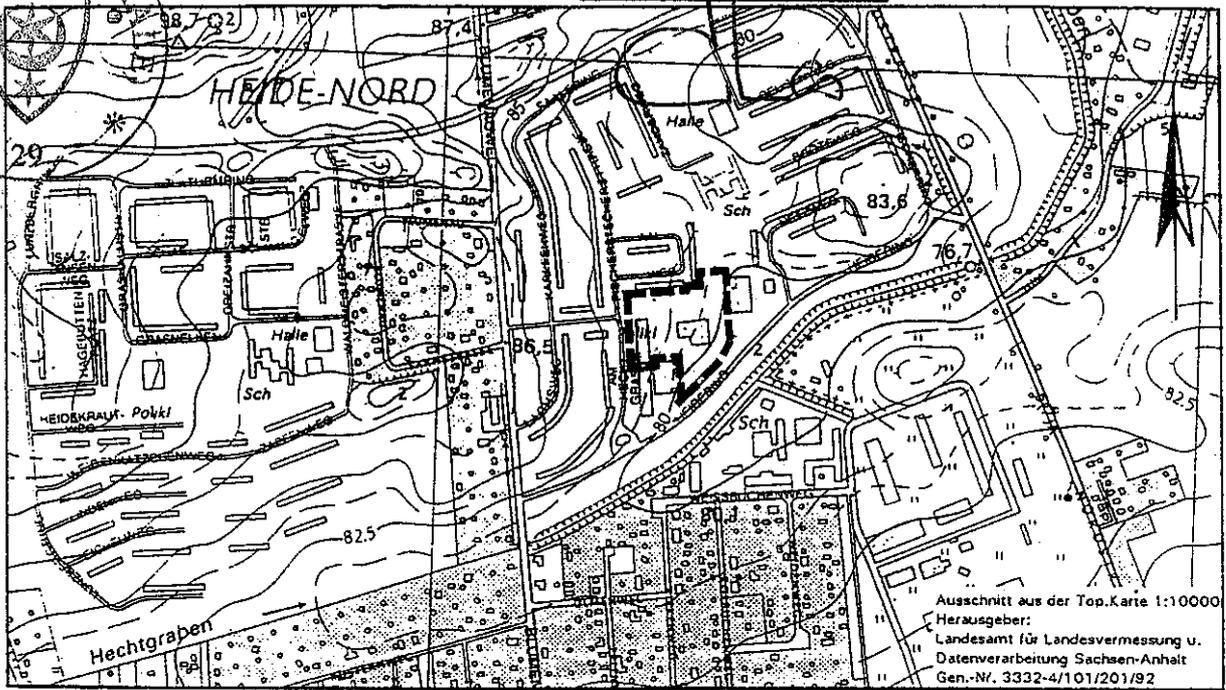
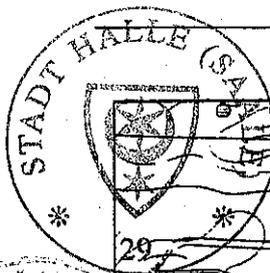


URSCHRIFT



Ausschnitt aus der Top.Karte 1:10000
Herausgeber:
Landesamt für Landesvermessung u.
Datenverarbeitung Sachsen-Anhalt
Gen.-Nr. 3332-4/101/201/82



STADT HALLE (SAALE)

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 22

Stadtteilzentrum Heidering

Begründung

Planungsbüro

Architekturbüro Hünninghaus
Sophienweg 31-33
32429 Minden

Investor / Bauherr

Hünninghaus
Architekten u. Ingenieure
GmbH & Co. KG
Sophienweg 31-33
32429 Minden

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 22, Halle, Heide-Nord

I N H A L T

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Vorbereitende Bauleitplanung
- 3 Bestandsaufnahme
 - 3.1 Räumlicher Geltungsbereich
 - 3.2 Naturräumliche Gegebenheit und ökologische Situation
 - 3.3 Baubestand
 - 3.4 Vorhandene Verkehrserschließung
 - 3.5 Grundbesitz und Eigentumsverhältnisse
- 4 Planungsziele
- 5 Planungskonzept
 - 5.1 Gebietseinstufung
 - 5.2 Bauliche Nutzung
 - 5.3 Verkehrserschließung
 - 5.3.1 Fahrzeugverkehr
 - 5.3.2 Anlieferverkehr
 - 5.3.3 Ruhender Verkehr
 - 5.3.4 Rad- und Fußwege
 - 5.3.5 Öffentlicher Personennahverkehr
 - 5.4 Stadttechnische Erschließung
 - 5.5 Gestaltung
 - 5.6 Grünordnung
 - 5.7 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- 6 Altlasten
- 7 Immissionen
- 8 Bauliche Nutzung

...

Anlagen:

- 1) Ermittlung der Grund- und Geschoßflächenzahlen
- 2) Grünflächenbilanz

1 Erfordernis der Planaufstellung

Im Stadtteil "Heide-Nord" leben ca. 10.500 Bürger. Die Versorgung der Einwohner mit Infrastruktureinrichtungen erfolgt zur Zeit lediglich durch zwei Lebensmittelkaufhallen und einen Wochenmarkt. Somit ergibt sich eine Unterversorgung der Bevölkerung, da die ursprünglich geplanten Wohngebietszentren nie fertiggestellt wurden. In "Heide-Nord" fehlen Handelsflächen, Dienstleistungseinrichtungen, Gaststätten und Freizeiteinrichtungen.

Zur Versorgung der Bewohner des Stadtteils ist die Schaffung der erforderlichen Infrastruktureinrichtungen dringend notwendig.

Am "Heidering" im 1. Wohnkomplex soll ein Stadtteilzentrum errichtet werden, in dem die fehlenden Einrichtungen angeordnet werden.

Zur Vorbereitung der Investitionen wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 22 aufgestellt.

2 Vorbereitende Bauleitplanung

Das Baugebiet liegt in einem unbeplanten Innenbereich. Der Flächennutzungsplan für die Stadt Halle liegt noch nicht vor, der Vorentwurf für den Flächennutzungsplan weist das Gebiet als Sonderbaufläche aus.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 22 befindet sich somit in Übereinstimmung mit den Zielvorstellungen des Flächennutzungsplanes und der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung.

3 Bestandsaufnahme

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt im Nordwesten der Stadt Halle/Saale, im Stadtteil "Heide-Nord" im 1. Wohnkomplex. Die Fläche des Geltungsbereiches für den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 22 beträgt ca. 16.000 qm.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches verläuft:

- im Norden: entlang des Wohnblockes 101, mit Versprung auf Wohnblock 101 a, bis auf Höhe des vorhandenen Kaufhallengebäudes
- im Osten: entlang des Kaufhallengebäudes und abknickend zur Straße "Am Heidering"
- im Südosten: parallel zur Straße am "Heidering", bis zum Sozialtrakt des Feierabendheimes
- im Westen: entlang des Feierabendheimes (abknickend)
- im Süden: entlang des Feierabendheimes
- im Westen: ungefähr parallel zum "Fischerstecherweg", bis auf Höhe des Wohnblockes 101.

Die Lage der Grenzen ist im Plan durch eine unterbrochene Linie gekennzeichnet.

Die Grenzen des Geltungsbereiches umfassen auch Flächen, die außerhalb der zukünftigen Grundstücksgrenzen des Vorhabens liegen, die aber für die Erschließung des Grundstücks benötigt werden.

3.2 Naturräumliche Gegebenheit und ökologische Situationen

Der Geltungsbereich des V + E-Planes Nr. 22 kann als ödlandähnliches Gelände bezeichnet werden, auf dem die Zufahrt zum Feierabendheim (Betonstraße) verläuft sowie einige provisorische Wege angelegt sind. Das Gelände weist ein Gefälle nach Osten bzw. nach Südosten auf.

Im Westen des Plangebietes beträgt die Geländehöhe ca. 82,00 m über NN, im Osten wird eine Höhe von ca. 80,00 m über NN erreicht. Die vorhandene Geländehöhe im Südosten beträgt ca. 79,5 m über NN.

3.3 Baubestand

Innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 22 ist das Gelände mit dem nie fertiggestellten "Bettenhaus II" des Feierabendheimes, einer Trafostation, der Rohbau ruine eines "Gaststättengebäudes" und einer Baubaracke bebaut.

Diese Gebäude werden abgerissen, um die Planungen realisieren zu können.

Außerhalb des Geltungsbereiches des V + E - Planes Nr. 22 grenzen an das Gelände an:

- | | |
|--------------------|--|
| im Norden: | 6-geschossige, verdichtete Wohnbebauung |
| im Osten: | ein 1-geschossiges Kaufhallengebäude, |
| im Süden/Südosten: | keine unmittelbar angrenzende Bebauung |
| im Westen: | das Feierabendheim mit dem 1-geschossigen Sozialtrakt und dem 6-geschossigen Bettenhaus I. |

3.4 Vorhandene Verkehrserschließung

Das Gelände des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 22 wird zur Zeit vom "Heidering" aus erschlossen.

Über das Gelände führt eine Betonstraße zum Haupteingang des Feierabendheimes.

Südlich der im Norden angrenzenden Wohnbebauung führt ein Fußgängerweg durch das Gebiet.

Am "Heidering" befinden sich Parkplätze in Senkrechtaufstellung.

3.5 Grundbesitz und Eigentumsverhältnisse

Das Baugebiet liegt in der

Gemarkung:	Halle-Lettin
Flur:	4
Flurstück:	50/18 (Teilfläche)

Das Grundstück befindet sich in der Verfügung der Stadt Halle/Saale.

Der Investor hat für das vorgenannte Grundstück einen Optionsvertrag mit der Stadt Halle/Saale abgeschlossen und beabsichtigt, die für die Realisierung notwendige Grundstücksfläche zu erwerben.

4 Planungsziele

Planungsziel für den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 22 ist die Schaffung eines Stadtteilzentrums mit der Ausweisung von Einzelhandelsflächen, Dienstleistungs- und Büroflächen, gastronomischen Bereichen sowie Freizeiteinrichtungen verschiedener Art.

Die Gesamtplanung soll durch die Einrichtung eines attraktiven "Einkaufszentrums" der Wohnumfeldverbesserung dienen. Unterstützt wird dieses Ziel durch grüngestalterische Maßnahmen im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Die Durchgängigkeit des Wohngebietes ist gewährleistet. Sie wird durch die Anordnung von Passagenbereichen verbessert und aufgewertet.

Der ruhende Verkehr für das geplante Stadtteilzentrum wird innerhalb des Grundstücks untergebracht. Außerhalb der Öffnungszeiten des Zentrums können Stellplätze für die Anwohner zur Verfügung gestellt werden, sofern durch entsprechende Vereinbarungen sichergestellt ist, daß Beeinträchtigungen der einzelnen Nutzungsbereiche ausgeschlossen werden können.

Die Zufahrt zum Zentrum erfolgt ausschließlich vom "Heidering". Die Fuß- und Radwegverbindungen in Ost-West-Richtung sowie die Fußwegeverbindung von der Straßenbahn in den ersten Wohnkomplex werden ausgebaut.

5 Planungskonzept

Das geplante Stadtteilzentrum nimmt die Ost-West-Orientierung der nördlich angrenzenden Wohnbebauung auf und setzt sie in zwei Bereichen mit unterschiedlicher Geschossigkeit fort. Der nördlich gelegene 1-geschossige Riegel wird durch eine Passage vom südlich angeordneten, 2-geschossigen Bereich getrennt. Die südliche Gebäudezeile wird am östlichen Ende um ein drittes Geschoß erhöht.

Die Läden und die Dienstleistungseinrichtungen orientieren sich überwiegend zur offenen Passage, die durch Teilüberdachungen gegliedert ist. Die Anlieferung und die Zufahrt der Besucher erfolgt von Süden über den "Heidering". Unter dem Zentrum ist eine Tiefgarage vorgesehen, die eine Kapazität von 128 Einstellplätzen aufweist.

5.1 Gebietseinstufung

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 22 wird eingestuft als

- SO - "Sondergebiet - Handel- und Dienstleistungen"

zulässig sind:

- Einzelhandels- und Dienstleistungsbereiche, einschließlich Büroflächen,
- Freizeiteinrichtungen verschiedener Art sowie Räume für freie Berufe und Arztpraxen
- gastronomische Bereiche
- Wohnungen

Spielhallen sind nicht zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

- Festsetzung der Grundflächenzahl:
GRZ 1 = 0,4 (nach § 19, 2, BauNVO)
- Festsetzung der Grundflächenzahl:
GRZ 1+2 = 0,8 (nach § 19, 2-4, BauNVO)
- Festsetzung der Geschoßflächenzahl:
GFZ = 1,0 (nach § 20, 1-4, BauNVO)

5.3 Verkehrerschließung

5.3.1 Fahrzeugverkehr

Die Erreichbarkeit des geplanten Stadtteilzentrums wird ausschließlich vom "Heidering" aus gewährleistet.

Durch die Errichtung des Bauvorhabens sollen keinerlei Anteile des Fahrverkehrs in die umliegenden Wohnbereiche verlagert werden.

An der Einfahrt zum Zentrum ist eine Einschleifspur vorgesehen. Hierdurch entfallende, vorhandene Einstellplätze werden zusätzlich auf dem Grundstück des Investors nachgewiesen

Die zu beseitigende, vorhandene Zufahrt zum Feierabendheim (Betonstraße) wird neu angeordnet und erfolgt über die Straße "Am Hechtgraben".

5.3.2 Anlieferungsverkehr

Der Anlieferungsverkehr zum Stadtteilzentrum wird ebenfalls ausschließlich vom "Heidering" aus erfolgen.

Die Anlieferung erfolgt im Süden des Stadtteilzentrums, abgewandt von der umgebenden Wohnbebauung.

5.3.3 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr des geplanten Stadtteilzentrums wird im südlichen Grundstücksbereich konzentriert.

Es werden insgesamt 191 Stellplätze vorgesehen. Davon befinden sich 128 in der geplanten Tiefgarage.

Die restlichen 63 Einstellplätze werden ebenerdig angeordnet, im zuvor beschriebenen Grundstücksbereich. Die Gesamtzahl der Einstellplätze entspricht dem Stellplatzbedarf des Stadtteilzentrums.

Der entsprechende Stellplatznachweis hat zum Zeitpunkt der Offenlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 22 vorgelegen und ist gebilligt worden.

Die angrenzenden Gebäude des Feierabendheimes werden durch Eingrünungsmaßnahmen vor Beeinträchtigungen durch den ruhenden Verkehr geschützt.

Die ausgewiesenen ebenerdigen- bzw. Tiefgarageneinstellplätze sollen kombiniert genutzt werden, d. h. nach Ladenschluß können die Parkplätze von den Anwohnern genutzt werden, wobei die Einstellplätze freizuhalten sind, die nach Landesbauordnung des Landes Sachsen-Anhalt, für die Bereiche mit längeren Öffnungszeiten vorzusehen sind (s. Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 22, § 13 - Zusatzvereinbarung).

5.3.4 Rad- und Fußwege

Das Gebiet wird ausreichend durch Fuß- und Radwege erschlossen.

Der längs des "Heideringes" verlaufende Rad- und Fußweg wird im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 22 fortgeführt, ebenso wird die Verbindung zwischen der Kaufhalle und dem "Fischerstecherweg" ausgebaut.

Von der Straßenbahnhaltestelle führt ein Fußweg durch das Zentrum in das Wohngebiet.

5.3.5 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Zentrum wird durch die Straßenbahnlinie "Heide-Nord/Lettin" erschlossen. Die Straßenbahnhaltestelle liegt in unmittelbarer Nähe des Stadtteilzentrums.

Im "Heidering" verkehrt zur Zeit die Buslinie Nr. 22. Sollte die Fertigstellung des Zentrums vor der Inbetriebnahme der Straßenbahn liegen, muß die Bushaltestelle "Am Hechtgraben" in Richtung des Zentrums verlegt werden.

5.4 Stadttechnische Erschließung

5.4.1 Entwässerung

Die Planung und Ausführung der Anlagen für die Schmutz- und Regenwasserentwässerung des Stadtteilzentrums erfolgt auf Grundlage der DIN 1986.

Schmutz- und Regenwassergrundleitungen werden im Grundstücksbereich getrennt geführt.

5.4.1.1 Das anfallende Schmutzwasser wird in dem vorhandenen Mischwassersammler - DN 1200 - im "Fischerstecherweg" eingeleitet.

5.4.1.2 Die Ableitung des anfallenden Regenwassers erfolgt durch den Anschluß an den vorhandenen Regenentlastungskanal, Sammler A, - DN 1200, der im "Heidering" verläuft.

Im Geltungsbereich noch vorhandene Leitungssysteme, sofern sie die Baumaßnahmen behindern, werden nach Rücksprache mit der "Halleschen Wasser und Abwasser GmbH" bzw. nach Rücksprache mit den Nutzern verlegt oder abgebrochen.

5.4.1.3 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Brauch- und Trinkwasser wird durch die Stadtwerke Halle sichergestellt. Die Löschwasserversorgung - Grundschatz - wird ebenfalls durch die Stadtwerke Halle vorgenommen.

5.4.1.4 Abfallbeseitigung

Die Entsorgung durch die öffentliche Abfallbeseitigung ist sichergestellt. Die Abfallbeseitigung für die im Geltungsbereich geplante Baumaßnahme wird durch die öffentliche Entsorgung sichergestellt bzw. durch ein konzessioniertes Unternehmen vorgenommen.

5.4.1.5 Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluß an das vorhandene Netz des zuständigen Energieversorgungsunternehmens.

Die Wärmeversorgung des Geltungsbereiches wird, entsprechend der Fernwärmesatzung der Stadt Halle vom 11.05.1993, durch Fernwärme erfolgen.

5.4.1.6 Fernmeldewesen

Um die Belange der Bundespost im Hinblick auf die Verlegung und Unterhaltung von Fernmeldekabeln soweit wie möglich zu berücksichtigen, bzw. um Rücksicht auf vorhandene Leitungstrassen zu nehmen, werden Ausbaupläne mit der TELEKOM abgestimmt.

5.5 Gestaltung

Das gesamte Bauvorhaben gliedert sich in zwei - durch eine Passage unterteilte - "Gebäudezeilen" unterschiedlicher Geschossigkeit.

Die nördliche Gebäudezeile wird in eingeschossiger Bauweise ausgeführt.

Der südlich der zentralen Passage gelegene Gebäudebereich wird, bis auf das abschließende Gebäude, als zweigeschossiger Baukörper vorgesehen.

Aus städtebaulichem Grund wird der Abschluß dieser Gebäudezeile durch einen dreigeschossigen Baukörper gebildet, um eine punktuelle Betonung des Stadtteilzentrums zu erreichen.

Die Fassaden werden zu den Passagen hin, unter Rücksichtnahme auf die jeweiligen Nutzungsansprüche, mit Schaufensterelementen ausgestattet.

Die Schaufenster sind in Teilbereichen mit Glasvordächern versehen.

Fensteranlagen, Vordächer und Überdachungen (jeweils an den Zugängen zur Passage, bzw. an den Höhenversprüngen in der mittleren Passage) sollen durch Material und Farbgebung einander angepaßt werden.

Die Glaselemente werden zum Teil in den Obergeschoßbereichen übernommen.

Die horizontale Unterteilung der mehrgeschossigen Gebäude wird durch die Anordnung von Blenden erreicht, die die Höhe der Attika in den eingeschossigen Bereichen aufnehmen.

Senkrecht werden die Baukörper mit durchlaufenden Lisenen versehen, um so eine ausgeprägte Fassadengliederung zu erreichen.

5.6 Grünordnung

Als wesentliche Punkte für Grünordnungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 22 sind zu nennen:

- Alleepflanzungen entlang des "Heideringes" im Bereich des Rad- und Fußweges. Die unmittelbar am "Heidering" angrenzende Baumreihe wird von der Stadt Halle/Saale angepflanzt. (ca. 9 Bäume)
- Weiterführung des öffentlichen Grünzuges vom zentralen Kinderspielplatz vor der Schule zum "Fischerstecherweg". In diesen Bereichen ist die Aufstellung von Spielgeräten für Kinder vorgesehen.
- Extensive Begrünung der zwei westlichen, eingeschossigen Dachflächen.
- Intensive Begrünung zur westlich angrenzenden Bebauung sowie zum Altenheim und niveaugleiche Verbindung zwischen "Fischerstecherweg" und Stadtteilzentrum.

Die Freiflächengestaltung des nördlichen Grünzuges zwischen Block 101 und Stadtteilzentrum wird im Rahmen der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vom Investor durchgeführt.

Die Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 22 ist als Prinziplösung zu verstehen und wird im Projekt präzisiert.

Dieses Projekt wird mit dem Grünflächenamt der Stadt Halle/Saale abgestimmt.

5.7 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden nach dem Landesnaturschutzgesetz vorgenommen.

Für die Bewertung der Eingriffe und die daraus resultierenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird die Verfügung der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz vom 15.03.1989 zum Vollzug des Landespflegegesetzes, Beitrag zum § 17 - Landespflegegesetz -Landschaftsplanung in der Bauleitplanung herangezogen, da in Sachsen-Anhalt eine vergleichbare Regelung zur Zeit nicht existiert.

Einzelheiten sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen, der Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 22 ist und den Berechnungen der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. (s. Anlage 2)

6 **Altlasten**

Im Geltungsbereich des Vorhaben - und Erschließungsplanes Nr. 22 sind Altlasten nicht bekannt und auch nicht zu erwarten, da das Gelände bereits baufrei gemacht wurde.

7 **Immissionen**

Die vom TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt e. V. erstellte Schallimmissionsprognose kommt zu dem Ergebnis, daß die Zusatzbelastung durch das geplante Stadtteilzentrum zu keiner Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte und nur unwesentlich zur Erhöhung der vorhandenen Lärmbelästigung führt.

Folgende Nutzungsbereiche sind vorgesehen:

1. Handelsflächen (ohne Discounter)	ca. 1.495 qm	Verkaufsfläche
2. Discounter	ca. 535 qm	Verkaufsfläche
3. Gastronomische Bereiche	ca. 670 qm	Nutzfläche
4. Dienstleistungs- und Freizeitaktivitäten	ca. 1.930 qm	Nutzfläche
5. Arztpraxen	ca. 215 qm	Nutzfläche
6. Büroflächen	ca. 400 qm	Nutzfläche
7. Wohnungen	ca. 625 qm	Wohnfläche

Die unter den Punkten 6 und 7 genannten Nutzungsbereiche sind als Alternative vorgesehen.

Ermittlung der Grund- und Geschößflächenzahlen (Anlage 1)

Grundstücksgröße: ca. 11.372,00 qm
Bebaute Fläche: ca. 4.796,80 qm
Versiegelte Fläche: ca. 5.580,30 qm

Bruttogeschößfläche:

Tiefgarage ca. 4.249,17 qm
Erdgeschoß ca. 4.796,80 qm
1. Obergeschoß ca. 1.605,00 qm
2. Obergeschoß ca. 635,00 qm
Bruttogeschößfläche gesamt ca. 11.285,97 qm

Grundflächenzahl (GRZ):

GRZ1 (BauNVO § 19 (2))

$$\text{GRZ 1} = \frac{4.796,80 \text{ qm}}{11.372,00 \text{ qm}} = 0,421 = 0,4$$

=====

GRZ1+2 (BauNVO § 19, 2, 4)

$$\text{GRZ 1+2} = \frac{4.796,80 + 2.900,00 \text{ qm} + 875,00 \text{ qm}}{11.372,00 \text{ qm}}$$
$$= \frac{8.571,80 \text{ qm}}{11.372,00 \text{ qm}} = 0,753 = 0,8$$

=====

Geschößflächenzahl (GFZ):

$$\text{GFZ} = \frac{11.285,97 \text{ qm}}{11.372,00 \text{ qm}} = 0,992 = 1,0$$

=====

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 22, Halle, Heide-Nord

Grünflächenbilanz (Anlage 2)

1. Flächenaufstellung:

1. Fläche des Grundstückes =	ca. 11.372,00 qm
2. Bebaute Fläche = abzüglich	ca. 4.796,80 qm
3. Versiegelte Flächen = abzüglich	ca. 5.580,30 qm
<hr/>	
4. Auf dem Grundstück verbleibende Grünfläche =	ca. 994,90 qm
5. Grünflächen auf den Erdgeschoßdächern =	ca. 1.350,00 qm
<hr/>	
6. Summe der Grünflächen auf dem Grundstück =	ca. 2.344,90 qm =====

Ödland

7. Flächenbilanz bei z. Zt. vorhandenen Rohbau-Ruinen:

Grundstück	ca. 11.372,00 qm
abzügl. z. Zt. bebaute Flächen	ca. 4.350,00 qm
<hr/>	

Ödland

ca. 7.022,00 qm
=====

2. Bilanzierung:

2.1 Eingangsbewertung:

zur Zeit bebaute Flächen:	ca. 4.350 qm x 0	=	0 qm
Ödland:	ca. 7.022 qm x 0,3	=	2.106,60 qm
Gesamtfläche:	ca. 11.372 qm (gerundet)		<u>2.107,00 qm</u> =====

2.2 Ausgangsbewertung:

Gesamtfläche:	ca. 11.372 qm		
bebaute Fläche:	ca. 4.797 qm x 0		
versiegelte Fläche:	ca. 5.580 qm x 0		
verbleibende Grünfläche:	ca. 995 qm x 0,6	=	597,00 qm
extensive begrünte Dachfläche	ca. 1.387 qm x 0,2	=	277,40 qm
			<u>874,40 qm</u> =====

Ermitteltes Flächendefizit: ca. 1.232,60 qm

...

Nach vorheriger Aufstellung ergibt sich ein Flächendefizit von 1.232,60 qm.

Der Investor nimmt weitere grünordnerische Maßnahmen außerhalb seiner Grundstücksfläche vor (Alleepflanzung am Heidering - teilweise und die Fortführung des öffentlichen Grünzuges vom zentralen Kinderspielplatz vor der Schule zum "Fischerstecherweg").

Die vorgenannten Maßnahmen ergeben einen Wert von ca. 1.350 qm. Damit ist das ermittelte Flächendefizit ausgeglichen.

8 Bauliche Nutzung

Grundstücksgröße: ca. 11.372 qm

Grundflächenzahl GRZ 1 = 0,4

Grundflächenzahl GRZ 1+2 = 0,8

Geschoßflächenzahl GFZ = 1,0

Bebaute-/befestigte Fläche ca. 8.570 qm

Folgende Nutzungsbereiche sind vorgesehen:

1. Handelsflächen (ohne Discounter)	ca. 1.495 qm	Verkaufsfläche
2. Discounter	ca. 535 qm	Verkaufsfläche
3. Gastronomische Bereiche	ca. 670 qm	Nutzfläche
4. Dienstleistungs- und Freizeitaktivitäten	ca. 1.930 qm	Nutzfläche
5. Arztpraxen	ca. 215 qm	Nutzfläche
6. Büroflächen	ca. 400 qm	Nutzfläche
7. Wohnungen	ca. 625 qm	Wohnfläche

Die unter den Punkten 6 und 7 genannten Nutzungsbereiche sind als Alternative vorgesehen.

Ermittlung der Grund- und Geschößflächenzahlen (Anlage 1)

Grundstücksgröße: ca. 11.372,00 qm
Bebaute Fläche: ca. 4.796,80 qm
Versiegelte Fläche: ca. 5.580,30 qm

Bruttogeschößfläche:

Tiefgarage ca. 4.249,17 qm
Erdgeschoß ca. 4.796,80 qm
1. Obergeschoß ca. 1.605,00 qm
2. Obergeschoß ca. 635,00 qm
Bruttogeschößfläche gesamt ca. 11.285,97 qm

Grundflächenzahl (GRZ):

GRZ1 (BauNVO § 19 (2))

$$\text{GRZ 1} = \frac{4.796,80 \text{ qm}}{11.372,00 \text{ qm}} = 0,421 = 0,4$$

=====

GRZ1+2 (BauNVO § 19, 2, 4)

$$\text{GRZ 1+2} = \frac{4.796,80 + 2.900,00 \text{ qm} + 875,00 \text{ qm}}{11.372,00 \text{ qm}}$$
$$= \frac{8.571,80 \text{ qm}}{11.372,00 \text{ qm}} = 0,753 = 0,8$$

=====

Geschößflächenzahl (GFZ):

$$\text{GFZ} = \frac{11.285,97 \text{ qm}}{11.372,00 \text{ qm}} = 0,992 = 1,0$$

=====

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 22, Halle, Heide-Nord

Grünflächenbilanz (Anlage 2)

1. Flächenaufstellung:

1. Fläche des Grundstückes =	ca. 11.372,00 qm
2. Bebaute Fläche = abzüglich	ca. 4.796,80 qm
3. Versiegelte Flächen = abzüglich	ca. 5.580,30 qm
	<hr/>
4. Auf dem Grundstück verbleibende Grünfläche =	ca. 994,90 qm
5. Grünflächen auf den Erdgeschoßdächern =	ca. 1.350,00 qm
	<hr/>
6. Summe der Grünflächen auf dem Grundstück =	ca. 2.344,90 qm =====

Ödland

7. Flächenbilanz bei z. Zt. vorhandenen Rohbau-Ruinen:

Grundstück	ca. 11.372,00 qm
abzügl. z. Zt. bebaute Flächen	ca. 4.350,00 qm
	<hr/>
Ödland	ca. 7.022,00 qm =====

2. Bilanzierung:

2.1 Eingangsbewertung:

zur Zeit bebaute				
Flächen:	ca.	4.350 qm x 0	=	0 qm
Ödland:	ca.	7.022 qm x 0,3	=	2.106,60 qm
<hr/> Gesamtfläche:	ca.	11.372 qm (gerundet)		<hr/> 2.107,00 qm =====

2.2 Ausgangsbewertung:

Gesamtfläche:	ca.	11.372 qm		
bebaute Fläche:	ca.	4.797 qm x 0		
versiegelte Fläche:	ca.	5.580 qm x 0		
verbleibende				
Grünfläche:	ca.	995 qm x 0,6	=	597,00 qm
extensive begrünte				
Dachfläche	ca.	1.387 qm x 0,2	=	277,40 qm
				<hr/> 874,40 qm =====

Ermitteltes Flächendefizit: ca. 1.232,60 qm

Nach vorheriger Aufstellung ergibt sich ein Flächendefizit von 1.232,60 qm.

Der Investor nimmt weitere grünordnerische Maßnahmen außerhalb seiner Grundstücksfläche vor (Alleepflanzung am Heidering - teilweise und die Fortführung des öffentlichen Grünzuges vom zentralen Kinderspielplatz vor der Schule zum "Fischerstecherweg").

Die vorgenannten Maßnahmen ergeben einen Wert von ca. 1.350 qm. Damit ist das ermittelte Flächendefizit ausgeglichen.