



Bitterfeld-Wolfen

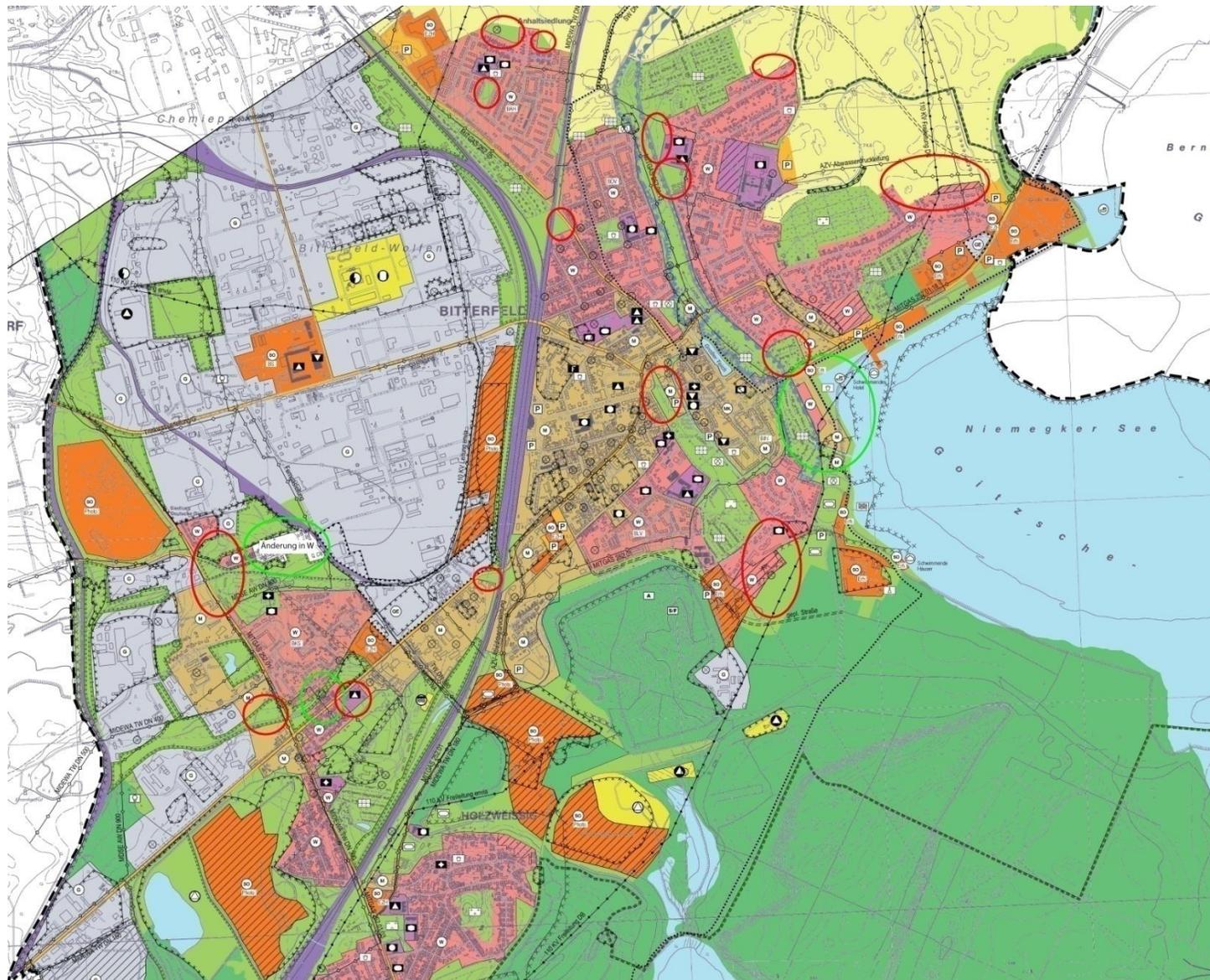
Wir haben den Bogen raus.

• Wohnbauflächenentwicklung – Perspektive Bitterfeld



Geobasisdaten (c) GeoBasis-DE/ LVerM GEO LSA,
2015 / A18-205-2010-7
(gilt auch für folgende Luftbilder dieser Präsentation)





- 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

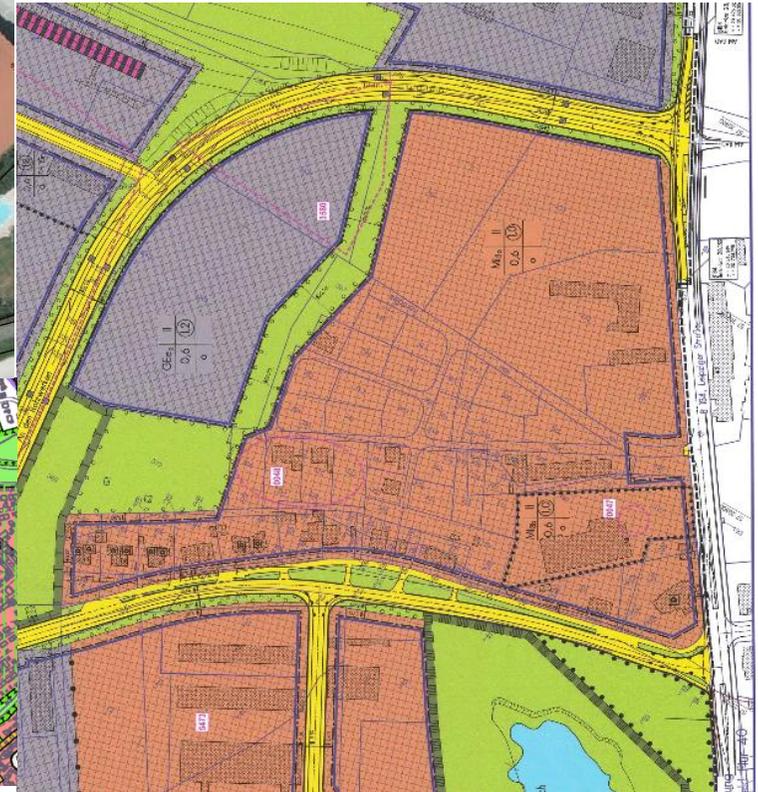
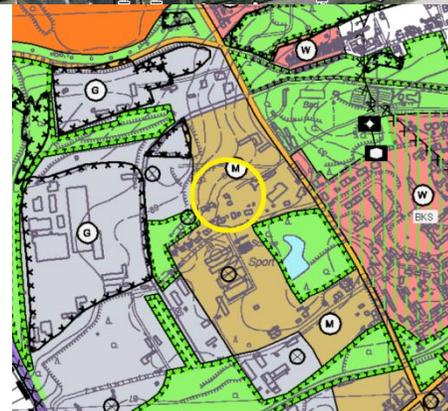
Der Bruttowohnbaulandbedarf ist im Flächennutzungsplan nachzuweisen. Bei der Ausweisung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan sind Gemischte Bauflächen zu berücksichtigen. Diese stehen der Wohnbebauung ungefähr zur Hälfte zur Verfügung.



Eigentümer
Privat

Paradies

15 Bauflächen (nach Luftbild),
Bebauungsplan vorhanden, sofort
bebaubar



Musikerviertel

Ca. 9 Bauflächen,
Bebauungsplan vorhanden,
Sofort bebaubar



Eigentümer

Stadt

Privat

Töpferwall/ Burgstraße

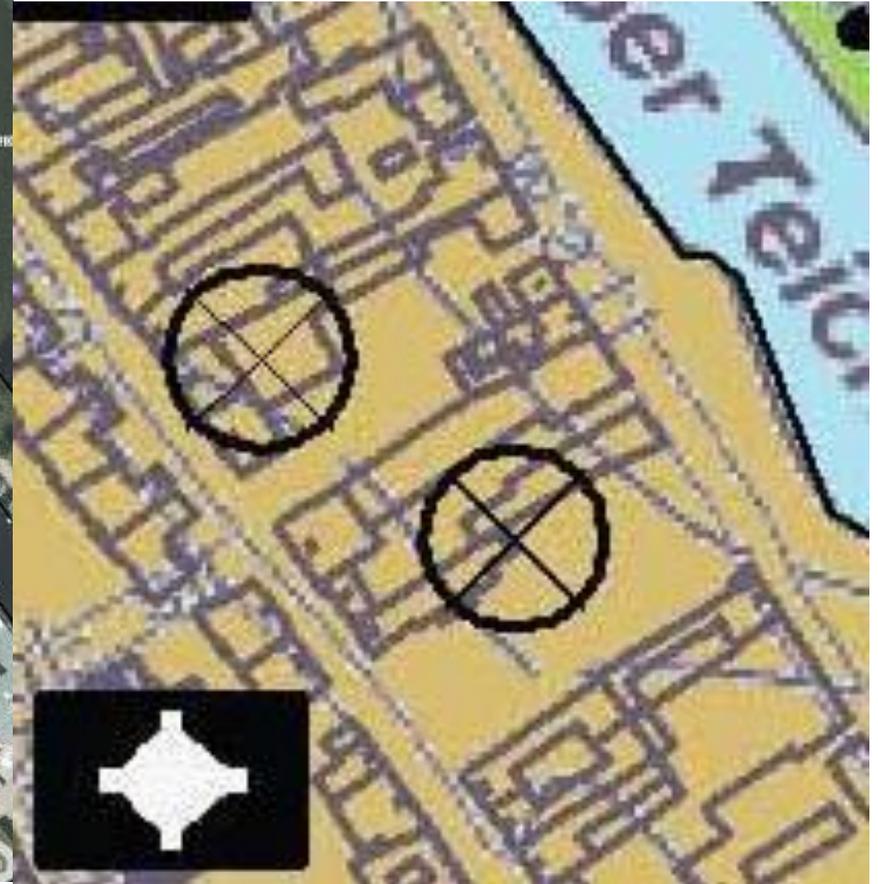
Bebauungsplan vorhanden,
Sofort bebaubar, TEK sieht Block-
bebauung und Bepflanzung vor



Eigentümer
Privat



Eigentümer
Privat

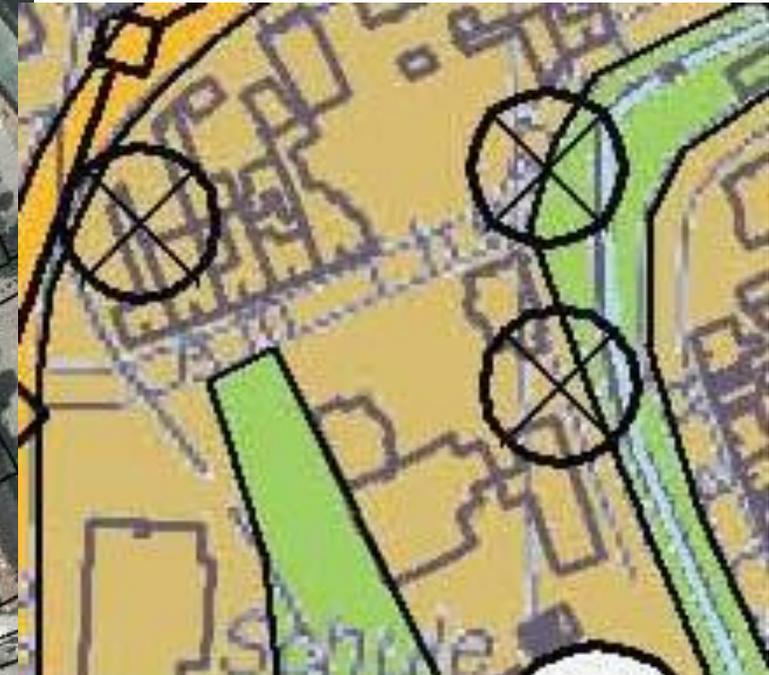


Burgstraße

Lückenschlüsse gem. § 34 BauGB möglich

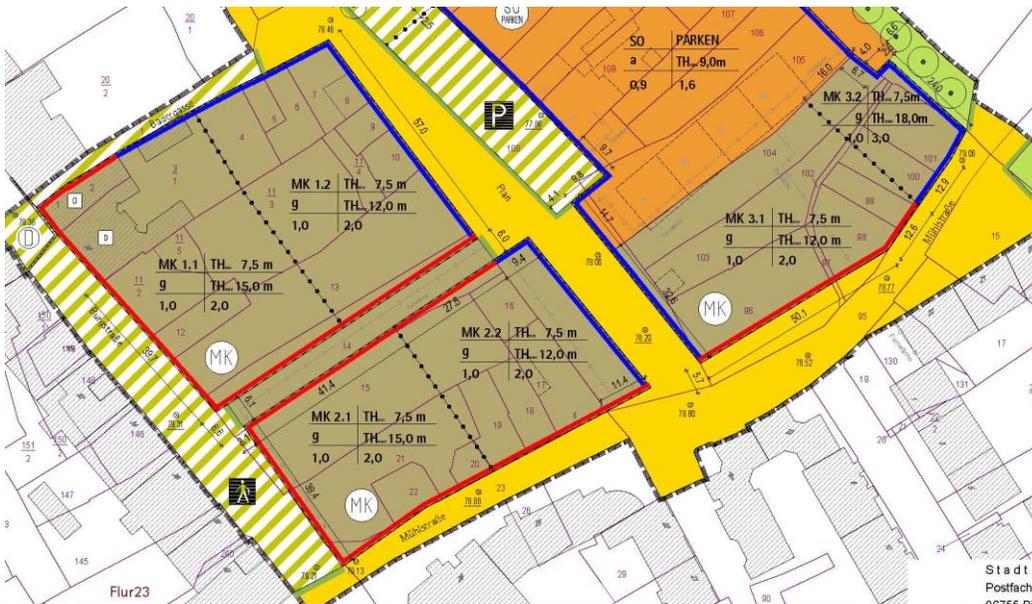


Eigentümer
Stadt



Am Theater

Derzeit § 35 BauGB, BP notwendig, gemischte Baufläche im FNP

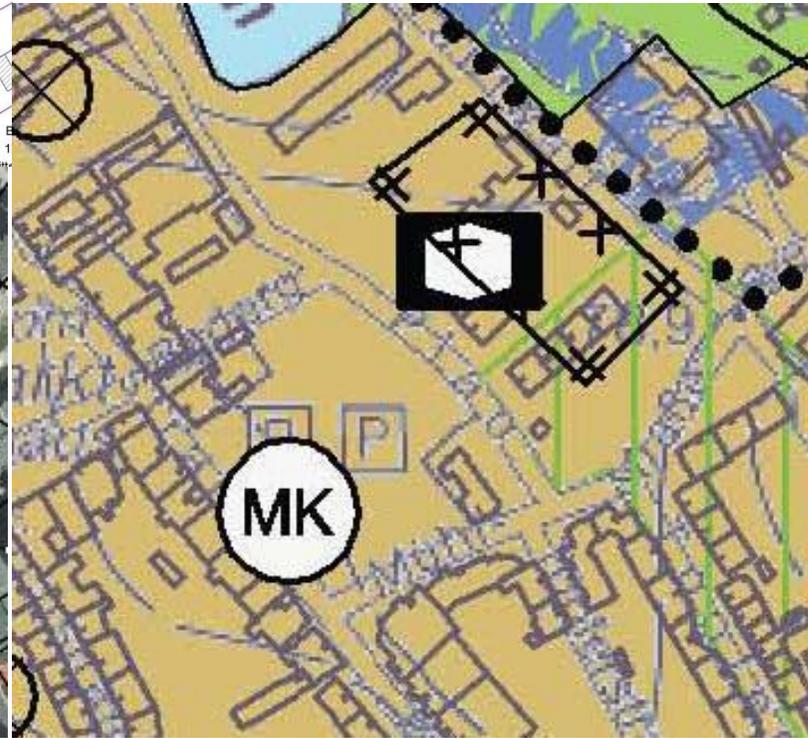


Plan

BP vorhanden, allerdings Wohnbebauung untergeordnet

Eigentümer

Privat, Stadt

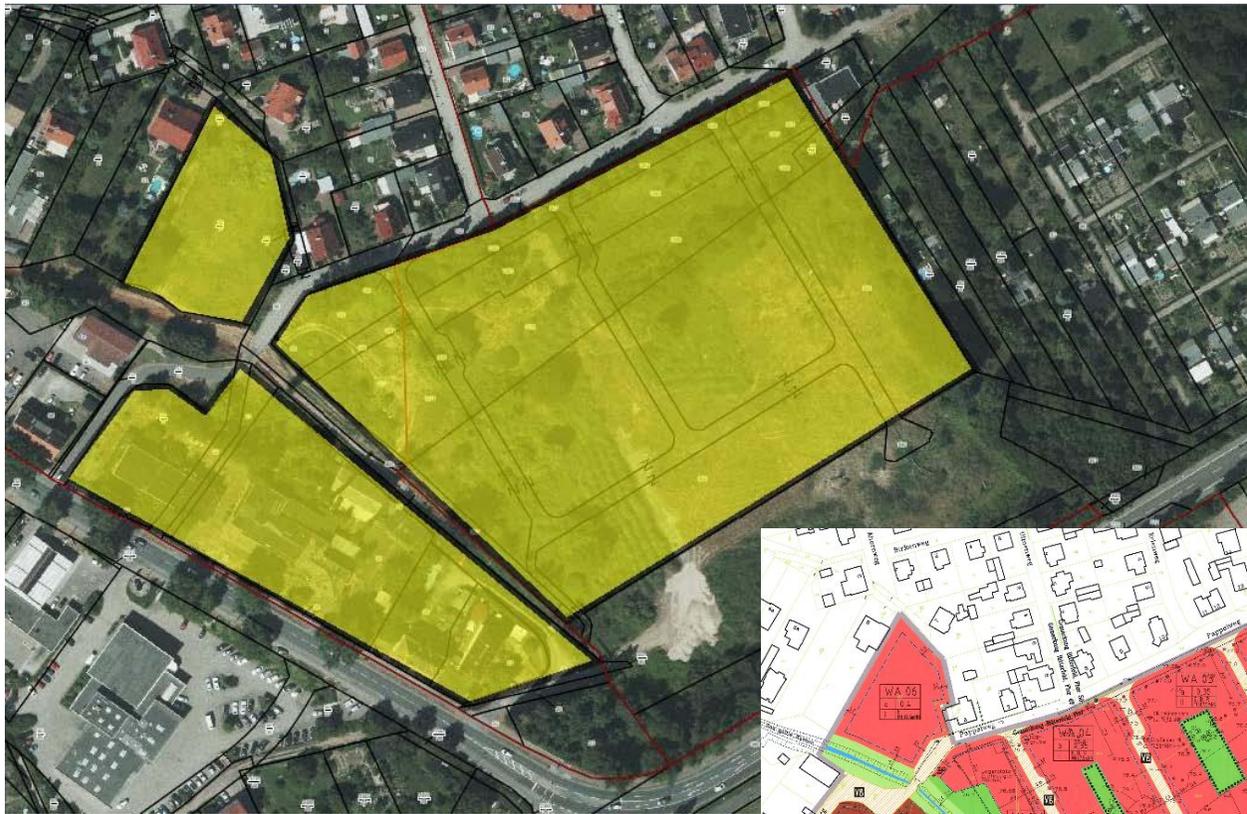


Brehnaer Überbau
 Bebauungsplan vorhanden,
 Sofort bebaubar



Eigentümer
 Privat

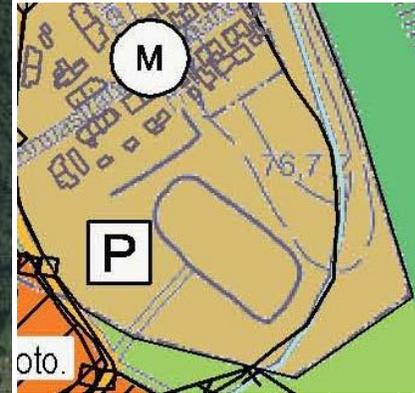




Wohnpark am Stadthafen
Bebauungsplan vorhanden,
Parzellierung muss erfolgen,
z. T. Sofort bebaubar,
Lärmschutz herstellen

Eigentümer
Stadteigene Gesellschaft
Private



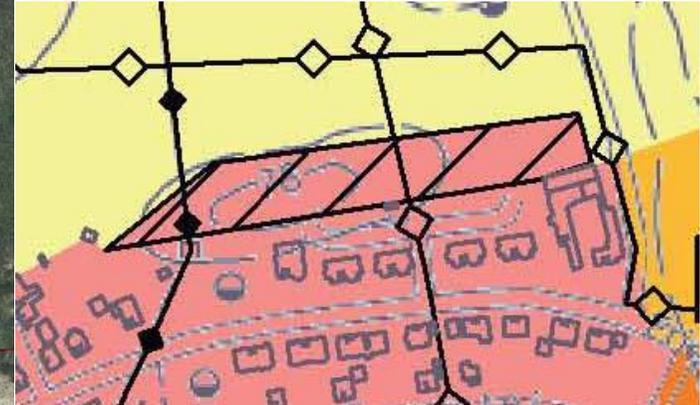


Eigentümer
Privat

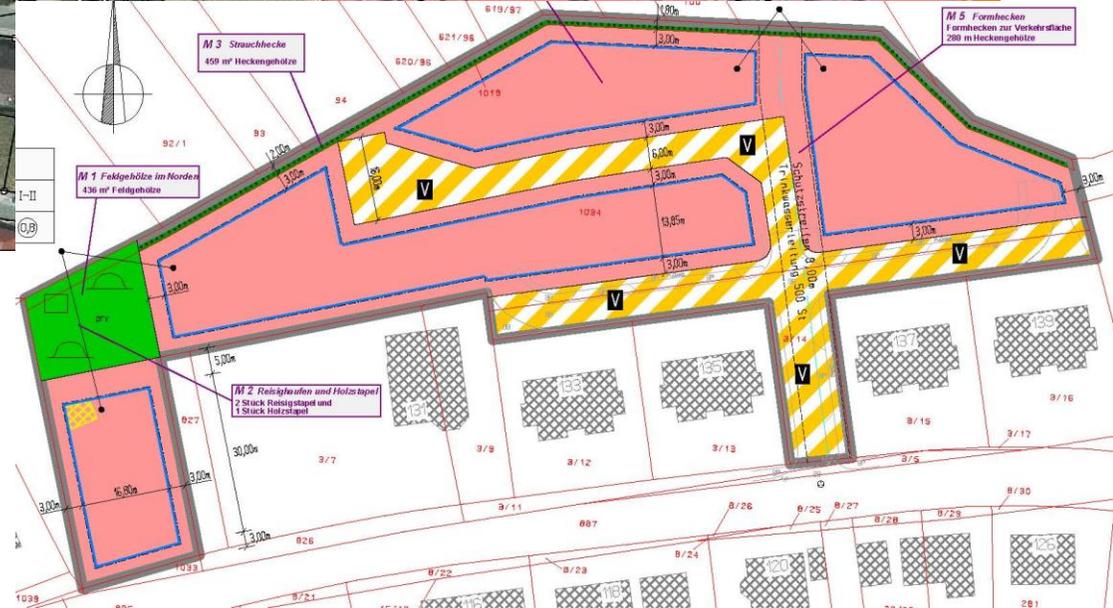


Mischgebiet südlich Annahof
Gemischte Baufläche im FNP
Bebauungsplan in Aufstellung

Eigentümer
Privat



Friedensstraße Nord
Wohnbaufläche im FNP
Bebauungsplan in Aufstellung

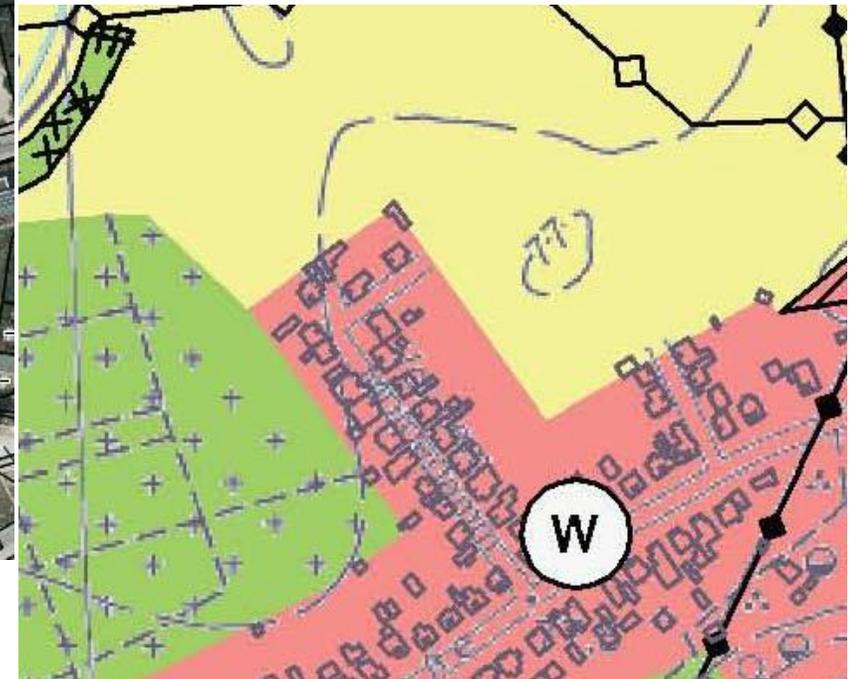




Eigentümer
Privat

Friedensstraße Abrundung

Derzeit § 35 BauGB, BP notwendig,
Ackerfläche im FNP, Problem: Wegnahme
landwirtschaftliche Fläche, WBF-Bilanz





Gartenstadt Süd

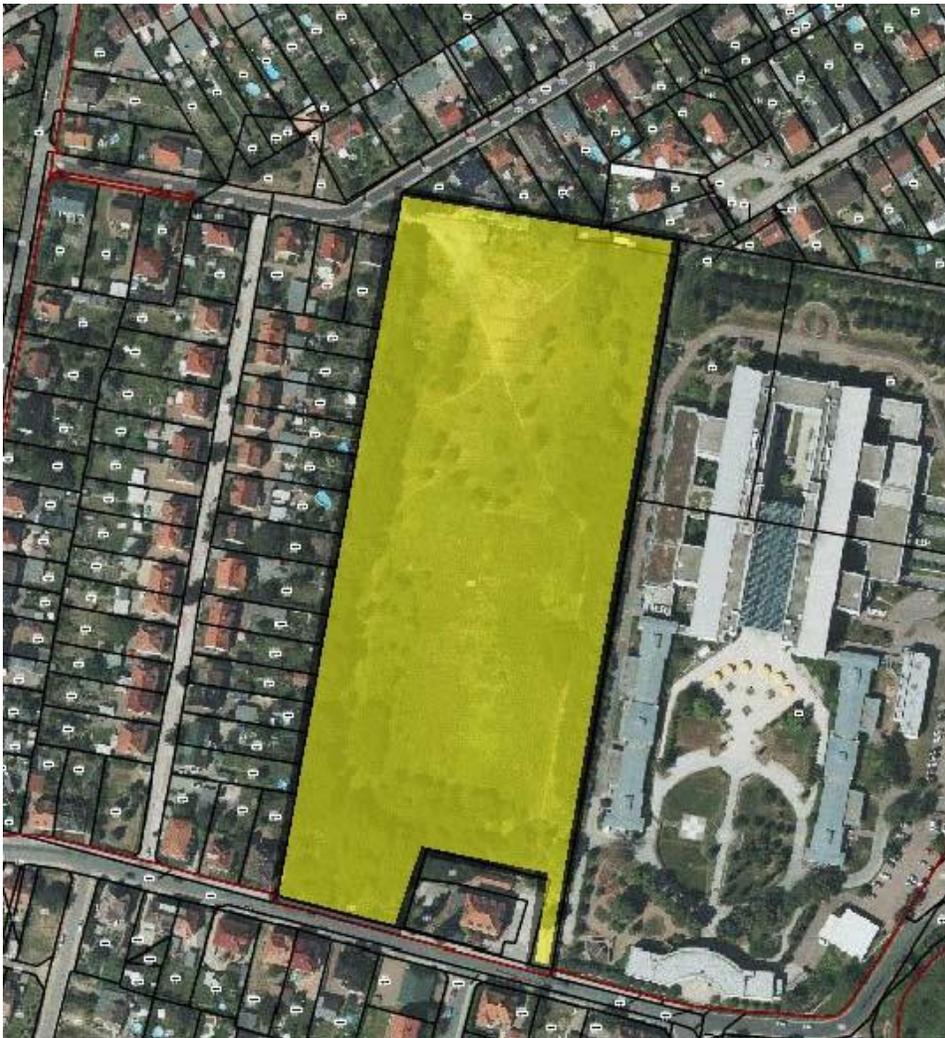
Entwicklung Wohngebiet gem. EUROPAN-Wettbewerb, Wohnbaufläche zum Großteil ausgewiesen, Aufstellung BP notwendig, WBF-Bilanz

Eigentümer

Privat

Ehem. Sportplatz

Entwicklung Wohngebiet denkbar,
Bedarf an Wohnbaufläche ist
nachzuweisen, Änderung FNP und
Aufstellung BP notwendig



Eigentümer
Stadt

Th.-Heuss-Straße

Wohnbaufläche im FNP,
Aufstellung BP notwendig,
Derzeit § 35 BauGB Bereich

Eigentümer

Privat



Semmelweisstraße

Wohnbaufläche im FNP,
Derzeit § 35 BauGB Bereich,
Abrundung denkbar

Eigentümer

Stadt





Garagen Anhaltsiedlung

Wohnbaufläche im FNP,
Derzeit § 35 BauGB Bereich,
Aufstellung BP notwendig,
Problem Schallschutz Bahn

Eigentümer

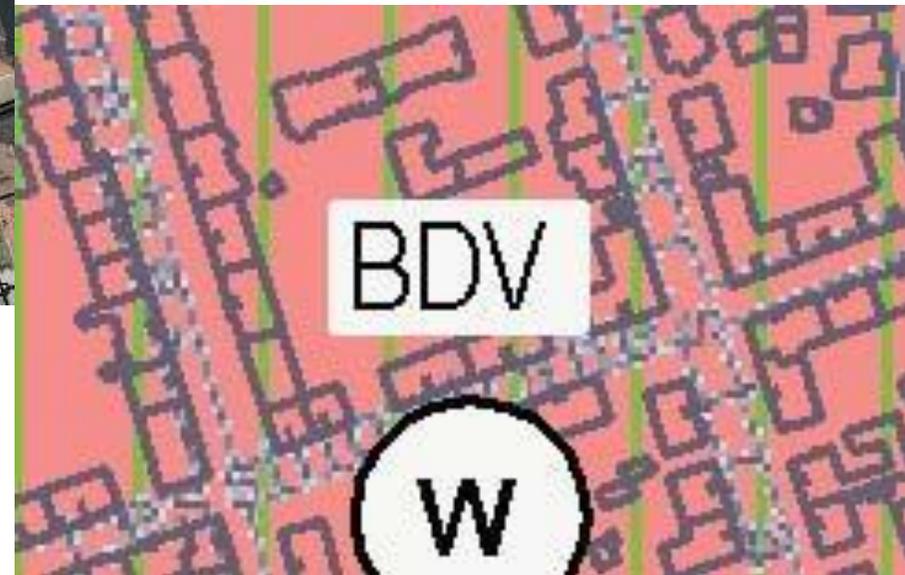
Privat



Lessingstraße

Lückenschluss gem. § 34 BauGB möglich

Eigentümer
Privat





Raguhner Straße

Lückenschluss gem. § 34 BauGB möglich

Eigentümer
Privat



Puschkinstr./ Dessauer Straße

Derzeit Nutzung als Parkfläche,
Lückenschluss gem. § 34 BauGB möglich



Eigentümer

Privat

Fläminger Ufer

Lückenschluss gem. § 34 BauGB möglich

Eigentümer

Privat



Fläminger Ufer

Lückenschluss gem. § 34 BauGB möglich

Eigentümer

Stadt

Privat



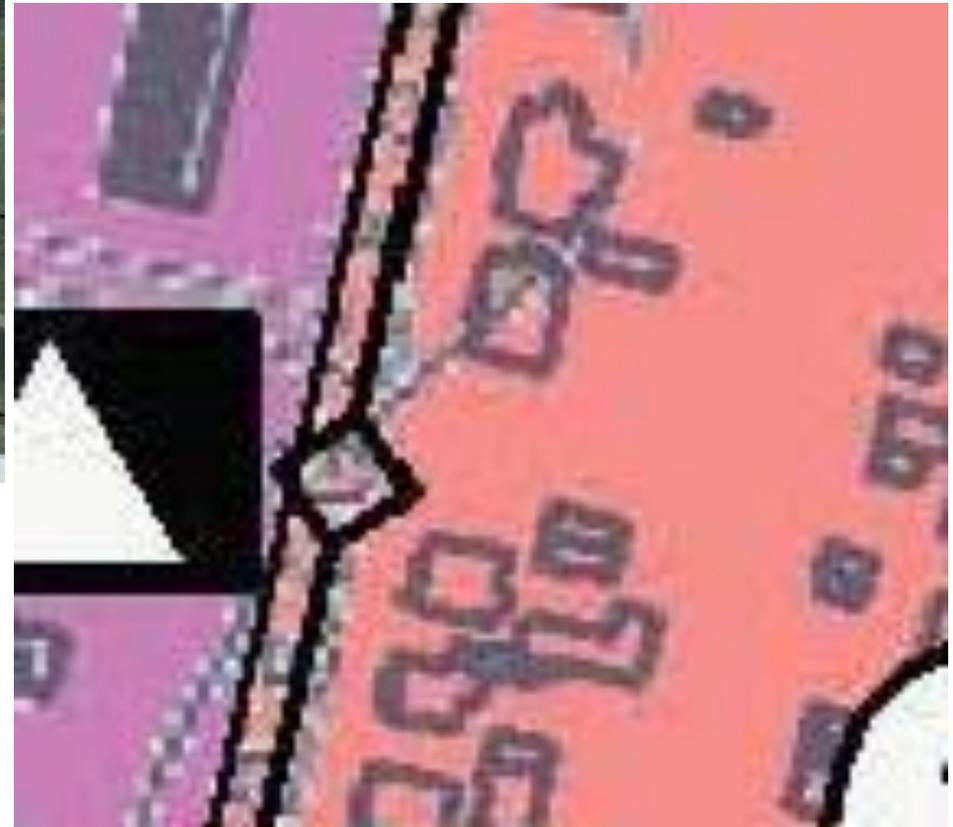
Hahnstückenweg

Lückenschluss gem. § 34 BauGB möglich



Eigentümer

Privat





Friesenstraße

Lückenschluss gem. § 34 BauGB möglich

Eigentümer

Privat





Eigentümer
Stadt



Hahnstückenweg

Wohnbaufläche FNP, Aufstellung BP notwendig

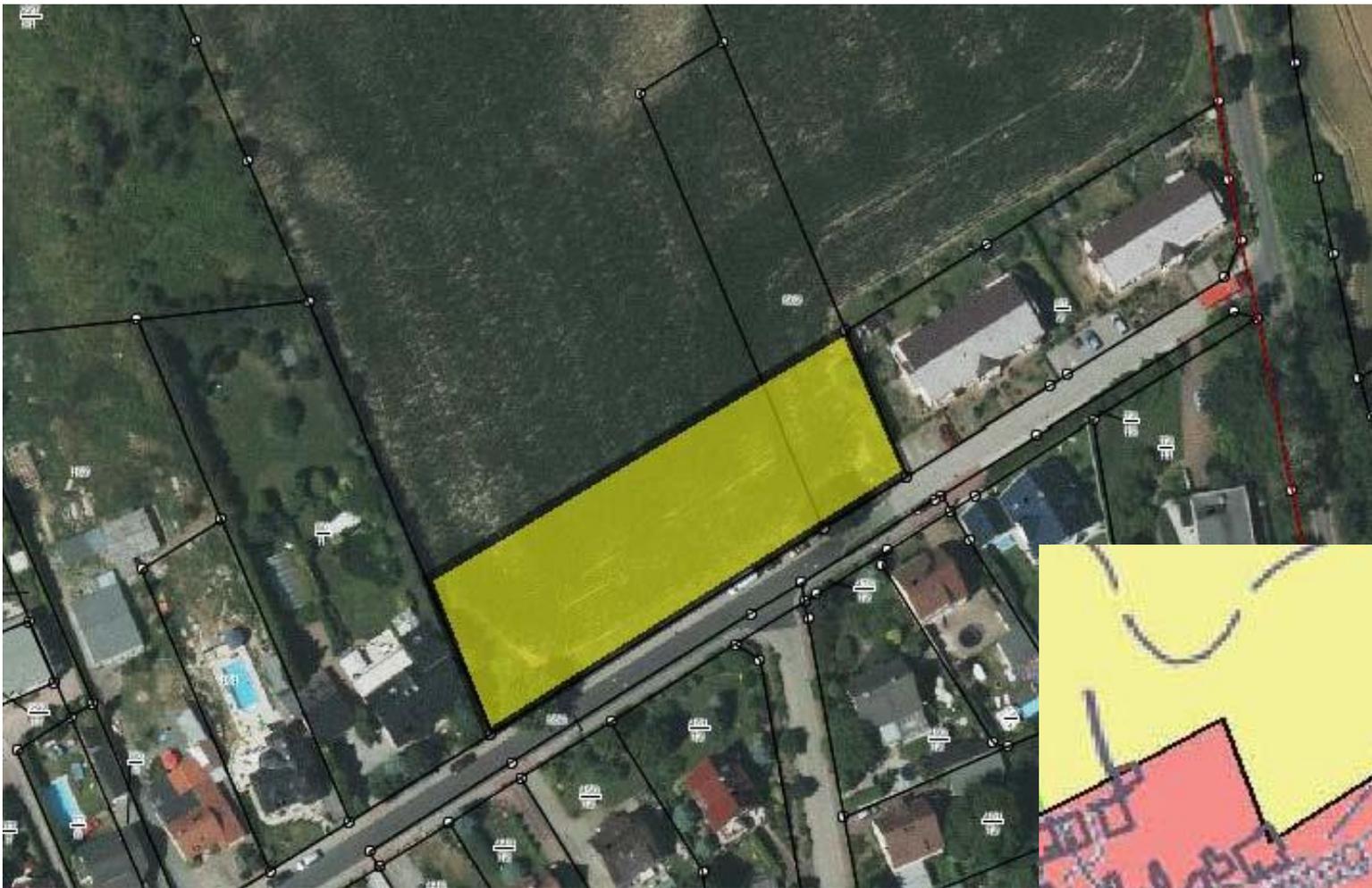


Eigentümer
Privat

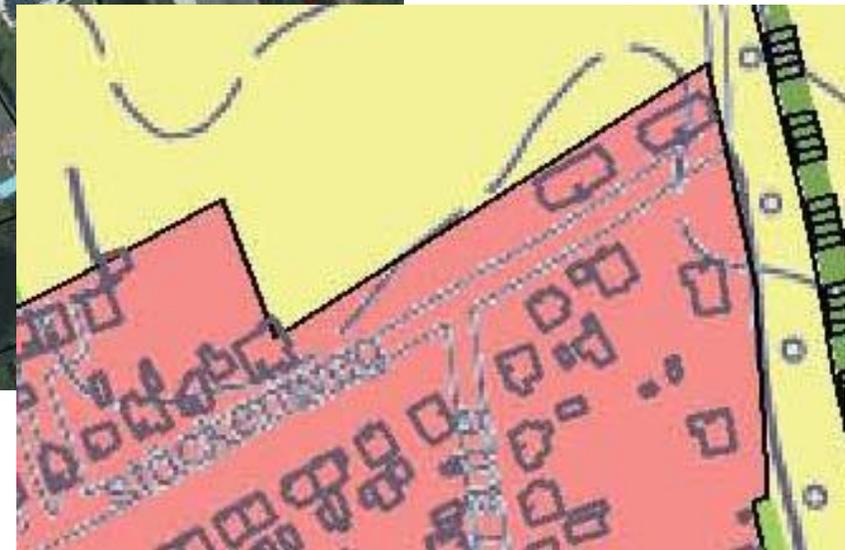


Hahnstückenweg

Lückenschluss gem. § 34 BauGB möglich

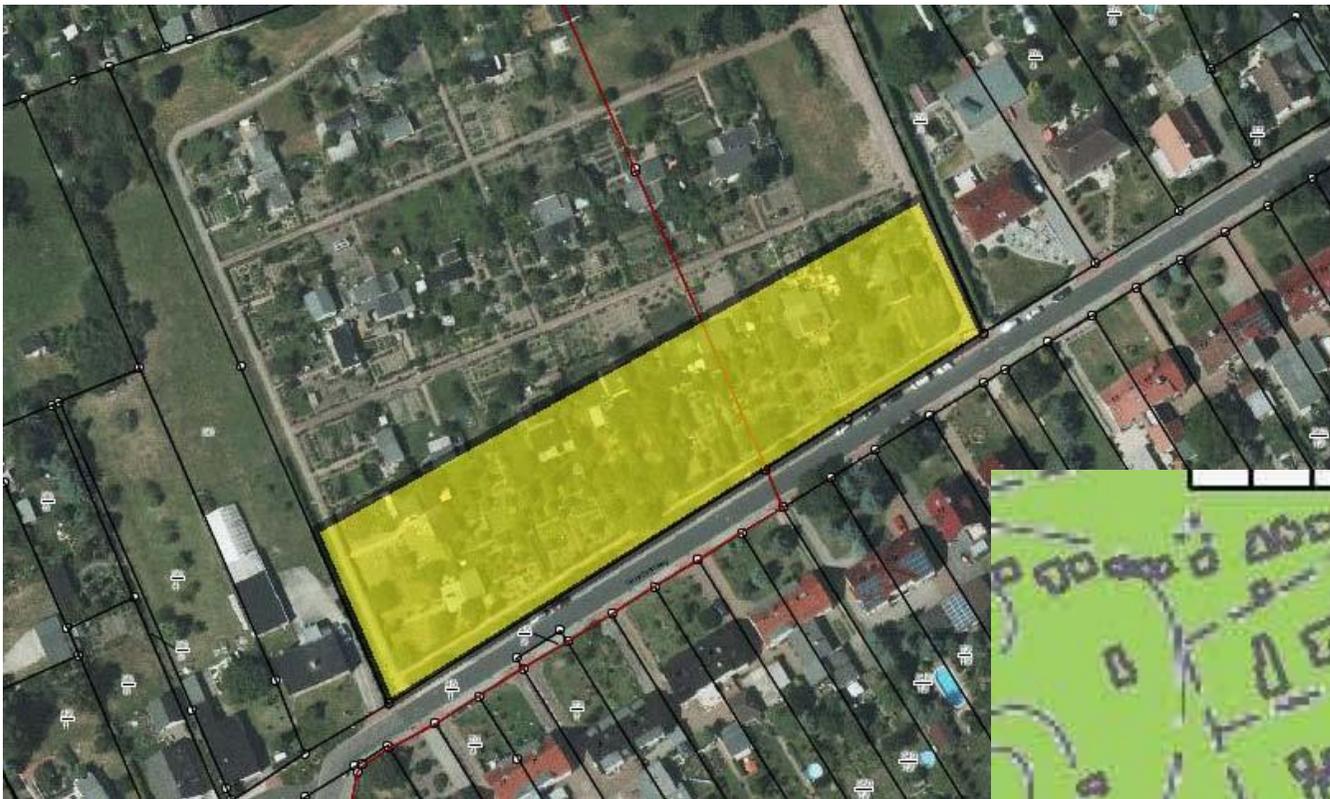


Eigentümer
Privat



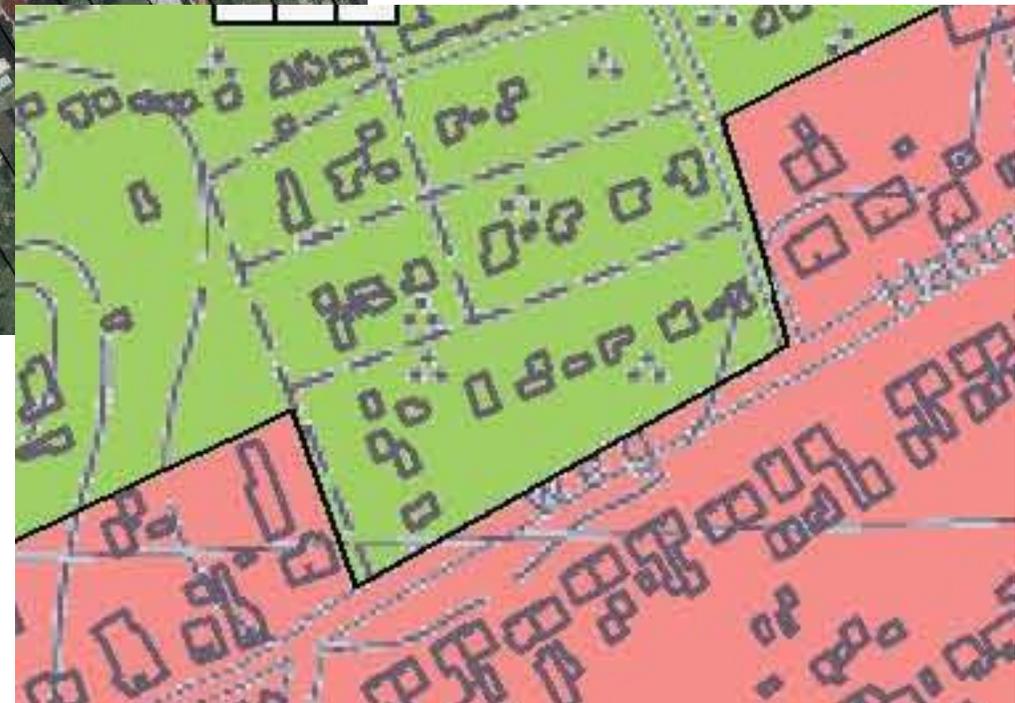
Hahnstückenweg

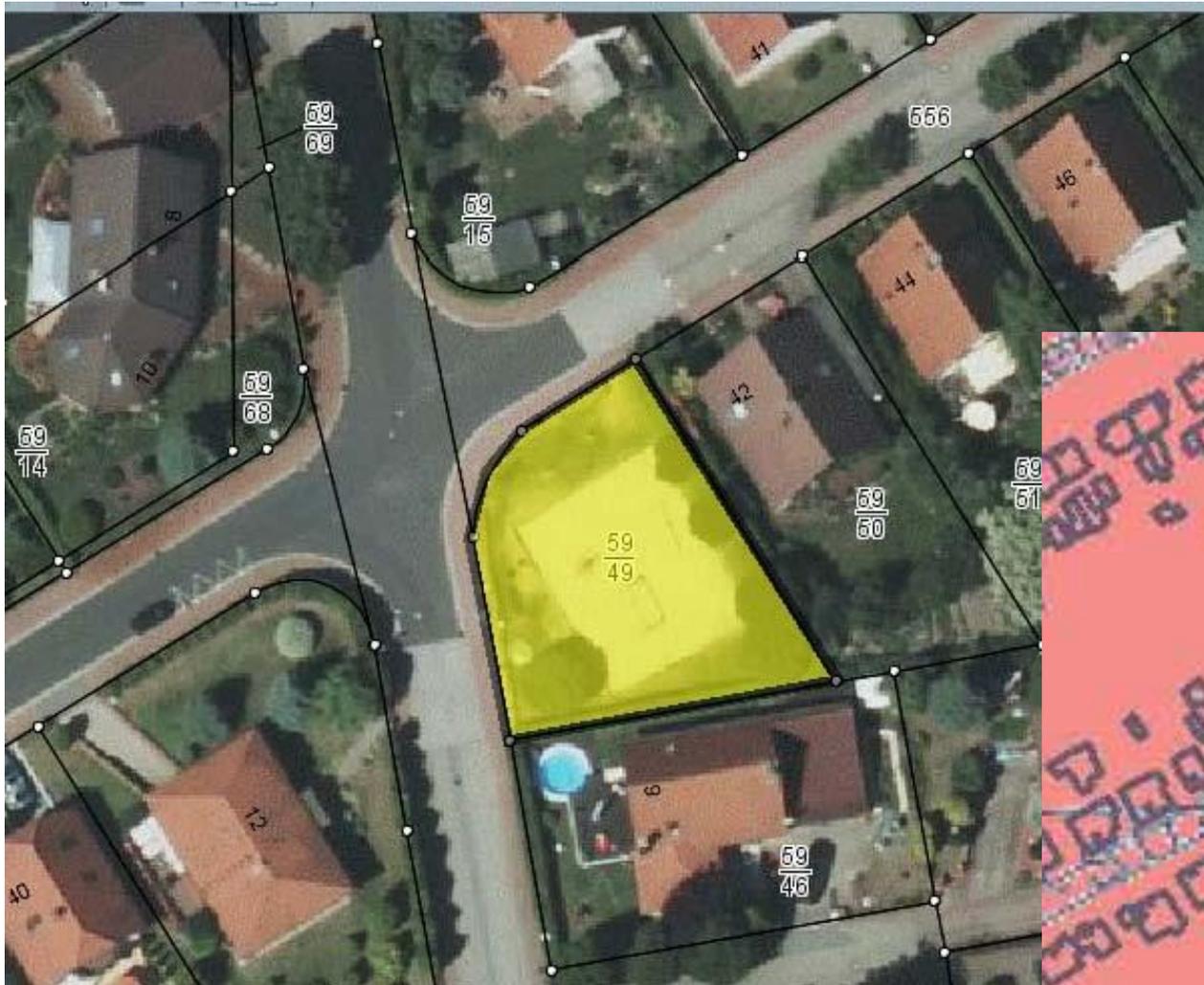
Lückenschluss gem. § 34 BauGB möglich



Eigentümer
Stadt

Hahnstückenweg, Kleingartenanlagen
Aufgabe KGA,
Lückenschlüsse gem. § 34 BauGB möglich



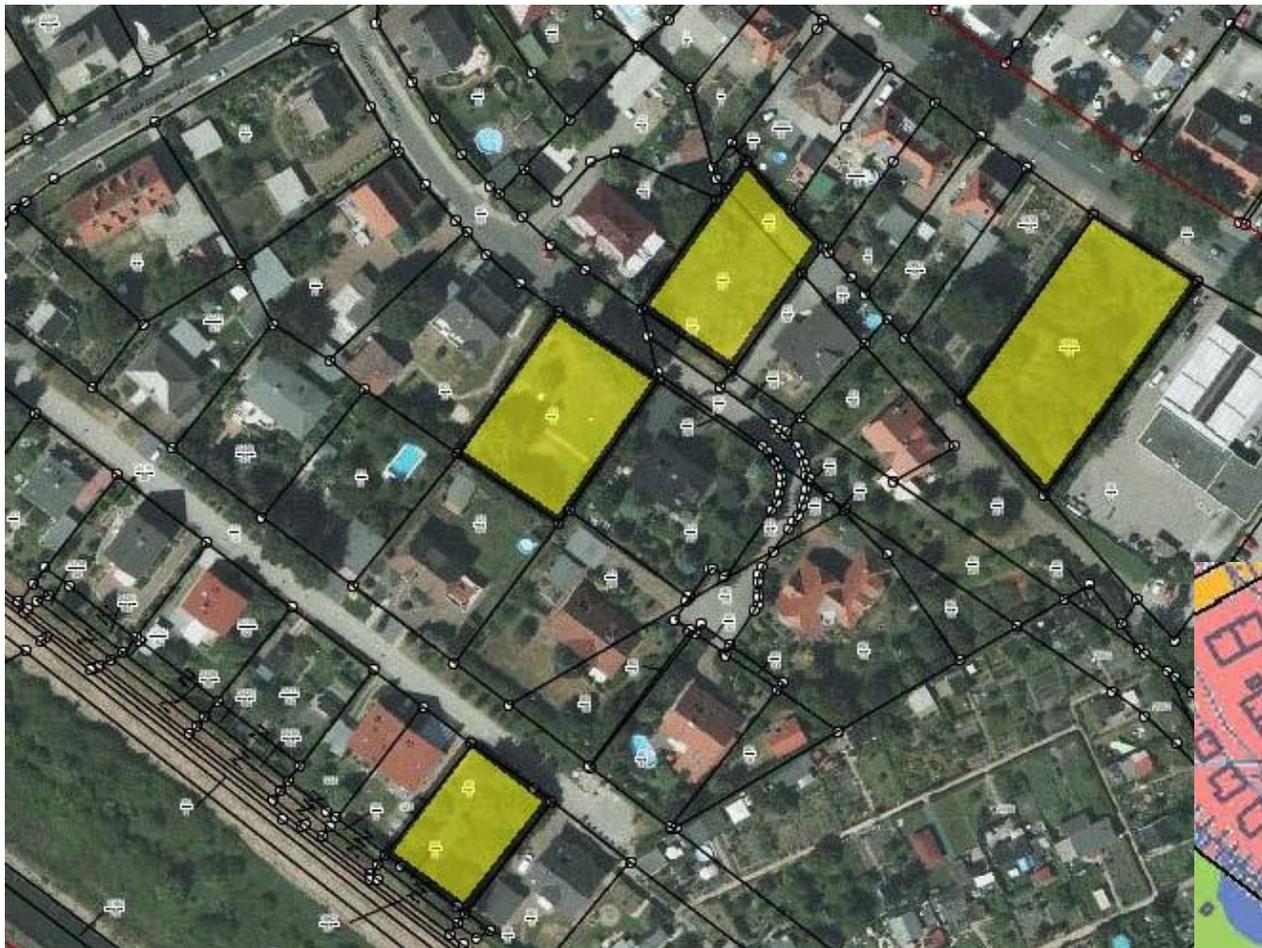


Eigentümer
Stadt



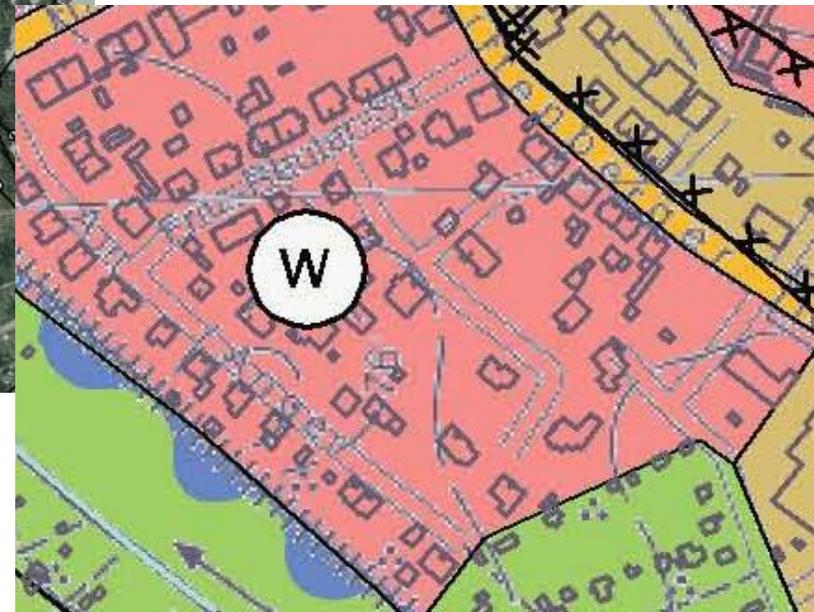
Spielplatz Lilienthalstraße

Lückenschluss gem. § 34 BauGB möglich

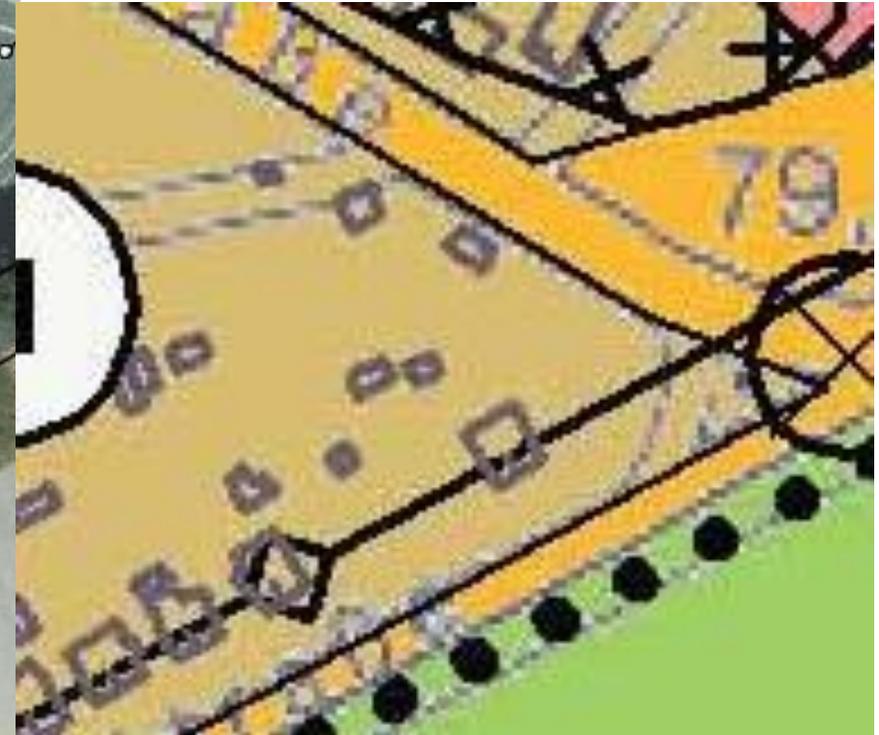


Eigentümer
Privat

Am Anger/ Fritz-Reuter-Str./ Wittenberger Str.
Lückenschlüsse gem. § 34 BauGB möglich



Eigentümer
Privat



Berliner Straße

Lückenschluss gem. § 34 BauGB möglich



Eigentümer

Privat



Töpferwall

Lückenschluss gem. § 34 BauGB möglich



Eigentümer
Privat

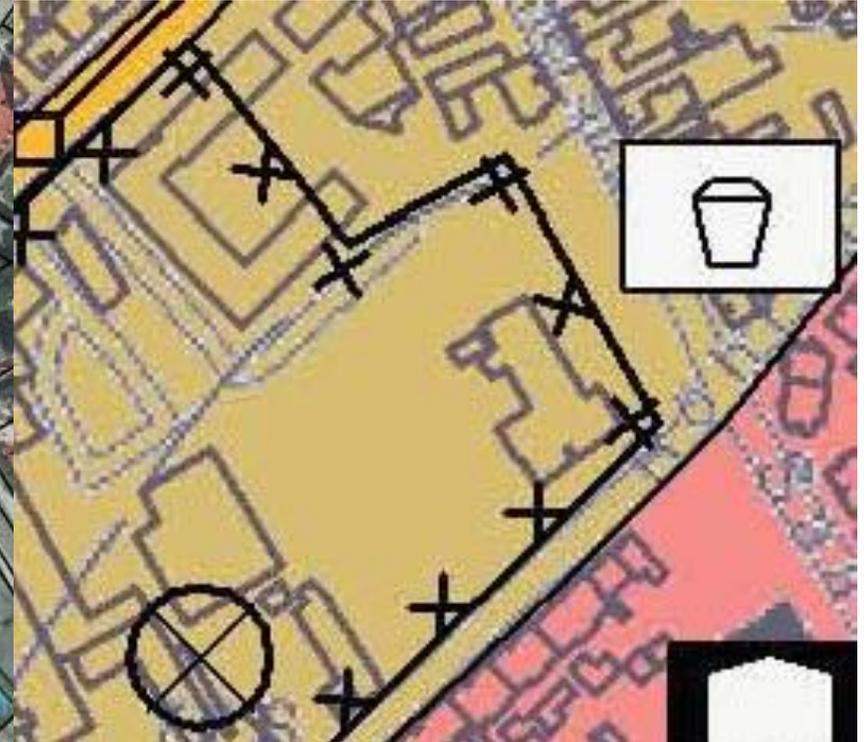


Schleswiger Straße

Lückenschlüsse gem. § 34 BauGB möglich



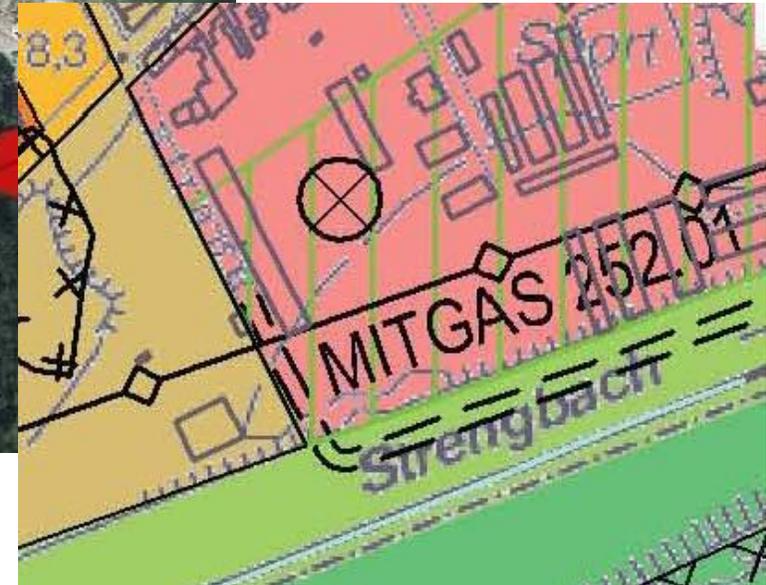
Eigentümer
Privat



Röhrenstraße

Brache, § 35 BauGB, BP notwendig, gemischte Baufläche FNP

Wiesenstraße
§ 35 BauGB,
BP notwendig,
Wohnbaufläche FNP,
ebenso Bebauung der
Garagen denkbar



Eigentümer
Privat

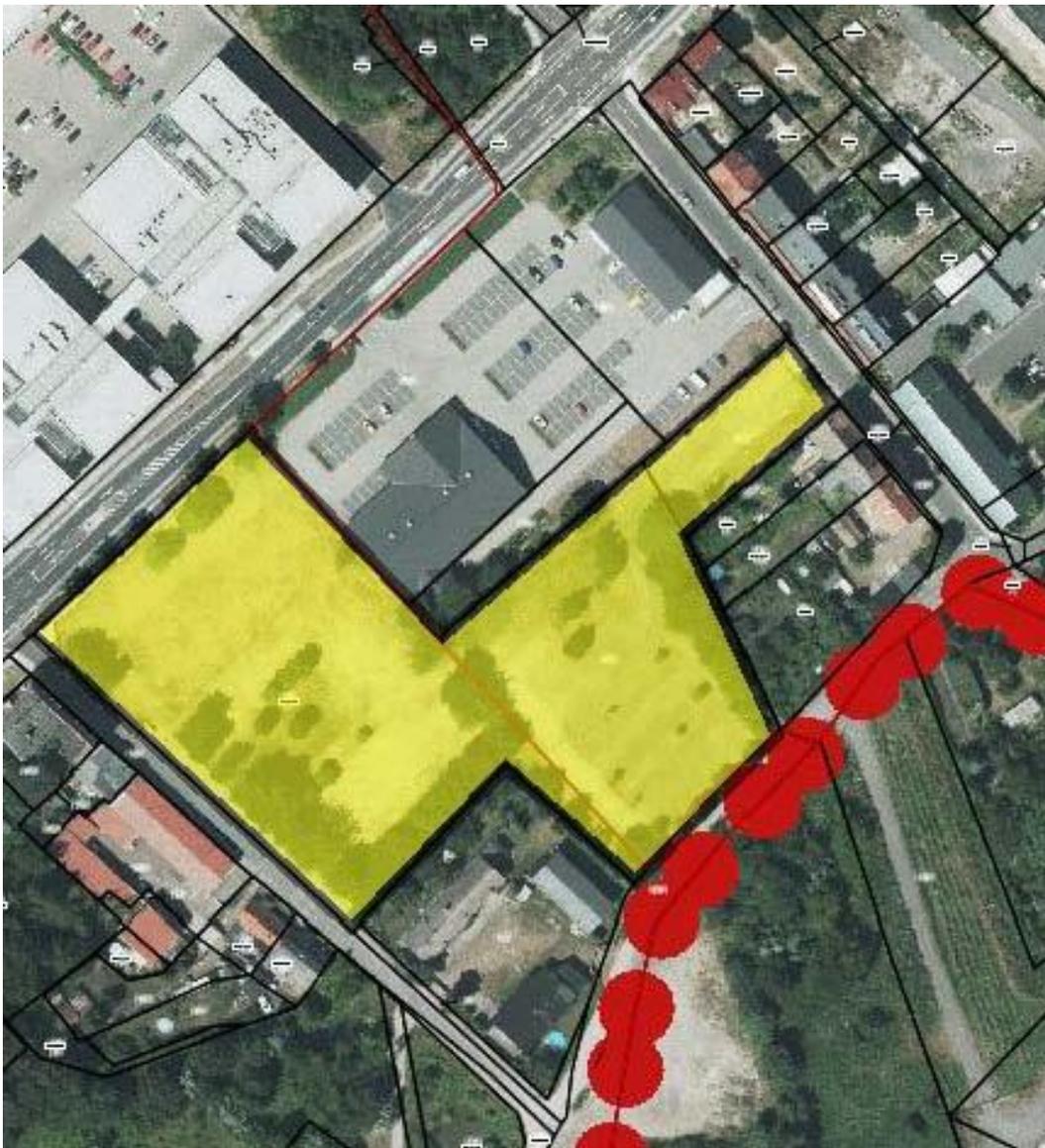


Eigentümer
Privat



Brehnaer Straße

§ 35 BauGB, BP notwendig, gemischte Baufläche im FNP,
Problem Schallschutz Bahn

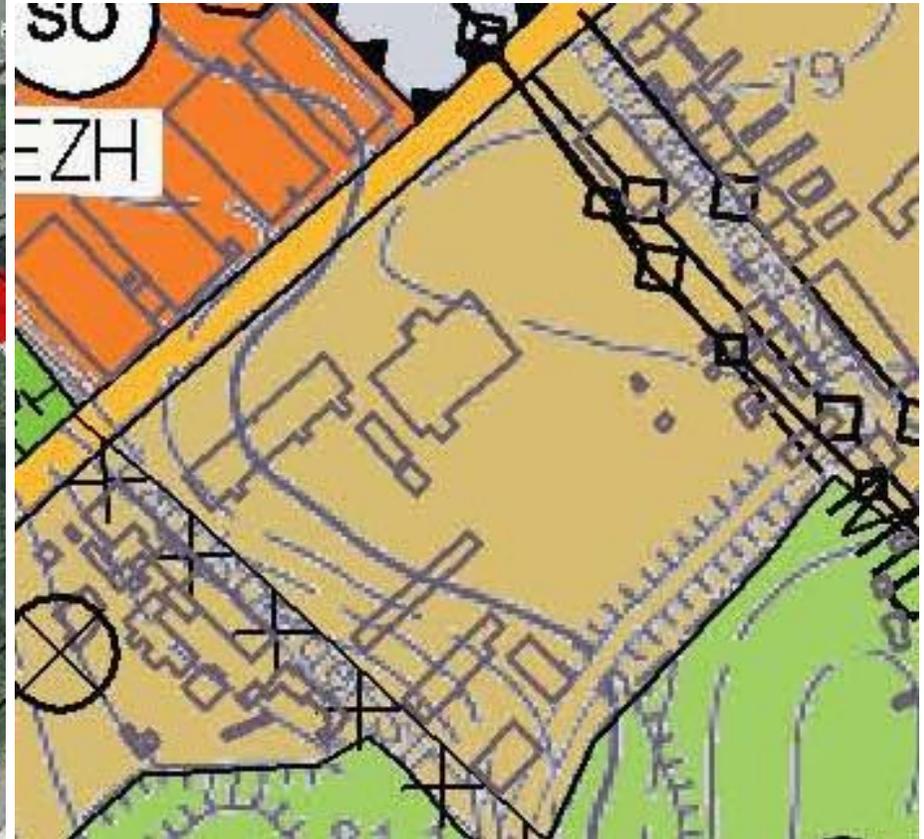


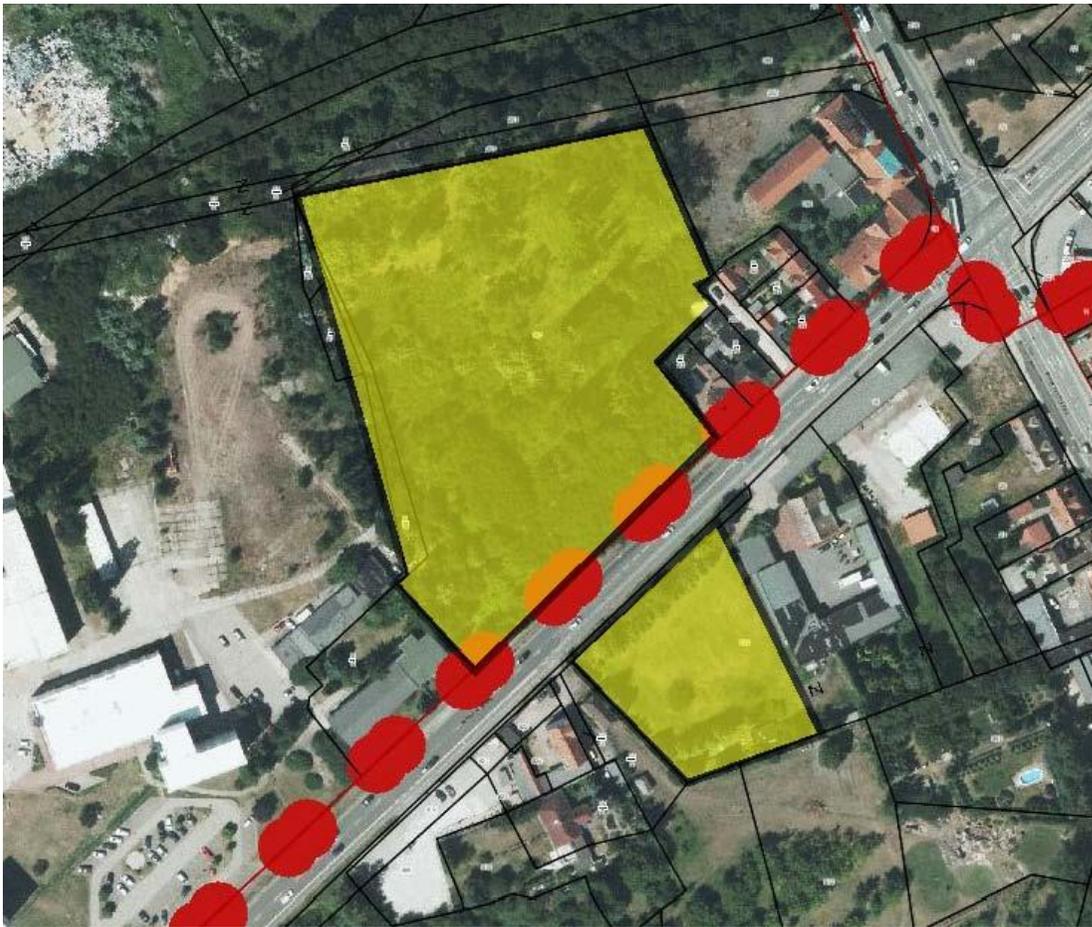
Penny Markt

§ 35 BauGB, BP notwendig,
gemischte Baufläche im FNP,
Problem Lärm Bundesstraße
und Discounter



Eigentümer
Privat



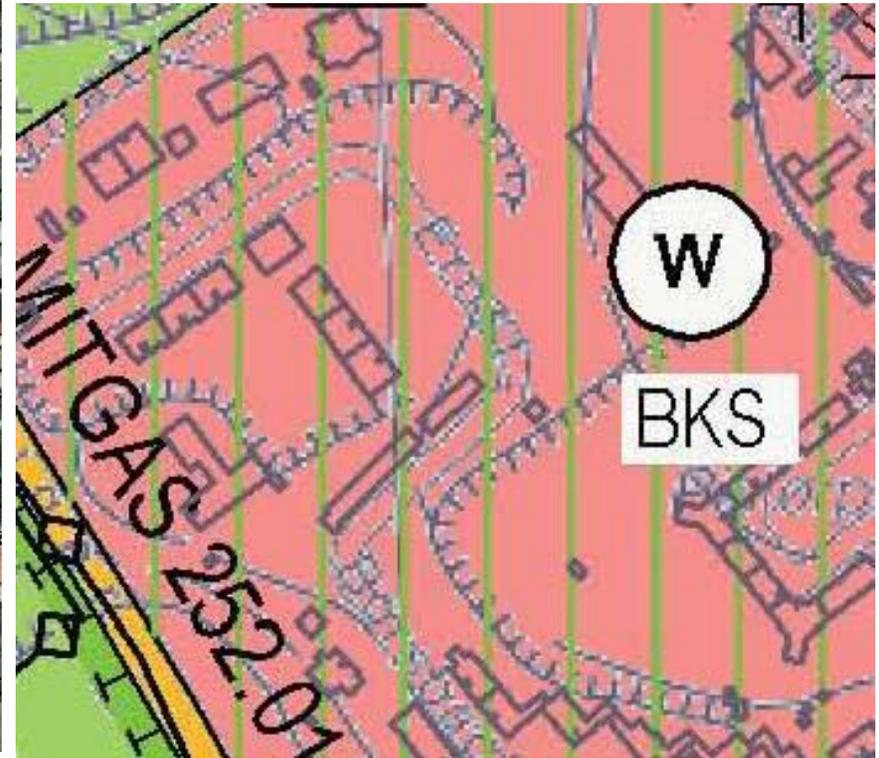
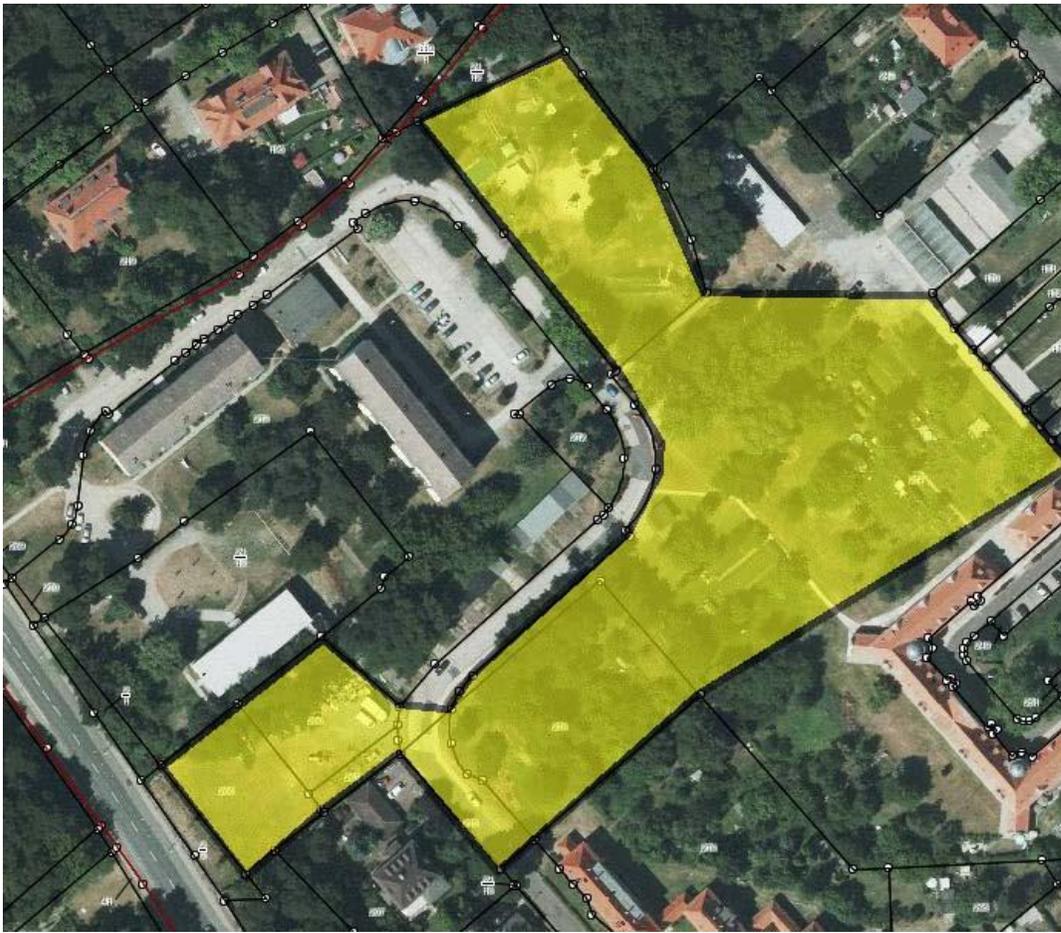


Hallesche Straße (südl.: Gemarkung Holzweißig)

§ 35 BauGB, BP notwendig, gemischte Baufläche im FNP, Problem Lärm Bundesstraße

Eigentümer

Privat



Kraftwerksiedlung

§ 35 BauGB, BP notwendig, Wohnbaufläche im FNP

Eigentümer

Privat, Stadt

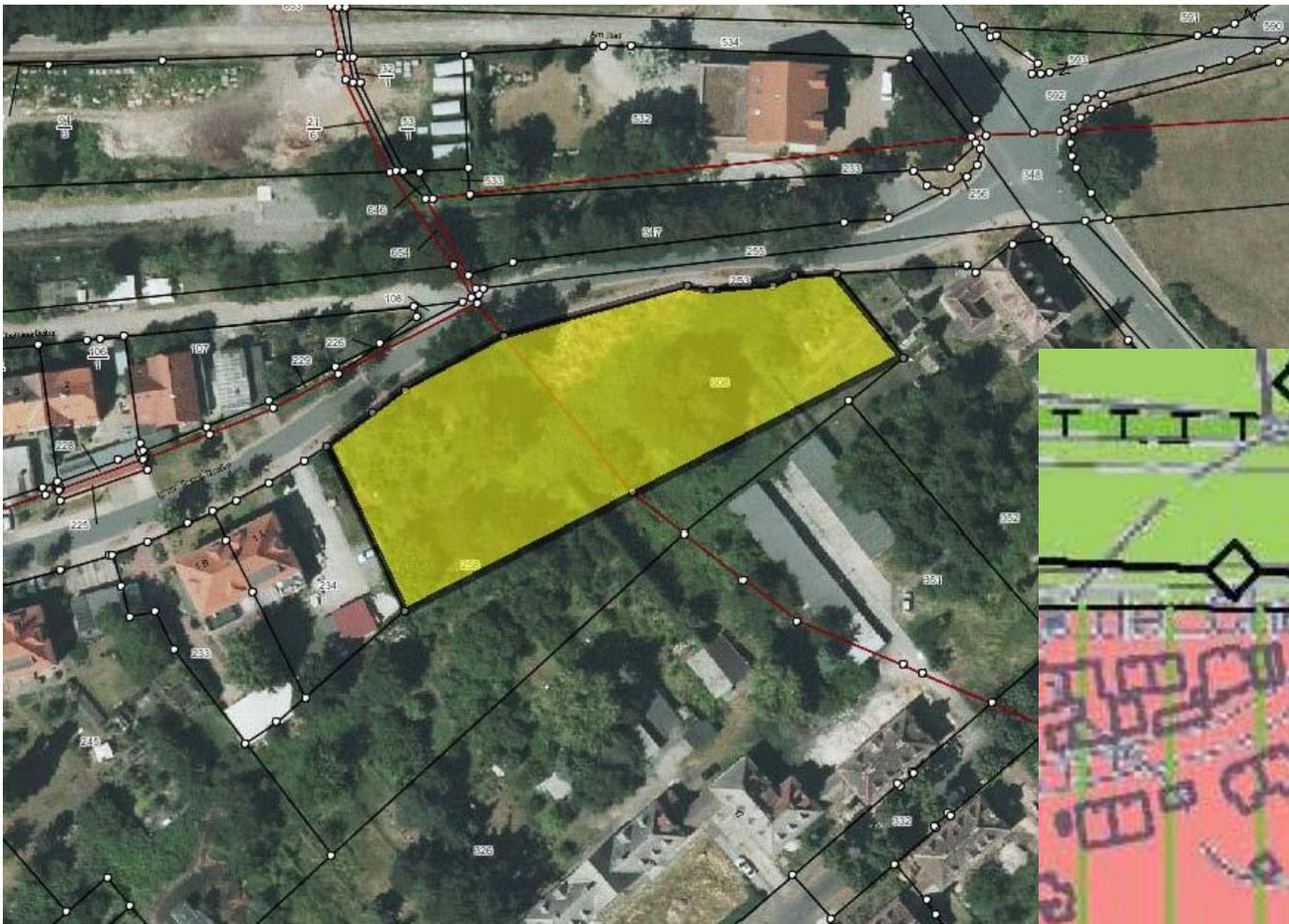


Eigentümer
Privat

Ignatz-Stroof-Straße

Lückenschluss nach § 34 BauGB möglich



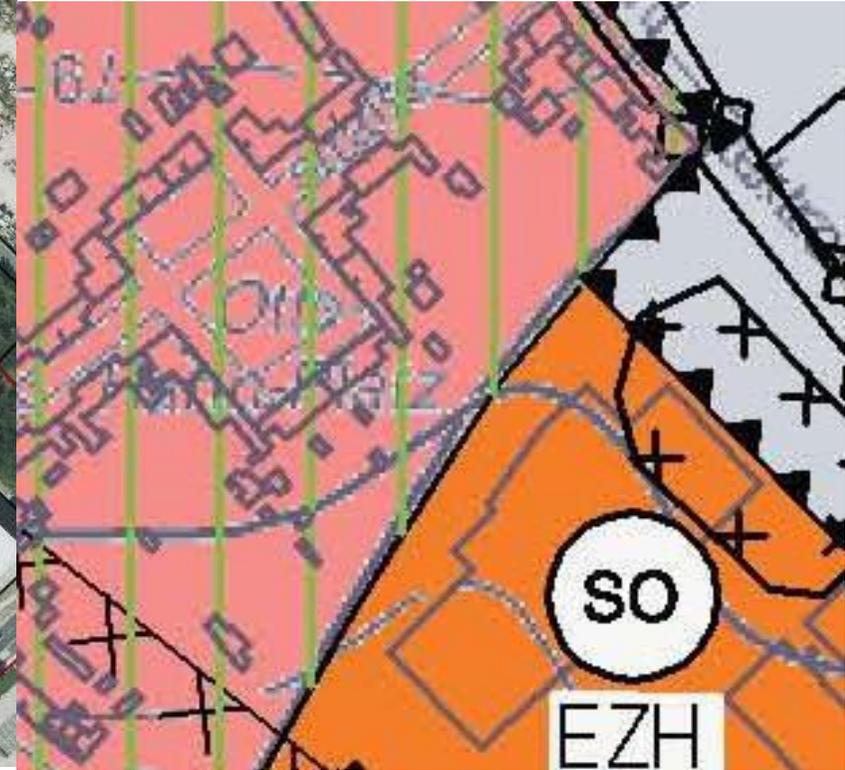


Eigentümer
Privat



Ignatz-Stroof-Straße

Abrundung denkbar, derzeit § 35 BauGB,
Wohnbaufläche im FNP



Nordwestlich Bitz

Abrundung denkbar, derzeit § 35 BauGB,
Wohnbaufläche im FNP, Problem Lärmschutz
Einzelhandelsstandort

Eigentümer

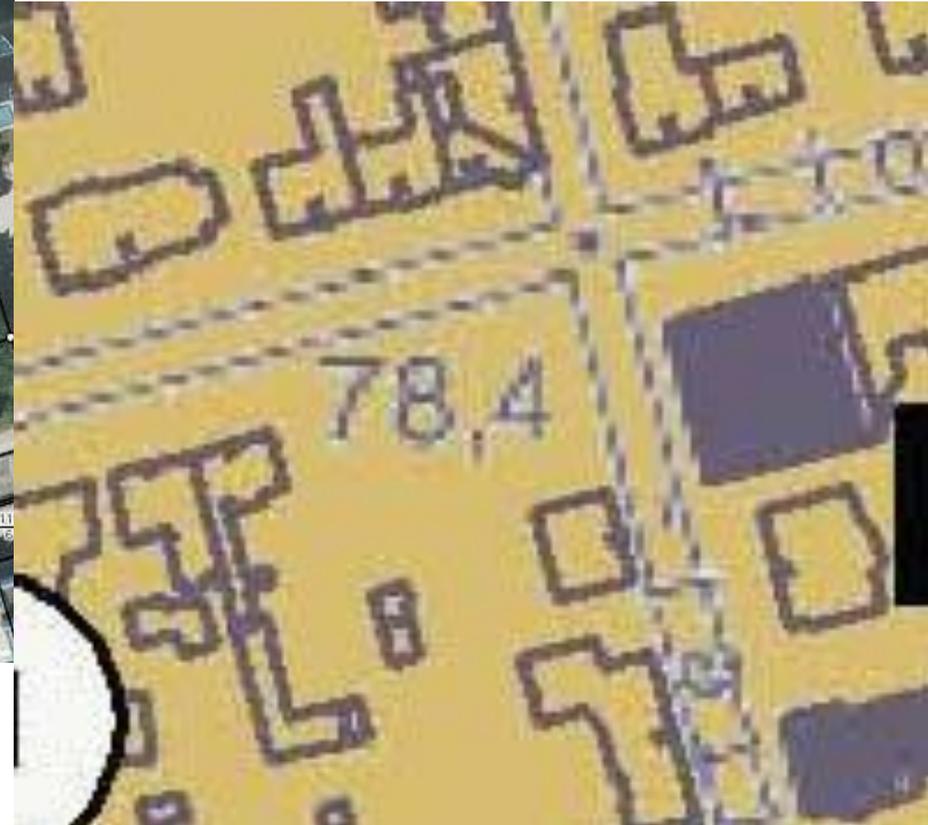
Privat, Stadt

W.-Rathenau-Straße

Derzeit Nutzung als Parkfläche,
Lückenschluss nach § 34 BauGB denkbar

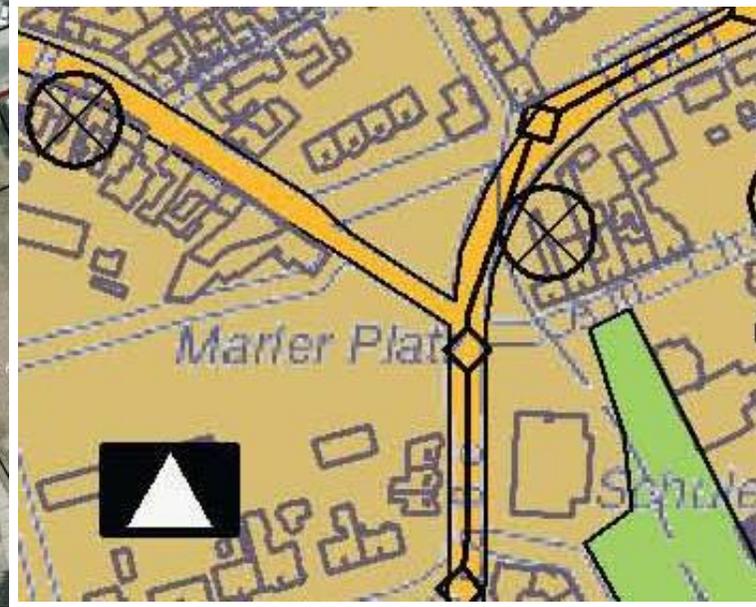


Eigentümer
Privat



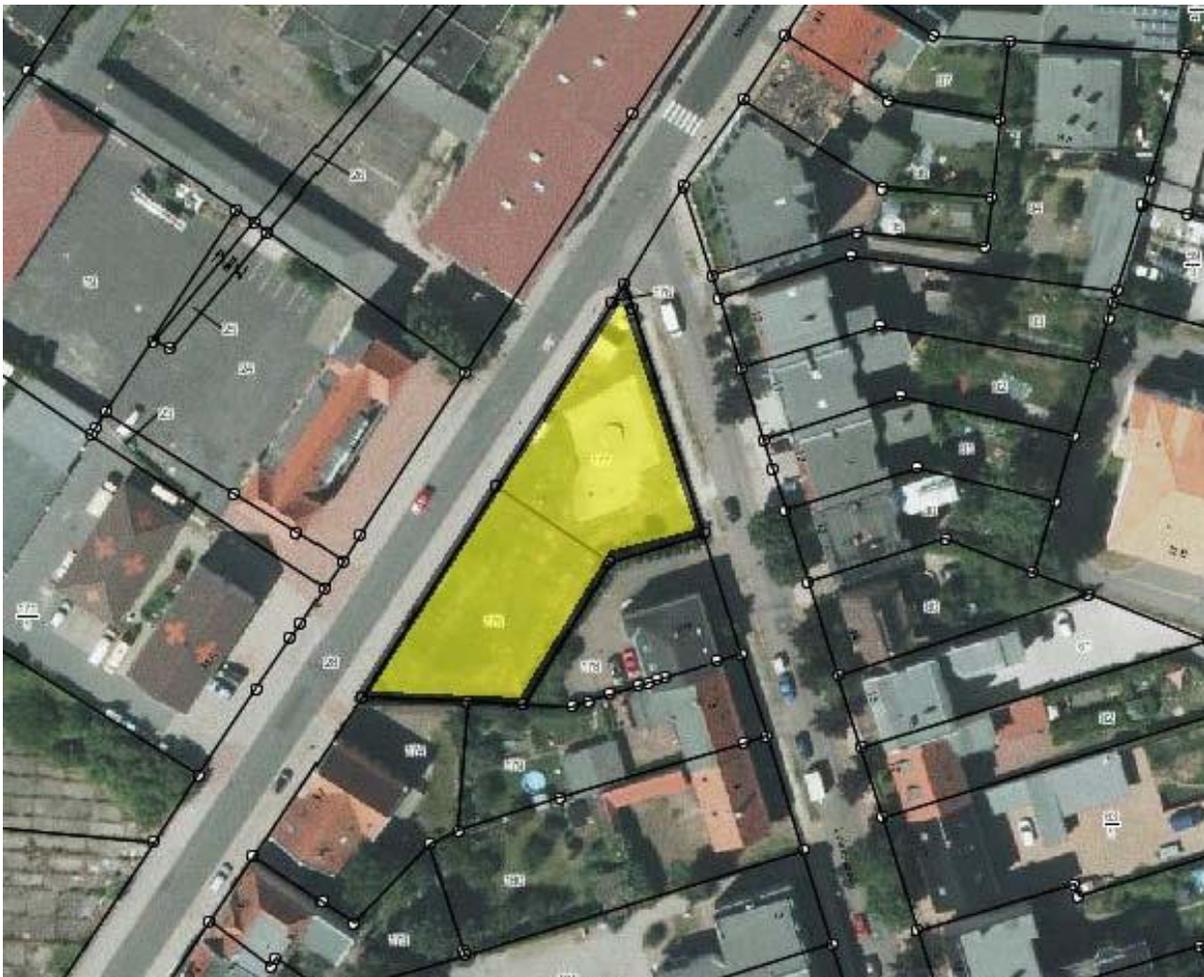


Eigentümer
Privat, Stadt, Bund



Marler Platz

BP notwendig, derzeit § 35 BauGB, Nutzung als Parkfläche für Autohandel, gemischte Baufläche im FNP, Problem Schallschutz Bundesstraße

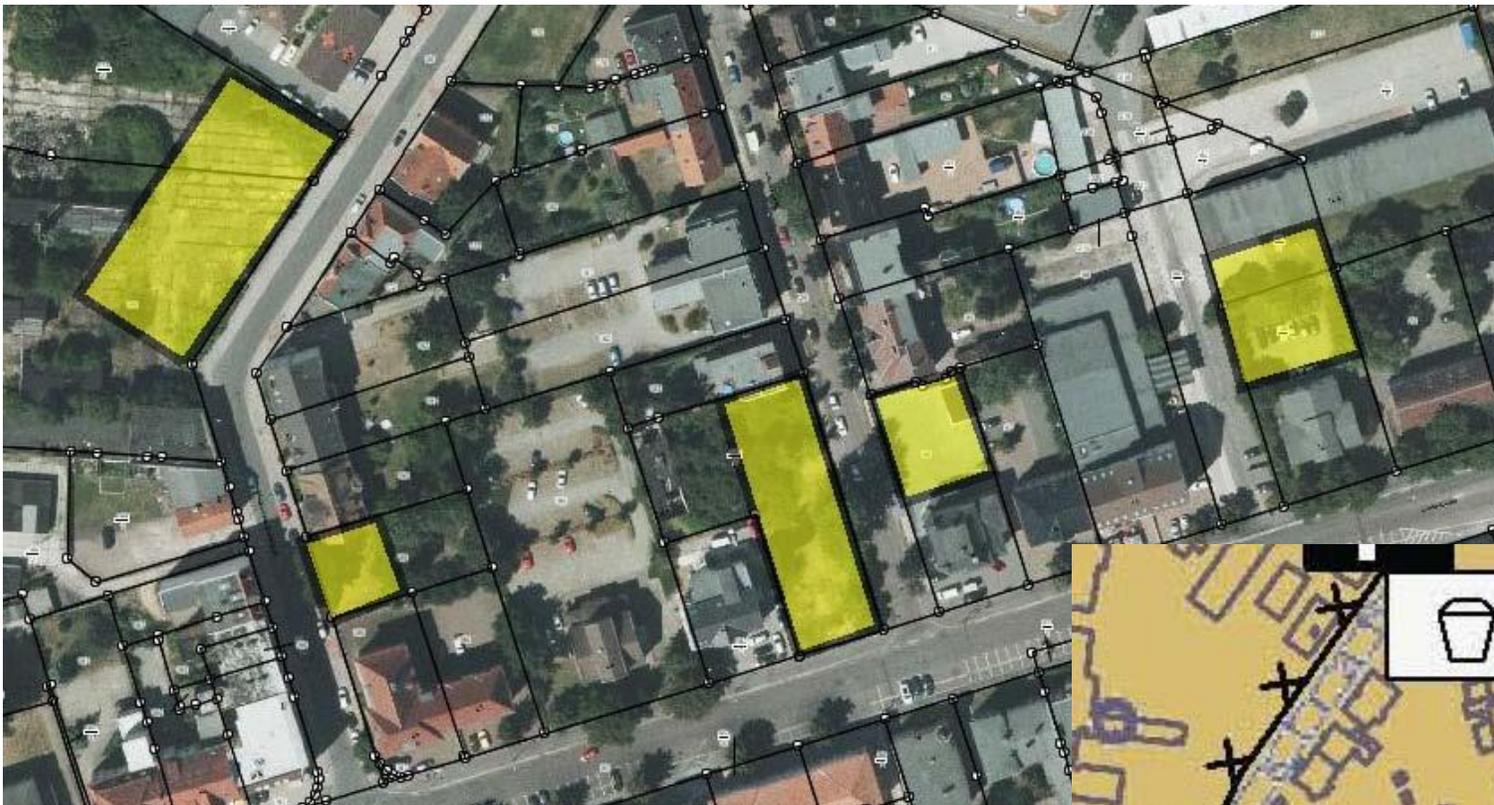


Eigentümer
Privat, Stadt



Mittelstraße

Abrundung denkbar, derzeit § 35 BauGB, gemischte Baufläche im FNP



Eigentümer
Privat, Landkreis

Mittelstraße/ Lindenstraße

Lückenschlüsse nach § 34 BauGB denkbar





Eigentümer
Stadt

Dürener Straße

§ 35 BauGB – Abrundung denkbar,
gemischte Baufläche im FNP

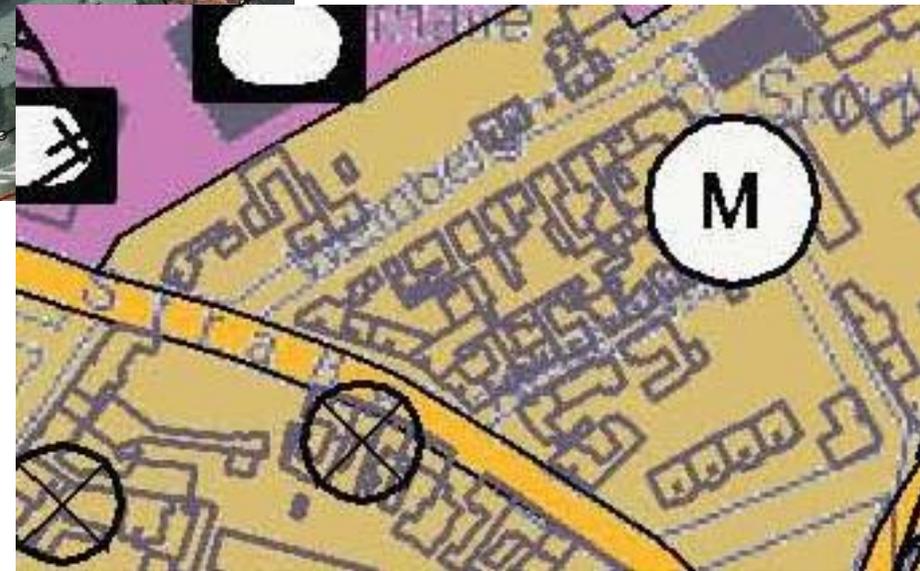




Eigentümer
Privat, Stadt

Weinbergstraße/ Dürener Straße/ Moltkestraße

Derzeit Nutzung als Parkflächen,
Lückenschlüsse nach § 34 BauGB denkbar



Eigentümer
Privat, Stadt



Goitzsche Sportpark/ Auslaufbauwerk

Derzeit Grünflächen und § 35 BauGB, Bedarf an Wohnbaufläche ist nachzuweisen, Problem Hochwasserschutz

Fazit

- Ca. 70 Bauflächen innerhalb Geltungsbereich von BP (§ 30 BauGB) vorhanden
- Ca. 50 Bauflächen im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) vorhanden
- Weitere Reserven in Form von Wohnbaufläche im FNP und darauf basierenden aufzustellenden BP vorhanden sowie durch Aufstellung von Abrundungssatzungen möglich
- Neuausweisungen nur in Hinblick auf Wohnbauflächenbilanz der gesamten Stadt
- Nicht mehr benötigte Wohnbaufläche aufgeben und neu aufteilen