

Eisenach, Standortauswahl für eine 1. bundesliga- taugliche Wettkampfhalle Standortuntersuchung und -bewertung

Projektgruppensitzung
02. Juni 2016

Ausgangssituation

- Auftragserteilung LEG am 24.05.2016
- Stufe 1: Bewertung von 6 durch die Stadtverwaltung/PG vorausgewählten Standorten:
 - Hinter der Polizei
 - Heinrich-Ehrhardt-Platz
 - Festplatz Spicke
 - Obere Thälmannstraße
 - Sportstätte des Friedens
 - Sportplatz Katzenaue
- Vorlage Ergebnisse Stufe 1 zur PG-Sitzung am 25.05.2016
- Entscheidung über 3 vertieft zu untersuchende und bewertende Standorte durch PG
- Vorlage Ergebnisse Stufe 2 zur PG-Sitzung am 02.06.2016
- Beschlussfassung über Standortauswahl durch Stadtrat am 14.06.2016

Stufe 1



Übersichtsplan 6 Standorte im Stadtgebiet

Stufe 1

Methodik, Bewertungskriterien

Kriterium	Fragestellung
Eigentumsverhältnisse	In wessen Eigentum steht der Standort? Sind Grunderwerbe von einem oder mehreren Eigentümer erforderlich?
Konflikt Standortnutzung	Wird eine auf den Standort befindliche Nutzung verdrängt? Kann diese Nutzung auf dem Standort optimiert oder muss sie verlagert werden?
Konflikt Umgebungsnutzung	Welche sensiblen baulichen Nutzungsarten bestehen in der näheren Umgebung? Wären daraus Konfliktpotenziale für Planungs-/Baurecht u erwarten?
Verhältnis Flächengrößen	Welchen Anteil des Gesamtstandortes würde die Hallengrundfläche einnehmen? Bestünden damit Möglichkeiten für Frei-/Nebenflächen oder Erweiterungen?
Verkehrsanbindung MIV	Wie gut kann der Standort durch MIV vom Hauptstraßennetz erreicht werden?
Verkehrsanbindung ÖPNV	In welcher fußläufigen Entfernung liegen bestehende Haltestellen des Stadt- und Regionalbusverkehrs bzw. Stationen des Regionalbahnverkehrs?
Planungsrecht	Welche Ziele sind im Flächennutzungsplan für den Standort formuliert?
Synergiepotenzial	Liegen in der näheren Umgebung Schulstandorte mit Sporthallenbedarf, der durch den Neubau mit gedeckt werden kann?

Stufe 1

Gesamtbewertung 6 Standorte

Name der Standorte:			Hinter der Polizei		Heinrich-Erhardt-Platz		Festplatz Spicke		Obere Thälmannstraße		Sportstätte des Friedens		Sportplatz Katzenaue (TF Hartplatz)	
Standortfaktor	max. erreichb. Punkte	Wichtung (%)	Bewert. Punkte	Ergebnis	Bewert. Punkte	Ergebnis	Bewert. Punkte	Ergebnis	Bewert. Punkte	Ergebnis	Bewert. Punkte	Ergebnis	Bewert. Punkte	Ergebnis
Eigentumsverhältnisse	60	20	2	40	2	40	3	60	1	20	3	60	3	60
Konflikt Standortnutzung	45	15	3	45	3	45	2	30	3	45	3	45	1	15
Konflikt Umgebungsnutzung	60	20	2	40	2	40	1	20	1	20	1	20	2	40
Verhältnis Flächengrößen	15	5	3	15	1	5	3	15	2	10	3	15	1	5
Verkehrsanbindung MIV	30	10	2	20	2	20	3	30	2	20	1	10	1	10
Verkehrsanbindung ÖPNV	45	15	2,5	37,5	1,5	22,5	2	30	2	30	1,5	22,5	1,5	22,5
Planungsrecht (FNP)	15	5	2	10	2	10	2	10	2	10	3	15	3	15
Synergiepotential (Schulen)	30	10	1	10	3	30	2	20	2	20	2	20	1	10
Summen	300	100		217,5		212,5		215		175		207,5		177,5

Stufe 1

Detailbewertung 6 Standorte

	Stufung	Punkte	Hinter der Polizei	Heinrich-Erhardt-Platz	Festplatz Spicke	Obere Thälmannstraße	Sportstätte des Friedens	Sportplatz Katzenaue (TF Hartplatz)
Eigentumsverhältnisse	mehr als ein fremder Eigentümer	1				1		
	ein fremder Eigentümer	2	2	2				
	nur kommunales Eigentum	3			3		3	3
Konflikt Standortnutzung	Konflikt nur durch Ersatz/Verlegung lösbar	1						1
	Konflikt auf Standort lösbar (Teilung, Optimierung)	2			2			
	kein Konflikt	3	3	3		3	3	
Konflikt Umgebungsnutzung	Wohngebiet < 100 m	1			1	1	1	
	Wohngebiet > 100 m, Mischgebiet < 100 m	2	2	2				2
	nur Gewerbegebiet / Außenbereich	3						
Verhältnis Flächengrößen	GF Halle > 50 % Standortfläche	1		1				1
	GF Halle < 25 % Standortfläche	2				2		
	GF Halle 25 - 50 % Standortfläche	3	3		3		3	
Verkehrsanbindung MIV	Hauptverkehrsstraße > 100 m u/o kein Vollknoten	1					1	1
	Hauptverkehrsstraße bis 100 m, Vollknoten	2	2	2		2		
	Hauptverkehrsstraße anliegend, Vollknoten	3			3			
Verkehrsanbindung ÖPNV	Stadtverkehr (Bus)							
	Haltestellenentfernung > 300 m	1		1			1	1
	Haltestellenentfernung < 300 m, 1 Linie	2			2	2		
	Haltestellenentfernung < 300 m, mehrere Linien	3	3					
	Regionalverkehr (Bahn / Bus)							
	Station/Haltestelle > 1000 m Entfernung	1						
	Station/Haltestelle > 500 m Entfernung	2	2	2	2	2	2	2
Station/Haltestelle < 500 m Entfernung	3							
Planungsrecht (FNP)	Änderung FNP scheint problematisch	1						
	einfache Änderung FNP möglich	2	2	2	2	2		
	keine Änderung FNP erforderlich	3					3	3
Synergiepotential (Schulen)	kein Bedarf / Überversorgung	1	1			1		1
	ein Schulstandort / Ergänzung	2			2		2	
	mehrere Schulstandorte / Defizitausgleich	3		3				

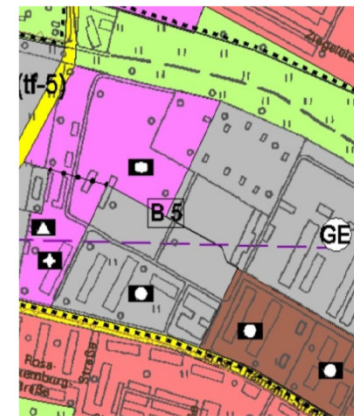
Stufe 1

Einzelbewertung

Hinter der Polizei

Luftbild

FNP



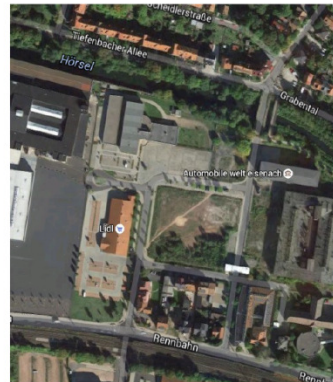
Standortfaktoren	Bewertung	Begründung
Eigentumsverhältnisse	40 / 60	Ankauf erforderlich, 1 Eigentümer (Bund / BIMA)
Konflikt Standortnutzung	45 / 45	kein Konflikt, da Brachfläche
Konflikt Umgebungsnutzung	40 / 60	Mischgebiet angrenzend < 100 m.
Verhältnis Flächengrößen	15 / 15	Standortfläche 19.757 m ² , entspricht ca. 30 % Hallen-GF (6.000 m ²)
Verkehrsanbindung MIV	20 / 30	Hauptverkehrsstraße ca. 100 m (Thälmannstraße), Vollknoten Polizei
Verkehrsanbindung ÖPNV	37,5 / 45	Stadtverkehr: Haltestelle < 300 m (4 Linien); Regionalverkehr: HSt./Station > 500 m (Kasseler Str.)
Planungsrecht	10 / 15	FNP: gewerbliche Bauflächen; einfache Änderung des FNP möglich
Synergiepotential (Schulen)	10 / 30	kein weiterer Hallenbedarf umliegender Schulen

Ergebnis 217,5 / 300

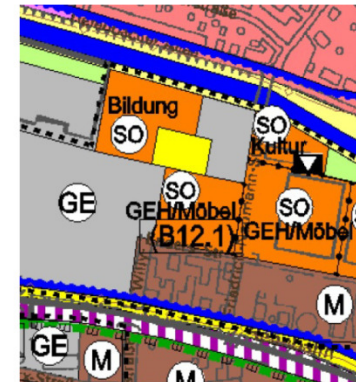
Stufe 1

Einzelbewertung Heinrich-Ehrhardt- Platz

Luftbild



FNP



Standortfaktoren	Bewertung	Begründung
Eigentumsverhältnisse	40 / 60	Ankauf erforderlich, 1 Eigentümer (FöstGewerbe-Immobilien GmbH & Co KG)
Konflikt Standortnutzung	45 / 45	kein Konflikt, da Brachfläche
Konflikt Umgebungsnutzung	40 / 60	Mischgebiet angrenzend
Verhältnis Flächengrößen	5 / 15	Standortfläche 7.206 m ² , entspricht ca. 83 % Hallen-GF (6.000 m ²)
Verkehrsanbindung MIV	20 / 30	Hauptverkehrsstraße (Rennbahn) < 100 m, Vollknoten Clemdastraße
Verkehrsanbindung ÖPNV	22,5 / 45	Stadtverkehr: Haltestelle > 300 m (5 Linien); Regionalverkehr: HSt./Station > 500 m (ZOB, Hbf)
Planungsrecht	10 / 15	FNP: SO-Fläche, einfache Änderung des FNP möglich
Synergiepotential (Schulen)	30 / 30	Erhöhter Hallenbedarf der umliegenden innerstädtischen Schulen (Berufsschule, Gymnasien)

Ergebnis 212,5 / 300

Stufe 1

Einzelbewertung Festplatz Spicke

Luftbild

FNP



Standortfaktoren

Bewertung Begründung

Eigentumsverhältnisse	60 / 60	Keine Ankauf erforderlich, gesamte Fläche im Eigentum der Stadt
Konflikt Standortnutzung	30 / 45	Konflikt mit periodischer Nutzung für städtische Großveranstaltungen lösbar, da nur Teilfläche erforderlich
Konflikt Umgebungsnutzung	20 / 60	Wohngebiet östlich benachbart < 100 m
Verhältnis Flächengrößen	15 / 15	Standortfläche 22.980 m ² , entspricht ca. 26 % Hallen-GF (6.000 m ²)
Verkehrsanbindung MIV	30 / 30	Hauptverkehrsstraße anliegend (A.-Opel-Straße), Vollknoten möglich
Verkehrsanbindung ÖPNV	30 / 45	Stadtverkehr: Haltestelle < 300 m (1 Linie); Regionalverkehr: HSt./Station > 500 m (Westbf.)
Planungsrecht	10 / 15	FNP: SO-Fläche, einfache Änderung des FNP möglich
Synergiepotential (Schulen)	20 / 30	Hallenbedarf einer benachbarten Schule (Geschwister-Scholl-Schule)

Ergebnis

215 / 300

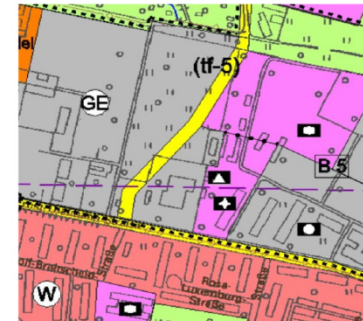
Stufe 1

Einzelbewertung

Obere Thälmannstraße

Luftbild

FNP



Standortfaktoren	Bewertung	Begründung
Eigentumsverhältnisse	20 / 60	Ankauf erforderlich, 2 Eigentümer (Bund/BIMA, Diakonieverbund)
Konflikt Standortnutzung	45 / 45	kein Konflikt, da Brachfläche
Konflikt Umgebungsnutzung	20 / 60	Wohngebiet benachbart in ca. 100 m
Verhältnis Flächengrößen	10 / 15	Standortfläche 52.038 m ² , entspricht ca. 12 % Hallen-GF (6.000 m ²)
Verkehrsanbindung MIV	20 / 30	Hauptverkehrsstraße > 100 m, Vollknoten möglich (auch Ziel FNP)
Verkehrsanbindung ÖPNV	30 / 45	Stadtverkehr: Haltestelle < 300 m (4 Linien); Regionalverkehr: HSt./Station > 500 m (Kasseler Str.)
Planungsrecht (FNP)	10 / 15	FNP: GE-Flächen + Gemeinbedarfsflächen, einfache Änderung FNP möglich
Synergiepotential (Schulen)	20 / 30	kein weiterer Hallenbedarf umliegender Schulen

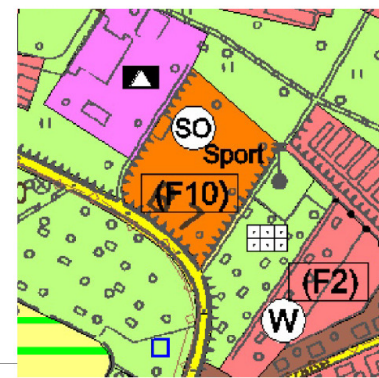
Ergebnis 175 / 300

Stufe 1

Einzelbewertung Sportstätte des Friedens

Luftbild

FNP



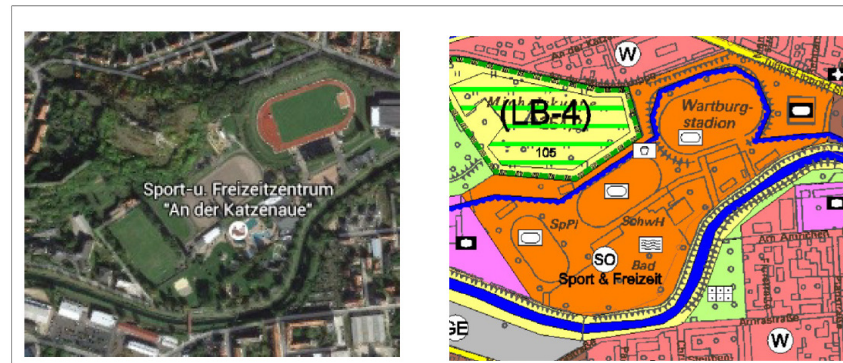
Standortfaktoren	Bewertung	Begründung
Eigentumsverhältnisse	60 / 60	Kein Ankauf notwendig, gesamte Fläche im Eigentum der Stadt
Konflikt Standortnutzung	45 / 45	kein Konflikt, da Brache / Grünfläche
Konflikt Umgebungsnutzung	20 / 60	Wohngebiet angrenzend ca. 100 m
Verhältnis Flächengrößen	15 / 15	Standortfläche 15.421 m ² , entspricht ca. 39 % Hallen-GF (6.000 m ²)
Verkehrsanbindung MIV	10 / 30	Hauptverkehrsstraße anliegend (Kasseler Straße/B84), Vollknoten topografisch nicht möglich
Verkehrsanbindung ÖPNV	22,5 / 45	Stadtverkehr: Haltestelle > 300 m (4 Linien); Regionalverkehr: HSt./Station > 500 m (Stedtfelder Str.)
Planungsrecht	15 / 15	FNP: SO-Fläche Sport, keine FNP-Änderung erforderlich
Synergiepotential (Schulen)	20 / 30	Hallenbedarf der benachbarten Wartburg-Schule

Ergebnis 207,5 / 300

Stufe 1

Einzelbewertung Sportplatz Katzenaue

Lufbild FNP



Standortfaktoren	Bewertung	Begründung
Eigentumsverhältnisse	60 / 60	Kein Ankauf erforderlich, Fläche im Eigentum der Stadt
Konflikt Standortnutzung	15 / 45	Konflikt mit Sportplatz, Verlegung/Ersatz erforderlich
Konflikt Umgebungsnutzung	40 / 60	Wohngebiet benachbart > 100 m
Verhältnis Flächengrößen	5 / 15	Standortfläche (nur TF Hartplatz) ca. 11.000 m ² , entspricht ca. 55 % Hallen-GF (6.000 m ²)
Verkehrsanbindung MIV	10 / 30	Hauptverkehrsstraße > 100 m (J.-Lippold-Str.), Vollknoten vorhanden
Verkehrsanbindung ÖPNV	22,5 / 45	Stadtverkehr: Haltestelle > 300 m (5 Linien); Regionalverkehr: HSt./Station > 500 m (Friedhof)
Planungsrecht	15 / 15	FNP: SO-Fläche Sport, keine Änderung FNP notwendig
Synergie	10 / 30	kein weiterer Hallenbedarf, in Kombination mit W.-Assmann-Halle Überversorgung

Ergebnis 177,5 / 300

Stufe 1 Ergebnis

- In Stufe 2 vertiefte Untersuchung der Standorte:
 - Hinter der Polizei
 - Heinrich-Ehrhardt-Platz
 - Festplatz Spicke
- Weiterführung der Bewertungsergebnisse der Stufe 1
- Untersuchung + Bewertung weiterer Kriterien

Stufe 2



Übersichtsplan 3 Standorte im Stadtgebiet

Stufe 2

Methodik, Bewertungskriterien

Kriterium	Fragestellung
Erwerbsbedingungen	Welche Bodenwertverhältnisse herrschen am Standort? Zu welchen Bedingungen wäre ein Grunderwerb möglich?
Erschließung	Welche Erschließungsqualität (Medien, Zufahrten) hat der Standort? Mit welchem Erschließungsaufwand muss grundsätzlich gerechnet werden?
Stellplatzpotenzial	Wie kann der voraussichtlich nachzuweisende Stellplatzbedarf (Annahme 400 StPl) am Standort gedeckt werden?
Baugrund, Kontaminationen	Welches Baugrundrisiko kann unterstellt werden? Sind aufgrund von Vornutzungen Altlasten- oder Kontaminationsrisiken zu berücksichtigen?
Ökologie, Naturschutz	Sind aufgrund der Bestandssituation in Plan-/Genehmigungsverfahren natur- oder artenschutzrechtliche Auflagen zu erwarten?
Emissionswirkungen	Können durch veranstaltungsbezogene Fußgänger- und Kfz-Verkehre angrenzende Quartiere mit kritischen Emissionen belastet werden?
Synergiepotenziale	Welche positiven Wechselwirkungen kann der Standort mit der lokalen Wirtschaft auslösen?
Sonstiges Konfliktpotenzial	Sind über die direkten Wirkungen weitere Konflikte oder negative Wirkungen auf Bestandssituationen oder Projekte im umgebenden Stadtgebiet möglich?

Stufe 2

Gesamtbewertung 3 Standorte

Standortfaktor	max. erreichb. Punkte	Wichtung (%)	Hinter der Polizei		H. Erhardt-Platz		Festplatz Spicke	
			Bewert. Punkte	Ergebnis	Bewert. Punkte	Ergebnis	Bewert. Punkte	Ergebnis
Erwerbsbedingungen	45	15	2,5	37,5	1,5	22,5	2,5	37,5
Erschließung	30	10	1,5	15	2,5	25	3	30
Stellplatzpotenzial	45	15	2,4	36,0	2,1	31,5	2,4	36,0
Baugrund, Kontaminationen	30	10	2,3	23,3	2,3	23,3	2,7	26,7
Ökologie, Naturschutz	30	10	1	10	3	30	3	30
Emissionswirkungen	30	10	1	10	3	30	3	30
Synergiepotenziale	75	25	2	50	3	75	1	25
Sonstiges Konfliktpotential	15	5	3	15	1	5	2	10
Summen Stufe 2	300	100		196,8		242,3		225,2
Summen Stufe 1	300	100		217,5		212,5		215
Gesamt	600	100		414,3		454,8		440,2

Stufe 2

Detailbewertung 3 Standorte

Teil 1

	Stufung	Punkte	Hinter der Polizei	Heinrich- Erhardt-Platz	Festplatz Spicke
Erwerbsbedingungen	Bodenrichtwert				
	relativ hoch (> 50 €/m ²)	1		1	
	durchschnittlich (30 - 50 €/m ²)	2			2
	relativ niedrig (< 30 €/m ²)	3	3		
	Einschätzung Rahmenbedingungen Kaufverhandlungen				
	keine Verkaufsbereitschaft / Verhandlungsbereitschaft zu erhöhten Konditionen	1			
Erschließung	Verkaufsbereitschaft (Verkehrswert)	2	2	2	
	kein Ankauf erforderlich	3			3
	anliegende Medien				
	keine Ver- und Entsorgung vorhanden	1			
	äußere Erschließung vorhanden	2	2		
	voll erschlossen	3		3	3
Stellplatzpotenzial	Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerwehr, Reisebusse etc.				
	Anfahrt über Anliegerstraße, muss ausgebaut werden	1	1		
	Anfahrt über Anliegerstraße	2		2	
	direkte Grundstückszufahrt von Hauptnetz	3			3
	Stellplatzmöglichkeiten am Standort realisierbar				
	bis 100 Stellplätze	1			
100 - 300 Stellplätze	2		2	2	
> 300 Stellplätze	3	3			
Baugrund, Kontaminationen	öffentl. Stellplatzmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung vorhanden				
	über 1.000 m entfernt	1	1		
	bis 1.000 m entfernt	2		2	
	bis 500 m entfernt	3			3
	nicht öffentl. Stellplatzflächen / Kooperationspartner (als Ergänzung)				
	kein Potenzial innerhalb 500m	1			
eine Stellplatzmöglichkeit innerhalb 500m	2				
mehrere Stellplatzmöglichkeiten innerhalb 500m	3	3	3	3	
Baugrundrisiko	Baugrundrisiko				
	hohes Risiko	1			
	mittleres Risiko	2			
	niedriges Risiko	3	3	3	3
	Altlasten				
	Altlasten vorhanden, nicht saniert	1			
Verdacht auf Altlasten	2				
keine Altlasten vorhanden / Altlasten bereits saniert	3	3	3	3	
Bodenkontaminationen	Bodenkontaminationen				
	von Kontaminationen ist sicher auszugehen	1	1	1	
	Verdacht auf Kontaminationen	2			2
keine Kontaminationen vorhanden	3				

Stufe 2

Detailbewertung 3 Standorte

Teil 2

	Stufung	Punkte	Hinter der Polizei	Heinrich-Erhardt-Platz	Festplatz Spicke
Ökologie, Naturschutz	Betroffenheit / Ausgleichsrisiko hoch	1	1		
	Betroffenheit/ Ausgleichsrisiko durchschnittlich	2			
	Betroffenheit / Ausgleichsrisiko gering	3		3	3
Emissionswirkungen	Emissionswirkung durch Fußgänger/Gäste (vor/nach Veranstaltungen)				
	hohe Beeinträchtigung	1	1		
	durchschnittliche Beeinträchtigung	2			
	geringe Beeinträchtigung	3		3	3
	Emissionswirkung durch Verkehrslärm (vor/nach Veranstaltungen)				
	hohe Beeinträchtigung	1	1		
durchschnittliche Beeinträchtigung	2				
geringe Beeinträchtigung	3		3	3	
Synergiepotenziale	Einzelhandel (500 m fußläufig)				
	kein Betrieb / kein Synergiepotenzial	1			1
	wenige Betriebe / geringes Synergiepotenzial	2	2		
	viele Betriebe / hohes Synergiepotenzial	3		3	
	Hotellerie, Gastronomie (500 m fußläufig)				
	kein Betrieb / kein Synergiepotenzial	1			1
wenige Betriebe / geringes Synergiepotenzial	2	2			
viele Betriebe / hohes Synergiepotenzial	3		3		
Sonstiges Konfliktpotential	Konflikt nur durch Ersatz / Verlegung / Neukonzeption lösbar	1		1	
	Konflikt nur periodisch / zeitlich begrenzt	2			2
	kein Konflikt	3	3		

Stufe 2

Einzelbewertung

Hinter der Polizei

Standortfaktoren	Bewertung	Begründung
Erwerbsbedingungen	37,5 / 45	Bodenrichtwert beträgt 20 €/m ² , Ankauf vorauss. zum Verkehrswert möglich
Erschließung	15 / 30	Äußere Erschließung vorhanden; Zufahrt MIV, Rettungsfahrzeuge, Busse über Anliegerstraße (Ausbau erforderlich)
Stellplatzpotenzial	36 / 45	Mehr als 400 Stellplätze am Standort realisierbar, keine öffentl. Stellplatzmöglichkeiten / Kooperationen zur Deckung des Stellplatzbedarfs erforderlich
Baugrund, Kontaminationen	23,3 / 30	Niedriges Baugrundrisiko, kein Altlastenverdacht, hohe Wahrscheinlichkeit von Kontamination
Ökologie, Naturschutz	10 / 30	Hohe Eingriffserheblichkeit aufgrund des starken Bewuchses, Ausgleichsmaßnahmen erforderlich
Emissionswirkungen	10 / 30	Erhebliche Beeinträchtigung der angrenzenden Wohngebiete durch Fußgänger, Gäste und Verkehrslärm vor und nach den Veranstaltungen zu
Synergiepotenziale	50 / 75	Geringes Synergiepotenzial aufgrund der Stadtrandlage (ein Einzelhandelsbetrieb, ein Gastronomiebetrieb innerhalb 500 Meter)
Sonstiges Konfliktpotential	15 / 15	kein Konfliktpotenzial bzgl. anderweitiger Nutzung innerhalb dieses Geländes erkennbar

Ergebnis 196,8 / 300

Stufe 2

Einzelbewertung

Hinter der Polizei



Stufe 2

Einzelbewertung

Heinrich-Ehrhardt- Platz

Standortfaktoren	Bewertung	Begründung
Erwerbsbedingungen	22,5 / 45	Bodenrichtwert beträgt 52 €/m², Verkaufsbereitschaft des derzeitigen Eigentümers vorhanden (Ankauf voraussichtlich zum Verkehrswert möglich)
Erschließung	25 / 30	Grundstück voll erschlossen; Zufahrt MIV, Rettungsfahrzeuge, Busse über direkte Anliegerstraße
Stellplatzpotenzial	31,5 / 45	Zwischen 100 - 300 Stellplätze am Standort realisierbar, mehrere öffentl. Stellplatzmöglichkeiten (Parkhäuser, Parkplätze) bis 1.000 Meter entfernt, mehrere Kooperationsmöglichkeiten mit Stellplätzen von Gewerbetreibenden innerhalb 500 Meter
Baugrund, Kontaminationen	23,3 / 30	Niedriges Baugrundrisiko, kein Altlastenverdacht, hohe Wahrscheinlichkeit von Kontamination (Vornutzung)
Ökologie, Naturschutz	30 / 30	Geringe Eingriffserheblichkeit, kein Ausgleich erforderlich
Emissionswirkungen	30 / 30	Minimale Beeinträchtigung durch Fußgänger, Gäste und Verkehrslärm vor und nach den Veranstaltungen
Synergiepotenziale	75 / 75	Hohes Synergiepotenzial aufgrund der Innenstadtnähe (mehrere Einzelhandels-, Hotel- und Gastronomiebetriebe innerhalb 500 Meter)
Sonstiges Konfliktpotential	5 / 15	Überlagerungen beim Flächenbedarf (Flurst. 2688/9) im Zusammenhang mit der Wiedernutzung des denkmalgeschützten O1-Gebäudes

Ergebnis 242,3 / 300

Stufe 2

Einzelbewertung

Heinrich-Ehrhardt-

Platz



Stufe 2

Einzelbewertung

Festplatz Spicke

Standortfaktoren	Bewertung	Begründung
Erwerbsbedingungen	37,5 / 45	keine Ankauf erforderlich (bereits im Eigentum der Stadt), Bodenwert wird aber in Bewertung in Ansatz gebracht
Erschließung	30 / 30	Grundstück voll erschlossen; Zufahrt MIV, Rettungsfahrzeuge, Busse über direkte Grundstückszufahrt (Hauptnetz)
Stellplatzpotenzial	36 / 45	Zwischen 100 - 300 Stellplätze am Standort realisierbar, eine öffentl. Stellplatzmöglichkeit bis 500 Meter entfernt, mehrere Kooperationsmöglichkeiten für zeitlich begrenzte Stellplatznutzung innerhalb 500
Baugrund, Kontaminationen	26,7 / 30	Niedriges Baugrundrisiko, kein Altlastenverdacht, Verdacht auf Kontaminationen in Auffüllungen
Ökologie, Naturschutz	30 / 30	Geringe Eingriffserheblichkeit, kein Ausgleich erforderlich
Emissionswirkungen	30 / 30	Minimale Beeinträchtigung durch Fußgänger, Gäste und Verkehrslärm vor und nach den Veranstaltungen
Synergiepotenziale	25 / 75	Kein Einzelhandel, Hotellerie und Gastronomie innerhalb 500 Meter fußläufig zu erreichen
Sonstiges Konfliktpotential	10 / 15	Einschränkung / Verdrängung der Festplatznutzung während Großveranstaltungen mindestens temporär realistisch

Ergebnis 225,2 / 300

Stufe 2

Einzelbewertung Festplatz Spicke



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !