

Wissenschaftsstadt Darmstadt 	Magistratsvorlage	Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 02.06.2006
Dezernat I Amt: Sportamt	an den Magistrat ☒ zur Kenntnis ☐ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistrats- beschlussfassung:
Vorlage-Nr. 2006/0351 Magistratsbeschluss-Nr.	an die Stadtverordnetenversammlung ☐ OBW zur Befassung ☒ zur Kenntnis ☐ zur Beschlussfassung ☐ zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss	Dezernat VI ☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Internet ☐ ja ☐ nein Tagesordnung ☐ I ☐ II	

Betreff: **Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 14.02.2006**
 Sanierungs- bzw. Neubaukosten für das Stadion am Böllenfalltor und alternative
 Standorte

Vorlage vom: 19.05.06

Beschlussvorschlag: Der Magistrat nimmt von dem Bericht Kenntnis.

Anlagen: Übersicht über die Eigentumsverhältnisse der vorgeschlagenen Standorte
--

Beschluss des Magistrats vom

Begründungsseite zur Magistratsvorlage vom 19.05.2006:

Am 14. Februar 2006 hat die Stadtverordnetenversammlung folgenden Antrag beschlossen:

„Der Magistrat wird beauftragt, zu prüfen, wo und ob ein Stadion-Neubau in absehbarer Zeit realisiert werden kann.“

In einer Vorlage werden die Sanierungs- bzw. Neubaukosten für das Stadion am Böllenfalltor mit 37 Millionen Euro beziffert. Darin enthalten sind mehrere Millionen Euro für den Abriss der maroden Bausubstanz.

Der Neubau einer „Multifunktionsarena“ mit besonderen Anforderungen bezüglich Straßenanbindung, ÖPNV, Parkplätze, Lärmschutz usw. erfordert es, sich mit Alternativen intensiv auseinander zu setzen.

Deshalb sollten neben der Sanierung des alten Stadions am Böllenfalltor Alternativvorschläge geprüft werden. Dazu sind beispielsweise folgende Standorte zu bewerten:

- Gehaborner Hof (Liegenschaften der Stadt Darmstadt)
- Arheilgen West, nördlich des Brühlgrabens
- Güterbahnhof, nördlich der Starkenburg-Kaserne
- Stadtwald, südlich der Siedlung Tann
- August-Euler-Flugplatz neben der A 67
- Autobahndreieck, südlich des Darmstädter Kreuzes (A 67/A 5) nördlich der Eichwaldschneise
- Kelley-Barracks, südlich der Riedstraße
- Autobahn- /Bundesstraßendreieck (B 3/A 5) südlich des Sportgeländes Rot-Weiß mit Erschließung über die Karlsruher Straße
- Neubau östlich des vorhandenen Stadions bzw. des Trainingsplatzes
- Östlich des Vivariums und der Lichtwiese und Bahnlinie in Anbindung an den neuen Bahnhof Lichtwiese
- weitere geeignete Standorte

Die Berichtsvorlage ist durch Beiträge und Stellungnahmen der nachfolgenden Ämter entstanden:

Bauaufsichtsamt, Stadtplanungsamt, Liegenschaftsamt, Amt für Wirtschaft- und Stadtentwicklung, Grünflächen- und Umweltamt, Straßenverkehrsamt und Sportamt.

Zusammenfassender Bericht:

Grundlegend bleibt festzustellen, dass es um eine Stadionsanierung bzw. einen Stadionumbau geht, der mit Vorrang dem Sport dienen soll, aber auch eine anderweitige Nutzung ermöglicht.

Die Ausgangssituation am jetzigen Standort und an den alternativen Standorten ist von Auflagen durch den DFB / DFL geprägt, die zeitnah umgesetzt und realisiert werden müssen. Dies immer auf dem Hintergrund, dass der SV Darmstadt 1898 zumindest in der Regionalliga spielt. Insbesondere mit Ausrichtung der eingleisigen 3. Liga ab der Spielzeit 2008/2009 sind die Anforderungen analog der 2. Bundesliga „nach oben“ zu orientieren, damit die Lizenz erteilt wird. Zu nennen wäre beispielsweise die komplette Umfahrbarkeit des Stadions.

Die Auflagen des DFB könnten bei einem Neubau / Sanierung sofort in Angriff genommen werden, sodass hier nicht unwirtschaftlich am jetzigen Bestand Ausgaben auf die Stadt zukommen. Entsprechende Vorabsprachen bestehen hierzu, soweit eine verlässliche und zeitnahe Planung dem DFB vorgelegt wird.

Die Realisierbarkeit einzelner Vorschläge bzw. alternativer Standorte kann letztlich nur mittels einer Bauleitplanung herbeigeführt werden. Die Schaffung planungsrechtlicher Grundlagen unter Einbeziehung aktueller DFB-Auflagen hat dabei insbesondere die Auswirkungen des § 50, Bundesimmissionsschutzgesetzes (BimSchG) zu berücksichtigen. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, vor allem einer Versammlungsstätte wie einem Fußballstadion, ist darauf zu achten, dass der Bereich des jeweiligen Standortes sich nicht innerhalb der Achtungsgrenzen zu einem Störfallbetrieb befindet. Sofern die Bewertung eines Standortes zu diesem Schluss kommt, ist die Realisierung derzeit auszuschließen.

Aus den Stellungnahmen der Fachämter werden die relevanten Faktoren zur Bewertung der Standortalternativen als Synopse zusammengefasst. Die wesentlichen Faktoren werden hier als „zusammengefasste Kriterien“ dargestellt. Die Bewertung wird mittels fünf Bewertungsstufen („besonders geeignet“ bis „Ausschluss“) durchgeführt. Die textliche Erläuterung erfolgt im Rahmen der Einzelbeschreibung der Standortalternativen.

Erläuterung der Kriterien

Flächengröße/-zuschnitt

Größe und der Zuschnitt einer Fläche sind Grundvoraussetzung für Planung eines Stadionneubaus. Vor dem Hintergrund, den gesamten Sportstandort „am Böllenfalltor“ zu verlegen, wird eine Flächengröße von über 10 ha und ein möglichst kompakter Grundstückszuschnitt als optimal angesehen.

Zeitliche Verfügbarkeit

Die zeitliche Verfügbarkeit von Projektflächen hängt stark von den jeweiligen Eigentumsverhältnissen und den damit zusammenhängenden Verfahrensaufwand zur Umlegung ab. Je höher der Anteil unterschiedlicher Eigentümer, desto ungünstiger sind die Voraussetzungen für eine zeitnahe Projektrealisierung. Die gesamte Fläche sollte sich möglichst im öffentlichen Eigentum befinden. Im besten Fall befindet Sie sich ausschließlich im städtischen Besitz.

Synergie mit vorhandener Infrastruktur

Standortgemeinschaften bieten eine Vielzahl von Vorteilen gegenüber einzelner Anlagen. Aufwendungen für Infrastrukturmaßnahmen (Erschließung, Trainingsgelände, Kommunikationseinrichtungen, etc.) können gebündelt und gemeinschaftlich genutzt werden. Die Nutzung und Weiterentwicklung dieser Synergieeffekte wird grundsätzlich angestrebt. Bestehende Einrichtungen bieten somit günstigere Voraussetzungen für die Ansiedlung einer neuen Sportanlage. Funktional isolierte Standorte werden entsprechen negativ beurteilt.

Planungsrechtliche Umsetzbarkeit

Die Umsetzbarkeit hängt von einer Vielzahl planungsrechtlicher Einflussfaktoren ab. Ein entscheidendes Negativkriterium ist die Seveso-II-Richtlinie: Derzeit ist davon auszugehen, dass im Umfeld von potentiellen Störfallbetrieben Versammlungs-stätten nicht genehmigungsfähig sind. Weitere Restriktionen können sich aus planungsrechtlichen Vorgaben der Regionalplanung (z. B. Grünzug) sowie der kommunalen Flächennutzungsplanung ergeben: Entgegenstehende Planungsabsichten erfordern die Notwendigkeit eines Änderungsverfahrens bzw. eines Abweichungsantrages. Zusätzliche Hemmfaktoren können sich unter anderem auch aus ungeklärten Altlastensituationen ergeben.

Einfügung in Umfeld

Nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung sind Grundanforderungen der Baugesetzgebung. Darüber hinaus sollte eine Anpassung an das stadträumliche Umfeld beachtet werden. Städtebaulich isolierte Standorte werden dementsprechend schlechter bewertet. Unzumutbare Beeinträchtigungen der Wohn- und Lebensqualität von Anwohnern durch Immissionen sollten möglichst vermieden werden.

Erhalt von Natur- und Landschaft

Unter der Maßgabe eines möglichst schonenden Umgangs mit Natur- und Landschaft, wird naturschutzrechtlichen Belangen eine besondere Bedeutung beigemessen. Ein unverhältnismäßig hoher Eingriff in Natur und Landschaft führt zu einer entsprechend negativen Bewertung. In diesem Zusammenhang wird auch beachtet, dass ein starker Eingriff auch einen hohen Aufwand für Ausgleichsmaßnahmen bedeutet.

Darüber hinaus stehen fachplanerische Vorgaben wie Vorhandene Landschaftsschutz- und Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete, Bannwaldausweisungen sowie geschützte Biotopflächen eindeutig im Konflikt mit einem möglichen Stadionbau und können zum Ausschluss der Fläche führen.

Erschließung ÖPNV

Überörtliche bedeutsame Sportanlagen benötigen eine entsprechende verkehrliche Anbindung durch den öffentlichen Personennahverkehr. Als wichtige Eignungskriterien werden insbesondere die räumliche Nähe zum Hauptbahnhof sowie zu S-Bahn-Haltestellen angesehen. Als akzeptable Erreichbarkeitsgrenze für Straßenbahnen und Buslinien wird eine Entfernung von etwa 400m angenommen.

Je höher der Umfang an zusätzlich notwendigen Erschließungsmaßnahmen für den ÖPNV, desto ungünstiger sind die Voraussetzungen zur Realisierung eines Stadionneubaus.

Erschließung MIV

Die räumliche Nähe zu bestehenden Autobahnen, Bundesstraße und Haupteerschließungsstraßen ist eine ebenso wichtige Voraussetzung für die Erreichbarkeit von größeren Sportanlagen. Ein hoher Bedarf an zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen wird als ungünstig angesehen. Vorhandene und geplante Verkehrsanlagen im unmittelbaren Umfeld des Standortes führen zu einer positiveren Bewertung.

Kurzfassung der Standortbewertungen

Gehaborner Hof

Diese Flächen liegen im Gemeindegebiet der Stadt Weiterstadt. Die weitere Entwicklung dieser Flächen ist daher mit der Stadt Weiterstadt abzustimmen.

Im Regionalplan Südhessen liegt der Gehaborner Hof im regionalen Grünzug.

Die Stadt verfügt hier über umfangreichen Grundbesitz, wobei diese Flächen für die nächsten 5 Jahre verpachtet sind. Für das zu erwartende Verkehrsaufkommen ist das Gelände im Bereich Gehaborner Hof nicht ausreichend erschlossen. Die Verkehrserschließung einschließlich des ÖPNV kann nur über den Gemarkungsbereich der Stadt Weiterstadt realisiert werden.

Die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit ist nur eingeschränkt gegeben.

Arheilgen West

Die Flächen nördlich des Brühlgrabens liegen im regionalen Grünzug und sind im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Flächen mit Aufwertung zum Grünland ausgewiesen (s. Anlage 1).

Im Standortgebiet beträgt der Anteil städtischer Flächen ca. 50%. Der übrige Grundbesitz befindet sich in kleinparzelliertem Eigentum.

Die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit ist nur eingeschränkt gegeben.

Im Umfeld von potentiellen Störfallbetrieben sind Versammlungsstätten wie ein Fußballstadion nicht genehmigungsfähig. Angesichts der nicht abschließend geklärten Sachlage ist von einer größtmöglichen Achtungsgrenze auszugehen.

Bereich nördlich der Starkenburg Kaserne

Die zukünftige Umnutzung der Starkenburg Kaserne ist planerisch als potentielle Wohnbaufläche beabsichtigt.

Der Standort ist für die Nutzung durch die ICE-Trassenführung planerisch eingeschränkt.

Die Stadt besitzt keine Liegenschaften im Standortgebiet (s. Anlage 2).

Auch an diesem Standort ist eine Nutzung als Versammlungsstätte auszuschließen.

Der Bereich des Standortes befindet sich innerhalb der Achtungsgrenze zu einem Störfallbetrieb.

Die Flächengröße ist für eine Stadionnutzung mit Nebenflächen nicht geeignet.

Stadtwald, südlich der Siedlung Tann

Die Fläche liegt im regionalen Grünzug. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Schutzwald im Landschaftsschutzgebiet Zone II ausgewiesen. (Die Schutzwaldflächen im Darmstädter Westwald gelten als Waldsanierungsgebiet). Der starke Eingriff in Natur und Landschaft erfordert hohe Ausgleichsflächen. Stadtstrukturell ist der Standort völlig isoliert und ohne Bezug zur städtebaulichen Gesamtentwicklung. Die Nutzung von Stadion und Sportflächen erzeugt mit dem angrenzenden Wohngebiet einen erheblichen Interessenskonflikt bzgl. Immission. Die Waldflächen sind zu 90 % im Privatbesitz.(s. Anlage 3). Der Standortbereich ist ungenügend verkehrlich erschlossen. Eine standortnahe ÖPNV-Erschließung (Linie 9) ist vorhanden.

Insgesamt ist festzustellen, dass der Standort aufgrund der Kombination von „Negativ-Bewertung“ nicht in Frage kommt, da für eine planungsrechtliche Genehmigungsvoraussetzung so gut wie keine Grundlage vorhanden ist (erhebliche städtebauliche, verkehrstechnische und landschaftsplanerische Bedenken).

August-Euler-Flugplatz

Das Gelände befindet sich zum größten Teil in Bundesbesitz, städtische Flächen gibt es in diesem Bereich nicht (s. Anlage 4).

Das Gebiet ist als Flora-Fauna-Habitat-Gebiet ausgewiesen; weiterhin als Naturschutz-, Wasser- und Vogelschutzgebiet im Zusammenhang mit dem Landschaftsschutzgebiet Zone I (unverhältnismäßiger Eingriff in Natur und Landschaft; die naturräumlichen Restriktionen lassen eine Überbauung nicht zu).

Die Fläche liegt im regionalen Grünzug (Abweichungsantrag notwendig).

Insgesamt bleibt festzustellen, dass die planungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen hier nicht gegeben sind und eine Realisierung am beschriebenen Standort auszuschließen ist.

Autobahndreieck – südlich des Darmstädter Kreuzes

Im Flächennutzungsplan als Waldfläche und Flora-Fauna-Habitat-Gebiet ausgewiesen; weiterhin als Naturschutz- und Vogelschutzgebiet im Zusammenhang mit dem Landschaftsschutzgebiet Zone I (unverhältnismäßiger Eingriff in Natur und Landschaft; die naturräumlichen Restriktionen lassen eine Überbauung nicht zu).

Der Standort befindet sich im Eigentum des Bundes (s. Anlage 5) und ist als Sonderfläche Bund ausgewiesen. Die zeitliche Verfügbarkeit des Standortgebietes ist aufgrund der vorhandenen Nutzung durch die Bundeswehr nicht einschätzbar.

Der Standortbereich ist ungenügend verkehrlich erschlossen, was zu hohen Erschließungskosten mit zeitaufwendigem Planverfahren führen würde.

Stadtstrukturell ist der Standort völlig isoliert und ohne Bezug zur städtebaulichen Gesamtentwicklung. Die Stadt besitzt hier keine Liegenschaften.

Insgesamt bleibt festzustellen, dass die planungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen hier nicht gegeben sind und eine Realisierung am beschriebenen Standort auszuschließen ist.

Kelley-Barracks

Die zeitliche Verfügbarkeit des Standortgebietes (s. Anlage 6) ist aufgrund der vorhandenen Nutzung durch die US-Army nicht einschätzbar

Durch das Standortgebiet verläuft die Freihaltung für die ICE-Neubaustrecke, die je nach endgültiger Trassenführung zu berücksichtigen ist.

Insgesamt ist festzustellen, dass der Standort für einen Stadionneubau mit Nebenflächen aus städtebaulicher Sicht planerisches Entwicklungspotential bietet.

Das Hauptproblem des Standortgebietes liegt jedoch darin, dass aufgrund der militärischen Nutzung eine zeitliche Verfügbarkeit nicht einschätzbar und eine Planungssicherheit nicht gegeben ist.

Straßendreieck A 5 / B 3 (südlich des Sportgeländes „Rot-Weiß“)

Dieser Bereich des Standortes liegt außerhalb der besiedelten Flächen und ist als Bannwald festgesetzt (unverhältnismäßiger Eingriff in Natur und Landschaft).

Die Fläche liegt im regionalen Grünzug (Abweichungsantrag notwendig).

Der Standortbereich ist aufgrund der eingegengten Lage zwischen Autobahn und Bahntrasse ungenügend verkehrlich erschlossen. Hier wären hohe Erschließungskosten mit zeitaufwendigen Planverfahren notwendig.

Der Gesamtbereich ist in städt. Besitz (s. Anlage 7).

Insgesamt ist die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit nur sehr eingeschränkt zu beurteilen.

Östlich des Vivariums, Lichtwiese und Bahnlinie

Das Gelände befindet sich im Eigentum der Stadt Darmstadt (s. Anlage 8).

Die Fläche liegt im regionalen Grünzug (Abweichungsantrag notwendig).

Der Standort liegt außerhalb der besiedelten Flächen und ist als Waldfläche im Landschaftsschutzgebiet Zone II ausgewiesen (starker Eingriff in Natur und Landschaft). Der Eingriff erfordert einen hohen Anteil an Ausgleichsflächen.

Der Standortbereich ist ungenügend verkehrlich erschlossen.

Die Waldfläche ist städt. Liegenschaft.

Dieser Standort bietet kaum planungsrechtliche Genehmigungsvoraussetzungen. Erhebliche städtebauliche, verkehrstechnische und landschaftsplanerische Bedenken werden geäußert.

Neubau östlich des vorhandenen Stadions

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich östlich des Stadions als Grünfläche und Waldfläche ausgewiesen..

Dieses Gelände östlich des vorhandenen Stadions befindet sich im Eigentum des Landes Hessen.

Für die evtl. Rodung von Waldflächen sind hohe Ausgleichsflächen erforderlich.

Die geringfügige Standortaufwertung mit einem Stadionneubau ist nur mit hohen finanziellen Mitteln zu erzielen und daher nur sehr eingeschränkt zu beurteilen.

Weitere geeignete Standorte:

Die Darstellung und Bewertung anderer Standorte kann hier entfallen, da kein weiterer, neben den bereits genannten, sich für den Bau eines Stadions als geeignet erwiesen hat.

Resümee:

Das aufgrund der Stellungnahmen der beteiligten Ämter vorliegende Ergebnis der Standortanalysen bedeutet, dass aus städtebaulicher Sicht zur Zeit kein Standort aufgezeigt werden kann, der Bedingungen und Anforderungen in adäquater Weise erfüllt, um kurzfristig einen Stadionneubau mit allen Konsequenzen zukunftsorientiert umsetzen zu können.

Vor diesem Hintergrund und den eingangs beschriebenen zeitlichen und technischen Auflagen des DFB erscheint es sinnvoll und vernünftig, den Umbau des Stadions am Böllenfalltor weiter zu verfolgen. Die standortbegünstigten Maßnahmen können am Standort realisiert werden und es besteht im Umfeld bislang eine tragfähige Akzeptanz aufgrund des Bestandes und der Tradition als Teil der Standortgemeinschaft Böllenfalltor/Hochschulstadion. Die Verlagerung von wichtigen Teilen dieser gewachsenen, funktionalen Einheit würde auch zu negativen Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld mit den Einrichtungen der Technischen Universität Darmstadt und des TEC Darmstadt führen.

Darmstadt, 19.05.2006

Der Dezernent I

Der Dezernent VI

Walter Hoffmann
Oberbürgermeister

Dieter Wenzel
Stadtrat

Anlage

Übersicht über die Eigentumsverhältnisse in den vorgeschlagenen Standorten