

B E G R Ü N D U N G der S A T Z U N G

für den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 38

1. Örtliche Verhältnisse

Das Objekt 435 an der Richard-Paulick-Straße im Zentrum des II. Wohnkomplexes im Stadtteil Neustadt wurde bis zum Jahr 1990 durch die Kaufhalle "BASAR" (1 480 m² Verkaufsraumfläche), die Gaststätte "TREFF" mit Schulspeisung und eine Kinderbibliothek genutzt und diente der Grundversorgung von ca. 13 700 Bewohnern des Wohnkomplexes.

Ab 01.03.1991 erhielt die Nord- Ostdeutsche SPAR Beteiligungsgesellschaft mbH einen Mietvertrag für dieses Objekt. Aufgrund der Größe des vorhandenen Baukörpers wurde das Objekt an die Tochtergesellschaft INTERSPAR SB-Warenhaus GmbH Nord übertragen.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Der Bauantrag zur dringlichen Sanierung des gesamten Baukörpers sah eine wesentliche Vergrößerung der ehemals vorhandenen Verkaufsraumfläche vor, der nach § 34 (2) BauGB in Verbindung mit § 4 Bau NVO nicht genehmigungsfähig war. Wegen der dringlichen Absicherung der Grund- und Nahversorgung des Wohngebietes mit über 13 000 Einwohnern und der notwendigen Verbesserung der Infrastruktur im Stadtteil Neustadt, sowie des unbedingt gewünschten Erhaltes von 90 Arbeitsplätzen, waren unter Nutzung des § 246 a BauGB i. V. m. § 55 Bau ZVO zügig Baurechte durch die Erstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes durch den Investor INTERSPAR SB-Warenhaus GmbH Nord zu schaffen.

3. Städtebauliches Konzept

Das bisherige Objekt 435, ein 1-geschossiges Bauwerk mit einer Bruttogeschoßfläche von 7 108 m², das mit seiner Südseite zur jetzigen Richard-Paulick-Straße weist und mit der West- und Nordfassade unmittelbar den Fußgängerbereich im Wohngebietszentrum begrenzt, ist ein wesentlicher und prägender Baukörper dieses Ensembles. Der Standort bietet aufgrund seiner Lage im Wohngebietszentrum und der günstigen Anbindung an das Straßenverkehrsnetz ideale Voraussetzungen für eine weitere Nutzung als Handels- und Dienstleistungseinrichtung.

4. Art der Nutzung

Aufbauend auf Erfahrungen der bisherigen Nutzung und dem akuten Bedarf - andere Einkaufseinrichtungen sind im II. Wohnkomplex nicht vorhanden - wird die Einordnung eines Verbrauchermarktes mit max. 2 860 m² VRF1 als positiv eingeschätzt. Die Wiedereinordnung einer öffentlichen Gaststätte und einer Kinderbibliothek wurde aus stadtplanerischer Sicht gefordert und vom Vorhabenträger akzeptiert.

...

Ergänzt wird das Angebot durch einen Fachmarkt und kleine Shops und Dienstleistungseinrichtungen. Die Vielfalt macht das Wohnkomplexzentrum wieder attraktiv und anziehend. In einer Bürgeranhörung wurde mit Interesse und Ungeduld auf das Planvorhaben reagiert. Begrüßt wird das vielseitige Handelsangebot, das häufige Einkaufsfahrten vermeiden hilft.

Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und der Wohnqualität des angrenzenden Wohngebietes sowie unter Berücksichtigung der Handelsnetzplanung für den gesamten Stadtteil Neustadt sollten 3 860 m² Verkaufsraumfläche als höchstzulässiges Maß für diesen Standort festgesetzt werden. Vergnügungsstätten sind bei dieser Planung und evtl. künftigen Nutzungsveränderungen aus o. g. Gründen auszuschließen.

5. Angaben zum Grundstück

Das geplante Grundstück umfaßt das Flurstück 6 mit 7 250 m² und Teile der Flurstücke 116,3 und 10, Kartenblatt 4306, Grundbuch Blatt 1. Die Grundstücksgrenze wird auf der Westseite mit der Gebäudeaußenkante identisch sein (Grenzbebauung), verläuft auf der Nordseite in einem Abstand von 8 m parallel zur Fassade bis zur Kreuzung mit der östlichen Grundstücksgrenze, die entlang der westlichen Außenkante des Fußweges in gerader Führung nach Norden verlängert wird. Auf der Südseite wird die Grenze im Bereich des westlichen Baukörpers wieder als Grenzbebauung festgelegt, um dann in östlicher Richtung dem Verlauf der vorhandenen Stützmauer bis zur Außenkante der neuen Anlieferzufahrt an der Richard-Paulick-Straße zu folgen.

Das künftige Grundstück wird ca. 11 700 m² umfassen. Eine Teilungsvermessung ist erforderlich.

6. Erschließung

Das Objekt ist versorgungstechnisch erschlossen, die Medienanschlüsse werden weiter genutzt, das bezieht sich vor allem auch auf den Fernwärmeanschluß.

7. Verkehr

Der Geltungsbereich für den Vorhaben- und Erschließungsplan wird im Osten durch den Ernst-Barlach-Ring und im Süden durch die Richard-Paulick-Straße begrenzt.

Die Richard-Paulick-Straße ist eine Hauptverkehrsstraße im Gesamtstraßennetz des Stadtteils Neustadt.

Von dieser Straße wird eine neue Zulieferzufahrt zum vorhandenen Anlieferhof auf der Südseite des Objektes gebaut. Mit dieser Maßnahme wird die bisherige Mischung von Anlieferverkehr und Parken entflochten und eine strikte Trennung erreicht.

...

Alle von der Richard-Paulick-Straße abzweigenden Straßen wurden von der Verkehrsplanung als Tempo 30-Zonen eingestuft und wurden mit entsprechenden Schildern ausgestattet, auch der Ernst-Barlach-Ring. Diese Ringstraße wird künftig in einem Zufahrtsbereich von ca. 25 m von der Richard-Paulick-Straße aus nicht mehr vom Anlieferverkehr berührt, nur zu parkende PKW werden aus- und einfahren. Das Straßen- und Tiefbauamt bereitet eine Rekonstruktion des gesamten Straßenzuges der Richard-Paulick-Straße vor. Für den Fahrbahnbelag ist Asphalt, für den Fuß- und Radwegbereich Verbundpflaster in unterschiedlicher Farbigkeit geplant. Die neue Anlieferzufahrt kann eingeordnet werden.

8. Ruhender Verkehr

Für die neu geplante 2 380 m² Verkaufsraumfläche sind lt. VV BauO § 49 (Stellplätze und Garagen) 119 Stpl. erforderlich (1 Stpl. je 20 m² Verkaufsnutzfläche bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben außerhalb von Kerngebieten). Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, der 1 Monat öffentlich auslag und auf dessen Grundlage die Stellungnahmen eingeholt wurden, bot Variantenlösungen an:

- VAR. A: 77 Stpl. südwestlich des Objektes 435 unter Inanspruchnahme einer Rasenfläche mit Baumgruppen, mit einer gesonderten Zufahrt von der Richard-Paulick-Straße aus;
- VAR. B: Bau eines Parkdecks über dem vorhandenen Parkplatz, nach Abzug notwendiger Konstruktionsflächen 81 Stpl. Zugewinn;
- VAR. C: Bau einer neuen Anlieferzufahrt von der Richard-Paulick-Straße aus und Anlage von 49 Stpl. im Bereich der bisherigen, nicht mehr benötigten, östlichen Anlieferzone.

Während die Variante A aufgrund der Versiegelung von ca 1 900m² Grünfläche als bedenklich eingeschätzt wurde, scheidet die Parkdeckvariante wegen vorhandener Gashochdruck-, Gasniederdruck- und Abwasserleitung bzw. wegen des Aufwandes der evtl. möglichen Umverlegung aus. Außerdem wurde von den Anwohnern die Errichtung eines zusätzlichen Baukörpers wegen des geringen Abstandes von 30 m zum 10-geschossigen Wohngebäude, wegen des Verlustes von vorhandener Grünmasse und wegen der Konzentration von annähernd 240 Stpl. und den evtl. daraus resultierenden Lärmbelästigungen (Auf- und Abfahrtsrampe zum Parkdeck) abgelehnt. Außerdem befürchten die Anwohner, daß ein besonders günstiges Stellplatzangebot die Attraktivität des Einkaufszentrums steigern und den Einzugsradius wesentlich erweitern würde. Diese Begleiterscheinung wäre bei der Lage des Einkaufszentrums inmitten des Wohngebietes unerwünscht.

Die Anlage der neuen Anlieferzufahrt von der Richard-Paulick-Straße wurde positiv gewertet. Wertvolle Hinweise zur Verdich-

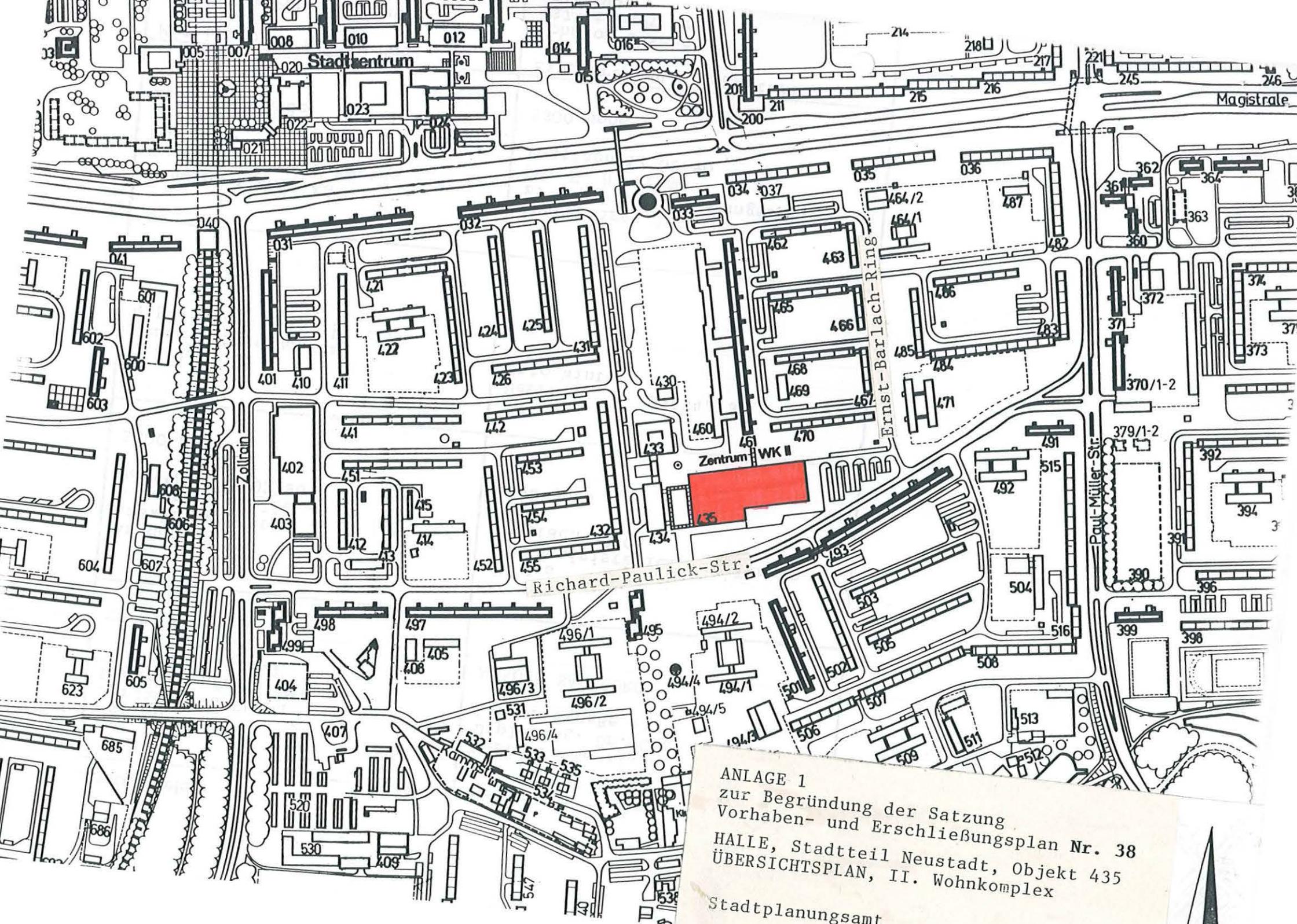
tung der Stellplätze im Bereich der ehemaligen, östlichen Anlieferzone und des großen vorhandenen Parkplatzes wurden aufgegriffen, so daß unter geringer Inanspruchnahme von kleinen Splittergrünflächen mit dieser Variante 71 Stellplätze realisiert werden können. Abschließende Meinung der Bürger: Sollte sich diese Lösung wider Erwarten als unzureichend herausstellen, dann könnte zu einem späteren Zeitpunkt zusätzlich auf die Variante A zurückgegriffen werden.

9. Außenanlagen

In Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Grünflächenamt wurde eine Grünflächenbilanz erstellt und Ersatzmaßnahmen und Pflanzgebote ermittelt, die in der Planzeichnung und im Text der Satzung fortgeschrieben wurden (Anlage 2 der Satzung). Darüberhinaus wird das Grünflächenamt ein Projekt für die Gestaltung des Fußgängerboulevards auf der West- und Nordseite des Objektes 435 in Auftrag geben mit dem Ziel, einen intensiv und abwechslungsreich gestalteten Freiraum im Wohngebietszentrum zu schaffen. Ziel ist, den Anteil der Pflanzflächen zu vergrößern, u.a. indem bei der notwendigen Rekonstruktion der Pergola auf die Dacheindeckung verzichtet wird und in diesen Bereich auch Klettergehölze gepflanzt werden können. Bei der Bearbeitung des Freiflächenprojektes soll auch endgültig geklärt werden, ob künftig auf die Pergola auf der Nordseite, am ehemaligen Kaufhalleneingang, verzichtet werden kann. Für den evtl. Abriß dieses Pergolateiles sowie für die Rekonstruktion des Teiles der Pergola, der auf der Westseite des Objektes innerhalb des Geltungsbereiches steht, wird INTERSPAR SB-Warenhaus GmbH Nord die Kosten übernehmen. Detailfestlegungen sind in dem zwischen dem Investor und dem Magistrat der Stadt abzuschließenden Durchführungsvertrag zu treffen, der unter anderem auch die Umgestaltung des bisherigen Rosenbeetes auf der Nordseite und die unmittelbar angrenzenden Randflächen beinhalten wird, die auf dem Grundstück des Vorhabenträgers liegen.

ANLAGEN

- 1 Übersichtsplan II. Wohnkomplex im Stadtteil Neustadt
- 2 Flurkarte mit Geltungsbereich
- 3 Entwurf Vorhaben- und Erschließungsplan mit Stellplatzvarianten A,B,C



ANLAGE 1
zur Begründung der Satzung
Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 38
HALLE, Stadtteil Neustadt, Objekt 435
ÜBERSICHTSPLAN, II. Wohnkomplex

Stadtplanungsamt



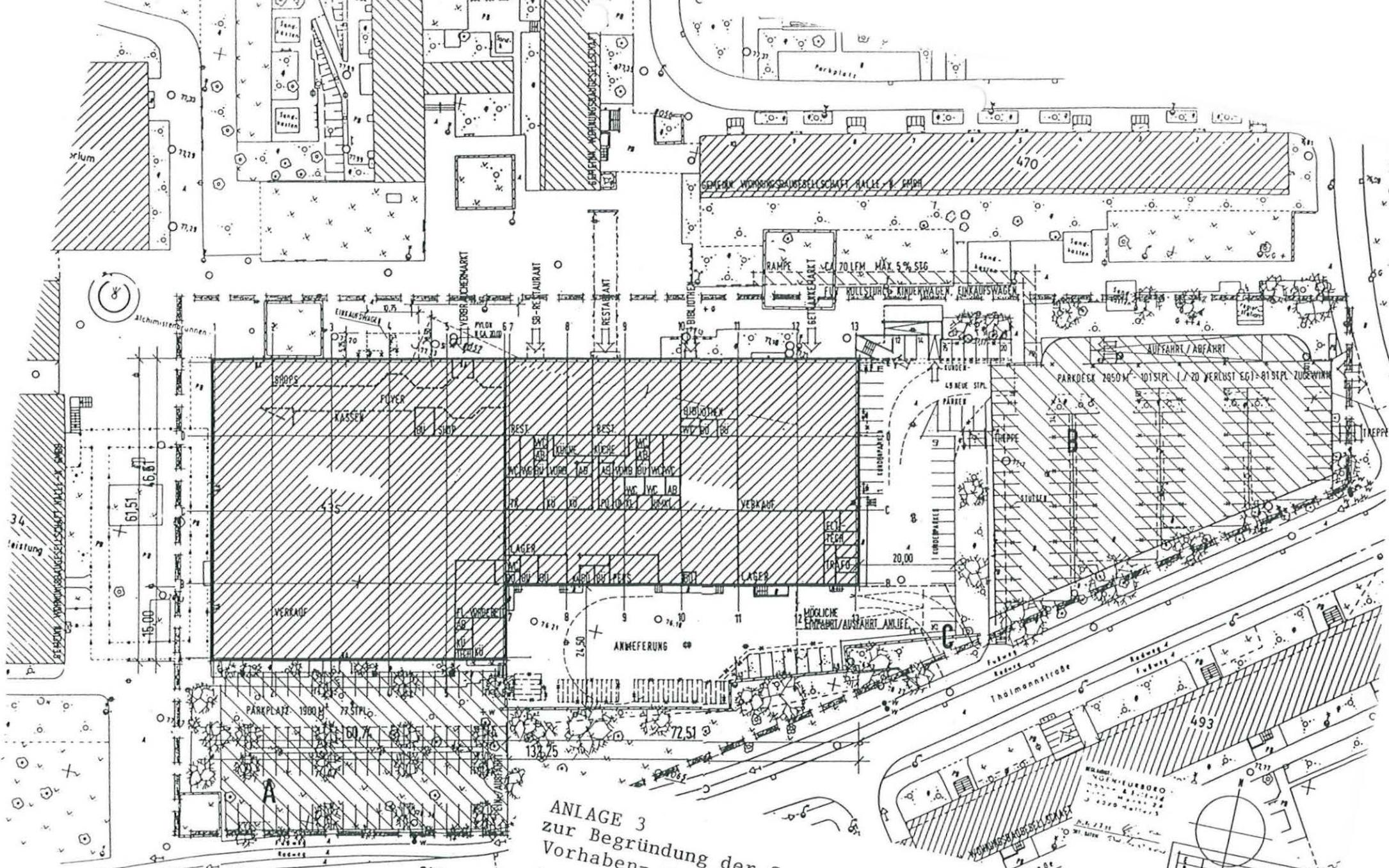


ANLAGE 2
zur Begründung der Satzung
Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 38
HALLE, Stadtteil Neustadt, Objekt 435
GELTUNGSBEREICH

Stadtplanungsamt

April 1992





ANLAGE 3
 zur Begründung der Satzung
 Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 38
 HALLE, Stadtteil Neustadt, Objekt 435
 ENTWURF Grundrißblösung Erdgeschoß und
 Parkstellflächen
 Stadtplanungsamt

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M

INTERSPAR
 50 MARKTSTRASSE 1000
 UMBAU KAUFHALLE BASAR / TREFF
 4090 HALLE-NEUSTADT, BLOCK 434
 ZERLEHNUNG N. 2307/2308/2309/2310/2311/2312
 05/2017/2018

Nov...