



Vorhaben- und Erschließungsplan der Stadt Halle Nr. 24 (A)
Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsgebiet Halle-Bruckdorf B6/Leipziger Chaussee

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Aufgabe und Notwendigkeit des Vorhaben- und Erschließungsplanes
2. Baurechtliche Vorgaben
3. Bestandsaufnahme
 - 3.1. Räumlicher Geltungsbereich
 - 3.2. Naturräumliche und ökologische Situation
 - 3.3. Baubestand
 - 3.4. Erschließung
 - 3.5. Grundbesitz/Eigentumsverhältnisse
 - 3.6. Altlasten/Bergbau
4. Planungskonzept
 - 4.1. Nutzungen
 - 4.2. Gestaltung
 - 4.3. Grünordnung
 - 4.4. Erschließung/Ver- und Entsorgung
 - 4.5. Verkehr
 - 4.6. Sonstiges
5. Statistik
 - 5.1. Flächenbilanz
 - 5.2. Kennziffern zur Bebauung
6. Bodenordnung

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 24 (A) Halle-Bruckdorf B6/Leipziger Chaussee, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsgebiet

Begründung

1. Aufgabe und Notwendigkeit des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Das Planungsgebiet liegt im Außenbereich gem. Paragraph 35 BauGB, danach sind die beabsichtigten Bauvorhaben ohne Planungsverfahren nicht genehmigungsfähig. Das Neubauvorhaben bedarf der Ausweisung als Sondergebiet gem. Paragraph 11 (3) BauNVO.

In Abstimmung zwischen der Stadt Halle und dem Vorhabenträger ist das Nutzungskonzept für den Standort planungsrechtlich abzusichern und dabei die vorhandene und geplante Bebauung in der Umgebung zu berücksichtigen.

Es ist ein zusammenhängender Gewerbe-, Dienstleistungs- und Handelskomplex durch differenzierte Bebauung und in Verbindung mit Grün- und Freiflächen sowie Anlagen des ruhenden Verkehrs zu gestalten. Die öffentlichen Erschließungsflächen des Gebietes sind dem zukünftigen Verkehrsaufkommen angepaßt vorzusehen.

Die Ver- und Entsorgungsmaßnahmen für das Planungsgebiet sind mit den erforderlichen Maßnahmen in der Umgebung zu koordinieren. Mit dem Bauvorhaben ist die Stadteingangsgestaltung von Südosten her zu verbessern.

Durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Halle wurde der Aufstellungsbeschuß zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 24 nach entsprechender Vorbereitung in der 24. öffentlichen Tagung am 19.02.1992 gefaßt.

Der Vorhabenträger für das Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsgebiet war zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 24 die SM Baugesellschaft mbH, Graffweg 44, 4600 Dortmund 12, in Verbindung mit der GbR B6, vertreten durch die SM Baugesellschaft mbH, Niederlassung Halle, Gewerbe- und Wohnbau, Leninallee 70, 0-4020 Halle. Entwurfsverfasser des Vorhabens- und Erschließungsplanes ist Architekt Dipl.-Ing. H. Mumme, Adelgundenstraße 9, 8000 München 2. Ab 1993 ist Rechtsfolger der o.g. Vorhabenträger die GbR Einkaufspark Halle-Bruckdorf, Aächener Straße 1053-1055, Köln.

Satzung und Begründung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 24 wurden durch Beschluß des Stadtrates der Stadt Halle am geändert in die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 24 (A).



2. Baurechtliche Vorgaben

Vorentwurf des Flächennutzungsplanes:

Der Standort für den Neubau eines Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungskomplexes ist als Sondergebiet gemäß Paragraph 11 (3) BauNVO im Flächennutzungsplan-Vorentwurf dargestellt.

Eine verbindliche Bauleitplanung für das betreffende Gebiet lag nicht vor.

In Nachbarschaft des Standortes liegen als Neubauten:

- ein Gewerbepark Halle-Bruckdorf gemäß Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 10
- ein Baustoffwerk.

3. Bestandaufnahme

3.1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt im Südosten der Stadt in der Gemarkung Kanena und wird begrenzt

- im Nordwesten durch vorhandene Bebauung (UTAG/AQUA-Anlagenbau GmbH),
- im Nordosten durch das Betriebsgelände der Schomburg & Co. KG,
- im Südosten durch Gelände-Einschnitt einer ehemaligen Gleisanlage und Betriebsgelände (Raab Karcher Brennstoffhandel) und
- im Südwesten durch die Bundesstraße 6/Leipziger Chaussee.

3.2. Naturräumliche und ökologische Situation

Die Geländehöhe liegt bei 95-98 m üNN. Die Fläche war bisher landwirtschaftlich genutzt. Die Baugrundverhältnisse sind infolge ehemaliger Bergbautätigkeit als ungünstig einzustufen (Setzungen/Tagesbrüche sind nicht ausgeschlossen).

In natürlicher Lagerung weisen anstehende Fein- und Mittelsande bzw. Tone eine gute Belastbarkeit und mittleres Setzungsverhalten auf.

Grundwasseranschnitte in durchgeführten Bohrungen ergaben Werte von 4,20 bis 6,30 m unter Gelände.

3.3. Baubestand, Freileitungen

Das Gelände war zu Beginn der Planung frei von Bebauung.

Es wird von 2 Hochspannungsfreileitungen (380 kV-Freileitung 501/502 und 220 kV-Freileitung 355/356 der VEAG Dessau) gekreuzt, 2 Gittermaste stehen im Planungsgebiet.

3.4. Erschließung (Bestand zu Beginn der Planung)

Trinkwasser:

Trinkwasserleitung DN 200 ist vorhanden.

Schmutzwasserableitung:

Zum Zeitpunkt des Baubeginns nicht gegeben. Hauptsammler liegt parallel zur B6.

Oberflächenwasserableitung:

Zum Zeitpunkt des Baubeginns nicht gegeben.

Elektroenergieversorgung:

Vorhandenes Mittelspannungsnetz war für die Versorgung des geplanten Vorhabens nicht ausreichend.

Wärmeversorgung:

Zum Zeitpunkt des Baubeginns nicht gegeben.

Fernsprechversorgung:

Zum Zeitpunkt des Baubeginns nicht gegeben.

3.5. Grundbesitz/Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet umfaßt die Grundstücke Kreis Halle, Gemarkung Kanena, Flur 2, Flurstücke

| | | | |
|-------|-----------------------------------|-------|-----------------------------------|
| 55/24 | 19.577 m ² (Ackerland) | 55/29 | |
| 55/26 | 3.248 m ² (Ackerland) | 55/31 | |
| 55/27 | 60.106 m ² (Ackerland) | 55/40 | |
| 55/28 | 3.044 m ² (Weg) | | insges. ca. 74.800 m ² |

Der Vorhabenträger hat auf der Grundlage einer Bescheinigung über besondere Investitionen der Stadt Halle, Dez. IV, vom 28.03.1992 o.g. Flurstück 55/24, 55/26 und 55/27 von der Treuhandanstalt Berlin gekauft.

Flurstück 55/28 ist ein öffentlicher Zufahrtsweg von der Leipziger Chaussee zum Betriebsgelände der Fa. Schomburg.

Mit der Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird eine neue Zufahrt für die Fa. Schomburg geschaffen (Anschluß über die "Mittelstraße").

3.6. Altlasten, Bergbau

Aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen werden Altlasten nicht erwartet. Der Standort liegt in einem Gebiet, in dem im Zeitraum von 1907-1914 Braunkohle im Tiefbau in Teufen um 32 m abgebaut wurde (Grube "Alwiner Verein").

Östlich der vorhandenen befestigten Straße wurde nach dem Verfahren des Pfeilerbruchbaus abgebaut; es wurde kein Versatz eingebracht.

Westlich der Straße wurden Strecken aufgefahen und 1987 verwahrt, der Streckenversatz liegt bei größer 80 %.

Hinweise zu Setzungen und Tagesbrüchen sowie erforderlichen baulichen Maßnahmen sind in der bergbaulichen Stellungnahme des Bergamtes Halle vom 20.02.1992 enthalten.

3.7. Sonstiges

- Die Zustimmung zur Unterbauung der Freileitungen 501/502 und 355/356 der Vereinigten Energiewerke AG Dessau liegt vor (19.06.1991).
- Durch die Reichsbahndirektion Halle wird gefordert, ab Bahndammunterkannte einen Streifen von 40 m von Bebauung freizuhalten (20.02.1991 bzw. 23.06.1992). Die Zustimmung zur Baumaßnahme darf zu keinen Forderungen hinsichtlich von Lärmschutzmaßnahmen führen.

4. Planungskonzept

4.1. Nutzungen

Es ist vorgesehen:

- ca. 25.000 m² bebauter Fläche und
- ca. 55.300 m² Bruttogeschoßfläche

PKW-Stellplätze sind ebenerdig, in Tiefgaragen und auf einem Parkdeck angeordnet.

4.2. Gestaltung

Der Gewerbe- und Handelskomplex ist ein langgestreckter einheitlicher Baukomplex mit 2, teilweise 3 Geschossen und einer mittleren Passage mit erhöhtem Glasdach. Die Gliederung der Hauptfassade erfolgt durch die Eingangshalle und durch vertikale Treppen- und Aufzugtürme.

4.3. Grünordnung

Siehe Vorhaben- und Erschließungsplan mit Planerläuterungen und textlichen Festsetzungen.

4.4. Erschließung/Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Maßnahmen sind in Abstimmung mit anderen Bauvorhaben in der Umgebung zu planen und auszuführen.

Trinkwasser:

Geschätzter Bedarf ca. 60 m³/h = 16,7 l/s.

Diese Wassermenge kann aus dem vorhandenen Netz derzeit nicht bereitgestellt werden.

Seitens HWA GmbH ist der Bau einer neuen Trinkwasserleitung DN 300 vom Fernwasserabgabebauwerk Dieskau durch Bruckdorf bis zur vorhandenen Trinkwasserleitung DN 200 entlang der B6 vorgesehen.

Nach Fertigstellung der Leitung (voraussichtlich I/94) ist eine mengenmäßig ausreichende Versorgung für das Bauvorhabens möglich. Anschlußpunkt für das Bauvorhaben ist die vorhandene Trinkwasserleitung DN 200 entlang der B6.

Schmutzwasser:

Es ist der Schmutzwasseranschluß an die Abwasserpumpstation Halle-Ost (Büschdorf) geplant. Bis zur Fertigstellung dieser Anlage ist der Anschluß an die vorhandene Kläranlage Bruckdorf (Gewerbepark) vorzunehmen.

Oberflächenwasser:

Ein Teil des Regenwassers (etwa 50 %) soll durch eine Regenwasserleitung in der vorgesehenen "Mittelstraße" in das geplante Regenrückhaltebecken im Gewerbegebiet Bruckdorf eingeleitet werden.

Im Baugebiet selbst sind Versickerungsmöglichkeiten vorzusehen.

Elektroenergie:

MEAG Elektroenergieversorgung hat Netzuntersuchungen zur Versorgung des sich entwickelnden Gewerbegebietes Bruckdorf-Dieskau/Zwintschöna durchgeführt.

Die Deckung des angegebenen Bedarfes von 10 MW (=6 MW max. gleichzeitige Leistung) wird in Aussicht gestellt.

Es sind Trassen für Mittel- und Niederspannungskabel sowie Standort für Trafostationen im Baugebiet vorzusehen.

Wärmeversorgung:

Geschätzter Bedarf max. 8.000 kW/h. Sofern keine wirtschaftliche Fernwärmeversorgung erfolgen kann, ist eine Eigenversorgung vorgesehen (Energieträger Gas).

Fernsprechversorgung

Entlang der B6 wurde 1992 ein Fernmeldekabel verlegt.

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Bauvorhabens ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich, die Abstimmung dazu ist mit dem Fernmeldeamt Halle vorzunehmen.

4.5. Verkehr

Die Erschließung des Bauvorhabens erfolgt von der Leipziger Chaussee/B6 aus.

Für die B6 ist ein 4-streifiger Ausbau zu berücksichtigen.

Die jetzt vorhandene Fahrbahn wird als 2-spurige Richtungsfahrbahn Bruckdorf-Halle mit 8,00 m Breite erhalten.

In südwestlicher Richtung anschließend sind ein Mittelstreifen von 5,25 m Breite und eine Richtungsfahrbahn von 8,00 m Breite vorzusehen. Der Mittelstreifen ist an Knotenpunkten als Linksabbiegespur nutzbar.

Als Erweiterung ab nordöstlicher vorhandener Fahrbahnkante in Richtung Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 24 (A) sind zu berücksichtigen

| | |
|-------------------------|--------------------|
| ein Randstreifen | von 1,50 m Breite, |
| eine Entwässerungsmulde | von 3,50 m Breite, |
| ein Baumstreifen | von 2,00 m Breite, |
| eine Rad- und Gehbahn | von 5,75 m Breite. |

Für diesen späteren Ausbau der B6 ist ab Fahrbahnkante ein 15 m breiter Streifen von Bebauung freizuhalten. Die Einmündung der Erschließungsstraße ("Mittelstraße") von der B6 aus wird unter Nutzung des Mittelstreifens für eine Linksabbiegespur vorgenommen.

Für die innere Erschließung des Planungsgebietes Bruckdorf ist eine "Mittelstraße", ausgehend von der B6/Leipziger Chaussee zwischen den Grundstücken der UTAG/AQUA-Anlagentechnik GmbH und dem vorgesehenen Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbereich, geplant.

Über diese Straße werden zugleich das Betriebsgrundstück der Fa. Schomburg und die weiteren anliegenden Flächen bis zum Universal-Gewerbegebiet Bruckdorf (Fa. Köhler) verkehrsseitig erschlossen (Ausbildung: 3-streifig mit 9,00 m Breite). Auf der Fahrbahn sind beidseitig Fahrradstreifen zu markieren.

Für die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln kann zunächst das Omnibusnetz genutzt werden. Eine entsprechende Haltestelle gegenüber dem Haupteingang des 2-geschossigen Gewerbe- und Dienstleistungsgebäudes ist einzurichten. Die Führung der Buslinien über die später öffentliche Mittelstraße ist zu prüfen, um die B6 zu entlasten und den Busverkehr ohne Behinderungen führen zu können.

4.6. Sonstiges

Schaffung von Arbeitsplätzen:
Einkaufspark ca. 1.500 Plätze (nach Angaben des Vorhabenträgers)

5. Statistik

5.1. Flächenbilanz

| | |
|--|-----------------------|
| Grundstücksfläche (im Geltungsbereich) | 70.950 m ² |
| Grundstücksfläche (ohne öffentliche Straßen) | 67.117 m ² |
| Grundfläche einschl. versiegelter Flächen (d.h. PKW-Stellpl., Straßen, Tiefgaragen) | 52.300 m ² |
| Grundflächenzahl = 0,78 (Vorgabe: max 0,8) (52.300 : 67.117) | |
| Bruttogeschossfläche | 57.500 m ² |
| Geschossflächenzahl = 0,86 (Vorgabe: max 1,2) (57.500 : 67.117) | |

Bedarf an Stellplätzen

| Nutzung | Nettofläche | Richtwert | Bedarf | Abdeckung | |
|-----------------|-----------------------|------------------------|--------|-----------|-------------|
| | | | | ebenerdig | TG Parkdeck |
| Gastronomie | 2.770 m ² | 20 m ² /Pl. | 139 | 139 | - |
| Dienstleist. | 940 m ² | 30 m ² /Pl. | 31 | 31 | - |
| Gewerbe | 1.720 m ² | 60 m ² /Pl. | 28 | - | 28 |
| Büros | 3.230 m ² | 35 m ² /Pl. | 93 | - | 93 |
| Verkaufsflächen | 26.000 m ² | 15 m ² /Pl. | 1.733 | 630 | 656 |
| Gesamt: | | | 2.024 | 800 | 777 |
| | | | | | 2.188 Pl. |
| | | | | | 611 |

Die vorgesehene Stellplatzanzahl ist etwas größer, als nach den mittleren Richtwerten der Bauordnung gefordert werden könnte.
Die Überschreitung ist als unerheblich zu werten, da bei Verkaufsflächen eine Toleranz von 10-20 m² je Stellplatz gegeben ist.

5.2. Kennziffern zur Bebauung

Gewerbe- und Handelseinrichtung (Einkaufspark) 2-geschossig, entlang der B6
3-geschossig

| | | |
|---------------------|----------------|-----------------------|
| Bruttogeschoßfläche | Erdgeschoß | 26.822 m ² |
| Bruttogeschoßfläche | 1. Obergeschoß | 25.700 m ² |
| Bruttogeschoßfläche | 2. Obergeschoß | 4.978 m ² |

Bruttogeschoßfläche insgesamt 57.500 m²

| Gebäudenutzung | Geschoßfläche m ² | Verkaufsfläche m ² (netto) |
|----------------------------|---------------------------------|--|
| Gastronomie/Frischebereich | 2.770 | |
| Gewerbe/Dienstleistungen | 2.660 | |
| Möbel | 3.000 | 2.208 |
| SB-Warenhaus | 13.040 | 7.862 |
| Textilien | 7.800 | 5.741 |
| Fachmärkte | 7.350 | 5.410 |
| Shops | 5.870 | 4.644 |
| | 37.060 | 25.865 |
| Büros (2.OG) | 3.270 | |
| Geschoßfläche gesamt | 45.670 m ² | |

6. Bodenordnung

Aufgrund des Verfügungsrechtes des Vorhabenträgers über die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke ist ein Bodenordnungsverfahren für die Realisierung der Bebauung nicht erforderlich.

Die Begründung wurde ausgearbeitet vom Stadtplanungsamt der Stadt Halle (Saale).


Dr. Rauen
Oberbürgermeister



