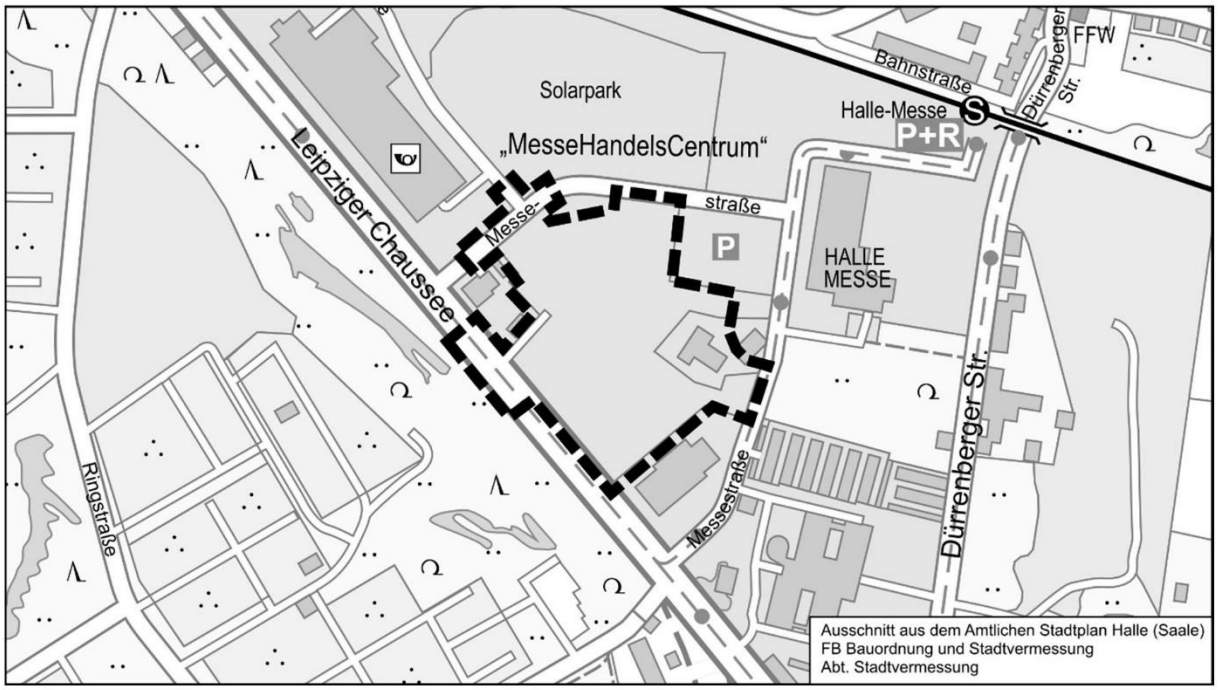


STADT HALLE (SAALE)

Aufhebung vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 57 „Gewerbegebiet Bruckdorf“, 3. Änderung „Sondergebiet Möbeleinrichtungshaus“

Entwurf der Aufhebungssatzung

Aktualitätsstand der Planung	11.09.2026
Gemarkung	Kanena
Flur	2
Kartengrundlage	Liegenschaftskarte mit Inhalt der Stadtgrundkarte Stadt Halle (Saale) Fachbereich Bauordnung und Stadtvermessung, Abteilung Stadtvermessung

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen in der zurzeit gültigen Fassung wird durch Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Halle (Saale) vom 25.11.2026 die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 57 „Gewerbegebiet Bruckdorf“, 3. Änderung „Sondergebiet Möbeleinrichtungshaus“, bestehend aus dieser Aufhebungssatzung, erlassen.

Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung
(BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung 1990
(PlanZV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. l S. 58)

Der Satzung ist eine Begründung beigefügt.

Die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Rechtsnormen und normierten Rechtsquellen z. B. DIN-Normen und weitere technische Regelwerke können im Fachbereich Stadtentwicklung und Planung, Neustädter Passage 18, 06122 Halle (Saale) 16. Obergeschoss, Zimmer 16.08 eingesehen werden.

Planungsrechtliche Festsetzung

1. Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 57 „Gewerbegebiet Bruckdorf“, 3. Änderung „Sondergebiet Möbeleinrichtungshaus“ nach § 1 Abs. 8 BauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 57 „Gewerbegebiet Bruckdorf“, 3. Änderung „Sondergebiet Möbeleinrichtungshaus“, in Kraft getreten durch Bekanntmachung der Satzung am 28. Februar 2025, wird in seinem Geltungsbereich vollständig aufgehoben.

Hinweis

Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan vom 08.07.2026.

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat hat am 25.11.2026 den Aufstellungsbeschluss zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 57 „Gewerbegebiet Bruckdorf“, 3. Änderung „Sondergebiet Möbeleinrichtungshaus“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt Nr. … am …… erfolgt.

Halle (Saale), den .....

Siegel Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat am 25.11.2026 den Entwurf der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 57 „Gewerbegebiet Bruckdorf“, 3. Änderung „Sondergebiet Möbeleinrichtungshaus“ mit der Begründung zur Veröffentlichung im Internet bestimmt.

Halle (Saale), den ……

Siegel Oberbürgermeister

Der Entwurf der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 57 „Gewerbegebiet Bruckdorf“, 3. Änderung „Sondergebiet Möbeleinrichtungshaus“ mit Begründung, wurde im Internet unter: www.oeffentliche-auslegung.halle.de sowie über das Internetportal des Landes Sachsen-Anhalt unter: https://beteiligung.sachsen-anhalt.de/portal/Halle/beteiligung/themen?format=Bauleitplan in der Zeit vom …….. bis …… gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht. Die Veröffentlichung im Internet ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von jedermann per E-Mail oder schriftlich und zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass die Unterlagen während der Öffnungszeiten in der Neustädter Passage 18, 06122 Halle (Saale) im selben Zeitraum auch einzusehen sind, am …….. im Amtsblatt Nr. …… bekannt gemacht worden.

Halle (Saale), den ……

Siegel Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ……. zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Halle (Saale), den ……

Siegel Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat die vorgebrachten Stellungnahmen am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Halle (Saale), den ……

Siegel Oberbürgermeister

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Halle (Saale), den ……

Fachbereich Bauordnung und Stadtvermessung
Siegel Abt. Stadtvermessung

Die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 57 „Gewerbegebiet Bruckdorf“, 3. Änderung „Sondergebiet Möbeleinrichtungshaus“, bestehend aus der Aufhebungssatzung, wurde am __.__.____ vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Halle (Saale), den ……

Siegel Oberbürgermeister

Die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 57 „Gewerbegebiet Bruckdorf“, 3. Änderung „Sondergebiet Möbeleinrichtungshaus“, bestehend aus der Aufhebungssatzung, wird hiermit ausgefertigt.

Halle (Saale), den ……

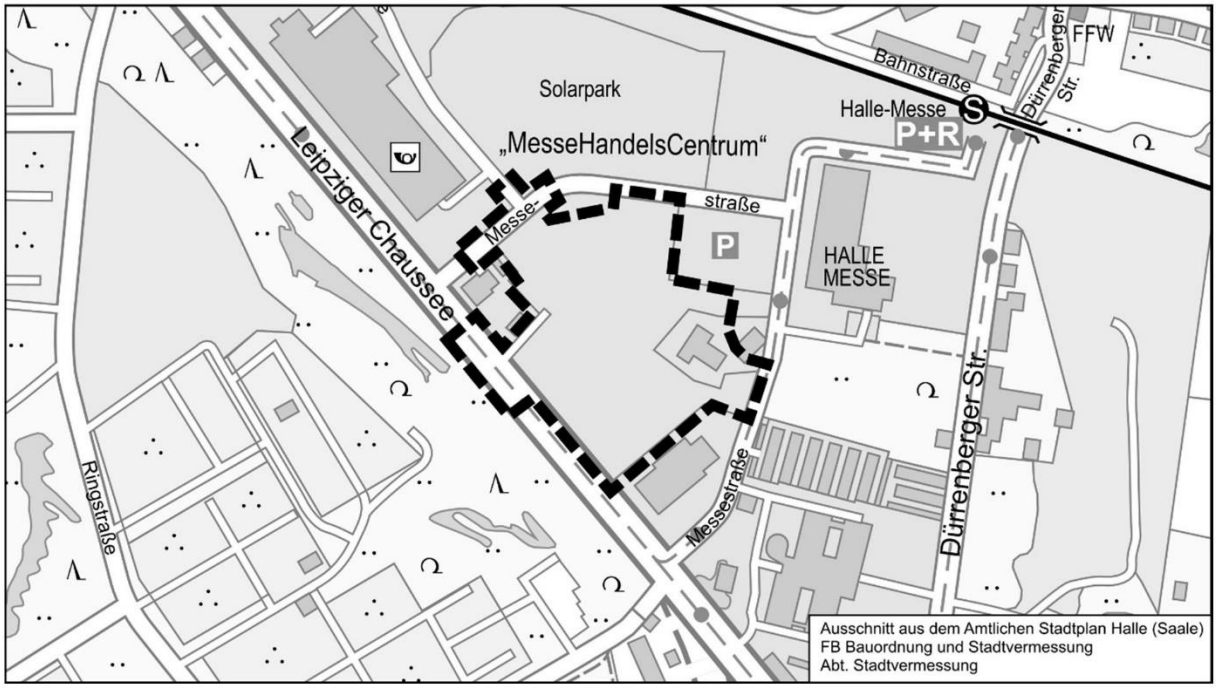
Siegel Oberbürgermeister

Den Beschluss, die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 57 „Gewerbegebiet Bruckdorf“, 3. Änderung „Sondergebiet Möbeleinrichtungshaus“ als Satzung zu erlassen, sowie die Stelle, bei der die Aufhebung des Bebauungsplanes während der Dienststunden von jedermann auf Dauer eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Amtsblatt Nr. .... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung im Sinne des § 215 Abs. 1 BauGB sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) im Sinne des § 215 Abs. 2 BauGB
hingewiesen worden. Weiterhin wurde auf die Rechtsfolgen nach § 8 Abs. 2 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) hingewiesen.

Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Halle (Saale), den ……

Siegel Oberbürgermeister



STADT HALLE (SAALE)

Aufhebung vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 57 „Gewerbegebiet Bruckdorf“, 3. Änderung „Sondergebiet Möbeleinrichtungshaus“

Begründung zum Entwurf der Aufhebungssatzung

Aktualitätsstand der Planung	11.09.2026
Gemarkung	Kanena
Flur	2
Kartengrundlage	Liegenschaftskarte mit Inhalt der Stadtgrundkarte Stadt Halle (Saale) Fachbereich Bauordnung und Stadtvermessung, Abteilung Stadtvermessung

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.

Begründung

Inhaltsverzeichnis

Teil A - Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung 4
1. Erfordernis der Planaufstellung 4
1.1. Anlass 4
1.2. Planungsrechtliche Situation 4
2. Planverfahren, Ergebnisse der Beteiligung 5
3. Räumlicher Geltungsbereich 5
3.1. Lage und Größe des Plangebietes 5
3.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches 5
4. Städtebauliche Bestandssituation 5
4.1. Eigentums- und Grundstücksverhältnisse 5
4.2. Baubestand 5
4.2.1. Nutzung 5
4.2.2. Umfeld 6
4.3. Natur und Landschaft 6
4.3.1. Naturräumliche Einordnung 6
4.3.2. Pflanzen 6
4.3.3. Tiere 7
4.3.4. Wasser 7
4.3.5. Boden 7
4.3.6. Klima und Luft 7
4.3.7. Landschaftsbild und naturbezogene Erholung 7
4.4. Verkehrserschließung 8
4.4.1. Straßen 8
4.4.2. Geh-/Radwege 8
4.4.3. Ruhender Verkehr 8
4.4.4. Öffentlicher Personennahverkehr 8
4.5. Soziale Infrastruktur 8
4.6. Stadttechnische Erschließung 8
4.6.1. Wasserversorgung 9
4.6.2. Entwässerung 9
4.6.3. Gasversorgung 9
4.6.4. Fernwärmeversorgung 9
4.6.5. Elektro- und Kommunikationstechnik 9
4.6.6. Abfallentsorgung 9
4.7. Immissionen (Schallbelastungen, sonstige Belastungen) 9
5. Übergeordnete und sonstige Planungen 10
5.1. Landesentwicklungsplanung 10
5.2. Regionalplanung 10
5.3. Flächennutzungsplanung 10

5.4. Sonstige Planungen 11
5.4.1. Integriertes Stadtentwicklungskonzept 11
5.4.2. Stadtmobilitätsplan 11
5.4.3. Landschaftsplan/Landschaftsrahmenplan 11
5.4.4. Einzelhandels- und Zentrenkonzept 11
5.4.5. Sonstige städtebauliche Konzepte 12
6. Planungsziele 12
6.1. Städtebauliche Ziele 12
6.2. Planungsalternativen 12
***7.* Flächenbilanz 12**
8. Planverwirklichung 12
8.1. Maßnahmen zur Bodenordnung 12
8.2. Kostentragung und Kostenschätzung 13
8.3. Städtebaulicher Vertrag 13
9. Wesentliche Auswirkungen der Planung 13
9.1. Städtebauliche Entwicklung 13
9.2. Belange der Bevölkerung 13
9.3. Belange der Baukultur 13
9.4. Belange der Natur, Landschaft und Umwelt 13
9.5. Belange des Klimas 13
9.6. Belange der Wirtschaft 13
9.7. Belange des Verkehrs 14
Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, Teil B 15
1. Ziele des Umweltschutzes 15
2. Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen 15
2.1. Bestandsaufnahme sowie Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands (Konfliktanalyse) 15
2.1.1. Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 15
2.1.2. Boden 15
2.1.3. Wasser 15
2.1.4. Luft, Klima 16
2.1.5. Landschaft 16
2.1.6. Mensch 16
2.1.7. Kulturgüter und sonstige Sachgüter 16
2.1.8. Besondere Sachgüter 16
2.1.9. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete sowie weitere Schutzgebiete 16
2.1.10. Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern (2.1.1 bis 2.1.5) sowie Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes 16
2.1.11. Zusammenfassende Bewertung 16
Quellenverzeichnis 18

Teil A - Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1. Anlass

Die ursprüngliche Bebauungskonzeption für das „Gewerbegebiet Bruckdorf“ sah die Errichtung eines Möbeleinrichtungszentrums der XXXLutz-Unternehmensgruppe auf Grundlage eines 2019 entwickelten Konzeptes der Löwengrund Immobilien GmbH vor. Es handelte sich um Möbel- und Einrichtungshäuser mit dazugehörigen Möbellagern sowie gastronomischen Flächen auf einer Verkaufsfläche von 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 eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes an diesem Standort nicht zuließ. Das Vorhaben entsprach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale), der den Sonderstandort „Leipziger Chaussee“ als Potentialfläche ausweist und die Ansiedlung nicht zentrenrelevanter Sortimentsbereiche empfiehlt.

Mit dem zwischen der Stadt und der Löwengrund Immobilien GmbH geschlossenen Aufhebungsvertrag zum Durchführungsvertrag bestätigte die Vorhabenträgerin, dass sie gemäß § 12 Abs. 1 BauGB nicht mehr bereit und in der Lage ist, das geplante Bauvorhaben im „Gewerbegebiet Bruckdorf“ in Halle (Saale) fortzuführen. Das zieht die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 57 „Gewerbegebiet Bruckdorf“, 3. Änderung „Sondergebiet Möbeleinrichtungshaus“ nach sich. Dieser war am 28. Februar 2025 mitsamt Durchführungsvertrag in Kraft getreten. Auf diese Weise werden die fehlende Realisierungsmöglichkeit sowie die Nichtdurchführung des Vorhabens wie auch des Vorhaben- und Erschließungsplanes innerhalb der Durchführungsfrist des § 2 Abs. 4 des Durchführungsvertrages dokumentiert.

Infolge dieser vorliegenden Aufhebung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit zukünftig nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 57 „Gewerbegebiet Bruckdorf“, der die Fläche als Gewerbegebiet mit Verkehrsflächen ausweist. Der am 27. Mai 2008 beschlossene Bebauungsplan Nr. 57 „Gewerbegebiet Bruckdorf“ zielte auf die städtebauliche Neuordnung der Industriebrache als gewerbliche Bauflächen und damit auf die Verbesserung der städtebaulichen Situation im Bereich zwischen der B 6 und der Bahnstrecke ab. Durch die Aufhebung soll die Fläche wieder für gewerbliche Ansiedlungen zur Verfügung stehen.

1.2. Planungsrechtliche Situation

Für den Bereich des Sondergebietes liegt der rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 57 „Gewerbegebiet Bruckdorf“, 3. Änderung „Sondergebiet Möbeleinrichtungshaus“ mit der Löwengrund Immobilien GmbH als Vorhabenträgerin zugrunde, der mit Bekanntmachung vom 28. Februar 2025 in Kraft getreten ist. Dieser sieht die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO mit einer Gesamtverkaufsfläche von 44.500 m² vor, wovon bis zu 4.450 m² auf zentrenrelevante Sortimente entfallen können.

Da der Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 Abs. 6 BauGB nicht innerhalb der Frist nach § 12 Abs. 1 durchgeführt wird, soll die Gemeinde den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufheben, um die Flächen anderweitig nutzen zu können.

An dessen Stelle soll wieder der darunterliegende vormals nicht aufgehobene Bebauungsplan Nr. 57 „Gewerbegebiet Bruckdorf“ in Kraft treten. Dieser zielt darauf ab, im Bereich zwischen dem Büro- und Dienstleistungscenter, dem Gartencenter sowie der Messe Halle Gewerbeflächen zur Ansiedlung bereitzustellen. Weiterhin zulässig ist die Ansiedlung eines Gartenfachmarktes im Teilgebiet GE 3. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass sich die Flächen wieder entwickeln können.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 57, 3. Änderung war die Änderung des Flächennutzungsplanes, der das Plangebiet als gewerbliche Baufläche vorsah, im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich. Das Verfahren

zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd.-Nr. 36 "Sonderbaufläche Möbeleinrichtungshaus, Leipziger Chaussee" wurde bis zum Feststellungsbeschluss durchgeführt (Beschlussvorlage: VIII/2025/01021, 25.06.2025). Die Verfahrensunterlagen wurden nicht zur Genehmigung eingereicht, da zu dem Zeitpunkt absehbar war, dass die geplante Entwicklung nicht mehr verfolgt wird. Erst nach einer erteilten Genehmigung und deren Bekanntmachung wäre die Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam. Da dieses Verfahren nicht abgeschlossen wurde, bedarf es für den Flächennutzungsplan lediglich eines Beschlusses durch den Stadtrat, der die Verwaltung beauftragt, das Änderungsverfahren einzustellen und alle bisher dazu gefassten Beschlüsse aufzuheben. Ein erneutes Änderungsverfahren mit Beteiligungen ist nicht erforderlich.

2. Planverfahren, Ergebnisse der Beteiligung

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung eines Bebauungsplanes bedarf somit der Durchführung eines Planverfahrens, in der die Aufhebung als Satzung gemäß § 10 BauGB in Form einer Textsatzung (Textbebauungsplan) mit Darstellung des Aufhebungsbereiches beschlossen wird. Ein einfacher Beschluss ist nicht ausreichend.

Gemäß § 12 Abs. 6 Satz 3 BauGB ist die Aufhebung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen mittels vereinfachtem Verfahren nach § 13 BauGB möglich. Daher wird dieses Verfahren als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Auf dieser Grundlage wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange abgesehen. Die förmliche Beteiligung zum Entwurf wird in Form der gesetzlich vorgeschriebenen Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird auf eine Umweltprüfung, auf die Erstellung eines Umweltberichtes, auf die Angabe der umweltrelevanten Informationen im Zuge der Bekanntmachung und auf die Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung verzichtet.

3. Räumlicher Geltungsbereich

3.1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in der Flur 2 der Gemarkung Kanena und hat eine Größe von ca. 8,17 Hektar. Das Plangebiet wird im Nordwesten, Norden und Osten durch die Messestraße und im Südwesten durch die Leipziger Chaussee begrenzt.

3.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der Aufhebungsbereich ergibt sich vollständig aus dem räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 57 „Gewerbegebiet Bruckdorf“, 3. Änderung „Sondergebiet Möbeleinrichtungshaus“ und ist in der Anlage 4 dargestellt.

4. Städtebauliche Bestandssituation

4.1. Eigentums- und Grundstücksverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich in privatem Besitz.

4.2. Baubestand

4.2.1. Nutzung

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 von 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). Nach 1990 wurden die Brikettfabrik und die südlich angrenzenden Ziegelwerke geschlossen. Die Fläche lag brach. Nach Vorliegen eines Abschlussbetriebsplanes erfolgte 1995 der Abbruch der Gebäude und mit der Sanierung des Bodens wurde begonnen. Seitdem ist das Plangebiet überwiegend unbebaut, lediglich im nordöstlichen Teil befindet sich eine aufgelassene Lagerhalle, welche sich in einem verwahrlosten, ruinösen Zustand befindet. Die Freiflächen sind zum Teil verwildert. Vom Areal geht insgesamt eine negative städtebauliche Ausstrahlung aus.

Nach Informationen der Lausitzer und Mitteldeutschen Bergbau- Verwaltungsgesellschaft mbH (LMBV) sind die früheren Gebäude jedoch nur oberflächennah zurückgebaut worden, d.h. in unterschiedlichen Tiefen sind Fundamentreste zu erwarten (ca. von Geländeoberkante bis 1,50 m unter Geländeoberkante). Eine Tiefenenttrümmerung hat nur in Teilbereichen bis 0,50 m unter Gelände stattgefunden.

4.2.2. Umfeld

Das Umfeld des Plangebietes ist von einer heterogenen Nutzungsstruktur geprägt. Im Norden befindet sich ein öffentlicher Großparkplatz sowie eine Solarparkfläche nördlich der Messestraße. Östlich grenzt das Plangebiet an ein Produktionsgebäude einer Messebaufirma sowie an die Gebäude der Messe Halle (Saale) auf der gegenüberliegenden Seite der Messestraße. Im Südosten befindet sich ein Gartencenter wie auch ein Restaurant und ein Dienstleistungszentrum gegenüber der Messestraße. Im Südwesten wird das Plangebiet durch die Leipziger Chaussee (Bundesverkehrsstraße 6) begrenzt, an die sich ausgedehnte Grün- und Kleingartenflächen anschließen. Westlich befinden sich ein Reifendienst und ein Schnellrestaurant. Die nordwestliche Grenze bildet die Messestraße, auf deren gegenüberliegenden Seite sich das Einkaufszentrum „Hallescher Einkaufspark“ mit Einzelhandelsnutzungen, gastronomischen Einrichtungen, Dienstleistungen, Gesundheitsnutzungen und einer Kindertagesstätte befinden.

4.3. Natur und Landschaft

4.3.1. Naturräumliche Einordnung

Die Landschaftsgliederung Sachsen-Anhalt ordnet die landschaftliche Ausgangssituation der Stadt Halle (Saale) auf Grund ihrer Lage in ihrer ursprünglichen landschaftlichen Umgebung in den Bereich der Landschaften Unteres Saaletal, Halle-Naumburger-Saaletal, das Östliche Harzvorland und das Hallesche Ackerland ein. Da insbesondere in Städten und dicht besiedelten Räumen der Naturzusammenhang größtenteils nicht mehr erkennbar ist und die Landschaften inzwischen der Erfüllung menschlicher Bedürfnisse wie Wohnen und Arbeiten dienen, wird das Stadtgebiet einem eigenen Landschaftstyp – der Stadtlandschaft – zugeordnet.

Der Standort ist auf Grund seiner Lage im Stadtgebiet und seiner vorherigen Nutzung als Bergbaugebiet seit langer Zeit deutlich überformt. Natürliche Ausstattungsmerkmale sind nicht mehr vorhanden, weshalb im Zusammenhang mit der intensiven Nutzung von einer sehr starken Überprägung aller Schutzgüter auszugehen ist.

Auf der gegenüberliegenden Seite der B 6 befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Bergbaufolgelandschaft Bruckdorf“. Die Flächen sind durch ihre ehemalige Nutzung als Braunkohletagebau Bruckdorf gekennzeichnet. Da das Gebiet nur wenig bergbaulich rekultiviert wurde, weist es heute eine natürliche Entwicklung mit einer sehr hohen Landschaftsdynamik auf. Das sehr abwechslungsreiche Landschaftsbild durch viele unterschiedliche Geländeformen auf engem Raum steht in einem starken Kontrast zu seiner Umgebung.

4.3.2. Pflanzen

Das gegenüber der B 6 befindliche Landschaftsschutzgebiet „Bergbaufolgelandschaft Bruckdorf“ zielt auf den Schutz und die Sicherung des Gebietes im ökologischen Verbundsystem und als Habitatkomplex mit einer artenreichen Pflanzenwelt ab. Das Plangebiet selbst weist einen mittleren Biotopwert und einen hohen Versiegelungsgrad durch sehr große Betonplatten

auf. Diese sind teilweise mit Vegetation bewachsen, die sich über einen längeren Zeitraum ungestört entwickeln konnte.

4.3.3. Tiere

Schutzgebiete im Sinne der EU-Vogelschutzrichtlinie beziehungsweise der FFH-Richtlinie werden im Plangebiet nicht berührt. Der Abstand zu den nächstgelegenen FFH-Gebieten beträgt 1,4 km zur „Engelwurzwiese bei Zwintschöna“ sowie ca. 3,6 km zur „Saale-Elster-Aue südlich Halle“ und „Saale-, Elster-, Luppe-Aue zwischen Merseburg und Halle“. Im angrenzenden Landschaftsschutzgebiet „Bergbaufolgelandschaft Bruckdorf“ befindet sich eine artenreiche Tierwelt, die zu schützen und zu erhalten ist. Im Plangebiet selbst handelt es sich um eine mittelmäßige Wertigkeit für Tierarten, da es durch dessen Lage und die vornutzungsbedingte Prägung mit Altlasten anthropogen stark vorlastet ist.

4.3.4. Wasser

Innerhalb des Plangebietes sind keine Wasserflächen vorhanden. Trinkwasserschutzgebiete sowie sonstige nach Wasserhaushalts- bzw. Landeswassergesetz zu beachtende Schutzgebiete sind vom Planvorhaben nicht betroffen. Durch die bereits vorhandene Überbauung und Vornutzung sind Austauschprozesse, wie Versickerung, Verdunstung bzw. Grundwasserneubildung bereits jetzt stark gestört.

Das Vorhaben befindet sich innerhalb eines Bereiches der bergbaulichen Grundwasserbeeinflussung.

4.3.5. Boden

Die Bodenfunktion wie auch die Ertrags- und Biotopbildung des Plangebietes sind durch die bergbauliche Vornutzung sowie weiteren Versiegelungen und Verdichtung stark gestört beziehungsweise unterbrochen. Eine Teilfläche des Plangebietes befindet sich in einem potentiell kampfmittelbelasteten Bereich (ehemaliges Bombenabwurfgebiet).

4.3.6. Klima und Luft

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Mitteldeutschen Trockengebietes. Innerhalb des Stadtgebietes hat sich ein Stadtklima herausgebildet, das durch eine starke Erwärmung oberflächennaher Luftschichten, Verringerung der Luftfeuchtigkeit und Veränderung der Luftzirkulation gekennzeichnet ist. Auf Grund von hohem Verkehrsaufkommen kommt es im Plangebiet zu einer erhöhten Feinstaubbelastung wie auch akustischen Beeinträchtigungen, die durch den nördlich verlaufenden Schienenverkehr verstärkt werden. Dieser Bahndamm schränkt zudem das Eindringen von Kaltluft aus Richtung Norden ein. Die Klimafunktionskarte weist für den Planbereich und das nordwestliche, nordöstliche und südöstliche Umfeld ein Gewerbe-/Industrieklima mit mäßiger Überwärmung in Teilbereichen aus. Im Plangebiet sind keine Luftleitbahnen verzeichnet.

4.3.7. Landschaftsbild und naturbezogene Erholung

Das Landschaftsbild im Plangebiet und dessen Umgebung sind überwiegend geprägt von gewerblichen, teilweise sehr massiven Bauwerken, die von einzelnen Brachflächen durchsetzt sind.

Eine naturbezogene Erholung weist das Plangebiet selbst nicht auf. Das Landschaftsschutzgebiet „Bergbaufolgelandschaft Bruckdorf“ südwestlich des Plangebietes stellt ein beliebtes Naherholungsgebiet dar und soll im Rahmen der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet entsprechend geschützt werden.

4.4. Verkehrserschließung

4.4.1. Straßen

Das Plangebiet ist durch die unmittelbar südwestlich angrenzende Leipziger Chaussee (B 6) sowie die davon als Ringstraße abzweigende Messestraße allseitig umschlossen und damit gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Leipziger Chaussee ist eine wichtige Verbindungsstraße zwischen den östlich liegenden Bundesautobahnen (A 9, A 14) und dem Stadtzentrum von Halle (Saale). Eine Ortumgehung für die Ortslage Bruckdorf im Rahmen der B 6 befindet sich in Planung durch die Landesstraßenbaubehörde. Das Plangebiet ist damit verkehrstechnisch vollständig erschlossen. Die anliegenden Straßen unterliegen keiner Nutzungsbeschränkung.

4.4.2. Geh-/Radwege

Innerhalb des Untersuchungsraumes sind fahrbahnbegleitend zur Leipziger Chaussee (B 6) beidseitig Gehwege ausgewiesen, die auch für den Radverkehr freigegeben sind. Zwischen den Knotenpunkten östliche Messestraße und Deutsche Grube ist hier auf der Nordwestseite jedoch nur ein etwa 1,5 – 2,0 m breiter Streifen von der Fahrbahn abmarkiert. Einen baulichen Gehweg gibt es nur auf der gegenüberliegenden Fahrbahnseite. Die Gehweg-/ Radverkehrsanlagen entsprechen nicht dem aktuellen Stand der Technik.

Entlang der Messestraße gibt es über weite Strecken nur einseitige Gehwege (Rad frei). Im östlichen Arm zum Knotenpunkt mit der Leipziger Chaussee (B 6) sind bis zur vorhandenen Querungshilfe (Verkehrsinsel) beidseitig Gehwege ausgebaut. Gegenwärtig ist dem Radverkehr nur in dem östlichen Arm der Messestraße gestattet, den Gehweg zu benutzen. In der quer verlaufenden Messestraße bis hin zur Kreuzung Messestraße / Deutsche Grube darf der Gehweg vom Radverkehr nicht benutzt werden. Im westlichen Arm der Messestraße gibt es überhaupt keine Gehwege.

4.4.3. Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist größtenteils innerhalb der jeweiligen Grundstücke untergebracht. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich ein im Zusammenhang mit der Messe errichteter Parkplatz mit ca. 240 Stellplätzen. Entlang der Messestraße befinden sich nördlich des Plangebietes wenig genutzte straßenbegleitende Stellplatzflächen.

Weiter nordöstlich (direkt am S-Bahn-Haltepunkt Halle Messe) befindet sich ein Park & Ride - Parkplatz mit ca. 250 Stellplätzen.

4.4.4. Öffentlicher Personennahverkehr

Im unmittelbaren Umfeld des Planvorhabens (nächste Haltestelle im südlichen Einmündungsbereich der Messestraße in die Leipziger Chaussee) verkehren die Buslinien 26 und 43 sowie die Regionalbuslinie 358, die im 30-Minuten-Takt den Standort mit den umliegenden Wohngebieten bzw. mit dem Hauptbahnhof verbinden. Vom S-Bahn-Haltepunkt Halle Messe (in ca. 650 m Entfernung) verkehrt die S-Bahn-Linie S3 (Halle – Schkeuditz – Leipzig – Borna – Geithain) ebenfalls im 30-Minuten-Takt. Das Areal ist somit gut an das ÖPNV-Netz angebunden.

4.5. Soziale Infrastruktur

Einrichtungen der sozialen Infrastruktur mit gesamtstädtischer oder übergeordneter Bedeutung sind im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes nicht angesiedelt.

4.6. Stadttechnische Erschließung

Die bisherigen Planungen (Bebauungsplan Nr. 57) sahen die Querung des Areals mit einer Erschließungsstraße vor, die den nordwestlichen und den südöstlichen Arm der Messestraße miteinander verbindet. Die hierfür erforderliche Leitungsinfrastruktur (Wasser, Abwasser, Gas) wurde verlegt, die Straße selbst jedoch nicht errichtet.

4.6.1. Wasserversorgung

Das Plangebiet ist trinkwasserseitig erschlossen, es wird von Nordwesten nach Südosten gequert von einem Hauptkanal DN225 und hiervon abzweigend von einem Stichkanal DN75 in südwestlicher Richtung.

Die Versorgung mit Löschwasser erfolgt aus dem angrenzenden Trinkwassernetz.

4.6.2. Entwässerung

Das Plangebiet ist abwasserseitig erschlossen, es wird von Nordwesten nach Südosten gequert von einem Hauptkanal für Regenwasser (DN1200 / DN1400), parallel dazu von einem Kanal für Schmutzwasser (DN200 / D300) sowie hiervon abzweigend von Stichkanälen für Regenwasser (DN250) und Schmutzwasser (DN200) in südwestlicher Richtung.

4.6.3. Gasversorgung

Das Plangebiet wird von Nordwesten nach Südosten gequert von einer Hauptleitung DN150 sowie hiervon abzweigend von einer Anschlussleitung DN50 in südwestlicher Richtung.

4.6.4. Fernwärmeversorgung

Innerhalb des Plangebietes beziehungsweise im näheren Umfeld verlaufen keine Fernwärmeversorgungsleitungen.

4.6.5. Elektro- und Kommunikationstechnik

An der Grenze des Plangebietes befinden sich in den Gehwegbereichen der Leipziger Chaussee und der östlichen Messestraße Mittel- und Niederspannungskabel der Energieversorgung Halle Netz GmbH (EVH).

4.6.6. Abfallentsorgung

Entsprechend des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sind die Erzeugerinnen und Erzeuger wie auch die Besitzerinnen und Besitzer von Abfällen zur Beseitigung aus anderen Herkunftsbereichen verpflichtet, diese den nach Landesrecht zur Entsorgung verpflichteten Personen (öffentlich-rechtliche Entsorgungsträgerinnen und Entsorgungsträger) zu überlassen, soweit sie die Abfälle nicht in eigenen Anlagen beseitigen. Die Stadt Halle (Saale) ist als öffentlich-rechtliche Entsorgungsträgerin verpflichtet, die in ihrem Gebiet andienpflichtigen anfallenden Abfälle zur Beseitigung zu entsorgen. Dazu sind entsprechend bemessene Zufahrten zu schaffen.

Entsprechend der Abfallwirtschaftssatzung Halle (Saale) (AbfWS) sind Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer verpflichtet, ihr beziehungsweise sein Grundstück an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Die Abfallentsorgung erfolgt über die örtliche Entsorgungsfirma.

4.7. Immissionen (Schallbelastungen, sonstige Belastungen)

Für das geplante Bauvorhaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 57, 3. Änderung wurde 2023 eine zur Schallimmissionsprognose von 2007 ergänzende Prognose vorgelegt. Durch die Aufhebung ist die ergänzende Prognose aus 2023 für das Plangebiet hinfällig. Bezüglich der Schallimmissionen sind weiterhin die Werte aus der Schallimmissionsprognose aus 2007 zu beachten. Demnach besteht für einzelne Teilgebiete des Bebauungsplanes Nr. 57 für eine gewerbliche Nutzung ein grundsätzliches Entwicklungspotenzial. Für zukünftige Genehmigungsverfahren auf dem Baugrundstück ist für das jeweilige Teilgebiet nachzuweisen, dass die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel eingehalten werden.

Weitere Belastungen, wie beispielsweise der Luftqualität, sind trotz des motorisierten Verkehres innerhalb des Plangebietes aus allgemeinen Erfahrungen nicht zu erwarten.

5. Übergeordnete und sonstige Planungen

5.1. Landesentwicklungsplanung

Die kreisfreie Stadt Halle (Saale) gehört zur Planungsregion Halle und wird neben Magdeburg und Dessau-Roßlau als Oberzentrum benannt (Z 36).

Für die zukünftig ausgewiesene Gewerbefläche in Folge der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 57, 3. Änderung sind die nachfolgenden Ziele relevant:

Z 55 An allen Wirtschaftsstandorten sind infrastrukturelle Voraussetzungen zu schaffen, die eine Positionierung im Standortwettbewerb ermöglichen. Industrie- und Gewerbestandorte sind bedarfsgerecht zu entwickeln.

Z 56 Die Neuerschließung und Erweiterung von Industrie- und Gewerbeflächen ist insbesondere an Zentralen Orten, Vorrangstandorten, in Verdichtungs- und Wachstumsräumen sowie an strategisch und logistisch wichtigen Entwicklungsstandorten sicherzustellen. Das betrifft insbesondere Standorte, die geeignet sind, sich im internationalen Wettbewerb um große Investitionsvorhaben behaupten zu können.

Die Planung des Bebauungsplanes Nr. 57 entspricht grundsätzlich diesen dargestellten Zielen und Grundsätzen. Der Standort weist eine gute Lage durch eine günstige Verkehrserschließung und Flächenverfügbarkeit auf, was mit der Planung als Wettbewerbsvorteil des Wirtschaftsstandortes erhalten wird.

5.2. Regionalplanung

Der Regionale Entwicklungsplan (REP) stimmt mit den Ziel- und Grundsatzvorgaben des Landesentwicklungsplanes überein, sodass sich aus dem REP keine zusätzlichen landesplanerischen Anforderungen ableiten lassen.

Darüber hinaus wird für den Ordnungsraum der Stadt 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. Die Entwicklung übergemeindlicher Gewerbestandorte unter Bündelung regionaler Potenziale ist zu unterstützen.

Diesem Ziel wird durch die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 57, 3. Änderung entsprochen, da die planungsrechtliche Zulässigkeit auf den Bebauungsplan Nr. 57 zurückgeführt und somit ein bereits vorhandener und als gewerbliche Baufläche ausgewiesener Standort weiterhin als dieser genutzt wird.

5.3. Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) weist die Fläche des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 57 „Gewerbegebiet Bruckdorf“, 3. Änderung “Sondergebiet Möbeleinrichtungshaus“ sowie des Bebauungsplanes Nr. 57 als gewerbliche Baufläche aus. Nach den Grundsätzen der Bauleitplanung muss nach § 8 Abs. 2 BauGB jeder Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 57, 3. Änderung war die Änderung des Flächennutzungsplanes, der das Plangebiet als gewerbliche Baufläche vorsah, im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich. Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd.-Nr. 36

"Sonderbaufläche Möbeleinrichtungshaus, Leipziger Chaussee" wurde bis zum Feststellungsbeschluss durchgeführt (Beschlussvorlage: VIII/2025/01021, 25.06.2025). Die Verfahrensunterlagen wurden nicht zur Genehmigung eingereicht, da zu dem Zeitpunkt absehbar war, dass die geplante Entwicklung nicht mehr verfolgt wird. Erst nach einer erteilten Genehmigung und deren Bekanntmachung wäre die Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam. Da dieses Verfahren nicht abgeschlossen wurde, bedarf es für den Flächennutzungsplan lediglich eines Beschlusses durch den Stadtrat, der die Verwaltung beauftragt, das Änderungsverfahren einzustellen und alle bisher dazu gefassten Beschlüsse aufzuheben. Ein erneutes Änderungsverfahren mit Beteiligungen ist nicht erforderlich.

Außerdem ist das Plangebiet im Flächennutzungsplan 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.

In der aktuell in Bearbeitung befindlichen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes findet die ursprünglich im nordwestlichen Randbereich vorgesehene Straßenbahntrasse zwischen Dieselstraße und S-Bahn-Haltepunkt Halle Messe keine Berücksichtigung mehr.

5.4. Sonstige Planungen

5.4.1. Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Für die Stadt Halle (Saale) wurde 2017 das Integrierte 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 Fachmarktagglomeration in Bruckdorf die Sicherung des Standortes durch die weitere Ansiedlung von nicht zentrenrelevanten Fachmärkten aufgeführt.

5.4.2. Stadtmobilitätsplan

Mit Beschluss vom 26. September 2018 hat der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) den Stadtmobilitätsplan 2030 beschlossen. Dieser bildet seither gemeinsam mit den Verkehrspolitischen Leitlinien den Rahmen für die Gestaltung von Mobilität und Verkehr in Halle (Saale) bis zum Jahr 2030. Darin werden allgemeine Ziele der Verkehrsentwicklung (wie etwa die Qualitätsverbesserung der Verkehrsinfrastruktur und die tendenzielle Verbesserung des Umweltverbundes) sowie Maßnahmen zu deren Umsetzung benannt. Für das Verfahren zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat der Stadtmobilitätsplan keine Relevanz.

5.4.3. Landschaftsplan/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. konkrete Vorgaben oder Festsetzungen im Landschaftsrahmenplan enthalten. Betrachtungen zum Umwelt- und Naturschutz erfolgen in Teil B der Begründung.

5.4.4. Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Gemäß den im Einzelhandels- und Zentrenkonzept verankerten Ansiedlungsgrundsätzen sollen Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten an einem der definierten Fachmarktagglomerationen/Sonderstandorte oder in zentralen Versorgungsbereichen liegen. Der Geltungsbereich der Aufhebung liegt innerhalb des Sonderstandortes Hallescher Einkaufspark. Aktuell sind keine konkreten

Ansiedlungsabsichten von großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben bekannt oder auf Grund der generellen Entwicklung in diesen Segmenten absehbar.

5.4.5. Sonstige städtebauliche Konzepte

Auf der Basis der Umgebungslärmrichtlinie der Europäischen Union wurde im Auftrag der Stadt Halle (Saale) ein Lärmaktionsplan erarbeitet. Der Lärmaktionsplan der Stufe 3 ist eine Fortschreibung des Lärmaktionsplanes von 2008 und basiert auf einer Lärmkartierung von 2012. Als Inhaltsschwerpunkte sind der Straßen- und Straßenbahnverkehr und die von diesen ausgehenden Lärmemissionen benannt. Es werden Bereiche mit einer hohen Lärmbelastung und hohen Lärmbetroffenheiten identifiziert sowie mögliche Maßnahmen zur Lärmminderung aufgezeigt. Für die Leipziger Chaussee wird hier als Maßnahme der Priorität 3 die Förderung des Rad- und Fußverkehrs benannt, konkrete Handlungsempfehlungen speziell für diesen Bereich werden nicht gegeben. Der Lärmaktionsplan der Stufe 4 befindet sich derzeit in der zweiten Stufe der Öffentlichkeitsbeteiligung. Er beinhaltet keine Maßnahmen für das Plangebiet.

Das Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt hat den Luftreinhalteplan für den Ballungsraum Halle (Saale) mit Wirkung zum 01.09.2011 in Kraft gesetzt. Ziel des Luftreinhalteplanes ist es, die Immissionsgrenzwerte für Partikel PM10 und NO2 einzuhalten. Wesentlicher Inhalt ist dabei die Erstellung eines Maßnahmenkataloges, um die Partikel PM10- und NO2-Belastung im Ballungsraum Halle (Saale) deutlich zu senken und die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte beider Luftschadstoffe sicherzustellen. Konkrete Maßnahmen für das Plangebiet werden im Luftreinhalteplan nicht festgesetzt.

6. Planungsziele

6.1. Städtebauliche Ziele

Das Ziel der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 57 „Gewerbegebiet Bruckdorf“, 3. Änderung „Sondergebiet Möbeleinrichtungshaus“ ist die Rückführung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben auf die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 57 „Gewerbegebiet Bruckdorf“. Demnach wird die Art der baulichen Nutzung von einem Sondergebiet auf ein Gewerbegebiet zurückgeführt. Durch die Aufhebung soll die Fläche zukünftig wieder für gewerbliche Ansiedlungen zur Verfügung stehen.

6.2. Planungsalternativen

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, zu dessen Umsetzung die Vorhabenträgerin entsprechend § 12 Abs. 1 BauGB nicht mehr bereit und in der Lage ist, besteht keine Planungsalternative zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 57 „Gewerbegebiet Bruckdorf“, 3. Änderung „Sondergebiet Möbeleinrichtungshaus“. Nur mittels der Aufhebung kann das Plangebiet zukünftig wieder für gewerbliche Ansiedlungen zur Verfügung stehen, um somit den städtebaulichen Missstand der aktuell vorliegenden Situation zu beheben.

7. Flächenbilanz

Mit der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 57 „Gewerbegebiet Bruckdorf“, 3. Änderung “Sondergebiet Möbeleinrichtungshaus“ entfallen ca. 71.371 m² planungsrechtlich ausgewiesene Sondergebietsfläche gemäß § 11 BauNVO. Diese Flächen sind zukünftig als gewerbliche Flächen bebaubar.

8. Planverwirklichung

8.1. Maßnahmen zur Bodenordnung

Umlegungsverfahren zur Neugestaltung einzelner Grundstücke sind zum Erreichen der Ziele der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 57 „Gewerbegebiet Bruckdorf“, 3. Änderung “Sondergebiet Möbeleinrichtungshaus“ nicht erforderlich.

8.2. Kostentragung und Kostenschätzung

Durch die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 57 „Gewerbegebiet Bruckdorf“, 3. Änderung “Sondergebiet Möbeleinrichtungshaus“ ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt. Die Betreuung des Planverfahrens und die damit verbundenen hoheitlichen Aufgaben erfolgen durch den Fachbereich Stadtentwicklung und Planung. Die daraus entstehenden Kosten sind im Produkt Räumliche Planung 1.51101 eingestellt.

8.3. Städtebaulicher Vertrag

Im Durchführungsvertrag verpflichtete sich die Vorhabenträgerin (auf ihre Kosten) zur Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Dieser Durchführungsvertrag wurde mit dem Aufhebungsvertrag zum Durchführungsvertrag im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 57 für das Vorhaben „Sondergebiet Möbeleinrichtungshaus“ aufgehoben.

9. Wesentliche Auswirkungen der Planung

9.1. Städtebauliche Entwicklung

Mit der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 57 „Gewerbegebiet Bruckdorf“, 3. Änderung “Sondergebiet Möbeleinrichtungshaus“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Baufläche im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 57 geschaffen. Die Planung entspricht grundsätzlich den Zielen der Raumordnung und dem aktuell wirksamen Flächennutzungsplan. Durch die Aufhebung steht die Fläche wieder für gewerbliche Ansiedlungen zur Verfügung, was die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes zukünftig sicherstellt.

9.2. Belange der Bevölkerung

Mit der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 57 „Gewerbegebiet Bruckdorf“, 3. Änderung “Sondergebiet Möbeleinrichtungshaus“ sind keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Bevölkerung zu erwarten.

9.3. Belange der Baukultur

Mit der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 57 „Gewerbegebiet Bruckdorf“, 3. Änderung “Sondergebiet Möbeleinrichtungshaus*“* werden die Belange der Baukultur nicht nachteilig beeinträchtigt.

9.4. Belange der Natur, Landschaft und Umwelt

In Folge der Aufhebung der 3. Änderung „Sondergebiet Möbeleinrichtungshaus" zum Bebauungsplan Nr. 57 „Gewerbegebiet Bruckdorf“ sind keine nachteiligen Auswirkungen auf den Umweltzustand, die Natur und die Landschaft im Plangebiet zu erwarten.

9.5. Belange des Klimas

Mit der 3. Änderung „Sondergebiet Möbeleinrichtungshaus“ zum Bebauungsplan Nr. 57 „Gewerbegebiet Bruckdorf“ wurden die Nutzungsmöglichkeiten in einem bestehenden Bebauungsplan geändert. Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft wurden nicht begründet. Da der Betrieb eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes eine Klimarelevanz besitzt, hatte die Aufstellung der 3. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 57 eine negative Klimawirkung. Mit der Aufhebung dieser 3. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 57 sind demnach keine Veränderungen auf den Umweltzustand im Gebiet und auf das Klima zu erwarten.

9.6. Belange der Wirtschaft

Mit der Aufhebung des Durchführungsvertrages und in der Konsequenz dessen der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 57 „Gewerbegebiet Bruckdorf“, 3. Änderung “Sondergebiet Möbeleinrichtungshaus“ geht das Planungsrecht für die Umsetzung eines

Vorhabens mit regionaler Bedeutung für die Stadt Halle (Saale) formal verloren. Zudem erfolgt keine Stärkung des im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ausgewiesenen Sonderstandortes Hallescher Einkaufspark (HEP) und des dort befindlichen MesseHandelsCentrums als einem der drei wichtigen Entwicklungsstandorte für großflächigen Einzelhandel innerhalb des Stadtgebietes. Für zukünftige Gewerbeansiedlungen bietet der Standort jedoch eine attraktive Ansiedlungsfläche.

9.7. Belange des Verkehrs

Durch die Nichtansiedlung des Möbeleinrichtungshauses entfällt das im Zusammenhang mit dem Vorhaben zu erwartende hohe Verkehrsaufkommen auf der Leipziger Chaussee. Dennoch geht auch mit der Ansiedlung eines anderen Gewerbebetriebes ein möglicherweise erhöhtes Verkehrsaufkommen einher. Da gemäß des Verkehrsgutachtens für das Möbeleinrichtungshaus ein der Nutzung entsprechendes erhöhtes Verkehrsaufkommen zumutbar gewesen wäre, ist davon auszugehen, dass dies auch für selbst verkehrsintensive gewerbliche Nutzungen, entsprechend des Ursprungsbebauungsplanes, zumutbar ist.

9.8. Belange des städtischen Haushaltes

Für den städtischen Haushalt entstehen durch die Aufhebung keine Kosten oder Folgemaßnahmen.

Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, Teil B

1. Ziele des Umweltschutzes

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern und zur Erfüllung der Klimaschutzziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes die Wärme- und Energieversorgung von Gebäuden treibhausgasneutral zu gestalten sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 57 „Gewerbegebiet Bruckdorf“; 3. Änderung „Sondergebiet Möbeleinrichtungshaus“ erfolgt nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren. Demnach sind im Planverfahren zwar die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beachten, jedoch keine Umweltprüfung mit Umweltbericht erforderlich.

2. Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen

2.1. Bestandsaufnahme sowie Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands (Konfliktanalyse)

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 57 „Gewerbegebiet Bruckdorf“, 3. Änderung “Sondergebiet Möbeleinrichtungshaus“ wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Ein Umweltbericht wurde ebenfalls für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 „Gewerbegebiet Bruckdorf“ angefertigt. Demnach sind für das Plangebiet sowohl die Planungen für ein Gewerbegebiet wie auch für ein Sondergebiet hinsichtlich der Umweltbelange zulässig und beherrschbar. Die Aufhebung des Sondergebietes und die Rückführung der planungsrechtlichen Zulässigkeit auf ein Gewerbegebiet lässt daher keine wesentlichen Veränderungen für die Entwicklung des Umweltzustandes im Plangebiet erwarten.

2.1.1. Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Durch die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 57 „Gewerbegebiet Bruckdorf“, 3. Änderung “Sondergebiet Möbeleinrichtungshaus“ sind keine wesentlichen Veränderungen für die Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt im Plangebiet zu erwarten. Im nahen Umfeld befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Bergbaufolgelandschaft Bruckdorf“ mit teilweise seltenen Biotopen und Kleingartenanlagen.

2.1.2. Boden

Die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 57 „Gewerbegebiet Bruckdorf“, 3. Änderung “Sondergebiet Möbeleinrichtungshaus“ führt zu keiner zusätzlichen Versiegelung im Plangebiet gegenüber dem Sondergebiet und hat somit keine negativen Auswirkungen auf die bestehenden Eigenschaften des Bodens. Der Boden ist durch seine ehemalige Nutzung als Bergbaugebiet sehr stark anthropogen überprägt und in Teilgebieten mit umweltgefährdenden Stoffen belastet. Für zukünftige Baumaßnahmen auf den gewerblichen Bauflächen ist auf Grund der erhöhten Schadstoffkonzentration im Boden eine fachtechnische Begleitung durch ein Ingenieurbüro erforderlich.

2.1.3. Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Da die Aufhebung keine zusätzliche Reduzierung von Freiflächen verursacht, sind keine Veränderungen auf die Versickerungsfähigkeit des Bodens und somit auf das Grundwasser zu erwarten.
(siehe auch Schutzgut Boden)

2.1.4. Luft, Klima

Mit der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 57 „Gewerbegebiet Bruckdorf“, 3. Änderung “Sondergebiet Möbeleinrichtungshaus“ gehen keine schädlichen Auswirkungen oder Veränderungen auf die Luftqualität sowie das Lokalklima einher.

2.1.5. Landschaft

Das Plangebiet selbst weist einen geringen bis sehr geringen landschaftsästhetischen Wert und Erholungswert ohne naturräumliche Eigenart auf. Das südwestlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet soll als Erholungsgebiet erhalten und gesichert werden. Durch die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 57 „Gewerbegebiet Bruckdorf“, 3. Änderung “Sondergebiet Möbeleinrichtungshaus“ sind keine negativen Auswirkungen auf die Landschaft zu erwarten.

2.1.6. Mensch

Das Plangebiet weist auf Grund seiner anthropogenen Vorprägung und einem hohen Verkehrsaufkommen keine besonderen Erholungs- und Freizeitfunktionen auf. Die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 57 „Gewerbegebiet Bruckdorf“, 3. Änderung “Sondergebiet Möbeleinrichtungshaus“ lässt weder eine Verbesserung noch eine Verschlechterung der vorhandenen Situation auf den Menschen erwarten.

2.1.7. Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude, weshalb mit der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 57 „Gewerbegebiet Bruckdorf“, 3. Änderung “Sondergebiet Möbeleinrichtungshaus“ keine negativen Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten sind.

2.1.8. Besondere Sachgüter

Die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 57 „Gewerbegebiet Bruckdorf“, 3. Änderung “Sondergebiet Möbeleinrichtungshaus“ hat keine schädlichen Auswirkungen auf besondere Sachgüter.

2.1.9. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete sowie weitere Schutzgebiete

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 57 „Gewerbegebiet Bruckdorf“, 3. Änderung “Sondergebiet Möbeleinrichtungshaus“ sowie in unmittelbarer Nähe befinden sich keine FFH-Gebiete, europäischen Vogelschutzgebiete oder weitere Schutzgebiete wie nationale Schutzgebiete beziehungsweise Natura2000 Gebiete. Mit der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gehen daher keine negativen Auswirkungen auf diese Gebiete einher.

2.1.10. Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern (2.1.1 bis 2.1.5) sowie Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

In Folge der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 57 „Gewerbegebiet Bruckdorf“, 3. Änderung “Sondergebiet Möbeleinrichtungshaus“ sind keine schädlichen Auswirkungen auf das vorhandene Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes zu erwarten.

2.1.11. Zusammenfassende Bewertung

Die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 57 „Gewerbegebiet Bruckdorf“, 3. Änderung “Sondergebiet Möbeleinrichtungshaus“ lässt keine nachteiligen Auswirkungen auf

den Umweltzustand im Plangebiet erwarten, da mit der Aufhebung keine Veränderungen der städtebaulichen Bestandssituation einhergehen. Es ergeben sich keine Erfordernisse für umweltbezogene Maßnahmen.

Quellenverzeichnis

Acerplan Planungsgesellschaft mbH: Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan Nr. 57 Gewerbegebiet Bruckdorf „An der B 6“ der Stadt Halle; Dezember 2007

Bundesrepublik Deutschland: Baugesetzbuch (BauGB); zuletzt geändert am 04.11.2025

Bundesrepublik Deutschland: Baunutzungsverordnung; zuletzt geändert am 03.07.2023

Land Sachsen-Anhalt: Landesentwicklungsplan 2010 (LEP); 16.02.2011

Land Sachsen-Anhalt: Luftreinhalteplan für den Ballungsraum Halle 2011; 01.09.2011

Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt, Referat 34: Luftreinhalteplan für den Ballungsraum Halle 2011; 01.06.2011

RANA – Büro für Ökologie und Naturschutz Frank Meyer: Landschaftsrahmenplan für die Kreisfreie Stadt Halle (Saale) – 1. Teilfortschreibung -; August 2013

Regionale Planungsgemeinschaft Halle: Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle 2023; 15.12.2023

Reichhoff, L.; Kugler, H.; Refior, K.; Warthemann, G.: Die Landschaftsgliederung Sachsen-Anhalts; Stand 01.01.2001

Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbB: Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Halle (Saale); 27.05.2020

Stadt Halle (Saale): Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Halle (Saale) (AbfWS); 30.10.2024

Stadt Halle (Saale): Aufhebungsvertrag zum Durchführungsvertrag im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 57.3 für das Vorhaben „Sondergebiet Möbeleinrichtungshaus“; 02.06.2026

Stadt Halle (Saale): Bebauungsplan Nr. 57 Gewerbegebiet Bruckdorf „An der B6“; 01.12.2008

Stadt Halle (Saale): Ergebnisbericht Umgebungslärmkartierung Stufe 4 der Stadt Halle (Saale); Stand 20.03.2023

Stadt Halle (Saale): Flächennutzungsplan (FNP); 10.09.1998

Stadt Halle (Saale): Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2025; 25.10.2017

Stadt Halle (Saale): Lärmaktionsplan der Stufe 3 für die Stadt Halle (Saale); 06.07.2019

Stadt Halle (Saale): Stadtmobilitätsplan Halle (Saale); Stand Juli 2019

Stadt Halle (Saale): Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Bergbaufolgelandschaft Bruckdorf“; 28.05.2026

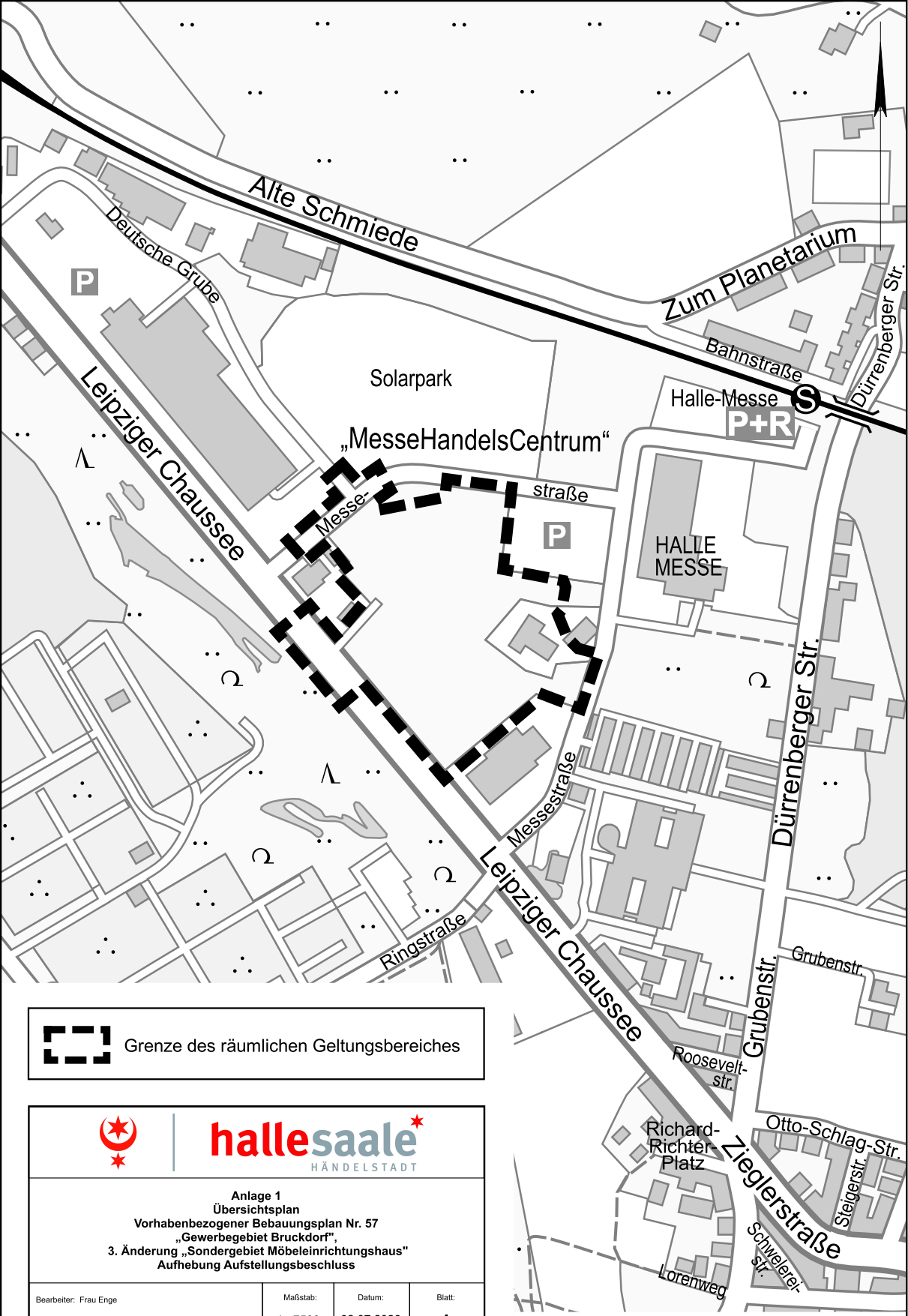
Stadt Halle (Saale): Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 57 „Gewerbegebiet Bruckdorf“, 3. Änderung „Sondergebiet Möbeleinrichtungshaus“; 28.11.2024

Straßenbauverwaltung des Landes Sachsen-Anhalt; Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt; Regionalbereich Süd: Feststellungsentwurf B 6 Ortsumfahrung Bruckdorf; 13.12.2024

Thüringer Institut für Nachhaltigkeit und Klimaschutz GmbH: Fachbeitrag Stadtklima Halle (Saale) - Klimafunktionskarte nach VDI 3787; Mai 2021

Bundesrepublik Deutschland: Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (KrWG); 02.03.2023

Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 57, 3 Änderung vom 28.11.2024



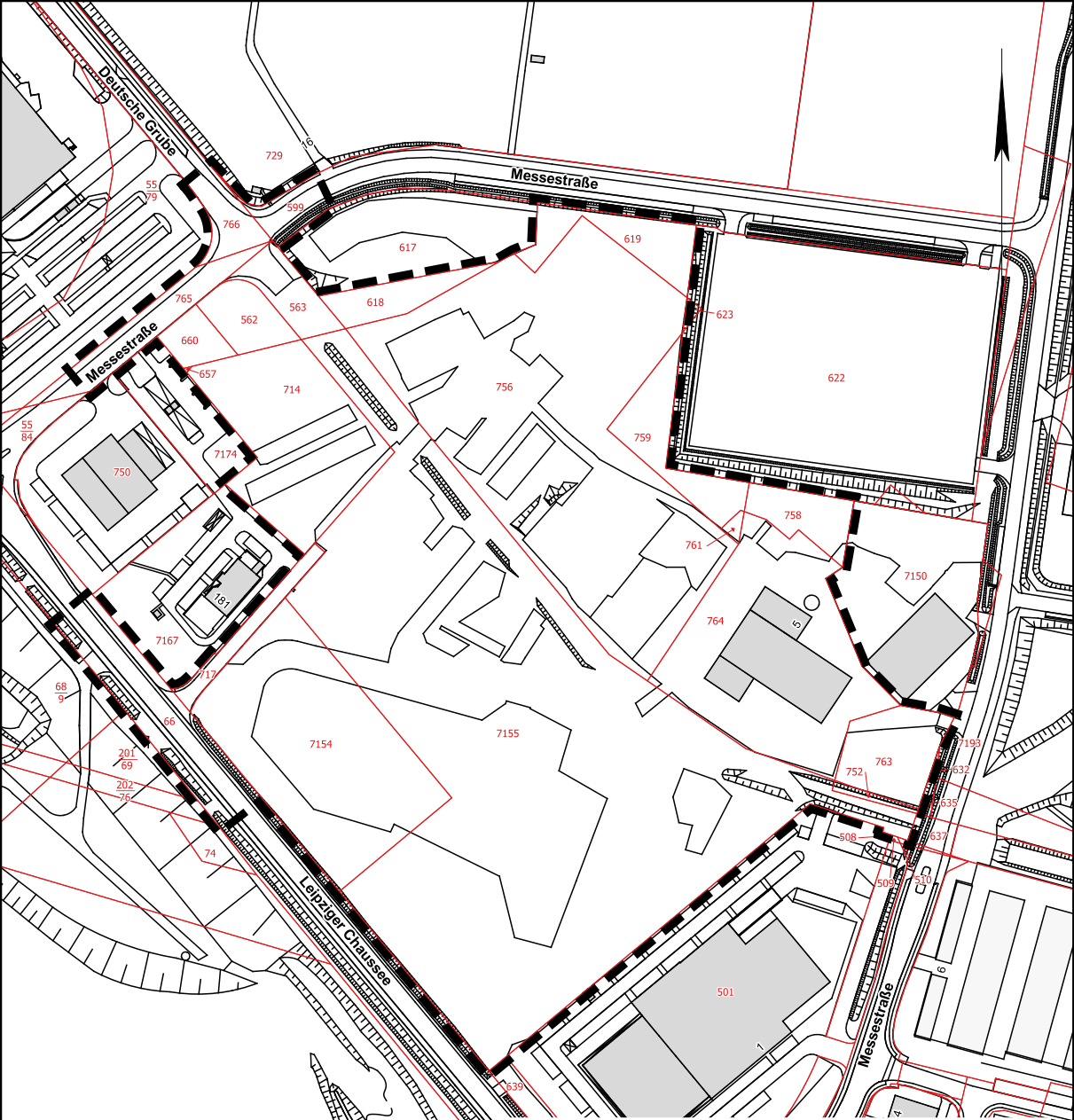
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

hallesaale
HÄNDELSTADT

Anlage 1
Übersichtsplan
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 57
„Gewerbegebiet Bruckdorf",
3. Änderung „Sondergebiet Möbeleinrichtungshaus"
Aufhebung Aufstellungsbeschluss

Bearbeiter: Frau Enge Zeichner: Frau Kirchhoff	Maßstab: 1 : 7500	Datum: 02.07.2026	Blatt: 1
Geschäftsbereich II Fachbereich Bauordnung und Stadtvermessung			
Kartengrundlage: Amtlicher Stadtplan Halle (Saale)			

Kartengrundlage: Amtlicher Stadtplan Halle (Saale)
Fachbereich Bauordnung und Stadtvermessung,
Abt. Stadtvermessung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Gemarkungsgrenzen

Flurgrenzen

Flurstücksgrenzen

hallesaale
HÄNDELSTADT

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

Bearbeiter:	Frau Enge	Maßstab:	Datum:	Blatt-Nr.:
Zeichner:	Frau Schneider	1:3000	08.07.2026	1

Geschäftsbereich II
Fachbereich Bauordnung und Stadtvermessung

Kartengrundlage: Abteilung Stadtvermessung

Kartengrundlage:
Stadt Halle (Saale)
FB Bauordnung und Stadtvermessung, Abt. Stadtvermessung

Stadtgrundkarte mit Angaben des Liegenschaftskatasters
Gemarkung: Kanena
Flur: 2

Nutzungsgenehmigung:
ALKIS © GeoBasis-DE / LVermGeo ST, 06/2026