



## Beschlussvorlage

TOP:  
Vorlagen-Nummer: **VII/2024/06853**  
Datum: 06.05.2024  
Bezug-Nummer.  
PSP-Element/ Sachkonto: 1.51101  
Verfasser: FB Städtebau und  
Bauordnung

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	04.06.2024	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	19.06.2024	öffentlich Entscheidung

**Betreff:** Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 57 Gewerbegebiet Bruckdorf, 3.  
Änderung Sondergebiet Möbeleinrichtungshaus  
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung

### Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt, den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 57 Gewerbegebiet Bruckdorf, 3. Änderung „Sondergebiet Möbeleinrichtungshaus“ in der Fassung vom 19.04.2024 einschließlich des dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplanes in der Fassung vom 19.04.2024 sowie die Begründung zum Entwurf mit dem Umweltbericht in der Fassung vom 19.04.2024.
2. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 57 Gewerbegebiet Bruckdorf, 3. Änderung „Sondergebiet Möbeleinrichtungshaus“ in der Fassung vom 30.11.2023 einschließlich des dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplanes in der Fassung vom 19.04.2024 sowie die Begründung zum Entwurf mit dem Umweltbericht in der Fassung vom 19.04.2024 sind zu veröffentlichen.

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)
<b>Ergebnisplan</b>	<b>Ertrag</b> (gesamt)			
	<b>Aufwand</b> (gesamt)			
<b>Finanzplan</b>	<b>Einzahlungen</b> (gesamt)			
	<b>Auszahlungen</b> (gesamt)			

<b>B Folgekosten</b> (Stand:		<b>ab Jahr</b>	<b>Höhe</b> (jährlich, Euro)	<b>Wo veranschlagt</b> (Produkt/Projekt)
Nach Durchführung der Maßnahme zu erwarten	<b>Ertrag</b> (gesamt)			
	<b>Aufwand</b> (ohne Abschreibungen)			
	<b>Aufwand</b> (jährliche Abschreibungen)			

Auswirkungen auf den Stellenplan  
Wenn ja, Stellenerweiterung:

ja

nein

Stellenreduzierung:

Familienverträglichkeit:

ja

Gleichstellungsrelevanz:

ja

Klimawirkung:

positiv

keine

negativ

**Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung**  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 57 „Gewerbegebiet Bruckdorf“,  
3. Änderung „Sondergebiet Möbeleinrichtungshaus“  
**Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

## **1. Anlass und Ziel der Planung**

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 nichtzentrenrelevanten 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 umsetzen. Dazu gehören ein Einrichtungshaus mit etwa 32.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, ein Einrichtungsmarkt mit etwa 7.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und ein Möbeldiscountmarkt mit etwa 5.500 m<sup>2</sup> 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.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

### **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 Messerparkplatz, im Nordwesten durch die Messestraße und ein Biotop, im Südwesten durch die Leipziger Chaussee und im Südosten durch das Grundstück eines Gartenfachmarktes begrenzt.

Durch Konkretisierung der Planung im bisherigen Planverfahren hat sich der Bedarf an notwendigen Anbindungspunkten soweit reduziert, dass der Geltungsbereich in einigen Bereichen in den umgebenden Straßen reduziert werden konnte, da hier keine Eingriffe in die Verkehrsanlagen notwendig werden.

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

### **3. Planverfahren**

Das Planverfahren wird auf Grundlage der §§ 2 ff. BauGB als „Vollverfahren“ (Vorentwurf, Entwurf, Satzungsfassung) mit zweimaliger Beteiligung der Öffentlichkeit (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf in Form einer Offenlage gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf in Form der gesetzlich vorgeschriebenen Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB) durchgeführt.

Der Stadtrat hat am 30.09.2020 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 57, 3. Änderung „Sondergebiet Möbeleinrichtungshaus“ gefasst.

Dieser Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 21 vom 23.10.2020 bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist mit der Offenlage des Vorentwurfs des Bebauungsplans vom 22.02.2022 bis zum 18.03.2022 erfolgt. Parallel dazu ist die frühzeitige Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 22.02.2022 erfolgt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden einige überwiegend technische Anregungen und Hinweise von Trägern öffentlicher Belange vorgebracht. Vollständig sind sie in der Begründung im Kapitel 3.3.2 aufgeführt.

Im Wesentlichen zu nennen sind folgende drei Themenkomplexe. So äußerte das Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt als Oberste Raumordnungsbehörde Bedenken zum Umfang des Vorhabens, da dessen Einzugsgebiet über die Grenzen des regionalen Verflechtungsraumes hinausgeht. Die IHK hatte Bedenken zum Umfang des Sortimentes Lampen/Leuchten gegenüber der Altstadt.

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen, die Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH und die Untere Wasserbehörde wiesen auf verschiedene zu beachtende Aspekte im Zusammenhang mit dem Altbergbaugebiet hin.

Die Untere Naturschutzbehörde forderte eine Überarbeitung der Maßnahmen und Ersatzflächen zur Umsiedlung der Zauneidechsenpopulation.

Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes soll nun die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Aus den in der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen ergeben sich keine Anhaltspunkte oder wichtige Gründe für eine verlängerte öffentliche Auslegung, sodass diese gemäß der in § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB vorgeschriebenen Frist für die Dauer eines Monats durchgeführt werden soll.

### **4. Familienverträglichkeitsprüfung**

Das Projekt wurde am 03.09.2019 im Familienverträglichkeits-Jour-Fixe behandelt. Das Vorhaben wird aus der Sicht der Familienverträglichkeit wie folgt befürwortet.

Mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. 57 zum Gewerbegebiet Bruckdorf entsteht ein neues großes Möbelgeschäft mit stadtnaher Anbindung, das 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.

### **5. Klimawirkung**

Mit der Planänderung werden die Nutzungsmöglichkeiten in einem bestehenden Bebauungsplan geändert. Nicht geändert werden der zulässige Versiegelungsgrad sowie der zulässige Baumassenrahmen (Länge, Höhe). Zusätzliche Eingriffe in Natur, Landschaft und Klima werden daher 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 Halle aber regionale Verkehre reduziert werden. Das Vorhaben wird zeitgemäß seine Dachflächen für Solaranlagen nutzen. Auf den übrigen Flächen, die nicht für Solaranlagen oder Gebäudetechnik genutzt werden, ist ein Gründach festgesetzt.

## **6. Kosten des Verfahrens, 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.

## **7. 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:**

Anlage 1 Entwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 57 3.Änderung, Fassung vom 19.04.2024

Anlage 2 Entwurf Vorhabenplan, Fassung vom 19.04.2024

Anlage 3 Entwurf Begründung inkl. Umweltbericht, Fassung vom 19.04.2024

Anlage 4 Einzelhandels-Verträglichkeitsanalyse, Fassung vom 18.12.2020

Anlage 5 Baugrund- und Altlastenuntersuchung, Fassung vom 30.04.2019

Anlage 6 Artenschutzfachbeitrag, Fassung vom 03.11.2023

Anlage 7 Verkehrsgutachten, Fassung vom 28.09.2023

Anlage 8 Bericht zur schalltechnischen Untersuchung, Fassung vom 06.04.2023