

Bürgerversammlung am 14.02.2024

Bebauungsplan Nr. 152 „Wohngebiet am Sophienhafen, Südseite“

Protokoll der Fragen & Antworten:

Aus Datenschutzgründen sind die Namen der Fragen stellenden Personen anonymisiert

Am 14.02.2024 fand in der Hafestraße 30a eine Bürgerversammlung zum Bebauungsplan Nr. 152 „Wohngebiet am Sophienhafen, Südseite“ statt.

Zur Eröffnung hat Herr Rebenstorf, Beigeordnete Stadtentwicklung und Umwelt kurz das Bauleitplanverfahren erläutert:

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 152 „Wohngebiet am Sophienhafen, Südseite“ bereits 2009 beschlossen. Nach einem Eigentümerwechsel 2017 wurde die Bearbeitung des Bebauungsplanes aufgenommen. Im I. Quartal 2023 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs. Aus der im Rahmen dieser Auslegung eingereichten Stellungnahmen der Bürger war ersichtlich, dass noch Diskussionsbedarf besteht. Aus diesem Grund wurde entschieden, die Planung in einer Bürgerversammlung vorzustellen.

Herr Rebenstorf hat darauf hingewiesen, dass bei der Erarbeitung der Bauleitpläne eine **zweistufige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden** erfolgt. Dies sind die frühzeitige Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (die bereits erfolgt ist) sowie die **förmliche Beteiligung** durch öffentliche Auslegung des Planentwurfes, zu dem die Öffentlichkeit, die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange erneut Stellung nehmen können.

Die planungsrelevanten Einwände werden bei der Erstellung des Entwurfes berücksichtigt.

Nach der Vorstellung der Planung in Form einer Powerpoint-Präsentation durch den Investor und die beauftragten Büros konnten durch die Teilnehmer Fragen gestellt werden, die hier als Protokoll zusammengefasst sind:

- **Fragestellung Redner 1:**

Könnten Sie die Gründe benennen, warum Sie den Bebauungsplan- Nr. 152 so radikal gegenüber der vorherigen lockeren, moderaten Variante gewählt haben?

Antwort:

Sie zielen bestimmt auf den Masterplan ab, da waren im hinteren Teil Einfamilienhäuser geplant. Einfamilienhäuser sind an diesem Standort aufgrund der Hochwasserproblematik nicht möglich.

- **Fragestellung Redner 2:**

Findet es ganz furchtbar was hier passiert, weil das alle Strukturen, die es hier gab, zerstört. Als sie ihr Einfamilienhaus gebaut haben, haben sie angefragt das Haus etwas höher zu bauen. Von der Stadt kam eine Ablehnung mit der Begründung der Frischluftschneise, die für das Klima der gesamten Stadt extrem wichtig wäre, weil sie sozusagen für die Belüftung der Innenstadt sorgt. Deshalb wurden alle Bebauungspläne niedrig gehalten und es durfte keine höhere Bebauung geben. Was ist jetzt mit der Frischluftschneise und warum ist diese jetzt nicht mehr wichtig?

Antwort:

Antwort wird vertagt auf später nach dem Vortrag zum Klimaschutz-Thema.

- **Fragestellung Redner 3:**

Wie sollen die Spaziergänger noch Blickbezüge zur Natur haben, was eindeutig im Bebauungsplan Nr. 151 für den Bebauungsplan Nr. 152 gefordert wird?

Antwort:

Das hier sind städtebauliche Einzelhäuser, also Solitäre, die eine allseitige Fassade in alle Richtungen ausbilden, das ist nicht vergleichbar mit der klassischen Blockrandbebauung, die eine sehr geschlossene Struktur abbildet. Das heißt, dass man zwischen den Häusern trotzdem noch durchschauen kann.

Es ist Bestandteil eines Bebauungsplan-Verfahrens, dass sich die Pläne weiterentwickeln dürfen und auch müssen. Das ist eine Diskussionsgrundlage, weswegen wir heute auch hier sind.

- **Fragestellung Redner 4:**

Vergleicht Pläne von früher und heute.

Äußert Bedenken bzgl. des Hochwassers.

Wieso kann eine Frischluftschneise jetzt ersatzlos verbaut werden?

Wie kann eine Verdichtung noch geplant werden, trotz des Hochwassers?

Was ist mit dem Hochwasserschutz? Was hat sich nach der Einreichung der Bedenken der Bürger bzgl. des Hochwassers geändert?

Antwort:

Eine Kaltluftschneise wird behindert durch querstehende Bebauung. Die hier vorhandene Kaltluftschneise ist im Prinzip die Hafensperrmauer und die Gebäude sind so angeordnet, dass die Luft links und rechts vorbeikann.

Geändert wurde, dass die Häuser „auseinandergezogen“ wurden. Vorher gab es nur eine Parkfläche am Ende der Erschließungsstraße, dann wurde aber entschieden, dass unter alle Häuser Tiefgaragen kommen sollen. Das Retentionsvolumen kann dadurch über 1.000 m³ erhöht werden. Die Autos stehen dann nicht mehr im Freien, sondern „verschwinden“ unter den Häusern. Die Häuser wurden „auseinandergezogen“, die Stellplätze, die sich dazwischen befinden, wurden überdacht und begrünt, was ebenfalls wieder zum Speichern von Wasser gut ist. Außerdem sieht es schöner aus auf eine grüne Fläche zu schauen als auf einen Parkplatz.

In der ursprünglichen Planung war vorgesehen, dass die Erschließungsstraße, die jetzt in der Mitte liegt, parallel zu der Promenade verlief und eine 6 Metern Breite Fläche versiegelt. Aber auch das wurde schon frühzeitig geändert.

- **Fragestellung Redner 5:**

Wie hoch ist das letzte Haus an der Wasserkante? Wie weit ragt das aus der aktuellen Bebauung heraus?

Antwort:

Es gibt 4 Geschosse (3 Meter je Geschoss) + 1 Staffelgeschoss (3 Meter) + 2 Meter steht die Garage raus = 17 Meter

Im Bebauungsplan ist das höher angegeben, da die Überfahrten des Aufzugs oben noch herausstehen. Das Staffelgeschoss ist etwas zurückgesetzt und die technischen Eigenschaften müssen auch berücksichtigt werden, wenn eine PV-Anlage oder eine Solarthermie installiert werden soll. Wenn das mit einbezogen wird, ergibt sich eine größere Gesamthöhe.

- **Fragestellung Redner 6:**

Wie funktioniert das mit dem Verkehr in der Hafensstraße?

Im Vortrag wurde gesagt, dass es eine Mobilitätsprüfung gab. Im Jahr 2016/2017 wurde die Hafensstraße erst neu ausgebaut. Dabei sind die Parkplätze zurückgegangen und die Fahrbahn ist deutlich schmaler geworden. Das Problem, dass wir aneinander vorbeifahren müssen und immer einer sich irgendwie in eine Lücke quetschen muss, gibt es erst seit ein paar Jahren.

In welcher Form konnte darauf Rücksicht genommen werden?

Antwort:

Die Baustelle am Knotenpunkt an der Mansfelder Straße - ist alles andere als optimal. Das ist allen bekannt. Damit werden wir in diesem Jahr noch leben müssen. Wenn dort fertig gebaut ist, wird es auch eine Verkehrsregelung geben.

Ein neues Bauvorhaben induziert Verkehr.

Der Stellplatznachweis hat auf dem eigenen Grundstück zu erfolgen. Das funktioniert so bei Neubauten, kann aber rückwirkend bei Bestandsgebäuden nicht gefordert werden. Im Plangebiet findet das Parken in den Tiefgaragen statt. Außerdem wurde darauf geachtet, dass es sich keine Stellplätze an der Hafenspromenade befinden, sondern das Parken sich ausschließlich innerhalb des Quartiers erfolgt.

An dieser Stelle muss die ein oder andere Frage mitgenommen werden, da diese so nicht mehr beantwortet werden können und sich keine Lösung finden wird. Das Argument der Bürger ist, dass die Hafensstraße ab dem Punkt an dem die Autos aus dem neuen Quartier auf die Hafensstraße einbiegen (und wenn vorne der Normalzustand herrscht) nicht ausreicht. Die Verkehrsplaner sagen aber eindeutig, dass die Hafensstraße leistungsfähig ist. Hier geht es jetzt nicht darum eine abgeschlossene Planung besprochen zu haben oder dass sich alle einig sind. Hier besteht der größte Diskussionsbedarf und es werden detailliertere Informationen benötigt, zu der Aussage, dass die Hafensstraße tatsächlich leistungsfähig ist. Das soll von der Verkehrsplanung aufgearbeitet werden, sodass sauber erklärt werden kann, wie sie auf die Zahlen kommen und wie das funktioniert.

- **Fragestellung Redner 7:**

Um die Parkplatzsituation oder den Verkehr ein bisschen zu entspannen, kann man nicht das Gelände des ehemaligen Möbelhauses nutzen? Könnte man nicht dieses Areal als Parkplatz nutzen und dafür die Hafensstraße dann quasi Autofrei machen? (rechte Seite frei)

Antwort:

Das kann mit dem Eigentümer der Fläche besprochen werden.

Lösungsvorschlag zu dem Thema: Separate Bürgerversammlung mit den Park-/Verkehrsflächen, Rest der Hafensstraße ansetzen. Baustellen sollten dafür abgeschlossen sein. Die Flächen für Baustelleneinrichtung sollten dann zurück bekommen werden zum Parken. Man könnte versuchen „Fremd Parker“ zu vermeiden, so dass Anwohnerparkplätze in der Straße sind. Das wäre das Angebot um alle Beteiligten zufrieden stellen zu können.

- **Aussage/Mitteilung Redner 8:**

Die Rednerin hat eine Bahncard und ist Fahrradfahrerin aber muss trotzdem manchmal mit dem Auto fahren. Hier wird eine Lösung benötigt, dass man jederzeit durch die Straße fahren kann. Da nützen nicht die vorhandenen Parkplätze, dort muss man erstmal hinkommen, was oft ein Alptraum ist. Hier wurden nur die Parkplätze vorgestellt, was aber benötigt wird ist eine Regelung, dass die Hafensstraße wie auch immer zweispurig befahren werden kann.

- **Aussage/Mitteilung Redner 9:**

Wenn man einmal an den Urzustand der Straße zurückdenkt und sich jeder einmal den Gedanken macht, wie hat sich die Hafensstraße verändert? Dieses Wohnquartier war mit allem Möglichen bebaut, was auch keiner mehr so haben wollen würde. Er würde sein Gelände als Parkplatz zur Verfügung stellen, wenn alle mit gutem Beispiel vorangehen und das eigene Geld spenden, dann macht er das auch. Aber so weit ist das noch nicht. Das muss auch überplant werden und es gibt den Aufstellungsbeschluss für die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Das Grundstück der HWG muss „entseucht“ werden. Dort sind drei große Behälter mit Venol. Diese Entsorgung muss passieren. Nur wird das niemand machen, wenn er erstens sein Geld dafür hergeben muss, zweitens das Grundstück kaufen muss und drittens eine Entwicklung von den Leuten vorgeschrieben wird, die sagen, dass sie hier wohnen und alles schön ist aber mehr Leute hier nicht brauchen.

-- Unterbrechung für weitere Fragen --

- **Fragestellung Redner 10:**

Hier ist mehrfach betont worden, dass der Boden abgetragen wurde, der stark kontaminiert war. Gibt es Untersuchungen dafür? Gibt es dafür Protokolle? Was war da drauf? Welches Material ist nachträglich nach dem Aushub überhaupt aufgebracht worden? Gibt es hier eine Begleitung durch die zuständige Bodenschutzbehörde? Und wer hat die bauvorbereitende Maßnahme genehmigt?

Antwort:

Das hat es alles gegeben und gibt es noch. Abgeschlossen wurde das Ganze im Juni 2022. Es gab eine umfassende Untersuchung und eine Dokumentation. Aus dieser Dokumentation hat Frau Dr. Ortlepp vom Büro Buchholz & Partner, die auch den Schein als Bodensachverständigerin, also die Zertifizierung nach Bodenschutzverordnung §18 hat, dieses Projekt mit begleitet und in einzelnen Schritten abgenommen. Sie hat am Ende eine Schlussdokumentation erstellt. Diese ist auch bei der Stadtverwaltung eingegangen. Alles wurde also von Fachbüros begleitet. Im Einzelnen können die Belastungen, welche aufgeführt wurden nicht auswendig genannt werden, das muss man dann nachlesen.

Der Boden der aufgebracht wurde ist natürlich nicht belastet und wurde obendrüber noch mit einer Schicht abgedeckt, damit der Wind nicht irgendwelche Staubteile in die Luft freigibt.

Herr Helbig möchte das Bodengutachten sehen/lesen.

- **Fragestellung Redner 11:**

2022 wurden hier Tausende m³ Erde ausgetauscht. Auf das Haus ist der Staub von der verseuchten Erde gerieselst. (Der Boden wäre auch nicht beregnet worden und der Aushub wurde einfach ohne Abdeckung auf die LKWs geladen, sodass riesige Staubwolken entstanden.) Warum wurden die Anwohner darüber nicht im Vorfeld informiert?

Antwort:

Herr Edinger entschuldigt sich, dass es im Vorfeld keine Information darüber gab. Das war so nicht in Ordnung aber man kann es jetzt nicht mehr ändern.

Alles wurde ordnungsgemäß entsorgt und es gab eine Bodenuntersuchung dazu. Die Maßnahme wurde von fachkundigen Personen begleitet.

Das Gutachten konnte auf Anfrage danach eingesehen werden.

- **Fragestellung Redner 12:**

Schaut man auch schon auf den B-Plan 153 und macht jetzt nicht nur leere Versprechen mit dem Grundstück von Lührmann als Parkplatz?

Antwort:

Der B-Plan 153 wird absehbar nicht zur Satzungskraft kommen. Deshalb kann das nur in der Theorie mit bedacht werden, die Rechtsverbindlichkeit kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht hergestellt werden. Die Lösung dafür gibt es jetzt noch nicht.

- **Fragestellung Redner 13:**

Was hat die Firma geplant? Werden das Eigentumswohnungen? Werden das Mietwohnungen? Ist das ein Mischkonzept? Werden es Sozialwohnungen?

Es wurde erwähnt, dass eine Brücke gebaut wird zur Würfelwiese und eine zweite Brücke, wann ist da Baubeginn und Bauende?

Antwort:

Zu den Brücken: Die Planung ging sehr lange. Die Finanzierung ist mittlerweile sicher und Fördermittel werden zur Verfügung gestellt. Es gibt allerdings noch ein paar Planungsschritte zu machen. Unter Vorbehalt wird der Bau in den Jahren 2026/2027 vollzogen. Hinweis: Die eine Brücke geht nicht zur Würfelwiese, sondern wird auf Höhe des Freibades ungefähr in die Franz-Schubert-Straße rübergehen.

Bei den Wohnungen bleibt F.K. Horn bei ihrem Konzept. Es besteht die Möglichkeit ein Objekt an einen Anleger zu verkaufen, der dann vermietet. Außerdem gibt es das Konzept, welches immer Hausweise gemacht wird, für Eigentumswohnungen. Sozialwohnungen gibt es nicht. Es werden nur komplette Anlegerobjekte oder Eigentumswohnungen angeboten. An der Hülle und dem Energiekonzept sind alle Häuser von außen gleich.

- **Fragestellung Redner 14:**

Inwiefern wäre die Wirtschaftlichkeit zu prüfen bzw. noch gegeben, wenn man sagt, man nimmt Geschosse runter, also baut nicht so hoch?

Antwort:

Es gibt 9 Objekte, das wären 9 Etagen weniger und das vordere Haus fällt dann weg. Es verteuert am Ende den Rest der gebaut wird. Wenn man alles zusammen sieht, Energiekonzept und Begrünung wurden sich weiter darüber noch keine Gedanken gemacht. Das alte Speichergebäude wird der höchste Punkt im Gebiet bleiben.

- **Fragestellung Redner 15:**

Frage zum Nutzungskonzept des Sophienhafens. Als Besucher des Sophienhafens hat er sich vorgestellt, dass etwas mehr los ist. Wie man das z. B. vom Pier 1 in Leipzig kennt oder wie am Pfälzer Ufer. Also dass man evtl. ein Eis essen oder einfach flanieren kann, das fehlt in seinen Augen in einem Gebiet welches das eigentlich bieten könnte.

Antwort:

Es sind Unterkünfte für Wasserwanderer geplant, also für den Saale-Tourismus. Gastronomie ist mitgeplant, kann man auf dem Plan auch sehen. Es wurde auch eine schwimmende Terrasse angedacht. Zum einen für die Belebung des Tourismus, zum anderen für die Nahversorgung und für die Gastronomie.

Es wurde im Wohngebiet ein Stück weit reduziert, da es ja mit den Anwohnern verträglich bleiben soll.

- **Fragestellung Redner 16:**

Wie wird sichergestellt, dass vom Gestaltungsplan nicht wieder alle Dinge „hinten runterfallen“, also, dass die dargestellte, geplante Begrünung auch tatsächlich so umgesetzt wird? Werden bestehende Bäume gefällt?

Antwort:

Die geplanten Bäume sind verpflichtend, das muss so umgesetzt werden. Zum Bebauungsplan gehört der Grünordnungsplan. In diesem Fall ist mehr oder weniger festgelegt, dass es einen freiflächigen Gestaltungsplan gibt. / Der B-Plan muss die Regelung enthalten, verweist aber auf den Grünordnungsplan / auf den Freiflächengestaltungsplan und trifft die Festsetzung im Bebauungsplan. Der B-Plan ist rechtlich verbindlich.

- **Fragestellung Redner 17:**

Ist eine Wandbegrünung für die Gebäude vorgesehen?

Antwort:

Es gibt hier bei der Planung keine Fassadenbegrünung.

Vier Stellplätze sind zum Carsharing vorgesehen.

Sind das die einzigen hier im Wohngebiet?

Wird es auch Ladesäulen für E-Autos geben?

Die Lastenradstellplätze sind auf den Bildern unüberdacht. Das ist schwer vorstellbar, da diese Ladeinfrastruktur brauchen und geschützt stehen müssten. Gibt es dazu mehr Infos?

Antwort:

Es sind nur 4 Stellplätze für Carsharing geplant. Ein Carsharing-Anbieter, mit dem Gespräche darüber geführt wurden, hält 4 Stellplätze in diesem Gebiet für ausreichend.

Die Bilder die gezeigt wurden waren nur symbolisch, dass dort Stellplätze hinkommen.

Sehr wahrscheinlich werden diese für die Lastenräder überdacht.

Wallboxen/Anschlüsse für E-Energie werden in dem ganzen Gebiet gelegt. Es wäre sogar möglich, dass man den Strom, z.B. beim BHKW, der in der Spitzenlast abfällt, für genau diese Sachen nutzen kann. Und dann hätte man auch einen günstigen Strom, den man nicht aus dem Netz nehmen muss, weil das alles aus diesem Kreislauf der Bewirtschaftung kommt.

- **Fragestellung Redner 18:**

Gibt es ein Lichtkonzept? Also, dass das Licht nur nach unten strahlt und nicht sonst wie weit irgendwohin?

Antwort:

Das ist heutzutage automatisch mit LED-Lampen gegeben. Es wird nur beleuchtet was zwingend notwendig ist.

- **Fragestellung Redner 19:**

Was geschieht mit der Villa, die auf diesem Gelände steht? Ich sehe hier die ist weg, das heißt die wird abgerissen, ist das richtig?

Antwort:

Ja

Was sagt da der Denkmalschutz, steht die unter Denkmalschutz?

Antwort:

Nein, die Villa steht nicht unter Denkmalschutz.

Ist farblich eine Veränderung vorgesehen oder machbar, dass nicht alles grau ist?

Antwort:

Über die Farben muss noch gesprochen werden, aber es soll berücksichtigt werden, dass die Farben grau und weiß vermieden werden.

Aussage/Mitteilung Redner 20:

Es wurde viel über den Verkehr gesprochen. Es wäre ein Wunder, dass noch kein tödlicher Unfall passiert ist. Es ist lebensgefährlich, dort mit dem Fahrrad zu fahren oder zu Fuß entlang zu gehen.



René Rebenstorf
Beigeordneter