



Stadt Eschweiler  
Der Bürgermeister  
610/ Abteilung für Planung und Entwicklung

Vorlagen-Nummer

**073/09**

1

# Sitzungsvorlage


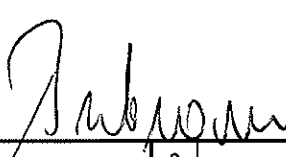
Datum: 9.06.2009

Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	23.06.2009	
2.				
3.				
4.				

**1. Änderung des Bebauungsplanes 250 - Zum Blaustein-See -  
hier: Erneuter Aufstellungsbeschluss sowie Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der  
Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden sowie Beschluss der öffentlichen Auslegung**

Beschlussentwurf:

- I. Der Aufstellungsbeschluss vom 12.06.2008 wird aufgehoben.
- II. Die erneute Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans 250 -Zum Blaustein-See- gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) im Sinne des § 30 (1) BauGB mit dem in der Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich wird beschlossen.
- III. Die Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen (Anlage 2).
- IV. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes 250 – Zum Blaustein-See – (Anlage 3) mit Begründung einschließlich Umweltbericht (Anlage 4) wird zum Zweck der öffentlichen Auslegung beschlossen.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt <input checked="" type="checkbox"/> gesehen <input type="checkbox"/> vorgeprüft 		Unterschriften 	
1	2	3	4
<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt
<b>Abstimmungsergebnis</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>
<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Enthaltung

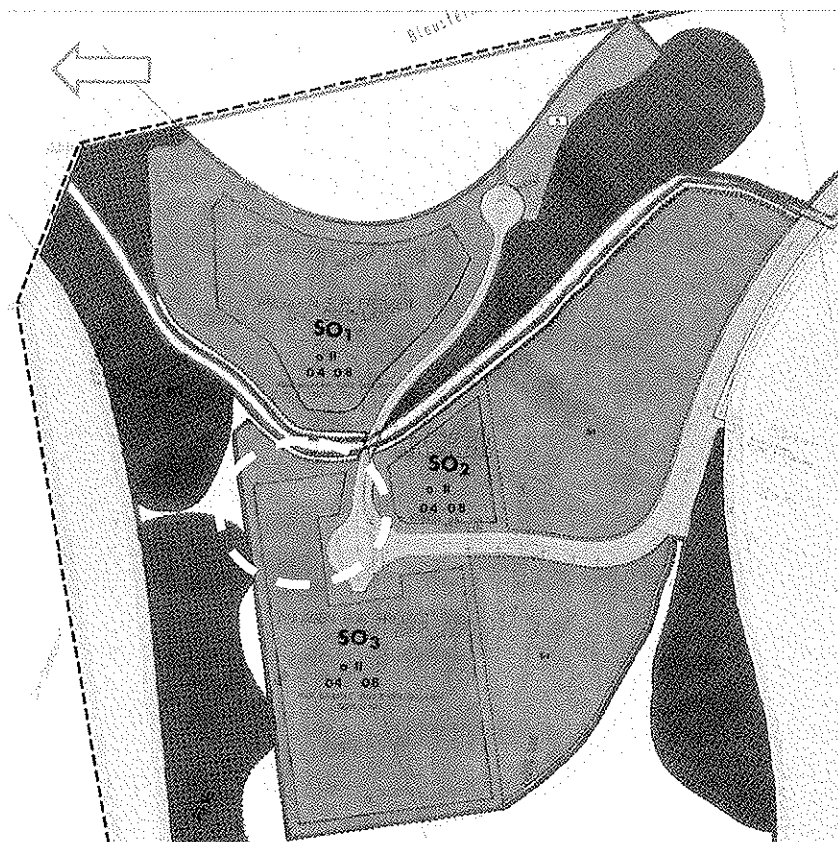
## Sachverhalt:

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 12.06.2008 (VV 160/08) die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 250 - Zum Blaustein-See - gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Planentwurf wurde in der Zeit vom 04.08.2008 bis 18.08.2008 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ausgehängt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen bei der Stadt eingegangen. Die Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden ist als Anlage 2 beigefügt. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind, soweit sie Anregungen oder Hinweise beinhalten, als Anlage 5 beigefügt.

Im Zusammenhang mit der Konkretisierung und weiteren Ausgestaltung der Projektidee „Hotel- und Gastronomiestandort am Blaustein-See“ muss der Aufstellungsbeschluss vom 12.06.2008 neu gefasst werden, da die Planabgrenzung im nördlichen Teilbereich der 1. Änderung erweitert werden muss.



*(Auszug aus dem Stammplan des BP 250 mit Kennzeichnung der Planerweiterung)*

Die im Stammplan des BP 250 bereits für diesen Bereich bestehende Flächenfestsetzung steht der geplanten Art der baulichen Nutzung nicht entgegen, muss aber aufgrund der beabsichtigten Aufteilung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie aufgrund der zu detaillierenden Zweckbestimmung, den Zielen der Detailplanung des Projektentwicklers sowie der städtebaulichen Entwicklung angepasst werden.

Die Verwaltung empfiehlt, die erneute Aufstellung (siehe Anlage 1) mit erweitertem Plangebiet sowie den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes 250 - Zum Blaustein-See - mit Begründung einschließlich Umweltbericht zum Zweck der öffentlichen Auslegung zu beschließen.

#### **Gutachten:**

Die folgenden Gutachten liegen dem Bauleitplanverfahren zugrunde und können bei der Verwaltung eingesehen werden:

- Artenschutzbeitrag, Dr. R. Raskin – Büro für Landschaftsplanung und angewandte Ökologie, Aachen, August 2008 sowie Ergänzung vom Mai 2009
- Schalltechnisches Gutachten, Schall- und Wärmemeßstelle Aachen GmbH, Mai 2009

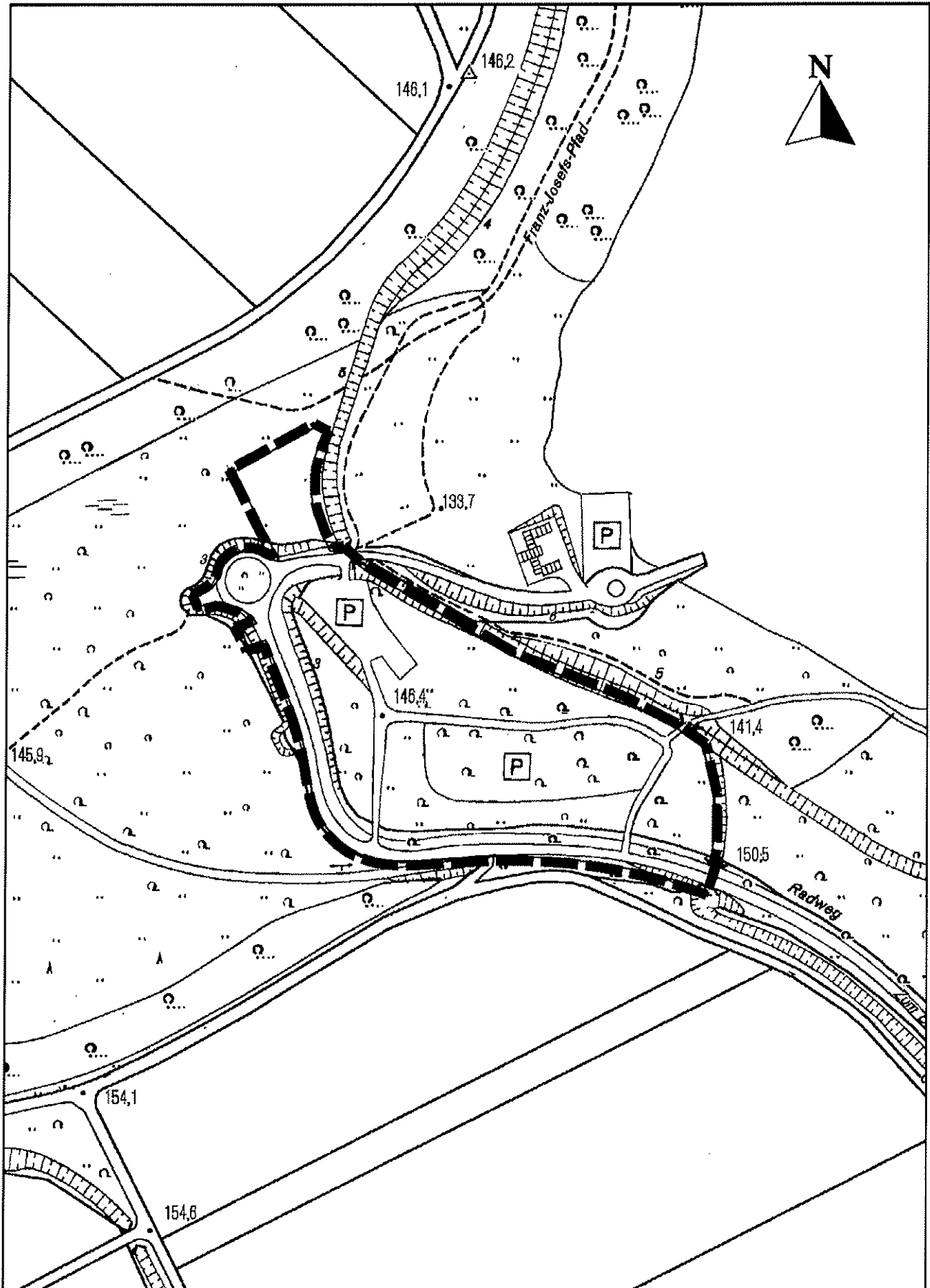
#### **Haushaltsrechtliche Betrachtung**

Das Bauleitplanverfahren ist haushaltsrechtlich nicht relevant.

#### Anlagen

1. Geltungsbereich
2. Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
3. Entwurf des Bebauungsplanes mit textlichen Festsetzungen
4. Begründung zum Planentwurf einschließlich Umweltbericht
5. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Geltungsbereich des BP 250 / 1. Änd.  
- Zum Blaustein-See -



## Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden

## ANLAGE 2

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
1	Kreis Aachen 13.08.2008	<p>A 70 - Umweltamt - <u>Wasserwirtschaft:</u> Alle anfallenden Schmutzwässer sind dem öffentlichen Schmutzwasserkanal zuzuleiten.</p> <p>Eine Ableitung der anfallenden Niederschlagswässer in den Blaustein-See ist nicht möglich. Hier ist die Ableitung mit ggf. erforderlicher Vorreinigung bzw. Rückhaltung über das bestehende Gewässersystem zum Schlangengraben vorzusehen. Dazu ist ein wasserrechtlicher Erlaubnisantrag beim Kreis zu stellen. Die Details sind mit dem Wasserverband Eifel-Rur sowie dem Kreis Aachen abzustimmen.</p>	<p>Das Schmutzwasser soll dem vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Straße ‚Zum Blaustein-See‘ zugeführt werden.</p> <p>Die Möglichkeit des Anschlusses an das vorhandene Gewässersystem (Gewässer 1300), das das Plangebiet an der nördlichen Grenze tangiert, ist im Detail noch mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen.</p>	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
		<p>In der Begründung ist der Pkt. 3.9 (Niederschlagswasserbe-seitigung) entsprechend zu ändern.</p>	Die Begründung wird entsprechend geändert.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
		<p><u>Bodenschutz / Altlasten:</u> Die Altlastenverdachtsfläche Kataster-Nr. 5103/0263 ist in-zwischen aus dem Altlastenkataster entlassen.</p>	Die Information wird entsprechend sachdienlich verwertet.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
		<p><u>Landschafts- und Naturschutz:</u></p> <p>Es bestehen keine Bedenken, wenn ein artenschutzrechtliches Gutachten erarbeitet und die Unbedenklichkeit des Planvorhabens beschrieben wird.</p>	<p>Ein artenschutzrechtliches Gutachten wurde in Auftrag gegeben. Das vorliegende Ergebnis, das die Planänderung als unbedenklich bescheidet, wurde mit A 70 (Umweltamt) beim Kreis Aachen abgestimmt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
		<p>Es wird um Mitteilung gebeten, ob der bestehende landschaftspflegerische Fachbeitrag aus dem Stamplan des BP 250, die nunmehr geplanten Eingriffe bereits mit bewertet hat.</p>	<p>Nach Wertung und Sichtung des bestehenden landschaftspflegerischen Fachbeitrages aus dem Stamplan des BP 250 ist festzustellen, dass der Eingriff als ausgeglichen angesehen werden kann. Der Kreis Aachen wurde über das Ergebnis der Bewertung informiert.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
		<p>Die entlang der Erschließungsstraße vorhandene Eingrünung sollte in die Stellplatzplanung integriert und als zu erhaltende Grünstruktur festgesetzt werden.</p>	<p>Zur Erhaltung des vorhandenen Grüns, wie auch aus Sicht der optischen Eingrünung des Parkplatzes, soll ein ca. 5,0 m breiter Streifen festgesetzt werden. Ausgenommen hierbei werden lediglich die geplanten Zu- und Abfahrten des Parkplatzgeländes.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
	<p>A 61 - Amt für Kreisplanung und Projektmanagement -</p> <p>Es wird angeregt, dass aufgrund der hohen Bedeutung des Blaustein-Sees, sichere Abstellmöglichkeiten für Fahrräder bereits jetzt planungsrechtlich gesichert werden sollen. Eine geeignete Fläche soll gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt werden.</p>		<p>Die Entwicklungen am Blaustein-See zeigen, dass der Bereich nicht nur ein wichtiges Freizeitziel im regionalen Radverkehrsnetz, sondern auch für andere Interessensgruppen von Bedeutung ist. Im Gesamtkonzept des ‚Ankerpunktes Blaustein-See‘ ist daher geplant, die sicheren Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, im Bereich des Seezentrums, an zentraler Stelle herzustellen. Der Gesamtbereich des ‚Ankerpunktes Blaustein-See‘ unterliegt aufgrund der noch anstehenden Entwicklungen in den nächsten Jahren, einer ständigen Veränderung. Es wäre zum jetzigen Zeitpunkt verfrüht, den potentiellen Entwicklungs- und Gestaltungsraum mit Festsetzungen zu blockieren, die an sich im generellen Zielkatalog der allgemeinen Planung aufgelistet sind.</p>	<p>Die Stellungnahme wird teils berücksichtigt und teils nicht berücksichtigt.</p>

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
2	<p><b>Kreis Aachen</b> 05.09.2008</p>	<p>A 70 - Umweltamt - <u>Untere Landschaftsbehörde</u></p> <p>Es bestehen keine Bedenken, wenn Empfehlungen des artenschutzrechtlichen Gutachtens umgesetzt werden. Hierzu wird um die Vorlage eines Planes gebeten, aus dem die offen zu haltende Fläche in einer Größe von ca. 2 ha mit den entsprechenden Empfehlungen der Mahd sowie der Bauflächenbeschränkung (Ablade- und Lagerungszonen) hervorgehen. Die vorgeschlagenen Maßnahmen müssen vor der Baufeldräumung / Baubeginn bzw. der darauf folgenden Brutperiode (Anfang März) umgesetzt sein.</p>	<p>Die Empfehlungen des artenschutzrechtlichen Gutachtens werden über den noch zu erarbeitenden ‚Städtebaulichen Vertrag‘ sichergestellt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
3	<p><b>Bezirksregierung Arnsberg/ Abt. 8 Bergbau und Energie in NRW</b></p> <p>Email vom 13.08.2008 mit Bezug auf das Schreiben zur 86. FNP- Änderung 22.10.2007</p>	<p>Ein projektbegleitendes Monitoring soll bis zur erfolgreichen Zielerfüllung durchgeführt werden.</p>	<p>Im Rahmen des Monitoring wird die Stadt Eschweiler die Umsetzung dieser Maßnahme regelmäßig überwachen.</p> <p>RWE Power AG wurde am Planverfahren beteiligt. Die Kennzeichnung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
4	<b>Wasserverband Eifel-Rur (WVER)</b> 23.07.2008	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass das Gewässer in der Unterhaltspflicht des WVER steht und entlang des Gewässers ein Uferstreifen von min. 5,0 m für die Anpflanzung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen frei zu halten ist.</p> <p>Es wäre sinnvoll, die notwendig werdenden Ausgleichsmaßnahmen an das Gewässer zu verlegen.</p> <p>Sollte ein Einleit Antrag von Niederschlagswasser in das Gewässer notwendig sein, ist eine ausreichend dimensionierte Rückhaltung einzuplanen.</p>	<p>In Abstimmung mit dem WVER kann aufgrund der Einzelfallbetrachtung des Gewässers auf die Freihaltung des Uferstreifens in einer Breite von 5,0 m verzichtet werden. Begründet wird diese Abweichung durch die Feststellung, dass ein Ausgleich nicht notwendig ist, das notwendige Geh- und Fahrrecht aufgrund der topographischen Situation nur auf der Südseite des Gewässers platziert werden kann und angrenzend an das Wegerecht ein 5,0 m breiter Streifen bis zur geplanten Bebauung frei gehalten wird.            Daher wird in Abstimmung zugunsten des WVER entlang des Gewässers ein 3,0 m breites Geh- und Fahrrecht festgesetzt.</p> <p>Ausgleichsmaßnahmen sind in dem Änderungsverfahren nicht notwendig, da nach Wertung und Sichtung des bestehenden landschaftspflegerischen Fachbeitrages aus dem Stammaplan des BP 250 festzustellen ist, dass der Eingriff als ausgeglichen angesehen werden kann.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
5	<b>RWE Power AG</b> 13.08.2008	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass der Bereich des gesamten Plangebietes als Baugrund, aufgeschütteten Boden hat. Zur Vermeidung von Schäden, die eventuell infolge der Nichtbeachtung der anstehenden Baugrundverhältnisse auftreten können, wird daher gebeten folgende textliche Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB aufzunehmen:            Bei der Gründung im aufgeschütteten Boden liegt wegen der stark wechselnden Zusammensetzung des Bodenmaterials die geotechnische Kategorie 3 für schwierige Baugrundverhältnisse nach DIN 4020 vor. Darum ist durch gezielte Untersuchungen eines Sachverständigen für Geotechnik die ausreichende Tragfähigkeit des Bodens nachzuweisen. Gebäude oder Gebäudeteile mit unterschiedlicher Gründungstiefe oder</p>	<p>Die Möglichkeit des Anschlusses an das vorhandene Gewässersystem (Gewässer 1300) ist im Detail noch mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen.</p> <p>Die Kennzeichnung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>



Nr.	Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor- schlag
6	<p><b>ASEAG</b> 06.08.2008</p>	<p>erheblich unterschiedlicher Auflast sind durch ausreichend breite, vom Fundamentbereich bis zur Dachhaut durchgehende Bewegungsfugen zu trennen. Dies trifft auch für Gebäude von mehr als 20 m Länge zu. Zur Vermeidung von schadensauslösenden Setzungen durch konzentrierte Versickerungen, müssen Versickerungsanlagen auf Kippenböden einen Mindestabstand von 20 m zu allen Bauwerken aufweisen. Die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund-Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“, der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ und die Bestimmungen der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen sind zu beachten.</p>	<p>Bei der weiteren Entwicklung des ‚Ankerpunktes Blaustein-See‘ in den nächsten Jahren, wird die Stadt Eschweiler die Notwendigkeit einer ÖPNV-Anbindung prüfen und gegebenenfalls die Anbindung mit der ASEAG abstimmen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
		<p>Es wird darauf hingewiesen, dass der Bereich, obwohl eine Haltestelle bereits am Kreisverkehr vorhanden ist, zurzeit nicht vom ÖPNV erschlossen wird. Es wird aber für sinnvoll erachtet, diesen wichtigen Entwicklungsraum künftig für den ÖPNV anzubinden. Deshalb sollte zu gegebener Zeit der Bedarf für eine ÖPNV-Anbindung überprüft werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird den Projektentwicklern des geplanten Hotels vorgelegt und in das Realisierungs- und Aufgabenpaket mit aufgenommen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
		<p>Zusätzlich sollte eine ausreichende Halte- und Wartefläche für Reisebusse außerhalb der Fahrbahn/Haltestelle berücksichtigt werden, damit Behinderungen durch andienende Reisebusse der geplanten Hotelanlage ausgeschlossen werden.</p>		

# BEBAUUNGSPLAN 250

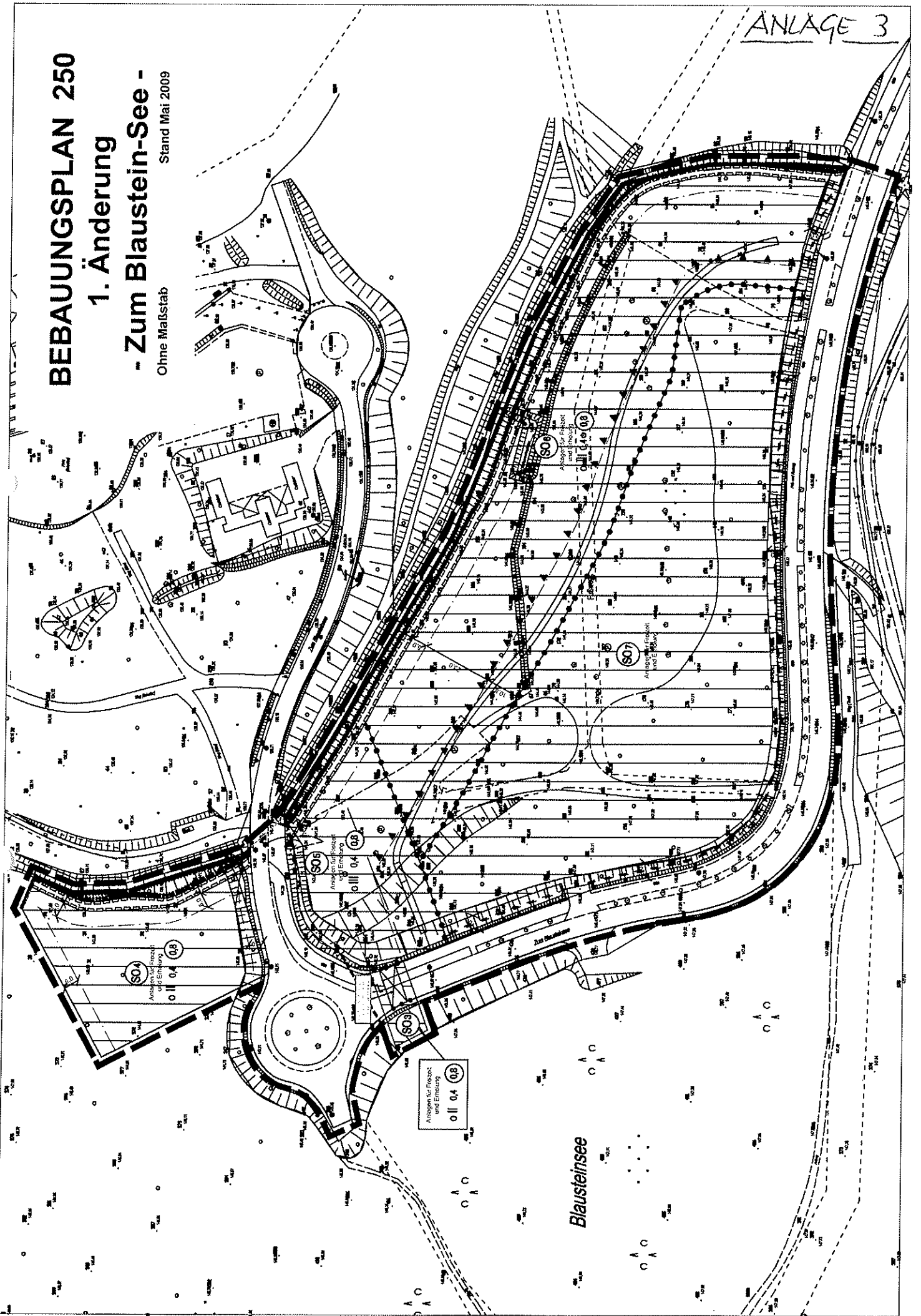
## 1. Änderung

- Zum Blaustein-See -

Ohne Maßstab

Stand Mai 2009

ANLAGE 3



Blausteinsee

Anlagen für Freizeit  
und Erholung  
0 || 0,4 UB

Anlagen für Freizeit  
und Erholung  
0 || 0,4 UB

Anlagen für Freizeit  
und Erholung  
0 || 0,4 UB

0 || 0,4 UB

Anlagen für Freizeit  
und Erholung  
0 || 0,4 UB

0 || 0,4 UB

0 || 0,4 UB

0 || 0,4 UB

0 || 0,4 UB

0 || 0,4 UB

0 || 0,4 UB

0 || 0,4 UB

0 || 0,4 UB

0 || 0,4 UB

0 || 0,4 UB

0 || 0,4 UB

0 || 0,4 UB

0 || 0,4 UB

0 || 0,4 UB

0 || 0,4 UB

0 || 0,4 UB

## Textliche Festsetzungen

### 1. **Sondergebiet SO 3**

Im SO 3 -Gebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Ausnahmsweise können freizeitbezogene Sporteinrichtungen, wie Tennisplätze, Minigolfanlagen, Beachballfelder, etc. zugelassen werden.

### 2. **Sondergebiet SO 4**

Im SO 4 -Gebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kulturelle Zwecke, sofern sie der Freizeit und Erholung dienen zulässig.

### 3. **Sondergebiet SO 5**

Im SO 5 -Gebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes 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 zulässig.

### 5. **Sondergebiet SO 7**

Im SO 7 -Gebiet sind Anlagen für Stellplätze zulässig.

### 6. **Passiver Schallschutz**

Festgesetzt wird ein resultierendes Gesamt-Schalldämmmaß von

erf. R'w 30 dB.

Dies entspricht der Summe der Dämmung der Einzelbauteile unter Berücksichtigung der jeweiligen Flächenanteile für die Fassaden der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume. Nebenräume können unberücksichtigt bleiben. Der Nachweis ist nach DIN 4109 zu führen.

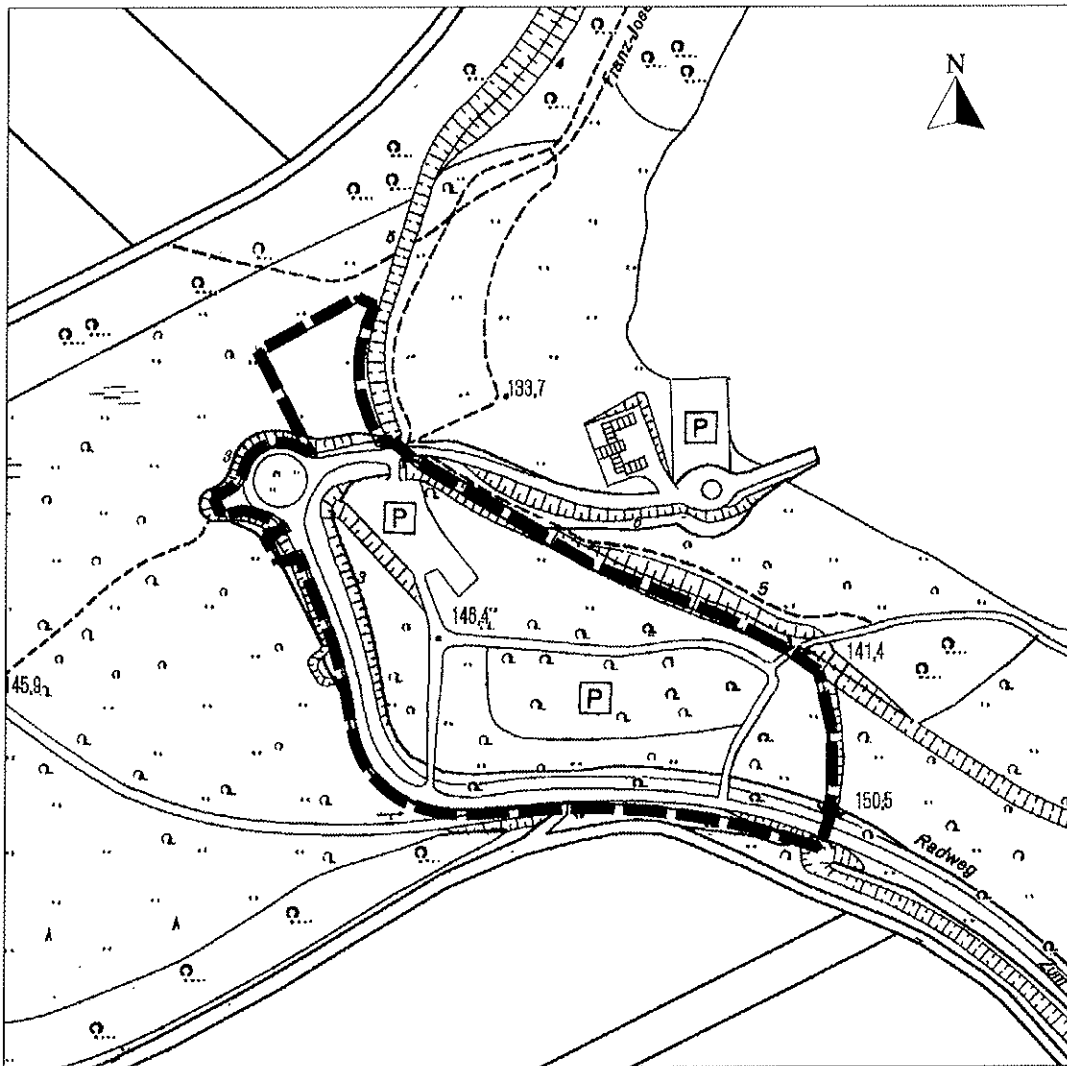
## **KENNZEICHNUNG**

Das gesamte Plangebiet ist gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen aus den folgenden Gründen erforderlich sind:

1. Bei der Gründung im aufgeschütteten Boden liegt wegen der stark wechselnden Zusammensetzung des Bodenmaterials die geotechnische Kategorie 3 für schwierige Baugrundverhältnisse nach DIN 4020 vor. Darum ist durch gezielte Untersuchungen eines Sachverständigen für Geotechnik die ausreichende Tragfähigkeit des Bodens nachzuweisen. Gebäude oder Gebäudeteile mit unterschiedlicher Gründungstiefe oder erheblich unterschiedlicher Auflast sind durch ausreichend breite, vom Fundamentbereich bis zur Dachhaut durchgehende Bewegungsfugen zu trennen. Dies trifft auch für Gebäude von mehr als 20 m Länge zu.
2. Zur Vermeidung von schadensauslösenden Setzungen durch konzentrierte Versickerungen, müssen Versickerungsanlagen auf Kippenböden einen Mindestabstand von 20 m zu allen Bauwerken aufweisen.
3. Die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund-Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“, der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ und die Bestimmungen der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen sind zu beachten.

# STADT ESCHWEILER

## 1. Änderung des Bebauungsplanes 250 - Zum Blaustein-See -



**BEGRÜNDUNG**  
gemäß § 2a BauGB

Juni 2009

## **TEIL A - STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG**

<b>1</b>	<b>PLANUNGSVORGABEN</b>	<b>3</b>
1.1	Rechtsgrundlagen	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3	Ziele der Raumordnung (Regionalplan)	3
1.4	Darstellung im Flächennutzungsplan	3
1.5	Planungsrecht	4
1.6	Bestand	4
<b>2</b>	<b>ZIEL UND ZWECK DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN</b>	<b>6</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung	6
3.2	Maß der baulichen Nutzung	7
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	7
3.4	Erschließung / Verkehrsflächen	8
3.5	Umgrenzung von Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft	8
3.6	Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen	8
3.7	Geh- und Fahrrecht	8
3.8	Ver- und Entsorgung	8
3.9	Niederschlagswasserbeseitigung	8
3.10	Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung / Artenschutz	9
3.11	Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB	9
3.12	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	10
<b>4</b>	<b>UMWELTPRÜFUNG</b>	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>BODENORDNUNG UND SONSTIGE MAßNAHMEN</b>	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>STÄDTEBAULICHE DATEN</b>	<b>11</b>

# 1 Planungsvorgaben

## 1.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414, 2004), in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung geltenden 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 zum Zeitpunkt der Beschlussfassung geltenden Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256/SGV. NRW. 232), in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung geltenden Fassung

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 3,9 ha große Änderungsbereich wird im Osten durch einen Gewässerverlauf, im Süden und Westen durch die Straße ‚Zum Blaustein-See‘ und im Norden durch den Kreisverkehr der Straße ‚Zum Blaustein-See‘ sowie durch die angrenzenden Freiflächen begrenzt. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanentwurfs zu entnehmen.

## 1.3 Ziele der Raumordnung (Regionalplan)

Die Ziele der Raumordnung sind im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Stadt Aachen, Kreis Aachen, Stand 2003 konkretisiert.

Der Bereich der Planänderung wird als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) für zweckgebundene Nutzungen (Kap. 1.5.1, ZIEL 3) mit folgender Zweckbestimmung dargestellt:

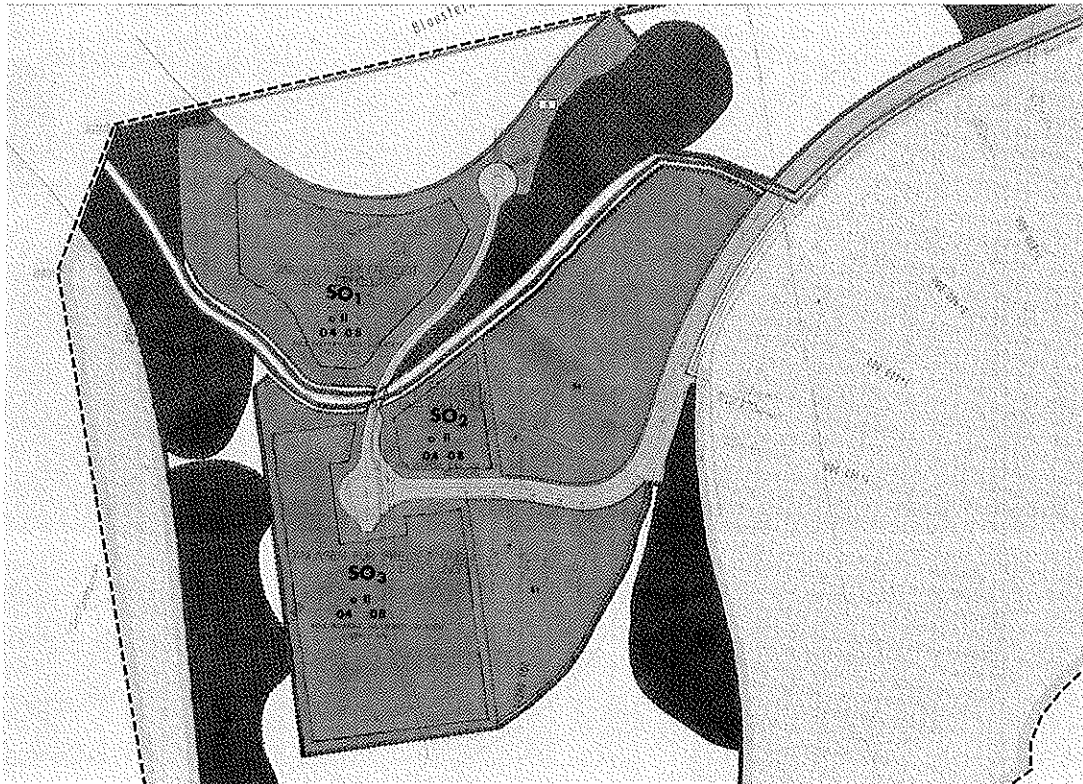
*„Der ASB mit Zweckbindung in Eschweiler-Blausteinsee soll ausschließlich der Unterbringung von Freizeitanlagen und dem Tourismus dienen.“*

## 1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung „Anlagen für Freizeit und Erholung“ dargestellt.

## 1.5 Planungsrecht

Das Entwicklungskonzept „Ankerpunkt Blaustein-See“ wird durch die Sondergebietsfestsetzung mit Zweckbestimmung im rechtskräftigen Bebauungsplan BP 250 -Zum Blaustein-See- seit dem 12.01.2000 planungsrechtlich gesichert.



(Auszug aus dem Stamplan des BP 250)

## 1.6 Bestand

Das Plangebiet wird zurzeit durch die vorhandene Grünstruktur sowie größere zusammenhängende Freiflächen charakterisiert. Die Freiflächen werden als Parkplatz für die Besucher des Blaustein-Sees genutzt.

## 2 Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Auf Basis der Zielsetzung, den Standort Eschweiler auf Ebene der Freizeitwirtschaft zu attraktivieren, wurden die am „Ankerpunkt Blaustein-See“ in den zurückliegenden Monaten vorgestellten Entwicklungsmodelle der Projektentwickler erörtert und bewertet. Primäres Ziel war hierbei die unterschiedlich vorgestellten Nutzungen zu definieren und eine Harmonisierung der Konzepte herbeizuführen, damit das Projekt „Ankerpunkt Blaustein-See“ zeitnah, nach Abschluss der EuRegionale 2008 weiter geführt werden kann.

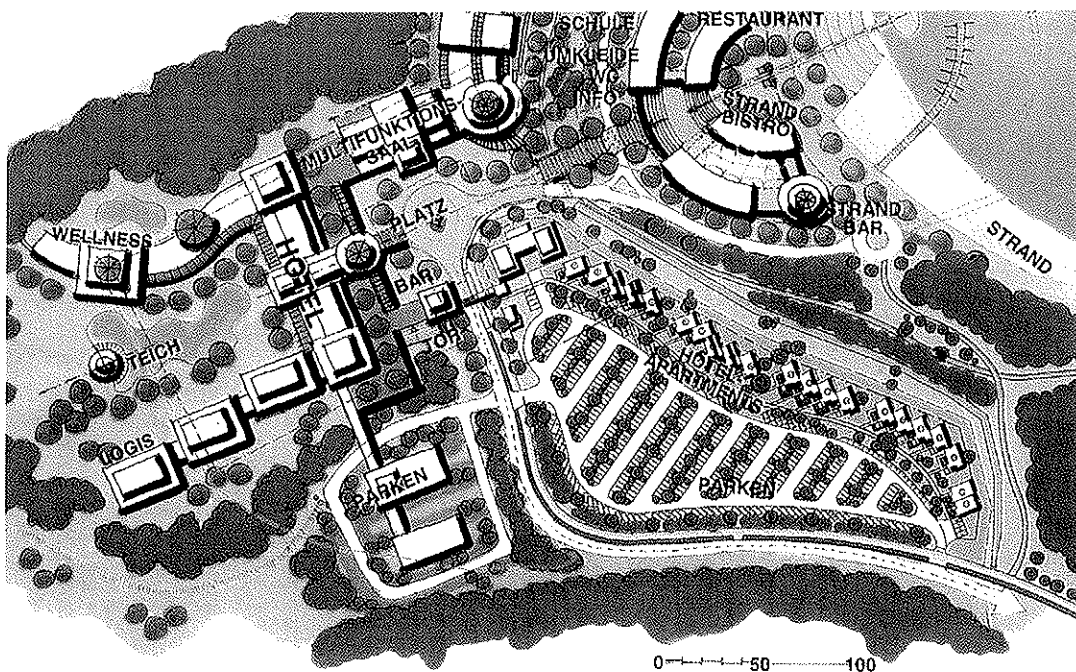
Entsprechend der Beschlussfassung soll in der weiteren Entwicklung des Standortes die Projektvorstellung des Privatinvestors, der hier ein Gesamtkonzept mit Resort, Freizeit & Kultur am Blaustein-See vorsieht, fortgeführt werden.



Die Projektidee kann bis auf einen Teilbereich auf Basis des bestehenden Bebauungsplanes 250 planungsrechtlich umgesetzt werden. Lediglich die geplanten hotelzugehörigen Apartments sind durch die Festsetzungen des Stammpplanes nicht umsetzbar, sodass dieser Teilbereich geändert werden muss.

Durch die 1. Änderung des BP 250 -Zum Blaustein-See- sollen die im Stammpplan des BP 250 (rechtskräftig seit dem 12.01.2000) festgesetzten städtebauliche Ziele den heute veränderten Zielvorstellungen angepasst werden.

Die im Stammpplan für diesen Bereich bereits bestehenden Flächenfestsetzungen stehen der geplanten Art der baulichen Nutzung nicht entgegen.



Zur Sicherung des Projektes „Ankerpunkt Blaustein-See“ soll die 1. Änderung folgende städtebaulichen Zielvorstellungen beinhalten:

- Ausweisung einer überbaubaren Fläche für hotelzugehörige Apartments,
- Ausweisung einer baulich gestalteten Brücke über die Straße ‚Zum Blaustein-See‘, die eine Verbindung zwischen dem Hotel und den Apartments ermöglicht,
- Ausweisung von Flächen für Kunst / Kultur (Ausstellungen und künstlerisch orientierte Freizeitgestaltung) und
- Sicherung einer Fläche für Stellplätze.

Der westlich des Änderungsbereichs geplante Standort einer Hotelanlage soll zur Attraktivierung des „Ankerpunktes Blaustein-See“ durch Hotelapartments erweitert werden. Die vorgesehenen Apartments sind dem geplanten Hotel zugeordnet und erhalten einen direkten Zugang zum Hotel. Geplant ist hier als Verbindungselement eine Brückenanlage, die über die Straße ‚Zum Blaustein-See‘ geführt wird.

Im nördlichen Teilbereich der Planänderung sollen Nutzungen für Ausstellungen und künstlerisch orientierte Freizeitgestaltung planungsrechtlich gesichert werden. Die Lage am vorhandenen Kreisverkehr, dem zukünftigen zentralen Kommunikationsbereich zwischen dem geplanten Hotel und dem Seezentrum am Wasser, soll als Nutzungsdrehscheibe für die Öffentlichkeit für unterschiedlichste Aktivitäten mit dem Schwerpunkt Kunst und Kultur entwickelt werden.

Für die verbleibende Restfläche im Änderungsbereich wird die bereits bestehende Parkplatznutzung wieder aufgenommen und entsprechend festgesetzt. Somit sichert diese Teilfläche, neben den anderen Parkplätzen im Umfeld des Blaustein-Sees, den notwendig nachzuweisenden Anteil von Stellplatzausweisungen.

### **3 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird entsprechend den bisherigen Festsetzungen als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung

„Anlagen für Freizeit und Erholung“

festgesetzt.

Innerhalb der Sondergebiete SO 3 – SO 4 – SO 5 – SO 6 - SO 7 sind unterschiedliche Nutzungen zur Sicherung des Projektes „Ankerpunkt Blaustein-See“ zulässig:

#### **Sondergebiet SO 3**

*„Im SO 3 -Gebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Ausnahmsweise können freizeitbezogene Sporteinrichtungen, wie Tennisplätze, Minigolfanlagen, Beachballfelder, etc. zugelassen werden.“*

Die im SO 3 zugrunde gelegte Nutzung übernimmt die westlich angrenzenden, bestehenden Festsetzungen aus dem Stammpplan des BP 250.

Mit der vorgesehenen baulichen Verbindung ist zwischen dem Hotelstandort und den Apartments auf der gegenüberliegenden Straßenseite eine Überbauung der Verkehrsfläche notwendig. Um eine Behinderung des öffentlichen Verkehrs zu vermeiden, sind eine lichte Höhe von 4,50 m über der Verkehrsfläche und eine stützenlose Überbauung mit einer Traufhöhe (TH) von 8,00 m zulässig.

#### **Sondergebiet SO 4**

*„Im SO 4 -Gebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kulturelle Zwecke, sofern sie der Freizeit und Erholung dienen zulässig.“*

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 5**

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

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 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.“*

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

### **Sondergebiet SO 7**

*„Im SO 7 -Gebiet sind Anlagen für Stellplätze zulässig.“*

Zur Deckung des notwendigen Bedarfs an Stellplätzen zur Umsetzung des Blaustein-See-Projektes ist auf Grundlage der Parkplatzbedarfsberechnung eine Fläche im Plangebiet festgesetzt worden. Die Fläche ist auf eine Stellplatzanzahl von ca. 320 Fahrzeugen ausgerichtet.

## **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung unterschiedlich bestimmt, durch die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse.

In den Sondergebieten werden die Grundflächenzahl mit 0,4, die Geschossflächenzahl mit 0,8 und die Zahl der Vollgeschosse mit max. II bzw. max. III festgesetzt. Hierbei orientiert sich das Maß im gesamten Plangebiet an dem vorliegenden Entwurfskonzept bzw. an den bisherigen Festsetzungen im bestehenden Bebauungsplan 250.

Für den Teilbereich der geplanten Überquerung der Straße ‚Zum Blaustein-See‘ wird gemäß § 16 Abs.5 u. 6 BauNVO eine lichte Höhe von 4,50 m über der Verkehrsfläche festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlage erfolgt lediglich für den Bereich der Straßenüberbauung durch Festsetzung der Traufhöhe (TH) auf max. 8,0 m über Oberkante des Gehweges in der öffentlichen Verkehrsfläche.

### **3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen in unterschiedlicher Tiefe umgrenzt, um eine größtmögliche Flexibilität der Baugestaltung zuzulassen.

Um den offenen und stark durchgrüneten Charakter des Gebietes zu gewährleisten, aber gleichzeitig unterschiedliche Nutzungen zuzulassen, wird angrenzend an den landschaftlichen Freiraum die offene Bauweise festgesetzt.

### **3.4 Erschließung / Verkehrsflächen**

Entsprechend dem tatsächlichen Ausbau ist die im Plangebiet vorhandene Zufahrtsstraße ‚Zum Blaustein-See‘ festgesetzt.

### **3.5 Umgrenzung von Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Zur Erhaltung des vorhandenen Grüns entlang des bestehenden Parkplatzes, wie auch aus Sicht der optischen Eingrünung, soll ein 5,0 m breiter Streifen entsprechend § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt werden. Ausgenommen hiervon werden lediglich die geplanten Zu- und Abfahrten des Parkplatzgeländes.

### **3.6 Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen**

Im Bebauungsplan verläuft ein namenloses Gewässer (Gewässer 1300). Das planfestgestellte Gewässer wurde nachrichtlich übernommen.

Das Gewässer nimmt die Niederschlagswässer aus den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen auf, führt sie durch das Gebiet des Blaustein-Sees und leitet sie dann in den Schlangengraben ab.

### **3.7 Geh- und Fahrrecht**

Entlang des namenlosen Gewässers 1300 ist eine mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche von 3,0 m Breite zugunsten des Wasserverbandes Eifel-Rur festgesetzt.

### **3.8 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Änderungsgebietes mit Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation wird über die bestehenden Leitungstrassen der entsprechenden Versorgungsträger sichergestellt.

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Schmutzwässer erfolgt über das bestehende Kanalsystem. Da die Zuleitung nicht über ein freies Gefälle erfolgen kann, wird das Schmutzwasser über eine Druckrohrleitung parallel zur vorhandenen Erschließungsstraße Richtung Dürwiß geleitet.

### **3.9 Niederschlagswasserbeseitigung**

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG NW) besteht für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden, die Verpflichtung, das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Für den Geltungsbereich des Stammplandes des BP 250 erfolgte bereits die Regelung, dass die Ableitung mit ggf. erforderlicher Vorreinigung bzw. Rückhaltung über das bestehende Gewässersystem zum Schlangengraben vorzusehen ist.

### **3.10 Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung / Artenschutz**

Nach Wertung und Sichtung des bestehenden landschaftspflegerischen Fachbeitrages aus dem Stammpplan des BP 250 ist festzustellen, dass der Eingriff als ausgeglichen angesehen werden kann, da der bestehende landschaftspflegerische Fachbeitrag aus dem Stammpplan des BP 250, die nunmehr geplanten Eingriffe bereits mit bewertet hat.

Im Rahmen des Vorhabens fordert die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Aachen einen Artenschutzbeitrag. In dem Gutachten ist anhand der vorhandenen Datengrundlage und der Habitatausstattung zu ermitteln, ob durch die vorgesehene Planänderung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 19 (3) bzw. § 42 BNatSchG eintreten können.

Das vorliegende Gutachten empfiehlt zur Sicherung der vorhandenen Offenlandarten Vermeidungsmaßnahmen, die mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Aachen abgestimmt wurden. Das Gutachten empfiehlt folgende Maßnahmen:

1. Festlegung einer Bauzeitenbeschränkung sowie einer Bauflächenbeschränkung.  
(Wird im Zuge des anstehenden bauordnungsrechtlichen Verfahrens geregelt.)
2. Aus artenschutzrechtlicher Sicht Vorschlag zur vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme.  
(Entsprechend wird in unmittelbarer Nachbarschaft zum Änderungsgebiet ein Ersatzhabitat hergerichtet. Die rechtliche Absicherung der Maßnahme wird in einem städtebaulichen Vertrag festgelegt.)

### **3.11 Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB**

Das Plangebiet befindet sich über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Glückauf III - Glückauf IV - Fürstenberg“ sowie über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Düren 1 – Düren 2 – Düren 3 – Eschweiler – Eschweiler 3“. Eigentümerinnen der Bergwerksfelder sind die EBV AG und die RWE Power AG.

Im Bereich der Planänderung fand Abbau von Braunkohle im Tagebau „Zukunft-West“ statt. Es können hier noch weiterhin Setzungen auftreten.

In Folge der bergmännischen Sumpfung kommt es zu Grundwasserabsenkungen bzw. Druckentspannungen der Grundwasserleiter, sodass während der Betriebszeit der rheinischen Braunkohletagebaue sumpfungsbedingte Bodenbewegungen auftreten.

ten, die u.a. zu Senkungen und zur Schiefstellung der Geländeoberfläche führen können. Bei anstehenden Planungen ist daher zu berücksichtigen, dass die Grundwasserabsenkungen noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung durch steigende Grundwasserstände ist nicht auszuschließen. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen wird sich ein Grundwasseranstieg einstellen, der erneut Bodenbewegungen zur Folge haben kann.

Daher ist folgendes zu beachten:

1. Bei der Gründung im aufgeschütteten Boden liegt wegen der stark wechselnden Zusammensetzung des Bodenmaterials die geotechnische Kategorie 3 für schwierige Baugrundverhältnisse nach DIN 4020 vor. Darum ist durch gezielte Untersuchungen eines Sachverständigen für Geotechnik die ausreichende Tragfähigkeit des Bodens nachzuweisen. Gebäude oder Gebäudeteile mit unterschiedlicher Gründungstiefe oder erheblich unterschiedlicher Auflast sind durch ausreichend breite, vom Fundamentbereich bis zur Dachhaut durchgehende Bewegungsfugen zu trennen. Dies trifft auch für Gebäude von mehr als 20 m Länge zu.
2. Zur Vermeidung von schadensauslösenden Setzungen durch konzentrierte Versickerungen, müssen Versickerungsanlagen auf Kippenböden einen Mindestabstand von 20 m zu allen Bauwerken aufweisen.
3. Die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund-Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“, der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ und die Bestimmungen der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen sind zu beachten.

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

Die geplanten hotelzugehörigen Apartments werden künftig durch den angrenzenden Lärm der Stellplatzanlage mit Immissionen beaufschlagt. Das in Auftrag gegebene schalltechnische Gutachten schlägt zur Minimierung des auftretenden Lärms Maßnahmen vor, die im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Das Prognoseergebnis belegt in den Tagesstunden eine zulässige Lärmsituation an der Apartmentbebauung. Dagegen liegt die Lärmbelastung in den Nachtstunden an den zu den Parkplätzen hin orientierten Fassaden oberhalb der Orientierungswerte. Geräuschspitzen entstehen insbesondere durch den abfahrenden Parkplatzverkehr nach Veranstaltungen am Blaustein-See.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen in städtebaulich akzeptablen Abmessungen führen nicht zu einer insgesamt ausreichenden Lärminderung. Daher wird für die betroffenen Fassaden ein passiver Lärmschutz festgesetzt.

Das festgesetzte resultierende Gesamt-Schalldämmmaß von *erf. R'w 30 dB* entspricht der Summe der Dämmung der Einzelbauteile unter Berücksichtigung der jeweiligen Flächenanteile für die Fassaden der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume. Nebenräume können unberücksichtigt bleiben. Der Nachweis ist nach DIN 4109 zu führen.

#### 4 Umweltprüfung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 250 / 1 Änd. – Zum Blaustein-See - wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, die die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen dieser Bauleitplanung beinhaltet. Der zusammenfassende Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (Teil B).

Wie in diesem Umweltbericht beschrieben, sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen insgesamt als nicht relevant bzw. gering zu beurteilen.

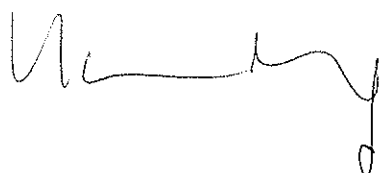
#### 5 Bodenordnung und sonstige Maßnahmen

Falls notwendige, freiwillige Grundstücksregelungen nicht erreicht werden können, behält sich die Stadt Eschweiler vor, ggf. bodenordnende Maßnahmen gemäß § 45 ff. BauGB einzuleiten.

#### 6 Städtebauliche Daten

Nutzungsart	Flächengröße in ha	%
Sondergebiete	1,7	45 %
Straßenverkehrsflächen	0,5	13 %
Stellplätze	1,4	36 %
Flächen zum Erhalt von Landschaft	0,1	2 %
Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen	0,2	4 %
Gesamtsumme	3,9	100,0 %

Eschweiler, den 04.06.2009



## **TEIL B - UMWELTBERICHT**

<b>1.</b>	<b>EINLEITUNG.....</b>	<b>13</b>
1.1	KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES ..	13
1.2	DARSTELLUNG DER IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES UND DIE ART DER BERÜCKSICHTIGUNG DER ZIELE.....	13
<b>2.</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERMITTELTEN UMWELTAUSWIRKUNGEN .....</b>	<b>15</b>
2.1	AUSWIRKUNGEN AUF LANDSCHAFT, TIERE UND PFLANZEN, BIOLOGISCHE VIELFALT.....	15
2.2	AUSWIRKUNGEN AUF BODEN, WASSER / GRUNDWASSER, LUFT, KLIMA .....	16
2.3	AUSWIRKUNGEN AUF DEN MENSCHEN, SEINE GESUNDHEIT SOWIE DIE BEVÖLKERUNG INSGESAMT .....	18
2.4	AUSWIRKUNGEN AUF KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER .....	19
2.5	ERNEUERBARE ENERGIEN .....	20
2.6	WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN DARGESTELLTEN UMWELTMEDIEN.....	20
2.7	PLANUNGALTERNATIVEN .....	20
<b>3.</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN UND ZUSAMMENFASSUNG .....</b>	<b>20</b>
3.1	VERWENDETE VERFAHREN UND PROBLEME BEI DER ERSTELLUNG DER ANGABEN.....	20
3.2	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	21
<b>4.</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG .....</b>	<b>21</b>



## 1. Einleitung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes 250 / 1. Änd. – Zum Blaustein-See - wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, die die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen dieser Bauleitplanung beinhaltet. Die Umweltprüfung beschränkt sich dabei auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand, allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes angemessenerweise verlangt werden kann. Die Beschreibung und Bewertung der geprüften Umweltbelange erfolgt entsprechend dem Stand des Verfahrens in diesem Umweltbericht.

### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Ziel der Stadt Eschweiler für die 1. Änderung des Bebauungsplanes 250 ist es, das Gebiet in seiner Grundstruktur für die geplante Optimierung des Standortes „Ankerpunkt Blaustein-See“ als Freizeit- und Erholungsschwerpunkt in der Region zu sichern und räumlich sowie nutzungsbezogen zu strukturieren.

Das vorhandene Planungsrecht soll neu geordnet und die bisher zulässigen Nutzungen mit einer Feinsteuerung zu den Themen Hotel und hotelbegleitende Nutzungen angepasst werden. Darüber hinaus erfolgt eine Erweiterung der überbaubaren Flächen.

### 1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und die Art der Berücksichtigung der Ziele

#### - Regionalplan

Der von der Landesplanungsbehörde mit Erlass vom 28. Januar 2003 genehmigte Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen stellt den Bereich als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) für zweckgebundene Nutzungen (Kap. 1.5.1, ZIEL 3) mit folgender Zweckbestimmung dar:

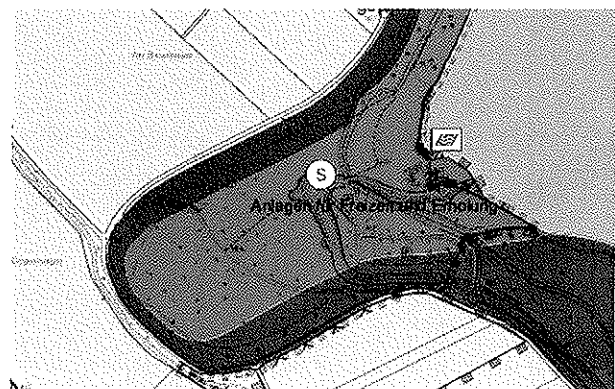
*“Der ASB mit Zweckbindung in Eschweiler-Blausteinsee soll ausschließlich der Unterbringung von Freizeitanlagen und dem Tourismus dienen.“*

#### - Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich als Sonderauflage (S) mit der Zweckbestimmung „Anlagen für Freizeit und Erholung“ dar.

#### - Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes.



Zurzeit erfolgt die Aufstellung des Landschaftsplanes VII, der den gesamten Bereich der ehemaligen Tagebaufläche einschließlich des Plangebiets der 1. Änderung mit einbezieht.

- Landschaftsgesetz

Außerhalb des Planbereiches der 1. Änderung sind besonders geschützten Teile von Natur und Landschaft gemäß §§ 20 bis 23 Landschaftsgesetz NRW (LG NRW) festgesetzt. Schützenswerte Biotope gemäß § 62 LG NRW sind nicht vorhanden.

Innerhalb des Plangebietes und in unmittelbarer Nähe (300 m Radius) liegen keine FFH- und Vogelschutzgebiete. Über das Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Arten gemäß Bundesnaturschutzgesetz liegt eine gutachterliche Stellungnahme (Artenschutzbeitrag, August 2008 mit Ergänzung vom Mai 2009) vor.

- Baumschutzsatzung der Stadt Eschweiler

Nach der Baumschutzsatzung der Stadt Eschweiler sind alle Laubbäume mit einem Stammumfang von 80 cm und mehr und Nadelbäume mit einem Stammumfang von 100 cm und mehr, jeweils gemessen in 1,00 m über dem Erdboden, geschützt. Nicht geschützt sind Obstbäume mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie. Für die Entfernung geschützter Bäume ist eine Ausnahme nach der Baumschutzsatzung erforderlich.

- Eingriffsregelung

Sind auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz zu erwarten, so ist über die Vermeidung und den Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB zu entscheiden. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

- Bodenschutz

Die Bodenschutzklausel § 1a Abs. 2 BauGB fordert u. a. einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, sowie eine Begrenzung der Bodenversiegelung "auf das notwendige Maß". Durch die hier betrachtete 1. Änderung des Bebauungsplanes wird über das Maß der bereits im Stammpplan des BP 250 festgesetzten Baufläche, keine zusätzliche Versiegelung von Boden verursacht.

- Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz NRW wird für Grundstücke die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut werden gefordert, dass das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert, verrieselt oder einem ortsnahen Oberflächengewässer zugeführt wird.

Für den Geltungsbereich des Stammpplanes des BP 250 erfolgte bereits die Regelung, dass die Ableitung mit ggf. erforderlicher Vorreinigung bzw. Rückhaltung über das bestehende Gewässersystem zum Schlangengraben vorzusehen ist.

- Lärmschutz

Zu den klassischen Aufgaben der Bauleitplanung gehört die am Grundgedanken des vorbeugenden Immissionsschutzes (§ 1 BauGB) orientierte Ordnung der baulichen Nutzungen. Diese soll so erfolgen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich

vermieden werden (§ 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz). Eine sorgfältige Abwägung setzt voraus, dass die festgestellten Immissionskonflikte anhand der einschlägigen technischen Regelwerke erfasst und bewertet werden. Im Sinne eines vorsorgenden Umweltschutzes sollte das planerische Bemühen darauf abzielen, die jeweils einschlägigen Orientierungs- oder Richtwerte einzuhalten. Hierzu gehört auch, eine planerische Möglichkeit zur Minderung der Immissionsbelastung zu prüfen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die vorhandenen Gegebenheiten gutachtlich bewertet, um mögliche Immissionskonflikte beurteilen und vermeiden zu können. Für den Bebauungsplan wurden entsprechende Schlussfolgerungen getroffen.

## **2. Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen**

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt auf Grundlage der Auswertung der schutzbezogenen Daten aus vorliegenden Gutachten und Grundlagenkarten.

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes 250 bleiben Art und Maß der baulichen Nutzung (SO / GRZ = 0,4 / GFZ = 0,8 / II / III) gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan unverändert. Durch die Planung werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 18 Abs. 1 BNatSchG bzw. § 4 Abs. 1 LG NW ermöglicht.

### **2.1 Auswirkungen auf Landschaft, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

#### **2.1.1 Beschreibung der Bestandssituation**

Das Plangebiet ist der Großlandschaft „Niederrheinische Bucht“ und hier der naturräumlichen Haupteinheit „Jülicher Börde“ (Aldenhovener Lößplatte) zuzuordnen. Das Landschaftsbild wird durch den Blaustein-See mit beidseitigem dichtem Gehölzbewuchs, den angrenzenden Feldfluren, sowie der vorhandenen Erschließungsstraße zum geplanten Seezentrum bestimmt. Ein weiteres sichtbares Bauobjekt stellt die östlich des Plangebietes vorhandene Seebühne dar. Zurzeit werden die Arbeiten für den 2. Bauabschnitt „Seezentrum“ eingeleitet.

Der Änderungsbereich wird als Parkplatz (Schotterrasenfläche) mit ca. 322 Stellplätzen genutzt. Die Randbereiche weisen Busch- und Strauchzonen auf, die teilweise verdichtet in die Parkplatzfläche reinragen und das gesamte Areal als begrünt wirken lassen. Die im Randbereich angrenzende Feldflur wird intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Die Flächen des Plangebietes liegen außerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes. Der LP VII ist in Bearbeitung.

Der stadtoökologische Beitrag zum Stadtentwicklungskonzept der Stadt Eschweiler weist hier einen Bereich für intensive Erholung aus. Das gesamte Umfeld ist zudem als Biotopverbundkorridor gekennzeichnet. Aufgrund des ehemaligen Tagebaugeländes sowie der vorhandenen und geplanten Nutzungsstrukturen weist der Bereich keine Flächen mit mittlerer, hoher oder sehr hoher ökologischer Bedeutung auf. Das Gebiet wird als ‚Entwicklungspotential‘ bewertet.

Im Rahmen der avifaunistischen Untersuchung wurden je ein Brutpaar Wiesenpieper und Goldammer, 2 Brutpaare der Dorngrasmücke sowie 1 Fitis nachgewiesen. Die planungsrelevante Avifauna des Planbereichs ist somit geprägt durch Arten des strukturierten Of-

fenlandes. Hinzu kommen mit den Nahrungsgästen Turmfalke und Mehlschwalbe 2 weitere Arten der Gruppe einer zumindest in Teilbereichen noch etwas extensiver genutzten Kulturlandschaft.

### **2.1.2 Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung**

Durch die Planung sind letztlich Auswirkungen auf Landschaft, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten.

Es werden gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan aber keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht, die nicht über die Schaffung eines Ersatzhabitats ausgeglichen werden können.

### **2.1.3 Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre eine Nutzung gemäß dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan 250 (Sondergebiete) möglich. Bezüglich der Schutzgüter „Landschaft, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt“ würde keine Veränderung zum jetzigen Zustand eintreten.

### **2.1.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Der vorliegende Artenschutzbeitrag empfiehlt zur Sicherung der vorhandenen Offenlandarten Vermeidungsmaßnahmen, die mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Aachen abgestimmt wurden. Das Gutachten empfiehlt folgende Maßnahmen vor:

1. Festlegung einer Bauzeitenbeschränkung sowie einer Bauflächenbeschränkung. (Wird im Zuge des anstehenden bauordnungsrechtlichen Verfahrens geregelt.)
2. Aus artenschutzrechtlicher Sicht Vorschlag zur vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme. (Entsprechend wird in unmittelbarer Nachbarschaft zum Änderungsgebiet ein Ersatzhabitat hergerichtet. Diese Maßnahme wird in einem städtebaulichen Vertrag festgelegt.)

Zusammenfassend ist festzustellen, dass für das Schutzgut „Landschaft, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt“ durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes 250 - Zum Blaustein-See – mit der Schaffung eines Ersatzhabitats angrenzend an das Plangebiet, ein Ausgleich geschaffen werden kann.

## **2.2 Auswirkungen auf Boden, Wasser / Grundwasser, Luft, Klima**

### **2.2.1 Beschreibung der Bestandssituation**

#### **- Boden**

Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich um Neuböden (U2: Forstkiese) und Rekultivierungsböden. Naturnahe Böden sind nicht vorzufinden.

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Glückauf III - Glückauf IV - Fürstenberg“ sowie über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Düren 1 – Düren 2 – Düren 3 – Eschweiler – Eschweiler 3“. Eigentü-

merinnen der Bergwerksfelder sind die EBV AG und die RWE Power AG. Im Bereich der Planänderung fand Abbau von Braunkohle im Tagebau „Zukunft- West“ statt. Es können hier noch weiterhin Setzungen auftreten.

Die Planmaßnahme liegt im Bereich der Grundwasserabsenkung für den Rheinischen Braunkohlenbergbau. Mögliche Bodenbewegungen können nicht ausgeschlossen werden.

#### **- Wasser / Grundwasser**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 250 / 1. Änd. tangiert östlich das Oberflächengewässer 1300. Weiter östlich liegt der Blaustein-See.

Der natürliche Grundwasserspiegel ist aufgrund der Lage im ehemaligen Tagebaugelände Zukunft-West sowie der noch anstehenden Sumpfungsmaßnahmen im nahe gelegenen Tagebau Inden I noch nicht erreicht. Es werden hier noch Zeiträume von 20 bis 30 Jahren abgewartet werden müssen, bis sich der natürliche Grundwasserspiegel eingependelt hat. Zurzeit liegt der Grundwasserstand ca. 20 m unter dem vorhandenen Gelände.

Im Plangebiet selber sind keine Wasserschutzzonen, Überschwemmungsgebiete oder empfindliche Grundwasserbereiche vorhanden.

#### **- Luft / Klima**

Zur Luftvorbelastung liegen keine aktuellen Messdaten vor. Eine Belastung könnte nur durch die Verkehrsemissionen auf der südlich angrenzenden Straße ‚Zum Blaustein-See‘ und dem nord-/östlich vorhandenen Seezentrum mit Strandbad entstehen.

Es ist aber davon auszugehen, dass mit besonders hohen Belastungswerten nicht zu rechnen ist, weil entsprechende Belastungsquellen in der näheren Umgebung nicht vorhanden sind. Eine Verschlechterung der Situation durch den Autoverkehr (Parkplatz, Zu- und Abfahrten auf der Erschließungsstraße) wird sich im Rahmen der für das Sondergebiet „Anlagen für Freizeit und Erholung“ üblichen Werte bewegen.

Im Stadtökologischen Beitrag zum Stadtentwicklungskonzept Eschweiler 2002 wurden u. a. auch die potentiellen Klimafunktionen der Flächen innerhalb des Stadtgebietes aufgrund der vorhandenen Biotop-/Nutzungstypen in Verbindung mit Versiegelungsgrad und Relief ermittelt. Dem durch die freie Landschaft geprägten Plangebiet wird ein Freilandklima zugeordnet.

### **2.2.2 Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung**

Der Bebauungsplan 250 / 1. Änd. bereitet über das bereits bestehende Maß aus dem Stammplan des BP 250 hinaus, keine zusätzliche Versiegelung von Boden vor. Die für den Luftaustausch wichtigen Grünlandflächen bleiben unverändert erhalten. Daher wird in Bezug auf die Bodenfunktionen und die kleinklimatischen Verhältnisse keine Veränderung zu erwarten sein.

### **2.2.3 Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre eine Nutzung gemäß dem derzeit gültigen Bebauungsplan (Sondergebiete, Stellplätze) möglich. Bezüglich der Schutzgüter Boden, Wasser/Grundwasser, Luft und Klima würde keine Veränderung zum jetzigen Zustand eintreten.

## **2.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Der Bebauungsplan 250 / 1. Änd. bereitet keine zusätzliche Versiegelung von Boden vor; sie ist bisher auf das notwendige Maß beschränkt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich für das Schutzgut „Boden, Wasser / Grundwasser, Luft, Klima“ durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes 250 - Zum Blaustein-See - keine Auswirkungen ergeben.

## **2.3 Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

### **2.3.1 Beschreibung der Bestandssituation**

Für den Menschen sind sowohl wohnumfeldabhängige Faktoren, wie die Wohnfunktion, die Erholungs- und Freizeitfunktionen sowie Aspekte des Lärmschutzes sowie auch wirtschaftliche Funktionen, wie die Land- und Forstwirtschaft, im Rahmen der weiteren Betrachtung von Bedeutung.

Ein Großteil des Plangebietes wird durch die bestehende Parkplatznutzung geprägt, dem aber keine Erholungsfunktion beigemessen werden kann. Die restlichen Flächen bilden begrünte Freiflächen mit Erholungsfunktion sowie die vorhandene Erschließungsstraße ‚Zum Blaustein-See‘, die lediglich durch den integrierten Rad-/ Fußweg rege zur Naherholung genutzt wird.

### **2.3.2 Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung**

Bezogen auf die Lärmproblematik handelt es sich beim Plangebiet um einen vorbelasteten Bereich, da Nutzungen, die der Freizeit und Erholung dienen sollen, größtenteils mit Lärm verbunden sind.

Durch die Möglichkeit einer Bebauung wird es zu einem geringen Anstieg des Verkehrsaufkommens für die Zufahrten zu den hotelzugeordneten Apartments sowie zu den Flächen, die für Ausstellungen und künstlerisch orientierte Freizeitgestaltung vorgesehen werden, kommen. Der Verkehrslärm vom bereits festgesetzten Stellplatz aus dem Stammpplan des BP 250 ist als gegeben anzusehen.

Dagegen ist die Lärmbelastung der Zu- und Abfahrten des Stellplatzes in Verbindung mit den geplanten hotelzugeordneten Apartments Inhalt eines schalltechnischen Gutachtens.

### **2.3.3 Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung**

Eine Nichtdurchführung der Planung, mit Bezug zu den bereits zulässigen Nutzungen aus dem Stammpplan des BP 250, führt zu keiner Veränderung der aktuellen Bestandssituation.

### **2.3.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Aktive Lärmschutzmaßnahmen in städtebaulich akzeptablen Abmessungen führen nicht zu einer insgesamt ausreichenden Lärminderung. Daher wird für die betroffenen Fassaden ein passiver Lärmschutz festgesetzt.

Das festgesetzte resultierende Gesamt-Schalldämmmaß von *erf. R'<sub>w</sub> 30 dB* entspricht der Summe der Dämmung der Einzelbauteile unter Berücksichtigung der jeweiligen Flächenanteile für die Fassaden der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume. Nebenräume können unberücksichtigt bleiben. Der Nachweis ist nach DIN 4109 zu führen.

Durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Änderungen der zulässigen Nutzungen entstehen keine neuen Lärmkonflikte. Die Erholungsfunktion des Gebietes wird sich nicht verändern.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich für das Schutzgut „Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt“ durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes 250 - Zum Blaustein-See - keine erheblichen Auswirkungen ergeben.

## **2.4 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter**

### **2.4.1 Beschreibung der Bestandssituation**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 250 / 1. Änd. liegt im aufgeschütteten Neuboden des ehemaligen Tagebaugeländes Zukunft-West und weist daher weder denkmalgeschützte Objekte, noch Bodendenkmäler auf.

### **2.4.2 Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung**

Auf Kultur- und Sachgüter bestehen nach heutigem Kenntnisstand keine Auswirkungen.

### **2.4.3 Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich keine Veränderung zur aktuellen Situation ergeben.

### **2.4.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich für das Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“ durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes 250 - Zum Blaustein-See - keine Auswirkungen ergeben.

## **2.5 Erneuerbare Energien**

Die derzeitige Energie- und Wärmeversorgung des Plangebietes ist rein konventionell vorgesehen. Es gibt keine verbindlichen Festlegungen zur Bevorzugung bestimmter Energie- oder Wärmeversorgungsarten. Der Bereich ist an das Stromnetz und das Gasversorgungsnetz der EWW Energie- und Wasser- Versorgungs GmbH angeschlossen.

Der Einsatz erneuerbare Energien wird unterstützt und im Einzelfall mit dem Projektentwickler verhandelt.

## **2.6 Wechselwirkungen zwischen den dargestellten Umweltmedien**

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei gehen wesentliche Wechselwirkungen von der derzeitigen Nutzungs- und Biotopstruktur aus. Die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter wurden bei deren Bewertung ausführlich dargestellt. Darüber hinausgehende Wechselwirkungen im Sinne von Folgewirkungen zwischen mehreren Schutzgütern sind nach dem aktuellen Kenntnisstand nicht erkennbar. Weitere Wechselwirkungen sind denkbar, jedoch auf der Ebene der Bebauungsplanung nicht relevant oder nicht verlässlich prognostizierbar.

## **2.7 Planungsalternativen**

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes 250 - Zum Blaustein-See - werden keine neuen Baugebiete ausgewiesen. Das Gebiet soll in seiner Grundstruktur als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Anlagen für Freizeit und Erholung“ gesichert, räumlich sowie nutzungsbezogen strukturiert werden.

Planungsalternativen innerhalb des Plangebietes, d.h. ein anderes städtebauliches Konzept oder andere Festsetzungen sind denkbar, würden jedoch die Auswirkungen auf die Schutzgüter nach BauGB gegenüber der vorliegenden Planung nicht wesentlich beeinflussen und nicht zu grundsätzlich anderen, d.h. günstigeren Auswirkungen auf die Umwelt führen. Unter der Prämisse, dass die geplanten Nutzungen in den Festsetzungen städtebaulich und funktional sinnvoll sind, bleiben Planungsalternativen in Bezug auf die Umwelt ohne wesentliche Auswirkungen, zumal die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung oder zur Verringerung der nachteiligen Auswirkungen zur Folge haben, dass keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

## **3. Zusätzliche Angaben und Zusammenfassung**

### **3.1 Verwendete Verfahren und Probleme bei der Erstellung der Angaben**

Anhand einer Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes wurde eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung erstellt. Hieraus werden die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen



Auswirkungen abgeleitet. Bei der Durchführung der Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes wurden die nachstehenden Gutachten verwendet:

- Stadtökologischer Beitrag zum Stadtentwicklungskonzept Eschweiler, BKR Aachen, Dez. 2002;
- Umweltbericht zum FNP, BKR Aachen, Stand Juni 2008;
- Artenschutzbeitrag, Dr. R. Raskin – Büro für Landschaftsplanung und angewandte Ökologie, Aachen, August 2008 und Ergänzung vom Mai 2009
- Schalltechnisches Gutachten, Schall- und Wärmemeßstelle Aachen GmbH, Mai 2009

### **3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung**

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans werden zu überwachende Auswirkungen auf die Umwelt entstehen.

Die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes zum passiven Lärmschutz wird durch die Stadt Eschweiler und die zuständigen Fachbehörden in den üblichen Baugenehmigungsverfahren und bauaufsichtlichen Kontrollen überwacht.

Zur Überwachung des notwendig gewordenen Ersatzhabitats ist ein jährlich durchzuführendes Monitoring erforderlich. Durch entsprechende Mahd bzw. Pflegemaßnahmen ist die Fläche aus Gründen des Artenschutzes zu sichern.

Wie in dem Umweltbericht dargelegt, sind darüber hinaus keine erheblichen Auswirkungen auf die einzelnen Umweltgüter durch die Umsetzung der Planung zu erwarten, so dass ein weitergehendes Monitoring daher nicht erforderlich ist.

## **4. Zusammenfassung**

Die Umweltprüfung dient der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die als Folge der Planrealisierung zu erwarten sind. Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung wird als mit dem derzeitigen Umweltzustand identisch angenommen. Wie in diesem Umweltbericht zu den untersuchten Schutzgütern beschrieben, sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen insgesamt als nicht relevant bzw. geringfügig zu beurteilen.

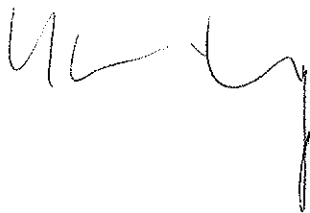
- Im Bereich des Schutzgutes „Landschaft, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt“ sind keine nachteilige Auswirkungen nach Herstellung des Ersatzhabitats durch die Realisierung der Planung zu erwarten. Die Flächen sind bereits heute durch die bestehenden Festsetzungen aus dem Stammpplan des BP 250 baulich nutzbar.
- Die Schutzgüter „Boden, Wasser / Grundwasser“ werden durch die Umsetzung der Planung nicht negativ beeinträchtigt.
- In Bezug auf die Luftreinhalte sind keine erheblichen Auswirkungen bei Realisierung der Planung zu erwarten. Der zu erwartende zusätzliche Kfz-Verkehr führt nur zu einer geringfügigen Erhöhung der Luftschadstoffbelastung.
- Nennenswerte klimatische Auswirkungen sind nicht zu erwarten.
- Im Bereich des Schutzgutes „Mensch / Bevölkerung“ werden aufgrund der Vorbelastung die Auswirkungen der Planung als nicht erheblich bewertet. Die

potentiellen Lärm-Konflikte wurden im schalltechnischen Gutachten untersucht. Im Bebauungsplan wurden geeignete Festsetzungen für passive Schallschutzmaßnahmen getroffen, so dass die erforderlichen schalltechnischen Werte eingehalten werden können und die Planung umsetzbar ist.

- Die Auswirkungen der Umsetzung der Planung auf das Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“ werden als nicht relevant bewertet.

Wie in diesem Umweltbericht zu den untersuchten Schutzgütern beschrieben, sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan 250 / 1. Änderung - Zum Blaustein-See - festgesetzten Vermeidungs-, Verminderungs-, und Ausgleichsmaßnahmen insgesamt als nicht relevant bzw. gering zu beurteilen.

Eschweiler, den 4.06.2009

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'U. L. G.', written in a cursive style.

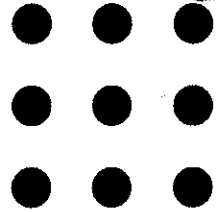
**Anlage 5**

**Stellungnahmen der Behörden und  
sonstigen Träger öffentlicher Belange**

1



Kreis Aachen



24. AUG. 2008

Postanschrift: Kreis Aachen Postfach 500451 52088 Aachen

Stadt Eschweiler  
610 – Planung und Entwicklung –  
Herrn Fey  
Johannes-Rau-Platz 1  
52249 Eschweiler

21.08.

Stadt Eschweiler  
Eing.: 28. Aug. 2008

Der Landrat

A 61 - Gebäudewirtschaft,  
Planung und Verkehr -

Dienstgebäude  
Zollernstraße 10  
52070 Aachen

Telefon-Durchwahl  
0241/5198-2622  
Zentrale  
0241/5198-0  
Telefax  
0241/5198-2268

E-Mail  
[Waltraud-Oldenburg@Kreis-Aachen.de](mailto:Waltraud-Oldenburg@Kreis-Aachen.de)

Auskunft erteilt  
Frau Oldenburg

Zimmer  
A 613

Mein Zeichen  
(bitte angeben)  
- ol -

Tag  
13. August 2008



**1. Änderung des Bebauungsplanes 250 – Zum Blaustein-See –**

**Ihr Schreiben vom 24.06.2008 / 610.22.10.250/1**

Sehr geehrter Herr Fey,  
sehr geehrte Damen und Herren,

gegen das vorgelegte Bauleitplanverfahren bestehen seitens des Kreises Aachen keine grundsätzlichen Bedenken.

Im Einzelnen werden nachfolgende Hinweise und Anregungen gemacht.

**A 70 – Umweltamt**

**Wasserwirtschaft:**

Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

Eine Ableitung der anfallenden Niederschlagswässer direkt in den Blausteinsee ist nicht möglich. Hier ist die Ableitung mit ggf. erforderlicher Vorreinigung bzw. Rückhaltung über das bestehende Gewässersystem zum Schlangengraben vorzusehen.

Für die Ableitung der Niederschlagswässer ist gemäß §§ 2, 3 und 7 WHG beim Umweltamt des Kreises Aachen ein wasserrechtlicher Erlaubnisantrag in 4-facher Ausfertigung einzureichen. Die Details bitte ich mit dem Wasserverband Eifel-Rur und mir abzustimmen.

Der Punkt 3.9 ist entsprechend zu ändern!

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Heining unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2286 zur Verfügung.

Telefax Zentrale  
0241 / 53 31 90  
internet  
<http://www.kreis-aachen.de>

Bankverbindung der  
Kreiskasse Aachen  
BLZ 390 500 00  
Konto 304 204  
Sparkasse Aachen

Postgirokonto der  
Kreiskasse Aachen  
BLZ 370 100 50  
Konto 1029 86-508 Köln

Das Kreishaus ist mit den Buslinien 1, 3, 7, 11, 13, 14, 21, 27, 33, 34, 37, 46, 56, 57, 77, 163 bis Haltestelle Normaluhr und in ca. 10 Minuten Fußweg vom Hauptbahnhof zu erreichen.

Bürgertelefon  
0800 / 5198000

### **Bodenschutz/Altlasten:**

Die Altlastenverdachtsfläche Kataster-Nr. 5103/0263 ist inzwischen aus dem Altlastenkataster entlassen.

### **Landschafts- und Naturschutz:**

Gegen das Vorhaben bestehen dann keine grundsätzlichen Bedenken, wenn das artenschutzrechtliche Gutachten die Unbedenklichkeit bescheinigt.

Weiterhin wird um Mitteilung gebeten, ob der bestehende landschaftspflegerische Begleitplan die nunmehr geplanten Eingriffe bereits mit bewertet hat.

Die entlang der Erschließungsstraße vorhandene Eingrünung sollte in die Stellplatzplanung integriert und als zu erhaltende Grünstruktur festgesetzt werden.

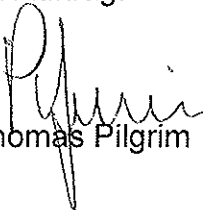
Für Rückfragen steht Ihnen Herr Pawelka-Weiß unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2634 zur Verfügung.

### **A 61 – Gebäudewirtschaft, Planung und Verkehr**

Der Blausteinsee stellt ein wichtiges Freizeitziel im regionalen Radverkehrsnetz dar und wurde in die Radroutenbeschilderung aufgenommen. Wegen der hohen Bedeutung sicherer Abstellmöglichkeiten für die Fahrräder der Seebesucher wird angeregt, zusätzlich eine geeignete Fläche für Fahrradabstellanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

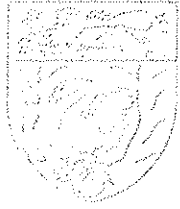
Für Rückfragen steht Ihnen Herr Crombach unter der Tel.-Nr. 0241/5198-3703 zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag:



Thomas Pilgrim

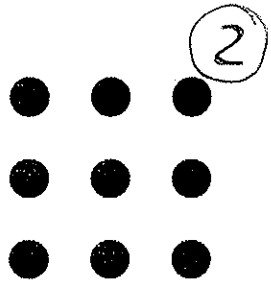
**Anlage**



61/Planungs- und Vermessungsamt  
 66/Forst- und Grünflächenamt  
 08. SEP. 2008  
*[Handwritten signature]*

Kreis Aachen

FK 661  
 2. K.



Postanschrift: Kreis Aachen Postfach 500451 52088 Aachen  
 Stadt Eschweiler  
 Planung und Entwicklung  
 Herr Fey  
 Johannes-Rau-Platz 1  
 52249 Eschweiler

Stadt Eschweiler  
 Eing.: 08. Sep. 2008

Der Landrat

A 70 - Umweltamt -  
 AG 70.3  
 - Untere Landschaftsbehörd

Dienstgebäude  
 Zollerstraße 10  
 52070 Aachen

Telefon-Durchwahl  
 0241 - 5198 - 2634  
 Zentrale  
 0241 - 5198 - 0  
 Telefax  
 0241 - 5198 2268

E-Mail  
 Hubert-Pawelka-  
 Weiss@kreis-aachen.de

Auskunft erteilt  
 Herr Pawelka-Weiß

Zimmer  
 604  
 Mein Zeichen  
 (bitte angeben)  
 70.3/3303b)-E-42/08

Tag 05.09.08

1. Änderung des BP 250 – Zum Blaustein-See -  
 hier : Artenschutzrechtliches Gutachten vom August 2008

Ihr Schreiben vom 26.08.2008

Sehr geehrter Herr Fey,

gegen den BP 250, 1. Änderung bestehen keine Bedenken, wenn die  
 Empfehlungen des artenschutzrechtlichen Gutachtens umgesetzt werden.

Hierzu bitte ich um Vorlage eines Planes, aus dem die offen zu haltenden Flächen  
 in einer Größe von ca. 2 ha mit den entsprechenden Empfehlungen der Mahd  
 sowie der Bauflächenbeschränkung (Ablade- und Lagerungszonen) hervorgehen.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen müssen vor der Baufeldräumung/Baubeginn  
 bzw. der darauf folgenden Brutperiode (Anfang März) umgesetzt sein.

Ferner ist ein projektbegleitendes Monitoring bis zur erfolgreichen Zielerfüllung  
 durchzuführen.

Die entlang der Erschließungsstraße vorhandene Eingrünung sollte als zu  
 erhaltende Grünstruktur im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Freundliche Grüße  
 Im Auftrag:

*[Handwritten signature]*  
 Richard Bollig



Telefax Zentrale  
 0241 / 53 31 90  
 Internet  
 http://www.  
 kreis-aachen.de

Bankverbindung der  
 Kreiskasse Aachen  
 BLZ 390 500 00  
 Konto 304 204  
 Sparkasse Aachen

Postgirokonto der  
 Kreiskasse Aachen  
 BLZ 370 100 50  
 Konto 1029 86-508 Köln

Das Kreishaus ist mit  
 den Buslinien  
 1, 3, 7, 11, 13, 14, 21,  
 27, 33, 34, 37, 46, 56,  
 57, 77, 163 bis  
 Haltestelle Normaluhr  
 und in ca. 10 Minuten  
 Fußweg vom Haupt-  
 bahnhof zu erreichen.

Bürgertelefon  
 0800 / 5198000

3  
A

**Reiner Fey - 1. Änd. Bp 250 Blaustein - See**

---

**Von:** "Ruetzel, Thomas" <thomas.ruetzel@bezreg-arnsberg.nrw.de>  
**An:** <reiner.fey@eschweiler.de>  
**Datum:** Mi, Aug 13, 2008 10:05  
**Betreff:** 1. Änd. Bp 250 Blaustein - See

---

Sehr geehrter Herr Fey,

wie telf. Besprochen, hat die Stellungnahme vom 22.10.2007 weiter Bestand.

Mit freundlichen Grüßen

T. Rützel

86. FNP-Sendung  
- Golfplatz -

3  
B



St/Plan...  
24. OCT. 2007

**Bezirksregierung Arnsberg**  
**Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW**

451.10.

Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund

**Stadt Eschweiler**

Stadtplanung

Herr Fey

Rathausplatz 1

52249 Eschweiler

Stadt Eschweiler  
Empf.: 25. Okt. 2007  
67

Dienstgebäude  
Goebenstraße 26, 44135 Dortmund  
Auskunft erteilt  
Herr Rützel  
Telefon  
0231/5410-3946  
Telefax  
0231/5410-Fax  
E-Mail  
thomas.ruetzel@bezreg-arnsberg.nrw.de  
Mein Zeichen (bitte stets angeben)  
87.52.1 – 2007 - 306  
Datum  
22.10.2007

**86. Änderung des Flächennutzungsplanes – Golfplatz Blaustein - See**

Ihr Schreiben vom 05.09.2007 – 610.21.10 - 86 –

**Anlagen: 2**

Sehr geehrte Herr Fey,

das o. a. Plangebiet liegt über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Glückauf III“, „Glückauf IV“ und „Fürstenberg“ sowie über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Düren 1“, „Düren 2“, „Düren 3“, „Eschweiler“ und „Eschweiler 3“. Eigentümerin der auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfelder ist die EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Roermonder Str. 63 in 52134 Herzogenrath. Eigentümerin der auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfelder ist die RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln. Im Bereich der Planfläche fand



Abbau von Braunkohle im Tagebau „Zukunft - West“ statt. Die Fläche wurde rekultiviert. Es können in diesem Bereich noch weiterhin Setzungen auftreten. Die Planungsmaßnahme befindet sich im Bereich der Grundwasserabsenkung für den rheinischen Braunkohlenbergbau. In Folge der bergmännischen Sumpfung kommt es zu Grundwasserabsenkungen bzw. zu Druckentspannungen der Grundwasserleiter, so dass während der Betriebszeit der rheinischen Braunkohlentagebaue sumpfungsbedingte Bodenbewegungen auftreten, die u.a. zu Senkungen und zur Schiefstellung der Geländeoberfläche führen können. Bei den anstehenden Planungen sollte daher berücksichtigt werden, dass die Grundwasserabsenkungen noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung durch steigende Grundwasserstände im Planungsgebiet ist nicht auszuschließen. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen wird sich ein Grundwasseranstieg einstellen, der erneut Bodenbewegungen zur Folge haben kann. Diesbezüglich empfehle ich Ihnen, auch eine Anfrage an die RWE Power AG zu stellen.

**Im hier geführten Bergbau-Altlast-Verdachtsflächen-Kataster (BAV-Kat) ist für das Plangebiet folgende Verdachtsfläche derzeit nachrichtlich verzeichnet:**

- Deponie für Bodenaushub der Hürtherberg Steine und Erden GmbH (siehe rote Flächen in Anlage 1 und 2)

Die Aufnahme dieser Bodenaushubdeponie in das BAV-Kat erfolgte rein vorsorglich. Nach den hiesigen Unterlagen wurden Sie vom damaligen Landesoberbergamt NRW an dem abfallrechtlichen Verfahren für die Deponie, die vom 15.07.1987 bis zum 30.06.1993 betrieben wurde beteiligt. Die Bergaufsicht endete im Bereich der Deponie am 15.06.1997. Wegen des o. a. Beteiligungsverfahrens wird hier davon ausgegangen, dass Ihnen die umweltrelevanten Belange im Bereich der Deponie bekannt sind.

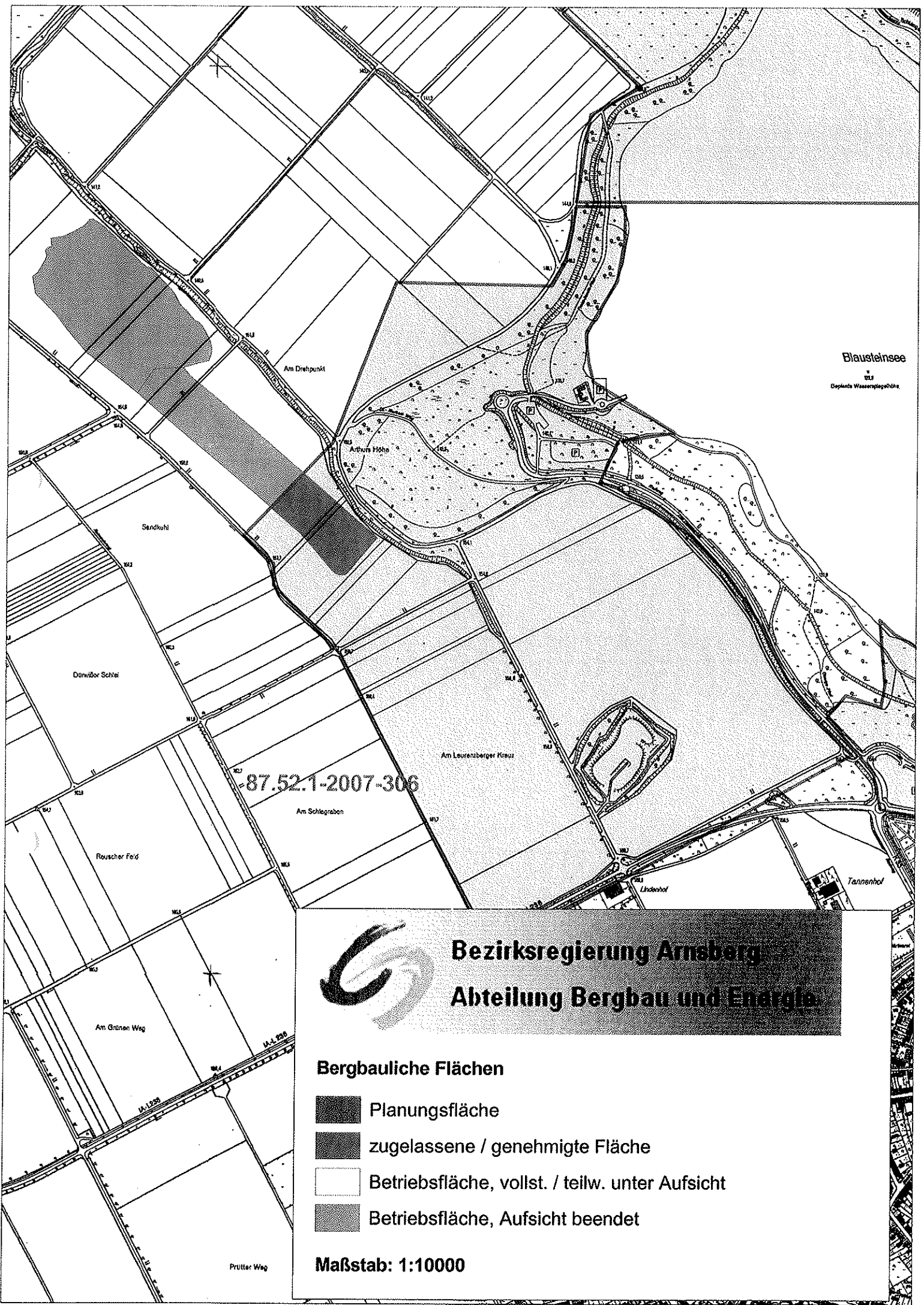
*Für den Änderungsbereich nicht  
relevant*

Mit freundlichen Grüßen  
und Glückauf

Im Auftrag:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Rützel'. The signature is written in a cursive style with a prominent initial 'J'.

(Rützel)



Blausteinsee





25,9  
Deutsche Wasserpegelhöhe

87.52.1-2007-306



**Bezirksregierung Arnsberg**  
**Abteilung Bergbau und Energie**

**Bergbauliche Flächen**

-  Planungsfläche
-  zugelassene / genehmigte Fläche
-  Betriebsfläche, vollst. / teilw. unter Aufsicht
-  Betriebsfläche, Aufsicht beendet

**Maßstab: 1:10000**

5635750 5635500 5635250 5635000 5634750 5634500 5634250

2520000  
2519750  
2519500  
2519250  
2519000  
2518750  
2518500  
2518250  
2518000  
2517750  
2517500

Blausteinsee  
Oberhalb Wasserpforte

Am Dreieck

Sandstein

Dorfler Schie

Am Luttenberger Kreuz

Am Schlegelstein

Urscher

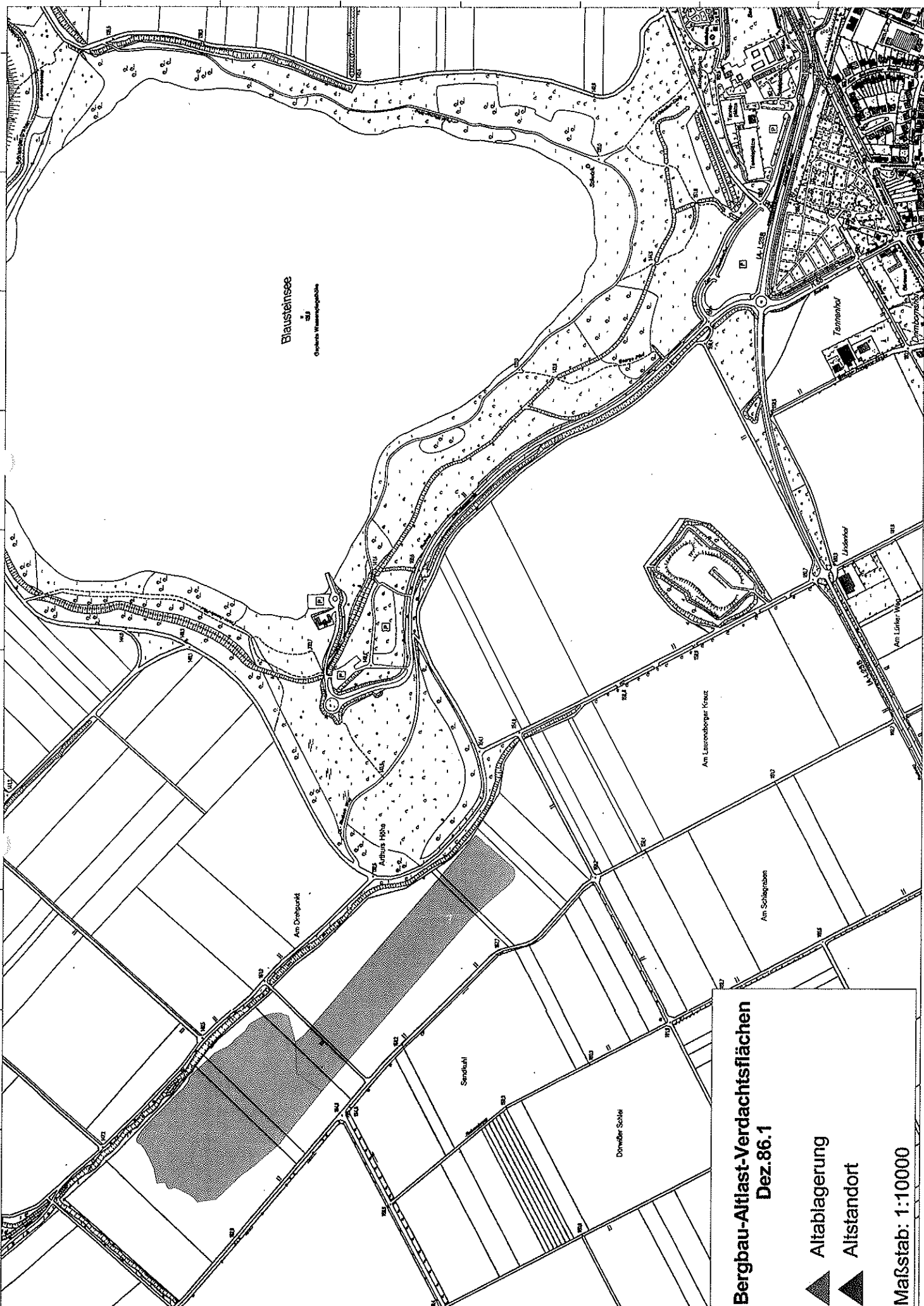
Am Lütler Weg

Talmenhof

**Bergbau-Altlast-Verdachtsflächen**  
**Dez. 86.1**

- ▲ Altbiagerung
- ▲ Altstandort

**Maßstab: 1:10000**



25. Juli 2008  
M



Körperschaft des öffentlichen Rechts

-Flussgebietsmanagement-

Wasserverband Eifel-Rur • Postfach 10 25 64 • D-52325 Düren

Auskunft erteilt:

Herr Kniprath

Stadt Eschweiler  
Postfach 13 28

Verwaltungsgebäude:  
Eisenbahnstraße 5  
52353 Düren

52233 Eschweiler

Stadt Eschweiler  
Eing.: 25. Juli 2008  
6/10

Telefon (02421) 494-1312  
Telefax (02421) 494-1019  
email: [ludwig.kniprath@WVER.de](mailto:ludwig.kniprath@WVER.de)

402.10-020-0103  
BLPL\_06304

Ihr Zeichen  
610.22.10.250/1

Ihre Nachricht vom  
24.06.2008

Unser Zeichen  
4.02 Kni/Lt 6304

Datum  
23.07.2008

## 1. Änderung des Bebauungsplanes 250 - Zum Blaustein-See- hier: Stellungnahme des Wasserverbandes Eifel - Rur

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens des Wasserverbandes Eifel – Rur wird darauf hingewiesen, dass:

die verbandseigenen Grundstücke Gemarkung Dürwiß, Flur 17, Nr. 52 und 53 (Hanggraben) an die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches grenzen.

Weiterhin wird mitgeteilt, dass im textlichen Teil der 1. Änd. ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des WVER unter Pkt. 3.7 festgeschrieben ist.

Des Weiteren verläuft am Rand des Bebauungsplanes der in der Unterhaltungspflicht des WVER stehende Hanggraben. Gemäß dem Konzept zur naturnahen Entwicklung des Merzbaches ist dieses Gewässer durch einen mindestens 5m breiten Uferstreifen von jeglicher Bebauung freizuhalten. Sinnvoll wäre es auch, Ausgleichsmaßnahmen für den Bau der Hotel- Apartmentanlage (auch) an das Gewässer zu verlegen.

Ass. Limung am 09.06.09 mit  
H. Schulte-Bissung, dass die  
5m br. Uferstreifen hier anfallen  
kann. *[Signature]*

- 2 -

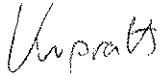
Verbandsrat: Paul Larue, Vorsitzender • Vorstand: Prof. Dr.-Ing. Wolfgang Firk

Sparkasse Düren, Kto. 169 060, BLZ 395 501 10, IBAN DE66 3955 0110 0000 1690 60, Swift-Bic SDUEDE33XXX  
Dresdner Bank Aachen, Kto. 250420000, BLZ 390 800 05, IBAN DE02 3908 0005 0250 4200 00, Swift-Bic DRESDEFF390  
Deutsche Bank Düren, Kto. 811118900, BLZ 395 700 61, IBAN DE50 3957 0061 0811 1189 00, Swift-Bic DEUTDEK395

Bei einem evtl. zu stellenden Einleit Antrag von Niederschlagswasser in den Hanggraben ist zu berücksichtigen, dass eine Rückhaltung so ausreichend zu dimensionieren ist, dass es nicht über die potentiell natürlich anfallenden Einleitmengen hinausgeht.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



(Kniprath)

RWE Power

61/Planungs- und Vermessungsamt  
00/Tierbau- und Grünflächenamt  
18. AUG. 2008



RWE Power AG, 50416 Köln

Abteilung  
Liegenschaften und Umsiedlungen

Stadtverwaltung Eschweiler  
Postfach 13 28  
52233 Eschweiler

Stadt Eschweiler  
Eing.: 15. 2008  
62

Ihre Zeichen 24.06.2008  
Ihre Nachricht 610.22.10.250/1  
Unsere Zeichen PBL - LL  
Name Fuß  
Telefon 0221- 480 2 20 18  
Telefax 0221- 480 88 2 20 18  
E-Mail Gilbert.Fuss@rwe.com

Köln, 13.08.2008

**1. Änderung des Bebauungsplanes 250 – Zum Blaustein-See -**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie Ihnen bekannt ist, steht im Bereich des Plangebietes als Baugrund aufgeschütteter Boden an. Zur Vermeidung von Schäden, die eventuell infolge der Nichtbeachtung der anstehenden Baugrundverhältnisse auftreten können, sind bei der Verplanung der Flächen daher folgende Gegebenheiten zu beachten:

Aufgeschütteter Boden macht wegen seiner stark wechselnden Zusammensetzung besondere Überlegungen und ggf. Untersuchungen bei der Wahl der Gründung erforderlich. Die Gründung der einzelnen Bauwerke muss der jeweils festgestellten Tragfähigkeit des Bodens angepasst werden.

Bei der Nutzung und Bebauung des Kippenbereiches sind zudem ungleichmäßige Bodensenkungen zu berücksichtigen, die infolge der Setzungen des aufgeschütteten Bodens auftreten können. Um Bauwerksschäden aus der hieraus resultierenden Verkantung der Gebäude gegeneinander zu verhindern, sind Gebäudeteile mit unterschiedlicher Gründungstiefe oder erheblich unterschiedlicher Auflast durch ausreichend breite, vom Fundamentbereich bis zur Dachhaut durchgehende Bewegungsfugen zu trennen. Ebenso sind Gebäude von mehr als 20 m Länge durch Bewegungsfugen zu trennen. Möglichen Verbiegungen der Baukörper sind mit entsprechenden Bewehrungen zu begegnen.

Zur Vermeidung von schadensauslösenden Setzungen durch konzentrierte Versickerungen müssen Versickerungsanlagen auf Kippenböden einen Mindestabstand von 20 m zu allen Bauwerken aufweisen.

Wir bitten daher, folgende textliche Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB in den Planteil des Bebauungsplanes aufzunehmen:

- Bei einer Gründung im aufgeschütteten Boden liegt wegen der stark wechselnden Zusammensetzung des Bodenmaterials die geotechnische Kategorie 3 für schwierige Baugrundverhältnisse nach DIN 4020 vor. Darum ist durch gezielte Untersuchungen eines Sachverständigen für Geotechnik die ausreichende Tragfähigkeit des Bodens nachzuweisen. Gebäude oder Gebäudeteile mit unterschiedlicher Gründungstiefe oder erheblich unterschiedlicher Auflast sind durch ausreichend breite, vom Fundamentbereich bis zur Dachhaut durchgehende Bewegungsfugen zu trennen.

RWE Power  
Aktiengesellschaft  
Stütgenweg 2  
50935 Köln  
T +49 221 480-0  
F +49 221 480-1351  
www.rwe.com

Vorsitzender des  
Aufsichtsrates:  
Dr. Ulrich Jobs  
Vorstand:  
Dr. Johannes Lambertz  
(Vorsitzender)  
Matthias Hartung  
Dr. Gerd Jäger  
Antonius Voß  
Erwin Winkel

Sitz der Gesellschaft:  
Essen und Köln  
Eingetragen beim  
Amtsgericht Essen  
HR B 17420  
Amtsgericht Köln  
HR B 117


Bankverbindung:  
West LB AG  
BLZ 300 500 00  
Kto.-Nr. 152 561  
IBAN: DE43 3005 0000  
0000 1525 61  
BIC (SWIFT-Code):  
WELADED

USt-IdNr. DE 8112 23 345  
St-Nr. 112/5717/1032

- Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau ", der DIN 18195 "Bauwerksabdichtungen" und die Bestimmungen der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen

RWE Power Aktiengesellschaft  
Abt. Liegenschaften und Umsiedlungen

i. A. 



6

**Reiner Fey - 1. Änderung des Bebauungsplanes 250 - Zum Blaustein-See -**

---

**Von:** "Lewandowski, Rainer (ASEAG, VCP)" <Rainer.Lewandowski@Aseag.de>  
**An:** <reiner.fey@eschweiler.de>  
**Datum:** Mi, Aug 6, 2008 08:54  
**Betreff:** 1. Änderung des Bebauungsplanes 250 - Zum Blaustein-See -

---

**Hier: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrter Herr Fey,

gegen die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 250 - Zum Blaustein-See - bestehen seitens der ASEAG grundsätzlich keine Bedenken.

Wir weisen darauf hin, dass das Projekt „Ankerpunkt Blaustein-See“ zurzeit nicht vom öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erschlossen wird. Wir halten es aber für sinnvoll, diesen wichtigen Entwicklungsraum der Stadt Eschweiler auf dem Gebiet der Naherholung und der Freizeitznutzung künftig an den ÖPNV anzubinden. Deshalb sollte zu gegebener Zeit der Bedarf für eine ÖPNV-Anbindung überprüft werden. Die verkehrliche Möglichkeit einer ÖPNV-Erschließung ist über die Straße Zum Blaustein-See und einer baulich angelegten Haltestelle in Höhe des Kreisverkehrsplatzes kurz vor dem Blaustein-See gegeben.

Zusätzlich sollte eine ausreichende Halte- und Wartefläche für Reisebusse außerhalb der Fahrbahn der Straße Zum Blaustein-See berücksichtigt werden, damit Behinderungen durch andienende Reisebusse der Hotelanlage ausgeschlossen werden.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Rainer Lewandowski

Aachener Straßenbahn und  
Energieversorgungs-Aktiengesellschaft  
Abt. Leistungscontrolling und Verkehrstechnik

Neuköllner Straße 1, 52068 Aachen  
Telefon: 0241 1688-332  
Telefax: 0241 1688-237  
E-Mail: [Rainer.Lewandowski@aseag.de](mailto:Rainer.Lewandowski@aseag.de)

[www.aseag.de](http://www.aseag.de)

Sitz der Gesellschaft: Aachen  
Registergericht Aachen, Handelsregister Abtlg. B Nr. 124

Aufsichtsratsvorsitzender: Oberbürgermeister Dr. Jürgen Linden  
Vorstand: Dipl.-Ing. Hans-Peter Appel

## **ERGÄNZUNG**

**zur  
Vorlagen-Nummer 073 / 09**

**„1. Änderung des Bebauungsplanes 250 - Zum Blaustein-See –“**

Betr.: Antrag des CDU-Ortsverbandes Dürwiß vom 26.05.2009 zur Entwicklung am Blaustein-See / hier: Änderung des Masterplans

Aufgrund des verspäteten Eingangs des o.g. Antrages des CDU-Ortsverbandes Dürwiß konnte eine Stellungnahme zu den vorgebrachten Äußerungen nicht mehr in dem momentan anstehenden Verfahrensschritt eingearbeitet werden.  
Die Stellungnahme der Verwaltung zum vorliegenden Antrag wird daher im nächsten Verfahrensschritt erfolgen.

ANLAGE: Antrag des CDU-Ortsverbandes Dürwiß vom 26.05.2009

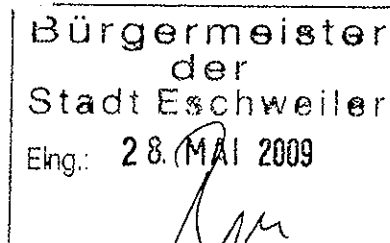


**CDU** ORTSVERBAND  
DÜRWIß

CDU Ortsverband Dürwiß - Grünstr. 72 - 52249 Eschweiler

Vorsitzende  
Pia Dondorf  
Grünstr. 72  
52249 Eschweiler  
Telefon 02403 53675  
Telefon (mobil) 01735825896  
[Pia@Dondorf.com](mailto:Pia@Dondorf.com)  
<http://www.cdu-eschweiler.de/>

Herrn  
Bürgermeister Rudi Bertram  
Johannes-Rau-Platz 1  
52249 Eschweiler



Eschweiler, 26.05.2009

### Antrag zur Entwicklung am Blausteinsee

61  
67 Blausteinsee

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

am 14.05.09 hat der CDU-Ortsverband Dürwiß eine Informationsveranstaltung zum Thema „Entwicklung am Blausteinsee“ durchgeführt, mit dem Ziel ein Meinungsbild der Bevölkerung zu bekommen.

Viele interessierte Bürger und Vertreter der Wassersport treibenden Vereine waren der Einladung gefolgt. Von den Besuchern wurden Bedenken und Wünsche das Seeprojekt betreffend geäußert.

Deshalb ist es dem CDU-Ortsverband wichtig sicherzustellen, dass erst nach Satzungsbeschluss Baurecht am Blausteinsee geschaffen wird.

Planungsrecht ist die einzige Möglichkeit, die eine Kommune hat, um Investoren zu Zugeständnissen zu bewegen. Im Interesse der Eschweiler Bürger darf auf dieses Instrument nicht verzichtet werden.

Aufgrund der Beteiligung der Bürger in den Versammlungen wird deutlich, dass der notwendige Abwägungsprozess noch nicht abgeschlossen ist, und Änderungen aufgrund des Bürgerwillens noch zu erwarten sind.

Die nachfolgend geforderten Planungsänderungen im Masterplanentwurf der Projektentwickler Krause/Bohne werden im Anschluss daran auch begründet.

1. Die dreigeschossige Bebauung entlang der Böschungskante des Westufers soll ersatzlos gestrichen werden.
2. Den Vereinen am See soll im Bereich des Seeufers mehr Platz eingeräumt werden.

3. Die Flächen und Aufbauten sollen den Vereinen so übereignet werden, dass Zuschüsse hierfür geltend gemacht werden können.
4. Für die Aufbauten ist ein architektonisches Konzept zu formulieren, um gestalterisch eine Einheit zu bilden.
5. Der Parkraum ist so zu dimensionieren, dass der Eschweiler Bürger ausreichend Parkflächen in der unmittelbaren Nähe des Naherholungsgebietes am See findet. Hierbei ist außerdem die Besonderheit einer Veranstaltung auf der Seebühne zu berücksichtigen.
6. Der Parkraum für die Wassersport treibenden Vereine ist so anzulegen, dass deren spezifische Bedingungen erfüllt werden.
7. Die Trennung zwischen dem öffentlichen Bereich und der durch die Hotelanlage und seinen angrenzenden Nutzungen besetzten Flächen, muss aufgeweitet werden.
8. Die Nutzungsbereiche für die Öffentlichkeit, Seebad und Seebühne sowie der Vereine sind hinsichtlich einer gleichzeitigen Nutzung zu überplanen, damit auch weiterhin größere Veranstaltungen dort stattfinden können.
9. Für die Freibadnutzung am See ist zu wenig Erweiterungsfläche vorgesehen.
10. Fahrradfahren, Inlineskating, Wandern und andere Volkssportarten müssen rund um den See ohne Einschränkung möglich sein.
11. Ruhezonen am See, mit Bänken, Unterständen u. ä. sollten vorgesehen werden.
12. Wir beantragen einen Imbissstand entsprechend der bestehenden Restauration vorzusehen.

Die dreigeschossige Bebauung am See ist eine Behinderung des Zugangs zum See in optischer wie auch in psychologischer Hinsicht. Dieser massive Baukörper wirkt, obwohl in Einzelteile unterteilt, wie eine Sperrmauer. Es handelt sich dabei um einen massiven Eingriff in das Landschaftsbild und behindert die Belichtung und Belüftung des Sees erheblich.

Der Bürger empfindet dies als einen der Hotelanlage zugehörigen Bereich und wird dadurch vom Zugang zum See abgehalten. Verstärkt wird dies durch die im Eingangsbereich platzierte Brücke, die eine Torfunktion impliziert. Dadurch wird aber auch der Blick auf die Seebühne und den Absetzer gestört. So wird eine Bedingung für Zuschüsse, die seitens der Euregionalen GmbH gefordert ist, nämlich die Exponiertheit der beiden Bauwerke, relativiert.

Die Segler und Surfer befürchten zu Recht deutlich schlechtere Windverhältnisse, da diese Wand in Hauptwindrichtung liegt. Auch ist zu überprüfen, ob aus Umweltschutzgründen eine derart hohe Bebauung die Belüftung des Sees behindert.

Vereinsheime, Nebenräume dazu und Abstellflächen sind für die beabsichtigte Nutzung zu klein dimensioniert. Davon müssen nicht alle in unmittelbarer Nähe des Sees liegen, jedoch ist für einige Räume die unmittelbare Ufernähe erforderlich. Hier ist eine Anpassung der Planung vorzunehmen, die auch berücksichtigt, dass insbesondere im Sommer Aktivitäten auf der Seebühne und am Seeufer gleichzeitig mit den Aktivitäten der Wassersport treibenden Vereine stattfinden.

Zur Zeit ist geplant, die vereinsbezogenen Gebäude, die durch den potentiellen Investor errichtet werden sollen, später den Vereinen zu vermieten. Dies ist für die Vereine vor dem Hintergrund der derzeitigen Kalkulation nicht tragbar. Dieses Konstrukt verhindert zudem, dass die Vereine Zuschüsse beantragen können. Es sind Lösungen zu suchen, welche die Vereine in die Lage versetzen insbesondere mit Eigenleistungen die gewünschten Projekte umzusetzen, aber auch die Voraussetzung zum Erhalt von Zuschüssen beinhalten.

Mehrere unterschiedliche Nutzungen erfordern Parkraum in unmittelbarer Nähe des Blausteinsees. Das ist natürlich die Hotelanlage, die einen Nachweis über ihren Parkraum auf eigenen Flächen nachweisen muss. Die Seebühne erfordert Stellflächen, wenn dort Veranstaltungen stattfinden. Die Eschweiler Bürger, die insbesondere bei schönem Wetter Erholung suchen, Schwimmer, Skater, Jogger und andere Sportler, die Volkssportarten entlang des Seeufers betreiben benötigen Parkraum, dessen Größe nur durch besondere Erfahrungen bestimmbar ist. Aber auch die Vereine, die einen Wirtschaftsfaktor für die Blausteinsee GmbH darstellen, haben darüber hinaus spezifische Anforderungen an Stellplätze. Taucher haben eine schwere Ausrüstung, die quasi aus dem Kofferraum heraus angelegt wird. Eine unmittelbare Ufernähe ist hier erforderlich. Da die Tauchsportler die größte Einnahmequelle der Blausteinsee GmbH darstellen, ist unerklärlich, dass die bisher angebotenen Stellplätze nunmehr derart reduziert werden sollen. Eine ähnliche Situation besteht für Surfer, die dann ihr Fahrzeug als Lagerflächen nutzen müssen, wenn und solange keine geeigneten Lagerflächen bereitstehen. Für Surfer, die den See gelegentlich aufsuchen, ist Parkraum in Ufernähe ebenfalls ein wesentliches Kriterium. Segler hingegen brauchen Flächen um Slipwagen und Trailer beim Zuwasserlassen der Boote zu rangieren.

Hier kann man sicher Mischflächen definieren, die einerseits als Stellfläche genutzt werden, andererseits insbesondere für Regatten und An- und Absegeltermine als Rangierflächen genutzt werden können.

Die Situation am Westufer könnte etwas entschärft werden, indem die Surfer am Südufer des Sees Flächen für Ihre Bedürfnisse angeboten bekämen. Dies würde zudem auch der Ausübung des Sportes und insbesondere der Ausbildung dienlich sein, da dann aufländiger Wind vorherrschen würde.

Es ist selbstverständlich, dass die Seebühne möglichst wirtschaftlich betrieben werden soll. Zwar gibt es auch hier noch kein Konzept, jedoch kann dieses Ziel nur erreicht werden, wenn möglichst viele Veranstaltungen stattfinden. Diese müssen unabhängig von den übrigen Nutzungen möglich sein. Daher ist der Raum zwischen Hotelanlage und der Seebühne neu zu ordnen. Wie der mögliche Investor Dorik GmbH schon in einem Gespräch andeutete, ist die unmittelbare Nähe der Hotelanlage mit der Seebühne nicht förderlich für das Projekt

Darüber hinaus ist der Badebetrieb am See für die Eschweiler Bürger äußerst attraktiv und wird gerne genutzt. Schon jetzt ist klar, dass hier zusätzliche Maßnahmen wie Liegewiese, Toilettenanlage und angemessene Gastronomie erforderlich werden.

Für alle Nutzergruppen sind in dem bisherigen Konzept hochwertige Restaurants für die Versorgung vorgesehen. Andere Formen, wie Imbissstände oder wie die Außengastronomie gemäß dem bisherigen Standard sind nicht vorgesehen bzw. sollen von dort verdrängt werden. Dies entspricht jedoch nicht dem Bedarf, den Eschweiler Bürger im Regelfall am Blausteinsee haben.

Der CDU-Ortsverband Dürwiß wird sich auch weiterhin bei diesem Projekt dafür einsetzen, dass die Interessen der Bevölkerung berücksichtigt werden.

Ich danke für Ihre Mühe.  
Mit freundlichen Grüßen,

