



Sitzung des Ausschusses für Planungsangelegenheiten am 15.10.2019
Anfrage der SPD-Fraktion zum Stand der B-Planverfahren Nr. 152 „Wohngebiet am Sophienhafen Südseite“ und Nr. 153 „Hafenstraße, Westseite“
Vorlagen-Nummer: VII/2019/00382
TOP:

Antwort der Verwaltung:

Zum Bebauungsplanverfahren Nr. 152

1. Wie ist der aktuelle Stand des Bebauungsplanverfahrens Nr. 152?

Am 25. November 2009 wurden Aufstellungsbeschlüsse für folgende Planverfahren gefasst.

- Bebauungsplan Nr. 151 „Wohngebiet am Sophienhafen Nord- und Westseite (bereits als Satzung beschlossen)
- Bebauungsplan Nr. 152 „Wohngebiet am Sophienhafen Südseite“
- Bebauungsplan Nr. 153 „Hafenstraße, Westseite“

Die damaligen Eigentümer des Grundstückes Hafenstraße Nr. 31-33 (Bebauungsplan Nr. 152) haben kein Interesse gezeigt, das Grundstück entwickeln zu wollen.

Als im Dezember 2011 ein Eigentümerwechsel für die Flächen südlich des Sophienhafens stattfand, wurde die Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 152 aufgenommen.

Aufgrund der Flut 2013 wurden Informationen vom Landesverwaltungsamt zum Umgang mit den geplanten Vorhaben, die zwar außerhalb der festgesetzten Überschwemmungsgebiete, aber in vom Hochwasser im Juni 2013 betroffenen Bereichen liegen, notwendig.

Dem Investor/Eigentümer wurde mitgeteilt, dass es kein grundsätzliches Bauverbot gibt, aber die Anforderungen des § 78 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) eingehalten werden müssen.

Nachdem ein erneuter Eigentümerwechsel des Grundstückes erfolgte, wurde die Bearbeitung wieder aufgenommen.

Das Bauvorhaben soll auf einem Grundstück realisiert werden, welches zukünftig als Überschwemmungsgebiet der Saale durch das Landesverwaltungsamt festgesetzt werden soll. Deshalb wurde erforderlich, dass vom Investor gemäß § 78 Abs. 3 WHG der Nachweis des Retentionsraumausgleichs erbracht wird.

Außerdem befinden sich auf dem Grundstück altlastverdächtige Bereiche und Altlasten. Da auf dem Grundstück eine sensible Nutzung (Wohnen) vorgesehen ist, hat sich der Investor entschieden, bereits im Vorfeld der Erarbeitung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes durch Erstellung eines **Sanierungsplans** sicherzustellen, dass die in Anhang 2 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vorgeschriebenen Vorgaben eingehalten werden. Dieser Sanierungsplan soll dann nach Bestätigung durch die Untere Boden-schutzbehörde zwingend vor Umnutzung des Plangebietes umgesetzt werden.

Zwischenzeitlich wurde vom Investor eine Planung erarbeitet, die am 6. November 2017 im Gestaltungsbeirat (GBR) vorgestellt wurde. Die Weiterentwicklung eines hochwertigen Stadtquartieres (u.a. vorgeschlagene Dichte und Höhenstaffelung, die freiräumliche Qualität sowie die Ausprägung der Promenade als mögliche Flaniermeile) wurde durch die Mitglieder des GBR positiv begrüßt.

Aus Gründen des Hochwasserschutzes plante der Investor daher, anstelle von weiteren kleinteiligeren Einfamilienhausgrundstücken, mehrgeschossige Wohnhäuser, die über vollständig überflutbare Kellergeschosse verfügen (PKW-Stellplätze), um den erforderlichen Retentionsraum zu schaffen.

2. Welche Zeitschiene ist für das weitere Bebauungsplanverfahren vorgesehen (Befassung und Beschlussfassung in den Gremien des Stadtrates, Auslegungsbeschluss, Abwägungsbeschluss, Satzungsbeschluss)?

Es ist beabsichtigt, noch dieses Jahr eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB durchzuführen.

Die Termine für o. g. Beschlüsse sind noch mit dem Investor und dem Planungsbüro abzustimmen.

3. Welche Nutzungen im Plangebiet sind vorgesehen (Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Flächen und Gebäude mit besonderen Nutzungszwecken o.ä.)?

Die bisherigen Abstimmungen laufen auf der Basis von Mehrfamilienhäusern.

4. Welche (maximale) Anzahl an Vollgeschossen bzw. welche Geschosshöhen sind bei der Bebauung vorgesehen?

Die konkreten Höhen werden noch erarbeitet.

5. Wo sollen die Parkplätze/Garagen/Stellplätze ausgewiesen werden (Tiefgarage, im Bereich der Hafestraße o.ä.)?

Wird noch erörtert. Es gab Überlegungen, eine Tiefgarage, wie im B-Plan Nr. 151, zu errichten.

Zum Bebauungsplanverfahren Nr. 153

6. Wie ist der aktuelle Stand des Bebauungsplanverfahrens Nr. 153

Am 25. November 2009 wurde der Aufstellungsbeschluss für o.g. Planverfahren gefasst.

Die Eigentümer der Grundstücke Hafestraße Nr. 7 und Hafestraße Nr. 20 (Bebauungsplan Nr. 153) haben bis jetzt kein Interesse gezeigt, die Grundstücke entwickeln zu wollen. Nach den vorliegenden Erfahrungen mit den umfassenden und großflächigen Angebotsplanungen der vergangenen Jahre wurde entschieden, den Planungsgeltungsbereich stärker an konkreten Investitionsinteressen auszurichten.

Die Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 153 kann erst dann begonnen werden, wenn mit beiden Eigentümern ein städtebaulicher Vertrag zur Kostentragung abgeschlossen ist. Bis jetzt konnten oder wollten die beiden Eigentümer untereinander noch keine abschließende Einigung in der Sache erzielen.

7. Welche Zeitschiene ist für das weitere Bebauungsplanverfahren vorgesehen (Befassung und Beschlussfassung in den Gremien des Stadtrates, Auslegungsbeschluss, Abwägungsbeschluss, Satzungsbeschluss)?

Der Verwaltung liegt keine Planung vor.

8. Welche Nutzungen im Plangebiet sind vorgesehen (Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Flächen und Gebäude mit besonderen Nutzungszwecken o.ä.)?

Der Verwaltung liegt keine Planung vor.

9. Welche (maximale) Anzahl an Vollgeschossen bzw. welche Geschosshöhen sind bei der Bebauung vorgesehen?

Der Verwaltung liegt keine Planung vor.

10. Wo sollen die Parkplätze/Garagen/Stellplätze ausgewiesen werden (Tiefgarage, im Bereich der Hafestraße o.ä.)?

Der Verwaltung liegt keine Planung vor.

Allgemein

11. Da sich das Verkehrsaufkommen in der Hafestraße mit zunehmender (Wohn-)Bebauung/dem Bau des Senioren- und Pflegeheims verstärkt und derzeit auf der Ostseite der Hafestraße das Parken weitestgehend erlaubt ist: Welche Veränderungen in der Verkehrsführung/Beschränkungen des Parkens auf der Hafestraße sind gegebenenfalls perspektivisch geplant?

12. Wann soll der am Stadthafen geplante Parkplatz gebaut werden?

Der Parkplatz auf der Nordspitze der Salineinsel ist für den Hafenbetrieb am Sophienhafen vorgesehen und wird durch den Eigentümer spätestens dann gebaut, wenn die Plätze für den Hafen benötigt werden.

Sollten bis Ende 2020 schon einige Plätze für Einrichtung des altersgerechten Wohnens benötigt werden, wird der Parkplatz auch schon früher fertiggestellt.

René Rebenstorf
Beigeordneter