Beschlussvorlage

TOP:	
Vorlagen-Nummer:	**VIII/2026/03020**
Datum:	30.09.2026
Bezug-Nummer.	
PSP-Element/ Sachkonto:	1.51101
Verfasser:	FB Stadtentwicklung und Planung

Beratungsfolge	**Termin**	**Status**
Ausschuss für Klimaschutz, Umwelt und Ordnung	05.11.2026	öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Planungsangelegenheiten und Stadtentwicklung	10.11.2026	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	25.11.2026	öffentlich Entscheidung

Betreff: **Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 36 Sonderbaufläche Möbeleinrichtungshaus, Leipziger Chaussee - Aufhebungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 19.06.2024 (Beschlussvorlagen-Nummer: VII/2024/07096) für die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 36 „Sonderbaufläche Möbeleinrichtungshaus, Leipziger Chaussee“ sowie die Aufhebung aller weiteren im Zuge des Aufstellungsverfahrens gefassten Beschlüsse und die Einstellung des Aufstellungsverfahrens.

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
Bei der Ablehnung des Aufhebungsbeschlusses ist das Planverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 36 „Sonderbaufläche Möbeleinrichtungshaus, Leipziger Chaussee“ durch die Stadtverwaltung zum Abschluss zu führen und die Wirksamkeit der Änderung herzustellen, obwohl das ursprünglich geplante Vorhaben Möbelhaus nicht mehr realisiert und der Bebauungsplan Nr. 57, 3. Änderung, aufgehoben werden soll.

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	☐ ja	☒ nein
Wenn ja, Stellenerweiterung:		Stellenreduzierung:
Familienverträglichkeit:	☒ ja	
Gleichstellungsrelevanz:	☐ ja	

Klimawirkung:	☐ positiv	☒ keine ☐ negativ

Haushaltskonsolidierungsrelevant	☐ ja	☒ nein

Erläuterung:

Es handelt sich um die Einstellung eines nicht abgeschlossenen Planverfahrens und die Aufhebung aller bisher dazu gefassten Beschlüsse. Ohne die Aufhebung des Änderungsverfahrens wäre die städtebauliche Entwicklung im Geltungsbereich erheblich erschwert. Mit der Aufhebung werden wirtschaftliche Entwicklungen und damit Gewerbesteuereinnahmen ermöglicht.

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Aufhebungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 36 „Sonderbaufläche Möbeleinrichtungshaus, Leipziger Chaussee“

Beschluss zur Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses und zur Einstellung des Änderungsverfahrens

1. Planungsanlass und Stand des Verfahrens

Für ungenutzte Flächen des Gewerbegebietes Bruckdorf an der Leipziger Chaussee hatte im Jahr 2019 die Löwengrund Immobilien GmbH ein Konzept für die Errichtung eines Möbeleinrichtungszentrums der XXXLutz-Unternehmensgruppe entwickelt. Es handelte sich um drei Möbel- und Einrichtungshäuser mit dazugehörigen Möbellagern sowie gastronomischen Flächen auf einer Verkaufsfläche von insgesamt 44.500 m² inklusive der erforderlichen Stellplätze auf dem Vorhabengrundstück. Das Vorhaben erforderte die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als 3. Änderung „Sondergebiet Möbeleinrichtungshaus“ zum Bebauungsplan Nr. 57 „Gewerbegebiet Bruckdorf“, da dessen Festsetzungen die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe an diesem Standort nicht zuließen. Das Vorhaben entsprach aber dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale), welches die Fläche im Bebauungsplan Nr. 57 als Potenzialfläche für den Sonderstandort Leipziger Chaussee ausweist und die Ansiedlung von Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten empfiehlt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) ist die Fläche im Geltungsbereich der Änderung überwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 57, 3. Änderung, setzt ein Sondergebiet Möbeleinrichtungshaus fest. Da Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, bestand das Erfordernis, das Planungsrecht am Standort mit den Instrumenten der vorbereitenden Bauleitplanung neu zu definieren. Deshalb wurde das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingeleitet.

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 36 „Sonderbaufläche Möbeleinrichtungshaus, Leipziger Chaussee“, durchlief alle erforderlichen Verfahrensschritte einschließlich der Beschlüsse zur Abwägung und Feststellung, welche durch den Stadtrat der Stadt Halle (Saale) am 25.06.2025 gefasst wurden (Beschlussvorlagen-Nummern: VIII/2025/01020 und VIII/2025/01021). Mit dem Feststellungsbeschluss ist die Flächennutzungsplanänderung gemäß § 6 BauGB dem Landesverwaltungsamt des Landes Sachsen-Anhalt als zuständige obere Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen. Dies ist nicht mehr erfolgt, da die Vorhabenträgerin das geplante Bauvorhaben nicht weiterverfolgte und der vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgehoben werden soll.

Aus diesem Grund sind auch die Beschlüsse zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 36 „Sonderbaufläche Möbeleinrichtungshaus, Leipziger Chaussee“, aufzuheben und das Verfahren einzustellen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der aufzuhebenden Änderung des Flächennutzungsplanes lfd. Nr. 36 „Sonderbaufläche Möbeleinrichtungshaus, Leipziger Chaussee“ liegt im Stadtbezirk Ost von Halle (Saale) im Stadtviertel Kanena/Bruckdorf nordöstlich der Leipziger Chaussee und hat eine Größe von ca. 14,6 Hektar. Im Südwesten wird das Plangebiet begrenzt durch die Leipziger Chaussee (Darstellung im Flächennutzungsplan: sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen) und im Nordwesten, Norden, Osten und Südosten durch die Messestraße (Ringstraße).

Der Aufhebungsbereich ergibt sich vollständig aus dem räumlichen Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes und ist in den Anlagen dargestellt.

Planungsziele

Nach dem damaligen Planungsziel für die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 36 „Sonderbaufläche Möbeleinrichtungshaus, Leipziger Chaussee“, sollte die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Möbeleinrichtungshaus die bisherige Darstellung als gewerbliche Baufläche ersetzen.

2. Begründung für die Einstellung des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes, lfd. Nr. 36 „Sonderbaufläche Möbeleinrichtungshaus, Leipziger Chaussee“, wurde damals im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 57 „Gewerbegebiet Bruckdorf“, 3. Änderung „Sondergebiet Möbeleinrichtungshaus“, gefasst, um die dort vorgesehene Bebauung mit einer Handelseinrichtung planungsrechtlich vorzubereiten.

Mit dem vorgesehenen Aufhebungsverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 57 „Gewerbegebiet Bruckdorf“, 3. Änderung „Sondergebiet Möbeleinrichtungshaus“, soll die Rückführung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben auf die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 57 „Gewerbegebiet Bruckdorf“ erreicht werden. Demnach wird die Art der baulichen Nutzung von einem Sondergebiet auf ein Gewerbegebiet zurückgeführt. Dies entspricht der überwiegenden Darstellung als gewerbliche Baufläche im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) in diesem Bereich.

Das Verfahren zur 36. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale) „Sonderbaufläche Möbeleinrichtungshaus, Leipziger Chaussee“ wurde nicht im Sinne des § 6 BauGB abgeschlossen und ist somit nicht wirksam geworden. Der Hintergrund ist, dass die Vorhabenträgerin die Errichtung des Möbeleinrichtungshauses nicht mehr verfolgt und der vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgehoben werden soll. Demzufolge wurden die Verfahrensunterlagen der Änderung des Flächennutzungsplanes, lfd. Nr. 36 „Sonderbaufläche Möbeleinrichtungshaus, Leipziger Chaussee“ der oberen Verwaltungsbehörde nicht zur Genehmigung vorgelegt.

Deshalb bedarf es für das Verfahren zur 36. Änderung des Flächennutzungsplanes lediglich des Beschlusses durch den Stadtrat der Stadt Halle (Saale), alle bisher dazu gefassten Beschlüsse aufzuheben und das Änderungsverfahren einzustellen.

3. Familienverträglichkeitsprüfung

Das Vorhaben wird in den nächsten Familienverträglichkeits-Jour-Fixe eingebracht. Da es sich um die Aufhebung der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes handelt und diese zur Aufstellung als familienverträglich eingestuft wurde, wird davon ausgegangen, dass die Aufhebung ebenfalls als familienverträglich eingestuft wird.

4. Finanzielle Auswirkungen

Durch den Beschluss zur Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses und der Einstellung des Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 36 „Sonderbaufläche Möbeleinrichtungshaus, Leipziger Chaussee“, ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt.

5. Klimawirkung

Mit der Flächennutzungsplanänderung sollten die Voraussetzungen für die Nutzungsänderung in einem rechtswirksamen Bebauungsplan geschaffen werden. Aus einem festgesetzten Gewerbegebiet auf einer brachliegenden ehemaligen Gewerbefläche sollte eine Sondernutzung für großflächigen Einzelhandel entstehen. Zusätzliche Eingriffe in Natur, Landschaft und Klima wurden damit aber nicht begründet.

Durch das Einstellen des Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 36 „Sonderbaufläche Möbeleinrichtungshaus, Leipziger Chaussee“, werden keine Veränderungen der bestehenden Situation verursacht. Eine grundlegende Veränderung der Klimawirkung lässt sich nicht ableiten, da statt der geplanten Sondernutzung weiterhin die gewerbliche Nutzung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale) gültig bleibt.

6. Pro und Contra

Pro:
Durch die Nichtansiedlung des Möbeleinrichtungshauses steht die Fläche zukünftig wieder für gewerbliche Ansiedlungen zur Verfügung. Eine weitere Darstellung der Sonderbaufläche für Einzelhandel im Flächennutzungsplan hat ohne konkretes Vorhaben nur bedingt eine steuernde Funktion im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Die mit der Änderung des Flächennutzungsplanes, lfd. Nr. 36 „Sonderbaufläche Möbeleinrichtungshaus, Leipziger Chaussee“ vorgesehene Zweckbestimmung „Möbeleinrichtungshaus“ ist zu spezifisch und würde andere Einzelhandelsentwicklungen auf der Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes an dem Standort ausschließen.

Contra:
Mit der Einstellung des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan und der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 57 „Gewerbegebiet Bruckdorf“, 3. Änderung „Sondergebiet Möbeleinrichtungshaus“ wird an dem Standort das Planungsrecht für die Umsetzung eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens mit regionaler Bedeutung für die Stadt Halle (Saale) formal aufgegeben. Damit erfolgt in nächster Zeit keine Erweiterung des MesseHandelsCentrums und des im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ausgewiesenen Sonderstandortes Leipziger Chaussee als einem der drei wichtigen Entwicklungsstandorte für großflächigen Einzelhandel innerhalb des Stadtgebiets.

Anlagen:

Anlagen gesamt

Anlage 1	Wirksamer Flächennutzungsplan mit Planausschnitt des Geltungsbereiches des aufzuhebenden Änderungsverfahrens, lfd. Nr. 36
Anlage 2	Änderungsplan zum Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes, lfd. Nr. 36 „Sonderbaufläche Möbeleinrichtungshaus, Leipziger Chaussee“ (Stand vom 12.03.2025)