

Sachverhalt

Im Rahmen der Vermarktung der Sondergebietsflächen am Blaustein-See hat sich herausgestellt, dass an diesem Standort seitens interessierter Investoren ein Nachfragepotential an Ferienhäusern und -wohnungen auch unabhängig von einem Hotelbetrieb gesehen wird.

Die 2. Änderung (Ergänzung) des Bebauungsplans 250 – Zum Blaustein-See – soll durch die Erweiterung der zulässigen Nutzungen im SO 5 und SO 6 eine solche Entwicklung ermöglichen. Die ergänzten textlichen Festsetzungen sind als Anlage 2 und die Begründung ist als Anlage 3 beigelegt.

In der Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplans 250 wurden keine Änderungen vorgenommen. Die Planzeichnung stellt daher die weiterhin geltende rechtsverbindliche 1. Änderung dar. Die Planzeichnung ist als Verkleinerung beigelegt (Anlage 4).

Die Grundzüge des Bebauungsplans bleiben bei der 2. Änderung unberührt. Die Planänderung kann daher im vereinfachten Verfahren erfolgen.

Die Verwaltung empfiehlt, den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes 250 – Zum Blaustein-See – [Ergänzung der textlichen Festsetzungen (Anlage 2)] mit Begründung (Anlage 3) zum Zweck der öffentlichen Auslegung zu beschließen.

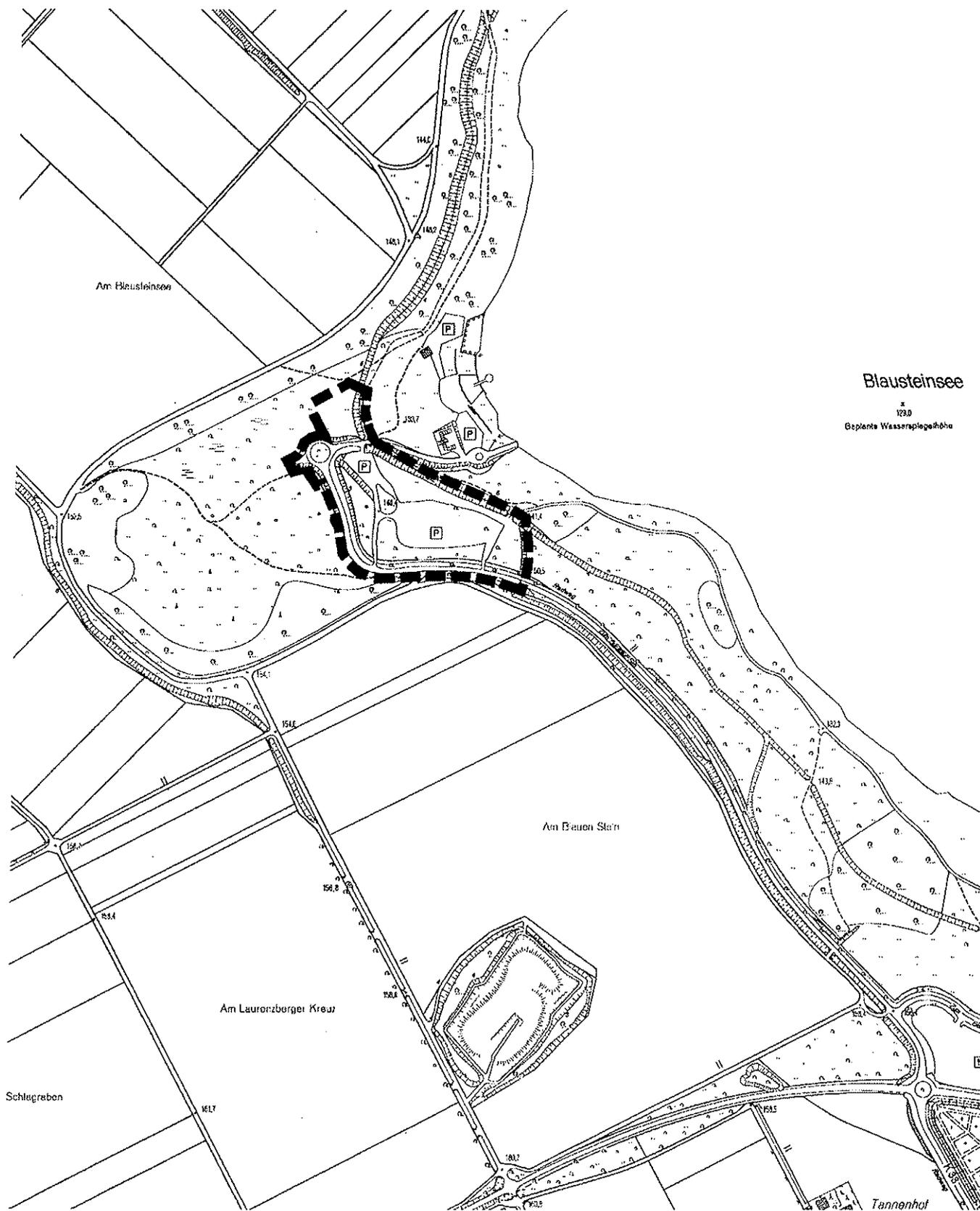
Haushaltsrechtliche Betrachtung

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

Anlagen

1. Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans 250 – Zum Blaustein-See –
2. Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes 250 (Ergänzung der textlichen Festsetzungen)
3. Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes 250
4. 1. Änderung des Bebauungsplans 250 – Zum Blaustein-See – (Planausschnitt und Legende)

Geltungsbereich der 2. Änderung (Ergänzung) des Bebauungsplans 250 – Zum Blaustein-See –



Bei der 2. Änderung des Bebauungsplans 250 – Zum Blaustein-See – handelt es sich um eine Ergänzung der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplans 250 – Zum Blaustein-See –: Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen werden gegenüber den Festsetzungen der 1. Änderung ergänzt. Die in den textlichen Festsetzungen vorgenommenen Ergänzungen sind durch eine **flächig hinterlegte Farbdarstellung** gekennzeichnet.

Sämtliche sonstigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen der 1. Änderung behalten auch im räumlichen Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans 250 ihre Gültigkeit. Bezüglich deren Inhalte wird daher auf die 1. Änderung des Bebauungsplans 250 – Zum Blaustein-See – verwiesen.

Textliche Festsetzungen (Ergänzung)

3. Sondergebiet SO 5

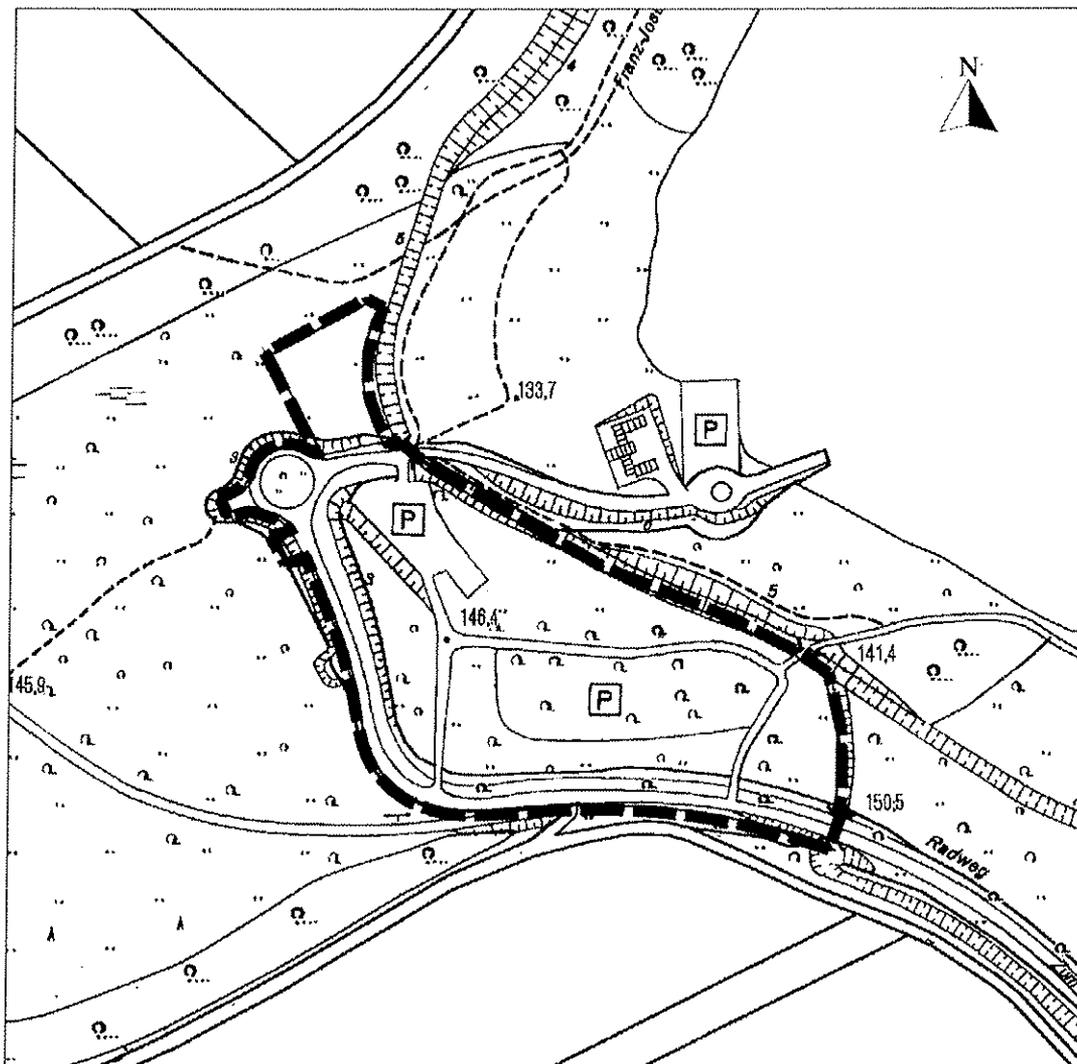
Im SO 5 -Gebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, **Ferienhäuser und -wohnungen** sowie Anlagen für kulturelle Zwecke, sofern sie der Freizeit und Erholung dienen zulässig.

4. Sondergebiet SO 6

Im SO 6 -Gebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes **sowie Ferienhäuser und -wohnungen** zulässig.

STADT ESCHWEILER

2. Änderung (Ergänzung) des Bebauungsplanes 250 - Zum Blaustein-See -



BEGRÜNDUNG
gemäß § 2a BauGB

Öffentliche Auslegung
November 2012

1. Planungsvorgaben

1.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Bei der 2. Änderung des Bebauungsplans 250 – Zum Blaustein-See – handelt es sich um eine Ergänzung der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplans 250 – Zum Blaustein-See –. Der Geltungsbereich ist identisch mit dem Geltungsbereich der 1. Änderung. In der Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplans 250 wurden keine Änderungen vorgenommen.

1.3 Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Im Rahmen der Vermarktung der Sondergebietsflächen am Blaustein-See hat sich herausgestellt, dass an diesem Standort ein Nachfragepotential an Ferienhäusern und -wohnungen auch unabhängig von einem Hotelbetrieb gesehen wird.

Die 2. Änderung (Ergänzung) des Bebauungsplans 250 – Zum Blaustein-See – soll durch die Erweiterung der zulässigen Nutzungen im SO 5 und SO 6 eine solche Entwicklung ermöglichen.

2. Erläuterungen zu den Planergänzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb der Sondergebiete SO 5 und SO 6 sind unterschiedliche Nutzungen zur Sicherung des Projektes „Ankerpunkt Blaustein-See“ zulässig.

Die für die Sondergebiete SO 5 und SO 6 geltenden textlichen Festsetzungen werden gegenüber den Festsetzungen der 1. Änderung ergänzt.

Sondergebiet SO 5

Im SO 5 -Gebiet sollen neben Betrieben des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für kulturelle Zwecke, sofern sie der Freizeit und Erholung dienen, auch Ferienhäuser und -wohnungen unabhängig von Betrieben des Beherbergungsgewerbes zulässig sein.

Durch die geplante Festsetzung soll das Nutzungsangebot im „Ankerpunkt Blaustein-See“ erweitert werden, um so ein breit gefächertes Angebot an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten anbieten zu können.

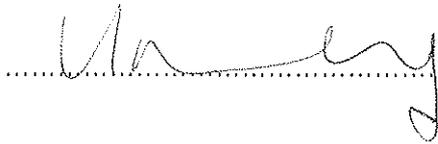
Sondergebiet SO 6

Im SO 6 -Gebiet sollen neben Betrieben des Beherbergungsgewerbes auch Ferienhäuser und -wohnungen unabhängig von Betrieben des Beherbergungsgewerbes zulässig sein.

Durch die geplante Festsetzung soll das Nutzungsangebot im Bereich des geplanten Hotelstandortes am „Ankerpunkt Blaustein-See“ erweitert werden.

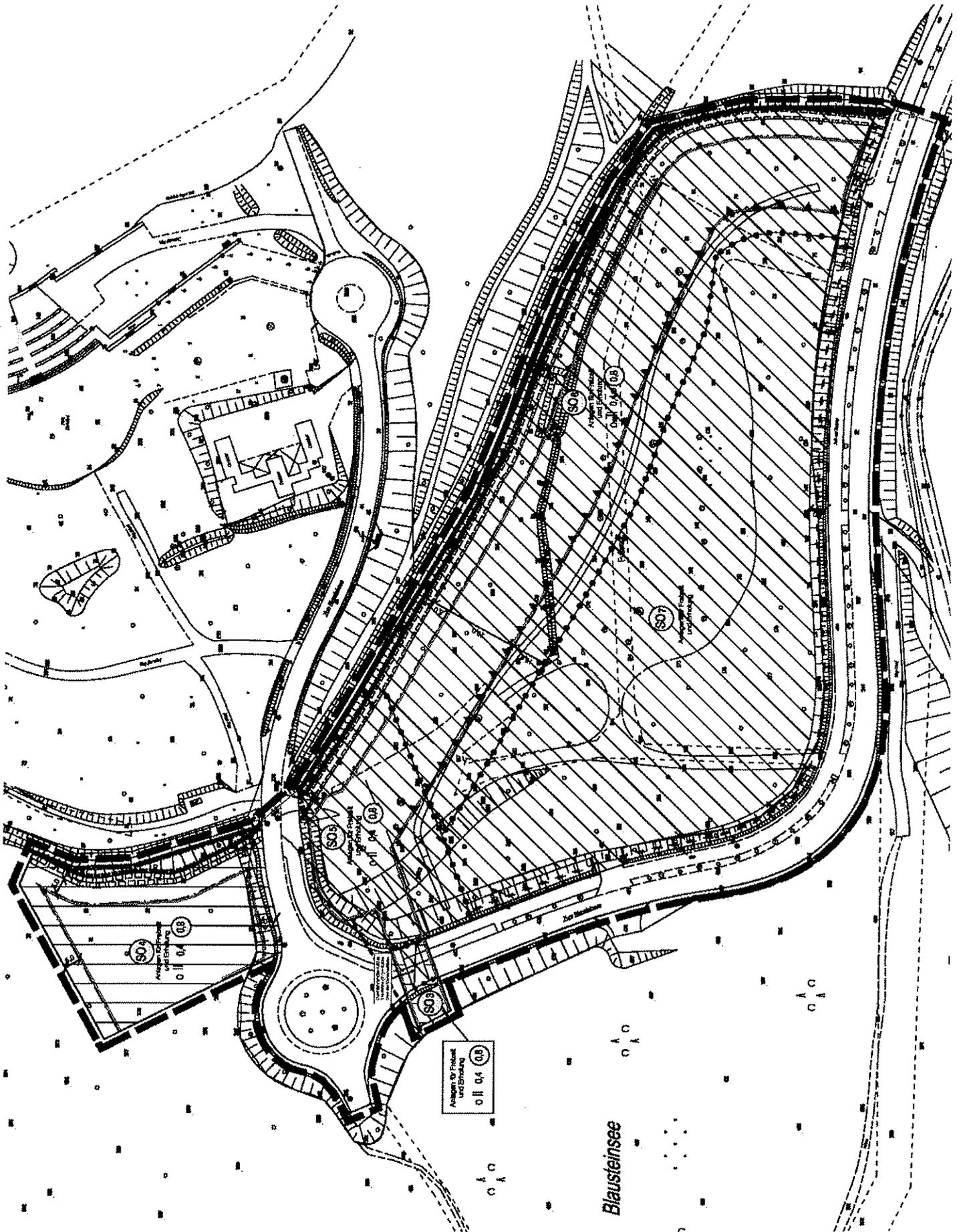
Sämtliche sonstigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen der 1. Änderung behalten auch im räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans 250 ihre Gültigkeit. Bezüglich deren Inhalte wird daher auf die 1. Änderung des Bebauungsplans 250 – Zum Blaustein-See – und die zugehörige Begründung verwiesen.

Eschweiler, den 23.10.2012

A handwritten signature in black ink, written over a horizontal dotted line. The signature is cursive and appears to be 'M. Meyer'.

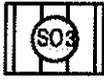
Auszug aus der 1. Änderung des Bebauungsplans 250 – Zum Blaustein-See –

= Geltungsbereich der 2. Änderung (Ergänzung) des Bebauungsplans 250 – Zum Blaustein-See –



Legende:

1. Art der baulichen Nutzung



Sondergebiete mit der Zweckbestimmung
"Anlagen für Freizeit und Erholung"

SO 3-7

(siehe Textliche Festsetzungen)

2. Maß der baulichen Nutzung



Geschosßflächenzahl als Höchstmaß

0,4

Grundflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

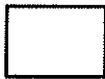
o

Offene Bauweise



Baugrenze

6. Verkehrsflächen



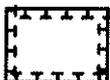
Straßenverkehrsflächen

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



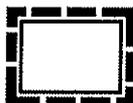
Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

15. Sonstige Planzeichen



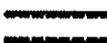
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Sondergebietes



Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung



Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen



Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

passive Schallschutzmaßnahme (s. textl. Festsetzungen)