

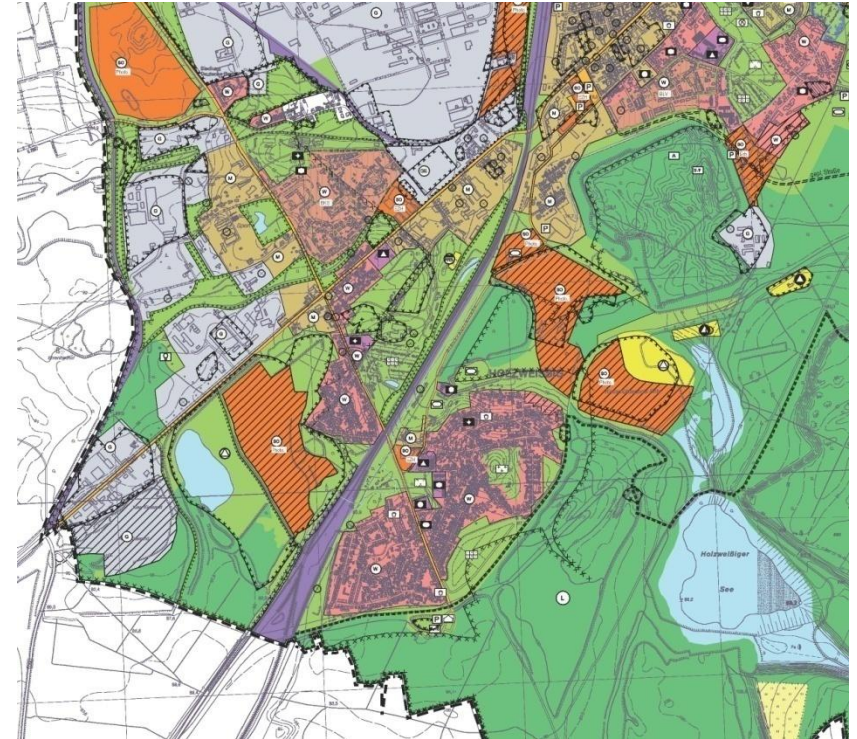
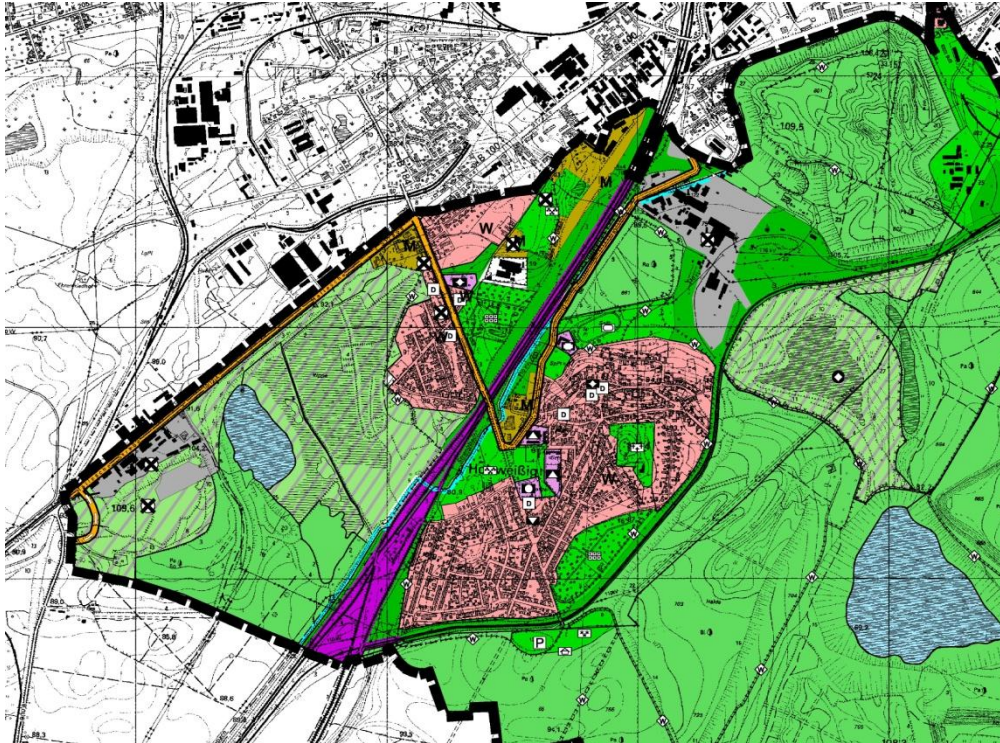


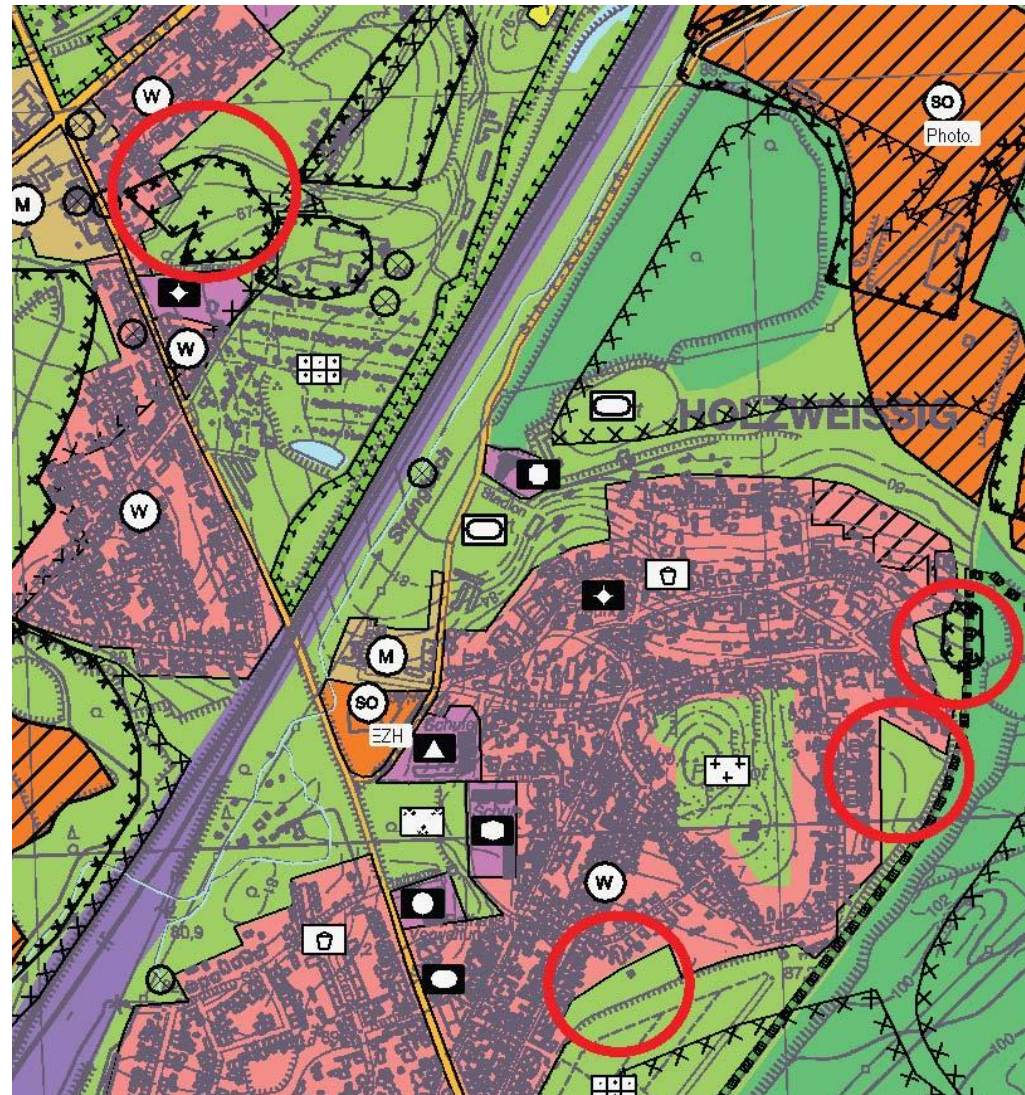
Bitterfeld-Wolfen

Wir haben den Bogen raus.

• **Wohnbauflächenentwicklung – Perspektive Holzweißig**







- Nachweis nach Wohnbedarf der Bevölkerung und Entwicklung der Bevölkerungsstruktur
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Neuversiegelung vermeiden)

Bedarf an zusätzlichem Wohnbauland entsteht aus:

- Eigenentwicklung (*kein Bedarf abzuleiten*)
- Wanderungsgewinnen (*keine, -191*)
- fehlenden Flächenreserven in der Ortslage zur Bedarfsdeckung (*voranschreitend*)
- ausgeschöpften Baubrachtenreserven zur Bedarfsdeckung (*werden nach Möglichkeit ausgeschöpft*)

Bedarf aus Eigenentwicklung ergibt sich aus:

- natürlicher Bevölkerungsentwicklung (*Prognose negativ*)
- Ersatzbedarf durch Abbruch und Nutzungsänderung (*Gesamtstadt – vorrangig WK 4.4*)
- innerem Wohnflächenbedarf - Verringerung Belegungsdichte je Wohneinheit und Erhöhung der Wohnfläche je Einwohner (*ca. 1,5 EW je WE, teilweise begründbar*)
- Veränderung der Baudichte - Veränderung der Wohnungsgrößen und Wohnformen aufgrund geänderter Altersstruktur (*liegt vor; Austausch Blöcke gegen EFH*)

Ermittlung der aktuellen Flächenreserven in der Ortslage zur Bedarfsdeckung

- Ermittlung der unausgeschöpften Flächen
- im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes,
- für die Baurecht nach § 33 BauGB besteht,
- im unbeplanten Innenbereich,
- für die Satzungen nach § 34 und § 35 BauGB vorliegen.

Zur Deckung des ermittelten Bedarfes an Wohnbauflächen sind die Flächenreserven mindestens zu 50 % in Ansatz zu bringen.

Ermittlung der Anzahl und Größe bebaubarer innerörtlicher Brachflächen zur Bedarfsdeckung

- Brache ist eine im Bebauungszusammenhang liegende Fläche, die über einen längeren Zeitraum nach Aufgabe der vorherigen Nutzung ungenutzt bleibt. Nach der Vornutzung können Industrie- und Gewerbebrachen, Verkehrsflächen, militärisch genutzte Liegenschaften und brachgefallene Dienstleistungsstandorte unterschieden werden.

Zur Deckung des oben ermittelten Bedarfes an Wohnbauflächen sind die Brachflächenreserven mindestens zu 50 % in Ansatz zu bringen.

Der zusätzliche Wohnbaulandbedarf errechnet sich folgendermaßen:

Bedarf aus Eigenentwicklung
+ Bedarf aus Wanderungsgewinnen
- mindestens 50% der Bauflächenreserven in der Ortslage
- mindestens 50 % der innerörtliche Brachflächen
= zusätzlicher Bruttowohnbaulandbedarf

Der Bruttowohnbaulandbedarf ist im Flächennutzungsplan nachzuweisen. Bei der Ausweisung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan sind Gemischte Bauflächen zu berücksichtigen. Diese stehen der Wohnbebauung ungefähr zur Hälfte zur Verfügung.



Garagen Siedlung-Süd,
ausgewiesene Wohnbaufläche im FNP

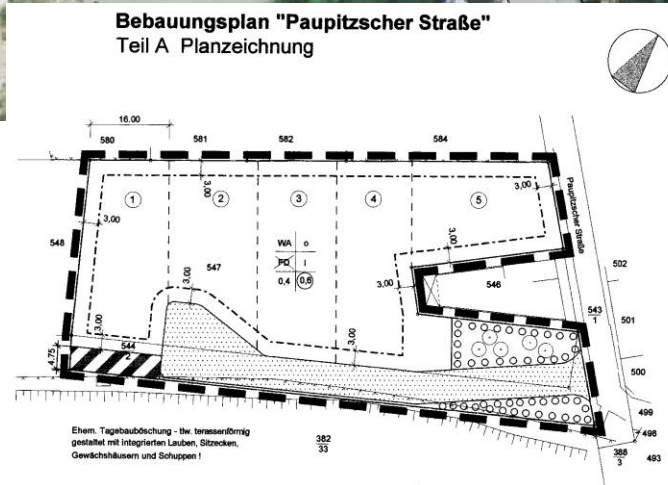


Eigentümer
Stadt, Garagen
Privat, Nebengrundstück



Paupitzscher Straße,
Bebauungsplan vorhanden,
noch drei Bauplätze

Eigentümer:
Privat

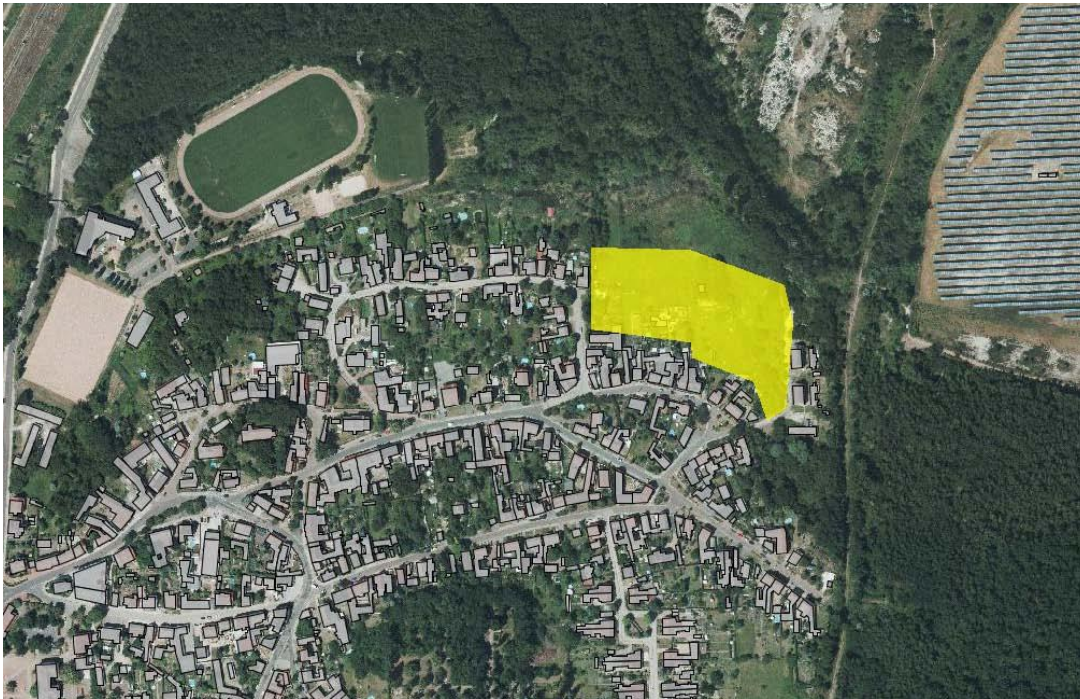


Lange Straße, Wohnbaufläche FNP



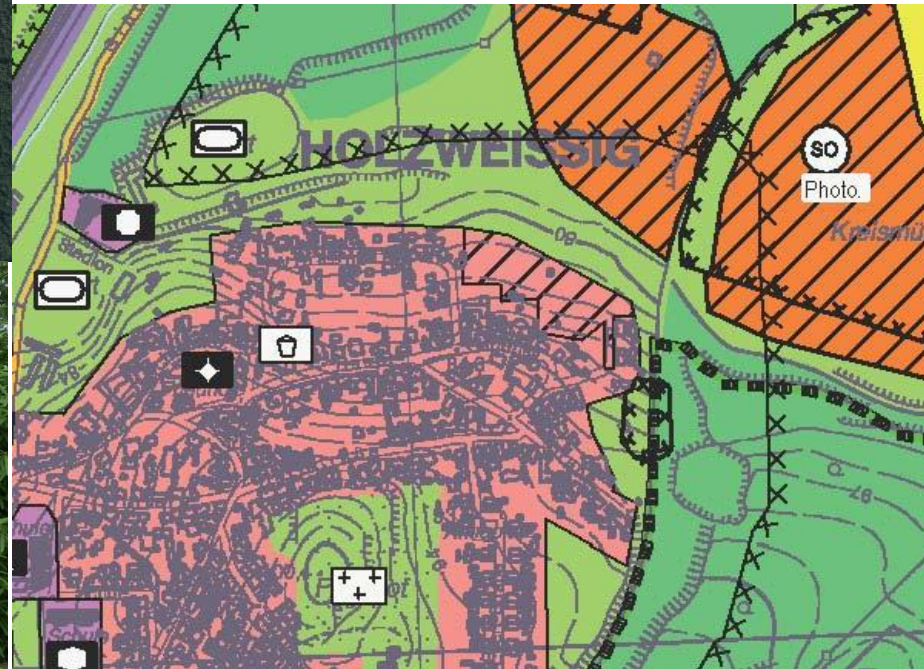
Eigentümer:
LMBV (Gebäude)
Stadt
Privat





Gartenstraße, geplante Wohnbaufläche

Eigentümer:
Mehrere Private



Zur Gartenstraße wurde bereits ein Bebauungsplanverfahren (VEP 5/98) geführt:

Zum bisherigen Verfahren:

- | | |
|----------------------------|--|
| 09.09.1998, RS 25-98 | - Aufstellungsbeschluss |
| 14.12.1998 | - Schreiben an TÖB (gem. § 4 Abs. 1 BauGB) |
| 28.01.1999, RS 35-99 | - Auslegungsbeschluss |
| 18.02.1999 | - Bekanntmachung Aufstellung und Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 26.02.-29.03.1999 |
| 12.08.1999, RS 3-Aug./1999 | - Abwägungsbeschluss |
| 14.09.2000, RS 21-00 | - Satzungsbeschluss (Titel); erneute Auslegung und Beteiligung) |
| 27.09.2000 | - Anschreiben der TÖB |
| 08.02.2001, RS 05-2001 | - Abwägungsbeschluss |
| 08.03.2001, RS 08-2001 | - Satzungsbeschluss, städtebaulicher Vertrag abzuschließen und Einreichung bei RP |
| 27.01.2005 | - Aktennotiz: Bebauungsplan nicht genehmigungsfähig, zurückgezogen, Investor abgesprungen, Verfahren eingeschlafen |

Zum Abwägungsinhalt:

Staatliches Amt für Umweltschutz

- erhebliche Bedenken Immissionsschutz: Kohlebahn (gewerbliche Baufläche) → Schutzabstand Schrottplatz → Allgemeines Wohngebiet statt WR plus Schallgutachten
- Gutachten weist Überschreitung nach

Landkreis Anhalt-Bitterfeld

- keine Zustimmung Raumordnung Wohngebiet → Standort Ziegelei zugestimmt, damit keine weitere Fläche (60 Einzel- und Doppelhäuser)
- A-u. E-Bilanz und entsprechende Festsetzungen fehlen bzw. nicht ausreichend (in städtebaulichem Vertrag regeln)
- Sackgassen mit Wendemöglichkeit insbes. für Feuerwehr



Glück-Auf-Straße, Garagen,
ausgewiesen als Grün im FNP,
Bedarf nachzuweisen, ggü. gemischte Baufläche
(hälftig Wohnen möglich)



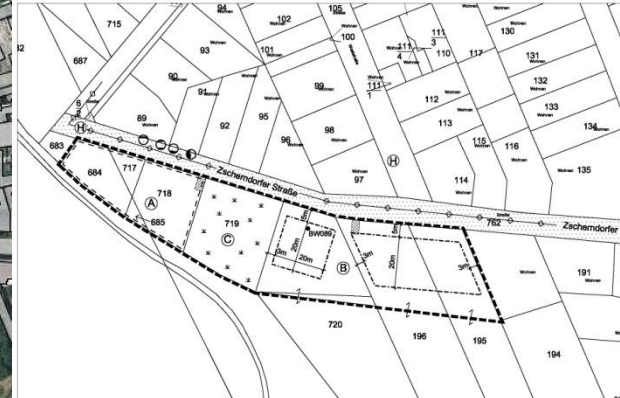
Eigentümer:

Stadt Garagen und nordwestlich v. Straße
Mehrere Private



Stadt Bitterfeld-Wolfen, Ortsteil Holzweißig
Einbeziehungssatzung "Zscherndorfer Straße" nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB

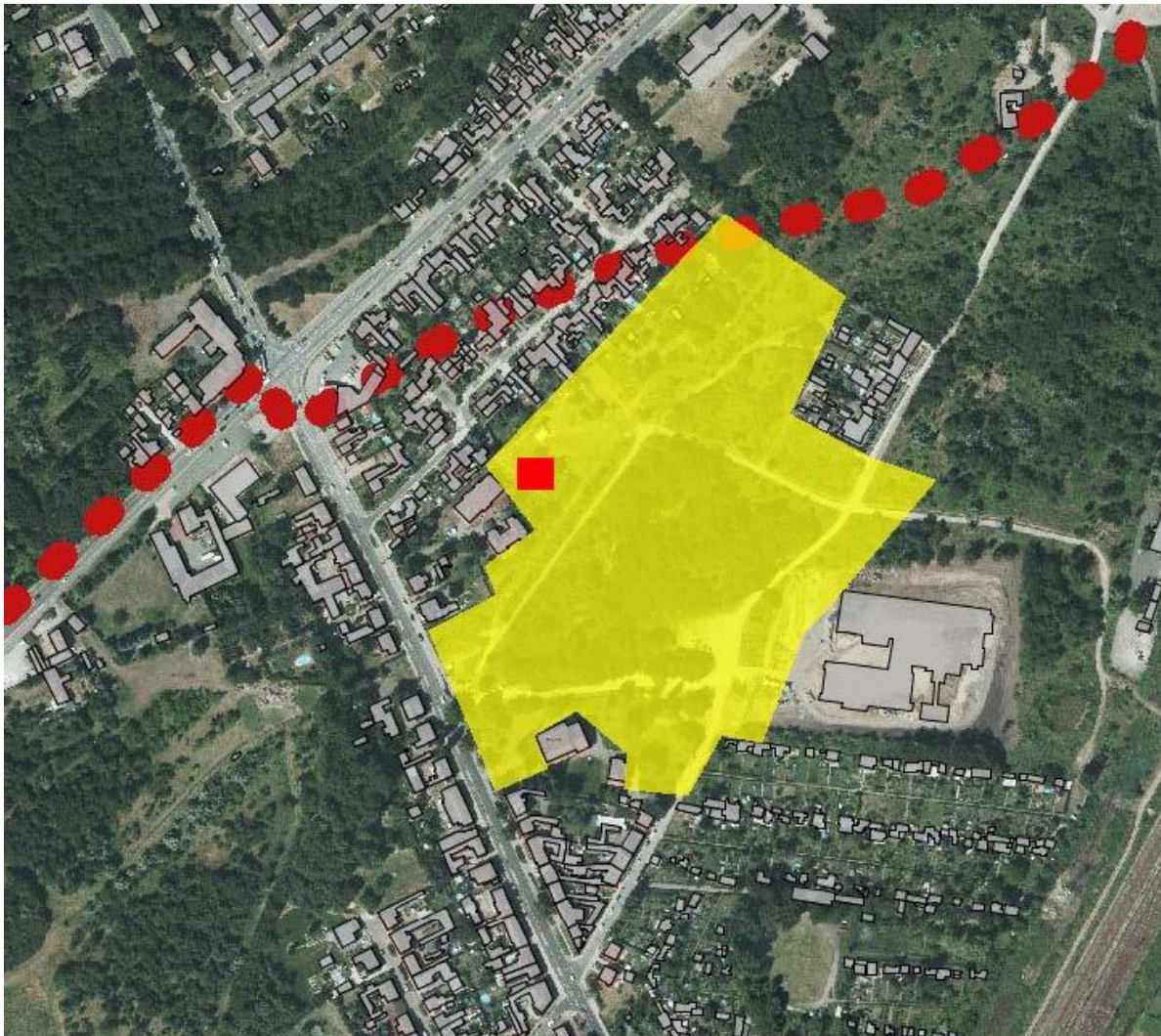
Planzeichnung (Teil A)



Zscherndorfer Straße, Einbeziehungssatzung,
zwei Bauplätze

Eigentümer:
Privat





Pomselberg / An der Ziegelei
Grünfläche im FNP,
Ausweisung als Wohngebiet nur
mit Bedarfsnachweis möglich;
ggf. Verschiebung von Wohnbau-
flächen denkbar

Bauvoranfrage:

- Errichtung eines Doppelhauses,
Bitterfelder Str. → abgelehnt;
Realisierung ggf. über eine Satzung
gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Eigentümer:

Stadt Großteil der Flächen
Private
LMBV
Katholische Kirche

Zur alten Ziegelei/ Pomselberg wurde bereits ein Bebauungsplanverfahren (5/97) geführt:

Zum bisherigen Verfahren:

- | | |
|-------------------------|--|
| 10.09.1997 – RS 31-97 | – Aufstellungsbeschluss |
| 23.07.1998 – 21.09.1998 | – Bekanntmachung durch Aushang zur Erörterung nach § 3 Abs. 1
→ 04.08.1998 und Auslegung vom 04.08.-04.09.1998 |
| 08.09.1998 | – Beteiligung der TÖB |
| 09.10.1998 | – Bekanntmachung Auslegung vom 20.10.-20.11.1998 |
| 28.01.1999 | – Abwägungsbeschlüsse (einzeln pro TÖB) |
| 25.02.1999 | – Mitteilung über die Abwägung |
| Datum nicht bekannt | – Antrag auf Genehmigung |
| 30.09.1999 | – Schreiben Regierungspräsidium an Gemeinde;
versagungsrelevanter Fehler „Beschlussfassung“
→ fehlender Satzungsbeschluss? |

Zum Abwägungsinhalt:

Landkreis Altlasten/ Bodenschutz:

- Auftrag 0,5 m Mutterboden
- nördlich (ehem. Deponie) und östlich der Ziegelei kein Wohnen ausweisen

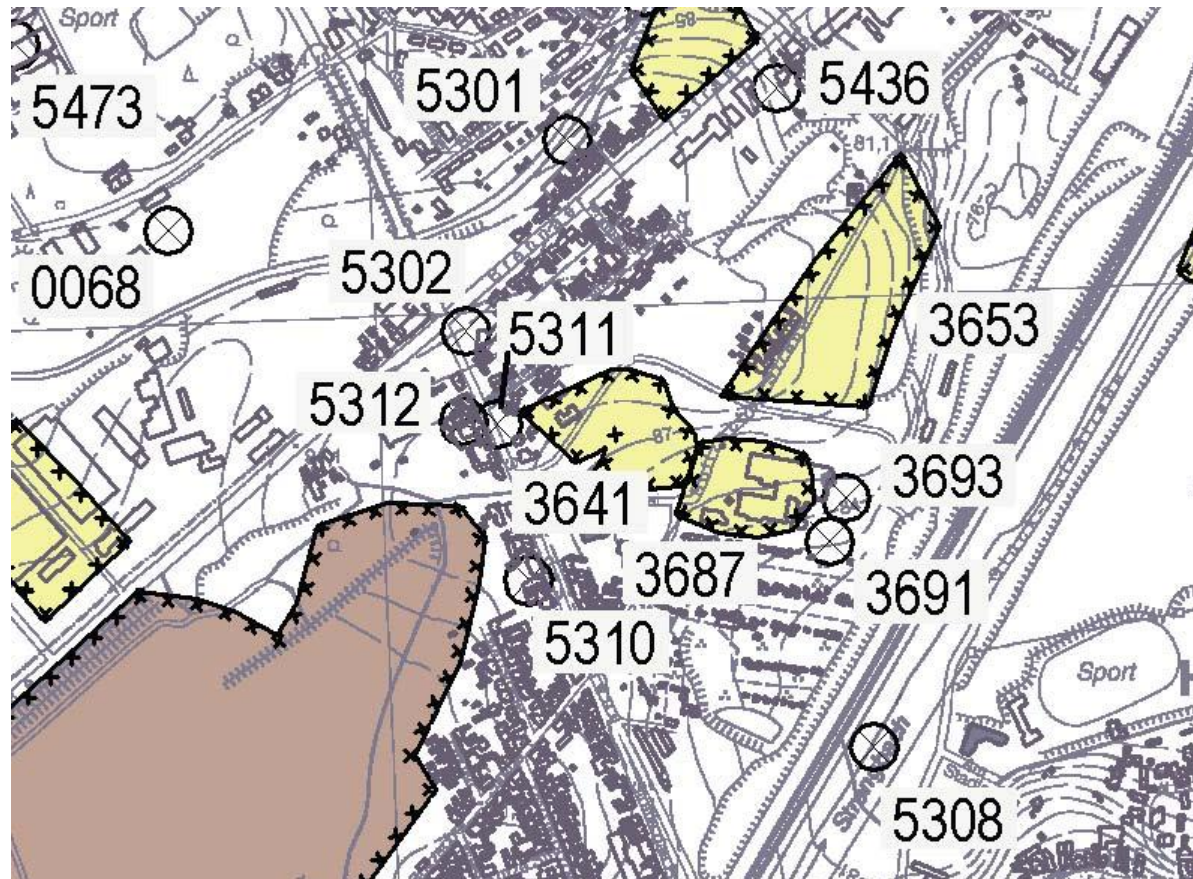
Regierungspräsidium Dessau

- Nachweis Bedarf an Wohnbauflächen (123 WA und zusätzliche hälftig MI für Wohnen (30)) → abgewogen: einzige Entwicklungsfläche, 5%ige Erweiterung bezogen auf den Ort

Bergamt Halle

- Baugrunduntersuchung + Altlasten für Gesamtgebiet → ist im Rahmen der Altlastenbeprobung (Gefährdungsabschätzung August 1997) erfolgt → Belastungen festgestellt → Bodenauftrag 0,5 – 1,0 m empfohlen → Gewerbegebiet 2 (MI 2?, nördlich Ziegelei) nicht Bestandteil der Untersuchung → Altlasten!?

Altlasten Ziegelei Übersicht



Altlasten Tabelle mit Erklärung 1

OT	Typ	Nr.	Bezeichnung	Beschreibung	Untersuchungen/Gutachten	dargest. Nutzung	Konflikt	Handlungsbedarf	FNP
Ho	4	03641	wilde Müllablagerung	Ablagerung von Abraum, geringe Mengen Hausmüll und Asche	Untersuchungen im Rahmen „Gefährdungsabschätzung Pomselberg/Alte Ziegelei“ Gefährdungsabschätzung Boden/Bodenluft vom Juli 1998 Gefährdungsabschätzung Grundwasser, Gesamtgefährdungsabschätzung vom Oktober 1998: Auffüllung bis zu einer Mächtigkeit von 1m mit Asche, Schlacke, Bauschutt, geringe Kontamination an PAK und Zink; Grundwasserflurabstand 6-12 m unter GOK	Grünfläche, Wohnbaufläche	nein	Wohnbebauung (vorbehaltlich statischer Fragen) prinzipiell möglich, beim Anlegen von Hausgärten wird Beräumung des Auffüllungs-horizontes/Mutterbodenauftrag von 0,5 m empfohlen, keine privaten Hausbrunnen	ja
Ho	4	03653	Althalde Übergabebahnhof	Ehemalige Kiesgrube, verkipptes Volumen mit 140.000 cbm angegeben, oberflächlich Hausmüll und Bauschutt sichtbar, Ablagerung von Asche, Fläche bewachsen,	Untersuchungen im Rahmen „Gefährdungsabschätzung Pomselberg/Alte Ziegelei“ August 1998, Teilfläche „Nördlich Ziegelei“ des Berichtes; Als deponierte Abfälle wurden Verbrennungsrückstände, Bodenaushub, Bauschutt und Bestandteile von Hausmüll und hausmüllähnlichen Gewerbeabfällen erhoben.	Grünfläche	nein	Beräumung von oberflächlich abgelagertem Müll, Begrünung, Profilierung in diesem Bereich keine wohnbauliche Nutzung vorgesehen	ja

Altlasten Tabelle mit Erklärung 2

OT	Typ	Nr.	Bezeichnung	Beschreibung	Untersuchungen/Gutachten	dargest. Nutzung	Konflikt	Handlungsbedarf	FNP
Ho	5	03687	ehemalige Ziegelei	Seit 1905 Ziegelei, heute Industriebrache Fläche zu 75 % versiegelt, Gebäudesubstanz erhalten, aber stark beschädigt, Ablagerung von Müll, Bauschutt, Ziegelschutt in den Innenräumen	Untersuchungen im Rahmen „Gefährdungsabschätzung Pomselberg/Alte Ziegelei“ vom August 1998, Teilfläche „Alte Ziegelei“ des Berichtes Untersuchungen ergaben aufgefülltes Gelände mit unterschiedlicher Mächtigkeit, im oberen Bereich teilweise Verbrennungsrückstände (Asche, Schlacke, wenig Ton), geringe Bodenbelastungen nachgewiesen	Grünfläche	nein	Beräumung, Profilierung und Rekultivierung des Geländes entsprechend Gefährdungsabschätzung vom August 1998	ja
Ho	4	03691	Althalde der Ziegelei	Ablagerung östlich der Ziegelei, Verkipfung von Hausmüll, Asche und Ziegelabfällen, heute verwachsen,	Untersuchungen im Rahmen „Gefährdungsabschätzung Pomselberg/Alte Ziegelei“ vom August 1998, Teilfläche „östlich Ziegelei“ des Berichtes, RKS bis in Teufen von 8 m unter GOK; Auffüllung, teilweise Aschen, Schlacken, Bauschutt, keine relevante Schadstoffbelastung belegt	Grünfläche	nein	Keine weitergehenden Maßnahmen zur Sicherung des Standortes bezüglich der festgestellten Schadstoffbelastung erforderlich; Untersuchung Erdaushub vor Entsorgung	ja
Ho	4	03693	Müllablagerung	wilde Müllkippe an der alten Ziegeleihalde, oberflächlich Hausmüll sichtbar, Ablagerung von Bauschutt und Gartenabfällen, bewachsen mit Sträuchern/Kraut	Untersuchungen im Rahmen „Gefährdungsabschätzung Pomselberg/Alte Ziegelei“ vom August 1998, Teilfläche „östlich Ziegelei“ des Berichtes, RKS bis in Teufen von 8 m unter GOK, keine relevante Schadstoffbelastung ermittelt	Grünfläche	nein	Keine weitergehenden Maßnahmen zur Sicherung des Standortes bezüglich der festgestellten Schadstoffbelastung erforderlich; Untersuchung Erdaushub vor Entsorgung	ja

Fazit

- freie Bauplätze im Geltungsbereich von Vorhaben- und Erschließungsplänen und Bebauungsplänen sowie nach § 34 BauGB-Satzungen vorhanden
- Entwicklungsmöglichkeiten für den OT Holzweißig unter anderem durch den Abriss von Garagen oder Brachen denkbar
- ein neues im FNP ausgewiesenes Wohngebiet ist grundsätzlich möglich durch Aufstellung eines Bebauungsplans (Gartenstraße, ca. 1 ha)
- ein sonstiges (neues) Wohngebiet erfordert den Nachweis des Bedarfs bzw. wäre ein entsprechenden „Flächentausch“ denkbar (vgl. Verfahren „Am Brödelgraben“ im OT Thalheim)
→ jedoch bisher noch nicht klar wie die Stellungnahmen der Raumordnung ausfallen werden, ggf. Tausch im Verhältnis 2:1 notwendig
- Fläche im Bereich der ehemaligen Ziegelei bedingt geeignet, da 0,5 – 1,0 m Bodenabtrag erforderlich bei einer Gesamtfläche von ca. 5,8 ha; des Weiteren Bedarf nicht nachweisbar
- Gesamtkonzept für Wohnbauflächenbilanz und Anpassung der Flächennutzungsplanung unabdingbar