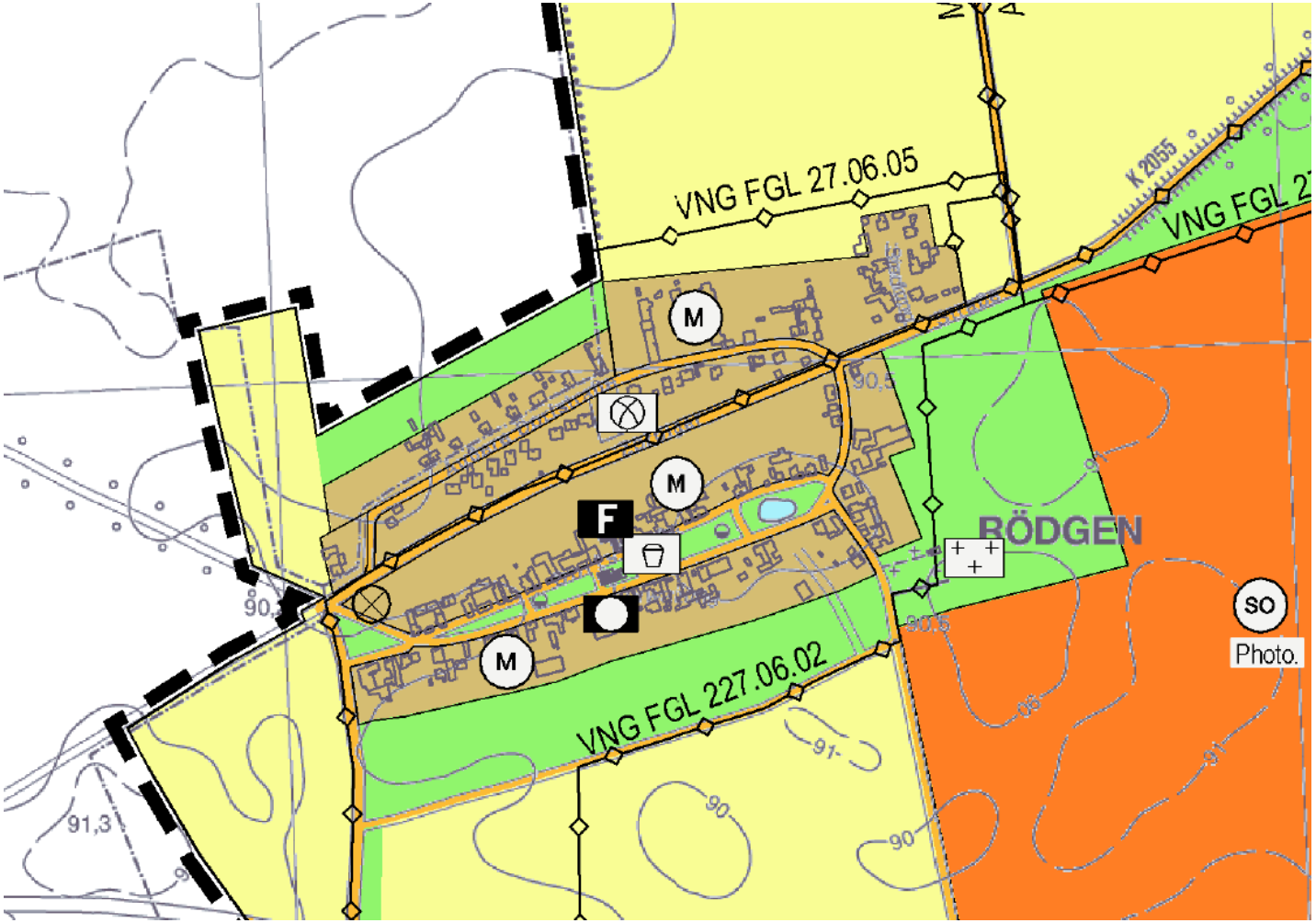
Bitterfeld-Wolfen

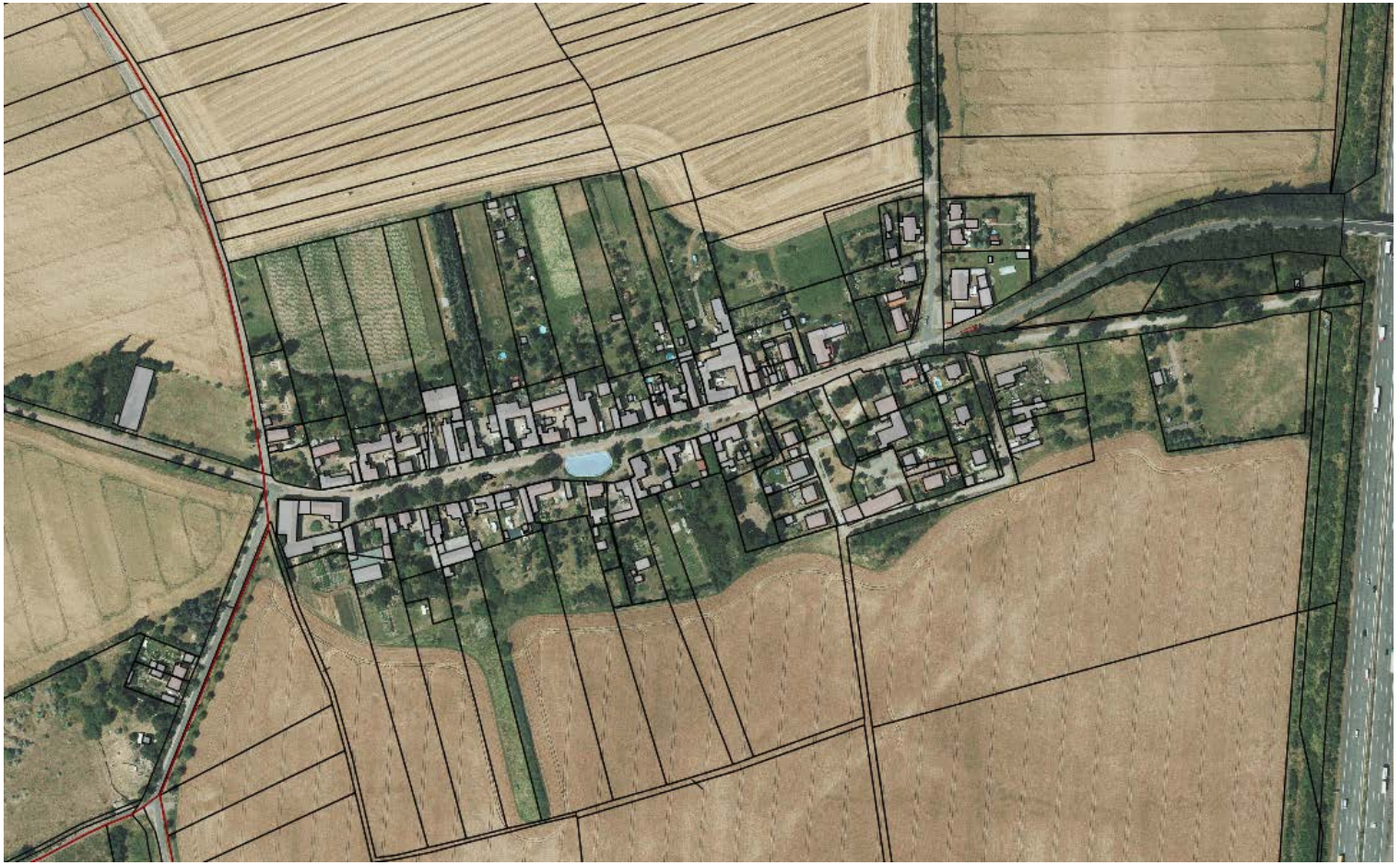
Wir haben den Bogen raus.

# •Wohnbauflächenentwicklung – Perspektive Rödgen/Zschepkau

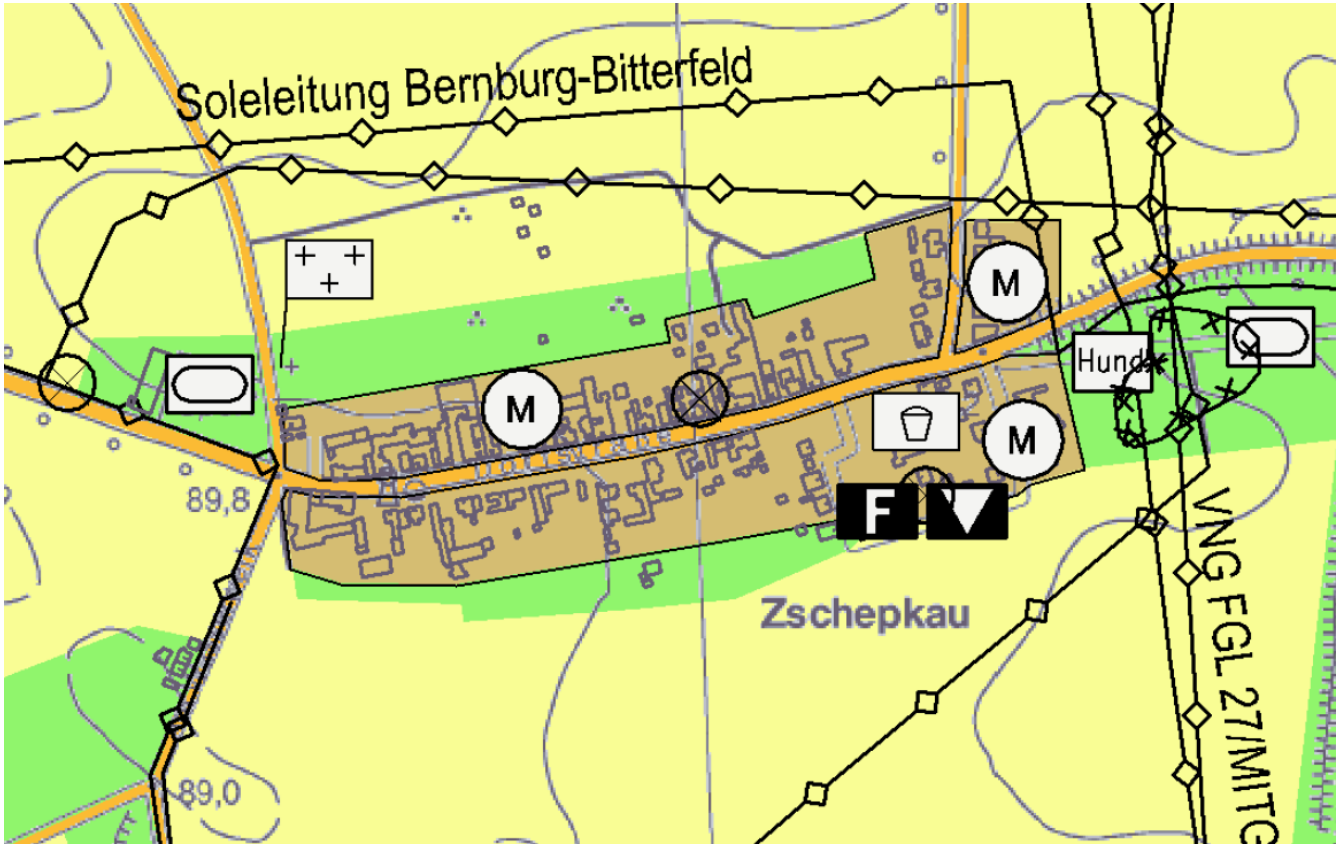


Geobasisdaten (c) GeoBasis-DE/ LVermGEO LSA, 2015/ A18-205-2010-7


VNG FGL 27.06.05
K 2055
VNG FGL 2
M
M
M
F
RÖDGEN
SO
Photo.
VNG FGL 227.06.02
90,5
91,3
90
91



Geobasisdaten (c) GeoBasis-DE/ LVermGEO LSA, 2015/ A18-205-2010-7


Soleleitung Bernburg-Bitterfeld
M
M
M
Hunde
89,8
89,0
Zschepkau
VNG FGL 27/MITC

- 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 Baubrachenreserven 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:

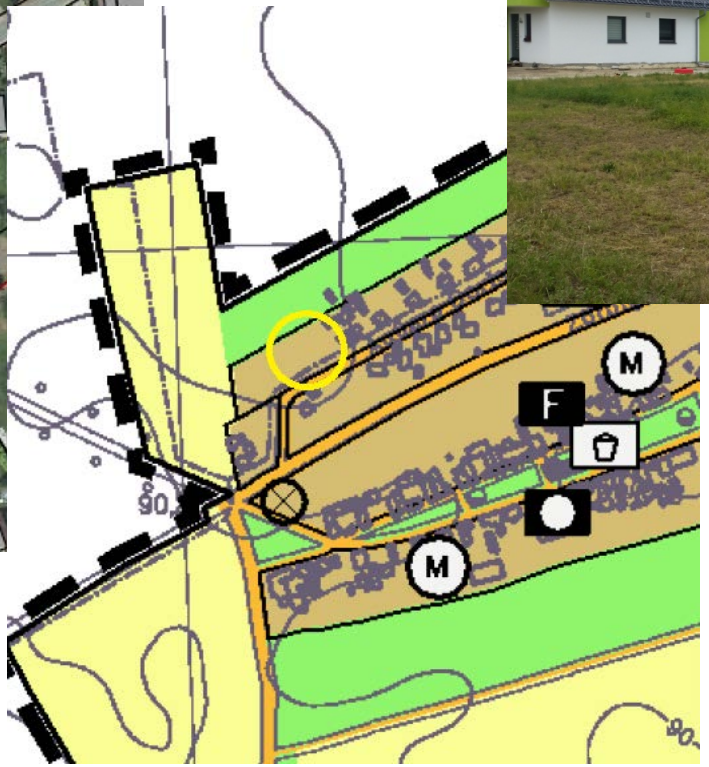
| | |
|---|---|
| | Bedarf aus Eigenentwicklung |
| + | Bedarf aus Wanderungsgewinnen |
| - | mindestens 50% der Bauflächenreserven in der Ortslage |
| - | mindestens 50% der innerörtliche Brachflächen |
| = | zusätzlicher Bruttowohnbaulandbedarf |

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.

# Äußere Dorfstraße

ausgewiesene gemischte Baufläche,
Wohnen hälftig möglich





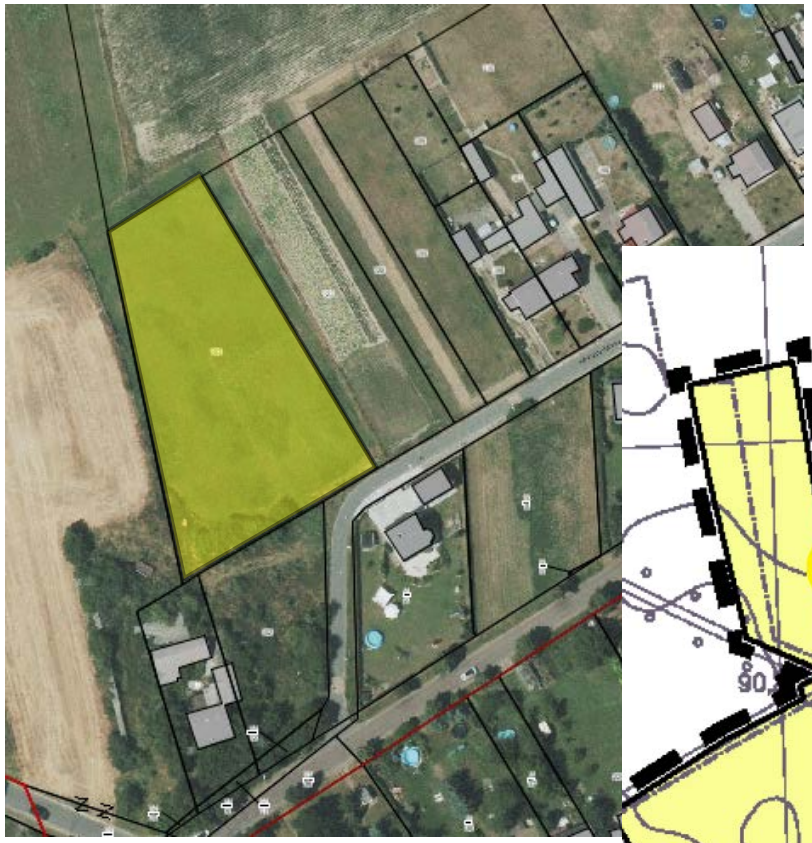


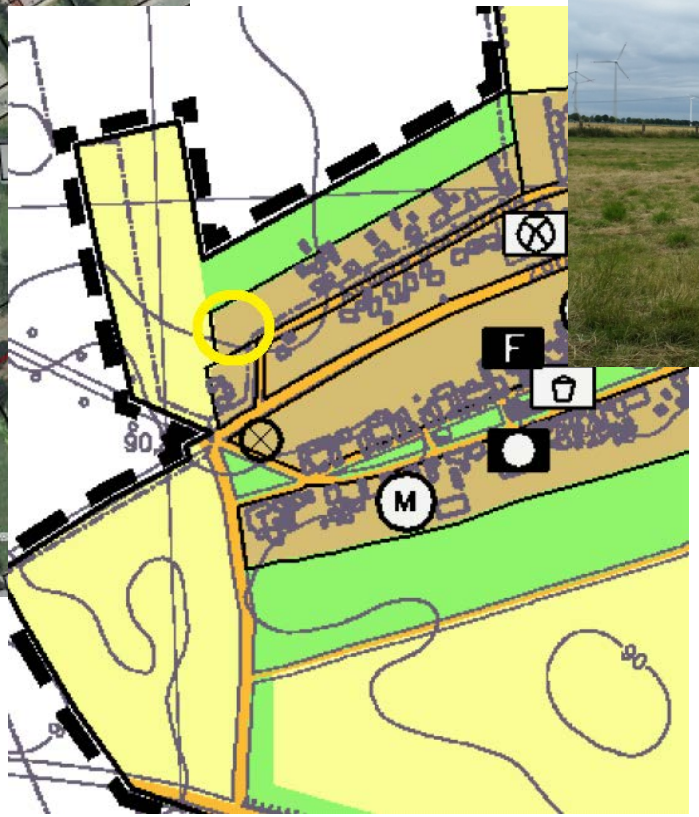

Eigentümer

Privat

# Äußere Dorfstraße

ausgewiesene gemischte Baufläche,
Wohnen hälftig möglich








Eigentümer

Privat

# Äußere Dorfstraße

ausgewiesene gemischte Baufläche,
Wohnen hälftig möglich







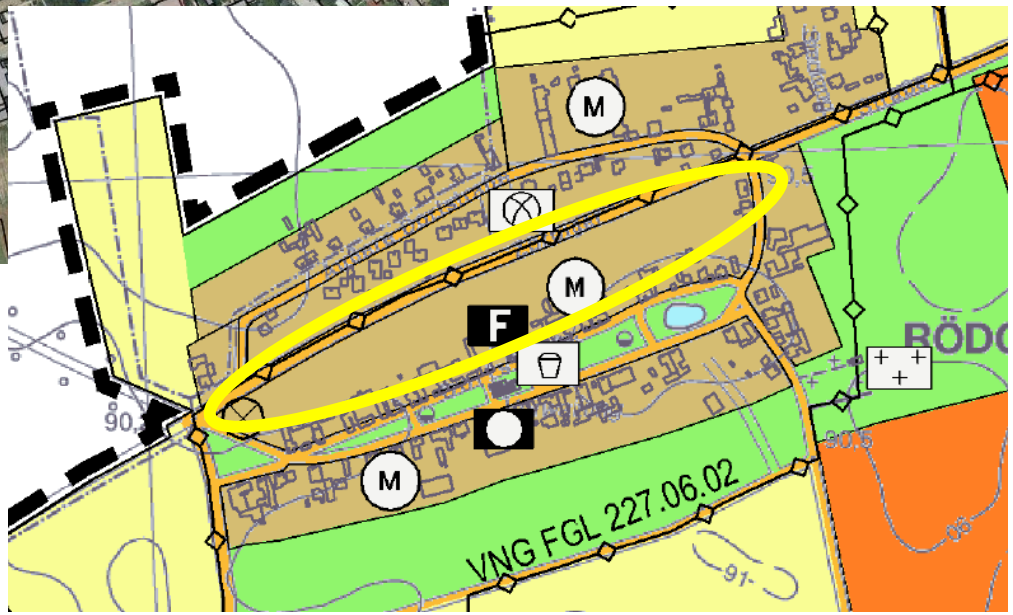

Eigentümer

Privat

# Zörbiger Straße



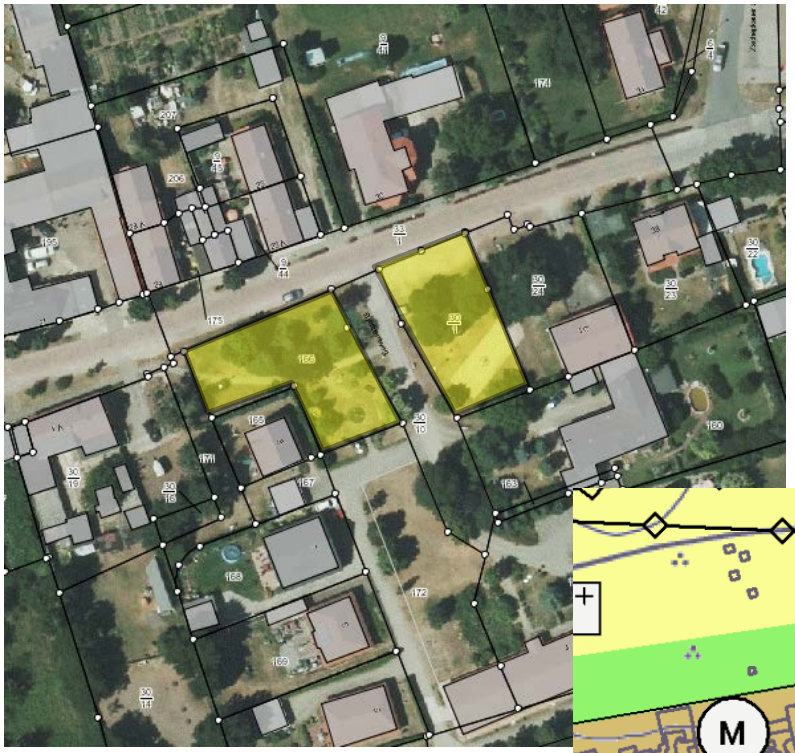
ausgewiesene gemischte Baufläche,
Wohnen hälftig möglich



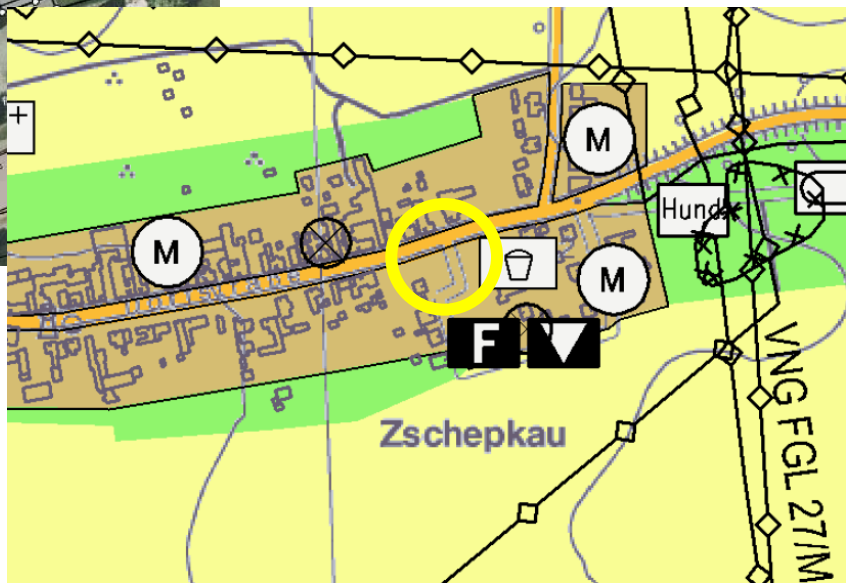

Eigentümer

Privat

# Zschepkauer Dorfstraße, Brennereiweg



ausgewiesene gemischte Baufläche,
Wohnen hälftig möglich




Eigentümer

Stadt Bitterfeld-Wolfen

# Fazit:

- nur gemischte Bauflächen
- Noch freie Bauplätze in § 34 BauGB-Gebieten, die sofort bebaubar sind