



Bitterfeld-Wolfen

1. FORTSCHREIBUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS – VORENTWURF – ÄNDERUNGEN ORTSCHAFTSRÄTE

WIR HABEN DEN BOGEN RAUS.

1. Grünfläche im WK 4.4 (Änderung Nr. 65)

bleibt Baugebiet mit erhöhtem Grünanteil

Fläche: ca. 96.500,00 m² (Bilanz: kein Wegfall mehr, + 31.750,00 m²)



1. Grünfläche im WK 4.4 (Änderung 65)

bleibt Baugebiet mit erhöhtem Grünanteil

Keine Übernahme

- *ca. 22,2 ha an nicht bebauten Wohnbauflächen im Außenbereich (Fuhnetalviertel/Akademikerviertel) vorhanden*
- *Innen- vor Außenentwicklung – Ziel ist die Rückentwicklung bis zum Nordpark (STEK 2015-2025, Seite 145) aufgrund Bevölkerungsrückgang (2006-2017 auf nur noch 6.438 EW)*
- *Erschließungssituation kritisch*
- *keine bevorzugte Wohngegend, aber mit neuen Grünbereichen kann Attraktivität der Wohngegend erhöht werden*
- *notwendiger bezahlbarer Wohnraum über vorh. Leerstand absichern*

2. Ausgleich- und Ersatzfläche am Garagenkomplex im Nordring (Änderung 59) **wird** Stadtumbaugebiet mit Planungsziel Rückbau und diff. Nachnutzung

Fläche: ca. 48.250,00 m²

(Bilanz: + 16.000,00 m²)



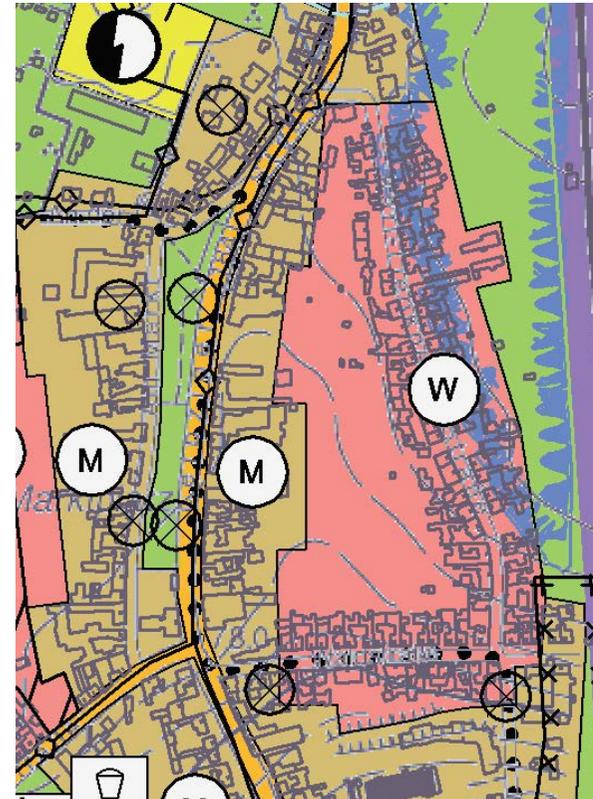
2. Ausgleich-und Ersatzfläche am Garagenkomplex im Nordring (Änderung Nr. 59) **wird** Stadtumbaugebiet mit Planungsziel Rückbau und diff. Nachnutzung

keine Übernahme

- *in der Ursprungsfassung des FNP bereits als Grünfläche enthalten, die aufgrund in der Nähe vorhandenen nicht begründet werden kann (ca. 22,2 ha)*
- *Spezifizierung zur A-E-Fläche (sind wertvoll und werden gebraucht!) bereits gem. A-E-Kataster (V 4.1) erfolgt*
- *Entstehung einer Splittersiedlung, da nicht in Zusammenhang mit vorhandener Bebauung (Außenbereich)*

3. Grünfläche zwischen Karl-Liebkecht-Straße und Leipziger Straße (Änderung 68) **bleibt** Wohngebiet

Fläche: ca. 17.000,00 m² (Bilanz: + 8.500,00 m²)



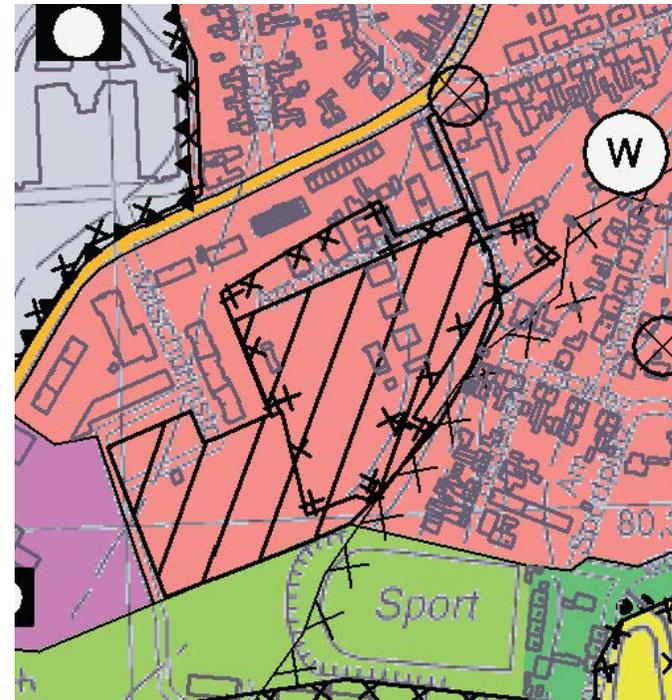
3. Grünfläche zwischen Karl-Liebkecht-Straße und Leipziger Straße (Änderung 68) **bleibt** Wohngebiet

keine Übernahme

- *keine Erschließung vorhanden und perspektivisch nicht realisierbar, unklare Grundstückssituation (viele verschiedene private Eigentümer) - gem. Beschluss 240-2016 sollen diese Flächen für **Lfd.-Nr. 4** genutzt werden (Änderung Bebauungsplan)*
- *BP von 1990, keine heutige Nachfrage für Zwischenbebauung - mit Bebauung erfolgt Verschlechterung für Anwohner, vorh. Grünflächenbereiche stellen gute Wohnlage dar*

4. Grünfläche im Bereich Mitschurinstraße (Änderung 71) bleibt Wohngebiet

Fläche: ca. 21.766,00 m² (**Bilanz: nicht mehr wegfallend, + 0,00 m²**)



4. Grünfläche im Bereich Mitschurinstraße (Änderung 71) **bleibt** Wohngebiet

Beschlusslage 240-2016 (6. Änderung FNP)

- *allerdings wird die Aufrechterhaltung nicht empfohlen*
- *ausgewiesene Altlastenfläche (Ablagerung von Bauschutt, Hausmüll)*
- *Privateigentum*
- *die in der Nähe befindliche Wohnbauflächen (ca. 1,2 ha) in Stadteigentum sollten vorrangig entwickelt werden*

5. Festplatz Steinfurth (Änderung 64) wird Baugebiet mit erhöhtem Grünanteil

Fläche: ca. 3.835,00 m²

*(Bilanz: nicht mehr
wegfallend, + 1.280,00 m²)*



5. Festplatz Steinfurth (Änderung 64) wird Baugebiet mit erhöhtem Grünanteil

keine Übernahme

- *es wird die Nutzung als Freiraumfläche (Park, Veranstaltungen) empfohlen*
- *In Steinfurth sind öffentliche Park- und Freizeitflächen rar*
- *Erhöht Aufenthaltsfunktion im Wohngebiet*
- *Entwicklung benötigt BP – sehr kleine Fläche - Wirtschaftlichkeit*

6. Mischgebietsfläche zwischen Pappelweg und Karl-Marx-Straße

wird Wohngebiet

Fläche: ca. 12.058,00 m²

(Bilanz: + 6.029,00 m²)



6. Mischgebietsfläche zwischen Pappelweg und Karl-Marx-Straße

wird Wohngebiet

keine Übernahme

- *Bebauungsplan vorhanden, z. T. schon bebaut*
- *Anspruch Lärmschutz erhöht sich*
- *Altlastenfläche (geringfügige Bodenverunreinigen)*
- *Privateigentum*
- *Interessenten für MI-Bebauung vorhanden
(Mehrgenerationenwohnen)*

7. Wohngebiet Wolfen-Steinfurth wird zwischen Martha-Brautzsch-Straße und B184 nördlich bis zur Straße der Chemiewarbeiter erweitert

Fläche: ca. 15.600,00 m² (Bilanz: + 15.600,00 m²)



7. Wohngebiet Wolfen-Steinfurth wird zwischen Martha-Brautzsch-Straße und B184 nördlich bis zur Straße der Chemiewerke erweitert

keine Übernahme

- *Wohnen im Kreuzungsbereich (B-Straße/Stadtwerke) nicht attraktiv*
- *überörtlicher Leitungsbestand (Fernwasser, -gas, -wärme DN 1000 und 500) verzeichnet, welcher verlegt werden müssten →*

Wirtschaftlichkeit

- *Abriss Garagen erforderlich*

8. Grünfläche im Bereich Straße zum Klärwerk und Fiete-Schulze-Straße (ehemaliger Garangenstandort Steinfurth Ost) wird zum Wohngebiet

Fläche: ca. 25.000,00 m² (Bilanz: + 25.000,00 m²)



8. Grünfläche im Bereich Straße zum Klärwerk und Fiete-Schulze-Straße (ehemaliger Garagenstandort Steinfurth Ost) **wird** zum Wohngebiet

keine Übernahme

- *Nähe zur Bahn mach ggf. Lärmimmissionsschutzmaßnahmen notwendig; Problematik auf Ostseite Steinfurth bekannt*
- *ggf. Ausschlussfaktor im erforderlichen Bebauungsplanverfahren*
- *Kein attraktiver Wohnstandort*
- *Abriss Garagen erforderlich*
- *Zum Teil Privateigentum*

9. Fläche zwischen Wohngebiet Lange Feld (Reuden) und Wohngebiet Heinrich-Böll-Straße wird Wohngebiet, um den Lückenschluss zwischen den Ortsteilen zu gewährleisten
Fläche: ca. 62.500,00 m² (Bilanz: + 62.500,00 m²)

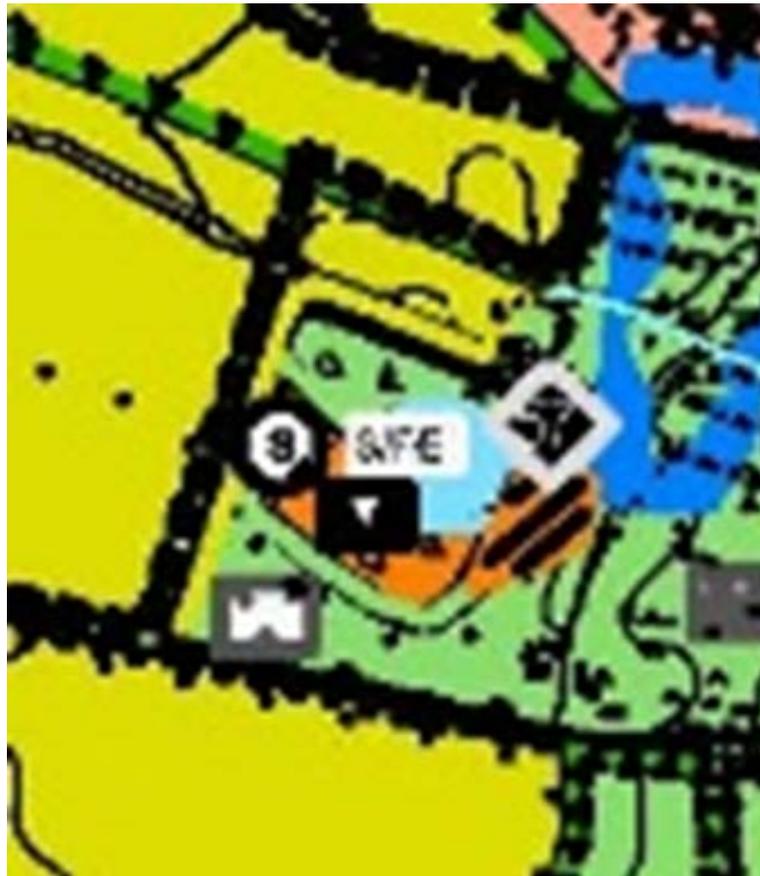


9. Fläche zwischen Wohngebiet Lange Feld (Reuden) und Wohngebiet Heinrich-Böll-Straße **wird** Wohngebiet, um den Lückenschluss zwischen den Ortsteilen zu gewährleisten keine Übernahme

- *Entstehung einer bandartigen Struktur/Siedlungsentwicklung (ist zu vermeiden - Widerspruch LEP Z 22), raumordnerische Versagung zu erwarten*
- *Wegnahme von landwirtschaftlicher Fläche nur im absoluten Ausnahmefall (mit Boden sparsam umgehen)*
- *Ferngasleitung vorhanden*

10. Planungsgebiet Naherholungszentrum Fuhne ist zu überprüfen und eine ganzheitliche Entwicklung zu ermöglichen

- *dieser Punkt lässt in der Formulierung keine Möglichkeit der Prüfung zu bzw. ist nicht FNP-relevant*



11. Bereich um das Wolfener Kino wird Sondergebiet

Fläche: ca. 3.966,00 m²

(Bilanz: - 3.966,00 m²)



11. Bereich um das Wolfener Kino wird Sondergebiet

Keine Zweckbestimmung angegeben

- ***Vorschlag Übernahme als***

SO Freizeit und Erholung für Kino und unmittelbare Umgebung

12. Gebiet ehemaliger Friedhof wird zwischen B184 und Thalheimer Straße Sondergebiet Einzelhandel

Fläche: ca. 11.800,00 m²

*(keine Auswirkung
auf Bilanz)*



12. Gebiet ehemaliger Friedhof wird zwischen B184 und Thalheimer Straße Sondergebiet Einzelhandel

Grundsätzlich denkbar (EHZK-konform Potentialfläche),

- *Derzeit kein Interessent und Erschließung unklar,*
- *Bebauungsplan erforderlich, dann FNP-Parallelverfahren unproblematisch*
- *ansonsten Empfehlung zunächst Park/Spielplatz beizubehalten*
- *Öffentlichkeitswirksam erst, wenn konkrete Planabsicht besteht*

13. MI ehem. Krankenhaus wird Wohnbaufläche

Fläche: ca. 29.000,00 m²
(Bilanz: + 14.500,00 m²)



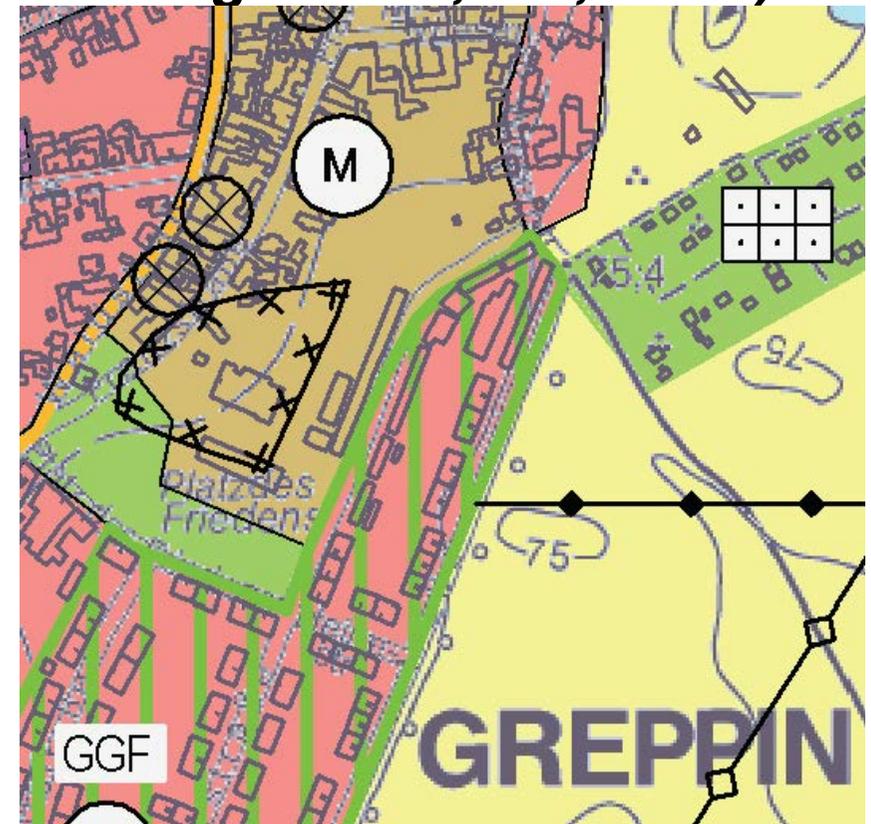
13. MI ehem. Krankenhaus wird Wohnbaufläche

keine Übernahme

- *perspektivisch nicht zu erwarten, das sich mit Änderung der Flächenausweisung eine Verbesserung ergeben würde*
- *Wohnen auch im MI möglich*
- *tlw. Im Umring B-Zentrum des EHZK für Einzelhandelsnutzung vorgesehen → Widerspruch zur Wohnbaufläche*

14. Garagen Platz des Friedens bleibt Wohnbaufläche

Fläche: ca. 5.500,00 m² (Bilanz: nicht mehr wegfallend, + 0,00 m²)



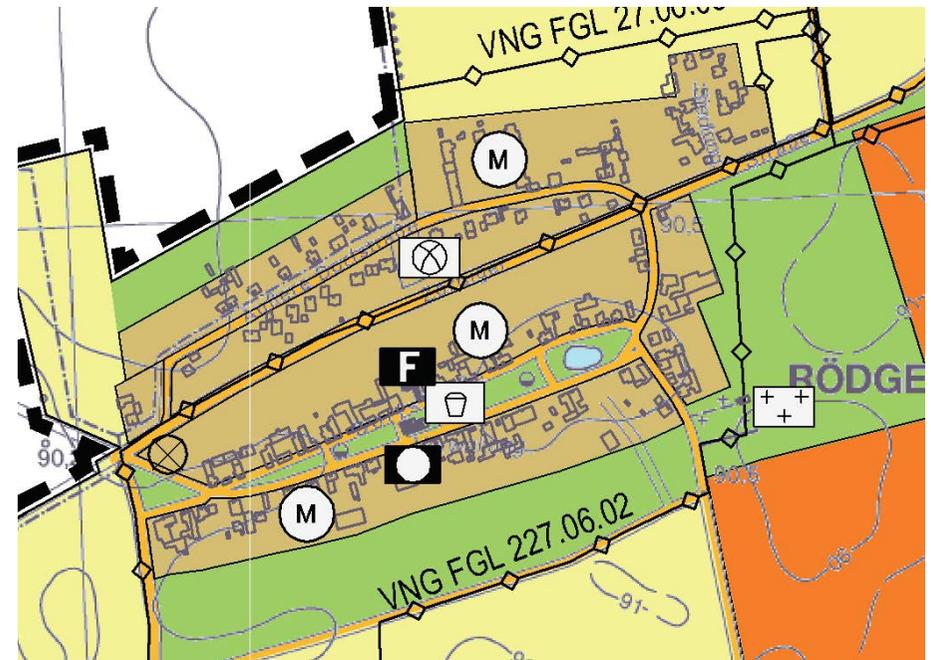
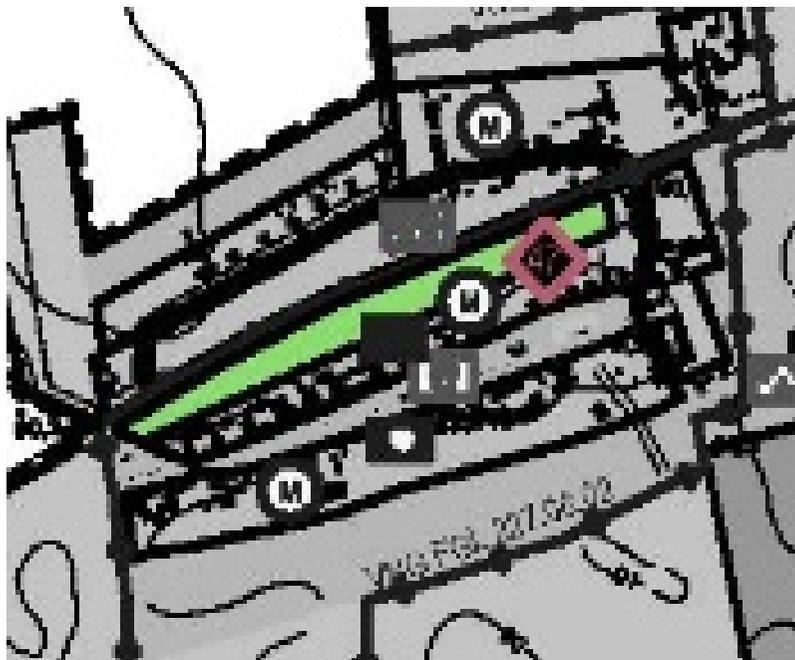
14. Garagen Platz des Friedens **bleibt** Wohnbaufläche

Keine Übernahme

- in direkter Nähe wird das Wohngebiet „Alte Kämmerei“ entwickelt
- weiterer Bedarf erst nach Annahme des Gebiets absehbar, sollte abgewartet werden (kein zentraler Ort)
- Garagenabriss erforderlich
- Vorhandener Gewerbebetrieb (MI)

15. Neu ausgewiesene Grünfläche **bleibt** gemischte Baufläche

Fläche: ca. 20.000,00 m² (**Bilanz: nicht mehr wegfallend, + 0,00 m²**)



15. Neu ausgewiesene Grünfläche **bleibt** gemischte Baufläche

Bleibt unberücksichtigt

- Gartengrundstücke von verschiedenen Eigentümern
- Kein zentraler Ort
- Noch Grundstücke im Bereich der äußeren Dorfstraße vorhanden, die bisher nicht weiter nachgefragt wurden
- Entwicklung Bebauungsplan erforderlich

Fazit

- Erhöhung Wohnbaufläche gegenüber Vorschlag Verwaltung um ca. **30 ha (299.294,00 m²) im OT Stadt Wolfen**
- Erhöhung Wohnbaufläche gegenüber Vorschlag Verwaltung um **0,55 ha (5.500,00 m²) im OT Greppin und um 1 ha (MI = 10.000,00 m²) im OT Rödgen**
- Gesamterhöhung um ca. **31,5 ha auf insgesamt ca. 34 ha** ausgewiesenem Wohnbauflächen-Saldo gegenüber Vorschlag Verwaltung von 2,6 ha

Fazit

§ 1a Abs. 2 BauGB:

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Fazit

- Bei einer noch vorhandenen Wohnbaufläche (noch nicht durch Bebauungsplan entwickelt bzw. noch nicht erschlossen) im **OT Stadt Wolfen** in Höhe von 15,4 ha (Wo.-No., tlw. Baugebiete mit diff. Nachnutzung - anteilig) + 1,2 ha (Mitschurinstraße Stadt) + 3,5 ha (Kronendorfer Wiesen) = ca. **20,0 ha**
- Bei einer noch vorhandenen Wohnbaufläche (noch nicht durch Bebauungsplan entwickelt bzw. noch nicht erschlossen) im **OT Greppin** (*Alte Kämmerei mit erhöhtem Grünanteil - anteilig*) in Höhe von ca. **1,1 ha**

Fazit

- **G 13 LEP-ST 2010** - Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie zur Verbesserung der Auslastung der vorhandenen Infrastruktur sind für Wohnneubaumaßnahmen die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung (Baulandreserven Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten zu nutzen. Das Erfordernis von Neuausweisungen ist in qualitativer und quantitativer Hinsicht unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung und Anrechnung vorhandener Flächenreserven und Innenbereichspotenziale zu begründen.

Fazit

- **Z 5 TP DV** verlangt, dass die Gemeinde ein Gesamtkonzept zur Flächenentwicklung und Infrastrukturausstattung im gesamten Gemeindegebiet entwickeln muss. Insofern kann nicht ein Ortsteil das Bauflächenpotenzial der gesamten Stadt beanspruchen. Vielmehr sind anhand der vorhandenen Infrastruktur zur Daseinsvorsorge und der ÖPNV-Anbindung die optimalsten Flächen festzulegen. Gem. **Z 23** LEP-ST 2010 ist die Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen. (**§ 1 Abs. 4 BauGB – Ziele der RO in der BLP**)