

Erörterung zur Rückentwicklung von Bauflächen

Ein zentrales Thema bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Weißenfels ist die Anpassung der Bauflächengrößen an den für das Zieljahr 2025 prognostizierten Bedarf. Das betrifft Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, gewerbliche Bauflächen und Sondergebiete.

Im Kapitel 1.13 wurde der Wohnbauflächenbedarf ermittelt, der insbesondere aus der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung beeinflusst wird. Das wesentliche Ergebnis der Bedarfsermittlung bestand darin, dass die vor der Neuaufstellung des FNP Weißenfels wirksamen Flächennutzungspläne der Ortschaften in einem unterschiedlichen Maß zu viel Planungsflächen für Wohnungsbau ausgewiesen haben. Die vor der Neuaufstellung des FNP ausgewiesenen Planungsflächen waren in der Summe der Flächengröße nicht begründbar. Daraus entstand die Notwendigkeit, den Anteil der nicht begründbaren Planungsflächen für Wohnungsbau bei der Neuaufstellung des FNP planungsrechtlich zurück zu entwickeln. Die planungsrechtliche Rückentwicklung von geplanten Bauflächen ohne Bedarf bestand während der Neuaufstellung des FNP je nach Entwicklungsstand der jeweiligen Planungsflächen in unterschiedlichen Instrumenten.

Planungsflächen, die in den vorher wirksamen Flächennutzungsplänen dargestellt waren, aber nicht durch Aufstellungsbeschluss eines Bebauungsplanes verfestigt wurden, werden bei der Neuaufstellung des FNP Weißenfels nicht mehr dargestellt. Beispiel dafür ist die im Flächennutzungsplan Leißling dargestellte geplante Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Sport, Freizeit, Erholung an der B 87.

**keine
Übernahme**

Bei Planungsflächen, für die ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan vorliegt, aber keine weiteren Verfahrensschritte unternommen wurden, wird das Bebauungsplanverfahren eingestellt. Beispiel dafür ist der Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Tagewerben [seit 2010 Ortschaft] „Windkraftanlagen Tagewerben“. Eine Einstellung ist auch möglich, wenn Verfahrensschritte unternommen wurden, aber kein Satzungsbeschluss vorliegt und somit kein verbindliches Baurecht zustande kam.

Einstellung

Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes Weißenfels bestanden vor dem Neuaufstellungsverfahren Planungsflächen, für die ein Bebauungsplan aufgestellt und bis zur Rechtskraft geführt wurde. Aus unterschiedlichen Gründen wurde das bestehende Baurecht nicht durch eine entsprechende Bebauung entwickelt. Die Planungsflächen, welche bei der Neuaufstellung des FNP nicht mehr begründbar sind, werden im FNP nicht mehr dargestellt. Für den zugehörigen Bebauungsplan ergab sich damit ein Anpassungsbedarf dahingehend, dass ein eigenständiges Aufhebungsverfahren durchzuführen war. Beispiel dafür ist die Wohnbaufläche „Tiergarten Hohle“ in der Ortschaft Reichardtswerben.

Aufhebung

Mit den aufgeführten Maßnahmen ergibt sich bei der Flächenbilanzierung des FNP Weißenfels eine Verkleinerung der Bauflächengrößen. Für die Prüfung der Verringerung der Bauflächen wird der Begründung zum FNP Weißenfels die Anlage 9 mit der Benennung „Rückführung von Bauflächen“ beigelegt.

Anlage 9

In der Anlage 9 werden für den gesamten FNP Weißenfels die Einzelflächen zu folgenden Kategorien ermittelt:

- geplante und bestehende Wohnbauflächen, die infolge der Aufstellung des FNP Weißenfels planungsrechtlich zurückentwickelt werden
- gewerbliche Planungsflächen, die infolge der Aufstellung des FNP Weißenfels planungsrechtlich zurückentwickelt werden
- geplante und bestehende Mischbauflächen, die infolge der Aufstellung des FNP Weißenfels planungsrechtlich zurückentwickelt werden
- geplante Sondergebiete, die infolge der Aufstellung des FNP Weißenfels planungsrechtlich zurückentwickelt werden.

Die in der Anlage 9 dargestellten Flächen werden infolge der Neuaufstellung des FNP Weißenfels nicht mehr als Bauflächen dargestellt. Sie werden stattdessen als Grünflächen oder Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die planungsrechtliche Rückentwicklung von geplanten Bauflächen ist als Merkmal des neu aufzustellenden FNP Weißenfels hervorzuheben. Die Rückentwicklung von Planungsflächen als Reaktion auf den ermittelten Flächenbedarf unterscheidet sich von den Flächennutzungsplänen, die ursprünglich für die Stadt Weißenfels und die Ortschaften aufgestellt wurden.

Aufgrund der Bedeutung der planungsrechtlichen Rückentwicklung von Planungsflächen werden die jeweiligen Einzelflächen nachfolgend tabellarisch aufgeführt. Die Flächen werden nummeriert. Die Nummer ist in der Anlage 9 dargestellt.

Fläche	Größe	Summe	Flächenname	Ortschaften
--------	-------	-------	-------------	-------------

Wohnbauflächen				
----------------	--	--	--	--

F 35	37.052		Kornwestheimer Ring	Kernstadt
F 39	31.928		Tschirnhügel	Kernstadt
F 47	23.012		Gießerei	Kernstadt
F 79	8.115		Lindenweg	Kernstadt
F 48	114.337		WGT- Nord [mit Teil Borau]	Kernstadt
F 80	6.242		Lasalleweg	Kernstadt
F 82	31.590		Gartenfläche Zeitzer Bogen	Kernstadt
F 83	10.084		südlich am Herrenberg	Kernstadt
F 84	10.926		Selauer Straße westlich Wäldchen	Kernstadt
F 85	13.211		Seumestraße Nordseite	Kernstadt
F 86	14.760		Leipziger Straße Südostseite	Kernstadt
F 93	20.964		Südring Heimatnaturgarten	Kernstadt
F 61	31.468		Kößlitz Am Friedhof 1	Langendorf
F 62	6.817		Kößlitz Am Friedhof 2	Langendorf
F 58	6.966		Niederaue	Leißling
F 59	3.242		Klosterwiese	Leißling
F 68	8.797		Ludwigslehde	Leißling
F 95	6.605		Buchenweg	Leißling
F 57	9.086		ökologische Siedlung	Uichteritz
F 51	3.682		Pettstädt Feldstraße	Storkau
F 52	3.066		Pettstädt Am Denkmal	Storkau
F 54	10.842		Obschützer Weg [Nordseite]	Storkau
F 55	7.978		nördlich Storkau	Storkau
F 81	2.164		Obschütz Unterm Berg	Storkau
F 42	34.471		Hauspläne	Markwerben
F 27	8.726		Nordstraße [östlicher Teil]	Reichardtswerben
F 28	15.145		Nordstraße [westlicher Teil]	Reichardtswerben
F 29	29.992		Tiergarten Hohle	Reichardtswerben
F 30	4.755		Alte Stallanlagen [Westteil]	Reichardtswerben
F 36	14.814		Wohn- und Freizeitanlage	Burgwerben
F 25	20.080		Jahnstraße	Schkortleben
F 31	6.100		Kriechau Am Friedhof	Schkortleben
F 20	6.144		Birkenweg	Großkorbetha
F 16	20.095		Dürrenberger Straße	Wengelsdorf
F 17	15.994		Kraßlau	Wengelsdorf

599.250 m²

Rückführung Wohnbauflächen
Gesamtstadt

60 ha

gemischte Bauflächen

F 40	12.270		Merseburger Straße / Heuweg	Kernstadt
F 43	22.320		Tagewerbener Straße BMK Chemie	Kernstadt
F 46	25.345		Getreidewirtschaft	Kernstadt
F 49	51.238		WGT- Nord [mit Teil Borau]	Kernstadt
F 74	46.712		MI 15 gemäß FNP 1997	Kernstadt
F 77	2.372		Schlachthofstraße	Kernstadt
F 78	7.046		Novalisstraße	Kernstadt
F 70	25.750		Borau Straße der DSF	Borau
F 71	15.790		westlich Kleben	Borau
F 73	11.805		Tiefweiden	Borau
F 60	3.487		Hegelstraße Gartenfläche	Langendorf
F 56	8.150		Gutspark, Th. Müntzer- Straße	Storkau
F 11	39.774		Bäumchen [mit Anteil GKB]	Reichardtswerben
F 34	13.220		Weißenfels Straße	Burgwerben
F 21	6.796		Merseburger Straße / Birkenweg	Großkorbetha
F 23	25.974		Merseburger Straße / Bahnhofstraße	Großkorbetha
F 24	6.806		östlich Gniebendorfer Straße	Großkorbetha
F 13	19.874		Weißenfels Straße / Mittelweg	Wengelsdorf
F 15	20.446		Weißenfels Straße / Schillerstraße	Wengelsdorf
F 18	8.444		Leina	Wengelsdorf
F 87	13.287		Goethestraße Hochheimweg	Langendorf
F 88	13.210		südlich Schulstraße	Schkortleben
F 89	11.976		Kriechau nördlicher Ortsrand	Schkortleben
F 90	5.721		Gartenweg am Sportplatz	Großkorbetha

**417.813 m² Rückführung gemischte Bauflächen
Gesamtstadt**

42 ha

gewerbliche Bauflächen

F 45	73.028		Gewerbegebiet Markwerbener Straße [Westteil]	Kernstadt
F 91	15.898		Brückenstraße Teppichfreund	Kernstadt
F 92	51.344		Hinterm Hügel Maßnahmenfläche M 01- 9.2	Kernstadt
F 72	2.460		östlich Tiefweiden	Borau
F 53	20.236		Westseite Ziegeleistraße	Storkau
F 41	19.690		nördlich B 176 alt	Markwerben
F 63	3.245		westlich Wasserwerk	Uichteritz
F 64	5.662		Wasserwerk Uichteritz	Uichteritz
F 10	32.792		westlich Bäumchen	Reichardtswerben
F 33	28.528		Erweiterung Großbäckerei	Burgwerben
F 22	32.175		Merseburger Straße	Großkorbetha
F 12	45.350		westlich der Bahn	Wengelsdorf
F 14	41.500		Merseburger Straße	Wengelsdorf

**320.564 m² Rückführung gewerbliche Bauflächen
Gesamtstadt**

32 ha

Zusammengefasst werden durch die Neuaufstellung des FNP Weißenfels folgende Flächen-
größen von Bauflächen planungsrechtlich zurückentwickelt:

- 60 Hektar Wohnbauflächen
- 42 Hektar gemischte Bauflächen
- 32 Hektar gewerbliche Bauflächen.

**Summe
Rückfüh-
rung**

In der Summe werden **134 Hektar** ursprünglich dargestellter und o.g. Bauflächen durch die
Neuaufstellung des FNP planungsrechtlich zurückentwickelt.

**134
Hektar**

Hinweis: Einige Restflächen konnten auf Grund der geringfügigen Größe nicht in der Anlage
9 aufgeführt werden.

In der Anlage 9 werden auch diejenigen Flächen erfasst, die in den vorher wirksamen Flä-
chennutzungsplänen in Bauflächen einbezogen wurden, aber hinsichtlich der Art der bauli-
chen Nutzung oder dem Bebauungszusammenhang bei der Neuaufstellung des FNP als
eigenständige Grünflächen bewertet werden. So wird zum Beispiel die Fläche F 83 mit der
Benennung „südlich am Herrenberg“ im FNP als Grünfläche dargestellt. Auf der Fläche be-
finden sich private Gärten. Eine Entwicklung von Wohnbebauung wird auf der Fläche F 83
nicht angestrebt und ist aufgrund der erschwerten Erschließung planungsrechtlich nicht
möglich. In dem vorhergehenden Flächennutzungsplan Weißenfels von 1997 ist die Fläche
F 83 noch als Wohnbaufläche dargestellt.

**Beispiel
Rückfüh-
rung**

Die Flächenbilanz des am 13.12.2012 beschlossenen Flächennutzungsplanes Weißenfels
ist in der Anlage 14 zur Begründung aufgeführt.

Anlage 14

Die Summe aller bestehenden und geplanten Bauflächen im FNP Weißenfels [Wohnbauflä-
chen, Mischbauflächen, gewerbliche Bauflächen] beträgt 1.314 Hektar.

Demzufolge wird durch die planungsrechtliche Rückentwicklung von 133 Hektar etwa auf ein
Zehntel im FNP dargestellten Bauflächen verzichtet. Diese Tatsache ist hervorzuheben, weil
auf den betreffenden, zurückzuführenden Einzelflächen ohne die Neuaufstellung des FNP
die Ableitung und Inkraftsetzung von Bebauungsplänen ohne gesonderte Genehmigung
möglich wäre.

Bei der Neuaufstellung des FNP Weißenfels sind die Flächennutzungspläne der Stadt Wei-
ßenfels und der Ortschaften analysiert und bewertet worden. Durch die vollzogene Entwick-
lung sind dabei viele Flächendarstellungen an die vollzogene Entwicklung angepasst wor-
den. Flächen, die ursprünglich als Planungsflächen dargestellt waren und bis zur Neuaufstel-
lung des FNP bebaut wurden, werden als Bestandsflächen dargestellt.

Das betrifft zum Beispiel die geplante Wohnbaufläche W 10 an der Erdmann- Neumeister-
Straße südöstlich der Kernstadt. Durch die vollzogene Bebauung wird die Fläche als Wohn-
baufläche Bestand dargestellt.

Bezogen auf den gesamten Geltungsbereich des FNP Weißenfels ergibt sich ein Saldo der
verschiedenen Flächendarstellungen. Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen und Misch-
bauflächen, die als Planungsflächen in den zwölf vorhergehenden Flächennutzungsplänen
dargestellt waren, werden je nach Bewertung als Planungsflächen weiterhin dargestellt,
planungsrechtlich zurückgeführt oder aufgrund vollzogener Bebauung als Bestandsflächen
dargestellt. In den nachfolgenden Tabellen werden die in den vorhergehenden FNP darge-
stellten Bauflächengrößen mit den Bauflächengrößen des am 13.12.2012 beschlossenen
FNP verglichen.

Saldo

NR	ORTSCHAFT	GRÖSSE IN M ²	GRÖSSE IN M ²	GRÖSSE IN M ²	GRÖSSE IN M ²
		FNP (alt)	FNP Be- schluss (neu)	FNP (alt)	FNP Be- schluss (neu)
		Wohnbauflächen Bestand		Wohnbauflächen Planung	
1	Kernstadt mit Borau	3.327.978		630.919	
2	Langendorf	432.790		51.075	
3	Leißling	408.131		42.211	
4	Uichteritz	236.046		13.244	
5	Storkau	68.610		28.924	
6	Markwerben	131.649		35.248	
7	Tagewerben	164.900		19.376	
8	Reichardts- werben	245.163		42.841	
9	Burgwerben	229.451		55.831	
10	Schkortleben	58.910		28.223	
11	Großkorbetha	523.803		8.248	
12	Wengelsdorf	340.612		22.963	
		6.168.043	6.406.283	979.103	101.693
	WSF gesamt	617 ha	641 ha	98 ha	10 ha

NR	ORTSCHAFT	GRÖSSE IN M ²	GRÖSSE IN M ²	GRÖSSE IN M ²	GRÖSSE IN M ²
		FNP (alt)	FNP Be- schluss (neu)	FNP (alt)	FNP Be- schluss (neu)
		gemischte Bauflächen Bestand		gemischte Bauflächen Planung	
1	Kernstadt mit Borau	1.148.620		277.591	
2	Langendorf	385.727		30.637	
3	Leißling	93.735		12.027	
4	Uichteritz	172.784		0	
5	Storkau	188.157		11.477	
6	Markwerben	82.478		0	
7	Tagewerben	102.523		21.361	
8	Reichardtswer- ben	243.005		0	
9	Burgwerben	186.333		0	
10	Schkortleben	330.565		0	
11	Großkorbetha	234.250		31.601	
12	Wengelsdorf	123.527		40.164	
		3.291.704	3.064.418	424.858	11.775
	WSF gesamt	329 ha	306 ha	42 ha	1 ha

NR	ORTSCHAFT	GRÖSSE IN M ²	GRÖSSE IN M ²	GRÖSSE IN M ²	GRÖSSE IN M ²
		FNP (alt)	FNP Be- schluss (neu)	FNP (alt)	FNP Be- schluss (neu)
		gewerbliche Bauflächen Bestand		gewerbliche Bauflächen Planung	
1	Kernstadt mit Borau	763.888		932.376	
2	Langendorf	16.566		302.069	
3	Leißling	174.495		13.049	
4	Uichteritz	60.269		0	
5	Storkau	106.923		20.301	
6	Markwerben	0		19.690	
7	Tagewerben	211.765		0	
8	Reichardtswer- ben	195.432		48.460	
9	Burgwerben	82.258		33.807	
10	Schkortleben	30.506		19.975	
11	Großkorbetha	391.231		258.653	
12	Wengelsdorf	11.387		86.682	
	WSF gesamt	2.044.720	2.515.979	1.735.062	1.044.378
	WSF gesamt	204 ha	252 ha	149 ha	104 ha

Zusammenfassende Tabelle:

Flächenkategorie	Flächensumme Alte FNP in Hektar	Flächensumme Neuer FNP in Hektar
Wohnbauflächen Bestand	617	641
Wohnbaufläche Planung	98	10
gemischte Baufläche Bestand	329	306
gemischte Baufläche Planung	42	1
gewerbliche Baufläche Bestand	204	252
gewerbliche Baufläche Planung	174	104

Wenn die Bestandsflächen und Planungsflächen addiert werden, ergibt sich folgende Bilanzierung.

Flächenkategorie	Flächensumme Alte FNP in HA	Flächensumme Neuer FNP in HA	
Wohnbauflächen Bestand und Planung	715	651	
gemischte Baufläche Bestand und Planung	372	308	Wohnen Bestand
gewerbliche Baufläche Bestand und Planung	378	252	

Die ermittelten Werte können jeweils interpretiert werden.

Die bestehenden, das heißt bebauten Wohnbauflächen haben von 617 Hektar auf 641 Hektar zugenommen. Ursache dafür ist wie dargelegt die vollzogene Bebauung ursprünglich als Planungsflächen dargestellter Flächen. Dazu gehört zum Beispiel die im FNP Leißling dargestellte Planungsfläche W 5 in Rödgen.

Die geplanten Wohnbauflächen werden von 98 auf 10 Hektar erheblich reduziert. Damit wird auf den Bedarf im Zieljahr 2025 reagiert.

Wohnen geplant

Die Größe der bestehenden Mischbauflächen ändert sich von 329 auf 306 Hektar nur geringfügig. Ein Beispiel dafür ist die Bewertung von Leina [Ortschaft Wengelsdorf] als Splittersiedlung. Leina wird daher im neuen FNP nicht mehr als Mischbaufläche dargestellt.

Die geplanten Mischbauflächen verringern sich erheblich von 42 auf einen Hektar. Zukünftig wird nur der Standort Hegelstraße in Langendorf als gemischte Baufläche-Planung dargestellt.

Mischbauflächen geplant

Die gewerblichen Bauflächen in Planung verringern sich in Zahl und Größe von 149 auf 104 Hektar. So wird zum Beispiel in Wengelsdorf auf gewerbliche Bauflächen westlich der Bahn und an der Schillerstraße verzichtet.

Gewerbe geplant

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Neuaufstellung des FNP auch die Belange der Landwirtschaft berücksichtigt werden. Auf bestimmten Flächen werden die in den vorhergehenden Flächennutzungsplänen dargestellten Nutzungsabsichten nicht fortgeführt und stattdessen im FNP Weißenfels Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Im Vergleich zu den Flächennutzungsplänen der Ortschaften und dem FNP Weißenfels für den Bereich Kernstadt werden infolge der Neuaufstellung des FNP Weißenfels Flächen in einer Größe von etwa **120 Hektar** planungsrechtlich zu Flächen für die Landwirtschaft zurückentwickelt. Die betreffenden Flächen sind in der Anlage 10 - Flächenänderungen in Flächen für die Landwirtschaft - dargestellt. Die Belange der Landwirtschaft und der Erhalt landwirtschaftlicher Nutzböden werden somit bei der Neuaufstellung des FNP berücksichtigt.

Belang Erhalt Ackerböden

Infolge der Splittersiedlungsdiskussion werden bei der Neuaufstellung des FNP bestimmte bebaute Bereiche als Außenbereich und somit als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Diese sind in den 120 Hektar nicht enthalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass sowohl im Bereich der Kernstadt als auch in den Ortschaften Flächen planungsrechtlich zurückentwickelt werden.

Fazit:

Bei der Neuaufstellung des FNP Weißenfels werden die Flächendarstellungen an den analysierten Bedarf des Zieljahres 2025 ausgerichtet. Aufgrund der zurückgehenden Einwohnerzahl sinkt der Bedarf an neuen Bauflächen. Die Stadt Weißenfels bekennt sich mit dem Beschluss des FNP zu den Schlussfolgerungen der prognostizierten Entwicklung bis 2025.