



Magistrat der Stadt Halle
Bezirk V
Stadtplanung und Bauwesen

B E G R Ü N D U N G

zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 26
Einkaufs- und Dienstleistungszentrum "An der Eselsmühle"
im Stadtteil Neustadt der Stadt Halle

1. Lage des Plangebietes

Das geplante Einkaufs- und Dienstleistungszentrum soll im V. Wohnkomplex des Stadtteiles Neustadt, am westlichen Ende der Magistrale entstehen.

Die südliche Grenze des Plangebietes wird durch den parallel zur Hauptsammelstraße Magistrale verlaufenden Fußweg gebildet, der direkt zur Rampe des vorhandenen Fußgängertunnels führt, welcher den nördlichen und den südlichen Teil des Wohngebietes verbindet.

Die Weststraße und die 11-geschossigen Wohnbauten, ehemals Block 807 und Block 809, bilden den westlichen bzw. nordwestlichen Rahmen für die neue städtebauliche Planung.

Im Norden dominiert die Eselsmühle, die in den letzten Jahren als Gaststätte genutzt wurde. Die hier endende Stichstraße erhielt den Namen "An der Eselsmühle".

Die Ostseite des Plangebietes wird ebenfalls durch zwei 11-geschossige Wohngebäude, die ehemaligen Blocks 811 und 812, markiert.

2. Größe des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 26 umfaßt entsprechend der Beschlußvorlage zum Aufstellungsbeschluß 91/I-18/322 vom 10. Juli 1991 eine Fläche von ca. 1,2470 ha, welche zu diesem Zeitpunkt Bestandteil des Flurstückes 3 mit einer Gesamtgröße von 14,9316 ha im Kartenblatt 14404 Halle-Neustadt war.

Darüber hinaus ergab sich im Zuge der Durchführung des Planverfahrens zum Zwecke einer günstigeren Gestaltung der Anfahrbarkeit des geplanten Objektes die Notwendigkeit, den Geltungsbereich für die Schaffung einer Anlieferzufahrt an der Weststraße und einer Abbiegespur für Parkplatz und Tiefgarage an der Magistrale geringfügig zu erweitern.

3. *Vorhandene Nutzung und Eigentumsverhältnisse*

Die geplante Baumaßnahme liegt im Bereich einer nur wenig gestalteten Rasenfläche. Entsprechend der ursprünglichen Bauungskonzeption waren hier der Bau einer Poliklinik und eines Schulspeisungsobjektes als Bestandteil des Wohngebietszentrums geplant. Die Bauvorhaben wurden damals aus finanziellen Gründen zurückgestellt und die Baugebietsfläche mittels Anspritzverfahren mit Rasen versehen. Neben bestehenden Wegen haben sich durch häufige Nutzung eine Reihe von Trampelpfaden gebildet.

Im nördlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein Sandspielkasten, der an drei Seiten von Strauchvegetation umgeben ist. Bei den insgesamt vorhandenen Einzelbäumen handelt es sich um 11 Jungbäume mit nur geringen bis mittleren ökologischen Wert.

Im nordöstlichen Bereich befindet sich eine unterirdische Wohnkomplexstation. Von hier aus durchzieht ein Sammelkanal in westlicher Richtung das Plangebiet, der nicht überbaut werden darf. Rechtsträger der technischen Anlagen sind die Stadtwerke Halle GmbH.

Die Gesamtfläche war im Grundbuch von Halle-Neustadt, Blatt 1, als Eigentum des Volkes, Rechtsträger Rat der Stadt Halle-Neustadt eingetragen. Rechtsnachfolger und Verfügungsberechtigter ist der Rat der Stadt Halle.

Der östliche Teil der bezeichneten Fläche ist mit Rückübertragungsansprüchen gemäß Paragraph 1 Vermögensgesetz belastet. Von den Anspruchstellern, einer Erbengemeinschaft, liegt die Zustimmung zum Verkauf des Grundstückes vor.

4. *Lage und Größe des Baugrundstückes*

Das innerhalb des Geltungsbereiches neu gebildete und für das Bauvorhaben vorgesehene Grundstück wird eine Größe von 10.140 m² haben.

Die künftigen Grundstücksgrenzen wurden in gemeinsamer Abstimmung von Stadtvermessungsamt, Amt für Liegenschaftswesen und Stadtplanungsamt unter Hinzuziehung von Straßen- und Tiefbauamt, Grünflächenamt und den Stadtwerken Halle GmbH festgelegt. Notwendige Wege- und Leitungsrechte sind den Angaben entsprechend durch Eintragung ins Grundbuch zu sichern.

Gegenwärtig erfolgt im Auftrage des Magistrates eine neue katastermäßige Vermessung des Stadtteils Neustadt. Für das geplante Grundstück ist eine Teilungsvermessung erforderlich.

Die geplanten Flurstücksgrenzen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

5. Raumordnung und städtebauliche Zielplanung

Das Vorschaltgesetz zur Raumordnung und Landesentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt (veröffentlicht im GVBl. Nr. 22/92 vom 5. Juni 1992) sieht die Stadt Halle als Oberzentrum vor, das Versorgungsfunktionen für den Eigenbedarf und das Umland zu realisieren hat.

In einer Stellungnahme bestätigte die Bezirksregierung Halle, Dezernat Raumordnung und Regionalplanung, daß der Standort "An der Eselsmühle" den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung nach dem Vorschaltgesetz entspricht. Das Vorhaben ist Bestandteil der Konzeption zur räumlichen Stadtentwicklung, die im westlichen Bereich des Stadtteiles Neustadt, im V. Wohnkomplex, den Ausbau des als Torso vorhandenen Komplexzentrums zu einem sogenannten D-Zentrum vorsieht. Damit trägt die Realisierung des Vorhabens zur Umsetzung dieser Konzeption bei.

Im V. Wohnkomplex leben ca. 13.000 Menschen. Von dem ehemals geplanten Zentrum wurde jedoch nur eine Kaufhalle südlich der Magistrale realisiert, die jetzt von "SPAR" genutzt wird, und die nach erfolgten Umbauten über ca. 2.000 m² Verkaufsraumfläche verfügt. Wenn man davon ausgeht, daß der westlich angrenzende VI. Wohnkomplex mit ca. 8.000 Einwohnern auch nur über eine EDEKA-Kaufhalle verfügt, dann wird ersichtlich, wie dringend notwendig es ist, zur Verbesserung der Infrastruktur, außer kleineren Spezialgeschäften vor allem auch Dienstleistungseinrichtungen, Freizeitangebote u. ä. zu realisieren.

Bei der städtebaulichen Zielplanung ist unbedingt auch zu beachten, daß der über 4.000 m² große HIT-Markt im Jahre 1990 nur eine befristete Standgenehmigung erhalten hat, die Ende 1994 ausläuft. Dieses Vorhaben war von vornherein nur als Provisorium für die schwierige Übergangszeit errichtet worden. Vor allem die Größe des Vorhabens und der Mangel an Parkstellflächen verursachen auf Dauer eine Unverträglichkeit zum Wohnumfeld, die keine Verlängerung der Genehmigung zulassen. Außerdem wird die Fläche in absehbarer Zeit für die Anlage einer Straßenbahnwendeschleife benötigt.

6. Art der baulichen Nutzung

Im Erdgeschoß sind entlang einer y-förmigen Passage kleinteilige Shops, Fachgeschäfte, Gastronomie und Dienstleistungseinrichtungen sowie ein kleinerer Lebensmittelmarkt angeordnet. Die Zugänge zur Passage befinden sich auf der Südseite unmittelbar ausgangs der Rampe des Fußgängertunnels, auf der Nordseite in Verlängerung der Straße "An der Eselsmühle" sowie auf der Ostseite, wo sich Kundenparkplätze befinden.

Im 1. Obergeschoß, zugänglich über eine Galerie, befinden sich Büros, Praxen und ein Fitnesscenter.

Im 2. Obergeschoß wird es Büros für freie Berufe, Versicherungen und ähnliches geben.

Das Kellergeschoß wird hauptsächlich als Tiefgarage genutzt, zusätzlich ist hier eine Gastronomie mit Bowlingbahnen vorgesehen. Die Tiefgarage ist über Treppenhäuser und Aufzug direkt an die Erdgeschoßpassage angeschlossen.

Entsprechend der geplanten Art der baulichen Nutzung wird das zu bebauende Grundstück gemäß Paragraph 11 (3) BauNVO als Sondergebiet "Einkaufszentrum" festgesetzt.

Zulässig sind Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Freizeiteinrichtungen sowie Räume für freie Berufe.

Die Verkaufsraumfläche (ohne Dienstleistungen und Gastronomie) wird auf max. 3.000 m² beschränkt. Der Lebensmittelmarkt oder andere Fachmärkte dürfen jeweils eine Verkaufsraumfläche von 1.000 m² nicht überschreiten.

Kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind nicht zulässig. Spielhallen werden ausgeschlossen.

7. Maß der baulichen Nutzung

Im Interesse der Wahrung und Sicherung öffentlicher Belange (Rad-, Fußweg, Zugang Fußgängertunnel, Einhaltung von Abstandsflächen) wurde das Baugrundstück mit 10.140 m² auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt.

GFZ-Geschoßflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des Paragraphen 19 (3) BauNVO zulässig ist. (Paragr. 20 BauNVO)

Bruttogeschoßfläche: Erdgeschoß	ca. 4.316 m ²
1. Obergeschoß	ca. 3.616 m ²
2. Obergeschoß	ca. 1.852 m ²

	ca. 9.784 m ²

Geschoßfläche	9.784,00 m ²	
-----		= 0,96 --> GFZ 1,0
Grundstücksfläche	10.140,00 m ²	

Dieser Wert liegt wesentlich unter der Obergrenze der baulichen Nutzung für sonstige Sondergebiete mit GFZ 2,4.

GRZ-anrechenbare Grundfläche (Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf) gemäß Paragraph 19 BauNVO.

Grundfläche des Gebäudes:	ca. 4.316 m ²
Verkehrsflächen:	ca. 2.100 m ²
nicht versiegelte Verkehrsflächen:	ca. 663 m ²

	ca. 7.079 m ²

Grundfläche	7.079,00 m ²	
-----	-----	= 0,7 --> GRZ 0,72
Grundstücksfläche	10.140,00 m ²	

Die festgelegte GRZ 0,72 liegt unter der Obergrenze der baulichen Nutzung in sonstigen Sondergebieten mit der GRZ 0,8.

Da zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses noch keine Angaben über die voraussichtliche Grundstücksgröße und damit zum möglichen Maß der baulichen Nutzung gemacht werden konnten, wurde auf Vorschlag des Planungsausschusses die Begründung der Beschlußvorlage wie folgt ergänzt:

"Das Bauvorhaben darf max. 50 % der in der anliegenden Karte dargestellten Planungsfläche als bebaute Fläche in Anspruch nehmen."

Diese Angabe bezieht sich auf die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches, für die ca. 12.470 m² ermittelt wurden. Bezogen auf diese Fläche ergibt sich bei dem geplanten Bau des Zentrums mit einer Gebäudegrundfläche von 4.316 m² eine Flächeninanspruchnahme von 34,6 %.

8. Gestaltung des Baukörpers

Das geplante zwei- bis dreigeschossige Vorhaben fügt sich mit seiner abwechslungsreichen Architektur in den städtebaulichen Raum ein. Die gegliederte Form steht im Kontrast zur umliegenden, vorhandenen Wohnbebauung. Spannungsvolle Formen werden durch eine starke Gliederung der Dachlandschaft erzeugt. Es sind Sattel-, Pult- und Flachdächer geplant. Die Flachdächer sollen intensiv begrünt werden.

Es sind drei Haupteingänge vorgesehen, die zur Passage führen. Das gesamte Zentrum wird behindertengerecht geplant.

Das Gebäude erhält eine Putzfassade mit wechselnden Verblenderflächen. Die Schaufenster- und Eingangsanlagen bestehen aus farbigen Aluminiumkonstruktionen. Es ist beabsichtigt, eine möglichst helle und transparente Gebäudewirkung zu erzielen. Details der Gebäudestruktur sind den anliegenden Grundrissen und Ansichten zu entnehmen.

9. Verkehrserschließung

Die Anlieferung für den Lebensmittelmarkt erfolgt über eine gesonderte Zufahrt von der Weststraße aus. Die Anlieferzone ist so ausgebildet, daß ein großes Fahrzeug ungehindert rangieren und ein 2. Fahrzeug in Warteposition abgestellt werden kann.

Die kleinen Shops und Dienstleistungseinrichtungen werden überwiegend von der Ostseite aus bedient. Diese kleinen Lieferfahrzeuge nutzen die an der Magistrale geplante Zufahrt, die mit einer zusätzlichen Abbiegespur ausgestattet wird und in erster Linie für die Kundenfahrzeuge gedacht ist, welche die Tiefgarage und die Parkstellflächen östlich des Zentrums erreichen wollen.

Es sind 39 Außenstellplätze und 152 Stellplätze in der Tiefgarage geplant.

Die unmittelbare Anbindung an die Magistrale war vom Planungsausschuß angeregt worden, alle dazu eingeholten Stellungnahmen waren positiv.

Eine weitere Zufahrtsmöglichkeit besteht über die Straße "An der Eselsmühle". Um eine zusätzliche Belastung des Wohngebietes zu vermeiden, werden hier keine Kundenparkplätze eingeordnet. Die Zufahrt ist so zu sichern, daß nur der Feuerwehr und der im Nordteil des Gebäudes geplanten Bank sowie zwei angrenzenden Spezialgeschäften eine Anfahrbarkeit ermöglicht wird.

Fußläufig ist das Zentrum über drei Eingänge zu erreichen. Es gibt Fußwege, die an das vorhandene Fußwegenetz im Bereich der Eselsmühle anbinden, als auch vom Fußgängertunnel zum Wohngebiet führen. Über den Fußgängertunnel sind die Bushaltestellen in Richtung Innenstadt und zum Gewerbegebiet zu erreichen. Unmittelbar an der Weststraße, westlich des Einkaufszentrums, befindet sich die Bushaltestelle für die Linie 31, die den 6. Wohnkomplex und Randgebiete von Nietleben und Granau bedient.

Infolge der Neueinordnung der Anlieferzufahrt muß der Haltestellenbereich und die vorhandene Wartehalle geringfügig nach Norden verschoben werden. Die Zustimmung der HAVAG wurde eingeholt. Die Kosten trägt der Bauherr.

Es ist geplant, den Stadtteil Neustadt an das Straßenbahnnetz anzubinden. Die Aufgabenstellung sieht eine erste Ausbaustufe entlang der Magistrale vor, die voraussichtlich in Form einer Wendeschleife auf der Fläche des jetzigen HIT-Marktes endet. Im Zusammenhang mit dem Rückbau des HIT-Marktes und der Konzipierung der Straßenbahn sind die Bedeutung der Weststraße hinsichtlich ihres Ausbaugrades zu prüfen und notwendige Korrekturen unter Berücksichtigung des Neubauvorhabens "An der Eselsmühle" zu planen und zu realisieren.

10. Brandschutz

Den Anforderungen des Brandschutzes wird entsprochen. Das Vorhaben ist von allen Seiten anfahrbar, womit eine Brandbekämpfung sichergestellt ist.

Die östlich des Objektes geplanten Parkstellflächen und die auf der Nordseite endende Straße "An der Eselsmühle" werden durch eine zum Verweilen einladende Fußgängerzone verbunden, die im Plan als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" gekennzeichnet ist und für die Feuerwehr notbefahrbar ausgestaltet wird.

11. Stadttechnische Erschließung

Die Wärmeversorgung wird vom vorhandenen Fernwärmenetz aus erfolgen. Als Anschlußpunkt wurde von den Stadtwerken Halle GmbH die im nordöstlichen Geltungsbereich liegende Wohnkomplexstation genannt.

Die Trinkwasserversorgung wird in Abstimmung mit der Halleschen Wasser und Abwasser GmbH i. G. durch Einbindung einer notwendigen Anschlußleitung in die Trinkwasserversorgungsleitung DN 400 im vorhandenen Kollektor (Sammelkanal) unmittelbar auf der Nordseite des Bauvorhabens ermöglicht.

Die Abwasserentsorgung wird im Trennsystem erfolgen. Als mögliche Anschlußpunkte wurden von der MIDEWA Schächte nördlich des geplanten Objektes benannt. Der geforderten Minimierung des abzuleitenden Regenwassers wird in der Planung durch geeignete gestalterische Maßnahme, wie Dachbegrünung und Öko-Pflaster im Parkstellflächenbereich, entsprochen.

Die Elektroenergie kann von der MEAG zur Verfügung gestellt werden. Zur Versorgung der geplanten Einrichtungen mit Elektroenergie werden neue Trafostationen erforderlich. Die technischen Einzelheiten werden zwischen Bauherrn und MEAG im Laufe der weiteren Planung abgestimmt.

Die fernmeldetechnische Versorgung ist möglich. Dafür ist laut Aussage von .T.e.l.e.k.o.m., Direktion Magdeburg, die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen im Planbereich erforderlich.

12. Abfallentsorgung

Für die Entsorgung werden im Bereich der Anlieferzone Müllcontainer vorgesehen.

Die Sammlung von Hausmüll und hausmüllähnlichen Gewerbeabfällen erfolgt im Untergeschoß.

Lage, Gestaltung und Größe der Standplätze sowie die Zufahrtsmöglichkeiten sind mit der Stadtwirtschaft Halle GmbH als zuständiger Entsorgungsfirma abzustimmen.

13. Freiflächengestaltung (Ausgleichsmaßnahmen)

Durch die Festsetzungen des Bebauungskonzeptes ergeben sich verschiedene Konflikte, wie

- anlagenbedingte Inanspruchnahme und Versiegelung von Boden mit Verlust der Vegetationsdecke,
- zum Teil vorübergehende Inanspruchnahme von Fläche und Boden während der Bauzeit,
- der Verlust der vorhandenen Flächennutzung.

Im Auftrag des Planungsbüros Gerstner wurde von einem Büro freier Landschaftsplaner eine umfangreiche Flächenbilanzierung für das Bauvorhaben erarbeitet, bestehend aus Textteil und den Plänen

- Bestandsplan
- Konfliktplan
- Begrünungs- und Maßnahmenplan.

Im vorliegenden Fall können die Ausgleichsmaßnahmen in Form von Bepflanzung erst nach Abschluß der Hochbau- und Wegebauarbeiten erfolgen. Geplant sind:

- Anlage von Strauchvegetationsflächen	1.260 m ²
- Anlage von intensiv begrünten Dachflächen	940 m ²
- Pflanzung von Einzelbäumen	
davon 30 großkronige Bäume	
14 kleinkronige Bäume	1.900 m ²
- Anlage von Rasenflächen	1.100 m ²
- Fassadenbegrünung	200 m ²

	5.400 m ²

Als Ausgleich für den Eingriff werden bei diesem Projekt aus ökologischer Sicht 4.374 m² an Kompensationsfläche gefordert. Aufgrund des Bebauungskonzeptes können aber Kompensationsmaßnahmen in Höhe von 5.400 m² angerechnet werden, d. h. es ergibt sich trotz Reduzierung der Freifläche infolge der Baumaßnahme aus rein ökologischer Sicht ein Plus für die Natur und Landschaft.

Details der Freiflächengestaltung sind dem Begrünungs- und Maßnahmenplan zu entnehmen. Auch die vorgeschlagene Pflanzliste ist als Anlage beigelegt.

14. Altlastenverdacht

Vom Staatlichen Amt für Umweltschutz konnten für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 26 keine Hinweise auf Altlastverdachtsflächen festgestellt werden.

15. Immissionsschutz

Der Forderung nach Verminderung der Belastung durch Abgase, Lärm und Erschütterungen durch den Straßenverkehr für angrenzende Wohngebiete konnte durch die im Absatz 8 beschriebene Verkehrslösung entsprochen werden.

Vom Staatlichen Amt für Umweltschutz wird für das angrenzende Allgemeine Wohngebiet ein Schallimmissionswert von 55 dB (A) am Tage und 40 dB (A) in der Nacht gefordert.

Da die vorhandene Lärmbelastung von der Magistrale diese Werte überschreitet, muß Lärm, der durch Betreibung des Einkaufszentrums entsteht, unter den vorgefundenen Werten liegen, damit in der Addition der Lärmquellen die für das Allgemeine Wohngebiet geforderten Werte erreicht bzw. an einzelnen Meßpunkten in einem Toleranzbereich von nur max. 2 dB (A) überschritten werden.

Der geplante 3-geschossige Baukörper wird den gegenwärtigen Verkehrslärm von der Magistrale einschränken. Positiv ist der geplante Bau der Tiefgarage zu werten, deren Zufahrt auf der Südseite des Neubauvorhabens unmittelbar an der Magistrale liegt und somit keinerlei negativen Einfluß auf die Wohnbebauung ausübt.

Die Anlieferrampe an der Weststraße, im Bereich des geschlossenen Giebels eines 11-geschössigen Wohnhauses, wird bedacht und durch eine Lärmschutzwand, die zusätzlich begrünt wird, zum angrenzenden Wohngebiet abgeschirmt.

Nach Angaben des Bauherrn werden montags bis samstags in der Zeit von 6.00 bis 18.30 Uhr voraussichtlich 3 Sattelschlepper und ca. 6 Kleintransporter das Zentrum täglich anfahren.

Auf Empfehlung des Staatlichen Amtes für Umweltschutz wurde durch ein Schallschutzbüro eine Schallschutzprognose erarbeitet. Die Immissionspunkte wurden im EG, 5. und 11. OG der angrenzenden Wohnbebauung festgelegt und berechnet. Außer dem Verkehrslärm wurde auch die Summe aller haustechnischen Lärmquellen ermittelt, um diese durch geeignete bauliche Maßnahmen in zulässigen Grenzen zu halten (z. B. Zu- und Abluftöffnungen).

Da sich bei der Erarbeitung des Gutachtens eine nicht vertretbare Überschreitung des Schallimmissionsgrenzwertes für den Bereich des 5. OG des Blockes 811 ergab, wurde die Anzahl der östlich des Vorhabens geplanten Parkstellflächen von ursprünglich 46 auf 39 Parkstellflächen reduziert und damit der Abstand zum Wohngebäude vergrößert, die intensive Pflanzfläche erweitert und der Schallimmissionswert herabgesetzt.

Vom Staatlichen Amt für Umweltschutz wird eingeschätzt, daß die zu erwartenden Schallimmissionswerte durch die Summe aller Maßnahmen auf ein vertretbares Maß reduziert wurden. Darüber hinaus wird empfohlen, bei künftigen Rekonstruktionsmaßnahmen der Wohnbauten entlang der Magistrale Schallschutzfenster vorzusehen.

16. *Vorhabenträger und bodenordnende Maßnahmen*

Vorhabenträger ist die T.K.R. Grundstücks-, Verwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft m.b.H., Franklinstraße 20/22 in O-8020 Dresden, die das oben beschriebene Grundstück mit einer Größe von 10.140 m² von der Stadt Halle (Saale) als Eigentum erwirbt. Die Gesellschaft wird das Vorhaben planen, bauen und betreiben.

Zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Halle (Saale) wurde ein bedingter Kaufvertrag abgeschlossen, der beinhaltet, daß der eigentliche Kaufvertrag nach Beschluß der Satzung durch die Stadtverordnetenversammlung und deren Genehmigung durch die Rechtsaufsichtsbehörde abgeschlossen werden kann.

Herr Frank Retzlaff, im Aufstellungsbeschluß vom 10.07.1991 unkorrekterweise als Investor bezeichnet, führte als Bevollmächtigter der T.K.R. die Kaufverhandlungen.

Die Käuferin verpflichtet sich u. a.

- das erworbene Grundstück auf der Grundlage eines zu erstellenden Projektes und der diesbezüglich behördlichen Baugenehmigung im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes zu bebauen und zu nutzen;
- spätestens 6 Monate nach Erteilung der Baugenehmigung mit der Baumaßnahme zu beginnen und diese spätestens 18 Monate danach fertigzustellen.

Notwendige Wegerechte, Leitungsrechte und Fahrrechte werden mit der Eigentumsübergabe detailliert ausgewiesen und als Baulasten eingetragen.

17. Finanzielle Auswirkungen

Das Investitionsvolumen einschließlich Grundstück, Bau-, Finanzierungs- und Nebenkosten beträgt ca. 40 Mio DM und wird allein durch den Vorhabenträger getragen.

Für die Realisierungsphase wird zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Halle (Saale) ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, in dem Details der Verantwortlichkeiten vereinbart werden.

Anlagen zur Begründung

1. Übersichtsplan
2. Erdgeschoßgrundriß
3. Ansichten
4. Begrünungs- und Maßnahmenplan
5. Pflanzliste

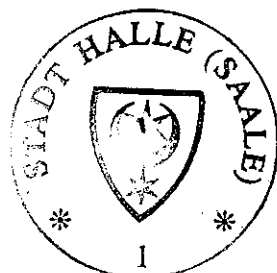
Die Begründung wurde ausgearbeitet vom Stadtplanungsamt der Stadt Halle (Saale).

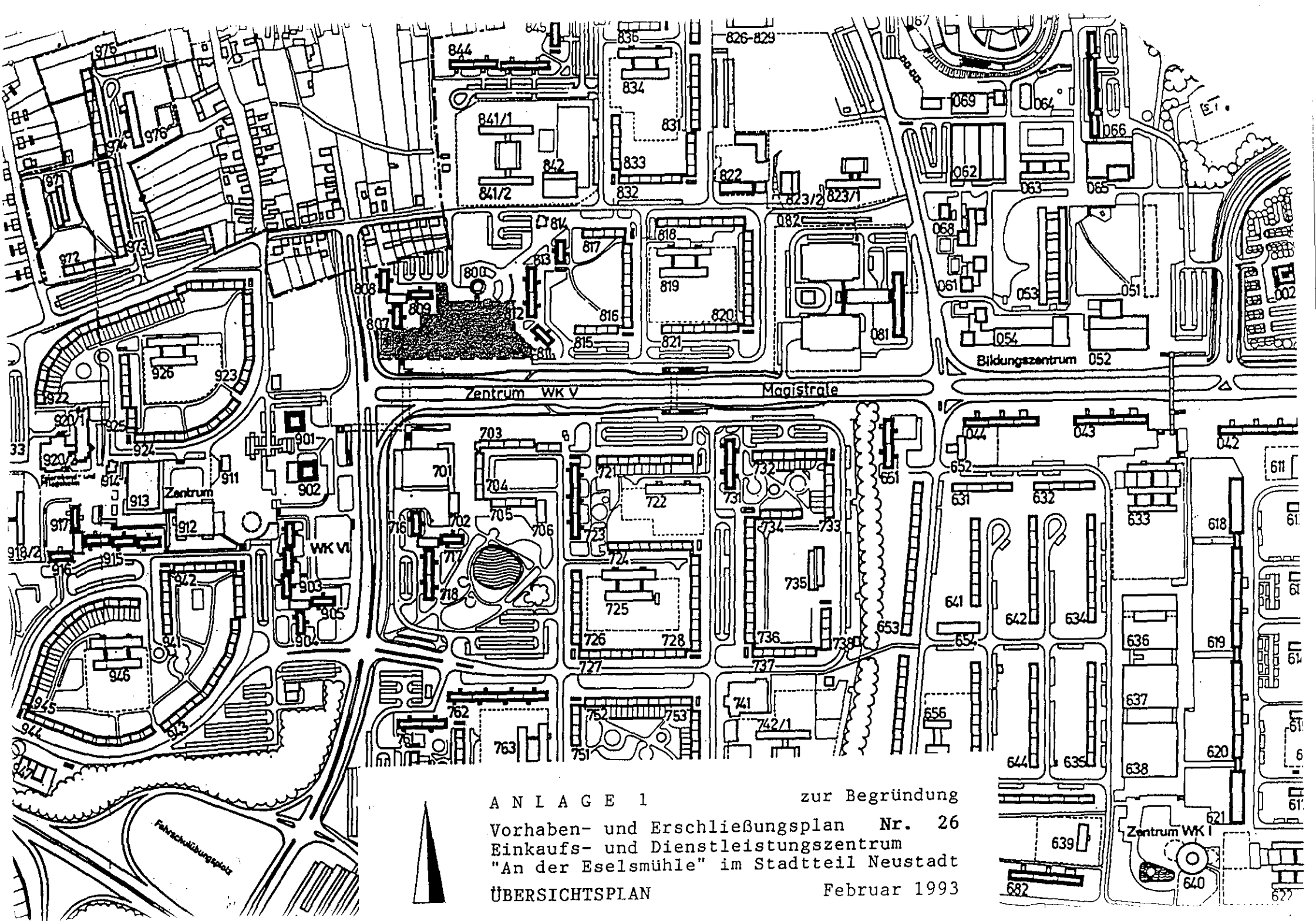
Kautz
 Stadtrat für Stadtplanung
 und Bauwesen

Halle, den 18. Februar 1993

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Halle (Saale) hat die Begründung am 24. März 1993 gebilligt.

Dr. Rauen
 Oberbürgermeister





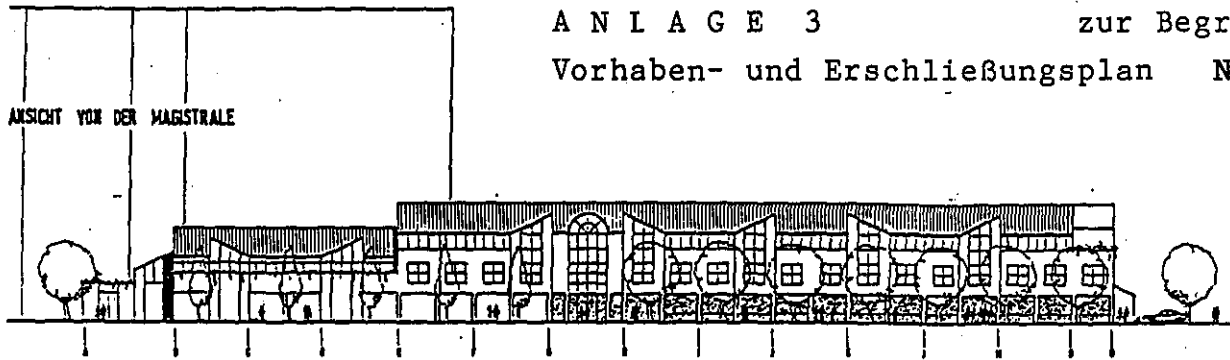
ANLAGE I zur Begründung
 Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 26
 Einkaufs- und Dienstleistungszentrum
 "An der Eselsmühle" im Stadtteil Neustadt
 ÜBERSICHTSPLAN Februar 1993

EINKAUF- UND DIENSTLEISTUNGSZENTRUM HALLE- AN DER ESELSMÜHLE

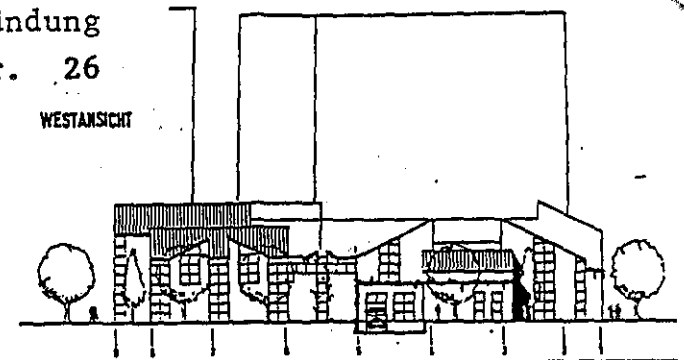
T.K.R.
VERBUND- UND KONTAKTGESELLSCHAFT 1 0271 KÖLN

ANLAGE 3 zur Begründung
Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 26

ANSICHT VON DER MAGISTRALE



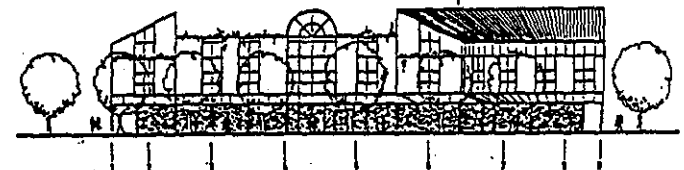
WESTANSICHT



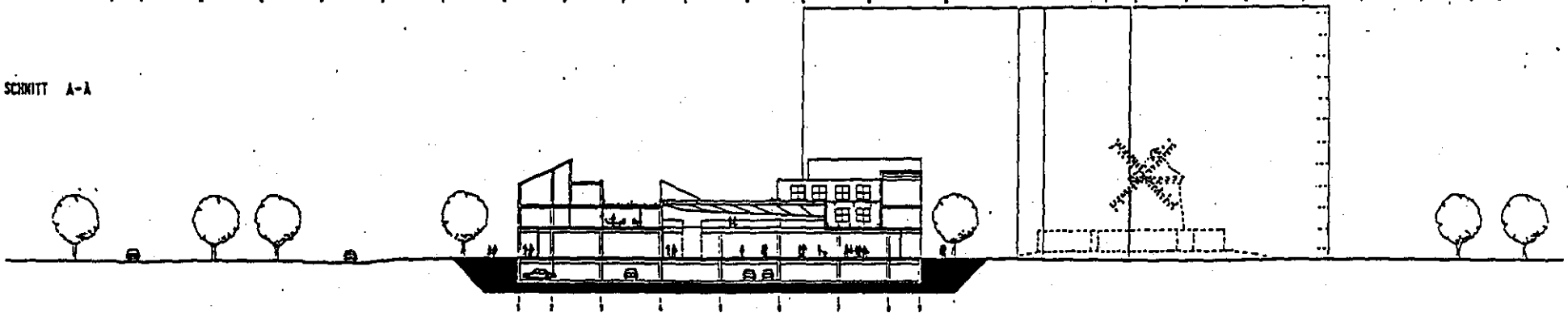
NORDANSICHT



OSTANSICHT



SCHNITT A-A



M 1:200

ANSICHTEN / SCHNITT

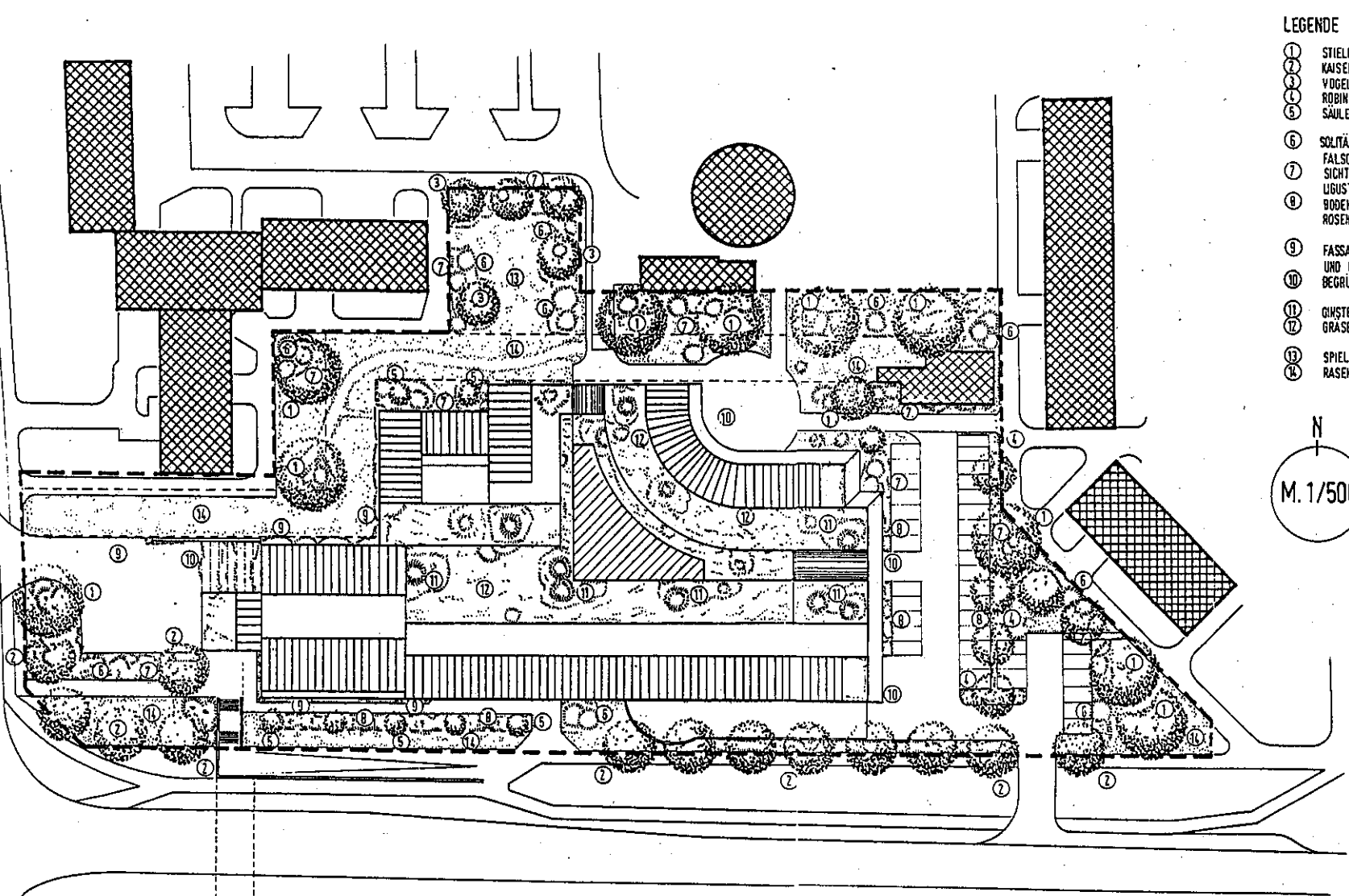
PLANER: DIPL.-ING. U. GERSTNER, XANTEN-LEIPZIG

EINKAUF- UND DIENSTLEISTUNGSZENTRUM HALLE - AN DER ES

FLÄCHENBILANZIERUNG: BEGRÜNUNGS- UND MASSNAHMEN

LEGENDE

- ① STIELEICHE
- ② KAUSERLINDE
- ③ VOGELKIRSCH
- ④ ROBINIE 'MONOPHYLLA'
- ⑤ SÄULENHAINBUCH
- ⑥ SOLITÄRSTRÄUCHER WIE ZIERAPFEL, ROTLAUBIGER HASEL, FALSCHER JASMIN, SOMMERFLIEDER UND FELSENBIRNE
- ⑦ SICHTSCHUTZPFLANZUNG AUS WILDROSEN, HARTRIEGEL, UGUSTER UND ALPENJOHANNISBEERE
- ⑧ BODENDECKER WIE EFU, GERANIUM, KRIECHSPINDEL UND ROSEN
- ⑨ FASSADENBEGRÜNUNG MIT SELBSTKLIMMER WIE WILDER WEIN UND EFU
- ⑩ BEGRÜNUNG DER ARKADEN MIT WALDREBE UND GLYZINE
- ⑪ GINSTER, FEUERROHN, POTENTILLA UND BERBERITZE
- ⑫ GRASER UND SEDUM IN SORTEN
- ⑬ SPIELBEREICH
- ⑭ RASEN



N
M. 1/500

Vorgeschlagene Pflanzenliste zum geplanten Bauvorhaben

Bäume:

Quercus robur
Tilia vulg. Pallida
Prunus avium
Carpinus betulus Fastigata
Robinia pseudo. Monophylla

Großsträucher:

Acer campestre
Amelanchier lamarckii
Cornus mas
Corylus avellana
Crataegus coccinea
Malus florida
Taxus baccata

Kleinsträucher:

Buddleia alternifolia
Cornus alba Sibirica
Cornus sanguinea
Ligustrum vulgare
Philadelphus virginialis
Prunus in Sorten
Spirea thunbergii
Ribes alpinum
Rosa multiflora
Rosa pimpinellifolia
Strauch- und Kletterrosen in Sorten

Bodendecker und Stauden:

Euonymus fortunei var. Coloratus
Geranium macrorrhizum Spessart
Hedera helix Hibernica
Lonicera pileata
Rosa nitida

Kletterpflanzen:

Clematis montana
Hedera helix
Parthenocissus quinquefolia Engelmannii
Parthenocissus tricuspidata Veitchii
Wisteria sinensis

Dachgartenpflanzen:

Amelanchier lamarckii
Cytisus in Sorten
Berberis in Sorten
Pyracantha Soleil d'Or
Potentilla frut. var. Mandschurica
Sedumgesellschaften
Spirea thunbergii