



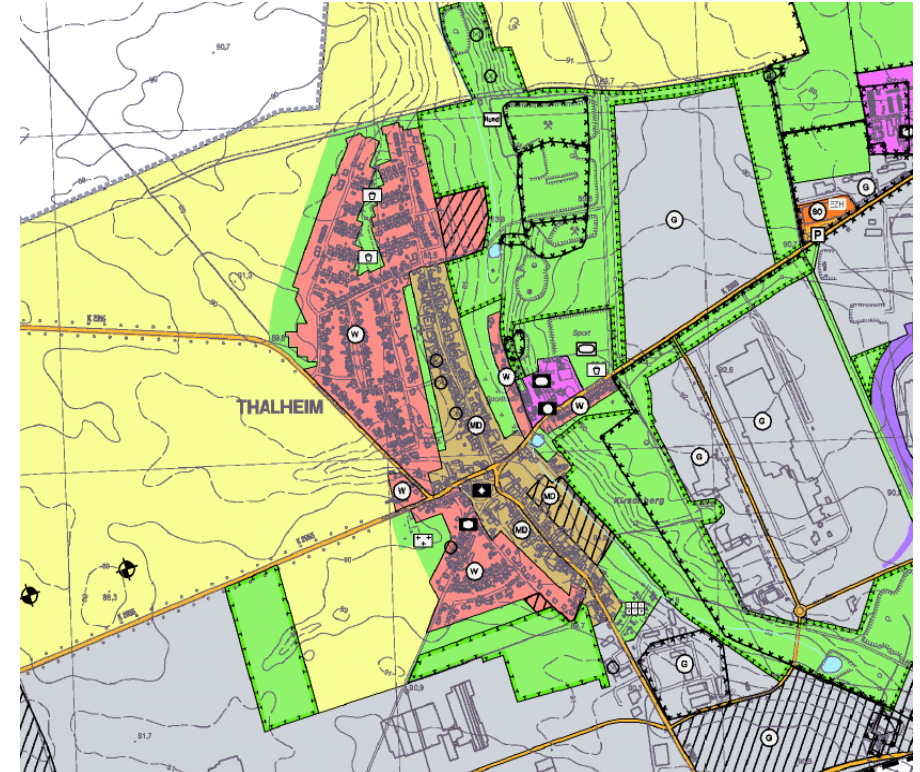
Bitterfeld-Wolfen

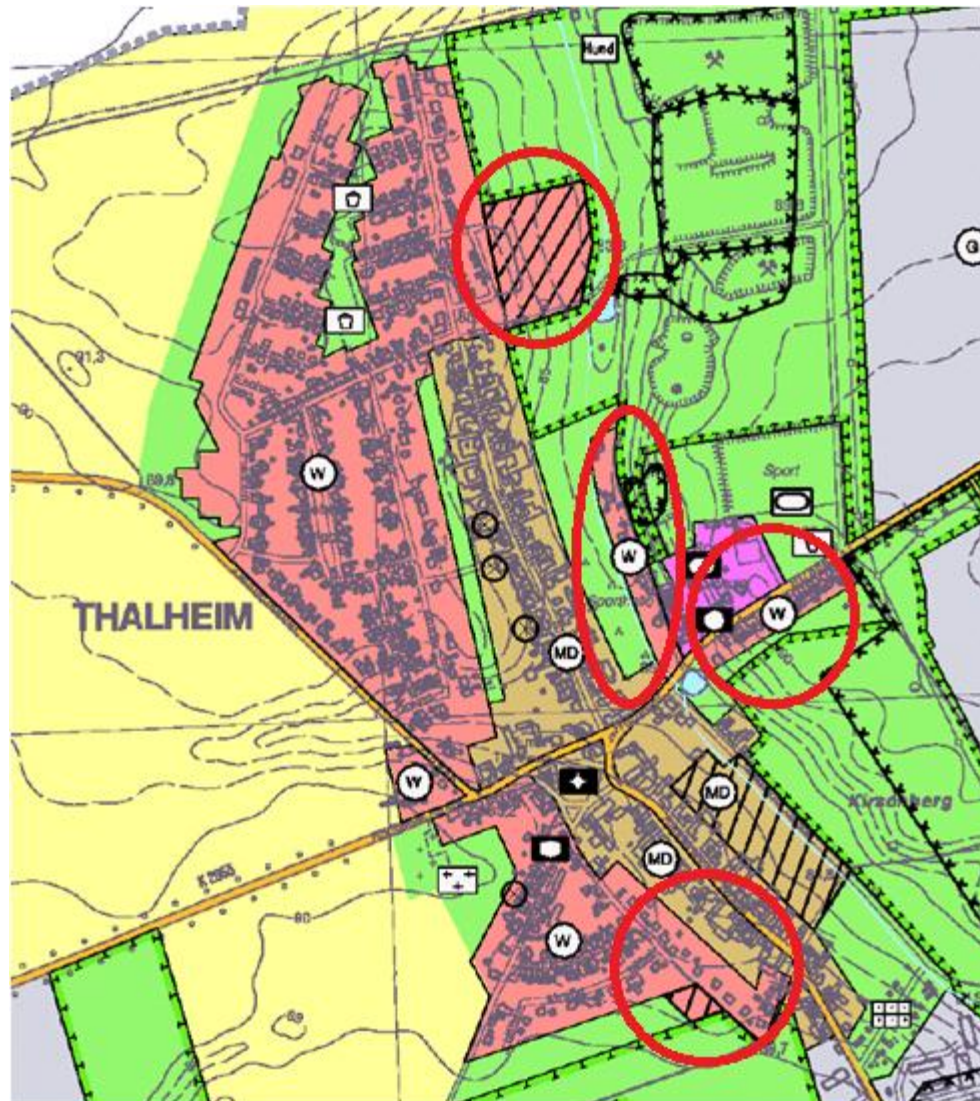
Wir haben den Bogen raus.

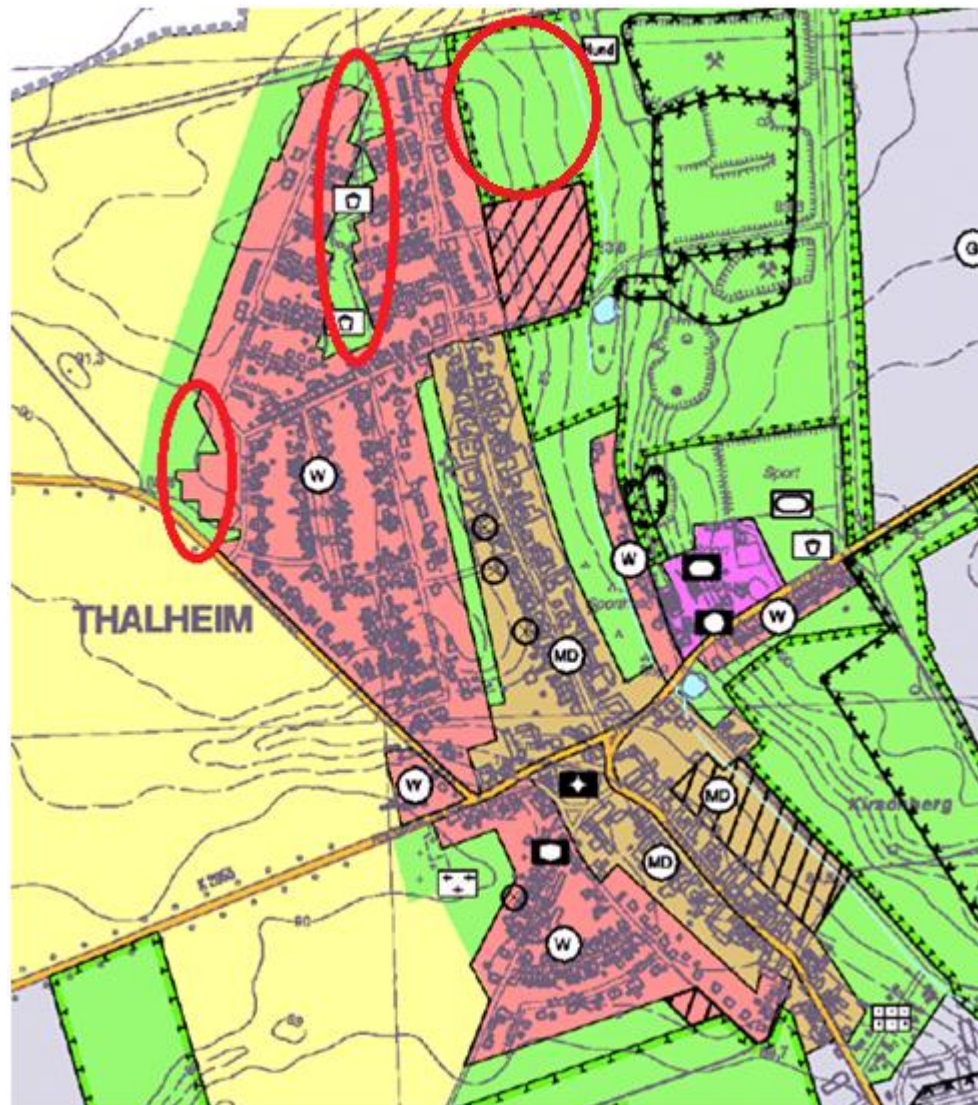
• **Wohnbauflächenentwicklung – Perspektive Thalheim**



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







- 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:

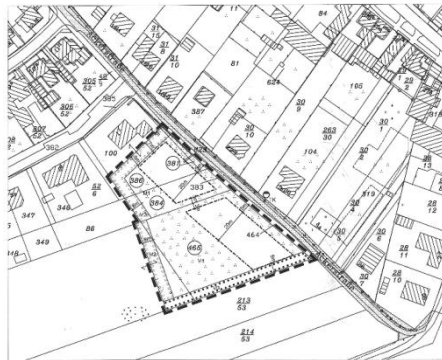
- Bedarf aus Eigenentwicklung
- + Bedarf aus Wanderungsgewinnen
- mindestens 50% der Bauflächenreserven in der Ortslage
- mindestens 50% der innerörtliche Brachflächen
- = zusätzlicher Bruttowohnbaulandbedarf

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.

Am Wall

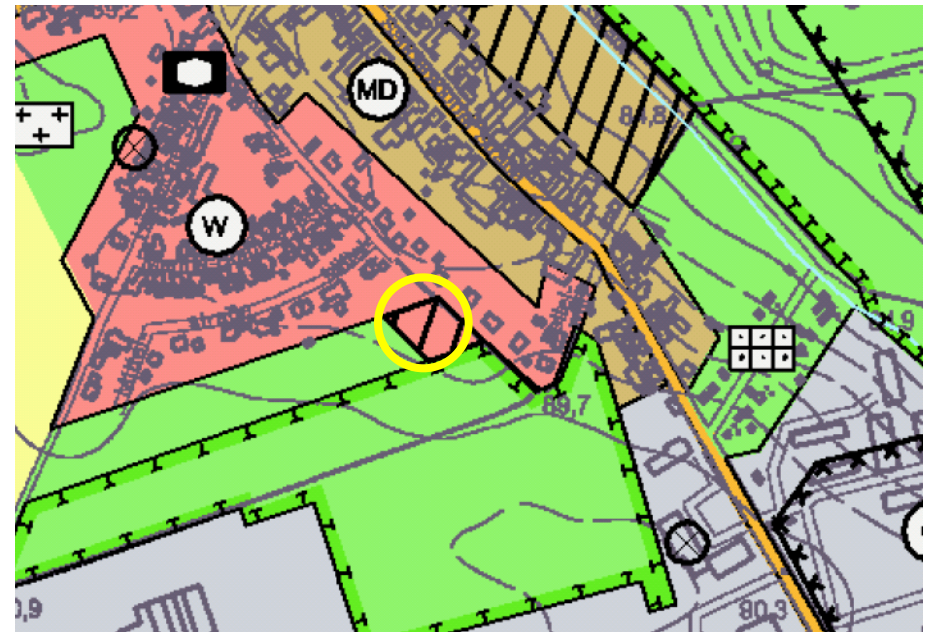


Stadt Bitterfeld-Wolfen, Ortsteil Thalheim
Einbeziehungssatzung „Ackerstraße“ nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB
Planzeichnung (Teil A)



Eigentümer:
Privat

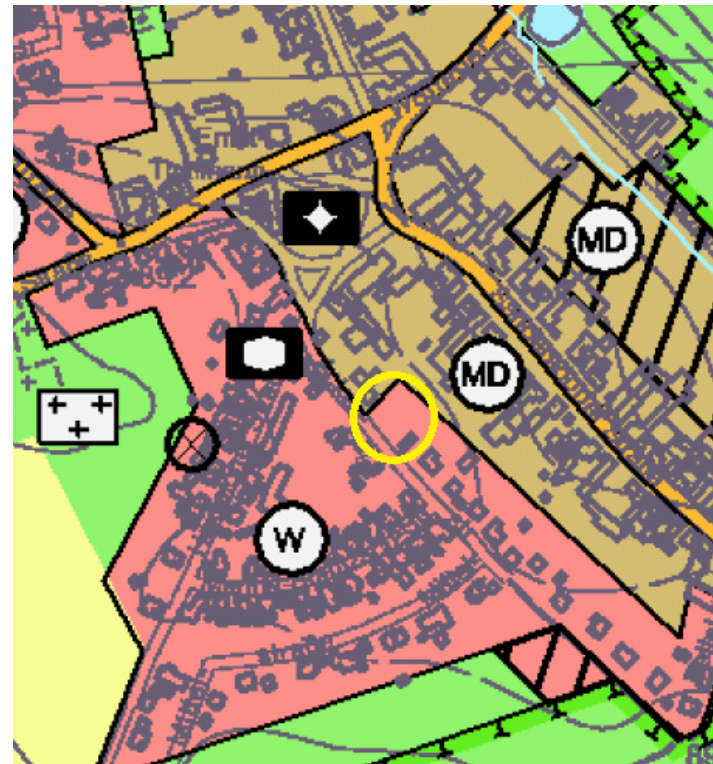
Einbeziehungssatzung „Ackerstraße“
teilweise bebaut



Am Wall



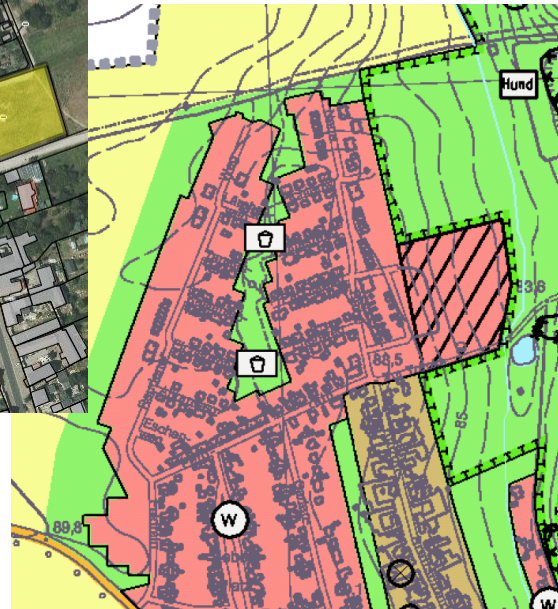
ausgewiesene Wohnbaufläche im FNP
möglicher Bauplatz



Eigentümer:
Privat

Zum Feldrain

Bebauungsplan vorhanden (TH 1 1-92),
noch zahlreiche Bauplätze (ca. 45)
stellenweise Löschwasserunterversorgung



Eigentümer:

Privat
Stadt Bitterfeld-Wolfen

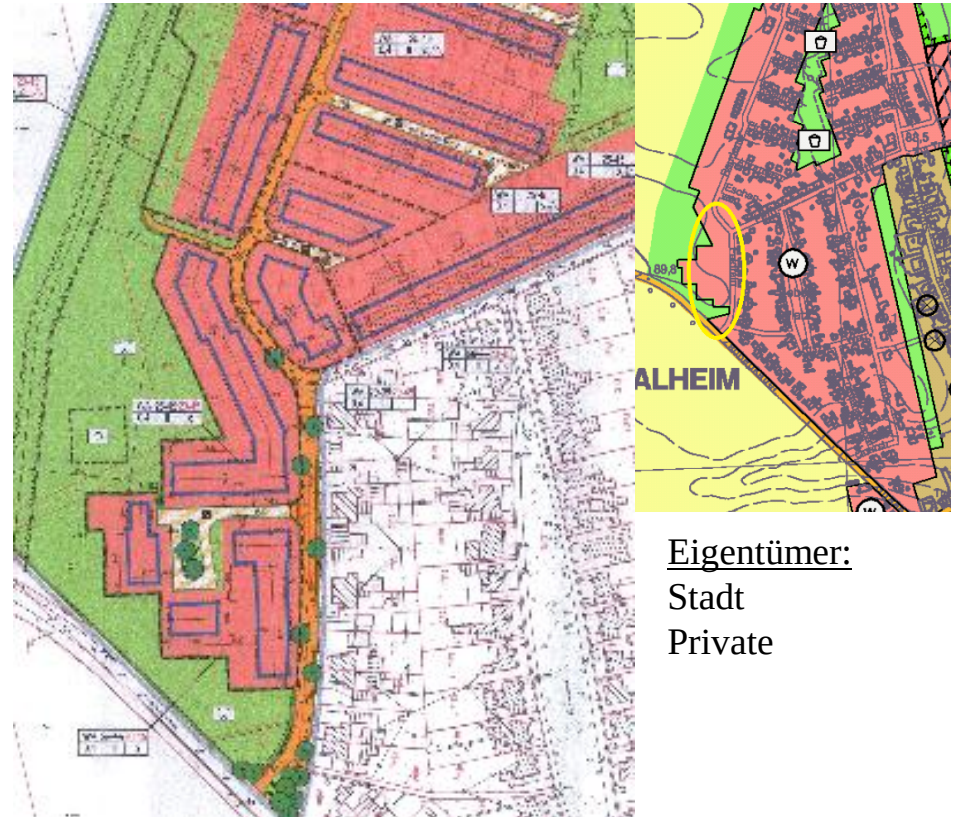
Zum Feldrain



Zum Feldrain

Bebauungsplan Vorhanden (TH 1 1-92)

zahlreiche Bauplätze vorhanden (ca. 45)



Eigentümer:

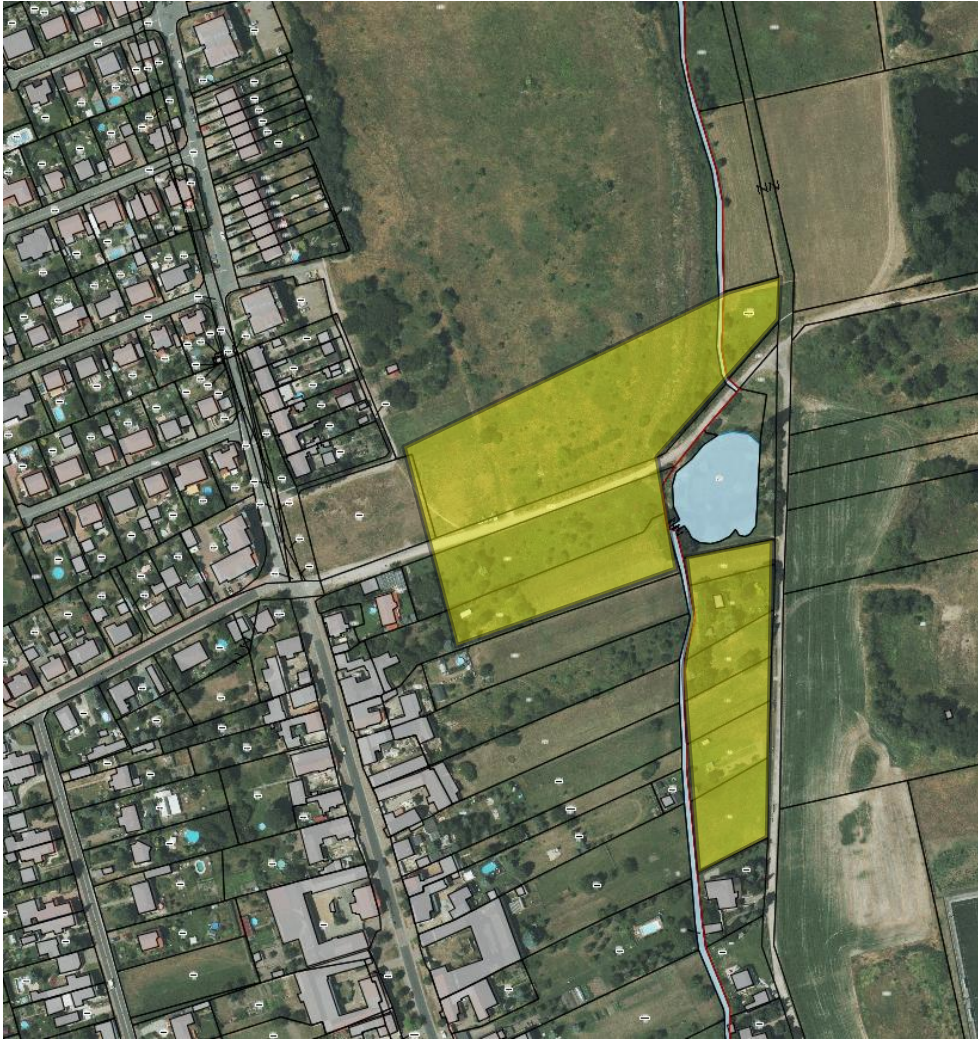
Stadt

Private

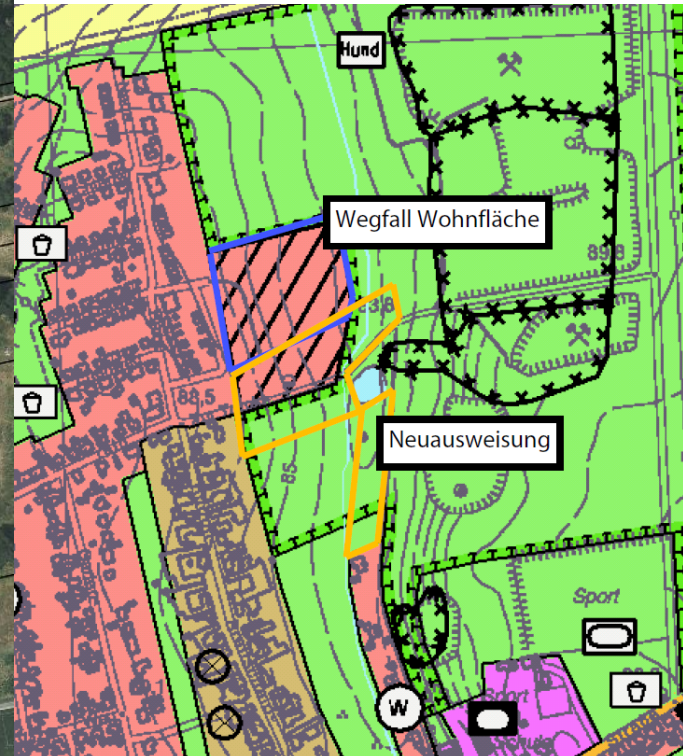
Zum Feldrain



Am Brödelgraben



Neuausweisung der geplante Wohnbaufläche
gefasster Aufstellungsbeschluss 232-2014

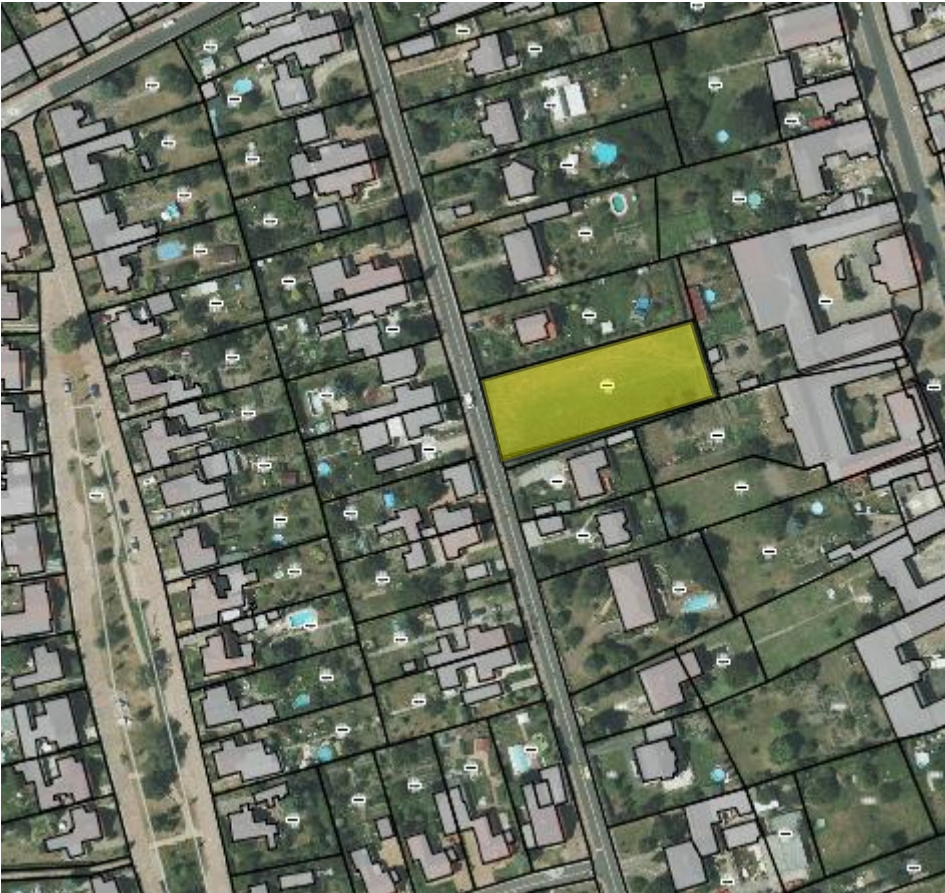


Eigentümer:

Stadt

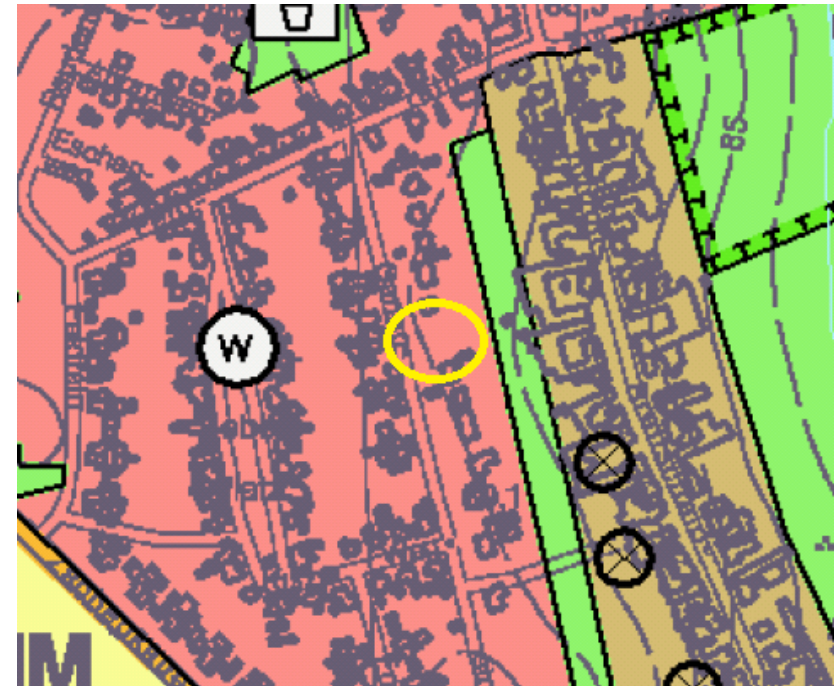
Private

Gartenstraße

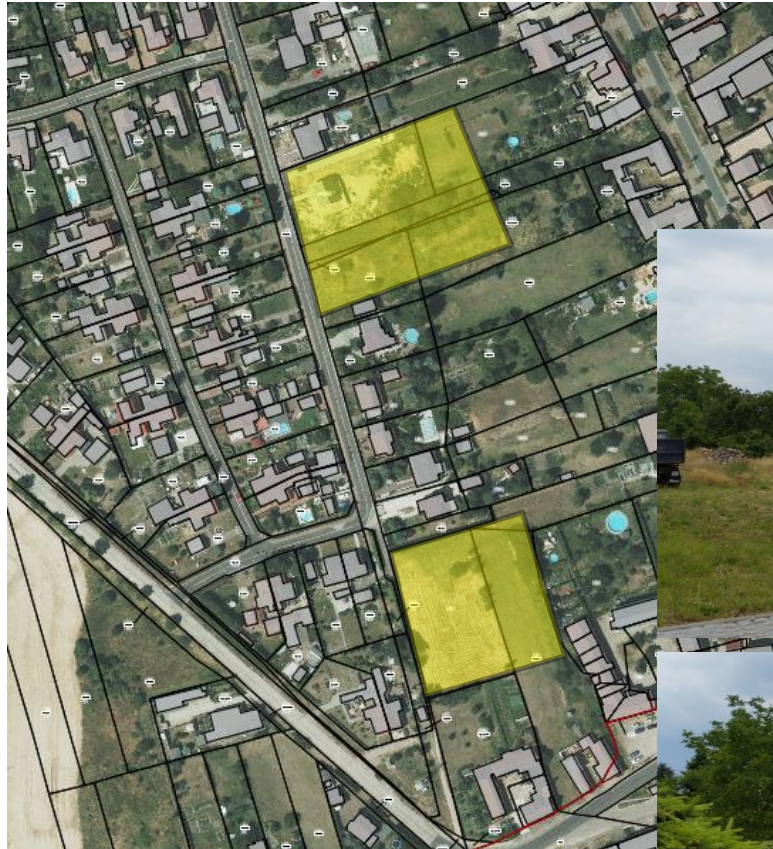


Eigentümer:
Privat

Möglicher Bauplatz vorhanden,
derzeit als Pferdekoppel genutzt



Gartenstraße

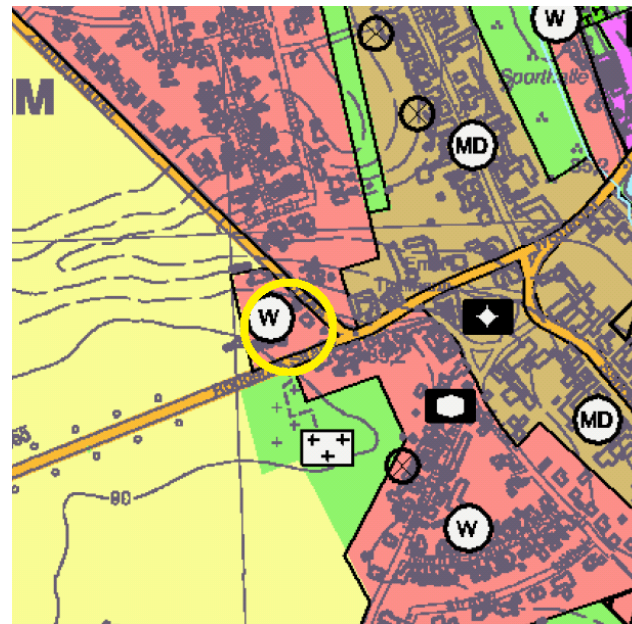


Wohnbaufläche FNP
ca. 3 Bauplätze



Eigentümer:
Privat

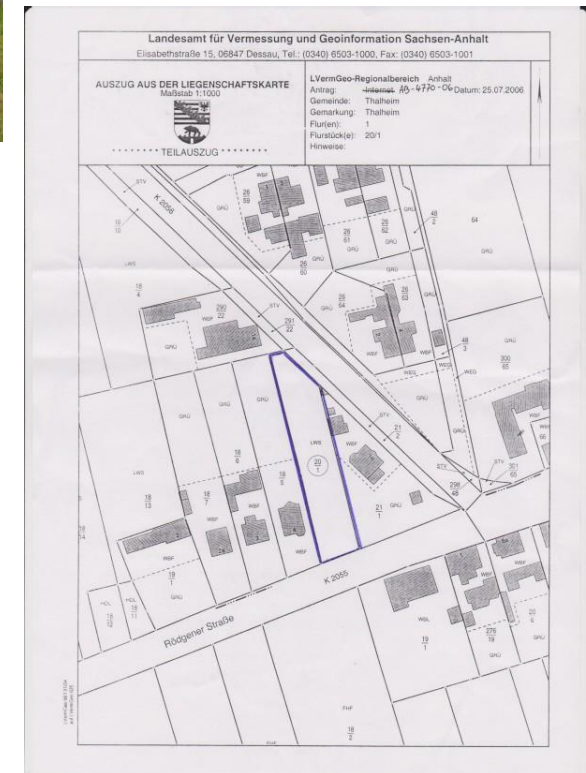
Rödgener Straße



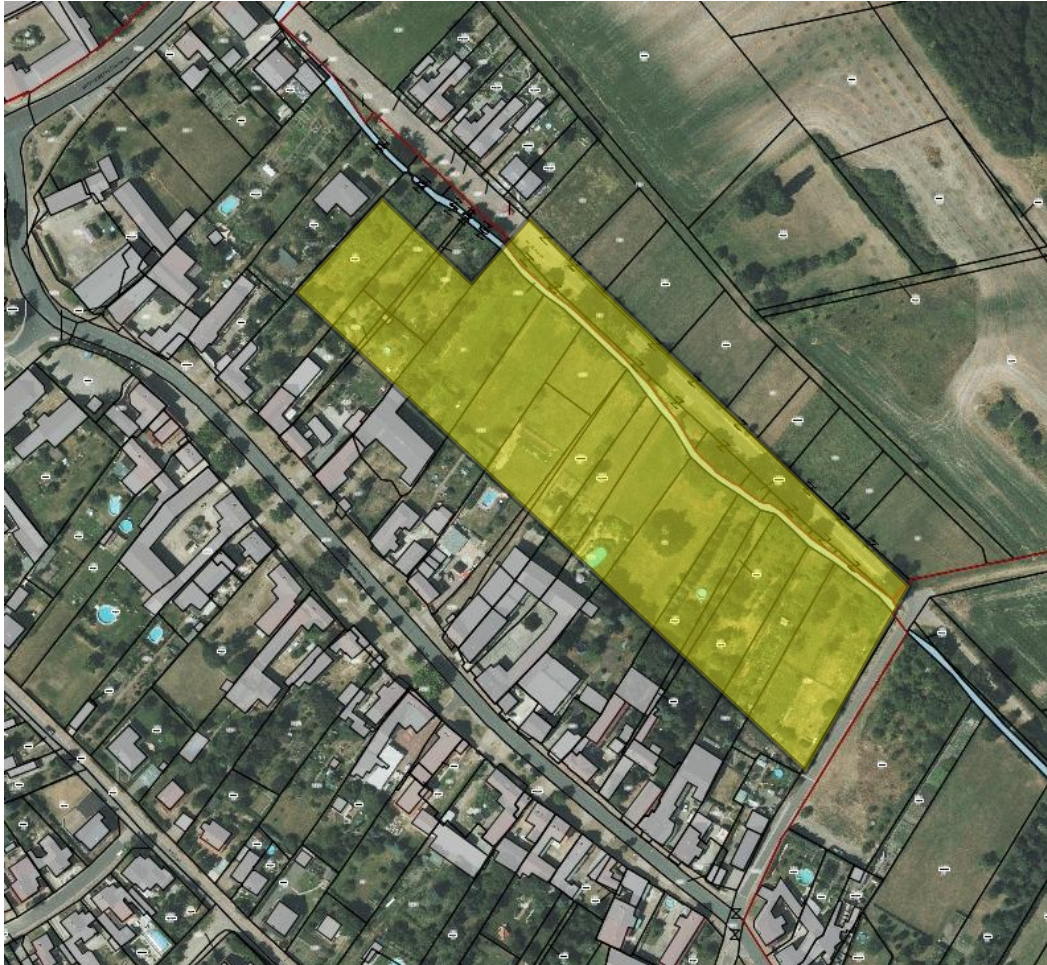
1 Bauplatz vorhanden

Eigentümer:

Privat



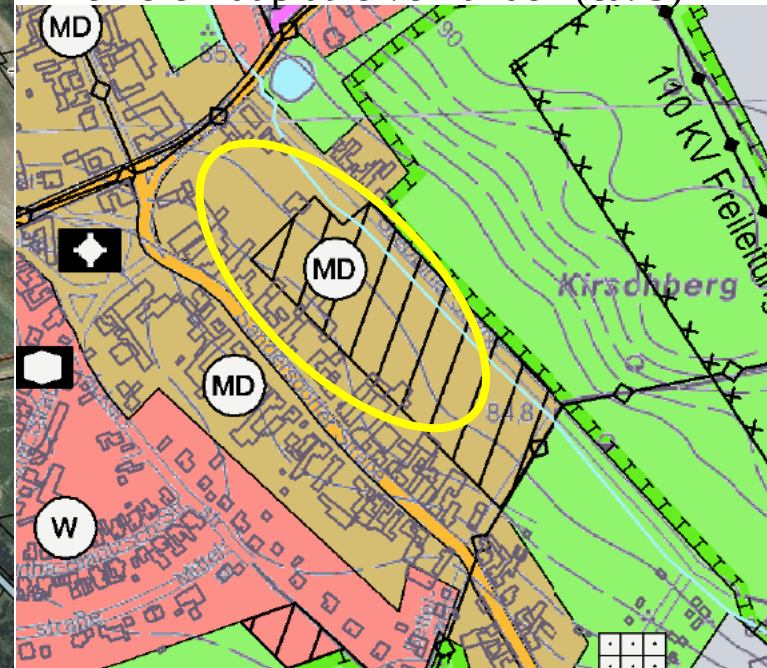
Am Dorfteich



geplantes Dorfgebiet

Planverfahren nicht weitergeführt

mehrere Bauplätze vorhanden (ca. 9)



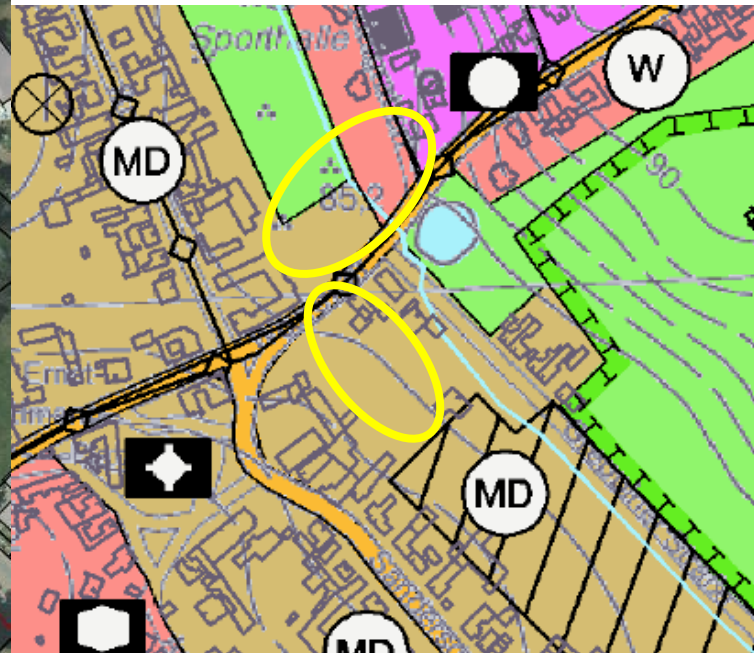
Eigentümer:

Private

Wolfener Straße



Dorfgebiet und Wohnbaufläche
noch Bauplätze vorhanden (ca. 4)
teilweise bebaut



Eigentümer:
Private

Hinweise aus dem Ortschaftsrat Thalheim:

- Flächentausch für Wohnbauflächen im Verhältnis 2:1 ist nicht gewünscht
- Thalheim ist stabile Ortslage
- Löschwasserunterversorgung:
 - Hydranten im Tannen- und Kastanienweg mit ca. 2.800 l/min nicht ausreichend für Grundversorgung
 - Unterversorgung im gesamten Bereich
 - Gesamtlösung für Stadtgebiet derzeit in Prüfung

Fazit

- freie Bauplätze (ca. 66) im Geltungsbereich von Bebauungsplänen sowie nach § 34 BauGB bzw. § 34 BauGB-Satzungen vorhanden und sofort bebaubar (großes Angebot)
- ein neues im FNP ausgewiesenes Dorfgebiet ist grundsätzlich möglich durch Aufstellung eines Bebauungsplans (aber: Grundstücksverhältnisse)
- ein sonstiges (neues) Wohngebiet erfordert den Nachweis des Bedarfs bzw. wäre ein entsprechende „Flächentausch“ denkbar (Verfahren „Am Brödelgraben“) → jedoch bisher noch nicht klar wie die Stellungnahmen der Raumordnung ausfallen werden
- Gesamtkonzept für Wohnbauflächenbilanz und Anpassung der Flächennutzungsplanung unabdingbar