



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VII/2024/07096**
Datum: 13.05.2024
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: Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 36
Sonderbaufläche Möbeleinrichtungshaus, Leipziger Chaussee
– Aufstellungsbeschluss und öffentliche Auslegung des Entwurfs**

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt die Durchführung des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 36 „Sonderbaufläche Möbeleinrichtungshaus, Leipziger Chaussee“ im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 57 „Gewerbegebiet Bruckdorf“, 3. Änderung „Sondergebiet Möbeleinrichtungshaus“ und billigt die genannten Planungsziele.
2. Der Stadtrat bestätigt den Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 36 „Sonderbaufläche Möbeleinrichtungshaus, Leipziger Chaussee“, in der Fassung vom 08.04.2024 sowie die Begründung zum Entwurf mit dem Umweltbericht vom 08.04.2024.
3. Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 36 in der Fassung vom 08.04.2024 sowie die Begründung zum Entwurf mit dem Umweltbericht vom 08.04.2024 sind öffentlich auszulegen.

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 Durchführung der Maßnahme zu erwarten	Ertrag (gesamt)			
	Aufwand (ohne Abschreibungen)			
	Aufwand (jährliche Abschreibungen)			

Auswirkungen auf den Stellenplan
Wenn ja, Stellenerweiterung:

ja

nein

Stellenreduzierung:

Familienverträglichkeit:
Gleichstellungsrelevanz:

ja

ja

Klimawirkung:

positiv

keine

negativ

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 36
"Sonderbaufläche Möbeleinrichtungshaus, Leipziger Chaussee"

Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss

1. Planungsanlass und -erfordernis

1.1 Planungsanlass

Im Südosten der Stadt Halle (Saale) soll im Stadtteil Kanena/Bruckdorf in dem Einzelhandels Sonderstandort Leipziger Chaussee, zu dem auch das Einkaufszentrum Hallescher Einkaufspark (HEP) gehört, ein Möbeleinrichtungshaus errichtet werden.

In dem 2020 vom Stadtrat beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurde ein Bedarf an Verkaufsflächen für Möbel/Einrichtungsartikel und Baumarktartikel im Stadtgebiet von Halle (Saale) festgestellt. Der Bedarf an Möbeln und Einrichtungsartikeln kann in dem ausgewiesenen Sonderstandort an der Leipziger Chaussee, der für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment vorgesehen ist, durch die Errichtung eines Möbeleinrichtungshauses gedeckt werden.

Der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 57 setzt für den Bereich ein Gewerbegebiet fest. Der größere Teil der Fläche ist noch nicht wieder bebaut worden. Zur Regelung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und als Voraussetzung für die Errichtung des Möbeleinrichtungshauses ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

1.2 Planungserfordernis

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da der rechtswirksame Flächennutzungsplan für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen bzw. anteilig ein eingeschränktes Gewerbegebiet darstellt, ist eine Entwicklung des erforderlichen Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel aus dem Flächennutzungsplan nicht möglich. Es erfolgt deshalb eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 57, 3. Änderung.

2. Räumlicher Geltungsbereich/Städtebauliche Situation

2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes, lfd. Nr. 36, liegt im Stadtbezirk Ost von Halle (Saale) im Stadtteil Kanena/Bruckdorf am südöstlichen Stadtausgang/-eingang in Richtung Leipzig, nordöstlich der Bundesstraße B 6. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 4 km. Das Areal besteht aus bebauten und unbebauten Flächen. Es hat eine Größe von ca. 14,6 Hektar.

2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich wird durch

- die Leipziger Chaussee im Südwesten sowie
- die Messestraße im Südosten, Osten, Norden und Nordwesten

begrenzt.

Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung des Flächennutzungsplanes ist in der Planzeichnung zu dieser Vorlage dargestellt.

2.3 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist Bestandteil des sogenannten MesseHandelsCentrums, einem bereits von Gewerbe- Handels- und Dienstleistungsbetrieben geprägten Bereich. Teilflächen sind nach Aufgabe der Nutzung Anfang der 90er Jahre wieder bebaut worden. Es handelt sich überwiegend um eine Altbergbaufläche.

Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung befinden sich sowohl bebaute und genutzte Flächen als auch brachliegende und ungenutzte Bereiche, die der Sukzession überlassen wurden.

Die bebauten und genutzten Flächen befinden sich an den Außenkanten des Planbereichs und umfassen:

- im westlichen Teil ein Schnellrestaurant und eine Waschanlage
- im südlichen Teil einen Gartenfachmarkt
- im östlichen Teil ein Messebauunternehmen
- und im nördlichen Teil einen öffentlichen Parkplatz (für Messebesucher)

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorhanden.

Das Umfeld des Plangebietes ist durch eine heterogene Nutzungsstruktur geprägt. Nördlich befindet sich eine Photovoltaik-Freiflächenanlage, östlich liegen die Gebäude der Halle Messe und ein Dienstleistungszentrum. Südlich/südwestlich grenzt das Plangebiet unmittelbar an die Leipziger Chaussee (Bundesverkehrsstraße 6), jenseits der Straße liegen ausgedehnte Grün- und Kleingartenflächen. Westlich befindet sich das Einkaufszentrum „Hallescher Einkaufspark“ (Einzelhandelsnutzungen, gastronomische Einrichtungen, Dienstleistungen, Gesundheitsnutzungen, Kindertagesstätte).

3. Planungsziele und -zwecke

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist es, die Voraussetzung für die Neustrukturierung des Plangebietes hinsichtlich der zulässigen Nutzung auf der Grundlage eines aufzustellenden Bebauungsplanes zu schaffen.

Nutzungsart und -ziele:

- Schaffung der Voraussetzungen für die Entwicklung eines großflächigen Einzelhandelsstandortes unter Berücksichtigung der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung und der Ergebnisse des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

Umweltbelange / Grünplanung:

- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB)

4. Planverfahren und Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 57, 3. Änderung „Sondergebiet Möbeleinrichtungshaus“, für den die Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren durchgeführt werden soll, wurde durch den Stadtrat der Stadt Halle (Saale) am 30.09.2020 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan ist mit der Offenlage des Vorentwurfs des Bebauungsplans vom 22.02.2022 bis zum 18.03.2022 erfolgt.

Damit erfolgte die Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, sodass von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 36, abgesehen werden kann.

Parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 57 ist die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan mit Schreiben vom 22.02.2022 erfolgt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte mit Schreiben vom 13.02.2024. Sie wurden auch aufgefordert, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Ergebnisse der Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden u. a. technische Anregungen und Hinweise vorgebracht, die keine Änderung der Planung zur Änderung des Flächennutzungsplans nach sich gezogen haben, sondern für den Bebauungsplan und vor allem für die Realisierung des Vorhabens von Interesse sind. Für die Planung wichtige Hinweise, die noch nicht bekannt waren, wurden in der Planzeichnung und in der Begründung der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt.

Das *Ministerium für Infrastruktur und Digitales (MID)* des Landes Sachsen-Anhalt als Oberste Raumordnungsbehörde verlangt, die Darstellung im Flächennutzungsplan zu konkretisieren, um sicherzustellen, dass die Planung sowohl dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept als auch dem Ziel Z 47 des LEP-LSA 2010 entspricht (Einhaltung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und des Verflechtungsbereiches). Im Vorentwurf sei lediglich eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel dargestellt.

Im Entwurf wird daraufhin nunmehr eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Möbeleinrichtungshaus“ dargestellt.

Das *Polizeirevier Halle* weist darauf hin, dass sich das Vorhaben teilweise in einem kampfmittelbelasteten Bereich befindet und vor Beginn der Tiefbauarbeiten eine Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst erforderlich ist. Für die Flächennutzungsplanänderung ergibt sich kein Handlungserfordernis.

Die *Landesstraßenbaubehörde* verweist auf die Planungen zur Bundesstraße B 6, Ortsumgehung Bruckdorf, und sieht hier eine Kollision zwischen den Inhalten der Planung zur Bundesstraße und der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung sowie der Abgrenzung des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung. Außerdem soll in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung der geplante Ausbau der B 6 Leipziger Chaussee zwischen Europachaussee und Alwinenstraße erwähnt werden.

Der Flächennutzungsplan stellt seit seinem Inkrafttreten im Jahr 1998 den Bereich, der von der geplanten, auszubauenden Bundesstraße tangiert wird, als gewerbliche Baufläche dar. Die gewerbliche Baufläche wird im Ergebnis der Änderung durch eine Sonderbaufläche ersetzt. Würde der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung und damit die Sonderbaufläche reduziert, bliebe immer noch die Darstellung als gewerbliche Baufläche für die restliche Fläche bestehen.

Da das Straßenbauvorhaben B 6 aber über ein Planfeststellungsverfahren zu realisieren sein wird, entsteht kein Konflikt mit dem Flächennutzungsplan, da die Trassenplanung die ohnehin nicht flurstückkonkreten Darstellungen des Flächennutzungsplans überplanen kann. In die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wird eine Aussage zum geplanten Ausbau der B 6 aufgenommen.

Die *Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau (IHK)* regt an, die Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente auf weniger als 10 % an der Gesamtverkaufsfläche zu begrenzen, um negative Auswirkungen zu vermeiden. Kritisch wird zudem das Verkehrskonzept beurteilt. Allein durch die Anpassung der Signalprogramme würde sich die zu erwartende Steigerung des Verkehrsaufkommens langfristig nicht bewältigen lassen, ein Ausbau der Leipziger Chaussee sei erforderlich.

Der Flächennutzungsplan stellt nur die Sonderbaufläche mit der konkretisierten Zweckbestimmung Möbeleinrichtungshaus dar. Festsetzungen zur Verkaufsfläche trifft der Bebauungsplan auf der Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und der Auswirkungenanalyse. Zum Thema Verkehr wird auf das Gutachten von VSC zum Bebauungsplan verwiesen.

Das *Landesamt für Geologie und Bergwesen (LAGB)* weist für das Plangebiet auf Beschränkungen hin, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen. Eine Überplanung von 3 Grundwassermessstellen durch die Flächennutzungsplanänderung wurde festgestellt. Diese Grundwassermessstellen sind durch den zukünftigen Bauherrn zu berücksichtigen.

Weiterhin wurde darauf hingewiesen, dass sich der Änderungsbereich teilweise im Sicherungsbereich 1 der ehemaligen Braunkohlentiefbaugrube „Alwiner Verein“ befindet. Bei Belastungen können Senkungen oder trichterförmige Einbrüche nicht völlig ausgeschlossen werden.

Eine Überplanung des Bereichs durch den Flächennutzungsplan mit einer gewerblichen Baufläche besteht bereits seit 1998. Die vom Bergbau betroffenen Bereiche sind im Flächennutzungsplan gekennzeichnet. Da es sich um die vorbereitende Bauleitplanung handelt, gibt es keinen unmittelbaren Eingriff in das Grundstück und die vorhandenen Messstellen. Diese wie auch der Baugrund müssen bei der Vorhabenrealisierung berücksichtigt werden.

Die *Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH (LMBV)* weist darauf hin, dass die Umsetzung bergbaurechtlicher Verpflichtungen jederzeit uneingeschränkt zu gewährleisten ist und dass im Plangebiet Restsetzungen im ehemaligen Bergbaubereich auftreten können. Hingewiesen wird zudem auf Altlastflächen aufgrund der vorhergehenden gewerblichen Nutzung sowie auf vorhandene Grundwassermessstellen, die zu berücksichtigen sind. Außerdem wird auf vorhandene Braunkohlentiefbaubereiche verwiesen, die nach Kenntnis der LMBV aber ordnungsgemäß versetzt wurden (siehe auch Hinweise des LAGB).

Die Hinweise sind im Wesentlichen im Bebauungsplan und bei der Realisierung des Vorhabens zu berücksichtigen. Der Flächennutzungsplan kennzeichnet die Fläche bereits als Altbergauffläche.

Die *Hallesche Verkehrs AG (HAVAG)* verweist auf die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 57, 3. Änderung. Darin fordert sie die Umsetzung aller im Verkehrsgutachten vorgeschlagenen Maßnahmen zur Gewährleistung der Leistungsfähigkeit des ÖPNV sowie die Verbesserung der Erreichbarkeit des Vorhabens für ÖPNV-Nutzer. Für die Flächennutzungsplanänderung ergibt sich daraus kein Handlungserfordernis.

Aus der Beteiligung der Nachbargemeinden sind Stellungnahmen mit Hinweisen zur Änderung des Bebauungsplans von der Gemeinde Kabelsketal und der Stadt Leipzig eingegangen. Die Gemeinde Kabelsketal fordert die Ergänzung von Angaben zur Verkehrsverteilung über die L 165 (gemeint ist vermutlich die L167) und K 2139 im Verkehrsgutachten.

Das vorliegende Verkehrsgutachten wurde zur Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens auf das umliegende Straßennetz erarbeitet. Notwendig sind demnach bauliche Maßnahmen als auch steuerungstechnische Maßnahmen im Bereich der Knotenpunkte im Untersuchungsraum. Darüber hinaus wurden keine Maßnahmen vorgeschlagen.

Die Stadt Leipzig regt eine Überprüfung der raumordnerisch konformen Dimensionierung des Vorhabens an.

Laut Auswirkungsanalyse umfasst der Kerneinzugsbereich des Vorhabens die Stadt Halle (Saale) und die umliegenden Orte. Die Verflechtungsbereiche der Oberzentren sind, wie sich aus Z 33 und Z 36 LEP LSA 2010 und der hierzu ergangenen Begründung ergibt, auf die Einwohnergröße von mindestens 300.000 ausgerichtet. Haupteinzugsgebiet des Vorhabens ist das Stadtgebiet der Stadt Halle (Saale) sowie der Süden Sachsen-Anhalts. Die Verkaufsfläche und das Warensortiment des Planvorhabens entsprechen somit gemäß Z 47 LEP LSA 2010 der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des Oberzentrums Halle (Saale).

Im nächsten Schritt soll die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß §§3 Abs. 2 und 4 Abs.2 BauGB durchgeführt werden.

5. Übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsplan 2010 (LEP)

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan (LEP) 2010 des Landes Sachsen-Anhalt wurde am 14. Dezember 2010 von der Landesregierung beschlossen. Mit der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Sachsen-Anhalt am 12. März 2011 trat der LEP 2010 in Kraft. Die kreisfreie Stadt Halle (Saale) gehört zur Planungsregion Halle (Saale) und wird neben Magdeburg und Dessau als Oberzentrum benannt (Z 36).

Bezogen auf die hier geplante Änderung des Flächennutzungsplanes sind hauptsächlich die Ziele des Abschnittes 2.3 Großflächiger Einzelhandel von Bedeutung:

- Z 46 Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ist an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden. ...
- 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.

Regionaler Entwicklungsplan (REP)

Die Planänderung des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Halle 2023 (REP) ist mit der öffentlichen Bekanntmachung am 15. Dezember 2023 in Kraft getreten.

Der REP beinhaltet im Abschnitt 2.3 Einzelhandel folgende zu beachtende Grundsätze:

- G 2.3-1 Eine räumlich ausgewogene und an den Bedürfnissen der Menschen ausgerichtete Versorgung soll sichergestellt werden.
- G 2.3-2 Die Urbanität der Städte und Gemeinden soll durch angemessene Handels- und Dienstleistungseinrichtungen gefördert werden.

Darüber hinaus wird als Entwicklungsziel für den Ordnungsraum Halle (Saale) folgendes festgesetzt:

- Z 1.3-3 Auf eine gesunde, Flächen sparende räumliche Struktur ist durch eine weitere Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten hinzuwirken. Eine weitere Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden. ...

Weitere Festlegungen, durch die die Flächennutzungsplanänderung berührt würde, werden nicht getroffen. Dem Vorstehenden ist zu entnehmen, dass die beabsichtigte Neuordnung des Plangebietes im Einklang mit den übergeordneten regionalplanerischen Vorgaben steht.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2025 (ISEK 2025)

Für die Stadt Halle (Saale) wurde am 25. Oktober 2017 das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Halle 2025 (ISEK) durch den Stadtrat beschlossen. Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept ist eine sonstige städtebauliche Planung i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB). Seinem Rechtscharakter nach zählt es zu den informellen Planungen, es ist damit bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen. Das Konzept dokumentiert die städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt und konkretisiert die städtebaulichen Ziele. Im ISEK für die Gesamtstadt werden keine für die Planung relevanten Aussagen getroffen. Für den Halleschen Osten insgesamt wird als Handlungsschwerpunkt im Teilbereich „Wirtschaft und Beschäftigung“ die Weiterentwicklung/Revitalisierung von Gewerbebestandsgebieten benannt.

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan der Stadt Halle (Saale) wurde im Jahr 1997 erstmals beschlossen und im Jahr 2013 fortgeschrieben.

Für das Plangebiet sind keine Detailinformationen bzw. konkreten Vorgaben oder Festsetzungen im Landschaftsrahmenplan enthalten.

6. Familienverträglichkeitsprüfung

Das Planvorhaben 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.

7. Klimawirkung

Die Änderung des Flächennutzungsplanes hat keine direkten Auswirkungen auf das Klima. Die bisher vorgesehene bauliche Nutzung gemäß dem gültigen Flächennutzungsplan bestand bereits überwiegend in gewerblichen Bauflächen. Zudem ergeben sich direkte Klimaauswirkungen erst im Zuge der Projektrealisierung. Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan regelt in diesem Zusammenhang verbindlich den notwendigen Ausgleich der Klimaauswirkungen durch geeignete Maßnahmen.

8. Finanzielle Auswirkungen

Mit der Planung des Vorhabens entstehen für die Stadt Halle (Saale) 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 Bauleitplanung entstehenden oder verursachten Kosten durch die Vorhabenträgerin. Dies umfasst insbesondere auch die notwendigen städtebaulichen Planungsleistungen und die Fachgutachten.

Sofern während der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes 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 geplante Änderung der Nutzung zu einer „Sonderbaufläche Möbeleinrichtungshaus“ dient der Stärkung des im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ausgewiesenen Sonderstandortes Leipziger Chaussee mit dem Halleschen Einkaufspark (HEP) sowie weiteren dort bereits vorhandenen Einzelhandelsbetrieben. An den Sonderstandorten laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Beschluss-Nr. VII/2019/00059) sollen sich vorzugsweise Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten konzentrieren. Mit der Ansiedlung eines Möbeleinrichtungshauses an dem Sonderstandort an der Leipziger Chaussee kann der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept festgestellte Bedarf im Stadtgebiet im Sortimentsbereich Möbel/Einrichtungen gedeckt werden.

Contra:

Da die Ansiedlung an der Bundesstraße B 6 erfolgt und mit Einzelhandelsnutzungen ein relativ hohes Verkehrsaufkommen verbunden ist, sind Auswirkungen auf die Flüssigkeit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Leipziger Chaussee nicht auszuschließen. Technische und bauliche Maßnahmen an den Knotenpunkten werden erforderlich.

Durch die Nutzungsänderung zu einer „Sonderbaufläche Möbeleinrichtungshaus“ gehen potenzielle Gewerbeflächen verloren.

Anlagen:

Anlage 1 Änderungsplan zur FNP-Änderung, lfd. Nr. 36, Entwurf, Fassung vom 08.04.2024

Anlage 2 Begründung mit Umweltbericht zur FNP-Änderung, lfd. Nr. 36, Entwurf, Fassung vom 08.04.2024

Anlage 3 Einzelhandels-Verträglichkeitsanalyse, Fassung vom 18.12.2020

Anlage 4 Baugrund- und Altlastenuntersuchung, Fassung vom 30.04.2019

Anlage 5 Artenschutzfachbeitrag, Fassung vom 03.11.2023

Anlage 6 Verkehrsgutachten, Fassung vom 28.09.2023

Anlage 7 Bericht zur schalltechnischen Untersuchung, Fassung vom 26.04.2023