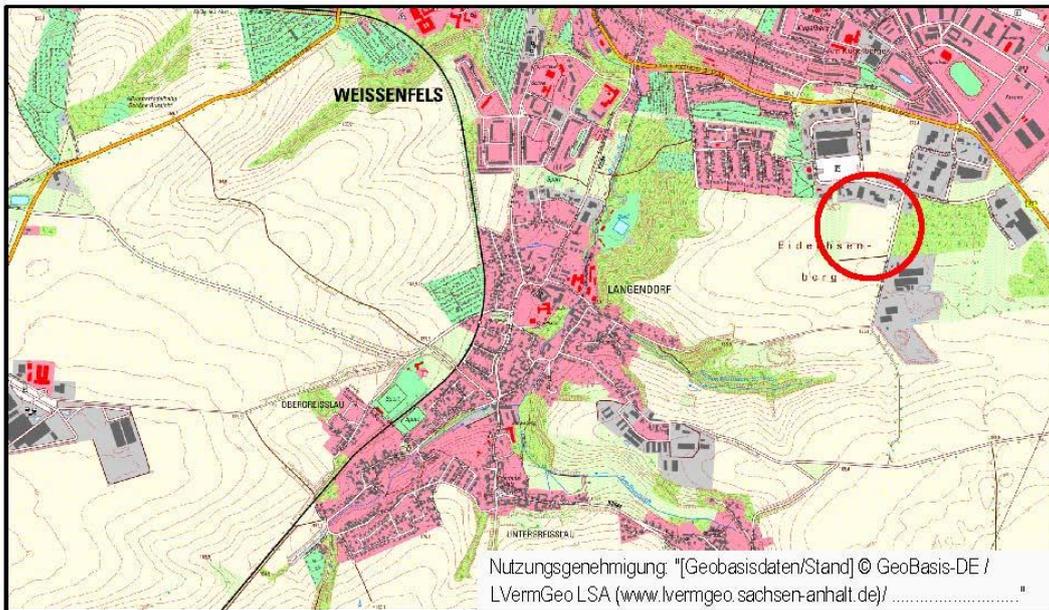


Flächennutzungsplan Weißenfels

1. Änderung

Bereich des Bebauungsplans Nr. 45 Gewerbegebiet „Johann-Reis-Straße“



Begründung Entwurf

26. März 2024



Planungsbüro:
StadtLandGrün
Händelstraße 8
06114 Halle (Saale)

**Flächennutzungsplan
Weißenfels**

1. Änderung

**Bereich des Bebauungsplans Nr. 45
Gewerbegebiet „Johann-Reis-Straße“**

Auftraggeber:

Stadt Weißenfels
Markt 1
06667 Weißenfels

Auftragnehmer:
Stadt- und Landschaftsplanung

StadtLandGrün

Anke Bäumer und Astrid Friedewald GbR
Händelstraße 8
06114 Halle (Saale)

Autoren:

Dipl.- Geograf	Christine Freckmann
Dipl.-Agraring.	Anke Bäumer
CAD-Zeichnung	Yvette Trebel

Vorhaben-Nr.:

23-533

Bearbeitungsstand:

**Entwurf
26. März 2024**

INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINES.....	4
1.1	Planungsanlass	4
1.2	Entwicklung der Planänderung, Rechtsgrundlage, Darstellungsform.....	4
1.3	Lage, Geltungsbereich des Änderungsverfahrens	5
2	ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	5
2.1	Landes- und Regionalplanung.....	5
2.2	Gesamtgemeindliche Planungen.....	6
2.3	planungsrechtliche Situation.....	7
2.4	Verfahren.....	7
3	BESTANDSAUFNAHME UND BEDARFSERMITTLUNG	8
3.1	Bestand	8
3.2	Bedarfsermittlung.....	8
4	PLANUNGSZIEL DER ÄNDERUNG	9
5	GEÄNDERTE DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	9
6	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANÄNDERUNG.....	9
7	FLÄCHENBILANZ	10
8	QUELLEN- UND LITERATURANGABEN.....	10

1 Allgemeines

1.1 Planungsanlass

Die Stadt Weißenfels beabsichtigt über die Entwicklung eines Gewerbegebietes an der Johann-Reis-Straße, den Gewerbestandort südlich der Käthe-Kollwitz-Straße am südöstlichen Rand der Kernstadt Weißenfels zur Bedarfsdeckung von mittleren Flächengrößen (ca. 2,0 ha) zu erweitern. Zur planungsrechtlichen Sicherung erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 45 Gewerbegebiet „Johann-Reis-Straße“. Das Planverfahren wurde mit Aufstellungsbeschluss vom 29. Juni 2023 eingeleitet.

Im seit 26. April 2013 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Weißenfels wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 45 als Fläche für die Landwirtschaft und zu einem geringen Anteil als Grünfläche dargestellt.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Ziel des Bebauungsplanes Nr. 45 ist die Umnutzung einer Fläche für die Landwirtschaft zu einer gewerblichen Baufläche.

Damit besteht das Erfordernis der Änderung des Flächennutzungsplans.

1.2 Entwicklung der Planänderung, Rechtsgrundlage, Darstellungsform

Die Planänderung wird aus dem seit dem 26. April 2013 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Weißenfels entwickelt.

Der Teilbereich der vorliegenden Änderung wird in einem Ausschnitt des wirksamen Flächennutzungsplans, der einen größeren städtebaulichen Zusammenhang erkennen lässt, abgegrenzt und in der Planzeichnung der Fassung der beabsichtigten Änderung gegenübergestellt.

Für die Plandarstellung der 1. Änderung werden die aktuellen digitalen topografischen Karten im Maßstab 1:10.000 (DTK 10) des LVermGeo verwendet. Die Stadt Weißenfels nutzt als Planungsträger die Geodaten im öffentlich-rechtlichen Planungsverfahren. Die verwendeten Geobasisdaten aus dem Geoleistungspaket werden auf der Planzeichnung mit dem Quellenvermerk „Geobasisdaten/06.12.2023 © LVermGeo LSA / A 18-36778-2010“ versehen.

In der Begründung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans werden nur Aussagen zur vorliegenden Änderung getroffen. Sie ist daher immer nur im Zusammenhang mit den Erläuterungen zum wirksamen Flächennutzungsplan zu sehen.

1.3 Lage, Geltungsbereich des Änderungsverfahrens

Die Stadt Weißenfels befindet sich im Nordosten des Landkreises Burgenlandkreis. Im Osten grenzt das Stadtgebiet an die Stadt Lützen, im Süden an die Stadt Teuchern sowie im Westen an die Verbandsgemeinden Unstruttal (mit der Gemeinde Goseck) und Wethautal (mit der Gemeinde Schönburg) an. Im Norden grenzt der Saalekreis mit den Städten Braunsbedra, Leuna und Bad Dürrenberg an das Stadtgebiet Weißenfels an.

Der Änderungsbereich befindet sich im Südosten der Kernstadt Weißenfels. Südlich des Änderungsbereiches geht die Kernstadt in den Ortsteil Langendorf über.

Der Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Osten durch die Johann-Reis-Straße
- im Süden durch einen Feldweg
- im Westen durch eine private Grünfläche mit vereinzelt Baumbestand und
- im Norden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. J 10 Gewerbegebiet „Käthe-Kollwitz-Straße“.

2 Übergeordnete und sonstige Planungen, Planungsrechtliche Situation

2.1 Landes- und Regionalplanung

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Unter Raumordnung wird dabei die zusammenfassende und übergeordnete Planung verstanden. Gesetzliche Grundlagen dafür sind:

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986)
- Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23. April 2015 (GVBl. LSA S. 170),
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA 2010) vom 16. Februar 2011 (GVBl. LSA S. 160),
- Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle 2010) vom 27. Mai 2010 / 26. Oktober 2010, rechtswirksam seit dem 21. Dezember 2010 sowie die Planänderung zum Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle 2010 in der Fassung vom 22. August 2023 (PÄ REP Halle 2023), rechtswirksam seit dem 15.12.2023
- der Sachliche Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ für die Planungsregion Halle (STpZO 2019), am 28.03.2020 in Kraft getreten.

Im **Landesentwicklungsplan (LEP) 2010** ist die Stadt Weißenfels als Mittelzentrum eingestuft. Raumstrukturell ist die Stadt Weißenfels als den Verdichtungsraum der Stadt Halle (Saale) umgebenden Raums zugeordnet. Gemäß dem Ziel Z11 sind durch abgestimmte Planungen die Standortvorteile von den Verdichtungsraum umgebenden Räumen, weiter zu entwickeln und zu stärken. Die „interkommunale Abstimmung und Kooperation ist auf die Schwerpunkte Stärkung der Zentralen Orte, Bündelung regionaler Wirtschaftskompetenzen und Entwicklung gemeinsamer Gewerbestandorte, Abstimmung regionaler Siedlungsentwicklungen mit regionalen Planungen des ÖPNV sowie Sicherung und Weiterentwicklung regionaler Landschafts- und Freiräume“ auszurichten. Weißenfels ist darüber hinaus als Vorrangstandort mit übergeordneter Strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen (Z 57)

Im **Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle** sowie dessen Planänderung in der Fassung vom 22. August 2023 werden folgende Ziele und Grundsätze für den Änderungsbereich ausgewiesen:

Der Stadt Weißenfels wird die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums [STpZO 2019] zugeordnet. Darüber hinaus wird das Stadtgebiet dem den Verdichtungsraum Halle (Saale) umgebenden Raum [PÄ REP Halle 2023 Pkt. 5.1.2.2 Z] zugeordnet.

Gemäß Grundsatz [REP 2010 Pkt. 5.2.6 G Nr. 4] sind öffentliche Mittel in zentralen Orten schwerpunktmäßig insbesondere ... zur Erhöhung der örtlichen Attraktivität durch die Schaffung von Standortvoraussetzungen für die Entwicklung von Industrie, Gewerbe, Dienstleistungen und innerstädtischem Einzelhandel ... einzusetzen.

Gemäß des Grundsatzes G 1 [REP 2010 Pkt. 6.7 G] sollen die Rahmenbedingungen für eine positive Entwicklung der Wirtschaft in allen Wirtschaftszweigen verbessert werden. Die Entwicklung ist darauf auszurichten, bestehende Beschäftigungs- und Strukturprobleme zu überwinden. Die Region mit ihrem Oberzentrum Halle, das Teil der Metropolregion Mitteldeutschland ist, soll ein fester, attraktiver und leistungsfähiger Teil des mitteleuropäischen Wirtschaftsraums sein. Noch bestehende Standortnachteile gegenüber anderen Wirtschaftsregionen sollen überwunden werden. Der Aufbau einer selbsttragenden Wirtschaft soll unterstützt werden. Die Region soll ihre Stärken und ihre Wirtschaftskraft ausbauen und bestehende Defizite verringern. Der Standort Weißenfels an der A9 ist als Vorrangstandort mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen [PÄ REP Halle 2023 Pkt. 5.4.1 Z] festgelegt.

Der Standort Weißenfels an der A9 soll für industrielle Ansiedlungen mit hohem Flächenbedarf entwickelt werden. Um auch zukünftig ein Angebot für Gewerbeansiedlungen mit mittleren Flächenbedarfen vorhalten zu können, ist die Entwicklung des Standortes an der Johann-Reis-Straße erforderlich. Mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplans werden die erforderlichen Rahmenbedingungen für die weitere positive wirtschaftliche Entwicklung des dem den Verdichtungsraum Halle (Saale) umgebenden Raum geschaffen.

Damit gibt es, die vorliegende Planung betreffend, keine entgegenstehenden regionalplanerischen Vorgaben.

2.2 Gesamtgemeindliche Planungen

Für die Stadt Weißenfels wurde ein **Integriertes Stadtentwicklungskonzept** [1] erarbeitet. In diesem wird neben Erhalt und Unterstützung von Bestandsunternehmen auch die Förderung eines attraktiven und wettbewerbsfähigen Wirtschaftsstandortes als Zielstellung formuliert. So bildet „die Standortsicherung vorhandener Unternehmen und Verwaltungsstandorte mit der Sicherung der vorhandenen Arbeitsplätze ein zentrales Anliegen der Stadt Weißenfels und ist ausschlaggebend für die Wirtschaftskraft im Stadtgebiet“ Darüber hinaus ist die „Schaffung neuer Arbeitsplätze und gewerblicher Neuansiedlungen neben der Bestandspflege voranzutreiben“ [1].

Ziel der Änderung der Vorhabengebietetes von landwirtschaftlicher Nutzfläche in ein Gewerbegebiet dient in erster Linie der Pflege bestehender örtlicher Unternehmen mit Erweiterung-/Standortverlagerungsbedarf sowie der Vorhaltung gewerblicher Bauflächen für Neuansiedlungen. Mit vorliegender Planung werden die städtischen Planungsziele gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB berücksichtigt.

2.3 planungsrechtliche Situation

Wie bereits ausgeführt, ist der Flächennutzungsplan der Stadt Weißenfels seit 26. April 2013 wirksam.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 45 Gewerbegebiet „Johann-Reis-Straße“ ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für Landwirtschaft und zu einem geringen Anteil als Grünfläche dargestellt (vgl. Planzeichnung).

Die Stadt Weißenfels führt parallel zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 45 Gewerbegebiet „Johann-Reis-Straße“ durch. Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung eines Gewerbegebietes für den Bereich westlich der Johann-Reis-Straße mit einer Flächengröße von ca. 4,5 ha.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan Weißenfels ist die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft und zu einem geringen Anteil als Grünfläche dargestellt.

Um eine bauliche Nutzung zuzulassen, ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans zu ändern.

Es erfolgt die Änderung der im wirksamen Flächennutzungsplan Weißenfels dargestellten Fläche für die Landwirtschaft sowie der geringenteilig dargestellten Grünfläche westlich der Johann-Reis-Straße in ein Gewerbegebiet (GE).

2.4 Verfahren

Da es sich bei der zu ändernden Fläche um eine sehr kleine Fläche ca. 4,5 ha im Verhältnis zur Größe der Gesamtstadt Weißenfels (11.287 ha) handelt, wird durch die Änderung die Grundkonzeption der Planung nicht in Frage gestellt. Die Grundzüge des Flächennutzungsplans werden nicht berührt. Durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplans Weißenfels erfolgt ausschließlich die Änderung des im Verhältnis zur Gesamtfläche der Stadt Weißenfels sehr kleinen Änderungsbereiches von der Darstellung als Fläche für Landwirtschaft und geringenteilig dargestellten Grünfläche in eine gewerbliche Baufläche. Demzufolge kann für die 1. Änderung des Flächennutzungsplans das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 BauGB angewendet werden.

Für die 1. Änderung des Flächennutzungsplans Weißenfels wird das sogenannte Deckblatt-Verfahren angewendet. Dabei wird in der Planzeichnung der zu ändernde Planausschnitt der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes dem Planausschnitt in der Fassung der Änderung gegenübergestellt. In der Begründung wird ausschließlich auf die Änderung eingegangen.

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Darüber hinaus wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

3 Bestandsaufnahme und Bedarfsermittlung

3.1 Bestand

Der Änderungsbereich umfasst eine westlich der Johann-Reis-Straße gelegene landwirtschaftliche Nutzfläche. Sie schließt direkt südlich an das bestehende Gewerbegebiet Käthe-Kollwitz-Straße an und wird im Süden durch einen Feldweg sowie im Westen durch eine private Grünfläche mit vereinzeltem Baumbestand begrenzt.

Die Fläche ist verkehrs- und stadttechnisch über die Johann-Reis-Straße erschlossen. In der Straße liegen alle erforderlichen Medien zur Erschließung des zukünftigen Gewerbegebietes an. Südöstlich des Änderungsbereiches schließt auf der östlichen Seite der Johann-Reis-Straße eine als Versorgungsfläche Zweckbestimmung Kompostierung (Kompostwerk Weißenfels und Recyclinghof) dargestellte Fläche an.

Für den Änderungsbereich sind keine Hinweise hinsichtlich archäologischer Kulturdenkmale oder Altlastenverdacht bekannt. Schutzgebiete i.S. der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie werden nicht berührt. Darüber hinaus befindet sich der Änderungsbereich außerhalb eines verordneten Trinkwasserschutzgebietes.

Die nächstgelegene Wohnbebauung (Eigenheimstandort südlich und nördlich der Erdmann-Neumeister-Straße) befindet sich in ca. 250 m Luftlinie nordwestlich des Plangebietes.

3.2 Bedarfsermittlung

Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten und über rechtswirksame Bebauungspläne entwickelten Gewerbegebiete innerhalb des gesamten Stadtgebietes Weißenfels sind in den letzten Jahren vollgelaufen.

Seit der Ermittlung der noch vorhandenen gewerblichen Flächenpotenziale im Zuge der Erarbeitung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK 2030) Weißenfels [1] im Jahr 2021 vollzog sich eine aktive wirtschaftliche Entwicklung der gewerblichen Bauflächen innerhalb des Stadtgebietes. So wurden die noch zur Verfügung stehenden Potenziale der Bebauungsplangebiete Nr. 25 „Hinterm Hügel“ und Nr. J10 „Käthe-Kollwitz-Straße“ vollständig vermarktet. Einzelne aktuell noch unbebaute Flächen dieser Gewerbegebiete werden demnächst entwickelt. Darüber hinaus wurden im Jahr 2023 eine ca. 1 ha große gewerbliche Baufläche im Stadtgebiet veräußert, weitere 8 ha werden im Jahr 2024 für eine gewerbliche Entwicklung veräußert.

Aktuell steht ausschließlich die im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesene gewerbliche Baufläche „Am Sandberg“ (südöstlich der Kernstadt und östlich von Langendorf, an der BAB 9 gelegen) als industriell-gewerbliche Entwicklungsfläche zur Verfügung. Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde bereits im Jahr 2009 begonnen. Das vorrangige Planungsziel dieses Standortes bilden große Ansiedlungen (über)regionaler Nachfrager mit hohen Flächenbedarfen. Es sollen hier, aufgrund der Entfernung zum Siedlungskern sowie der sehr guten verkehrlichen Anbindung (direkter Anschluss an B91 und BAB 9) vorrangig industriell-gewerbliche Ansiedlungen erfolgen, die in anderen (gewerblichen bzw. gemischten) Baugebieten innerhalb des Stadtgebietes unzulässig sind. Das Hauptziel dieses Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines Industriegebietes (GI).

Unternehmen mit mittleren und geringen Flächenbedarfen sollen nach Möglichkeit nicht im Plangebiet „Am Sandberg“ angesiedelt werden.

Damit sind aktuell keine (städtischen) Flächen für zukünftige Ansiedlungen innerhalb der Stadt Weißenfels vorhanden, so dass die Stadt Weißenfels ihrer zentralörtlichen Funktion hinsichtlich der wirtschaftlichen Sicherung und Stabilisierung besonders von Unternehmen mit mittleren und geringen Flächenbedarfen nicht nachkommen kann.

Mit der Entwicklung des in kommunalem Eigentum befindlichen Standortes an der Johann-Reis-Straße wird dem bestehenden Bedarf nach mittleren Gewerbegrundstücken durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes (GE) auf der Ebene der Flächennutzungsplanung entsprochen. Aktuell bestehen Erweiterungsbestrebungen örtlich angesiedelter Gewerbebetriebe aufgrund fehlender räumlicher Entwicklungsmöglichkeit am derzeitigen Betriebsstandort. Darüber hinaus soll mit der südlichen Erweiterung des Gewerbegebietes Käthe-Kollwitz-Straße ein Angebot seitens der Wirtschaftsförderung der Stadt Weißenfels geschaffen werden, um eben diese Entwicklungs- und Ansiedlungsbegehren bedienen zu können.

Entwicklungsvorteil der direkt an das überregionale Straßennetz (B 91 und BAB 9) angebundenen Planungsfläche stellt der vollständige Ausbau der Johann-Reis-Straße dar. In der Straße liegen bereits alle erforderlichen technischen Medien an, so dass lediglich der jeweilige Grundstücksanschluss herzustellen ist. Darüber hinaus weist der Standort keine Restriktionen hinsichtlich des Denkmalschutzes oder des Altlastenverdacht auf. Die Fläche befindet sich nicht innerhalb eines verordneten Trinkwasserschutzgebietes.

4 Planungsziel der Änderung

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt, um eine Teilfläche parallel zur verbindlichen Bauleitplanung fortzuschreiben. bzw. an das städtebauliche Planungsziel des verbindlichen Bauleitplanes anzupassen.

5 Geänderte Darstellungen im Flächennutzungsplan

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans Weißenfels stellt für den Änderungsbereich gemäß § 8 BauNVO ein Gewerbegebiet (GE) dar.

Die Abgrenzung des Änderungsbereiches nimmt vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 45 Gewerbegebiet „Johann-Reis-Straße“ ein.

6 Wesentliche Auswirkungen der Planänderung

Der Flächennutzungsplan trägt vorbereitenden Charakter. Er hat in der Regel keine unmittelbare rechtliche Außenwirkung, ist jedoch zwingende Grundlage für den Bebauungsplan, da dieser aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist. Die Art der Flächennutzung wird mit dem Flächennutzungsplan in den Grundzügen festgelegt und setzt damit einen Rahmen, der durch einen Bebauungsplan im Zuge der Umsetzung des Entwicklungsgebotes konkretisiert wird. Erst der Bebauungsplan bildet somit die unmittelbare rechtliche Grundlage für die Bebauung der Grundstücke. Die Darstellung des Flächennutzungsplans ist im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

Städtebaulich negative Auswirkungen sind durch die Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans nicht zu erwarten.

Die vorliegende Änderung der Bauleitplanung dient der weiteren gewerblichen Ansiedlung und damit der wirtschaftlichen Stärkung und Stabilisierung der Stadt Weißenfels. Mit der Darstellung als Gewerbegebiet (GE) ist die gewerbliche Ansiedlung auf nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben beschränkt. Die Entwicklung eines Industriegebietes stellt für den Standort Johann-Reis-Straße aufgrund seiner räumlichen Lage (direkt an die Kernstadt angrenzend, nächstgelegene Wohnbebauung in ca. 250 m Luftlinie nordwestlich des Plangebietes und

damit auf der windabgewandten Seite des Änderungsbereiches) und der Gebietsgröße von ca. 4,5 ha, wie unter Pkt. 3.2 bereits erläutert, das städtebauliche Planungsziel dar. Demnach sind die Auswirkungen auf das Umfeld und insbesondere auf Wohnbauflächen als gering einzuschätzen.

Mit der Planänderung erfolgt eine Umnutzung von ca. 4,5 ha **landwirtschaftlicher Nutzfläche** in eine gewerbliche Baufläche mit der Zielstellung der Verfestigung des bestehenden Gewerbestandortes Käthe-Kollwitz-Straße und die Bedarfsdeckung von gewerblichen Bauflächen. Mit dieser Umnutzung geht eine landwirtschaftliche Fläche und damit auch Produktionsgrundlage verloren.

In Bezug auf **Natur und Landschaft** ist festzustellen, dass die Ausweisungen im Flächennutzungsplan noch nicht mit Eingriffen i.S. von § 14 ff BNatSchG verbunden sind. Erst mit dem Bebauungsplan werden Eingriffe zulässig. Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes wird jedoch eine Ackerfläche als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Die künftige Umsetzung des Planungsziels wird demnach mit erheblichen Eingriffen in die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere verbunden sein. Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sind nicht zu erwarten, da der Änderungsbereich unmittelbar an ein bestehendes Gewerbegebiet angrenzt.

Zum **Ortsbild** ist festzustellen, dass aufgrund der Änderung der Nutzungsart eine Veränderung dahingehend erfolgt, dass das bereits bestehende Gewerbegebiet Käthe-Kollwitz-Straße eine südliche Erweiterung erfährt. Im Südosten schließt eine weitere gewerbliche Nutzung (Kompostwerk Weißenfels, Recyclinghof - Darstellung im Flächennutzungsplan als Versorgungsfläche Zweckbestimmung Kompostierung) an den Änderungsbereich an. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind konkrete Festsetzungen hinsichtlich der Höhe der baulichen Anlagen zu treffen, so dass sich die zukünftige Bebauung in die Umgebung einfügt. Damit ist die Beeinträchtigung auf das Ortsbild als gering einzuschätzen.

Wechselseitige Beeinträchtigungen einander entgegenstehender Nutzungen sowohl innerhalb des Änderungsbereiches als auch zwischen Änderungsbereich und direktem Umfeld können nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind konkrete Festsetzungen zu treffen, um die Beeinträchtigungen auf ein Mindestmaß zu beschränken.

7 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst eine Gesamtfläche von ca. 4,5 ha. Der Geltungsbereich wird vollständig als Gewerbegebiet (GE) dargestellt.

8 Quellen- und Literaturangaben

- [1] StadtLandGrün:
Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept für die Stadt Weißenfels (INSEK 2030), Stadtratsbeschluss vom 29. April 2021