



**Bitterfeld-Wolfen**

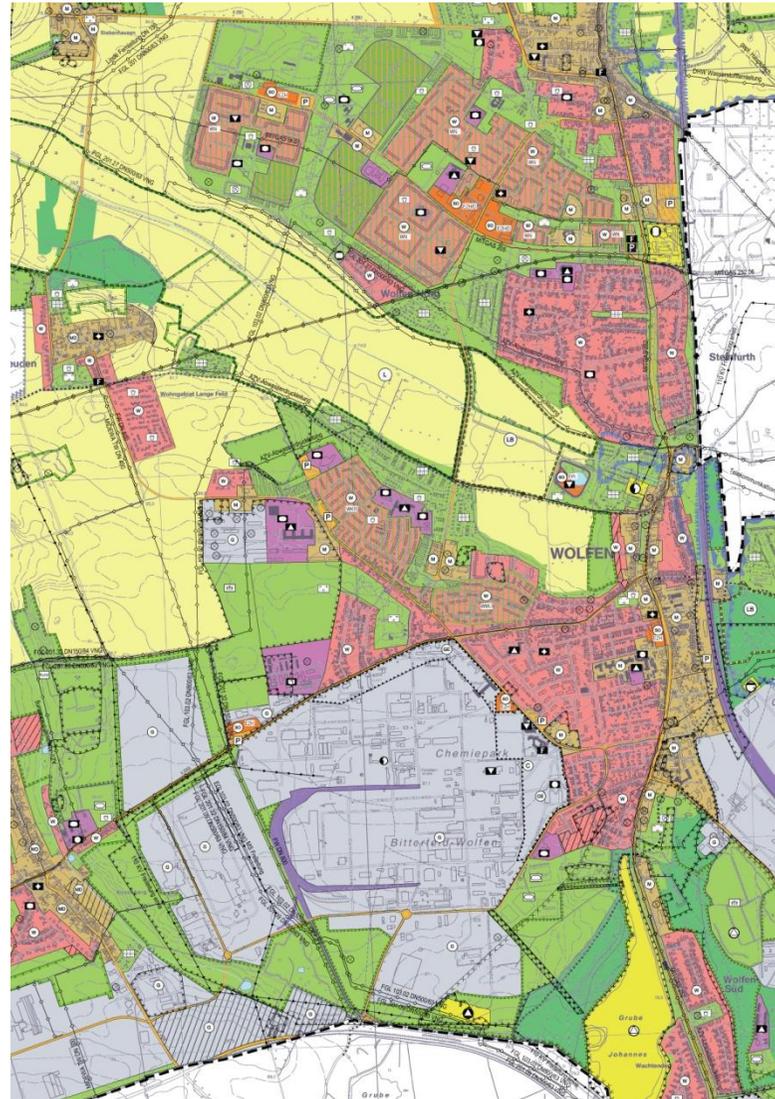
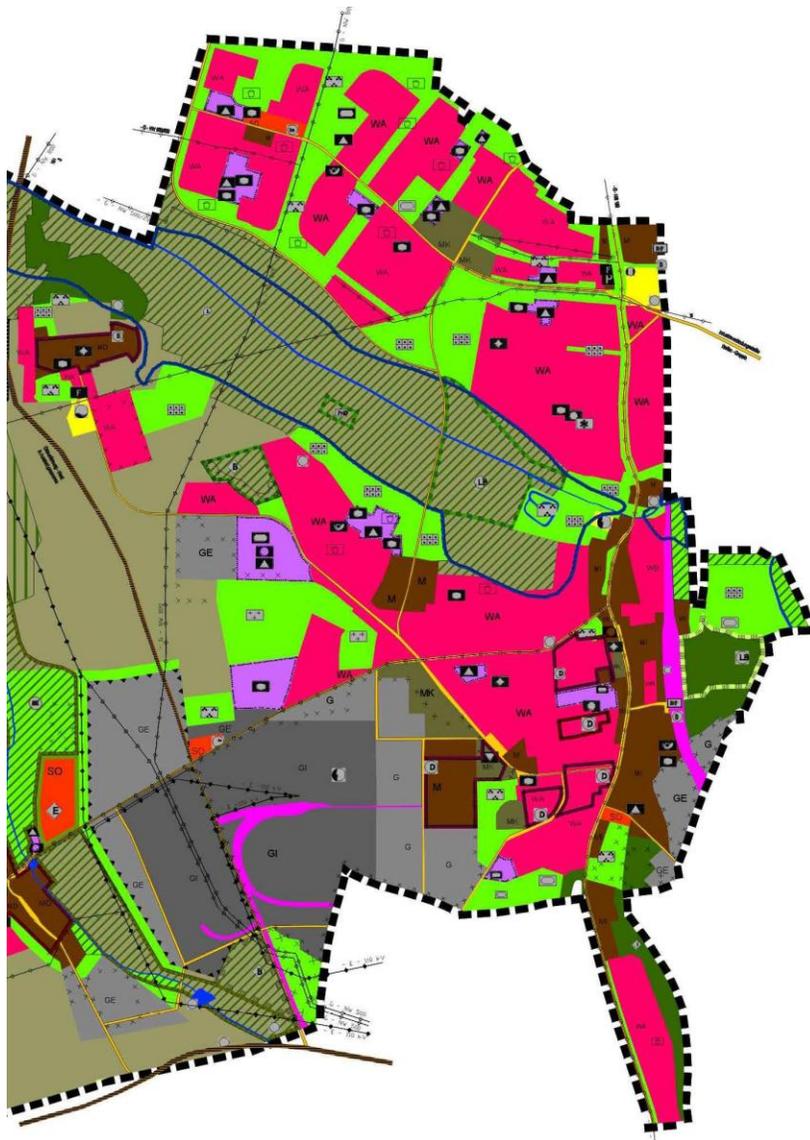
*Wir haben den Bogen raus.*

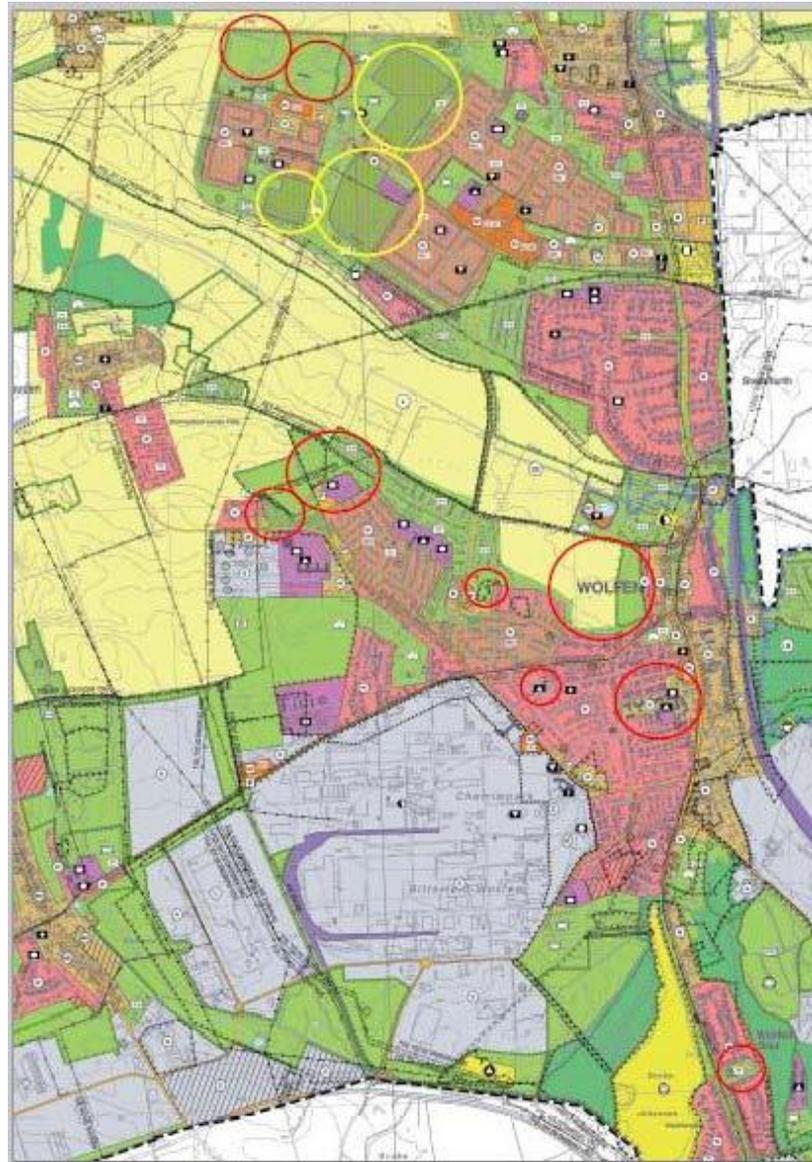
**• Wohnbauflächenentwicklung – Perspektive Wolfen**



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

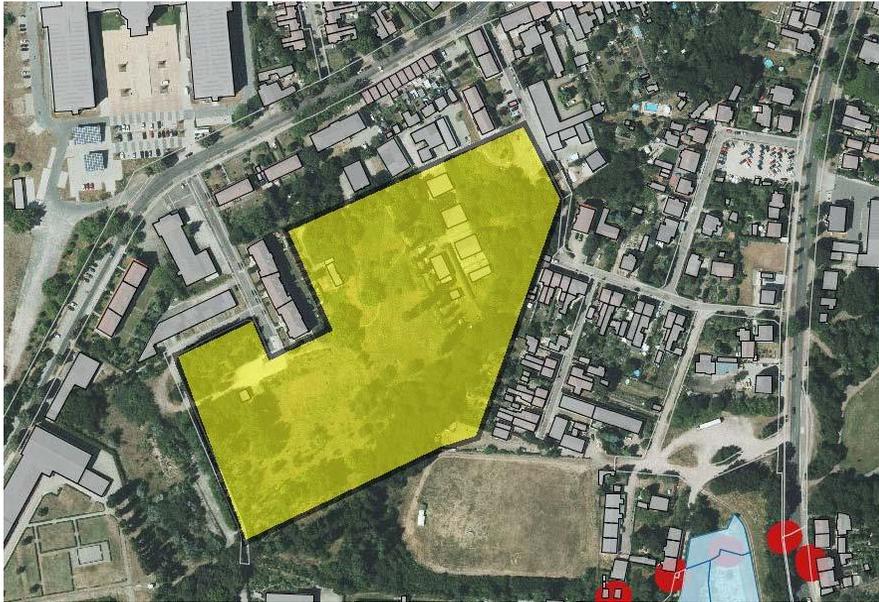
+ Bedarf aus Wanderungsgewinnen

- 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.

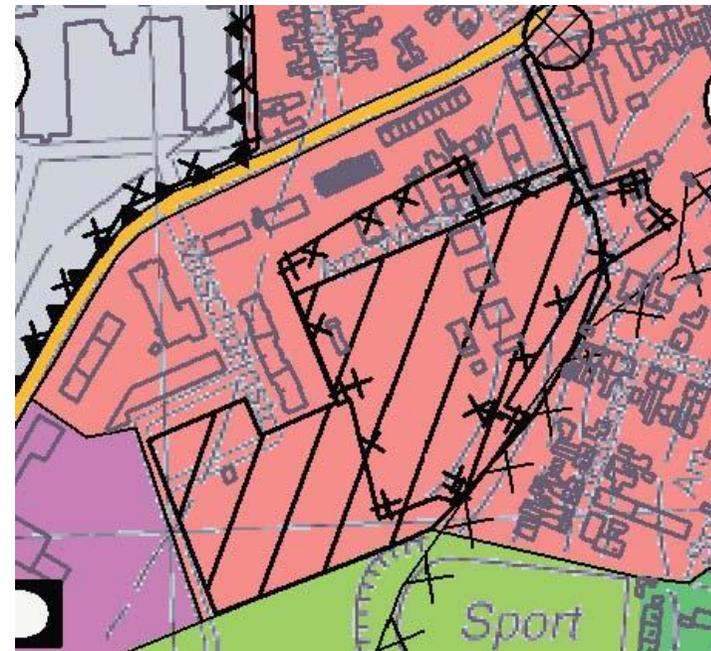


## Ehemalige Grundschule Süd

ausgewiesene Wohnbaufläche

Aufstellung Bebauungsplan sofort möglich

VEP Gartenstadt Süd?



### Eigentümer:

Stadt, Private

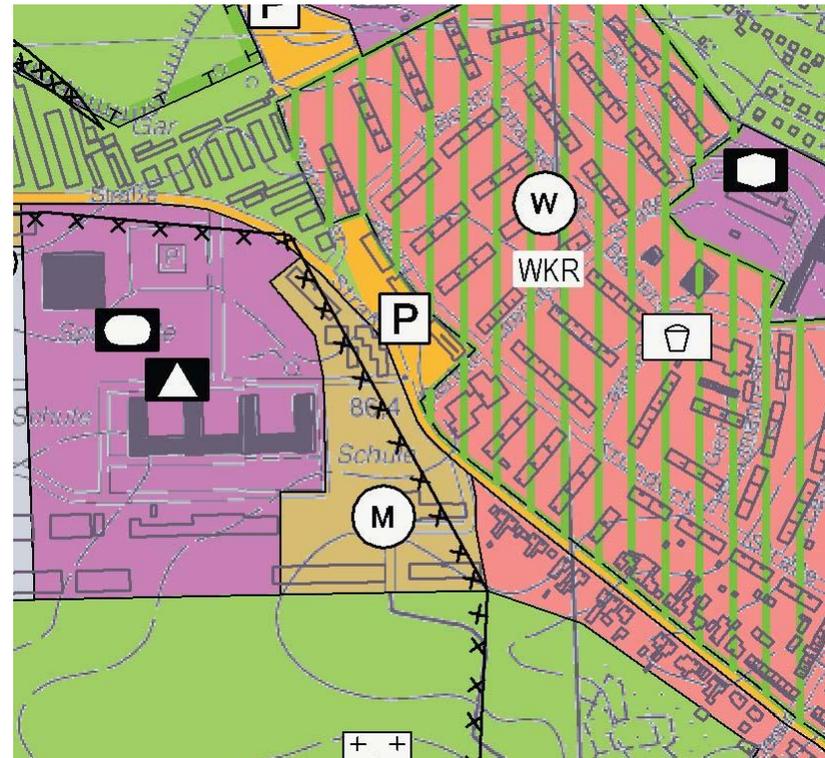
## Ehemaliger Verwaltungsstandort

ausgewiesene gemischte Baufläche,  
Wohnen hälftig möglich,  
Aufstellung Bebauungsplan sofort möglich  
Erweiterung auf nicht mehr benötigte Friedhofs-  
Fläche denkbar (Nachweis erforderlich)



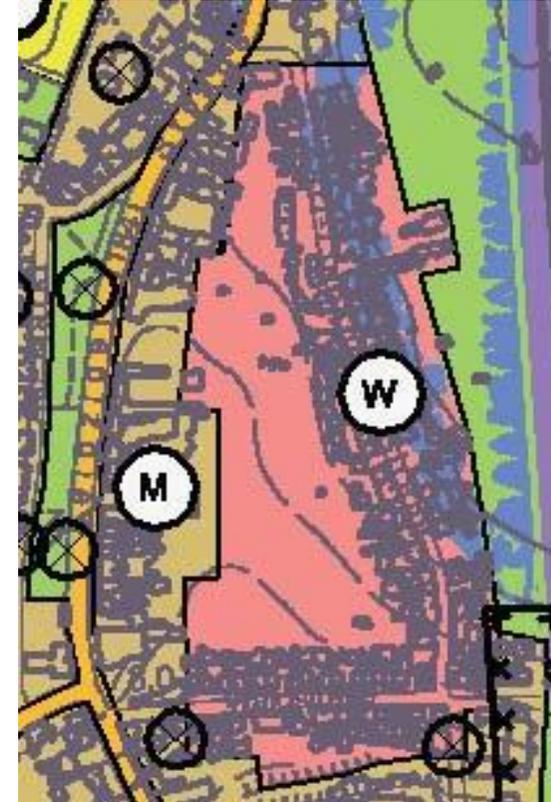
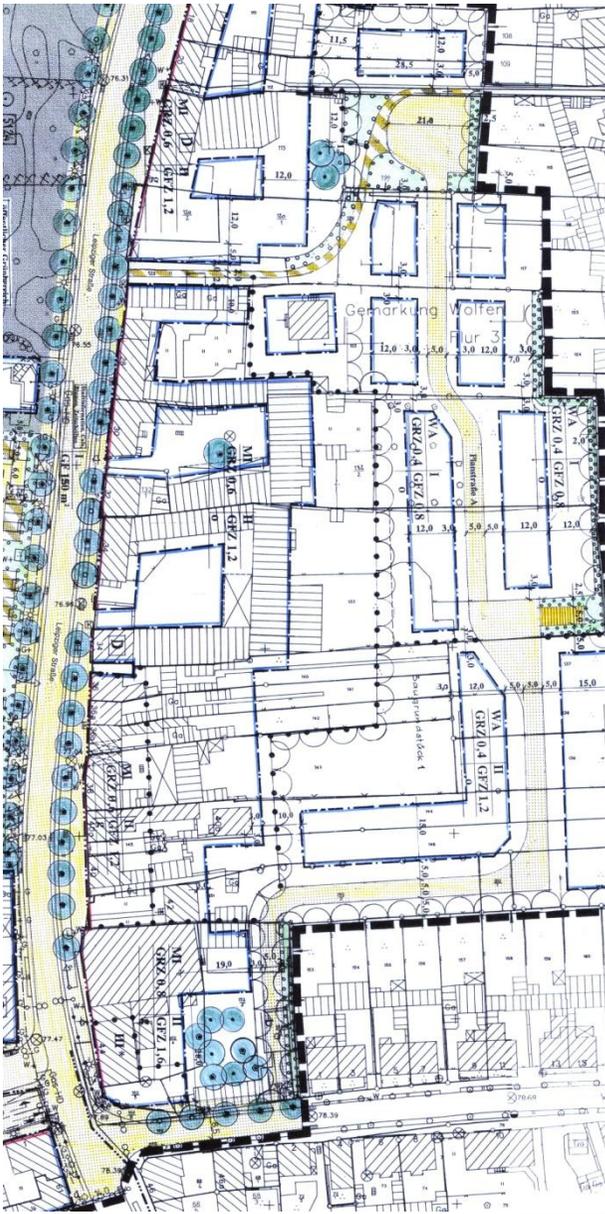
### Eigentümer:

Stadt (evtl. Verkauf geplant)



## Markt

Mischgebiet ((-) FNP Wohnbaufläche),  
 Bebauungsplan vorhanden, Erschließung fehlt,  
 Aufgabe zugunsten anderer Standorte denkbar



Eigentümer:  
 Private





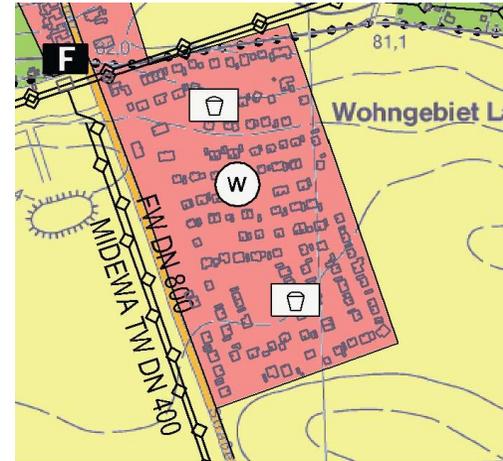
## Wohngebiet Fuhneanger

ausgewiesene Wohnbaufläche,  
 Bebauungsplan vorhanden,  
 Letzter Bauabschnitt noch nicht realisiert,  
 Erschließung fehlt  
 (ca. 15 - 20  
 Grundstücke)



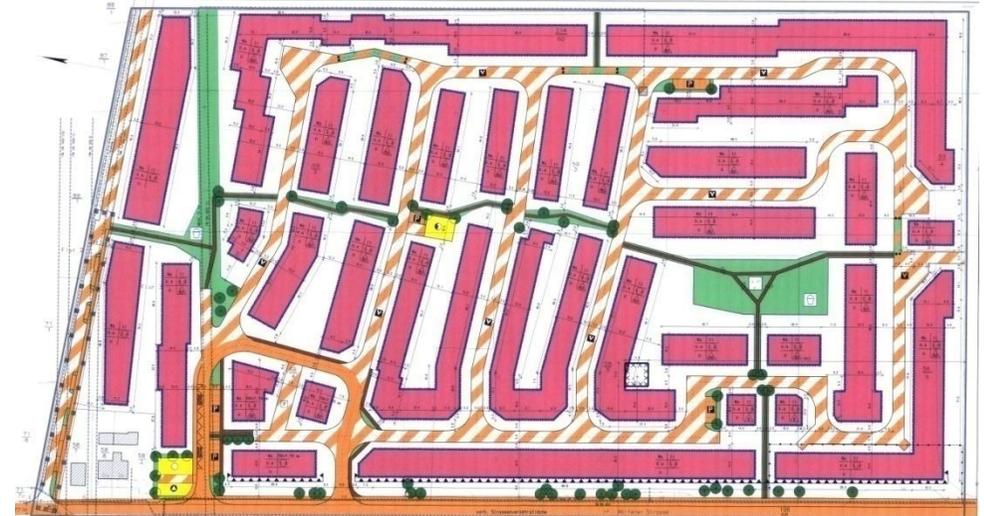
**Eigentümer:**  
 Stadt



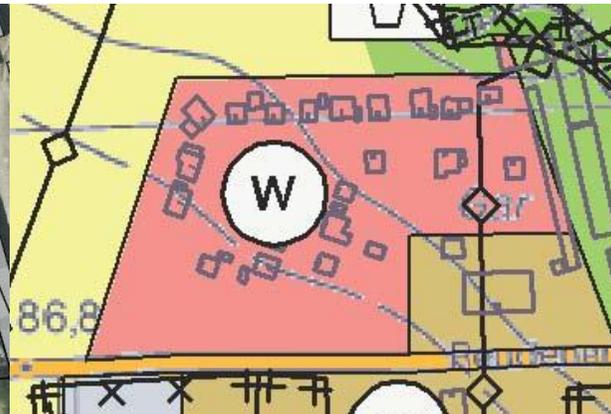


## Wohngebiet Lange-Feld

ausgewiesene Wohnbaufläche, Bebauungsplan  
vorhanden, Ca. 8 freie Grundstücke

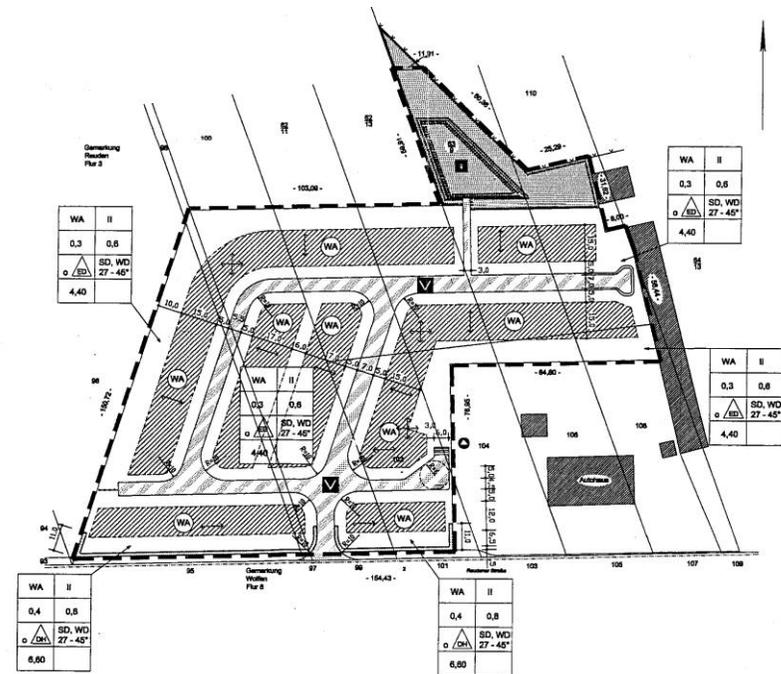


**Eigentümer:**  
Private



**Wohnanlage Reudener Straße**  
 ausgewiesene Wohnbaufläche, Bebauungsplan  
 vorhanden, 7 freie Grundstücke

**Eigentümer:**  
 Private



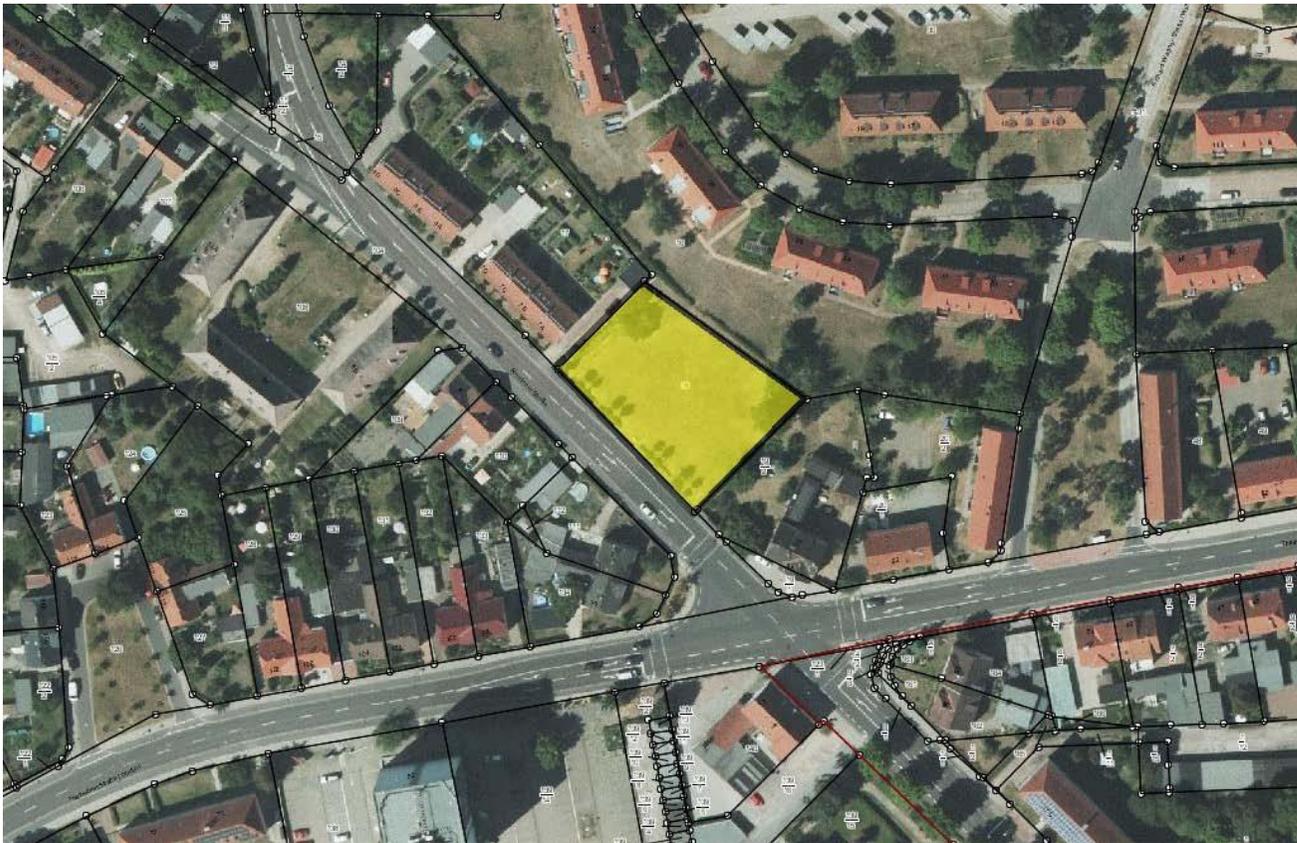


**Eigentümer:**  
Private

**Leipziger Straße 106a**

Lückenschluss nach § 34 BauGB möglich

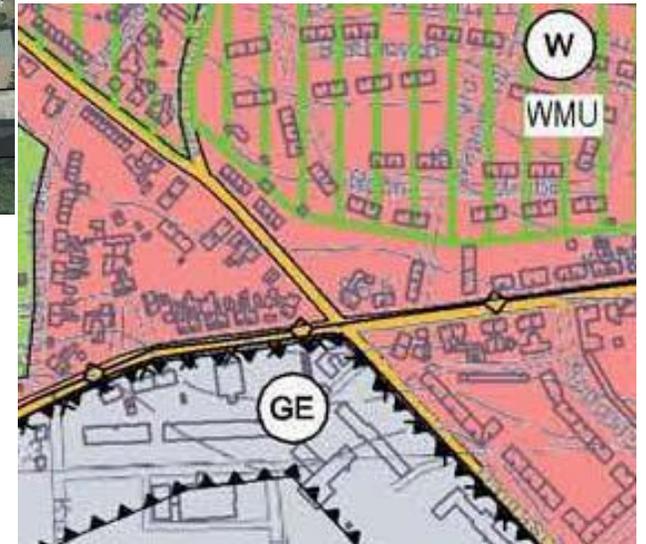


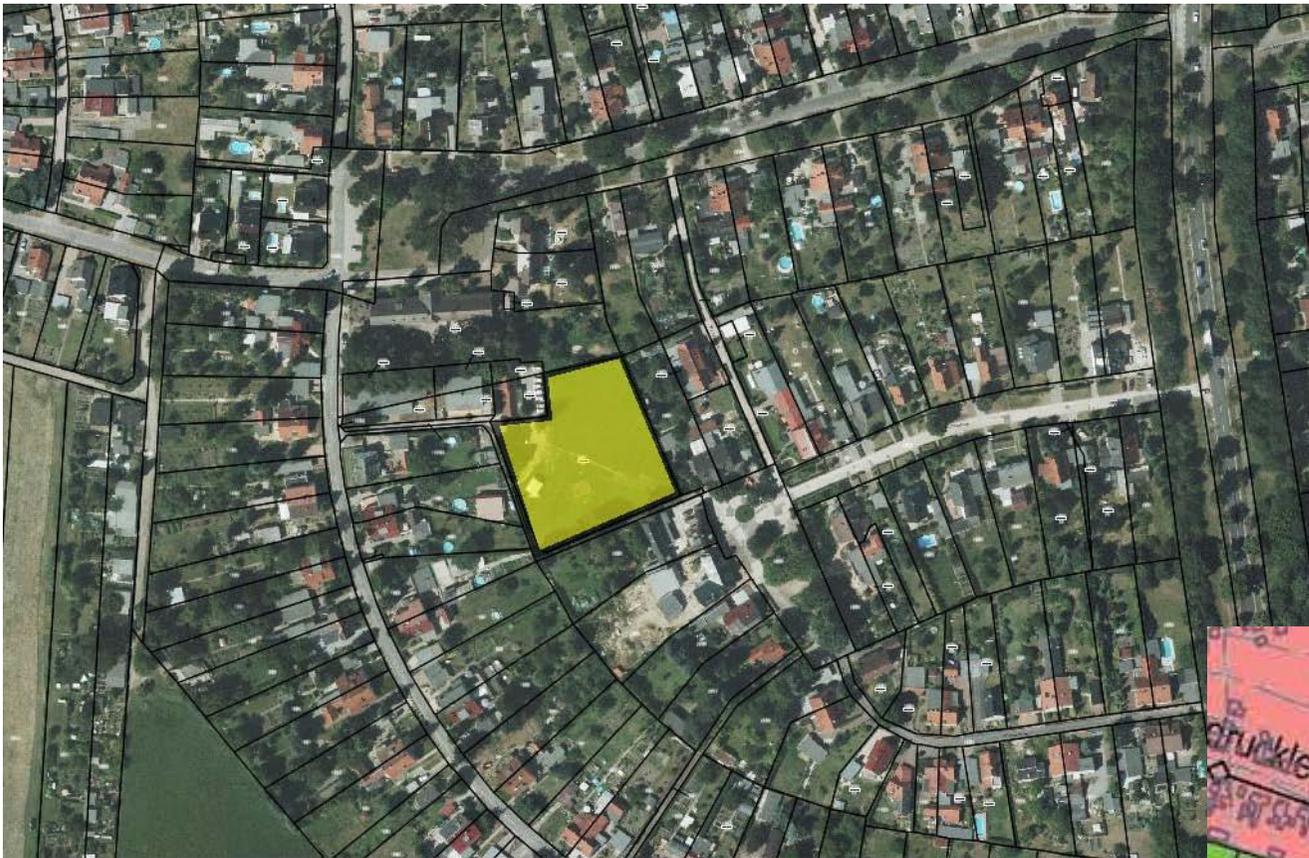


## Reudener Straße 3/5

Lückenschluss nach § 34 BauGB möglich

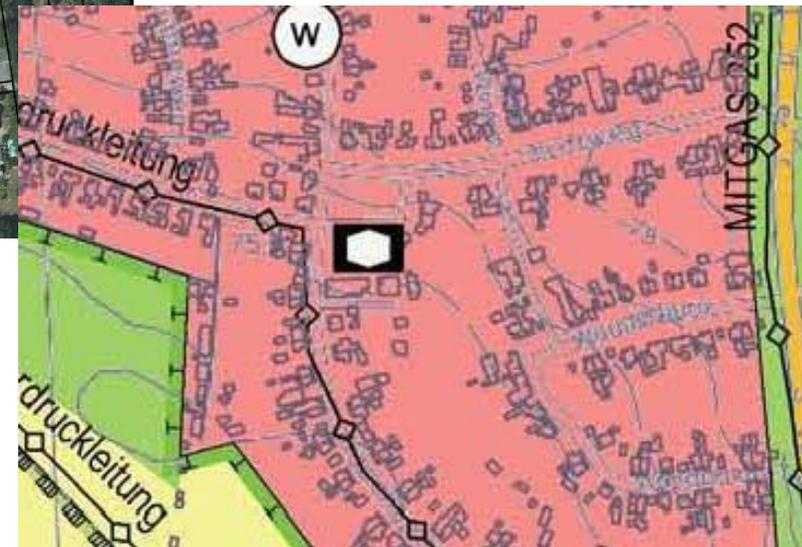
**Eigentümer:**  
Wohnungsgesellschaft





**Eigentümer:**  
Stadt Bitterfeld-Wolfen

**Ehem. Festplatz Steinfurth**  
Lückenschluss nach § 34 BauGB möglich

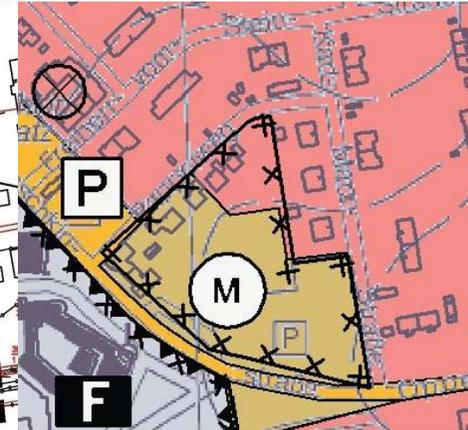
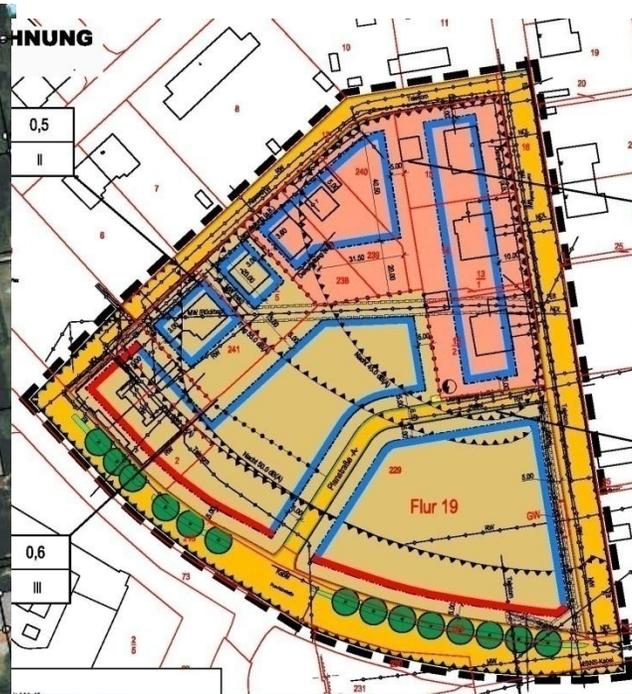
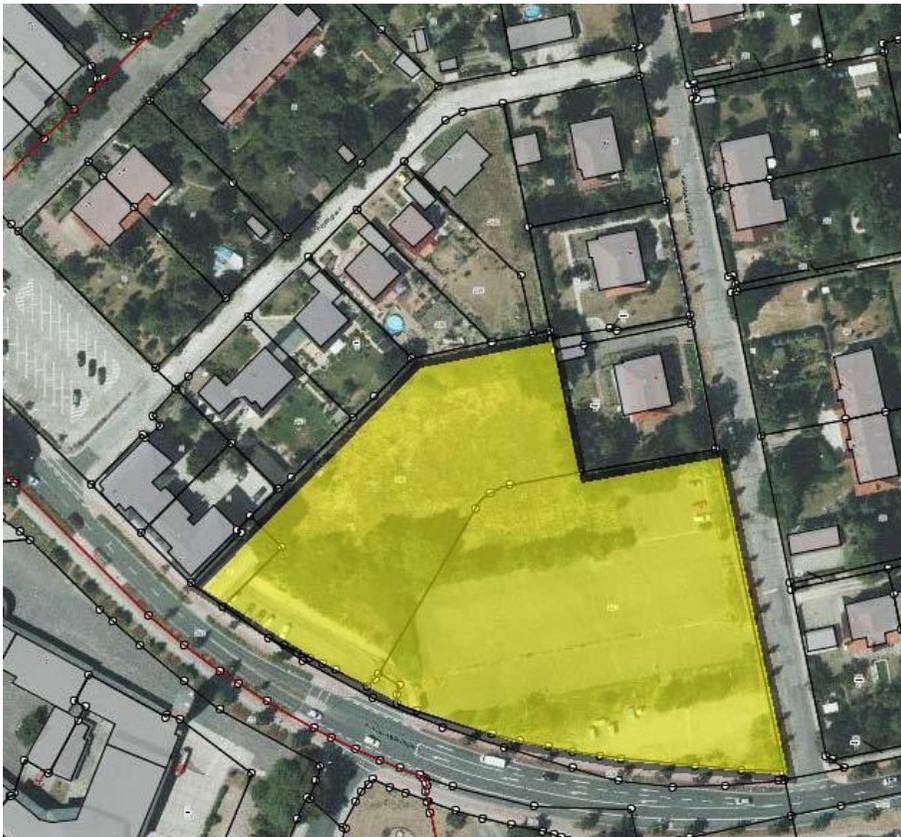




**Eigentümer:**  
Stadt Bitterfeld-Wolfen

**Straße der CA/ Straße der Republik**  
Lückenschluss nach § 34 BauGB möglich





**Eigentümer:**  
Private

**Mischgebiet nördl. Puschkinstraße**

ausgewiesene gemischte Baufläche, Wohnen hälftig möglich, Bebauungsplan vorhanden, keine Erschließung

## B.-Göring-Str./Bahnhofstraße

Mischgebiet, Wohnen häufig möglich,  
Bebauungsplan vorhanden, Erschließung nicht  
vorhanden, unübersichtliche Grundstücksverhältnisse  
Aufgabe zugunsten anderer Standorte denkbar

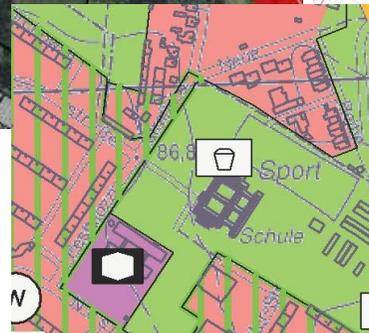
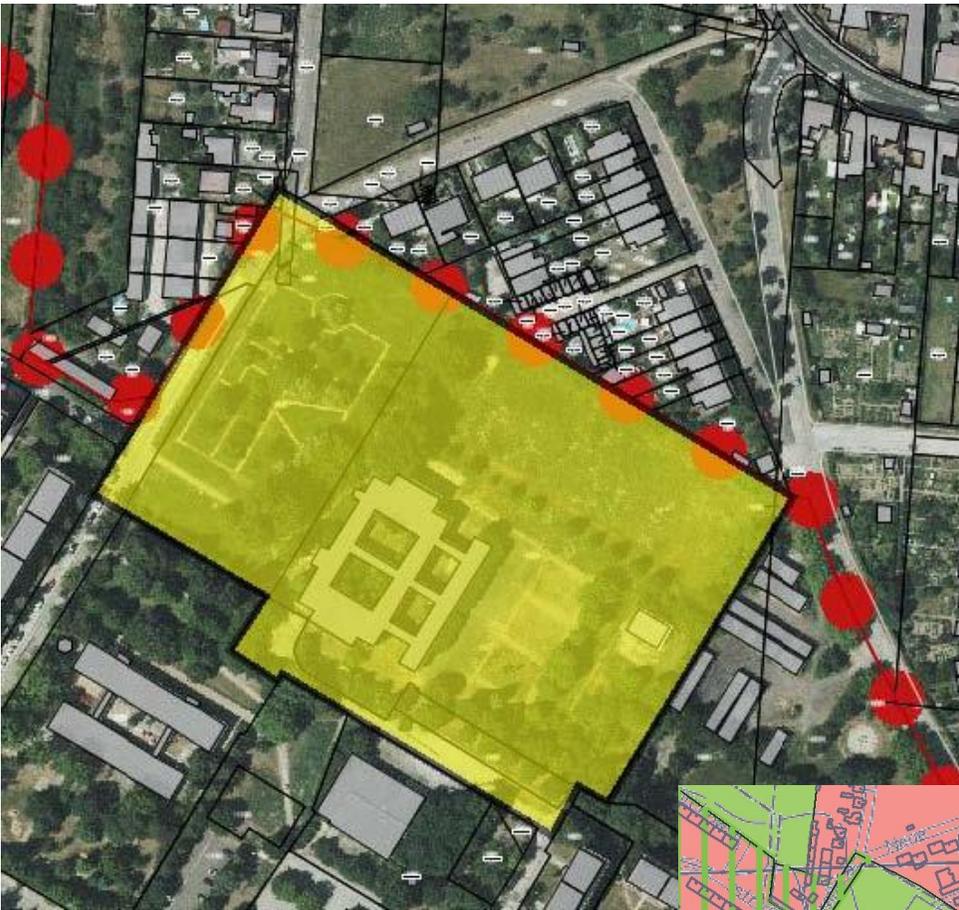


### Eigentümer:

Private

## Pestalozzistraße

Bebauungsplan vorhanden,  
ca. 25 – 35 Baugrundstücke (noch nicht  
parzelliert), § 13a BauGB-Verfahren,  
wird nachträglich in der Bilanz  
berücksichtigt



**Eigentümer:**

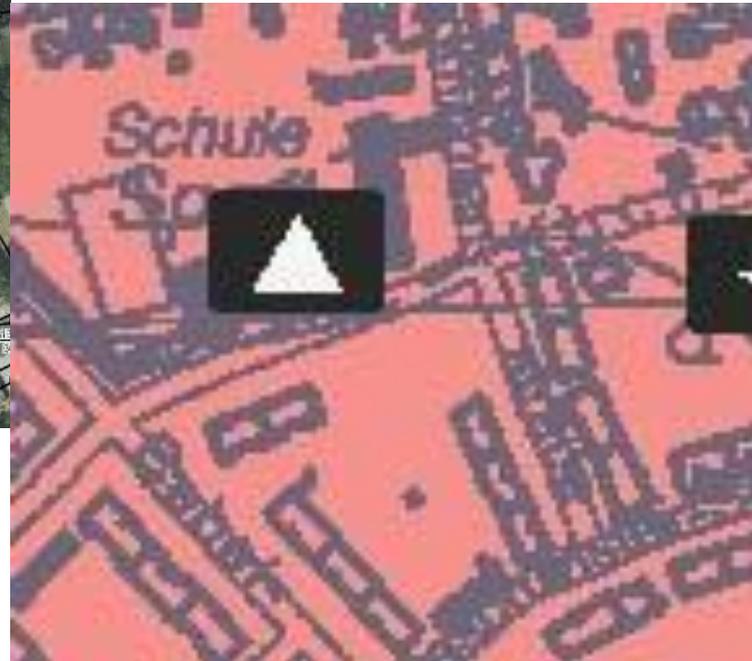
Privat

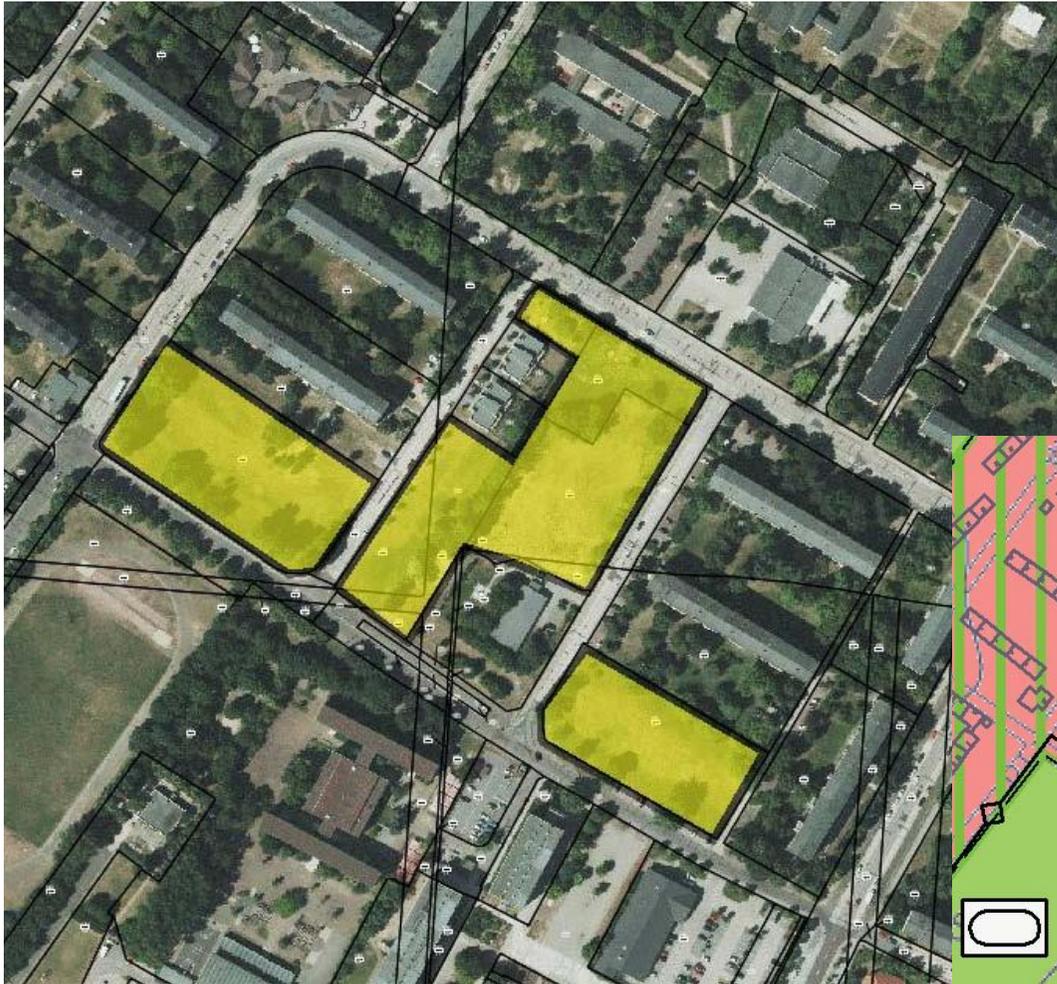
## Windmühlenstraße/ Kirchstraße

Baulücke sofort bebaubar,  
FNP Wohnbaufläche

### Eigentümer:

Privat





**Dr.-Otto-Nuschke-Str./**  
**Humboldtstr./F.-Weineck-Str.**  
Wohnbaufläche im FNP,  
Bebauung in verschiedener Art denkbar



**Eigentümer:**  
Landkreis, Stadt,  
Wohnungsgesellschaften

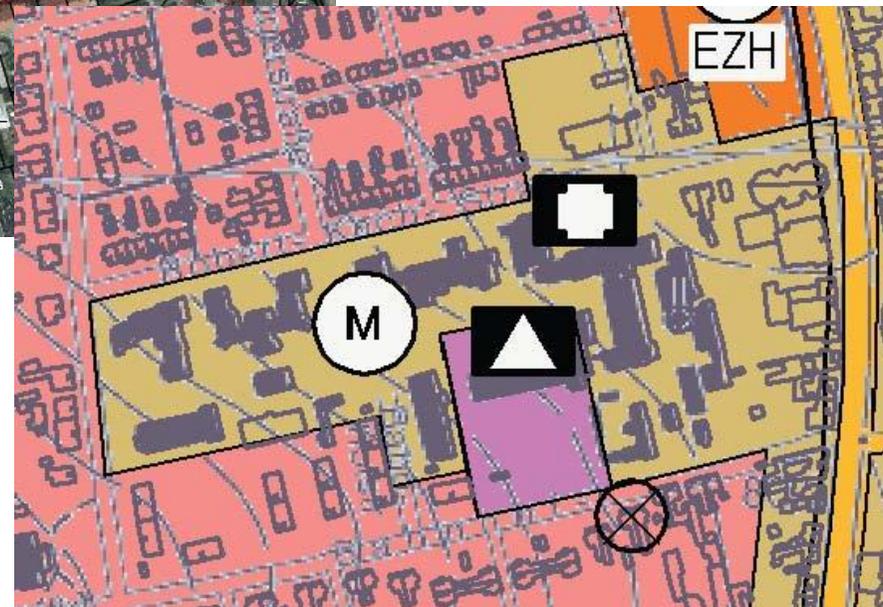


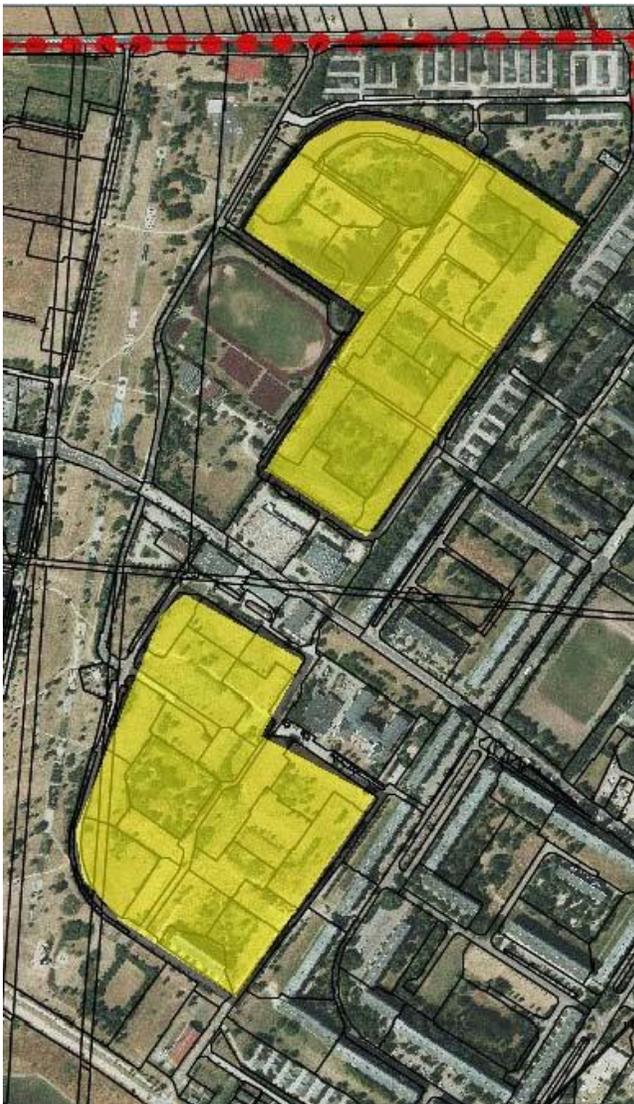
**Eigentümer:**

Landkreis,  
Private

**Ehemaliges Gesundheitszentrum**

Gemischte Baufläche im FNP,  
Reihenhaus- bzw. Doppelhausbebauung  
entlang der R.-Koch-Straße denkbar





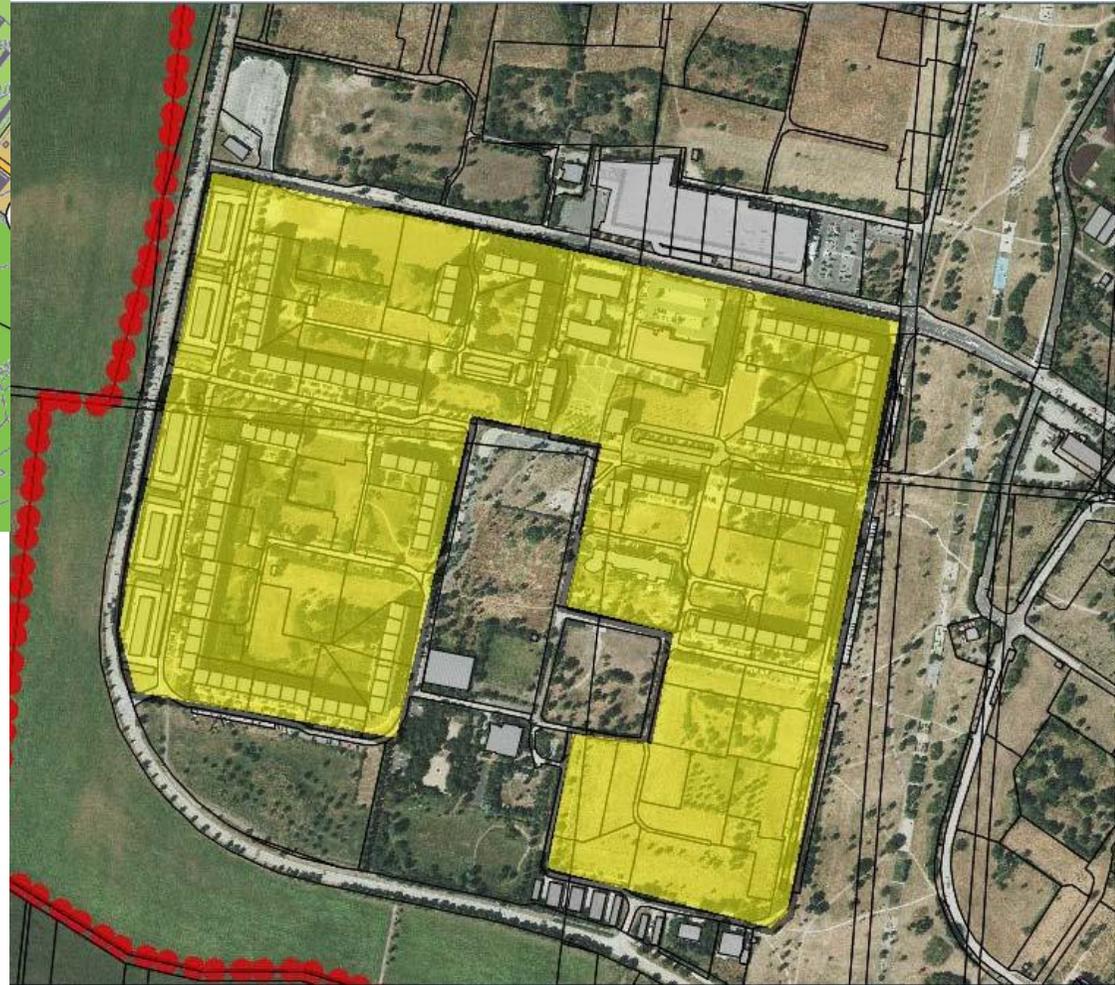
## **Wohnkomplex 4.1 und 4.2**

Stadtumbaugebiet mit diff. Nachnutzung (max. 1/3 Nutzung als Wohnbaufläche) gem. FNP, Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, Abschlusskante zum Nordpark/ Filmband mit kleinteiliger Wohnbebauung denkbar

### **Eigentümer:**

Wohnungsgesellschaften  
Stadt

**Eigentümer:**  
Wohnungsgesellschaften



**Wohnkomplex 4.4**

Zum Großteil ausgewiesene  
Wohnbaufläche, zur Zeit Rückbau der  
Wohnblöcke, Neuverteilung der  
Wohnbaufläche denkbar

## Hinweise aus dem Ortschaftsrat Wolfen:

- Nachnutzung ehemalige Polyklinik Robert-Koch-Straße sollte im Auge behalten werden (Verfall der Gebäude; Hinweis: Eigentum nicht bei der Stadt)
- Die Bebauungspläne mit noch nicht vorhandenen Erschließungen in den Gartengrundstücken (Markt, Zentrum Ost) sollen nicht weiter verfolgt werden
- Flächenangebot für Interessenten, um die Nutzung zu gewährleisten bzw. Erschließungsträger zu finden
- Demografische Entwicklung soll als „offen“ dargestellt werden (Hinweis: es handelt sich nicht um eine Perspektive, sondern um den Ist-Stand)

## **Fazit:**

- Noch freie Bauplätze (ca. 40 – 50) im Geltungsbereich von Bebauungsplänen vorhanden sowie in § 34 BauGB-Gebieten (ca. 15 Baulücken), die sofort bebaubar sind
- Entwicklungsmöglichkeiten für den OT Wolfen unter anderem durch die Erschließung von bereits überplanten Wohnstandorten (Fuhneanger und MI Puschkinstraße) denkbar
- Des Weiteren sind ausgewiesene Wohnbauflächen im FNP enthalten für die ein Bebauungsplan aufgestellt werden könnte (Ehem. Gymnasium und Marktseite West)
- Es könnten Brachen abgerissen und nachgenutzt werden (Ehem. Verwaltungsstandort)
- Die Flächen zum Abriss (WK 4.4) sollten zugunsten der gesamtstädtischen Bilanz neu verteilt werden