

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 3 DER STADT HALLE

STADTTEIL NEUSTADT, ZOLLRAIN (SÜDPARK)

EINKAUFSZENTRUM ZOLLRAIN (SÜDPARK)

I. Plangebiet

1. Lage und Größe

Das Planungsgebiet liegt im nördlichen Anschluß an das Wohngebiet Südpark im Stadtteil Neustadt, Zollrain und schließt mit seiner westlichen Grenze unmittelbar an die Landesstraße 1. Ordnung nach Merseburg (Zollrain) an, während die nordöstliche Ecke im Übergangsbereich des Wohngebietes Südpark zur Ortslage Passendorf liegt.

Die exakte Gebietsabgrenzung wird wie folgt beschrieben:

Die westliche Grenze fällt mit der Hinterkante des bestehenden Gehweges entlang der Landesstraße 1. Ordnung (Zollrain) zusammen.

Die nördliche Grenze wird gebildet durch den Fußweg, der parallel zum AWG-Bauhof, Objekt Nr. 530, in westöstlicher Richtung führt. Der Fußweg wird dabei durch das Baugebiet nicht berührt.

Die östliche Grenze wird gebildet durch die Wohngebietsstraße (Johann-Sebastian-Bach-Str.) entlang der 544-er und 549-er Gebäude und schließt dabei die bestehenden Parkplätze auf der westlichen Straßenseite ein, während die Straße selbst außerhalb des Plangebietes liegt.

Die südliche Grenze wird gebildet durch die Wohngebietsstraße nördl. der Kaufhalle, schließt dabei ebenfalls die bestehenden Parkplätze nördlich dieser Straße ein, die Straße selbst gehört nicht zum Baugebiet.

Östlich des vorhandenen Trafos schwenkt die Grenze des Geltungsbereiches entlang der Gebäudestraßenkante nach Süden und folgt dann der nördlichen Kante der vorhandenen Mischverkehrsfläche (befahrbarer Wohnweg) nördlich Block 563, wobei dieser Wohnweg nicht in das Plangebiet einbezogen ist.

Die Gebietsgrenze folgt dann nordwestlich schwenkend dem Fußweg zwischen dem 563-er Bau und dem Zollrain, wo sie wieder mit der westlichen Gebietsgrenze zusammentrifft. Der Geltungsbereich des Planes umfaßt eine Fläche von 33031,9 qm und erstreckt sich über einen Teil des Flurstücks Nr. 66, Kartenblatt 14205

Das Gebiet wird z.Z. von im wesentlichen leerstehenden barackenähnlichen Gebäuden, ruderalisierten Pflanzenbeständen, einem Großbestand von Pappeln und einer Betonmischanlage, sowie den angrenzenden Nutzungen (Wohnblocks, Parken, etc.) geprägt. Im übrigen ist es unbebaut.

Die verkehrliche Situation ist im Hinblick auf das umgebende, gut ausgebaute Straßennetz und die Einbindung in den öffentlichen Personennahverkehr (Omnibus, S-Bahn) gut. Das Gebiet wird z.Z. einerseits im Westen unmittelbar an den Zollrain durch die Zufahrt zur Betonmischanlage erschlossen. Außerdem führt der verkehrsberuhigte Bereich entlang des 544-er und 563-er Gebäudes unmittelbar an der südlichen und östlichen Plangebietsgrenze vorbei.

Neben den beiden im Norden und im Südwesten angrenzenden Fußwegen existieren trampelpfadähnliche Wegebeziehungen kreuz und quer durch das Wildwuchsgelände, wobei eine geordnete Fußwegebeziehung zwischen den 544-er bis 549-er Gebäuden zum S-Bahnhof Zscherbener Straße vermißt wird.

Die Straße am Zollrain stellt dabei eine Haupterschließungsachse des Stadtteiles Neustadt aus Richtung Süden (Merseburg) und der in West-Ost-Richtung verlaufenden B 80 (Eisleben-Halle) dar.

Die Stellplätze entlang der Wohngebietsstraßen im Osten dienen der umgebenden Wohnbebauung.

Die Umgebung des Gebietes wird geprägt: im Westen durch den Zollrain mit westlich daran anschließenden Grünanlagen und S-Bahnlinie, im Norden durch den AWG-Bauhof mit seiner hofartigen, vom Baugebiet abgewendeten Erschließungsstruktur, im Osten durch die sechs Geschosse aufweisenden Wohnblocks des Wohnkomplexes Südpark, sowie im Süden durch vergleichbare Wohngebäude, einen kleineren Verbrauchermarkt und im Südwesten einen grünzugartigen Pflanzstreifen parallel zum Zollrain mit Parkplätzen der angrenzenden Wohnkomplexe.

Auf Verknüpfungspunkte und Verbindungen mit dem Grünordnungssystem der umgebenden Gebiete wird in der Begründung zum Grünordnungsplan (Anlage II) genauer eingegangen.

2. Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Halle ist als Sitz eines Regierungsbezirkes größte Stadt im Bundesland Sachsen-Anhalt (1990: 316.000 Einwohner) und im mitteldeutschen Ballungsraum Oberzentrum. (Entsprechend dem durch Kabinettsbeschluss verabschiedeten "Vorschaltgesetz zur Raumordnung und Landesentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt, Nr. 6/91").

Diesem Oberzentrum obliegt dabei die Aufgabe, den Verflechtungsbereich mit hochwertigen Einrichtungen des spezialisierten höheren Bedarfes in den Bereichen Bildungs- und Erziehungswesen, Forschung, Gesundheitswesen, Kultur und Sport, Handel und Kreditwesen, Verwaltung und Gerichtsbarkeit, Kommunikation, Verkehrswesen, einschl. einem breitgefächerten Angebot an qualifizierten Arbeitsplätzen zu versorgen.

Um der angestrebten zentralörtlichen Bedeutung Halles bzgl. seiner Versorgungsfunktion Nachdruck zu verleihen, hat die Stadt Halle ein Einzelhandelgutachten erstellen lassen (Anlage 1) mit dem Ziel, für die Stadt und den Raum ein leitbildorientiertes Grundkonzept für eine künftige Einzelhandelsdelspolitik in den Händen zu halten. Dieses Einzelhandelsgutachten kann die Ziele von Raumordnung und Landesplanung bzgl. der Versorgung des Verflechtungsbereiches untersetzen.

Durch die geplante Errichtung des SB-Warenhauses wird seitens der Nachbargemeinde Angersdorf ein Anwachsen der Verkehrsströme aus Richtung Süden und damit ein Ansteigen der Verkehrsdichte auf der L I.0 163 befürchtet. Mit dem Ausbau der Stadt Halle als Oberzentrum und der Wahrnehmung von Versorgungsfunktionen auch für das Umland sind diese Sorgen der Nachbargemeinde durchaus ernstzunehmen.

Es wird Aufgabe der zuständigen Straßenbehörde sein, in Abwägung der Dringlichkeiten über Ausbau, Rückbau oder Ortsumgehungen im Gefüge des überörtlichen Verkehrsnetztes des Landes Sachsen-Anhalt zu befinden. Ein Hindernis für die Realisierung des in dem Bebauungsplan Festgesetzten ergibt sich daraus nicht!

3. Flächennutzungsplan

Ein Flächennutzungsplan ist noch nicht aufgestellt, auch nicht in Teilen.

Für das Stadtgebiet Halle besteht ein Baunutzungsplan, der am 15.08.1990 durch die Stadtverordnetenversammlung Halle als Arbeitsgrundlage bestätigt wurde. Dieser Baunutzungsplan stellt die Gebietsarten entsprechend eines Flächennutzungsplanes dar.

Für das Gebiet des Bebauungsplanes ist im Baunutzungsplan ein "Sondergebiet für ein Einkaufszentrum" vorgesehen.

Der vorliegende Bebauungsplan kennzeichnet die Art der vorgesehenen baulichen Nutzung ebenfalls als "Sondergebiet Einkaufszentrum". Der Bebauungsplan steht somit mit dem Baunutzungsplan in Einklang.

Die bestehende Situation rechtfertigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes vor der Aufstellung des Flächennutzungsplanes.

Dies liegt darin begründet, daß die Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung dringend geboten ist. Das gilt auch für die Schaffung neuer Arbeitsplätze. Diese Gründe sind nachfolgend näher erläutert.

Der Bebauungsplan stimmt mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebietes überein, insbesondere mit den künftigen Darstellungen des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes und erfüllt damit die Forderungen des § 8 Abs.3 BauGB in der Fassung des § 8 Abs. 2 bis 4 BauZVO unter Beachtung der Maßgabe des § 246 a Abs. 1 Nr. 3 BauGB.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 20.03.1991 durch die Stadtverordnetenversammlung Halle (Beschluß Nr. 91/I-14/211) beschlossen.



II. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

1. Allgemeines

Der Stadtteil Neustadt weist rund 89.000 Einwohner auf und stellt den bevölkerungsreichsten Stadtteil in Halle mit einer extrem hohen Einwohnerdichte von ca. 8.940 E/qkm dar.

Die räumliche Trennung von Wohnung, Versorgung und Arbeitsstätte führte in Verbindung mit einer seit 1989 erfolgten annähernden Verdoppelung der Motorisierung während der Stoßzeiten zu einer völligen Überlastung des innerstädtischen Straßenverkehrs.

Der öffentliche Personennahverkehr ist in Halle, insbesondere in der Neustadt, besonders gut ausgebaut. Das S-Bahnliniennetz, welches das Plangebiet am westlichen Rand unmittelbar berührt, ist für die künftige Nutzung des Plangebietes von besonderer Bedeutung.

Großräumige Verkehrsverbindungen der Stadt Halle bestehen im Osten über die vierspurig ausgebaute B 100, die eine Verbindung zur Autobahn Halle - Leipzig und etwa 11 km weiter östlich zur Autobahn nach Berlin und Nürnberg (A 9) herstellt. Weitere wichtige Verbindungen sind die B 80 in westlicher und die B 6 in nördlicher bzw. südlicher Richtung.

Gute Verkehrsverbindungen bestehen auch zu den Gemeinden mittlerer Größe im Neubereich. Die Entfernungen betragen:

nach Bernburg 42 km
nach Bitterfeld 25 km
nach Merseburg 16 km
nach Eisleben 32 km

Halle weist eine auffällig hohe Einwohnerdichte auf, die mit 2.341 E/qkm den zweithöchsten Wert in der ehemaligen DDR darstellt. In der überproportional hohen Bevölkerungsdichte im Stadtteil Neustadt dokumentiert sich eindrucksvoll die einseitige Ausrichtung der ehemaligen Neustadt auf die Wohn- und Schlaf-funktion.

Um diese Monostruktur in Zukunft abzubauen, beabsichtigt die Stadt Halle großflächig den Stadtteil Neustadt mit alternativen, verträglichen Funktionen zu durchmischen. Diese Planungsabsicht soll einerseits an den bestehenden Gebäudekomplexen ansetzen, sich andererseits aber auch auf brachliegende Grundstücke innerhalb des Stadtteiles ausweiten.

Das Plangebiet einschl. seiner Umgebung wird innerhalb dieser Zielsetzung einem Versorgungsschwerpunkt im Einzelhandel gewidmet, es wird Bestandteil eines entstehenden Versorgungszentrums.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Freileitung der Fläche von ihrer derzeitigen Nutzung (Mischanlage eines Tiefbaubetriebes, Lagernutzung in ehemaligen Stallungen), da diese Nutzung stadtstrukturell und stadtgestalterisch nicht sinnvoll ist, und Abbruch aller vorh. Behelfsbauten (Flächenberäumung).
- Neubeplanung der Fläche in Übereinstimmung mit dem Baunutzungsplan (Sonderbaugebiet) für ein Einkaufszentrum als großflächige Einzelhandelseinrichtung
- Einschätzung der Vitalität und der städtebaulichen Bedeutung des vorh. Großbaumbestandes und Berücksichtigung der erhaltenswerten Bäume bei der Entwurfsplanung (Erstellung eines Grünordnungsplanes in integrierter Form, dessen Begründung als Anlage 2 des B.-Planes beigeheftet ist).
- Verkehrstechnische Anbindung des Einkaufszentrums an die Landesstraße 1. Ordnung (Zollrain), ausreichende Abdeckung des Stellplatzbedarfes, wobei Belästigungen des Wohngebietes gemäß einem Schallschutzgutachten (Anlage 3) auszuschließen sind.
- Sicherung der stadttechnischen Erschließung.

Das geplante Einkaufszentrum wird zur Verbesserung der Infrastruktur im Stadtteil Neustadt sowie im Verflechtungsbereich des Oberzentrums Halle beitragen. Eine solche Ansiedlung ist für den Verflechtungsbereich von großer Bedeutung, da von dem Vorhaben wesentliche wirtschaftliche Impulse zu erwarten sind. Vor allem die Auflösung der bisherigen Monostruktur "Wohnen" mit den bekannten Nachteilen (Verödung, aufwendige Verkehrsbeziehungen, mangelnde Identität, geringe Lebensqualität) kann durch das Vorhaben unterstützt werden. Positive Impulse sind auch in bezug auf den Arbeitsmarkt zu erwarten.

Das Einkaufszentrum soll die Versorgung der Bürger des Bereiches des Stadtteiles Neustadt, sowie auch der Kernstadt Halle und der umliegenden, vor allem südlichen, südwestlichen und nordwestlichen Orte, die verkehrstechnisch günstig an das Gebiet angeschlossen sind, dienen. Die Versorgung erfolgt dabei mit hochwertigen und preiswerten Gütern, die geeignet sind, die derzeit bestehende akute Unterversorgung abzubauen.

Das hierfür vorgesehene Gebiet ist für die Ansiedlung eines Einkaufszentrums bestens geeignet. Es handelt sich um die Ausweisung eines integrierten Standortes mit dem Ziel, auch nicht mobile Bevölkerungsschichten nah zu versorgen und sparsam mit Bauland umzugehen. An einem solchen Standort sind jedoch weit höhere Ansprüche bezüglich Beachtung der vorhandenen städtebaulichen Situation und Vermeidung negativer Auswirkungen auf umgebende Bebauung zu stellen.

Entsprechend dem Einzelhandelsgutachten (Anlage 1) wird neben Nahversorgung und Versorgung des Kerneinzugsgebietes (316.00 E) bei einer Fahrtdauer der Verbraucher (PKW) von bis zu 30 min. zusätzlich ein Gebiet mit ca. 265.000 Personen im Umland erfaßt.

Die räumliche Ausdehnung dieses Gebietes wird markiert durch die Stadt Köthen im Norden, den Verlauf der Autobahn Berlin - Leipzig - Nürnberg im Osten und die Städte Weissenfels und Eisleben im Süden und im Westen.

Welche Einzelhandelszentralität Halle als Oberzentrum einmal erreichen wird, ist schwer vorherzusagen. Neben der Ansiedlungspolitik der Stadt ist dies vor allem von der Genehmigung von Planvorhaben im Umland abhängig.

Entsprechend einer Bilanz im Rahmen des Einzelhandelsgutachtens entfällt noch nicht einmal ein Fünftel der insgesamt geplanten Einzelhandelsflächen im Stadtgebiet Halle auf den dicht besiedelten Stadtteil Neustadt, der knapp ein Drittel der Gesamtbevölkerung Halles beherbergt. Bei diesen Zahlen ist bereits das geplante Objekt im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes eingeschlossen. Bei diesen Zahlen (10 % Anteil an der Gesamteinzelhandelsfläche, 28 % Anteil zur Gesamteinwohnerzahl, spiegelt sich die Notwendigkeit zur Erstellung des Bebauungsplanes für ein Sonderbaugebiet "Einkaufszentrum" wieder.

2. Zu den Festsetzungen

- a) Als Art der baulichen Nutzung wurde ein Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt mit der Zweckbestimmung "Einkaufszentrum". Eine solche Festsetzung ist Voraussetzung für die baurechtliche Zulassung des geplanten Vorhabens.

Nach der Festsetzung sind nur Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe verschiedener Art und Größe sowie Räume für freie Berufe im Baugebiet zulässig. Dementsprechend sind Vergnügungsstätten im Baugebiet nicht zulässig, da sie zweifelsohne nicht zu den Einzelhandels- und Handwerksbetrieben zählen und auch nicht zum Dienstleistungsbereich gehören.

"Die maximal zulässige Verkaufsfläche innerhalb des Einkaufszentrums wird gemäß den Regelungsmöglichkeiten des § 11 Abs. 2 BauNVO auf 8000 m² beschränkt. Damit orientiert sich der Bebauungsplan an den Hinweisen des der Stadt Halle vorliegenden Einzelhandelsgutachten (S 52 in Anlage I

Dem Baugebiet dienende Nutzung stellt die Stellplatzanlage mit insgesamt etwa 620 Stellplätzen dar, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche als Fläche für Stellplätze nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt ist.

Im Bereich der Stellplatzanlage befindet sich auch eine eingeschossige offene Großgarage mit Dachstellplätzen, die im Bebauungsplan durch Planzeichen gekennzeichnet ist.

Eine weitere dem Gebiet dienende Nutzung stellt der Betriebshof am westlichen Rande des Baukörpers dar, der keiner bauplanungsrechtlichen Festsetzung bedarf.

- b) Das Maß der baulichen Nutzung variiert innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, so daß sich eine bewegte, höhengestaffelte Dachlandschaft ergibt. Die Bereiche mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung sind innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche durch die Perlschnursignatur entsprechend der Planzeichenverordnung voneinander abgetrennt.

So ergibt sich in der Gebäudekonzeption ein eingeschossiger Hauptbaukörper mit Flachdach, der eine max. Gebäudehöhe von 7,0 m aufweisen wird. Vor diesen Hauptbaukörper ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche an der östlichen und südlichen Seite sowie in einem kleinen nördlichen Winkel eine Zone vorgesetzt, die den Hauptbaukörper in der Höhe um mind. 3,50 m überragen wird. In diesen Bereichen ist eine Zweigeschossigkeit zugelassen. Durch das Ansteigen der Gebäudehöhe nach außen wird die Struktur der parallel zu dieser Zone stehenden vorhandenen und bis zu sechs Geschossen hohen Wohnkomplexe aufgenommen und wiedergegeben. So erfolgt eine Herabzonierung der Gebäudehöhen in nordwestlicher Richtung von 18 - 20 m im Bereich der Wohnkomplexe über 10,50 m im Bereich der Galeriezone bis 7 m im Hauptbaukörper und 3 m im Bereich der eingeschossigen offenen Großgarage.

- c) Gem. der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB werden gestalterische Festsetzungen nach § 83 BauO in den Bebauungsplan aufgenommen und als Gestaltungssatzung beschlossen. In Anpassung an die alte Ortslage Passendorf und um eine zusätzliche Gliederung der Baukörper zu erreichen, wird neben der Höhenstaffelung auch eine Variation in den Dachformen als Ausnahme zugelassen, so daß turmartige Dachaufbauten sowie Bereiche mit Satteldächern die Obergrenzen der Gebäudehöhen überschreiten können.

Darüber hinaus sollen ausnahmsweise auch Abweichungen von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse zulässig sein, wobei im Hauptbaukörper ausnahmsweise zwei Vollgeschosse und im Bereich der Vorbauten (Galeriezone u.ä.) max. drei Geschosse als Ausnahme zugelassen werden.

Die Höhenlage der Gebäude bezieht sich auf die bestehende Höhe der angrenzenden Wohnstraße (Johann-Sebastian-Bach-Straße) mit einem Spielraum +/- 50 cm. Das Gebiet weist einen max. Höhenunterschied von ca. 1 m auf, so daß der Höhenangleich auf der westlichen Seite zum Zollrain problemlos erfolgen kann.

Die Mindestbreite des erforderlichen Fußweges östlich und südlich des geplanten SB-Warenhauses wird auf 3 m festgesetzt um in notwendigen Teilbereichen durch ein Gehrecht gesichert. Der Fußweg darf durch Obergeschosse überkragt werden. In einem solchen Fall sind Arkaden auszubilden.

Zwischen Block 544 und Block 548 trifft eine fußläufige Verbindung auf die Wohngebietsstraße auf, die durch das Einkaufszentrum hindurch zur Stellplatzanlage und zum Zollrain verlängert werden soll.

Zu diesem Zweck ist ein Durchgang durch das geplante Gebäude mit einem Gehrecht im Erdgeschoß (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) gesichert.

Im Baugebiet soll gemäß der Festlegung der Obergrenzen der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO eine GRZ von 0,8 nicht überschritten werden.

Innerhalb der durch Baugrenzen umfaßten überbaubaren Grundstücksfläche zuzüglich der im Plan dargestellten Stellplatzflächen ergibt sich eine bauliche Ausnutzung des künftigen Grundstückes von 76 % entspricht GRZ 0,76). Die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO wird damit im Gebiet knapp unterschritten. Diese hohe bauliche Ausnutzung ist notwendig, um dem Stellplatzbedarf des Einkaufszentrums gerecht zu werden. Zur Kompensierung dieser relativ großen Baudichte sollen die Stellplätze weitgehend unversiegelt bleiben und eine intensive Begrünung erfolgen.

- d) Die "überbaubaren Flächen" sind durch Baugrenzen festgesetzt. Diese Baugrenzen sind vergleichsweise eng gefaßt, so daß unter Einhaltung der zulässigen GRZ eine geringe Bewegung des Baukörpers innerhalb der Grenzen ermöglicht wird, eine Reduzierung der Grundfläche jedoch nach unten unbeschränkt realisierbar ist.

Mit Rücksicht darauf, daß der Baukörper mit Sicherheit über 50 m lang werden wird, mußte die "geschlossene Bauweise" festgesetzt werden. Durch die enge Festlegung der Baugrenze und max. zulässige Ausnutzung der GRZ ist aber sichergestellt, daß sich die Baukörper in angemessener Größe halten.

- e) Die "Verkehrsflächen" und die "Flächen für die Ver- und Entsorgung" wurden entsprechend den örtlichen Erfordernissen festgesetzt. Im übrigen wird dieserhalb auf Abschnitt III (Erschließung) Bezug genommen.

Als "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" wurden die bestehenden, im Plangebiet liegenden, Parkflächen entlang der Johann-Sebastian-Bach-Straße festgesetzt. Sie bleiben in ihrer Gesamtzahl (22 im nördlichen Anschluß an die J.-S.-B.-Straße und 30 im westlichen Anschluß an diese) erhalten, wurden jedoch neu angeordnet (50 Querparker und 8 Längsparker), gestaltet und begrünt.

Hinzu kommt eine Notdurchfahrt für die Feuerwehr zwischen der J.-S.-B.-Straße und der Stellplatzanlage, welche durch Steckpoller für den übrigen Kfz-Verkehr gesperrt wird. Durch diese Notdurchfahrt wird die Erreichbarkeit des Einkaufszentrums für die Brandbekämpfung von allen Seiten gewährleistet.

Östlich angrenzend ist ein Kinderspielplatz vorgesehen, dessen möglichen Flächenumgrenzung im Plan dargestellt ist.

Fahrradständer sind als Nebenanlagen im Baugebiet grundsätzlich zulässig, ohne daß ihre Standorte gesondert festgesetzt werden müssen. Es ergeht jedoch der Hinweis an den Bauherren, Fahrradabstellplätze in ausreichender Anzahl und günstiger Lage zu den Zugängen des SB-Warenhauses zu berücksichtigen.

- f) Entsprechend dem Grünordnungsplan, dessen Begründung als Anlage II dieser Begründung gesondert beigeheftet ist, wurden Pflanzgebote rund um das Baugebiet sowie innerhalb der Stellplatzflächen und auf den Flachdächern des Baukörpers festgesetzt. Zusätzlich besteht ein Pflanzgebot in Form einer Wandbegrünung entlang der Stellplatzanlage auf zwei Ebenen.
Die Pflanzgebote sollen sicherstellen, daß sich die baulichen Anlagen in die umgebende stark überbaute Wohnsituation einfügen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).
- g) Die festgesetzten Ausnahmeregelungen sehen vor, daß
- bei dem Hauptbaukörper die Zweigeschossigkeit unter Berücksichtigung der maximalen Gebäudehöhe erlaubt ist, um etwaige Verwaltungsebenen oder Technikräume mit niedrigeren Geschoßhöhen zu ermöglichen,
 - bei dem Vorbaukörper (Galeriezone o.ä.) die Dreigeschossigkeit erlaubt ist, um ebenfalls Verwaltungsebenen, Technikräume oder aber auch Einzelhandels- Dienstleistungs- und Handwerksnutzungen mit niedrigeren Geschoßhöhen zu ermöglichen,
 - für alle Gebäudeteile Dachaufbauten außerhalb der festgesetzten Gebäudehöhe erlaubt sind, wenn deren bestimmte Gesamthöhe nicht überschritten wird.
Grund für die Ausnahme ist eine angestrebte Bewegung der Dachlandschaft, die den großvolumigen Baukörper in die monotone Umgebung der Wohnkomplexe einpassen helfen soll.
 - alle notwendigen, der Versorgung des Gebietes dienenden Einrichtungen und Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO in dem Gebiet zulässig sein sollen, um eine angemessene Infrastruktur im Sondergebiet zu gewährleisten; eingeschlossen sind die Müllbehälterstellplätze des Wohngebäudes 563.
- h) Aus der zulässigen Höhe der Gebäude und den Baugrenzen können sich geringfügige Unterschreitungen der zulässigen Abstandflächen in der südlichen und östlichen Baugrenze ergeben.
Zu den benachbarten Wohngebäuden ergeben sich tatsächliche Gebäudeabstände von 28 m, 30 m bzw. 40 m, wodurch eine ausreichende Beleuchtung und Belüftung gesichert ist (§ 6 Abs. 14/15 BauO).

- i) Insgesamt halten sich die Festsetzungen in dem Rahmen, der durch die Sozialpflichtigkeit des Eigentums gebildet wird. Unbedingt erforderliche Festsetzungen wurden vorgesehen. Den Bauherren wurde weitestgehend der Freiraum zu eigenverantwortlicher Gestaltung gewährt, so daß dem Übermaßverbot durchaus Rechnung getragen wurde. Damit wurden die privaten Belange im Abwägungsprozeß von vornherein großzügig gewichtet. Es wurden aber auch die öffentlichen Belange (Immissionschutz, Grüneinbindung, Leichtigkeit des Straßenverkehrs, Gestaltung der Landschaft u.a.) ausreichend gewürdigt.

III. Erschließung

1. Verkehr

Die Anlagen zur Erschließung des Gebietes und zur Einbindung in das vorhandene Erschließungsnetz sind neu herzustellen. Die Erschließung des Gebietes für den öffentlichen Verkehr erfolgt vom Zollrain unmittelbar in das Baugebiet hinein. Hierzu wird in dem betreffenden Bereich eine Knotenpunktsgestaltung entsprechend der Darstellung im Bebauungsplan mit Links- und Rechtsabbiegespur, Lichtsignalsteuerung unter Einbeziehung der Führung der Fußgänger und einem das Gebiet tangierenden Radweg vorgenommen. In das Gebiet hinein führt ein separater Gehweg, der sich als fußläufige Verbindung an der nördlichen Gebäudeseite entlang zum parkseitigen Hauptzugang des Einkaufszentrum verlängert. Zu diesem Haupteingang führt ebenfalls eine fußläufige Verbindung aus Richtung der im Osten anschließenden Wohnstraße, so daß eine durchgängige Wegebeziehung von letztgenannter Wohnstraße durch das Gebiet hindurch zum Zollrain besteht. Das Fußwegenetz wird komplettiert durch einen Umgang an der östlichen und südlichen Gebäudeseite, der den im südöstlich gelegenen Winkel zweiten Hauptzugang erschließt und sich in eine parkähnliche Landschaft mit einem organischen Fußwegenetz verlängert. Weitere fußläufige Verbindungen bestehen an der nördlichen Gebietsgrenze unmittelbar wieder zum Zollrain sowie zu dem bestehenden Fußweg parallel des 530-er Gebäudes.

Die straßenverkehrliche Anbindung erfolgt ausschließlich vom und zum Zollrain, so daß keine Beeinträchtigung der umgebenden Wohnstraßen besteht. Von den Wohngebietsstraßen können zusätzlich fußläufige Erschließungen des Gebietes erfolgen.

Zum Schutz der umgebenden Bebauung vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes wurde ein Schallschutzgutachten (Anlage III) erstellt. Dieses Schallschutzgutachten ergab die Notwendigkeit zu Maßnahmen für eine Schallabschirmung an der südlichen Grenze des Betriebshofes, um unzulässige Schallpegel von den Fahrzeugbewegungen auf dem Betriebshof zur südlich gelegenen allgemeinen Wohnbebauung innerhalb der zulässigen Grenzwerte zu halten. Der Schallschirm soll dabei eine Gesamthöhe von 5 m aufweisen und nach einer bestimmten Höhe 2 - 3 m über dem Betriebshof auskragen. Der Standort für den Schallschirm ist im Bebauungsplan als Anlage zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt und maßlich beschrieben.

2. Abwasser

Das Gebiet wird an die bestehende Abwasserentsorgung der Stadt Halle, Stadtteil Neustadt, Zollrain angeschlossen. Die bereits bestehenden hydraulischen Belastungen des Regenwassernetzes werden durch das Bauvorhaben nicht verstärkt. Es sind entsprechende bauliche Maßnahmen getroffen (Drosselstrecke, Gründach). Weitergehende Einzelheiten sind im Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

3. Brandbekämpfung

Die Brandbekämpfung ist über die bestehenden und geplanten Erschließungsstraßen und Wege von allen Seiten des Gebäudes möglich und sichergestellt. Eine vorgesehene und im Plan als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" gekennzeichnete Feuerwehrdurchfahrt ermöglicht zudem die Verbindung zwischen den westlichen Gebäudeteilen und den, an der Johann-Sebastian-Bach-Straße liegenden östlichen und südlichen Gebäudefassaden. Diese Feuerwehrdurchfahrt wird notbefahrbar ausgestaltet und durch Steckpoller vom übrigen Kfz-Verkehr abgetrennt. Weitergehende Einzelheiten sind im Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

4. Versorgung mit Wasser, Strom und Postanlagen

Diese Versorgungsarten sind sichergestellt. Im südlichen Bereich ist eine bestehende Trafostation als Versorgungsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 gekennzeichnet.

Eine erforderliche neue kundeneigene Trafostation wird in das Gebäude integriert. Eine im Baugebiet vorhandene 20-KV Leitung wird umverlegt.

5. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung ist durch die Stadt Halle sichergestellt. Weitere Einzelheiten sind im Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

IV. Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Auswirkungen auf die Umwelt und Umgebung

a) Einbindung in die Landschaft

Bei dem Gebiet handelt es sich um eine Art "Restfläche" im südlichen Teil des Wohnkomplexes 2 am Zollrain in Halle Neustadt. Es wird von barackenähnlichen Gebäuden, ruderalisierten Pflanzenbeständen, einem Großbestand von Pappeln und einer Betonmischanlage, sowie den angrenzenden Nutzungen (Wohnblocks, Parken, etc.) bestimmt. Große Teile sind z.Z. vegetationsfrei. Vereinzelt finden sich Bauschutt, Autoteile und Müll. Kleinere Erd- und Bauschutthügel sind über das Gelände verteilt. Ansonsten ist das Gelände weitgehend eben; der Höhenunterschied zum Zollrain beträgt ca. 0,5 - 1 m.

Durch die Baumaßnahme werden die jetzige Flächennutzung und das Flächenbild nachhaltig verändert. Obwohl es sich bei der Fläche augenscheinlich nicht um eine ökologisch wertvolle Landschaft handelt, wird im Zuge der Erstellung eines Grünordnungsplanes geprüft, ob es sich bei dem Vorhaben um einen Eingriff nach § 8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) handelt, der die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachteilig beeinträchtigen könnte. Die Erkenntnisse dieser Untersuchung sind als Anlage II (Begründung zum Grünordnungsplan) dieser Begründung beigeheftet. Aus den Erkenntnissen dieser Untersuchung erwachsen Forderungen an die Grüngestaltung des Gebietes und hinsichtlich notwendiger Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 8 Abs. 4 Bundesnaturschutzgesetz.

Diese können nur zum Teil innerhalb des Bebauungsplangebietes realisiert werden, nämlich zum einen durch die im Plan festgesetzte Einbindung, Gestaltung und Durchgrünung des Plangebietes - insbesondere der Stellplätze und des Parkdecks - sowie zum anderen durch die Festsetzung von Flächen für landespflegerische Maßnahmen in Verbindung mit anderen Nutzungen (z.B. großflächige Dachbegrünung sowie Fassadenbegrünungen).

Hinsichtlich der noch verbleibenden Eingriffe, die nicht im Plangebiet ausgeglichen werden können, wird als Ersatz die Bereitstellung von Mitteln für Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen vorgeschlagen, die gemäß den Vorschlägen des Gutachtens in unmittelbarer Nähe des Plangebietes eingesetzt werden sollten, etwa zur

Wohnumfeldverbesserung und Biotopentwicklung in den Blockinnenbereichen südlich Block 563 oder östlich der Blöcke 549/544 oder - alternativ - zur gestalterischen und funktionalen Aufwertung eines örtlichen Grünzug-Abschnittes.

Der finanzielle Rahmen dürfte sich bei etwa DM 80.000,- bewegen.

Sobald die vorstehend festgesetzten Maßnahmen gemäß den Vorschlägen des Gutachters durchgeführt und die die mit dem Ablösebetrag zu realisierenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verwirklicht sind, sieht die Stadt Halle den in Natur und Landschaft erfolgten Eingriff als vollständig ausgeglichen an.

Die Verwirklichung im Einzelnen bleibt Regelung im Zuge nachfolgender Genehmigungsverfahren vorbehalten.

Die Einbindung des neuen Baukörpers in die umgebende Stadtlandschaft wurde bereits im Zuge der Erläuterungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise dargestellt (s. Dachlandschaft, Geschossigkeit, Höhenstaffelung).

b) Schutz des Wohnens

Wohnnutzungen grenzen in einem Abstand von etwa 30 m an der östlichen und südlichen Gebietsseite an das neue Sondergebiet an.

Eine grundsätzliche Forderung an die Bauleitplanung besteht darin, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürliche "Lebensgrundlage" zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB). Dies bedeutet, daß im Rahmen der planerischen Konfliktbewältigung die durch die Planung selbst aufgeworfenen Probleme gelöst werden müssen. Aus diesem Grunde wurde entgegen einer ursprünglichen Planung das Gebäude des Einkaufszentrums an den südlichen und östlichen Rand, also im Anschluß an die bestehende Wohnbebauung, gelegt, so daß die Stellplatzanlage als möglicher Verursacher von schädlichen Umwelteinwirkungen durch einen massiven baulichen Riegel von den Wohnnutzungen abgetrennt liegt. Im Rahmen eines Schallschutzgutachtens (Anlage 3) wurde darüber hinaus untersucht, ob trotzdem schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm von den Verkehrsflächen im Baugebiet zu der umgebenden allgemeinen Wohnnutzung über die Grenzwerte der Bundesemissionschutzverordnung hinaus zu erwarten sind. Die daraus resultierende Schutzmaßnahme wurde im Bebauungsplan als "besondere Anlage zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen" festgesetzt. Es handelt sich um einen Schallschirm von etwa fünf Meter Höhe.

Durch die Erschließung des Gebietes von und zum Zollrain sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der umgebenden Wohnbereiche zu erwarten.

Das umfangreiche Fußwegenetz, welches das Baugebiet in verschiedenen Richtungen durchquert, führt zu einer Attraktivierung aller fußläufigen Wegebeziehungen zwischen dem Wohnkomplex und dem Zollrain (hier insbesondere zu nennen: S-Bahnhaltestelle Zscherbener Str.). Darüberhinaus ist die beabsichtigte Planung einer zusätzlichen Bushaltestelle in der Rechtsabbiegespur des Zollrains zum Sondergebiet zu nennen, die die ÖPNV-Erschließung des Wohnkomplexes in erheblichen Maße verbessert.

c) Auswirkungen auf den ruhenden Verkehr

Es sind keine negativen Auswirkungen auf die bestehende Parkplatzsituation zu erwarten. Die im Plangebiet liegenden öffentlichen Parkplätze an der J.-S.-B.-Straße (58 Parkplätze) werden vollzählig wieder hergestellt, neu geordnet, gestaltet und begrünt.

Darüber hinaus wird die Stellplatzanlage des Einkaufszentrums außerhalb der Geschäftszeiten öffentlich zugänglich gehalten und kann zu großen Teilen durch die Anwohner als Nacht- und Wochenendstellplatz genutzt werden. Einzelheiten sind vertraglich zu regeln.

Die Situation des ruhenden Verkehrs im Bereich der Johann-Sebastian-Bach-Straße kann durch diese Maßnahme in den parksuchverkehrsrelevanten Zeiten deutlich verbessert werden, eine Verbesserung der Stadtgestalt wird entlang der Johann-Sebastian-Bach-Straße durch die vorgesehenen Neuordnungen ebenfalls deutlich erzielt.

2. Auswirkungen auf die sozialen Verhältnisse der in dem Gebiet wohnenden Menschen

In dem Plangebiet gibt es keine Wohnungen. Die Verwirklichung des Bebauungsplanes wird für die in der Umgebung wohnende Bevölkerung keine negative Auswirkung haben. Insbesondere wird es zu keiner Verschlechterung der sozialen Verhältnisse kommen. Denn, wie bereits ausgeführt, das Einkaufszentrum wird eine umfassende und nahe Versorgungseinrichtung darstellen, die darüberhinaus viele neue Arbeitsplätze bietet, was angesichts der besonderen Situation in den neuen Bundesländern von großer Bedeutung ist.

Vor allem die attraktive Struktur des Einkaufszentrums mit Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Handwerksnutzungen verschiedener Art und Größe wird zu einer Aufwertung des Wohnumfeldes bzgl. einer cityartigen Verweil-, Bummel- und Shoppingqualität führen.

Die Auswirkungen auf die naturraumbezogene Wohnumfeldqualität wird in der Begründung zum Grünordnungsplan (Anlage II) erläutert, wobei versucht wird den entsprechenden Ausgleich inner- und außerhalb des Gebietes zu schaffen.

Nördlich des vorhandenen Wohngebäudes 563 wird einer ausgleichenden Begrünung mit Anlage einer Spielfläche auch zur Sicherung der Einhaltung des höchstzulässigen Maßes der baulichen Nutzung gegenüber einer ursprünglich angedachten Anlage von Stellplätzen planerisch der Vorzug gegeben.

3. Bodenordnende Maßnahmen

Der Geltungsbereich des B.-Planes stellt eine 3,3 ha große Fläche des insgesamt ca. 15 ha großen Flurstücks Nr. 66 dar. Der abgegrenzte Bereich wird mit Ausnahme der Verkehrsflächen in das Eigentum des Investors übergehen, der als alleiniger Bauherr im Plangebiet auftreten wird. Deshalb sind weder eine Umlegung noch eine Grenzregelung erforderlich, jedoch eine Grundstücksteilung.

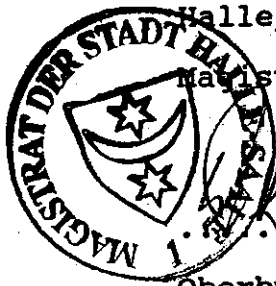
4. Auswirkungen auf die Kosten der Stadt

Für das gesamte Plangebiet muß die Erschließung neu hergestellt werden. Die Herstellung der beitragsfähigen Erschließungsanlagen wird mittels eines Erschließungsvertrages dem Investor übertragen. 10 % der entstehenden Kosten in Höhe von ca. 63.000,-- DM hat die Kommune zu begleichen.

Im Plangebiet besteht zur Zeit noch eine Nutzung (Hallescher Tief- und Wasserbau) ohne vermögensrechtliche Bindungen für den Bauherrn. Das Einverständnis zum Verlassen der Fläche und Rückbau vorhandener Anlagen wurde erklärt, jedoch wird ein finanzieller Anspruch erhoben, der ggfls. zivilrechtlich zu klären ist.

Halle/Saale, den .22.07.1992...

Magistrat der Stadt Halle



.....
Oberbürgermeister

.....
Mitglied

.....
Schriftführer