

**Stellungnahme des Fachbereiches III zum Antrag der CDU/FDP/BfG-Fraktion  
auf Erweiterung der industriellen Nutzung der ehemaligen Lieken Bäckerei vom  
20.08.2019**

---

**Die Fraktion CDU/FDP/BfG stellt folgenden Antrag:**

„Den vor der Gemeindegebietsreform gefasste Beschluss zur alleinigen Nutzung in Form einer Großbäckerei der eigenständigen Gemeinde Burgwerben im Jahr 2004 ist durch einen neuen Beschluss des Stadtrates von Weißenfels hin zu einer vielfältigeren Nutzung zu erweitern bzw. neu zu fassen.

Die Fraktion CDU/FDP/BfG stellt den Antrag, die industrielle Nutzung zu erweitern, und beauftragt die Verwaltung alle rechtlichen Schritte einzuleiten, die eine Umsetzung ermöglichen. Der Stadtrat der Stadt Weißenfels beschließt die Änderung des B-Plans, um neue Industrie im bestehenden Standort Burgwerben unter nachhaltigen, umweltfreundlichen- und emissionsarmen Gesichtspunkten anzusiedeln.“

**Die Verwaltung empfiehlt, den Beschluss hin zu einer Erweiterung einer industriellen Nutzung abzulehnen.**

**Begründung:**

Für das Grundstück der ehemaligen Lieken-Bäckerei gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3 „Erweiterung Großbäckerei“ der Gemeinde Burgwerben vom 06.09.2005.

Festgesetzt ist ein Gewerbegebiet mit der Zweckbestimmung „Großbäckereibetrieb“.

Innerhalb des festgelegten Gewerbegebietes sind entsprechend der textlichen Festsetzungen folgende Nutzungsarten zulässig:

- Großbäckereibetrieb mit einer Produktionsleistung bis maximal 250 Tonnen pro Tag als Vierteljahresdurchschnittswert
- alle für den Bäckereibetrieb erforderlichen Haupt- und Nebenanlagen einschließlich der baulichen und sonstigen Anlagen für die Erschließung, Ver- und Entsorgung sowie Geländemodulation
- Einrichtungen für den Werksverkauf bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 250 qm
- Anlagen und Einrichtungen für zugehörige Speditions- und Backwarenlieferdienste.

Dies bedeutet, dass es sich hier um ein auf eine bestimmte Nutzung festgelegtes Gewerbegebiet handelt. Eine allgemeine gewerbliche Nutzung oder sogar eine industrielle Nutzung ist danach nicht möglich.

Westlich, südlich und östlich des Betriebsstandortes der Bäckerei befindet sich Wohnbebauung (und bildet eine gewachsene Gemengelage).

Um eine andere Nutzung als die eines „Großbäckereibetriebes“ zu ermöglichen, müsste der Bebauungsplan geändert werden. Eine gewerbliche Nutzung des Standortes setzt eine spezifische Auseinandersetzung mit den dadurch einwirkenden Immissionen auf die angrenzende Wohnbebauung voraus.

Im Rahmen von Bauleitplanverfahren sind die Nutzungen so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Dementsprechend könnten sich auf dem Gelände der Großbäckerei ausschließlich Gewerbebetriebe ansiedeln, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Es ist denkbar, dass sich beispielsweise Bürobetriebe, Anlagen für Verwaltung sowie für kulturelle, kirchlich, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Tankstellen sowie Gartenbau- und Handelsbetriebe konfliktarm in die Umgebung einfügen lassen.

In jedem Fall müsste aber der Bebauungsplan geändert werden. Die Festsetzung eines Gewerbegebietes für gewerbliche Betriebe aller Art (Angebotsplanung) wird aus planungsrechtlicher Sicht aus den o.g. Gründen für nicht umsetzbar gehalten.

Denkbar wäre die Aufstellung/Änderung eines Bebauungsplanes bezogen auf ein konkretes Vorhaben unter der Voraussetzung, dass das geplante Gewerbe keine störenden Auswirkungen auf die Wohnnutzung hat. Eine Garantie für den Erfolg eines Änderungsverfahrens kann aber auch hier nicht abgegeben werden. Es sollte deshalb so verfahren werden, dass ein am Grundstück Berechtigter einen Antrag auf Planänderung stellt und die Kostenübernahme erklärt. Mittels städtebaulichen Vertrages könnte danach ein Änderungsverfahren durchgeführt werden. Die damit verbundenen Kosten (ca. 50.000 Euro brutto nach HOAI) würde in diesem Fall der Antragsteller tragen.



Bischoff  
Fachbereichsleiter FB III  
Technische Dienste und Stadtentwicklung