

Vorlagennummer: FB 61/1046/WP18
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
Datum: 05.12.2024

Verlagerung der Sportflächen von SV Eilendorf und Arminia Eilendorf auf Deltourserb; hier: Ratsantrag Nr. 03/2024 (Grüne) / 208/24 (SPD)

Vorlageart: Kenntnisnahme
Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung
Beteiligte Dienststellen: FB 23 - Fachbereich Immobilienmanagement
 FB 36 - Fachbereich Klima und Umwelt
 FB 68 - Mobilität und Verkehr
Verfasst von: DEZ III, FB 61/300

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
26.03.2025	Bezirksvertretung Aachen-Eilendorf	Kenntnisnahme
08.05.2025	Planungsausschuss	Kenntnisnahme
20.05.2025	Sportausschuss	Kenntnisnahme

Erläuterungen:

1 Ausgangslage

Basierend auf dem Ratsantrag der Fraktionen Die Grünen (Nr. 03/2024) und SPD (Nr. 208/24) vom 22.02.2024 (Anlage 1) wurde die Verwaltung beauftragt, die Verlagerung der Sportplätze des SV Eilendorf und Arminia Eilendorf zu einem gemeinsamen Standort auf der Entwicklungsfläche Deltourserb zu prüfen. Zudem soll untersucht werden, ob die derzeitigen Sportflächen für eine Wohnbebauung genutzt werden können. Die beiden Eilendorfer Sportvereine nutzen aktuell die städtischen Sportanlagen an der Halfenstraße/Krebsstraße und der Brander Straße. Eine Verortung der betreffenden Flächen ist der Anlage 2 zu entnehmen. Der Grund für den Ratsantrag ist der durch den Vereinsbetrieb verursachte Lärm (Emissionen) mit Blick auf die angrenzende Wohnbebauung. Bei einem „Nutzungstausch“ (Wohnen auf den heutigen Sportplätzen, Sport auf der Fläche bei Deltourserb) wäre die Sportlärmproblematik auf den heutigen Flächen obsolet. Auf Deltourserb betreffen die Emissionen der angrenzenden Autobahn A44 eine dort mögliche, künftige Wohnnutzung nicht mehr.

2 Voruntersuchung der Flächen

Im Rahmen einer Voruntersuchung wurden folgende Aspekte betrachtet:

- Aktuelle Nutzung
- Eigentumsverhältnisse
- Umweltemissionen
- Planungsrechtliche Situation
- Verkehrsplanerische Belange

Im Rahmen eines gemeinsamen Termins mit Vertretern beider Vereine wurde die grundsätzliche Bereitschaft gegenüber einer gemeinsamen Fusionierung abgefragt. Mit Blick auf eine neue Sportanlage wurden hierbei bestehende Ansprüche erhoben.

2.1 Ersteinschätzung - Entwicklungsfläche Deltourserb

2.1.1 Lage und Nutzung

Die Entwicklungsfläche Deltourserb im Bezirk Eilendorf wird von der Von-Coels-Straße, Freunder Straße und dem Wirtschaftsweg Deltourserb umschlossen. Sie liegt am Siedlungsrand und wird aktuell als Grünlandfläche größtenteils zur Beweidung genutzt.

2.1.2 Eigentumsverhältnisse

Die Fläche gehört 17 Eigentümer*innen (Anlage 3). Dies macht eine Entwicklung unabhängig von der Nutzung zeitintensiv und komplex. Als Möglichkeiten kommen eine Flächenumlegung nach § 45 ff. BauGB oder ein Ankauf der Flächen in Betracht. Bei der vorhandenen Vielzahl an Eigentümer*innen und Eigentumsgemeinschaften würde dies mit einem arbeitsintensiven und langwierigen Prozess einhergehen, welcher die Mitwirkung der Eigentümer*innen voraussetzt. Eine Umlegung setzt voraus, dass ein Bebauungsplan vorliegt. Dies würde zu einem Verfahren mit offenem Ausgang führen.

2.1.3 Planungsrecht

Die Fläche wurde im Rahmen der Flächennutzungsplanaufstellung als Prüffläche „EI-MI-01 - Deltourserb West Variante 4“ untersucht (Anlage 4). Im FNP AACHEN*2030 ist sie als gemischte Baufläche dargestellt, ein Teil wird mit der Signatur ‚Belüftungsbahn Stadtklima‘ überdeckt (Anlage 5). Gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO sind Mischgebiete primär für eine Wohnnutzung und für Gewerbebetriebe vorgesehen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Unabhängig vom Sportplatzbelag werden eigenständige, nicht schulgebundene Sportplätze im FNP AACHEN*2030 als Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Sportplatz‘ dargestellt. Auf diesen Freiflächen sind bauliche und sonstige Anlagen nur untergeordnet zulässig. Der sportlichen Nutzungen dienende Gebäude und Anlagen werden als Gemeinbedarfsflächen dargestellt. Der Regionalplan weist die Fläche als Allgemeinen Siedlungsbereich aus, ein Bebauungsplan existiert nicht.

2.1.4 Umweltbelange

Laut dem Umweltbericht des FNP AACHEN*2030 wäre eine Nutzung der Fläche als Mischbaufläche mit erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Tiere, Pflanzen, Landschaft, Grundwasser und Klima verbunden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Menschen werden als bedingt erheblich eingestuft. Es wird empfohlen, eine Detailkartierung des Bodens vorzunehmen und den südlichen Rand der Fläche als grünen Ortsrand zu gestalten. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssten Regelungen zum Schutz des Grundwassers sowie klimatische Untersuchungen durchgeführt werden.

In unmittelbarer Nähe zu der Fläche befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Es ist gutachterlich zu prüfen, inwieweit dieser durch eine angrenzende Nutzung beeinträchtigt werden könnte. Hierbei sind entsprechende Abstände sowie potenzielle Geruchs- und Staubbelastungen zu berücksichtigen. Im Hinblick auf die Lärmbelastung ist zu entscheiden, welche Nutzungen zulässig sind und welche Lärmschutzmaßnahmen möglicherweise ergriffen werden müssten, damit eine Sportnutzung nach Sportanlagenlärmschutzverordnung zulässig ist.

2.1.5 Verkehrsplanerische Belange

Im Hinblick auf die verkehrsplanerischen Belange ist für eine Sportnutzung bei Deltourserb die Erreichbarkeit sowohl zu Fuß als auch mit dem Fahrrad grundsätzlich gegeben. Es besteht eine ÖPNV-Anbindung an die Bushaltestellen „Rheingold“ und „Schlackstraße“. Eine Anbindung per motorisiertem Individualverkehr könnte über den Wirtschaftsweg „Deltourserb“ an das Hauptstraßenverkehrsnetz erfolgen.

2.1.6 Austauschtermin mit SV Eilendorf und Arminia Eilendorf

Am 31.10.2024 fand ein Austausch zwischen Fachverwaltung, Bezirkspolitik und Vertretern der Vereine statt. Beide Vereine signalisierten ihre Bereitschaft und positive Haltung gegenüber einer Fusionierung, welche auch die Nutzung einer gemeinsamen Sportanlage einbezieht. Der im Ratsantrag vorgeschlagene Standort Deltourserb wurde von den Vereinen als schwierig eingeschätzt, da er aufgrund seiner peripheren Lage insbesondere für Kinder und Jugendliche keine gute Anbindung biete. Eine fußläufige Erreichbarkeit sei im Vergleich zur momentanen Situation stark erschwert. Die Vereine äußerten den Wunsch, vorrangig zentraler gelegene Flächen in Eilendorf für eine zukünftige Sportanlage in Erwägung zu ziehen.

2.2 Ersteinschätzung – Flächen von SV Eilendorf und Arminia Eilendorf

2.2.1 Lage und Nutzung

Die Sportplätze von SV Eilendorf und der Arminia Eilendorf befinden sich in zentraler Ortslage. Beide Plätze werden täglich ab dem Nachmittag bis ca. 21.00 Uhr und an den Wochenenden genutzt. Zusätzlich findet auf den Anlagen der Schulsport der örtlichen Grundschulen statt. Dies ist bei einer möglichen Verlagerung zu beachten. Beide Sportflächen sind unmittelbar von Wohngebieten umschlossen, entlang der Von-Coels-Straße grenzen sie an Mischbauflächen. Laut Bericht der Vereine häufen sich die Beschwerden der ansässigen Anwohner*innen über den vorhandenen Sportlärm. Eine Wohnbebauung am Standort der Sportplätze würde sich in die Umgebungsnutzung einfügen. Der Nutzungskonflikt zwischen Sport und Wohnen wäre beseitigt. Außerdem können beide Flächenlagen als attraktive Standorte für Wohnnutzungen eingestuft werden, da es sie in der Nähe von Nahversorgungs- und Sozialeinrichtungen liegen und verkehrlich gut angebunden sind.

2.2.2 Eigentum

Während die Sportfläche von Arminia Eilendorf vollständig im Eigentum der Stadt Aachen ist, befindet sich ein südlicher Abschnitt der Sportfläche von SV Eilendorf in privatem Eigentum (Anlage 6). Der hierfür geschlossene Pachtvertrag zwischen der Stadt Aachen und der Eigentümergemeinschaft wurde zuletzt im Jahr 2022 verlängert. Eine Freimachung und Vermarktung für den Wohnungsbau müsste in enger Abstimmung mit FB 23 (Immobilienmanagement) erfolgen.

2.2.3 Planungsrecht

Die Flächen beider Vereine sind im FNP AACHEN*2030 als Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Sportplatz‘ dargestellt und befinden sich innerhalb der Signatur ‚Belüftungsbahn Stadtklima‘ (Anlage 7). Sie grenzen an Wohn- und Mischbaufläche und befinden sich in unmittelbarer Nähe zu landwirtschaftlicher Fläche.

Für die Sportfläche des SV Eilendorf besteht der seit 1979 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 662 „Krebsstraße“ (siehe Anlage 8). Dieser setzt den Sportplatz als Grünfläche fest. Ein Schutzstreifen zwischen der Ortslage und dem Gewerbegebiet regelt den Ausschluss von weiterer Bebauung nach Süden. Die Fläche von Arminia Eilendorf liegt innerhalb des seit 1977 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 646 „Von-Coels-Straße, Brander Straße, Müselter Weg, Breitbendenstraße, Lindenstraße“ (Anlage 9). Auch hier ist das Sportplatzgelände als Grünfläche festgesetzt.

In beiden Fällen wäre das weitere Verfahren bezüglich einer Bebauungsplanänderung zur Schaffung neuen Wohnraums zu prüfen. Damit einhergehend wäre der FNP AACHEN*2030 anzupassen.

2.2.4 Verkehrsplanerische Belange

Bei beiden Flächen ist eine gute Erreichbarkeit sowohl zu Fuß als auch per Rad und ÖPNV gegeben. Bei einer Konkretisierung der Planung müssten die Kapazitätsreserven der Von-Coels-Straße geprüft werden. Für die Fläche des SV Eilendorf wäre bei einer Umnutzung ein neuer Zugang über die Krebsstraße denkbar, sodass ein Anschluss an die Von-Coels-Straße über die Forster Straße erfolgen könnte. Für die Fläche von Arminia Eilendorf scheint die derzeitige Anbindung über die Brander Straße auch bei einer Wohnnutzung am sinnvollsten. In beiden Fällen wären möglicherweise zusätzliche Signalisierungen erforderlich.

3 Erstes Fazit basierend auf der Voruntersuchung

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass aus planungsrechtlicher Sicht eine Verlagerung der beiden Sportanlagen auf die Entwicklungsfläche Deltourserb und eine Wohnnutzung auf den freierwerdenden Flächen grundsätzlich möglich ist. Dies erfordert eine Änderung des FNP AACHEN*2030 sowie der betreffenden Bebauungspläne. Eine Wohnbebauung am Standort der Sportplätze würde sich in die Umgebungsnutzung einfügen. Bei Deltourserb liegt eine Herausforderung in der diversen Eigentumsstruktur, wodurch eine konkrete Planung erfahrungsgemäß viele Jahre erfordern könnte. Im Rahmen konkreter Gutachten wäre das Thema der Umweltemissionen näher zu prüfen. Die Vereine haben sich gegenüber der Fachverwaltung beim Standort Deltourserb grundsätzlich interessiert gezeigt, aber auch den Wunsch geäußert, die Fusionierung der beiden Sportplätze auf einer zentraler gelegenen Fläche zu vollziehen, welche über eine bessere Erreichbarkeit verfügt.

Anlage/n:

- 1 - Anlage 1 - Ratsantrag Nr. 414118 (öffentlich)

- 2 - Anlage 2 - Übersichtskarte Stadtplan (öffentlich)

- 3 - Anlage 3 - Eigentumsstruktur Deltourserb (öffentlich)

- 4 - Anlage 4 - Dossier zur Prüffläche EI-MI-01 (öffentlich)

- 5 - Anlage 5 - FNP-Darstellung Deltourserb (öffentlich)

- 6 - Anlage 6 - Eigentumsstruktur Sportflächen (öffentlich)

- 7 - Anlage 7 - FNP-Darstellung Sportflächen (öffentlich)

- 8 - Anlage 8 - Bebauungsplan Nr. 662 (öffentlich)

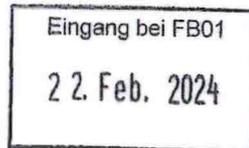
- 9 - Anlage 9 - Bebauungsplan Nr. 646 (öffentlich)

- 10 - Anlage 10 - Bedarfsübermittlung der Vereine (öffentlich)



Grün-Rote Koalition im Rat der Stadt - 52062 Aachen

Oberbürgermeisterin
Sibylle Keupen
Rathaus/Markt
52058 Aachen



Verwaltungsgebäude Katschhof
Johannes-Paul-II.-Straße 1
52062 Aachen

0241 432 7217 (Grüne)
0241 432 7215 (SPD)

Antrag Nr. 03/2024 (Grüne)
208/24 (SPD)

Aachen, 22.02.2024

Ratsantrag

Verlagerung der Sportflächen von SV Eilendorf und Arminia Eilendorf auf Deltourserb

Sehr geehrte Frau Oberbürgermeisterin,

Die Fraktionen von Grünen und SPD im Rat der Stadt Aachen beantragen, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Verwaltung wird beauftragt, in Absprache mit den Vereinen SV Eilendorf und Arminia Eilendorf zu prüfen, ob eine Verlagerung der Flächen beider Vereine zu einem gemeinsamen Standort auf der Entwicklungsfläche Deltourserb möglich ist.

Außerdem soll geprüft werden, ob die dadurch frei werdenden Vereinsflächen für eine Wohnbebauung genutzt werden können.

Begründung

Durch die enge Einbindung der beiden Sportvereine ins angrenzende Wohngebiet besteht vor allem in den Abendstunden eine zunehmende Lärmbelastung der Anwohner*innen durch den Vereinsbetrieb. Durch eine Verlagerung der Sportflächen könnte diese Belastung reduziert werden und durch die Zusammenlegung der Flächen gleichzeitig Synergien entstehen.

Gleichzeitig ist auf der Entwicklungsfläche Deltourserb eine Wohnbebauung angedacht. Diese Fläche ist jedoch durch die Emissionen der nahen Autobahn für die Wohnbebauung weniger attraktiv als die innerorts liegenden Flächen der Sportvereine.



Ein Tausch der Flächen erscheint daher gewinnbringend für beide Projekte.

Mit freundlichen Grüßen

Fynn Hangarter

Sportpolitischer Sprecher GRÜNE

Linus Offermann

Sportpolitischer Sprecher SPD

Sebastian Breuer

*Sprecher im Wohnungs- und
Liegenschaftsausschuss Grüne*

Norbert Plum

Planungspolitischer Sprecher SPD

Silke Bergs

Fraktionssprecherin BV Eilendorf Grüne

Fabia Kehren

Stv. Bezirksbürgermeisterin BV Eilendorf SPD

Julia Brinner

Fraktionssprecherin GRÜNE

Michael Servos

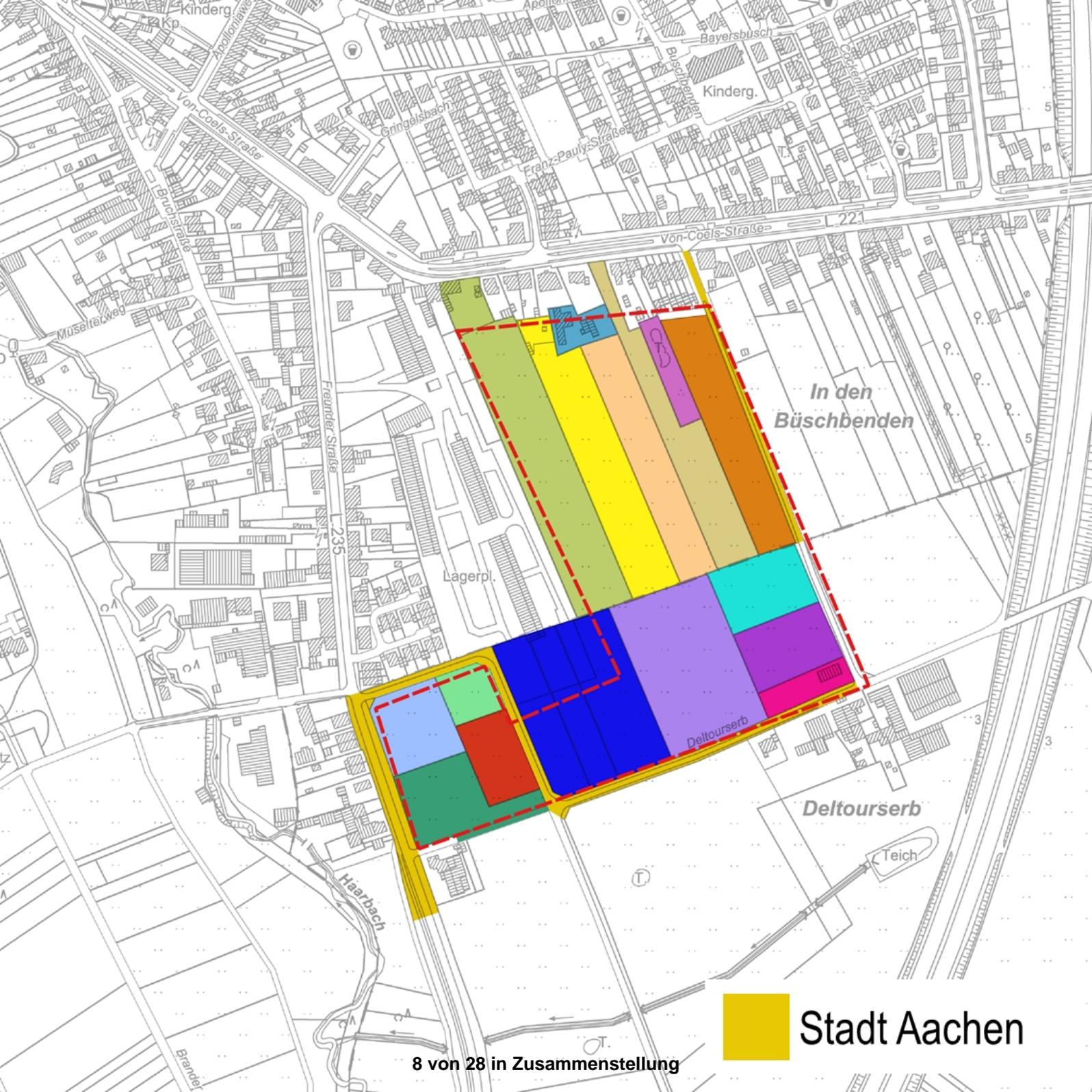
Fraktionsvorsitzender SPD



EILEN-DORF

Rothe Erde

Schönforst



In den Büschbenden

Lagerpl.

Deltourerb

Deltourerb

Teich

 Stadt Aachen

EI-MI-01 – Deltourserb West Variante 4

Fläche **94.075 m²**

Prüfdatum **Jul. 2017**

Regionalplan

ASB

Geplante Darstellung im FNP

Gemischte Baufläche

Rechtswirksamer FNP

Flächen für die Landwirtschaft

Landschaftsplan / Schutzgebiete

SvBGHTT



Derzeitiger und prognostizierter Umweltzustand bei Durchführung der Planung

1 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme	Prognose bei Durchführung der Planung	Bewertung
<p>Artenschutz: Potenzielles Nahrungs- und Jagdhabitat planungsrelevanter Vogel- und Fledermausarten. Einzelbäume mit Höhlenpotenzial (potenzielle Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten für Vögel und Fledermäuse). Vorhandene Hecken- und Gebüschstrukturen sind potenzielle Fortpflanzungsstätten für Brutvögel. Nachweise von Rauchschwalbe und Feldsperling im Umfeld.</p>	<p>Verlust oder Beeinträchtigung von Nahrungs- und Jagdhabitaten; ggf. Verlust oder Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten.</p>	<p>Erheblich</p>
<p>Biotopkataster: keine</p>	<p>Keine Auswirkungen.</p>	<p>Nicht relevant</p>
<p>Biotoptypen: Ortsrand von Eilendorf mit Gärten und kleineren Obstwiesen und teilweise durch alte Einzelgehölze (Eichen) und Schnitthecken reich gegliederte, teilweise strukturärmere Grünlandflächen.</p>	<p>Großflächige Inanspruchnahme einer reich strukturierten bäuerlichen Grünlandlandschaft mit alten Gehölze und einer insgesamt hohen Bedeutung als Lebensraum.</p>	<p>Erheblich</p>
<p>Biotopverbund: Lage im landesweiten Biotopverbundkorridor VB-K-5203-001 'Grünlandkomplex Freund' mit besonderer Bedeutung. Dieser reich gegliederte Ausschnitt der bäuerlichen Kulturlandschaft im Bereich der Stolberger Talung stellt einen bedeutenden Grünlandkorridor zwischen der Aue des Haarbaches und der Ideau dar.</p>	<p>Großflächiger Verlust eines Grünlandkorridors mit besonderer Bedeutung für den Biotopverbund.</p>	<p>Erheblich</p>
<p>Schutzgebiete: SvBGHTT, in dem alle Gehölze als LB geschützt sind.</p>	<p>Der Verlust von Gehölzen widerspricht den Festsetzungen des Landschaftsplans.</p>	<p>Erheblich</p>

Empfehlungen zur Vermeidung und Verminderung

Fazit

Die Planung ist mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen verbunden.

EI-MI-01 – Deltourserb West Variante 4

2 Landschaft

Bestandsaufnahme	Prognose bei Durchführung der Planung	Bewertung
Kulturlandschaftsbereich: Die Fläche liegt außerhalb der im RP Köln dargestellten KLB.	Keine relevanten Auswirkungen.	Nicht relevant
Landschaftsbild: Das Landschaftsbild zeigt einen Freiraum am Siedlungsrand mit parzellierten und durch Hecken und einzelnen Gehölzen gekammerte Grünland- bzw. Gartenflächen. Teilfläche der für den Südraum Aachens typischen Kulturlandschaft mit weitreichenden Blickbeziehungen. Der mit Gehölzen durchsetzte Westwall verläuft in Nord-Süd-Richtung östlich der Prüffläche. Die Prüffläche grenzt an heterogene bauliche Anlagen im Norden und einen landwirtschaftlichen Hof im Südosten..	Entwicklung eines Mischgebietes und Verlust eines mäßig gestörten Freiraums mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild. Die strukturreichsten Bereiche des Freiraums sind freigehalten, verlieren jedoch aufgrund ihrer Insellage für das Landschaftsbild erheblich an Bedeutung.	Erheblich
Empfehlungen zur Vermeidung und Verminderung Gestaltung eines grünen Ortsrandes an der südlichen Grenze des Gewerbegebietes.		
Fazit Die Planung ist mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft verbunden.		

3 Boden

Bestandsaufnahme	Prognose bei Durchführung der Planung	Bewertung
Altlastenverdacht: Keine Verdachtsflächen.	Keine Auswirkungen.	Nicht relevant
Bodenbelastung: Anhaltspunkt für Überschreitung der Prüfwerte der BBodSchV (Wirkungspfad Boden - Mensch, Kinderspielflächen) für Cadmium.	Je nach Art der geplanten gemischten Nutzung sind sowohl Konflikte mit der geplanten Nutzung als auch weitere zukünftige Stoffeinträge nicht auszuschließen.	Prüfung in der verbindlichen Bauleitplanung
Bodenschutz: Überwiegend gering überprägte (Grünland) Pseudogleye mit sehr hoher Bedeutung (Biotopentwicklungspotenzial 5; geringe Schätzgüte). Kleinflächig pseudovergleyte Kolluvien mit hoher Bedeutung (Naturhaushalt 4). Im Norden und Südwesten vergleyte Braunerden mit mittlerer Bedeutung (Naturhaushalt 4).	Soweit sich die Bedeutung bestätigt Inanspruchnahme von Böden, die eine sehr hohe Bedeutung besitzen.	Sehr erheblich
Empfehlungen zur Vermeidung und Verminderung Detailkartierung empfohlen. Sollte sich die sehr hohe Bedeutung bestätigen wird aus Sicht des Bodenschutzes eine Rücknahme der Baufläche empfohlen. Soweit die Planung weiter verfolgt wird werden ein Bodengutachten und Auflagen zum Schutz des Bodens in der verbindlichen Bauleitplanung empfohlen.		
Fazit Die Planung ist mit sehr erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden verbunden.		

EI-MI-01 – Deltourserb West Variante 4

4 Wasser

Bestandsaufnahme	Prognose bei Durchführung der Planung	Bewertung
Grundwasser: Grundwasserflurabstände zwischen 1,5m im Südwesten und 6m unter Flur im Nordosten. In Verbindung mit der Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung überwiegend mittlere Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen in das Grundwasser.	Aufgrund der geringen Flurabstände ist mit der geplanten gemischten Nutzung teilsflächig ein hohes Risiko für eine Beeinträchtigung des Grundwasser verbunden.	Erheblich
Oberflächengewässer: Keine Fließgewässer innerhalb oder im Umfeld.	Keine relevanten Auswirkungen.	Nicht relevant
Schutzgebiete: Keine festgesetzten oder geplanten Überschwemmungs- oder Trinkwasserschutzgebiete in der Fläche.	Keine Auswirkungen.	Nicht relevant

Empfehlungen zur Vermeidung und Verminderung

Regelungen zum Schutz des Grundwassers (zulässige Betriebsarten, Tiefgeschosse) in der verbindlichen Bauleitplanung.

Fazit

Die Planung ist mit erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasser verbunden.

5 Klima

Bestandsaufnahme	Prognose bei Durchführung der Planung	Bewertung
Anpassung an den Klimawandel: Fläche liegt nicht in einem thermisch belasteten Bereich.	Keine Auswirkungen.	Nicht relevant
Gesamtstädtisches Klimagutachten: Fläche mit Freilandklima, Lage in einem Kaltlufteinzugsgebiet besonderer Bedeutung. Randliche Lage in einer großräumigen Kaltluftbahn außerhalb der Bebauung im System der Luftleitbahn des Haarbach.	Verlust von freilandklimatisch geprägten Flächen mit potenzieller Funktion zur Kaltluftproduktion. Inanspruchnahme einer randlichen Fläche einer großräumigen Kaltluftbahn außerhalb der Bebauung mit Bezug zum Lastraum des Aachener Talkessels. Ausbreitung des Siedlungsklimas. Kumulationseffekte mit weiteren Bauflächen im Kaltluftsystem und damit ggf. auch insgesamt sehr erhebliche Auswirkungen möglich.	Erheblich

Empfehlungen zur Vermeidung und Verminderung

Detailuntersuchung, wie die Bauflächen im lokalen Kaltluftsystem kumulierend auf den vorhandenen Kaltluftstrom wirken. Berücksichtigung der in der Begründung zum FNP Aachen*2030 empfohlenen Maßnahmen zur Belüftungsbahn Stadtklima.

Fazit

Die Planung ist mit erheblichen (in Kumulationswirkung mit weiteren Bauflächen im lokalen Kaltluftsystem ggf. auch mit sehr erheblichen) Auswirkungen auf das Schutzgut Klima verbunden.

6 Luft

Bestandsaufnahme	Prognose bei Durchführung der Planung	Bewertung
Mögliche lufthygienische Vorbelastungen durch angrenzende Autobahn bzw. aus dem Bereich Von-Coels-Straße, allerdings gute Austauschbedingungen.	In Abhängigkeit von der Art der Mischnutzung sind lufthygienische Belastungen nicht auszuschließen. Bezüglich neuer Emittenten ist die Lage in einem Kaltlufteinzugsgebiet und die damit verbundene Verlagerung möglicher Emissionen zu beachten.	Bedingt erheblich

El-MI-01 – Deltourserb West Variante 4

6 Luft

Bestandsaufnahme	Prognose bei Durchführung der Planung	Bewertung
------------------	---------------------------------------	-----------

Empfehlungen zur Vermeidung und Verminderung

Aufgrund der Lage in einem Kaltlufteinzugsgebiet des Haarbachsystems sind neue Emittenten zu vermeiden.

Fazit

Die Planung ist mit bedingt erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft verbunden.

7 Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung

Bestandsaufnahme	Prognose bei Durchführung der Planung	Bewertung
------------------	---------------------------------------	-----------

Erholung: Aufgrund der hohen Lärmvorbelastung durch die Autobahn und durch die Straße Deltourserb, dient die Prüffläche überwiegend der wohnungsnahen Erholung.

Verlust eines wohnungsnahen Freiraums mit mittlerer Bedeutung für die Erholungsnutzung.

Bedingt erheblich

Gesundheit: Angrenzend gemischte Nutzung

Gesundheit - Auswirkungen: Erhöhte Verkehrsbelastungen durch neue Nutzungen.

Bedingt erheblich

Gesundheit: Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm Lden 55-70 dB(A), Lnight 50-60 dB(A) sowie landwirtschaftlichen Betrieb.

Gesundheit - Einwirkungen: Überschreitung der DIN 18005 Orientierungswerte (nachts) um weniger als 5 dB(A), in Randbereichen Überschreitungen über 5 dB(A). Geruchs- und Lärmbelastungen durch landwirtschaftlichen Betrieb.

Bedingt erheblich

Empfehlungen zur Vermeidung und Verminderung

Im nachfolgenden Verfahren sind Abstände zum landwirtschaftlichen Betrieb zu beachten.

Fazit

Die Planung ist mit bedingt erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch verbunden.

8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bestandsaufnahme	Prognose bei Durchführung der Planung	Bewertung
------------------	---------------------------------------	-----------

Denkmalschutz: Keine Bau- und Bodendenkmäler sowie keine Hochverdachtsfläche auf der Prüffläche. Weiter östlich (südöstlich der A44) ist der Westwall als Bau- bzw. Bodendenkmal eingetragen.

Keine Auswirkungen

Nicht relevant

Kultur- und Sachgüter: Die Höckerlinie des Westwalls verläuft östlich der Prüffläche in Nord-Süd-Richtung (hier nicht unter Denkmalschutz). Kulturlandschaft mit Obstwiese.

Veränderungen im Umfeld sonstiger Kulturgüter. Der Westwall ist nicht betroffen.

Geringfügig

Empfehlungen zur Vermeidung und Verminderung

Fazit

Die Planung ist mit geringfügigen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter verbunden.

El-MI-01 – Deltourserb West Variante 4

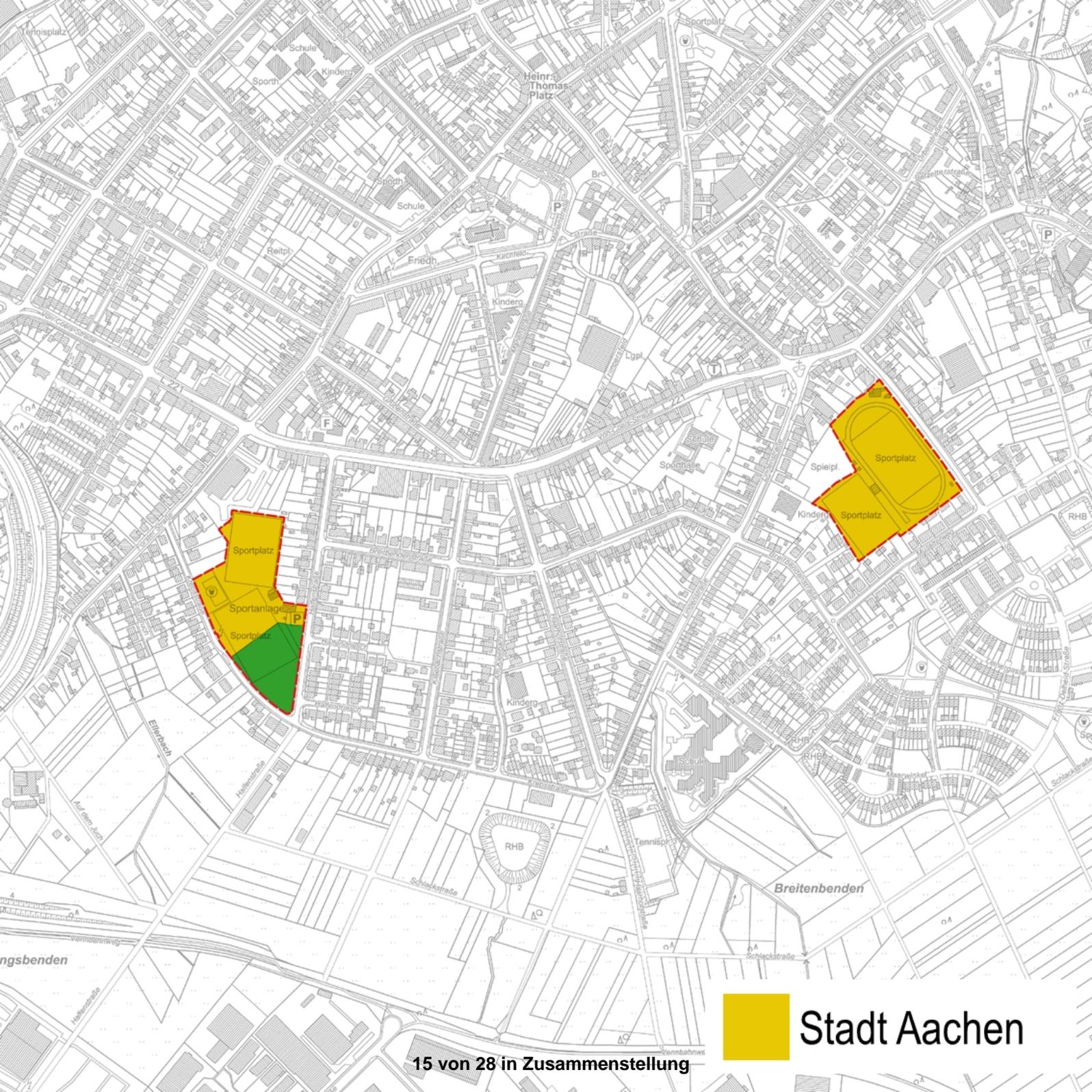
Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

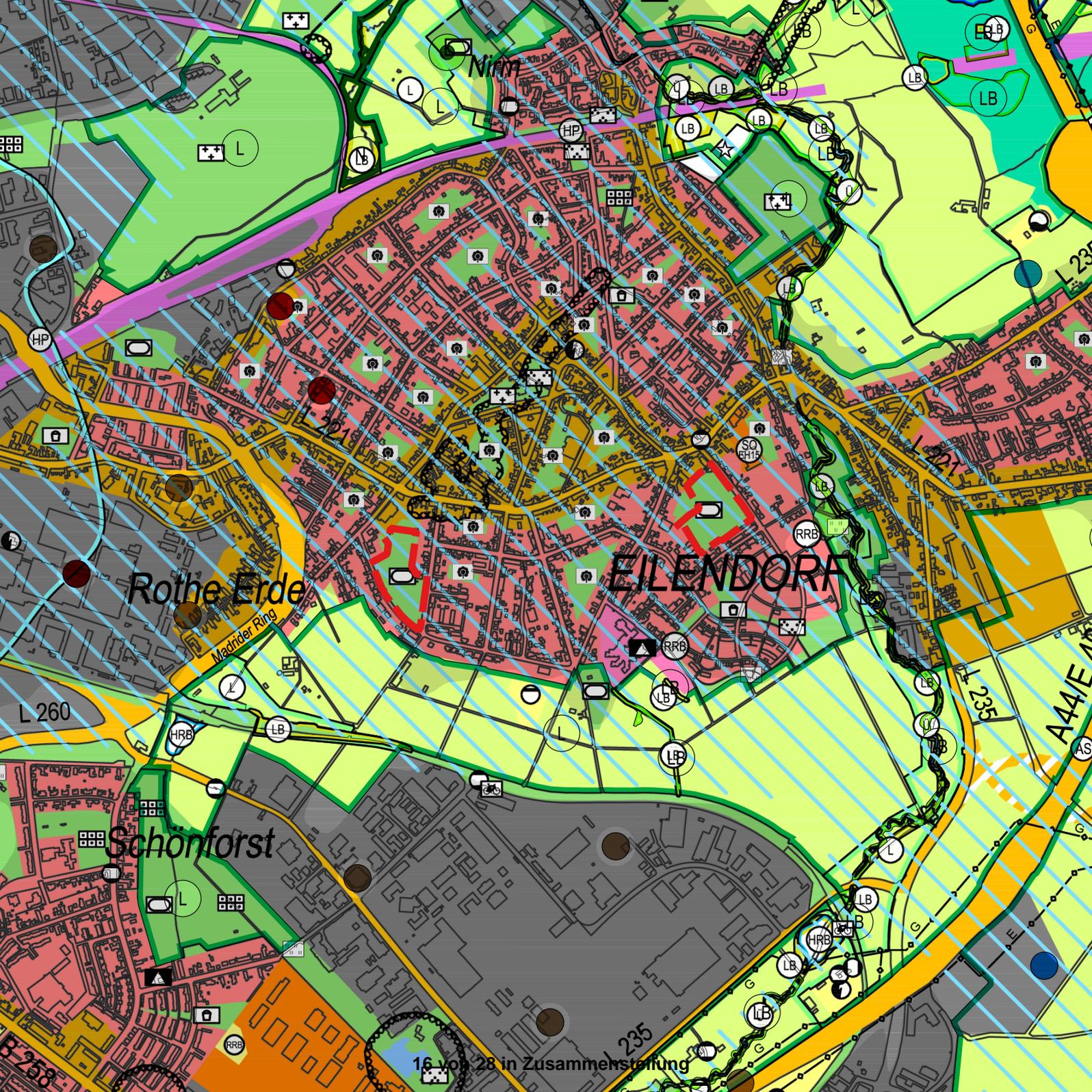
Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Prognose bei Durchführung der Planung

Die Planung ist vorbehaltlich unsicherer Grundlagendaten mit sehr erheblichen Auswirkungen auf den Boden und erheblichen Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Landschaft, Grundwasser und das Klima sowie bedingt erheblichen Auswirkungen auf Luft und Menschen verbunden. Bedingt erhebliche Einwirkungen auf die Gesundheit des Menschen. Detailuntersuchung Boden, Ortsrandgestaltung, Regelungen zum Schutz des Grundwassers und klimatische Untersuchung empfohlen. Abstände zum landwirtschaftlichen Betrieb beachten.



Stadt Aachen



Rothe Erde

EILENDORF

Madrider Ring

Schönforst

für den Bereich Von-Coels-Straße, Haarhofstraße, Krebsstraße
und Forsterstraße im Ortsteil Eilendorf.

Schriftliche Festsetzungen

gern. § 9 Abs. 1 BBauG; § 4 der 1. DVO des Landes NW zum BBauG
und § 103 BauONW.

Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 e BBauG)

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren
Grundstücksflächen und innerhalb der dafür ausgewiesenen
Flächen zulässig.

Aachen, den 13. Februar 1976

In Vertretung:



(Dr.-Ing. Niehüsener)

42

Bebauungsplan Nr. 662

- Krebsstraße -

für den Bereich Von-Coels-Straße, Haarhofstraße, Krebsstraße und Forsterstraße im Ortsteil Eilendorf.

B e g r ü n d u n g

Der ehemaligen Gemeinde Eilendorf wurde am 8. März 1971 durch den Regierungspräsidenten die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 15 versagt. Infolge der kommunalen Neugliederung wurde ein erneutes Verfahren nicht eingeleitet.

Der vorliegende Bebauungsplan wurde aufgestellt, um in diesem Bereich die bereits in größerem Umfange vorhandene Erschließung und Bebauung abschließend zu regeln. Die Ortslage von Eilendorf soll begrenzt und eine weitere Bebauung nach Süden hin ausgeschlossen werden, um den 300 m breiten Schutzgrünzug zwischen der Ortslage und dem Gewerbegebiet in voller Breite zu gewährleisten. Darüber hinaus verfolgt er grundsätzlich die Ziele des früheren Bebauungsplanes Nr. 15 der ehemaligen Gemeinde Eilendorf.

Dieser sah ein allgemeines Wohngebiet mit 2-geschossiger offener Bauweise vor. Zwischen Von-Coels-Straße und Breitbendenstraße bzw. Grünanlage und beiderseits der Forsterstraße war ein Mischgebiet mit 2- bzw. 3-geschossiger Bauweise geplant.

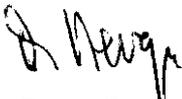
Überdies war die Ausweisung einer Grünfläche (Sportplatz) Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 15 der ehemaligen Gemeinde Eilendorf. Sollte der freihändige Erwerb der für öffentliche Belange vorgesehenen Flächen nicht zustande kommen, ist die Enteignung vorgesehen.

Die Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen und der Grünflächen werden wie folgt veranschlagt:

Kanalisation:	ca. 425.000,-- DM
Verkehrsflächen	ca. 530.000,-- DM
Erwerb der Verkehrsflächen	ca. 350.000,-- DM
Grünfläche	ca. 250.000,-- DM
zusammen	ca. 1.550.000,-- DM

Für die Neueinrichtung von Verkehrsflächen werden Beiträge nach BBauG erhoben.

Aachen, den 19. 2 1976


(Dr. Berger)

43

Bebauungsplan Nr. 646
im Stadtbezirk Aachen-Eilendorf für den Bereich
zwischen Von-Coels-Straße - Brander Straße -
Müselter Weg - Breitbendenstraße - Lindenstraße

Aufgrund der Genehmigungsverfügung des Regierungspräsidenten
34.4.12-10.0-2314.76 vom 5. April 1976 geänderte

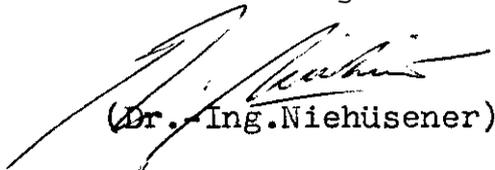
Schriftliche Festsetzungen

gemäß § 9, Abs. 1 BBauG, § 4 der 1. DVO des Landes NW zum BBauG
und § 103 BauONW.

1. Die Oberkante Erdgeschoßfußboden darf höchstens 0,50 m über
Straßenkrone liegen.
2. Die Drenpelhöhe darf max. 0,40 m betragen, gemessen von OK letzte
Decke bis OK Fußpfette.
3. Dachgauben dürfen eine Ansichtsbreite von 2,20 m nicht über-
schreiten. Der Mindestabstand einer Dachgaube von Außenkante
Giebel muß 1,25 m betragen. Die Fensterflächen von Dachgauben
müssen mindestens 0,60 m hinter der Flucht des Außenmauerwerkes
zurückliegen.
4. In dem Bereich, der umgeben wird von der Breitbendenstraße, dem
Müselterweg, der Planstraße B-D und der Verfahrensgrenze sind die
Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ohne seitliche
Grenzabstand zu errichten. Ausnahmsweise kann zugelassen werden,
daß Gebäude im Rahmen der Bestimmungen der BauONW und der auf Grund
der BauONW erlassenen Vorschriften mit seitlichem Grenzabstand er-
richtet werden.

Aachen, den 14. Dezember 1976

In Vertretung:


(Dr.-Ing. Niehüsener)

Bebauungsplan Nr. 646

im Stadtbezirk Aachen-Eilendorf für den Bereich
zwischen Von-Coels-Straße - Brander Straße -
Müselter Weg - Breitbendenstraße - Lindenstraße

B e g r ü n d u n g

Für den o.g. Bereich hatte die ehemalige Gemeinde Eilendorf in ihrer Gemeindevertretungssitzung am 19. Juli 1971 die Aufstellung und Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 19 beschlossen. Die Offenlage fand vom 27. 8. - 27. 9. 1971 statt. Durch die kommunale Neugliederung ist das Bebauungsplanverfahren nicht mehr zum Abschluß gekommen.

Der Bebauungsplan war von der ehemaligen Gemeinde Eilendorf aufgestellt worden, um die Nutzung des Sportplatzgeländes festzulegen, einen Spielplatz auszuweisen und eine geregelte Bebauung in diesem Bereich zu ermöglichen.

Der Bebauungsplan Nr. 646 übernimmt in wesentlichen Teilen die von der ehemaligen Gemeinde Eilendorf konzipierten Festsetzungen und Ausweisungen. Zusätzlich wurde die Ausweisung für einen Kindergarten erforderlich.

Die Ausweisung der Fläche für den Kindergarten erfordert die Einbeziehung einer Teilfläche aus dem Bebauungsplan Nr. 10 der ehemaligen Gemeinde Eilendorf. Dieser Bereich wird im Bebauungsplan Nr. 10 aufgehoben. Der Grunderwerb soll freihändig erfolgen, notfalls soll Enteignung beantragt werden.

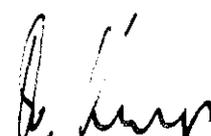
Plandaten:

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von	7,9 ha
davon Verkehrsfläche	1,0 ha
Grünfläche	3,0 ha
Netto-Baulandfläche	3,5 ha
Gemeinbedarfsfläche	0,4 ha

Die Kosten der Erschließung betragen für:

Straßenbau	330.000,--
Kanalisation	<u>300.000,--</u>
	630.000,--

Aachen, den 4. 11. 1974


(Dr. Kurze)

Von: Johannes Kaussen <johannes.kaussen@gmx.de>
An: <Abteilung.Stadtentwicklung@mail.aachen.de>
CC: "vorstand@djk-arminia-eilendorf.de" <Vorstand@djk-arminia-eilendorf.de>
Datum: 07.01.2025 21:52
Betreff: Bedarfsanalyse neue Sportanlage Deltourserb DJK Arminia Eilendorf

Sehr geehrte Damen und Herrn,

unser Verein, die DJK Arminia Eilendorf 1919 e.V. ist ein Spartenverein mit 6 Abteilungen

- 1) Fußball: 3 Seniorenmannschaften und 17 Jugendmannschaften (Tendenz steigend).
- 2) Tischtennis: 3 Seniorenmannschaften und 1 Jugendmannschaft.
- 3) Badminton: 3 Seniorenmannschaften und 1 Jugendmannschaft.
- 4) Schach: 2 Seniorenmannschaften und 1 Jugendmannschaft.
- 5) Kinderschwimmen und Wassergymnastik: 8 Kindergruppen und 1 Seniorengruppe
- 6) Leichtathletik: Im Aufbau. Ziel: Riegen für Breitensport, Seniorensport und Behindertensport.

Für eine Sportanlage, die allen Abteilungen unseres Vereines gerecht würde, habe wir folgende Bedarfe analysiert:

Zwei Fußballfelder mit Kunstrasen und Flutlichtanlage.

Davon ein Fußballfeld mit 400 Meter Laufbahn und Einrichtungen für Leichtathletik wie Sprunggrube, Kugelstoßkreis und Hochsprung.

Beide Sportfelder würden Werktags 56 Stunden pro Woche von den Abteilungen Fußball und Leichtathletik genutzt.

Am Wochenende Spielbetrieb mit ca. 10 Spielen.

Eine Turnhalle (ideal Dreifachturnhalle) die in den Dimensionen einen ordnungsgemäßen Spielbetrieb für Badminton sport gerecht wird.

Unser Verein hat hier mit den Abteilungen Badminton, Tischtennis, Jugendfußball (Winterhalbjahr) und Leichtathletik eine Bedarf von ca. 50 Stunden

pro Woche, inklusive Spielbetrieb.

Die Turnhalle sollte über 10 Umkleidekabinen inklusive Duschen verfügen. (Parallelbetrieb auf den Sportplätzen und Halle),

sowie zwei Umkleideräume für Schiedsrichter.

Eine solche Halle käme auch den in Eilendorf angebotenen Hallensportarten Handball (SVE), sowie Volleyball und Basketball (ETV) zu Gute.

Außerdem könnte eine solche Halle auch für andere Veranstaltungen (Musik, Theater oder Schulveranstaltungen) genutzt werden.

*Ein Lehrschwimmlehrbecken für Kinderschwimmen und Seniorenschwimmen.

*

Bedarf für 10 Stunden pro Woche.

Weitere Räumlichkeiten:

Schachraum, ca. 80 m²*

*

Schulungs.- und Versammlungsraum,*

*

Gastronomie ca. 100 m²*

*

Geschäftszimmer*

*

Sanitätsraum*

*

Lagerräume für Trainingsmaterial**und Sportbekleidung (Trikotsätze)*

*

Außentoilette*n*

Parkmöglichkeiten*

*

Die gesamte Anlage sollte behindertengerecht sein.

*

*

Mit freundlichen Grüßen

Johannes Kausen

(1. Vorsitzender DJK Arminia Eilendorf)*

*

*

*

*

*



SPORTVEREIN 1914 EILENDORF e.V.

Geschäftsstelle Halfenstraße 30, 52080 Aachen
E-Mail: info@sv1914eilendorf.de

SV 1914 Eilendorf e.V. – c.o. Farsin Sohrab, Leinergasse 32, 52080 Aachen

Bedarfsübermittlung SV 1914 Eilendorf e. V.
zum Ratsantrag 414/18

Sportarten: Fußball & Handball
Vereinsfarben: Schwarz-Weiß
Vereinsregister: Aachen VR 1349
Stadion: Halfenstraße 30, 52080 Aachen
Bankverbindung: VR Bank eG, Würselen
Zweigstelle Eilendorf
IBAN: DE24 3916 2980 1601 0160 59
Website: sv1914eilendorf.de
Datum: Aachen, 08. Jan 2025

Bedarfsanalyse des Hauptvorstandes

SV 1914 Eilendorf Fußball

- **1 nach DFB Zertifizierung genehmigter Kunstrasenplatz mit Flutlicht und Tribüne für mind. 500 Personen**
- **1 Kunstrasenplatz mit Flutlicht**
- **1 Jugendplatz mit Flutlicht**
- **Umkleibereiche mit 6 Kabinen (mind. 20qm pro Kabine) mit jeweils eigenen Duschanlagen und WC**
 - **Anmerkung: Durch die Planung Mädchen- und Frauenfußball zu etablieren, müssen alle Duschanlagen getrennt sein.**
- **15qm Umkleide für Schiedsrichter mit 2 Duschen und WC**
- **Große WC Anlage für Zuschauer mit mind. 6 Urinale und 4 WC's für Männer sowie 6 WC's für Frauen mit Vorraum (Toilettenaufsicht)**
- **Schulungs- und Veranstaltungsraum (JHV) für 50 – 80 Personen**
- **Materialräume für ca. 25 Mannschaften**
- **Parkplatzmöglichkeiten für Vereinsmitglieder und Zuschauer**
- **Einen Busstellplatz für Auswärtsmannschaften**

Entwicklung der letzten 10 Jahren

- **Die Anzahl der spielenden Mannschaften im Jugendbereich musste sich verkleinern von 18 auf 14 Mannschaften. Dafür gibt es triftige Gründe:**
 - **Die Trainingsansprüche (heute mind. 3mal pro Woche) sind gestiegen, da alle Mannschaften leistungsorientierter spielen. Der Trainingsaufwand hat sich durch eine immer professionellere Ausrichtung sehr erhöht.**
 - **Durch den Ganztagsbetrieb an Schulen ist der zeitliche Slot für den Trainingsbetrieb kleiner geworden.**

Mitgliedschaft:
Fußballverband Mittelrhein e.V.
Westdeutscher Handballverb. e.V.
Landessportbund
Stadtsportbund

1. Vorsitzender
Farsin Sohrab – info@sv1914eilendorf.de
Abteilungsleiter Senioren
Kevin Krupp – info@sv1914eilendorf.de

Abteilungsleiter Jugend
Ralf Frohn – info@sv1914eilendorf.de
Abteilungsleiter Handball
Stephan Peitz – geschaeftsstelle@sv-eilendorf.de

- **Die Seniorenmannschaften spielen konstant in hohen Amateurligen und haben sich dort etabliert.
Die erste Mannschaft hat mehrjährig in der Mittelrheinliga gespielt.
Die zweite Mannschaft hat sich in der Kreisliga A etabliert.**

Mitgliederzahlen in den letzten Jahren

- **Fußball Jugend und Senioren ca. 650 konstant, Handball von ca. 240 auf 330 gewachsen – insgesamt aktuell ca. 1000 Mitglieder**

Prognose und Vision

- **Wir wollen den Grundstatus im Jugend- und Seniorenbereich erhalten.**
- **5 leistungsorientierte Verbandsligamannschaften im Jugendbereich.**
- **Landesliga und Kreisliga A (mit langfristiger Perspektive Bezirksliga) in der ersten und zweiten Seniorenmannschaft.**
- **Wir möchten das Vereinsleben durch Veranstaltungen (wieder) beleben.**
- **Der Verein ist ein wichtiger Fixpunkt und Herz von Eilendorf.**
- **Eine Verlagerung in Außenbezirke wäre für den Verein existenziell stark gefährdend.**

SV 1914 Eilendorf Handball

- **1 Sporthalle mit Handballfeld und 4 Umkleiden (mind. 20qm, inkl. Duschen) plus Zuschauermöglichkeit (Vergleich BTB Halle in Burtscheid oder TV Roetgen).**
- **Parkplatzmöglichkeiten für Vereinsmitglieder und Zuschauer.**
- **Materialräume für ca. 14 Mannschaften.**
- **Keine eigene Halle im Ort (Eilendorf), kaum Vereinsleben möglich.**
- **Trainingseinheiten und Saisonspiele zur Zeit über ganz Aachen (Kornelimünster, Brand, Neuköllner Str.) verteilt.**
- **Schulhallen bieten keine Möglichkeit Harz zu benutzen (inzwischen Standard auch in niedrigen Spielklassen, Wettbewerbsnachteil im Seniorenbereich und höherklassigen Jugendbereich).**

Prognose und Vision (Handball)

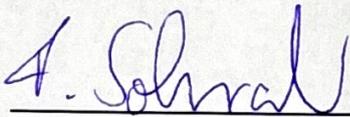
- **Grundstatus im Jugendbereich halten und festigen (Abwanderungen zu anderen Vereinen nach der A-Jugend durch Professionalisierung (eigene Halle, Harznutzung) reduzieren).**
- **Dadurch insgesamt 3 (statt 2) Seniorenmannschaft im Herrenbereich (2x Verbandsebene, 1x Kreisebene).**

- **Festigen der 2 Seniorenmannschaften im Damenbereich (1x Verbandsebene, 1x Kreisebene).**
- **Mehr Heimspieltage und andere Veranstaltungen in eigener Halle.**

Gastronomie

- **Ein eigenständiger Gastronomiebereich ist durch den Verein kaum noch zu leisten.**
- Durch die laufenden Personalkosten und ohne den steuerlichen Vorteil eines Pächters (Steuerfreibetrag) ist der Gastronomiebereich wirtschaftlich nicht rentabel.
- Ein Gastronomiebetrieb muss in professionelle Hände übergehen. Damit können auch anderen Personen eine Anlaufstelle erhalten (u. a. vom angrenzenden Vennbahnweg, vgl. Brander Bahnhof) bzw. Eilendorf hätte ein **„neues Herz“** als Anlaufstelle.

Mit freundlichen Grüßen



Farsin Sohrab (1. Vorsitzender)