



## Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 52 der Stadt Halle

### Westlicher Bereich Stadtteilzentrum Neustadt

Begründung

11.08.1998

## INHALT

	Seite	
1	<b>Erfordernis der Planaufstellung</b>	4
2	<b>Marktmäßige Begründung</b>	4
3	<b>Geltungsbereich</b>	6
4	<b>Städtebauliche Einordnung und Gestaltung</b>	7
5	<b>Funktionsstruktur</b>	8
6	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	9
6.1	Art der baulichen Nutzung	9
6.2	Maß der baulichen Nutzung	9
6.3	Überbaubare Grundstücksfläche	10
6.4	Verkaufsfläche	10
6.5	Stellplätze	11
6.6	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	11
6.7	Festsetzungen nach dem Grünordnungsplan	11
7	<b>Grünordnerische Maßnahmen</b>	12
7.1	Grünordnungsplan	12
7.2	Straßenraum, Straßenbegleitgrün, Fußwegeverbindungen	12
7.3	Stadtplatz	13
7.4	Stadtgarten	13
7.5	Stadtteilpark	13
7.6	Dach- und Fassadenbegrünung	14
8	<b>Verkehr / Lärmschutz</b>	14
8.1	Verkehrliche Erschließung	14
8.2	Leistungsfähigkeitsberechnung Verkehr	15
8.3	Notwendige Stellplätze	16
8.4	Öffentliche Verkehrsfläche und Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	17
8.5	Lärmschutz	19
9	<b>Erschließung - Medien</b>	20
9.1	Brunnenanlage	20
9.2	Elektrotechnische Anlagen	20
9.3	Fernmeldetechnische und Antennenanlagen	20
9.4	Gasversorgung	21
9.5	Fernwärmeanlagen	21
9.6	Wasserversorgungsanlagen	21
9.7	Abwasseranlagen	21
10	<b>Baugrund</b>	21
11	<b>Eigentumsverhältnisse / Parzellengrenze / Geh-, Fahr – und Leitungsrechte / Abstandsflächen</b>	22
12	<b>Hinweise zur weiteren Planung und Bauausführung</b>	23
13	<b>Fachplanungen, Gutachten</b>	24

## **Anlagen**

Anlage 1.1	Lageplan	M 1:2000
Anlage 1.2	Grundriß EG	M 1:1000
Anlage 1.3	Grundriß 1. OG	M 1:1000
Anlage 1.4	Grundriß 2. OG	M 1:1000
Anlage 2.1	Verkehrerschließung	M. 1:2000
Anlage 2.2	zulässige Schalleistungspegel	
Anlage 3	Technische Erschließung (geplant)	M. 1:1000

## 1 Erfordernis der Planaufstellung

Der Stadtteil Halle-Neustadt mit gegenwärtig ca.72.000 Einwohnern stellt das größte Wohngebiet der Stadt Halle dar. Hier lebt ca. ein Drittel der Bevölkerung der Gesamtstadt. Neben dem historischen Stadtzentrum soll das Stadtteilzentrum Halle-Neustadt als B-Zentrum die zweitwichtigste Versorgungsfunktion der Stadt übernehmen. Das Plangebiet ist in einem Bereich mit hoher Bevölkerungsdichte ( 2.094 Einwohner / km<sup>2</sup> ) angesiedelt. Innerhalb des Kerneinzugsbereiches von 5 Fahr- und Gehminuten leben 39.000 Menschen, innerhalb des Naheinzugsbereiches von 15 Fahr- und Gehminuten 84.000 Menschen.

Der Ausbau eines größeren Versorgungszentrums an dieser Stelle war bereits wesentlicher Bestandteil der Generalbebauungspläne der von 1967-1990 selbständigen Stadt Halle-Neustadt, konnte aber aus finanziellen Gründen nur in Teilabschnitten realisiert werden.

Im Flächennutzungsplan, der durch den Stadtrat der Stadt Halle am 16.07.1997 beschlossen wurde und durch die Obere Verwaltungsbehörde am 27.07.1998 genehmigt werden muß, ist der Bereich Stadtteilzentrum Neustadt als gemischte Baufläche dargestellt, d.h. das geplante Kerngebiet (MK) steht hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in Übereinstimmung mit der übergeordneten Planung.

Der Vorhabenträger, die MENGLER Gewerbeimmobilien – Management KG, plant in Abstimmung mit der Stadt einen großflächigen Neubau mit Handels-, Dienstleistungs- und Freizeiteinrichtungen auf bisher weitgehend un bebauter Fläche. Zur Erlangung des Baurechtes wird ein Vorhaben- und Erschließungsplan als notwendig erachtet.

Die vorliegende Planung nimmt die Absicht auf, die Zentrumsfunktion des Standortes weiter auszubauen.

Planungsziel ist die Errichtung eines Einkaufs- und Dienstleistungszentrums. Ein SB-Warenhaus und eine Kombination großflächiger Betreiber (Drogeriemarkt, Lebensmitteldiscount, Technik-, Sport- und Heimtextilmarkt) sollen dabei wesentliche Magneten innerhalb des Zentrums bilden. Ca. 50 weitere Shops und gastronomische Einrichtungen bieten einen ausgewogenen Branchenmix.

Das im Plangebiet vorhandene Kinogebäude soll künftig durch einen Neubau an zentraler Stelle im neuen Komplex ersetzt werden.

## 2 Marktmäßige Begründung

Das Prisma-Institut für Handelsforschung Hamburg hat vier Gutachten zum Nutzungskonzept, zur Tragfähigkeit und zu den Auswirkungen erstellt.

Im Juli 1996 wurde ein umfassendes Standortgutachten, im Februar 1997 eine Analyse der Handels- und Sortimentserfordernisse sowie im Juli 1997 eine Studie zur Tragfähigkeit eines Kino-Centers mit 2.000 Plätzen erstellt. Nach erfolgter Abstimmung mit den Ämtern wurde auf Wunsch der Stadt die geplante Verkaufsfläche von 17.000qm um 15% reduziert. Dementsprechend erstellte das Prisma-Institut eine erneute Tragfähigkeitsanalyse, in der insbesondere die Auswirkungen auf Halle-Neustadt und den Gesamttraum Halle untersucht wurden. Die drei ersten o.g. Analysen führten zu folgenden Ergebnissen und Beurteilungen:

1. Der im Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 52 bestimmte Standort für ein B-Einkaufszentrum ist sowohl als Mikro- und Makrostandort positiv zu beurteilen.
2. Die Tragfähigkeit für ein Einkaufszentrum, das bis zur Reduzierung der Verkaufsfläche auf Grundlage der Forderungen des Amtes für Wirtschaftsförderung mit 17.000 qm Verkaufsfläche geplant war, ist grundsätzlich gegeben.

3. Erforderlich ist aber eine wohl ausgewogene Sortimentsstruktur, die sowohl Potential, d.h. Nachfrage- und Angebotsstruktur im periodischen und aperiodischen Bedarf berücksichtigt, als auch auf den Fern- und Naheinzugsbereich ausgerichtet ist.
4. Dieser Gesamteinzugsbereich besteht aus Halle-Neustadt und den nördlichen und westlichen Umlandgemeinden im 15 bis 30 Minuten Fahrbereich. Er wird im Osten eindeutig von der Saale begrenzt (Engpaß Brücke).

Entsprechend den Analysen des Prisma-Institutes wurde der Branchen- und Sortimentsmix geplant. Der jetzige Vermietungs- und Verhandlungsstand läßt eine volle Realisierung dieses Konzeptes erwarten und stellt sicher, daß bereits im August 1998 ein Vermietungsstand von ca. 76% erreicht wird. Dies ist ungewöhnlich positiv. Vergleichsweise wird bei derartigen Projekten im Bundesgebiet ein so hoher Vermietungsstand erst drei bis vier Monate vor Fertigstellung erreicht.

Die Tatsache, daß sich bereits viele Einzelhandelsunternehmen für den Standort entschieden haben, von denen im übrigen jedes einzelne Unternehmen seine eigenen Prüfungen durchgeführt hat, ist nicht hoch genug einzuschätzen.

Auf Grundlage einer Umsatzhochrechnung wurden durch das Institut für Handelsforschung Köln ca. 650 Dauerarbeitsplätze und ca. 100 bis 150 Teilzeitverhältnisse prognostiziert.

Der von der Stadt geforderten Reduzierung der Verkaufsfläche ist Mengler mit einer Reduzierung um 15% auf 14.400 qm gefolgt. Dieser Reduzierung liegt das Konzept dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 52 zugrunde.

Das Prisma-Institut hat in einer Studie vom September 1997

- die **Tragfähigkeit** dieses verkleinerten Objektes,
- die **marktmäßigen Auswirkungen** auf Halle-Neustadt und die Stadt Halle sowie
- die Frage der ausreichenden **kritischen Masse**

geprüft.

Als Ergebnis ist festzuhalten, daß der Einzugsbereich der gleiche bleibt, d.h. insgesamt westlich der Saale liegt, daß die **Tragfähigkeit** noch gut gegeben ist und zwar bei einer **reduzierten Umsatzplanung von ca. 125 Mio. DM.**

Durch die Einbettung in ein dicht besiedeltes Wohnumfeld, die zentren-hierarchische Funktionszuweisung, die guten verkehrlichen Voraussetzungen und die gleichermaßen zentrale wie prominente Lage ist dem Projektareal eine hohe Standortgunst für publikumsintensive Nutzungen zu attestieren.

Zudem sind durch die Errichtung des Einkaufszentrums positive Synergie- und Agglomerationseffekte (Wechselwirkung) mit/zu der direkt östlich anschließenden "Neustädter Passage" zu erwarten, die -auf sich allein gestellt- langfristig kaum nachhaltige Überlebenschancen hätte.

Erfahrungsgemäß wird sich das neue Einkaufszentrum belebend auf die vorhandenen Handels- und Dienstleistungseinrichtungen auswirken, das Stadtteilzentrum wird neuer städtischer Mittelpunkt sein. Bei Nichtrealisierung kann jedoch davon ausgegangen werden, daß die vorhandene "Neustädter Passage" weiter an Attraktivität verliert und im Laufe der Zeit weitestgehend verfällt.

Im übrigen stellt Prisma fest, daß die Verkaufsflächenausstattung in Halle-Neustadt (ohne den befristeten HIT-Markt) lediglich bei rund 0,7 qm VKF pro Einwohner liegt. Damit im Zusammenhang steht der derzeit sehr hohe Kaufkraftabfluß (ca. 177 Mio.DM p.a.) und die damit zusammenhängende deutlich negative Zentralität von nur 68,3 für den Bereich Halle-Neustadt. Daraus ergibt sich ein Teil des erwarteten Potentials. (Im Vergleich dazu zeigt Leipzig-Grünau heute eine Zentralität von 94,5. In Halle-Neustadt wäre ein Faktor von 80 bis 85 realistisch, was einem zusätzlichen Umsatzpotential von ca. 75 Mio.DM entspräche und für Halle-Neustadt adäquat wäre.)

Die **möglichen Auswirkungen** eines derart konzipierten Einkaufszentrums auf die **bestehenden Einzelhandelsstrukturen** hat Prisma in einer Modellrechnung analysiert.

Vom geplanten Umsatz von 125 Mio.DM rekrutieren sich 100 Mio.DM aus in Halle-Neustadt selbst lokalisiertem Nachfragevolumen. Davon stammen 50 Mio.DM aus einer Verringerung des Kaufkraftabflusses und 50 Mio.DM aus derzeit vor Ort getätigtem Umsatz.

Die restlichen 25 Mio.DM fließen aus dem übrigen nördlichen und westlichen Einzugsgebiet in das neue Einkaufszentrum.

Die Verringerung des Kaufkraftabflusses von 50 Mio.DM betrifft mit ca. 25 Mio.DM die Einkaufszentren HEP, Kaufland Center, Halle-Center in Peißen sowie Eisleben und Leipzig. Weitere 25 Mio.DM würden die Altstadt betreffen. Bei einem derzeitigen Altstadtumsatz von rund 500 Mio.DM (inklusive Karstadt) bedeutet dies einen Umverteilungsanteil von rund 5%. Im wesentlichen entfällt dieser Umverteilungsanteil jedoch auf die Eigenkonkurrenz von Filialisten, die sowohl in der Altstadt tätig sind, als auch in Zukunft im EKZ Halle-Neustadt tätig sein werden (H&M, Douglas, Görtz, Deichmann, MacPaper etc.). Die Auswirkungen auf den örtlich spezialisierten Facheinzelhandel sind eher zu vernachlässigen.

Prisma sieht die jetzt geplante Größenordnung von 14.400 qm VKF als die eindeutig **kritische Masse** an. Bei einer weiteren Verringerung würde sowohl der jetzt gegebene Abfluß von 50 Mio.DM als auch der geplante Zufluß von 25 Mio.DM, d.h. eine Größenordnung von ca. 75 Mio.DM, nicht verhindert bzw. geschaffen werden können und damit die Tragfähigkeit des geplanten Einkaufszentrums unmöglich werden.

Da die Marktchancen für die geplante Centeranlage gut sind und die Auswirkungen auf die bestehenden Einzelhandelsstrukturen in Halle-Neustadt und in der Altstadt aus Gutachtersicht überschau- und kalkulierbar sind, ist das Projekt in der vorgesehenen Größenordnung und Struktur aus Gutachtersicht zu befürworten.

### 3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des V+E - Planes umfaßt eine Fläche von ca. 46.600m<sup>2</sup>.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Flurstücke 199 (vollständig) und 25 (teilweise) sowie Splitterflächen aus dem Flurstück Magistrale und „Straße Am Bruchsee“ (Flurstück Nr. 24) der Flur 3 der Gemarkung Halle-Neustadt.

Das Gebiet wird begrenzt:

Im Norden : im westlichen Bereich durch das Wohnhochhaus "Am Bruchsee" Nr.4/6 mit seiner Freifläche und im östlichen Bereich durch die Albert-Einstein-Straße (südliche Fahrbahnkante)

- Im Osten : durch die westliche Flurstücksgrenze des Flurstückes Nr.28 (unterirdische S-Bahn-Trasse)
- Im Süden : durch den nördlichen Fahrbahnrand der Haupterschließungsstraße "An der Magistrale"
- Im Westen : im nördlichen Bereich durch die Wohnhochhäuser "Am Bruchsee" Nr.4/6 und Nr.8/10/12 mit ihren Freiflächen und im südlichen Bereich durch die Straße "Am Bruchsee" (östliche Fahrbahnkante)

Die Grenzen des Geltungsbereiches schließen die vorgesehene Parzelle EKZ Halle-Neustadt (s.a. Kapitel Parzellengrenzen) sowie unmittelbar angrenzende private Flächen der GWG Halle - Neustadt und öffentliche Freiflächen bzw. Verkehrsflächen ein.

Einbezogene geplante Verkehrs- und Freiflächen sind dabei:

- der geplante Knotenpunkt Zu- und Abfahrt Parkdecks sowie notwendige Flächen für die Ausbildung der Anschlüsse an die vorhandene Fahrbahn mit Grünstreifen, Rad- und Gehwegen nördlich, südlich und westlich der Parzelle des EKZ
- eine Fläche für die Anlage einer gestalteten Grünfläche sowie Fläche für Fußwege und Feuerwehrezufahrten innerhalb des Innenwinkels der Bebauung
- ein 5m breiter Streifen des Fußgängerbereiches für geplante Um- und Neuverlegung von äußeren Erschließungsleitungen entlang der östlichen Gebäudefront (zwischen Gebäude EKZ und Flurstück S-Bahn)

Der Geltungsbereich des V+E-Planes schließt direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.90 der Stadt Halle "Halle-Neustadt Magistrale" an, welcher die planerische Grundlage für den Bau einer Straßenbahntrasse schafft. Die Grenze zwischen beiden Plangebieten verläuft entlang der nördlichen Außenkante der vorhandenen Fahrbahn Magistrale.

#### **4 Städtebauliche Einordnung und Gestaltung**

Der Gebäudekomplex ist eingebettet in ein Umfeld mit überwiegender Wohnnutzung in Hochhausstrukturen sowie Freizeit-, Bildungs- und Verwaltungseinrichtungen und ergänzt die vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen der Neustädter Passage. Abgerundet wird der städtebauliche Rahmen durch den sich nördlich anschließenden Stadtpark.

Das Einkaufszentrum markiert den notwendigen westlichen Abschluß des Stadtteilzentrums Halle - Neustadt mit der zweigeschossigen, offengestalteten Fußgängerzone "Neustädter Passage".

Der Entwurf sieht einen grundsätzlich L-förmigen Baukörper vor, der mit seinen Schenkeln die westliche Begrenzung des zentralen Platzes an der Neustädter Passage bzw. straßenbegleitend die Magistrale flankiert.

Eingänge und Verlauf der Ladenstraßen im Einkaufszentrum nehmen die vorhandenen Wegebeziehungen, insbesondere die Verbindung zwischen den Neustädter Passagen und dem Kreuzungsbereich Straße " Am Bruchsee / An der Magistrale " auf und reagieren auf Quellpunkte des ÖPNV ( Bus, Straßenbahn, S-Bahn ) sowie geplante Radwegeverbindungen.

Auf dem erdgeschossigen Basiskörper des Einzelhandels erheben sich, aus städtebaulich - architektonischen und funktionalen Kriterien entwickelt, die aufgehenden Geschosse für die Kino-, Büro-, Technik- und Parkplatznutzung. Die Süd - Ost - Ecke des Komplexes schiebt sich in den nach Osten zurückweichenden Straßenraum hinein und signalisiert mit dem hier angeordneten höheren Gebäudeteil Kino mit schräg ausgeklappten, gekrümmten Fassadenflächen den Zentrumsneubau weit in den Verlauf der Magistrale.

Über dem Dachparken wird ein zweites flächenreduziertes, L-förmiges Parkdeck angeboten. Das Deck folgt der orthogonalen Gebäudestruktur und erscheint an der Magistrale als subtil gegen den gekrümmten Verlauf der Erdgeschoßfassade verdrehter Baukörper. Eine geradlinige Rampe öffnet sich zur Magistrale und betont mit ihrer Außenwand den verschwenkten Verlauf der Erdgeschoßfassade. Die Gebäudekonfiguration bildet durch die Klarheit ihrer Figur auf der Westseite im Ensemble mit den vorhandenen Wohnhochhäusern einen intimen Stadtplatz, der über den südlichen Passagenarm direkt mit dem zentralen Stadtplatz verknüpft ist.

Das Konzept wertet das Stadtteilzentrum funktionell und stadtgestalterisch maßgeblich auf. Der Gebäudekomplex bietet in seiner Gesamtheit eine attraktive Mischung differenzierter Angebote des Einzelhandels, der Dienstleistung, der Verwaltung und der Freizeitgestaltung und wird somit integraler Bestandteil des Stadtteilzentrums Halle-Neustadt.

Die Fassadengestaltung verfolgt zwei Themen:

- 1 das innerstädtische Ambiente zum Stadtplatz (östlicher Schenkel) als Steinfassade in Klinker, Stahl-Glas-Konstruktionen, auskragende Vordächer, Schaufenster
- 2 die begrünte Fassade zur Wohnbebauung (westlicher Schenkel und Teile des östlichen Schenkels) als vor dem wärme gedämmten Rohbau abgestellte berankte Stahlkonstruktion (teilweise mit Lärmschutzfunktion)

Einbezogen wird dabei auch die Gestaltung der Dachflächen als "fünfte Fassade".

Als Abschirmung zur Wohnbebauung umhüllt eine leichte Stahlkonstruktion als berankte, grüne Fassade wesentliche Teile der Zufahrten und Parkplatzflächen. Diese "grüne Hülle" in Kombination mit Mauerwerk, in Teilbereichen Sichtbeton und Stahl- bzw. Leichtmetall-Glaskonstruktionen soll dem Komplex, dem Standort angepaßt und seiner Bedeutung entsprechend, eine unverwechselbare Architektursprache verleihen.

## 5 Funktionsstruktur

Das erdgeschossige Einkaufszentrum wird durch verglaste Ladenpassagen erschlossen. In ihrem Verlauf werden Einrichtungen des Handels und der Dienstleistung angeboten. Ein SB-Warenhaus und eine Kombination großflächiger Betreiber (Drogeriemarkt, Lebensmitteldiscount, Textil- und Schuhmarkt) im Norden bilden wesentliche Magneten in dem über 4 Haupteingänge erschlossenen Mallsystem. Die Eingänge und der Verlauf der Ladenstraße nimmt vorhandene Wegebeziehungen auf bzw. reagiert auf geplante und vorhandene Quellpunkte der Passantenströme (Straßenbahnhaltestelle, Bus und S-Bahn). Ca. 50 Shops bieten ein ausgewogenes Branchenmix incl. gastronomischer Einrichtungen. Über dem Erdgeschoß der Süd - Ost - Spitze des Gebäudekomplexes sind Nutzungen der Kultur und Freizeit mit Anspruch auf größere Geschosshöhen vorgesehen (s.a. Pkt. Maß der baulichen Nutzung). Die Planung sieht ein Kinozentrum mit acht Sälen vor, das über eine 2-geschossige Lobby "An der Magistrale" erschlossen werden kann.

Die Parkdecks auf dem Erdgeschoß und im zweiten Obergeschoß sind aus den Lichthöfen über Fahrsteige, Rolltreppen und Aufzüge kundenfreundlich erreichbar. Im städtebaulich sensiblen Bereich Stadtplatz werden, um dem Komplex städtischen Charakter und Gewicht zu verleihen, Verwaltungsfunktionen sowie Büro - und Praxisflächen integriert.

Lager-, Neben- und Technikräume wurden überwiegend am westlichen bzw. nördlichen Kopf des Komplexes untergebracht. Lastenaufzüge verbinden die im ersten Obergeschoß untergebrachten Flächen mit den jeweiligen Anbieterzonen.

Die Erschließung des Parkdecks erfolgt über Rampen von der Straße "Am Bruchsee" und von der Magistrale direkt.

Das SB-Warenhaus erhält eine separate Anlieferung im westlichen Bereich mit Zufahrt von der Magistrale. Die Belieferung aller anderen Centereinrichtungen erfolgt über die Ladezone im nördlichen Bereich über die Straße "Am Bruchsee" und gegebenenfalls im geringen Umfang über den Stadtplatz.

Vorgesehene Grundrißlösungen sind als Anlage dieser Begründung beigefügt.

## 6 Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen

### 6.1 Art der baulichen Nutzung (Punkt A der textl. Festsetzungen)

Die Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan läßt die nach § 7 BauNVO in einem Kerngebiet allgemein zulässigen Nutzungen zu. Zu den Vergnügungsstätten zählende Einrichtungen wie Sex-Shops und Bordelle werden im Plangebiet jedoch ausgeschlossen.

Die konkrete Planung sieht die Unterbringung von

- Einzelhandelseinrichtungen
- Freizeiteinrichtungen
- Dienstleistungseinrichtungen
- Räume für Verwaltung und Büros
- Arztpraxen
- gastronomische Einrichtungen
- Stellplätze

vor.

Genannte Nutzungen sind in Anlehnung an §7 BauNVO innerhalb eines Kerngebietes allgemein zulässig.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung (Punkt B der textl. Festsetzungen)

Die Höhenentwicklung der Bebauung wird durch maximal zulässige Gebäudehöhen begrenzt. Die Höhenangaben beziehen sich auf das HN-Höhensystem. Die vorgesehene Höhe Oberkante Fußboden Erdgeschoß entspricht 82,85 m ü.HN. Die Höhenangaben lassen dabei Spielräume für geringfügige konzeptionelle oder konstruktive Änderungen im Rahmen der Genehmigungsplanung. Sie sind als Höchstbegrenzung, nicht als Sollhöhen zu verstehen.

Die bebaubare Fläche wird in vier Flächen unterschiedlicher Höhenbegrenzungen unterteilt:

#### 1 Süd - Ost - Spitze

Am Kreuzungspunkt Straße " An der Magistrale " - Stadtplatz soll das Gebäude eine zentrale, dominante Gestaltung erfahren. Der V+E-Plan sieht hierzu auf einer Fläche von ca. 4.000m<sup>2</sup> die Möglichkeit einer größeren Gebäudehöhe vor. In diesem Bereich können über

dem Erdgeschoß auch Räume für besondere Funktionen wie z.B. Kino, Freizeit, Kultur mit notwendigen Geschoßhöhen bis 15m untergebracht werden.

Die zulässige Gebäudehöhe beträgt 105m ü.HN bzw. ab Geländeoberfläche max. 23m.

### 2 Hauptfläche Gebäudekomplex

Die angegebene Höhenbegrenzung läßt den Bau eines Verkaufsgeschosses (Erdgeschoß) und zweier Park- bzw. Verwaltungs- und Lagergeschosse (erstes und zweites Obergeschoß) zu.

Die zulässige Gebäudehöhe beträgt 98m ü.HN bzw. ab Geländeoberfläche max. 16m.

### 3 Nebenfläche Rampe an der Magistrale

Diese Fläche umfaßt einen vorspringenden Teil des Erdgeschosses sowie die Zufahrtsrampe Parkdeck. Die Höhenbegrenzung läßt entsprechend eine erdgeschossige Bebauung zu.

Die zulässige Gebäudehöhe beträgt 90m ü.HN bzw. ab Geländeoberfläche max. 8m.

### 4 Nebenflächen Zufahrtsrampe und Anlieferung im Norden des Gebäudes

Die notwendige Höhe wird hier durch die Zufahrt zum Parkgeschoß bestimmt. Die Zufahrtsrampe kann überdeckelt werden und erreicht damit am höchsten Punkt eine Höhe von ca.92m ü. HN bzw. 10m über Geländeoberfläche.

Die Festsetzung, daß die maximale Gebäudehöhe durch Malldächer, Technikräume, technische Aufbauten und Werbeträger bis zu 3m, jedoch nur auf max. 10 % der Gesamtgebäudefläche überschritten werden kann, läßt notwendige Freiheiten für die konstruktive und gestalterische Projektierung im Rahmen der Genehmigungsplanung.

### 6.3 Überbaubare Grundstücksfläche (Punkt C der textl. Festsetzungen)

Die Baugrenzen schließen jeweils das Gebäude mit notwendigen Anbauten wie Zufahrtsrampen, die Überdachung für den nördlichen Anlieferbereich sowie außenliegende Fluchttreppen ein.

Da in derzeitigen Planungsstadien die genaue Lage von konstruktiv notwendigen kleineren Treppen, Rampen und Vordächern bzw. von Vordächern, Überdächern oder anderen auskragenden Bauteilen zur Gliederung der Fassade noch nicht festgelegt werden kann, wird in Ausnahmefällen eine mögliche Überschreitung der Baugrenzen durch diese Bauteile bis zu 5m zugelassen.

Weiterhin soll auch ein " Auskragen " der Fassadenflächen als gestalterischer Akzent möglich sein. Der Fußpunkt der Fassade befindet sich dabei innerhalb der Baugrenzen bzw. auf der Baulinie, die Fassadenfläche wird nach oben hin " ausgeklappt ". Die derzeitige Planung sieht eine solche Situation für den Gebäudeteil Kino vor. ( siehe hierzu auch Kapitel "städtebauliche Einordnung" )

### 6.4 Verkaufsfläche (Punkt D der textl. Festsetzungen)

Auf Grund der vom Ausschuß für Wirtschaftsförderung, Beschäftigung und Liegenschaften der Stadt Halle gegebenen Hinweise wurde eine Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche auf 14.400 m<sup>2</sup> in die textlichen Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes aufgenommen.

Ziel der Begrenzung ist die Wahrung der Interessen der bereits ansässigen Handelsunternehmen.

(Siehe hierzu auch Kapitel "Marktmäßige Begründung").

#### 6.5 Stellplätze (Punkt E der textlichen Festsetzungen)

Es werden ca. 1.000 Stellplätze auf zwei Parkdecks angelegt. Die Zahl der Stellplätze regelt sich nach der BauOLSA i. V. m. der VVBauO und wird deshalb hier nicht nochmals in den textlichen Festsetzungen festgeschrieben.

Festgelegt wird wie auch nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zulässig, die Lage der Stellplätze - auf Parkdecks. (Siehe hierzu auch Punkt „8.3 Notwendige Stellplätze“)

#### 6.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Punkt F der textl. Festsetzungen)

Das Lärmgutachten weist Überschreitungen des zulässigen Lärmpegels aufgrund der Nachnutzung der Parkdecks nach. Eine Überschreitung der nach VDI 2058 geforderten Grenzwerte würde laut Lärmprognose in der Zeit zwischen 22.00 und 6.00 Uhr vor den Fassaden der Wohnhochhäuser "Straße Am Bruchsee" Nr.4/6 und Nr.8/10/12 auftreten.

(siehe hierzu auch Kapitel "Lärmschutz")

Schlußfolgernd hieraus soll die Zufahrt zum Parkdeck im zweiten Obergeschoß in der Zeit zwischen 22.00 und 6.00 Uhr für Nutzer des Einkaufszentrums und des Kinos ausgeschlossen werden. Die Regelung erfolgt durch Schrankenanlagen. Darüber hinaus sind keine baulichen Maßnahmen erforderlich.

Die für Anwohnerparken vorgesehenen ca. 100 Stellplätze sollen jedoch ganztägig anfahrbar sein.

Für das Parkdeck im ersten Obergeschoß sind zur Einhaltung der für die angrenzende Wohnnutzung (Wohnhochhäuser) zulässigen Geräuschpegel bauliche Maßnahmen im Fassadenbereich erforderlich.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan setzt hier die entsprechenden vor der Fassade des Einkaufszentrums zulässigen maximalen flächenbezogenen Schalleistungspegel fest und zählt konkrete Maßnahmen die eingesetzt werden können, auf. Es handelt sich hier um bauliche Maßnahmen oder Maßnahmen an haustechnische Anlagen.

#### 6.7 Festsetzungen nach dem Grünordnungsplan (Punkte G und H der textl. Festsetzungen)

Die Forderungen des Grünordnungsplanes wurden in den V+E-Plan als planzeichnerische und textliche Festsetzungen aufgenommen. (Grünordnungsplan siehe auch Kapitel Grünordnerische Maßnahmen)

Da der Ausgleich im Gebiet nicht vollständig möglich ist, wurden angrenzende Flächen und weitere Ersatzflächen auf noch nicht gestalteten Flächen des Stadtparkes für den Ausgleich herangezogen.

Diese Flächen wurden nicht in den Geltungsbereich aufgenommen, jedoch nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Die Realisierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird im Durchführungsvertrag geregelt.

## 7 Grünordnerische Maßnahmen

### 7.1 Grünordnungsplan

Durch den Bau des Einkaufszentrums Halle-Neustadt treten Verluste an Flächen mit Bedeutung für das Arten- und Biotopotential auf.

Der Grünordnungsplan zielt im wesentlichen auf die Schaffung neuer Lebens- und Entwicklungsmöglichkeiten für Pflanzen und Tiere, Eingrünung des Bauwerkes zur Aufwertung des Siedlungsbildes sowie die Schaffung neuer Fußwegebeziehungen hin.

Die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für das Bauvorhaben liegen einerseits in der Eingrünung des Bauwerkes durch großflächige Berankung des Parkdecks, intensive und extensive Dachbegrünung, Fassadenberankungen sowie Baumpflanzungen auf dem Stadtplatz. Andererseits müssen ca. 50% der erforderlichen A/E- Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des V+E- Planes, jedoch in unmittelbarer Nähe, realisiert werden.

### 7.2 Straßenraum, Straßenbegleitgrün, Fußwegeverbindungen

Entlang der Magistrale sind zwischen Rad- und Fußweg Bäume zu pflanzen, wobei *Platanus x acerifolia* (Platane) in der Qualität: Hochstämme, 3 x v., 18-20 cm Stammumfang mit Ballen zu verwenden und auf Dauer zu erhalten sind. Die Pflanzflächen für die Bäume sollten mit einer Mindestgröße von 10 m<sup>2</sup> ausgebildet und mit bodendeckenden Gehölzen bepflanzt werden. Für diese sind folgende Leitarten zu verwenden:

- *Mahonium aquifolium*
- *Ribes alpinum*
- *Berberis* in Sorten
- *Spiraea* in Sorten
- *Symphoricarpos x chenaultii* "Hancock"
- *Cotoneaster* in Sorten
- *Euonymus* in Sorten
- Stauden wie *Geranium*, *Waldsteinia*

Die an der Magistrale vorhandenen Linden sind, wie im Grünordnungsplan dargestellt, zu erhalten.

Für Eingriffe in den Wurzelbereich bestehender Gehölze sind die DIN 18920 sowie die RAS-LG 4 in aktueller Fassung zu beachten.

Entlang der nördlichen Anlieferzone (Abschnitte der „Straße Am Bruchsee“ und der „Albert – Einstein – Straße“) sind entsprechend Plandarstellung Großbäume der Art *Acer platanoides* in Sorten zu pflanzen (Qualität: Hochstämme, 3 x v. 18-20 cm Stammumfang mit Ballen). Die Ausbildung und Bepflanzung der Baumscheiben erfolgt analog der Pflanzungen an der Magistrale.

Entlang der „Straße Am Bruchsee“ im Einmündungsbereich „Straße An der Magistrale“ können aufgrund vorhandener Hauptversorgungsleitungen keine Bäume angepflanzt werden. Hier werden Strauchbepflanzungen vorgesehen.

Zur Reduzierung der Flächenversiegelung mit den negativen Folgen, insbesondere für den Wasserhaushalt, sind die Feuerwehrumfahrten mit Rasenwaben, Rasenpflaster oder Schotterrasen zu befestigen.

Restflächen im Straßenbegleitgrün, auf denen keine Bäume gepflanzt werden dürfen, erhalten eine Mischpflanzung aus folgenden Straucharten:

- *Cornus* in Arten
- *Corylus avellana*
- *Crataegus* in Arten
- *Deutzia* in Arten

- Philadelphus in Arten
- Prunus mahaleb
- Ribes in Arten
- Rosa in Arten
- Spiraea in Arten
- Syringa vulgaris

Innerhalb der Einmündungsbereiche sind dabei speziell Stauden und Sträucher bis zu einer Höhe von maximal 60 cm zu pflanzen:

- Cotoneaster dammeri in Sorten
- Euonymus fortunei in Sorten
- Hypericum calycinum
- Geranium macrorrhizum
- Walsteinia geoides

Die Mischpflanzung sollte nicht mehr als 4-6 unterschiedliche Arten enthalten.

### 7.3 Stadtplatz

Notwendige Ersatzmaßnahmen sollen auch im Bereich Stadtplatz umgesetzt werden. Eine Baumallee nimmt den wichtigen freiraumplanerischen Grünbezug in Nord-Süd-Richtung auf. Die Fläche vor dem Verwaltungsgebäude des Landes erhält weitere Baumpflanzungen in quadratischer Form bei Integrierung der Kunstbrunnenanlage "Nasreddin".

Für die Bepflanzung des Platzes sind zwei Baumarten/ Sorten auszuwählen.

Für die Nord-Süd gerichtete Allee des Stadtplatzes ist eine Art mit kegelförmiger Krone zu verwenden, z.B. Tilia cordata "Greenspire" (Qualität: Hochstämme, 4 x v., 18-20cm Stammumfang mit Ballen).

Als Bäume vor dem Verwaltungsgebäude sind Aesculus x carnea Briotii (Qualität: Hochstämme, 4 x v., 18-20cm Stammumfang mit Ballen) zu verwenden.

Die Baumscheiben müssen mindestens 3 x 3m betragen und sind im Bereich der begehbaren Flächen mit Baumrosten zu versehen.

Die weitere Platzgestaltung im Detail ist im Rahmen des zwischen Stadt und Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsvertrages und im Zuge der Ausführungsplanung zu regeln.

### 7.4 Stadtgarten

Eine Grünfläche soll westlich des Einkaufszentrums entstehen. Sie dient der wohnungsnahen Erholung. Notwendige Flächenbefestigungen für Wege und Sitzbereiche sind in wassergebundener Decke auszuführen.

Die Baumpflanzungen sind mit Tilia cordata oder Tilia x euchlora (Qualität: Hochstämme, 3 x v., 18-20cm Stammumfang mit Ballen) zu realisieren. Die Baumscheiben sollen zu 70% im Rasen liegen bzw. in wassergebundener Decke eine Mindestgröße von 10m<sup>2</sup> haben und mit Bodendeckern bepflanzt sein.

Die Pflanzmaßnahmen im Stadtgarten spielen bei der Erfüllung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen eine Rolle.

Auf Wunsch des Eigentümers, der GWG Halle – Neustadt, ist ein Kleinkinderspielplatz in die Freiflächengestaltung einzubinden.

### 7.5 Stadtteilpark

Eine weitere, bisher ungestaltete Grünfläche nördlich der Straße "Am Bruchsee" fungiert als wesentliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme für das Bauvorhaben und unterstützt damit

den geplanten weiteren Ausbau des Stadtteilparkes, der eine wichtige Grünverbindung zur Heide darstellt.

Die Bepflanzung dieser Fläche ist mit standortgerechten Arten -je 200m<sup>2</sup> Fläche ein mittel- bis großkroniger Baum (Qualität: 3 x v., 16-18cm Stammumfang)- auszuführen. Dabei sind folgende Baumarten zu verwenden:

- Quercus robur
- Carpinus betulus
- Tilia cordata
- Acer pseudoplatanus
- Fraxinus excelsior
- Prunus padus

Flächenbefestigungen müssen wasserdurchlässig ausgebildet werden.

Die detaillierte Gestaltung der öffentlichen Grünflächen ist in Freiflächengestaltungsplänen zu regeln.

### 7.6 Dach- und Fassadenbegrünung

Zur besseren optischen Eingliederung des Baukörpers in seine Umgebung werden umfangreiche Dach- und Fassadenbegrünungen vorgesehen.

#### Dachberankung Parkdeck

Das Parkdeck soll in Wand und Dach mit einer Gitterkonstruktion überdeckt werden, die vollflächig mit Kletterpflanzen berankt wird. Dabei sind folgende Arten mit dem Qualitätsmaßstab 3 x v., 100-150cm Höhe zu verwenden:

- Aristolochia macrophylla
- Parthenocissus quinquefolia
- Polygonum aubertii
- Celastrus orbiculatus

#### Dachbegrünung extensiv

Die im Grünordnungsplan ausgewiesenen Flächen sind mit einer extensiven Dachbegrünung in folgender Art vorzusehen:

- Kräuterflur auf 8cm Substrathöhe
- Sedumteppich auf 5cm Substrathöhe

#### Fassadenbegrünung

Die in der Planzeichnung dargestellten Flächen für Fassadenbegrünungen sind ab einer Größe von 40m<sup>2</sup> mit Rank- und Kletterpflanzen stufenweise zu begrünen, soweit das konstruktiv möglich ist und die zulässige Nutzung dies erlaubt. Dabei sind folgende Arten mit dem Qualitätsmaßstab 3 x v., 100-150cm Höhe zu verwenden:

- Parthenocissus in Sorten
- Polygonum aubertii
- Hedera helix in Sorten

## 8 Verkehr / Lärmschutz

### 8.1 Verkehrliche Erschließung

Die Planung für das Einkaufszentrum sieht ein Stellplatzangebot von max. 1.000 PKW-Stellplätzen vor. Diese liegen im ersten und zweiten Obergeschoß des Gebäudes und sind über Rampenanlagen mit den Straßenzügen "An der Magistrale" und "Am Bruchsee" verknüpft.

Die Rampe "An der Magistrale" dient dabei ausschließlich dem Zufluß aus Richtung Osten (Halle - Mitte) während die Rampe im Bereich der Straße "Am Bruchsee" Verkehre aus allen und in alle Richtungen übernimmt (Überblick äußere Erschließung s. Anlage 2.1).

Der für die Zu- und Abfahrt zu den Parkdecks im Bereich des Straßenzuges "Am Bruchsee" notwendige Anschlußpunkt ist als lichtsignalgesteuerter Knoten auszubilden.

Für die Realisierung des notwendigen Vollanschlusses (Ein- und Ausfahrt in und aus zwei Richtungen) sind spezielle (Links-) Abbiegespuren und damit eine vierspurige Verkehrsführung innerhalb der Straße "Am Bruchsee" notwendig. Die vorhandene Verkehrsführung innerhalb der "Straße am Bruchsee" erlaubt eine entsprechende Knotenpunktausbildung.

Hierbei sollen auch die geplante Fußwegverbindung zwischen dem zentralen Stadtplatz und dem Bereich Sportanlagen / Bruchsee in lichtsignalgeschützter Form über diesen Knotenpunkt geführt werden.

Die langfristige Planung der Stadt Halle, den Anschlußpunkt "Am Bruchsee/ Albert-Einstein-Straße" als Kreisverkehr auszubauen, ist möglich unter der Voraussetzung, daß die Vierspurigkeit zwischen Magistrale und Kreisplatz mit dem oben beschriebenen Vollanschluß gesichert werden kann.

Für die Ver- und Entsorgung des geplanten Centers sind zwei Anlieferzonen geplant. Die eine Anlieferzone liegt an der Westseite des zum Einkaufszentrum gehörenden SB-Warenhauses und verfügt über drei Andockstellen, die über den Straßenzug "An der Magistrale" angefahren werden. Der Abfluß von dieser Anlieferzone erfolgt über die Straße "Am Bruchsee".

Die andere Anlieferzone liegt an der Nordseite des geplanten EKZ und wird ebenfalls über den Straßenzug "Am Bruchsee" erreicht; der Abfluß kann sowohl in Richtung "Am Bruchsee" als auch in Richtung Albert-Einstein-Straße erfolgen. Im vorhandenen Kreuzungsbereich "Am Bruchsee / Albert-Einstein-Straße" ist eine Verkehrsinsel geringfügig zurückzubauen, um ein problemloses Einbiegen in die Straße "Am Bruchsee" zu ermöglichen.

Das Bauvorhaben wird gemäß Rahmenplan Halle-Neustadt von folgenden Radwegeverbindungen tangiert:

- dem "Hauptradweg im Straßenraum", der entlang der Straße "Am Bruchsee" und der Albert-Einstein-Straße verläuft
- dem "Radweg zweiter Ordnung im Straßenraum" in der Straße "Am Bruchsee"

Innerhalb der Straßenraumprofile des V+E-Planes werden 1,60 m bzw. 1,50 m breite Radwege für Einrichtungsverkehr vorgesehen.

Das Plangebiet ist durch den ÖPNV gut erschlossen. Unmittelbar östlich angrenzend befindet sich der Tunnelbahnhof der S-Bahn, dessen Sanierung gegenwärtig von der

Deutschen Bahn AG geplant wird. Mehrere Buslinien tangieren das künftige EKZ, deren Haltestellen sich an der Magistrale und der Albert-Einstein-Straße befinden. Gemäß Bebauungsplan Nr. 90 "Halle-Neustadt Magistrale" planen Stadt und HAVAG die Straßenbahnbindung der Neustadt an das vorhandene Straßenbahnnetz der Altstadt auf dem Mittelstreifen der Magistrale. Eine Umsteigehaltestelle S-Bahn/Straßenbahn wird sich gegenüber dem südlichen Passagenzugang des EKZ befinden. Mit der Baumaßnahme "Straßenbahn" wurde im Frühjahr 1998 begonnen.

## 8.2 Leistungsfähigkeitsberechnung Verkehr

Es ist davon auszugehen, daß durch das geplante EKZ Halle-Neustadt ein tägliches Verkehrsaufkommen von ~3.200 Kfz-Fahrten im Quellverkehr sowie im Zielverkehr ausgelöst wird. Hiervon entfallen ~80 Fahrten auf den Lieferverkehr, der zu etwa 50% von Fahrzeugen mit einem zulässigen Gesamtgewicht von mehr als 2,8 t bestimmt ist.

Das für Leistungsfähigkeitsberechnungen maßgebliche, stündliche Verkehrsaufkommen des EKZ errechnet sich zu ~600 Kfz-Fahrten im Quellverkehr sowie im Zielverkehr. Dieser Wert gilt für die Nachmittagsspitzenstunde, in der gleichzeitig auch der übrige städtische Verkehr seine maximale Ausprägung hat.

Das bedeutet, daß zu diesem Zeitpunkt die insgesamt höchsten Belastungen im umgebenden Straßennetz auftreten und die Leistungsfähigkeitsberechnungen auf diesen Zeitraum sinnvollerweise abzustimmen sind.

Zur Erkundung der Leistungsfähigkeit der Straßenknoten im umgebenden Straßennetz wurden Leistungsfähigkeitsbetrachtungen für eine Kurzfrist-Prognose und eine Langfrist-Prognose durchgeführt.

Die Berechnungen zur Kurzfrist-Prognose gehen in einem ersten Schritt von der heutigen Belastungssituation im städtischen Straßennetz mit einer Überlagerung der durch das EKZ ausgelösten Verkehrsströme aus. Als bauliche Situation wird dabei der heutige Verkehrsausbau berücksichtigt.

In einem zweiten Schritt wird die Belastungssituation einer Langfrist-Prognose untersucht. Diese geht davon aus, daß der Straßenzug "An der Magistrale" infolge des Baus der geplanten Straßenbahntrasse um eine Fahrspur für den fließenden Kfz-Verkehr zurückgebaut wird.

Als Grundlage für die Leistungsfähigkeitsberechnungen der Langfrist-Prognose wurden Belastungsangaben für den Zeithorizont 2010 von der Stadtverwaltung Halle übernommen. Aufgrund der vorgesehenen Rückbaumaßnahmen und veränderten Verknüpfungen des Straßenzuges "An der Magistrale" mit dem übergeordneten Straßennetz ergeben sich für den Straßenzug "An der Magistrale" zum Zeitpunkt 2010 gegenüber der heutigen Situation Belastungsrückgänge.

Die Leistungsfähigkeitsberechnungen für die zur Erschließung des EKZ Halle-Neustadt maßgebenden Knotenpunkte

- "An der Magistrale / Am Bruchsee"
- "Am Bruchsee / Ein-/ Ausfahrt EKZ"
- "Am Bruchsee / Albert-Einstein-Straße"

führen zu dem Ergebnis, daß die Leistungsfähigkeit aller Straßenknoten sowohl für den Fall der Kurzfrist-Prognose als auch für den Fall der Langfrist-Prognose gesichert ist. Allen Fällen stehen letztlich auch noch Leistungsfähigkeitsreserven zur Verfügung.

Hierbei sei darauf hingewiesen, daß diese Aussage sich auf die Ergebnisse der "Verkehrsuntersuchung für das Einkaufszentrum Halle Neustadt" vom Mai 1997 abstützen. Die hierin durchgeführten Leistungsfähigkeitsüberprüfungen basierten dabei auf einem Stellplatzangebot für das Einkaufszentrum von rd. 1.100 Stellplätzen. Da die zwischenzeitlich vorgenommenen Veränderungen im Flächenangebot sich auf die angebotene Stellplatzzahl auswirkten und diese auf nunmehr 1.000 Stellplätze reduziert wurde, ergeben sich bei der unverändert beibehaltenen Form der äußeren Erschließung zwangsläufig noch günstigere, d.h. in jedem Falle ausreichende Leistungsfähigkeiten an den verschiedenen Knotenpunkten. Demzufolge wurde auf eine erneute Ermittlung aller Detailbelastungen und die Durchführung von weiteren Leistungsfähigkeitsnachweisen verzichtet.

### 8.3 Notwendige Stellplätze

Die Planung sieht die Möglichkeit der Schaffung von max. 1.000 PKW-Stellplätzen vor. Für die Ermittlung der für den Gesamtkomplex notwendigen Anzahl an PKW-Stellplätzen wurden die überörtliche Bedeutung des Zentrums und das Ziel, einen großen Einzugsbereich zu erreichen, zu Grunde gelegt. Diese Aussage trifft besonders auf das SB-Warenhaus zu. Für die Zahl der erforderlichen Stellplätze wurde der Mittelwert zugrunde gelegt, mit Ausnahme der Verkehrsquellen, deren Besucher erwartungsgemäß überwiegend Kunden des Einkaufszentrums sind bzw. deren Hauptbetrieb außerhalb der Öffnungszeiten der Läden liegt ( Kino ).

Die endgültige Größenordnung der Parkstellflächen bedarf noch weiterer Prüfung. Hierbei ist die Reduzierungsmöglichkeit der notwendigen Stellplätze, die gemäß Stellplatzrichtlinie ermittelt wurden, infolge der optimalen ÖPNV-Erschließung durch die Straßenbahn konkret zu berechnen.

Da durch Flächeninanspruchnahme für den Bau des Einkaufszentrums im Bereich der vorhandenen Wohnhochhäuser 120 Parkstellflächen (50%) verloren gehen, ist ein Ersatzangebot für die Anwohner zu realisieren. Entlang der funktionell notwendigen Feuerwehrumfahrt können 22 Parkstellflächen angeordnet werden. Die übrigen 98 Parkstellflächen werden auf dem Parkdeck nachgewiesen, wofür jedoch ein Mietvertrag erforderlich ist. Hierbei ist zu prüfen, inwieweit eine Mehrfachnutzung des Parkdecks bei der Berechnung in Ansatz gebracht werden kann.

### 8.4 Öffentliche Verkehrsflächen und Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Öffentliche Verkehrsfläche entlang der Straße "An der Magistrale", der Straße "Am Bruchsee" und der Albert-Einstein-Straße, jeweils zwischen geplanter privater Flurstücksgrenze und Fahrbahnaußenkante, wurden in den Geltungsbereich des V+E-Planes einbezogen (siehe hierzu auch Punkt Geltungsbereich).

Innerhalb der Plangebietsfläche befinden sich damit notwendige Gehwege, Radwege und straßenbegleitende Grünstreifen.

Die Profilgestaltung nimmt die im angrenzenden Bebauungsplan Nr.90 "Halle-Neustadt Magistrale" vorgegebenen Querschnittsbreiten für Fahrbahn, Gehweg und Radweg sowie die vorgesehene Ahornallee auf.

Der Bebauungsplan Nr.90 sieht einen Rückbau der Straße "An der Magistrale" auf zwei Spuren vor, d.h., daß die Abbiege- bzw. Rückstauspuren zum Parkdeck bzw. zur Anlieferung auf der z.Z. vorhandenen dritten Spur der Magistrale hergestellt werden.

Die dem öffentlichen Verkehrsraum zuzuordnenden Flächen für Gehwege, Radwege und Grünstreifen werden in der planzeichnerischen Darstellung nach Flächen für Gehwege, Flächen für Radwege und öffentliche Grünflächen unterschieden.

Die Geltungsbereichsgrenze befindet sich jeweils am derzeit vorhandenen Fahrbahnrand. Der Plan wurde nach Offenlage im Januar / Februar 1998 nochmals an die nun detaillierter vorliegende Planung der Halleschen Verkehrs AG angepaßt. Infolge der Einarbeitung der Straßenbahnplanung der Halleschen Verkehrs AG (Stand 15.04.1998) reduziert sich der ursprünglich mit 0,75 m geplante Randstreifen auf 0,5 m zugunsten der Fahrspuren der Magistrale.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche können folgende (fett gedruckte) Straßenraumprofile umgesetzt werden:

<u>"An der Magistrale"</u>	<u>Straße "Am Bruchsee"</u>	<u>Albert-Einstein-Straße</u>
- 0,25 m Fahrbahn	- 0,25 m Fahrbahn Randbereich	- Fahrbahn
- 0,5 m Randstreifen	- 0,5 m Randstreifen	- 0,75 m Randstreifen
- 1,6 m Radweg	- 1,6 m Radweg	- 1,5 m Radweg
- 2,0 m Grünstreifen (vorh. Sträucher u. gepl. Alleepflanzung)	- 2,0 m Grünstreifen	- 2,0 m Gehweg
- 3,25 m Gehweg	- 2,0 m Gehweg	- 2,0 m Grünstreifen mit Alleepflanzung
- Grünstreifen		
- Gebäude	- Anlieferzone bzw. Grünfläche	- Anlieferzone

Die festgesetzten "Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung" entsprechen den Freiflächen, die überwiegend dem Fußgänger- und Radverkehr vorbehalten sein sollen (Platzflächen).

Innerhalb dieses Fußgänger- und Einkaufsbereiches wird keine Trennung des Fußgänger- und Radverkehrs erfolgen. Genannter Fußgängerbereich wurde so abgegrenzt, daß sämtliche Haupteingänge des Einkaufszentrums an diesen Bereich direkt angeschlossen sind.

Parallel zur Planung des Einkaufszentrums soll auch die Zugangsgestaltung zur S-Bahn-Station "Halle-Neustadt" durch die Deutsche Bahn AG gelöst werden. Die Deutsche Bahn AG beabsichtigt, hier neue Treppenanlagen kombiniert mit Aufzügen einzubauen.

Vor den Eingangsbereichen des Einkaufszentrums werden Anlagen zum Abstellen von Fahrrädern vorgesehen. Angenommener Bedarf sind ca. 80 Radabstellplätze, die anteilig an den vier Haupteingängen installiert werden. Bei Bedarf kann die Zahl der Stellplätze später erweitert werden.

### 8.5 Lärmschutz

Die durch das geplante EKZ Halle-Neustadt ausgelösten Verkehrsströme bewirken zwangsläufig auch eine Veränderung der Lärmsituation im Umfeld des geplanten Projekts. Um die im einzelnen ausgelösten Lärmveränderungen zu erkunden, wurden spezielle Lärmuntersuchungen durchgeführt.

Die Berechnungsergebnisse geben zu erkennen, daß an der den Straßenzügen "An der Magistrale" und "Am Bruchsee" zugewandten Wohnbebauung durch die zusätzlichen EKZ-Verkehre keine Lärmsteigerungen auftreten, aus denen Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen abgeleitet werden können.

Anders stellt sich die Lärmsituation im Bereich der in unmittelbarer Nachbarschaft des EKZ vorhandenen Gebäude(-seiten) der Wohnhochhäuser dar. Hier werden durch die Stellplatzanlagen im ersten und zweiten Obergeschoß des EKZ nachts Überschreitungen der zulässigen Lärmimmissionsgrenzwerte bewirkt.

Aus der Annahme heraus, daß zwischen 22.00 und 24.00 Uhr 300 Pkw vom Parkdeck 1 aus das Einkaufszentrum verlassen, wurden für die Nachtstunden an der (gedachten) Fassade flächenbezogen Schallschutzpegel von 60 dB(A)/m<sup>2</sup> ermittelt. Auf der Rampe stellt sich bei einem zu erwartenden Tempo von 10 km/h ein längenbezogener Schallschutzpegel von 70dB(A)/m. Um die nach VDI 2058 geforderten Richtwerte einzuhalten, bedarf es bauseitiger Maßnahmen zur Reduktion der Schallabstrahlung für das erste Parkdeck bzw. einer Einschränkung der Nutzung des zweiten Parkdeckes während der Nachtstunden.

Die den Punkthochhäusern zugewandte Fassade wurde daraufhin in Abschnitte unterteilt und der Einfluß der einzelnen Abschnitte sowie der Einfluß der Rampe an jedem einzelnen Immissionsort überprüft. Durch Einfügen von Reduktionsmaßen konnte so mittels Iteration ein Dämpfungsmaß für jeden einzelnen Fassadenabschnitt und für die Rampe festgelegt werden.

Nach Rechnung ergibt sich folgendes Bild:

(Bereiche erforderlicher Lärmschutzmaßnahmen s. Anlage 2.2)

Wand Nr.	Abschnitt Nr.	Reduktionsmaß dB(A)	maximal zulässige Schalleistungspegel dB(A)
4	1	16	44
	2	16	44
	3	16	44
	Technikraum	20	40
5	1	8	52
	2	8	52
	3	8	52
	4	10	50
	5	10	50
	6	10	50
	7	6	54
Rampe		12	58

Durch geeignete bauliche Maßnahmen und Maßnahmen an haustechnischen Anlagen an der Fassade werden die Schallimmissionen an den, dem geplanten EKZ zugewandten Fenstern der Wohnhochhäuser auf die zulässigen Richtwerte abgemindert. Konkrete Maßnahmen die zur Einhaltung der maximal zulässigen Schalleistungspegel angewandt werden können, werden in den textlichen Festsetzungen aufgeführt.

## **9 Erschließung - Medien**

### 9.1 Brunnenanlagen

Im geplanten Baufeld befinden sich 4 Brunnenanlagen.

Bis auf einen Brunnen (Nr.17), welcher der Pegelbeobachtung dient, werden die Brunnenanlagen nicht mehr benötigt bzw. genutzt. Die nicht mehr benötigten Brunnen werden fachgerecht verschlossen.

Der Pegelbeobachtungsbrunnen Nr.17 kann um ca. 20m in westlicher Richtung in den Grünbereich zwischen Straße und Fußweg verlegt werden.

### 9.2 Elektrotechnische Anlagen

Es befinden sich mehrere Kabeltrassen im geplanten Baufeld. Zum Teil sind noch Kabeltrassen vorhanden, welche der Baustromversorgung während der Errichtung des Stadtteiles dienen.

Zur Aufrechterhaltung der Versorgung der Wohnhochhäuser "Am Bruchsee" Nr.4/6 und Nr.8/10/12 (WHH) und der angrenzenden Bebauung mit Elektroenergie ist eine Umverlegung bzw. ein Neuanschluß von Kabeltrassen notwendig. Eine Umverlegung ist für eine 20-kV-Trasse an der östlichen Gebäudekante parallel zur bestehenden S-Bahn-Trasse erforderlich. Zur Versorgung der beiden WHH ist eine neue Kabeltrasse entlang "An der Magistrale" sowie "Am Bruchsee" zu verlegen.

Zur Erschließung des geplanten Gebäudekomplexes sind zwei Anschlußpunkte an das Mittelspannungsnetz geplant. Ein Anschlußpunkt versorgt den SB-Markt an der westlichen Gebäudegrenze im Bereich der Kreuzung "An der Magistrale/ Am Bruchsee" und kann mit der neu zu errichtenden Trasse realisiert werden. Ein zweiter Anschlußpunkt ist im Bereich der An- und Abfahrtsrampe an der nördlichen Gebäudegrenze geplant. Die Erschließung dieses Übergabepunktes kann mit der umverlegten 20-kV-Trasse erfolgen.

Die ausreichende Versorgung des Gebäudekomplexes mit Elektroenergie ist abgesichert.

### 9.3 Fernmeldetechnische und Antennenanlagen

An der westlichen Gebäudekante im Bereich der Kreuzung "An der Magistrale/ Am Bruchsee" befinden sich Kabeltrassen der Telekom zur fernmeldetechnischen Versorgung des Gebietes. Außerdem ist eine Kabeltrasse einer privaten Kabelgesellschaft zur Versorgung mit Funk- und Fernsehen vorhanden.

Diese Kabeltrassen müssen zur Aufrechterhaltung der Versorgung zwischen der Straße "Am Bruchsee" und dem Fußweg umverlegt werden. Gleichfalls umverlegt werden muß die Kabeltrasse (Antenne) im nordwestlichen Bereich der Auf- und Abfahrtsrampe.

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Gebäudekomplexes sind zwei Anbindepunkte vorgesehen. Sie befinden sich an der westlichen Gebäudeseite des EKZ im Bereich "Am Bruchsee" sowie an der westlichen Gebäudeseite des WHH "Am Bruchsee" Nr.8/10/12.

#### 9.4 Gasversorgung

Das geplante Baufeld wird von einer Hochdruckgasleitung durchschnitten, welche jedoch nicht mehr in Betrieb ist. Diese Leitung kann im Rahmen der Baumaßnahme geborgen werden.

#### 9.5 Fernwärmeanlagen

Die vorhandenen Primärleitungen im westlichen Bereich "Am Bruchsee" tangieren die Gebäudekante in einem Abstand von ca. 1,00m. In diesem Bereich ist der Aufbau einer Hausanschlußstation vorgesehen. Ein weiterer Übergabepunkt ist im Bereich des WHH "Am Bruchsee" Nr.8/10/12 geplant. Dieser Übergabepunkt kann durch Rückbau der Sekundärleitungen, welche zur Versorgung des derzeitigen Kinos dienen, realisiert werden. Die geplanten Hausanschlußstationen werden an das vorhandene Primärnetz angeschlossen. Eine ausreichende Versorgung des geplanten Gebäudekomplexes ist möglich.

#### 9.6 Wasserversorgungsanlagen

Entlang der geplanten Gebäudekante "An der Magistrale" befindet sich die Hauptversorgungsleitung Trinkwasser für das anschließende Bebauungsgebiet. Diese Hauptversorgungsleitung wird unter Beachtung der Versorgungssicherheit umverlegt.

Im geplanten östlichen Gebäudeteil ist eine Trinkwasserleitung zur Versorgung des Kinos sowie der zwei WHH vorhanden. Zur Sicherstellung der Versorgung der zwei WHH mit Trinkwasser ist ein Neuanschluß an die Trasse "Am Bruchsee" erforderlich. Die Verlegung kann im begehbaren Teil des Fernwärmekanal erfolgen.

Die Erschließung des geplanten Gebäudekomplexes wird über zwei Hausanschlüsse realisiert. Vorgesehen ist die Nutzung der Versorgungsleitung an der süd-östlichen Gebäudekante als Hausanschluß und ein neuer Hausanschluß am westlichen Gebäudeteil "Am Bruchsee". Die Versorgung mit Löschwasser ist im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften abgesichert. Die erforderliche Wassermenge für den Betrieb der Sprinkleranlagen kann nicht bereitgestellt werden und muß bevorratet werden.

#### 9.7 Abwasseranlagen

Im geplanten Bebauungsgebiet wird eine getrennte Erfassung von Schmutzwasser und Regenwasser realisiert. An der östlichen geplanten Gebäudekante befinden sich Kanäle für Regen- und Schmutzwasser, welche in Richtung S-Bahn-Trasse verlegt werden. Entlang "An der Magistrale" tangieren ebenfalls Kanäle die Gebäudekante. Der geringste Abstand beträgt dabei ca. 1m.

Für die Einleitung von Schmutzwasser sind mehrere Übergabestellen denkbar. Die anfallenden Schmutzwassermengen können mit den vorhandenen Kanälen abgeführt werden. Die Ableitung der anfallenden Regenwassermenge bei einem 15-Minutenregen von 192l/s\*ha in die vorhandenen Kanäle kann nicht vollständig abgesichert werden, so daß eine Rückhaltung erforderlich ist. Das Einleiten des Regenwassers ist an mehreren Stellen vorgesehen.

### **10 Baugrund**

Durch das Ingenieurbüro Hartmut Brugger, Dessau wurde 1995 für das Gebiet nördlich der Magistrale zwischen Straße "Am Bruchsee" und Kino "Prisma" ein Baugrundgutachten aufgestellt. Geplantes Vorhaben war zu diesem Zeitpunkt

- ein unterkellertes 4-geschossiges Bürogebäude mit Läden im Erdgeschoß und ein nicht unterkellertes 3-geschossiges Warenhaus mit Parkdecks im 2. und 3. Geschoß.

Die untersuchte Fläche entspricht weitestgehend dem Geltungsbereich des heutigen V+E-Planes.

Aussagen des Baugrundgutachtens vom Ingenieurbüro Hartmut Brugger, Dessau:  
"Am Standort kann die geplante Bebauung erfolgen..."

#### ...Baugrund

Anhand der Aufschlüsse und Unterlagen ergibt sich für den erkundeten oberflächennahen Bereich folgende idealisierte Schichtenfolge:

0 - 1,5/3,3m unter Gelände	Auffüllung	(anthropogen),
- 2,1/3,7m unter Gelände	Schluff	(Holozän)*,
- 3,9/5,7m unter Gelände	Ton	(Buntsandstein),
unter - 3,9/5,7m unter Gelände	zersetztes/verwittertes Festgestein	(Buntsandstein).

\* dieser Erdstoff kommt nicht im gesamten Standortbereich vor...

#### ...Hydrologische Verhältnisse

Das Baugelände befindet sich westlich des Saalestromtales auf einer Hochlage des Buntsandsteines.

Das Grundwasser fließt dem natürlichen Geländeverlauf folgend, als Schichtwasser über dem als Wasserstauer wirkenden Ton und als echtes Grundwasser im Bereich der Zersatz- und Verwitterungszone des Festgesteins an Klüfte und Spalten gebunden in östliche Richtungen...

...Für die Planung und Realisierung der Bauaufgabe sind folgende Grundwasserordinaten anzusetzen:

Mittlerer Grundwasserstand (MGW)	77,4 m ü HN,
Höchster Grundwasserstand (HGW)	79,2 m ü HN.

Das am Standort auftretende Grundwasser wird nach DIN 4030 als stark betonangreifend bewertet. Auffallend sind die hohen Sulfat- und Chloridgehalte.

Das angetroffene Schichtwasser wird analog DIN 4030 als schwach betonangreifend bewertet..."

#### **11 Eigentumsverhältnisse / Parzellengrenze / Geh,- Fahr- und Leitungsrechte / Abstandsflächen**

Das Flurstück Nr.199 der Flur 3 der Gemarkung Halle – Neustadt, das sich in Eigentum der UFA (Universum-Film-AG) befand, wurde vom Vorhabenträger erworben.

Für den Teil des Flurstückes Nr.25 der Flur 3 der Gemarkung Halle – Neustadt, den der Vorhabenträger für die Realisierung des Vorhabens benötigt, ist die Stadt Halle verfuigungsberechtigt und bereit, auf Grundlage eines Investitionsvorrangbescheides das erforderliche Bauiland zu veräußern. Ein entsprechender Kaufvertrag wurde vorbereitet und wird nach Satzungsbeschuß dem Stadtrat zur Beschußfassung vorgelegt.

Die im V+E-Plan vorgeschlagene Parzellengrenze schließt das Gebäude mit notwendigen Rampen, Treppenläufen, Vordächern und Anlieferzonen und angrenzenden Frei- und Grünflächen, die nicht dem öffentlichen Verkehrsraum zugeordnet werden sollen, ein.

Gemäß den vorgeschlagenen Parzellengrenzen des V+E-Planes wurde für das Flurstück 25 parallel zur Planaufstellung eine Zerlegungsmessung durchgeführt. Die im V+E-Plan dargestellten vorgeschlagenen Parzellengrenzen entsprechen dieser Zerlegungsmessung.

Zur Erhaltung notwendiger fußläufiger Verbindungen werden Gehrechte für die Allgemeinheit auf dem künftigen Flurstück des Einkaufszentrums eingetragen. Die Passagenabschnitte westlich und nördlich des Kinokomplexes, die Wegeverbindungen zwischen Stadtplatz bzw. zwischen der Straße "An der Magistrale" und den Freiflächen an den Wohnhochhäusern sind, können damit durch Fußgänger ganztägig genutzt werden, d.h. die entsprechenden Passagen im Erdgeschoß des Einkaufszentrums bleiben hierfür geöffnet.

Da die Freiflächen westlich des Stadtteilzentrums durch erfolgte Zuordnung in privates Eigentum der GWG übergegangen sind, müssen auf den notwendigen Flächen für Feuerwehrzufahrten Fahrrechte eingetragen werden. Parallel sind hier auch Leistungsrechte für Anschlüsse des Gebäudekomplexes an die Versorgungsnetze vorzusehen. Zur Anbindung der mit Fahrrechten belasteten Flächen an das öffentliche Verkehrsnetz sind bei Grundstückszuordnungen Baulasten auf privaten Flächen auch außerhalb des Geltungsbereiches einzutragen. Hier handelt es sich speziell um die Freiflächen westlich des Gebäudekomplexes zur Straße „Am Bruchsee“ hin.

Die nördliche Anlieferzone wird durch Sammler des städtischen Abwassernetzes, die südwestliche Anlieferzone durch einen Haubenkanal des Fernwärmenetzes gekreuzt. Im Bereich der privaten Grundstücksflächen sind für diese Anlagen Leistungsrechte einzutragen.

Da das Vorhaben sich innerhalb eines innerstädtischen Gebietes befindet, kann von der Einhaltung der nach BauOLSA allgemein geforderten Abstandsflächen abgesehen werden. Die Begrenzung der bebaubaren Fläche sowie die zulässige Gebäudehöhe regelt hier der Bauleitplan.

## **12 Hinweise zur weiteren Planung und Bauausführung**

Im Rahmen der Offenlage und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wiesen das

- Regierungspräsidium Halle, Obere Denkmalschutzbehörde
- Landesamt für Umweltschutz
- Landesamt für Archäologie Sachsen – Anhalt

auf die gesetzlichen Bestimmungen und die Meldepflicht bei unerwarteten Funden hin.

Die Deutsche Bahn AG, Geschäftsbereich Netz, Niederlassung Südost Halle verwies in ihrer Stellungnahme auf die notwendige Abstimmung zur zeitlichen Realisierung der Zugangsgestaltung zum S-Bahnhof Halle – Neustadt und zur Frei- und Verkehrsflächengestaltung sowie Leitungsumverlegungen im Bereich Flurstück „28 (S-Bahntrasse).

### **13 Fachplanungen, Gutachten**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan stützt sich u.a. auf folgende Fachplanungen bzw. Gutachten:

- 1 Grünordnungsplan vom Mai 1997 erstellt durch Landschaftsarchitekturbüro Noack + Petzold
- 2 Verkehrskonzept vom 13. Mai 1997 mit Bewertung der veränderten Lärmsituationen vom Oktober 1997 erstellt durch die Ingenieurgruppe IVV Aachen
- 3 Baugrundgutachten vom 29.03.1995 erstellt durch das Ingenieurbüro für Baugrunduntersuchungen Hartmut Brugger
- 4 Äußere Erschließung bearbeitet durch PlanBau Dresden GmbH
- 5 Gutachten vom Prisma-Institut für Handelsforschung Hamburg
  - Standortgutachten vom Juli 1996
  - Analyse der Handels- und Sortimentserfordernisse vom Februar 1997
  - Studie zur Tragfähigkeit eines Kino-Centers vom Juli 1997
  - Tragfähigkeitsanalyse vom August 1997

# ANLAGEN