



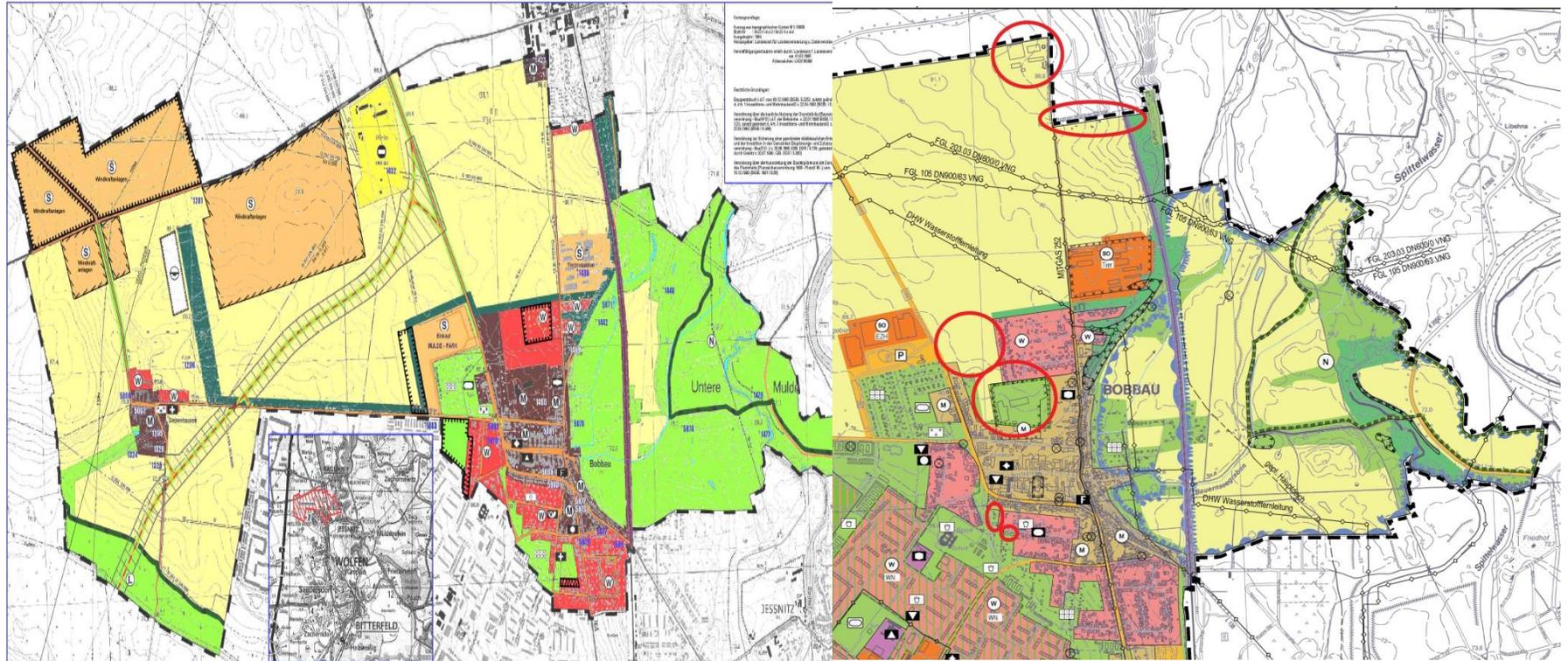
**Bitterfeld-Wolfen**

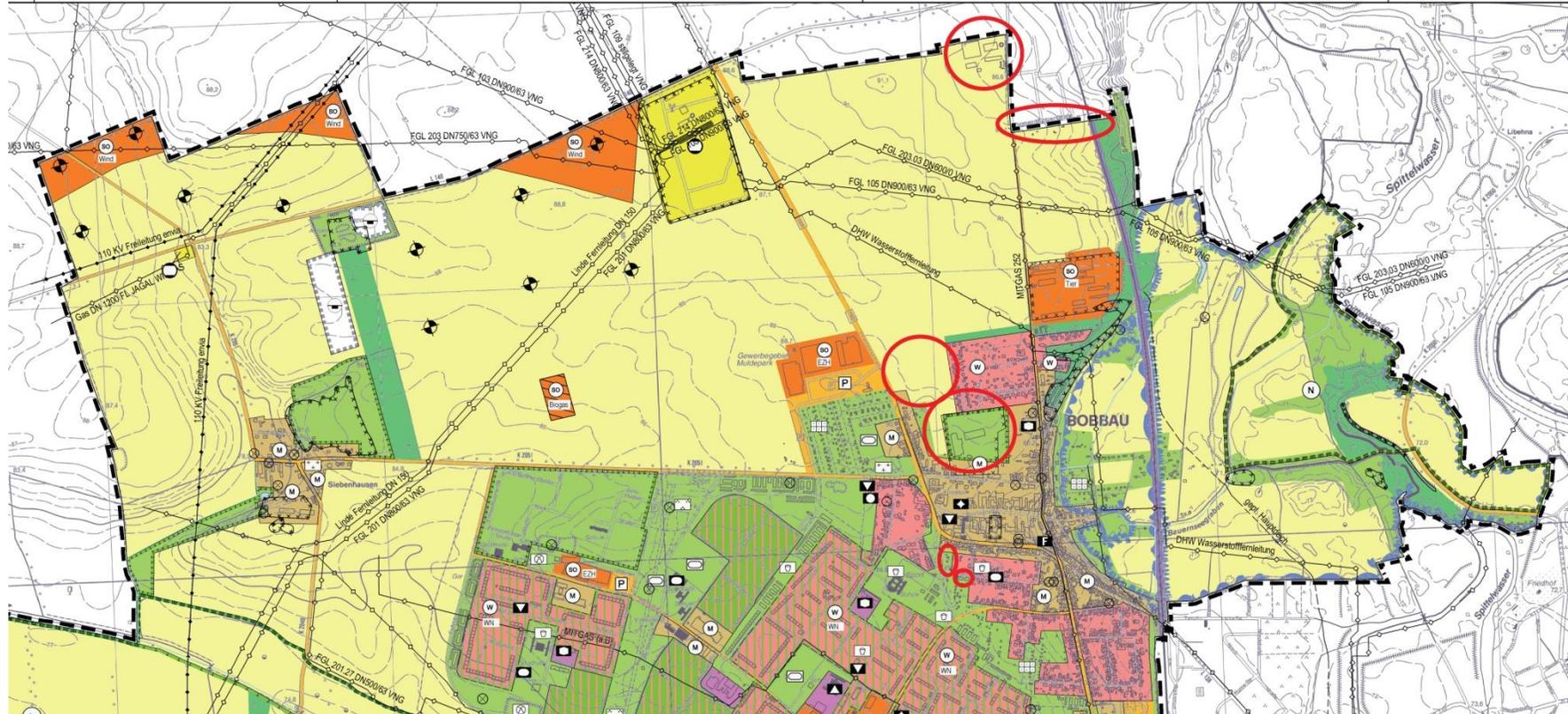
*Wir haben den Bogen raus.*

**•Wohnbauflächenentwicklung – Perspektive Bobbau**



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 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

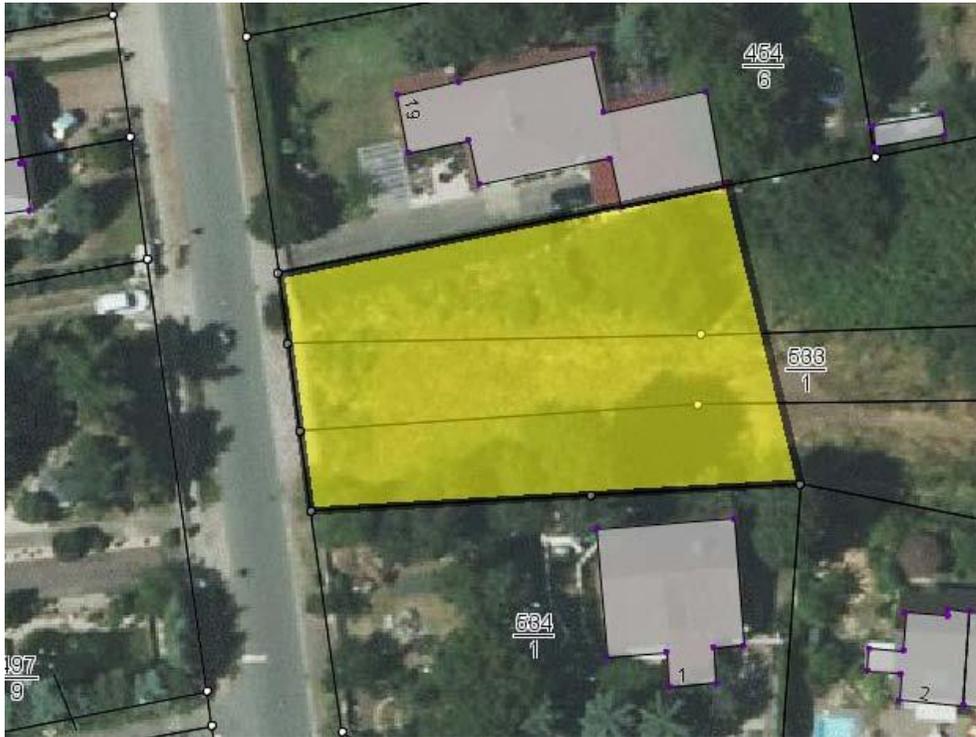
+ Bedarf aus Wanderungsgewinnen

- mindestens 50% der Bauflächenreserven in der Ortslage

- mindestens 50 % der innerörtliche Brachflächen

= zusätzlicher Bruttowohnbaulandbedarf

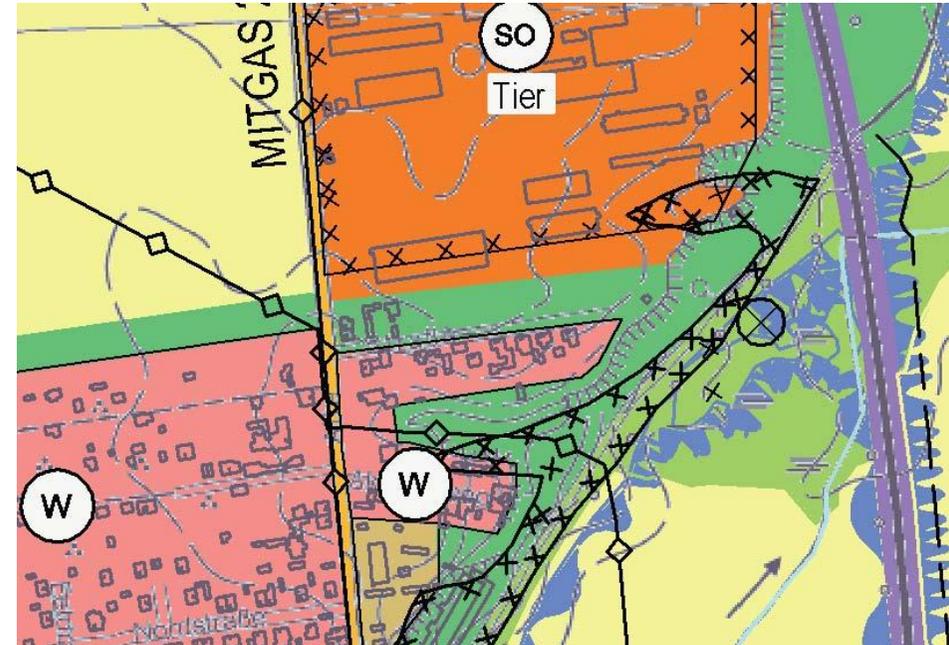
Der Bruttowohnbaulandbedarf ist im Flächennutzungsplan nachzuweisen. Bei der Ausweisung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan sind Gemischte Bauflächen zu berücksichtigen. Diese stehen der Wohnbebauung ungefähr zur Hälfte zur Verfügung.

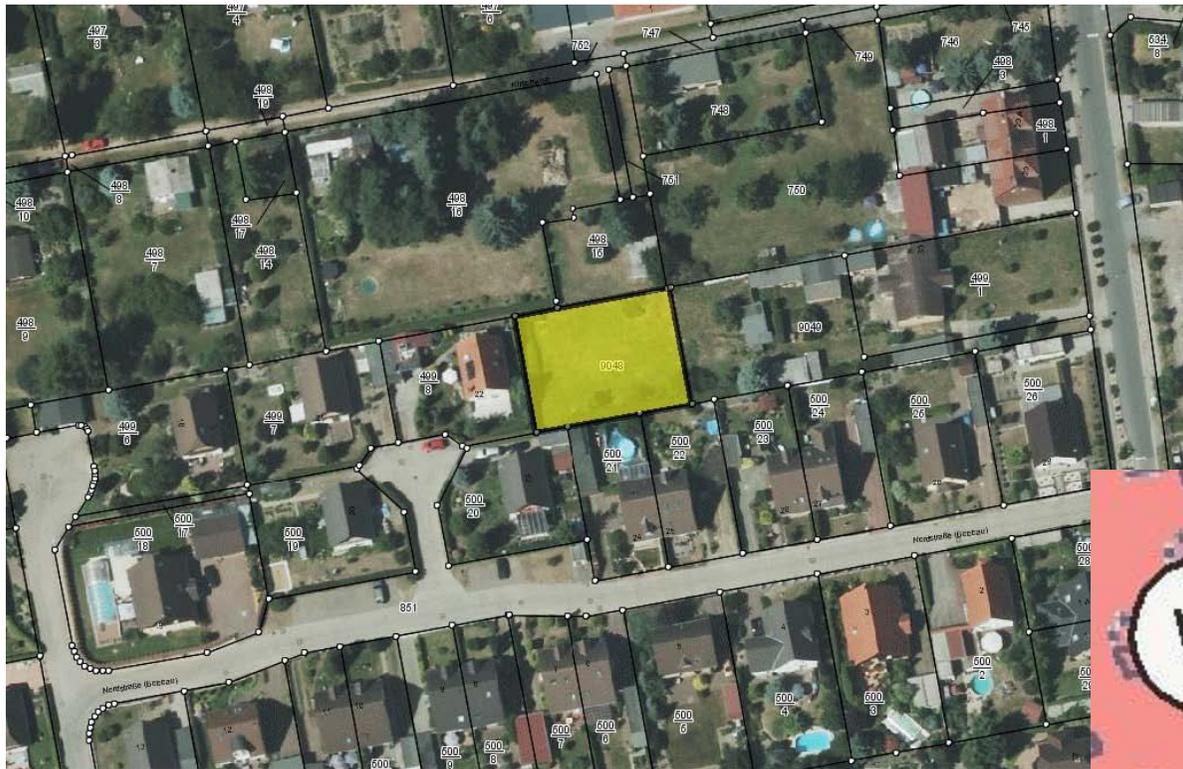


### Alte Straße

Lückenschluss nach § 34 BauGB möglich

Eigentümer  
Stadt

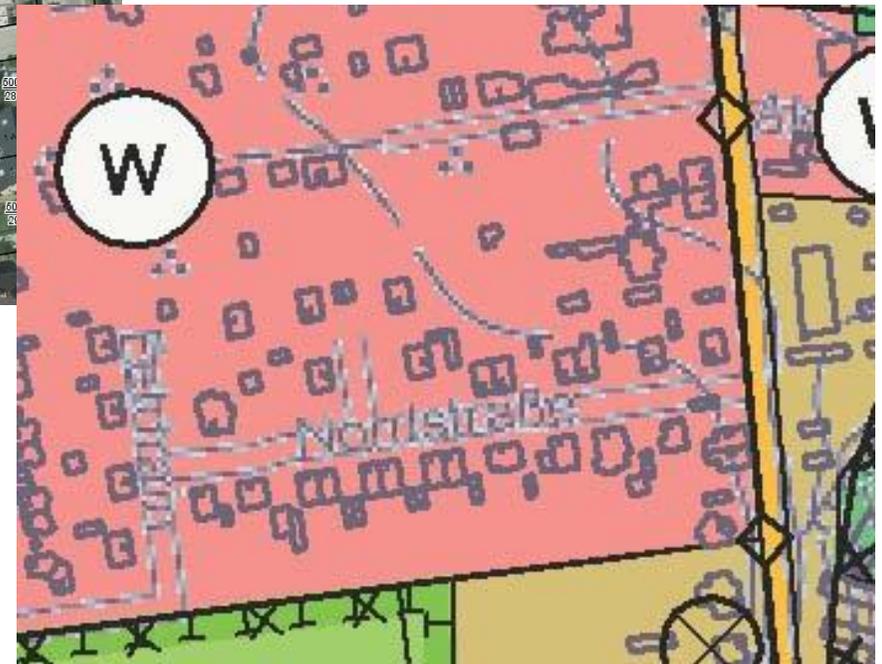




Eigentümer  
Privat

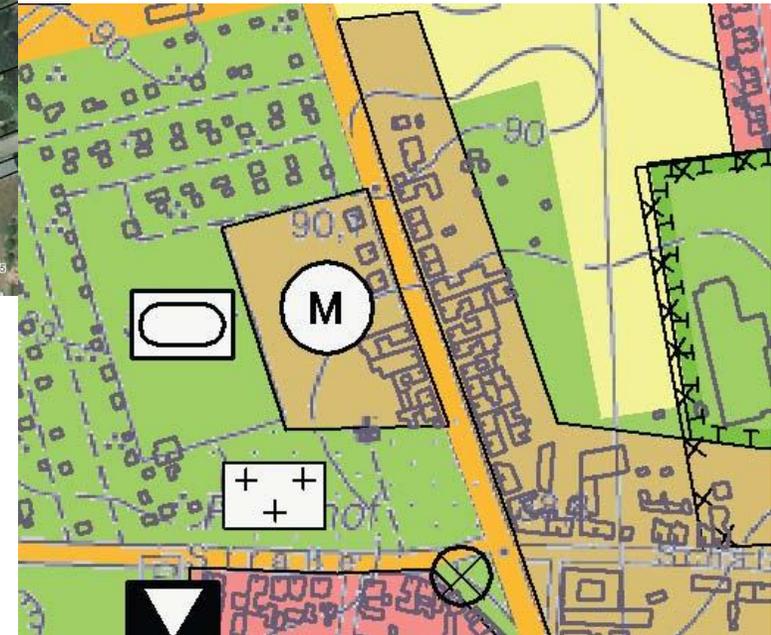
### Nordstraße

Lückenschluss nach § 34 BauGB möglich,  
Derzeit gefangenes Grundstück





Eigentümer  
Privat



**Friedensstraße**

Lückenschluss nach § 34 BauGB möglich



Eigentümer  
Privat



**Turmstraße 7**

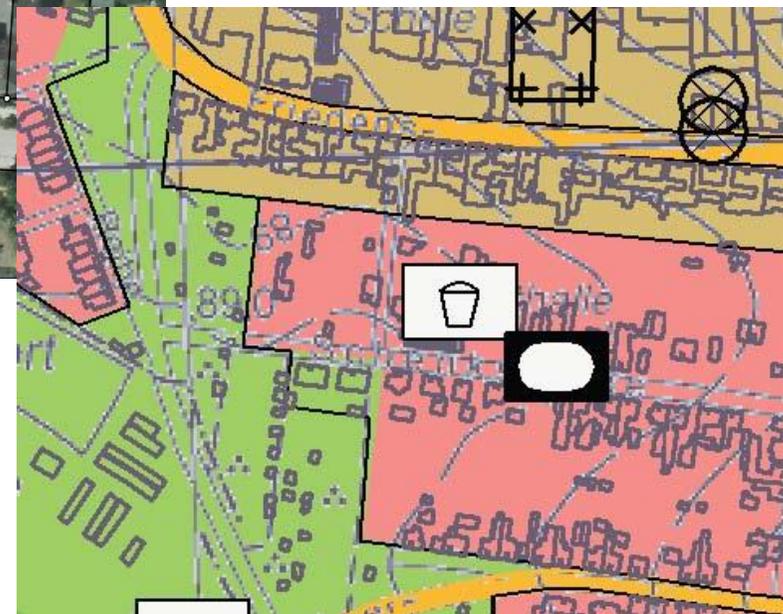
Lückenschluss nach § 34 BauGB möglich

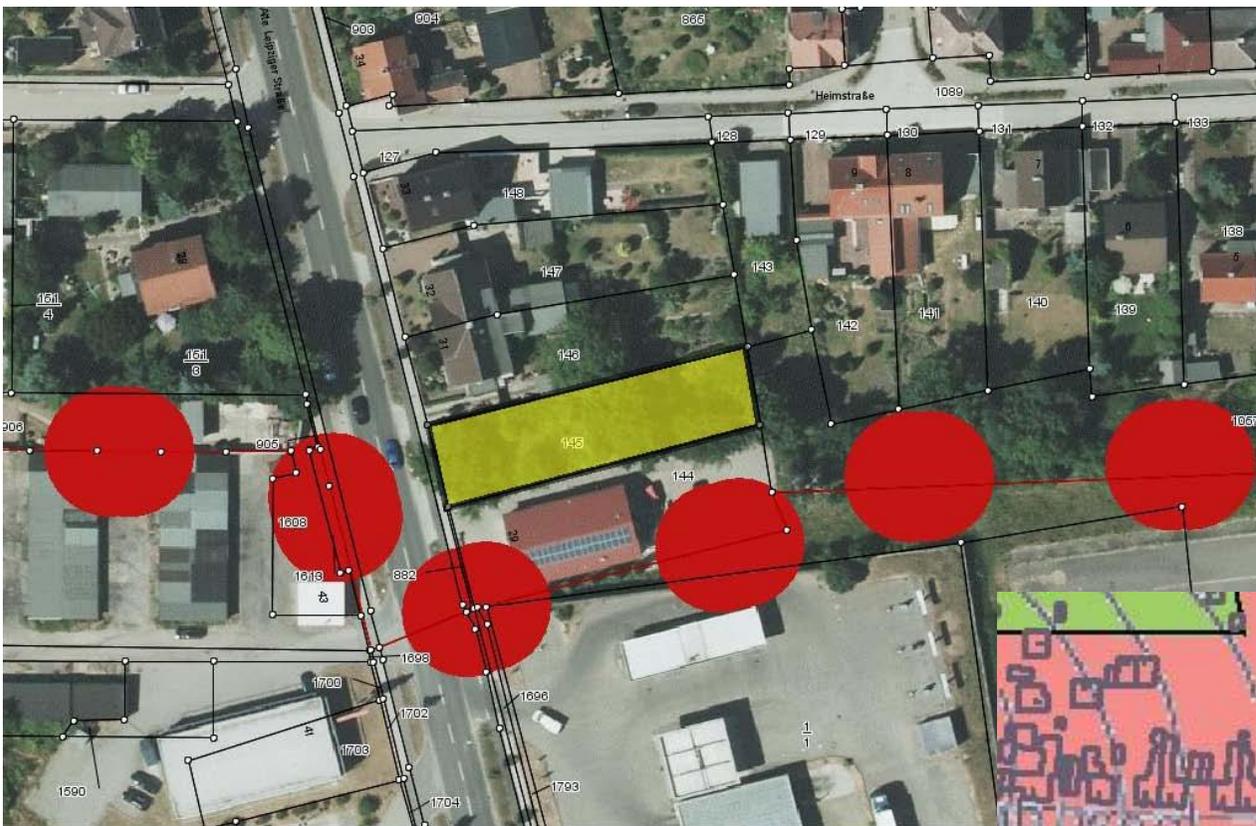


Eigentümer  
Privat

Schenkstraße

Lückenschlüsse nach § 34 BauGB möglich





Eigentümer  
Privat



### Alte Leipziger Straße

Lückenschluss nach § 34 BauGB möglich

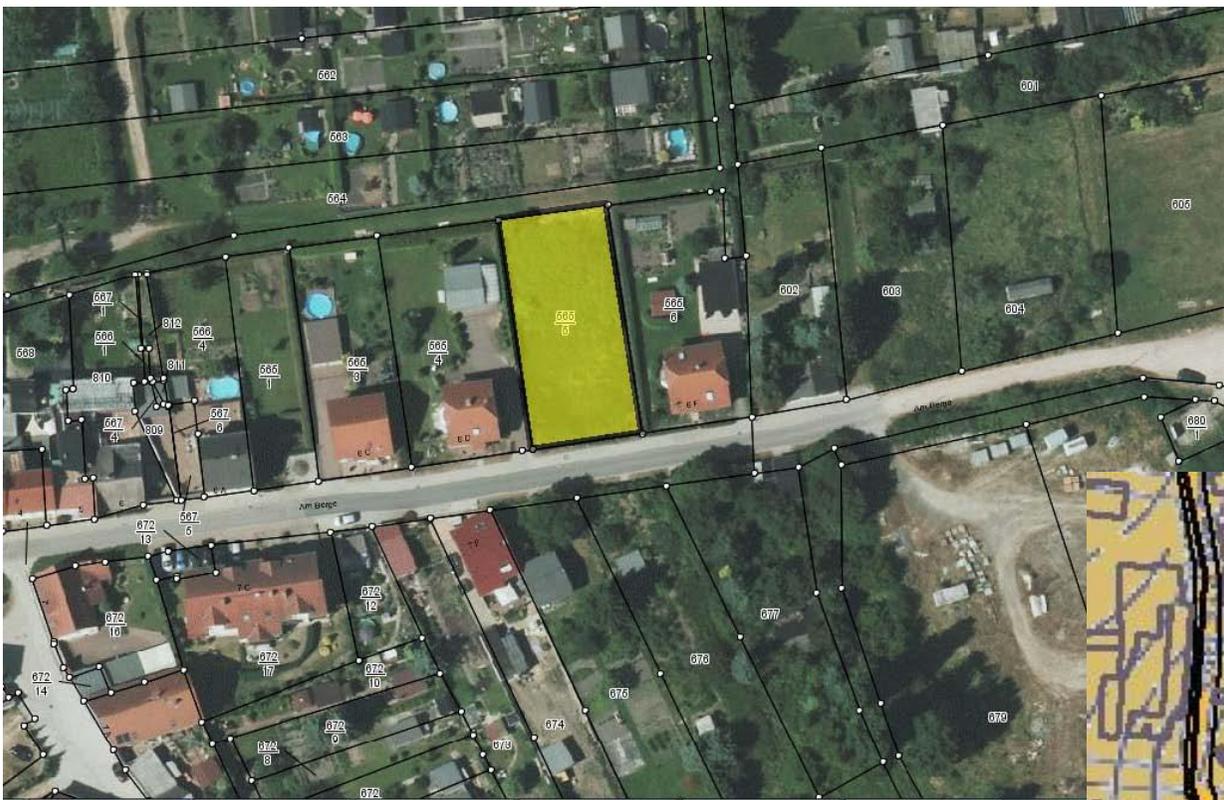


Eigentümer  
Privat

### Alte Straße Gabelung

Lückenschlüsse nach § 34 BauGB möglich





Eigentümer  
Privat



### Am Berge

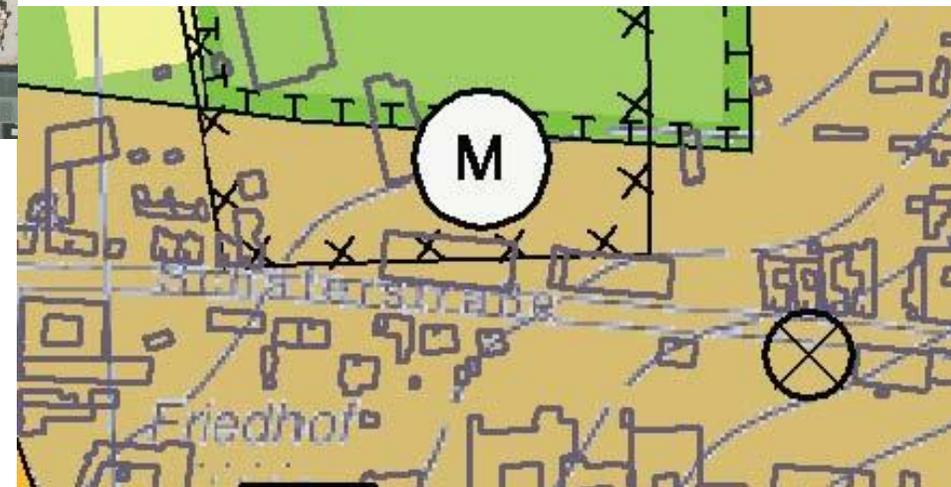
Lückenschluss nach § 34 BauGB möglich



### Schäferstraße

Lückenschlüsse nach § 34 BauGB möglich

Eigentümer  
Privat





**Schäferstraße**  
§ 35 BauGB, BP notwendig  
**Eigentümer**  
Privat





Eigentümer  
Privat

### Anhalter Straße

Lückenschluss nach § 34 BauGB möglich



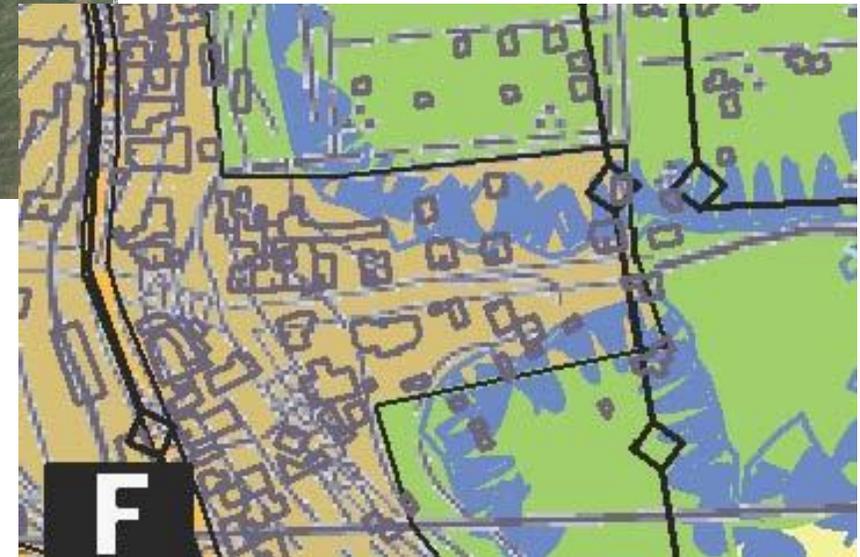


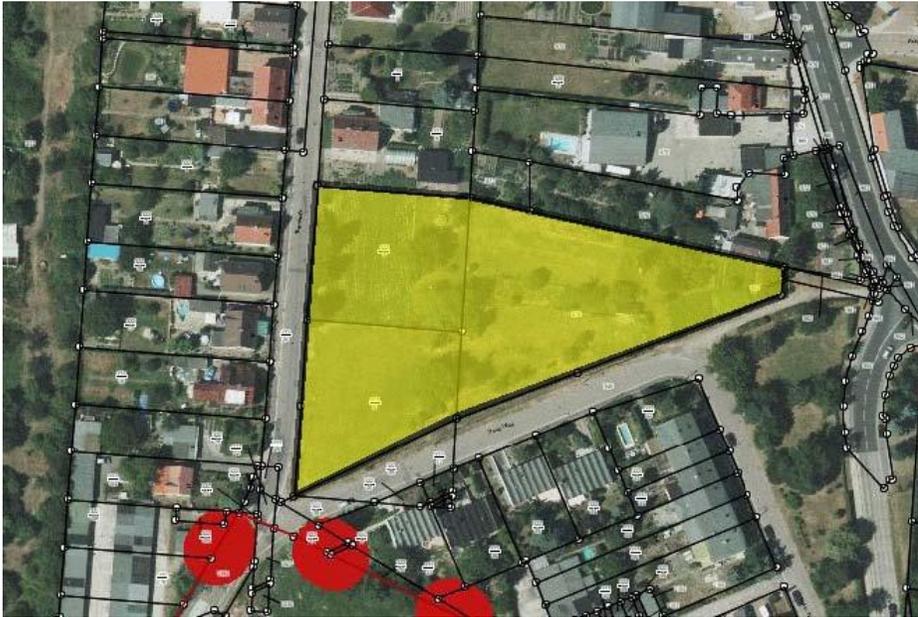
Eigentümer  
Privat

## Am Berge 2

im FNP als gemischte Baufläche ausgewiesen,  
Häufig Wohnen möglich,  
Beurteilung derzeit nach § 35 BauGB, daher BP  
notwendig

*Nach Vorstellung OR raus, weil HWS-Gebiet*



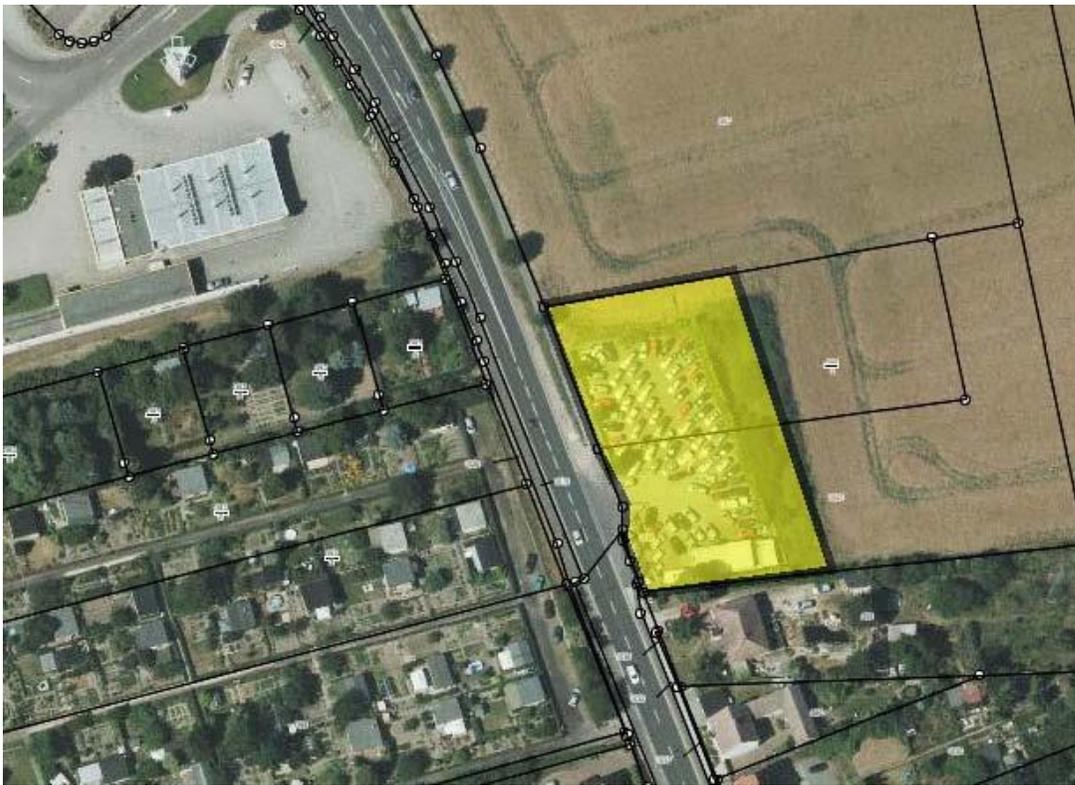


Eigentümer:  
Privat

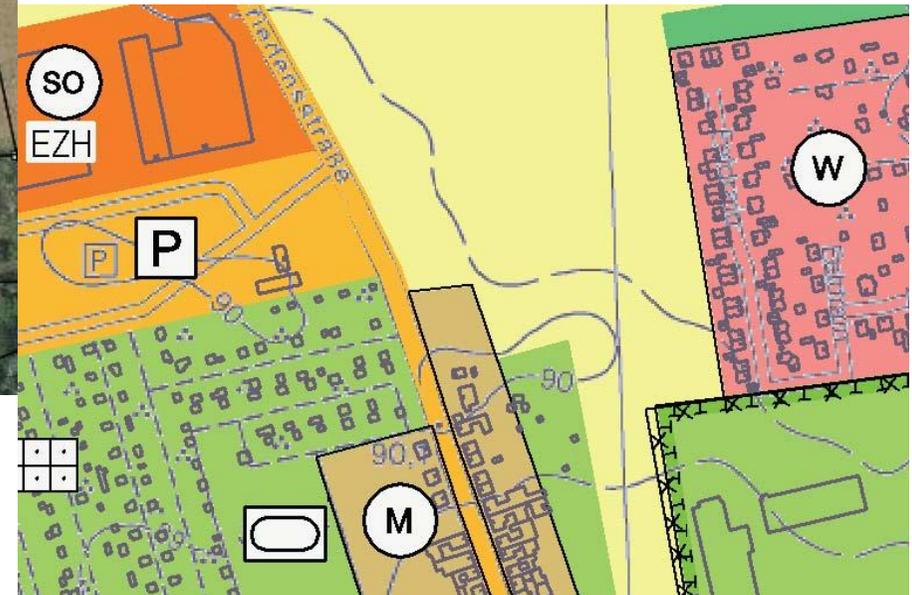
**Turmstraße/ Neuer Weg**

im FNP als Wohnbaufläche ausgewiesen,  
Aufstellung BP notwendig, da derzeit  
Außenbereich gem. § 35 BauGB





Eigentümer:  
Privat



**Autohandel/ Friedensstraße**

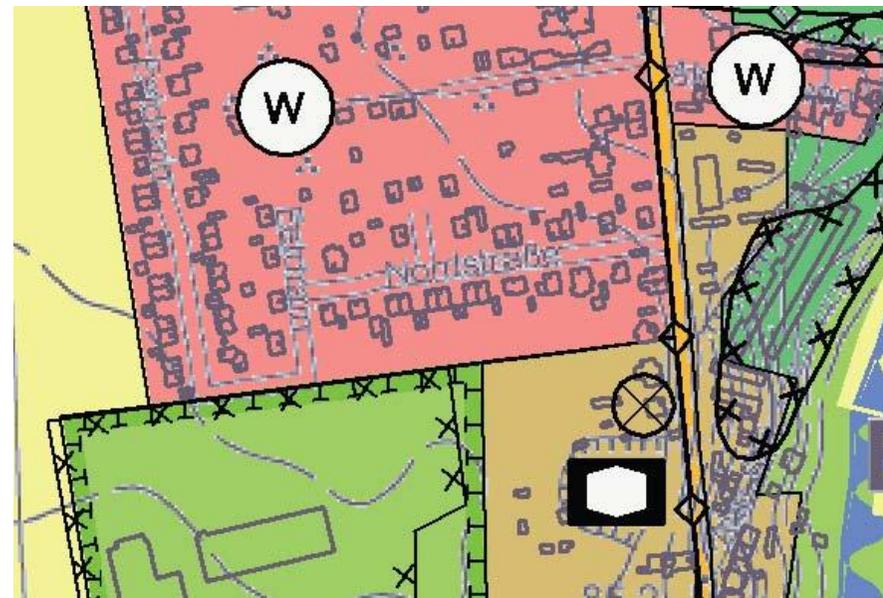
im FNP als gemischte Baufläche ausgewiesen,  
Häufig Wohnen möglich,  
Beurteilung derzeit vermutlich nach § 35  
BauGB, daher BP notwendig

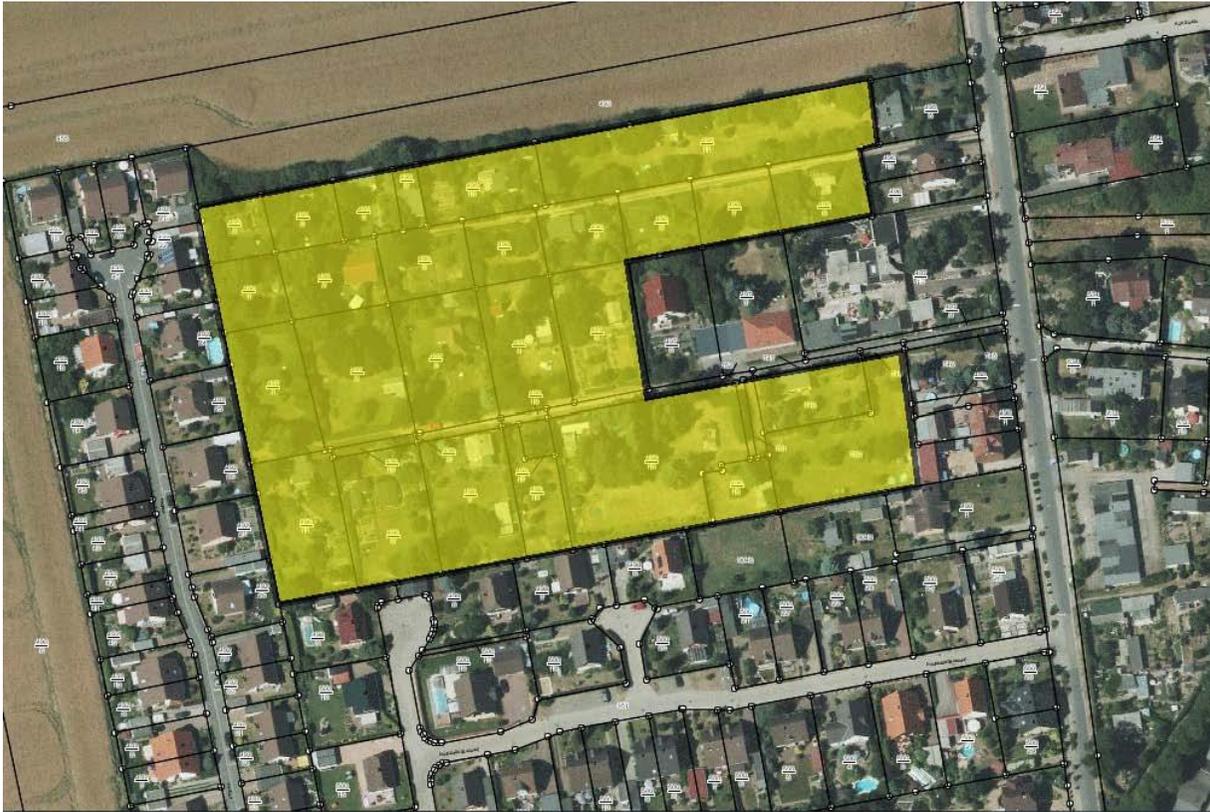


Eigentümer:  
Privat

### Südlich Nordstraße

im FNP als Wohnbaufläche ausgewiesen,  
Beurteilung derzeit nach § 35 BauGB,  
Aufstellung BP notwendig

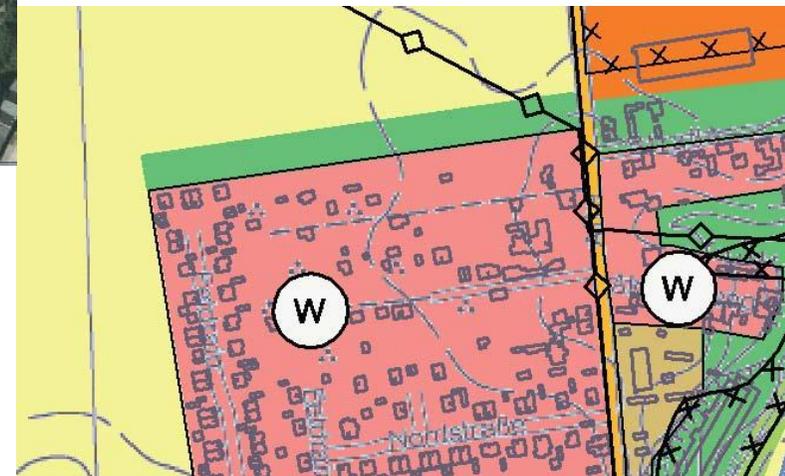




### Kirschweg

im FNP als Wohnbaufläche ausgewiesen,  
Beurteilung derzeit nach § 35 BauGB, derzeitige  
Nutzung als Kleingärten, Aufstellung BP notwendig,  
Herstellung Verkehrsfläche

Eigentümer:  
Privat

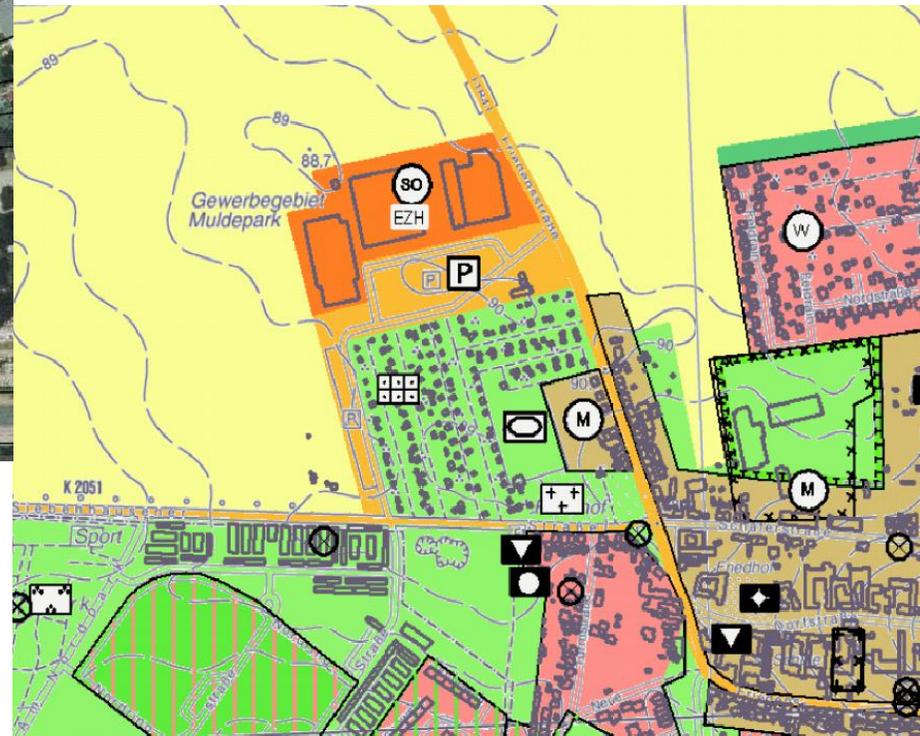




### ehemaliger Sportplatz

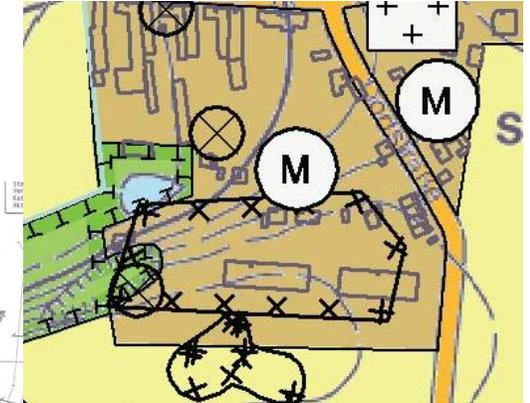
große Freifläche mit einem einzelnen Gebäude, ausgewiesen im FNP als Grünfläche, Überarbeitung Bilanz notwendig, Ä FNP und BP

Eigentümer  
Stadt



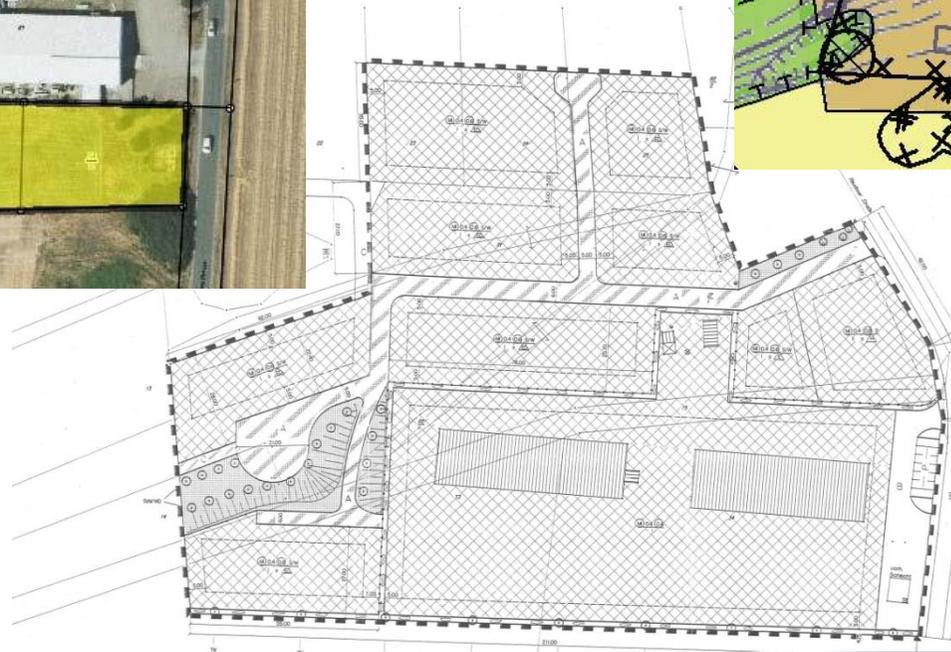


Eigentümer  
Privat



### Dorfanger Siebenhausen

BP vorhanden, Bebauung zum Teil sofort möglich, Südliche Grundstücke fehlt die Erschließung



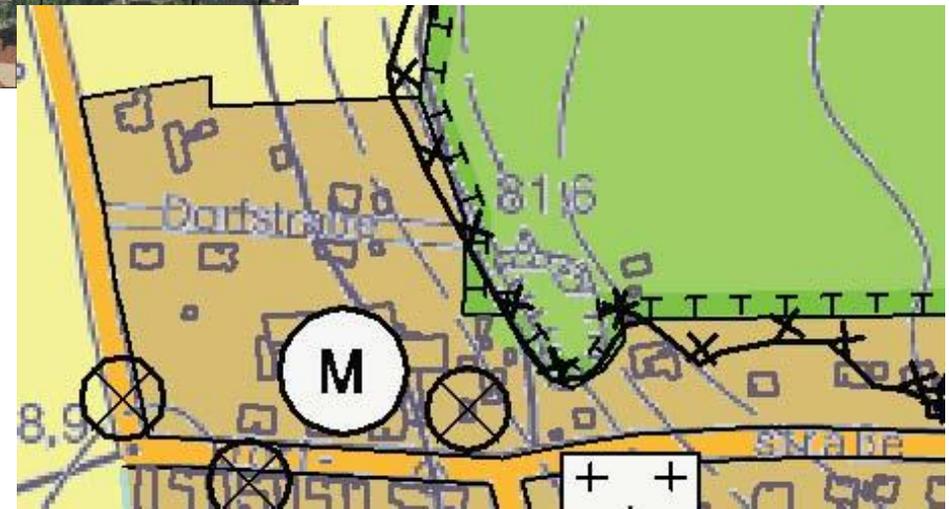


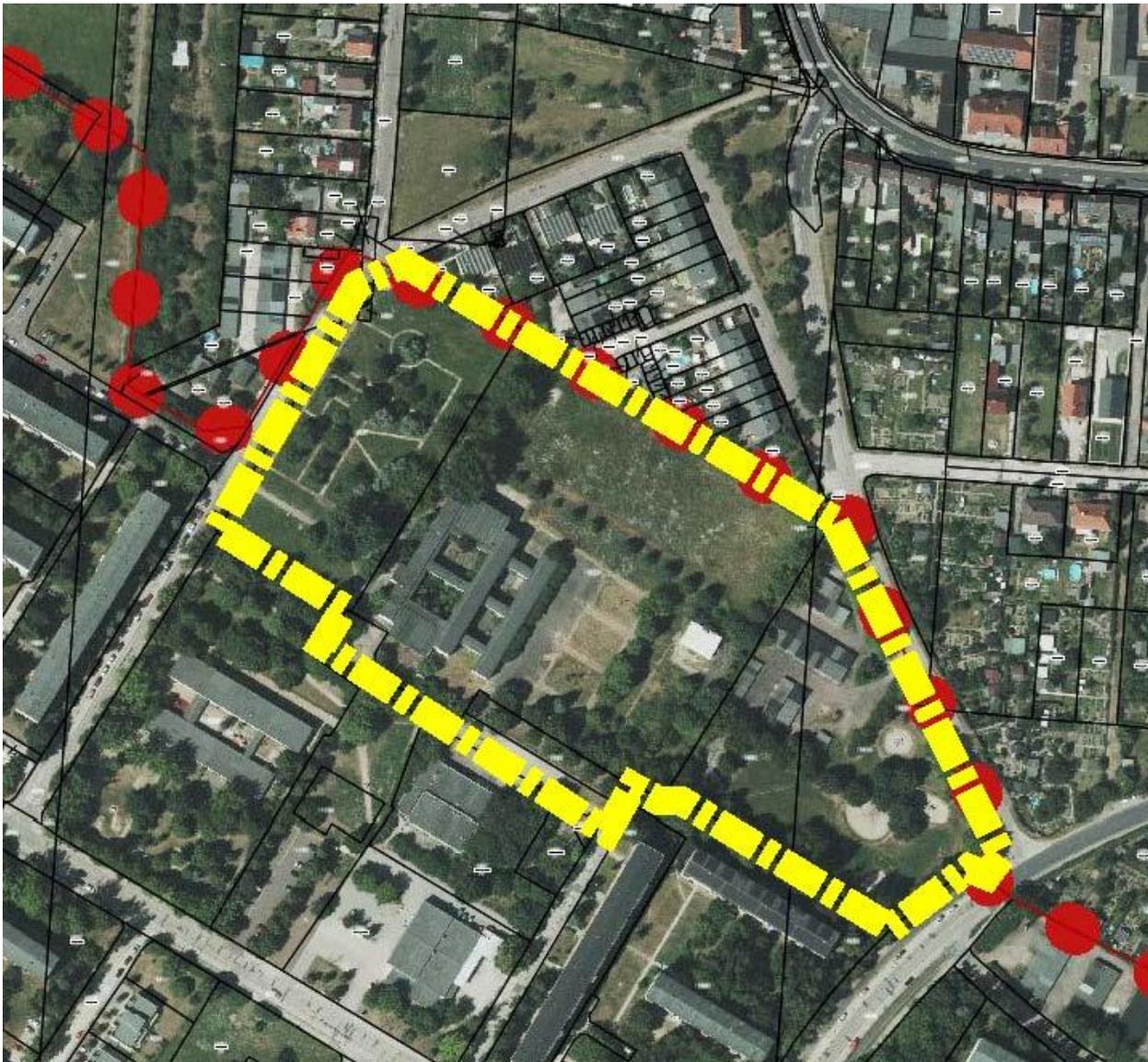
## Siebenhausen

Lückenschlüsse nach § 34 BauGB möglich

## Eigentümer

Privat





**Zusammenschluss von Wolfen-Nord  
und Bobbau:**  
**Entwicklung eines Wohngebiets mit  
Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern  
und Vorhaltung eines Spielplatzes**

## Hinweise

- Lt. Aussage des OR Bobbau besteht kein Bedarf an neu auszuweisenden Wohnbauflächen (Bestät. BVA 2.11.15 → Flächen für die Bebauungspläne erstellt werden müssen können raus und neuverteilt werden)
- Siebenhausen wurde ergänzt
- Zwei schon bebaute Flächen (Turmstraße 17 und Schäferstraße) wurde herausgenommen; alte Straße Gabelung linkes Grundstück lt. Herrn Ullmann bebaut

## Fazit

- freie Bauplätze nach § 34 BauGB und im Geltungsbereich BP vorhanden
- **Nachnutzung von derzeit anders genutzten Flächen für Wohnen (u. a. Autohandel und Kleingärten)**
- **Weitere Entwicklungsmöglichkeiten unter anderem durch die Umgestaltung des ehemaligen Sportplatzes**