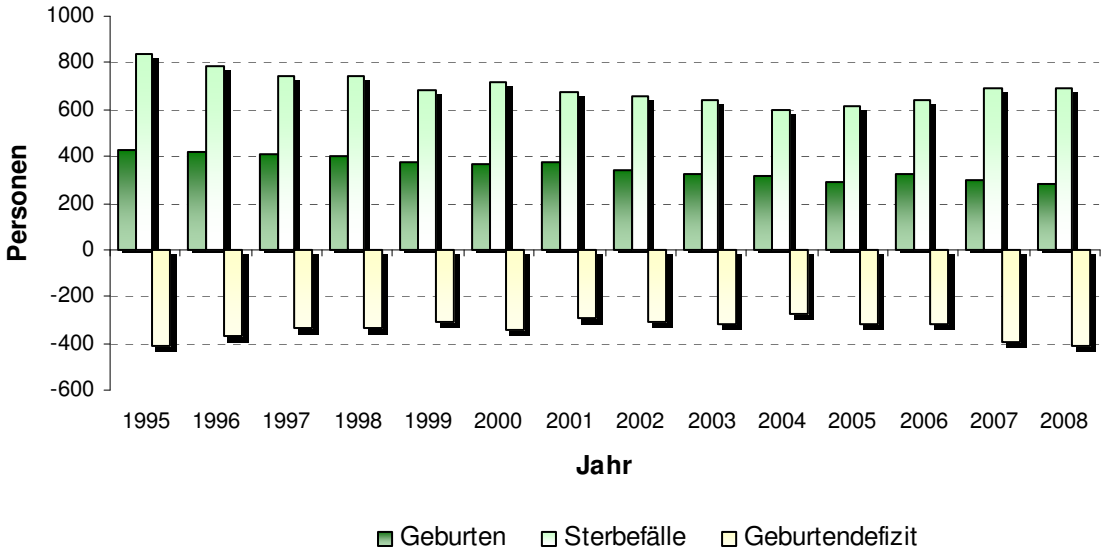
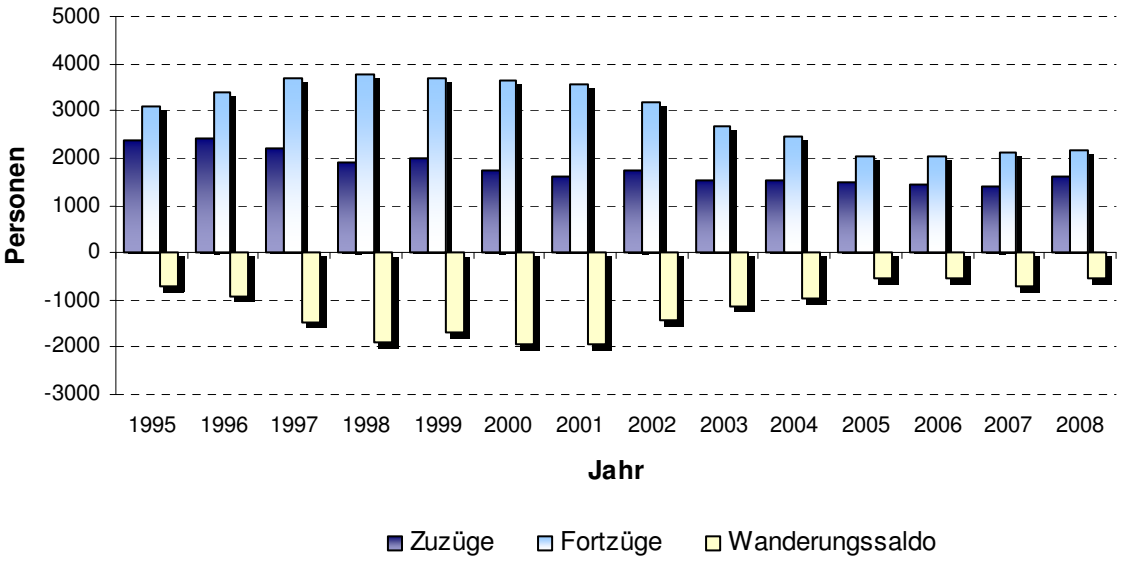



Abbildung 05 Wanderungsbewegung der Bevölkerung Bitterfeld-Wolfen zwischen 1995 und 2008




Das GINSEK 2006 kommt zu dem Ergebnis, dass die Bevölkerungsentwicklung innerhalb der betrachteten Stadtteile in den zurückliegenden fünf Jahren wesentlich bestimmt war durch die weit überdurchschnittlichen Bevölkerungsverluste der Großsiedlung Wolfen-Nord und eine Entwicklung aller übrigen Stadtteile, die davon jeweils in unterschiedlicher Weise profitieren konnten (insbesondere im angrenzenden OT Bobbau).

Da in dem Konzept nicht das gesamte Stadtgebiet Bitterfeld-Wolfen betrachtet wurde, ist die Entwicklung der einzelnen Ortsteile zwischen 2000 und 2006 noch einmal in der Tabelle A 01 im Anhang zusammengestellt (Angaben des Statistischen Landesamtes). Sie bestätigt die unterschiedliche Entwicklung innerhalb der Ortsteile, wobei die natürliche Entwicklung in Holzweißig und Thalheim insgesamt positiver als in den restlichen Ortsteilen verlief. Zusammengefasst ergibt sich folgendes Bild:

| Ortsteil | Geburtendefizit | Wanderungssaldo* |
|---|---|---|
| OT Bitterfeld | - 4,0 % | - 1,7 % |
| OT Wolfen | - 3,8 % | - 23,3 % |
| OT Bobbau | - 3,2 % | - 0,1 % |
| OT Greppin | - 3,6 % | - 10,3 % |
| OT Holzweißig | - 2,6 % | - 7,0 % |
| OT Thalheim | - 1,2 % | - 3,6 % |

(*Angaben zur natürliche Entwicklung bzw. Wanderbewegung zwischen 2000 und 2006 bezogen auf die Gesamtbevölkerung des jeweiligen Ortsteils).

### 3.2.3 Bevölkerungsprognose

Die Prognose der künftigen Einwohnerzahlen und der demographischen Veränderungen ist von wesentlicher Bedeutung für die Bauleitplanung.

Für das Land Sachsen-Anhalt liegen im Rahmen der 5. Regionalisierten Bevölkerungsprognose nunmehr auch Prognosedaten auf Gemeindeebene vor.

Tabelle 05: 5. Regionalisierte Bevölkerungsprognose 2008 bis 2025 auch im Vergleich zu Landkreis und Land Sachsen-Anhalt

| | Bitterfeld-Wolfen | | Land | |
|---|---|---|---|---|
| | absolut | prozentual | Landkreis | Land |
| Personen 2008 | 46.971 | 100,0% | 182.023 | 2.381.872 |
| *2010* | 45.525 | | | |
| *2015* | 42.298 | | | |
| *2020* | 39.119 | (-16,7%) | (-14,6%) | (-12,6%) |
| Personen 2025 | 35.859 | | 143.805 | 1.939.342 |
| Differenz 2005/ 2025 | -11.112 | -23,7% | (-21,0%) | (-18,6%) |
| Wandersaldo | | | (-7,0%) | -5,9% |
| Geburtenüberschuss/-defizit | | | (-14,0%) | -12,7% |
| | | | | |
| **Anteil ausgewählter Altersgruppen** | 2008 | 2025 | 2008/2025 | 2008/2025 |
| unter 20 jährige | 13,6% | 13,0% | 14,4%/14,2% | 14,8%/15,0% |
| 20 bis unter 65jährige | 59,6% | 53,2% | 61,0%/53,6% | 61,4%/53,8% |
| 65 und älter | 26,8% | 33,8% | 24,5%/32,2% | 23,7%/31,2% |

Quelle: Statistisches Landesamt LSA

Auf Grund der Tatsache, dass mit den Ansiedlungen der letzten Jahre im TechnologiePark Mitteldeutschland mehrere tausend neue Arbeitsplätze entstanden und ein erheblicher Anstieg des Pendlersaldos zu verzeichnen war, wird davon ausgegangen, dass ein Teil der Einpendler auch als potentielle Einwohner der Stadt Bitterfeld-Wolfen zu betrachten sind (siehe auch Punkt 3.4).

Innerhalb des Planungshorizontes für das Stadtgebiet wird von einer *Einwohnerzielzahl von ca.* ***39.000 Einwohnern*** ausgegangen.

## 3.3 Wohnbauflächen

Zur Ermittlung eines künftigen Wohnflächenbedarfes ist außer der Bevölkerungsentwicklung innerhalb des Planungszeitraumes auch eine Analyse des Wohnungsbestandes erforderlich. Dabei sind neben der Wohnungsstruktur und -belegung auch die Siedlungs- und Wohnungsentwicklung zu berücksichtigen.

### 3.3.1 Wohnungs- und Haushaltsstruktur

Aus der vorhandenen Wohnungsstruktur, der Bevölkerungsentwicklung und -struktur sowie dem Bauzustand leitet sich der zukünftige Wohnungsbedarf ab.

Die folgenden Ausführungen stützen sich zunächst auf die ISEK bzw. das GINSEK 2006, in dem der Wohnungsbestand nach den einzelnen Stadtteilen für Bitterfeld, Wolfen und Greppin ausführlich untersucht und betrachtet wurde.

Im Vergleich zu Wolfen verfügt das Stadtgebiet von Bitterfeld über eine sehr heterogene Siedlungsstruktur. Der gesamte Wohnungsbestand teilt sich folgendermaßen auf die Stadtteile auf:

Eindeutig durch *Eigenheime* geprägt sind die drei Wolfener Stadtteile Wolfen-Süd, Steinfurth und der Ortsteil Reuden. Das gleiche trifft für die OT Bobbau, Holzweißig und Thalheim zu.

Der OT Greppin verfügt zu ca. 68,0% über Einfamilienhäuser, die teilweise auch vermietet werden.

Dagegen liegt in Bitterfeld der Anteil an Eigenheimen in der Auensiedlung mit knapp 50 % am höchsten. In den weitgehend in geschlossener Bebauung errichteten Altbauquartieren, der Dessauer Vorstadt, dem Länderviertel und der Mittleren Vorstadt werden ebenfalls Eigenheimanteile von ca. einem Drittel erreicht. Die entsprechenden Bauten sind häufig von Mehrfamilienhäusern kaum zu unterscheiden.

In Bitterfeld sind beinahe alle Stadtteile zu mehr als der Hälfte durch *Altbau-Mehrfamilienhäuser* geprägt. Ausnahmen sind die Auensiedlung sowie, aufgrund einer stärkeren Wohnungsbautätigkeit zwischen 1948 und 1989, die Innenstadt und auch das Länderviertel. Über den stadtteilbezogen höchsten Anteil an Mehrfamilienhausbeständen im Altbau verfügten die Kraftwerksiedlung, das Dichterviertel, die Mittlere Vorstadt sowie der Wohnungsbestand im Industriepark (bei insgesamt nur 122 WE).

In Wolfen verfügt nur die Altstadt, die zu gleichen Teilen aus älteren Eigenheimen, älteren Mietshäusern und Wohnbauten aus der Zeit 1948 bis 1989 geprägt wird, über einen nennenswerten Anteil von Wohneinheiten in Altbau-Mehrfamilienhäusern.

In Bitterfeld ist erstaunlicherweise die Innenstadt das am stärksten durch den *DDR-Wohnungsbau* geprägte Gebiet (über die Hälfte). Weitere Stadtteile mit einem relevanten Anteil sind die Anhaltsiedlung und das Länderviertel. Daneben besteht die Großsiedlung Wolfen-Nord ausschließlich aus in dieser Zeit entstandenen Mietwohnungsbaubeständen, in dem an die Altstadt Wolfen nördlich anschließenden Krondorf sind es 83,0%. In den übrigen Ortsteilen gibt es keine Mietwohnungen aus dieser Zeit.

Den höchsten Anteil an *nach 1990 gebaute Wohnungen in Mehrfamilienhäusern* haben in Bitterfeld die Innenstadt und die Gartenstadt Süd, in Wolfen die Altstadt und der Stadtteil Wolfen-Nord.

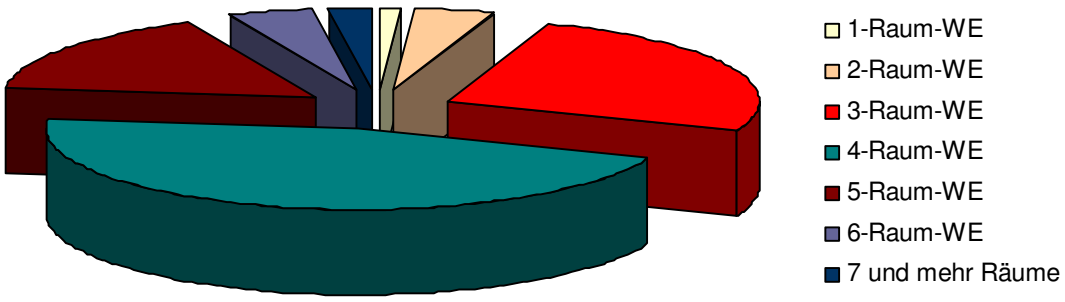
Die schrittweise Fortschreibung des Wohnungsbestandes nach Wohnungsgröße zwischen 1995 und 2008 ist der Tabelle A 02 im Anhang zu entnehmen. Die folgende Tabelle enthält eine Gegenüberstellung des Wohnungsbestandes 1995, 2005 (als Stand GINSEK 2006) und 2008 nach Wohnungsgrößen.

Tabelle 06: Wohnungsgrößen nach Raumzahl (Vergleich 1995 - 2005 - 2008)

| Räume | 1995 | 2005 | 2008 | Differenz 1995-2005 | Differenz 2005-2008 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 Raum | 471 | 398 | 283 | -188 | -115 |
| 2 Räume | 1.588 | 1.270 | 1.248 | -340 | -22 |
| 3 Räume | 8.781 | 7.743 | 7.434 | -1.347 | -309 |
| 4 Räume | 15.424 | 13.341 | 13.233 | -2.191 | -108 |
| 5 Räume | 4.522 | 4.667 | 4.721 | 199 | 54 |
| 6 Räume | 1.166 | 1.313 | 1.323 | 157 | 10 |
| 7 und mehr | 566 | 608 | 618 | 52 | 10 |
| Wohnungen | 32.518 | 29.340 | 28.860 | -3.658 | -480 |

Quelle: Statistisches Landesamt LSA, Stand 31.12. des jeweiligen Jahres, Gebietsstand 01.09.2009)

Abbildung 06 Anteil der Wohnungen nach Raumzahl am Gesamtbestand 2008
(Quelle: Statistisches Landesamt)




Die Wohnraumausstattung der Stadt Bitterfeld-Wolfen ergab im Jahr 2008 (mit Gebietsstand 01.09.2009) eine Wohnfläche von 40,0 m²/ Einwohner sowie eine rechnerische Belegung von 1,63 Einwohnern/Wohnung (inkl. leerstehender Wohnungen)

Zwischen 1995 und 2008 stieg die Wohnfläche um über 9 m²/EW, die Belegung sank trotz Rückbaus um 0,43 EW/WE. Die einzelnen Angaben auch im Vergleich zum Landkreis sind den Tabellen A03 und A04 im Tabellenanhang zu entnehmen.

Die vorstehenden Ermittlungen erfolgten immer mit Bezug auf den gesamten Wohnungsbestand, also ohne Berücksichtigung des Leerstands, da dazu in den entsprechenden Statistiken keine Angaben zur tatsächlichen Belegung vorliegen.

Für das Jahr 2005 standen nach Erfassung des GINSEK 2006[5] im untersuchten Raum (Bitterfeld, Wolfen und Greppin) 4.070 Wohnungen bei den vier großen Wohnungsunternehmen leer. Es wird davon ausgegangen, dass der Leerstand in Bobbau, Holzweißig und Thalheim minimal ist und hier nicht wesentlich ins Gewicht fällt.

Daraus lässt sich – wie der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen ist - generell für den

[5] Quelle: GINSEK 2006 Seite 40 (Fußnote)

bewohnten Wohnraum in der Stadt eine Belegung von ca. 2,03 EW/WE herleiten.

Tabelle 07: Wohnungsleerstand und Belegung

| Ausgangsdatum 31.12.2005 | WE Bestand | Leerstand | | WE bewohnt | EW | EW/WE |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | **WE** | **anteilig** | | | |
| erfasster Bestand Wohnungsunternehmen | 16.286 | 4.070 | 25 % | 12.216 | | |
| weiterer Wohnungsbestand, nicht erfasst | 13.054 | 653 | 5 % | 12.401 | | |
| gesamtes Stadtgebiet Bitterfeld-Wolfen | 29.340 | | | 24.617 | 49.899 | 2,03 |

Grundsätzlich kann man gegenwärtig davon ausgehen, dass die Haushaltsbildung durch drei bestimmende Trends geprägt ist, die langfristig auch die weitere Entwicklung in Bitterfeld-Wolfen beeinflussen werden:

- eine starke Pluralisierung der Lebensformen (Single, eheliche und außereheliche Lebens- bzw. Familiengemeinschaften, Alleinerziehende, Wohngemeinschaften etc.),
- eine Veränderung der Verlaufszyklen des individuellen Lebens wie auch des generativen Verhaltens (spätere Familienbildung, spätere Mutterschaften, höhere Lebenserwartung etc.) sowie
- eine im Verhältnis zur Bevölkerungszahl steigende Zahl der Haushalte bei gleichzeitiger Verringerung ihrer Größe.

Wie unter Punkt 3.2.3 Bevölkerungsprognose beschrieben, muss davon ausgegangen werden, dass sich die durchschnittliche Haushaltsgröße weiterhin verringern wird. Dabei wird auch künftig von einer jährlichen Abnahme um 0,01 Personen pro Haushalt ausgegangen. Das entspricht im Prognosejahr 2020 einer Belegung von 1,88 Personen pro Haushalt bzw. Einwohnern pro Wohnung (EW/WE)[6].

Bei 39.000 Einwohnern ergibt sich daraus für 2020 ein Bedarf an 20.745 Wohnungen.

### 3.3.2 Zukünftiger Wohnflächenbedarf

***Bedarf aus Wanderungsgewinnen***

In Verbindung mit der zentralörtlichen Funktion der Stadt Bitterfeld-Wolfen und der Schaffung neuer Arbeitsplätze an einem ständig wachsenden Vorrangstandort der Industrie muss anteilig von einem Wohnungsbedarf aus Wandergewinnen ausgegangen werden, der jedoch schwer zu quantifizieren ist. Dafür ist ein vielseitiges Angebot vorzuhalten.

U. a. mit der Schaffung von mehreren tausend Arbeitsplätzen im TechnologiePark Mitteldeutschland ist die Anzahl an Einpendlern erheblich gestiegen. Sie sind zumindest anteilig auch als potentiell Wohnungssuchende im Stadtgebiet zu betrachten. Ende 2008 lag das Pendlersaldo nach Angaben des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt bei 7.553 Personen (Gebietsstand 01.09.2009). Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Zahl der im Stadtgebiet Beschäftigten aus dem Umland noch wesentlich höher ist *(statistische Angaben dazu liegen für die Gesamtstadt noch nicht vor)*.

[6] Basisjahr 2005: 2,03-0,15=1,88

### *Bedarf aus Eigenentwicklung*

Der innere Bedarf ergibt sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus dem Ersatzbedarf (durch Abriss, Zusammenlegung, Umnutzung) und aus dem Ergänzungsbedarf zum einen durch die Verringerung der Belegungsdichte bzw. die gestiegenen Anforderungen an die Wohnfläche und zum anderen aus den am Wohnungsmarkt nachgefragten Marktsegmenten.

Mit der rückläufigen natürlichen Bevölkerungsentwicklung sinkt auch der künftige Wohnflächenbedarf und damit steigt der Leerstand. Dies erfolgt bei gleichzeitiger Abnahme der Haushaltsgröße jedoch nicht proportional.

Bei prognostizierten 39.000 Einwohnern und einer angenommenen Belegung von 1,88 EW/WE gibt es im Jahr 2020 20.745 nachfragende Haushalte. Dem würde (ohne Rück- und Neubau) ein Bestand von 29.340 Wohnungen[7] gegenüberstehen.

Nimmt man auch künftig einen durchschnittlichen und wirtschaftlich noch vertretbaren Leerstand von ca. 15% an, dürfte der Wohnungsbestand 2020 jedoch nur bei ca. 24.400 Wohnungen liegen. Das würde einem notwendigen Marktentzug zwischen 2005 und 2020 von insgesamt 4.940 Wohnungen entsprechen.

Das heißt, neben den im GINSEK 2006 mit den Wohnungsunternehmen bis 2020 bereits vereinbarten 3.095 zurückzubauenden Wohnungen müssten weitere 1.845 Wohnungen[8] vom Markt genommen werden, um stabile Marktverhältnisse für alle Wohnungsanbieter zu erreichen.

Unter der Annahme, dass innerhalb des Planungshorizontes rund 4.950 nicht nachgefragte Wohnungen durch den Stadtumbau vom Markt genommen werden müssen, wird die Betrachtung des Stadtumbaus in Bitterfeld-Wolfen unter Punkt 4.1.3 vertieft.

Ersatzbedarf für den „vom Markt genommenen“ Wohnraum wird es nur anteilig und in anderen Marktsegmenten geben, da er vordergründig der Reduzierung des Leerstands auf ein vertretbares Maß dient.

### *Wohnbedarfsprognose GINSEK 2006/ empirica-Prognose*

Die Bedarfe und Wanderungsbewegungen sind im *GINSEK 2006* ausführlich betrachtet worden. Die in diesem Zusammenhang erstellte Wohnungsneubauprognose baut auf den Ergebnissen der empirica-Prognose für die Städte Bitterfeld und Wolfen sowie die Gemeinden Bobbau, Brehna, Friedersdorf, Glebitzsch, Greppin, Holzweißig, Mühlbeck, Petersroda, Thalheim und Roitzsch auf[9].

Diese wurde als Grundlage für Strategien zum Umgang mit zunehmenden Leerständen und der hohen Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern erstellt.

Ihre wichtigsten Aussagen sind:

- Aufgrund der anhaltenden Bevölkerungsverluste wird es eine rückläufige Nachfrage nach Mehrfamilienhauswohnungen geben, sodass in diesem Marktsegment keine Angebotsausweitung erforderlich ist.
- Bei der Nachfrage nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) wird es mittelfristig noch zu einer gewissen Ausweitung der Nachfrage kommen, die jedoch ab 2015 auch rückläufig sein wird.

Danach wird es im gesamten (damaligen) Landkreis Bitterfeld bis 2020 noch zu einer Ausweitung der Ein- und Zweifamilienhausnachfrage um ca. 1.150 Wohneinheiten kommen, von der Bitterfeld, Wolfen und Greppin ca. 40% (ca. 460 WE) beanspruchen könnten. Aus dieser

---

7 Wert für 2005 als allgemeine Bezugsbasis für weitere Berechnungen

8 3.095 + 1.845 = 4.940

9 Prognose der Wohnungsnachfrage in den Netzgemeinden - Endbericht, empirica Forschung und Beratung, Berlin, September 2004

maximalen Ausweitung der Nachfrage leitet das GINSEK 2006 einen Bedarf von ca. 460 WE für das gesamte GINSEK-Gebiet ab, der zu je 50% auf Bitterfeld und Wolfen aufgeteilt werden sollte. Für Greppin wird ein Neubaupotential nur auf Rückbauflächen gesehen. Bobbau, Holzweißig und Thalheim, in der empirica-Prognose ebenfalls als Netzgemeinden betrachtet, fanden im GINSEK 2006 keine Berücksichtigung.

Im Ergebnis der vg. Aussagen und unter Berücksichtigung der Entwicklung insbesondere am Standort des TechnologieParks Mitteldeutschland mit einem ganz erheblichen Einpendlerüberschuss wird im Rahmen der Erstellung des FNP Bitterfeld-Wolfen - nunmehr auch unter Einbeziehung des Ortsteils Bobbau - von einem Bedarf an **ca. 520 WE** an Ein- bzw. Zweifamilienhausstandorten ausgegangen.

Inwieweit darüber hinaus ein Ersatzbedarf an Wohnungen mit gehobenem Standard in nachgefragter Wohnlage in Mehrfamilienhäusern besteht, wird anteilig auch vom Umfang des Rückbaus abhängen.

***Bisheriges Wohnungspotential***

Wohnungspotentiale bestehen in den einzelnen Ortsteilen des Stadtgebietes zunächst im Bereich von rechtskräftigen, jedoch noch nicht bzw. noch nicht vollständig bebauten Bebauungs- bzw. Vorhaben- und Erschließungsplänen oder auch von in Aufstellung befindlichen verbindlichen Bauleitplanungen.

Die Tabellen A 19 und A 20 im Tabellenanhang enthalten eine detaillierte Übersicht zu relevanten Reserveflächen innerhalb der Plangebiete von B- und VE-Plänen, die noch für eine ergänzende Wohnbebauung zur Verfügung stehen. Einzelne freie Baufelder (bis 5 WE) in größeren Gebieten wurden dabei nicht betrachtet.

Im **OT Bitterfeld** liegen rechtskräftige Bebauungspläne neben der Innenstadt für die neu entwickelte Wasserfront des Goitzschesees und hier überwiegend für Kern- bzw. Mischgebiete vor. Als Potential für eine Wohnbebauung stehen diese Flächen nur zu einem geringen Teil und dabei insbesondere für Mehrfamilienhäuser zur Verfügung. Darüber hinaus gibt es überwiegend noch in Aufstellung befindliche Bebauungspläne, die bevorzugt als Einfamilienhausstandorte entwickelt werden sollen. Sie betreffen mit Ausnahme der Erweiterungsfläche Friedensstraße bereits in der Vergangenheit baulich genutzte und im Rückbau bzw. der Sanierung befindliche Flächen, die sich unmittelbar an bestehende Quartiere mit gleichartiger Bebauung anschließen. Insgesamt ergibt sich ein Wohnungspotential von 447 WE[10], die Flächen sind jedoch nur zu einem geringen Teil kurzfristig verfügbar.

Für den **OT Wolfen** stehen zunächst erschlossene Standorte für ca. 50 Einfamilienhäuser zur Verfügung. Hinzu kommen in Aufstellung befindliche B-Pläne, die zum Teil bereits über einen längeren Zeitraum laufen. Der Standort „Am Jahnstadion“ soll nunmehr in Verbindung mit den jüngsten Solarindustrieansiedlungen entwickelt werden. In Wolfen-Nord sind im 4. WK zurück gebaute Quartiere ebenfalls zu einem untergeordneten Teil als anteiliges Potential für eine nachgefragte Einzelhausbebauung zu sehen. Das bisherige Flächenpotential beträgt hier 413 WE[10].

Von den im **OT Bobbau** geplanten Gebieten weisen nur noch die Flächen am Dorfanger Siebenhausen ein Potential von 12 WE[10] auf.

Der **OT Greppin** verfügt über keine geplanten Wohnstandorte. Hier wird sich ein Neubau auf zurück zu bauende Flächen beschränken.

Im **OT Holzweißig** stellen im rechtskräftigen FNP das bisher noch nicht erschlossene Plangebiet „Gartenstraße“ bei dem es sich um eine Ortsabrundung handelt sowie das Gebiet „Pomselberg“

[10] Die Summe ergibt sich für die einzelnen Ortsteile aus den freien WE der Tabellen A 19 (rechtskräftige B-Pläne) und A 20 (B-Pläne im Verfahren) im Tabellenanhang sowohl für EFH (hier einschließlich der im folgenden vorgenommenen Reduzierung) als auch für Rückbauflächen

im Anschluss an die Bitterfelder Gemarkung das wesentliche Entwicklungspotential dar (90 $WE^{10}$).

Im **OT Thalheim** sind „Am Feldrain“ noch bereits erschlossene Flächen frei, hinzu kommt die angrenzend geplante Erweiterung „Am Brödelgraben“ (100 $WE^{10}$).

Ohne die Berücksichtigung von anteilig zur Verfügung stehenden Baulücken, bisher nicht betrachteten innerstädtischen Brachen sowie nicht mit einer verbindlichen Bauleitplanung belegten, jedoch in den bisherigen FNP-Ständen ausgewiesenen Abrundungsflächen ergibt sich bereits innerhalb der Bebauungsplangebiete (einschließlich Rückbauflächen) mit einem errechneten Potential für rund 1.430 $WE^{10}$ ein ganz erhebliches Überangebot an geplanten Wohnungen.

***Wohnungspotential im FNP Bitterfeld-Wolfen***

Im Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung ging mit der Bearbeitung des Entwurfs eine umfängliche Diskussion der Problematik in verschiedenen Gremien der Stadt Bitterfeld-Wolfen einher. Ausgehend von einer unstrittig erforderlichen weiteren Reduzierung geplanter Flächenausweisungen waren die bereits rechtskräftigen Planungsstände der einzelnen Ortsteile und in diesem Zusammenhang ggf. entstandene Rechtsansprüche in die Abwägung einzustellen. Mit der Ergänzung um den OT Bobbau und den Hinweisen zum Entwurf wurde die Diskussion fortgesetzt.

Unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen, ebenfalls in der Tabelle A 20 im Tabellenanhang einzeln aufgeschlüsselten Flächenreduzierungen ergibt sich für die gesamte Stadt Bitterfeld-Wolfen bei einer angenommenen Einfamilienhausbebauung im vorliegenden Entwurf ein Potential innerhalb neu geplanter Wohnbauflächen von **335 WE** (siehe auch Tabelle A 21).

Eine Beschreibung der geplanten Ausweisungen befindet sich im Abschnitt *4.1.1 - Geplante Wohngebiete*.

Darüber hinaus erfordert die Problematik der „schrumpfenden Stadt“ mit dem bereits erfolgten und noch erforderlichen Rückbau nicht mehr nachgefragten Wohnraums eine gesonderte Betrachtung (siehe Abschnitt 4.1.3 Stadtumbaugebiete). Diese Stadtumbaugebiete erhalten eine grün schraffierte Ausweisung im FNP.

Mit den geplanten Standorten kann der Nachfrage, die vielfältige Wahlmöglichkeiten sucht, entsprochen werden. Das GINSEK 2006 belegt im Abschnitt zu den Wanderungsbewegungen die differenzierten Verflechtungen innerhalb von Bitterfeld-Wolfen sowie der Region. Ein Punkt der wohnungspolitischen Zielstellung ist es daher, dass die Möglichkeit für attraktive Neubauangebote, u. a. für das Personal von neu angesiedelten bzw. anzusiedelnden Betrieben, erhalten bleiben muss. Dies entspricht der zentralen Funktion von Bitterfeld-Wolfen als Mittelzentrum und Vorrangstandort für großflächige Industrieansiedlungen. Mit der Schaffung von Arbeitsplätzen ist in der Planung auch der dadurch voraussichtlich ausgelöste Wohnbedarf zu berücksichtigen.

## 3.4 Wirtschaft

Ebenso wie bei den Wohnbauflächen ist für die Bedarfsermittlung bei gewerblichen Bauflächen von der Bevölkerungsprognose, hier speziell im erwerbsfähigen Alter, einer Arbeitsmarktprognose, der Wirtschafts- und Erwerbsstruktur sowie einer absehbaren Entwicklung der ansässigen Betriebe auszugehen. Fundierte Aussagen sind jedoch wesentlich schwieriger zu treffen, da die Nachfrage kurzfristigen Änderungen unterworfen ist. Hinzu kommt, dass Bitterfeld-Wolfen gemäß übergeordneter Planungen Vorrangstandort für

landesbedeutsame großflächige Industrieanlagen ist und daher einen wesentlich größeren Einzugsbereich für Ansiedlungen abdeckt.

### 3.4.1 Gewerblich-industrielle Entwicklung

Die Stadt kann auf eine über 150-jährige Industrietradition verweisen, deren Wurzeln im Braunkohletagebau liegen. Über die elektrochemische Industrie, die Leicht- und Schwermetallindustrie sowie die Film- und Faserproduktion hatte die Region im 20. Jahrhundert einen Ruf als innovativer Industriestandort. Während der DDR-Zeit wurden die auf Verschleiß ausgerichtete Produktion und die damit einhergehende zunehmende Umweltverschmutzung mit einem negativen Image belegt (vgl. auch Pkt. 3.6 zur Siedlungsentwicklung).

Mit dem 1990 eingeleiteten tiefgreifenden wirtschaftlichen Strukturwandel wurde das Hauptaugenmerk zunächst auf die Standortsicherung gerichtet, während in den letzten Jahren bzw. für die Zukunft die Standortentwicklung immer mehr in den Vordergrund tritt. Die Stadt bzw. Wirtschaftsregion verfügt dabei über ausgezeichnete Ausgangsbedingungen.

Zu nennen sind u. a. folgende Standortvorteile sind u. a.:

- traditionsreicher Industriestandort mit Wachstumsperspektive
- großzügige Ansiedlungs- und Expansionsmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung, erschlossene und noch verfügbare Industrieflächen im ChemiePark und TechnologiePark Mitteldeutschland
- sehr gut ausgebaute Verkehrsinfrastruktur und exzellente Lage sowie eine hervorragende industrielle Infrastruktur
- intakte Netzwerke im Bereich der regenerativen Energien sowie für die chemische Industrie mit breitem Stoffverbund
- vielfältige Berufsbildungskapazitäten
- eine große Anzahl motivierter, flexibler und qualifizierter Arbeitskräfte
- hohe Akzeptanz für die Industrie in der Bevölkerung,
- niedriges Grundstückspreisniveau, wettbewerbsfähige Gewerbesteuerhebesätze
- eine Vielzahl bereits ansässiger namhafter Unternehmen, durch die Synergien nutzbar werden sowie ein Netz lokaler Zulieferer und produktionsbezogener Dienstleister

Es sind jedoch auch Standortnachteile zu benennen, die es im Laufe der künftigen Entwicklung abzuschwächen bzw. zu beseitigen gilt. Dazu gehören die nach wie vor hohe Arbeitslosigkeit, teilweise negative Reputation des Standortes, die anhaltende Abwanderung gerade junger Arbeitskräfte. Ein weiterer Nachteil besteht in den nur wenig differenzierten Einzelhandelsangeboten der drei innerstädtischen Zentren.

Chancen für Bitterfeld-Wolfen bestehen in der Stärkung des Einzelhandels in der Bitterfelder Innenstadt, in der Schaffung von Angeboten für junges innerstädtisches Wohnen sowie einer Beschäftigungssteigerung und der weiteren Etablierung der Schlüsselbranchen. Die Bildungsangebote zur Förderung des Nachwuchses an qualifizierten Fachkräften muss weiter verbessert werden.

Die Kernkompetenz von Bitterfeld-Wolfen als klassische Industrie- und Dienstleistungsregion liegt heute im Bereich des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes. Schlüsselbranchen im industriellen Bereich bilden aufgrund vorhandene Synergien und Netzwerke die Fein- und Spezialchemie, Pharmazie, Beschichtungstechnologie und Folienindustrie, glas- und metallverarbeitende Industrie, Maschinenbau und Automotive, Kunststoffverarbeitung sowie erneuerbare Energien (Solarindustrie, Biokraftstoffe).

Das Image der Stadt wandelt sich zunehmend zu einem modernen Industriestandort mit maritimen Freizeit- und Erholungsangeboten. Bitterfeld-Wolfen hat verschiedene Industrie- und Gewerbegebiete mit insgesamt über 1.600 ha Nutzfläche und ist damit einer der bedeutendsten und der flächenmäßig größte Industriestandort in Mitteldeutschland.

Die Entscheidung namhafter internationaler Unternehmen, sich an dem Standort anzusiedeln, belegt seine Attraktivität. Ende 2007 waren rund 11.000 Beschäftigte im klassischen ChemiePark und fast 3.600 im TechnologiePark Mitteldeutschland tätig. Über 5 Mrd. € wurden in die Infrastruktur und neue Anlagen investiert. Seit 2001 gelang es, die Arbeitslosenquote um über ein Viertel zu senken.

Zu den angesiedelten Unternehmen gehören unter anderen die Firmen Air Liquide, Akzo Nobel Base Chemicals, Bayer Bitterfeld GmbH, Braun Pharmadruck, CBW, CM CHEMIEMETALL, Aleris Corus, Dow Chemical, Süd Chemie, Lanxess, Viverso, Evonik /ehem. Degussa, Sovello , Folienwerk Wolfen, Guardian Flachglas, Heraeus, Hi-Bis, Linde AG, ORWO Net, Q-Cells SE , Sensient Imaging, SOEX u. v. m.

Seit einigen Jahren sind im Vergleich zum Land ein überdurchschnittliches Wirtschaftswachstum bzw. entsprechende Investitionsraten zu verzeichnen. Von 2001-2006 hat sich beispielsweise der Gesamtumsatz des verarbeitenden Gewerbes in Bitterfeld- Wolfen mehr als verdoppelt.

Ergänzend zu den Industriebetrieben haben sich in allen Ortsteilen Handwerk, Gewerbe und Dienstleistungsgewerbe entwickelt. Darüber hinaus spielen insbesondere in den Zentren der OT Bitterfeld und Wolfen Einzelhandel, Verwaltung und freie Berufe eine wichtige Rolle.

### 3.4.2 Einzelhandel

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bitterfeld-Wolfen vom August 2009 kommt zu folgender Einschätzung:

Aus einzelhandelsfunktionaler Sicht liegt Bitterfeld-Wolfen zwischen den Oberzentren Halle, Leipzig und Dessau-Roßlau sowie den konkurrierenden Mittelzentren in einem besonderen Spannungsfeld. Es übernimmt daher regionale Versorgungsfunktion nur für das unmittelbare Umfeld, das in etwa dem ehemaligen Landkreis Bitterfeld entspricht.

Das Kaufkraftniveau innerhalb der Stadt Bitterfeld-Wolfen liegt mit 73,21 sowohl unter dem Bundesdurchschnitt (100) als auch dem Vergleichswert für Sachsen-Anhalt (79,03) und dem Landkreis (76,58). Innerhalb des Stadtgebietes reicht die Spanne vom OT Wolfen mit 71,88 bis zum OT Bobbau mit 82,94. Aufbauen auf der Bevölkerungsprognose und der künftigen Entwicklung der Pro-Kopf-Ausgaben werden im Konzept Szenarien zur Nachfrageentwicklung bis 2020 mit einem Rückgang zwischen -14,7 % und -17,7 % dargestellt.

Eine Aufschlüsselung der aktuellen Angebotsstruktur für das gesamte Stadtgebiet ergibt 334 Anbieter mit einer Verkaufsfläche von 105.721 m². Auf insgesamt 22 großflächige Anbieter (>800 m² Verkaufsfläche) entfällt dabei eine Verkaufsfläche von 62 % und ein Umsatz von 50 %. Mit einer Verkaufsflächenausstattung von 2,25 m²/EW verfügt die Stadt bereits über einen sehr hohen Besatz. Diese Ausstattung führte in der Vergangenheit schon zu erheblichen Leerständen.

Der Einzelhandel in Bitterfeld-Wolfen gliedert sich in eine Vielzahl von Standortlagen und wird von den dezentralen Standorten bestimmt. Die drei Zentren Bitterfeld, Wolfen und Wolfen-Nord verfügen nur über 14 % der Verkaufsfläche und 19 % der Einzelhandelsumsätze. Das zeigt die starke Zergliederung des Einzelhandels zu Lasten der zentralen Versorgungsbereiche und die Dominanz dezentraler, großflächiger Angebotsformen.

### 3.4.3 Entwicklungsperspektiven

Für die Stadt Bitterfeld-Wolfen liegt ein Wirtschaftsförderungskonzept aus dem Jahr 2008 vor, in dem u. a. strategische Ansätze zur Standortentwicklung formuliert werden.

Für die *industrielle Entwicklung* ist das zunächst die Bestandspflege; die Betreuung der ansässigen Unternehmen (eingeschlossen auch die Möglichkeit zur Erweiterung), verbunden damit einer zunehmenden Bindung an die Stadt und die Verbesserung des regionalen Bewusstseins.

Weiterhin die Akquisition neuer Unternehmen – immer auch unter Berücksichtigung der Funktion der Stadt als Vorrangstandort.

Zur weiteren Entwicklung einer wettbewerbsfähigen, zukunftsorientierten und innovativen Wirtschafts- und Branchenstruktur gehört zum einen, eine möglichst breite und vielfältige Firmenstruktur an die Stadt zu binden und zum anderen, diesen Unternehmen die von ihnen benötigten optimalen Standortbedingungen und Nutzflächen vorzuhalten.

Sowohl für den ChemiePark Bitterfeld-Wolfen als auch für den TechnologiePark Mitteldeutschland gab es bisher ein hohes Ansiedlungsinteresse von Unternehmen aus verschiedenen Wirtschaftsbereichen. Der Chemiestandort zeichnet sich durch einen breiten Branchenmix und eine hohe Spezialisierung der Unternehmen aus, während sich im TechnologiePark v. a. neuere Wirtschaftsbranchen mit hohem Flächenbedarf etablieren, die wiederum Wachstumsimpulse in die bereits ansässigen Industrien geben.

Dabei darf sich die Entwicklung jedoch nicht nur auf wenige Schlüsselindustrien konzentrieren. Mit der Ansiedlung kleinerer und mittelständischer Unternehmen können neben der Nutzungsdichte der Industrie- und Gewerbeflächen auch die Synergieeffekte erhöht werden. Kleinst- und Kleinfirmen machen in Bitterfeld-Wolfen über 95% der Betriebe aus, beschäftigen jedoch weniger als die Hälfte der Arbeitnehmer.

In dem o. g. Wirtschaftsförderungskonzept wird ein Überhang an Gewerbeflächen und ein zusätzlicher Bedarf an großen zusammenhängenden Industrieflächen konstatiert. Die aktuell hohe Nachfrage macht eine zielgerichtete Flächenbevorratung erforderlich. So erfordert die Unternehmensballung im Bereich der Photovoltaik mit erheblichem Entwicklungspotential perspektivisch neue Ansiedlungsflächen.

Die außerbetriebliche Forschung konzentriert sich bisher außerhalb der Stadt, dem sollte mit alternativen Konzepten entgegengewirkt werden.

Hinsichtlich der Innenstadtentwicklung sollte eine Konzentration auf die drei Hauptzentren, Bitterfeld-Innenstadt (A-Zentrum), Wolfen-Altstadt und Wolfen-Nord (B-Zentrum) erfolgen. Dazu dient das Einzelhandels- und Zentrenkonzept als fachplanerische Grundlage. Darauf aufbauend sind planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen, künftige Ansiedlungsbestrebungen an ungeeigneten Standorten zu verhindern und dafür das Angebot bei Einzelhandel, Gastronomie und Freizeit in den Zentren auszubauen. Um die Abgänge der Kaufkraft an die Oberzentren einzuschränken, muss die Angebotsvielfalt erhöht werden - weg von der monotonen Waren- und Dienstleistungsstruktur.

Eine wirtschaftliche und städtebauliche Aufwertung der Bitterfelder Innenstadt als urbanes Zentrum der Stadt kann auch durch eine Anbindung an die Goitzsche geschaffen werden.

Das Stadtmarketing ist zu verbessern.

Die sog. „weichen“ Standortfaktoren (Verbesserung der Lebens- und Wohnqualität mit den Bereichen Kultur, Freizeit, Erholung, Bildung, Natur und Umwelt) sind auch bei der Unternehmensansiedlung von nicht zu unterschätzender Bedeutung. Hingewiesen wird in diesem Zusammenhang auch auf eine bedarfsgerechte Bildungsinfrastruktur u. a. zur Bindung von Fachkräften.

Die Goitzsche bietet neben den Bewohnern auch Touristen eine Vielzahl von Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten. Das Potential sollte durch eine bessere Verknüpfung mit regionalen Tourismusschwerpunkten und zur Erschließung neuer Betätigungsfelder genutzt werden.

### 3.4.4 Land- und Forstwirtschaft

Die guten Böden in dem Gebiet bildeten die Grundlage für eine ertragreiche ackerbauliche Nutzung. Sie wurden jedoch in zunehmendem Maße durch Bergbau und industrielle Entwicklung in Anspruch genommen.

Heute beträgt die landwirtschaftlichen Nutzflächen nur noch etwa 28 % der Gesamtfläche (vgl. Tabelle 04) und geht durch die großflächige Inanspruchnahme im Bereich des TechnologiePark Mitteldeutschland weiter zurück.

Als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft werden im REP innerhalb der Kommune die Flächen westlich der BAB 9 um Zschepkau festgelegt (vgl. Pkt. 2.1.4). Dieser landesplanerischen Vorgabe wurde bei der Aufstellung des FNP Rechnung getragen.

Innerhalb des Gemeindegebietes bestehen mit den Ackerflächen und dem Grünland zwei unterschiedlich genutzte Bereiche. Die Flächen werden wie folgt bewirtschaftet:

| | |
|---|---|
| Wolfen-Fuhneaue, Bobbau/ Siebenhausen | Agrargenossenschaft Raguhn |
| Wolfen-Fuhneaue | Agrargesellschaft Altjeßnitz mbH |
| Thalheim, Rödgen, Zschepkau | Agrargenossenschaft Großzöberitz, Salzfurthkapelle und Hinsdorf |
| Reuden | Agrargenossenschaft AHP Hinsdorf |
| Reuden, Siebenhausen, Wolfen-Nord | Private Nutzer |
| Muldeaue | Reiterhof Greppin |

Die Agrargenossenschaft Raguhn hat ihren Sitz im OT Bobbau.

Die forstwirtschaftliche Nutzung ist im Bereich der Goitzsche von Bedeutung.

### 3.4.5 Erwerbsstruktur

Aufgeschlüsselt nach Wirtschaftsgruppen ergibt sich für die innerhalb des Stadtgebietes sozialversicherungspflichtig Beschäftigten folgendes Bild, das auf der Grundlage der für die einzelnen Ortteile vorliegenden Daten des Statistischen Landesamtes zusammengestellt wurde. Die einzelnen Angaben sind den Tabellen A 06 und A 07 im Tabellenanhang zu entnehmen. Für das Jahr 2007 lagen bereits (vorläufige) Daten für die Gesamtstadt vor.

Tabelle 08: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte*) nach Wirtschaftszweig am Arbeitsort und Wohnort am 31.12.2006 und am 31.12.2007; Gebietsstand 01.09.2009

| | Arbeitsort[11] | | | Wohnort[12] | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2006 | 2007 | 2007 | 2006 | 2007 | 2007 |
| **Wirtschaftszweig, WZ03[1)]** | | gesamt | anteilig | | gesamt | anteilig |
| **Primärer Sektor** | | | 0,3% | | | 0,9% |
| A+B Land- und Forstwirtschaft, Fischerei | 98 | 73 | | 109 | 92 | |
| C Bergbau, Gewinnung Steine und Erden | | | | 14 | 36 | |
| **Sekundärer Sektor** | | | 41,8% | | | 31,4% |
| D Verarbeitendes Gewerbe | 5.598 | 7.309 | | 3.332 | 3.551 | |
| E Energie- und Wasserversorgung | 303 | 297 | | 199 | 178 | |
| F Baugewerbe | 1.113 | 1.161 | | 962 | 926 | |
| **Tertiärer Sektor** | | | 57,9% | | | 67,7% |
| G Handel, Instandhaltung und Reparatur | 2.789 | 2.643 | | 2.135 | 2.056 | |
| H Gastgewerbe | 312 | 364 | | 408 | 413 | |
| I Verkehr und Nachrichtenübermittlung | 852 | 891 | | 1.038 | 1.020 | |
| J Kredit- und Versicherungsgewerbe | 252 | 247 | | 216 | 208 | |
| K Grundstücks-, Wohnungswesen, Vermietung. | 2.568 | 2.463 | | 2.415 | 2.429 | |
| L Öffentl. Verwaltung, Verteidigung, Sozialvers. | 1.567 | 1.565 | | 1.088 | 990 | |
| M Erziehung und Unterricht | 1.246 | 1.138 | | 979 | 868 | |
| N Gesundheits-, Veterinär- und Sozialwesen | 1.893 | 2.000 | | 1.342 | 1.331 | |
| O Erbringung von sonstigen öffentl. und pers. DL | 957 | 827 | | 844 | 714 | |
| P Priv. Haushalte mit Hauspersonal | | | | | | |
| **Insgesamt** | **19.551** | **20.978** | | **15.088** | **14.820** | |

Quelle: Statistisches Landesamt
Abweichungen in der Summe ergeben sich rundungsbedingt

*) Auswertungen aus der Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit; vorläufige Ergebnisse, Stand: Juni 2007

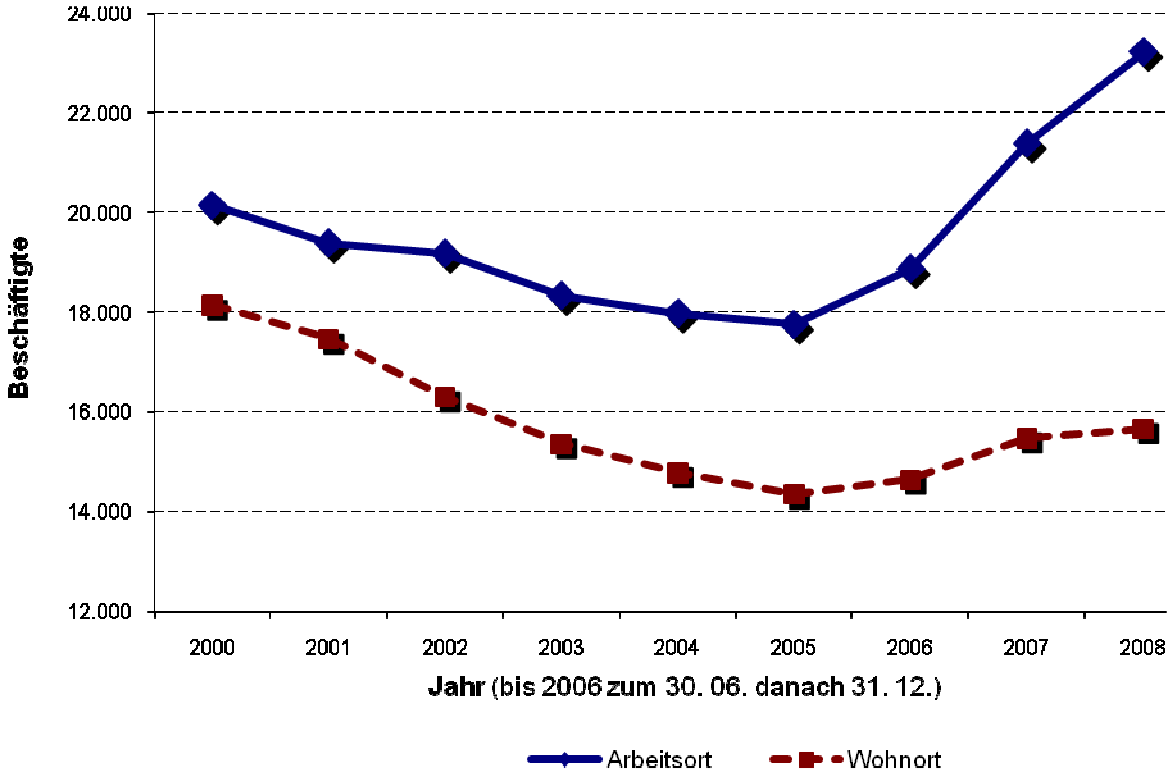
1) Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2003 (WZ 2003)

Damit lagen 2007 knapp 42 % der Arbeitsplätze innerhalb der Stadt Bitterfeld-Wolfen im Sekundären Sektor, im Durchschnitt des Landkreises sind es knapp 37%. Insbesondere im Bereich des verarbeitenden Gewerbes war allein innerhalb des Jahres 2007 ein Zuwachs an ca. 2.500 Arbeitsplätzen zu verzeichnen.

[11] Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte mit einem Arbeitsplatz im Stadtgebiet Bitterfeld-Wolfen

[12] Einwohner von Bitterfeld-Wolfen, die einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung nachgehen

Abbildung 07 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wohn- und Arbeitsort 2000 bis 2008




In der amtlichen Statistik werden die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten jeweils nach dem Arbeitsort und dem Wohnort erfasst. Bei dem Arbeitsortprinzip werden sie der Gemeinde zugeordnet, an der sich ihr Arbeitsplatz befindet, bei dem Wohnortprinzip dem angegebenen Wohnsitz. In diesem Zusammenhang ergeben sich Aussagen zum Pendlerverhalten bzw. zur Anzahl der Personen, die innerhalb der Kommune wohnen und arbeiten.

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten Einwohner von Bitterfeld-Wolfen stieg seit 2006 trotz eines anhaltenden Bevölkerungsrückgangs wieder an.

Bis zum Jahr 2005 nahmen die erfassten Arbeitsplätze kontinuierlich ab, 2008 konnten jedoch wieder 5.459 Arbeitsplätze mehr verzeichnet werden (+ 30%), so dass der Wert aus dem Jahr 2000 deutlich überschritten wurde.

Die konkrete Entwicklung der letzten Jahre zu den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten der einzelnen Ortsteile nach Wohn- und Arbeitsort bzw. Pendlerverhalten aufgeschlüsselt ist der Tabelle A 07 im Tabellenanhang zu entnehmen.

Zu beachten sind in den Tabellen die bis 2006 getrennt erfassten Ortsteile, so dass sich Verflechtungen für die “neue“ Stadt nicht unmittelbar erschließen. 2008 hatte Bitterfeld-Wolfen (mit Gebietsstand 01.09.2009) einen positiven Pendlersaldo von 7.553 Beschäftigten zu verzeichnen, das sind knapp ein Drittel der am Arbeitsort Beschäftigten. Die Angaben für Juni 2007 weisen zudem am Arbeitsort 20.008 Beschäftigte aus, davon sind 11.898 Einpendler. 14.516 Einwohner von Bitterfeld-Wolfen gehen einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung nach, davon pendeln 6.407 aus. Das ergibt eine Differenz von 8.110 Personen, die in der Stadt wohnen und arbeiten.

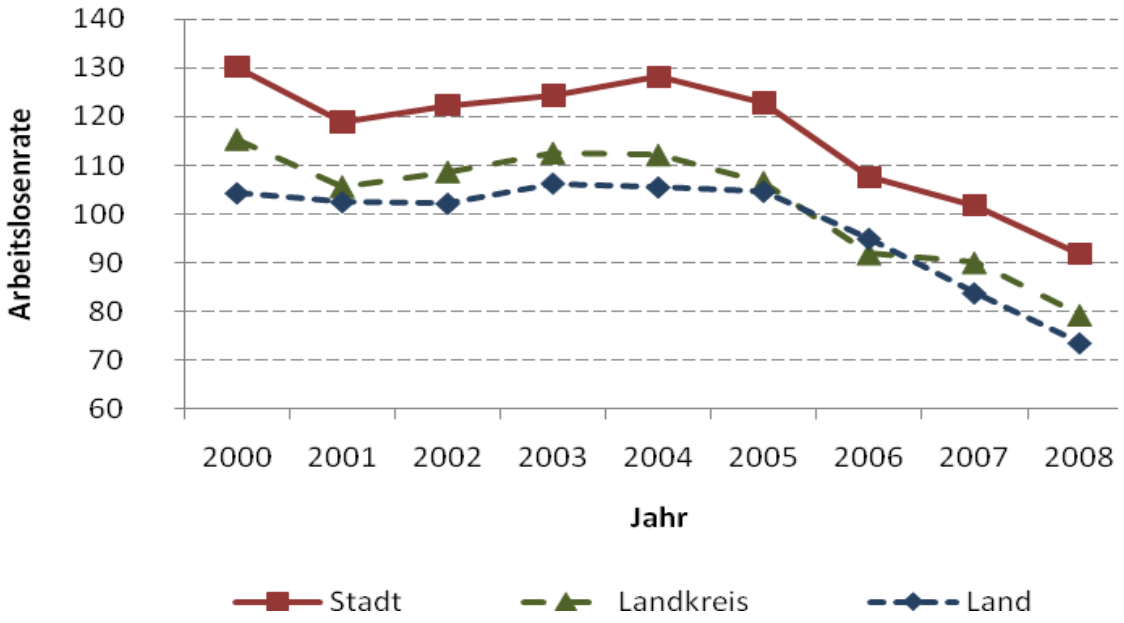
Der vorgenannte, ganz erhebliche Überschuss an Einpendlern unterstreicht noch einmal die Notwendigkeit, Wohnflächen vorzuhalten, um insbesondere qualifizierte Arbeitskräfte an die Stadt zu binden.

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen hatte 2008 4.312 Arbeitslose, davon waren 472 unter 25 Jahre und 648 über 55 Jahre. (Quelle: www.pub.arbeitsamt.de; Jahreszahl 2008). (Zur Entwicklung der Arbeitslosenzahlen seit 2000 siehe Tabelle A 08 im Anhang.)

Für den Landkreis Anhalt-Bitterfeld lag die Arbeitslosenquote bezogen auf die abhängigen Erwerbspersonen bei 16,4 %, für das Land Sachsen-Anhalt bei 15,3 %.

Da Aussagen zur Arbeitslosenquote unterhalb der Kreisebene nicht vorliegen, kann als aktuelle vergleichbare Größe für Bitterfeld-Wolfen die Arbeitslosenrate (Anzahl der Arbeitslosen je 1.000 Einwohner) herangezogen werden. Diese ist mit 92 im Vergleich zum Landkreis Anhalt-Bitterfeld mit 79 und zum Land Sachsen-Anhalt mit 74 sehr hoch.

Abbildung 08 Entwicklung der Arbeitslosenrate 2000 bis 2008




## 3.5 Gewerbliche Bauflächen

### 3.5.1 Gewerbeflächenbedarf

***Überörtlicher Bedarf***

Bitterfeld-Wolfen (einschließlich Thalheim) ist im in Aufstellung befindlichen LEP 2010 als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen benannt.

Dazu heißt es in der Begründung unter 3.1

*„Die bereits im LEP 1999 festgelegten Vorrangstandorte sollen neben den Investitions-Vorrangstandorten entsprechend dem Bedarf weiterentwickelt werden. Damit soll eine Neuausweisung von Gebieten an anderer Stelle vermieden werden. Das dient der Verkehrsvermeidung und der Vermeidung der Zersiedlung der Landschaft sowie der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme an einem neuen Standort.“*

Die Neuerschließung und Erweiterung von Industrie- und Gewebeflächen ist an Zentralen Orten, Vorrangstandorten, in Verdichtungsräumen sowie in Wachstumsräumen sicherzustellen. Das betrifft insbesondere Industrie- und Gewerbegroßflächen.

Die Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieflächen unterliegt laufenden Veränderungen, auf die mit geeigneten Flächenausweisungen reagiert werden muss. Dazu ist insbesondere die Verfügbarkeit verkehrsgünstig gelegener sehr großer Gewerbe- und Industrieflächen an den vg. Standorten sicherzustellen.

Zugleich werden mit den betriebsnotwendigen Flächen immer mehr auch unmittelbar angrenzende Optionsflächen nachgefragt. Daraus ergibt sich, dass ein wesentlicher Teil der (Neu-) Investoren von Anfang an einen zusammenhängenden Flächenbedarf für ihre Ansiedlungen zwischen 30 und 50 ha haben.

Eine rechnerische Bedarfsermittlung für Bitterfeld-Wolfen ist aufgrund der vorliegenden Daten und des Einzugsbereichs über die Landesgrenze hinaus im Rahmen der Flächennutzungsplanung nicht möglich.

***örtlicher Gewerbeflächenbedarf***

*Würde man von einer durchschnittlichen Erwerbsquote von 50 % ausgehen (Deutschland 2007 bei 52,6 %), würden sich bei einer Einwohnerzielzahl von 38.000 Einwohnern für die Stadt Bitterfeld-Wolfen 19.000 Erwerbspersonen als mögliche Arbeitsplatznachfrager ergeben. Bei einer Zuordnung analog dem Jahr 2007 von 45 % der Arbeitsplätze zum Sekundären Sektor mit einem Flächenbedarf von durchschnittlich ca. 450 m²/Arbeitsplatz sowie 58 % zum Tertiären Sektor mit ca. 50 m²/Arbeitsplatz ergäbe sich ein Flächenbedarf von 414 ha. Darüber hinaus gibt es jedoch gegenwärtig in der Stadt bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten knapp 12.000 Einpendler.*

### 3.5.2 Bestand und Flächenpotential

Die folgenden Ausführungen geben einen groben Überblick über die bestehenden großen Industrie- und Gewerbestandorte im Stadtgebiet und ihr Entwicklungspotential (siehe auch Abb. 10).

Die Flächen des **P-D ChemiePark Bitterfeld-Wolfen** nehmen den zentralen Bereich des Stadtgebietes zwischen den historischen Ortslagen Wolfen, Greppin und Bitterfeld mit einer Fläche von insgesamt ca. 1.000 ha[13] ein und waren vor 1990 zuletzt Standorte des Chemiekombinats Bitterfeld (CKB) bzw. des Fotochemischen Kombinats Wolfen (FCK). Nach der „Wende“ entstand aus dem CKB am Standort Bitterfeld-Wolfen die Chemie AG Wolfen, das FCK übernahm die Wolfener Vermögensverwaltung. Um Platz für Neuansiedlungen zu schaffen, erfolgte ein umfänglicher Rückbau nicht sanierungsfähiger Betriebe. Zukunftsfähig weiter zu betreibende Anlagen wurden von verschiedenen Interessenten übernommen. Seit 2001 ist mit einem zweiten Privatisierungsanlauf die P-D ChemiePark Bitterfeld Wolfen GmbH die hiesige Standortgesellschaft. Unter ihrer Regie wurden umfängliche Sanierungs- und Infrastrukturmaßnahmen durchgeführt.

Heute ist das Gebiet von Nord nach Süd in die Areale A bis E untergliedert und beherbergt ca. 360 Ansiedler mit insgesamt 11.000 Arbeitsplätzen. Neben Betrieben, die auf ausgegliederten Anlagen basieren, finden sich Neuansiedlungen. Etwa ein Drittel der Unternehmen sind Chemie-, zwei Drittel Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.

Zum *Areal A* gehören die Flächen der ehemaligen Filmfabrik Wolfen westlich der Ortslage Wolfen innerhalb der Gemarkungen Wolfen, Greppin und Thalheim. Mit Ausnahme von unmittelbaren Randbereichen zur Ortslage Wolfen liegen für das gesamte Gebiet Bebauungspläne vor. Die angesiedelten Unternehmen in diesem Bereich sind hauptsächlich der Feinchemie, Oberflächenveredelung und Werkstoffindustrie zuzurechnen. Im Areal A befinden

[13] Eigene Berechnungen der Stadt/ Flächenangaben PD Chemiepark (1.200 ha Bruttofläche), letztere beinhalten den gesamten Standort, hier einbezogen auch die Entwicklungsflächen zwischen Wolfen und Thalheim, die im folgenden jedoch gesondert beschrieben werden

sich auch das TGZ[14] und im historischen Gebäude 041 der Hauptverwaltungssitz der Stadt. *(Standort zur Ansiedlung industrieorientierter Forschung).* Unbebaut sind über das gesamte Areal verteilt ca. 50 ha, etwa zu gleichen Teilen Gewerbe und Industrie.

Das *Areal B* befindet sich nordwestlich der Ortslage Greppin (ursprünglich Farbenfabrik). Der Standort Bayer Bitterfeld entstand als Erweiterungsfläche nördlich der Ortslage Greppin Er ist inzwischen zu ca. 50 % bebaut. Nicht durch rechtskräftige Bebauungspläne überplant sind die Flächen westlich der Farbenstraße im Übergang zur Wohnsiedlung Wolfen-Süd (u. a. ehem. Kläranlage).

Das *Areal C* wird durch die Siedlung Wachtendorf, die Salegaster Chaussee und die Ortslage Greppin im Norden, die Bahnstrecken nach Dessau-Roßlau bzw. Zörbig im Osten und Süden und die B 184 im Westen begrenzt. Rechtskräftige Bebauungspläne liegen westlich der Parsevalstraße flächendeckend vor. Im östlichen Teil zur Ortslage Greppin bzw. zur Anhaltsiedlung Bitterfeld gibt es keine verbindliche Planung, die Flächen sind jedoch überwiegend bebaut und die Umstrukturierung ist abgeschlossen. Im angrenzenden Randbereich befinden sich nicht mehr genutzte Anlagen der Bahn. Optionsflächen für eine Industrieerweiterung liegen im Westen z. T. im Bereich ehemaliger Abbauflächen. Unmittelbar östlich der B 184 sind zur Nutzung zum Teil noch Leitungsumverlegungen erforderlich bzw. als Fläche für Photovoltaik verfügbar *(frei 22 ha GI).* Die Areale B und C sind vorrangig Standort der Chlorchemie.

Das *Areal D* erstreckt sich angrenzend südlich der Bahn bis zur Zörbiger Straße (B 183), im Westen ist es durch Gleisanlagen begrenzt. Rechtskräftige Bebauungspläne liegen wiederum flächendeckend westlich der Parsevalstraße vor, im östlichen Bereich nur unmittelbar nördlich der Zörbiger Straße. Entlang der Zörbiger Straße als zentrale Entwicklungsachse ist eine durchgängige Nutzung als Mischung zwischen Verwaltung und Gewerbe, Sport und Kultur zu verzeichnen, u. a. mit Berufsschule und Kulturpalast. Ebenso ist der unbeplante östliche Bereich bis zum Mühlweg belegt. Wie nördlich angrenzend liegen freie Flächen überwiegend im westlichen Teil des Areals *(13,8 ha GE, 18,5 ha GI)*.

Das *Areal E* südlich der Zörbiger Straße war ehemals Standort der „Elektrochemische Werke GmbH“. Hier werden die Nutzungskonflikte zwischen Industrie und schutzbedürftiger Nutzungen, wie der angrenzenden Kraftwerksiedlung im Südwesten oder auch der Wohnbebauung entlang der Zörbiger Straße, besonders deutlich. Die Areale D und E beherbergen überwiegend Anlagen der allgemeinen Chemie und der Werkstoffindustrie.

Bei dem **TechnologiePark Mitteldeutschland**, der sich neben der Thalheimer Flur auf die Gemarkungen Großzöberitz, Rödgen und Sandersdorf erstreckt, handelt es sich um ein neu entwickeltes Industrie- und Gewerbegebiet, das sich künftig über eine Gesamtfläche von ca. 375 ha ausdehnen soll. Der Standort hat sich zum europäischen Zentrum der Solarzellenproduktion profiliert und stellt neben dem ChemiePark den Schwerpunkt der wirtschaftlichen Entwicklung dar. Gegenwärtig ist er für ca. 3.500 bis 4.000 Arbeitsplätze ausgelegt. Zu den Firmen des Solar Valley gehören neben der Q-Cells SE die Sovello AG, die CSG Solar AG, die Air Liquide GmbH, die ESRA GmbH, die Solar Screen Factory, die Calyxo GmbH, Solibro GmbH, CS Service GmbH sowie die Sontor GmbH.

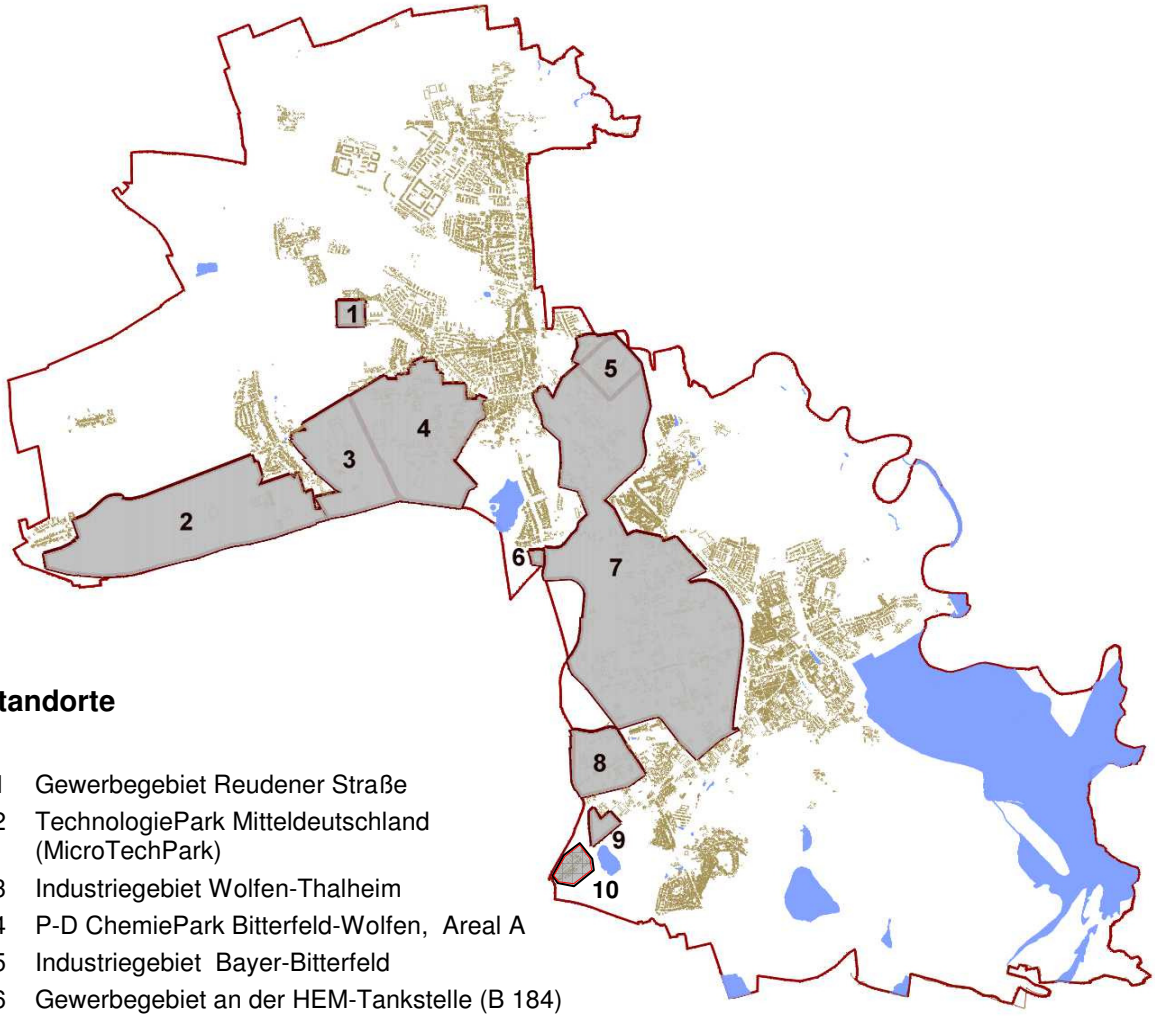
Die Fläche wird durch den gleichnamigen Zweckverband entwickelt, der die Planungshoheit für die verbindliche Bauleitplanung hat. Die B-Plangebiete 1.4 und 1.5 des Ortsteils Thalheim sind zu einem großen Teil bereits bebaut. 2,5 ha GE bzw. 20 ha GI stehen in den ersten beiden Bauabschnitten noch zur Verfügung, für ca. 65 ha wurde ein B-Planverfahren eingeleitet (Sonnenalle West)[15]. Besondere Lagegunst erfährt der Standort durch die unmittelbar angrenzende Autobahnanschlussstelle an die A 9.

---

[14] Technologie- und Gründerzentrum Bitterfeld-Wolfen GmbH

[15] Angaben Zweckverband TechnologiePark Mitteldeutschland

Abbildung 09 Übersicht zu den Industrie- und Gewerbegebieten in Bitterfeld-Wolfen




**Standorte**

1 Gewerbegebiet Reudener Straße
2 TechnologiePark Mitteldeutschland (MicroTechPark)
3 Industriegebiet Wolfen-Thalheim
4 P-D ChemiePark Bitterfeld-Wolfen, Areal A
5 Industriegebiet Bayer-Bitterfeld
6 Gewerbegebiet an der HEM-Tankstelle (B 184)
7 P-D ChemiePark Bitterfeld-Wolfen (Areale B bis E)
8 Gewerbepark Bitterfeld
9 Gewerbepark IKR-Bitterfeld
10 An den Dükertürmen

Aufgrund dringender Nachfrage und der kurzfristig nur begrenzt möglichen Reaktivierung im Areal A des ChemieParks haben die beiden Gemeinden **Thalheim und Wolfen** Anfang der 1990er Jahre ein westlich der Filmfabrik gelegenes Areal entwickelt. Auf der Grundlage einer Rahmenplanung wurden die Bebauungspläne TH 1.1 und TH 1.2 aufgestellt. Während das Plangebiet südlich der Thalheimer Straße vollständig mit Industrieanlagen bebaut ist (Guardian, Q-Cells, Herotron, Folienwerk) und zur Zeit Planänderungen zur Erweiterung laufen, konnten die nördlichen Flächen aufgrund einer Vielzahl von unterirdischen Leitungen für eine gewerbliche Nutzung bisher nicht in Anspruch genommen werden. Aufgrund der Nähe zu vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen sind nur Gewerbeansiedlungen vorgesehen. Im Bebauungsplan festgesetzt sind insgesamt ca. 16 ha Baufläche innerhalb verschiedener Baufelder.

Im südwestlichen Randbereich des Stadtgebietes befinden sich zwischen B 100, B 184 und der Gemarkungsgrenze (Betriebsbahn) die Standorte **Gewerbepark Bitterfeld** (Nova-Park) sowie BIS IKR GmbH. Sie umfassen ursprüngliche Flächen des Braunkohleabbaus, zuletzt des VEB IKR/Rohrwerke und sind durch ehemalige Gleistrassen/ Zscherndorfer Weg voneinander getrennt. Nach der Wende wurde der NOVA-Park als städtisches Gewerbegebiet zur Ansiedlung klein- und mittelständiger Unternehmen entwickelt, während entlang der Halleschen Straße

weiterhin der Rohrleitungsbau ansässig ist. Erweiterungs- bzw. Umstrukturierungsflächen sind durch rechtskräftige Bebauungspläne gesichert.

Folgende Übersicht über das Flächenpotential an den einzelnen Standorten im Stadtgebiet liegt vor und wird durch die Tabelle A 22 im Tabellenanhang detailliert untersetzt.

Tabelle 09 Übersicht zum Flächenpotential gewerblicher Bauflächen (Gewerbe- und Industriegebiete)

| Bezeichnung | Nutzungs-art | frei* | Bemerkung |
|---|---|---|---|
| P-D ChemiePark Bitterfeld-Wolfen einschließlich Industriegebiet Bayer Bitterfeld | GI/GE | 225 ha | überwiegend rechtskräftige Bebauungspläne, GI in Kernbereichen nach Schalenmodell |
| TechnologiePark Mitteldeutschland | GI/GE | 53 ha | Planungshoheit Zweckverband |
| **Summe Vorrangstandorte** | | **278 ha** | |
| **Summe örtliche Gewerbeflächen** | **GI/GE** | **64 ha** | |

Quelle Stadtverwaltung, FB Stadtentwicklung, eigene Berechnungen
* bei den Flächenangaben handelt es sich um Nettoflächen (in ha)

Die Zusammenstellung der einzelnen Bebauungspläne ist der Übersicht bzw. dem Beiplan, Anlage 1 zu entnehmen.

Zudem stehen noch freie Teilflächen für kleinere Gewerbebetriebe, insbesondere Handwerk, Dienstleistungen und Handel innerhalb von gemischten Bauflächen in den Ortskernen zur Verfügung.

## 3.6 Soziale Infrastruktur und Wohnfolgeeinrichtungen

### *Bildung*

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen war aufgrund des massiven Bevölkerungsrückgangs von umfänglichen Schulschließungen betroffen. So wurden allein im OT Wolfen 14 Schulen an 5 Standorten geschlossen. In den Ortsteilen Bobbau und Thalheim gibt es nach Schließung der Grund- und Sekundarschule keinen Schulstandort mehr. Detaillierte Ausführungen dazu können dem GINSEK 2006 (Anlage, Pkt. 5.2) bzw. dem Schulentwicklungsplan[16] entnommen werden.

Über das Jahr 2009/10 hinaus sollen sechs Grundschulen, zwei Sekundarschulen[17] und zwei Gymnasien in der Stadt Bitterfeld-Wolfen bestehen bleiben. Nach dem Tiefpunkt der Schülerzahl eines jeden Schultyps wird es jeweils wieder einen leichten Anstieg der Schülerzahlen geben. Dieser wird voraussichtlich für ca. 6 Jahre anhalten, bis die Schülerzahlen wieder langsam zurückgehen.

Beide Grundschulstandorte im OT Bitterfeld befinden sich außerhalb der historischen Innenstadt.

Die Grundschule „Anhaltsiedlung“ wurde 1991/92 komplett saniert und soll im Schuljahr 2009/10 mit einer Auslastung von ca. 60% die größere Grundschule im OT Bitterfeld werden. Die Grundschule „Pestalozzi“ wurde 2003 umfangreich saniert und wird 2009/10 nur noch ca. 50%

[16] Schulentwicklungsplan des ehemaligen LK Bitterfeld bis 2008/09

[17] Beschluss des Kreistages Anhalt-Bitterfeld vom 30. April 2009

Auslastung haben.

Im OT Wolfen gibt es 2007/2008 von ehemals elf noch zwei Grundschulen, die langfristig erhalten bleiben. Beide Schulstandorte (GS „Erich-Weinert“ und GS „Steinfurth“), von denen sich einer in Wolfen-Nord befindet, sind noch gut ausgelastet, leer stehende Unterrichtsräume gibt es nicht. Durch den Rückgang der Schülerzahlen eröffnen sich neue räumliche Möglichkeiten (z.B. Fachunterrichtsräume für Sachkunde, Musik, Zeichnen u. a.; Ganztagsschulen). Beide Standorte sind komplett saniert.

Die Grundschule in Greppin wird weiterhin betrieben. Sie ist 2005 in das Gebäude der ehemaligen Sekundarschule umgezogen, welches nunmehr gut ausgelastet ist und teilsaniert wurde.

Im Ortsteil Holzweißig bleibt der bestehende Grundschulstandort erhalten.

Zudem gibt es im Stadtgebiet Bitterfeld-Wolfen zur Zeit vier Förderschulstandorte.

Eine Übersicht zu den Schulstandorten einschließlich der Entwicklung der Schülerzahlen ist der Tabelle A 9 im Anhang sowie dem Beiplan 7 zu entnehmen.

Dazu gibt es Fach- und Spezialbildungseinrichtungen in verschiedenen Trägermodellen. Größte Einrichtung ist das Berufsschulzentrum „August von Parseval“ mit mehr als 3.500 Schülern im OT Bitterfeld. Zudem gibt es eine Vielzahl von Angeboten der Erwachsenenbildung.

Zu nennen sind in diesem Zusammenhang ebenfalls die ABASYS GmbH, die Deutsche Angestellten-Akademie, die BBI Bildungs- und Beratungsinstitut GmbH, die BSB Schweisstechnik GmbH, die c.a.p.-bility GmbH & Co. KG, die KVHS Volkshochschule Bitterfeld, die Teutloff-Bildungszentrum GmbH Bitterfeld-Wolfen, die Serco GmbH Schulungszentrum Bitterfeld und das Bildungswerk der Wirtschaft Sachsen-Anhalt e.V. im OT Bitterfeld, das Bildungszentrum Wolfen-Bitterfeld e.V., die Euro-Schulen Bitterfeld/Wolfen, die Tertia Berufsförderungs GmbH & Co. KG und die ATG - Ausbildungs- und Technologiegesellschaft mbH im OT Wolfen sowie das Deutsche Erwachsenen - Bildungswerk in Sachsen-Anhalt e.V. im OT Holzweißig.

Die Fachkräftesicherung und Entwicklung hochwertiger praxis- und berufsorientierter Bildungsangebote wird als eine wichtige Zukunftsaufgabe für die Stadt Bitterfeld-Wolfen gesehen. Dazu ist eine bedarfsgerechte Bildungsinfrastruktur auch mit alternativen Bildungsangeboten erforderlich. Die Ansiedlung von privaten Bildungseinrichtungen in Abstimmung mit den lokalen Wirtschaftspartnern soll weiter gefördert werden.[18]

### *Soziales*

Im OT Bitterfeld gibt es sieben Kindertagesstätten mit gutem bis sehr gutem Ausstattungsstandard, von diesen Einrichtungen sind drei städtisch und vier in freier Trägerschaft.

Der OT Wolfen verfügt ebenfalls über sieben Kindertagesstätten, von denen allerdings nur noch eine Einrichtung in städtischer Trägerschaft ist. Alle Einrichtungen sollen erhalten bleiben. Die freien Träger bemühen sich auch um die Aufnahme von Kindern aus Nachbargemeinden. Der OT Greppin verfügt über eine Kindertagesstätte mit Hort, die OT Bobbau und Holzweißig über je eine Kindertagesstätte.

Die mittelfristige Bedarfssituation lässt sich nur grob abschätzen. Das GINSEK 2006 geht anhand der Geburtenzahlen für den OT Bitterfeld von einer ausgeglichenen Versorgungslage aus. Im OT Wolfen wird bei ca. 125 Geburten pro Jahr eingeschätzt, dass, wenn es nicht gelingt, Kinder aus Nachbargemeinden aufzunehmen, die Überkapazität weiter wächst. Die Überkapazität im OT Greppin dient als „Puffer“ für die Kinder aus dem OT Bitterfeld. Die jeweils

[18] siehe Stadtratsbeschluss Nr. 1-2009 7 Schlüsselprojekte der Stadtentwicklung

eine Kindereinrichtung in den Ortsteilen Bobbau, Holzweißig und Thalheim verfügen über eine gute Auslastung.

Angaben zur Lage, zum Träger sowie zu Kapazität und Auslastung der einzelnen Einrichtungen sind der Tabelle A 10 im Anhang sowie dem Beiplan 7 zu entnehmen.

In den Kindertagesstätten der Stadt Bitterfeld-Wolfen (hier ohne OT Bobbau) wurden im Dezember 2007 408 Kinder unter 3 Jahren sowie 925 Kinder im Alter von 3 bis 6 Jahren betreut. Den Hort besuchten 585 Kinder. Die Kapazität der Kindertagesstätten betrug zu diesem Zeitpunkt 501/1.160 Plätze. Insgesamt ist im OT Bitterfeld eine Auslastung von 90,5%, im OT Wolfen von 74,8% und für die Gesamtstadt von 80,3% zu verzeichnen. Bei den Hortplätzen liegt die Auslastung bei 84,8%.

Mit dem OT Bobbau erhöht sich die Kapazität um 38 Plätze.

Geht man künftig von Geburtenzahlen von durchschnittlich 250 Einwohnern/Jahr im Stadtgebiet aus (in den letzten Jahren waren es um 300), wäre ein Bedarf von ca. 1.500 Plätzen gegeben. Damit kann davon ausgegangen werden, dass ausreichend Plätze vorhanden sind, um für jedes Kind den gesetzlich vorgeschriebenen Platz zur Verfügung zu stellen.

In der Stadt Bitterfeld-Wolfen gibt es verschiedene Betreuungseinrichtungen für ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen. Die Stadt verfügt insgesamt über 14 Senioreneinrichtungen (betreutes und altersgerechtes Wohnen, Tagespflege und Alterspflegeheime) in verschiedener Trägerschaft, wobei die Einrichtungen im OT Wolfen überwiegen. Insgesamt stehen 415 Pflegeheimplätze zur Verfügung.

Als Bedarfsrichtwert für *Altenheime* werden im Praxishandbuch der Bauleitplanung Pflegeplätze für 3% der Bevölkerung im Alter über 65 Jahre angegeben. Dieser Altersgruppe sind derzeit ca. 12.170 Bewohner der Stadt zuzurechnen (365 Plätze). Gemäß Bevölkerungsprognose werden innerhalb des Planungshorizontes anteilig wesentlich mehr Einwohner zu dieser Altersgruppe gehören (34,4% Prognose Landkreis 2025), was auch absolut eine geringfügige Erhöhung bedeuten würde. Der Bedarf kann als gedeckt angesehen werden.

Mit den verschiedenen Einrichtungen für Menschen mit Behinderungen erfüllt die Stadt Bitterfeld-Wolfen zudem ihre Funktion als Mittelzentrum und weist Plätze über den Eigenbedarf hinaus aus. Genannt werden sollen hier die Wolfener Werkstätten der Diakonie mit 320 Plätzen. Eine detaillierte Zusammenstellung ist der Tabelle A 11 im Anhang sowie dem Beiplan 7 zu entnehmen.

### *Gesundheit*

Für die medizinische Grundversorgung der Bürger stehen im Stadtgebiet die verschiedensten Arztpraxen zur Verfügung.

Das Gesundheitszentrum Bitterfeld/Wolfen gGmbH befindet sich in der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße 2 im OT Bitterfeld. Es verfügt über sieben klinische Fachabteilungen mit insgesamt 500 Betten sowie eine Notfallaufnahme. Im OT Wolfen sind am ehemaligen Krankenhausstandort in der Robert-Koch-Straße 2 noch eine Tagesklinik für Psychiatrie und Psychotherapie sowie für Geriatrie untergebracht. Im OT Holzweißig befindet sich ein sog. minimedizinisch-soziales Zentrum in der Glück-Auf-Straße (siehe auch Tabelle A 12 im Anhang sowie Beiplan 7)

### *Kultur- und Jugendeinrichtungen*

Eine Zusammenstellung der kulturellen Einrichtungen im Stadtgebiet Bitterfeld-Wolfen - einschließlich der für spezielle Bevölkerungsgruppen bestimmten – ist der Tabelle A13 im Anhang sowie dem Beiplan 7 zu entnehmen.

Der Schwerpunkt der Entwicklung im kulturellen Bereich liegt beim städtischen Kulturhaus im OT Wolfen. Darüber hinaus ist der privat betriebene Kulturpalast im P-D ChemiePark hervorzuheben.

Es gibt 14 im Stadtgebiet verteilte Jugendclubs sowie 2 Standorte der Stadtbibliothek.

Das Kreismuseum sowie das Industrie- und Filmmuseum werden vom Landkreis Anhalt-Bitterfeld betrieben. Das Industrie- und Filmmuseum nahe dem Hauptverwaltungssitz der Stadt informiert über die Industriegeschichte der Region.

Im Kreismuseum befindet sich u.a. eine bedeutende Bernsteinsammlung. Mit der zukünftigen Bebauung um den Stadthafen soll diese Sammlung einen eigenen Ausstellungsort am Tourismusschwerpunkt Goitzschesee bekommen.

### *Öffentliche Verwaltung*

Der Hauptverwaltungssitz der gemeinsamen Stadt ist seit dem 01. Januar 2010 im OT Wolfen am Rathausplatz 1 im ehemaligen Verwaltungsgebäude der Filmfabrik (041).

Weitere Verwaltungseinrichtungen befinden sich im Historischen Rathaus im OT Bitterfeld und in den Ortsteilen Bobbau, Greppin, Holzweißig und Thalheim (siehe auch Tabelle A14 im Anhang sowie dem Beiplan 7).

### *Kirchen und religiöse Gemeinschaften*

In allen Ortsteilen der Stadt einschließlich Reuden befinden sich verschiedene Kirchen bzw. kirchliche Einrichtungen unterschiedlicher Konfessionen. Eine Zusammenstellung der Einrichtungen, die nicht bereits thematisch unter den vorhergehenden Punkten erfasst wurden, ist der Tabelle A 15 im Anhang sowie dem Beiplan 7 zu entnehmen.

### *Sport*

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen verfügt, bedingt durch die Zusammenlegung der einzelnen Ortsteile mit jeweils eigenen Vereinen und Anlagen, insgesamt über eine sehr gute Ausstattung mit Sportanlagen. An Stadien und größeren Sportplätzen haben der OT Bitterfeld eine Großanlage, der OT Wolfen zwei Anlagen unterschiedlicher Größe; Greppin, Thalheim und Holzweißig jeweils eine.

In allen Ortsteilen befinden sich Sporthallen in unterschiedlicher Trägerschaft und Sanierungsgrad, die überwiegend den Schulen zugeordnet sind. Zu den sonstigen Sporteinrichtungen zählen neben den zwei Schwimmbädern solche Anlagen wie Kegelbahnen, Schießplätze, Tennisanlagen, Hundesportanlagen u. a.

Hervorzuheben sind folgende Anlagen:

Der Sportpark Süd im OT Bitterfeld wurde 2004 eröffnet. Zu dieser Anlage gehört auch das Fritz-Heinrich-Stadion, das 1998 komplett saniert wurde. Mit der Installation eines Rasenplatzes wurde eine moderne Leichtathletikanlage geschaffen, die ca. 2.000 Zuschauern Platz bietet. Der Kunstrasenplatz und ein Kunststoffplatz des Sportparks waren bereits 2003 fertig gestellt. Mit der Eröffnung des Sportparks wurde das Friedrich-Ludwig-Jahn-Stadion geschlossen. Die Anlage befindet sich angrenzend an den Goitzschesee.

Die Zweifach-Turnhalle an der Brauerei wurde für den Schul- und Vereinssport 1999 neu gebaut. Die angrenzende Schwimmhalle ist der Ersatzneubau für die ehemalige an der Parsevalstraße gelegene Schwimmhalle und wurde 2006 eröffnet. Das Jahnstadion im OT Wolfen hat ca. 4.000 Zuschauerplätze, einen Kunstrasenplatz und einen weiteren Rasenplatz mit Flutlichtanlage, die Jahn-Turnhalle, eine Wettkampfkegelbahn, eine Tischtennishalle und mehrere Freizeitmöglichkeiten wie Volleyball, Basketball und Streetsoccer.

Am Nordpark in Wolfen-Nord befindet sich das Sportzentrum „Am Nordpark“ mit einem modernen Leichtathletikstadion, einer Sporthalle speziell für Tischtennis und Kraftsport sowie einer weiteren Turnhalle. Die Turnhalle am JK 84 grenzt westlich an.

In der Krondorfer Straße befindet sich das Familien- und Freizeitbad „Woliday“, welches von ca. 100.000 Besuchern pro Jahr aus der Region und weit darüber hinaus genutzt wird.

Das Sportbad „Heinz-Deininger“ im OT Bitterfeld in der Zörbiger Straße ist für Wettkämpfe geeignet.

Auch die Ortsteile Greppin, Holzweißig und Thalheim verfügen über Sportparks, Bobbau mit einem Sportplatz profitiert von der Nähe zu Wolfen-Nord.

Da trotz sinkender Einwohnerzahlen die Zahl der Vereinsmitglieder in den letzten Jahren weitgehend gleich geblieben ist und in Verbindung mit Schulschließungen auch Sporthallen zurückgebaut wurden, sind die vorhandenen Anlagen vollständig ausgelastet.

Eine Übersicht aller Sportanlagen ist der Tabelle A 16 im Anhang sowie dem Beiplan 7.

***Erholung/ Freiraumpotential***

Die im Rahmen des GINSEK 2006 geführte quantitative Freiraumanalyse in der wohnungsnahen Versorgung hat ergeben, dass ein Versorgungsgrad von ca. 38,9 m²/EW erreicht wird. Damit kann für Bitterfeld-Wolfen im Vergleich zu anderen Groß- und Mittelstädten von einer quantitativ guten Grünflächenversorgung ausgegangen werden. Laut Deutschem Städtetag sind im Flächennutzungsplan mindestens 22 m²/EW an öffentlichen Grünflächen zu sichern. Die in diesem Rahmen geführte stadtteilbezogene, qualitätsorientierte Auswertung zur wohnungsnahen Versorgung ergab:

Der OT Bitterfeld mit den Vorstadtvierteln hat im westlichen Bereich, angrenzend an die Bahntrasse, Defizite im Angebot an wohnungsnahen Freiräumen, alles konzentriert sich auf die Parkanlage "Grüne Lunge" mit dem Tiergehege und die Uferstreifen an der Lober bis zu den Grünflächen an der Leine/ Großer Teich. Nach Osten bestehen gute Verbindungen zu den übergeordneten Freiräumen an der Goitzsche (Bitterfelder Wasserfront, Badestelle) und dem Muldetal sowie nach Süden zum Bitterfelder Berg und den Waldflächen des Stadtwaldes.

Die Anhaltsiedlung hat trotz der isolierenden Wirkung der Bahntrasse eine gute Anbindung an den Freiraum des Muldetals und über den Grünzug an der Leine einen guten Zugang zur Bitterfelder Wasserfront. Das Dichterviertel verfügt mit dem Theodor-Körner-Platz über ein kleines wohnungsnahes Erholungsangebot. Darüber hinaus hat an dieser Stelle die Leinedämme auch wohnungsnahe Funktionen zu erfüllen.

Durch ihre isolierte Lage hat die Kraftwerksiedlung eine schlechte Anbindung an die wesentlichen siedlungsnahen Erholungsziele (Goitzsche, Muldetal, Bitterfelder Berg) sowie die Innenstadt. Das wohnungsnahe Angebot ist mit dem Park der Chemiearbeiter, Otto-Hahn-Platz und Pankertsteich als ausreichend einzuschätzen.

In Wolfen-Nord besteht eine sehr gute Versorgungssituation. Der Nordpark ist als die zentrale Parkanlage von Wolfen-Nord anzusehen und besitzt durch sein attraktives Angebot (Aktivitätsband) auch eine Anziehung für die Stadtteile Steinfurth, Wolfen-Krondorf und Wolfen-Altstadt sowie für Reuden.

Im Bereich Krondorf und Wolfen-Altstadt erstreckt sich der Radius des wohnungsnahen Bedarfs bereits auf Randbereiche des Fuhnetals. Hier sind Defizite in der wohnungsnahen/ kurzzeitbetonten Erholung ablesbar, da die Fuhneaue als Landschaftsschutzgebiet lediglich für extensive Erholungsformen geeignet ist. Die kleine Parkanlage in der östlichen Fuhneaue bietet mit ihrem begrenzten Angebotsspektrum keine ausreichenden Erholungs- und Spielmöglichkeiten für die benachbarten Quartiere der Wolfener Altstadt. In Krondorf stellen sich die einzigen öffentlichen Grünflächen als Dauerkleingartenanlage dar. Sie gewähren keine ausreichende Erholungsqualität für die Öffentlichkeit.

Der OT Greppin hat trotz seiner "steinernen" Wirkung, quantitativ gesehen, eine gute Freiflächenversorgung durch das Grüne Band mit diversen Sportanlagen. Qualitative Einbußen entstehen durch die negativen Einwirkungen des Verkehrslärms sowie Ortsbildmängel. Eine Verknüpfung mit dem Muldetal/Salegaster Forst und bis an Goitzsche und Muldestausee ist in allen Bereichen über ein vielfältiges touristisches und landwirtschaftliches Wegeangebot gegeben. Das wohnungsnahe Angebot wird durch kleine Plätze (z.B. Platz des Friedens, Bahnhofsvorplatz) sowie die Umgebung des Reiterhofs Gut Greppin ergänzt.

In der Tabelle A 17 im Anhang sind die Spiel- und Freizeitflächen im Stadtgebiet Bitterfeld-Wolfen zusammengefasst.

Von Bedeutung für den OT Wolfen sind neben dem Landschaftsraum Fuhneaue auch die westlich gelegenen Landwirtschaftsflächen zwischen Siebenhausen, Reuden und Thalheim. Der Verlust großer Areale an Gewerbe oder Bergbau sollte durch die Anlage qualitätsvoller Wegeverbindungen ausgeglichen werden.

Dabei ist die Empfindlichkeit des Landschaftsraums Fuhneaue als Landschaftsschutzgebiet mit den geschützten Landschaftsbestandteilen "Fuhneaue" und "Wolfener Busch" ebenso wie die des Landschaftsraumes der Unteren Muldeaue östlich des Stadtgebietes als FFH-Gebiet, SPA-Gebiet (Vogelschutz) und Naturschutzgebiet zu beachten.

Im westlichen Bereich des Stadtgebietes fehlt eine Nord-Süd-Verbindung sowohl zur qualitätsvollen Erschließung der in diesem Bereich bestehenden Freiraumpotentiale als auch zur Verknüpfung der Landschaftsräume Fuhnetal und Goitzsche.

Zur siedlungsnahen Erholung im Bitterfelder Umfeld spielt die Goitzsche als neu gestaltete Freizeit- und Erholungslandschaft eine herausragende Rolle. Ihr Erholungsangebot ist gleichzeitig von wachsender überregionaler Bedeutung.

Im Rahmen des Netzstadtforums wurde artikuliert, dass bei der weiteren Entwicklung der Goitzsche die lokalen Interessen nicht vernachlässigt werden sollen. Eine rein touristisch orientierte Erlebnislandschaft wird den Bedürfnissen der Bewohner der Stadt Bitterfeld-Wolfen nicht gerecht und beeinträchtigt die Identifikation mit dem neu gewonnenen Erholungsgebiet.

## 3.7 Siedlungsstruktur

Die Erhaltung und Entwicklung der vorhandenen Ortsteile ist neben der Schaffung bedarfsgerechter Wohn- und Gewerbeflächen ein wesentliches Anliegen der Bauleitplanung. Um mit den zur Verfügung stehenden Mitteln lenkend und ordnend eingreifen zu können, ist eine Analyse bestehender Strukturen sowie eines möglichen Funktionswandels innerhalb des Planungsraumes erforderlich. So führten zunächst die Entwicklung von Bergbau und Industrie und später deren Umstrukturierung ebenso wie der Wandel in der Landwirtschaft zu Gebäudeleerständen oder dem Brachfallen entsprechender gewerblicher Flächen. In diesem Zusammenhang ist mit der Gebietsausweisung auch über die Zielstellung einer möglichen Umnutzung nachzudenken.

Mit dem Strukturwandel vollzog sich immer auch ein Wandel im Ortsbild. Bauliche Maßnahmen im Inneren der Orte und am Rand - wie Ortsabrundungen oder die Einbindung in die umgebende Landschaft - spielen dabei ebenso eine Rolle wie die Belange des Denkmalschutzes.

### *Siedlungsentwicklung*

Die Ursprünge der Besiedlung des betrachteten Raumes reichen etwa 6.500 Jahre bis ins Mesolithikum (10 000 - 5000 v. u. Z.) zurück. Vorgeprägt wurde das Bild der heutigen Kulturlandschaft weitgehend durch die slawischen Besiedlungen im 7. bis 9. Jh. Die Siedlungen lagen in der Nähe von Flüssen und Bächen.

Zur Zeit der feudalen deutschen Ostexpansion gegen die Elbslawen (10.-13. Jh.) lag das Gebiet an der Nahtstelle zwischen Altsiedelland und den eroberten und kolonisierten Gebieten. Im 10. Jh. gehörte es zu dem von Slawen bewohnten Gau Serimunt, zwischen Saale und Mulde. König Heinrich I. (919-936) ließ entlang von Elbe und Mulde Burgwarde errichten, von denen aus das Land militärisch kontrolliert und tributpflichtig gemacht wurde. Mitte des 12. Jh. setzte die zweite Etappe der deutschen Ostexpansion mit der Besetzung fremder Gebiete, der Missionierung der Slawen und einer großräumigen Siedlungsbewegung ein, die an der Mulde im

Jahre 1144 mit dem Erwerb des Burgwards Kleutzsch-Sollnitz durch das Kloster Nienburg begann. Ein Rittersitz befand sich u. a. auch in Greppin.

Bauern, Handwerker, Ritter und Mönche wanderten insbesondere aus den Gebieten des Mittel- und Niederrheins und aus den heutigen Niederlanden (Flamen) in die eroberten Gebiete ein. Die Regel war, dass neben den slawischen Weilern 1 bis 2 kleine deutsche oder flämische Kolonistendörfer angelegt wurden. Der Rundling ist die typische Dorfform der sorbischen Besiedlung. Deutsche Siedlungen sind dagegen als Straßendörfer angelegt.

Vom 13. bis 15. Jh. gehörte der weitere Bitterfelder Raum zu den Wettinern. Brehna war damals das Verwaltungszentrum; Bitterfeld war dem Grafen und dem Kloster in Brehna lehenspflichtig. Zur Zeit der Reformation gehörte das Gebiet zum Kurfürstentum Sachsen.

Bitterfeld fiel nach der Napoleonischen Herrschaft als Ergebnis des Wiener Kongresses 1815 an das siegreiche Preußen. Es wurde 1816 Hauptstadt des gleichnamigen preußischen Landkreises. Mit der Entwicklung der Braunkohlen-, Tonwaren- und späteren Chemieindustrie im Raum Bitterfeld-Greppin-Wolfen wandelten sich auch die benachbarten Dörfer unter starker Vergrößerung immer mehr in Industriearbeitersiedlungen um.

Einen kurzen Überblick zur Entwicklung der einzelnen Ortsteile der heutigen Stadt Bitterfeld-Wolfen im vg. Zeitraum gibt die folgende Zusammenfassung.

**Bitterfeld** ist durch das Zusammenwachsen verschiedener bäuerlicher Siedlungen entstanden. Die Gründung der Stadt geht vermutlich auf flämische Siedler Mitte des 12. Jahrhunderts zurück. Markt- und Stadtrecht erlangte der Ort Bitterfeld im 13. Jh.. 1224 wird die Stadt zum ersten Mal urkundlich genannt.

1561 pachtete die Stadt vom Landesherren die "Oberste Gerichtsbarkeit". Nach der ersten Blüte im 14. und 15. Jh. sank die Einwohnerzahl Bitterfelds im 16. und der ersten Hälfte des 17. Jh. durch Pestepidemien und den dreißigjährigen Krieg auf 41 Bürger (1637).

Vorherrschende Wirtschaftszweige in Bitterfeld waren bis Anfang des 19. Jh. das Tuchmacherhandwerk, das Töpfergewerbe und die Landwirtschaft.

**Wolfen** war eines von mehreren an der Fuhne gelegenen Bauern- und Leineweberdörfern und fand seine erste urkundliche Erwähnung im Jahre 1403. Die archäologischen Funde weisen die Gründung Wolfens in die Mitte des 12. Jahrhunderts. Es wird angenommen, dass der Ortsname Wolfen sich auf den Vornamen des Gründers bezieht. Um 1450 wurde das kursächsische Wolfen mit dem anhaltinischen Steinfurth vereinigt und ging 1471 als Teil des Amtes Bitterfeld in sächsischen Besitz über. Bis 1700 wurde Wolfen mit seiner Gemarkung mehrmals vererbt, verkauft und immer wieder neu belehnt.

**Bobbau** wurde 1370 erstmals unter dem Namen Bobowo erwähnt. Aus dem damaligen Vorwerk am westlichen Rand des Muldetals entwickelte sich langsam ein Dorf slawischen Ursprungs und trug um 1600 den Namen Bobbow. In dieser Zeit gab es etwa 200 Einwohner. Der Ort wurde danach mehrfach von Feuersbrünsten, Seuchen und kriegerischen Handlungen heimgesucht.

Für die weitere Entwicklung des Ortes u. a. der Bau der Straße Leipzig - Magdeburg um 1793 (heutige B 184) ausschlaggebend.

1950 wurde Siebenhausen nach Bobbau eingemeindet.

**Greppin** wurde in der Zeit sorbischer Siedlungsaktivitäten gegründet. Die urkundliche Ersterwähnung Greppins erfolgte im Weimarer Kopiar, das von 1338 bis 1390 angelegt wurde. Der Ortsname ist slawischen Ursprungs.

Im Mittelalter besaß Greppin einen Rittersitz (Edelhof). Bis zum Jahre 1533 waren die Herren von Reibitz in Greppin ansässig. In der Folge wechselten die Gutsbesitzer mehrmals. Im Jahr 1581 kaufte die Stadt Bitterfeld den Grepginer Rittersitz mit dem Dorf Wolfen und der Schäferei Sandersdorf. Nach dem Konkurs der Stadt Bitterfeld im 30jährigen Krieg (1637) ging der Ort an das Kurfürstentum Sachsen über. Erst 1829 konnte das Rittergut zurück erworben werden. 1842 zählte die Gemeinde 308 Einwohner.

Die Lage des Ortes am Talrand der Mulde führte über Jahrhunderte immer wieder zu zum Teil

verheerenden Überschwemmungen.

**Holzweißig** wurde1323 erstmals urkundlich erwähnt. Die erste Besiedlung des Ortes kann jedoch schon um das Jahr 1100 gewesen sein, da die Erbauung der evangelischen Kirche um 1150 erfolgte. Laut Chronik stammt der Name "Weyzigk" oder "Holtzweyßigk" vom alten slawischem Wort "vysok" oder "Vysoka" -die Höhe- ab, und "visi" bedeutet Dorf. Als Unterscheidungsmerkmal erscheint 1492 als Vorsilbe das deutsche Wort Holz in der damaligen Bedeutung von Wald, bewaldet. 1575 zählte das Dorf 16 Höfner (30 Morgen Besitz) und 22 Gärtner (Besitz kleiner Felder).

Holzweißig war früher Poststation für Bitterfeld. Mit dem Bau der Berlin-Kasseler Straße erfolgte 1822 die Verlegung der Poststation nach Bitterfeld.

**Thalheim** wurde im Jahre 1388 erstmalig urkundlich erwähnt. Im Laufe der Jahrhunderte wechselte die Schreibweise des Ortsnamens mehrmals. Nach den ältesten Belegen zu urteilen, handelt es sich um einen mittelhochdeutschen Ortsnamen und bedeutet soviel wie "Dorf in den Niederungen". Thalheim erstreckt sich entlang des Brödelgrabens, der eine Senke in einer ansonsten völlig ebenen Fläche bildet.

Die Zugehörigkeit Thalheims änderte sich im Laufe der Geschichte mehrmals. Wesentlich wurde die Geschichte des Ortes durch das Adelsgeschlecht der Zanthiers in den Jahren 1523 bis 1745 geprägt, bevor Thalheim 1747 an den Fürst Leopold von Anhalt-Dessau (Alter Dessauer) verkauft wurde.

Bereits im 18. Jh. wurde in der Region gelegentlich Braunkohle abgebaut, der großflächige Braunkohlebergbau im Bitterfelder Revier begann 1839. 1846 wurde die Braunkohlegrube „Johannes“ und 1861 die Grube „Greppin“ eröffnet. Aus der Vereinigung beider Gruben ging 1871 die Firma „Greppiner Werke, Aktiengesellschaft für Baubedarf und Braunkohle“ hervor, die mit ihren Erzeugnissen (Verblendsteine und Terrakotten) eine führende Marktposition in Deutschland im ausgehenden 19. Jahrhundert inne hatte (verwendet u. a. beim Bau vieler großer Bahnhöfe wie Berlin, Hannover, Magdeburg und Paris).

Nach der Reichsgründung 1871 erhielt die Industrialisierung einen starken Aufschwung. Die Entwicklung der einzelnen Ortsteile erhielt immer engere Verflechtungen.

Die ersten Brikettfabriken entstanden ab 1872. Trotz Qualitätsproblemen wurde die Braunkohle zum Standortvorteil für die Ansiedlung von Chemieindustrie und Energieerzeugung. Die Kohleförderung stieg mit der Ansiedlung der Großchemie ab 1893 an. Rekord-Fördermengen wurden um 1960 erreicht. 1993 endete der Kohleabbau im Süden des Plangebietes im Bereich der Goitzsche.

Ab 1857 entstanden von Bitterfeld aus Eisenbahnverbindungen nach Leipzig, Wittenberg, Dessau und Halle. Es entwickelte sich zum Eisenbahnknotenpunkt. 1887 erhielt Greppin einen ersten Bahnhof (heutiger Bahnhof Wolfen). 1906/09 wurde zusätzlich der Haltepunkt „Greppin-Dorf“ eingerichtet. 1911 erfolgte (erstmalig in Deutschland) die Elektrifizierung der Strecke Bitterfeld-Dessau mit Einphasenwechselstrom.

Mit der Einrichtung der Bahnstrecke vergrößerte sich auch für Bitterfeld der Absatzmarkt der Braunkohle, deren Hauptabnehmer ursprünglich die ortsansässige Tuchindustrie war. Als erste entwickelte sich darauf die Tonröhrenindustrie, da beim Eisenbahnbau blauer Ton gefunden wurde. Sie umfasste zeitweise 9 Fabriken im Bitterfelder Revier. Ihr folgte die Maschinenbauindustrie, die erste Maschinenfabrik "Martin" wurde 1865 gegründet.

Gegen Ende des 19. Jh. siedelte sich auf Grund der guten Standortbedingungen im Plangebiet die chemische Industrie an. Zwischen 1893 und 1909 entstanden allein sechs große Chemiewerke im heutigen Stadtgebiet. In der Gemarkung Bitterfeld entstand 1893 eine Filiale der "Elektrochemischen Werke GmbH" (heute Areal E). Mit dem Bau einer Chloralkalielektrolyse-Anlage wurden die Weichen für die Entwicklung der Bitterfelder Region zum großindustriellen Standort gestellt. Die Farbenfabrik wurde als Aktiengesellschaft für Anilinfabrikation (AGfA) zu Berlin auf Greppiner und Wolfener Flur westlich des Wolfener

Ortskerns ab 1894 errichtet. 1909 folgte die Filmfabrik Wolfen zwischen Greppin und Thalheim (Areal A). Daneben entwickelten sich die metallverarbeitende Industrie sowie der Rohrleitungs- und Kraftwerksanlagenbau.

Die Region Bitterfeld-Wolfen-Greppin entwickelte sich zusehends zu einem Zentrum der mitteldeutschen Großchemie. Bis zum zweiten Weltkrieg wurden dort viele Produktionsverfahren erfunden und großtechnisch umgesetzt. Nach umfangreichen Reparationsdemontagen erholte sich die Wirtschaft allmählich wieder, die staatlich geförderte Chemisierung der gesamten Volkswirtschaft in der DDR begann Ende der 1950er Jahre. Großbetriebe in der DDR-Zeit waren:

- Elektrochemisches Werk Bitterfeld (EKB)
- Farbenfabrik Wolfen (bildete 1969-1990 zusammen mit dem EKB den Stammbetrieb des Chemiekombinates Bitterfeld (CKB)
- Filmfabrik Wolfen (ab 1964 ORWO („Original Wolfen“), später VEB Fotochemisches Kombinat Wolfen (FCK))
- VEB Rohrleitungsbau
- Braunkohlenkombinat (BKK)

Mit dem wirtschaftlichen Aufschwung gingen jedoch auch stetig steigende Belastungen der Anwohner und der Umwelt einher. So diente das verbliebene Tagebaurestloch der Grube „Johannes“ der Einleitung von stark belasteten Abwässern aus der Kunstseide- und Kunstfaserproduktion sowie ab 1935 aus der Zellstoff- und Chemiefaserproduktion. Hinzu kamen nach 1945 Schweinegülle aus dem Gut Wachtendorf, häusliche Abwässer und aus der Hefeproduktion mit Nährstoffen angereicherte Ablauge in das Restloch. Bis zum Jahre 1985 wurde die Grube immer weiter aufgestaut. Das führte neben erheblicher Geruchsbelastung der Anwohner in Wachtendorf und Wolfen-Süd auch dazu, dass sich die Mulde aus dem Überlauf und der Einleitung von Abwässern des damaligen Chemiekombinats Bitterfeld zu einem fast toten Gewässer entwickelte. Erst nach Stilllegung zahlreicher Betriebe wurde nach 1990 eine deutliche Reduzierung der Abwasserlast erreicht.

Nach der Wende und dem Konkurs der Großbetriebe begann der Rückbau überalterter Anlagen. Aufgrund günstiger Infrastruktur, riesiger zur Verfügung stehender Freiflächen sowie eines hohen Potentials an qualifizierten Fachkräften siedelten sich wieder zunehmend chemische Betriebe an, die an die wirtschaftliche Tradition des Raumes anknüpfen. Durch die Integration moderner, umweltfreundlicher Verfahren in Verbindung mit der Sanierung der Bergbau-Gebiete wird der Weg zu einer nachhaltigen und umweltgerecht gestalteten Raumentwicklung beschritten.

### *Ortsbild*

Das Stadtgebietes Bitterfeld-Wolfen bildet heute ein zusammenhängendes Siedlungsband, das sich in Nord-Süd-Richtung erstreckt. Zentral und die Ortskerne verbindend, liegen die Areale des P-D ChemieParks.

Damit ist auch die Siedlungsstruktur des OT Bitterfeld zweigeteilt. Westlich der Bahnlinie nach Dessau befinden sich ausgedehnte Industrieflächen, die sich zum Teil bis an die Stadtgrenze erstrecken. Eine Ausnahme bilden in diesem Bereich die Kraftwerkssiedlung – ein städtebaulich bemerkenswertes Beispiel im Stil der "Gartenstadt" - sowie die Wohnbebauung innerhalb des Industrieparks (Zörbiger Straße). Die Flächen östlich der Bahnstrecke nach Dessau stellen Wohn- und Mischgebiete dar. Diese lassen sich im Wesentlichen in folgende Bereiche gliedern:

Der alte Stadtkern (Innenstadt) zwischen Lober und Leine ist geprägt durch kleinteilige alte Mischbebauung, der im südöstlichen Bereich durch weiträumige viergeschossige Wohnbebauung in Plattenbauweise seinen ursprünglichen Charakter verloren hat.

An die Innenstadt schließen sich bis zur Bahnlinie gründerzeitlich geprägte Vorstädte an: die Dessauer Vorstadt im Nordwesten, die Mittlere Vorstadt im Westen (Bahnhofsviertel) sowie das Länderviertel im Südwesten. Sie sind weitgehend durch die typische dreigeschossige Blockbebauung aus der Wende des 19. zum 20. Jh. mit späteren Ergänzungen geprägt (in

letzterem auch DDR-Wohnungsbau); die Erdgeschosse der Gebäude werden vielfach gewerblich genutzt, ebenso die Hinterhöfe.

Das Dichterviertel im Norden weist Mehrfamilienhausbebauung bis 1948 ohne gewerbliche Nutzung auf. Daran schließt sich die "Anhaltsiedlung" zwischen den beiden Bahnlinien an. Sie ist eine einheitliche mehrgeschossige Wohnsiedlung aus den 1920er Jahren mit Ergänzungen aus der Nachkriegszeit. Weniger dicht bebaut in ein- und zweigeschossiger offener Bauweise östlich der Leineniederung ist die Auensiedlung.

Südlich der Innenstadt schließt sich mit der Gartenstadt-Süd eine gemischte Bebauung an.

Die Wolfener Siedlungsentwicklung ging einher mit der Entwicklung der Filmfabrik. Die Agfa Wolfen ließ zwischen 1895 und 1915 westlich der Leipziger Straße bis hin zur Filmfabrik eine umfangreiche gartenstadtähnliche Kolonie errichten, die im ländlichen Stil Kleinhäuser und Einfamilienhäuser vorsah. Im Jahr 1920/21 entstand am Südausgang des Dorfes auf dem Gelände der „Greppiner Werke“ die „Bergmannssiedlung“, kurz darauf wurde in der Thalheimer Straße die Siedlung „Eigenheim“ erbaut.

1934 wurden der Dorfplatz als Marktplatz und Aufmarschgelände sowie die Leipziger Straße ausgebaut. Im Norden von Wolfen errichtete die IG-Farben zwischen 1934 und 1936 die Siedlung Bobbau-Steinfurth. Nach der Gründung einer Arbeiter-Wohnungsbaugenossenschaft 1954 wurde zunächst im Krondorfer Gebiet gebaut, mit dem ersten Bauabschnitt für Wolfen-Nord wurden 1960 begonnen. Die Stadtortwahl des in mehreren Bauabschnitten realisierten Massenwohnungsbaus fiel auf den „Windberg“ nördlich der Fuhneaue. Bis Mitte der achtziger Jahre wurden hier knapp 12.000 Wohneinheiten realisiert.

Die westlich der BAB 9 gelegene Ortschaft Rödgen mit dem Ortsteil Zschepkau ist ein Straßen- bzw. Angerdorf mit ehemals landwirtschaftlichen Nutzgebäuden, tiefen Grundstücken und großen Nutz- und Wirtschaftsgärten im Übergang zur freien Landschaft. Südwestlich an Rödgen grenzt heute der TechnologiePark Mitteldeutschland an.

Den historischen Ortskern von Bobbau bildet die angerartig angelegte Dorfstraße mit charakteristischen Bauernhöfen, Kirche, Vorwerk, Schule und einem in der Mitte der Straße stehenden Backhaus, das 1735 erbaut wurde.

Durch den bereits erwähnten Wohnungsbau in Steinfurt und Wolfen-Nord im vergangenen Jahrhundert ist Bobbau im Süden mit Wolfen zusammengewachsen, von Jeßnitz ist es nur durch die Bahnlinie nach Dessau getrennt.

Der alte Dorfkern von Greppin kann vom Grundriss her als Rundling gedeutet werden, das Zentrum des Ortes bildet der heutige Lindenplatz, der früher Kirchplatz hieß. Östlich der Bahnstrecke Dessau - Bitterfeld ist der historisch gewachsene Dorfkern mit seinen Erweiterungen in westlicher und südwestlicher Richtung angesiedelt. Das "neue Dorf" entstand nach der Jahrhundertwende innerhalb weniger Jahrzehnte auf der westlichen Seite der Bahnlinie. In beiden Ortsteilen ist größtenteils eine geschlossene Bebauung entlang der Straßen zu verzeichnen, wobei Klinkergebäude überwiegen. Eine neue Siedlung mit Geschossbauten befindet sich südlich des Dorfkerns (Gagfah-Siedlung).

Eine weitere Wohnsiedlung mit größtenteils Einfamilienhäusern ist südlich des Salegaster Forstes zu finden. Im Nordosten der Gemeinde befinden sich die Stallanlagen des Greppiner Gutes, heute Reitanlage. Am nördlichen Ortsrand liegen Sportanlagen.

Getrennt durch das Industrieareal befindet sich der Ortsteil Wachtendorf zwischen der Bundesstraße B 184 und der Grube Johannes. Hier sind vorwiegend Einfamilien- und Doppelhäuser vorhanden. Er grenzt unmittelbar an Wolfen-Süd an, wo gleiche Strukturen anzutreffen sind.

Das ehemals dörfliche Erscheinungsbild von Holzweißig wurde von der Lage zu beiden Seiten der Eisenbahnlinie Bitterfeld - Halle und inmitten der Gruben beeinflusst. Der nordwestliche Teil besteht meist aus kleineren Häusern (Neu-Holzweißig). Thalheim weist weitgehend noch dörflich geprägte Strukturen auf.

***Entwicklungsrichtung***

Hinsichtlich der künftigen Entwicklung wird auf das Leitbild für die Stadtentwicklung unter Punkt 1.2 verwiesen sowie die unter 2.2.9 aufgeführten städtebaulichen Konzepte.

Ein vorrangiges Ziel der Stadt Bitterfeld-Wolfen in der Flächennutzungsplanung ist die Ausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen als wirtschaftliche Grundlage und mit Bedeutung nicht nur für die Stadt selbst sondern für die gesamte Region sowie von Flächen für die Befriedigung der Wohnbedürfnisse.

Dabei spielt die Nachnutzung zurück gebauter bzw. sanierter Flächen eine vorrangige Rolle.

Die gewachsene Nachbarschaft von Wohnen und Industrie (sog. Gemengelagen) und die damit verbundenen Nutzungskonflikte sind im Rahmen der künftigen Entwicklung gesondert zu betrachten und soweit möglich zu beseitigen bzw. zu entschärfen.

Mit der Bebauung ist Bezug auf die typischen Baustrukturen und die vorhandene Durchgrünung zu nehmen. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächenausweisungen sind im Zusammenhang mit einer Bewahrung der gewachsenen Siedlungsstruktur zu betrachten. Dazu gehören auch der Erhalt bisher noch klar definierter Siedlungsränder und die Verhinderung einer Zergliederung der vorhandenen Strukturen.

## 3.8 Verkehrsflächen

### 3.8.1 Motorisierter Individualverkehr

Durch das Planungsgebiet verlaufen folgende klassifizierte Straßen:

Bundesautobahn
- BAB 9 Berlin - Nürnberg - München
-

Bundesstraßen:
- B 100 Halle - Bitterfeld - Wittenberg
- B 183 Köthen - Bitterfeld - Bad Düben - Torgau - Bad Liebenwerda
- B 184 Leipzig - Bitterfeld - Wolfen - Dessau - Magdeburg

Landesstraßen:
- L 138 B 184 - Jeßnitz- Friedersdorf - B 100
- L 140 Salzfurtkapelle-Raguhn

Kreisstraßen:
- K 2049 Siebenhausen – Reuden
- K 2050 Jessnitz-Raguhn
- K 2051 B 184 (Bobbau) - Siebenhausen
- K 2054 Bitterfeld - Greppin - Wolfen
- K 2055 B 184 (Wolfen) - Thalheim - Rödgen
- K 2056 Zschepkau - Thalheim - Sandersdorf
- K 2057 B 184 (Bitterfeld) - Zscherndorf
- K 2058 Löberitz - Rödgen
- K 2069 Zörbig - Bitterfeld

Die übergeordnete Erschließung der Stadt Bitterfeld-Wolfen erfolgt in Ost-West-Richtung über die Bundesstraßen B 183 und B 100 sowie in Nord-Süd-Richtung über die Bundesstraße B 184, alle mit direktem Anschluss an die Bundesautobahn A 9. Die BAB A 9 tangiert das Plangebiet im nordwestlichen Randbereich mit der Abfahrt Wolfen.

Alle drei vg. Bundesstraßen führen durch den OT **Bitterfeld** und stellen durch ihr erhebliches Verkehrsaufkommen eine Zäsur im Stadtgebiet dar. Die B 184 (Leipziger Straße) tangiert Bitterfeld im westlichen Bereich. Die B 183 (Dübener Straße, Zörbiger Straße) aus Richtung Bad Düben verläuft im Osten zunächst zusammen mit der B 100 durch das Stadtgebiet und zweigt am Marler Platz in westlicher Richtung zur B 184 ab. In diesem Abschnitt erfolgt über die Parsevalstraße die Anbindung des ChemieParks. Danach führt sie weiter zur Autobahnanschlussstelle Wolfen. Die B 100 durchquert Bitterfeld von Osten nach Westen (Berliner Straße, Wittenberger Straße, Friedensstraße, Bismarckstraße, Brehnaer Straße, Hallesche Straße). In der Halleschen Straße verläuft sie zusammen mit der B 184, die dann Richtung Süden nach Delitzsch (Sachsen) abzweigt. Im weiteren Verlauf besteht bei Brehna Anschluss an die A 9.

Ortsverbindenden Charakter haben die K 2054 (Dessauer Straße, Anhaltstraße) nach Greppin, die Parsevalstraße nach Wolfen (ab Heraeusstraße K 2054), die Zscherndorfer Straße nach Zscherndorf (K 2057) und die Verbindung Wiesenstraße/ Glück-Auf-Straße nach Holzweißig. Das Zentrum wird durch den Innenstadtring erschlossen.

Die Bundesstraße 184 durchschneidet den OT **Wolfen** in Nord-Süd-Richtung (Leipziger Straße, Steinfurther Straße). Im Norden stellt sie eine direkte Verbindung zur Anschlussstelle Dessau-Süd der A 9 dar und verläuft weiter über Dessau bis nach Magdeburg. Auf direktem Wege erreicht man die umliegenden Orte über die Thalheimer Straße (Thalheim), die Salegaster Chaussee (Jeßnitz), die Steinfurther Straße (Bobbau) und die Saarstraße (Greppin).

Westlich parallel zur B 184 verläuft über die Oppenheimstraße, Puschkinstraße, Damaschkestraße, Verbindungsstraße und Straße der Chemiearbeiter eine zweite Verbindung in Nord-Süd-Richtung. Die Erschließung des Stadtteiles Wolfen-Nord erfolgt über die Achsen Verbindungsstraße, Straße der Chemiearbeiter, Paracelsusstraße, Am Nordpark, Wittener Straße (O-W) sowie die Dessauer Allee (N-S), während die Fuhnestraße eine Süd-West-Umfahrung darstellt. Im nördlichen Randbereich des Stadtgebietes verläuft die K 2051 die in Bobbau von der B 184 Richtung Salzfurtkapelle abzweigt (nördliche Anbindung Wolfen-Nord). Im OT Wolfen haben in den letzten Jahren die anhaltenden Wanderungsverluste in Wolfen-Nord sowie die schrittweise Öffnung des ChemieParks zu einer Umorientierung der Verkehrsströme geführt.

Reuden ist über die Reudener Straße an den angrenzenden Stadtteil Krondorf und damit Wolfen angebunden. Über die K 2049 erreicht man Siebenhausen und von da aus Bobbau und die B 184.

Rödgen wird über die Zörbiger Straße (K 2055) unmittelbar an die B 183 sowie über Thalheim an Wolfen angebunden. Durch Zschepkau führt die kommunale Dorfstraße, die außerhalb der Ortslage als K 2056 nach Thalheim weiterführt.

Der OT **Bobbau** wird im Wesentlichen durch die B 184 erschlossen (hier Leipziger Straße und Friedensstraße), die eine deutlichen Trennung der Siedlung darstellt. In deren weiterem Verlauf befindet sich nördlich die Abfahrt Dessau Süd der BAB 9. Eine östliche Anbindung nach Jeßnitz bildet die L 138 (Anhalter Straße).

Die K 2051 führt nach Siebenhausen und weiter nach Salzfurthkapelle. In Siebenhausen mündet die K 2049 aus Reuden kommend in die K 2051.

Einen hohen Anteil des OT **Greppin** bilden zusammenhängende Industrie- und Gewerbeflächen mit einem erheblichen Aufkommen an straßengebundenem Güterverkehr. Durch seine Lage wird Greppin zudem sowohl vom MIV als auch vom ÖPNV zwischen den OT Bitterfeld und Wolfen durchquert. Der Siedlungsbereich von Wachtendorf im Westen der Gemarkung wird von der B 183 und der B 184 tangiert bzw. durchschnitten. Die Salegaster Chaussee die von Wolfen-Steinfurth über Greppin und weiter bis nach Wachtendorf verläuft, übt dabei die Funktion einer Umgehungsstraße aus. Im östlichen Bereich der Siedlung findet erheblicher Abkürzungsverkehr von und nach Bitterfeld statt. Als Straße mit ortsverbindendem Charakter fungiert darüber hinaus die K 2054. Die komplette Ortsdurchfahrt durch Greppin (Flurgrenze, Walther-Rathenau-Straße, Waldstraße, Äußere Waldstraße, Sonnenweg) hat die Funktion einer Hauptsammelstraße.

Der OT **Holzweißig** ist im Norden in Höhe des Einmündungsbereiches B 184/B 100 über die Straße des Friedens an das übergeordnete Netz angebunden. Aufgrund der Lage im Randbereich der Goitzsche fungiert als weitere Anbindung an Bitterfeld nur noch die südlich der Bahnstrecke verlaufende Glück-Auf-Straße. Damit ist Holzweißig nicht vom Durchgangsverkehr betroffen.

Über den OT **Thalheim** wird aufgrund der Lage ein großer Teil des Quell- und Zielverkehrs des OT Wolfen abgewickelt. Der OT Thalheim ist über die im Süden tangierende B 183 erschlossen. Auch in Thalheim muss zwischen den Industrie- und Gewerbegebieten und dem Bereich der Wohnbebauung unterschieden werden. Erstere werden durch die Guardianstraße und Stakendorfer Straße an das weiterführende Straßennetz angeschlossen. Der TechnologiePark Mitteldeutschland bindet direkt an die B 183 bzw. die A 9 an. Durch das Siedlungsgebiet führen mit der K 2055 (Wolfener Straße, Rödgener Straße) und der K 2056 (Sandersdorfer Straße, Zschepkauer Straße) zwei Kreisstraßen. Die K 2055 stellt die Verbindung von Wolfen über Thalheim nach Rödgen her, die K 2056 verbindet Sandersdorf über Thalheim mit Zschepkau und bietet eine weitere Anbindung an die B 183 (A 9).

Die Streckenführung von der Sandersdorfer Straße über die Stakendorfer Straße, die Guardianstraße bis in die Wolfener-/ Thalheimer Straße hat sich als Umgehungsstraße von Thalheim entwickelt, was zu einer erheblichen Entlastung des Ortskerns führte.

Insgesamt kann die überregionale Anbindung und innere verkehrliche Erschließung des Plangebietes als sehr gut eingeschätzt werden.

Entlang der Bundes-, Landes- und Kreisstraßen bestehen nach Bundesfernstraßengesetz (FStrG) bzw. nach Straßengesetz des Landes Sachsen-Anhalt (StrG LSA), vom 06. Juli 1993 (GVBl. LSA S. 334), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2004 (GVBl. LSA S 856) Anbaubeschränkungen, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und bei sonstigen Bauvorhaben zu beachten sind.

Bei der Erschließung der Plangebiete im Zuge der Bundesstraßen ist darauf zu achten, dass die Zuwegung über vorhandene Anbindungen oder rückwärtig erfolgt. Ist dies nicht möglich, ist im Rahmen der Planung der Nachweis dafür zu erbringen. Maßnahmen zur Schaffung oder Umgestaltung von Anschlusspunkten sowie weitere Vorhaben im Straßenraum sind dem Landesbetrieb Bau Sachsen-Anhalt mit entsprechenden Projektunterlagen zur Genehmigung vorzulegen.

Sollte es zu Baumaßnahmen mit Anschluss an die Kreisstraßen kommen, sind konkrete Unterlagen bezüglich einer Zufahrt oder eines Kreuzungsausbaus zur Beurteilung beim Tiefbau/Straßenverwaltungsamt einzureichen. Die §§ 24, 22 oder 29 Absatz 1 und § 30 Absatz 1 und 2 des StrG LSA sind zu beachten.

### 3.8.2 Schienenverkehr

Innerhalb des Plangebietes liegen die Bahnstrecken 6132 Berlin – Halle und 6411 Roßlau – Leipzig der Deutschen Bahn AG.

Vom Norden verlaufen die Gleisanlagen aus Dessau-Roßlau kommend östlich der OT Bobbau und Wolfen bzw. im Westen des OT Greppin sowie von Nordosten aus Richtung Wittenberg zwischen Anhalt- und Auensiedlung durch den OT Bitterfeld, bevor sie am Bahnhof Bitterfeld zusammentreffen. Südlich tangieren die Gleisanlagen zunächst den OT Holzweißig und teilen sich im Randbereich des Plangebietes in Richtung Halle bzw. Leipzig.

Neben den OT Bitterfeld und Wolfen gibt es Haltepunkte im OT Greppin und im angrenzenden Jeßnitz (Wolfen-Nord, Bobbau).

Die Strecken Halle - Bitterfeld - Wittenberg - Berlin und Leipzig - Bitterfeld sind auf eine Geschwindigkeit von 200 km/ orientiert, die Strecke Bitterfeld - Dessau auf 160 km.

Im südwestlichen Randbereich des Plangebietes verläuft zudem die Bahnstrecke 6832 Bitterfeld-Stumsdorf. Mit Bescheid des Eisenbahnbundesamtes vom 25. Februar 2004 erfolgte eine

dauerhafte Einstellung des Betriebes. Die stillgelegte Strecke wird jedoch als Anschlussbahn durch die Zörbiger Infrastrukturgesellschaft betrieben.

Zudem verbindet ein umfangreiches Werksbahnnetz die einzelnen Areale des ChemieParks Bitterfeld-Wolfen. Es diente ursprünglich der Kohleversorgung der Kraftwerke aus den Braunkohletagebauen der Umgebung bzw. als Anschlussgleise für den Güterverkehr. Die Strecken unterliegen der Betriebsführung durch die Regiobahn Bitterfeld GmbH und ermöglichen den Übergang zum Netz der Deutschen Bahn AG.

Mit Stilllegung und Sanierung der Tagebaue wurde ein Teil der Gleisanlagen zurückgebaut. Jedoch spielt der Güterverkehr am Standort auch heute noch eine erhebliche Rolle, und stellt z. B. im Bereich des ChemieParks ein wesentliches Potential dar.

### 3.8.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Bahnverkehr dient als Anbindung an das Umland und als Hauptverbindung zu den Oberzentren Dessau, Magdeburg, Halle und Leipzig. Der traditionelle Knotenpunkt - Bahnhof Bitterfeld - ist Schnittpunkt der überregionalen Nord-Süd-Verkehrsachse von Berlin über Leipzig nach München sowie der Achse Dresden-Leipzig nach Dessau-Magdeburg.

Der Busverkehr dagegen dient den lokalen Bedürfnissen. Die Verknüpfung von Bus und Bahn findet über die Schnittstellen-Bahnhöfe Bitterfeld und Wolfen statt. Dabei erfolgt eine Orientierung an dem Bahnverkehr Richtung Dessau (Bahnhof Wolfen) und Halle/ Leipzig bzw. dem überregionalen Verkehr (Bahnhof Bitterfeld).

#### *Straßenverkehr*

Träger des Busverkehrs ist die Regionalverkehr Bitterfeld-Wolfen GmbH (RVB).

Im Zuge der Bildung der Stadt Bitterfeld-Wolfen wurde 2009 auch das Liniennetz für den Busverkehr vereinheitlicht, das bis zu diesem Zeitpunkt aus zwei verschiedenen Netzen u.a. mit acht Stadtlinien bestand.

Nunmehr sind die OT Bitterfeld und Wolfen bzw. Wolfen Nord durch verschiedene Linien verbunden, die auch Greppin anfahren. Neben den Bahnhöfen Bitterfeld und Wolfen gibt es im OT Bitterfeld einen weiteren zentralen Umsteigepunkt (ZUP) im Zentrum.

Die Anbindung der umliegenden Ortsteile erfolgt nach wie vor eingeschränkt. Ein Teil der Linien dient fast ausschließlich dem Schülerverkehr.

Im Interesse eines kundenfreundlichen und ökonomischen Linienverkehrs wurde das Anrufbussystem eingeführt.

Die Tabelle A 18 im Anhang enthält eine Übersicht zu den im Stadtgebiet verkehrenden Linien.

#### *Schienenverkehr*

Der OT Bitterfeld hat als Kreuzungspunkt folgender Eisenbahntrassen überregionale Bedeutung:

Leipzig - Bitterfeld - Dessau - Magdeburg

Halle - Bitterfeld - Wittenberg -Berlin

Neben dem Fernverkehr wird der Bahnhof Bitterfeld durch die Regionalbahnen, die zwischen Dessau bzw. Lutherstadt Wittenberg und Halle (Saale) bzw. Leipzig verkehren, im Stundentakt bedient. Etwa 4.500 Reisende nutzen pro Tag den Bahnhof, die Frequentierung ist aufgrund der demografischen Entwicklung rückläufig. Die Funktion des Busverkehrs (ÖPNV) als Zu- und Abbringer des Schienenpersonennahverkehrs (SPNV) ist mit dem Ausbau der Schnittstelle und der Bedienhäufigkeit ausgezeichnet umgesetzt.

Mit dem abgeschlossenen Umbau des Personenbahnhofs Bitterfeld entstand ein attraktiver Verknüpfungspunkt mit dem ÖPNV sowie dem park-and-ride-Verkehr.

Der Bahnhof Bitterfeld wird auch als Knoten für den Güterverkehr erhalten bleiben. Die vorhandenen Werksbahnnetze sollen dazu beitragen, Gütertransporte von der Straße auf die Schiene zu verlagern. Hierzu gehören die Sicherung und der Erhalt von Bahnstrecken, die in einem funktionalen Zusammenhang Netzverbindungen auch über den gemeindlichen Raum hinaus herstellen.

### 3.8.4 Radverkehr/ Wanderwege

Der Muldetal-Radwanderweg berührt als überregionaler Weg (REP) das Plangebiet im östlichen Bereich.

Von überregionaler Bedeutung sind zudem der Lutherweg sowie die Erlebnisroute Kohle-Dampf-Licht.

Als weitere wichtige Rad- und Wanderwege sind zu nennen:

- Fuhnetal-Radwanderweg (Jeßnitz-Steinfurth-Reuden-Salzfurthkapelle)
- Grubenwanderweg/bergbauhistorischer Lehrpfad (Jeßnitz-Wolfen-Sandersdorf-Zscherndorf)
- Muldeauenweg
- Weg durchs Leinetal
- Goitzsche-Uferweg
- Themenroute Nordic-Walking um die Goitzsche
- Grünes Band Greppin
- Rundwanderweg Bitterfelder Ring
- Stadtwald Rundweg
- Goitzsche - Wald und Seen Rad - Rundwanderweg
- Wanderweg Bitterfeld - Zöckeritzer Seenblick
- Wanderweg Bitterfeld - Petersroda
- Wanderweg Bitterfeld - Roitzsch
- Rundwanderweg um den Muldestausee
- Anhalt-Wittenberg-Tour

## 3.9 Technische Infrastruktur

Grundsätzlich gilt für das Stadtgebiet Bitterfeld-Wolfen:

Das ca. 15 km lange Siedlungsband besitzt eine sehr heterogene Bau- und Nutzungsstruktur und eine ganz unterschiedliche Nutzungsdichte. Das Areal des P-D ChemiePark, das dieses Band in zwei Teile gliedert, stellt eigene Anforderungen an die Ver- und Entsorgung und nimmt dafür eigene Anbieter in Anspruch.

Nur der Abwasserzweckverband Westliche Mulde ist für das gesamte Plangebiet zuständig. Alle übrigen Ver- und Entsorgungsleistungen werden in den OT Bitterfeld und Wolfen bzw. im P-D ChemiePark von verschiedenen Anbietern erbracht.

Die Stadtwerke Wolfen GmbH übernimmt für den Ortsteil Wolfen alle über die Abwasserbeseitigung und die Müllentsorgung hinausgehenden Leistungen sowie für die OT Bobbau, Greppin und Thalheim die Trinkwasserversorgung, für die Ortslage Wachtendorf i.V.m. Wolfen-Süd zudem die Versorgung mit Erdgas. Im Übrigen teilen sich diese Aufgaben insgesamt

fünf Unternehmen (Trinkwasser: MIDEWA GmbH, Fernwärme: Bitterfelder Fernwärme GmbH, Gasversorgung: MITGAS Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH, Stromversorgung: envia M GmbH).

Die Aussagen zur technischen Infrastruktur wurden im Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Laufe der Planung fortgeschrieben.

### 3.9.1 Wasser und Abwasser

#### *Trinkwasser*

Das Wasser wird über die *Fernwasserleitungen* der Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH zu den Übergabepunkten transportiert. Von da erfolgt die Versorgung über die verschiedenen vorhandenen Ortsnetze. Die Fernwasserleitungen Reuden – Sandersdorf und Jeßnitz - Reuden queren das Plangebiet. Im Bereich der Fernwassertrassen sind Schutzstreifen freizuhalten. Es gelten Nutzungsbeschränkungen. Alle Näherungen an und Kreuzungen mit den Anlagen sind mit der Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH abzustimmen, das gilt auch für Bepflanzungen.

Für die *Trinkwasser*versorgung der OT Bitterfeld und Holzweißig sowie die Bereiche Rödgen und Zschepkau des OT Wolfen ist die MIDEWA GmbH sowie für die OT Wolfen, Bobbau, Thalheim und Greppin die Stadtwerke Wolfen GmbH zuständig.

Der Verlauf der folgenden Hauptleitungen der MIDEWA wurde aus Übersichtsplänen nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

- TWL DN 400 bzw. 500 von Muldenstein mit nördlicher und westlicher Anbindung des OT Bitterfeld
- TWL DN 500/300/180 von Bitterfeld, östlich Bitterfeld, Holzweißig und südlich der Bahn nach Roitzsch
- TWL DN 400 von Reuden nach Zschepkau
- TWL DN 500 von östlich Thalheim Richtung Heideloh

Seitens der MIDEWA wird für alle TW-Leitungen außerhalb der öffentlichen Verkehrswege auf einen Arbeits- und Schutzstreifen von 4 bis 8 m je nach Leitungsdurchmesser hingewiesen.

Die Industriewasserversorgung (Brauchwasser) erfolgt durch die Chemiepark GmbH.

#### *Löschwasser*

Aus Sicht des Brandschutzes ist eine ausreichende Löschwasserversorgung auf der Grundlage des Arbeitsblattes W 405 des DVWG Regelwerks sicherzustellen.

#### *Abwasser*

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen ist Mitglied im Abwasserzweckverband (AZV) Westliche Mulde. Für die Industrie- und Gewerbegebiete der P-D ChemieParks Bitterfeld-Wolfen GmbH und des Zweckverbandes „TechnologiePark Mitteldeutschland“ wurde der AZV ganz bzw. teilweise von der Abwasserbeseitigungspflicht befreit. Die Entsorgungspflicht wurde an das Gemeinschafts-klärwerk Bitterfeld/Wolfen GmbH übertragen. Die Abwasserbeseitigungspflicht des TechnologieParks hinsichtlich der Teilfunktion des Sammelns und Fortleitens wurde und wird auch für Erweiterungen an die TechnologiePark Mitteldeutschland Servicegesellschaft TMS mbH übertragen.

Die gesetzlichen Regelungen schließen eine Übertragung der Abwasserbeseitigungspflicht auf die Nutzungsberechtigten der Grundstücke nicht grundsätzlich aus. Die Priorität liegt auf dem

Anschluss von Baugebieten wie auch von Einzelgrundstücken an die öffentliche zentrale Abwasseranlage. Der AZV hat entsprechend den gesetzlichen Forderungen ein Abwasserbeseitigungskonzept erstellt, welches die Zuständigkeiten des Verbandes genau beschreibt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich diverse Abwasserdruckrohrleitungen, Freispiegelleitungen sowie Pumpstationen (PS) bzw. Pumpwerke (PW). Für Leitungen außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein beidseitiger Arbeits- und Schutzstreifen von mindestens 4,0 m vorzusehen, der nicht überbaut oder mit Tiefwurzlern bepflanzt werden darf.

Das Hauptnetz ist folgendermaßen aufgebaut:

- im Süden des Plangebietes: Vom PW Holzweißig im Südwesten der Ortslage und dem PW Bitterfeld (Areal E ChemiePark) überwiegend über Freispiegelleitung südlich der Bahn bzw. der B 100 zum HPW Bitterfeld nördlich des Dichterviertels und weiter zum Gemeinschaftsklärwerk;
- vom PW Friedersdorf (außerhalb des Geltungsbereichs, Leitung nördlich der Auensiedlung) und dem benachbarte PW Bitterfeld-Anhaltsiedlung (nördlich der Siedlung) ebenfalls zum HPW Bitterfeld;
- vom HPW Greppin-West (Ableitung von Areal C und D ChemiePark) in HPW Greppin-Ost im Nordosten der Ortslage und weiter zum Gemeinschaftsklärwerk
- die PS Wachtendorf (südlich der Ortslage) bindet über den Hauptsammler Wolfen-Süd (B 184) an das Hauptpumpwerk Wolfen-Stadt an und von da zum Gemeinschaftsklärwerk
- die PS Thalheim Nord, das PW Thalheim und das PW Reuden binden über den Hauptsammler Wolfen-Mitte (südlich der Fuhne) in das HPW Wolfen-Kläranlage ein, ebenso das PW Wolfen-Nord (südlich WK 4.2, nördlich der Fuhne)
- vom PW Zschepkau zum PW Rödgen und südlich der Straße zum PW Thalheim über Druckleitungen
- vom PW Bobbau über das PW Jeßnitz und das HPW Kochsmühle (außerhalb des Plangebietes) zum Gemeinschaftsklärwerk

Damit sind alle Ortsteile mit Ausnahme der Ortslage Siebenhausen an das Abwassernetz angebunden. Der Anschluss von Siebenhausen an die Versorgungsanlagen des AZV ist langfristig nicht geplant. In diesem Gebiet wird die Abwasserbeseitigungspflicht auf die Nutzungsberechtigten der Grundstücke übertragen.

Die Hauptleitungen zwischen den vg. Stationen wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Die Abwasserableitung erfolgte im Mischsystem; schrittweise wird die Umstellung auf das Trennsystem vorgenommen. Dies geschieht im Zusammenhang mit der Rekonstruktion des Straßennetzes.

Die zentrale Abwasserbehandlung erfolgt im Gemeinschaftsklärwerk Bitterfeld-Wolfen. Der Standort liegt im Norden der Gemarkung Greppin. Sie wurde gemeinsam mit den Mitgliedskommunen der Abwasserzweckverbände Wolfen und Untere Mulde errichtet (heute Abwasserzweckverband Westliche Mulde). Die biologische Reinigung der Abwässer erfolgt in Bio-Hochreaktoren, ihr ist eine separate Vorbehandlung für kommunale, industrielle und Farbabwässer vorgeschaltet.

Bei der Erschließung neuer Baugebiete ist die ordnungsgemäße Abwasserentsorgung sicherzustellen. Die Voraussetzungen dazu sind durch den Erschließungsträger bzw. die Kommune zu schaffen.

Gegenwärtig wird seitens des AZV für 2010/11 die Erweiterung des Holzweißiger Lochs (LMBV) als natürliches Regenrückhaltebecken für die Regenentwässerung u.a. der Kraftwerkssiedlung im OT Bitterfeld mit Ableitung in den Strengbach geplant.

Zur Grundwasserableitung im Bereich der Deponie Freiheit III führt eine Freispiegelleitung aus Beton (DN 900) von der B 100 zur Leipziger Straße, durch den Park der Chemiearbeiter zum ChemiePark, Areal E. Auch hier sind entsprechende Schutzstreifen zu berücksichtigen.

### 3.9.2 Energieversorgung

***Elt***

Die Stromversorgung im Stadtgebiet erfolgt über die 110 kV-Verbundnetze sowie ein umfängliches Mittel- und Niederspannungsnetz innerhalb der einzelnen Ortsteile. Die Elektroenergieversorgung ist gesichert. Kapazitätsreserven sind vorhanden.

Die *enviaM* (envia Mitteldeutsche Energie AG) ist Netzbetreiber für die Ortsteile Bitterfeld Bobbau, Greppin und Holzweißig. Die *Stadtwerke Wolfen GmbH* versorgt den OT Wolfen mit Elektroenergie, Erdgas und Fernwärme sowie die Ortslage Wachtendorf mit Erdgas.

Für die 110-KV-Freileitungen der enviaM gilt im Regelfall ein Schutzstreifen von 50 m, für Mittelspannungs-Freileitungen von 15 m, in dem die Leitung mittig verläuft. In diesem Bereich ergeben sich Einschränkungen für Baumaßnahmen und Bepflanzungen.

Die *envia Infra* ist Objektnetzbetreiber für alle Areale des P-D ChemiePark Bitterfeld-Wolfen sowie für den TechnologiePark Mitteldeutschland gemäß § 110 Energiewirtschaftsgesetz für die Elektroenergie- und Erdgasversorgung und betreibt darüber hinaus im ChemiePark Dampf- und Druckluftverteilungsanlagen. Im Rahmen der in den vergangenen Jahren durchgeführten Erschließungsmaßnahmen im ChemiePark wurden in großem Umfang Flächen freigelenkt, alte Versorgungsanlagen zurückgebaut und neue Systeme in den Versorgungskorridoren und auf Rohrbrücken verlegt. Im TechnologiePark erfolgt die energetische Erschließung gegenwärtig in Abhängigkeit vom Leistungsbedarf. Konkrete Abstimmungen laufen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Im Süden des Plangebietes befindet sich eine 110-kV-Bahnstromleitung der DB Energie GmbH (Muldenstein – Leipzig-Waren). Der Schutzstreifen beträgt in der Regel 25 m beidseitig der Trassenachse, im Bereich der Maste 16 und 17 35 m.

Von dieser Leitung berührt sind die B-Pläne Friedensstraße und Wasserfront sowie weiter südlich die Ortslage Holzweißig (Bestand). Im Bereich der Wasserfront ergibt sich durch die erforderlichen Freihaltebereiche und die damit einhergehende Zerschneidung bei der Anbindung des Goitzscheufers ein erhebliches Konfliktpotential. Eine Umverlegung der Leitung ist geplant, z.Z. laufen Vorabstimmungen zwischen der DB und der Stadt.

Die 380-kV-Freileitungsabschnitt Punkt Hohenthurm - Marke 502/504 der 50 Hertz Transmission GmbH durchquert das Plangebiet im Nordwesten. Innerhalb eines Freileitungsschutzstreifens von ca. 35 m beidseitig der Trassenachse wird einer Bebauung und Bepflanzung nicht zugestimmt. Innerhalb von 50 m (Anhaltswert) beidseitig der Trassenachse ist zu beachten, dass Bau-, Nutzungs- und Höhenbeschränkungen bestehen. Einer Errichtung von Gebäuden und der Nutzung von Grundstücken, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, wird seitens des Betreibers nicht zugestimmt. Aufgrund von Lärmimmissionen für geplante Wohngebiete wird ein Mindestabstand von 160 m empfohlen. Bestehende Ortslagen bzw. Planungen innerhalb des Geltungsbereiches des FNP werden nicht berührt.

Maßgebend für alle Freileitungen sind die Sicherheitsabstände der Norm EN 50341 (vormals DIN VDE 0210/12.85). Dazu sind entsprechende Schutzstreifen definiert.

Bezüglich der Errichtung von Windkraftanlagen ist ein Mindestabstand vom dreifachen Rotordurchmesser (Abstand zwischen dem ruhenden Leiterseil und der äußeren Rotorspitze) einzuhalten.

***Gas***

Bis auf wenige Ausnahmen erfolgt die Gasversorgung für den städtischen Bereich durch ein flächendeckendes Leitungsnetz.

Ein Anschluss an das Fernleitungsnetz besteht für die Industrieareale. Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein umfängliches Leitungsnetz. Betreiber des Netzes ist die ONTRAS - VNG Gastransport GmbH, Leipzig, die Verbund Netz Gas AG (VNG) ist mit dem technischen Netzbetrieb beauftragt. Die Anlagen liegen in der Regel mittig eines Schutzstreifens, der von Art und Dimensionierung der Leitung abhängt.

| Anlage | Nr. | DN | Schutzstreifen |
|---|---|---|---|
| von Norden: westlich Wolfen-Nord, Reuden und Thalheim, weiter östlich Heideloh | | | |
| FGL | 201 | 800 | 10 m |
| FGL | 201 (verpresst) | 800 | 3 m |
| von Norden westlich Wolfen-Nord, zwischen Reuden bzw. Thalheim und Wolfen, weiter westlich bzw. südlich Areal A ChemiePark, südlich Wachtendorf zum Areal C | | | |
| FGL | 103.02 | 800/500 | 10 m/ 8 m |
| FGL | 103.02.01 | 500 | 3 m |
| FGL | 103.02.03 | 100 | 4 m |
| FGL | 103.02.04 | 150 | 4 m |
| FGL | 103.02 (stillgelegt im Bereich Nordpark) | 500 | 3 m |
| von nördlich Thalheim zwischen Thalheim und Wolfen und weiter parallel zur 103.02 | | | |
| FGL | 201.09 | 500 | 8 m |
| FGL | 201.09.01 | 150 | 4 m |
| FGL | 201.09.02 | 100 | 4 m |
| FGL | 201.09.03 | 100 | 4 m |
| FGL | 201.27 | 200 | 4 m |
| FGL | 201.27 | 500 | 8 m |
| FGL | 27 | 250/300 | 4 m/ 6 m |
| von Salzfurtkapelle zunächst westlich, ab AZ Wolfen östlich der A 9 | | | |
| FGL | 27.06 | 150 | 4 m |
| FGL | 27.06 (verpresst) | 60/100 | 3 m |
| FGL | 27.05 (verpresst) | 200 | 3 m |
| FGL | 27.06.02 | 100 | 4 m |
| FGL | 27.07 | 100 | 4 m |
| FGL | 27.07 (stillgelegt) | 100 | 3 m |
| FGL | 27.23 | 150 | 4 m |
| Stk | 0204/0205/0611 | 1 m | |

| Anlage | Nr. | DN | Schutzstreifen |
|---|---|---|---|
| Elt | E-Kabel Bobbau | 1 m | |
| KSA, LAF, FSA | D 201.9/06 u. 03 | 1 m/1 m/4 m | |
| FSA | 201.09/01 mit Kabel/Anodenfeld/Schaltschrank | 1 m/4 m/ 1 m | |
| FSA | 201.00/29 mit Kabel/Anodenfeld/Schaltschrank | 1 m/4 m/ 1 m | |
| FSA | 103.02/01 mit Kabel/Anodenfeld/Schaltschrank | 1 m/4 m/ 1 m | |
| FSA | T 201.32/01 mit Kabel/Anodenfeld/Schaltschrank | 1 m/10 x 10 m/ 1 m | |
| KSA | D 027.05/01 (stillgelegt) | | ohne |
| KSA | 201.09/05 (stillgelegt) | | ohne |
| KSA | 201.00/30 (stillgelegt) | | ohne |
| | Sonstiges | | |
| KR,SR | Kabel, Schutzrohre | | |

FGL Ferngasleitung
Stk Steuerkabel
KSA Korrosionsschutzanlage

Die Leitungen sind zum Teil Bruchteilseigentum der VGN und der MITGAS.

Die Ferngasleitungen wurden teilweise nach TGL 190-354/01 errichtet. Der Sicherheitsabstand zwischen Ferngasleitung und Gebäude beträgt deshalb 20 m. Für Bepflanzungen sind entsprechende Mindestabstände einzuhalten.

Nördlich vom OT Bobbau befindet sich an der Gemarkungsgrenze eine Verdichterstation der VNG. Von diesem Punkt verlaufen folgende Leitungen:

Richtung Norden: 109 (stillgelegt), 202 (DN 800) und 214 (DN 800)

Richtung Osten: 105 (DN 900) und 203.03 (DN 600)

Richtung Westen: 103 (DN 900) und 203 (DN 750)

Das Hochdruckleitungsnetz der MITGAS Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH befindet sich im Wesentlichen innerhalb der Straßen bzw. begleitend. Für die Leitungen TN 205.00, TN 252.00, TN 252.06, TN 252.05, TN 252.05.03, TN 252.01 und TN 252.01.06 ist ein Mindestabstand (Sicherheitsabstand) von 15 m zu Gebäuden einzuhalten, da diese nach TGL 190-345 errichtet und betrieben werden. Zudem sind die OT Bitterfeld, Bobbau, Greppin, Holzweißig und Thalheim durch Gasnieder- und Mitteldruckleitungen erschlossen.

Die Gasversorgung für den OT Wolfen befindet sich in Zuständigkeit der Stadtwerke Wolfen GmbH. Die Erdgasversorgung der Ortslagen Zschepkau und Rödgen erfolgt durch die Primagas GmbH. Auch hier gilt die Einhaltung entsprechender Schutzstreifen.

Im Nordwesten des Plangebietes (BAB 9) verläuft die Erdgashochdruckleitung JAGAL, DN 1200 mit Fernmeldekabel der WINGAS TRANSPORT GmbH & Co. KG mittig eines Schutzstreifens von 10,0 m Breite. Nördlich der Ortslage Siebenhausen befindet sich die Station Bobbau. Die Leitung ist ständig zugänglich zu halten. Für Windenergieanlagen sind entsprechende Abstände zu berücksichtigen.

### *Fernwärme*

Die vorhandene Fernwärmeversorgung bezieht sich auf die neueren baulichen Entwicklungen bzw. auf Großabnehmer und Einzelobjekte, wobei auch die Wohnblockbebauung der 70er Jahre im Innenstadtbereich als Abnehmer an das Fernwärmenetz angeschlossen ist.

Für die gewerblichen und die industriellen Siedlungsflächen der Chemie AG besteht ein umfangreiches Fernwärmenetz, was durch die vorhandene Kraftwerksanlage gespeist wird.

Der Vorrang zukünftiger umweltverträglicher Energieträger sollte den Schwerpunkt auf die Versorgungssysteme Gas und Fernwärme für das Stadtgebiet festlegen.

### 3.9.3 Fernmeldewesen

Das Plangebiet ist vollständig an das Telekommunikationsnetz angebunden.

Telekommunikationslinien der Deutsche Telekom liegen im gesamten Plangebiet überwiegend innerhalb der Verkehrsflächen; das Netz ist grundhaft ausgebaut. Telekommunikationsgebäude befinden sich im OT Bitterfeld, Lindenstraße 12B und Brehnaer Straße 61 und im OT Wolfen, Willy-Sachse-Straße 1A sowie Bahnhofstraße 2. Von diesen Gebäuden gehen erhöhte Lärmemissionen aus.

Das Leitungsnetz für Geschäftskunden erstreckt sich überwiegend auf die Areale A bis E des ChemieParks. Es wurde in den letzten Jahren vollständig erneuert. Den Ansiedlern steht ein Kommunikations- und Datennetz auf neustem Stand der Technik zur Verfügung.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Aufstellung von Bebauungsplänen in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung von Telekommunikationslinien vorzusehen sind.

### 3.9.4 Produktenleitungen

Ausgehend von den insbesondere durch die chemische Industrie genutzten Flächen des P-D ChemieParks verlaufen verschiedene Produktenleitungen (vgl. auch Pkt. 2.2).

Die Linde Gas Produktengesellschaft betreibt innerhalb des Plangebietes vier Produktenleitungen mit Wasserstoff oder Stickstoff:

- Ferngasleitungen Leuna-Bitterfeld (1 x Wasserstoff sowie 2 x Stickstoff, alle DN 150 mit KKS Kabel, Schutzstreifen 10 m) nördlich Sandersdorf vom Westen zum Areal C
- Fernleitung Heideloh-Piesteritz (Stickstoff, DN 150, Schutzstreifen 4 m) quert Flächen des TechnologieParks und führt westlich Thalheim und Reuden durch Kies-Gewinnungsgebiete nach Norden

Der Abstand von Wasserstoffhochdruckleitungen zu Wohn- und Industriegebäuden, die zum ständigen Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, mindestens 20 m betragen.

In Rechtsträgerschaft der DHW Deutsche Hydrierwerke GmbH Rodleben befindet sich die Wasserstofffernleitung Bitterfeld-Rodleben (von Norden entlang der B 184 kommend, nördlich bzw. östlich von Bobbau und Greppin zum Areal C, Schutzstreifen von je 2 m). Bei Kreuzungen mit Verkehrswegen oder anderen Leitungen sind die Technischen Regeln für Gashochdruckleitungen zu beachten.

Die Soleleitung Bernburg-Bitterfeld verläuft vom Westen kommend nördlich und östlich von Zschepkau sowie östlich von Rödgen, weiter außerhalb des Stadtgebietes nördlich von Sandersdorf, zum Areal C des ChemiePark.

### 3.9.5 Abfallbeseitigung

Gemischte Siedlungsabfälle, ASN 20 03 01 (hausmüllähnliche Gewerbeabfälle), die beseitigt werden müssen und Verpackungsabfälle, ASN-Gruppe 15 01 (soweit sie nicht über das Duale System oder über die Rücknahmepflicht entsprechend der Verpackungsordnung verwertet werden müssen), unterliegen im Landkreis Bitterfeld-Anhalt einem Anschluss- und Benutzungszwang. Sie sind über den beauftragten Dritten zu entsorgen. Der beauftragte Dritte für das Territorium des Altkreises Bitterfeld ist die Bitterfelder Entsorgungs GmbH. Der Erzeuger

von gewerblichen Siedlungsabfällen, die beseitigt werden sollen, hat im angemessenen Umfang, mindestens jedoch einen Abfallbehälter des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers bzw. des beauftragten Dritten zu nutzen (§ 4 der Satzung über die Entsorgung von Abfällen im Landkreis Bitterfeld vom 31. März 2005 i.V.m. § 7 der Verordnung über die Entsorgung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen [Gewerbeabfallverordnung – GewAbfV] vom 19. Juni 2002 [GVBl. LSA S. 1938], in der derzeit gültigen Fassung).

# 4 Plandarstellungen

## 4.1 Wohnbauflächen

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bitterfeld-Wolfen werden insgesamt ca. 745 ha als Wohnbaufläche ausgewiesen. Es erfolgt grundsätzlich nur eine generalisierte Ausweisung als Baufläche.

Für welche Flächen eine verbindliche Bauleitplanung rechtskräftig vorliegt, ist dem Punkt 1.3 der Begründung bzw. dem Beiplan 1 zu entnehmen. Im Plan gesondert durch eine zusätzliche Schraffur als geplante Wohnbauflächen gekennzeichnet werden die Flächen, für die noch kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt. Zudem werden bestimmte Gebiete als Umstrukturierungsbereiche mit erhöhtem Grünanteil bzw. Rückbauflächen dargestellt (siehe Ausführungen unter Punkt 4.1.3).

Wohnbauflächen dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind jedoch, je nach Gebietsausweisung, neben Wohngebäuden auch der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Als Wohnbauflächen werden gemäß Bestand ausgewiesen:

- die seit den 1920er Jahren bis in die jüngste Zeit entstandenen „Arbeiterwohnsiedlungen" in Ein- und Mehrfamilienhausbebauung bis hin zu Geschosswohnungs- und Plattenbauten in den Ortsteilen Bitterfeld, Wolfen, Bobbau und Greppin
- der überwiegende Teil der Ortsteile Holzweißig und Greppin

In diesen Bereichen können entsprechend den Zielrichtungen für die Siedlungsentwicklung einzelne Lücken für eine ergänzende Wohnbebauung genutzt werden.

### 4.1.1 Geplante Wohngebiete

Für eine Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern wurde innerhalb des Planungshorizontes des FNP Bitterfeld-Wolfen ein Bedarf von **ca. 520 WE** ermittelt (siehe dazu Pkt. 3.3.2). Die zur Deckung dieses Bedarfs innerhalb von Bebauungsplangebieten zur Verfügung stehenden Flächen setzen sich wie folgt zusammen:

Tabelle 10 Zusammenstellung der geplanten Wohnbauflächen im Stadtgebiet Bitterfeld-Wolfen im Bereich von Bebauungsplänen

| Ortsteil | Standort | Art | Verfahrensstand | Fläche netto [ha] | WE* (EFH) |
|---|---|---|---|---|---|
| BI | Beethovenstraße | WA | rechtskräftiger Bebauungsplan | 0,50 | 10 |
| BI | Am Wasserzentrum | WA | rechtskräftiger Bebauungsplan | 2,78 | 42 |
| BI | Gewerbepark Bitterfeld | MI | rechtskräftiger Bebauungsplan | 0,90 | 18 |
| BI | nördl. Friedensstraße | W | Neuaufstellung beabsichtigt | 0,40 | 8 |
| BI | 1/06 „Wohnpark am Stadthafen“ | WA | im Verfahren | 3,00 | 45 |
| BI | Gartenstadt | WA | im Verfahren | 2,19 | 33 |
| WO | Vor der Fuhneaue | WA | rechtskräftiger Bebauungsplan | 0,40 | 6 |

| Ortsteil | Standort | Art | Verfahrensstand | Fläche netto [ha] | WE* (EFH) |
|---|---|---|---|---|---|
| WO | Lange Feld | WA | rechtskräftiger Bebauungsplan | 0,70 | 11 |
| WO | Nördlich der Puschkinstraße | MI | rechtskräftiger Bebauungsplan | 0,60 | 9 |
| WO | Markt Westseite | WA | Neuaufstellung beabsichtigt | 0,94 | 14 |
| WO | Straße der DSF | WA | § 34 Abs. 1 BauGB (ehem. Bebauungsplanverfahren) | 0,53 | 8 |
| WO | Am Jahnstadion | WA | Neuaufstellung beabsichtigt | 2,18 | 33 |
| BO | Dorfanger Siebenhausen | MI | rechtskräftig | 0,60 | 12 |
| HW | Paupitzscher Straße | WA | rechtskräftig (Gesamtfläche) | 0,26 | 4 |
| HW | Gartenstraße | WA | Neuaufstellung beabsichtigt | 0,83 | 12 |
| TH | Zum Feldrain | WA | rechtskräftiger Bebauungsplan | 2,00 | 30 |
| TH | Westliche Ackerstraße | WA | lfd. Prüfung zum mgl. Verfahren | | 2 |
| TH | Greppiner Straße | MD | Neuaufstellung beabsichtigt | 0,53 | 8 |
| TH | Brödelgraben | WA | Neuaufstellung beabsichtigt | 1,99 | 30 |
| | **Summe** | | | **21,33** | **335** |

* ohne genauere Ausgangsdaten Flächenansatz von durchschnittlich 15 WE/ha

Dabei werden in der Übersicht sowohl rechtskräftige Bebauungspläne mit freien Standorten anteilig für über 5 WE als auch in Aufstellung befindliche aufgenommen, die für die nachgefragte Bebauung vorrangig geeignet sind und die nach umfänglicher Abwägung im Flächennutzungsplan der Stadt Bitterfeld-Wolfen künftig ausgewiesen werden.

Hinzu kommen Baulücken nach § 34 innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslagen, die für eine ergänzende Bebauung mit Einfamilienhäusern geeignet sind und die in allen Ortsteilen auch innerhalb gemischter Bauflächen anteilig zur Verfügung stehen. Aufgrund der Größe und der vielfältigen Strukturen im Stadtgebiet kann an dieser Stelle nicht auf einzelne Baulücken eingegangen werden. Festzuhalten ist jedoch auch, dass sich die ggf. für eine Ergänzung in Frage kommenden Flächen überwiegend in Privatbesitz befinden und nicht in jedem Fall von einer Verkaufsbereitschaft der Eigentümer auszugehen ist. In Ansatz gebracht wird daher ein Potential von **ca. 110 WE**.

Im **OT Bitterfeld** stehen damit kurzfristig 70 WE für den Ein- und Zweifamilienhausbau zur Verfügung. Weitere 86 WE werden durch B-Planverfahren vorbereitet.

Im Herbst 2008 führte die Stadt Bitterfeld-Wolfen einen städtebaulichen Wettbewerb "Zwischen Stadtkern und Stadthafen" durch. Hierbei stand die städtebauliche Revitalisierung des südöstlichen Stadtkerns im Vordergrund. Damit wurde auch die Bebauung von innerstädtischen Brachen geprüft. Der prämierte Wettbewerbsbeitrag sieht eine urbane Wohnform (z.B. Stadthäuser) südlich des Großen Teiches vor.

Am Stadthafen (Am Leineufer) werden ca. 80 Wohneinheiten in Mehrfamilienhausbebauung durch die Neubi GmbH realisiert. Dieser Teil der Stadterweiterung bzw. die innerstädtischen Rückbauflächen werden nicht in das Ein- und Zweifamilienhauspotential eingerechnet.

Für den **OT Wolfen** stehen in genehmigten B-Plänen zur Zeit 26 WE bereit, in Vorbereitung sind

weitere 55 Wohneinheiten. Für die Qualifizierung des Wohnungsangebotes im OT Wolfen ist hier die geplante Wohnanlage "Am Jahnstadion" zu nennen. Hier soll ein entsprechendes Angebot geschaffen werden, dass auch auf die Angestellten der Solarindustrie abzielt.

Die besondere Problematik in Wolfen-Nord als Stadtumbaugebiet wird im Abschnitt 4.1.3 dargestellt. Die zurückgebauten Wohnungen der Wohnungsunternehmen werden noch als Wohnfläche dargestellt. Die Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes wird prüfen müssen, ob und welche geeigneten neuen Wohnformen am Stadtrand von Bitterfeld-Wolfen möglich erscheinen. Die Rückbauflächen werden nicht unmittelbar in das Potential für den Ein- und Zweifamilienhausbau eingerechnet (s. Punkt 4.1.3).

Im **OT Bobbau** stehen am Dorfanger Siebenhausen in einem anteilig bebauten Gebiet noch 12 Grundstücke zur Verfügung.

Im **OT Greppin** werden keine neuen Baustandorte ausgewiesen. Der hohe Leerstand in den Mehrfamilienhäusern der Gagfah-Siedlung erfordert einen Stadtumbau (siehe hierzu Abschnitt 4.1.3). Die zu erwartenden Rückbauflächen könnten perspektivisch auch wieder für Neubauten genutzt werden. Inwieweit das sinnvoll ist, muss mit den Wohnungsunternehmen im Rahmen der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes untersucht werden.

Im **OT Holzweißig** können insgesamt 16 Wohnstandorte realisiert werden. Bei einer positiven Bevölkerungsentwicklung im Ortsteil könnte der B-Plan Gartenstraße wieder erweitert werden.

Im **OT Thalheim** sind zur Zeit 30 Bauplätze im nordwestliche Dorfgebiet vakant. Der Ortsteil ist im Vergleich zu den anderen Dorfgebieten Greppin und Holzweißig am schwächsten von der negativen Bevölkerungsentwicklung betroffen (siehe Abschnitt 3.2.3 Bevölkerungsentwicklung). Daher sollen im nordöstlichen und östlichen Dorfgebiet weitere 38 Bauplätze im B-Planverfahren gesichert werden.

Im 1. Entwurf des FNP vom Juni 2009 wurde nördlich der Solarindustrieflächen eine Erweiterungsfläche des VE-Plans Ackerstraße dargestellt. Der Landkreis wies darauf hin, dass die geplante Erweiterung gegen die Grundsätze einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung verstößt und mit an bestehendes Gewerbe heranrückender Wohnbebauung Nutzungskonflikte weiter verschärft. Die Ergänzungsfläche wurde überprüft. Da sie schon seit Langem gemeindlicher Planungswille ist und die geplante Bebauung nicht näher als bestehende Wohnbebauung an die Industrie heranrückt, hat sich die Kommune im Rahmen der Abwägung dafür entschieden, die Fläche auch im 2. Entwurf vom Mai 2010 bzw. im überarbeiteten Entwurf vom Januar 2011 als geplante Fläche auszuweisen. Im Gutachten für den angrenzenden Bebauungsplan des TechnologieParks wurde nachgewiesen, dass die Immissionsrichtwerte der in gleicher Entfernung liegenden Wohnbebauung für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden. Eine Erweiterung der Wohnbebauung westlich der Ackerstraße wird gegenwärtig überprüft.

Damit stehen kurz- und mittelfristig 70 Bauplätze zur Verfügung.

### 4.1.2 Reduzierung geplanter Flächenausweisungen

Die Prognose der künftigen Haushaltsentwicklung ergab, dass gegenüber der Ausweisung in den bisherigen (überwiegend rechtskräftigen) Flächennutzungsplänen der Ortsteile eine deutliche Reduzierung der geplanten Wohnbauflächen erforderlich war.

Dabei wurden hauptsächlich Abrundungsflächen in den Randbereichen ohne verbindliche Planungen gestrichen, aber auch solche mit erhöhtem Konfliktpotential.

Tabelle 11 Übersicht zur Reduzierung geplanter Bauflächen ohne verbindliche Bauleitplanung gegenüber bisher rechtskräftigen FNP (Flächengröße ab 1 ha, brutto)

| Bezeichnung | | Fläche [brutto] |
|---|---|---|
| ***Reduzierung von in rechtskräftigen FNP dargestellten Wohn- und gemischten Bauflächen in Flächen ohne Wohnbebauung: Gesamtfläche*** | | ***96,34 ha*** |
| *1.* | *davon innerhalb von Bebauungsplänen im Aufstellungsverfahren*<br>*im Einzelnen siehe auch Tabelle A 20 im Tabellenanhang unter Reduzierung/ brutto* | *36,84 ha* |
| | OT Bitterfeld | 11,24 ha |
| | OT Wolfen | 16,45 ha |
| | OT Holzweißig | 6,50 ha |
| | OT Thalheim | 2,65 ha |
| *2.* | *davon innerhalb von Randbereichen/ Abrundungsflächen ohne verbindliche Bauleitplanung (ab 1 ha zusammenhängende Fläche)* | *43,5 ha* |
| | OT Bitterfeld | 14,5 ha |
| | OT Wolfen | 18,0 ha |
| | OT Bobbau | 6,5 ha |
| | OT Greppin | 1,5 ha |
| | OT Holzweißig | 3,0 ha |
| *3.* | *davon innerhalb von Rückbauflächen* | *16,0 ha* |
| | WK 4.3 Wohnbaufläche/ Rückbaufläche in Grünfläche | 16,0 ha |

Quelle: rechtskräftige FNP, eigene Berechnungen

Damit entfallen gegenüber der bisherigen (rechtskräftigen) Flächennutzungsplanung ca. 96 ha neu ausgewiesener Bruttowohnfläche.

Weiterhin wurden innerhalb der Wohn- und Mischbauflächen Differenzierungen vorgenommen und größere Hausgartenflächen in Randbereichen als Grünflächen dargestellt, so im Osten von Wolfen in den Randbereichen zur Bahn.

### 4.1.3 Stadtumbaugebiete

Aus den Ausführungen unter Punkt 3.2.3 zur künftigen Einwohner- und Haushaltsentwicklung sowie unter Punkt 3.3 zu Wohnungsbestand und künftiger Nachfrage ergibt sich für das Stadtgebiet ein erheblicher Überschuss an Wohnfläche insbesondere im Geschosswohnungsbau, der ohne Rückbau im Jahr 2020 einem Leerstand von ca. 35 % der Wohnungen gleich käme.

Im GINSEK 2006 wurde eine Zielzahl von 4.933 WE ermittelt, die vom Markt genommen werden müssten, damit ein in diesem Zusammenhang als tolerierbar benannter Leerstand von 15 % erreicht würde. Das entspricht der unter 3.3.2 Wohnflächenbedarf vorgenommen Berechnung zum erforderlichen Rückbau von rund 4.950 Wohnungen bis 2020.

Insgesamt wurden durch die Wohnungsunternehmen 3.095 WE als gebietsbezogen verortete Abrissvorschläge untersetzt. Weiterhin wurde davon ausgegangen, dass der Marktentzug neben Abriss zu 20 % durch sonstige Maßnahmen wie Umnutzung, Zusammenlegung von Wohnraum etc. erreicht werden kann.

Die Rückbaumaßnahmen finden sich nicht unmittelbar in den Darstellungen des Flächennutzungsplanes wieder. Hier geht es vorrangig um eine Umstrukturierung der vorhandenen, dicht bebauten Flächen zur Verbesserung der Wohnqualität.

Die folgende Tabelle stellt die angestrebte bzw. vorstellbare Reduzierung der Wohnungszahl (5.578 Wohnungen) und der Wohnungsdichte für die Wohnnutzung dar, ohne dass diese

innerhalb des Gebietes bereits genau verortet wird. Die Kurzbezeichnungen der Stadtumbaugebiete aus der Tabelle 12 (Reduzierung von Wohnraum …) finden sich im Planwerk wieder.

Die Gebiete sind insgesamt gemäß GINSEK 2006 Umstrukturierungsgebiete 1. und 2. Priorität bzw. Stadtumbaugebiete nach § 171b BauGB. Die angegebenen Flächen und Wohneinheiten beziehen sich dabei auf den gesamten statistischen Zählbezirk. Die letzte Spalte enthält die im FNP als Bereiche mit einer Reduzierung der Bebauungsdichte/ Erhöhung des Grünanteils abgegrenzten Flächen.

Als Ausgangsjahr wurde 2005 gewählt, da hier im Rahmen des GINSEK 2006 stadtteilbezogene Angaben auch zum Leerstand vorliegen.

Tabelle 12 Reduzierung von Wohnraum in Umstrukturierungsbereichen mit erhöhtem Grünanteil

| OT/ | | gesamt | Nutzung | 2005 | | 2020 | | Diff.[19] | FNP[20] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bez.[21] | Standort | [ha] | Art | WE | WE/ha | WE | WE/ha | WE | [ha] |
| BIN | Innenstadt | 29 | M | 1.392 | 48 | 800 | 28 | 592 | 6,2 |
| BDV | Dichterviertel | 36 | W | 1.340 | 37 | 1.000 | 28 | 340 | 16,4 |
| BAH | Anhaltsiedlung | 39 | W | 1.270 | 33 | 800 | 21 | 470 | 29,5 |
| BLV | Länderviertel | 43 | W | 780 | 18 | 520 | 12 | 260 | 10,4 |
| BMV | Mittlere Vorstadt | 36 | W | 555 | 15 | 480 | 13 | 75 | - |
| BDV | Dessauer Vorstadt | 22 | M | 863 | 39 | 800 | 36 | 63 | - |
| BKS | Kraftwerksiedlung | 96 | W | 674 | 7 | 360 | 4 | 314 | 23,1 |
| | Chemiepark | 3 | G | 122 | 41 | 0 | 0 | 122 | - |
| WN | Wolfen-Nord[22] | 199 | W | 9.573 | 48 | 7.338 | 37 | 2.235 | 102,3 |
| WMU | Musikerviertel | 28 | W | 700 | 25 | 400 | 14 | 300 | 10,4 |
| WKR | Krondorf | 25 | W | 1.742 | 70 | 1.100 | 44 | 642 | 20,2 |
| GGF | Gagfah-Siedlung | 13 | W | 276 | 39 | 111 | 16 | 165 | 7,8 |
| | WE gesamt | | | 19.287 | | 13.709 | | **5.578** | |
| | Fläche gesamt | 563 | | | | | | | **226,3** |
| | Ø WE/ha | | | | 37 | | 22 | | |

Quelle: GINSEK 2006, eigene Berechnungen

Die **Bitterfelder** *Innenstadt* stellt eines der beiden zentralen Schwerpunktgebiete des Stadtumbaus dar. Über die Hälfte der Wohnungen befinden sich in Plattenbauten. Kleinteiliger Rückbau, gezielte Aufwertung und die Schaffung eines Erlebnisbandes bis hin zur Goitzsche werden im GINSEK 2006 als Zielstellung für diesen Bereich formuliert. Der verortete Rückbau der Wohnungsunternehmen beträgt 114 WE. Der Rückbau weiterer Wohneinheiten wird anteilig durch Neubebauung innerhalb des Bebauungsplans Innenstadt bzw. an der Wasserfront ersetzt werden. Kerngebietstypische Nutzungen werden einen hohen Anteil in diesem Bereich ausmachen, das Wohnen insgesamt untergeordnet sein und sich vor allem auf die südlichen Randbereiche im Übergang zu den angrenzenden Grünanlagen konzentrieren, wo die vier- bzw. fünfgeschossige Plattenbauten „anzupassen“ sind.

Als Stadtumbaugebiete mit erhöhtem Grünanteil dargestellt werden die Flächen südlich der Grünstraße/Töpfergasse mit den vg. Baustrukturen.

[19] Potentielle Herausnahme von nicht nachgefragten Wohneinheiten / Marktentzug

[20] Flächengröße der Darstellung Umbaugebiet im FNP

[21] Bezeichnung siehe Plandarstellung

[22] Fläche einschließlich der gesondert dargestellten Rückbaubereiche mit differenzierter Nachnutzung (anteilig 25,2 ha), bei denen in der Bilanzierung die Wohnnutzung künftig nur zu maximal einem Drittel angenommen wurde

Das Bitterfelder *Dichterviertel* im Norden ist ein altbaugeprägter Stadtteil mit ausgeprägten städtebaulichen Figuren (20er Jahre, 15 % Ergänzung DDR-Wohnungsbau) und einem vergleichsweise hohen Leerstand (2000/01 knapp 20 %). Im GINSEK 2006 als Handlungsbedarf formuliert sind gezielte Rückbau- und Aufwertungsstrategien zur Bewahrung vorhandener Qualitäten. 91 WE werden als Rückbau verortet; im FNP als Stadtumbaugebiet mit erhöhtem Grünanteil dargestellt wird der nördliche Bereich. Die angrenzende *Auensiedlung* mit 15 WE verortetem Rückbau wurde im GINSEK 2006 in das Dichterviertel einbezogen, darüber hinaus gehender anteiliger Rückbau kann hier analog der allgemeinen Struktur der Siedlung durch Lückenbebauung mit EFH ersetzt werden.

In der *Anhaltsiedlung* befinden sich über zwei Drittel des Wohnungsbestands im Eigentum der Wohnungsunternehmen, über ein Drittel ist DDR-Wohnungsbau. Über die im GINSEK 2006 verorteten 67 WE hinaus ist weiteres Rückbaupotential zu sehen. Die Zielstellung entspricht der des Dichterviertels. Zu beachten ist jedoch, dass die Wohnungsunternehmen nur über Teilbesitz verfügen, eine Kooperation mit privaten Eigentümern ist erforderlich. Im FNP wird der gesamte Bereich als Umbaugebiet mit erhöhtem Grünanteil dargestellt.

Innerhalb des *Länderviertels* südöstlich der Altstadt ist, über die im GINSEK 2006 verorteten Wohnungen hinaus, ein Rückbau im Bereich der dichten Blockbebauung im Süden vorstellbar, der im FNP entsprechend gekennzeichnet wird. Vom Strukturtyp her eher ein konsolidiertes Gebiet, ist es anteilig durch Mischnutzung geprägt

Die *Mittlere und die Dessauer Vorstadt* sind reine Gründerzeitgebiete mit kleinteiligen Besitzstrukturen und gemischter Nutzung. Über verortete Rückbauvorschläge von insgesamt 69 WE hinaus wird Rückbau eher punktuell stattfinden, die Strukturen sind zu erhalten, eine Umnutzung bzw. Entkernung wird im Vordergrund stehen. Daher erfolgt keine zusätzliche Kennzeichnung im FNP.

Die *Kraftwerksiedlung* im Westen von Bitterfeld steht unter Denkmalschutz. Sie befindet sich durch die umgebende industrielle Bebauung jedoch in einer Gemenge- und Randlage und ist auch auf Grund des überwiegend schlechten Bauzustands durch einen hohen Leerstand geprägt. Wo der Aufwand für Sanierung nicht vertretbar ist, wird es zu Rückbaumaßnahmen kommen. Die gesamte Siedlung wird im FNP als Stadtumbaugebiet mit erhöhtem Grünanteil dargestellt.

Das Schwerpunktgebiet des Stadtumbaus im **OT Wolfen** ist *Wolfen-Nord* als klassische Plattenbausiedlung. Bereits 1996 wurde durch die ehemalige Stadt Wolfen und die ansässigen Wohnungsunternehmen die Erneuerungsgesellschaft Wolfen-Nord mbH (EWN) gegründet. Die EWN sollte die Maßnahmen des Stadtumbaus steuern und Leitvorstellungen zum Umbau der Quartiere entwickeln. Bis zum Jahresende 2009 wurden ca. 5.000 WE zurückgebaut. In der 3. Fortschreibung des Leitbildes Wolfen-Nord aus dem Jahre 2007 verständigten sich die Gesellschafter der EWN erneut zu einem Um- und Rückbauszenario. Durch eine geplante Eigentumsneuordnung zwischen Stadt und zwei Wohnungsunternehmen wird der WK 4.3 in Wolfen Nord-West nicht wieder für eine neue Wohnbebauung ausgewiesen.

Im WK 4.1, 4.2 und anteilig WK 4.4 erfolgte in der Zwischenzeit ebenfalls ein vollständiger Rückbau. Die Wohnbauflächen im WK 4.1, 4.2 und anteilig WK 4.4 werden daher im FNP als Rückbauflächen mit differenzierter Nachnutzung ausgewiesen. Eine Nachnutzungskonzeption dieser Flächen ist noch nicht abgeschlossen, wobei Wohnnutzungen künftig in geringem Maß zugelassen werden sollen. Als Option für die betroffenen großen Wohnungsunternehmen werden sie mit dem Rückbau gegen gerechnet. Im Leitbild Wolfen-Nord[23] wurde für die nicht mehr benötigten Wohnbauflächen im Rahmen ökologischer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen eine Bepflanzung verabredet. In den übrigen Bereichen von Wolfen-Nord/Mitte und Ost wird durch die Herausnahme einzelner Blöcke zur Auflockerung eine Verbesserung der Wohnqualität erzielt. Wolfen-Nord wird insgesamt als Stadtumbaugebiet mit erhöhtem Grünanteil dargestellt.

In *Krondorf* sind 83 % der Bebauung DDR-Mehrfamilienhäuser, über 80 % befinden sich im Eigentum der großen Wohnungsunternehmen. Errichtet in den 50er Jahren, weist die Siedlung

[23] Städtebauliches Leitbild Wolfen-Nord, 3. Fortschreibung, Juni 2007

eine hohe Bebauungsdichte auf. Im GINSEK 2006 wurden noch keine konkreten Abrissabsichten definiert. Strukturell bietet sich jedoch wie im angrenzenden *Musikerviertel* (Teil der Altstadt mit 700 WE und ähnliche Bauformen, jedoch älter) eine Auflockerung an. Eine zunehmende Überalterung der Bevölkerung ist hier wie in Wolfen Nord/Ost besonders deutlich. *Krondorf* und das *Musikerviertel* werden als Stadtumbaugebiet mit erhöhtem Grünanteil dargestellt.

Die *Gagfah-Siedlung* im **OT Greppin** zeichnet sich durch dichte Blockbebauung aus den 1920er /30er Jahren mit einem relativ hohen Leerstand aus. Verortet wurden seitens der Wohnungsunternehmen mit 165 WE bereits mehr als die Hälfte des Bestands, weitere Rückbaukapazitäten werden hier nicht gesehen; entsprechend gekennzeichnet wird die gesamte Siedlung.

Mit der anteilig überlagernden Darstellung im Flächennutzungsplan als Stadtumbaugebiete mit erhöhtem Grünanteil werden insgesamt ca. 201 ha überwiegend Wohnbaufläche gekennzeichnet, innerhalb der in den kommenden Jahren eine Auflockerung der bestehenden Strukturen neben der Reduzierung des Leerstands zu einer grundsätzlichen Verbesserung der Wohnqualität beitragen soll.

Als Rückbauflächen mit differenzierter Nachnutzung werden im überarbeiteten Entwurf ca. 25 ha dargestellt. Hier spielt unter verschiedenen Folgenutzungen auch der Wohnungsneubau eine untergeordnete Rolle (*angenommener Flächenansatz brutto zu einem Drittel, vgl. auch Tb. A 20)*

Insgesamt wird von einer möglichen Herausnahme von 5.578 WE ab dem Ausgangsjahr 2005 bis 2020 vom Wohnungsmarkt ausgegangen.

### 4.1.4 Flächenausweisung/ Gesamtbilanz

Für die geplante Wohnflächenausweisung im vorliegenden FNP Bitterfeld-Wolfen ergibt sich folgende überschlägige Gesamtbilanz:

| | |
|---|---|
| Einfamilienhausstandorte in Bebauungsplänen *(Tb. 10)* | 335 WE |
| freie Standorte innerhalb der Ortslagen *(zu 50%)* | 110 WE |
| auf Brachflächen / gemischten Bauflächen *(zu 50%)* | 50 WE |
| **Zwischensumme** | **495 WE** |

| | |
|---|---|
| *geplantes Rückbaupotential bis 2020 (Tb. 12)* | ***- 5.578 WE*** |
| *mögliche Nachnutzungen auf Rückbauflächen (Tb. A 20/ A 21)* | ***+ 300 WE*** |

Bei 20.745 nachfragenden Haushalten würde 2020 der Leerstand bei rund 3.800 Wohnungen[24] und damit innerhalb des vertretbaren Rahmens von ca. 15 % liegen (siehe Punkt 3.3.2).

Die Bebauung der neu geplanten Flächen soll entsprechend dem tatsächlich vorliegenden Bedarf an neuen Wohnungen schrittweise vorgenommen werden. Als Zielkonflikt zeichnet sich ab, dass die Entwicklungsstrategie für Wolfen-Nord eine vorrangige Unterstützung des Eigenheim-Wohnungsbaus auf den Rückbauflächen am Rand des Fuhnetals erfordert. Dem steht nicht nur der Vertrauensschutz bei festgesetzten Bebauungsplänen sondern auch die

[24] Bezug ist der Bestand von 29.340 Wohnungen im Jahr 2005, aus dem sich 2020 lt. der getroffenen Annahmen ein Bestand von insgesamt 24.557 Wohnungen ergibt

differenzierte Struktur der Nachfrage, die vielfältigen Wahlmöglichkeiten sucht, gegenüber.

Vorrang haben gemäß städtebaulichem Zielkonzept innerstädtisch integrierte und zusammengefasste Standorte (Cluster). Diese sind u. a. mit der Ausweisung der geplanten Flächen im OT Bitterfeld im Umfeld des Goitzschesees zu sehen.

Jedoch müssen innerhalb aller Ortsteile auch angemessene Flächen für eine Eigenentwicklung zur Verfügung stehen.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass im Flächennutzungsplan der Stadt Bitterfeld-Wolfen unter Berücksichtigung:

- ihrer Funktion als Mittelzentrum mit Teilfunktion Oberzentrum,
- ihrer Bedeutung als Vorrangstandort für landesbedeutsame, großflächige Industrieansiedlungen mit dem bei weiteren Ansiedlungen zu erwartenden Arbeitskräftebedarf und einer anteilig dafür vorzusehenden Wohnflächenausweisung,
- der bestehenden Nachfrage nach Einfamilienhausstandorten mit entsprechend breit angelegter Standortauswahl
- dem umfänglichen Rückbau von Wohnungen in nicht mehr nachgefragten Marktsegmenten

eine bedarfsgerechte Ausweisung von Wohnbauflächen erfolgt.

Nicht als Baufläche ausgewiesen werden einzelne bebaute Grundstücke im Außenbereich, so im Bereich der ehemaligen Ziegelei Holzweißig, da damit zur Verfestigung einer Splittersiedlung beigetragen würde. Eine Zersiedelung des Außenbereichs in Gestalt einer zusammenhanglosen Streubebauung ist zu unterbinden. Unabhängig davon genießt die vorhandene Bebauung Bestandsschutz.

### 4.1.5 Gemengelagen

Im BauGB wird gefordert, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen sind.

Gemäß § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz — BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete, sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Um einen angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen gewährleisten zu können, sollen gemäß Ziffer 1.1 der DIN 16005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau -, Teil 1 Grundlagen und Hinweise für die Planung, Ausgabe Juli 2002 folgende Orientierungswerte nicht überschritten werden:

| | | |
|---|---|---|
| Wohnbaufläche | WR | tags 50 dB(A) nachts 35/40 dB(A)* |
| | WA | tags 55 dB(A) nachts 40/45 dB(A)* |
| Gemischte Baufläche / Dorfgebiet | | tags 60 dB(A) nachts 45/50 dB(A)* |
| Gewerbliche Baufläche | | tags 65 dB(A) nachts 50/55 dB(A)* |

* der niedrigere Nachtwert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm, der höhere Wert für Geräusche, die durch den öffentlichen Verkehr hervorgerufen werden

Zu Immissionskonflikten kommt es u.a. wenn gewerbliche Bauflächen unmittelbar an Wohnbauflächen grenzen. Innerhalb des Stadtgebietes Bitterfeld-Wolfen gibt es derartige Konfliktpunkte u.a. im OT Bitterfeld (Kraftwerkssiedlung) im OT Wolfen (Wohnbebauung nördlich der Thalheimer Straße und Hugo-Preuss-Straße), im Ortsteil Greppin (Karl-Liebknecht-Straße). Größtenteils handelt es sich hier um gewachsene Strukturen. In den Bereichen des ChemieParks verfügt eine große Anzahl der Betriebe und Anlagen über Bestandsschutz. Im Rahmen von Erweiterungen bzw. bei Neuansiedlungen wurden die o. g. Wohngebiete in den Genehmigungsverfahren nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) bzw. nach Baurecht größtenteils als Gemengelage berücksichtigt. Bei Neuansiedlungen wurden den beantragten Anlagen anteilige Immissionswerte zugesprochen, die in Summe mit den bereits bestehenden Anlagen einen Geräuschimmissionswert von 60 dB(A) am Tage und 45 dB(A) in der Nacht nicht überschreiten. Nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) können die Immissionswerte für Wohngebiete auf einen geeigneten Zwischenwert erhöht werden, der jedoch die zulässigen Immissionswerte für Mischgebiete nicht überschreiten darf. Diese Regelung wurde größtenteils in Anspruch genommen. Eine Änderung des Gebietscharakters im FNP (von Wohngebiet in gemischte Baufläche) ist für diese Gebiete nach Aussage der unteren Immissionsschutzbehörde unter Berücksichtigung der höheren, in Gemengelagen zulässigen, Immissionswerte nicht erforderlich.

Im 1. Entwurf des FNP wurden darüber hinaus bestehende Wohnbebauungen im OT Thalheim (Wolfener Straße) und im OT Bitterfeld (Straße am Kraftwerk, Leipziger Straße) als Grünflächen überplant. Dies entspricht nicht der tatsächlichen Nutzung. Beide Gebiete sind immissionsschutzrechtlich relevant, da sie sich im Einwirkungsbereich von gewerblichen und industriellen Anlagen befinden. Hier sollte aus Sicht der unteren Immissionsschutzbehörde der Schutzcharakter der Wohnbebauung festgelegt werden.

Im Rahmen der Abwägung zum 1. Entwurf hat sich die Kommune entschlossen, die Bebauung südlich der Wolfener Straße im OT Thalheim auch im 2. Entwurf vom Mai 2010 nicht als Baufläche auszuweisen. Die Begründung war, dass die Fläche bereits in den bisherigen Fassungen (rechtskräftiger FNP) als Außenbereich dargestellt wurde. Das Ansiedlungskonzept (Schallschutz, Abstandsklassen…) für die angrenzenden Industrieansiedlungen Wolfen-Thalheim (insbesondere B-Plan 1.2) bauten auf diesem Status auf. Daraufhin wurde vom Landkreis der Hinweis vorgebracht, dass die Bebauung in der Wolfener Straße bei schalltechnischen Untersuchungen für den angrenzenden Bebauungsplan bereits als maßgeblicher Immissionsort berücksichtigt wurde. Das Gleiche träfe für die Baugenehmigungen der angrenzenden Anlagen zu. Insofern wäre davon auszugehen, dass eine Darstellung als Baufläche nicht zwangsläufig eine Überarbeitung des Bebauungsplans Nr. 1.2 OT Thalheim zur Folge hätte. Nach nochmaliger Rücksprache wird die bestehende Wohnbebauung südlich der Wolfener Straße und in diesem Zusammenhang auch die Bebauung am Brödelgraben im überarbeiteten Entwurf als Wohnbaufläche dargestellt. Es erfolgt zudem der Hinweis, dass es sich hier um eine Gemengelage handelt.

Mit dem 1. Entwurf des FNP ebenfalls als Grünfläche dargestellt wurde die vorhandene Wohnbebauung im außer Kraft gesetzten B-Plan-Gebiet 2/00 nördlich der Kraftwerkssiedlung im OT Bitterfeld. Damit sollte für die Neuaufstellung des B-Plans im Flächennutzungsplan die Richtung vorgeben werden. Um die Gemengelage zu entschärfen, wurde die Fläche als „grüne“ Pufferzone dargestellt.

Der Bebauungsplan 02/00 „Areal E/II“ trat 2004 als einer von vier Bebauungsplänen für das Areal E des ChemieParks in Kraft, in dem vor allem Betriebe der allgemeinen Chemie und der Werkstoffindustrie angesiedelt sind. Die Flächen nördlich der Straße Am Kraftwerk sind mit Wohnhäusern bebaut (ehem. Siedlung Dt. Grube), die zum Teil noch bewohnt werden. Die gewerblichen Anlagen auf den Flächen südlich dieser Straße und östlich der Bahntrasse wurden überwiegend zurückgebebaut. Weiter südlich schließt sich außerhalb der Bebauungspläne die Kraftwerkssiedlung an. Planungsziele des Bebauungsplans waren u.a. die Sanierung und Reaktivierung des vorhandenen Industriegeländes, die Erhöhung der Investitionssicherheit und

die Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Mit dem Bebauungsplan sollten Konflikte zwischen Bebauung außerhalb des Chemieparks und dem Chemiepark selbst gelöst werden.

Der Bebauungsplan setzte für den westlichen Bereich entlang der Straße Am Kraftwerk ein Mischgebiet fest. Die Flächen der Wohnbebauung nördlich der Straße Am Kraftwerk wurden als Gewerbegebiet (GE 2) ausgewiesen, südlich der Straße wurden Gewerbegebiet(e) und östlich der Bahntrasse Industriegebiet(e) festgesetzt. Im Rahmen der textlichen Festsetzungen wurden - wie auch in den angrenzenden Bebauungsplänen - die Gewerbe- und Industriegebiete in den Randbereichen nach ihrem Emissionsniveau (Störfallrisiken und Lärm) gestaffelt.

Das Plangebiet kann jedoch nicht losgelöst von den angrenzenden Bebauungsplänen betrachtet werden. In den östlich und nördlich gelegenen Plangebieten 01/00 „Areal E/I“ und 04/00 „Areal E/IV“ befinden sich gegenwärtig störfallrelevante Betrieb erst außerhalb eines mit Einschränkungen zu versehenden Abstands von 300 m zur Wohnbebauung nördlich der Straße Am Kraftwerk. Im nordöstlich angrenzenden Bebauungsplan 03/00 „Areal E/III“ dagegen liegt der Betrieb ICL-LP Bitterfeld GmbH (früher Supresta GmbH & Co. K), der der Störfallverordnung unterliegt, innerhalb dieser Zone.

Das OVG Sachsen-Anhalt hat den Bebauungsplan 02/00 für unwirksam erklärt. Im Urteil wird ausgeführt, dass die Festsetzung des Gewerbegebiets GE 2 nicht erforderlich und die Verwirklichung des Gewerbegebiets auf unabsehbare Zeit nicht zu erwarten sei. Weiter leide der Bebauungsplan an Abwägungsfehlern, da den Belangen der Wohngrundstückseigentümer nicht das ihnen zukommende Gewicht beigemessen wurde. Es fehle eine Bestandsaufnahme aller abwägungsrelevanten Gesichtspunkte. Zudem sei das Gebot der Konfliktbewältigung nicht beachtet worden, da die Festsetzungen unmittelbar an die Wohnnutzung angrenzend die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe ohne Beschränkungen zulassen.

Mit dem 2. Entwurf des Flächennutzungsplans vom Mai 2010 war zu prüfen, welche Flächendarstellung möglich ist, um den bestehenden Nutzungskonflikt abwägungsfehlerfrei zu lösen. Dabei waren drei Planungsvarianten sowie der Verzicht auf Neuplanung zu betrachten.

Zunächst könnte das überwiegende zum Wohnen genutzte Gebiet entsprechend seiner gegenwärtig ausgeübten Nutzung als Wohn- bzw. Mischgebiet dargestellt werden. Damit würde den im Rahmen der Offenlage des 1. Entwurfs geäußerten Einwände der Anwohner der Straße am Kraftwerk entsprochen, die sich, wie schon zuvor gegen die Festsetzung eines Gewerbegebietes, gegen eine Ausweisung als Grünfläche ausgesprochen haben.

Bei Festsetzung eines Wohngebietes müssen die Belange des Schallschutzes und der Störfallvorsorge berücksichtigt werden. Dies hätte zur Folge, dass die flächenbezogenen Schallleistungspegel nachts für angrenzende Gebiete reduziert werden müssten. Weiterhin wären auf Grundlage des für den ChemiePark entwickelten Schalenmodells in den Baugebieten östlich der Bahn (B-Plan 03/00) solche Betriebe auszuschließen, die der Störfall-Verordnung unterliegen. Damit würden wiederum die privaten Belange der Eigentümer von Grundstücken in den betroffenen Gewerbe- und Industriegebieten beeinträchtigt. Ebenso wäre das öffentliche Interesse an der planungsrechtlichen Sicherung des ChemieParks als überregional bedeutsamem Standort der chemischen Industrie erheblich beeinträchtigt.

Die Festsetzung eines Gewerbegebiets kann dann erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB sein, wenn die Wohnnutzung mittelfristig beendet und die gewerbliche Nutzung verwirklicht werden kann. Die privaten Belange der Eigentümer im Bereich der Wohnbebauung wären bei Festsetzung eines Gewerbegebiets massiv betroffen.

Für die Festsetzung einer Grünfläche als Planungsalternative können Bedenken gegen die Erforderlichkeit einer solchen Festsetzung bestehen, weiterhin ist fraglich, ob ausreichend gewichtige öffentliche Belange für eine solche Festsetzung angeführt werden können.

Wird als weitere Option auf die erneute Festsetzung des Bebauungsplans 02/00 verzichtet, ist zu erwarten, dass für unbebaute Flächen in den Gewerbe- und Industriegebieten kein Baurecht mehr besteht, bzw. dass im Bebauungsplangebiet 03/00 Genehmigungen für störfallrelevante und lärmintensive Vorhaben in den Industriegebieten trotz entsprechend rechtskräftiger Festsetzungen wegen der vorhandenen Wohnbebauung verweigert werden. Dies könnte

wiederum erhebliche Folgen für die ansässigen Unternehmen und die weitere wirtschaftliche Entwicklung haben.

Aus den vg. Gründen beabsichtigt die Stadt erneut in die Abwägung einzutreten. Neben konkreten Darstellungen zum Bestand der Wohnbebauung sind dazu detaillierte Ermittlungen zu notwendigen Einschränkungen hinsichtlich der Lärmbelastung und der Störfallvorsorge erforderlich. Da derartige Betrachtungen sowie das erforderliche Regelungsinstrumentarium nicht Gegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung sein können, wird auf die darauf folgenden Verfahren verwiesen. Im 2. Entwurf des FNP vom Mai 2010 erfolgte innerhalb des außer Kraft gesetzten Bebauungsplans 02/00 folgende Darstellung:

Der ehemals als Gewerbegebiet dargestellte Bereich der Straße Am Kraftwerk (bestehende Wohnbebauung bis Nr. 39, Berufsschule) wird als „Weißfläche“, die Wohnbebauung ab Am Kraftwerk Nr. 40 sowie östlich der Leipziger Straße wird als Wohnbaufläche dargestellt (mit Hinweis auf die Gemengelage). Da die letztgenannte Fläche bisher als Mischgebiet festgesetzt war, sind daraus keine weiteren Einschränkungen für ansässige Unternehmen zu erwarten.

Für die Flächen südlich der Straße Am Kraftwerk (gegenwärtig im Wesentlichen unbebaut) erfolgt in Abstimmung mit dem ChemiePark eine Darstellung als Grünfläche (Maßnahmefläche/ Sukzession). Östlich der Gleisanlage wird in einem Pufferbereich zunächst ein hinsichtlich des Störgrades eingeschränktes Gewerbegebiet gekennzeichnet. Darüber hinaus soll auf der ehemaligen Kraftwerkfläche eine Solaranlage entwickelt werden.

Im erneuten Entwurf des FNP vom Januar 2011 werden die beiden südlich der Straße befindlichen Wohnhäuser mit in die Weißfläche einbezogen.

Den Einwänden der Bürger bzw. des PD ChemieParks zur Darstellung als Wohn- bzw. Gewerbegebiet wird mit Hinweis darauf, dass dies ein Vorgriff auf die erforderliche umfängliche Abwägung sowie auf noch laufende Abstimmungen wäre, nicht stattgegeben.

## 4.2 Gemischte Bauflächen

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bitterfeld-Wolfen werden ca. 321 ha als gemischte Baufläche (einschließlich Kern- und Dorfgebiet) ausgewiesen. Dabei handelt es sich überwiegend um Bestandsflächen, auf denen nur in einem sehr geringen Umfang eine ergänzende Bebauung möglich ist.

Als gemischte Baufläche dargestellt werden auf Grund der bestehenden Mischung aus Wohnen, Handel, Dienstleistungen, Büro- und Verwaltungsgebäuden, Handwerk und nicht störendem Gewerbe sowie Gemeinbedarfseinrichtungen

- die Innenstadt Bitterfeld einschließlich der westlichen gründerzeitlichen Erweiterungen (Bahnhofsviertel)
- Flächen entlang der Bundesstraßen, so im OT Bitterfeld südlich der B 100 Richtung Halle (Brehnaer Straße/ Hallesche Straße) bzw. an der Einmündung B 184/B100 oder im Zentrum des OT Wolfen zwischen B 184 und der Bahnstrecke nach Dessau
- die historischen Ortskerne von Bobbau, Thalheim und Greppin sowie Reuden, Rödgen, Zschepkau und Siebenhausen.

In den einzelnen Ortskernen ergibt sich die Ausweisung aus der Zielsetzung der Erhaltung des typischen Siedlungscharakters und der Raumstruktur sowie der Ausschöpfung vielfältiger Möglichkeiten zur Umnutzung vorhandener, ortsbildprägender Bausubstanz. Bei einer Ersatzbebauung lassen sich die einzelnen Funktionen (Wohnen und Gewerbe) problemlos in den ihnen adäquaten Flächen unterbringen.

Auf die Darstellung von Baugebieten (Mischgebieten) im Bereich rechtskräftiger Bebauungspläne wird verzichtet. Es erfolgt eine generalisierte Darstellung als gemischte

Baufläche, in die auch kleinteilige (Wohn)Teilbereiche einbezogen werden.

Eine Ausweisung als Baugebiet nach § 5 bzw. 7 BauNVO erfolgt nur in folgenden Ausnahmen:

- in den Ortsteilen Thalheim und Reuden entsprechend dem Bestand und den bisherigen Planungen als Dorfgebiet
- für die Bitterfelder Innenstadt aufbauend auf dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Kerngebiet

Den Darstellungen wurden zunächst die bisher rechtskräftigen Flächennutzungspläne zu Grunde gelegt. Eine Anpassung an die aktuelle Entwicklung erfolgte mit der Reduzierung geplanter Flächen sowie hinsichtlich der Zentrenhierarchie.

Wie unter Punkt 2.2.9 bereits ausgeführt, liegt mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen ein durch den Stadtrat beschlossenes, auf die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept vor.

Ein zentraler Versorgungsbereich ist – „*… ein innerstädtischer Bereich, der auf Grund seiner baulichen Nutzungen und deren räumlicher Zuordnung und verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung insbesondere mit Waren und Dienstleistungen des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs zentrale städtebauliche Funktionen hat. Er dient der Unterbringung von Handelsbetrieben i. d. R. auch der Unterbringung von Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung, der Kultur und für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke*“[25].

Der Gutachter unterscheidet für die Stadt Bitterfeld-Wolfen Haupt-, Ortsteil- und Nahversorgungszentren.

Dabei wird der Innenstadt von **Bitterfeld** die höchste Priorität im Zentrengefüge (A-Zentrum) zugewiesen. Differenziert wird zwischen einem Hauptgeschäftsbereich (Markt und Burgstraße mit angrenzenden Grundstücken, eingeschlossen von Töpferwall, Teichwall und Ratswall bis Grünstraße) und einem erweiterten Zentrum.

Die Versorgungsfunktion liegt in der Konzentration multifunktionaler Nutzungen. Der Einzugsbereich ist gesamtstädtisch und verfügt zudem über eine regionale Ausstrahlung. Die mittelzentrale Funktion soll durch Vertiefung und Diversifizierung des Angebots weiter gestärkt werden. Der Handel soll sich im historischen Stadtkern konzentrieren und insbesondere in Verbindung mit der Entwicklung der Goitzsche durch touristische Angebote ergänzt werden. Weitere Dienstleistungsbetriebe sowie eine Vielzahl freier Berufe sind im Bahnhofsviertel ansässig.

Aufgrund seiner Bedeutung für die Gesamtstadt wird der Hauptgeschäftsbereich als Kerngebiet dargestellt. Nach § 7 BauNVO dient es damit vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

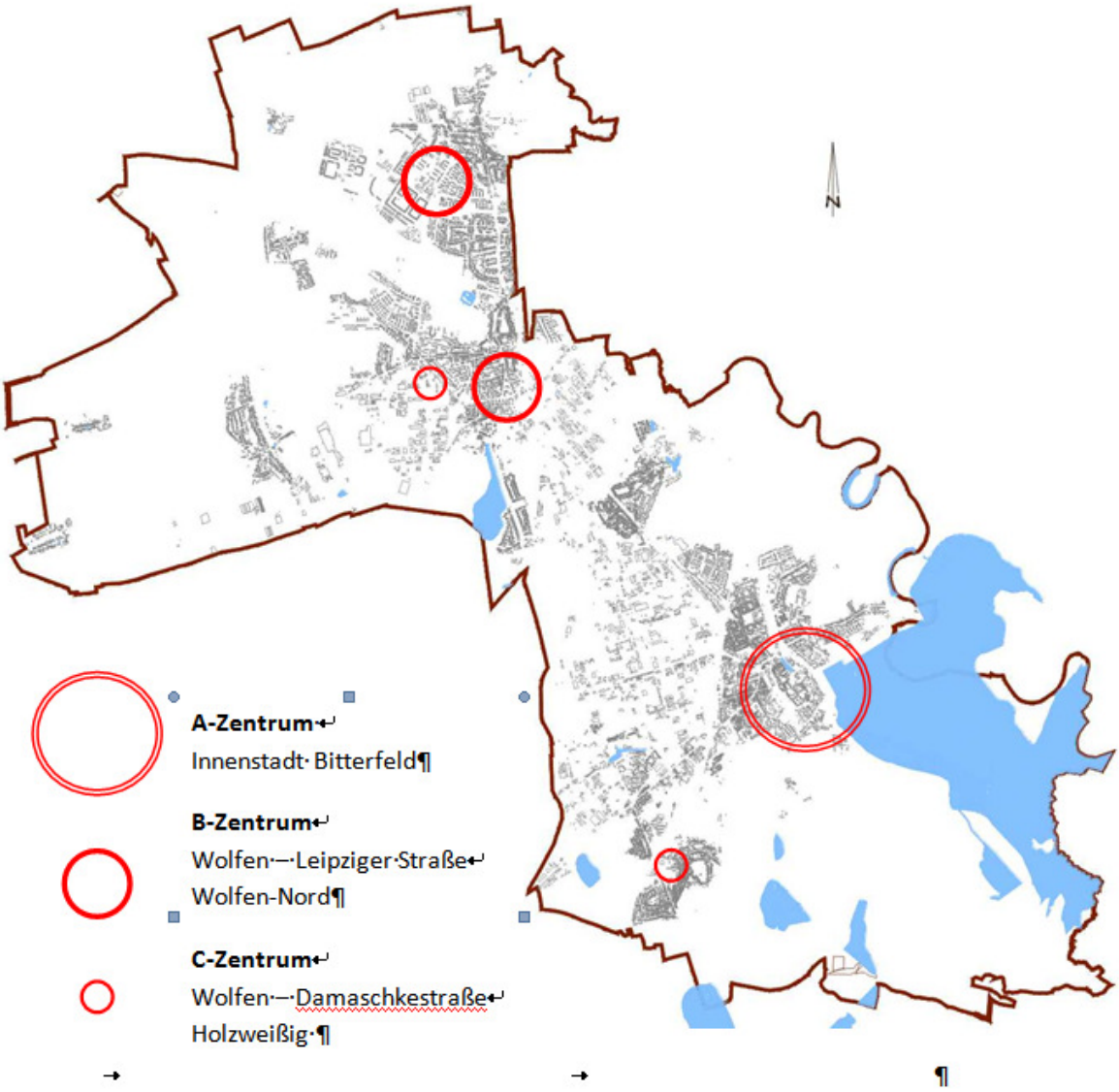
Auf die im Vorentwurf noch dargestellte Anbindung des Stadtkerns an die Wasserfront über eine geplante Baufläche entlang der Berliner Straße wird verzichtet. Hier wurde das Wettbewerbsergebnis übernommen, das dem Leineufer eine verbindende Grünfunktion zuordnet. Zudem liegt diese Fläche innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Punktuelle bauliche Entwicklungen sollen sich unmittelbar im Uferbereich auf die „Neue Hafenstadt“ konzentrieren.

Zur Stärkung der Zentrumsfunktion wird auch im **OT Wolfen** der Hauptversorgungsbereich Markt/Leipziger Straße als gemischte Baufläche ausgewiesen. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept weist dem vg. Bereich die Funktion eines B-Zentrums zu, dessen Ausstattung überwiegend auf eine stadtgebietsbezogene Versorgungsfunktion ausgerichtet ist. Auch hier soll die Ansiedlung von zentrenrelevanten Handels- und Dienstleistungseinrichtungen gefördert

[25] Baurecht 12/2007, S. 2001 ff.

werden. Das Ortsteilzentrum Wolfen - Leipziger Straße erstreckt sich straßenbegleitend entlang der Hauptverkehrsachse (Ortsdurchfahrt der Bundesstraße 184) einschließlich der Anbindung an den Bahnhof (Bahnhofsstraße).

Das Zentrum von Wolfen-Nord - ebenfalls B-Zentrum - liegt zentral unmittelbar am Kreuzungsbereich der beiden wichtigsten Verkehrsachsen Dessauer Alle und Straße der Chemiearbeiter. Es entstand schrittweise aus mehreren Handels- und Dienstleistungs-komplexen.




Im Gegensatz zur Bitterfelder Innenstadt weisen die B-Zentren in Wolfen wenig urbane Qualität auf – zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Wirtschaft und Kultur fehlen fast vollständig. Sie haben daher nicht den Charakter von Kerngebieten. Daher wird die durch kleinteilige Strukturen und eine Nutzungsmischung geprägte Leipziger Straße mit Ausnahme des großflächigen Standortes im Kreuzungsbereich mit der Robert-Koch-Straße als gemischte Baufläche, das Zentrum von Wolfen-Nord aufgrund der Größe der Verkaufsfläche und der fehlenden Wohnnutzung als Sondergebiet für Einzelhandel/Dienstleistungen dargestellt. Daraus lassen sich in der verbindlichen Bauleitplanung konkrete Abgrenzungen für ein zentrenrelevantes Angebot herleiten.

Von zentraler Bedeutung nicht nur für den Ortsteil Wolfen ist darüber hinaus der Bereich um das neue Rathaus der gemeinsamen Stadt (ehem. Verwaltungsgebäude 041 der Filmfabrik).

Der, der historischen Ortslage Wolfen zugewandte Bereich des Chemieparks (Sanierungsgebiet

Wolfen/Thalheim) wurde im 1. Entwurf des FNP entsprechend dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 1/2008 als Kerngebiet dargestellt. Für diese Planung läuft gegenwärtig die Prüfung der zum Entwurf vorgebrachten Hinweise. Nach Aussagen des Netzstadtforums versteht sich die Stadtverwaltung mit einem Teil der Mitarbeiter als Pioniernutzer für die Revitalisierung des denkmalgeschützten, stadt- und industriegeschichtlich wichtigen Gebäudes und seines Umfelds. Zudem soll industrieorientierte Forschung, Entwicklung und Fortbildung angesiedelt werden (IBA-Schlüsselprojekt Campus Rathaus). Weiterhin befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft bereits Kulturhaus, Bibliothek, Filmmuseum und Casino. Im Rahmen der IBA-Aktivitäten der Stadt Bitterfeld-Wolfen soll dazu eine Planungswerkstatt durchgeführt werden.

Im Ergebnis des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt sind in diesem Bereich ergänzende Handelseinrichtungen ganz erheblich einzuschränken. Insofern erscheint eine Darstellung als Kerngebiet, dessen Hauptnutzung neben zentralen Einrichtungen von Kultur, Wirtschaft und Verwaltung auf Handelsbetriebe ausgerichtet ist, problematisch. Eine generalisierte Darstellung als gemischte Baufläche ist ebenfalls nicht möglich, da ein Heranrücken freier Wohnnutzungen an die benachbarten Industriebetriebe auszuschließen ist. Eine Ausweisung als Sondergebiet Campus würde im Hinblick auf die dann im Bebauungsplan konkret festzulegenden Nutzungsarten und die noch am Anfangen befindlichen Entwicklungsvorstellungen die Palette möglicher Ansiedlungen zu sehr einschränken.

Daher hat sich die Kommune im Rahmen der Abwägung entschieden, den gesamten historischen „Werkszugang“ im 2. Entwurf des FNP als eingeschränkte gewerbliche Baufläche darzustellen und neben den Symbolen für noch bestehende bzw. neu angesiedelte Gemeinbedarfseinrichtungen mit einem zusätzlichen Planzeichen als „Campus“ zu kennzeichnen.

Nördlich grenzt an der Damaschkestraße ein Nahversorgungszentrum (C-Zentrum) in Revitalisierung an (Geschäftseinheiten in der Ladenpassage stehen leer). Es ist für die Sicherung der fußläufigen Nahversorgung von Bedeutung. Aufgrund der Größe der Verkaufsfläche wird es im überarbeiteten Entwurf vom Januar 2011 als Sondergebiet für Einzelhandel ausgewiesen.

Die Ausweisung des Bereichs Verbindungsstraße/Krondorfer Straße als „Ortseingang“ aus Wolfen-Nord als gemischte Baufläche soll eine städtebauliche Aufwertung in Verbindung mit einer Neuordnung des Garagenstandortes ermöglichen. Die Fläche wurde im Entwurf reduziert, rückwärtige Bereiche sowie ein Teil der nicht mehr benötigten Garagen wurden als Grünfläche dargestellt.

Im **OT Bobbau** werden Bereiche der Leipziger Straße/ Friedensstraße (B 184) und Alten Straße und damit der historische Ortskern als gemischte Baufläche ausgewiesen. Der rückwärtige Bereich der Agrargenossenschaft nördlich der Schäferstraße sowie eine angrenzende Erweiterungsfläche werden künftig als Grünfläche bzw. Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, eine gewerbliche Nachnutzung ist nicht beabsichtigt.

Im **OT Greppin** werden neben dem alten Dorfkern kleinere Bestandsflächen an der Westseite der Äußeren Waldstraße und an der Nordseite der Ernst-Thälmann-Straße (westlich der Bahnstrecke Bitterfeld - Dessau) als gemischte Baufläche dargestellt. Die letztgenannten Gebiete sind nach ihrer tatsächlichen Nutzung durch eine Mischung von Wohnen und Gewerbe gekennzeichnet.

Innerhalb der Ortslage von **Holzweißig** befinden sich Dienstleistungs- und Handelseinrichtungen kleinerer und mittelständischer Betriebe mit einer Konzentration für den Einzelhandelsbereich im Anschluss an die Bahnüberführung. Der als C-Zentrum abgegrenzte Bereich wird mit der Überarbeitung des Entwurfs als Sondergebiet dargestellt, die angrenzende Fläche analog der bisherigen Planung als gemischte Baufläche.

Die Flächen der ehemaligen Ziegelei liegen nördlich der Bahnstrecke Halle-Leipzig - Bitterfeld im Anschluss an die gemischte Nutzung innerhalb der Gemarkung Bitterfeld entlang der B 100. Ziel

der Ausweisung war im rechtskräftigen FNP Holzweißig die Kombination von Gewerbe und Dienstleistungen. Auf die weitere Darstellung von Flächen im rückwärtigen Bereich als Bauflächen wird verzichtet, da innerhalb des neuen Stadtgebietes wesentlich geeignetere Flächen sowohl für die Ansiedlung von Wohnen als auch von Gewerbe zur Verfügung stehen. Bei der in diesem Bereich bestehenden Wohnbebauung handelt es sich um einzelne bebaute Grundstücke im Außenbereich, sie genießen Bestandsschutz.

## 4.3 Gewerbliche Bauflächen

Die Sicherung der Industrieunternehmen, deren Erweiterung am Standort sowie die Bereitstellung von Flächen für Neuansiedlungen stellen in Übereinstimmung mit den raumordnerischen Vorgaben ein wesentliches Planungsziel des Flächennutzungsplanes Bitterfeld-Wolfen dar.

Im FNP werden ca. 1.207 ha als gewerbliche Baufläche (einschließlich GE) ausgewiesen. Zusätzlich als geplante Flächen werden die Bereiche gekennzeichnet, für die noch kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt.

Nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung werden im FNP zunächst gewerbliche Bauflächen dargestellt. Es kann aber auch bereits die jeweils angestrebte Nutzungscharakteristik des Gebietes, soweit hierüber bereits konkrete Vorstellungen existieren, berücksichtigt werden. Nach Baunutzungsverordnung dient das Industriegebiet der Unterbringung von Gewerbebetrieben mit einem erheblichen Störpotential, das Gewerbegebiet vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben und lässt somit Raum für die zusätzliche Unterbringung anderer Nutzungsarten bzw. schafft Pufferbereiche zu angrenzenden störempfindlichen Nutzungen. Innerhalb gemischter Bauflächen sind dann nur noch solche Gewerbebetriebe einzuordnen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im Vorentwurf des gemeinsamen Flächennutzungsplans wurden sowohl gewerbliche Bauflächen, als auch Industrie- und Gewerbegebiete ausgewiesen. Die Differenzierung berücksichtigte insbesondere die in Kraft getretenen Festsetzungen verbindlicher Bauleitplanungen sowie die Ausweisung in den einzelnen bisher rechtskräftig vorliegenden Flächennutzungsplänen. Im Entwurf des FNP wird nunmehr auf die Darstellung von Baugebieten verzichtet. Bis auf wenige, städtebaulich begründete Ausnahmen erfolgt eine generalisierte Ausweisung als gewerbliche Baufläche. Dies geschieht u. a. vor dem Hintergrund, dass auch in den B-Plänen Rand- bzw. Übergangsbereiche festgesetzt sind, in denen z. B. die industrielle Nutzung so weit eingeschränkt ist, dass sie praktisch dem Störgrad einer gewerblichen entspricht und damit keine eindeutige Trennung möglich ist.

Auf Grund der unmittelbaren Nachbarschaft von Wohnen und Industrie sind mit der Planung schädliche Umweltauswirkungen und Störfälle im Sinne der Störfallverordnung soweit wie möglich zu vermeiden. In Abstimmung zwischen den damaligen zuständigen Ämtern und Kommunen sowie der Industrie wurde im Vorfeld der verbindlichen Bauleitplanung für die Areale B bis E des ChemiePark ein Modell zur Konfliktbewältigung entwickelt. Nach diesem „Schalenmodell“ wurden, ausgehend von der Grenze der bestehenden Wohnbebauung bzw. ähnlich sensiblen Nutzungen, drei 100 m-Zonen zum ChemiePark hin definiert, die verschiedene Einschränkungen zur Störfallproblematik (Nichtzulässigkeit von Anlagen nach 4. bzw. 12. BImSchV) treffen. Zudem werden in den B-Plänen flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt. Für das Areal A erfolgen analog stufenweise Einschränkungen nach Abstandsklassen.

Daher wird im Entwurf des FNP wieder auf die für den Flächennutzungsplan vorgesehene generalisierte Darstellung zurückgegriffen. Über die Tabelle und den Beiplan in Anlage 1 kann das Vorliegen eines rechtskräftigen Bebauungsplans bzw. die jeweilige Nutzungsart ermittelt werden. Zu konkreten Angaben wird auf die jeweiligen Bebauungspläne verwiesen.

Im Ergebnis der Abwägung und Entscheidung für eine generalisierte Darstellung als gewerbliche

Baufläche im Entwurf wurden nur noch einzelne Übergangsbereiche zur Wohnbebauung, die bisher nicht Gegenstand rechtskräftiger Bebauungspläne sind und in denen sich aus der Nutzungsnachbarschaft auch für Gewerbe erhebliche Beschränkungen ergeben werden, als Gewerbegebiet dargestellt. Die Ausweisung einer gemischten Baufläche wäre insofern nicht angebracht, weil keine weitere freie Wohnnutzung in Nachbarschaft zur Industrie angesiedelt werden soll.

Dargestellt werden die bestehenden gewerblich-industriellen Ansiedlungen einschließlich der Flächen, die noch unbebaut sind und für die Baurecht besteht sowie Bebauungspläne, die sich im Verfahren befinden *(siehe auch Pkt. 3.5 der Begründung*).

Rechtskräftig sind die Bebauungspläne der Areale A bis E des **P-D ChemieParks** (siehe auch Beiplan 1). Das Gelände wurde fast vollständig überplant. Ausnahmen stellen Teile des Areals C und D (Gemarkung Greppin und Bitterfeld) zwischen Parsevalstraße und der Bahnlinie nach Dessau sowie des Areals B (Gemarkung Wolfen und Greppin) südwestlich der Farbenstraße dar. Hier sind industrielle Ansiedlungen im Bestand vorhanden.

Für den Bebauungsplan 2/00/Areal E ist, wie bereits unter Punkt 4.1.5 aufgeführt, eine Neuaufstellung erforderlich. Im 2. Entwurf des FNP werden die bestehende Wohnbebauung östlich der Leipziger Straße als Wohnbaufläche (Gemengelage, im aufgehobenen B-Plan gemischte Baufläche), südlich der Straße Am Kraftwerk als Grünfläche (Maßnahmefläche/ Sukzession, bisher geplante Gewerbefläche) sowie im Bereich der Straße Am Kraftwerk bis Nr. 39/ Berufsschule als Weißfläche dargestellt. Die Fläche östlich der Gleisanlage wird in einem Pufferbereich von 100 m als hinsichtlich des Störgrades eingeschränktes Gewerbegebiet gekennzeichnet. Davon wird in Übereinstimmung mit aktuellen Planungen ein Teilbereich des ehemaligen Kraftwerkes als Sondergebiet für Photovoltaikanlagen ausgewiesen. Für die Weißfläche kann der Nachbarschaftskonflikt zum gegenwärtigen Zeitpunkt und im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung nicht gelöst werden.

Für den Bebauungsplan 4/00/Areal E erfolgt im südlichen Randbereich eine Änderung dahingehend, dass angrenzend an die Siedlung „Deutsche Grube“ bzw. die Straße Am Kraftwerk geplante Misch- und Gewerbeteilgebiete ebenfalls als Grünflächen ausgewiesen werden, um die Gemengelage weiter zu entschärfen.

Die Planungshoheit für die verbindliche Bauleitplanung im **TechnologiePark Mitteldeutschland** liegt in den Händen des gleichnamigen Zweckverbandes. Die Stände der Bebauungspläne wurden nach Angaben des Zweckverbandes in den Flächennutzungsplan übernommen.

Der Bebauungsplan zwischen der BAB 9 und Rödgen ist rechtskräftig. Der überwiegende Teil der Fläche ist bereits mit einer Photovoltaikanlage bebaut und wird entsprechend der konkreten Zweckbestimmung im B-Plan dargestellt. Für die Fläche unmittelbar östlich der BAB A 9 („Sonnenallee West“) liegt nunmehr ein Planungsstand vor, der neben der Entwicklung gewerblicher Bauflächen (GI/GE) anteilig auch eine Ausweisung als Sondergebiet für Photovoltaikanlagen vorsieht. Entsprechend erfolgt auch die Darstellung im überarbeiteten Entwurf.

Insgesamt hat die Stadt Bitterfeld-Wolfen einen Flächenanteil von rd. 300 ha von dem ca. 667 ha großen Gebiet des Zweckverbandes TechnologiePark Mitteldeutschland (Bruttoflächen). Zwischen 2005 und 2008 entstanden im Stadtgebiet von Bitterfeld-Wolfen auf einer Fläche von ca. 110 ha fast 3.000 neue Arbeitsplätze. Mit Stand Januar 2009 waren lediglich noch ca. 27,5 ha vermarktbare Fläche (mit Baureife) verfügbar.

Im Vorentwurf des FNP wurde aufgrund der Funktion als "Vorrangstandort für industrielle Großansiedlungen", der bisherigen Entwicklung der Solarzellenindustrie am Standort Wolfen/ Thalheim sowie der ausgezeichneten infrastrukturellen Anbindung eine Vorbehaltsfläche von über 100 ha nördlich an den Standort angrenzend ausgewiesen. Im Ergebnis einer umfänglichen

Abwägung entgegenstehender Belange (so zusätzliches Störpotential für Wohnbebauung in Thalheim, intensive landwirtschaftliche Nutzung der Fläche, weitere Flächenbevorratung im Umfeld) hat sich die Stadt Bitterfeld-Wolfen entschieden, die geplante Fläche im Entwurf nicht mehr darzustellen.

In Anlehnung an die bisherige Flächennutzungsplanung der einzelnen Ortsteile werden darüber hinaus folgende Ausweisungen vorgenommen:

Im **OT Bitterfeld** konnte durch Ausnutzung vorhandener Industrie- und Gewerbebrachen innerhalb des Stadtgebietes auf Neuausweisungen im Außenbereichen weitgehend verzichtet werden. Zu den gegenwärtig nur zum Teil bebauten bzw. umstrukturierten gewerblichen Bauflächen zählt die Fläche nördlich der B 100/ Brehnaer Straße. Sie ist durch die historische Industrienutzung mit ihren Sanierungsproblemen und die direkte Verbindung zu dem Wohnsiedlungsbereich im Gartenstadtcharakter (Kraftwerkssiedlung) gekennzeichnet. Zur Sicherung der Entwicklungsziele der Folgenutzung der Flächen des ehemaligen Kraftwerk-Süd und dessen Umfelds erfolgt die Flächenausweisung als Gewerbegebiet auch in Verbindung mit verstärkten gewerblichen Ansiedlungen im östlichen Anschlussbereich. Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung wird die Fläche zudem mit dem Planzeichen für Nutzungsbeschränkungen nach Bundesimmissionsschutzgesetz gekennzeichnet. Der ansässige Fachmarkt kann bei nicht innenstadtrelevantem Sortiment innerhalb einer gewerblichen Baufläche zugelassen werden, vereinzelte Wohnbebauung genießt Bestandsschutz.

Als Bereiche mit besonderen ökologischen Anforderungen wurden im bisherigen FNP Bitterfeld Flächen ausgewiesen, deren gewerblich-industrielle Nutzung künftig mit einem erheblichen Anteil an Grün- und Vegetationsstrukturen durchmischt sein soll (Gewerbeparks mit erhöhtem Anteil an Großgrün und sonstige Vegetationsbereiche). Das betraf Gewerbeflächen westlich und östlich der B 184 (im Bereich Siedlung Deutsche Grube bis zur Betriebsbahnstrecke) und Bauflächen entlang der Zörbiger Straße sowie eine Verbindungsfläche westlich der Bahnstrecke.

Zum Teil sind diesbezügliche Planungen in der Zwischenzeit rechtskräftig. Zur Umsetzung der Ziele innerhalb noch nicht verbindlich beplanter Flächen besteht im FNP auch die Möglichkeit einer zusätzlichen Regelung, z. B. hinsichtlich des Überbauungsgrades. So ermöglicht eine Begrenzung der GRZ auf insgesamt 0,6 als Einschränkung eine Flexibilität in der späteren konkreten Zuordnung von dichter bebauten Bereichen ergänzt durch freie Flächen. Im Entwurf des FNP Bitterfeld-Wolfen wurde jedoch dazu gegriffen, die Flächen räumlich zu teilen und entlang der teils zurückgebauten Gleisanlagen durchgehende Grünbereiche auszuweisen, um Puffer zur angrenzenden Wohnbebauung zu schaffen und Lüftungsbahnen freizuhalten bzw. zu erweitern.

Im westlichen Randbereich des Areals D wurden eine thermische Reststoffverwertungsanlage einschließlich Abfallzwischenlager errichtet, die im 2. Entwurf des FNP entsprechend ihrer konkreten Nutzung nicht mehr als gewerbliche Baufläche sondern als Ver- und Entsorgungsanlage dargestellt wurde. Da eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht beabsichtigt ist, erfolgt die Darstellung im überarbeiteten Entwurf wieder als gewerbliche Grundnutzung, gekoppelt mit einem Symbol für die jeweilige Anlage.

Die Erweiterungsfläche „Flur 47“ sowie Teilbereiche hinter dem Bahnhof werden nicht mehr als gewerbliche Baufläche, sondern als Sondergebiet zur Errichtung von Photovoltaikanlagen ausgewiesen.

Neben den rechtskräftigen Bebauungsplänen für das Areal A des P-D ChemieParks (ehemalige Filmfabrik) befindet sich im **OT Wolfen** für das Gewerbegebiet an der Reudener Straße ein B-Plan in Aufstellung. Bei dieser Fläche handelt es sich um Teile eines ehemaligen Kasernengeländes. Die Fläche ist zur Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe vorgesehen. Die Planung wird parallel zum FNP fortgeführt, ein Teilbereich wird als Mischgebiet ausgewiesen. Das Gebiet ist anteilig noch bebaut. Der B-Plan 1/2008 für die Flächen östlich der Filmstraße (Sanierungsgebiet Wolfen-Thalheim mit dem neuen Verwaltungssitz) befindet sich ebenfalls im Parallelverfahren in Aufstellung. Vorhandene gewerbliche Ansiedlungen sind zu sichern, heranrückende Wohnbebauung wird ausgeschlossen.

Im **OT Bobbau** werden über eine Mischnutzung hinaus keine gewerblichen Flächen dargestellt. Die Recyclinganlage an der L 140 nördlich der Ortslage Siebenhausen hat Bestandsschutz. Eine anderweitige gewerbliche Nachnutzung ist in diesem Bereich jedoch nicht beabsichtigt. Eine Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft ist nicht möglich, da es sich um eine Altlastverdachtsfläche handelt. Daher erfolgt eine Ausweisung als Grünfläche/ Maßnahmefläche. Mit der Zugehörigkeit des OT Bobbau zum Stadtgebiet ist künftig eine Konzentration der gewerblichen Entwicklung an den großflächigen integrierten Gewerbe- bzw. Industriestandorten vorgesehen.

Im **OT Greppin** nehmen die historisch gewachsenen Industriestandorte, jetzt Areale des ChemieParks, einen großen Teil der Gemarkungsfläche ein. Für diese Flächen liegen rechtskräftige Planungen vor. Die Fläche westlich der Farbenstraße wurde im Entwurf weitgehend auf die im Bestand bebauten Flächen reduziert, brach gefallene Bereiche wurden als Grün- bzw. Maßnahmefläche dargestellt.

Der Bereich der ehemaligen Stallanlagen des Greppiner Gutes an der Hugo-Preuß-Straße (genutzt durch Wolfener Recycling GmbH) sowie die sich östlich anschließenden Flächen zwischen Hugo-Preuß-Straße und Salegaster Chaussee werden als Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen ausgewiesen. D. h., die Handwerks- und Gewerbebetriebe müssen den in Mischgebieten höchstzulässigen Störgrad einhalten. Mit dieser Darstellung wird der geringen Distanz zu benachbarten Wohnsiedlungen (Siedlung Wachtendorf, Wolfen-Süd) Rechnung getragen. Zusätzlich sind hier Immissionsschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall, Anpflanzungen u. ä.) vorzusehen.

Westlich der Bundesstraße B 184 (südlich der ehemaligen Kohlebahn) befindet sich ein Gewerbegebiet, das in den letzten Jahren der Ansiedlung kleinerer, vorzugsweise ortsansässiger Klein- und mittelständischer Betriebe gedient hat. Diese Fläche wird aufgrund von Nachfragen noch geringfügig erweitert. Da der rückwärtige Bereich jedoch durch eine Vielzahl übergeordneter Leitungen zerschnitten wird, wurde die Fläche im überarbeiteten Entwurf vom Januar 2011 noch einmal reduziert. Die Ergänzungsfläche kann gegenwärtig als Ödland charakterisiert werden. Sie unterliegt keiner landwirtschaftlichen oder anderweitigen Nutzung. Mit dieser Flächenausweisung soll weiteren kleinen und mittelständischen Betrieben (nicht störenden Gewerbebetrieben) ein Standortangebot mit günstiger Verkehrsanbindung (Nähe Knoten B 183/B 184) unterbreitet werden.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom **OT Holzweißig** wurden zwei gewerbliche Bauflächen ausgewiesen, für die bisher keine verbindliche Bauleitplanung vorliegt.

Mit der Ausweisung der ehemals industriell genutzten Fläche der Brikettfabrik" BRIFA" war deren Reaktivierung beabsichtigt. Die Flächenausweisung als gewerbliche Baufläche mit besonderen ökologischen Anforderungen sollte die bestehenden und zukünftigen gewerblichen Einrichtungen in die umliegenden Landschaftsstrukturen einbinden. Die Ausweisung stand in engem Zusammenhang zu den bestehenden Betriebsstandorten und ermöglichte die Weiterführung bzw. Ergänzung der Betriebsstrukturen. Im neuen gesamtstädtischen Kontext stehen jedoch wesentlich günstigere Flächen zur Verfügung, so dass die Fläche im Vorentwurf zunächst zur Entwicklung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen war. Im Entwurf wird das Gebiet aufgrund konkreter Planungen der LMBV nunmehr als Sondergebiet für Photovoltaikanlagen mit umfassender Eingrünung dargestellt.

Die gewerbliche Baufläche südlich der Halleschen Straße unmittelbar an der westlichen Stadtgrenze (An den Dükertürmen) orientiert sich an der bestehenden gewerblichen Nutzung mit konkreten betrieblichen Erweiterungsabsichten im rückwärtigen Bereich (zur Zeit noch Kiesabbau).

Auf die bisher östlich und südlich angrenzenden gewerblichen Bauflächen mit besonderen ökologischen Anforderungen im Bereich ehemaliger Abbau- und Aufschüttungsflächen wird verzichtet. Die Fläche wird als Grün- und Maßnahmefläche sowie Wasserfläche ausgewiesen (geplantes NSG).

Die Fläche östlich der Hochhalde „Bitterfelder Berg“ beinhaltet die Ausweisung der bestehenden gewerblichen Flächen der Pumpen- und Wassertechnik Bitterfeld GmbH und der Bohrgesellschaft Rossla mbH. Ein Bebauungsplan befindet sich in Aufstellung, flächenmäßige Erweiterungen sind nicht Gegenstand der Planung.

Für den **OT Thalheim** laufen für die rechtskräftigen Bebauungspläne beidseitig der Wolfener Straße gegenwärtig Änderungsverfahren. Aufgrund konkreter Investorenanfragen soll noch ein günstig zur B 183n gelegener Teil des B-Planes TH 1.2 (8. Änderung, ca. 15,4 ha) als Industriegebiet entwickelt und erschlossen werden. Der B-Plan TH 1.2 wurde entsprechend dem aktuellen Stand der laufenden Änderungsverfahren ausgewiesen. Nach Wegfall des Freihaltekorridors für die OU der B 184 erfolgte zudem eine geringfügige östliche Erweiterung (Guardian).

Für den Bebauungsplan TH 1.1 nördlich der Wolfener/Thalheimer Straße wurde im März 2007 die Führung eines Änderungsverfahrens dahingehend beschlossen, die Fläche künftig als „Sondergebiet für Sport, Erholung und Soziales“ zu entwickeln. Innerhalb des Gebietes sollte ein soziales Kompetenzzentrum entstehen, in dem neben Sport- und Freizeitanlagen Anlagen zur Betreuung, Kommunikation, Prävention und Bildung für die Firmen der angrenzenden Industriestandorte gebündelt werden sollten. Mit dem Vorentwurf erfolgte eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und Bürger. Da für den Standort keine aktuellen Planungen vorliegen, wird das Gebiet bis auf weiteres im Flächennutzungsplan gemäß dem rechtskräftigen B-Plan als Gewerbegebiet dargestellt. Die auf der Fläche kurzfristig vorgesehene Errichtung einer Sport- bzw. Mehrzweckhalle ist auch innerhalb dieser Ausweisung zulässig. Im Übrigen verursachen die das Plangebiet kreuzenden Leitungen erhöhte Aufwendungen bei der Umsetzung der Planung.

Der in Aufstellung befindliche B-Plan 1.6 ist weitgehend bebaut, mit der Aufstellung wird eine Neuordnung der ehemaligen Stallanlage verfolgt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen insgesamt den kommunalen Gewerbeflächenbedarf überschreiten. Aufgrund der überörtlichen Bedeutung als Vorrangstandort für großflächige Industrieansiedlung ist dennoch von einer angemessenen Flächenausweisung auszugehen, da sich nur ca. 64 ha (netto) der neu ausgewiesenen Flächen außerhalb der Vorrangstandorte befinden.

Zudem handelt es sich bei den ausgewiesenen Flächen mit Ausnahme des TechnologieParks Mitteldeutschland und der nördlich angrenzenden Fläche um Altstandorte, die laut überregionalen Vorgaben vorrangig für Gewerbeansiedlungen vorzusehen sind.

Außerhalb von Vorrangstandorten wurden die gewerblichen Bauflächen gegenüber den bisherigen rechtskräftigen Flächennutzungsplanungen in den Gemarkungen Bitterfeld und Holzweißig bereits im Vorentwurf reduziert. Darüber hinaus wurden im Entwurf innerhalb nicht verbindlich beplanter Bereiche weitere ca. 50 ha überwiegend brach gefallener Gewerbefläche als Grün- bzw. Maßnahmeflächen dargestellt. Dies betrifft:

| | |
|---|---|
| Areal B, westlich Farbenstraße | 5,0 ha |
| Areal C, Randbereich Gleisanlage | 8,8 ha |
| Areal D, Randbereich Gleisanlage | 7,6 ha |
| Areal E, Randbereich Gleisanlage | 7,1 ha |
| Areal E/ Kraftwerksiedlung | 8,3 ha |
| ehemaliger Gleisbereich zum Kraftwerk und angrenzende Flächen südlich Zscherndorfer Weg | 9,9 ha |
| nördlich B 100, Hallesche Straße | 2,8 ha |
| östlicher Ortsausgang Bitterfeld/ B 100 | 0,8 ha |
| **Summe der reduzierten Flächen** | **50,4 ha** |

Der Flächenverbrauch der Industrie im Plangebiet war in den letzten fünf Jahren erheblich, ca. 400 ha freie Fläche wurde neu bebaut. Die rasante Entwicklung der Solarindustrie und hohe Nachfrage nach großflächigen Industriearealen macht eine weitere Vorhaltung unumgänglich, um bestehende Firmen nicht in ihrem Wachstum zu hemmen und weitere Neuansiedlungen zu ermöglichen.

Regelmäßig wird die Stadt durch die IMG[26] angefragt, welche größten Einzelflächen für Industrieansiedlungen verfügbar sind. Da Bitterfeld-Wolfen derzeit nur über eine ca. 20 ha große Fläche verfügt und der Zweckverband TPM Flächen bislang nur für die Ansiedlung von Solarfirmen vorsieht, ist die Stadt derzeit automatisch nicht im Ansiedlungspool für Großflächenprojekte vertreten. Dadurch, dass fast alle Anfragen von Großinvestoren über das Land (oder gar den Bund) gesteuert werden, ist das für die weitere wirtschaftliche Entwicklung von Bitterfeld-Wolfen als Vorrangstandort durchaus negativ zu werten.

Die konkrete Nachfrage für die Stadt zu qualifizieren, stellt sich als äußerst schwierig dar (auch vor dem Hintergrund der derzeitigen gesamtwirtschaftlichen Situation). Wie schnell ein Flächenbedarf entstehen kann, wurde eindrucksvoll in den letzten vier Jahren im TPM bewiesen. Die Zulieferindustrie (z.B. für erneuerbare Energien) ist am Standort nach wie vor unterrepräsentiert und stellt bereits jetzt ein erhebliches Potential dar.

Des weiteren könnte der geplante Ausbau der B 6 n über Bernburg, Köthen nach Bitterfeld-Wolfen die Wirkung eines "Autobahnkreuzes" nördlich von Thalheim/ Bobbau entfalten und damit weitere Impulse geben, für die mit der Ausweisung im FNP frühzeitig entsprechende Grundlagen geschaffen werden sollen.

Verbunden mit den vg. Ausweisungen besteht die kommunale Zielstellung, Arbeitsplätze im Ort und in der gesamten Region zu schaffen bzw. zu sichern und eine differenzierte Wirtschaftsstruktur zu fördern.

## 4.4 Sonderbauflächen

### 4.4.1 Sondergebiet für Sport, Freizeit und Erholung

Die Ausweisung von Sondergebieten für Sport, Freizeit und Erholung innerhalb des Stadtgebietes Bitterfeld-Wolfen stützt sich weitgehend auf rechtskräftige bzw. in Aufstellung befindliche Bebauungspläne sowie im Rahmen der Goitzscheentwicklung neu erstellte Entwicklungskonzepte. Sie umfasst im Entwurf ca. 33 ha.

Im Vorentwurf des FNP wurden die Festsetzungen der Bebauungspläne auf Grund ihrer Kleinteiligkeit zunächst generalisiert dargestellt.

Die Konzentration soll künftig punktuell auf wenige bauliche Entwicklungsbereiche insbesondere entlang des Bitterfelder Goitzscheufers erfolgen. Daher wurden die Darstellungen im Entwurf des FNP reduziert bzw. konkretisiert. Ein großer Teil der Sondergebiete wurde als Grünfläche mit speziellem Nutzungszweck dargestellt. Innerhalb der Grünflächen sind grundsätzlich (flächenmäßig untergeordnete) bauliche Anlagen mit dem jeweiligen Nutzungszweck möglich. Zudem wird in diesem Zusammenhang wie bei den vg. Flächenausweisungen auf die vorliegende verbindliche Bauleitplanung verwiesen.

Sondergebiete für Sport, Freizeit und Erholung werden in der Gemarkung Bitterfeld im Bereich der Wasserfront, im Sportpark, im Wassersportzentrum sowie der Gartenstadt (Zugang zum Bitterfelder Bogen, anteilig auch für Infrastruktur) dargestellt.

Nicht als Baufläche sondern als Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung ausgewiesen werden der Sportpark Süd/ Stadion (überwiegend), der Bitterfelder Bogen und darüber hinaus die Halbinsel Pouch. Für letztere bestehen zwar ebenfalls Überlegungen für eine umfänglichere

[26] Investitions- und Marketinggesellschaft Sachsen-Anhalt mbH

bauliche Entwicklung, ein innerhalb des Zweckverbandes abgestimmtes Nutzungskonzept liegt dazu jedoch noch nicht vor.

Neu als Sondergebiet ausgewiesen wurden im 2. Entwurf aufgrund aktueller Entwicklungskonzeptionen bisherige Gewerbe- sowie Einzelhandelsflächen am Wasserzentrum sowie an der Wasserfront. In Verbindung mit der Steganlage an der Goitzsche bestehen darüber hinaus Planungsabsichten zur Ansiedlung eines „schwimmenden Hotels“. Die Stadt beabsichtigt die hier rechtskräftigen Bebauungspläne in Teilbereichen an die neuen Zielstellungen anzupassen (siehe auch Anlage 1).

Alle vg. Flächen befinden sich im Bereich der Bergbaufolgelandschaft Goitzsche als Vorbehaltsgebiet für Erholung (LEP) bzw. Standort für großflächige Freizeitanlagen (REP).

Im OT *Wolfen* wird ein Teil der Fuhneaue (Freilichtbühne…) als Sondergebiet ausgewiesen.

*(Zur Darstellung der Sportanlagen s. Punkt 4.5 - Gemeinbedarf).*

### 4.4.2 Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel

Neben Kerngebieten sind Anlagen für den großflächigen Einzelhandel nur in sonstigen Sondergebieten nach § 11 BauNVO zulässig.

Die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt dargestellten zentralen Versorgungsbereiche B-Zentrum Wolfen-Nord und die C-Zentren Wolfen-Damaschkestraße und Holzweißig werden im überarbeiteten Entwurf des Flächennutzungsplans vom Januar 2011 als Sondergebiete dargestellt *(bzgl. Abgrenzung zur gemischten Baufläche/Kerngebiet siehe auch Punkt 4.2)*.

Weiterhin werden im Zentrenkonzept auch die bestehenden Ergänzungsstandorte für großflächigen Einzelhandel betrachtet und entsprechende Empfehlungen für ihre Entwicklung gegeben. Dazu zählen zunächst folgende peripheren Einkaufszentren mit umfassendem Anbieter- und Branchenbesatz und entsprechenden Wettbewerbswirkungen auf die Funktion und Entwicklungsperspektiven der zentralen Versorgungsbereiche:

***Einkaufszentrum Muldepark — OT Bobbau***

Das Einkaufszentrum Muldepark ist mit über 16.000 m² Verkaufsfläche größter zusammenhängender Einzelhandelsstandort. Der Branchenschwerpunkt des Einkaufszentrums an der B 184 am Nordrand des Stadtgebietes liegt im Bereich Bauen-Wohnen-Einrichten. Er orientiert vordergründig auf Kunden aus dem Wohngebiet Wolfen-Nord und steht damit in unmittelbarer Konkurrenz zum dortigen Ortsteilzentrum (B-Zentrum), dem künftig der Vorrang eingeräumt werden sollte. Auch im Hinblick auf sinkende Einwohnerzahlen soll eine Flächenerweiterung sowie Sortimentsveränderung in Richtung Zentrenrelevanz künftig ausgeschlossen werden. Die Zielsetzung liegt im Bestandsschutz.

***Einkaufszentrum Anhaltstraße — OT Bitterfeld***

Mit über 14.000 m² Verkaufsfläche ist das Einkaufszentrum Anhaltstraße der zweitgrößte Einzelhandelsstandort der Stadt. Zwischen Bitterfeld und Greppin gelegen, übernimmt es gesamtstädtische und regionale Versorgungsfunktionen mit hoher Anziehungskraft für autoorientierte Kunden. Auch zukünftig soll sich der Standort auf Nachfragesortimente konzentrieren, die die zentralen Versorgungsbereiche nicht abdecken können, wie der autoorientierte Wochenbedarf (SB-Warenhaus) und fachmarktorientierte Nachfragen. Nach Empfehlung des Konzeptes soll die Gesamtverkaufsfläche nicht erweitert und künftige Entwicklungen nur in Abstimmung mit den Perspektiven des A-Zentrums zugelassen werden.

***Einkaufszentrum BITZ — OT Bitterfeld***

Das Bitterfelder Fachmarktzentrum (BITZ) an der B 100 am südwestlichen Stadtrand besteht aus einem zweigeschossigen Komplex an der Straße, der zum Teil leer steht, sowie einem rückseitigen OBI Bau- und Heimwerkermarkt. Für die Leerstände sollten Nachnutzungen ohne Einzelhandel gefunden werden. Die maßgeblichen Versorgungsfunktionen sind eng mit dem Baumarkt verknüpft, der Lebensmittel-Discounter nimmt auch Nahversorgungsfunktionen wahr.

Weiterhin gibt es im Stadtgebiet folgende Solitärstandorte von Fachmärkten und SB-Warenhausstandorte:

***Ergänzungsstandort Bismarckstraße (Baumarkt & SB-Warenhaus) — OT Bitterfeld***

Der Ergänzungsstandort ist eine Kombination aus SB-Warenhaus (Kaufland) und Baumarktstandort. Die Standortentwicklung ist aufgrund ihrer städtebaulichen Integration und Nachnutzung denkmalgeschützter Industriegebäude positiv zu bewerten. Die gegenwärtigen Betriebsformen sollen künftig planungsrechtlich abgesichert, zentrenrelevante Neuansiedlungen jedoch ausgeschlossen werden.

***Ergänzungsstandort Wittener Straße (SB-Warenhaus) — OT Wolfen***

Neben dem SB-Warenhaus (Kaufland) und weiteren Konzessionäre verfügt der Standort über eine Verkaufsfläche von über 6.000 m². Durch umfängliche Rückbaumaßnahmen befindet er sich in der Randlage von Wolfen-Nord, der angrenzende, zentrumsferne Wohnkomplex 4.4 soll jedoch auch künftig erhalten bleiben. Eine Weiterentwicklung ist nicht zu erwarten, die Schließung des Standorts kann mittelfristig nicht ausgeschlossen werden.

Alle vg. Standorte werden als Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen. Da eine Erweiterung der Verkaufsfläche in den Randlagen jedoch nicht beabsichtigt ist, werden die Parkplätze nicht in die Sondergebietsausweisung einbezogen.

Da ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt, wird auch der Baumarkt in der Thalheimer Straße im OT Wolfen als Sondergebiet dargestellt. Die Flächen umfassen insgesamt ca. 27 ha.

Folgende Ergänzungsstandorte werden im FNP nicht als Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen:

- Zörbiger Straße (Fachmarkt Bauen & Wohnen) — OT Bitterfeld
- Röntgenstraße (Fachmarkt Bauen & Wohnen) — OT Wolfen

Sie können nach ihrem aktuellen Angebot als atypisch eingestuft werden und sind daher planungsrechtlich auch innerhalb von gewerblichen Bauflächen zulässig, in die sie mit der Ausweisung im Flächennutzungsplan einbezogen werden. Darüber hinaus bietet die generalisierte Darstellung künftig auch andere Entwicklungsmöglichkeiten.

### 4.4.3 Sondergebiete für erneuerbare Energien

***Photovoltaikanlagen***

Bei Photovoltaikanlagen handelt es sich nicht um nach § 35 Abs. 1 BauGB privilegierte Vorhaben im Außenbereich. Unabhängig von der Größe ist in der Regel eine gemeindliche Bauleitplanung erforderlich, die mit den Zielen der Raumordnung vereinbar seien muss.

Von der Regionalen Planungsgemeinschaft liegt eine Handreichung zur „*baurechtlichen und regionalplanerischen Beurteilung großflächiger Photovoltaik-Freiflächenanlagen im Freiraum der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“* vom 23. November 2007 vor.

In Sachsen-Anhalt wird von der Raumbedeutsamkeit der Anlagen ab einer Größe von 2 ha ausgegangen.

Entgegen stehen einer Ausweisung ohne Ermessensspielraum folgende Ziele der Raumordnung:

> ***Vorranggebiete*** *für Natur und Landschaft, für Hochwasserschutz, für Landwirtschaft, für Rohstoffgewinnung oberflächennaher Rohstoffe, für Forstwirtschaft, für Windenergie sowie* ***Vorrangstandorte*** *für Industrie und Gewerbe, für großflächige Freizeitanlagen und für militärische Anlagen*

Ein erhöhtes Gewicht ist

> ***Vorbehaltsgebieten*** *für Landwirtschaft, für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems für Kultur- und Denkmalpflege sowie für Wiederbewaldung* beizumessen.

Bevorzugt sollten folgende Flächen genutzt werden:

> *Industriebrachen, brachgefallene Anlagen der Landwirtschaft (z.B. Siloanlagen), militärische Konversionsflächen, Deponien und Abraumhalden.*

Diese Vorgaben der regionalen Planungsgemeinschaft wurden bei der Auswahl der folgenden Standorte berücksichtigt. Es handelt sich bei allen Bereichen um Altstandorte. Die Flächen liegen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage bzw. grenzen unmittelbar an diese an.

Innerhalb des Plangebietes werden Flächen speziell für die Errichtung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien und hier Sonnenenergie ausgewiesen.

Mit dem Image einer "grünen Industriestadt am See" eng verbunden sind die rasanten Entwicklungen zu dem Zentrum der Photovoltaik in Deutschland. Mehr als jede zehnte Solarzelle weltweit wird mittlerweile in Bitterfeld-Wolfen hergestellt. Damit haben regenerative Energien eine ganz besondere Bedeutung für die Stadt Bitterfeld-Wolfen. Fast ein Viertel aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten der Stadt ist in diesem Industriezweig tätig. Um diese Bedeutung für die Stadt auch nach außen sichtbar zu gestalten, sollen verschiedene Konversionsflächen als SO-Flächen für Photovoltaik entwickelt werden. Hierdurch wird erreicht, dass zum einen an wichtigen Verkehrsachsen zur Stadt das Image einer Region der regenerativen Energien verbildlicht werden kann und zum anderen ungenutzte Brachflächen eine neue Nutzungschance erhalten.

Als Sondergebiet dargestellt wurden daher im OT Bitterfeld zunächst die beiden Flächen „Hinter dem Bahnhof“ und „Flur 47“. Für die „Photovoltaik Flur 47“ wurde vor dem Hintergrund aktueller Ansiedlungsabsichten 2009 ein Bebauungsplan aufgestellt, der in der Zwischenzeit genehmigt wurde. Hinzu kamen Flächen der ehemaligen Brikettfabrik in Holzweißig. Sie wurden im Entwurf 2009 aufgrund konkreter Vermarktungsabsichten/ Verhandlungen der LMBV als Sondergebietsdarstellung aufgenommen und im vorliegenden überarbeiteten Entwurf gemäß Aufstellungsbeschluss in ihrer Abgrenzung fortgeschrieben. (Die Abgrenzung wurde in der Planfassung für die Offenlage an bereits aufgeforstete Flächen angepasst.) Weiterhin wird ein Teilbereich der ehemaligen Kreisdeponie auf Holzweißiger Gemarkung als SO dargestellt (anteilig ebenfalls B-Plangebiet).

Im Rahmen der Abwägung zum 1. Entwurf von 2009 wurden auf Anregung der Mitteldeutschen Sanierungs- und Entsorgungsgesellschaft mbH (MDSE) die Altdeponien Grube Freiheit IV, Grube Antonie, Grube Greppin und Grube Johannes, die noch dem Abfallrecht unterliegen, auf ihre mögliche Ausweisung als Sondergebiet für Photovoltaikanlagen/nachwachsende Rohstoffe geprüft.

Im Ergebnis erfolgte eine Darstellung der Grube Freiheit IV als Sondergebiet für Photovoltaik (Anpassung der Grenzen an den parallel laufenden Bebauungsplan 06/2010 im überarbeiteten Entwurf). Die Grünflächen im Bereich der Grube Antonie und der Grube Greppin werden zusätzlich mit einem Symbol für den Anbau nachwachsender Rohstoffe versehen.

Die Bergersche Kiesgrube (ebenfalls Fläche der MDSE) ist als Ausgleichsmaßnahme für die rechtskräftigen Bebauungspläne des ChemieParks Areal A festgesetzt und steht insofern nicht als Entwicklungsoption für erneuerbare Energien zur Verfügung.

Die überwiegende Fläche des rechtskräftigen Bebauungsplans zwischen der BAB 9 und Rödgen des Zweckverbandes TechnologiePark Mitteldeutschland ist bereits mit einer Photovoltaikanlage bebaut und wird entsprechend der konkreten Zweckbestimmung (Gewerbe-Photovoltaik) im B-Plan auch im FNP so dargestellt. Auch für gegenüberliegende Teilflächen östlich der BAB 9 werden nach Stand des Bebauungsplans „Sonnenalle West“ des Zweckverbandes anteilig Flächen für Photovoltaik in den FNP übernommen. Da die unterirdischen Leitungen in einem Großteil des in Aufstellung befindlichen B-Plans eine Vermarktung als gewerbliche Fläche nicht zulassen, soll hier eine Ausweisung als SO Photovoltaik erfolgen.

Die P-D ChemiePark Bitterfeld-Wolfen GmbH hat mit einem Investor einen langjährigen Pachtvertrag abgeschlossen, der auf Flächen des ehemaligen Kraftwerks im Areal E (OT Bitterfeld, im Bereich des außer Kraft gesetzten Bebauungsplans) eine Solaranlage installieren will. Dazu wird ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Im Bereich der vorhandenen Gemengelage zur Kraftwerksiedlung bietet sich diese Nachnutzung mit einem vergleichsweise geringen Störpotential an *(siehe auch Pkt. 4.1.5)*.

Die geplanten Flächen für Photovoltaikanlagen umfassen insgesamt ca. 179 ha. Sie sind mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

### *Biogasanlagen*

Im WK 4.3 in Wolfen Nord wurde im Entwurf entsprechend konkreter Ansiedlungsabsichten eine Rückbaufläche von knapp 5 ha als Sondergebiet für eine Biogasanlage dargestellt. Die geplante Anlage ist zunächst von Grünflächen umgeben. Im Rahmen der konkreten Anlagenplanung wäre nachzuweisen, dass negative Auswirkungen auf im weiteren Umfeld befindliche schutzbedürftige Nutzungen ausgeschlossen werden können.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung zum 2. Entwurf vom Mai 2010 wurde aus Sicht des vorsorglichen umweltbezogenen Gesundheitsschutzes darauf hingewiesen, dass eine Biogasanlage grundsätzlich nicht am unmittelbaren Rand eines größeren Wohngebietes geplant werden sollte. In die Abwägung wurde durch die Kommune eingestellt, dass für die Planung eine Ausbreitungsrechnung für Gerüche vom April 2009 vorliegt. Dieser ist zu entnehmen, dass die von der geplanten Anlage ausgehenden Geruchseinwirkungen wesentlich unterhalb des Immissionswertes nach GIRL (Geruchsimmissionsrichtlinie) von 10% der Jahresstunden für Wohnhäuser liegen. Somit sind sie nicht als erheblich belästigend zu werten. Die geplante Fläche wurde im Entwurf vom Januar 2011 noch dargestellt, jedoch mit Beschluss des Stadtrates in der Planfassung für die Offenlage vom 18. Februar 2011 gestrichen und die Fläche als Grünfläche dargestellt.

### *Windkraftanlagen*

In Kommunen, die in windhöffigen Gebieten liegen (>5m/sec. in 10 m Höhe bzw. 6,1 m/sec. in 30 m Höhe im Jahresdurchschnitt) und die aufgrund der landschaftlichen Situation für die Errichtung von Windkraftanlagen (WKA) geeignet sind, sollen Flächen für WKA bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesen werden. Hier besteht grundsätzlich ein Planungserfordernis, weil ohne eine Bauleitplanung bei der Vielzahl der bereits gestellten und der zu erwartenden Anträge auf Errichtung von WKA die Gefahr einer ungeordneten und sonst nicht steuerbaren Entwicklung und damit einer unvermeidbaren Belastung von Natur, Landschafts- und Ortsbild besteht und die wünschenswerte Akzeptanz dieser umweltfreundlichen Art der Energieerzeugung insbesondere in Fremdenverkehrsgebieten auf Dauer gefährdet würde.

Seit dem 01. Januar 1997 gehören WKA zu den privilegierten Vorhaben des Außenbereiches (§ 35 Abs. 1 Nr. 7).

§ 35 Abs. 3 sagt weiter: *„Öffentliche Belange stehen einem Vorhaben nach Abs. 1 Nr. 4 bis 7 in der Regel auch dann entgegen, soweit hierfür durch Darstellungen im Flächennutzungsplan oder als Ziele der Raumordnung und Landesplanung eine Ausweisung an anderer Stelle erfolgt ist."*

Dazu ist im Regionalplan „Anhalt" unter 5.7 als Ziel der Raumordnung formuliert: *„Zur Verwirklichung einer geordneten Errichtung von Windparks in der Region ist eine planvolle Konzentration von Windenergieanlagen in Eignungsgebieten bzw. in Vorranggebieten mit der Wirkung von Eignungsgebieten gemäß § 3 Abs. 7 Nr. 3 LPlG zu sichern, mit der Folge, dass sie an anderen Stellen des Planungsraumes ausgeschlossen sind."*

Der nördliche Randbereich des Ortsteils Bobbau ist lt. REP 2005 von einem Vorranggebiet für die Nutzung der Windenergie mit der Wirkung eines Eignungsgebietes berührt (VIII - Thurland). Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan für die Gemeinde Bobbau war ein Sondergebiet – Wind dargestellt, dessen Umfang über die Darstellung im Regionalplan hinausging. Grundlage dafür waren die Vorhaben- und Erschließungspläne „*Windfeld Bobbau I und II"*, von denen der erste im Jahr 2000 Rechtskraft erlangt hat. Innerhalb des südlicher gelegenen Plangebietes wurde ein Teil der im VEP vorgesehenen Windkraftanlagen über eine BImSch-Genehmigung realisiert.

Im Rahmen der zum Entwurf und der frühzeitigen Beteiligung für den Bereich Bobbau eingegangenen Stellungnahmen wurde seitens der Regionalen Planungsgemeinschaft und des Landesverwaltungsamtes (landesplanerische Stellungnahme) darauf hingewiesen, dass eine derartige Ausweisung als Sondergebiet Wind im Flächennutzungsplan den Zielen der Raumordnung widerspricht.

Daher wurde im 2. Entwurf des FNP nur die innerhalb des Vorranggebietes „Thurland" gelegene Fläche ausgewiesen. Sie weist zur im Zusammenhang bebauten Ortslage Siebenhausen einen Abstand von 1.000 m auf. Diese Tabuzone/Schutzpuffer wird mit einer angemessenen Berücksichtigung des Allgemeinwohlgebots, des Verhältnismäßigkeitsgebots und des Gebots der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme begründet.

Die im REP Anhalt 2005 dargestellten Vorranggebiete werden jedoch nicht mehr als Ziele der Raumordnung herangezogen. Am 23. Oktober 2009 hat die Regionalversammlung das Aufstellungsverfahren zum sachlichen Teilplan *„Windenergienutzung in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg"* eingeleitet.

Im Rahmen der Festlegungen der Methode zur Ermittlung von für die Windenergienutzung geeigneten Gebieten ist als Ausschlussbereich ein Umkreis von 1.000 m zu im Zusammenhang bebauten Ortslagen mit überwiegender Wohnnutzung definiert. Insofern könnte davon ausgegangen werden, dass eine entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan auch bei Nichtwirksamkeit des REP im vorliegenden Fall den Zielen der Raumordnung entspricht.

Da im betreffenden Fall jedoch für den nördlichen Teil der Fläche ein rechtskräftiger Vorhaben- und Erschließungsplan vorliegt und es gegenwärtig keine Ziele der Raumordnung gibt, die dieser Planung entgegen stehen, wird das Gebiet im überarbeiteten Entwurf vom Januar 2011 insgesamt als Sondergebiet dargestellt. Es umfasst ca. 54 ha. Die südlich mit BImSch-Genehmigung errichteten Windkraftanlagen werden als im Bestand vorhanden gekennzeichnet.

### 4.4.4 Sonstige Sondergebiete

***Landwirtschaft/ Tierhaltung***

Eine Ausweisung des ehemaligen Gutes Greppin als Fläche für die Landwirtschaft wie im letzten Stand des FNP Greppin wird auf Grund der Altlastensituation aus Sicht der unteren Abfallbehörde als Nutzungskonflikt betrachtet. Da innerhalb der Anlage eine räumliche Trennung der vom Reiterhof und vom Gut Greppin genutzten Gebäude nicht möglich ist, erfolgt eine Darstellung der gesamten bebauten Fläche als Sondergebiet Landwirtschaft/ Reiterhof.

Ebenfalls als Sondergebiet - hier für Tierhaltung - wird die Stallanlage der Agrargenossenschaft Raguhn e. G. nördlich von Bobbau ausgewiesen.

Der noch bestehende Technikstützpunkt nördlich der Schäferstraße wird im rückwärtigen Bereich überplant, da eine Konzentration der Entwicklung auf den vorgenannten, in Ortsrandlage befindlichen Standort beabsichtigt ist. Die Gebäude unmittelbar an der Schäferstraße werden in die angrenzende gemischte Baufläche einbezogen.

***Sondergebiet Berufsschulzentrum, Kulturpalast***

Im P-D ChemiePark an der Zörbiger Straße sind die Standorte des Berufsschulzentrums und des Kulturpalastes in einem rechtskräftigen Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

## 4.5 Gemeinbedarfsflächen

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bitterfeld-Wolfen werden ca. 62 ha als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen. Weitere Gemeinbedarfseinrichtungen wurden aufgrund ihrer geringen Flächenausdehnung im Maßstab 1 : 10.000 nur mit den entsprechenden Piktogrammen gekennzeichnet. Das betrifft die in fast allen Ortsteilen vorhandenen Kirchen, Feuerwehrgerätehäuser, Bürgerbüros in den ehem. selbständigen Ortsteilen, Einrichtungen für Jugendliche sowie einen großen Teil der Einrichtungen für soziale Zwecke.

Bei einer Lage innerhalb gemischter Bauflächen wurde überwiegend von einer flächenhaften Darstellung abgesehen, um sich die Option einer späteren Umstrukturierung offen zu halten. *Zur Darstellung des Verwaltungssitzes siehe Punkt 4.2.*

Als Flächen für Gemeinbedarf ausgewiesen werden im FNP:

***OT Bitterfeld:***

- Anhaltschule mit Hort und Turnhalle, Anhaltsiedlung
- „Erich-Kästner-Schule“ (Lernbehindertenschule) mit Turnhalle sowie Kinderheim, Hahnstückenweg
- Grundschule „Pestalozzi“, Sekundarschule „Helene-Lange“ Dessauer Straße/ Weinbergstraße/ Moltkestraße
- „Walther-Rathenau-Gymnasium“ mit Turnhalle und Mehrzweckhalle
- Sonderschule „An der Kastanie“, Brehnaer Straße
- Schwimmhalle / Turnhalle, Gartenstraße
- Krankenhaus einschließlich Erweiterungsoption
- Kath. Kindergarten und Altenpflegeheim sowie Kirche, Röhrenstraße

***OT Wolfen (Wolfen-Nord)***

- Grundschule Steinfurth mit Hort und Turnhalle sowie angrenzende integrierte Kindereinrichtungen der LHW Anhalt gGmbH
- Sekundarschule I mit Turnhalle, Jugendklub
- Senioreneinrichtungen der Kursana Sozial Care GmbH
- Kindergarten „Christophorushaus“ und Jugendklub 84, WK 4.4
- Kindergarten „Buratino, ASB Btf. mbH

- Kindergarten „Spatzennest“ AWO Btf mbH

***OT Wolfen***

- Standort Gymnasium Wolfen-Stadt mit Sporthalle und Volkshochschule
- Standort Grundschule „Erich Weinert“ mit Hort und Sporthalle, Kindergarten „Fuhnetal“,
- Förderschule „Sonnenland-Schule“,
- Wolfener Werkstätten für Behinderte
- Freizeitbad „Woliday“

***OT Greppin***

- Standort Grundschule und Kirche
- Standort Sporthalle, Kindergarten, Jugendklub und John-Schehr-Saal
- Standort Umschulungseinrichtung des Kreises (IFU),

***OT Holzweißig***

- Schule mit Hort und Kindergarten, Rathaus
- Kirche
- medizinisch/ soziales Zentrum

***OT Thalheim***

- Sporthalle, Bürgerbüro, Jugendklub und Feuerwehr

(vgl. hierzu Übersichten unter Pkt. 3.6 bzw. Tabellenanhang)

## 4.6 Verkehrsflächen

***Straßenverkehr***

Als überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen wurden die Bundes-, Landes- und Kreisstraßen (vgl. hierzu Pkt. 3.7.1) sowie Hauptsammelstraßen in den Ortsteilen ausgewiesen, ergänzt durch die Haupterschließungsachsen innerhalb der Industriegebiete.

Bei verbindlichen Planungsvorhaben für die innerörtlichen Straßen mit überregionaler und regionaler Bedeutung ist darauf zu achten, dass eine verträgliche Lösung zwischen den Zielen der Stadtentwicklung und den Zielen der Verkehrsplanung gefunden wird.

Die geplante Ortsumgehung im Zuge der B 183 (Bitterfeld) wurde nachrichtlich aus dem Raumordnungskataster übernommen. Die Ortschaft Greppin erhebt aus Lärmschutzgründen Bedenken gegen die geplante Trassenführung.

Für die geplante Ortsumgehung der B 184 wurde im Bundesverkehrswegeplan 2003 aus verschiedenen Gründen kein Bedarf festgestellt. Solange diese Trasse jedoch noch als Ziel der Raumordnung im LEP-LSA bzw. REP A-B-W enthalten ist, ist eine Übernahme in den FNP erforderlich. Da der LEP gegenwärtig jedoch neu aufgestellt wird und die Trasse nicht mehr Bestandteil des Entwurfs ist, wird sie auch im FNP nicht mehr dargestellt.

Seitens der MDSE wird bekräftigt, dass der autobahnähnliche Ausbau der B 100 westlich Bitterfeld wie im REP ausgeführt, näherer Abstimmung hinsichtlich des Konfliktpotentials zum Deponiegelände bedarf.

Um den „Bitterfelder Berg“ in ein Tourismuskonzept für das Landschaftskunstprojekt Goitzsche zu integrieren, ist zwingend die Verbesserung der Infrastruktur erforderlich.

Die geplante 'Verbindungsstraße' von der Wiesenstraße bis zur Parkstraße soll hauptsächlich zur Entlastung des Stadtkerns von Bitterfeld durch Pendler, Gewerbe und den stetig zunehmenden Besucherverkehr beitragen. Die Ausbaubreite ist mit 6,50 m für alle Kraftfahrzeuge im innerstädtischen Verkehr bemessen. Linienbusse und schwerer Lieferverkehr können somit die Straße ohne Einschränkung nutzen. Zur Überquerung des Strengbaches ist ein Brückenbauwerk erforderlich.

Die Verbindungsstraße bekommt zwei Einbindepunkte – einen zur jetzigen Fa. ABASYS sowie einen in westliche Richtung zu vorhandenen teilweise brach liegenden Gewerbeflächen. Das ist ein weiterer Garant für den Verbleib bzw. die Neuansiedlung von Gewerbe.

### *Schienenverkehr*

Im Flächennutzungsplan als Bahnstrecke dargestellt werden die Strecken Halle-Bitterfeld-Wittenberg-Berlin, Leipzig-Bitterfeld-Wittenberg-Berlin und die ehemalige Strecke Bitterfeld-Stumsdorf der DB Netz AG (jetzt Zörbiger Infrastrukturgesellschaft) sowie die ehemalige Grubenbahn im westlichen Randbereich der Gemarkung. Darüber hinaus werden aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen übergeordnete Gleisanlagen innerhalb der einzelnen Areale des P-D ChemieParks in den FNP übernommen. Diese liegen in Zuständigkeit der Regiobahn Bitterfeld Berlin GmbH (RBB). Änderungen an den Anlagen der RBB sind nicht vorgesehen.

Planungen der DB Netz AG, die Einfluss auf die Darstellung im FNP haben können, bestehen nicht.

Für die in Bahnnähe geplante Photovoltaikanlage ist eine Gefährdung des Eisenbahnbetriebes durch Blendung, Verfälschung der Signalsicht etc. auszuschließen. Bezüglich der Planungen zur B 183 sind zu gegebenem Zeitpunkt Abstimmungen bezüglich der entstehenden Berührungspunkte mit den Bahnstrecken 6132 Berlin-Halle und 6411 Roßlau-Leipzig erforderlich.

*(zu den Berührungspunkten mit 110-kV-Bahnstromleitung der DB Energie GmbH siehe Energieversorgung)*

Im Entwurf des FNP wurden stillgelegte Gleisanlagen im Randbereich reduziert und als Grünfläche ausgewiesen. Seitens der Stadt gibt es zum schienengebundenen Personennahverkehr folgende Zielstellung:

- Sicherung des Haltepunktes Jeßnitz für die Bewohner der Ortsteile Wolfen-Nord und Bobbau
- Sanierung des Bahnhofs Wolfen
- Verbesserung des Umfeldes am Bahnhof Bitterfeld.

### *Rad- und Wanderwege*

Im Flächennutzungsplan werden zunächst folgende Rad- und Wanderwege dargestellt:

- Muldetal-Radwanderweg
- Lutherweg
- Muldeauenweg
- Fuhnetal-Radwanderweg
- Grubenwanderweg

## 4.7 Technische Infrastruktur

Entsprechend dem unter Punkt 3.9 beschriebenem Bestand wurden in den Vorentwurf zunächst die Leitungstrassen aus den rechtskräftigen Flächennutzungsplänen der einzelnen Ortsteile bzw. aus dem Raumordnungskataster übernommen und als ober- und unterirdische Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen im Plan gekennzeichnet.

Im Entwurf erfolgte eine Fortschreibung des Bestands und eine konkrete Zuordnung auf der Grundlage der Stellungnahmen der jeweiligen Betreiber. Dabei wurde das Leitungsnetz zum Teil aus Übersichtsplänen übernommen und gibt nur eine ungefähre Lage an.

Leitungen, die innerhalb von Straßen verlaufen und für andere Nutzungen nicht gesondert zu berücksichtigen sind, werden aus Gründen der Lesbarkeit nicht dargestellt, eine Ausnahme bildet die Fortführung im Gesamtzusammenhang.

Ab dem 2. Entwurf vom Mai 010 erfolgte zur besseren Lesbarkeit bei einer verkleinerten Plandarstellung im Maßstab 1:20.000 (Beteiligung der Behörden und Beschlussvorlagen) eine Darstellung des Leitungsnetzes insgesamt nur im Beiplan 8.

## 4.8 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung

Als Flächen für Versorgungsanlagen wurden folgende Anlagen ausgewiesen (ca. 95 ha):

mit der Zweckbestimmung *Elektrizität*:

- Umspannwerk Greppin
- Kraftwerk ChemiePark Areal D *(einschließlich Zweckbestimmung Fernwärme)*
- Anlage zur thermischen Reststoffverwertung Areal D *(nur Symbol, Grundnutzung G/GI analog B-Plan)*

mit der Zweckbestimmung *Abwasser*:

- Gemeinschaftsklärwerk, Gemarkung Greppin
- Regenrückhaltebecken Holzweißiger Loch

mit der Zweckbestimmung *Wasser*:

- Muldewasserwerk, Gemarkung Greppin; ehem. Versorgung ChemiePark, heute z. T. noch Aufbereitung

mit der Zweckbestimmung *Abfall*:

- Grube Johannes (in Sanierung)
- Westlich der Grube Johannes, Gemarkung Greppin, lt. Festsetzung B-Plan, 1. Änderung
- Ehemalige Kreisdeponie, Gemarkung Holzweißig, anteilig (in Sanierung)
- Sortieranlage der Wolfener Recycling GmbH, Gemarkung Holzweißig (Landkreis)
- Abfallzwischenlager zur thermischen Reststoffverwertung, Areal D *(nur Symbol, Grundnutzung G/GI analog B-Plan)*

mit der Zweckbestimmung *Gas*:

- nördlich Bobbau, Stationen der VNG

Die geplante Biogasanlage in Wolfen-Nord, WK 4.3 innerhalb zurückgebauter Flächen mit der Zweckbestimmung Energieversorgung wird als Sondergebiet – Biogasanlage dargestellt (s. auch Pkt. 4.4).

## 4.9 Grünflächen

Ausgewiesen und mit einem entsprechenden Symbol für ihre Zweckbestimmung versehen wurden folgende Flächen im Bestand:

### *Friedhöfe*

Vorhanden und im Plan gekennzeichnet sind im Stadtgebiet die nachfolgend aufgeführten Friedhöfe:

- OT Bitterfeld
- OT Wolfen
- OT Bobbau
- OT Greppin
- OT Holzweißig
- OT Thalheim
- OT Rödgen sowie Zschepkau

Als Bedarfsrichtwert für Friedhöfe liegt gemäß Praxishandbuch der Bauleitplanung bei 3,5 m²/EW angegeben. Bei einer planerischen Zielgröße von 39.000 EW würde das ca. 14 ha Friedhofsfläche entsprechen. Der Bedarf kann als gedeckt angesehen werden.

### *Sportplätze*

Die im Stadtgebiet vorhandenen Sportplätze werden in der Tabelle A 16 im Anhang bzw. unter Pkt. 3.6 einzeln beschrieben. Eine entsprechende Darstellung erfolgt in der Planzeichnung. Bei abweichender Zweckbestimmung erfolgte eine gesonderte Kennzeichnung. (sonstige Sportanlagen als Grünflächen!)

### *Parkanlagen*

Als Bedarfsrichtwert für Parkanlagen werden im Praxishandbuch der Bauleitplanung 10 m²/EW angegeben. Bei einer planerischen Zielgröße von 39.000 EW würde das 39 ha Parkfläche entsprechen. Im Plan dargestellt sind insbesondere die im Bestand vorhandenen und weiter zu entwickelnden Anlagen:

– OT Bitterfeld: Grüne Lunge/Rosengarten

– OT Wolfen: Fuhneaue, Nord- und Südpark

### *Kleingartenanlagen*

Kleingartenanlagen befinden sich in allen Ortsteilen *(außer den Ortslagen Rödgen, Zschepkau und Siebenhausen*). Die Anlagen im Bestand wurden entsprechend gekennzeichnet.

Als Bedarfsrichtwert für Kleingärten werden im Praxishandbuch der Bauleitplanung 17 m²/EW angegeben. Bei einer planerischen Zielgröße von 39.000 EW würde das 66 ha Kleingartenfläche entsprechen. Im Stadtgebiet sind ausreichend Kleingartenanlagen vorhanden.

### *Sonstige Grünflächen*

Weitere Grünflächen ohne besondere Zweckbestimmung ergeben sich im Zusammenhang mit landschaftspflegerischen Maßnahmen. Dabei handelt es sich zum Teil um besonders geschützte Biotope bzw. Sukzessionsflächen, die aufgrund ihrer Belastung nicht für eine landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung stehen bzw. um Ausgleichsflächen, die im Zusammenhang mit

Bauvorhaben stehen (verbindliche Bauleitplanung, Straßenbaumaßnahmen usw.) siehe auch Punkt 5 bzw. Tabelle 13.

Außerdem wurden die Hausgärten und sonstige innerörtliche Grünzüge (z.B. Zäsurgrün zur Abschirmung empfindlicher Nutzungen) als Grünflächen ausgewiesen.

Innerhalb der Altdeponien Grube Greppin und Grube Antonie sowie im rückwärtigen Bereich der Konversionsfläche der ehemaligen NVA-Kaserne Wolfen werden die Grünflächen zum Anbau nachwachsender Rohstoffe gekennzeichnet.

Insgesamt werden im Flächennutzungsplan ca. 1.193 ha als Grünflächen dargestellt.

## 4.10 Wasserflächen/Wasserwirtschaft

***Wasserflächen***

Die Mulde im nordöstlichen Randbereich des Plangebietes ist ein Gewässer I. Ordnung.

Für die Gewässer I. Ordnung ist der Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft unterhaltungspflichtig. Für die Gewässer II. Ordnung ist der Unterhaltungsverband (UHV) „Mulde“ zuständig. Das betrifft innerhalb des Plangebietes Fuhne, Bauernseegräben, Fuchsgartengraben, Bergstückengraben, Brödelgraben, Leine, Lober, Gelbes Wasser, Strengbach, Schachtgraben, Seifgraben, Schlangengraben, Bornwiesengraben, Spittelwasser, Leine-Durchstich und andere Vorfluter und Stichgräben, die zeitweise wasserführend sind.

Bei den Gewässern I. Ordnung sind nach § 94 des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) Gewässerschonstreifen von 10 m Breite, für Gewässer II. Ordnung von 5 m Breite, gemessen ab der Böschungsoberkante, einzuhalten. Im Gewässerschonstreifen darf Dauergrünland nicht in Ackerland umgebrochen werden. Bauliche Anlagen dürfen nur errichtet werden, wenn sie standortbezogen sind. Bäume und Sträucher außerhalb von Wald dürfen nur beseitigt werden, wenn dies für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, den Hochwasserschutz, die Verjüngung des Baumbestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.

Neben den fließenden Gewässern existieren im Stadtgebiet mehrere stehende Gewässer. Dabei handelt es sich überwiegend um geflutete Tagebaurestlöcher. Das größte, bereits mehrfach erwähnt, ist der Niemegker See (großer Goitzschesee).

Die im Stadtgebiet vorhandenen Gewässer werden als Wasserflächen ausgewiesen. Zusätzlich werden die südlich von Holzweißig im wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren entstehenden Wasserflächen gemäß Raumordnungskataster nachrichtlich übernommen.

Die Flutung des Tagebaues Goitzsche, bis zu 75,0 m über NN, ist mit einem großräumigen Grundwasserwiederanstieg verbunden. Für dieses Vorhaben besteht seit dem 31.08.2004 ein abgeschlossenes wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren.

***Hochwasserschutz***

Wie bereits unter Pkt. 2 beschrieben, liegt für die Mulde ein Hochwasserschutzkonzept vom März 2004 vor. Das Konzept verdeutlicht die grundsätzliche wasserwirtschaftliche Situation in der Muldeaue zwischen Landesgrenze und Mündung in die Elbe mit dem Ziel, den Hochwasserschutz zu verbessern. Die Mulde verfügt über eine relativ große Dynamik der

Wasserführung, die im Verhältnis 1 : 400 schwanken kann.

Im Ergebnis sind Empfehlungen zur Verbesserung des Hochwasserschutzes aufgeführt:

- Sanierung und Ausbau der vorhandenen Deichanlagen auf das Bemessungshochwasser $HQ_{100}$
- Lückenschließung in Deichlinie
- Beseitigung von Einstauhindernissen, z.B. in Brückeneinstaubereichen
- Schaffung von Hochwasserrückhaltekapazität in Polder Rösa sowie Muldestausee zur Kappung der Hochwasserspitzen
- örtliche Maßnahmen zur Verbesserung des Hochwasserabflusses an Engstellen in Jeßnitz und Raguhn
- Schaffung von Retentionsraum bei gleichzeitiger Verbesserung des örtlichen Hochwasserabflussgeschehens durch Deichrückverlegung

Im Plangebiet befinden sich der Deich Greppin sowie die Leinerückstaudeiche Bitterfeld (beidseitig) und Teile des Deiches Friedersdorf. Erhöhung und Verstärkung der vorhandenen Deiche sind vorgesehen.

Gegenwärtig werden ergänzend zum bestehenden System im Bereich Jeßnitz (West) neue Deichtrassen geplant, die an der Salegaster Chaussee beginnen und danach über den Leitdeich Bobbau um die Gartenanlage bis zur Bahnlinie Wolfen-Dessau führen. Der geplante Deich mit einer Gesamtlänge von ca. 2,2 km soll die hochwassergefährdeten Gebiete von Bobbau und die westliche Ortslage von Jeßnitz schützen. Bestandteil der Trasse sind auch Schöpfwerk Schachtgraben/Fuhne sowie Siele am Bornwiesengraben und Lausborn u.a.

Auch nach Realisierung der geplanten Deichtrassen, die die Ortslagen von Greppin, Wolfen und Bobbau besser gegen Hochwasser schützen, bleibt ein Restrisiko bei noch höherem Extremhochwasser und/oder einem Versagen der Deiche.

Als Absperrung der Leine vor Muldehochwasserrückstau ist an der Bahnlinie nach Wittenberg nördlich vom OT Bitterfeld ebenfalls ein Schöpfwerk geplant.

Die vg. Planungen werden nachrichtlich übernommen (siehe auch Beiplan 6).

Gemäß § 134 Abs. 2 WG LSA dürfen in einer Entfernung bis zu 10 m von der jeweils wasser- und landseitigen Grenze des Deiches Anlagen der Ver- und Entsorgung, Be- und Entwässerung sowie Anlagen des Verkehrs weder errichtet noch wesentlich verändert werden. Für sonstige Anlagen jeder Art gilt dies in einer Entfernung bis zu 50 m und für Anlagen des Bodenabbaus bis zu 150 m.

***Überschwemmungsgebiete***

Bei dem im Planteil des Flächennutzungsplans ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet handelt es sich gemäß LEP und REP um ein Vorranggebiet für Hochwasserschutz (vgl. hierzu Pkt. 2.1).

Das Überschwemmungsgebiet der Mulde wurde nachrichtlich nach digitalen Daten des LHW im FNP dargestellt (festgestellt nach § 96 Abs. 2 WG LSA). Im Beiplan 6 dargestellt werden ebenfalls die überschwemmungsgefährdeten Flächen.

Im Interesse der Lesbarkeit der Planzeichnung wurde die Darstellung insofern generalisiert, als „Inseln“, die außerhalb des Überschwemmungsgebietes liegen, nicht dargestellt wurden.

Nach § 97 Abs. 1a des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 12. April 2006 (GVBl. LSA Nr. 15/2006 vom 20. April 2006) ist die Errichtung von neuen, zum Aufenthalt von Menschen bestimmten Gebäuden und neuen, nicht standortgebundenen gewerblichen Anlagen in Überschwemmungsgebieten verboten.

Vor In-Kraft-Treten des Vierten Gesetzes zur Änderung des Wassergesetzes zulässige bauliche Nutzungen bleiben unberührt. Änderungen bestehender Gebäude und Nutzungen unterliegen der Genehmigungspflicht nach § 97 Abs. 2 WG LSA.

Das heißt, dass bei Baumaßnahmen grundsätzlich Abstimmungen mit der unteren Wasserbehörde vorzunehmen sind. Das betrifft kleinflächige bereits bebaute Randbereiche des Stadtgebietes Bitterfeld. Hier dürfen bauliche Anlagen nur mit Genehmigung der Wasserbehörde hergestellt oder geändert werden. Die vorhandene Bebauung genießt Bestandsschutz.

Mit dem Entwurf werden innerhalb des förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Mulde keine Bauflächen mehr dargestellt.

Für die Fuhne gibt es bisher kein nach Wassergesetz festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Daher wurde die Abgrenzung angrenzender überschwemmungsgefährdeter Flächen nur im Beiplan dargestellt (analog rechtskräftiger Flächennutzungsplan).

***Schutzgebiete für die Grundwassergewinnung***

Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein Schutzgebiet für die Trinkwassergewinnung.

## 4.11 Altlasten

Im Flächennutzungsplan werden die Altlastverdachtsflächen nach MDALIS gekennzeichnet. Die Zusammenstellung ist der Anlage 4 zu entnehmen, eine Zuordnung ist über den Beiplan möglich. Die Darstellung erfolgt in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde sowie der Landesanstalt für Altlastenfreistellung (vgl. Punkt 2.2.8).

Die Flächen des Ökologischen Großprojektes (ÖGP) Bitterfeld-Wolfen werden unter den Nummern ALV 0052 (ÖGP Bitterfeld, Areal B bis E des ChemieParks) und ALF 0053 (ÖGP Wolfen, Areal C) zusammengefasst, einzelne Außenflächen werden gesondert dargestellt.

Deponien, die noch dem Abfallrecht unterliegen, werden ebenfalls gesondert gekennzeichnet Eine Nachnutzung der Flächen soll anteilig für erneuerbare Energien erfolgen. Lediglich die Grube Johannes wird im Hinblick auf den möglichen Zeithorizont des FNP noch als Deponie dargestellt.

Über die Anlage 4 ergeben sich eine Beschreibung sowie die erforderliche Zuordnung.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die vorhandenen Bodenverunreinigungen *die geplanten Nutzungen nicht ausschließen*. Von keiner der Flächen gehen nachteilige Auswirkungen auf benachbarte Nutzungen aus.

Mit der Darstellung der im Altlastenkataster des Landkreises registrierten Flächen kommt die Stadt ihrer Hinweispflicht nach.

## 4.12 Flächen mit Nutzungsbeschränkungen

Nutzungsbeschränkungen, die sich unterhalb der Hochspannungsfreileitungen aus Schutzstreifen ergeben, sind aufgrund der Maßstäblichkeit und damit Lesbarkeit der Planung nicht gesondert gekennzeichnet. Das gleiche betrifft Sicherheitsabstände zu anderen Ver- und Entsorgungs- bzw. Produktenleitungen.

Für die Flächen des P-D ChemieParks und des TechnologieParks Mitteldeutschland sind die der Industrie auferlegte Nutzungsbeschränkungen insbesondere in den Randbereichen zu störempfindlichen Nutzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geregelt. Hier erfolgt keine gesonderte Kennzeichnung im Flächennutzungsplan.

Als Fläche mit Nutzungsbeschränkungen umgrenzt wird der Bereich des ehemaligen Kraftwerks Süd im OT Bitterfeld, Brehnaer Straße, der gegenwärtig in Teilen beräumt ist und für den keine

verbindliche Planung vorliegt, ebenso wie der nördliche und östliche Übergang vom Areal A des ChemieParks zur Ortslage Wolfen. Hier ergibt sich durch die angrenzenden Wohnsiedlungen erhebliches Konfliktpotential. Zudem wird eine Fläche in der Gemarkung Greppin, Hugo-Preuß-Straße, im bisherigen Plan als eingeschränktes Gewerbegebiet, entsprechend dargestellt.

(Weitere Ausführungen siehe Punkt 4.1.5)

## 4.13 Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

Wie bereits unter Pkt. 2.2 ausgeführt, befindet sich im nordwestlichen Plangebiet westlich der Ortschaft Reuden das Kiesabbaugebiet Reuden-West (nach REP als Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung für oberflächennahe Baurohstoffe - Kiese und Kiessande festgelegt).

Es wird als Fläche für Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen ausgewiesen.

Weitere vom (ehem.) Landkreises Bitterfeld 1999 genehmigte Kiesabbaustellen/Kiesgruben befinden sich nördlich von Siebenhausen (Kiesgrube Bobbau 1 mit 1,32 ha und Bobbau 2 mit 4,5 ha.).

## 4.14 Bergbauberechtigungsflächen

Im Planteil des Flächennutzungsplans sind die Flächen mit Bergbauberechtigungen (Bergwerkseigentum, Bewilligung) nachrichtlich übernommen. Sie wurden als Flächen gekennzeichnet, „unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind“. Die detaillierte Auflistung der Bergbauberechtigungen ist unter Punkt 2.2 erfolgt. Dort ist auch der Inhaber der Berechtigung genannt.

Im Rahmen der Beteiligung des Bergbauberechtigten, der oeko-baustoffe GmbH Sandersdorf wurde ausgeführt:

Bei den Bergbauberechtigungen Reuden-West und Reuden-Südwest handelt es sich um einen planfestgestellten Kiessandtagebau (Planfeststellungsbeschluss vom 22.09.1999) mit einer Gesamtfläche von ca. 100 ha, davon betrieblich genutzt ca. 24 ha. Die verbleibenden ca. 76 ha werden derzeit als landwirtschaftliche Ackerbrache genutzt. Es ist aus heutiger Sicht von einer Laufzeit von 30 Jahren auszugehen.

Bei der Bergbauberechtigung Thalheim handelt es sich um einen auf der Grundlage eines zugelassenen Hauptbetriebsplanes auf einer Fläche von ca. 4,5 ha aufgeschlossenen Kiessandtagebau. Das 114 ha große Bewilligungsfeld Thalheim liegt inmitten einer landwirtschaftlichen Ackerbrache. Kleinere landwirtschaftlich genutzte Flächen tangieren das Bewilligungsfeld. Auch hier ist aus heutiger Sicht von einer Laufzeit von ca. 30 Jahren auszugehen.

Das Bewilligungsfeld Heideloh-Heideberg wurde aufgehoben.

## 4.15 Flächen für besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen

Die unter Punkt 2.2 einzeln aufgeführten Altbergbauflächen werden als Flächen gekennzeichnet, „bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind“. Unter dem vg. Gliederungspunkt wird auch auf die Auswirkungen der früheren bergbaulichen Tätigkeit hingewiesen (siehe auch Beiplan 5).

Mit der Kennzeichnung kommt die Stadt Bitterfeld-Wolfen ihrer Hinweispflicht nach (Flächenausweisung im Ergebnis der Behördenbeteiligung!).

## 4.16 Landwirtschaft

Die Planzeichnung des Flächennutzungsplanes weist ca. 2.187 ha Flächen für die Landwirtschaft aus. In dieser Flächenausweisung enthalten sind neben Ackerflächen auch Grünland, Weideflächen, kleinere Feldgehölze, Hecken, straßenbegleitende Baumpflanzungen oder Streuobstwiesen. Eine Ausnahme stellen kleinteilige Randbereiche dar, die aufgrund von Altlastenverdacht nicht landwirtschaftlich genutzt werden können. Diese werden, um Nutzungskonflikte auszuschließen, im FNP als Grünfläche dargestellt (Ausnahme einzelne Baumgruppen).

Im Planteil des Flächennutzungsplans sind die Ackerebenen des Halleschen Ackerlandes westlich der BAB A 9 und um Siebenhausen/ Bobbau bzw. der Fuhneaue sowie der Muldeaue westlich von Greppin und Bobbau dargestellt.

Die Flächen in den Auen liegen überwiegend innerhalb von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzes bzw. innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Mulde. Zudem befinden sich in diesem Bereich vielfältige § 37 - Biotope. Die Nutzung beschränkt sich überwiegend auf Grünland.

Die großen Ackerflächen im nordwestlichen Bereich des Plangebietes werden aufgrund der hohen Bodenwertzahlen auch weiterhin intensiv bewirtschaftet.

Generell sollten landwirtschaftliche Nutzflächen nur in begründeten Bedarfsfällen und möglichst abschnittsweise entsprechend des realen Bedarfs in Anspruch genommen werden, um so die Flächen so lang wie möglich in landwirtschaftlicher Nutzung zu belassen.

Seitens des Amtes für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten (ALFF) wird in der Stellungnahme zum Vorentwurf Einspruch gegen die weitere Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen erhoben, da die Landwirtschaft überproportional benachteiligt wird.

In der Abwägung hat sich die Kommune, ihrer Funktion als Vorrangstandort für großflächige Industrieansiedlungen entsprechend, weiterhin für die Ausweisung geplanter gewerblicher Bauflächen entschieden. Verzichtet wurde jedoch auf die Darstellung der ca. 113 ha großen Vorhaltefläche für großflächige Industrieansiedlungen westlich von Thalheim.

Dagegen werden die geplanten Photovoltaikanlagen auf Altstandorten ausgewiesen, die aufgrund ihrer Lage und Vorbelastung nicht für eine landwirtschaftliche Nutzung in Frage kommen.

## 4.17 Wald/Forstwirtschaft

Im Planteil des Flächennutzungsplans werden ca. 1.436 ha als Flächen für Wald ausgewiesen. Enthalten sind in dieser Flächenausweisung auch Gehölzflächen, Lichtungen und Teilbereiche ohne Baumbestand.

Nördlich von Greppin ragt der Salegaster Forst, der sich innerhalb des Biosphärenreservats „Mittelelbe“, innerhalb des FFH-Gebietes „Untere Mulde“ sowie innerhalb des Vogelschutz-Gebietes „Mittlere Elbe und Steckby-Lödderitzer Forst“ befindet, in das Plangebiet hinein.

Weitere Flächen für Wald liegen westlich der ehemaligen Grube "Johannes" (Beginn der Aufforstung im Jahre 1929) sowie südlich der ehemaligen Grube „Greppin“. Teilweise begrenzen sie die Areale A und B des ChemieParks Bitterfeld-Wolfen.

Südwestlich des Goitzschesees befinden sich ca. 32 ha Wald in städtischem Eigentum („Stadtwald“), für die die Umstellung auf naturnahe Waldbewirtschaftung und Erholungsnutzung angestrebt wird (standortgerechte Aufwaldung, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft).

## 4.18 Natur- und Landschaftsschutz, Landschaftspflege

Eine Übersicht der im Plangebiet geplanten bzw. verordneten Schutzgebiete ist der Tabelle in Anlage 2 zu entnehmen. Die Lage der bestehenden und geplanten Schutzgebiete ist in der Planzeichnung bzw. im Beiplan 2 dargestellt. Eine ausführliche Beschreibung der Gebiete und Schutzziele ist dem Landschaftsplan zu entnehmen.

### *Biotopverbund*

Von maßgeblicher Bedeutung für die Herausbildung eines leistungsfähigen Biotopverbundes ist die Verknüpfung der vorhandenen Grünstrukturen unterschiedlichster Prägung.

In der Biotopverbundplanung des Landkreises Bitterfeld (MRLU 2001) werden die Muldeaue, die Fuhneaue und die Tagebaulandschaft Goitzsche als ***überregionale Biotopverbundeinheit*** dargestellt. Sie sind für das Land Sachsen-Anhalt von erheblicher Bedeutung und daher primär zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln.

***Regional bedeutsame Biotopverbundeinheiten*** besitzen Verbindungsfunktionen zwischen den überregional bedeutsamen Biotopverbundeinheiten und sind auf Kreisebene von erheblicher Bedeutung. Dazu gehören die Brödelgrabenniederung und die rekultivierten Bereiche der Sandersdorfer Grubengebiete (Grube Johannes im südlichen Planungsgebiet, darüber hinausgehend Grube Hermine) im Nordwesten des Plangebietes sowie die künftigen Wasserflächen des „Großen Bitterfelder Sees“

### *Anforderungen an die Nutzungen (§ 6 Abs. 2 Nr. 4 NatSchG LSA)*

Im Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Bitterfeld werden aus landschaftsökologischer Sicht die folgenden ökologischen Anforderungen an die im FNP dargestellten Flächennutzungen formuliert:

Nach § 1 (3) des NatSchG LSA kommt der ordnungsgemäßen Land- und Forstwirtschaft für die Erhaltung der Kultur- und Erholungslandschaft eine zentrale Bedeutung zu. Sie dient in der Regel den Zielen dieses Gesetzes, d.h. den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Um die Lebensräume Boden, Wasser und Luft zu erhalten und zu schützen und Belastungen auszuschließen bzw. einzudämmen, werden in der **Landwirtschaft** Wirtschaftsweisen geschlossener schadstoffarmer Stoffkreisläufe mit funktionsfähigem Wasserhaushalt angestrebt, die Funktionen der Lebensräume sichern und sie von Schadstoffbelastungen freihalten. Dies geschieht durch Maßnahmen des integrierten Pflanzenbaus und einer angepassten Viehwirtschaft, womit folgenden Zielvorstellungen entsprochen wird:

- auf die natürlichen Gegebenheiten wie Bodengüte und Klima abgestimmter, das heißt standortgerechter Pflanzenbau,
- nachhaltige Sicherung der Bodenstruktur, der bodenbiologischen Prozesse und der Bodenfruchtbarkeit durch vorwiegend organische Düngung sowie einer optimalen Fruchtfolge, insbesondere durch den Anbau mehrjähriger Leguminosenkulturen sowie durch den Anbau von Zwischenfrüchten zur Gründüngung,
- Vermeidung von Erosionsschäden,
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen in den Boden durch übermäßigen Pestizid- und Düngereinsatz; statt dessen Nutzung ökologischer Verfahren und Methoden der Düngung (Gründüngung, organische Düngung mit Stallmist) aber auch des Pflanzenschutzes durch standortgerechte Sortenwahl unter Einbeziehung resistenter Züchtungen und Sortenmischungen, optimale Fruchtfolge, optimale Pflanzenernährung u. a.
- Schutz des Grund- und Oberflächenwassers vor Schadstoffeintrag und Eutrophierung sowie vor negativen Eingriffen in die Uferzonen wie beispielsweise die Beweidung der Uferzonen,

- Vermeidung der Belastung der den landwirtschaftlichen Nutzflächen benachbarten Biotope durch Stoffeintrag oder andere Folgen von Bewirtschaftungsmaßnahmen,
- eine auf umweltverträgliche Landbewirtschaftung abgestellte Tierhaltung,
- Vermeidung von Emissionen in die Luft insbesondere durch die Abprodukte der Tierproduktion,
- Schaffung einer das Landschaftsbild belebenden, attraktiven Agrarlandschaft einschließlich der Erhaltung und Pflege historischer Elemente des ländlichen Raumes im besiedelten und unbesiedelten Gebiet,
- Berücksichtigung der Ansprüche des Natur- und Artenschutzes, insbesondere hinsichtlich der Erhaltung von ökologisch wertvollen Biotopen und Biotopverbundsystemen im angemessenen Rahmen einer gesamtökologischen Betrachtung der Umwelt.

Für die Erhaltung, Förderung, Pflege und Nutzung der Waldbestände werden an die **Forstwirtschaft** folgende Anforderungen gestellt:

- Sicherung und Förderung der Hart- und Weichholzauenwälder
- Vergrößerung der Waldfläche bei Wahrung der ortstypischen Fluren durch Begründung von naturnahen Beständen auf Ackerflächen
- Erhaltung der naturnahen Bestockungen aus Stieleiche, Hainbuche, Erle und Esche
- Erweiterung der naturnahen Waldbestände, insbesondere Umwandlung von Kiefernforsten in Eichen-Hainbuchenwälder, Stieleichen-Kiefern-Mischwälder bzw. Erlen-Eschenwälder
- Bewirtschaftung des Waldes nach den Zielen der ordnungsgemäßen Forstwirtschaft
- Sicherung von ökologisch hochwertigen Strukturen im Wald
- Gestaltung der Waldränder mit Waldmänteln und der Waldwege mit Laubholzabpflanzungen unter ökologischen und erholungswirksamen sowie landschaftsästhetischen Gesichtspunkten
- Aufbau eines Naturwaldverbundsystems
- Erweiterung der naturnahen Waldbestände durch kleinflächiges Einbringen von Stieleiche

Für die **Wasserwirtschaft** ergibt sich folgende Zielstellung:

- Erhalt des noch vorhandenen Feuchtgrünlandes in den Bachtälern
- Verbesserung der Wasserqualität durch Verhinderung der Einleitung von nicht gereinigtem Abwasser, Reduzierung der Wasserentnahme
- Wiederherstellung der ökologischen Durchlässigkeit der Fließgewässer durch Beseitigung oder Umbau von ökologischen Sperren; Gewährleistung der freien Kommunikation der Gewässerlebewesen
- Erhalt der naturnahen Fließgewässerabschnitte und Renaturierung verbauter Bachläufe
- Wiederherstellung eines möglichst naturnahen Zustandes aller denaturierten Gewässerabschnitte hinsichtlich Gewässerbett, Ufer und Wasserqualität und ihre Anbindung an die intakten Oberläufe
- Förderung der natürlichen gewässertypischen Vegetation und Fauna
- Anpassung der Wasserentnahme an die Wasserführung, um auch bei Niedrigwasser ausreichende Wasserstände zu gewährleisten

Bei der weiteren **Entwicklung von Siedlung/Industrie und Gewerbe** ist zu beachten, dass

- industrielle Altstandorte saniert und für die weitere industrielle Entwicklung genutzt werden,
- ökologisch bedeutsame Räume siedlungsfrei erhalten bleiben,
- Waldflächen von der Siedlungsentwicklung ausgeschlossen bleiben,
- die sichere Entsorgung der Siedlungs- und Gewerbegebiete entwickelt wird,

- Grünflächen in den Orten erhalten und extensiv gepflegt werden,
- die Durchgrünung der Siedlungen forciert wird,
- Baudenkmalpflege und Ortsbildpflege durchgeführt werden sowie historische Elemente des ländlichen Ortes erhalten werden und zur Identifikation der Einwohner und Anerkennung der Besucher beitragen,
- die Versiegelung und der Flächenverbrauch eingeschränkt wird,
- umweltschonende Technologien eingeführt werden,
- die vorhandene Bausubstanz unter Wahrung der ortstypischen Bauweise saniert wird.

Für alle Entwicklungen auf den Gebieten von **Erholung, Sport und Fremdenverkehr** ist zu berücksichtigen, dass

- touristische und sportliche Großprojekte unter strikter Beachtung ihrer landesplanerischen Einordnung und umweltverträglichen Ausführung geplant und entwickelt werden,
- die rechtskräftig ausgewiesenen Schutzgebiete nicht beansprucht werden können,
- alle infrastrukturellen Entwicklungen, wie Wanderwege, Reitwege, Aussichtspunkte, Schutzhütten usw. in den Schutzgebieten mit den zuständigen Naturschutzbehörden abgestimmt werden müssen und
- Formen von Erholung, Sport und Fremdenverkehr für Ziele der Umweltbildung und -erziehung zu nutzen sind.

***Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft***

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises werden den verschiedenen Landschaftseinheiten Entwicklungsmaßnahmen zugeordnet. Eine detaillierte Beschreibung der einzelnen Maßnahmen ist dem Landschaftsrahmenplan bzw. dem Landschaftsplan zu entnehmen.

***Thurländer Ackerfläche (Hlf2)***

- Pflege und Erhaltung von Obstbaumalleen
- Pflege und Erhaltung von Solitärbäumen- und -gruppen
- Pflanzung von Großbaumalleen und -reihen, insbesondere von Wechselalleen aus Großbäumen und Obstbäumen
- Pflanzung von Obstbaumalleen und -reihen
- Anlage von streifenförmigen Flurgehölzen zur Einschränkung der Erosion, zur Abgrünung der Autobahn und zur Abgrünung von Wohngebieten
- Anlage von Hecken
- Erhaltung und Nutzung des Grünlandes
- Anlage von Staudenfluren an Wegrändern und Flurgehölzen
- Erhaltung und Nutzung des Ackerlandes

***Thalheimer Ackerfläche (Hlf3)***

- Entwicklung naturnaher Wälder auf Abgrabungsflächen
- Pflege und Erhaltung von Großbaumalleen
- Pflege und Erhaltung von Obstbaumalleen
- Pflanzung von Großbaumalleen und -reihen
- Pflanzung von Obstbaumalleen und -reihen
- Anlage streifenförmiger Gehölze zur Einschränkung der Winderosion, zur Abgrünung der Autobahn und zur landschaftsgestalterischen Betonung von Oberhangkanten
- Anlage von Staudenfluren an Wegrändern

- Erhaltung und Nutzung des Ackerlandes

***Wolfener Niederterrasse (N4)***

- Erhaltung und Pflege naturnaher Wälder
- Erhaltung und Nutzung des Ackerlandes
- Sanierung der Fließgewässer, ingenieurbiologische Gestaltung

***Jeßnitzer Aue (Aa4)***

- Erhaltung und Pflege natürlicher bzw. naturnaher Wälder
- Pflege und Erhaltung von Obstbaumalleen
- Pflanzung von Obstbaumalleen und -reihen
- Anlage von Hecken
- Erhaltung und Nutzung des Grünlandes
- Extensivierung des Grünlandes
- Grünlandsukzession auf kontaminierten Flächen im Überflutungsbereich
- Erhaltung und Nutzung des Ackerlandes
- Sicherung des natürlichen bzw. naturnahen Charakters der Mulde bzw. Herstellung der ökologischen Durchgängigkeit des Muldewehrs bei Jeßnitz
- Sanierung der Fließgewässer (Spittelwasser)

***Bitterfelder Aue (Aa5)***

- Erhaltung und Pflege der natürlichen bzw. naturnahen Auenwälder
- Umwandlung von Forsten in naturnahe Auenwälder
- Entwicklung von Weichholzaue in den ehemaligen Muldearmen bei Friedersdorf
- Anlage von Waldmänteln
- Erhaltung und Nutzung des Grünlandes
- Extensivierung des Grünlandes
- Grünlandsukzession auf kontaminierten Flächen
- Anlage von Staudenfluren in ehemaligen Muldearmen
- Sicherung des natürlichen bzw. naturnahen Charakters der Mulde
- Erhaltung von naturnahen Fließgewässern einschließlich der Offenhaltung von Flutrinnen innerhalb des Auenwaldes
- Sanierung von Fließgewässern (Spittelwasser)

***Fuhne-Niederung (An2)***

- Erhaltung natürlicher bzw. naturnaher Wälder
- Umwandlung von Forsten in naturnahe Wälder
- Umwandlung von Grünland in Wald
- Anlage von Hecken und Waldmänteln
- Erhaltung und Nutzung des Grünlandes
- Extensivierung des Grünlandes
- Umwandlung von Ackerland in Grünland
- Renaturierung der Fuhne, Wiederherstellung einer stagnierenden Bifurkation
- Sanierung der Fuhne und ingenieurbiologische Gestaltung, Herstellung der ökologischen Durchgängigkeit
- Sicherung des naturnahen Charakters der Standgewässer

***Brödelgraben-Niederung (An3)***

- Anlage von streifenförmigen Ufergehölzen
- Erhaltung und Nutzung des Grünlandes

***Porphyrkuppen - Muldensteiner Berg (P1)***

- Umwandlung von Forsten in naturnähere Wälder
- Erhaltung und Pflege von Trocken- und Halbtrockenrasen sowie Trockengebüschen

***Ziele und Maßnahmen in Siedlungen und Industriegebieten***

In den **Siedlungsgebieten** ist eine möglichst intensive Durchgrünung zu erreichen. Dabei ist darauf zu achten, dass städtische und dörfliche Ruderalfluren nicht generell durch Ziergehölze und Zierrasen ersetzt werden. Insgesamt ist darauf hinzuwirken, dass auch in den Städten ein möglichst hoher Anteil einheimischer Gehölze verwendet wird.

Die Versiegelung der Böden ist wo möglich zurückzubauen. Das anfallende Oberflächenwasser ist umfänglich zu versickern. Durchgrünte Belüftungsachsen sind so anzulegen, dass eine Ventilation der Stadtzentren erfolgen kann. Für spezifische Tierarten der Städte und Dörfer sind geeignete Lebensräume zu erhalten und zu gestalten.

Die Altlasten in den **Industriegebieten** sind zu sanieren. Durch Flächenrecycling sind Industrieansiedlungen im Wesentlichen auf die bestehenden Industriegebiete zu beschränken. Die Industriegebiete sind zu durchgrünen und durch Gehölzpflanzungen gegen die Siedlungsgebiete abzuschirmen. Für die Entwicklung von Gebüschen und Staudenfluren sind ausreichend Flächen vorzuhalten. Die Versiegelung der Flächen ist zu begrenzen. Anfallendes Regenwasser ist umfänglich zu versickern.

**Garten- und Grabeland** sind extensiv zu bewirtschaften. Der Einsatz von Düngemitteln und Bioziden ist entscheidend zu verringern. Auf Kleinäcker des Grabelandes sollen sich artenreiche Wildkrautfluren entwickeln können. Anfallende Biostoffe sind zu kompostieren.

Der Obstanbau ist möglichst umfänglich mit Hochstämmen durchzuführen, so dass Siedlungen von Gehölzgärten umgeben werden. Wiesenflächen sind extensiv zu pflegen. Für charakteristische Staudenfluren sind Standorte vorzuhalten.

In den Gartenländern können Kleinteiche nach ökologischen Prinzipien angelegt werden.

Bei der ökologischen Gestaltung der **Bergbaufolgelandschaften** ist zu beachten:

Neben den Grubengewässern, die einen möglichst naturnahen Zustand erreichen sollen, ist flächig ein naturnaher Wald in der Bergbaufolgelandschaft zu entwickeln. Dabei sind die Pappelforsten in Eichenwälder umzuwandeln. Hainbuche und andere Laubholzarten sind einzubringen. Die Waldränder sind mit Gebüschmänteln zu gestalten, die Waldwege abwechslungsreich anzupflanzen.

Neben der Waldentwicklung sind offene Biotope in die Landschaft einzubringen. Dies betrifft zum einen Gras- und Staudenfluren auf feuchten bis nassen Standorten aber auch Trockenrasen und Magerrasen auf südexponierten hängigen Standorten. Gerade für letztere Biotope können in der Bergbaufolgelandschaft mit ihren oft armen Bodensubstraten umfängliche Flächen erschlossen werden.

Aufgrund der hohen Dynamik der Bergbaufolgelandschaften und des fortwährenden Grundwasseranstiegs, verbunden mit allen Maßnahmen der Bergsicherung, stellen Bergbaufolgelandschaften spezielle Anforderungen an eine eigenständige Planung.

## 5 Eingriffe und Ausgleichbarkeit

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von

Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können (§ 18 BNatSchG). Das BNatSchG regelt darüber hinaus in § 21 das Verhältnis zur Bauleitplanung, wonach bei zu erwartenden Eingriffen beispielsweise bei der Aufstellung von Bauleitplänen über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden ist. Das Baugesetzbuch verweist unter § 1a Abs. 3 zum einen auf die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz und zum anderen auf den Abwägungsprozess, in den Vermeidung und Ausgleich zu erwartender erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einzustellen sind. Der Ausgleich dieser Beeinträchtigungen erfolgt im Flächennutzungsplan durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach § 5 BauGB.

Die Untersuchungen und Betrachtungen zu geplanten Vorhaben müssen bereits für die Aufstellung des Flächennutzungsplanes so detailliert sein, dass die Auswirkungen der beabsichtigten Vorhaben in den Grundzügen beurteilt werden können.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ist der Landschaftsplan eine wichtige Entscheidungsgrundlage für die Ausweisung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz.

Es ist festzustellen, dass im FNP Flächenumwidmungen vorgesehen sind, deren Umsetzung Eingriffe in Natur und Landschaft verursachen. Diesbezüglich ist zu unterscheiden zwischen Vorhaben mit rechtskräftigen bzw. in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen, planfestgestellte Vorhaben und Vorhaben, die planerisch noch nicht eingehender betrachtet worden sind. Bei rechtskräftigen Bebauungsplänen ist die Eingriffsregelung in das Aufstellungsverfahren integriert worden, es besteht kein weiterer Handlungsbedarf. Für Bebauungspläne, die sich in Aufstellung befinden, ist gleichfalls davon auszugehen, dass Eingriffe, die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbunden sind, und deren Ausgleichbarkeit im Rahmen der Abwägung betrachtet werden. Auch bei einer Planfeststellung, wie sie beispielsweise für den Neubau von Straßen erfolgt, werden die Belange von Natur und Landschaft während der Planaufstellung berücksichtigt.

Für erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist zunächst zu prüfen, ob sie innerhalb des geplanten Baugebietes, im sonstigen Geltungsbereich oder als Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle im Stadtgebiet zu verwirklichen sind.

Für die weiteren Bauvorhaben sind Kompensationsmaßnahmen zu planen. Dabei kann auf die Darstellungen in den Landschaftsplänen zurückgegriffen werden, die naturschutzfachlich geeignete Maßnahmen aufzeigen, wenn die Ausgleichbarkeit der Eingriffe innerhalb des Plangebietes nicht nachgewiesen werden kann.

Die Landschaftspläne enthalten ebenso Aussagen für die Eignung der geplanten Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege als Kompensationsmaßnahmen. Im Wesentlichen gehören folgende Maßnahmen dazu:

- Entwicklung von Magerrasen,
- Umwandlung von Acker in extensiv genutztes Grünland oder Feuchtgrünland,
- Pflanzung von Flurgehölzen, Hecken und Gebüschen,
- Anlage von Streuobstwiesen,
- Pflanzung von Alleen, Baumreihen und Baumgruppen,
- Entwicklung von Laubmischwald,
- Umwandlung von nicht standortheimischen Wäldern oder Flurgehölzen in standortheimische,
- Neubau von ehemaligen Gewässerläufen,
- Wiederherstellung des Gewässerlaufs und Ufergestaltung,
- Entwicklung von Kleingewässern.

In den Flächennutzungsplan wurde eine generalisierte Darstellung der Maßnahmen im Bereich der vorliegenden Landschaftspläne des ehemaligen Stadtgebietes von Wolfen, der Gemarkungen Greppin und Thalheim sowie Bobbau übernommen.

Für das ehemalige Stadtgebiet Bitterfeld und die Gemarkung Holzweißig erfolgt eine entsprechende Darstellung nach dem parallel zum FNP erarbeiteten Landschaftsplan. Mit der Gestaltung der Bergbaufolgelandschaft und ihrem Vorrang für Ökologie und Erholung steht hier ein entsprechend großes Potential zur Verfügung.

Tabelle 13 Übersicht Maßnahmeflächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

| Nr. | Maßnahmenbeschreibung | Bemerkungen |
|---|---|---|
| Bo 1 | Anlage von gewässerbegleitenden Gehölzstreifen (LP) | |
| Bo 2 | naturnahe Gestaltung sanierter Deponien (LP) | Sammelausgleich verschiedener Baumaßnahmen |
| Bo 3 | Rückbau noch vorhandener Gebäude und Befestigungen/ Entwicklung eines Gebüsches aus heimischen und standortgerechten Laubgehölzen | |
| Wo 1 | Waldumwandlung | Ausgleich Zweckverband |
| Wo 2 | Entwicklung von Feuchtgrünland, teilweise durch Nutzungsextensivierung, Entwicklung von Kleingewässern | |
| Wo 3 | Entwicklung von Feuchtgrünland, teilweise durch Nutzungsextensivierung sowie Umwandlung von Acker in Grünland, Entwicklung von Kleingewässern, Entwicklung von Feldgehölzen mit standortheimischen Baumarten | |
| Wo 4 | Sukzession | |
| Wo 5 | Umwandlung von Acker in Grünland | |
| Wo 6 | Extensivierung der Bewirtschaftung, Entwicklung von Kleingewässern | |
| Wo 7 | Extensivierung der Bewirtschaftung | |
| Wo 8 | Anpflanzung und Entwicklung eines Feldgehölzes aus standortheimischen Baumarten | |
| Wo 9 | Entwicklung eines Feldgehölzes aus standortheimischen Baumarten sowie Sukzession | |
| Wo 10 | Umwandlung von Intensivgrünland in Extensivgrünland | |
| Wo 11 | Extensivierung der Bewirtschaftung | Zuordnung B-Pan 2/91 „Markt/Westseite“ |
| Wo 12 | Anpflanzung und Entwicklung von Laubmischwald | |
| Th 1 | Extensivierung der Bewirtschaftung, Erhalt der Magerrasen, Sukzession und Entwicklung von Laubmischwald | anteilig B-Plan Nr. 3 „Am Brödelgraben“ und TH 1.1 |
| Th 2 | Sichtschutzwälle mit Bepflanzung, Gehölzgruppen, Landschaftsrasen | B-Plan TH 1.1 |
| Th 3 | Anpflanzung und Entwicklung von Laubmischwald *(Hainbuche-Eichen-Aufforstung)* | B-Plan „Sonnenallee-Mitte“ |
| Th 4 | Sichtschutzwälle mit Bepflanzung, Gehölzgruppen, Landschaftsrasen | B-Plan TH 1.5 |
| Th 5 | Schutzpflanzungen *(Teil noch Landwirtschaft),* anteilig Sukzession | B-Plan TH 1.2 |

| Nr. | Maßnahmenbeschreibung | Bemerkungen |
|---|---|---|
| Th 6 | Gehölzpflanzungen, anteilig naturnahe Wiese | B-Plan TH 1.3 |
| Th 7 | Gehölzpflanzungen, Initiierung von Biotopen, Sukzession | *B-Plan TH 1.3 und Greppin Nr. 3, ÖGP-Fläche* |
| Gr 1 | Sukzession | *Greppin Nr. 2* |
| Gr 2 | Sukzession bzw. gelenkte Sukzession | *ÖGP-Fläche, MDSE, Randbereiche Grube Johannes* |
| Gr 3 | Entwicklung von Laubmischwald, Extensivierung der Bewirtschaftung, Nutzung von Magerrasen, Umwandlung von Wald, Rückbau versiegelter Flächen | *ÖGP-Fläche, MDSE, anteilig Grube Greppin* |
| Gr 4 | Gehölzpflanzungen | B-Plan Nr. 1 Greppin-Nord |
| Gr 5 | Entwicklung von Feuchtgrünland, teilweise auch durch Umwandlung von Intensivgrünland in Feuchtgrünland, Extensivierung der Bewirtschaftung | |
| Gr 6 | Sukzession | |
| Btf 1 | Gehölzpflanzungen | B-Plan 6/00, Areal D/II |
| Btf 2 | Gehölzpflanzungen, anteilig Erhaltungsgebot | B-Plan 6/00, Areal D/II |
| Btf 3 | Rückbau baulicher Anlagen und ggf. noch vorhandener Gleise, anschließende Sukzession | |
| Btf 4 | Maßnahmefläche, Ansaat einer Wildrasenmischung | B-Plan 5/00, Areal D/I |
| Btf 6 | Gehölzpflanzungen | B-Plan 4/00, Areal E/IV |
| Btf 7 | Gehölzpflanzungen, *(einschließlich Erweiterung)* | B-Plan 4/00, Areal E/IV |
| Btf 8 | südlich Straße Am Kraftwerk, Sukzession, Zäsurgrün, Regelung mit Neuaufnahme B-Planverfahren | B-Plan 2/00, Areal E/II |
| Btf 9 | Gehölzpflanzungen | B-Plan 2/99 „Gewerbepark Bitterfeld“ |
| Btf 10 | Gehölzpflanzungen | B-Plan 2/99 |
| Btf 11 | Rückbau baulicher Anlagen und ggf. noch vorhandener Gleise, anschließende Sukzession | |
| Btf 12 | Gehölzpflanzungen | B-Plan 2/99 |
| Btf 13 | Rückbau baulicher Anlagen und ggf. noch vorhandener Gleise, anschließende Sukzession | |
| Hw 1 | Sukzession (nach Zielstellung Sanierung) | *ÖGP-Fläche, MDSE, Grube Freiheit IV* |
| Hw 2 | Rückbau baulicher Anlagen und ggf. noch vorhandener Gleise, anschließende Sukzession | |

Auf dieser Grundlage wird es künftig möglich sein, eine detaillierte und schlüssige Ausgleichs- und Ersatzkonzeption für das gesamte Stadtgebiet zu erstellen und einen Flächenpool bzw. ein Ökokonto für erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu bilden.

# 6 Umweltbericht

## 6.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Flächennutzungsplans

Aufgabe des Flächennutzungsplans ist es, die sich aus der beabsichtigten räumlichen und strukturellen Entwicklung der Stadt Bitterfeld-Wolfen ergebenden Arten der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde und ihrer Bewohner für die nächsten 10-15 Jahre darzustellen. Die Darstellung erfolgt in den Grundzügen, d.h. es werden Entwicklungscharakteristika für die gesamte Kommune entwickelt und festgelegt; jedoch keine Detailbetrachtungen (z.B. einzelner Grundstücke und deren Entwicklungspotentiale) durchgeführt. Die detailgetreue Entwicklungsdarstellung von Einzelgebieten obliegt dem Bebauungsplan als verbindlichem Bauleitplan.

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen liegt geographisch zwischen den Städten Halle, Leipzig und Dessau im Westen Sachsen-Anhalts und umfasst eine Fläche von 8.731 ha. Sie entstand zum 1. Juli 2007 durch den Zusammenschluss der bis dahin selbstständigen Städte Bitterfeld und Wolfen sowie die Gemeinden Greppin, Holzweißig und Thalheim, seit dem 01. September 2009 gehört Bobbau zum Stadtgebiet. Administrativ gehört die Stadt zum Landkreis Anhalt-Bitterfeld.

Mit der Neubildung hat sich die Stadt dazu entschlossen, den Flächennutzungsplan für ihr Gebiet neu aufzustellen. Dies erfolgt sowohl auf der Grundlage der bereits vorliegenden Bauleitplanungen als auch anhand aktueller Fachplanungen, insbesondere dem Gemeinsamen integrierten Stadtentwicklungskonzept 2005/2006 (vgl. hierzu Pkt. 2.2.8).

Mit den Ausweisungen im Flächennutzungsplan werden zahlreiche Vorhaben und Projekte vorbereitet, die eine Inanspruchnahme von Grund und Boden zur Folge haben. In erster Linie sind das rechtskräftige und in Aufstellung befindliche Bebauungspläne, die nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen werden (vgl. auch Punkt 1.3 der Begründung sowie Anlage 1 zum FNP).

Gleichfalls nachrichtlich in den Flächennutzungsplan werden wasserrechtliche Planungen sowie eine geplante Ortsumgehungstrasse übernommen. Diese Vorhaben werden in die nachfolgenden Betrachtungen nicht einbezogen, da sie entweder nicht der gemeindlichen Abwägung unterliegen und regionalplanerisch abgestimmt sind oder bereits planfestgestellt sind. Mit diesen Vorhaben ist zwar auch eine Inanspruchnahme von Bodenflächen verbunden, jedoch wurden oder werden die Betrachtungen zur Umwelt in den für diese Vorhaben notwendigen Planungen durchgeführt.

Darüber hinaus sind weitere mit Nutzungsänderungen verbundene Ausweisungen im Flächennutzungsplan vorzunehmen. Vorrangig sind das als Grünflächen oder Wald dargestellte Altstandorte. Da diese Ausweisungen nicht mit neuen Flächeninanspruchnahmen verbunden und darüber hinaus keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, werden sie nicht in die Umweltprüfung eingestellt.

In der nachfolgenden Tabelle werden Vorhaben bzw. Ausweisungen mit Nutzungsänderungen, die eine Inanspruchnahme von Bodenflächen für eine Bebauung nach sich ziehen, zusammengestellt. Rechtskräftige Bebauungspläne werden in diesem Zusammenhang nicht mit aufgeführt - es sei denn, es handelt sich um laufende Änderungsverfahren, aus denen sich erhebliche Abweichungen in der Nutzungsart ergeben. Aus umweltrelevanter Sicht kann im Rahmen des Flächennutzungsplanes keine Einflussnahme auf diese Bebauungspläne mehr erfolgen (Standortalternativen, Größe, Inhalte usw.). Eine weitere Betrachtung im Umweltbericht ist demnach nicht angezeigt.

Ebenfalls nicht betrachtet werden die Bebauungspläne, für die die Kommune die Planungshoheit für die verbindliche Bauleitplanung an den Zweckverband TechnologieParks Mitteldeutschland abgegeben hat und auf deren Flächen es aufgrund des Planungsfortschritts bereits zu umfänglichen Ansiedlungen kam. Hier erfolgte die Umweltprüfung bereits im Rahmen der Verfahren.

Damit werden im Rahmen des Umweltberichtes die nachfolgenden Ausweisungen betrachtet:

Tabelle 14 Übersicht zu Vorhaben bzw. Ausweisungen mit Nutzungsänderungen

| Nr. | OT | Plangebiet | Geplante Nutzungsart | Bemerkungen zu Verfahren bzw. derzeitiger Nutzung |
|---|---|---|---|---|
| (1) | Btf | 2-2010 btf „Photovoltaik Hinter dem Bahnhof“ | SO Photovoltaik | B-Plan in Aufstellung im Parallelverfahren; Altstandort |
| (2) | Btf | "F.-L.-Jahn-Straße" | Gemeinbedarf | Fläche des alten Stadions, Entwicklungsoption Kreiskrankenhaus |
| (3) | Btf | 01/06 "Wohnpark am Stadthafen" | W, Grün | B-Plan in Aufstellung im Parallelverfahren; Altstandort, zurückgebaut |
| (4) | Btf | nördliche Friedensstraße | W | Sukzession |
| (5) | Btf | „Gartenstadt Süd“ | W, SO Freizeit u. Erholung, Grün | B-Plan in Aufstellung im Parallelverfahren; Altstandort, zurückgebaut |
| (6) | Btf | Areal E, ehem. Kraftwerk (ehem. BP 02/00, außer Kraft) | SO Photovoltaik | B-Plan in Aufstellung im Parallelverfahren; Altstandort, zurückgebaut |
| (7) | Btf | 04/00 „Areal E/IV“ | Grün | B-Planänderung Altstandort |
| (8) | Wo | 02/93 GE Reudener Straße | GE | B-Plan in Aufstellung im Parallelverfahren; Altstandort, anteilig zurückgebaut |
| (9) | Wo | Wohnanlage “Am Jahnstadion“ | W | anteilig Altstandort, zurückgebaut |
| (10) | Wo | 01/2008 „Gewerbe- und Kerngebiet östlich der Filmstraße“ | GE, GE(e) | B-Plan in Aufstellung im Parallelverfahren; Altstandort, teilweise zurückgebaut |
| (11) | Wo | ehem. BP 02/91 “Markt/ Westseite” | W | Ackerfläche |
| (12) | Gr | Gewerbegebiet an der HEM-Tankstelle | GE | Vorbehaltsfläche Sukzession |
| (13) | Hw | 7-2010 ho „Photovoltaik Brifa“ | SO Photovoltaik | Altstandort überw. saniert, Entwicklungsfläche LMBV |
| (14) | Hw | 1-2010 ho (anteilig) ehem. Kreisdeponie | SO Photovoltaik | Vorbehaltsfläche Deponie |
| (15) | Hw | ehem. BP „Gartenstraße“ | W, Grün | Sukzession |
| (16) | Hw | Gewerbegebiet östlich der Hochhalde "Bitterfelder Berg" | G | B-Plan in Aufstellung im Parallelverfahren, Altstandort |
| (17) | Hw | Erweiterungsfläche südliche Hallesche Straße ( | G | Vorbehaltsfläche z. T. Kiesabbau |
| (18) | Hw | 6-2010 ho "Photovoltaik Freiheit IV" | SO Photovoltaik | B-Plan in Aufstellung im Parallelverfahren; Altdeponie in Sanierung |
| (19) | Th | 1.2 Gewerbegebiet südlich Wolfener/Thalheimer Straße, Erweiterungsfläche | G | 4./5./8. Änderung Ackerfläche |
| (20) | Th | ehem. BP 03/94 Am Brödelgraben | W, Grün | Sukzession |
| (21) | Th | ehem. BP 07/92 Dorfgebiet an der Greppiner Straße | MD | Grabeland, Sukzession |
| (22) | Th | Sonnenalle West Zweckverb. TechnologiePark | SO Photovoltaik | Ackerfläche |

Die Lage der Flächen im Stadtgebiet ist dem Beiplan 1 zu entnehmen.

## 6.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan sowie deren Berücksichtigung

Folgende allgemein gültige Fachgesetze und Fachplanungen mit Bezug zum Umweltschutz fanden im Flächennutzungsplan Anwendung:

Tabelle 15 Fachgesetze und Fachtexte

| Schutzgut | Fachgesetze/Fachtexte | Aussage |
|---|---|---|
| Mensch | Baugesetzbuch | Berücksichtigung des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, insbesondere Vermeidung von Emissionen |
| | Bundesimmissionsschutzgesetz incl. Verordnungen | Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen). |
| | TA Lärm | Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge. |
| | DIN 18005 | Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll. |
| Tiere und Pflanzen | Bundesnaturschutzgesetz<br>Naturschutzgesetz des Landes Sachsen–Anhalt | Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch verantwortlich für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass<br>- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,<br>- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,<br>- die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie,<br>- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind |
| | Baugesetzbuch | Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere<br>- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie<br>- die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs-und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 7 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen. |
| | Landeswaldgesetz | Gesetzeszweck ist u.a.:<br>den Wald wegen seines wirtschaftlichen Nutzens und wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für dauernde Leistungs-fähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima, den Wasserhaushalt , die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur und die Erholung der Bevölkerung zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und zu sichern. |
| Boden | Bundesbodenschutzgesetz | Ziele BBodSchG sind:<br>- der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktion im Naturhaushalt, insbesondere als<br>  - Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere und Pflanzen,<br>  - Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen<br>  - Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasser-schutz),<br>  - Archiv für Natur- und Kulturgeschichte,<br>  - Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen,<br>- der Schutz des Bodens vor schädlichen Veränderungen<br>- die Vorsorgeregelungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen,<br>- die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen durch Altlasten. |
| | Baugesetzbuch | Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und Innen-entwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden |
| Wasser | Wasserhaushaltsgesetz | Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen. |

| Schutzgut | Fachgesetze/Fachtexte | Aussage |
|---|---|---|
| | Wassergesetz für das Land Sachsen–Anhalt | Die Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit als auch dem Nutzen einzelner dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktion und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleisten. |
| Luft | Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen | Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen). |
| | TA Luft | Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt |
| Klima | Naturschutzgesetz des Landes Sachsen–Anhalt | Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und somit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für gesunde Erholung |
| Landschaft | Bundesnaturschutzgesetz/ Naturschutzgesetz des Landes Sachsen–Anhalt | Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft. |
| Kultur - und Sachgüter | Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen–Anhalt | Schutz von Kulturgütern und -objekten bzw. Flächen mit besonderer Architektur bzw. von besonderer kulturhistorischer Bedeutung |
| | Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt | Schutz und Erhaltung von Kulturlandschaften und –landschaftsbestandteilen von besonderer Eigenart, einschließlich solcher von Bedeutung für die Eigenart oder Schönheit geschützter oder schützenswerter Kultur-, Bau und Bodendenkmäler.<br>Schutz von Naturdenkmalen (Einzelschöpfungen der Natur oder Flächen) aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen oder wegen ihrer Schönheit, Eigenart oder Seltenheit |

Die allgemeinen raumordnerischen Festlegungen des **Raumordungsgesetzes (ROG**) (vgl. Pkt. 2.1.1) sowie des **Landesplanungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt** (vgl. Pkt. 2.1.2) fanden bezogen auf den Flächennutzungsplan Anwendung.

Für die Erstellung des Flächennutzungsplanes wurden ferner die für das Plangebiet spezifischen Rahmenbedingungen aus dem **Gesetz zum Landesentwicklungsplan** (vgl. Pkt. 2.1.3) und dem **Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg** (vgl. Pkt. 2.1.4) berücksichtigt.

Zur Berücksichtigung der Ziele aus den übergeordneten Fachgesetzen wird auf die nachfolgenden Ausführungen verwiesen.

Direkte, für das Plangebiet relevante Ziele von Fachplänen existieren in Form der Landschaftsplanung.

Es lag der **Landschaftsrahmenplan des Landkreises Bitterfeld** (Stand 12/1995) als übergeordnete Planung mit direktem Bezug zum Umwelt- und Naturschutz vor. Hier werden in gutachterlicher Form Natur und Landschaft beschrieben, Schutzflächen dargestellt und die Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen zum Artenschutz sowie andere Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Natur- und Landschaftsschutzes benannt.

Als Fachplanung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes liegen für den nördlichen Teil des Plangebietes (OT Bobbau) ein **Landschaftsplan** aus dem Jahr 2002 und für den nordwestlichen bis östlichen Teil (OT Wolfen, Greppin und Thalheim) ein aktueller Landschaftsplan aus dem Jahr 2006 vor, für den südlichen Bereich (OT Bitterfeld und Holzweißig) wurde er parallel zum Flächennutzungsplan aufgestellt (Stand März 2010). Die Landschaftspläne werden für das

gesamte Gebiet flächendeckend, d.h. für den besiedelten und unbesiedelten Bereich, ausgearbeitet. Für die einzelnen Faktoren des Naturhaushaltes sowie das Landschaftsbild werden im Rahmen der Landschaftsplanung die aktuelle Leistungsfähigkeit ermittelt, bewertet und dargestellt. Nach der Formulierung eines Leitbildes zu den Zielen und Grundsätzen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie einer Entwicklungskonzeption werden Erfordernisse und Maßnahmen zur Umsetzung dieser Entwicklungskonzeption abgeleitet.

Es stand darüber hinaus die **Planung von Biotopverbundsystemen im Landkreis Bitterfeld** (Stand 12/2001) zur Verfügung. Ziel ist die großräumige und überregionale Sicherung und Erhaltung von wertvollen Lebensräumen für Tiere und Pflanzen und des damit verbundenen Arten- und Biotopschutzes.

Für die Stadt Bitterfeld-Wolfen existiert beim Landkreis ein **Altlastenkataster** (vgl. Pkt. 2.2.5), in welchem die Altlastenverdachtsflächen erfasst und nach BBodSchG eingestuft sind. Die Altlastenflächen und Einzelstandorte wurden tabellarisch in der Anlage 4 erfasst und nach ihrem derzeitigen Zustand beschrieben. Mögliche Konfliktpunkte mit derzeitigen oder geplanten Nutzungen bzw. mit den Nutzungen unmittelbar angrenzender Bereiche wurden ebenfalls beschrieben und bewertet sowie Handlungsbedarfe bei neuen Nutzungen aufgezeigt. Die Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen wurden im Flächennutzungsplan dargestellt.

Darüber hinaus wurde zur Beurteilung die **Standort-Umweltverträglichkeitsstudie** für den ChemiePark Bitterfeld-Wolfen (Stand 11/2002) herangezogen. Im Vordergrund dieser Standort-UVU steht eine flächenbezogene Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der vorgesehenen Nutzungen. Dazu sind u.a. die Vorbelastungen der Umweltmedien im Untersuchungsraum zu ermitteln und hinsichtlich ihrer Konsequenzen für die Bauplanung zu bewerten.

Die Ergebnisse der Fachplanungen und Untersuchungen werden in die nachfolgenden Ausführungen eingestellt. Aus der nachfolgenden Analyse der Umweltauswirkungen ergibt sich die Art und Weise, wie diese hier dargelegten Ziele berücksichtigt werden. Dabei ist festzuhalten, dass die Ziele der Fachgesetze einen bewertungsrelevanten Rahmen inhaltlicher Art darstellen, während die Zielvorgaben der Fachpläne über diesen inhaltlichen Aspekt hinaus auch konkrete räumlich zu berücksichtigende Festsetzungen vorgeben.

Die Ziele der Fachgesetze stellen damit gleichzeitig auch den Bewertungsrahmen für die einzelnen Schutzgüter dar. So können beispielsweise bestimmte schutzgutbezogene Raumeinheiten (z.B. Biotoptyp) auf dieser gesetzlichen Vorgabe bewertet werden. Somit spiegelt sich der jeweilige Erfüllungsstand der fachgesetzlichen Vorgaben in der Bewertung der Auswirkungen wider, je höher die Intensität der Beeinträchtigungen eines Vorhabens auf ein bestimmtes Schutzgut ist, um so geringer ist die Wahrscheinlichkeit, die jeweiligen gesetzlichen Ziele zu erreichen. Damit steigt gleichzeitig die Erheblichkeit einer Auswirkung.

## 6.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im Ausgangszustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber den mit der Planung vorbereiteten Vorhaben herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegung zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes in Zusammenfassung der Fachgutachten dokumentiert und bewertet. Daraus werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Auswirkungen abgeleitet.

### 6.3.1 Schutzgut Mensch

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu betrachten. Zur Wahrung dieser Daseinsgrundfunktionen sind insbesondere als Schutzziel das Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu nennen. Daraus abgeleitet sind

zu berücksichtigen:

- die Wohn- und Wohnumfeldfunktion und
- die Erholungsfunktion.

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen zählte zum 31. Dezember 2009 45.968 Einwohner. Auch in Bitterfeld-Wolfen ist die allgemeine Tendenz zur Überalterung der Bevölkerung zu erkennen. Der Anteil der Rentner liegt deutlich über dem Durchschnitt des Landkreises. Der Anteil der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter liegt hingegen deutlich unter dem des Landkreises (vgl. Pkt. 3.2.1).

Das Stadtgebietes Bitterfeld-Wolfen bildet heute ein zusammenhängendes Siedlungsband, das sich in Nord-Süd-Richtung erstreckt. Zentral und die Ortskerne verbindend, liegen die Areale des P-D ChemieParks. Eine Beschreibung der Ortsteile ist dem Punkt 3.6 der Begründung zu entnehmen.

Hinsichtlich der **Erholungsfunktion** ist das Plangebiet differenziert zu betrachten. Der Bereich der Goitzsche, der die Wasserfront, den Sportpark, das Wassersportzentrum, die Halbinsel Pouch sowie den Bitterfelder Bogen einschließt, besitzt ein sehr hohes Erholungspotential für unterschiedliche Interessen der Erholungssuchenden. Das Angebot wird nicht nur durch die Anrainer genutzt, sondern besitzt auch überregional große Bedeutung.

Die Muldeaue und die Fuhneaue sind darüber hinaus für den sog. sanften Tourismus geeignet. Sowohl die Fuhneaue als auch die Muldeaue zeichnen sich durch eine hohe Strukturvielfalt aus und sind durch Wege sehr gut erschlossen.

Hervorzuheben sind im Hinblick auf das Erholungspotential auch die Haus- und Kleingärten sowie öffentlichen Grünflächen in den einzelnen Stadtteilen.

Innerhalb der dichter bebauten Zentren im OT Bitterfeld und OT Wolfen ist nur eingeschränkt von einer Erholungsfunktion auszugehen. Insbesondere im Bereich des Geschosswohnungsbaus sind nur wenige Flächen mit einer guten Ausstattung vorhanden, jedoch werden im Zuge des Stadtumbaus auch hier aufwertende Maßnahmen umgesetzt, für deren Erlebbarkeit noch eine Entwicklungszeit notwendig ist.

**Bewertung**

Das Betrachtungsgebiet wird durch den Chemiepark geprägt, um den sich die einzelnen Ortsteile gruppieren. Der OT Wolfen mit der Plattenbaugroßsiedlung Wolfen-Nord und OT Bitterfeld zeigen städtische Züge, hingegen ist in den OT Bobbau, Greppin, Thalheim, Holzweißig und insbesondere in den OT Reuden und Zschepkau noch ein dörflicher Charakter erhalten.

Die Siedlungsentwicklung wird durch verschiedene Faktoren beeinflusst, die überwiegend auch Auswirkungen auf die Wohnqualität haben. Zum einen ist der zunehmende Straßenverkehr zu nennen, der nicht zuletzt durch die weitere Entwicklung der Industrie im Plangebiet hervorgerufen wird. Insbesondere entlang der Bundesstraßen sind starke Belastungen (Lärm, Abgase usw.) zu verzeichnen, die die Wohnqualität beeinträchtigen.

Zum anderen können Vorbelastungen aus der Industrie selbst festgestellt werden. Auf die diesbezügliche Entwicklung wird, wie bereits beschrieben, im Rahmen dieser Umweltprüfung nicht eingegangen, jedoch wird auf die Ausführungen unter Punkt 4.1.5 zu Gemengelagen verwiesen.

Aber auch die demografische Entwicklung führt zu notwendigen Veränderungen, wie an den Rückbaumaßnahmen in Wolfen-Nord nachvollzogen werden kann. Leerstand und brachgefallene Gebäude sind wie in vielen Städten anzutreffen.

Mit den im Flächennutzungsplan vorzubereitenden Entwicklungen werden Altstandorte überplant, die auch im Hinblick auf den Menschen vorgeprägt sind. Beispielhaft zu nennen wäre das ehemalige Kraftwerk im OT Bitterfeld, die ehemalige Brikettfabrik im OT Holzweißig oder das Gewerbe- und Kerngebiet östlich der Filmstraße im OT Wolfen. In die Bewertung ist jedoch einzustellen, dass es sich bei dem Plangebiet um einen seit Jahrzehnten entwickelte Industrie-

und Bergbauregion handelt, in der industrielle Anlagen zum vertrauten Ortsbild gehören.

Darüber hinaus werden jedoch auch neue Baugebiete für eine Wohnnutzung sowie gewerblich-industrielle Nutzung vorbereitet, die mit einer Inanspruchnahme von Ackerflächen bzw. bislang unbebauten Flächen verbunden sind. Da es sich bei diesen Erweiterungsflächen überwiegend um Ackerflächen handelt, ist nicht von Vorbelastungen im Hinblick auf das Schutzgut Mensch auszugehen.

Die Goitzsche einschließlich der Randbereiche ist vollständig durch den Braunkohlenabbau überprägt. Mit Einstellung des Abbaus und der Flutung des Restloches ist hier ein neuer Landschaftsraum mit einem großen Potential für Wohnen und Erholung entstanden. Erste Vorhaben sind bereits umgesetzt bzw. planungsrechtlich durch Bebauungspläne vorbereitet. Im Rahmen des Umweltberichtes sind die Bebauungspläne für den „Wohnpark am Stadthafen“ (B-Plan Nr. 01/06) und für die „Gartenstadt Süd“ im Hinblick auf die Auswirkungen auf die Umwelt zu prüfen. Für beide Entwicklungsflächen ist festzustellen, dass es sich um gewerbliche Altstandorte handelt. Der künftige „Wohnpark am Stadthafen“ wird von Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäuser umgeben. Beeinträchtigt wird die Wohnqualität derzeit von der südlich des Standortes verlaufenden Bundesstraße B 100.

Die geplante Gartenstadt Süd liegt zwischen Bitterfelder Berg und Goitzsche, weitere sportliche Einrichtungen (z.B. Stadion, Wassersportzentrum) befinden sich im Umfeld. Insofern sind im Hinblick auf das Schutzgut Mensch keine Vorbelastungen festzustellen.

### 6.3.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes und des Naturschutzgesetzes Sachsen-Anhalt sind Pflanzen und Tiere als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen. Die nachfolgenden Ausführungen stellen Zusammenfassungen aus den Landschaftsplänen dar, denen weitergehende Darstellungen zu entnehmen sind.

#### *Schutzgut Pflanzen*

Innerhalb des Betrachtungsgebietes werden fünf verschiedene Landschaftseinheiten abgegrenzt, in denen sich aufgrund der unterschiedlichen Standortvoraussetzungen eine differenzierte potentielle natürliche Vegetation herausbilden würde. Das Betrachtungsgebiet bildet den östlichen Ausläufer des Halleschen Ackerlandes, an das im nordöstlichen Bereich das Muldetal angrenzt. Innerhalb dieser Landschaftseinheiten ist im Zuge des Braunkohlenbergbaus die Tagebauregion Bitterfeld entstanden. Diese Tagebauregion nimmt den gesamten südlichen Bereich von Bitterfeld-Holzweißg ein sowie Bereiche um Wolfen-Süd und die Grube Johannes. Die Landschaftseinheit der Fuhneniederung trennt das Halleschen Ackerland von der sich im Norden des Betrachtungsgebietes befindenden Mosigkauer Heide.

Die potentiell natürliche Vegetation des **Muldetals** wird geprägt aus einem Mosaik von Stieleichen-Ulmen-Auwald mit höherem Eschenanteil und auf den nicht regelmäßig überschwemmten Auenstandorten von Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchen-Wald. In der Weichholz-Aue sind Weiden-Gehölze anzutreffen sowie Weiden- und Pappel-Arten entlang des Flusslaufes, an den Flutrinnen sowie den Altwasserarmen der Mulde. Die Altwasserarme beherbergen darüber hinaus eine starke Verlandungsvegetation, Schwarzerlen-Bruchwald, Röhrichte und stellenweise auch Niedermoorgesellschaften.

Die potentiell natürliche Vegetation des **Halleschen Ackerlandes** ist der subkontinentale, an Winterlinden reiche Traubeneichen-Hainbuchen-Wald, der in den Bachtälern mit Auengehölzen aus Esche, Feldulme, Stieleiche und Schwarzerlen-Eschen-Wäldern durchmischt ist.

In der **Mosigkauer Heide** wird auf den nährstoffarmen Sanden ein subkontinentaler, an Winterlinden reicher Traubeneichen-Hainbuchen-Wald ausgebildet, der auf grundwassernahen Böden lokal in einen Stieleichen-Waldkiefern-Wald übergeht.

Der zentrale Bereich der **Fuhneniederung** wird von Seggen-Erlenbruchwald eingenommen, der

ein Mosaik mit Traubenkirschen-Erlen-Eschenwald bildet und auf trockeneren Standorten in Pfeifengras-Eichenwald und Sternmieren-Eiche-Hainbuchenwald übergeht. Nur in Bereichen mit einer höheren Torfmächtigkeit stocken flächige Seggen-Erlenbruchwälder. An den oberen Talrändern greift de lindenreiche Waldlabkraut-Traubeneichen-Hainbuchenwald auf die Niederung über. Die Auenlehmstandorte werden potentiell von Hartholzauenwald eingenommen.

*Muldetal*

Allgemein bietet die Muldeaue einen ökologisch wertvollen Lebensraum durch ein Mosaik verschiedener Biotopkomplexe aus Altwässern, Verlandungsvegetation, Grünländern, Laubmischwäldern und Gehölzen.

Die in der Muldeaue vorhandenen *Hartholzauenwälder* unterliegen nach der Eindeichung der Mulde keiner Überflutungsdynamik mehr. Der Bestand wird aufgebaut aus Eschen und Hainbuchen, denen Stiel-Eiche, Winterlinde, Feld-Ahorn sowie vereinzelt auch Feld-Ulme beigemischt sind. Die Strauchschicht wird dominiert von Feld-Ahorn, Hartriegel und Eingriffligen Weißdorn. Die Krautschicht bildet Vielblütige Weißwurz, Wald-Zwenke, Maiglöckchen, Busch-Windröschen, Rauhhaar-Veilchen, Hain-Rispengras und Riesen-Schwingel.

Flächige Bestände der *Weichholzaue* sind im Betrachtungsgebiet nicht mehr anzutreffen. Potentielle Standorte werden häufig von nitrophilen Saumgesellschaften, Rohrglanzgraswiesen sowie Pappelkulturen eingenommen.

Nördlich des OT Bitterfeld sind noch Altwässer erhalten, die teilweise nur temporär Wasser führen und insbesondere im Sommer austrocknen.

Dominierende Nutzungsform der Aue ist *Grünland*. Die meisten Bestände in der Muldeaue sind artenarm und werden von Obergräsern wie Wiesen-Fuchsschwanz, Gemeiner und Wiesen-Rispe, Wiesen-Schwingel und Knaulgras dominiert. Ursache dieser relativen Artenarmut ist die hohe Nutzungsintensität. Das wird noch unterstrichen durch das häufige Auftreten von nitrophytischen Störungszeigern wie Stumpfblättriger Ampfer und Großer Brennnessel sowie Überdüngungs- und Übernutzungszeigern wie Acker-Kratzdistel und Gemeiner Quecke. Blühaspekte ergeben sich nur durch Gemeinen Löwenzahn, Wiesen-Labkraut und Kriechenden, vereinzelt auch Scharfen Hahnenfuß.

*Fuhneaue*

Die Fuhneaue stellt einen wertvollen Lebensraum dar, in dem verschiedene für den Lebensraum typische Pflanzengesellschaften ausgebildet sind. Die im Plangebiet anzutreffenden *Feuchtwälder* sind zum einen dem Traubenkirschen-Eschenwald (Pruno-Fraxinetum) und zum anderen dem Brennnessel-Erlenbruchwald (Urtico-Alnetum) zuzuordnen. Neben kleinflächigen Vorkommen ist nördlich des OT Reuden ein größerer, wertvoller Feuchtwald entwickelt. Dieser Feuchtwald ist ein ehemaliger Gutspark, der in Ortsrandlage noch einen parkartigen Charakter aufweist. Dominierende Baumarten sind Schwarz-Erle und Gemeine Esche. In der Krautschicht kommen Zweiblättrige Schattenblume, Vielblütige Weißwurz, Maiglöckchen, Busch-Windröschen, Wald-Flattergras und Gold-Hahnefuss vor. In feuchteren Bereichen treten Sumpf-Segge und Gemeiner Gilbweidrich.

Auf bereits seit längerer Zeit brachgefallenem Grünland sind feuchte *Staudenfluren* entwickelt. Auf nitrophilen Ufersäumen sind diese dem Verband Convolvulion zuzuordnen. Hier sind Brennnessel, Schilf, Bittersüßer Nachtschatten, Blutweiderich und Beinwell anzutreffen. Bei Reuden sind kleinflächig Sumpfschafgarben-Mädesüß-Staudengesellschaften ausgebildet, in denen neben Sumpf-Schafgarbe und Mädesüß auch Kümmel-Silge vorkommt.

Das *Grünland* in der Fuhneaue ist als Kohldistel-Feuchtwiese ausgebildet. Dafür sind Kohl-Kratzdistel, Wiesenknöterich, Wald-Engelswurz und Großes Mädesüß charakteristisch.

Größere Flächeanteile in der Fuhneaue sind durch mesophiles Grünland genutzt. Bestandsbildend sind hier Glatthafer, Knaulgras und Wiesen-Fuchsschwanz. Die Übergänge zum Intensiv- und Feuchtgrünland sind fließend, da Wilde Möhre, Spitz-Wegerich, Schafgarbe und Wiesen-Pippau auftreten.

*Ackerflächen*

Westlich der Ortschaft Thalheim sowie östlich der Ortschaft Greppin sind auch ausgedehnte Ackerflächen vorhanden. Natürliche Ausstattungselemente sind aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nicht mehr vorhanden. Jedoch sind noch Reste naturnaher Vegetationselemente vorhanden, die überwiegend vereinzelt ohne Verbindung zueinander im Landschaftsraum liegen. Hinsichtlich der Biotopausstattung sind insbesondere grabenbegleitende Gehölze, Feldgehölze und straßenbegleitende Baumreihen hervorzuheben. Ackerunkrautfluren kommen nur randlich oder auf zeitweise aufgelassenen Flächen vor. Bemerkenswerte oder seltene Arten fehlen.

Entlang der Böschungen des Bahndammes sowie entlang von Feldwegen und Gräben konnten verschiedenartige *Gebüschstrukturen* kartiert werden. Häufigste Begleiter sind Weißdorn- und Rosen-Arten, Brombeere und Schwarzer Holunder. Eingestreut sind häufig Feld-Ahorn und Stiel-Eiche. Standorttypische Gehölze sind oft nur noch in verarmter Ausprägung vorzufinden. Dazu gehören Holunder-Gebüsche oft als Reste ehemaliger Baumbestände und artenarme Schlehengebüsche mit Liguster oder Holunder.

*Bergbauflächen*

Südlich des OT Bitterfeld bzw. südöstlich des OT Holzweißig erstrecken sich ehemalige Bergbauflächen, die durch eine eigene Vegetation gekennzeichnet sind. Innerhalb dieses Bereiches ist ein Mosaik aus Gewässern, Wald- und Gehölzflächen sowie Sukzessionsbereiche und ruderalisierte Altstandorte ausgebildet.

Die Sukzessionskomplexe befinden sich in einem sehr dynamischen Zustand, so dass die Ausweisung von Pflanzengesellschaften noch nicht möglich ist. Auf diesen Standorten bildet sich ein Mosaik aus vegetationslosen Schüttflächen, mit Trockenrasen, Magerrasen und Heiden bis hin zu initialen Gehölz- und Waldbeständen aus. Insbesondere die offenen Bereiche haben eine große Bedeutung für den Artenschutz. In der Baumschicht sind Birke, Wald-Kiefer, Zitter-Pappel, Stieleiche und Eberesche als Pioniergehölze anzutreffen. Die Strauchschicht wird aus Sanddorn, Besenginster, Behaarter Ginster und Englischer Ginster gebildet.

Im Bereich der Tagesanlagen II a sind kleinflächig Gehölze vorhanden, die als Auwaldreste angesprochen werden können. Hier sind

Neben Kiefern-, Pappel- und Robinienaufforstungen und Vorwaldstadien mit Birke und Zitter-Pappel beherrschen monotone, vom Land-Reitgras dominierte Grasfluren weite Teile der vorwiegend aus tertiären Sanden und Kiesen bestehenden Kippflächen. Bemerkenswert sind die stellenweise anzutreffenden Sandtrockenrasen mit Silbergras und Sandstrohblume.

*Siedlungen*

Auch innerhalb der Siedlungen prägen zahlreiche Grünflächen das Orts- und Landschaftsbild. Die Ausstattung dieser Flächen wird im Wesentlichen durch die Nutzung geprägt. Auf Sportplätzen ist ein intensiv gepflegter und von daher artenarmer Scherrasen vorhanden. Die Friedhöfe hingegen weisen einen alten Baumbestand auf. Weiterhin nehmen auch Kleingärten einen hohen Flächenanteil ein. Hier ist insbesondere der Bestand an Obstbäumen wertgebend. Aber auch die Hausgärten sind für die Biotopausstattung innerhalb der Ortslagen von großer Bedeutung, nicht zuletzt da sie vielfach den Übergang zwischen den Siedlungen und dem freien Landschaftsraum gestalten. Das ist in den dörflich geprägten Ortslagen, wie Reuden, Zschepkau und Rödgen sehr ausgeprägt. Aber auch in den OT Bobbau und Holzweißig sind grüne Ortsränder entwickelt.

Weiterhin sind auch die parkähnlichen Anlagen zu nennen, die neben dem Baumbestand auch Scherrasen und Rabatten aufweisen. Entlang der Leine im OT Bitterfeld ist eine Staudenflur ausgebildet.

### *Schutzgut Tiere*

Die Biotopausstattung des Landschaftsraumes bedingt auch eine entsprechende Fauna. Auch hinsichtlich der Beschreibung der Fauna wird auf die einzelnen Landschaftsräume abgestellt.

*Ackerfläche*

Die großen ausgeräumten Ackerflächen bieten nur wenigen Tieren Lebens- und Nahrungsraum. Kleinsäuger, wie z.B. verschiedene Mausarten und Kaninchen sind hier anzutreffen. Diese sind dann auch Nahrungsgrundlage für Raubvögel (Habicht, Rotmilan und Schwarzmilan). Für alle vorkommenden Säugetierarten ist kennzeichnend, dass sie sehr anpassungsfähig sind und auch mit Kleinstrukturen in der weithin offenen Kulturlandschaft auskommen.

Insgesamt kann im Hinblick auf die Vögel eingeschätzt werden, dass diese die Ackerflächen als Nahrungsraum aufsuchen. Lebens- und Bruträume sind hingegen die Grünbereiche an den Ortsrändern bzw. größere Gehölzstrukturen beispielsweise an der Mulde oder Fuhne. Insgesamt sind ca. 60 Brutvogelarten erfasst. Von denen sind z.B. Grauammer, Rotmilan, Schleiereule und Wachtel in der Roten Liste Sachsen-Anhalts geführt.

Das Vorkommen von Schmetterlings- und Heuschreckenarten ist in der ausgeräumten Ackerfläche sehr unwahrscheinlich bzw. zu vernachlässigen.

Lebensräume für Amphibien stellen die Gräben dar. Die vorhandenen Gräben werden nur teilweise von Gehölzsäumen begleitet. Aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung sind diese Gräben stark eutrophiert. Von daher stellen die Gräben im Betrachtungsgebiet nur bedingt aquatische Lebensräume dar.

*Mulde- und Fuhneaue*

Die Auen stellt aufgrund ihrer Ausstattung ein sehr wertvolles Lebens- und Nahrungshabitat dar. Insbesondere aufgrund der zahlreichen zum Teil stark bedrohten Brutvogelvorkommen ist die Auen für Arten der reich strukturierten Kulturlandschaft regional bedeutsam. Hervorzuheben ist das Vorkommen von Steinkauz und Wachtelkönig, die vom Aussterben bedroht bzw. gefährdet sind.

Auffällig hinsichtlich der Säugetiere ist die große Zahl von Fledermausarten (Wasserfledermaus, Teichfledermaus, Große Bartfledermaus, Rauhhautfledermaus, Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus). Das Vorkommen der Wasserspitzmaus deutet auf noch intakte Fließgewässerabschnitte hin. Aber auch zahlreiche räuberisch lebende Säugetieren kommen in diesem Landschaftsraum vor (Iltis, Wiesel). Weiterhin nutzen Biber, Zwergmaus Fischotter und Baummarder diese Lebensräume.

Es ist einzuschätzen, dass das breite Artenspektrum an Säugetieren auf eine breite Lebensraumdiversität zurückzuführen ist.

Insbesondere im Bereich der Altwässer kommen gefährdete Amphibienarten (Moorfrosch, Kammmolch, Kreuzkröte) vor. Aber auch innerhalb des ChemieParkes sind Vorkommen beispielsweise in Feuerlöschteichen zu verzeichnen. Die Wechselkröte ist darüber hinaus auch in der Kiesgrube östlich des Ortsteiles Thalheim und der Grube Johannis erfasst.

*Siedlungsbereiche*

Lebensräume innerhalb der Siedlungsbereiche sind insbesondere die Hausgärten und Grünflächen sowie die Teiche und Weiher. In den eher dörflichen Siedlungsstrukturen (Reuden, Rödgen, Zschepkau) ist insbesondere das Vorkommen der Vögel hervorzuheben. In den Ortslagen brüten u.a. Rauchschwalbe, Feldsperling und Gartenrotschwanz.

Die Teiche und Weiher werden neben den zu den Gräben genannten Arten durch Bergmolch, Kreuzkröte und Wechselkröte besiedelt.

Aber auch das Vorkommen von verschiedenen Fledermausarten ist hervorzuheben: Breitflügelfledermaus, Große Bartfledermaus, Wasserfledermaus, Großer Abendsegler, Rauhhautfledermaus, Braunes Langohr.

***Schutzgebiete***

Im Plangebiet sind zahlreiche Schutzgebiete i.S. des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie ausgewiesen. Diese sind unter Pkt. 2.2.4 aufgeführt bzw. in den Landschaftsplänen beschrieben.

Der Nordosten des Plangebietes (Randbereich der Gemarkung Greppin) wird von dem Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Gebiet „Untere Muldeaue" berührt. Schutzgebiet nach Vogelschutzrichtlinie ist das SPA (special protected areas) – Gebiet „Mittlere Elbe einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst". Die Grenze ist im Plangebiet weitgehend identisch mit der des FFH-Gebietes.

Das Biosphärenreservat "Mittelelbe" gehört dem von der UNESCO anerkannten, länderübergreifenden Biosphärenreservat „Flusslandschaft Elbe" an. Innerhalb dieser Fläche liegt auch das Naturschutzgebiet „Untere Mulde". Sie schneiden ebenfalls nordöstliche Randbereiche des Plangebietes an.

Das Landschaftsschutzgebiet „Fuhnaue" berührt den nordwestlichen Teil des Plangebietes.

Die Ausweisung des Landschaftsschutzgebietes „*Südliche Goitzsche"* betrifft den Süden des Plangebietes und angrenzende Flächen.

**Bewertung**

Hinsichtlich der Bedeutung des Landschaftsraumes für Pflanzen und Tiere ist, wie beschrieben, das Plangebiet sehr differenziert zu bewerten. Wertvolle Biotopstrukturen erstrecken sich entlang der Mulde und Fuhne sowie südlich der OT Bitterfeld und Holzweißig.

Die Agrarlandschaft ist überwiegend ausgeräumt. Nur wenige Gehölzreihen und –flächen gliedern den Landschaftsraum. Wertvoll als Lebensraum insbesondere für Vögel sind auch die Hausgärten und die Streuobstwiesen.

Im Hinblick auf die Überplanung von Flächen, die einer Umweltprüfung zu unterziehen sind, ist festzustellen, dass überwiegend bereits überprägte Fläche bzw. Flächen ohne eine wertvolle Ausstattung an Pflanzen und Tieren in Anspruch genommen werden. Auch bislang unbebaute Bereiche, wie das Gebiet „F.-L.-Jahn-Straße" im OT Bitterfeld oder der "Markt/Westseite" im OT Wolfen weisen keine wertvollen Biotopstrukturen aus. Es handelt sich zum einen um einen nach Nutzungsaufgabe ruderalisierten Sportplatz bzw. um eine Ackerfläche in Ortsrandlage.

Auf anderen Flächen sind nach Nutzungsaufgabe die Gebäude und baulichen Anlagen zurückgebaut worden. Die Flächen sind teilweise mit kiesigem Material aufgefüllt, auf denen sich sehr langsam eine Ruderalvegetation einstellt. Diese trocken-warmen Standorte stellen wertvolle Lebensräume für Insekten dar, auf diesen Flächen mit einer lückigen Vegetation gute Lebensbedingungen vorfinden. Aber auch bodennah brütende Vögel wie der Steinschmätzer, der sein Nest auf Grasbüscheln anlegt, nisten auf diesen Flächen. Aufgrund des spärlichen Bewuchses sind diese Bereiche aber auch potentieller Lebensraum für Haubenlerche und Feldlerche sowie Grasmücke und Girlitz, die sich als Körnerfresser z.B. von Weißem Gänsefuß und Knöterich ernähren. In die Bewertung ist jedoch einzustellen, dass die Wertigkeit des Lebensraumes in dem Maße zurückgeht wie die Sukzession voranschreitet. Sowohl das Artenspektrum der Pflanzen als auch die vorkommenden Tierarten werden sich wandeln, insofern stellt die jetzige Bewertung nur eine Momentaufnahme dar.

Insgesamt ist aber einzuschätzen, dass mit den Ausweisungen keine wertvollen Biotope oder besonders wertvollen Lebensräume für Tiere überplant werden.

### 6.3.3 Schutzgut Boden

Die Bodenverhältnisse im Untersuchungsgebiet sind an die standörtlichen Bedingungen gebunden. So bestimmen das Ausgangsmaterial und die Umweltfaktoren die vorkommenden Bodenarten.

Das Gebiet der Stadt Bitterfeld-Wolfen ist daher hinsichtlich der Bodenverhältnisse sehr differenziert zu betrachten. Grundlage der nachfolgenden Betrachtungen bildet die Mittel-

maßstäbliche Standortkartierung (Hrsg.: Landesamt für Geologie und Bergbau Sachsen-Anhalt). Im Rahmen dieser Kartierung sind die Böden nach einem einheitlichen Verfahren erfasst und bewertet worden. Nach der geologischen Entstehung der Böden wird zwischen Diluvialböden (D), Alluvialböden (Al), Lößböden (Lö) und Verwitterungsböden unterschieden. Auf die anthropogene Überprägung im Rahmen der Bergbautätigkeit sind Kippböden (K) zurückzuführen.

Die **Muldeaue** zeichnet sich hinsichtlich der Bodenverhältnisse deutlich vom umgebenden Landschaftsraum ab. In diesem Bereich ist eine Auenlehm-Vega ausgebildet. Auenlehm-Vegas sind braune, humose, teilweise grundwasserbeeinflusste Böden aus Auenlehm bis Auenschluff. Sie sind mäßig frisch bis grundfrisch und weisen ein sehr hohes Ertragspotential, eine sehr hohe Austauschkapazität sowie ein sehr hohes Bindungsvermögen für Schadstoffe auf. Die Böden in der Muldeaue sind kalkfrei.

Auch im Bereich der **Fuhneaue** ist ein Niedermoor aus Torf ausgebildet, das lokal lehmüber- und sandunterlagert sein kann. Im Übergang zum Halleschen Ackerland bzw. zur Mosigkauer Heide sind Gley und Braunerde-Gley aus Fluvisand und Sand vorhanden. Nordwestlich von Reuden ist auch ein Bereich als Pseudogley aus Fluvilehm kartiert. Niedermoore sind grundwasserbeherrschte Böden mit sehr starker Feuchthumusakkumulation. Durch abgesenktes Grundwasser ist die Torfschicht im Schwinden begriffen, so dass Erhalt und Nutzung der Böden vom Grundwasserregime abhängig sind. Gleye sind gleichfalls grundwasserbeeinflusste Böden, die sich durch die Ausbildung des humosen Oberbodens und die Stärke der Grundwasserbeeinflussung unterscheiden. Die Fruchtbarkeit und Nutzung der Böden ist vom Grundwasserstand abhängig.

In der **Mosigkauer Heide** sowie dem **Halleschen Ackerland** sind großflächig Parabraunerden und Fahlerden aus Sandlöß über Sand ausgebildet, die inselartig mit Parabraunerden und Fahlerden aus Sandlöß über Moränenlehm durchsetzt sind. Parabraunerden stehen in der Dynamik der Bodenentwicklung an einer fortgeschrittenen Stelle. Durch Tonverlagerungsprozesse in tiefere Schichten entstehen dort verdichtete Horizonte. In den Randzonen der mitteldeutschen Schwarzerdegebiete haben sich die Parabraunerden zum Teil durch Degradation aus den Schwarzerden gebildet. Parabraunerden können je nach Ausgangsgestein und Verwitterungsgrad recht hohe Nährstoffreserven aufweisen. Allerdings neigen Löß-Parabraunerden zur Verschlämmung und werden in Hanglagen leicht erodiert.

Fahlerden sind durch Entkalkung des Bodens und eine starke Texturdifferenzierung gekennzeichnet. Diese Bodenform gehört, wie die Parabraunerden, zu den meist verbreiteten Bodenformen Europas.

Großflächig wird das Betrachtungsgebiet jedoch von urbanen und Bergbau-Bodenlandschaften eingenommen. Die **Siedlungsböden** sind teilweise über Auen und Kolluvialsedimenten, über Niedrigsanden und holozänen Sanden sowie über Geschiebelehm und Geschiebemergel ausgebildet. Während im Bereich des Siedlungsgebietes von Wolfen sowie im ChemiePark Siedlungsböden über Niedrigsanden dominieren, sind im Siedlungsgebiet von Bitterfeld überwiegend Böden über Auen und Kolluvialsedimenten anzutreffen. Im südlichen Bereich des ChemieParkes sowie um Holzweißig sind die Siedlungsböden über Geschiebemergel und Geschiebelehm ausgebildet. Die Siedlungsböden sind Böden der urban genutzten Flächen, auf denen natürliche, anthropogen umgelagerte natürliche und technogene Substrate sich kleinflächig abwechseln. Siedlungsböden erfahren insbesondere durch Versiegelungen eine anthropogene Überprägung unterschiedlichen Ausmaßes, die zu einer Veränderung der Bodeneigenschaften führt. Die Böden selbst werden belastet (Schadstoffeintrag), in ihrem Profilaufbau stark verändert (Baumaßnahmen) oder zerstört (Bodenaushub).

Darüber hinaus sind großflächig auch Überprägungen der natürlichen Bodenverhältnisse durch den **Bergbau** zu verzeichnen. Zu nennen ist insbesondere der Bereich südlich der OT Bitterfeld und Holzweißig. Ausgangsmaterial für die Kippsubstrate sind die im Vorfeld des Bergbaus als Tagebau-Abraum anstehenden Schichten des Tertiärs und des Quartärs. Hierbei dominieren im Plangebiet pleistozäne glazifluviatile Sande bis Kiese, wobei es sich um Gemengesubstrate handelt, da die gemeinsame Gewinnung und Verkippung von in der Bodenart sehr unterschiedlichen Abraumschichten erfolgte.

**Bewertung**

Innerhalb des Stadtgebietes sind jedoch Beeinträchtigungen des Bodens festzustellen. Der Boden ist aufgrund seiner konkurrierenden Nutzungsmöglichkeiten ein stark beanspruchtes Schutzgut. Verschiedene Formen der Bodennutzung gefährden den Boden in seiner natürlichen Entwicklung und Funktion. Insbesondere im Gebiet der Stadt Bitterfeld-Wolfen ist das Bodenkonfliktpotential als vorrangig hoch einzuschätzen. Das ist beispielsweise auf den Abtrag von Boden zur Rohstoffgewinnung, Kontamination von Schadstoffen aus Industrie, Bergbau oder Landwirtschaft und Altablagerungen von unbekannter Zusammensetzung zurückzuführen. Detaillierte Ausführungen zu den Altlasten und ihrer Bewertung sind dem Pkt. 2.2.8 sowie der Anlage 4 zu entnehmen.

Allgemein ist festzuhalten, dass die Böden im Stadtgebiet von Bitterfeld-Wolfen großflächig anthropogen überprägt sind. Sowohl im Bereich der Siedlungsflächen sowie der Industrie- und Gewerbeflächen als auch auf den durch den Braunkohlenabbau beeinträchtigten Flächen ist von gestörten Bodenverhältnissen auszugehen.

Im Hinblick auf die in Tabelle 14 definierten Vorhaben ist festzustellen, dass mit den sich in Aufstellung befindenden Bebauungsplänen überwiegend Altstandorte überplant werden. Insofern ist für diese Standorte bereits von einer Vorbelastung des Schutzgutes Boden auszugehen. Das betrifft insbesondere die Bebauungspläne Nr. 01/06 „Wohnpark am Stadthafen“, 2-2010 „Photovoltaik Hinter dem Bahnhof“ und den Standort des ehem. Kraftwerkes/Areal E im OT Bitterfeld sowie Nr. 7-2010 „Photovoltaik Brifa“ im OT Holzweißig. Auch für die Errichtung der „Photovoltaikanlage Freiheit IV“ wird ein Altstandort nachgenutzt. Hier befindet sich eine Deponie, die derzeit saniert wird.

Andere Vorhaben sind mit einer Inanspruchnahme bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen verbunden, bei deren Umsetzung mit einer teils erheblichen Beeinträchtigung des Bodens zu rechnen ist (B-Plan Nr. 1.2 Erweiterungsfläche und Sonnenallee West im OT Thalheim, aber auch „Markt/Westseite“ im OT Wolfen).

### 6.3.4 Schutzgut Wasser

Das Wasser hat für den Landschaftshaushalt große Bedeutung; insbesondere für Grundwasserregeneration sowie Naturerlebnis und Erholung. Aber auch die Biotopbildung meist gefährdeter und schutzwürdiger Biotope und ihrer Biozönosen ist direkt oder indirekt an das Vorhandensein von Wasser gebunden. Allgemein sind Oberflächengewässer (Fließgewässer, Standgewässer, Quellen) vom Grundwasser zu unterscheiden.

***Oberflächenwasser***

Das Stadtgebiet von Bitterfeld-Wolfen gehört zum Einzugsgebiet der Mulde und ist Teilraum des Stromgebietes Elbe. Die Mulde und die Fuhne sind Gewässer I. Ordnung (§ 69 WG LSA). Das Abflussverhalten von Grund- und Oberflächenwasser im Landschaftsraum ist nach Osten in Richtung Mulde orientiert.

Neben den genannten Fließgewässern wird das Stadtgebiet noch von zahlreichen Gräben und mehreren Entwässerungsgräben sowie (temporären) Altwasser entwässert.

Der Muldelauf tangiert das Planungsgebiet an ihrem östlichen Rand. Sie ist über weite Strecken zwar eingedeicht, das natürliche mäandrierende Flussbett ist aber weitestgehend erhalten. Östlich des OT Wolfen befindet sich jedoch ein großer nicht eingedeichter Auenabschnitt, der Salegaster Forst. Er enthält weitgehend naturnahen Auenwald und ist von vielen regelmäßig oder episodisch wasserführenden Rinnen durchzogen. Deiche grenzen diesen Retentionsraum gegenüber Jessnitz und Wolfen/Greppin ab. Regelmäßig treten Frühjahrshochwasser auf. Bedingt durch das Einzugsgebiet und relativ starkes Gefälle sind die unregelmäßig auftretenden Sommerhochwasser der Mulde gefürchtet. Ein besonders starkes Hochwasser im August 2002 stellte z.B. die an die Verwaltungsgemeinschaft angrenzende Ortschaft Jessnitz und auch Teile der OT Wolfen und Greppin teilweise unter Wasser.

Die **Fuhne** stellt ein wichtiges Fließgewässer für den Landschaftsraum insgesamt und auch für

den nordwestlichen Bereich des Betrachtungsraumes dar. Aufgrund der Bifurkation werden die westliche und die östliche Fuhne unterschieden. Die östliche Fuhne tritt nordwestlich aus Richtung Salzfurtkapelle kommend in das Plangebiet ein. Sie verläuft nördlich der Ortslagen Reuden, Thalheim und Wolfen und fließt weiter in Richtung Osten. Aus Richtung Thalheim kommend mündet der Brödelgraben, ein teilweise verrohrter und nur temporär wasserführender Graben in die Fuhne. Bei Jessnitz (außerhalb des Plangebietes) mündet die Fuhne in das Spittelwasser, einem früheren Muldearm.

Der östliche Bereich des Plangebietes wird von Strengbach, Lober, Leine, Schlangengraben und Gelbes Wasser entwässert. Diese Fließgewässer sind teilweise begradigt oder sogar kanalisiert. Innerhalb des Stadtgebietes sind die Gewässer in Grünflächen eingebettet. Im freien Landschaftsraum fließt insbesondere das Gelbe Wasser noch überwiegend in Mäander. Ergänzend sind in der Muldeaue auch Altwasser vorhanden.

Im Hinblick auf die Stillgewässer ist darauf zu verweisen, dass aufgrund der Lage der Stadt Bitterfeld-Wolfen im mitteldeutschen Trockengebiet keine natürlichen Standgewässer vorhanden sind. Jedoch sind in den Restlöchern des Braunkohlentagebaus Seen entstanden. Hervorzuheben ist insbesondere die Goitzsche, die aufgrund ihrer Größe den Landschaftsraum prägt und auch überregional bedeutend ist. Der See wird sowohl touristisch genutzt, als auch der Natur vorbehalten.

Südlich der OT Bitterfeld und Holzweißig befindet sich der Holzweißiger See bzw. ragt der Ludwigsee und der Paupitzscher See in das Plangebiet, die gleichfalls in ausgekohlten Restlöchern entstanden sind.

Zu nennen ist weiterhin die Grube Johannes, die auch als Silbersee bekannt ist. Hierbei handelt es um ein Restloch, das seit 1921 für die Ablagerung von Abfällen der chemischen Industrie und insbesondere von Abwässern der Zellstofffabrik der Filmfabrik Wolfen genutzt wurde.

Darüber hinaus befinden sich verschiedene Teiche in den Ortslagen, die das Ortsbild aufwerten: Anglerteich im OT Greppin, Gondelteich im OT Wolfen und Großer Teich im OT Bitterfeld.

***Grundwasser***

Die Hydrologie eines Gebietes wird neben den meteorologischen Parametern Niederschlag und Verdunstung im Wesentlichen auch von den geologischen Verhältnissen bestimmt. Entscheidend dabei ist wiederum die Ausprägung der Deckgebirgsverhältnisse. Das Betrachtungsgebiet ist mehrmals von den pleistozänen Eiszeiten überformt worden, so dass Lockersedimente, wie Ton, Schluff, Lehm, Sand, Kies und Geschiebe, abgelagert wurden. Grundwasserstauer sind dabei Substrate mit kleinen Porenvolumen (Ton, Schluff und Lehm), Grundwasserleiter weisen hingegen einen größeren Porendurchmesser auf (Schotter, Kies und Sand). Sowohl im tertiären als auch im pleistozänen Schichtenverband wechseln mehrfach wasserundurchlässige tonige bis lehmige Bildungen mit mehr oder wenig leicht wasserdurchlässigen sandigen und kiesigen Ablagerungen. Bedingt durch die Wechsellagerung dieser Schichten konnten sich mehrere Grundwasserstockwerke ausbilden.

Die Ablagerungen des Tertiär und Quartär sind im Betrachtungsgebiet von wasserwirtschaftlicher Bedeutung. Innerhalb der Bitterfelder Glimmersande befindet sich der Hauptgrundwasserleiter, welcher mit einer Mächtigkeit von ca. 20 m ausgebildet ist. Die Glimmersande reichen allerdings bis in eine Tiefe von 40 m. Dieser wird im Liegenden durch den bis zu ca. 15 m bis 30 m mächtigen Rupelton ergänzt, der einen regional ausgebildeten Grundwasserstauer darstellt. Der tertiäre Grundwasserleiter, welcher sich aus Fein- und Mittelsanden zusammensetzt.

Durch den sich um Bitterfeld über 150 Jahre erstreckenden Tagebaubetrieb wurden die Grundwasserverhältnisse stark verändert. Um die in Betrieb befindlichen Braunkohlentagebaue bildeten sich infolge der Vorfeldentwässerung ausgedehnte Grundwasserabsenkungstrichter aus.

Durch die wasserwirtschaftlichen Maßnahmen, insbesondere im Bereich des Bergbaus, sind derzeit erhebliche Veränderungen der Grundwasserfließverhältnisse festzustellen. Nach

jahrzehntelangen Maßnahmen zur Wasserhaltung im Rahmen des Braunkohleabbaus führt die Flutung bzw. das Auflassen der Restlöcher einerseits zu steigenden Grundwasserständen, andererseits zu Veränderungen im generellen Fließregime (Fließrichtungen und Abstandsgeschwindigkeiten). Dabei werden sich wieder quasi-natürliche hydraulische Verhältnisse einstellen.

Der Grundwasserspiegel hat mit ca. 80 m NN eine Hochlage im Bereich des Betriebsgeländes der Filmfabrik. Die Grundwasserstände fielen vor der Flutung von hier in nordöstliche Richtung mit der Fuhne zur Mulde hin auf ca. 70 m NN ab. Im Bereich um Bitterfeld lagen die Grundwasserstände zwischen 76 m NN im Südwesten und 73 m NN im Norden und Osten.

Flurnahe Grundwasserstände sind vor allem in der Muldeaue und in den angrenzenden Gebieten anzutreffen. Wegen der morphologischen Hochlage des Betriebsgeländes der Filmfabrik liegen die Flurabstände hier zwischen 6 und 8 m.

Grundlage der zukünftigen Grundwasserverhältnisse im Gebiet sind die für den Bergbau zu berücksichtigenden Randbedingungen. Der Wasserstand der Goitzsche wird danach mit 75 m NN (±0,5 m) angesetzt. Die südlich liegenden übrigen Tagebaurestlöcher werden zu einem Verbundsystem zusammengefasst. Die abfließenden Wässer werden über die Goitzsche über den Leinedurchstich bzw. über den Landgraben/Schachtgraben direkt zur Mulde abgeleitet.

Weitere Beeinflussungen ergeben sich durch grundwasserhydraulische Sanierungs- und Sicherungssysteme (z. B. Abwehrbrunnenanlage zur Abstromsicherung Nordost "Bayer-Riegel" mit ca. 1,1 Mill. $m^3$/a Wasserförderung).

Zur Grundwasserregulierung werden in bestimmten Bereichen des OT Bitterfeld Grundwasserhebungsbrunnen betrieben. Das gehobene Grundwasser wird über unterirdisch verlegte Leitungen in den nächstgelegenen Vorfluter abgeleitet. Darüber hinaus werden weitere Grundwasserhebungsanlagen zur Grundwasserstandsregulierung im Stadtgebiet von Bitterfeld-Wolfen betrieben.

Unter den genannten Bedingungen stellen sich nach Ende der Flutung großräumig weitgehend wieder die quasi-natürlichen Abflussverhältnisse mit einer Hauptströmung zur Mulde ein, die nur lokal durch im Rahmen von Gefahrenabwehrmaßnahmen erforderliche Wasserhebungen beeinflusst werden.

Hinsichtlich der Grundwasserneubildung ist einzuschätzen, dass diesbezüglich günstige Verhältnisse im Muldetal zu erwarten sind. Die pleistozänen Kiese und Schotter, die zwar großflächig mit Lößlehm und Auenlehm überlagert sind, bieten günstige Versickerungsmöglichkeiten für Niederschlag. Dazu kommen die Uferfiltration und eine verstärkte Versickerung bei Hochwasserständen. Trotz der hohen Evapotranspiration im Muldetal sind somit günstige Bedingungen zur Grundwasserneubildung gegeben.

Im Bereich der angrenzenden Flächen ist nur eine geringe Grundwasserneubildung festzustellen. Das ist auf die Lößablagerungen zurückzuführen, die anfallenden Niederschlag speichern und über die Evapotranspiration wieder abgeben. Lediglich in den Talgründen, in denen teilweise ältere Gesteinsschichten angeschnitten sind, sind die Versickerungsverhältnisse günstiger zu bewerten.

Auch die bergbaulich überprägten und bereits rekultivierten Bereiche können aufgrund der Verkippung von unterschiedlich bindigen Material auf engstem Raum unterschiedliche Versickerungsbereiche aufweisen, die jedoch nicht immer einheitliche Grundwasserhorizonte ausbilden.

**Bewertung**

Eine empfindliche Störung der *Grundwasserverhältnisse* ist in den Braunkohleabbaubereichen zu verzeichnen. Durch die Entwässerung dieser Gebiete, den Anschnitt bzw. die Beseitigung der grundwasserführenden Schichten, die Verfüllung und Flutung von Restlöchern hat sich ein kompliziertes teilweise schwer zu erkundendes Grundwasserregime ausgebildet.

Bergbau und chemische Produktion beeinträchtigten über ein Jahrhundert lang (bis ca. 1990) die

*Hydrologie* in erheblichem Maße, deren Folgen noch heute nachwirken. Ein Teil der in der chemischen Produktion in Bitterfeld und Wolfen angefallenen Abprodukte gelangte über defekte Abwassersysteme, über Verrieselungsanlagen (Rieselfelder) oder durch den Austritt aus den Schadstoffdeponien in das Grundwasser. Die hydrologische Situation mit den stark durchlässigen quartären Grundwasserstockwerk und dem 20 bis 30 m mächtigen tertiären Grundwasserleiter sowie die großräumigen Grundwasserabsenkungen des Bergbaus begünstigten die Anreicherung von Schadstoffen im Grundwasser. Dies führte zur Ausbildung einer ausgedehnten und langlebigen Kontaminationsaureole im Gebiet zwischen den OT Wolfen und Bitterfeld mit einem geschätzten Volumen von 100 Mio. m³[27]. Als wesentliche Kontamination treten verschiedenartige Chlorkohlenwasserstoffe auf. Das Gebiet intensiver Grundwasserkontamination reicht von Flächen westlich des OT Bitterfeld über den OT Greppin und die ehemalige Farbenfabrik hinweg bis zum Schachtgraben und in westlicher Richtung über Wolfen bis zur ehemaligen Filmfabrik (Schönfelder et al. 2004).

Allgemein ist festzustellen, dass die Schadstoffausbreitung im tieferen Grundwasserleiter weiter fortgeschritten ist als in den oberflächennahen Bereichen. Da die Stoffeinträge mit der Grundwasserströmung großräumig verteilt worden sind, ist eine Zuordnung zu den Quellen nicht mehr möglich.

Im Rahmen des Ökologischen Großprojektes (ÖGK) Bitterfeld-Wolfen wurden und werden noch umfangreiche Grundwassermessungen im Rahmen eines Grundwassermonitorings durchgeführt. Im gesamten Stadtgebiet von Bitterfeld-Wolfen bestehen Grundwasser-messstellen, die für das Monitoring erhalten werden müssen. Das bestehende Grundwasser-messstellennetz wird zukünftig auch noch durch weitere Messstellen ergänzt.

Auch für die *Oberflächengewässer* sind Vorbelastungen festzustellen. Vorrangig sind Verschmutzungen dieser Gewässer durch Einleitung von verunreinigten Abwässern sowie diffuse Stoffeinträge zu verzeichnen.

Die Mulde gehörte bis 1990 zu den stark belasteten Fließgewässern. Das war auf die Einleitung ungenügend geklärter Abwässer der Industrie auch im Raum Bitterfeld/Wolfen zurückzuführen. Bei einer Beurteilung der Gewässergüte 1990 wurde sie mit der Gewässergüteklasse IV (übermäßig verschmutzt) bewertet. Infolge der Stilllegung der Großbetriebe und der zunehmenden Abwasserbehandlung verbesserte sich die Gewässergüte auf Güteklasse II (mäßig belastet). Es ist jedoch festzustellen, dass die Verbesserung der Wasserqualität nicht einhergegangen ist mit dem Abbau der Belastungen der Auensedimente. Diese werden noch für einen langen Zeitraum mit Schadstoffen belastet sein.

Auch die Fuhne war bis 1990 durch kommunale und landwirtschaftliche Abwässer stark belastet. Aufgrund der stark ausgebauten Gewässerstruktur war nur eine geringe Selbstreinigungskraft gegeben, so dass eine Wiederbesiedlung nur zögerlich einsetzte.

Das Spittelwasser, das nördlich von Jeßnitz in die Mulde mündet, nimmt die Fuhne und den Schachtgraben auf. In den Schachtgraben wird u.a. das nichtbehandlungsbedürftige Abwasser des ChemieParkes eingeleitet. Das Schmutzwasser des ChemieParkes hingegen wird nach der Reinigung im Gemeinschaftsklärwerk über eine Freispiegelleitung zum Einleitpunkt in Mulde (nördlich von Jeßnitz) abgeleitet. Weitere Ausführungen dazu sind der Standort-UVU zu entnehmen.

Hinsichtlich der Gewässergüte der Fließgewässer im Plangebiet werden regelmäßig Untersuchungen durch den Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt durchgeführt. Es liegen Angaben für die Mulde sowie Strengbach/Leine vor. Zum Schlangengraben und zum Gelben Wasser werden keine Erfassungen geführt.

Die Mulde ist im Bereich Bitterfeld-Wolfens (Untersuchungsstelle uh. Muldestausee) seit 1992 mit der Gewässergüteklasse II zu bewerten. Im Strengbach im OT Holzweißig entwickelte sich die Gewässergüte von 1993 Güteklasse III – IV, 1997 und 2002 Güteklasse III bis 2003 zur Güteklasse II. Die Leine im OT Bitterfeld war bis Mitte der Neunziger Jahre des vergangenen Jahrhunderts stark durch die Einleitung von Sümpfungswässern aus dem Tagebau Goitzsche

[27] Abweichen von Quelle nach Angabe der Landesanstalt für Altlastenfreistellung 2/2011

belastet (pH-Werte kleiner 2, stark einsenhaltig), so dass eine Einstufung in die Güteklasse IV erfolgte. Mit Einstellung der Einleitung erfolgte eine kontinuierliche Verbesserung der Güteklasse bis 2003 zur Bewertung II – III.

Für die neu zu entwickelnden Standorte ist anzumerken, dass eine Zunahme der Bebauungsdichte der einzelnen Standorte zu einer weiteren Verringerung der Grundwasserneubildungsrate führen wird. Im Verhältnis zur Stadtgröße insgesamt ist diese Auswirkung jedoch zu vernachlässigen.

Darüber hinaus sind Beeinträchtigungen zu erwarten, die aus der künftigen Nutzung insbesondere des gewerblichen Standortes resultieren können. Insofern ist auf die gesetzlichen Regelungen zur Einhaltung bestimmter Umweltstandards zu verweisen.

### 6.3.5 Schutzgut Klima/Luft

Regionalklimatisch befindet sich das Betrachtungsgebiet in der Leipziger Tieflandsbucht. Im Bereich des Binnenlandklimas stehen dem maritimen, zumeist regnerischen Frühjahr und Sommer der kontinentale, warme sowie trockene Spätsommer und Herbst gegenüber. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 9,8°C (Meßstation OT Bitterfeld). Als wärmster Monat wird der Juli mit 19,0 °C, als kältester der Januar mit 0,5 °C angegeben. Vorwiegend sind es die West- bis Südwestwinde, die das Klima in diesem Raum bestimmen. Der Wind weht mit einer mittleren Windstärke von 3,0 Bft. Durch die Lage im Regenschatten des Harzes liegen die Jahresniederschläge nur etwa bei 526 mm. Damit zählt der Raum noch zum Mitteldeutschen Trockengebiet. Erst östlich der Mulde steigen die Niederschlagsmengen an.

Insbesondere die Reliefbedingungen sowie die Nutzungs- und Vegetationsstrukturen führen kleinräumig zur Modifizierung der Mesoklimaverhältnisse und bestimmen die lokalklimatischen Wirkungen (Leistungsfähigkeit). Unter klimatologischer Leistungsfähigkeit wird das Regenerationsvermögen verstanden, durch lokale Wind-/Luftaustauschprozesse klima- und lufthygienischen Belastungen entgegenzuwirken. Eine große Bedeutung kommt in diesem Zusammenhang dem Erhalt und der Entwicklung der potentiellen Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete sowie der entsprechenden Abflussbahnen zu.

Nutzungs- und funktionsbedingt lassen sich folgende Klimatypen im Untersuchungsgebiet unterscheiden:

*Klima im Siedlungsbereich:*

Aufgrund der im Siedlungsbereich (hierzu zählen auch die Industrie- und Gewerbestandorte) vorherrschenden Bebauungsdichte kommt es zu einer erhöhten Wärmeausstrahlung. Das äußert sich durch im Vergleich zum Umland erhöhte Temperaturen und in eine geringere Luftfeuchte. Hinzu kommen verstärkte Luftverunreinigungen u. a. durch Hausbrand und Verkehr. Diese Faktoren führen insgesamt zu einer negativen Beeinflussung des Wohlbefindens der Menschen. Kalt- und Frischluftaustausch mit dem Umland können diese Extreme mildern. Wesentliches Element hierfür stellen Gewässerläufe, Talauen/Teiche innerhalb bebauter Bereiche dar, die einen Kalt- bzw. Frischluftstrom bis weit innerhalb der Siedlungen ermöglichen können. Innerhalb der Siedlungskörper kommt den Grün- und Freiflächen (Parks, Gärten, Friedhöfe) eine nicht zu unterschätzende klimameliorative und ausgleichende Funktion zu.

Der ChemiePark wird zunehmend durch eine hohe Bebauungsdichte geprägt. Belastungen des Klimas werden hier neben dem hohen Versiegelungsgrad und den Luftverunreinigungen durch Verkehr auch durch Luftverunreinigung der industriellen Nutzung hervorgerufen. Innerhalb des Industriestandortes sind fließende Übergänge zwischen dem Klimatyp der Siedlungen und dem Offenland zu beobachten. Jedoch wird sich das Siedlungsklima in dem Maße ausbilden, wie die derzeit noch unbebauten Bereiche in Anspruch genommen werden. Daher ist die klimatologische Leistungsfähigkeit nur gering.

*Waldklima*

In geschlossenen Waldbeständen mit einer Größe von mindestens 250 m Durchmesser kommt es zur Ausbildung eines gemäßigten Waldklimas. Innerhalb der Waldflächen wird staubfreie, wenig mit Schadstoffen belastete, relativ kühle und feuchte, sauerstoffreiche Luft produziert.

Waldflächen sind insbesondere in der Aue ausgebildet. Innerhalb der Aufforstungsflächen im Bereich des ehemaligen Tagebaus hat sich aufgrund des Alters noch kein Waldklima eingestellt, dieses wird sich jedoch mit zunehmendem Alter der Gehölzbestände einstellen.

*Grünlandklima*

Ein Grünlandklima bildet sich auf Wiesen, jungen Brachflächen sowie bewachsenen landwirtschaftlichen Flächen aus. Große Temperaturschwankungen durch Ein- und Ausstrahlungen werden gemindert. Eine erhöhte Evapotranspiration frischt trockene, warme Luft der näheren Umgebung wirkungsvoll auf. Jedoch haben diese Flächen, im Vergleich zu Waldflächen kaum filternde Eigenschaften. Insgesamt wird die Leistungsfähigkeit dieses Klimatyps als mittel beurteilt

Dieser Klimatyp ist vorrangig im Bereich der Mulde mit den ausgedehnten Wiesenflächen anzutreffen.

*Bodenklima*

Ackerflächen ohne Bewuchs sind den Ein- und Ausstrahlungsprozessen unmittelbar ausgesetzt. Dieser Klimatyp wird durch hohe Temperaturschwankungen und fehlende Filterwirkung gegenüber Luftströmungen charakterisiert. Dieser Klimatyp wird durch eine hohe nächtliche Kaltluftproduktionsrate charakterisiert. Temperaturdifferenzen zwischen Flächen unterschiedlicher Klimatypen bewirken die Ausbildung lokaler Windsysteme, sog. Ausgleichsströmungen. In der Ebene lagern diese Kaltluftmassen stabil am Boden, in Hangbereichen hingegen fließen sie rasch ab. Das Luftaustauschpotential dieser Fläche ist daher sehr hoch.

*Wasserflächen*

Im Bereich größerer Wasserflächen ist eine wärmeausgleichende Wirkung zu beobachten. Die Erwärmung von Wasser erfolgt nur sehr langsam, gleichfalls kühlt sich Wasser auch nur sehr langsam ab. Temperaturschwankungen von Tag und Nacht sind somit nicht zu beobachten. Eine klimatisch ausgleichende Wirkung ist jedoch nur in einem schmalen Randbereich des Gewässers zu beobachten.

Darüber hinaus sind bei der Beurteilung der klimatischen Situation im Untersuchungsgebiet Bereiche herauszustellen, denen aufgrund ihrer Nutzung eine klimameliorative Wirkung zukommt. Neben den straßenbegleitenden Baumreihen sind das auch die linienhaften Gehölzausprägungen entlang von Gleistrassen und Gräben. Aber auch die Obstwiesen und die Kleingärten werden hervorgehoben. Diesen kleinteiligen Strukturen kommt innerhalb der Stadtlandschaft aus klimatischer Sicht eine große Bedeutung zu.

**Bewertung**

Für das Stadtgebiet von Bitterfeld-Wolfen liegen umfangreiche Daten zur Belastung der Luft mit Schadstoffen vor. Im Rahmen des Luftüberwachungssystems Sachsen-Anhalt werden regelmäßige Messungen zur Luftqualität in den OT Bitterfeld, Wolfen und Greppin durchgeführt, die hier zur Bewertung herangezogen werden.

Allgemein ist festzustellen, dass die Schadstoffbelastung in der Luft in den vergangenen Jahren deutlich zurückgegangen ist. Das ist zum einen auf die Stilllegung und den Rückbau der Altindustriebetriebe zurückzuführen und zum anderen auf die Nutzung neuester Technologien bei neuen Anlagen. Im Hinblick auf die Vorgaben der TA Luft beträgt die Ausschöpfung der

Immissionswerte für Schwefeldioxid bis 25 % und für Stickstoffdioxid bis 50 % des Immissionswertes (Jahresmittel) der TA Luft. Für Inhaltsstoffe des Schwebstaubes liegen für die OT Bitterfeld und Wolfen Messergebnisse von 1995/96 und für den OT Greppin von 1998 vor. Da die Messergebnisse für die einzelnen zu beurteilenden Inhaltsstoffe in den genannten Jahren bereits deutlich unter den Richtwerten lagen und sich zudem die Gesamtstaubbelastung deutlich verringert hat, hat sich auch die Belastungssituation weiter verbessert.

Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass die Immissionsvorbelastung als mäßig, für einige Schadstoffe als gering beurteilt werden kann. Die höchste und auch flächenhaft wirksame Ausschöpfung der Immissionswerte von den in der TA Luft genannten Schadstoffen verzeichnen Stickoxide und zum Teil Schwebstaub.

Mit den zu betrachtenden Flächen werden überwiegend Altstandorte überplant. Da diese zumeist stillgelegt sind, gehen von diesen Flächen bzw. der Nutzung dieser Flächen derzeit keine Beeinträchtigungen der Luft durch Schadstoffe oder des Verkehrs aus (z.B. ehem. Brikettfabrik OT Holzweißig (B-Plan 7-2010) oder B-Plan Nr. 1/2008 OT Wolfen). Andere Flächen haben aufgrund ihrer Kleinteiligkeit bzw. Lage keine klimatische Bedeutung.

Im Hinblick auf die mit dem Flächennutzungsplan vorbereiteten Vorhaben sind Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu erwarten. Vorrangig sind Schadstoffbelastungen sowie Geräuschimmissionen durch eine Zunahme des Verkehrs zu nennen.

### 6.3.6 Schutzgut Landschaftsbild

Jede Landschaft verfügt über Eigenschaften, die sie unverwechselbar machen. Sie drücken sich aus in den natürlichen Strukturen der Morphologie und Vegetation im Zusammenspiel mit landschaftstypischen, naturbetonten Flächennutzungen und Siedlungsstrukturen, die historisch gewachsen sind.

Das Landschaftsbild ist die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform von Natur und Landschaft. Es setzt sich zusammen aus den Komponenten Relief, Vegetations- und Gewässerstrukturen, der realen Nutzung, Siedlungskomponenten und den vorhandenen Raum- und Blickbeziehungen. Dabei wird das Landschaftsbild der heutigen Kulturlandschaft stark anthropogen beeinflusst. Das Landschaftsbild ist somit die Abbildung der Landschaft durch den Menschen.

In Anlehnung an die Landschaftsgliederung werden auch zur Beschreibung des Landschaftsbildes Landschaftseinheiten abgegrenzt und nachfolgend beschrieben.

Zu den wertvollsten Landschaftsräumen im Betrachtungsgebiet ist das Muldetal zu zählen. Die Mulde bildet im Osten teilweise die Stadtgrenze, jedoch bildet die Aue den Übergang von der bebauten Ortslage zum Fluss. Der meist stark mäandrierende Flusslauf und die häufigen Altwässer vermitteln den Eindruck einer naturnahen Auenlandschaft. Die mit zahlreichen Einzelbäumen und Baumgruppen durchsetzten Wiesen und Weiden geben den Blick auf diese Auenlandschaft frei. Der Übergang in die Aue wird im Bereich der OT Bitterfeld und Greppin durch eine kleinteilige Bebauung mit Hausgärten sowie Kleingärten gebildet. Nördlich des OT Greppin grenzt das Industriegebiet (Areal B) unmittelbar an den freien Landschaftsraum an, lediglich die Salegaster Chaussee trennt die Räume.

In dem weithin ebenen Ackerland ist die Fuhneaue schwach bis merklich eingesenkt. Die mit Restwäldern und –gehölzen bestandene Fuhneaue bildet einen Kontrast zur fast baumlosen Umgebung. Das Fließgewässer selbst kennzeichnet zwar einen geraden, nur wenig gewundenen Verlauf. Die an das Gewässer angrenzenden Wiesenflächen sind recht kleinteilig und gut strukturiert. So entstehen vom Rand des Fuhnetals gesehen immer wieder neue und abwechslungsreiche Landschaftsbilder. Der Reudener Busch, der sich deutlich in Baumschicht, Strauchschicht und Krautschicht gliedert, erzeugt im Landschaftsbild eine sehr hohe vertikale Strukturierung.

Die Ackerflächen, die westlich in das Plangebiet ragen, sind eben und sehr strukturarm. Nur wenige Gehölzstrukturen entlang von Wegen oder Gräben gliedern den Raum. Die ästhetische Wertigkeit dieser Flächen ist als sehr gering zu beurteilen.

Südlich der OT Bitterfeld und Holzweißig ist auf ehemaligen Bergbauflächen eine abwechslungsreiche Landschaft entstanden, die sowohl im Hinblick auf die hier ausgebildeten Biotoptypen als auch das Relief gut strukturiert ist. Eine markante Reliefbewegung stellt der Bitterfelder Berg dar, der sich ca. 20 m über das umgebende Gelände erhebt. In diesen Landschaftsraum sind neben dem dominanten Goitzsche-See weitere Seen (z.B. Holzweißiger See) eingebettet, die über Wege erschlossen und erlebbar sind. Darüber hinaus erfährt die Landschaft eine klare Strukturierung durch Aufforstungsflächen, Offenlandbereiche und Sukzessionsflächen in unterschiedlichen Stadien.

**Bewertung**

Auch für das Landschaftsbild sind Vorbelastungen aufgrund der anthropogenen Überprägung des Landschaftsraumes festzustellen.

Für die Stadt Bitterfeld-Wolfen ist festzustellen, dass die großflächigen Industriegebiete historisch gewachsen sind und die Nachbarschaft aus Industrie und Wohnen den besonderen Charakter der Stadt kennzeichnet. Insofern ist diesbezüglich nicht von einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszugehen. Auch hinsichtlich der Plattenbauten in Wolfen-Nord, so wird im Landschaftsplan ausgeführt, ist nicht von einer Störung des Landschaftsbildes auszugehen, da diese im Zusammenhang mit der industriellen Entwicklung zu sehen sind.

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind jedoch im ländlich geprägten Raum des Plangebietes zu verzeichnen. Insbesondere das Wohngebiet südlich des OT Reuden stellt eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar, die durch eine fehlende Randeingrünung und die Struktur des Gebietes hervorgerufen wird. Aufgrund der geringen Reliefunterschiede ist dieser Siedlungsbereich weithin sichtbar.

Auch der Ortsrand von Greppin ist gestört. Der dorftypische Ortsrand wird durch die Trassen des ChemieParkes verstellt und die Sichtbeziehungen somit beeinträchtigt.

Für Thalheim ist festzustellen, dass die Ortslage mit ihrem dörflichen Charakter durch die bereits erfolgten und geplanten Ansiedlungen / Erweiterungen von drei Seiten eingeschlossen wird. Damit wird der Ort nur noch eingeschränkt für das Landschaftsbild wirksam. Der Norden bzw. Nordwesten wird durch neue Wohngebiete begrenzt, für die über die Hausgärten sowie Maßnahmeflächen im Randbereich eine Einbindung in den umgebenden Landschaftsraum erfolgte.

Südlich der OT Bitterfeld und Holzweißig erfolgte eine Neugestaltung des Landschaftsraumes, die teilweise noch nicht landschaftsbildwirksam ist, da der Entwicklungszeitraum noch zu kurz ist. Unter Berücksichtigung des Zeitfaktors ist jedoch hier von einer neuen Qualität auszugehen, die Störungen der Vergangenheit ausgleicht.

Aber auch in den OT Bobbau bzw. Siebenhausen stören übergroße Baukörper teilweise die harmonische Abrundung der Ortsränder. Zu nennen sind insbesondere die Anlagen der Agrargenossenschaft Alte Straße im OT Bobbau, die gewerblichen Bauten des Muldeparkes sowie die ehemaligen LPG-Gebäude am südlichen Ortsrand von Siebenhausen. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes geht auch von den Windkraftanlagen nördlich des OT Siebenhausen aus.

Im Hinblick auf die mit dem Flächennutzungsplan vorzubereitenden Vorhaben ist festzustellen, dass es sich überwiegend um die Überplanung von Altstandorten handelt, so dass zusätzliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Inanspruchnahme von bislang unbebauten Flächen hier nicht zu verzeichnen sind. Es werden jedoch auch Entwicklungsflächen für unterschiedliche Nutzungen ausgewiesen, die mit einer Bebauung bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen oder Offenlandflächen einhergehen. Zu nennen wären neben der Erweiterungsfläche den B-Plans 1.2 und der Sonnenalle West auch das Dorfgebiet an der Greppiner Straße und “Am Brödelgraben“ im OT Thalheim sowie “Markt/Westseite“ im OT Wolfen. Mit diesen Planungen werden Erweiterungen der Ortslagen durch Inanspruchnahme bislang unversiegelter Bereiche vorbereitet. Bislang ist bei den letztgenannten der Übergang zum freien Landschaftsraum durch Hausgärten ausgebildet.

### 6.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen. Das Schutzziel besteht daher in der Erhaltung historischer Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteilen.

Dem Denkmalschutz unterliegen Kulturdenkmale als Zeugnisse und Quellen menschlicher Geschichte, die Bestandteile der Kulturlandschaft sind. Kulturdenkmale sind Baudenkmale und Denkmalbereiche, archäologische Kulturdenkmale und Flächendenkmale sowie bewegliche und Kleindenkmale.

*Archäologische Kulturdenkmale*

Archäologische Kulturdenkmale umfassen Reste von Lebewesen, Gegenständen und Bauwerken, die im oder auf dem Boden vorhanden sind und die von der Geschichte des Menschen Zeugnis ablegen. Insbesondere sind das Wüstungen und Siedlungen einschließlich Befestigungsanlagen aller Art sowie Produktionsstätten.

Innerhalb der Stadt sind zahlreiche **archäologische Kulturdenkmale** verzeichnet, deren Lage und ungefähre Flächenausdehnung der Anlage 3 zu entnehmen sind.

Bei den dargestellten Kulturdenkmalen handelt es sich überwiegend um Siedlungen, die aus der Jungsteinzeit bzw. Eisenzeit stammen oder mittelalterlichen Ursprungs sind. Darüber hinaus sind auch Körpergräberfelder und Brandgräberfelder verzeichnet. Diese sind sowohl flächenhaft als auch punktuell erfasst.

*Baudenkmale und Denkmalbereiche*

Baudenkmale bestehen aus baulichen Anlagen oder Teilen baulicher Anlagen. Denkmalbereiche umfassen mehrere Baudenkmale. Als Denkmalbereiche werden auch Stadtgrundrisse, Ortsbildsilhouetten Straßenzüge usw. ausgewiesen. Eine Auflistung der Baudenkmale ist der Anlage 1 zu entnehmen.

In den einzelnen Ortsteilen der Stadt sind zahlreiche Kulturdenkmale denkmalschutzrechtlich erfasst. Aufgrund der langen Siedlungsgeschichte sind zahlreiche Wohnhäuser sowie Wohn- und Geschäftshäuser sowie Häusergruppen und Straßenzeilen ausgewiesen, so in den OT Bitterfeld, Wolfen, Greppin und Holzweißig. Aber auch Siedlungen sind denkmalschutzrechtlich geschützt: Elektron- und Kraftwerkssiedlung, Siedlung Greisheimstr. im OT Bitterfeld, Siedlung im Bereich Bahnhofstr, Rudi-Arndtstr. und Thälmannstr. im OT Wolfen und Clara-Zetkin-Str. im OT Holzweißig. Weiterhin sind zahlreiche Villen (z.B. Biermannsche Villa im OT Bitterfeld), Apotheken (z.B. Leipziger Str. im OT Wolfen), Schulen (z.B. in der Binnengärtenstr. im OT Bitterfeld, Damaschkestr. im Wolfen, Schulstr. im OT Holzweißig), Gerichtsgebäude (Lindenstr. im OT Bitterfeld), Gaststätten („Zur Weintraube“ im OT Wolfen) und Gasthäuser („Deutsches Haus“ im OT Wolfen) und Hotels ( Walter-Rathenau-Str. und Bahnhofstr. im OT Bitterfeld) verzeichnet.

In den dörflich geprägten Siedlungen der OT Reuden, Rödgen und Holzweißig sind auch Bauernhöfe verzeichnet.

Weiterhin sind die Kirchen in den OT Thalheim (Ernst-Thälmann-Platz), Holzweißig (Str. des Friedens 117 und Kirchstr.), Greppin (Wolfener Str. 58, Jeßnitzer Str. 7), Reuden (Dorfstr.) Wolfen (Leipziger Str. 81, Kirchstr. 28), Bitterfeld (Röhrenstr. 2, Kirchplatz, Ignatz-Stroof-Str.) denkmalschutzrechtlich geschützt.

Hervorzuheben sind die vielfältigen Zeugnisse für Industriearchitektur: Verwaltungsgebäude (Zörbiger Str., Moltkestr., Raguhner Str. und Brehnaer Str. im OT Bitterfeld, Greppiner Str. und Hauptstr. im OT Wolfen), ORWO-Filmfabrik, Kraftwerk (Vierzoner Str. im OT Bitterfeld), Wasserturm (Hauptstr. im OT Wolfen und Greppin), Werkhallen (Hauptstr. im OT Wolfen) und Werkstätten (Zörbiger Str. in den OT Bitterfeld und Greppin). In diesem Zusammenhang sind auch der Kulturpalast im OT Bitterfeld, das Kulturhaus und das Kasino im OT Wolfen zu nennen.

Ortsbildprägend sind aber auch die Kunstobjekt und Denkmale wie die Albert-Schweizer Plastik im OT Wolfen, das Ehrenmal an der B 184, das Wandbild am Cafe am Markt, das Friedrich-Ludwig-Jahn-Denkmal im OT Bitterfeld, die Kriegerdenkmale in den OT Zschepkau und Thalheim sowie das Arbeiterdenkmal „Bergleute“ im OT Holzweißig. Kleindenkmale sind auch ein Gedenkstein in der Dessauer Str. und ein Distanzstein am Kirchplatz im OT Bitterfeld.

**Bewertung**

Innerhalb der Stadt sind zahlreiche Kulturgüter unter denkmalschutzrechtlichen Gesichtspunkten verzeichnet. Insbesondere die Baudenkmale und Denkmalbereiche bereichern das Ortsbild der einzelnen Ortsteile.

Durch die Planung kann keine Beeinträchtigung von Kulturgütern festgestellt werden. Die teilweise noch vorhandene Bebauung stellt zwar ein Sachgut dar, ist aber nicht als wertvoll einzuschätzen bzw. wird im Rahmen der Nachnutzung der Altstandorte erhalten.

### 6.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes werden Vorhaben an unterschiedlichen Standorten vorbereitet, deren Auswirkungen auf die Schutzgüter in der nachfolgenden Tabelle zusammenfassend dargestellt werden.

Tabelle 16: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

| Nr. | Vorhabent | Mensch | Tiere einschl. Vögel | Pflanzen | Boden | Wasser | Klima / Luft | Landschaft | Biologische Vielfalt | FFH-Gebiet | Kultur- und Sachgüter | Wechselwirkungen |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | „Photovoltaik Hinter dem Bahnhof“ | 0 | - | - | - | - | - | - | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2 | „F.-L.-Jahn-Straße“ | 0 | - | - | - | 0 | -- | -- | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3 | „Wohnpark am Stadthafen“ | ++ | + | 0 | 0 | 0 | + | + | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 4 | nördliche Friedensstraße | 0 | -- | -- | -- | - | 0 | 0 | - | 0 | 0 | - |
| 5 | „Gartenstadt Süd“ | + | - | - | - | - | - | + | - | 0 | 0 | 0 |
| 6 | Areal E, ehem. Kraftwerk | + | 0 | 0 | - | - | - | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 7 | 04/00, Areal E/IV | + | + | + | + | + | + | + | + | 0 | 0 | + |
| 8 | 02/93 GE Reudener Straße | 0 | - | - | - | - | - | 0 | 0 | 0 | 0 | - |
| 9 | 05/98 Wohnanlage „Am Jahnstadion“ | 0 | - | - | - | - | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 10 | 01/2008 GE und MK östlich der Filmstraße | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | + | 0 |
| 11 | „Markt Westseite“ | - | - | - | -- | -- | -- | -- | - | 0 | 0 | - |
| 12 | Gewerbegebiet an der HEM-Tankstelle | 0 | - | - | -- | - | 0 | + | - | 0 | 0 | - |
| 13 | Photovoltaik Brifa | 0 | - | - | 0 | 0 | 0 | + | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 14 | „Ehemalige Kreisdeponie“ | 0 | + | + | 0 | 0 | + | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 15 | „Gartenstraße“ | - | - | - | -- | -- | - | -- | -- | 0 | 0 | - |

| Nr. | Vorhabent | Mensch | Tiere einschl. Vögel | Pflanzen | Boden | Wasser | Klima / Luft | Landschaft | Biologische Vielfalt | FFH-Gebiet | Kultur- und Sachgüter | Wechselwirkungen |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 16 | GE östlich der Hochhalde „Bitterfelder Berg“ | 0 | - | - | 0 | 0 | 0 | - | - | 0 | 0 | - |
| 17 | Erweiterungsfläche südl. Hallesche Straße | 0 | - | - | -- | - | - | - | - | 0 | 0 | - |
| 18 | Photovoltaik Freiheit IV | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 19 | 1.2 südl. Wolfener / Thalheimer Str., Erweiterungsfläche | 0 | 0 | 0 | - | - | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 20 | „Am Brödelgraben“ | - | -- | -- | -- | - | - | -- | - | 0 | 0 | - |
| 21 | Dorfgebiet an der Greppiner Straße | - | - | - | -- | - | - | 0 | - | 0 | 0 | - |
| 22 | Sonnenalle West | - | - | - | -- | -- | -- | - | - | 0 | 0 | - |

--sehr negative Wirkung/ - negative Wirkung / 0 neutrale Wirkung / + positive Wirkung / ++ sehr positive Wirkung

Die Erheblichkeit der Auswirkungen wird insbesondere durch die infolge von Überbauung und Versiegelung entstehenden Beeinträchtigungen bestimmt und ist abhängig von der bestehenden Vorbelastung sowie der heutigen Ausprägung vor allem der biotischen Elemente. Es ist festzustellen, dass dadurch die Schutzgüter Pflanzen/Tiere, Klima/Luft und Landschaft erheblich betroffen sind. Das Schutzgut Boden wird nur in dem Maße betroffen, wie bislang unversiegelte Flächen innerhalb der Standorte bebaut werden.

Aber auch durch Verkehrs- und Gewerbelärm, der aus der Nutzung der Flächen resultiert, werden der Mensch und insbesondere seine Wohnumfeldfunktion sowie das Arbeitsumfeld beeinträchtigt. Dort, wo Richtwerte überschritten werden, sind diese Beeinträchtigungen als erheblich einzustufen.

Die ökologische Raumempfindlichkeit ist laut Landschaftsrahmenplan auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen sehr gering. Im Bereich der Schutzgebiete wird sie als hoch bis sehr hoch eingestuft, sodass hier bei benachbarten Nutzungen, die an diese Schutzgebiete angrenzen, eine große Sorgfalt im Umgang mit Natur und Landschaft zu üben ist.

Ausschlaggebend für die Klassifizierung ist eine vorangegangene Bewertung der Strukturen und Biotope (Wälder, Gewässer, Acker etc.) nach verschiedenen Faktoren:

- der Bedeutung als Lebensraum für Tier und Pflanze
- Seltenheit/Einmaligkeit
- Empfindlichkeit gegenüber Nährstoffeinträgen
- Raumtypische Ausbildung
- Empfindlichkeit gegenüber Störungen
- Nutzungsabhängigkeit
- Regenerierbarkeit

Insgesamt ist jedoch festzustellen, dass überwiegend Altstandorte überplant werden, die durch eine nachhaltige Überprägung der Schutzgüter gekennzeichnet sind. Bei diesen Standorten sind auch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu vernachlässigen.

Bei der Inanspruchnahme von bislang unversiegelten Flächen sind Vorbelastungen lediglich im Hinblick auf die landwirtschaftliche Nutzung zu verzeichnen. Diese Nutzung führte zu großflächig ausgeräumten Landschaften mit einer nur gering strukturierten Ausstattung. Die Bedeutung dieser Flächen ist von daher vorrangig hinsichtlich der Schutzgüter Wasser sowie Klima/Luft zu sehen. Aus der Nutzung dieser Flächen gibt es diesbezüglich auch vielfältige Wechselwirkungen, die bei einer Bebauung dieser Flächen erheblich beeinträchtigt werden.

## 6.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

### 6.4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Rahmen des Flächennutzungsplanes sind die Umweltauswirkungen lediglich auf der Ebene der geplanten Nutzungstypen beschreibbar, da konkrete planerische Aussagen, wie z.B. die Grundflächenzahl oder die Straßenführung, noch nicht bekannt sind. Die Nutzungstypen wiederum lassen sich weiter kategorisieren und zwar in solche, bei denen bauliche Aktivitäten zu erwarten sind und solche, die bestehende Freiräume sichern oder durch Nutzungsänderung zukünftige Frei- und Grünflächen vorsehen.

In Bezug auf den hier zu betrachtenden Flächennutzungsplan sind die zu prüfenden Vorhaben der ersten Kategorie zuzuordnen. Die wesentlichen Auswirkungen gehen von der Versiegelung und Überbauung als anlagenbedingte Auswirkungen aus. Zusätzlich sind auch betriebsbedingte

Auswirkungen in Form von Immissionen insbesondere durch zusätzliches Verkehrsaufkommen auftreten. Im Rahmen der Darstellung der Auswirkungen sind die in den einzelnen Teilflächen vorhandenen Vorbelastungen, die bereits bei der Bewertung der Schutzgüter ausgeführt wurden, zu nennen.

Durch die im Rahmen des Flächennutzungsplanes vorbereiteten Maßnahmen werden die Schutzgüter in unterschiedlichem Maß betroffen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind, wie bereits dargestellt auf die Schutzgüter Mensch, Klima/Luft und Landschaftsbild zu erwarten. Auch für die Schutzgüter Boden und Pflanzen/Tiere können sie nicht ausgeschlossen werden. Hinsichtlich des Bodens ist von einer großen Betroffenheit auszugehen, wenn bislang unversiegelte Flächen in Anspruch genommen werden. Jedoch sind die einzelnen zu prüfenden Flächen differenziert zu betrachten.

Eine Nachnutzung der Flächen *„Hinter dem Bahnhof"* im OT Bitterfeld hingegen sind nur geringe Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten, da bereits alle Schutzgüter durch die Vornutzung überprägt sind und der Standort von industrieller Nutzung bzw. Verkehrstrassen (Gleis, Bundesstraße) umgeben wird.

Auch für den „*Wohnpark am Stadthafen*" und „*Gartenstadt Süd*" ist von einer großen Vorprägung der Schutzgüter auszugehen. Mit Umsetzung der Planung sind hier insbesondere positive Effekte auf das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung zu verzeichnen.

Im Hinblick auf verschiedene Standorte für eine Wohnbebauung („*Gartenstraße*" im OT Holzweißig, *nördliche Friedensstraße* im OT Bitterfeld, „*Brödelgraben*" im OT Thalheim oder „*Markt/Westseite*" im OT Wolfen) werden angrenzend an bereits vorhandene Bebauung in Ortsrandlagen neue Bebauungen vorbereitet. Das geht einher mit der Ausbildung neuer Ortsränder sowie der Versiegelung bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzter Flächen. Infolgedessen werden auch Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sowie das Mikroklima zu verzeichnen sein.

Im Bereich der ehemaligen *Kreisdeponie,* der ehemaligen *Brikettfabrik* und auch der Nachnutzung der Deponie Freiheit IV im OT Holzweißig sowie dem ehem. Kraftwerkstandort im Areal E im OT Bitterfeld sind Photovoltaikstandorte geplant. Dabei handelt es sich um Standorte mit einer vollständigen Überprägung der Schutzgüter. Durch die neue Nutzung werden sich jedoch auch keine nachhaltigen Verbesserungen ergeben. Der Versiegelungsgrad für die Photovoltaikanlagen ist zwar relativ gering, jedoch steht auch kein gewachsener Boden mehr an.

Bei dem *Gewerbe- und Kerngebiet östlich der Filmstraße*, dem Gewerbegebiet an der *Reudener Straße* sowie am *Bitterfelder Berg* handelt es sich um Altstandorte, die teilweise zurückgebaut sind und nunmehr für eine Weiternutzung vorbereitet werden. Da sie gewerblich-industriell nachgenutzt werden sollen, sind keine über das bislang zulässige Maß hinausgehenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten.

Das Gewerbegebiet südlich der Wolfener Straße (*B-Plan Nr. 1.2*) soll im Rahmen eines Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes erweitert werden. Bislang wird die Erweiterungsfläche landwirtschaftlich genutzt. Insofern ist eine erhebliche Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch die geplante Bebauung zu verzeichnen. Das gleiche trifft auf die Fläche *Sonnenalle West* des Zweckverbandes TechnologiePark zu. Im Hinblick auf die anderen Schutzgüter sind die Beeinträchtigungen weniger erheblich, da die Erweiterungsfläche von Industriegebieten umgeben ist und insofern nur noch eingeschränkt Austauschfunktionen gegeben sind.

Die festgestellten Auswirkungen auf die Naturgüter und auch den Menschen, die insbesondere aus Emissionen und Immissionen aus Verkehr und geplanten Nutzungen resultieren, sind überwiegend durch geeignete Maßnahmen verringerbar bzw. auszugleichen. Dazu müssen die definierten Auswirkungen im jeweils nachfolgenden verbindlichen Bebauungsplanverfahren durch entsprechende Maßnahmen, die dort zu entwickeln und festzusetzen sind, bewältigt werden.

Schutzgebiete von europäischer Bedeutung (FFH- und SPA-Gebiete), Naturschutzgebiete,

Landschaftsschutzgebiete und besonders geschützte Biotope nach NatSchG LSA sowie Kultur- und Sachgütern werden von der Planung nicht berührt.

### 6.4.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die zur Entwicklung vorgesehenen Flächen würden weiterhin als Ruderal-/Grünfläche verbleiben oder Acker genutzt werden bzw. ggf. aus mangelndem Bedarf weiter brach fallen.

Andererseits ist für die weitere, den örtlichen Strukturen und Bedürfnissen der Bevölkerung angepasste Entwicklung Bitterfeld-Wolfens eine maßvolle Ergänzung bestehender Wohnstandorte durch Neuausweisungen notwendig. Diese steht in direktem Zusammenhang mit den nachgefragten Wohnstrukturen. Gleiches gilt hinsichtlich der gewerblich-industriellen Nutzung. Vorzugsweise sind zunächst die Altstandorte zu entwickeln. Eine Nachnutzung der Altstandorte ist mit einer Änderung der Nutzungsstruktur verbunden, so dass eine planerische Steuerung nur über ein Bebauungsplanverfahren möglich ist, das durch den Flächennutzungsplan vorbereitet wird. Erfolgt diese Steuerung nicht, besteht die Gefahr, dass diese Flächen brach fallen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde eine weitere Flächenentwicklung innerhalb der Stadt eingeschränkt, d. h. sie könnte überwiegend nur im Bestand stattfinden.

Das würde in Zukunft insbesondere hinsichtlich der Wohnraumentwicklung eingeschränkte Möglichkeit für die Deckung des Bedarfs bieten. Das hätte eine erhöhte Abwanderung und ein weiteres Sinken der Einwohnerzahl zur Folge. Wenn innerhalb der Stadt keine Möglichkeit besteht, neues Wohneigentum zu schaffen, werden die Nachfragenden in andere Kommunen ziehen, die diese Flächen zur Verfügung stellen können.

Hinsichtlich der Entwicklung industriell zu nutzender Standorte ist zudem die Vorrangfunktion der Stadt Bitterfeld-Wolfen zu berücksichtigen, die eine Entwicklung über den örtlichen Bedarf hinaus begründet.

## 6.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der erheblichen nachhaltigen Umweltauswirkungen in folgenden Teilbereichen:

- Berücksichtigung der Lärmemissionen durch Verkehr und Gewerbe
- Sicherung von Grünflächen zur Erhaltung und/oder Entwicklung von Pflanzen und Tieren
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Zuge der Baugebietsentwicklung

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes lassen sich auf der Grundlage der vorgesehenen Nutzungen, deren Lage sowie unter Berücksichtigung des derzeitigen Bestandes neben den sehr groben quantitativen auch relativ detaillierte qualitative Aussagen im Hinblick auf Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen, z.T. auch auf Ausgleichsmaßnahmen, ableiten. Eine konkrete quantitative Festlegung ist erst auf der Ebene des verbindlichen Bauleitplanes möglich.

*Vermeidungsmaßnahmen*

Zur Vermeidung der teils erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auf der Ebene des Bebauungsplanes entsprechende ökologisch ausgerichtete Maßnahmekonzepte zu entwickeln. Im Rahmen dieser Konzepte sind beispielsweise durch Sukzession entwickelte hochwertige

Gehölzstrukturen darzustellen und durch entsprechende Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes zu sichern und zu schützen.

In Bezug auf die Vermeidung von Emissionen ist zunächst festzustellen, dass mit den Planungen nach Realisierung der Bebauung immer auch zusätzliche Emissionen durch den Verkehr bzw. in den gewerblich zu nutzenden Gebieten durch Industrieanlagen entstehen werden. Ziel muss es sein, diese Emissionen zu reduzieren bzw. die Schwellen- und Richtwerte einzuhalten.

Die Vermeidung zukünftiger Belastungen der Menschen durch Verkehrslärm könnte beispielsweise durch eine entsprechende Erschließung der Gebiete erfolgen.

*Verringerungsmaßnahmen*

Verringerungsmaßnahmen können erst im Rahmen der detaillierten Bebauungsplanung formuliert werden. Diese können sich u.a. auf den Schutz bestehender Gehölzstrukturen, das Niederschlagswassermanagement, das Ortsbild, aber auch die Wahl der entsprechenden Grundflächenzahl erstrecken. Dadurch können viele potenzielle Beeinträchtigungen der Schutzgüter vermindert werden.

*Ausgleichsmaßnahmen*

Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 18 BNatSchG sollten vorrangig im freien Landschaftsraum erfolgen, um insbesondere die bereits anthropogen stark vorgeprägten Altstandorte maximal zu nutzen und Flächeninanspruchnahmen bislang unbebauter Bereiche außerhalb der Altstandorte zu vermeiden. Für diese externen Ausgleichsmaßnamen sind folgende Rahmenbedingungen zu berücksichtigen:

- Lage der Ausgleichsfläche innerhalb des gleichen Landschaftsraumes mit vergleichbaren standörtlichen Voraussetzungen,
- Berücksichtigung bzw. Umsetzung der Entwicklungsziele der Landschaftsplanung und
- ökologische Aufwertung geringwertiger Flächen, z.B. intensiv genutzter Acker.

Zur Aufwertung des Landschaftsbildes sollten die geplanten Baugebiete in den umgebenden Landschaftsraum durch eine Randeingrünung eingebunden werden.

Eine Auflistung potentieller Ausgleichsflächen ist der Tabelle 13 zu entnehmen.

## 6.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bzw. die Darstellung von Alternativen lassen sich effektiv nur auf der Ebene des Flächennutzungsplanes durchführen und stellen somit ein wesentliches Instrument der Konfliktvermeidung dar, da insbesondere durch die Wahl eines Standortes oder einer Trasse die wesentlichen nachteiligen Umweltauswirkungen, insbesondere für die Schutzgüter von Natur und Landschaft, vermieden werden können.

Bei den zu prüfenden gewerblichen Standorten wurde dem Prinzip der Konfliktvermeidung und auch den Vorgaben des Baugesetzbuches nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1 a Abs. 2 BauGB) im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans optimal Rechnung getragen, da es sich dabei überwiegend um die Nachnutzung von Altstandorten handelt. Anderweitige Standortbetrachtungen schließen sich für diese Standorte aus.

Im Hinblick auf die Art der Nachnutzung ist zum einen die Lage des Standortes als auch der nachgefragte Bedarf eingeflossen. So wird beispielsweise innerhalb des B-Planes Nr. 01/06 im OT Bitterfeld keine gewerbliche Nachnutzung angestrebt, da sich der Standort in Nachbarschaft von Wohnbebauung befindet und sich somit eine ergänzende Wohnbebauung in dieses Gebiet

gut einfügt.

Mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes und der Ermittlung des Bedarfes an Wohnbauflächen sind die sich in Planung befindenden Standorte unter Berücksichtigung des tatsächlichen Bedarfes einer kritischen Prüfung unterzogen worden. Die Ergebnisse spiegeln sich im Flächennutzungsplan wider und sind unter Punkt 3.3 der Begründung dargestellt.

Im Hinblick auf gewerbliche Bauflächen erfolgen mit Ausnahme der Erweiterungsfläche im B-Plan 1.2 und der Fläche des Zweckverbandes TechnologiePark „Sonnenalle West“ im OT Thalheim - beides Vorrangstandorte über den örtlichen Bedarf hinaus - keine Neuausweisungen.

## 6.7 Zusätzliche Angaben

### 6.7.1 Technische Verfahren der Umweltprüfung

Die Methodik einer Umweltprüfung, die durch den Umweltbericht dokumentiert wird, orientiert sich grundsätzlich an der klassischen Vorgehensweise innerhalb einer Umweltverträglichkeitsstudie unter besonderer Berücksichtigung der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB. Dabei werden die Schutzgüter und ihre Bewertung mit den jeweiligen vorhabenspezifischen Auswirkungen überlagert und den daraus resultierenden Konflikten bewertet und dargestellt. Die Konflikte wiederum steuern die Art, die Lage und den Umfang der zu entwickelnden Maßnahmen (Vermeidung, Verringerung und Ausgleich), die die zu erwartenden Beeinträchtigungen und damit auch deren Erheblichkeit entschärfen.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

### 6.7.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Planbedingte erhebliche Umweltauswirkungen werden durch den Flächennutzungsplan zwar vorbereitet, erhalten aber erst durch den nachgeschalteten Bebauungsplan ihre Rechtsverbindlichkeit. Insofern sind auch dort die entsprechenden Maßnahmen zum Monitoring festzuschreiben.

Dennoch haben entsprechend § 4 Abs. 3 BauGB die Behörden nach Abschluss des Verfahrens die Stadt zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

## 6.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Flächennutzungsplan stellt für die gesamte Stadt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung dar. Der Plan enthält demnach die Vorstellungen der Stadt über die Nutzung der bebauten und bebaubaren Flächen sowie der auch künftig von einer Bebauung freizuhaltenden Flächen und umfasst einen Planungshorizont von 10 – 15 Jahren.

In den Umweltbericht werden nur Flächen mit Nutzungsänderungen eingestellt, für die seitens der Stadt noch eine Handlungsmöglichkeit besteht. Von daher sind Flächen, für die Baurecht besteht bzw. die nach anderen gesetzlichen Regelungen entwickelt werden, keiner Prüfung im Hinblick auf Umweltverträglichkeit im Rahmen des Umweltberichtes zu unterziehen.

In die Umweltprüfung werden zahlreiche Vorhaben eingestellt, die in der Tabelle 14 aufgelistet sind. Im Rahmen des Flächennutzungsplanes sind die Umweltauswirkungen lediglich auf der Ebene der geplanten Nutzungstypen beschreibbar.

Die zu prüfenden Vorhaben sind dahingehend zu differenzieren, dass es sich zum einen um die Nachnutzung von Altstandorten handelt und zum anderen um die Inanspruchnahme bislang unversiegelter Flächen.

Bei den Altstandorten ist von einer vollständigen Überprägung der Schutzgüter auszugehen, so dass durch neue Nutzungen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sein werden. Mit der Weiternutzung dieser Standorte können teilweise Verbesserungen für einzelne Schutzgüter festgestellt werden. So können Durchgrünungen der Baugebiete zu einer Aufwertung des Landschaftsbildes oder bei entsprechender Nutzung (Gartenstadt Süd) zu einer Aufwertung des Erholungspotentiales führen.

Beeinträchtigungen werden insbesondere durch Verkehrs- und Gewerbelärm hervorgerufen werden. Es sind daher im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren als Vermeidungsmaßnahme die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 zu prüfen.

Im Zuge der Entwicklung dieser Bauflächen ist auch dem Orts- und Landschaftsbild durch die Entwicklung von Übergangsbereichen zwischen dem freien Landschaftsraum und den Bauflächen Rechnung zu tragen.

Verringerungsmaßnahmen können weiterhin die Begrenzung der zu überbauenden Grundstücksfläche oder den Schutz bestehender Gehölzstrukturen umfassen.

Ausgleichsmaßnahmen sollten die Vorgaben der Landschaftsplanung berücksichtigen und dort festgelegte Entwicklungsziele umsetzen.

Für die als erheblich zu bezeichnenden planbedingten Umweltauswirkungen müssen entsprechende Maßnahmen zur Umweltüberwachung auf der Ebene des Bebauungsplanes konzipiert werden.

## 7 Flächenbilanz

Aus den Ausweisungen des Flächennutzungsplans der Stadt Bitterfeld-Wolfen ergibt sich folgende überschlägige Flächenbilanz:

Tabelle 17: Flächenbilanz zur Planzeichnung FNP, überarbeiteter Entwurf Januar 2011

| **Art der Nutzung** | **Fläche [ha]** | **Anteil an Gesamtfläche** |
|---|---|---|
| Baufläche | **2.272,75** | 25,9% |
| *davon: Wohnbaufläche einschließlich Wohngebieten* | *744,98* | *8,5%* |
| *gemischte Baufläche einschließlich Dorf- und Mischgebieten* | *320,90* | *3,7%* |
| *gewerbliche Baufläche einschließlich Gewerbe- und Industriegebieten* | *1.206,87* | *13,8%* |
| Sondergebiet Sport, Freizeit, Erholung | 32,97 | 0,4% |
| Sondergebiet Landwirtschaft / Reiterhof | 16,85 | 0,2% |
| Sondergebiet Einzelhandel | 26,64 | 0,3% |
| Sondergebiet Photovoltaikanlagen | 178,60 | 2,0% |
| Sondergebiet Wind | 54,19 | 0,6% |
| Sondergebiet Biogas | 4,70 | 0,1% |
| Sondergebiet Berufsschule/Kulturhaus | 11,52 | 0,1% |
| Fläche für Gemeinbedarf | 61,99 | 0,7% |
| Fläche für Versorgungsanlagen | 95,31 | 1,1% |
| Verkehrsfläche (überörtliche) | 236,91 | 2,7% |
| *davon: Straßen* | *132,13* | 1,5% |
| *Bahnanlagen* | *104,78* | 1,2% |
| Grünfläche | 1.192,67 | 13,6% |
| *einschließlich Maßnahmeflächen* | | |
| Wasserfläche | 740,32 | 8,4% |
| Abbaufläche | 232,52 | 2,6% |
| Fläche für Landwirtschaft | 2.187,44 | 24,9% |
| *einschließlich Maßnahmeflächen* | | |
| Fläche für Wald | 1.436,23 | 16,4% |
| **Summe [1]** | **8.776,91** | 100,0% |

[1] Abweichungen gegenüber den statistischen Daten ergeben sich aus der Abgrenzung des Plangebietes im FNP auf der Grundlage des ALK.

## Tabellenverzeichnis, Anhang


Tabelle A 01 Einwohnerentwicklung der einzelnen Ortsteile im Vergleich zur Gesamtstadt 2000 bis 2006 *(Daten ab 2007 liegen nur für die Gesamtstadt vor)* ..... 2

Tabelle A 02 Fortschreibung des Wohnungsbestandes der Stadt Bitterfeld-Wolfen 1995 bis 2008 nach Wohnfläche und Zahl der Räume ..... 4

Tabelle A 03 Wohnraumausstattung der Stadt Bitterfeld-Wolfen 1995 bis 2008 ..... 5

Tabelle A 04 Wohnraumausstattung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld 2000 bis 2008 ..... 5

Tabelle A 05 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte*) nach Wirtschaftszweig und Ortsteilen am Arbeitsort am 31.12.2006 *(Daten ab 2007 liegen nur für die Gesamtstadt bzw. Bobbau vor)* ..... 5

Tabelle A 06 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte*) nach Wirtschaftszweig und Ortsteilen am Wohnort am 31.12.2006 *(Daten ab 2007 liegen nur für die Gesamtstadt bzw. Bobbau vor)* ..... 6

Tabelle A 07 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Pendlerverhalten sowie Ortsteilen 2001 bis 2006 *(Daten ab 2007 liegen nur für die Gesamtstadt bzw. Bobbau und nicht nach Ein- und Auspendlern getrennt vor)* ..... 7

Tabelle A 08 Stadt Bitterfeld-Wolfen, Arbeitslose 2000, 2005, 2007 und 2008 im Vergleich zum Landkreis (Gebietsstand 01.09.2009) ..... 8

Tabelle A 09 Schulen der Stadt Bitterfeld-Wolfen mit Kapazität und Auslastung ..... 9

Tabelle A 10 Kindereinrichtungen der Stadt Bitterfeld-Wolfen mit Kapazität und aktueller Belegung ..... 10

Tabelle A 11 Soziale Einrichtungen für ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen im Stadtgebiet Bitterfeld-Wolfen ..... 11

Tabelle A 12 Medizinische Einrichtungen im Stadtgebiet Bitterfeld-Wolfen ..... 11

Tabelle A 14 Verwaltungseinrichtungen / Ämter im Stadtgebiet Bitterfeld-Wolfen ..... 13

Tabelle A 15 Kirchen/Kirchliche Einrichtungen im Stadtgebiet Bitterfeld-Wolfen ..... 13

Tabelle A 16 Sportanlagen der Stadt Bitterfeld-Wolfen mit Kapazität und Auslastung ..... 14

Tabelle A 17 Spiel- und Freizeitflächen der Stadt Bitterfeld-Wolfen ..... 15

Tabelle A 18 ÖPNV- Buslinien im Stadtgebiet Bitterfeld-Wolfen ..... 17

Tabelle A 19 Wohnflächenpotential aus rechtskräftigen Bebauungsplänen/ VE-Plänen im Stadtgebiet Bitterfeld-Wolfen ..... 18

Tabelle A 20 Wohnflächenpotential aus in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen/VE-Plänen im Stadtgebiet Bitterfeld-Wolfen ..... 19

Tabelle A 21 Wohnflächenpotential aus Bebauungsplänen/VE-Plänen gesamt im Stadtgebiet Bitterfeld-Wolfen ..... 21

Tabelle A 22 Gewerbeflächenpotential/ -ausweisung für das gesamte Stadtgebiet ..... 22

Tabelle A 01 Einwohnerentwicklung der einzelnen Ortsteile im Vergleich zur Gesamtstadt 2000 bis 2006 *(Daten ab 2007 liegen nur für die Gesamtstadt vor)*

**Bitterfeld-Wolfen***

| | geb. | gest. | Geb. defizit | Zuzüge | Fortzüge | Wander-saldo | Bev.ab- / -zunahme | Stand 31.12. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1999 | | | | | | | | 59.707 |
| 2000 | 371 | 716 | -345 | 1.739 | 3.666 | -1.927 | -2.272 | 57.435 |
| 2001 | 379 | 674 | -295 | 1.615 | 3.555 | -1.940 | -2.235 | 55.200 |
| 2002 | 344 | 656 | -312 | 1.728 | 3.159 | -1.431 | -1.743 | 53.457 |
| 2003 | 323 | 644 | -321 | 1.533 | 2.656 | -1.123 | -1.444 | 52.013 |
| 2004 | 317 | 596 | -279 | 1.518 | 2.473 | -955 | -1.234 | 50.779 |
| 2005 | 293 | 613 | -320 | 1.494 | 2.054 | -560 | -880 | 49.899 |
| 2006 | 326 | 640 | -314 | 1.463 | 2.018 | -555 | -869 | 49.030 |
| 2000-06 | | | -2.186 | | | -8.491 | -10.677 | |
| | | | -3,7% | | | -14,2% | -17,9% | |

**OT Bitterfeld**

| | geb. | gest. | Geb. defizit | Zuzüge | Fortzüge | Wander-saldo | Bev.ab- / -zunahme | Stand 31.12. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1999 | | | | | | | | 16.586 |
| 2000 | 139 | 248 | -109 | 1.164 | 1.134 | 30 | -79 | 16.507 |
| 2001 | 137 | 219 | -82 | 1.077 | 1.265 | -188 | -270 | 16.237 |
| 2002 | 131 | 231 | -100 | 1.072 | 1.224 | -152 | -252 | 15.985 |
| 2003 | 125 | 238 | -113 | 940 | 1.014 | -74 | -187 | 15.798 |
| 2004 | 141 | 237 | -96 | 1.123 | 1.070 | 53 | -43 | 15.755 |
| 2005 | 124 | 212 | -88 | 996 | 935 | 61 | -27 | 15.728 |
| 2006 | 148 | 225 | -77 | 970 | 975 | -5 | -82 | 15.646 |
| 2000-06 | | | -665 | | | -275 | -940 | |
| | | | -4,0% | | | -1,7% | -5,7% | |

**OT Wolfen**

| | geb. | gest. | Geb. defizit | Zuzüge | Fortzüge | Wander-saldo | Bev.ab- / -zunahme | Stand 31.12. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1999 | | | | | | | | 32.743 |
| 2000 | 171 | 368 | -197 | 924 | 2.818 | -1.894 | -2.091 | 30.652 |
| 2001 | 192 | 360 | -168 | 887 | 2.560 | -1.673 | -1.841 | 28.811 |
| 2002 | 162 | 325 | -163 | 927 | 2.123 | -1.196 | -1.359 | 27.452 |
| 2003 | 149 | 309 | -160 | 837 | 1.798 | -961 | -1.121 | 26.728 |
| 2004 | 122 | 284 | -162 | 714 | 1.619 | -905 | -1.067 | 25.661 |
| 2005 | 121 | 325 | -204 | 685 | 1.234 | -549 | -753 | 24.908 |
| 2006 | 129 | 310 | -181 | 718 | 1.157 | -439 | -620 | 24.288 |
| 2000-06 | | | -1.235 | | | -7.617 | -8.852 | |
| | | | -3,8% | | | -23,3% | -27,0% | |

**OT Bobbau**

| | geb. | gest. | Geb. defizit | Zuzüge | Fortzüge | Wander-saldo | Bev.ab- / -zunahme | Stand 31.12. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1999 | | | | | | | | 1.717 |
| 2000 | 11 | 13 | -2 | 104 | 94 | 10 | 8 | 1.725 |
| 2001 | 8 | 19 | -11 | 93 | 68 | 25 | 14 | 1.739 |
| 2002 | 2 | 18 | -16 | 105 | 100 | 5 | -11 | 1.728 |
| 2003 | 9 | 10 | -1 | 69 | 83 | -14 | -15 | 1.713 |
| 2004 | 7 | 16 | -9 | 76 | 70 | 6 | -3 | 1.710 |
| 2005 | 7 | 18 | -11 | 60 | 72 | -12 | -23 | 1.687 |
| 2006 | 12 | 17 | -5 | 37 | 58 | -21 | -26 | 1.661 |
| 2000-06 | | | -55 | | | -1 | -56 | |
| | | | -3,2% | | | -0,1% | -3,3% | |

**OT Greppin**

| | geb. | gest. | Geb. defizit | Zuzüge | Fortzüge | Wander-saldo | Bev.ab- / -zunahme | Stand 31.12. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1999 | | | | | | | | 3.207 |
| 2000 | 23 | 27 | -4 | 157 | 212 | -55 | -59 | 3.148 |
| 2001 | 13 | 31 | -18 | 167 | 241 | -74 | -92 | 3.056 |
| 2002 | 19 | 37 | -18 | 112 | 196 | -84 | -102 | 2.954 |
| 2003 | 15 | 51 | -36 | 127 | 148 | -21 | -57 | 2.897 |
| 2004 | 20 | 28 | -8 | 139 | 164 | -25 | -33 | 2.864 |
| 2005 | 19 | 17 | 2 | 97 | 136 | -39 | -37 | 2.827 |
| 2006 | 10 | 43 | -33 | 104 | 135 | -31 | -64 | 2.763 |
| 2000-06 | | | -115 | | | -329 | -444 | |
| | | | -3,6% | | | -10,3% | -13,8% | |

**OT Holzweißig**

| | geb. | gest. | Geb. defizit | Zuzüge | Fortzüge | Wander-saldo | Bev.ab- / -zunahme | Stand 31.12. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1999 | | | | | | | | 3.506 |
| 2000 | 19 | 39 | -20 | 144 | 190 | -46 | -66 | 3.440 |
| 2001 | 17 | 31 | -14 | 135 | 166 | -31 | -45 | 3.395 |
| 2002 | 14 | 32 | -18 | 142 | 163 | -21 | -39 | 3.356 |
| 2003 | 16 | 30 | -14 | 116 | 155 | -39 | -53 | 3.303 |
| 2004 | 17 | 16 | 1 | 114 | 177 | -63 | -62 | 3.241 |
| 2005 | 18 | 32 | -14 | 120 | 118 | 2 | -12 | 3.229 |
| 2006 | 20 | 33 | -13 | 89 | 136 | -47 | -60 | 3.169 |
| 2000-06 | | | -92 | | | -245 | -337 | |
| | | | -2,6% | | | -7,0% | -9,6% | |

**OT Thalheim**

| | geb. | gest. | Geb. defizit | Zuzüge | Fortzüge | Wander-saldo | Bev.ab- / -zunahme | Stand 31.12. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1999 | | | | | | | | 1.579 |
| 2000 | 7 | 14 | -7 | 99 | 81 | 18 | 11 | 1.590 |
| 2001 | 7 | 10 | -3 | 80 | 82 | -2 | -5 | 1.585 |
| 2002 | 14 | 10 | 4 | 80 | 79 | 1 | 5 | 1.590 |
| 2003 | 5 | 3 | 2 | 74 | 92 | -18 | -16 | 1.574 |
| 2004 | 10 | 15 | -5 | 56 | 77 | -21 | -26 | 1.548 |
| 2005 | 4 | 9 | -5 | 68 | 91 | -23 | -28 | 1.520 |
| 2006 | 7 | 12 | -5 | 49 | 61 | -12 | -17 | 1.503 |
| 2000-06 | | | -19 | | | -57 | -76 | |
| | | | -1,2% | | | -3,6% | -4,8% | |

Quelle: Statistisches Landesamt LSA, Gebietsstand Bitterfeld-Wolfen zum 01.09.2009

* Statistische Ursprungsdaten der einzelnen Ortsteile weichen von den Angaben für die Gesamtstadt ab

Tabelle A 02 Fortschreibung des Wohnungsbestandes der Stadt Bitterfeld-Wolfen 1995 bis 2008 nach Wohnfläche und Zahl der Räume

| Stand | gesamt | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | ≥7 | Fläche [100 m²] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1995 | 32.518 | 471 | 1.588 | 8.781 | 15.424 | 4.522 | 1.166 | 566 | 20.513 |
| 1996 | 32.868 | 477 | 1.637 | 8.859 | 15.530 | 4.606 | 1.183 | 576 | 20.788 |
| 1997 | 33.143 | 479 | 1.694 | 8.919 | 15.595 | 4.669 | 1.213 | 574 | 21.023 |
| 1998 | 33.256 | 480 | 1.711 | 8.933 | 15.625 | 4.700 | 1.232 | 575 | 21.119 |
| 1999 | 33.381 | 482 | 1.745 | 8.951 | 15.657 | 4.727 | 1.242 | 577 | 21.229 |
| 2000 | 33.439 | 482 | 1.714 | 8.945 | 15.688 | 4.765 | 1.264 | 581 | 21.325 |
| 2001 | 33.176 | 483 | 1.715 | 8.933 | 15.399 | 4.790 | 1.268 | 588 | 21.223 |
| 2002 | 32.397 | 463 | 1.628 | 8.748 | 14.879 | 4.808 | 1.277 | 594 | 20.724 |
| 2003 | 31.814 | 463 | 1.627 | 8.747 | 14.270 | 4.818 | 1.290 | 599 | 20.418 |
| 2004 | 30.523 | 455 | 1.514 | 8.236 | 13.665 | 4.741 | 1.305 | 607 | 19.649 |
| 2005 | 29.340 | 398 | 1.270 | 7.743 | 13.341 | 4.667 | 1.313 | 608 | 18.950 |
| 2006 | 29.224 | 287 | 1.275 | 7.696 | 13.353 | 4.681 | 1.319 | 613 | 18.949 |
| 2007 | 29.023 | 285 | 1.254 | 7.498 | 13.361 | 4.690 | 1.322 | 613 | 18.846 |
| 2008 | 28.860 | 283 | 1.248 | 7.434 | 13.233 | 4.721 | 1.323 | 618 | 18.771 |

Quelle: Statistisches Landesamt LSA, Wohnungsbestand Stand zum 31.12.; Gebietsstand 01.09.2009

Tabelle A 03 Wohnraumausstattung der Stadt Bitterfeld-Wolfen 1995 bis 2008

| Stand | Wohnungen | Wohnfläche in 100 m² | Einwohner | Wohnfl./EW | Wohnfl./WE | EW/WE | Diff. zum Vorjahr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1995 | 32.518 | 20.513 | 67.060 | 30,6 | 63,1 | 2,06 | |
| 1996 | 32.868 | 20.788 | 65.749 | 31,6 | 63,2 | 2,00 | -0,06 |
| 1997 | 33.143 | 21.023 | 63.935 | 32,9 | 63,4 | 1,93 | -0,07 |
| 1998 | 33.256 | 21.119 | 61.706 | 34,2 | 63,5 | 1,86 | -0,07 |
| 1999 | 33.381 | 21.229 | 59.707 | 35,6 | 63,6 | 1,79 | -0,07 |
| 2000 | 33.439 | 21.325 | 57.435 | 37,1 | 63,8 | 1,72 | -0,07 |
| 2001 | 33.176 | 21.223 | 55.200 | 38,4 | 64,0 | 1,66 | -0,05 |
| 2002 | 32.397 | 20.724 | 53.457 | 38,8 | 64,0 | 1,65 | -0,01 |
| 2003 | 31.814 | 20.418 | 52.013 | 39,3 | 64,2 | 1,63 | -0,02 |
| 2004 | 30.523 | 19.649 | 50.779 | 38,7 | 64,4 | 1,66 | 0,03 |
| 2005 | 29.340 | 18.950 | 49.899 | 38,0 | 64,6 | 1,70 | 0,04 |
| 2006 | 29.224 | 18.949 | 49.030 | 38,6 | 64,8 | 1,68 | -0,02 |
| 2007 | 29.023 | 18.846 | 47.928 | 39,3 | 64,9 | 1,65 | -0,03 |
| 2008 | 28.860 | 18.771 | 46.970 | 40,0 | 65,0 | 1,63 | -0,02 |

Quelle: Statistisches Landesamt LSA; Gebietsstand 01.09.2009, eigene Berechnungen

Tabelle A 04 Wohnraumausstattung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld 2000 bis 2008

| Stand | Wohnungen | Wohnfläche in 100 m² | Einwohner | Wohnfl./EW | Wohnfl./WE | EW/WE | Diff. zum Vorjahr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2000 | 102.605 | 74.433 | 207.226 | 35,9 | 72,5 | 2,02 | 2,02 |
| 2001 | 102.745 | 74.783 | 203.642 | 36,7 | 72,8 | 1,98 | -0,04 |
| 2002 | 102.054 | 74.535 | 200.154 | 37,2 | 73,0 | 1,96 | -0,02 |
| 2003 | 101.624 | 74.466 | 196.809 | 37,8 | 73,3 | 1,94 | -0,02 |
| 2004 | 100.431 | 73.910 | 193.551 | 38,2 | 73,6 | 1,93 | -0,01 |
| 2005 | 98.898 | 73.192 | 190.771 | 38,4 | 74,0 | 1,93 | 0,00 |
| 2006 | 98.796 | 73.340 | 187.873 | 39,0 | 74,2 | 1,90 | -0,03 |
| 2007 | 98.318 | 73.216 | 184.877 | 39,6 | 74,5 | 1,88 | -0,02 |
| 2008 | 98.133 | 73.165 | 182.023 | 40,2 | 74,6 | 1,85 | -0,02 |

Quelle: Statistisches Landesamt LSA; Gebietsstand 01.07.2007, eigene Berechnungen

Tabelle A 05 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte*) nach Wirtschaftszweig und Ortsteilen am Arbeitsort am 31.12.2006
*(Daten ab 2007 liegen nur für die Gesamtstadt bzw. Bobbau vor)*

| **Wirtschaftszweig, WZ03[1)]** | **Btf** | **Bo** | **Gr** | **Hw** | **Th** | **Wo** | **gesamt** | **anteilig** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Primärer Sektor** | | | | | | | | |
| A Land- und Forstwirtschaft | 54 | 22 | 18 | - | 4 | - | 98 | 0,5% |
| B Fischerei und Fischzucht | - | - | - | - | . | - | - | - |
| C Bergbau, Gewinnung Steine und Erden | - | - | - | - | - | - | - | - |
| **Sekundärer Sektor** | | | | | | | | |
| D Verarbeitendes Gewerbe | 1.439 | 13 | 1.270 | 49 | 1.931 | 896 | 5.598 | 28,6% |
| E Energie- und Wasserversorgung | 122 | - | - | - | - | 181 | 303 | 1,5% |
| F Baugewerbe | 639 | 106 | 68 | 23 | 11 | 266 | 1.113 | 5,7% |
| **Tertiärer Sektor** | | | | | | | | |

| Wirtschaftszweig, WZ03[1)] | Btf | Bo | Gr | Hw | Th | Wo | gesamt | anteilig |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| G Handel, Instandhaltung und Reparatur | 1.294 | 180 | 71 | 16 | 18 | 1.210 | 2.789 | 14,3% |
| H Gastgewerbe | 144 | 4 | 11 | 4 | - | 149 | 312 | 1,6% |
| I Verkehr und Nachrichtenübermittlung | 504 | 14 | 57 | 7 | - | 270 | 852 | 4,4% |
| J Kredit- und Versicherungsgewerbe | 191 | . | 5 | 5 | 3 | 48 | 252 | 1,3% |
| K Grundstücks-, Wohnungswesen, Vermietg. | 1.548 | 24 | 185 | 4 | 37 | 770 | 2.568 | 13,1% |
| L Öffentliche Verwaltg., Verteidig., Sozialvers. | 1.103 | 4 | 15 | 21 | 5 | 419 | 1.567 | 8,0% |
| M Erziehung und Unterricht | 588 | - | 7 | 11 | - | 640 | 1.246 | 6,4% |
| N Gesundheits-, Veterinär- und Sozialwesen | 1.283 | 4 | 34 | 33 | 6 | 533 | 1.893 | 9,7% |
| O Erbringung von sonstigen öffentlichen und persönlichen DL | 627 | . | 59 | 12 | . | 259 | 957 | 4,9% |
| P Priv. Haushalte mit Hauspers. | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Q Exterr. Organ. u. Körperschaften | - | - | - | - | - | - | - | - |
| **Insgesamt** | **9.536** | **373** | **1.800** | **185** | **2.016** | **5.641** | **19.551** | **100,0%** |

Quelle: Statistisches Landesamt, eigene Berechnungen
weitere Erläuterungen siehe folgende Tabelle

Tabelle A 06 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte*) nach Wirtschaftszweig und Ortsteilen am Wohnort am 31.12.2006
*(Daten ab 2007 liegen nur für die Gesamtstadt bzw. Bobbau vor)*

| Wirtschaftszweig, WZ031) | Btf | Bo | Gr | Hw | Th | Wo | gesamt | anteilig |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Primärer Sektor** | | | | | | | | |
| A Land- und Forstwirtschaft | 26 | 6 | 17 | 8 | 6 | 46 | 109 | 0,7% |
| B Fischerei und Fischzucht | . | - | - | - | - | . | | |
| C Bergbau, Gewinnung Steine und Erden | 4 | . | . | 4 | - | 6 | 14 | 0,1% |
| **Sekundärer Sektor** | | | | | | | | |
| D Verarbeitendes Gewerbe | 788 | 148 | 212 | 265 | 196 | 1.723 | 3.332 | 22,1% |
| E Energie- und Wasserversorgung | 48 | 12 | 9 | 10 | 7 | 113 | 199 | 1,3% |
| F Baugewerbe | 289 | 46 | 74 | 76 | 40 | 437 | 962 | 6,4% |
| **Tertiärer Sektor** | | | | | | | | |
| G Handel, Instandhaltung und Reparatur | 565 | 77 | 156 | 165 | 88 | 1.084 | 2.135 | 14,2% |
| H Gastgewerbe | 133 | 19 | 24 | 22 | 14 | 196 | 408 | 2,7% |
| I Verkehr und Nachrichtenübermittlung | 321 | 52 | 83 | 75 | 47 | 460 | 1.038 | 6,9% |
| J Kredit- und Versicherungsgewerbe | 75 | 8 | 5 | 22 | 17 | 89 | 216 | 1,4% |
| K Grundstücks-, Wohnungswesen, Vermietg. | 702 | 82 | 115 | 174 | 89 | 1.253 | 2.415 | 16,0% |
| L Öffentliche Verwaltg., Verteidig., Sozialvers. | 360 | 54 | 72 | 88 | 49 | 465 | 1.088 | 7,2% |
| M Erziehung und Unterricht | 325 | 58 | 54 | 61 | 45 | 436 | 979 | 6,5% |
| N Gesundheits-, Veterinär- und Sozialwesen | 405 | 54 | 67 | 108 | 76 | 632 | 1.342 | 8,9% |
| O Erbringung von sonstigen öffentlichen und persönlichen DL | 267 | 30 | 55 | 49 | 35 | 408 | 844 | 5,6% |
| P Priv. Haushalte mit Hauspers. | . | . | . | - | - | . | | |
| Q Exterr. Organ. u. Körperschaften | - | - | - | - | - | - | | |
| **Insgesamt** | **4.311** | **648** | **944** | **1.127** | **709** | **7.349** | **15.088** | **100,0%** |

Quelle: Statistisches Landesamt, eigene Berechnungen
Abweichungen in der Summe ergeben sich rundungsbedingt
*) Auswertungen aus der Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit; vorläufige Ergebnisse, Stand: Juni 2007
1) Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2003 (WZ 2003)
- = nichts vorhanden
. = Zahlenwert geheim zu halten

Tabelle A 07 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Pendlerverhalten sowie Ortsteilen 2001 bis 2006 *(Daten ab 2007 liegen nur für die Gesamtstadt bzw. Bobbau und nicht nach Ein- und Auspendlern getrennt vor)*

| | Arbeitsort | davon Einpendler/-innen[2)] | Wohnort | darunter Auspendler/-innen | Arbeits- und Wohnort | Pendlersaldo |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **31.12.2008** | | | | | | |
| Bitterfeld-Wolfen | 23.214 | | 15.661 | | | 7.553 |
| **31.12.2007** | | | | | | |
| Bitterfeld-Wolfen | 21.382 | | 15.475 | | | 5.907 |
| **30.06.2006** | | | | | | |
| Bitterfeld | 9.222 | 7.673 | 4.125 | 2.576 | 1.549 | 5.097 |
| Wolfen | 5.580 | 3.626 | 7.186 | 5.232 | 1.954 | -1.606 |
| Bobbau | 380 | 348 | 635 | 603 | 32 | -255 |
| Greppin | 1.710 | 1.592 | 899 | 781 | 118 | 811 |
| Holzweißig | 190 | 84 | 1.092 | 986 | 106 | -902 |
| Thalheim | 1.784 | 1.720 | 706 | 642 | 64 | 1.078 |
| Summe | 18.866 | | 14.643 | | | |
| **30.06.2005** | | | | | | |
| Bitterfeld | 9.081 | 7.516 | 3.931 | 2.366 | 1.565 | 5.150 |
| Wolfen | 5.163 | 3.287 | 7.123 | 5.247 | 1.876 | -1.960 |
| Bobbau | 336 | 301 | 619 | 584 | 35 | -283 |
| Greppin | 1.773 | 1.649 | 893 | 769 | 124 | 880 |
| Holzweißig | 198 | 79 | 1.090 | 971 | 119 | -892 |
| Thalheim | 1.204 | 1.160 | 683 | 639 | 44 | 521 |
| Summe | 17.755 | | 14.339 | | | |
| **30.06.2004** | | | | | | |
| Bitterfeld | 9.366 | 7.722 | 4.053 | 2.409 | 1.644 | 5.313 |
| Wolfen | 5.160 | 3.223 | 7.429 | 5.492 | 1.937 | -2.269 |
| Bobbau | 375 | 336 | 611 | 572 | 39 | -236 |
| Greppin | 2.056 | 1.897 | 919 | 760 | 159 | 1.137 |
| Holzweißig | 209 | 80 | 1.105 | 976 | 129 | -896 |
| Thalheim | 809 | 774 | 660 | 625 | 35 | 149 |
| | 17.975 | | 14.777 | | | |
| **30.06.2003** | | | | | | |
| Bitterfeld | 9.965 | 8.245 | 4.226 | 2.506 | 1.720 | 5.739 |
| Wolfen | 5.043 | 3.087 | 7.807 | 5.851 | 1.956 | -2.764 |
| Bobbau | 401 | 356 | 597 | 552 | 45 | -196 |
| Greppin | 2.089 | 1.916 | 924 | 751 | 173 | 1.165 |
| Holzweißig | 213 | 88 | 1.130 | 1.005 | 125 | -917 |
| Thalheim | 616 | 581 | 679 | 644 | 35 | -63 |
| | 18.327 | | 15.363 | | | |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **30.06.2002** | | | | | | |
| Bitterfeld | 10.568 | 8.725 | 4.415 | 2.572 | 1.843 | 6.153 |
| Wolfen | 5.271 | 3.075 | 8.460 | 6.264 | 2.196 | -3.189 |
| Bobbau | 489 | 441 | 607 | 559 | 48 | -118 |
| Greppin | 2.147 | 1.955 | 951 | 759 | 192 | 1.196 |
| Holzweißig | 244 | 96 | 1.199 | 1.051 | 148 | -955 |
| Thalheim | 455 | 426 | 672 | 643 | 29 | -217 |
| | 19.174 | | 16.304 | | | |
| **30.06.2001** | | | | | | |
| Bitterfeld | 10.487 | 8.628 | 4.545 | 2.686 | 1.859 | 5.942 |
| Wolfen | 5.589 | 3.185 | 9.467 | 7.063 | 2.404 | -3.878 |
| Bobbau | 473 | 418 | 601 | 546 | 55 | -128 |
| Greppin | 2.189 | 1.962 | 990 | 763 | 227 | 1.199 |
| Holzweißig | 241 | 95 | 1.216 | 1.070 | 146 | -975 |
| Thalheim | 400 | 369 | 646 | 615 | 31 | -246 |
| | 19.379 | | 17.465 | | | |
| **30.06.2000** | | | | | | |
| Bitterfeld | 11.109 | 9.125 | 4.568 | 2.584 | 1.984 | 6.541 |
| Wolfen | 5.699 | 3.082 | 10.064 | 7.447 | 2.617 | -4.365 |
| Bobbau | 494 | 438 | 577 | 521 | 56 | -83 |
| Greppin | 2.148 | 1.924 | 1.026 | 802 | 224 | 1.122 |
| Holzweißig | 279 | 117 | 1.273 | 1.111 | 162 | -994 |
| Thalheim | 409 | 375 | 642 | 608 | 34 | -233 |
| | 20.138 | | 18.150 | | | |

*) Auswertungen aus der Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit; vorläufige Ergebnisse ab 30.06.2005

1) Pendler/-innen über die jeweilige Gebietsgrenze *(hier bezogen auf die einzelnen zu diesem Zeitpunkt noch selbständigen Ortsteile!)*

2) einschließlich Einpendler/-innen aus Ausland und Einpendler/-innen mit unbekanntem Wohnort

Tabelle A 08 Stadt Bitterfeld-Wolfen, Arbeitslose 2000, 2005, 2007 und 2008 im Vergleich zum Landkreis (Gebietsstand 01.09.2009)

| Arbeitslose | Bestand 2000[1)] | | Bestand 2005[1)] | | Bestand 2007[1)] | | Bestand 2008[1)] | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | gesamt | männl. [2)] | gesamt | männl. [2)] | gesamt | männl. [2)] | gesamt | Anteil | männl. [2)] |
| Bitterfeld-Wolfen | 7.479 | 43,8% | 6.126 | 50,2% | 4.879 | 48,5% | 4.312 | *100,0%* | 47,9% |
| *davon unter 25* | 748 | 60,4% | 686 | 59,6% | 560 | 54,8% | 472 | *10,9%* | 52,1% |
| *davon über 55* | 1.385 | 41,9% | 673 | 46,8% | 659 | 48,0% | 648 | *15,0%* | 45,8% |
| *davon Langzeit* | 2.575 | 43,8% | 2.983 | 44,6% | 2.073 | 44,1% | k. A. | | |
| Kreis Bitterfeld [3)] | 12.604 | 43,8% | 10.639 | 50,0% | 16.658 | 47,4% | 14.448 | *100,0%* | 48,2% |
| *davon unter 25* | 1.261 | 60,2% | 1.150 | 60,3% | 1.648 | 55,9% | 1.467 | *10,2%* | 54,1% |
| *davon über 55* | 2.465 | 43,2% | 1.239 | 47,2% | 2.220 | 43,7% | 2.220 | *15,4%* | 44,4% |
| *davon Langzeit* | 3.940 | 28,7% | 4.884 | 43,9% | 6.686 | 40,4% | k. A. | | |

Quelle: www.arbeitsagentur.de - Statistik - detaillierte Übersichten - Arbeitslose nach Gemeinden und Kreisen

[1)] Jahresdurchschnitt, innerhalb der Grenzen des heutigen Stadtgebietes Bitterfeld-Wolfen

[2)] Anteil der Männer an der Gesamtzahl der Arbeitslosen

[3)] ab 2007 Landkreis Anhalt-Bitterfeld

Tabelle A 09 Schulen der Stadt Bitterfeld-Wolfen mit Kapazität und Auslastung

| Bezeichnung | OT | Straße | Kapazität | 2004/ 2005 | 2007/ 2008 | 2010 | 2013 | Nr. [1] | Ausw. [2] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Grundschulen** | | | | **Schülerzahlen** | | | | | |
| Anhaltschule | Btf | Steubenstraße 13 | 3zügig | 132 | 241 | 271 | 268 | GRS1 | GemB |
| „Pestalozzi“ | Btf | Dessauer Straße 9 | 2/3zügig | 273 | 150 | 181 | 176 | GRS2 | GemB |
| „Erich Weinert“ | Wo | Goethestraße 39 | 4zügig | 231 | 245 | 261 | 251 | GRS3 | GemB |
| „Steinfurth“ | Wo | Str. d. Chemiearbeiter 1 | 4zügig | 121/ 186 | 292 | 341 | 344 | GRS4 | GemB |
| Greppin | Gr | Neue Straße 32 | 1zügig | 69 | 78 | 60 | 63 | GRS5 | GemB |
| Holzweißig | Hw | Schulstraße 14a | 1/2zügig | | 111 | 106 | 109 | GRS6 | GemB |
| Summe | | | | | 1.117 | 1.220 | 1.211 | | |
| **Sekundarschulen** | | | | | | | | | |
| „Helene Lange“ | Btf | Dessauer Straße 9 | | | 264 | 235 | 250 | SEK1 | GemB |
| „Comenius“ *(wird geschlossen)* | Btf | Mittelstraße 35 | | | 224 | 326 | 363 | SEK2 | M |
| Sekundarschule I | Wo | Fritz-Weineck-Str. 8 | | | 251 | 276 | 298 | SEK3 | GemB |
| „Erich Weinert“ *(wird geschlossen)* | Wo | Windmühlenstraße | | | 243 | 267 | 279 | SEK4 | W |
| Summe | | | | | 982 | 1.104 | 1.190 | | |
| **Gymnasien** | | | | | | | | | |
| „Walter-Rathenau“ | Btf | Binnengärtenstraße 17 | | | 871 | 966 | 1.041 | GYM1 | GemB |
| “Heinrich Heine“ | Wo | Reudener Straße 74 | | | 799 | 681 | 733 | GYM2 | GemB |
| Summe | | | | | 1.670 | 1.647 | 1.774 | | |
| **Förderschulen** | | | | | | | | | |
| Erich-Kästner-Schule (L) | Btf | Hahnstückenweg 4 | | | 282 | | | SO1 | GemB |
| Schule an der Kastanie | Btf | Brehnaer Straße 63 | | | 64 | | | SO2 | GemB |
| „Anne Frank“ *Verlegung geplant* | Wo | Pestalozzistraße 8 | | | 157 | | | SO3 | Grünfl. |
| „Sonnenland-Schule“ | Wo | Bahnhofstraße 12 | | | 50 | | | SO4 | GemB |
| **Berufsbildende Schulen** | | | | | | | | | |
| BBS | Btf | Parsevalstraße 2 | | | | | | BBS | SO |
| **Sonstige** | | | | | | | | | |
| Kreisvolks-hochschule | Btf<br>Wo | Lindenstraße 12a<br>Reudener Straße 74 | | | | | | VHS | M<br>GemB |

Quelle für 2004/05 und Prognose GINSEK 2005/2006, aktueller Stand Stadtverwaltung Bitterfeld-Wolfen

[1] Nummer zur Darstellung im Beiplan Gemeinbedarfseinrichtungen

[2] Ausweisung der Fläche im FNP

Tabelle A 10 Kindereinrichtungen der Stadt Bitterfeld-Wolfen mit Kapazität und aktueller Belegung

| Kindereinrichtungen | OT | Straße | Träger | Kapaz.*) | Belegg. | Nr.[1] | Ausw.[2] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| „Traumzauberbaum“ | Btf | Am Plan 10 | Stadt | 14/47 | 14/43 | KG1 | MK |
| „Villa Sonnenkäfer“ | Btf | Ign.-Stroff-Straße 13 | Stadt | 40/66 | 29/64 | KG2 | W |
| „Knirpsenland“ | Btf | Schreberstraße 15 | Stadt | 20/55 | 18/53 | KG3 | GemB |
| „Bussi Bär“ | Btf | Parkstraße 7 | Johann.-Unfall-Hilfe | 37/72 | 37/57 | KG4 | W |
| „Dürener Spatzennest“ (intergr.) | Btf | Saarstraße | LHW Anhalt gGmbH | 17/41 | 17/40 | KG5 | W |
| „Nesthäckchen“ | Btf | Steubenstraße 11a | Lazarus | 23/62 | 23/50 | KG6 | W |
| „St. Josef“ | Btf | Röhrenstraße 6a | kath. Pfarramt | 15/60 | 14/56 | KG7 | GemB |
| Hort „Anhaltschule“ | Btf | Steubenstraße 12 | Stadt | 150 | 147 | HO1 | GemB |
| Hort „GS Pestalozzi“ | Btf | Dessauer Straße 9 | Stadt | 125 | 49 | HO2 | GemB |
| „Fuhnetal“ | Wo | G.-Hauptmann-Str. 23 | Stadt | 59/158 | 55/124 | KG8 | GemB |
| „Buratino“ | Wo | Straße der Völkerfreundschaft 3 | ASB Btf. e.V. | 66/120 | 31/62 | KG9 | GemB |
| „Spatzennest“ | Wo | Pestalozzistraße 7 | AWO Btf. e.V. | 65/95 | 35/55 | KG10 | GemB |
| „Pusteblume“ | Wo | Triftweg 27 | Kinderland S.-A. e.V. | 21/54 | 24/52 | KG11 | W |
| „Kuschelburg“ (integr.) | Wo | Str. d. Chemiearbeiter 3 | LHW Anhalt gGmbH | 18/59 | 12/57 | KG12 | GemB |
| „Farbklecks“ (integr.) | Wo | Str. d. Chemiearbeiter 3 | LHW Anhalt gGmbH | 4/42 | 4/39 | KG13 | GemB |
| „Christophorushaus“ | Wo | Raguhner Schleife 29 | evang. Kirchengem. | 22/58 | 22/57 | KG14 | GemB |
| Hort „Erich Weinert“ | Wo | Goethestraße 39 | Stadt | 160 | 161 | HO 3 | GemB |
| Hort „Steinfurth“ | Wo | Str. d. Chemiearbeiter 1 | Stadt | 125 | 124 | HO 4 | GemB |
| Kita „Pumuckl“ | Bo | Alte Straße 41 | Stadt | 38 | 35 | KG 15 | M? |
| Kita „Zwergenland“ | Gr | Schrebergartenstraße 10 | Stadt | 35/86 | 28/40 | KG16 | GemB |
| Hort | Gr | Schrebergartenstr. 10 | Stadt | 60 | 57 | HO 5 | GemB |
| Kita „Bergmännchen“ | Hw | Schulstraße 13a | Stadt | 25/50 | 25/46 | KG17 | GemB |
| Hort | Hw | Schulstraße 13a | Stadt | 70 | 51 | HO6 | GemB |
| „Rotkäppchen“ | Th | Heideloher Straße | AWO Btf. e.V. | 20/35 | 20/30 | KG18 | W |
| Kinderheim Bitterfeld | Btf | Hahnstückenweg | Landkreis | | | KH | GemB |

Quelle Stadtverwaltung Bitterfeld-Wolfen, Stand 31.12.2007
*) Kinderkrippe/ Kindergarten bei hoher Gesamtkapazität
1 Nummer zur Darstellung im Beiplan Gemeinbedarfseinrichtungen
2 Ausweisung der Fläche im FNP

Tabelle A 11 Soziale Einrichtungen für ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen im Stadtgebiet Bitterfeld-Wolfen

| **Standort** | **OT** | **Kapazität** | **Träger** | Nr.[1] | Ausw.[2] |
|---|---|---|---|---|---|
| **Senioreneinrichtungen für betreutes altengerechtes Wohnen** *(Darstellung nur im Beiplan)* | | | | | |
| Luisenstraße 9 | Btf | 15 | ASB Regionalverband Bitterfeld-Wittenberg e.V. | SW 1 | M |
| Torhaus am Lober<br>Friedensstraße 2 | Btf | 49 | Arbeiterwohlfahrt<br>Kreisverband Bitterfeld e.V. | SW 2 | MK |
| August-Bebel-Straße 7 | Wo | 19 | Ingo Jung | SW 3 | W |
| Wohnanlage Pappelhain<br>Ernst-Toller-Straße 15 | Wo | 83 | Betreuungsleistungen:<br>Aktiv-Zentrum Wolfen e.V. | SW 4 | MK |
| Villa Fuhneaue<br>Krondorfer Straße 81 | Wo | 42 | Betreuungsleistungen:<br>Aktiv-Zentrum Wolfen e.V. | SW 5 | M |
| Willi-Sachse-Straße 58 | Wo | 24 | Kursana Sozial Care GmbH | SW 6 | GemB |
| Straße der Republik 4 | Wo | 36 | Simone Schmidt | SW 7 | M |
| **gesamt:** | | **268** | | | |
| **Senioreneinrichtungen - Altenpflegeheime** *(Darstellung nur im Beiplan)* | | | | | |
| Pro Civitate gGmbH<br>Heim Bitterfeld<br>Bismarckstraße 38 | Btf | 45 | pro civitate gGmbH | SW 8 | M |
| Kursana Domizil Bitterfeld<br>Parkstraße 3 -3 | Btf | 50 | Kursana Sozial Care GmbH | SW 9 | W |
| Katholisches Altenpflegeheim<br>Röhrenstraße 4 | Btf | 80 | Caritas-Trägergesellschaft<br>St. Mauritius gGmbH | SW 10 | GemB |
| Kusana Domizil Wolfen<br>Willi-Sachse-Straße 58 | Wo | 140 | Kursana Sozial Care GmbH | SW 11 | GemB |
| Belcanto-Haus Wolfen<br>Haus der Seniorenwohngemeinschaft<br>Thälmann-Straße 3c | Wo | 50 | Gesundheitszentrum<br>Bitterfeld-Wolfen gGmbH | SW 12 | M |
| Seniorenresidenz Wolfen<br>Straße der Republik 4 | Wo | 50 | SARA Betreuungsgesellschaft mbH | SW 13 | M |
| **gesamt:** | | **415** | | | |
| **Werkstätten für Behinderte** | | | | | |
| Wolfener Werkstätten<br>Lützowweg 1 | Wo | 320 | Diakonieverein e.V. Bitterfeld-Wolfen-Gräfenhainichen | BW 1 | GemB |

Quelle Stadtverwaltung Bitterfeld-Wolfen 12/2007
[1] Nummer zur Darstellung im Beiplan Gemeinbedarfseinrichtungen
[2] Ausweisung der Fläche im FNP

Tabelle A 12 Medizinische Einrichtungen im Stadtgebiet Bitterfeld-Wolfen

| **Standort** | **OT** | **Kapazität** | **Träger** | Nr.[1] | Ausw.[2] |
|---|---|---|---|---|---|
| **Medizinische Einrichtungen** | | | | | |
| Gesundheitszentrum Bitterfeld-Wolfen<br>Klinikum Bitterfeld<br>Ludwig-Jahn-Straße 2 | Btf | 500<br>Betten | Gesundheitszentrum Bitterfeld/<br>Wolfen gGmbH | GZ 1 | GemB |
| Gesundheitszentrum Bitterfeld-Wolfen<br>Tagesklinik und Geriatrie<br>Robert-Koch-Straße 4 | Wo | | Gesundheitszentrum Bitterfeld/<br>Wolfen gGmbH | GZ 2 | M |
| Minimedizinisch-soziales Zentrum<br>Glück-Auf-Straße | Hw | | | GM 3 | GemB |

Quelle Stadtverwaltung Bitterfeld-Wolfen 12/2007
[1] Nummer zur Darstellung im Beiplan Gemeinbedarfseinrichtungen
[2] Ausweisung der Fläche im FNP

Tabelle A 13 Kulturelle und Jugendeinrichtungen im Stadtgebiet Bitterfeld-Wolfen

| **Kulturelle Einrichtungen** | **OT** | **Straße** | **Nutzer/Träger** | **Kapaz./ Beleg.** | Nr.[1] | Ausw.[2] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kulturhäuser** | | | | | | |
| Kulturpalast Bitterfeld | Btf | Zörbiger Straße | PD ChemiePark | | KH 1 | SO |
| Städtisches Kulturhaus | Wo | Puschkinstraße | Stadt | | KH 2 | M |
| **Bibliotheken** | | | | | | |
| Stadtbibliothek | Btf | Burgstraße 1 | Stadt | | KU 1 | MK |
| Stadtbibliothek | Wo | Puschkinstraße | Stadt | | KU 2 | M |
| Bibliothek | Gr | Schrebergartenstraße | Heimatverein Greppin | | KU 3 | GemB |
| **Sonstige** | | | | | | |
| Musikschule Bitterfeld | Btf | Ratswall 22 | Landkreis | | KU 4 | MK |
| Galerie am Ratswall | Btf | Ratswall 22 | Landkreis | | KU 5 | MK |
| Kreismuseum | Btf | Kirchplatz 3 | Landkreis | | KU 6 | MK |
| Industrie- und Filmmuseum | Wo | Areal A, Bunsenstraße 4 | Landkreis | | KU 7 | GE |
| Kreativzentrum | Wo | Straße der Jugend 16 | Kreativzentrum Wolfen e.V. | | KU 8 | W |
| EWN Stadtteilmanagement | Wo | Grünstraße 19-21 | Stadt | | KU 9 | W |
| Freilichtbühne Fuhneaue | Wo | Fuhnetalweg | Stadt | | KU 10 | SO |
| Mehrzweckgebäude Zschepkau | Wo | Zschepkauer Dorfstraße | Stadt | | KU 11 | M |
| Vereinshaus | Bo | Dorfstraße 21 | Stadt | | KU 12 | M |
| Bürgerhaus | Bo | Siebenhausener Straße 9 | Stadt | | KU 13 | W |
| John-Schehr-Saal | Gr | Schrebergartenstraße | Stadt | | KU 14 | GemB |
| **Jugendeinrichtungen** | | *(Darstellung nur im Beiplan)* | | | | |
| Zwischenbau-Klub „Linde“ | Btf | Am Theater 10 | Stadt | | KJ 1 | MK |
| Kinder- und Jugendtreff des DRK | Btf | Hahnenstückenweg 4a | DRK Ortsverein | | KJ 2 | GemB |
| Jugendklub 5 | Btf | Guts-Muths-Straße | Jugendklub 5 e.V. | | KJ 3 | W |
| Jugendrotkreuz | Btf | Mittelstraße 40 | DRK | | KJ 4 | M |
| Kinder- und Jugendhaus | Btf | Saarstraße 3 | AWO Btf. e.V. | | KJ 5 | W |
| Jugendklub’83 | Wo | Straße der Chemiearbeiter 7 | JK’83 e.V. | | KJ 6 | GemB. |
| Jugendklub’84 | Wo | Jeßnitzer Wende 24 | JK’84 e.V. | | KJ 7 | Grün |
| Der Roxy | Wo | Wittener Straße 36a | Ki.- u. Jugendv. Roxy | | KJ 8 | GemB |
| Schülerland/Jugend-gemeinschaftswerk | Wo | Raguhner Schleife | Diakonieverein e.V. | | KJ 9 | W |
| Krondorfer Jugendtreff | Wo | Reudener Straße 70 | Phönix 2000 e.V. | | KJ 10 | GemB |
| Jugendclub | Gr | Schrebergartenstraße | JK Greppin e.V. | | KJ 11 | GemB |
| Jugendklub | Hw | Hauptstraße 16 | Stadt | | KJ 12 | W |
| Jugendklub | Th | Wolfener Straße | Stadt | | KJ 13 | GemB |
| **Fraueneinrichtungen** | | *(Darstellung nur im Beiplan)* | | | | |
| Frauenzentrum | Wo | Fritz-Weineck-Straße | Frauen helfen Frauen e.V. | 140 Pl. | KFr | GemB |
| Frauenhaus | | anonym | | 25 Pl. | | |

Quelle GINSEK, Angaben der Stadtverwaltung
[1] Nummer zur Darstellung im Beiplan Gemeinbedarfseinrichtungen
[2] Ausweisung der Fläche im FNP

Tabelle A 14 Verwaltungseinrichtungen / Ämter im Stadtgebiet Bitterfeld-Wolfen

| **Verwaltungssitze** | **OT** | **Straße** | Nr.[1] | Ausw.[2] |
|---|---|---|---|---|
| Hauptverwaltungssitz, Verwaltungszentrum | Wo | Rathausplatz 1 | VW 1 | GE(e) |
| Neues Rathaus/ Historisches Rathaus | Btf | Markt 7 | VW 2 | MK |
| Bürgerhaus | Bo | Siebenhausener Straße 9 | VW 3 | W |
| Rathaus | Gr | Bahnhofstraße 5 | VW 4 | W |
| Rathaus | Hw | Rathausstraße 1 | VW 5 | GemB |
| Stadtbüro | Th | Wolfener Straße 3b | VW 6 | GemB |
| Bürgerbüro | Rö | Rödgener Dorfstraße 35 | VW 7 | M |
| **Ämter** | | | | |
| Kreisverwaltung | Btf | Röhrenstraße 31, 33 | VW 8 | M |
| Finanzamt | Btf | Mittelstraße 20 | VW 9 | M |
| Polizeidirektion | Btf | Dammstraße | VW 10 | GemB |
| Amtsgericht | Btf | Lindenstraße 9 | VW 11 | M |

Quelle GINSEK, Angaben der Stadtverwaltung

Tabelle A 15 Kirchen/Kirchliche Einrichtungen im Stadtgebiet Bitterfeld-Wolfen

| OT | Einrichtung | Straße |
|---|---|---|
| Btf | Evangelische Stadtkirche St. Antonius | Kirchplatz 4 |
| Btf | Evangelisches Kirchspiel Bitterfeld, Gemeindehaus / Lutherhaus | Binnengärtenstraße 16 |
| Btf | Evangelisch Freikirchliche Gemeinde (Baptisten) | Mittelstraße 32 |
| Btf | Katholisches Pfarramt (Katholische Kirche) | Röhrenstraße 54 (Röhrenstraße 2) |
| Btf | Neuopostolische Kirche | Dornröschenweg 17 |
| Btf | Landeskirchliche Gemeinschaft | Ratswall 18 |
| Btf | Bauermeister-Gedächtnis-Kirche | Ignatz-Stroof-Straße |
| Wo | Evangelische Johannesgemeinde (Johanneskirche, evangelisches Pfarramt ) | Leipziger Straße 81 |
| Wo | Christophorushaus, Gemeinde- und Familienzentrum | Raguhner Schleife 29 |
| Wo | Katholische Kirche „Heilig Kreuz“ | Kirchstraße 28 |
| Wo | Katholisches Gemeindezentrum „Edith Stein“ | E.-Toller-Straße 13 |
| Wo | Friedenskirche Wolfen-Nord, Evangelische Kirchengemeinde | Bergstraße 13 |
| Wo | Kirche | Kirchstraße 2 |
| Wo | Adventgemeinde Wolfen | Bernhard-Göring-Straße 3 |
| Bo | Evangelische Kirche | Dorfstraße 2 |
| Gr | Evangelische Kirche | Jeßnitzer Straße 7 |
| Gr | Katholische Kirche | Wolfener Straße 51 |
| Hw | Evangelische Wehrkirche | Kirchstraße 1 |
| Hw | Katholische Kirche/ Pfarramt | Straße des Friedens 117 |
| Th | Evangelische Kirche | Ernst-Thälmann-Platz |
| Rd | Evangelische Kirche | Dorfstraße |

Tabelle A 16 Sportanlagen der Stadt Bitterfeld-Wolfen mit Kapazität und Auslastung

| Sportstätten | OT | Straße | Nutzer/Träger | Fläche | Nutzung | Nr. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Bäder** | | | | | | |
| Schwimmhalle „Heinz Deininger“ | Btf | Zörbiger Straße | Komm. Eigenbetrieb | | | B 1 |
| Freizeitbad „Woliday“ | Wo | Reudener Straße 87 | Komm. Eigenbetrieb | | | B 2 |
| **Stadien/Sportplätze** | | | | | | |
| Sportpark „Süd“/ Fr. Heinrich-Stadion“ | Btf | Niemegker Straße 19 | Stadt | 45.000 m² | | SP 1 |
| Sportkomplex in der Jahnstraße | Wo | Jahnstraße | Stadt | 5.000 m²<br>75.000 m² | Schulen, Vereine | SP 2 |
| *davon Jahnstadion und Kunstrasenplatz* | *Wo* | *Jahnstraße* | *FC GW Wolfen e.V.* | *8.800 m²*<br>*7.600 m²* | *Vereine* | *SP 3* |
| Sportplatz „Am Nordpark“ | Wo | Schulstraße | Stadt | 1.000 m²<br>30.000 m² | | SP 4 |
| Sportplatz Sekundarschule I | Wo | Fritz-Weineck-Straße | Landkreis | | | SP 5 |
| Sportplatz | Bo | Grünfläche | Stadt | 8.200 m² | Vereine | SP 6 |
| Stadion | Gr | Karl-Marx-Straße | Stadt | 40.000 m² | GS, Vereine | SP 7 |
| Sportplatz | Hw | Glück-Auf-Straße 4 | Stadt | 5.000 m²<br>30.000 m² | GS, Vereine | SP 8 |
| Sportplatz | Th | Wolfener Straße | Stadt | 70.000 m² | Vereine | SP 9 |
| **Turnhallen** | | | | | | |
| Zweifachturnhalle | Btf | Straße an der Brauerei | Stadt | 200 m²<br>1.768 m² | | SH 1 |
| Weinbergturnhalle | Btf | Weinbergstraße | Stadt | 325 m² | GRS, Vereine | (GRS 2) |
| Turnhalle „Anhaltschule“ | Btf | Steubenstraße | Stadt | 202 m² | GRS/ Vereine | (GRS 1) |
| Turnhalle Comenius | Btf | Mittelstraße | Landkreis / Stadt | | SEK | (SEK 2) |
| Turnhalle Förderschule „E. Kästner“ | Btf | Hahnstückenweg | Landkreis | | | (SO 1) |
| Turnhalle Förderschule „An der Kastanie“ | Btf | Brehnaer Straße | Landkreis | | | (SO 2) |
| Turnhalle Gymnasium | Btf | Binnengärtenstraße | Landkreis | | | (GYM 1) |
| Turnhalle am Gymnasium (Mehrzweckhalle) | Btf | Binnengärtenstraße | Landkreis | | | SH 2 |
| Turnhalle Berufsschulzentrum | Btf | Parsevalstraße | Landkreis | | | (BBS) |
| Sporthalle Wolfen-Krondorf | Wo | Reudener Straße | Landkreis | | | SH 3 |
| Jahnsporthalle, Hauptgebäude | Wo | Jahnstraße | Stadt | 1.540 m² | | SH 4 |
| Turnhalle GS Weinert | Wo | Goethestraße | Stadt | 190 m² | GS, Vereine | (GRS 3) |
| Turnhalle „Am Nordpark“ | Wo | Schulstraße | Stadt | 100 m²<br>500 m² | | SH 5 |
| Turnhalle am JK 84 | Wo | Jeßnitzer Wende | Stadt | | | SH 6 |
| Turnhalle ehem. Heine-Gymnasium | Wo | Fritz-Weineck-Straße | Landkreis | 100 m²<br>850 m² | | (SEK 3) |
| Turnhalle SK Weinert | Wo | Windmühlenstraße | Landkreis | | | (SEK 4) |

| Sportstätten | OT | Straße | Nutzer/Träger | Fläche | Nutzung | Nr. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Turnhalle GS Steinfurth | Wo | Straße der Chemiearbeiter | Stadt | 236 m² | GS | (GRS 4) |
| Turnhalle Sonderschule „Anne Frank“ | Wo | Pestalozzistraße | Landkreis | | | (SO 3) |
| Turnhalle | Bo | Schenkstraße | Stadt / Vereine | 380 m² | Vereine/Kita | SH 7 |
| Turnhalle | Gr | Karl-Marx-Straße | Stadt / Verein | 100 m²<br>800 m² | | SH 8 |
| Fechtturnhalle | Gr | Hillandstr./Wolfener Straße | Fechtsport-gemeinschaft | | | SH 9 |
| Turnhalle | Hw | Straße des Friedens | Stadt/ Verein | 370 m² | GS, Vereine | SH 10 |
| Turnhalle | Th | Wolfener Straße 3 | Stadt | 100 m²<br>750 m² | | SH 11 |
| **Sonstige** | | *(Darstellung nur Beiplan)* | | | | |
| Schützenplatz „Diana“ | Btf | Anhaltstraße | freie Trägerschaft | | | SPA 1 |
| Kegelbahn „Concordia“ | Btf | Sommerstraße | freie Trägerschaft | | | SPA 2 |
| Ballonlandeplatz | Btf | Richard-Schütze-Straße | Bitterfelder Verein für Luftfahrt e.V. | | | SPA 3 |
| Fesselballonanlage | Btf | Hallesche Straße | | | | SPA 4 |
| Tennisanlage am Busch | Wo | Am Busch | TCW 1922 e.V. | | | SPA 5 |
| Kegelbahn | Wo | Greppiner Straße | KSV G.W. Wolfen e.V. | | | SPA 6 |
| Kegelbahn | Gr | Karl-Marx-Straße | vermietet | | | SPA 7 |
| Reitsportanlage | Gr | Äußere Waldstraße | freie Trägerschaft/ Stadt | 90.000 m² | | SPA 8 |
| Schießsportanlage | Gr | An der Heimstätte | freie Trägerschaft | | | SPA 9 |
| Anglerheim | Gr | Am Anglerteich | Anglerverein | 200 m² | | SPA 10 |
| Kegelbahn | Hw | Glück-Auf-Straße 4 | Stadt / Verein | 60 m²<br>400 m² | | SPA 11 |
| Schießhalle | Hw | Glück-Auf-Straße | | | | SPA 12 |
| **Hundesportanlagen** | | | | | | |
| Hundesportanlage | Gr | Am Anglerteich | freie Trägerschaft / Stadt | 6.500 m² | | SPA 13 |
| Hundesportplatz | Hw | Straße des Friedens | Stadt / Verein | 22.000 m² | | SPA 14 |
| Hundesportanlage | Th | Brödelgraben | | | | SPA 15 |
| Hundesportplatz | Rö | Zschepkauer Dorfstr. | Verein | 10.000 m² | | SPA 16 |

Quelle: GINSEK, Aktualisierung durch Stadtverwaltung Bitterfeld-Wolfen November 2007
[1] Nummer zur Darstellung im Beiplan Gemeinbedarfseinrichtungen/ Sport- und Freizeitanlagen

Tabelle A 17 Spiel- und Freizeitflächen der Stadt Bitterfeld-Wolfen

| Ortsteil | Bezeichnung | Lage |
|---|---|---|
| Btf | Kinderspielplatz Anhaltsiedlung | Steubenstraße |
| Btf | Kinderspielplatz Körnerpark | Th.- Körner- Platz |
| Btf | Kinderspielplatz und Bolzplatz | Alter Friedhof |
| Btf | Kinderspielplatz Feuerwehr | Mittelstraße |
| Btf | Kinderspielplatz Kartoffelhaus | Kirch-, Grünstraße |
| Btf | Kinderspielplatz Sparkasse | |
| Btf | Skaterbahn, Bolzplatz/ Jugendtreff Grüne Lunge | |
| Btf | Trimm- Dich- Strecke | Sportpark- Süd |

| Ortsteil | Bezeichnung | Lage |
|---|---|---|
| Btf | Bolzplatz Stadion | neben Fr.- Heinrich- Stadion |
| Btf | Hafen Bitterfeld - Kinderspielplatz | |
| Btf | Kinderspielplatz Guts-Muths-Str. | Lilienthalstraße |
| Wo-No | Aurora | Dessauer Allee, Wo- No |
| Wo-No | JK 83 | Fritz- Weineck- Straße, Wo- No |
| Wo-No | Bobbauer Straße | Wo- No |
| Wo-No | Verkehrsgarten | Pestalozzistraße, Wo- No |
| Wo-No | Streetballplatz | Filmband, Nordpark |
| Wo-No | Skaterpark | Filmband, Nordpark |
| Wo-No | Basketballplatz | Filmband, Nordpark |
| Wo-No | Colorado | Filmband, Nordpark |
| Wo-No | Kiefernwäldchen | neben JK Roxy, Erich- Winkler- Str., Wo- No |
| Wo-No | JK 84 | Jeßnitzer Wende, Wo- No |
| Wo-No | Quartier 44 | Neue Mitte, Raguhner Schleife, Wo- No |
| Wo-No | Telekom | R.- Stahn- Straße, Wo- No |
| Wo-No | Kletterfelsen | Filmband, Nordpark |
| Wo-No | Am Pflegeheim | W.- Sachse- Straße, Wo- No |
| Wo-No | Filmband | Nordpark, Wo- No |
| Wo-No | Kinderspielplatz neben Filmband | Nordpark, Wo- No (hinter blauer Mauer bis Skaterpark) |
| Wo-No | Außenanlage Steinfurth | Str. d. Chemiearbeiter, Wo- No |
| Wo | Kinderspielplatz Wachtendorf | Dimitroffstraße |
| Wo | Rathenauplatz | Wolfen- Süd |
| Wo | Südpark | Saarstraße, Wolfen |
| Wo | Altstadtpark | Thalheimer Straße, Wo- Altstadt |
| Wo | B.- Brecht- Straße | Wo- Krondorf |
| Wo | H.- Böll- Straße | Wo- Krondorf |
| *Wo* | *Bolzplatz EWR* | *evtl. Rückbau, Fläche WG e.G.* |
| Wo | Tiergehege | Am Tiergehege, Reuden |
| Wo | Festwiese | Löberitzer Weg, Reuden |
| Wo | Lange Feld I | Fuhneblick, Reuden |
| Wo | Lange Feld II | Torfweg/ An der Koppel, Reuden |
| Rö | Kinderspielplatz Rödgen | Dorfstraße, neben Gemeinde |
| Rö | Bolzplatz Rödgen | |
| Zsch | Bolzplatz Zschepkau | |
| Zsch | Kinderspielplatz Zschepkau | Brennereiweg |
| Bo | Alte Straße | am Kindergarten |
| Gr | Kinderspielplatz Greppin | neben Grundschule, Neue Straße |
| Ho | Siedlung Süd | Ecke Clara- Zetkin- Straße |
| Ho | Straße d. Friedens | Ecke Bertholdstr. |
| Ho | Alter Dorfplatz | Wiesenstr./ Ecke Kirchstraße |
| Th | Erlenweg | Thalheim |
| Th | Fichtenweg | Thalheim |
| Th | Wolfener Straße | Thalheim |

Quelle: Stadtverwaltung Bitterfeld-Wolfen, Januar 2008

Tabelle A 18 ÖPNV- Buslinien im Stadtgebiet Bitterfeld-Wolfen

| **Buslinien / Ortsteile** | |
|---|---|
| Linie 404 | Bitterfeld, Bhf. - Holzweißig |
| Linie 405 | Bitterfeld, Bhf. - Bitterfeld, real/Parkplatz |
| Linie 406 | Bitterfeld, Bhf. - Bitterfeld, ZUP - Greppin - Wachtendorf - Wolfen - Wolfen-Nord |
| Linie 407 | Bitterfeld, Bhf. - Bitterfeld, Parsevalstraße - Wolfen - Wolfen-Nord |
| Linie 408 | Bitterfeld, Bhf. - Sandersdorf - Thalheim - Wolfen-Nord |
| Linie 409 | Rödgen - Thalheim - Wolfen, Bhf. |
| Linie 410 | Bitterfeld - Greppin, Bayer-Werke - Wolfen-Nord - Salzfurtkapelle |
| Linie 411 | Wolfen, Bhf. - Wolfen-Nord - Bobbau |
| Linie 412 | Bitterfeld, Bhf. - Friedersdorf, Kraftwerk |
| Linie 413 | Bitterfeld - Holzweißig — Bitterfeld |
| Linie 421 | Wolfen-Nord - Hinsdorf - Quellendorf - Köthen |
| Linie 423 | Zörbig - Radegast - Schortewitz - Köthen (einschl. Köthen - Bitterfeld, Bhf.) |
| Linie 432 | Bitterfeld - Roitzsch - Brehna - Carlsfeld |
| Linie 433 | Bitterfeld - Zscherndorf - Ramsin - Glebitzsch - Quetzdölsdorf - Sporen - Zörbig |
| Linie 434 | Bitterfeld, Bhf. - Sandersdorf - Zörbig - Stumsdorf |
| Linie 435 | Bitterfeld, Bhf. - Wolfen - Thalheim - Rödgen - Zörbig - Salzfurtkapelle |
| Linie 436 | Wolfen - Jeßnitz - Retzau - Raguhn - Thurland - (Dessau) |
| Linie 437 | Wolfen - (Bobbau — Jeßnitz) - Raguhn - Möst - Dessau |
| Linie 438 | Bitterfeld - Sandersdorf - Zörbig - Schrenz (einschl. Bitterfeld, Bhf. - Köthen) |
| Linie 440 | Bitterfeld - Pouch - Schlaitz - Gossa - GrObem - (Gräfenhainichen) - Krina |
| Linie 441 | Bitterfeld - Pouch - Schwemsal - (Bad Düben) |
| Linie 442 | Bitterfeld, Bhf. - Friedersdorf - Muldenstein - Burgkemnitz |
| Linie 239 | Bitterfeld, Bhf. - Pouch - Löbnitz - Bad Düben (Sax-Bus) |

Quelle: Stellungnahme Landkreis zum 2. Entwurf

Tabelle A 19 Wohnflächenpotential aus rechtskräftigen Bebauungsplänen/VE-Plänen im Stadtgebiet Bitterfeld-Wolfen

| Orts-teil | Bezeichnung | Nutzg. Art | Potential für Einfamilienhausbebauung | | | Rückbaufläche | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | netto (75%) | WE[1] (>5) | Bemerkungen | netto [ha] | WE (>5) |
| BI | 001a „Innenstadt“ | | | | | | |
| | Innenstadt Am Plan, beabs. Änderung | WA | | | Rückbaufläche, siehe Städtebaulicher Wettbewerb 2008<br>Ziel ist die Bebauung mit innerstädtischen Wohnformen | 0,50 | 20 |
| | Innenstadt Bushalt | MK | | | Bebauung für Innenstadthandel über Investor, Wohnen untergeordnet | 0,30 | 40 |
| | Innenstadt Töpferwall | MI | | | Bauanfrage für betreutes Wohnen | 0,20 | 27 |
| BI | 003 Marler Platz | MI | | - | vollständig belegt | | |
| BI | 005 Wohngebiet Guts Muths-Str. | WR | | - | vollständig belegt | | |
| BI | 006 „Beethovenstraße“ | WR | 0,50 | 10 | einzelne Grundstücke frei | | |
| BI | 1/99a und b „Wasserfront“ land- und wasserseitig | WA | | | zur Zeit ca. 80 WE in Mehrfamilienhäusern im Bau, bereits vergeben, errichtet durch Wohnungsbaugesellschaft | | 80 |
| BI | Am Wasserzentrum /14/93b | WA | 2,78 | 42 | alt "Südliche Friedensstraße", über Investor | | |
| BI | 2/99 "Gewerbepark Bitterfeld" | MI | 0,90 | 18 | Pufferzone zum GE, nur anteilig Wohnpark "Zum Paradies" | | |
| BI | gesamt | | 4,18 | 70 | - | 1,00 | 167 |
| WO | 02/90 „Markt“ | WA | *(1,50)* | *(23)* | Wird nicht einberechnet, da Quartierinnenbereich/private Gärten (für Bebauug. ergänzend Erschließung notwendig; Finanzierung ungesichert) | | |
| WO | 04/91 Zentrum/Ostseite | MI | | - | vollständig belegt | | |
| WO | 03/93 Wohngebiet Fuhneanger | 2.BA | | | ergänzende Erschließung über Investor | 1,28 | 19 |
| WO | 01/95 Vor der Fuhneaue | | 0,40 | 6 | einzelne Grundstücke frei | | |
| WO | 04/95 Wohnanlage Clara Zetkin-Str./Schillerstr. (VEP) | | | - | vollständig belegt | | |
| WO | 01/98 Wohngebiet Lange Feld | | 0,70 | 11 | einzelne Grundstücke frei | | |
| WO | Nr.01/2005 Mischgebiet nördlich der Puschkinstraße | WA<br>MI | <br>0,60 | -<br>9 | vollständig belegt | | |
| WO | gesamt | | 1,70 | 26 | | | 19 |

[1] Soweit nicht bereits geteilte Grundstücke oder andere Vorgaben bekannt sind, wird pauschal bei einer angenommenen freistehenden Einfamilienhausbebauung von 15 WE pro Hektar Baufläche (netto) ausgegangen.

| Orts-teil | Bezeichnung | Nutzg. Art | Potential für Einfamilienhausbebauung | | | Rückbaufläche | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | netto (75%) | WE (>5) | Bemerkungen | netto [ha] | WE (>5) |
| BO | VEP Wohnbebauung Bobbau Alte Straße | WR | | - | vollständig belegt | | |
| BO | B-Plan 4/95 Dorfanger Siebenhausen | MI | 0,60 | 12 | anteilig bebaut, freie Grundstücke vermessen | | |
| BO | VEP 1/96 Wohnbebauung Bobbau, Nordstraße, Gebiet 2 | WR | | - | vollständig belegt | | |
| BO | VEP 2/99 Wohnbebauung Leipziger Straße | WA | | - | vollständig belegt | | |
| BO | B-Plan Alte Straße (Kirschweg) | WA | | - | vollständig belegt | | |
| BO | gesamt | | 0,60 | 12 | | | |
| HW | BP Paupitzscher Straße | WA | 0,26 | 4 | (Gesamtfläche) | | |
| TH | 01/92 Wohngebiet "Zum Feldrain" | WA | 2,00 | 30 | | | |
| | **Summe Bitterfeld-Wolfen** | | **8,74** | **142** | | **2,28** | **186** |

Tabelle A 20 Wohnflächenpotential aus begonnenen Bebauungsplänen/VE-Plänen im Stadtgebiet Bitterfeld-Wolfen

| Orts-teil | Bezeichnung | Nutzg. art | Potential Bauland/ WE[2] Ausweisung im FNP | | | Bemerkungen | Reduzierung gegenüber bisheriger Ausweisung | | | Rückbaufläche | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | brutto [ha] | netto (75%) | WE (>5) | | brutto [ha] | netto (75%) | WE (>5) | netto (75%) | WE (>5) |
| BI | Friedensstraße (14/93a) | WA | | | | B-Plan für nördlichen Teil nicht weiter geführt; Ausweisung als Landwirtschaft,<br>Im Ergebnis der Abwägung mit 2. Entwurf Ergänzung bereits erschlossener Fläche | 5,40 | 4,05 | 61 | | |
| | | | 0,54 | 0,40 | 8 | Reduzierung auf | 0,54 | 0,40 | 8 | | |

[2] Bei der Ermittlung der WE wird pauschal eine freistehende Einfamilienhausbebauung mit 15 WE pro Hektar Baufläche (netto) angenommen.

| Orts-teil | Bezeichnung | Nutzg. art | Potential Bauland/ WE[2] Ausweisung im FNP | | | Bemerkungen | Reduzierung gegenüber bisheriger Ausweisung | | | Rückbaufläche | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | brutto [ha] | netto (75%) | WE (>5) | | brutto [ha] | netto (75%) | WE (>5) | netto (75%) | WE (>5) |
| BI | 1/05 „Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße“ | WA | | | | Investor insolvent, neu IPG, in Entwicklung Zuordnung zum Krankenhaus; Ausweisung als Gemeinbedarf | 3,50 | 2,63 | 39 | | |
| BI | 1/06 „Wohnpark am Stadthafen“ | WA | 4,00 | 3,00 | 45 | aktuelle Entwicklung durch Investoren | | | | | |
| BI | B-Plan "Gartenstadt Süd" | WA | | | | Wohnen wurde mit neuem Entwicklungskonzept Bitterfelder Berg reduziert, Ausweisung Wohnen/ Grünfläche | 5,80 | 4,35 | 65 | | |
| | | | 2,92 | 2,19 | 33 | Reduzierung auf | 2,92 | 2,19 | 33 | | |
| BI | gesamt | | 7,46 | 5,59 | *86* | | 11,24 | 8,44 | 124 | - | - |
| WO | 02/91 Markt/Westseite | WA | | | | Änderg. Geltungsbereich bereits 2006 mit Aufstellungsbeschluss für halbierte Fläche; nochmalige Reduzierung Ausweisung als Wohnen/ Grünfläche | 2,50 | 1,88 | 28 | | |
| | | | 1,25 | 0,94 | 14 | Reduzierung auf | 1,25 | 0,94 | 14 | | |
| WO | 02/93 Reudener Straße | MI | | | | Änderung des Bebauungsplans läuft; Ausweisung als eingeschränktes GE | 2,00 | 1,50 | 23 | | |
| WO | 03/95 MI-Str. der DSF | WA | 0,70 | 0,53 | 8 | überwiegend belegt | | | | | |
| WO | 01/98 Wohngebiet Lange Feld, Erweiterungsfläche | | | | | geplante Erweiterungsfläche ; weiterhin Ausweisung als Landwirtschaft | 2,00 | 1,50 | 23 | | |
| WO | 05/98 Wohnanlage „Am Jahnstadion“ | WA | 2,90 | 2,18 | 33 | aktuell Interesse Wohnstandort Solarunternehmen, einschließlich angrenzender Rückbaufläche | | | | | |
| WO | 02/2005 Wolfen-Nord WK 4.3 | (WA) | | | | Rückbauflächen, Ausweisung als Grün-/Waldfläche, laufendes Umlegungsverfahren | 11,20 | 9,26 | 139 | | |
| WO | 01/2006 Wolfen-Nord WK 4.4 | (WA) | | | | Rückbauflächen, diff. Nachnutzung (ges. 3,95 ha)[3] | | | | 0,99 | 15 |
| WO | 02/2006 Wolfen-Nord WK 4.1 | WA | | | | Rückbauflächen, diff. Nachnutzung (ges. 10,45 ha)[2] | | | | 2,61 | 39 |
| WO | 03/2006 Wolfen-Nord WK 4.2 | WA | | | | Rückbauflächen, diff. Nachnutzung (ges. 10,76 ha)[2] | | | | 2,69 | 40 |
| WO | 04/2006 Wohngebiet zw. Humboldtstr./F.-Weineck-Str. | WA | | | | Rückbauflächen, gesonderte Kennzeichnung, im Potential mit Rückbau gegengerechnet | | | | 1,35 | 20 |

[3] Die im FNP als „Rückbau mit differenzierter Nachnutzung“ dargestellte Gesamtfläche (brutto) wird aufgrund der untergeordneten Bedeutung künftiger Wohnbebauung nur zu einem Drittel in Ansatz gebracht. Weiterhin wird bei der optionalen Errichtung von Einfamilienhäusern von 15 WE pro Hektar Baufläche (netto) ausgegangen.

| Orts-teil | Bezeichnung | Nutzg. art | Potential Bauland/ WE[2] Ausweisung im FNP | | | Bemerkungen | Reduzierung gegenüber bisheriger Ausweisung | | | Rückbaufläche | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | brutto [ha] | netto (75%) | WE (>5) | | brutto [ha] | netto (75%) | WE (>5) | netto (75%) | WE (>5) |
| WO | gesamt | | 4,85 | 3,64 | 55 | | 16,45 | 13,20 | 199 | 7,19 | 114 |
| HW | 5/97 „Pomselberg/Alte Ziegelei | WA | | | | Ausweisung als Grünfläche | 4,00 | 3,00 | 45 | | |
| | | MI | | | | | 1,40 | 1,05 | 16 | | |
| HW | Gartenstraße, VE-Plan | WA | | | | Bereiche zur Abrundung Wohnfläche, rückwärtige Flächen als Grünfläche | 2,20 | 1,65 | 25 | | |
| | | | *1,10* | *0,83* | *12* | Reduzierung auf | 1,10 | 0,83 | 12 | | |
| HW | gesamt | | 1,10 | 0,83 | 12 | | 6,50 | 4,88 | 74 | - | - |
| TH | Westliche Ackerstraße | WA | - | | 2 | angrenzend BP 05/92 (vollständig bebaut) | | | | | |
| TH | 07/92 Dorfgebiet an der Greppiner Straße | MD | 0,70 | 0,53 | 8 | bereits reduziert auf Westseite der Straße | | | | | |
| TH | 03/94 „Am Brödelgraben“ | WA | | | | in rechtskräftigem FNP bereits anteilig reduziert nochmalige Reduzierung Ausweisung Wohnen/ Grünfläche | 5,30 | 3,98 | 60 | | |
| | | | *2,60* | *1,99* | *30* | Reduzierung auf | 2,65 | 1,99 | 30 | | |
| TH | gesamt | | 3,30 | 2,52 | 40 | | 2,65 | 1,99 | 30 | - | - |
| | **Summe Bitterfeld-Wolfen** | | **16,76** | **12,59** | **193** | **Summe Reduzierung** | **36,84** | **28,50** | **427** | **7,19** | **114** |

Tabelle A 21 Wohnflächenpotential aus Bebauungsplänen/VE-Plänen gesamt im Stadtgebiet Bitterfeld-Wolfen

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| rechtskräftige B-Pläne, Summe aus Tabelle A 19 | 8,74 | 142 | | | | | 2,28 | 186 |
| B-Pläne in Aufstellung, Summe aus Tabelle A 20 | 12,59 | 193 | | | 28,50 | 427 | 7,19 | 114 |
| **Gesamtpotential aus B-Plänen im Stadtgebiet** | **21,33** | **335** | **Reduzierung aus B-Plänen** | | **28,50** | **427** | **9,47** | **300** |

Tabelle A 22 Gewerbeflächenpotential/ -ausweisung für das gesamte Stadtgebiet

| OT | Bezeichnung | Art | Fläche[4] in ha (brutto) | Darstellg. FNP (brutto) | davon frei (netto) (ohne Optionsflächen[5]) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | B-Plan | als G | GE | GI |
| | **PD ChemiePark Bitterfeld-Wolfen**[6] | | | | | |
| Wo | 06/91 Areal A ChemiePark | GI, GE | 23,2 | | | |
| Wo | 07/91 Areal A ChemiePark | GI, GE | 14,8 | | | |
| Wo | 08/91 Areal A ChemiePark | GI, GE | 28,6 | | | |
| Wo | 1/2008 östlich Filmstraße | GE, MK | 30,5 | | | |
| Gr | B-Plan 2 Industriepark Wolfen/Thalheim | GI, Vers. | 45,9 | | | |
| Gr | B-Plan 3 Industriepark Wolfen/Thalheim | GI | 23,0 | | | |
| Th | 1.3 Industriepark Wolfen/Thalheim | GI | 49,6 | | | |
| | ***Areal A gesamt*** | | **215,6** | **184,4** | **28,0** | **26,0** |
| Wo | 02/97 GE Greppiner Straße | GE | 7,2 | | | |
| Gr | B-Plan 1 "Greppin Nord" (Bayer Bitterfeld) | GI | 116,2 | | *(26,0)* | *(6,5)* |
| Gr | B-Plan 5 Teil 1 Areal B | GI | 41,6 | | | |
| Gr | B-Plan 6 Teil 2 Areal B | GI | 44,3 | | | |
| Gr | B-Plan 7 Teil 3 Areal B | GI | 35,9 | | | |
| | *unbeplant westl. Farbenstraße* | | | *20,7* | | |
| | ***Areal B gesamt** einschließlich Bayer* | | **245,2** | **200,2** | **42,0** | **36,0** |
| Btf | 1/97 "Betriebsareal C/West" | GI, GE | 33,3 | | | |
| Btf | 1/98 "Areal C/ Gleisdreieck" | GI | 53,5 | | | |
| Gr | B-Plan 4 Gleisdreieck | | 0,6 | | | |
| | *unbeplant östl. Parsevalstraße* | *(G)* | | *22,1* | | |
| | ***Areal C gesamt*** | | **87,4** | **95,5** | **-** | **22,5** |
| Btf | 17/93 "Chemiepark Bitterfeld" | GE, SO | 22,5 | | | |
| Btf | 18/93 "Chemiepark Bitterfeld" | GE | 21,8 | | | |
| Btf | 05/00 "Areal D / I" | GI, GE | 28,5 | | | |
| Btf | 06/00 "Areal D / II" | GI,GE | 18,9 | | | |
| | *unbeplant ant. östl. Parsevalstraße* | (G) | | 53,9 | | |
| | ***Areal D gesamt*** | | **91,7** | **174,8** | **13,8** | **18,5** |
| Btf | 19/93 "Chemiepark Bitterfeld" | GE | 29,6 | | | |
| Btf | 01/00 "Areal E / I" | GI, GE | 30,9 | | | |
| *Btf* | *02/00 "Areal E / II" (Neuaufstellung)* | | *(25,6)* | | | |
| Btf | 03/00 "Areal E / III" | GI, GE | 26,0 | | | |
| Btf | 04/00 "Areal E / IV" | GI, GE | 30,1 | | | |
| | ***Areal E gesamt*** | | **116,6** | **112,3** | **4,7** | **33,5** |

[4] Die angegebene Fläche umfasst das gesamte Plangebiet des Bebauungsplans einschließlich Grün- und Ausgleichsflächen, Gleisanlagen und sonstigen in den Geltungsbereich einbezogenen Flächen und weicht damit von den Darstellungen im FNP als gewerbliche Baufläche z. T. erheblich ab. Soweit nicht anders vermerkt ist der B-Plan rechtskräftig.

[5] Optionsflächen sind Flächen, die die Erweiterungspläne des gewerblichen Eigentümers mittelfristig absichern sollen.

[6] Die freien Flächen entsprechen den Angaben des PD ChemieParks, Stand 2009.

| OT | Bezeichnung | Art | Fläche[4] in ha (brutto) | Darstellg. FNP (brutto) | davon frei (netto) (ohne Optionsflächen[5]) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | B-Plan | als G | GE | GI |
| | **Summe (PD ChemiePark Bitterfeld-Wolfen)** | | 756,5 | **767,3** | **88,5** | **136,5** |
| | **TechnologiePark Mitteldeutschland[7]** | | | | | |
| Th | 1.4 Sonnenallee Mitte | GI | 114,5 | 133,7 | 2,5 | 20,0 |
| Th | 1.5 Gewerbegebiet westl. Sandersdorfer Straße | GI | 49,1 | | | |
| Rö | Sonnenallee West (anteilig Photovoltaik) | *(G)* | *77,4* | *36,4* | | 30,0 |
| | **Summe** | | | **170,1** | **2,5** | **50,0** |
| | **überwiegend kommunale Standorte** | | | | | |
| Btf | 28/96 "IKR - Gewerbepark" | GE | 9,5 | 21,3 | 9,0 | |
| Btf | 2/99 "Gewerbepark Bitterfeld" | GE, MI | 60,4 | 36,2 | 17,2 | |
| *Btf* | *nördlich Brehnaer Straße (ehem. Kraftwerk + anteilig VEP 1/03)* | *GE* | - | *19,5* | *3,0* | |
| Wo | 02/93 GE Reudener Straße, in Aufstellung | GE, MI | 10,4 | 9,8 | 5,0 | |
| Gr | Gewerbegebiet an der HEM-Tankstelle | GE | - | 3,2 | 1,3 | |
| Hw | Gewerbegebiet östlich der Hochhalde "Bitterfelder Berg", in Aufstellung | GE | - | 5,5 | - | |
| *Hw/Btf* | *Hallesche Straße (Ortsausgang)* | *(G)* | - | *29,6* | *12.0* | |
| Th | 1.1 GE nördlich Wolfener-/Thalheimer Str. | GE | 38,9 | 28,2 | 16,0 | |
| Th | 1.2 GE südlich Wolfener-/Thalheimer Str. | GI, G | 121,6 | 57,1 | - | - |
| | *innerhalb 1.2 als Erweiterungsfläche 8. Änderung* | *(G)* | - | *15,4* | - | *12,0* |
| Th | 1.6 GE nordöstl. Sandersdorfer Str. | | 8,8 | 8,7 | - | - |
| | **Summe** | | 249,6 | **238,2** | **51,5** | **12,0** |
| | **Standorte für Photovoltaik** | | | | | |
| Btf | 02/09 „Photovoltaik Flur 47“ | SO | 30,0 | 21,7 | | |
| Btf | 2-2010 btf „Photovoltaik Hinter dem Bahnhof“ | SO | 58,7 | 13,2 | | 13,2 |
| Btf | Areal E/II, ehem. Kraftwerk | SO | | 9,1 | | 9,1 |
| Hw | 7-2010 ho „Photovoltaik Brifa“ | SO | | 21,7 | | 21,7 |
| Hw | 1-2010 ho „Photovoltaikanlage Deponie“ | SO | | 14,1 | | 14,1 |
| Hw | 6-2010 ho „Photovoltaik Freiheit IV“ | SO | | 23,4 | | 23,4 |
| Wo | 01 „An der Rennstrecke“ (Photovoltaik) | SO | 45,0 | 34,4 | | |
| Rö | Sonnenalle West, anteilig | SO | | 41,0 | | 41,0 |
| | **Summe** | | | **178,6** | | **122,5** |

7 Die freien Flächen entsprechen den Angaben des Zweckverbandes.