

## Voraussetzungen für das Baugenehmigungsverfahren

Die Verwaltung hat sich nach Abwägung der vorliegenden Varianten für die Weiterverfolgung des Komplettumbaus an der Gellertstraße entschieden.

Das Bauvorhaben ist baugenehmigungspflichtig.

Im Folgenden wird aufgezeigt, welche Gutachten, Genehmigungen etc. eingeholt werden müssen und wie der derzeitige Verfahrensstand ist.

### Schallgutachten

Im Baugenehmigungsverfahren ist die Vereinbarkeit mit der benachbarten Wohnbebauung zu prüfen. Um bereits vor Antragstellung sicher zu gehen, dass gesunde Wohnverhältnisse durch das Bauvorhaben gewährleistet werden können, wurde der aktuelle Entwurf für den Umbau des Fußballstadions von dem Gutachterbüro Ingenieurbüro für Lärmschutz Förster & Wolgast Chemnitz schalltechnisch bewertet. Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Bei der Durchführung der Punktspiele werden die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) für seltene Ereignisse im Beurteilungszeitraum tags außerhalb der Ruhezeit eingehalten. Diese betragen 70 dB(A) unabhängig von der bauplanungsrechtlichen Einordnung der schutzwürdigen Umgebungsbebauung. Dabei wurde der ungünstigste Fall, Punktspieltag Sonntag, betrachtet. Allerdings wird es erforderlich, im Rahmen der zu erteilenden Baugenehmigung eine Ausnahme nach § 6 Satz 1 der 18. BImSchV zuzulassen, da die Anzahl dieser Spiele 21 anstatt 18 pro Jahr beträgt. Hierbei sollte auch auf einen Teilbestandsschutz abgestellt werden, da das Stadion bereits vor Inkrafttreten der 18. BImSchV am Standort in Betrieb genommen wurde.

Im Rahmen des übrigen Stadionbetriebes werden die Immissionsrichtwerte nach § 2 der 18. BImSchV eingehalten.

### Denkmalschutz bei Abbrüchen im Umfeld des Stadions

Aus dem vorliegenden Konzept wird der Abbruch der denkmalgeschützten Gebäude Heinrich-Schütz-Str. 9 - 11 (Mietwohnhaus) und 13 (ehem. CVAG-Straßenbahnhof, derzeit Fanhalle) notwendig, um die erforderlichen Stellplätze errichten zu können. Hierfür ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich. Die Stadt Chemnitz als untere Denkmalschutzbehörde befürwortet in Abwägung der Interessen den Abbruch. Die entsprechenden Anträge werden zeitnah gestellt.

### Stellplatzberechnung

Im Baugenehmigungsverfahren sind in einem Stellplatznachweis die für die Nutzung erforderlichen Stellplätze darzustellen. Entsprechend der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung gelten für Sportstadion die Richtzahlen zwei Stellplätze für KfZ je 15 Besucherplätze und zwei Fahrradstellplätze je 20 Besucherplätze. So ergibt sich bei 15.000 Besuchern ein Stellplatzerfordernis von 1.000 Kfz-Stellplätzen und 750 Fahrradstellplätzen. Mit einem nachvollziehbaren und schlüssigen ÖPNV-Konzept wäre eine Reduzierung möglich. Die CVAG hat bereits jetzt eine verkehrliche Unterstützung geprüft. So ist es denkbar, dass bei Heimspielen Verstärkerfahrten zwischen Zentralhaltestelle und Wendeanlage Zeisigwald den erhöhten Bedarf auch durch Gelenkbusse mit vier Türen abfangen.

### Altlasten- und Baugrundgutachten

Die notwendigen Bodenproben wurden entnommen und die entsprechenden Untersuchungen in Auftrag gegeben.

Es wurden gleichmäßig verteilt Bodenproben im Bereich des Stadions einschließlich der Wallanlage entnommen. Großflächige Kontaminationen im Baugrund können weitestgehend ausgeschlossen werden.

Die Tragfähigkeit der im baupraktischen Tiefenbereich dominierenden Böden kann grundsätzlich als ausreichend erachtet werden.

Die Herstellung von tragfähigen Fundamentsohlen kann durch Ertüchtigung der vorhandenen Bodensubstanz oder Bodenaustausch erfolgen. Das sind übliche und praxisbewährte Maßnahmen.

Zu den oberirdischen Bauteilen (Stadion/ Straßenbahnhof) erfolgten umfangreiche Deklarationsanalysen. Es konnte in den beprobten Bereichen keine Auffälligkeiten festgestellt werden.

Im Bereich des ehemaligen Straßenbahnhofes sind die alten Reparaturgruben mit Beton-Hohldielen bzw. Ortbetondecken verschlossen.

Die Gruben wurden verfüllt oder als Hohlräume belassen. Eine Bauwerksanalyse war deshalb nicht möglich. Bedingt durch die ursprüngliche Nutzung muss mit einer örtlichen Anreicherung von Schadstoffen gerechnet werden.

In diesem Zusammenhang ist beim Rückbau des Gebäudes eine abfallwirtschaftliche Bauüberwachung zu empfehlen. Die Maßgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes können unter Beachtung der Grundsätze Anwendung finden.

#### Sicherheitskonzept

Der Betreiber hat im Einvernehmen mit den Polizeibehörden, den örtlichen Brandschutzbehörden und dem zuständigen Träger des Rettungsdienstes ein Sicherheitskonzept aufzustellen. Dieses muss spätestens bei Nutzungsaufnahme vorliegen. Erste Abstimmungen sind bereits erfolgt.

Die derzeitigen Sicherheitsfaktoren im Stadion an der Gellertstraße sind auf den Spielbetrieb in der Regionalliga ausgelegt und dafür ausreichend. Mit der 3. Liga werden mehr Zuschauer erwartet. Entsprechend muss das Sicherheitskonzept angepasst und umgesetzt werden. Die Erfahrungen aus Duisburg zeigen, dass es hierbei keine Kompromisse geben darf.