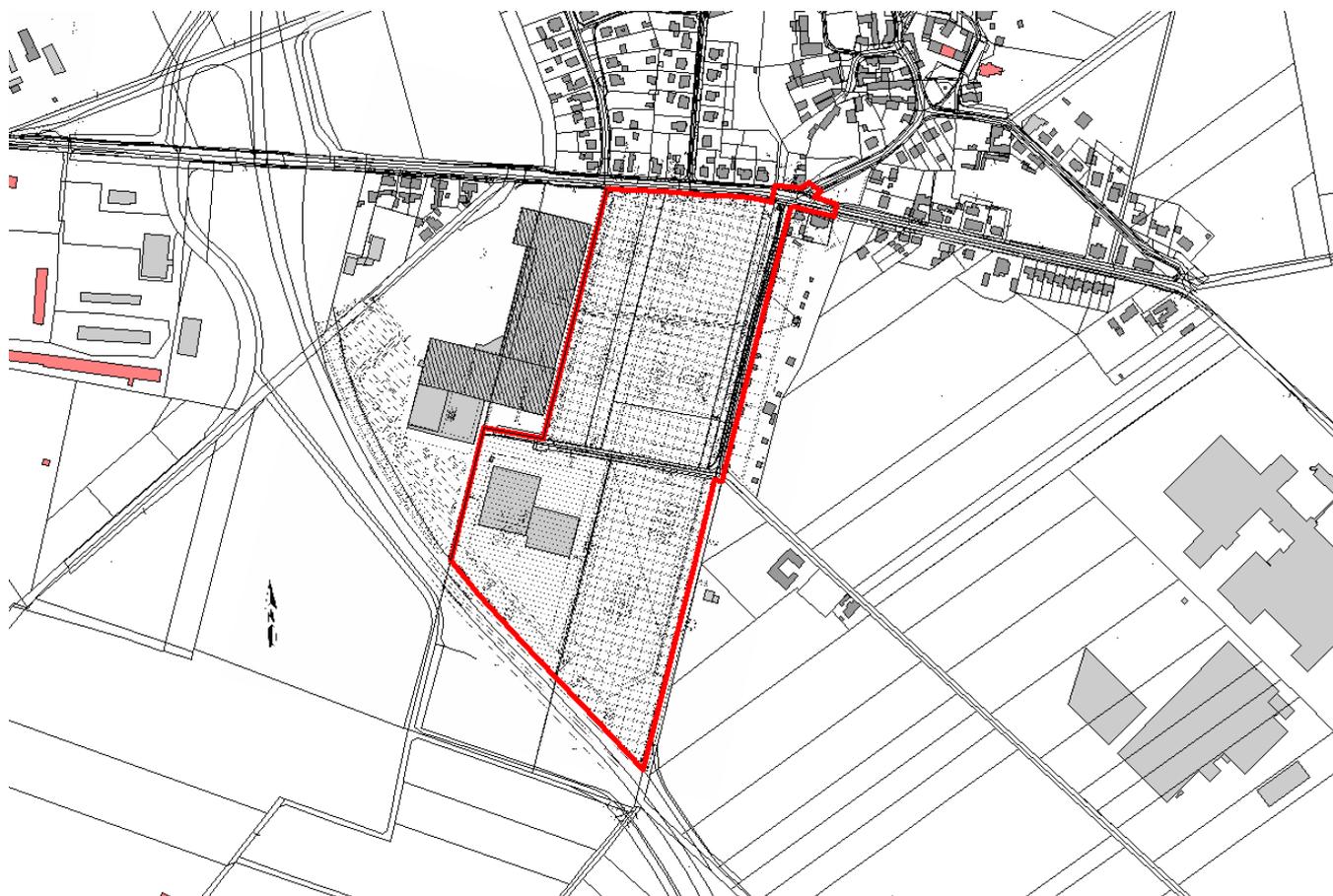


# **Bebauungsplan Nr. 21 „Tiefweiden“ der Stadt Weißenfels, Ortsteil Borau**



## **1. Änderung**

### **Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes**



# 1. Veranlassung und Aufgabenstellung

## 1.1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in Weißenfels, Ortsteil Borau. Begrenzt wird das Gebiet im Norden von der L 189 (Selauer Straße), im Westen durch ein Einkaufsmarkt und Baumarkt mit Gartenzentrum, im Süden durch die B 91 und im Osten durch die Kleingartenanlage des Vereins Selau e.V. Das Gebiet hat eine Größe von ca. 104.000 m<sup>2</sup>.

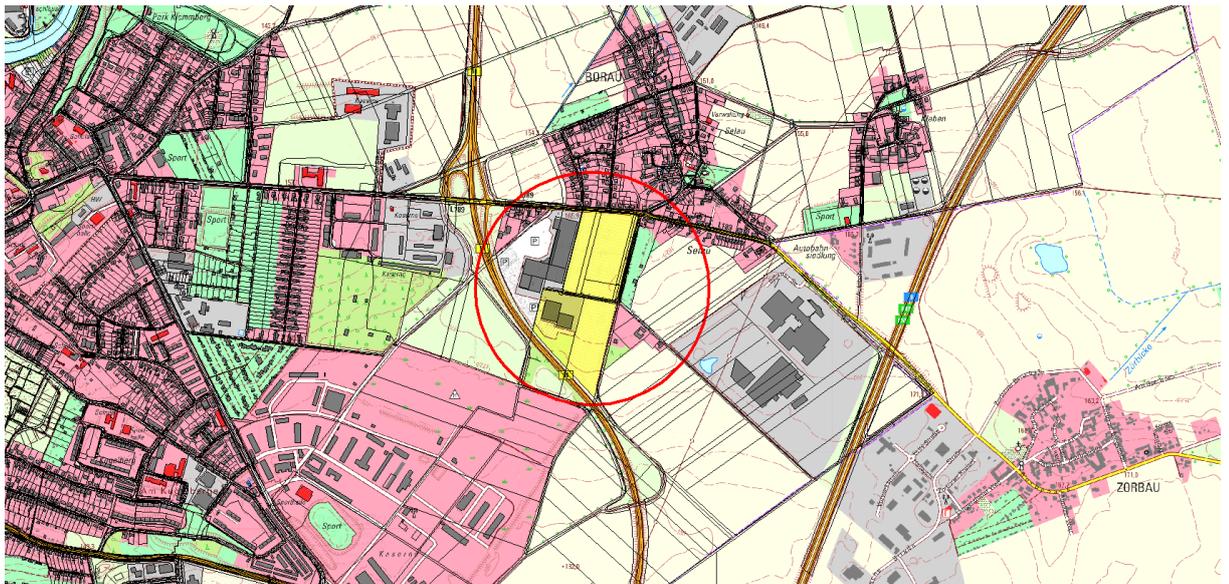


Abbildung 1: Auszug aus der TK 10 zur Lage im Stadtgebiet

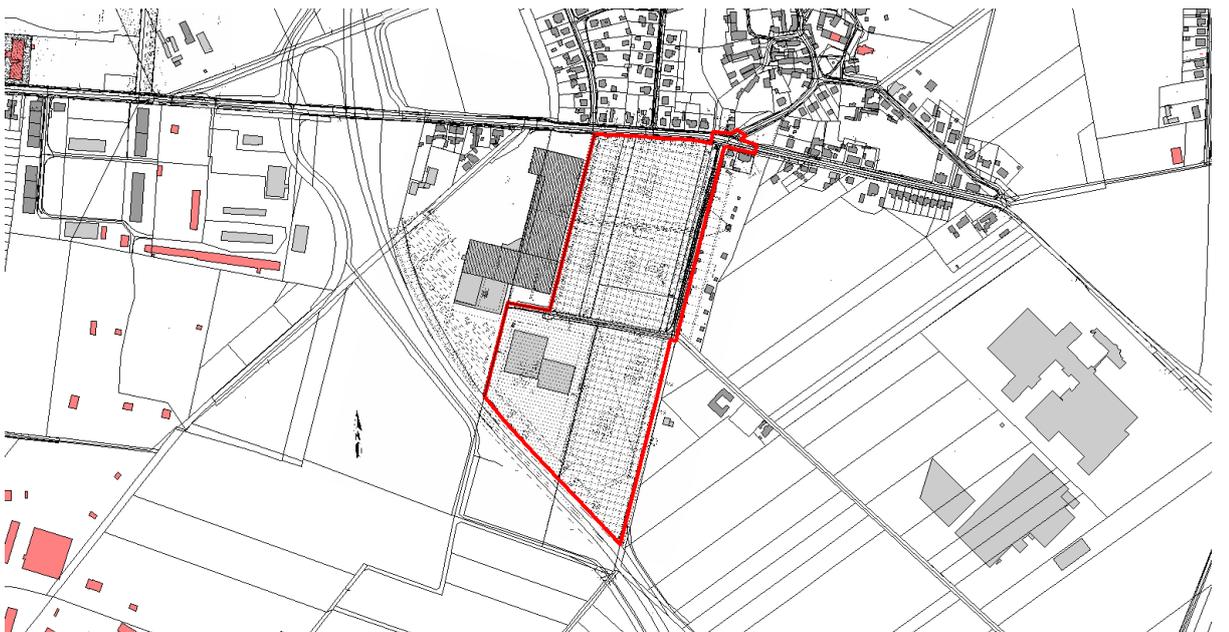


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplan und der Änderung

## 1.2. Plananlass und Planerfordernis

Der bereits bestehende Bebauungsplan Nr. 21 „Tiefweiden“ ist am 11.11.2002 in Kraft getreten.

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans war, dass durch den Bau des „Kaufland-Centers“ im Ortsteil Boraus städtebauliche Tatsachen geschaffen wurden, die eine geordnete Weiterentwicklung der angrenzenden Bereiche durch die Bauleitplanung erforderlich machte.

Ziel des Bebauungsplans war und ist, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bereitstellung von Gewerbegebietsflächen sowie für die geplante Ansiedlung eines Einrichtungshauses ein Sondergebiet zu schaffen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Tiefweiden sollte die städtebauliche Ordnung der Freifläche zwischen dem „Kaufland-Center“ und der Straße Tiefweiden sichergestellt werden.

Auf der Sondergebietsfläche wurde ein Möbelhaus errichtet, die übrigen Flächen wurden bis zum Jahr 2018 landwirtschaftlich genutzt. Eine Ansiedlung von Gewerbebetrieben scheiterte zumeist an den nicht vorhandenen Kapazitäten der zentralen Schmutzwassereinrichtung. Erst mit Inbetriebnahme der Klärwerkerweiterung war die Möglichkeit der Inanspruchnahme der Flächen durch Gewerbebetriebe mit dem Bedarf an den Anschluss an die zentrale Abwassereinrichtung wieder möglich.

Im Gegensatz zu den geplanten Ansiedlungen von Gewerbebetrieben erfolgte 2018 die Antragstellung mit einer Freiflächenphotovoltaikanlage im nordwestlichen Teil des Plangebietes.

Im Widerspruchsverfahren zur Genehmigung der Freiflächenphotovoltaikanlage im Jahr 2018 wurde durch das Landesverwaltungsamt klargestellt, dass diese Anlage ebenso zu den gewerblichen Betrieben aller Art zählen und damit generell zulässig ist. Die Anlage musste genehmigt werden und befindet sich in der Realisierung.

Die Stadt Weißenfels verfügt über wenig sofort bebaubare Gewerbegebietsflächen. Um die übrigen freien gewerblichen Flächen zugunsten von Gewerbebetrieben mit Arbeitsplätzen vorhalten zu können und diese nicht ebenfalls nur mit Freiflächenphotovoltaikanlagen bebaut werden, sollen solche Anlagen für unzulässig erklärt werden. In der Stadt Weißenfels wird im Ortsteil Tagewerben ein Sondergebiet Freiflächenphotovoltaikanlagen vorgehalten. Allerdings ziehen die Betreiber solcher Anlagen Gewerbegebiete, die vor dem 01.01.2010 ausgewiesen wurden, aus wirtschaftlichen Gründen vor. Diese wirtschaftlichen Erwägungen stehen aber aus den vorgenannten Gründen im Gegensatz zu den planerischen Zielen der Stadt Weißenfels. Weiterhin wird sogar im Ortsteil Boraus auf Flächen des Kiestagebaus Lösau die Planungsgrundlage für die Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen geschaffen.

### **1.3. Ziel und Zweck der Planung**

Das Ziel der Planänderung ist der Ausschluss von Freiflächenphotovoltaikanlagen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.21 Tiefweiden. Photovoltaikanlagen auf oder an Gebäuden sollen weiter zulässig sein. Die bestehende und genehmigte Anlage ist von der Änderung nicht betroffen.

Belange des Verkehrs sowie der Ver- und Entsorgung als auch Belange des Umweltschutzes werden durch die Änderung nicht berührt.

### **1.4. Verfahren**

Das Änderungsverfahren kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden, da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.