

Stadt Bitterfeld-Wolfen



11. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Bitterfeld-Wolfen für das gesamte Stadtgebiet

Begründung

2. Entwurf

Stand Mai 2021

| | |
|--|---|
| Planungshoheit | Stadt Bitterfeld-Wolfen Rathausplatz 1 06766 Bitterfeld-Wolfen |
| Entwurf und Verfahrensbetreuung | Gloria Sparfeld Stadtplaner und Architekten H. Höfner Halberstädter Straße 12 06112 Halle/Saale |
| Stand | 2. Entwurf Mai 2021 |

NEUBEKANNTMACHUNG

Der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen hat in seiner Sitzung am2021 beschlossen, den Flächennutzungsplan der Stadt in der Fassung neu bekanntzumachen, die sich aus der Urfassung - Stand 14. Mai 2012 (wirksam geworden am 20.07.2012 und der vorliegenden 11. Änderungen – Stand ergibt.

HINWEIS:

Die Neubekanntmachung nach § 6 Abs. 6 BauGB hat allein deklaratorische Wirkung.

Die 11. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Bitterfeld-Wolfen für das gesamte Stadtgebiet sowie die Urfassung wird gemäß § 6 Abs. 5 BauGB während der allgemeinen Dienstzeiten bzw. nach Vereinbarung bei der Stadt Bitterfeld-Wolfen, im Verwaltungssitz im Ortsteil Stadt Wolfen, Rathausplatz 1 in 06766 Bitterfeld-Wolfen, Zimmer 201 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Über den Inhalt des Planes und der Begründung wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Zudem kann die 11. Änderung sowie die Urfassung des Flächennutzungsplanes auch auf der Internetseite der Stadt Bitterfeld-Wolfen eingesehen werden.

Anmerkung:

Die Ausführungen in der Begründung der Genehmigungsfassung vom 14. Mai 2012 behalten ihre Gültigkeit sofern im Rahmen der vorliegenden 11. Planänderung keine Änderungen, Ergänzungen und / oder Aktualisierungen erfolgen.

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 1 | Vorbemerkung | 6 |
| 2 | Anlass der Änderung | 6 |
| 3 | Planerische Ausgangssituation | 7 |
| 3.1 | Landes- und Regionalplanung | 7 |
| 3.2 | Informelle Planungen | 13 |
| 4 | Übersicht und Begründung der geplanten Änderungen, Ergänzungen und Anpassungen | 14 |
| 4.1 | Ortsteil Stadt Bitterfeld | 14 |
| 4.2 | Ortsteil Bobbau | 22 |
| 4.3 | Ortsteil Greppin | 24 |
| 4.4 | Ortsteil Holzweißig | 26 |
| 4.5 | Ortsteil Rödgen mit Zschepkau | 29 |
| 4.6 | Ortsteil Reuden | 29 |
| 4.7 | Ortsteil Thalheim | 30 |
| 4.8 | Ortsteil Stadt Wolfen | 32 |
| 4.9 | Vollzogene Teiländerungsverfahren | 37 |
| 4.10 | Übersicht der erfolgten Berichtigungen | 40 |
| 4.11 | Sonstige Anpassungen und nachrichtliche Übernahmen | 42 |
| 4.12 | Sonstiges Ausweisungen | 42 |
| 5 | Übersicht der neu geplanten Wohnbauflächen | 43 |
| 6 | Übersicht der neu geplanten Mischbaubauflächen | 44 |
| 7 | Übersicht der neu geplanten Gewerbebauflächen | 44 |
| 8 | Übersicht der neu geplanten Sonderbauflächen | 45 |
| 9 | Auseinandersetzung mit den Bauflächenausweisungen | 46 |
| 9.1 | lfd. Nr. B5 - Gemischte Baufläche | 46 |
| 9.2 | lfd. Nr. B12- Wohnbaufläche | 49 |
| 9.3 | lfd. Nr. B19 - Wohnbaufläche | 50 |
| 9.4 | lfd. Nr. B25 - Gemischte Baufläche | 52 |
| 9.5 | lfd. Nr. W107 – Experimentelles Wohnen | 54 |
| 10 | Neuausweisung Grünflächen | 56 |
| 11 | Umwandlung Grünflächen in Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft | 58 |
| 12 | Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft und Flächen für Wald, geplant | 59 |
| 13 | Landwirtschaftliche Flächen / Grünland | 62 |
| 14 | 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose 2014-2030 | 63 |

| | | |
|-----------|---|------------|
| 15 | Bevölkerungsentwicklung | 64 |
| 15.1 | Bevölkerungsentwicklung | 64 |
| 15.2 | Altersstruktur | 71 |
| 15.3 | Bevölkerungsbewegung | 73 |
| 16 | Wohnraumentwicklung | 75 |
| 16.1 | Entwicklung der Wohnungsstruktur | 75 |
| 16.2 | Entwicklung der Haushaltsgrößen | 77 |
| 16.3 | Bevorzugter Gebäudetyp und Eigentumsformen | 78 |
| 17 | Wohnbedarfsbetrachtung | 80 |
| 17.1 | Stadt-Umbau | 80 |
| 17.2 | Bedarfsanalyse | 81 |
| 17.4 | Wohnraumnachfrage | 85 |
| 18 | Veränderungen in der verbindlichen Bauleitplanung gegenüber dem Stand 2012 | 87 |
| 19 | Hinweise aus der Beteiligung nach § 4 BauGB | 92 |
| 19.1 | Altlasten | 92 |
| 19.2 | Überschwemmungsgebiete | 94 |
| 19.3 | Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten | 95 |
| 19.4 | Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz | 96 |
| 19.5 | Hochwasserschutzdeiche | 97 |
| 19.6 | Hochwasserrisikokarten | 97 |
| 19.7 | Gewässer II. Ordnung | 98 |
| 19.8 | Katastrophenschutz | 98 |
| 19.9 | Bergbau / Geologie | 99 |
| 19.10 | Tagebau / Grundwasser | 99 |
| 19.11 | Denkmalschutz | 101 |
| 19.12 | Gewässerschutz | 102 |
| 19.13 | Abfallrecht | 102 |
| 19.14 | Richtfunktrassen | 104 |
| 20 | Überörtlicher Leitungsbestand | 105 |
| 20.1. | Leitungsauskunft | 105 |
| 20.2 | Ferngasleitung Erdgasspeicher Peissen GmbH | 105 |
| 20.3 | Flüssiggasleitung GUGAS GmbH | 106 |
| 20.4 | Ferngasleitung ONTRAS Gastransport GmbH | 107 |
| 20.5 | Erdgasleitung GASCADE Gastransport GmbH | 109 |
| 20.6 | MITNETZ Gas mbH | 109 |
| 20.7 | MITNETZ Strom mbH | 110 |
| 20.8 | 380 kV-Freileitung | 111 |
| 20.9 | 110 kV-Bahnstromleitung | 111 |
| 20.10 | Abwasser / Trinkwasser / Fernwasser | 112 |
| 21 | Empfehlungen zur Änderung bzw. Aufhebung von bestehenden verbindlichen Bauleitplanungen infolge der Änderung des Flächennutzungsplanes | 114 |
| 22 | Verfahren | 115 |
| 23 | Quellen und Rechtsgrundlagen | 116 |

1 Vorbemerkung

Der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen hat in seiner Sitzung am 10.05.2017 die „1. Überarbeitung des Flächennutzungsplanes“ der Stadt Bitterfeld-Wolfen beschlossen.

Im weiteren Planverfahren erfolgte zum Vorentwurf die Bezeichnung „Fortschreibung Flächennutzungsplan“ und zum Entwurf „Änderung Flächennutzungsplan“.

Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird ein Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt. Um die Eindeutigkeit, Anstoßwirkung in der Öffentlichkeit und bei den Trägern öffentlicher Belange zu wahren, sollte die Begrifflichkeit des Baugesetzbuches (BauGB) genutzt werden.

Für den rechtswirksamen Flächennutzungsplan wurden bisher 6 Berichtigungen und 10 Änderungen in den einzelnen Ortsteilen vorgenommen.

Da es sich vorliegend nicht um die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans handelt, sondern um Änderungen im gesamten Stadtgebiet des geltenden Flächennutzungsplans, erfolgt die Titelbezeichnung nunmehr „11. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Bitterfeld-Wolfen für das gesamte Stadtgebiet“

2 Anlass der Änderung

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 11. Änderung im gesamten Stadtgebiet überprüft und ggf. auch korrigiert werden. Dazu hat der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen am 10.05.2017 mit Beschluss Nr. 075-2017 die Aufstellung beschlossen.

Im Rahmen der geplanten 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.

3 Planerische Ausgangssituation

3.1 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.

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.

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

- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-ST 2010)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten "Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur" (REP A-B-W)
- Sachlicher Teilplan „Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP DV)
- Sachlicher Teilplan "Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP Wind)

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten "Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur" ersetzt gemeinsam mit den Sachlichen Teilplänen "Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" vom 27.03.2014 und "Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" vom 30.05.2018 den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg 2005.

Landesentwicklungsplan (LEP-ST 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-ST 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 § 21 des Landesentwicklungsgesetz (LEntwG LSA) 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 teilsräumlicher Entwicklungen ist zu unterstützen (Ziel 5).

In der Begründung des LEP-ST 2010 heißt es: *„Die Planungsregionen weisen sozio-ökonomische 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-ST 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-ST 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 A-B-W)

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten "Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur" trat mit Bekanntmachung der Genehmigung am 27.04.2019 in Kraft.

Für den Planbereich der Stadt Bitterfeld-Wolfen sind folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung festgelegt worden:

- Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen (Z 1)
→ Bitterfeld-Wolfen (einschließlich Thalheim)

Der landesbedeutsame Standort besteht aus den zwei Teilflächen: Chemiepark Areale A-E (Stadt Bitterfeld-Wolfen) und 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)
 - Bitterfeld "Gewerbepark IKR" und
 - Bitterfeld "An den Dükertürmen"

Gemäß Ziele 1 und 2 sind die Vorrangstandorte für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen bzw. regional bedeutsame Standorte für Industrie und Gewerbe entsprechend dem Bedarf weiterzuentwickeln.

- In den Vorrangstandorten für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen und regional bedeutsamen Standorten für Industrie und Gewerbe ist die bauleitplanerische Festsetzung von Bauflächen für Photovoltaikfreiflächenanlagen unzulässig. Darüber hinaus ist im Falle der verbindlichen Bauleitplanung die Festsetzung der Gebietsart Gewerbe- bzw. Industriegebiet zulässig, wobei die Errichtung von raumbedeutsamen Photovoltaikfreiflächenanlagen als Gewerbebetriebe aller Art durch textliche Festsetzung auszuschließen ist (Z 3).
- Regional bedeutsame Standorte für Wissenschaft und Forschung (Z 4)
- 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)
 - Entsprechend Grundsatz 4 soll auch die B 184 Bitterfeld-Wolfen - BAB A9 als Strecke für den Großraum- und Schwertransport erhalten und nicht eingeschränkt werden.
- Standorte die überwiegend für Logistikansiedlungen vorgehalten werden (G5)
 - TechnologiePark Mitteldeutschland
- Überregional bedeutsamer Radwanderweg (Z 13)
 - Mulderadweg
- Vorranggebiet für Natur und Landschaft (Z 14)
 - Teilräume der Goitzsche
- Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems (G 6)
 - Teilräume der Goitzsche
- Vorranggebiet für Hochwasserschutz (Z 15)
 - Mulde
 - Leine

- Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz (G 9)
→ Mulde

Innerhalb von Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz sollen vor der Festlegung von erstmalig ausgewiesenen Flächen, die für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen vorgesehen sind, anderweitige, möglichst außerhalb von Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz liegende, Planungsmöglichkeiten geprüft werden (G10).

In Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz soll eine dem Hochwasserrisiko angepasste Nutzung erfolgen. Bei Sanierung bestehender bzw. bei neuer Bebauung sollen geeignete technische Maßnahmen zur Vermeidung des Eintrags wassergefährdender Stoffe im Überschwemmungsfall vorgesehen werden (G 11).

In Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz soll die Beeinträchtigung des Wasserrückhaltevermögens einschließlich der Versickerungsfähigkeit unterlassen werden (G12).

In Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz sollen keine empfindlichen Infrastrukturen (z.B. Altenheime, Kindertagesstätten, Krankenhäuser, Einrichtungen des Katastrophenschutzes, regionale Energieerzeugungs- oder Verteilereinrichtungen) errichtet werden (13).

- Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung (Z 23)
→ Thalheim
→ Reuden
- Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung (G 20)
→ Gebiet zwischen Dessau-Roßlau, Lutherstadt Wittenberg und Goitzsche

Die zentralen Orte sollen Schwerpunktstandorte für die touristische Entwicklung in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg sein (G 19).

- Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „4. Fuhne“ (G 6)

Sachlicher Teilplan (STP Wind)

Im Sachlichen Teilplan "Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP Wind) ist im Norden des Plangebiets als Ziel 1 festgelegt

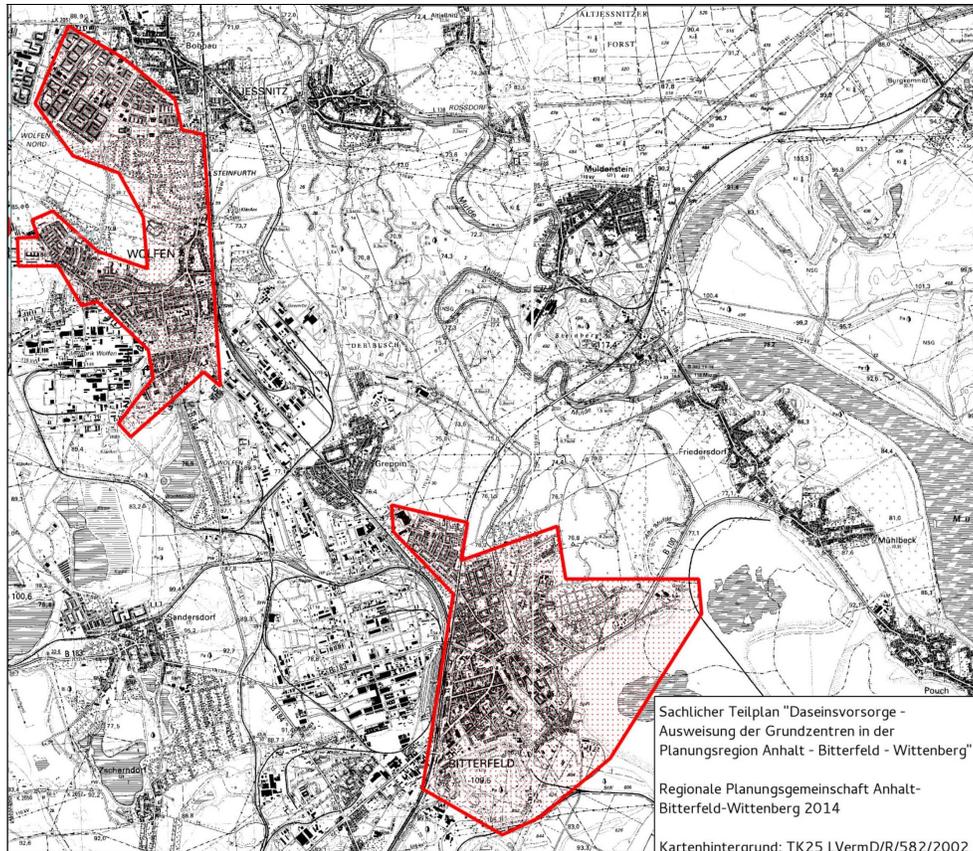
- Vorranggebiet für die Nutzung der Windenergie mit der Wirkung von Eignungsgebieten „XVI Thurland“.

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 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

3.2 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.

4 Übersicht und Begründung der geplanten Änderungen, Ergänzungen und Anpassungen

Der nachfolgend aufgeführte Änderungsinhalt ist in den Planzeichnungen unter der aufgeführten Lfd. Nummerierung zeichnerisch dargestellt. Zur besseren Übersicht wird zum 2. Entwurf ein Ortsteilkürzel vor die Lfd.Nr. eingefügt.

| | |
|-------------------|--|
| z.B. B9 | für Lfd. Nr. 9 im OT Bitterfeld |
| z.B. Bo26 | für Lfd. Nr. 26 im OT Bobbau |
| z.B. G33 | für Lfd. Nr. 33 im OT Greppin |
| z.B. H37 | für Lfd. Nr. 37 im OT Holzweißig |
| z.B. Reu55 | für Lfd. Nr. 55 im OT Reuden |
| z.B. Rö47 | für Lfd. Nr. 47 im OT Rödgen mit Zschepkau |
| z.B. T48 | für Lfd. Nr. 48 im OT Thalheim |
| z.B. W56 | für Lfd. Nr. 56 im OT Wolfen |

4.1 Ortsteil Stadt Bitterfeld

| Lfd. Nr. | Ausweisung rechtswirksamer Flächen nutzungsplan (Stand Mai 2012) | Geplante Änderung zum Stand Entwurf Februar 2020 |
|---|---|--|
| B1 | - Grünfläche mit Zweckbestimmung <ul style="list-style-type: none"> • Friedhof | → Grünflächen ohne Zweckbestimmung |
| Die Teilfläche des Flurstückes 688 der Flur 41 der Gemarkung Bitterfeld mit einer Größe von ca. 1.050m ² wurde auf der Grundlage des Beschlusses 132-2015 vom 02.2015 geschlossen und entwidmet und steht damit nicht mehr als Friedhofsfläche zur Verfügung. | | |
| B2 | - Wohnbaufläche, geplant (nördlich Friedensstraße) | → Wohnbaufläche, Bestand |
| Bebauungsplan 06-2015btf „Wohngebiet Friedensstraße Nord“ Bebauung fast vollständig erfolgt | | |
| B3 | - Fläche für Versorgungsanlagen (Fernwärme und Elektrizität) | → Sonstiges Sondergebiet, geplant <ul style="list-style-type: none"> • Erneuerbare Energien |
| Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 11-2017btf „Photovoltaik am GuD-Kraftwerk“ am 13.12.2017 gefasst (Gesamtfläche ca. 6,5 ha). In Kraft getreten am 01.09.2018 Die vormalige Nutzung der Fläche ist dem östlich angrenzenden Industriekraftwerk (Gas- und-Dampf-Kombikraftwerk) zuzuordnen. Bereits in der Vergangenheit fand am Standort | | |

| | | |
|--|---|---|
| <p>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> | | |
| B4 | <p>– Fläche für Wald (Hallesche Straße)</p> | <p>→ Gewerbliche Baufläche, geplant</p> |
| <p>Vorhaltefläche für Erweiterung (ca. 3 ha)</p> <p>Die vorhandene gewerbliche Baufläche entlang der Halleschen Straße (B100) soll weitergeführt/geschlossen werden. Im darauf aufbauenden Verfahren (z.B. Bebauungsplan) ist zu prüfen, inwieweit der vorhandene Gehölzbestand im Rahmen der Entwicklung als Baugebiet auszugleichen ist. Dazu sind die entsprechenden Fachbehörden einzubinden.</p> | | |
| B5 | <p>– Sonderbaufläche</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sport, Freizeit und Erholung | <p>→ gemischte Baufläche, geplant</p> |
| <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>Für einen Teilbereich der Änderung hat die Stadt zwischenzeitlich die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 03-2019btf „MI Goitzsche SO 16 und SO 17“ beschlossen. Damit sollen die planerischen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Mischgebietes für eine Wohnanlage mit betreuungs- und Serviceangeboten geschaffen werden.</p> <p>Änderung Bplan 1-99a „Bitterfelder Wasserfront – Bereich Uferweg landseitig“ erforderlich</p> <p>Reduzierung der Fläche im 2. Entwurf auf ca. 1,45 ha.</p> | | |
| B6 | <p>--- entfällt zum Entwurf 06/2020 ---</p> | |
| B7 | <p>– Wohnbaufläche, Bestand</p> | <p>→ Gemischte Baufläche, Bestand</p> |
| <p>Anpassung an die Örtlichkeit, Ausweisung entsprechend der tatsächlich vorhandenen Art der baulichen Nutzung (Bauflächen)</p> | | |

11. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes
der Stadt Bitterfeld-Wolfen für das gesamte Stadtgebiet

| | | |
|---|---|---|
| B8 | - Wohnbaufläche (Garagenanlage Anhaltsiedlung) | → Grünfläche • Garagenanlage, vorhanden |
| Da die Flächen der vorhandenen Garagensiedlung nicht für eine mögliche Wohnbebauung vorgesehen sind erfolgt die Änderung der Ausweisung. | | |
| B9 | - Gemischte Baufläche mit Symbol Spielplatz (Mittelstraße) | → Grünfläche mit Zweckbestimmung • Spielplatz |
| Anpassung an die Örtlichkeit, Ausweisung erfolgt entsprechend der tatsächlichen Nutzung. | | |
| B10 | - Gemischte Baufläche (Hallesche Straße) | → Grünfläche ohne Zweckbestimmung → Gewerbliche Baufläche, geplant |
| 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. | | |
| B11 | - Wohnbaufläche (Nordwestlich Bitz) | → Grünfläche ohne Zweckbestimmung |
| Die bestehende Grünstruktur zwischen vorhandener Wohnbebauung und dem vorhandenen Sondergebiet soll als Puffer erhalten bleiben. Reduzierung der Wohnbaufläche: Anpassung an die Örtlichkeit, Ausweisung erfolgt entsprechend der tatsächlichen Nutzung. | | |
| B12 | - Grünfläche ohne Zweckbestimmung | → Wohnbaufläche, geplant |
| 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. Zu dieser Fläche lag schon vor ein paar Jahren eine Bauvoranfrage der Stadt vor, welche auf Grund des damals ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes „Mulde“ nicht beschieden werden konnte und vom Einreicher zurückgezogen wurde. Mit der Verordnung des Landesverwaltungsamtes zur Anpassung der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes Mulde (in Kraft seit 16.03.2018) befindet sich die Wohnbaufläche nicht mehr im Überschwemmungsgebiet der Mulde. | | |

Durch die geplante Wohnbaufläche verläuft ein Hochwasserschutzdeich. Anlagen der Ver- und Entsorgung, der Be- und Entwässerung sowie Anlagen des Verkehrs dürfen in einer Entfernung bis zu zehn Metern, ausgehend von der jeweiligen wasser- und landseitigen Grenze des Deiches, nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Für sonstige Anlagen jeder Art gilt dies in einer Entfernung bis zu 50 Metern und für Anlagen des Bodenabbaus in einer Entfernung bis zu 150 Metern (§ 97 Abs. 2 des Wassergesetzes LSA).

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen hat mit Schreiben vom 26.02.2018 einen Antrag auf Änderung des Deichregisters gestellt. Konkret wurde die Löschung des Altdeiches im Bereich der Straße "Am Stadion" aus dem Register beantragt. Zu dem Antrag auf Änderung des Deichregisters liegt derzeit noch keine verbindliche Entscheidung vor. Nach Aussage des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt bestehen von Seiten des LHW keine fachlichen Probleme zur Herausnahme des Deiches aus dem Deichregister.

Zum 2. Entwurf wurde die ausgewiesene Wohnbaufläche nochmals gegenüber dem Vorentwurf reduziert. Eine Bebauung ist nunmehr nur entlang der Straße „Am Stadion“ auf einer Fläche von ca. 4.000 m² vorgesehen.

| | | |
|------------|--|------------------------|
| B13 | - Gemischte Baufläche (Lindenstraße/Mittelstraße) | → Parkplatz, vorhanden |
|------------|--|------------------------|

Anpassung an die Örtlichkeit, Ausweisung erfolgt entsprechend der tatsächlichen Nutzung

| | | |
|------------|--|---|
| B14 | - Wohnbaufläche (Friesenstraße / F-L-Jahn-Straße) | → Grünfläche mit Zweckbestimmung <ul style="list-style-type: none"> • Parkanlage |
|------------|--|---|

Anpassung an die Örtlichkeit, Ausweisung erfolgt entsprechend der tatsächlichen Nutzung

| | | |
|------------|---------------------------------------|-----------------------------------|
| B15 | - Wohnbaufläche (Fläminger Ufer 5) | → Grünfläche ohne Zweckbestimmung |
|------------|---------------------------------------|-----------------------------------|

Die bestehende Grünstruktur im Wohnumfeld soll nicht für eine mögliche Wohnbebauung zur Verfügung stehen.

Reduzierung der Baufläche:
Anpassung an die Örtlichkeit, Ausweisung erfolgt entsprechend der tatsächlichen Nutzung.

| | | |
|------------|-------------------------------------|-----------------------------------|
| B16 | - Wohnbaufläche (Fläminger Ufer) | → Grünfläche ohne Zweckbestimmung |
|------------|-------------------------------------|-----------------------------------|

Die bestehende Grünstruktur im Wohnumfeld soll nicht für eine mögliche Wohnbebauung zur Verfügung stehen.

Reduzierung der Baufläche: Anpassung an die Örtlichkeit, Ausweisung erfolgt entsprechend der tatsächlichen Nutzung.

| | | |
|---|---|--|
| B17 | --- entfällt zum Entwurf 06/2020 --- | |
| B18 | - Wohnbaufläche (Hahnstückenweg) | → Grünfläche ohne Zweckbestimmung |
| Reduzierung der Baufläche: Anpassung an die Örtlichkeit, Ausweisung erfolgt entsprechend der tatsächlichen Nutzung. | | |
| B19 | - Grünfläche ohne Zweckbestimmung - Fläche für Wald - Sonderbaufläche, geplant <ul style="list-style-type: none"> • Sport, Freizeit und Erholung | → Wohnbaufläche als Baugebiet mit erhöhtem Grünanteil, geplant |
| Entwicklung Wohngebiet gemäß EUROPAN-Wettbewerb (Gesamtgröße 10 ha) Änderung Flächenzuschnitt zum 2. Entwurf auf Grund der Anpassung des Verlaufs der Leopoldstraße (Ifd. Nr. B81). | | |
| B20 | - Gemischte Baufläche (Mittelstraße) | → Fläche für Gemeinbedarf, Bestand |
| Anpassung an die Örtlichkeit, Ausweisung erfolgt entsprechend der tatsächlichen Nutzung. | | |
| B21 | - Wohnbaufläche, Anhaltsiedlung (Semmelweisstraße) | → Grünfläche ohne Zweckbestimmung |
| Reduzierung der Baufläche, keine weitere Bebauung vorgesehen | | |
| B22 | - 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> | | |

| | | |
|--|---|--|
| B23 | - Landwirtschaftliche Nutzfläche | → Wohnbaufläche |
| <p>Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 09-2017btf „Wohngebiet vor dem Muldedamm“ am 13.12.2017 gefasst (Gesamtfläche ca. 2,1 ha), In Kraft getreten am 22.11.2019,</p> <p>8. Teiländerung des FNP rechtswirksam seit 01.11.2019</p> <p>Erschließung vorhanden und komplett vermarktet (keine Berücksichtigung mehr in der Wohnflächenbilanzierung zum 2. Entwurf).</p> | | |
| B24 | - Gemischte Baufläche | → Grünfläche (Verkehrsdreieck) → Verkehrsfläche |
| <p>Anpassung an die Örtlichkeit, Ausweisung erfolgt entsprechend der tatsächlichen Nutzung.</p> | | |
| B25 | <ul style="list-style-type: none"> - Fläche für Wald - Sonderbaufläche, geplant <ul style="list-style-type: none"> • Sport, Freizeit und Erholung | → Mischbaufläche, geplant |
| <p>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. (ca. 4,6 ha)</p> <p>Änderung Flächenzuschnitt zum 2. Entwurf auf Grund der Anpassung des Verlaufs der Leopoldstraße (Ifd. Nr. B81)</p> | | |
| B94 | - Fläche für nachwachsende Rohstoffe (Grube Antonie) | <ul style="list-style-type: none"> • Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Abfallbeseitigungsanlage |
| <p>Die Deponie Grube Antonie ist eine Deponie in der Stilllegung bzw. in der Nachsorge. Gemäß der Stellungnahme der MDSE vom 18.02.20 ist diese nicht mehr für den Anbau von nachwachsenden Rohstoffen vorgesehen.</p> <p><u>Die MDSE teilt dazu mit:</u> Die Deponie befindet sich in der Stilllegungsphase. Im Rahmen dessen wurden in 2019 Maßnahmen zur Herstellung einer Oberflächenabdeckung in Form einer Rekultivierungsschicht (Bodenschutzfläche) durchgeführt. Seit Herbst 2020 laufen Arbeiten zur Herstellung einer Wasserhaushaltsschicht auf den Deponieflächen und einer entsprechenden Oberflächenentwässerung (Entwässerungsgräben und mehrere Verdunstungsbecken). Nach erfolgreichem Abschluss der Sanierungsmaßnahme ist die Feststellung der endgültigen Stilllegung der Deponie und Entlassung in die abfallrechtliche Nachsorgephase vorgesehen.</p> | | |

Die Nachsorgeaufgaben werden dann im Nachsorgekonzept festgelegt. Gemäß Deponieverordnung besteht eine Dokumentations- und Berichtspflicht im Rahmen eines Jahresberichtes. Behördliche Deponieüberwachungen durch das LVWA erfolgen derzeit und dann auch in der Nachsorgephase.

Die Deponie ist Bestandteil des großräumigen Grundwassermonitorings im Rahmen des ökologischen Großprojektes Bitterfeld-Wolfen. Eine Entlassung dieser Deponie aus der Nachsorge wird aus heutiger Sicht nicht gesehen. Sie unterliegt auf unbestimmte Zeit dem Deponierecht.

| | | |
|------------|--|---|
| B95 | – Grünfläche ohne Zweckbestimmung (Am Bad Bitterfeld) | <ul style="list-style-type: none"> • Gewerbliche Baufläche mit Nutzungsbeschränkungen; geplant zulässig sollen hier nur nicht störende Betriebe (z.B. Gartenbaubetriebe) und Lagerflächen sein, geplant • Wegfall Piktogramm „Kirche“ |
|------------|--|---|

Auf der Teilfläche befindet sich ein abrißbedürftiges Gebäude (ehemaliger Kindergarten) inkl. Reste des Spielplatzes. Es gibt dort einen Interessenten, welcher die Fläche gewerblich als Lagerfläche für sein Unternehmen nutzen möchte und somit diesen Bereich herrichten würde. (Interessensabgleich im Hinblick auf Übereinstimmung der städtebaulichen Entwicklungsziele)

Die Bitterfelder Bauermeister-Gedächtniskirche wurde entweiht.

| | | |
|------------|--------------------------------------|--|
| B96 | --- entfällt zum Entwurf 06/2020 --- | |
|------------|--------------------------------------|--|

| | | |
|------------|-----------------------------|--|
| B97 | – Fläche für Landwirtschaft | <ul style="list-style-type: none"> • Sonstiges Sondergebiet <ul style="list-style-type: none"> • Wohnmobilstellplatz, geplant; • Ergänzung Piktogramm Schützenverein |
|------------|-----------------------------|--|

Konkrete Anfrage durch einen Vorhabenträger (Interessensabgleich im Hinblick auf Übereinstimmung der städtebaulichen Entwicklungsziele). Der Flächennutzungsplan stellt mit der Ausweisung des Sondergebietes die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung an diesem Standort dar. Der hier ansässige Schützenverein möchte die Fläche für Wohnmobile nutzen. Der Wohnmobilstandort soll ausschließlich für Vereinsmitglieder und Gäste des Schützenvereins zur Verfügung stehen.

Das geplante Sondergebiet befindet sich innerhalb des im REP A-B-W festgelegten Vorbehaltsgebietes für Hochwasserschutz „2. Mulde“. Bezüglich der hieraus resultierenden Nutzungsbeschränkungen wird auf die Festlegungen des REP A-B-W (Grundsätze 10 bis 13 REP A-B-W) verwiesen.

| | | |
|--|--|--|
| B111 | Gemarkungsgebiet Mühlbeck | <ul style="list-style-type: none"> • Sonderbaufläche, geplant <ul style="list-style-type: none"> • Sport, Freizeit und Erholung • Anpassung Wegführung Rundweg |
| <p>Der in der Örtlichkeit bestehende Trailerstellplatz (Flur 52, Flurstück 349) war zum Stand des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes nicht berücksichtigt, da er damals noch auf Mühlbecker Flur lag. Heute liegt er in der Gemarkung Bitterfeld.</p> <p>Die Fläche wird als Sonderbaufläche dargestellt. Zielsetzung ist Stellplatzfläche für Bootstrailer und Segler-PKW sowie Schaffung von touristischen mobilen Angeboten (z.B. Räderverleih, Ladestation, Infopunkt, ggf. Toiletten).</p> | | |
| B112 | <ul style="list-style-type: none"> – Gewerbliche Baufläche – Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft | <ul style="list-style-type: none"> → Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft → Gewerbliche Baufläche |
| <p><u>Flächentausch</u> Das Flurstück 243 der Flur 46 ist als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Es handelt sich um eine Fläche mit einer problematischen Morphologie (Höhenlage oberhalb Straßenraum). Die Fläche ist teilweise aufgeschüttet und ist als Altlastfläche 3580 ausgewiesen.</p> <p>Das Flurstück 243 wird nunmehr als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gewidmet und dafür die beiden Flurstücke 455 und 414 (bisher Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) im Gegenzug als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.</p> <p>Letztere Flurstücke weisen keinen Altlastverdacht auf und es handelt sich um „gewachsenen“ Boden. Auf die Flächenbilanz hätte das keine negativen Auswirkungen, denn das Flurstück 243 hat eine Fläche von 5.877 m² und die beiden Flurstücke 414 und 455 weisen zusammen 5.859 m² auf.</p> | | |
| B113 | – Gewerbliche Baufläche | <ul style="list-style-type: none"> → Sonstiges Sondergebiet <ul style="list-style-type: none"> • erneuerbare Energien – hier: Grüner Wasserstoff“, geplant |
| <p>Der Bereich südlich des Nova-Parks - zwischen Vierzoner Straße und Zscherndorfer Weg ist als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Ein Gutachten ergab, dass der Baugrund für eine Bebauung wegen des unqualifizierten Aufschüttens eines Tagebaues denkbar ungeeignet ist.</p> <p>Da hier inzwischen eine auf dem Gebiet der erneuerbaren Energien tätige Firma Eigentümerin erfolgt nunmehr die Ausweisung als Sondergebiet für erneuerbare Energien - mit experimentellen oder neuartigen Technologien (z.B. Sonne zu Wasserstoff entsprechend Bundesinitiative „Grüner Wasserstoff“).</p> | | |

11. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes
der Stadt Bitterfeld-Wolfen für das gesamte Stadtgebiet

| | | |
|---|---------------------------------|--|
| B116 | – Wohnbaufläche | → Grünfläche ohne Zweckbestimmung |
| Keine Nachfrage an diesem Standort, Reduzierung positiv auf Wohnbauflächenbilanzierung | | |
| B117 | – Landwirtschaftliche Fläche | → Grünland |
| Die rezente Aue zwischen Mulde und dem Deich ist dem Grünland vorbehalten. | | |
| B118 B119 | – Ruhender Verkehr (Parkfläche) | → Wohnbaufläche, geplant → gemischte Baufläche, geplant → Anpassung Grünfläche |
| <p>Als Abrundung zur Wohnbebauung (ca. 4.500 m²) an der Friedensstraße. Die Mischbaufläche (ca. 2.000 m²) ist für den Neubau eines kleinen Hotels (Motel) vorgesehen.</p> <p>Fläche liegt im Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz und Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung. Aufstellung Bebauungsplan erforderlich.</p> | | |

4.2 Ortsteil Bobbau

| Lfd. Nr. | Ausweisung rechtswirksamer Flächennutzungsplan (Stand Mai 2012) | Geplante Änderung zum Stand Entwurf Februar 2020 |
|---|---|--|
| Bo26 | 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. (Aufstellungsbeschluss dazu wurde am 03.06.2020 gefasst, Verfahren läuft)</p> | | |
| Bo27 | – Grünfläche mit Zweckbestimmung • Sportplatz | → Wegfall Zweckbestimmung Sportplatz (nach Beiplan 7 : SP 6) → Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft |

11. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes
der Stadt Bitterfeld-Wolfen für das gesamte Stadtgebiet

| | | |
|---|---|--|
| <p>Nach dem Ausgleichkataster der Stadt Bitterfeld-Wolfen ist die Fläche am ehemaligen Sportplatz am Wasserturm Bobbau als potenzielle Ausgleichsfläche geeignet. Innerhalb der Maßnahmegfläche ist die Anlage eines Trimm-Dich-Pfades mit verschiedenen Übungsstationen geplant.</p> | | |
| Bo28 | - 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> | | |
| Bo29 | - Grünfläche | → Ergänzung Zweckbestimmung <ul style="list-style-type: none"> • Veranstaltungsort / Kultur |
| <p>Ergänzung der Zweckbestimmung, da hier die Feste des OT Bobbau stattfinden.</p> | | |
| Bo30 | - Wohnbaufläche (südliche Nordstraße) | → Grünfläche ohne Zweckbestimmung |
| <p>Reduzierung der Baufläche: Anpassung an die Örtlichkeit, Ausweisung erfolgt entsprechend der tatsächlichen Nutzung.</p> | | |
| Bo31 | - 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> | | |
| Bo32 | - 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> | | |
| Bo109 | - Grünfläche | • Wohnbaufläche, geplant (Am Windberg) |
| <p>Lückenschluss durch straßenbegleitende Bebauung</p> | | |

4.3 Ortsteil Greppin

| Lfd. Nr. | Ausweisung rechtswirksamer Flächennutzungsplan (Stand Mai 2012) | Geplante Änderung zum Stand Entwurf Februar 2020 |
|--|---|--|
| G33 | <ul style="list-style-type: none"> - Sonstiges Sondergebiet, geplant <ul style="list-style-type: none"> • Photovoltaik | → Gewerbliche Baufläche |
| <p>Die Errichtung der Photovoltaik-Anlage ist zum großen Teil bereits realisiert. Die Fläche befindet sich im Chemie Park Bitterfeld-Wolfen.</p> <p>Zwischenzeitlich wurde zu einem anderen Vorhaben ein Beschluss mit dem AZ 2 B 217/19 HAL der 2. Kammer des Verwaltungsgerichts Halle gefasst, welches Auswirkungen auf die Beurteilung des Gebiets im Bereich des Bebauungsplanes 1/98 „Gleisdreiecks“ hat.</p> <p>Der o.g. Bebauungsplan weist die im rechtswirksamen FNP als „Sondergebiet Photovoltaik, geplant“ ausgewiesenen Flächen als Industriegebiet nach § 9 BauNVO aus.</p> <p>In Gebieten nach 9 BauNVO sind Gewerbebetriebe aller Art zulässig. Die Zulässigkeit einer Photovoltaikanlage in einem Gebiet nach § 9 BauNVO ist nicht bereits deshalb ausgeschlossen, weil Anlagen für die Nutzung erneuerbarer Energien ausdrücklich als allgemein zulässige Nutzung in einem Sondergebiet in § 11 BauNVO aufgeführt werden.</p> <p>Hinsichtlich der zulässigen Nutzungen sehen die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans 1/98 keine Einschränkungen vor. Demnach sind nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art allgemein zulässig. Die Photovoltaikanlage zur Energieerzeugung stellt einen Gewerbebetrieb im Sinne von § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO dar.</p> <p>Einschränkungen nach § 1 Abs. 5 BauNVO sieht der Bebauungsplan nicht vor. Demgemäß sind PV-Freiflächenanlagen im B-Plan Areal C Gleisdreieck zulässig.</p> <p>Somit wird die Ausweisung der Fläche im Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes der des rechtskräftigen Bebauungsplans 1/98 angepasst (gewerbliche Baufläche).</p> | | |
| G34 | <ul style="list-style-type: none"> - 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 Elektronensportplatz als potenzielle Ausgleichsfläche geeignet.</p> | | |
| G35 | --- entfällt zum Entwurf 06/2020 --- | |
| G36 | - Wohnbaufläche (Bahnhofstraße) | → Grünfläche ohne Zweckbestimmung |

| | | |
|---|--|--|
| Reduzierung der Wohnbauflächenausweisung | | |
| G98 | – Fläche für nachwachsende Rohstoffe (Grube Greppin) | • Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Abfallbeseitigungsanlage |
| <p>Die Deponie Grube Greppin ist eine Deponie in der Stilllegung bzw. in der Nachsorge. Gemäß der Stellungnahme der MDSE vom 18.02.20 ist diese nicht mehr für den Anbau von nachwachsenden Rohstoffen vorgesehen.</p> <p><u>Die MDSE mbH teilt dazu mit:</u> Die Sanierung der Deponie wurde 2019 abgeschlossen. Mit Bescheid vom 25.09.2019 stellt das LVWA die endgültige Stilllegung der Deponie fest und entließ diese in die abfallrechtliche Nachsorgephase. In Verbindung mit der Sanierung wurde eine Oberflächenabdichtung in Form einer Wasserhaushalts-schicht hergestellt, mit einer Rasenansaat sowie Pflanzinseln versehen. Des Weiteren wurden zwei Verdunstungsbecken und eine unterirdisch verlegte Drainageleitung als Oberflächenentwässerung errichtet. Im Rahmen der Nachsorgephase wurde durch das LVWA ein Nachsorgekonzept bestätigt, das alle relevanten Kontrollmaßnahmen, die in der Nachsorgephase durchzuführen und zu dokumentieren sind, zusammenfasst. Dies bezieht sich sowohl auf die Kontroll-Überwachungs- und Pflegemaßnahmen als auch bedarfsweiser Instandhaltungs-/Nachbesserungsarbeiten, Gemäß Deponieverordnung besteht eine Dokumentations- und Berichtspflicht im Rahmen eines Jahresberichtes. Behördliche Deponieüberwachungen durch das LVWA erfolgen auch in der Nachsorgephase.</p> <p>Die Deponie ist Bestandteil des großräumigen Grundwassermonitorings im Rahmen des ökologischen Großprojektes Bitterfeld-Wolfen. Eine Entlassung dieser Deponie aus der Nachsorge wird aus heutiger Sicht nicht gesehen. Sie unterliegt auf unbestimmte Zeit dem Deponierecht.</p> | | |
| G99 | – Fläche für Versorgungsanlagen (Grube Johannes) | • Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Abfallbeseitigungsanlage |
| <p>Die Deponie Grube Johannes ist eine Deponie in der Stilllegung bzw. in der Nachsorge.</p> <p><u>Die MDSE mbH teilt dazu mit:</u> Diese Deponie befindet sich in der Stilllegungsphase. Seit 2016 werden Maßnahmen zur Verfüllung des Nordschlauches auf der Grundlage vorliegender Bescheide des LVWA's durchgeführt. Hier werden HVM-Schlacken als Deponieersatzbaustoffe unter Einhaltung der Anforderungen aus der Deponieverordnung zur Verfüllung eingesetzt. Nach Abschluss der Nordschlauchverfüllung werden die Verfüllarbeiten an der sich südlich fortsetzenden Westböschung der Wasserfläche unter vorliegender Zustimmung durch das LVWA fortgeführt. Aus heutiger Sicht wird dieser Maßnahmeteil voraussichtlich bis ca. 2024 dauern.</p> <p>Im Weiteren ist vorgesehen, dann auch im Anschluss die verbliebene Restwasserfläche zu verfüllen. Eine entsprechend Planung ist hierzu dann noch erforderlich. Gemäß Deponieverordnung besteht eine Dokumentations- und Berichtspflicht im Rahmen eines Jahresberichtes. Die Deponie unterliegt behördlichen Deponieüberwachungen durch das LVWA.</p> | | |

Die Deponie ist Bestandteil des großräumigen Grundwassermonitorings im Rahmen des ökologischen Großprojektes Bitterfeld-Wolfen. Eine Entlassung dieser Deponie aus der Nachsorge wird aus heutiger Sicht nicht gesehen. Sie unterliegt auf unbestimmte Zeit dem Deponierecht.

4.4 Ortsteil Holzweißig

| Lfd. Nr. | Ausweisung rechtswirksamer Flächennutzungsplan (Stand Mai 2012) | Geplante Änderung zum Stand Entwurf Februar 2020 |
|---|--|---|
| H37 | - 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 | | |
| H38 | - 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>Wohnbaufläche nur entlang der Straße. 1/2 Verzicht zu Gunsten Wohnbaufläche Pomselberg (lfd. Nr. H46).</p> | | |
| H39 | - Wohnbaufläche, geplant (Gartenstraße) | → Grünfläche ohne Zweckbestimmung |
| Keine Entwicklung mehr vorgesehen, da keine Nachfrage an diesem Standort. | | |
| H40 | - Sonstiges Sondergebiet, geplant <ul style="list-style-type: none"> • Photovoltaik | <ul style="list-style-type: none"> → Sonstiges Sondergebiet, Bestand <ul style="list-style-type: none"> • Photovoltaik → Teilweise Ausweisung Deponie |
| <p>Reduzierung der Gebietsausweisung auf die Fläche, welche entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan 01-2010ho „Photovoltaikanlage Deponie“ realisiert wurde.</p> <p>Die Deponie Brifa I ist nur temporär abgedeckt. Sie befindet sich in der Stilllegungsphase und soll in den nächsten Jahren eine endgültige Abdeckung erhalten.</p> | | |

11. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes
der Stadt Bitterfeld-Wolfen für das gesamte Stadtgebiet

| | | |
|--|---|--|
| H41 | <ul style="list-style-type: none"> - Grünfläche mit Zweckbestimmung <ul style="list-style-type: none"> • Dauerkleingarten | → Wegfall der Zweckbestimmung nach dem BKleingG |
| Die Gartenanlage „Sonnenrose“ unterliegt nicht dem Bundes-Kleingarten-Gesetz (BKleingG) | | |
| H42 | <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 |
| Nach dem Ausgleichkataster der Stadt Bitterfeld-Wolfen ist die Fläche der alten Ziegelei als potenzielle Ausgleichsfläche geeignet. | | |
| H43 | <ul style="list-style-type: none"> - Wohnbaufläche (Garagen Siedlung-Süd) | <ul style="list-style-type: none"> → Grünfläche <ul style="list-style-type: none"> • Garagenanlage, vorhanden |
| Reduzierung der Wohnbaufläche: Anpassung an die Örtlichkeit, Ausweisung erfolgt entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Garagenanlage. | | |
| H44 | <ul style="list-style-type: none"> - tlw. Grünfläche mit Zweckbestimmung <ul style="list-style-type: none"> • Dauerkleingarten - tlw. Wohnbaufläche | → Wohnbaufläche |
| <p>Aufstellungsbeschluss für Bebauungsplan Nr. 10-2017ho „Wohnen Lange Straße“ am 13.12.2017 gefasst. In Kraft seit 31.01.2020.</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. Privatfläche, Erschließung/Bebauung hat begonnen.</p> | | |
| H45 | <ul style="list-style-type: none"> - Gemischte Baufläche (Glück-auf-Straße) - Grünfläche ohne Zweckbestimmung | <ul style="list-style-type: none"> → Wohnbaufläche, geplant → Grünfläche ohne Zweckbestimmung |
| <p>Aufstellungsbeschluss für Bebauungsplan Nr. 06-2017ho „Wohngebiet an der Glück-Auf-Straße“ am 16.08.2017 gefasst. In Kraft seit 07.06.2019.</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Errichtung eines Wohnparks für ambulant betreutes Wohnen geplant. Neben den Pflegeplätzen sind maximal 3 Wohnungen zulässig.</p> | | |

11. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes
der Stadt Bitterfeld-Wolfen für das gesamte Stadtgebiet

| | | |
|--|--|---|
| H46 | – Grünfläche (Pomselberg / An der Ziegelei) | → Wohnbaufläche |
| <p>Aufstellungsbeschluss für Bebauungsplan Nr. 04-2017ho „Wohngebiet Pomselberg“ am 16.08.2017 gefasst. Zwischenzeitlich in Kraft getreten am 19.07.2019.</p> <p>9. Teiländerung des FNP rechtswirksam seit 19.07.2019</p> <p>In der Planfortschreibung zum Entwurf wurde die ausgewiesene Wohnbaufläche an den rechtskräftigen Bebauungsplan angepasst. Das Gebiet wird als Ersatz für die nunmehr gestrichene Wohnbaufläche an der Gartenstraße (lfd. Nr. H39) entwickelt.</p> <p>Das Plangebiet ist erschlossen und vermarktet (keine Berücksichtigung mehr in der Wohnflächenbilanzierung zum 2. Entwurf).</p> | | |
| H100 | – Gewerbliche Baufläche, geplant | <ul style="list-style-type: none"> • Gewerbe- und Grünflächen nach Bebauungsplan 01- 2018ho „Gewerbepark an der B 100“, • Beibehaltung Gewerbefläche zur vorhandenen Bebauung • Restfläche als „Abbauflächen“ mit Option auf Nachnutzung „Gewerbliche Baufläche“ |
| <p>Die im OT Holzweißig südöstlich der B 100 bisher ausgewiesene gewerbliche Baufläche ist derzeit nicht umsetzbar. Für diese Fläche besteht eine Genehmigung für den Abbau von Kiessanden bis 31.12.2020. Bis zu dieser Zeit und eventuell auch darüber hinaus ist eine Planung als Gewerbegebiet nicht möglich, da es sich hierbei um konkurrierende Planungen handelt, wobei die Abbaugenehmigung in diesem Fall das höherrangige Recht ist. Somit ist zum jetzigen Zeitpunkt eine Überplanung als gewerbliche Baufläche nicht möglich.</p> | | |
| H101 | – Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft | → Wohnbaufläche, geplant |
| <p>Für die Fläche an der Alten Ziegelei wurde eine Anfrage zum Bau eines Einfamilien-/Doppelhaus gestellt. Nach Prüfung der Örtlichkeit steht einer Änderung der Ausweisung als geplante Wohnbaufläche für die Flurstücke 38/29 und 38/30 nichts entgegen. Die Neuausweisung umfasst eine Fläche von ca. 2.500 m². entgegen.</p> | | |

4.5 Ortsteil Rödgen mit Zschepkau

| Lfd. Nr. | Ausweisung rechtswirksamer Flächennutzungsplan (Stand Mai 2012) | Geplante Änderung zum Stand Entwurf Februar 2020 |
|--|---|--|
| Rö47 | - 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> | | |

4.6 Ortsteil Reuden

| Lfd. Nr. | Ausweisung rechtswirksamer Flächennutzungsplan (Stand Mai 2012) | Geplante Änderung zum Stand Entwurf Februar 2020 |
|--|--|---|
| Reu55 | - 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> | | |
| Reu62 | - Fläche für Landwirtschaft | → 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 des Wasserwerkes in Reuden als potenzielle Ausgleichsfläche geeignet. Die Fläche wird in der Örtlichkeit nicht mehr landwirtschaftlich genutzt, die Abgrenzung zur Ackerfläche erfolgte bereits mit einer heckenartigen Gehölzstruktur.</p> | | |
| Reu63 | - Wohnbaufläche, geplant (Löberitzer Weg) | → Grünfläche ohne Zweckbestimmung |
| <p>Reduzierung der Bauflächenausweisung; Ausweisung erfolgt entsprechend der Nutzung.</p> | | |

| | | |
|--|---|---|
| Reu108 | Gemarkung Reuden – Grünfläche mit Zweckbestimmung <ul style="list-style-type: none"> • Spielplatz • Parkanlage | → Wegfall Zweckbestimmung <ul style="list-style-type: none"> • Parkanlage • Grünfläche mit Zweckbestimmung <ul style="list-style-type: none"> • Veranstaltungsort • Verschiebung Symbol Spielplatz |
| Anpassung Örtlichkeit und tatsächliche Nutzung | | |

4.7 Ortsteil Thalheim

| Lfd. Nr. | Ausweisung rechtswirksamer Flächennutzungsplan (Stand Mai 2012) | Geplante Änderung zum Stand Entwurf Februar 2020 |
|--|--|---|
| T48 | – Dorfgebiet, geplant | → Grünfläche ohne Zweckbestimmung |
| Keine Nachfrage, vollständiger Wegfall der geplanten Bauflächenentwicklung eines Dorfgebietes | | |
| T49 | – Grünfläche ohne Zweckbestimmung | → Gemischte Baufläche, geplant |
| Lückenschluss, 1-2 Bebauungen möglich. Nutzung als landwirtschaftliche Fläche bis zur tatsächlichen Inanspruchnahme möglich. | | |
| T50 | – 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. | | |
| T51 | – tlw. Wohnbaufläche, geplant (ehem. Bebauungsplan 03/94 „Am Brödelgraben“) | → Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft : Zuschlag zu Maßnahmefläche TH 1 (Tab. 13 der Begründung zum rechtswirksamen FNP) |
| T52 | – tlw. Sonstige Grünfläche und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (zugehörig | <ul style="list-style-type: none"> • Wohnbaufläche |

| | | |
|--|---|--|
| | zur Maßnahmefläche TH 1 nach Tab. 13 der Begründung zum rechtswirksamen FNP) | |
| <p>Aufstellungsbeschluss für Bebauungsplan Nr. 3 „Wohnpark am Brödelgraben“ und Beschluss zur Änderung und Neubenennung in 04-2015th „Wohngebiet Am Brödelgraben“ gefasst. In Kraft getreten am 22.11.2019.</p> <p>Mit dem Änderungsbeschluss vom 04.03.2015 wurde die geplante Wohnbaufläche erheblich reduziert (teilweise Flächentausch untereinander lfd. Nr. T51 / T52).</p> <p>10. Teiländerung des FNP rechtswirksam seit 22.11.2019</p> <p>Erschließung in Planung, Vermarktung fast abgeschlossen (keine Berücksichtigung mehr in der Wohnflächenbilanzierung zum 2. Entwurf).</p> | | |
| T53 | <ul style="list-style-type: none"> - Gewerbliche Baufläche - Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (zugehörig zur Maßnahmefläche TH 1 nach Tab. 13 der Begründung zum rechtswirksamen FNP) | → Landwirtschaftliche Nutzfläche |
| <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> | | |
| T54 | - Wohnbaufläche | <ul style="list-style-type: none"> → Grünfläche → Lückenschluss Wohnbaufläche entlang der Straße |
| <p>Für die Fläche besteht seit 1994 (Rechtskraft des Bebauungsplanes „Zum Feldrain“) verbindliches Baurecht. Mit der Reduzierung der Wohnbaufläche soll hier ein Grüngürtel entstehen, der als Abschirmung zur Wohnbebauung hinsichtlich möglicher Konflikte bei der Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerflächen (Staub-Lärm-Geruch) dienen soll.</p> <p>Reduzierung der ausgewiesenen Wohnbaufläche. Ausweisung entsprechend der am 09.04.2021 rechtskräftigen 8. Änderung des Bebauungsplanes 01-92 „Zum Feldrain“ als Grünfläche. Keine Berücksichtigung mehr in der Wohnflächenbilanzierung zum 2. Entwurf.</p> <p>Nutzung als landwirtschaftliche Fläche bis zur tatsächlichen Inanspruchnahme möglich.</p> | | |

| | | |
|---|----------------------------------|--------------------------------------|
| T102 | – Landwirtschaftliche Nutzfläche | • Alternativfläche für Wald, geplant |
| <p>Für die geplante großflächige Industrieansiedlung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sonnenallee-West“ (östlich der vorhandenen Gasleitung) sind grünordnerische Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Mit der geplanten Ausweisung wird gleichzeitig die Ortschaft Thalheim vor der heranrückenden Ansiedlung lärmseitig geschützt.</p> <p>Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche erfolgt erst mit der tatsächlichen Realisierung der Industrieansiedlung. Im Rahmen nachgelagerter konkreter Planungen für eine Ansiedlung muss eine Alternativenprüfung erfolgen (begründeter Ausnahmefalls nach § 15 Landwirtschaftsgesetz LSA).</p> | | |
| T103 | – Landwirtschaftliche Nutzfläche | • Fläche für Wald, geplant |
| <p>Für die geplante großflächige Industrieansiedlung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sonnenallee-West“ (westlich der vorhandenen Gasleitung) sind grünordnerische Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Mit der geplanten Ausweisung wird gleichzeitig die Ortschaft Thalheim vor der heranrückenden Ansiedlung lärmseitig geschützt.</p> <p>Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche erfolgt erst mit der tatsächlichen Realisierung der Industrieansiedlung. Im Rahmen nachgelagerter konkreter Planungen für eine Ansiedlung muss eine Alternativenprüfung erfolgen (begründeter Ausnahmefalls nach § 15 Landwirtschaftsgesetz LSA).</p> | | |
| T120 | – Gewerbliche Baufläche, geplant | • Landwirtschaftliche Nutzfläche |
| Anpassung an die tatsächliche Nutzung und Ausweisung im Bebauungsplan TH 1.2 | | |

4.8 Ortsteil Stadt Wolfen

| Lfd. Nr. | Ausweisung rechtswirksamer Flächennutzungsplan (Stand Mai 2012) | Geplante Änderung zum Stand Entwurf Februar 2020 |
|------------|--|--|
| W56 | <p>– Fläche für nachwachsende Rohstoffe</p> <p>Änderung der Ausweisung im Jahr 2015 (<u>3. Änderung FNP</u>):</p> <p>– Sonstiges Sondergebiet</p> <ul style="list-style-type: none"> • Photovoltaik | → Fläche für nachwachsende Rohstoffe, geplant |

Die Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für nachwachsende Rohstoffe ausgewiesen.

Im Jahr 2015 wurde für den Teilbereich „Ehemalige Kaserne“ die 3. Änderung des FNP und damit die Ausweisung als Sonstiges Sondergebiet „Photovoltaik“ beschlossen.

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. Die Ausweisung als Fläche für nachwachsende Rohstoffe entspricht den Darstellungen des Bebauungsplanes 02-2014wo „Photovoltaik Ehemalige Kaserne“ im OT Wolfen.

Nutzung als landwirtschaftliche Fläche (Grünland) bis zur tatsächlichen Inanspruchnahme möglich.

| | | |
|------------|---|---|
| W57 | - Grünfläche mit Zweckbestimmung <ul style="list-style-type: none"> • Parkanlage | → Erweiterung Sonderbaufläche <ul style="list-style-type: none"> • Sport, Freizeit und Erholung, geplant |
|------------|---|---|

Mit Beschluss vom 08.02.2017 hat die Stadt ein Verfahren zur Erweiterung des Sondergebietes beschlossen.

Mit der nunmehr geplanten Erweiterung des Sondergebietes um ca. 4,7 ha soll die Möglichkeit geschaffen werden an dieser Stelle temporäre Veranstaltungen zu ermöglichen. Unter anderem soll auch 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.

| | | |
|------------|---------------------------------------|--|
| W58 | - Grünfläche - gemischte Baufläche | → Sonstiges Sondergebiet, geplant <ul style="list-style-type: none"> • Großflächiger Einzelhandel |
|------------|---------------------------------------|--|

Die Ausweisung wird konkretisiert durch das Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt. Die Sonderbaufläche am Krondorfer Kreisel ist jedoch nur mit der Verlagerung eines vorhandenen großflächigen Einzelhandels innerhalb des Stadtgebietes ohne negative Auswirkungen machbar.

Zum jetzigen Zeitpunkt ist der aufzugebende Verlagerungsort noch nicht abschließend feststehend. Im wiederaufzunehmenden Planverfahren zum bereits aufgestellten Bebauungsplan kann hinsichtlich der Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandels eine bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgenommen werden. Der Bebauungsplan versteht sich dadurch als zukunftsorientierte Angebotsplanung.

Für die notwendige Flächenreduzierung, welche im Entwurf der vorliegenden Änderung des FNP noch nicht berücksichtigt ist, ist dann ein nochmaliges Änderungsverfahren durchzuführen.

11. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes
der Stadt Bitterfeld-Wolfen für das gesamte Stadtgebiet

| | | |
|--|---|--|
| W59 | - Grünfläche ohne Zweckbestimmung | → Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft |
| Nach dem Ausgleichkataster der Stadt Bitterfeld-Wolfen ist die Rückbaufläche Garagenkomplex Wolfen-Nord als potenzielle Ausgleichsfläche geeignet. | | |
| W60 | - Grünfläche | → Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft |
| Nach dem Ausgleichkataster der Stadt Bitterfeld-Wolfen ist die Rückbaufläche Wolfen-Nord als potenzielle Ausgleichsfläche geeignet. | | |
| W61 | - Grünfläche mit Zweckbestimmung <ul style="list-style-type: none"> • Dauerkleingarten | → Wegfall der Zweckbestimmung nach dem BKleingG |
| Die Gartenanlage „Am Meilenstein“ unterliegt nicht dem Bundes-Kleingarten-Gesetz (BKleingG). | | |
| W64 | - Wohnbaufläche | → Grünfläche |
| Reduzierung der Wohnbauflächenausweisung, Anpassung an die Örtlichkeit, Ausweisung erfolgt entsprechend der tatsächlichen Nutzung. (Festplatz Steinfurth) | | |
| W65 | --- entfällt zum Entwurf 06/2020 --- | |
| W66 | --- entfällt zum 2. Entwurf --- | |
| W67 | - 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. Teiländerung B-Plan Nr. 04-91 „Zentrum Ostseite“ erforderlich. | | |

11. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes
der Stadt Bitterfeld-Wolfen für das gesamte Stadtgebiet

| | | |
|---|--|---|
| W68 | - Gemischte Baufläche - Wohnbaufläche | → Grünfläche |
| 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. | | |
| W90 | - Wohnbaufläche | → Sonderbaufläche, geplant • Freizeit und Erholung |
| Die Fläche um das ehemalige Kino von Wolfen an der Freiherr-vom-Stein-Straße soll für eine Nachnutzung als Sondergebiet für Freizeit und Erholung ausgewiesen werden. | | |
| W91 | - Grünfläche ohne Zweckbestimmung (Garagenstandort zwischen Martha- Brautzsch-Straße und Straße der Chemiarbeiter) | → Wohnbaufläche, geplant |
| Nachnutzung , Erschließung vorhanden | | |
| W92 | --- entfällt zum Entwurf 06/2020 --- | |
| W93 | --- entfällt zum Entwurf 06/2020 --- | |
| W103 | - Grünfläche | • Sonderbaufläche • Freizeit und Erholung, geplant |
| Mit der Ausweisung ist eine Legitimierung und Entwicklungsmöglichkeit der Pension „Am Rosengarten“ gegeben. Es ist die Erweiterung der Pension um kleine Wochenendhäuser geplant (Erholungs-Wohnpark mit Holz-Bungalows und viel Natur). Erweiterung der Sonderbaufläche zum 2. Entwurf auf Grund konkreter Planungsanfrage des Investors. | | |
| W104 | - Fläche für Gemeinbedarf | • Wohnbaufläche, geplant |
| Anfrage Baulandentwicklung liegt vor. | | |

11. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes
der Stadt Bitterfeld-Wolfen für das gesamte Stadtgebiet

| | | |
|--|---|--|
| W105 | <ul style="list-style-type: none"> – Grünfläche ohne Zweckbestimmung – Waldfläche | <ul style="list-style-type: none"> • Gemischte Baufläche |
| <p>Anpassung an Örtlichkeit und damit Legitimierung der bestehenden Betriebe (Ausweisung erfolgt nur für den Bestand, keine Neuausweisung)</p> | | |
| W106 | <ul style="list-style-type: none"> – Wohnbaufläche | <ul style="list-style-type: none"> • Waldfläche |
| <p>Anpassung an Örtlichkeit</p> | | |
| W107 | <ul style="list-style-type: none"> – Grünfläche mit Zweckbestimmung <ul style="list-style-type: none"> • Bolzplatz • kulturellen Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen (nach Beiplan 7: KJ 7) • Sportanlage (nach Beiplan 7: SH 6) | <ul style="list-style-type: none"> • Experimentelles Wohnen, geplant → Wegfall Zweckbestimmung <ul style="list-style-type: none"> • Bolzplatz • kulturellen Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen (nach Beiplan 7: KJ 7) |
| <p>konkrete Anfrage durch Wolfen-Nord e.V. Geplant: alternatives Wohnen mit wenig Versiegelung, Selbstanbau, ggf. Tierhaltung und einer Nachnutzung der vorhandene Gebäude (Jugendclub, Sporthalle)</p> <p>Mit dem aktiven Auftreten der <i>Herzengemeinschaft e. V.</i> begannen sich ab 2017 Ansätze für neue experimentelle Wohnformen zu etablieren. Die Zielsetzung, z. B. die durch den Rückbau entstandenen Freiflächen als ein sogenanntes Ökodorf mit Gartenbau und vorzugsweise Viehzucht in der Gemeinschaft der Bewohnenden zu nutzen, besteht fort. Bei der weiteren Planung sind Faktoren wie die Art der Wohnform (<i>Tiny Houses</i>, Strohhallenhäuser, Bau-/Wohnwagen), die Notwendigkeit der Aufstellung eines Bebauungsplanes, Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Immissionsschutz für die naheliegende Wohnbebauung zu berücksichtigen. (aus Leitbild 2030 Wolfen-Nord und Krondorf).</p> <p>In der Stadt Bitterfeld-Wolfen besteht eine große Nachfrage nach günstigem Wohnraum. Aus diesem Grund sollen auf der derzeit überwiegend brachliegenden Fläche im westlichen Teil des Fuhnetalviertels in Wolfen-Nord die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines experimentellen Wohnquartiers (ökologische Siedlung) geschaffen werden. Dies steht im Einklang mit den Interessen der Stadt, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 08-2020wo „Experimentelles Wohnen“, Ortsteil Stadt Wolfen am 14.10.2020 hat die Stadt dies untermauert.</p> | | |
| W110 | <p>-- entfällt zum 2. Entwurf ---</p> | |
| W114 | <ul style="list-style-type: none"> – Grünfläche ohne Zweckbestimmung | <ul style="list-style-type: none"> → Sonstiges Sondergebiet <ul style="list-style-type: none"> • Solarthermie, geplant |

Die Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen GmbH beabsichtigt die Fernwärmeversorgung in Wolfen-Nord regenerativ und CO₂-armer aufzustellen, Dazu soll zukünftig ein Teil der benötigten Wärmemenge CO₂-neutral durch eine Großflächen-Solarthermieanlage erzeugt werden. Auf Grund der leitungsgebundenen Versorgung, muss die Einbindung der Anlage in der Nähe des bestehenden Versorgungsnetzes erfolgen.

| | | |
|-------------|-----------------------------------|---|
| W115 | – Grünfläche ohne Zweckbestimmung | → Sonstiges Sondergebiet • Photovoltaik, geplant |
|-------------|-----------------------------------|---|

Konkrete Anfrage zur Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage an diesem Standort.

4.9 Vollzogene Teiländerungsverfahren

Ortsteil Stadt Bitterfeld

| Lfd. Nr. | Ausweisung rechtswirksamer Flächennutzungsplan (Stand Mai 2012) | |
|---|---|---|
| B69 | – Von der Genehmigung ausgenommene Fläche (Weißfläche) | <u>1. Änderung des FNP</u> → Wohnbaufläche ohne maßgebliche Erweiterung der Wohnbebauung |
| Feststellungsbeschluss am 03.03.2015 gefasst. | | |

8. Änderung des FNP im OT Stadt Bitterfeld: siehe lfd. Nr. B 23

Ortsteil Stadt Wolfen

| Lfd. Nr. | Ausweisung rechtswirksamer Flächennutzungsplan (Stand Mai 2012) | |
|------------|--|---|
| W70 | – Grünfläche – Grünfläche mit Zweckbestimmung • Friedhof → Fläche für nachwachsende Rohstoffe | <u>3. Änderung des FNP</u> → Sonstiges Sondergebiet • Photovoltaik (Bestand und Planung) |

In Kraft getreten am 08.08.2015.

| <u>6. Änderung des FNP</u> | | |
|----------------------------|---|---|
| W71 | → Wohnbaufläche, geplant (Bebauungsplan Nr. 05/98 „Wohnanlage Am Jahnstation“, tlw. Grundschule Süd) | → Mit der 6. Änderung wurde die Fläche als Grünfläche ohne Zweckbestimmung ausgewiesen. Unter Bezug auf den Stadtratsbeschluss vom 07.12.2016 (Beschluss Nr. 240-2016) soll mit der Aufhebung / Änderung der Wohnbaufläche im Bebauungsplan Nr. 02-90 „Markt“ (siehe lfd. Nr. 68) der Teilbereich wieder als Wohnbaufläche ausgewiesen werden. |
| W72 | → Wohnbaufläche, geplant (Bebauungsplan Nr. 02/91 „Markt / Westseite“) | → 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) Bei der Änderungsfläche Nr. W 72 handelt es sich um Flächen des aufgehobenen Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 02/91 „Markt / Westseite“. Die westlich daran angrenzende Maßnahmefläche WO 11 war diesem B-Plan zugeordnet. Mit der Aufhebung des Beschlusses ist eine Umwandlung der genutzten landwirtschaftlichen Fläche nicht mehr erforderlich. Die förderrechtlich gebundenen Flächen werden deshalb im weiteren Planverfahren entsprechend ihrer Nutzung als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen. Die Ausweisung erfolgt zum Stand 01/2021: → Maßnahmefläche → Landwirtschaftsfläche → Gemischte Baufläche, Bestand |
| W73 | → Gemischte Baufläche → Grünfläche mit Zweckbestimmung • Friedhof | → Wohnbaufläche (Bebauungsplan Nr. 04-2016wo „Wohngebiet Krondorfer Wiesen“) |

Zur Entwicklung des „Wohngebietes Krondorfer Wiesen“ (40.000 m² Wohnbaufläche) war es

11. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes
der Stadt Bitterfeld-Wolfen für das gesamte Stadtgebiet

notwendig im Zuge der beabsichtigten Änderung des FNP Wohnbauflächen umzuverteilen. Die nicht weitergeführten Bebauungspläne „Wohnanlage Am Jahnstadion“ (21.766 m² WBF) und „Markt/Westseite“ (18.383 m² WBF) galt es dazu aufzuheben umso die freiwerdenden Potentiale an andere Stelle zu verwenden.

Mit dem Aufstellungsbeschluss zur 6. Änderung vom 07.12.2016 (Beschluss-Nr. 240-2016) hat der Stadtrat beschlossen, dass bei einer Änderung /Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2/90 „Markt“ (siehe lfd. Nr. W68) die frei werdenden 17.000 m² Wohnbaufläche wieder für eine Ausweisung im Bereich des Bebauungsplanes „Wohnanlage Am Jahnstadion“ zu Verfügung stehen sollen. Die 6. Änderung des FNP ist am 03.02.2018 in Kraft getreten.

Entgegen der 6. Änderung wird vorliegend der Bereich der „Wohnanlage Am Jahnstadion“ als Wohnbaufläche entsprechend dem Stand des noch rechtswirksamen FNP (Stand 2012) ausgewiesen.

Mit der Erschließung und Vermarktung wurde begonnen. Der südliche Teil ist zwischenzeitlich erschlossen und vermarktet. Für die Wohnflächenbilanzierung stehen noch ca. 7.600 m² freie Bauflächen im Norden als Potenzial zur Verfügung.

Ortsteil Rödgen

| Lfd. Nr. | Ausweisung rechtswirksamer Flächennutzungsplan (Stand Mai 2012) | |
|---|--|--|
| Rö74 | - Sonstiges Sondergebiet, geplant <ul style="list-style-type: none"> • Photovoltaik | <p style="text-align: center;"><u>5. Änderung des FNP</u></p> <p>→ Gewerbliche Baufläche</p> |
| Feststellungsbeschluss am 27.04.2016 gefasst. In Kraft getreten am 10.09.2016 | | |

Ortsteil Thalheim

| Lfd. Nr. | Ausweisung rechtswirksamer Flächennutzungsplan (Stand Mai 2012) | |
|---|---|--|
| T88 | - Gewerbliche Baufläche | <p style="text-align: center;"><u>7. Änderung des FNP</u></p> <p>→ Sonstiges Sondergebiet „Photovoltaik“</p> |
| Feststellungsbeschluss am 27.04.2016 gefasst. In Kraft getreten am 03.11.2018. Vorhaben realisiert | | |

10. Änderung des FNP im OT Thalheim: siehe lfd. Nr. T 51 und T 52

Ortsteil Holzweißig

9. Änderung des FNP im OT Holzweißig: siehe lfd. Nr. H 46

4.10 Übersicht der erfolgten Berichtigungen

Ortsteil Stadt Bitterfeld

| Lfd. Nr. | Ausweisung rechtswirksamer Flächennutzungsplan (Stand Mai 2012) | |
|---|---|--|
| B75 | → 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 01-2011bf „Photovoltaik Areal E“ ; in Kraft getreten am 24.08.2012</p> | | |
| B76 | <p>→ Gemischte Baufläche</p> <p>→ Gemischte Baufläche</p> <p>→ Parkfläche</p> | <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> | | |
| B77 | - 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 |

11. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes
der Stadt Bitterfeld-Wolfen für das gesamte Stadtgebiet

| | | |
|--|-----------------------|--|
| | | → Sonstiges Sondergebiet <ul style="list-style-type: none"> • Parken • Grünfläche ohne Zweckbestimmung |
| Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren: Bebauungsplan 03-2010btf „Am Plan“ ; in Kraft getreten am 13.02.2015 | | |
| B78 | - Gemischte Baufläche | <p style="text-align: center;"><u>6. Berichtigung des FNP</u></p> → 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) | |
|--|---|--|
| W79 | - Grünfläche mit Zweckbestimmung <ul style="list-style-type: none"> • Spielplatz | <p style="text-align: center;"><u>4. Berichtigung des FNP</u></p> → Wohnbaufläche |
| Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren: Bebauungsplan 03-2013wo „Wohngebiet Pestalozzistraße“; in Kraft getreten am 10.07.2015 | | |
| W80 | → Gemischte Baufläche im Bestand mit Zweckbestimmung | <p style="text-align: center;"><u>5. Berichtigung des FNP</u></p> → Wohnbaufläche im Bestand mit Zweckbestimmung |
| | <ul style="list-style-type: none"> • Sozialen Zwecken dienende Gebäude | <ul style="list-style-type: none"> • Sozialen Zwecken dienende Gebäude |
| Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren: Bebauungsplan 03-2015wo „Am alten Schulhof“ ; in Kraft getreten am 05.03.2016 | | |

4.11 Sonstige Anpassungen und nachrichtliche Übernahmen

| Lfd. Nr. | Geplante Anpassung zum Stand Entwurf Februar 2020 |
|------------|---|
| B81 | Nachrichtliche Übernahme und Eintrag „Leopoldstraße“ und „Leopoldweg“ (gemäß Stadtrat-Beschluss 135-2012 vom 05.12.2012) (Korrektur Verlauf zum 2. Entwurf) |
| B82 | Änderung der Gemeindegrenze (Geltungsbereich) gemäß Gebietsänderungsvertrag mit der Gemeinde Muldestausee vom 24.06.2014 / 25.06.2014 Ausweisung gemäß: Bestand und Nutzung |
| B83 | Änderung der Gemeindegrenze (Geltungsbereich) gemäß Gebietsänderungsvertrag mit der Gemeinde Muldestausee vom 24.06.2014 / 25.06.2014 2. Änderung Bebauungsplan 01/99b „Bitterfelder Wasserfront / Uferweg wasserseitig“ wurde nicht rechtskräftig → Ausweisung Sondergebiet Freizeit und entfällt zum Entwurf |
| T84 | 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 |
| B85 | Wegfall „Parkfläche“ am Mischgebiet südlich Annahof |

4.12 Sonstiges Ausweisungen

| Lfd. Nr. | Bebauungsplan |
|------------|--|
| B86 | --- entfällt zum 2. Entwurf --- (Bebauungsplan wurde aufgehoben) |
| G87 | --- entfällt zum 2. Entwurf --- (Bebauungsplan in Kraft) |
| W89 | --- entfällt zum 2. Entwurf --- (Bebauungsplan wurde aufgehoben) |

5 Übersicht der neu geplanten Wohnbauflächen

| | geplante Neubaufäche | Standort, unter Ifd. Nr. | Ausweisung im FNP 2012 | Bestand/Nutzung |
|--|--|-------------------------------|--------------------------------------|----------------------------|
| | Wohnbaufläche, (ca. 0,4 ha) | Bitterfeld (Ifd. Nr. B12) | Grünfläche | Grün- /Waldfläche |
| | Wohnbaufläche, (ca. 10 ha) | Bitterfeld (Ifd. Nr. B19) | Grün- /Waldfläche Sonderbaufläche | Grün- /Waldfläche |
| | Wohnbaufläche, betreutes Wohnen mit max. 3 Woh- nungen, (ca. 770 m ²); Grünfläche | Holzweißig (Ifd. Nr. H45) | Gemischte Bau- fläche, Grünfläche | Grünfläche |
| | Wohnbaufläche, (ca. 4 ha Gesamtgröße) | Wolfen (Ifd. Nr. W73) | Grünfläche, Mischbaufläche | Brachfläche, tlw. Grün |
| | Wohnbaufläche, (ca. 5.400 m ²) | Wolfen (Ifd. Nr. W91) | Grünfläche | Garagenstandort |
| | Wohnbaufläche, (ca. 2.500m ²) | Holzweißig (Ifd. Nr. H101) | Maßnahmefläche | Brachfläche |
| | Wohnbaufläche, (ca. 3.500m ²) | Wolfen (Ifd. Nr. W104) | Fläche für Gemeinbedarf | ungenutzt, Grün- fläche |
| | Experimentelles Wohnen, (ca. 5,6 ha) | Wolfen (Ifd. Nr. W107) | Grünfläche | Grünfläche |
| | Wohnbaufläche, (ca. 1.100m ²) | Bobbau (Ifd. Nr. BO109) | Grünfläche | ungenutzt, Grün- fläche |
| | Wohnbaufläche, (ca. 4.500m ²) | Bitterfeld (Ifd. Nr. B118) | Ruhender Verkehr | Brachfläche |

6 Übersicht der neu geplanten Mischbaubaufflächen

| | geplante Neubaufäche | Standort, unter Ifd. Nr. | Ausweisung im FNP 2012 | Bestand/Nutzung |
|--|---|-------------------------------|--|-------------------------------------|
| | Gemischte Baufläche, (ca. 1,45 ha) | Bitterfeld (Ifd. Nr. B5) | Sonderbaufläche für Sport, Freizeit und Erholung | tlw. ohne Nut- zung, tlw. bebaut |
| | Gemischte Baufläche, (ca. 4,6 ha) | Bitterfeld (Ifd. Nr. B25) | Waldfläche Sonderbaufläche | Grün-/Waldfläche |
| | Gemischte Baufläche, (ca. 1.674 m ²) | Thalheim (Ifd. Nr. T49) | Grünfläche | Grünfläche |
| | Gemischte Baufläche, (ca. 2.000 m ²) | Bitterfeld (Ifd. Nr. B119) | Ruhender Verkehr | Brachfläche |

7 Übersicht der neu geplanten Gewerbebaufflächen

| | geplante Neubaufäche | Standort, unter Ifd. Nr. | Ausweisung im FNP 2012 | Bestand/Nutzung |
|--|--|------------------------------|---------------------------|--|
| | Gewerbliche Baufläche, (ca. 3 ha) | Bitterfeld (Ifd. Nr. B4) | Waldfläche | Grün- /Waldfläche |
| | Gewerbliche Baufläche und Grünfläche, (ca. 1,9 ha) | Bitterfeld (Ifd. Nr. B10) | Gemischte Bau- fläche | Grün- /Waldfläche |
| | Gewerbliche Baufläche, (ca. 3 ha) | Bitterfeld (Ifd. Nr. B95) | Grünfläche | Brachfläche, Grünfläche, Lagerfläche |

8 Übersicht der neu geplanten Sonderbauflächen

| | geplante Neubaufäche | Standort, unter Ifd. Nr. | Ausweisung im FNP 2012 | Bestand/Nutzung |
|--|--|-----------------------------|--|------------------------------|
| | Sonstiges Sondergebiet für „Erneuerbare Energien“, (ca. 6,5 ha) | Bitterfeld (Ifd. Nr. B3) | Fläche für Versorgungsanlagen (Fernwärme und Elektrizität) | ohne Nutzung |
| | Sonderbaufläche für Sport, Freizeit und Erholung, (ca. 4,7 ha) | Wolfen (Ifd. Nr. W57) | Grünfläche /-Parkanlage | Grünfläche |
| | Sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel, (ca. 2,1 ha) | Wolfen (Ifd. Nr. W58) | Grünfläche, gemischte Baufläche | Garagenanlage |
| | Sonderbaufläche für Freizeit und Erholung, (ca. 2.264 m ²) | Wolfen (Ifd. Nr. W90) | Wohnbaufläche | Ehemaliges Kino Wolfen |
| | Sonstiges Sondergebiet für Wohnmobilstandort, (ca. 3.500 m ²) | Bitterfeld (Ifd. Nr. B97) | Landwirtschaftliche Nutzfläche | Nutzung durch Schützenverein |
| | Sonderbaufläche für Freizeit und Erholung, (ca. 9.700 m ²) | Wolfen (Ifd. Nr. W103) | Grünfläche | Grünfläche, tlw. bebaut |
| | Sonderbaufläche für Sport, Freizeit und Erholung, (ca. 5.580 m ²) | Bitterfeld (Ifd. Nr. B 111) | Gemarkung Mühlbeck | Trailerstellplatz |
| | Sonstiges Sondergebiet für erneuerbare Energien – Grüner Wasserstoff, (ca. 6,3 ha) | Bitterfeld (Ifd. Nr. B 113) | Gewerbliche Baufläche | Lagerplatz |
| | Sonstiges Sondergebiet, Solarthermie, geplant (ca. 9.500 m ²) | Wolfen (Ifd. Nr. W114) | Grünfläche | Keine Nutzung |

| | | | | |
|--|---|---------------------------|------------|--------------------------------|
| | Sonstiges Sondergebiet, Photovoltaik, geplant (ca. 7.300 m ²) | Wolfen (Ifd. Nr. W115) | Grünfläche | Lagerplatz, tlw. Grünfläche |
|--|---|---------------------------|------------|--------------------------------|

9 Auseinandersetzung mit den Bauflächenausweisungen

9.1 Ifd. Nr. B5 - Gemischte Baufläche

| | | |
|-----------|---|-----------------------|
| B5 | - Sonderbaufläche • Sport, Freizeit und Erholung | → Gemischte Baufläche |
|-----------|---|-----------------------|

Entgegenstehender Belang

- liegt im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung
- liegt im Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz

Begründung zum Festhalten an der Ausweisung:

Das geplante Mischgebiet liegt gemäß Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Goitzsche“. Das Vorbehaltsgebiet wurde im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“ (REP A-B-W 2018) konkretisiert und als „Gebiet zwischen Dessau-Roßlau, Lutherstadt Wittenberg und Goitzsche“ festgelegt.

Die Festlegung wird im REP A-B-W 2018 (Grundsatz 20) wie folgt begründet:

- Im Dreieck zwischen Dessau-Roßlau mit den UNESCO-Weltkulturerbestätten "Bauhaus und Meisterhäuser" im Norden, der Lutherstadt Wittenberg mit den UNESCO - Weltkulturerbestätten „Lutherstätten“ im Osten und der Goitzsche (Goitzsche LEP-ST 2010, G 142 Nr. 3) im Süden der Planungsregion, findet sich eine eindrucksvolle Fülle an kulturellen, landschaftlichen und naturräumlichen Potenzialen für Tourismus und

Erholung. In diesem Gebiet liegen zugleich das UNESCO-Weltkulturerbe „Gartenreich Dessau-Wörlitz“ sowie die unter UNESCO-Schutz stehende „Flusslandschaft Elbe“ mit dem Biosphärenreservat „Mitteldeutsche Elbe“. Unter der touristischen Dachmarke „Luther-Bauhaus-Gartenreich“ werden die kulturhistorischen Potenziale zusammengefasst und international präsentiert.

Gemäß G 144 LEP-ST 2010 soll die besondere Bedeutung des Gartenreichs Dessau Wörlitz für den Kulturtourismus mit den Möglichkeiten zur aktiven Erholung in der Region weiterentwickelt werden. Das Gebiet ist Teil der Mitteldeutschen Gewässerlandschaft, welche als Bergbaufolgelandschaft touristisch entwickelt wird.

Zugleich befinden sich wertvolle naturräumliche Bereiche der Dübener Heide, der Mulde- und Elbeaue in diesem Vorbehaltsgebiet, die für Rad-, Wander-, Wasser-, Naturtourismus und Landurlaub prädestiniert sind.

Die zeichnerische Darstellung im REP A-B-W 2018 verdeutlicht die Weiträumigkeit der Festlegung.

Die Änderung von Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnungen“ in eine gemischte Baufläche umfasst zum jetzt vorliegenden 2. Entwurf ca. 1,45 ha und beansprucht damit eine sehr geringe Größenordnung im festgesetzten Vorbehaltsgebiet. Die in o.g. Begründung aufgeführten Potenziale und naturräumliche Bereiche werden mit dem geplanten Mischgebiet nicht negativ beeinträchtigt. Eine Umsetzung des raumordnerischen Zieles „*Tourismus und Erholung*“ ist sowohl auf den verbleibenden, aber auch in neuer Form in den dargestellten gemischten Bauflächen weiterhin möglich. Darüber hinaus wird dem Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung innerhalb des abgegrenzten Zentralen Ortes des Mittelzentrums Bitterfeld-Wolfen durch die Beibehaltung bereits festgesetzter Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Tourismus und Erholung“ mit einer Gesamtfläche von fast 30 ha Rechnung getragen.

Dies zeigt sich in dem zwischenzeitlich für die Änderungsfläche aufgestellten Bebauungsplan Nr. 03-2019btf „MI Goitzsche SO 16 und SO 17“, welcher ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festsetzt. Damit sind mehrere Nutzungen, wie Einzelhandel, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetriebe, Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke, gewerbliche Nutzungen, die sowohl im Sondergebiet als auch im Mischgebiet zulässig sind, Festsetzungsgegenstand. Neu ist lediglich das hier anteilig zulässige Wohnen. Die neue Darstellung einer gemischten Baufläche im Flächennutzungsplan steht dem raumordnerischen Grundsatz damit nicht entgegen, sondern gestaltet es auf der Ebene der kommunalen Bauleitplanung sachgerecht weiter aus. Die geänderte Flächendarstellung ist ein mit der raumordnerischen Grundsatzfestlegung in Einklang stehendes Eingreifen der Stadt an einer exponierten, stadtimageprägenden Lage, um dem Entstehen eines ansonsten absehbaren städtebaulichen Missstandes zu begegnen. Das heißt, die Haltung in Bezug auf die geänderte Flächendarstellung resultiert daraus, dass sich für die als Sondergebiet im seit 2005 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 01-99a ausgewiesene Fläche bisher für die Zweckbestimmung „Ferienwohnungen“ keine Nachfrage hat generieren lassen. Eine touristische Ansiedlung hat in den vergangenen 15 Jahren nicht stattgefunden, die fehlende Nachfrage steht offenkundig der Entwicklung der derzeit brachliegenden Freifläche als Sondergebiet entgegen.

Dagegen wird insbesondere an der Goitzsche die Nachfrage nach Wohnnutzungen unterschiedlichster Art (u.a. Wohnen am Wasser) immer größer. Die Stadt hat sich daher gemäß § 3 Abs. 1 BauGB entschieden, einen kleinen Teil des Sondergebietes an der Goitzsche als gemischte Bauflächen auszuweisen, um zum einen Wohnnutzungen, zum anderen aber auch die Ansiedlung von tourismusaffinem Gewerbe zu ermöglichen.

Ein Mischgebiet, wie gegenwärtig planerisch vorbereitet, steht dem im weiteren Umfeld fortbestehenden „Sondergebiet Tourismus“ grundsätzlich nicht entgegen, fügt sich gut ein und würde das touristische Angebot in guter Weise ergänzen können. Eine Realisierung des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnungen“ in der ursprünglich geplanten Größe lässt sich aufgrund des fehlenden Bedarfs nicht realisieren. Die Änderung schafft somit erst die Wahrscheinlichkeit der Umsetzung des raumordnerischen Grundsatzes an dieser Stelle. Trotz der Änderung Sondergebiet in Mischgebiet lässt sich der raumordnerische Grundsatz somit weiterhin umsetzen, an der ursprünglichen Zielstellung einer touristischen Entwicklung kann grundsätzlich festgehalten werden.

Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz sind die Gebiete mit potenziellem Hochwasserrisiko, die bei Öffnen oder Versagen von Hochwasserschutzanlagen und bei deren Überströmen bei Extremhochwasser überschwemmt werden können. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten sind so zu gestalten, dass Schäden durch Hochwasser nicht eintreten oder so gering wie möglich gehalten werden. (Ziel 126 LEP 2010)

Der Grundsatz 10 REP A-B-W 2018 ist bei Neuausweisungen von Bauflächen innerhalb von Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz zu berücksichtigen. Die geplante Mischbaufläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 01-99a bereits als Baugebiet ausgewiesen. Vorliegend ändert sich die Nutzungsart, es handelt sich somit nicht um eine „erstmalig ausgewiesene Fläche“. Grundsatz G10 des REP A-B-W 2018 - „*Innerhalb von Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz sollen vor der Festlegung von erstmalig ausgewiesenen Flächen anderweitige, möglichst außerhalb von Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz liegende, Planungsmöglichkeiten geprüft werden*“ kommt hier somit nicht zur Anwendung. Im Rahmen nachgelagerter Planungen sind jedoch die Grundsätze G 11 - G 13 REP A-B-W 2018 angemessen zu berücksichtigen. Demnach werden im Bebauungsplan Nr. 03-2019btf „MI Goitzsche SO 16 und SO 17“ geeignete technische Maßnahmen bei neuer Bebauung zur Vermeidung des Eintrags wassergefährdender Stoffe im Überschwemmungsfall festgesetzt (Grundsatz 11). Festsetzungen zum Hochwasserschutz bzgl. Wasserrückhaltung und Versickerung (Grundsatz 12) sowie Festsetzungen zum Verbot der Errichtung der empfindlichen Infrastrukturen (z.B. Altenheime, Kindertagesstätten, Krankenhäuser, Einrichtungen des Katastrophenschutzes etc. (Grundsatz 13) tragen ebenfalls zu der Umsetzung der Erfordernisse der Raumordnung bei.

Der Stadt Bitterfeld-Wolfen wurde die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. Im Sachlichen Teilplan „Daseinsvorsorge“ ist die räumliche Abgrenzung des Mittelzentrums der Stadt Bitterfeld-Wolfen zweigeteilt, in den Ortsteilen Bitterfeld und Wolfen, dargestellt. Der Geltungsbereich der Änderungsfläche liegt im Ortsteil Bitterfeld, innerhalb der räumlichen Abgrenzung des Mittelzentrums.

Daher muss dem Erhalt des Mittelzentrums (Tragfähigkeitskriterien gemäß Begründung zu Ziel 34 LEP 2010: in der Regel mindestens 20.000 Einwohner im Zentralen Ort, um das Potenzial für die notwendigen Einrichtungen der Daseinsvorsorge Vorhalten zu können. Darüber hinaus sollen durch das Mittelzentrum in der Regel mindestens 50.000 Einwohner versorgt werden.) für den Flächennutzungsplan eine starke Gewichtung zugeschrieben werden. Der Aspekt „Zentraler Ort“ ist somit vordergründig zu beachten. Der politische Willen, der großen Nachfrage nach Wohngrundstücken am Wasser nachzukommen, dient gleichzeitig dem perspektivischem Erhalt des Zentralen Orts und somit des Status eines Mittelzentrums. Für eine mit Wohnen gemischte Bebauung im Zentralen Ort sprechen die vorhandenen Daseinsvorsorgeeinrichtungen (Schule, KITA, Krankenhaus, Einkaufsmöglichkeiten etc.) und deren Erreichbarkeit (kurze fußläufige Wegeverbindung, gute ÖPNV-Anbindung) sowie die gute Anbindung des Plangebiets an der Goitzsche durch den naheliegenden Bahnhof des Ortsteils Stadt Bitterfeld mit ICE-Anschluss.

Neben der o.g. Erhaltung des Zentralen Ortes hat die Planung an der Goitzsche das Ziel eines Dominoeffekts für die Revitalisierung der Brachfläche „Plan“ in der Innenstadt des OT Stadt Bitterfeld.

→ Zum nunmehr vorliegenden 2. Entwurf wird die Änderungsfläche von ca. 4,3 ha auf ca. 1,45 ha reduziert.

9.2 lfd. Nr. B12- Wohnbaufläche

| | | |
|------------|-----------------------------------|--------------------------|
| B12 | - Grünfläche ohne Zweckbestimmung | → Wohnbaufläche, geplant |
|------------|-----------------------------------|--------------------------|

Entgegenstehender Belang

- der nördliche Teil liegt im Vorranggebiet für Hochwasserschutz Leine (REP)
- liegt im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung

Begründung zur Festhaltung der Ausweisung

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. Mit der Verordnung des Landesverwaltungsamtes zur Anpassung der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes Mulde (in Kraft seit 16.03.2018) befindet sich die Wohnbaufläche nicht mehr im Überschwemmungsgebiet der Mulde.

Als Ziele und Grundsätze zur Entwicklung des Freiraums werden im LEP-ST 2010 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.“

Die geplante Wohnbaufläche liegt teilweise im Vorranggebiet für Hochwasserschutz. „Vorranggebiete für Hochwasserschutz sind Gebiete zur Erhaltung der Flussniederungen für den Hochwasserrückhalt und den Hochwasserabfluss sowie zur Vermeidung von nachteiligen Veränderungen der Flächennutzung, die die Hochwasserentstehung begünstigen und beschleunigen. Diese Gebiete sind zugleich in ihrer bedeutenden Funktion für Natur und Landschaft zu erhalten“ (LEP-ST 2010, Ziel 121).

Die festgelegten Vorranggebiete für Hochwasserschutz sind zum Schutz von Leben und Gesundheit der Bevölkerung von Neubebauung freizuhalten (LEP 2010, Ziel 122). Der Hochwasserschutz stellt einen bedeutsamen Bestandteil der öffentlichen Daseinsvorsorge dar (LEP-ST 2010, Ziel 123 Begründung).

„Für die Festlegung von Vorranggebieten für den Hochwasserschutz wurden alle ausgewiesenen Überschwemmungsgebiete bzw. einstweilig gesicherten Überschwemmungsgebiete betrachtet und in die Abwägung mit anderen Nutzungsinteressen einbezogen. Da durch Hochwasser Leben und Gesundheit der Bevölkerung gefährdet werden sowie hohe wirtschaftliche Schäden eintreten können, sind die Überschwemmungsgebiete mit hoher Priorität gegenüber anderen Nutzungs- und Schutzinteressen in die Abwägung eingeflossen. Überschwemmungsgebiete sind gemäß § 76 Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) Gebiete zwischen oberirdischen Gewässern und Deichen

oder Hochufern sowie sonstige Gebiete, die bei Hochwasser überschwemmt, durchflossen oder für die Hochwasserentlastung bzw. -rückhaltung beansprucht werden. Bisher weder durch Verordnung oder per Gesetz festgestellte Überschwemmungsgebiete sind natürliche Überschwemmungsgebiete. Entsprechend den Regelungen des WHG werden als Überschwemmungsgebiete mindestens die Gebiete festgesetzt, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist (HQ100).“ (LEP-ST 2010, Ziel 123 Begründung).

Gemäß LEP-St 2010 sind Ortslagen und baurechtlich gesicherte Flächen von Vorrang- und Vorbehaltsgebietsfestlegungen ausgenommen. Nach den Hochwassergefahrenkarten des Landes Sachsen-Anhalt besteht für das Plangebiet lediglich bei Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (200-jährliches Ereignis HQ 200) eine Gefährdung.

→ Zum nunmehr vorliegenden 2. Entwurf wird die Fläche von vormals ca. 1,5 ha im Vorentwurf auf nunmehr ca. 0,4 ha reduziert.

9.3 lfd. Nr. B19 - Wohnbaufläche

| | | |
|------------|--|--|
| B19 | <ul style="list-style-type: none">- Grünfläche ohne Zweckbestimmung- Fläche für Wald- Sonderbaufläche, geplant<ul style="list-style-type: none">• Sport, Freizeit und Erholung | → Wohnbaufläche mit erhöhtem Grünanteil, geplant |
|------------|--|--|

Entgegenstehender Belang

- liegt im Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung
- liegt im Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz

Begründung zum Festhalten an der Ausweisung:

Die Festlegung des Vorbehaltsgebietes für Hochwasserschutz wird im REP A-B-W 2018 (Grundsatz 9) wie folgt begründet:

- Flächen, die bei einem potenziell signifikanten Hochwasserrisiko mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ200) oder bei Extremereignissen gem. Hochwassergefahrenkarten überschwemmt werden würden, werden als Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz festgelegt. Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz umfassen besiedelte und unbesiedelte Bereiche. Das Schadenspotenzial soll langfristig dadurch gemindert werden, dass in bisher unbesiedelten Bereichen möglichst keine neuen Baugebiete entstehen bzw. hochwasserunempfindliche Bauformen entwickelt werden.

Nach den Hochwassergefahrenkarten des Landes Sachsen-Anhalt besteht für das Plangebiet lediglich bei Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (200-jährliches Ereignis HQ 200) eine Gefährdung.

Der politische Wille der Konzeption der Gartenstadt, geht aus der ursprünglichen städtebaulichen Konzeption „European 12“ hervor, deren Umsetzung einen hohen Stellenwert besitzt. Das Plangebiet wurde als Pilotprojekt für die Umsetzung klimaangepasster städtebaulicher Konzeption mit hochwasserschutzrelevanten Festsetzungen ausgewählt.

Der Geltungsbereich der Änderungsfläche liegt innerhalb der räumlichen Abgrenzung des Mittelzentrums Bitterfeld-Wolfen (Zentraler Ort). Dies spiegelt sich auch in den vorhandenen Daseinsvorsorgeeinrichtungen in der näheren Umgebung wider. Die Nähe zu den diversen Einrichtungen (Schule, KITA, Krankenhaus, Einkaufsmöglichkeiten etc.) und der attraktiven

Umgebung im Bereich Erholung und Tourismus sowie die gute Anbindung durch den Bahnhof Stadt Bitterfeld mit ICE-Halt sprechen für die bestehende höhere Nachfrage für die Wohnbauflächen in den Ortsteilen Stadt Bitterfeld und Holzweißig (als Beispiel: schnelle Veräußerung/Vergabe der Bauplätze im Bebauungsplangebiet 09-2017btf „Wohngebiet vor dem Muldedamm“ und 04-2017ho „Wohngebiet Pomselberg“ im OT Holzweißig). Das geht aus der langjährigen Erfahrung der Stadtverwaltung auch durch Anfragen der Bürger und Investoren hervor, die nicht mehr vollumfänglich befriedigt werden können.

Die geplante Nutzungsart wäre einem Allgemeinen Wohngebiet zuzuordnen. Nach § 4 Bau NVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem „Wohnen“. Das Vorhaben steht mit seiner Größenordnung dem raumordnerischen Grundsatz einer touristischen Entwicklung nicht entgegen. Der zentrale Bereich für den o.g. raumordnerischen Grundsatz ist der Bereich an der Goitzsche. Demzufolge nimmt der Änderungsbereich Lfd. Nr. 19 eine untergeordnete Rolle für den Grundsatz der Raumordnung Tourismus und Erholung ein. Trotzdem ist auch hier das raumordnerische Ziel umsetzbar, wenn auch vergleichbar in geringeren Maßen als an der Goitzsche. So können in einem Wohngebiet z. B. Ferienwohnungen oder sportliche Einrichtungen errichtet werden. Weiterhin sind Beherbergungsbetriebe ausnahmsweise zulässig.

Die Neuausweisung erfolgt zum großen Teil auf der „grünen Wiese“. Die geplante Wohnbaufläche umfasst im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ca. 2,9 ha und wurde mit Änderung des FNP auf insgesamt ca. 10 ha vergrößert. Es ist eine Wohnbaufläche mit erhöhtem Grünanteil (großer Grüngürtel inmitten des Gebiets) geplant, weshalb auch nur eine Teilbebauung für das Plangebiet vorgesehen ist. Unter Berücksichtigung der Lage im Zentralen Ort und dem bereits angeführten Argumente handelt es sich hier um einen sehr attraktiven Wohnbaustandort, der bereits konzeptionell vorgedacht ist, Die Grundsätze 10 - 13 REP A-B-W werden eingehalten. Die Neuausweisung eines (neuen) Wohngebiets kommt an anderen Standorten nicht in Betracht, da sich die tatsächliche Nachfrage nach Wohnbauflächen vorrangig auf die Ortsteile Stadt Bitterfeld und Holzweißig konzentriert. Eine Nachfrage nach Wohnbaustandorten in den anderen Ortsteilen ist nur vereinzelt zu verzeichnen. Mithin besteht hier ein expliziter Bedarf an Wohnbauflächen. Hier ist die Stadt gehalten, der Nachfrage nach attraktivem Wohnraum zu entsprechen. Insbesondere wird auch das Ziel verfolgt, Einpendler mit ihren Familien an die Stadt Bitterfeld-Wolfen zu binden und somit Einwohner zu generieren, mithin auch zukünftig die Tragfähigkeit des Zentralen Ortes des Mittelzentrums Bitterfeld-Wolfen sicherzustellen.

Die Fläche befindet sich innerhalb der räumlichen Abgrenzung des Mittelzentrums und stellt sich zudem als attraktiver Wohnbaustandort dar. Im Rahmen nachgelagerter Planungen ist auf die strikte Einhaltung einer klimaangepassten Planung (Pilotprojekt „Bauen im Hochwasserschutzgebiet“) zu achten. Die Wohnbaufläche mit erhöhtem Grünanteil in Kombination mit der Mischbaufläche (Lfd. Nr. B25) trägt zur Berücksichtigung/ Umsetzung der Belange des Tourismus und der Erholung bei.

→ Die Entwicklung dieses großen Plangebietes wird schrittweise und nach dem realen Bedarf erfolgen.

9.4 Ifd. Nr. B25 - Gemischte Baufläche

| | | |
|------------|--|---------------------------|
| B25 | <ul style="list-style-type: none">- Fläche für Wald- Sonderbaufläche, geplant<ul style="list-style-type: none">• Sport, Freizeit und Erholung | → Mischbaufläche, geplant |
|------------|--|---------------------------|

Entgegenstehender Belang

- liegt im Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung
- liegt im Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz

Begründung zum Festhalten an der Ausweisung:

Die Festlegung VBG Hochwasserschutz wird im REP A-B-W 2018 wie folgt begründet:

- Flächen, die bei einem potenziell signifikanten Hochwasserrisiko mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ200) oder bei Extremereignissen gem. Hochwassergefahrenkarten überschwemmt werden würden, werden als Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz festgelegt. Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz umfassen besiedelte und unbesiedelte Bereiche. Das Schadenspotenzial soll langfristig dadurch gemindert werden, dass in bisher unbesiedelten Bereichen möglichst keine neuen Baugebiete entstehen bzw. hochwasserunempfindliche Bauformen entwickelt werden.

Nach den Hochwassergefahrenkarten des Landes Sachsen-Anhalt besteht für das Plangebiet lediglich bei Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (200-jährliches Ereignis HQ 200) eine Gefährdung.

Die geplante Nutzungsart wäre einem Mischgebiet zuzuordnen. Nach § 6 BauNVO dienen Mischgebiete vorwiegend dem „Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben“. Ein Mischgebiet steht einer touristischen Entwicklung gemäß Grundsatz 20 REP A-B-W 2018 nicht grundsätzlich entgegen. Aber die Neuausweisung erfolgt zum großen Teil auf der „grünen Wiese“.

Im Grunde stellt die Änderung „Sondergebiet“ in „Mischgebiet“ eine Erweiterung des Sondergebietes um die Nutzungsart des dauerhaften Wohnens dar. Ein Mischgebiet steht einer touristischen Entwicklung grundsätzlich nicht entgegen, fügt sich gut in die umgebende Nutzung ein und eröffnet die Möglichkeit der Schaffung eines auf Tourismus und Erholung ausgerichteten Angebots. Eine Realisierung des Sondergebietes in der ursprünglich geplanten Größe lässt sich aufgrund der fehlenden Nachfrage nicht realisieren. Die Änderung in Mischgebiet stellt somit erst die Umsetzung des raumordnerischen Zieles an dieser Stelle sicher. Trotz der Änderung Sondergebiet in Mischgebiet lässt sich das raumordnerische Ziel weiterhin umsetzen, an der ursprünglichen Zielstellung der Stadt Bitterfeld-Wolfen einer touristischen Entwicklung wird grundsätzlich weiterhin festgehalten.

Grundsatz 10 REP A-B-W 2018 ist bei Neuausweisungen von Bauflächen in Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz zu berücksichtigen. Die geplante Mischbaufläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 01-99a bereits als Baugebiet ausgewiesen. Vorliegend ändert sich die Nutzungsart, es handelt sich somit nicht um eine „erstmalig ausgewiesene Fläche“.

Im Rahmen nachgelagerter Planungen sind jedoch die Grundsätze G 11 - G 13 REP A-B-W angemessen zu berücksichtigen. Demnach werden im Bebauungsplan geeignete technische Maßnahmen bei neuer Bebauung zur Vermeidung des Eintrags wassergefährdender Stoffe im Überschwemmungsfall festgesetzt (Grundsatz 11). Festsetzungen zum Hochwasserschutz bzgl. Wasserrückhaltung und Versickerung (Grundsatz 12) sowie Festsetzungen zum Verbot der Errichtung der empfindlichen Infrastrukturen (z.B. Altenheime, Kindertagesstätten, Krankenhäuser, Einrichtungen des Katastrophenschutzes etc. (Grundsatz 13) tragen ebenfalls zu der Umsetzung der Erfordernisse der Raumordnung bei.

Der Stadt Bitterfeld-Wolfen wurde die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. Im Sachlichen Teilplan „Daseinsvorsorge“ ist die räumliche Abgrenzung des Mittelzentrums der Stadt Bitterfeld-Wolfen zweigeteilt, in den Ortsteilen Bitterfeld und Wolfen, dargestellt. Der Geltungsbereich der Änderungsfläche liegt im Ortsteil Bitterfeld, innerhalb der räumlichen Abgrenzung des Mittelzentrums.

Daher wird dem Erhalt des Mittelzentrums (Tragfähigkeitskriterien gemäß Begründung zu Ziel 34 LEP 2010: in der Regel mindestens 20.000 Einwohner im Zentralen Ort, um das Potenzial für die notwendigen Einrichtungen der Daseinsvorsorge vorhalten zu können. Darüber hinaus sollen durch das Mittelzentrum in der Regel mindestens 50.000 Einwohner versorgt werden.) für den Flächennutzungsplan eine starke Gewichtung zugeschrieben werden. Der Aspekt „Zentraler Ort“ ist somit vordergründig zu beachten. Der politische Willen, der großen Nachfrage nach Wohngrundstücken am Wasser nachzukommen, dient gleichzeitig dem perspektivischem Erhalt des Zentralen Orts und somit des Status eines Mittelzentrums. Für eine mit Wohnen gemischte Bebauung im Zentralen Ort sprechen die vorhandenen Daseinsvorsorgeeinrichtungen (Schule, KITA, Krankenhaus, Einkaufsmöglichkeiten etc.) und deren Erreichbarkeit (kurze fußläufige Wegeverbindung, gute ÖPNV-Anbindung) sowie die gute Anbindung des Plangebiets an der Goitzsche durch den naheliegenden Bahnhof des Ortsteils Stadt Bitterfeld mit ICE-Anschluss.

Die Fläche befindet sich innerhalb der räumlichen Abgrenzung des Mittelzentrums Bitterfeld-Wolfen und stellt sich zudem als Puffer zum vorhandenen Gewerbegebiet östlich der Hochalpe „Bitterfelder Berg“ dar.

Da sich auf der SO-Fläche mit der Zweckbestimmung Sport, Freizeit und Erholung keine derartige Entwicklung etablieren konnte und in naher Zukunft auch nicht erkennbar ist soll die Ausweisung von Sonderbaufläche in Mischbaubaufläche erfolgen.

→ Die Entwicklung dieses großen Plangebietes wird schrittweise und nach dem realen Bedarf erfolgen.

9.5 Ifd. Nr. W107 – Experimentelles Wohnen

| | | |
|-------------|---|---|
| W107 | <p>– Grünfläche mit 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) | <ul style="list-style-type: none">• Experimentelles Wohnen, geplant <p>→ Wegfall Zweckbestimmung</p> <ul style="list-style-type: none">• Bolzplatz• kulturellen Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen (nach Beiplan 7: KJ 7) |
|-------------|---|---|

Entgegenstehender Belang

- liegt außerhalb des zentralen Ortes (STDV)
- es entsteht eine Splittersiedlung, da im Rückbaugelände Wolfen-Nord

Begründung zum Festhalten an der Ausweisung:

In der Stadt Bitterfeld-Wolfen besteht eine große Nachfrage nach bezahlbarem und günstigem Wohnraum. Konkret besteht für die Fläche in Wolfen die Anfrage für die Entwicklung eines experimentellen Wohnquartiers im Sinne einer ökologischen Siedlung. Es sollen günstige, schnell zu bauende und flexible modulare Häuser entstehen. Dabei soll die vorhandene Bebauung (Jugendclub, ehemalige Videothek) wieder in Nutzung gebracht werden.

Die beanspruchte Fläche liegt inmitten des Wohnquartiers „WK 4.4“. Der Stadtumbau ist hier im Großen durch Rückbaumaßnahmen mehrgeschossiger Wohnblocks abgeschlossen. Eine weitere Rückabwicklung wie im Vorentwurf der Änderung des FNP zwischen Auenstraße und Grünstraße angedacht soll es nicht mehr geben. Das Wohnquartier WK 4.4 soll mit auf

gelockerter Bebauung und einem großzügigem Grünanteil zu neuem Leben erweckt werden. Der städtische Wille zur Entwicklung wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 09/202()wo bekräftigt. Das geplante experimentelle Wohnen steht im Einklang mit der geplanten Entwicklung an diesem Standort.

Aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung (§ 1 Abs. 3 BauGB) wird für das Vorhaben der Bebauungsplan 08-2020wo „Experimentelles Wohnen“ aufgestellt.

Die geplante Entwicklung einer Siedlung mit Tiny Houses, mit wenig invasiven aber großzügigen Grünflächen - die Häuser werden in Modulbauweise errichtet und können beliebig vergrößert und verkleinert werden - ist keine typische Entwicklung im Sinne einer Erschließung durch Investor und anschließendem Verkauf der Grundstücke an Private. Das Grundstück ist im Eigentum der Stadt Bitterfeld-Wolfen und wird dem Verein zur Verfügung gestellt, es soll daher keine Parzellierung vorgenommen werden, sondern ein Gesamtgrundstück bleiben. Ungegliederte Siedlungsstrukturen (Ziel Z 22 LEP 2010) werden dadurch vermieden. Die Erschließung soll zudem auf ein Minimum begrenzt werden - Gespräche mit den Versorgern sind bereits erfolgt und sind positiv verlaufen, verschiedene Versorgungstechniken, die ein nachhaltiges Wohnen ermöglichen, z. B. die Wiederverwendung von Brauchwasser oder Einbindung von alternativen Energieformen, sollen erprobt werden. Das Gebiet soll Wohnen, Leben und Arbeit verbinden. Vor Ort wurde bereits das Gebäude der ehemaligen Videothek (neben Heizungs- und Sanitärfirma) in Nutzung gebracht, der ehemalige Jugendclub soll

saniert werden und als Begegnungsstätte dienen. Wohngebietsuntypische Tierhaltung ist nicht geplant.

Die Eingliederung in den Zentralen Ort ist für die Umsetzung des experimentellen Wohnprojekts durch o.g. autarke Versorgungstechniken und der alternativen Arbeitsformen (Co-Working, Home-Office) nicht essentiell. Eine Splittersiedlung ist durch die vorhandene § 34 BauGB-Bebauung in der Umgebung nicht gegeben. Die Daseinsvorsorge ist in diesem Änderungsbereich ebenfalls anders zu bewerten. Es wird eine größtmögliche Autarkie angestrebt, indem zum einen experimentelle Versorgungsverfahren zum Einsatz kommen sollen. Zum anderen soll nachhaltig mit der Natur gewirtschaftet werden. Zudem ist unmittelbar angrenzend das Christophorushaus mit Kindertagesstätte und Begegnungsort ein weiteres Angebot vorhanden.

Die Ziele der Raumordnung werden berücksichtigt:

- Der Stadt Bitterfeld-Wolfen wurde die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen (Ziel 37 LEP 2010). Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. Die Erprobung von neuen Versorgungsverfahren dient diesem Ziel.
- In der Begründung zu Ziel 37 LEP 2010 wird ausgeführt, dass das Netz der Mittelzentren tragfähig genug sein muss (Einwohner, Einzugsbereich), um unter anderem als Siedlungs- und Versorgungskern langfristig die Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen. Die Klientel für ein experimentelles Wohngebiet unterscheidet sich essentiell von den Bewohnern im Zentralen Ort. Daher würde kein Wohnraum für die Einwohner im zentralen Ort in Frage kommen, sodass es zu keinem Umzug im Stadtgebiet kommt, sondern um Zuzug von außerhalb. Bei den Interessenten handelt es sich um ein durchmischtes Klientel, so sind zum Beispiel Anwälte mit Wunsch nach Work-Life-Balance, Auspendler, Personen, die bevorzugt in Home Office arbeiten denkbar. Es handelt sich somit um wertvolle Bürger, die der Stadt Bitterfeld-Wolfen in Gänze zu Gute kommen.
- Im LEP 2010 wird in Grundsatz 12 ausgeführt, dass in der Siedlungsstruktur des Landes Sachsen-Anhalt gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume entwickelt werden sollen. Die Siedlung erfüllt vollumfänglich diese Voraussetzungen. Sie nutzt Vorhandenes und wird sich in die Struktur einfügen und diese mitprägen. Des Weiteren ist sie wenig invasiv und trägt damit zum Erhalt von naturnahen Freiräumen bei.
- 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 2010). Weiterhin sollen ungegliederte Siedlungsstrukturen (Ziel 22 LEP 2010) vermieden und die Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung (Ziel 23 LEP 2010) abgestimmt werden. Das Gebiet befindet sich in einem Bereich, der zurückliegend stark bebaut war. Es bedient sich vorhandener Medien und Straßen. Es ist durch eine innerörtliche Hauptstraße gut durch MIV, Fahrrad und ÖPNV erreichbar.

10 Neuausweisung Grünflächen

| | geplante Maßnahmefläche | Standort | Ausweisung im FNP 2012 | Änderungs- grund |
|--|---|------------|---------------------------|--|
| | Grünfläche Ifd. Nr. B8 (ca. 1,7 ha) | Bitterfeld | Wohnbaufläche | Anpassung an tatsächliche Nutzung |
| | Grünfläche Ifd. Nr. B9 (ca. 730m ²) | Bitterfeld | Mischbaufläche | Anpassung an tatsächliche Nutzung |
| | Grünfläche Ifd. Nr. B10 (ca. 0,9 ha) | Bitterfeld | Mischbaufläche | Puffer zwischen WA und GE |
| | Grünfläche Ifd. Nr. B11 (ca. 0,45 ha) | Bitterfeld | Wohnbaufläche | Erhalt als Puffer zwischen WA und SO |
| | Grünfläche Ifd. Nr. B14 (ca. 400m ²) | Bitterfeld | Wohnbaufläche | Anpassung an tatsächliche Nutzung |
| | Grünfläche Ifd. Nr. 15 (ca. 0,3 ha) | Bitterfeld | Wohnbaufläche | Anpassung an tatsächliche Nutzung |
| | Grünfläche Ifd. Nr. B16 (ca. 0,15 ha) | Bitterfeld | Wohnbaufläche | Anpassung an tatsächliche Nutzung |
| | Grünfläche Ifd. Nr. B18 (ca. 0,3 ha) | Bitterfeld | Wohnbaufläche | Anpassung an tatsächliche Nutzung |
| | Grünfläche Ifd. Nr. B21 (ca. 0,2 ha) | Bitterfeld | Wohnbaufläche | Reduzierung Baufläche |
| | Grünfläche Ifd. Nr. Bo30 (ca. 0,23 ha) | Bobbau | Wohnbaufläche | Anpassung an tatsächliche Nutzung |

11. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes
der Stadt Bitterfeld-Wolfen für das gesamte Stadtgebiet

| | | | | |
|--|--|------------|--|--|
| | Grünfläche Ifd. Nr. Bo31 (ca. 2,4 ha) | Bobbau | Wohnbaufläche | Anpassung an tatsächliche Nutzung |
| | Grünfläche Ifd. Nr. G36 (ca. 0,15 ha) | Greppin | Wohnbaufläche | Reduzierung Baufläche |
| | Grünfläche Ifd. Nr. H38 (ca. 0,3 ha) | Holzweißig | Wohnbaufläche | Reduzierung Baufläche |
| | Grünfläche Ifd. Nr. H39 (ca. 1,2 ha) | Holzweißig | Wohnbaufläche | Vollständiger Bauflächen- verzicht |
| | Grünfläche Ifd. Nr. Rö47 (ca. 2 ha) | Rödgen | Wohnbaufläche | Anpassung an tatsächliche Nutzung |
| | Grünfläche Ifd. Nr. T48 (ca. 2,9 ha) | Thalheim | Dorfgebiet | Vollständiger Bauflächen- verzicht |
| | Grünfläche Ifd. Nr. T54 (ca. 0,4 ha) | Thalheim | Wohnbaufläche | Reduzierung Baufläche |
| | Grünfläche Ifd. Nr. W63 (ca. 0,6 ha) | Wolfen | Wohnbaufläche | Reduzierung Baufläche |
| | Grünfläche Ifd. Nr. W64 (ca. 0,4 ha) | Wolfen | Wohnbaufläche | Anpassung an tatsächliche Nutzung |
| | Grünfläche Ifd. Nr. W65 (ca. 10 ha) | Wolfen | Baugebiet mit er- höhtem Grünanteil | Rückbau geplant |
| | Grünfläche Ifd. Nr. W67 (ca. 0,6 ha) | Wolfen | Mischbaufläche | Anpassung an tatsächliche Nutzung |
| | Grünfläche Ifd. Nr. W68 (ca. 2,2 ha) | Wolfen | Wohnbau- und Mischbaufläche | Anpassung an tatsächliche Nutzung |

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes werden insgesamt ca. 28 ha bisher für eine bauliche Nutzung vorgesehene Flächen nunmehr als Grünflächen ausgewiesen.

11 Umwandlung Grünflächen in Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

| | geplante Maßnahmefläche | Standort | Ausweisung im FNP 2012 | Bestand/Nutzung |
|--|---|------------|---|-----------------|
| | Maßnahmefläche Ifd. Nr. Bo27 (ca. 1 ha) | Bobbau | Sportplatz, Grünfläche | ohne Nutzung |
| | Maßnahmefläche Ifd. Nr. H42 (ca. 13 ha) | Holzweißig | Grünfläche ohne Zweckbestimmung (Alte Ziegelei) | ohne Nutzung |
| | Maßnahmefläche Ifd. Nr. W59 (ca. 4,7 ha) | Wolfen | Rückbaufläche Garagenkomplex, Grünfläche | Garagenkomplex |
| | Maßnahmefläche Ifd. Nr. W60 (ca. 2 ha) | Wolfen | Rückbaufläche Wolfen-Nord, Grünfläche | ohne Nutzung |

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes werden insgesamt ca. 21 ha nicht überbaute Flächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft für (Kompensationsmaßnahmen) ausgewiesen.

12 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft und Flächen für Wald, geplant

| | geplante Maßnahmefläche | Standort | Ausweisung im FNP 2012 | Bestand/Nutzung |
|--|--|----------------------------------|--|---|
| | lfd. Nr. G34 (ca. 2,1 ha) | Greppin | Mischbaufläche, Grünfläche | tlw. Parkplatz, ohne Nutzung |
| | lfd. Nr. T51 (ca. 1,7 ha) | Thalheim | Wohnbaufläche | ohne Nutzung |
| | lfd. Nr. Reu62 (ca. 0,8 ha) | Wolfen (Wasserwerk Reuden) | Landwirtschaftliche Nutzfläche Die Fläche wird in der Örtlichkeit nicht mehr landwirtschaft- lich genutzt, die Ab- grenzung zur Acker- fläche erfolgte be- reits mit einer he- ckenartigen Gehölz- struktur. | ohne Nutzung |
| | lfd. Nr. W72 (ca. 5.300 m ²) | Wolfen | Wohnbaufläche | tlw. Landwirt- schaft; ohne Nutzung |

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes werden insgesamt ca. 5,1 ha bisher für eine bauliche Nutzung vorgesehene Flächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft für Kompensationsmaßnahmen) ausgewiesen.

| | | | | |
|--|---------------------------|----------|-----------------------------------|-------------|
| | lfd. Nr. T102 (ca. 15 ha) | Thalheim | Landwirtschaftliche Nutzfläche | Ackerfläche |
| Alternativfläche für Wald: Der Flächenentzug erfolgt nur bei großflächiger Industrie- und Gewerbeansiedlung im Bebauungsplan „Sonnentallee-West“ und Bebauungsplan „Sonnentallee-Mitte“ !!!! | | | | |
| | lfd. Nr. T103 (ca. 15 ha) | Thalheim | Landwirtschaftliche Nutzfläche | Ackerfläche |

11. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes
der Stadt Bitterfeld-Wolfen für das gesamte Stadtgebiet

Mit der geplanten Ansiedlung sollen ca. 15 ha Wald (Erstaufforstung) den Ortsteil Thalheim vom Industriegebiet abschirmen.

Aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan wurden folgende Flächen übernommen und im Beiplan 2 dargestellt.

Tabelle 13 Übersicht Maßnahmeflächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

| Nr. | Maßnahmenbeschreibung | Bemerkungen |
|-------|--|--|
| Bo 1 | Anlage von gewässerbegleitenden Gehölzstreifen (LP) | |
| Bo 2 | naturnahe Gestaltung sanierter Deponien (LP) | Sammelausgleich verschiedener Baumaßnahmen |
| Bo 3 | Rückbau noch vorhandener Gebäude und Befestigungen/ Entwicklung eines Gebüsches aus heimischen und standortgerechten Laubgehölzen | |
| Wo 1 | Waldumwandlung | Ausgleich Zweckverband |
| Wo 2 | Entwicklung von Feuchtgrünland, teilweise durch Nutzungsextensivierung, Entwicklung von Kleingewässern | |
| Wo 3 | Entwicklung von Feuchtgrünland, teilweise durch Nutzungsextensivierung sowie Umwandlung von Acker in Grünland, Entwicklung von Kleingewässern, Entwicklung von Feldgehölzen mit standortheimischen Baumarten | |
| Wo 4 | Sukzession | |
| Wo 5 | Umwandlung von Acker in Grünland | |
| Wo 6 | Extensivierung der Bewirtschaftung, Entwicklung von Kleingewässern | |
| Wo 7 | Extensivierung der Bewirtschaftung | |
| Wo 8 | Anpflanzung und Entwicklung eines Feldgehölzes aus standortheimischen Baumarten | |
| Wo 9 | Entwicklung eines Feldgehölzes aus standortheimischen Baumarten sowie Sukzession | |
| Wo 10 | Umwandlung von Intensivgrünland in Extensivgrünland | |
| Wo 11 | Extensivierung der Bewirtschaftung | Zuordnung B-Pan 2/91 „Markt/Westseite“ |
| Wo 12 | Anpflanzung und Entwicklung von Laubmischwald | |
| Th 1 | Extensivierung der Bewirtschaftung, Erhalt der Magerrasen, Sukzession und Entwicklung von Laubmischwald | anteilig B-Plan Nr. 3 „Am Brödelgraben“ und TH 1.1 |
| Th 2 | Sichtschutzwälle mit Bepflanzung, Gehölzgruppen, Landschaftsrasen | B-Plan TH 1.1 |
| Th 3 | Anpflanzung und Entwicklung von Laubmischwald (Hainbuche-Eichen-Aufforstung) | B-Plan „Sonnenallee-Mitte“ |
| Th 4 | Sichtschutzwälle mit Bepflanzung, Gehölzgruppen, Landschaftsrasen | B-Plan TH 1.5 |

Ergänzung zu WO 11: entfällt teilweise (siehe Änderung lfd. Nr. W 72)

11. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes
der Stadt Bitterfeld-Wolfen für das gesamte Stadtgebiet

| Nr. | Maßnahmenbeschreibung | Bemerkungen |
|--------|---|--|
| Th 5 | Schutzpflanzungen (<i>Teil noch Landwirtschaft</i>), anteilig Sukzession | B-Plan TH 1.2 |
| Th 6 | Gehölzpflanzungen, anteilig naturnahe Wiese | B-Plan TH 1.3 |
| Th 7 | Gehölzpflanzungen, Initiierung von Biotopen, Sukzession | <i>B-Plan TH 1.3 und Greppin Nr. 3, ÖGP-Fläche</i> |
| Gr 1 | Sukzession | <i>Greppin Nr. 2</i> |
| Gr 2 | Sukzession bzw. gelenkte Sukzession | <i>ÖGP-Fläche, MDSE, Randbereiche Grube Johannes</i> |
| Gr 3 | Entwicklung von Laubmischwald, Extensivierung der Bewirtschaftung, Nutzung von Magerrasen, Umwandlung von Wald, Rückbau versiegelter Flächen | <i>ÖGP-Fläche, MDSE, anteilig Grube Greppin</i> |
| Gr 4 | Gehölzpflanzungen | B-Plan Nr. 1 Greppin-Nord |
| Gr 5 | Entwicklung von Feuchtgrünland, teilweise auch durch Umwandlung von Intensivgrünland in Feuchtgrünland, Extensivierung der Bewirtschaftung (<i>Lage im Überschwemmungs- gebiet der Mulde sowie Biosphärenreservat Mittelbe</i>) | |
| Gr 6 | Sukzession | |
| Btf 1 | Gehölzpflanzungen | B-Plan 6/00, Areal D/II |
| Btf 2 | Gehölzpflanzungen, anteilig Erhaltungsgebot | B-Plan 6/00, Areal D/II |
| Btf 3 | Rückbau baulicher Anlagen und ggf. noch vorhandener Gleise, anschließende Sukzession | |
| Btf 4 | Maßnahmefläche, Ansaat einer Wildrasenmischung | B-Plan 5/00, Areal D/I |
| Btf 6 | Gehölzpflanzungen | B-Plan 4/00, Areal E/IV |
| Btf 7 | Gehölzpflanzungen, (<i>einschließlich Erweiterung</i>) | B-Plan 4/00, Areal E/IV |
| Btf 8 | südlich Straße Am Kraftwerk, Sukzession, Zäsurgrün, Regelung mit Neuaufnahme B-Planverfahren | B-Plan 2/00, Areal E/II |
| Btf 9 | Gehölzpflanzungen | B-Plan 2/99 „Gewerbepark Bitterfeld“ |
| Btf 10 | Gehölzpflanzungen | B-Plan 2/99 |
| Btf 11 | Rückbau baulicher Anlagen und ggf. noch vorhandener Gleise, anschließende Sukzession | |
| Btf 12 | Gehölzpflanzungen | B-Plan 2/99 |
| Btf 13 | Rückbau baulicher Anlagen und ggf. noch vorhandener Gleise, anschließende Sukzession | |
| Hw 1 | Sukzession (nach Zielstellung Sanierung) | <i>ÖGP-Fläche, MDSE, Grube Freiheit IV</i> |
| Hw 2 | Rückbau baulicher Anlagen und ggf. noch vorhandener Gleise, anschließende Sukzession | |

Ergänzung zu Btf 11:

Denkbar ist es auch, den Bereich der vorhandenen Gleistrasse auf das Geländeniveau anzuheben und als Geh- und Radwegverbindung auszubauen.

13 Landwirtschaftliche Flächen / Grünland

Für geplante Bauflächen wird darauf hingewiesen, dass ein stärkeres Bepflanzen der Randbereiche, an der Nahtstelle insbesondere zwischen Wohnbebauung und landwirtschaftlicher Flächen, das zukünftige Konfliktpotential zwischen Wohnqualität und Ackernutzung stark herabsetzt, da Belastungen durch Staub, Lärm und Geruch deutlich gemindert werden können.

Bei einem unvermeidbaren Flächenentzug ist im Interesse der Erhaltung und des sparsamen Umgangs mit den landwirtschaftlichen Flächen die Umwandlung nur abschnittsweise, entsprechend des realen Bedarfs vorzunehmen. Den Bewirtschaftern der jeweiligen Flächen ist der Termin des Entzuges rechtzeitig vor der Anbauplanung des betreffenden Jahres bekannt zu geben.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass eine Inanspruchnahme von Flächen eines Feldblockes grundsätzlich erst nach Ablauf der beantragten Fördermittelzeiträume erfolgen kann. Der Antragsteller sollte sich deshalb rechtzeitig mit dem Bewirtschafter der betroffenen Flurstücke abstimmen.

Bei allen Maßnahmen ist auch darauf zu achten, dass neben dem o. g. Bodenschutz die agrarstrukturellen Verhältnisse nicht verschlechtert werden. Dazu zählt u. a. die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen durch Wirtschaftswege und Feldzufahrten.

Grundsätzlich sollte sowohl bei der Planung als auch bei der konkreten Ausführung von allen Bau-, Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen mit den vor Ort betroffenen Landwirtschaftsbetrieben zusammen zu arbeiten.

Flurneuordnungsverfahren nach Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) und / oder Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) sind gegenwärtig nicht betroffen.

Anträge zum ländlichen Wegebau außerhalb von BOV, die dem Ländlichen Wegekonzept Sachsen-Anhalt zu Grunde liegen, sind für den dargestellten Betrachtungsraum im ALFF Anhalt weder anhängig noch geplant.

Ferner gibt es aus der Sicht der Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung der regionalen Entwicklung in der EU (RELE 2014 - 2020) keine Einwände.

Grünland

Der Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (LHW), Flussbereich Wittenberg gibt in seiner Stellungnahme folgenden Hinweis:

- Die rezente Aue zwischen Mulde und dem Deich ist dem Grünland vorbehalten. Dies sollte so kenntlich gemacht werden. Der Grund ist ein nachhaltiger Hochwasserschutz hinsichtlich einer funktionierenden Auenlandschaft von überregionaler Bedeutung. Hier sind wasserwirtschaftliche Ziele besonders wichtig.

Dem Hinweis folgend wird die rezente Aue nunmehr als Grünland (nachrichtliche Übernahme) ausgewiesen.

Nach den Regelungen zur Reform der Gemeinsamen Agrarpolitik ist seit dem 01.01.2015 eine Genehmigung auf Antrag zum Umbruch von Dauergrünland erforderlich. Die unteren Naturschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte werden dann im Verfahren beteiligt. Die Leitlinie der Europäischen Kommission vom Sommer 2015 für Dauergrünland gibt vor, dass eine Umwandlung von Dauergrünland in eine nicht landwirtschaftliche, nicht beihilfefähige Fläche dem Genehmigungsvorbehalt unterliegen soll.

14 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.

(Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt)

| 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 % |

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.

15 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.

15.1 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:

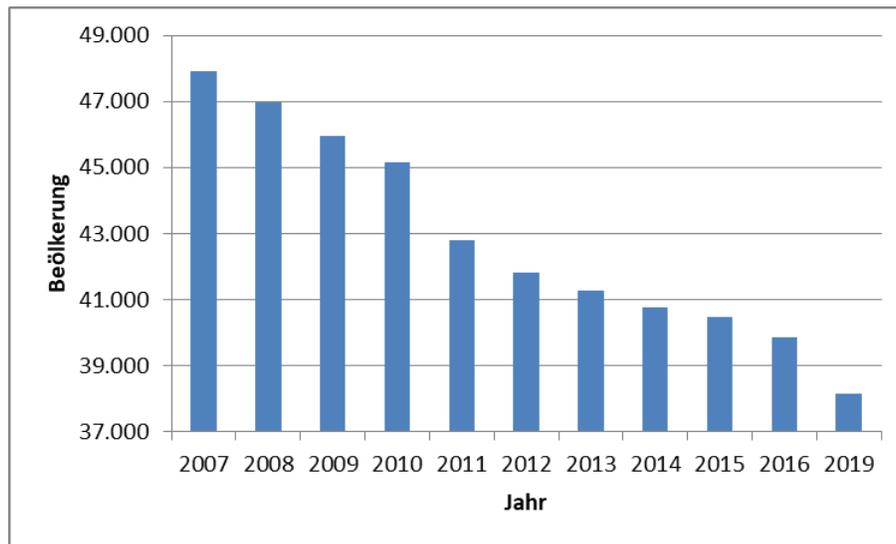
Einwohnerentwicklung Stadt Bitterfeld-Wolfen 2007 - 2019

(Quelle: © Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Halle (Saale), 2020)

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

| Jahr | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2019 |
|-----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Einwohner | 41.816 | 41.259 | 40.779 | 40.480 | 39.843 | 38.159 |

Graphische Darstellung



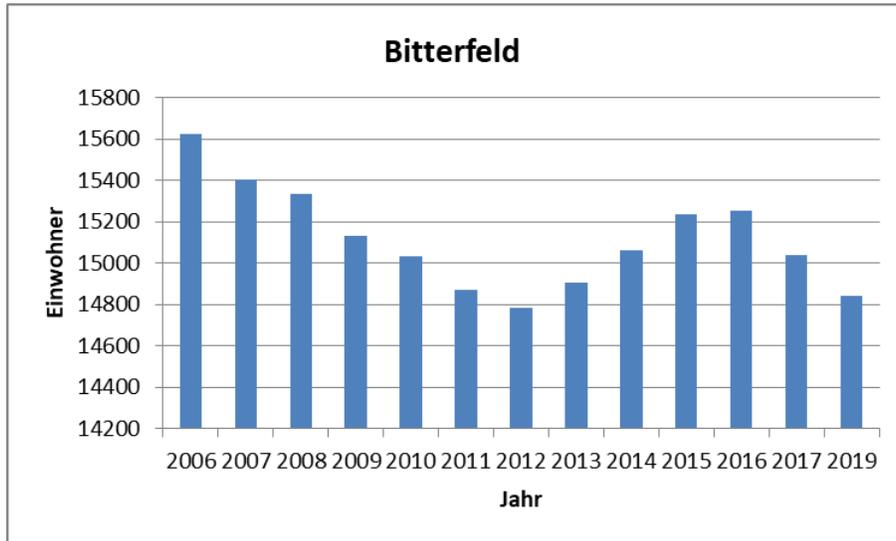
Wie aus der vorangestellten Übersicht ersichtlich ist, hat auch die Stadt Bitterfeld-Wolfen insgesamt einen kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen. Für die einzelnen Ortsteile ergibt sich dabei ein sehr differenziertes Bild in der Entwicklung.

Einwohner nach Ortsteilen von 2006 bis 2019

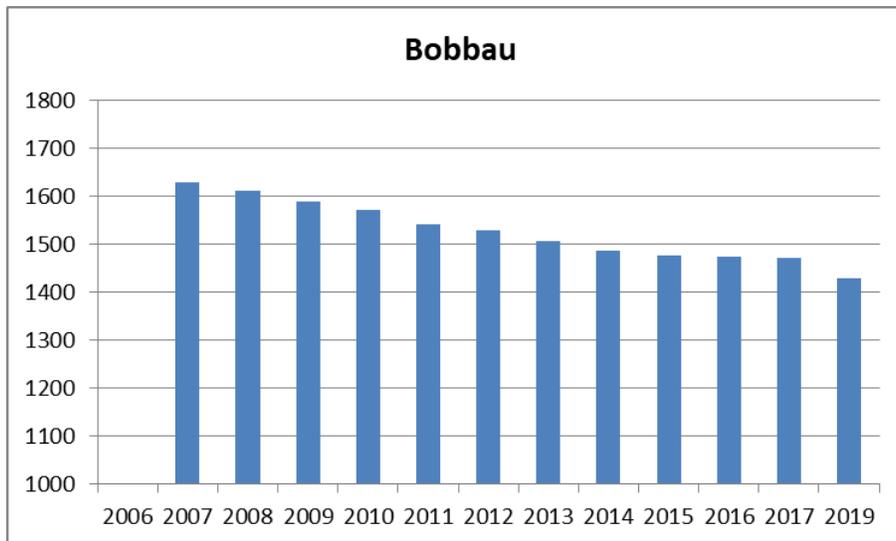
(Quelle Stadt Bitterfeld-Wolfen, Melderegister)

| 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 |
| 2019 | 1.430 | 2.240 | 2.739 | 601 | 220 | 14.842 | 15.713 | 1.489 | 127 |

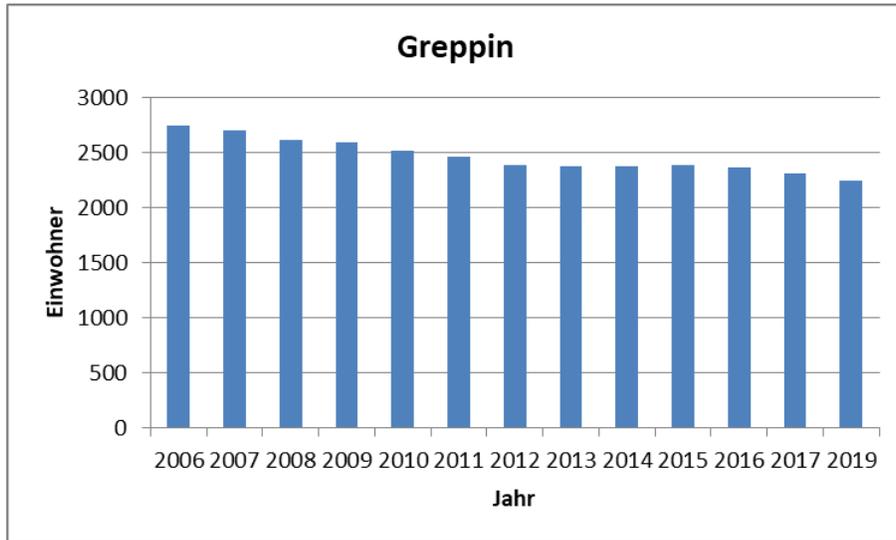
Graphische Darstellungen der einzelnen Ortsteile:



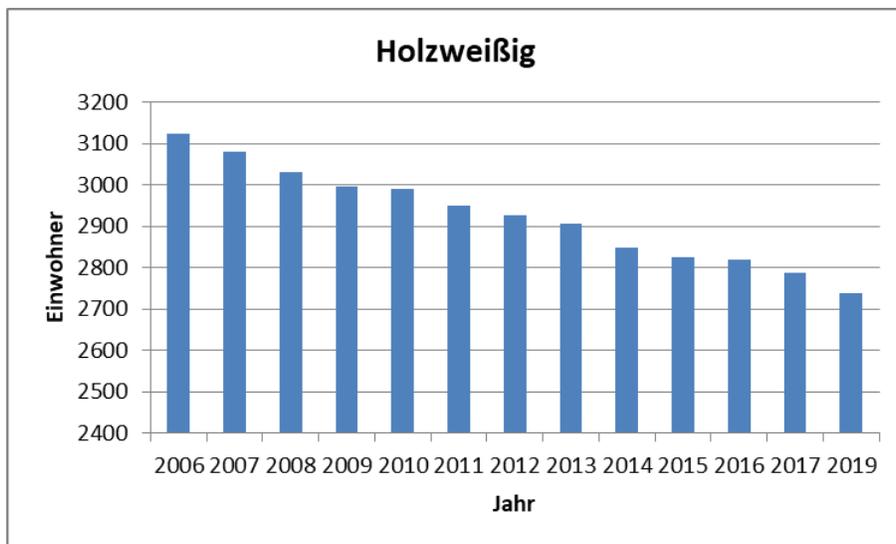
Im Ortsteil Stadt Bitterfeld ist in den letzten 13 Jahren ein Bevölkerungsrückgang von 783 Personen zu verzeichnen.



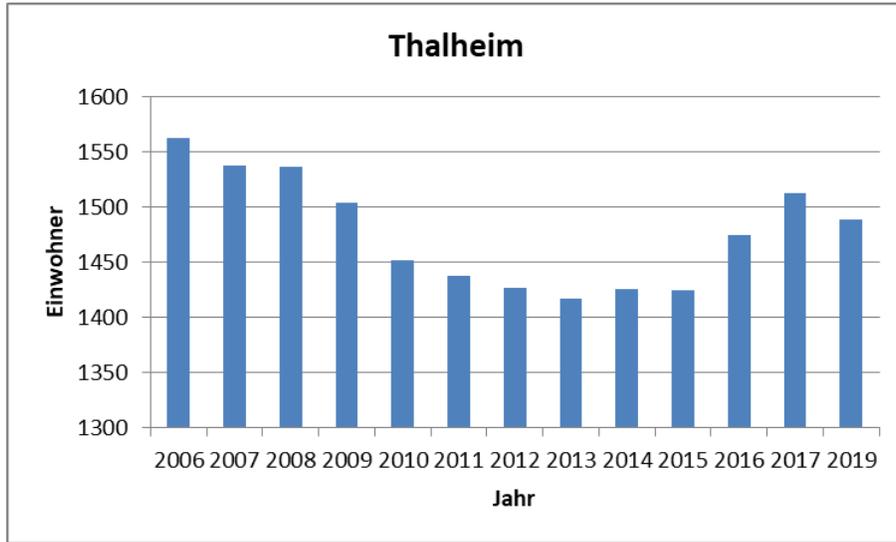
Im Ortsteil Bobbau ist in den letzten 13 Jahren ein Bevölkerungsrückgang von 198 Personen zu verzeichnen.



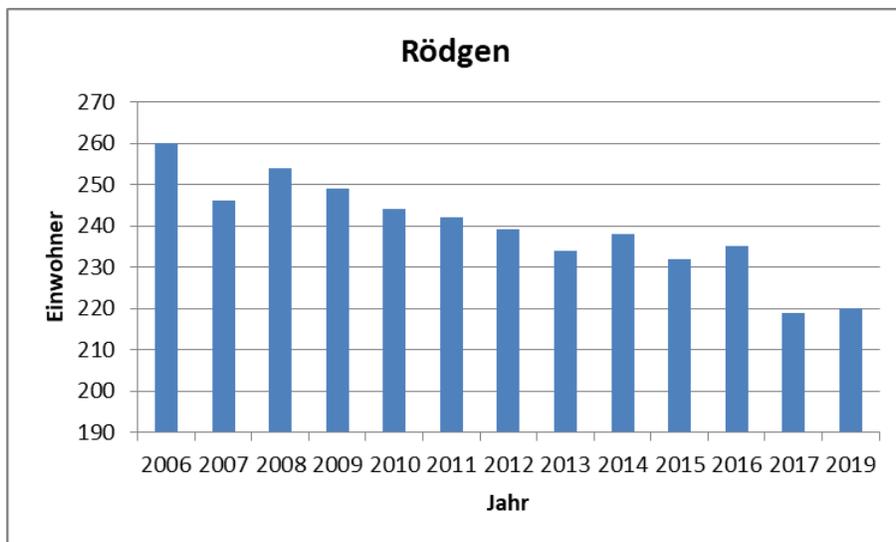
Im Ortsteil Greppin ist in den letzten 13 Jahren ein Bevölkerungsrückgang von 500 Personen zu verzeichnen.



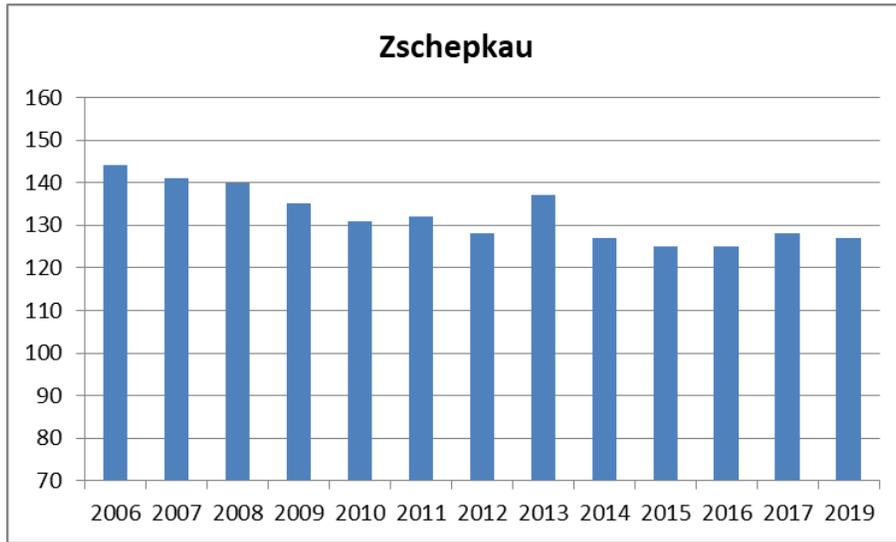
Im Ortsteil Holzweißig ist in den letzten 13 Jahren ein Bevölkerungsrückgang von 385 Personen zu verzeichnen.



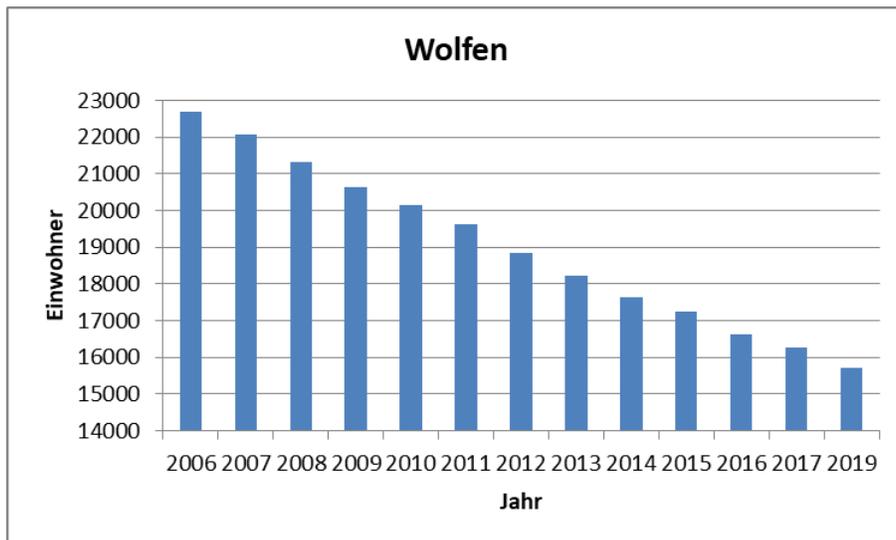
Im Ortsteil Thalheim ist in den letzten 13 Jahren ein Bevölkerungsrückgang von 74 Personen zu verzeichnen.



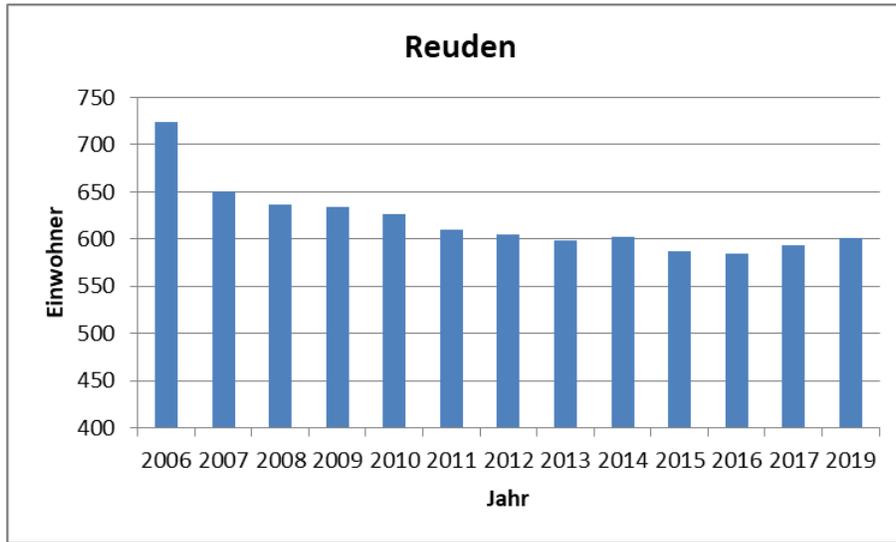
Im Ortsteil Rödgen ist in den letzten 13 Jahren ein Bevölkerungsrückgang von 40 Personen zu verzeichnen.



Im Ortsteil Zschepkau ist in den letzten 13 Jahren ein Bevölkerungsrückgang von 17 Personen zu verzeichnen.



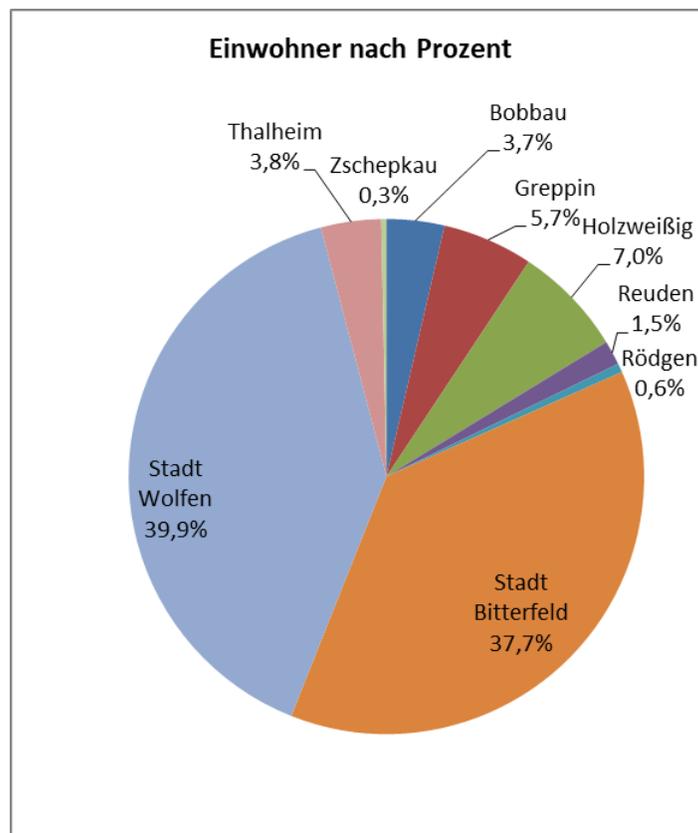
Im Ortsteil Stadt Wolfen ist in den letzten 13 Jahren ein Bevölkerungsrückgang von 6.990 Personen zu verzeichnen.



Im Ortsteil Reuden ist in den letzten 13 Jahren ein Bevölkerungsrückgang von 123 Personen zu verzeichnen.

Graphische Darstellung der Einwohner

(Statistische Kurzinformation mit Stand 2019; Quelle Stadt Bitterfeld-Wolfen)



15.2 Altersstruktur

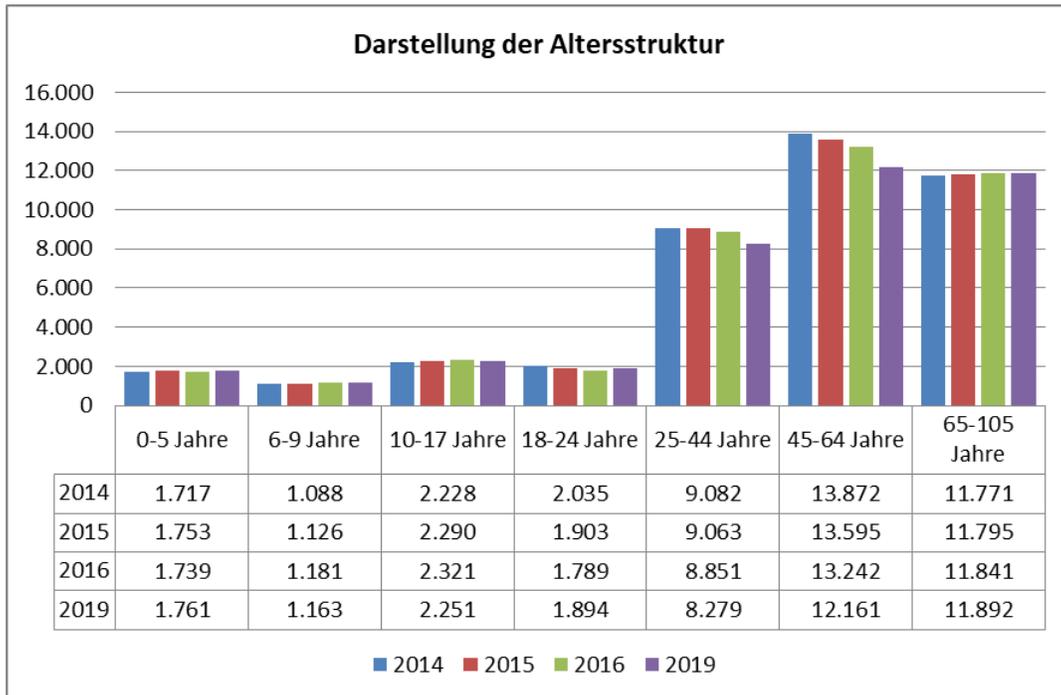
Die Gliederung der Wohnbevölkerung nach verschiedenen Altersgruppen ist eine wichtige Grundlage für die Planung von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (z.B. Kindertagesstätten, Schulen usw.).

Altersstruktur am 31.12.2019 (Quelle: Stadt Bitterfeld-Wolfen, Melderegister)

| Alters-Gruppe | Einwohner mit Hauptwohnsitz | | | Anteil in Prozent |
|---------------|-----------------------------|---------------|---------------|-------------------|
| | insgesamt | männlich | weiblich | |
| 0-5 Jahre | 1.761 | 912 | 849 | 4,5 |
| 6-9 Jahre | 1.163 | 615 | 548 | 3,0 |
| 10-17 Jahre | 2.251 | 1.142 | 1.108 | 5,7 |
| 18-24 Jahre | 1.894 | 1.011 | 883 | 4,8 |
| 25-44 Jahre | 8.279 | 4.545 | 3.734 | 21,0 |
| 45-64 Jahre | 12.161 | 6.019 | 6.142 | 30,9 |
| 65-105 Jahre | 11.892 | 4.891 | 7.001 | 30,2 |
| | 39.401 | 19.136 | 20.265 | 100,0 |

Entwicklung zwischen 2014 – 2019 (Quelle Stadt Bitterfeld-Wolfen, Melderegister)

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 2019 ca. 12,5 % weniger.

Für die nachfolgenden Generationen ist dagegen eine relativ gleichmäßige Struktur erkennbar. Ein leichter Anstieg ist erfreulicherweise bei den jüngeren und mittleren Generationen bis 17 Jahre zu verzeichnen. Dagegen ist bei der erwerbsfähigen Bevölkerung zwischen 18 und 44 Jahren auch ein Rückgang um ca. 8,5 % zu verzeichnen.

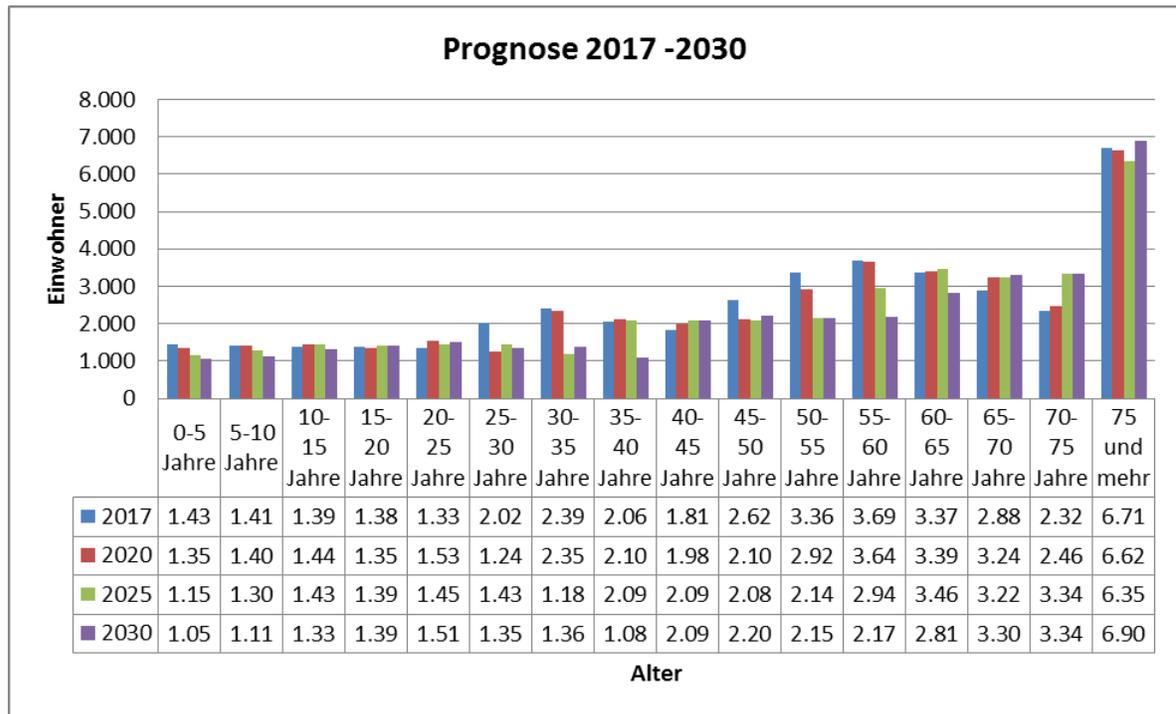
Nach dem Zensus 2011 liegt der Anteil der erwerbsfähigen Personen bei 49,2% und damit unter dem Landesdurchschnitt Sachsen-Anhalt (53,7%) und Gesamtdeutschland (54,1%).

Nach der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose sieht die 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



15.3 Bevölkerungsbewegung

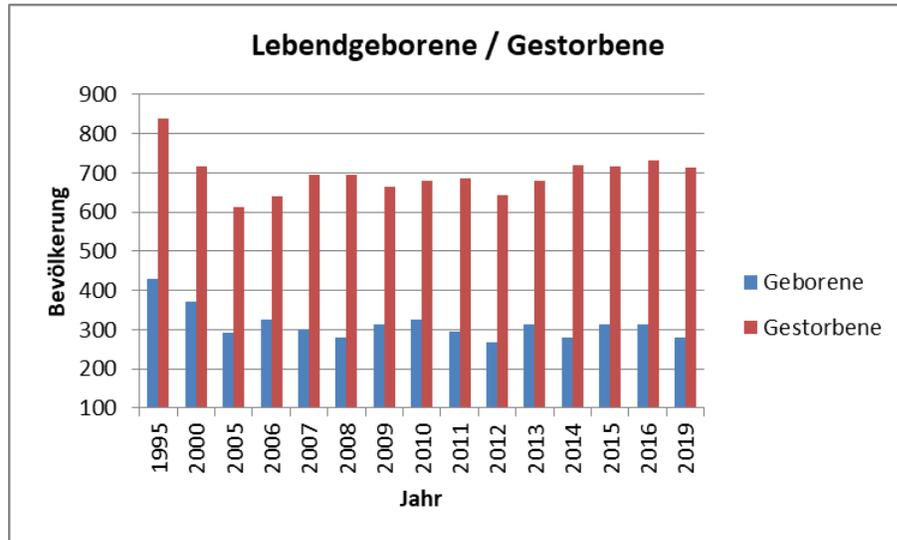
Entsprechend den Angaben des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt werden Bewegungsdaten für die Jahre 1995 bis 2019 wie folgt angegeben:

(Quelle: © Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Halle (Saale), 2020)

| Jahr | Lebend- geborene | 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 |
| 2019 | 279 | 712 | 2.031 | 1.912 |

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.

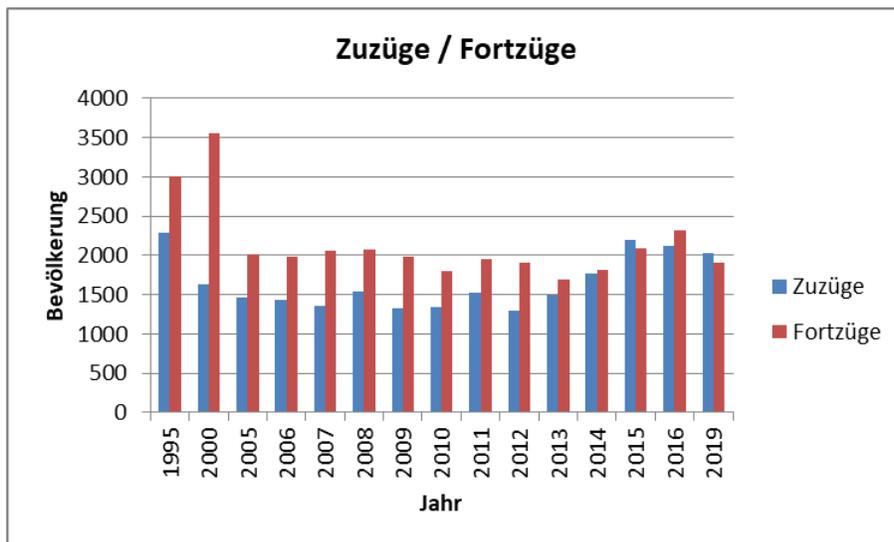
Graphische Darstellung



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 2013 annähernd gleich geblieben. Seit 2014 ist erfreulicherweise ein Anstieg der Zuzüge zu verzeichnen. In den Jahren 2015 und 2019 übersteigen die Zuzüge sogar den Wegzug. Bis 2014 ist insgesamt zu erkennen, dass die Fortzüge die Zuzüge übersteigen.

Graphische Darstellung



16 Wohnraumentwicklung

16.1 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 2019 vor. Das Ergebnis ist in nachfolgender Tabelle dargestellt.

(Quelle: © Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Halle (Saale), 2020)

| 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 |
| 2019 | 8.953 | 26.297 | 1.814.400 |

(*) 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 erfolgte u.a. aufgrund mangelnder Nachfrage an diesem Standort.

Die Veränderung der Wohnungsgrößen ist nachfolgend dargestellt:

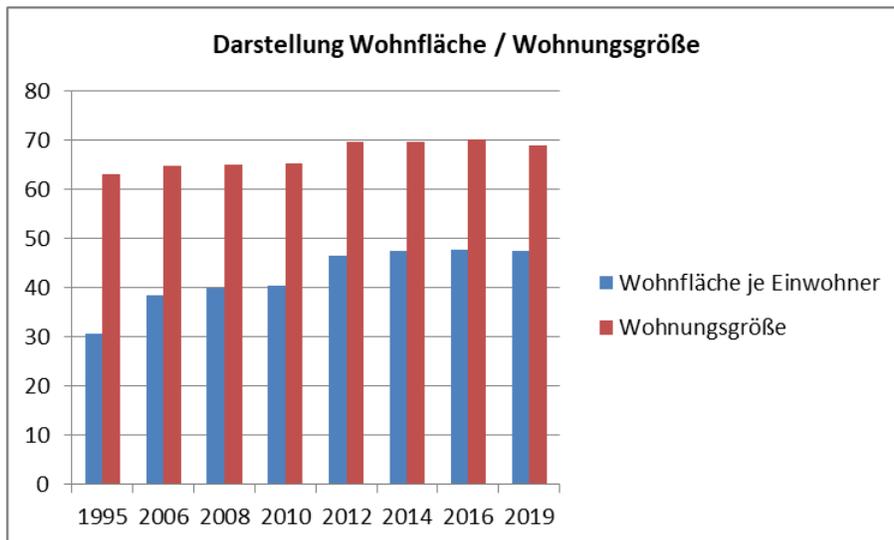
11. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes
der Stadt Bitterfeld-Wolfen für das gesamte Stadtgebiet

(Quelle: © Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Halle (Saale), 2020)

| Jahr | Einwohner (EW) (Quelle Stat. Landesamt) | Wohnungen (WE) Anzahl (Quelle Stat. Landesamt) (*) | Belegungs-dichte (EW/WE) | Wohn-fläche (m ²) | Wohnfläche je Einwohner (m ²) | Ø Wohnungs-größe m ² |
|------|---|--|--------------------------|-------------------------------|---|---------------------------------|
| 1995 | 67.060 | 32.518 | 2,06 | 2.051.300 | 30,6 | 63,1 |
| 2006 | 49.030 | 29.224 | 1,68 | 1.894.900 | 38,6 | 64,8 |
| 2008 | 46.971 | 28.860 | 1,63 | 1.877.100 | 39,9 | 65,0 |
| 2010 | 45.171 | 27.998 | 1,61 | 1.831.800 | 40,5 | 65,4 |
| 2012 | 41.816 | 27.917 | 1,50 | 1.943.100 | 46,5 | 69,6 |
| 2014 | 40.779 | 27.679 | 1,47 | 1.932.300 | 47,4 | 69,8 |
| 2016 | 39.843 | 27.161 | 1,47 | 1.906.400 | 47,8 | 70,2 |
| 2019 | 38.159 | 26.297 | 1,45 | 1.814.400 | 47,5 | 69,0 |

(*) 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 bis 2012 eine stetige Zunahme sowohl der Wohnfläche je Einwohner als auch der durchschnittlichen Wohnungsgröße zu verzeichnen ist. In den letzten Jahren hat sich je Einwohner die Wohnfläche bei ca. 47,5 m² und die

Wohnungsgröße bei ca. 70 m² eingeepegelt. Im Zeitraum 1995 bis 2016 ist die beanspruchte Wohnfläche insgesamt um ca. 55% gestiegen. Gründe liegen vor allem in der zunehmenden Zahl der Single-Haushalte und dem Anstieg des Wohnraumbedarfs mit zunehmendem Alter.

16.2 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, Halle (Saale), 2020)

| 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 |
| 2019 | 26.297 | 901 | 4.465 | 7.943 | 7.227 | 3.060 | 1.654 | 1.047 |

Die Haushaltsvorausberechnungen 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. Nach der neuen Vorausberechnung von 2020 werden 24% aller in Privathaushalten lebenden Menschen alleine wohnen. (Quelle: DESTATIS Statistisches Bundesamt - Haushaltsvorausberechnung)

Berücksichtigt sind hier die Bevölkerungsentwicklung entsprechend den Ergebnissen der 14. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung und die Veränderungen in den Haushaltsstrukturen gemäß langjährigen Ergebnissen des Mikrozensus bis 2018.

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 2019 übernommen so ergibt das folgende Belegungsdichte:

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

| Jahr | Einwohner (EW) | Wohnungen (WE) Anzahl (*) | Leerstand 14% | Bewohnte Wohnungen | Belegungs-dichte (EW/WE) |
|------|----------------|---------------------------|---------------|--------------------|--------------------------|
| 2019 | 38.159 | 26.297 | - 3.681 | 22.616 | 1,69 |

16.3 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 |

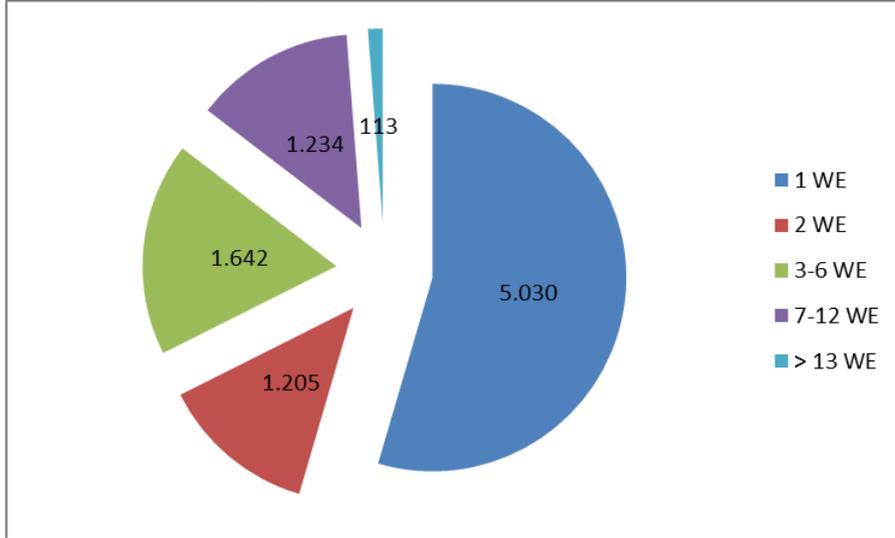
Die Zahl der Wohnungen im Gebäude stellt sich wie folgt dar:

(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 |

11. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes
der Stadt Bitterfeld-Wolfen für das gesamte Stadtgebiet

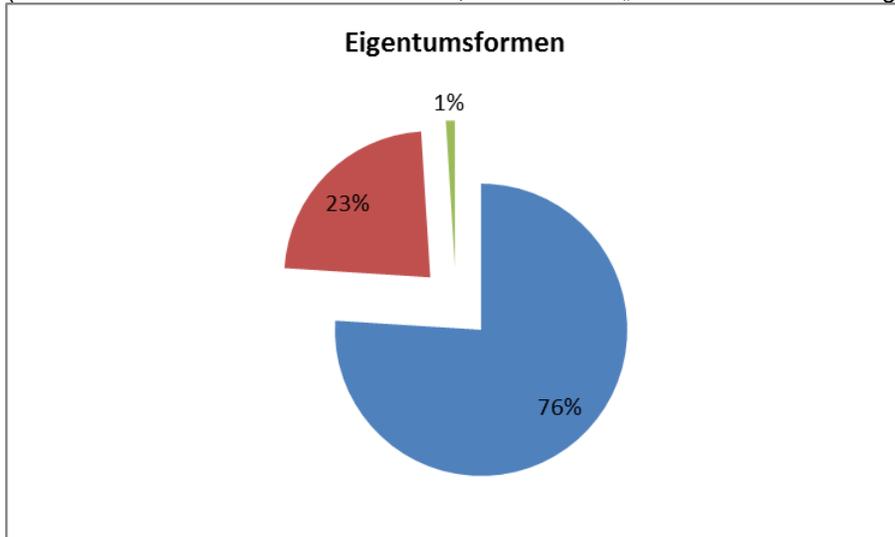
Graphische Darstellung:



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

17 Wohnbedarfsbetrachtung

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, späte 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.

17.1 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.

17.2 Bedarfsanalyse

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 2019 sind für die Stadt Bitterfeld-Wolfen 47,5 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.

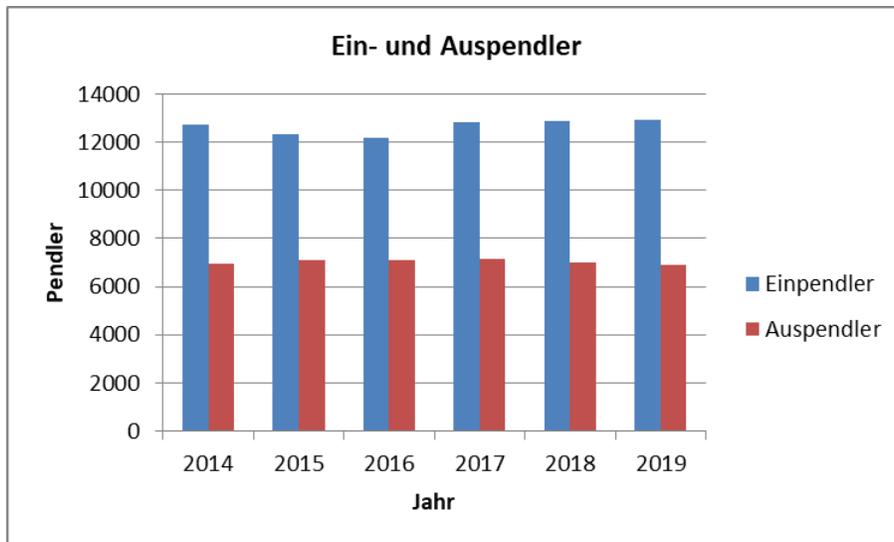
Bedarf aus Wanderungsgewinne

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

(Quelle: Stadt Bitterfeld-Wolfen, Statistischer Jahresbericht 2019 Teil 2)

| Jahr | Einpendler | Auspendler |
|------|------------|------------|
| 2014 | 12.704 | 6.961 |
| 2015 | 12.316 | 7.125 |
| 2016 | 12.176 | 7.121 |
| 2017 | 12.843 | 7.142 |
| 2018 | 12.861 | 7.020 |
| 2019 | 12.907 | 6.919 |

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.

Flächenreserven aus verwahrloste/ leerstehende Immobilien

Im gesamten Stadtgebiet sind zahlreiche sogenannte verwahrloste/ leerstehende Immobilien vorhanden, die teilweise Potentiale für zukünftige Wohnbauflächen bieten können.

11. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes
der Stadt Bitterfeld-Wolfen für das gesamte Stadtgebiet

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 34a | MI | ca. 300 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 |
| | Elektronstraße 1-6 | WA | ca. 900 m ² |
| | Ertelstraße 1-2 | | |
| | Schillerstraße 5 | WA | ca. 200 m ² |
| | Gesamt | | ca. 3.641 m² |
| Greppin | Ernst-Thälmann-Straße 25,29,29a | WA | ca. 400 m ² |
| | Waldstraße 14 | WA | ca. 145 m ² |
| | | Gesamt | ca. 545 m² |
| Holzweißig | Paupitzscher Straße 6 | WA | ca. 192 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 |
| | Hauptstraße 62 | WA | ca. 333 m ² |
| | | Gesamt | ca. 1.237 m² |
| Wolfen | Otto-Nuschke-Straße 1 | WA | ca. 1.787 m ² |
| | Rathenauplatz 12 | WA | ca. 334 m ² |
| | Thälmannstraße 5f | WA | ca. 90 m ² |
| | Leipziger Straße 135 | MI | ca. 280 m ² |
| | Poststraße 4a, 4b | WA | ca. 400 m ² |
| | Poststraße 5 | WA | ca. 280 m ² |
| | | Gesamt | ca. 3.171 m² |

| | | | |
|------------------|------------------------------|----|--------------------------------|
| Bobbau | Alte Straße 6 | MI | ca. 103 m ² |
| | Gesamt | | ca. 103 m² |
| Reuden | Dorfstraße 16 d | WA | ca. 470 m ² |
| | Dorfstraße 19 | WA | ca. 650 m ² |
| | Gesamt | | ca. 1.120 m² |
| Insgesamt | = 9.817 m² | | |

Bei einer Zielstellung ca. 5 % der Immobilien bis Planungshorizont FNP nachzunutzen ergibt das 491 m² Wohnbaufläche aus Schrottimmobilen.

17.4 Wohnraumnachfrage

Gemäß Ziel 26 des Landesentwicklungsplans 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) ist die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten ist. Eigenentwicklung ist hierbei die für den Bauflächenbedarf zu Grunde zu legende Entwicklung einer Gemeinde, die sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse ergibt (Begründung zu Ziel 26 LEP 2010).

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen erfüllt die Funktionen eines Mittelzentrums und ist dementsprechend gemäß Landesplanung als **zentraler Ort** definiert.

Es ist nicht wirklich absehbar, wie und in welchem Maß sich der tatsächliche Wohnraumbedarf 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 (Baugebiet mit erhöhtem Grünanteil) 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.

18 Veränderungen in der verbindlichen Bauleitplanung gegenüber dem Stand 2012

Folgende Bebauungspläne befinden sich derzeit in Aufstellung:

| Ortsteil | B-Plan Nr. | Titel |
|------------|---|---|
| Bobbau | 12-2017 bo | „Einkaufszentrum Muldepark“ |
| Bitterfeld | 01-2014 btf 01-2019btf 03-2019btf 01-2021btf 02-2021btf | „Einkaufszentrum BITZ“ "Wohnen am Strengbach" "MI Goitzsche SO16 und SO17" "MI Große Mühle" "GE südlich Zscherndorfer Str." |
| Holzweißig | 05-2018ho | "Wohnquartier Leopoldstr./Leopoldweg" |
| Wolfen | 05-2020 wo 07-2020 wo 03-2020wo 04-2020wo 08-2020wo 09-2020wo 10-2020wo | „Humboldtcarré“ "Einzelhandel am Krondorfer Kreisel" "Mitschurinstraße" "Thomas-Müntzer-Straße" "Experimentelles Wohnen" WK 4.4" „Wohngebiet am Wasserturm“ |

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 01-2011btf 01-2013btf | „Einkaufszentrum Anhaltstraße“ „Photovoltaik Areal E“ „Wohngebiet Straße am Kraftwerk“ |

11. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes
der Stadt Bitterfeld-Wolfen für das gesamte Stadtgebiet

| | | |
|------------|---|--|
| | 02-2013btf 01-2015btf 06-2015btf 02-2014btf 07-2015btf 01-2009 03-2016btf 11-2017btf 09-2017btf 02-2018btf | „Mainthalstraße/Chemiepark Bitterfeld-Wolfen“ „Mischgebiet südlich Annahof“ „Wohngebiet Friedensstraße Nord“ „Stadthafen Ost“ „Ehemalige Molkerei“ „Brehnaer Überbau-Ostseite“ „MI Wiesenstraße West“ „Photovoltaik am GuD-Kraftwerk“ „Wohngebiet Vor dem Muldedamm“ „Ferienwohnen Goitzsche“ |
| Greppin | 01-2017gr | „Alte Kämmerei“ |
| Holzweißig | Ho7 Ho8 07-2010ho 06-2010ho 04-2017ho 06/2017 ho 10-2017ho 01-2018ho 04-2018ho | Einbeziehungssatzung „Zscherndorfer Straße“ „Gewerbegebiet östlich der Hochhalde Bitterfelder Berg“ „Photovoltaikanlage BRIFA“ „Photovoltaikanlage Freiheit IV“ „Wohngebiet Pomselberg“ „Wohngebiet an der Glück-Auf-Straße“ „Wohnen Lange Straße“ Gewerbepark an der B 100“ „Gewerbe am Kreuzeck“ |
| Thalheim | Th 1.4 Th 1.5 08-2011th 05-2017wo 4-2015th 07-2017th | „Sonnenallee – Mitte“ Gewerbegebiet „Westlich der Sandersdorfer Straße“ Einbeziehungssatzung „Ackerstraße“ „Sondergebiet Thalheimer Straße 150“- ersetzt 1/92 „Wohngebiet am Brödelgraben“ (03/94 entfällt dafür) „Gewerbe an der Stakendorfer Straße“ |
| Wolfen | 03-2014wo 03-2015wo 04-2016wo 03-2013wo VE-Plan | „Photovoltaik ehemalige Kaserne“ (überplant tw. 1-93) „Am alten Schulhof“ „Wohngebiet Krondorfer Wiesen“ (überplant tw. 1-93) „Wohnanlage Pestalozzistraße“ „Autohaus Selmin“ |

11. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes
der Stadt Bitterfeld-Wolfen für das gesamte Stadtgebiet

| | | |
|--|-----------|---------------------------|
| | 05-2017wo | SO Thalheimer Straße 150“ |
| | 03-2018wo | „Musikercarre“ |
| | 01-2020wo | „Leipziger Straße 173“ |

Seit der Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplanes im Jahr 2012 sind folgende Bebauungspläne mit Verfahren aufgehoben worden:

| | | |
|----------|--------|--|
| Thalheim | TH 1.1 | Teilaufhebung „Gewerbegebiet nördlich der Thalheimer Straße“ |
| Bobbau | Nr. 1 | Teilaufhebung „Windfeld Bobbau“ |

Aufhebung Aufstellungsbeschlüsse

Für die Wohngebiete WK 4.1 – WK 4.4 in Wolfen Nord hat der damalige Stadtrat Wolfen folgende Aufstellungsbeschlüsse gefasst:

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

Mit Beschluss Nr. 249-2016 wollte der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen im Jahr 2017 die Aufstellungsbeschlüsse des ehemaligen Stadtrates Wolfen aufheben. Die Aufhebung der Beschlüsse war zu empfehlen, da die Bebauungspläne zum Teil nicht in Kraft getreten sind oder aus verschiedenen Gründen nicht mehr weiterbearbeitet wurden. Der Beschlussantrag wurde zum damaligen Zeitpunkt jedoch nicht vollzogen.

Grundsätzlich gilt zum jetzigen Zeitpunkt, dass es sich vorliegend nicht um in Kraft getretene Bebauungspläne handelt. Daher bedarf es keines Verfahrens zur Aufhebung, d.h. nicht die Bebauungspläne an sich, sondern die Beschlüsse, die zum Verfahren bisher gefasst worden sind, sollen nunmehr parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes aufgehoben werden.

- zu BP Nr. 02/2005 (WK 4.3):

Die Planungsabsicht bestand darin, die gesamte Fläche von ca. 24 ha als Sondergebiet für eine nachhaltige, bedarfsgerechte Wohnnutzung umzuwidmen und zu entwickeln. Durch eine verbindliche Bauleitplanung sollte die Grundlage für die zukünftige Entwicklung dieses Gebietes geschaffen werden.

Die Fläche ist im rechtswirksamen FNP als Grünfläche ausgewiesen. Das Planungsziel des Bebauungsplanes liegt damit nicht mehr vor.

→ der Vollzug der Aufhebung wird angestrebt

- zu 2.) BP Nr. 02/2006 (WK 4.1):

Die Planungsabsicht bestand darin, die durch Abriss entstandenen großen Bauflächen als Standort für den mehrgeschossigen Wohnungsbau mit alternativen Wohnungen zu entwickeln.

→ der Vollzug der Aufhebung sollte angestrebt werden

Die Flächen werden weiterhin als Wohnbaustandorte vorgehalten.
Ausweisung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan : Stadtumbaugebiet
Ausweisung im Änderungsverfahren: Baugebiet mit erhöhtem Grünanteil

- zu 3.) BP Nr. 03/2006 (WK 4.2):

Die Planungsabsicht bestand darin, die durch Abriss entstandenen großen Bauflächen als Standort für den mehrgeschossigen Wohnungsbau mit alternativen Wohnungen und für Einzel- und Doppelhausbebauung zu entwickeln.

→ der Vollzug der Aufhebung sollte angestrebt werden

Die Flächen werden weiterhin als Wohnbaustandorte vorgehalten.
Ausweisung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan : Stadtumbaugebiet
Ausweisung im Änderungsverfahren: Baugebiet mit erhöhtem Grünanteil

- zu 4.) BP Nr. 01/2006 (WK 4.4):

Die Blöcke im Geltungsbereich wurden/werden abgerissen. Die brachliegende Fläche sollte neu entwickelt und geordnet werden.

Die Flächen werden weiterhin als Wohnbaustandort vorgehalten.
Ausweisung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan : Stadtumbaugebiet
Ausweisung im Änderungsverfahren: Baugebiet mit erhöhtem Grünanteil, experimentelles Wohnen

→ Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 05-2020wo „WK 4.4“ wurde am 14.10.2020 gefasst

→ Aufstellungsbeschluss Nr. 148-2006 vom 01.02.2006 wurde am 14.10.2020 aufgehoben.

In der Stadt Bitterfeld-Wolfen besteht eine große Nachfrage nach modernem Wohnraum. Aus diesem Grund sollen auf den Flächen in Wolfen-Nord neue Wohnquartiere geschaffen werden. Dabei soll die Bebauungsstruktur von mehrgeschossigen Wohnbebauungen zu einer Bebauung mit Eigenheimen abfallen und die Struktur insgesamt durch großzügige Grünflächen zwischen den Grundstückspartellen aufgelockert werden. Auf diese Weise sollen so neue Wohneinheiten entstehen, welche aufgrund der angestrebten Bauweisen eine Vielzahl von Wohnbedürfnissen unterschiedlicher Einkommensgruppen abdecken sollen.

Mit Beschluss Nr. 301-2019 vom 22.01.2020 hat der Stadtrat beschlossen, sich mit den Eigentümern der Flächen

- "Wohngebiet südöstlich der Siebenhausener Straße (WK 4.1)"
- "Wohngebiet südwestlich der Straße Am Nordpark (WK 4.2)"
- „Wohngebiet westlich der Bitterfelder Straße (WK 4.4)“

in Verbindung zu setzen um künftige Entwicklungsziel zu erörtern, in deren Ergebnis die Bebauungspläne fortgeführt oder neue Aufstellungsbeschlüsse mit dem Ziel der Wohnbebauung, erarbeitet werden können.

19 Hinweise aus der Beteiligung nach § 4 BauGB

19.1 Altlasten

Der Landkreis Anhalt-Bitterfeld verfügt als zuständige Behörde über ein flächendeckendes Kataster von altlastverdächtigen Flächen und schädlichen Bodenveränderungen.

Die Erfassung der Altlastverdachtsflächen erfolgte in einer ersten Stufe durch die Recherche des vorhandenen Kartenmaterials (beginnend 1872), historischen Luftbildern und Falschfarbinfrarotaufnahmen aus dem Jahr 1991. In einer zweiten Stufe wurden die wichtigsten Altlastverdachtsflächen einzeln begangen und nach einer vom Umweltministerium Sachsen-Anhalt vorgegebenen Methodik beprobungslos bewertet.

Das Sachgebiet Altlasten / Bodenschutz des Landkreis Anhalt-Bitterfeld gibt fünf neu erfasste Altlastverdachtsflächen an:

| OT | Typ | Kataster- nummer | Bezeichnung | Beschreibung | Untersuchungen/Gutachten | dargestellte Nutzung | Konflikt | Handlungsbedarf |
|------------|-----|---------------------|---|---|--|-------------------------|----------|--|
| Bitterfeld | 5 | 00073 | ehemalige Baufirma Tampier Brehnaer Straße 31a/b | ehemalige Baufirma August und Fritz Tampier mit Lagergebäuden (ab ca. 1930) | keine | gemischte Baufläche | nein | gewerbliche Nutzung unproblematisch, bei sensibler Nutzung Beprobung, Beprobung Erdaushub bei Bauarbeiten |
| Bitterfeld | 5 | 00082 | Reparatur- und Waschstützpunkt ehemalige Brikettfabrik Deutsche Grube | Nutzung als Reparatur- und Waschstützpunkt (1879- 1968), 1952-1992 Kfz- Pflegestützpunkt und Werkstatt mit LKW Waschanlage, Öllager, Ölabscheider, Brauchwassergrube, heute gewerbliche Nutzung | CUI mbH Altlastenschätzung MBV mbH vom 08. Febr. 1995 (Auszug), im Bereich Öllager, Ölabscheider erhöhte Schadstoffgehalte MKW und PAK nachgewiesen, Gefährdungsabschätzung Ingenieurbüro Meßinger und Völkel, vom Dez. 2001, BI 196 "Pflegestützpunkt Deutsche Grube" Teilfläche 3524 (Orientierende Untersuchung) vom 15.01.2002 | gemischte Baufläche | nein | gewerbliche Nutzung unproblematisch, bei sensibler Nutzung gutachterliche Bewertung erforderlich, Beprobung Erdaushub bei Bauarbeiten |

| | | | | | | | | |
|------------|---|-------|---------------------------------------|---|--|--------------------------------|------|--|
| Bitterfeld | 4 | 00083 | ehemalige Müllkippe/Tank- lager | ehemalige Senke/Kiesgrube ca. 2 m tief, später Aschekippe, Ablagerungen von Müll, heute teilweise überbaut mit Garagen, gibt Hinweise, dass unter Grünfläche Tanklager/Waschplatz existierte | Orientierende Untersuchung (Phase II a) auf der Bundesliegenschaft Bitterfeld, Mittelstraße, Bericht vom 30.06.2014, erarbeitet von G.E.O.S. Ing.-Ges. mbH Halle, 7 RKS, Beimengungen aus Ziegelbruch, Betonbruch, Kohlenstaub, Schlacke erbohrt, Bereich Tanklager wurde nicht untersucht | Fläche für Gemeinbed arf | nein | Grünfläche Nutzung unproblematisch, bei sensibler Nutzung gutachterliche Bewertung erforderlich |
|------------|---|-------|---------------------------------------|---|--|--------------------------------|------|--|

11. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes
der Stadt Bitterfeld-Wolfen für das gesamte Stadtgebiet

| | | | | | | | | |
|------------|---|-------|--|---|-------|---------------------|------|---|
| Bitterfeld | 5 | 00086 | ehemaliger Betrieb pharmazeutische Präparate, Zylinderschleiferei, Röhrenstraße 20 | ehemaliger Betrieb für kosmetische und pharmazeutische Präparate (Ende der 40-er Jahre), später Zylinderschleiferei, Mitte der 50-er Jahre VEB Motoren-instandsetzungsbetrieb, wilde Müllablagerungen sind nicht auszuschließen | keine | gemischte Baufläche | nein | bei Nutzung ordnungsgemäße Beräumung und Entsorgung, Beprobung Erdaushub bei Bauarbeiten, bei sensibler Nutzung gutachterliche Bewertung erforderlich |
|------------|---|-------|--|---|-------|---------------------|------|---|

| | | | | | | | | |
|--------|---|-------|--------------------------------|---|-------|--|------|---|
| Reuden | 5 | 00087 | ehemalige Nerzfarm, Dorfstraße | Nerzfarm 1960 bis ca. 1992, bis zu 12.000 Nerze gezüchtet und verarbeitet, Tierfutterherstellung, Sozialgebäude, Kühlhaus, Sickergrube, Werkstatt und Lackierei (ca. 3-5 Jahre), Altfundamente vermutet | keine | | nein | bei Nutzung ordnungsgemäße Beräumung und Entsorgung, Beprobung Erdaushub bei Bauarbeiten, bei sensibler Nutzung gutachterliche Bewertung erforderlich |
|--------|---|-------|--------------------------------|---|-------|--|------|---|

Zu der geplanten Neuausweisung der Bauflächen gibt es für einige Flächen seitens der unteren Bodenschutzbehörde folgende Hinweise:

- OT Stadt Bitterfeld (Ifd. Nr. 12) - Ausweisung als Wohnbaufläche:

Die Fläche ist heute eine Grün- bzw. Waldfläche und wird wahrscheinlich randständig (nord-östlich) von einer Altablagerung berührt. Die Altablagerung ist mit der Katasternummer 3759 im Altlastenkataster registriert und im ursprünglichen FNP auch beschrieben. Die Ausweisung war als Grünfläche vorgesehen.

Bei der Ausweisung als Wohnbaufläche sollten Bodenuntersuchungen bei sensibler Nutzung durchgeführt werden (gemäß Ergänzung zum Erschließungsvertrag vom 08.07.2003 zwischen der Stadt Bitterfeld und der IPG Stadtentwicklungsgesellschaft).

- OT Stadt Bitterfeld (Ifd. 19 und 25) - hier ehemaliger Strafvollzug - Ausweisung als Wohnbaufläche / gemischte Baufläche:

Die Fläche des ehemaligen Strafvollzuges ist mit der Katasternummer 0049 im Altlastenkataster registriert und im ursprünglichen FNP auch beschrieben. Gegen die Ausweisung als Wohnbaufläche/ gemischte Baufläche gibt es keine Einwände. Aufgrund der Vornutzung der Fläche (insbesondere ehemaliger Schrottplatz und Schwellenlager) sollte in Teilbereichen bei einer sensiblen Nutzung (z.B. Kinderspielflächen, Wohnnutzung) eine nutzungsbezogene gutachterliche Bewertung in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde erfolgen.

- OT Stadt Bitterfeld (Ifd. Nr. 69)- wilde Müllkippe - Ausweisung als Wohnbaufläche

Die Altablagerung ist mit der Katasternummer 3636 im Altlastenkataster registriert und im ursprünglichen FNP auch beschrieben. Die Ausweisung war als Grünfläche vorgesehen und soll nunmehr als Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Gegen die Ausweisung als Wohnbaufläche gibt es prinzipiell keine Einwände. Aufgrund der Vornutzung der Fläche sollte eine Beräumung und ordnungsgemäße Entsorgung des Mülls erfolgen. Bei einer sensiblen Nutzung der Fläche (z.B. Kinderspielplatz, Wohnnutzung) ist eine nutzungsbezogene gutachterliche Bewertung in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde erforderlich.

Generell sind bei erdeingreifenden Maßnahmen bzw. Baumaßnahmen aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde folgende Hinweise zu beachten:

- Sollten sich bei den Erdarbeiten organoleptische (geruchliche oder optische) Auffälligkeiten im Boden zeigen, ist die untere Bodenschutzbehörde zu informieren (§§ 2, 3 des Ausführungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt - BodSchAG LSA) vom 02. April 2002 (GVBl. LSA S. 214), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16. Dezember 2009 (GVBl. LSA S. 708)).
- Ortsfremdes Bodenmaterial, welches zum Auf- und Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht oder zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden soll, darf die Vorsorgewerte gemäß Anhang 2 Nr. 4 der Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), nicht überschreiten.
- Die Verwertung von mineralischen Abfällen (Bodenmaterial, Bauschutt etc.) außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht erfolgt auf Grundlage des Leitfadens zur Wiederverwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt, Modul „Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen (RsVminA)“ bzw. Modul „Einsatz von mineralischen Abfällen als qualitätsgesicherte Recyclingbaustoffe in technischen Bauwerken (E RC ST)“.
- Nach § 3 BodSchAG LSA sind der zuständigen Behörde alle Auskünfte zu erteilen und Unterlagen vorzulegen, die diese zur Erfüllung ihrer Aufgaben benötigt. Zuständige untere Bodenschutzbehörde ist nach § 16 Abs. 3 BodSchAG LSA der Landkreis.

Ein Teil der Flächen im Gemarkungsgebiet der Stadt gehören zum Ökologischen Großprojekt (ÖGP) Bitterfeld-Wolfen. Hier ist die Landesanstalt für Altlastenfreistellung (LAF) gemäß § 18 BodSchAG LSA zuständige Bodenschutzbehörde für die Flächen des ÖGP. Sollten sich bei den Erdarbeiten organoleptische (geruchliche oder optische) Auffälligkeiten im Boden zeigen, ist die Landesanstalt zu informieren

19.2 Überschwemmungsgebiete

Das Sachgebiet Wasserrecht des Landkreis Anhalt-Bitterfeld gibt zu Überschwemmungsgebiete folgende Hinweise:

- Fuhne
Eine Festsetzung des Überschwemmungsgebiets per Verordnung gemäß § 76 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz- WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254), erfolgte bisher für die östliche Fuhne nicht.

Gemäß § 77 Abs.1 WHG sind Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Auf der Internetseite <https://lhw.sachsen-anhalt.de/service/hochwasserkarten> sind die Gefahrenkarten, die nach § 74 WHG zu erstellen sind, abrufbar. Für die Fuhne ist dort eine Gefahrenkarte für ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (voraussichtliches Wiederkehrintervall mindestens 200 Jahre) oder bei Extremereignissen hinterlegt.

- **Mulde**
Die Verordnung des Landesverwaltungsamts zur Festsetzung des Überschwemmungsgebiets der Mulde wurde angepasst. Die Karten zu den Hochwassergebieten der Mulde mit hoher, mittlerer und niedriger Wahrscheinlichkeit sind ebenfalls der o.g. Internetseite zu entnehmen.
- Gemäß § 78c Abs. 1 WHG ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in festgesetzten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten verboten. Die zuständige Behörde kann auf Antrag Ausnahmen von dem Verbot nach Satz 1 zulassen, wenn keine anderen weniger wassergefährdenden Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen und die Heizölverbraucheranlage hochwassersicher errichtet wird. Gemäß Abs. 2 der genannten Rechtsnorm ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Gebieten nach § 78b Absatz 1 Satz 1 WHG verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

19.3 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Wie schon unter Pkt. 3.1 (Ifd. Nr. 12) beschrieben liegt die geplante Wohnbaufläche an der Straße „Am Stadion“ nach der Verordnung zur Festsetzung des Überschwemmungsgebiets der Mulde vom 15.03.2018 nicht mehr in diesem.

Das Sachgebiet Wasserrecht des Landkreis Anhalt-Bitterfeld gibt dazu folgende Hinweise:

- Der beplante Bereich liegt nicht mehr im Überschwemmungsgebiet der Mulde, aber in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG). Gemäß § 78b Abs. 1 WHG sind Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten Gebiete, für die nach § 74 Abs. 2 WHG Gefahrenkarten zu erstellen sind und die nicht nach § 76 Abs. 2 oder Abs. 3 als Überschwemmungsgebiete festgesetzt sind oder vorläufig gesichert sind.
- Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gilt Folgendes:
 - bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Abs. 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuchs (BauGB) zu beurteilende Gebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen nach § 34 Abs. 4 und § 35 Abs. 6 BauGB entsprechend;
 - außerhalb der o.g. Gebiete sollen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des Betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden

19.4 Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz

Vorbehaltsgebiete sind Gebiete, die bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen vorbehalten bleiben sollen, denen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen ist (§ 7 Abs. 3 Nr. 2 ROG).

Im Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz „Mulde“ gemäß Grundsatz 9 Nr. 2 des REP-A-B-W liegen folgende neu geplante Flächen

- Wohnbaufläche (Ifd. Nr. B12)
- Wohnbaufläche aus EUROPAN-Wettbewerb (Ifd. Nr. B19)
- Wohnbaufläche am Muldedamm gemäß B-Plan Nr. 09-2017btf (Ifd. Nr. B23)
- gemischte Baufläche an der Goitzsche (Ifd. Nr. B5)
- gemischte Baufläche angrenzend an EUROPAN-Wohnbaufläche (Ifd. Nr. B25)
- Sondergebiet Wohnmobilstellplatz (Ifd. Nr. B97)
- Wohn- und Mischbaufläche (Ifd. Nr. B 118/119)

Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz sind die Gebiete mit potenziellem Hochwasserrisiko, die bei Öffnen oder Versagen von Hochwasserschutzanlagen und bei deren Überströmen bei Extremhochwasser überschwemmt werden können (Z 126 LEP 2010).

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan stellt für das gesamte Stadtgebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in ihren Grundzügen dar (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er umfasst üblicherweise einen Planungshorizont von etwa 10-15 Jahren. Die Stadt Bitterfeld-Wolfen hält an den Ausweisungen der geplanten Bauflächen fest. Die objektkonkreten Planungen in diesen Gebieten sind so zu gestalten, dass Schäden durch Hochwasser nicht eintreten oder so gering wie möglich gehalten werden.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind zu berücksichtigen:

- In Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz soll eine dem Hochwasserrisiko angepasste Nutzung erfolgen. Bei Sanierung bestehender bzw. bei neuer Bebauung sollen geeignete technische Maßnahmen zur Vermeidung des Eintrags wassergefährdender Stoffe im Überschwemmungsfall vorgesehen werden (G 11 REP A-B-W).
- In Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz soll die Beeinträchtigung des Wasserrückhaltevermögens einschließlich der Versickerungsfähigkeit unterlassen werden (G 12 REP A-B-W).
- In Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz sollen keine empfindlichen Infrastrukturen (z.B. Altenheime, Kindertagesstätten, Krankenhäuser, Einrichtungen des Katastrophenschutzes, regionale Energieerzeugungs- oder Verteileinrichtungen) errichtet werden (G 13 REP A-B-W).

19.5 Hochwasserschutzdeiche

Im Bereich der Leine und Mulde liegen Hochwasserschutzanlagen (Leine-Rückstaudeich-links; Leine-Rückstaudeich-rechts; Deich Friedersdorf). Es wird auf die Verbote nach § 96 Abs. 1 WG LSA zur Benutzung der Deiche und § 97 Abs. 2 WG LSA zum Schutz der Deiche hingewiesen. Gem. § 96 Abs.1 WG LSA ist jede Benutzung des Deiches (Nutzung und Benutzen), außer zum Zweck der Deichunterhaltung durch den dazu Verpflichteten, verboten.

Gem. § 97 Abs. 2 WG LSA dürfen Anlagen der Ver- und Entsorgung, der Be- und Entwässerung sowie Anlagen des Verkehrs in einer Entfernung bis zu zehn Metern, ausgehend von der jeweiligen wasser- und landseitigen Grenze des Deiches, nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Für sonstige Anlagen jeder Art gilt dies in einer Entfernung bis zu 50 Metern und für Anlagen des Bodenabbaus in einer Entfernung bis zu 150 Metern.

Eine wasserrechtliche Genehmigung ist gem. § 97 Abs. 3 WG LSA bei der oberen Wasserbehörde zu beantragen. Mit dem zur Deichunterhaltung Verpflichteten ist Einvernehmen herzustellen.

19.6 Hochwasserrisikokarten

Die zuständigen Behörden bewerten das Hochwasserrisiko und bestimmen danach die Gebiete mit signifikantem Hochwasserrisiko (Risikogebiete). Hochwasserrisiko ist die Kombination der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses mit den möglichen nachteiligen Hochwasserfolgen für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das Kulturerbe, wirtschaftliche Tätigkeiten und erhebliche Sachwerte. (§ 73 Wasserhaushaltsgesetz - WHG LSA)

Für die Risikogebiete wurden Gefahrenkarten und Risikokarten erstellt.in dem Maßstab, der hierfür am besten geeignet ist. Die Gefahrenkarten erfassen die Gebiete, die bei folgenden Hochwasserereignissen überflutet werden:

1. Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (voraussichtliches Wiederkehrintervall mindestens 200 Jahre) oder bei Extremereignissen,
2. Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (voraussichtliches Wiederkehrintervall mindestens 100 Jahre),
3. soweit erforderlich, Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit.

Nach der Hochwasserrisikokarte HQ200 liegen die unter Pkt. 17.4 geplanten Bauflächen im Hochwassergebiet mit niedriger Wahrscheinlichkeit (Extremereignis, 200-jähriges Ereignis).

19.7 Gewässer II. Ordnung

Das Sachgebiet Wasserrecht des Landkreis Anhalt-Bitterfeld gibt zu Gewässern II. Ordnung folgende Hinweise:

- Bei der Ausweisung von Bebauungsflächen in Gewässernähe ist zu beachten, dass ein Unterhaltungstreifen an den Gewässern freizuhalten ist. Erhöhen sich die Kosten der Unterhaltung, weil ein Grundstück in seinem Bestand besonders gesichert werden muss oder weil eine Anlage im oder am Gewässer sie erschwert, so hat der Eigentümer des Grundstücks oder der Anlage die Mehrkosten zu ersetzen (§ 64 Abs. 1 WG LSA).
- Gemäß § 50 Abs. 1 WG LSA betragen die Gewässerrandstreifen im Außenbereich nach § 35 BauGB zehn Meter bei Gewässern erster Ordnung und fünf Meter bei Gewässern zweiter Ordnung. Entsprechend des Abs. 2 der genannten Rechtsnorm ist es im Gewässerrandstreifen verboten, nicht standortgebundene bauliche Anlagen, Wege und Plätze zu errichten. Bäume und Sträucher außerhalb von Wald dürfen nur beseitigt werden, wenn dies für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, den Hochwasserschutz oder zur Gefahrenabwehr zwingend erforderlich ist.
- Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass gemäß 36 WHG i. V. m. § 49 WG LSA die Herstellung und die wesentliche Änderung von Anlagen (z. B. Zäune), auch von Aufschüttungen oder Abgrabungen in und an oberirdischen Gewässern, der Genehmigung der Wasserbehörde bedürfen.

Der Strengbach als Gewässer II. Ordnung ist ein Wasserrahmenrichtlinienmeldepflichtiges Gewässer. In Anbetracht der Extremereignisse (Starkregen und Trockenheit) sind begrünte Gebiete wichtig als Puffer für den Wasserhaushalt und zur Regulierung des Mikroklimas. Für das Gewässer und seine Aue sind deshalb die Entwicklungsziele der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL-VO LSA) zu berücksichtigen.

19.8 Katastrophenschutz

Das Sachgebiet Katastrophenschutz des Landkreis Anhalt-Bitterfeld gibt hinsichtlich der Kampfmittelprüfung folgende Hinweise:

- Die betreffende Fläche wurde anhand der zurzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse überprüft. Teilbereiche der betreffenden Fläche sind als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen.

Im Hinblick auf den im Flächennutzungsplan weiträumig erfassten Bereich können jedoch keine konkreten Aussagen zu den Kampfmittelverdachtsflächen getätigt werden.

Sofern erdeingreifende Maßnahmen oder Tiefbauarbeiten in Einzelfällen geplant sind, ist eine rechtzeitige Beteiligung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld (Amt für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst, Richard-Schütze-Straße 6, 06749 Bitterfeld-Wolfen) notwendig.

19.9 Bergbau / Geologie

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt gibt folgende aktuelle Informationen und Hinweise:

- An derzeit laufenden bergrechtlich planfestgestellten Vorhaben befindet sich nur der Kiessandtagebau Reuden West / Südwest innerhalb der Grenzen der Stadt Bitterfeld-Wolfen. Der Planfeststellungsbeschluss ist bis zum 30.06.2029 befristet. Die Bewilligungen Reuden-West II-A-f-12/91 und Reuden-Südwest II-B-f-143/95 sind ebenfalls bis zum 30.06.2029 befristet.

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde das bisher ausgewiesene Bewilligungsfeld Thalheim II-B-f-156/98-4339 gestrichen (Ifd. Nr. 84). Das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt gibt folgenden Hinweis dazu:

- Für den Abbau von Rohstoffen gibt es neben der bestehenden Gewinnung von Kiessanden am Standort Reuden Südwest/West das Kiessandvorkommen Thalheim. Diese Lagerstätte ist als Vorranggebiet für die Rohstoffgewinnung im aktuellen Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg2018 ausgewiesen und dient der langfristigen Versorgung der Region mit qualitätsgerechten Baustoffen. Die Bergbauberechtigung für dieses Feld wurde zwar aufgehoben, jedoch existiert die Lagerstätte auch weiterhin und ist für einen zukünftigen Rohstoffabbau vorgesehen.

19.10 Tagebau / Grundwasser

Die LMBV mbH gibt folgende aktuelle Informationen und Hinweise:

Tagebau Goitzsche und Holzweißig

- Innerhalb des Plangebietes befinden sich die Geltungsbereiche der Abschlussbetriebspläne „Tagebau Goitzsche“ und „Brikettfabrik/Kraftwerk Holzweißig“ der LMBV. Der Bereich um den Auslaufgraben Goitzsche-Leine und Flächen am südlichen Ufer des Goitzsche Sees sowie die Flächen des Restloches Holzweißig Ost stehen noch, ebenso wie die punktuellen Standorte von Filterbrunnen, unter Bergaufsicht.
- Für Flächen, die der Bergaufsicht unterliegen, ist bis zum Abschluss der Sanierungsarbeiten und Beendigung der Bergaufsicht sicherzustellen, dass durch die LMBV noch ausstehende Verpflichtungen aus der Umsetzung der Abschlussbetriebspläne und der wasserrechtlichen Planfeststellungsbeschlüsse zur Gewässerherstellung der Tagebauseen und Vorfluter jederzeit uneingeschränkt umgesetzt werden können. Des Weiteren bedürfen Nutzungsänderung innerhalb der Abschlussbetriebsplangrenzen der Zustimmung des Landesamtes für Geologie und Bergwesen (LAGB). Dieses ist daher am Verfahren zu beteiligen.

Die Sanierung ist noch nicht abgeschlossen. Innerhalb des Plangebietes sind im weiträumigen Randbereich der Tagebaurestlöcher noch Filterbrunnen zu verwahren.

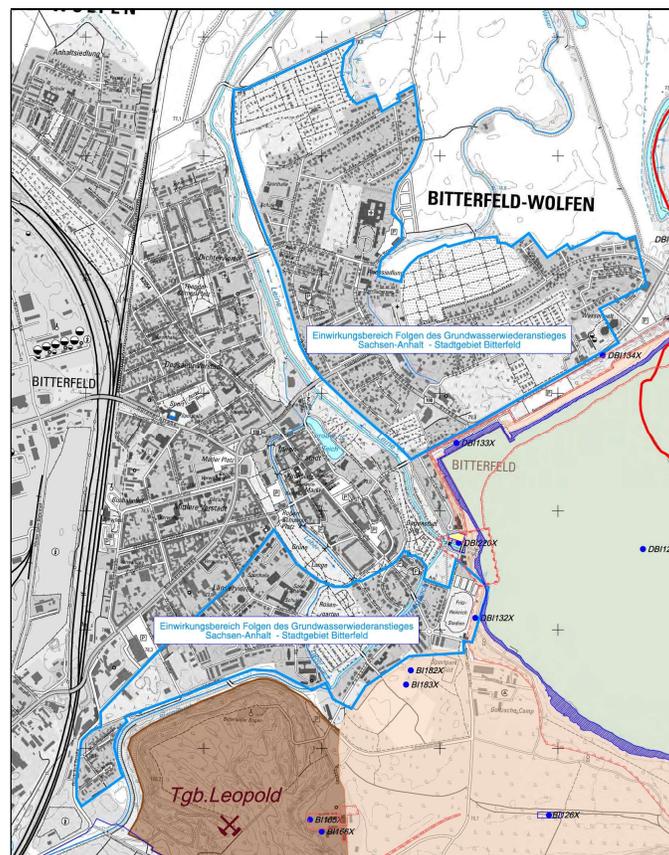
Auf der gemischten Baufläche im Bereich der ehemaligen Berufsschule (jetzt RAG Bitterfeld) wird am Strengbach durch die LMBV eine stationäre Pumpstation zur Speisung des Lober-altarmes Bitterfeld errichtet. Des Weiteren ist der Umbau der Flutungsanlage Mühlbeck zwischen Mühlbeck und Bitterfeld-Wolfen geplant.

11. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Bitterfeld-Wolfen für das gesamte Stadtgebiet

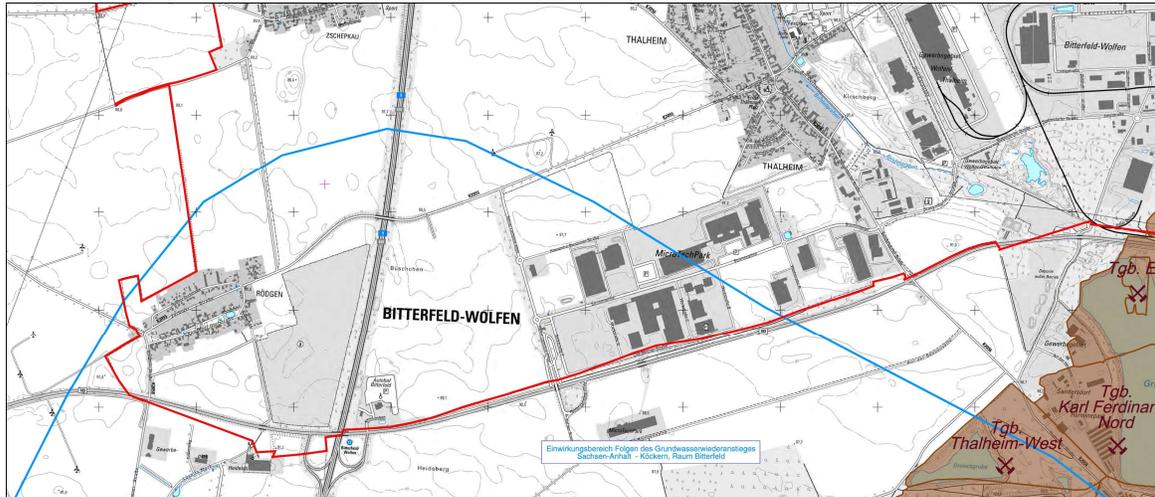
- Im Bereich des Tagebaugesbietes Goitsche sind Kippenböden sowie der Übergangsbereich von gewachsenen zu gekippten Böden betroffen. Wir weisen darauf hin, dass im Übergangsbereich von gewachsenen zu gekippten Böden mit erheblichen Setzungs- und Sackungsunterschieden auf kurzer Distanz zu rechnen ist. Infolge des Grundwasserwiederanstieges ist auf den Kippenflächen mit Sättigungssetzungen und Sackung zu rechnen. Das ist insbesondere bei Bauvorhaben zu beachten.
- Bei einer Bebauung der restlochnahen Bereiche muss bei Vorhaben objekt- und situationsbezogen sowohl der Baugrund als auch die Standsicherheit des Restlochsbohrungssystems unter Berücksichtigung der veränderten Lasteintragungen durch die vorgesehenen Bauvorhaben geprüft bzw. nachgewiesen werden.

Grundwasserwiederanstieg

- Der südliche Teil des Plangebietes ist von der bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung des Tagebaugesbietes Köckern/Goitsche betroffen und unterliegt im Zusammenhang mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerungsmaßnahmen sowie der Flutung der Restlöcher dem Grundwasserwiederanstieg.
- Der Grundwasserwiederanstieg ist im Wesentlichen abgeschlossen. Die derzeitigen Grundwasserstände befinden sich bereits im natürlichen, klimatisch bedingten Grundwasserschwankungsbereich.
- Der Einwirkungsbereich des Grundwasserwiederanstieges ist nachfolgend dargestellt und sollte im Flächennutzungsplan Berücksichtigung finden.



Quelle: Stellungnahme LMBV vom 26.08.2020



Quelle: Stellungnahme LMBV vom 26.08.2020

- In Teilbereichen des Plangebietes sind flurnahe Grundwasserstände nicht auszuschließen bzw. ist mit ihnen zu rechnen. Hierzu zählen beispielsweise Auenbereiche der Fließgewässer und morphologische Tieflagen. Im Bereich der Stadt-sicherung Bitterfeld sind die Grundwasserstände durch die laufenden Wasserhaltungsmaßnahmen des Stadtsicherungsprojektes beeinflusst.

19.11 Denkmalschutz

In der Begründung zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Stand November 2011) wird unter Kapitel 2.2.7 Denkmalpflege ausführlich auf die Baudenkmale und archäologischen Kulturdenkmale eingegangen.

Die untere Denkmalschutzbehörde gibt folgendes zu beachten:

- Die im Geltungsbereich liegenden Kulturdenkmale gemäß § 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) unterliegen den Genehmigungspflichten des § 14 Denkmalschutzgesetz LSA. Davon können auch (Bau-)Maßnahmen im Umfeld des Kulturdenkmals betroffen sein, die den Umgebungsschutz betreffen.
- Die Maßnahmen sind im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens antragspflichtig. Auch bei anderen Maßnahmen, die nicht dem Genehmigungsvorbehalt der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) unterliegen, aber Kulturdenkmale betreffen, unterliegen der Genehmigungspflicht nach dem DenkmSchG LSA.

Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt gibt folgende Hinweise:

- Im Bereich und im unmittelbaren Umfeld der geplanten Vorhaben befinden sich gemäß § 2 DenkmSchG LSA zahlreiche archäologische Kulturdenkmale (darunter alt- /mittelsteinzeitliche Fundstellen, ur- und frühgeschichtliche Siedlungen und Bestattungsplätze sowie Befestigungen) - ihre annähernde Ausdehnung geht aus der beigefügten Anlage

der Stellungnahme vom 07.07.2020 zum Entwurf Stand Juni 2020 hervor.

- Die Fundstellen im Vorhabensbereich besitzen eine sehr hohe Qualität und Integrität. Die geplanten Maßnahmen führen ggf. zu erheblichen Eingriffen, Veränderungen und Beeinträchtigungen der Kulturdenkmale. Gemäß § 1 und § 9 DenkmSchG LSA ist die Erhaltung der durch o. g. Baumaßnahme tangierten archäologischen Kulturdenkmale im Rahmen des Zumutbaren zu sichern (substanzielle Primärerhaltungspflicht).
- Aus archäologischer Sicht kann dem Vorhaben dennoch zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 (9) DenkmSchG LSA durch Nebenbestimmungen gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung).

19.12 Gewässerschutz

Die untere Wasserbehörde gibt folgende Hinweise:

- Soll auf befestigten Flächen (z.B. von Straßen, Gewerbe- und Industrieflächen, gewerblich / industriell genutzte Gebäude, Photovoltaikanlagen etc.) anfallendes Regenwasser versickert oder in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden, so stellt dies eine Gewässerbenutzung im Sinne des § 9 WHG dar. Dies bedarf gemäß §§ 8 i. V. m. 10 und 12 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis.
- Das auf Wohngrundstücken anfallende Niederschlagswasser von Dach-, Hof- oder Wegeflächen darf gemäß § 69 Abs. 1 des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) erlaubnisfrei auf dem Grundstück versickert werden; für die Einleitung des auf den Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers gilt dies jedoch nur, soweit die Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgt.

19.13 Abfallrecht

Seitens der unteren Abfallbehörde bestehen keine Einwände im Zusammenhang mit geplanten Bauvorhaben, wenn folgende Hinweise berücksichtigt werden:

- Bei Bauvorhaben anfallende Abfälle sind generell einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen (siehe § 7 (Verwertung) bzw. § 15 (Beseitigung) des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)).
- Bezüglich der Deklaration, Analytik, Bewertung und Verwertung von mineralischen Abfällen (hier: Erdaushub, Bauschutt), die im Zuge des Vorhabens anfallen bzw. die verwertet werden sollen, wird auf den Leitfaden zur Wiederverwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt, Modul „Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ verwiesen. Zu finden ist der gesamte Leitfaden, der sich aus mehreren Modulen zusammensetzt unter folgendem Link auf der Internetpräsenz des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft und Energie des Landes Sachsen-Anhalt: <https://mule.sachsen-anhalt.de/umwelt/abfall/abfallarten/>. In Sachsen-Anhalt ist der gesamte Leitfaden in den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vollzug eingeführt worden.

- Im Bereich von Altlastverdachtsflächen (Vornutzung) kann ein Anfall von verunreinigten mineralischen Abfällen im Zuge nachfolgender Baumaßnahmen nicht ausgeschlossen werden. Daher ist bei den Aushubarbeiten auf organoleptische (geruchlich, visuell) Auffälligkeiten des Erdaushubes zu achten. Organoleptisch auffälliger Erdaushub ist zu separieren und gesondert zu beproben bzw. zu untersuchen. Der Untersuchungsumfang für anfallenden (organoleptisch auffälligen) Erdaushub richtet sich grundsätzlich nach Tabelle II.1.2-1 (Mindestuntersuchungsprogramm für Bodenmaterial bei unspezifischem Verdacht) im Modul „Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“, Teil II, Pkt. 1.2 Bodenmaterial. Die in Pkt. 2 beschriebenen Deklarationsanalysen dienen der Einstufung der anfallenden mineralischen Reststoffe im Hinblick auf ihre Abfallart, Verwertungsmöglichkeit bzw. Gefährlichkeit. Erst im Ergebnis dessen kann über den relevanten Entsorgungsweg entschieden werden.
- Nach § 8 der Verordnung über die Bewirtschaftung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen (Gewerbeabfallverordnung - GewAbfV) vom 18. April 2017 (GVBl. LSA S. 896), geändert durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 05. Juli 2017 (BGBl. I S. 2234), sind Bau- und Abbruchabfälle nach Abfallarten getrennt zu erfassen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Diesbezüglich zu beachten sind die Neuregelungen zum erweiterten Trennerfordernis der verschiedenen Abfallarten sowie zu den neugefassten Dokumentationspflichten dieser Getrennthaltung.
Sollte eine Getrenntsammlung auf der Baustelle technisch (fehlender Platz o. ä.) oder wirtschaftlich (hohe Verschmutzung, geringe Menge o. ä.) nicht möglich sein, sind die Gründe dafür zu dokumentieren und auf Verlangen der unteren Abfallbehörde vorzulegen. Anfallende Abfallgemische sind in diesem Fall einer Vorbehandlungsanlage (Gemische, die überwiegend Kunststoffe, Metalle oder Holz enthalten) oder einer Aufbereitungsanlage (Gemische, die überwiegend Beton, Ziegel, Fliesen oder Keramik enthalten) zuzuführen.
- Der zur Baugrubenverfüllung bzw. Geländeregulierung ggf. eingesetzte ortsfremde unbelastete Bodenaushub hat die Zuordnungswerte der Einbauklasse 0 des Leitfadens zur Wiederverwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt, Modul „Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“, Teil II, Pkt. 1.2 „Bodenmaterial“, einzuhalten. Vorrangig ist standorteigenes, organoleptisch (geruchlich, visuell) unauffälliges und bautechnisch geeignetes Material zur Verfüllung zu verwenden, welches nicht aus Altlastverdachtsbereichen stammt. Der Einsatz von Bauschutt zu genannten Zwecken ist nur in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde und der unteren Abfallbehörde zulässig.
- Werden im Rahmen des Bauvorhabens versiegelte Bereiche angelegt, ist diesbezüglich Folgendes zu beachten: Bei der Verwendung von mineralischen Abfällen (Recycling-Material) sind für diese, unterhalb einer Vollversiegelung (wasserundurchlässig), die Zuordnungswerte Z 2 gemäß des o. g. Leitfadens, hier Pkt. 1.4 „Bauschutt“, einzuhalten. Ist keine Vollversiegelung vorgesehen - z.B. bei der Befestigung von gebäudenahen Flächen/Terrassen, Zuwegungen etc. – sind die Zuordnungswerte Z 1 (Feststoff)/Z 1.1 (Eluat) einzuhalten.
- Es wird darauf hingewiesen, dass auch die (gewerbsmäßige) Beförderung von nicht gefährlichen Abfällen (Erdaushub, Bauschutt etc.) gemäß § 53 KrWG anzeigepflichtig ist. Die Anzeigenerstattung ist im § 7 Abs. 1 der Verordnung über das Anzeige- und Erlaubnisverfahren für Sammler, Beförderer, Händler und Makler von Abfällen (Anzeige- und Erlaubnisverordnung – AbfAEV) vom 05. Dezember 2013 (BGBl. I S.

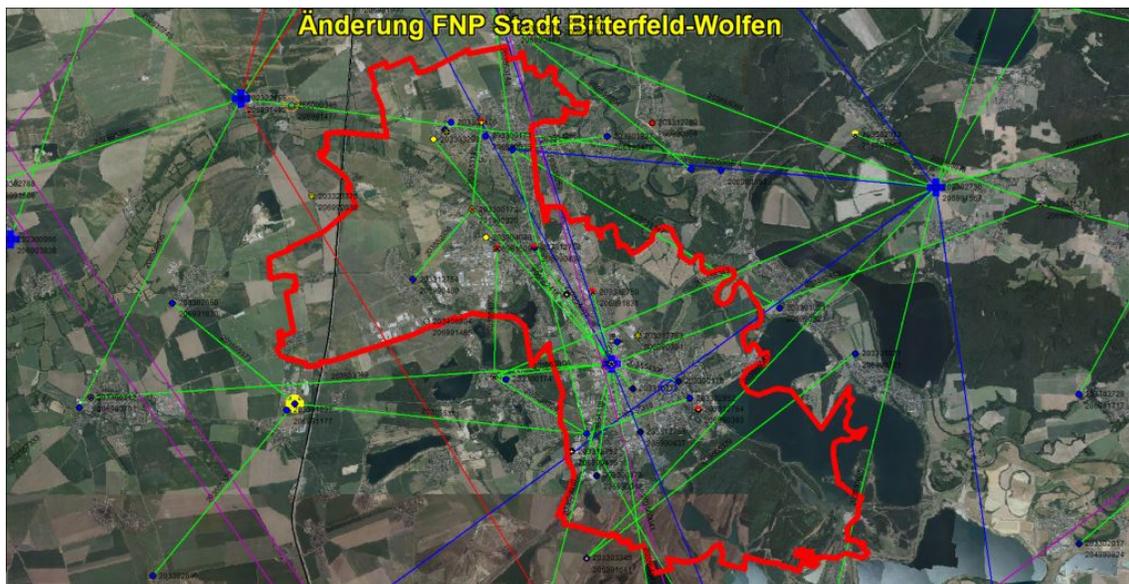
4043), geändert durch Art. 2 Abs. 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2017 (BGBl. I S. 2234), geregelt.

- Weiterhin wird hinsichtlich des Anschlusszwangs an die öffentliche Abfallentsorgung vorsorglich auf die Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld vom 29.10.2015 in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.
- Für die abfallrechtliche Überwachung ist gemäß § 32 Abs. 1 des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA) vom 01. Februar 2010 (GVBl. LSA S. 44), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Dezember 2015 (GVBl. LSA S. 610), der Landkreis Anhalt-Bitterfeld als untere Abfallbehörde zuständig.

19.14 Richtfunktrassen

Aus Sicht der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG sind nach den einschlägigen raumordnerischen Grundsätzen die folgenden Belange bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, um erhebliche Störungen bereits vorhandener Telekommunikationslinien zu vermeiden:

- Im Plangebiet verlaufen zahlreiche Richtfunkverbindungen der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG



- Die farbigen Linien verstehen sich als Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindungen der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG. Das Plangebiet ist im Bild mit einer dicken roten Linie eingezeichnet. Die Linien in Magenta und Rot haben keine Relevanz.
- Man kann sich diese Telekommunikationslinie als einen horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 30-60m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern). Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen.

- Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen festzusetzen, damit die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt wird.

Es muss daher ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und ein vertikaler Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-15m eingehalten werden.

20 Überörtlicher Leitungsbestand

Da der Anlagenbestand der Ver- und Entsorgungsträger ständigen Änderungen und Erweiterungen unterliegt, wird auf die beschränkte Gültigkeit der Stellungnahmen von Versorgungsträgern hingewiesen.

20.1. Leitungsauskunft

Für die zukünftig geplanten Baumaßnahmen steht als Möglichkeit zur Leitungsauskunft das BIL-Portal <https://portal.bil-leitungsauskunft.de> zur Verfügung.

Das BIL-Online-Portal ist ein Bundesweites Informationssystem zur Leitungsrecherche und stellt eine umfassende branchenübergreifende Online-Leitungsauskunft bereit. Die Nutzung der BIL-Leitungsauskunft ist kostenlos und ermöglicht die Bauanfrage direkt für das jeweilige Baugrundstück.

20.2 Ferngasleitung Erdgasspeicher Peissen GmbH

Im Planbereich befinden sich folgende Anlagen der Erdgasspeicher Peissen GmbH:

| Anlagentyp | Anlagenkennzeichen | DN | Schutzstreifenbreite (in m) | Zuständig |
|---|---|-----|-----------------------------|--|
| Ferngasleitung (FGL) inkl. KSR Anlagen | 910 | 800 | 10,00 | ONTRAS Gastransport GmbH Instandhaltungsbereich Bernburg |
| Mögliche sonstige Einbauten und Zubehör | Schilderpfahl (SPF), Schilderpfahl mit Messkontakt (SMK), Schilderpfahl mit Fernsprehdose (FS); Gas Merk- oder Messstein (G), Mantelrohr/e (MR) mit Kontrollrohr/en (KR), glasfaserverstärkte FGL-Umhüllung (GFK), Wassertopf (WT), Armaturengruppe/n (S) mit Verbindungsleitung und Ausbläser (A), Isolierstück/e (J), Betonreiter (BR), (Kabel-) Schutzrohr/e (SR), Kabelmuffen (KM), Kabelreserve/n (KR), Kabel-Unterflurbehälter (KUFB), Kabelmarker (M), | | | |

Die Anlagen liegen in der Regel mittig im angegebenen Schutzstreifen. Die dargestellte Lage im Flächennutzungsplan ist unverbindlich zu betrachten, bis die tatsächliche Lage in der Örtlichkeit unter Aufsicht des zuständigen Betreibers/ Dienstleisters festgestellt wurde. Suchschachtungen sind durch den Antragsteller/ das Bauunternehmen in Handschachtung auf eigene Kosten durchzuführen.

Im Rahmen konkreter Objektplanungen ist zu beachten:

- Im Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Anlage/n keine baulichen Anlagen errichtet oder sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Anlage/n vorübergehend oder dauerhaft beeinträchtigen/gefährden können.
- Darüber hinaus sind bei der Ausweisung von Eignungsgebieten zu bestimmten Objekten und Maßnahmen Sicherheitsabstände zu beachten, die bei Planungsverfahren und Maßnahmen zu berücksichtigen sind.
- Im Rahmen flurstücksbezogener Bebauungspläne und / oder grundstücksgenauer Objektplanungen hat eine erneute Abfrage hinsichtlich des Anlagenbestandes zu erfolgen.

Die Erdgasspeicher Peissen GmbH teilt mit:

- Grundsätzlich gehen wir davon aus, dass innerhalb der Unbedenklichkeitsgrenze von 850 m eine Interessenberührung zwischen Windkraftanlagen und gastechnischen Anlagen der EPG besteht. Daher ergeben sich zusätzlich zu den ausgewiesenen Änderungen des Flächennutzungsplans zum Stand Juni 2020 nachfolgende Interessenberührungen:
a. 2 Windeignungsgebiete nördlich der L 140
Anhand der uns zur Stellungnahme eingereichten Planunterlagen zu den Änderungen des Flächennutzungsplans (Stand Juni 2020) ergeben sich im Bereich der Anlagen keine weiteren Nutzungsänderungen. Wir bestätigen den Entwurf.
- Damit die öffentliche Sicherheit und die Versorgungsaufgaben nicht beeinträchtigt oder gefährdet werden, sind jegliche Planungen und Bauausführungen im Bereich der Anlagen rechtzeitig abzustimmen. Hierzu verweisen wir insbesondere auf die beigefügte Schutzanweisung Abschnitt II (als Anlage zur Stellungnahme vom 17.07.2020).
Auf dieser vorgenannten Grundlage alle Planungen und vorgesehenen Baumaßnahmen (inkl. landschaftspflegerische Begleitmaßnahmen) ist der oben genannten Betreiber bereits in der Entwurfsphase über das Leitungsauskuftsportal BIL (<https://portal.bil-leitungsauskuft.de/login>) frühzeitig zu beteiligen.

Der vorhandene Anlagenbestand wurde in die Planzeichnung (Teil 1- nördlicher Teil) aufgenommen und als nachrichtliche Übernahme gekennzeichnet.

20.3 Flüssiggasleitung GUGAS GmbH

Im Planbereich befinden sich folgende Anlagen der GUGAS GmbH:

| Anlagentyp | Anlagenkennzeichen | DN | Schutzstreifenbreite (in m) | Zuständig |
|---|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------------------------|
| Versorgungsgebiet GUGAS Ortsnetz Siebenhausen Flüssiggasleitungen | nicht relevant | nicht relevant | nicht relevant | Gugas Instandhaltungsbereich 1 |
| Mögliche sonstige Einbauten und Zubehör | Hinweisschilder, Armaturen | | | |

Die „Anweisung zum Schutz von Flüssiggasversorgungsanlagen“ ist zwingend zu beachten. Die dargestellte Lage im Flächennutzungsplan ist unverbindlich zu betrachten, bis die tatsächliche Lage in der Örtlichkeit unter Aufsicht des zuständigen

Betreibers/ Dienstleisters festgestellt wurde. Erforderliche Suchschachtungen sind durch den Antragsteller/ das Bauunternehmen in Handschachtung auf eigene Kosten durchzuführen.

Im Rahmen konkreter Objektplanungen ist zu beachten:

- Im Bereich der Anlagen dürfen keine Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Anlagen vorübergehend oder dauerhaft beeinträchtigen/gefährden können.
- Im Rahmen flurstücksbezogener Bebauungspläne und / oder grundstücksgenauer Objektplanungen hat eine erneute Abfrage hinsichtlich des Anlagenbestandes zu erfolgen.

Die GUGAS GmbH teilt mit:

- bei den o.g. Anlagen handelt es sich ausschließlich um ein Flüssiggasornetz
- Damit die öffentliche Sicherheit und die Versorgungsaufgaben nicht beeinträchtigt oder gefährdet werden, sind jegliche Planungen und Bauausführungen im Bereich der Anlagen rechtzeitig abzustimmen.
- Auf dieser vorgenannten Grundlage alle Planungen und vorgesehenen Baumaßnahmen (inkl. landschaftspflegerische Begleitmaßnahmen) ist der Betreiber bereits frühzeitig zu beteiligen.

Der vorhandene Anlagenbestand ist in den Planzeichnungen aufgenommen und als nachrichtliche Übernahme gekennzeichnet.

20.4 Ferngasleitung ONTRAS Gastransport GmbH

Im Planbereich befinden sich eine Vielzahl von Anlagen des oben genannten Anlagenbetreibers sowie Anlagen der GasLINE.

| Anlagentyp | Anlagenkennzeichen | DN | Schutzstreifenbreite (in m) | Zuständig |
|--|--|----|-----------------------------|-----------|
| <p>Im Wesentlichen sind folgende Anlagenarten vertreten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ferngasleitungen (FGL) sowie Anschluss- und Verbindungsleitungen - Ferngasleitungen (stillgelegt) - Mess- und Regelanlagen / insbesondere KW Bitterfeld_Wolfen, Station Bobbau - Kabelschutzrohranlagen (KSR), LWL-Kabel der GasLINE, Steuerkabel (Stk) und Elt-Kabel - Kabelschutzrohranlage/n (KSR) mit einliegendem Steuerkabel (Stk) - Steuerkabel (Stk) und Elt-Kabel - Korrosionsschutzanlagen (KSA) mit Tiefbettanode/n, Anodenfeld/ern, Kabel/n, Gleichrichterschrank | | | | |
| Mögliche sonstige Einbauten und Zubehör | <p>Schilderpfahl (SPF), Schilderpfahl mit Messkontakt (SMK), Schilderpfahl mit Fernsprehdose (FS); Gas Merk- oder Messstein (G), Mantelrohr/e (MR) mit Kontrollrohr/en (KR), glasfaserverstärkte FGL-Umhüllung (GFK), Wassertopf (WT), Armaturengruppe/n (S) mit Verbindungsleitung und Ausbläser (A), Station Thalheim, Isolierstück/e (I), Betonreiter (BR), (Kabel-) Schutzrohr/e (SR), Kabelmuffen (KM), Kabelreserve/n (KR), Kabel-Unterflurbehälter (KUFB), Kabelmarker (M), Kabelgarnituren, Bänderder, Gleichrichterschrank, Bänderder</p> | | | |

Die „Verhaltensregeln und Vorschriften zum Schutz von Anlagen der ONTRAS Gas-transport“ sind zwingend zu beachten.

Die Anlagen liegen in der Regel mittig im angegebenen Schutzstreifen. Die dargestellte Lage im Flächennutzungsplan ist unverbindlich zu betrachten, bis die tatsächliche Lage in der Örtlichkeit unter Aufsicht des zuständigen Betreibers/ Dienstleisters festgestellt wurde. Erforderliche Suchschachtungen sind durch den Antragsteller/ das Bauunternehmen in Handschachtung auf eigene Kosten durchzuführen.

Im Rahmen konkreter Objektplanungen ist zu beachten:

- Im Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Anlage/n keine baulichen Anlagen errichtet oder sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Anlage/n vorübergehend oder dauerhaft beeinträchtigen/gefährden können.
- Im Rahmen flurstücksbezogener Bebauungspläne und / oder grundstücksgenauer Objektplanungen hat eine erneute Abfrage hinsichtlich des Anlagenbestandes zu erfolgen.

Die ONTRAS GUGAS GmbH teilt mit:

- Nach derzeitigem Kenntnisstand entstehen Interessenberührungen durch folgende, geplante Nutzungsänderungen
 - a. landwirtschaftliche Nutzfläche siehe lfd. Nr. 26 sowie 53
 - b. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft siehe lfd. Nr. 51 und 60
 - c. Grünfläche/ Lückenschluss Wohnbaufläche siehe lfd. Nr. 54
 - d. Fläche Wald, geplant siehe lfd. Nr. 102
 - e. sonstiges Sondergebiet, hier insbesondere Photovoltaik siehe lfd. Nr. 70

Darüber hinaus sind bei der Ausweisung von Eignungsgebieten zu bestimmten Objekten und Maßnahmen Sicherheitsabstände zu beachten, die bei Planungsverfahren und Maßnahmen zu berücksichtigen sind. Grundsätzlich gehen wir davon aus, dass innerhalb der Unbedenklichkeitsgrenze von 850 m eine Interessenberührung zwischen Windkraftanlagen und gastechnischen Anlagen der ONTRAS besteht. Daher ergeben sich zusätzlich zu den ausgewiesenen Änderungen des Flächennutzungsplans zum Stand Juni 2020 nachfolgende Interessenberührungen:

- f. Windeignungsgebiet westlich der Station Bobbau

Hier ist es notwendig auf mögliche Konsequenzen bezüglich der Einschränkung für die Bauleitplanung hinzuweisen oder möglicherweise eine Standortänderung in Erwägung zu ziehen.

- Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans verweisen wir insbesondere im Weiteren auf die Beachtung des Abschnitts II und III der beigefügten Schutzanweisung (als Anlage zur Stellungnahme vom 17.07.2020).
- Damit die öffentliche Sicherheit und die Versorgungsaufgaben nicht beeinträchtigt oder gefährdet werden, sind jegliche Planungen und Bauausführungen im Bereich der Anlagen rechtzeitig abzustimmen. Hierzu verweisen wir insbesondere auf die beigefügte Schutzanweisung Abschnitt II (als Anlage zur Stellungnahme vom 17.07.2020)

Der vorhandene Anlagenbestand ist in die Planzeichnungen aufgenommen und als nachrichtliche Übernahme gekennzeichnet.

20.5 Erdgasleitung GASCADE Gastransport GmbH

Im Planbereich befinden sich folgende Anlagen der GASCADE Gastransport GmbH:

| Ifd. Nr. | Typ | Name | DN | MOP (bar) | Schutzstreifen in m (Anlage mittig) | Netzbetreiber |
|----------|---------------|-------------------|------|-----------|-------------------------------------|---------------------------|
| 1 | Erdgasleitung | Fernleitung JAGAL | 1200 | 100,00 | 10,00 | GASCADE Gastransport GmbH |
| 2 | LWL Trasse | LWL Kabel | | | | WINGAS GmbH |
| 3 | Standort | Bobbau 6860 | | | | GASCADE Gastransport GmbH |

Zu dem Anlagenbestand im Gebiet des Flächennutzungsplanes gibt die GASCADE Gastransport GmbH folgende Hinweise:

- Zwischen der örtlichen Lage der Anlagen und der Darstellung im Bestandsplan können Abweichungen bestehen. Der Höhenplan bezieht sich auf den Zeitpunkt der Verlegung unserer Anlagen. Später vorgenommene Niveauänderungen sind nicht berücksichtigt. In Absprache mit unserem Pipeline-Service ist die Lage unserer Anlagen durch Suchschachtungen zu prüfen. Die Kosten gehen zu Lasten des Verursachers.
- Die befinden sich in der Mitte eines dinglich gesicherten Schutzstreifens. Unmittelbar neben der Erdgashochdruckleitung, welche kathodisch gegen Korrosion geschützt ist, befinden sich Fernmeldekabel in Rohrscheitelhöhe.

Auf das Merkheft „Auflagen und Hinweise zum Schutz unserer Erdgashochdruckleitungen“ wird zur Beachtung hingewiesen.

Im Rahmen flurstücksbezogener Bebauungspläne und / oder grundstücksgenauer Objektplanungen hat eine erneute Abfrage hinsichtlich des Anlagenbestandes zu erfolgen.

Der vorhandene Anlagenbestand wird - sofern nicht schon erfolgt - in die Planzeichnung aufgenommen und als nachrichtliche Übernahme gekennzeichnet.

20.6 MITNETZ Gas mbH

Zu den gastechnischen Anlagen im Gebiet des Flächennutzungsplanes gibt die MITNETZ Gas mbH folgende Hinweise:

- Für detaillierte Einzelmaßnahmen sind die benötigten Bestandspläne erneut abzufordern.
- Die Versorgungsanlagen genießen Bestandsschutz. Sind aufgrund der geplanten Bau-
maßnahmen Veränderungen am Leitungssystem notwendig oder entstehen andere Auf-
wendungen, trägt der Verursacher sämtliche dafür anfallende Kosten, sofern in den ver-
traglichen Vereinbarungen nichts Anderes geregelt ist.
- Die Erkundigungspflicht der bauausführenden Firma bleibt unberührt.

Auf die „Allgemeine Verhaltensregeln und Vorschriften zum Schutz von Gasanlagen“
wird zur zwingenden Beachtung hingewiesen.

20.7 MITNETZ Strom mbH

Im Planbereich befinden sich Anlagen des Hochspannungs-, Mittelspannungs- und
Niederspannungsnetzes sowie Telekommunikationsanlagen der envia Mitteldeutsche
Energie AG (enviaM), Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen GmbH, envia THERM GmbH so-
wie EVIP GmbH.

Zu dem Anlagenbestand gibt die MITNETZ Strom mbH folgende Hinweise:

- Im Schutzstreifen von Freileitungen sind grundsätzlich keine landschaftspflegerischen
Maßnahmen zulässig sind. Bei Pflanzungen außerhalb der Schutzstreifen ist darauf zu
achten, dass Bäume auch bei Erreichung ihrer Endwuchshöhe keine Gefährdungen der
Freileitungen darstellen.
- Unterirdische Versorgungsanlagen sind grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttun-
gen und Überbauungen (z.B. Längsüberbauung mit Borden) freizuhalten.
- Hochspannungsanlagen (HS)
Im Plangebiet befinden sich die 110-kV-Freileitungen „Anschluss Wolfen/Filmfabrik“,
„Anschluss Wolfen“, „Marke-Bitterfeld/Mitte“, „Marke-Halle/Ost“ und „Lauchstädt- Bitter
feld/Mitte“ sowie die Umspannwerke (UW) „Wolfen“, „Anschluss Wolfen/Ost“, „Anschluss
Bitterfeld/Mitte“ und „Bitterfeld/Mitte“ der enviaM.

Für die 110-kV-Freileitungen gilt ein Schutzstreifen von bis zu 50m (d.h. jeweils bis zu
25m links und rechts der Leitungssachse), in dem eventuell Einschränkungen für Baumaß-
nahmen bzw. Bepflanzungen zu erwarten sind.

- Mittelspannungs- (MS) und Niederspannungsanlagen (NS)
Im Plangebiet befinden sich Verteilungsanlagen des Nieder- und Mittelspannungsnetzes.
Für die Mittelspannungsfreileitungen gilt ein Schutzstreifen von 15,00 m d.h. jeweils
7,50m links und rechts der Leitungssachse).
Für die Niederspannungsfreileitungen gilt ein Schutzstreifen von 6,00 m (d. h. jeweils
3,00 m links und rechts der Leitungssachse).

Im Rahmen flurstücksbezogener Bebauungspläne und / oder grundstücksgenauer
Objektplanungen hat eine erneute Abfrage hinsichtlich des Anlagenbestandes zu
erfolgen.

Der vorhandene Anlagenbestand wird - sofern nicht schon erfolgt - in die Planzeichnung aufgenommen und als nachrichtliche Übernahme gekennzeichnet.

20.8 380 kV-Freileitung

Im Planbereich befindet sich eine 380-kV-Leitung (Punkt Hohenthurm – Marke 504/500 von Mast-Nr. 37M - 40M) sowie zugehörige Kompensationsmaßnahmen (Nisthilfen).

Zu dem Anlagenbestand gibt die 50Hertz Transmission GmbH folgende Hinweise:

- Hochspannungsfreileitung:
Es ist ein Freileitungsschutzstreifen von ca. 52 m beidseitig der Trassenachse zu beachten.

Für den Freileitungsschutzstreifen ist in den Grundbüchern eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht in Abt. II, Lasten und Beschränkungen) eingetragen. Nach dem Inhalt dieser Dienstbarkeit dürfen u.a. keine baulichen oder sonstigen Anlagen im Freileitungsschutzstreifen errichtet werden, die den ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb der Hochspannungsfreileitung beeinträchtigen oder gefährden. Außerdem sind je nach Nutzungsart besondere Auflagen einzuhalten.

Einer Errichtung von Gebäuden und der Nutzung von Grundstücken, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, wird grundsätzlich nicht zugestimmt.

- Kompensationsmaßnahme:
An bestimmten Masten der o.g. Freileitung wurden im Jahr 2011 künstliche Nisthilfen für den Turmfalken durch 50Hertz montiert. Die Nisthilfen sind eine Artenschutzmaßnahme im Zuge des Neubaus der Freileitung, die dauerhaft von 50Hertz erhalten werden müssen. An den Kompensationsmaßnahmen besteht ein Schutzbereich von 20m.

Alle Bauvorhaben und Pflanzmaßnahmen, die im Freileitungsbereich der o.g. Hochspannungsfreileitung und im Schutzbereich der Kompensationsmaßnahme geplant oder durchgeführt werden sollen, sind zur Prüfung und Stellungnahme bei 50Hertz Transmission GmbH einzureichen. Im Rahmen flurstücksbezogener Bebauungspläne und / oder grundstücksgenauer Objektplanungen hat eine erneute Abfrage hinsichtlich des Anlagenbestandes zu erfolgen.

Der vorhandene Anlagenbestand wird - sofern nicht schon erfolgt - in die Planzeichnung aufgenommen und als nachrichtliche Übernahme gekennzeichnet.

20.9 110 kV-Bahnstromleitung

Im Planbereich befindet sich die 110-kV-Bahnstromleitung Muldenstein-Leipzig-Wahren.

Zu dem Anlagenbestand gibt die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, folgende Hinweise:

- Im Jahre 2015 erfolgte die Umverlegung der 110-kV-Bahnstromleitung von Muldenstein über Bitterfeld bis in den Raum Holzweißig. Die alte Trasse wurde zurückgebaut. Demnach sind die Berührungspunkte der B-Pläne Friedensstraße und südlich der Ortslage Holzweißig (Bestand) und die Zerschneidungen im Bereich der Wasserfront in Bezug auf Anbindung des Goitzsche-Ufers nicht mehr vorhanden.
Somit sind die erheblichen Konfliktpotentiale durch die Umverlegung der 110-kV-Bahnstromleitung als Trassenbündelung mit der Bahnstrecke Leipzig-Bitterfeld-Lutherstadt Wittenberg ausgeräumt.
- Der Schutzstreifen der 110-kV-Bahnstromleitung hat eine Breite von ca. 25 m beidseitig der Trassenachse.
- Die DB Energie GmbH ist bei Planungen jeglicher Art (z.B. Bebauung, Anpflanzungen usw.) rechtzeitig innerhalb des Schutzstreifens zu beteiligen.
- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.
- Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. In Nachbarschaft zur DB ist für die Bepflanzung die DB Richtlinie 882 (Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle) zu beachten.

Der neue Trassenverlauf wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Im Rahmen flurstücksbezogener Bebauungspläne und / oder grundstücksgenauer Objektplanungen hat eine erneute Abfrage hinsichtlich des Anlagenbestandes zu erfolgen.

20.10 Abwasser / Trinkwasser / Fernwasser

Abwasser

Der Abwasserzweckverband Westliche Mulde ist für das Stadtgebiet abwasserbeseitigungspflichtig. Ausgenommen hiervon ist das Gebiet des Chemie Parks Bitterfeld-Wolfen, die Abwasserbeseitigungspflicht liegt hier beim Gemeinschaftsklärwerk Bitterfeld-Wolfen GmbH. Eine weitere Sonderregelung gilt für das Gelände des TechnologiePark Mitteldeutschland. Der AZV Westliche Mulde ist innerhalb des TechnologiePark Mitteldeutschland grundsätzlich abwasserbeseitigungspflichtig.

Der AZV Westliche Mulde gibt folgende Hinweise:

- Sollten durch die Ausweisung neuer Bauflächen innere und/oder äußere Erschließungen notwendig werden, muss die Voraussetzung für eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung geschaffen werden.
- Dies trifft insbesondere für die geplanten Nutzungsänderungen mit den lfd. Nr. 4 (Gewerbliche Baufläche an der Halleschen Straße), 12 (geplante Wohnbaufläche „Am Stadion“), 19 (geplante Wohnbaufläche an der Parkstraße/Leopoldstraße) und 25 (geplante Mischbaufläche an der Leopoldstraße) zu. Da diese Gebiete an den Randbereichen der Stadt Bitterfeld ausgewiesen sind, ist davon auszugehen, dass je nach angezeigtem Abwasseranfall eine umfangreiche äußere Erschließung in Form einer Netzerweiterung erforderlich wird.
- Für das Verbandsgebiet existiert ein Abwasserbeseitigungskonzept (ABK), welches regelmäßig aktualisiert wird. Darin sind alle Planungsabsichten des AZV aufgeführt. In diesem Konzept sind auch Gebiete ausgewiesen, die nicht an die leitungsgebundene Verbandsanlage angeschlossen sind und dauerhaft dezentral entsorgt werden müssen. In der Stadt Bitterfeld-Wolfen betrifft das die Siedlung Siebenhausen und das Gewerbegebiet Hallesche Straße in Bitterfeld, welches entsprechend der lfd. Nr. 4 weiter ausgebaut werden soll.

Trinkwasser

Die Versorgung von Trinkwasser erfolgt innerhalb der Gemarkungsgrenzen Bitterfeld und Holzweißig durch MIDEWA GmbH, ausgeschlossen hiervon ist das Gebiet des Chemie Parks Bitterfeld-Wolfen.

Die MIDEWA GmbH gibt folgende Hinweise:

- Sollte eine innere und/oder äußere Erschließung notwendig sein, muss die Stadt oder der Erschließungsträger vor Baubeginn einen Erschließungsvertrag mit uns abschließen.
- Dies trifft insbesondere für die geplanten Nutzungsänderungen mit den lfd. Nr. 4 (Gewerbliche Baufläche an der Halleschen Straße), 12 (geplante Wohnbaufläche „Am Stadion“), 19 (geplante Wohnbaufläche an der Parkstraße / Leopoldstraße) und 25 (geplante Mischbaufläche an der Leopoldstraße) zu. Da diese Gebiete an den Randbereichen der Stadt Bitterfeld ausgewiesen sind, ist davon auszugehen, dass je nach angezeigtem Trinkwasserbedarf eine umfangreiche äußere Erschließung in Form einer Netzerweiterung erforderlich wird.

Fernwasser

Die Anlagen der Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH (FWV) sind im Flächennutzungsplan eingetragen und ausreichend berücksichtigt worden.

Die FWV GmbH gibt folgenden Hinweis:

- Im Zuge der geplanten Wellpapierrohfabrik wurde eine Anschlussleitung zur Reinwasserversorgung neu verlegt. Der Bau dieser Leitung wurde abgeschlossen. Es handelt sich hierbei um eine Fernwasserleitung DN 400 GGG mit einer Schutzstreifenbreite von 6 m,

zwei Kabelleerrohre DN 50/PE mit einer Schutzstreifenbreite von 2 m und um eine Abgabestation.

Im Bereich der Schutzstreifen gelten gesonderte Nutzungsbestimmungen. Dieser darf nicht überbaut oder bepflanzt werden und muss jederzeit im Havariefall, für Untersuchungen, Instandhaltung/Sanierungen, Neuverlegung frei zugänglich sein. Ein Überfahren der Anlagen mit schweren Geräten ist nur nach vorheriger Abstimmung gestattet.

Im Rahmen flurstücksbezogener Bebauungspläne und / oder grundstücksgenauer Objektplanungen hat eine erneute Abfrage hinsichtlich des Anlagenbestandes des AZV, der MIDEWA und der FWV zu erfolgen.

21 Empfehlungen zur Änderung bzw. Aufhebung von bestehenden verbindlichen Bauleitplanungen infolge der Änderung des Flächennutzungsplanes

| Ortschaft – Bebauungsplan | |
|--|---|
| Bitterfeld B-Plan 1-99a „Bitterfelder Wasserfront – Bereich Uferweg landseitig“ | Überlagert mit Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. 03-2019btf „MI Goitzsche SO 16 und SO 17“ |
| Bitterfeld B-Plan 22/95a „Sportpark Bitterfeld-Süd, Bereich Strandbad | Überlagert mit Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. 02-2019btf |
| Bobbau B-Plan 04-95 „Dorfanger Siebenhausen“ | 1. Änderung und Teilaufhebung |
| Thalheim B-Plan 01-92 „Zum Feldrain“ | Teiländerung |
| Wolfen B-Plan Nr. 02-90 „Markt“ | Teiländerung |
| Wolfen B-Plan Nr. 04-91 „Zentrum Ostseite“ | Teiländerung |

22 Verfahren

Der Stadtrat Bitterfeld-Wolfen hat in öffentlicher Sitzung die Aufstellung der Änderung 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 Änderung 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 wurde gemäß § 3 (1) BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Parallel dazu waren 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 Plandokumentation.

Die formale Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 (2) BauGB ebenfalls im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Parallel dazu waren die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sowie sämtliche Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der nunmehr vorliegende 2. Entwurf wurde aufgrund der Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden sowie der Öffentlichkeit in Teilen überarbeitet und ergänzt. Gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) wird der 2. Entwurf erneut ausgelegt.

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB sind der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 (2) BauGB und die auszulegenden Unterlagen während der Auslegungszeit auf der Internetseite der Stadt einsehbar.

Die Verfahrensvermerke werden auf der abschließenden Planfassung der 11. Änderung auf die Planzeichnung mit aufgebracht.

23 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), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

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 (Wasserhaushaltsgesetz)

Stadt Bitterfeld-Wolfen

11. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Bitterfeld-Wolfen für das gesamte Stadtgebiet

Anlage zur Begründung: Wohnbedarfsbilanzierung

I. Wohnungsbau nach Prioritäten - Bestandsaufnahme

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen hat einen Überhang an Wohnbauflächen zu verzeichnen. Aus verschiedenen Gründen, u. a. eigentumsrechtlicher, wirtschaftlicher oder politischer Natur, ist es der Stadt verwehrt, eine umfangreiche Streichung vorzunehmen. Da der Flächennutzungsplan (nachfolgend FNP) als vorbereitender Bauleitplan als Instrument die grobe Flächenausweisung zum Inhalt hat, aber die konkrete Ausgestaltung der zu entwickelnden Baugebiete verbindlich aus den aufzustellenden Bebauungsplänen resultieren, soll eine Rangfolge und Priorisierung der zu entwickelnden Baugebiete festgelegt werden. Der Flächennutzungsplan hat einen Planungshorizont von 10 – 15 Jahren. Es wird davon ausgegangen, dass eine Inkraftsetzung bis zum I. Quartal 2022 erfolgt und er damit eine Wirkung bis ca. 2035 entfaltet. Auf dieser Grundlage kommen die Priorisierungen der geplanten bzw. bereits seit 2012 ausgewiesenen Wohngebiete zum Tragen. Es werden drei Prioritäten erarbeitet. Im Wesentlichen werden die Prioritäten 1 (vorrangig) und 2 (entwicklungsfähige Bestände) in der Perspektive des FNP realisiert. Priorität 3 wird dabei voraussichtlich nicht zur Umsetzung kommen bzw. perspektivisch zurückentwickelt. Realisierungszeiträume sollen wie folgt festgelegt werden:

Priorität 1: innerhalb des Betrachtungszeitraumes bis 2030 (kurzfristig), hier handelt es sich im Wesentlichen um Neuplanungen, die noch einer verbindlichen Bauleitplanung bedürfen

Priorität 2: innerhalb des Betrachtungszeitraumes ab 2030 (mittelfristig), hier handelt es sich im Wesentlichen um Bestandsflächen, die zum Großteil mit einer verbindlichen Bauleitplanung versehen sind oder bereits vor Abschluss des FNP-Verfahrens als umgesetzt gelten

Priorität 3: über den Betrachtungszeitraum hinaus (langfristig) bzw. keine Umsetzung in Aussicht und ggf. Rückabwicklung vorgesehen (dazu sollte die Entwicklung der 11. Änderung des Flächennutzungsplans abgewartet werden), unter diese Priorität fallen zusätzlich Bestandsflächen mit verbindlicher Bauleitplanung, deren Rückabwicklung nicht möglich (Entstehung von Baulücken nach § 34 BauGB) oder städtebaulich sinnvoll erscheint (Zerschneidung des Baugebiets)

Nachfolgend werden alle relevanten und zur Umsetzung kommenden Wohnbaugebiete betrachtet. Dabei werden teilweise Baugebiete unberücksichtigt bleiben, die vor Inkrafttreten der 11. Änderung vermutlich umgesetzt sind. Beginnend mit Priorität 1 werden die Wohnbauflächen nachfolgend bewertet. Wichtig in der Bewertung ist der Hintergrund, dass es zum Großteil um Bestandsflächen handelt, die ggf. nur erschwert oder gar nicht zurückentwickelt werden können bzw. aufgrund ihrer städtebaulichen Lage eine Vorhaltung sinnvoll wäre, auch wenn eine Umsetzung erst nach dem Planungshorizont des FNP absehbar ist. Die Flächengrößen werden bis zu einem Hektar in Quadratmeter angegeben (1 ha = 10.000,00 m²).

Wohn- und gemischte Bauflächen der Priorität 1

Gartenstadt Süd: Laufende Nummern B19 und B25

Ausgangslage: Die geplante Fläche befindet sich in attraktiver Lage an einer neu errichteten Erschließungsstraße (Leopoldstraße) unweit der Goitzsche (Naturraum/Landschaftsgebiet um den Goitzschensee). Diese Fläche war bis Mitte der neunziger Jahre des vergangenen bebaut und war nach dem Rückbau u. a. als Grünfläche und Sondergebiet für Freizeit und Erholung ausgewiesen. Die Ausweisung für ein neues Wohngebiet resultiert aus einem europaweiten städtebaulichen Wettbewerb (EUROPAN12). Anlehnend an den Wettbewerbssieger sollen die Entwicklungen vorangetrieben werden. Dazu befindet sich das Gebiet in weiteren konzeptionellen Betrachtungen. Es soll eine Kombination aus Mehrfamilien-, Reihen- und Einfamilienhäusern sowie gewerblichen Nutzungen, die der Freizeit und Erholung dienen, entstehen. Denkbar sind weiterhin Tiny-Houses und Ferienwohnungen. Dabei sollen alle sozialen Schichten abgedeckt werden. Das Gebiet soll dem Thema „Wasserstadt“ gerecht werden und wird die Oberflächenentwässerung über Regenrückhalt und Kanalsystem integrieren. Weiterhin soll es großzügige Grünflächen mit Spiel- und Freizeitaktivitäten erhalten. Die Aufenthaltsqualität soll damit gesteigert und dem Thema Gartenstadt gerecht werden. Denkbar ist zudem ein zentraler Treffpunkt in Form eines Dorfgemeinschafts-/Mehrgenerationenhauses. Zur klimaangepassten Entwicklung des Wohngebiets wird das Forschungsprojekt „Flexility“ in die Betrachtung miteinbezogen.

Derzeitige Situation: Das Gebiet ist im 2. Entwurf des FNP zum Großteil als Wohnbaufläche (ca. 10 ha) und gemischte Baufläche (ca. 4,6 ha, hälftiger Ansatz 2,3 ha) ausgewiesen. Es befindet sich im Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz und Tourismus und Erholung. Für eine Realisierung des Wohnquartiers ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Es werden ca. 700 Wohneinheiten geschaffen, wobei die Bebauung in mindestens zwei Bauabschnitten erfolgt und damit hälftig als Priorität 1 und ab 2030 zum Tragen kommt.

Die Festlegung VBG Hochwasserschutz wird im REP A-B-W 2018 (Grundsatz 9) wie folgt begründet:

- Flächen, die bei einem potenziell signifikanten Hochwasserrisiko mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ200) oder bei Extremereignissen gem. Hochwassergefahrenkarten überschwemmt werden würden, werden als Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz festgelegt. Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz umfassen besiedelte und unbesiedelte Bereiche. Das Schadenspotenzial soll langfristig dadurch gemindert werden, dass in bisher unbesiedelten Bereichen möglichst keine neuen Baugebiete entstehen bzw. hochwasserunempfindliche Bauformen entwickelt werden.

Der politische Wille der Konzeption der Gartenstadt geht aus der ursprünglichen städtebaulichen Konzeption „Europas12“ hervor, deren Umsetzung einen hohen Stellenwert besitzt. Das Plangebiet wurde als Pilotprojekt für die Umsetzung einer

klimaangepassten städtebaulichen Konzeption mit hochwasserschutzrelevanten Festsetzungen ausgewählt.

Der Geltungsbereich der Änderungsfläche liegt innerhalb der räumlichen Abgrenzung des Mittelzentrums Bitterfeld-Wolfen (Zentraler Ort). Dies spiegelt sich auch in den vorhandenen Daseinsvorsorgeeinrichtungen in der näheren Umgebung wider. Die Nähe zu den diversen Einrichtungen (Schule, KITA, Krankenhaus, Einkaufsmöglichkeiten etc.) und der attraktiven Umgebung im Bereich Erholung und Tourismus sowie die gute Anbindung durch den Bahnhof Stadt Bitterfeld mit ICE-Halt sprechen für die bestehende höhere Nachfrage für die Wohnbauflächen in den Ortsteilen Stadt Bitterfeld und Holzweißig (als Beispiel: schnelle Veräußerung/Vergabe der Bauplätze im Bebauungsplangebiet 09-2017btf „Wohngebiet vor dem Muldedamm“ und 04-2017ho „Wohngebiet Pomselberg“ im OT Holzweißig). Das geht aus der langjährigen Erfahrung der Stadtverwaltung auch durch Anfragen der Bürger und Investoren hervor, die nicht mehr vollumfänglich befriedigt werden können.

Die geplanten Nutzungsarten wären einem Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet zuzuordnen. Nach § 4 Bau NVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem „Wohnen“. Das Vorhaben steht mit seiner Größenordnung dem raumordnerischen Grundsatz einer touristischen Entwicklung nicht entgegen. Der zentrale Bereich für den o. g. raumordnerischen Grundsatz ist der Bereich an der Goitzsche. Demzufolge nimmt der Änderungsbereich Lfd. Nr. B19 eine untergeordnete Rolle für den Grundsatz der Raumordnung Tourismus und Erholung ein. Trotzdem ist auch hier das raumordnerische Ziel umsetzbar, wenn auch in vergleichbar geringerem Maß als an der Goitzsche. So können in einem Wohngebiet z. B. Ferienwohnungen oder sportliche Einrichtungen errichtet werden. Weiterhin sind Beherbergungsbetriebe ausnahmsweise zulässig. Die Neuausweisung erfolgt zum großen Teil auf der „grünen Wiese“. Die geplante Wohnbaufläche umfasst im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ca. 2,9 ha und wurde mit Änderung des FNP auf insgesamt ca. 10 ha vergrößert. Es ist eine Wohnbaufläche mit erhöhtem Grünanteil (großer Grüngürtel inmitten des Gebiets) geplant, weshalb auch nur eine Teilbebauung für das Plangebiet vorgesehen ist. Nach § 6 Bau NVO dienen Mischgebiete vorwiegend dem „Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben“. Ein Mischgebiet steht einer touristischen Entwicklung gemäß Grundsatz 20 REP A-B-W 2018 nicht grundsätzlich entgegen. Aber die Neuausweisung erfolgt zum großen Teil auf der „grünen Wiese“. Im Grunde stellt die Änderung „Sondergebiet“ in „Mischgebiet“ eine Erweiterung des Sondergebietes um die Nutzungsart des dauerhaften Wohnens dar. Ein Mischgebiet steht einer touristischen Entwicklung grundsätzlich nicht entgegen, fügt sich gut in die umgebende Nutzung ein und eröffnet die Möglichkeit der Schaffung eines auf Tourismus und Erholung ausgerichteten Angebots. Eine Realisierung des Sondergebietes in der ursprünglich geplanten Größe lässt sich aufgrund der fehlenden Nachfrage nicht realisieren. Die Änderung in Mischgebiet stellt somit erst die Umsetzung des raumordnerischen Zieles an dieser Stelle sicher. Trotz der Änderung Sondergebiet in Mischgebiet lässt sich das raumordnerische Ziel weiterhin

umsetzen, an der ursprünglichen Zielstellung der Stadt Bitterfeld-Wolfen einer touristischen Entwicklung wird grundsätzlich weiterhin festgehalten.

Unter Berücksichtigung der Lage im Zentralen Ort und der bereits angeführten Argumente handelt es sich hier um einen sehr attraktiven Wohnbaustandort, der bereits konzeptionell vorgedacht ist. Die Grundsätze 10 – 13 REP A-B-W werden eingehalten. Die Neuausweisung eines (neuen) Wohngebiets kommt an anderen Standorten nicht in Betracht, da sich die tatsächliche Nachfrage nach Wohnbauflächen vorrangig auf die Ortsteile Stadt Bitterfeld und Holzweißig konzentriert. Eine Nachfrage nach Wohnbaustandorten in den anderen Ortsteilen ist nur vereinzelt zu verzeichnen. Mithin besteht hier ein expliziter Bedarf an Wohnbauflächen. Die Stadt ist gehalten, der Nachfrage nach attraktiven Wohnraum zu entsprechen. Insbesondere wird auch das Ziel verfolgt, Einpendler mit ihren Familien an die Stadt Bitterfeld-Wolfen zu binden und somit Einwohner zu generieren, mithin auch zukünftig die Tragfähigkeit des Zentralen Ortes des Mittelzentrums Bitterfeld-Wolfen sicherzustellen.

Große Mühle: Laufende Nummer B5

Ausgangslage: Das Gebiet befindet sich in attraktiver Lage direkt am Goitzsche und war vorher als Sondergebiet für Freizeit und Erholung ausgewiesen. Geplant ist die Etablierung einer mit den vorhandenen und beabsichtigten Nutzungen in Einklang stehende Wohnbebauung mit unteretzten touristischen Angeboten. Im Umfeld befinden sich noch Sondergebiete für Freizeit und Erholung, deren zukünftigen Nutzungen zu berücksichtigen sind. Derzeit befindet sich im Geltungsbereich der Neuausweisung ein Bebauungsplan in Aufstellung. Ein bereits vorhandenes Wohnhaus steht unter Bestandsschutz und wird mit den Neuplanungen entsprechend berücksichtigt.

Derzeitige Situation: Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,45 ha. Es befindet sich im Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz und Tourismus und Erholung. Für eine Realisierung des Wohnquartiers ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Da es sich um eine gemischte Baufläche handelt, kommt diese nur hälftig mit ca. 0,7 ha zum Ansatz. Laut aktueller Planung sollen durch ein sog. „Conciergewohnen“ ca. 100 WE geschaffen werden.

Das geplante Mischgebiet liegt gemäß Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010 im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Goitzsche“. Das Vorbehaltsgebiet wurde im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“ (REP A-B-W 2018) konkretisiert und als „Gebiet zwischen Dessau-Roßlau, Lutherstadt Wittenberg und Goitzsche“ festgelegt.

Die Festlegung wird im REP A-B-W 2018 (Grundsatz 20) wie folgt begründet:

- Im Dreieck zwischen Dessau-Roßlau mit den UNESCO-Weltkulturerbestätten "Bauhaus und Meisterhäuser" im Norden, der Lutherstadt Wittenberg mit den UNESCO-Weltkulturerbestätten „Lutherstätten“ im Osten und der Goitzsche (Goitzsche LEP-ST 2010, G 142 Nr. 3) im Süden der Planungsregion, findet sich eine eindrucksvolle Fülle an kulturellen, landschaftlichen und naturräumlichen Potenzialen für Tourismus und Erholung. In diesem Gebiet liegen zugleich das UNESCO-Weltkulturerbe „Gartenreich Dessau-Wörlitz“ sowie die unter UNESCO-Schutz stehende „Flusslandschaft Elbe“ mit dem Biosphärenreservat "Mittelerde". Unter der touristischen Dachmarke „Luther-Bauhaus-Gartenreich“ werden die kulturhistorischen Potenziale zusammengefasst und international präsentiert.

Gem. G 144 LEP-ST 2010 soll die besondere Bedeutung des Gartenreichs Dessau Wörlitz für den Kulturtourismus mit den Möglichkeiten zur aktiven Erholung in der Region weiterentwickelt werden. Das Gebiet ist Teil der Mitteldeutschen Gewässerlandschaft, welche als Bergbaufolgelandschaft touristisch entwickelt wird.

Zugleich befinden sich wertvolle naturräumliche Bereiche der Dübener Heide, der Mulde- und Elbeaue in diesem Vorbehaltsgebiet, die für Rad-, Wander-, Wasser-, Naturtourismus und Landurlaub prädestiniert sind.

Die zeichnerische Darstellung im REP A-B-W 2018 verdeutlicht die Weiträumigkeit der Festlegung. Die Änderungsfläche von Sondergebiet in eine gemischte Baufläche umfasst ca. 1,45 ha und beansprucht damit eine sehr geringe Größenordnung im festgesetzten Vorbehaltsgebiet. Die in o.g. Begründung aufgeführten Potenziale und naturräumliche Bereiche werden mit dem geplanten Mischgebiet nicht negativ beeinträchtigt. Eine Umsetzung des raumordnerischen Zieles „*Tourismus und Erholung*“ ist sowohl auf den verbleibenden, aber auch in neuer Form dargestellten gemischten Bauflächen weiterhin möglich. Darüber hinaus wird dem Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung innerhalb des abgegrenzten Zentralen Ortes des Mittelzentrums Bitterfeld-Wolfen durch die Beibehaltung bereits festgesetzter Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Tourismus und Erholung“ mit einer Gesamtfläche von fast 30 ha Rechnung getragen.

Dies zeigt sich in dem zwischenzeitlich für die Änderungsfläche in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 03-2019btf „MI Goitzsche SO 16 und SO 17“, welcher ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festsetzt. Damit sind mehrere Nutzungen, wie Einzelhandel, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetriebe, Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke, gewerbliche Nutzungen, die sowohl im Sondergebiet als auch im Mischgebiet zulässig sind, Festsetzungsgegenstand. Neu ist lediglich das hier anteilig zulässige Wohnen. Die neue Darstellung einer gemischten Baufläche im Flächennutzungsplan steht dem raumordnerischen Grundsatz damit nicht entgegen, sondern gestaltet es auf der Ebene der kommunalen Bauleitplanung sachgerecht weiter aus. Die geänderte Flächendarstellung ist ein mit der raumordnerischen Grundsatzfestlegung in Einklang

stehendes Eingreifen der Stadt an einer exponierten, stadtimageprägenden Lage, um dem Entstehen eines ansonsten absehbaren städtebaulichen Missstandes zu begegnen. D. h., die Haltung in Bezug auf die geänderte Flächendarstellung resultiert daraus, dass sich für die als Sondergebiet im seit 2005 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 01-99a ausgewiesene Fläche bisher für die Zweckbestimmung "Ferienwohnungen" keine Nachfrage generieren lassen hat. Eine touristische Ansiedlung hat in den vergangenen 15 Jahren nicht stattgefunden, die fehlende Nachfrage steht offenkundig der Entwicklung der derzeit brachliegenden Freifläche als Sondergebiet entgegen.

Dagegen wird insbesondere an der Goitzsche die Nachfrage nach Wohnnutzungen unterschiedlichster Art (u.a. Wohnen am Wasser) immer größer. Die Stadt hat sich daher gemäß § 3 Abs. 1 BauGB entschieden, einen kleinen Teil des Sondergebietes an der Goitzsche als gemischte Bauflächen auszuweisen, um zum einen Wohnnutzungen, zum anderen aber auch die Ansiedlung von tourismusaffinem Gewerbe zu ermöglichen.

Ein Mischgebiet, wird gegenwärtig planerisch vorbereitet, steht dem im weiteren Umfeld fortbestehenden „Sondergebiet Tourismus“ grundsätzlich nicht entgegen, fügt sich gut ein und ergänzt das touristische Angebot in guter Weise. Eine Realisierung des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnungen“ in der ursprünglich geplanten Größe lässt sich aufgrund des fehlenden Bedarfs nicht realisieren. Die Änderung schafft somit erst die Wahrscheinlichkeit der Umsetzung des raumordnerischen Grundsatzes an dieser Stelle. Trotz der Änderung Sondergebiet in Mischgebiet lässt sich der raumordnerische Grundsatz somit weiterhin umsetzen, an der ursprünglichen Zielstellung einer touristischen Entwicklung kann grundsätzlich festgehalten werden.

Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz sind die Gebiete mit potenziellem Hochwasserrisiko, die bei Öffnen oder Versagen von Hochwasserschutzanlagen und bei deren Überströmen bei Extremhochwasser überschwemmt werden können. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten sind so zu gestalten, dass Schäden durch Hochwasser nicht eintreten oder so gering wie möglich gehalten werden. (Ziel 126 LEP 2010)

Der Grundsatz 10 REP A-B-W 2018 ist bei Neuausweisungen von Bauflächen innerhalb von Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz zu berücksichtigen. Die geplante Mischbaufläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 01-99a bereits als Baugebiet ausgewiesen. Vorliegend ändert sich die Nutzungsart, es handelt sich somit nicht um eine „erstmalig ausgewiesene Fläche“. Grundsatz G10 des REP A-B-W 2018 – *„Innerhalb von Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz sollen vor der Festlegung von erstmalig ausgewiesenen Flächen, ... anderweitige, möglichst außerhalb von Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz liegende, Planungsmöglichkeiten geprüft werden“* kommt hier somit nicht zur Anwendung. Im Rahmen nachgelagerter Planungen sind jedoch die Grundsätze G 11 – G 13 REP A-B-W 2018 angemessen zu berücksichtigen. Demnach werden im Bebauungsplan Nr. 03-2019btf „MI Goitzsche SO 16 und SO 17“ geeignete technische Maßnahmen bei neuer Bebauung zur Vermeidung des Eintrags wassergefährdender Stoffe im

Überschwemmungsfall festgesetzt (Grundsatz 11). Festsetzungen zum Hochwasserschutz bzgl. Wasserrückhaltung und Versickerung (Grundsatz 12) sowie Festsetzungen zum Verbot der Errichtung der empfindlichen Infrastrukturen (z.B. Altenheime, Kindertagesstätten, Krankenhäuser, Einrichtungen des Katastrophenschutzes etc. (Grundsatz 13) tragen ebenfalls zu der Umsetzung der Erfordernisse der Raumordnung bei.

Der Stadt Bitterfeld-Wolfen wurde die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. Im Sachlichen Teilplan „Daseinsvorsorge“ ist die räumliche Abgrenzung des Mittelzentrums der Stadt Bitterfeld-Wolfen zweigeteilt, in den Ortsteilen Stadt Bitterfeld und Stadt Wolfen, dargestellt. Der Geltungsbereich der Änderungsfläche liegt im Ortsteil Stadt Bitterfeld, innerhalb der räumlichen Abgrenzung des Mittelzentrums.

Daher muss dem Erhalt des Mittelzentrums (Tragfähigkeitskriterien gemäß Begründung zu Ziel 34 LEP 2010: in der Regel mindestens 20.000 Einwohner im Zentralen Ort, um das Potenzial für die notwendigen Einrichtungen der Daseinsvorsorge vorhalten zu können. Darüber hinaus sollen durch das Mittelzentrum, welches in der Regel mindestens 50.000 Einwohner versorgt, im Flächennutzungsplan eine starke Gewichtung zugeschrieben werden. Der Aspekt „Zentraler Ort“ ist somit vordergründig zu beachten. Der politische Wille, der großen Nachfrage nach Wohngrundstücken in Seenähe nachzukommen, dient gleichzeitig dem perspektivischem Erhalt des Zentralen Orts und somit des Status eines Mittelzentrums. Für eine mit Wohnen gemischte Bebauung im Zentralen Ort sprechen die vorhandenen Daseinsvorsorgeeinrichtungen (Schule, KITA, Krankenhaus, Einkaufsmöglichkeiten etc.) und deren Erreichbarkeit (kurze fußläufige Wegeverbindung, gute ÖPNV-Anbindung) sowie die gute Anbindung des Plangebiets an der Goitzsche durch den naheliegenden Bahnhof des Ortsteils Stadt Bitterfeld mit ICE-Anschluss. Neben der o.g. Erhaltung des Zentralen Ortes hat die Planung an der Goitzsche das Ziel eines Dominoeffekts für die Revitalisierung der Brachfläche „Plan“ in der Innenstadt des OT Stadt Bitterfeld.

Am Stadion/ Am Wäldchen: Laufende Nummer B12

Ausgangslage: Das Gebiet befindet sich in attraktiver Lage direkt am Goitzsche und war vorher als Grünfläche ausgewiesen. Geplant ist die Errichtung von Mehrfamilienhäusern.

Derzeitige Situation: Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4.000,00 m² und befindet sich in Teilen im Vorranggebiet für Hochwasserschutz sowie im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung. Derzeit durchläuft eine Deichtrasse das Plangebiet, welche aber nach aktuellem Stand nicht mehr benötigt wird.

„Vorranggebiete für Hochwasserschutz sind Gebiete zur Erhaltung der Flussniederungen für den Hochwasserrückhalt und den Hochwasserabfluss sowie zur Vermeidung von nachteiligen Veränderungen der Flächennutzung, die die

Hochwasserentstehung begünstigen und beschleunigen. Diese Gebiete sind zugleich in ihrer bedeutenden Funktion für Natur und Landschaft zu erhalten (LEP 2010, Ziel 121). Die festgelegten Vorranggebiete für Hochwasserschutz sind zum Schutz von Leben und Gesundheit der Bevölkerung von Neubebauung freizuhalten (LEP 2010, Ziel 122). Der Hochwasserschutz stellt einen bedeutsamen Bestandteil der öffentlichen Daseinsvorsorge dar (LEP 2010, Ziel 123 Begründung).

→ Aus der Karte zum Vorranggebiet ist nicht zu erkennen, ob und wenn ja in welchem Umfang die Fläche B12 betroffen ist. Es handelt sich daher auch um einen Konkretisierungsspielraum der Kommune. Aus städtebaulichen Gründen ist eine ergänzende Bebauung zur bestehenden Bebauung und zur Abrundung des Ortsbildes zu entwickeln. Es sind ca. 20 Wohneinheiten geplant.

Nördlich Friedensstraße II/ B100 Berliner Straße: B118 und B119

Ausgangslage: Das Gebiet befindet sich in attraktiver Lage in der Nähe des Goitzsche und war vorher zum Teil als Parkfläche ausgewiesen. Es sollen fünf Einfamilienhäuser sowie drei Mehrfamilienhäuser mit in Summe 18 bis 24 Wohneinheiten entwickelt werden. Abgerundet von einer Gewerbeeinheit bildet dieses Vorhaben eine sinnvolle Ergänzung des Wohngebietes in der Friedensstraße. Außerdem verschwindet eine Ruine aus dem Stadtbild von Bitterfeld (hier ist bereits eine Wohnbaufläche berücksichtigt). Die Entwicklungen des Gebiets „Vor dem Muldedamm“ zeigt die hohe Nachfrage an Wohngrundstücken in Goitzschenähe.

Derzeitige Situation: Das Gebiet befindet sich im Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz und Tourismus und Erholung. Für eine Realisierung des Wohnquartiers ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Es handelt sich um ca. 4.500 m² neue Wohnbaufläche und ca. 2.000 m² gemischte Baufläche, die neu zu berücksichtigen wäre. Dabei die gemischte Baufläche lediglich hälftig mit ca. 1.000 m².

Zur Bewältigung der Vorbehaltsgebiete Tourismus und Erholung sowie Hochwasserschutz wird auf die Argumentation i. S. der gemischten Bauflächen B5 und B25 verwiesen.

Westliches Akademikerviertel (ehemaliger Wohnkomplex 4.1, nördlicher Teil): Bestand

Ausgangslage: Das Gebiet befindet sich in Wolfen-Nord südlich der Siebenhausener Straße (Bereich Garagenstandort Nordring) und östlich des Nordparks. Das Gebiet ist im FNP als Wohnbaufläche mit erhöhtem Grünanteil ausgewiesen. Der Bedeutung nach soll sich das Gebiet weg von mehrgeschossigem Wohnen hin zu einem durchgrüneten Wohngebiet mit verschiedenen Nutzungen, vorrangig bestehend aus Einzel-, Reihen- und Doppelhäusern, entwickeln. Das Gebiet wurde zurückliegend, bis auf die Garagen, komplett zurückgebaut. Es hat eine Gesamtgröße von ca. 8,3 ha, davon ca. 5,5 ha freie bebaubare Fläche.

Derzeitige Situation: Der Eigentümer, eine örtliche Wohnungsgesellschaft, beabsichtigt das Gebiet mit einem Dritten zu entwickeln. Zur Umsetzung des Vorhabens ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen. Wolfen-Nord ist im Stadtgebiet von dem Einwohnerverlust seit der Wende am stärksten betroffen. Dementsprechend viele der ehemals den Stadtteil prägenden Mehrfamilienmietfamilienhäuser (Wohnblöcke aus DDR-Zeiten) sind seitdem zurückgebaut oder abgerissen worden. Im Ausgleich entstehen in der jüngeren Vergangenheit Gebäude mit individuellen und neuartigen Wohnungszuschnitten bis hin zu ganzen Wohngebieten. Aufgrund des steigenden Altersdurchschnittes der Bevölkerung zum einen, aber auch des guten Angebotes an Einzelhandel, Ärzten, Schulen, Gaststätten, Kindertagesstätten, Verkehrsanbindungen uvm. Zum anderen, sieht das Konzept ein Wohngebiet vor, welches sowohl für die ältere als auch für die jüngere Generation sowie für junge Familien kostengünstigen Wohnraum anbietet. In dem Wohngebiet sollen Mehrgeschosswohnhäuser, Einfamilienhäuser, Kettenhäuser sowie Doppel- und Kettenbungalows zur Deckung einer Vielzahl von Wohnbedürfnissen unterschiedlicher Einkommensgruppen errichtet werden. Insgesamt sollen so ca. 53 Wohneinheiten realisiert werden. Zudem soll ein Pflegeheim, welches sich auf zwei Gebäude verteilt, mit ca. 80 Wohneinheiten entstehen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4,1 ha.

Experimentelles Wohngebiet: Laufende Nummer W107

Ausgangslage: Das Baugebiet befindet sich im westlichen Fuhnetalviertel im Bereich des ehemaligen WK 4.4. Es wird im FNP im Wesentlichen von einer Grünfläche in eine Wohnbaufläche umgewidmet. Zur Aufstellung eines Bebauungsplans hat sich der Stadtrat mit Beschluss 150-2020 vom 14.10.2020 positioniert. Es werden ca. 4,2 ha überplant. Die Fläche soll aber nur zu einem Teil für Wohnen genutzt werden. Dabei soll der Natur ein besonderer Anspruch zukommen und der Eingriff auf das absolute erforderliche Maß (wenig invasiv) begrenzt werden.

Derzeitige Situation: In der Stadt Bitterfeld-Wolfen besteht eine große Nachfrage nach bezahlbarem und günstigem Wohnraum. Konkret besteht für die Fläche in Wolfen die Anfrage für die Entwicklung eines experimentellen Wohnquartiers im Sinne einer ökologischen Siedlung. Es sollen günstige, schnell zu bauende und flexible modulare Häuser entstehen. Dabei soll die vorhandene Bebauung (Jugendclub, ehemalige Videothek) wieder in Nutzung gebracht werden.

Die beanspruchte Fläche liegt inmitten des Wohnquartiers „WK 4.4“. Der Stadtumbau ist hier durch Rückbaumaßnahmen mehrgeschossiger Wohnblocks im Wesentlichen abgeschlossen. Eine weitere Rückabwicklung wie im Vorentwurf der Änderung des FNP zwischen Auenstraße und Grünstraße angedacht soll es nicht mehr geben. Das Wohnquartier WK 4.4 soll mit aufgelockerter Bebauung und einem großzügigem Grünanteil zu neuem Leben erweckt werden. Der städtische Wille zur Entwicklung wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplans 09-2020wo „WK 4.4“ bekräftigt. Das

geplante experimentelle Wohnen steht im Einklang mit der geplanten Entwicklung an diesem Standort.

Aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung (§ 1 Abs. 3 BauGB) wird angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans 09-2020wo zur Umsetzung des Vorhabens der Bebauungsplan 08-2020wo „Experimentelles Wohnen“ aufgestellt.

Die geplante Entwicklung einer Siedlung mit Tiny Houses (ca. 20 Wohneinheiten, weitere perspektivisch im nördlichen Teil des Plangebiets), mit wenig invasiven aber großzügigen Grünflächen – die Häuser werden in Modulbauweise errichtet und können beliebig vergrößert und verkleinert werden – ist keine typische Entwicklung im Sinne einer Erschließung durch Investor und anschließendem Verkauf der Grundstücke an Private. Das Grundstück ist im Eigentum der Stadt Bitterfeld-Wolfen und wird dem Verein Wolfen-Nord e. V. zur Verfügung gestellt, es soll daher keine Parzellierung vorgenommen werden, sondern ein Gesamtgrundstück bleiben. Ungegliederte Siedlungsstrukturen (Ziel Z 22 LEP 2010) werden vermieden. Die Erschließung soll zudem auf ein Minimum begrenzt werden – Gespräche mit den Versorgern sind bereits erfolgt und positiv verlaufen. Verschiedene Versorgungstechniken, die ein nachhaltiges Wohnen ermöglichen, z. B. die Wiederverwendung von Brauchwasser oder Einbindung von alternativen Energieformen, sollen erprobt werden. Das Gebiet soll Wohnen, Leben und Arbeit verbinden. Vor Ort wurde bereits das Gebäude der ehemaligen Videothek (Bitterfelder Straße 17, neben Heizungs- und Sanitärfirma) in Nutzung gebracht, der ehemalige Jugendklub soll saniert werden und als Begegnungsstätte dienen. Wohngebietsuntypische Tierhaltung ist nicht geplant.

Die Eingliederung in den Zentralen Ort ist für die Umsetzung des experimentellen Wohnprojekts durch o. g. autarke Versorgungstechniken und der alternativen Arbeitsformen (Co-Working, Home-Office) nicht essentiell. Eine Splittersiedlung ist durch die vorhandene § 34 BauGB-Bebauung in der Umgebung nicht gegeben. Die Daseinsvorsorge ist in diesem Änderungsbereich ebenfalls anders zu bewerten. Es wird eine größtmögliche Autarkie angestrebt, indem zum einen experimentelle Versorgungsverfahren zum Einsatz kommen sollen und zum anderen nachhaltig mit der Natur gewirtschaftet werden soll. Zudem ist unmittelbar angrenzend mit dem Christophorushaus mit angeschlossener Kindertagesstätte als Begegnungsort ein weiteres Angebot vorhanden.

Die Ziele der Raumordnung werden berücksichtigt:

- Der Stadt Bitterfeld-Wolfen wurde die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen (Ziel 37 LEP 2010). Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. Die Erprobung von neuen Versorgungsverfahren dient diesem Ziel.
- In der Begründung zu Ziel 37 LEP 2010 wird ausgeführt, dass das Netz der Mittelzentren tragfähig genug sein muss (Einwohner, Einzugsbereich), um unter

anderem als Siedlungs- und Versorgungskern langfristig die Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen. Die Klientel für ein experimentelles Wohngebiet unterscheidet sich essentiell von den Bewohnern im Zentralen Ort. Daher würde kein Wohnraum für die künftigen Bewohner des experimentellen Wohnprojekts im zentralen Ort in Frage kommen, sodass es zu keinem Umzug im Stadtgebiet kommt, sondern um Zuzug von außerhalb. Bei den Interessenten handelt es sich um eine durchmischte Klientel, so sind zum Beispiel Arbeitnehmer und Selbstständige mit Wunsch nach Work-Life-Balance, Auspendler, Personen, die bevorzugt in Home Office arbeiten denkbar. Es handelt somit um Bürger, die der Stadt Bitterfeld-Wolfen in Gänze zu Gute kommen.

- Im LEP 2010 wird in Grundsatz 12 ausgeführt, dass in der Siedlungsstruktur des Landes Sachsen-Anhalt gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume entwickelt werden sollen. Die Siedlung erfüllt vollumfänglich diese Voraussetzungen. Sie nutzt Vorhandenes und wird sich in die Struktur einfügen und diese mitprägen. Des Weiteren ist sie wenig invasiv und trägt damit zum Erhalt von naturnahen Freiräumen bei.
- 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 2010). Weiterhin sollen ungegliederte Siedlungsstrukturen (Ziel 22 LEP 2010) vermieden und die Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung (Ziel 23 LEP 2010) abgestimmt werden. Das Gebiet befindet sich in einem Bereich, der zurückliegend stark bebaut war. Es bedient sich vorhandener Medien und Straßen. Es ist durch eine innerörtliche Hauptstraße gut durch motorisierten Individualverkehr, Fahrrad und ÖPNV erreichbar.

Wohn- und gemischte Bauflächen der Priorität 2

Innenstadt Bitterfeld/ Plan: Bestand

Ausgangslage: Das Gebiet befindet sich in attraktiver Innenstadtlage. Es ist eine direkte Erreichbarkeit von Innenstadt und Goitzsche gegeben. Für das Plangebiet existiert ein Bebauungsplan (03-2010btf „Am Plan), der die Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts (A-Zentrum) umsetzt. Ggf. ist der Bebauungsplan der aktuellen Nachfrage anzupassen. Es handelt sich um ein ausgewiesenes Kerngebiet im FNP. Wohnen ist nur untergeordnet zulässig. Für die Stärkung der Innenstadt in ihrer städtebaulichen Funktion und im Sinne einer nachhaltigen Stadtstruktur spielt neben der funktionalen Aufwertung durch Einzelhandelsangebote die Zulässigkeit von Wohnungen in den Obergeschossen eine wesentliche Rolle als Beitrag zur Nutzungsmischung (LEP 2010, Grundsatz Nr. 15). So werden monofunktionale Strukturen vermieden und eine nachhaltige Belebung des Quartiers vor allem in den Abend- und Nachtstunden gewährleistet. Zudem wird damit der vorhandenen Nachfrage nach Wohnraum in der Bitterfelder Innenstadt bzw. in Nähe zur Goitzsche entsprochen. Die Bedeutung der Innenstadt als Wohnstandort ist selbst bei einer insgesamt rückläufigen Bevölkerungsentwicklung unumstritten. Insbesondere das nähere Umfeld der Goitzsche übt eine hohe Attraktivität für die Ansiedlung von Wohnungen aus. Zur Wahrung des Kerngebietscharakters wird die Wohnnutzung jedoch auf maximal 30% der zulässigen Geschossfläche begrenzt.

Derzeitige Situation: Eine Nachfrage als Wohnstandort ist derzeit nicht vorrangig festzustellen. Eine Entwicklung i. S. des EHVK scheint auch nicht absehbar. Ggf. sind vereinzelte Wohnnutzungen (maximal 30 Wohneinheiten) mit unterlagertem Gewerbe für Teilgebiete denkbar. Der Bebauungsplan lässt auf den als Kerngebiet ausgewiesenen Flächen von ca. 0,9 ha nur ein Drittel als Wohnnutzung zu. Weitere Flächen sind der vorhandenen KiTa und einem Parkhaus vorbehalten. Es wird ein Potential von ca. 0,3 ha angenommen. Ziel muss es sein, eine attraktive Innenstadt mit touristischen Dienstleistungen und Aufenthaltsflächen anzubieten, die zum Verweilen einlädt.

Alte Kämmerei/ ehemalige Gagfah-Siedlung: Bestand

Ausgangslage: Das Gebiet liegt am Ostrand des zentralen Ortsteils Greppin, nördlich der Walther-Rathenau-Straße. Es ist im FNP als Wohnbaufläche berücksichtigt. Zur Realisierung einer Bebauung wurde zurückliegend der Bebauungsplan 01-2017gr „Alte Kämmerei“ durch eine örtliche Wohnungsgenossenschaft aufgestellt. Seit längerem ist man auf der Suche nach einem Vorhabenträger. Zurzeit laufen noch die Rückbaumaßnahmen von mehrgeschossigen Wohngebäuden. Anteilig soll eine auf die speziellen Bedürfnisse von Menschen mit geringen Einkommen ausgerichtete Mietwohnungsanlage im Sinne des sozialen Wohnungsbaus entstehen. Darüber hinaus ist für einen Teil des Wohngebietes betreutes Altenwohnen als sog. Servicewohnen geplant. Günstige,

moderne Wohnung für Alleinerziehende, Starterhaushalte, behinderte Menschen und Senioren mit entsprechenden Anforderungen sind häufig schwer zu finden. Daher ist ein Zweck der sozialen Wohnraumförderung die Bereitstellung preiswerter Mietwohnungen für Haushalte mit Zugangsschwierigkeiten am allgemeinen Wohnungsmarkt. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4 ha.

Derzeitige Situation: Dieses Wohngebiet stellt für OT Greppin das einzige Angebot dar, um Menschen zurück in die Region zu holen. Die Nachfrage ist da, kann jedoch zurzeit nicht gedeckt werden. Zumeist sind es Familien, die aus familiären Gründen zurückkehren. Darüber hinaus können größere Wohngebäude, die nur noch von einer Person bewohnt werden, durch Umzug in die neue, auf Singlehaushalte sowie für ältere Bürger zugeschnittene Gebäude jungen Familien zur Verfügung gestellt werden. Der Bebauungsplan trat Anfang 2019 in Kraft, auch wenn dieser derzeit auf andere Bedürfnisse ausgerichtet ist, können innerhalb des Bebauungsplans in Abstimmung mit der Wohnungsgenossenschaft Anpassungen vorgenommen werden, um diesen Ansprüchen gerecht zu werden und bietet Potential für bis zu 150 Wohneinheiten. Eine Rückabwicklung der verbindlichen Bauleitplanung ist, aufgrund der Entschädigungsansprüche des Eigentümers gegenüber der Stadt innerhalb von sieben Jahren gem. § 42 Abs. 2 BauGB, nicht zu empfehlen. Weiterhin handelt es sich um ein Innenentwicklungspotential, welches mittelfristig zu nutzen ist.

Humboldtcarré: Bestand

Ausgangslage: Das Baugebiet befindet sich in Wolfen-Nord innerhalb der Straßenzüge Dr.-Otto-Nuschke-Straße/ Humboldtstraße/ Fritz-Weineck-Straße. Es handelt sich um eine im FNP ausgewiesene Wohnbaufläche. Das Plangebiet ist fußnah in der Nähe des B-Zentrums Wolfen-Nord gelegen und damit gut versorgt. Planungsrechtlich sind die Flächen zum einen einem Bebauungsplan zuzuordnen. Dieser wird derzeit überarbeitet, um der aktuellen Situation gerecht zu werden. Für den Geltungsbereich wurde im Jahr 2006 der vorhabenbezogene Bebauungsplan 04/2006 „Wohngebiet zwischen Humboldtstraße / Fritz-Weineck-Straße“ erstellt. Mit der öffentlichen Bekanntmachung trat dieser am 17.08.2012 in Kraft. Mit dem Bebauungsplan war die Errichtung einer zwei- bis dreigeschossigen Wohnbebauung geplant. Innerhalb des Geltungsbereiches war zudem der Bau einer neuen Erschließungsstraße als Stichstraße vorgesehen. Bisher kam es jedoch nur zu einer geringen Umsetzung der Planung. Ein Grund kann hier in dem strengen und mittlerweile nicht mehr zeitgemäßen Reglement der textlichen Festsetzungen gesehen werden. Die getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung und Fassadengestaltung sowie die bisher angedachte innere Verkehrsführung stellen sich für eine Vermarktung der Grundstücke nicht so optimal dar wie ursprünglich gedacht. Die mögliche Bebauung soll deshalb neu strukturiert werden. Zielsetzung ist die Entwicklung von vermarktbareren Strukturen, die die gegenwärtige Nachfrage- und Bedarfssituation nach bezahlbaren Wohnraum widerspiegeln. Es sollen bestmögliche Voraussetzungen für eine ansprechende mehrgeschossige Wohnbebauung geschaffen werden. U. a. werden Leitungsverläufe

korrigiert und eine nicht benötigte Erschließungsstraße in Baufläche umgewandelt. Die noch freie bebaubare Fläche hat eine Größe von ca. 1 ha.

Zum anderen handelt es sich um zwei Baulücken, die nach § 34 BauGB bebaubar sind. Diese haben jeweils eine Fläche von ca. 6.700 m² und 4.500 m².

Derzeitige Situation: Die freien Bauflächen im Bebauungsplangebiet befinden sich im Eigentum einer städtischen Wohnungsgesellschaft, die mit der geänderten Planung grundsätzlich eine kurzfristige Bebauung anstrebt. Zu berücksichtigen ist dabei das bestehende Frauenzentrum. Dieses ist grundsätzlich in die Planung einzubeziehen und Lösungen für eine „umfeldverträgliche“ Bebauung zu suchen.

Die Flächen nach § 34 BauGB gehören privaten Wohnungsgesellschaften, die aktuell selbst keine eigene Bebauung beabsichtigen, sondern zum Ziel haben, an Dritte zu vermarkten. Zurückliegende Bauabsichten wurden aber nicht in die Tat umgesetzt. Somit werden diese Flächen lediglich hälftig als Potential berücksichtigt, dies entspricht 5.600 m². Im Gegensatz dazu ist das Bebauungsplangebiet mit 1 ha voll anzusetzen und in der Gesamtschau als Priorität 2 einzuordnen.

Die Flächen bieten Potential für ca. 50 Wohneinheiten.

Krondorfer Wiesen: Laufende Nummer W73 - Bestand

Ausgangslage: Durch einen privaten Investor wird eines der größten zusammenhängenden Wohngebiete innerhalb des Stadtgebietes von Bitterfeld-Wolfen der letzten 20 Jahre erschlossen. Der Bebauungsplan 04-2016wo „Wohngebiet Krondorfer Wiesen“ schafft dafür die baurechtlichen Voraussetzungen. Zwischen dem Ortsteil Reuden und dem Siedlungsbereich Krondorf (nahe des Friedhof und der Clara-Zetkin-Siedlung) gelegen, bildet die verkehrliche Anbindung an die Reudener Straße als Ortsteilverbindungsstraße sowie die bereits vorhandene infrastrukturelle Erschließung des direkt angrenzenden Umfeldes gute Voraussetzungen für die Entwicklung neuer, moderner Wohnbauflächen. Während im Süden ca. 30 Grundstücke für die Bebauung mit Eigenheimen in ein- bis zweigeschossiger Bauweise erschlossen werden, schaffen die Festsetzungen für die nördlich gelegenen Baufelder die Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 10 Mehrfamilienhäusern mit je 15-20 Wohneinheiten. Die modern angelegte Wohnanlage soll alters- und behindertengerechten Wohnraum bieten. Der Jugendclub „Phönix 2000 e. V.“ bleibt unverändert bestehen und wird in das neue Umfeld integriert (Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Flächen für den Gemeinbedarf).

Derzeitige Situation: Das Baugebiet ist zum Großteil vermarktet und entsprechende Bauanträge wurden gestellt bzw. Verkäufe getätigt, insbesondere das Einfamilienhausgebiet ist sehr nachgefragt. Aktuell werden zwei Mehrfamilienhäuser errichtet. Freie Bauflächen als Potential sind demnach im südlichen Teil bis zum

Abschluss des FNP-Änderungsverfahrens keine mehr vorhanden und im Nordteil ca. 7.600 m² anzunehmen, dies könnte noch bis zu 100 Wohneinheiten schaffen.

Mitschurinstraße/ ehemalige Grundschule Süd: Laufende Nummer W104 (Erweiterung) und laufende Nummer W71 (Bestand)

Ausgangslage: Das Baugebiet befindet sich auf dem Gebiet einer ehemaligen Grundschule in der Nähe des Jahnsportplatzes im OT Stadt Wolfen. Ursprünglich war auf diesem Gebiet bereits eine Wohnanlage geplant. Innerhalb eines zu erarbeitenden Rahmenplanes für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes um die ehemalige Südschule sollte mit diesem Vorhaben die planungsrechtliche Zulässigkeit für eine Bebauung hergestellt werden. Mitte des Jahres 1999 teilte der Investor mit, dass die zu erwartenden Kosten zur Umsetzung des Vorhabens seine bisherige Kalkulation übersteigen. Weitere Interessenten für eine neue Entwicklung konnten zurückliegend nicht gefunden werden. Mit Bekanntmachung im Amtsblatt am 25.03.2017 wurde das Aufstellungsverfahren beendet.

Derzeitige Situation: Der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen hat am 22.01.2020 den Beschluss 301-2019 mit dem Inhalt gefasst, für den Bereich Mitschurinstraße einen Aufstellungsbeschluss (054-2020 inzwischen gefasst) zu erarbeiten und dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen. In der Stadt Bitterfeld-Wolfen besteht eine große Nachfrage nach Wohnraum. Aus diesem Grund soll auf der ausgewiesenen Fläche ein Wohngebiet für Ein- und Mehrfamilienhäuser geschaffen werden. Bei dem zu beplanenden Gebiet handelt es sich um eine ungenutzte Brachfläche, die starken Bewuchs aufweist. Das Gebiet ist verkehrlich durch die Mitschurinstraße angebunden und hat eine Gesamtgröße von ca. 2,8 ha. Es ist geplant, das Gebiet durch eine städtische Wohnungsgesellschaft entwickeln zu lassen. Aufgrund anstehender Projekte wird die Umsetzung frühestens mittelfristig erfolgen.

Westliches Fuhnetalviertel/ ehemaliger Wohnkomplex 4.4 (ohne experimentelles Wohngebiet): Bestand

Ausgangslage: Das Gebiet befindet sich im westlichsten Teil von Wolfen-Nord an der Fuhnestraße/ Wittener Straße. In der Nähe befindet sich das Kaufland und Christophorushaus sowie der Jugendclub 84. Es handelt sich um mehrgeschossige Bebauungen. Zurzeit planen die dort tätigen Wohnungsunternehmen zum einen Rückbaumaßnahmen und zum anderen Anpassungen der vorhandenen Gebäude (z. B. Herunternahme von Geschossen, energetische Sanierung u. ä.). Neubau ist derzeit nicht vorgesehen und hängt auch unmittelbar von der weiteren Entwicklung des Quartiers ab. Des Weiteren handelt es sich zwei größere zusammenhängende Grundstücke, die zur Schaffung von Baurecht einen Bebauungsplan erforderlich machen. Wo bei einem Grundstück bisher keine Bauambitionen bestehen, sind bei dem anderen schon Pläne für kleinteiliges Wohnen vorhanden. Eine

Umsetzung erfolgt insgesamt mittelfristig, wobei voraussichtlich 2,3 ha mittelfristig und 1 ha erst langfristig zum Tragen kommen.

Derzeitige Situation: Das Gebiet befindet sich vorrangig in städtischer Hand und der von örtlichen Wohnungsgesellschaften. Dabei verfolgen die Akteure unterschiedliche Ziele, die von Abkehr vom Wohngebiet bis zur weiteren (neuen) Entwicklung gehen. Mit Beschluss 168-2020 vom 19.08.2020 hat sich der Stadtrat zur weiteren Entwicklung des Gebiets positioniert. Perspektivisch kann aber zunächst davon ausgegangen werden, dass eine Neubebauung nur spärlich erfolgen wird, da in diesem Bereich zunächst ein Überangebot von Wohnungen vorherrscht. Neue Wohnformen sind aber langfristig denkbar, wodurch sich angebotenen Wohnungen in diesem Gebiet verringern werden. Die zwei o. g. Grundstücke kommen mit einer Gesamtfläche von ca. 3,3 ha zum Tragen, wobei 1 ha erst langfristig („Priorität 3“) zu veranschlagen ist.

Am Windberg: Laufende Nummer Bo109

Ausgangslage: Das Baugebiet befindet sich im Süden des Ortsteils Bobbau. Die Straße „Am Windberg“ ist eine einseitig bebaute Stichstraße von der B184 kommend. Zurückliegend gab es bereits Anfragen dort Wohngebäude zu errichten. Da dies in der gegenwärtigen Situation nicht möglich ist, wurde entschieden, die Fläche als Wohnbaufläche im FNP zu berücksichtigen. Es handelt sich um eine Größenordnung von ca. 1.100 m² und soll für Einfamilienhäuser zur Verfügung stehen. Bei einer Grundstücksgröße von 550 m² pro Haus, ist von zwei Wohneinheiten auszugehen.

Derzeitige Situation: Die Fläche hat zwei private Eigentümer. Aufgrund dieser Konstellation ist von einer eher mittelfristigen Umsetzung auszugehen, da Baurecht über Bebauungsplan zu schaffen ist und die Kosten entsprechend umgelegt werden. Die Einigung der Eigentümer ist dabei vorausgesetzt.

Wohnpark am Stadthafen: Bestand

Ausgangslage: Das Plangebiet befindet sich am östlichen Stadtrand des Ortsteils Bitterfeld. In unmittelbarer Nähe sind die „Bitterfelder Wasserfront“ und die „Goitzsche“, ein bekanntes, sich in den letzten Jahren stetig entwickeltes Naherholungsgebiet. Das Gebiet wird im Süden durch die Bundesstraße B100/B183 (Berliner Straße) und im Westen durch den Gebäudekomplex der ehemaligen Molkerei (abgerissen und EDEKA-Neubau) sowie zwei Wohnhäuser begrenzt. Die Kleingartenanlage „Vergißmeinnicht“ bildet die östliche Grenze, der Pappelweg und das anschließende Siedlungsgebiet begrenzen das Plangebiet im Norden. Die Bundesstraßen, die ehemalige Molkerei und die Wohnhäuser liegen niveaumäßig ca. 3,0m höher als das Gebiet des ehemaligen Stadtbades und die nördlich sowie östlich angrenzenden Gebiete. Im aufgestellten Bebauungsplan 01/06 „Wohnpark am Stadthafen“ von 2014 sind verschiedene Baufelder ausgewiesen. Hauptaugenmerk des Bebauungsplanes ist die Umnutzung des ehem. Stadtbadgeländes zu einem allgemeinen Wohngebiet. Im Süden, zwischen der B100/B183 und dem neuen Wohnbedarfsbilanzierung 2. Entwurf 05/2021

allgemeinen Wohngebiet, ist ein Sondergebiet für Parken angeordnet. Das allgemeine Wohngebiet dient der Erweiterung der vorhandenen Siedlungsstruktur und ermöglicht die Einbeziehung der Fläche des ehem. Stadtbades in die angrenzende Wohnbebauung. Zulässig sind Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser. Es handelt sich um eine Baufläche von ca. 2,6 ha.

Derzeitige Situation: Der Bebauungsplan ist bisher nicht umgesetzt worden. Maßgeblich für die Verhinderung einer Wohnbebauung ist die vorherrschende Situation des Schalls von der Bundesstraße (keine Innerortslage mit 50 km/h Geschwindigkeitsbegrenzung). Hier sieht der Bebauungsplan die Errichtung eines Schallschutzwalls vor. Dieser war zurückliegend nicht finanzierbar. Es wurden verschiedene Lösungsansätze von Lärmschutzwand bzw. Parkhaus mit integriertem Schallschutz geprüft, die leider nicht zum Tragen kamen. Grundsätzlich soll an dem Baugebiet festgehalten werden, allerdings ist aufgrund der zu schaffenden Voraussetzungen von einer mittelfristigen Umsetzung auszugehen. Das Gebiet bietet Potential für ca. 40 Wohneinheiten.

Bitterfelder Straße/ Alte Ziegelei: Laufende Nummer H101

Ausgangslage: Es handelt sich hierbei um zwei Grundstücke im Außenbereich südlich der Bitterfelder Straße und nördlich des Baugebiets „Pomselberg“ im OT Holzweißig. Diese sind bereits vermessen. Im Verfahren des FNP wurde von den Grundstückseigentümern die Aufnahme als Wohnbaufläche angefragt. Diesem Anliegen wird gefolgt. Es handelt sich um eine Fläche von ca. 2.500 m².

Derzeitige Situation: Zur Realisierung einer Bebauung ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen. Da es sich um zwei private Eigentümer handelt, ist zumindest eine mittelfristige Umsetzung einer Bebauung denkbar. Bei einer Realisierung mit Einfamilienhäusern oder Doppelhäusern werden nicht mehr als vier Wohneinheiten geschaffen.

Wohnen am Park: Bestand

Ausgangslage: Das Baugebiet befindet sich in zentraler Lage in Bitterfeld an der Röhren- und Binnengärtenstraße mit direktem Zugang zur grünen Lage. Es handelt sich um ein klassisches Innenbereichspotential, welches allerdings einer verbindlichen Bauleitplanung bedarf. Die südlich des Plangebiets liegenden Gemeinbedarfsflächen umfassen das Europagymnasium „Walther Rathenau“ nebst Turnhalle, das Lutherhaus und das Hotel Bernsteinsee. Nördlich und westlich befindet sich Wohnbebauung. Der Geltungsbereich hat eine Flächengröße von ca. 1,4 ha.

Derzeitige Situation: Es handelt sich hierbei um drei private Grundstückseigentümer, die sich für eine gemeinsame Entwicklung vereinbart haben. Leider wurde im Verlauf der Bearbeitung klar, dass die Interessen nicht in Übereinstimmung zu bringen sind, so dass derzeit von einer weiteren Bearbeitung abgesehen wird. Die möglich bebaubare Fläche nach § 34 BauGB wäre dann noch

mit ca. 2.000 m² anzunehmen, im Bereich der Binnengärtenstraße. Da eine Bebauung mit einem Ärztehaus inkl. Wohnung für die Eigentümer geplant ist, können auf der Restfläche maximal 15 weitere Wohneinheiten entstehen.

Fuhneanger, 2. Bauabschnitt (östlicher Teil): Bestand

Ausgangslage: Das Baugebiet befindet in Wolfen-Nord nördlich der entwidmeten Fuhnestraße und ist im FNP als Wohnbaufläche ausgewiesen. Es existiert der Bebauungsplan 03-93 „Fuhneanger“, der nur zum Teil (1. Bauabschnitt, westlicher Teil) umgesetzt wurde. Dieses Teilgebiet ist bereits vollständig bebaut. Das hier in Rede stehende Gebiet ist bisher nicht erschlossen und stellt in der Realnutzung eine Grünfläche dar. Die bebaubaren Flächen haben eine Gesamtgröße von ca. 6.400 m².

Derzeitige Situation: Nachdem in den zurückliegenden mehr als 15 Jahren keine Entwicklung des 2. Bauabschnitts stattgefunden hat, wurde nun auf Beschlussfassung des Stadtrats vom 29.10.2019 (268-2019) die Fläche erneut einer Betrachtung unterzogen. Die im Bebauungsplan festgelegte Erschließung wurde einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung unterzogen und als aktuell machbar festgestellt. Mit Verkauf der Grundstücke an die stadteneigene Wohnungsgesellschaft soll nun die Erschließung und Vermarktung durchgeführt werden. Dabei bekommen aufgrund einer beschlossenen Richtlinie der Stadt, Familien mit Kindern einen finanziellen Anreiz zum Kauf der Grundstücke. Die Erschließung und Vermarktung erfolgt vor Abschluss des FNP, alle Grundstücke sind bereits reserviert und bieten Potential für ca. 18 Wohneinheiten.

Vor dem Muldedamm: Laufende Nummer B23

Ausgangslage: Das Gebiet befindet sich in attraktiver Lage in der Nähe des Goitzsche und war vorher als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Schon zurückliegend war die ehemaligen Stadt Bitterfeld an der Entwicklung von Flächen in diesem Umfeld interessiert. Im Rahmen der Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung der damals in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne ergaben sich Konflikte zwischen der angedachten Linienführung der Ortsumgehung Bitterfeld der Bundesstraße 100 und der Planung für die kein zeitnahe Lösungsansatz gefunden werden konnte. Um nicht das gesamte Vorhaben zu gefährden wurde der Bebauungsplan 14/93 „Friedensstraße“ in zwei Bebauungsplanentwürfe 14/93a „Nördlich Friedensstraße“ und 14/93b „Südlich Friedensstraße“ (Beschluss-Nummer: 99-1997) geteilt. Beide Bebauungspläne erlangten allerdings nie Rechtskraft.

Die bereits vorhandenen Straßenzüge „Vor dem Muldedamm“ sollten ursprünglich einen geschlossenen Fahrbahnring bilden mit angrenzender Bebauung, was jedoch bisher nicht umgesetzt wurde. Zur Abrundung des Gebiets an den vorhandenen Erschließungsstraßen wurde die Teilfläche nun erneut in einem Änderungsverfahren des FNP mit berücksichtigt und der Bebauungsplan 09-2017btf „Wohngebiet vor dem Muldedamm“ aufgestellt, welcher bereits in Kraft getreten ist. Für eine andere südliche Teilfläche wurde ebenso ein Bebauungsplan („Am Wasserzentrum“)

aufgestellt. Dieser ist bereits komplett bebaut und spielt für die Bilanzierung keine Rolle mehr.

Derzeitige Situation: Das Baugebiet mit einer Größe von ca. 2 ha ist bereits komplett erschlossen und vermarktet. Es entstehen am Standort 14 Einfamilienhäuser. In Hinblick auf die kurze Vermarktungszeit ist die erhöhte Nachfrage zu konstatieren. Die Fläche wird ebenso nicht mehr berücksichtigt.

Musikercarré: Bestand

Ausgangslage: Das Baugebiet liegt zentral im Ortsteil Stadt Wolfen zwischen Bach-, Mozart- und Beethovenstraße. Es im FNP als Wohnbaufläche ausgewiesen. Es handelt sich um ein klassisches Innenbereichspotential. Für das Gebiet wurde im Jahr 2019 der Bebauungsplan 03-2018wo „Musikercarré“ aufgestellt. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung ist das Begehren zur Nachverdichtung von Flächen innerhalb eines bereits erschlossenen Gebietes, um eine innerörtliche Nutzbarmachung im Sinn einer Verdichtung des Stadtgebietes zu ermöglichen. Inhalt des Bebauungsplans ist es für das in Rede stehende Gelände die Entwicklung der Wohnnutzung zu ermöglichen. Dies schließt die Zulässigkeit von mit dem Wohnumfeld verträglichen und begleitenden Nutzungsmöglichkeiten ein. Die Gebietsfestsetzung als allgemeines Wohngebiet erfolgt mit dem Ziel der Anpassung an die schon vorhandene Art der baulichen Nutzung der Umgebungsbebauung. Das Plangebiet weist Bauflächen in einer Größenordnung von ca. 5.700 m² aus.

Derzeitige Situation: Das Baugebiet wird von einer örtlichen Wohnungsgesellschaft angeboten. Die Erschließung erfolgt noch im Jahr 2021. Die meisten Grundstücke sind bereits verkauft/ reserviert. Es entstehen am Standort 10 Baugrundstücke. In Hinblick auf die gute zentrale Lage ist eine erhöhte Nachfrage zu konstatieren. Die Fläche wird nicht mehr berücksichtigt. Eine Rückabwicklung der verbindlichen Bauleitplanung ist, aufgrund der Entschädigungsansprüche des Eigentümers gegenüber der Stadt innerhalb von sieben Jahren gem. § 42 Abs. 2 BauGB, ohnehin nicht zu empfehlen.

Am Pomselberg: Laufende Nummer H46

Ausgangslage: Das Baugebiet liegt am Ortseingang von Holzweißig von der Bundesstraße B100 kommend an der Roitzscher Straße und „An der Ziegelei“ und in der Nähe eines ehemaligen Fabrikgeländes. Um den über den Kohleflözen anfallenden Ton zu verwerten, gründeten zahlreiche Tagebaue eine Ziegelei. So auch die Grube „Friedrich III“. Die Ziegelei wurde im Jahre 1874 in Betrieb genommen. Nach Einstellung der Produktion stand die Fabrikanlage jahrelang leer und war vom Verfall gekennzeichnet bis die Anlage schließlich in den Jahren 2012/ 2013 mit Hilfe von Fördermitteln abgerissen wurde. Nach dem Rückbau wurden die Flächen begrünt. Der FNP weist eine Wohnbaufläche aus, der Bebauungsplan 04-2017ho „Wohngebiet Pomselberg“ wurde aufgestellt. Der Investor beabsichtigt die Erschließung von ca. 14 Eigenheimstandorten. Während sich ein Grundstück direkt

Wohnbedarfsbilanzierung 2. Entwurf 05/2021 Seite 20 von 40

an der Straße des Friedens befindet und auch von dort erschlossen werden soll, liegen die verbleibenden Grundstücke rückwärtig zur Hauptstraße und lassen sich durch eine etwas abgelegene, ruhige Wohnlage charakterisieren. Die Nachfrage nach Bauland für den Ortsteil Holzweißig ist ungebrochen hoch. Die vorhandene Infrastruktur (Kindertagesstätte, Grundschule, Nahversorgung, medizinische Versorgung) bietet beste Voraussetzungen. Das Baugebiet hat eine Größe von ca. 1,5 ha.

Derzeitige Situation: Das Gebiet ist bereits komplett erschlossen und vermarktet. Es entstehen am Standort 14 Einfamilienhäuser. In Hinblick auf die kurze Vermarktungszeit ist die erhöhte Nachfrage zu konstatieren. Die Fläche wird nicht mehr berücksichtigt.

Am Brödelgraben: Laufende Nummer T52

Ausgangslage: Das Baugebiet befindet sich im nordöstlichen Teil von Thalheim an den Straßen „An der Tränke“ und „Am Brödelgraben“. Im FNP ist eine Wohnbaufläche berücksichtigt. Es wurde der Bebauungsplan 04-2015th „Wohngebiet am Brödelgraben“ aufgestellt. Mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes soll das Plangebiet bevorzugt als Baufläche für den individuellen Wohnungsbau entwickelt werden. Im Planverfahren sind die Auswirkungen und Randbedingungen zur Erreichung dieses Ziels zu untersuchen und abzuwägen. Damit sind bei der vorliegenden Planung zum einen die Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten. Zum anderen spielen die Belange des Naturschutzes auch mit Blick auf den umgebenden Bestand bzw. vorhandene Biotopstrukturen eine wesentliche Rolle. Darüber hinaus sind eine gesicherte Erschließung und die Entwicklung des Ortsteils aber auch der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt in die Planung einzustellen. Das Baugebiet hat eine Größe von ca. 1,7 ha und bietet Potential für 12 Einfamilienhäuser.

Derzeitige Situation: Da bereits ein Bebauungsplan parallel zur FNP Aufstellung in Kraft getreten ist, sind die Bauflächen theoretisch als Potentiale zu berücksichtigen. Aktuell läuft die Erschließung des Baugebiets. Der Ortsteil Thalheim ist ein sehr gefragter Wohnstandort. Aufgrund der zurückliegenden Erfahrungen werden die Grundstücke bis zum Abschluss des FNP-Verfahrens komplett vermarktet sein, so dass sie als Potential keine Berücksichtigung mehr finden.

Zum Feldrain/ Zschepkauer Straße: Laufende Nummer T54

Ausgangslage: Das Baugebiet befindet sich im nordwestlichen Bereich Thalheims am Ortsausgang in Richtung Zschepkau. Sie ist im FNP bereits als Bestandswohnbaufläche berücksichtigt und wird sogar verringert. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 "Zum Feldrain" setzt westlich der Straße Feldrain eine ergänzende Stichstraße mit angrenzender Wohnbebauung fest. Die Planung wurde bisher nicht umgesetzt. Die Entwicklung scheiterte an der Wirtschaftlichkeit. Künftig soll ausgehend von der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung im Stadtgebiet und Wohnbedarfsbilanzierung 2. Entwurf 05/2021

dem begrenzten Eigenbedarf innerhalb des Ortsteils nur noch die bereits erschlossene Fläche bebaut werden. Im Entwurf des FNP ist für den rückwärtig als Wohnbaufläche ausgewiesenen Teilbereich eine Grünfläche dargestellt. Damit erfolgt die Änderung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren zur Änderung des FNP. Ziel der vorliegenden Änderung ist es, die Festsetzungen des rechtskräftigen Planes an die geänderten Flächenansprüche der Stadt anzupassen und eine Wohnbebauung nur noch auf der bereits erschlossenen Fläche entlang der vorhandenen Straßenverkehrsfläche zuzulassen. Diese ist an die aktuell innerhalb des Ortsteils bestehende Nachfrage anzupassen. Die in Rede stehenden Bauflächen haben eine Größe von ca. 5.500 m² und bietet Potential für acht Einfamilienhäuser.

Derzeitige Situation: Da die 8. Änderung des Bebauungsplans bereits parallel zur FNP Aufstellung in Kraft getreten ist, sind die Bauflächen theoretisch als Potentiale zu berücksichtigen. Die Grundstücke sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sofort bebaubar. Der Ortsteil Thalheim ist ein sehr gefragter Wohnstandort. Aufgrund der zurückliegenden Erfahrungen werden die Grundstücke vermutlich bis zum Abschluss des FNP-Verfahrens komplett vermarktet und ggf. schon bebaut sein, sodass sie als Potential keine Berücksichtigung mehr finden.

Wohn- und gemischte Bauflächen der Priorität 3

Südlich Annahof/ Glück-Auf-Straße: Bestand

Ausgangslage: Das in Rede stehende Grundstück ist eine seit vielen Jahren brach gefallene Betriebsfläche zwischen der Bebauung im Annahof und dem neu entstandenen Solarfeld auf dem ehemaligen BRIFA-Gelände. Die Fläche wurde für eine Fischzuchtanlage eingerichtet, die aber bereits vor längerer Zeit aufgegeben wurde. Die teilweise Nutzung als Parkplatzfläche für den Zugang zum Bitterfelder Berg ist mit der Errichtung der Leopoldstraße und einem neuen Parkplatz hinfällig. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 01-2015btf „Mischgebiet südlich Annahof“ im Jahr 2016 wurde die bereits im FNP ausgewiesene gemischte Baufläche als ein Mischgebiet ausgewiesen. Damit wird die Bebauung mit Wohngebäuden und nicht störenden Gewerbebetrieben ermöglicht. Bisher wurde das Vorhaben nicht umgesetzt, auch eine Erschließung ist nicht erfolgt. Es handelt sich um ein Potential von ca. 1,4 ha (ca. 15 Wohneinheiten), welches hälftig zu bilanzieren ist (MI = 0,7 ha).

Derzeitige Situation: Das Plangebiet ist im Eigentum eines Privaten. Bisherige Entwicklungsversuche schlugen fehl. Dies begründet sich durch die mangelnde Vermarktung durch den Eigentümer und der ungünstigen Lage an einer innerörtlichen Verbindungsstraße zwischen Bitterfeld und Holzweißig. Es ist davon auszugehen, dass auch eine Umsetzung innerhalb des Planungshorizonts des FNP nicht erfolgen wird. Eine Rückabwicklung der verbindlichen Bauleitplanung ist aufgrund der Entschädigungsansprüche des Eigentümers gegenüber der Stadt innerhalb von sieben Jahren gem. § 42 Abs. 2 BauGB, nicht zu empfehlen. Eine perspektivische Aufhebung des Bebauungsplans sollte ins Kalkül gezogen werden.

Wiesenstraße-West: Bestand

Ausgangslage: Das Plangebiet befindet sich westlich der Wiesenstraße und südlich der Röhrenstraße in der Nähe des Kauflands an der B100. Es ist gut erreichbar und hat direkten Zugang zur Goitzsche und dem Bitterfelder Bogen durch die neue Erschließung über die neue Leopoldstraße. Die direkte Lage mit Blick auf den Bitterfelder Berg sowie die bereits vorhandene infrastrukturelle Erschließung des direkten Umfeldes bilden die Grundlage für eine attraktive Fläche für Neuansiedlungen. Im FNP ist die Fläche als gemischte Baufläche berücksichtigt. Es gibt einen im Jahr 2016 in Kraft getretenen Bebauungsplan 03-2016 „MI Wiesenstraße West“, der bisher nur teilweise umgesetzt wurde. Hauptziel des Bebauungsplanes ist es, für die Flächen zwischen dem Strengbach und der Röhrenstraße Baurecht und damit die Grundlage für eine mögliche Errichtung von neuem Wohnraum und von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zu schaffen. Der Geltungsbereich ist baulich umschlossen. Neben bereits vorhandenen Gebäuden, sollen weitere Flächen wieder nutzbar gemacht werden und

eine Nachverdichtung erfolgen. Es gibt noch ca. 1,2 ha frei bebaubare Fläche (ca. 20 Wohneinheiten möglich), die hälftig zu bilanzieren ist (MI = 0,6 ha).

Derzeitige Situation: Das Plangebiet ist im Eigentum eines Privaten. Bisherige Entwicklungsversuche laufen schleppend. Dies begründet sich darin, dass vorrangig andere Projekte im Stadtgebiet umgesetzt werden und die Expertise des Privaten nicht in der Wohnbauflächenentwicklung liegt. Es ist davon auszugehen, dass auch eine Umsetzung innerhalb des Planungshorizonts des FNP nicht vollständig erfolgen wird, sondern lediglich in Teilabschnitten. Eine Rückabwicklung der verbindlichen Bauleitplanung ist, aufgrund der Entschädigungsansprüche des Eigentümers gegenüber der Stadt innerhalb von sieben Jahren gem. § 42 Abs. 2 BauGB, nicht zu empfehlen. In diesem Fall wäre dies auch nicht sinnvoll, da dadurch Splitterflächen entstehen, die eine städtebauliche Entwicklung des Gesamtgebiets konterkarieren würden.

Straße der Chemiewerker/ Thomas-Müntzer-Straße: Laufende Nummer W91

Ausgangslage: Bereits mit Beschluss des Stadtrats zum Vorentwurf des FNP am 05.12.2018 wurde diese Fläche mit aufgenommen. Sie schließt nördlich an das vorhandene Wohngebiet von Steinfurth an und befindet sich damit in einer nachgefragten Lage. Allerdings verlaufen in nahem Bereich zum Plangebiet mehrere überörtliche Leitungstrassen, die die Bebauung einschränken könnten. Das Baugebiet hat eine Größe von ca. 5.000 m² und bietet Potential für ca. 20 Wohneinheiten. Mit einer Neubebauung können mindergenutzte Garagen zurückgebaut werden.

Derzeitige Situation: Der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen hat am 22.01.2020 den Beschluss 01-2019 gefasst, für die Fläche zwischen der Straße der Chemiewerker und der Martha-Brautzsch-Straße einen Aufstellungsbeschluss (056-2020) zu erarbeiten und dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen. In der Stadt Bitterfeld-Wolfen besteht eine große Nachfrage nach Wohnraum. Aus diesem Grund soll auf der ausgewiesenen Fläche ein Wohngebiet für Mehrfamilien- und Reihenhäuser geschaffen werden. Bei dem zu beplanenden Gebiet handelt es sich um einen Garagenstandort. Um das Wohngebiet zu realisieren, müssen die Garagen abgerissen und das Gebiet verkehrlich mit einem Wendehammer an die Thomas-Müntzer-Straße angebunden werden. Die Straße wird einseitig bebaut und soll verkehrsberuhigt hergestellt werden. Es erfolgt keine direkte Anbindung an die Straße der Chemiewerker. Es ist geplant, das Gebiet durch eine städtische Wohnungsgesellschaft entwickeln zu lassen. Aufgrund anstehender Projekte wird die Umsetzung, wenn überhaupt, frühestens langfristig erfolgen.

Pestalozzistraße/ ehem. Anne-Frank-Schule: Laufende Nummer W79 – Bestand

Ausgangslage: Das Gebiet befindet sich in Wolfen-Nord angrenzend an den Ortsteil Bobbau. Es handelt sich grundsätzlich um eine gute Lage nahe des B-Zentrums Wolfen-Nord mit sehr guter Versorgungsstruktur. Im FNP ist eine Wohnbaufläche berücksichtigt. Es gibt einen Mitte des Jahres 2015 in Kraft getretenen

Bebauungsplan 03-2013wo „Wohngebiet Pestalozzistraße“. Die Neuentwicklung eines Wohnstandortes soll unmittelbar mit wohnumfeldaufwertenden Maßnahmen an der Nahtstelle zwischen den Stadtteilen Wolfen und Bobbau korrespondieren. Dabei geht es darum, die schulisch vorgenutzte Fläche des Plangeltungsbereiches als "Wohnstandort mit neuer Adresse" verkehrs- und barrierearm herzurichten und in diesem Zusammenhang quartiersquerende Wegeverbindungen, im Sinne der "Stadt der kurzen Wege", für die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer anzubieten. So können sich Quartiersverflechtungen und der Nutzen aus kurzen Erreichbarkeitszeiten, auch für Einkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen, deutlich verbessern. Im Hinblick auf die Wohnbebauung soll der städtebauliche Maßstab, im Hinblick auf den angrenzenden Ortsteil Bobbau, dominieren. In Teilbereichen werden zur grünräumlichen Gliederung Bestandsgehölze mit in die Planung der Straßenräume einbezogen. Wohntypologisch sollen für wechselnde, teilweise auch generationsübergreifende Nutzeransprüche und insbesondere auch für ältere Bewohnergruppen Einzel- bzw. Doppelhäuser auf ähnlichen Parzellengrößen, wie im angrenzenden Stadtbereich von Bobbau am Straßenzug "Neuer Weg" vertreten, entstehen. Damit erhält diese fragmentarisch bislang im Erscheinungsbild auftretende "Stadtrandsiedlung" ein siedlungsräumliches Pendant in südlicher Richtung, mit dem Ergebnis des Entstehens eines "erkennbaren" Wohngebietes. Sowohl eigentumsorientiertes als auch mietbezogenes Wohnen ist damit die städtebauliche Zielstellung im Plangeltungsbereich. Letzteres kann insbesondere durch die Umbaumaßnahmen im Bereich der ehemaligen Anne-Frank-Förderschule für Lernbehinderte erreicht werden. Damit können über die städtebauliche Zielstellung unterschiedlichen Lebensvorstellungen bzw. Eigentümerinteressen individuelle Gestaltungsmöglichkeiten angeboten werden. Im Plangebiet sind noch freie Bauflächen von ca. 2 ha verfügbar, die Potential für bis zu 75 Wohneinheiten bieten. Die ehemalige Schule wird derzeit umgebaut. Es wurden zudem zwei Musterhäuser errichtet, die von der Fritz-Reuter-Straße erschlossen sind. Das restliche Baugebiet wurde bisher nicht umgesetzt und auch nicht weiter erschlossen.

Derzeitige Situation: Das Plangebiet ist im Eigentum eines Privaten. Bisherige Entwicklungsversuche laufen schleppend. Dies begründet sich darin, dass der Vorhabenträger finanziell nicht in der Lage ist, das Vorhaben zu stemmen. Es ist davon auszugehen, dass auch eine Umsetzung innerhalb des Planungshorizonts des FNP nicht erfolgen wird. Eine Rückabwicklung der verbindlichen Bauleitplanung ist, aufgrund der Entschädigungsansprüche des Eigentümers gegenüber der Stadt innerhalb von sieben Jahren gem. § 42 Abs. 2 BauGB, nicht zu empfehlen. Eine perspektivische Aufhebung des Bebauungsplans sollte ins Kalkül gezogen werden. Im Plangebiet befindet sich ein Grundstück, welches die Stadt an den Vorhabenträger verkauft und mit Rückfallklausel versehen hat. Dieses ist wesentlicher Bestandteil für die Haupteerschließung des gesamten Plangebiets über die Pestalozzistraße. Eine Teilerschließung lediglich eines Bauabschnitts erscheint zunächst (wirtschaftlich) nicht sinnvoll, da entsprechende Ausbaudimensionen für die anschließenden Grundstücke mit berücksichtigt werden müssten. Bei einer Rückabwicklung der Planung sollte geprüft werden, ob dieser Teilabschnitt separat für Wohngrundstücke zur Verfügung gestellt werden kann.

Westliches Akademikerviertel/ Mittleres Fuhnetalviertel (ehemalige Wohnkomplexe 4.1, südlicher Teil und 4.2): Bestand

Ausgangslage: Das Gebiet befindet sich in Wolfen-Nord jeweils östlich des Nordparks und südlich (4.2) und nördlich (4.1) der Straße „Am Nordpark“. Das Gebiet ist im FNP als Wohnbaufläche mit erhöhtem Grünanteil ausgewiesen. Der Bedeutung nach soll sich das Gebiet weg von mehrgeschossigem Wohnen in Größenordnungen zu einem durchgrünerten Wohngebiet mit verschiedenen Nutzungen, vorrangig bestehend aus Einzel-, Reihen- und Doppelhäusern, entwickeln. Es hat eine Gesamtgröße von ca. 14,3 ha, davon 5,9 ha nördlich und ca. 8,4 ha südlich der Straße „Am Nordpark“.

Derzeitige Situation: Mit Ausnahme des bereits genannten Teilgebiets im ehem. WK 4.1 (nördlich), welches sich bereits durch eine örtliche Wohnungsgesellschaft in konzeptioneller Beplanung befindet, ist davon auszugehen, dass die hier in Rede stehenden Flächen zunächst nicht für eine weitere Wohnbebauung nachgefragt werden. Dies resultiert u. a. aus einer Befragung der Wohnungsunternehmen, die sich vorrangig auf die Sanierung der bereits bestehenden Immobilien oder auf Neubau in Wolfen-Nord in zentraleren Lagen beschränken. Die hier in Rede stehenden Flächen befinden sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB, sind aber in den Bilanzierung der Unternehmen enthalten, sodass eine Rückabwicklung der Flächen nicht in Frage kommt, ohne einen wirtschaftlichen Schaden zu verursachen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich zum einen um eine städtische Gesellschaft und zum anderen um eine Genossenschaft handelt. Beide haben zurückliegend und/oder betreiben weiterhin mit erheblichen finanziellen Aufwand Rückbaumaßnahmen bzw. lösen Altkredite ab (Altschuldenproblematik). Aufgrund der mangelnden Verfügbarkeit und der Lage im Außenbereich wird das Potential nur hälftig berücksichtigt (7,15 ha).

Puschkinstraße/ Karl-Marx-Straße: Bestand

Ausgangslage: Das Baugebiet befindet sich in der Altstadt von Wolfen nördlich der Puschkinstraße in der Nähe des Rathauses und Kulturhauses. Es befindet sich im Übergangsbereich zwischen den gewerblich/industriell genutzten Flächen der ehemaligen Filmfabrik Wolfen (heute Areal A des Chemieparks Bitterfeld-Wolfen) und kleinteilig strukturierten Werkssiedlungen und stellt damit eine „Gemengelage“ dar. Der überwiegende Teil des Plangebietes gehörte ursprünglich zum Werksgelände und wurde von Nebenanlagen beansprucht, die zurückgebaut wurden. Diese Bereiche sind auch Bestandteil des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Wolfen-Thalheim“. Bedingt durch diese Entwicklung wurde die Fläche nur in Teilen genutzt. Um eine geordnete städtebauliche, an die Nachfrage und den Bedarf angepasste Entwicklung zu sichern, war die Aufstellung eines Bebauungsplanes (01-2005 „Mischgebiet nördlich Puschkinstraße“) notwendig. Aufgrund der Lage im Sanierungsgebiet und der Nachbarschaft historisch wertvoller Industriearchitektur ergeben sich an die Bebauung erhöhte gestalterische Anforderungen. Es existiert ein überarbeiteter Bebauungsplan von 2012 (Anpassung

an das EHZK 2009), der bisher nicht vollständig umgesetzt ist. U. a. wurde die Planstraße bisher nicht errichtet. Damit ist die komplette Erschließung bisher nicht möglich. Das Gebiet ist derzeit eine Parkplatzfläche, die wenig angenommen wird. Im restlichen Baugebiet sind vornehmlich Einfamilienhäuser errichtet worden. Es handelt sich um freie Bauflächen von ca. 1,25 ha, die im FNP als gemischte Baufläche ausgewiesen ist und Potential für ca. zehn Wohneinheiten bietet.

Derzeitige Situation: Es gab zurückliegend mehrere Anfragen für das Gebiet für eine durchmischte Nutzung, die u. a. in den Ausschüssen der Stadt vorgestellt worden sind. Leider kam es bisher zu keiner Umsetzung. Da die Lage grundsätzlich attraktiv ist, wird an dem Baugebiet festgehalten. Auch sind verkehrliche Immissionen mit zu regulieren, um eine Bebauung realisieren zu können (Baulinie für Gebäudestellung). Sollte nach dem Planhorizont des FNP keine Umsetzung absehbar sein, sollte über eine Rückabwicklung oder Anpassung der Nutzung nachgedacht werden. Die in Rede stehende Fläche ist ein Mischgebiet und geht hälftig, also mit ca. 6.250 m² in die Bilanz ein.

Musikerviertel: Bestand

Ausgangslage: Das Baugebiet befindet sich im östlichen Bereich Bitterfelds und ist zum großen Teil bereits mit Wohnhäusern bebaut. Im Zentrum des Gebietes befindet sich die „Sternbebauung“ mit Wohnungen und Tiefgarage. Es ist im FNP als Wohnbaufläche berücksichtigt. Es existiert der Bebauungsplan 006 „Beethovenstr./ Ostsiedlung“. Die Ausweisung folgt der städtebaulichen Zielsetzung eine baufunktionale Anpassung zu den Bestandsgebieten sicherzustellen und die Siedlungsstruktur der vorhandenen Bestandswohngebiete aufzunehmen und zu ergänzen. Neben der Wohnnutzung sollen auch Nutzungen, die der Versorgung des Gebietes dienen, zulässig sein. Damit soll zum einen die Entwicklungsmöglichkeit für ein lebendig-integratives Wohngebiet geschaffen werden und zum anderen sollen die Ansprüche an ein attraktives, die Wohnnutzung in den Vordergrund stellendes Wohngebiet gesichert werden. Mit dem Bebauungsplan soll eine Umnutzung der ehemals gärtnerisch genutzten Flächen, die weitgehend brachliegend waren, erzielt und eine Sicherung der Flächen für den Wohnungsbau sowie die erforderliche Erschließung herbeigeführt werden. Freie Bauflächen sind noch ca. 1.900 m² (sechs Baugrundstücke).

Derzeitige Situation: Das Gebiet wird nach seinen Möglichkeiten vermarktet. Leider gibt es Grundstückseigentümer, die entweder nicht verkaufsbereit sind oder Grundstücke solange brach liegen lassen, dass sich eine nicht unerhebliche Vegetation entwickelt hat, sodass eine Bebaubarkeit erschwert wird bzw. unmöglich gemacht wird. Damit wäre der Bebauungsplan nicht mehr umfassend vollziehbar, auch über den FNP-Planungshorizont hinaus. Eine Rückabwicklung ist nicht sinnvoll, da es sich nach Aufhebung der Planung um Baulücken gem. § 34 BauGB handelt und damit trotzdem bebaubar ist.

Dorfanger Siebenhausen: Bestand

Ausgangslage: Das Baugebiet liegt am Südrand des Ortsteils Siebenhausen der Ortschaft Bobbau. Der Geltungsbereich wird im Süden, Westen und Osten von landwirtschaftlich genutzten Flächen begrenzt. Im Norden schließt sich Wohn- und Mischbebauung an. Die Fläche ist im FNP als gemischte Baufläche berücksichtigt und befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans 04/95 „Dorfanger Siebenhausen“. Insbesondere für die Entwicklung der ausgewiesenen Mischgebiete südlich der vorhandenen Gewerbehallen ist bis zum heutigen Stand keinerlei Interesse für eine potenzielle Ansiedlung zu verzeichnen. Da im nördlichen Teil des Geltungsbereichs noch freie Bauflächen als Baulücken vorhanden sind, erfolgt derzeit eine Teilaufhebung für die Flächen im Süden (laufende Nummer Bo26). Freie Bauflächen sind noch ca. 2.100 m² (drei Baugrundstücke) verfügbar und sollen für Einfamilienhäuser zur Verfügung stehen. Die Restflächen sind bereits vermarktet und werden zum Abschluss des FNP-Verfahrens bebaut sein.

Derzeitige Situation: Der Bebauungsplan besteht seit dem Jahr 1997. Seit dem ist keine vollständige Vermarktung gelungen. Es ist allerdings nun davon auszugehen, dass die restlichen Baugrundstücke mittelfristig vermarktet werden. Da diese als Mischgebiete ausgewiesen sind, sind diese hälftig, also mit ca. 1.050 m² zum Ansatz zu bringen. Eine Rückabwicklung ist nicht sinnvoll, da es sich nach Aufhebung der Planung um Baulücken gem. § 34 BauGB handelt und damit trotzdem bebaubar ist.

Paradies: Bestand

Ausgangslage: Das Baugebiet befindet sich am südwestlichen Stadtrand von Bitterfeld. Es ist über die Straße „Paradies“ von der B184 aus zu erreichen. Hierbei handelt es sich um eine Privatstraße. Die Fläche ist im FNP als gemischte Baufläche berücksichtigt. Ein bestehender Bebauungsplan (2/99 „Gewerbepark Bitterfeld“, zuletzt überarbeitet im Jahr 2011 zur Umsetzung des EHZK) legt ein Mischgebiet fest. Die Vermarktung der Grundstücke verlief zurückliegend eher schleppend, insbesondere weil die private Erschließungsstraße anteilig mitveräußert wird. Dies schreckt mögliche Interessenten ab. Die verfügbare Baufläche hat eine Größe von 2.800 m² und soll für fünf Einfamilienhäuser zur Verfügung stehen.

Derzeitige Situation: Das Baugebiet wird nach und nach vermarktet, aber sicher erst mittelfristig vollständig bebaut sein. Da es um ein Mischgebiet handelt ist das Potential hälftig anzusetzen, damit ca. 1.400 m². Eine Rückabwicklung ist nicht möglich, da es sich nach Aufhebung der Planung um Baulücken gem. § 34 BauGB handelt und damit trotzdem bebaubar ist.

Am Dorfteich: Laufende Nummer T49

Ausgangslage: Im Rahmen der Bearbeitung des FNP wurde diese Fläche auf Wunsch des Eigentümers aufgenommen und als Dorfgebiet berücksichtigt. Dabei

handelt es sich um eine klassische Baulücke und hat somit mehr deklaratorischen Charakter. Es handelt sich um ein Baugrundstück mit ca. 1.700 m².

Derzeitige Situation: Das Grundstück ist und war bereits gem. § 34 BauGB bebaubar. Da das Grundstück bisher nicht vom Eigentümer auf dem Markt angeboten wird, ist eine Verfügbarkeit nicht gegeben und das Potential wird hälftig mit ca. 850 m² angenommen.

II. Auswertung der Bestandsaufnahme

Die vorgenannten in die Prioritäten 1 – 3 eingestuft zu berücksichtigenden bestehenden und geplanten Wohnbauflächen haben eine zu berücksichtigende Gesamtsumme von **50,23 ha**, davon sind nach Prioritäten wie folgt:

Priorität 1: 17,25 ha

Priorität 2: 19,88 ha

Priorität 3: 13,10 ha

Dabei ist anzumerken, dass es sich bei den Neuplanungen insofern um Bruttoflächen handelt, da Maßnahmenflächen zum Ausgleich und Ersatz grundsätzlich innerhalb des Geltungsbereichs zu berücksichtigen sind. Nur im Ausnahmefall wird auf externe Flächen zurückgegriffen. Da die Lage dieser Maßnahmenflächen für noch aufzustellende Bebauungspläne nicht klar definiert ist, kann eine konkrete Ausweisung im Rahmen des FNP nicht erfolgen. Dies kann lediglich für bereits aufgestellte Pläne der Fall sein, welche auch bereits umfangreich berücksichtigt sind.

III. Weitere Baulücken nach Ortsteilen: Bestand

Zu den bereits aufgeführten Flächen sind weitere Baulücken der Ortsteile gem. § 34 BauGB mit in die Betrachtung einzubeziehen. Hier ist klarzustellen, dass der Großteil der Eigentümer bereits kontaktiert worden ist und oftmals eine Bebauung/ Verkauf nicht gewünscht ist bzw. die Grundstücke für die Familie vorgehalten werden. Somit ist eine konkrete Verfügbarkeit der Grundstücke nur in den seltensten Fällen gegeben. Weiterhin herrschen z. T. ungünstige nicht nachgefragte Lagen vor, die eine Vermarktung erschweren. Grundstücke nach § 34 BauGB planungsrechtlich vom Markt zu nehmen, ist im Regelfall nicht möglich bzw. mit einem erheblichen nur eingeschränkt vom Grundgesetz abgedeckten Eingriff zu vollziehen. Damit wären alle Grundstücke flächenmäßig nur hälftig in die Bilanzierung aufzunehmen. Es gibt folgende Baulücken je Ortsteil (bereits flächenmäßig nach Art der Nutzung gekürzt):

| | |
|---|----------------------|
| Bobbau in der Turm- und Schäferstraße: | 860 m ² |
| Holzweißig in der Zscherndorfer und Roitzscher Straße: | 900 m ² |
| Thalheim in der Gartenstraße: | 1.150 m ² |
| Greppin in der Kurzen Straße: | 150 m ² |

| | |
|---|----------------------|
| Wolfen in der Reudener Straße und Jahnstraße: | 2.000 m ² |
| Bitterfeld im Hahnstückenweg, in der Burgstraße und Fritz-Reuter-Straße: | 1.950 m ² |

IV. Verwahrloste/ leerstehende Immobilien (Einfügen der Übersicht)

Im Stadtgebiet stehen ca. 9.820 m² für Wohnen nutzbare Immobilien (mindestens Realnutzung einem Mischgebiet zuzuordnen) zur Verfügung, die sanierungsbedürftig sind oder ggf. durch Abriss ersetzt werden können. Der Umgang mit solchen Immobilien gestaltet sich in der Praxis erfahrungsgemäß problematisch. Im Ergebnis werden daher nur 5% der Fläche als Potential in die Bilanzierung aufgenommen. Dies entspricht einer Fläche von ca. 491 m² Nettowohnbaufläche.

V. Frei werdende Wohnbauflächen (im FNP umgewidmet, siehe Übersicht Begründung)

Weiterhin wurden im FNP Wohnbauflächen in Größenordnungen zurückgenommen. In Ortsteilen stellt sich dies wie folgt dar:

| | |
|---------------------------|------------------------|
| Bobbau | 2,87 ha |
| Holzweißig | 0,97 ha |
| Thalheim | 2,17 ha |
| Rödgen | 1,00 ha |
| Greppin | 0,27 ha |
| Wolfen | 4,27 ha |
| Bitterfeld | 6,00 ha |
| <u>Gesamtsumme</u> | <u>17,55 ha</u> |

VI. Differenz Bestand/ Neuausweisung (II./III./IV.) und frei werdende Wohnbauflächen (V.)

Ergebnis bei Berücksichtigung nur Priorität 1: **0,30 ha** zu wenig ausgewiesen, d. h. ausgeglichen Neuplanung vs. Rückabwicklung

Ergebnis bei Berücksichtigung Priorität 1 und 2: **19,58 ha** zu viel ausgewiesen

Ergebnis bei Berücksichtigung Priorität 1 bis 3: **33,43 ha** zu viel ausgewiesen

VII. Wohnbauflächenbedarf bis zum Jahr 2030

Die Berechnung der Bruttowohnbauwandfläche erfolgt nach dem Schema des Katalogs: Anforderungen an eine in der Region Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg einheitliche Bedarfsermittlung für zusätzliches Wohnbaugebiet in Flächennutzungsplanungen von der Regionalen Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg.

Theoretischer Wohnflächenbestand

Der theoretische Wohnflächenbestand wird anhand der aktuellen Einwohnerzahl (Quelle: Quartalsstatistik Stadt Bitterfeld-Wolfen, Stand Dez. 2020 (38.823 Einwohner*innen) und der aktuellen Pro-Kopf-Wohnfläche ermittelt. Die Pro-Kopf-Wohnfläche von 48,4 m² bezieht sich auf das Prognosejahr 2017 (Quelle: Dokumentation der Ergebnisse des Facharbeitskreises „Mittelzentrum Bitterfeld-Wolfen und Umland“, Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, 2019. Für die Jahre ab 2018 lagen keine verwertbaren Daten vor.

$$38.823 \text{ Einwohner} * 48,4 \text{ m}^2/\text{pro Kopf} = 1.879.033,20 \text{ m}^2$$

Der errechnete theoretische Wohnflächenbestand in der Stadt Bitterfeld-Wolfen beträgt 1.879.033,20 m². Dabei handelt es sich um die Fläche, die benötigt wird um aktuell jeden Einwohner mit Wohnraum zu versorgen.

Prognostizierter Wohnflächenbedarf

Dem gegenüber steht der prognostizierte Wohnflächenbedarf für das Jahr 2030. Dieser setzt sich aus der prognostizierten Pro-Kopf-Wohnfläche und der Bevölkerungsprognose für das Jahr 2030 inklusive Pendler, unter der Berücksichtigung der 20%-igen Bindungsquote des Einpendlersaldos. Es wird davon ausgegangen, dass von den 12.907 registrierten Einpendlern (Quelle: Statistischer Jahresbericht 2019 - Teil 2; Stadt Bitterfeld-Wolfen) mindestens 20 % der Einpendler bis 2030 auf Dauer eine Bleibe in der Kommune suchen, also 2.581. Die Bedarfsermittlung der zusätzlichen Wohnflächen beruht auf der Annahme, dass die Bevölkerungsentwicklung in der Kommune Stadt Bitterfeld-Wolfen bis 2030 mit einem Verlust von 3.611 Einwohnern, negativ ausfällt (Einwohnerzahl 2030: 35.212). Diese Prognose ist aus der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose (RBP) vom Statistischen Landesamt Sachsen-Anhalt entnommen. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumordnung hat für die neuen Bundesländer einschließlich Berlin für das Jahr 2030 eine 7,71 % höhere Pro-Kopf-Wohnfläche prognostiziert als 2017 (Basisjahr). Vor dem Hintergrund der zunehmenden Alterung der Einwohnerschaft sowie eines höheren Anteils sozial schwacher Bevölkerungsschichten, für die eine effektivere Wohnungsbauplanung erforderlich ist, auf der einen Seite und der stagnierende Rückbau und die Zusammenlegungen der Wohnblöcke sowie der nur marginal steigende Wohnbaugebietbedarf auf der anderen Seite, wird für das Jahr 2030 mit 48,9 m² Wohnfläche pro Kopf, ein Wert mit einer geringeren Erhöhung von

1,16 % zum Basisjahr 2017 angesetzt (weiterführende Rechnung der Tabelle 4.5 aus der Dokumentation der Ergebnisse des Facharbeitskreises „Mittelzentrum Bitterfeld-Wolfen und Umland“, Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, 2019). Zudem ist die Entwicklung der Pro-Kopf-Wohnfläche in einzelnen Landkreisen und Kommunen aufgrund der o. g. Ausgangssituation differenzierter zu betrachten.

Für das Jahr 2030 werden 1.848.077,70 m² Wohnflächen für alle Einwohner benötigt (35.212 Einwohner + 2.581 Einpendler) * 48,9 m² Wohnfläche pro Kopf). Die Ermittlung der notwendigen bzw. der überschüssigen Wohnfläche erfolgt durch die Gegenüberstellung des prognostizierten Wohnflächenbedarfs und des theoretischen Wohnflächenbestands. Insgesamt ergibt sich für das Jahr 2030 ein Überhang an 30.955,50 m² Wohnfläche.

(prognostizierter Wohnflächenbedarf 2030: 1.848.077,70 m² – theoretische Wohnflächenbestand: 1.879.033,20 m²).

Damit hat die Stadt Bitterfeld-Wolfen auf dem Papier keinen weiteren Bedarf nach weiterer Wohnbaufläche. Grund dafür ist, dass die Prognose für 2030 insgesamt unter der aktuellen Einwohnerzahl liegt, auch unter Hinzurechnung der 20%igen Bindungsquote der Einpendler und der leichten Erhöhung der Pro-Kopf-Wohnfläche. Es ist ausdrückliches Ziel der Stadt weitere Einwohner zu generieren und dem Einwohnerschwund entgegenzuwirken. Dabei kann nicht nur auf die Verfügbarkeit von Flächen abgestellt werden, sondern auch der attraktiven Lage mit den entsprechenden Versorgungsstruktur (u. a. Gesundheit, Kultur, Schule, KiTa, ÖPNV) Rechnung getragen werden. Aus diesem Grund wurde im Rahmen der FNP-Erstellung geprüft, inwiefern Fläche in unattraktiven und nicht nachgefragten Lagen zurückentwickelt werden können. Unter V. ist die Rückabwicklung von 17,55 ha dargestellt.

Zukünftiger Umgang mit geplanten und bestehenden Wohnbauflächen

Nicht von der Hand zu weisen ist, dass Wohnraum vermehrt nachgefragt wird, insbesondere in Hinblick auf das Überschwappen von Bedarf aus den umliegenden Oberzentren, die die Nachfrage nicht oder nur ungenügend abdecken können. Dies stellt die Chance für das Mittelzentrum Bitterfeld-Wolfen (MZ) dar. Das heißt, es muss auch die Ausweisung von Wohnraum erfolgen, um diesem Bedarf gerecht zu werden, ganz besonders im Zentralen Ort. Ein Bevölkerungsverlust an umliegende Gemeinden ist unbedingt zu vermeiden. Dies ist nur mit dem Angebot von qualitativ hochwertigem Wohnraum in attraktiven Lagen zu gewährleisten. Zu berücksichtigen ist auch, dass gemäß LEP Bitterfeld-Wolfen als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen festgelegt ist. Damit wurden und werden gezielt Ansiedlungen von Unternehmen im Industriepark ermöglicht. Beispiel in jüngster Vergangenheit sind u. a. auch die Papierfabrik, Meyer Burger und die Batteriefabrik im Technologiepark. In der Gesamtheit geht man von einem erweiterten Potential von ca. 3.000 Menschen aus. Damit ist das Erfordernis der Fachkräftegewinnung, -sicherung und -bindung verstärkt gegeben und die Notwendigkeit, genügend Wohnangebote in der Stadt für alle sozialen Schichten zur Verfügung zu stellen.

Bei der Schaffung von Wohnraum im Stadtgebiet handelt es sich zudem um einen klimarelevanten Faktor. Aufgrund der Vielzahl an Arbeitsplätzen besteht ein Einpendlerüberhang, das heißt, es fahren mehr Menschen in die Stadt zur Arbeitsstelle als in umliegende Orte. Um einer Erhöhung des Pendlerverkehrs entgegenzuwirken, sollten (Wohn-)Angebote geschaffen werden, um Fachkräfte an den Arbeitsort zu binden; dies geht zwangsweise mit einer Verringerung des motorisierten Individualverkehrs einher. Im Idealfall verringert sich nicht nur die Fahrstrecke des Einzelnen, sondern es wird für den Arbeitsweg auf das Fahrrad oder den ÖPNV umgestiegen, dadurch lässt sich CO₂ einsparen, die Lärmbelastung verringern und der Verkehrsablauf beschleunigen. Durch die Verkürzung der Arbeitsstrecke erhöht sich zudem die Lebensqualität der Betroffenen.

Im Rahmen der Aufstellung des Landesentwicklungsplans 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA) wurde bei der Festlegung der MZ den Strukturmerkmalen der Tragfähigkeit (Einwohner, Einzugsbereich) im Zentralen Ort eine starke Gewichtung zugemessen.

Die Mittelzentren in Sachsen-Anhalt stellen unter dem Gesichtspunkt rückläufiger Einwohnerentwicklung und der sich ändernden Altersstruktur im Land das Rückgrat für die Sicherung der öffentlichen Daseinsvorsorge für die Bevölkerung in allen Landesteilen dar. Sie tragen in Ergänzung zu den Oberzentren zum Erhalt eines engen tragfähigen Netzes regionaler Versorgungs- und Arbeitsmarktzentren, zur Sicherung einer landesweit ausgeglichenen Ausstattung und Versorgung mit höherwertigen und spezialisierten Dienstleistungen, mit Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsarbeitsplätzen sowie mit öffentlichen Verwaltungs-, Bildungs-, Gesundheits-, Sozial-, Kultur- und Sporteinrichtungen und hochwertigen Einkaufsmöglichkeiten bei.

Neben Strukturmerkmalen zur Tragfähigkeit wurde die Erreichbarkeit bei der Festlegung der Mittelzentren stark gewichtet. Bei Nichterreichung eines Kriteriums wird jeweils der Erreichbarkeit das höhere Gewicht eingeräumt. Der Landesentwicklungsplan schafft mit der Festlegung der Zentralen Orte ein planerisches Konzept für die langfristige Sicherung der Daseinsvorsorge. Somit muss auch der Schwerpunkt auf die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Versorgungsbereiches ausgerichtet sein. Zur Festlegung der Mittelzentren wurden alle Städte mit mehr als 20.000 Einwohnern sowie alle im Landesentwicklungsplan von 1999 festgelegten Mittelzentren hinsichtlich ihrer Tragfähigkeit und Erreichbarkeit geprüft (Begründung zu Z 37 LEP LSA).

Bevölkerungsabzug bedeutet zum einen, der direkte Verlust an Einwohnern des MZ an die umliegenden Gemeinden (Wegzug) und zum anderen Zuzüge aus dem Umland (über umliegende Gemeinden hinaus), die nicht im MZ, sondern in angrenzenden Gemeinden ihren Wohnstandort suchen.

Zielstellung muss damit der Erhalt der 20.000 Einwohnermarke im Zentralen Ort sein.

Die Zentralen Orte sind so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können. Zentrale Einrichtungen der Versorgungsinfrastruktur sind entsprechend der jeweiligen zentralörtlichen Funktionen zu sichern (Z 25 LEP LSA).

Über die Einwohnerzahl von 20.000 hinaus sollen durch das Mittelzentrum in der Regel mindestens 50.000 Einwohner (in der Regel in der Summe mindestens 70 000 Einwohner = Verflechtungsbereich) versorgt werden. Die Erreichbarkeit des Mittelzentrums soll in der Regel in 30 Minuten mit dem PKW und in 60 Minuten mit dem ÖPNV von den Gemeinden des Versorgungsbereiches aus gewährleistet sein.

Der Verflechtungsbereich muss also in einem gewissen Einklang zu Zuzügen in die Umlandgemeinden stehen, um u.a. den Erhalt von Einrichtungen der Daseinsvorsorge gewährleisten zu können; Einwohnererhalt MZ hat oberste Priorität. Wenn ein Bevölkerungszuwachs nur im Verflechtungsbereich und nicht im zentralen Ort erfolgt, dann besteht die Gefahr, dass verschiedene Einrichtungen der Daseinsvorsorge (z. B. Bildung, Gesundheit, Sozial, Kultur, Sport und hochwertige Einkaufsmöglichkeiten) am Zentralen Ort insbesondere unter wirtschaftlichen Aspekten im MZ nicht vorgehalten werden können (Umkehrschluss – Verschlechterung Versorgung im Verflechtungsbereich)

Die Zentralen Orte sind unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als

- Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren,
- Wohnstandorte,
- Standorte für Bildung und Kultur,
- Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs

zu entwickeln (Z 28 LEP LSA).

Die Zentralen Orte sind verkehrsinfrastrukturell miteinander zu verbinden bzw. anzubinden. Durch Verknüpfungsstellen in den Oberzentren und Mittelzentren sind räumlich und zeitlich gute Übergangsmöglichkeiten zwischen motorisiertem individuellen Kraftfahrzeugverkehr, öffentlichem Fernverkehr und öffentlichem Personennahverkehr zu gewährleisten.

Das Land Sachsen-Anhalt verfügt über ein System Zentraler Orte. Damit die Bevölkerung die Ober- und Mittelzentren als Standorte von hochwertigen Versorgungseinrichtungen und als Verkehrshalte- und -umsteigepunkte zum Fernverkehr gut erreichen kann, sind diese durch Schnittstellen von Nah- und Fernverkehren einschließlich Individualverkehr und ÖPNV zu verbinden, was zur Entlastung des Straßennetzes und der Umwelt beitragen soll (Z 67 LEP LSA).

Die Standorte der zentralörtlichen Einrichtungen sind räumlich zu konzentrieren, um zusätzliche und vielfältige Standort- und Wachstumsvorteile zu bieten. Damit ist zu gewährleisten, dass

- die Bevölkerung und die Wirtschaft ein vielseitiges Angebot zentraler Einrichtungen mit vertretbarem Zeit- und Wegeaufwand in Anspruch nehmen können,
- die Bedeutung der Einrichtungen als Folge der Ergänzung und der Nähe zu anderen zentralen Einrichtungen steigt,

- das überörtliche Verkehrsnetz zur Anbindung zentraler Einrichtungen, insbesondere das Netz des ÖPNV, auf tragfähige Standortstrukturen und Nachfragepotenziale ausgerichtet werden kann (Z 31 LEP LSA).

Gerade im Zuge einer bewussteren (ökologischeren) Lebensweise aber auch unter Berücksichtigung demographischer Aspekte, wie einer älter werdenden Bevölkerung werden alternative Fortbewegungsformen neben dem Auto notwendig; ganz oben ist hier der ÖPNV in Form des Schienen- sowie des Straßenpersonennahverkehrs zu benennen (Ausbildung von entsprechenden Schnittstellen [Bahnhof iVm Bus/Bahn/S-Bahn] sollen an die zentralen Orte gebunden werden). Durch die Erreichbarkeit von schnellen ÖPNV Anbindungen wird die Attraktivität für Arbeit/Freizeitaktivitäten/Versorgungsstandort erhöht. Dies gilt insbesondere für die Umlandgemeinden. Bei einem potentiellen Einkauf in der Nähe (30 min PKW, 60 min ÖPNV) besteht die Gefahr der Nutzung der Oberzentren und damit Gefährdung der Entwicklung im MZ.

Das Zentrale-Orte-System ist das entscheidende räumliche Gerüst für die Planung der Schulstandorte. Es ermöglicht unter sozialen wirtschaftlichen und ökologischen Aspekten eine effiziente Standortplanung von Bildungseinrichtungen (G 19 LEP LSA).

Es ist im Interesse der umliegenden Gemeinden, dass diese Standorte in unmittelbarer Umgebung sind (Stichwort: ÖPNV Erreichbarkeit). Gleichermäßen gilt dies für das Netz berufsbildender Schulen (G 22 LEP LSA) und weiterbildender Einrichtungen (G 23 LEP LSA). Weiter entfernte Standorte würden einen Wegzug von insbesondere jungen Menschen fördern.

Die kulturelle Infrastruktur mit Bibliotheken, Volkshochschulen, kommunalen und soziokulturellen Kulturzentren, Musikschulen, Theatern, Museen und Archiven soll bedarfsgerecht und bürgerorientiert erhalten und weiterentwickelt werden. Die Standorte der kulturellen Infrastruktur sollen sich am zentralörtlichen System orientieren.

Zur Sicherstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse gehört auch, dass die Bürgerinnen und Bürger in allen Teilen des Landes die gleichen Chancen haben, ein vielfältiges kulturelles Angebot zu nutzen. Die Schaffung eines solchen Angebotes ist dabei nicht allein eine staatliche Aufgabe; auch Wirtschaftsunternehmen, öffentlich rechtliche und private Stiftungen, Rundfunkstationen, Vereine sowie Initiativen des bürgerlichen Engagements tragen dazu bei. Ein vielfältiges kulturelles Angebot schafft Lebensqualität, bietet Bildung, fördert Kreativität, ermöglicht Sinnstiftung, bewahrt bzw. prägt Werte und bereichert die Freizeitgestaltung. Die Standorte der kulturellen Infrastruktur sollen sich am zentralörtlichen System orientieren, damit sie von allen Menschen im Land in zumutbarer Entfernung erreichbar sind (G 25 LEP LSA).

Krankenhäuser sollen vorrangig in den Ober- und Mittelzentren angesiedelt sein. Krankenhäuser der Schwerpunkt- und Spezialversorgung sollen in den Oberzentren vorgehalten werden.

Die Krankenhausplanung und die Entwicklung der medizinischen Versorgungsstrukturen müssen sich an die räumlichen Voraussetzungen anpassen. Die Krankenhausplanung in Sachsen-Anhalt ist nach § 3 des Krankenhausgesetzes Sachsen-Anhalt (KHG LSA) im Krankenhausplan des Landes zu regeln. Dabei sind nach § 3 Abs. 4 KHG LSA u.a. die Belange der Raumordnung und Landesplanung zu berücksichtigen. Ziffer 4.1 des 2008 novellierten Krankenhausplans sieht u.a. vor, dass Krankenhäuser der Basisversorgung in jeder Region wohnortnah die Versorgung für die am häufigsten auftretenden Krankheitsfälle absichern sollen. Diese Krankenhäuser bilden nach dem Krankenhausplan den Eckpfeiler für eine moderne hochwertige stationäre Versorgung. In Krankenhäusern der Schwerpunktversorgung werden nach dem Krankenhausplan seltener auftretende und/oder schwerwiegendere Krankheitsfälle diagnostisch und therapeutisch behandelt. Krankenhäuser der Spezialversorgung dienen der Behandlung spezifischer Krankheiten (G 31 LEP LSA).

Um eine örtlich nahe ärztliche Versorgung sicherzustellen, muss das Gesundheitszentrum im OT Stadt Bitterfeld erhalten bleiben. Ein Wegfall würde grobe Einschränkungen für alle Gemeinden im Verflechtungsbereich sowie für das MZ mit sich bringen. Eine ärztliche Versorgung ist für alle Altersgruppen erforderlich.

Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ist an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden (Z 46 LEP LSA). Großflächiger Einzelhandel (mit Ausnahme des ausschließlich der Grundversorgung dienenden i. d. R. bis 800 m² VKF, 1.200 BGF) ist ausschließlich in MZ zulässig. Dies betrifft vor allem Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs. Gerade diese Waren werden auch von den Umlandgemeinden nachgefragt (z. B. Elektronik, Möbel, Bekleidung).

Als Vorrangstandorte für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen werden die nachstehenden Standorte (u. a. Bitterfeld-Wolfen) festgelegt (Z 58 LEP LSA). Die Vorrangstandorte für Industrie und Gewerbe werden räumlich gesichert, um infrastrukturell gut erschlossene Standorte für Industrieansiedlungen vorzuhalten (G 48 LEP LSA). 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 (Z 56 LEP LSA). Die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben bedeutet Arbeitsplätze für die ganze Region, wovon insbesondere die Stadt und auch die Umlandgemeinden profitieren. Des Weiteren kann dadurch ein Einwohnerzuzug generiert werden. Gleichmaßen für alle Beteiligten. Ein Wegfall dieses Vorrangs hätte sehr nachteilige Auswirkungen.

Finanzielle Ausstattung

Durch die zentralörtliche Gliederung sollen die Voraussetzungen für einen gezielten Einsatz öffentlicher Mittel geschaffen werden, um leistungsstarke Versorgungskerne für die Bevölkerung zu entwickeln und zu sichern. Öffentliche Mittel sollen schwerpunktmäßig in den Zentralen Orten eingesetzt werden.

Die Ausweisung der Zentralen Orte ist auch als Entwicklungsziel zu verstehen. Der gezielte Einsatz öffentlicher Mittel soll zur langfristigen Sicherung ihrer Versorgungsfunktionen und zur Erhöhung ihrer Attraktivität als wichtige Kerne der jeweiligen Region, deren Standortvorteile und Erreichbarkeit qualitativ auszubauen sind, dienen. Dabei sollen insbesondere Maßnahmen zum Stadtumbau mit öffentlichen Mitteln unterstützt werden. Von einem gut ausgestatteten und verkehrlich eingebundenen Zentralen Ort sollen auch Entwicklungsimpulse für den Verflechtungsraum ausgehen (G 15 LEP LSA).

Öffentliche Mittel sind zur Entwicklung des MZ unbedingt erforderlich, um die entsprechenden Einrichtungen der Daseinsvorsorge, wie bereits vorgenannt, vorhalten zu können. Ohne die entsprechenden Fördermittel/Steuer gelder sind Einschränkungen zu befürchten, insbesondere im Hinblick auf die derzeitige Haushaltslage des MZ. Von einer guten Infrastruktur profitieren wiederum alle Umlandgemeinden.

Quintessenz des Vorgenannten ist, dass es im Interesse aller unbedingt erforderlich ist, Zuzug zu generieren. Ein Zuzug wurde und wird aktuell generiert, kann aber auch nur erfolgen, wenn ein Angebot vorgehalten wird und dieses auch dort, wo eine Nachfrage besteht. Dies stellt zurzeit ein Ungleichgewicht in der Stadt Bitterfeld-Wolfen dar. Es ist zunehmend ein Nord-Süd-Gefälle festzustellen. Ein Wegfall von Wohnbaufläche in Größenordnungen (im Norden des Stadtgebiets) über die unter V. dargestellten Flächen hinaus, ist allerdings als äußerst unrealistisch und politisch nicht durchsetzbar zu bewerten. Dies zeigte sich auch zurückliegend im Verlauf der Bearbeitung des FNP. Gründe sind u. a. unter I. aufgeführt. Daher wuchs der Gedanke, die in der Stadt bestehenden und neu auszuweisenden Flächen je Standort einer Kurzbewertung zu unterziehen und eine Prioritätenfolge zu erstellen. Diese stellt die zeitliche Staffelung der potentiellen Entwicklungen dar. Die Stadt Bitterfeld-Wolfen unterwirft sich in der vorbereitenden Bauleitplanung einer Selbstbindung an die Entwicklungsreihenfolge von Wohngebieten. Grundsätzlich werden nur Gebiete der Priorität 1 als Neuaufstellungen in Betracht gezogen, sodass sich die Schaffung neuer Wohnbaufläche darauf beschränken sollte. Abweichungen von dieser Reihenfolge wären ausdrücklich zu begründen, in der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend zu untersetzen und ein Nachweis zum Bedarf zu führen. Als Gründe für eine Abweichung könnte u. a. in Betracht kommen, dass sich Flächen der Priorität 1 und 2 im Ausnahmefall zeitlich nicht wie absehbar entwickeln und damit eine Fläche gegen eine andere in den Austausch gebracht werden könnte oder aber die Priorität 1 bereits als erfüllt betrachtet werden kann. Priorität 3 kommt dabei eine besonders hohe Hürde zu. Zu betrachten ist, dass zum Großteil Bestandsflächen betroffen sind, die perspektivisch keiner Entwicklung zugänglich

sind, aber nicht zurückentwickelt werden können (Gründe bereits ausgeführt), sich aber auf die Bilanzierung einer Wohnflächenberechnung niederschlagen, ohne jedoch substantielle und realistische Auswirkungen zu haben. Das bedeutet, die Flächen sind vorhanden, können aus politischen, wirtschaftlichen, städtebaulichen oder schadenersatzrechtlichen Gründen nicht zurückabgewickelt werden und fallen nur dadurch ins Gewicht, würden also eigentlich nicht zu berücksichtigen sein. Diese sind vermutlich im Planungshorizont des FNP auch gar nicht entwicklungsfähig und werden nach Fristablauf (maximale 15 Jahre) für eine Rückabwicklung vorgesehen. Vermutlich beträfe dies auch Teilgebiete der Priorität 2. Dies wäre bis zum Ablauf der Flächennutzungsplanung weiter zu beobachten, anschließend zu evaluieren und in einer weiteren Flächennutzungsplanüberarbeitung zu berücksichtigen.

Zur weiteren Flächenbetrachtung werden daher lediglich die Flächen der Priorität 1 zu bewerten sein, da hier die Möglichkeit der Steuerung bestünde. Festzustellen ist zunächst, dass die Neuplanungen der Priorität 1 die zurück zu entwickelnden Flächen übersteigen. Klar zu erkennen ist allerdings der Trend, dass die Mehrausweisungen von Wohnbauflächen den Städten zugeschlagen werden und die dörflichen Strukturen in ihrem Wesen erhalten bleiben, das heißt, im ländlichen Raum keine größeren neuen Wohngebiete ausgewiesen werden. Es erfolgen vereinzelt Ergänzungen, z. B. im OT Thalheim oder Greppin, die den Dorfcharakter abrunden oder aber ein Innenpotential nachnutzen; dabei handelt es sich im Wesentlichen um Einzelhausbebauungen bzw. um gebietstypische Bebauung. Im Gebiet mit dörflichen Charakter fluktuiert das Baugeschehen hauptsächlich durch die Nachnutzung und Sanierung von bestehenden Gebäuden. Neubau sollte auf das Minimum beschränkt werden, auch im Hinblick auf die Versorgungslage mit Verbrauchsgütern und Medizin. Auf die Gesamtstadt abgestellt, ist die Bevölkerungsentwicklung rückläufig. Zum Teil ist dies auch darauf zurückzuführen, dass kein adäquates Angebot an Wohngrundstücken angeboten wird. Hier bieten die raumordnerischen Regelungen zu große Einschränkungen. Es ist festzustellen, dass Ortsteile mit ausgewiesenen neuen Baugrundstücken in schnellem Tempo erschlossen und vermarktet werden können, wie bereits vorgenannt ausgeführt. Auch ist der Stadt Bitterfeld-Wolfen nicht anzulasten ihre Innenbereichspotentiale nicht zu nutzen (siehe z. B. Musiker- und Humboldtcarrié, Alte Kämmerei), nur reichen diese meist nicht aus, um den Bedarf zu decken.

Berechnung des Bewohnerpotentials der Prioritäten 1 und 2:

1. Wird nun unterstellt, dass 19,58 ha (= 195.800,00 m²) Brutto-Wohnbaufläche (BWBF) über den Bedarf hinaus geschaffen wird, kann folgende Beispielrechnung angestellt werden, um darzustellen, für wie viele Bewohner bei der schlussendlichen Annahme von 48,9 m² Pro-Kopf-Wohnfläche neuer Wohnraum geschaffen wird.

2. Hierbei werden individueller und Geschosswohnungsbau im ausreichenden Maße berücksichtigt. Dabei werden die 195.800,00 m² zu 70% auf den individuellen Wohnungsbau (EFH/ ZFH) und zu 30% auf den Geschosswohnungsbau (MFH) getrennt gewichtet (Individueller Wohnungsbau: 137.060,00 m² BWBF;

Geschosswohnungsbau 58.740,00 m² BWBF). Die angenommenen Werte fußen u. a. auf Erfahrungswerten und Auswertung von gestellten Bauanträgen im Stadtgebiet.

3. Zur Ermittlung der Netto-Wohnbaufläche (NWBF) wird von der BWBF für die öffentlichen Erschließungsflächen und Grünflächen ein Abschlag von 25% gerechnet. Die BWBF verringert sich somit dadurch bei EFH/ ZFH um 34.265,00 m² und bei MFH um 14.685,00 m².

4. Die NWBF beträgt nach Abzug der Erschließungs- und Grünflächen bei EFH/ ZFH 102.795,00 m² und bei MFH auf 44.055,00 m².

5. Weiterhin ist von diese Grundfläche mit der Geschossflächenzahl -GFZ- (§ 17 BauNVO), die je nach Bauform und Geschoszahl für Wohnen zwischen 0,2 und 1,2 schwankt, zu multiplizieren, wobei die Art der baulichen Nutzung unberücksichtigt bleibt. Bei EFH/ ZFH wird eine durchschnittliche GFZ von 0,4 und bei MFH von 0,8 angenommen.

6. Das heißt die Fläche für EFH/ZFH verringert sich auf 41.118,00 m² und für MFH auf 35.244,00 m².

7. Da die reine Wohnfläche nicht der Gebäudefläche entspricht, ist weiterhin eine Fläche für z. B. Konstruktionselemente, Treppenhaus und Nebengelass (KGF - Konstruktions-Grundflächen) abzuziehen. Dieser Abschlag beläuft sich bei EFH /ZFH auf 15 %, bei MFH auf 25 %.

8. Die Berechnung setzt sich zusammen wie in der folgenden Tabelle dargestellt. Bei dem Ansatz von 48,9 m² Pro-Kopf-Wohnfläche kann Wohnraum für zusätzlich ca. 1.255 Personen geschaffen werden.

9. Nimmt man die prognostische überschüssige Wohnbaufläche hinzu, die sich im Wesentlichen durch den demografischen Wandel ergibt, dann ergäbe sich ein potentieller Wohnraum für ca. 1.888 Personen.

(alle Flächen in m²)

| 1. Bruttowohnbaufläche Priorität 1 und 2 | 195800 | |
|--|-----------------|------------|
| | EFH/ ZFH | MFH |
| 2. Aufteilung Bruttowohnbaufläche | 70% | 30% |
| | 137060,00 | 58740,00 |
| 3. 25% für öffentliche Erschließung + Grünfläche | 34265,00 | 14685,00 |
| 4. Nettowohnbaufläche vor GFZ | 102795,00 | 44055,00 |
| 5. Geschossflächenzahl nach § 17 BauNVO | 0,40 | 0,80 |
| 6. Nettowohnbaufläche vor KGF | 41118,00 | 35244,00 |
| 7. KGF | 0,15 | 0,25 |
| 8. Nettowohnbaufläche | 34950,30 | 26433,00 |
| Gesamt Nettowohnbaufläche EFH/ ZFH + MFH | 61383,30 | |
| Pro-Kopf-Wohnfläche | 48,9 | |
| Wohnraum für X Personen | 1255 | |

| | |
|---|--------------------|
| 9. Überschüssige Nettowohnbaufläche aus Prognose | 30955,50 |
| Gesamt Nettowohnbaufläche Priorität 1/2 + Prognose | 92338,80 |
| Pro-Kopf-Wohnfläche | 48,9 |
| Wohnraum für X Personen | <u>1888</u> |

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen mit dem Status eines Mittelzentrums (bereits ausgeführt), ist verpflichtet entsprechende Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie ausreichenden Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Dabei ist vorrangiges Ziel die Abwanderung zu verhindern und Menschen aus allen sozialen Schichten, insbesondere Familien, die in der Stadt, weil sie hier arbeiten (Pendlerquote) oder familiäre Bindungen haben, zum Zuzug zu bewegen. Dass darüber hinaus, auch weiche Standortfaktoren im Stadtgebiet zur Verfügung stehen und eine Rolle spielen, ist dabei selbstverständlich. Insbesondere die touristischen, sportlichen und kulturellen Angebote können dazu dienen, Interessierte für Wohnen in der Stadt Bitterfeld-Wolfen zu begeistern.