

Entwurf zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung

B-Lo 13
„Möbelhaus ‚An der Autobahn‘“

Begründung – Teil 1
(gemäß § 2a BauGB)



Für das Gebiet
Zwischen Stadtrodaer Straße und Autobahn A 4
(Gemarkung Lobeda, Flur 3, Flurstücke 159/10,
163/4 und 164/2 (teilweise) sowie Gemarkung
Drackendorf, Flur 2, Flurstücke 362/5, 109/4
(teilweise) und 109/5 (teilweise))

Planung
KGG GmbH & Co.
Am Rondell 1, 12523 Schönefeld

Planverfasserin
BSM
Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und
Modernisierung mbH
Katharinenstraße 19-20, 10711 Berlin

Planungsträgerin
Stadtverwaltung Jena
Dezernat Stadtentwicklung und Umwelt
Fachdienst Stadtplanung
Am Anger 26, 07743 Jena
Tel: 03641 / 49-5202
E-Mail: fd-stadtplanung@jena.de

Jena, den 19.09.2025

Inhaltsverzeichnis

I.	Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen	5
I.1.	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	5
I.2.	Beschreibung des Plangebietes	5
I.2.1.	Stadträumliche Einbindung	5
I.2.2.	Abgrenzung / Größe des Geltungsbereichs und Eigentumsverhältnisse	6
I.2.3.	Vorhandene und angrenzende Nutzungen.....	6
I.2.4.	Verkehrerschließung	6
I.2.5.	Technische Infrastruktur.....	7
I.2.6.	Denkmalschutz	8
I.2.7.	Altlasten / Umweltbelastungen / Kampfmittel	8
I.3.	Planerische Ausgangssituation / Übergeordnete Planungen.....	8
I.3.1.	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	8
I.3.2.	Flächennutzungsplan.....	10
I.3.3.	Landschaftsplan.....	11
I.3.4.	Stadtentwicklungsplanungen	11
I.3.4.1.	Stadtentwicklungskonzept Jena 2030+.....	11
I.3.4.2.	Entwicklungskonzept Einzelhandel Jena 2035	12
I.3.4.3.	Arbeitsplatz- und Gewerbeflächenentwicklung Jena 2025	13
I.3.4.4.	Leitlinien Mobilität in Jena 2030.....	13
I.3.4.5.	ÖPNV-Konzeption 2030+	13
I.3.4.6.	Nahverkehrsplan 2022+	13
I.3.4.7.	Radverkehrsplan Jena 2035+.....	14
I.3.4.8.	Stadtklimakonzept Jena	14
I.3.4.9.	Leitbild Energie und Klimaschutz 2021 - 2030	15
I.3.4.10.	Klima-Aktionsplan: Jena klimaneutral bis 2035.....	15
I.3.5.	Geltendes Planungsrecht / Bebauungspläne im Umfeld	17
II.	Planinhalt und Abwägung.....	17
II.1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen.....	17
II.2.	Ziele der Planung und städtebauliches Konzept.....	18
II.3.	Begründung der Festsetzungen	19
II.3.1.	Art der baulichen Nutzung.....	19
II.3.2.	Maß der baulichen Nutzung	24
II.3.2.1.	Grundflächenzahl (GRZ)	24
II.3.2.2.	Geschossflächenzahl (GFZ).....	25
II.3.2.3.	Höhe baulicher Anlagen (maximale Oberkante)	25
II.3.3.	Bauweise	26
II.3.4.	Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen	26

II.3.5. Nebenanlagen	27
II.3.6. Stellplätze	28
II.3.6.1. Zahl der erforderlichen Kfz-Stellplätze	28
II.3.6.2. Fahrradabstellplätze	29
II.3.7. Verkehrsflächen, Erschließung	30
II.3.8. Versorgungsflächen	31
II.3.9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	31
II.3.9.1. Gehrecht entlang der Autobahn (Fläche G)	32
II.3.9.2. Leitungsrecht entlang der Stichstraße (Fläche L1)	32
II.3.9.3. Leitungsrecht zur Trafo-Station „Lobe-Center“ (Fläche L2)	32
II.3.10. Private Grünfläche	32
II.3.11. Immissionsschutz (Schall)	33
II.3.11.1. Gewerbelärm	33
II.3.11.2. Verkehrslärm	33
II.3.11.3. Gesamtlärmbetrachtung	34
II.3.11.4. Schallschutzmaßnahmen	35
II.3.12. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	36
II.3.12.1. Fledermausquartiere	36
II.3.12.2. Außenbeleuchtung	36
II.3.12.3. Befestigung von Stellplätzen	37
II.3.12.4. Vorbemessung zum Überflutungsnachweis	37
II.3.13. Flächen zur solaren Energiegewinnung	38
II.3.14. Erhalt und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 40	
II.3.14.1. Dachbegrünung	40
II.3.14.2. Baumpflanzungen	41
II.3.15. Sonstige Festsetzungen	43
II.3.16. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	44
II.3.17. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	48
II.4. Flächenbilanz	50
II.5. Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung	51
III. Auswirkungen der Planung	52
III.1. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	52
III.2. Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie Belange der Wirtschaft, auch im Interesse der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8 a) BauGB)	52
III.3. Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)	52
III.4. Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	52
III.5. Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 c) BauGB)	53

III.6.	Belange des Verkehrs, einschließlich des nicht motorisierten Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).....	53
III.7.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung	53
IV.	Verfahrensverlauf.....	55
IV.1.	Aufstellungsbeschluss.....	55
IV.2.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.....	55
IV.3.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.....	55
IV.4.	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	55
IV.5.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	55
IV.6.	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB	55
IV.7.	2. (erneute) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB	56
IV.8.	Klarstellende Planänderung nach den erneuten Beteiligungsverfahren	56
V.	Rechtsgrundlagen.....	59
VI.	Bestandteile der Begründung.....	60
VII.	Anlagen zur Begründung.....	61
VII.1.	Anlage 1: Maßnahmeblätter	61
VIII.	Liste der Fachgutachten und Quellenangaben	62

I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

I.1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Mit dem Bebauungsplan B-Lo 13 „Möbelhaus an der Autobahn“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Umbau und die Erweiterung des Möbelstandorts an der Stadtrodaer Straße in der Stadt Jena geschaffen werden.

Das Plangebiet liegt im Südosten der Stadt im Ortsteil Neulobeda zwischen der Stadtrodaer Straße und der Bundesautobahn A 4. Der Standort wurde 1995 als „Lobe Center“ mit einem auf zwei Gebäude aufgeteilten Möbelhaus mit einer Verkaufsfläche von 23.500 m² eröffnet. Das Bau-recht für das östliche, auf der Gemarkung Drackendorf befindliche Gebäude wurde mittels eines Bebauungsplanes geschaffen, während das westliche Gebäude unter Anwendung des § 34 BauGB genehmigt wurde.

Die vorhandenen Gebäude präsentieren sich im Hinblick auf ihre Dimensionierung und Leistungsfähigkeit als nicht mehr zeitgemäß. Der Standort soll deshalb durch den Neubau zukunftssicher entwickelt und städtebaulich aufgewertet werden.

Planungen zur Erweiterung der Möbelverkaufsfläche und zur qualitativen Angebotsentwicklung wurden bereits 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 Pkw-Stellplätzen 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. Diese Planung wurde am 30.03.2017 im Stadtentwicklungsausschuss sowie am 05.04.2017 im Stadtrat der Stadt Jena behandelt und positiv beschieden. Im weiteren Verfahren beschied auch das Thüringer Landesverwaltungsamt im Ergebnis des Vereinfachten Raumordnungsverfahrens am 18.12.2017 positiv über das Vorhaben und die geplante Verkaufsfläche von rd. 38.100 m².

Nach einem Betreiberwechsel führt nun die KGG GmbH & Co. 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.

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.

I.2. Beschreibung des Plangebietes

I.2.1. Stadträumliche Einbindung

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

Der Stadtteil Neulobeda ist als Stadterweiterung zwischen den Jahren 1966 und 1986 entstanden und ist geprägt durch bis zu 11-geschossige Gebäude in Lobeda-West und Lobeda-Mitte sowie

5-geschossige Gebäude in Lobeda-Ost. Das direkte Umfeld des Plangebiets ist durch die Stadtrodaer Straße, die BAB 4 und durch die umgebenden Gewerbeflächen mit v.a. Autohandel, Tankstellen, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und Schnellrestaurants geprägt.

I.2.2. Abgrenzung / Größe des Geltungsbereichs und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Bundesautobahn A 4, im Westen durch eine Brachfläche und im Südwesten durch das benachbarte Grundstück Stadtrodaer Str. 101 mit einem Autohandel begrenzt. Im Süden bildet die Straßenmitte der Stadtrodaer Straße und im Osten die Straßenmitte einer Stichstraße, die von der Stadtrodaer Straße zur Fußgängerbrücke über die Autobahn führt, die Grenze des Geltungsbereichs. Weiterhin ist die Rampenanlage zur Fußgängerbrücke teilweise Bestandteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, da der bestehende Bebauungsplan B-Dd 02 „Neue Schenke - Lobecenter“ vollständig überplant werden soll. Die Abgrenzung erfolgt hier in gerader Verlängerung der vorgenannten Straßenmitte der Stichstraße.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 159/10, 163/4 und 164/2 (teilweise) der Gemarkung Lobeda sowie Gemarkung Drackendorf, Flur 2, Flurstücke 362/5, 109/4 (teilweise) und 109/5 (teilweise)) mit einer Fläche von insgesamt rd. 4,9 ha.

Im Eigentum der Stadt Jena befinden sich die Flurstücke 164/2 und 109/4; die Flurstücke 109/5 und 362/5 sind Eigentum der Autobahn GmbH des Bundes. Die Flurstücke 159/10 und 163/4 innerhalb des Geltungsbereichs stehen einheitlich im Eigentum eines privaten Grundstückseigentümers; sie bilden gemeinsam ein einziges Buchgrundstück.

I.2.3. Vorhandene und angrenzende Nutzungen

Derzeit ist das Plangebiet mit zwei Gebäuden bebaut. Im östlichen Gebäude befinden sich ein Sconto Möbeldiscountmarkt und ein Elektromarkt „Media Markt“. Im westlichen Gebäude befinden sich Lagerflächen des Sconto Marktes sowie ein „JYSK“ Einrichtungsmarkt. Zwischen den beiden Bauten liegt eine größere, überwiegend zweigeschossige Stellplatzanlage. Das bebaubare Plangebiet ist fast vollständig versiegelt und weist lediglich straßenbegleitend entlang der Stadtrodaer Straße sowie am Autobahndamm größere Wiesenflächen mit Gehölzbestand auf.

I.2.4. Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die untergeordnete Stadtrodaer Straße (L 1075) erschlossen. Die unmittelbare Erschließung für den Kfz-Verkehr erfolgt über die Zufahrt am Knotenpunkt Stadtrodaer Straße (L 1075) / Daimler-Benz-Str. / Ein- und Ausfahrt Möbel Kraft. 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 BAB 4, 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 RB 21 (Erfurt – Gera) angebunden. Unmittelbar südlich des Plangebiets, in der Stadtrodaer Straße, befindet sich die Haltestelle „Daimler-Benz-Straße“ der Buslinien 17 und 820 sowie unmittelbar westlich des Plangebiets die Haltestelle „Rutha“ der Buslinie 427; die genannten Buslinien verkehren allerdings maximal im Stundentakt. Nördlich der BAB 4 in ca. 800 m fußläufiger Entfernung fahren in der Erlanger Allee am Haltepunkt Schlegelstraße die Straßenbahnlinien 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 auf Höhe des Plangebiets.

I.2.5. Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist mit allen stadttechnischen Versorgungsmedien erschlossen.

Stromversorgung / Telekommunikation

Stromleitungen (Nieder- und Mittelspannung) sowie Steuer- und Fernmeldekabel und Informationstechnikrohre der Stadtwerke Jena verlaufen im Zuge der Stadtrodaer Straße überwiegend im öffentlichen Straßenland.

Darüber hinaus verlaufen Leitungen zu drei Trafostationen auf dem Baugrundstück: Im östlichen Gebäudeteil befindet sich die Trafostation „Lobe-Center“, die zur Versorgung des bestehenden Möbelmarktes sowie weiterer Objekte außerhalb des Gebäudes bzw. des Planungsgebietes dient. Im westlichen Gebäudeteil besteht mit der „Trafostation Fachmarkt“ eine ähnliche Situation. Diese Anlage dient außerdem als Mittelspannungsschaltknoten und hat somit Einfluss auf die Versorgung des gesamten Gewerbegebietes südlich der Bundesautobahn A4; zudem befindet sich in ihr ein IT-Netz der Stadtwerke. Die Stilllegung dieser beiden Stationen ist nur nach Errichtung und Inbetriebnahme ersetzender Stationen möglich. Eine dritte Trafostation „Media Markt“ versorgt ausschließlich den Media Markt und kann nach Abmeldung des Anschlusses jederzeit außer Betrieb genommen werden.

Regenwasser / Schmutzwasser

Zur Entwässerung sind auf dem Baugrundstück private Regenwasserkanäle vorhanden, die in die öffentliche Kanalisation entwässern. Südlich des Gebäudes verläuft ein Kanal unterhalb des geplanten Gehwegs, der dem Straßengrundstück zugeordnet werden soll. Damit die Leitung im öffentlichen Straßenland künftig weiter genutzt werden kann, ist der Abschluss einer Sondernutzungsvereinbarung erforderlich. Bei der inneren abwasserseitigen Erschließung handelt es sich um eine Grundstücksentwässerungsanlage im Zuständigkeitsbereich der Grundstückseigentümerin.

Die öffentlichen Kanäle des Zweckverbands JenaWasser verlaufen innerhalb der Stadtrodaer Straße sowie entlang der Stichstraße von der Fußgängerbrücke über die Autobahn kommend. Der Schutzstreifen der letztgenannten Leitung liegt teilweise westlich der Straße unterhalb des privaten Grundstücks. Dieser Regenwasserkanal überquert im weiteren Verlauf nach Südosten die Gemeindegrenze nach Zöllnitz, und leitet dann, südlich der Zöllnitzer Straße, offen in die Roda ein.

Das Plangebiet ist im Bestand hochgradig versiegelt, die Regenwasserableitung erfolgt vollständig über die Kanalisation. Es besteht auch künftig ein Anschluss- und Benutzungsrecht für den Regenwasserkanal. Allerdings ist bei Errichtung neuer Gebäude und Umbauten der Freianlagen sowie damit verbundenen Änderungen an den Entwässerungsanlagen ein Überflutungsnachweis für das 100-jährige Regenerereignis zu erstellen. Es ist zu gewährleisten, dass bei Starkregenerereignissen Nachbargrundstücke nicht überflutet werden. Ein konkreter Nachweis kann erst im Baugenehmigungsverfahren erbracht werden, da er abhängig von der konkreten Projektplanung ist, in der erst über Lage und Dimensionierung eventueller Rückhalteeinrichtungen entschieden werden kann. Gleichwohl wurde bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Vorbemessung zum Überflutungsnachweis erstellt (IB Jung / REHAU, 08/2025). Für die Vorbemessung wurde von der vollständigen baulichen Ausnutzung der zulässigen GRZ ausgegangen.

Aufgrund der gewerblichen Nutzung sind die anfallenden Niederschlagswassermengen von den Verkehrsflächen hinsichtlich der ggf. erforderlichen Vorbehandlungsbedürftigkeit nach DWA-A-102-2 vor einer Einleitung zu prüfen.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist durch die vorhandenen Versorgungsleitungen des Zweckverbandes JenaWasser von der Stadtrodaer Straße aus gesichert. Der Versorgungsdruck beträgt ca. 6,5 bar. Die Löschwasserbereitstellung ist aus vorhandenen oder zu errichtenden Hydranten mit insgesamt 96 m³/h möglich.

Gas

Eine Gasleitung der Stadtwerke Jena Netze verläuft entlang der Stadtrodaer Straße auf dem Grundstück des Möbelhauses. Von dort zweigen Hausanschlussleitungen zu den vorhandenen Gebäuden ab.

Wärmeversorgung

Das Plangebiet liegt außerhalb der Fernwärmeversorgungsgebiete der Stadt Jena.

Im Bestand werden die vorhandenen Gebäude mit Gas geheizt. Für den geplanten Neubau ist seitens des Bauherrn eine Pelletheizung angedacht, dies ist jedoch nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans.

I.2.6. Denkmalschutz

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

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

I.2.7. Altlasten / Umweltbelastungen / Kampfmittel

Hinweise auf Altlasten oder eine Kampfmittelbelastung liegen nicht vor.

I.3. Planerische Ausgangssituation / Übergeordnete Planungen

I.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 Erste Änderung, GVBl. Nr. 12/2024 vom 30. August 2024) sowie dem am 18. Juni 2012 in Kraft getretenen Regionalplan Ostthüringen.

Das **Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025)** vom 15. Mai 2014 wurde im Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen am 4. Juli 2014 (GVBl. S. 206) bekannt gemacht und ist am 5. Juli 2014 in Kraft getreten. Die Erste Änderung des Landesentwicklungsprogramms (LEP) Thüringen 2025 wurde am 9. Juli 2024 durch die Thüringer Landesregierung

beschlossen, gemäß § 4 Abs. 4 Satz 1 ThürLPIG im Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen Nr. 12/2024 vom 30. August 2024 veröffentlicht und ist am 31. August 2024 in Kraft getreten.

Das LEP 2025 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 vor 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 (Beeinträchtungsverbot). 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. Mit dem Beschluss zur Änderung des Regionalplans am 20.03.2015 begann das Verfahren zur Änderung, jedoch ist dieses noch nicht abgeschlossen. Die zweite öffentliche Auslegung wurde vom 24. Juli bis zum 25. September 2023 durchgeführt. Die Planungsversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Ostthüringen am 19. April 2024 den gesetzlich vorgeschriebenen nächsten Schritt vollzogen und den Beschluss über den Regionalplan Ostthüringen und dessen Vorlage zur Genehmigung gefasst (Nr. PLV 30/01/24). Am 17. Mai 2024 wurde der Regionalplan Ostthüringen der Obersten Landesplanungsbehörde zur Genehmigung vorgelegt. Derzeit findet das Genehmigungsverfahren gemäß § 5 Abs. 3 ThürLPIG statt.

Im Kapitel 2.3 behandelt der Regionalplan Ostthüringen 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.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde darüber hinaus eine städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse (STADT+HANDEL, 2021) erstellt, die auch die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung betrachtet. Die Zusammenfassung der Ergebnisse des Gutachtens und die darauf aufbauende Abwägung mit den Grundsätzen der Raumordnung erfolgt im Kapitel II.3.1.1.

I.3.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Jena ist seit dem 09.03.2006 wirksam. Zudem gibt es neun Teiländerungen des Flächennutzungsplans, (9. Teiländerung wirksam seit dem 28.01.2024), welche das Plangebiet jedoch nicht berühren. Die Fortschreibung des FNP wurde am 15.11.2017 durch den Stadtrat beschlossen und durchlief bislang die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, welche am 31.03.2023 beendet wurde. Derzeit liegt der neue Entwurf öffentlich aus.

Der Flächennutzungsplan bereitet die Regelung und Entwicklung der Bodennutzung vor. Das Plangebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ (GEH) dargestellt. Diese Darstellung wird auch im Entwurf der Fortschreibung beibehalten.

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.

Als langfristiges Planungsziel ist für den Ringschluss der Straßenbahn eine Trasse von Lobeda Ost über die L1075, das Gewerbegebiet Lobeda Süd nach Lobeda West verankert. Dem widerspricht die vorliegende Planung nicht.

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

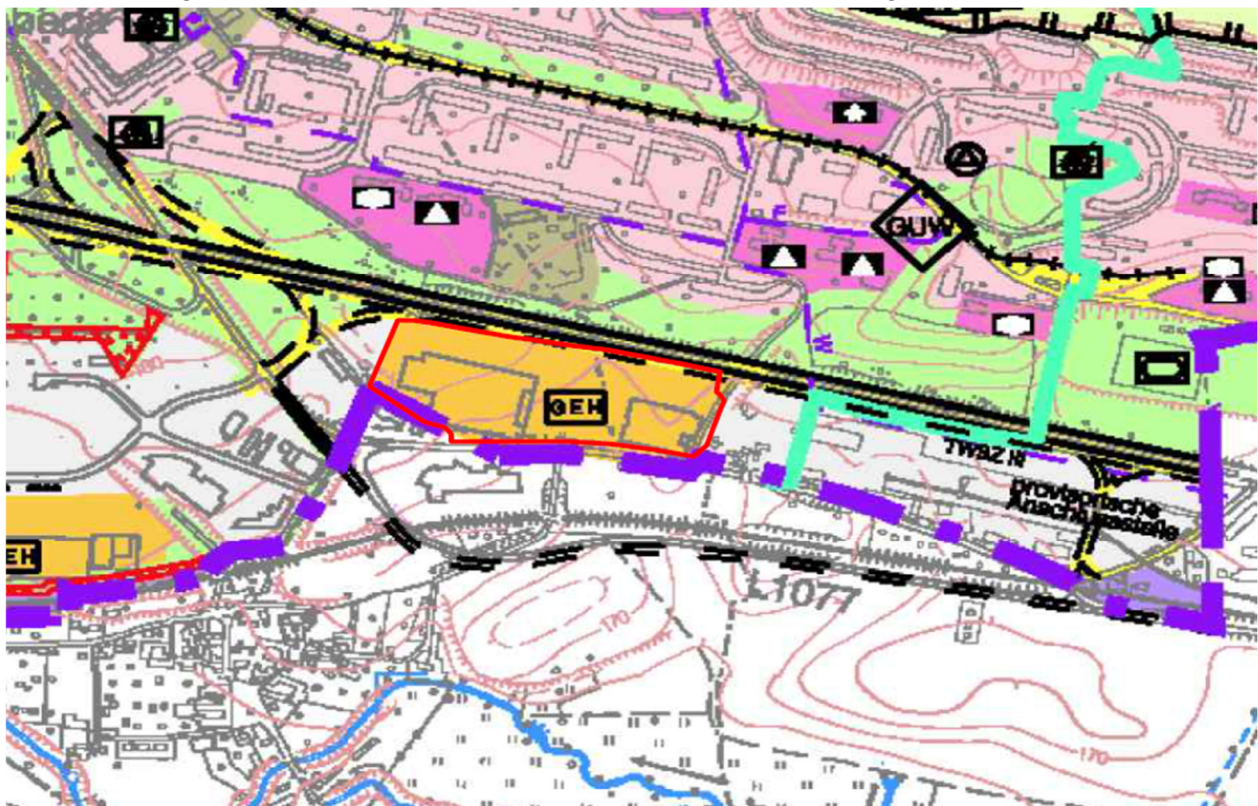


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem FNP 2005 der Stadt Jena

I.3.3. 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 wirksam. Es handelt sich um einen selbstständigen Fachplan, der Grundlagen für die ökologische Planung im Flächennutzungsplan darstellt. 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 stuft den Siedlungsbereich, in dem auch das Plangebiet liegt, als suburbane Landschaft ein. Das Orts- und Siedlungsbild von Jena-Lobeda Ost und West ist durch die großflächigen Plattenbausiedlungen geprägt; hier sind kaum regionaltypische Siedlungsstrukturen vorhanden. Das Landschaftsbild ist insbesondere durch das Saaletal geprägt, das sich westlich des Plangebiets in Nord-Süd-Richtung erstreckt. Nördlich des Jenaer Stadtteils Lobeda liegt der Ferdinandberg mit der Burgruine Lobdeburg.

Der Landschaftsplan schlägt für großflächige Einzelhandelseinrichtungen Dach- und Fassadenbegrünungen, Gehölzpflanzungen, Entsiegelungen und die schwerpunktmäßige Erhöhung des Grünanteils, z.B. durch 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.

I.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.

I.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 A 4 und Stadtrödaer 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.

I.3.4.2. Entwicklungskonzept Einzelhandel Jena 2035

Am 17.06.2015 bestätigte der Jenaer Stadtrat das Entwicklungskonzept Einzelhandel (EKE) 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 sortimentspezifische 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 die Konzentration auf wenige Standorte, zu denen auch das Lobe-Center / Stadtrödaer Straße gehört, empfohlen.

Dem Lobe-Center ist innerhalb des Zentrenkonzeptes die Funktion eines nicht-integrierten „Sonderstandortes“ zugeordnet. Diese nicht-integrierten Sonderstandorte erfüllen innerhalb des Zentrenkonzeptes bei großflächigen nicht-zentrenrelevanten Warenangeboten eine überörtliche Versorgungsfunktion und ergänzen damit die zentrale Versorgungsaufgabe des Oberzentrums Jena.

Gemäß EKE ist die Ansiedlung von Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten an den nicht-integrierten Sonderstandorten auszuschließen. Bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten (z. B. Möbelmärkten) eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche und insgesamt maximal 800 m² zu empfehlen, wobei je zentrenrelevantem Einzelsortiment maximal 200 m² Verkaufsfläche zugelassen werden sollten.

Der Umfang der Randsortimente, die im geplanten Möbelhaus angeboten werden sollen, überschreitet die im Entwicklungskonzept Einzelhandel Jena 2025 empfohlene Größenordnung. Darüber hinaus entspricht auch der Elektroeinzelhandel, der am Standort bereits vorhanden ist und durch den Bebauungsplan weiterhin gesichert werden soll, nicht den Zielstellungen des Elektroeinzelhandels.

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 Möbelhauses 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. Da sich diese Untersuchung nur auf die Erweiterung des Standortes und nicht auf die zwischenzeitlich geplante Neuentwicklung des Standortes bezog, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine weitere Verträglichkeitsanalyse beauftragt (STADT + HANDEL, 2021). Im Ergebnis wurde festgestellt, dass negative städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO durch das Planvorhaben nicht zu erwarten sind und die Planung insofern trotz der Abweichungen zum Entwicklungskonzept Einzelhandel städtebaulich verträglich ist (vgl. ausführliche Abwägung im Kapitel II.3.1).

Im Jahr 2021 wurde die Fortschreibung als Einzelhandel- und Zentrenkonzept 2035 begonnen. Anlass waren die geplanten großen Investitionsmaßnahmen in der Jenaer Innenstadt. Die Beschlussfassung ist für das 4. Quartal 2025 vorgesehen.

I.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“.

I.3.4.4. Leitlinien Mobilität in Jena 2030

Die Leitlinien Mobilität in Jena 2030 ersetzen 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 Mobilitätskonzept, haben die Inhalte des Mobilitätskonzepts 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).

I.3.4.5. ÖPNV-Konzeption 2030+

Der Stadtratsbeschluss zur Fortschreibung des langfristigen ÖPNV-Konzeptes wurde am 06.11.2019 gefasst (Beschluss Nr. 19/0055-BV).

Die ÖPNV-Konzeption 2030+ wurde am 15.10.2020 vom Stadtrat beschlossen (Beschluss-Nr. 20/0576-BV) und befasst sich mit der mittel- bis langfristigen Entwicklung des Nahverkehrssystems.

Darin verankert ist als langfristiges Planungsziel eine Straßenbahntrasse im Ringschluss von Lobeda Ost über die L1075, das Gewerbegebiet Lobeda Süd nach Lobeda West.

I.3.4.6. Nahverkehrsplan 2022+

Der Nahverkehrsplan 2022+ (NPV) wurde am 08.12.2021 vom Stadtrat beschlossen (Beschluss-Nr. Nr. 21/1172-BV).

Er umfasst eine Bestandsanalyse des Angebots des öffentlichen Personennahverkehrs und der Infrastruktur und überdies Bedarfsabschätzungen und Strategien zur weiteren Entwicklung.

I.3.4.7. Radverkehrsplan Jena 2035+

Am 21.03.2024 hat der Stadtrat den Radverkehrsplan Jena 2035+ mit Änderungen beschlossen.

Im Zielnetz Radverkehr ist die Verbindung von der Daimler-Benz-Straße und entlang der Stadtrodaer Straße, über die Autobahnbrücke bis zur Rudolf-Breitscheid-Straße im Wohngebiet Neu-lobeda als Radhauptverbindung (Kategorie II) dargestellt.

Als Maßnahmen sind für den bestehenden Gehweg entlang der Stadtrodaer Straße westlich des Plangebiets sowie für die Autobahnbrücke und die angrenzenden Gehwege eine Freigabe für den Radverkehr vorgesehen (Maßnahmen S 507 und S 509). Im Bereich des Plangebiets soll der vorhandene unbefestigte Pfad auf der Nordseite der Stadtrodaer Straße auf einer Länge von ca. 300 m zu einem Gehweg mit asphaltierter oder asphaltähnlicher Deckschicht ausgebaut werden und für den Radverkehr freigegeben werden (Maßnahme S 510).

I.3.4.8. Stadtklimakonzept Jena

Das „Stadtklimakonzept für die Stadt Jena“ wurde am 26.02.2025 durch den Stadtrat als Handlungsgrundlage einer nachhaltigen klimaangepassten Stadtentwicklung für die Stadtverwaltung bestätigt (Beschluss 24/0130-BV). Es schreibt die Jenaer Klimaanpassungsstrategie (JenKAS) im Vertiefungsbaustein „Wärmebelastung und Belüftung“ fort und dient als wichtige Planungsgrundlage und Entscheidungshilfe zur Berücksichtigung klimatischer Belange in der Stadtentwicklung.

Das Stadtklimakonzept zielt darauf ab, Jena durch fundierte Daten, konkrete Planungshilfen, Empfehlungen zur baulichen Gestaltung und Nutzung rechtliche Instrumente widerstandsfähiger und lebenswerter angesichts des Klimawandels zu machen. Grundlage dafür ist die Erstellung detaillierter Planungsinstrumente, mit denen städtische Überwärmung reduziert und die Versorgung mit Frischluft gesichert werden soll. Entwicklungsflächen werden auf ihre stadtklimatische Verträglichkeit bewertet und Handlungsempfehlungen erstellt.

Die klimatischen Erkenntnisse fließen in die Flächennutzungs- und Bauleitplanung ein, zum Beispiel über Karten zu Grünflächen oder Kaltluftleitbahnen. Entwicklungsflächen werden hinsichtlich ihrer stadtklimatischen Verträglichkeit bewertet, woraus konkrete Handlungsempfehlungen abgeleitet werden.

Die Bewertungskarten des Stadtklimakonzepts stellen den Ist-Zustand des Plangebiets tagsüber als Bereich mit mittlerer bioklimatischer Situation dar. Unter Annahme des Klimawandels wird tagsüber eine ungünstige bioklimatische Situation prognostiziert. Aufgrund der Lage in einem gewerblich genutzten Bereich ohne Wohnnutzungen gibt es keine Bewertung für die Nachtzeiten.

In der Karte „Klimatische Planungshinweise“ ist das Plangebiet als klimatischer Optimierungsbereich dargestellt. Hier sind Maßnahmen zur Verbesserung der bioklimatischen Situation notwendig und es besteht ein hoher Bedarf an Anpassungsmaßnahmen. Bauliche Entwicklungen sollten zum Erhalt oder zu einer Verbesserung der klimatischen Situation führen.

Die Vorgängerstudie, 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 Materialien verwendet werden.

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.

Im Kapitel II.5 „Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung“ ist dargestellt, welche Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung im Bebauungsplanverfahren B-Lo 13 gesichert werden.

I.3.4.9. Leitbild Energie und Klimaschutz 2021 - 2030

Seit 2007 legt die Stadt Jena in sogenannten „Leitbildern Energie & Klimaschutz“ die Klimaschutzziele der Stadt fest. Jährliche Monitoringberichte zeigen den aktuellen Fortschritt im Hinblick auf die Zielerreichung auf. Am 16.07.2020 hat der Stadtrat der Stadt Jena das Leitbild Energie und Klimaschutz 2021 - 2030 beschlossen.

Darin setzt sich die Stadt Jena für verschiedene Sektoren konkrete Zielvorgaben zur Reduktion des CO₂-Ausstoßes. Es handelt sich dabei überwiegend um Zielvorgaben, die nicht auf Ebene der Bauleitplanung steuerbar sind. Für die Abwägung des vorliegenden Bebauungsplans relevant ist insbesondere das Ziel 3.1, wonach der Anteil und die spezifische Verkehrsleistung des motorisierten Individualverkehrs gesenkt werden sollen und die Anteile des Fuß-, Rad- und öffentlichen Verkehrs gesteigert werden sollen.

Im Kapitel II.5 „Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung“ ist dargestellt, welche Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung im Bebauungsplanverfahren B-Lo 13 gesichert werden.

I.3.4.10. Klima-Aktionsplan: Jena klimaneutral bis 2035

Der Stadtrat der Stadt Jena hat am 19.04.2023 (Beschl.-Nr. 22/1794-BV) einen Klimaaktionsplan beschlossen, in welchem sich die Stadt zur Klimaneutralität bis zum Jahr 2035 verpflichtet bzw. diese anstrebt. Um dieses Ziel zu erreichen sind eine Reihe von Maßnahmen festgelegt, die eine Reduktion des CO₂-Ausstoßes bewirken sollen.

In Bezug auf die verbindliche Bauleitplanung, konkret für den hier vorliegenden Bebauungsplan B-Lo 13 sind folgende Zielsetzungen relevant:

Maßnahme SM 04 „Verbindliche Bauleitplanung“

Die Belange des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung sollen bei der städtebaulichen und infrastrukturellen Planung frühzeitig integriert werden. Dies soll über Festsetzungen in den Bereichen energetische Qualität von Gebäuden und Freiräumen, Energieerzeugung und Energieversorgung sowie Mobilität erfolgen. Im Bebauungsplan ist die Festsetzung folgender Punkte zu prüfen, ggf. ergänzt durch weitere Regelungen im städtebaulichen Vertrag:

- Förderung kompakter Bauweise,
- Förderung kompakter Dachformen,

- Ausnutzung von Sonnenwärme,
- Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung,
- Vorrang einer dezentralen Bewirtschaftung des Regenwassers gegenüber der direkten Ableitung in die Kanalisation (z. B. durch Minimierung der Versiegelung, Versickerung, Regenwassernutzung),
- Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Endenergie aus erneuerbaren Primärenergien,
- Beschränkung bestimmter CO₂-emittierender Brennstoffe,
- Sichern von Versorgungsflächen für erneuerbare Energien und Kraft-Wärme-Kopplung,
- Schaffung eines möglichst kompakten Erschließungsnetzes,
- Sicherung von sehr kompakten Flächen für den ruhenden Verkehr und alternativen Mobilitätsformen,
- Förderung der Langlebigkeit durch vielfältige Nutzungsmischung.

Maßnahme SM 08 „Festsetzung von Klimaschutz-Standards im Neubau“

Für den Neubau sollen unter anderem durch Regelungen in Bebauungsplänen und städtebaulichen Verträgen verbindliche Mindeststandards festgeschrieben werden. Ziel dieser Maßnahme ist es, nur noch klimaneutrale Neubauten zu errichten, die den ökologischen Einfluss von Neubauten auf ein Minimum zu reduzieren.

Der Klimaaktionsplan nennt zur Erreichung dieses Ziels mehrere Punkte, die im Hinblick auf geeignete Regulierungsinstrumente zu prüfen und wenn möglich zu berücksichtigen sind. Darunter sind folgende Punkte im Rahmen des Bebauungsplans B-Lo 13 abwägungsrelevant:

- Verbindliche Nutzung von Dachflächen (und ggf. Fassaden) für Solarenergienutzung (PV und Solarthermie, wenn technisch sinnvoll auch PVT-Module) und Begrünung,
- Festsetzung von Standards für den Einsatz von nachhaltigen und ökologischen Baustoffen (unter Beachtung der Ökobilanz über den gesamten Lebenszyklus des Gebäudes),
- Einhaltung von Maßnahmen zur Klimawandelanpassung und grünordnerische Festsetzungen (z. B. Wasserdurchlässigkeit, Insektenfreundlichkeit, Gehölzerhalt etc.),
- Festsetzung von Anforderungen an einen möglichst geringen Flächenverbrauch.

Maßnahme LM 17 „Verbesserung der Fuß- und Radverkehrsinfrastruktur“

Gemäß den in Kapitel I.3.4.4 näher erläuterten Leitlinien Mobilität 2030 der Stadt Jena soll der Anteil des Fuß- und Radverkehrs am Modal Split der Stadt gesteigert werden. Um diesem Ziel gerecht zu werden, müssen Radfahrer und Fußgänger bei der Verkehrsplanung prioritär behandelt werden und die Infrastruktur für den Rad- und Fußverkehr verbessert werden. In diesem Sinne verweist der Klima-Aktionsplan auf die Umsetzung des im Kapitel I.3.4.7 beschriebenen Radverkehrsplans Jena 2035+ sowie auf die noch in Erarbeitung befindlichen Handlungsempfehlungen für ein fußgängerfreundliches Jena.

Im Kapitel II.5 „Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung“ ist dargestellt, welche Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung im Bebauungsplanverfahren B-Lo 13 gesichert werden.

I.3.5. Geltendes Planungsrecht / Bebauungspläne im Umfeld

Für den östlichen Teil des Plangebiets gelten derzeit die Festsetzungen des Bebauungsplans B-Dd 02 „Neue Schenke - Lobecenter“, welcher am 15.06.1993 beschlossen wurde und am 20.03.1997 rechtswirksam wurde. Dieser Bebauungsplan, der durch die damals noch selbstständige Gemeinde Drackendorf aufgestellt wurde, 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 fest, um der großen Nachfrage nach Flächen für den großflächigen Einzelhandel entgegenzukommen. Errichtet wurde dort 1994/95 der östliche Baukörper des Lobe-Centers.

Für den westlichen Teil des Plangebiets, der mit dem westlichen Baukörper des Lobe-Centers bebaut ist, existiert kein Bebauungsplan. Die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt hier bislang auf der Grundlage von § 34 BauGB.

II. Planinhalt und Abwägung

II.1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Der hier betrachtete Standort 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 B-Dd 02 „Neue Schenke“ (Lobe-Center) über den gesamten Gebäudekomplex gefasst (Bebauungsplanverfahren B-Dd 02.1 „Erweiterung Neue Schenke – Lobecenter“). 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 (jetzt: „JYSK“) eine Teilfläche im westlichen Bauteil. 2004 eröffnete das Unternehmen Finke Das Erlebnis Einrichten GmbH & Co. KG sein Möbelhaus in Jena im Lobe-Center, 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. Kapitel I.3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung).

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 für das vom Stadtrat 1998 beschlossene Änderungsverfahren B-Dd 02.1 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 mit der Bezeichnung B-Lo 13 „Möbelhaus An der Autobahn“ einzuleiten.

Im Jahr 2020 wurde das Möbelhaus in „Möbel Kraft“ umfirmiert. Im Jahr 2022 erfolgte die Umstellung des Betriebskonzeptes auf einen Sconto SB-Möbelmarkt. Unabhängig davon ist durch die Krieger Unternehmensgruppe weiterhin der Neubau eines Möbelhauses an diesem Standort vorgesehen.

II.2. Ziele der Planung und städtebauliches Konzept

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für den Neubau eines modernen Möbelhauses geschaffen werden. Das Möbelhaus soll dem großflächigen Einzelhandel für den Verkauf von Möbeln, Einrichtungsgegenständen und dem Angebot von Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Verkauf dienen. Innerhalb des Möbelhauses sind breite Wege, ein Kinderland sowie ein Restaurant für die Kunden vorgesehen. Der vorhandene Media Markt soll in das Vorhaben integriert werden.

Durch den 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 vollständig überlagert.

Das vom Vorhabenträger entwickelte städtebauliche Konzept sieht einen mehrgeschossigen Baukörper vor, der sich entsprechend dem Grundstückszuschnitt in Ost-West-Richtung parallel zur BAB A4 erstrecken soll. Der Baukörper soll durch Zurückstaffelung des obersten Geschosses in der Kubatur differenziert werden. Der Haupteingang des Möbelhauses ist an der Stadtrodaer Straße vorgesehen.

Die bisher auf zwei Gebäude verteilten Verkaufsflächen sollen in einem Baukörper zusammengefasst werden. Dafür ist es erforderlich, den derzeit mittig auf dem Grundstück angeordneten Parkplatz auf eine Grundstücksseite zu verlegen. Vorgesehen ist eine Anordnung im Westen des Grundstücks. Damit verbunden ist eine Verlegung der Hauptgrundstückszufahrt von der Stadtrodaer Straße, die derzeit zentral gegenüber der Daimler-Benz-Straße liegt, weiter nach Westen. Die zweite Grundstückszufahrt, die von der östlichen Stichstraße entlang der nördlichen Grundstücksgrenze verläuft, soll als zweite Parkplatzzufahrt sowie als Lieferzufahrt und für die Feuerwehrumfahrung erhalten bleiben. Im Osten des Gebäudes ist ein Lieferhof vorgesehen, der über eine weitere Zufahrt von der östlichen Stichstraße erschlossen werden kann.

Im Außenbereich des Möbelhauses ist die Herstellung repräsentativer und ansprechender begrünter Außenanlagen, vor allem im Eingangs- und Zufahrtsbereich geplant. Hierbei wird neben der Sicherstellung der Sichtbarkeit der Gebäudefassade nach Möglichkeit auch eine Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen. Entlang der Stadtrodaer Straße und der Stichstraße sind ein neuer Geh- und Radweg mit begleitenden Baumpflanzungen vorgesehen. Die vorhandenen Parkplatzbäume werden durch Neupflanzungen auf dem neuen Parkplatz ersetzt. Die Grünfläche im Norden des Grundstücks entlang der Autobahn soll erhalten bleiben. Die Dachflächen des Gebäudes sind überwiegend als extensives Gründach konzipiert.

Eine endgültige Projektplanung liegt noch nicht vor, sodass – im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans – noch Änderungen gegenüber dem oben beschriebenen städtebaulichen Konzept möglich sind. Der Bebauungsplan B-Lo 13 wird als Angebotsbebauungsplan im Normalver-

fahren aufgestellt. Im Gegensatz zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der auf ein konkretes Vorhaben zugeschnitten ist, kann der Angebotsbebauung größere Spielräume für Änderungen an der Projektplanung eröffnen. Damit entspricht der Angebotsbebauungsplan der hohen Dynamik und Flexibilität in der Möbelbranche. Die Erfahrung hat gezeigt, dass die Projektplanung von Möbelhäusern häufig bis in die Bauphase hinein angepasst wird, um auf neue Erkenntnisse reagieren zu können. Zudem schafft der Angebotsbebauungsplan langfristiges Planungsrecht und ermöglicht so auch spätere Umbauten am Möbelhaus.

II.3. Begründung der Festsetzungen

II.3.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan ein sonstiges Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Möbel- und Elektroeinzelhandel“ festgesetzt. Diese Zweckbestimmung ergibt sich aus der Planzeichnung in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.1.

Die im Sondergebiet zulässigen Nutzungen werden durch die **textlichen Festsetzungen Nr. 1.2 bis 1.4** näher bestimmt. Zulässig sind demnach im Sondergebiet Möbelhäuser, Elektrofachmärkte sowie in Einzelhandelsbetriebe integrierte Schank- und Speisewirtschaften. Die Festsetzungen werden nachfolgend im Einzelnen erläutert.

Tatsächlich vorgesehen sind jeweils nur ein Möbelhaus und ein Elektrofachmarkt. Im Bebauungsplan besteht jedoch keine Rechtsgrundlage für die Begrenzung der Zahl der zulässigen Betriebe. In der Festsetzung werden die Begriffe daher im Plural verwendet. Dies bedeutet, dass auch mehrere Möbelhäuser bzw. Elektrofachmärkte zugelassen werden könnten, solange sie die festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen insgesamt nicht überschreiten.

Alle gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 1.2 bis 1.4 zulässigen Nutzungen sind nur innerhalb des Rahmens zulässig, den die Zweckbestimmung des Sondergebiets vorgibt. Dies bedeutet, dass das Gebiet durch eine großflächige Einzelhandelsnutzung geprägt werden muss und beispielsweise ein Internet-Versandlager mit kleiner angeschlossener Warenausgabe unzulässig wäre.

Definition der Verkaufsfläche

Die Festsetzungen im Bebauungsplan-Entwurf nehmen Bezug auf den Begriff „Verkaufsfläche“. Dieser Begriff ist im Baugesetzbuch oder der Baunutzungsverordnung nicht definiert. Die Abgrenzung, welche Flächen zur Verkaufsfläche zählen, ergibt sich vielmehr aus der Rechtsprechung.

Verkaufsfläche ist demnach die Fläche, auf der Verkäufe abgewickelt werden und die von der Kundschaft zu diesem Zweck betreten werden darf. Sie umfasst die dem Verkauf dienende Fläche einschließlich der Gänge, Treppen, Aufzüge, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen mit Kassenvorraum einschließlich des Bereiches zur Verpackung der Waren und der Entsorgung von Verpackungsmaterial, Schaufenster, Ausstellungsflächen, Windfänge, außerdem Flächen, die der Kunde aus hygienischen oder anderen Gründen nicht betreten darf, die er aber einsehen kann.

Nicht zur Verkaufsfläche gehören reine Lagerflächen und abgetrennte Bereiche, in denen beispielsweise Waren zubereitet und portioniert werden. Freiflächen und Verkehrsflächen vor den Läden zählen dann zur Verkaufsfläche, wenn dort dauerhaft und nicht nur kurzfristig Waren zum Verkauf angeboten werden. Als dauerhaft gilt eine Nutzung, wenn die Flächen über Zeiträume, die zusammengerechnet mehr als 50 % der Öffnungszeiten eines Jahres ausmachen, zum Verkauf oder der Ausstellung von Waren in Anspruch genommen werden.

Schaufenster gehören prinzipiell zu den Verkaufsflächen, sofern sie nicht durch feste Einbauten von der Verkaufsfläche und den Kunden abgetrennt sind. Schaufensterbereiche werden dann von der Verkaufsfläche abgezogen, wenn sie entweder durch die Kundschaft nicht begehbar oder baulich so abgegrenzt sind, dass ein Zutritt durch die Kundschaft nicht vorgesehen ist. Entscheidend ist hier, dass es sich um erkennbar dauerhafte Schaufensterlösungen (Einbauten) und nicht um vorübergehende Provisorien handelt und dass die Kundschaft die dahinterliegende Verkaufsfläche von außen nicht einsehen kann.

Baulich nicht gefasste Bereiche innerhalb der Läden, die untergeordnet Dienstleistungen oder Gastronomie anbieten (Getränkestützpunkt, Beratung etc.), gehören zu den Verkaufsflächen.

Zulässigkeit des Möbeleinzelhandels (Textliche Festsetzung Nr. 1.2)

Auf dem im Sondergebiet gelegenen Grundstück sind Möbelhäuser zulässig, wenn sie eine Mindestverkaufsfläche von 10.000 m² aufweisen und eine maximale Verkaufsfläche von insgesamt 38.100 m² nicht überschreiten.

Die Mindestverkaufsfläche wird festgesetzt, weil städtebaulich die Ansiedlung eines vollwertigen Möbelhauses erwünscht ist, das über ein breites und tiefes Sortiment an unterschiedlichen Möbeln verfügt. Um der Versorgungsfunktion von Jena als Oberzentrum gerecht zu werden, soll ein Vollsoriment angeboten werden und nicht etwa nur ein kleiner Möbelabholmarkt entstehen. Eine Verkaufsfläche von 10.000 m² stellt die Untergrenze dessen dar, was ein moderner Möbel-Vollsortimenter / Einrichtungshaus für die Warenpräsentation benötigt.

Die Gesamtverkaufsfläche für Möbelhäuser wird auf maximal 38.100 m² begrenzt, damit die Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind baugebietsbezogene Verkaufsflächenbegrenzungen im Bebauungsplan mangels Rechtsgrundlage grundsätzlich unzulässig (Urteil vom 17.10.2019 – BVerwG 4 CN 8.18). Zulässig sind jedoch grundstücksbezogene Verkaufsflächenbegrenzungen auf der Grundlage von § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO, sofern dadurch die Ansiedlung bestimmter Einzelhandelsbetriebstypen und damit die Art der Nutzung im Sondergebiet geregelt werden soll. Ein solcher Fall liegt hier vor. Die Flurstücke im Sondergebiet stehen im Eigentum eines einzigen Grundstückseigentümers und wurden zu einem Buchgrundstück vereinigt. Die Verkaufsflächenobergrenze weist somit den erforderlichen Grundstücksbezug auf. Die Gefahr eines „Windhundrennens“, bei dem bei Ausschöpfung des Verkaufsflächen-Kontingents auf einem Grundstück der Eigentümer eines anderen Grundstücks leer ausgehen könnte, besteht hier nicht.

Neben der Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche werden durch die textliche Festsetzung Nr. 1.2 auch Regelungen zu den im Möbelhaus bzw. den Möbelhäusern zulässigen Sortimenten getroffen. Die Sortimentsbeschreibungen und -Unterteilungen entsprechen der im Entwicklungskonzept Einzelhandel dargelegten „Jenaer Sortimentsliste“, welche wiederum auf die Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes zurückgeht. Durch den Rückgriff auf die Definitionen des Statistischen Bundesamtes lassen sich einzelne Waren jeweils eindeutig einem bestimmten Sortiment zuordnen.

Neben dem Kernsortiment Möbel (einschließlich Jugend- und Kinderzimmer, Küchen, Büromöbel und Gartenmöbel) werden bestimmte nicht-zentrenrelevante Randsortimente, die regelmäßig zum Angebot von Möbelhäusern gehören, ohne weitere Einschränkung der Verkaufsfläche zugelassen. Darüber hinaus werden auch bestimmte zentrenrelevante Randsortimente zugelassen, die das Angebot eines Einrichtungshauses (Möbel-Vollsortimenter) ergänzen. Diese zentrenrelevanten Sortimente werden in ihrem Umfang begrenzt, um nachteilige Auswirkungen für den Innenstadthandel zu vermeiden. Insgesamt dürfen die zentrenrelevanten Randsortimente maximal 10 % der Gesamt-Verkaufsfläche des jeweiligen Betriebs umfassen, zusätzlich werden für die einzelnen Warengruppen bestimmte baugebietsbezogene Verkaufsflächen-Obergrenzen festgesetzt.

Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente, die zugelassen werden, 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 Möbelhauses 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 (siehe Kapitel I.3.4.2 „Entwicklungskonzept Einzelhandel Jena 2025“).

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. 1.2** 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. Die darin verwendeten Sortimentsbeschreibungen und -Unterteilungen gehen auf die Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes zurück. Dadurch lassen sich einzelne Waren jeweils eindeutig einem bestimmten Sortiment zuordnen, sodass die Festsetzung vollziehbar ist.

Da sich die im Jahr 2017 erstellte Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse jedoch nur auf die Erweiterung des Standortes und nicht auf die zwischenzeitlich geplante Neuentwicklung des Standortes bezog, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine weitere Verträglichkeitsanalyse beauftragt, die nun auf das gesamte Vorhaben in seiner neuen Gestalt und nicht nur auf die Verkaufsflächenenerweiterung abgestellt ist (STADT + HANDEL: Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse zum Bebauungsplan „Möbelhaus an der Autobahn“ der Stadt Jena, Januar 2021).

Die gutachterliche Untersuchung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen anhand der zu erwartenden Umsatzumverteilungen kommt zum Ergebnis, dass negative städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO durch das Planvorhaben nicht zu erwarten sind.

Hinsichtlich der Verträglichkeit der Planung mit dem Entwicklungskonzept Einzelhandel (EKE) Jena 2025 als übergeordneter kommunaler Planung ist im Ergebnis der Verträglichkeitsanalyse folgendes festzustellen:

- Die Zulässigkeit von Möbelfachmärkten im Plangebiet geht konform mit den grundsätzlichen Zielstellungen des EKE Jena 2025 bezüglich des Vorhabenstandorts.
- Für die Möbelfachmärkte ermöglicht die textliche Festsetzung Nr. 1.2 zentrenrelevante Randsortimente auf insgesamt bis zu 3.810 m² Verkaufsfläche (10 % der zulässigen Verkaufsfläche). Für den Sortimentsbereich „Haushaltswaren/Glas/Porzellan/Keramik“ werden bis zu 1.800 m² Verkaufsfläche ermöglicht, für den Sortimentsbereich „Heimtextilien/Bettwaren/Gardinen“ und deren Zubehör bis zu 1.400 m², für den Sortimentsbereich „Baby-/Kinderartikel (außer Kinderwagen, Kindersitze, Kindermöbel)“ bis zu 300 m², für Bilder und Bilderrahmen bis zu 200 m² sowie für Elektrogroßgeräte für den Haushalt, soweit sie nicht eingebaut sind, bis zu 200 m². Damit gehen die Festsetzungen zunächst nicht mit dem Handlungskatalog zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung des EKE Jena 2025 konform, wonach der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche, insgesamt nicht mehr als 800 m² und je Sortiment nicht mehr als 200 m² Verkaufsfläche umfassen soll. Aus den folgenden Gründen soll im vorliegenden Fall von diesen Vorgaben abgewichen werden:

- Bei der durch das EKE Jena 2025 vorgesehenen Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimentsflächen handelt es sich um eine Empfehlung. Zudem ist zu beachten, dass die Regelung insbesondere darauf abzielt, „negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche entgegenzuwirken“. Wie die Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse belegt, sind mit den vorhabeninduzierten Umsatzumverteilungen keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und auch keine versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu erwarten.
- Die Randsortimentsgrößenordnungen bzw. -anteile des Planvorhabens entsprechen typischen, in der Möbelbranche üblichen Dimensionen und sind zur Gewährleistung der Wettbewerbsfähigkeit der Möbelhäuser erforderlich.
- Unter Berücksichtigung der vorstehenden Abwägung hinsichtlich des Handlungskatalogs zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung entspricht die Zulässigkeit der Möbelfachmärkte der Intention des EKE Jena 2025.

Hinsichtlich der landesplanerischen Grundlagen ist festzustellen, dass die Zulässigkeit der Möbelfachmärkte das Ziel 2.6.1 (Konzentrationsgebot) sowie die Grundsätze 2.6.3 (Beeinträchtigungsverbot) und 2.6.4 (Integrationsgebot) des LEP Thüringen erfüllt. Hingegen wird dem Kongruenzgebot (Grundsatz 2.6.2) nicht entsprochen, da das Einzugsgebiet des geplanten Möbelhauses den für Jena ausgewiesenen mittelzentralen Funktionsraum zum Teil deutlich überschreitet. Beim Kongruenzgebot handelt es sich um einen Grundsatz der Raumordnung, der der Abwägung im Bebauungsplanverfahren unterliegt. Aus nachfolgenden Gründen soll im vorliegenden Fall ein oder mehrere Möbelhäuser auch in Abweichung vom Kongruenzgebot zugelassen werden:

- Wohnkaufhäuser haben aufgrund ihrer Dimensionierung in der Regel ein weitreichendes Einzugsgebiet. Die Marktdurchdringung des Möbelhauses nimmt mit zunehmender Entfernung sowie insbesondere in den Randbereichen des Einzugsgebiets aufgrund der ausgeprägten Wettbewerbsstrukturen in Erfurt/Möncholzhausen/Elxleben (Westen), Hof (Süden), Gera/Altenburg/Osten) sowie Leipzig/Leuna (Norden) deutlich ab. Das Einzugsgebiet der zentrenrelevanten Randsortimente des Planvorhabens weist eine deutlich geringere Ausdehnung als das Hauptsortiment auf.
- Zur Beurteilung der Kongruenz des Vorhabens wird daher insbesondere der oberzentrale Verflechtungsbereich des Oberzentrums Jena, d.h. jener Raum, für welchen das Oberzentrum Jena den landesplanerisch definierten oberzentralen Versorgungsauftrag übernimmt, herangezogen. Dieser reicht aufgrund der ländlichen Prägung des Jenaer Umlandes sowie der zum Teil schwach ausgeprägten Angebotsstrukturen im Möbelsortiment deutlich über den mittelzentralen Funktionsraum hinaus.
- Bei dem Sortiment Möbel handelt es sich um ein nicht zentrenrelevantes Sortiment in allen Kommunen des in der Verträglichkeitsuntersuchung betrachteten Untersuchungsraumes Möbel. In diesem Sortimentsbereich befinden sich die Angebotsstrukturen nahezu ausschließlich außerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Nur in vereinzelten Fällen sind diese auch in zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt.
- Bei den untersuchungsrelevanten Randsortimenten handelt es sich um Sortimentsbereiche, die in den meisten Kommunen des Untersuchungsraumes als zentrenrelevant eingestuft werden. Die Angebotsstrukturen dieser Sortimente weisen insbesondere in den sonstigen Lagen nennenswerte Verkaufsflächenschwerpunkte auf.
- Die Verträglichkeitsuntersuchung prognostiziert Umsatzumverteilungen in allen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen v. a. für die strukturprägenden Wettbewerber außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Es sind keine negativen absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und auch keine versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu erwarten. Das Planvorhaben beeinträchtigt somit „ausgeglichene Versorgungsstrukturen bzw. deren Verwirklichung“ und auch die Versorgungsfunktion der anderen zentralen Orte nicht.

Zulässigkeit von Elektroeinzelhandel (Textliche Festsetzung Nr. 1.3)

Für die Elektrofachmärkte wird eine gebietsbezogene Gesamtverkaufsfläche von maximal 2.717 m² festgeschrieben. Die Festsetzung einer gebietsbezogenen Verkaufsflächenobergrenze ist im vorliegenden Fall aus den gleichen Gründen wie beim Möbeleinzelhandel möglich. Die Verkaufsflächengröße von 2.717 m² sowie die in der Festsetzung aufgeführten Sortimente entsprechen dem bereits vorhandenen Angebot. Neben den im Einzelnen aufgeführten Kernsortimenten, die für Elektrofachmärkte typisch sind, dürfen weitere Sortimente als Randsortiment auf maximal ca. 10 % der betriebsbezogenen Verkaufsfläche angeboten werden, d.h. maximal in einer Größenordnung von insgesamt ca. 272 m². Durch diese Begrenzung sollen negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur vermieden werden.

Die im Jahr 2021 erstellte städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse zum Bebauungsplan „Möbelhaus an der Autobahn“ (STADT + HANDEL, Januar 2021) kommt hinsichtlich der Vereinbarkeit des Elektroeinzelhandels mit dem Entwicklungskonzept Einzelhandel (EKE) Jena 2025 zu folgenden Ergebnissen:

- Bei der Festsetzung eines Elektrofachmarktes handelt es sich lediglich um eine Bestandssicherung und Revitalisierung. Zwar entspricht der Markt weder bezüglich des Vorhabenstandorts noch hinsichtlich des Handlungskatalogs zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung den Zielstellungen des EKE Jena 2025. Dennoch soll der Markt im vorliegenden Fall aus folgenden Gründen ermöglicht werden:
 - Im Vergleich zum Bestand erfolgt keine Verkaufsflächenerweiterung.
 - Es handelt sich um einen über mehrere Jahre etablierten Angebotsstandort.
 - Durch die Revitalisierung wird die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet des Media Marktes insbesondere mit Unterhaltungselektronik, Elektroklein- und Elektrogeräten weiterhin gewährleistet.
 - Bei einem Wegfall des Media Marktes am Vorhabenstandort wäre, aufgrund der seit Jahren ansteigenden Umsätze des Onlinehandels in den Hauptsortimenten des Elektromarktes, eine deutliche Verschlechterung des stationären Angebots zu erwarten. Dies wäre aus stadtentwicklungspolitischer Sicht nicht erstrebenswert.
 - Der Media Markt dient insbesondere angesichts der entlang der Tallage gezogenen Stadtstruktur Jenas einer Sicherung der Zentralität. Eine Etablierung in den Stadtteilzentren (STZ Lobeda-Ost und STZ Lobeda-West) ist angesichts der dichten Bebauung sowie der dort nicht mehr gegebenen Flächenpotentiale nicht möglich. Demnach stellt der Media Markt für einen nennenswerten Bevölkerungsanteil den nächstgelegenen Anbieter in den vorgenannten Hauptsortimenten dar.
 - Bei einem Wegfall des Media Marktes am Vorhabenstandort wäre aufgrund eingeschränkter räumlicher Entwicklungspotenziale keine Neuansiedlung im Jenaer Innenstadtzentrum anzunehmen. Dies gilt insbesondere auch, da im Innenstadtzentrum bereits ein weiterer Media Markt angesiedelt ist, welcher die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet der Innenstadt (aufgrund der Topographie überwiegend nördliches und zentrales Jenaer Stadtgebiet) gewährleistet.

Hinsichtlich der landesplanerischen Grundlagen ist festzustellen, dass die Zulässigkeit von Elektrofachmärkten nicht dem landesplanerischen Integrationsgebot entspricht. Die oben aufgeführten Gründe, warum Elektrofachmärkte trotz des Widerspruchs zu den Zielstellungen des EKE Jena 2025 zugelassen werden sollen, gelten auch in Bezug auf das landesplanerische Integrationsgebot. Im Ergebnis der Abwägung setzt sich der Bebauungsplan daher über das Integrationsgebot als Grundsatz der Raumordnung hinweg und ermöglicht die Wiederansiedlung von Elektrofachmärkten im gleichen Umfang wie im Bestand.

Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften (**Textliche Festsetzung Nr. 1.4**)

Neben der eigentlichen Einzelhandelsnutzung können gemäß der **textlichen Festsetzung Nr. 1.4** auch Schank- und Speisewirtschaften in die Einzelhandelsbetriebe integriert werden. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass große Möbelhäuser häufig über ein gastronomisches Angebot verfügen, das zu einem attraktiven Einkaufserlebnis beitragen soll, aber auch der Versorgung der benachbarten Gewerbegebiete dienen kann.

II.3.2. Maß der baulichen Nutzung

Für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Möbel- und Elektroeinzelhandel“ wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschossflächenzahl (GFZ) und der maximalen Oberkanten baulicher Anlagen bestimmt (**textliche Festsetzungen Nr. 2.1, 2.2 und 2.3**).

II.3.2.1. Grundflächenzahl (GRZ)

Zeichnerisch wird für das Sondergebiet eine GRZ von 0,6 festgesetzt, in der **textlichen Festsetzung Nr. 2.1** wird darauf hingewiesen. Die GRZ von 0,6 bleibt hinter dem Orientierungswert des § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,8 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 baulichen 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. 2.2** 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 neben dem geplanten Möbelhaus auch oberirdische Stellplätze und Lieferzonen unterbringen zu können. Mit einer niedrigeren GRZ wäre das Grundstück aufgrund seines schmalen Zuschnitts wirtschaftlich nicht sinnvoll nutzbar. Die GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO von 0,95 wird daher benötigt, um die städtebaulich erwünschte und mit den landesplanerischen Zielen vereinbarte Erweiterung des Möbelhauses zu ermöglichen.

Rechnerisch ergibt sich die hohe Überschreitung der 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. Würde die Grünfläche in das Sondergebiet einbezogen, ergäbe sich eine GRZ von insgesamt 0,82.

Die Überschreitung einer GRZ bis insgesamt 0,95 ist auch insofern verträglich, als das Grundstück bereits im Bestand fast vollständig bebaut ist. Mit der Festsetzung geht keine relevante Erhöhung des Versiegelungsgrades einher. Vielmehr wird festgesetzt, dass die Stellplätze wasserdurchlässig zu befestigen sind und durch Bäume zu gliedern sind, wodurch innerhalb der Stellplatzanlage kleinteilig unversiegelte Flächen entstehen. Darüber hinaus sorgt die geplante, bisher nicht vorhandene Begrünung von mindestens 70 % der Dachflächen für eine verzögerte Ableitung des anfallenden Regenwassers und für eine ökologische Aufwertung im Plangebiet (vgl. Kapitel Dachbegrünung). Trotz der hohen zulässigen Überschreitung der GRZ für Stellplätze und Zufahrten steigt somit der Anteil naturhaushaltswirksamer Flächen im Plangebiet im Vergleich zum Bestand.

II.3.2.2. Geschossflächenzahl (GFZ)

Für das Sondergebiet wird eine GFZ von 2,2 festgesetzt. Der Orientierungswert von 2,4 des § 17 Abs. 1 BauNVO für sonstige Sondergebiete wird somit unterschritten.

Durch die Begrenzung der Geschossfläche soll sichergestellt werden, dass das Vorhaben nicht nur hinsichtlich der Art der Nutzung (Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche), sondern auch hinsichtlich des Nutzungsmaßes an die raumordnerisch geprüften Größenordnungen angepasst bleibt.

Die GFZ von 2,2 entspricht einer zulässigen Geschossfläche im Sondergebiet von ca. 83.900 m². Damit ermöglicht der Bebauungsplan zusätzlich zu den Verkaufsflächen in nicht unerheblichem Umfang Lagerflächen und weitere Nebenflächen (Büroräume, Restaurant, Technikflächen). Um mit dem Online-Handel konkurrieren zu können, müssen Betreiber von Möbelhäusern die Waren in zunehmendem Umfang vor Ort vorrätig halten, damit die Kunden sie sofort mitnehmen können. Hierfür sind große Lagerflächen erforderlich, die von den Kunden nicht betreten werden können und daher nicht zur Verkaufsfläche zählen.

II.3.2.3. Höhe baulicher Anlagen (maximale Oberkante)

Möbelhäuser verfügen in der Regel über große Geschosshöhen. Im vorliegenden Bebauungsplan sollen Möbel- und Elektro Einzelhandel mit vier Geschossen ermöglicht werden. Bedingt durch die Nutzungsart wird von ca. 6,0 m hohen Geschossen ausgegangen. Das vierte Geschoss soll zurückgesetzt ausgebildet werden. Hinzu kommen Dachaufbauten (z. B., Lüftungsanlagen, Oberlichter, Aufzugsüberfahrten), die aus funktionalen Gründen erforderlich sind.

Mit der **textlichen Festsetzung Nr. 2.3** werden entsprechend dieser Überlegungen für die zulässigen Gebäude im Sondergebiet differenzierte Festsetzungen zu den Gebäudeoberkanten getroffen. Demnach wird zunächst einmal eine Oberkante baulicher Anlagen von 192,5 m über NHN festgesetzt. Darüber sind Geschosse mit einer maximalen Oberkante von 198,5 m über NHN zulässig, wenn die Bebauung mindestens 6,0 m hinter der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurückbleibt. Durch das zurückversetzte Staffelgeschoss soll die Höhenwirkung der Bebauung aus der Fußgängerperspektive entlang der Stadtrodaer Straße reduziert werden.

Für die notwendige Gebäudetechnik wird eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhen von 198,5 m über NHN um bis zu 4,0 m, also bis zu einer Gesamthöhe von maximal 202,5 m über NHN ermöglicht. Zur Außenfassade des Staffelgeschosses ist auch hierbei ein Mindestabstand von 6,0 m einzuhalten. Indem ein gestaffeltes Zurücksetzen der technischen Aufbauten von der äußeren Gebäudeoberkante festgesetzt wird, soll die Höhenwirkung der Bebauung aus der Fußgängerperspektive entlang der Stadtrodaer Straße reduziert werden. Zur Verdeutlichung der vorgesehenen Abstufung, ist deren Prinzip als Nebenzeichnung „Schemaschnitt zur textlichen Festsetzung 2.3“ zeichnerisch festgesetzt. Das gestaffelte Zurücksetzen der Bebauung oder deren technische Aufbauten oberhalb der Höhe von 192,5 m über NHN ist als Bedingung für deren Genehmigung anzuwenden.

Das Geländeniveau steigt auf dem Grundstück von der Stadtrodaer Straße zur Autobahn hin an. Die Stadtrodaer Straße liegt auf einer Höhe von ca. 172,5 m über NHN, die nördliche Grenze des Sondergebiets bei ca. 174-177 m über NHN, und die Autobahnböschung hat eine Höhe von ca. 176-183 m über NHN. Bezogen auf die Stadtrodaer Straße entspricht die Oberkante von 192,5 m also einer Höhe von ca. 20 m und die Oberkante des zurückgesetzten Staffelgeschosses von 198,5 m über NHN einer Höhe von ca. 26 m über dem Straßenniveau der Stadtrodaer Straße. Bezogen auf die nördliche Grundstücksgrenze entsprechen die Oberkanten des nicht zurückgesetzten Gebäudeteils und des Staffelgeschosses ca. 16 bzw. 22 m über Gelände. Die Festsetzungen lassen somit ausreichend Spielraum für die Realisierung von mehrgeschossiger Bebauung mit hohen Geschosshöhen einschließlich der Dachaufbauten, welche gleichwohl aus der Perspektive von Fußgängern weniger hoch wirkt.

Im sonstigen Sondergebiet „Möbel- und Elektro Einzelhandel“ ist ein Werbepylon zulässig, dessen Aufstellfläche zeichnerisch festgesetzt ist. Der in der zeichnerisch festgesetzten Fläche mit besonderem Nutzungszweck (Fläche ABCA) zulässige Werbepylon darf gemäß **textlicher Festsetzung Nr. 2.4** eine bauliche Höhe von 202,0 m über NHN sowie eine Höhe der Schildoberkante von 197,0 m über NHN nicht überschreiten. Gemessen über der Geländeoberkante entspricht dies einer maximalen Höhe des Masts von 25 m und des Werbeschildes von 20 m.

Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der maximalen Höhe des Werbepylons bis zu 212,0 m über NHN sowie eine Überschreitung der maximalen Höhe der Schildoberkante bis zu 207,0 m über NHN zugelassen werden. Diese entsprechen einer baulichen Höhe von 35 m und einer Höhe der Schildoberkante von 30 m. Die Höhenüberschreitung ist im Baugenehmigungsverfahren mit der Autobahn GmbH abzustimmen und nur mit Zustimmung des Fernstraßenbundesamts zulässig.

Aufgrund der Lage am Rand der Stadt Jena kann am Standort nicht mit Laufkundschaft gerechnet werden. Damit die Firmen von der Kundschaft wahrgenommen werden, ist ein weithin sichtbarer Hinweis vonnöten. Insbesondere die auf der Autobahn fahrenden Personen sollen auf den Standort aufmerksam gemacht werden. Damit jedoch die Sicherheit auf der Autobahn gewährleistet wird, sollen Pkw-Fahrende schon aus der Entfernung auf das Werbeschild aufmerksam werden und nicht erst kurz vor dem Standort dessen Inhalt erkennen.

Die Schildoberkantenhöhe von 20 m über Gelände entspricht der Höhe des vorhandenen Werbepylons der Aral-Tankstelle auf der Südwestseite der Stadtrödaer Straße. Darüber hinaus befindet sich dort ein weiteres Werbepylon von „Mc Donald's“ mit einer geringfügig niedrigeren Oberkante. Eine Sichtfeldanalyse hat ergeben, dass beispielsweise von der Autobahnbrücke aus gesehen der vorhandene Aral-Pylon gerade so über die Dachlandschaft der umgebenden Gewerbebauten hinausragt, aber unterhalb der Höhe der Wohngebäude von Lobeda bleibt. Das Landschaftsbild wird durch den bestehenden Pylon nicht dominiert. Der geplante Werbepylon hat keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild, da seine Schildoberkante die Höhe des bestehenden Pylons nicht übersteigt. Der darüber hinaus gehend zulässige Mast wirkt nicht wesentlich auf das Landschaftsbild ein. Mit einer maximalen Schildbreite von 31 m je Ansichtsseite soll dafür gesorgt werden, dass das Schild gut lesbar und mit einem Blick erfassbar ist. Somit kann vermieden werden, dass bspw. vorbeifahrende Pkw-Fahrer mit dem Blick länger auf dem Schild verweilen.

Näheres zum Werbepylon ist in Kapitel II.3.15 „Sonstige Festsetzungen“ zu finden.

II.3.3. Bauweise

Für das Sondergebiet „Möbel- und Elektro Einzelhandel“ wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO durch die **textliche Festsetzung Nr. 3.1** eine abweichende Bauweise festgesetzt. Somit kann die Gebäudelänge mehr als 50 m betragen. Die bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandsflächen sind einzuhalten. Aufgrund der großen Entfernung der benachbarten Gebäude von mindestens 45 m in alle Richtungen ist eine Überschreitung der Abstandsflächen ausgeschlossen. Diese Festsetzung wird aufgenommen, da Möbel- und Elektro Einzelhandelsmärkte i. d. R. eine Gebäudelänge von mehr als 50 m aufweisen. Im Gegensatz zur Bestandssituation, die zwei separate kleinere Baukörper aufweist, soll die Planung auch längere Gebäudekanten ermöglichen.

II.3.4. Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB die überbaubaren Grundstücksflächen fest und bestimmt diese durch die Festsetzung von Baugrenzen (zeichnerische Festsetzung und **textliche Festsetzung Nr. 4.1**). Es werden zwei durch Baugrenzen umschlossene Baufenster festgesetzt.

Das große Baufenster mit einer Ausdehnung von ca. 275 m in Ost-West-Richtung und bis zu 80 m in Nord-Süd-Richtung soll der Unterbringung von Möbel- und Elektrofachmärkten dienen. Die Größe sowie die Lage der Baugrenzen geben den geplanten Nutzungen einen Rahmen, innerhalb dessen sie errichtet werden können. Die Orientierung erfolgt entlang der Stadtrodaer Straße, da die durch die Planung ermöglichten Nutzungen somit gut von der Stadtrodaer Straße aus erschlossen werden können. Zudem wird die Lage der Bestandsgebäude aufgegriffen. Die Orientierung an der Stadtrodaer Straße ist städtebaulich erwünscht, da eine bauliche Kante entlang der Straße entstehen soll. Eine zweite Baugrenze, die hinter der vorgenannten um 6 m zurückversetzt ist, stellt das Staffelgeschoss dar, welches gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2.3 zulässig ist.

Entlang des neuen Geh-/Radweges nördlich der Stadtrodaer Straße soll ein etwa 5 m breiter Grundstücksstreifen von der Bebauung freigehalten werden, um eine Randeingrünung des Grundstücks sowie die festgesetzten straßenbegleitenden Baumpflanzungen zu ermöglichen.

Ein weiteres Baufenster im Nordwesten ist für den Werbepylon vorgesehen. Aufgrund der zulässigen Höhe des Werbepylons wird davon ausgegangen, dass der Werbepylon nicht als Nebenanlage zu beurteilen ist, sondern als eigenständige bauliche Anlage. Die Größe des Baufensters lässt noch geringen Spielraum für die Anordnung des Werbepylons. Nähere Ausführungen zum Werbepylon sind in Kapitel II.3.15 „Sonstige Festsetzungen“ enthalten. Eine zweite, um 6 m zurückversetzte Baugrenze stellt dar, in welchem Bereich der Mast des Pylons zulässig ist.

Der Nutzung des Sondergebietes zugeordnete Stellplätze und deren Zufahrten sind innerhalb der überbaubaren und nichtüberbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO allgemein zulässig. Da für die Nutzung „Möbel- und Elektroeinzelhandel“ eine große Anzahl Pkw-Stellplätze nachzuweisen ist, soll die zur Verfügung stehende Fläche hierfür bestmöglich genutzt werden.

II.3.5. Nebenanlagen

Gemäß § 14 BauNVO sind im Sondergebiet außer den in den textlichen Festsetzungen Nr. 1.2 bis 1.4 genannten Nutzungen auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck des Sondergebiets dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Gemäß § 14 Abs. 1a und 2 BauNVO sind darüber hinaus auch Nebenanlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen, sowie der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig. Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können diese Nebenanlagen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Der Bebauungsplan trifft insoweit keine vom in der Baunutzungsverordnung vorgesehenen Regelfall abweichende Festsetzungen. Dies wird durch die **textliche Festsetzung Nr. 5.2** klargestellt.

Zu den Nebenanlagen von Möbelhäusern können auch temporäre Verkaufszelte gehören. Diesbezüglich macht der Bebauungsplan mit der **textlichen Festsetzung Nr. 5.1** von der Möglichkeit gemäß § 14 Abs. 1 Satz 4 BauNVO Gebrauch, die Zulässigkeit von Nebenanlagen einzuschränken.

Verkaufszelte sind häufig Bestandteil des Geschäftskonzeptes von Möbelhäusern. Ziel ist es, dort insbesondere den Verkauf von Saisonartikeln (z. B. Gartenmöbel, Weihnachtsbäume) zu ermöglichen. Sie sind dabei regelmäßig vor dem Gebäude, in der Nähe des Eingangs anzutreffen, um Passanten sowie Kunden, die vom Parkplatz kommend das Möbelhaus betreten, auf das Angebot aufmerksam zu machen. Durch ihre Handelsanmutung sollen sie Sonderaktionen kenntlich machen. Derartige temporäre Verkaufsflächen können zur erwünschten Stärkung des Grundstücks als Handelsstandort beitragen. Sie sollen deswegen nicht ausgeschlossen werden, aber in ihrer Größe eingeschränkt, um die Auswirkungen auf das Ortsbild zu begrenzen.

Die im Verkaufszelt realisierten Verkaufsflächen sind auf die im Sondergebiet zulässigen Verkaufsflächen für den Möbeleinzelhandel anzurechnen, und zwar sowohl insgesamt als auch bezogen auf die einzelnen Sortimente. Die in der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen dürfen nicht überschritten werden. Das Verkaufszelt ist keine selbstständige Nutzung, sondern dem Möbelhaus zugeordnet und gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 5.1 nur temporär und nicht dauerhaft zulässig.

Verkaufszelte sind zulässig bis zu einer maximalen Grundfläche von 600 m² und einer maximalen Gesamthöhe bis 8,0 m. Diese Maximalmaße stellen sicher, dass das Verkaufszelt sich der Hauptanlage unterordnet. Temporäre Verkaufszelte sind innerhalb der zeichnerisch dargestellten Fläche für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung Verkaufszelte sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Fläche umfasst große Teile des Baugrundstücks, da auf Ebene des Angebotsbebauungsplans noch nicht abschließend feststeht, wo sich der Eingangsbereich zu den Einzelhandelsbetrieben und die Parkplätze befinden werden und wo folglich das Verkaufszelt am besten verortet wird. Ausgespart sind die Bereiche entlang der Straßen, da ein Verkaufszelt dort den geplanten straßenbegleitenden Baumpflanzungen entgegenstehen würde.

Wenn ein Verkaufszelt mit der maximal zulässigen Grundfläche von 600 m² auf der Stellplatzanlage errichtet wird, würde es die Fläche von bis zu 30 Stellplätzen beanspruchen. Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze sind dann anderweitig nachzuweisen.

II.3.6. Stellplätze

II.3.6.1. Zahl der erforderlichen Kfz-Stellplätze

Die Zahl der erforderlichen Kfz-Stellplätze ist erst im Zuge der Genehmigungsplanung zu ermitteln und nachzuweisen. Um jedoch einen Plausibilitätsnachweis zu erbringen, dass die für Stellplätze vorgesehenen Flächen grundsätzlich angemessen und ausreichend dimensioniert sind, wurden Abstimmungen mit dem Fachdienst Bauordnung bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vorgenommen. Eine ausführliche Begründung der Zahl der Pkw-Stellplätze erfolgt im Kapitel II.3.16.

Im Januar 2025 erlangte die Stellplatzsatzung der Stadt Jena (Satzung der Stadt Jena über die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen für Kfz sowie von Abstellplätzen für Fahrräder) vom 29.01.2025 Rechtskraft. Durch die Novellierung der Thüringer Bauordnung 2024 räumt der Gesetzgeber u. a. für kreisfreie Städte die Möglichkeit ein, durch Satzung die Zahl der erforderlichen Stellplätze für Kfz festzulegen.

Verkehrsgutachterliche Stellungnahme 2021

In der verkehrstechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (HOFFMANN-LEICHTER INGENIEURGESELLSCHAFT, Oktober 2021) erfolgte eine verkehrs- und nutzungsspezifische Betrachtung mit Plausibilitätsprüfung, diese wurde in der ergänzenden verkehrsgutachterlichen Stellungnahme (Hoffmann-Leichter, 16.07.2025) aktualisiert (s. u.). Auf der Grundlage des zu erwartenden Verkehrsaufkommens sowie der tageszeitlichen Verteilung des Quell- und Zielverkehrs wurde 2021 ermittelt, dass der höchste Stellplatzbedarf an Samstagen in der Zeit zwischen 12 und 13 Uhr erreicht wird. In dieser Zeit werden für Kunden rechnerisch 296 Stellplätze und für die Beschäftigten 105 Stellplätze benötigt. Damit ergab sich für das gesamte Vorhaben ein Stellplatzbedarf von ca. 400 Pkw-Stellplätzen, hiervon sollten 3 % (= 12 Pkw-Stellplätze) barrierefrei hergestellt werden. Diese Ermittlung wurde 2025 aktualisiert (s. u.)

Ein Ausweichen von Parksuchverkehr in umliegende Quartiere ist im vorliegenden Fall nicht zu befürchten, da im Umfeld des Baugrundstücks keine Straßen mit Parkmöglichkeit vorhanden sind. Die Errichtung einer überdimensionierten Stellplatzanlage ist städtebaulich nicht gewünscht,

da ein weitgehend leerstehender Parkplatz die Attraktivität des Einzelhandelsstandorts mindert und zu unnötiger Flächenversiegelung führt.

Im Bebauungsplan wird auf die Festsetzung von separaten Flächen für Stellplätze verzichtet. Sie sind grundsätzlich im gesamten Sondergebiet auf den überbaubaren und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, unter Berücksichtigung der maximalen GRZ von 0,95, zulässig. Dies schließt die Fläche unter dem Werbepylon ein.

Wenn die GRZ von 0,6 für Hauptanlagen vollständig ausgeschöpft wird, reicht die verbleibende Grundstücksfläche voraussichtlich nicht aus, um den ermittelten Stellplatzbedarf durch oberirdische Stellplätze auf dem Grundstück decken zu können. Allerdings kann angesichts der übrigen Festsetzungen (GFZ, zulässige Verkaufsfläche) realistischerweise angenommen werden, dass ein Gebäude mit einer kleineren Grundfläche realisiert wird. So könnten beispielsweise nach dem 2021 vom Vorhabenträger erstellten städtebaulichen Konzept bis zu 410 oberirdische Stellplätze realisiert werden. Sofern im Baugenehmigungsverfahren aus der zu genehmigenden Vorhabenplanung ein Mehrbedarf an Pkw-Stellplätzen hervorgeht, der nicht oberirdisch realisierbar ist, kann dieser in einer Tiefgarage gedeckt werden. Tiefgaragen sind im Sondergebiet gemäß **textlicher Festsetzung Nr. 6.1** nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Da Pkw-Stellplatzflächen zum Versiegelungsgrad des Sondergebiets beitragen und dafür Sorge getragen werden soll, dass nicht mehr Fläche versiegelt wird als unbedingt erforderlich, wird mit der **textlichen Festsetzung Nr. 6.2** sichergestellt, dass innerhalb des Sondergebiets Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig sind.

Ergänzende verkehrsgutachterliche Stellungnahme 2025

Im Jahr 2025 wurde durch das mit der Verkehrsuntersuchung beauftragte Büro eine ergänzende verkehrsgutachterliche Stellungnahme verfasst (Hoffmann-Leichter, 16.07.2025). In dieser wurde eine Aktualisierung auf die RLS 19 vorgenommen und überprüft, ob die Kernaussagen der Verkehrsuntersuchung (HOFFMANN-LEICHTER INGENIEURGESELLSCHAFT, Oktober 2021) bzgl. der Verträglichkeit und der verkehrstechnischen Anforderungen an die Erschließung unberührt bleiben.

Die Prüfung hat zum einen gezeigt, dass sich die Verkehrssituation im übergeordneten Verkehrsablauf gegenüber der damaligen Verkehrsuntersuchung (Oktober 2021) nicht in relevantem Maß verändert hat. Auch das unterstellte Verkehrsmengengerüst bleibt unverändert. Somit ergeben sich keine weiteren Maßnahmen oder veränderten Anforderungen für die Erschließung des Vorhabens bzw. für die bereits bestehenden öffentlichen Verkehrsanlagen.

Die Stellplatzbedarfsabschätzung wurde aktualisiert, da die Stellplatzsatzung der Stadt Jena im Januar 2025 beschlossen wurde. Wie zuvor bei den Werten der Vollzugsbekanntmachung der Thüringer Bauordnung soll nun von den Richtwerten der Stellplatzsatzung abgewichen werden. Bei vollständiger Ausnutzung der Verkaufsflächen sind für die Nutzung Möbelmarkt 400 Stellplätze und für die Nutzung Elektromarkt 85 Stellplätze herzustellen.

II.3.6.2. Fahrradabstellplätze

Im Januar 2025 erlangte die Stellplatzsatzung der Stadt Jena (Satzung der Stadt Jena über die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen für Kfz sowie von Abstellplätzen für Fahrräder) vom 29.01.2025 Rechtskraft. Die Festsetzung der Zahl der Fahrradstellplätze wird im Kapitel II.3.16 zu den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen begründet.

Die Radabstellplätze sind als Nebenanlage im Sondergebiet zulässig, ohne dass es hierfür einer Festsetzung im Bebauungsplan bedarf. Der Nachweis, dass ausreichend Radabstellplätze geschaffen werden, ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

In der verkehrstechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (HOFFMANN-LEICHTER INGENIEUR-GESELLSCHAFT, Oktober 2021) erfolgte eine Bedarfsermittlung der Fahrradstellplätze, diese wurde in der ergänzenden verkehrsgutachterlichen Stellungnahme (Hoffmann-Leichter, 16.07.2025) aktualisiert. Für den Radverkehr ergibt sich nach der ergänzenden Stellungnahme ein Bedarf von 75 Fahrradstellplätzen für Kunden sowie 40 Fahrradstellplätzen für Beschäftigte.

II.3.7. Verkehrsflächen, Erschließung

Das Plangebiet ist über die Stadtrodaer Straße und die von der Stadtrodaer Straße zur Fußgängerbrücke führende Stichstraße erschlossen. Beide Straßen werden bis zur Straßenmitte in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen und als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die Treppen- und Rampenanlage zur über die BAB 4 führenden Fußgängerbrücke wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg“ textlich und zeichnerisch festgesetzt. Diese Regelungen stellen sicher, dass der Weg nicht nur von Fußgängern und Radfahrern genutzt wird, sondern auch dem Wirtschaftsverkehr zur Verfügung steht. Grund hierfür ist, dass es sich beim südlichen Abschnitt (Flurstück 109/5) auch um die Zufahrt zum Regenwasserrückhaltebecken westlich des Geltungsbereichs handelt.

Durch die **textlichen Festsetzungen Nr. 7.1 und 7.2** wird auf die zeichnerischen Festsetzungen der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hingewiesen.

Im Bebauungsplan werden zudem die Ein- und Ausfahrtbereiche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB zeichnerisch und textlich festgesetzt. Diese sind gemäß **textlicher Festsetzung Nr. 8.1** ausschließlich in den innerhalb der festgesetzten Bereiche zulässig. Die Hauptzufahrt in das Sondergebiet erfolgt von der Stadtrodaer Straße und bildet im Bestand den vierten Arm der Kreuzung Stadtrodaer Straße / Daimler-Benz-Straße. In der Planung soll die Haupt-Grundstückszufahrt zum Sondergebiet um ca. 70 m nach Westen verschoben werden. Grund hierfür ist, dass die derzeit bestehende Zufahrt zwischen den beiden vorhandenen Gebäuden zur Stellplatzanlage führt. Die Planung sieht an dieser Stelle jedoch das Baufeld für die Nutzung „Möbel- und Elektrofachmärkte“ vor. Die Pkw-Stellplätze sind insbesondere im westlichen und im nördlichen Bereich des Plangebiets vorgesehen und werden somit durch eine weiter westlich verortete Zufahrt erschlossen.

An der östlichen Grundstücksgrenze soll die bestehende zweite Grundstückszufahrt erhalten bleiben und eine weitere Zufahrt angelegt werden, die beide dem Lieferverkehr dienen sollen. Dies ist für die Nutzung „Möbel- und Elektrofachmärkte“ erforderlich, da die Anlieferung üblicherweise über eine vom Pkw-Verkehr getrennte Zufahrt erfolgt. Dies dient sowohl der Sicherheit als auch den größeren Schleppkurven der Lkw. Aufgrund der Schleppkurven ist die Erschließung über die Stadtrodaer Straße und anschließend die nördliche Stichstraße der Stadtrodaer Straße dienlich. Zudem ist es betrieblich allgemein sinnvoller, die Anlieferung über einen separaten Eingang in die Lager zu transportieren. Die Pkw-Stellplätze sollen hingegen zu Eingängen für den Kundenverkehr führen.

Im Bereich der Straßenverkehrsfläche soll, unter Berücksichtigung von Baumpflanzungen, ein Geh-/Radweg neu angelegt werden. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, einen Gehweg entlang der gesamten Stadtrodaer Straße anzulegen, der auch von Fahrradfahrern genutzt werden kann. Von der Autobahn-Überführung aus, soll ein Geh-/Radweg entlang der gesamten Stadtrodaer Straße hergestellt werden. Im Erschließungsvertrag werden die notwendigen Erschließungsaufwendungen und Um- und Ausbaumaßnahmen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen (u. a. neue Abbiegespur) abschließend geregelt.

Derzeit endet der an den westlichen Abschnitt der Stadtrodaer angrenzende Gehweg auf der Höhe der Geltungsbereichsgrenze. Dieser 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 (textliche Festsetzung Nr. 7.1), mit der Teilflächen der Flurstücke 159/10 und 362/4 der Straßenfläche zugeordnet werden. Die betreffenden Grundstücksflächen sollen an die Stadt Jena abgetreten und öffentlich gewidmet werden. Im Erschließungsvertrag sind Regelungen zur Übertragung der privaten Grundstücksflächen an die Stadt vorgesehen.

II.3.8. Versorgungsflächen

Im Bebauungsplan werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB zwei Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung „Trafostation“ festgesetzt. Dies betrifft zum einen die Trafostation „Lobe-Center“ im Nordosten des Sondergebietes, und zum anderen die Trafo-Station „Fachmarkt“ im Südwesten des Sondergebiets, für die eine Verlagerung unmittelbar an die Stadtrodaer Straße vorbereitet wird. Beide Stationen dienen neben der Versorgung des Plangebiets selbst auch der Versorgung weiterer Gebäude im Umfeld. Sie sollen deswegen öffentlich-rechtlich gesichert werden.

Für die Station „Lobe-Center“ wird entsprechend dem Bestand eine ca. 4,7 m x 6,5 m große Fläche festgesetzt, die der bestehenden Station einschließlich der angrenzenden befestigten Flächen entspricht. Für die Station „Fachmarkt“ wird eine 4,7 m x 6,5 m große Fläche festgesetzt. Sie soll künftig an die Stadtrodaer Straße verlegt werden, damit möglichst wenige öffentliche Leitungen unter dem Privatgrundstück verlaufen.

Für die dritte im Plangebiet vorhandene Trafo-Station „Media Markt“ wird keine Festsetzung getroffen. Sie dient nur der Versorgung des Plangebiets selbst. Bei einem Neubau ist es im Eigeninteresse des Grundstückseigentümers, mit den Stadtwerken abzustimmen, ob eine neue Station benötigt wird und wo diese ggf. angeordnet wird. Als Nebenanlage gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO können Trafostationen im Sondergebiet sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Im Sinne der planerischen Zurückhaltung bedarf es daher auf Ebene des Bebauungsplans noch keiner Festsetzung einer konkreten Fläche für eine weitere Trafostation. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegt noch keine abschließende Vorhabenplanung vor. Dies ist Gegenstand der Projektplanung, die dem Bebauungsplanverfahren nachgelagert ist.

II.3.9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Durch den Bebauungsplan werden mit den **textlichen Festsetzungen Nr. 9.1 bis 9.3** in Verbindung mit den zeichnerischen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB Flächen festgesetzt, die mit Geh- bzw. Leitungsrechten zu belasten sind.

Durch die Festsetzung im Bebauungsplan werden die Geh- und Leitungsrechte noch nicht begründet. Vielmehr bedarf es nachfolgend der Eintragung von Dienstbarkeiten im Grundbuch. Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan wird die öffentlich-rechtliche Grundlage für die Inanspruchnahme der Flächen geschaffen.

II.3.9.1. Gehrecht entlang der Autobahn (Fläche G)

Zur Wahrnehmung seiner Aufgaben ist dem zuständigen Betriebsdienst der Straßenbauverwaltung jederzeit Zugang zur Bundesautobahn A 4 zu gewähren. Aus diesem Grund setzt der Bebauungsplan mit der **textlichen Festsetzung Nr. 9.1** für einen 3,0 m breiten Streifen innerhalb der privaten Grünfläche eine Fläche fest, die mit einem Gehrecht zugunsten des Trägers der Straßenbaulast der Autobahn (derzeit: Die Autobahn GmbH des Bundes) zu belasten ist. Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass von den Flächen des Bebauungsplangebietes kein unbefugtes Betreten der Betriebsflächen der Bundesautobahn A 4 erfolgt.

II.3.9.2. Leitungsrecht entlang der Stichstraße (Fläche L1)

Im Osten des Geltungsbereichs wird das Plangebiet durch einen Regenwasserkanal DN 1200 gequert, der von Jena-Lobeda kommend entlang der Stichstraße von der Autobahnbrücke zur Stadtrodaer Straße verläuft. Der Kanal liegt teilweise knapp westlich des bestehenden Straßenflurstücks, aber innerhalb der Fläche, die künftig als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden soll. Beidseits des Kanals ist ein insgesamt 10 m breiter Schutzstreifen freizuhalten (5 m je Seite). Der westliche Schutzstreifen liegt teilweise im Bereich des Sondergebiets. Für den betreffenden Bereich (Fläche L1) wird mit der **textlichen Festsetzung Nr. 9.2** ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers für die Abwasserentsorgung (derzeit Zweckverband JenaWasser) vorbereitet.

II.3.9.3. Leitungsrecht zur Trafo-Station „Lobe-Center“ (Fläche L2)

Zwischen der Trafo-Station „Lobe-Center“, die als Versorgungsfläche festgesetzt wird, und der östlichen Stichstraße verlaufen Kabelanlagen der Stadtwerke, die der übergeordneten Elektrizitätsversorgung dienen. Um diese Anlagen zu sichern, wird für den Bereich L2 mit der **textlichen Festsetzung Nr. 9.3** ein Leitungsrecht zugunsten des für die Elektrizitätsversorgung zuständigen Unternehmensträgers (derzeit: Stadtwerke Jena Netze) festgesetzt.

II.3.10. Private Grünfläche

Die zum Plangebiet gehörende Böschung entlang der Autobahn liegt innerhalb der Anbauverbotszone der Bundesautobahn und wird als private Grünfläche festgesetzt. Die Fläche ist im Bestand mit Rasen und Sträuchern bepflanzt und unversiegelt. Gemäß Bundesfernstraßengesetz ist eine hochbauliche Inanspruchnahme der Flächen im Abstand von bis zu 40 m zur Autobahn ausgeschlossen. Eine bauliche Inanspruchnahme für die Erschließung des Grundstückes soll dauerhaft ausgeschlossen werden.

Auf die Festsetzung einer konkretisierenden Zweckbestimmung wird verzichtet. Dies entspricht der derzeitigen Situation, die bestehen bleiben soll. Mit der **textlichen Festsetzung Nr. 10.1** wird dafür Sorge getragen, dass die private Grünfläche als Extensivgrünland mit Sträuchern zu erhalten und zu pflegen ist. Die Festsetzung von Extensivgrünland bedeutet für die Unterhaltung der Fläche die Durchführung von extensiven Pflegemaßnahmen mit einer ein- bis max. dreimaligen Mahd im Jahr; die Pflanzen sollen in der Zwischenzeit die Möglichkeit erhalten, zu wachsen und auf diese Weise eine höhere Artenvielfalt entstehen zu lassen als bspw. bei Rasen. Extensivgrünland ist eine ökologisch günstige Landnutzungsform und ermöglicht durch die ausbleibende Düngung einen erhöhten Grundwasserschutz. Dies ist dem Maßnahmenblatt V2 zu entnehmen, das eine Anlage des Umweltberichts ist.

II.3.11. Immissionsschutz (Schall)

Das Gebot der Konfliktbewältigung erfordert im Bebauungsplan eine Auseinandersetzung mit der zu erwartenden Lärmbelastung der künftigen und der umgebenden Bebauung. Daher wurde eine schalltechnische Untersuchung zu den maßgeblichen Emissionsquellen vorgenommen (IBAS Ingenieurgesellschaft, September 2019). Hierbei wurden zum einen der zukünftige Verkehrslärm sowie der vorhandene und der durch das Vorhaben ausgelöste Gewerbelärm untersucht. Aufgrund der Anpassung der verkehrstechnischen Untersuchung an die Werte der RLS 19 und eine aktualisierte Verkehrszählung wurde die schalltechnische Untersuchung um eine Stellungnahme ergänzt (IBAS Ingenieurgesellschaft, 01.07.2025). Die erneuten Berechnungen führten zu keiner abweichenden Bewertung der Planung. In den nachfolgenden Abschnitten werden die wesentlichen Untersuchungsergebnisse zu diesen Lärmarten sowie die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und dem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigenden Handlungs- und Regelungserfordernisse dargelegt.

II.3.11.1. Gewerbelärm

Von der geplanten Einzelhandelsnutzung gehen gewerbliche Emissionen aus, die nach TA Lärm zu beurteilen sind. Hierzu gehören die Fahrbewegungen von Pkw auf dem Parkplatz, die Geräusche des Lieferverkehrs auf dem Grundstück sowie technische Schallquellen (Lüftungsgeräte etc.). Die genaue Anordnung der Emissionsquellen ist im Bebauungsplan nicht festgelegt. Auf der Ebene der Vorhabenzulassung muss für das konkrete Vorhaben der Nachweis erbracht werden, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den relevanten Immissionsorten in der Umgebung sicher eingehalten werden.

Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass dies für die vom Investor im Jahr 2019 entwickelte Konzeption gewährleistet ist und die Festsetzungen des Bebauungsplans vollziehbar sind. Es wurde nachgewiesen, dass die von der Einzelhandelsnutzung ausgehenden Geräusche selbst an „einkaufsstarken“ Samstagen an den umliegenden Immissionsorten keine relevanten Geräuschbeiträge liefern.

Die Berechnungen des Gutachters zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der TA Lärm an den Immissionsorten der Umgebung teils deutlich unterschritten werden. An den nördlichen Immissionsorten wird somit sogar der Orientierungswert von nachts 35 dB(A) für reine Wohngebiete unterschritten. Die geplanten Nutzungen liefern demzufolge keine relevanten Geräuschbeiträge und das Irrelevanzkriterium der TA Lärm wird tags und nachts erfüllt. Es besagt laut Nr. 3.2.1 Abs. 2, dass eine Geräuschquelle als irrelevant für die Beurteilung eingestuft werden kann, wenn sie eine Zusatzbelastung von weniger als 6 dB(A) unter dem jeweiligen Richtwert verursacht. Dies dient dazu, den Aufwand für die Lärmschutzbewertung auf die wirklich relevanten Geräuschquellen zu konzentrieren, da die Eliminierung oder Minderung einer Lärmquelle keinen messbaren Einfluss auf die Gesamtbelastung hätte.

Die Gesamtgeräuschsituation an den Immissionsorten wird durch die von der geplanten Nutzung ausgehenden Geräusche nicht verändert, so dass die geplante Nutzung voraussichtlich schallimmissionsverträglich ist. Die maximal zulässigen Schallleistungspegel der technischen Anlagen sind in Abhängigkeit von deren Aufstellungsort und Betriebsweise im Rahmen der Ausführungsplanung neu zu ermitteln und dürfen nicht aus der vorliegenden Schall-Immissionsprognose, die hier nur beispielhaft für den Bebauungsplan erstellt wurde, übernommen werden.

II.3.11.2. Verkehrslärm

Zur Beurteilung der Verkehrslärmbelastung enthält die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ Orientierungswerte für die Bauleitplanung. Diese liegen für Gewerbegebiete bei 65 dB(A) tags

und 55 dB(A) nachts. Für Sondergebiete enthält die DIN 18005 keine Orientierungswerte; angesichts der Nutzung als Fachmarktstandort sind im vorliegenden Fall die Orientierungswerte für Gewerbegebiete heranzuziehen.

Auf das Plangebiet einwirkender Verkehrslärm

Straßenverkehr

Auf das Plangebiet wirkt der Straßenverkehrslärm der Bundesautobahn A 4 und der Stadtrodaer Straße ein.

Gemäß den Berechnungen in der schalltechnischen Untersuchung treten an den nördlichen Baugrenzen Beurteilungspegel von bis zu 74 dB(A) am Tag auf, an der West- und Ostseite Werte von 63-70 dB(A). Auf der Südseite ergeben sich Werte von höchstens 63 dB(A) am Tag.

Eine Dauerbelastung durch Lärmpegel ab 70 dB(A) kann gesundheitliche Gefährdungen hervorrufen. Der für die Tagzeit heranzuziehende Orientierungswert der DIN 18005 von 65 dB(A) wird lediglich an der südlichen Baugrenze eingehalten, jedoch an den übrigen Baugrenzen und auf dem Dach überschritten. In der Planzeichnung wurden die Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen entsprechend markiert.

Schienenverkehr

In ca. 100 m Abstand südlich des Plangebietes verläuft die zwischen Weimar und Gera verkehrende Bahnlinie 6307, auf der überwiegend Personenzüge fahren. Auf Basis der Abstandsverhältnisse und der Straßenverkehrs- und Gewerbelärmbeurteilungspegel kann vorliegend sicher davon ausgegangen werden, dass der Schienenverkehrslärm zur Tagzeit keinen relevanten Beitrag am geplanten Gebäude liefert.

Verkehrslärm durch planinduzierten Zusatzverkehr

Die Verkehrslärberechnungen ergaben, dass an den untersuchten Immissionsorten im Umfeld des Plangebiets die Orientierungswerte der DIN 18005 bereits im Bestand bzw. Prognose-Nullfall zum Teil deutlich überschritten werden. Einzig an den Immissionsorten im umliegenden Gewerbegebiet ist zur Tagzeit die Einhaltung des jeweiligen Orientierungswertes festzustellen.

Der Vergleich zwischen Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall zeigt, dass für die Straßenabschnitte im Prognose-Planfall überwiegend unveränderte Emissionspegel $L_{m,E}$ gegenüber dem Prognose-Nullfall resultieren. Einzig auf dem Abschnitt der Stadtrodaer Straße, der direkt am Plangebiet vorbeiführt und an dem nur gewerbliche Nutzungen angrenzen, sind aufgrund des zunehmenden Kundenverkehrs gegenüber dem Nullfall Pegelerhöhungen von tags 0,3 dB zu erwarten. Zur Nachtzeit kommt es zu keinem Zusatzverkehr; die Schallemission der vorgenannten Straße bleibt somit nachts unverändert.

Mit dem planinduzierten Zusatzverkehr sind keine relevanten Erhöhungen der Beurteilungspegel für den Verkehrslärm verbunden. An den Immissionsorten südlich des Vorhabens sind aufgrund der hinzukommenden Abschirmwirkung durch das gegenüber dem Bestand größere Gebäude im Bebauungsplan sogar etwas niedrigere Beurteilungspegel zu erwarten.

II.3.11.3. Gesamtlärbetrachtung

Der resultierende Außenlärmpegel zur Tagzeit berechnet sich bei mehreren Geräuscharten aus dem Summenpegel der Einzelquellen und einem pauschalen Zuschlag von 3 dB. Da in der geplanten Nutzung keine Schlafräume vorgesehen werden, müssen die Pegel für die Nachtzeit nicht berücksichtigt werden. Die im Gutachten durchgeführten Berechnungen lassen bei der Überlagerung der Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen erkennen, dass an allen Immissionsorten der Verkehrslärm dominiert. Bereits im Bestand werden die Orientierungswerte der DIN 18005 tags und nachts deutlich durch den Straßenverkehrslärm überschritten. Für den Gewerbelärm konnte nachgewiesen werden, dass selbst an „einkaufsstarken“ Tagen keine zusätzlichen Lärmbelastungen an den umliegenden Immissionsorten durch die geplanten Nutzungen erzeugt werden. Für die Nachtzeit liegen die Beurteilungspegel für den Gewerbelärm weitestgehend um mehr

als 20 dB unter den Verkehrslärmimmissionen. Die Summation aus Verkehrslärm und Gewerbelärm für die geplante Nutzung führt somit zu Werten, die nicht höher liegen als die Beurteilungspegel allein für den Verkehrslärm. Die Gesamtgeräuschbelastung wird somit durch die gewerblichen Geräusche aus dem Bebauungsplan nicht erhöht.

II.3.11.4. Schallschutzmaßnahmen

Zur Gewährleistung gesunder Arbeitsbedingungen sind aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 im Bebauungsplan Schallschutzmaßnahmen zu prüfen.

Vorrang hat dabei zunächst die Prüfung aktiver Schallschutzmaßnahmen. Aktive Maßnahmen in Form von Lärmschutzwänden oder -wällen wären vorliegend nur entlang der BAB 4 wirksam. Zur Einhaltung des Orientierungswertes an der Nordfassade des Gebäudes wären erhebliche Wandhöhen erforderlich. Angesichts des damit verbundenen Aufwandes und der zahlen- und flächenmäßig geringen Anzahl schutzbedürftiger Räume (v.a. Büros) wird im Ergebnis der Abwägung von der Festsetzung aktiver Maßnahmen abgesehen.

Schalltechnisch günstig wäre eine Orientierung der schutzbedürftigen Räume zur weniger belasteten Südfassade. In den Bebauungsplan wird jedoch keine Festsetzung zur Orientierung der Büroräume aufgenommen, da dies aufgrund der großen Gebäudetiefe und der spezifischen Anforderungen eines Möbelhauses die Möglichkeiten einer funktionalen Grundrissgestaltung zu sehr einschränken würde.

Somit verbleibt nur die Möglichkeit passiver Schallschutzmaßnahmen. Der Bebauungsplan ermöglicht im Plangebiet die Errichtung schutzbedürftiger Räume (z. B. Büroräume, Pausenräume). Diese müssen durch geeignete Schalldämmelemente geschützt werden. Die notwendigen Schalldämmmaße der Bauelemente sind in der Tabelle der Festsetzung 11.1 unter „Mindestanforderungen an Außenbauteile gemäß DIN 4109“ aufgeführt.

Bei der Durchführung passiver Lärmschutzmaßnahmen ist der Nachweis zum Schutz gegen Außenlärm nach der baurechtlich eingeführten Fassung der DIN 4109, Ausgabe Januar 2018 (DIN 4109:2018-01) zu führen. Die DIN 4109 definiert die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (einschließlich der Fenster), die maßgeblich die Stärke des von außen in die Räume eindringenden Verkehrslärms bestimmt. Zur Ermittlung der Anforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile gemäß DIN 4109 wurden in der schalltechnischen Untersuchung folgende maßgebliche Außenlärmpegel L_a ermittelt:

- Nordfassade: $L_a \leq 78 \text{ dB(A)}$
- West- und Ostfassade: $L_a \leq 74 \text{ dB(A)}$
- Südfassade: $L_a \leq 71 \text{ dB(A)}$
- Dachflächen: $L_a \leq 73 \text{ dB(A)}$

Das erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile ist gemäß der DIN 4109 für Büroräume nach der Formel $R'_{w,ges} = L_a - 35$ zu ermitteln. Dem entsprechend werden mit der **textlichen Festsetzung Nr. 11.1** erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ von 43 dB an den nach Norden, 39 dB an den nach Osten und Westen und 36 dB an den nach Süden orientierten Fassaden festgesetzt. In Abhängigkeit von der Raumgeometrie muss dieser Wert gemäß den Vorgaben der DIN 4109 noch mit einem Korrekturwert korrigiert werden.

Bei Räumen unter dem Dach wird der Innenpegel nicht nur durch die Schalldämmung der Fassaden, sondern auch durch die Schalldämmung des Daches bestimmt. Der maßgebliche Außenlärmpegel ist hier der höchste maßgebliche Außenlärmpegel für Fassaden abzüglich 5 dB. Dem entsprechend wird für das Dach ein erforderliches gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ von 38 dB festgesetzt. Die Regelung kann insbesondere bei einer Leichtbauweise von Tei-

len des Dachs sowie für große Oberlichter relevant werden. Bei massiver Bauweise ohne Oberlichter – insbesondere in Verbindung mit der Substratschicht der geforderten Dachbegrünung – ist im Übrigen ein ausreichender Schallschutz in der Regel gewährleistet, ohne dass es zusätzlicher Maßnahmen zur Schalldämmung bedarf.

II.3.12. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

II.3.12.1. Fledermausquartiere

Bei faunistischen Untersuchungen im Jahr 2019 wurden Nord- und der Ostseite der Bestandsgebäude mehrere potenzielle Fledermausquartiere gefunden. Der Bebauungsplan bereitet einen Abriss dieser Gebäude vor, dadurch kommt es zum Verlust eines Quartiers und von weiteren potenziellen Fledermausquartieren. Dieser Verlust ist rechtzeitig vor dem Abriss durch Aufstellung von mindestens 3 Ständerquartieren im unmittelbaren Umfeld zu kompensieren.

Bei Fledermäusen handelt es sich um streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist die Beseitigung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten verboten. Ein Verbot liegt jedoch nach § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG nicht vor, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dies kann durch die Aufstellung der Ständerquartiere als sogenannte CEF-Maßnahme (Continuous Ecological Functionality, Maßnahme für die dauerhafte ökologische Funktion) gewährleistet werden,

Die Maßnahme ist daher schon auf Grundlage der Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes – unabhängig von den Regelungen des Bebauungsplans – durchzuführen, um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote zu vermeiden. Ergänzend erfolgt durch die **textliche Festsetzung Nr. 12.1** die Verpflichtung zur Aufstellung der Ständerquartiere. Die Quartiere sind zu erhalten und bei Beschädigung oder Verlust zu ersetzen, damit der Lebensraum dauerhaft erhalten bleibt; dies ist aus dem Maßnahmenblatt E1 ersichtlich, das eine Anlage zum Umweltbericht ist.

Die Beschaffung, Aufstellung und Standortauswahl der Ständerquartiere sind mit der Unteren Naturschutzbehörde vor Umsetzung des Vorhabens abzustimmen. Dies kann erst auf Grundlage der konkreten Vorhabenplanung erfolgen, im Bebauungsplan sind diesbezüglich noch keine konkreteren Festsetzungen möglich.

II.3.12.2. Außenbeleuchtung

Die Stadt Jena hat im Juni 2020 die „Richtlinie der Stadt Jena zur Minderung der Lichtverschmutzung“ erlassen. Darin bekennt sich die Stadt Jena zur Vermeidung und Reduzierung der Lichtverschmutzung im öffentlichen Raum als auch auf gewerblichen und privaten Grundstücken.

Entsprechend den Zielen dieser Leitlinie, wird zur Vermeidung bzw. Minimierung der Lichtverschmutzung auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die **textliche Festsetzung Nr. 12.2** aufgenommen; die Maßnahme ist dem Maßnahmenblatt M3 zu entnehmen, das eine Anlage zum Umweltbericht ist.

Gemäß der Festsetzung sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel zulässig, mit einem Anteil kurzwelliger Strahlung von max. 14 % (ultraviolette und blaue Lichtanteile) und einer Farbtemperatur CCT bis max. 3.500 K oder darunter. Die Lichtführung ist durch Kalotten oder ähnliche Vorrichtungen auf die Verkehrsflächen und für Fassadenbeleuchtung auf die Fassade auszurichten. Ungerichtet abstrahlende Lichtquellen sind nicht zulässig. Blinkende, flackernde oder sonstige bewegte Beleuchtung ist generell ausgeschlossen. Ziel dieser Festsetzung ist die Begrenzung schädlicher Auswirkungen auf Menschen

und Tiere, insbesondere Insekten. Für den Menschen und Tiere können durch die vermehrte künstliche Beleuchtung schädliche Auswirkungen u. a. auf den Tag-Nacht-Rhythmus entstehen. Dies wird durch einen hohen Blauanteil im Licht verstärkt.

Davon abweichend ist für den Werbepylon eine Hinterleuchtung der Werbeflächen mit höherer Lichtintensität zulässig, da er insbesondere im Winterhalbjahr auch bei Dunkelheit wahrnehmbar sein muss, um seine Funktion erfüllen zu können. Im Maßnahmenblatt M3 wird zudem festgelegt, dass die Beleuchtung des Werbepylons außerhalb der Geschäftszeiten abzuschalten ist.

II.3.12.3. Befestigung von Stellplätzen

Um den Eingriff in den Boden- und Grundwasserhaushalt durch die Versiegelung zu begrenzen und positive Auswirkungen auf das Lokalklima zu erwirken wird mit der **textlichen Festsetzung Nr. 12.3** festgesetzt, dass Stellplätze teilversiegelt in wasserdurchlässigen Befestigungsarten herzustellen sind. Die Maßnahme ist dem Maßnahmenblatt M1 zu entnehmen, das eine Anlage zum Umweltbericht ist.

Zu den wasserdurchlässigen Belägen gehören beispielsweise großfugig verlegtes Großsteinpflaster, Kleinsteinpflaster, Mosaikpflaster oder Betonsteinpflaster, Sickerfugenpflaster, Rasengittersteine oder Rasenklinker. Durch die Verwendung von wassergebundenen Wegedecken, großfugigem Pflaster oder ähnlichen Materialien können Bodenleben und Grundwasseranreicherung weiterhin (eingeschränkt) funktionieren. Das versickernde Niederschlagswasser soll vorrangig den Baumpflanzungen in der Stellplatzanlage zugeführt werden. Eine tiefgründige Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der gegebenen Bodenverhältnisse nicht machbar.

Die Bewegungsflächen der Stellplätze (Gehwege, Zufahrten) dürfen aus funktionalen Gründen asphaltiert werden. Diese Flächen sollen barrierefrei und beispielsweise auch mit Einkaufswagen nutzbar sein, eine Pflasterung mit Fugen würde dem entgegenstehen.

II.3.12.4. Vorbemessung zum Überflutungsnachweis

Niederschlagswasser sollte ortsnahe versickern, soweit es die geologischen Gegebenheiten zulassen, oder den vorgesehenen Pflanzungen zugeführt werden. Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge trägt zur Neubildung des Grundwassers bei und verringert das Risiko von Überschwemmungen bei starken Regenfällen. Das anfallende Regenwasser fließt bei Starkregen nicht vollständig in die Kanalisation ab, sondern kann teilweise zur natürlichen Bewässerung der zu pflanzenden Parkplatzbäume genutzt werden. Des Weiteren kann durch die Durchlüftung des Bodens eine bessere Verdunstung erreicht und das Kleinklima verbessert werden.

Allerdings besitzen die im Plangebiet vorkommenden Böden (Löse mit einer Durchlässigkeit im Bereich $k_f = 10^{-7} - 10^{-9} \text{ m/s}$) keine gute Wasserdurchlässigkeit. Das auf den Parkplätzen anfallende Wasser kann daher nicht vollständig versickern. Die Festsetzung wird dennoch getroffen, damit die natürlichen Bodenfunktionen trotz des hohen Versiegelungsgrads zumindest teilweise erhalten bleiben und das Wasser zumindest in den oberen Bodenschichten teilweise versickert und dort auch der natürlichen Bewässerung der auf dem Parkplatz geforderten Baumpflanzungen dient. Die Versickerung spielt jedoch bei Starkregen ($T > 30\text{a}$) keine Rolle.

Ein hydrogeologisches Gutachten wird – nach Abstimmung mit der Stadt Jena – nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, sondern mit Einreichung des Baugenehmigungsantrages vorgelegt. Darin sind auf Grundlage der konkreten Projektplanung Maßnahmen zum Umgang mit dem Niederschlagswasser zu entwickeln und für das 100-jährige Regenereignis ein Überflutungsnachweis zu erbringen. Eine mögliche Maßnahme wäre beispielsweise, das versickernde Regenwasser in Retentionsschächten oder Zisternen unter den Stellplätzen zurückzuhalten. Inwieweit unterirdische Maßnahmen zur Retention von Regenwasser für den notwendigen Überflutungsnach-

weis erforderlich werden, ist in der Baugenehmigungsphase zu prüfen. Ein entsprechender Hinweis wurde unter „Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise“ aufgenommen.

Eine Vorbemessung zum Überflutungsnachweis für den ungünstigsten Fall (IB Jung / REHAU, 08/2025) ergibt, dass gemäß DIN 1986-100:2016-09 ein Rückhalt von 569 m³ erforderlich ist. Dies ist im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Der Rückhalt kann in Form von offener Rückhaltung in Mulden oder geschlossener Rückhaltung durch Regenrückhaltebecken oder Stauraumkanäle erfolgen.

II.3.13. Flächen zur solaren Energiegewinnung

Der dynamische Ausbau der erneuerbaren Energien und die ambitionierte Steigerung der Energieeffizienz sind nach wie vor wesentliche Bestandteile des Energiekonzepts und der Beschlüsse der Bundesrepublik Deutschland zur Energiewende.

Der Gesetzgeber hat mit dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) seit 01.11.2020 die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Energieeinspargesetz (EnEG) abgelöst und deren Inhalte zu einer Vorschrift verbunden. Das GEG gilt für alle Gebäude, die beheizt oder klimatisiert werden.

Seitdem wurden die energetischen Auflagen mehrfach schrittweise immer weiter erhöht, so dass man heute davon ausgehen muss, dass im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden muss, dass mindestens die Hälfte des objektbezogenen Energieverbrauches aus regenerativen Energien oder Wärmerückgewinnung gesichert werden muss.

Neben einer zeitgemäßen Wärmedämmung (Fußboden / Wände / Dach) sollten dazu alle zur Verfügung stehenden alternativen regenerativen Energiearten zum Ansatz gebracht werden können.

Ergänzend dazu trifft der Bebauungsplan auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 23 b mit der **textlichen Festsetzung Nr. 13.1** Regelungen zur Ausstattung der Neubauten mit Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren.

Die Solarfestsetzung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB), erfüllt die städtebaulichen Aufgaben erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB) und entspricht den Zielen der nachfolgend aufgeführten von der Stadt Jena beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB):

Die Stadt Jena hat sich per Stadtratsbeschluss zum Ziel gesetzt, „die Klimaneutralität bis zum Jahr 2035 zu erreichen“ (21/0964-BV vom 14.07.2021). Damit dies nicht durch Einschränkung des Wohlstands und der Wirtschaftsleistung erfolgt, ist der erhebliche Ausbau erneuerbarer Energien notwendig, dabei vor allem die Nutzung der Sonnen- und Windenergie. Ein Ausbau der Windenergie und von Photovoltaik-Freiflächenanlagen ist in Jena aus Gründen der Topographie und des Naturschutzes nur in stark eingeschränktem Maße möglich. Die Gewinnung erneuerbarer Energien im Bereich der Stadt Jena muss deshalb schwerpunktmäßig auf der Photovoltaik (PV) und Solarthermie auf versiegelten Flächen, insbesondere Dachflächen gerichtet sein. Mit dem Beschluss Nr. 22/1355-BV „Solarvorrang in Jena“, welcher durch den Stadtrat am 27.04.2022 beschlossen wurde, sind Voraussetzungen und Zielvorgaben geschaffen worden, um die Installation von Solaranlagen in Kaufverträgen, städtebaulichen Verträgen oder Bebauungsplänen zu regeln.

Die verbindliche Festsetzung von PV-Anlagen im Baugebiet ist eine Maßnahme zur Erreichung der in den vorgenannten Beschlüssen formulierten Zielsetzungen, zur Reduzierung der CO₂-Emissionen, zur Verbesserung der Luftqualität in Jena und zur Verbesserung der Versorgungssicherheit der lokalen Energieversorgung. Mit der lokalen Produktion von Strom aus Erneuerbaren Energien wird ein Beitrag zu den kommunalen Klimaschutzzielen geleistet.

Die Pflicht zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zur Stromerzeugung (Solarfestsetzung) wird unter Beachtung des Abwägungsgebots unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse

und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB festgesetzt. Das Plangebiet befindet sich im Süden der Stadt Jena am Rand des Saaletals. Nach Süden hin ist die Landschaft weitgehend eben und nicht durch höhere Gebäude bebaut, sodass das Dach des geplanten Gebäudes weder durch Berge noch durch andere Gebäude verschattet wird.

Bei der Errichtung von Gebäuden im Sondergebiet sind Photovoltaikmodule auf einer Fläche zu installieren, die mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche ausfüllt (Solarmindestfläche). Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) der Gebäude und baulichen Anlagen, die im Sondergebiet errichtet werden.

Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie unter Anbetracht, der im Folgenden aufgeführten technischen und wirtschaftlichen Aspekte verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m²) abzuziehen; nicht nutzbar sind:

- ungünstig ausgerichtete Teile der Dachflächen, die durch Dachaufbauten oder höhere Geschosse verschattet werden, zum Beispiel die Dachflächen nördlich des zurückgestaffelten obersten Geschosses; im Übrigen kann es im vorliegenden Fall allerdings keine ungünstig ausgerichteten Dächer aufgrund der Dachneigung geben, da nur Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer zulässig sind.
- von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenstern / Beleuchtungsflächen, Dacheinschnitten, technischen Dachaufbauten (z. B. Lüftungsanlagen, Wärmepumpen) sowie Wartungswegen belegte Teile des Daches sowie Abstandsflächen zu den Dachrändern; die Anordnung solcher Dachnutzungen soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt (mindestens 50 %, wenn dies technisch und wirtschaftlich möglich ist).

Falls auf dem Grundstück mehrere Gebäude errichtet werden, kann die Solarmindestfläche auch auf einer zusammenhängenden Dachfläche eines einzelnen Gebäudes installiert werden. Der Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) ermöglicht, dass auf jedem im Sondergebiet möglichen Gebäude die Solarenergie uneingeschränkt genutzt werden kann.

Die Festsetzung der Solarmindestfläche von 50 % für die für solare Nutzung in Frage kommenden Dachflächen ist grundrechtsschonend ausgestaltet. Sie berücksichtigt, dass nicht alle Teile des Daches technisch oder wirtschaftlich mit einer Solaranlage genutzt werden können. Diese getroffene Festsetzung hält den Grundstückseigentümer dazu an, ausreichend Platz auf dem Dach für die effektive Nutzung der Solarenergie zur Verfügung zu stellen. Im Übrigen ist eine größere Auslegung der Solarfläche, über die pflichtige Solarmindestfläche hinaus, von der Plangeberin erwünscht. Die Kombination von begrünten Dachflächen und Photovoltaikanlagen ist möglich; dies ist durch bspw. ausreichend hohe Aufständering sicherzustellen.

Die im Gebiet festgesetzte Solarpflicht ist vorrangig auf die lokale Stromerzeugung ausgerichtet. Ersatzweise können anstelle von Photovoltaikmodulen zur Belegung der verbindlichen Solarmindestfläche ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren errichtet werden. Dadurch sollen dem Bauherrn vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht belassen werden, da nicht auszuschließen ist, dass eine teilweise oder vollständige Solarwärmenutzung im Einzelfall ökologisch oder ökonomisch vorteilhafter ist. Werden auf einem Dach Solarwärmeanlagen installiert, so kann der hiervon beanspruchte Flächenanteil auf die zu realisierende PV-Fläche angerechnet werden. Dies bedeutet, dass die Solarmindestfläche anteilig oder auch vollständig mit der Installation von Solarwärmekollektoren eingehalten werden kann. Da Solarwärmeanlagen zumeist nach dem Energiebedarf im Gebäude (Warmwasser, ggf. Heizungsunterstützung) ausgelegt werden, sollten der Bauherr bei Interesse an einer Solarwärmeanlage zunächst die erforderliche Kollektorfläche für die Solarwärmeanlage ermitteln und daraufhin die Dimensionierung der Photovoltaikanlage prüfen.

Die Installation und Nutzung von PV-Anlagen zur Stromerzeugung sichert die langfristige Bezahlbarkeit der Energieversorgung in Gebäuden durch eine Stabilität der Energiepreise. Die Investitionskosten von PV-Anlagen sind kalkulierbar, die solare Strahlungsenergie ist im Gegensatz zu

fossilen Brennstoffen kostenlos. Hierauf aufbauend wird die Zusatzinvestition als verhältnismäßig und eine Refinanzierung grundsätzlich als realistisch bewertet. Der Eingriff in die Baufreiheit und die Eigentumsfreiheit (Art. 14 Abs. 1 GG) und Vertragsfreiheit (Art. 2 Abs. 1 GG) ist daher zumutbar und trägt überdies zu einer sozialgerechten Bodennutzung (§ 1 Abs. 5 S. 1 BauGB) bei.

Die Solarfestsetzung fügt sich in den Rahmen des Energiefachrechts ein und erfüllt zugleich deren gesetzliche Ziele zum Ausbau erneuerbarer Energien (§ 1 Erneuerbare-Energien-Gesetz – EEG 2021), wonach die leitungsgebundene Stromversorgung zunehmend auf erneuerbaren Energien beruhen soll (§ 1 (1) Energiewirtschaftsgesetz – EnWG). Zugleich gewährleistet sie, durch die Vorgabe der Photovoltaik und die Möglichkeit der ersatzweisen Erfüllung durch Solarwärme, die Wahlfreiheit beim Einsatz erneuerbarer Wärmeenergieträger nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG, in Kraft seit 01.11.2020).

Die Festsetzung regelt eine Pflicht zur Installation von Solaranlagen und zur Nutzung der Solarenergie. Konkrete Vorgaben zur Art und Weise des Betriebs werden nicht gemacht. Der Grundstückseigentümer kann selbst entscheiden, die entsprechende Stromerzeugung aus der Solarstrahlung entweder für die Eigenversorgung, die Direktversorgung der Nutzer der Gebäude oder für die Allgemeinheit der öffentlichen örtlichen Energieversorgung oder in einer Kombination dieser Optionen einzusetzen. Der Grundstückseigentümer und die Nutzer der Gebäude verfügen über alle Rechte und Pflichten nach dem EnWG, insbesondere verfügen sie über einen Stromnetzanschluss und sind frei in der Wahl ihres Vertragspartners zum Strombezug, z.B. durch den Grundversorger oder ein anderes Unternehmen auf dem Strommarkt. Sie werden nicht dazu verpflichtet, ihren Strombedarf anteilig oder ausschließlich durch Solarstrom zu decken. Denn sie sind frei in der Wahl, ob und wie sie die Eigenversorgung aus der Solarstromanlage gestalten und ggf. mit einem elektrischen Speicher optimieren. Sie verfügen über alle Gestaltungsmöglichkeiten innerhalb oder außerhalb der Regelungen des jeweils geltenden Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG). Sie können die Solarpflicht auch durch Dritte erfüllen lassen.

Für die Pflichterfüllung ist nur von Bedeutung, dass bei der Errichtung von Gebäuden eine Solaranlage installiert und die Solarenergie dauerhaft genutzt wird. Sollte der Grundstückseigentümer die Verpflichtung Dritten überlassen, bleibt er dennoch der Verpflichtete. Er sollte die zuverlässige Nutzung der Solarenergie mit dem Dritten daher vertraglich und ggf. dinglich absichern.

II.3.14. Erhalt und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

II.3.14.1. Dachbegrünung

Durch die **textliche Festsetzung Nr. 14.1** wird die Herstellung einer extensiven Dachbegrünung mit einer mindestens 12 cm starken Substratschicht auf mindestens 70 % der Dachflächen festgesetzt. Die Kombination von begrünten Dachflächen und Photovoltaikanlagen ist möglich. Für die Begrünung sind Arten von Sedum- Moos-Kraut- Pflanzengesellschaften mit mind. 6 Pflanzenarten vorgeschrieben. Die Maßnahme kann dem Maßnahmenblatt M2 entnommen werden, das eine Anlage zum Umweltbericht ist.

Die Festsetzung zur Dachbegrünung erfolgt einerseits aus klimatisch-ökologischen Gründen und andererseits aus Gründen der Einsehbarkeit und visuellen Wirkung der Gebäude von den umliegenden Höhen des Saaletals.

Die extensive Begrünung von Dachflächen hat folgende positive Wirkungen:

- Der Biotopwert erhöht sich.
- Der Energie- und Wärmebedarf der Gebäude wird durch den zusätzlichen Aufbau verringert.
- Während bei einem Bitumendach während des Sommers 95 % der Strahlungsbilanz in Wärme umgewandelt wird, sind es bei einem Gründach nur 42 %.

- Bei einer Kombination mit Photovoltaikanlagen ist eine Steigerung der Leistungsfähigkeit der Module durch die Minderung der maximalen Betriebstemperatur möglich
- Das Niederschlagswasser wird (teilweise) in der Substratschicht gespeichert und wieder verdunstet, woraus sich eine Abflussverzögerung (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 staub- und schadstoffbindend. Feinstaub und Luftschadstoffe werden herausgefiltert und im Substrat gebunden, abgebaut und von den Pflanzen aufgenommen. Das daraus resultierende Pflanzenwachstum senkt die CO₂-Belastung.
- Ein Gründach ist ein Lebensraum für Kleintiere und ein potenzieller (Teil-) Lebensraum für Vögel, die Rast-, Futter- sowie Nistmöglichkeiten vorfinden.
- Abhängig von der Mächtigkeit der Substratschicht wirkt die Dachbegrünung kaltluftbildend und – bei austauschschwachen Wetterlagen – anregend auf Ausgleichströmungen.

Der Anteil der Dachbegrünung wird auf 70 % der Dachfläche begrenzt. Damit ist es möglich, technische Einrichtungen und Belichtungsflächen zu realisieren, deren Begrünung nicht möglich ist. Derartige Anlagen können für die Funktionsfähigkeit des Gebäudes erforderlich sein. Sie dürfen jedoch maximal 30 % der gesamten Dachflächen einnehmen, damit ein möglichst hoher Anteil an Dachbegrünung verbleibt und die Festsetzung nicht ins Leere läuft.

Vordächer, Dächer temporärer Verkaufszelte und Dächer von Nebenanlagen werden von der Begrünungsverpflichtung ausgenommen, da diese in der Regel statisch nicht für eine Dachbegrünung ausgelegt sind und bei denen aufgrund ihrer untergeordneten Fläche eine Begrünung nur einen geringen ökologischen Wert hätte. Solar- und Photovoltaikanlagen sind allgemein zulässig, wenn sie mit der Dachbegrünung kombiniert werden. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten, auftretende Lücken sind nachzupflanzen.

II.3.14.2. Baumpflanzungen

Um trotz des hohen zulässigen Versiegelungsgrades eine ansprechende Freiflächengestaltung sicherzustellen, wird mit der **textlichen Festsetzung Nr. 14.2** geregelt, dass oberirdische Stellplatzanlagen durch Bäume zu gliedern sind. Je acht Stellplätze ist mindestens ein mittel- bis großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig nachzupflanzen. Die Pflanzung hat zudem so zu erfolgen, dass die Stellplatzflächen durch die Baumkronen überstellt und somit verschattet werden. Die Maßnahme kann dem Maßnahmenblatt G3 entnommen werden, das eine Anlage zum Umweltbericht ist.

In einem Sondergebiet „Möbel- und Elektroeinzelhandel“ ist absehbar, dass ein großer Teil der nicht überbaubaren Grundstücksflächen für Pkw-Stellplätze genutzt werden; vor diesem Hintergrund wird die Gliederung der Flächen durch Bäume festgesetzt.

Um auch das temporäre Verkaufszelt, gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 5.1, auf einem Teil der Pkw-Stellplätze zu ermöglichen, können die an der entsprechenden Stelle vorgesehenen Baumpflanzungen ausnahmsweise an anderer Stelle im Plangebiet erfolgen. Bei einer maximalen Grundfläche des temporären Verkaufszelts von 600 m² wären ca. 4 Baumstandorte betroffen. Da diese nicht wegfallen sollen, wird in der textlichen Festsetzung Nr. 14.2 darauf hingewirkt, dass die Baumstandorte verschoben werden. Um das Planungsziel einer regelmäßigen Gliederung der Stellplätze durch Bäume so weit wie möglich einzuhalten, ist das temporäre Verkaufszelt so zu platzieren, dass möglichst wenig Baumstandorte verschoben werden müssen.

Darüber hinaus sind gemäß der **textlichen Festsetzung Nr. 14.4** innerhalb des Sondergebietes entlang des westlichen Abschnitts der Stadtrodaer Straße (westlich der Daimler-Benz-Straße)

und entlang der östlichen Stichstraße mindestens 14 mittel- bis großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu pflanzen. Die Pflanzabstände sind so zu wählen, dass die festgesetzte Anzahl an der zur Verfügung stehenden Straßenlänge untergebracht werden kann. Die Maßnahme kann dem Maßnahmenblatt G1 entnommen werden, das eine Anlage zum Umweltbericht ist. Zudem ist gemäß **textlicher Festsetzung Nr. 14.5** entlang des östlichen Abschnitts Stadtrodaer Straße (östlich der Daimler-Benz-Straße) eine Baumreihe bestehend aus mindestens 11 mittel- bis großkronigen (schmalkronigen) Laubbäumen mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind jeweils Bäume einer Art und Sorte zu verwenden. Die Pflanzabstände sind so zu wählen, dass die festgesetzte Anzahl an der zur Verfügung stehenden Straßenlänge untergebracht werden kann. Die Maßnahme kann dem Maßnahmenblatt G2 entnommen werden, dass eine Anlage zum Umweltbericht ist.

Im östlichen Abschnitt, entlang der Stadtrodaer Straße, steht für den Kronenraum der Bäume – bei maximaler Ausnutzung des Baufensters – nur wenig Raum zur Verfügung. Aufgrund der unterschiedlichen Standortbedingungen wurden zwei Festsetzungen getroffen (Nr. 14.4 und 14.5).

Ergänzend zu den textlichen Festsetzungen sind die zu pflanzenden Bäume auch in der Planzeichnung eingetragen. Da mehrere unterirdische Leitungen entlang der Stadtrodaer Straße verlaufen, werden die Baumpflanzungen lediglich als Prinzipstandorte festgesetzt, von denen geringfügig abgewichen werden kann. Geringfügige Abweichungen bedeutet, dass Verschiebungen bis zu 2,0 m zulässig sind. Ziel der Festsetzungen ist, dass gleiche Abstände zwischen den Bäumen gewahrt werden und das Bild einer Baumreihe erkennbar ist. Nach Abstimmung mit den Leitungsträgern können die Bäume entlang des Gehweges mit Hilfe eines Wurzelschutzes gepflanzt werden. Städtebauliches Ziel ist es, den Straßenraum zu begrünen und das Ortsbild aufzuwerten. Dem kann auch mit Prinzipstandorten gefolgt werden, da die Gesamtanzahl der zu pflanzenden Bäume in den textlichen Festsetzungen vorgeschrieben wird.

Aus der zeichnerischen Festsetzung der Prinzipstandorte i. V. m. den textlichen Festsetzungen Nr. 14.4 und 14.5 geht zudem hervor, dass im Bereich gegenüber der Daimler-Benz-Straße bis zum festgesetzten Ein- und Ausfahrtbereich an der westlichen Stadtrodaer Straße ein Bereich von Bäumen freigehalten wird. Dies soll eine Sichtbarkeit der Einzelhandelsbetriebe von der Stadtrodaer Straße ermöglichen, damit sie von den Kunden wahrnehmbar sind und nicht hinter einer geschlossenen Baumreihe „versteckt werden“.

Mit der **Festsetzung Nr. 14.3** wird geregelt, dass pro angefangener 300 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein mittel- bis großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm sowie mindestens 10 Sträucher mit einer Wuchshöhe von mindestens 0,5 m zu pflanzen sind. Die Maßnahme kann dem Maßnahmenblatt G4 entnommen werden, dass eine Anlage zum Umweltbericht ist. Die Regelung bezieht sich auf die „nicht überbaubaren Grundstücksflächen“, das heißt auf die Flächen außerhalb der Baugrenzen. Die Festsetzung steht im engen kausalen Zusammenhang mit der Festsetzung Nr. 14.2, da die Anzahl der herzustellen Baumpflanzungen, je nach Ausnutzung der Grundstücksfläche, miteinander verrechnet werden kann. Ziel dieser Festsetzung ist, dass eine Gesamtanzahl von mindestens 56 Baumpflanzungen im Plangebiet auch dann gesichert ist, wenn sich durch die Herstellung einer geringeren Anzahl von oberirdischen Pkw-Stellplätzen eine geringere Anzahl an Baumpflanzung gemäß textlicher Festsetzung Nr. 14.2 ergibt.

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 festgesetzten Maßnahmen dienen zudem der Erhöhung des Vegetationsanteils im Plangebiet. Die Festsetzungen entsprechen den Vorgaben der Jenaer Klimaanpassungsstrategie, die eine Erhöhung der urbanen Durchgrünung in Gewerbegebieten empfiehlt. Mit der Festsetzung eines Mindeststammumfangs der Bäume soll deren Qualität sichergestellt und die städtebauliche Wirkung der Neupflanzungen beschleunigt werden.

Für die Baumpflanzungen gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 14.2 bis 14.5 werden Baumarten gemäß Pflanzliste empfohlen, die auf der Planzeichnung abgedruckt ist. Für alle Bäume der Pflanzliste gilt, dass sie klimaverträglich, bruchfest und widerstandsfähig sind. Die Solitär-bäume wurden auf die Standortgerechtigkeit für Parkplatzflächen geprüft. Zudem wurden Bäume mit großer ausladender Krone gewählt, um eine Übershattung der Stellplatzflächen zu gewährleisten.

Für die straßenbegleitenden Baumpflanzungen im östlichen Bereich des Straßenraumes wurden, aufgrund des beengten Kronenraums zwischen der Straße und einer möglichen Bebauung, Bäume mit schmalen, säulenartigen Kronenformen gewählt.

Für die Baumpflanzungen gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 14.2, 14.3, 14.4 und 14.5 gilt laut **textlicher Festsetzung Nr. 14.6**, dass abgängige Bäume unmittelbar, spätestens in der dem Abgang folgenden Pflanzperiode entsprechend der jeweiligen Regelungen zu den Neupflanzungen gleichwertig zu ersetzen sind.

Ebenso gilt nach **textlicher Festsetzung Nr. 14.7** für die Baumpflanzungen gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 14.2, 14.4 und 14.5, dass bei der Anpflanzung von Bäumen innerhalb befestigter Flächen offene, gegen Überfahren zu schützende, begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 4 m² bzw. Pflanzstreifen von mindestens 1,5 m Breite herzustellen sind. Hierdurch wird sichergestellt, dass die Bäume versickerndes Regenwasser erhalten und eine ausreichende Belüftung der Wurzeln ermöglicht wird. Die Bäume in den Pflanzstreifen sind mit Sträuchern zu unterpflanzen. Die Angabe von 1,5 m Breite versteht sich als reine untersiegelte Fläche, bspw. zwischen den Bordsteinkanten.

II.3.15. Sonstige Festsetzungen

Entsprechend der **textlichen Festsetzung 15.1** ist auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche ABCA ein Werbepylon zulässig. Durch die Beschränkung auf die Fläche ABCA 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. Das dreieckige Baufeld trägt dem Umstand Rechnung, dass die Werbeschilder meist zu drei Seiten sichtbar sein sollen. Siehe dazu auch Abschnitt Baugrenze.

Um nicht in die Bauverbotszone entlang der Autobahn BAB 4 (40 m ab Fahrbahnrand) gemäß § 9 Fernstraßengesetz zu gelangen, wurde die Baugrenze südlich davon eingeordnet. Da der Werbepylon jedoch innerhalb der Baubeschränkungszone (100 m ab Fahrbahnrand) entsprechend § 9 Fernstraßengesetz liegt, ist für die Errichtung des Werbepytons die Zustimmung des Fernstraßenbundesamt (FBA) erforderlich. Die Zustimmung des Thüringer Landesamtes für Bau und Verkehr (TLBV) lag zwar bereits vor, jedoch verschob sich die Zuständigkeit zum Fernstraßenbundesamt (FBA). Die Zustimmung muss im Rahmen der Vorhabengenehmigung beantragt werden.

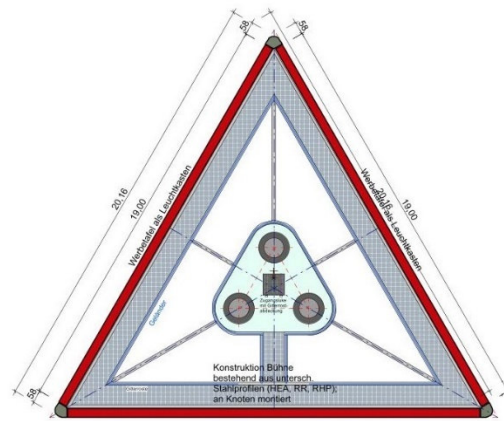
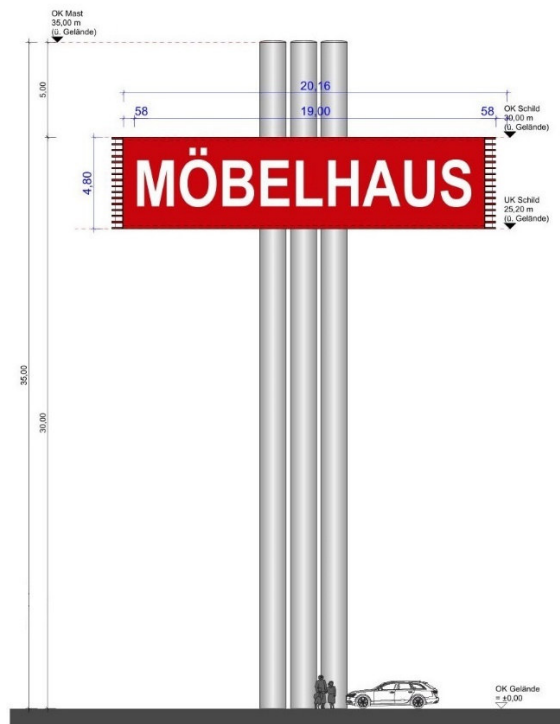


Abbildung 2: Werbepylon mit maximal zulässigen Maßen

Abbildung 3: Ansicht Werbepylon von oben

II.3.16. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Laut § 9 Abs. 4 BauGB können die Länder durch Rechtsvorschriften bestimmen, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden können. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen sind verbindliche Regelungen, die in Ortsatzungen festgelegt werden und die Art und Weise der Bebauung sowie die Nutzung von Grundstücken betreffen. Sie dienen dazu, die städtebauliche Entwicklung zu steuern, die Bebauung und Nutzung von Grundstücken sowie Mindestanforderungen für die Gestaltung an Bauvorhaben festzulegen.

Durch die Festsetzungen sollen beispielsweise Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes minimiert werden oder die Anzahl von notwendigen Stellplätzen einheitlich geregelt werden.

Dachneigung

Durch die **textliche Festsetzung Nr. 16.1** wird die Realisierung von Flachdächern mit einer maximalen Neigung von 10° vorgeschrieben. Die Festsetzung erfolgt aus gestalterischen Gründen, da andere Dachformen nicht dem gewerblichen Charakter eines Möbelhauses und der umgebenden Bebauung im Gewerbegebiet entsprechen würden. Die Neigungsbegrenzung ist darüber hinaus notwendig, um eine extensive Dachbegrünung zu ermöglichen. Sie hat zudem Vorteile in Bezug auf die Nutzung des Daches für PV-Anlagen. Schließlich entspricht sie der Empfehlung des Klima-Aktionsplans, kompakte Dachformen zu fördern, um durch ein günstiges Verhältnis zwischen (beheizter) Nutzfläche und Außenfläche des Gebäudes CO₂-Emissionen zu reduzieren.

Technische Anlagen

Mithilfe der **textlichen Festsetzung Nr. 16.2** wird sichergestellt, dass Anlagen zur technischen Gebäudeausrüstung (wie zum Beispiel Lüftungsanlagen) generell innerhalb des Gebäudes unterzubringen oder, sofern sie nicht innerhalb des Gebäudes untergebracht werden, mit einheitlich gestalteten Einhausungen zu versehen sind. Ziel der Stadt Jena ist es, ein geordnetes Stadtbild zu erzeugen und den technischen Anlagen auf und am entstehenden Gebäude ein geordnetes Aussehen zu geben. Dies ist städtebaulich erforderlich, da die topografische Lage der Stadt mit einer Hügel- und Tallage die Dachaufsicht aus den umliegenden Landschaftsräumen ermöglicht.

Werbeanlagen

Mit den **textlichen Festsetzungen Nr. 16.3 und 16.4** werden Art und Umfang von Werbeanlagen begrenzt. Die textliche Festsetzung Nr. 16.3 regelt, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig sind. Damit soll vermieden werden, dass das Gebäude als Werbeträger vermarktet wird. Die textliche Festsetzung stellt ebenfalls sicher, dass die Summe der Fläche aller fassadenbegleitenden Werbeanlagen $\frac{1}{4}$ der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten darf. Hierdurch soll eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes vermieden werden.

Weiterhin wird mit der Festsetzung Nr. 16.4 wechselndes und bewegtes Licht für Werbeanlagen ausgeschlossen, zudem müssen Werbeanlagen blendfrei sein.

Mit der **textlichen Festsetzung Nr. 16.6** wird die Größe der Ansichtsflächen von Werbeanlagen am Werbepylon auf maximal 92 m² pro Ansichtsfläche beschränkt. Beabsichtigt ist, dass insbesondere auf der Autobahn fahrende Personen die Werbung bereits aus der Entfernung wahrnehmen können. Dies begründet sich durch die Lage des Plangebiets am Rand der Stadt, wo nicht mit Laufkundschaft zu rechnen ist. Erforderlich ist ein weithin sichtbarer Hinweis, damit der Standort von der Kundschaft wahrgenommen wird. Dies betrifft v. a. die auf der Autobahn fahrenden Personen; um jedoch die Sicherheit auf der Autobahn zu gewährleisten, sollen die Ansichtsflächen des Werbepytons aus der Entfernung gut erkennbar sein. Für die Festsetzung der maximalen Größe der Ansichtsflächen sind die Werbeflächen vergleichbar großer Möbelhäuser als Referenz herangezogen worden. Um zu verhindern, dass die Werbeflächen größer werden als notwendig, wird deren Größe auf ein maximales Maß von 92 m² begrenzt. Zulässig ist ausschließlich Eigenwerbung und keine Fremdwerbung.

Fassadengestaltung

Durch die **textliche Festsetzung Nr. 16.5** wird das Ziel verfolgt, eine ortsbildverträgliche Fassadengestaltung herzustellen. Aus diesem Grund wird die Verwendung von leuchtenden Farben sowie vollflächigem Schwarz ausgeschlossen. Schriftzüge und Firmenlogos sind hiervon ausgenommen. Die Beurteilung der zu verwendenden Farbe obliegt der Ebene der Baugenehmigung.

Anzahl der Kfz-Stellplätze

Die **textliche Festsetzung Nr. 16.7** stellt klar, wie viele Stellplätze für die Nutzung Möbelmarkt und für die Nutzung Elektromarkt je Quadratmeter Verkaufsnutzfläche herzustellen sind.

Nach Veröffentlichung der Stellplatzsatzung wurde für den vorliegenden Bebauungsplan eine ergänzende verkehrsgutachtliche Stellungnahme erstellt, in welcher u. a. der Pkw-Stellplatzbedarf ermittelt wurde (Abwägung Anhang 4 - Hoffmann-Leichter, 16.07.2025).

Gemäß Stellplatzsatzung sind für „großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb von Kerngebieten“ und für das „übrige Stadtgebiet“ 1 Kfz-Stellplatz je 10 m² bis 20 m² Verkaufsnutzfläche anzusetzen. Es mit dem Verweis auf das geringere Verhältnis zwischen Kunden und Verkaufsfläche

bei großflächigem Einzelhandel 1 Stellplatz je 20 m² angesetzt. Somit ergeben sich rechnerisch 1.905 Stellplätze für den Möbelmarkt und 135 Stellplätze für den Elektromarkt. Das entspricht weder den Erfahrungen der Bauherrin noch den eigenen Erkenntnissen an bestehenden Standorten oder aus vergleichbaren Projekten. Wie in der Verkehrsuntersuchung (Kapitel 5.2 ff.) und auch in den o.g. Erläuterungen zur Entwicklung des Verhältnisses von Kunden zur Verkaufsfläche dargestellt, können die Orientierungswerte der Stellplatzsatzung die heutige Betriebsform nicht angemessen oder nur teilweise abbilden. Insbesondere die Stellplatzschlüssel für Einzelhandelsnutzungen beruhen auf den Angaben aus dem Jahr 2000 und davor (u. a. auf den Anlage der Empfehlung für die Anlagen des ruhenden Verkehrs von 1991 und 2005). Zudem berücksichtigen die Orientierungswerte in diesem Fall nicht den verkehrsmindernde Verbundeffekt.

Bei der Anwendung dieser Richtzahlen der Stellplatzsatzung ist zu berücksichtigen, dass es sich um allgemeine und statische Kennwerte handelt, die lediglich der Orientierung dienen können. Die Werte beruhen auf Untersuchungen bzw. Festlegungen, die teilweise mehr als 20 Jahre zurückliegen. Diese Richtwerte spiegeln nur teilweise (oder nicht mehr) die nutzungsspezifischen Anforderungen bzw. die heutige Vielfalt an Nutzungs- und Betriebskonzepten wider. So benötigen beispielsweise heutige Möbelhäuser eine größere Verkaufsfläche im Verhältnis zur Kundenzahl als früher. Der zusätzliche Flächenbedarf ergibt sich zum einen aus den heutigen Anforderungen für Mobilitätseingeschränkte, für den Brandschutz bzw. für die Entfluchtung und zum anderen aus verändertem Konsumverhalten. Die Online-Bestellung von Möbeln und Einrichtungsgegenständen gewinnt zunehmend an Bedeutung. Der stationäre Handel muss darauf reagieren, in dem das Einkaufserlebnis verbessert wird (breitere Gänge, ansprechende Warenpräsentation, Beratung vor Ort). Der Bedarf an Verkaufsfläche dient also dazu, das Sortiment bzw. die Möbel, die online angeboten werden, auszustellen. Dafür ist gegenüber anderen Formen des Einzelhandels ein deutlich höherer Flächenbedarf erforderlich. Daher besteht – entgegen dem pauschalen Ansatz der Stellplatzsatzung – ein anderes Verhältnis zwischen Verkaufsfläche und dem generierten Kundenaufkommen.

In diesem Zusammenhang ist auch zu berücksichtigen, dass ein Teil der (bestehenden wie zukünftigen) Kunden bereits auf dem Gelände vorhanden ist und im Zuge ihrer „Wegekette“ das Möbelhaus, den Elektrofachmarkt und die übrigen Nutzungen besuchen. Sie „verbinden“ also ihre Einkäufe auf dem Gelände (bezeichnet als „Binnenverkehr“ bzw. „Binnenwege“, und es wird kein zusätzlicher Kundenverkehr erzeugt. Dieser Umstand (Mehrfachnutzung der Stellplätze) ist in den Orientierungswerten nicht berücksichtigt.

Darin erfolgt alternativ zur geltenden Stellplatzsatzung eine Abschätzung auf Grundlage verkehrs- und vorhabenspezifischer Faktoren. Hierbei können zum einen die individuellen standortbestimmenden Faktoren (zum Beispiel: Mobilitätsverhalten, Verkehrsangebote im Umfeld usw.) oder zum anderen nutzungsspezifische Effekte (zum Beispiel: Mehrfachnutzung von Stellplätzen, Verbundeffekte usw.) einfließen. Dabei ist zu beachten, dass für den Stellplatzbedarf der Samstag relevant ist, da hier im Allgemeinen das höchste Aufkommen in der Woche auftritt.

Für die Abschätzung des Pkw-Stellplatzbedarfs sind neben den unterstellten **Kundenaufkommen** der maßgebende Anteil in den Spitzenstunden (rund 12 %), die mittlere Aufenthaltszeit (rund 1 Std. bzw. 2 Std.) und der angesetzte Pkw-Anteil (hier: 95 %) und der Pkw-Besetzungsgrad (hier: 2 Personen pro Pkw) relevant. Danach ergibt sich ein Stellplatzbedarf für die Kunden von rechnerisch 275 Stellplätze für den Möbelmarkt und 65 Stellplätze für den Elektromarkt.

Für die Abschätzung des Pkw-Stellplatzbedarfs der unterstellten **Beschäftigten** ist vor allem der angesetzte Pkw-Anteil (hier: 90 % als Betrachtung des „Worst Case“) und der Pkw-Besetzungsgrad (hier: 1,1 Personen pro Pkw) relevant. Es ist davon auszugehen, dass die meisten Stellplätze über den gesamten Tageszeitraum oder zumindest für die typischen Arbeitszeiten (08:00 - 17:00Uhr) belegt sind und somit nicht mehrfach genutzt werden können. Somit ergibt sich unter Berücksichtigung eines Pkw-Anteils von 90 % ein Stellplatzbedarf für die Beschäftigten von rechnerisch 125 Stellplätze für den Möbelfachmarkt und 20 Stellplätze für den Elektronikfachmarkt.

Insgesamt ergibt sich ein Stellplatzbedarf von 400 Stellplätzen für den Möbelmarkt und 85 Stellplätzen für den Elektromarkt.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 16.7 ergibt sich der Bedarf von 1 Stellplatz je 84 m² Verkaufsfläche. Die Reduzierung von ca. 50 % der üblicherweise anzusetzenden Stellplatzanzahl wird für die geplanten Nutzungen als verträglich angesehen und erfolgte in enger Abstimmung mit dem FD Mobilität und dem FD Bauordnung. Die tatsächliche Zahl der erforderlichen Kfz-Stellplätze ist erst im Zuge der Genehmigungsplanung zu ermitteln und nachzuweisen, wenn klar erkennbar ist, wie groß die tatsächliche Verkaufsflächen des Neubaus ausfällt.

Anzahl der Fahrradstellplätze

Die **textliche Festsetzung Nr. 16.8** stellt klar, wie viele Fahrradstellplätze für die Nutzung Möbelmarkt und für die Nutzung Elektromarkt je Quadratmeter Verkaufsnutzfläche herzustellen sind. Im Januar 2025 erlangte die Stellplatzsatzung der Stadt Jena (Satzung der Stadt Jena über die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen für Kfz sowie von Abstellplätzen für Fahrräder) Rechtskraft. Für die Nutzung „großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb von Kerngebieten“ ist gemäß dieser ein Fahrradstellplatz je 100 m² Verkaufsfläche und somit für den vorliegenden Bebauungsplan 408 Fahrradstellplätze herzustellen. Dies wird vor dem Hintergrund der Nutzung als Möbel- und Elektrofachmärkte in randstädtischer Lage als deutlich zu hoch eingeschätzt wird.

Nach Veröffentlichung der Stellplatzsatzung wurde für den vorliegenden Bebauungsplan eine ergänzende verkehrsgutachtliche Stellungnahme erstellt, in welcher u. a. der Fahrradstellplatzbedarf ermittelt wurde (Abwägung Anhang 4 - Hoffmann-Leichter, 16.07.2025).

Ergänzend zur geltenden Satzung wird auch eine Abschätzung auf Grundlage verkehrs- und vorhabenspezifischer Faktoren durchgeführt, um die individuellen standortbestimmenden Faktoren zu berücksichtigen. Für die Bedarfsermittlung für die Kunden ist auch in diesem Fall der Samstag maßgebend.

Für die Abschätzung des Radabstellplatzbedarfs sind neben den unterstellten **Kundenaufkommen** der maßgebende Anteil in den Spitzenstunden (rund 12 %), die mittlere Aufenthaltszeit (rund 1 Std. bzw. 2 Std.) und der angenommene Rad-Anteil relevant. Aus der Aufkommensermittlung resultiert rechnerisch ein Rad-Anteil von maximal 5 %. Unter Berücksichtigung der Lage und der vorliegenden Kenntnisse zum Verkehrsverhalten kann der Rad-Anteil auch höher sein (bis zu rund 10%) - gemäß „SrV 2023“ (Tabellenbericht, „Mobilität in Städten – SrV 2023“ in Jena). Mit Blick auf vor allem „freizeitgeprägte“ Wegezwecke an einem Samstag liegt der Rad-Anteil bei 15 %. Es wird jedoch vermutet, dass die Verbindung mit dem „Einkauf“ an diesem Standort für wenige Kundengilt.

Aus der Aufkommensermittlung für Langzeitparkende (maßgeblich **Beschäftigte**) resultiert rein rechnerisch ein Rad-Anteil von maximal 10 %, da unterstellt wird, dass 90 % der Beschäftigten das Auto nutzen. Unter Berücksichtigung der vorliegenden Kenntnisse zum Verkehrsverhalten beim Wegezweck „Arbeitsplatz“ liegt der Rad-Anteil zwischen 25 % und 30 %. Wegen der Lage des Standorts und der Entfernung zum eigentlichen Stadtgebiet Jena wird der Anteil an der Radnutzung deutlich unterhalb der o. g. Werte liegen. Andererseits führt die zunehmende Nutzung von E-Fahrrädern zu höheren Wegstrecken. Auch die Schaffung bzw. Verbesserung des Angebots (Ausbau von Radwegen, Herstellung von Abstellplätzen) fördert die Nutzung des Fahrrads im Alltag. Mit Blick auf die Förderung des Umweltverbunds wird ein Rad-Anteil von zunächst 20 % angenommen. Für die Abschätzung werden die ermittelten Beschäftigtenzahlen nach Ver_Bau zugrunde gelegt. Es ist zu berücksichtigen, dass keine Angaben zur Anwesenheit innerhalb der Woche und an einem Samstag gemacht werden. In der Regel ist zwischen Montag und Freitag mehr Personal für die Büro- und Verwaltungsaufgaben sowie für die Lagerverwaltung bzw. Logistik anwesend.

Unter Berücksichtigung dieses verkehrs- und nutzungsspezifischen Ansatzes und der aktualisierten Aufkommensermittlung ergibt sich für die Kurzzeitparkenden (maßgebend: Kunden) ein Stellplatzbedarf für Fahrräder von rund 60 Stellplätzen für den Möbelmarkt und 15 Stellplätzen für den Elektromarkt. Für die Langzeitparkenden (maßgebend: Beschäftigte) ergibt sich ein Bedarf von rund 30 Stellplätzen für den Möbelmarkt und 10 Stellplätzen für den Elektromarkt. In der textlichen

Festsetzung 16.8 werden unterschiedliche Mindestforderungen für notwendige Fahrradstellplätze bei Nutzung Möbelmarkt und Elektromarkt festgelegt.

Bei Ausnutzung der maximalen Verkaufsflächen, sind für die Nutzungen Möbel- und Elektromarkt somit insgesamt mindestens 115 Fahrradstellplätze herzustellen.

II.3.17. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Der Bebauungsplan enthält zusätzlich zu den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen verschiedene nachrichtliche Übernahmen und Hinweise zu den Themen:

Freihaltezone zur Autobahn (Hinweis Nr. 1)

Entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG dürfen längs der Bundesfernstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter bei Bundesautobahnen, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 FStrG bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Die Abstände sind in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Schalldämmung der Außenbauteile (Hinweis Nr. 2)

In Teilen des Plangebietes werden mit den von der Autobahn ausgehenden Verkehrsräuschen die schalltechnischen Orientierungswerte von tags 65 dB(A) für Sondergebiete überschritten (vgl. auch Kapitel II.3.11 „Immissionsschutz (Schall)“).

Die textlichen Festsetzungen Nr. 11.1 nimmt Bezug auf die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Soweit sich Festsetzungen des Bebauungsplans auf nichtstaatliche Regelungen beziehen (DIN-Normen etc.) sind die Anforderungen des rechtsstaatlichen Publizitätsgebotes zu beachten. Die Öffentlichkeit muss verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis von der Vorschrift erlangen können. Der Bebauungsplan enthält daher den Hinweis Nr. 2, mit dem darauf aufmerksam gemacht wird, dass die genannte Norm in der Stadtverwaltung Jena im Fachdienst Stadtplanung, Am Anger 26 in 07743 Jena, einsehbar ist.

Begriffsdefinition Verkaufsfläche (Hinweis Nr. 3)

Für den Begriff der Verkaufsfläche gilt die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (insbesondere Urteile vom 24.11.2005 – 4 C 14.04 und 4 C 10.04 – und vom 09.11.2016 – 4 C 1.16). Zur Verkaufsfläche zählen hiernach und im Sinne der textlichen Festsetzungen Nr. 1.2 und 1.3 die den Kunden zugänglichen Flächen, auf denen ihnen Waren zum Verkauf angeboten werden, einschließlich Gänge, Treppen, Kassenzonen in Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Freiverkaufsflächen, die nicht nur vorübergehend zum Verkauf genutzt werden, Bereiche, die Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten dürfen, in denen aber Ware für sie sichtbar ausliegt oder durch Personal zerkleinert, abgewogen und verpackt wird, Windfang und Kassenvorraum einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials sowie für Kunden zugängliche Lagerflächen und Flächen für die Pfandrücknahme. Freiflächen und Verkehrsflächen vor den Einzelhandelsbetrieben zählen zur Verkaufsfläche, soweit sie nicht dauerhaft unmittelbar dem Verkauf dienen. Als dauerhaft gilt eine Nutzung, wenn die Flächen über Zeiträume, die zusammengerechnet mehr als

50 Prozent der Öffnungszeiten eines Jahres ausmachen, zum Verkauf oder zur Ausstellung von Waren in Anspruch genommen werden.

Minderung der Lichtverschmutzung (Hinweis Nr. 4)

Auf die „Richtlinie der Stadt Jena zur Minderung der Lichtverschmutzung“ wird hingewiesen.

Richtlinie der Stadt Jena zur Minderung der Lichtverschmutzung (Amtsblatt 22/20 vom 25.06.2020)

Beleuchtung:

Da das Baugebiet sich im Untersuchungsbereich der Thüringer Landessternwarte befindet, sollte die nächtliche Beleuchtung mit dem unbedingt notwendigen Mindestmaß konzipiert und die Möglichkeit einer Reduzierung der Beleuchtung nach 22.00 Uhr geprüft werden.

Die Lampenkörper der Straßenbeleuchtung sollten eine Abstrahlung in den unteren Halbraum garantieren. Als Lichtquellen sollen nachhaltige Leuchtmittel wie beispielsweise LED eingesetzt werden.

Baumschutzsatzung (Hinweis Nr. 5)

Es gelten die Bestimmungen der „Satzung zum Schutz des Baumbestandes – Baumschutzsatzung (BaumSchS)“ der Stadt Jena vom 12.11.1997. Für Baumfällungen ist beim Fachdienst Umweltschutz ein Baumfällantrag einzureichen.

Artenschutz (Hinweis Nr. 6)

Ökologische Baubegleitung

Im Zuge der Maßnahme kommt es zum Abriss der Gebäude. Dabei kommt es zum Verlust eines Quartiers und weiteren potentiellen Fledermausquartieren. Um die Tötung von Individuen zu vermeiden sind unmittelbar vor Beginn der Abrissarbeiten die Gebäude im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung nochmals auf Fledermäuse und gebäudebewohnende Vögel zu untersuchen.

Vogelfreundliche Verglasungen:

Sollten großflächige Glasbauteile verbaut werden, ist im weiteren Verfahren das Vogelschlagrisiko anhand des Bewertungsschemas der Vogelschutzwarten (Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten, „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben – Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas“ vom 19.02.2021) zu bewerten. Die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Schweizerische Vogelwarte Sempach, 3. Auflage, Stand: 2022) ist zu beachten. Die Bewertung des Vogelschlagrisikos ist der UNB zur Prüfung vorzulegen. Sollte die Bewertung ergeben, dass wirksame Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelanprall, z. B. Verwendung von markiertem Glas, erforderlich sind, sind diese gemeinsam mit der UNB festzulegen.

Nachtkennzeichnung des Werbefylons (Hinweis Nr. 7)

Der Werbefylon ist mit einer Nachtkennzeichnung entsprechend der „Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Kennzeichnung von Luftfahrthindernissen“ vom 24. April 2020 auszustatten.

Überflutungsnachweis (Hinweis Nr. 8)

Bei Grundstücken mit mehr als 800 m² abflusswirksamer Fläche, ist gemäß DIN 1986-100:2016 ein Überflutungsnachweis vorgeschrieben. Die Lage und Dimensionierung der Entwässerungsanlagen auf dem Grundstück sowie die Größe und Beschaffenheit der Oberfläche der abflusswirksamen Flächen (Kategorie nach DIN) sind planerisch darzustellen. Liegt der Anteil der Dachflächen und nicht schadlos überflutbaren Flächen (z. B. auch Innenhöfe) über 70%, so ist die Überflutungsprüfung für ein 100-jähriges Regenereignis durchzuführen. Die Anlagen zur Rückhaltung der berechneten Niederschlagsmengen sind für die Erteilung der Baugenehmigung nachzuweisen.

Der Überflutungsnachweis kann erst auf Baugenehmigungsebene erstellt werden, weil der Entwässerungsplan erst anhand der konkreten Vorhabenplanung erstellt werden kann. Erst anhand der konkreten Vorhabenplanung kann beurteilt werden, wo sich auf dem Baugrundstück die versiegelten Bereiche oder für Versickerung bzw. Regenrückhaltung geeignete Bereiche verteilen.

Solarvorrang in Jena (Hinweis Nr. 9)

Auf den Beschluss des Stadtrates der Stadt Jena vom 27.04.2022 (22/1355-BV) wird hingewiesen.

In Umsetzung des Beschlusses wurde in den Bebauungsplan die textliche Festsetzung Nr. 13.1 aufgenommen (siehe Kapitel II.3.13 „Flächen zur solaren Energiegewinnung“).

Löschwasserversorgung (Hinweis Nr. 10)

Die Löschwasserversorgung muss nach DVGW Arbeitsblatt mindestens mit 96 m³/h Kapazität über einen Zeitraum von zwei Stunden ausreichend zur Verfügung stehen.

Der Zweckverband JenaWasser hat in seiner Stellungnahme vom 23.03.2022 im Rahmen der Behördenbeteiligung mitgeteilt, dass die Löschwasserbereitstellung mit dieser Kapazität aus den vorhandenen oder zu errichtenden Hydranten möglich ist.

Sicherung der Rettungswege (Hinweis Nr. 11)

Auf Grund der Gebäudehöhen sind zwingend Aufstellflächen für die Feuerwehr (gemäß der Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken) notwendig. Kann dies in Teilbereichen flächenmäßig nicht ausreichend hergestellt werden, müssen die zu errichtenden Gebäude einen 2. baulichen Rettungsweg bzw. ein Sicherheitstreppehaus aufweisen. Dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Zufahrten für Feuerwehr und Rettungsdienst zu den Einzelobjekten sind generell ausreichend zu gewährleisten.

Die durch die Feuerwehr zu befahrenden Wege sind gemäß der Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken so zu befestigen, dass sie einer Achslast von 10 t und einem Gesamtgewicht von 16 t standhalten. Dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

II.4. Flächenbilanz

Sondergebiet	38.377 m²
davon überbaubare Grundstücksflächen (einschl. Werbepylon):	21.489 m ²
Zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO (GRZ 0,6)	23.046 m ²

Zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (GRZ 0,95)	36.490 m ²
Private Grünfläche	6.106 m²
Verkehrsflächen	4.264 m²
davon Öffentliche Straßenverkehrsfläche:	3.557 m ²
davon Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg“	707 m ²
Versorgungsflächen	60 m²
Geltungsbereich B-Lo 13	48.807 m²

II.5. Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung

Der Bebauungsplan B-Lo 13 sichert folgende Maßnahmen, die dem Klimaschutz oder der Klimaanpassung dienen, und berücksichtigt damit auch die Handlungsempfehlungen der Jenaer Klimaanpassungsstrategie, des Leitbilds Energie und Klimaschutz 2021-2030 sowie des Klima-Aktionsplans:

- Verbindliche Nutzung von Dachflächen für Solarenergieerzeugung.
- Förderung kompakter Dachformen durch Festsetzung eines Flachdachs.
- Festsetzung einer Grünfläche, die als zusammenhängende, unversiegelte Fläche der Versickerung, als Luftfilter und als Lebensraum für Tiere sowie in geringem Maß der Kaltluftentstehung dient.
- Festsetzung von Baumpflanzungen (Gliederung der ebenerdigen Stellplätze, Durchgrünung des Baugrundstücks, Baumpflanzungen entlang der Straßen), auch zur Verschattung des Geh-/Radwegs und der Stellplatzflächen, unter Anwendung von Arten der Pflanzliste, die dem Stadtbaumkonzept „Bäume in Jena“ entnommen ist und bei der auf klimaresiliente Arten geachtet wurde.
- Festsetzung von extensiver Dachbegrünung von mindestens 70 % der Dachflächen mit einer mindestens 12 cm dicken Substratschicht.
- Verbesserung der Fuß- und Radverkehrsinfrastruktur: Erweiterung der Straßenverkehrsfläche zur Herstellung eines durchgehenden Geh- und Radwegs entlang der Stadtrodaer Straße und der Stichstraße bis zur Autobahnbrücke, Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Realisierung des Geh-/Radwegs.
- Reduzierung der Zahl der erforderlichen Pkw-Stellplätze gegenüber den Richtzahlen der Jenaer Stellplatzsatzung, um keine unnötigen Anreize zur Nutzung des Kfz zu schaffen und den Flächenverbrauch zu begrenzen.
- Pflicht zur Befestigung der Stellplätze in versickerungsfähigem Pflaster.

III. Auswirkungen der Planung

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes sind Auswirkungen auf einzelne der in § 1 Abs. 6 und § 1a BauGB genannten Belange zu erwarten. Nachfolgend erörterte Auswirkungen sind für die Planung als wesentlich anzusehen.

III.1. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Die schalltechnische Untersuchung (IBAS Ingenieurgesellschaft, September 2019 i.V.m. Nachtrag v. 01.07.2025) hat im Hinblick auf den Gewerbelärm ergeben, dass die geplante Nutzung verträglich für umliegende Immissionsorte ist. Im Hinblick auf den Verkehrslärm werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse an den geplanten Arbeitsplätzen durch die festgesetzte Schalldämmung der Außenbauteile gewahrt.

III.2. Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie Belange der Wirtschaft, auch im Interesse der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8 a) BauGB)

Die Planung trägt zur Stärkung der Versorgungsfunktion des Oberzentrums Jena im Bereich des Möbel- und Elektroeinzelhandels bei.

Durch die Festsetzungen zur Begrenzung zentrenrelevanter Sortimente wird gewährleistet, dass die Planung keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche hat.

III.3. Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden im Umweltbericht ausführlich dargestellt. Das durch den Bebauungsplan ermöglichte Gebäude fügt sich aufgrund der umgebenden gewerblichen Nutzungen gut in das Ortsbild ein. Die festgesetzten Baumpflanzungen entlang der Straßenwerten den Straßenraum auf. Der zulässige Werbepylon hat keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild, da seine Ansichtsfläche nicht die Höhe des benachbarten Werbepylons der Aral-Tankstelle überschreitet.

III.4. Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Die Belange von Natur, Landschaft und Umwelt sind detailliert im Umweltbericht dargestellt. Im Ergebnis kommt es bei Umsetzung der Planung im Vergleich zum derzeitigen Zustand zu keiner Verschlechterung des Umweltzustands, da das Plangebiet bereits im Bestand mit einem Einkaufszentrum bebaut und weitgehend versiegelt ist.

Zur Umsetzung der Planung müssen die vorhandenen Bäume gefällt werden. Im Gegenzug werden straßenbegleitend und auf der Stellplatzfläche neue Bäume gepflanzt. Aufgrund der geringen Stammdurchmesser der im Bestand vorhandenen Bäume haben diese keinen höheren Wert als die Neupflanzungen.

An den Fassaden der vorhandenen Gebäude wurden mehrere potenzielle Fledermausquartiere festgestellt. Diese Lebensstätten gehen bei einem Gebäudeabriss verloren. Der Verlust ist durch die Anbringung von Fledermauskästen als Ersatzlebensstätten zu kompensieren.

In Bezug auf die Schutzgüter Mensch, Fläche sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter ergeben sich durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen.

In Bezug auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sind sehr geringe Auswirkungen zu erwarten. Aufgrund des im Bestand stark versiegelten Plangebiets sind durch die Planung nur geringe negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Geringfügige Verbesserungen sind in den Bereichen Wasser, Klima und Lufthygiene sowie Landschaftsbild erreicht. Dies resultiert aus den Festsetzungen zur Dachbegrünung, zu Baumpflanzungen sowie zur Befestigung von Stellplätzen mit versickerungsfähigem Material.

III.5. Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 c) BauGB)

Die Planung dient der Revitalisierung eines bestehenden Einzelhandelsstandortes, der in die Jahre gekommen und von Leerstand bedroht ist. Durch die Schaffung des Planungsrechts für einen zeitgemäßen Neubau werden der Einzelhandelsstandort und damit die dort vorhandenen Arbeitsplätze gesichert.

III.6. Belange des Verkehrs, einschließlich des nicht motorisierten Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein verkehrstechnisches Gutachten erarbeitet (HOFFMAN-LEICHTER INGENIEURGESELLSCHAFT, Oktober 2021 i. V. m. Nachtrag v. 16.07.2025).

Insgesamt wird festgestellt, dass sich die Verkehrsqualität an allen untersuchten Knotenpunkten nur geringfügig ändern wird. Das heißt zum einen, dass – nach rein kapazitivem Aspekt – eine leistungsfähige Erschließung über die vorhandenen Verkehrsanlagen des Plangebiets möglich ist. Zum anderen kann davon ausgegangen werden, dass an den betroffenen Knotenpunkten weiterhin ein stabiler Verkehrsablauf bestehen bleibt.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Kapazität und Dimensionierung der umliegenden Verkehrsanlagen sind die verkehrstechnischen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Erschließung des Plangebiets gegeben. Besondere bauliche Maßnahmen zur Steigerung der Kapazität an den übergeordneten Knotenpunkten sind nicht erforderlich.

Die vorliegende Verkehrsprognose der Stadt Jena für das Jahr 2030 und die erneute Zählung des Gutachterbüros Hoffmann-Leichter (16.07.2025) gehen von einer Verkehrsabnahme auf beiden anliegenden Straßenabschnitten an der Spitzentagen bis zu 1 % auf der L 1075 (Stadtrodaer Straße) bzw. 2 % auf der L 1077 aus. Insbesondere der Schwerlastverkehrsanteil ist auf beiden untersuchten Straßenabschnitten deutlich rückläufig. Das bedeutet, dass langfristig das Niveau unterhalb der heutigen Verkehrsbelastung sinken – zumindest das aktuelle Verkehrsaufkommen nicht überschreiten wird. Somit lässt sich nach bisherigem Kenntnisstand und unter Berücksichtigung der allgemeinen Prognose-Schwankungen zusammenfassen, dass sich die Situation für die Verkehrsteilnehmer in den unmittelbar betroffenen Straßenabschnitten nicht spürbar ändern wird.

Entlang der Stadtrodaer Straße und der Stichstraße zur Autobahnbrücke wird ein neuer Geh-/Radweg hergestellt, der die Situation für den Fuß- und Radverkehr erheblich verbessert.

III.7. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung

Zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Jena wird ein Erschließungsvertrag abgeschlossen, in dem die Kostenübernahme der baulichen Maßnahmen sowie eine anschließende

Übertragung der Flächen für den Geh-/Radweg entlang der Stadtrodaer Straße und der Stichstraße an die Stadt geregelt ist. Der Erschließungsvertrag regelt, dass sich die Stadt Jena zu 10 % an den Kosten für den Neubau des Geh-/Radwegs beteiligt. 90 % der Kosten werden vom Investor getragen.

IV. Verfahrensverlauf

IV.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.

IV.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 19.06.2019 bis 03.07.2019 statt. Auf die Durchführung wurde ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Jena am 06.06.2019 auf Seite 243 hingewiesen. Es gingen keine Stellungnahmen ein.

IV.3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Mit Schreiben vom 18.06.2019 wurden insgesamt 29 Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange sowie hausinterne Stellen der Stadt Jena um Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans B-Lo 13 „Möbelhaus ‚An der Autobahn‘“ gebeten. Während der Beteiligungsfrist bzw. kurzfristig im Anschluss daran gingen Stellungnahmen von insgesamt 11 Behörden bzw. Stellen ein.

IV.4. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans B-Lo 13 „Möbelhaus ‚An der Autobahn‘“ wurde im Amtsblatt der Stadt Jena Nr. 2/22 vom 13. Januar 2022 sowie auf der Internetseite der Stadt Jena bekannt gemacht. Aus der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen mit Hinweisen oder Anregungen abgegeben.

IV.5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die formelle Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB statt. Mit Schreiben vom 26.01.2022 wurden insgesamt 43 Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange sowie hausinterne Stellen der Stadt Jena um Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans B-Lo 13 „Möbelhaus ‚An der Autobahn‘“ gebeten. Während der Beteiligungsfrist bzw. kurzfristig im Anschluss daran gingen Stellungnahmen von insgesamt 33 Behörden bzw. Stellen ein.

IV.6. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB

Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans B-Lo 13 „Möbelhaus ‚An der Autobahn‘“ wurde im Amtsblatt der Stadt Jena Nr. 5/25 vom 6. Februar 2025 sowie auf der Internetseite der Stadt Jena bekannt gemacht. Aus der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen mit Hinweisen oder Anregungen abgegeben.

IV.7. 2. (erneute) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB

Aufgrund der im Jahr 2022 durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgten Änderungen an der Planung, sodass eine erneute Durchführung der Beteiligungsverfahren erforderlich wurde.

Mit Schreiben vom 14.02.2025 wurden insgesamt 49 Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange sowie hausinterne Stellen der Stadt Jena um Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans B-Lo 13 „Möbelhaus ‚An der Autobahn‘“ gebeten. Während der Beteiligungsfrist bzw. kurzfristig im Anschluss daran gingen Stellungnahmen von insgesamt 28 Behörden bzw. Stellen ein. Die (erneute) 2. formelle Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB fand parallel zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB statt.

IV.8. Klarstellende Planänderung nach den erneuten Beteiligungsverfahren

Die Beteiligung der Öffentlichkeit (Kapitel IV.6) und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Kapitel IV.7) wurden aufgrund von Planänderungen erneut durchgeführt. Aus diesen erneuten Beteiligungsverfahren ergingen wiederum Planänderungen, die vorwiegend klarstellender Art waren.

Hierbei handelt es sich um die folgenden Änderungen:

Planzeichnung

- Reduzierung der Höhe des Werbepylons um 10 m (aufgrund Stellungnahme der Autobahn GmbH)
- Drehung der Baugrenzen für den Werbepylon (Einhaltung der Abstandsflächen)
- Vergrößerung der Versorgungsflächen (Trafo-Häuschen, von 3,0 x 5,5 m auf 4,7 x 6,5 m)

Textliche Festsetzungen

- Nr. 2.4: Der in der zeichnerisch festgesetzten Fläche mit besonderem Nutzungszweck (Fläche ABCA) zulässige Werbepylon darf eine bauliche Höhe von 202,0 m *[vorher: 212 m]* über NHN sowie eine Höhe der Schildoberkante von 197,0 m *[vorher: 207,0 m]* über NHN nicht überschreiten. *[Neue Ergänzung:] Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der maximalen Höhe des Werbepylons bis zu 212,0 m über NHN sowie eine Überschreitung der maximalen Höhe der Schildoberkante bis zu 207,0 m über NHN zugelassen werden.*

Die maximale Pylonhöhe wurde aufgrund der Stellungnahme der Autobahn GmbH im Rahmen der 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgenommen. Gemäß dieser dürfen bauliche Anlagen innerhalb der Baubeschränkungszone nicht höher als 20 m sein. Die Festsetzung zur Schildoberkante des Werbepylons hält dies nun ein. Von dieser Änderung ist lediglich die Bauherrin / Eigentümerin des Baugrundstücks im Plangebiet betroffen. Der Stellungnahme der Autobahn GmbH wurde mit der Änderung gefolgt.

- Nr. 5.1: Nur innerhalb der Fläche für Nebenanlagen sind einem Möbelhaus zugeordnete, temporäre Verkaufsflächen in Form von Verkaufszelten *[neu hinzugefügt:] nur dann zulässig, wenn dadurch keine Reduzierung der notwendigen Kfz-Stellplätze verursacht wird.* Zur Klarstellung: Die in der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 festgesetzten

Gesamt- und sortimentsbezogenen Verkaufsflächen dürfen in der Summe nicht überschritten werden. Verkaufszelte sind zulässig bis zu einer maximalen Grundfläche von 600 m² und einer maximalen Gesamthöhe bis 8,0 m.

Diese klarstellende Ergänzung der textlichen Festsetzung erfolgt vor dem Hintergrund, dass die Pkw-Stellplätze für die jeweilige bewilligte Verkaufsfläche nachzuweisen sind. Im Falle der Herstellung eines Verkaufszeltes ist dessen Verkaufsfläche bei der Ermittlung der erforderlichen Pkw-Stellplätze zu berücksichtigen. Dies galt auch zuvor ohne klarstellende Formulierung in der Festsetzung. Betroffen ist lediglich die Bauherrin / Eigentümerin des Baugrundstücks im Plangebiet.

- Nr. 11.1: Aufnahme der Dachflächen in die Festsetzung zum Schutz vor Lärm: *Maßgeblicher Außenlärmpegel von 73 dB(A); Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß für Büroräume und Ähnliches von 38 dB*. Zuvor enthielt die Festsetzung die Aussage, dass bei Räumen unter dem Dach für die Dachfläche der höchste an einer der Außenfassaden des Raumes maßgebliche Außenlärmpegel zu berücksichtigen ist.

Diese Ergänzung erfolgt ebenfalls zur Klarstellung. Die Festsetzung ist jedoch inhaltsgleich mit der vorigen Formulierung. Betroffen ist lediglich die Bauherrin / Eigentümerin des Baugrundstücks im Plangebiet.

- Nr. 13.3: Ergänzung, dass *PV-Module blendfrei* sein müssen.

Diese Ergänzung erfolgte zur Klarstellung. Betroffen ist lediglich die Bauherrin / Eigentümerin des Baugrundstücks im Plangebiet.

- Nr. 16.7: Aufteilung der Pkw-Stellplatzzahlen in die Nutzungsarten: *Für die Nutzung Möbelmarkt und für die Nutzung Elektromarkt ist mindestens ein Pkw-Stellplatz je 95 m² Verkaufsnutzfläche herzustellen. Für die Nutzung Elektromarkt ist mindestens ein Pkw-Stellplatz je 31 m² Verkaufsnutzfläche herzustellen.*

Diese redaktionelle Anpassung erfolgte, um die herzustellenden Pkw-Stellplätze auf die beiden Nutzungsarten Möbel- und Elektromarkt aufzuteilen, da dies auch der Vorgehensweise der verkehrstechnischen Untersuchung entspricht. Betroffen ist lediglich die Bauherrin / Eigentümerin des Baugrundstücks im Plangebiet.

- Nr. 16.8: Neuaufnahme einer Festsetzung zur Begrenzung der Fahrradstellplätze aufgrund der Stellplatzsatzung Jena. *Für die Nutzung Möbelmarkt ist mindestens ein Fahrradstellplatz je 400 m² Verkaufsnutzfläche herzustellen. Für die Nutzung Elektromarkt ist mindestens ein Fahrradstellplatz je 100 m² Verkaufsnutzfläche herzustellen.*

Diese textliche Festsetzung wurde neu aufgenommen, da die Stellplatzsatzung der Stadt Jena im Januar 2025 in Kraft trat und die Möglichkeit eingeräumt wird, von dieser Satzung abweichende Regelungen zu treffen. Betroffen ist lediglich die Bauherrin / Eigentümerin des Baugrundstücks im Plangebiet.

- Hinweis Nr. 5: Ergänzung, dass bei Baumfällungen beim Fachdienst Umweltschutz ein Baumfällantrag einzureichen ist.

Dieser Hinweis wurde zur Klarstellung ergänzt.

- Hinweis Nr. 6: Ergänzungen zu vogelfreundlichen Verglasungen (Bemessungsschema, Bewertung des Vogelschlagrisikos)

Dieser Hinweis wurde zur Klarstellung ergänzt.

- Pflanzliste: Hinweis auf den Leitfaden „Bäume in Jena“, Erweiterung der Pflanzliste

Dieser Hinweis wurde zur Klarstellung ergänzt.

- Ergänzende verkehrsgutachterliche Stellungnahme (Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, 16.07.2025)

Es erfolgte eine Anpassung an die Werte der RLS 19 sowie eine Aktualisierung der Verkehrszählung.

- Ergänzende schalltechnische Stellungnahme (IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, 01.07.2025)

Es erfolgte eine Anpassung an die aktualisierte Verkehrszählung.

- Vorbemessung zum Überflutungsnachweis (Ingenieurbüro Jung GmbH / REHAU) 28.08.2025)

Die Erstellung erfolgte aufgrund der Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde des Fachdienstes Umweltschutz der Stadt Jena im Rahmen der 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

V. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I S. 176) geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des **Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung Vom 2. Juli 2024, GVBl. 2024, 298

Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (**Thüringer Kommunalordnung – ThürKO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003, zuletzt geändert durch Artikel 33 des Gesetzes vom 2. Juli 2024 (GVBl. S. 277, 288)

VI. Bestandteile der Begründung

Als weiterer Bestandteil der Begründung liegen die Maßnahmenblätter sowie der *Umweltbericht* – Teil 2 vor.

VII. Anlagen zur Begründung

VII.1. Anlage 1: Maßnahmeblätter

- Maßnahmeblätter zu Artenschutzmaßnahmen
 - Vermeidungsmaßnahme V 1
 - Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) CEF 1
- Maßnahmeblätter zu grünordnerischen Maßnahmen
 - Vermeidungsmaßnahme V 2
 - Minimierungsmaßnahmen M 1 bis M 3
 - Gestaltungsmaßnahmen G 1 bis G 4

VIII. Liste der Fachgutachten und Quellenangaben

HELK ILMPLAN GmbH: Biotopkartierung, Mellingen: Mai 2019

Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH: Verkehrsgutachten zum Bebauungsplanverfahren B-Lo 13 „Möbelhaus an der Autobahn“ in Jena, Berlin: 04.10.2021.

Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH: Ergänzende verkehrsgutachterliche Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren B-Lo 13 „Möbelhaus an der Autobahn“ in Jena, Berlin: 16.07.2025.

IBAS Ingenieurgesellschaft mbH: Bebauungsplan B-Lo 13 „Möbelhaus an der Autobahn“ der Stadt Jena – Schalltechnische Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung, Bayreuth: 30.09.2019

IBAS Ingenieurgesellschaft mbH: Bebauungsplan B-Lo 13 „Möbelhaus an der Autobahn“ der Stadt Jena – ergänzende schalltechnische Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung, Bayreuth: 01.07.2025

Ingenieurbüro Jung: Stellungnahme zur Versickerungsfähigkeit des im Plangebiet vorhandenen Bodens, Rudolstadt: 17.09.2019

Ingenieurbüro Jung: Vorbemessung zum Überflutungsnachweis, Rudolstadt: 28.08.2025

Dipl.-Biol. Christiane Kups, Dipl.-Ing. (FH) Michael Franz: Bericht zur Fledermauserfassung im Rahmen des Baubauungsplans „Möbelhaus an der Autobahn“ in Jena, Hummelshain: 14.08.2019

Stadt+Handel: Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse zum Bebauungsplan „Möbelhaus an der Autobahn“ der Stadt Jena, Dortmund: 09.02.2021

Maßnahmeblatt		Maßnahmen-Nr.: V 1	
Projekt: Bebauungsplan B-Lo 13 "Möbelhaus „An der Autobahn“" Planungsträger: Stadt Jena Planung: Stadt Jena Datum: 25.11.2024		Gemarkung: Lobeda/ Drackendorf Flur: 159/10 Flurstück(e): Flächengröße:	
Beeinträchtigungen:		☒ Eingriff ausgleichbar ☐ Eingriff nicht ausgleichbar	
- Verlust eines potenziellen Fledermausquartiers durch Gebäudeabriss			
betroffene Schutzgüter:			
☐ Landschaftsbild ☐ Boden ☐ Wasser ☐ Klima/Luft ☒ Flora/Fauna			
Maßnahmetyp:			
☒ Vermeidungs- maßnahme		☐ Minimierungs- maßnahme	
☐ Ausgleichs- maßnahme /CEF		☐ gestalterische Maßnahme	
Artenschutzmaßnahme gemäß Helk IIplan: Fledermauserfassung im Rahmen des Baubauungsplans „Möbelhaus „An der Autobahn““ in Jena vom 14.08.2019			
Ausgangszustand von Natur und Landschaft:			
- Gebäude, Möbelhaus			
Ziel-/ Maßnahmebeschreibung:			
- Zur Vermeidung der Tötung von Individuen sind die Gebäude unmittelbar vor Beginn der Abrissarbeiten auf Fledermäuse und gebäudebewohnende Vögel durch eine ökologische Baubegleitung zu untersuchen.			
Übernahme als Hinweis im Rahmen des B-Planes			
Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept:			
Sollten Fledermäuse und/ oder gebäudebewohnende Vögel vorgefunden werden, so sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) geeignete Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung des Tötungs- und Verletzungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz zu ergreifen.			
Der Abrissbeginn ist mit der UNB vorab abzustimmen. Die Abrissarbeiten sollten aus Artenschutzgründen im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. erfolgen.			
Maßnahmedurchführung/-sicherung:			
Maßnahmebeginn: vor den Abrissarbeiten			
☐ Nutzungsänderung/- beschränkung:		Flächensicherung: ☐ Ankauf ☐ Pacht ☐ sonstiges: Eigentum Stadt Jena	
		- künftiger Eigentümer: privat künftige Unterhaltung:	

Maßnahmeblatt		Maßnahmen-Nr.: V 2	
Projekt: Bebauungsplan B-Lo 13 "Möbelhaus „An der Autobahn“" Planungsträger: Stadt Jena Planung: Stadt Jena Datum: 25.11.2024		Gemarkung: Lobeda/ Drackendorf Flur: 159/10 Flurstück(e): Flächengröße: 6.106 m² (private Grünfläche)	
Beeinträchtigungen:		☐ Eingriff ausgleichbar ☐ Eingriff nicht ausgleichbar	
- Vermeidung des Verlustes und der Beeinträchtigung von Lebensräumen			
betroffene Schutzgüter:			
☐ Landschaftsbild ☐ Boden ☐ Wasser ☐ Klima/Luft ☒ Flora/Fauna			
Maßnahmetyp:			
☐ Vermeidungs- maßnahme	☐ Minimierungs- maßnahme	☐ Ausgleichs- maßnahme	☐ gestalterische Maßnahme
Ausgangszustand von Natur und Landschaft:			
Wiesenfläche mit Gehölzbestand (Einzelsträucher und Heckenstrukturen)			
Ziel-/ Maßnahmebeschreibung:			
Erhalt des vorhandenen Biotopcharakters durch Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen und ausschließlich extensiver Pflegemaßnahmen.			
Übernahme als Festsetzung im Rahmen des B-Planes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB			
Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept:			
- extensive Mahd der Wiesenflächen, 1 bis max. 3 mal im Jahr, die erste Mahd sollte nicht vor Mitte Juni, die letzte Mahd nicht nach Oktober erfolgen, Schnitthöhe nicht unter 5cm, nach Möglichkeit abschnittsweise und mit Balkenmäher, Mahdgut ein bis drei Tage liegenlassen und anschließend abtransportieren oder alternativ auf der Fläche kompostieren - Abschnittsweises „Auf-Stock-Setzen“ der Gehölze im Rotationsprinzip alle 3 bis 5 Jahre (jeweils max. 1/3 des Bestandes) - für ggf. notwendige oder gewünschte Gehölznachpflanzungen sind ausschließlich heimische Arten zu verwenden - dauerhafte Pflege - keine Verwendung von Dünger und Pestiziden - Schutz vor Beeinträchtigungen der Fläche bei angrenzenden Baumaßnahmen (ggf. Bauzaun), keine (Zwischen)Lagerung von Baumaterialien, Erdaushub etc.			
Maßnahmedurchführung/-sicherung:			
Maßnahmebeginn: Rechtskraft B-Plan Fertigstellung: dauerhafte Pflege entsprechend Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept		Funktionskontrolle:	
☐ Nutzungsänderung/-beschränkung: private Grünfläche	Flächensicherung: ☐ Ankauf ☐ Pacht ☐ sonstiges:	künftiger Eigentümer: privat künftige Unterhaltung: privater Eigentümer	

Maßnahmeblatt		Maßnahmen-Nr.: CEF 1	
Projekt: Bebauungsplan B-Lo 13 "Möbelhaus ,An der Autobahn" Planungsträger: Stadt Jena Planung: Stadt Jena Datum: 25.11.2024		Gemarkung: Lobeda/ Drackendorf Flur: 159/10 Flurstück(e): Flächengröße:	
Beeinträchtigungen:		☒ Eingriff ausgleichbar ☐ Eingriff nicht ausgleichbar	
- Verlust eines potenziellen Fledermausquartiers durch Gebäudeabriss			
betroffene Schutzgüter:			
☐ Landschaftsbild ☐ Boden ☐ Wasser ☐ Klima/Luft ☒ Flora/Fauna			
Maßnahmetyp:			
☐ Vermeidungs- maßnahme		☐ Minimierungs- maßnahme	☒ Ausgleichs- maßnahme /CEF
☐ gestalterische Maßnahme			
Artenschutzmaßnahme CEF 1 gemäß Helk IIplan: Fledermauserfassung im Rahmen des Baubauungsplans „Möbelhaus ,An der Autobahn“ in Jena vom 14.08.2019			
Ausgangszustand von Natur und Landschaft:			
- Gebäude, Möbelhaus			
Ziel-/ Maßnahmebeschreibung:			
- Der Verlust der potentiellen Lebensraumstätten von Fledermäusen ist vor dem Abriss durch Aufstellung von mind. 3 Ständerquartieren im unmittelbaren Umfeld zu kompensieren. - Die Beschaffung, Aufstellung und Standortauswahl sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.			
Übernahme als Festsetzung im Rahmen des B-Planes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB			
Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept:			
-dauerhafter Erhalt der Kästen und Ersatz bei Verlust oder Beschädigung			
Maßnahmedurchführung/-sicherung:			
Maßnahmebeginn: Fertigstellung: vor den Abrissarbeiten		Funktionskontrolle: 2-malige Überprüfung in der Aufstellung folgendem Sommerhalbjahr	
☐ Nutzungsänderung/- beschränkung:	Flächensicherung: ☐ Ankauf ☐ Pacht ☐ sonstiges: Eigentum Stadt Jena		- künftiger Eigentümer: privat künftige Unterhaltung: privater Grundstückseigentümer

Maßnahmeblatt

Maßnahmen-Nr.: **M 1**

Projekt: Bebauungsplan B-Lo 13 "Möbelhaus ,An der Autobahn'"

Planungsträger: Stadt Jena

Planung: Stadt Jena

Datum: 25.11.2024

Gemarkung: Lobeda/ Drackendorf

Flur: 159/10

Flurstück(e):

Flächengröße:

Beeinträchtigungen:

☐ Eingriff ausgleichbar

☐ Eingriff nicht ausgleichbar

- Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes, Einschränkung der Grundwasserneubildung

betroffene Schutzgüter:

☐ Landschaftsbild

☐ Boden

☒ Wasser

☐ Klima/Luft

☐ Flora/Fauna

Maßnahmetyp:

☐ Vermeidungs-
maßnahme

☒ Minimierungs-
maßnahme

☐ Ausgleichs-
maßnahme

☐ gestalterische
Maßnahme

Ausgangszustand von Natur und Landschaft:

Gewerbefläche (Baukörper für großflächigen Einzelhandel, Möbelmarkt, Parkstellflächen, Zufahrten etc.), nahezu vollständig versiegelt mit schmalen Grünstreifen mit Bäumen, Sträuchern im Bereich des Parkplatzes

Ziel-/ Maßnahmebeschreibung:

- Verbesserung der Versickerungsmöglichkeiten durch Verwendung versickerungsfähiger Materialien für die Parkstellflächen

Übernahme als Festsetzung im Rahmen des B-Planes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept:

Maßnahmedurchführung/-sicherung:

Maßnahmebeginn:

Fertigstellung: Nutzungsaufnahme Parkplatz

Funktionskontrolle:

☐ Nutzungsänderung/-
beschränkung:

Flächensicherung:

☐ Ankauf

☐ Pacht

☐ sonstiges:

künftiger Eigentümer:

privat

künftige Unterhaltung:

privater Grundstückseigentümer

Maßnahmeblatt

Maßnahmen-Nr.: **M 2**

Projekt: Bebauungsplan B-Lo 13 "Möbelhaus ,An der Autobahn'"

Planungsträger: Stadt Jena

Planung: Stadt Jena

Datum: 25.11.2024

Gemarkung: Lobeda/ Drackendorf

Flur: 159/10

Flurstück(e):

Flächengröße:

Beeinträchtigungen:

- ☐ Eingriff ausgleichbar
☐ Eingriff nicht ausgleichbar

- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch großmaßstäbliche und relativ hohe Bebauung

betroffene Schutzgüter:

☒ Landschaftsbild ☐ Boden ☒ Wasser ☒ Klima/Luft ☐ Flora/Fauna

Maßnahmetyp:

☐ Vermeidungs-
maßnahme ☒ Minimierungs-
maßnahme ☐ Ausgleichs-
maßnahme ☐ gestalterische
Maßnahme

Ausgangszustand von Natur und Landschaft:

Gewerbefläche (Baukörper für großflächigen Einzelhandel, Möbelmarkt, Parkstellflächen, Zufahrten etc.), nahezu vollständig versiegelt mit schmalen Grünstreifen mit Bäumen im Bereich des Parkplatzes

Ziel-/ Maßnahmebeschreibung:

- mind. extensive Dachbegrünung auf mind. 70 % der Dachfläche des neu zu errichtenden Baukörpers- durchwurzelbare Substratschicht von mind. 12 cm
- Begrünung unter Verwendung von mind. 6 verschiedener, geeigneter Pflanzenarten
- Minderung des durch das Gebäude verursachten Aufheizeffektes
- Schaffung eines kleinmaßstäblichen Lebensraumes für trockenheitstolerante Pflanzen und Kleinlebewesen, wie Insekten, Spinnen etc.

Übernahme als Festsetzung im Rahmen des B-Planes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept:

- Pflegemaßnahmen (Unkrautbeseitigung, Wässerung, Rückschnitt) nur bei Bedarf
- In den ersten Jahren nach der Herstellung soll bei trockener Witterung das Substrat gewässert werden. Vorhandene Kräuter können im Spätherbst abgemäht werden. Das Mahdgut ist von der Fläche zu beräumen.
- dauerhafter Erhalt der Begrünung, Erneuerung / Nachpflanzung bei großflächigem Abgang der Bepflanzung
- kein Einsatz chemischer Pflanzenbehandlungsmittel sowie Dünger
- In den ersten Jahren nach der Herstellung soll bei trockener Witterung das Substrat gewässert werden. Vorhandene Kräuter können im Spätherbst abgemäht werden. Das Mahdgut ist von der Fläche zu beräumen.

Maßnahmedurchführung/-sicherung:

Maßnahmebeginn:

Fertigstellung: Nutzungsaufnahme

Funktionskontrolle:

☐ Nutzungsänderung/-
beschränkung:

Flächensicherung:

- ☐ Ankauf
☐ Pacht
☐ sonstiges:

künftiger Eigentümer:

privat

künftige Unterhaltung:

privater Grundstückseigentümer

Maßnahmeblatt

Maßnahmen-Nr.: **M 3**

Projekt: Bebauungsplan B-Lo 13 "Möbelhaus „An der Autobahn“"

Planungsträger: Stadt Jena

Planung: Stadt Jena

Datum: 25.11.2024

Gemarkung: Lobeda/ Drackendorf
Flur: 159/10

Flurstück(e): gesamtes Plangebiet
Flächengröße:

Beeinträchtigungen:

- ☐ Eingriff ausgleichbar
☐ Eingriff nicht ausgleichbar

- Beeinträchtigung von Lebensräumen vor allem von Insekten und Fledermäusen durch Beleuchtung
- Belästigung der Anwohner durch Lichtimmissionen

betroffene Schutzgüter:

☒ Landschaftsbild ☐ Boden ☐ Wasser ☐ Klima/Luft ☒ Flora/Fauna

Maßnahmetyp:

☐ Vermeidungs-
maßnahme ☒ Minimierungs-
maßnahme ☐ Ausgleichs-
maßnahme ☐ gestalterische
Maßnahme

Ausgangszustand von Natur und Landschaft:

Gewerbefläche (Baukörper für Möbel- und Elektronik Einzelhandel Parkstellflächen, Zufahrten etc.), nahezu vollständig versiegelt mit schmalen Grünstreifen mit Bäumen im Bereich des Parkplatzes sowie Grünfläche mit Sträuchern

Ziel-/ Maßnahmebeschreibung:

Minderung der Beeinträchtigungen durch Beleuchtung, insektenfreundliche Beleuchtung:

- Lichtabstrahlung im Bereich Zuwegung, Parkplätze und Straßen ausschließlich nach unten, Verwendung nach oben geschlossener Lampenkörper,
- Begrenzung der Beleuchtung auf das notwendige Maß, Erhalt von Dunkelmäusen, Vermeidung von Blendwirkungen,
- Abschaltung der Beleuchtung des Werbeflyons außerhalb der Geschäftszeiten
- ggf. gewünschte Gebäudeanstrahlung nur auf die Fassade ausgerichtet
- keine blinkende, flackernde oder bewegte Beleuchtung
- Anteil kurzweiliger Strahlung von maximal 14 % (ultraviolette und blaue Lichtanteile), Farbtemperatur bis max. 3500 Kelvin
- Einhaltung der Vorgaben und Empfehlungen der „Richtlinie der Stadt Jena zur Minderung der Lichtverschmutzung“

Übernahme als Festsetzung im Rahmen des B-Planes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept:

Maßnahmedurchführung/-sicherung:

Maßnahmebeginn: Nutzungsaufnahme
Fertigstellung:

Funktionskontrolle:

☐ Nutzungsänderung/-
beschränkung:

Flächensicherung:

- ☐ Ankauf
☐ Pacht
☐ sonstiges:

künftiger Eigentümer:

privat, Stadt Jena

künftige Unterhaltung:

Grundstückseigentümer bzw.
Betreiber

Maßnahmeblatt

Maßnahmen-Nr.: **G 1**

Projekt: Bebauungsplan B-Lo 13 "Möbelhaus ,An der Autobahn"
Planungsträger: Stadt Jena
Planung: Stadt Jena
Datum: 25.11.2024

Gemarkung: Lobeda/ Drackendorf
Flur: 159/10, 163/4
Flurstück(e):
Flächengröße:

Beeinträchtigungen:

- ☐ Eingriff ausgleichbar
☐ Eingriff nicht ausgleichbar

- mit der Errichtung baulicher Anlagen (Hochbaukörper und Stellplätze) bewirkte Versiegelung und damit verbundener Aufheizeffekt, Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sowie Reduzierung von Lebensräumen

betroffene Schutzgüter:

☒ Landschaftsbild ☐ Boden ☐ Wasser ☒ Klima/Luft ☒ Flora/Fauna

Maßnahmetyp:

☐ Vermeidungs-
maßnahme ☐ Minimierungs-
maßnahme ☐ Ausgleichs-
maßnahme ☒ gestalterische
Maßnahme

Ausgangszustand von Natur und Landschaft:

Ziel-/ Maßnahmebeschreibung:

- Gestaltung des Straßenraums **im Bereich des Sondergebiets** durch Anpflanzung von 14 Straßenbäumen entlang der Stadtrödaer Straße und der östlichen Stichstraße, mittel- bis großkronige Laubbäume, STU mind. 18-20 cm
- Die Bäume sind in offene Pflanzscheiben zu pflanzen; Es ist ein Volumen von 12 m³ durchwurzelbarer Raum pro Baum anzustreben
- Die Pflanzungen sind als Baumreihen entsprechend Planzeichnung und Festsetzungen auszuführen.
- Die Artenauswahl wird entsprechend zugeordneter Pflanzliste empfohlen.
- Werden Ver- und Entsorgungsleitungen in den Bereichen verlegt, die von Bäumen durchwurzelt werden können, sind die Leitungen mit technischen Mitteln vor Durchwurzlung zu schützen.
- Minderung der Auswirkungen der Versiegelung (Minderung des Aufheizeffektes, Verbesserung des Kleinklimas)
- Filterung von Luftschadstoffen

Übernahme als Festsetzung im Rahmen des B-Planes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept:

- Fertigstellungspflege (über 1 Vegetationsperiode) und Entwicklungspflege (über 4 Vegetationsperioden) gemäß DIN 18916 bzw. 18919
- Ersatz ausfallender Gehölze, Schnitt und Ausholzen gemäß Gehölzentwicklung,
- abgängige Bäume sind art- und standortgleich entsprechend den Pflanzvorgaben für die Erstpflanzung zu ersetzen,
- dauerhafte Pflege der Baumpflanzungen

Maßnahmedurchführung/-sicherung:

Maßnahmebeginn: mit Fertigstellung Hochbau
Fertigstellung: Nutzungsaufnahme

Funktionskontrolle: nach Beendigung der
Entwicklungspflege

☐ Nutzungsänderung/-
beschränkung:

Flächensicherung:

- ☐ Ankauf
☐ Pacht
☐ sonstiges:

künftiger Eigentümer:

privat

künftige Unterhaltung:

privater Grundstückseigentümer

Maßnahmeblatt

Maßnahmen-Nr.: **G 2**

Projekt: Bebauungsplan B-Lo 13 "Möbelhaus ,An der Autobahn'"

Planungsträger: Stadt Jena

Planung: Stadt Jena

Datum: 25.11.2024

Gemarkung: Lobeda/ Drackendorf

Flur: 159/10

Flurstück(e):

Flächengröße:

Beeinträchtigungen:

- ☐ Eingriff ausgleichbar
☐ Eingriff nicht ausgleichbar

- mit der Errichtung baulicher Anlagen (Hochbaukörper und Stellplätze) bewirkte Versiegelung und damit verbundener Aufheizeffekt, Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sowie Reduzierung von Lebensräumen

betroffene Schutzgüter:

☒ Landschaftsbild ☐ Boden ☐ Wasser ☒ Klima/Luft ☒ Flora/Fauna

Maßnahmetyp:

☐ Vermeidungs-
maßnahme ☐ Minimierungs-
maßnahme ☐ Ausgleichs-
maßnahme ☒ gestalterische
Maßnahme

Ausgangszustand von Natur und Landschaft:

Ziel-/ Maßnahmebeschreibung:

- Gestaltung des Straßenraums **im Bereich des Sondergebiets** durch Anpflanzung von mind. 11 schmalkronigen Straßenbäumen entlang der Stadtrodaer Straße, mittel- bis großkronige Laubbäume, STU mind. 18-20cm
- Die Bäume sind in offenen Pflanzscheiben zu pflanzen; Es ist ein Volumen von 12 m³ durchwurzelbarer Raum pro Baum anzustreben
- die Pflanzungen sind als Baumreihe entsprechend Planzeichnung und Festsetzungen auszuführen
- Die Artenauswahl ist entsprechend zugeordneter Pflanzliste vorzunehmen
- Werden Ver- und Entsorgungsleitungen in den Bereichen verlegt, die von Bäumen durchwurzelt werden können, sind die Leitungen mit technischen Mitteln vor Durchwurzelung zu schützen.
- Minderung der Auswirkungen der Versiegelung (Minderung des Aufheizeffektes, Verbesserung des Kleinklimas)
- Filterung von Luftschadstoffen

Übernahme als Festsetzung im Rahmen des B-Planes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept:

- Fertigstellungspflege (über 1 Vegetationsperiode) und Entwicklungspflege (über 4 Vegetationsperioden) gemäß DIN 18916 bzw. 18919
- Ersatz ausfallender Gehölze, Schnitt und Ausholzen gemäß Gehölzentwicklung,
- abgängige Bäume sind art- und standortgleich entsprechend den Pflanzvorgaben für die Erstpflanzung zu ersetzen,
- dauerhafte Pflege der Baumpflanzungen

Maßnahmedurchführung/-sicherung:

Maßnahmebeginn: mit Fertigstellung Hochbau
Fertigstellung: Nutzungsaufnahme

Funktionskontrolle: nach Beendigung der
Entwicklungspflege

☐ Nutzungsänderung/-
beschränkung:

Flächensicherung:

- ☐ Ankauf
☐ Pacht
☐ sonstiges:

künftiger Eigentümer:

privat

künftige Unterhaltung:

privater Grundstückseigentümer

Maßnahmeblatt

Maßnahmen-Nr.: **G 3**

Projekt: Bebauungsplan B-Lo 13 "Möbelhaus ,An der Autobahn'"

Planungsträger: Stadt Jena

Planung: Stadt Jena

Datum: 25.11.2024

Gemarkung: Lobeda/ Drackendorf

Flur: 159/10

Flurstück(e):

Flächengröße:

Beeinträchtigungen:

- ☐ Eingriff ausgleichbar
☐ Eingriff nicht ausgleichbar

- starke Aufheizeffekte der großflächigen Versiegelungsbereiche

- Beeinträchtigung des Landschafts-/Stadtbildes aufgrund monotoner großflächiger Versiegelung

betroffene Schutzgüter:

☒ Landschaftsbild ☐ Boden ☐ Wasser ☒ Klima/Luft ☒ Flora/Fauna

Maßnahmetyp:

☐ Vermeidungs-
maßnahme ☐ Minimierungs-
maßnahme ☐ Ausgleichs-
maßnahme ☒ gestalterische
Maßnahme

Ausgangszustand von Natur und Landschaft:

Ziel-/ Maßnahmebeschreibung:

- Gestaltung und Gliederung des Parkplatzes durch Überstellen der Stellflächen mit Bäumen
- Je 8 ebenerdiger Stellplätze ist ein mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen; Pflanzqualität: Hochstamm, STU 16-18 cm, Pflanzung gemäß DIN 18916
- Die Pflanzung soll nach Möglichkeit in regelmäßigen Abständen erfolgen, um eine gleichmäßige Gliederung der Parkplatzfläche zu erreichen
- Die Pflanzung hat jeweils in mind. 4 m² großen offenen und begrünten Baumscheiben zu erfolgen, Mindestbreite bei Pflanzstreifen 1,50 m; Es ist ein Volumen von 12 m³ durchwurzelbarer Raum pro Baum anzustreben.
- Werden Ver- und Entsorgungsleitungen in den Bereichen der Anpflanzungen verlegt, die von Bäumen durchwurzelt werden können, sind die Leitungen mit technischen Mitteln vor Durchwurzelung zu schützen.
- Filterung von Luftschadstoffen und Minderung der Auswirkungen der Versiegelung (Minderung des Aufheizeffektes, Verbesserung des Kleinklimas)

Übernahme als Festsetzung im Rahmen des B-Planes gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB

Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept:

- Fertigstellungspflege (über 1 Vegetationsperiode) und Entwicklungspflege (über 4 Vegetationsperioden) gemäß DIN 18916 bzw. 18919
- Ersatz ausfallender Gehölze, Schnitt und Ausholzen gemäß Gehölzentwicklung
- abgängige Bäume sind art- und standortgleich entsprechend den Pflanzvorgaben für die Erstpflanzung zu ersetzen,
- dauerhafte Pflege

Maßnahmedurchführung/-sicherung:

Maßnahmebeginn: mit Fertigstellung der angrenzenden Erschließungsanlage Parkplatz
Fertigstellung am: Nutzungsaufnahme

Funktionskontrolle: nach Beendigung der Entwicklungspflege

☐ Nutzungsänderung/-
beschränkung:

Flächensicherung:

- ☐ Ankauf
☐ Pacht
☐ sonstiges:

künftiger Eigentümer:

privat

künftige Unterhaltung:

privater Grundstückseigentümer

Maßnahmeblatt

Maßnahmen-Nr.: **G 4**

Projekt: Bebauungsplan B-Lo 13 "Möbelhaus ,An der Autobahn'"

Planungsträger: Stadt Jena

Planung: Stadt Jena

Datum: 25.11.2024

Gemarkung: Lobeda/ Drackendorf

Flur: 159/10

Flurstück(e):

Flächengröße:

Beeinträchtigungen:

- ☐ Eingriff ausgleichbar
☐ Eingriff nicht ausgleichbar

- starke Aufheizeffekte der großflächigen Versiegelungsbereiche
- Beeinträchtigung des Landschafts-/Stadtbildes aufgrund monotoner großflächiger Versiegelung

betroffene Schutzgüter:

☒ Landschaftsbild ☐ Boden ☐ Wasser ☒ Klima/Luft ☒ Flora/Fauna

Maßnahmetyp:

☐ Vermeidungs-
maßnahme ☐ Minimierungs-
maßnahme ☐ Ausgleichs-
maßnahme ☒ gestalterische
Maßnahme

Ausgangszustand von Natur und Landschaft:

Ziel-/ Maßnahmebeschreibung:

- Gewährleistung einer Mindestbegrünung der festgesetzten Sondergebietsfläche durch Pflanzung von je einem mittel- bis hochstämmigen Baum und 10 Sträucher je 300m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche unter Anrechnung der Baumpflanzungen der Maßnahmen G 1 bis G 3
- Pflanzqualität: Hochstamm, STU 16-18 cm, Pflanzung gemäß DIN 18916
- Die Pflanzung hat jeweils in mind. 4m² großen offenen und begrünten Baumscheiben zu erfolgen, Mindestbreite bei Pflanzstreifen 1,50m; Es ist ein Volumen von 12 m³ durchwurzelbarer Raum pro Baum anzustreben
- Werden Ver- und Entsorgungsleitungen in den Bereichen der Anpflanzungen verlegt, die von Bäumen durchwurzelt werden können, sind die Leitungen mit technischen Mitteln vor Durchwurzelung zu schützen.
- Filterung von Luftschadstoffen und Minderung der Auswirkungen der Versiegelung (Minderung des Aufheizeffektes, Verbesserung des Kleinklimas)

Übernahme als Festsetzung im Rahmen des B-Planes gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB

Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept:

- Fertigstellungspflege (über 1 Vegetationsperiode) und Entwicklungspflege (über 4 Vegetationsperioden) gemäß DIN 18916 bzw. 18919
- Ersatz ausfallender Gehölze, Schnitt und Ausholzen gemäß Gehölzentwicklung
- abgängige Bäume sind entsprechend der Pflanzvorgaben für die Erstpflanzung zu ersetzen,
- dauerhafte Pflege

Maßnahmedurchführung/-sicherung:

Maßnahmebeginn: mit Fertigstellung der angrenzenden Erschließungsanlage Parkplatz
Fertigstellung am: Nutzungsaufnahme

Funktionskontrolle: nach Beendigung der Entwicklungspflege

☐ Nutzungsänderung/-
beschränkung:

Flächensicherung:

- ☐ Ankauf
☐ Pacht
☐ sonstiges:

künftiger Eigentümer:

privat

künftige Unterhaltung:

privater Grundstückseigentümer