

Stadtverwaltung Weimar . Postfach 2014 . 99401 Weimar

Stadtverwaltung Gera
FD Bauvorhaben und Stadtentwicklung
PF 1164
07501 Gera

.. 2019

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan VB/87/17 „XXXLutz- und Mömax-Einrichtungshaus“ der Stadt Gera

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 29.11.2018 (Posteingang: 07.12.2018) informieren Sie über die o.g. Planung und geben der Stadt Weimar Gelegenheit zur Stellungnahme.

Gemäß der uns vorliegenden Unterlagen ist in unmittelbarer Nähe des Autobahnanschlusses Gera-Langenberg die Errichtung eines Möbeleinrichtungshauses (XXXLutz) und eines angebundenen Möbeldiscounters (Mömax) geplant. Die Gesamtverkaufsfläche soll 36.000 m² betragen, davon ca. 3.600 m² für zentrenrelevante Sortimente. In direkter Nachbarschaft des Projektstandortes befinden sich bereits Märkte der Fa. Möbel-Rieger (Möbelhaus und Discounter) mit ca. 32.000 m² Verkaufsfläche.

Die zur Verfügung gestellten Auslegungsunterlagen enthalten u.a. eine Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 29.09.2017. Darin wird festgestellt, dass ein Einzelhandelsgroßvorhaben dieser Dimension eines Raumordnungsverfahrens bedarf, das im Vorfeld der Bauleitplanung (FNP und B-Plan) durchzuführen ist. Laut Begründung zur Flächennutzungsplanänderung (Vorentwurf) wird ein Raumordnungsverfahren parallel zur Planung durchgeführt.

Die Stadt Weimar nimmt zur o.g. Planung wie folgt Stellung.

Bei dem genannten Vorhaben handelt es sich um eine Ansiedlung mit erheblicher Raumbedeutsamkeit und weitreichender Wirkung. Die im Zusammenhang mit dem Vorhaben erstellte Auswirkungsanalyse spricht von einer „sehr guten verkehrlichen Erreichbarkeit“ des Projektstandortes und geht davon aus, dass mit der Ansiedlung der o.g. Möbelmärkte „eine hohe Angebotsverdichtung und Kompetenz im Möbelsegment“ zu erwarten ist (BBE 2018, S. 19). Dies gilt v.a. auch im Zusammenhang mit dem in unmittelbarer Nachbarschaft befindlichen Standort der bereits ansässigen Fa. Möbel-Rieger. Zusammengenommen werden diese Möbelmärkte eine Verkaufsfläche von annähernd 70.000 m² erreichen. Zu Recht wird in der Auswirkungsanalyse erwartet, dass die neu entstehende Agglomeration eine „hohe Strahlkraft“ haben wird (ebd. S. 24). Dieser Einschätzung ist zuzustimmen, zumal Märkte der XXXLutz-Gruppe in Thüringen noch nicht vertreten sind und die Kundenverflechtungsbereiche im Möbelsortiment vergleichsweise großräumig ausfallen. Darüber hinaus weist das geltende Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Gera für die Branche Möbel bereits jetzt eine – über die städtische Kaufkraft deutlich hinausgehende - Bindungsquote

von 212 % aus (ebd. S. 62), sodass die notwendigen Umsätze in diesem Segment zunehmend aus dem regionalen Umfeld generiert werden müssen.

Der vorgesehene Projektstandort ist innerhalb einer dreiviertel Stunde aus dem inneren Stadtgebiet Weimars erreichbar. Angesichts der sehr guten Autobahnanbindung der Stadt Weimar und der hohen Strahlkraft der neu entstehenden Agglomeration in Gera werden - entgegen den Darstellungen in der Auswirkungsanalyse - spürbare Auswirkungen auf den mittelzentralen Funktionsbereich der Stadt Weimar (inkl. der Stadt Weimar selbst) erwartet. Nach dem im Landesentwicklungsprogramm Thüringen definierten Kongruenzgebot sollen sich Einzelhandelsgroßprojekte in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen, wobei die mittelzentralen Funktionsräume den räumlichen Maßstab bilden.

Vor diesem Hintergrund wird die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens für das in Rede stehende Vorhaben befürwortet und eine angemessenere Dimensionierung angeregt.

Mit freundlichen Grüßen

Peter Kleine
Oberbürgermeister