



Bitterfeld-Wolfen

Wir haben den Bogen raus.

• Wohnbauflächenentwicklung – Perspektive Greppin



Geobasisdaten (c) GeoBasis-DE/ LVermGEO LSA, 2015/ A18-205-2010-7
(gilt auch für die nachfolgenden 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

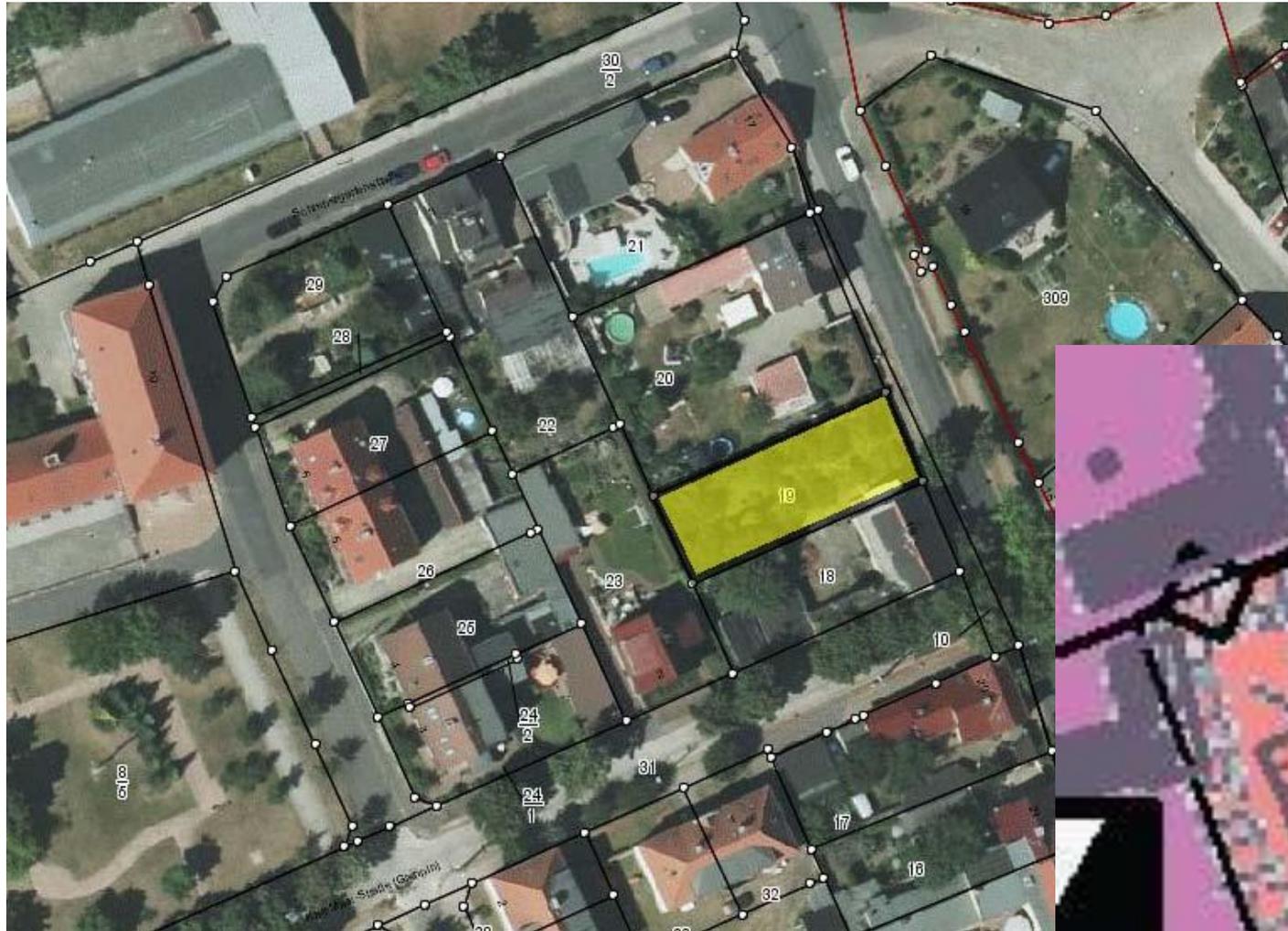
- Brache ist eine im Bebauungszusammenhang liegende Fläche, die über einen längeren Zeitraum nach Aufgabe der vorherigen Nutzung ungenutzt bleibt. Nach der Vornutzung können Industrie- und Gewerbebrachen, Verkehrsflächen, militärisch genutzte Liegenschaften und brachgefallene Dienstleistungsstandorte 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



Waldstraße

Lückenschluss gem. § 34 BauGB möglich

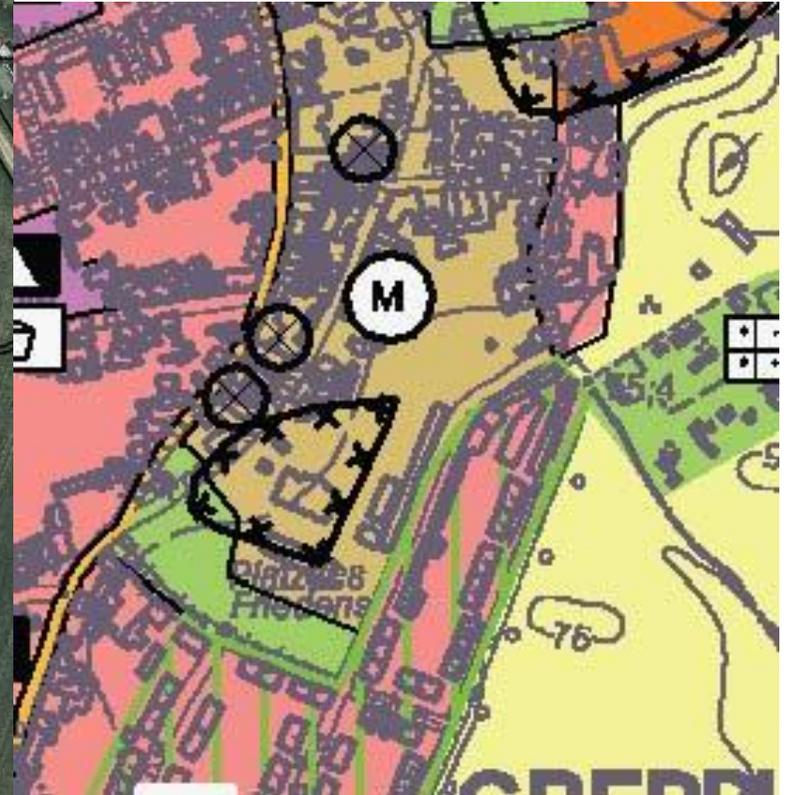
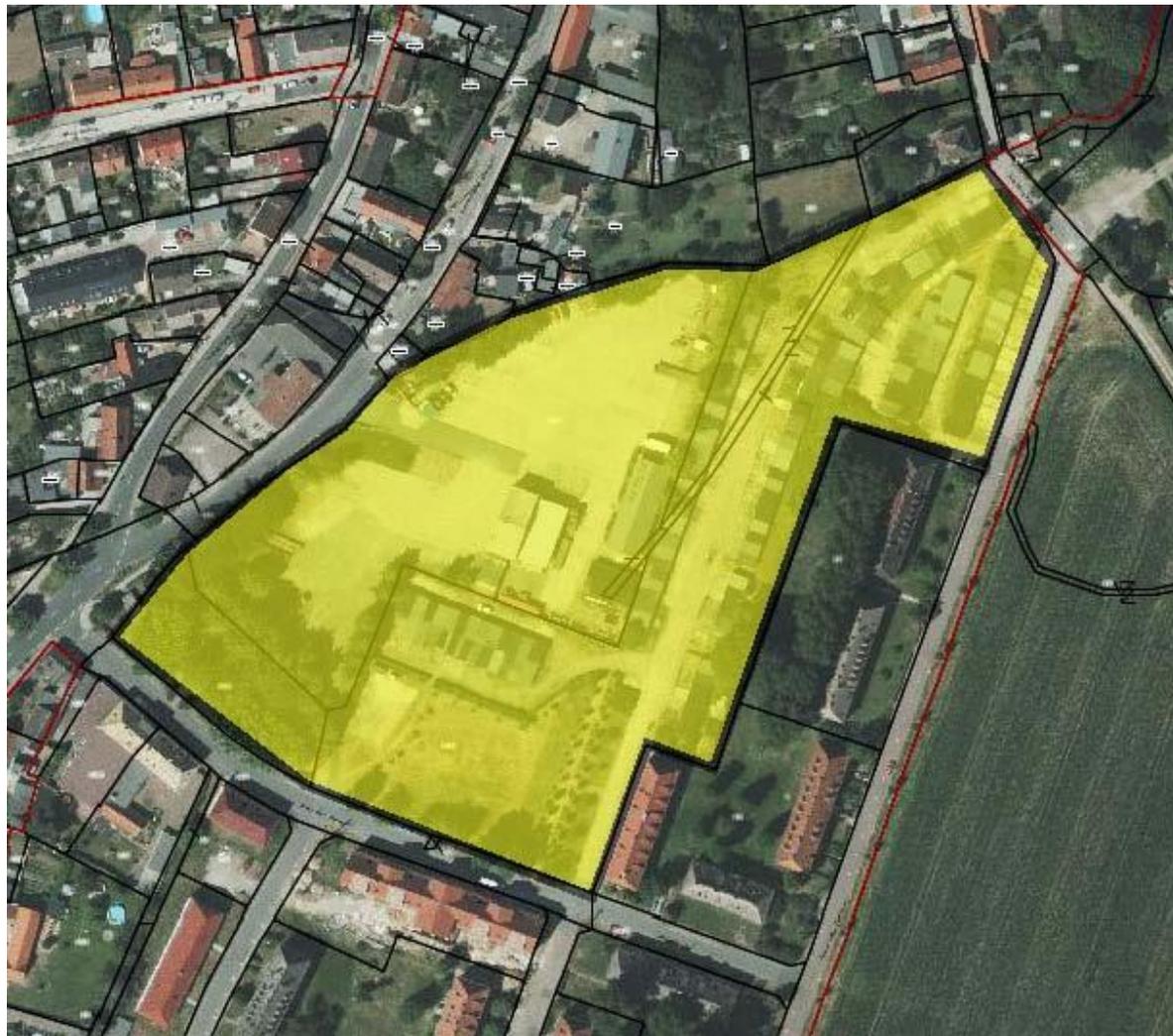
Eigentümer:
Privat



Kurze Straße

Lückenschluss gem. § 34 BauGB möglich

Eigentümer:
Privat, Stadt



Garagen

Derzeit § 35 BauGB, BP notwendig, gemischte Bauflächen und zum geringen Teil Wohnbaufläche sowie Grünfläche im FNP, für die Grünfläche Berücksichtigung WBF-Bilanz

Eigentümer:
Privat



Bahnhofstraße

Derzeit § 35 BauGB, BP notwendig, Wohnbaufläche im FNP



Eigentümer:
Privat, Stadt

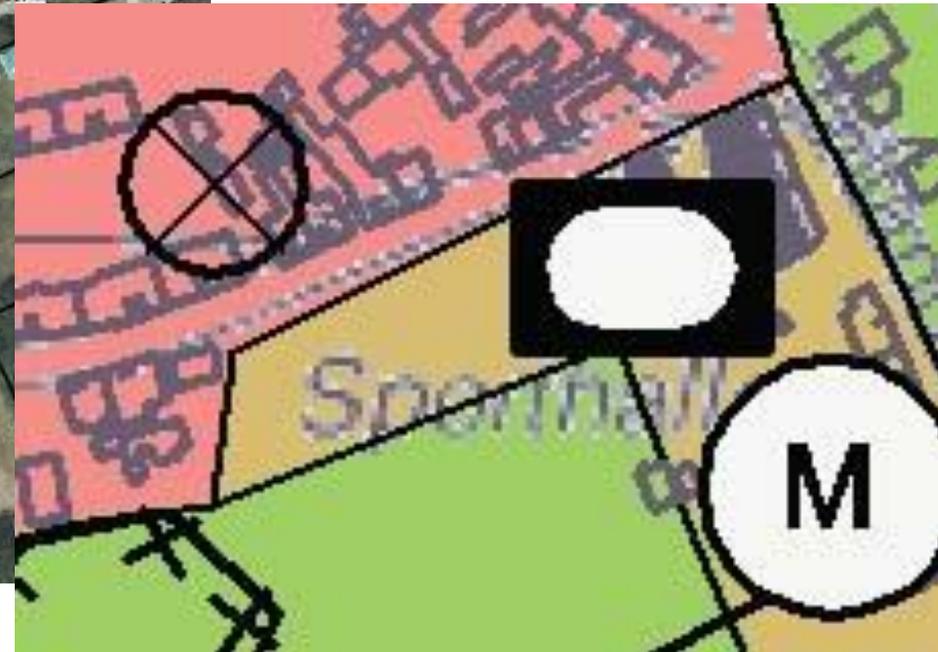
Karl-Liebnecht-Straße

Lückenschluss gem. § 34 BauGB möglich





Eigentümer:
Privat



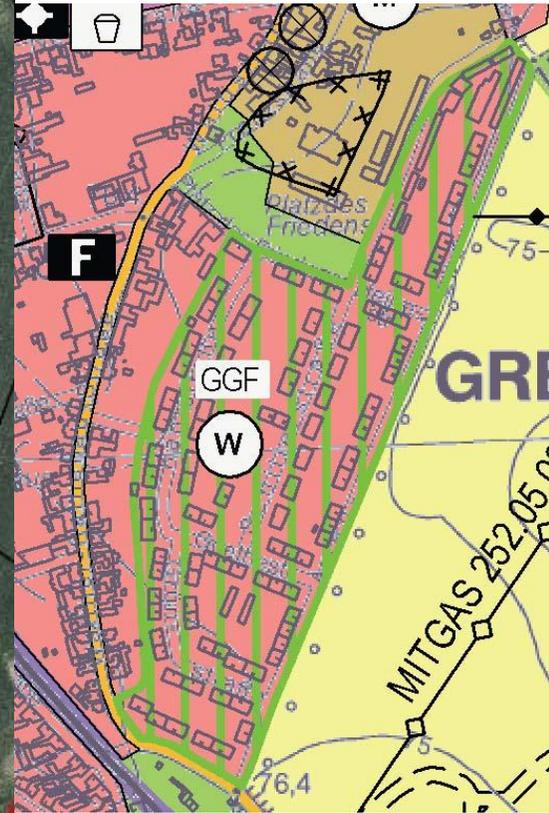
Karl-Liebnecht-Straße

Lückenschluss gem. § 34 BauGB möglich



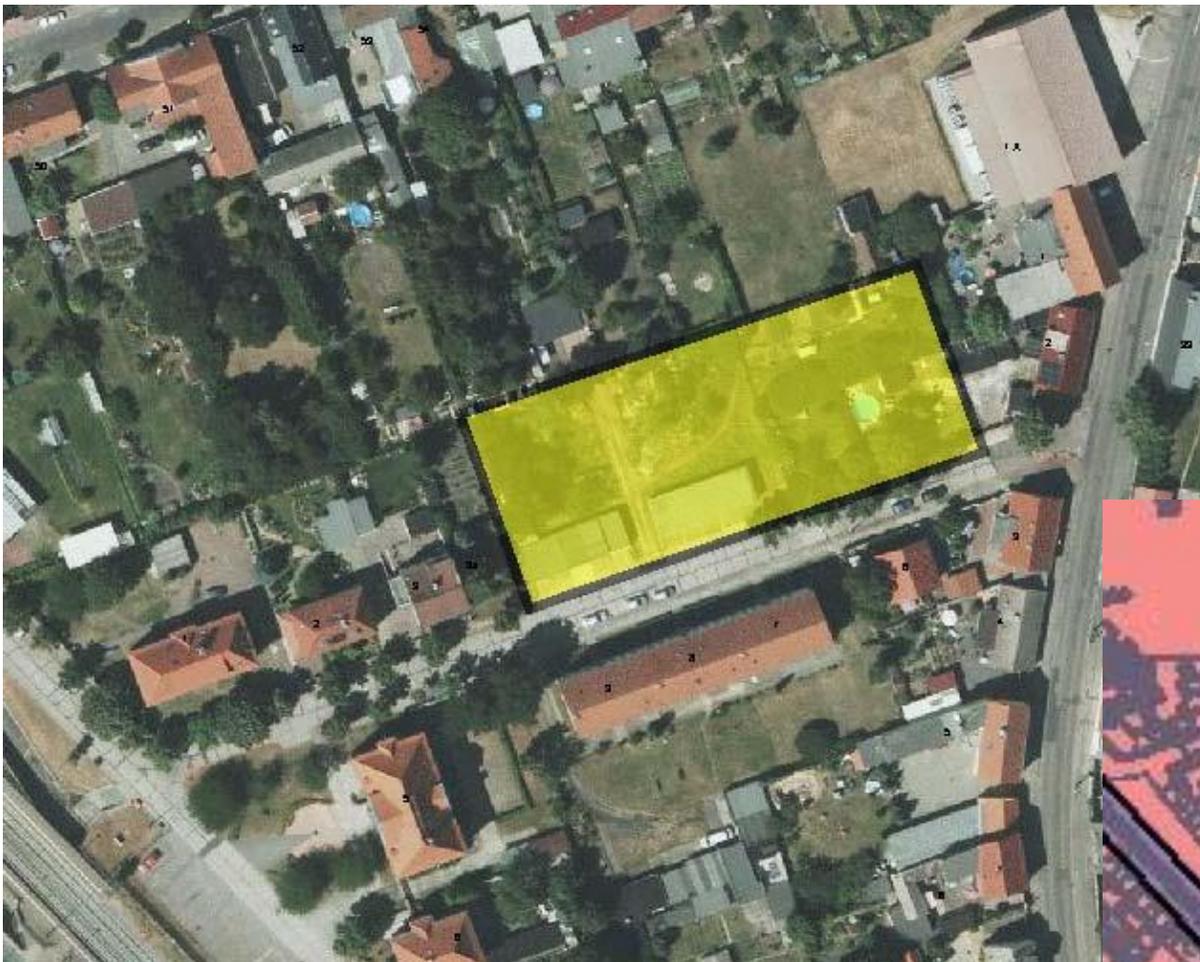
Eigentümer:

Privat

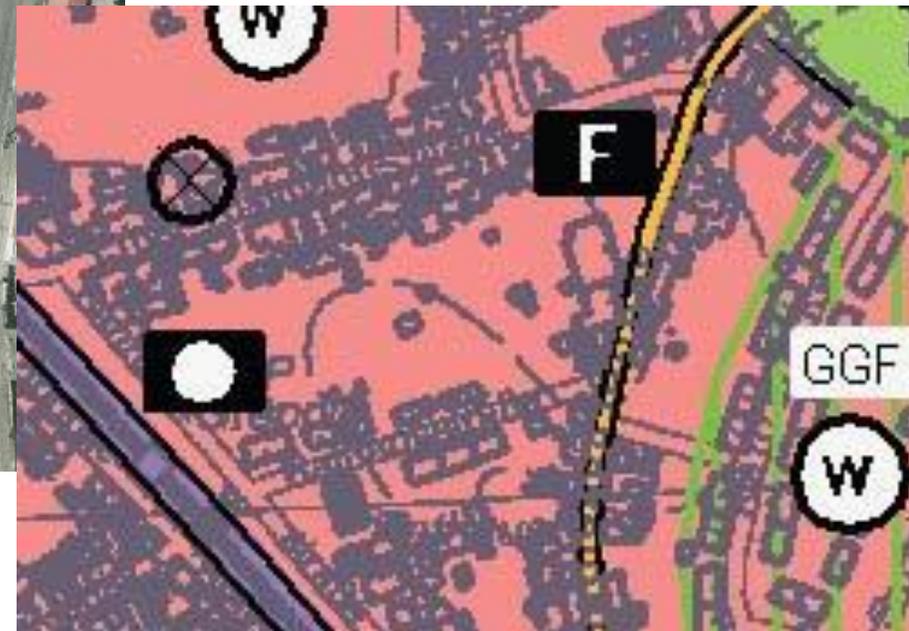


Gagfah-Siedlung (Alte Kämmerei)

Umgestaltung des Areals angedacht, Mehrgenerationenwohnen, BP aufzustellen



Eigentümer:
Privat, Stadt



Garagen

Abriss Garagen und Erweiterung Wohngebiet denkbar,
nach § 34 BauGB möglich

Hinweise OR Greppin

- Ergänzung Garagenstandort für Wohngebäude (Folie 15)
- Ergänzung Grünfläche südlich Gewerbebetrieb (Folie 10)

Fazit

- Ca. 7-9 Baulücken vorhanden
- Brachen (Garagen) könnte ggf. nachgenutzt werden (Wohnen und gemischte Nutzung)
- Ggf. könnten im FNP ausgewiesene Flächen umgesetzt werden, aber schwierig wegen der Eigentumsverhältnisse
- Umgestaltung der Gagfah-Siedlung wäre eine sinnvolle Nachnutzung von nicht mehr nachgefragter Bauweise