



Stadt Jena • Postfach 10 03 38 • 07703 Jena

Thüringer Landesverwaltungsamt Referat
350

Antrag zur Durchführung einer landesplanerischen Abstimmung zur Erweiterung der Möbelverkaufsfläche des Unternehmens Finke Das Erlebnis-Einrichten GmbH & Co. KG im Lobe-Center Jena, Stadtrodaer Straße 103 - 105

der Stadtrat der Stadt Jena hat in seiner Beratung am 05.04.2017 zum Erweiterungsvorhaben des Unternehmens Finke Das Erlebnis-Einrichten GmbH & Co. KG beraten und das Vorhaben befürwortet. Gleichzeitig wurde der Oberbürgermeister beauftragt, die Durchführung einer landesplanerischen Abstimmung beim Thüringer Landesverwaltungsamt zu beantragen.

Die Beantragung einer landesplanerischen Abstimmung erfolgt im Einvernehmen mit dem Unternehmen Finke Das Erlebnis-Einrichten GmbH & Co. KG.

Nachfolgend übergeben wir Ihnen die Stellungnahme der Stadt Jena zum Erweiterungsvorhaben.

1. Möbeleinzelhandel in Jena

Der Stadt Jena ist im Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 und im Regionalplan Ostthüringen die Funktion eines Oberzentrums zugewiesen.

Entsprechend dem Grundsatz unter 2.2.6 Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 sollen in den Oberzentren die hochwertigen Funktionen der Daseinsvorsorge mit landesweiter Bedeutung konzentriert und zukunftsfähig weiterentwickelt werden. Für die Stadt Jena bedeutet das, die zentrale Einzelhandelsfunktion weiter auszubauen und zukunftsorientiert zu gestalten.

Mit der Erweiterungsabsicht des Unternehmens Finke Das Erlebnis-Einrichten GmbH & Co. KG soll

- der Einkaufsstandort Oberzentrum Jena weiter gestärkt werden
- ein zweiter zukunftssicherer Möbelstandort in der Stadt Jena entwickelt



werden

- das Unternehmen Finke am Standort Jena eine Perspektive erhalten
- und damit ein erneutes Bruchfallen der Immobilie Lobe-Center vermieden werden.

Die Stadt Jena hat frühzeitig begonnen, im Sinne der nachhaltigen Stadtentwicklungsplanung Einfluss auf die Veränderungen in der Einzelhandelslandschaft nach 1990 zu nehmen und diese aktiv zu gestalten.

Bereits im Jahr 1992 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung die „Konzeption zur Entwicklung des Einzelhandelsnetzes in der Stadt Jena“ bestätigt. Auf der Grundlage dieser Konzeption wurde das Zentrenkonzept zur Entwicklung eines gestuften Einzelhandelsnetzes zur Beschlusslage erklärt und seit 1992 kontinuierlich umgesetzt und weiter entwickelt.

Durch den Vollzug des Thüringer Neugliederungsgesetzes (ThürNGG) vom 16. August 1993 wurde die ehemals selbständige Gemeinde Drackendorf Ortsteil der Stadt Jena.

Mit der Fortschreibung 1997 der Konzeption zur Entwicklung des Einzelhandelsnetzes wurde der auf Drackendorfer Gemarkung liegende Teil des Lobe-Centers in das Zentrenkonzept der Stadt Jena integriert.

Am 17.06.2015 bestätigte der Jenaer Stadtrat das Entwicklungskonzept Einzelhandel Jena 2025 (Beschl. Nr. 15/0415-BV), das die Grundlage zur weiteren Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Jena bildet. Dem Lobe-Center ist innerhalb des Zentrenkonzeptes die Funktion eines nichtintegrierten „Sonderstandortes“ zugeordnet. Diese nichtintegrierten Sonderstandorte erfüllen innerhalb des Zentrenkonzeptes bei großflächigen nicht-zentrenrelevanten Warenangeboten eine überörtliche Versorgungsfunktion und ergänzen damit die zentrale Versorgungsaufgabe des Oberzentrums Jena. Sie wirken zentralitätsbildend.

Nach dem Konzept verfügt die Stadt Jena über zwei großflächige Möbelstandorte:

- Lobe-Center/Finke Das Erlebnis-Einrichten GmbH & Co. KG
- Sonder- und Gewerbegebiet Isserstedt/Möbel-BOSS und PORTA Möbelhaus

An beiden Standorten sind die Randsortimente der Möbelverkaufsfläche zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche in Jena und in anderen zentralen Orten auf 10 % der anrechenbaren Gesamtverkaufsfläche beschränkt worden.

Beide Standorte sind im Flächennutzungsplan der Stadt Jena als Sonderbauflächen für den großflächigen Einzelhandel dargestellt.

Darüber hinaus verfügt die Stadt über zwei kleinere Möbelanbieter: Möbel-Wenzel und Multipolster.



2. Standort Lobe-Center

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

Das erforderliche Baurecht wurde auf der Drackendorfer Gemarkung über eine Bauleitplanung geschaffen (mit planungsrechtlicher Festsetzung von max. 15.000 m² Verkaufsfläche für ein Möbelhaus). Im Jenaer Stadtgebiet wurde das Baurecht (Baumarkt, Autoteile-Unger, Reno, Penny) mittels § 34 BauGB geschaffen.

Ab Oktober 1997 standen die beiden Großobjekte Möbelhaus und Baumarkt leer. Auch der Penny-Markt und der Reno-Schuhmarkt verließen in der Folge diesen Standort.

Auf Grund 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 Bebauungsplanes „Neue Schenke“ (Lobe-Center) über den gesamten Gebäudekomplex gefasst.

Im Mai 2000 eröffnete im östlichen Bauteil ein Media-Markt. Baurechtlich genehmigt sind für diesen Markt max. 3.300 m² Verkaufsfläche. Neben Autoteile-Unger war dies lange Zeit die einzige Nutzung im Gebäudekomplex. Ab 2003 belegt das Dänische Bettenlager eine Teilfläche im westlichen Bauteil. 2004 eröffnete das Unternehmen Finke Das Erlebnis-Einrichten GmbH & Co. KG sein Möbelhaus in Jena im Lobe-Center. Dieses Möbelhaus wird von der Finke Thüringen GmbH & Co. KG betrieben.

Seit September 2016 liegen konkrete Angaben des Unternehmens Finke zur Erweiterung der Möbelverkaufsfläche und der qualitativen Angebotsentwicklung am Standort vor. Diese bilden die Grundlage für einen ersten Planungsschritt – die landesplanerische Beurteilung der Erweiterungsabsicht. Seitens des Unternehmens Finke ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf insgesamt 38.019 m² vorgesehen. Geplant ist ein sogenanntes Finke Center mit drei verschiedenen Vertriebslinien und 890 Parkplätzen. Neben dem Finke Einrichtungshaus sollen ein innovatives Einrichtungshaus „Carré“ und ein Discounter „Preis Rebell“ als Mitnahmemarkt am Standort entstehen. Die durch das Unternehmen Finke Das Erlebnis Einrichten GmbH & Co. KG gemachten Angaben zu den geplanten Randsortimenten überschreiten die im Entwicklungskonzept Einzelhandel Jena 2025 empfohlenen Größenordnung.

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, wurde durch die Stadtverwaltung Jena die CIMA Beratung + Management GmbH, Büro Leipzig mit der Erarbeitung einer unabhän-



gigen Auswirkungs- und Verträglichkeitsuntersuchung zur Erweiterung des Lobe-Centers beauftragt. Im Ergebnis dieser Untersuchung wird eingeschätzt, dass von der geplanten Flächen- und Sortimentserweiterung keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Jena bzw. in den zentralen Orten des Marktgebietes des künftig erweiterten Lobe-Centers zu erwarten sind.

Voraussetzung für die Erweiterung der Verkaufsfläche ist die Schaffung von Baurecht durch die Erarbeitung einer Bauleitplanung für den gesamten Standort Lobe-Center. Das Ergebnis der beantragten landesplanerischen Abstimmung wird eine Grundlage des Planverfahrens sein. Die Planungsziele des am 18.11.1998 durch den Jenaer Stadtrat bestätigten Aufstellungsbeschlusses zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Neue Schenke“ (Lobe-Center) werden nachfolgend an die Ergebnisse der landesplanerischen Abstimmung angepasst.