

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung

B-Lo 13
„Möbelhaus ‚An der Autobahn‘“



Zusammenfassende Erklärung (gemäß § 10a 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))

Erstellt durch

Stadtverwaltung Jena
Dezernat Stadtentwicklung und Umwelt
Fachdienst Stadtplanung
Am Anger 26, 07743 Jena
Tel: 03641 / 49-5200
03641 / 49-5234
E-Mail: fd-stadtplanung@jena.de

Zusammenfassende Erklärung

zum Bebauungsplan B-Lo13 „Möbelhaus „An der Autobahn“

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Standort / Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet B-Lo 13 „Möbelhaus „An der Autobahn“ befindet sich in der Gemarkung Lobeda, Flur 3, südlich der Autobahn A 4, sowie nördlich angrenzend an die Stadtrodaer Straße, welche das Plangebiet erschließt. Der Geltungsbereich umfasst den Standort des derzeitigen „Lobe-Centers“ mit den gegenwärtigen Nutzungen Möbelhaus und Elektronikfachmarkt. Der Geltungsbereich besitzt eine Größe von ca. 4,9 ha.

Wesentliche Planinhalte

Die vorhandenen Gebäude am Standort „Lobe-Center“ präsentieren sich im Hinblick auf ihre Dimensionierung und Leistungsfähigkeit als nicht mehr zeitgemäß. Mit dem Bebauungsplan B-Lo 13 „Möbelhaus an der Autobahn“ wurden nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Umbau des Handelsstandortes (derzeitige Nutzung: Möbelhaus JYSK, Sconto-SB-Möbelmarkt sowie Media-Markt) im Sinne einer Erweiterung des Möbel- und Elektronikstandortes geschaffen. Dem Lobe-Center ist innerhalb des Entwicklungskonzeptes Einzelhandel (EKE) die Funktion eines nicht-integrierten „Sonderstandortes“ zugeordnet. Diese haben innerhalb des Zentrenkonzeptes bei großflächigen nicht-zentrenrelevanten Warenangeboten eine überörtliche Versorgungsfunktion und ergänzen damit die zentrale Versorgungsaufgabe des Oberzentrums Jena.

Um dieser Aufgabe gerecht zu werden, wurde im Bebauungsplan ein Sondergebiet „Möbel- und Elektrikeinzelhandel“ mit einer Verkaufsfläche von max. 38.100m² festgesetzt. Vorgeesehen ist die bauliche Neuordnung des Standortes mit nur einem (mehrgeschossigen) Baukörper und Hauptzugang von der Stadtrodaer Straße. Entlang der Stadtrodaer Straße sind ein neuer Geh- und Radweg mit begleitenden Baumpflanzungen vorgesehen. Weitere Baumpflanzungen sollen auf dem neuen Parkplatz erfolgen. Die Grünfläche im Norden des Grundstücks entlang der Autobahn soll erhalten bleiben. Auf den Dachflächen des Gebäudes ist eine extensive Begrünung festgesetzt.

Anlass der Planaufstellung und Planungsverlauf

Die derzeitige Konzeption mit zwei Gebäuden am Standort hat sich mit den Jahren als ungünstig erwiesen. Mehrfache Betreiberwechsel und teilweiser Leerstand zeugen von der schwierigen Situation. Der Bebauungsplan sieht vor, mit den Festsetzungen einen zukunftsfähigen und an das heutige Kaufverhalten angepassten Handelsstandort zu etablieren. Neben der Möglichkeit die Handelsfläche in nur einem Gebäude zu konzentrieren, wurden die zulässigen Verkaufsfläche und Lagerfläche deutlich erhöht.

Der Beschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens wurde am 23.01.2019 vom Stadtrat gefasst und im Amtsblatt 7/19 vom 21.02.2019 bekannt gemacht. Im Zeitraum vom 19.06. bis 03.07.2019 erfolgte die öffentliche Auslegung des Vorentwurfs (frühzeitige Beteiligung), vom 24.01. bis 25.03.2022 wurde der Entwurf (Offenlage) des Bebauungsplans veröffentlicht.

Aufgrund von Änderungen am Entwurf, war eine erneute Veröffentlichung der angepassten Unterlagen notwendig. Vom 17.02. bis 18.03.2025 erfolgte dann die erneute öffentliche Auslegung des geänderten Entwurfs. Parallel dazu wurden jeweils die Träger öffentlicher Belange (TöB) beteiligt. Nach erneuter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurde der Bebauungsplan am 26.11.2025 durch den Stadtrat als Satzung beschlossen und ist mit deren Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 10/26 vom 12.03.2026 am 13.03.2026 rechtskräftig geworden.

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine Umweltprüfung vorgenommen. Geprüft wurden die Auswirkungen der Umsetzung des Planvorhabens auf die Umwelt, inkl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht, als Teil der Planbegründung dokumentiert. Da es sich um ein bereits bebautes, weitgehend versiegeltes Gelände handelt, sind die Auswirkungen der neuen Planung auf die Umwelt sehr gering. Die Umweltauswirkungen konzentrieren sich vorrangig auf den Artenschutz. An den Fassaden eines der vorhandenen Gebäude wurden mehrere potenzielle Fledermausquartiere festgestellt. Diese gehen bei einem Abriss des Gebäudes verloren. Mit dem Anbringen spezieller Fledermauskästen an den Fassaden des neu zu errichtenden Gebäudes soll der Verlust kompensiert werden. Infolge der Festsetzungen zu großflächiger Dachbegrünung und Baumpflanzungen im Plangebiet sowie der Verwendung versickerungsfähiger Materialien auf Parkstellflächen, sind in Bezug auf die Schutzgüter Klima und Wasser sogar leichte Verbesserungen zu erwarten. Desweiteren werden im Zuge des Neubaus Maßnahmen zur Rückhaltung von Regenwasser bei Starkregen notwendig.

Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Eine frühzeitige Offenlage der Planunterlagen (Vorentwurf) fand im Zeitraum vom 19.06.2019 bis 03.07.2019 statt. Während der Zeit der Auslegung konnten Anregungen oder Hinweise eingereicht werden. Zeitgleich wurden Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange von der Planung informiert und zur Stellungnahme aufgefordert.

Der im Anschluss an den Vorentwurf erstellte Planentwurf wurde am 08.12.2021 durch den Stadtrat gebilligt und zur Auslegung bestimmt (Billigungs- und Auslegungsbeschluss). Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen erfolgte im Zeitraum vom 24.01. bis 25.03.2022 im Foyer des Verwaltungsgebäudes Am Anger 26, 2. Stock sowie auf den Internetseiten der Stadt Jena. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Aus der Öffentlichkeit sind keine Anregungen oder Hinweise eingegangen. Die Träger öffentlicher Belange haben überwiegend fachliche Hinweise erteilt, die in die Planung eingearbeitet wurden. Anregungen, die einer Abwägung bedürfen, sind nur wenige erfolgt. Diese betrafen vorrangig die zulässige Höhe des Werbepylons, welche daraufhin nochmals angepasst wurde. Aus den vorgebrachten Anregungen resultierten weiterhin Änderungen und Ergänzungen an den textlichen Festsetzungen zu Leitungsrechten und Trafostationen sowie zum Schallschutz. Weitere Hinweise betrafen den Umgang mit Bestandsmedien, dem Verkehr, die Gestaltung und Bepflanzung der Außenanlagen sowie zur Anzahl von PKW- und Fahrradstellplätzen. Für die notwendigen Stellplätze wurden von der Stellplatzsatzung abweichende Stellplatzzahlen im Bebauungsplan festgesetzt.

Alle Hinweise und Anregungen wurden geprüft und deren Berücksichtigung für den weiteren Planungsprozess abgewogen. Im Rahmen der Verhandlungen zum Erschließungsvertrag ergaben sich weitere Anpassungen an die Festsetzungen und Inhalte des Entwurfs. Im Ergebnis führte die Vielzahl der vorgenommenen Entwurfsänderungen zu der Notwendigkeit einer erneuten Auslegung des fortgeschriebenen Entwurfsstandes.

Am 29.01.2025 hat der Stadtrat in öffentlicher Sitzung den 2. Entwurf des Bebauungsplanes B-Lo 13 "Möbelhaus ‚An der Autobahn‘ " gebilligt und zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde in der Zeit vom 17.02. bis 18.03.2025 im

Rahmen der Auslegung veröffentlicht. Die Auslegung wurde im Amtsblatt Nr. 5/25 vom 06.02.2025 öffentlich bekanntgemacht. Parallel wurden Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben und Gelegenheit gegeben, sich über die geänderten Inhalte des 2. Entwurfes zu informieren.

Aus der Öffentlichkeit sind auch zum 2. Entwurf keine Anregungen oder Hinweise eingegangen. Alle Anregungen und Hinweise von den angeschriebenen Trägern öffentlicher Belange wurden in den Abwägungstabellen zum Vorentwurf, zum 1. Entwurf und zum 2. Entwurf dokumentiert. Dabei wurde geprüft, ob die vorgetragenen Anregungen bzw. Hinweise in die Planung aufgenommen werden können. Die getroffenen Entscheidungen wurden ausführlich begründet. Alle Einwender wurden vom Abwägungsergebnis schriftlich informiert.

Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Im vorliegenden Fall wurden keine Alternativen geprüft. Das Areal ist bereits mit einem Möbelhaus und einem Elektronikfachmarkt bebaut und soll lediglich entsprechend der heutigen Anforderungen umgebaut werden. Der Bebauungsplan liefert hierzu die baurechtlichen Voraussetzungen. Der Standort am südlichen Stadtrand Jenas ist verkehrsgünstig an der Autobahn BAB 4, unweit der Anschlussstelle Jena-Zentrum, gelegen und so auch für auswärtige Kunden gut zu erreichen. Das aktuelle Entwicklungskonzept Einzelhandel (EKE) Jena 2025 weist den Standort als nicht-integrierten Sonderstandort aus, welchem eine überörtliche Versorgungsfunktion (nicht-zentrenrelevantes Sortiment) zukommt. Die städtebauliche Verträglichkeit eines Möbelhauses wurde mit einem Einzelhandelsgutachten nachgewiesen. Für einen Elektronikfachmarkts trifft das nicht gleichermaßen zu. Daher stand hier lediglich die Bestandssicherung im Vordergrund. Aus Umweltgesichtspunkten ist der Standort aufgrund bereits bestehender Vorbelastungen (umfangreiche Versiegelung) sehr gut als Einzelhandelsstandort geeignet.

Weitere Ausführungen zum Bebauungsplan sind den Planunterlagen, insbesondere der Begründung und dem Umweltbericht zu entnehmen.