

Städtebau und Bauordnung	
Lfd. Nr.: 7018543537	SFB 61.1
	SF 61.2
Eing.: - 6. FEB. 2023	SF 61.3
<input type="checkbox"/> Wiedervorlage	BG 61.4
<input type="checkbox"/> Selbständige Bearbeitung	BR 61.5
<input type="checkbox"/> A. E. für IBL, Beigeordn./OB	DS 61.6
<input type="checkbox"/> Rücksprache	SV 61.7
<input type="checkbox"/> Termin	

060

Stadt Halle (Saale)  
 Fachbereich Städtebau und Bauordnung  
 Abteilung Stadtplanung

06100 Halle (Saale)

29. Januar 2023

### Bebauungsplan Nr. 152- Wohngebiet am Sophienhafen, Südseite

Stellungnahme und Widerspruch im Rahmen des Frühzeitigen Beteiligungsverfahrens

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o.g. Bebauungsplan nehme ich nach Sichtung der Unterlagen wie folgt Stellung:

#### 1. Zusammenfassung

Gemäß den Planungsunterlagen soll eine 7- und 5-geschossige Bebauung plus Staffelgeschosse entstehen, bei einer Grundflächenzahl 0,55 bzw. 0,4. Insgesamt sollen 9 übergroße Gebäude für weitere etwa 135 Wohneinheiten auf der Saline-Halbinsel entstehen, was zu einem enormen Anstieg der Anwohnerzahl im Wohngebiet führen würde.

Das geplante Baugebiet befindet sich auf der Saline-Halbinsel innerhalb eines auf der Hochwassergefahrenkarte des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (LHW) für ein HQ100 Ereignis ausgewiesenen Überflutungsgebietes. Im Hochwasserfall wird das Gelände überflutet.

Der einzige verkehrstechnische Zugang zum Baugebiet erfolgt über die Hafestraße, die bereits heute zu klein dimensioniert und über weite Strecken praktisch nur einspurig befahrbar ist.

Daraus ergeben sich folgende schwerwiegende Einwände gegen die vorgeschlagene Bebauung:

- Die dichte, überdimensionierte Bebauung führt in Kombination mit dem HQ100-Überflutungsgebiet und der engen und einzigen Zufahrt Hafestraße, die ebenfalls überflutet wird, zu einer Erhöhung der Gefährdung der Anwohner. Dies ist gerade unter dem Eindruck zurückliegender Hochwasserereignisse nicht hinnehmbar.
- Unabhängig von den Hochwasserrisiken ist die Hafestraße bereits heute für den täglichen Verkehr zu klein dimensioniert. Weitere 135 Wohneinheiten mit den zugehörigen Fahrzeugen würden ein tägliches Verkehrschaos verursachen.

- Die geplante Bebauung ist für das sensible Areal in Art und Umfang vollkommen überdimensioniert und passt nicht zum Charakter der Saline-Halbinsel und der bestehenden Bebauung, auch wenn dies in den Unterlagen so suggeriert wird. Die vorgeschlagene Bebauung entspricht in keiner Weise mehr den ursprünglich angestrebten städtebaulichen Zielen und steht zudem den Anforderungen an eine nachhaltige Bebauung entgegen (Stadtklima, Versiegelung, Verdichtung).

## 2. Aspekte zum Hochwasserrisiko

Angesichts der zurückliegenden Hochwasserereignisse in Deutschland und insbesondere in Halle (Saale) halte ich es für unverantwortlich, in einem derart gefährdeten Gebiet heutzutage noch ein so groß dimensioniertes Wohngebiet neu zu errichten. Erschwerend kommt hinzu, dass die einzige Zufahrt in das Gebiet, die Hafenstraße, ebenfalls bei einem HQ100-Ereignis teilweise überflutet wird. Im Falle eines Hochwassers wären nicht nur erhebliche Sachschäden zu erwarten, sondern es bestünde auch Gefahr für Leib und Leben der Bewohner von insgesamt mehreren hundert Wohneinheiten auf der Saline-Halbinsel, zumal der Zugang für Rettungsfahrzeuge und auch die Evakuierung von Bewohnern erschwert ist.

In der Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 152 heißt es:

*Mit der Durchführung eines Nachweises nach § 78 WHG7 konnte belegt werden, dass sich das Retentionsvolumen im Plangebiet im Plan-Zustand gegenüber dem Ist-Zustand um ca. 1.100 m<sup>3</sup> (ca. 13 % bezogen auf das vorhandene Retentionsvolumen) erhöht.*

...

*Der Wasserstand und der Abfluss wird bei Hochwasser nicht nachteilig verändert und der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt. Das Vorhaben wird hochwasserangepasst ausgeführt, indem eine Retentionsfläche geschaffen wird, die schon bei unter hundertjährigen Abflussereignissen überflutet werden kann. Die Gebäude werden hochwasserangepasst errichtet, d. h. die Parkgeschosse können geflutet werden, der darin enthaltene Erschließungskern wird mit „Abschotttüren“ versehen und das Gelände wird so angelegt, dass Wasser entsprechend zurücklaufen kann.*

Auch wenn etwa durch eine aufgeständerte Bauweise einer Hochwassersituation Rechnung getragen werden soll, oder selbst wenn geringfügig mehr Retentionsvolumen geschaffen wird, ergeben sich sowohl für die bereits ansässigen Anwohner, als auch für die zusätzlich geplanten 135 Wohneinheiten erhebliche Hochwasserrisiken, da das gesamte Gelände im Hochwasserfall überflutet wird und schwierig evakuiert werden kann. Dies kann für so viele Menschen nicht ernsthaft in Kauf genommen werden.

Im Übrigen ist es fraglich, ob sich auch bei einer aufgeständerten Bauweise eine Verbesserung des Retentionsvolumens, bzw. der Hochwasserverdrängungsfläche, ergibt: Die ehemals bis zu ihrem Abriss vorhandenen alten Gewerbehallen wurden vom Hochwasser ohne Behinderung durchströmt. Dies kann durch eine Fotodokumentation nachgewiesen werden. Die berechnete Erhöhung des Retentionsvolumens zweifle ich aus diesem Grund an.

### **Rechtliche Aspekte zum Hochwasserrisiko:**

Gemäß § 99 WG LSA sind Überschwemmungsgebiete an oberirdischen Gewässern im Sinne des § 76 Abs. 2 des WHG von der Wasserbehörde durch Verordnung festzusetzen.

Nach § 76 WHG setzt die Landesregierung durch Rechtsverordnung innerhalb der Risikogebiete oder der nach § 73 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1 zugeordneten Gebiete mindestens die Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist als Überschwemmungsgebiete fest. **Solche Gebiete sind bis zum 22. Dezember 2013 festzusetzen.** Noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind zu ermitteln, in Kartenform darzustellen und vorläufig zu sichern. Die Öffentlichkeit ist über die vorgesehene Festsetzung von Überschwemmungsgebieten zu informieren; ihr ist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Sie ist über die festgesetzten und vorläufig gesicherten Gebiete einschließlich der in ihnen geltenden Schutzbestimmungen sowie über die Maßnahmen zur Vermeidung von nachteiligen Hochwasserfolgen zu informieren.

Gemäß der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz vom 19. August 2021 sollen in Überschwemmungsgebieten Siedlungen und raumbedeutsame bauliche Anlagen nicht erweitert oder neu geplant, ausgewiesen oder errichtet werden. **Zudem ist die Rücknahme von in Flächennutzungsplänen für die Bebauung dargestellten Flächen sowie von in Raumordnungsplänen für die Bebauung festgelegten Gebieten zu prüfen,** wenn für sie noch kein Bebauungsplan oder keine Satzung nach dem Baugesetzbuch aufgestellt wurde.

Bitte informieren Sie mich über den Stand der Festsetzung zu dem betreffenden Gebiet (Bebauungsplan Nr. 152) und erläutern Sie, warum zu diesem Gebiet nach so langer Zeit noch kein Überschwemmungsgebiet ausgewiesen wurde, obwohl die fachliche Beurteilung der Lage schon lange vorliegt. Ferner bitte ich um Auskunft, an welcher für die Öffentlichkeit zugänglichen Stelle noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete ausgewiesen und in Kartenform dargestellt sind.

Hinsichtlich der Hochwasserrisiken besteht rechtlich und sachlich eine eindeutige Faktenlage, die mit der Vorlage des Bebauungsplans Nr. 152 nicht ausreichend zur Kenntnis genommen wird.

### **3. Zufahrt Hafenstraße**

Der einzige Zugang zum Wohngebiet, die sehr schön sanierte Hafenstraße, ist bereits heute für den täglichen Verkehr zu klein dimensioniert. Weitere 135 Wohneinheiten mit den zugehörigen Fahrzeugen würden ein Verkehrschaos verursachen. Darüber hinaus ist damit zu rechnen, dass am Anfang der Hafenstraße (Süd) weitere Wohnebebauung entstehen wird (ehemaliges Hasi-Gelände).

**Konkrete Schildung der Verkehrssituation:** Auf Grund der auf der östlichen Seite parkenden Fahrzeuge ist die Hafenstraße praktisch nur einspurig befahrbar. Es kommt häufig vor, dass Fahrzeuge, die von der Mansfelder Straße in die Hafenstraße einbiegen wollen, an der Einbiegung auf den Gegenverkehr warten müssen. Dadurch entstehen in der Hafenstraße und der Mansfelder Straße verkehrsbehindernde und verkehrsgefährdende Situationen. Auch und gerade Fahrradfahrer werden behindert oder sogar gefährdet.

Im Falle einer Krise, etwa bei einem Brand oder bei Hochwasser, kann die Verkehrssituation in der Hafenstraße zu einer ernsthaften Gefährdung der Anwohner führen.

Die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 152 würde in erheblichem Maße zu einer Verschlechterung der Situation beitragen. Dies kann nicht Ziel der Stadtplanung sein und darf auch nicht vor dem Hintergrund einer wirtschaftlichen Optimierung der Grundstücksverwertung hingenommen werden.

#### **4. Anmerkungen zu Punkt 4.2.5 Klimapolitisches Leitbild und 6.4.2 Planungsalternativen**

Einerseits heißt es in der Begründung:

*...Die kompakte Realisierung der Baukörper als Geschosswohnungsbau weist zudem einen niedrigeren Wärmeenergieverlust als eine Einfamilienhausbebauung auf und ist damit dem Klimaschutz zuträglicher...*

Zum anderen:

*...Die Entscheidung für die Nutzung regenerativer Energien obliegt den Bauherren. Regulierungen im Bebauungsplan mittels Festsetzungen hierzu wurden nicht getroffen, da es dafür keinen städtebaulich gerechtfertigten zwingenden Regelungsbedarf gibt...*

Mit den heutigen Bautechnologien ist es kein Problem, Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften oder kleinere Mehrfamilienhäuser klimaneutral zu bauen (Wärmepumpen, Solarenergie). Bedauerlicher Weise wurde im Bebauungsplan keine Festsetzung zur Nutzung regenerativer Energien getroffen. Dies steht im Gegensatz zu den klimapolitischen Zielen der Stadt.

#### **5. Bebauungsplan 152 im Verhältnis zur ursprünglichen städtebaulichen Planung**

Der landschaftliche Charakter der Saline-Halbinsel ist – neben der bestehenden Bebauung – geprägt von größeren Park- und Naturflächen und noch relativ weiträumigen Sichtachsen.

Der Bebauungsplan Nr. 152 steht nicht im Einklang mit den Zielen des Bebauungsplans Nr. 151 „Wohngebiet am Sophienhafen, Nord- und Westseite“ und widerspricht den ursprünglichen Aussagen des Baurägers und der Stadt.

Vorgesehen war ursprünglich der denkmalgeschützte Hochspeicher und der Monitor als Solitär, die anderen Neubauten sollten in der Höhe deutlich zurücktreten, sich in das Landschaftsbild einfügen und Sichtachsen weiter zulassen. Die Bebauung der Südseite sollte sich an der Bebauung der Nordseite in etwa spiegelbildlich orientieren.

Die nun vorgeschlagene Bebauung steht diesen Zielen konträr entgegen. Die im Bebauungsplan Nr. 151 festgelegten Höchstmaße werden bei der vorgeschlagenen Bebauung weit überschritten, zumal zusätzlich das Höhenmaß des Erdgeschoßes erhöht angesetzt (80,5 m NHN) wird und auf dem Dach sicherlich weitere Anlagen zur Belüftung und Energiegewinnung vorgesehen werden. Die auf der Nordseite des Sophienhafens befindlichen Ein- und Mehrfamilienhäuser stehen einer unpassend massiven und hohen Bebauung gegenüber. Sichtachsen in Richtung Süden werden stark eingeschränkt oder entfallen gänzlich. Der Entwurf wird dem Anspruch nicht gerecht, den das Areal nach sich zieht, sondern orientiert sich an der wirtschaftlichen optimalen Ausnutzung des Grundstücks. Städtebaulich muss der Entwurf bedauerlicherweise als misslungen bezeichnet werden.

Die Entscheidung der heutigen Anwohner des Sophienhafens für den Erwerb einer Wohnung im Hochspeicher oder eines Einfamilienhauses wurde auch vor dem Hintergrund der ursprünglichen städtebaulichen Planungsvorgaben getroffen. Die nun vorgelegte Planung für die Südseite des Sophienhafens würde den Charakter der Salinehalbinsel, des Sophienhafens und der Hafestraße vollkommen verändern. Der Wohnwert der bestehenden Siedlung würde sich dadurch erheblich vermindern.

## 6. Fazit und persönliche Betroffenheit

Der Bebauungsplan Nr. 152 missachtet rechtliche Vorgaben des Hochwasserschutzes und nimmt eine Erhöhung der Gefährdung der Anwohner bei Hochwasser in Kauf. Die vorgeschlagene Bebauung würde darüber hinaus zu einer Erhöhung der bereits heute stattfindenden Verkehrsbehinderungen in der Hafestraße führen und Verkehrsteilnehmer, insbesondere Fahrradfahrer, noch stärker gefährden. Der Bebauungsplan widerspricht ästhetisch den ursprünglich Planungs Vorgaben der Stadt für das sensible Areal und führt zu einer Minderung des Wohnwertes der bestehenden Siedlung.

Für mich und meine Familie ergeben sich folgende Beeinträchtigungen:

- Erhöhung der Gefährdung bei Hochwasser
- Verschlechterung der Verkehrssituation in der Hafestraße und Mansfelder Straße bis hin zur Gefährdung von Fahrradfahrern
- Minderung des Wohn- und Grundstückswertes durch übermäßigen Verbau von Sichtachsen und Naturraum

Ich bitte daher um Überarbeitung der Planung unter Berücksichtigung folgender Ziele:

- Orientierung an den ursprünglichen Vorgaben für die Baubauung mit maximal 2 Geschossen, die ggf. aufgeständert werden. Dadurch ergibt sich eine Verminderung der Anzahl an Bewohnern, eine Verringerung der täglichen Verkehrsbelastung sowie eine Verringerung der Gefährdung bei Hochwasser und sonstigen Problemsituationen.
- Verbesserung der Verkehrssituation in der Hafestraße und Mansfelder Straße
- Anpassung an die vorhandene Baustruktur, Vermeidung des Verbaus von Sichtachsen vom nördlichen Sophienhafen in Richtung Süden.
- Erhalt von mehr Naturraum und Schaffung von familiengerechten Strukturen (z.B. Kinderspielplatz)

Mit freundlichen Grüßen

Anlage:



Bild 1: Ursprüngliche Planungsidee für den südlichen Sophienhafen

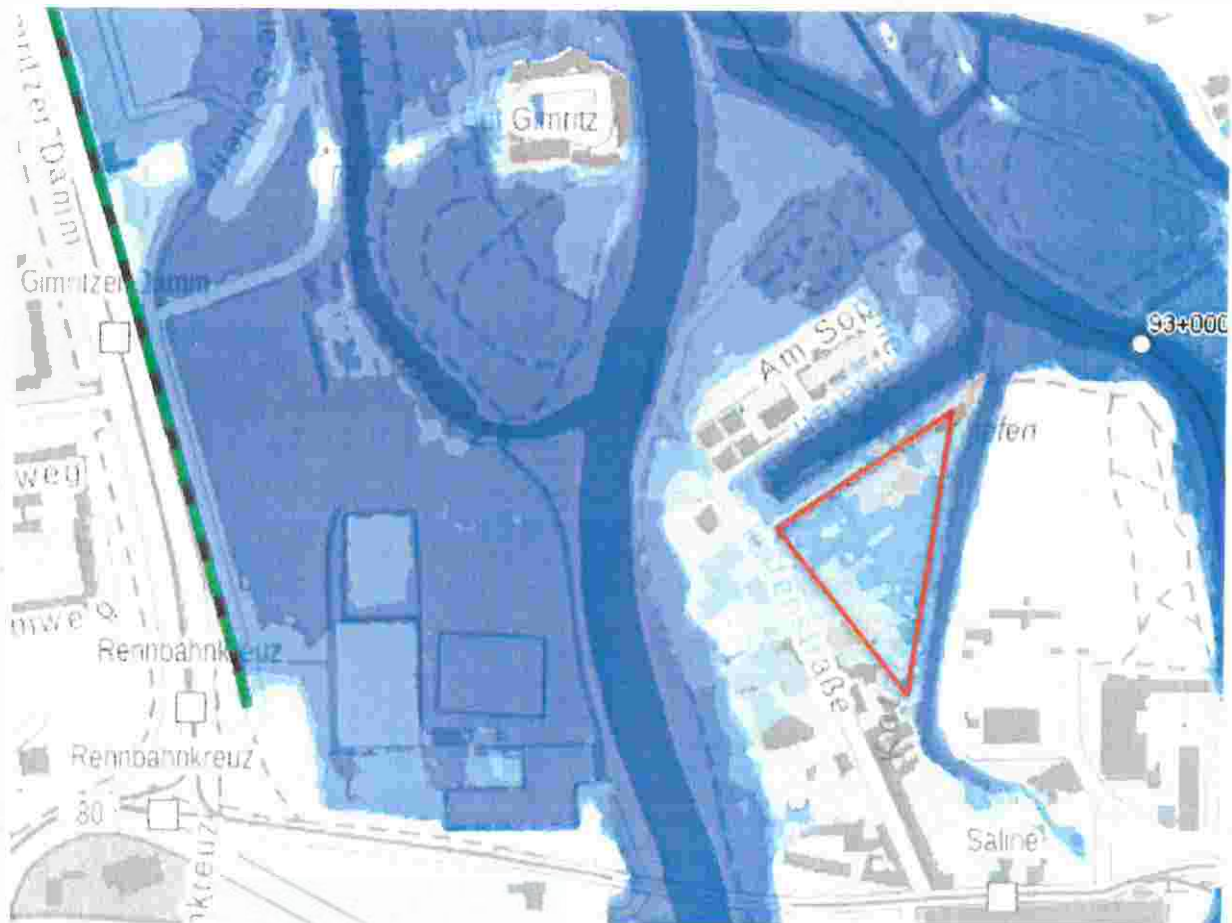


Bild 2: Betroffenes Überschwemmungsareal