

Anlage 1-Teil II
Standortuntersuchung
Fußballstadion und ggf.
Ballsportwettkampfhalle

Standort Nr. 1:
westliche Seite Hufeisensee

Bewertungsmaßstab

- a -** sehr gut
- b -** gut
- c -** mangelhaft
- d -** nicht ausreichend

Positives Kriterium

Negatives Kriterium

keine Wertung

Standortfaktoren	Eignung				Bemerkungen
	a	b	c	d	
Grundstück					
Größe der vorhandenen Fläche	X				242.934 m ² > 106.500 m ²
Eigentumsverhältnisse	X				100% Stadt
Lage im Stadtgebiet (Zentralität)			X		3.500 m Hauptbahnhof 4.400 m Marktplatz (Straßenroute) = Stadtrandlage
Anbindung					
Bahn (überörtlich)		X			Schaffung eines zusätzlichen S-Bahnhaltepunktes notwendig, aber voraussichtlich nicht möglich
Bahn (Stadt)		X			Straßenbahnanbindung müsste erst geschaffen werden
Individualverkehr		X			B6/ Fertigstellung der Osttangente
Umwelt					
Nachbarschaftsverträglichkeit	X				Abstandswahrung gegeben
Klimaverhältnisse (Beeinflussung)				X	Verbau einer Frischluftschneise
Sonstiges (Boden, Baugrund, Technische Erschließung)				X	Baugrundverhältnisse unklar (Altbergbau); Erschließung fehlt, keine Oberflächenentwässerung,
Kostenfaktor				X	Außere und innere Erschließung würde ohne Parkstellflächen und ohne Heranführung der Straßenbahn ca. 4,7 Mio. € zusätzlich kosten.

Ergebnis:

Standort ungeeignet, da Erschließung zu aufwendig!

Standortuntersuchung Fußballstadion und ggf. Ballsportwettkampfhalle

Standort Nr. 2:
Halle-Neustadt / Stadion
(Nietlebener Strasse)

Standortfaktoren	Eignung				Bemerkungen
	a	b	c	d	
Grundstück					
Größe der vorhandenen Fläche		X			92.974 m ² + 24.105 m ² > 106.500 m ²
Eigentumsverhältnisse		X			100% Stadt / Erwerb von privat notwendig
Lage im Stadtgebiet (Zentralität)		X			5740 m Hauptbahnhof 4790 m Marktplatz (Straßenroute); dezentrale Lage zur Altstadt Zentrale Lage Halle-Neustadt
Anbindung					
Bahn (überörtlich)		X			S- Bahnhaltepunkt-Nietleben könnte wieder aktiviert werden
Bahn (Stadt)		X			Mehrere Straßenbahnlinien über Magistrale
Individualverkehr		X			Magistrale / Nietlebener Straße
Umwelt					
Nachbarschaftsverträglichkeit			X		Abstandswahrung teilweise nicht gegeben-nördliche Wohnsiedlung
Klimaverhältnisse (Beeinflussung)		X			
Sonstiges (Boden, Baugrund, Erschließung)			X		das Gelände queren 2 Abwasser-sammler und eine FW- Trasse; Hinweise auf schwierigen Baugrund (früheres Sumpfgebiet, tonige Schichten)
Kostenfaktor		X			Sofortige Flächenverfügbarkeit; innere Erschließung vorhanden Umverlegung vorhandener Erschließungstrassen

Ergebnis:

Standort nur bedingt als Zentralstandort-Vorzugsvariante,
für Ballsporthalle jedoch gut geeignet.

Standortuntersuchung Fußballstadion und ggf. Ballsortwettkampfhalle

Standort Nr. 3:
Halle-Neustadt Steinbruchsee

Ergebnis:

Standortfaktoren	Eignung				Bemerkungen
	a	b	c	d	
<u>Grundstück</u>					
Größe der vorhandenen Fläche				X	55.366 m ² < 106.500 m ²
Eigentumsverhältnisse				X	100% Privateigentum
Lage im Stadtgebiet (Zentralität)				X	7.700 m Hauptbahnhof 6.700 m Marktplatz (Straßenroute); dezentrale Stadtrandlage
<u>Anbindung</u>					
Bahn (überörtlich)				X	
Bahn (Stadt)			X		Straßenbahndienststelle Soltauer Straße
Individualverkehr		X			Über B 80
<u>Umwelt</u>					
Nachbarschaftsverträglichkeit	X				Abstandswahrung zu Wohnbebauung nicht gegeben
Klimaverhältnisse (Beeinflussung)			X		Frischlufbereich wird teilweise verbaut
<u>Sonstiges</u>					
Zeitfaktor / Kostenfaktor				X	Flächenverfügbarkeit nicht gegeben; nur äußere Erschließung vorhanden; bestehender B-Plan müsste aufgehoben werden und neu erstellt werden

Ergebnis:

Standort nur für Ballsporthalle ausreichend, jedoch durch
B-Plan Aufhebung und Flächenankauf und auch lagemäßig
ungeeignet!

Standortuntersuchung Fußballstadion und ggf. Ballsportwettkampfhalle

Standort Nr. 4:
Halle-Neustadt / Lilienstraße

Standortfaktoren	Eignung				Bemerkungen
	a	b	c	d	
Grundstück					
Größe der vorhandenen Fläche			X		55.000 m ² < 106.500 m ²
Eigentumsverhältnisse		X			100% Stadt
Lage im Stadtgebiet (Zentralität)		X			4450 m Hauptbahnhof 3200 m Marktplatz (Straßenroute); dezentrale Lage zur Altstadt Randlage Halle-Neustadt
Anbindung					
Bahn (überörtlich)				X	Keine Anbindung
Bahn (Stadt)				X	Große Entfernung zu Straßenbahnlinien
Individualverkehr			X		Wohn- und Anliegerstraßen
Umwelt					
Nachbarschaftsverträglichkeit/ Klimaverhältnisse (Beeinflussung)			X		Abstandswahrung zu Wohnbebauung nicht gegeben, unmittelbare Nachbarschaft zu Naturschutzgebiet
Sonstiges (Boden, Baugrund)				X	mögliche Bodenaltlasten durch ehemals langjährige militärische Nutzung; Lage im überschwem- mungsgefährdeten Gebiet
Kostenfaktor	X				Sofortige Flächenverfügbarkeit (aber nur für Ballsporthalle); innere Erschließung vorhanden;

Ergebnis:

Flächengröße nur für Ballsporthalle geeignet, Standort aber
nicht zu empfehlen.

Standortuntersuchung Fußballstadion und ggf. Ballsportwettkampfhalle

Standort Nr. 5:
NW – Halle-Messe Bruckdorf

Standortfaktoren	Eignung				Bemerkungen
	a	b	c	d	
Grundstück					
Größe der vorhandenen Fläche	X				131.535 m ² >106.500 m ²
Eigentumsverhältnisse			X		21.181 m ² Stadt / 110.354 m ² Privat
Lage im Stadtgebiet (Zentralität)		X			3.500 m Hauptbahnhof 4.400 m Marktplatz (Straßenroute) = Stadtrandlage
Anbindung					
Bahn (überörtlich)	X				S-Bahnhaltepunkt besteht
Bahn (Stadt)	X				Zum S- Bahnhaltepunkt Umsteigmöglichkeit Straßenbahn/ S- Bahn am Riebeckplatz; aber keine direkte Straßenbahnanbindung
Individualverkehr		X			B6/ Fertigstellung der Osttangente
Umwelt					
Nachbarschaftsverträglichkeit		X			Abstandswahrung zu östlichen Siedlungshäusern problematisch
Klimaverhältnisse (Beeinflussung)				X	Verbau einer Frischluftschneise
Sonstiges (Boden, Baugrund, Technische Erschließung)					
				X	Baugrundverhältnisse nachweislich äußerst schlecht – Verfüllungen (kontaminierter Boden) /Altbergbau; innere Erschließung fehlt; Hochspannungsleitung quert vorgesehenes Areal für Stadion
Kostenfaktor				X	Bodenaustausch, Spezialgründung, innere Erschließung mit wesentlich erhöhten Mehrkosten

Ergebnis:
Standort auf dem Areal der HALLE-MESSE unter Umständen
für Ballsporthalle geeignet; Synergieeffekte mit Veranstaltungen Halle-Messe.

Standortuntersuchung Fußballstadion und ggf. Ballsortwettkampfhalle

Standort Nr. 6:
Silberhöhe/Karlsruher Allee
7. WK

Standortfaktoren	Eignung				Bemerkungen
	a	b	c	d	
Grundstück					
Größe der vorhandenen Fläche				X	58.470 m ² < 106.500 m ²
Eigentumsverhältnisse				X	25.700 m ² Stadt / 32.770 m ² verschiedene Wohnungsunternehmen
Lage im Stadtgebiet (Zentralität)			X		4.850 m Hauptbahnhof 4.600 m Marktplatz (Straßenroute); dezentrale Lage zur Innenstadt
Anbindung					
Bahn (überörtlich)		X			über S-Bahn
Bahn (Stadt)		X			mehrere Straßenbahnlinien
Individualverkehr			X		Karlsruher Allee
Umwelt					
Nachbarschaftsverträglichkeit				X	Abstandswahrung nicht gegeben – umliegender Geschosswohnungsbau
Klimaverhältnisse (Beeinflussung)			X		neu angelegte Grünzone würde überbaut
Sonstiges					
Bodenverhältnisse/Zeitfaktor / Kostenfaktor			X		von der Sportnutzung ausgehender Lärm führt zu Konflikten mit der angrenzenden Wohnbebauung; auf Grund der städtischen Stadtumbauziele ist mit einem Rückbau der Wohnbebauung nicht vor 2012 zu rechnen; Schädliche Bodenveränderungen und Altlasten sind nicht zu erwarten; innere Erschließung vorhanden

Ergebnis:

Ungeeignet, da Fläche nicht ausreichend und Lage im
Wohnbereich!

Standortuntersuchung Fußballstadion und ggf. Ballsortwettkampfhalle

Standort Nr. 7:
Silberhöhe/Karlsruher Allee
8. WK

Standortfaktoren	Eignung				Bemerkungen
	a	b	c	d	
Grundstück					
Größe der vorhandenen Fläche				X	59.850 m ² < 106.500 m ²
Eigentumsverhältnisse		X			56.360 m ² Stadt / 3.490 m ² HWG
Lage im Stadtgebiet (Zentralität)				X	6.280 m Hauptbahnhof 6020 m Marktplatz (Straßenroute); Stadttrandlage / dezentrale Lage zur Innenstadt
Verkehrsanbindung					
Bahn (überörtlich)				X	Anschluss nicht vorhanden
Bahn (Stadt)		X			Straßenbahn
Individualverkehr			X		Karlsruher Allee
Umwelt					
Nachbarschaftsverträglichkeit				X	von der Sportnutzung ausgehender Lärm führt zu mit der angrenzende Wohnbebauung, die auch nach dem Stadtumbau weiter als Bestand verbleibt wird;
Sonstiges					
Klimaverhältnisse (Beeinflussung) Zeitfaktor / Kostenfaktor				X	Standort grenzt unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet Saaletal, das Vogelschutzgebiet und das FFH- Gebiet; am westlichen Rand des Standortes verläuft eine Hauptventilationsbahn; städtebauliches Planungsziel besteht in der Entwicklung einer „Waldstadt“, vorhandenen Abbruchflächen wurden aufgeforstet und als Waldflächen gewidmet; Bebauung würde ein Waldumwandlungs- verfahren voraussetzen; weiterhin wird der Standort mittig von einer Hochspannungsleitung gequert. innere Erschließung vorhanden
<p>Ergebnis: Aus komplexen Gründen grundsätzlich für Neubebauung nicht geeignet.</p>					

Standortuntersuchung Fußballstadion und ggf. Ballsortwettkampfhalle

Standort Nr. 8:
Holzplatz

Standortfaktoren	Eignung				Bemerkungen
	a	b	c	d	
Grundstück					
Größe der vorhandenen Fläche				X	38.900 m ² < 106.500 m ²
Eigentumsverhältnisse		X			je zur Hälfte Eigentum Stadt Halle und MIT-Gas
Lage im Stadtgebiet (Zentralität)	X				2.500 m Hauptbahnhof 1.700 m Marktplatz (Straßenroute); zentrale Lage zur Altstadt
Anbindung					
Bahn (überörtlich)				X	Keine Anbindung
Bahn (Stadt)			X		Straßenbahn über Mansfelder Straße
Individualverkehr				X	
Umwelt					
Nachbarschaftsverträglichkeit				X	Wohnbebauung Ratswerder, Altenpflegeheim Glauchaer Straße
Bodenverhältnisse und sonstige Konflikte				X	im „Kataster schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten, Verdachtsflächen und altlastverdächtiger Flächen“ auf Grund langjähriger industrieller Nutzung; Standort wurde nur für eine gewerbliche Nutzung saniert; derzeit läuft am Standort ein Grundwassermonitoring. Das Vorhaben liegt am Rand des amtlich festgestellten Überschwemmungsgebietes der Saale.
Sonstiges Zeitfaktor / Kostenfaktor		X			Flächenverfügbarkeit; innere Erschließung vorhanden

Ergebnis: Flächengröße nur für Ballsporthalle geeignet,
aber ungeeignete Kriterien

Standortuntersuchung nur für Ballsportwettkampfhalle

Standort Nr. 9:
Thüringer Straße

Zeitfaktor / Kostenfaktor				X	Ankauf von Grund und Boden; eventuell Austausch kontaminierter Boden
Standortfaktoren	Eignung				
	a	b	c	d	Bemerkungen
<u>Grundstück</u>					
Größe der vorhandenen Fläche	X				31.000 > 15.500 m ²
Eigentumsverhältnisse			X		Grundstücke in verschiedenem Privateigentum
Lage im Stadtgebiet (Zentralität)		X			1300 m Hauptbahnhof 2.200 Marktplatz (Straßenroute);
<u>Anbindung</u>					
Bahn (überörtlich)		X			Günstige Lage zum Bahnhof
Bahn (Stadt)		X			Straßenbahnlinien an der Merseburger Straße
Individualverkehr			X		
<u>Umwelt</u>					
Nachbarschaftsverträglichkeit	X				Keine Konflikte
Klimaverhältnisse (Beeinflussung)	X				Keine negativen Faktoren bekannt
<u>Sonstiges</u> (Boden, Baugrund, Erschließung)			X		mehrere Grundstücke im „Kataster schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten...“ auf Grund langjähriger industrieller Nutzung innere Erschließung vorhanden
	X				

Ergebnis:

Um die Eignung als Standort nur für eine Sporthalle zu betrachten, wäre eine ergänzende Prüfung erforderlich.

Standortuntersuchung Fußballstadion und ggf. Ballsportwettkampfhalle

Standort Nr. 10:
Kurt-Wabbel-Stadion
Gesundbrunnenbad
Sportdreieck

Standortfaktoren	Eignung				Bemerkungen
	a	b	c	d	
<u>Grundstück</u>					
Größe der vorhandenen Fläche		X			92.044 m ² +32.604 m ² >ca.106.500m ²
Eigentumsverhältnisse		X			100% Stadt / Teilfläche mit Nutzungsaufgaben; (weiterhin Flächen KSB (privat) für Pkw- Stellfl. Ankauf möglich)
Lage im Stadtgebiet (Zentralität)	X				2600 m Hauptbahnhof 2350 m Marktplatz (Straßenroute); Zentrale Lage zu Innenstadt und zu vorhandenen Sportanlagen
<u>Anbindung</u>					
Bahn (überörtlich)				X	nicht vorhanden
Bahn (Stadt)		X			Straßenbahnlinien über Böllberger Weg oder Beesener Straße
Individualverkehr			X		Über Wohn_ und Sammelstraßen
<u>Umwelt</u>					
Nachbarschaftsverträglichkeit			X		Wohngebiete, Altenpflegeheim in Nachbarschaft Gewöhnungsfaktor des historischen Standortes durch Wohnanlieger
Klimaverhältnisse (Beeinflussung)		X			
<u>Sonstiges</u>					
Zeitfaktor / Kostenfaktor		X			Flächenverfügbarkeit; innere Erschließung vorhanden; teilweise kann vorhandene Bausubstanz des alten Stadions genutzt werden; Probleme mit Gründungsverhältnissen oder Altlasten zz. nicht erkennbar

Ergebnis: Standortvorzugsvariante!

Standortuntersuchung nur für Ballsportwettkampfhalle

Standort Nr. 12:
ehem. Karstadt-Kaufhaus
Mansfelder Straße

Standortfaktoren	Eignung				Bemerkungen
	a	b	c	d	
<u>Grundstück</u>					
Größe der vorhandenen Fläche		X			17.250 m ² > 15.500 m ²
Eigentumsverhältnisse		X			100% Privat / Karstadt AG
Lage im Stadtgebiet (Zentralität)	X				2200 m Hauptbahnhof 1070m Marktplatz (Straßenroute); Zentrale Lage zu Innenstadt
<u>Anbindung</u>					
Bahn (überörtlich)				X	
Bahn (Stadt)	X				Straßenbahnlinien halten direkt am Standort; Anbindung zum Bahnhof sehr gut
Individualverkehr			X		Über Wohn- und Sammelstraßen
<u>Umwelt</u>					
Nachbarschaftsverträglichkeit		X			es sind keine extremen Lärmemissionen bei der Ballsportwettkampfhalle zu erwarten
Klimaverhältnisse (Beeinflussung)		X			es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten
<u>Sonstiges</u>					
Zeitfaktor			X		Flächenverfügbarkeit erst nach Abbruch des vorhandenen Baukörpers; innere Erschließung vorhanden
Kostenfaktor				X	Teile der vorhandenen Fundamentplatte voraussichtlich wieder nutzbar, zz. erwartet Karstadt AG noch einen Verkaufserlös für den Gesamtkomplex von 4 bis 6 Mio.€; abzubrechender Baukörper möglicherweise mit Asbest belastet

Ergebnis: Standortlage für Ballsportthalle gut geeignet.