

Städtebau und Bauordnung	
Lfd. Nr.: 7018678646	BEF 61.1
Eing.: 27. FEB. 2023	SP 61.2
<input type="checkbox"/> Als davorlage	SE 61.3
<input type="checkbox"/> Selbständige Bearbeitung	BG 61.4
<input type="checkbox"/> AE für FBL/Beigeordn./OB	RR 61.5
<input type="checkbox"/> Rücksprache	DS 61.6
<input type="checkbox"/> Termin	SV 61.7

Fachbereich Städtebau und Bauordnung  
 Frau Kuhne  
 Einreichung Bebauungsplan 152  
 Neustädter Passage 18  
 06122 Halle (Saale)  
[krystyna.kuhne@halle.de](mailto:krystyna.kuhne@halle.de)

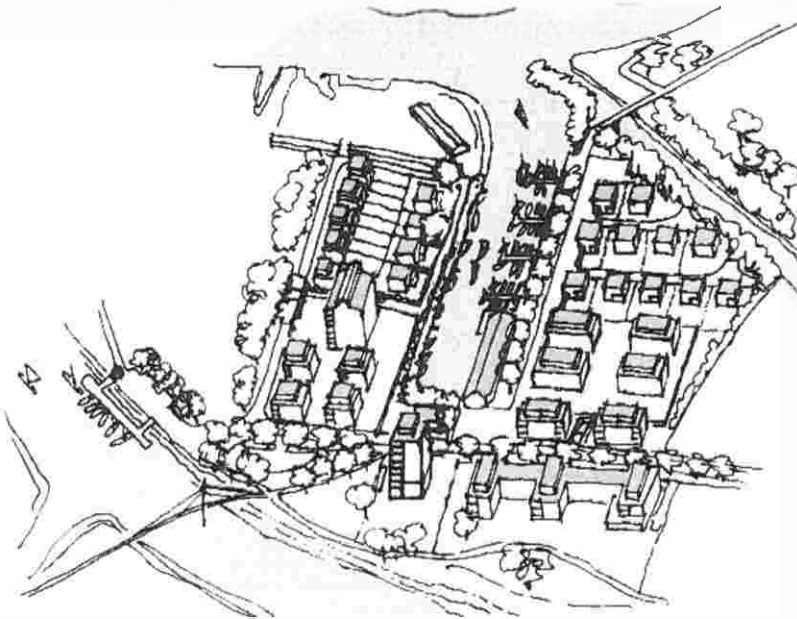
Halle, 21.02.2023

Sehr geehrte Frau Kuhne,

mit diesem Schreiben möchte ich meine Stellungnahme und meinen Widerspruch zum ausliegenden Vorentwurf des Bebauungsplans 152 Sophienhafen Südseite (BBP 152) einreichen.

1.) Eines der wichtigsten Argumente für die Bereitschaft, sich 2012 am Sophienhafen „niederzulassen“ und den Vorstellungen von Stadt und Investor für den Bereich Sophienhafen und dessen Entwicklung zu vertrauen, war das Vorhandensein einer **Stadtplanung**, die bereits damals das komplette Gebiet umfasste. So wurde bereits mit dem Aufstellungsbeschluss zur öffentlichen Auslage des Bebauungsplan Nr. 151 "Wohngebiet am Sophienhafen, Nord- und Westseite" vom 10.11.2009 im Dokument „Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung“ (auch: „B151 Offenlage Sachdarstellung“) festgehalten:

Abb.: Masterplan, Städtebauliche Struktur (Stand: Mai 2009)



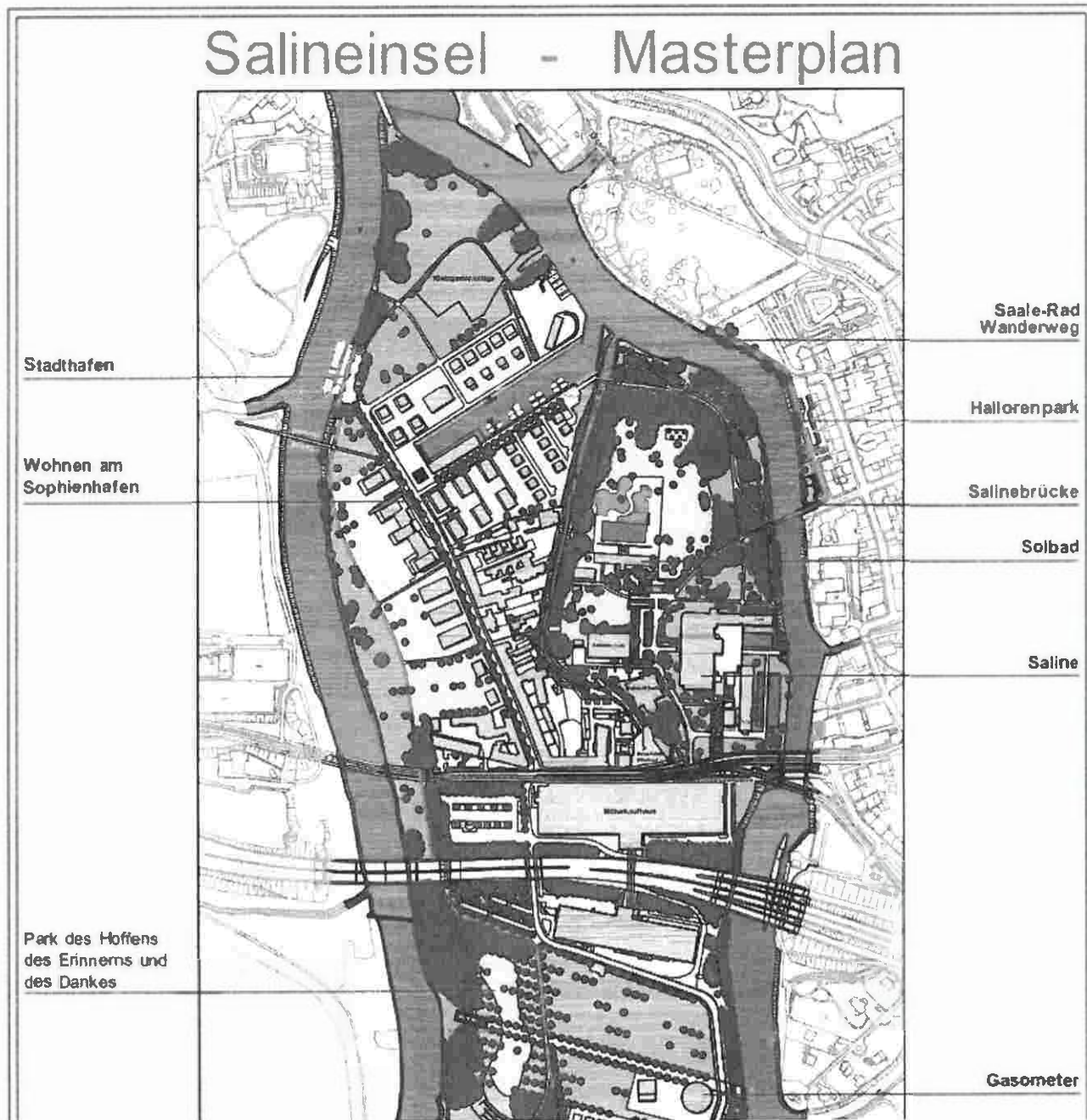
### „3. Städtebauliches Konzept

Das Gebiet um den Sophienhafen grenzt mit  $\frac{3}{4}$  seiner Umringlinie an die umgebende Landschaft der Saaleaue. Nur  $\frac{1}{4}$  der Umgebung ist durch Bauten geprägt. Das Gebiet wird daher als Hafen in der Flusslandschaft gestaltet. (...) Der Hochspeicher auf der Hafennordseite wirkt als maßstabsbildender Solitär. Seine Ostseite bildet zugleich die Bruchkante zwischen höherer und dichterem Bebauung mit Wohnformen von der 2-Zimmer-Wohnung bis zu Loft und Penthaus

und der stärker aufgelockerten Bebauung mit Familienhäusern. (...) *Um eine in sich schlüssige Gesamtlösung zu entwickeln, war es notwendig, auf der Ebene eines städtebaulichen Masterplans auch die Flächen südlich des Hafens mit zu betrachten. Hier soll zukünftig eine ähnliche Struktur wie auf der Nordseite des Hafens entwickelt werden.*

Dieser Masterplan weist als grundlegendes Ziel aus, den besonderen Ort an der Saale in seinem gestalterischen und ökologischen Potential aufzuwerten. Und auch bereits im beschlossenen B-Plan 151 wird unter: „**5.1 Städtebauliches Konzept**“ darauf verwiesen, dass „Grundlage der städtebaulichen Planung des Bebauungsplanes (...) ein Masterplan (ist), mit dem der gesamte Bereich um den Sophienhafen planerisch betrachtet wurde.“ (...) Auf den vorgenannten Grundlagen aufbauend beruht das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes auf den folgenden Grundgedanken“ (siehe Punkt 3. Städtebauliches Konzept aus dem Masterplan). Und weiter: „**Das Gebiet wird daher als Hafen in der Flusslandschaft gestaltet. Dies erfordert offene Räume, die Blickbezüge zur Landschaft in großem Umfang zulassen und keine geschlossenen Raumkanten um den Hafen, die die Landschaft zur Rückseite degradieren.**“

Der Masterplan wurde durch den „**Masterplan Salineinsel**“ – vom Stadtrat am 24.05.2011 beschlossen – erneut bestätigt und erweitert und in Bild und Text festgezurrt:



Die abgebildete Bebauung entspricht klar dem bereits 2009 gezeichneten Bild und unterstreicht die formulierten Vorgaben für die Entwicklung des gesamten Gebietes rund um den Sophienhafen.

2.) Während der Planungsphase unseres Hauses wurde der – aus Hochwasserschutzgründen geäußerte – Wunsch nach einer höher gelegenen Bebauung bzw. einem „Aufstocken“ unseres im B-Plan 151 gelegenen Einfamilienhaus seitens der Stadt mit der Begründung widersprochen, dass durch die Erhebung über die im B-Plan 151 festgesetzte 2-Geschossigkeit (im Bereich östlich vom Hochspeicher) hinaus, ein negativer Einfluss auf die für die Stadt und gerade dem Bereich Salineinsel wichtige **Kaltluftschneise** zu erwarten wäre. (siehe Umweltbericht zum B-Plan 151 z.B. Punkt 3.3: „klimatisch – lufthygienischer Ausgleichsraum“)

*Warum findet dieses damals so wichtige Argument beim vorläufigen B-Plan 152 für den Bereich keine Anwendung? Die geplante, kompakte und hohe Bebauung schränkt die für das Stadtklima extrem wichtige Kaltluftschneise entlang des Kotgrabens unzulässig ein und widerspricht somit klar den Klimazielen der Stadt.*

*Warum werden die in den Masterplänen genannten städtebaulichen Ziele („Landschaft darf nicht zur Rückseite degradiert werden“, „Hochspeicher als Solitär“, „Hafen in der Flusslandschaft“ etc.) komplett ignoriert bzw. missachtet?*

Ich erwarte zudem durch die geplante Gebäudehöhe von 28m (Solitär direkt an der Hafensstraße) bzw. knapp 20m (restlichen 8 Hochhäuser) über Geländeneiveau(!) im Bereich B-Plan 152 gerade im Bereich östlich der „Bruchkante Hochspeicher“ nicht nur eine städtebauliche Katastrophe in einer Auenlandschaft sondern auch eine deutliche Wertminderung meines direkt gegenüberliegenden Grundstückes. Dies hat neben der emotionalen Betroffenheit durch die Verringerung der Belichtung bzw. zunehmende Verschattung gerade im Winter, zunehmender Lärmbelästigung (200 Parkplätze!) und der abweichenden (qualitativ minderwertigeren) Gestaltung vom Masterplan auch finanzielle Auswirkungen. Nicht nur bei einer evtl. Veräußerung oder Vermietung, sondern auch schon beim Thema Energie: eine größere Verschattung führt direkt zu einer verminderten Ausbeute bei Solarthermie und Photovoltaik, welches ich beides nutze!

Ich behalte mir aus diesen Gründen eine Klage auf Schadensersatzansprüche gegen die Stadt Halle (Saale) vor.

3.) Auch beim Thema **Verkehr** spiegelt der B-Plan 152 in seinen Ausführungen schon jetzt eindeutig nicht die realistische Situation wider: die Hafensstraße ist schon jetzt mit den bestehenden Verhältnissen maßlos überfordert. Ein Passieren von entgegenkommendem Verkehr ist nur mit äußerster gegenseitiger Rücksichtnahme möglich, die leider nicht von allen Verkehrsteilnehmern beherzigt wird. Das gänzliche Fehlen von Radwegen dramatisiert diesen Zustand obendrein. Dabei umfasst der direkte Bereich um den Sophienhafen (Hafensstraße Nr. 21, 22 und 30, sowie die komplette Bebauung „Am Sophienhafen“ (Nr. 2-24) bisher lediglich etwa 100 Wohneinheiten. Zusätzliche 135 Wohneinheiten auf einem deutlich kleineren Gesamtareal (im Vergleich zum Gebiet des B-Plan 151) ist zwar eine echte Verdichtung (wie sie die Stadt jetzt und abweichend vom Masterplan zu verfolgen scheint), berücksichtigt dabei aber offensichtlich in keinem vernünftigen Maße die bereits aktuell vorherrschende, kritische Verkehrssituation!

Berücksichtigt werden sollte zudem, dass das Gebiet rund um den Sophienhafen und die Hafensstraße auch mit dem B-Plan 152 noch nicht „zuende“ entwickelt ist! Aus dem Aufstellungsbeschluss von 2009 geht hervor, dass in Phase 3 auch der B-Plan 153 (westlich der Hafensstraße und im Norden an den B-Plan 151 angrenzend) noch ausgearbeitet werden soll. Hier und auf dem Gelände der Hafensstraße 7 („Hasi“) muss mit einer weiteren Zunahme an Bevölkerung und Verkehr gerechnet werden. Diese Entwicklung in der Zukunft muss zwingend schon im B-Plan 152 betrachtet und berücksichtigt werden! (Wie es ja auch der Masterplan einfordert...)

*Warum gefährdet man hier augenscheinlich die Sicherheit im Katastrophenfall durch den überdimensionierten Wohnungsbau – wohl gemerkt im Hochwassergebiet(!) – und den damit entsprechend bis zur Überlastung zunehmenden Verkehr in dem gesamten Wohngebiet Hafenstraße/Am Sophienhafen?*

*Warum findet generell solch eine verdichtete Wohnbebauung im Hochwassergebiet statt?*

*Liegt denn für solch eine ausufernde Bebauung tatsächlich eine Ausnahmegenehmigung nach HWG §78 Abs. 5 vor? Wo kann Einsicht in diese Ausnahmegenehmigung und in deren Abwägungsprozess genommen werden?*

In Punkt „6.4 Stellplätze und Garagen“ des B-Plan 151 heißt es ausdrücklich:

„Für die verdichteten Bauquartiere des mehrgeschossigen Wohnungsbaus wird eine Unterbringung der notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen vorgesehen. Mit dieser Festsetzung soll eine gestalterisch unverträgliche und die Wohnqualität empfindlich schmälernde Ballung oberirdischer Stellplätze und Garagen vermieden werden, die ohne die Einrichtung von Tiefgaragen sonst unvermeidlich wäre.“

*Warum dürfen bzw. müssen aufgrund der hohen Anzahl an Wohneinheiten (135) im B-Plan 152 diese die Wohnqualität empfindlich schmälernde Anzahl von 102 oberirdischen Stellplätzen errichtet werden?*

4.) In den Planungsunterlagen ist davon die Rede, dass für die Abrissarbeiten Sicherungsmaßnahmen eingehalten werden sollen bzw. durchgeführt werden müssen, da das Gebiet massiv mit Schwermetallen und Giften belastet sei.

*Wer ist für die Kontrolle dieser Maßnahmen verantwortlich? Warum wurden selbige ganz offensichtlich beim 2022 bereits erfolgten kompletten Abriss auf dem Gebiet nicht umgesetzt bzw. eingehalten? (Eine Foto- und Filmdokumentation liegt vor!)*

Durch die bereits erfolgten Abrissarbeiten ist – im Nachhinein und durch die jetzt preisgegeben Informationen ersichtlich – von einer Kontamination unserer Grundstücke auszugehen, was schon jetzt zeigt, wie der Investor mit den Auflagen aus dem B-Plan umzugehen gedenkt. Auch die unrechtmäßige Fällung mehrerer, großer Bäume (hierzu kann gern auch der Fachbereich Umwelt in Person von Frau Burkhardt, Herr Peterson bzw. Herr Hirtz befragt werden – Mailverkehr vom 22.4.2022 bzw. 25.04.2022) ist fotodokumentiert und untermauert diese Vorgehensweise. Unterstützt wird diese „Unterstellung“ mit den zahlreichen Fehlleistungen, die für die Umsetzung von Auflagen aus dem B-Plan 151 aufgeführt werden können. So sollte, als Beispiel, „der Platz am Hafenkopf“ (neben dem „Hafenmeisterhaus“) „frei von parkenden Auto bleiben“ (siehe Punkt 5.3 Begründung zum B-Plan 151). Hier wurde eine Parkfläche errichtet. Die im B-Plan 151 geforderten Spielplätze (siehe Punkt 5.3 bzw. Umweltbericht 2.2.1 und 2.2.2.1) sind bisher auch nicht errichtet worden und aus dem damaligen Parkplatz am Ende der Hafenstraße, der gemäß Punkt 3.3 des Umweltberichtes zum B-Plan 151 in eine Grünanlage umzuwandeln sei ist heute ein – kostenpflichtiger Schotterparkplatz geworden. Und das obwohl zwischen Stadt und Investor angeblich ein Gestaltungsvertrag geschlossen worden ist.

*Wer kontrolliert die Umsetzung der im Gestaltungsvertrag festgehaltenen Regelungen und setzt diese ggf. rechtlich durch?*

Auch in Puncto Flora und Fauna und der Auswirkungen auf selbige scheint der vorläufige B-Plan 152 nicht realistisch einzugehen. Der Artenbericht gibt die hier bis dahin lebenden Vögel, Säugetiere und vor allem Insekten völlig unzureichend wieder.

## Widerspruch

Der vorgelegte Vorentwurf des B-Plan 152 widerspricht den von der Stadt Halle vielfach formulierten Planungszielen (Masterplan Saline, Aufstellungsbeschluss Gesamtgebiet Saline etc.), die auf angepasste Bebauung, Freizeit, Erholung, Hochwasserrückhalt sowie ökologische und nachhaltige Anpassung ausgerichtet sind und betrachtet den Ist-Zustand nicht ausreichend. Teilweise fehlen komplette Nachweise. Ich möchte den Planungsunterlagen hiermit nochmalig klar widersprechen und direkte Beeinträchtigungen für mich und meine Familie gelten machen:

Die Beeinträchtigung ergibt sich:

- aus der nicht tragfähigen und nachgewiesenen Ausnahmegenehmigung zur Bebauung einer Überschwemmungsfläche, die seit Dezember 2013 eigentlich als festgesetzte Überschwemmungsfläche gelten müsste. Versäumnisse der Stadtverwaltung führen hier zur Benachteiligung der Bevölkerung. Mein Grundstück wird zudem im Hochwasserfall mehrfach beeinträchtigt.
- aus einem Bebauungsplan der nicht aus der Raumordnung abgeleitet wurde, sondern völlig konträre Zielsetzungen verfolgt
- aus der Preisgabe des Gesamtgebietes als Freizeit- und Erholungsgebiet oder Hochwasserrückhalteraum was eine völlig neue Konzeption der Bebauung als geplant nach sich zieht
- aus der Verbauung von Luftschneisen und Sichtachsen, was direkte Auswirkungen auf die energetische Nutzung und Weiterentwicklung meines Grundstücks sowie seine klimatischen und ökologischen Eigenschaften besitzt, mit Folgen für das Klima in der gesamten Innenstadt
- aus der Verschattung (besonders im Winterhalbjahr) und geringeren Belichtung meines Grundstücks was direkte Auswirkungen auf die energetische Nutzung und seinen Wert besitzt
- aus der Verschlechterung der Verkehrssituation, was massive Gefährdungen meiner Person und meiner Familie als Radfahrer zur Folge hat sowie eine mangelhafte Freihaltung von Verkehrsflächen im Fall von Notfall- und Evakuierungsmaßnahmen umfasst; zugleich werden erneut viele Flächen als Parkraum benötigt, was die Gesamtsituation auf der Saline nicht mehr sinnvoll erfüllen kann
- aus der bisher nicht entsprechend der Anforderungen in den Bebauungsplänen erfolgten Sanierung des Bodenbereiches und unzureichender Maßnahmen im B-Plan zur Dekontamination
- aus der sich aus diesen Faktoren bedingenden Minderung des Wertes meines Eigenheims samt Grund und Boden sowie evtl. zukünftig zu erzielenden Mieteinnahmen
- aus der zunehmenden Lichtverschmutzung des Gebietes und davon ausgehender Blendwirkungen
- aus der Zunahme der Lärmbelästigung und weiterer Schallimmissionen aufgrund der fehlenden ökologischen, gestalterische Weiterentwicklung des Gebietes und der Verbauung mit Hochhäusern
- aus einer mangelhaften ökologischen Gestaltung des Baugebietes im Sinne der Auenlandschaft

Die genannten Aspekte sind so grundlegend, dass der ausgelegte Vorentwurf als Planungsgrundlage ungeeignet ist und ein völlig neuer Entwurf erstellt werden muss, der den Planungszielen der Stadt entspricht.

In meinen Augen wären grundsätzliche Anforderungen an den B-Plan 152, sofern ein Abweichung vom ursprünglichen Planungsstand (siehe Abbildung Masterplan Salineinsel) als unumgänglich und überhaupt sinnvoll erachtet werden kann:

#### 1.) Berücksichtigung der städtebaulichen Planungsgrundlagen gemäß der Masterpläne

- Bebauung südlich des Sophienhafens in annähernd gespiegelter Form zur nördlichen Seite bei „angepasster“ Wohnraumverdichtung und unter Beibehaltung der ursprünglichen Grundsätze (2-Geschossigkeit im Bereich östlich der „Bruchkante Hochspeicher“ und gestaffelte Bebauung bis auf deren 4-geschossigen Straßenzughöhe zur Hafenstraße hin)
- Vermeidung von unnötiger Gebäudeaufhöhung durch zu weit aus der Geländekante ragenden „Tiefgaragengeschosse“ (FFB-OK EG rund 79m NHN statt 80,5m NHN)
- dadurch auch Nutzung des zusätzlich gewonnenen Retentionsraums durch tieferliegende, flutbare Tiefgaragengeschosse und technisch umsetzbare Zugangsmöglichkeiten aus den Erdgeschossen in die Gartenbereiche (Treppen; siehe 2.) Gestaltung)
- keine übermäßige Anzahl an Wohneinheiten (B-Plan 153 folgt), die das Quartier überlasten würden und mit einer unnötig hohen Anzahl oberirdischer Parkplätze einhergehen
- Balkone sollten – wenn überhaupt – die festgesetzten Baugrenzen nur in bestimmte Himmelsrichtungen überschreiten dürfen, da sonst eine unnötige Verbreiterung der Baukörper und eine Verminderung der Freiflächen zwischen ihnen droht!

#### 2.) Gestaltungsvorschläge

- umfangreiche Dach- und Fassadenbegrünung zur Kompensation ggf. höherer Bauweise als ursprünglich geplant
- Schaffung von (Gemeinschafts)gärten statt ökologisch minderwertigerer Rasenflächen (Stichwort „urban gardening“)
- direkte Zugänge aus den EG zu diesen Gärten über z.B. Stahltreppen, die das Thema Flusslandschaft aufnehmen (im Stile von z.B. vorhandenen Stegen im Hafenbecken)

Für Ihre Bemühungen danke ich vorab und verbleibe mit

Mit freundlichen Grüßen