Stadt Jena

Bebauungsplan
mit integrierter Grünordnungsplanung

B-Lo 13
Möbelhaus an der Autobahn

Begründung

Für das Gebiet	Zwischen Stadtrodaer Straße und Autobahn A4 (Gemarkung Lobeda, Flur 3, Flurstücke 159/1, 159/7, 163/4 und 164/2 (teilweise) sowie Gemarkung Drackendorf, Flur 2, Flurstücke 362/1 und 362/4)
Bauleitplanung	BSM Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH Katharinenstraße 19-20, 10711 Berlin

Jena, den 12.06.2019

Stand: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

JENA LICHTSTADT.

Inhaltsverzeichnis

I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen 3
1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung 3
2. Beschreibung des Plangebietes 3
2.1. Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung 3
2.2. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse 4
2.3. Städtebauliche Situation und Bestand 4
2.4. Geltendes Planungsrecht 4
2.5. Verkehrserschließung 4
2.6. Technische Infrastruktur 5
2.7. Denkmalschutz 5
3. Planerische Ausgangssituation 5
3.1. Ziele und Grundsätze der Raumordnung 5
3.2. Flächennutzungsplan 6
3.3. Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne 6
3.4. Stadtentwicklungsplanungen 7
II. Planinhalt und Abwägung 10
1. Entwicklung der Planungsüberlegungen 10
2. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt 10
3. Begründung der Festsetzungen 11
3.1. Art der baulichen Nutzung 11
3.2. Maß der baulichen Nutzung 12
3.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen 13
3.4. Stellplätze und Nebenanlagen 13
3.5. Verkehrsflächen, Erschließung 13
3.6. Grünordnerische Festsetzungen 14
3.7. Örtliche Bauvorschriften 15
3.8. Nachrichtliche Übernahmen 15
4. Flächenbilanz 16
III. Auswirkungen der Planung 17
1. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung 17
2. Verkehrliche Auswirkungen 17
IV. Verfahren 19
1. Aufstellungsbeschluss 19
V. Rechtsgrundlagen 20

I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans B-Lo 13 „Möbelhaus an der Autobahn“ ist, die zentrale Einzelhandelsfunktion von Jena weiter auszubauen, da diese eine überörtliche Versorgungsfunktion erfüllt und zentralitätsbildend wirkt. Der Möbelstandort soll zukunftssicher entwickelt und städtebaulich aufgewertet werden.

Der Möbelstandort Lobe-Center liegt im Südosten der Stadt im Ortsteil Neulobeda zwischen der Stadtrodaer Straße und der Bundesautobahn A4. Er besteht aus zwei Gebäudeteilen, die 1995 mit einer Verkaufsfläche von 23.500 m² eröffneten. Das Baurecht wurde für das östliche, auf der Gemarkung Drackendorf befindliche Gebäude mittels eines Bebauungsplanes geschaffen, während das westliche Gebäude unter Anwendung des § 34 BauGB genehmigt wurde.

Planungen zur Erweiterung der Möbelverkaufsfläche und zur qualitativen Angebotsentwicklung wurden im September 2016 durch die Finke Thüringen GmbH & Co. KG vorgelegt. Das Unternehmen sah die Erweiterung der Verkaufsfläche auf 38.019 m² und die Errichtung von 890 Parkplätzen vor. Das Finke Einrichtungshaus sollte auf dem Plangebiet um ein innovatives Einrichtungshaus „Carré“ und einen Discountermarkt ergänzt werden. Die durch das Unternehmen vorgelegte Liste der Randsortimente überschritt die im Einzelhandelskonzept Jena empfohlene Größenordnung, sodass die Randsortimente begrenzt werden mussten.

Durch eine Auswirkungs- und Verträglichkeitsuntersuchung wurde eingeschätzt, dass die geplante Flächen- und Sortimentserweiterung keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Jena erwarten lasse.

Nach einem Betreiberwechsel führt nun die Krieger Projektentwicklung GmbH die Entwicklungsabsichten weiter und plant, die bestehenden Gebäude durch einen Neubau für einen Möbelfachmarkt mit bis zu 38.100 m² Verkaufsfläche zu ersetzen. Der am Standort vorhandene Media Markt soll in den Neubau integriert werden. Das Ergebnis der vorgenannten Auswirkungs- und Verträglichkeitsuntersuchung lässt sich auf die Planungen des neuen Eigentümers übertragen: Das Landesverwaltungsamt bestätigte mit seinem Schreiben vom 06.11.2018, dass die ergangene landesplanerische Beurteilung bei einem Betreiberwechsel weiter gelte.

Die geplante Erweiterung des Standorts ist auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts nicht genehmigungsfähig. Daher ist die Schaffung von Baurecht durch einen Bebauungsplan im Regelverfahren erforderlich. Durch den Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen werden.

Der Stadtrat Jena hat die Aufstellung des Bebauungsplans B-Lo 13 „Möbelhaus an der Autobahn“ auf seiner Sitzung am 27.11.2018 beschlossen.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1. Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung

Das Plangebiet liegt am Rand des Jenaer Stadtteils Neulobeda im Südosten der Stadt, zwischen der Stadtrodaer Straße und der Bundesautobahn 4 (BAB4). Südlich schließt die Gemeinde Sulza mit dem Ortsteil Rutha an.

Der Stadtteil Neulobeda ist eine Stadterweiterung aus den 1960er Jahren mit bis zu 11-geschossigen Gebäuden in Lobeda-West und Lobeda-Mitte sowie 5-geschossigen Gebäuden in Lobeda-Ost. Das direkte Umfeld des Plangebiets ist durch die Stadtrodaer Straße, die BAB4 und durch die umgebenden Gewerbeflächen mit v.a. Autohandel, Tankstellen, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und Schnellrestaurants geprägt.

2.2. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Bundesautobahn A4, im Osten durch eine von der Stadtrodaer Straße abgehende Stichstraße, im Süden durch die Stadtrodaer Straße (Straßenmitte), im Südwesten durch das benachbarte Grundstück Stadtrodaer Str. 101 mit einem Autohandel und im Westen durch eine Grünfläche begrenzt. Hierbei handelt es sich um die Flurstücke 159/1, 159/7 163/4 und 164/2 (teilweise) der Gemarkung Lobeda sowie 362/1 und 362/4 der Gemarkung Drackendorf.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 4,7 ha.

Die Stadtrodaer Straße (Flurstück 164/2) befindet sich im Eigentum der Stadt, alle übrigen Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereichs stehen in Privateigentum.

2.3. Städtebauliche Situation und Bestand

Derzeit ist das Plangebiet bebaut. Im westlichen Bereich befinden sich das Möbelhaus „Möbel Finke“ und das „Dänische Bettenlager“ mit einer Verkaufsfläche von 15.000 m² und im östlichen Bereich „Möbel Finke“ sowie der Elektronikmarkt „Media Markt“ mit einer Verkaufsfläche von 3.300 m². Zwischen den beiden Bauten liegt eine größere Stellplatzanlage. Das Plangebiet ist fast vollständig versiegelt und weist lediglich straßenbegleitend und am Autobahndamm einige Rasenflächen auf.

2.4. Geltendes Planungsrecht

Die Flurstücke 362/1 und 362/4 sind Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans B-Dd 02 „Neue Schenke – Lobecenter“, welcher am 20.03.1997 beschlossen wurde. Er setzt ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Möbel- und Einrichtungshaus und Sortimente nicht periodischen Bedarfs“ mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 aus, um der großen Nachfrage nach gewerblichen Flächen entgegenzukommen. Errichtet wurde dort 1994/95 der östliche Baukörper des Lobe Centers mit „Möbel Finke“ und „Media Markt“.

Für den westlichen Teil des Plangebiets existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan, die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt hier bislang auf der Grundlage von § 34 BauGB.

2.5. Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird derzeit im Süden durch die Kreuzung Stadtrodaer Straße/Daimler-Benz-Straße erschlossen, die die Hauptzufahrt zu den Gebäuden darstellt. Weiterhin gibt es Zufahrten v.a. für den Lieferverkehr, die von der Stadtrodaer Straße um die Gebäude herum führen. Von der Stadtrodaer Straße aus besteht direkter Anschluss an die Bundesstraße 88, die in Richtung Norden in die Innenstadt führt, sowie an die BAB4, über die Erfurt, Eisenach, Dresden und Görlitz erreicht werden können.

Mit dem Haltepunkt „Neue Schenke“ in ca. 800 m Entfernung ist das Plangebiet an die Strecke der Erfurter Bahn EB 21 (Erfurt – Gera) angebunden. Unmittelbar südlich des Plangebiets in der Stadtrodaer Straße befindet sich die Haltestelle „Daimler-Benz-Straße“ der Buslinien 42 und 820 sowie unmittelbar westlich des Plangebiets die Haltestelle „Rutha“ der Buslinie 427. Nördlich der BAB4 in ca. 800 m fußläufiger Entfernung fahren in der Erlanger Allee am Haltepunkt Schlegelstraße die Straßenbahnlinien 1, 3 und 5.

Nordöstlich des Plangebiets führt eine Fußgängerbrücke über die Autobahn, über die Fußgänger und Radfahrer den Stadtteil Lobeda Ost erreichen können. Entlang der Stadtrodaer Straße fehlen straßenbegleitende Fußwege.

2.6. Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist mit allen stadttechnischen Versorgungsmedien erschlossen.

2.7. Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans B-Lo 13 sind keine Baudenkmäler vorhanden.

Auch in der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich keine Baudenkmäler.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1. Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Für den Bebauungsplan ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Raumordnungsgesetz aus dem am 5. Juli 2014 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025, GVBl. Nr. 6/2014 vom 4. Juli 2014) sowie dem am 18. Juni 2012 in Kraft getretenen Regionalplan Ostthüringen.

Das **Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025)** vom 15. Mai 2014 setzt sich zum Ziel, die Vielfalt der Thüringer Kulturlandschaft zu bewahren und gleichzeitig Veränderungen zukunftsfähig zu gestalten. Die jeweiligen Räume innerhalb Thüringens sollen sich individuell an den jeweiligen Entwicklungs- und Handlungserfordernissen orientieren.

Die Stadt Jena wird im LEP 2025 als Oberzentrum benannt; diesen werden u.a. zentrale Einzelhandelsfunktionen zugeschrieben, die zukunftsfähig weiterentwickelt werden sollen (Ziel 2.2.5 und Grundsatz 2.2.6).

Im Kapitel 2.4 formuliert das LEP 2025 u.a. die Leitvorstellung, dass die Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke kontinuierlich reduziert werden soll, um bis 2025 die Neuinanspruchnahme durch Flächenrecycling auszugleichen. Die Siedlungsentwicklung soll sich am Leitbild „Innenentwicklung von Außenentwicklung“ orientieren.

Im Kapitel 2.6 wird die Entwicklung von Einzelhandelsgroßprojekten geordnet. Gemäß Ziel 2.6.1 sind Einzelhandelsgroßprojekte nur in Zentralen Orten höherer Stufe zulässig (Konzentrationsgebot). Diese sollen sich gemäß Grundsatz 2.6.2 in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen (Kongruenzgebot), wobei als räumlicher Maßstab insbesondere die mittelzentralen Funktionsräume gelten. Gemäß Grundsatz 2.6.3 sollen die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Versorgungsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Orte durch Einzelhandelsgroßprojekte nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot). Des Weiteren sollen Einzelhandelsgroßprojekte mit überwiegend zentrenrelevantem Sortiment gemäß Grundsatz 2.6.4 in städtebaulich integrierter Lage errichtet werden (Integrationsgebot).

Für die Region Ostthüringen trat am 18. Juni 2012 der **Regionalplan Ostthüringen** in Kraft. Er wird aus dem Landesentwicklungsprogramm entwickelt und legt die räumliche und die strukturelle Entwicklung der Planungsregion fest. Da das LEP im Jahr 2014 beschlossen wurde, ist der derzeit wirksame Regionalplan nicht aus dem LEP heraus entwickelt. Mit dem Beschluss zur Änderung des Regionalplans am 20.03.2015 begann das Verfahren zur Änderung, jedoch ist dieses noch nicht abgeschlossen. Vom 04.03.2019 bis zum 10.05.2019 findet die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Regionalplans statt.

Im Regionalplan Ostthüringen 2012 werden die Stadt- und Umlandräume von Gera und Jena als herausgehobene räumliche Leistungsträger mit überregionaler Bedeutung beschrieben, die im wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bereich als Teil der Metropolregion Mitteldeutschland weiterentwickelt werden sollen (Grundsatz 1-1). Die beiden Städte sollen sich als wirtschaftliche Leistungsträger der Region profilieren (Grundsatz 1-13).

Im Kapitel 2.3 behandelt der Regionalplan die Steuerung von großflächigem Einzelhandel. Zur Vermeidung von Doppelregelungen bezieht sich der Regionalplan auf den Landesentwicklungsplan und verzichtet auf die eigenständige Ausweisung von Plansätzen zur raumordnerischen Steuerung des großflächigen Einzelhandels.

Im Jahr 2017 wurde ein vereinfachtes Raumordnungsverfahren nach § 10 Thüringer Landesplanungsgesetz durchgeführt, um die landesplanerische Vereinbarkeit der Erweiterung des Möbelhauses zu prüfen. Im Ergebnis stellte die vom Thüringer Landesverwaltungsamt erteilte landesplanerische Beurteilung vom 18.12.2017 fest, dass die vorgesehene Erweiterung nicht den Erfordernissen der Raumordnung widerspricht, sofern im Bebauungsplan die Sortimente und Verkaufsflächengrößen entsprechend dem Ergebnis des Raumordnungsverfahrens festgesetzt werden. Mit Schreiben vom 06.11.2018 bestätigte das Landesverwaltungsamt, dass die ergangene landesplanerische Beurteilung gleichermaßen auch bei einem Betreiberwechsel weitergilt.

3.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Jena ist seit dem 09.03.2006 wirksam, zudem gibt es sieben Änderungen des Flächennutzungsplans, welche das Plangebiet jedoch nicht berühren. Die Fortschreibung wurde am 15.11.2017 durch den Stadtrat beschlossen.

Der Flächennutzungsplan bereitet die Regelung und Entwicklung der Bodennutzung vor. Das Plangebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ dargestellt.

Eine weitere wichtige Aufgabe des Jenaer FNP ist es, die fachlichen Einzelplanungen zu koordinieren und abzuwägen. Eine der in diesem Zusammenhang genannten flächenrelevanten Fachplanungen ist die Fortschreibung der Konzeption für die Entwicklung des Einzelhandels. Im Kapitel 2.3 „Zentren“ führt der FNP Jena die Sonderbaufläche mit der Bezeichnung „Stadtrodaer Straße/Lobe-Center“ als nicht integrierten Standort auf. An diesem explizit genannten Standort soll die Weiterentwicklung des großflächigen Einzelhandels auch außerhalb des zusammenhängenden Stadtgebiets ermöglicht werden.

Der Bebauungsplan B-Lo 13 ist demnach aus dem wirksamen Flächennutzungsplan Jena entwickelbar.

3.3. Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne

Für das Land Thüringen werden die bedeutsamen überörtlichen Ziele und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege von der obersten Naturschutzbehörde erarbeitet und gemäß § 9 Abs. 2 Satz 2 des Thüringer Landesplanungsgesetzes (ThürLPlG) i.V.m. § 4 Abs. 1 des Thüringer Gesetzes für Natur und Landschaft (ThürNatG) im Landesentwicklungsprogramm als Landschaftsprogramm dargestellt. Ein eigenes Landschaftsprogramm ist rechtlich nicht vorgesehen.

3.3.1. Landschaftsplan

Auftrag der Landschaftsplanung ist es, die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege detailliert zu beschreiben sowie kenntlich zu machen, wenn Entscheidungen sich auf Natur und

Landschaft auswirken können. Zudem sollen Maßnahmen zu Verminderung und Vermeidung der Auswirkungen aufgezeigt werden.

Der Landschaftsplan der Stadt Jena wurde am 31.03.2016 beschlossen und ist ein selbstständiger Fachplan und stellt Grundlagen für die ökologische Planung im Flächennutzungsplan dar. Durch die Integration in den FNP erhält der Landschaftsplan Verbindlichkeit. Das Plangebiet liegt nicht in einem der aufgeführten Schutzgebiete (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, geschützter Landschaftsbestandteil, FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet). Es befindet sich weiterhin außerhalb der eingetragenen Trinkwasserschutzzonen sowie der Überschwemmungsgebiete.

Der Landschaftsplan schlägt für großflächige Einzelhandelseinrichtungen Dach- und Fassadenbegrünungen sowie Gehölzpflanzungen und Bepflanzung von Parkplätzen als Maßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung der biologischen Vielfalt im Stadtgebiet vor. Räumliche Schwerpunkte dieser Maßnahmen sind alle Jenaer Gewerbegebiete und Flächen des großflächigen Einzelhandels.

3.4. Stadtentwicklungsplanungen

Stadtentwicklungspläne und Stadtentwicklungskonzepte sind Instrumente der informellen städtebaulichen Planung. In diesen Plänen und Konzepten werden für die Gesamtstadt Leitlinien und Zielsetzungen für unterschiedliche Themenfelder erarbeitet. Für den Bebauungsplan B-Lo 13 sind aufgrund seiner Nutzungsartfestsetzung insbesondere das integrierte Stadtentwicklungskonzept der Stadt Jena 2025 (Jena 2030+), das Entwicklungskonzept Einzelhandel Jena 2025, das Konzept Arbeitsplatz- und Gewerbeflächenentwicklung Jena 2025 und Leitlinien Mobilität in Jena 2030 von Belang.

3.4.1. Stadtentwicklungskonzept Jena 2030+

Am 15.03.2018 wurde das integrierte Stadtentwicklungskonzept Jena 2030+ beschlossen. Es handelt sich hierbei um ein ressortübergreifendes Handlungskonzept und ist als Grundlage der stadträumlichen Schwerpunktsetzung zu berücksichtigen.

Das Einzugsgebiet von Jena umfasst ca. 300.000 Einwohner und versorgt als Oberzentrum die gesamte Region. Neben den Einzelhandelsstandorten im Innenstadtbereich gibt es sechs nicht integrierte Einzelhandelsstandorte, zu denen u.a. das Plangebiet des B-Lo 13 zwischen Autobahn A4 und Stadtrodaer Straße zählt.

In der Bevölkerungsvorausschätzung der Stadt Jena wird mit einem Bevölkerungswachstum von 105.282 Einwohnern im Jahr 2015 auf 109.030 Einwohnern im Jahr 2030 gerechnet. Gleichzeitig steigt auch die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, sodass die Nachfrage nach Arbeitsplätzen voraussichtlich steigen wird.

Seit dem Jahr 2000 sank zwar die Zahl der Einzelhandelsbetriebe um 13 %, jedoch wuchs gleichzeitig die Gesamtverkaufsfläche um ca. 15 %. Dieses Wachstum war u.a. dem Bereich Möbel zuzuschreiben. Für die Stadt Jena wird bis zum Jahr 2025 ein zusätzlicher Bedarf an gewerblichen Flächen von 17 Hektar prognostiziert. So wird im Stadtentwicklungskonzept die prioritäre Revitalisierung von nicht oder untergenutzten Flächen im Innenbereich als Handlungsbedarf angegeben.

3.4.2. Entwicklungskonzept Einzelhandel Jena 2025

Am 17.06.2015 bestätigte der Jenaer Stadtrat das Entwicklungskonzept Einzelhandel Jena 2025. Es setzt sich zum Ziel, Leitlinien für eine zielgerichtete und nachhaltige Einzelhandelsentwicklung zu formulieren, um den Einzelhandel zu steuern. Hierbei sollen u.a. der sortiments-

spezifische Ausbau und der Erhalt des Angebots gesichert werden, ebenso soll Investitionssicherheit geschaffen werden.

Da der erhöhte Flächenbedarf von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten an städtebaulich integrierten Standorten jedoch i.d.R. nicht gedeckt werden kann, können diese auch in nicht integrierten Lagen weiterentwickelt werden. Hierbei wird jedoch die Konzentration auf wenige Standorte, zu denen auch das Lobe-Center /Stadtrodaer Straße gehört, empfohlen.

Dem Lobe-Center ist innerhalb des Zentrenkonzeptes die Funktion eines nichtintegrierten „Sonderstandortes“ zugeordnet. diese nichtintegrierten Sonderstandorte erfüllen innerhalb des Zentrenkonzeptes bei großflächigen nicht-zentrenrelevanten Warenangeboten eine überörtliche Versorgungsfunktion und ergänzend damit die zentrale Versorgungsaufgabe des Oberzentrums Jena. Sie wirken zentralitätsbildend.

3.4.3. Arbeitsplatz- und Gewerbeflächenentwicklung Jena 2025

Ziel des Berichts ist es, eine Grundlage für die weitere Entwicklung Jenas als Arbeitsplatzstandort zu bilden. Künftige Bedarfe sollen abgeleitet werden, denn in der Tallage der Stadt sind die zur Verfügung stehenden Flächen begrenzt und konkurrieren mit anderen Nutzungen. Quantitativ und qualitativ ausreichende Büro- und Gewerbeflächen sollen zur Verfügung gestellt werden, um ansässigen Betrieben die Bestandssicherung und Entwicklung sowie Neuansiedlungen zu ermöglichen.

Im Bericht über die Arbeitsplatz- und Gewerbeflächenentwicklung in Jena wird festgestellt, dass v.a. Flächen in der Stadtmitte, dem Südraum und in Autobahnnähe nachgefragt wurden, was das Plangebiet des B-Lo 13 betrifft. Das Plangebiet liegt zudem unmittelbar östlich des Gewerbegebiets „JenA4“.

3.4.4. Leitlinien Mobilität in Jena 2030

Die Leitlinien Mobilität in Jena 2030 ersetzten mit dem Stadtratsbeschluss am 14. Februar 2018 den Verkehrsentwicklungsplan 2002. Das Mobilitätskonzept soll in die behördenverbindlichen räumlichen Planungen integriert werden, d.h. in den Regionalplan Ostthüringen und den Flächennutzungsplan Jena. Da beide Planungen älter sind als das Mobilitätkonzept, haben die Inhalte des Mobilitätkonzepts noch nicht Eingang in die behördenverbindlichen Planungen gefunden.

Miteinander verknüpfte Qualitäts- und Handlungsziele bilden im Mobilitätskonzept die Richtung, in die sich der Jenaer Verkehr in den kommenden Jahren entwickeln soll; ausgegangen wird von keinem ungewöhnlichen Anstieg des Verkehrsaufkommens, da keine stark verkehrswirksamen Stadterweiterungen geplant sind und sich das Mobilitätsverhalten der Bürger seit 1998 kaum verändert hat.

Das Mobilitätskonzept enthält keine expliziten Aussagen zu großflächigem Einzelhandel. Im Allgemeinen sollen verkehrsmindernde Nutzungs-, Bau-, Verkehrs- und Mobilitätskonzepte in Bebauungsplänen berücksichtigt werden (Handlungsziel 2.3). Weiterhin sollen in Jena Mobilitätsmanagements für Gewerbe-, Industrie- sowie große Verwaltungs- und Unternehmensstandorte aufgebaut werden (Handlungsziel 5.7). Um die Funktionssicherheit und die Bereitstellung notwendiger Infrastruktur für den Güterverkehr zu steigern, sollen eine stadtverträgliche Logistik gefördert sowie die Erreichbarkeit von güterverkehrsrelevanten Standorten auf stadtverträglichen Routen im Hauptverkehrsstraßennetz und auf Schienenwegen gesichert werden (Handlungsziele 10.1 und 10.2).

3.4.5. Jenaer Klimaanpassungsstrategie

Die Jenaer Klimaanpassungsstrategie (JenKAS) wurde von 2009 bis 2012 im Rahmen des ExWoSt-Forschungsprojektes „Urbane Strategien zum Klimawandel“ erarbeitet. Ziel der JenKAS ist es, Strategien zum Umgang mit den Auswirkungen des Klimawandels zu erarbeiten und Maßnahmen zu formulieren.

Gewerblich genutzte Flächen erwirken gemäß der JenKAS eine starke Veränderung der Klimaelemente, eine geringe Luftfeuchtigkeit, teilweise Luftschadstoffbelastung und tragen zur Ausbildung des Wärmeinseleffekts bei. In stark versiegelten Bereichen, wie bspw. Gewerbegebieten mit geringem Grünanteil, ist das Ausmaß der Überwärmung groß. Ein Risiko besteht für Gewerbegebiete ebenfalls durch Starkregenereignisse, da die Niederschläge in stark versiegelten Gebieten nicht in den Boden infiltrieren können.

Die JenKAS gibt für stark versiegelte Gebiete die Empfehlung, durch Entsiegelung und Durchgrünung für Verdunstung, Abkühlung und Versickerung zu sorgen. Luftaustauschbahnen sowie Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sollen erhalten und gefördert werden. Für Gebäude, Straßen und Plätze sollten wenig Strahlung absorbierende Materialen verwendet werden.

Im Rahmen des Projekts JenKAS wurde das Entscheidungsunterstützungswerkzeug für lokale Klimawandelanpassung (JELKA) entwickelt, das den lokalen Akteuren helfen soll, geeignete Klimaanpassungsmaßnahmen zu finden.

Für den Ortsteil Neulobeda wird die Anpassung an zunehmende Trockenheit mit Handlungsempfehlungen wie Bepflanzung und Anpassung der Arten empfohlen. Abkühlende Grünelemente und Beschattungsmöglichkeiten sollten vermehrt in den Stadtraum integriert werden. Weiterhin wird auf die Grün- und Ackerflächen des Ortsteils Drackendorf verwiesen, die als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete wirken und einen wichtigen Beitrag für die Luftqualität in Neulobeda leisten.

Diese Handlungsempfehlungen werden im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt, indem Dachbegrünung und begrünte Parkplätze festgesetzt werden sollen.

II. Planinhalt und Abwägung

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Das Lobe-Center als ein Möbelstandort der Stadt Jena ist ein einheitlich geplanter, finanzierter, gebauter und verwalteter Gebäudekomplex am südöstlichen Stadtrand der Stadt Jena, welcher im Jahr 1995 als Einkaufszentrum mit insgesamt 23.500 m² Verkaufsfläche eröffnet wurde.

Ab Oktober 1997 standen die beiden Großobjekte Möbelhaus und Baumarkt leer. Auch der Penny-Markt und der Reno-Schuhfachmarkt verließen in der Folge diesen Standort. Aufgrund des eingetretenen Leerstandes und zur Sicherung des Standortes innerhalb des Zentrengefüges der Stadt Jena wurde am 18.11.1998 durch den Jenaer Stadtrat ein Aufstellungsbeschluss zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Neue Schenke“ (Lobe-Center) über den gesamten Gebäudekomplex gefasst. Im Jahr 2000 fasste der Stadtrat den Beschluss, die 1998 festgelegten Planungsziele um die ausnahmsweise Zulässigkeit einer Diskothek zu ergänzen. Weitere formelle Schritte im Bebauungsplanverfahren erfolgten nicht.

Im Mai 2000 eröffnete im östlichen Bauteil ein Media Markt. Neben Autoteile-Unger war dies lange Zeit die einzige Nutzung im Gebäudekomplex. Ab 2003 belegte das Dänische Bettenlager eine Teilfläche im westlichen Bauteil. 2004 eröffnete das Unternehmen Finke Das Erlebnis Einrichten GmbH & Co. KG sein Möbelhaus in Jena im Lobecenter, das von der Finke Thüringen GmbH & Co. KG betrieben wurde.

Im September 2016 legte das Unternehmen Finke konkrete Planungen zur Erweiterung der Möbelverkaufsfläche und der qualitativen Angebotsentwicklung am Standort vor, die vom Stadtrat mit Beschluss vom 05.04.2017 befürwortet wurden. Auf dieser Grundlage wurde im Jahr 2017 ein vereinfachtes Raumordnungsverfahren durchgeführt (vgl. Kap. I.3.1).

Im Jahr 2018 übernahm die Krieger Unternehmensgruppe den Möbelanbieter „Finke“. In der Folge änderten sich die Planungen zur Erweiterung des Möbelstandortes, vorgesehen ist nunmehr der Ersatz der Bestandsgebäude durch den Neubau eines Möbelhauses. Dabei entsprechen die Verkaufsflächen und Sortimente weiterhin der landesplanerischen Beurteilung aus dem Jahr 2017.

Die Planungsziele der vom Stadtrat 1998 beschlossenen ersten Änderung des Bebauungsplanes haben sich durch die aktuellen Planungen der neuen Eigentümerin und die landesplanerische Beurteilung aus dem Jahr 2017 überholt. Der Stadtrat der Stadt Jena hat daher am 23.01.2019 beschlossen, den damaligen Beschluss aufzuheben und ein neues Bebauungsplanverfahren einzuleiten.

2. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für den Neubau eines modernen Möbelhauses geschaffen werden. Der vorhandene Media Markt soll in das Vorhaben integriert werden. Vorgesehen ist ein mehrgeschossiger Baukörper, der sich entsprechend dem Grundstückszuschnitt in Ost-West-Richtung parallel zur BAB A4 erstrecken soll.

Durch den Ersatz der vorhandenen Bebauung durch einen Neubau soll die Attraktivität des Standortes gesteigert und so ein zweiter zukunftssicherer Möbelstandort in der Stadt Jena entwickelt werden. Ziel der Planung ist es, den Einkaufsstandort Oberzentrum Jena weiter zu stärken, den Standort und seine Arbeitsplätze langfristig für den großflächigen Möbeleinzelhandel zu sichern und damit ein erneutes Brachfallen der Immobilie Lobe-Center zu vermeiden.

Im Zusammenhang mit dem Projekt soll auch der Lückenschluss zum Bestand eines Geh- und Radweges auf der Nordseite der Stadtrodaer Straße erfolgen.

Der Bebauungsplan soll alle Festsetzungen treffen, die für einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB erforderlich sind. Die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmt sich damit zukünftig allein nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans. Der Bebauungsplan B-Dd 02 wird mit Festsetzung des vorliegenden Bebauungsplans B-Lo 13 verdrängt.

3. Begründung der Festsetzungen

3.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung soll der Bebauungsplan ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Möbel- und Elektronikfachmarkt“ festsetzen. Die geplante Einzelhandelsnutzung entspricht den übergeordneten Planungen der Stadt Jena: Im Flächennutzungsplan der Stadt Jena ist das Gebiet als Sonderbaufläche für den großflächigen Einzelhandel dargestellt. Gemäß dem „Entwicklungskonzept Einzelhandel der Stadt Jena 2025“ handelt es sich um einen von zwei großflächigen Möbelstandorten in der Stadt Jena.

Die im Sondergebiet zulässigen Nutzungen werden durch die textliche Festsetzung Nr. 1 näher bestimmt. Demnach sind hier ein Möbelfachmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 38.100 m² und ein Elektronikfachmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.716 m² zulässig. Sowohl für den Möbelfachmarkt als auch für den Elektronikfachmarkt werden die zulässigen Sortimente im Einzelnen definiert.

Die Randsortimente des Möbelfachmarktes werden begrenzt, um für die zentrenrelevanten Warengruppen nachteilige Auswirkungen für den Innenstadthandel zu vermeiden und die Planung an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung anzupassen. Der Umfang der Randsortimente, die im Möbelfachmarkt angeboten werden sollen, überschreitet die im Entwicklungskonzept Einzelhandel Jena 2025 empfohlene Größenordnung. Aus diesem Grund hatte die Stadt Jena im Jahr 2017 die CIMA Beratung + Management GmbH mit der Erarbeitung einer unabhängigen Auswirkungs- und Verträglichkeitsuntersuchung zur Erweiterung des Lobe-Centers beauftragt, um mögliche städtebauliche und wettbewerbliche Auswirkungen des zu erweiternden Standortes auf den Jenaer Einzelhandel und den Einzelhandel im Marktgebiet der Stadt Jena beurteilen zu können. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass selbst in einem „Worst-Case-Szenario“ nur in einem einzigen zentrenrelevanten Teilsortiment (Baby- und Kinderartikel) eine relativ hohe Umsatzumverteilungsquote von ca. 8 % erreicht wird, wobei die Umverteilungsquoten in der Realität geringer ausfallen werden als im „Worst-Case-Szenario“ vorhergesagt. Insofern konnte eine städtebauliche Verträglichkeit der Erweiterungsplanung festgestellt werden.

Diese Untersuchung bildete die Grundlage für das ebenfalls im Jahr 2017 durchgeführte vereinfachte Raumordnungsverfahren. Im Ergebnis der landesplanerischen Beurteilung wurde festgestellt, dass die Erweiterung des Möbelfachmarktes mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist, wenn im Bebauungsplan die Gesamtverkaufsfläche auf 38.100 m² und die Verkaufsflächen für zentrenrelevante Randsortimente auf insgesamt 3.900 m² beschränkt werden (aufgeschlüsselt nach einzelnen Sortimenten). Dem wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 1 entsprochen, wobei die Bezeichnungen der einzelnen Sortimente soweit wie möglich an die „Jenaer Liste zentrenrelevanter Sortimente“, wie sie im Entwicklungskonzept Einzelhandel der Stadt definiert wurde, angepasst wurden.

Neben der eigentlichen Einzelhandelsnutzung kann gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1 auch eine Schank- und Speisewirtschaft in den Möbelfachmarkt integriert werden. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass große Möbelfachmärkte häufig über ein gastronomisches Angebot verfügen, das zu einem attraktiven Einkaufserlebnis beitragen soll, aber auch der Versorgung der benachbarten Gewerbegebiete dienen kann.

Für den Elektronikfachmarkt soll eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 2.716 m² festgeschrieben werden. Der Elektronikfachmarkt soll in unveränderter Größe weiter betrieben werden können. Die in der textlichen Festsetzung Nr. 1 aufgeführten Sortimente entsprechen dem

bereits vorhandenen Angebot. Neben den im Einzelnen aufgeführten Kernsortimenten, die für Elektronikfachmärkte typisch sind, dürfen weitere Sortimente als Randsortiment auf maximal 270 m², d.h. auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche angeboten werden. Durch diese Begrenzung sollen negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur vermieden werden.

Zulässig sind jeweils nur ein Möbel- und nur ein Elektronikfachmarkt, die in ihrer Lage genau festgelegt werden. Dadurch wird ausgeschlossen, dass sich mehrere Betriebe der gleichen Branche ansiedeln, unter denen es zu einem „Windhundrennen“ um die Aufteilung der maximal zulässigen Verkaufsflächen für die einzelnen Sortimente kommen könnte. Die zulässigen Verkaufsflächen werden betriebsbezogen festgesetzt. Es handelt sich dabei um eine Festsetzung zur näheren Bestimmung der zulässigen Nutzungsart und nicht um eine unzulässige gebietsbezogene Verkaufsflächenkontingentierung.

3.2. Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Werbepylon“

Im Nordwesten des Grundstücks ist durch den Betreiber des Möbelfachmarktes die Errichtung eines Werbepylons vorgesehen. Aufgrund der Nähe zur Autobahn sollen dessen Lage und Höhe sowie die maximale Größe der Ansichtsflächen daran angebrachter Werbung im Bebauungsplan im Einzelnen geregelt werden.

Im Bebauungsplan soll hierfür überlagernd zur Festsetzung als Sondergebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB eine Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Werbepylon“ festgesetzt werden (zeichnerisch umgrenzte Fläche ABCA). Mit der textlichen Festsetzung Nr. 2 wird bestimmt, dass ein Werbepylon ausschließlich innerhalb dieser Fläche zulässig ist. Dadurch wird sichergestellt, dass nur ein Pylon auf dem Grundstück entstehen kann. In der Nähe dieser Fläche, ca. 25 m nordöstlich unmittelbar neben der Autobahnböschung, befindet sich bereits im Bestand ein Werbemast, der durch den neuen Pylon ersetzt werden soll.

3.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Es werden zwei durch Baugrenzen umschlossene Baufenster festgesetzt: Ein Baufenster im Nordwesten soll der Unterbringung des Werbepylons dienen. Es lässt gegenüber der Projektplanung noch geringen Spielraum für die Anordnung des Pylons. Das zweite, große Baufenster mit einer eine Ausdehnung von ca. 263 m in Ost-West-Richtung und bis zu 80 m in Nord-Süd-Richtung soll der Unterbringung des Möbel- und des Elektronikfachmarktes dienen.

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet, da das Vorhaben weder der offenen noch der geschlossenen Bauweise entspricht und aus städtebaulicher Sicht keine Notwendigkeit einer diesbezüglichen Festsetzung besteht. Die bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandsflächen sind einzuhalten.

3.4. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) und der Oberkante baulicher Anlagen bestimmt.

Die vorgesehene GRZ von 0,6 bleibt hinter der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für sonstige Sondergebiete zurück und bietet ausreichend Spielraum für die Realisierung der geplanten Nutzungen.

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauli-

chen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich überbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch diese Grundflächen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO können im Bebauungsplan abweichende Bestimmungen getroffen werden. Von dieser Möglichkeit soll mit der textlichen Festsetzung Nr. 3 Gebrauch gemacht werden. Demnach soll eine Überschreitung der GRZ durch die Grundflächen von Stellplätzen und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,95 ermöglicht werden. Dies ist erforderlich, um auf dem Grundstück insbesondere die benötigten Stellplätze und Lieferzonen unterbringen zu können. Rechnerisch ergibt sich die hohe GRZ für Stellplätze und Nebenanlagen auch deswegen, weil die Grundstücksflächen im Bereich der Autobahnböschung als private Grünfläche festgesetzt werden sollen und dadurch nicht in die Berechnung der Größe des Baugrundstücks einfließen. Das Grundstück ist bereits im Bestand fast vollständig bebaut, mit der Festsetzung geht keine Erhöhung des Versiegelungsgrades einher.

Auf dem Grundstück verbleiben kleinteilige unversiegelte Flächen, die voraussichtlich auch dazu genutzt werden sollen, das Niederschlagswasser vor Ort zu versickern. Soweit hierfür Rigolen verwendet werden, handelt es sich dabei um Nebenanlagen, die in die GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO einzurechnen sind.

Als maximale Oberkante baulicher Anlagen soll für das zulässige Gebäude eine Höhe von 202 m über NHN festgesetzt werden. Das Geländeniveau steigt auf dem Grundstück von der Stadtrodaer Straße zur Autobahn hin an. Die Stadtrodaer Straße liegt auf einer Höhe von ca. 171-173 m über NHN, die Autobahnböschung hat eine Höhe von ca. 174-183 m über NHN. Bezogen auf die Stadtrodaer Straße entspricht die Oberkante von 202 m über NHN also einer Höhe von ca. 30 m. Diese Höhe darf auch durch Dachaufbauten (z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen, Oberlichter, Aufzugsüberfahrten) nicht überschritten werden.

Nach der derzeitigen Projektplanung ist ein viergeschossiges Gebäude mit einer Höhe von 24,20 m (zzgl. Dachaufbauten) vorgesehen. Die Festsetzung der Oberkante von 202 m über NHN bietet ausreichend Spielraum für die Realisierung eines mehrgeschossigen Gebäudes mit für Einzelhandelsnutzungen benötigten Geschosshöhen.

Für den Werbepylon soll eine maximale Höhe von 212,0 m über NHN festgesetzt werden. Dies entspricht einer Höhe von 35,0 m über dem Geländeniveau in diesem Bereich.

3.5. Stellplätze

Auf die Festsetzung von Flächen für Stellplätze wird verzichtet, da diese im gesamten Sondergebiet – unter Berücksichtigung der maximalen GRZ von 0,95 – zulässig bleiben sollen.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 4 wird klargestellt, dass Stellplätze sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, auch im Bereich der das Sondergebiet überlagernden Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Werbepylon“. Unterhalb des Pylons sind Stellplätze und Stellplatzzufahrten vorgesehen.

In der verkehrstechnischen Stellungnahme (Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft, 25.04.2019) wurde für die geplanten Nutzungen ein maximaler Stellplatzbedarf von 401 Stellplätzen ermittelt, die innerhalb des Sondergebietes angeordnet werden können.

3.6. Verkehrsflächen, Erschließung

Die Stadtrodaer Straße wird bis zur Straßenmitte in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.

Das Plangebiet ist über die Stadtrodaer Straße erschlossen. Gemäß der Projektplanung soll die Haupt-Grundstückszufahrt um ca. 50 m nach Westen verschoben werden. An der östlichen Grundstücksgrenze soll die bestehende zweite Grundstückszufahrt erhalten bleiben und eine

weitere Zufahrt angelegt werden, die beide dem Lieferverkehr dienen sollen. Die Ein- und Ausfahrtbereiche werden zeichnerisch festgesetzt. Im weiteren Verfahren soll ein Erschließungsvertrag abgeschlossen werden, in dem die notwendigen Um- und Ausbaumaßnahmen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen (u.a. neue Abbiegespur) geregelt werden.

Auf der Nordseite der Stadtrodaer Straße soll ein Gehweg mit einer Regelbreite von 3,0 m zuzüglich Pflanzstreifen als Lückenschluss zum Bestand neu angelegt werden. Der im westlich angrenzenden Abschnitt bereits vorhandene Gehweg endet auf Höhe der Geltungsbereichsgrenze und soll bis zur Fußgängerbrücke über die Autobahn ergänzt werden, um die Situation für den Fußverkehr zu verbessern.

Im Westen des Geltungsbereichs steht innerhalb des vorhandenen Straßenflurstücks (Flurstück 164/2) noch ausreichend Platz zur Verfügung, um an den vorhandenen Gehweg anzuschließen. Weiter östlich muss die Straßenverkehrsfläche der Stadtrodaer Straße jedoch aufgeweitet werden, um den Gehweg anlegen zu können. Dies gilt auch für die östliche Stichstraße in Richtung Fußgängerbrücke. Der Bebauungsplan setzt daher eine neue Straßenbegrenzungslinie fest, mit der Teilflächen der Flurstücke 159/1, 159/7, 362/1 und 362/4 dem Straßenland zugeordnet werden. Die betreffenden Grundstücksflächen sollen an die Stadt Jena abgetreten und öffentlich gewidmet werden.

3.7. Grünordnerische Festsetzungen

3.7.1. Private Grünfläche

Die zum Plangebiet zugehörige Böschung entlang der Autobahn soll als private Grünfläche festgesetzt werden. Die Fläche ist im Bestand mit Rasen und Büschen bepflanzt und unversiegelt. Eine bauliche Inanspruchnahme der Fläche soll dauerhaft ausgeschlossen bleiben, um zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden.

Auf die Festsetzung einer konkretisierenden Zweckbestimmung wird verzichtet. Demzufolge ist nur eine schlichte Grünanlage ohne besondere Gestaltungselemente möglich. Dies entspricht der derzeitigen Situation, die bestehen bleiben soll.

3.7.2. Baumpflanzungen

Um trotz des hohen zulässigen Versiegelungsgrades eine ansprechende Freiflächengestaltung sicherzustellen, soll mit der textlichen Festsetzung Nr. 5 geregelt werden, dass oberirdische Stellplatzanlagen durch Bäume zu gliedern sind. Je angefangene acht Stellplätze ist mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig nachzupflanzen.

Darüber hinaus sind entlang der Stadtrodaer Straße gemäß der zeichnerischen Festsetzung Bäume anzupflanzen. Die Festsetzung gilt nicht nur einmalig, sondern dauerhaft, d. h. auch in diesem Fall müssen die Bäume bei Abgang nachgepflanzt werden.

Neben ihrer Bedeutung für das Ortsbild und als Lebensraum für Tiere wirken sich die Baumpflanzungen durch Schattenspende und Staubbindung sowie durch Luftabkühlung positiv auf den Wasserhaushalt und das Lokalklima aus. Besonders große, ungegliederte Stellplatzflächen sowie versiegelte Straßenverkehrsflächen ohne Schatten durch Bäume würden sich im Sommer stark aufheizen. Die Festsetzungen entsprechen auch den Maßnahmeempfehlungen der Jenaer Klimaanpassungsstrategie, die eine Erhöhung der urbanen Durchgrünung empfiehlt.

3.7.3. Dachbegrünung

Durch die textliche Festsetzung Nr. 6 soll die Realisierung von Flachdächern mit einer maximalen Neigung von 15° sowie die Herstellung einer extensiven Dachbegrünung vorgeschrieben

werden. Die Neigungsbegrenzung ist notwendig, um eine extensive Dachbegrünung zu ermöglichen.

Die extensive Begrünung von Dachflächen hat folgende positive Wirkungen:

- Der Energie- und Wärmebedarf der Gebäude wird durch den zusätzlichen Aufbau verringert.
- Das Niederschlagswasser wird (teilweise) in der Substratschicht gespeichert und wieder verdunstet, woraus sich ein Rückhaltungseffekt für das Niederschlagswasser ergibt. Dadurch tragen Dachbegrünungen zu einer Senkung der Abflussspitzen bei und entlasten so wirkungsvoll die Kanalisation und die Oberflächengewässer.
- Die Dachbegrünung wirkt staubbindend.
- Ein Gründach ist ein Lebensraum für Kleintiere und ein potenzieller (Teil-) Lebensraum für Vögel.
- Abhängig von der Mächtigkeit der Substratschicht wirkt die Dachbegrünung kaltluftbildend und – bei austauschschwachen Wetterlagen – anregend auf Ausgleichströmungen.

Technische Einrichtungen und Belichtungsflächen werden von der Verpflichtung zur Begrünung ausgenommen, da derartige Anlagen für die Funktionsfähigkeit des Gebäudes erforderlich sein können und ihre Begrünung technisch in der Regel nicht möglich ist. Derartige Anlagen dürfen jedoch maximal 25 % der gesamten Dachflächen umfassen, damit ein möglichst hoher Anteil an Dachbegrünung verbleibt und die Festsetzung nicht ins Leere läuft.

3.8. Örtliche Bauvorschriften

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 7 soll geregelt werden, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig sind. Damit soll vermieden werden, dass das Gebäude als Werbeträger missbraucht wird. Zudem soll wechselndes und bewegtes Licht für Werbeanlagen ausgeschlossen werden.

Durch die Festsetzung soll zum einen eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes vermieden werden, zum anderen ist sie aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich, um die Autofahrer nicht durch übermäßig viel oder besonders auffällige Werbung abzulenken.

3.9. Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet grenzt an die Bundesautobahn A4 an und liegt teilweise innerhalb der Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 bzw. der Baubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 Bundesfernstraßengesetz (BFernstrG). Die Grenzen der Anbauverbotszone (40 m ab befestigtem Fahrbahnrand der Autobahn) bzw. der Baubeschränkungszone (100 m ab befestigtem Fahrbahnrand der Autobahn) werden in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Innerhalb der Anbauverbotszone sind Hochbauten jeder Art unzulässig, innerhalb der Baubeschränkungszone bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde. Abweichend davon sind gemäß § 9 Abs. 7 BFernstrG Bauvorhaben auch innerhalb der Anbauverbotszone bzw. der Baubeschränkungszone zulässig, wenn sie den Festsetzungen eines Bebauungsplans entsprechen, der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen sowie an diesen gelegene überbaubare Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist.

4. Flächenbilanz

Sondergebiet	37.811 m²
darunter: überbaubare Grundstücksflächen	*20.905 m²*
Private Grünfläche	6.105 m²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	3.400 m²
Geltungsbereich gesamt	**47.316 m²**

III. Auswirkungen der Planung

1. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung

Es ist beabsichtigt, einen Erschließungsvertrag zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Jena abzuschließen, in dem sich der Grundstückseigentümer zur Herstellung des Gehwegs entlang der Stadtrodaer Straße bis zur Fußgängerbrücke sowie zur Anpassung der Abbiegespuren in der Stadtrodaer Straße, die infolge der Verlegung der Grundstückszufahrt erforderlich werden, verpflichtet.

Deshalb sind unmittelbare Ausgaben sowie Auswirkungen auf die Finanz- bzw. Investitionsplanung der Stadt Jena nicht zu erwarten. Der durch den Grundstückseigentümer herzustellende Gehweg soll an die Stadt Jena übertragen werden. Die Unterhaltungspflicht muss dann durch die Stadt wahrgenommen werden.

2. Verkehrliche Auswirkungen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein verkehrstechnisches Gutachten erarbeitet. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegt eine verkehrstechnische Stellungnahme vor (Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft, 25.04.2019).

Für die Beurteilung der Leistungsfähigkeit ist der Knotenpunkt Stadtrodaer Straße (L 1075) / Stadtrodaer Straße (L 1077) entscheidend. Nach den Ermittlungen des Verkehrsgutachters ist dort in Folge der Planung in der Spitzenstunde mit folgenden Verkehrsstärken zu rechnen:

Tabelle 1: Verkehrszunahme am Knotenpunkt Stadtrodaer Straße (L 1075) / Stadtrodaer Straße (L 1077) (gerundete Werte)

Maßgebender Zeitraum	bestehender Verkehr [Kfz/h]	zusätzlicher Verkehr [Kfz/h]	prozentuale Zunahme
Spitzenstunde am Werktag (Nachmittag)	1.860	180	+ 10 %
Spitzenstunde am Samstag	1.450	310	+ 20 %

Die vorhabenbedingte Verkehrszunahme kann verträglich abgewickelt werden. Für das Jahr 2030 geht die Verkehrsprognose der Stadt Jena von einer Verkehrsabnahme auf beiden Straßenabschnitten (bis zu 5 % auf der L 1075 bzw. 15 % auf der L 1077) aus. Auch unter Berücksichtigung des Mehrverkehrs aufgrund des Vorhabens wird somit das Verkehrsaufkommen langfristig insgesamt unterhalb das Niveau unterhalb der heutigen Verkehrsbelastung sinken – zumindest das aktuelle Verkehrsaufkommen nicht überschreiten. Bei kurz- bis mittelfristiger Umsetzung des Bauvorhabens kann jedoch ein spürbar höheres Verkehrsaufkommen – zumindest an einem Samstag – auftreten.

Die Verkehrsbeobachtungen und das standardisierte Bewertungsverfahren nach HBS (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen) haben gezeigt, dass an den betroffenen Verkehrsanlagen noch Kapazitätsreserven vorhanden sind. Somit können die Verkehrsanlagen den bestehenden und zusätzlichen Kundenverkehr oder auch temporär höhere Verkehrsbelastungen aufnehmen.

Die verkehrstechnischen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Erschließung des Plangebiets sind gegeben.

3. Schalltechnische Auswirkungen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Die Ergebnisse erster schalltechnischer Berechnungen (IBAS Ingenieurgesellschaft, 26.04.2019) haben ergeben, dass die aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgehenden Geräusche selbst an stark frequentierten Samstagen an den umliegenden Immissionsorten keine relevanten Geräuschbeiträge liefern. Überwiegend liegen die Immissionsorte sogar im Sinne der TA Lärm nicht im Einwirkungsbereich des Vorhabens. Damit ist sichergestellt, dass die Gesamtgeräuschsituation an den Immissionsorten durch die von der geplanten Nutzung ausgehenden Geräusche nicht verändert wird und das Vorhaben schallimmissionsverträglich ist.

IV. Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Jena hat am 23.01.2019 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes B-Lo 13 „Möbelhaus An der Autobahn“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Jena Nr. 7/19 vom 21. Februar 2019 auf Seite 62 ortsüblich bekannt gemacht.

V. Rechtsgrundlagen

Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung **(Thüringer Kommunalordnung – ThürKO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. April 2018 (GVBl. S. 74).

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung – BauNVO**) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung – PlanZV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. März 2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch Artikel 41 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 760)