

**Sitzungsvorlage 086/2024**

**öffentlich**

**TOP: 2. Änderung Flächennutzungsplan zum Bebauungsplan  
Industrie- und Gewerbegebiet "An der A 9" in der  
Gemarkung Langendorf - Aufstellungsbeschluss**

| Beratungsfolge             | Sitzungstag | TOP |
|----------------------------|-------------|-----|
| Ortschaftsrat Langendorf   | 29.05.2024  |     |
| Stadtentwicklungsausschuss | 10.06.2024  |     |
| Stadtrat                   | 13.06.2024  |     |

|                          |                                     |                          |                    |
|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------|
| <input type="checkbox"/> | Einbeziehung des Senioren- und/oder | <input type="checkbox"/> | Behindertenbeirats |
|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------|

|                                                      |                                                      |                                                                                                                    |                                                           |
|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| <b>Finanzierung:</b>                                 |                                                      |                                                                                                                    |                                                           |
| Mittel stehen bereit im Budget:                      | <input type="checkbox"/> ja                          | <input type="checkbox"/> Nein, jedoch                                                                              | apl <input type="checkbox"/> üpl <input type="checkbox"/> |
| aus dem lfd. Haushalt:<br>aus VE / Resten:           | <input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/> | Deckung in Budget Nr.<br>aus Produkt:<br>aus SK / USK<br>aus Maßnahme-Nr.<br>Ansatz auf SK<br>noch verfügbar im SK |                                                           |
| KSt:<br>SK:<br>USK:                                  |                                                      |                                                                                                                    |                                                           |
| Unterschrift Budgetver-<br>antwortlicher             |                                                      |                                                                                                                    |                                                           |
| <b>Mitzeichnung im Bedarfsfall:</b>                  |                                                      | Unterschrift                                                                                                       |                                                           |
| Zustimmung eines anderen Budgetverantwor-<br>tlichen |                                                      |                                                                                                                    |                                                           |
| Bestätigung durch Amt Finanzen                       |                                                      |                                                                                                                    |                                                           |

## **Sachstandsbericht:**

Der Burgenlandkreis ist wirtschaftlich durch eine Vielzahl unterschiedlicher Unternehmen, insbesondere aus den Bereichen Lebensmittelindustrie, Metallverarbeitung, Maschinenbau sowie Logistik und Großhandel geprägt. Einen besonderen Stellenwert genießen die chemische Industrie sowie die Braunkohlewirtschaft. So ist die Mitteldeutsche Braunkohlegesellschaft mbH mit ca. 1.800 Mitarbeitern einer der größten Arbeitgeber der Region. Der Burgenlandkreis - als Teil des mitteldeutschen Reviers - steht aufgrund des geplanten Ausstiegs aus der Kohleverstromung und damit auch aus der Kohleförderung vor einem umfassenden wirtschaftlichen Umbruch. Die Herausforderung besteht darin, die durch den Abbau und Wegfall der Braunkohlewirtschaft auftretenden wirtschaftlichen Negativeffekte zu kompensieren und neue Perspektiven für Wertschöpfung und Beschäftigung in der Region zu eröffnen.

Eine der wesentlichen Zielstellungen ist die Schaffung neuer leistungs- und zukunftsfähiger Gewerbe- und Industriestrukturen, damit wachsende Unternehmen Expansionsmöglichkeiten erhalten und Neuansiedlungen ermöglicht werden. Auf diese Weise soll Beschäftigung und regionales Wirtschaftswachstum generiert sowie der Strukturwandel in der Region erleichtert werden.

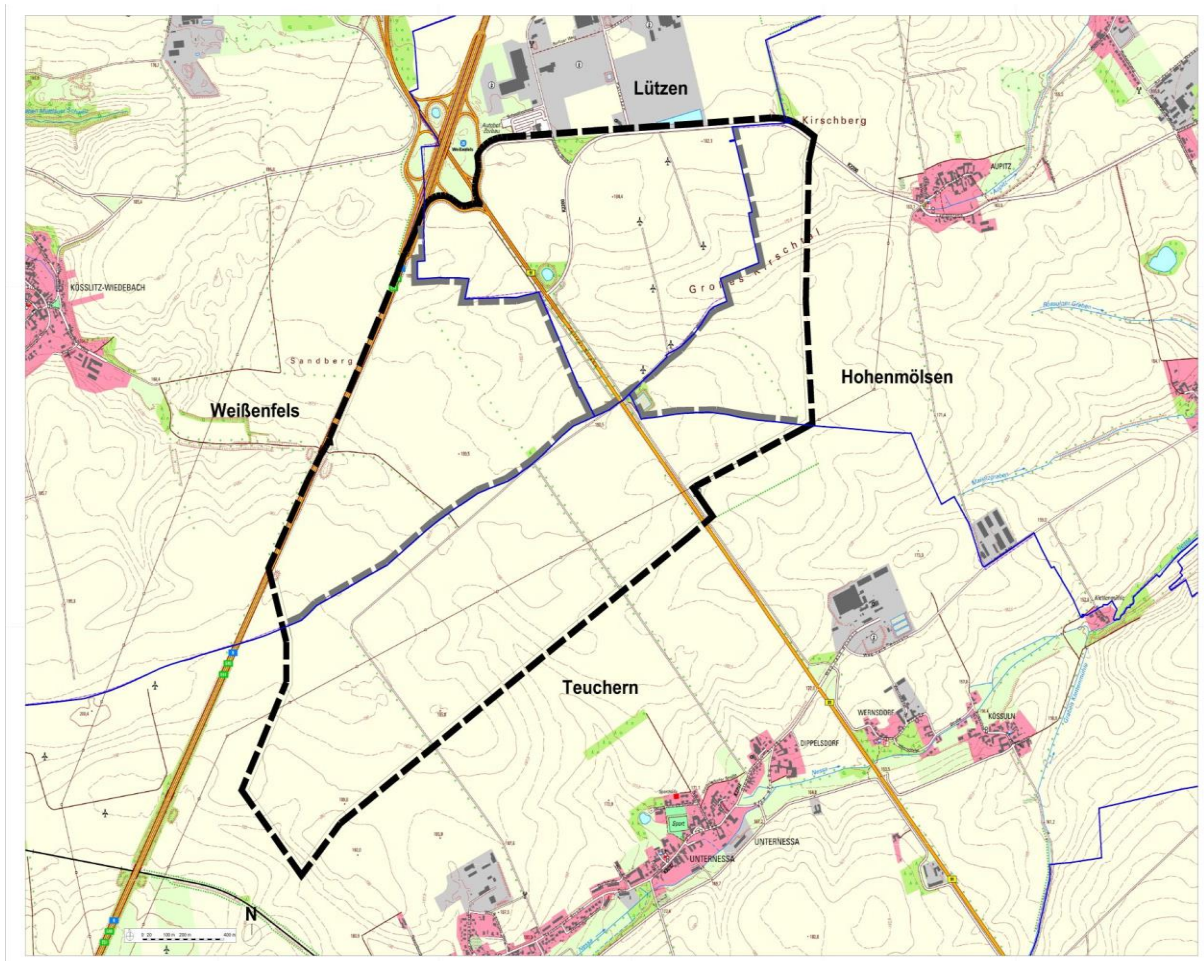
Im geringen Umfang noch vorhandene, zusammenhängende Flächenkapazitäten in den bereits bestehenden Gewerbegebieten sind in der Regel deutlich kleiner als fünf Hektar und weisen oftmals einen unzureichenden Zuschnitt aus. Größen von gar 10 ha, wie aktuell oft von Investoren nachgefragt, sind nicht existent. Zudem sind die bestehenden Gewerbeparks in der Region häufig nicht optimal infrastrukturell angebunden und daher für potenzielle Investoren uninteressant.

Größere Industrieansiedlungen mit hohen Arbeitsplatzeffekten haben einen weit höheren, zusammenhängenden Flächenbedarf. Dieser Bedarf kann an den bestehenden Gewerbestandorten im südlichen Sachsen-Anhalt nicht mehr gedeckt werden.

Der Burgenlandkreis und die Städte/Gemeinden Weißenfels, Lützen, Teuchern und Hohenmölsen streben daher die gemeinsame Entwicklung eines interkommunalen Gewerbe- und Industriestandorts am Verkehrsknotenpunkt Autobahnabfahrt A9 Weißenfels / Anschlussstelle Bundesstraße B91 an.

Auf einer Gesamtfläche von ca. 400 Hektar (inklusive Grün-/Freiflächen etc.) sollen vorrangig mittelständige regionale Unternehmen aus den Bereichen Maschinen- und Metallbau, Automotive, Baugewerbe sowie Lebensmittelindustrie/Ernährungswirtschaft angesiedelt und auf diesem Weg hochwertige Arbeitsplätze geschaffen werden.

Mit der Ansiedlung insbesondere wertschöpfungsstarker Unternehmen wird die Basis für eine erfolgreiche nachhaltige Entwicklung des Industriestandorts Burgenlandkreis geschaffen.



Bei der inneren und äußeren Erschließung wird ein besonderes Augenmerk auf nachhaltige und klimafreundliche Entwicklung und Betrieb der Gewerbeflächen gelegt. Neben einem Bahnanschluss und der geplanten Versorgung mit grünem Wasserstoff sollen insbesondere die wichtigen ökologischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen möglichst innerhalb des Gebietes umgesetzt werden.

Dadurch soll auch die Flächenversiegelung vor Ort reduziert und die Entwicklung eines grünen Industrie- und Gewerbegebietes gewährleistet werden.

Zudem verfügt der vorgesehene Standort aufgrund der zentralen Lage in Mitteldeutschland, der unmittelbaren Anbindung an das Fernstraßennetz (BAB A9/ B91), der mittelbaren Anbindung an die BAB A38 und BAB A4 und das Luftdrehkreuz Leipzig/ Halle sowie des guten zusammenhängenden Flächenpotentials über beste Voraussetzungen für die Entwicklung eines Industrie- und Gewerbebestandes im südlichen Sachsen-Anhalt.

Von dem neuen Gewerbe- und Industriegebiet werden hohe wirtschaftliche Effekte für die vom Strukturwandel betroffenen Region einhergehen, insbesondere hinsichtlich der Kompensation des erwarteten Arbeitsplatzverlustes im Rahmen der Braunkohleverstromung.

Daher ist die Umsetzung des Vorhabens als bedeutendes Leuchtturmprojekt im Strukturwandelprozess von Sachsen-Anhalt von besonderem, auch landespolitischem Interesse.

Die Gemeinde Langendorf hatte am 21.09.2009 für diesen Bereich einen Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans Langendorf beschlossen. Nach Eingemeindung zur Stadt Weißenfels 2010 wurde der Flächennutzungsplan Langendorf mit in den Gesamtlächennutzungsplan Weißenfels 2013 im Planverfahren integriert. Die Fläche konnte noch nicht eingearbeitet werden, da die Realisierung nicht möglich war und der Regionale Entwicklungsplan Halle noch für diesen Bereich angepasst werden sollte.

Im Regionalen Entwicklungsplan Halle (Änderung vom 15.12.2023) ist der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes als Vorrangstandort mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen (Planung) im Plan dargestellt.

Die Fläche der Stadt Weißenfels in der Gemarkung Langendorf ist ca.117ha groß. (siehe Anlage)

Die Realisierung des späteren Vorhabens (Flächenankauf, Erschließung und Vermarktung) wird durch einen zu gründenden Zweckverband erfolgen, welcher die Interessen des Burgenlandkreises und der Gemeinden Weißenfels, Hohenmölsen, Lützen und Teuchern zusammenbringt.

Die mit der Überführung von bislang landwirtschaftlichen Flächen in Gewerbeflächen bedingten Auswirkungen auf die Umwelt und Bevölkerung werden im Vorfeld fundiert geprüft und sollen möglichst geringgehalten werden. Zu diesem Zweck wurde vom BLK eine Planungs- und Erschließungsstudie beauftragt, welche aufbauend auf den planungsrechtlichen Vorgaben und den infrastrukturellen Bedarfen die Umsetzungsmöglichkeiten sowie die wirtschaftliche Machbarkeit umfassend und abschließend untersucht.

Im Ergebnis entsteht ein Gesamtkonzept, welches die notwendigen Bestandteile und Entscheidungsgrundlagen für die weitere Planung, den Flächenerwerb, die Infrastrukturmaßnahmen und die Vermarktung jeweils unter Inanspruchnahme einer Förderung nach dem Investitionsgesetz Kohleregionen (InvKG) beinhaltet und damit einen wesentlichen Grundstein für die Entwicklung eines nachhaltigen und klimafreundlichen Industrie- und Gewerbegebietes darstellt.

Die Umsetzung der oben beschriebenen Planungsabsichten muss bauplanungsrechtlich begleitet und abgesichert werden. Zu diesem Zweck ist es notwendig, den rechtswirksamen Flächennutzungsplan zu ändern. Die aktuell in dem gegenständlichen Bereich größtenteils dargestellte Fläche für die Landwirtschaft soll dazu in eine Gewerbliche Baufläche umgewidmet werden. Es ist erforderlich, dass die Stadt als Inhaberin der Planungshoheit die erforderlichen Planungsschritte einleitet.

Die Kosten für die Erarbeitung der Planungsunterlagen und die Begleitung des Verfahrens werden zu 95 % vom Burgenlandkreis getragen, ein Eigenanteil von 5 % der Kosten ist von der Stadt Weißenfels zu übernehmen. Das Verfahren zur Beschaffung der Planungsleistung wird vom Burgenlandkreis geführt. Eine Zweckvereinbarung zwischen Burgenlandkreis und Stadt Weißenfels soll diese Punkte festschreiben.

**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat der Stadt Weißenfels beschließt, das Verfahren zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Weißenfels für das in der Anlage gekennzeichnete Gebiet „An der A9“ in der Gemarkung Langendorf durchzuführen.

Planungsziel ist es, neue Gewerbliche Bauflächen darzustellen, um die Entwicklung eines Industrie- und Gewerbegebietes bauplanungsrechtlich zu ermöglichen.

---

Martin Papke  
Oberbürgermeister

**Anlagen:**

Geltungsbereich 2. Änderung Flächennutzungsplan