

Stadt Halle

-Fachbereich Städtebau und Bauordnung-
Frau Kuhne
Neustädter Passage 18

06122 Halle

per E-Mail: krystyna.kuhne@halle.de

060

Städtebau und Bauordnung	
Lfd. Nr.: Perkld7769	SEF 611
	SPG 1.2
Eing.: 24. FEB. 2023	SFB 1.3
<input type="checkbox"/> Wiederanlage	BG 614
<input type="checkbox"/> selbständige Bearbeitung	BR 615
<input type="checkbox"/> OAE für FBL/Beigeordn./OB	DS 616
<input type="checkbox"/> Rücksprache	SV 617
<input type="checkbox"/> Termin	

Halle, den 23.02.2023

Einwendungen im Rahmen der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Verfahren Halle/Saale - Bebauungsplan Nr. 152 Wohngebiet am Sophienhafen, Südseite

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 152 Wohngebiet am Sophienhafen, Südseite reichen wir als betroffene Eigentümer der Grundstücke

sowie als langjährige Anwohner und Inhaber eines Ingenieur- und Sachverständigenbüros die nachfolgend genannten Einwände zum ausgelegten Vorentwurf des Bebauungsplanes.

1. Einwand wegen fehlenden Gesamtkonzeptes und fehlender Eingliederung in die umliegende Bebauung

Bereits seit Anfang der 1990er Jahre verfolgen wir hier vor Ort in der Hafnenstraße die Bemühungen der Stadtplanung der Stadt Halle um ein tragfähiges Entwicklungskonzept für den nördlichen Teil der Salineinsel von der Mansfelder Straße im Süden bis zur nördlichen Spitze der Jungfernwiese.

Bisher lassen sämtliche Planungen und Konzepte wie z. B.

- Flächennutzungsplan aus 1998
- Bebauungsplan Nr. 102.1a aus 2002
- Aufstellungsbeschlüsse für B-Pläne 151, 152, 153 aus 2009
- Masterplan Saline 2009 mit Architektenwettbewerb für B-Plangebiet.
- Regionalplan 2010
- IBA Stadtumbau 2010 mit Bau des Stadthafens
- Beschluss B-Plan 151 Sophienhafen Nord- und Westseite aus 2011
- Änderungen zum Regionalen Entwicklungsplan lt. Entwurf 2017, Öffentliche Beteiligung in 2018
- ISEK 2025 aus 2017 etc.

noch immer kein Gesamtkonzept für diesen Stadtteil trotz der hohen städtebaulichen Bedeutung erkennen. Statt durchgehend die übergeordneten Stadtentwicklungsziele, wie nachhaltige Umstrukturierung der ehemals gewerblich geprägten Bebauung in ökologisch angepasste Wohnbaugebiete mit Freizeit- und Erholungsflächen unter Beachtung des Vorrangs des Hochwasserschutzes zu verfolgen, liegt bisher ein Stückwerk einzelner beschlossener oder noch in der Aufstellung befindlicher B-Pläne vor, die sich teilweise völlig widersprechen und gravierend von den beschlossenen Leitzielen abweichen.

Zur Verdeutlichung der Diskrepanz zwischen ursprünglicher Planung und aktuellem Stand der Bebauung im B-Plangebiet 152, 151 s. nachfolgenden Auszug aus dem Architektenwettbewerb zum Masterplan Saline-Insel und aktuelles Foto



Zukunftsvision des Sophienhafens aus dem Architektenwettbewerb, ca. 2009



Foto Februar 2023 mit Blick auf das B-Plan-Gebiet Nr. 151 mit Monitor, Pflegeheim (links im Bild, westlich der Hafenstraße), Wohnbauten mit Speichergebäude, Einfamilienhäusern (nördlich vom Hafenbecken) sowie dem neuen z. Zt. weitgehend beräumten B-Plan-Gebiet Nr. 152 mit bereits ausgehobenen Baugruben.

Statt der ursprünglichen ambitionierten Planung mit einer guten Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten wie Hafenbecken, Insellage, naturnaher Raum am Fluss ist bisher ein weiteres gesichtsloses, kompaktes, extrem verdichtetes Neubaugebiet direkt am Flussufer in der Saaleaue entstanden und es sollen lt. vorliegendem B-Plan-Vorentwurf Nr. 152 auf der inzwischen weitgehend freien Fläche noch 9 weitere monotone, massive Wohnklötze ohne jeden architektonisch-gestalterischem Anspruch und ohne Anpassung an die angrenzende Bebauung entstehen.



Blick auf die inzwischen beräumte B-Plan-Fläche mit angelegten Baugruben. Auf der hier sichtbaren Teilfläche des Grundstücks zwischen angrenzender ein- und zweigeschossiger Bebauung sollen allein 5 der insgesamt 9 Wohnblöcke stehen zwischen der angrenzenden ein- und zweigeschossigen Nachbarbebauung.

Für diese Bauten sollen **Höhen** bei den 5 Wohntürmen entlang des Hafenbeckens und 3 Wohnblöcken angrenzend an das Nachbargrundstück Hafenstraße 34 **von über 21 m über Gelände** (OK 97,0 m NHN bei Geländehöhen um 77,8 m NHN zzgl. technisch Aufbauten von 2m) zugelassen werden. Im vorderen Bereich zur Hafenstraße wird sogar ein weiteres **Hochhaus mit einer Höhe von mehr als 28 m über Gelände** (OK 104,0 m NHN bei Geländehöhen um 77,90 zzgl. technische Aufbauten auf dem Dach von 2 m Höhe) planungsmäßig vorgesehen.

An diese geplante Bebauung grenzt an der nördlichen Seite der Bereich des bestandskräftigen B-Planes Nr. 151 an mit der als Wohnhaus umgebauten „Hafenmeisterei (2-geschossig), dem bisher nicht sanierten, ungenutzten Flachspeicher (1-geschossig), dem ausdrücklich als Solitär bezeichneten sanierten ehemaligen Hochspeicher (8-geschossig), den davor befindlichen 4 neuen

Wohnbauten (3-5-geschossig) und den 8 Einfamilienhäusern, für die lt. B-Plan 151 eine maximale zweigeschossige Bebauung vorgeschrieben ist (s. Foto oben).

Genau diese zulässige Bebaubarkeit mit 2 Vollgeschossen weist auch der an das Planungsgebiet Nr. 152 südlich angrenzende Bereich des B-Planes Nr. 102.1a aus, zu dem das direkt angrenzende Grundstück Hafenstrasse 34 mit einer vorhandenen eingeschossigen Bebauung

gehören.

Eine höhere Bebauung als mit 2 Vollgeschossen wurde für den gesamten hinteren, am Kotgraben liegende Bereich des gültigen B-Planes 102.1a ausgeschlossen.

Eine neue massive, extrem verdichtete Bebauung lt. B-Plan Nr. 152 mit 5- bis 8-geschossigen Bauten zzgl. Sockel-/Garagengeschoss und technischen Aufbauten würde den gesamten Bereich völlig dominieren und die angrenzenden Bebauungen, die explizit niedriger festgeschrieben wurden, bei weitem überragen. Gegen diese fehlende Anpassung an die umliegende Bebauung, welche mit einer massiven Beeinträchtigung unserer Grundstücke einhergeht, legen wir bereits jetzt ausdrücklich Widerspruch ein, den wir falls erforderlich auch auf dem Rechtsweg durchzusetzen bereit sind.

2. Einwand wegen Bauens im Überschwemmungsgebiet unter Missachtung des Hochwasserschutzes und Verletzung der Vorschriften nach WHG

Die geplante extrem verdichtete Bebauung mit 135 Wohnungen, 186 Kfz-Stellplätzen in Tiefgaragen und auf oberirdischen Parkplätzen soll in einem Überschwemmungsgebiet HQ100 (Hochwasserrisikogebiet mittlerer Wahrscheinlichkeit) erfolgen, welches zwar bisher noch nicht förmlich festgesetzt wurde, jedoch faktisch nach Überarbeitung der Hochwasserrisikokarten infolge der Flutkatastrophe 2013 mit einem neuen HQ 100 gilt. Dementsprechend gelten nach § 76, 77, 78 WHG besondere Schutzvorschriften, deren Einhaltung zu prüfen ist.

Grundsätzlich ist die Ausweisung von neuen Baugebieten in festgesetzten Überschwemmungsgebieten nach § 78 WHG untersagt und nur ausnahmsweise zulässig. Und auch in nicht förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten wurde die Zulässigkeit neuer Baugebiete stark eingegrenzt und ist an strikte Bedingungen geknüpft.

Der hierzu gefertigte Nachweis nach § 78 WHG Ausgleich von Hochwasserrückhaltevolumen der seecon Ingenieure GmbH vom 17.06.2019 ist in den ausliegenden Unterlagen des B-Plan-Vorentwurfs nicht enthalten. Es wird bezweifelt, dass ein vollständiger Ausgleich des Retentionsraumverlustes, der durch die geplante Bebauung entsteht, nachgewiesen werden kann.

Auch weitere Punkte des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge können für das neue Baugebiet nicht eingehalten werden.

Aus unserer Erfahrung während und nach dem Hochwasser vom Juni 2013 sowie den vorherigen Hochwassern 2011, 2002, 1994 sind für das B-Plangebiet Nr. 152 trotz der angeblich geplanten hochwasserangepassten Bauweise der neuen Gebäude eine erhebliche Gefährdung für die neuen Bewohner sowie erhebliche Sachschäden allein deshalb zu erwarten, weil die gesamten Flächen, d. h. die Kfz-Stellplätze, die Zuwegungen und vor allem die neue Erschließungsstraße sowie weite Teile der Hafenstrasse aufgrund ihrer Geländehöhen im Hochwasserfall HQ 100 vollständig überflutet werden. Eine Evakuierung der Menschen im Katastrophenfall ist aufgrund der bereits gestiegenen Bevölkerungszahl in der vorhandenen Bebauung mit Speichergebäude, Monitor, Pflegeheim und weiterer Wohnbebauung und erst recht für die zusätzlichen Bewohner von 135

neuen Wohnungen extrem erschwert, bei der Flutkatastrophe 2013 scheiterte die Stadt Halle bereits am Schutz der weit geringeren Anzahl an damaligen Bewohnern.

Es existiert für diesen Bereich der Innenstadt kein Hochwasserschutz, außer der jeweiligen objektbezogenen Vorsorgemaßnahmen der jeweiligen Eigentümer. Es gibt nach wie vor kein beschlossenes Hochwasserschutzkonzept der Stadt Halle.

Es sind aufgrund der zusätzlich im Überschwemmungsgebiet zu errichtenden Bauten nachteilige Wirkungen bei Wasserstand und Strömungsverhalten zu erwarten, wodurch die umliegenden Grundstücke ebenfalls beeinträchtigt werden.

Wie unter diesen Gesichtspunkten eine derart verdichtete Bebauung im Überschwemmungsgebiet möglich und zulässig sein soll, ist für uns als betroffene Nachbareigentümer und Anwohner nicht nachvollziehbar.

2. Einwand wegen mangelnder Klimaverträglichkeit, Nichteinhaltung des Klimaschutzkonzeptes, Beeinträchtigung der Umwelt

Die geplante Neuerrichtung einer kompakten, sehr verdichteten und hohen Bebauung nach zuvor erfolgtem Komplett-Abbruch der vorhandenen Bebauung, d. h. der baufälligen Reste der ehemaligen gewerblichen Bebauung und des noch vorhandenen Gebäudes im vorderen Bereich an der Hafestraße, ist nicht klimaneutral und nicht klimaverträglich.

Ein Nachweis der Klimaverträglichkeit liegt bisher nicht vor. Entgegen den Darstellungen in der Begründung zum B-Plan-Vorentwurf steht die geplante Bebauung nicht in Übereinstimmung mit den klimapolitischen Zielsetzungen der Stadt Halle. Auch wenn als Ziel für den gesamten Ordnungsraum Halle formuliert wurde, dass „durch eine weitere Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten auf eine gesunde, flächensparende räumliche Struktur hinzuwirken ist“ und im Plangebiet noch mindergenutzte Flächen zur Verfügung stehen, darf dies nicht bedeuten, dass in diesem sensiblen, naturnahen Bereich auf der Salineinsel nahe des Innenstadtbereiches nun jeder Quadratmeter noch ungenutzter Grundstücksfläche mit neuen hohen Häusern zugebaut wird. Mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, ohne dabei die Umwelt weiter zu schädigen, ist lt. neuester Empfehlungen des Umweltbundesamtes vor allem dadurch zu erreichen, dass vorhandener Gebäudebestand erhalten bleibt, sinnvoll umgebaut, umgenutzt und energetisch ertüchtigt wird. Allein durch Rohstoff- und Energieverbrauch für die Neuerrichtung der 9 Bauten wird so viel CO₂ freigesetzt, dass dies durch keinerlei Entsiegelung, Baunneuanpflanzungen und Anlage von Grün- und Biotopflächen im hinteren Bereich des Plangebietes ausgeglichen werden kann.

Aus diesem Grund sollte zumindest eine Erhaltung des verbliebenen Gebäudes Hafestraße 33 vorgesehen werden.

Wie durch die zunächst vorgesehene Fällung von Bäumen und Rodung von Strauchwerk, die zum großen Teil bereits erfolgte, und erst mit späterer Neuanpflanzung eine Verbesserung des Stadtklimas erzielt werden soll, ist nicht nachvollziehbar. Während für unser B-Plangebiet Nr. 102.1a noch je 200 qm abgeschlossenes Baugrundstück ein neuer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen ist, wird im B-Plan 152 nur das Pflanzen von 31 neuen Ahornbäumen und innerhalb der festgesetzten Pflanzgebote P2 und P3 das Pflanzen von 1 standortgerechten Laubbaum je 250 qm Grundfläche festgesetzt. Für die Größe des Baugebietes von 16.800 m² ist dies zu wenig und führt nicht zur Klimaverbesserung in diesem Bereich.

Um die Umweltbedingungen des ufernahen Bereiches am Kotgraben zu schützen und die Kaltluftschneise entlang dieses Wasserarmes zu bewahren, wurde im B-Plan 102.1a die Zweigeschossigkeit der Bebauung vorgeschrieben. Durch das Verbauen dieser Kaltluftschneise mit über 21 m hohen Gebäuden kann das derzeitige als „Gewerbe/Industrieklima“ eingeordnete Klima nicht verbessert werden, sondern wird eher verschlechtert.

Dagegen wird durch Wiederbebauung der derzeit weitgehend leeren, beräumten Areals mit den geplanten 9 Blöcken, zusätzlichen riesigen Stellplatzflächen und Straßen- sowie Zuwegungsflächen eine neue Wärmeinsel geschaffen. Fassadenbegrünungen wie für das B-Plangebiet 102.1.a sind nicht vorgeschrieben, die festgesetzten Dachbegrünungen sind anteilmäßig zu gering. Ob die als unversiegelte Fläche und im Gestaltplan angegebene „wassergebundene Decke“ für die Erschließungsstraße, die Zuwegungen und die Kfz-Stellplätze tatsächlich ausgeführt wird und dauerhaft erhalten wird, ist angesichts der Anforderungen durch Lastverkehr (Müllautos, Lieferverkehr, LKW) und der als „hochwertig“ vorgesehenen Wohnbebauung zu bezweifeln.

Durch die geplante verdichtete Bebauung mit 135 Wohnungen, zugehörigen Stellplätzen, Straßen und Zuwegungen und anderen Nutzflächen und die dadurch stark anwachsende Zahl an Anwohnern entstehen weitere Beeinträchtigungen der Umwelt wie

- Reduzierung der Artenvielfalt (z. B. Insekten, Vögel)
- stärkere Lichtverschmutzung
- Blendwirkungen von den großflächigen Fassaden mit Fenstern/Balkonelementen und der Fotovoltaik auf dem Dach
- stärkere Schadstoffbelastung der Luft
- Altlasten wie Schwermetalle oder Rückstände aus den alten Gewerbebauten, verunreinigten Betonflächen (Abbruch und Altlastenberäumung sollen bereits erfolgt sein, Entsorgungsnachweise etc. sind zu prüfen)
- stärkere Lärmbelastung

Insbesondere der letztere Punkt bedarf einer weitergehenden Prüfung, da im derzeit vorliegenden Schallschutzgutachten keine Untersuchungen für die vom Bebauungsgebiet ausgehenden Lärmbelastungen für die angrenzenden Grundstücke geführt wurden, insbesondere nicht für die Verkehrslärmbelastung, die sich aus dem An- und Abfahrverkehr zu den offenen Stellplätzen für die südlich angrenzenden Grundstücke ergibt.

3. Einwand wegen Nicht-Beachtung der vorhandene Belastungsgrenze der Verkehrsinfrastruktur

Der zu erwartende Verkehr aus 135 neuen Wohnungen und 186 Stellplätzen zzgl. über 200 Fahrradparkplätze wird in der ohnehin bereit stark überlasteten Hafenstraße zum völligen Verkehrskollaps führen. Es handelt sich um eine Sackgasse, die von der Einmündung in die Mansfelder Straße bis zum Sophienhafen aufgrund der Parkmöglichkeiten längs der Straße nur einspurig zur Verfügung steht. Gegenverkehr durch PKW, erst recht durch Lieferfahrzeuge oder LKW ist nicht möglich und es kann auch nicht ausgewichen werden, wobei wegen der Krümmung der Hafenstraße ein evt. Gegenverkehr vom anderen Ende der Straße gar nicht sichtbar ist. Auch Radfahrer können die Hafenstraße nicht gefahrlos benutzen, da kein Radweg existiert und selbst bei Radfahrern im Gegenverkehr kein Mindestabstand eingehalten werden kann.

Bei Verkehr von Müllfahrzeugen ist die Straße regelmäßig und mehrmals für 30 Minuten dicht. Rettungseinsätze der Feuerwehr in der Vergangenheit führten ebenfalls zum völligen Erliegen des Verkehrs in der Hafenstraße. Schon jetzt ist die Straße als Rettungsweg und gleichzeitige Aufstellfläche für die Feuerwehr (gem. Brandschutzanforderungen für die straßenbegleitende Bestandsbebauung) zu eng.

Durch die hinzugekommene Bebauung auf der Westseite der Hafenstraße, u. a. das Pflegeheim, hat sich das Verkehrsaufkommen und auch der Bedarf an Rettungsdiensteinsätzen nochmals verstärkt. Eine nochmalige Verdoppelung des Verkehrs durch weitere 135 Wohnungen kann die Hafenstraße nicht verkraften.

Sollte aus diesen Gründen durch die Stadt ein Wegfallen der Parkmöglichkeiten am östlichen Straßenrand erwogen werden, stellt dies eine enorme Beeinträchtigung der Anwohner im vorderen Teil der Hafenstraße mit durchweg Bestandshäusern ohne eigene Stellplätze dar. Es würde

das Grundproblem, d. h. die zu geringe Straßenbreite für die Erschließung eines so dicht bebauten Wohnbereiches, auch nicht lösen können.

Darüber hinaus wird durch den stark anwachsenden Verkehr insbesondere die Überbelastung durch Baufahrzeuge während der Bauphase, die gerade erst mit Fluthilfemitteln sanierte Straße stark beansprucht und geschädigt.

4. Einwand wegen Beeinträchtigungen in der Bauphase und Schädigung der Bestands-Gebäudesubstanz

Bereits während der Bauphasen im B-Plan-Gebiet Nr. 151 und insbesondere in letzter Zeit während des Baus des Pflegeheims und des davor befindlichen Wohnhauses, das gegenwärtig noch gebaut wird, mussten wir als Anwohner und Eigentümer über einen langen Zeitraum starke Beeinträchtigungen erdulden wie übermäßige Lärmbelästigung durch schweren Baulastverkehr und Baustellenlärm sowie Erschütterungen wie z. B. während der Ausführung der Pfahlgründungen mittels Rammpfählen.

Ein weiteres riesiges Baugebiet in direkter Nachbarschaft zu unseren Grundstücken wird wiederum zu einer massiven Belastung durch Baulärm, Verkehrslärm, Staubentwicklung, Verschmutzung der Straße etc. führen und daraus folgend zu Minderungen bei Mieten bzw. zwischenzeitlichem Leerstand von Wohnungen. Bereits jetzt legen wir gegen diese Beeinträchtigungen auch im Namen unserer Mieter Widerspruch ein.

Aus eigener Erfahrung während des Neubaus von 2 Wohngebäuden auf unseren Grundstücken sowie aus der Erfahrung als langjähriges Büro für Tragwerksplanung wissen wir, dass der Baugrund in diesem Gebiet, welches auch das B-Plan-Gebiet Nr. 152 einschließt, sehr kompliziert ist. Aufgrund der bereits ausgeführten Pfahlgründungen z. B. beim Pflegeheim und beim Monitor wurde der Baugrund bereits nachhaltig gestört und es kam an unseren Gebäuden bereits vielfach zu Rissbildungen durch Erschütterungseintragungen in die Bestandsgründungsschichten. dies betrifft sämtliche Bestandsbebauungen ab Hafenstraße 36 weiter straßenaufwärts.

Wegen der weiteren notwendigen aufwändigen Gründungen im neuen B-Plangebiet aufgrund der vielen hohen und massiven Gebäude befürchten wir eine weitere Schädigung des Baugrundes und daraus folgend weitere Gebäudeschäden.

Die unter den o.g. 4 Punkten zusammengefassten Einwände und Begründungen sprechen u. E. stark gegen eine Weiterverfolgung des vorliegenden B-Plan-Entwurfs. Auch einzelne zusätzliche Festlegungen und geringe Anpassungen von Bestimmungen wie z. B. die geringe Einkürzung der Gebäudehöhen um ein Geschoss würden daran nichts ändern. Unserer Meinung nach sollte ein neuer Entwurf erarbeitet werden, der sich wieder an den ursprünglichen Planungszielen, d. h. einer der Umgebung und den Umwelterfordernissen angepassten, nicht so stark verdichteten Bebauung orientiert (s. Zukunftsvisio, Architektenwettbewerb zum Sophienhafen) und endlich in ein Gesamtkonzept für den Bereich des nördlichen Teils der Salineinsel mündet.

Mit freundlichen Grüßen