

Stadtverwaltung Weimar

Drucksachen-Nr.	122 / 2016
Einreicher:	Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen, CDU und weimarwerk bürgerbündnis e.V.
Datum der Sitzung:	15. 06. 2016
Status der Sitzung:	öffentliche Sitzung
beantwortet durch:	Oberbürgermeister, Stefan Wolf

- Es gilt das gesprochene Wort -

Baugenehmigungsverfahren für das großflächige Einzelhandelsvorhaben am Standort Damaschkestraße

Laut Pressemeldungen plant die Saller Bau GmbH bzw. dessen Eigentümer Josef Saller am Standort Damaschkestraße den Bau bzw. Betrieb von Einzelhandelsflächen von mind. 1.700 m². Hierfür wurde gemäß Presse seitens der Bauaufsichtsbehörde bereits eine Baugenehmigung erteilt.

Einzelhandelsbetriebe sind großflächig im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten. Bei der Berechnung der Verkaufsfläche sind auch die Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden dürfen, der Kassenvorraum sowie z.B. auch ein Windfang einzubeziehen.

Für den Standort Damaschkestraße liegt noch kein Bebauungsplan vor. Daher muss die Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 BauGB bewertet werden. Demnach dürfen von den zu beurteilenden Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein. Ausnahmen davon sind zwar zulässig, jedoch nicht für Einzelhandelsbetriebe, die die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden haben können.

Die Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen, CDU und weimarwerk bürgerbündnis fragen den Oberbürgermeister an:

Frage 1:

Welche Prüfungen hinsichtlich der Auswirkungen des geplanten Vorhabens (Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf Verkehr, auf Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich entsprechend §11 (3) Satz 1 BauNVO, auf Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden etc.) wurden für die Erteilung der Baugenehmigung vorgenommen und mit welchen Ergebnissen?

Antwort:

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens erfolgte die Beteiligung der entsprechenden Fachämter (Untere Immissionsschutzbehörde, Stadtentwicklungsamt). Die in den zustimmenden Stellungnahmen aufgenommenen Hinweise, Auflagen und Forderungen wurden in die Baugenehmigung aufgenommen.

Frage 2:

Welche Rahmenbedingungen haben sich seit 2010 im zentralen Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums für das Wohnquartier „Leonhard-Frank-Straße“ so verändert, dass eine massive Abweichung von den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes 2009 („Angebotsergänzung durch eine Fleischerei, einen Drogeriemarkt, ein Blumengeschäft und einen Presseshop. Die vier Geschäfte sollten zusammengenommen eine maximale Verkaufsfläche von 650 m² nicht überschreiten“) für notwendig gehalten wird?

Antwort:

Im Entwurf zum Einzelhandelskonzept 2009 war für Weimar zunächst ein 2-stufiges Zentrenmodell vorgeschlagen worden. Der Standort Leonhard-Frank-Straße wurde angesichts der Defizite am Gebäude und in der Ausstattung bereits damals lediglich als „potenzielles Nahversorgungszentrum“ eingestuft. Im Rahmen des dritten projekt-begleitenden Workshops zum Einzelhandelskonzept am 16. November 2009 sprach sich die Mehrheit der Anwesenden dafür aus, der Nahversorgung mehr Bedeutung beizumessen. Herr Dr. Bauer entwickelte daraufhin ein 3-stufiges Zentrenmodell für Weimar und wies den Standorten Leonhard-Frank-Straße, Bodelschwinghstraße und Henry-van-de-Velde-Straße die Kategorie eines Nahversorgungszentrums auf Quartiersebene zu.

In dem beschlossenen Konzept von 2009 wird allerdings ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Angebot am Standort Leonhard-Frank-Straße sehr eingeschränkt ist und deutliche Versorgungslücken aufweist. Zudem wird im zugehörigen „Zentrenpass“ auf das Sanierungserfordernis der Immobilie hingewiesen. Der Einzelhandelsstandort Leonhard-Frank-Straße hatte demnach die Qualität eines zentralen Versorgungsbereiches noch nicht in vollem Umfang erreicht. An den genannten Defiziten konnten keine grundlegenden Veränderungen erzielt werden. Stattdessen wurde vom Eigentümer der Immobilie mitgeteilt, dass der Pächter lediglich kurzfristige Verträge akzeptiert und eine kostendeckende Bewirtschaftung nicht mehr möglich sei.

Die im Einzelhandelskonzept 2009 empfohlenen Angebotsergänzungen waren hinsichtlich ihrer Größenordnung auf das knappe Raumangebot in der Leonhard-Frank-Straße und auf die geringe Verkaufsfläche des Magnetbetriebes zugeschnitten. Am Standort Damaschkestraße sind hingegen Flächen verfügbar, die den heutigen Mindestgrößen im Einzelhandelsbereich Rechnung tragen. Dies gilt sowohl für den Magnetbetrieb als auch in Relation für die Angebotsergänzungen. Anders als in der Leonhard-Frank-Straße, kann am neuen Standort ein vollwertiger zentraler Versorgungsbereich entwickelt werden, der aufgrund seiner Multifunktionalität zukunftsfähig ist.