

# **Stadt Bitterfeld-Wolfen**

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

**Anlage zur Begründung: Wohnbedarfsbilanzierung**

April 2022

(mit Inhalt Änderungsantrag vom 27.04.2022)

## **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 Jahresende 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 und sich nur schwer umsetzen lassen 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 m<sup>2</sup>).

## 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 bebaut und 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 ein 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 der 11. Änderung 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 in den Vorbehaltsgebieten (VBG) für Hochwasserschutz und Tourismus und Erholung. Für eine Realisierung des Wohnquartiers ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Die Bebauung soll in mindestens zwei Bauabschnitten erfolgen und damit hälftig als Priorität 1 und ab 2030 zum Tragen kommen.

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 wieder. 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 Baugebiet 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 der 11. 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 Goitzschensee 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 in den Vorbehaltsgebietes 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.

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 „Mittel Elbe“. 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 ihn 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. zur 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.

### **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 in den Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz und Tourismus und Erholung. Für eine Realisierung des Wohnquartiers ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Es handelt sich um ca. 4.500 m<sup>2</sup> neue Wohnbaufläche und ca. 2.000 m<sup>2</sup> gemischte Baufläche, die neu zu berücksichtigen wäre. Dabei die gemischte Baufläche lediglich hälftig mit ca. 1.000 m<sup>2</sup>.

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 durchgrüntem 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 Mehrfamilienmietshäuser (Wohnblöcke aus DDR-Zeiten) sind seitdem zurückgebaut 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 in der 11. Änderung des 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 11. 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, so dass es zu keinem Umzug im Stadtgebiet kommt, sondern zum 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 Belegung 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 EHZK 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. Er 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 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 bezahlbarem 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 m<sup>2</sup> und 4.500 m<sup>2</sup>.

**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 Bebauungsabsichten wurden aber nicht in die Tat umgesetzt. Somit werden diese Flächen lediglich hälftig als Potential berücksichtigt, dies entspricht 5.600 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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 Jahnsporplatzes 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. Eine Entwicklung von ca. 2,3 ha kann kurzfristig 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 Christophorus Haus 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 um 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 denkbar, wodurch sich die 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 m<sup>2</sup> und soll für Einfamilienhäuser zur Verfügung stehen. Bei einer Grundstücksgröße von 550 m<sup>2</sup> 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 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 m<sup>2</sup>.

**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 m<sup>2</sup> 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 sich 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 m<sup>2</sup>.

**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 der 11. Änderung 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 der 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 m<sup>2</sup> 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 gegen Wohnbedarfsbilanzierung 04/2022

über 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 alten 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 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 Aufstellung der 11. Änderung des FNP 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-Änderungsverfahrens 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. Es ist im FNP bereits als Bestandswohnbaufäche 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 dem begrenzten Eigenbedarf innerhalb des Ortsteils nur noch die bereits erschlossene Fläche bebaut werden. Im Entwurf der 11. Änderung des FNP ist für den rückwärtig als Wohnbaufäche 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 m<sup>2</sup> 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**

#### **Am Stadion/ Am Wäldchen: Laufende Nummer B12**

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

**Derzeitige Situation:** Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4.000,00 m<sup>2</sup> und befindet sich in Teilen im Vorranggebiet für Hochwasserschutz Leine sowie im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung.

Durch die geplante Wohnbaufläche verläuft zudem ein Hochwasserschutzdeich. Die Stadt Bitterfeld-Wolfen hat hierzu einen Antrag auf Änderung des Deichregisters gestellt. Konkret wurde die Löschung des Altdeichs im Bereich der Straße "Am Stadion" aus dem Register beantragt.

„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.

Der o.g. Deichrückbau erfolgt mittelfristig. Die Realisierung der Wohnbaufläche wird daher von der Priorität 1 in die Priorität 3 verschoben.

#### **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 Wohnbedarfsbilanzierung 04/2022

andere Projekte im Stadtgebiet umgesetzt werden und die Expertise des Privaten nicht in der Wohnbauflächenentwicklung liegt.

Es ist davon auszugehen, dass 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 m<sup>2</sup> 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-Bratzsch-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.

### **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.

Im Plangebiet befindet sich ein Grundstück, welches die Stadt an den Vorhabenträger verkauft und mit Rückfallklausel versehen hat.

Dieses ist wesentlicher Bestandteil für die HAUPTerschließung 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 durchgrüntem 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:** Die Stadt geht von einer wachsenden Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum aus. Das Interesse von Großstädtern sich auf dem Land anzusiedeln ist ein Grund für eine derzeit erkennbare veränderte Entwicklung. Oberzentren wie Leipzig und Halle sind mit einer Übernachfrage konfrontiert. Von daher ist eine anhaltende Abwanderung aus der Großstadt ins Umland zu verzeichnen. Eine Vielzahl von Umlandkommunen profitiert bereits von einer anhaltenden Zuwanderung aus den Ballungszentren, dem sogenannten „Überschwapp-Effekt“. (siehe Bericht des Landkreis Anhalt-Bitterfeld: *Anhalt-Bitterfeld, eine „Überschwappregion“?*)

Die hier in Rede stehenden Flächen befinden sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB, sind aber in den Bilanzierungen 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 Chemieparkes 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 m<sup>2</sup> 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 Wohnbedarfsbilanzierung 04/2022

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 m<sup>2</sup> (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 ließen, 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, erfolgte eine Teilaufhebung für die Flächen im Süden (laufende Nummer Bo26). Freie Bauflächen sind noch ca. 2.100 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>.

**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 m<sup>2</sup> 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 **50,25 ha**, davon sind nach Prioritäten wie folgt:

**Priorität 1: 21,85 ha**

**Priorität 2: 14,88 ha**

**Priorität 3: 13,50 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 umfänglich berücksichtigt sind.

## **III. Weitere Baulücken nach Ortsteilen: Bestand**

Zu den bereits aufgeführten Flächen sind weitere Baulücken der Ortsteile gemäß § 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 teilweise 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<sup>2</sup>

**Holzweißig** in der Zscherndorfer und Roitzscher Straße: 900 m<sup>2</sup>

**Thalheim** in der Gartenstraße: 1.150 m<sup>2</sup>

<b>Greppin</b> in der Kurzen Straße:	150 m <sup>2</sup>
<b>Wolfen</b> in der Reudener Straße und Jahnstraße:	2.000 m <sup>2</sup>
<b>Bitterfeld</b> im Hahnstückenweg, Burgstraße und Fritz-Reuter-Straße:	1.950 m <sup>2</sup>

#### **IV. Verwaarloste/ leerstehende Immobilien**

Im Stadtgebiet stehen ca. 9.820 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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:

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

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

Ergebnis bei Berücksichtigung nur Priorität 1:	<b>4,3 ha</b> zu viel ausgewiesen
Ergebnis bei Berücksichtigung <u>Priorität 1 und 2:</u>	<b>19,18 ha</b> zu viel ausgewiesen
Ergebnis bei Berücksichtigung <u>Priorität 1 bis 3:</u>	<b>32,68 ha</b> zu viel ausgewiesen

## **VII. Wohnbauflächenbedarf bis zum Jahr 2035**

Die Berechnung der Bruttowohnbauandfläche erfolgt nach dem Schema des Katalogs: Anforderungen an eine in der Region Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg einheitliche Bedarfsermittlung für zusätzliches Wohnbauland 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. 2021 (38.669 Einwohner\*innen) und der aktuellen Pro-Kopf-Wohnfläche ermittelt.

Die Pro-Kopf-Wohnfläche von 48,4 m<sup>2</sup> 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.

$$38.669 \text{ Einwohner} * 48,4 \text{ m}^2/\text{pro Kopf} = 1.871.579,60 \text{ m}^2$$

Der errechnete theoretische Wohnflächenbestand in der Stadt Bitterfeld-Wolfen beträgt 1.871.579,60 m<sup>2</sup>. 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 2035. Dieser setzt sich aus der prognostizierten Pro-Kopf-Wohnfläche und der Bevölkerungsprognose für das Jahr 2035 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 2035 mit einem Verlust von 6.173 Einwohnern, negativ ausfällt (prognostizierte Einwohnerzahl 2035: 31.986).

Diese Prognose ist aus der 7. 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 der Umbau der Wohnblöcke sowie der nur marginal steigende Wohnbaulandbedarf auf der anderen Seite, wird für das Jahr 2035 mit 48,9 m<sup>2</sup> 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 2035 werden 1.690.326,30 m<sup>2</sup> Wohnflächen für alle Einwohner benötigt (31.986 Einwohner + 2.581 Einpendler) \* 48,9 m<sup>2</sup> 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 2035 ein Überhang an 181.253 m<sup>2</sup> Wohnfläche (prognostizierter Wohnflächenbedarf 2035: 1.690.326,30 m<sup>2</sup> – theoretische Wohnflächenbestand: 1.871.579,60 m<sup>2</sup>).

Damit hat die Stadt Bitterfeld-Wolfen im theoretischen Ansatz, d.h. auf dem Papier keinen weiteren Bedarf nach weiterer Wohnbaufläche. Grund dafür ist, dass die Prognose für 2035 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***

Aus der Quartalsstatistik der Stadt Bitterfeld-Wolfen ist für das Jahr 2021 ein **Zuzug** von 1.101 Personen zu verzeichnen. Nicht von der Hand zu weisen ist damit, 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 und Meyer Burger 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 CO<sub>2</sub> 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 zu entwickeln (Z 28 LEP LSA) als

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

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 indivi-

duellen 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). Gleichmaßen 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 m<sup>2</sup> 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 vorgeannt, 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, so dass 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. Zu erkennen ist 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 bis 2020 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 Humboldtcarré, 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 19,18 ha (= 191.800,00 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup> Pro-Kopf-Wohnfläche neuer Wohnraum geschaffen wird.
2. Hierbei werden individueller und Geschosswohnungsbau im ausreichenden Maße berücksichtigt. Dabei werden die 191.800,00 m<sup>2</sup> zu 70% auf den individuellen Wohnungsbau (EFH/ ZFH) und zu 30% auf den Geschosswohnungsbau (MFH) getrennt gewichtet (Individueller Wohnungsbau: 134.260 m<sup>2</sup> BWBF; Geschosswohnungsbau 57.540 m<sup>2</sup> 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 33.565 m<sup>2</sup> und bei MFH um 14.385 m<sup>2</sup>.
4. Die NWBF beträgt nach Abzug der Erschließungs- und Grünflächen bei EFH/ ZFH 100.695m<sup>2</sup> und bei MFH auf 43.155 m<sup>2</sup>.
5. Weiterhin ist von dieser Grundfläche mit der Geschossflächenzahl -GFZ- (§ 17 BauNVO), die je nach Bauform und Geschosshöhe 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 40.278 m<sup>2</sup> und für MFH auf 34.524 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> Pro-Kopf-Wohnfläche kann Wohnraum für zusätzlich ca. 1.229 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. 4.936 Personen.

(Anmerkung: alle Flächen in m<sup>2</sup>)

	Stand 2. Entwurf		Stand 01/2222	
<b>1. Bruttowohnbaufläche Priorität 1 und 2</b>	<b>195.800</b>		<b>191.800</b>	
2. Aufteilung Bruttowohnbaufläche	<b>EFH/ ZFH</b>	<b>MFH</b>		
	70%	30%	70%	30%
	137.060,00	58.740,00	134.260,00	57.540,00
3. 25% für öffentliche Erschließung + Grünfläche	34.265,00	14.685,00	33.565,00	14.385,00
4. Nettowohnbauland vor GFZ	102.795,00	44.055,00	100.695,00	43.155,00
5. Geschossflächenzahl nach § 17 BauNVO	0,40	0,80	0,40	0,80
6. Nettowohnbaufläche vor KGF	41.118,00	35.244,00	40.278,00	34.524,00
7. KGF	0,15	0,25	0,15	0,25
8. Nettowohnbaufläche	34.950,30	26.433,00	34.236,30	25.893,00
<b>Gesamt Nettowohnbaufläche EFH/ ZFH + MFH</b>	<b>61.383,30</b>		<b>60.129,30</b>	
Pro-Kopf-Wohnfläche	48,9		48,9	
<b>Wohnraum für X Personen</b>	<b>1.255</b>		<b>1.229</b>	
9. Überschüssige Nettowohnbau- fläche aus Prognose	30.955,50		181.253,30	
<b>Gesamt Nettowohnbaufläche Priorität 1/2 + Prognose</b>	<b>92.338,80</b>		<b>241.382,6</b>	
Pro-Kopf-Wohnfläche	48,9		48,9	
<b>Wohnraum für X Personen</b>	<b>1.888</b>		<b>4.936</b>	

Ergab die vorliegende Berechnung zum Stand 2. Entwurf (Mai 2021) prognostisch noch Wohnraum für 1.888 Personen so sind es jetzt 4.942 Personen. Diese enorme Zunahme ist der anzuwendenden Bevölkerungsprognose geschuldet.

Die 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose prognostizierte 35.212 Einwohnern für das Jahr 2030. Die nunmehr anzuwendende 7. Bevölkerungsprognose 2019 – 2035 sieht für das Jahr 2035 nur noch 31.986 Einwohner voraus. Daraus ergibt sich wiederum eine hohe überschüssige prognostizierte Nettowohnbaufläche.

An dieser Stelle wird nochmal auf den für das Jahr 2021 zu verzeichnenden **Zuzug** von 1.101 Personen hingewiesen. Aus der Quartalsstatistik der Stadt Bitterfeld-Wolfen wohnen zum Stand 31.12.2021 38.669 Einwohner in der Stadt.

Dem gegenüber wurden in der 7. Bevölkerungsprognose wurden für das Jahr 2021 lediglich 37.389 Einwohner prognostiziert.

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.