

060

Städtebau und Bauordnung	
Nr.:	7078668659
Datum:	24. FEB. 2023
<input type="checkbox"/> Widerspruch	
<input type="checkbox"/> elektronische Beteiligung	
<input type="checkbox"/> AB für 2023	
<input type="checkbox"/> Niedersprache	
<input type="checkbox"/> Text	

**Stadt Halle**  
**Fachbereich Städtebau und Bauordnung**  
**Marktplatz 1**  
**06100 Halle (Saale)**

24.02.2023

**Bebauungsplan Nr. 152 „Wohngebiet am Sophienhafen, Südseite“**  
hier: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Bewohner und Miteigentümer des Wohngebäudes Hafenstraße in 06108 Halle (Saale) erfolgt von uns im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan Nr. 152 die nachfolgende

## STELLUNGNAHME

### I. Gestalterische Belange

Die im Planentwurf Nr. 152 dargestellten Festsetzungen, insbesondere die zulässige Bauweise sowie das Maß der baulichen Nutzungen, werden weder den Belangen der Baukultur noch einer sachgerechten Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes auf der Saline-Halbinsel gerecht.

Die nach dem Planentwurf vorgesehenen maximal zulässigen Bauhöhen bzw. die Anzahl der Geschosse, die Anzahl der vorgesehenen Wohngebäude und die überbaubaren

Grundstücksflächen sowie die damit einhergehende Dichte der Bebauung widersprechen der auf der Saline-Halbinsel bislang vorherrschenden baulichen Gestaltung sowie dem dort vorhandenen Landschaftsbild.

Die im Planentwurf Nr. 152 dargestellten Festsetzungen fügen sich weder in die Bauweise des benachbarten Plangebietes zum Bebauungsplan Nr. 151 „Wohngebiet am Sophienhafen, Nord- und Westseite“ noch in das benachbarte Natur- und Landschaftsbild des Kotgrabens, des Auwaldes sowie des Salineparks ein.

### *1. Vorherrschende Bauweise im Plangebiet Nr. 151*

In nord-westlicher Richtung grenzt an das hier in Rede stehende Plangebiet Nr. 152 das Plangebiet Nr. 151 „Wohngebiet am Sophienhafen, Nord- und Westseite“, welches in gestalterischer Hinsicht durch eine sehr differenzierte und dementsprechend aufgelockerte, optisch ansprechende Bebauung geprägt ist. Das angrenzende Baugebiet Nr. 151 zeichnet sich insbesondere durch ein Nebeneinander von historischen Baudenkmalern und Neubauten sowie ein Nebeneinander von unterschiedlichen Bauweisen, Baustilen und insbesondere Bauhöhen aus.

So finden sich neben den bestehenden Baudenkmalern (Hoch- und Flachspeicher) eine Vielzahl von neugebauten zweigeschossigen Einfamilienhäusern, wenige viergeschossige Mehrfamilienhäuser sowie – mit dem Wohngebäude Hafenstraße 22 – ein einziges achtgeschossiges Mehrfamilienhaus. Letzteres bildet mit dem gleich hohen aber nicht unmittelbar benachbarten Hochspeicher eine Achse und fügt sich dementsprechend in die ansonsten eher flache, d. h. zwei- bzw. viergeschossige Bebauung, harmonisch ein.

Die aufgelockerte und optisch ansprechende Gestaltung des Plangebietes Nr. 151 wird dabei insbesondere dadurch erreicht, dass sich die Baudenkmalern (Flach- und Hochspeicher) und die Neubauten hinsichtlich ihres Baustils deutlich voneinander unterscheiden, sämtliche Einfamilienhäuser zwar gleichermaßen eine moderne Architektur aufweisen, aber im Einzelnen optisch und farblich unterschiedlich gestaltet worden sind und vor allem zwischen den vereinzelt hohen Bauungen (Hochspeicher und Hafenstraße 22) ein größerer

Abstand mit dazwischen liegender niedrigerer Bebauung liegt. Die beiden Hochpunkte (Hafenstraße 22 und Hochspeicher) wirken deshalb und aufgrund der ansonsten überwiegend niedrigen Bebauung nicht erdrückend. Lediglich vier benachbarte viergeschossige Mehrfamilienhäuser weisen eine optisch ähnliche Gestaltung auf, wirken jedoch aufgrund ihrer Anordnung im Viereck und einer Vielzahl andersartiger Gebäude optisch nicht überlagernd.

Demgegenüber sieht der Planentwurf Nr. 152 ausschließlich eine Bebauung mit überwiegend gleichförmigen Mehrfamilienhäusern vor. Neben einem weiteren achtgeschossigen Gebäude sind sieben fünfgeschossige Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Nahezu die gesamte im Planentwurf Nr. 152 festgesetzte Bebauung weist damit dieselbe Höhe auf. Eine bauliche Gestaltung mit ein- oder zweigeschossigen Einfamilienhäusern, welche die Gestaltung des Plangebietes deutlich auflockern würden, ist überhaupt nicht mehr vorgesehen. Der Planentwurf orientiert sich damit ausschließlich an der vorhandenen hohen bzw. höchsten Bebauung des benachbarten Plangebiet Nr. 151 und lässt die dort ebenfalls in großer Anzahl vorhandene niedrigere Bebauung völlig außer Acht.

Hierfür in der Begründung zum Planentwurf anzuführen, dass es sich um eine besonders gefragte und attraktive Wohnlage handele, welche einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden erfordere, erscheint besonders widersinnig. Die geplante Bebauung mit einem achtgeschossigen und acht fünfgeschossigen Mehrfamilienhäusern wäre der Attraktivität der Wohnlage nämlich in erheblichem Maße abträglich. Wie in Plattenbausiedlungen zu beobachten ist, besteht in Wohnlagen mit hoher, enger sowie gleichförmiger Bebauung gerade kein Wohnungsmangel, da diese Wohngegenden als wenig attraktiv gelten.

Dem geplanten (weiteren) achtgeschossigen Mehrfamilienhaus in unmittelbarer Nähe zum bereits vorhandenen achtgeschossigen Wohnhaus in der Hafenstraße 22 käme eine deutlich erdrückende Wirkung zu. Zwei derart eng beieinander gelegene achtgeschossige Neubauten würden auch die historischen Baudenkmäler „Hochspeicher“ und „Flachspeicher“, welche das Baugebiet bislang optisch prägen, überlagern bzw. verdecken. Daneben würde hierdurch auch eine optisch negative, d. h. verdrängende Wirkung auf die benachbarte niedrigere Bebauung, insbesondere die Einfamilienhäuser und niedrigeren Mehrfamilienhäuser, begründet.

Ein weiterer (dritter) „Hochpunkt“ in Gestalt eines zusätzlichen achtgeschossigen Mehrfamilienhauses würde dem relativ kleinen Wohngebiet „Sophienhafen“ letztlich insgesamt ein anderes (negatives) Gepräge als „Hochhausviertel“ geben.

Darüber hinaus ist von dem Investor /Bauträger, wie bereits in der fortschreitenden Bebauung entlang der Hafenstraße gesehen werden kann, eine optisch einheitliche bzw. gleichförmige und architektonisch wenig anspruchsvolle Bauweise „grau in grau“ zu erwarten.

Mit Blick auf die geplante Gleichförmigkeit der Bebauung im Plangebiet Nr. 152 und die dort beabsichtigten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (vorgesehene Gebäudehöhen, Anzahl der Gebäude, überbaubare Grundstücksflächen und die damit einhergehende Dichte der Bebauung) fügt sich der Planentwurf nicht mehr in die vorhandene Gestaltung der nordwestlich gelegenen Bebauung ein und wirkt auf diese vielmehr erdrückend.

## *2. Landschaftsbild*

Daneben fügen sich die vorstehend dargestellten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ebenfalls nicht in das in süd-östlicher Richtung angrenzende Landschaftsbild ein. Dieses ist geprägt durch die Saale, den Auwald und den Salinepark, d. h. einen attraktiven und schützenswerten Naturraum. Die im Planentwurf vorgesehene Dichte und Höhe der Bebauung würde sich insoweit negativ auf das benachbarte Landschaftsbild auswirken.

## **II. Verkehrserschließung**

Die geplanten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, d. h. die Schaffung von insgesamt 135 zusätzlichen Wohneinheiten, würden sich in erheblichem Maße negativ auf die Verkehrssituation auf der Saline-Halbinsel und dem Wohngebiet „Sophienhafen“ auswirken.

Zum einen ist die Hafenstraße als einzige Zufahrtsstraße bereits jetzt schon überlastet, da diese nicht gleichzeitig durch zwei entgegengerichtete Fahrzeuge befahren werden kann und Ausweichmöglichkeiten begrenzt und äußerst eng bemessen sind.

Zum anderen würde sich auch die Parkplatzsituation im Wohngebiet verschärfen. Insoweit wird durch den Planentwurf nicht hinreichend berücksichtigt, dass von einer Wohneinheit oftmals 2 Parkplätze benötigt werden und mit zusätzlichem Besucherverkehr zu rechnen ist. Schließlich werden die öffentlichen Parkflächen in der Hafestraße bereits jetzt in hohem Maße durch Zweitfahrzeuge der dortigen Anwohner, den Besucherverkehr der Anwohner sowie Besucherverkehr für das Pflegeheim und den Freizeithafen beansprucht.

### **III. Immissionen**

Die geplanten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, insbesondere die vorgesehene Höhe und Dichte der Bebauung sowie die damit einhergehende Schaffung von 135 zusätzlichen Wohneinheiten und 200 Parkplätzen würden auch erhebliche Immissionen für das benachbarte Plangebiet Nr. 151 mit sich bringen.

Dies betrifft insbesondere Lärmemissionen und sonstige von der hinzukommenden Anzahl von Bewohnern und Besuchern ausgehende Verkehrsemissionen, welche sich negativ auf die Wohnqualität der umliegenden Bebauung auswirken würden. Daneben ist mit Blick auf die geplante Höhe der baulichen Anlagen auch mit einer Reflexion von außerhalb des Wohngebietes eintretenden Schallimmissionen zurechnen.

Schließlich ist mit Blick auf die vorgesehene Höhe der – aus Sicht des benachbarten Plangebietes Nr. 151 – süd-östlich gelegenen Bebauung mit einer erheblichen Verschattung zu rechnen, die insbesondere von dem geplanten achtgeschossigen Gebäude zum Nachteil der in unmittelbarer Nähe befindlichen Bebauung in der Hafestraße 22 ausgeht.

### **IV. Hochwasserschutz**

Die im Planentwurf Nr. 152 dargestellten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen, insbesondere zu den überbaubaren Grundstücksflächen und die damit einhergehende Dichte der Bebauung, wird auch dem Hochwasserschutz nicht gerecht. So hätte eine aufgelockerte Bebauung mit Einfamilienhäusern und damit die Schaffung einer geringeren Anzahl von

Wohneinheiten in Bezug auf das konkrete Plangebiet einen geringeren Flächenbedarf für Parkplätze und insoweit auch ein geringeres Maß an baulicher Verdichtung und versiegelten Flächen zur Folge.

## V. Zusammenfassung

Die beabsichtigte Schaffung attraktiven Wohnraums mit möglichst hoher Wohn- und Freizeitalität kann nur dadurch erreicht werden, dass sich die geplante Bauweise, insbesondere die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung an dem benachbarten Bebauungsplan Nr. 151 mit der dort vorhandenen aufgelockerten und optisch differenzierten Bebauung orientieren. Dies kann nur durch ein Nebeneinander von optisch unterschiedlich gestalteten Einfamilienhäusern und maximal viergeschossigen Mehrfamilienhäusern mit Tiefgaragenstellplätzen gelingen.

Daneben sollten in weitaus größerem Maße Grünflächen und größere Abstände zwischen der Bebauung bzw. eine geringere überbaubare Grundfläche vorgesehen werden, um eine geringere Verdichtung und Versiegelung zu erreichen. Auf größere außen liegende Parkflächen sollte zu Gunsten von Grünflächen verzichtet werden.

Auf einen weiteren (dritten) „Hochpunkt“ in Gestalt eines zusätzlichen achtgeschossigen Mehrfamilienhauses sollte ebenfalls ganz, jedenfalls aber in unmittelbarer Nähe des bereits vorhandenen Hochpunktes in der Hafenstraße 22 verzichtet werden. Damit einhergehend ist die beabsichtigte Anzahl zusätzlich zu schaffender Wohneinheiten nicht zuletzt auch mit Blick auf die negativen Auswirkungen (Immissionen und Verkehr) für die benachbarten Bewohner deutlich zu reduzieren.

Ziel sollte die Entstehung einer architektonisch anspruchsvoll gestalteten, attraktiven Wohnlage und keines weiteren eintönigen Hochhaus- bzw. Plattenbauviertels in Halle sein.

Mit freundlichen Grüßen