

**Sitzungsvorlage 029/2021**

**öffentlich**

**TOP: Grundsatzbeschluss B-Plan Nr. 3 Burgwerben**

Beratungsfolge	Sitzungstag	TOP
Stadtentwicklungsausschuss	01.03.2021	
Ortschaftsrat Burgwerben	02.03.2021	
Stadtrat	18.03.2021	

<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	<input type="checkbox"/> apl <input type="checkbox"/> üpl <input type="checkbox"/>
aus dem lfd. Haushalt: aus VE / Resten:	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Deckung in Budget Nr. aus Produkt: aus SK / USK aus Maßnahme-Nr. Ansatz auf SK noch verfügbar im SK	
KSt: SK: USK:			
Unterschrift Budgetverantwortlicher			
<b>Mitzeichnung im Bedarfsfall:</b>	Unterschrift		
Zustimmung eines anderen Budgetverantwortlichen			
Bestätigung durch Amt Finanzen			

## **Sachstandsbericht:**

Für das Grundstück der ehemaligen Bäckerei gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Burgwerben „Erweiterung Großbäckerei“ vom 06.09.2005. Festgesetzt ist ein Gewerbegebiet mit der Zweckbestimmung „Großbäckerei“.

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 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.

Mit Schreiben vom 12.06.2020 beantragte die Enerparc AG aus Leipzig den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages und die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans. Ziel war die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage. Der Enerparc AG wurde daraufhin mitgeteilt, dass die Voraussetzungen für den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages nicht vorliegen und das Vorhaben durch eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht möglich ist, da hier die Grundzüge der Planung berührt sind. Gleichzeitig wurde der Antrag dem Burgenlandkreis als Untere Landesplanungsbehörde zur Stellungnahme vorgelegt. Diese wiederum legte den Antrag der Oberen Landesplanungsbehörde, dem Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr vor. Diese sieht das Vorhaben mit den Erfordernissen der Raumordnung als vereinbar an, wenn der Flächennutzungsplan angepasst und der Bebauungsplan geändert würde. Zudem müsste das Fachkonzept Energie fortgeschrieben werden.

Mit Schreiben vom 15.10.2020 beantragte die Enerparc AG die Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Es sollte lediglich die Zweckbestimmung Bäckereibetrieb aufgehoben werden und damit ein allgemeines Gewerbegebiet entstehen. Zu der Nutzung von Freiflächenphotovoltaikanlagen sollte auch durch die Umnutzung der Bestandsgebäude u.a. zu Lager und Büros erfolgen. Der Enerparc AG wurde mitgeteilt, dass Lagergebäude nur in Gewerbegebieten zulässig wären und diese in der unmittelbaren Nähe zur Wohnbebauung einer Prüfung im Planänderungs- bzw. Aufstellungsverfahren unterzogen werden müsste. Die Ortschaft Burgwerben lehnt eine Nutzung für Freiflächenphotovoltaikanlage und Lager dafür grundsätzlich ab und favorisiert eine Wohnbaufläche auf dem Gebiet der ehemaligen Bäckerei. Da dieses Gebiet außerhalb der zentralen Orte der Stadt Weißenfels liegt, und die Größe von 8,31 ha einen Eigenbedarf der Ortschaft Burgwerben bei weitem übersteigt, wurde dazu bei der Oberen Landesentwicklungsbehörde sowie bei der Regionalen Planungsgemeinschaft angefragt, ob einer Wohnbebauung über den Bedarf des Ortsteils Burgwerben ausnahmsweise an dieser Stelle zulässig wäre. Das Gebiet befindet sich unmittelbar an der Grenze zum zentralen Ort.

Das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr beruft sich auf den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) und hält die Ausweisung einer neuen Wohnbaufläche in dieser Größenordnung für nicht nachvollziehbar. Der Ortsteil Burgwerben hat sich gem. LEP-LSA 2010, Z26 auf die Eigenentwicklung auszurichten. Nur durch Nachweis in einer Bilanz aus Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen sowie der Bevölkerungsentwicklung ist der Bedarf nachzuweisen, dass außerhalb des zentralen Ortes bzw. als Eigenbedarf des Ortsteils Burgwerben Wohnbauflächen erforderlich sind. Ein solcher Nachweis kann aber für das über 8 ha große Gebiet nicht erbracht werden. Auch die regionale Planungsgemeinschaft Halle bezieht sich auf den LEP-LSA 2010 und das Ziel 26 und fordert einen Nachweis hinsichtlich des Wohnbauflächenbedarfs aller Ortsteile der Stadt Weißenfels einschließlich der Kernstadt und Gegenüberstellung der tatsächlichen Angebote. Auf Grund der Bevölkerungsentwicklung und dem bestehenden Wohnraumbotens kann ein solcher Bedarf nicht nachgewiesen werden.

Es ist zum weiteren Verfahren aber erforderlich, dem Antragsteller mitzuteilen, ob auf dem Gebiet der ehemaligen Bäckerei Lieken ein Projekt zur Entwicklung einer Freiflächenphotovoltaikanlage überhaupt vom Stadtrat gewollt oder abgelehnt wird. Im Falle eines positiven Grundsatzbeschlusses würde ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden, in dem die Kostenübernahme für die notwendigen Änderungsverfahren durch den Antragsteller geregelt ist. Es wurde aber darüber hinaus vom Antragsteller angeboten, das Grundstück nach einer 30 jährigen Nutzung der Stadt zur weiteren Entwicklung zu übereignen. Als Entschädigung wäre der derzeitige Kaufpreis für das Grundstück (Lieken an Enercon) anzunehmen und durch die Stadt zu zahlen. Zur Annahme des Angebots wäre die Stadt aber nicht verpflichtet. Es bestünde aber die Möglichkeit, das Stadtgebiet an dieser Stelle nach den zukünftigen Bedürfnissen zu entwickeln. Das Grundstück wäre von den Hochbauten geräumt zu übereignen. Fundamente und Bodenplatten wären allerdings nicht beseitigt.

Erarbeitet: Abteilung Stadtplanung

---

Bischoff  
Fachbereichsleiter FB III  
Technische Dienste und Stadtentwicklung

**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat der Stadt Weißenfels beschließt,

ein Planverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans sowie der Änderung des Bebauungsplans Nr.3 der ehemaligen Gemeinde Burgwerben bzw. dessen Neuaufrichtung zur Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage auf dem Gelände der ehemaligen Lieken Bäckerei einzuleiten. Voraussetzung dafür ist der Abschluss eines Vertrages, in dem nach einer Nutzungsdauer von 30 Jahren der Stadt die Möglichkeit zum Erwerb an der Fläche eingeräumt wird.

---

Risch  
Oberbürgermeister

**Anlagen:**  
B-Plan Nr.3 Burgwerben  
Auszug Flächennutzungsplan