



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VIII/2024/00629**
Datum: 18.12.2024
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto: 1.51101
Verfasser: FB Städtebau und
Bauordnung

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten und Stadtentwicklung	14.01.2025	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	29.01.2025	öffentlich Entscheidung

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

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 57 „Gewerbegebiet Bruckdorf“, 3. Änderung „Sondergebiet Möbeleinrichtungshaus“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) in der vorgelegten Fassung vom 28.11.2024 einschließlich des dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplanes (Teil C) in der vorgelegten Fassung vom 28.11.2024, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.
2. Die Begründung mit dem Umweltbericht in der vorgelegten Fassung vom 28.11.2024 wird gebilligt.

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 (jährli- che Abschrei- bungen)			

Auswirkungen auf den Stellenplan
Wenn ja, Stellenerweiterung:

ja

nein

Stellenreduzierung:

Familienverträglichkeit:
Gleichstellungsrelevanz:

ja

ja

Klimawirkung:

positiv

keine

negativ

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 57 „Gewerbegebiet Bruckdorf“,

3. Änderung „Sondergebiet Möbelerichtungshaus“

Satzungsbeschluss

1. Anlass und Ziel der Planung

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

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

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

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

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

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

2. Räumlicher Geltungsbereich

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

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

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

3. Planverfahren

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat in seiner öffentlichen Sitzung am 30.09.2020 den Aufstellungsbeschluss zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 57 „Gewerbegebiet Bruckdorf“, 3. Änderung „Sondergebiet Möbelerichtungshaus“ gefasst (Beschluss Nr. VII/2019/00521). Die Bekanntmachung des Beschlusses ist im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 21 vom 23.10.2020 erfolgt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist mit der Veröffentlichung des Vorentwurfs zum Bebauungsplan im Internet und mit Auslegung im Foyer des Gebäudes Neustädter Passage 18 vom 22.02.2022 bis zum 18.03.2022 erfolgt. Die zugehörige Bekanntmachung ist im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 5 vom 11.02.2022 erfolgt. Mit Schreiben vom 22.02.2022 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat in seiner öffentlichen Sitzung am 19.06.2024 den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 57 „Gewerbegebiet Bruckdorf“, 3. Änderung „Sondergebiet Möbeleinrichtungshaus“ mit der Begründung bestätigt und zur Veröffentlichung bestimmt (VII/2024/06853).

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat die Veröffentlichung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 57 „Gewerbegebiet Bruckdorf“, 3. Änderung „Sondergebiet Möbeleinrichtungshaus“ mit der Begründung im Internet, nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 17 vom 02.08.2024, in der Zeit vom 13.08.2024 bis 16.09.2024 stattgefunden. Zusätzlich wurden die Unterlagen im selben Zeitraum im Foyer des Gebäudes Neustädter Passage 18 öffentlich ausgelegt.

Mit Schreiben vom 02.08.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert.

Aus der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

In der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf wurde der vorliegenden Planung überwiegend zugestimmt bzw. Hinweise zur Umsetzung der Planung gegeben.

Bedenken gab es von Seiten der Halleschen Verkehrs-AG und der Gemeinde Kabelsketal zu Aspekten des Verkehrs. Die Industrie- und Handelskammer empfahl die Reduzierung der Nebensortimentsflächen für Lampen und Kunst.

Zusätzlich gab es Hinweise und Klarstellungen zu einigen technischen Aspekten, welche überwiegend in die Begründung aufgenommen werden konnten. Das Landesamt für Geologie und Bergwesen und die Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft wiesen noch einmal auf die Beachtung des ehemaligen Kohlebergbaus im Bereich des Vorhabens hin.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgte im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Da die Flächennutzungsplanänderung, welche die Darstellung von Gewerbeflächen in Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Möbeleinrichtungshaus“ ändern sollte, in Verzug geraten ist, soll von der Möglichkeit des § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 2 BauGB Gebrauch gemacht werden, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch die höhere Verwaltungsbehörde (in Sachsen-Anhalt das Landesverwaltungsamt) genehmigen zu lassen und vor der Flächennutzungsplanänderung bekanntzumachen. Um die für den Vorhabenträger dringliche Rechtskraft des Bebauungsplanes zu sichern und somit das für die Stadt Halle (Saale) bedeutende Projekt nicht zu gefährden, soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan schnell Rechtskraft erlangen.

Die Voraussetzungen des § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB sind gegeben. Es ist anzunehmen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 57 „Gewerbegebiet Bruckdorf“, 3. Änderung „Sondergebiet Möbeleinrichtungshaus“ aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird. Es wurden zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Stellungnahmen vorgetragen, die daran einen Zweifel aufkommen lassen. Insbesondere wurde von der obersten Landesentwicklungsbehörde bestätigt, dass das raumbedeutsame Projekt mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

4. Familienverträglichkeitsprüfung

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

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

5. Klimawirkung

Mit der Planänderung werden die Nutzungsmöglichkeiten in einem bestehenden Bebauungsplan geändert. Nicht geändert werden der zulässige Versiegelungsgrad sowie der zulässige Baumassenrahmen (Länge, Höhe). Zusätzliche Eingriffe in Natur, Landschaft und Klima werden daher nicht begründet.

Allerdings besitzt auch der Betrieb eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes Klimarelevanz (z.B. Verkehr, Energieverbrauch), wobei durch das Schließen des Angebotsdefizites im Bereich Möbel in Halle aber regionale Verkehre reduziert werden. Das Vorhaben wird zeitgemäß seine Dachflächen für Solaranlagen nutzen. Auf den übrigen Flächen, die nicht für Solaranlagen oder Gebäudetechnik genutzt werden, ist ein Gründach festgesetzt.

6. Finanzielle Auswirkungen/Vorhabenträger

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

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

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.

Anlagen:

Anlage 1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 57 3. Änderung, Fassung vom 28.11.2024

Anlage 2 Vorhaben- und Erschließungsplan, Fassung vom 28.11.2024

Anlage 3 Begründung mit Umweltbericht, Fassung vom 28.11.2024