



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **V/2009/08178**
Datum: 24.08.2009
Bezug-Nummer.
Kostenstelle/Unterabschnitt:
Verfasser: Dezernat II
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	08.09.2009	öffentlich Vorberatung
Sportausschuss	10.09.2009	öffentlich Vorberatung
Hauptausschuss	23.09.2009	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	30.09.2009	öffentlich Entscheidung

Betreff: Standortentscheidung zum Neubau einer Ballsporthalle

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt den Standort Halle-Neustadt, Sportkomplex Nietlebener Straße 14 als Vorzugsvariante für den Neubau einer Ballsporthalle.

Dr. Thomas Pohlack
Bürgermeister

Begründung:

0. Veranlassung

Der Stadtrat hat die Verwaltung am 29.04.2008 beauftragt die Standorte Kreuzvorwerk 22 und Sportkomplex Halle-Neustadt, Nietlebener Straße 14 zu untersuchen und im Ergebnis einer Abwägung den Vorzugsstandort zu bestimmen.

1. Standortbewertung für eine neue Ballsporthalle aus sportfachlicher Sicht

Die Schwerpunkte im Hallenballsport liegen in der Stadt Halle (Saale) im Handball und im Basketball (Stadtsporthallen = 34.300 Mitglieder, davon 824 Mitglieder im Basketball, 436 Mitglieder im Handball - Stand 01.01.2009)

Als Schwerpunktsportarten werden insbesondere die Frauen-Basketball- und Frauen-Handballmannschaften durch die Stadt Halle (Saale) gefördert und unterstützt, bestätigt durch den Stadtrat in der Sportstättenbenutzungssatzung. Die jeweiligen Spitzenteams: SV Halle Lions in der 1. Damenbasketballbundesliga und SV Union Halle-Neustadt in der 2. Handballbundesliga der Frauen.

Bei den Männern sind der HSC 96 in der 2. Regionalliga (5. Liga) im Basketball und der HC Einheit Halle in der Handballregionalliga Nord (3. Liga) die leistungsstärksten Teams.

Hauptnutzer der neuen Ballsporthalle sollen die Basketballfrauen des SV Halle und die Handballfrauen des SV Union Halle-Neustadt sein.

Derzeitige hauptsächliche Trainings- und Wettkampfstätten sind:

Für den SV Halle - Basketball die Sporthallen BBS IV „Friedrich List“, die Burgstraße und die Robert-Koch-Straße.

Entfernungen der derzeitigen Hauptwettkampfstätte zu den zu beurteilenden Neustandorten:

Burgstraße – Kreuzvorwerk	3 km
Burgstraße – Stadion Halle-Neustadt	6 km (über Hochstraße)

Für den SV Union Ha-Neu - Handball die Sporthallen Robert-Koch-Straße und Selkestraße.

Entfernungen der derzeitigen Hauptwettkampfstätte zu den zu beurteilenden Neustandorten:

Selkestraße – Kreuzvorwerk	ca. 2,5 km
Selkestraße – Stadion Halle-Neustadt	3 km (über Magistrale)

1.1 Sportkomplex Brandberge - Kreuzvorwerk

Dieser Standort könnte Synergieeffekte mit den schon vorhandenen Sportstätten (Sporthalle Brandberge, Werferzentrum etc.) bieten. Zum anderen arbeiten der SV Halle und der USV Halle aktuell an der Weiterentwicklung des Areals zu einem „Sportcampus Brandberge“, wodurch weitere Synergien - auch mit der Martin-Luther-Universität - zu erwarten sind. Der Vereinssitz des SV Halle ist dabei durch einen Pachtvertrag langfristig an den Standort Kreuzvorwerk gebunden. Die Vorstellungen des Vereins zur Erweiterung des „Sportcampus Brandberge“ mit der Integration der Ballsporthalle unter Mitnutzung privaten Geländes sind in einem anliegenden Lageplan eingetragen. (Anlage 1)

Für Sportevents, deren Größenordnung die der geplanten Halle übersteigen könnten, steht in unmittelbarer Nähe die Sporthalle Brandberge zur Verfügung. Durch die Konzentration des Ballsports würde sich die Nutzungsfrequenz der Brandbergehalle durch den Trainingsbetrieb der Ballsportler erhöhen.

Allerdings ist der Sportkomplex Brandberge kein traditioneller Standort für Ballsportarten, sondern ist Wettkampf- und Trainingsschwerpunkt im Bereich der Leichtathletik. Der zweite Hauptnutzer für die geplante neue Ballsporthalle, der SV Union Halle-Neustadt, hat seine bisherige Heimstätte in der Selkestraße und ist im Stadtteil Halle-Neustadt verwurzelt.

1.2 Sportkomplex Halle-Neustadt

Der Standort Stadion Halle-Neustadt befindet sich in der Nähe zu anderen vorhandenen Sportstätten (Sportkomplex Halle-Neustadt), so dass hier Synergieeffekte zu erwarten sind. Insbesondere ist der Sportkomplex ein traditioneller Standort für Ballsportarten (Fußball/Handball). Der Handballclub Einheit Halle trägt in der unmittelbar angrenzenden Sporthalle „Bildungszentrum“ (ca. 400 Zuschauerplätze) seine Heimspiele in der Handballregionalliga aus. Als dritter Mitnutzer für eine neue Ballspielhalle könnte dieser bei Spielen mit großer Zuschauerzahl auf die neue Ballsporthalle zugreifen. Ebenso könnte bei Kapazitätsengpässen im Trainingsbetrieb in der neuen Ballsporthalle wiederum die Ballhalle „Bildungszentrum“ als Ausweichstandort für den Frauenballsport dienen.

Durch die geplante Standorteinordnung für die neue Ballsporthalle müsste im Sportkomplex Halle-Neustadt für die die ansässigen Fußballvereine ein Rasenplatz durch einen Kunstrasenplatz ersetzt werden, damit es nicht zu dauerhaften Einschränkungen im Trainings- und Wettkampfbetrieb der Vereine kommt.

1.3 Bewertung aus sportfachlicher Sicht:

Der Bedarf für eine neue Ballsporthalle ist gegeben! Die vorhandenen Kapazitäten sind ausgeschöpft; die vorhandenen Einrichtungen sind marode, zudem besteht ein Investitionsstau.

Unter ausschließlich sportfachlichen Gesichtspunkten ist der Bau einer neuen Ballsporthalle an beiden Standorten gleichermaßen zu vertreten. Die maximale Auslastung der Sportstätte wäre an beiden Standorten gegeben.

2. Baufachliche, städtebauliche, wirtschaftliche und genehmigungsrechtliche Bewertungskriterien für den Standortvergleich

- Eigentumsverhältnisse
- Ausreichendes Flächenangebot für die Ballsporthalle und die Nebenanlagen (Stellplätze) für 1500 Zuschauer und einer möglichen perspektivischen Erweiterung
- Planungsrechtliche Situation
- Entwicklungsauswirkungen auf das Umfeld
- Stadttechnische Erschließung
- Erreichbarkeit durch Individualverkehr und ÖPNV,
- notwendige Stellplätze
- ökologische Konflikte
- Höhensituation am Standort
- vorhandene Umgebungsbebauung
- Baugrund
- Immissionsschutz
- Sonstiges

- An beiden Standorten ist die Problematik der Regenwasserentsorgung zu lösen.

3. Bewertung der Standorte

3.1. Kreuzvorwerk 22

Eigentumsverhältnisse und vorhandenes Flächenangebot

Dem Grunde nach befinden sich die Flächen für die Ballsporthalle und die Stellplätze im städtischen Eigentum.

Für die Ballsporthalle und die Stellplätze ist das Flächenangebot jedoch nur bei Abriss desgenutzten und sanierten Gebäudekomplexes „Judo/Ringerhalle“ (Abrisskosten ca.108.000 €) ausreichend. Dies ist jedoch aus sportfachlicher Sicht nicht zu vertreten.

Alternativ wäre bei Erhalt des Gebäudekomplexes schon jetzt ein Hinzuerwerb von angrenzenden Privatflächen und Zurverfügungstellung einer planungsrechtlich festgesetzten ökologischen Ausgleichsfläche für den Patientenpark Klinikum Kröllwitz erforderlich (Hinzuerwerb von 4000 m²; min. 60,00 €/m²= 240.000,00 €).

Eine ggf. perspektivisch beabsichtigten Erweiterung ist ohne den weiteren Hinzuerwerb von angrenzenden privaten Grundstücksflächen nicht möglich. Das Flächenangebot ist durch das Vorhandensein eines Baudenkmals und von zwei Nebengebäuden nicht flexibel und problemlos nutzbar.

Planungsrechtliche Situation

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Sport gekennzeichnet. Die sich südlich der vorhandenen Bebauung anschließende Fläche ist als Grünfläche gekennzeichnet.

Die Beurteilung des Vorhabens nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) ist grenzwertig. Durch mögliche Klagen von Nachbarn bei einer Genehmigung nach § 34 BauGB würde die Umsetzung des Vorhabens verzögert oder verhindert werden. Mit einem Bebauungsplan, der allerdings die kurzfristige Umsetzung des Vorhabens ausschließt, würde dieses Risiko gemindert. Bei der Alternativvariante für die Stellplätze müsste ein rechtswirksamer Bebauungsplan „Klinikum Kröllwitz“ geändert werden, was ebenfalls eine kurzfristige Umsetzung des Vorhabens ausschließt.

Entwicklungsauswirkungen auf das Umfeld

Städtebaulich positive Wirkungen sind durch das Vorhaben für das Umfeld nicht zu erwarten. Aufgrund von hochwertigem Wohnen in unmittelbarer Nachbarschaft werden sich durch die Einordnung eher verstärkte Nachbarschaftskonflikte ergeben.

Stadttechnische Erschließung

Die Bereitstellung der notwendigen Löschwassermenge und der notwendigen Trinkwassermenge ist über eine Leitung in der Straße Kreuzvorwerk abgesichert.

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers ist über einen vorhandenen Mischwassersammler in der Straße Kreuzvorwerk abgesichert).

Die vollständige Ableitung des anfallenden Regenwassers ist über den vorhandenen Mischwassersammler in der Straße Kreuzvorwerk nicht abgesichert. Es können maximal 59 l/s abgeleitet werden. Entweder wird für die restliche Menge von 81 l/s ein Regenrückhaltebecken oder Regenstaukanäle gebaut. Für das Regenrückhaltebecken stehen auf städtischem Grund nicht genügend Flächen zur Verfügung. Regenstaukanäle sind kostenintensiv (ca.150.000€). Die Regenwassernutzung zur Spielfeldberegnung als kostenmindernder Faktor ist nicht möglich, da entsprechende Flächen zu weit entfernt (über 300 m) und lagemäßig deutlich höher.

Alternativ müsste in der Straße Kreuzvorwerk ein neuer Sammler von ca. 300 m Länge verlegt werden, an dessen Kosten sich die Stadt wesentlich beteiligen müsste und dessen Ausführung zeitlich durch den Versorgungsträger nicht definiert werden kann.

Erreichbarkeit durch Individualverkehr und ÖPNV

- Individualverkehr

Die Anbindung des Standortes erfolgt nur über die stark befahrene schmale, nur im Einrichtungsverkehr zu befahrende Straße Kreuzvorwerk. Im Falle des „Vorbeifahrens“ durch Ortsunkundige führt das zu großen Umwegfahrten. Über den Knoten Weinbergweg/Ernst-Grube-Straße/Kreuzvorwerk/Talstraße erfolgt die alleinige Zufahrt zum Standort. Die Leistungsfähigkeit des Knotens, besonders in den leistungsfähigkeitsbestimmenden Linksabbiegerverkehr ist erschöpft. Die Anlage von separaten Linksabbiegespuren ist bei der Ansiedlung der Halle erforderlich Ertüchtigung des Knotens für Linksabbieger. (Knotenausbau: ca. 50.000 – 100.000 € ; Signalisierung des Knotens: ca. 150.000 €)

- ÖPNV

Die nächstgelegene Straßenbahnhaltestelle befindet sich in der Dölauer Straße (Haltestelle

Schwuchtstraße). Die Entfernung zur Haltestelle beträgt fußläufig 600 m. Die Haltestelle wird nur von einer Linie angefahren. Die fußläufige Entfernung zur Straßenbahnhaltestelle Heide mit zwei Straßenbahnlinien beträgt 1000 m. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich im Weinbergweg in 400 m Entfernung. Diese wird durch eine Buslinie angefahren. Damit ist eine ÖPNV-Anbindung zwar grundsätzlich gegeben, diese ist jedoch ungünstig. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass es durch die ÖPNV-Anbindung zu einer Reduzierung des Individualverkehrs kommt. Deshalb sind für die Ermittlung des Stellplatzbedarfes die Untergrenzen der städtischen Stellplatzsatzung anzusetzen.

Notwendige Kfz-Stellplätze

Am Standort besteht ein erhöhter Bedarf von 180 neuen Stellplätzen. Die Doppelnutzung mit vorhandenen Stellplätzen der Leichtathletikhalle ist nicht möglich, da nicht gewährleistet werden kann, dass während der Nutzung der Ballsporthalle die Leichtathletikhalle nicht genutzt wird. Die Leichtathletikhalle selbst verfügt nicht über ausreichend Stellplätze und schon jetzt findet eine Verdrängung des Parkverkehrs in die angrenzenden Wohngebiete mit entsprechenden Beschwerden der Anwohner statt. Die notwendigen Stellplätze sind sehr lagegünstig zur Halle ausgewiesen, jedoch wurde die Flächenproblematik schon erläutert.

Ökologische Konflikte

Südlich des Standortes verläuft eine wichtige Grünverbindung zwischen den Schutzgebieten Saale, Kreuzer Teiche, Döläuer Heide und Brandberge, die sehr große Bedeutung für den Biotopverbund hat. Diese ist im FNP ausgewiesen. Bei einer ggf. perspektivisch beabsichtigten Erweiterung würde diese Verbindung irreparabel zerstört. Die Alternativstellplätze befinden sich ebenfalls in einem ausgewiesenen Bereich dieser Grünverbindung.

Höhensituation am Standort

Der Standort weist Höhenunterschiede von 5 m auf. Das erfordert flächen- und kostenintensive Geländeregulierungen im Bereich der Halle und der Stellplätze und macht ggf. perspektivisch beabsichtigte Erweiterungen fast unmöglich (ca. 100.000€).

Vorhandene Bebauung

Um die notwendige Anzahl von Stellplätzen realisieren zu können, ist der Abriss eines Trafos erforderlich (Kosten ca.60.000€).

Immissionsschutz

Lärmemissionen gehen von den Stellplätzen aus. Die nächstgelegene schutzwürdige Wohnbebauung liegt 40 m, der schutzwürdige zukünftigen Patientenpark des Uniklinikums 20 m vom Rand der Stellplatzanlage entfernt. Damit sind Belästigungen zu erwarten und bedürfen einer vertiefenden schalltechnischen Untersuchung sowie entsprechenden Schutzmaßnahmen (ca. 50.000€)

Sonstiges

Ein unter Denkmalschutz stehendes Gebäude ist in einem sehr schlechten Zustand und bedarf einer baulichen Herrichtung, um nicht die Halle in einem ruinösen Umfeld entstehen zu lassen. Das wird mit erheblichen Kosten verbunden sein.

Die Standortsituation und Einordnung der benötigten Flächen ist im anliegenden Stadtkartenausschnitt dargestellt.

Ausgehend von der Aussage, dass die Kosten der Errichtung des Hallenkörpers standortneutral sind, **bedingt der Standort Kreuzvorwerk, abgesehen von seiner problematischen verkehrstechnischen, ökologischen und nachbarrechtlichen Situation, Mehrkosten von insgesamt min. 850.000 € und ist auf Grund der planungsrechtlichen Situation frühestens in 2 bis 3 Jahren bebaubar. Eine Finanzierung ist dann nicht mehr gesichert.**

3.2 Sportkomplex Halle-Neustadt, Nietlebener Straße 14

Eigentumsverhältnisse und vorhandenes Flächenangebot

Die benötigten Flächen für die Ballsporthalle und die Stellplätze befinden sich in städtischem Eigentum. Für die Ballsporthalle und die Stellplätze ist das Flächenangebot auch für eine ggf. perspektivisch beabsichtigte Erweiterung ausreichend. Das Flächenangebot ist flexibel nutzbar.

Planungsrechtliche Situation

Die Fläche ist im FNP als Sonderbaufläche Stadion und Fläche für Sport gekennzeichnet. Die Beurteilung des Vorhabens ist nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der in Zusammenhang bebauten Ortsteile) möglich, da eine unzweifelhafte Vorprägung durch schon ausgeübte sportliche Nutzung auf der Fläche und in Bezug auf die nördlich angrenzende schutzwürdige Nutzung vorliegt.

Entwicklungsauswirkungen auf das Umfeld

Halle-Neustadt ist nach integriertem Stadtentwicklungskonzept Stadtumbaugebiet. Der Standort grenzt an den Erhaltungsbereich Stadtteil- und Bildungszentrum an, der in seiner Zentrumsfunktion gestärkt werden soll. Die Einordnung der Halle würde ein wichtiger Beitrag der Stadt zur Stärkung dieser Zentrumsfunktion und zur dauerhaften Stabilisierung des Stadtteils sein.

Stadttechnische Erschließung

Die Bereitstellung der notwendigen Löschwassermenge und die Bereitstellung der notwendigen Trinkwassermenge ist über eine Leitung in der Nietlebener Straße abgesichert. Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers ist über einen vorhandenen Schmutzwassersammler abgesichert.

Die Ableitung des anfallenden Regenwassers für die Stellplätze ist über eine vorhandene Regenwasserleitung abgesichert. Die Ableitung des anfallenden Regenwassers für die Halle erfordert eine Regenwasserrückhaltung für 130 m³ in Form einer Regenwasserzisterne oder von ca. 200 m Regenstaukanälen DN 1000. Flächen zur Regenwasserrückhaltung stehen zur Verfügung. Das Regenwasser kann zur Spielfeldbewässerung des Stadions genutzt werden, was sich kostenmindernd auswirkt.

Über den Standort verläuft eine Fernwärmetrasse, die in die Gründung der Halle integriert (Kosten ca. 200.000 €) und im Außenbereich neu abgedeckt werden muss. Die Kosten für die Abdeckung belaufen sich auf ca. 50.000, 00 €.

Erreichbarkeit durch Individualverkehr und ÖPNV

- Individualverkehr

Die Anbindung des Standortes erfolgt über die Nietlebener Straße, die gut ausgebaut und leistungsfähig ist. Sowohl die Halle als auch die Stellplätze lassen sich aus allen Richtungen anfahren.

- ÖPNV

Die nächstgelegene Straßenbahnhaltestelle befindet sich in an der Magistrale (Haltestelle Schwimmhalle). Die Entfernung zur Haltestelle beträgt fußläufig 750 m. Die Haltestelle wird von vier Linien angefahren. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in der Nietlebener Straße in 200 m Entfernung (Haltestelle Stadion). Diese wird durch drei Linien angefahren. Die S-Bahnhaltestelle Halle-Nietleben befindet sich in 600 m Entfernung

Die ÖPNV-Anbindung ist gegeben. Aufgrund der Vielzahl der zur Verfügung stehenden öffentlichen Verkehrsmittel und der hohen Linienanzahl kann davon ausgegangen werden, dass es zu einer Reduzierung des Individualverkehrs kommt. Deshalb sind für die Ermittlung des notwendigen Stellplatzbedarfs die Obergrenzen der städtischen Stellplatzsatzung anzusetzen.

Notwendige Kfz-Stellplätze

Am Standort besteht kein erhöhter Bedarf an Stellplätzen. Im Umfeld ist eine Vielzahl von öffentlichen Stellplätzen vorhanden (z.B. im Bereich des städtischen Verwaltungsgebäudes am Stadion und in der Nietlebener Straße), die bauordnungsrechtlich aber nicht zur alleinigen Abdeckung des Stellplatzbedarfs herangezogen werden können.

Die notwendigen Stellplätze lassen sich auf einer städtischen Fläche an der Nietlebener Straße in 350 m Entfernung einordnen. Zusätzlich stehen noch direkt südlich der Halle 60 VIP-Stellplätze zur Verfügung, die im Zuge der Ertüchtigung des Stadions unabhängig von der Ballsporthalle hergestellt werden. Zumindest 30 Stellplätze könnten davon bei gleichzeitiger Nutzung von Halle und Stadion für die Ballsporthalle angesetzt werden. Damit ist dann auch schon ein Drittel des zusätzlichen Stellplatzbedarfs bei einer ggf. perspektivisch beabsichtigten Erweiterung abgedeckt. Die verbleibenden zusätzlichen Stellplätze lassen sich entweder durch eine Neuorganisation der öffentlichen vorhandenen Stellplätze im Umfeld oder durch die Inanspruchnahme weiterer städtischer Flächen (z.B. Hemingway-Straße Südseite) realisieren.

Ökologische Konflikte

Ökologische Konflikte sind nicht zu erwarten.

Höhensituation am Standort

Die Standorte für die Halle und die Stellplätze sind eben. Erhöhte Kosten entstehen nicht.

Vorhandene Bebauung

Da auf den vorgesehenen Flächen keine Bebauung vorhanden ist, fallen keine Abrisskosten an.

Baugrund

Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor. Es gibt aber Hinweise auf einen schwierigen Baugrund im Bereich der Ballsporthalle (ursprünglich Sumpfbereich, tonige Schichten - Mehrkosten ca. 100.000 €). Hier sind vertiefende Untersuchungen erforderlich. Für den Standort der Stellplätze sind keine Baugrundprobleme zu erwarten, da die Fläche ursprünglich mit einer Schule bebaut war.

Immissionsschutz

Lärmemissionen gehen von den Stellplätzen aus. Die nächstgelegene schutzwürdige Wohnbebauung liegt 85 m vom Rand der Stellplatzanlage entfernt. Im Umfeld gibt es aber weitere Lärmemittler (z.B. Parkplatz Einkaufsmarkt). Damit sind Belästigungen nicht von vornherein auszuschließen und es ist eine schalltechnische Untersuchung erforderlich.

Sonstiges

Ersatz eines Rasenplatzes im Rahmen der derzeitigen Umgestaltung des Sportareals

Die Standortsituation und Einordnung der benötigten Flächen ist im anliegenden Stadtkartenausschnitt dargestellt.

Ausgehend von der Aussage, dass die Kosten der Errichtung des Hallenkörpers standortneutral sind, **bedingt der Standort Halle-Neustadt, Nietlebener Straße 14, Mehrkosten von insgesamt min. 350.000 €.**

Verkehrstechnische, planungsrechtliche, ökologische und nachbarrechtliche Probleme sind nicht gegeben, so dass der Standort umgehend bebaubar ist.

3.3 Fazit der Abwägung

Aufgrund der zu erwartenden höheren zusätzlichen Aufwendungen für die Verkehrserschließung, die Regenentwässerung sowie dem Flächenerwerb (und eventueller

Ersatz dafür), der kaum gegebenen Erweiterungsmöglichkeiten und dem Zeitfaktor einer Bebauungsplan-änderung am Standort Kreuzvorwerk wird der Standort Sportkomplex Halle-Neustadt, Nietlebener Straße 14 für die Errichtung einer Ballsporthalle vorgeschlagen.

Städtebaulich betrachtet befindet sich der Standort Halle-Neustadt, Sportkomplex Nietlebener Straße in einem Stadtumbaugebiet nach ISEK von Neustadt, dessen Stärkung durch die öffentliche Nutzung für Sportzwecke erfolgen sollte.

Anlage:

- 1. Lageplan mit Vorstellungen des SV Halle zur Erweiterung des „Sportcampus Brandberge“ mit Integration der Ballsporthalle
- 2. 2 Stadtkartenausschnitte mit Einordnung der Ballsporthalle und Funktionsflächen an den Standorten Kreuzvorwerk und Halle-Neustadt