

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 freiwerdenden 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 Umweltauswirkungen 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. 414/18 (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)