

Stadt Bitterfeld-Wolfen



Begründung zur 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes

Vorentwurf
Stand Juni 2018

Planungshoheit	Stadt Bitterfeld-Wolfen Rathausplatz 1 06766 Bitterfeld-Wolfen
Entwurf und Verfahrensbetreuung	Gloria Sparfeld Architekten und Ingenieure Halberstädter Straße 12
Stand	Vorentwurf Juni 2018

Anmerkung: Die Ausführungen in der Begründung der Genehmigungsfassung vom 14. Mai 2012 behalten ihre Gültigkeit sofern im Rahmen der vorliegenden Fortschreibung keine Änderungen, Ergänzungen und / oder Aktualisierungen erfolgen.

1	ANLASS DER FORTSCHREIBUNG	4
2	PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION	4
2.1	Landes- und Regionalplanung	4
2.2	Informelle Planungen	10
3	ÜBERSICHT UND BEGRÜNDUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNGEN, ERGÄNZUNGEN UND ANPASSUNGEN	11
3.1	Ortsteil Stadt Bitterfeld	11
3.2	Ortsteil Bobbau	16
3.3	Ortsteil Greppin	17
3.4	Ortsteil Holzweißig	18
3.5	Ortsteil Rödgen mit Zschepkau	20
3.6	Ortsteil Thalheim	20
3.7	Ortsteil Stadt Wolfen	22
3.8	Vollzogene Änderungsverfahren	25
3.9.	Übersicht der erfolgten Berichtigungen	27
3.10.	Sonstige Anpassungen und nachrichtliche Übernahmen	29
3.11	In Aufstellung befindliche Bebauungspläne entsprechend der Ausweisung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan	29
4	ÜBERSICHT GEPLANTE WOHNBAUFLÄCHEN	31
5	ÜBERSICHT GEPLANTE MISCHBAUBAUFLÄCHEN	32
6	ÜBERSICHT GEPLANTE GEWERBEBAUFLÄCHEN	32
7	ÜBERSICHT GEPLANTE SONDERBAUFLÄCHEN	32
8	ÜBERSICHT DER ÄNDERUNGEN IN DER BAUFLÄCHENAUSWEISUNG	33
9	6. REGIONALISIERTE BEVÖLKERUNGSPROGNOSE 2014-2030	34
10	BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG	35
10.1	Bevölkerungsentwicklung	35
10.2	Altersstruktur	41
10.3	Bevölkerungsbewegung	44
11	WOHNRAUMENTWICKLUNG	45
11.1	Entwicklung der Wohnungsstruktur	45
11.2	Entwicklung der Haushaltsgrößen	47
11.3	Bevorzugter Gebäudetyp und Eigentumsformen	49
12	WOHNBEDARFSNACHWEIS	51
12.1	Stadt-Umbau	51
12.2	Bedarfsermittlung	52
13	VERÄNDERUNGEN IN DER VERBINDLICHEN BAULEITPLANUNG EGENÜBER DEM STAND 2012	63
14	VERFAHREN	66
15	QUELLEN UND RECHTSGRUNDLAGEN	67

1 Anlass der Fortschreibung

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen mit ihren Ortsteilen Holzweißig, Greppin, Thalheim, Rödgen, Zschepkau, Bobbau, Stadt Wolfen und Stadt Bitterfeld verfügt seit dem 20.07.2012 über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

Die in dem vorbereitenden Bauleitplan dargestellte und zum damaligen Zeitpunkt angestrebte Entwicklung der Stadt Bitterfeld-Wolfen soll mit der geplanten Fortschreibung überprüft und ggf. auch korrigiert werden. Für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Stadtgebiet hat der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen am 10.05.2017 mit Beschluss Nr. 075-2017 die Aufstellung beschlossen.

Im Rahmen der geplanten Fortschreibung, Änderung und umfassenden Aktualisierung sollen auch die empfehlenden Orientierungen aus dem Stadtentwicklungskonzept Einklang in der Überarbeitung finden. Zugleich soll ebenso eine Überprüfung der ausgewiesenen Wohnbauflächen erfolgen. Unter Berücksichtigung der „Wohnbauflächenentwicklung – Perspektive“ sollen insbesondere bisher nicht realisierte Bauflächen überprüft werden.

Es werden somit Planziele der Anpassung, der Ergänzung und der Änderung angestrebt.

2 Planerische Ausgangssituation

2.1 Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Absatz 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

Erfordernisse der Raumordnung für die Planregion sind in folgenden Raumordnungsplänen festgelegt worden:

- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-ST 2010)
- Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W).
- Sachlicher Teilplan „Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP DV)

In der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg befinden sich derzeit folgende Raumordnungspläne in Aufstellung:

- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten "Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur" (REP A-B-W)
- Sachlicher Teilplan "Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP Wind)

Nach § 4 Abs. 1 Nr. 1 ROG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Landesentwicklungsplan (LEP 2010)

Der Landesentwicklungsplan legt ein räumliches Konzept für die Entwicklung des Landes vor, er zeigt Perspektiven und Standortvorteile vor dem Hintergrund tief greifender Veränderungen auf. Der LEP 2010 stellt ein Gesamtkonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung des Landes Sachsen-Anhalt dar. Er bildet die Grundlage für eine wirtschaftlich, ökologisch und sozialausgewogene Raum- und Siedlungsstruktur und koordiniert die Nutzungsansprüche an den Raum.

Das Land Sachsen-Anhalt ist nach § 17 Abs. 2 LPlG in fünf Planungsregionen gegliedert. Zu der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg gehören der Landkreis Anhalt-Bitterfeld, der Landkreis Wittenberg und die kreisfreie Stadt Dessau-Roßlau.

Innerhalb und zwischen den Planungsregionen mit ihren unterschiedlichen Strukturen sind ausgewogene Lebens- und Wirtschaftsbeziehungen zu entwickeln (Ziel 4). Die Zusammenarbeit von Gemeinden zur Stärkung teilträumlicher Entwicklungen ist zu unterstützen (Ziel 5).

In der Begründung des LEP heißt es: *„Die Planungsregionen weisen sozioökonomische und räumliche Verflechtungen auf und wurden weitgehend unter Wahrung der Zuordnung ganzer Landkreise gebildet. Ziel der Regionalplanung muss es sein, für die jeweilige Region eine strategische Planung zu entwickeln. Dazu sind Stärken und Schwächen der Region zu analysieren, Handlungskonzepte und die Kooperation unterschiedlicher Verantwortungs- und Handlungsträger anzustoßen.“*

Der Stadt Bitterfeld-Wolfen wurde die Funktion eines Mittelzentrums zugeordnet (Ziel 37 Nr. 2). Zentrale Orte sind unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren, als Wohnstandorte, als Standorte für Bildung und Kultur sowie als Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs zu entwickeln (Z 28).

Mittelzentrum ist gem. Ziel 37 LEP-ST 2010 jeweils der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet der Stadt einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in den Städten.

Mittelzentren sind gem. Ziel 34 LEP-ST 2010 als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. Sie sind Verknüpfungspunkte der öffentlichen Nahverkehrsbedienung und sollen die Verbindung zum regionalen und überregionalen Verkehr sichern.

In Mittelzentren ist gem. Z 46 LEP-ST 2010 die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig.

Dem Mittelzentrum Bitterfeld-Wolfen kommt weiterhin eine besondere Bedeutung für die Entwicklung am Großen Goitzschensee zu.

Weiterhin wurden folgende Erfordernisse der Raumordnung festgelegt:

- Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. (Grundsatz 13 LEP-ST 2010)
- Zukünftig nicht mehr baulich genutzte Flächen sollen entsiegelt werden. (Grundsatz 112 LEP-ST 2010)

Als Ziele und Grundsätze werden im LEP Vorrang- und Vorbehaltsgebiete festgelegt.

- Vorranggebiete sind für bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen in diesen Gebieten sind ausgeschlossen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen oder Nutzungen nicht vereinbar sind.
- In Vorbehaltsgebieten ist den bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen.

Vorrangstandorte für Industrie und Gewerbe sollen für die Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen nicht zur Verfügung stehen. In den Vorrangstandorten für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen sollen gezielt Unternehmen angesiedelt werden sollen, die auf die besondere Verkehrsgunst angewiesen sind. (Grundsatz 48).

An allen Wirtschaftsstandorten sind infrastrukturelle Voraussetzungen zu schaffen, die eine Positionierung im Standortwettbewerb ermöglichen. Industrie- und Gewerbestandorte sind bedarfsgerecht zu entwickeln (Ziel 55 LEP 2010).

Die Neuerschließung und Erweiterung von Industrie- und Gewerbeflächen ist insbesondere an Zentralen Orten, Vorrangstandorten, in Verdichtungs- und Wachstumsräumen sowie an strategisch und logistisch wichtigen Entwicklungsstandorten sicherzustellen (Ziel 56 LEP 2010).

In der zugehörigen Begründung wird hierzu ausgeführt, dass an Zentralen Orten, Vorrangstandorten sowie in Verdichtungs- und Wachstumsräumen die Verfügbarkeit an attraktiven Industrie- und Gewerbegebietsflächen sichergestellt werden muss.

- Bestehende Industrie- und Gewerbeflächen, insbesondere an den zentralen Orten haben eine besondere Bedeutung für Unternehmensansiedlung und -entwicklung (Ziel 59).
- Die Erweiterung dieser Gebiete liegt im öffentlichen Interesse und hat Vorrang vor anderen Nutzungen und der Neuerschließung von Flächen (Ziel 60).

Vorrang- und Vorbehaltsgebiete sind in die Regionalpläne zu übernehmen und können dort konkretisiert und ergänzt werden.

Regionaler Entwicklungsplan (REP)

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W 2005) wurde am 24.12.2006 rechtswirksam. Die Regionalen Entwicklungspläne sind aus dem Landesentwicklungsplan zu entwickeln. Die darin festgelegten landesbedeutsamen Ziele und Grundsätze sind zu übernehmen und, soweit erforderlich, zu konkretisieren und zu ergänzen (§ 6 Abs. 1 LPIG).

In der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg befindet sich derzeit der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten "Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur" in Aufstellung.

Für den Planbereich der Stadt Bitterfeld-Wolfen sind im 2. Entwurf des REP folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung festgelegt worden:

- Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen (Z 1)
 - Chemiepark Areale A-E (Stadt Bitterfeld-Wolfen)
 - Technologiepark Mitteldeutschland (Stadt Bitterfeld-Wolfen, Stadt Sandersdorf-Brehna).

Im landesbedeutsamen Standort "Chemiepark Areale A-E" ist der regional bedeutsame Ballonaufstiegsplatz (Ballon- und Fesselfluganlage) etabliert.

- Regional bedeutsame Standorte für Industrie und Gewerbe (Z 2)
 - "Gewerbepark IKR" und
 - "An den Dukertürmen"
- Regional bedeutsame Standorte für Wissenschaft und Forschung (Z 4)
 - Reiner-Lemoine-Forschungszentrum
 - Fraunhofer Institut Werkstoffmechanik Wolfen
 - Steinbeis-Transferzentrum Innovatives Qualitäts- und Umweltmanagement für "kleine und mittelständische Unternehmen"
 - berufsbildende Schule Anhalt-Bitterfeld Standort BSZ August von Parseval einschließlich Fachschule, Fachoberschule und Berufsfachschule
 - Gesundheitszentrum Bitterfeld-Wolfen gGmbH als Akademisches Lehrkrankenhaus der Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg
 - Technologie- und Gründerzentrum Bitterfeld-Wolfen GmbH
- Verkehr, Logistik
 - Regionale Schienenverbindung Bitterfeld-Zörbig (G 3)
 - Straßenverkehr B 183 OU Bitterfeld (Z 5)
 - Strecken für den Großraum- und Schwertransport B 183 Bitterfeld-Wolfen - BAB A9 (G 4)

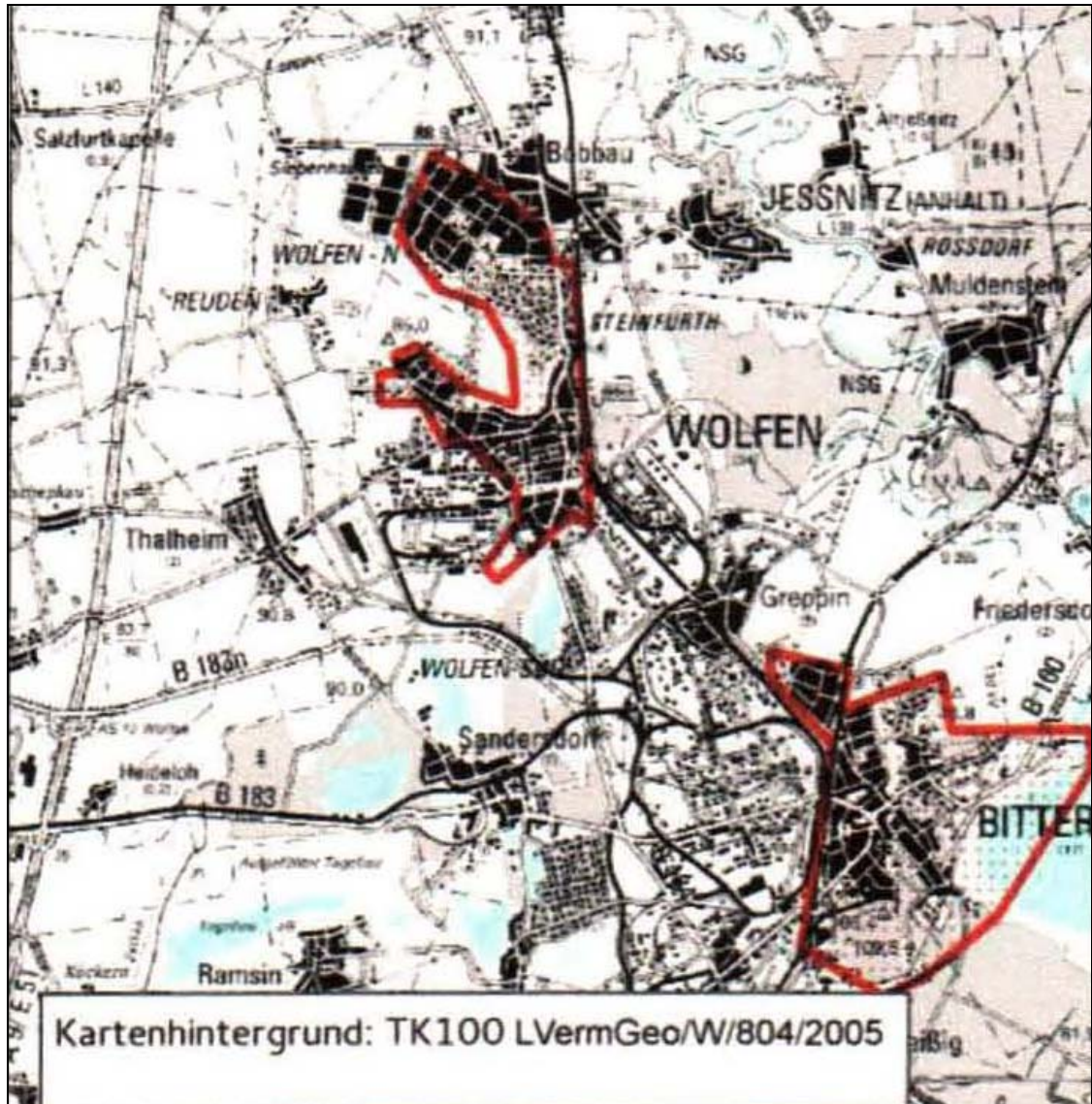
- Regional bedeutsamer Vorrangstandort für Logistik (Z 10)
 - Technologiepark Mitteldeutschland
- Überregional bedeutsamer Radwanderweg (Z 15)
 - Mulderadweg
- Vorranggebiet für Natur und Landschaft (Z 16)
 - XIII. Teilräume der Goitzsche
- Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems (G 5)
 - 6. Teilräume der Goitzsche
- Vorranggebiet für Hochwasserschutz (Z 17)
 - X. Mulde
- Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz (G 8)
 - 2. Mulde
- Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung (Z 25)
 - XIX. Thalheim
 - XVII. Reuden
- Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung
 - Gebiet zwischen Dessau-Roßlau, Lutherstadt Wittenberg und Goitzsche

Sachlicher Teilplan (STP DV)

Alle für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg relevanten Ziele und Grundsätze des LEP 2010 gelten für den Sachlichen Teilplan "Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg".

Gem. Ziele 37 und 38 LEP 2010 soll durch die Regionalplanung im Einvernehmen mit den Städten der Zentrale Ort der Mittelzentren und Grundzentren mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums abgegrenzt werden.

Im Sachlichen Teilplan „Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP DV) wird die räumliche Abgrenzung des Mittelzentrums Bitterfeld-Wolfen wie folgt festgelegt:



Quelle: Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg
Sachlicher Teilplan "Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der
Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg".
Abbildung A 1: Mittelzentrum Bitterfeld-Wolfen Räumliche Abgrenzung

2.2 Informelle Planungen

Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Für das Gebiet der Stadt Bitterfeld-Wolfen wurde zwischen 2013 bis 2015 das Stadtentwicklungskonzept 2015-2025 (STEK 2015-2025) erarbeitet.

Das Stadtentwicklungskonzept mit den definierten Zielen und Maßnahmen ist als Leitfaden bis 2025 zu verstehen, welches aber auch immer auf Grund aktueller Entwicklungen in einzelnen Teilbereichen fortgeschrieben und ergänzt werden soll.

Das Stadtentwicklungskonzept ist ein Arbeitsinstrument, welches an das GINSEK der ehemals selbstständigen Orte Bitterfeld, Wolfen und Greppin aus dem Jahr 2006 anknüpft.

„Mit der Betrachtung und Einbeziehung des regionalen Verflechtungsbereiches wird den aktuellen Entwicklungen in Wohnungswirtschaft, Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung unter der Berücksichtigung sozialer Aspekte Rechnung getragen. Das Konzept beinhaltet Schwerpunktgebiete, für die Maßnahmen abgeleitet wurden, welche die Entwicklung in vorrangig zu entwickelnden Stadtteilen befördern soll.“

Die Ziele des Stadtentwicklungskonzeptes stellen sich als Vorgaben für Fortschreibung der Flächennutzungsplanung dar.

3 Übersicht und Begründung der geplanten Änderungen, Ergänzungen und Anpassungen

Der nachfolgend aufgeführte Änderungsinhalt ist in den Planzeichnungen zur Fortschreibung unter der aufgeführten lfd. Nummerierung zeichnerisch dargestellt.

3.1 Ortsteil Stadt Bitterfeld

Lfd. Nr.	Ausweisung rechtswirksamer Flächen nutzungsplan (Stand Mai 2012)	Geplante Änderung zum Stand Vorentwurf April 2018
1	- Grünfläche mit Zweckbestimmung <ul style="list-style-type: none"> • Friedhof 	→ Grünflächen ohne Zweckbestimmung
<p>Die Teilfläche des Flurstückes 688 der Flur 41 der Gemarkung Bitterfeld mit einer Größe von ca. 1.050m² wurde auf der Grundlage des Beschlusses 132-2015 vom 02.2015 geschlossen und entwidmet und steht damit nicht mehr als Friedhofsfläche zur Verfügung.</p>		
2	- Wohnbaufläche, geplant (nördlich Friedensstraße)	→ Wohnbaufläche, Bestand
<p>Bebauungsplan 06-2015btf „Wohngebiet Friedensstraße Nord“ Bebauung fast vollständig erfolgt</p>		
3	- Fläche für Versorgungsanlagen (Fernwärme und Elektrizität)	→ Sonstiges Sondergebiet, geplant <ul style="list-style-type: none"> • Erneuerbare Energien
<p>Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 11-2017btf „Photovoltaik am GuD-Kraftwerk“ am 13.12.2017 gefasst (Gesamtfläche ca. 6,5 ha).</p> <p>Die vormalige Nutzung der Fläche ist dem östlich angrenzenden Industriekraftwerk (Gas- und Dampf-Kombikraftwerk) zuzuordnen. Bereits in der Vergangenheit fand am Standort stets Energiegewinnung statt. Deshalb wurde auch die weitere städtebauliche Entwicklung mit der Ausweisung als „Versorgungsfläche für Fernwärme und Elektrizität“ im FNP festgelegt.</p> <p>Die nunmehr beabsichtigte Konkretisierung der Energienutzung (Errichtung einer Photovoltaikanlage) steht nicht im Widerspruch zum Grundsatz G 48 des LEP 2010 wonach Vorrangstandorte für Industrie und Gewerbe für die Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen nicht zur Verfügung stehen sollen</p> <p>Die städtebauliche Entwicklung und die Ziele der Raumordnung stehen hier in Übereinstimmung.</p>		

4	- Fläche für Wald (Hallesche Straße)	→ Gewerbliche Baufläche, geplant
<p>Vorhaltefläche für Erweiterung (ca. 3 ha)</p> <p>Handelt es sich bei der Fläche um Wald nach dem Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt (LWaldG LSA) ist für die Anspruch genommenen Waldfläche eine Waldumwandlungsgenehmigung gemäß § 8 Abs. 1 LWaldG LSA erforderlich ist. Bei Inanspruchnahme von Waldflächen ist ein Ersatz erforderlich. Bei der Ermittlung der Waldfläche ist die untere Forstbehörde einzubeziehen.</p>		
5	- Sonderbaufläche <ul style="list-style-type: none"> • Sport, Freizeit und Erholung 	→ tlw. Gemischte Baufläche
<p>Insbesondere an der Goitzsche wird die Nachfrage nach Wohnbauflächen immer größer. Die Stadt hat sich daher entschieden das Sondergebiet an der Goitzsche teilweise als gemischte Bauflächen auszuweisen, um zum einen Wohnen und zum anderen touristisches Gewerbe zu ermöglichen.</p> <p>Änderung Bplan 1-99a „Bitterfelder Wasserfront – Bereich Uferweg landseitig“ erforderlich</p>		
6	- Grünfläche mit Zweckbestimmung <ul style="list-style-type: none"> • Dauerkleingärten 	→ Wegfall der Zweckbestimmung nach dem BKleingG
<p>Gartenanlage „Volkswohl“ unterliegt nicht dem Bundes-Kleingarten-Gesetz (BKleingG)</p>		
7	- Wohnbaufläche, Bestand	→ Gemischte Baufläche, Bestand
<p>Anpassung an die Örtlichkeit, Ausweisung entsprechend der tatsächlich vorhandenen Art der baulichen Nutzung (Bauflächen)</p>		
8	- Wohnbaufläche (Garagenanlage Anhaltsiedlung)	→ Grünfläche <ul style="list-style-type: none"> • Garagenanlage, vorhanden
<p>Da die Flächen der vorhandenen Garagensiedlung nicht für eine mögliche Wohnbebauung vorgesehen sind erfolgt die Änderung der Ausweisung.</p>		
9	- Gemischte Baufläche mit Symbol Spielplatz (Mittelstraße)	→ Grünfläche mit Zweckbestimmung <ul style="list-style-type: none"> • Spielplatz
<p>Anpassung an die Örtlichkeit, Ausweisung erfolgt entsprechend der tatsächlichen Nutzung.</p>		

10	- Gemischte Baufläche (Hallesche Straße)	→ Grünfläche ohne Zweckbestimmung → Gewerbliche Baufläche, geplant
<p>Aufgabe der gemischten Baufläche (ca. 1,9 ha) zugunsten von gewerblichen Bauflächen (Erweiterungsflächen ca. 1 ha) und Grünflächen (0,9 ha. Als Puffer zwischen vorhandener Wohnbebauung und Gewerbe erfolgt die Ausweisung eines ca. 25 m breiten Grünstreifens.</p>		
11	- Wohnbaufläche (Nordwestlich Bitz)	→ Grünfläche ohne Zweckbestimmung
<p>Die bestehende Grünstruktur zwischen vorhandener Wohnbebauung und dem vorhandenen Sondergebiet soll als Puffer erhalten bleiben.</p> <p>Reduzierung der Wohnbaufläche: Anpassung an die Örtlichkeit, Ausweisung erfolgt entsprechend der tatsächlichen Nutzung.</p>		
12	- Grünfläche ohne Zweckbestimmung	→ Wohnbaufläche, geplant
<p>Im Stadtgebiet, insbesondere auch an der Goitzsche wird die Nachfrage nach Wohnbauflächen immer größer. Die Stadt hat sich daher entschieden die Grünfläche an der Straße „Am Stadion“ als Wohnbaufläche auszuweisen.</p> <p>Zu dieser Fläche lag schon vor ein paar Jahren eine Bauvoranfrage der Stadt vor, welche auf Grund des ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes nicht beschieden werden konnte und vom Einreicher zurückgezogen wurde.</p> <p>Zurzeit wird die Verordnung des Landesverwaltungsamtes zur Anpassung der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes Mulde erarbeitet. Danach befindet sich die Fläche nicht mehr im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Mulde.</p> <p>Nach Abschluss der Anpassung (voraussichtlich im 2. Quartal 2018) wird der neue Verlauf des Überschwemmungsgebietes in den Flächennutzungsplan übernommen.</p>		
13	- Gemischte Baufläche (Lindenstraße/Mittelstraße)	→ Parkfläche, vorhanden
<p>Anpassung an die Örtlichkeit, Ausweisung erfolgt entsprechend der tatsächlichen Nutzung</p>		
14	- Wohnbaufläche (Friesenstraße / F-L-Jahn-Straße)	→ Grünfläche mit Zweckbestimmung • Parkanlage
<p>Anpassung an die Örtlichkeit, Ausweisung erfolgt entsprechend der tatsächlichen Nutzung</p>		

15	- Wohnbaufläche (Fläminger Ufer 5)	→ Grünfläche ohne Zweckbestimmung
<p>Die bestehende Grünstruktur im Wohnumfeld soll nicht für eine mögliche Wohnbebauung zur Verfügung stehen.</p> <p>Reduzierung der Baufläche: Anpassung an die Örtlichkeit, Ausweisung erfolgt entsprechend der tatsächlichen Nutzung.</p>		
16	- Wohnbaufläche (Fläminger Ufer)	→ Grünfläche ohne Zweckbestimmung
<p>Die bestehende Grünstruktur im Wohnumfeld soll nicht für eine mögliche Wohnbebauung zur Verfügung stehen.</p> <p>Reduzierung der Baufläche: Anpassung an die Örtlichkeit, Ausweisung erfolgt entsprechend der tatsächlichen Nutzung.</p>		
17	- Wohnbaufläche mit Symbol Spielplatz (Lilienthalstraße)	→ Grünfläche mit Zweckbestimmung • Spielplatz
<p>Anpassung an die Örtlichkeit, Ausweisung erfolgt entsprechend der tatsächlichen Nutzung.</p>		
18	- Wohnbaufläche (Hahnstückenweg)	→ Grünfläche ohne Zweckbestimmung
<p>Reduzierung der Baufläche: Anpassung an die Örtlichkeit, Ausweisung erfolgt entsprechend der tatsächlichen Nutzung.</p>		
19	- Grünfläche ohne Zweckbestimmung - Fläche für Wald - Sonderbaufläche, geplant • Sport, Freizeit und Erholung	→ Wohnbaufläche, geplant
<p>Entwicklung Wohngebiet gemäß EUROPAN-Wettbewerb (Gesamtgröße ca. 10 ha, davon 1/3 zur Überbauung vorgesehen)</p>		
20	- Gemischte Baufläche (Mittelstraße)	→ Fläche für Gemeinbedarf, Bestand
<p>Anpassung an die Örtlichkeit, Ausweisung erfolgt entsprechend der tatsächlichen Nutzung.</p>		

21	- Wohnbaufläche, Anhaltsiedlung (Sammelweisstraße)	→ Grünfläche ohne Zweckbestimmung
Reduzierung der Baufläche, keine weitere Bebauung vorgesehen		
22	- Gemischte Baufläche (Marler Platz)	→ Urbanes Gebiet
<p>Das urbane Gebiet nach § 6a BauNVO dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss dabei nicht gleichgewichtig sein.</p> <p>Das Gebiet am Marler Platz ist von unterschiedlichen Nutzungen geprägt. Die höhere bauliche Dichte und die vorhandene Nutzungsmischung ermöglichen an dieser Stelle die Ausweisung als urbanes Gebiet.</p>		
23	- Landwirtschaftliche Nutzfläche	- Wohnbaufläche, geplant
Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 09-2017btf „Wohngebiet vor dem Muldedamm“ am 13.12.2017 gefasst (Gesamtfläche ca. 2,1 ha).		
24	- Gemischte Baufläche	→ Grünfläche (Verkehrsdreieck) → Verkehrsfläche
Anpassung an die Örtlichkeit, Ausweisung erfolgt entsprechend der tatsächlichen Nutzung.		
25	- Fläche für Wald - Sonderbaufläche, geplant <ul style="list-style-type: none"> • Sport, Freizeit und Erholung 	→ Mischbaufläche, geplant
Mit einer Realisierung der angrenzend geplanten Wohnbaufläche (siehe Nr. 19) gemäß EUROPAN-Wettbewerb ist anstelle einer Sonderbaufläche für Sport, Freizeit und Erholung die Entwicklung einer Mischbaufläche als Puffer zum vorhandenen Gewerbegebiet östlich der Hochhalde „Bitterfelder Berg“ geplant.		

3.2 Ortsteil Bobbau

Lfd. Nr.	Ausweisung rechtswirksamer Flächennutzungsplan (Stand Mai 2012)	Geplante Änderung zum Stand Vorentwurf April 2018
26	Ortslage Siebhausen - Gemischte Baufläche, geplant	→ Landwirtschaftliche Nutzfläche
<p>Für die Entwicklung der ausgewiesenen Mischbaufläche am südlichen Rand von Siebhausen ist bis zum heutigen Stand keinerlei Interesse zu verzeichnen.</p> <p>Reduzierung der Baufläche: Anpassung an die Örtlichkeit, Ausweisung erfolgt entsprechend der tatsächlichen Nutzung.</p> <p>Änderung / Teilaufhebung Bplan 04-95 „Dorfanger Siebenhausen“ erforderlich.</p>		
27	- Grünfläche mit Zweckbestimmung <ul style="list-style-type: none"> • Sportplatz 	<p>→ Wegfall Zweckbestimmung Sportplatz (nach Beiplan 7 : SP 6)</p> <p>→ Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</p>
<p>Nach dem Ausgleichkataster der Stadt Bitterfeld-Wolfen ist die Fläche am ehemaligen Sportplatz am Wasserturm Bobbau als potenzielle Ausgleichsfläche geeignet.</p>		
28	- Sondergebiet „Biogasanlage“	→ Fläche für Landwirtschaft
<p>Die Absicht zur Errichtung einer Biogasanlage an diesem Standort wird nicht weiter verfolgt. Wegfall der Bauflächenausweisung, Anpassung entsprechend der bestehenden Nutzung.</p>		
29	- Grünfläche	<p>→ Ergänzung Zweckbestimmung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Veranstaltungsort / Kultur
<p>Ergänzung der Zweckbestimmung, da hier die Feste des OT Bobbau stattfinden.</p>		
30	- Wohnbaufläche (südliche Nordstraße)	→ Grünfläche ohne Zweckbestimmung
<p>Reduzierung der Baufläche: Anpassung an die Örtlichkeit, Ausweisung erfolgt entsprechend der tatsächlichen Nutzung.</p>		

31	- Wohnbaufläche (Kirschweg)	→ Grünfläche mit Zweckbestimmung <ul style="list-style-type: none"> • Dauerkleingarten
<p>Reduzierung der Baufläche: Anpassung an die Örtlichkeit, Ausweisung erfolgt entsprechend der tatsächlichen Nutzung.</p>		
32	- Gemischte Baufläche mit Zweckbestimmung	→ Wegfall Zweckbestimmung <ul style="list-style-type: none"> • kulturellen Zwecken dienende Gebäude (nach Beiplan 7: KU 12)
<p>Keine derartige Nutzung mehr.</p>		

3.3 Ortsteil Greppin

Lfd. Nr.	Ausweisung rechtswirksamer Flächennutzungsplan (Stand Mai 2012)	Geplante Änderung zum Stand Vorentwurf April 2018
33	- Sonstiges Sondergebiet, geplant <ul style="list-style-type: none"> • Photovoltaik 	→ tlw. Gewerbliche Baufläche, geplant
<p>Die Errichtung der Photovoltaik-Anlage ist zum großen Teil bereits realisiert. Die Fläche befindet sich im Chemie Park Bitterfeld-Wolfen. Die östliche, bisher nicht überbaute Fläche soll für die Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen nicht mehr zur Verfügung stehen. Dies entspricht dem Grundsatz G 48 des LEP 2010.</p>		
34	- Grünfläche ohne Zweckbestimmung - Gemischte Baufläche	→ Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
<p>Wegfall der Bauflächenausweisung. Nach dem Ausgleichkataster der Stadt Bitterfeld-Wolfen ist die Fläche am ehemaligen Elektrosportplatz als potenzielle Ausgleichsfläche geeignet.</p>		
35	- Wohnbaufläche (Platz des Friedens)	→ Grünfläche ohne Zweckbestimmung
<p>Reduzierung der Wohnbauflächenausweisung.</p>		

36	- Wohnbaufläche (Bahnhofstraße)	→ Grünfläche ohne Zweckbestimmung
Reduzierung der Wohnbauflächenausweisung		

3.4 Ortsteil Holzweißig

Lfd. Nr.	Ausweisung rechtswirksamer Flächennutzungsplan (Stand Mai 2012)	Geplante Änderung zum Stand Vorentwurf April 2018
37	- Grünfläche ohne Zweckbestimmung	→ Wohnbaufläche
Geltungsbereich Einbeziehungssatzung 01-2012ho „Zscherndorfer Straße“, beschlossen am 17.07.2013, Bekanntmachung im Amtsblatt am 18.10.2013; Wohnbebauung tlw. realisiert		
38	- Wohnbaufläche Einbeziehungssatzung „Roitzscher Straße“	→ Grünfläche ohne Zweckbestimmung
<p>In dem Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung wird das Baufeld durch eine Baugrenze festgesetzt, welche die maximalen Ausdehnungen einer möglichen Bebauung festlegt. Die Baugrenzen orientieren sich an der Bebauungstiefe der vorhandenen Bebauung im Straßenverlauf.</p> <p>Anpassung der Baufläche, Wohnbaufläche nur entlang der Straße</p>		
39	- Wohnbaufläche, geplant (Gartenstraße)	→ Grünfläche ohne Zweckbestimmung
Keine Entwicklung mehr vorgesehen, da keine Nachfrage an diesem Standort. Verzicht zugunsten geplanter Wohnbaufläche Pomselberg (lfd. Nr. 46)		
40	- Sonstiges Sondergebiet, geplant <ul style="list-style-type: none"> • Photovoltaik 	→ Ausweisung Deponie (saniert)
Reduzierung der Gebietsausweisung auf die Fläche, welche entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan 01-2010ho „Photovoltaikanlage Deponie“ realisiert wurde.		

41	<ul style="list-style-type: none"> - Grünfläche mit Zweckbestimmung <ul style="list-style-type: none"> • Dauerkleingarten 	→ Wegfall der Zweckbestimmung nach dem BKleingG
<p>Die Gartenanlage „Sonnenrose“ unterliegt nicht dem Bundes-Kleingarten-Gesetz (BKleingG)</p>		
42	<ul style="list-style-type: none"> - Grünfläche ohne Zweckbestimmung (Alte Ziegelei) 	→ Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
<p>Nach dem Ausgleichkataster der Stadt Bitterfeld-Wolfen ist die Fläche der alten Ziegelei als potenzielle Ausgleichsfläche geeignet.</p>		
43	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnbaufläche (Garagen Siedlung-Süd) 	→ Grünfläche <ul style="list-style-type: none"> • Garagenanlage, vorhanden
<p>Reduzierung der Wohnbaufläche: Anpassung an die Örtlichkeit, Ausweisung erfolgt entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Garagenanlage.</p>		
44	<ul style="list-style-type: none"> - Grünfläche mit Zweckbestimmung <ul style="list-style-type: none"> • Dauerkleingarten 	→ Wohnbaufläche, geplant
<p>Aufstellungsbeschluss für Bebauungsplan Nr. 10-2017ho „Wohnen Lange Straße“ am 13.12.2017 gefasst.</p> <p>Die Planung stellt eine Weiterführung der Wohnbebauung in der Friedrich-Ebert-Straße dar. Die vorhandene Örtlichkeit lässt hier die Errichtung von maximal 2 Wohngebäuden zu.</p>		
45	<ul style="list-style-type: none"> - Gemischte Baufläche (Glück-auf-Straße) - Grünfläche ohne Zweckbestimmung 	→ Wohnbaufläche, geplant → Grünfläche ohne Zweckbestimmung
<p>Aufstellungsbeschluss für Bebauungsplan Nr. 06-2017ho „Wohngebiet an der Glück-Auf-Straße“ am 16.08.2017 gefasst.</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Errichtung eines Wohnparks für ambulant betreutes Wohnen geplant.</p>		

46	- Grünfläche (Pomselberg / An der Ziegelei)	→ Wohnbaufläche, geplant
<p>Aufstellungsbeschluss für Bebauungsplan Nr. 04-2017ho „Wohngebiet Pomselberg“ am 16.08.2017 gefasst.</p> <p>Das Gebiet soll als Ersatz für die nunmehr gestrichene Wohnbaufläche an der Gartenstraße (Ifd. Nr. 39) entwickelt werden.</p>		

3.5 Ortsteil Rödgen mit Zschepkau

Lfd. Nr.	Ausweisung rechtswirksamer Flächennutzungsplan (Stand Mai 2012)	Geplante Änderung zum Stand Vorentwurf April 2018
47	- Gemischte Baufläche	→ Grünfläche ohne Zweckbestimmung
<p>Reduzierung der Bauflächenausweisung im rückwärtigen Bereich der Hausgärten. Anpassung an die Örtlichkeit, Ausweisung erfolgt entsprechend der tatsächlichen Nutzung.</p>		

3.6 Ortsteil Thalheim

Lfd. Nr.	Ausweisung rechtswirksamer Flächennutzungsplan (Stand Mai 2012)	Geplante Änderung zum Stand Vorentwurf April 2018
48	- Dorfgebiet, geplant	→ Grünfläche ohne Zweckbestimmung
<p>Keine Nachfrage, vollständiger Wegfall der geplanten Bauflächenentwicklung eines Dorfgebietes</p>		
49	- Grünfläche ohne Zweckbestimmung	→ Gemischte Baufläche, geplant
<p>Lückenschluss, 1 -2 Bebauungen möglich</p>		
50	- Bestand Baugebietsausweisung <ul style="list-style-type: none"> • Dorfgebiet (MD) 	→ Bestand Bauflächenausweisung <ul style="list-style-type: none"> • Gemischte Bauflächen (M)
<p>Ausweisung entsprechend der tatsächlich vorherrschenden Art der baulichen Nutzung.</p>		

<p>51</p>	<p>- tlw. Wohnbaufläche, geplant (ehem. Bebauungsplan 03/94 „Am Brödelgraben“</p>	<p>→ Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft : Zuschlag zu Maßnahme- fläche TH 1 (Tab. 13 der Begründung zum rechtswirksamen FNP)</p>
<p>52</p>	<p>- tlw. Sonstige Grünfläche und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (zugehörig zur Maßnahme- fläche TH 1 nach Tab. 13 der Begründung zum rechtswirksamen FNP)</p>	<p>→ Wohnbaufläche, geplant</p>
<p>Aufstellungsbeschluss für Bebauungsplan Nr. 3 „Wohnpark am Brödelgraben“ und Beschluss zur Änderung und Neubenennung in 04-2015th „Wohngebiet Am Brödelgraben“ gefasst.</p> <p>Mit dem Änderungsbeschluss vom 04.03.2015 wurde die geplante Wohnbaufläche erheblich reduziert (teilweise Flächentausch untereinander lfd. Nr. 51 / 52)</p>		
<p>53</p>	<p>- Gewerbliche Baufläche - Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (zugehörig zur Maßnahme- fläche TH 1 nach Tab. 13 der Begründung zum rechtswirksamen FNP)</p>	<p>→ Landwirtschaftliche Nutzfläche</p>
<p>Teilaufhebungsbeschluss für Bebauungsplan TH 1.1 „Gewerbegebiet nördlich Thalheimer Straße“ am 14.06.2017 gefasst.</p> <p>Der Bebauungsplan ist seit 10.05.1994 in Kraft. Seitdem kam es zu keiner Umsetzung von Vorhaben im Geltungsbereich. Im 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten "Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur" ist der Bereich nicht mehr Inhalt des Vorrangstandortes für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen.</p>		
<p>54</p>	<p>- Wohnbaufläche</p>	<p>→ Landwirtschaftliche Nutzfläche</p>
<p>Reduzierung der ausgewiesenen Wohnbaufläche. Ausweisung entsprechend der derzeitigen Nutzung.</p> <p>Änderung / Teilaufhebung Bplan 01-92 „Zum Feldrain“ erforderlich.</p>		

3.7 Ortsteil Stadt Wolfen

Lfd. Nr.	Ausweisung rechtswirksamer Flächennutzungsplan (Stand Mai 2012)	Geplante Änderung zum Stand Vorentwurf April 2018
55	Gemarkung Reuden – Bestand Baugebietsausweisung <ul style="list-style-type: none"> • Dorfgebiet (MD) 	→ Bestand Bauflächenausweisung <ul style="list-style-type: none"> • Gemischte Bauflächen (M)
Ausweisung entsprechend der tatsächlich vorherrschenden Art der baulichen Nutzung.		
56	– Fläche für nachwachsende Rohstoffe Änderung der Ausweisung im Jahr 2015 (<u>3. Änderung FNP</u>): – Sonstiges Sondergebiet <ul style="list-style-type: none"> • Photovoltaik 	→ Fläche für nachwachsende Rohstoffe, geplant
<p>Die Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für nachwachsende Rohstoffe ausgewiesen.</p> <p>Im Jahr 2015 wurde für den Teilbereich „Ehemalige Kaserne“ die 3. Änderung des FNP und damit die Ausweisung als Sonstiges Sondergebiet „Photovoltaik“ beschlossen.</p> <p>Mit Beschluss vom 08.02.2017 hat die Stadt ein Verfahren zur wiederholten Änderung der Ausweisung eröffnet. Für den vorliegenden Teilbereich wurde die Änderung in eine Fläche für nachwachsende Rohstoffe beschlossen.</p>		
57	– Grünfläche mit Zweckbestimmung <ul style="list-style-type: none"> • Parkanlage 	→ Erweiterung Sonstiges Sondergebiet <ul style="list-style-type: none"> • Sport, Freizeit und Erholung, geplant
<p>Mit Beschluss vom 08.02.2017 hat die Stadt ein Verfahren zur Erweiterung des Sondergebietes beschlossen.</p> <p>Mit dem geplanten Sondergebiet (ca. 1.000 m²) soll die Zulässigkeit zur Errichtung einer Gaststätte in der Fuhneau Wolfen erreicht werden. Das Vorhaben soll an der gleichen Stelle entstehen, an der es bereits bis Mitte der 90-er Jahre solch ein Ausflugslokal gab.</p>		

<p>58</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Grünfläche - gemischte Baufläche 	<p>→ Sonstiges Sondergebiet, geplant</p> <ul style="list-style-type: none"> • Großflächiger Einzelhandel
<p>Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 08-2017wo „Einkauf am Krondorfer Kreisel“ am 01.11.2017 gefasst. Mit Beschluss vom 14.03.2018 wurde der Entwurf gebilligt und zur Auslegung bestimmt.</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes mit einer Verkaufsfläche von 800 – 3750 m² geschaffen werden.</p>		
<p>59</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Grünfläche ohne Zweckbestimmung 	<p>→ Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</p>
<p>Nach dem Ausgleichkataster der Stadt Bitterfeld-Wolfen ist die Rückbaufläche Garagenkomplex Wolfen-Nord als potenzielle Ausgleichsfläche geeignet.</p>		
<p>60</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Grünfläche mit Zweckbestimmung • Bolzplatz • kulturellen Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen • Sportanlage 	<p>→ Wegfall Zweckbestimmung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bolzplatz • kulturellen Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen (nach Beiplan 7: KJ 7) • Sportanlage (nach Beiplan 7: SH 6) <p>→ Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</p>
<p>Nach dem Ausgleichkataster der Stadt Bitterfeld-Wolfen ist die Rückbaufläche Wolfen-Nord als potenzielle Ausgleichsfläche geeignet.</p>		
<p>61</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Grünfläche mit Zweckbestimmung • Dauerkleingarten 	<p>→ Wegfall der Zweckbestimmung nach dem BKleingG</p>
<p>Die Gartenanlage „Am Meilenstein“ unterliegt nicht dem Bundes-Kleingarten-Gesetz (BKleingG).</p>		

62	Gemarkung Reuden - Fläche für Landwirtschaft	- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Nach dem Ausgleichkataster der Stadt Bitterfeld-Wolfen ist die Fläche des Wasserwerkes in Reuden als potenzielle Ausgleichsfläche geeignet.		
63	Gemarkung Reuden - Wohnbaufläche, geplant (Löberitzer Weg)	→ Grünfläche ohne Zweckbestimmung
Reduzierung der Bauflächenausweisung; Ausweisung erfolgt entsprechend der Nutzung.		
64	- Wohnbaufläche	→ Grünfläche
Reduzierung der Wohnbauflächenausweisung Anpassung an die Örtlichkeit, Ausweisung erfolgt entsprechend der tatsächlichen Nutzung. (Festplatz Steinfurth)		
65	- Baugebiet mit erhöhtem Grünanteil	→ Grünfläche ohne Zweckbestimmung
Rückbau geplant, Stadtumbaugebiet Wolfen Nord, Westlicher Teil - WN		
66	- Grünfläche (Kita Kuschelberg)	→ Parkfläche, geplant
bestehende Planungsabsicht		
67	- Gemischte Baufläche	→ Grünfläche
Die bestehende Grünstruktur im Wohnumfeld zwischen der Bernhard-Göring-Straße und der Bahnhofstraße soll nicht für eine mögliche Wohnbebauung zur Verfügung stehen. Reduzierung der Baufläche: Anpassung an die Örtlichkeit, Ausweisung erfolgt entsprechend der tatsächlichen Nutzung.		

68	<ul style="list-style-type: none"> - Gemischte Baufläche - Wohnbaufläche 	→ Grünfläche
<p>Die bestehende Grünstruktur im Wohnumfeld zwischen Leipziger Straße und Waldstraße soll nicht mehr für eine mögliche Wohnbebauung zur Verfügung stehen. Änderung Bebauungsplan Nr. 02-90 „Markt“ erforderlich.</p>		

3.8 Vollzogene Änderungsverfahren

Ortsteil Stadt Bitterfeld

Lfd. Nr.	Ausweisung rechtswirksamer Flächennutzungsplan (Stand Mai 2012)	Geplante Änderung zum Stand Vorentwurf April 2018
69	<ul style="list-style-type: none"> - Von der Genehmigung ausgenommene Fläche (Weißfläche) 	<p><u>1. Änderung des FNP</u></p> <p>→ Wohnbaufläche ohne maßgebliche Erweiterung der Wohnbebauung</p>
<p>Feststellungsbeschluss am 04.03.2015 gefasst.</p>		

Ortsteil Stadt Wolfen

Lfd. Nr.	Ausweisung rechtswirksamer Flächennutzungsplan (Stand Mai 2012)	Geplante Änderung zum Stand Vorentwurf April 2018
70	<ul style="list-style-type: none"> - Grünfläche - Grünfläche mit Zweckbestimmung <ul style="list-style-type: none"> • Friedhof - Fläche für nachwachsende Rohstoffe 	<p><u>3. Änderung des FNP</u></p> <p>→ Sonstiges Sondergebiet</p> <ul style="list-style-type: none"> • Photovoltaik <p>(Bestand und Planung)</p>
<p>Feststellungsbeschluss am 15.04.2015 gefasst.</p>		

71	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnbaufläche, geplant (Bebauungsplan Nr. 05/98 „Wohnanlage am Jahnstation“, tlw. Grundschule Süd) 	<u>6. Änderung des FNP</u>
72	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnbaufläche, geplant (Bebauungsplan Nr. 02/91 „Markt / Westseite“) 	<ul style="list-style-type: none"> - Grünfläche ohne Zweckbestimmung (Bebauungsplan wurde aufgehoben) <hr/> <ul style="list-style-type: none"> - Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft : Zuschlag zur Maßnahmefläche Wo 11 nach Tab. 13 der Begründung zum rechtswirksamen FNP (Bebauungsplan wurde aufgehoben)
73	<ul style="list-style-type: none"> - Gemischte Baufläche - Grünfläche mit Zweckbestimmung <ul style="list-style-type: none"> • Friedhof 	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnbaufläche, geplant (Bebauungsplan Nr. 04-2016wo „Wohngebiet Krondorfer Wiesen“)

Zur Entwicklung des „Wohngebietes Krondorfer Wiesen“ war es notwendig im Zuge der Fortschreibung des FNP Wohnbauflächen umzuverteilen. Die nicht weitergeführten Bebauungspläne „Wohnanlage Am Jahnstadion“ und „Markt/Westseite“ galt es dazu aufzuheben umso die freiwerdenden Potentiale an andere Stelle zu verwenden.

Feststellungsbeschluss zur 6. Änderung des FNP am 16.08.2017 gefasst.

Ortsteil Rödgen

Lfd. Nr.	Ausweisung rechtswirksamer Flächennutzungsplan (Stand Mai 2012)	Geplante Änderung zum Stand Vorentwurf April 2018
74	<ul style="list-style-type: none"> - Sonstiges Sondergebiet, geplant <ul style="list-style-type: none"> • Photovoltaik 	<u>5. Änderung des FNP</u> → Gewerbliche Baufläche, geplant

Feststellungsbeschluss am 27.04.2016 gefasst.

3.9. Übersicht der erfolgten Berichtigungen

Ortsteil Stadt Bitterfeld

Lfd. Nr.	Ausweisung rechtswirksamer Flächennutzungsplan (Stand Mai 2012)	Geplante Änderung zum Stand Vorentwurf April 2018
75	- Gewerbliche Baufläche (Am Kraftwerk)	<p><u>1. Berichtigung des FNP</u></p> <p>→ Sonstiges Sondergebiet, Bestand</p> <ul style="list-style-type: none"> • Photovoltaik
<p>Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren: Bebauungsplan 01-2011btf „Photovoltaik Areal E“ ; in Kraft getreten am 24.08.2012</p>		
76	- Gemischte Baufläche - Gemischte Baufläche - Parkfläche	<p><u>2. Berichtigung des FNP</u></p> <p>→ Gewerbliche Baufläche</p> <p>→ Sonstiges Sondergebiet</p> <ul style="list-style-type: none"> • Großflächiger Einzelhandel <p>→ Sonstiges Sondergebiet</p> <ul style="list-style-type: none"> • Großflächiger Einzelhandel
<p>Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren: Bebauungsplan 01-2009 „Am Brehnaer Überbau /Ostseite“ ; in Kraft getreten am 17.10.2014</p>		
77	- Kerngebiet	<p><u>3. Berichtigung des FNP</u></p> <p>→ Fläche für Gemeinbedarf, Bestand</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sozialen Zwecken dienende Gebäude <p>→ Sonstiges Sondergebiet</p> <ul style="list-style-type: none"> • Parken • Grünfläche ohne Zweckbestimmung
<p>Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren: Bebauungsplan 03-2010btf „Am Plan“ ; in Kraft getreten am 13.02.2015</p>		

78	– Gemischte Baufläche	<u>6. Berichtigung des FNP</u> → Sonstiges Sondergebiet, Bestand <ul style="list-style-type: none"> • Einzelhandel
Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren: Bebauungsplan 07-2015btf „Ehemalige Molkerei“; in Kraft getreten am 23.12.2016		

Ortsteil Stadt Wolfen

Lfd. Nr.	Ausweisung rechtswirksamer Flächennutzungsplan (Stand Mai 2012)	Geplante Änderung zum Stand Vorentwurf April 2018
79	– Grünfläche mit Zweckbestimmung <ul style="list-style-type: none"> • Spielplatz 	<u>4. Berichtigung des FNP</u> → Wohnbaufläche
Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren: Bebauungsplan 03-2013wo „Wohngebiet Pestalozzistraße“; in Kraft getreten am 10.07.2015		
80	– Gemischte Baufläche im Bestand mit Zweckbestimmung <ul style="list-style-type: none"> • Gemeinbedarf 	<u>5. Berichtigung des FNP</u> → Wohnbaufläche im Bestand
Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren: Bebauungsplan 03-2015wo „Am alten Schulhof“ ; in Kraft getreten am 05.03.2016		

3.10. Sonstige Anpassungen und nachrichtliche Übernahmen

Lfd. Nr.	G geplante Anpassung zum Stand Vorentwurf April 2018
81	Nachrichtliche Übernahme und Eintrag „Leopoldstraße“ und „Leopoldweg“ (gemäß Stadtrat-Beschluss 135-2012 vom 05.12.2012)
82	Änderung der Gemeindegrenze (Geltungsbereich) gemäß Gebietsänderungsvertrag mit der Gemeinde Muldestausee vom 24.06.2014 / 25.06.2014 Ausweisung gemäß: Bestand und Nutzung
83	Änderung der Gemeindegrenze (Geltungsbereich) gemäß Gebietsänderungsvertrag mit der Gemeinde Muldestausee vom 24.06.2014 / 25.06.2014 Ausweisung gemäß: Neuplanung 2. Änderung Bebauungsplan 01/99b „Bitterfelder Wasserfront / Uferweg wasserseitig“
84	Streichung Bewilligungsfeld Thalheim II-B-f-156/98-4339 (Bewilligung aufgehoben) Mit Bekanntmachung der Aufhebung im amtlichen Veröffentlichungsblatt ist die Bewilligung erloschen. Näheres ist der öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt vom 16.05.2017
85	Wegfall „Parkfläche“ am Mischgebiet südlich Annahof

3.11 In Aufstellung befindliche Bebauungspläne entsprechend der Ausweisung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Lfd. Nr.	Bebauungsplan	Ausweisung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Stand Mai 2012)
86	Bebauungsplan 01-2016btf „Wohnen in der Ernst-Borsbach-Straße“ Aufstellungsbeschluss gefasst am 13.07.2016 Abbruch und Neubau	Wohnbaufläche

<p>87</p>	<p>Bebauungsplan 01-2017gr „Alte Kämmerei“ Aufstellungsbeschluss gefasst am 08.02.2017</p> <p>Abbruch vorhandene Wohnbebauung und Neubau (Mietwohnungen), mit Reduzierung der Geschossigkeit</p>	<p>Wohnbaufläche</p>
<p>88</p>	<p>Bebauungsplan 07-2017th „Gewerbe an der Stakendorfer Straße“ Aufstellungsbeschluss gefasst am 27.09.2017</p> <p>geplant: Gewerbe und Photovoltaikanlage</p>	<p>Gewerbliche Baufläche</p>
<p>89</p>	<p>Bebauungsplan 02-2017wo „Diakonie“ Aufstellungsbeschluss gefasst am 08.02.2017</p> <p>geplant: Bebauung mit sozialen Einrichtungen</p>	<p>Gemeinbedarfsfläche</p>

4 Übersicht neu geplante Wohnbauflächen

Zeilen-Nr.	geplante Neubaufäche	Standort, unter lfd. Nr.	Ausweisung im FNP 2012	derzeitige Nutzung
1	Wohnbaufläche (ca. 1,5 ha)	Bitterfeld (lfd. Nr. 12)	Grünfläche	Grün- /Waldfläche
2	Wohnbaufläche (ca. 10 ha)	Bitterfeld (lfd. Nr. 19)	Grün- /Waldfläche Sonderbaufläche	Grün- /Waldfläche
3	Wohnbaufläche (ca. 2,1 ha)	Bitterfeld (lfd. Nr. 23)	Landwirtschaftliche Nutzfläche	Acker
4	Wohnbaufläche (ca. 1.700 m ²)	Holzweißig (lfd. Nr. 44)	Grünfläche	Grünfläche
5	Wohnbaufläche (ca. 1,4 ha)	Holzweißig (lfd. Nr. 46)	Grünfläche	Grünfläche
6	Wohnbaufläche (ca. 2,4 ha)	Thalheim (lfd. Nr. 52)	Grünfläche, Maßnahme- fläche	Grünfläche
7	Wohnbaufläche (ca. 4 ha)	Wolfen (lfd. Nr. 73)	Grünfläche, gemischte Baufläche	Brachfläche, tlw. Grün

5 Übersicht neu geplante Mischbaubauflächen

Zeilen-Nr.	geplante Neubaufäche	Standort, unter lfd. Nr.	Ausweisung im FNP 2012	derzeitige Nutzung
1	Gemischte Baufläche (ca. 4,6 ha)	Bitterfeld (lfd. Nr. 25)	Waldfläche Sonderbaufläche	Grün- /Waldfläche
2	Gemischte Baufläche (ca. 1.600m ²)	Thalheim (lfd. Nr. 49)	Grünfläche	Grünfläche

6 Übersicht geplante Gewerbebauflächen

Zeilen-Nr.	geplante Neubaufäche	Standort, unter lfd. Nr.	Ausweisung im FNP 2012	derzeitige Nutzung
1	Gewerbliche Baufläche (ca. 3 ha)	Bitterfeld (lfd. Nr. 4)	Waldfläche	Grün- /Waldfläche

7 Übersicht neu geplante Sonderbauflächen

Zeilen-Nr.	geplante Neubaufäche	Standort, unter lfd. Nr.	Ausweisung im FNP 2012	derzeitige Nutzung
1	Sonstiges Sondergebiet für Sport, Freizeit und Erholung (ca. 1.000m ²)	Wolfen (lfd. Nr. 57)	Grünfläche /-Parkanlage	Grünfläche
2	Sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (ca. 2,1 ha)	Wolfen (lfd. Nr. 58)	Grünfläche, gemischte Baufläche	Garagenanlage

8 Übersicht der Änderungen in der Bauflächenausweisung

	geplante Neubaufäche	Standort	Ausweisung im FNP 2012	derzeitige Nut- zung
1	Sonstiges Sondergebiet für „Erneuerbare Energien“ (ca. 6,5 ha)	Bitterfeld (Ifd. Nr. 3)	Fläche für Ver- sorgungsanlagen (Fernwärme und Elektrizität)	ohne Nutzung
2	Gemischte Baufläche (ca. 6,3 ha)	Bitterfeld (Ifd. Nr. 5)	Sonderbaufläche für Sport, Freizeit und Erholung	tlw. ohne Nut- zung, tlw. bebaut
3	Gewerbliche Baufläche (ca. 1 ha) Grünfläche	Bitterfeld (Ifd. Nr. 10)	Gemischte Bauflä- che	Grün- /Waldfläche
4	Gewerbliche Baufläche (ca. 5 ha)	Greppin (Ifd. Nr. 33)	Sonstiges Sonder- gebiet für Photovol- taik	Grünfläche
5	Wohnbaufläche (ca. 770 m ²) Grünfläche	Holzweißig (Ifd. Nr. 45)	Gemischte Bau- Fläche, Grünfläche	Grünfläche
6	Sondergebiet Freizeit und Erholung	Bitterfeld (Ifd. Nr. 83)	Änderung der Ge- meindegrenzen	Grün- und Brachfläche

9 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose 2014-2030

Eine Vorausschätzung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung ist unter anderem für die Planung der kommunalen Infrastruktur, des Wohnbauland- und des Arbeitsplatzbedarfes erforderlich.

Die Arbeitsmarktlage in der Stadt Bitterfeld-Wolfen selbst sowie in der näheren Umgebung wird in der nächsten Zeit der wichtigste Faktor für die Entwicklung der Bevölkerung sein.

Die „6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose Sachsen-Anhalt 2014 bis 2030“ geht vom Bevölkerungsstand 2014 aus und sieht eine Vorausberechnung bis zum Jahr 2030 vor.

Einwohnerprognose nach der 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose			
Jahr	Einwohner Land Sachsen-Anhalt	Einwohner Landkreis Anhalt-Bitterfeld	Einwohner Stadt Bitterfeld-Wolfen
Basisjahr 2014	2.235.548	165.076	40.779
Ist 2015	2.245.470	164.817	40.480
2017	2.222.747	163.186	40.248
2020	2.179.892	159.029	39.188
2025	2.086.750	150.476	37.135
2028 (Planungshorizont des FNP)	2.028.513	145.249	35.984
2030	1.990.324	141.854	35.212
Verlust in %	-11,0 %	-14,1 %	-13,7 %

(Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt)

Nach der o.g. Bevölkerungsprognose wird für das Prognosejahr 2030 nochmals ein Rückgang von -13,7 % erwartet.

Nach dem Vorwort zur 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose ist für die Abnahme ausschließlich das zu erwartende Geburtendefizit als Differenz zwischen Lebendgeborenen und Gestorbenen beteiligt, da der Wanderungssaldo in diesem Zeitraum einen positiven Wert annimmt.

Mit Kabinettsbeschluss wurden die Ergebnisse der „6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose Sachsen - Anhalt 2014 bis 2030“ zur einheitlichen Planungsgrundlage für alle Landesbehörden erklärt. Die Prognose der Bevölkerungsentwicklung dient als Grundlage für die Ermittlung der Wohnbauflächen.

10 Bevölkerungsentwicklung

Hinweis: Zwischen den amtlichen Daten aus dem Melderegister der Stadt Bitterfeld-Wolfen und den amtlichen Bevölkerungsangaben bestehen Abweichungen. Für jede verwendete Datenangabe wird deshalb der Quellennachweis aufgeführt.

10.1 Bevölkerungsentwicklung

Der Flächennutzungsplan hat die Aufgabe, die Nutzungen der Flächen nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Bevölkerung auszuweisen. Bedeutend für die Entwicklung der Stadt ist die Entwicklung ihrer Einwohnerzahl. Anhand der Datenerhebungen ergeben sich für die Stadt Bitterfeld-Wolfen aktuell folgende statistische Erhebungen:

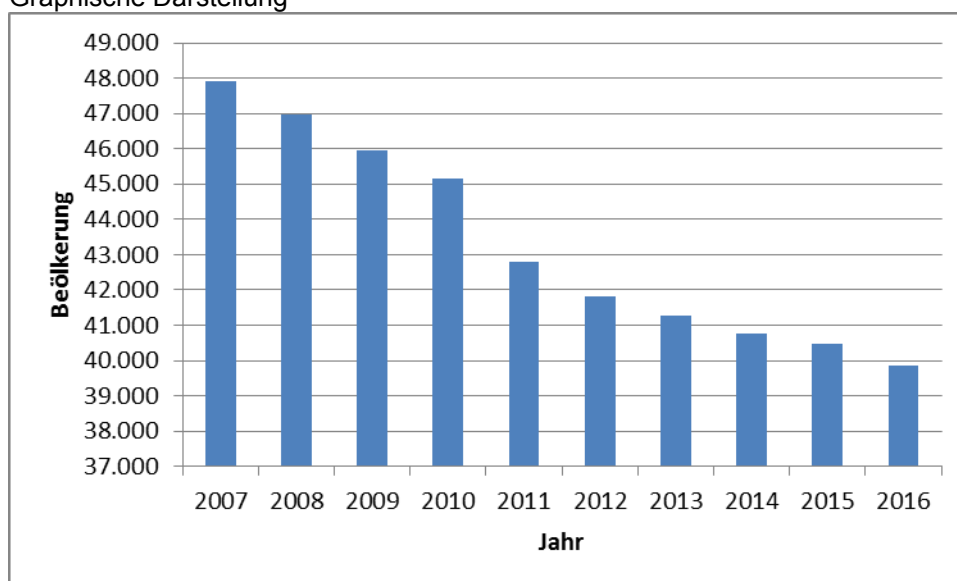
Einwohnerentwicklung Stadt Bitterfeld-Wolfen 2007 - 2016

(Quelle: Statistisches Landesamt, Gebietsstand 01.01.2014, Aktualisierung 15.02.2018)

Jahr	2007	2008	2009	2010	2011
Einwohner	47.928	46.971	45.968	45.171	42.800

Jahr	2012	2013	2014	2015	2016
Einwohner	41.816	41.259	40.779	40.480	39.843

Graphische Darstellung



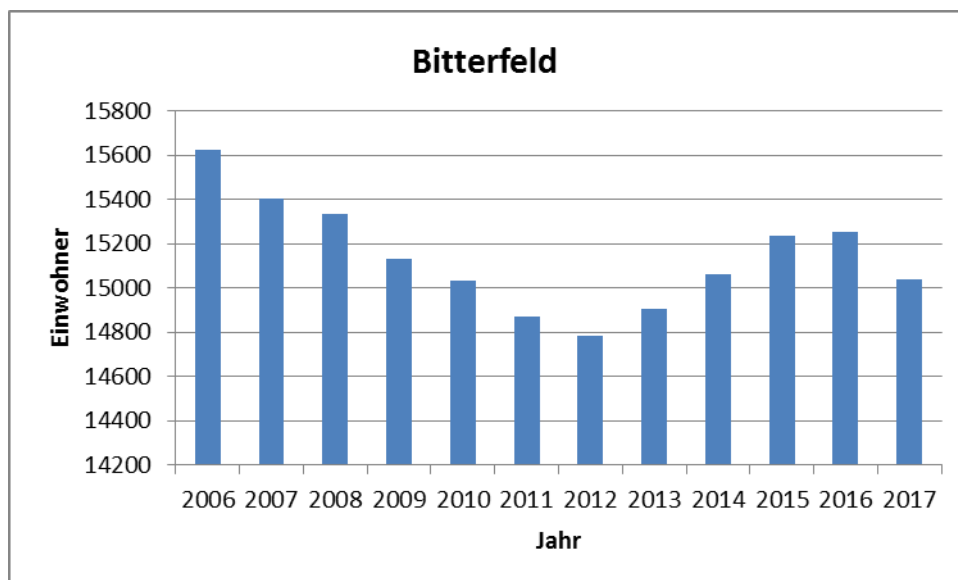
Wie aus der vorangestellten Übersicht ersichtlich ist, hat auch die Stadt Bitterfeld-Wolfen insgesamt einen kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen. Für die einzelnen Ortsteile ergibt sich dabei ein sehr differenziertes Bild in der Entwicklung.

Einwohner nach Ortsteilen von 2006 bis 2017

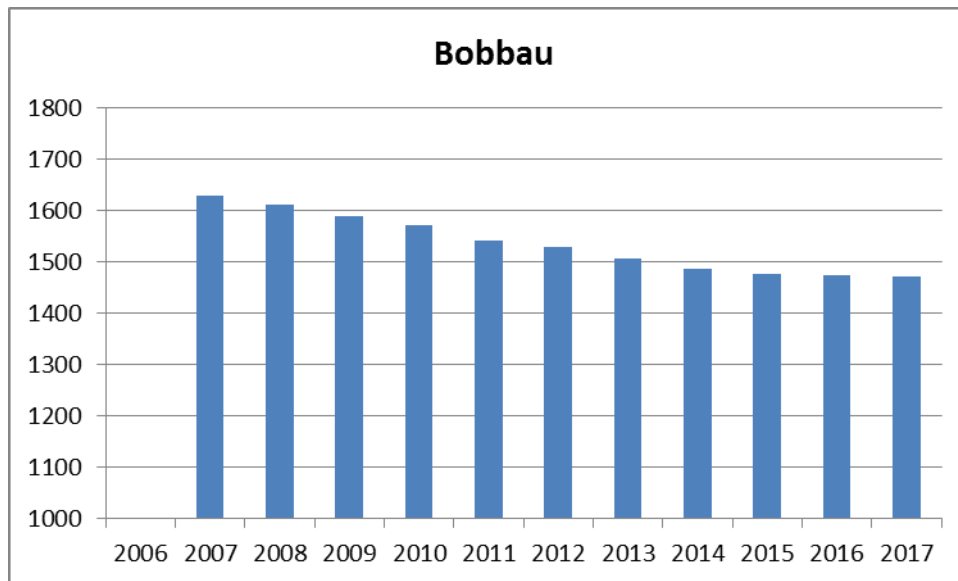
(Quelle Stadt Bitterfeld-Wolfen Melderegister)

OT / Jahr	Bobbau	Greppin	Holzweißig	Reuden	Rödgen	Bitterfeld	Wolfen	Thalheim	Zschepkau
2006		2.740	3.124	724	260	15.635	22.703	1.563	144
2007	1.628	2.704	3.080	651	246	15.404	22.066	1.538	141
2008	1.612	2.619	3.030	637	254	15.334	21.323	1.536	140
2009	1.589	2.588	2.995	634	249	15.130	20.636	1.504	135
2010	1.572	2.511	2.990	626	244	15.031	20.136	1.452	131
2011	1.542	2.463	2.950	610	242	14.870	19.632	1.438	132
2012	1.530	2.391	2.926	605	239	14.873	18.834	1.427	128
2013	1.507	2.375	2.906	598	234	14.902	18.217	1.417	137
2014	1.487	2.375	2.849	602	238	15.064	17.625	1.426	127
2015	1.476	2.389	2.824	587	232	15.233	17.234	1.425	125
2016	1.473	2.363	2.818	584	235	15.250	16.641	1.475	125
2017	1.471	2.307	2.786	594	219	15.039	16.265	1.512	128

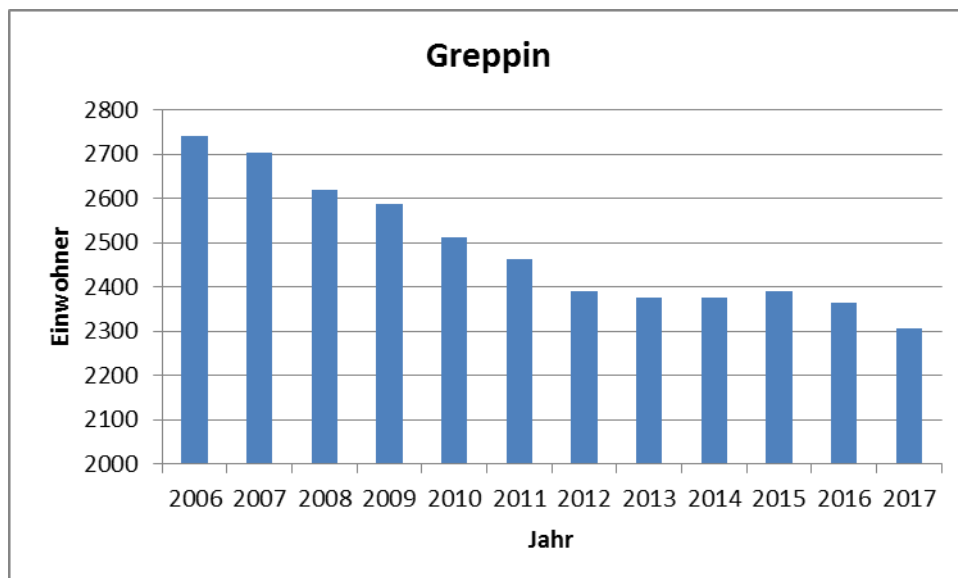
Graphische Darstellungen der einzelnen Ortsteile:



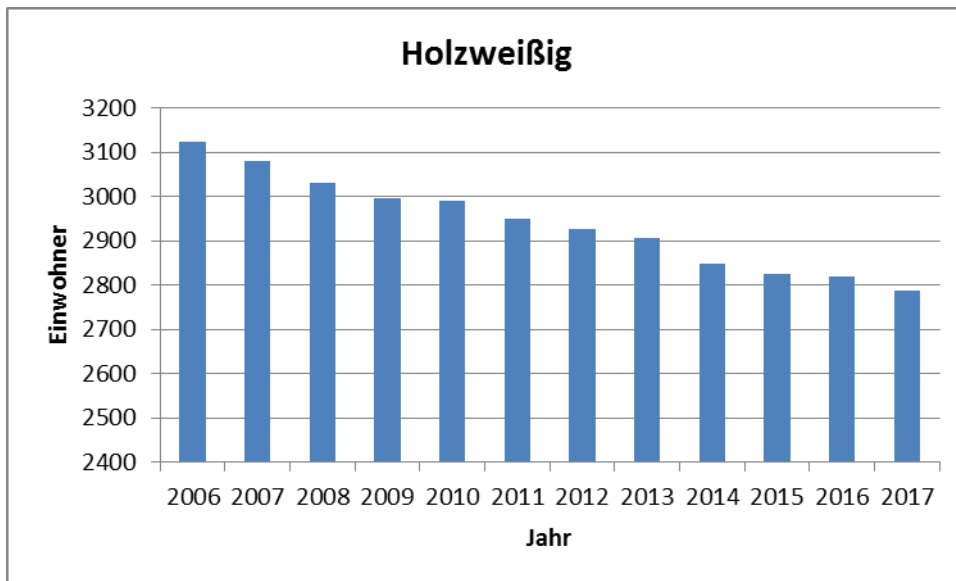
Im Ortsteil Stadt Bitterfeld ist in den letzten 10 Jahren ein Bevölkerungsrückgang von 596 Personen zu verzeichnen.



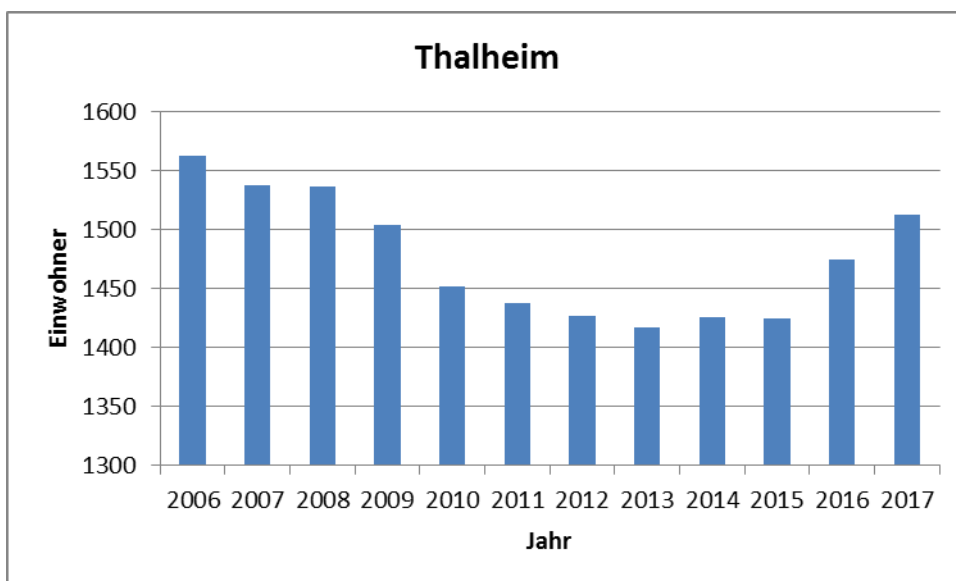
Im Ortsteil Bobbau ist in den letzten 10 Jahren ein Bevölkerungsrückgang von 157 Personen zu verzeichnen.



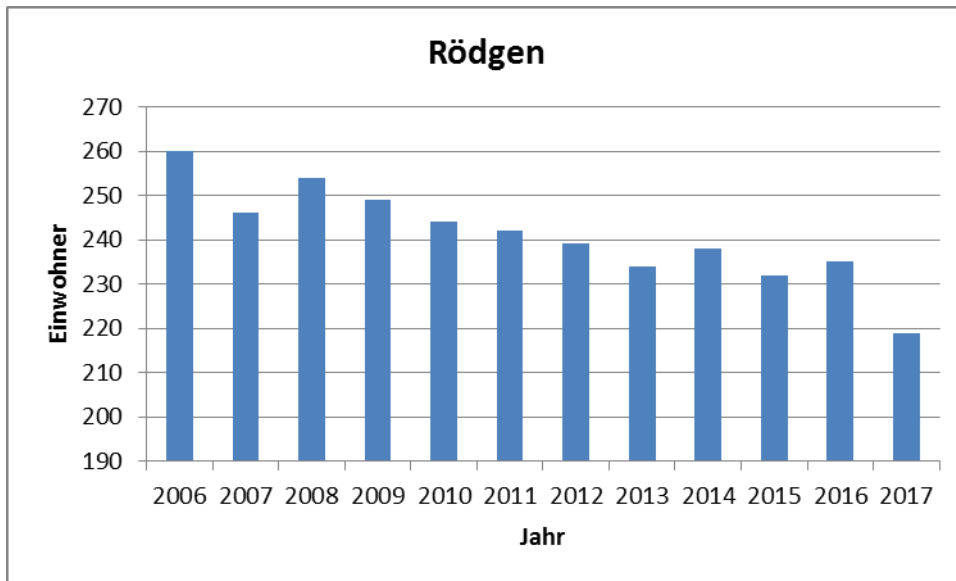
Im Ortsteil Greppin ist in den letzten 10 Jahren ein Bevölkerungsrückgang von 433 Personen zu verzeichnen.



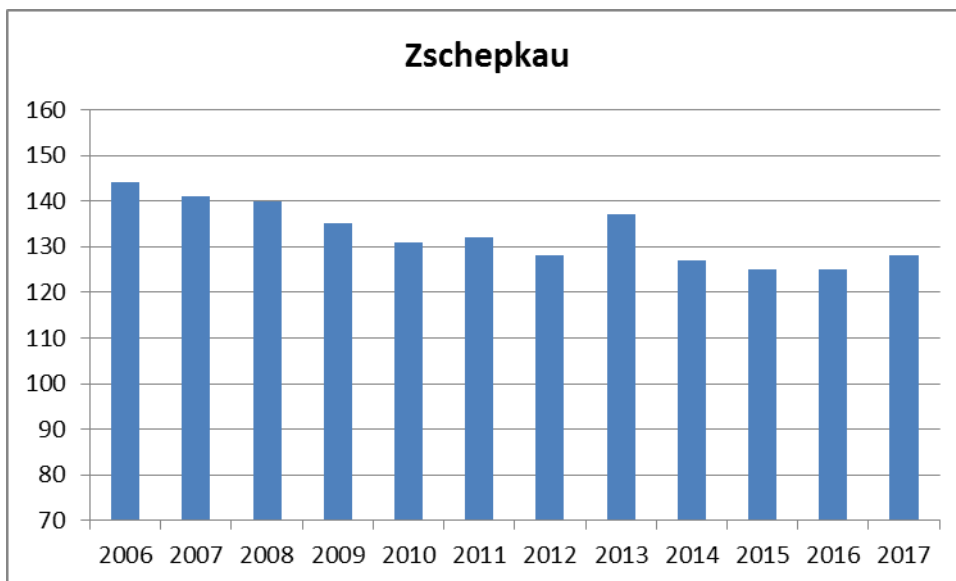
Im Ortsteil Holzweißig ist in den letzten 10 Jahren ein Bevölkerungsrückgang von 338 Personen zu verzeichnen.



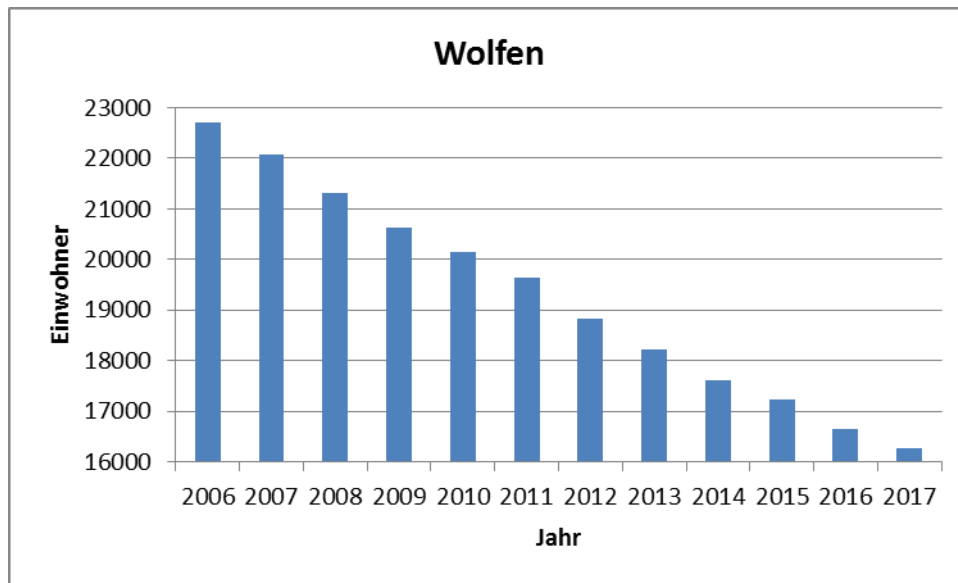
Im Ortsteil Thalheim ist in den letzten 10 Jahren ein Bevölkerungsrückgang von 51 Personen zu verzeichnen.



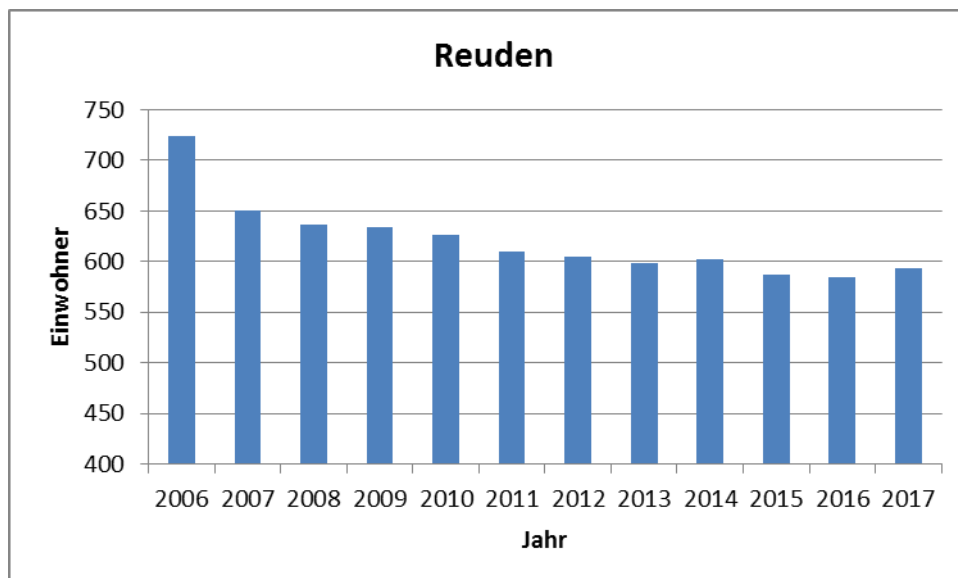
und



Im Ortsteil Rödgen mit Zschepkau ist in den letzten 10 Jahren ein Bevölkerungsrückgang von 57 Personen zu verzeichnen.



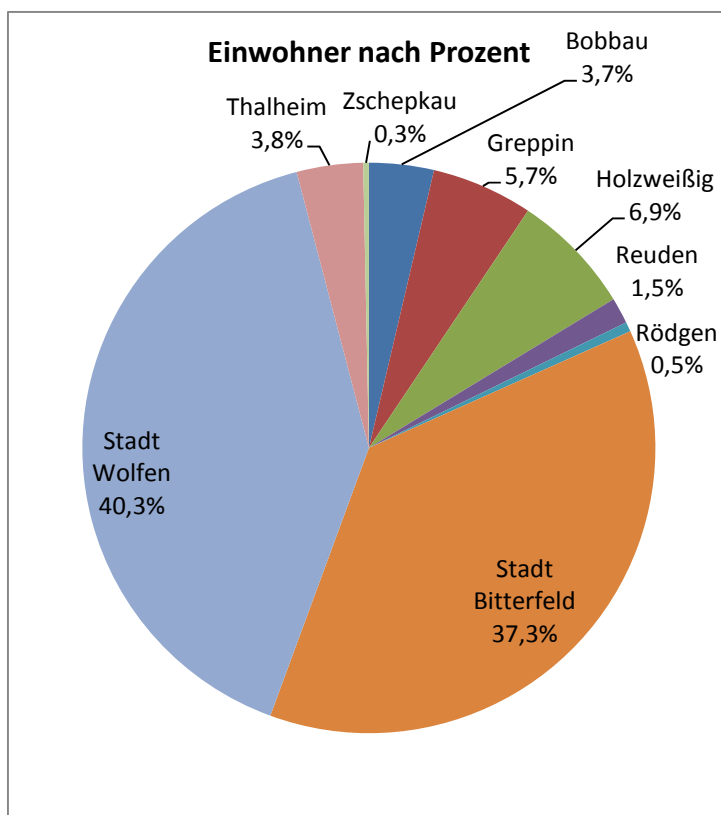
und



Im Ortsteil Stadt Wolfen mit Reuden ist in den letzten 10 Jahren ein Bevölkerungsrückgang von 6.568 Personen zu verzeichnen.

Graphische Darstellung der Einwohner

(Statistische Kurzinformation mit Stand 2017; Quelle Stadt Bitterfeld-Wolfen)



Graphische Darstellung in % Stand 31.12.2017

10.2 Altersstruktur

Die Gliederung der Wohnbevölkerung nach verschiedenen Altersgruppen ist eine wichtige Grundlage für die Planung von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (z.B. Kindertagesstätten, Schulen usw.).

Altersstruktur am 31.12.2017

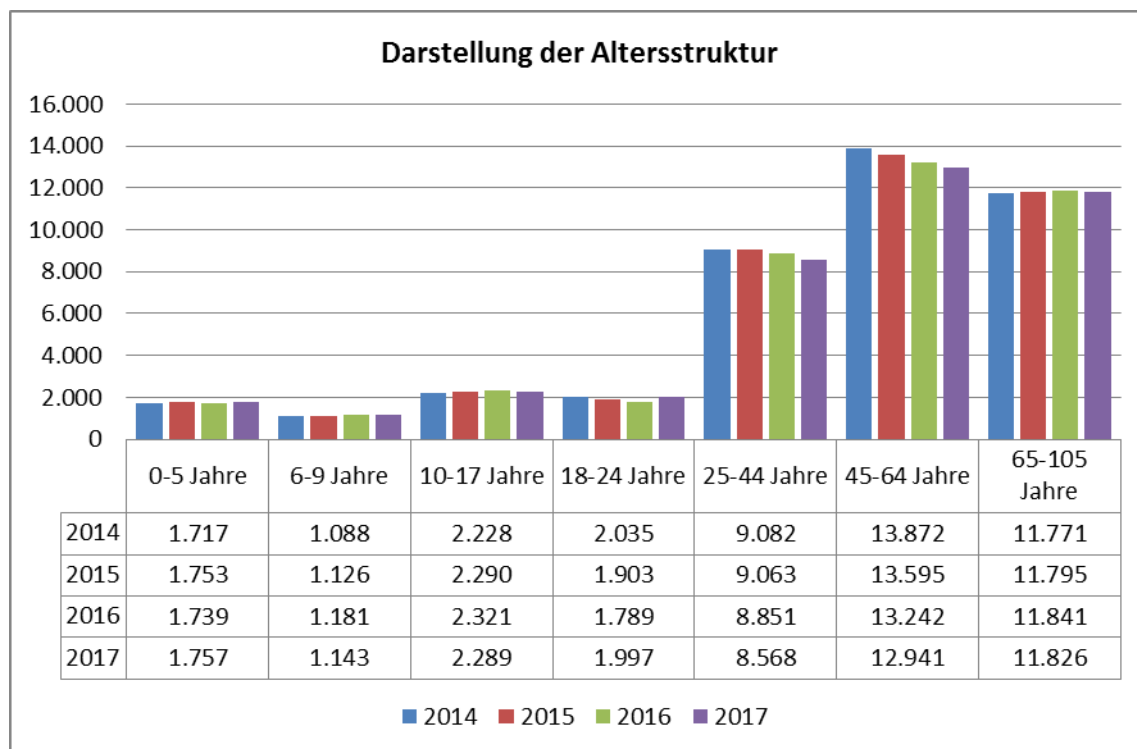
(Statistische Kurzinformation mit Stand 2017; Quelle Stadt Bitterfeld-Wolfen)

Altersgruppe	Einwohner mit Hauptwohnsitz			Anteil in Prozent
	insgesamt	männlich	weiblich	
0-5 Jahre	1.757	933	824	4,4
6-9 Jahre	1.143	588	555	2,8
10-17 Jahre	2.289	1.155	1.134	5,7
18-24 Jahre	1.797	964	833	4,5
25-44 Jahre	8.568	4.726	3.842	21,2
45-64 Jahre	12.941	6.368	6.573	32,1
65-105 Jahre	11.826	4.831	6.995	29,3
	40.321	19.565	20.756	100,0

Entwicklung zwischen 2014 - 2017

(Statistische Kurzinformation mit Stand 2017; Quelle Stadt Bitterfeld-Wolfen)

Graphische Darstellung



Aus der graphischen Darstellung ist die Veränderung der Altersstruktur ersichtlich. Lag der Anteil der 45-64 Jährigen im Jahr 2014 noch bei 13.872 Personen so sind es im Jahr 2017 ca. 7 % weniger. Für die nachfolgenden Generationen ist dagegen eine relativ gleichmäßige Struktur erkennbar. Ein leichter Anstieg ist erfreulicherweise bei den jüngeren und mittleren Generationen bis 24 Jahre zu verzeichnen. Dagegen ist bei der erwerbsfähigen Bevölkerung zwischen 25 und 44 Jahren auch ein Rückgang um ca. 6 % zu verzeichnen.

Nach dem Zensus 2011 liegt der Anteil der erwerbsfähigen Personen bei 49,2% und damit unter dem Landesdurchschnitt Sachsen-Anhalt (53,7%) und Gesamtdeutschland (54,1%).

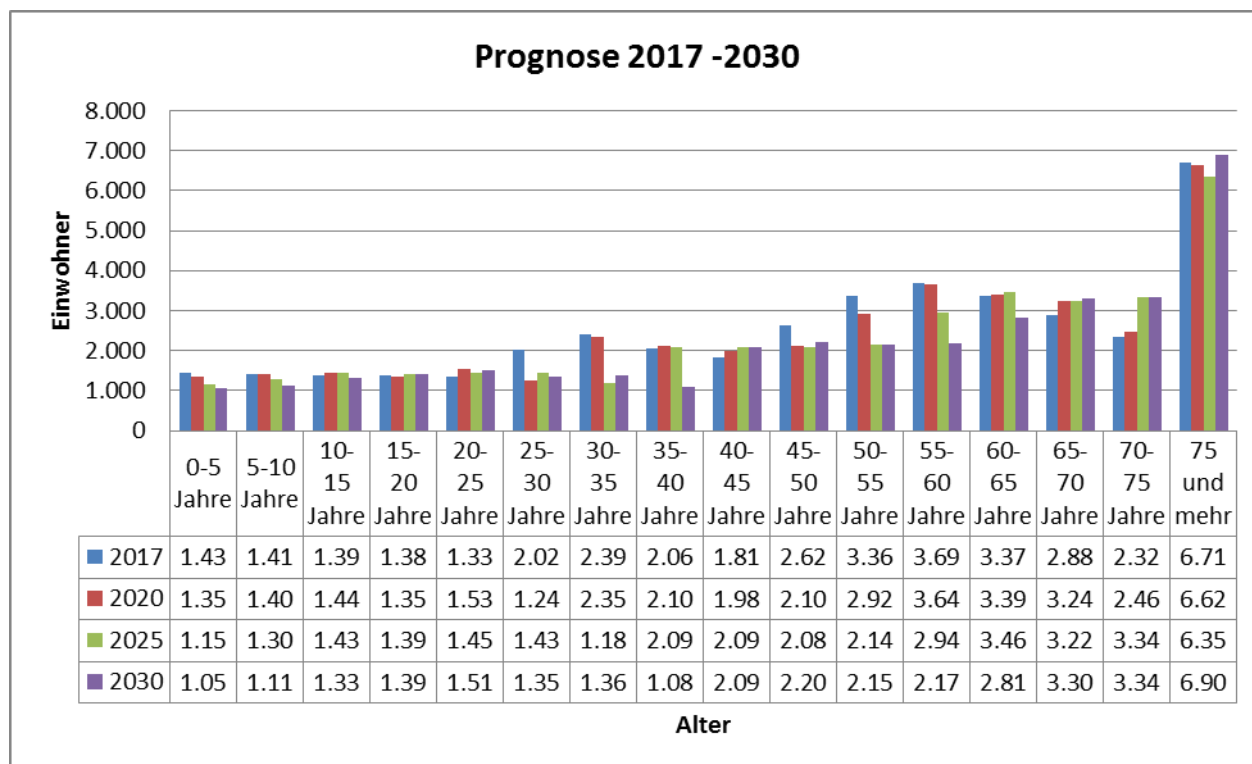
Nach der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose sieht Annahme der Altersstruktur für die Stadt Bitterfeld-Wolfen bis zum Jahr 2030 wie folgt aus:

Quelle: Statistisches Landesamt LSA

Bevölkerung nach Prognosejahr				
Alter	2017	2020	2025	2030
0-5 Jahre	1.438	1.357	1.158	1.057
5-10 Jahre	1.411	1.406	1.300	1.116
10-15 Jahre	1.394	1.444	1.438	1.330
15-20 Jahre	1.387	1.357	1.398	1.397

20-25 Jahre	1.337	1.537	1.458	1.512
25-30 Jahre	2.029	1.243	1.431	1.351
30-35 Jahre	2.392	2.355	1.183	1.365
35-40 Jahre	2.062	2.102	2.099	1.087
40-45 Jahre	1.817	1.987	2.095	2.098
45-50 Jahre	2.624	2.102	2.088	2.205
50-55 Jahre	3.362	2.923	2.145	2.154
55-60 Jahre	3.691	3.644	2.948	2.171
60-65 Jahre	3.370	3.396	3.464	2.812
65-70 Jahre	2.888	3.245	3.229	3.306
70-75 Jahre	2.329	2.468	3.341	3.346
75 und mehr	6.716	6.623	6.359	6.904

Graphische Darstellung



10.3 Bevölkerungsbewegung

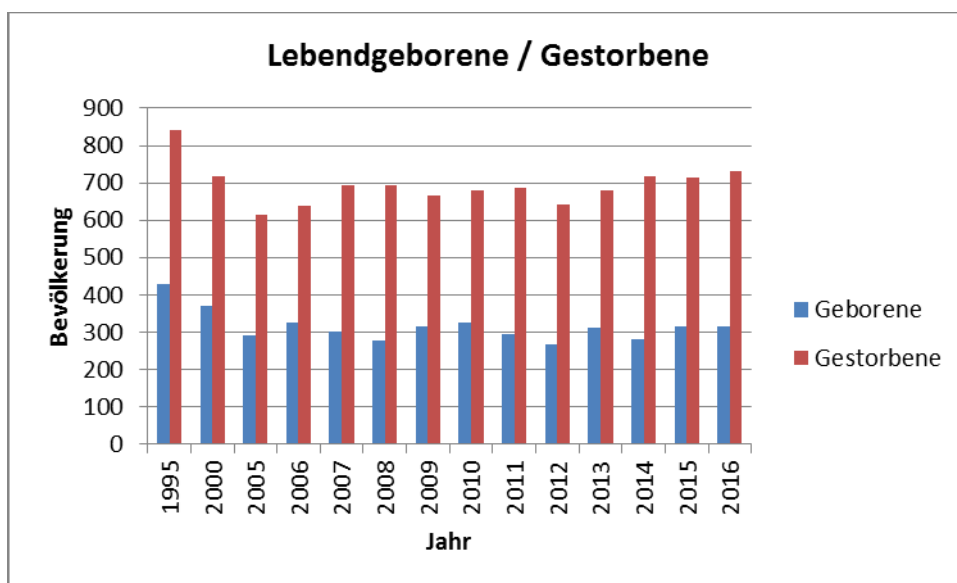
Entsprechend den Angaben des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt werden Bewegungsdaten für die Jahre 1995 bis 2016 wie folgt angegeben:

(Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Gebietsstand 01.01.2014, Aktualisierung 2018)

Jahr	Lebendgeborene	Gestorbene	Zuzüge	Fortzüge
1995	428	840	2.284	2.999
2000	371	716	1.632	3.559
2005	293	613	1.461	2.021
2006	326	640	1.433	1.988
2007	302	695	1.356	2.065
2008	279	694	1.536	2.079
2009	314	665	1.326	1.980
2010	327	681	1.348	1.795
2011	295	687	1.522	1.957
2012	266	642	1.301	1.909
2013	312	679	1.495	1.686
2014	280	719	1.762	1.812
2015	314	715	2.190	2.095
2016	314	732	2.114	2.319

Aus der Tabelle ist ersichtlich, dass die Sterberate die Geburtenrate insgesamt erheblich übertrifft. Die Zahl der Geburten hatte ihren bisherigen Tiefstand im Jahr 2012 erreicht. Erfreulich sind die wieder leicht steigenden Geburtenzahlen.

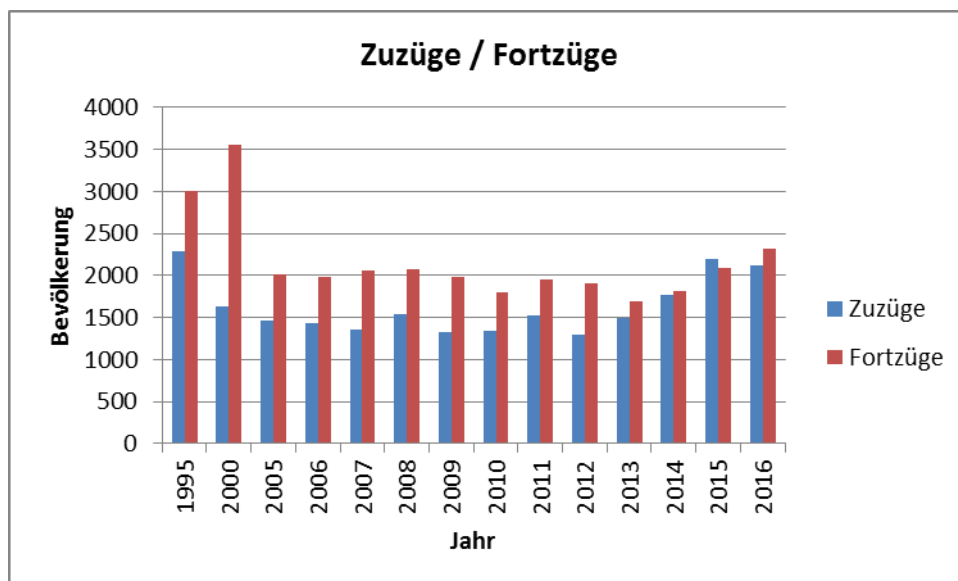
Graphische Darstellung



Eine Ursache für den starken Bevölkerungsrückgang zwischen 1995 und 2000 war das mangelnde Arbeitsplatzangebot gerade auch für junge Leute. In dieser Zeit haben viele die Stadt verlassen, um woanders Arbeit zu finden.

Die Zahl der Zuzüge ist zwischen den Jahren 2000 bis 2012 annähernd gleich geblieben. Seit 2013 ist erfreulicherweise ein Anstieg der Zuzüge zu verzeichnen, im Jahr 2015 übersteigen die Zuzüge sogar den Wegzug. Insgesamt ist jedoch zu erkennen, dass die Fortzüge die Zuzüge übersteigen.

Graphische Darstellung



11 Wohnraumentwicklung

11.1 Entwicklung der Wohnungsstruktur

Das Statistische Landesamt Sachsen-Anhalt hat eine Bevölkerungs-, Gebäude- und Wohnungszählung (Zensus 2011) durchgeführt um unter anderem wichtige Strukturinformationen wie die Menschen in Deutschland leben, wohnen und arbeiten zu erhalten.

Für die Stadt Bitterfeld-Wolfen liegen Daten des Gebäude- und Wohnraumbestandes des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt aus den Jahren 1995 bis 2016 vor. Das Ergebnis ist in nachfolgender Tabelle dargestellt.

(Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Gebietsstand 01.07.2012, nach Aktualisierung 2017)

Jahr (*)	Wohngebäude	Anzahl Wohnungen (WE)	Wohnfläche (m ²)
1995	8.722	32.518	2.051.300
2006	8.994	29.224	1.894.900

2008	8.978	28.860	1.877.100
2010	8.916	27.998	1.831.800
2012	8.995	27.917	1.943.100
2014	8.999	27.679	1.932.300
2016	8.995	27.161	1.906.400

(*) 1995 – Daten der Gebäude und Wohnraumzählung
 ab 2005 – Daten aus der Fortschreibung der Gebäude- und Wohnraumzählung
 ab 2011 – Ergebnisse auf Grundlage der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 (Stand 2014)

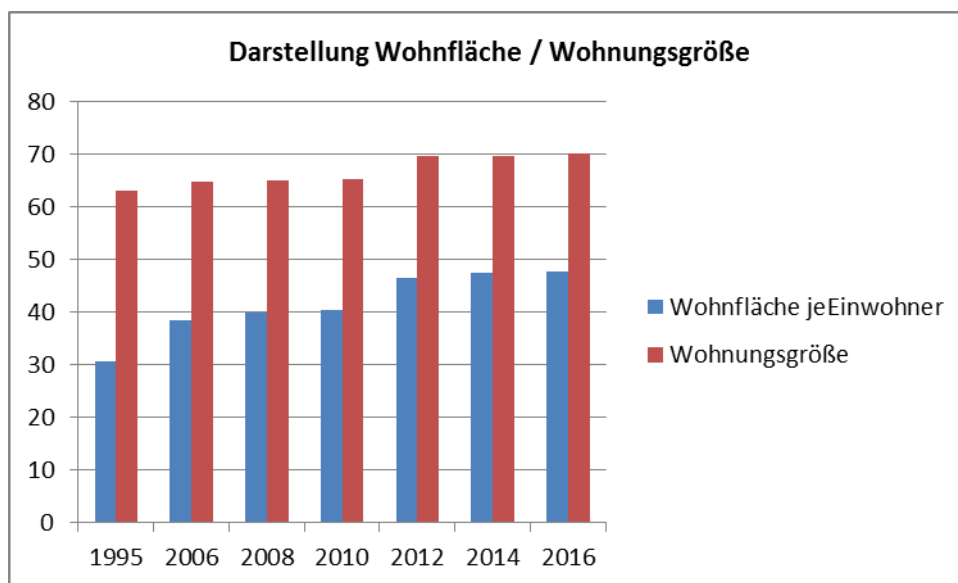
Aufgrund des erfolgten und noch erfolgenden Rückbaus, insbesondere in Wolfen-Nord, werden Wohnbauflächen in nicht unerheblichem Maße reduziert. Dies schlägt sich nicht nur flächenmäßig sondern auch in Wohneinheiten (WE) nieder. Der Rückbau erfolgt u.a. aufgrund mangelnder Nachfrage an diesem Standort.

Die Veränderung der Wohnungsgrößen ist nachfolgend dargestellt

Jahr	Einwohner (EW) (Quelle Stat. Landesamt)	Wohnungen (WE) Anzahl (Quelle Stat. Landesamt) (*)	Belegungs-dichte (EW/WE)	Wohn-fläche (m²)	Wohnfläche je Einwohner (m²)	Ø Wohnungs-größe m²
1995	67.060	32.518	2,0	2.051.300	30,6	63,1
2006	49.030	29.224	1,7	1.894.900	38,6	64,8
2008	46.971	28.860	1,6	1.877.100	39,9	65,0
2010	45.171	27.998	1,6	1.831.800	40,5	65,4
2012	41.816	27.917	1,5	1.943.100	46,5	69,6
2014	40.779	27.679	1,5	1.932.300	47,4	69,8
2016	39.843	27.161	1,5	1.906.400	47,8	70,2

(*) 1995 – Daten der Gebäude und Wohnraumzählung
 ab 2005 – Daten aus der Fortschreibung der Gebäude- und Wohnraumzählung
 ab 2011 – Ergebnisse auf Grundlage der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 (Stand 2014)

Graphische Darstellung



Aus der Tabelle und der graphischen Darstellung ist erkennbar, dass trotz des Bevölkerungsrückganges eine Zunahme sowohl der Wohnfläche je Einwohner als auch der durchschnittlichen Wohnungsgröße zu verzeichnen ist. Im Zeitraum 1995 bis 2016 ist die beanspruchte Wohnfläche insgesamt um ca. 52% gestiegen. Gründe liegen vor allem in der zunehmenden Zahl der Single-Haushalte und dem Anstieg des Wohnraumbedarfs mit zunehmendem Alter.

11.2 Entwicklung der Haushaltsgrößen

Seit 1991 ist die Zahl der Single-Haushalte in Sachsen-Anhalt angewachsen

(Quelle Statistischen Landesamt Sachsen-Anhalt, Zensus 2011 „Bevölkerung und Haushalte“)

Anteil der Einpersonenhaushalte (Singlehaushalte) in %			
Stadt Bitterfeld-Wolfen	Landkreis Anhalt-Bitterfeld	Sachsen-Anhalt	Deutschland
44,1 %	36,1 %	37,1%	37,2%

Die Ergebnisse des Mikrozensus 2015 zeigen einen erneuten Anstieg der Singlehaushalte in Sachsen-Anhalt. Rund 478 Tausend Personen lebten allein, das entspricht einem Anteil von 41 Prozent aller Haushalte insgesamt. Vor 20 Jahren, im Jahr 1995, waren es 29 Prozent aller Haushalte. Die Zahl der Einpersonenhaushalte erhöhte sich in diesem Zeitraum um 37 Prozent. (Quelle: Pressemitteilung des Statistischen Landesamt Sachsen-Anhalt PM 228/2016 vom 04.10.2016; Zensus 2011)

(Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Gebietsstand 01.07.2012, nach Aktualisierung 2017)

Jahr	Insgesamt	Anzahl der Wohnungen mit Räumen						
		1	2	3	4	5	6	7 und mehr
1995	32.518	471	1.588	8.781	15.424	4.522	1.166	56
2006	29.224	287	1.275	7.696	13.353	4.681	1.319	613
2008	28.860	283	1.248	7.434	13.233	4.721	1.323	618
2010	27.998	281	1.191	7.075	12.864	4.638	1.327	622
2012	27.917	917	4.609	8.696	7.964	3.086	1.638	1.007
2014	27.679	943	4.638	8.577	7.766	3.091	1.647	1.017
2016	27.161	902	4.540	8.409	7.554	3.078	1.649	1.029

Die Haushaltsvorausrechnungen des Statistischen Bundesamtes zeigen eine rückläufige Entwicklung der Anzahl der Einwohner je Haushalte bis zum Jahr 2035 auf. Die durchschnittliche Haushaltsgröße der ostdeutschen Flächenländer wird sich von 1,91 im Jahr 2015 auf 1,8 im Jahr 2035 verringern. Berücksichtigt sind hier die Bevölkerungsentwicklung entsprechend den Ergebnissen der 13. Koordinierten Bevölkerungsvorausrechnung und die Veränderungen in den Haushaltsstrukturen gemäß langjährigen Ergebnissen des Mikrozensus 2015.

Der Zensus 2011 des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt weist für die Stadt Bitterfeld-Wolfen einen Leerstand von 14% aus. Wird dieser Leerstand auf das Jahr 2016 übernommen so ergibt das folgende Belegungsdichte:

(Quelle Statistischen Landesamt Sachsen-Anhalt, Zensus 2011 „Gebäude und Wohnungen“)

Jahr	Einwohner (EW) (Quelle Stat. Landesamt)	Wohnungen (WE) Anzahl (Quelle Stat. Landesamt) (*)	Leerstand 14%	Bewohnte Wohnungen	Belegungsdichte (EW/WE)
2016	39.843	27.161	- 3.802	23.359	1,7

11.3 Bevorzugter Gebäudetyp und Eigentumsformen

Nach dem Zensus 2011 ergibt sich für die Stadt Bitterfeld-Wolfen folgende Wohnraumstruktur:

(Quelle Statistischen Landesamt Sachsen-Anhalt, Zensus 2011 „Gebäude und Wohnungen“)

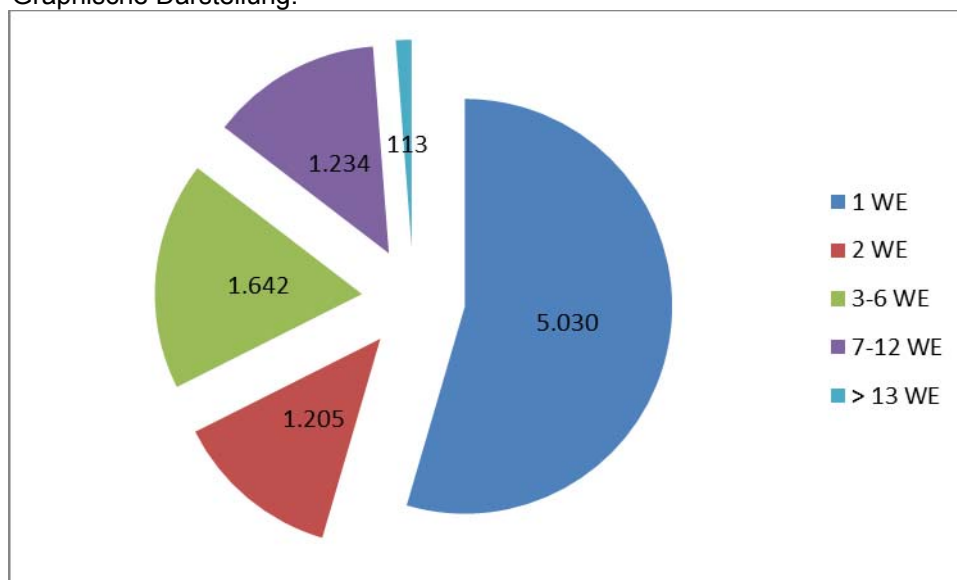
Gebäudetyp	Gebäudeanzahl gesamt	davon Gebäude mit		
		1 Wohnung	2 Wohnungen	3 und mehr Wohnungen
Freistehendes Haus	3.117	2.190	478	449
Doppelhaushälfte	2.693	1.910	454	329
Gereihtes Haus	3.270	846	240	2.184
Andere Gebäudetypen	144	84	33	27

Die Zahl der Wohnungen im Gebäude stellt sich wie folgt dar:

(Quelle Statistischen Landesamt Sachsen-Anhalt, Zensus 2011 „Gebäude und Wohnungen“)

Wohnungen	Gebäudeanzahl
1 Wohnung	5.030
2 Wohnungen	1.205
3 – 6 Wohnungen	1.642
7 – 12 Wohnungen	1.234
13 und mehr Wohnungen	113

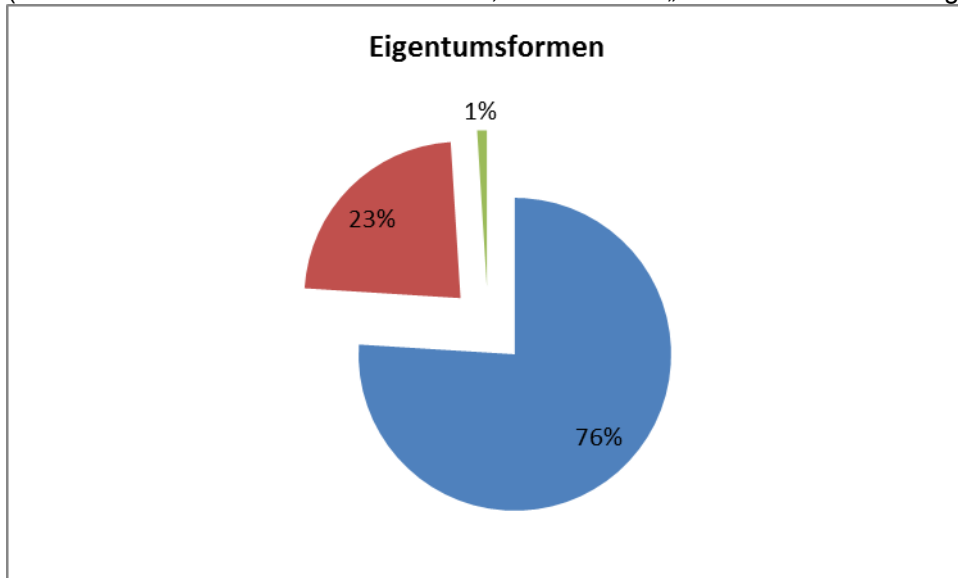
Graphische Darstellung:






Aus den Tabellen ist ersichtlich, dass die Zahl der freistehenden Gebäude mit nur einer Wohnung deutlich überwiegt. Dieser Trend ist auch erkennbar in der Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser im Stadtgebiet.

Graphische Darstellung der Eigentumsformen der Wohneinheiten:

(Quelle Stat. Landesamt Sachsen-Anhalt, Zensus 2011 „Gebäude und Wohnungen“)



-  Bund, Land, Organisation ohne Erwerbszweck
-  genossenschaftliche, kommunale oder privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen
-  Gemeinschaft von WE-Eigentümern und Privatperson/-en

12 Wohnbedarfsnachweis

Aus voran stehenden Übersichten ist erkennbar, dass die Anzahl der Bevölkerung in den Jahren kontinuierlich zurückging und nach der Bevölkerungsprognose auch weiter zurückgeht.

Es ist ersichtlich, dass der Trend zu kleineren Haushaltsgrößen führt, so dass ein Mehrbedarf an Wohnraum entstehen wird, in Abhängigkeit von einer angenommenen Verbesserung der wirtschaftlichen Situation. Es zeichnet sich daher in zunehmendem Maße ab, dass trotz rückläufiger Entwicklung der Einwohnerzahlen der Wohnflächenbedarf weiter wächst.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Stand 2012) werden Zusammenhänge dargelegt, welche im Planungsraum des Flächennutzungsplanes zu einem zusätzlichen Wohnbedarf führen und somit auch für die Fortschreibung gelten.

- eine starke Pluralisierung der Lebensformen (Single, eheliche und außereheliche Lebens- bzw. Familiengemeinschaften, Alleinerziehende, Wohngemeinschaften etc.),
- eine Veränderung der Verlaufszyklen des individuellen Lebens wie auch des generativen Verhaltens (spätere Familienbildung, spätere Mutterschaften, höhere Lebenserwartung etc.) sowie
- eine im Verhältnis zur Bevölkerungszahl steigende Zahl der Haushalte

Bei einem weiter wachsenden Anteil der Single-Haushalte ist von einer weiteren Zunahme der Haushalte auszugehen. Allgemein kann von einer Zunahme der durchschnittlichen Wohnraumgröße und des Wohnkomforts ausgegangen werden. Auch dies wird im Planungszeitraum zu einer Zunahme der Wohnflächen führen.

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen übernimmt als Mittelzentrum zentralörtliche Funktionen. Soziale, kulturelle, wirtschaftliche und administrative Einrichtungen sind zusammengeballt vorzufinden. Dabei ist die Attraktivität in allen Bereich des Lebens zu steigern. Dies betrifft Wohnangebote als auch Angebote in Bereichen von Freizeit, Kultur, Tourismus, Sport, Vereinen und Familien. Als Beispiel sollen an der Goitzsche Wohnangebote mit Unterlagerungen im Bereich Freizeit, Sport und Tourismus entstehen.

Durch die weitere Entwicklung des gesamten Goitzsche-Seegebietes als Erholungsregion entsteht ein erhöhter Ansiedlungswunsch, der hinsichtlich des Wohnbedarfes zu berücksichtigen ist.

12.1 Stadt-Umbau

Der wirtschaftliche Strukturwandel und die rückläufigen Bevölkerungszahlen sind seit dem Ende der 90-iger Jahre im Erscheinungsbild der Städte und Gemeinden sichtbar geworden. Mit dem Stadt-Umbau soll trotz des Bevölkerungsrückganges und des Wohnungsüberhanges die Attraktivität und die Stärkung der Innenstädte gestärkt werden.

Die Wohnbedürfnisse der Menschen haben sich im Laufe der Jahre gewandelt, Wohnraum wird heute mehr und mehr in Einfamilienhäusern und in kleinteiligen Mehrfamilienhäusern bevorzugt.

Aufgrund des bisher erfolgten und weiter geplanten Rückbaus, insbesondere im Ortsteil Stadt Wolfen (Wolfen-Nord), werden Wohnbauflächen in nicht unerheblichem Maße reduziert. Dies schlägt sich nicht nur flächenmäßig sondern auch in Wohneinheiten (WE) nieder. Im OT Stadt Wolfen wurden durch den Abriss von Wohnblöcken seit dem in Kraft treten des FNP der Stadt Bitterfeld-Wolfen im Jahr 2012 ca. 1.400 WE zurückgebaut. Der Rückbau erfolgt aufgrund mangelnder Nachfrage sowohl hinsichtlich vorhandener Wohnungsangebote, als auch hinsichtlich des Standortes.

Des Weiteren hat sich auch in Bitterfeld-Wolfen die Nachfrage nach Wohnraum weg von Wohnblöcken hin zu Einfamilienhäusern entwickelt. Damit geht einher, dass sich die Belegungsdichte (geringer) und der Wohnflächenbedarf (höher) verändert hat.

Es ist davon auszugehen, dass die Entwicklung weiter in diese Richtung verläuft. Demzufolge ist festzuhalten, dass die ursprünglichen und im Rückbau befindlichen Wohnungen kleiner sind und durchschnittlich mit mehr Einwohner belegt sind. Das heißt, dass neu zu schaffender Wohnraum grundsätzlich nicht 1:1 vergleichbar ist mit vorhandenem und zum Rückbau vorgesehenem Wohnraum.

Die Nachfrage nach Wohnraum erfährt fortlaufende Anpassungen. Innerhalb der Gebäude werden Umbauten und Sanierungen in der Form vorgenommen, dass sie dem Bedarf angepasst sind. Die Wohnungen werden größer und werden durch eine geringere Anzahl von Bewohnern genutzt. Damit erhöht sich die Flächeninanspruchnahme insgesamt.

Im GINSEK 2006 wurde eine Zielzahl von 4.933 WE ermittelt, die vom Markt genommen werden müssten um einen tolerierbaren Leerstand von 15 % zu erreichen. Mit den Wohnungsunternehmen wurde vereinbart bis zum Jahr 2020 3.095 Wohnungen zurückzubauen (GINSEK 2006). Nach den vorangegangenen Statistischen Daten gab es im Jahr 2006 in Bitterfeld-Wolfen insgesamt 29.224 Wohnungen. Mit Stand 2016 waren es noch 27.161 Wohnungen, was einen vollzogenen Rückbau von 2.063 WE bedeutet. Mit dem angestrebten Rückbau der Zielzahl von insgesamt 4.933 Wohnungen stünden dann noch 24.291 WE zur Verfügung.

Der bereits erfolgte enorme Rückbau spiegelt die Tatsache wider, dass sich die Stadt Bitterfeld-Wolfen in den zurückliegenden Jahren auf die neue Situation der Wohnraumsprüche eingestellt hat.

12.2 Bedarfsermittlung

Die Wohnfläche nahm in Deutschland zwischen 2000 und 2014 um 13,9 Prozent zu (Quelle: Statistisches Bundesamt). Nach der Wohnungsmarktprognose 2030 des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) wird die Pro-Kopf-Wohnfläche in Deutschland bis 2030 auf rund 47 m² steigen. Die Pro-Kopf-Wohnfläche der Eigentümerhaushalte steigert sich auf 49 m².

Bereits mit Stand 2016 sind für die Stadt Bitterfeld-Wolfen 46,5 m² WF/EW zu verzeichnen.

Mit der Nachfrage nach Wohnraum weg von Wohnblöcken hin zu Einfamilienhäusern geht folglich der Bedarf von mehr Wohnbaufläche bezogen auf die Bodennutzung einher. Dieser Trend muss berücksichtigt werden. Die Stadt Bitterfeld-Wolfen ist der Auffassung, dass eine Grundstücksfläche von 300 - 500 m² heute nicht mehr angemessen ist. Hier sollten 700 – 1.000 m² angesetzt werden. Dies entspricht einer Verteilung von 10 – 14 WE je Hektar (Mittelwert 12WE/ha).

Die vorangestellte Auffassung ergibt sich aus den Erfahrungen der Grundstücksgrößen der zurückliegend aufgestellten Bebauungspläne und der erteilten Baugenehmigungen (z.B. Friedensstraße Nord: 509 – 959 m²).

Bedarf aus Entwicklung der Haushaltsgrößen

Legt man die 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose zugrunde wird die Stadt Bitterfeld-Wolfen weiter an Einwohner (EW) verlieren. Die Prognose geht von einem Einwohnerbestand für das Jahr 2030 von 35.212 EW aus.

Mit der angestrebten Zielzahl (GINSEK 2006) zum Rückbau von insgesamt 4.933 Wohnungen in der Stadt stehen dann noch 24.291 Wohnungen zur Verfügung.

(Quelle Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Gebietsstand 01.01.2014, Aktualisierung. 15.02.2018)

Jahr	Einwohner (EW)	Wohnungen (WE)	EW / WE
2006	49.030	29.224	1,7
2016	39.843	27.161	1,5
Prognose 2030	35.212	29.224 – 4.933 = 24.291	1,45

Aus der prognostizierten Entwicklung der zukünftigen Haushaltsgrößen ist kein Bedarf an Wohnbaufläche herzuleiten.

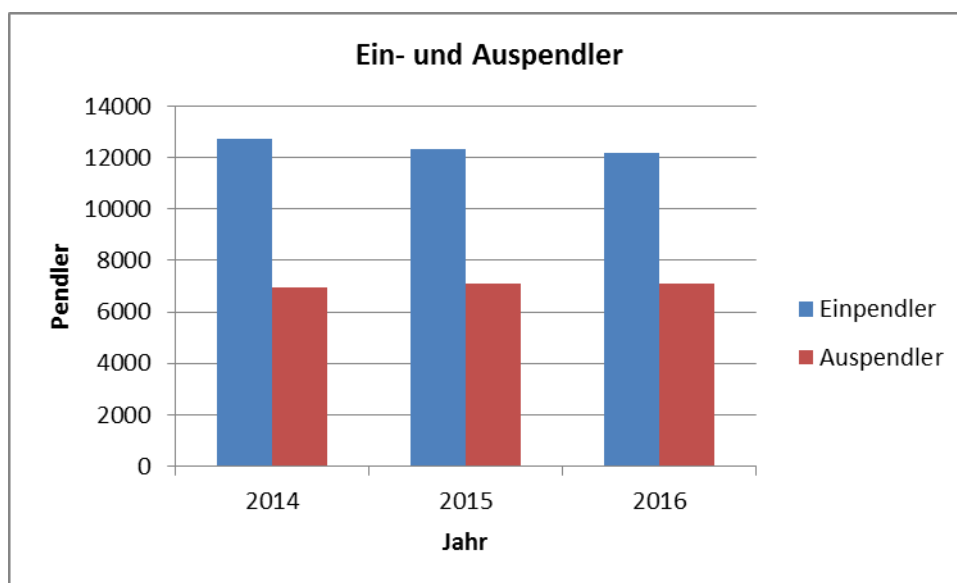
Bedarf aus Wanderungsgewinne

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen verfügt über eine enorme Anzahl an Einpendlern, die im Stadtgebiet arbeiten, aber nicht wohnen.

(Quelle: Stadt Bitterfeld-Wolfen, Statistischer Jahresbericht 2016 Teil 2)

Jahr	Einpendler	Auspendler
2014	12704	6961
2015	12316	7125
2016	12176	7121

Graphische Darstellung



Diese Pendler gilt es, an die Stadt durch attraktive Wohnangebote zu binden. Damit entsteht Potential, um der demografischen Entwicklung entgegenzuwirken. Die vorhandenen ausgewiesenen Wohnbauflächen sind hierfür nur bedingt geeignet und werden zum Teil nicht nachgefragt. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit bedarfs- und nachfrageorientierte Neuausweisungen vorzunehmen.

Kann das Ziel der Stadt, die Einpendler an den Standort durch entsprechende Angebote zu binden erreicht werden, würde dies der negativen Bevölkerungsprognose entsprechend entgegenwirken.

Nach der Handreichung „Anforderungen an eine in der Region Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg einheitliche Bedarfsermittlung für zusätzliches Wohnbauland in Flächennutzungsplanungen“ vom 08.12.20106 sind für zentrale Orte die Wanderungsgewinne konkret nachweispflichtig unter Verwendung von Daten der amtlichen Statistik.

Das Ziel der Stadt Bitterfeld-Wolfen ca. 50% der Abwanderung abzuwenden, kann für die Bedarfsberechnung auf Grund der negativen Daten der Zu- und Fortzüge nicht herangezogen werden.

Ermittlung der Flächenreserven aus Baulücken und Neuausweisungen

In dem 2012 genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Bitterfeld-Wolfen wurden sowohl die Wohnbauflächen im Bestand, d.h. die tatsächlich bestehenden Bauflächen, als auch die planungsrechtlich genehmigten Wohnbauflächen in allen Ortsteilen der Stadt erfasst und es wurde eine Wohnbedarfsprognose erstellt.

Mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes hat sich die Stadt Bitterfeld-Wolfen auch mit den ausgewiesenen geplanten Wohnbauflächen auseinander gesetzt. Für die Wohnbauflächenbilanzierung wurde eine detaillierte Bestandsaufnahme durchgeführt. Freie Baulücken und Reserven wurden anhand eines Arbeitspapiers „Wohnbauflächenentwicklung-Perspektive“ für jeden Ortsteil getrennt erarbeitet.

Mit Stand Mai 2018 wurde das o.g. Arbeitspapier nochmals kritisch hinsichtlich der Baulücken, welche kein Wohnbaupotential erkennen lassen überarbeitet. So wurden beispielsweise Flächen herausgenommen, die direkt an stark befahrener Straße liegen. Daraus ergibt sich gegenüber dem rechtwirksamen FNP (74 ha freie Wohnbauflächen) ein wesentlich geringeres Potential.

Die bereits vorhandenen und nutzbaren Potentiale in Baulücken sowie im Geltungsbereich von Bebauungsplänen wurden anteilig berechnet. Unter Berücksichtigung der Grundflächenzahl (GRZ für WA 0,4 und für MI 0,6) ist nicht von einer vollständigen Versiegelung der Grundstücksflächen auszugehen, für diese Flächen wurde der anrechenbare Wert für die Wohnbaubilanzierung bei den Wohnbauflächen zu je 50% und bei den gemischte Bauflächen zu je 25% angesetzt.

Des Weiteren wurde bei der vorliegenden Fortschreibung des FNP auf bisher geplante Wohnbauflächen verzichtet. Diese werden zu 100% freigegeben, wenn es sich um Wohnbaufläche handelt. Bei gemischter Baufläche wird 50% in der Bilanz berücksichtigt.

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen ist bestrebt weitere Wohnbaufläche an anderer Stelle auszuweisen. Diese werden als Neuausweisungen nachfolgend zu 100% angesetzt.

Erklärung zur nachfolgenden Übersicht:

<i>Baulücken</i>	sind die derzeit ausgewiesen und beibehaltenen Flächen
<i>Reduzierung</i>	sind die bisher ausgewiesenen Flächen, die durch Anpassung aufgegeben werden
<i>Neu</i>	sind die neu aufgenommen Flächen
<i>Differenz</i>	= Summe aus Baulücken und Neu abzüglich Reduzierung

Ortsteil Stadt Bitterfeld

	unter Lfd. Nr.	Ausweisung FNP Stand 2012	Geplante Nutzung Stand 2018	Fläche in m ² (Brutto)	Anrechenbarer Wert für WBF-Bilanz in m ²
Bau-lücken	Anmerkung: Flächenreserve nach § 34 BauGB für lfd. Nr. 2 zu 50% berücksichtigt				31.418
Neu	5	SO	Mischbaufläche	63.600	31.800
	12	Grün	Wohnbaufläche	15.381	15.381
	19	Grün/Wald, S	Wohnbaufläche (1/3)	100.000	33.333
	23	Ackerfläche	Wohnbaufläche	20.941	20.941
	25	SO/Wald	Mischbaufläche	46.110	23.055
					124.510
Redu-zierung	7	W	Mischbaufläche	23.129	- 11.564
	8	W	Grünfläche	17.014	- 17.014
	9	M	Grünfläche	731	- 366
	10	M	Gewerbe/Grünfläche	14.883	- 7.442
	11	W	Grünfläche	6.000	- 6.000
	13	M	Parkfläche	1.487	- 744
	14	W	Grünfläche	777	- 777
	15	W	Grünfläche	2.500	- 2.500
	16	W	Grünfläche	1.500	- 1.500
	17	W	Spielplatz	499	- 499
	18	W	Grünfläche	2.700	- 2.700
	20	M	Gemeinbedarf	11.780	- 5.890
	21	W	Grünfläche	2.400	- 2.400
24	M	Verkehrs- und Grünfläche	3.000	- 1.500	
					61.697

Differenz: (31.418 m² + 124.510 m²) - 61.697 m² = + 94.231 m³

Ortsteil Bobbau

	unter Lfd. Nr.	Ausweisung FNP Stand 2012	Geplante Nutzung Stand 2018	Fläche in m ² (Brutto)	Anrechenbarer Wert für WBF-Bilanz in m ²
Bau-lücken					2.818
Neu					--
Redu-zierung	26	MI	Landwirtschaftliche Nutzfläche	6.300	- 3.150
	30	W	Grünfläche	2.350	- 2.350
	31	W	Grünfläche	24.000	- 24.000

					- 29.500
--	--	--	--	--	-----------------

Differenz: $2.818 \text{ m}^2 - 29.500 \text{ m}^2 = \underline{\underline{- 26.682 \text{ m}^2}}$

Ortsteil Greppin

	unter Lfd. Nr.	Ausweisung FNP Stand 2012	Geplante Nutzung Stand 2018	Fläche in m ² (Brutto)	Anrechenbarer Wert für WBF-Bilanz in m ²
Bau-lücken	Anmerkung: Flächenreserve nach § 34 BauGB für lfd. Nr. 87 zu 1/3 berücksichtigt				11.740
Neu					--
Redu-zierung	34	M	Maßnahmefläche	2.150	- 1.075
	35	W	Grünfläche	5.500	- 5.500
	36	W	Grünfläche	1.600	- 1.600
					- 8.175

Differenz: $11.740 \text{ m}^2 - 8.175 \text{ m}^2 = \underline{\underline{+ 3.565 \text{ m}^3}}$

Ortsteil Holzweißig

	unter Lfd. Nr.	Ausweisung FNP Stand 2012	Geplante Nutzung Stand 2018	Fläche in m ² (Brutto)	Anrechenbarer Wert für WBF-Bilanz in m ²
Bau-lücken	Anmerkung: Flächenreserve nach § 34 BauGB für lfd. Nr. 37 zu 50% berücksichtigt				1.554
Neu	44	W / Grün	Wohnbaufläche	1.700	1.700
	45	M	Wohnbaufläche	770	770
	46	Grün	Wohnbaufläche	14.630	14.630
					17.100
Redu-zierung	38	W	Grünfläche	2.895	- 2.895
	39	W	Grünfläche	12.229	-12.229
	43	W	Grünfläche	2.280	-2.280
					- 17.404

Differenz: $(1.554 \text{ m}^2 + 17.100 \text{ m}^2) - 17.404 \text{ m}^2 = \underline{\underline{+ 1.250 \text{ m}^3}}$

Ortsteil Thalheim

	unter Lfd. Nr.	Ausweisung FNP Stand 2012	Geplante Nutzung Stand 2018	Fläche in m ² (Brutto)	Anrechenbarer Wert für WBF-Bilanz in m ²
Bau-lücken					7.898
Neu	49 52	Grün Grün	Mischbaufläche Wohnbaufläche	1.674 24.500	837 24.500 <hr/> 25.337
Redu-zierung	48 51 54	MD W W	Grünfläche Grünfläche Landwirtschaftliche Fläche	22.000 17.0000 4.000	- 11.000 - 17.000 - 4.000 <hr/> - 32.000

Differenz: $(7.898 \text{ m}^2 + 25.337 \text{ m}^2) - 32.000 \text{ m}^2 = \boxed{+ 1.235 \text{ m}^3}$

Ortsteil Rödgen

	unter Lfd. Nr.	Ausweisung FNP Stand 2012	Geplante Nutzung Stand 2018	Fläche in m ² (Brutto)	Anrechenbarer Wert für WBF-Bilanz in m ²
Bau-lücken					1.500
Neu					--
Redu-zierung	47	M	Grünfläche	20.000	- 10.000 <hr/> - 10.000

Differenz: $1.500 \text{ m}^2 - 10.000 \text{ m}^2 = \boxed{- 8.500 \text{ m}^2}$

Ortsteil Stadt Wolfen

	unter Lfd. Nr.	Ausweisung FNP Stand 2012	Geplante Nutzung Stand 2018	Fläche in m ² (Brutto)	Anrechenbarer Wert für WBF-Bilanz in m ²
Baulücken	Anmerkung: Flächenreserven nach § 30 BauGB für lfd. Nr. 79 zu 50% berücksichtigt				75.058
Neu	73	Grün	Wohnbaufläche	40.000	40.000
Reduzierung	63	W	Grünfläche	700	- 700
	64	W	Grünfläche	3.835	- 3.835
	65	W	Grünfläche	96.500	- 96.500
	67	M	Grünfläche	8.000	- 4.000
	68	W	Grünfläche	17.000	- 8.500
	71	W	Grünfläche	21.766	- 21.766
	72	W	Maßnahmefläche	18.383	- 18.383
					153.684

Differenz: $(75.058 \text{ m}^2 + 40.000 \text{ m}^2) - 153.684 \text{ m}^2 = \underline{\underline{- 38.626 \text{ m}^2}}$

Zusammenstellung Gesamt Stadt Bitterfeld-Wolfen

Ortsteil	Baulücken (m ²)	Neuplanung (m ²)	Reduzierung (m ²)	Differenz (m ²)
Stadt Bitterfeld	31.418	+ 124.510	- 61.697	+ 94.231
Bobbau	2.818	---	- 29.500	- 26.682
Greppin	11.740	---	- 8.175	+ 3.565
Holzweißig	1.554	+ 17.100	- 17.404	+ 1.250
Thalheim	7.898	+ 25.337	- 32.000	+ 1.235
Rödgen	1.500	---	- 10.000	- 8.500
Stadt Wolfen	75.058	+ 40.000	- 153.684	- 38.626
	131.986	+ 206.947	- 312.460	+ 26.473

Vorhandene Potentiale aus Baulücken: 131.986 m²
 Geplante Neuausweisungen: + 206.947 m²
 Reduzierung gegenüber FNP Stand 2012: - 312.460 m²
 Differenz: + 26.473 m²

- Der rechtswirksame FNP (Stand 2012) weist Bauflächen in einer Größenordnung von 312.460 m² aus die nunmehr mit der Fortschreibung und geplanten Anpassung reduziert werden. Die geplante städtische Entwicklung auf weist eine Neuplanung von 206.947 m² aus. Mit dem ermittelten Potential aus vorhandenen Baulücken von ca. 131.986m², ergibt sich eine Mehrausweisung von ca. 2,6 ha.

Aus o.g. Tabelle ist ersichtlich, dass mit der Planfortschreibung in allen Ortsteilen eine Reduzierung der Wohnbauflächen stattfand. In den bisher nicht nachgefragten Standorten Bobbau, Greppin und Rödgen wurde vollständig auf die Neuausweisung von Wohnbauflächen verzichtet.

Ermittlung der Flächenreserven aus Brachflächen (Schrottimmobilien)

Im gesamten Stadtgebiet sind zahlreiche sogenannte Schrottimmobilien vorhanden, die teilweise Potentiale für zukünftige Wohnbauflächen bieten können.

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen verfügt hierzu über eine Übersicht der ungenutzten Immobilien aus denen nachfolgendes Wohnbauflächenpotenzial ermittelt werden kann. Hierbei unberücksichtigt bleiben jedoch Objekte, die auf Grund ihrer Lärmvorbelastung (z.B. Verkehrslärm, Gewerbelärm) keine bevorzugten Wohnbaustandorte darstellen sowie Gebäude, deren Bausubstanz für eine Nachnutzung nicht mehr geeignet ist.

Ortsteil	Straße	Nutzung möglich	Anrechenbare Wohnbaufläche
Bitterfeld	Burgstraße 6 (Denkmal)	MI	ca. 183 m ²
	Bahnhofstraße 8	MI	ca. 592 m ²
	Mittelstraße 1	MI	ca. 367 m ²
	Röhrenstraße 20	MI	ca. 628 m ²
	Röhrenstraße 26	MI	ca. 316 m ²
	Sommerstraße 10	WA	ca. 145 m ²
	Saarstraße 5	WA	ca. 393 m ²
	Windmühlenstraße 11 / Röhrenstraße	MI	ca. 200 m ²
	Teichwall 15	MI	ca. 45 m ²
	Mühlstraße 6	MI	ca. 69 m ²
	Binnengärtenstraße	WA	ca. 3.736 m ²
Gesamt			ca. 6.674 m²
Greppin	Wolfener Straße 64	WA	ca. 233 m ²
	Gesamt		

Holzweißig	Paupitzscher Straße 6	WA	ca. 192 m ²
	Straße des Friedens 21	WA	ca. 1.195 m ²
	Wiesenstraße 6	WA	ca. 384 m ²
	Hintere Dorfstraße 12	WA	ca. 46 m ²
	Zscherndorfer Straße 18a	WA	ca. 282 m ²
	Zscherndorfer Straße 15	WA	ca. 1.175 m ²
	Clara-Zetkin-Straße 6a	WA	ca. 123 m ²
	Hauptstraße 62	WA	ca. 333 m ²
Gesamt		ca. 3.730 m²	
Wolfen	Otto-Nuschke-Straße 1	WA	ca. 1.787 m ²
	Rathenauplatz 12	WA	ca. 334 m ²
	Leipziger Straße 44	MI	ca. 309 m ²
	Leipziger Straße 135	MI	ca. 280 m ²
	Gesamt		ca. 2.710 m²
Bobbau	Alte Straße 6	MI	ca. 103 m ²
	Gesamt		ca. 103 m²
Insgesamt		= 13.450 m²	

Bei einer Zielstellung ca. 5 % der Immobilien bis Planungshorizont FNP nachnutzen ergibt das 673 m² zusätzliche Wohnbaufläche.

Zusammenfassung

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen erfüllt die Funktionen eines Mittelzentrums und ist dementsprechend gemäß Landesplanung als **zentraler Ort** definiert. Die Bedarfsberechnung der Wohnbauflächen beruht auf der aktuellen Situation der Bevölkerungsbewegung unter Beachtung der sich voraussichtlich abzeichnenden Entwicklung nach der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose.

Es ist nicht wirklich absehbar, wie und in welchem Maß sich der tatsächliche Bedarf in den kommenden Jahren entwickeln wird. Neben der stetigen Weiterqualifizierung der Stadt als Industrie- und Tourismusstandort gilt es sich als attraktiver Wohnungsstandort für die Bevölkerung aller Altersklassen zu etablieren.

Ziel muss sein, Fachkräfte als Einwohner für die Stadt zu gewinnen, was wiederum Unternehmen langfristig an die Stadt bindet. Denn nicht zu vergessen ist, dass sich die Stadt Bitterfeld-Wolfen nach wie vor als ein herausragender Wirtschaftsstandort für sehr viele unterschiedliche Branchen darstellt.

Seit dem Jahr der Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplanes 2012 wurden 172 Bauanträge bei der Stadt eingereicht. Aus diesen Unterlagen ist ersichtlich, dass immerhin 20% dieser Anträge von „Auswärtigen“ gestellt wurden.

Trotz sinkender Einwohnerzahl ist eine verstärkte Nachfrage nach Wohnbauflächen zu verzeichnen, die in einigen Gebieten der Stadt nicht mehr befriedigt werden kann.

Der Ortsteil Stadt Bitterfeld gewinnt durch die Weiterentwicklung rund um den Großen Goitzschensee zunehmend an Attraktivität. Die sich abzeichnende Entwicklung Richtung Süden an der Goitzsche und im Wettbewerbsgebiet EUROPAN 12 ist dabei in der Planfortschreibung besonders zu berücksichtigen. Doch auch in den anderen Stadtgebieten sind aufgrund der Nachfrage Neuausweisungen geplant (z. B. Thalheim, Holzweißig und Wolfen).

Für die anhaltende Nachfrage sollen Flächenreserven für den individuellen Eigenheimbau vorgehalten werden. Neubauf Flächen in attraktiver Wohnlage in Seenähe stellen gerade für junge Bewohner und Familien ideale Wohnverhältnisse dar. Pendler und ursprünglich im Umkreis geborene/lebende Bürger sollen so angesprochen und zu einem Zuzug in die Stadt animiert werden.

So hat sich die Stadt, um der Nachfrage an der Goitzsche gerecht zu werden, entschieden das Sondergebiet an der Goitzsche teilweise als gemischte Bauflächen auszuweisen, um hier zum einen Wohnen und zum anderen touristisches Gewerbe zu ermöglichen.

Bei der Ausweisung gilt es auch zu berücksichtigen, dass die Grundstücke zunehmend größer werden und sich der Wohnkomfort in einem höher werdenden Wohnflächenbedarf widerspiegelt.

Es ist somit der Anspruch der Stadt Bitterfeld-Wolfen als Mittelzentrum Wohnbauflächen vorrangig in zentralen Orten zur Verfügung zu stellen. Das Stadtgebiet ist entsprechend ausgeschöpft. Die beanspruchte Mehrausweisung von Wohnbauflächen in einem überschaubaren Maß sollte der Stadt als Mittelzentrum zustehen.

13 Veränderungen in der verbindlichen Bauleitplanung gegenüber dem Stand 2012

Folgende Bebauungspläne befinden sich derzeit in Aufstellung (siehe auch Beiplan 1):

Ortsteil	B-Plan Nr.	Titel
Bobbau	12-2017bo	„Einkaufszentrum Muldepark“
Bitterfeld	01-2014 btf 01-2016btf 09-2017 btf 11-2017btf	„Einkaufszentrum BITZ“ „Wohnen in der Ernst-Borsbach-Straße“ „Wohngebiet Vor dem Muldedamm“ „Photovoltaik am GuD-Kraftwerk“
Greppin	01-2017gr	„Alte Kämmerei“
Holzweißig	04-2017ho 06/2017 ho 10-2017ho	"Wohngebiet Pomselberg" "Wohngebiet an der Glück-Auf-Straße" "Wohnen Lange Straße"
Thalheim	4-2015th 07-2017th	„Wohngebiet am Brödelgraben“ (03/94 entfällt dafür) „Gewerbe an der Stakendorfer Straße“
Wolfen	02-2016wo 02-2017wo 08-2017wo	"GE Thalheimer Straße/ Damaschkestraße" "Diakonie" "Einkauf am Krondorfer Kreisel"

Seit der Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplanes im Jahr 2012 sind folgende Bebauungspläne und Satzungen nach §§ 34, 35 BauGB rechtskräftig geworden:

Ortsteil	B-Plan Nr.	Titel
Bobbau	07-2011bo	„Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Siebhausen“

Bitterfeld	002 04/00 2-2010 01-2011btf 01-2013btf 01-2015btf 06-2015btf 02-2014btf 07-2015btf 01-2009 03-2016btf	„Einkaufszentrum Anhaltstraße“ „Chemiepark Areal E / IV“ „Photovoltaik hinter dem Bahnhof“ „Photovoltaik Areal E“ „Wohngebiet Straße am Kraftwerk“ „Mischgebiet südlich Annahof“ „Wohngebiet Friedensstraße Nord“ „Stadthafen Ost“ „Ehemalige Molkerei“ „Brehnaer Überbau-Ostseite“ „MI Wiesenstraße West“
Holzweißig	Ho3 Ho7 Ho8 07-2010ho 01-2010ho 06-2010ho	Einbeziehungssatzung „Roitzscher Straße“ Einbeziehungssatzung „Zscherndorfer Straße“ „Gewerbegebiet östlich der Hochhalde Bitterfelder Berg“ „Photovoltaikanlage BRIFA“ „Photovoltaikanlage Deponie“ (anteilig) „Photovoltaikanlage Freiheit IV“
Thalheim	Th 1.4 Th 1.5 08-2011th 05-2017wo	„Sonnenallee – Mitte“ Gewerbegebiet „Westlich der Sandersdorfer Straße“ Einbeziehungssatzung „Ackerstraße“ „Sondergebiet Thalheimer Straße 150“- ersetzt 1/92
Wolfen	04-2006 03-2014wo 03-2015wo 04-2016wo 03-2013wo VE-Plan	Wohngebiet „Humboldtstraße“ „Photovoltaik ehemalige Kaserne“ (überplant tlw. 1-93) „Am alten Schulhof“ „Wohngebiet Krondorfer Wiesen“ (überplant tw. 1-93) „Wohnanlage Pestalozzistraße“ „Autohaus Selmin“

Seit der Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplanes im Jahr 2012 sind folgende Bebauungspläne und Satzungen nach §§ 34, 35 BauGB aufgehoben worden:

Ortsteil	B-Plan-Nr.	Titel
Bitterfeld	Nr. 26/96 04-2010btf 01-05	„Gartenstadt Süd“ „Bitterfelder Berg“ „Stadthafen-Aquahotel“ „F.-L.-Jahn-Straße“
Greppin	„Gewerbegebiet an der HEM-Tankstelle“
Thalheim	TH 1.6 03/94 Th 1.1	Gewerbegebiet nordöstlich Sandersdorfer Straße „Am Brödelgraben“ „Gewerbegebiet nördlich der Thalheimer Straße“ (Teilaufhebung in Aufstellung)
Wolfen	5-2010wo 05/98 02/91	„Bahnhof Wolfen“ „Wohnanlage am Jahnstadion“ „Markt / Westseite“

Der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen wollte mit Beschluss Nr. 249-2016 folgende Beschlüsse des ehemaligen Stadtrates Wolfen aufheben:

- zum BP Nr. 02/2005 „Wohngebiet südlich der Siebenhausener Straße (WK 4.3)“ den Aufstellungsbeschluss Nr. 133/2005 vom 14.12.2005
- zum BP Nr. 02/2006 „Wohngebiet südöstlich der Siebenhausener Straße (WK 4.1)“ den Aufstellungsbeschluss Nr. 150/2006 vom 01.02.2006
- zum BP Nr. 03/2006 „Wohngebiet südwestlich der Straße Am Nordpark (WK 4.2)“ den Aufstellungsbeschluss Nr. 152/2006 vom 01.02.2006
- zum BP Nr. 01/2006 „Wohngebiet westlich der Bitterfelder Straße (WK 4.4)“ den Aufstellungsbeschluss Nr. 148-2006 vom 01.02.2006

Die geplante Aufhebung wurde bisher jedoch nicht vollzogen. Da die Stadt an den Planungszielen der Bebauungspläne auch weiterhin nicht festhalten möchte wird der Vollzug der Aufhebung angestrebt.

14 Verfahren

Der Stadtrat Bitterfeld-Wolfen hat in öffentlicher Sitzung die Aufstellung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt beschlossen. Es werden die Planziele der Anpassung, der Ergänzung und der Änderung auf der Grundlage der geplanten Weiterentwicklung abgestrebt.

Da die Fortschreibung die Grundzüge der Planung berührt, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB hier nicht angewendet werden. Die Planänderung wird im Regelverfahren durchgeführt. Für die Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 BauGB durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß § 3 (1) BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Parallel dazu werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB frühzeitig am Planverfahren zur Änderung beteiligt und aufgefordert sich im Rahmen ihrer Stellungnahmen auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB zu äußern. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Plan-dokumentation.

15 Quellen und Rechtsgrundlagen

Die Grundlage für die Änderung des Flächennutzungsplanes bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Zugehörige Verordnungen sind:

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1062)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1063)

Zugehörige Bundes- und Landesgesetze in der jeweils gültigen Fassung sind:

- 4. BImSchV - Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen
- 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung
- Bodenschutz-Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt
- Bundes-Bodenschutzgesetz
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom
- Bundesnaturschutzgesetz
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt
- Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt
- Naturschutzgesetz NatSchG LSA
- Raumordnungsgesetz
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion
- Verordnung über die Bodenordnung nach dem BauGB
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt
- Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts