

BAUVORHABEN MANSFELDER STRAÙE 58 - 65 IN HALLE (SAALE)

VERKEHRLICHES ERSCHLIEßUNGSGUTACHTEN

Auftraggeber:

Thor Fünfte GmbH & Co. KG.
Ulmenstraße 22
60325 Frankfurt/ Main

Verfasser:

IHB GmbH Ingenieurdienstleistungen
Theklaer Straße 42
04347 Leipzig

Stand:

29.07.2022



Inhaltsverzeichnis

1	Veranlassung und Zielstellung	2
2	Vorausgegangene Variantenuntersuchung.....	4
3	Erschließungskonzept	4
3.1	Anlieferung Mansfelder Straße	6
3.2	Tuchrähmen	7
3.3	Zufahrt Tiefgarage	10
3.4	Ausstattung/ Beschilderung	11
3.5	Durchfahrt Parkplatz Ankerstraße	11
3.6	Müllentsorgung	12
4	Empfehlung	14



1 Veranlassung und Zielstellung

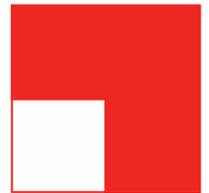
Die THOR Fünfte GmbH & Co. KG. beabsichtigt die Errichtung eines Gebäudekomplexes mit Wohn-, Gewerbe- und Einzelhandelsnutzung an der Mansfelder Straße 58 – 65 in Halle (Saale). Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Stadtbezirkes Mitte im Stadtviertel „Nördliche Innenstadt“ der Stadt Halle (Saale), ca. 400 m westlich des Marktplatzes. Auf südlicher Seite begrenzt die Mansfelder Straße das Vorhabengebiet. Diese wird durch die Straßenbahnlinien 2, 5, 10 und 16 frequentiert. Die Haltestelle Ankerstraße in Fahrtrichtung Saline (Richtung Westen) befindet sich unmittelbar vor dem geplanten Gebäudekomplex. Nördlich wird das Areal von der Straße Tuchrähmen eingefasst. Dahinter verläuft der Flutgraben in einem tieferliegenden, begrünten Grabenbett.

Der überwiegende Teil des Planungsgebietes wird derzeit als bewirtschafteter Parkplatz genutzt.

Die nachstehende Grafik verdeutlicht die Lage im Straßennetz mit Kennzeichnung des Planungsgebietes.



Abbildung 1: vorhandene Situation mit Kennzeichnung des geplanten Baufeldes; Bildquelle: www.google.de



Der Gebäudekomplex soll über die vorhandenen Straßenzüge erschlossen werden. Die Art der Erschließung sowie die in diesem Zusammenhang erforderlichen Maßnahmen sind Bestandteil der vorliegenden Erschließungsplanung.

2 Vorausgegangene Variantenuntersuchung

Im Rahmen einer ersten Erschließungskonzeption 2019 wurden durch IHB die grundsätzlichen Möglichkeiten zur Erschließung des Neubauvorhabens untersucht. Dabei lag der Fokus auf einer rückwärtigen Andienung über die Straße Tuchrähmen. Im Ergebnis der Untersuchung wurde eine Öffnung des Tuchrähmen hin zum Parkplatz Ankerstraße sowie eine Verbreiterung der Fahrgasse Tuchrähmen zur Gewährleistung des Begegnungsverkehrs Lkw/ Pkw empfohlen. Der Tuchrähmen wurde in 2016/ 2017 mit Fördermitteln als Hochwasserschadensbeseitigungsmaßnahme ertüchtigt und mit einer historischen Pflasterbefestigung aus Feldsteinen wiederhergestellt. Die Fahrgassenbreite variiert zwischen 4,00 und 5,00 m.

Am 29.10.2020 erfolgte mit Vertretern der Stadt Halle eine Abstimmungsberatung. Daraus ging hervor, dass ein baulicher Eingriff in die Straße Tuchrähmen aufgrund der noch laufenden Fördermittelbindung nicht weiter zu verfolgen ist.

Die Gebäude- und Erschließungsplanung wurden daraufhin überarbeitet. Nach weiteren, zwischenzeitlich geführten Abstimmungen verbleibt folgende Erschließungsvariante:

3 Erschließungskonzept

Allgemein

Das Planungsareal soll über 2 Zufahrten an den öffentlichen Straßenraum angebunden werden, rückwärtig im Norden an die Straße Tuchrähmen und im südlich an die Mansfelder Straße.

Eine Erschließung mit Pkw-Tiefgaragen- sowie Lkw-Anlieferverkehr ausschließlich über die Straße Tuchrähmen wurde diskutiert und aufgrund des unzureichenden baulichen Ausbauzustandes des Tuchrähmen verworfen. Stattdessen soll die Anlieferung ausschließlich über eine Gebäudeöffnung an der Mansfelder Straße erfolgen. Der Pkw-Tiefgaragenverkehr soll über eine rückwärtige Rampenzufahrt an der Straße Tuchrähmen abgewickelt werden. Hierfür ist eine bauliche Anpassung des öffentlichen Straßenraumes zur Verbindung des Parkplatzes Ankerstraße zum Tuchrähmen erforderlich.

Der Straßenzug Packhofgasse bleibt unberührt.



Der geplante Einzelhandel innerhalb des Erschließungsareals soll mit einem Lastkraftwagen angedient werden. In der Überprüfung der Befahrbarkeit wird das maximale Kraftfahrzeug gem. FGSV-Veröffentlichung „Richtlinien für Bemessungsfahrzeuge und Schleppkurven zur Überprüfung der Befahrbarkeit von Verkehrsflächen“ (RBSV 2020) mit den zugelassenen Höchstwerten der StVZO angesetzt.

Die konkrete Anzahl der Lieferfahrten ist von den Nutzungsansprüchen des späteren Mieters abhängig. Als Grundlage für die weitere Planung wird für die Anlieferung des Einzelhandels mit max. 2-3 Lkw pro Tag gerechnet. Zudem wird voraussichtlich 1-2-mal am Tag eine Anlieferung mit einem Transporter erfolgen.

Grundlage Schleppkurvenanalyse

Zur Überprüfung der Befahrbarkeit erfolgen dynamische Schleppkurvenanalysen. Die verwendeten Bemessungsfahrzeuge und Fahrzeugeigenschaften basieren auf der FGSV-Veröffentlichung „Richtlinien für Bemessungsfahrzeuge und Schleppkurven zur Überprüfung der Befahrbarkeit von Verkehrsflächen“ (RBSV 2020).

Die CAD-basierte Überprüfung in Vorwärts- und Rückwärtsfahrt erfolgte mit dem Programm RZI-Schleppkurve. Für sämtliche Schleppkurvenanalysen kann der nach RBSV 2020 erforderliche Bewegungsspielraum von 0,50 m im öffentlichen Verkehrsraum nachgewiesen werden.

Für das Bemessungsfahrzeug „maximales Kraftfahrzeug“ sind daraus folgende Parameter zu entnehmen:

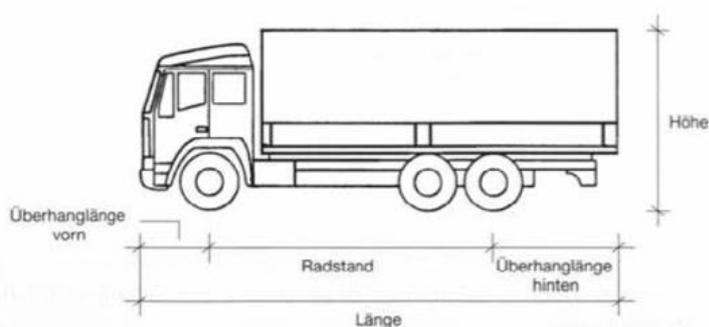


Abbildung 3: Charakteristische Maße der Bemessungsfahrzeuge

Tabelle 1: Geometrische Kenngrößen der Bemessungsfahrzeuge und Höchstwerte der StVZO

Fahrzeugart	Außenabmessungen [m]						
	Länge	Radstand	Überhanglänge		Breite (ohne Außenspiegel)	Höhe	Wendekreisradius außen
			vorn	hinten			
Kraftfahrzeug	12,0	7,74	1,40	2,86	2,55*	4,00	12,50

*klimatisierte Fahrzeuge mit Dämmung 2,65 m



3.1 Anlieferung Mansfelder Straße

Die Anlieferung des geplanten Einzelhandels soll über eine Laderampe an der Mansfelder Straße erfolgen, welche in das Gebäude integriert wird. Hierzu wird eine Gebäudeöffnung vorgesehen, welche in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde sowie weiteren Fachämtern der Stadt Halle voraussichtlich mit einer Toranlage versehen wird, sodass sich außerhalb der Anlieferungszeiten eine geschlossene Gebäudefront darstellt.

Die Position dieser Zufahrt entspricht in Ihrer Lage der heutigen Zufahrt zum bewirtschafteten Parkplatz.

Unmittelbar an die vorhandene Parkplatzzufahrt angrenzend beginnt der Haltestellenbereich der Straßenbahn mit entsprechend ausgeprägtem Haltestellenbord. Die Anfahrtsrichtung an die Laderampe ist nur aus westlicher Richtung möglich. Die Einfahrt in die Mansfelder Straße aus Richtung Hallorenring ist für den Individualverkehr nicht gestattet. Bei Anfahrt aus westlicher Richtung würde der abgesenkte Bord östlich der Zufahrt beansprucht werden. Es bestehen somit keine Konflikte mit dem Haltestellenbord. Bauliche Anpassungen im Bereich der Haltestelle werden nicht erforderlich.

Das Lieferfahrzeug blockiert während des Anliefervorganges kurzzeitig beide Fahrstreifen. Für den reinen Rangiervorgang entsteht eine Beeinträchtigung von weniger als 1 min. Hinzu kommen ggf. Verzögerungen durch Öffnung der Ladezonentore. Die Anlieferung sollte außerhalb der Spitzenstunde erfolgen, um die Beeinträchtigungen des fließenden Kfz-Verkehrs und der Straßenbahnen auf ein absolutes Minimum zu reduzieren. Erfahrungsgemäß liegt die morgendliche Spitzenstunde im Zeitraum zwischen 07:00 Uhr und 09:00 Uhr, die Nachmittagspitze tritt in der Regel nach 16:00 Uhr auf. Nach dem Belieferungsvorgang erfolgt die Ausfahrt in Richtung Hallorenring.

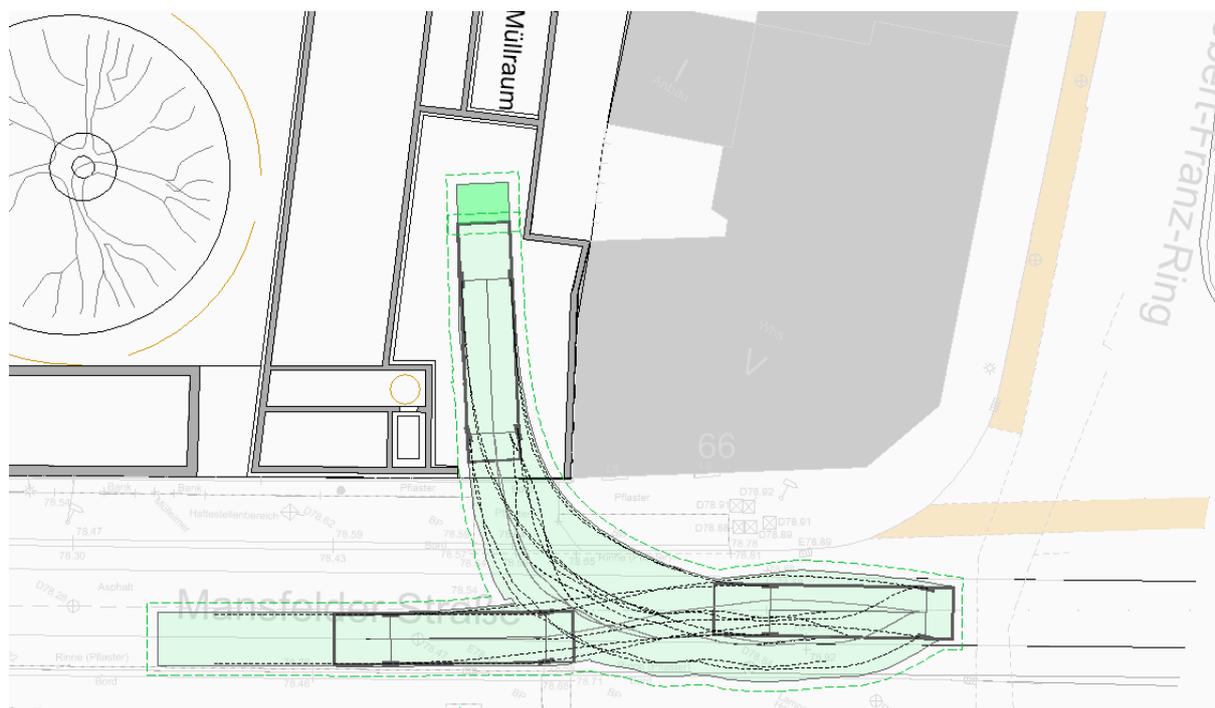


Abbildung 4: Flächenbedarf bei Anfahrt aus westlicher Richtung

Mit Ausbildung der Anlieferungszone an der Mansfelder Straße wird eine Belastung des historischen Kopfsteinpflasters im Tuchrähmen und der Packhofgasse der Schwerverkehrsfahrzeuge vermieden.

3.2 Tuchrähmen

Die Straße Tuchrähmen verläuft parallel zur Mansfelder Straße als Sackgasse. Am nord-östlichen Ende besteht eine fußläufige Verbindung zum Robert-Franz-Ring. Der ca. 94 m lange Abschnitt zwischen Packhofgasse und fußläufiger Verbindung ist im Bestand als verkehrsberuhigter Bereich beschildert. Auf den ersten 52 m ab Packhofgasse ist die Fahrbahn mit Natursteinpflaster (Feldsteinen) großfugig und ungebunden, anschließend auf weiteren 42 m bituminös befestigt.

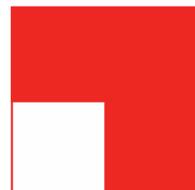


Abbildung 5: Tuchrähmen

Die Mischverkehrsfläche ist mittels Natursteinbord und 3-zeiliger Rinne in eine Fahrgasse und einen Gehbereich separiert. Die Fahrgassenbreite inkl. Rinnen beträgt im Bereich der Feldsteinbefestigung ca. 4,00 m, im Bereich der bituminösen Befestigung zwischen 4,00 m und 5,00 m. Der einseitige, nördliche Gehbereich ist ca. 1,50 m breit. Am südlichen Fahrbahnrand befinden sich im öffentlichen Straßenraum Parkstände. An den Kurvenbereich Packhofgasse anschließend stehen 3 Senkrechtparkstände zur Verfügung. Zwischen Packhofgasse und Zufahrt der geplanten Tiefgaragenzufahrt ist am südlichen Fahrbahnrand ein Längsparkstreifen von 2,0 m Breite angelegt. Im hinteren Bereich des Tuchrähmen sind am nördlichen Fahrbahnrand 6 Parkplätze in Senkrechtaufstellung mit Natursteinbefestigung vorhanden. Daran angrenzend befindet sich ein Wendehammer in Asphaltbauweise. Auch dieser wird regelmäßig zum Parken genutzt. Die Straßenraumbreite beträgt i.M. 8,10 m. Für die Begegnung Lkw/ Pkw wird eine Fahrgassenbreite von ca. 5,50 m benötigt. Bei eingeschränkten Bewegungsspielräumen ist eine Breite von 5,00 m erforderlich. Die ausgebildeten Borde mit geringer Auftrittshöhe ermöglichen das Überfahren des Gehbereiches. Die Befestigung des Gehbereiches ist gem. vorliegender Ausführungsplanung aus 2016 (mit Ausnahme der Pflastersteinart) mit der Fahrbahn identisch als Belastungsklasse 0,3 ausgeführt.

Der Tuchrähmen wird im Bestand im Zweirichtungsverkehr durch Pkw befahren. Für den ca. 45 m langen Abschnitt mit Feldsteinbefestigung wäre der Begegnungsfall Lkw/ Pkw nur unter Mitbenutzung des Gehbereiches nachweisbar.

Aufgrund der geringen Breite soll über die Straße Tuchrähmen lediglich die Zu- und Abfahrt zur Tiefgaragenrampe ausgebildet werden, welche ausschließlich von Pkw befahren wird. Somit tritt im Tuchrähmen lediglich der Begegnungsfall Pkw/ Pkw ein (analog Bestand). Eine Anordnung der Anlieferungsrampe innerhalb der Straße Tuchrähmen wurde verworfen.

Aus den vorliegenden Unterlagen der Ausführungsplanung zur Sanierung des Tuchrähmen im Rahmen der Hochwasserschadensbeseitigung geht hervor, dass für die Mischverkehrsflächen



– d.h. Gehbereich und Fahrgasse – ein Konstruktionsaufbau nach RStO 12 (*Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen*) in der Belastungsklasse 0,3 gewählt wurde. Eine Baugrunduntersuchung liegt nicht vor. Die weiterführenden Aussagen stützen sich auf die vorliegenden Unterlagen der Ausführungsplanung. Die nachstehende Abbildung zeigt einen Ausschnitt des entsprechenden Regelquerschnittes:

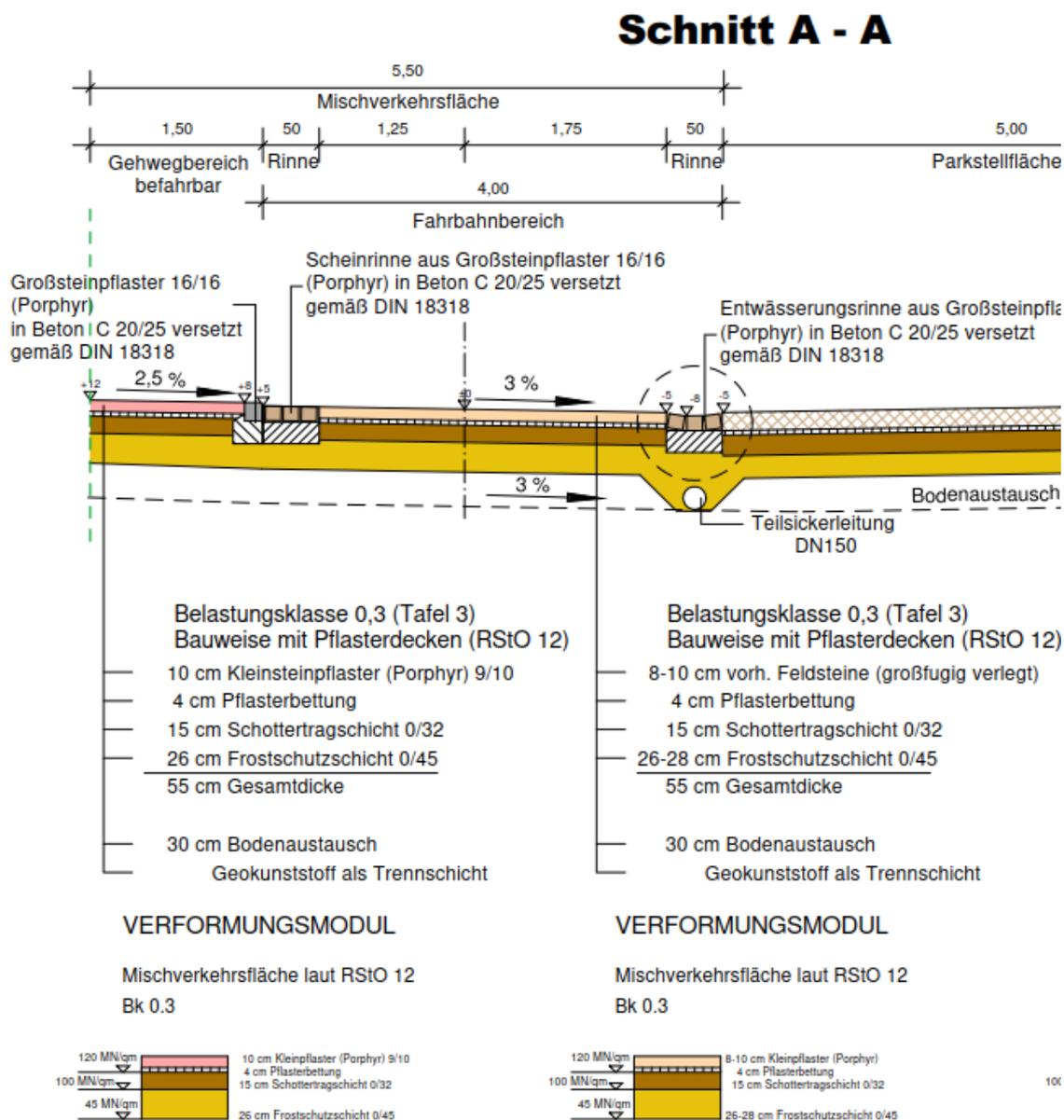
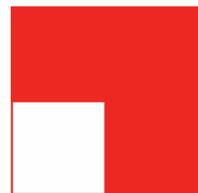


Abbildung 6: Auszug Regelquerschnitt zur Ausführungsplanung Tüchrrahmen, Stand 06.2016, Planverfasser: Ingenieurbüro für Bauwesen und Wasserwirtschaft GmbH Halle



Derzeitig wird davon ausgegangen, dass der Baustellenverkehr über Ankerstraße/ Parkplatz und Tüchrrahmen zum Baufeld geführt wird. Zum Schutz der Feldsteinbefestigung kann für die Dauer der Bautätigkeiten auf eine Lage Vlies eine Asphalttragdeckschicht aufgebracht werden.

Es werden keinerlei bauliche Veränderungen im Tüchrrahmen vorgenommen.

3.3 Zufahrt Tiefgarage

Die Tiefgarage mit einer Kapazität von ca. 80 Stellplätzen soll neben Anwohnerparken ggf. auch 20 Stellplätze für Kunden und/oder Mitarbeiter des Einzelhandels vorhalten. Die konkrete Ausweisung der Parkplätze soll auf die Miet- und Nutzungsansprüche des späteren Mieters für den Einzelhandel angepasst werden.

Die Zufahrt der Tiefgarage befindet sich im Tüchrrahmen. Die Rampe wird mit einer Breite von 6,50 m aufgeführt und kann gleichzeitig zum Aus- und Einfahren genutzt werden.

Im direkten Ein- und Ausfahrbereich der Tiefgarage ist das Begegnen und aneinander vorbeifahren von zwei Pkw möglich.

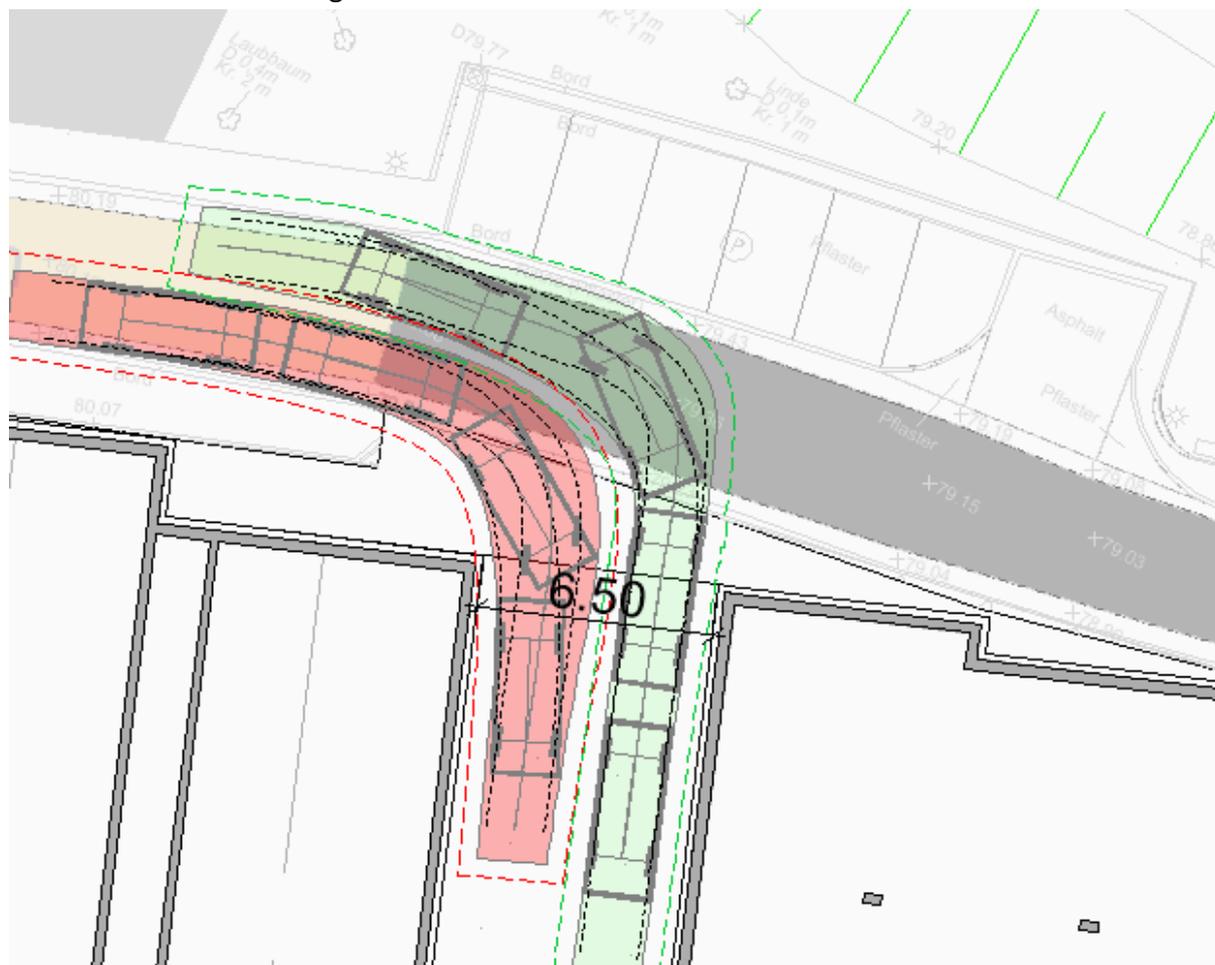
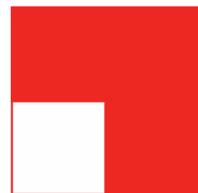


Abbildung 7: Schleppkurvendarstellung Tiefgaragenzufahrt



Die Rampe darf von Fußgängern nicht genutzt werden. Auf das Verbot wird durch Beschilderung hingewiesen.

3.4 Ausstattung/ Beschilderung

Die vorhandene Straßenbeleuchtung steht auf nördlicher Seite des Straßenraumes und verbleibt unverändert.

Im Bestand ist der Tuchrähmen als Verkehrsberuhigter Bereich (VZ 325) ausgewiesen. In Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde ist im Zuge der weiteren Planung zu klären, ob eine Anpassung der vorhandenen Beschilderung aufgrund der veränderten Verkehrsströme erforderlich ist.

3.5 Durchfahrt Parkplatz Ankerstraße

Im Bestand existiert für den Kfz-Verkehr keine direkte Verbindung der Straßenzüge. Gem. rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 13, Baugebiet „Spitze“, Teil 2, Mansfelder Straße/ Ankerstraße war ursprünglich eine direkte Verbindung vorgesehen.

Im Bereich der möglichen Verbindung Tuchrähmen/ Parkplatz sind gegenwärtig eine Trafostation, ein Schaltschrank, ein Parkscheinautomat sowie ein Baum vorzufinden.



Abbildung 8: Trafostation und Einbauten

Bei Erhalt der Trafostation ist die Ausbildung einer ausreichend breiten Fahrgasse für den Begegnungsverkehr Pkw/Pkw bei gleichzeitigem Erhalt eines (schmalen) Gehweges nicht ausreichend gegeben. Stattdessen soll in der Überfahrt zwischen Tuchrähmen und Parkplatz Ankerstraße eine deutlich wahrnehmbare Engstelle mit Reduzierung der Fahrgassenbreite auf den Begegnungsfall Pkw/ Radfahrer (3,80 m) bei Erhalt des einseitigen Gehweges sowie der



Trafostation vorgesehen werden. Hierfür wäre die Umsetzung eines Baumes erforderlich. Mit Ausbildung der Durchfahrtsmöglichkeit entfallen 1-2 Stellplätze.

Der Parkplatz Ankerstraße ist baulich in einem guten Zustand. Die Verkehrsflächen sind mit einer Asphaltbefestigung ausgestattet. Nach augenscheinlicher Betrachtung ist eine Ertüchtigung der Verkehrsflächen nicht erforderlich.

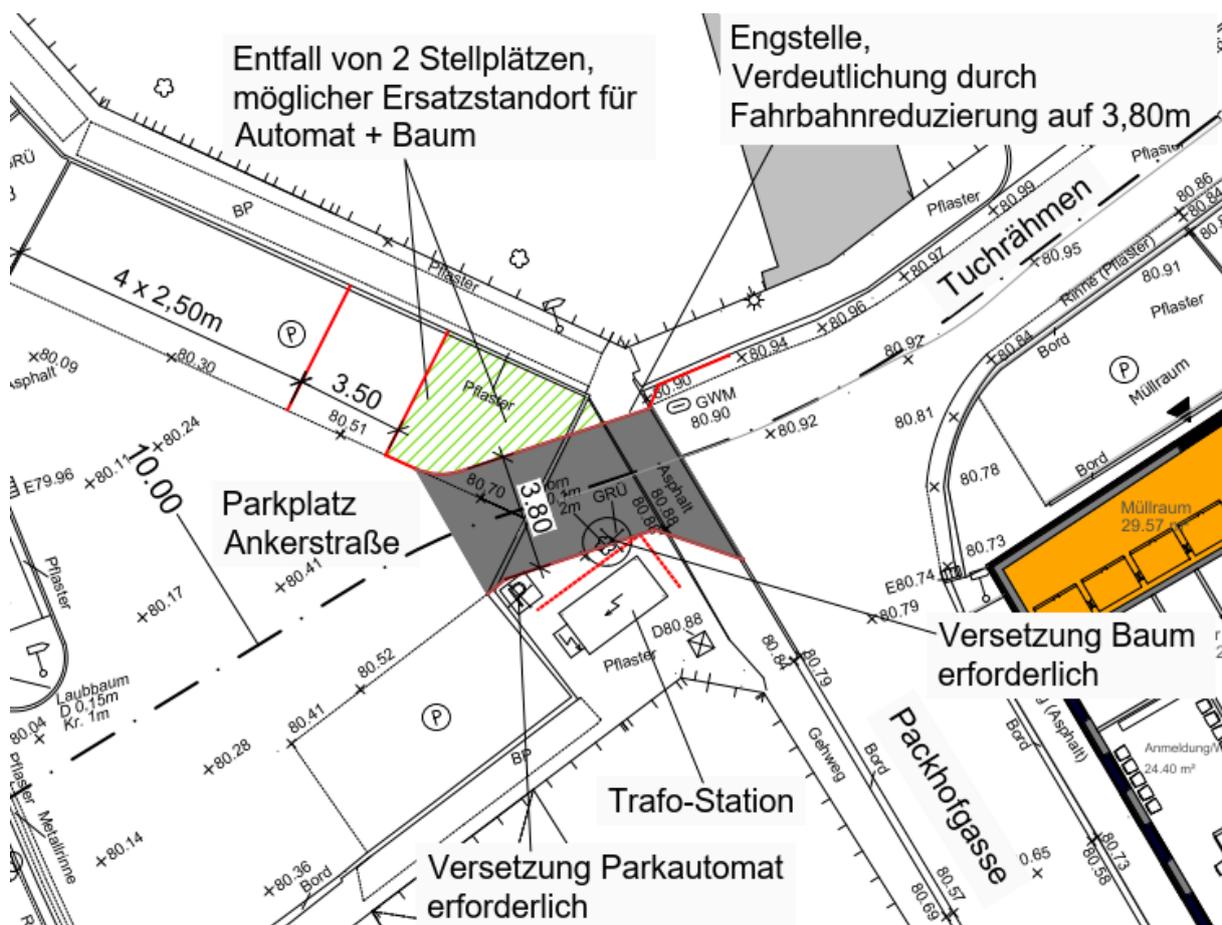


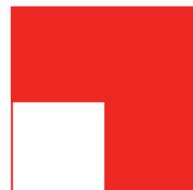
Abbildung 9: Lageplan Parkplatz Ankerstraße

3.6 Müllentsorgung

In Abstimmung mit dem Entsorgungsdienst der *Hallesche Wasser und Stadtwirtschaft GmbH* kann die Müllentsorgung über 2 Sammelpunkte erfolgen. Im nord-westlichen Bereich wird ein Sammelpunkt an der Ecke Packhofgasse/ Tuchrähmen eingerichtet. Das Müllfahrzeug fährt über die Ankerstraße und den Parkplatz an, hält auf dem Parkplatz und zieht die Tonnen bis zum Fahrzeug (ca. 15 m). Somit ist keine Einfahrt in Tuchrähmen oder Packhofgasse



erforderlich. Ein zweiter Sammelpunkt wird in der Gebäudefront an der Mansfelder Straße integriert, die Entsorgung erfolgt von der Mansfelder Straße aus.



4 Empfehlung

In der Tiefgarage sollen ggf. für den Einzelhandel 20 Kundenstellplätze zur Verfügung gestellt werden. Aufgrund der begrenzten Verfügbarkeit wird zur Vermeidung von Park-such-Verkehr und widerrechtlichem Parken eine dynamische Kapazitätsanzeige der freien Kundenstellplätze vor der Einfahrt in den Türrahmen bzw. am Parkplatz Ankerstraße erforderlich. Freie Kundenstellplätze sollen ausschließlich während der Ladenöffnungszeiten angezeigt werden. Die detaillierte Umsetzung ist in der weiterführenden Planung zu betrachten. Ggf. sollte der Einsatz eines Rolltors oder ähnlichem geprüft werden, um die TG außerhalb der Ladenöffnungszeiten schließen zu können. Die Zu- und Ausfahrt für Bewohner kann fortwährend über eine Autorisierung (z.B. Schlüssel oder Transponder) sichergestellt werden. Die Parkdauer für Kunden innerhalb der TG sollte zeitlich auf den reinen Einkauf begrenzt werden.

Leipzig, den 29.07.2022

Verfasst:

gez. Endig

IHB GmbH Ingenieurdienstleistungen

Theklaer Straße 42

04347 Leipzig

Erschließung über Ankerstraße

~4,50m Fahrbahnbreite
5,00 - 5,50m erforderlich für Begegnung Lkw/Pkw

Entfall von 2 Stellplätzen, möglicher Ersatzstandort für Automat + Baum

Engstelle, Verdeutlichung durch Fahrbahnreduzierung auf 3,80m

Dynamische Restplatzanzeige der Tiefgarage

Parkplatz Ankerstraße

Versetzung Parkautomat erforderlich

Trafo-Station

Versetzung Baum erforderlich

Unterflur-Glascontainer

VZ 287

VZ 287

VZ 220-10

VZ 314 +

VZ 1033-1

VZ 1044-10

VZ 202-3-5

VZ 200-1

VZ 200-2

VZ 200-3

VZ 200-4

VZ 200-5

VZ 200-6

VZ 200-7

VZ 200-8

VZ 200-9

VZ 200-10

VZ 200-11

VZ 200-12

VZ 200-13

VZ 200-14

VZ 200-15

VZ 200-16

VZ 200-17

VZ 200-18

VZ 357-50

VZ 220-20

VZ 1000-32

VZ 290-2

VZ 214-2

VZ 205

VZ 192

VZ 1022-10

VZ 283

"Fahrzeugtyp"

Flächenbedarf, Bewegungsspielraum, Radschienen

Maximalfahrzeug

Maximalfahrzeug

Personenkraftwagen

Personenkraftwagen

Fahrzeugbreite: 1,89 m
Wendekreisradius außen: 5,85 m