

Sitzungsvorlage 097/2023

öffentlich

**TOP: 1.Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan
Nr. 45 "Johann-Reis-Straße"
Einleitungs- bzw. Aufstellungsbeschluss**

Beratungsfolge	Sitzungstag	TOP
Stadtentwicklungsausschuss	12.06.2023	
Stadtrat	29.06.2023	

☐	Einbeziehung des Senioren- und/oder	☐	Behindertenbeirats
--------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------

Finanzierung:			
Mittel stehen bereit im Budget:	☐ ja	☐ Nein, jedoch	☐ apl ☐ üpl ☐
aus dem lfd. Haushalt: aus VE / Resten:	☐ ☐	Deckung in Budget Nr. aus Produkt: aus SK / USK aus Maßnahme-Nr. Ansatz auf SK noch verfügbar im SK	
KSt: SK: USK:			
Unterschrift Budgetverantwortlicher			
Mitzeichnung im Bedarfsfall:		Unterschrift	
Zustimmung eines anderen Budgetverantwortlichen			
Bestätigung durch Amt Finanzen			

Sachstandsbericht:

Die Stadt Weißenfels wird durch den im Jahr 2011 beschlossenen Landesentwicklungsplan als Mittelzentrum eingestuft.

Die Ansiedlung und Entwicklung von Industrie und Gewerbe ist im gesamten Hoheitsgebiet der Gemeinde, in der sich der zentrale Ort befindet, möglich, wenn der Standort mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist.

Der im Jahr 2010 genehmigte Regionalplan für die Region Halle übernimmt die Einstufung der Stadt Weißenfels als Mittelzentrum und weist ihm das Ziel einer Sicherung und Entwicklung von Standorten für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen Bereich zu.

Wenn die Stadt Weißenfels ihren raumordnerischen Funktionszuweisungen nachkommt, ist sie verpflichtet, attraktive Flächen für Industrie und Gewerbe zur Verfügung zu stellen.

Aktuell ist im Bereich östlich der Autobahn A 9 ein großzügiges interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet geplant. Diese Aufgabe übernimmt die Struktur- und Entwicklungsgesellschaft des Burgenlandkreises SEWIG und zielt darauf, langfristig neue Firmenansiedlungen zu akquirieren, um den Strukturwandel in der Braunkohleindustrie positiv zu begleiten.

Parallel dazu entwickelt die Stadt Weißenfels das bereits in Planung befindliche Gewerbegebiet westlich der A 9 "Am Sandberg". Diese Planung kann ebenfalls dem Ziel einer grundlegenden wirtschaftlichen Strukturverbesserung zugeordnet werden, soll aber kurzfristiger dem Markt zur Verfügung gestellt werden.

Die Planung für das Gewerbegebiet "Am Sandberg" zielt auf großflächige Neuansiedlungen weniger Firmen und bewirbt sich damit landesweit um interessierte Betriebe.

Aufgabe eines Mittelzentrums ist aber auch die Bestandssicherung und die Ansiedlung kleinerer, regional aufgestellter Firmen, um eine breite und nachhaltige Wirtschaftsstruktur aufzubauen und zu unterstützen. Hierzu wurde vor ca. 30 Jahren das Gewerbegebiet südlich der Käthe-Kollwitz-Straße geplant und entwickelt. Hier sind keine verfügbaren Flächen mehr vorhanden.

Die letzten beiden Grundstücke direkt an der Käthe-Kollwitz-Straße gegenüber dem Stadtteil Kugelberg sind in privater Hand und sollen für den Autohandel und die Reparatur von Kfz verwendet werden.

Weiterhin wurde vor einigen Jahren das Gewerbegebiet an der Marie-Curie-Straße mit dem Bebauungsplan Nr. 25 "Hinterm Hügel" entwickelt. Die letzte verfügbare Fläche wurde vor kurzer Zeit einem Investor angeboten. Die Vertragsverhandlungen sind positiv, so dass absehbar ist, dass diese Flächen dem Markt nicht mehr zur Verfügung stehen. Damit gibt es im Bereich der A 9 keine verfügbaren Flächenoptionen mehr, die interessierten Firmen angeboten werden können.

Der Stadt Weißenfels liegt eine konkrete Flächenanfrage eines ansässigen Betriebes aus der Energie- und Bauwirtschaft vor, die mindestens zwei Hektar Gewerbefläche benötigen, um betrieblich zu expandieren und zusätzliche Arbeitsplätze zu schaffen.

Die Stadt ist im Eigentum von ca. 4,5 ha landwirtschaftlich genutzter Flächen an der Johann-Reis-Straße direkt südlich des vorhandenen Gewerbegebietes an der Max-Planck-Straße. Die Planung umfasst im Wesentlichen die Flurstücke Nr. 169, 170 und 253 der Flur 9 der Gemarkung Weißenfels.

Weiter südöstlich befinden sich die Betriebsanlagen der Abfallwirtschaft Sachsen-Anhalt Süd und der Remondis Mitteldeutschland GmbH. Eine gewerbliche Vorprägung ist somit gegeben und die Auswirkungen auf Natur und Landschaft gering. Durch eine bestehende Grünfläche im Westen der Vorhabenfläche und die mögliche Eingrünung im Süden kann das geplante Gewerbegebiet landschaftlich integriert werden.

Die städtebauliche Leitidee ist eine kleinräumige Planung für bereits in der Stadt oder der Region vorhandene Firmen, die zusätzliche Betriebsflächen suchen. Die Kosten für die Stadt Weißenfels sind gering, da sich die Stadt bereits im Eigentum der geplanten Gewerbeflächen befindet und die grundlegende Erschließung des Gebietes durch die ausgebaute Johann-Reis-Straße bereits gegeben ist. Das weitere Verfahren wird zeigen, ob eine zusätzliche zentrale kleinere Erschließungsstraße notwendig ist, um kleinere Strukturen zu schaffen. Die Kosten hierfür sowie für die Durchführung der Bauleitplanung und die notwendigen Gutachten übernimmt die Stadt und legt sie am Ende auf die Grundstückskosten um.

Von einem wirtschaftlichen Angebotspreis kann aufgrund der zentralen Lage und der gegebenen Rahmenbedingungen ausgegangen werden.

Bumann
Fachbereichsleiter

Beschlussvorschlag für den Stadtrat:

Der Stadtrat beschließt,

1. die 1. Änderung des Flächennutzungsplans. Dargestellt werden soll eine gewerbliche Baufläche.
2. den Bebauungsplan Nr. 45 "Johann-Reis-Straße" aufzustellen. Festgesetzt werden soll ein Gewerbegebiet.

Martin Papke
Oberbürgermeister

Anlagen