

# Nicht jeder Sportplatz kann bebaut werden

Der Bedarf für weiteren Wohnraum ist zweifellos da, doch nicht überall sind Neuansiedlungen gewollt oder machbar. Eine Studie.

VON KOLJA LINDEN

**Stolberg.** Eigentlich hatte sich die Stadtverwaltung mit der Frage beschäftigt, wie man angesichts der Fusionsbestrebungen von Fußballvereinen eine solide Gesprächsgrundlage über die zukünftige Nutzung von Sportplätzen schaffen kann. Der dabei herausgekommene Sachstandsbericht wirft aber eine ganz neue, spannende Frage auf: Wie soll Stolberg im Jahr 2020 aussehen?

Der Bericht ist ein „Ergebnis der Diskussion, die wir ja schon länger führen“, sagt Andreas Pickhardt. Der zuständige Fachbereichsleiter hat ein Papier vorgelegt, das die 16 Stolberger Fußballanlagen in drei Kategorien teilt: solche, die für eine Wohnbebauung denkbar und städtebaulich interessant sind; solche, die interessant, aber mit Problemen behaftet sind und solche, die für eine Bebauung undenkbar sind.

Zu Letzteren gehören zum Beispiel die in Schevenhütte, wo eine Wohnbebauung allein wegen der Waldlage ausgeschlossen ist, oder in Werth, wo der Naturschutz eine Umnutzung zu Wohnzwecken unmöglich macht.

Ebenfalls ein „no go“, wie Pickhardt sagt, ist – natürlich – der Sportplatz am Dörenberg, allerdings aus ganz anderen Gründen: Dort wird gerade im mittleren sechsstelligen Bereich investiert, es entstehen ein großer und kleiner Kunstrasenplatz sowie ein Vereinshaus für den VfL Vichttal.

Eine ursprünglich ins Auge gefasste Bebauung wird auch für den Sportplatz in Zweifall unwahrscheinlich. „Dort gibt es Probleme mit dem Untergrund“, sagt Pickhardt, „auch die Erschließung dürfte schwierig werden.“ Eine Bebauung wäre hier mit enorm hohem Aufwand verbunden.

Während der Sportplatz Breiniger fast vollständig in der Puf-

ferzone des FFH-Gebiets Schlangenberger liegt (Flora-Fauna-Habitat, unterliegt besonderem Schutz), ist eine Umnutzung des Gressenicher Sportplatzes aus anderen Gründen nicht zu empfehlen, sagt Pickhardt. Dort sei die vorhandene Infrastruktur des Sportvereins so gut, dass es kaum Sinn mache, diese aufzugeben und woanders neu zu bauen. Zumal in Gressenich die zu erzielenden Bodenpreise nicht allzu hoch seien: „Da passt der Kosten-Nutzen-Faktor einfach nicht.“

**„Wir werden niemanden unter Druck setzen. Es muss sich keiner Sorgen machen, dass die Stadt mit Zwangsmitteln versucht, Sportplätze weg zu kriegen.“**

ANDREAS PICKHARDT

Und damit spricht Pickhardt ein grundsätzliches Problem an. Nicht jeder frei werdende Sportplatz lässt sich gewinnbringend vermarkten, das zeigen schon die Bodenrichtwerte. Ein Quadratmeterpreis von 250 Euro wie in Breinig lässt sich eben nicht überall erzielen, doch ein gewisser Erlös muss muss her, um an anderer Stelle Sportplätze neu bauen oder sanieren zu können.

**Neubauten nicht überall gewollt**

Zudem ist eine Neuansiedlung von Menschen städteplanerisch nicht überall gleichermaßen gewollt. Dem steht allein schon das Landesbaurecht entgegen, das nicht überall Siedlungserweiterungen erlauben würde.

An der Birkengangstraße liegt der Sportplatz des TSV Donnerberg. Dieser hat nicht nur Probleme mit Altlasten und angrenzendem Landschaftsschutz. Dort ist auch das städteplanerische Interesse an einer Wohnsiedlung so

wenig ausgeprägt, dass eine Bebauung nicht in Frage kommt.

Bleibt das Stadion am Glashütter Weiher – ein echter Sonderfall. Laut Andreas Pickhardt wäre die Sportanlage in Münsterbusch die einzige, wo auch eine Ansiedlung von Gewerbe denkbar wäre – theoretisch. Denn praktisch soll die zentrale Sportanlage Stolbergs erhalten bleiben.

Zur zweiten Kategorie – Anlagen, die städtebaulich denkbar, aber mit Problemen behaftet sind – gehören die Sportplätze Rotsch, Atsch und Venwegen. Letzterer liegt zu weit außerhalb, um alleine zur Schaffung von Wohnraum genutzt zu werden. Dies wäre, so Pickhardt nur möglich, wenn man umliegende Flächen einbezüge, um so einen Siedlungszusammenhang zu schaffen.

Der Fachbereichsleiter hält dies für ebenso unwahrscheinlich wie eine Bebauung der Rotsch, die im Zuge der Fusion von Stolberger SV und Frisch-Froh Stolberg immer wieder diskutiert wurde. Doch die Rotsch ist ein typisches Beispiel für einen Altlastenfall: „Das ist ein Top-Baugebiet“, sagt Pickhardt, „eine tolle Gegend. Da fragt man sich, warum hier nie gebaut worden ist.“ Die Antwort gab ein umfassendes Gutachten, das die Stadt eingeholt hat: Der Platz liegt auf einem verfüllten Steinbruch. Ohnehin, sagt Pickhardt, stehen viele Sportplätze auf Flächen, die für nichts anderes geeignet sind. Das hätten die Menschen auch schon vor Jahrzehnten erkannt, als die Sportflächen angelegt wurden, aber: „Da ist auch viel Wissen ver-

## ZWEI FRAGEN AN

► ANDREAS PICKHARDT

Fachbereichsleiter  
Stadtentwicklung



## Bedarf ist da



Auch der Mausbacher Sportplatz interessiert die Stadtplaner: Für eine Wohnbebauung ist er „grundsätzlich gut geeignet“.

loren gegangen seitdem.“

Dabei gibt es zahlreiche Altlastenfälle: Mal sind beim Bau von Sportplätzen, zum Beispiel für die Begradigung des Bodens, schadhafte Materialien verwendet worden, mal stehen Sportanlagen auf ehemaligen Steinbrüchen, Gruben, Schutt- oder Schlackehalden.

**Gutachterausschuss rechnet**

In der Atsch dagegen könnte man sich seitens der Stadt eine Wohnbebauung zumindest in Teilen vorstellen, da ein Teil des Sportgeländes nah am FFH-Gebiet liegt. „Da müsste man aber schon Klimmzüge bei der Erschließung machen“, schränkt Pickhardt ein. „Die äußere Anbindung würde eine sechsstelligen Summe kosten.“

Bleiben fünf Sportanlagen übrig, von denen eine sich bereits in der Planung für eine Bebauung befindet: der Tennisplatz des SV Breinig. Dort berechnet der Gutachterausschuss der Städteregion gerade den tatsächlichen Wert des Geländes, nachdem sich die Stadt des Vorwurfs der zu geringen Berechnung ausgesetzt sah. Ist das Ergebnis da, will man mit dem

Verein, der Kommunalaufsicht und der S-Immo als Projektentwicklerin erneut verhandeln. „Das Projekt macht städtebaulich Sinn, dabei bleibe ich“, sagt Pickhardt mit Blick auf ein „hochwertiges Baugebiet mit hoher Nachfrage“.

Uneingeschränkt möglich sei auch eine Bebauung des Sportplatzes Mausbach, wenn der Spielbetrieb von dort verlagert würde. Die Plätze Büsbach (möglicher Bergbau) und Dorff (Altlastenverdacht) kämen nach Überprüfung des Untergrunds grundsätzlich auch für eine Bebauung in Frage.

Das interessanteste Gebiet ist aus Sicht der Verwaltung aber das Gelände an der Stadtrand siedlung, wo Columbia und Frisch-Froh (heute FC Stolberg) ihre Plätze haben. Pickhardt empfiehlt dem Rat deshalb eine prioritäre Entwicklung dieses Bereichs und schlägt vor, dafür ein städtebauliches Konzept in Auftrag zu geben.

Die betroffenen Vereine beruht Pickhardt jedoch: „Wir werden niemanden unter Druck setzen. Es muss sich keiner Sorgen machen, dass die Stadt mit Zwangsmitteln versucht, Sportplätze weg zu kriegen.“