

B E G R Ü N D U N G

zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 27

Einkaufs- und Dienstleistungszentrum "Gimritzer Damm" in Halle,
Stadtteil Neustadt

1. Lage des Plangebietes

Das geplante Einkaufs- und Dienstleistungszentrum soll westlich der Saale im Stadtteil Neustadt entstehen. Bei dem vorgegebenen Standort handelt es sich um ein in West-Ost-Richtung leicht abfallendes Gelände südwestlich des Verkehrsknotens Gimritzer Damm, südlich der Magistrale.

Im Norden wird das Plangebiet durch die etwas erhöht verlaufende Magistrale und deren Abfahrtrampe zum Knoten Gimritzer Damm begrenzt.

Im Süden bildet der Rennbahnring, eine Wohnsammelstraße, die Planungsgrenze.

Im Westen schließt ein 5-geschossiges Wohngebäude am Rappenberg (ehemals Block 368) das Planungsgebiet ab.

Im Osten schließen vorhandene Rasenflächen, die sich bis an die B 80 hinziehen, an das Grundstück an. Die Rasenfläche wird in Nord-Südrichtung durch die Brunnengalerie der Grundwasserabsenkung durchzogen, die jedoch am äußersten Rand des Geltungsbereiches dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes liegt.

2. Größe des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfaßt entsprechend dem Aufstellungsbeschluß Nr. 91/I-19/360 vom 18. September 1991 eine Fläche von ca. 1,7500 ha und ist Bestandteil des Flurstückes 89 (Größe 7,3894 ha), Kartenblatt 4406.

Im Laufe des Planungsverfahrens ergab sich in Abstimmung mit den städtischen Ämtern die planerische Notwendigkeit, den Geltungsbereich im westlichen Abschnitt im Interesse einer zusammenhängenden Gestaltung von öffentlichen Freiraum um ca. 700 m² erweitern.

Auch die östliche Grenze des o. g. Geltungsbereiches wurde korrigiert. Damit der weiter östlich liegende Anschlußpunkt für die notwendige Umverlegung der Trinkwasserleitung innerhalb des Geltungsbereiches liegt, werden ca. 150 m² im nördlichen Abschnitt zusätzlich einbezogen und als Ausgleich ca. 430 m² im südlichen Abschnitt ausgegrenzt, da dieser Flächenteil weder durch Baumaßnahmen noch durch irgendwelche Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen wird.

3. Vorhandene Nutzung und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet kann zur Zeit als brachliegende, innerstädtische Freifläche bezeichnet werden, auf der sich Spontanvegetation mit nur geringem Artenvorkommen angesiedelt hat. Nur ca. 2.000 m² von insgesamt ca. 17.500 m² sind versiegelt. Auf dieser Fläche befinden sich die Reste der baulichen Hülle der ehemaligen SERO-Annahmestelle, Objekt 307. Das Gebäude war Eigentum des ehemaligen VEB SERO und wurde von diesem im Jahre 1990 weitervermietet und seither nicht genutzt.

Im Ergebnis der Verhandlungen, die das Liegenschaftsamt und der Baubetreuer, die Berliner Eigenheimbau GmbH, mit dem neuen Eigentümer der Bauruine, der SERO-Recycling Halle GmbH führten, konnte eine Einigung zum notwendigen Abriß erreicht werden.

Im nordwestlichen Bereich steht außerdem ein Kiosk, der Anfang 1991 in Fertigteil-Leichtbauweise errichtet wurde. Dem Eigentümer und Betreiber wurde unter Hinweis auf die zu erwartende Bauplanung eine kurzfristig kündbare Nutzungsgenehmigung erteilt.

Im Grundbuch Halle-Neustadt ist die gesamte Fläche (Flurstück 89) als Eigentum des Volkes, Rechtsträger Rat der Stadt Halle-Neustadt eingetragen. Rechtsnachfolger und Verfügungsberechtigter ist der Rat der Stadt Halle.

4. Lage und Größe des Baugrundstückes

Das innerhalb des Geltungsbereiches neu gebildete und für das Bauvorhaben vorgesehene Grundstück wird eine Größe von ca. 12.970 m² haben.

Für dieses Flurstück 40 ist eine Teilungsvermessung erforderlich.

Im Norden wird die künftige Grundstücksgrenze im westlichen Bereich am südlichen Böschungsfuß der Abfahrtsrampe der Magistrale und in östlicher Richtung am südlichen Rand des Fußweges liegen.

Im Süden ist die Grundstücksgrenze mit der nördlichen Kante des neu zu bauenden Rad-Fußweges entlang der Nordseite des Rennbahnringes identisch.

Im Westen grenzt das Grundstück an die neu gebildeten Flurstücke 37 und 41, die gemeinsame Grenze ist die östliche Kante des Rappenweges.

Im nordwestlichen Bereich wird die Grenze an der westlichen Kante der zu bauenden Feuerwehrumfahrt liegen, was eine Korrektur des Flurstückes 30 zur Folge haben wird. Die östliche Grenze zum Flurstück 91 ist auch zu verändern, sie wird in einem Abstand von 218 m zur westlichen Grenze verlaufen.

5. Raumordnung und städtebauliche Zielplanung

Mit dem durch die Landesregierung verabschiedeten "Vorschaltgesetz zur Raumordnung und Landesentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt vom 02.06.92 wurde die Stadt Halle (Saale) als Oberzentrum bestätigt.

Im Stadtteil Neustadt, der seit 1964 westlich der Saale neu entstand, leben über 25 % der Einwohner der Stadt in überwiegend 5- und 10-geschossigen Wohnbauten.

Die ehemals geplanten Wohngebietszentren wurden nur in Teilabschnitten realisiert, so daß erhebliche Probleme der Infrastruktur zu verzeichnen sind. So wurden im sogenannten Wohngebiet Gimritzer Damm nur die Teilflächen des Zentrums nördlich der Magistrale mit Kaufhalle (jetzt "PFANNKUCH") und Dienstleistungseinrichtungen bebaut, die südlich der Magistrale gelegene Planfläche wurde nicht in Angriff genommen und befindet sich in dem oben beschriebenen Zustand.

Im unmittelbaren Einzugsbereich dieses Wohngebietszentrums leben ca. 14.000 Menschen, deshalb ist die Verbesserung der Versorgung durch den Bau eines Einkaufs- und Dienstleistungszentrums an diesem Standort dringlich erforderlich. Dies gilt auch für die Schaffung von Arbeitsplätzen. Nach Schätzung des Investors werden ca. 250 bis 300 Arbeitsplätze im Center geschaffen.

Die Planung steht in Übereinstimmung mit dem Baunutzungsplan und dem in Arbeit befindlichen Flächennutzungsplan. Die städtebauliche Planungsabsicht entspricht auch den Empfehlungen des durch die GWH Gesellschaft für Wettbewerbs- und Handelsinformation Unternehmensberatung mbH, Hamburg, im Jahr 1991 erstellten Einzelhandelsgutachten für die Stadt Halle, das u. a. für den Stadtteil Neustadt neben der Entwicklung des Stadtteilzentrums zum B-Zentrum den Ausbau von 3 Wohngebietszentren zu sogenannten D-Zentren vorsieht.

Dazu zählen entsprechend Anlage 1 - Ausbaufähige Nebenzentren:

1. das Zentrum am westlichen Ende der Magistrale (V. und VI. Wohnkomplex) mit dem geplanten Bauvorhaben "An der Eselsmühle" (Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 26),

2. das Zentrum, das sich im II. Wohnkomplex und dem angrenzenden Wohngebiet "Am Südpark" mit den Objekten "INTER-SPAR" (Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 38) und dem SB-Warenhaus "allkauf-OTTEN" (B-Plan-Nr. 3) herausbildet und
3. der hier beschriebene Standort im Wohngebiet Gimritzer Damm, am östlichen Ende der Magistrale (VII. und VIII. Wohnkomplex).

6. Art der baulichen Nutzung

Durch das Bauvorhaben soll das Wohngebiet "Gimritzer Damm" ein Handels- und Dienstleistungszentrum erhalten, das zu einer wesentlichen Verbesserung der Lebensqualität der Anwohner führen soll.

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

Zulässig sind Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe verschiedener Art und Größe sowie Räume für freie Berufe und kulturelle Einrichtungen, wie z. B. Bibliothek, Galerie u. a.

Kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind nicht zulässig; Spielhallen werden ausgeschlossen.

Der gegenwärtige Stand der Planung sieht einen Branchenmix mit folgenden Angebotsschwerpunkten vor:

- Textilien/modischer Bereich, Drogerie und Kosmetik
- SB-Markt und kleinteiliges Food-Sortiment
- Bücher/Freizeit-Center
- vielfältige Gastronomie.

Die Flächen an der Ladenstraße beinhalten kleinteilige Shop-Spezialsortimente, wie

- Damen-, Kinder- und Herrenbekleidung etc.
- Bäckerei, Metzgerei, Frischobst etc.

und Dienstleistungen wie z. B. Bank, Friseur, Schlüsseldienst etc.

Die Geschäfte und Dienstleistungseinrichtungen erstrecken sich im Erdgeschoß entlang einer Passage, während im 1. Obergeschoß die Zugängigkeit über eine Galerie gesichert ist. Die Räumlichkeiten im 2. Obergeschoß sind freien Berufen (Büros, Praxen) und Kultur-/Freizeiteinrichtungen vorbehalten. Das Kellergeschoß ist bis auf eine geringe Anzahl technischer Räume und Lager als Tiefgarage mit ca. 200 Pkw-Stellplätzen auszubauen.

Die maximal zulässige Verkaufsraumfläche innerhalb des Einkaufszentrums (ohne Dienstleistungen und Gastronomie) wird gemäß Paragraph 11 (2) BauNVO auf max. 5.500 m² beschränkt; in dieser Größe ist die Verkaufsraumfläche des SB-Marktes mit max. 1.200 m² enthalten.

7. Maß der baulichen Nutzung

Im Interesse der Wahrung und Sicherung öffentlicher Belange (Rad-, Fußweg, Zugang Fußgängertunnel, Erhaltung von Grünflächen) wurde das künftige Grundstück mit 12.970 m² auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt.

<u>Bruttogeschoßflächen:</u>	Erdgeschoß	ca. 5.475.00 m ²
	1. Obergeschoß	ca. 4.856.00 m ²
	2. Obergeschoß	ca. 2.129.00 m ²

gesamt:	Erdgesch.-2. OG	ca. 12.460.00 m ²
davon:	allgem.Verkehrsfl.	ca. 4.400.00 m ²
	UG-Tiefgarage	ca. 6.210.00 m ²

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

Grundfläche Gebäude (einschl. Überbauung OG u. Unterbauung UG)		ca. 5.980,00 m ²	- GRZ 0,46
Versiegelte Fläche		ca. 3.148,00 m ²	- GRZ 0,24
Verkehrsfläche unversiegelt		ca. 889,00 m ²	- GRZ 0,07

gesamt		ca. 10.017.00 m ²	- GRZ 0,77

Die ermittelte GRZ 0,77 liegt unter der gemäß Paragraph 17 Absatz 1 festgesetzten Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung in sonstigen Sondergebieten mit der GRZ 0,8, überschreitet jedoch die im Aufstellungsbeschluß gesetzte GRZ 0,6. Diese Überschreitung ergibt sich im wesentlichen aus der o. g. und begründeten sparsamen Festlegung der Grundstücksfläche, die für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgebend ist.

Eine reale Einschätzung des künftigen Grundstückes war zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses wegen des unausgereiften Planungsstandes noch nicht möglich.

Vertretbar ist die Überschreitung der vorgegebenen GRZ auch durch die Festlegung, die ca. 48 Parkstellflächen auf der Ostseite des Grundstücks unversiegelt in Rasenpflaster auszuführen und diese Stellflächen außerhalb der üblichen Geschäftszeiten den Anwohnern in Doppelnutzung zur Verfügung zu stellen.

Da der Grünordnungsplan eine intensive Bepflanzung der Freiflächen und andere Ausgleichsmaßnahmen, wie Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, straßenbegleitende Alleepflanzung ausweist, wird eingeschätzt, daß es sich damit um eine Überschreitung mit geringen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens handelt.

Als obere Grenze wird im Vorhaben- und Erschließungsplan die GRZ 0,8 festgesetzt.

GFZ - Geschößflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschößfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des Paragraphen 19 (3) BauNVO zulässig ist.

Grundstücksfläche	12.970 m ²
Geschößfläche	12.460 m ²
GFZ	0,96

Dieser Wert liegt wesentlich unter der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß Paragraph 17 (1) BauNVO für sonstige Sondergebiete mit GFZ 2,4 und auch wesentlich unter der laut Aufstellungsbeschluß zum Vorhaben- und Erschließungsplan vorgegebenen GFZ 1,6.

Da das Baugebiet an zwei Seiten von 5-geschossiger Wohnbebauung umgeben ist, wird es sehr positiv gewertet, daß die gesetzte GFZ 1,6 wesentlich unterboten wird. Unter Berücksichtigung des gegenwärtigen Planungsstandes wird für den Vorhaben- und Erschließungsplan die GFZ 1,2 festgesetzt.

Eine Verschiebung des Baukörpers bzw. Veränderung der Grundrisse ist nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen möglich.

8. Gestaltung des Baukörpers

Der Standort südlich der Magistrale am Verkehrsknoten Gimritzer Damm liegt am Rande der Saaleaue, die die Altstadt Halle und den Stadtteil Neustadt voneinander trennt. Wegen der angrenzenden Freiräume und der weiten Sichtbeziehungen ist eine einfühlsame Gestaltung des Baukörpers zwingend erforderlich.

Das geplante 2 bis 3-geschossige Bauvorhaben fügt sich mit seiner spannungsreichen Architektur in den städtebaulichen Raum ein. Die gewählte Form und Gliederung stehen im Kontrast zur umliegenden Wohnbebauung. Die Attraktivität wird auch durch eine starke Gliederung der Dachlandschaft erreicht. Terrassenartige Rücksprünge, die mit einer Dachbegrünung versehen werden, kennzeichnen die Abflachung zur Saaleaue hin.

Der gesamte Baukörper entwickelt sich um eine Achse, die in Ost-West-Richtung parallel zur bestehenden Wohnbebauung am Rennbahnring verläuft. Unter Bezugnahme auf vorhandene Hauptwegebeziehungen wurde im Erdgeschoß eine y-förmige Passage eingeordnet. Der Hauptzugang wurde an der Nordwestecke zum vorhandenen Fußgängertunnel in Richtung Magistrale orientiert und durch eine abgerundete Stahl-Glaskonstruktion gestalterisch einladend hervorgehoben. (Anlage 2)

Vom Fußgängertunnel und dem Vorplatzbereich ausgehend verläuft die glasüberdachte Passage in das Center. Gesäumt wird die Passage zu beiden Seiten von kleinen Shops, Dienstleistungseinrichtungen sowie Gastronomiebetrieben und gipfelt im Zentrumsbereich in einen kuppelüberspannten Raum, der sogenannten "Aktionsfläche", die Möglichkeiten für unterschiedlichste Nutzungen bietet.

Die Passage öffnet sich auch auf der Südseite, wo sie an vorhandene Hauptfußwegeverbindungen, insbesondere aus westlicher und südlicher Richtung des Wohngebietes, anbindet. Über Rolltreppen gelangt man von der Passage auf die Galerie des 1. Obergeschosses, die auch von Dienstleistungseinrichtungen, Shops und kleinen Gewerben flankiert wird.

Das gesamte Center wird behindertengerecht geplant, so daß ein ungehinderter Zugang für Rollstuhlbesitzer und ältere Personen möglich ist.

Das äußere Erscheinungsbild des Centers wird geprägt durch Klinker- und Putzfassaden und attraktive Stahl-Glaskonstruktionen. (Anlage 3)

9. Verkehrerschließung

Die Anlieferung für das Center erfolgt auf der Ostseite für den SB-Markt und auf der Nordseite für die kleineren Shops bzw. gastronomischen Einrichtungen.

In Auswertung der im Rahmen der Einholung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der städtischen Ämter vorgetragenen Anregungen und Bedenken wurde die Möglichkeit zur Einordnung einer separaten Anlieferzu- und abfahrt von der von der Magistrale in südöstlicher Richtung abzweigenden Abfahrtsrampe gefunden.

50 m weiter östlich ist noch eine gesonderte Anbindung für die Besucher des Zentrums vorgesehen, über die die Kunden die Tiefgarage mit ca. 200 Parkplätzen als auch die auf der Ostseite angeordneten ca. 48 Parkstellflächen erreichen. Die Bewohner des südlichen Wohngebietes können Tiefgarage und Stellplätze auch vom Rennbahnring aus anfahren.

Allerdings wurde aufgrund von Hinweisen und Anregungen die nördliche und die südliche Zufahrt zu den Parkstellflächen mit starker räumlicher Versetzung angeordnet, um einen möglichen Durchgangsverkehr im Falle eines Verkehrsstaus auf der Magistrale weitgehend zu verhindern. Die Überschaubarkeit dieser möglichen Verkehrsführung wird durch die Anpflanzung einer Vielzahl von Bäumen bewußt erschwert.

Außerdem plant der Bauherr und künftige Betreiber, die an der Abfahrtsrampe der Magistrale gelegenen Zufahrten mittels geeigneter Schranken außerhalb der üblichen Geschäftsöffnungszeiten zu schließen. Dies wird nachts und an Sonn- und Feiertagen eine eventuelle Durchfahrt total ausschließen und auch den Anwohnern, denen gestattet werden soll, die ebenerdigen Stellflächen in der o. g. Zeit zu nutzen, mehr Sicherheit und Ruhe geben.

Die Nutzung der Tiefgarage ist den Kunden des Centers vorbehalten. Es besteht über Treppenhäuser und Aufzüge eine direkte und bequeme Anbindung an die Passage. Auf Anregung aus der Bürgerversammlung wird vom Bauherrn ein Bewirtschaftungskonzept erarbeitet, das nach Möglichkeit den Anwohnern außerhalb der Geschäftszeiten Parkmöglichkeiten einräumt.

Die ca. 36 Stellplätze auf der Nordseite des Gebäudes sind vor allem für die Beschäftigten im Hause, die ca. 12 Stellplätze auf der Südseite für die Arztpraxen und behinderte Kunden gedacht. Insgesamt sind für das zu bauende Center ca. 296 Parkstellplätze geplant.

Dem Wunsch der Anwohner nach Ausweisung zusätzlicher Parkstellflächen wurde auch dadurch Rechnung getragen, daß nördlich des Blockes 367, außerhalb des Geltungsbereiches dieses Vorhabens- und Erschließungsplanes, durch die Stadt weitere 40 Stellplätze gebaut werden.

Die Funktionsfähigkeit des Rennbahnrings wird durch die Anlage eines Fuß- und Radweges auf der Südseite des zu bebauenden Grundstücks sinnvoll ergänzt. Diese Wege sind vor allem hinsichtlich ihrer Weiterführung zu den Bus- und Straßenbahnhaltestellen im Verkehrsknotenbereich und weiter über die B 80 zur Pferderennbahn und in die Saaleaue von Bedeutung.

10. Brandschutz

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

Da der befahrbare Rappenweg auf der Westseite die Hauptfußgängerverbindung zum vorhandenen Fußgängertunnel ist, wurde er im Plan als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" gekennzeichnet.

Diese Feuerwehrdurchfahrt wird notbefahrbar ausgestaltet und durch Steckpoller vom übrigen Kfz.-Verkehr abgetrennt.

11. Stadttechnische Erschließung

Alle Versorgungsarten sind im Plangebiet sichergestellt.

Die Abwasserentsorgung schließt an das vorhandene Mischwasserkanalnetz, das im Bereich des Rappenweges und des Rennbahnrings liegt, an.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt in Abstimmung mit der MIDEWA, Betrieb Wasser über das vorhandene öffentliche Trinkwassernetz. Der Anschlußpunkt liegt im Kollektor des Blockes 382.

Die Realisierung des Bauvorhabens erfordert außerdem die Umverlagerung einer vorhandenen Leitung im nördlichen Geltungsbereich. Umzuverlegen sind ca. 220 m Rohrleitung DN 900. Die Einordnung der Rohrleitung, d. h. die Umverlegung in nördlicher Richtung, in den Bereich des Böschungsfußes der Abfahrtsrampe der Magistrale, obliegt der Berliner Eigenheimbau GmbH in Abstimmung mit der MIDEWA, Betrieb Wasser.

Die Elektroenergie kann von der MEAG aus dem 20-Kv-Schalt- haus Gimritzer Damm zur Verfügung gestellt werden. Bestandteil des Vorhabens werden eine kundeneigene und eine MEAG-eigene Trafostation sein, die beide im Bereich der Tiefgarage untergebracht werden.

Außerdem ist im nordwestlichen Bereich des geplanten Gebäudes eine vorhandene Mittelspannungskabeltrasse der MEAG umzuverlegen. Der Auftrag dazu ist durch den Bauträger auszulösen.

Die Wärmeversorgung wird vom vorhandenen Fernwärmenetz aus erfolgen. Der Anschlußpunkt liegt am Rappenweg, auf der Westseite des Bauvorhabens.

Die fernmeldetechnische Versorgung ist möglich. Dafür ist laut Aussage der Deutschen Bundespost TELEKOM, Direktion Magdeburg, die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen in Anschluß an vorhandene Leitungen entlang der Magistrale erforderlich. Die notwendige Koordinierung erfolgt durch den Bauträger.

12. Abfallentsorgung

Für die Entsorgung werden in den Bereichen der Anlieferung Möglichkeiten zur Aufnahme von Müllcontainern und anderen Entsorgungseinrichtungen vorgesehen. Die Entsorgung von Hausmüll und hausmüllähnlichen Gewerbeabfällen ist durch die Stadtwirtschaft GmbH Halle gesichert. Ansonsten ist die Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Halle und die VerpackVO vom 12. Juni 1991 zu beachten.

Unter Bezugnahme auf die geplanten Arztpraxen u. ä. wird auf Paragraph 11 Abs. 3 in Verbindung mit Paragraph 2 Abs. 2 AbfG hingewiesen.

13. Freiflächengestaltung (Ausgleichmaßnahmen)

Wenn die Gestalt der Nutzung von Grundflächen verändert und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt wird, liegt rechtlich ein Eingriff in den Naturhaushalt vor.

Aufgrund dieser Tatsache wurden Anregungen und Bedenken von Trägern öffentlicher Belange zum Vorentwurf dieses Bauvorhabens vorgetragen, die bei der Konkretisierung der Planungsunterlagen weitgehend berücksichtigt wurden.

Von einem Büro freier Landschaftsplaner, Berlin wurde ein landschaftsplanerisches Gutachten für das Bauvorhaben erarbeitet. Als Ausgleich für den Verlust von ca. 15.000 m² Spontanvegetation, die durch das Vorhaben entfallen, werden im Grün- und Freiflächenplan, Maßstab 1:250 folgende Maßnahmen festgelegt:

- Ca. 4.700 m² (27,7 %) Vegetationsfläche mit Bodenanschluß sind im Geltungsbereich entsprechend der Pflanzliste (Anlage 4) neu zu gestalten. Die Pflanzflächen liegen im Westen als Schutzpflanzung vor dem 5-geschossigen Wohnblock, umschließen den nördlich anschließenden Kinderspielplatz und den Vorplatz am Zugang zum Fußgängertunnel; bedecken die Böschung und Anschlußflächen entlang des Fußweges auf der Nordseite, begrenzen die Anlieferzone, die Straßenzufahrten und Parkstellflächen auf der Nordseite und begleiten den Rad- und Fußweg auf der Südseite.
- Ca. 1.400 m² (8,3 %) Dachbegrünung sind auf dem geplanten Einkaufszentrum als extensive Begrünung (Sedumdach) vorgesehen.
- Ca. 40 m² (0,2 %) Vertikalbegrünung sind für Teilbereiche der Fassade geplant.

- Ca. 3.450 m² (20 %) teilversiegelte Flächen werden durch fachgerechte Anlage unversiegelter Parkstellflächen und Wegeflächen angestrebt.
- 59 Stck. Großbäume werden im Bereich der Vegetationsflächen innerhalb des Geltungsbereiches gepflanzt.
- 19 Stck. Kleinbäume werden die Gestaltung der Vegetationsflächen ergänzen.

Der gesamte Komplex soll trotz seiner Geschäftigkeit eine Atmosphäre ausstrahlen, die zum Verweilen einlädt. Hierdurch soll die Qualität als "Treff- und Kommunikationspunkt" gefördert werden.

Der Platzbereich zwischen Fußgängertunnel und dem Eingang des Centers wird gestalterisch besonders hervorgehoben werden.

Um einen alleeartigen Charakter des Rennbahnringes zu erreichen, ist, ergänzend zu o. g. Maßnahmen, der vorhandene Baumbestand auf der Südseite dieser Straße sinnvoll zu ergänzen.

14. Altlastenverdacht

Geäußerten Bedenken hinsichtlich eventueller Kontamination wurde nachgegangen. Der Vorhabenträger veranlaßte eine Altlastenuntersuchung. Das Gelände wurde bis ca. 1966 kleingärtnerisch genutzt und lag im Überschwemmungsgebiet der Saale.

Die jetzt angetroffenen Auffüllungen sind im Zuge von Geländeregulierungen im Zusammenhang mit Wohnungsbau- und Straßenbaumaßnahmen entstanden. Das Gelände wurde mit Ausnahme der ehemaligen SERO-Annahmestelle nicht gewerblich genutzt.

Auf der Grundlage von vier mittels Rammkernsondierung entnommenen Bodenproben wurde das Vorhandensein von Schadstoffen untersucht. Bei der Anlage des Kinderspielplatzes wird für die obere Bodenschicht ein Bodenaustausch empfohlen. Die gemessenen Werte liegen alle im Bereich von Richtwerten.

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 erreicht werden.

Die Zufahrt für den gesamten Anlieferverkehr liegt an einer vorhandenen Hauptverkehrsstrasse, der südlichen Abfahrtsrampe der Magistrale. Ein Durchfahren des Wohngebietes wird ausgeschlossen.

Während kleinere Lieferfahrzeuge für Shops und Dienstleistungen an der Nordseite, der dem Wohngebiet abgewandten Seite, abgefertigt werden, befindet sich die Anlieferzone für den SB-Markt auf der Ostseite. Der Mindestabstand zur Wohnbebauung am Rennbahnring beträgt 55 m. Nach Angaben des Bauherrn werden in Abhängigkeit vom Umsatz montags bis samstags voraussichtlich in der Zeit von 6.00 Uhr bis 9.00 Uhr ca. 3 bis 5 Sattelschlepper und in der Zeit von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr ca. 5 Lkw das Center anfahren.

Zur Reduzierung des Lärms wurde die östliche Anlieferzone hinter die Anfahrtsrampe zur Tiefgarage gelegt, die durch eine Brüstung begrenzt wird. Außerdem wurde die Anlieferzone durch einen ca. 3,50 m breiten, intensiv bepflanzten Grünstreifen in Richtung Wohnbebauung abgeriegelt.

Wegen der geäußerten Bedenken des Staatlichen Amtes für Umweltschutz ist, sobald der Stand der Projektierung eine detaillierte Beurteilung der Lärmquellen, wie Kundenparkverkehr, Anliefergeräusche und Haustechnik zuläßt, eine Schallimmissionsprognose zu erstellen, die Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens wird.

Das geplante 3-geschossige Bauvorhaben wird den gegenwärtigen Verkehrslärm auf der Magistrale abschirmen, zumindest einschränken. Positiv wird der geplante Bau der Tiefgarage gewertet.

Bereits in der Umsetzungsphase befindet sich die Festlegung, für das gesamte Wohngebiet, einschließlich dem Rennbahnring, das TEMPO-30-Limit durchzusetzen, was auch zur Verkehrsberuhigung beitragen wird.

16. Bodenordnende Maßnahmen

Vorhabenträger ist die BEB Wohn- und Gewerbebauten GmbH & Co. Saale-Center KG, die das oben beschriebene Grundstück mit einer Größe von 12.970 m² von der Stadt Halle als Eigentum erwirbt. Die Gesellschaft wird das Vorhaben planen, bauen und betreiben.

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

17. Finanzielle Auswirkungen

Das Investivolumen einschließlich Grundstück, Bau, Finanzierungs- und Nebenkosten beträgt ca. 50,0 Mio DM. Es ist eine Bauzeit von 15 bis 18 Monaten geplant.

Für die Realisierungsphase ist zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Halle ein Durchführungsvertrag abzuschließen; der alle Details hinsichtlich der Verantwortlichkeiten und der Finanzierung festlegt.

Teile der Freiflächengestaltung im Zugangsbereich zum Fußgängertunnel sind im Ergebnis der Festlegungen im Durchführungsvertrag finanziell durch die Stadtverwaltung zu planen.

Von der Stadt Halle sind auch die zusätzlichen 40 Parkstellflächen außerhalb des Geltungsbereiches nördlich Block 367 zu planen.

Anlagen zur Begründung:


1. Ausbaufähige Nebenzentren in Halle
2. Übersichtsgrundriß (Erdgeschoß)
3. Ansichten
4. Pflanzliste zum Grün- und Freiflächenplan

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

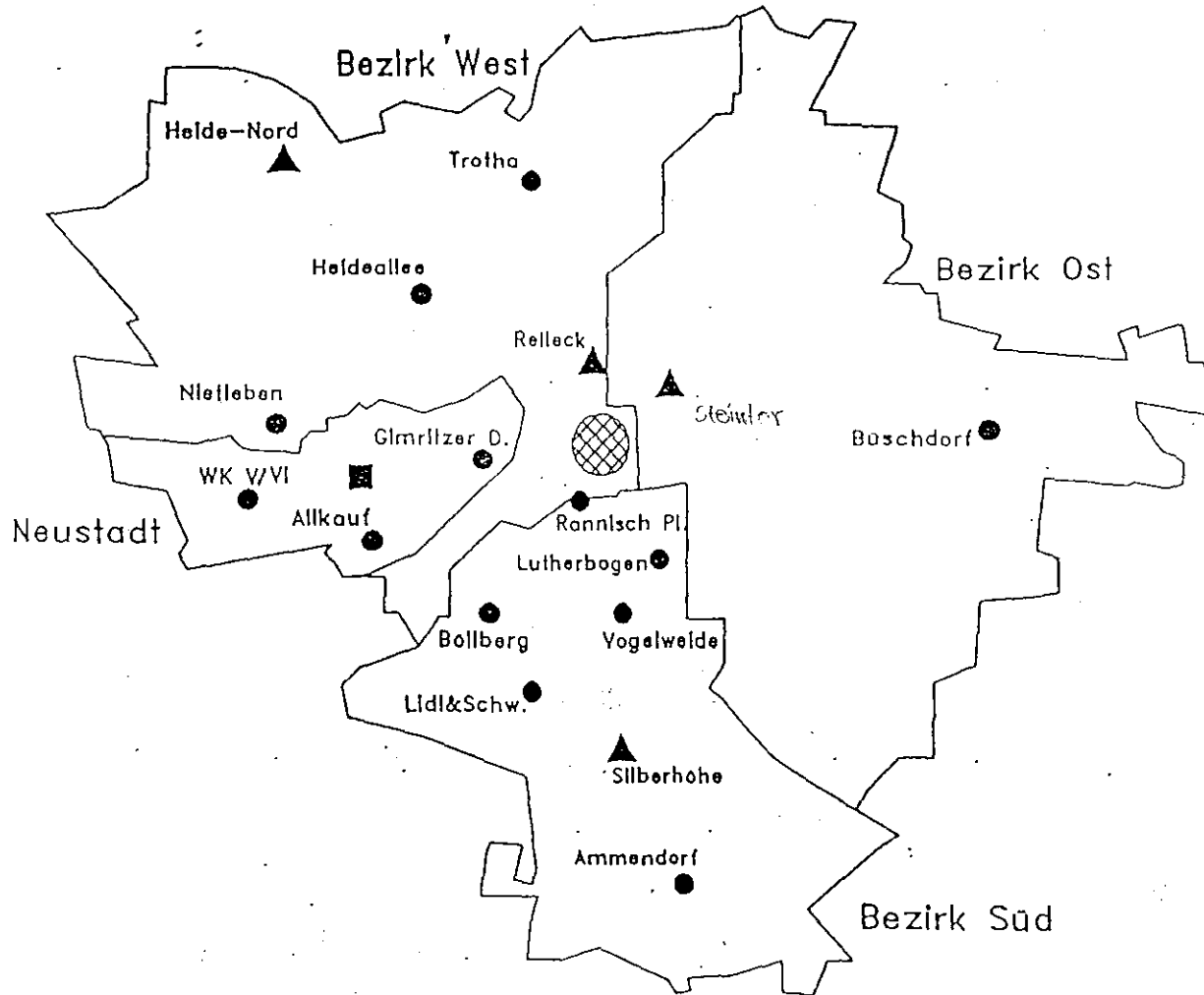
Kautz
Stadtrat für
Stadtplanung und Bauwesen





Halle, den 10. August 1992

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Halle (Saale) hat die Begründung am 23. September 1992 gebilligt.

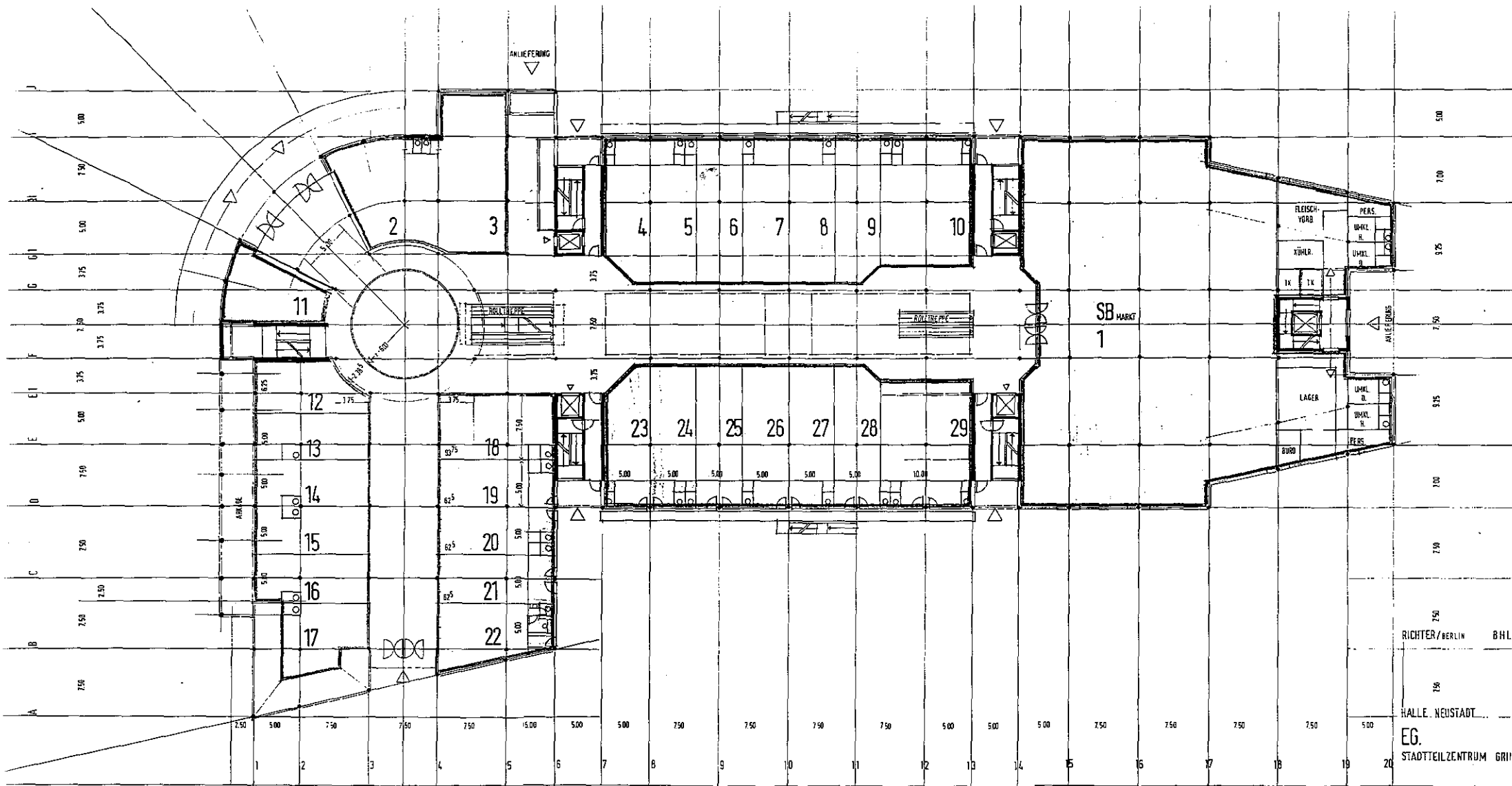
Dr. Rauen
Oberbürgermeister 

Ausbaufähige Nebenzentren in Halle

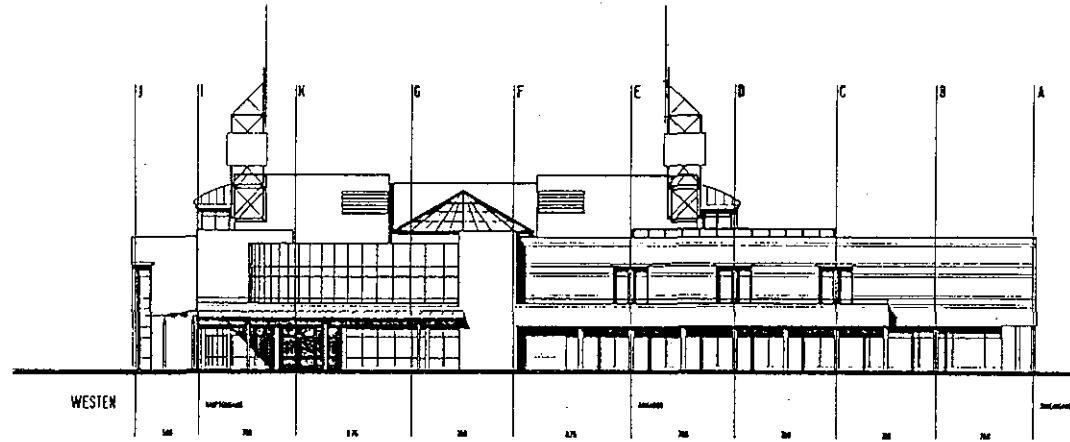
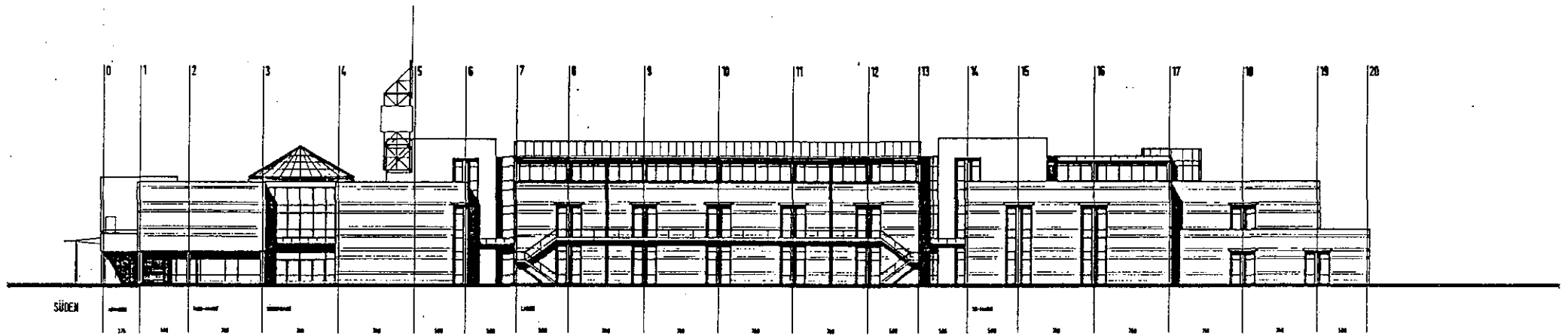


Legende:	
	A-Zentrum City
	B-Zentrum Neustadt
	C-Zentren
	D-Zentren

ANLAGE 1 zur Begründung zum
Vorhaben- u. Erschließungsplan Nr. 27
Einkaufs- u. Dienstleistungszentrum
Gimritzer Damm



ANLAGE 2 zur Begründung zum
 Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 27
 Einkaufs- und Dienstleistungszentrum
 Gimritzer Damm - ERDGESCHOSS



EINLEITUNG / PLAN	
Projekt: Einkaufszentrum Auftraggeber: ... Entwurf: ... Datum: ...	
Technische Zeichnung: Blatt: ... Maßstab: ... Datum: ...	
ANGEK. SEITE: WESTEN Blatt: ... Datum: ...	

ANLAGE 3 zur Begründung zum
 Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 27
 Einkaufs- und Dienstleistungszentrum
 Gimritzer Damm - ANSICHTEN

ANLAGE 4

zur Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 27
"Einkaufs- und Dienstleistungszentrum Gimritzer Damm"

PFLANZLISTE zum Grün- und Freiflächenplan

GROSSBÄUME

Quercus robur
Tilia x intermedia

STRASSEN-/ALLEEBÄUME

Acer platanoides
Quercus robur "Fastigiata"
Tilia Palladia

KLEINBÄUME FÜR PARKPLATZBEREICH

Crataegus levigata "Pauls Scarlett"
Prunus cerasifera "Nigra"
Sorbus aria "Magnifica"

SOLITÄRGEHÖLZE

Amelanchier lamarckii
Buddleia davidii
Cornus mas
Cornus sanguinea
Euonymus europaea
Laburnum "Vossii"
Ribes sanguineum "Atrorubens"
Syringa vulgaris

KLEINSTRÄUCHER UND BODENDECKER

Berberis candidula
Euonymus fortunei
Lonicera xylosteum "Claveys Dwarf"
Potentilla fruticosa
Rosa nitida
Rosa multiflora
Spiraea "Little Princess"

RASEN

Trittrassen