VORHABEN-UND ERSCHLIEßUNGSPLAN Nr. 26

EINKAUFS.-UND DIENSTLEISTUNGSZENTRUM AN DER ESELSMÜHLE IN HALLE; STADTTEIL NEUSTADT

ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes
(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§ 11 Abs. 3 BauNVO

Sondergebiet Einkauf — SO E

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§ 16 BauNVO

Geschoßflächenzahl	GRZ	mit Dezimalzahl z. B.	GFZ 0,7
Geschoßfläche	GF	mit Flächenangabe z. B.	GF 500 m²
Grundflächenzahl	GFZ	mit Dezimalzahl z. B.	GRZ 0,4
Grundfläche des Baugrundstücks	GR	mit Flächenangabe z. B.	GR 100 m²
Zahl der Vollgeschosse	römische Ziffer z.B.		III

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§§ 22 u. 23 BauNVO

geschlossene Bauweise — S
Baugrenze
Grundstücksgrenze

4. Einrichtungen u. Anlagen zur Versorgung mit Gütern u. Dienstleistungen des öff. u. priv. Rechts, Flächen für den Gemeinbedarf
§ 9 Abs. 2 Nr. 2 u. Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 u. Abs. 6 BauGB

Flächen für den Gemeinbedarf
Einrichtungen und Anlagen: Feuerwehr — F

5. Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB

Straßenflächen
Straßenbegrenzungslinien
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Fußgängerbereich — A

5.1 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB

Einfahrt
Einfahrtsbereich

6. Planungen, Nutzungsregelungen, -maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
§ 9 Abs. 1 i.v. 20a u. Abs. 6 BauGB

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen
Bäume
Sträucher

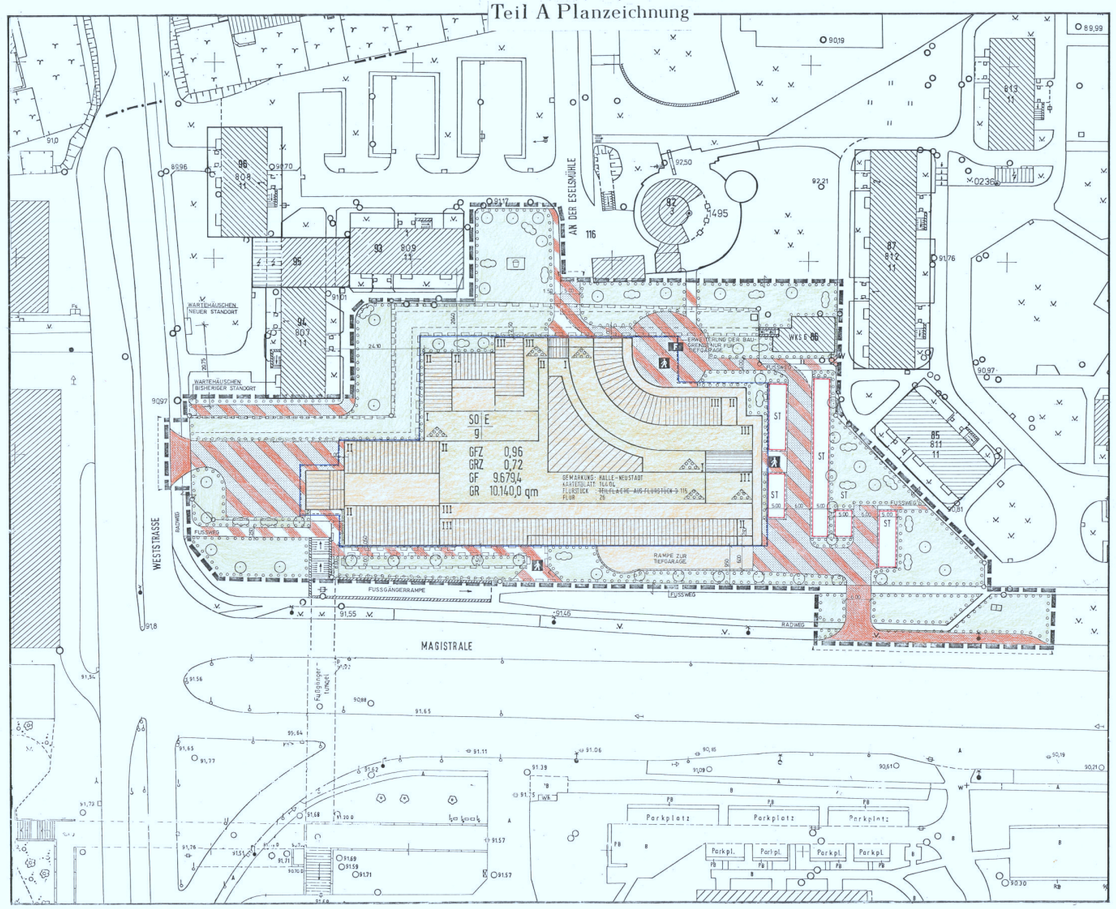
7. Sonstige Planzeichen
§ 9 Abs. 5 Nr. 4, 21, 22, 24 u. Abs. 6 BauGB

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen u. Gemeinschaftsanlagen
Zweckbestimmung: Stellplätze — St
Spielplatz — Ö
mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen
Stützmauer
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

8. Freie Planzeichen

Buchbegrünung intensiv

Teil A Planzeichnung



Teil B - Textliche Festsetzung

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

Um schädliche Umweltinwirkungen sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im angrenzenden Wohngebiet so gering als möglich zu halten, werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Entsprechend der Art der baulichen Nutzung wird das zu bebauende Grundstück gem. § 11 (3) Bau NVO als "sonstiges Sondergebiet, die Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe und sonstige Betriebe zulässig sind Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Freizeitnutzungen verschiedener Art und Größe sowie Räume für freie Berufe und Arztpraxen.

  Zweckbestimmungen: Fußgängerbereich

Zweckbestimmung sind nicht zulässig, Spielhallen sind ausgeschlossen.

- Die maximal zulässige Verkaufsverkaufsfläche innerhalb des Einkaufszentrum (ohne Dienstleistungen und Gastronomie) wird gem. § 11 (2) Bau NVO auf max. 3.000 m2 beschränkt; die dazu zählende Verkaufsfrontfläche eines Lebensmittelmarktes wird auf 1.000 m2 begrenzt.

- Für den Maß der baulichen Nutzung werden außer der in der Planzeichnung vorgegebenen Geschoßzahl gem. § 16 Bau NVO festgesetzt:

  GRZ 0,72 (Grundflächenzahl)
  GFZ 1,00 (Geschoßflächenzahl)

- Eine Verschiebung des Baukörpers bzw. Verbreiterung der Grundfläche ist nur innerhalb der festgesetzten Baugrenze möglich.

- Entsprechend dem Grün- und Freiflächenplan sind als Ausgleich für den Verlust der vorhandenen Spontanvegetation im Geltungsbereich dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes folgende Maßnahmen zu realisieren:

  ca. 4.262 m2 (36,1 %) Vegetationsfläche mit Bodenanschluß
  ca. 1.000 m2 (8,5 %) Rasenfläche
  ca. 200 m2 (1,6 %) Vertikalbegrünung
  ca. 1.300 m2 (10,0 %) teilversiegelte Flächen (Wegeflächen)
  ca. 663 m2 (5,3 %) Ökopflaster (Parkmöglichkeiten)

  Anpflanzung von 30 Stück Großbäumen mit einem Stammumfang von 18-20 cm, gemessen mit 1,00 m Höhe, bereits 3 x verpflanzt
  Anpflanzung von 16 Stück Kleinbäumen

  Im Stammbereich aller Bäume müssen jeweils mindestens 5 m2 unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden.

- Die Einhaltung der im Schallimmissions-Prognosegutachten ermittelten Immissionspegel ist innerhalb von drei Monaten nach Inbetriebnahme durch eine gem. § 26 BImSchG zugelassene Meßstelle auf Kosten des Betreibers nachzuweisen.
  Die konkreten Maßnahmen sind vorher mit dem Staatlichen Amt für Umweltschutz, Dezernat 5.5 abzustimmen. Erforderlichenfalls sind, bezogen auf den konkreten Meßpunkt, Nachbesserungen zu Lasten des Bauherrn zu realisieren.

Ergänzung der Satzung entsprechend den Maßgaben der Genehmigung durch die Bezirksregierung Halle vom 10.6.93:

- Nachbesserungsmaßnahmen bestehen vorzugsweise in Einbau von Schallschutzfenstern in betroffenen Wohnungen der westlichen benachbarten Wohngebäude.
- Die an den geplante Einkaufs- und Dienstleistungszentrum angrenzenden Wohnhäuser sind gem. Bauunterlagenverordnung in die Gebietskategorie "Allgemeines Wohngebiet" mit 55 dB (A) tags und 40 dB (A) nachts einzustufen.
  Da diese Wohnhäuser durch den vorhandenen Verkehrslärm der Magistrale vorbelastet sind, ist eine Addition von Schallimmissionen infolge der Neubauvorhaben nicht zulässig. Die Anzeigen der Pegelw haben nur nunmehrmeine an einzelnen Meßpunkten um max. 1-2 dB (A) tolerisert werden.
- Die Anlieferzone südlich des Giebels des 11-geschossigen Wohngebäudes (ehemals Block 807) ist mindestens ca. 30 m lange und 4 m hohe Lärmschutzwand abzuschirmen, mit einer Pergola über den Anlieferbereich verbinden und einengrünen. Die Anlieferzonepwand überdacht sein.
- Lieferfahrzeuge 37,5 t zulässiger Gesamtgewicht(4) dürfen nur die westliche Anlieferzufahrt nutzen. Die östliche Zufahrt an der Magistrale ist in Nachtzeiten Mo8 (2 LKW/d) die nördliche Anfahrt an der Straße "An der Eselsmühle" dürfen nur von Lieferfahrzeugen <7,5 t genutzt werden. Die Anlieferung darf nur tags erfolgen.
- Alle Fahrzeuge sind im Interesse des Lärmschutzes mit Gummihalt zu bestichten; alle Fahrgeschwindigkeit sind max. 10 km/h zulässig.
- Die Rampe zur Tiefgarage (ca. 152 Stellplätze) ist mit max. 12 % Steigung zu projektieren.
- Alle Lüftungsöffnungen an und auf dem zu errichtenden Bauwerk müssen einen Schallleistungspegel von L_W < 50 dB (A) einhalten.
- Nach Eläzung der geplanten Straßenbahntrasse mit angedachter Wendeschleife (ist von der Abt. Verkehrsplanung der Stadt Halle zu prüfen) ist die Anlieferung so zu organisieren, daß Fahrtmöglichkeit über den Mittelstreifen der Weststraße ermöglicht werden kann, um den Lieferverkehr, der die westliche Anlieferzone verläßt, auf kürzestem Weg aus dem Wohngebiet herauszuleiten.
- Im Rahmen der Einmaßfestung des Gesamtstraßenzuges ist ein weitgehender Rückbau des südlichen Teiles der Weststraße anzustreben.

Durch Beitrittsbeschluß hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Halle am 7.7.93 die Ergänzung der textlichen Festsetzungen der Satzung entsprechend den Maßgaben der Bezirksregierung vom 10.6.93 bestätigt.

Halle, 19.07.1993 — Oberbürgermeister

Rechtsgrundlage

Für diesen Vorhaben- und Erschließungsplan gelten:

Aufgrund des § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885, 1122) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 24.03.1993 mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 26 zur Errichtung des Einkaufs- und Dienstleistungszentrum "An der Eselsmühle" im Stadtteil Neustadt erlassen.

Die Satzung besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B).

Änderung des Textteiles:

1. Änderung am: 19.03.1993
2. Änderung am: .....
3. Änderung am: .....
4. Änderung am: .....
5. Änderung am: .....
6. Änderung am: .....

Änderung der Planzeichnung:

1. Änderung am: 08.03.1993
2. Änderung am: 14.04.1993, Berichtigung der Flurstücksnummern
3. Änderung am: .....
4. Änderung am: .....
5. Änderung am: .....
6. Änderung am: .....

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist gemäß § 246 a Abs. 2 Satz 2 BauGB mit Verfügung vom 10.06.1993 Akz. 135-24405-26/5 ~~unter Auflagen/~~ mit Maßgaben genehmigt.
Halle, den 10.06.93
Bezirksregierung Halle
Im Auftrage
Weber

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Halle hat am 10.07.1991 die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 26 beschlossen. Sie hat außerdem die Auslegung des Entwurfes der Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan beschlossen.
Halle, den 25.03.1993 — Oberbürgermeister

Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 07.01.1993 bis 08.02.1993 während der Dienststunden des Magistrates nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von Jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 29.12.1992 ... im Amtsblatt der Stadt (MZ) ~~durch Aushang in der Zeit von ... bis zum ...~~ ortsüblich bekanntgemacht worden.
Halle, den 25.03.1993 — Oberbürgermeister

Die Gemeinderat des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 26, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Textfestsetzungen (Teil B) wurde mit Verfügung der Bezirksregierung Halle (Höhere Verwaltungsbehörde) vom 10.06.1993 ..... Aktenzeichen 25-21103-26/3 ..... erteilt.
Halle, 19.07.1993 — Oberbürgermeister

Die Herstellung des Grundlagenplanes für den Vorhaben- und Erschließungsplan erfolgte auf der Grundlage eigener örtlicher Messungen des Vermessungsbüros Schleifenbaum und amtlicher Unterlagen.
Bietefeld, 16.04.1993 — ÖbVI

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist von § 246 a Abs. 1 Satz Nr. 1 BauGB i.V.M. § 6 Abs. 3 BauGB beteiligt worden (Anschreiben vom 24.07.1992, Stellungnahme vom Dezernat 32 vom 12.02.1993)
Halle, 25.03.1993 — Oberbürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Halle hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 24.03.1993 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Halle, 25.03.1993 — Oberbürgermeister

Die Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 26, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textfestsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
Halle, 19.07.1993 — Oberbürgermeister

Die Darstellung der Grenzen und der Flurstückbezeichnung stimmen mit dem Stand des Katasters von 24.04.1993 überein.
Halle, 24.04.1993 — Katasteramt

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24.11.1992 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Halle, 25.03.1993 — Oberbürgermeister

Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus den Planzeichnungen (Teil A) und den Text (Teil B) wurde am 24.03.1993 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 24.03.1993 gebilligt.
Halle, 25.03.1993 — Oberbürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 26 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 19.07.1993 ... im Amtsblatt der Stadt Halle ~~(Mitteldeutsche Zeitung) und durch Aushang in Halle~~ ~~Amtsblatt Landgerichtsbezirk und in der Zeit vom ... bis ...~~ ortsüblich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215, Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 246a, Abs. 1, Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 18.07.1993 ... in Kraft getreten.
Halle, 19.07.1993 — Oberbürgermeister

Die geometrischen Festlegungen und die Übertragbarkeit der neuen städtebaulichen Planung werden bestätigt.
Bietefeld, 16.04.1993 — ÖbVI

Bauvorhaben:	Einkaufs- und Dienstleistungszentrum Eselsmühle O - 4090 Halle-Neustadt
Vorhabenträger:	TKR Grundstücksverwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH Frankfurter Str. 20 - 22 O - 8020 Dresden
Bauherr:	TKR Grundstücksverwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH Frankfurter Str. 20 - 22 O - 8020 Dresden
Baubetreuer:	GKG Dr. Greve GmbH An St. Anton W - 4056 Schwalmtal
Architekt:	Planungsgruppe Bauen Dipl.-Ing. Ulrich Gerstner Georg-Bleibtreu-Str. 1 Prager Str. 24-32 W - 4232 Xanten O - 7010 Leipzig

Bearbeitung Stand von	Bearbeiter	Bemerkungen
MÄRZ 1993	.....	.....

URSCHRIFT

Maßstab	
.....	1:500
	Ausfertigung