

## **- Bericht der Gemeinde über die Festlegungsgründe nach § 165 Abs. 7 (BauGB) -**

### **1. Einführung**

Der Bericht der Stadt Weißenfels über die Festlegungsgründe ergibt sich aus dem Schlussbericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Neustadt – Weißenfels“.

Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Industrie- und Gewerbegebietes an der Straße Am Schlachthof und in weiterer Betrachtung des im Norden und Nordwesten der Weißenfelser Neustadt liegenden Industrie- und Gewerbegebietes mit einer Vielzahl ungenutzter Altbrachen ist für diesen Teil der Weißenfelser Neustadt eine städtebauliche Neuordnung erforderlich.

In Fortsetzung bisheriger Planungen aus den vergangenen Jahren wird mit dem Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme das beschlossene Stadtteilentwicklungskonzept in die konkrete Umsetzung überführt. Vordergründige Zielstellungen der geplanten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sind:

- 1) Konfliktminderung zwischen bestehenden Gewerbe-/Industrienutzungen und Wohnnachbarschaften
- 2) Schaffung von Erweiterungsflächen für die Entwicklung von Gewerbe zur Deckung eines dringenden Arbeitsplatzbedarfs
- 3) Revitalisierung brachliegender Altindustrieflächen für Nutzungen zur Stärkung der Wohnfunktion in einem stark von Abwanderungen betroffenen Stadtteil mit hohem Wohnungsleerstand
- 4) Barrierenabbau zwischen Wohnquartieren eines Stadtteiles und Vernetzung durch neue Wegeverbindungen
- 5) Verknüpfung von Siedlungskörper und Landschaftsraum durch Anlage neuer Freiräume in der Weißenfelser Neustadt

Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme umfasst einen städtebaulichen Entwicklungsbereich mit einer Gesamtfläche von 22 ha und ein Anpassungsgebiet mit einer Fläche von 8,7 ha. Die Gebietsabgrenzung resultiert aus der Notwendigkeit der für eine einheitliche Vorbereitung und zügigen Durchführung der Entwicklungsmaßnahme benötigten Flächen aus dem Vorschlag im Schlussbericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Betroffenen- und Öffentlichkeitsbeteiligung. Für nachweislich der Konsolidierung des Gebietes dienende Grundstücke, deren Umgestaltung jedoch auch ohne Zwischenerwerb abgesichert werden kann, werden diese als Anpassungsgebiet förmlich festgelegt.

### **2. Ausgangssituation**

#### **2.1. Bestandsaufnahme und Analyse der sozialen, strukturelle und städtebaulichen Verhältnisse**

Die sozio-demographischen Angaben gehen einher mit der Entwicklung der Gesamtentwicklung in der Stadt Weißenfels, d. h. einer Zunahme der älteren Bevölkerung. Gemäß den Daten der Bevölkerungsstruktur leben in der Neustadt ca. 7.800 Einwohner (Stand 12.05.2005), somit ein Viertel der Weißenfelser Einwohner und im Bereich der Vorbereitenden Untersuchungen 1.238 Einwohner.

Das Gebiet der Neustadt ist von differenzierten Baustrukturen geprägt und erstreckt sich ausgehend vom Bahnhof im Süden über Wohn- und Mischgebiete mit geschlossener Blockrandbebauung der Gründerzeit, dem Orientierungspunkt Märchenbrunnen bis zur altindustriellen Achse im Norden. Die ost-west-ausgerichtete Industrieachse trennt die gründerzeitlichen Baustrukturen im Süden von den nördlich anschließenden Stadtgebieten jüngerer Entstehungszeiten.

Die ehemals bedeutsame Gewerbe- und Industriezone zeigt sich heute als überwiegend brachliegender „Zwischenraum“. Vereinzelt werden Teile der früheren Betriebsflächen genutzt. Die gestreute „Restnutzung“ weist einen Trend in Richtung flächenintensiver Dienstleistungen (z. B. Handel) auf. Die bandartige Struktur, die fehlende Nutzung und das problematische Umfeld wirken bisher als Barriere bei der Entwicklung stadtteilverbindender Nutzungen. Der Bereich der Voruntersuchung zur Ausweisung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme umfasst in seinen wesentlichen Teilen diese vorwiegend brachgefallene Industriezone zwischen den Wohnquartieren.

Nördlich dieser Industriezone schließen sich jüngere Wohnbaugebiete unterschiedlicher Bauformen an. Neben quartiersbildender Blockrandbebauung sind in diesen Stadtarealen der Geschosszeilenbau der 60er/70er Jahre, der industrielle Wohnungsbau (Neumarkt, Kornwestheimer Ring) sowie die klassischen Ein- und Zweifamilienhausgebiete vertreten.

Im Gebiet des Voruntersuchungsraums sowie seinem näheren Umfeld weist die Neustadt besonders hohe Anteile leerstehender Wohngebäude auf. Die Bausubstanz ist in diesen Bereichen durch einen geringeren Sanierungsgrad im Verhältnis zum übrigen Stadtteil oder der Gesamtstadt gekennzeichnet.

Infrastrukturelle Defizite bestanden durch einen unzureichenden Ausbau der Straße am Schlachthof und bestehen in der Anbindung des Gewerbe- und Industriegebietes an der Straße am Schlachthof an das überörtliche Verkehrssystem durch eine fehlende nördliche Auf- und Abfahrt an der B91/Burgwerbener Straße

## 2.2 Besondere Bedeutung des Entwicklungsbereiches für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde

Großteile des Gebietes der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme in der Weißenfelder Neustadt bedürfen flächenhafter grundlegender und umfassender Veränderungen, um die festgestellten negativen Ausstrahlungen der Altindustrieflächen und splitterartigen Gewerbenutzungen auf die umgebende Wohnbebauung zu stoppen und einen Prozess der nachhaltigen Stärkung der Wohnquartiere einzuleiten.

Die angestrebten Entwicklungen liegen im Allgemeinwohlinteresse der gesamten Weißenfelder Bevölkerung und schaffen im Speziellen die grundlegenden Voraussetzungen für eine nachhaltige Wohnraumbewirtschaftung benachteiligter Wohnquartiere. Diese notwendigen Bewirtschaftungsgrundlagen wirken sich unmittelbar positiv auf die Lebensbedingungen der Stadtteilbevölkerung aus.

## 3. Deckung eines erhöhten Bedarfs

### 3.1. Aktuelle und überörtliche Bedarfssituation

Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses war die Arbeitslosenquote im Gebiet des ehemaligen Kreises Weißenfels signifikant höher als die des Landes Sachsen-Anhalt und mehr als doppelt so hoch wie der bundesdeutsche Durchschnitt. Daraus ergibt sich ein überproportionaler Bedarf an Arbeitsplätzen.

Die Sicherung vorhandener und die Schaffung neuer Arbeitsplätze ist zugleich eines der wirksamsten Mittel zur Erreichung der gesamtstädtischen Stadtumbauziele

(Stabilisierung der Einwohnerzahl). Ein nicht unerheblicher Teil der Beschäftigten in den vorhandenen Gewerbebetrieben im Bereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist Mieter von Wohnräumen in der Neustadt. Somit wird durch die Betriebs- bzw. die Produktionserweiterung die Funktion der Neustadt als Wohnstandort gestärkt. Ein weiterer Bedarf ergibt sich in der Revitalisierung brachliegender Altindustrieflächen für Nutzungen die ebenfalls zur Stärkung der Wohnfunktion und des Wohnstandortes beitragen

### 3.2. Prognose der künftigen Entwicklung der Arbeitsplätze

Mit dem Fleischwerk Weißenfels und der Möbelproduktionsfirma Pelipal befinden sich zwei überregional bedeutsame Unternehmen im städtebaulichen Entwicklungsbereich bzw. im Anpassungsgebiet der Entwicklungsmaßnahme.

Eines der wesentlichen Ziele der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme in der Weißenfelser Neustadt ist die Standortsicherung und Weiterentwicklung dieser beiden Unternehmen im städtebaulichen Kontext.

Die Zahl der möglichen neuen Arbeitsplätze, die durch die hier zu begründende Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme begünstigt werden soll, ist im Verhältnis zu der Gesamtzahl der Arbeitsplätze in der Stadt Weißenfels sehr signifikant.

### 3.3. Begründung eines erhöhten, mittelfristigen Bedarfs im Sinne von § 165, Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Dieser begründet sich wie folgt:

- für die Erlangung der im Stadtumbaukonzept der Stadt Weißenfels beschlossenen Ordnungsziele ist eine städtebauliche Neuordnung von Teilen der Weißenfelser Neustadt unumgänglich – insbesondere die brachliegenden Altindustriearale und die problematischen Nachbarschaftslagen im Bereich aktiver Gewerbe-/Industrienutzung begründen städtebauliche Missstände und bedürfen einer städtebaulichen Neuordnung;
- die Allgemeinheit der Stadtteilbewohner profitiert in Folge der Harmonisierung und Umfeldaufwertung in von städtebaulichen Missständen belasteten Quartieren direkt von der Maßnahme; die Kompensation gravierender Versorgungsmängel mit städtischem Grün wertet die durch massive Wohnungsleerstände und hohem Sanierungsstau belastete Altbausubstanz des Stadtteils auf;
- mit der Entflechtung problematischer Gemengelagen im Bereich der Straße am Schlachthof werden Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen, die insbesondere der Deckung eines deutlich erhöhten Bedarfs an Arbeitstätten/-plätzen dienen und somit im Wohl der gesamtstädtischen Allgemeinheit stehen;
- die Wiedernutzung/Rückgewinnung großflächig brachliegender Areale mit Barrierewirkung zwischen den Quartieren der Weißenfelser Neustadt zum Zwecke der öffentlichen Aneignung und Vernetzung zwischen Quartieren dient dem Allgemeinwohl;

## 4. Erforderlichkeit

### 4.1. Allgemeinwohlerfordernis

Das Allgemeinwohlerfordernis begründet sich in der Standortsicherung und Schaffung von Arbeitstätten verbunden mit gebündelten Erschließungsvorteilen durch die Anbindung an das Verkehrsnetz (Ausbau der Straße am Schlachthof, nördliche Anbindung an die B91/Burgwerbener Straße).

Ein weiteres Allgemeinwohlerfordernis begründet sich in der Wiedernutzung von Brachflächen durch Abriss der ehemaligen Industriebrachen und Entwicklung neuer Grünflächen (Neustadtpark).

Die Allgemeinheit der Stadtteilbewohner der Neustadt profitiert in der Folge von den vorgenannten Maßnahmen.

#### 4.2. Öffentliches Interesse an einer einheitlichen Vorbereitung und zügigen Durchführung

Das öffentliche Interesse an einer einheitlichen Vorbereitung und Durchführung ergibt sich aus dem Allgemeinwohlerfordernis, insbesondere in der Deckung eines erhöhten Bedarfs an Arbeitsstätten und der Revitalisierung brachliegender Flächen und deren Integration in den Stadtteil.

Insbesondere die Konfliktminderung zwischen bestehenden Gewerbe-Industrienutzungen und Wohnnachbarschaften begründen dies weiter. Die einheitliche Vorbereitung und Durchführung kann nur unter Führung der Stadt Weißenfels und des ihr gemäß BauGB übertragenen rechtlichen Instrumentariums erfolgen. Das öffentliche Interesse und die zügige Durchführung werden auch durch den Einsatz von öffentlichen Mitteln (Städtebaufördermitteln) bestimmt.

#### 4.3. Ausführung zur Mitwirkungsbereitschaft der betroffenen Grundstückseigentümer, zum Versuch des freihändigen Grunderwerbs und vertraglicher Lösungsmöglichkeiten

Die Mitwirkungsbereitschaft der betroffenen Grundstückseigentümer wurde im Rahmen der Bürgerbeteiligung erörtert. Für einen Teil der benötigten Grundstücke ergab sich die Möglichkeit des freihändigen Grunderwerbs, für weitehin benötigte Grundstücke besteht diese Möglichkeit nicht.

Die angestrebten Ziele und Zwecke der im Stadtteilentwicklungskonzept formulierten und in den Vorbereitenden Untersuchungen präzisierten städtebaulichen Entwicklung sind für Teile der Flächen nicht durch städtebauliche Verträge erreichbar.

#### 4.4. Gewährleistung der Zügigkeit und Darstellung der Finanzierbarkeit (Kosten- und Finanzierungsübersicht)

Die Gewährleistung der Zügigkeit und der Finanzierbarkeit ist in der im Schlussbericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen enthaltenen Kosten- und Finanzierungsübersicht dargestellt. Diese gewährleistet unter Einbeziehung der zu erwartenden Einnahmen, Mitteln Dritter, den Mitteln der Gemeinde und möglichen Fördermitteln (Städtebaufördermitteln und Mitteln der Wirtschaftsförderung), dass die Entwicklungsmaßnahme in absehbarer Zeit (15 Jahre) zügig realisiert werden kann.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht dient als Planungs- und Steuerungsinstrument der Koordination von Investitionen während der gesamten Laufzeit der Entwicklungsmaßnahme und ist nach dem jeweiligen Stand der Planung und Durchführung unter Berücksichtigung des jeweiligen Preisstandes regelmäßig fortzuschreiben und zu konkretisieren.

#### 4.5. Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der vom Stadtrat am 03.03.2005 beschlossene Entwurf bildete die Grundlage für die Beteiligung der betroffenen Grundstückseigentümer, der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit.

Den betroffenen Grundstückseigentümern und den Trägern öffentlicher Belange wurden die Entwurfsunterlage mit der Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme übergeben.

Am 23.06.2005 und 26.06.2005 wurden mit Grundstückseigentümern Einzelgespräche zur Klärung von Fragen zum Entwurf des Neuordnungsvorschlags mit Maßnahmekonzept durchgeführt.

Die Öffentlichkeit konnte sich während des Auslegungszeitraums zwischen dem 17.05.2005 und 17.06.2005 über die Entwurfsinhalte zur geplanten Entwicklungsmaßnahme in der Stadtverwaltung bzw. über die veröffentlichten Unterlagen im Internet informieren. Für die Öffentlichkeit wie für die Grundstückseigentümer wurde am 07.06.2005 eine Informationsveranstaltung durchgeführt, zu der umfassende Erläuterungen zur beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung angeboten wurden.

24 der beteiligten Träger öffentlicher Belange und 24 Grundstückseigentümer haben eine Stellungnahme zum Entwurf der Voruntersuchung und Neuordnungskonzept abgegeben. Darin wurden z. T. auch deutliche Ablehnungen und Einsprüche zur geplanten Entwicklung bekundet.

## **5. Umfassende Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen**

Die vorgetragenen Hinweise, Anregungen und Bedenken sind im Stadtrat am 17.11.2005 beraten und im Sinne von § 165 (3) BauGB abgewogen worden. Es erfolgte eine Berücksichtigung aller vorgetragenen Belange. Eine Zurückweisung von Bedenken und Anregungen erfolgte nicht. Das Ergebnis der Beteiligung und Abwägung im Verfahren der Vorbereitenden Untersuchungen wurde dokumentiert und allen Beteiligten mitgeteilt.