

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 41

Hotel, Handels- und Dienstleistungsbereich, Wohnungen
Halle, Charlottenstraße

I, Begründung

1. Aufgabe und Notwendigkeit des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Das vorgesehene Baugebiet war bis 1989 Teil des innerstädtischen Baugebietes 6 Charlottenstraße.

Zur Vorbereitung einer Wohnbebauung wurden Teile der vorhandenen Bausubstanz bereits abgebrochen.

Ab 1990 erfolgten neue Planungsüberlegungen zur baulichen Nutzung des Gebietes durch innenstadtrelevante Einrichtungen.

Auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 41 und seiner Planungsziele vom 19. Februar 1992 wurde durch den Vorhabenträger

Projektentwicklungsgesellschaft Charlottenstraße Halle
(Saale) PCH

gegründet bei den Firmen Gebr. Kittelberger GmbH & Co,
Niederlassung Halle, Sitz Peißen/OT. Stichelsdorf

und

Philipp Holzmann AG, Zweigniederlassung Halle,
Mansfelder Straße 48 a

ein Gutachterverfahren mit 3 Planungsbüros durchgeführt und die als beste Lösung ausgewählte Arbeit zum Vorhaben- und Erschließungsplan weiterentwickelt.

Planungsbüros für den Vorhaben- und Erschließungsplan sind

- Bayer Ingenieurgesellschaft mbH
Architekten und Ingenieure
Fischerstraße 36 W 6750 Kaiserslautern
für das vorgesehene Hotel,
- Architekten BDA DWB
Haack, Krüger & Partner GmbH
Bödeckerstraße 68 W 3000 Hannover 1
für den Handels- und Dienstleistungsbereich,
- Architektur-Büro Graul
Marienstraße 27 O 4020 Halle
für Wohnungen und Verkaufseinrichtungen.

Die Ausarbeitung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes gemäß § 246 a BauGB iVm § 55 BauZVO ist erforderlich, weil die Art und das Maß der baulichen Nutzung der vorgesehenen Bebauung eine Beurteilung nach § 34 BauGB ausschließt und mit der Bebauung auch die Erschließung des Gebietes vorbereitet und durchgeführt werden muß.

Als Planungsziele wurden im Aufstellungsbeschluß genannt

- die Gestaltung eines differenzierten Hotel-, Handels- und Dienstleistungsbereiches einschließlich Kino und Wohnungen,
- die Verkehrserschließung des Gebietes von der Magdeburger Straße aus über die Anhalter Straße,
- die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen, ggfs. in Kombination mit unterirdischer Anlieferung,
- die Gestaltung von Freiflächen sowie die Begrünung von Dach- und Fassadenflächen.

Mit dem Vorhaben sollen neue Arbeitsplätze und neue infrastrukturelle Einrichtungen geschaffen werden. Eine bedeutende gestalterische Aufwertung dieses wichtigen Teiles der Innenstadt ist zu erreichen.

2. Baurechtliche Vorgaben

Der vorgesehene Standort für die Bauvorhaben ist im Baunutzungsplan der Stadt Halle als Wohngebiet dargestellt. Mit der Neubebauung wird über das Planungsverfahren zum Vorhaben- und Erschließungsplan die Umwidmung als Kerngebiet angestrebt. Eine verbindliche Bauleitplanung für das betreffende Gebiet bzw. für die Umgebung liegt nicht vor.

Das vorgesehene Baugebiet liegt innerhalb eines größeren Gebietes, für das vorbereitende Untersuchungen zur Sanierungswürdigkeit durchgeführt wurden (siehe ergänzende Darstellung 1).

Im Zusammenhang mit der Verkehrserschließung und der Ver- und Entsorgung des geplanten Bauvorhabens ist das Bebauungsplanverfahren Nr. 42 sowie die Instandsetzung/Modernisierung und Baulückenschließung der Wohnbebauung Parkstraße/Anhalter Straße zu berücksichtigen.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 41 wird begrenzt

im Norden von Grundstücken südlich der Anhalter Straße sowie von Gebäuden an der Augustastraße (bis Grundstück Nr. 5)

im Osten von der Dorotheenstraße (östliche Fahrbahnkante),

im Süden vom Anlieferhof für die EDEKA-Kaufhalle Leipziger Straße, vom Röserstift, der Röserstraße und der südlichen Fahrbahnkante Marienstraße,

im Westen von einem Teil der Charlottenstraße (westliche Fahrbahnkante (siehe ergänzende Darstellung 1).

Innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 41 sind als Ergänzung von Quartieren und zur Wiederherstellung eines Quartiers drei Bereiche ausgewiesen:

- Bereich 1 Gemarkung Halle, Flur 14
Flurstücke 108 und 1/368 mit insgesamt
2 221 qm Fläche
Dorotheenstraße/Marienstraße/Röserstraße
- Bereich 2 Gemarkung Halle, Flur 6 364/120, 365/120,
Flurstücke 751/120, 349/120, 350/120, 492/120,
2375/120, 354/120, 2333/120, 356/120, 357/120,
358/120, 360/120, 752/120 und 351/120, 363/120,
mit insgesamt 8 100 qm Fläche, 362/120, 361/120
Dorotheenstraße/Marienstraße/Charlottenstraße/
AugustasträÙe
- Bereich 3 Gemarkung Halle, Flur 6
Flurstücke 341/120, 340/120, 339/120, 2563/120,
337/120, 336/120, 335/120, 2544/120, 119/1
mit insgesamt 2 471 qm Fläche,
Dorotheenstraße/AugustasträÙe

3.2. Naturräumliche und ökologische Situation

Das Planungsgebiet war bebaut, ist zum Teil beräumt worden bzw. enthält noch Bausubstanz, die durch Neubauten ersetzt werden soll.

Grünflächen sind nicht mehr vorhanden bis auf einige Bäume auf einem ehemaligen Spielplatz an der Marienstraße.

Der Grundwasserstand liegt etwa 2,30 - 3,00 m unter Geländeoberkante.

Über bergbauliche Arbeiten im Bereich der geplanten Vorhaben ist nichts bekannt.

3.3. Baubestand

- Bereich 1 Gebäude Marienstraße 25-27 (Wohn-, Lagergebäude) zum Abbruch vorgesehen
- Bereich 2 Gebäude AugustasträÙe 15, 16 und 17 (Wohngebäude), zum Abbruch vorgesehen;
- Bereich 3 AugustasträÙe 5 Produktionsgebäude der PGH Moritzburg Halle (als Anbau an AugustasträÙe Nr. 4), Erhaltung ist beabsichtigt)
Dorotheenstraße 15 (Lagergebäude) zum Abbruch vorgesehen.

3.4. Ver- und Entsorgung und Verkehr

Die vorhandenen Netze und Anlagen der Ver- und Entsorgung (Trinkwasser, Schmutz- und Regenwasser, Elektroenergie, Gas, Fernsprechversorgung) sind für die vorgesehene Bebauung nicht ausreichend (Ergebnis einer Untersuchung der Leipziger Turm GmbH Halle, Marienstraße 25/27 vom 28.08.1991).

Die straßenseitige Erschließung des Baugebietes kann nur von der Magdeburger Straße aus über die Anhalter Straße erfolgen.

Für das zu erwartende Verkehrsaufkommen reichen die jetzige Knotenpunktsausbildung Magdeburger Straße / Anhalter Straße sowie die Fahrspuren in der Anhalter Straße nicht aus.

Die Verkehrsorganisation innerhalb des Gebietes ist neu zu ordnen.

Die Straßenverbindung Gottesackerstraße - Wilhelm-Külz-Straße - Straße der Opfer des Faschismus/Große Steinstraße ist nur in besonderen Fällen (Feuerwehr, Polizei u.ä.) benutzbar.

3.5. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Planungsgebiet waren ehemals Volkseigentum mit dem Rat der Stadt Halle bzw. der Gebäudewirtschaft Halle als Rechtsträger. Nach § 6 Vermögenszuordnungsgesetz hat die Stadt die Verfügungsbefugnis über diese Grundstücke. Da auf diesen Grundstücken teilweise vermögensrechtliche Ansprüche lasten, wurde am 19.12.1991 durch den Vorhabenträger der Antrag auf Erwerb der Grundstücke für besondere Investitionen gestellt. Der Investitionsvorrangbescheid für den Vorhabenträger liegt vor.

4. Planungskonzept

4.1. Nutzungen

Die Bauvorhaben umfassen im

- Bereich 1** ein Hotel mit etwa 150 Zimmern, mit Verkaufs- und Dienstleistungsbereich, Hotelfoyer, Restaurants und Serviceräumen im Erdgeschoß u.z.T. im 1.Obergeschoß, mit Hotelzimmern, Tagungsräumen, Fitneß- und Serviceräumen in den Obergeschossen, einer Tiefgarage in 2 Untergeschossen und einer Ladengalerie für hochwertige Fachgeschäfte im Erdgeschoßbereich der Röser- und Marienstraße
- Bereich 2** Einkaufsbereich mit Waren-/Kaufhaus im Shop-system und Fachgeschäften über 2 Geschosse, gastronomische Einrichtungen, 6 Kinos verschiedener Größe mit insgesamt 1 650 Plätzen, Büros und Praxen verschiedener Größenordnungen im 2. - 4. Obergeschoß, Tiefgarage mit etwa 515 Plätzen sowie Technik- und Lagerräumen in 2 (bzw. 3)Untergeschossen
- Bereich 3** Wohnungen unterschiedlicher Größe, Fachgeschäfte verschiedener Branchen im Erdgeschoß, Tiefgarage mit etwa 80 Plätzen.

Die genaue Anzahl der Tiefgaragenplätze ist abhängig von den Baugrund- und Grundwasserverhältnissen im Baugebiet. Es ist beabsichtigt, eine größtmögliche Anzahl von Stellplätzen gemäß einer wirtschaftlich vertretbaren Realisierbarkeit zu schaffen. Mit dem Bauantrag ist dazu der Nachweis zu führen.

Mit den geplanten Bauvorhaben sollen etwa 550 bis 600 Arbeitsplätze geschaffen werden.

4.2. Gestaltung und Konstruktion

Die geplanten Gebäude sollen als Stahlbetonkonstruktion bzw. in Ziegelbauweise unter Verwendung von Naturstein, Stahl und Glas errichtet werden. Proportionen und Fassadengliederung sollen weitgehend dem Maßstab der vorhandenen Baustruktur entsprechen.

Der Bereich 2 wird durch ein im Baublock liegendes Passagensystem erschlossen.

4.3. Grünordnung

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 41 sind an den Straßen Dorotheenstraße (beidseitig), Augustastraße (einseitig) und Marienstraße (einseitig) Baumpflanzungen vorgesehen.

Die Dachfläche im Innenhof des Bereiches 2 über den Verkaufsflächen soll begrünt werden.

Der Innenhof im Bereich 3 über der halb im Erdreich versenkten Tiefgarage soll ebenfalls begrünt und zum Teil mit Bäumen bepflanzt werden.

4.4. Erschließung / Ver- und Entsorgung

4.4.1. Trinkwasser

Alle vorhandenen Leitungen im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 41 (und darüberhinaus) sind vollständig zu erneuern.

Es ist ein Ringnetz mit 3 Anschlußpunkten (Magdeburger Straße/Halberstädter Straße NW 400, Wilhelm-Külz-Straße/Töpferplan NW 600 und Dorotheenstraße NW 100) vorgesehen.

Der Trinkwasserbedarf für das Vorhaben beträgt 103 cbm/h, davon Bereich 1 : 49 cbm/h, Bereich 2: 32 cbm/h und Bereich 3: 22 cbm/h.

4.4.2. Abwasserableitung

Sie erfolgt im Mischsystem.

Alle vorhandenen Leitungen im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (und darüberhinaus) sind vollständig zu erneuern.

Anschlußpunkte für das neue Kanalnetz liegen in der Leipziger Straße an fünf verschiedenen Punkten.

4.4.3. Elektroenergieversorgung

Die vorhandenen Elt-Leitung im Planungsgebiet sind vollständig zu erneuern.

Die Anzahl der erforderlichen Trafos für die Neubebauung ist durch den Vorhabenträger mit MEAG Halle abzustimmen. Die Trafos sind in die Gebäude zu integrieren.

Der Elektroenergiebedarf wird wie folgt angenommen:

	Bereich 1	Bereich 2	Bereiche 3	Gesamt
Warmwasser	36 kW/h	200 kW/h	30 kW/h	
Starkstrom allg.	<u>1040 kW</u> 1080 kW	<u>5190 kW</u> 5220 kW	<u>1520 kW</u> 1720 kW	8020 kW
Schwachstrom	30 kW	45 kW	10 kW	

4.4.4. Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung ist neu zu installieren. Über Art, Anzahl, Gestaltung und Anbringungsart der Leuchten ist zwischen Vorhabenträger und Straßen- und Tiefbauamt, Abt. Stadtbeleuchtung, eine Abstimmung vorzunehmen.

4.4.5. Gasversorgung

Die vorhandenen Leitungen im Planungsgebiet sind vollständig zu erneuern.

4.4.6. Aus dem vorhandenen Fernwärmenetz (Anschluß Dorotheenstraße) kann Wärme entnommen werden.

Wärmebedarf insgesamt (geschätzt): 3.96 MW/h
dav. im Bereich 1 1.33 MW/h, im Bereich 2 2.08 MW/h
im Bereich 3 0.55 MW/h.

4.4.7. Fernmeldetechnische Versorgung

Vorhandene Leitungen sind vollständig zu erneuern. Die technische Bearbeitung erfolgt durch die Deutsche Bundespost / Telekom.

4.4.8. Verkehr

Das vom Knoten Magdeburger Straße/Anhalter Straße zu erschließende Verkehrsgebiet wird wie folgt abgegrenzt:

Magdeburger Straße - Leipziger Straße - Hansering/Wilhelm-Külz-Straße - Stadtgottesackerstraße/Stadtgottesacker - Stadtpark.

Die Anzahl der ein- und ausfahrenden Fahrzeuge wurde auf der Grundlage des Bestandes an Wohnungen und Arbeitsplätzen und der vorgesehenen Planungen mit etwa 2 500 ein-fahrenden und 2 500 ausfahrenden Fahrzeugen pro Tag = 315 Fahrzeuge/Stunde und Richtung in der Spitzenstunde ermittelt.

4.5. Für die Anhalter Straße zwischen Magdeburger Straße und Dorotheenstraße wird eine Veränderung des Straßenprofils wie folgt vorgesehen:

Gehbahn an den Wohnhäusern Anhalter Straße/
Aufteilung in eine getrennte Geh- und
Radbahn 3.90 m

Zwei Fahrbahnen als Zufahrt zur Magdeburger
Straße (Geradeaus/rechts- und linksab-
biegend) 5.50 m

Gegenverkehrszuschlag	0.50 m
Eine Fahrbahn als Zufahrt von der Magdeburger Straße in die Anhalter Straße	3.00 m
Eine Radbahn (durch Umnutzung und Reduzierung der vorhandenen Gehbahn)	1.70 m

Für Fußgänger wird der nördlich der Anhalter Straße vorhandene Fußweg durch den Stadtpark angeboten.

Von der Einmündung Magdeburger Straße / Anhalter Straße aus ist das gesamte Verkehrsgebiet mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung auf max. 30 km/h auszuweisen. Die Zufahrten zu den Tiefgaragen sind von der Dorotheenstraße aus vorzusehen.

5. Kennziffern

Grundstücksfläche	Bereich 1	2 221 qm
	Bereich 2	8 100 qm
	Bereich 3	2 471 qm
Grundstücksfläche gesamt		<u>12 792 qm</u>
Bebaute Fläche	gesamt	10 515 qm
Bruttogeschosßfläche		40 500 qm
Grundflächenzahl		0.85
Geschosßflächenzahl		3.25

Die Überschreitung der Obergrenze der Geschosßflächenzahl für Kerngebiete = 3.0 wird unter Bezug auf § 17 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen und weil sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen für zulässig erachtet.

Nachteile für andere Nutzungen im Umfeld (z.B. für Wohnfunktionen) werden nicht erwartet.

Vorgesehene Verkaufsflächen:

Bereich 1	Fachgeschäfte Röserstraße	ca.	440 qm
Bereich 2	9 Einzelhandelsläden, Shops	ca.	1 310 qm
	Verkaufseinrichtung (Waren-/Kaufhaus) untere Ebene	ca.	3 000 qm
	obere Ebene	ca.	4 400 qm
Bereich 3	Einzelhandelsläden	ca.	465 qm

Bedarf an PKW-Stellplätzen:

Bereich 1	304 Hotelbetten	1 St.Pl./ 2 Betten dav. 50%	76 Pl.
	115 Gaststättenpl.	1 St.Pl./8 Pl. dav. 30%	5 Pl.
	440 qm VFl.	1 St.Pl./30 qm dav. 30 %	5 Pl.
	143 qm Konferenzr.	1 St.Pl. / 5 Pl. dav. 30 %	9 Pl.
			<u>95 Pl.</u>

Bereich 2	1310 qm VFl.Läden	1 St.Pl./30 qm dav. 30 %	14 Pl.
	7400 qm VFl.Kaufhaus	1 St.Pl./30 qm dav. 30 %	74 Pl.
	8845 qm Büronutzfl.	1 St.Pl./30 qm dav. 30%	89 Pl.
	380 Pl. Gastronomie	1 St.Pl./ 8 Pl. dav. 30 %	14 Pl.
	1650 Pl. Kino	1 St.Pl./5 Pl. dav. 30 %	99 Pl.
			<u>290 Pl.</u>

Bereich 3	465 qm VFl. Läden	1 St.Pl./30 qm dav. 30 %	5 Pl.
	1660 qm Nutzfl.Büros	1 St.Pl./30 qm dav. 30 %	17 Pl.
	ca. 40 Wohnungen	1 St.Pl./WE dav. 100 %	40 Pl.
			<u>62 Pl.</u>

Spezifischer Bedarf für das Vorhaben PCH gesamt 447 Pl.

Vorgesehene Plätze in Tiefgaragen:

Bereich 1	128 Plätze		
Bereich 2	515 Plätze		
Bereich 3	80 Plätze	insgesamt	723 Pl.
	damit verfügbar für eine öffentliche Nutzung		<u>276 Pl.</u>

Ergänzende Darstellungen zur Begründung:

1. Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes
Nr. 41
2. Karte der Liegenschaften

Die Begründung für den Vorhaben- und Erschließungsplan
Nr. 41 wird durch die Stadtverordnetenversammlung der
Stadt Halle gebilligt.

K a u t z
Stadtrat für Stadtplanung
und Bauwesen

Die Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung erfolgte
in der 39. Tagung am 16.06.1993.

Halle (Saale), den 16.08.1993



[Signature]
Herr. Rauen
Oberbürgermeister

STRASSE DER OPFER DES FASCHISMUS

Grenze des Gebietes vorbereitender Untersuchungen

Grenze des Geltungsbereiches VEPl. Nr. 41

Grenze des Geltungsbereiches B-Plan Nr. 42

Sonstige Bauvorhaben

STADTGOTTESACKER

Begrenzung des Verkehrsbereiches

Zufahrt Anhalter Stra.

B-Plan Nr. 42

PARKSTRASSE

ANHALTER STRASSE

Bereich 3

Bereich 2

VEPl. Nr. 41

Bereich 1

CHARLOTTESTRASSE

AUGUSTA STRASSE

AUGUSTA STRASSE

MARIENSTRASSE

LEIPZIGER STRASSE

LEIPZIGER STRASSE

RUDOLF-BREITSCHEID-STRASSE

FRANCKE STRASSE

RIEBECK PLATZ

Ergänzende Darstellung Nr. 1
Geltungsbereich des Vorhaben-
und Erschließungsplanes Nr. 41
Stadtplanungsamt Halle
30.07.1992



