

Büro 50

78

Halle, 24.02.2023

060

Städtebau und Bauordnung	
Lfd. Nr.: 7018667671	SEF 61.1
	SP 61.2
Eing.: 24. FEB. 2023	SF 61.3
<input type="checkbox"/> Wiedervorlage	BG 61.4
<input type="checkbox"/> selbständige Bearbeitung	BR 61.5
<input type="checkbox"/> AE für FBL/Beigeordn./OB	DS 61.6
<input type="checkbox"/> Rücksprache	SV 61.7
<input type="checkbox"/> Termin	

Stadt Halle (Saale)  
Fachbereich Städtebau und Bauordnung  
Abteilung Stadtplanung  
Neustädter Passage 18  
06122 Halle

### Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 152 „Wohngebiet am Sophienhafen, Südseite“

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Einwohner gebe ich zu einigen Punkten des ausliegenden Vorentwurfs des Bebauungsplanes Nr. 152 „Wohngebiet am Sophienhafen, Südseite“ mit Planungsstand 21.11.2022 eine Stellungnahme ab.

Begrüßenswert ist die Umstrukturierung ehemaliger Gewerbeflächen im Süden des Sophienhafens, jedoch soll das Plangebiet nun mit einem 7-Geschosser + Staffelgeschoss und acht 4-Geschossern + Staffelgeschoss bebaut werden. Daraus ergeben sich für mich Fragen, Anmerkungen und Änderungsforderungen, insbesondere mit Blick auf verschiedene städtische Beschlüsse/Konzepte, die das Plangebiet tangieren.

Im Punkt 1. „Anlass, Ziele und Zweck der Planung (§ 1 BauGB)“ der Begründung zum Vorentwurf werden als Ziele und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes genannt:

- *Umstrukturierung und Revitalisierung der teilweise brachliegenden, teilweise mindergenutzten Gewerbeflächen zu einem Wohngebiet mit ergänzenden, der Versorgung des Gebietes dienenden nicht störenden Einrichtungen*
- *Schaffung von attraktivem Wohnraum und zielgruppenspezifischen Wohnformen zur Versorgung mit Wohnraum und Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung entsprechend dem gestiegenen Bedarf aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung*
- *Sicherstellung der verkehrlichen Erschließung*
- *Berücksichtigung der Belange des Umwelt- und Hochwasserschutzes*

1. Umstrukturierung und Revitalisierung der teilweise brachliegenden, teilweise mindergenutzten Gewerbeflächen zu einem Wohngebiet mit ergänzenden, der Versorgung des Gebietes dienenden nicht störenden Einrichtungen

Das Planungsgebiet befindet sich auf der Saline-Halbinsel und gehört zum Stadtteil Saaleaue (Bekanntmachung im Amtsblatt vom 16.12.2022). Das Landschaftsschutzgebiet Saaletal liegt ca. 100 m nördlich entfernt. (Umweltbericht Seite 48).

In der Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes 152 wird mehrmals auf das „Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK 2025)“ einschl. des Teilraumkonzepts „Stadt am Fluss“ Bezug genommen.

Zu Beginn dieses o. g. Teilraumkonzeptes (Seite 215 ISEK) wird hervorgehoben, dass *„die Saaleaue – neben der Dölauer Heide – das wichtigste zusammenhängende innerstädtische Freiraumsystem im Stadtgebiet (ist).“*

Sie hat bedeutende Funktionen

- für die Naherholung und den Tourismus,
- für das innerstädtische Biotopverbundsystem und den Naturschutz,
- bei der Verbesserung des Stadtklimas
- als Retentionsraum im Falle von Hochwasser,
- als prägendes Gesicht der Stadt.

Vor diesem Hintergrund wird als ein strategisches Projekt (Seite 215 ISEK) genannt:

*„Aufwertung der zentralen Saaleinseln (insbesondere Peißnitz, Salineinsel, Sandanger), Öffnung angrenzender Saalearme für Wasserwanderer. (Mühlgraben, Wilde Saale, Elisabeth-Saale) und Ausbau der Infrastruktur für Naherholung und Tourismus“.*

→ Naherholung und Tourismus werden nicht als Ziel und Zweck des Bebauungsplanes genannt

Drüber hinaus stellt im Handlungsschwerpunkt „Vernetzung/Wegeverbindung“ die Querverbindung zwischen dem westlichen und östlichen Stadtgebiet für Fußgänger und Radfahrer eine wichtige Aufgabe dar. Dabei geht es nicht nur um die Brücke von der Saline-Insel zur Franz-Schubert-Straße, sondern auch um die Entwicklung einer Promenade im Sophienhafen und den Bau einer Brücke über die Elisabeth-Saale Richtung Sandanger. In der Zukunft muss im Bereich „Sophienhafen“ mit deutlich mehr Radfahrern und Spaziergängern gerechnet werden, als das heute der Fall ist.

→ Mehrgeschossige Gebäude fördern in diesem Zusammenhang meiner Meinung nach den Erholungseffekt nicht.

Im Handlungsschwerpunkt „Wohnen am Fluss“ wird zwar betont, dass *„im Bereich Sophienhafen/Hafenstraße (B-Pläne 151 und 152) ... die bauliche Entwicklung fortgeführt werden soll“* (Seite 216 ISEK),

→ jedoch wird erst jetzt von Geschossbauten statt Einfamilienhäusern gesprochen.

Im Punkt 10.1. der Begründung zum Vorentwurf wird dann ausgeführt, dass durch *„die Verwirklichung der Planung ... sich eine deutliche Verbesserung der Wohn- und Freizeitqualität im Plangebiet selbst und in seiner Umgebung einstellen (wird)“*,

→ allerdings darf mit Blick auf die Anforderungen aus dem ISEK nicht nur die unmittelbare Umgebung gesehen werden.

## 2. Schaffung von attraktivem Wohnraum und zielgruppenspezifischen Wohnformen zur Versorgung mit Wohnraum und Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung entsprechend dem gestiegenen Bedarf aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung

Im Punkt „6.4. Planungsalternativen“ der Begründung zum Vorentwurf wird unter 6.4.1. dargelegt, dass

- es gesamtstädtisch keine Planungsalternativen gibt,
- die vorhandene Brachfläche durch Wohnnutzung wiederbelebt werden soll, da diese mit dem ISEK 2025 und dessen Teilraumkonzept „Stadt am Fluss“, dem Flächennutzungsplan und der Umgebungsbebauung im Einklang steht.

→ Diese Aussagen sind nicht nachvollziehbar.

Im Punkt 6.4.2. der Begründung des Vorentwurfs wird angegeben, dass es zuvor Entwürfe für eine kleinteilige Einfamilienhausbebauung ähnlich der nördlichen Bebauung des Sophienhafens gegeben hat.

Würde es bei dieser Bebauung bleiben,

- stünde die Südseite des Hafens mit der Umgebungsbebauung im Einklang
- würde unmittelbar am Hafen eine einheitliche städtebauliche Gestaltung entstehen.

Die Änderung der Bebauung wird im Abschnitt 6.4.2. damit begründet, dass „bereits ein begehrtes Wohngebiet entstanden (ist und) dieser gesteigerten Nachfrage ... durch Geschosswohnungsbau eher entsprochen werde (kann)“. Darüber hinaus kann dadurch sparsamer mit Grund und Boden umgegangen werden.

Betrachtet man die „Wohnflächenbedarfsermittlung 2020 bis 2040 der Stadt Halle (Saale)“, die am 30.06.2021 im Stadtrat behandelt worden war, ist der Bedarf an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Halle bis 2040 mehr als gedeckt.

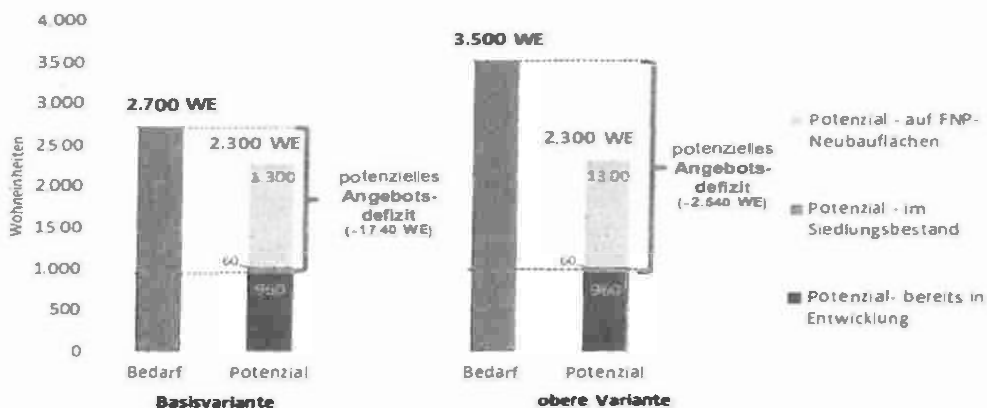
Die Autoren der Wohnflächenbedarfsermittlung kommen zu dem Ergebnis, dass

- in Halle im Jahr 2040 in der oberen Variante 248.468 Einwohner leben werden,
- im Mehrfamilienhaussegment der daraus entstehende Bedarf von rund 2.300 Wohneinheiten durch ein sehr großes Wohnungsbaupotenzial, das sich bereits in Entwicklung befindet (laufende Wohnungsbauprojekte und Bebauungsplanverfahren), gedeckt ist.
- im Eigenheimsegment dagegen ein großer Teil des Bedarfs von 3.500 Eigenheimen ungedeckt ist.

→ Die Errichtung von Einfamilienhäusern im Plangebiet würde zur Reduzierung der Lücke zwischen Bedarf und Potenzial beitragen.

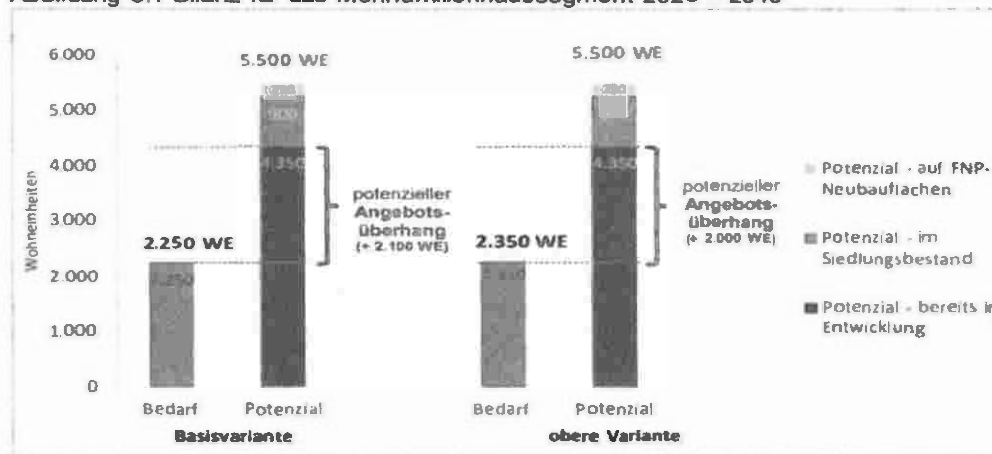
Zur Verdeutlichung zwei Grafiken aus der Wohnflächenbedarfsermittlung (Seiten 31 und 30):

Abbildung 3.2 Bilanz für das Eigenheimsegment 2020 - 2040



Quelle: FB 61, T in ourou; eigene Darstellung

Abbildung 3.1 Bilanz für das Mehrfamilienhaussegment 2020 – 2040



Quelle: FB 61, Tamourou; eigene Darstellung

### 3. Sicherstellung der verkehrlichen Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Hafenstraße sowie eine geplante Privatstraße.

Den Neu-Bewohnern sollen 189 Kfz- Stellplätze und 238 Fahrradstellplätze im Plangebiet zur Verfügung gestellt werden.

Während die geplante Anzahl der Fahrradstellplätze der „Satzung der Stadt Halle (Saale) über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Abstellplätze für Fahrräder und über die Erhebung von Ablösebeträgen (Stellplatzsatzung)“ entspricht, trifft das auf die Kfz-Stellplätze nicht zu. Um der Forderung dieser Satzung gerecht zu werden, sind mindestens 202 Stellplätze erforderlich.

Die Fahrradstellplätze sind noch nicht festgelegt.

- ➔ Probleme für den ruhenden Verkehr und Konflikte mit den übrigen Anwohnern werden nicht ausbleiben, würden aber bei einer Bebauung mit Einfamilienhäusern vermieden werden können.
- ➔ Die Fahrradstellplätze sollen erst mit dem Bauantrag nachgewiesen werden. Auch hier würde mit einer Einfamilienhausbebauung der Bedarf entfallen.

### 4. Berücksichtigung der Belange des Umwelt- und Hochwasserschutzes

#### Umwelt

Im Punkt 10.3. der Begründung zum Vorentwurf wird festgestellt: „Die Nutzung des Plangebietes für eine Wohnbebauung gegenüber den derzeitigen brachliegenden, teilweise mindergenutzten Gewerbeflächen hat keine wesentlichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft innerhalb und außerhalb des Plangebietes.“

#### Klima

Unter 10.4. der Begründung des Vorentwurfs wird das Vorhaben hinsichtlich des Klimas als positiv bewertet.

Verschieden Stadtratsbeschlüsse, auf die auch in der Begründung zum Vorentwurf eingegangen wird, haben das Thema „Klima“ zum Inhalt. Es gibt meines Erachtens weitere Punkte aus diesen Konzepten, die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes für den Bereich „Sophienhafen“ zu berücksichtigen sind.

Dazu gehören:

Gemäß § 78 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) ist in Verbindung mit dem Baugesetzbuch in festgesetzten Überschwemmungsgebieten das Errichten oder Erweitern baulicher Anlagen nicht gestattet.

Gemäß Absatz 2 sind Ausnahmen möglich. In der Begründung zum Vorentwurf wird auf Seite 18 angegeben, dass diese Nachweise erbracht wurden. Nur kurz werden einige Punkte angeführt (Erhöhung Retentionsvolumen durch Flutung der Parkgeschosse, bestehender Hochwasserschutz wird nicht beeinträchtigt).

- Nichts wird z.B. zur Abwendung von Gefahren für Leben und Gesundheit oder der Verhinderung von erheblichen Sachschäden geschrieben.

Zusammenfassend halte ich eine Überarbeitung/Ergänzung/Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 152 „Wohngebiet am Sophienhafen, Südseite“ in folgenden Punkten für erforderlich:

- Nachweis der Erfüllung der Forderungen aus § 78 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) als Voraussetzung für die Bebauung des Plangebietes
- Begründung der Notwendigkeit für die Errichtung von neun Mehrfamilienhäusern, obwohl der in der Wohnflächenbedarfsermittlung für Halle bis 2040 entstehende Bedarf schon mehr als gedeckt ist
- Darlegung, wie das strategische Projekt bezüglich der Salin-Insel (Teilraumkonzept „Stadt am Fluss“) in der Bauplanung Berücksichtigung findet
- Beachtung der städtischen Konzepte zum Klimawandel bei Festlegung der Bebauung des Planobjektes einschl. Nachweis, dass durch das Bauvorhaben keine neue Wärmeinsel entsteht
- Nachweis der Ersatzbauten für gefährdete Tiere

Mit freundlichen Grüßen

- Energie- und klimapolitisches Leitbild der Stadt Halle (Saale)

Im Punkt 2 heißt es:

*Die Stadt Halle (Saale) strebt die sozial, ökonomisch und ökologisch verträgliche Gestaltung und Anpassung an den Klimawandel an. Darunter versteht sie den Schutz der Bevölkerung vor Extremereignissen, die Reduzierung der physischen Verwundbarkeit der Infrastruktur, den Erhalt der Lebensqualität und der Vielfalt der natürlichen Lebensgrundlagen unter veränderten klimatischen Bedingungen.*

- Integriertes Kommunales Klimaschutzkonzept der Stadt Halle (Saale)

Ergänzend zu den Ausführungen in der Begründung zum Vorentwurf zu diesem Konzept ist auch auf Punkt 5.4.2. hinzuweisen. Die Autoren kommen zu dem Ergebnis, dass der Klimawandel in Halle die menschliche Gesundheit durch die thermischen Belastungen am stärksten beeinflusst. Daraus ergeben sich u.a. besondere Ansprüche an die sozial-bauliche Infrastruktur sowie den Bedarf an Kaltluftentstehungsgebieten.

- Die Saaleaue gehört zu den Kaltluftentstehungsgebieten und ist für den Luftaustausch wichtig.

- Grün- und Freiraumkonzept für die Altstadt.

Anlass für dieses Konzept war, dass eine „der großen aktuellen Herausforderungen für die Hallesche Freiraumplanung ... in der Auseinandersetzung mit den Folgen der globalen Erderwärmung auf lokaler Ebene und der Entwicklung von Anpassungsstrategien und -maßnahmen (liegt), um die Resilienz der Stadt im Hinblick auf diese Herausforderungen zu erhöhen und gleichzeitig die Lebensqualität und Attraktivität für die Bewohner\*innen zu erhalten bzw. zu verbessern.“

- Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Altstadt.

- ➔ Es ist nicht ausreichend nachgewiesen, dass die Reduzierung der versiegelten Fläche, neu bepflanzte Bereiche und Dachbegrünungen sowie Geschossbauten statt Einfamilienhäuser zu einem verbesserten Temperatursausgleich im Sommer, der Erhöhung der Luftfeuchtigkeit sowie zur Reduzierung des derzeitigen Wärmeinseleffekts führen. So werden z.B. Auswirkungen der Aufheizung der Außenwände auf die Temperatur am Standort nicht betrachtet.

#### Tiere

Die Altgebäude im Plangebiet sind abgerissen. Dadurch sind Lebensräume der Mehl- sowie Rauchschnäbel und des Hausrotschwanzes verloren gegangen, für die vor Baubeginn später nach Fertigstellung der Bebauung Ersatz zu schaffen war.

- ➔ Es fehlt die Erläuterung, welcher Ersatz vor dem Beginn der Abrissarbeiten bereitgestellt wurde.

#### Hochwasser

Formal ist das Baugebiet noch nicht als Überschwemmungsgebiet festgesetzt, jedoch zeigt eine aktuelle Hochwassergefahrenkarte HQ 100 des Landesbetriebs für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (Seite 18 der Begründung zum Vorentwurf), dass es sich bei einem Hochwasserereignis HQ100 im potenziellen Überflutungsbereich der Saale befindet.

Die Hochwasser von 1994, 2002, 2011 und 2013 hatten hinsichtlich der Wasserstände immer neue Rekordmarken erreicht. 2013 standen erstmals seit Jahrzehnten alle Saaleinseln (also auch die Saline-Insel) unter Wasser. Statistisch sollen diese Ereignisse nur einmal in hundert Jahren auftreten. Mit Blick auf den Klimawandel und andere Hochwasserereignisse in Deutschland kann man sich nicht darauf verlassen.