

weimar

Kulturstadt Europas

FIRU

© Luftbild Stadt Weimar

Bebauungsplanverfahren B WNO 04 / 10. Änderung des Flächennutzungsplans Bau- und Umweltausschuss Weimar 29.09.2026

1. Rückblick: Was bisher geschah?
2. Städtebauliches Zielbild
3. Übersicht zum Stand der Fachgutachten/Themen
4. Ausblick



1. Rückblick: Was bisher geschah?



Verfahren

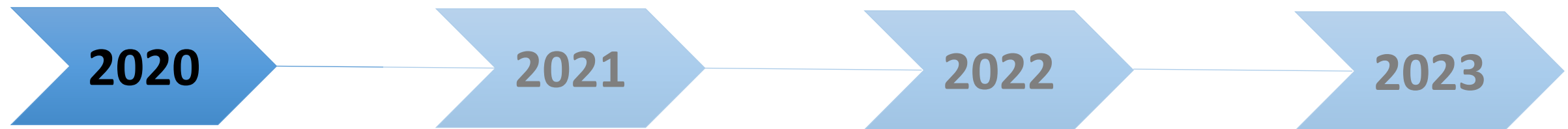


Projektsteuerung



sonstiges

Was bisher geschah?



Juli: Aufstellungsbeschluss

Planungsziele

- Aufwertung und Umstrukturierung des Bereichs zum verbindenden Wohnstandort zwischen Wohngebiet Weimar-Nord und Stadtzentrum
- Herstellung einer städtebaulichen Ordnung mit Schwerpunkt der Entwicklung eines hohen Wohnanteils in Abhängigkeit von den gegebenen Rahmenbedingungen, ergänzt durch gewerbliche und öffentliche Nutzungen
- Neuordnung der Standorte für die zwei bestehenden Einzelhandelseinrichtungen in Kombination mit bevorzugt Wohnnutzungen in Obergeschossen
- Umnutzung der vorhandenen Flächen für den ruhenden Verkehr wie Garagenkomplex und P&R-Platz
- Einordnung der Fläche zur Errichtung eines Gedenkortes
- ~~Erhalt der denkmalgeschützten Hetzerhallen und deren Nachnutzung~~
- Neuordnung der öffentlichen Erschließung
- Verbesserung der Anbindung des Wohngebiets Weimar-Nord für Fußgänger und Radfahrer



Verfahren



Projektsteuerung



sonstiges

Was bisher geschah?



Juli: Aufstellungsbeschluss

Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes durch ein externes Büro seitens der Investoren

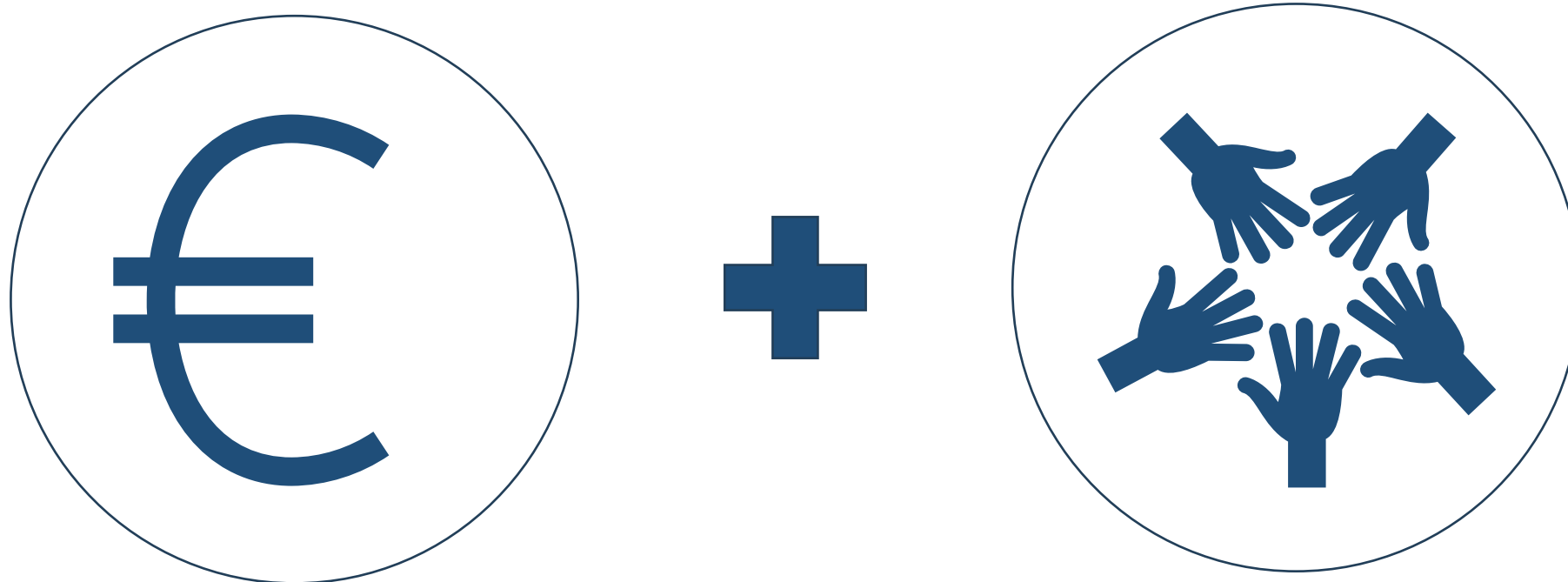
Dez. 2021 – Juli 2022
Durchführung von drei Workshops
(Projektorganisation, Städtebauliches Konzept,
Themenschwerpunkte)

Aug. 2022 – Nov. 2022
Erstellung
Leistungskataloge
Gutachten

Dez. 2022
Städtebaulicher Vertrag
Stadt/Investoren

2022 Städtebaulicher Vertrag (Entwicklungsvereinbarung)

- ✓ Kostenübernahme Fachgutachten und städtebauliche Ausarbeitungen
- ✓ Durchführung einer konsensualen Gebietsentwicklung
- ✓ organisatorische Vereinbarungen





Verfahren

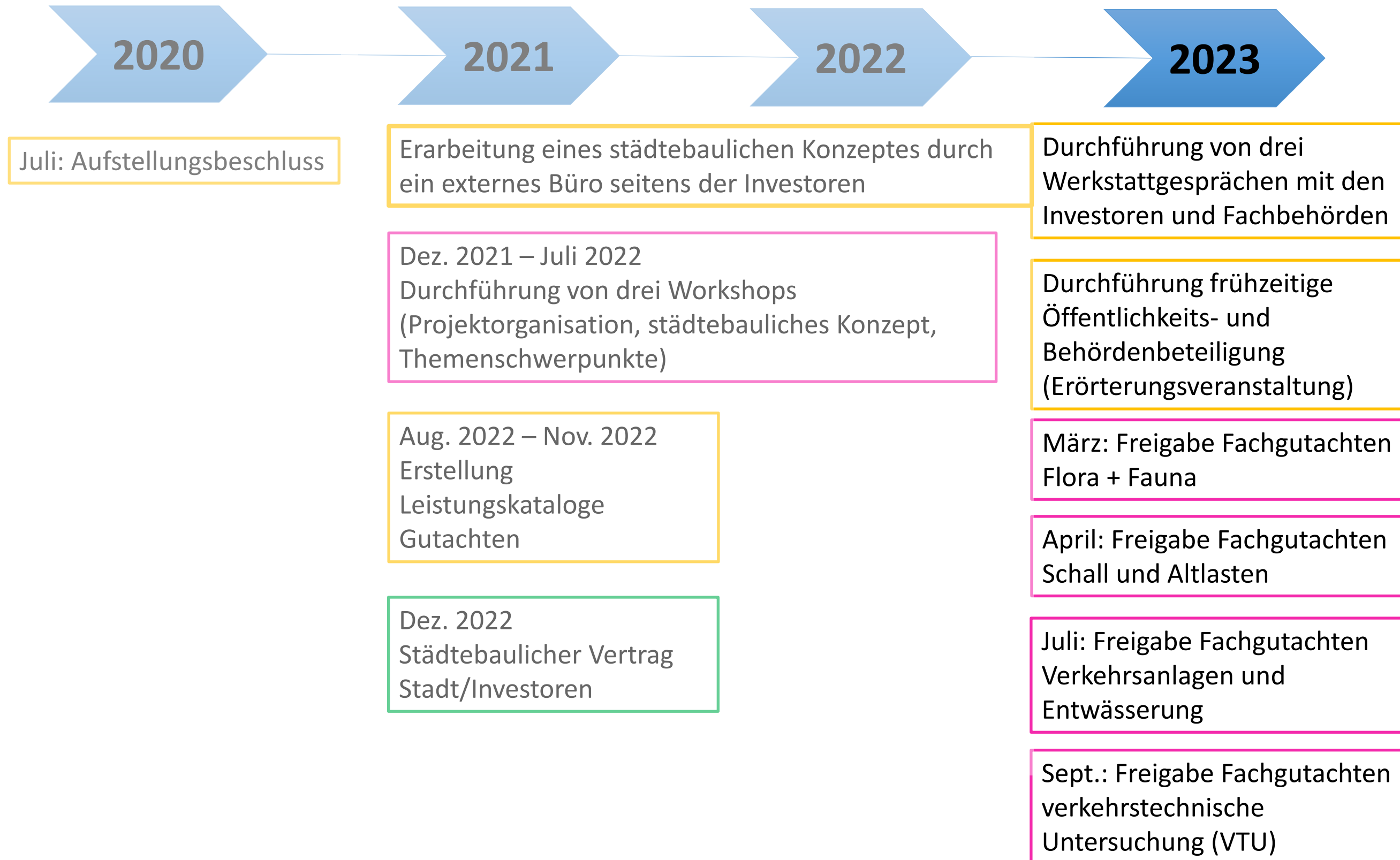


Projektsteuerung



sonstiges

Was bisher geschah?



The architectural site plan illustrates a comprehensive urban development project. Key features include:

- Commercial and Public Buildings:** A large REWE supermarket (H 8m) and a community school (Gemeinschaftsschule III) are prominent. Other commercial spaces include a Netto market (H 5m), a youth hostel (internationale Jugendherberge VIII), and a hotel (Hotel VII).
- Residential Development:** The plan shows various housing units, including micro-apartments (Mikroapartments V), a staff housing unit (Wohnen IV + Staffel), and several other residential blocks (Wohnen V, VI, VII).
- Green Spaces and Landscaping:** A central green area (Grüne Mitte) is surrounded by buildings. Other green spaces include a public green area (öffentliche Grünfläche) and a green roof (Gründach II).
- Infrastructure and Access:** The site is bounded by Marcel-Paul-Straße to the north, Rießner Straße to the east, and Etersburger Straße to the south. It is adjacent to a railway yard (Bahngelände) to the south. The plan includes detailed annotations for construction and planning, such as building heights, area measurements, and landscaping details.

Büro: Schettler & Partner aus Weimar

Bahngelände



Verfahren



Projektsteuerung



sonstiges

Was bisher geschah?

2024

Bewerbung EFRE (Kunst und Kultur) Gedenkort

Vergabeverfahren + Auftragsvergabe
Machbarkeitsstudie
Ost-Anbindung Fuß- und Radweg

Feb.: Freigabe
Nachtragsangebot VTU

Mai: Freigabe
Nachtragsangebot
Verkehrsanlagen

Aug.: Freigabe spezielle
artenschutzrechtliche
Prüfung

Antragstellung Förderung Altlasten + förderunschädlicher
Vorhabensbeginn bei der Thüringer Aufbaubank

2025

Vergabeverfahren
Altlastengutachten
(Detailuntersuchung)

Veränderung
Eigentümerverhältnisse
(Insolvenz Konsum,
Grundstückskauf REWE)
→ neue Planungen

August - Abschluss
Machbarkeitsstudie Ost-
Anbindung Fuß- und
Radweg

Durchführung 4.
Werkstattgespräch
(städtebauliches Zielbild)

2026

veränderte Marktplanung
→ Diskussion der
Einordnung ins
städtebauliche Zielbild

Einstimmige Abstimmung
zum städtebaulichen
Zielbild mit den Behörden
und den Investoren

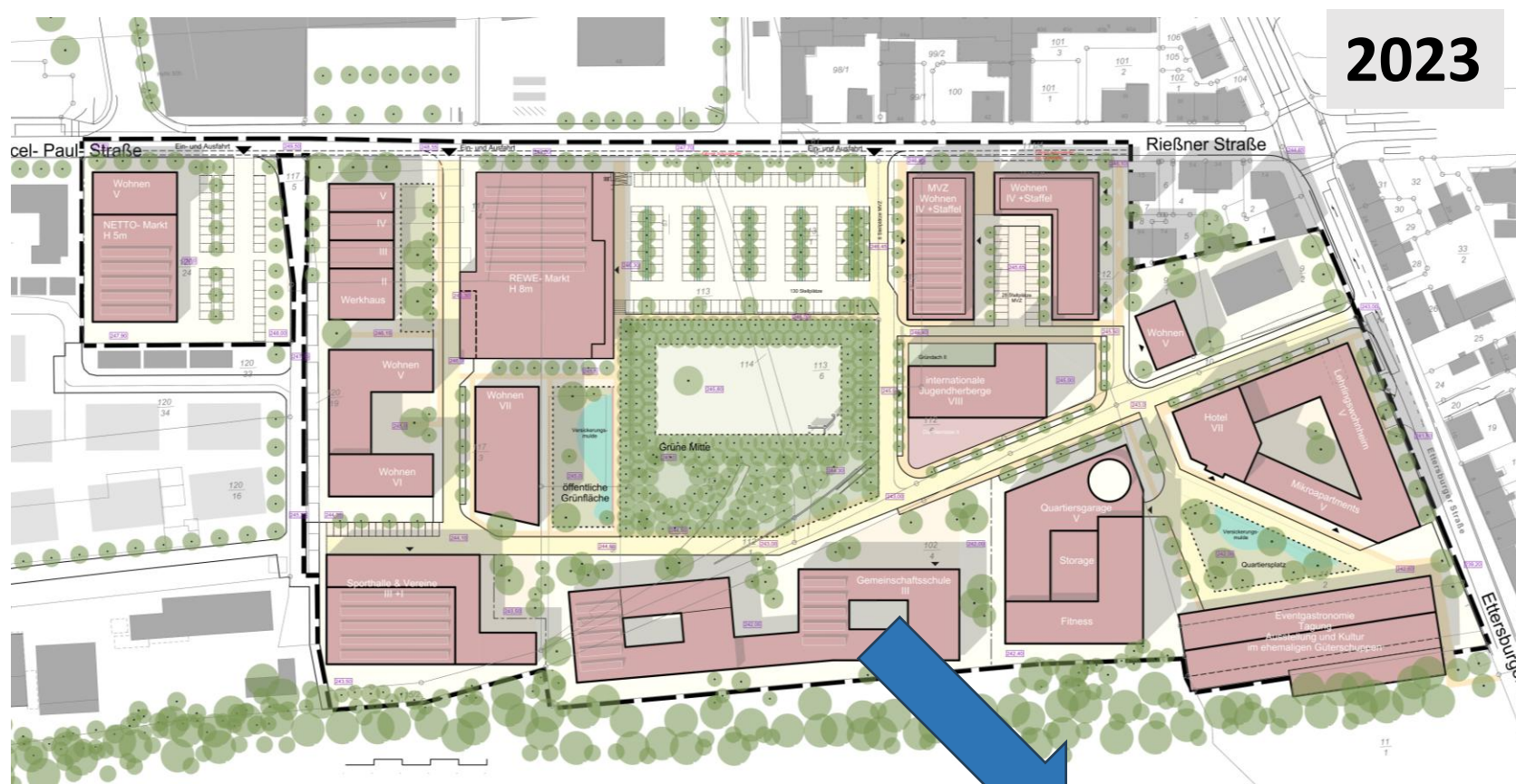
heute: Vorstellung Projekt
Bahnhof im BUA
29.09.2026

2027

Offenlagebeschluss
Bebauungsplan und Änderung
Flächennutzungsplan

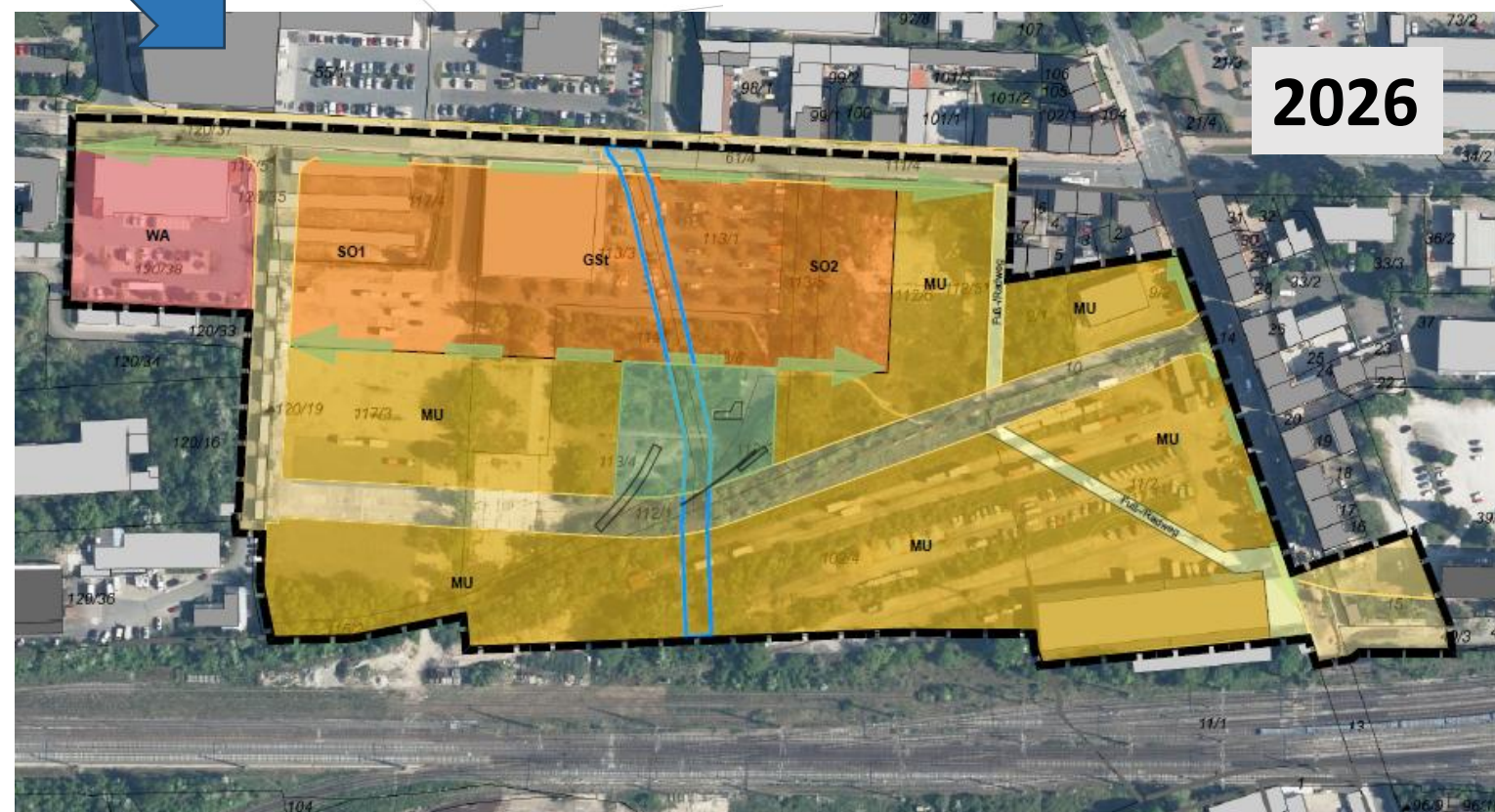
2. Städtebauliches Zielbild

Entwicklung städtebauliches Konzept



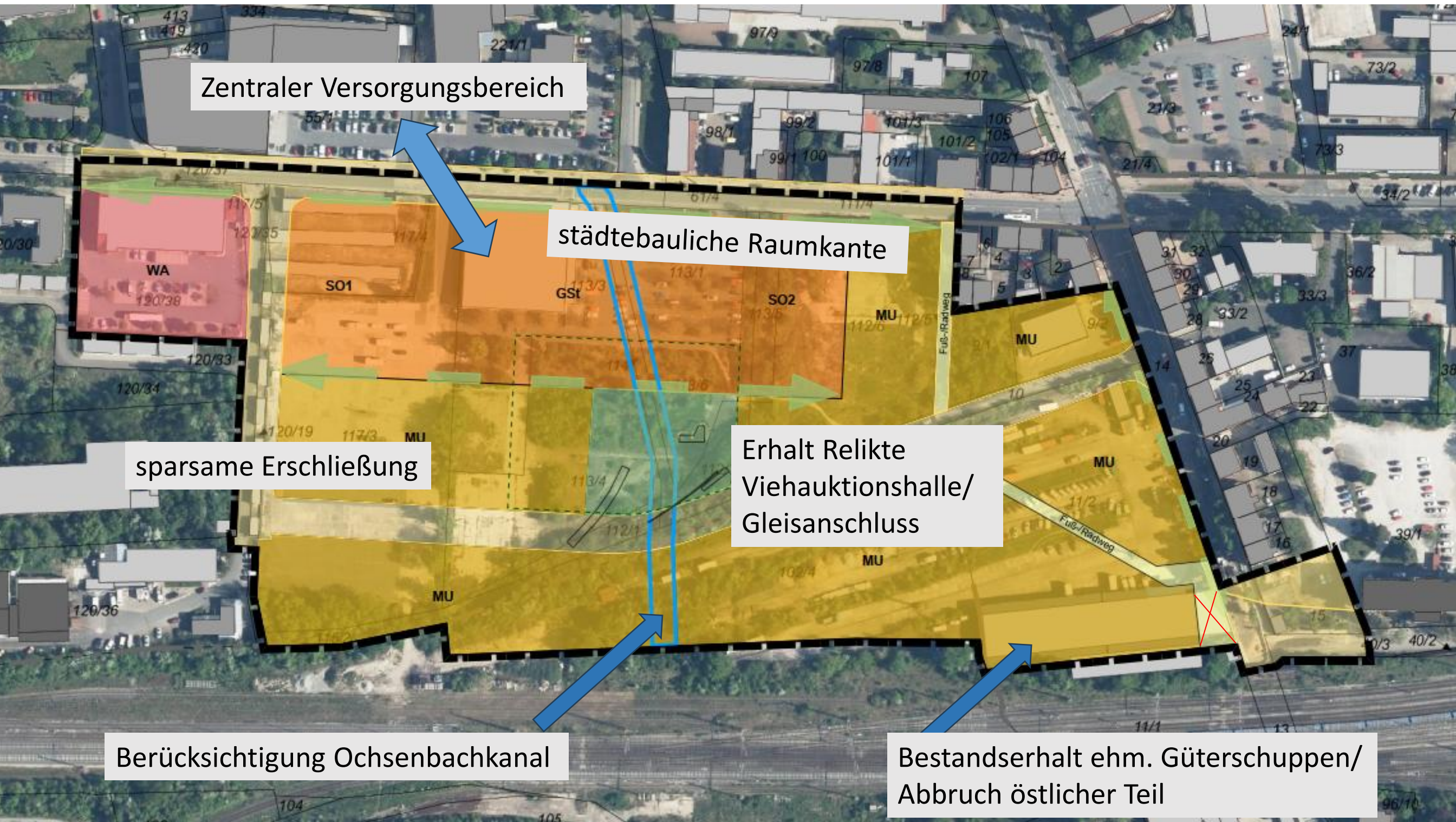
2023

Bahngelände



2026

Städtebauliches Zielbild 2026



WA = Allgemeines Wohngebiet; MU = Urbanes Gebiet; SO = Sondergebiet; GSt = gemeinsame Stellplatzanlage

Garagenkomplex

- 2023 in Denkmaltuch als Kulturdenkmal eingetragen
- Eigentümer Weimarer Wohnstätte
- regelmäßige Gespräche mit der Garagengemeinschaft
- denkmalrechtliche Erlaubnis für den Abbruch liegt vor



- Abbruch erforderlich für Erschließung des Plangebietes und den Bau normgerechter Verkehrsanlagen
- Garagen stellen im Gesamtkontext des Areals einen städtebaulichen Missstand dar
- Erhalt bringt städtebauliche Zwänge mit sich, die eine Umsetzung der Planungsziele verhindern

Planungsziel:

Verbesserung der Anbindung des Wohngebiets Weimar-Nord für
Fußgänger und Radfahrer

Vorstellung der Machbarkeitsstudie durch das Tiefbauamt



3. Übersicht zum Stand der Fachgutachten/Themen

Flora/Fauna/spezielle artenschutzrechtliche Prüfung



Boden (Altlasten) / Grundwasser

wichtig für Erschließungsplanung



Verkehrsplanung (VTU)

Grundlage für Lärmgutachten



Erschließungsplanung / Entwässerung

Grundlage für B-Planentwurf

Versickerungsnachweis erfolgt



Lärmgutachten



Machbarkeitsstudie

Fuß- und Radwegeverbindung Weimar Nord zur Innenstadt



4. Ausblick



Übersicht Bebauungsplanverfahren B WNO 04 (Regelverfahren)

Parallelverfahren FNP-Änderung

Ausblick konkret:

- Fertigstellung der Fachgutachten
- Erstellung Bebauungsplanentwurf + Entwurf FNP-Änderung
- Einholung Offenlagebeschluss B-Plan + FNP-Änderung / Beschluss zur Einleitung Umlegungsverfahren

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

Weimar, 29.09.2026