



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VIII/2025/01021**
Datum: 21.05.2025
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto: 1.51101
Verfasser: FB Städtebau und
Bauordnung

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten und Stadtentwicklung	10.06.2025	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	25.06.2025	öffentlich Entscheidung

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

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 36 „Sonderbaufläche Möbeleinrichtungshaus, Leipziger Chaussee“, in der Fassung vom 12.03.2025.
2. Die Begründung mit dem Umweltbericht in der vorgelegten Fassung vom 12.03.2025 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 (jährliche Abschreibungen)			

Auswirkungen auf den Stellenplan
Wenn ja, Stellenerweiterung:

ja

nein

Stellenreduzierung:

Familienverträglichkeit:

ja

Gleichstellungsrelevanz:

ja

Klimawirkung:

positiv

keine

negativ

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

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

- Feststellungsbeschluss -

Das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes wird als Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 57, 3. Änderung „Sondergebiet, Möbeleinrichtungshaus“ geführt.

Da die Flächennutzungsplanänderung, welche die Darstellung von Gewerbeflächen in Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Möbeleinrichtungshaus“ ändern soll, in Verzug geraten ist, wurde von der Möglichkeit des § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 2 BauGB Gebrauch gemacht, 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.

Das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes muss dennoch abgeschlossen werden.

Die von der Änderung betroffene 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 der Stadt Halle (Saale) als ein Bestandteil des Sonderstandortes Leipziger Chaussee als Fläche für großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ausgewiesen.

Am 25.06.2014 wurde bereits ein Bebauungsplan-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 verträgliches Maß begrenzt werden.

Die 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.

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung entspricht der Abgrenzung des Sonderstandortes im Einzelhandels- und Zentrenkonzept und weicht geringfügig von dem Geltungsbereich des im Parallelverfahren aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 57, 3. Änderung, ab.

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat in seiner öffentlichen Sitzung am 19. Juni 2024 den Beschluss zur Durchführung des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 36 „Sonderbaufläche Möbeleinrichtungshaus, Leipziger Chaussee“ gefasst und den Entwurf der Flächennutzungsplanänderung mit der Begründung bestätigt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt (Vorlage-Nr. VII/2024/07096).

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs der Änderung des Flächennutzungsplans, lfd. Nr. 36

„Sonderbaufläche Möbeleinrichtungshaus, Leipziger Chaussee“, hat nach der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 28 vom 6. Dezember 2024 in der Zeit vom 13. Dezember 2024 bis 30. Januar 2025 stattgefunden. Mit Anschreiben vom 9. Dezember 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.

Aus den durchgeführten Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergaben sich, wie in der Abwägung dokumentiert, keine Aspekte, die die Flächennutzungsplanänderung in Frage stellten oder zu Änderungen der Planung führten. Die für die Planung relevanten Hinweise insbesondere der Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange sowie der Ver- und Entsorgungsunternehmen, wurden berücksichtigt und in der Begründung entsprechende Ergänzungen vorgenommen.

Die Flächennutzungsplanänderung ist nach Beschlussfassung im Stadtrat gemäß § 6 BauGB dem Landesverwaltungsamt des Landes Sachsen-Anhalt zur Genehmigung vorzulegen und wird nach der ortsüblichen Bekanntmachung der erteilten Genehmigung wirksam.

Familienverträglichkeit

Das Projekt Möbeleinrichtungshaus wurde am 3. September 2019 im Familienverträglichkeits-Jour-Fixe behandelt. Das Vorhaben wird aus der Sicht der Familienverträglichkeit wie folgt befürwortet:

Mit der 3. 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.

Klimawirkung

Mit der Flächennutzungsplanänderung werden die Voraussetzungen für die Nutzungsänderung in einem rechtswirksamen Bebauungsplan geschaffen. Aus einem festgesetzten Gewerbegebiet auf einer brachliegenden ehemaligen Gewerbefläche wird eine Sondernutzung für großflächigen Einzelhandel, ebenfalls mit einer hohen Nutzungsdichte. Zusätzliche Eingriffe in Natur, Landschaft und Klima werden aber nicht begründet.

Allerdings besitzt auch der künftige Betrieb eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes Klimarelevanz (z. B. Verkehr, Energieverbrauch), wobei durch das Schließen des Angebotsdefizites im Bereich Möbel im Stadtgebiet von Halle (Saale) aber regionale Verkehre reduziert werden können. Durch Regelungen im Bebauungsplan können zeitgemäß Dachflächen für Solaranlagen genutzt und Gründächer etabliert werden.

Anlagen:

Anlagen gesamt

Anlage 1 Änderungsplan zum Flächennutzungsplan, lfd. Nr. 36 (Stand vom 12.03.2025,

Anlage 2 Begründung mit Umweltbericht (Stand vom 12.03.2025)