



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VII/2019/00521**
Datum: 17.08.2020
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: FB Planen
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	15.09.2020	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	30.09.2020	öffentlich Entscheidung

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 57 Gewerbegebiet Bruckdorf, 3. Änderung, Sondergebiet Möbeleinrichtungshaus - Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 57 „Gewerbegebiet Bruckdorf“, 3. Änderung, „Sondergebiet Möbeleinrichtungshaus“ aufzustellen.
2. Der Geltungsbereich umfasst die in der Anlage Nr. 2 zu diesem Beschluss dargestellten Flächen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 8,5 ha.
3. Der Stadtrat billigt die in der zusammenfassenden Sachdarstellung und Begründung genannten Planungsziele.

René Rebenstorf
Beigeordneter

Darstellung finanzielle Auswirkungen

Für Beschlussvorlagen und Anträge der Fraktionen

Finanzielle Auswirkungen

☐ ja

☒ nein

Aktivierungspflichtige Investition

☐ ja

☐ nein

Ergebnis Prüfung kostengünstigere Alternative

Folgen bei Ablehnung

A	Haushaltswirksamkeit HH-Jahr ff.	Jahr	Höhe (Euro)	Wo veranschlagt (Produkt/Projekt)
Ergebnisplan	Ertrag (gesamt)			
	Aufwand (gesamt)			
Finanzplan	Einzahlungen (gesamt)			
	Auszahlungen (gesamt)			

B Folgekosten (Stand:		ab Jahr	Höhe (jährlich, Euro)	Wo veranschlagt (Produkt/Projekt)
Nach Durchfüh- rung der Maßnahme zu erwarten	Ertrag (gesamt)			
	Aufwand (ohne Abschreibungen)			
	Aufwand (jährli- che Abschrei- bungen)			

Auswirkungen auf den Stellenplan
Wenn ja, Stellenerweiterung:

☐ ja

☐ nein

Stellenreduzierung:

Familienverträglichkeit:

☒ ja

Gleichstellungsrelevanz:

☐ ja

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 57 „Gewerbegebiet Bruckdorf“,
3. Änderung, „Sondergebiet Möbeleinrichtungshaus“
Aufstellungsbeschluss

1. Planungsanlass und –erfordernis

1.1 Planungsanlass

Die direkt an der B 6 gelegene Fläche im Südosten der Stadt Halle zwischen dem Halleschen Einkaufspark (HEP) und dem bestehenden Gartencenter ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Teil des Sonderstandortes HEP als Fläche für großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ausgewiesen.

Am 25.06.2014 wurde bereits ein Aufstellungsbeschluss (Beschluss-Nr. V/2014/12451) für Einzelhandelsvorhaben auf dieser Fläche gefasst. Der Geltungsbereich war kleiner als das jetzige Plangebiet. Es umfasste nur den Bereich direkt an der Leipziger Chaussee in der Tiefe des benachbarten halleschen Einkaufsparkes. Die damals geplante Ansiedlung eines Baumarktes wurde aber nicht realisiert.

Jetzt hat sich ein Möbelunternehmen die Fläche gesichert und möchte sein Konzept für einen Verkaufsstandort in Halle (Saale) umsetzen. Dazu gehören ein Einrichtungshaus mit etwa 32.000 m² Verkaufsfläche, ein Einrichtungsmarkt mit etwa 7.000 m² Verkaufsfläche und ein Möbeldiscountmarkt mit etwa 5.500 m² Verkaufsfläche in einem Baukörper.

Die zentrenrelevanten Randsortimente sollen grundsätzlich entsprechend der Festlegung im Einzelhandels- und Zentrenkonzept auf ein zentrenverträgliches Maß begrenzt werden.

Die Vorhabenträgerin hat einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt.

Die von Seiten der Investorin angedachten Nutzungen runden den Branchenmix, der sich seit 1992 im Bereich des MesseHandelsCentrums entwickelt hat, ab. Synergien sind vor allem für den Halleschen Einkaufspark und die weiteren vorhandenen Einzelhandelsnutzungen zu erwarten.

1.2 Planungserfordernis

Um eine qualitative Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung zu erreichen, soll gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt werden, da dies für die angestrebte städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Fläche, auf der die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben vorgesehen ist, ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 57 Gewerbegebiet Bruckdorf „An der B6“ als Gewerbegebiet festgesetzt.

In Gewerbegebieten sind jedoch Einzelhandelsbetriebe nur unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit zulässig. Deshalb ist es zur Umsetzung des Zieles der Ansiedlung der Einzelhandelsnutzung erforderlich, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 57 dahingehend zu ändern, dass er weitestgehend als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festgesetzt wird.

Entsprechend dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale) ist es Ziel, dass sich zum einen großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten in einer der definierten Fachmarkttagglomerationen ansiedeln (Grundsatz 3) und sich zum anderen der Sonderstandort HEP als Fachmarktstandort weiterentwickelt, aber in

den zentrenrelevanten Kernsortimenten nicht erweitert. Hinsichtlich der zentrenrelevanten Randsortimente ist ihre Verträglichkeit gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Halle (Saale) nachzuweisen.

2. Räumlicher Geltungsbereich/Städtebauliche Situation

2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Stadtausgang/-eingang in Richtung Leipzig, nordöstlich der Bundesstraße B 6 im sog. MesseHandelsCentrum. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 4 km. Das Plangebiet befindet sich in der Flur 2 der Gemarkung Kanena und hat eine Größe von ca. 8,5 ha Hektar.

2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die derzeit noch ungenutzten Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 57 sowie die direkt angrenzenden umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen.

Er wird im Wesentlichen im Nordosten durch den Messeparkplatz, im Nordwesten durch die Messestraße und ein Biotop, im Südwesten durch die Leipziger Chaussee und im Südosten durch das Grundstück eines Gartenfachmarktes begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist in der Anlage 1 zu dieser Vorlage dargestellt.

Da sich durch die Erschließung an die umgebenden öffentlichen Straßen bauliche Änderungen an diesen ergeben könnten, sind auch diese Bereiche mit in den Aufstellungsbeschluss aufgenommen. Wenn im Verlauf des Planverfahrens die Erschließung abschließend konkret geworden ist, wird der Geltungsbereich auf die notwendigen Flächen angepasst.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 verbleiben die nicht durch die Änderung berührten Teilgebiete des Bebauungsplanes Nr. 57 rechtskräftig.

2.3 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 57, welcher ein Gewerbegebiet ausweist.

Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um eine Altbergbaufläche. Die Erschließung der Braunkohlenvorkommen im Raum Bruckdorf begann 1835. Von 1905 bis 1911 wurde südlich des Plangebietes Braunkohle im Tagebau (ehemaliger Tagebau Alwiner Verein) und 1903 bis 1914 im Plangebiet und angrenzend im Tiefbau abgebaut (Grube Alwiner Verein). Zur Verarbeitung der hier und in angrenzenden Gruben und Tagebauen abgebauten Kohle wurde auf der zu betrachtenden Fläche eine Brikettfabrik errichtet, die bis 1990 in Betrieb war (Betreiber war zuletzt der VEB Kohlehandel Halle). Als Folge der gesellschaftlichen Veränderungen nach 1990 wurden die Brikettfabrik und die südlich angrenzenden Ziegelwerke geschlossen. Die Fläche lag brach. Nach Vorliegen eines Abschlussbetriebsplans erfolgte 1995 der Abbruch der Gebäude und mit der Sanierung des Bodens wurde begonnen. Seitdem ist das Plangebiet überwiegend unbebaut.

Reste einzelner historischer Bausubstanz befinden sich noch im Osten des Plangebietes.

An der südlichen Ecke des Bebauungsplanes Nr. 57 befindet sich ein Gartenfachmarkt. In den letzten Jahren wurden auch in der westlichen Ecke mit einem Reifenmarkt, einer Waschanlage und einem Schnellrestaurant neue Nutzungen etabliert. Im Nordosten des Bebauungsplanes Nr. 57 liegt ein für die Halle Messe errichteter Parkplatz.

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich die „Halle Messe“.

Nordwestlich entlang der Leipziger Chaussee schließt sich mit dem Halleschen Einkaufspark ein klassisches Einkaufszentrum der 1990er Jahre an.

3. Planungsziele und –zwecke

3.1 Städtebauliche Ziele

Um eine qualitative Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung zu erreichen, soll gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Mit der 3. Änderung des seit dem 16. Juni 2009 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 57 Gewerbegebiet Bruckdorf „An der B6“ ist beabsichtigt, im überwiegenden Teil des Plangebietes auf der Grundlage des festgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes großflächige Einzelhandelsnutzungen mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten zu ermöglichen.

Ziel ist die:

- Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO zur Ansiedlung eines Einrichtungshauses, eines Einrichtungsmarktes und eines Möbel-Discounters mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 44.500m²,
- grundsätzliche Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf das zentrenverträgliche Maß gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept, in der Fassung seiner Fortschreibung (Beschluss-Nr. VII/2019/00059),
- Sicherung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB,
- Umsetzung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes in der Fassung seiner Fortschreibung (Beschluss-Nr. VII/2019/00059) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB,
- Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB,
- Schaffung von Arbeitsplätzen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB,
- Stärkung der oberzentralen Funktion der Stadt Halle (Saale),
- Beachtung der Erfordernisse des Klimaschutzes, sowohl durch Maßnahmen die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen gemäß § 1a Abs. 5 BauGB.

3.2 Verkehrskonzept

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht innerhalb des zu betrachtenden Änderungsbereiches zwei Grundstückszufahrten an der Leipziger Chaussee vor. Im Laufe des Bauleitplanverfahrens wird geprüft, inwieweit für die Anbindung des Möbelhauses ein zusätzlicher Knotenpunkt, der alle Verkehrsbeziehungen berücksichtigt (Vollknoten), im Bestand der Verkehrsanlagen der Leipziger Chaussee ermöglicht werden kann. Weil durch die Ansiedlungen von Einzelhandelsnutzungen an der Bundesstraße Nr. 6 eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu vermuten ist, sollen negative Auswirkungen auf die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs auf der Leipziger Chaussee weitgehend ausgeschlossen werden.

Durch die aktuell stattfindenden Vorplanungen für den Neubau der Ortsumgehung Bruckdorf und den Ausbau der Leipziger Chaussee (zwischen Europachaussee und der Ortslage Bruckdorf bzw. dem zukünftigen Anbindepunkt der Ortsumfahrung Bruckdorf an die Bestandstrasse der B 6) befindet sich der gesamte Bereich in einem verkehrsinfrastrukturellen Umplanungsprozess.

Für die ausgebaute B 6 soll dann auf den zusätzlichen Vollknoten für die Anbindung des Möbelhauses verzichtet werden und stattdessen das Möbelhaus über die Messestraße, die als Schleifenstraße sowohl nördlich als auch südlich des Möbelhauses in die B 6 einmündet,

und eine Grundstückszufahrt direkt zur B 6, erschlossen werden.

Das Verkehrskonzept für die Erschließung des Möbelstandortes wird folglich zusammen mit den beiden anderen Straßenbauprojekten abgestimmt und daher in verschiedenen Varianten untersucht werden müssen.

Grundsätzlich wird die Optimierung der Erschließung des Gebietes, das durch den HEP, die Messe, und die Ortslage Bruckdorf gebildet wird, durch den ÖPNV von der Stadt Halle untersucht.

3.3 Grün- und Klimakonzept

Die Flächen im Geltungsbereich dieses Aufstellungsbeschlusses liegen, mit Ausnahme weniger vorhandener Verkehrsflächen, komplett im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 57. Die darin festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden übernommen. Es werden über die vorhandene Ausgleichsbilanzierung, welche bereits eine Versiegelung von 80% der Flächen berücksichtigt, hinaus keine weiteren Flächen versiegelt. Der Artenschutz wird gemäß den gesetzlichen Bestimmungen im Planverfahren überprüft und entsprechend notwendig werdende Artenschutzmaßnahmen aufgenommen.

Die Gebäude werden in einem dem Stand der Bautechnik entsprechenden Standard unter Berücksichtigung der Anforderungen an die Klimaverträglichkeitsprüfung der Stadt Halle errichtet. Zu den Umwelt- und Energiemaßnahmen der Unternehmensphilosophie der Vorhabenträgerin gehört ein ökologisches Baukonzept mit einer energieeffizienten Anlagen- und Gebäudetechnik. Hierzu zählt ein modernes Heiz- und Kühlkonzept, das darauf ausgerichtet ist, eine möglichst effiziente Energieeinsparung zu gewährleisten. Die Vorhabenträgerin nutzt zur Energiegewinnung die Sonnenenergie und bestückt ihre Anlagen grundsätzlich mit Photovoltaikanlagen. Außerdem werden die Objekte der Vorhabenträgerin mit einer extensiven Dachbegrünung mit dem Nebeneffekt einer Wasserrückhaltung, Energieeinsparung und Klimaschutz ausgestattet. Die Details des Vorhabens werden in Abstimmung mit der Stadt im Laufe des Planverfahrens erarbeitet und im Durchführungsvertrag verankert.

Um die Aufheizung der großen Stellplatzanlage zu minimieren, wird eine überdeckende Bepflanzung mit einem Baum je 6 Stellplätze vorgesehen werden.

4. Planverfahren und Öffentlichkeitsbeteiligung

Auf Grund der UVP-Pflicht, der das Vorhaben durch seine Raumbedeutsamkeit unterliegt (Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung, Nr. 18.8), wird ein reguläres Aufstellungsverfahren gemäß § 2 BauGB durchgeführt.

Dabei ist vorgesehen, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs zur Änderung des Bebauungsplans durchzuführen.

Der Bauleitplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach §12 BauGB aufgestellt. Die Durchführung des Vorhabens mit allen dazugehörigen Maßnahmen und Pflichten wird in einem Durchführungsvertrag festgehalten.

5. Übergeordnete Planungen

Folgende landes- bzw. regionalplanerische Vorgaben des *Landesentwicklungsplanes* (LEP LSA 2010) sind für die Planung relevant:

Z 25 Die Zentralen Orte sind so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können. Zentrale Einrichtungen der Versorgungsinfrastruktur sind entsprechend der jeweiligen zentralörtlichen Funktionen zu sichern.

Z 46 Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandels-

betriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ist an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden. Die Ausweisung von Sondergebieten für eine spezifische Form großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Hersteller-Direktverkaufszentren (Factory-Outlet-Center - FOC), ist nur an integrierten Standorten in Zentralen Orten der oberen Stufe (Oberzentren) vorzusehen und darf die Attraktivität der Innenstädte nicht gefährden.

Z 47 Verkaufsfläche und Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen.

Z 48 Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte

1. dürfen mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten,
2. sind städtebaulich zu integrieren,
3. dürfen eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden,
4. sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen,
5. dürfen durch auftretende Personenkraftwagen- und Lastkraftwagenverkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen.

Z 49 Erweiterungen bestehender Sondergebiete für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe sind auf städtebaulich integrierte Standorte in Zentralen Orten in Abhängigkeit des Verflechtungsbereiches des jeweiligen Zentralen Ortes zu beschränken.

Z 50 Nutzungsänderungen in bestehenden Sondergebieten für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe an nicht städtebaulich integrierten Standorten dürfen nicht zu Lasten von innenstadtrelevanten Sortimenten an innerstädtischen Standorten erfolgen.

Z 51 Bei planerischen Standortentscheidungen zugunsten von nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist auch die kumulative Wirkung mit bereits am Standort vorhandenen Einrichtungen hinsichtlich der Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und ihrer Innenstadtentwicklung in die Bewertung einzubeziehen.

Im *Regionalen Entwicklungsplan* für die Planungsregion Halle (REP Halle) wird unter Pkt. 5.9.3.4. Z u. a. die Notwendigkeit des Neu- oder Ausbaus der Bundesstraße B 6 Aschersleben-Halle-Leipzig einschließlich zugehöriger Ortsumgehungen zur Wirtschaftsförderung sowie zur Funktionsfähigkeit, zur Erreichbarkeit und zur Entlastung von Zentralen Orten und sonstigen Siedlungsbereichen genannt.

Für die Stadt Halle (Saale) wurde 2017 das *Integriertes Stadtentwicklungskonzept* (ISEK 2025) beschlossen. Das ISEK stellt eine sonstige städtebauliche Planung i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar und ist damit bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen. Der Standort Halle-Bruckdorf/MesseHandelsCentrum ist im ISEK 2025 als räumlicher Schwerpunkt mit besonderer Bedeutung mit der Orientierung auf Einzelhandel, Gewerbe und Dienstleistungen ausgewiesen. Bei der Weiterentwicklung der bestehenden Gewerbegebiete wird der Standort ebenfalls genannt.

Unter dem Handlungsschwerpunkt „Stärkung der städtischen Zentren, des Einzelhandels

und der Nahversorgung“ wird für die Fachmarkttagglomeration in Bruckdorf die Sicherung des Standortes durch die weitere Ansiedlung von nicht zentrenrelevanten Fachmärkten aufgeführt.

Des Weiteren wird an verschiedenen Stellen im ISEK 2025 die Ortsumfahrung Bruckdorf als Ziel genannt.

Auch im *Stadtmobilitätsplan 2030* der Stadt Halle (Saale) wird die Bedeutung der Stadt Halle (Saale) als Oberzentrum betont. „(1) Die Stadt Halle (Saale) als Oberzentrum ist Standort hochwertiger spezialisierter Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen, wissenschaftlichen und politischen Bereich mit überregionaler und zum Teil landesweiter Bedeutung. Dies ist zu sichern und weiterzuentwickeln. Sie soll darüber hinaus als Verknüpfungspunkt zwischen großräumigen und regionalen Verkehrssystemen wirken. Diese Funktionen erfordert die Aufrechterhaltung einer guten Erreichbarkeit der Stadt, vor allem der Innenstadt. (2) Das Grundprinzip der Stadt einer städtebaulichen Nutzungsmischung wird weitergeführt und damit die Vorteile der kompakten Stadtstruktur der kurzen Wege für alle Bürger und Bürgerinnen beibehalten. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung und der Bauleitplanung wird darauf geachtet, dass verkehrserzeugende Strukturen weitgehend vermieden werden. Für den innerstädtischen Verkehr bildet das Mobilitätsangebot des Umweltverbundes, insbesondere der ÖPNV, das Grundgerüst. Prämisse ist eine gute Erreichbarkeit des gesamten Stadtgebietes mit allen relevanten Verkehrsmitteln.“

Ziele der nachhaltigen urbanen Mobilität und eines attraktiven ÖPNV in einem starken Umweltverbund vervollständigen die vom Stadtrat der Stadt Halle (Saale) beschlossene Verkehrsstrategie.

Der Grundlage für den Stadtmobilitätsplan liefernde Arbeitskreis “Verkehrsentwicklungsplan 2025“ hat sich in seinem Abschlussbericht mehrheitlich für die Weiterverfolgung des Ausbaus der B 6 einschließlich der Ortsumgehung Bruckdorf ausgesprochen.

Die Ortsumgehung Bruckdorf befindet sich derzeit in der Vorplanung durch die Landesstraßenbaubehörde. Ebenso befindet sich der städtische Abschnitt der Leipziger Chaussee stadteinwärts derzeit in der Vorplanung des Ausbaus seitens der Stadt Halle (Saale).

(siehe Punkt 3.2 Verkehrskonzept)

Die städtebauliche Entwicklung der Stadt Halle (Saale) sieht im *Flächennutzungsplan* (FNP) (rechtskräftig seit dem 10.09.1998) für das Plangebiet die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen vor. Somit kann die 3. Änderung des Bebauungsplans, bei der die Festsetzung von Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel vorgesehen ist, nicht aus dem FNP entwickelt werden. Der FNP muss demzufolge gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Änderung des Bebauungsplans geändert werden.

Das Plangebiet ist im FNP außerdem teilweise als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung „besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, sowie Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind“. Grund dafür ist, dass es sich um Altbergbauflächen handelt.

Das Plangebiet wird in seinem nordwestlichen Randbereich (Flurstücke 561, 562, 563 und 600 der Flur 2 der Gemarkung Kanena) von einer laut FNP vorgesehenen Straßenbahntrasse zwischen Dieselstraße und S-Bahnhaltepunkt Halle-Bruckdorf berührt.

5.1 Kompatibilität des geplanten Möbelstandortes am Sonderstandort Hallescher Einkaufspark (HEP) mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Im Oktober 2013 wurde als Grundlage zur Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbe-

trieben das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale) beschlossen (Beschluss-Nr. V/2013/11902). Zuletzt geändert wurde es mit Beschluss vom 27.03.2019 (Beschluss-Nr. [VI/2019/04740](#)). Die Beschlussvorlage für die komplette Fortschreibung liegt vor (Beschluss-Nr. VII/2019/00059).

Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben, insbesondere von großflächigen Einzelhandelsbetrieben müssen dahingehend geprüft werden, ob sie mit den im Einzelhandels- und Zentrenkonzept verankerten Zielen und Grundsätzen der Einzelhandelsentwicklung vereinbar sind.

Die angedachten Einrichtungsmärkte mit zusammen rund 44.500 m² Verkaufsfläche sind jeweils großflächige Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Als allgemeines Ziel für die Gesamtstadt wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept die gezielte und geordnete Entwicklung des großflächigen, auch des nicht zentrenrelevanten Einzelhandels festgelegt. Großflächige, insbesondere auf nicht zentrenrelevante Kernsortimente ausgerichtete Einzelhandelsstandorte bzw. -standortgemeinschaften, die sich außerhalb des gewachsenen Zentrums befinden, sind – im Sinne einer Arbeitsteilung – ausschließlich als Ergänzungsstandorte aufzufassen.

Aufgrund der üblicherweise nicht zentrenprägenden Kernsortimentsstrukturen von Betrieben wie Möbelhäusern, ist eine Ansiedlung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche aus Sicht der Stadt- und Zentrenentwicklung als weitestgehend unproblematisch anzusehen. Die zentrenrelevanten Randsortimente dieser Betriebe sind, um nachteilige Auswirkungen auf Zentren zu vermeiden, flächenmäßig zu begrenzen.

Sinnvolle Standorte für solche Ansiedlungen sollten die bestehenden und im Konzept festgelegten Fachmarkttagglomerationen/Sonderstandorte sein, die heute schon überwiegend durch Fachmärkte geprägt sind.

Gemäß den im Einzelhandels- und Zentrenkonzept verankerten Ansiedlungsgrundsätzen sollen Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten an einem der definierten Fachmarkttagglomerationen/Sonderstandorte oder in zentralen Versorgungsbereichen liegen. Die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe an der Leipziger Chaussee entspricht dem Grundsatz, solche Betriebe in einer der beiden Fachmarkttagglomerationen bzw. an dem Sonderstandort HEP anzusiedeln.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept von 2013, zuletzt geändert mit Beschluss vom 27.03.2019, umfasst der Sonderstandort das HEP und den Streifen entlang der Leipziger Chaussee bis zum bestehenden Gartenfachmarkt in der Tiefe in Verlängerung der Straße Deutsche Grube. In der aktuellen Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes gehören auch die hinter der Linie liegenden Flächen bis zur Messestraße (ohne den Messeparkplatz) zum Sonderstandort.

Das Vorhaben erstreckt sich wie der Geltungsbereich der Planänderung über diese Flächen.

Da das Kernsortiment Möbel der nicht zentrenrelevanten Sortimentsgruppe zuzuordnen ist, ist diesbezüglich mit der Ansiedlung keine Schwächung der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt verbunden. Die in den drei Märkten enthaltenen zentrenrelevanten Randsortimente müssen allerdings durch Festsetzungen im aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß der Ziele des fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes begrenzt werden. Die zentrenverträgliche Größenordnung ergibt sich im Verfahren aus einem für das Vorhaben zu erstellenden Gutachten.

6. Familienverträglichkeitsprüfung

Das Projekt wurde am 03.09.2019 im Familienverträglichkeits-Jour-Fixe behandelt.

Das Vorhaben wird aus der Sicht der Familienverträglichkeit befürwortet. Mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. 57 zum Gewerbegebiet Bruckdorf entsteht ein neues großes Möbelgeschäft mit stadtnaher Anbindung, dass Familien aus dem Umkreis mit dem PKW gut erreichen können. Konkretere Planungen zum öffentlichen Nahverkehr liegen jedoch noch nicht vor und sind daher zu prüfen. Auch zur (Dach-)Begrünung gibt es bisher keine Festlegungen, die aber wünschenswert wären.

7. Klimawirkung

☐ positiv	☐ keine	☒ negativ
----------------------------------	--------------------------------	---

Mit der Planänderung werden die Nutzungsmöglichkeiten in einem bestehenden Bebauungsplan geändert. Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft werden nicht begründet. Allerdings besitzt auch der Betrieb eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes Klimarelevanz (z.B. Verkehr, Energieverbrauch), wobei durch das Schließen des Angebotsdefizites im Bereich Möbel in der Stadt Halle aber regionale Verkehre reduziert werden.

8. Finanzielle Auswirkungen

Mit der Planung des Vorhabens entstehen für die Stadt keine zusätzlichen finanziellen Belastungen. Die Planungskosten werden unter Wahrung der gemeindlichen/städtischen Planungshoheit durch die Vorhabenträgerin übernommen.

Zur Kostenübernahme durch die Eigentümerin wurde ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen. Dieser beinhaltet die Übernahme sämtlicher im Zuge der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 57 entstehenden oder verursachten Kosten durch die Vorhabenträgerin. Dies umfasst insbesondere auch die notwendigen städtebaulichen Planungsleistungen und die Fachgutachten.

Sofern während der Aufstellung des Bebauungsplanes aus städtebaulichen oder anderen Gründen ein Planungsmehraufwand als sachgerecht erscheint, wird die Vorhabenträgerin die daraus resultierenden Kosten ebenfalls übernehmen.

Die Betreuung des Planverfahrens und die damit verbundenen hoheitlichen Aufgaben erfolgen durch den Fachbereich Planen. Die daraus entstehenden Kosten sind im Produkt Räumliche Planung 1.51101 eingestellt.

9. Pro und Contra

Pro:

Die Planung dient der Stärkung des im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ausgewiesenen Sonderstandortes Hallescher Einkaufsmarkt (HEP) und des dort befindlichen Messe-HandelsCentrums als einem der drei wichtigen Entwicklungsstandorte für großflächigen Einzelhandel innerhalb des Stadtgebietes.

Die Änderung des Bebauungsplans wird aus dem vom Stadtrat zu beschließenden fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Beschluss-Nr. VII/2019/00059) entwickelt.

Contra:

Da die Ansiedlungen an der Bundesstraße B 6 erfolgen und mit Einzelhandelsnutzungen ein relativ hohes Verkehrsaufkommen verbunden ist, sind Auswirkungen auf die Flüssigkeit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Leipziger Chaussee nicht auszuschließen.

Auch wenn die zentrenrelevanten Randsortimente begrenzt werden, entstehen dennoch zentrenrelevante Verkaufsflächen am Rand der Stadt.

Anlagen:

Anlagen gesamt

Anlage 1 Übersichtsplan

Anlage 2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 57 „Gewerbegebiet Bruckdorf“, 3. Änderung