

**Sitzungsvorlage 088/2014**

**öffentlich**

**TOP:      Bebauungsplan Nr. 55 "Südfläche des Saaleparkes" der  
 Stadt Leuna, Ortsteile Günthersdorf und Kötschlitze -  
 Stellungnahme der Stadt Weißenfels**

Beratungsfolge	Sitzungstag	TOP
Stadtentwicklungsausschuss	16.06.2014	
Stadtrat	19.06.2014	

<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:**

Die Stadt Leuna hat den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 55 „Südfläche des Saaleparks“ in den Ortsteilen Günthersdorf und Kötschlitz der Stadt Weißenfels zur Stellungnahme vorgelegt.

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 55 „Südfläche des Saaleparks“ befindet sich im Bereich des Einzelhandels- und Dienstleistungsstandortes Günthersdorf / Kötschlitz („Saalepark“) und besitzt eine Flächengröße von ca. 36,42 ha. Das Plangebiet wird im Norden durch die Bundesstraße B 181 (Merseburger Landstraße), im Osten durch die Bundesautobahn A 9, im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Westen durch das Einkaufszentrum Nova Eventis sowie landwirtschaftlich genutzt Flächen begrenzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplan-Vorentwurfes Nr. 55 befinden sich ein Einrichtungshaus von Möbel Höffner sowie Lager- und Logistikflächen, u.a. ein zentrales Auslieferungslager von Möbel Höffner. Der winkelförmige Baukörper mit den Verkaufs- und Ausstellungsflächen befindet sich im nördlichen Teil des Geltungsbereiches. Nach Osten und Süden schließen sich weitere Baukörper mit Lagerflächen, Warenannahme und –ausgabe, Abholung, Büro etc. an. Nördlich des Einrichtungshauses befindet sich eine großflächige Stellplatzanlage für Kunden und Mitarbeiter. Im südlichen Teil des Geltungsbereiches befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen und Waldflächen.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplan-Vorentwurfes umfasst u.a. die Geltungsbereiche der folgenden Bebauungspläne:

- Bebauungsplan Gemeinde Kötschlitz Nr. 5 „Südfläche des Saale- Parkes – Östlicher Bereich“ in der Fassung der 1. Änderung und
- Bebauungsplan Gemeinde Günthersdorf Nr. 1 – „Südfläche des Saale- Parkes – Östlicher Bereich“ in der Fassung der 1. Änderung.

Die Bebauungspläne umfassen gemeinsam die von den Anlagen von Möbel Höffner bestehenden Bereiche sowie südlich an diese anschließende Erweiterungsflächen, die im Bestand unbebaut sind.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gemeinde Kötschlitz Nr. 5 befindet sich im nördlichen Teil des Bebauungsplan-Vorentwurfes und setzt für die Ausstellungs- und Verkaufsflächen des Einrichtungshauses Höffner ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie für die Logistik- und Lagerflächen ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO fest. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gemeinde Günthersdorf Nr. 1 befindet sich im südlichen Teil des Bebauungsplan-Vorentwurfes. Diese Bauflächen sind als Gewerbeflächen gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Laut Begründung zum Vorentwurf ist Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes das bauplanungsrechtliche Angebot der Sicherung und des weiteren Ausbaus des Einrichtungshauses, das von der Höffner Möbelgesellschaft GmbH & Co. KG betrieben wird. Ergänzend dazu sollen südlich angrenzend an das vorhandene Einrichtungshaus gewerbliche Anlagen, die u.a. auch für einen zentralen Logistikbereich von Möbel Höffner genutzt werden können, zugelassen werden. Aufgrund der zu treffenden Festsetzungen handelt es sich neben anderen, um ein mögliches Projekt.

Um dies umzusetzen, wird eine Erweiterung der bisher zulässigen Verkaufsfläche von 27.740 m<sup>2</sup> um insgesamt 17.260 m<sup>2</sup> auf maximal 45.000 m<sup>2</sup> angestrebt. Außerdem ist zukünftig ein Ausbau der Lagerkapazitäten für die Warenevorhaltung geplant. Hierfür ist die Errichtung eines zusätzlichen Hochregallagers sowie eines Logistik- und Auslieferungslagers erforderlich. Darüber hinaus stehen im Gewerbegebiet Flächen für die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe zur Verfügung. Entsprechend dem Bestand und den zukünftigen Nutzungsabsichten soll an der Festsetzung Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgehalten werden. Das Gewerbegebiet soll nach Süden und Westen erweitert werden. Dabei sollen Einzelhandelsbetriebe (als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art), Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke durch textliche Festsetzung ausgeschlossen werden.

Die Belange der Stadt Weißenfels werden durch den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 55 „Südfläche des Saaleparks“ der Stadt Leuna, Ortsteile Günthersdorf und Kötschlitz berührt.

1. Einer Erhöhung der Verkaufsfläche im Sondergebiet „Einrichtungshaus“ auf max. 45.000 m<sup>2</sup> wird nicht zugestimmt.

Durch den bestehenden Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort Günthersdorf / Kötschlitz („Saalepark“) wird die Kaufkraft der Stadt Weißenfels bereits erheblich geschwächt. Es ist von relevanten schädlichen Auswirkungen auszugehen.

Eine weitere Verfestigung des Standortes „Saalepark“ kann daher nicht befürwortet werden.

Die Revitalisierung und Aufwertung von Weißenfels ist ein wesentliches Ziel der Stadtentwicklung und würde in ihrer weiteren Entwicklung schwer belastet

2. Der Erweiterung der Gewerbeflächenausweisung wird nicht zugestimmt. Bisher brachliegende oder landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen für die Neuausweisung in Anspruch genommen werden. Durch die Neuausweisung von Gewerbeflächen sind ebenso negative Auswirkungen auf die Entwicklung des Wirtschafts- und Gewerbebestandes Weißenfels zu befürchten.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 55 „Südfläche des Saaleparks“ der Stadt Leuna in den Ortsteilen Günthersdorf und Kötschlitz kann in der Abteilung Stadtplanung eingesehen werden.

---

Unterschrift Fachbereichsleiter

## **Beschlussvorschlag:**

Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 55 der Stadt Leuna „Südfläche des Saaleparks“ in den Ortsteilen Günthersdorf und Kötschlitz wird folgende Stellungnahme abgegeben:

1. Der Erhöhung der Verkaufsfläche auf max. 45.000 m<sup>2</sup> im Sondergebiet „Einrichtungshaus“ wird nicht zugestimmt.  
Durch den bestehenden Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort Günthersdorf / Kötschlitz („Saalepark“) wird die Kaufkraft der Stadt Weißenfels bereits erheblich geschwächt. Es ist von relevanten schädlichen Auswirkungen auszugehen.  
Eine weitere Verfestigung des Standortes „Saalepark“ kann daher nicht befürwortet werden.  
Die Revitalisierung und Aufwertung von Weißenfels ist ein wesentliches Ziel der Stadtentwicklung und würde in ihrer weiteren Entwicklung schwer belastet
2. Der Erweiterung der Gewerbeflächenausweisung wird nicht zugestimmt.  
Bisher brachliegende oder landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen für die Neuausweisung in Anspruch genommen werden.  
Durch die Neuausweisung von Gewerbeflächen sind ebenso negative Auswirkungen auf die Entwicklung des Wirtschafts- und Gewerbestandes Weißenfels zu befürchten.

---

Risch  
Oberbürgermeister

## **Anlagen:**

Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 55 der Stadt Leuna einschließlich Planzeichenerklärung in der Fassung des Vorentwurfes