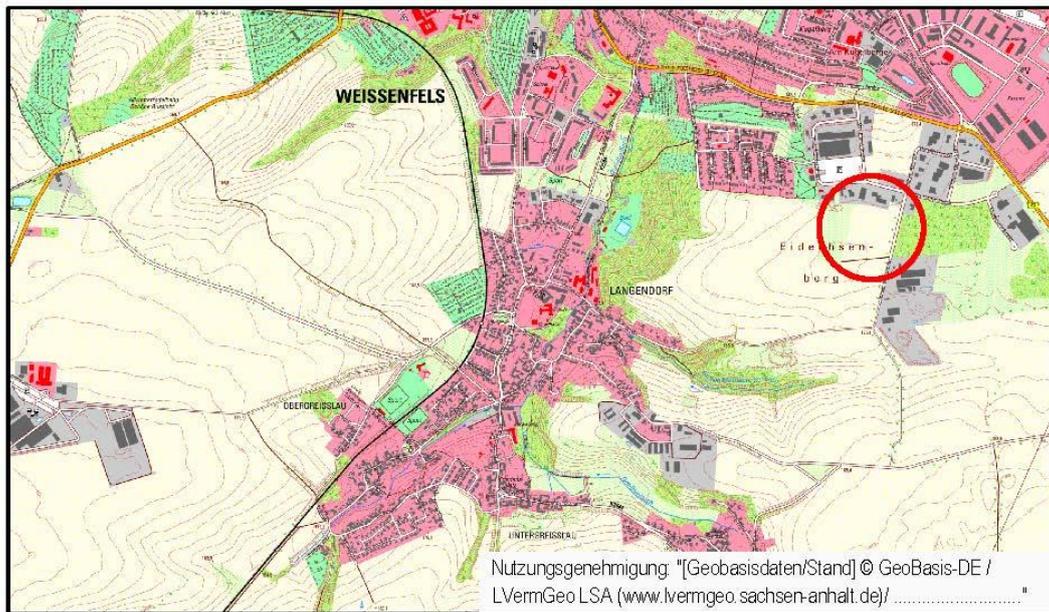


# Stadt Weißenfels

## Bebauungsplan Nr. 45

### Gewerbegebiet „Johann-Reis-Straße“



## Begründung zum VORENTWURF

26. März 2024

**Stadt Weißenfels  
Bebauungsplan Nr. 45  
Gewerbegebiet „Johann-Reis-Straße“**

**Auftraggeber:**

Stadt Weißenfels  
Markt 1  
06667 Weißenfels

**Auftragnehmer:**

StadtLandGrün  
Stadt- und Landschaftsplanung  
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:**

**Vorentwurf  
26. März 2024**

## Inhaltsverzeichnis

<b>Teil A – Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung</b>	<b>3</b>
<b>1 Planungsanlass und -erfordernis</b>	<b>3</b>
<b>2 Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>3 Verfahren</b>	<b>3</b>
<b>4 Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation</b>	<b>4</b>
4.1 Übergeordnete Planungen	4
4.1.1 Landesentwicklungsplan	5
4.1.2 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle)	5
4.1.3 Flächennutzungsplan	6
4.2 Planungsrechtliche Situation	6
<b>5 Bestandsaufnahme</b>	<b>7</b>
5.1 Eigentumsverhältnisse/Flurstücksverhältnisse	7
5.2 Baubestand/ aktuelle Nutzung	7
5.3 Verkehrliche Erschließung	7
5.4 Stadttechnische Erschließung und Entwässerung anfallender Oberflächenwässer	7
5.5 Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen	8
5.6 Kampfmittel	8
5.7 Natur und Landschaft	8
5.8 Gewässer	8
5.9 Archäologie/Denkmalschutz	8
5.10 Bergbau	8
<b>6 Planungskonzept</b>	<b>9</b>
6.1 Städtebauliches Konzept	9
6.2 Verkehrskonzept	9
6.3 Konzept zur technischen Erschließung (Ver- und Entsorgung)	9
6.4 Planungsalternativen	10
<b>7 Begründung der wesentlichen Festsetzungen</b>	<b>11</b>
7.1 Art, Maß und Umfang der Nutzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	11
7.1.1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO)	11
7.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 20 BauNVO)	11
7.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)	12
7.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)	12
7.4 Verkehrserschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	12
7.5 Grünordnung	13
7.5.1 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	13
7.5.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie Nr. 25 a) und b) BauGB)	13

7.6	Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	14
7.7	Hinweise	16
7.7.1	Altlasten und Altlastenverdachtsflächen	16
7.7.2	Archäologie und Denkmalschutz	16
7.7.3	Kampfmittel	17
<b>8</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>17</b>
<b>9</b>	<b>Planverwirklichung</b>	<b>17</b>
9.1	Maßnahmen zur Bodenordnung	17
9.2	Kostentragung	17
<b>10</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung</b>	<b>17</b>
10.1	Städtebauliche Entwicklung der Gemeinde	17
10.2	Natur und Landschaft	18
10.3	Belange der Wirtschaft	19
10.4	Belange der Bevölkerung	19
10.5	Belange der Landwirtschaft	20
<b>Teil B – Umweltbericht</b>		<b>21</b>
<b>11</b>	<b>Einleitung</b>	<b>21</b>
11.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	21
11.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan sowie deren Berücksichtigung	21
<b>12</b>	<b>Weiteres Vorgehen</b>	<b>21</b>
<b>13</b>	<b>Quellenangaben</b>	<b>22</b>

#### **Anlagen:**

- Anlage 1      Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, StadtLandGrün, März 2024
- Anlage 2      Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Johann-Reis-Straße“ der Stadt Weißenfels, Dok.-Nr. G24.007.01, Ingenieurbüro Tetens, 20.03.2024

## **Teil A – Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung**

---

### **1 Planungsanlass und -erfordernis**

Die Stadt Weißenfels beabsichtigt, auf einer ca. 4,5 ha großen Ackerfläche am südöstlichen Rand der Kernstadt Weißenfels ein Gewerbegebiet zu entwickeln.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des Gewerbegebietes ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Weißenfels ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Somit kann der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt.

### **2 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 4 ha befindet sich im Südosten der Kernstadt und grenzt an das Gewerbegebiet Käthe-Kollwitz-Straße an.

Die zu überplanende Fläche umfasst folgende Flurstücke der Flur 9, Gemarkung Weißenfels vollständig: 169, 170, 171, 172 und 253.

Die Grenze des Geltungsbereiches wird wie folgt gebildet:

im Norden durch die Flurstücke 30/12, 30/16, 30/28 (Gewerbegebiet Käthe-Kollwitz-Straße),  
im Osten durch das Flurstück 33/6 (Verkehrsfläche),  
im Süden durch das Flurstück 81 (Feldweg),  
im Westen durch die Flurstücke 30/6 und 252 (private Grünfläche).

Lage und Abgrenzung des Bebauungsplans sind aus der Planzeichnung Teil A im Maßstab 1 : 1.000 zu ersehen.

### **3 Verfahren**

Der Stadtrat der Stadt Weißenfels hat in seiner Sitzung am 29. Juni 2023 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 45 Gewerbegebiet „Johann-Reis-Straße“ aufzustellen (Beschluss-Nr. SR 406-42/2023.)

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 21. Juli 2023 im Weißenfelser Amtsblatt Nr. 7/2023.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplanes im Sachbereich Stadtplanung der Stadt Weißenfels in der Zeit vom ..... bis zum ..... erfolgt. Die amtliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung ist am ..... im Weißenfelser Amtsblatt Nr. .... erfolgt. Die Planunterlagen wurden auf der Internetseite der Stadt Weißenfels zur Einsichtnahme eingestellt.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt sein könnten, wurde mit Schreiben vom ..... der Vorentwurf des Bebauungsplanes gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme übergeben. Sie wurden des Weiteren zur Äußerung im Hinblick auf den Umfang und erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Die zum Vorentwurf des Bebauungsplanes eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und die Hinweise (soweit relevant) im Entwurf berücksichtigt.

Der Stadtrat der Stadt Weißenfels hat in seiner Sitzung am ..... den Entwurf in der Fassung vom ..... gebilligt und die Entwurfsunterlagen (Beschluss-Nr. ....) beschlossen. Der Entwurf mit Begründung einschließlich Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen/Stellungnahmen lag nach § 3 Abs. 2 BauGB im Sachbereich Stadtplanung der Stadt Weißenfels in der Zeit vom ..... bis zum ..... öffentlich aus.

Die amtliche Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung ist am ..... im Weißenfelser Amtsblatt Nr. .... erfolgt. Die Planunterlagen wurden auf der Internetseite der Stadt Weißenfels zur Einsichtnahme eingestellt.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt ist, wurde der Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... mit der Bitte um Stellungnahme übergeben.

Die Abwägung der im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen erfolgte durch den Stadtrat der Stadt Weißenfels am ..... In selbiger Sitzung wurde der Abwägungsbeschluss zu den im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen gefasst (Beschluss-Nr. ....).

Der Satzungsbeschluss wurde durch den Stadtrat der Stadt Weißenfels am ..... gefasst (Beschluss-Nr. ....).

## **4 Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation**

### **4.1 Übergeordnete Planungen**

Bauleitpläne, und damit der vorliegende Bebauungsplan, sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Unter Raumordnung wird dabei die zusammenfassende und übergeordnete Planung verstanden.

Gesetzliche Grundlagen dafür sind in der aktuell geltenden Fassung:

- das Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986),
- das Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23. April 2015 (GVBl. LSA S. 170),
- die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010) des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) vom 16. Februar 2011 (GVBl. LSA S. 160),
- der 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.

#### 4.1.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) enthält die Grundsätze und Ziele der Raumordnung zur nachhaltigen Raumentwicklung sowie einzelfachliche Grundsätze. Die in der Präambel formulierte Leitvorstellung ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung führt.

Folgende, das Plangebiet explizit betreffende Vorgaben des Landesentwicklungsplans sind zu beachten:

Hinsichtlich der zentralörtlichen Funktion 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, wie für die Stadt Weißenfels formuliert, weiter zu entwickeln und zu stärken. Die „interkommunale Abstimmung und Kooperation ist auf folgende Schwerpunkte auszurichten:

- Stärkung der Zentralen Orte
- Bündelung regionaler Wirtschaftskompetenzen und Entwicklung gemeinsamer Gewerbestandorte,
- Abstimmung regionaler Siedlungsentwicklungen mit regionalen Planungen des ÖPNV,
- Sicherung und Weiterentwicklung regionaler Landschafts- und Freiräume“.

Die Stadt Weißenfels weist sowohl wirtschaftliche, infrastrukturelle als auch touristische und kulturelle Verflechtungsbeziehungen zum Oberzentrum Halle auf.

Des Weiteren befindet sich die Stadt Weißenfels innerhalb einer überregionalen Entwicklungsachse mit europäischer Bedeutung, die in von Halle über Merseburg und Naumburg/Weißenfels in südlicher Richtung über Nürnberg und München bis hin zu südeuropäischen Metropolen reicht.

Weißenfels an der A9 ist als Vorrangstandort mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen (Z 57) ausgewiesen.

Die Ziele der Landesplanung werden auf der Regionalplanungsebene konkretisiert. Neben grundsätzlichen werden hier konkrete Ziele der Raumordnung zur regionalen Entwicklung benannt.

Die Planung steht im Einklang mit den allgemeinen Vorgaben der Landesplanung.

#### 4.1.2 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle)

In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gem. § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen, Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen anderer öffentlicher Stellen oder von Personen des Privatrechts, die der Planfeststellung oder der Genehmigung mit der Rechtswirkung der Planfeststellung bedürfen, gem. § 4 Abs. 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Der Regionale Entwicklungsplan (REP Halle 2010) sowie dessen Planänderung in der Fassung vom 22. August 2023 treffen folgende Aussagen zum Geltungsbereich des Vorhabens:

Der Stadt Weißenfels wird die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums [STpZO 2019] zugeordnet. Darüber hinaus wird das Stadtgebiet dem den Verdichtungsraum Halle (Saale) umgebende 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.

In den Ordnungsräumen ist gemäß Pkt. 5.1.2.2. Z [REP 2010] unter Beachtung der ökologischen und sozialen Belange sowie des demografischen Faktors eine differenzierte Weiterentwicklung des Verdichtungsprozesses anzustreben. Dabei sind Rückbau- und Abrissmaßnahmen zu beachten. Eine dynamische Wirtschaftsentwicklung unter Sicherstellung gesunder räumlicher Strukturen trotz Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten ist anzustreben.

Die siedlungsstrukturelle Entwicklung, die Freiflächensicherung sowie Ziele und Maßnahmen der technischen, sozialen und kulturellen Infrastruktur sind im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung interkommunal und interregional abzustimmen [REP 2010 Pkt. 5.1.2.3. G].

Die Planung wird von weiteren übergeordneten Vorgaben des REP sowie des STpZO nicht berührt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Erfordernisse der Raumordnung der Planung nicht entgegenstehen.

#### 4.1.3 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der seit dem 26. April 2013 rechtswirksame Flächennutzungsplan Weißenfels weist für das Plangebiet eine Fläche für die Landwirtschaft aus.

Am 29. Juni 2023 wurde das Verfahren zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Weißenfels durch Aufstellungsbeschluss eingeleitet. In diesem Verfahren erfolgt die Änderung der für das Plangebiet dargestellten Nutzung von Fläche für die Landwirtschaft in gewerbliche Baufläche. Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren aufgestellt.

Das Gebiet wird von keinen weiteren übergeordneten Planungen berührt.

Im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplans Weißenfels erfolgt der Bedarfsnachweis für das zu entwickelnde Gewerbegebiet an der Johann-Reis-Straße. So besteht innerhalb des Stadtgebietes Weißenfels, aufgrund der sehr dynamischen wirtschaftlichen Entwicklung der vergangenen Jahre, aktuell kein Flächenpotenzial zur weiteren gewerblichen Ansiedlung von Unternehmen mit mittleren und geringeren Flächenbedarfen [3]. 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) entsprochen [3].

## 4.2 Planungsrechtliche Situation

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans bildet der § 2 BauGB.

Inhaltlich ausgestaltet und aufgestellt wird der Bebauungsplan nach den §§ 8 und 9 BauGB auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates der Stadt Weißenfels vom 29. Juni 2023.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zum Flächennutzungsplan aufgestellt.

Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Weißenfels wurde durch den Stadtrat in der Sitzung am 29. Juni 2023 gefasst. Zielstellung der 1. Änderung besteht darin, die gesamte Fläche des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes als gewerbliche Baufläche darzustellen. Gemäß Planungsstand zur Flächennutzungsplanung

ist anzunehmen, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.

Die Genehmigung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 10 Abs. 2 BauGB durch die übergeordnete Behörde (Landkreis Burgenlandkreis).

Die Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung stehen nicht im Widerspruch zum Planvorhaben.

## **5 Bestandsaufnahme**

### **5.1 Eigentumsverhältnisse/Flurstücksverhältnisse**

Die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 45 eingenommenen Flurstücke befinden sich in kommunalem Eigentum.

### **5.2 Baubestand/ aktuelle Nutzung**

Das Plangebiet befindet sich im Südosten der Kernstadt, westlich der Johann-Reis-Straße.

Im Norden grenzt das vollständig erschlossene und entwickelte Gewerbegebiet Käthe-Kollwitz-Straße an den Geltungsbereich, wodurch ein baulicher Zusammenhang zur Kernstadt besteht. Die nächstgelegene Wohnbebauung (Eigenheimstandort südlich und nördlich der Erdmann-Neumeister-Straße) befindet sich in ca. 250 m Luftlinie westlich des Plangebietes. Südlich, direkt auf der gegenüberliegenden Seite der Johann-Reis-Straße schließt eine gewerbliche Nutzung (das Kompostwerk Weißenfels und ein Recyclinghof) an.

Im Westen grenzt eine private Grünfläche mit vereinzeltem Baumbestand und im Süden eine landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) an das Plangebiet. Östlich der Johann-Reis-Straße grenzt eine Grünfläche mit Baumbestand an.

Das Plangebiet wird derzeit als Acker intensiv genutzt.

Entlang der Johann-Reis-Straße wurde eine Baumreihe (Obstgehölze) im Rahmen einer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme angelegt.

### **5.3 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist über die Johann-Reis-Straße erschlossen.

Mit Anbindung über die Heinrich-Hertz-Straße auf die B 87 (Käthe-Kollwitz-Straße) ist das Plangebiet an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Über die B 87 in östliche Richtung erfolgt die Anbindung an die B 91 sowie an die BAB 9 (Anschlussstelle 20 Weißenfels).

### **5.4 Stadttechnische Erschließung und Entwässerung anfallender Oberflächenwässer**

In der Johann-Reis-Straße liegen die erforderlichen Medien zur Erschließung des Plangebietes an. Die erforderlichen Anschlüsse sind herzustellen.

### **5.5 Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen**

Der Landkreis Burgenlandkreis verfügt als zuständige Behörde über ein flächendeckendes Kataster von altlastverdächtigen Flächen und schädlichen Bodenveränderungen im Landkreis.

Altlastverdächtige Flächen im Sinne des Gesetzes zum Schutz des Bodens (BBodSchG) vom 17. März 1998 sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen vor.

### **5.6 Kampfmittel**

Im Stadtgebiet Weißenfels sind Kampfmittelverdachtsflächen (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) bekannt. Damit kann das Auffinden von Kampfmitteln innerhalb des Plangebietes nicht ausgeschlossen werden.

### **5.7 Natur und Landschaft**

Das Plangebiet stellt sich als Ackerfläche dar. Im Osten wurde entlang der Johann-Reis-Straße eine Baumreihe (Obstgehölze) als Ausgleichsmaßnahme angelegt.

Innerhalb sowie im direkten Umfeld des Plangebietes sind keine Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz sowie Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt verordnet. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das Landschaftsschutzgebiet „Saale“ in einer Entfernung von ca. 450 m südlich des Plangebietes.

### **5.8 Gewässer**

Innerhalb des Geltungsbereiches sowie in seinem näheren Umfeld sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

### **5.9 Archäologie/Denkmalschutz**

Innerhalb des Plangebietes sind keine Kulturdenkmale gem. § 2 Abs. 2 DenkmSchG bekannt.

### **5.10 Bergbau**

Innerhalb des Plangebietes sind keine nach §§ 6 ff Bundesberggesetz (BBergG) erteilten Bergbauberechtigungen bekannt.

## 6 Planungskonzept

### 6.1 Städtebauliches Konzept

Die Fläche soll als gewerbliche Nutzfläche in Ergänzung des bestehenden und vollständig ausgelasteten Gewerbegebietes Käthe-Kollwitz-Straße entwickelt werden.

Zielstellung ist die Schaffung eines Bauflächenangebotes, besonders zur Deckung des Bedarfes von Bauflächen mittlerer Größe (ca. 2 ha). Bei der Flächengröße des Plangebietes von ca. 4 ha könnten somit 2 Unternehmensansiedlungen erfolgen. Mit dem Bebauungsplan sollen vornehmlich Voraussetzungen geschaffen werden, um örtlich angesiedelte Unternehmen mit Produktionsstätten-Erweiterungsbedarf im Stadtgebiet zu halten bzw. weitere Unternehmensansiedlungen in Weißenfels zu etablieren.

Die Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden so getroffen, dass vielfältige Nutzungen sowie ein Entwicklungsspielraum für gewerbliche Ansiedlungen gegeben sind.

### 6.2 Verkehrskonzept

Die **verkehrliche Erschließung** des Plangebietes erfolgt von Osten über die Johann-Reis-Straße. Von dieser Straße werden die Zufahrten in die einzelnen Teilflächen des zu entwickelnden Gewerbegebietes geführt.

Die Lage der Einfahrtsbereiche sowie die innere Erschließung des Plangebietes sind im Rahmen der Vorhaben- und Ausführungsplanung festzulegen. In diesem Zusammenhang erfolgen auch Festlegungen bezüglich des Ausbaus des Mündungsbereiches der Ein- und Ausfahrten unter Berücksichtigung der Sicherstellung der Ein- und Ausfahrt für 3-achsige Fahrzeuge mit einem äußeren Wendekreisradius von 10,25 m (u.a. Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge).

Die nach § 48 BauO LSA notwendigen **Stellplätze** sind innerhalb des Gewerbegebietes herzustellen. Das schließt neben Kunden-/ Besucher- und Mitarbeiterparkplätzen auch die Stellflächen für Lastverkehr (LKW) ein. Die Grundstücksgröße ermöglicht eine Unterbringung auf dem Grundstück. Damit ist der Stellplatzbedarf grundsätzlich als gedeckt anzusehen.

### 6.3 Konzept zur technischen Erschließung (Ver- und Entsorgung)

In der Johann-Reis-Straße liegen bereits die verschiedensten **Ver- und Entsorgungsleitungen** an, die zur Erschließung des Gewerbegebietes erforderlich sind. Im Rahmen der Vorhaben- und Erschließungsplanung sowie der -umsetzung wird auf die Einhaltung der Vorschriften und Regelungen (u.a. Einhaltung von Schutzabständen) der einzelnen Ver- und Entsorgungsmedien hingewiesen.

Für die Beseitigung des **Niederschlagswassers** ist nach § 79 b Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) anstelle der Gemeinde der Grundstückseigentümer verpflichtet. Das anfallende Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit innerhalb des Plangebietes zu belassen. Dabei hat der Grundstückseigentümer das anfallende Oberflächenwasser so zu beseitigen, dass keine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit erfolgt.

Im Rahmen der Vorhaben- und Erschließungsplanung werden konkrete Festlegungen bezüglich der technischen Umsetzung getroffen.

Gemäß Tabelle „Richtwerte für den **Löschwasserbedarf** (m<sup>3</sup>/h) unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung“ des Arbeitsblattes W 405 sowie der Richtlinie über den baulichen Brandschutz im Industriebau (IndbauRL) ist ein Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h zu Grunde zu legen. Bei einer Löschzeit von 2 h ergibt sich ein erforderliches Löschwasservolumen von 192 m<sup>3</sup>.

Der Löschwasserbereich erfasst gemäß Arbeitsblatt W 405 sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis (Radius) von 300 m um das

Brandobjekt.

Der Nachweis zur Sicherung des Löschwasserbedarfes erfolgt im Rahmen der Vorhaben- und Erschließungsplanung bzw. wird im Bauantragsverfahren erbracht.

#### **6.4 Planungsalternativen**

Planungsalternativen hinsichtlich des Standortes gibt es für dieses Plangebiet nicht. Die bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne, welche gewerbliche Bauflächen festsetzen, sind zwischenzeitlich „vollgelaufen“. Aktuell steht ausschließlich die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesene gewerbliche Baufläche „Am Sandberg“ (südlich der Kernstadt und östlich von Langendorf, an der BAB 9 gelegen) als industriell-gewerbliche Entwicklungsfläche zur Verfügung. Das vorrangige Planungsziel dieses Standortes bildet die Ansiedlung (über)regionaler Nachfrager mit einem hohen Flächenbedarf. Darüber hinaus sollen hier, aufgrund der Entfernung zum Siedlungskern sowie der sehr guten verkehrlichen Anbindung (direkter Anschluss an B91 und BAB 9) vorrangig industriell-gewerbliche Betriebe angesiedelt werden, die in anderen (gewerblichen bzw. gemischten) Baugebieten unzulässig sind. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Industrie- und Gewerbegebietes befindet sich bereits ein Bebauungsplan im Aufstellungsverfahren.

Mit der Entwicklung des in kommunalem Eigentum befindlichen Standortes Johann-Reis-Straße soll der bereits bestehende Gewerbestandort Käthe-Kollwitz-Straße nach Süden hin erweitert werden. Es sollen vornehmlich Ansiedlungen mit Flächenbedarfen bis max. ca. 2 ha erfolgen, um die bestehende Nachfrage nach mittleren gewerblichen Grundstücksgrößen innerhalb des Stadtgebietes seitens der kommunalen Wirtschaftsförderung bedienen zu können.

Mit der Entwicklung des Plangebietes wird darüber hinaus auch die bauliche Verbindung zwischen dem Gewerbestandort Käthe-Kollwitz-Straße hergestellt.

Entwicklungsvorteil der direkt an das überregionale Straßennetz (B 91 und BAB 9) angebundenen Planungsfläche stellt der bereits 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.

Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich in ca. 250 m Luftlinie nordwestlich des Plangebietes an der Johann-Reis-Straße und damit in windabgewandter Richtung zu dem zu entwickelnden Gewerbegebiet. Die vom Gewerbegebiet ausgehenden Emissionsbelastungen auf Wohnbauflächen sind als gering einzuschätzen.

Mit dem Bebauungsplan wird die gewerbliche Nutzung der westlich an der Johann-Reis-Straße gelegenen Fläche planungsrechtlich gesichert und eine Erweiterung des Gewerbestandortes Käthe-Kollwitz-Straße ermöglicht.

## 7 Begründung der wesentlichen Festsetzungen

### 7.1 Art, Maß und Umfang der Nutzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 7.1.1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 45 wird ein Gewerbegebiet (§ 8 Abs. 1 BauNVO) festgesetzt.

*TF 1.1 Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.*

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes soll die gewerbliche Entwicklung Vorrang besitzen.

*TF 1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Freiflächenphotovoltaikanlagen nicht zulässig.*

Durch den Ausschluss der sehr flächenintensiven Nutzung durch Freiflächenphotovoltaikanlagen soll der Gebietscharakter der gewerblichen Baufläche gewahrt bleiben. Die Errichtung von Solarthermie-/ Photovoltaikanlagen auf Dachflächen/ Fassaden oder Zäunen oder Anlagen zur Einfriedung ist von dieser Festsetzung ausgenommen.

Unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes sowie der Konfliktminimierung sollen innerhalb des Gewerbegebietes keine schutzbedürftigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO angesiedelt werden. Es wird folgende Festsetzung getroffen:

*TF 1.3 Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) ist innerhalb des Gewerbegebietes i.V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.*

#### 7.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 20 BauNVO)

##### **Grundflächenzahl (GRZ)**

*TF 2.1 Für das Gewerbegebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 festgesetzt.*

Damit wird die obere Grenze für das Maß der baulichen Nutzung, die in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgesehen ist, voll ausgeschöpft und eine optimale Ausnutzung der Fläche möglich.

##### **Höhe der baulichen Anlagen**

Die Festsetzung maximaler baulicher Höhen sichert eine Höhenbegrenzung für die im Plangebiet zulässige Bebauung unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung.

Für das Plangebiet ist eine maximale Gebäudehöhe von bis zu 15,00 Metern (Oberkante baulicher Anlagen), bezogen auf einen festgelegten Höhenbezugspunkt, zulässig, um genügend Flexibilität für die späteren Nutzungen zu gewährleisten sowie das Plangebiet verträglich in die Umgebung einzubinden. Die maximale Gebäudehöhe (Oberkante baulicher Anlagen) wird durch Eintrag in die Nutzungsschablone als Höchstmaß bezogen auf einen Höhenbezugspunkt festgesetzt.

Der Höhenbezugspunkt wird wie folgt definiert und festgesetzt:

*TF 2.2 Höhenbezugspunkt der maximal zulässigen Gebäudehöhe bildet die Oberkante der das Gebäude erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze, orthogonal gemessen in der jeweiligen Gebäudemitte.*

Damit erfolgt eine verträgliche Einordnung in die Bestandssituation.

Aufgrund der gewerblichen Nutzung ist, je nach gewerblicher Ausrichtung, auch die Errichtung technischer bzw. baulicher Anlagen der Gebäudeausrüstung und Ver-/ Entsorgungstechnik (z.B. Schornsteine, Solarthermie- und Photovoltaikanlagen, Blitzschutzanlagen und sonstige technische Anlagen) entsprechend aktuell gültiger Bestimmungen und Anforderungen erforderlich. Damit liegen bestimmte Anlagen funktionsbedingt über der maximal zulässigen Gebäudehöhe.

*TF 2.3 Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO darf das in der Nutzungsschablone festgesetzte Höchstmaß der Oberkante baulicher Anlagen bezogen auf einen festgesetzten Höhenbezugspunkt ausnahmsweise durch Schornsteine, Solarthermie- und Photovoltaikanlagen, Blitzschutzanlagen und sonstige technische Anlagen überschritten werden.*

## **7.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)**

Für das Plangebiet wird keine Bauweise festgesetzt.

Mit dem Verzicht auf die Festsetzung einer Bauweise soll eine flexible Grundstücksnutzung möglichst wenig eingeschränkt werden. Negative Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung des Gebietes sind nicht zu befürchten, da die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt gelten und zu berücksichtigen sind.

## **7.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)**

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Baugrenzen. Die Baugrenze regelt die Anordnung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken. Erfolgt keine Festsetzung, ist der gesamte Teil des im Bauland liegenden Grundstückes überbaubar. Jedoch werden dadurch die Forderungen des § 30 Abs. 1 BauGB (qualifizierte Bebauungsplan) nicht erfüllt und der aufzustellende Bebauungsplan ist als einfacher Bebauungsplan zu behandeln. Damit würde sich die Zulässigkeit des Vorhabens gemäß § 30 Abs. 3 BauGB nach § 34 oder § 35 BauGB richten.

Da das jedoch nicht gewollt ist, wurde die überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 Abs. 1 BauNVO mittels Baugrenze bestimmt. Die Baugrenze wird in einem Abstand von 3,0 m zur nördlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereiches sowie von der im Westen festgesetzten Grünfläche geführt. Im Osten wird die Baugrenze in einem Abstand von 15,0 m zur Geltungsbereichsgrenze geführt. Damit erfolgt eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes. Des Weiteren wird mit der Festsetzung den geltenden Bestimmungen der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt entsprochen.

## **7.4 Verkehrserschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Haupteerschließung des Geltungsbereiches erfolgt von Osten her über die Johann-Reis-Straße (Flurstück 3376 der Flur 9, Gemarkung Weißenfels). Die jeweilige Grundstückszufahrt ist entsprechend der Vorhaben- und Erschließungsplanung herzustellen. Je Grundstück ist eine Grundstückszufahrt zulässig. Dazu ist eine Unterbrechung der straßenbegleitenden Grünfläche je Grundstück zulässig, vgl. hierzu Festsetzung 4.1.

Eine Festsetzung der inneren Erschließung sowohl für den fließenden als auch für den ruhenden Verkehr erfolgt nicht. Dies ist im Rahmen der konkreten Vorhaben- und Erschließungsplanung vorzunehmen.

## 7.5 Grünordnung

### 7.5.1 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Entlang der östlichen, südlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze erfolgt jeweils die Festsetzung einer privaten bzw. öffentlichen Grünfläche zur Abgrenzung der Baufläche von den umgebenden Nutzungen.

Die öffentliche Grünfläche im Osten entlang der Johann-Reis-Straße beinhaltet die bereits vorhandene Baumallee. Um das Gewerbegebiet sowohl an das Verkehrs- als auch das medientechnische Netz anzubinden, ist es erforderlich, die Grünfläche bzw. die Baumallee durch Grundstückszufahrten zu unterbrechen, vgl. hierzu Festsetzung 4.1.

### 7.5.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie Nr. 25 a) und b) BauGB)

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes sind erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Das im Ergebnis der Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtungen abgeleitete Maßnahmenkonzept umfasst sowohl Maßnahmen zur Verminderung als auch zur Kompensation von Eingriffen. Des Weiteren werden auch Festsetzungen zum Artenschutz getroffen.

*TF 4.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche E ist die Baumreihe zu erhalten. Kranke oder abgängige Bäume sind gleichartig zu ersetzen.*

*Eine Unterbrechung der straßenbegleitenden Grünfläche ist je Grundstück in einer Breite vom max. 10,0 m zulässig. Für die Herstellung der Grundstückszufahrten notwendige Entnahmen von Bäumen sind in der Johann-Reis-Straße gleichartig zu ersetzen.*

An der Johann-Reis-Straße ist innerhalb eines straßenbegleitenden Grünstreifens eine Baumreihe angepflanzt worden. Dieser Bereich wird zur Erhaltung festgesetzt. Jedoch ergibt sich die Notwendigkeit, zur Erschließung des Gebietes die Grünfläche zu queren. Es wird von zwei Grundstücken ausgegangen, so dass maximal zwei Zufahrten mit jeweils einer Breite von 10,0 m notwendig werden. Da noch keine Vorhabenplanungen zur Entwicklung des Gewerbegebietes vorliegen, wird weiterhin davon ausgegangen, dass im Zuge der Herstellung der Grundstückszufahrten auch jeweils ein Baum beeinträchtigt wird. Da die Baumreihe südlich des Plangebietes nicht geschlossen ist, sind die Ersatzpflanzungen dort auszuführen. Somit kann der Eingriff gleichwertig kompensiert werden.

*TF 4.2 Innerhalb der gekennzeichneten Fläche P sind frei-wachsende Baum-Strauchhecken aus Bäumen und Sträuchern zu pflanzen. Es ist ausschließlich Pflanzgut gebietseigener Herkunft des Vorkommensgebietes 2 (Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland) zu verwenden. Es sind mindestens 5 verschiedene Arten zu verwenden. Der Anteil Baum : Strauch beträgt 1 :10.*

*Pflanzraster: 1,5 x 1,5 m*

*Pflanzqualität: Heister, Höhe mindestens 100 – 150 cm (Baum), verpflanzter Strauch, Höhe mindestens 60 – 100 cm*

Mit dieser Festsetzung wird zum einen ein Übergangs-/Pufferstreifen zu den angrenzenden Nutzungen herbeigeführt und andererseits Eingriffe kompensiert. Aus dem Ausgleichserfordernis ergibt sich auch die Notwendigkeit zur Verwendung gebietsheimischer Gehölze. Die Festsetzung ist geeignet, zeitnah eine naturnahe Hecke zu entwickeln.

#### TF 4.3 Schutz der Brutvögel

*Eine Gehölzentnahme ist nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig*

*Eine Inanspruchnahme der Ackerfläche ist nur im Zeitraum von Anfang August bis Ende Februar zulässig.*

#### TF 4.4 Schutz des Feldhamsters

*Rechtzeitig vor Baubeginn ist nach der Winterruhe des Feldhamsters und / oder unmittelbar nach der Ernte der Feldfrucht eine Kontrolle der Ackerfläche auf ein Vorkommen des Feldhamsters durchzuführen. Die Kontrollen sind nur durch einen Fachgutachter vorzunehmen und sind zu dokumentieren.*

Die Maßnahmen zum Schutz der Brutvögel und des Feldhamsters sind aus dem Artenschutzfachbeitrag übernommen worden. Die Notwendigkeit ergibt sich im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung, wonach eine Betroffenheit von Brutvögeln und Feldhamstern bei Umsetzung des Bebauungsplans nicht ausgeschlossen werden kann. Mit Beachtung der Maßnahmen wird das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden.

### 7.6 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Eine der Grundpflichten einer Gemeinde bei der Aufstellung eines Bebauungsplans ist es, dafür zu sorgen, dass den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Absatz 6 Satz 1 Nr. 1 BauGB Rechnung getragen wird.

Diese grundsätzliche Forderung konkretisiert das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen regelmäßig durch die Beachtung der Vorgaben der DIN 18005 Teil I "Schallschutz im Städtebau – Grundlagen und Hinweise für die Planung" mit dem zugehörigen Beiblatt "Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung".

Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 beziehen sich auf die Gebietseinteilung der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Für die genaue Berechnung der Schallimmissionen für verschiedene Arten von Schallquellen (z.B. Gewerbe) stellt der Beurteilungspegel  $L_r$  die Größe zur Kennzeichnung der Stärke der Schallimmissionen dar. Er wird, wenn nicht anders festgelegt, für die Zeiträume tags (6.00 bis 22.00 Uhr) und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) ermittelt [2].

Einstufung Plangebiet BauNVO	Orientierungswert für den Beurteilungspegel nach Beiblatt 1 der DIN 18005 in $db(A)^a$	
	Tag	Nacht
Gewerbegebiet (GE)	65 $dB(A)$	55 bzw. 50 $dB(A)$

<sup>a</sup> Für die Nachtzeit gilt der höhere Wert für Verkehrslärm und der niedrigere Wert für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Anlagen. Weiterhin gelten die dargestellten Orientierungswerte des Verkehrslärms für Straßen-, Schienen- und Schiffsverkehr. Abweichend davon schlägt die WHO für den Fluglärm zur Vermeidung gesundheitlicher Risiken deutlich niedrigere Schutzziele vor.

Dabei handelt sich nicht um Grenzwerte, sondern um Orientierungswerte, die als sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen sind. Die Orientierungswerte haben vorrangig Bedeutung u.a. für die Neuplanung von Flächen, von denen Schallemissionen ausgehen.

Um die vom Plangebiet ausgehenden Emissionen zu beurteilen, wurde begleitend zur Aufstellung des Bebauungsplans eine Schallimmissionsprognose durchgeführt vgl. (Anlage 2 [2]). Dabei wurden die Vorgaben der TA Lärm berücksichtigt sowie Immissionsorte für die

Untersuchung festgesetzt. Die Festlegung der drei Immissionsorte erfolgte nach Einstufung der Schutzbedürftigkeit.

Immissionsort	Lage/Adresse	Einstufung der Schutzbedürftigkeit	IRW in db(A)	
			Tags	nachts
IO 01	Baugrenze Wilhelm-von-Brave-Str. 9	Allg. Wohngebiet	55	40
IO 02	Baugrenze Rudolf-Diesel-Straße 18	Mischgebiet	60	45

Die Festlegung der Schallemissionen erfolgte gemäß DIN 45694 durch die Festlegung von Emissionskontingenten. Diese Kontingentierung soll gewährleisten, dass durch die Summe der Schallabstrahlung aller gewerblich genutzten Flächen an den umliegenden schutzbedürftigen Bebauungen keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche hervorgerufen werden bzw. diese nicht wesentlich erhöht werden. Gleichzeitig soll für die geplanten gewerblich und industriell genutzten Flächen die beabsichtigte Nutzung aus schalltechnischer Sicht gewährleistet werden [2]. Die Bestimmung der Kontingente erfolgte so, dass die Zusatzbelastung den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB unterschreitet, wodurch die Zusatzbelastung durch das Plangebiet im Sinne der TA Lärm keinen relevanten Beitrag zur Gesamtbelastung leistet und auf eine detaillierte Betrachtung der Vorbelastung verzichtet werden kann [2].

In der Schallimmissionsprognose [2] erfolgte unter Berücksichtigung aller Parameter die Gliederung des geplanten Gewerbegebietes in vier gleichgroße Teilflächen, für welche jeweils ein Emissionskontingent von 65,0 db(A)/m<sup>2</sup> tags und 50,0 db(A)/m<sup>2</sup> nachts ermittelt wurde.

Da in den vier Teilflächen das gleiche Emissionskontingent tags und nachts ermittelt wurde, erfolgt die Übernahme des Kontingentes per Planeinschrieb in die Nutzungsschablone ohne Gliederung der in der Schallimmissionsprognose dargestellten Teilflächen. Darüber hinaus wird folgende Festsetzung getroffen:

*TF 5.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche das in der Nutzungsschablone angegebene Emissionskontingent  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten.*

*Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.*

In der DIN 45691 wird ausgeführt, dass ein Vorhaben auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes erfüllt, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze). Daher wird folgende Festsetzung getroffen:

*TF 5.2 Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.*

Die festgesetzten Emissionskontingente beziehen sich auf die festgelegten Immissionsorte (IO 01-03) außerhalb des Plangebietes. Zur Berücksichtigung der Binnenwirksamkeit der Emissionskontingente wird folgende Festsetzung getroffen:

*TF 5.3 Die Emissionskontingente beziehen sich auf die Immissionsorte außerhalb des Plangebietes, die nicht die Schutzbedürftigkeit eines Industrie-, Gewerbe- oder Sondergebietes besitzen. Sie sind nicht binnenwirksam.*

Die innerhalb des Gewerbegebietes anzusiedelnde schutzwürdige Nutzung in Form von Wohnungen für Aufsichts-, Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter (gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) wird durch die textliche Festsetzung 1.3 zur Konfliktvermeidung ausgeschlossen.

Die als mögliche schutzbedürftige Nutzung anzusehende Büronutzung ist gem. § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO im Gewerbegebiet zulässig. Mögliche Schutzansprüche von Büros können in einem dem Bebauungsplanverfahren nachgeordneten Einzelgenehmigungsverfahren berücksichtigt werden [2].

Entsprechend den Ergebnissen der Schallimmissionsprognose [2] besteht gegen eine Weitergabe und Umverteilung (Handel oder Austausch) ungenutzter Emissionskontingente in den in der Schallimmissionsprognose dargestellten vier Teilflächen keine Bedenken.

Es ist jedoch sicherzustellen, dass die Emissionskontingente nicht mehrfach genutzt werden. Da im Bebauungsplan keine Übernahme der vier Teilflächen erfolgt, ist unter Berücksichtigung der DIN 45691 i.V.m. der Schallimmissionsprognose [2] eine Weitergabe und Umverteilung ungenutzter Emissionskontingente der in der Schallimmissionsprognose dargestellten Teilflächen möglich. Es muss jedoch sichergestellt werden, dass die Emissionskontingente der einzelnen Teilflächen nicht mehrfach genutzt werden. Entsprechend der DIN 45691 ist in diesem Falle eine erneute Inanspruchnahme dieser weitergegebenen bzw. umverteilten Kontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Baulast oder öffentlich-rechtliche Verträge).

Dazu wird folgende Festsetzung getroffen:

*TF 5.4 Es ist sicherzustellen, dass die Emissionskontingente nicht mehrfach genutzt werden. Entsprechend der DIN 45691 ist im Falle einer Weitergabe oder Umverteilung ungenutzter Emissionskontingente eine erneute Inanspruchnahme dieser weitergegebenen bzw. umverteilten Kontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen.*

## **7.7 Hinweise**

### **7.7.1 Altlasten und Altlastenverdachtsflächen**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand liegen für das Plangebiet keine Hinweise auf Altlasten/Altlastenverdachtsflächen vor.

Sollten sich im Rahmen der Flächenentwicklung Anhaltspunkte für das Vorhandensein einer Altlast oder schädliche Bodenveränderung ergeben oder Hinweise auf eine Verunreinigung des Bodenaushubs oder des Untergrundes mit Schadstoffen bestehen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Burgenlandkreis unverzüglich und vor der Verfüllung der Baugrube zu informieren.

### **7.7.2 Archäologie und Denkmalschutz**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kulturdenkmalen gem. § 2 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt bekannt.

Im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale gilt eine gesetzliche Meldepflicht.

Nach § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen.

### 7.7.3 Kampfmittel

Es wird darauf hingewiesen, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art nicht generell ausgeschlossen werden können.

Im Falle der Auffindung von Kampfmitteln sind die Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) sowie die Hinweise der Sicherheitsbehörde zum Verhalten nach Kampfmittelfunden zu beachten.

## 8 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 45 Gewerbegebiet „Johann-Reis-Straße“ umfasst eine Fläche von **ca. 4,47 ha**, wovon im Einzelnen ausmachen:

Gewerbegebiet	39.400 m <sup>2</sup>
<i>davon überbaubar (GRZ 0,8)</i>	<i>31.520 m<sup>2</sup></i>
<u>Grünfläche</u>	<u>5.350 m<sup>2</sup></u>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>44.750 m<sup>2</sup></b>

## 9 Planverwirklichung

### 9.1 Maßnahmen zur Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung ergeben sich innerhalb des Plangebietes nicht.

### 9.2 Kostentragung

Das Plangebiet befindet sich in kommunalem Eigentum. Die Planung stellt eine Planung der Stadt Weißenfels dar.

Sämtliche im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 45 Gewerbegebiet „Johann-Reis-Straße“ entstehenden oder verursachten Kosten sind durch die Stadt Weißenfels zu tragen. Dies umfasst insbesondere die notwendigen städtebaulichen Planungsleistungen sowie die notwendigen Fachgutachten.

## 10 Wesentliche Auswirkungen der Planung

### 10.1 Städtebauliche Entwicklung der Gemeinde

Negative städtebauliche Impulse für die Gemeinde sind durch die Planung nicht gegeben. Vielmehr erfolgt eine städtebauliche Sicherung eines bestehenden und verfestigten gewerblichen Standortes im Südosten der Kernstadt Weißenfels.

Aufgrund der Lage des Plangebietes außerhalb des Siedlungskernes jedoch in unmittelbarer Nähe zu bereits bestehenden gewerblichen Ansiedlungen (Gewerbegebiet Käthe-Kollwitzstraße, Kompostwerk Weißenfels und Recyclinghof) sind keine negativen Auswirkungen auf den Siedlungskörper zu erwarten. Vielmehr erfolgt die Verfestigung und Erweiterung des bestehenden Gewerbebestandes südlich der Käthe-Kollwitz-Straße. Eine wesentliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens wird aufgrund der geplanten Ansiedlung nicht erwartet.

## 10.2 Natur und Landschaft

Das Plangebiet befindet sich im Südosten des Siedlungskörpers und wird derzeit ackerbaulich genutzt. Entlang der Johann-Reis-Straße ist in einem straßenbegleitenden Grünstreifen eine Baumreihe angepflanzt worden. Im Westen wird das Plangebiet durch eine Grünfläche begrenzt, die sich jedoch außerhalb des Geltungsbereichs befindet.

### Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtungen

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die durch ein Maßnahmenkonzept auszugleichen sind.

Hervorzuheben ist die bestehende Baumallee entlang der Johann-Reis-Straße, die erhalten wird, jedoch zur Erschließung des Plangebietes unterbrochen werden soll. In die Bewertung dieser Beeinträchtigung ist einzustellen, dass zum einen diese Durchwegungen auf eine notwendige Mindestbreite begrenzt und zum anderen die damit verbundenen Beunruhigungen (Fahrzeugbewegungen, Lärm usw.) nur durch das Vorhaben hervorgerufen werden. Es erfolgt keine Erschließung für einen Durchgangsverkehr oder für weitere verkehr-intensive Nutzungen. Der Eingriff wird durch Ersatzpflanzungen kompensiert.

Erhebliche Auswirkungen sind für das Schutzgut Boden festzustellen. Es wird mit Umsetzung des Vorhabens eine bislang unbebaute Fläche genutzt.

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird auf der Grundlage des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt [4] vorgenommen. Das Ergebnis ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Tab.: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Biotop- und Nutzungstyp		Wert-Faktor	Flächengröße in m <sup>2</sup>		Biotopwert	
			Bestand	Planung	Bestand	Planung
<u>Ausgangswert</u>						
AI	Intensivacker	5	43.800	-	219.000	-
HRA	Obstbaumreihe	14	950	950	13.300	13.300
<u>Planwert</u>						
BS	bebaubar (GRZ 0,8)	0	-	31.520	-	-
GSB	verbleibende Fl. auß. zul. GRZ (0,2)	7	-	7.880	-	55.160
HHB	Baum-Strauch-Hecke (10m)	16	-	2.350	-	37.600
HHB	Baum-Strauch-Hecke (10m)	16	-	2.050	-	32.800
<i>Summe</i>			<i>44.750</i>	<i>44.750</i>	<i>232.300</i>	<i>138.860</i>
<b>Bilanz Bebauungsplan</b>						<b>-93.440</b>

Im Ergebnis der Gegenüberstellung verbleibt ein Defizit von **93.440 Biotoppunkten**. Es ist insbesondere vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nicht beabsichtigt, eine vollständige Kompensation innerhalb des Geltungsbereiches nachzuweisen. Vielmehr soll diese bereits durch angrenzende Nutzungen vorgeprägte Fläche für eine gewerbliche Nutzung sinnvoll genutzt werden. Auch eine Erweiterung des Geltungsbereichs nach Süden wird ausgeschlossen, um den Siedlungskörper nicht weiter in den freien Landschaftsraum auszudehnen. Es wird daher die optische Zäsur der Wegegabelung bzw. der angrenzenden Grünfläche zur Begrenzung des Geltungsbereiches aufgegriffen.

Seitens der Stadt Weißenfels sind bereits potenzielle Ausgleichsflächen als Ökokonto bewertet worden [5]. Aus diesem Pool werden den Eingriffen die zum Nachweis der Kompensation notwendigen Biotoppunkte zugeordnet.

Es wird dafür die Maßnahme­fläche 4 – Großkorbetha herangezogen. Dabei handelt es sich um die Entwicklung eines mesophilen Grünlandes auf einer vormals als Intensivacker genutzten Fläche in der Gemarkung Großkorbetha (Flur 6, Flurstück 93/1) mit einer Größe von 16.950 m<sup>2</sup>. Für diese Fläche wurde ein Aufwertungspotenzial von 186.450 Biotoppunkten ermittelt.

Es erfolgt folgende Zuordnung zu den Eingriffen des Bebauungsplans Nr. 45 Gewerbegebiet „Johann-Reis-Straße“:

Maßnahme­fläche 4 - Großkorbetha	186.450 Biotoppunkte
abz. Ausgleichsbedarf B-Plan	93.440 Biotoppunkte
<b>verbleiben</b>	<b>93.010 Biotoppunkte</b>

Im Ergebnis der Betrachtung wird festgestellt, dass das für den Geltungsbereich ermittelte Ausgleichsdefizit durch Zuordnung von Biotoppunkten aus dem Aufwertungspotenzial der Maßnahme­fläche 4 – Großkorbetha kompensiert werden kann.

Es verbleiben nach Abzug des Ausgleichsbedarfes noch 93.010 Biotoppunkte, die für weitere Eingriffsvorhaben zur Verfügung stehen.

#### *Belange des Artenschutzes*

Im Hinblick auf die Belange des besonderen Artenschutzes erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans eine artenschutzrechtliche Prüfung auf der Grundlage einer Potenzialeinschätzung. Die Ergebnisse sind in den Bebauungsplan übernommen worden. Bei Beachtung der festgesetzten Maßnahmen zum Artenschutz wird ein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden.

### **10.3 Belange der Wirtschaft**

Mit dem Bebauungsplan wird der Gewerbestandort Käthe-Kollwitz-Straße erweitert. Es soll vorrangig der Bedarf hinsichtlich Bauflächen mittlerer Größe (ca. 2 ha) gedeckt werden. Damit wird ein wesentlicher Beitrag zur Stabilisierung der wirtschaftlichen Basis der Stadt Weißenfels geleistet.

Mit der Schaffung des Bauflächenangebotes erfolgt darüber hinaus die Sicherung und Ergänzung qualitätsvoller Arbeits- und Ausbildungsplätze.

### **10.4 Belange der Bevölkerung**

Infolge der Entwicklung des Gewerbegebietes „Johann-Reis-Straße“ werden zusätzliche wohnortnahe Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte die Erarbeitung eines Immissionsschutzgutachtens. Die im Gutachten dargelegten Festlegungen und immissionsschutzrechtlichen Vorgaben werden im Bebauungsplan beachtet.

Da sich das geplante Gewerbegebiet südöstlich des Siedlungskörpers der Kernstadt Weißenfels und in ca. 250 m Luftlinie östlich der nächstgelegenen Wohnbebauung und damit in windabgewandter Richtung zum Plangebiet befindet, wird davon ausgegangen, dass die Belange der Bevölkerung nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Dazu trägt vorrangig die

hauptsächlich vorherrschende Westwindlage bei.

### **10.5 Belange der Landwirtschaft**

Mit dem Bebauungsplan erfolgt die Umnutzung von ca. 4 ha bestehender landwirtschaftlicher Nutzfläche in gewerbliche Fläche. Mit dieser Umnutzung geht landwirtschaftliche Produktionsgrundlage verloren. Damit ist der landwirtschaftliche gegenüber dem wirtschaftlichen Belang abzuwägen.

Mit der geplanten Erweiterung des bestehenden Gewerbestandortes südlich der Käthe-Kollwitz-Straße erfolgt die Sicherung und Unterstützung der wirtschaftlichen Basis der Stadt Weißenfels sowie die Deckung des vorherrschenden Bedarfes hinsichtlich gewerblicher Bauflächen mittlerer Größen (ca. 2 ha). Darüber hinaus weist das Plangebiet bereits aufgrund der in der Johann-Reis-Straße anliegenden technischen Infrastruktur, einen hohen Erschließungsgrad auf, so lediglich der Anschluss des Plangebietes an das vorhandene Mediennetz zu erfolgen hat.

## **Teil B – Umweltbericht**

---

(nach Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB)

### **11 Einleitung**

#### **11.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans**

Es ist beabsichtigt, auf einer ca. 4,5 ha großen Ackerfläche am südöstlichen Rand der Kernstadt Weißenfels ein Gewerbegebiet zu entwickeln.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des Gewerbegebietes ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Das Plangebiet befindet sich südöstlich der Kernstadt Weißenfels westlich der Johann-Reis-Straße.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung:

Art der baulichen Nutzung:	Gewerbegebiet
Maß der baulichen Nutzung:	Grundflächenzahl 0,8 Höhe baulicher Anlagen von max. 15,0 m

Nähere Ausführung zu diesen Festsetzungen sind der Planzeichnung sowie Pkt. 7 der Begründung, Teil A zu entnehmen.

Im Hinblick auf den Bedarf an Grund und Boden wird auf Pkt. 8 der Begründung, Teil A verwiesen.

#### **11.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan sowie deren Berücksichtigung**

Zur Berücksichtigung der Ziele aus den übergeordneten Fachgesetzen wird auf Pkt. 4 der Begründung, Teil A verwiesen. Mit der Erarbeitung des Umweltberichtes zum Entwurf des Bebauungsplans werden die relevanten Umweltschutzziele dargestellt.

Aus der nachfolgenden Analyse der Umweltauswirkungen ergibt sich die Art und Weise, wie diese hier dargelegten Ziele berücksichtigt werden. Dabei ist festzuhalten, dass die Ziele der Fachgesetze einen bewertungsrelevanten Rahmen inhaltlicher Art darstellen, während die Zielvorgaben der Fachpläne über diesen inhaltlichen Aspekt hinaus auch konkrete räumlich zu berücksichtigende Festsetzungen vorgeben.

Die Ziele der Fachgesetze stellen damit gleichzeitig auch den Bewertungsrahmen für die einzelnen Schutzgüter dar. So können beispielsweise bestimmte schutzgutbezogene Raumeinheiten (z.B. Biotoptyp) auf dieser gesetzlichen Vorgabe bewertet werden. Somit spiegelt sich der jeweilige Erfüllungsstand der fachgesetzlichen Vorgaben in der Bewertung der Auswirkungen wider, je höher die Intensität der Beeinträchtigungen eines Vorhabens auf ein bestimmtes Schutzgut ist, umso geringer ist die Wahrscheinlichkeit, die jeweiligen gesetzlichen Ziele zu erreichen. Damit steigt gleichzeitig die Erheblichkeit einer Auswirkung.

### **12 Weiteres Vorgehen**

Im Hinblick auf die Belange des Umweltschutzes ist bei der Aufstellung eines Bauleitplans nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Rahmen dieser Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Die inhaltlichen Schwerpunkte des zu erarbeitenden Umweltberichtes ergeben sich aus Anlage 1 zum BauGB und stellen sich

wie folgt dar:

- Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen
  - Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)
  - Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
  - Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, einschließlich geplanter Überwachungsmaßnahmen
  - in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten
  - Beschreibung erheblicher nachteiliger Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB
- zusätzliche Angaben
  - Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben
  - Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Umweltüberwachung
  - Allgemein verständliche Zusammenfassung
  - Referenzliste der Quellen für die Beschreibung und Bewertung

Die Umweltprüfung wird im Rahmen der Entwurfserarbeitung durchgeführt und die Ergebnisse in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt. Dabei werden insbesondere auch die Hinweise der Behörden und Träger öffentlicher Belange berücksichtigt, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebracht werden

### 13 Quellenangaben

- [1] Wenzel & Drehmann P\_E\_M GmbH:  
Flächennutzungsplan der Stadt Weißenfels, rechtswirksam seit 26.04.2013
- [2] Ingenieurbüro Tetens:  
Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Johann-Reis-Straße“ der Stadt Weißenfels, Dok.-Nr. G24.007.01, 20.03.2024
- [3] StadtLandGrün:  
Flächennutzungsplan Weißenfels, 1. Änderung, Entwurf, März 2024
- [4] Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt: Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt; Wiederinkraftsetzen und Zweite Änderung, vom 12.03.2009
- [5] Regioplan Ingenieurbüro für Landschaftsplanung, Regionalentwicklung, Geoinformation Falko Meyer: Naturschutzfachliche Bewertung von potenziellen Maßnahmenflächen, Stand 21.07.2023