

Stadtrat Jena

Beschlussvorlage Nr. 21/0818-BV



Einreicher:
Oberbürgermeister

- öffentlich -

Jena, 31.03.2021

Sitzung/Gremium	am:
Dienstberatung Oberbürgermeister	06.04.2021
Ortsteilrat Burgau	15.04.2021
Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss	15.04.2021
Stadtrat der Stadt Jena	27.04.2021

beschlossen am 28.04.21

1. Betreff:

Einleitungsbeschluss zum Bebauungsplan B-Bu 07 „Gewerbeflächen südlich der Lobedaer Straße““

2. Verfasser:

Herr Christian Gerlitz
Bürgermeister und Dezernent für Stadtentwicklung und Umwelt

3. Vorliegende Beschlüsse zum Sachverhalt:

Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Jena.2030+
(17/1632-BV vom 15.03.2018)

Arbeitsplatz- und Gewerbeflächenentwicklung Jena 2025
(13/2003-BV vom 15.05.2013)

Entwicklungskonzept Einzelhandel Jena 2025
(15/0415-BV vom 17.06.2015)

4. Aufhebung von Beschlüssen: Keine

5. Gesetzliche Grundlagen: Baugesetzbuch; Thüringer Kommunalordnung

6. Mitwirkung / Beratung:

FD Stadtentwicklung
FD Stadtplanung
FD Umweltschutz
FD Mobilität

FD Bauordnung und Denkmalschutz
KIJ
KSJ
Wirtschaftsförderung

7. Finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt: (in EUR) ja ☐ nein ☐

Voraussichtliche Kosten für Planung und Gutachten ca. 75 T€. Diese stehen im Haushalt zur Verfügung.

8. Auswirkungen auf das Klima:

nicht klimarelevant ☐

überwiegend negative ☐

weitgehend klimaneutral ☐

überwiegend positive ☐

Prüfung erfolgt zu späterem Zeitpunkt* ☐

Prüfung ist bereits erfolgt im Rahmen der
BV-Nr.:* ☐

Prüfung ist nicht mehr möglich* ☐

** Erläuterung erfolgt in der Begründung der Beschlussvorlage*

9. Bürgerbeteiligung: Mindestens zweistufig nach Baugesetzbuch

10. Realisierungstermin: Kurzfristig

11. Anlagen:

Lageplan mit Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes

gez. Dr. Thomas Nitzsche
Oberbürgermeister

Der Stadtrat beschließt:

001 Für das Gebiet zwischen Lobedaer Straße, Keßlerstraße, Göschwitzer Straße und Saale wird ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Vordringliche Planungsziele sind:

- Entwicklung und Sicherung von Flächen südlich der Lobedaer Straße für gewerbliche Nutzungen;
- Ausbildung einer Raumkante an der Lobedaer Straße (straßenbegleitende Bebauung, Entwicklung einer städtebaulichen Hauptachse);
- Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes;
- Sicherung des Gartencenters als Sonderbaufläche;
- Ausschluss weiteren großflächigen Einzelhandels mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten
- Schaffung eines abgestuften baulichen Überganges von der Lobedaer Straße zur Ortslage Burgau.

002 Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Burgau:

Flur 5: 3/14, 5/9, 5/11, 12/16, 12/18, 12/22, 12/31, 12/32, 45/32, 45/33 teilweise, 46/3, 46/8, 46/15, 46/16, 46/19, 48/4, 48/11, 48/14, 48/15, 48/16, 48/17, 48/18, 48/19, 49/6, 49/8, 50/16, 50/18, 50/19, 50/21, 50/24, 50/25, 51/9, 51/11, 51/12 teilweise, 63, 64/2.

003 Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird für den Bereich des Bebauungsplanes eine Teiländerung für den Flächennutzungsplan eingeleitet.

Begründung:

Der Bereich um die östliche Lobedaer Straße hat sich in den letzten drei Jahrzehnten zu einem Gebiet entwickelt, das sowohl großflächigen und nicht-großflächigen Einzelhandel als auch Gewerbebetriebe unterschiedlicher Art und Größe enthält. Diese Entwicklung vollzog sich zu großen Teilen ungeordnet und ohne übergeordnete planerische Leitlinien, so dass das aktuelle städtebauliche Erscheinungsbild dispers ist und stadträumliche Brüche aufweist.

Das Gebiet zwischen Lobedaer Straße und alter Ortslage Burgau wurde bisher nicht überplant. Dementsprechend sind Bauvorhaben nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen. Eine städtebauliche Einflussnahme und Steuerung ist nach diesem Paragraphen allerdings nur sehr eingeschränkt möglich.

Zur mittel- bis langfristigen Erzielung einer städtebaulichen Qualität unter Nutzung von Entwicklungspotentialen, zur Verhinderung von Fehlentwicklungen und zur städtebaulichen Neuordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Ziel ist die vorrangige Ansiedlung von gewerblichen Betrieben u.a. der Jenaer Kompetenzfelder, die in den benachbarten Gewerbegebieten Jena 21, Göschwitz und am Felsbach über keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr verfügen. Da das Potential bei anhaltender Nachfrage im Südraum weitestgehend erschöpft ist, erscheint eine Optimierung der vorhandenen Flächen geboten. Die Fläche zwischen Lobedaer und Göschwitzer Straße ist im aktuellen Entwurf des Gewerbeflächenkonzeptes 2035 als Potentialfläche identifiziert worden. Dieses Konzept wird kurzfristig den politischen Gremien zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt. Für die weitere Entwicklung des Standortes spricht dabei die ausgezeichnete verkehrliche Anbindung an das Straßen- und Wegenetz sowie an das System der öffentlichen Personennahverkehrs.

Das Bebauungsplanverfahren soll sichern, dass in einem eingeschränkten Gewerbegebiet die bisher überwiegend eingeschossigen Gebäude perspektivisch durch höhere Bauten ersetzt werden können, so dass in den Obergeschossen Büronutzungen möglich werden. Die Schaffung eines annähernd geschlossenen baulichen Zusammenhanges entlang der Lobedaer Straße könnte parallel dazu beitragen, Straßenverkehrslärm von der Lobedaer Straße in Richtung Ortskern Burgau deutlich zu dämpfen.

Der vorhandene Gartenfachmarkt soll als nicht-integrierter Sonderstandort erhalten bleiben, jedoch eine Einschränkung in Bezug auf zentrenrelevante Sortimente erhalten, um die im wirksamen Einzelhandelskonzept der Stadt Jena definierten zentralen Versorgungsbereiche in ihren Strukturen nicht zu beeinträchtigen sowie in der Entwicklung nicht zu behindern. Auf der selben Grundlage wird im Bereich der geplanten gewerblichen Nutzungen (eingeschränktes Gewerbe) die Ansiedlung neuer Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten ausgeschlossen. An diesen Standorten soll entsprechend der Zielsetzung des Entwicklungskonzeptes Einzelhandel zukünftig lediglich die Ansiedlung von Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten konzentriert werden, um so eine räumliche Bündelung dieser Einzelhandelsangebote und somit keine zusätzliche Inanspruchnahme von Gewerbeflächen zu erreichen.

Sonstige kleinteilige Einzelhandelsnutzungen im Sinne des sog. Annexhandels, also dem Handel mit selbstproduzierten Waren (darunter auch mit zentrenrelevanten Sortimenten), sind gemäß Einzelhandelskonzept baugebietsbezogen im Einzelfall zu prüfen und sollen im Gebiet des Bebauungsplanes zulässig sein.

Durch die Festsetzung von entsprechenden Baufenstern und Vorgaben zu Gebäudehöhen und Überbauungsgrad der Grundstücke kann eine bessere Ausnutzung der Grundstücke erreicht und das städtebauliche Erscheinungsbild speziell um den Kreuzungsbereich Lobedaer Straße/ Keßlerstraße deutlich aufgewertet werden.

Um sicher zu stellen, dass der Flächennutzungsplan der Stadt Jena mit den künftigen Gebietsfestsetzungen im Bebauungsplan übereinstimmt, ist eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Da gemäß dem Entwicklungsgebot in § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes gleichzeitig auch der FNP nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert (Parallelverfahren).