



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **III/2003/03657**
Datum: 30.09.2003
Bezug-Nummer.
Kostenstelle/Unterabschnitt:
Verfasser:

Beratungsfolge	Termin	Status
Beigeordnetenkonferenz	30.09.2003	nicht öffentlich Vorberatung
Ausschuss f. Planungs- u. Umweltangelegenheiten (Planungsausschuss)	14.10.2003	öffentlich Vorberatung
Sportausschuss	14.10.2003	öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Finanzen und städtische Beteiligungsverwaltung	21.10.2003	öffentlich Vorberatung
Hauptausschuss	22.10.2003	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	29.10.2003	öffentlich Entscheidung

Betreff: Sport- und Freizeitzentrum Halle (Saale)

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt für den Neubau eines Sport- und Freizeitzentrums den Standort Hufeisensee.

Finanzielle Auswirkung:

Erst nach Angebotsabgabe der Bewerber und Kenntnis der Höhe der Fördermittelbereitstellung aus unterschiedlichen Programmen näher bestimmbar. Im weiteren Verfahren ist ein Finanzierungsmodell zu entwickeln, das höchstmögliche Kostenneutralität für die Stadt absichert. Im Zusammenhang mit der Standortentscheidung

zum Bau eines Sport- und Freizeitzentrums entstehen keine weiteren Kosten.

Ingrid Häußler
Oberbürgermeisterin

Beschlussvorlage Sport- und Freizeitzentrum Halle (Saale)

Inhaltsverzeichnis:

1. Präambel
2. Untersuchung des Standortes Hufeisensee
3. Weitere Vorgehensweise

Anlagen: - Übersichtsplan zum Standort Hufeisensee
- Entwurf der Zeitschiene vom 24.09.2003

1. Präambel

In der 42. Öffentlichen Sitzung des Stadtrates der Stadt Halle (Saale) vom 30.04.2003 hat der Stadtrat den Neubau eines Sport- und Freizeitzentrums befürwortet. Die Stadtverwaltung wurde beauftragt, den Vorzugsstandort „Hufeisensee“ auf Machbarkeit vorzuprüfen (siehe Beschlusspunkt 1a). Das Ergebnis soll die Entscheidungsfindung zum Standort für das Sport- und Freizeitzentrum untersetzen.

Der Empfehlung der Stadtverwaltung gegenüber dem Stadtrat, dem Standort „Hufeisensee“ den Vorzug zu geben, gingen eine Reihe von Prüfungen zu weiteren Standorten in Halle (Saale) voraus.

Ausschlaggebend für die Entscheidung des Stadtrates, der Empfehlung zu folgen und den Standort „Hufeisensee“ in das weitere Verfahren aufzunehmen, sind die Vorzüge und Potentiale des Standortes gegenüber anderen voruntersuchten Standorten.

Die Fläche mit rund 35 ha bietet Erweiterungsmöglichkeiten. Die Stadt Halle (Saale) ist fast ausschließlich Eigentümer der Grundstücke. Eine überörtliche ÖPNV-Anbindung ist möglich durch die Realisierung eines zusätzlichen S-Bahn-Haltepunktes auf der Strecke Halle – Leipzig. Eine leistungsfähige Anbindung für den Individualverkehr kann über die geplante Gewerbestraße Halle-Ost erfolgen.

Der Standort in der Nähe des Sees bietet die Möglichkeit, im Zusammenspiel mit der Nutzung der Naherholungspotentiale, Synergieeffekte zu erzeugen.

Mit diesen Vorzügen und Potentialen würde der Standort auch den übergeordneten Zielstellungen der Stadt Halle (Saale) gerecht.

Zu den übergeordneten Zielstellungen gehört die Prüfung und der Nachweis von Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit geplanter Investitionen.

Darauf wird auch die in Arbeit befindliche Stadtentwicklungskonzeption, flankiert vom Stadtumbauprogramm Ost und der Finanzlage der Stadt, eingehen.

Nachhaltigkeit kann nachgewiesen werden, indem insbesondere für Neubauvorhaben zukunftsfähige Standorte ausgewählt werden. Standorte sind zukunftsfähig, wenn Erweiterungsmöglichkeiten gegeben sind, damit hier durch die Konzentrationsmöglichkeit von Einrichtungen Synergieeffekte genutzt werden können.

Eine mögliche Mehrfachnutzung technischer Infrastruktur kann dem Nachweis von Wirtschaftlichkeit Rechnung tragen.

In der Stadtratssitzung vom 30.04.2003 wurde die Stadtverwaltung zudem mit der Vorbereitung eines Investitionswettbewerbes für ein Finanzierungs- und Betreiberkonzept beauftragt.

2. Untersuchung des Standortes Hufeisensee

Basierend auf dem Beschluss aus der Stadtratssitzung vom 30.04.2003

„Der Stadtrat befürwortet den Neubau eines Sport- und Freizeitzentrums und beauftragt die Verwaltung zur Durchführung nachfolgender Schritte im Sinne der Machbarkeitsstudie: Vorprüfung des Vorzugsstandortes Hufeisensee“

hat der GB II / FB Stadtentwicklung und –planung 4 Gutachten an externe Büros in Auftrag gegeben.

- Untersuchung zur Umweltverträglichkeit
- Schallgutachten
- Baugrundgutachten
- Verkehrsgutachten

Im Ergebnis bestätigen die Gutachten die grundsätzliche Eignung des Standortes westlich des Hufeisensees.

Gleichzeitig werden Hinweise gegeben, wie das Projekt bauausführungsbezogen umgesetzt werden kann.

2.1 Auszüge aus den vorliegenden Gutachten



**Auszug aus:
Untersuchung zur Umweltverträglichkeit**

Zusammenfassung:

„Für eine perspektivische Stadtentwicklung benötigt die Stadt Halle auch ein zeitgemäßes Sport- und Freizeitzentrum. Mit dem Kurt-Wabbel-Stadion und dem Sportdreieck verfügt die Stadt zwar über ein Stadion mit einigen Nebenanlagen, jedoch verfügt dieser Standort aufgrund der Lage inmitten eines attraktiven Wohngebietes nur über ein außerordentlich begrenztes Entwicklungspotenzial (ACERPLAN 2001). Daraus ergab sich die Erfordernis, innerhalb der Grenzen des administrativen Stadtgebietes nach geeigneten Standorten zu suchen, auf denen folgende Nutzungen realisiert werden könnten:

- ein Fußballstadion multifunktional nutzbar (auch Konzerte, Kulturveranstaltungen)
- zwei Trainingsplätze außerhalb des Stadions
- eine Ballsporthalle
- ca. 3500 Pkw-Stellplätze + Busstellplätze

Der Flächenbedarf beläuft sich insgesamt für einen solchen Komplex auf ca. 35 ha. Etwa die Hälfte dieser Fläche (ca. 16 ha) wird davon baulich in Anspruch genommen werden.

Im Ergebnis eines verwaltungsintern durchgeführten Flächenscreenings schälte sich hinsichtlich der Prüffaktoren Lage, Größe und Verfügbarkeit der Grundstücke, Verkehrsinfrastruktur (Anbindungsmöglichkeiten, ÖPNV, MIV), Umwelt (Netto-Neuversiegelung, Klima, angrenzende Nutzungen), Planungskonflikte, Kosten und Realisierungszeitraum als Vorzugsstandort der Bereich zwischen Hufeisensee im Osten, den Bahnanlagen im Süden, der Trasse für die Osttangente im Westen und der rückwärtigen Bebauungskante der Delitzscher Straße im Norden als Vorzugsstandort heraus. Dort sind die Verhältnisse auch günstig für die Angliederung weiterer sport- und freizeit-orientierter Funktionen.

In Vorbereitung auf das bzw. die Genehmigungsverfahren wurden in einem weiteren Planungsschritt mehrere Standorte für das Sport- und Freizeitzentrum Halle (Saale) einer vergleichenden Umweltverträglichkeitsbetrachtung (UVS) unterzogen. Für folgende Varianten wurden die Umweltauswirkungen umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet:

1. Neubau im Bereich Kurt-Wabbel-Stadion/ Gesundbrunnenbad:
Variante Gesundbrunnen
2. Neubau westlich des Hufeisensees:
Variante Hufeisensee
3. Neubau im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 30 (südl. Delitzscher Str.):
Variante B-Plan 30
4. Null-Variante - Rekonstruktion des Kurt-Wabbel-Stadions:
Variante 0

Bau und Betrieb eines Sport- und Freizeitzentrums der geplanten Dimension haben unzweifelhaft Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturraumes und die davon abhängigen Schutzgüter.

Die Wirkfaktoren unterscheiden sich hinsichtlich der Wirkungsart (Intensität, Erheblichkeit, Schwere), des „Wirkungspfades“ und der Wirkungsdauer. Sie gliedern sich funktionell in

- baubedingte Wirkungen
- anlagenbedingte Wirkungen
- betriebsbedingte Wirkungen

Während die baubedingten Wirkungen zeitlich begrenzt und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Umwelt für alle Varianten vergleichbar sind, müssen bei den anlagenbedingten Wirkungen die Oberflächenversiegelung sowie Hochbauten und bei den betriebsbedingten Wirkungen besonders Lärm, Licht und allgemeine Störungen durch Bewegungen von Menschen und Fahrzeugen als umwelterheblich angesehen werden.

Wesentlich betroffen werden von dem Vorhaben die Schutzgüter Boden,

Klima/ Luft und Wohnen und Arbeiten. Hinsichtlich der Umwelterheblichkeit ergibt sich für die verschiedenen Varianten folgendes Bild:

1. Die Null-Variante stellt keine ernsthafte Standortalternative dar, weil sie die geforderten Nutzungskriterien auch nicht annähernd erfüllt. Hinsichtlich der Umwelterheblichkeit würde sie trotz der sich daraus ergebenden deutlich geringeren Flächeninanspruchnahme nur geringfügig besser abschneiden. Hauptkonflikte ergeben sich mit dem Schutzgut Wohnen durch die Lärmemissionen sowie den Schutzgütern Landschaftsbild / Erholungspotential und Flora, Fauna, Biotop durch den Verlust diverser innerstädtischer Grünflächen mit altem Baumbestand.
2. Bei der Variante Gesundbrunnen verschärfen sich die bereits bei der Null-Variante vorhandenen Konflikte, da zur Befriedigung des zusätzlichen Flächenbedarfs allein die wohnortnahen Kleingärten zur Verfügung stehen würden. Die Konflikte Lärm – Wohnnutzung und Bodenversiegelung – sonstige Sachgüter (Kleingärten, Industrieflächen) sowie Erholungspotenzial (Kleingärten) sind extrem verschärft.
3. Die Varianten B-Plan 30 und Hufeisensee sind hinsichtlich ihrer Umweltauswirkungen und Konfliktpotentiale sehr ähnlich.

Schutzgut Mensch und Erholung

Die durch die Lärmemissionen von Industrie- und Gewerbegebieten sowie zahlreicher vorhandener Verkehrsstraßen und durch die geplante Gewerbestraße Halle-Ost schon vorbelasteten Wohngebiete in Büschdorf und Bruckdorf erfahren durch zusätzliche Schallemissionen potentiell eine noch höhere Belastung.

Schutzgut Arten und Biotop

Es gehen vor allem Ackerflächen und in geringem Umfang Ruderalfluren verloren, die floristisch eine geringe und faunistisch eine mittlere Bedeutung aufweisen. Über den absoluten Verlust als Lebensraum durch Versiegelung und Überbauung hinaus, ergeben sich speziell für die Tierwelt Konflikte durch Licht- und Lärmemissionen, sowie die allgemeine Erhöhung von Zahl und Intensität der vom Menschen direkt ausgehenden Störungen.

Durch die geringe Nähe zum naturschutzfachlich bedeutsamen Hufeisensee und eine geringere Zerschneidungswirkung ist das Konfliktpotential der Variante B-Plan 30 gegenüber der Variante Hufeisensee geringer.

Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser

Bei beiden Varianten stellt der großflächige Verlust wertvoller, ertragreicher landwirtschaftlich nutzbarer und zugleich der Grundwasserneubildung dienenden Böden neben den Lärmemissionen den bedeutendsten Umweltkonflikt dar. Hinsichtlich der Erheblichkeit ergibt sich zwischen beiden Varianten keine Differenzierung.

Schutzgüter Luft und Klima

Bei der Variante Hufeisensee wird eine Freifläche mit sehr hoher lufthygienisch-klimatischer Ausgleichsfunktion sowohl als Kaltluftentstehungsgebiet, als auch als Luftleitbahn in Anspruch genommen. Bei der Variante B-Plan 30 würde gleichermaßen die Fläche eines Kaltluftentstehungsgebietes in unmittelbarer Stadtnähe reduziert werden.

Anders als am weiter südlich liegenden Vorzugsstandort würden jedoch bestehende Luftleitbahnen nicht oder unwesentlich beeinträchtigt.

Schutzgut Landschaft

Bei der Variante B-Plan 30 würde sich das Stadion unmittelbarer in die bestehende Stadtsilhouette einfügen, als bei der Vorzugsvariante. Bei der Variante Hufeisensee wird das aktuelle Landschaftsbild einer Agrarlandschaft im Weichbild einer Großstadt gestört.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Gegenüber der Vorzugsvariante Hufeisensee, die bei diesem Schutzgut konfliktfrei bleibt, können sich bei der Variante B-Plan 30 ggf. Konflikte mit vorhandenen Hochspannungstrassen ergeben. Als wesentlicher Konflikt müssen weiterhin die aktuellen Planungsziele des B-Planes 30 angesehen werden.

4. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Variante B-Plan 30 allein unter dem Aspekt der Umwelterheblichkeit gegenüber der Variante Hufeisensee geringfügig günstiger abschneidet.

Aus der Umwelterheblichkeitsbetrachtung kann eine vorläufige gleichrangige Weiterverfolgung der Varianten Hufeisensee und B-Plan 30 empfohlen werden. Speziell die parallele Entwicklung einer Bade- und Freizeitnutzung des Hufeisensee bei gleichzeitiger Nutzung der vorhandenen Infrastruktur (Parkplätze usw.) kann im weiteren Planungsverlauf unter anderem entscheidungserheblich werden.

Sollte die Entscheidung zugunsten des Standortes Hufeisensee fallen, sind zum Ausgleich des Eingriffes und als Ersatz und zur Vermeidung und Verminderung der Umweltauswirkungen folgende Maßnahmen durchzuführen.

Schutzgut Mensch – Erholung

Entlang des Hufeisensees ist ein ungefährlicher Zugang zum See für Erholungssuchende sicherzustellen. Unterbrechungen von Wegen durch Baueinrichtungen sind möglichst zu vermeiden.

Schutzgut Mensch – Wohnen

Zur Verminderung hoher Schallemissionen und um die Überschreitung der gesetzlichen Grenzwerte zu vermeiden, sind aktive und passive Schallschutzmaßnahmen (geeignete Anordnung der Gebäude, Erhöhung und teilweise Überdachung der Tribünen) durchzuführen. Genauere Angaben sind der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.

Schutzgut Arten und Biotope

Die Anlage von Grünflächen um das geplante Stadion sollten funktional und zweckmäßig sein, d.h. den Ansturm großer Besucherzahlen überstehen können, und z.B. den Einsatz von Rettungsmannschaften nicht behindern.

Daneben sollte jedoch auch die Eignung der gewählten Pflanzen als Nahrungsquelle und Deckung für Tiere, besonders Insekten und Vögel, berücksichtigt werden.

Bei der Pflege der Grünanlagen im Zuge von Unterhaltungsmaßnahmen sollte der Einsatz von Bioziden vermieden werden.

Da durch eine ausgebaute Infrastruktur am geplanten Stadion und durch Stadionbesucher (vor oder nach Veranstaltungen) die Freizeitnutzung des Hufeisensees (Baden, Lagern, Camping, Grillen etc.) sicherlich zunehmen wird, muss dieser naturschutzfachlich bedeutende Lebensraum entsprechend geschützt werden.

Dies ist zum einen durch die Einrichtung von Pufferzonen möglich (Sukzessionsflächen, halboffene gebüschbestandene Gras-Kraut-Fluren), zum anderen durch eine geeignete Besucherlenkung (Anlage von Badestrand, attraktiver Ausbau naturschutzfachlich unbedenklicher Wege, Einzäunung wertvoller Sukzessionsflächen).

Das Problem der „Lichtverschmutzung“ hier vor allem durch die Stadionscheinwerfer, muss durch die Wahl geeigneter Lampen minimiert werden. Dabei ist es wichtig, die aktuellen technischen Möglichkeiten zu sondieren, um eine Beeinträchtigung der Fauna so gering wie möglich zu halten.

Schutzgut Boden

Auf Flächen, die nicht überbaut oder versiegelt werden müssen, ist der Boden möglichst unverändert bis zur Begrünung zu erhalten. Verdichtungen und Überlagerungen sind zu vermeiden. Die Anlage von Baustreifen, Betriebsflächen sowie Ablagerung von Baustoffen u.s.w. hat flächensparend zu erfolgen.

Belastungen des Bodens und damit Gefährdung der Tier- und Pflanzenwelt durch den Einsatz von Bioziden im Zuge von Unterhaltungsmaßnahmen sind zu vermeiden.

Durch Bauwerksdrainagen oder Gräben gefasstes Bodenwasser ist nach Möglichkeit vor Ort zu versickern.

Schutzgut Wasser

Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit zu versickern. Bei Ableitung in Gräben ist die Qualität zu sichern und die maximal auftretende Menge zu beachten, ggf. sind Rückhaltungsmöglichkeiten vorzusehen.

Schutzgut Klima

Negative Auswirkungen auf das Klima und die Luftqualität, besonders das Blockieren der Luftleitbahn sind durch möglichst geringe Dimensionierung des Bauvorhabens und geeignete Anordnung der Gebäude zu minimieren.

Die weitestgehende Reduzierung versiegelter Flächen zugunsten vegetationsbestandener Flächen trägt zur Verbesserung der lufthygienischen Situation bei.

Schutzgut Landschaftsbild

Durch den Bau des Stadions erfährt das Landschaftsbild eine qualitative Veränderung. Durch geeignete städteplanerische, architektonische und landschaftsgärtnerische Maßnahmen ist dafür Sorge zu tragen, dass ein

neues, ästhetisch ansprechendes Ambiente entsteht.

Die Umwelterheblichkeit des Vorhabens lässt sich durch geeignete Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen minimieren. Speziell durch eine optimale Anordnung der einzelnen Nutzungen und die Reduzierung des Versiegelungsgrades kann der Bedarf an Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen beeinflusst werden.

Eine überschlägige Flächenbilanzierung ergibt einen Flächenbedarf von ca. 4 ha aufzuforstendem Ackerland.

Es ist vorgesehen, diese Maßnahme im Zusammenhang mit der Nachnutzung von Abbruchflächen im Stadtteil Silberhöhe zu realisieren.

Landesplanerische Abstimmung

Es wird empfohlen, bei der zuständigen Raumordnungsbehörde vorstellig zu werden, um deren Beurteilung über die Raumerheblichkeit des Vorhabens einzuholen.“

Die landesplanerische Abstimmung der raumbedeutsamen Planung mit der Oberen Landesplanungsbehörde ist von der Stadtverwaltung eingeleitet worden.



Auszug aus: Schallgutachten / Schallimmissionsprognose / Voruntersuchung

Zusammenfassung:

„Als Standort für ein Sport- und Freizeitzentrum wurde ein Areal am Hufeisensee untersucht. Im Rahmen dieses Schallgutachtens wurden die schalltechnischen Auswirkungen dieser Standortwahl aufgezeigt. Beurteilungsgrundlagen sind die 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) bzw. die Freizeitlärm-Richtlinie.

Für die für das Sport- und Freizeitzentrum eingeplante Fläche am Standort Hufeisensee wurde ein Schallleistungspegel (zulässige Emission – flächenbezogen pro m²) bestimmt, mit dem gewährleistet ist, dass die Beurteilungskriterien der 18. BImSchV in den entsprechenden Beurteilungszeiten eingehalten werden.

In einem zweiten Schritt wurde die Fläche beispielhaft in Lärmpegelbereiche untergliedert, um die zulässige Emission am Standort zu erhöhen.

In einer Plausibilitätsbetrachtung wurde überprüft, ob und unter welchen Prämissen die oben genannten Betriebssituationen mit den ermittelten zulässigen Emissionen durchgeführt werden können. Bei der Plausibilitätsbetrachtung wurden den Betriebssituationen typische Emissionssituationen zugeordnet. Dabei wurde auf Messwerte, Annahmen und Ansätze (bürointernes Material, Literatur) zurückgegriffen.

Mit vereinfachten Emissionsansätzen ergibt sich folgende mögliche Nutzung am Standort Hufeisensee:

uneingeschränkt möglich: - Trainingsbetrieb in der Zeit von
werktags: 8:00 – 22:00 Uhr

- Fußballspiele und sonstige Sportveranstaltungen unabhängig von der Zuschauerzahl in der Zeit:
 werktags: 8:00 – 20:00 Uhr
 sonn- und feiertags: 9:00 – 13:00 Uhr /
 15:00 – 20:00 Uhr •1

Ein uneingeschränkter Spielbetrieb ist möglich in der Zeit zwischen 13:00 Uhr und 15:00 Uhr an Sonn- und Feiertagen, wenn das Stadion nicht länger als 4 Stunden an diesem Tag genutzt wird.

- Sportveranstaltungen und Konzerte in der Ballspielhalle •2
- seltene Ereignisse:**
 - Fußballspiele und andere Sportveranstaltungen im Stadion, unabhängig von der Zuschauerzahl ab 20:00 Uhr und nachts
 - Konzerte im Stadion bis 22:00 Uhr

Da die mögliche Nutzung eine Einschränkung bedeutet, wurde im Abschnitt Lärminderungspotential (siehe folgende Seite) eingeschätzt, inwieweit über Maßnahmen Pegelminderungen erreicht werden können, um diese Nutzungseinschränkungen zu minimieren.

- 1 Sonn- und Feiertags kann in der Zeit von 13:00 Uhr – 15:00 Uhr nicht uneingeschränkt gespielt werden, wenn das Stadion an diesem Tag länger als 4 Stunden genutzt wird.
- 2 Es wird vorausgesetzt, dass der bauliche Schallschutz bei der Planung und Errichtung der Halle der Nutzung entsprechend beachtet wird.

Lärminderungspotential

Werden nach dem Nutzungskonzept Sportveranstaltungen nach 20:00 Uhr öfter als 18 Kalendertage im Jahr (d.h. nicht als seltenes Ereignis) geplant, sollte eine Neuordnung der beispielhaft eingeteilten Lärmpegelbereiche durchgeführt werden.

Grundlage dafür sollte sein:

- die konkret benötigte Fläche für Parkplätze und für das Stadion
- die konkrete Schutzbedürftigkeit der umliegenden Nutzung
- eine Vorplanung für das Stadion (um beispielsweise die Abschirmung von Rängen berücksichtigen zu können)
- eine Vorplanung der Ballspielhalle bzw. von Nebengebäuden (Abschirmwirkung)

Mit dann konkret vorliegenden Lärmpegelbereichen wird eingeschätzt, dass in der Planung Gestaltungsmöglichkeiten gegeben sind, um auch Sportveranstaltungen nach 20:00 Uhr uneingeschränkt durchführen zu können (Anordnung von Trainingsplätzen, die nachts und abends nicht genutzt werden, Konzentration von Parkplätzen und Stadion, partielle Abschirmungen von Gebäuden).

In der konkreten Planung sind folgende mögliche Maßnahmen aus Sicht des Immissionsschutzes einzubeziehen.

- organisatorische Maßnahmen (Anordnung von Fanblocks, Beeinflussen der Erschließungswege für die Zuschauer ins Stadion u.ä.)
- bauliche Maßnahmen (partielle Überdachungen, Überhöhung der Ränge)
- Zusammenarbeit des Immissionsschutzes mit den Planern der stationären elektroakustischen Anlage.

Um Konzerte nach 22:00 Uhr unter Einhaltung der Beurteilungskriterien für seltene Ereignisse im Beurteilungszeitraum nachts durchführen zu können, hat der Veranstalter im Vorfeld zwei Möglichkeiten, die Geräuschbelastung außerhalb des Stadions zu beeinflussen.

- **Richtwirkung / Abschirmung:** Die Frontbeschallung sollte möglichst tief im Stadion mit dem Rücken möglichst nah an den Publikumsrängen stehen. Die Frontbeschallung sollte in Richtung von Gebieten abstrahlen, die eine geringe Schutzbedürftigkeit aufweisen.
- **Anlagenleistung:** Die Anlagenleistung kann deutlich vermindert werden, wenn unterstützend zur Frontbeschallung Delaybeschallung (z.B. zur Beschallung der Tribünen) eingesetzt wird. Gegebenenfalls kann bei der Planung der stationären Beschallungsanlage für die Sportveranstaltungen eine Delaybeschallung für Konzerte mit vorgesehen werden."

Unter Berücksichtigung der Lärminderungspotentiale in der Projektierungsphase ist der Standort für den Bau des Sport- und Freizeitzentrums geeignet.



Auszug aus:

Baugrundgutachten / Standortrecherche zur Bebaubarkeit des Standortes

Zusammenfassung :

„Auf Grundlage der vorliegenden Tagebaurisse konnte die Abgrenzung des Bergbaugesbietes, d.h. der Auskohlungsgrünze, detailliert nachvollzogen

werden. Die von CUI angegebene Auskohlungsgrenze bestätigt die ermittelte Abgrenzung.

Der östliche Randbereich des Baustandortes befindet sich im verritzten bzw. vom Bergbau betroffenen Gebiet. Die Überschneidung beider Bereiche umfasst eine Fläche von ca. 1.200 m².

Der Überschneidungsbereich bzw. die Grenze zwischen vorgesehener Bebauungsfläche und Auskohlung ist im Rahmen der Erkundungsmaßnahmen detailliert zu ermitteln. Im Rahmen der Baugrundbewertung ist die Lage des Bauwerkes mit dem Grenzverlauf der Auskohlung zu vergleichen. Für Bauwerksgründungen im Standortbereich sind entsprechende gründungstechnische Maßnahmen vorzuschlagen.

Der überwiegende Teil des Baustandortes befindet sich im unverritzten Gebirge. Die Baustandorte 1 und 2 liegen ebenfalls im unverritzten Bereich. (Geplante Gewerbestraße Halle-Ost und geplanter S-Bahn-Haltepunkt).

Basierend auf den vorliegenden hydrogeologischen Angaben sind im Untersuchungsgebiet 2 Grundwasserleiter vorhanden.

Im Rahmen der Erkundungsmaßnahmen sind die vorherrschenden Grundwasserverhältnisse und Grundwasserbeschaffenheiten zu ermitteln. Anhand der Untersuchungsdaten sind für die Baumaßnahmen relevante Planungsvorgaben zu definieren.

Aus der unmittelbaren Nähe zur Deponie Kanena ergibt sich aus geotechnischer Sicht keine Beeinflussung für den Baustandort. Eine Gefährdung über das Grundwasser ist auszuschließen, zumal die Grundwasserfließrichtung von Nordwest nach Südost in Richtung Reide gerichtet ist und keine Entwässerungstrecken im Standortbereich vorhanden sind.

Ebenso sind Beeinträchtigung durch Deponiegasemissionen nicht zu erwarten, da die Entgasung weitestgehend abgeschlossen ist.

Aufgrund der recherchierten geologischen und hydrologischen Kenntnisse sind die geplanten Baustandorte grundsätzlich zur Bebauung geeignet.“



Auszug aus: Verkehrsgutachten

Zusammenfassung :

„Für den „**Normalwerktag**“ wird von einem täglichen Besucheraufkommen von bis zu 3.000 Personen ausgegangen. Die Besucher nutzen die Fitnessangebote und die Erlebnisgastronomie, auch in Verbindung mit Aktivitäten am, im oder auf dem Hufeisensee.

Die An- und Abfahrt der Besucher ist über den Tag verteilt und hat in den späten Nachmittags- und Abendstunden ihr verkehrstechnisches Maximum. Dabei erfolgt die Zufahrt in einem engeren Zeitraum (etwa 17⁰⁰ bis 20⁰⁰ Uhr), die Rückfahrt hingegen über eine längere Zeitspanne verteilt (etwa 18⁰⁰ bis 23⁰⁰ Uhr¹). Beide Zeiträume der höheren Freizeitverkehrsnachfrage liegen

¹ Quelle: Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR) – Entwurf 2003

außerhalb der verkehrlichen Spitzenstunden² und sind daher wenig problematisch. Hier gilt es täglich eine vergleichsweise geringe Verkehrsmenge abzuwickeln.

Bei **Großveranstaltungen** tritt eine besondere Verkehrsanforderung auf. Innerhalb einer relativ kleinen Zeitspanne wollen viele Menschen zu ein und demselben Ort. Hierbei erfolgt die Anreise über einen Zeitraum von einer bis zu mehreren Stunden, je nach Art und Größe der Veranstaltung. Je größer die Veranstaltung, desto zeitlich entzerrter die Anreise. Kritischer ist bei Großveranstaltungen die Abreise. Nach der Veranstaltung wollen alle Besucher möglichst schnell die Rückreise antreten und es kommt zu einer Verkehrsnachfrage, die um ein vielfaches über der „normalen“ Nachfrage liegt und i.d.R. andere Verkehrsströme erzeugt, als die, für welche die Knotenpunkte ausgelegt sind. Erleichternd wirkt jedoch, dass solche Ereignisse Einzelereignisse sind und daher temporäre Sonderregelungen ermöglichen. Zielsetzung ist hierbei, die Verkehrsströme „so schnell als möglich“ abzuwickeln. Für die Beurteilung des Sport- und Freizeitentrums wird von einer Maximalnachfrage von 30.000 Personen (Konzert) ausgegangen.

Neben der Menge der Verkehrsteilnehmer ist auch deren **räumliche Verteilung** (Wohnort) für die verkehrliche Abwicklung relevant. Sie bestimmt, ob Verkehrsströme als leistungsfähiger Rechtsabbieger oder als kritischer Linksabbieger abgewickelt werden müssen. Zielsetzung ist hierbei eine Verkehrsführung zu finden, welche das Linksabbiegen vermeidet, da dort die Anforderungen sehr hoch sind, oder die Verkehrsströme kreuzungsfrei führt.

Haupteinzugsbereich des Sport- und Freizeitparks ist die Stadt Halle mit den einwohnerstarken Stadtteilen bzw. -vierteln (jeweils mehr als 15.000 Einwohner)

- nördliche und südliche Innenstadt (ca. 31.000 Einwohner³)
- nördliche, südliche und westliche Neustadt (ca. ca. 51.000 Einwohner)
- Südstadt und Silberhöhe (ca. 37.000 Einwohner)

Im regionalen und überregionalen Bereich kommen die Städte Merseburg (Stadt: 38.000 Einwohner) und Leipzig (495.000 Einwohner) hinzu.

Entsprechend der räumlichen Verteilung und Nähe zum geplanten Standort für das Sport- und Freizeitzentrum stehen **unterschiedliche Verkehrsmittel** zur Wahl.

Für das Stadtgebiet Halle sind alle Verkehrsmittel zu berücksichtigen. Hierbei spielen Fußgänger und Radfahrer eine wichtige Rolle, da sie die Wege stadtverträglich und flächensparsam zurücklegen. Dabei sind Fußgänger und Radfahrer umwege- und topographieempfindlich.

Für die entfernter gelegenen Stadtteile sowie die regionalen Quellen sind die motorisierten Verkehrsmittel zu betrachten. Dabei spielt der öffentliche

² Spitzenstunde: Die Stunde mit der höchsten Verkehrsnachfrage. Üblicherweise können zwei Spitzenstunden festgestellt werden: morgens zwischen 7 und 8 Uhr (Berufsverkehr) und nachmittags zwischen 16 und 17 Uhr (Überlagerung von Berufs, Einkaufs, und Freizeitverkehr). Die Zeiten unterliegen regionalen Schwankungen.

³ Stand: Dezember 2002

Personennahverkehr, insbesondere der Schienenpersonennahverkehr, eine besondere Rolle. Die Beförderungskapazität der Schienenverkehrsmittel liegt deutlich über denen der straßengebundenen Verkehrsmittel. Bei den öffentlichen Verkehrsmitteln sind die Fußwege von der Haltestelle zum Ziel mit zu berücksichtigen.

Für die weiter entfernt und/oder weniger gut mit dem ÖPNV erschlossenen Einzugsbereiche ist der Pkw zu wählen.

Zielsetzung ist (muss sein), die Anreise mit dem Pkw bei Großveranstaltungen auf ein Minimum zu reduzieren. Diese Anforderung ist verkehrstechnisch bedingt. Darüber hinaus gilt es, die Nutzung des Umweltverbundes⁴ zu fördern.

Aus den Randbedingungen und Zielsetzungen ergeben sich folgende Anforderungen an die verkehrliche Erschließung des Sport- und Freizeitparks an der geplanten Stelle:

- Fußverkehr

Aufgrund der Lage des geplanten Geländes kommt dem Fußverkehr eine hohe Bedeutung in der Zuwegung zum ÖPNV – insbesondere S-Bahn – zu. Die Fußwegführung muss daher auf kurzem Weg und attraktiv vom Bahnhof bzw. einem neu zu schaffenden S-Bahn-Haltepunkt zwischen Bahnhof und Messe Bruckdorf zum Sportzentrumsgelände erfolgen. Gleiches gilt für die fußläufige Verbindung zum Lutherplatz, Thüringer Bahnhof und in die südliche Innenstadt.

- Radverkehr

Für den Radverkehr sind die gleichen Verkehrsbeziehungen herzustellen bzw. zu sichern, wie unter „Fußverkehr“ genannt. Hierdurch erfolgt die erforderliche Einbindung des Sport- und Freizeitparks in das Radwegenetz der Stadt Halle. Hieraus resultiert zwingend eine Fuß- und Radwegequerung der geplanten Osttangente.

Es sind alle Radwegeverbindungen zum bzw. via Hufeisensee zu sichern. Dabei kann die Route variabel, jedoch möglichst umwegfrei geführt werden.

- Straßenbahn

Derzeit ist das Gelände des Sportparks bzw. der Hufeisensee nicht an das Straßenbahn-Netz angeschlossen. Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich an der Einmündung Delitzscher Straße/Grenzstraße.

Der hieraus resultierende Fußweg beträgt ca. 1,5 km, was einer Fußwegezeit von 25 Minuten entspricht. Für Großveranstaltungen ist dies als akzeptabel einzustufen, für die Nutzung an „normalen Werktagen“ nicht. Eine Straßenbahn-Anbindung ist wünschenswert. Hierbei können weitere Ziele/Stadtgebiete erschlossen werden. Eine Verbesserung könnte auch erreicht werden durch einen neuen S-Bahn-Haltepunkt am Sport- und Freizeitpark und damit die Nutzung des Umsteigepunktes Straßenbahn /

⁴ Umweltverbund: FüÙe, Fahrrad, ÖPNV

S-Bahn am Riebeckplatz.

- Bus

Die Busanbindung kann über die Haltestelle Leipziger Chaussee /Europa-chaussee erfolgen. Die dort verkehrende Buslinie bindet den Hauptbahnhof und über die Franckestraße auch die Innenstadt an. Allerdings ist für die meisten Verkehrsbeziehungen in Halle einmaliges Umsteigen erforderlich. Dies ist in der derzeitigen Struktur mit Fußwegen und Wartezeiten verbunden und nur mäßig attraktiv. Soll diese Linie als ÖPNV-Erschließung des Sport- und Freizeitentrums benutzt werden, ist der Fußweg von der Haltestelle besonders zu gestalten und zu sichern.

Als ÖPNV-Anbindung für Großveranstaltungen (bis maximal 30.000 Zuschauer) ist die Busanbindung möglich, jedoch nicht optimal.

- S-Bahn

Die S-Bahn bindet die einwohnerstärksten Stadtteile schnell und hochleistungsfähig an den Bahnhof an. Die Fortführung ab dem Bahnhof muss attraktiv zu Fuß (vgl. Fußverkehr) und mit einem leistungsfähigen ÖPNV erfolgen.

Die S-Bahn Halle-Leipzig wird entsprechend der bisherigen Planungen am Haltepunkt in Bruckdorf (Messe) und am Hauptbahnhof Halle halten. Die Realisierung eines zusätzlichen S-Bahn-Haltepunktes zwischen Hauptbahnhof und Neuer Messe wird als optimale Lösung für den ÖPNV eingeschätzt. Nach Auskunft der Deutschen Bahn ist zur Errichtung eines neuen Haltepunktes zwischen Messe und Hauptbahnhof eine Änderung der Trasse der geplanten S-Bahn notwendig.

Die Stadtverwaltung wird mit der Deutschen Bahn dahingehend verhandeln, dass die Realisierung des zusätzlichen S-Bahn-Haltepunktes ermöglicht wird.

- Pkw-Anbindung

Die Beurteilung der maßgebenden Knotenpunkte in der äußeren Erschließung des geplanten Sport- und Freizeitentrums hat ergeben, dass die Straßenverkehrsinfrastruktur genügend Kapazitäten für den „Normalverkehr“ aufweist. Dabei stehen dem potenziellen Investor verschiedene Optionen für die Verkehrserschließung zur Verfügung.

Die Erschließung für den Kfz-Verkehr soll in der Hauptsache von der nördlich des Standortes gelegenen und geplanten Gewerbestraße Halle-Ost aus erfolgen.

Die Anbindung an die geplante Gewerbestraße Halle-Ost ist zwingend herzustellen.

Die optimale Kfz-Verkehrsanbindung und Abwicklung ist jedoch erst im Zusammenhang mit der inneren Erschließung und der notwendigen Anzahl und Lage der Stellplätze zu beurteilen.

Eine ausreichende Leistungsfähigkeit im Normalbetrieb und eine akzeptable Verkehrsabwicklung nach Großveranstaltungen ist durch besondere temporäre Verkehrsregelungen für alle Erschließungskonzepte herzustellen.

Die Stellplatzzahl soll für den „Normalbetrieb“ ausreichend dimensioniert sein. Im Zusammenspiel aller Verkehrsmittel ist die erforderliche Stellplatzzahl umso niedriger, je höher die Erschließungsqualität mit dem ÖPNV ist.

Ohne Realisierung einer ÖPNV-Anbindung wird die erforderliche Anzahl der Stellplätze geschätzt, insgesamt wird von ca. 2.500 bis zu 4.000 Stellplätzen ausgegangen.

Bei Verbesserung der ÖPNV-Erschließungsqualität können diese Zahlen deutlich reduziert werden.

Darüber hinaus gibt es verschiedene Möglichkeiten in der Organisation der Veranstaltungen, die Reduzierung des Pkw-Verkehrsaufkommens zu forcieren.“

Insgesamt ist der potenzielle Standort des Sport- und Freizeitzentrums westlich des Hufeisensees aus verkehrlicher Sicht geeignet. ”

2.2 Gesamtbetrachtung

Ausgehend von der Gegenüberstellung der Standorte

- Kurt-Wabbel-Stadion
- südlich Delitzscher Straße
- westlich des Hufeisensees

aus der Vergleichsuntersuchung der Umweltverträglichkeit und den hierbei untersuchten Kriterien

- Schutzgut Mensch – Erholung
- Schutzgut Mensch – Wohnen
- Schutzgut Arten und Biotope
- Schutzgut Boden
- Schutzgut Wasser
- Schutzgut Klima
- Schutzgut Landschaftsbild
- Schutzgut sonstige Sachgüter

beeinflussen auch die folgenden Kriterien die Eignung eines Standortes für den Bau des Sport- und Freizeitzentrums:

- Größe des Grundstückes
- Eigentumsverhältnisse / Verfügbarkeit des Grundstückes
- Leistungsfähigkeit einer MiV-Anbindung
- Möglichkeit einer überörtlichen ÖPNV-Anbindung
- Synergieeffekte
- Kosten-/Zeitgewinn

Mit der Zielstellung, das Projekt Sport- und Freizeitzentrum erweiterungsfähig, multifunktional und den heutigen Anforderungen gerecht werdend zu entwickeln, erweist sich der Standort **Kurt-Wabbel-Stadion** als ungeeignet. Der Standort bietet einschließlich der Flächen, die von KSB in der

Bugenhagenstraße erworben werden müssten, ein Flächenpotential von maximal 10 ha.

Die Umsetzung des Mindestanforderungsprogramms mit Stadion, Übungsplätzen, Ballsporthalle und erforderlichen PKW-Stellplätzen bedarf einer Fläche von ~ 16 ha. Die Standorte **südlich der Delitzscher Straße** und **westlich des Hufeisensees** bieten dieses Flächenpotential.

Werden die Kriterien Eigentumsverhältnisse / Verfügbarkeit des Grundstückes, die Möglichkeit der Schaffung einer überörtlichen ÖPNV-Anbindung und die Möglichkeit der Nutzung von Synergieeffekten in die weitere Beurteilung der Eignung der Standorte einbezogen, ergibt sich ein Standortvorteil für den Standort **Hufeisensee** gegenüber dem Standort Delitzscher Straße.

Die Flächen an der Delitzscher Straße befinden sich zu rund 50 % in Privateigentum. Diese Situation beeinflusst sowohl die Kostengröße des Projektes, als auch den Zeitfaktor der Umsetzbarkeit. Eine zügige Abwicklung wird in Frage gestellt.

Die Grundstücke am Hufeisensee befinden sich fast ausnahmslos im Eigentum der Stadt Halle. Zudem ist hier, neben der optimalen IV-Anbindung an die zukünftige Gewerbestraße Halle-Ost, die Möglichkeit der Schaffung eines zusätzlichen S-Bahn-Haltepunktes zwischen Hauptbahnhof und Messe Bruckdorf auf der Strecke Halle – Leipzig gegeben.

Die bereits seit Jahren gewünschte Entwicklung des Standortes Hufeisensee als Naherholungsgebiet der Stadt Halle bekäme bei einer Entscheidung für diesen Standort für den Bau des Sport- und Freizeitzentrums eine Chance auf Umsetzung und neuen Antrieb.

Ein wesentlicher Aspekt an diesem Standort ist die Einzigartigkeit und damit Konkurrenzlosigkeit der Einbindung des Sports in ein Naherholungsgebiet, gelegen an einem See mit nicht unerheblicher Größe.

Gleichzeitig könnten damit die im Entwurf der Naherholungskonzeption für die Gesamtstadt dargestellten Defizite hinsichtlich Erholungsnutzung und Landschaftsbild ausgeglichen und der bisher unterversorgte Osten der Stadt nachhaltig aufgewertet werden.

Bezüglich der Defizite im Landschaftsbild wird eine wesentliche Aufwertung durch die zwingend mit dem Bau des Sport- und Freizeitzentrums einhergehenden landschaftsgestalterischen Maßnahmen erreicht werden.

2.3 Empfehlung zur Standortentscheidung

Unter Berücksichtigung aller im Vorfeld genannten Kriterien und deren Abwägung empfiehlt die Stadtverwaltung, den Standort Hufeisensee zum Bau des Sport- und Freizeitzentrums.

3. Weitere Vorgehensweise

3.1 Ausschreibung eines Investorenwettbewerbes

Der Geschäftsbereich II hat in enger Zusammenarbeit mit dem

Geschäftsbereich IV, Fachbereich Schule, Sport und Bäder, dem Geschäftsbereich I, Fachbereich Recht (Submission) und dem Olympiabeauftragten Herrn Schnell die Vorbereitungen für die EU-weite Ausschreibung getroffen.

Die Zielstellung, dass der Neubau des Sport- und Freizeitzentrums einschließlich der Betreuung den städtischen Haushalt geringstmöglich belasten soll, erfordert ein Finanzierungs- und Betreibermodell, das auf zwei Säulen ruht. Zum einen sind private Partner zu finden, die das Projekt realisieren, finanzieren und für die Stadt soweit wie möglich kostenneutral erhalten und betreiben. Die teilweise unrentierlichen Nutzungsarten z. B. im Zusammenhang mit Breitensportangeboten sind zum anderen bereits in der Finanzierungsphase bei der Realisierung des Projektes durch Fördermittelzuweisungen zu stützen.

Dieses Modell lässt sich am sinnvollsten umsetzen durch die Ausschreibung zur Vergabe einer Baukonzession. Entsprechend § 32 VOB / A 1 sind Baukonzessionen Bauaufträge zwischen einem Auftraggeber und einem Unternehmer (Baukonzessionär), bei denen die Gegenleistung für die Bauarbeiten statt in einer Vergütung in dem Recht auf Nutzung der baulichen Anlage besteht.

Durch die Situation, dass die Stadt fast ausschließlich Eigentümer der Grundstücke am Standort Hufeisensee ist, wird diese Form der Ausschreibung ermöglicht.

Die vorgeschlagene Vorgehensweise wird in Zukunft bundesweit an Bedeutung gewinnen. Um „Private Public Partnership“ (PPP) Hochbauten in Deutschland ebenso zu etablieren, wie in Großbritannien, den Niederlanden, Frankreich oder Dänemark hat die Bundesregierung die Gründung eines „Kompetenzzentrums PPP“ beschlossen.

In Großbritannien, als Kernland der privat finanzierten öffentlichen Bauten haben die Auftraggeber Effizienzgewinne von 17 Prozent erreichen können.

Vor der EU-weiten Ausschreibung wird der Stadtrat beteiligt. Dargestellt werden in einer Beschlussvorlage die Art und Weise und die Inhalte der Ausschreibung. Beabsichtigt ist, diese Vorlage im Dezember 2003 bzw. im Januar 2004 in den Stadtrat einzubringen.

3.2 Zusätzlicher S-Bahnhaltepunkt

Durch die Realisierung eines zusätzlichen S-Bahnhaltepunktes zwischen dem Hauptbahnhof und der Neuen Messe Bruckdorf auf der S-Bahnstrecke Halle – Leipzig würden ideale Bedingungen bezüglich der ÖPV-Anbindung des Sport- und Freizeitzentrums geschaffen.

Dafür sind Verhandlungen mit der DB AG schnellstmöglich erforderlich, um die bereits laufenden Planungen zur S-Bahnstrecke beeinflussen zu können.

3.3 Schaffung von Baurecht

Die Stadtverwaltung empfiehlt, parallel zum Ausschreibungsverfahren mit der Schaffung von Baurecht zu beginnen. Hierfür ist die Beauftragung von externen Planungsbüros vorgesehen. Erforderlich wird die Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes einschließlich Umweltverträglichkeitsprüfung. Zielstellung ist, dass der private Investor, der den Zuschlag erhält, in die Verträge zwischen Stadt und Planungsbüros anstelle der Stadt zum gegebenen Zeitpunkt eintritt bzw. einen Kostenübernahmevertrag mit der Stadt schließt.

3.4 Fördermittelmanagement

Erste Kontakte zum Land Sachsen-Anhalt zur Bedarfsanmeldung entsprechend Kostenprognose wurden aufgenommen. Die Stadtverwaltung versteht sich hierbei als Wegbereiter für das private Unternehmen und wird entsprechende erste Gespräche führen, die Rahmenbedingungen klären und Voraussetzungen schaffen.

Es gilt, den Umfang der förderfähigen Maßnahmen herauszuarbeiten, diese passfähig den Förderprogrammen zuzuordnen und eine Entscheidung zu treffen, in welchem Fall sinnvoller Weise die Stadt und in welchem Fall der private Investor den Förderantrag stellt.

Da die Fördermittelthematik sehr komplex zu behandeln ist, sowohl auf die einzelnen Baumaßnahmen und Nutzungsarten bezogen als auch wiederum im Verhältnis zum Finanzierungs- und Betreibermodell und dessen vertraglicher Regelung, beabsichtigt die Stadtverwaltung, die Erfahrungen einer externen Fachkraft einzubinden. Zielstellung ist es, die dafür benötigten Mittel gefördert zu bekommen.