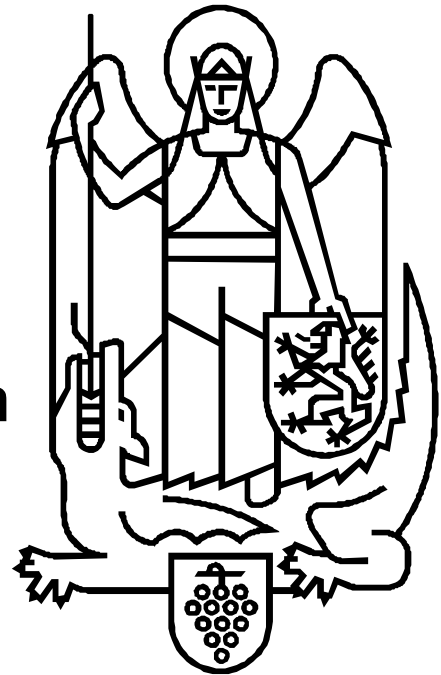


Stadt Jena

**Erste wesentliche Änderung  
des Bebauungsplans  
mit integriertem Grünordnungsplan**

**Nr.B-Is 01  
Im Semsenfleck und am  
Vogelherde/  
Im Kessel**



**Teil B  
Begründung**

für das Gebiet

Gemarkung Isserstedt, Flur 4,  
zwischen der Bundesstraße B 7 im Norden,  
der Landesstraße L 1060 im Süden und der  
Großschwabhäuser Straße im Osten

Planung und  
Grünordnung

Fachdienst Stadtplanung  
Team Bauleit- und Grünplanung  
Am Anger 26  
07749 Jena

Tel.: 03641/495234

Fax: 03641/495205

E-Mail: [FB-Stadtentwicklung@jena.de](mailto:FB-Stadtentwicklung@jena.de)

Jena, den 27.04.2015

## **1. Allgemeines zum Plangebiet**

### **1.1 Lage im Raum**

Das Sonder- und Gewerbegebiet "Im Semsenfleck und am Vogelherde / Im Kessel" liegt in der Gemarkung Isserstedt im Nordwestbereich des Stadtgebietes und grenzt nördlich an die Bundesstraße B 7 (Richtung Weimar) und westlich an die ehemalige Landesstraße L IO 60. Die Stadtmitte Jena befindet sich in einer Entfernung von ca. 6,1 km Luftlinie. Nordöstlich des Sonder- und Gewerbegebietes, etwa 200 Meter vom Plangebiet entfernt, befindet sich der Ortsteil Isserstedt. Die Nord-Süd-Ausdehnung des B-Plangebietes misst maximal 724 Meter, die Ost-West-Ausdehnung beträgt im Maximum 622 Meter. Das Gebiet umfasst eine Gesamtfläche von 25,5 Hektar. Das Gebiet ist an die erweiterte Kläranlage in Isserstedt angebunden.

### **1.2 Anlass der Planung und Planungshistorie**

Im Januar 1991 beschloss der Gemeinderat der damals noch selbstständigen Gemeinde Isserstedt die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Sonder- und Gewerbegebiet in Isserstedt. Ziel der Planung war die Bereitstellung von Flächen für die Nutzungen SB-Warenhaus mit Baumarkt, Möbelhaus, Tankstelle, Waschstraße, Autocenter und Flächen für gewerbliche Nutzung. Der Planung vorangegangen war ein Raumordnungsverfahren.

Die Gemeindevertretung hat mit Beschluss vom 18.03.1991 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde mit Verfügung der Höheren Bauaufsichtsbehörde vom 18.06.1991 unter dem Aktenzeichen G/JL/B01/6.91 genehmigt und trat am 08.07.1991 in Kraft. Auf der Grundlage dieses Planes wurden für den SB-Markt, das Möbelhaus und den Baumarkt Baugenehmigungen erteilt. Auf Weisung des Landesverwaltungsamtes wurden diese Baugenehmigungen vom Landratsamt Jena zurückgenommen. Dagegen haben die Bauherren Widerspruch eingelegt und eine Untätigkeitsklage vor dem Verwaltungsgericht Gera erhoben. In Verhandlungen zwischen dem Landesverwaltungsamt, Vertretern der Stadt Jena und Vertretern der Bauherren wurde eine gütliche Beilegung der Streitigkeiten angestrebt.

Da der Bebauungsplan in seinen Festsetzungen teilweise unbestimmt war und hierdurch möglicherweise eine unbeschränkte Verkaufsfläche für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen wird, war eine Änderung zwingend erforderlich. Vom Stadtrat der Stadt Jena wurde daher am 21.06.1995 der Beschluss zur Einleitung einer wesentlichen Änderung gefasst. Mit der ersten Änderung des Bebauungsplanes war einerseits beabsichtigt, Schaden von der Stadt Jena als Rechtsnachfolger der Gemeinde Isserstedt abzuwenden, indem eine Klarstellung von teils unbestimmten Festsetzungen erfolgen sollte, andererseits eine Minimierung der Handelsflächen auf die Größenordnung entsprechend den Baugenehmigungen. Das Planverfahren wurde bis zur sogenannten materiellen Planreife nach § 33 BauGB geführt, welche vom Landesverwaltungsamt mit Schreiben vom 24.09.1998 für den Möbelmarkt bestätigt wurde.

Am 24.09.2003 wurde vom Stadtrat ein Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes gefasst. Nach einem Hinweis des Landesverwaltungsamtes im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, wonach die 1. Änderung aufgrund des nicht erfolgten Satzungsbeschlusses faktisch nicht abgeschlossen wurde, wurde das Planverfahren formal als 1. Änderung weitergeführt. Grund der Überarbeitung des Planes war die beabsichtigte Ansiedlung eines Möbelhauses im Bereich des als Sondergebiet Möbelmarkt ausgewiesenen Teils

des Bebauungsplans. Die Verkaufsfläche wurde von 11.500 auf 22.500 m<sup>2</sup> mit Beschränkung der Randsortimente auf max. 10 % erhöht.

Am 27.10.2004 wurde durch den Stadtrat der Stadt Jena der Abwägungsbeschluss gefasst. Unmittelbar nach Fassung des Beschlusses gab es Überlegungen seitens des Möbelhauses Finke am Standort Lobecenter zu erweitern. Diese Ambitionen stehen allerdings im Widerspruch zur geplanten Erweiterung des Möbelstandortes innerhalb des vorliegenden Bebauungsplans und der landesplanerischen Beurteilung der Oberen Landesplanungsbehörde, welche eine Erweiterung an zwei Standorten in Jena in der im Bebauungsplan festgesetzten Größenordnung nicht befürwortet hat. Somit ist die Erweiterung nur für einen Möbelhausstandort möglich. Aus Sicht der Stadtverwaltung war auch die Erweiterung am Standort Lobecenter eine gute Option, so dass das Ergebnis der Überlegungen des Möbelhändlers abgewartet wurde. Mit Scheitern dieser Idee und der inzwischen von der GLOBUS Holding an die Stadt herangetragene Wunsch nach einer Erweiterung der Verkaufsfläche wird nunmehr die unterbrochene Planung des vorliegenden Bebauungsplanes fortgesetzt. Die Planung wurde um die Festlegung einer konkreten Ausgleichsfläche ergänzt, welche sich außerhalb des Geltungsbereiches befindet. Sowohl der Grünordnungsplan als auch der Umweltbericht wurden entsprechend neuer gesetzlicher Vorgaben überarbeitet.

Für die Bereiche, welche von der Überarbeitung betroffen waren (dies betraf hauptsächlich das Sondergebiet 2, Möbelmarkt), ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß UVPG durchgeführt worden. Hauptbestandteil der UVP ist der Umweltbericht, in welchem die durch die Änderung des Bebauungsplans zu erwartenden Umweltauswirkungen dargestellt sind. Der Umweltbericht ist Anlage vorliegender Begründung. Er wurde überarbeitet und an die neuen Planinhalte angepasst.

Der zuletzt erarbeitete 3. Entwurf der Ersten Änderung des Bebauungsplanes hatte vor allem das Areal des Sondergebietes "Einkaufszentrum" (SO 1) zum Inhalt. Insbesondere wurden die zulässigen Verkaufsflächen an eine neue Berechnungsmethodik angepasst. Die Verkaufsflächen des GLOBUS-Marktes werden auf max. 9.000 m<sup>2</sup> und die des Baumarktes auf max. 5.800 m<sup>2</sup> festgesetzt (Genauere Erläuterungen dazu siehe Kapitel 5.1 Art der Nutzung). Da die zulässigen Verkaufsflächen innerhalb der bestehenden GLOBUS-Gebäude vollständig untergebracht werden kann, ist eine Erweiterung der Gebäude nicht erforderlich und auch zukünftig nicht geplant. Die nördlich des bestehenden Gebäudes bislang noch als Sondergebietsfläche ausgewiesene und als temporäre Verkaufs- und Ausstellungsfläche genutzte Gelände wird daher mit Überarbeitung des Bebauungsplanes als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) ausgewiesen. Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als Sonderbaufläche ausgewiesen. Da die Änderung nur einen sehr geringen Teil der Sonderbaufläche betrifft, besteht kein Widerspruch zu den grundsätzlichen Aussagen des Flächennutzungsplans.

Im Zuge der Überarbeitung wurde außerdem der inzwischen in einen Kreisverkehr umgestaltete Knotenpunkt, B 7/Einfahrt in das Sonder- und Gewerbegebiet nachrichtlich übernommen bzw. an die Festsetzungen angepasst. Da dieser Bereich als vergleichsweise unfallträchtig galt und mit Erweiterung des Möbelstandortes eine, wenn auch geringfügige Verkehrserhöhung zu erwarten ist, wurde im Bebauungsplan bislang darauf hingewiesen, dass verkehrsorganisatorische Maßnahmen erforderlich sind, um eine höhere Verkehrssicherheit des Knotenpunktes zu erreichen. Infolge dessen wurde vom Land Thüringen, Straßenbauamt Ostthüringen diese Stelle zu einem Kreisverkehr ausgebaut. Bei der Planung des Kreisverkehrs ist unter anderem auch der durch die erwartete Erhöhung der Möbelhauskundenschaft verursachte zusätzliche Verkehr berücksichtigt worden. Damit dürfte sich der Unfallschwerpunkt erheblich entschärft haben. Vom Straßenbauamt wird zur Zeit außerdem die südliche Einfahrt zum Gewerbegebiet umgeplant. Diese Planung ist ebenfalls bei der Überarbeitung des Bebauungsplanes berücksichtigt worden. Die Fläche des Kreisverkehrs wurde im Zuge der Abwägung aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen.

Problematisch ist derzeit noch die Zufahrt von Kunden aus Richtung Apolda. Der Fahrzeugverkehr wird noch durch den Ortsteil Isserstedt geleitet, so dass sich hier bei Errichtung des Möbelhauses möglicherweise eine geringfügige Mehrbelastung für die Bewohner der anliegenden Straßen ergeben wird. Zur Behebung des grundsätzlichen Problems des Durchgangsverkehrs ist im Flächennutzungsplan eine Ortsumgehungsstraße, welche westlich um Isserstedt herum geführt wird, dargestellt. Die Umsetzung obliegt dem Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr des Freistaates Thüringen. Sie ist derzeit zeitlich jedoch nicht einordenbar.

Für den 3. Entwurf der ersten Änderung wurde am 13.11.2013 vom Stadtrat ein Abwägungs- und Satzungsbeschluss gefasst. Der jetzt vorliegende 4. Entwurf beinhaltet die Abwägungsergebnisse, welche im Wesentlichen aus Richtigstellungen und Konkretisierungen bestehen. Unterschiede zum 3. Entwurf ergeben sich vor allem aus Ergänzungen, Konkretisierungen und Anpassungen von Festsetzungen im geringfügigen Bereich sowie Ergänzungen in der Begründung. Außerhalb des Abwägungsergebnisses wurde für das Sondergebiet Einkaufszentrum und das Sondergebiet Möbelhaus die Zulässigkeit einer zu- und untergeordneten Gastronomie ergänzt.

Im Ergebnis der Abwägung zum 4. Entwurfs wurde die Festsetzung, dass bei der Errichtung von Stellplätzen versickerungsfähige Materialien zu verwenden sind, gestrichen. Der anstehende Boden weist eine schlechte Versickerungsfähigkeit auf. Damit besteht die Gefahr der Staunässebildung, die sich problematisch auf den Unterbau der Parkplätze sowie gegebenenfalls auch auf die Bauwerksgründungen auswirken kann.

## **2. Übergeordnete Planungen**

Im seit dem 09.03.2006 rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Jena ist das Plangebiet im Wesentlichen entsprechend den Darstellungen des Bebauungsplanes ausgewiesen, der östliche Bereich des B-Plangebietes als Sondergebiet und der westliche Bereich als Gewerbegebiet. Die im 3. Entwurf vorgenommene Änderung der Ausweisung des nördlichen Teils der Sondergebietsfläche 1 in ein Gewerbegebiet zieht keine Änderung des Flächennutzungsplanes nach sich. Da der Flächennutzungsplan keine grundstücksscharfe Darstellung aufweist und die Bebauungsplanung die Flächennutzungsplanung konkretisiert, sind geringfügige Abweichungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes möglich. Im Rahmen der nächsten Überarbeitung des Flächennutzungsplanes werden die Details entsprechend angepasst.

Der Landschaftsplan der Stadt Jena (Stand 2003) sieht für den Bereich des Bebauungsplanes eine Nutzung als Sonder- bzw. Gewerbegebiet mit intensiver Durchgrünung vor. Insbesondere sind eine Eingrünung der Gewerbeflächen und die Vervollständigung der Straßenbaumreihe mit Gehölzen vorgesehen. Im Entwurf vom 08.08.2013 wird eine ähnliche Zielrichtung, jedoch weniger detailliert vorgegeben. Zielsetzung ist eine Optimierung der landschaftlichen Einbindung von großflächigen Gewerbe- und Industriegebieten sowie bei großflächigem Einzelhandel durch Begrünungsmaßnahmen auf Dachflächen und Parkplätzen.

## **3. Schutzgebiete**

Das Gebiet schließt direkt an das Landschaftsschutzgebiet „Mittleres Saaletal“ an, die Grenze verläuft an der L 1060 bzw. der Großschwabhäuser Straße.

## 4. Grünstruktur und Bestand

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ein Gebiet ehemals landwirtschaftlicher, überwiegend als Acker genutzter Flächen. Aufgrund der vorherigen Nutzung und der bereits vollzogenen Bebauung ist im Plangebiet kein nennenswerter Grünbestand vorhanden. Im Schutzstreifen zur B 7 und im SO-Gebiet sind bereits Gehölzpflanzungen vorgenommen worden. Hier wird dauerhaft ein dicht bewachsener Gehölzstreifen aus freiwachsenden Bäumen und Sträuchern angestrebt. Mit der Realisierung des SB-Marktes sind die festgesetzten Baumpflanzungen auf den zugehörigen Parkstellflächen entsprechend Grünordnungsplan bereits erfolgt. Weitere Aussagen zum Grünbestand sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

Mit dem 2. Entwurf der Ersten Änderung des Bebauungsplanes sind erstmalig Ausgleichsflächen festgesetzt worden, welche für die im Rahmen der Überarbeitung zusätzlich festgesetzten versiegelbaren Flächen (Erweiterung Möbelmarkt) zum Ansatz gebracht werden. Für das übrige Plangebiet wurde keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erstellt, da die erfolgten bzw. zu erwartenden Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren (§ 1a, Abs. 3 Satz 5 BauGB). Da die im Geltungsbereich vorgesehenen Maßnahmen innerhalb der zur Verfügung stehenden Ausgleichsflächen nicht ausreichen, um den Eingriff zu kompensieren, wurde im 3. Entwurf über das städtische Ökokonto eine bereits durch die Stadt umgesetzte Maßnahme (Anlage einer Streuobstwiese mit Heckenstrukturen) in der Gemarkung Vierzehnheiligen festgesetzt. Hierfür sind vom Vorhabenträger für das Möbelhaus entsprechend der Kostenerstattungssatzung (Satzung der Stadt Jena zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen für Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft nach §§ 135a-135c BauGB) die erstattungsfähigen Kosten zu tragen.

## 5. Bebauungsplanentwurf

### 5.1 Art der Nutzung

Das Plangebiet gliedert sich in zwei große Bereiche, im Osten das Sondergebiet und im Westen das Gewerbegebiet.

Der Verwendung des Begriffs Verkaufsfläche ist die Definition des Ausschusses für Definition zu Handel und Distribution des Institutes für Handelsforschung, Köln, 2006 zu Grunde gelegt. Diese beschreibt den derzeitigen Stand der zur Verkaufsfläche zu zählenden Bestandteile eine Verkaufseinrichtung (siehe Textliche Festsetzungen Nr. VI Hinweise, unter Punkt. 6.).

#### a) Gewerbegebiete:

In Gewerbegebieten mit eingeschränkter Nutzung wird der ausschließliche Einzelhandel untersagt, da in dem Sondergebiet 1 bereits großflächiger Einzelhandel ausgewiesen ist. Verkaufsflächen, die in Zusammenhang mit der Ausübung eines Handwerks oder des verarbeitenden oder produzierenden Gewerbes stehen und die dem Verkauf dienenden Flächen denen des Handwerks und Gewerbes eindeutig untergeordnet sind, sind zulässig. Die Beschränkung von Verkaufsflächen dient dem Ziel, die angestrebte Stärkung und Stabilisierung des Stadtzentrums nicht zu beeinträchtigen. Unabhängig davon zeichnet sich im aktuellen Gewerbeflächenentwicklungskonzept ab, dass ein erhebliches Defizit zur Deckung des künftig zu erwartenden Bedarfs an gewerblichen Bauflächen besteht.

Da dem Gewerbegebiet keine besondere Zielrichtung in seiner Entwicklung gegeben werden soll, sind Ausnahmen nach Baunutzungsverordnung (§ 8 Abs. 3) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungstätten im Gewerbegebiet allgemein zulässig. Aufgrund des exponierten, nicht städtebaulich integrierten Standortes und der damit verbundenen Einschränkung der sozialen Kontrolle sollen Wohnungen für Aufsichtspersonal bzw. Betriebsinhaber / -betreiber zum Schutz des Betriebsvermögens prinzipiell zulässig sein. Auch die Zulassung der anderen in der BauNVO formulierten Ausnahmen begründen sich aus dem vergleichsweise isolierten Standort. Aufgrund der räumlichen Entfernung ist davon auszugehen, dass nachbarschützende Interessen von Anwohnern bei der Ansiedlung dieser Nutzungen in der Regel nicht berührt werden.

#### b) Sondergebiete:

##### SO 1 Einkaufszentrum:

Für die Berechnung der zulässigen Verkaufsfläche für das SB-Warenhaus wurde die der aktuellen Rechtsprechung angepasste Berechnungsmethodik des Ausschusses für Definition zu Handel und Distribution des Instituts für Handelsforschung (Katalog E, 5. Ausgabe, 2006) zu Grunde gelegt. Das BVerwG hat erstmals mit Urteil vom 24.11.2005 (4C10.04) entschieden, dass bei der Berechnung der Verkaufsflächen auch Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden sowie sonstige Bereiche, die aus Sicherheitsgründen nicht betreten werden dürfen, zur Verkaufsfläche zählen. Ebenso wird der Getränkemarkt nunmehr voll angerechnet, bislang war nur die Hälfte der Quadratmeter anzusetzen. Das bedeutet, dass mit der ursprünglich im Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Verkaufsfläche nunmehr deutlich weniger Verkaufsfläche bereit steht, als dies zum Zeitpunkt der Ausweisung beabsichtigt war. Mit der im 3. Entwurf geänderten Anrechnungsmethodik ergibt sich eine definierte Verkaufsfläche von ca. 8.500 m<sup>2</sup> (bisher festgesetzt waren 7.800 m<sup>2</sup>). Mit dem Antrag der Erhöhung der Verkaufsfläche durch den GLOBUS-Markt (effektiv 500 m<sup>2</sup>) über die geänderte Berechnungsmethodik hinaus, werden im Bebauungsplan eine maximale Verkaufsfläche für das SB-Warenhaus von 9.000 m<sup>2</sup> entsprechend der derzeit gültigen Definition festgesetzt. Begründet wird die Erhöhung der Verkaufsfläche um 500 m<sup>2</sup> mit der Umsetzung eines modernen Betreiberkonzeptes, dass in erster Linie auf die Verbesserung des Komforts beim Einkauf für die Kunden, aber auch auf die Optimierung betrieblicher Abläufe zielt. Um auszuschließen, dass die Erhöhung der Verkaufsfläche negative Auswirkungen auf die Innenstadt hat, wurde durch die Stadt Jena ein Gutachten in Auftrag gegeben (Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Globus SB-Warenhauses in Jena-Isserstedt, GMA-Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, vom Januar 2011). Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass die Erhöhung der Verkaufsfläche um effektiv ca. 500 m<sup>2</sup> unter den gegebenen Bedingungen, insbesondere aufgrund der räumlichen Entfernung zum Zentrum der Stadt Jena, zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen des Handels in der Innenstadt und der Nahversorgung führt. Dennoch stellen die nun festgesetzten 9.000 m<sup>2</sup> einen absoluten Höchstwert dar, da grundsätzlich alle Verkaufsflächenerhöhungen im peripheren Stadtgebiet, soweit sie innenstadtrelevante Sortimente führen und nicht der unmittelbaren Nahversorgung dienen, kritisch zu sehen sind. Auch unerhebliche Überschreitungen, für welche gegebenenfalls Ausnahme- oder Befreiungstatbestände geltend gemacht werden könnten, sollten im Rahmen des Ermessensspielraums im konkreten Fall nicht gestattet werden. Die Festsetzung einer prozentualen Mindestverkaufsfläche für Lebensmittel dient der Beschränkung sonstiger Sortimente und damit ebenfalls dem Schutz des innerstädtischen Handels. Der sogenannte Non-Food-Anteil wie z.B. Spielwaren, Büroartikel, Bekleidung weist in der Regel eine hohe Innenstadt- bzw. Zentrenrelevanz auf. Die Festsetzung einer Mindestverkaufsfläche für Lebensmittel dient daher indirekt der Beschränkung zentrenrelevanter Warengruppen.

Im Sondergebiet 1 wurde außerdem die Zulässigkeit einer dem SB-Warenhaus zu- und untergeordneten Gastronomie mit einer maximalen Grundfläche von 700m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Festsetzung dient der Klarstellung und Konkretisierung einer in heutiger Zeit üblichen und zum guten Funktionieren eines SB-Warenhauses erforderlichen Nutzung. Um den unterge-

ordneten Charakter zu gewährleisten, wurde eine Beschränkung auf 700m<sup>2</sup> vorgenommen, welche im Wesentlichen der bereits vorhandenen Größenordnung entspricht.

Für den Baumarkt waren bisher 5.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche festgesetzt. Zum Standard moderner Baumärkte gehören heute Verkaufsflächen im Freien bzw. überdachte Freiverkaufsflächen. Zum Zeitpunkt der Baugenehmigung war nur eine kleinere, überdachte Freiverkaufsfläche für schwere Baustoffe Gegenstand des Bauantrages. Eine Freiverkaufsfläche für die Präsentation von Pflanzen und Baustoffen war nicht beantragt. Dies wurde mit der Tektur vom 27. Oktober 1997 nachgeholt und ist bereits realisiert. Die Verkaufsflächen werden wie folgt festgelegt: ein Bau- und Gartenmarkt mit max. 5.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche einschließlich zu 100% anzurechnende 175 m<sup>2</sup> überdachte Freiverkaufsfläche und 425 m<sup>2</sup> nicht überdachte Freiverkaufsflächen mit beschränkter Sortimentierung gemäß Anlage 1 der textlichen Festsetzungen. Die Verkaufsfläche in Gebäuden darf dabei 5.200m<sup>2</sup> nicht überschreiten und entspricht damit jenem Wert, der bereits in den vorangegangenen Entwürfen festgesetzt war.

SO 2 Möbelmarkt:

In der Fassung der durch das Landesverwaltungsamt bestätigten Planreife beinhaltet der Bebauungsplan für den Bereich Möbel maximal 11.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Unter Abzug der durch den vorhandenen Mitnahmemarkt „Möbel Boss“ schon beanspruchten 4.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, ständen für die Neuansiedlung eines Möbelmarktes nur noch 7.000 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Die somit zur Verfügung stehende Verkaufsfläche läge damit deutlich unter der am Markt gängigen Größenordnungen für Möbel- und Einrichtungshäuser. Ziel war die Erhöhung der Verkaufsfläche für Möbel von 11.500 m<sup>2</sup> auf maximal 22.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit Beschränkung der Randsortimente auf max. 10 %. In der landesplanerischen Beurteilung vom 07.05.2003 wird das Vorhaben mit den raumordnerischen Erfordernissen in Übereinstimmung befindend bewertet, sofern die vorgenannten Maßgaben beachtet werden.

Für den Bereich des SO 2 wurde bezüglich der Randsortimente keine Sortimentsabgrenzung festgesetzt. Klarzustellen ist jedoch, dass ein sachlicher Zusammenhang zwischen dem Haupt- und dem Randsortiment bestehen muss. Das Randsortiment soll das Kernsortiment mit solchen Waren ergänzen, die eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortiments haben. Zugleich muss das Angebot des Randsortiments dem Kernsortiment in seinem Umfang und in seiner Bedeutung deutlich untergeordnet sein. Dies gilt gleichermaßen für die jeweiligen Teilsortimente und deren zuordenbare Randsortimente. Beispielsweise ist das Angebot an Bettwäscheartikel als Randsortiment dem Angebot an Schlafmöbeln als Hauptsortiment deutlich unterzuordnen.

Ähnlich wie im Sondergebiet 1 ist auch dem Sondergebiet 2 eine dem Möbelmarkt zu- und untergeordnete Gastronomie mit einer maximalen Grundfläche von 700m<sup>2</sup> bzw. 900m<sup>2</sup> zulässig. Hier wird den Erwartungen der Kunden an das Erlebnis „Einkaufen“ Rechnung getragen.

### **5.1.1 Agglomeration der Verkaufsflächen**

Mit den Erweiterungen der Verkaufsflächen des SO 2 Möbelmarktes sowie des SO 1 Einkaufszentrum entstehen Agglomerationswirkungen, die sowohl Auswirkungen auf die Innenstadt Jenas, als auch auf andere im Einzugsgebiet liegende zentrale Orte haben können. Ausgehend vom 1. Entwurf der 1. Änderung in welchem erstmalig vernünftige Verkaufsflächenbegrenzungen festgesetzt wurden, sind in den nachfolgenden Entwürfen 2 und 3 das Sondergebiet 2 Möbelmarkt um 11.000m<sup>2</sup> (von 11.500m<sup>2</sup> auf 22.500m<sup>2</sup>) sowie im Sondergebiet 1 Einkaufszentrum für das SB-Warenhaus um 1.200m<sup>2</sup> (7.800m<sup>2</sup> auf 9.000m<sup>2</sup>) und für den Gartenmarkt um 600m<sup>2</sup> (von 5.200m<sup>2</sup> auf 5.800m<sup>2</sup>) erweitert wurden. Für die umliegenden zentralen Orte als auch für die Innenstadt Jenas von Bedeutung sind jedoch vorrangig die zentrenrelevanten Sortimente. Diese betreffen große Teile des Sortiments des

SB-Warenhauses, Teile der Randsortimente des Möbelmarktes, nicht jedoch die Sortimente des Baumarktes (vgl. Sortimentsliste\*). Zur Betrachtung der Auswirkungen der Verkaufsflächenerhöhung des SB-Marktes wurde durch die Stadt Jena ein Gutachten (Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Globus SB-Warenhauses in Jena-Isserstedt, GMA-Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, vom Januar 2011) in Auftrag gegeben. Mit einer geschätzten Umsatzumverteilung von max. 2 % (Kaufkraftentzug für Weimar) für einzelne Branchen liegen die Ergebnisse weit unter dem Maßstab von 10%, welcher als Indiz für unmittelbare Auswirkungen gilt. Auch unter Einbezug der zusätzlichen Verkaufsfläche für Randsortimente im Bereich SO 2 (Möbelmarkt), welche nur zum Teil zentrenrelevant sind und sich auch nur zum Teil mit dem Sortiment des SB-Warenhaus überschneidet, ist abzuschätzen, dass der Maßstab von 10% mit keiner Sortimentsgruppe annähernd erreicht wird.

\*Ausnahme Fahrräder - Im Entwurf des Entwicklungskonzeptes Einzelhandel Jena 2025 vom 14. April 2015 ist diese Produktgruppe als zentrenrelevant aufgeführt.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundflächenzahl im Sondergebiet Möbelmarkt darf abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 der BauNVO bis auf eine Kappungsgrenze von 0,9 überschritten werden. Notwendig wird diese Ausnahme, um die Ansiedlung eines funktionierenden Möbelmarktes mit einer max. zulässigen Verkaufsfläche von 18.000 m<sup>2</sup> (zusätzlich zu der bereits vorhandenen 4.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche von Möbel Boss) mit den notwendigen Nebenanlagen (Aufstellfläche für Lieferfahrzeuge, Parkstellflächen u.ä.) zu ermöglichen, ohne die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen zugunsten von Sonderbaufläche reduzieren zu müssen.

Die Grundflächenzahlen für das SO1 und das SO2 beziehen sich ausschließlich auf die als das jeweilige Sondergebiet ausgewiesene Flächen. Sie erfasst erforderliche Nebenanlagen, jedoch nicht die erforderlichen Stellplätze. Diese sind separat als Gemeinschaftsanlage ausgewiesen und müssen nicht in die Grundflächenzahl eingerechnet werden.

Die festgesetzten Geschossflächenzahlen für die Gewerbegebiete sowie das Sondergebiet Einkaufszentrum bleiben unter den in der BauNVO festgelegten Obergrenzen für Gewerbegebiete und Sondergebiete und wurden festgelegt, um die Dichte der Bebauung zu regulieren.

Neben den Festsetzungen zu Geschossflächenzahlen sind zugunsten des Landschaftsbildes Angaben zur konkreten Baukörperhöhe in Bezug auf die Geländehöhe der jeweils angrenzenden Erschließungsanlage getroffen worden.

Für das Sondergebiet Möbelmarkt ist auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl verzichtet worden. Anstelle dessen ist zusätzlich zur Gebäudehöhe eine absolute Gesamthöhe von 346,2 Meter über NN festgesetzt, die - auch durch untergeordnete Bauteile - nicht überschritten werden darf. Das Gelände im Bereich des Sondergebietes Möbelmarkt fällt in Richtung Osten und Norden leicht ab. Auf die gesamte Länge bzw. Breite der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ergeben sich Höhendifferenzen von ca. 1,00 bzw. ca. 3,00 bis 3,50 Meter. Die Festlegung einer absoluten Gesamthöhe soll gewährleisten, dass eine bestimmte festgesetzte Höhenlinie nicht überschritten wird. Im Einzelfall kann das bedeuten, dass die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe nicht ausgenutzt werden kann. Die Festlegung einer maximalen absoluten Höhe ist erforderlich, um die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu begrenzen.



### **5.3 Bauweise**

In den Sondergebieten „Einkaufszentrum“ sowie „Möbelmarkt“ ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, da aufgrund der Art der Nutzung und der Größe der Baufelder, Baukörper mit einer Länge von über 50 Meter zulässig und auch zu erwarten sind.

### **5.4 Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Stellplätze und Zufahrten sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksbereichen möglich, um eine hohe Flexibilität bei der Umsetzung der Bauvorhaben zu gewährleisten

### **5.5 Flächen für Stellplätze**

In den Festsetzungen zur Anzahl der Stellplätze im SO-Gebiet ist im Vergleich zu den Richtwerten der Bauordnung ein Mittelwert angesetzt worden- Für das SO 2 (Möbelmarkt) ist dagegen ein Minimum angewandt worden, da hier im Verhältnis zur Verkaufsfläche ein sehr geringer Kundenverkehr zu erwarten sowie abzusehen ist, dass sich der Kundenbesuch in vielen Fällen auf mehrere Märkte beziehen wird. Es soll hier nur das notwendige Maß an Versiegelung geschaffen werden. Das gesamte Objekt ist an den öffentlichen Linienverkehr mit Bussen angebunden.

### **5.6 Verkehrsflächen**

Das Sonder- und Gewerbegebiet ist über einen bereits realisierten Kreisverkehr an die B 7 angebunden. Damit soll dieser bislang als Unfallschwerpunkt geltende Verkehrsknoten deutlich entschärft und der Verkehrsfluss verbessert werden. Die Kreisverkehrsanlage wurde so ausgebaut, dass auch der Verkehr von der B 7 aus bzw. von Richtung Großschwabhausen mit abgewickelt werden kann und auch bereits wird. Mit der Umsetzung der Bebauung im Sondergebiet Möbelmarkt wird sich das Verkehrsaufkommen weiter erhöhen. Bei der Planung des Kreisverkehrs wurde dies berücksichtigt. Weitere verkehrsorganisatorische Maßnahmen sind daher aus Sicht der Bebauungsplanung nicht zu treffen.

Im Jahr 2004 wurde aufgrund des damals noch bestehenden hinsichtlich der Verkehrssicherheit problematischen Kreuzungsbereiches (vor Ausbau zum Kreisverkehr) ein Verkehrsgutachten beauftragt. Die Prognoseberechnungen nach Errichtung und Nutzung des Möbelhauses ergeben nur ein geringfügig höheres Verkehrsaufkommen.

Neben der bereits realisierten nördlichen Anbindung des Sonder- und Gewerbegebietes soll auch die südliche Anbindung verändert werden. Die Straßenbaubehörde Ostthüringen hat hierzu eine Planung zur Krümmenverbesserung beauftragt. Mit Umsetzung des Kreisverkehrs wurde die Großschwabhäuser Straße (ehemalige L 1060) unmittelbar an der Einmündung zur B 7 abgesperrt und der gesamte Verkehr, welcher bislang über die östlich entlang der Geltungsbereichsgrenze verlaufenden Großschwabhäuser Straße (ehemalige L 1060 -Großschwabhausen-B7) am Gewerbegebiet vorbeiführte, durch das Gewerbegebiet hindurch geleitet. Die Haupterschließungsstraße in Nord-Süd-Richtung wurde in diesem Zusammenhang im Jahr 2010 als Landstraße heraufgestuft. Im Gegenzug wurde der Teilabschnitt der Landstraße L 1060 zwischen Abzweig Sonder- und Gewerbegebiet und B 7 als Gemeindestraße (Trägerschaft Stadt Jena) herabgestuft. Die L 1060 verläuft demzufolge nicht mehr östlich des Geltungsbereiches sondern mitten hindurch. Die entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufende Großschwabhäuser Straße dient dann ausschließlich der Anlieferung für das neu zu errichtende Möbelhaus sowie als Feuerwehrezufahrt. Die Darstellung der südlichen Anbindung des Sonder- und Gewerbegebiets im Bebauungsplan

wurde an die Planung des Straßenbauamtes Ostthüringen angepasst, so dass in diesem Bereich lediglich eine nachrichtliche Übernahme erfolgte.

Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Haupteerschließungsstraße, wie auch die Straßen im Gewerbegebiet, sind bereits gebaut. Im Sondergebiet verbleiben alle Verkehrs- und Parkplatzflächen in Privateigentum. Durch die Anordnung eines Lagers im Untergeschoss des Möbelmarktes ist mit einem verstärkten Anliefer- und Auslieferverkehr zu rechnen. Daher ist eine zusätzliche Anbindung an die Großschwabhäuser Straße festgesetzt, die nur für die Anlieferung des Möbelmarktes und als Zufahrt für die Feuerwehr vorgesehen ist. Der Kundenverkehr soll in diesem Bereich ausgeschlossen werden. Bereits im 2. Entwurf des Bebauungsplanes wurde die festgesetzte Lage der Anbindung an die damals noch L 1060 (heutige Großschwabhäuser Straße) nach Norden verschoben.

Von der Ortslage Isserstedt verläuft ein nicht öffentlicher Fußweg als Trampelpfad über das SO-Gebiet Möbelmarkt, welcher bei Realisierung des Bauvorhabens überbaut wird. Um die fußläufige Verbindung in das Sonder- und Gewerbegebiet weiterhin zu ermöglichen, wird ein Gehrecht entlang der Großschwabhäuser Straße festgesetzt. Über die Zufahrt für den Anlieferverkehr/ Feuerwehrzufahrt gelangt man fußläufig bis zu den Parkstellflächen. Die Fußwegverbindung ist vor allem für Kundschaft aus der näheren Umgebung (insbesondere der Ortslage Isserstedt), welche im Globus- und teilweise auch im Möbelmarkt, ihren Einkauf zu Fuß erledigen wollen, interessant.

## **5.7 Schutzbereiche**

Um die Grenzwerte gemäß §3 der 26. BimSchV für die elektrische Feldstärke und die magnetische Flussdichte einhalten zu können, ist entlang der 110 KV-Leitung ein Schutzstreifen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen auf Gebäude oder Grundstücke, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind (wie z.B. Arbeitsplätze), festgelegt. Das Verbot der Pflanzung von Bäumen direkt unter die Freileitung soll spätere mögliche Konflikte zwischen Bäumen und Leitung verhindern.

## **5.8 Ver- und Entsorgungsleitungen**

Der festgelegte Mindestabstand der neu zu verlegenden Leitungen zu vorhandenen bzw. neu zu pflanzenden Bäumen dient dem dauerhaften Erhalt der Bäume. Während der Neuverlegung bzw. Reparatur der Leitungen sollen die vorhandenen bzw. neu gepflanzten Bäume möglichst wenig beeinträchtigt werden.

## **5.9 Private Grünflächen/Ausgleichsmaßnahmen**

Private Grünflächen sind entlang der B 7 sowie im Nordosten des Plangebietes festgesetzt. Die Bepflanzungsvorgaben sollen zum Einen ökologische Funktionen erfüllen, zum Anderen aber auch die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes mindern. Die Ausweisung von Grünflächen ist im Vergleich zur Gesamtfläche des Bebauungsplans nur in einem relativ geringen Umfang erfolgt. Das ist dem zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans vorgegebenem Ziel einer größtmöglichen Flächenausnutzung geschuldet. In der vorangegangenen Überarbeitungen des Bebauungsplans sind zu Lasten von Gewerbeflächen weitere private Grünflächen als Streifen entlang der Großschwabhäuser Straße ausgewiesen worden. Sie sollen zur Eingrünung des Gewerbegebietes entsprechend der Vorgaben aus dem Landschaftsplan beitragen.

Mit dem 2. Entwurf der ersten Änderung des Bebauungsplans sind erstmalig Ausgleichsmaßnahmen auf einem Teil der privaten Grünflächen ausgewiesen worden. Diese sollen den Eingriff in den Naturhaushalt, der durch die Änderung des Bebauungsplanes vorbereitet wird, zum Teil ausgleichen. Ziel der Festsetzungen zur Grünordnung sind der Ausgleich der in Natur und Landschaft durch die vorgesehene Bebauung zu erwartenden Eingriffe sowie die optische und funktionale Aufwertung der Bauflächen. Im Textteil des Grünordnungsplans wird ein prozentualer Ausgleich von 37 % innerhalb des Plangebietes ermittelt. Daher wurden bereits im 3. Entwurf weitere Ausgleichsmaßnahmen (Ausgleichsmaßnahme A3) außerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt.

Die Umsetzung und Pflege der einzelnen Maßnahmen sind in den entsprechenden Maßnahmeblättern (Anlage zur Begründung) konkret aufgeführt.

### **5.10 Erhalt und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Festgesetzt ist die Pflanzung eines mittel- oder hochstämmigen Laubbaumes je 5 errichteter Stellplätze. Dabei sollen die Stellplätze von den Baumkronen überstellt werden. Durch diese Festsetzung sollen die umfangreich notwendigen sowie sich teils massiv konzentrierten Stellplatzbereiche eine gestalterische Aufwertung erfahren. Die festgesetzte Mindestgröße der unversiegelten Baumscheiben stellen Mindestanforderungen dar, die ein längerfristiges Überleben der neugepflanzten Bäume gewährleisten sollen.

Für die weiteren auf den privaten Grundstücksflächen anzupflanzenden Bäume können die Bäume, die für Parkstellflächen gepflanzt werden müssen, angerechnet werden. Damit soll zwischen dem Ziel einer möglichst dichten Eingrünung des Plangebiets mit der Minderung der negativen Auswirkung auf das Landschaftsbild und dem Ziel einer möglichst großzügigen Ausnutzung der Gewerbe- und Sondergebietsgrundstücke vermittelt werden.

Entlang der Weimarerischen Straße sind im Bereich der südlichen Gewerbe- und Sondergebietsanbindung neu zu pflanzende Bäume festgesetzt. Bei diesen handelt es sich um Ausgleichsmaßnahmen für die im Zuge der durch das Straßenbauamt Ostthüringen geplanten Straßenbaumaßnahme (Krümmenverbesserung) zu fällende Bäume. Die als nachrichtliche Übernahme gekennzeichneten geplanten Ausgleichsmaßnahmen sind ebenfalls Maßnahmen des Straßenbauamtes Ostthüringen. Diese wurden als Ausgleich für die im Zusammenhang mit dem Neubau des Kreisverkehrs im Norden des Plangebietes verursachten Eingriff in den Naturhaushalt geplant.

### **5.11 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

Die getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen stellen Mindestanforderungen dar, um eine gewisse städtebauliche Qualität zu sichern.

Die festgesetzte Fassadenbegrünung im Anlieferbereich des zu errichtenden Möbelmarktes sollen der gestalterischen Aufwertung der Gebäudesfassade dienen. Besonders die Nord- und Ostseite sind von der Ortslage Isserstedt aus gut einsehbar. Einer Verminderung der Dominanz und optischen Zurücknahme des weithin sichtbaren und dominanten Baukörpers dient die Festsetzung der Fassadenfarbe.

Die Festsetzung zu den Werbeanlagen dient der Sicherung eines qualitativvollen Ortsbildes. Gemäß der Thüringer Bauordnung von 2004 waren Werbeanlagen in durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbe-, Industrie- und vergleichbaren Sondergebieten an der Stätte der Leistung mit einer Höhe bis zu 10m verkehrsfrei. Diese Größe ist insbesondere in Grundstücken auf welchen die sonstigen baulichen Anlagen eher niedriger sind (Festsetzungen zur

Gebäudehöhe im GE, GE(e) und SO1 max. 10m), aus städtebaulicher Sicht in der Regel nicht gewünscht. Zum Zeitpunkt der Erarbeitung des zweiten Entwurfes waren gemäß der damals gültigen Bauordnung Werbeanlagen ab 1m<sup>2</sup> baugenehmigungspflichtig. Diese Einschränkung im Vergleich zur Nachfolgeregelung wird im konkreten Fall weiterhin für sinnvoll erachtet und wird daher in vergleichbarer Form festgesetzt. Da in den Festsetzungen des zweiten Entwurfes auf die Regelung der damals gültigen Bauordnung verwiesen wurde, stellte die Festsetzung des dritten Entwurfes im Wesentlichen keine zusätzliche Einschränkung zur bisher geltenden Regelung dar. Die derzeit gültige Thüringer Bauordnung vom 29.03.2014 enthält keinerlei Größenbegrenzung mehr. Geregelt ist jedoch, dass weder bauliche Anlagen noch das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild verunstaltet werden darf. Auch darf der Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werden sowie ist eine störende Häufung von Werbeanlagen unzulässig. Die sich im Plangebiet in den Sondergebieten angesiedelten Handelseinrichtungen (großflächiger Einzelhandel, Möbelmarkt) haben ein besonderes Interesse mit Werbeanlagen auf sich aufmerksam zu machen. Da die Regelungen der Bauordnung einer gewissen Subjektivität unterliegen, erscheint es sinnvoll einen Genehmigungsvorbehalt von möglicherweise störenden Werbeanlagen zu haben. Dabei wird davon ausgegangen, dass Werbeanlagen bis zu 1m<sup>2</sup> in der Regel nicht störend sind.

**Anlagen:**

Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan  
Maßnahmeblätter für die grünordnerischen Maßnahmen  
Umweltbericht