



Stadt Eschweiler  
Der Bürgermeister  
610 Abteilung für Planung und Entwicklung

Vorlagen-Nummer

**160/08**

1

# Sitzungsvorlage

Datum: 20.05.2008

Beratungsfolge		Sitzungsdatum	TOP
1. Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	12.06.2008
2.			
3.			
4.			

## 1. Änderung des Bebauungsplans 250 -Zum Blaustein-See- hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Beschlussentwurf:

- I. Die 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.
  
- II. Gleichzeitig wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an dieser Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB in Verbindung mit § 4 der Satzung über die Bürgerbeteiligung der Stadt Eschweiler beschlossen.

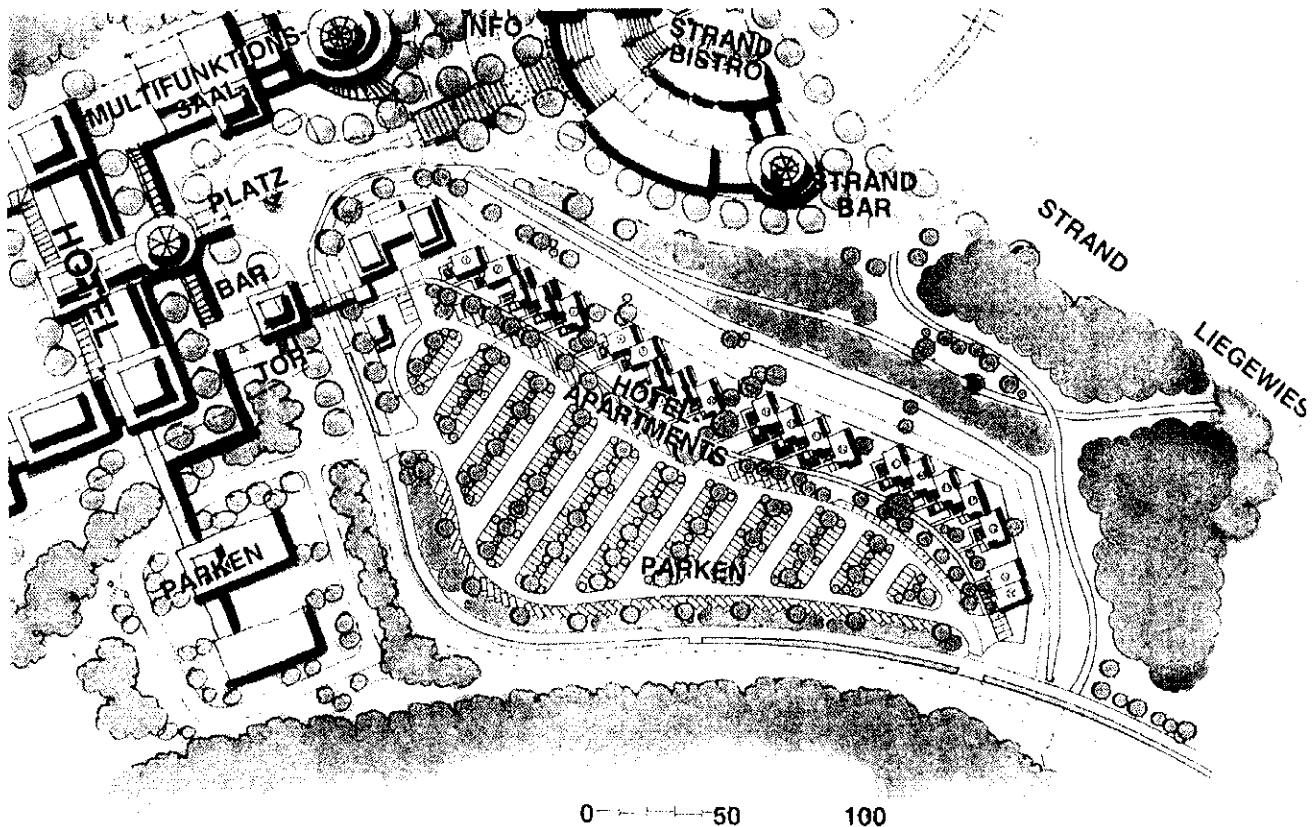
A 14 - Rechnungsprüfungsamt <input checked="" type="checkbox"/> gesehen <input type="checkbox"/> vorgeprüft		Unterschriften <i>W. Schulte</i>	
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input 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:

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

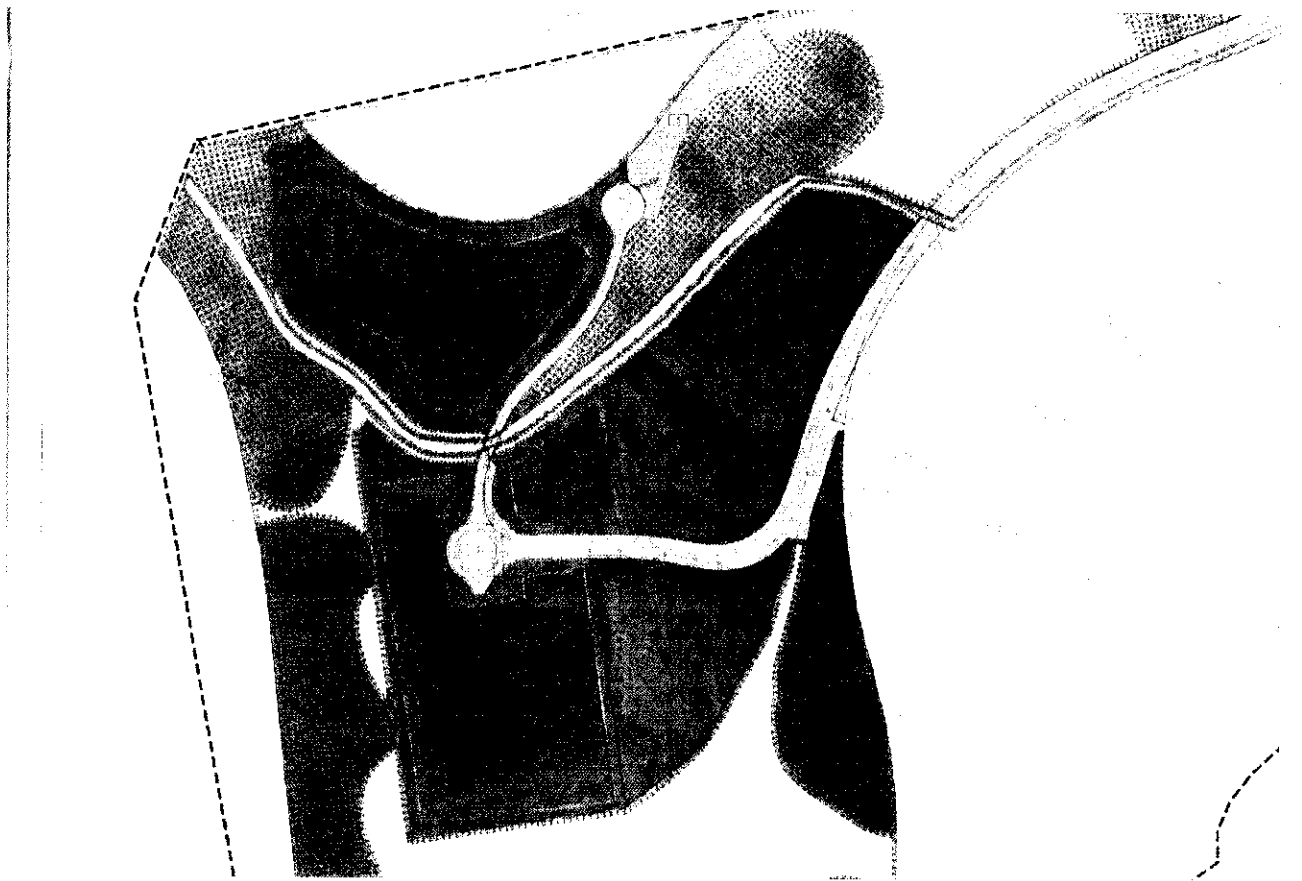
Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst ein ca. 2,6 ha großes Gebiet, das im Süden, Westen und Norden durch die Straße ‚Zum Blaustein-See‘ und im Osten durch einen Gewässerverlauf begrenzt wird.

Auf Basis des politischen Auftrages wurden die am ‚Ankerpunkt Blaustein-See‘ in den letzten Monaten vorgestellten Entwicklungsmodelle und ihre Machbarkeit mit den Projektentwicklern erörtert. Dabei galt es die unterschiedlichen Nutzungen der Projektentwickler herauszustellen, die einzelnen Standorte am See zu definieren und eine Harmonisierung (Schnittstellenbildung) der Konzepte herbeizuführen, damit primär die Umsetzung des EuRegionale 2008-Projektes ‚Seezentrum / 2. BA‘ weiter geführt werden konnte.



Die Abstimmungen erfolgten, sodass auf Basis der Beschlussfassung für einen ersten Teilbereich, die Projektvorstellung des Büros KrauseBohne, durch eine Änderung des Bebauungsplanes BP 250 eingeleitet werden soll. Das Gesamtkonzept ‚Resort, Freizeit & Kultur‘ am Blaustein-See sieht ein Hotel und Apartments, Gastronomie, Vereins- und Clubnutzungen, Gebäude für Seminar / Treff / Veranstaltungen, Ateliers und Nutzungen für Sport und Kultur vor.

Die von dem Büro überarbeitete Projektidee kann bis auf einen Teilbereich des BP 250 planungsrechtlich umgesetzt werden. Lediglich die geplanten hotelzugeordneten Apartments sind durch die Festsetzungen des Stamplanes des BP 250 nicht umsetzbar, sodass dieser Teilbereich geändert werden muss.



(Auszug aus dem Stammpfan des BP 250)

Im Stammpfan des BP 250 -Zum Blaustein-See- ist die Fläche als:

- Sondergebiet „Anlagen für Freizeit und Erholung“  
mit der Zweckbestimmung:  
*„In dem Gebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Ausnahmsweise können freizeitbezogene Sporteinrichtungen, wie Tennisplätze, Minigolfanlagen, Beachballfelder, etc. zugelassen werden.“*

und

- als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung:  
*„Umgrenzung von Flächen für Stellplätze“*  
festgesetzt.

Die im Stammpfan für diesen Bereich bestehende Flächenfestsetzung steht der geplanten Art der baulichen Nutzung nicht entgegen, muss aber aufgrund der beabsichtigten Aufteilung der überbaubaren Grundstücksflächen den Zielen der städtebaulichen Entwicklung angepasst werden.

Entsprechend der Projektvorstellung und zur Sicherung des Projektes „Ankerpunkt Blaustein-See“ soll die 1. Änderung folgende Festsetzungen beinhalten:

- eine überbaubare Fläche für hotelzugeordnete Apartments,
- eine baulich gestaltete Brücke über die Straße ‚Zum Blaustein-See‘ als Verbindung zum geplanten Hotel,
- eine Baufläche für Kunst / Kultur und
- eine Fläche für Stellplätze.

Die Verwaltung empfiehlt, die Einleitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 250 -Zum Blaustein-See- zu beschließen und auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs (siehe Anlage 2) die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen.

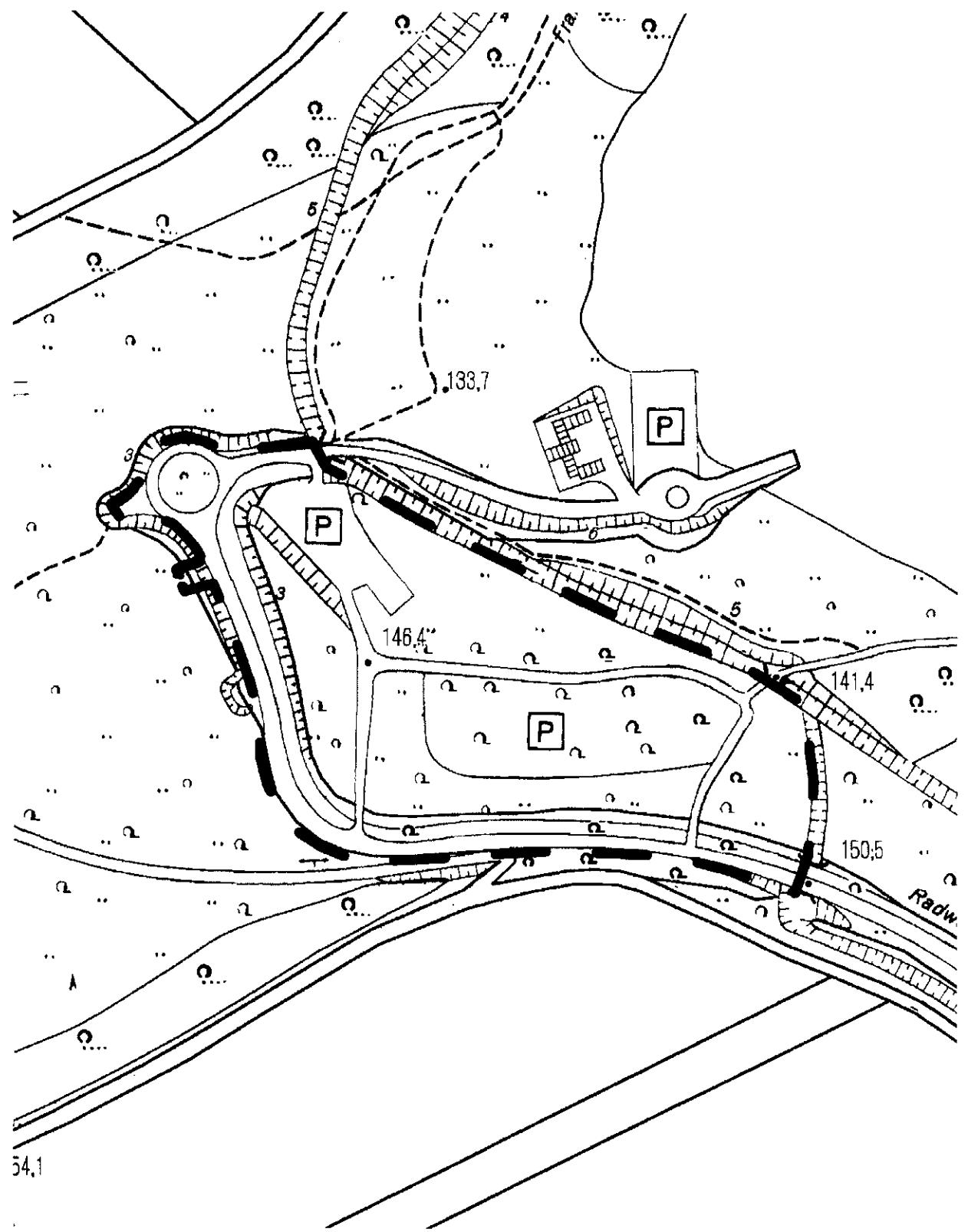
**Haushaltsrechtliche Betrachtung:**

Durch das Verfahren zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 250 -Zum Blaustein-See- fallen für die Stadt Eschweiler keine Kosten an.

Anlagen

1. Geltungsbereich
2. Bebauungsplanentwurf (Planverkleinerung) mit textlichen Festsetzungen
3. Entwurf der Begründung zum Planentwurf

Geltungsbereich der  
1. Planänderung des BP 250  
-Zum Blaustein-See-



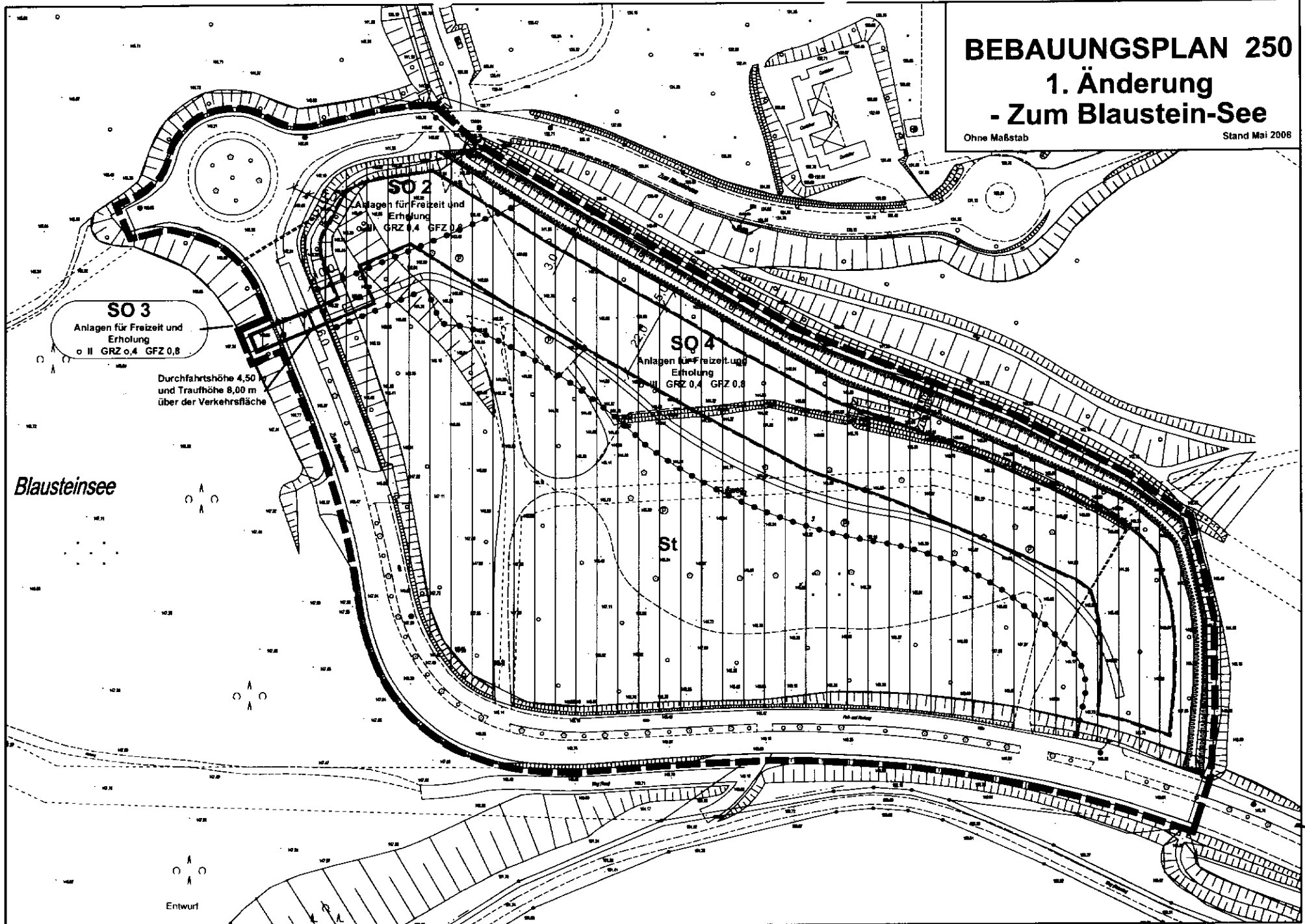
# BEBAUUNGSPLAN 250

## 1. Änderung

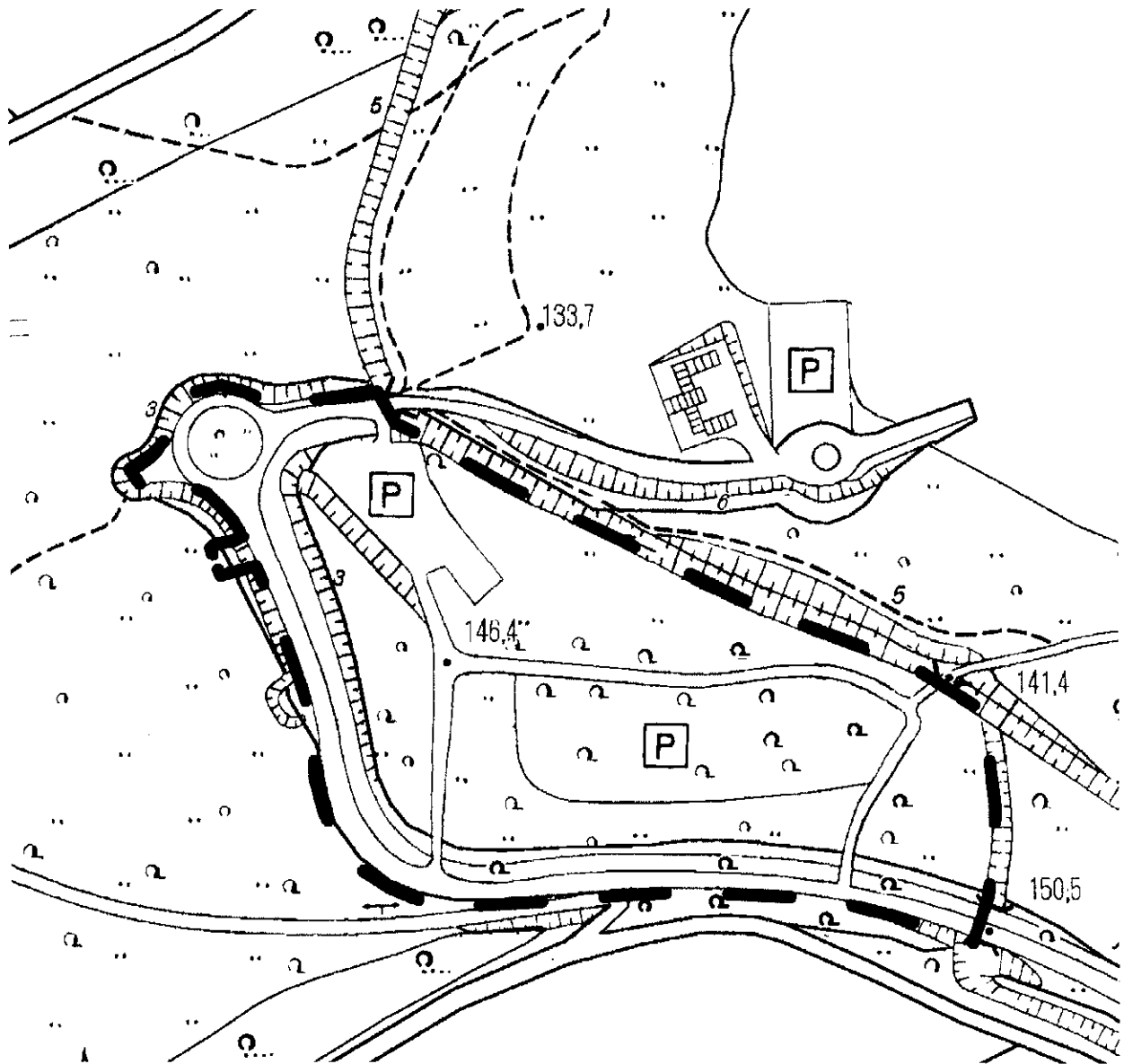
### - Zum Blaustein-See

Ohne Maßstab

Stand Mai 2008



ANLAGE 2



## STADT ESCHWEILER

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

BEGRÜNDUNG

Mai 2008

<b>1</b>	<b>PLANUNGSVORGABEN</b>	<b>3</b>
1.1	Rechtsgrundlagen	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3	Ziele der Landesplanung (Regionalplan)	3
1.4	Derzeitige 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	6
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	7
3.4	Erschließung / Verkehrsflächen	7
3.5	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze	7
3.6	Wasserflächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen	7
3.7	Geh- und Fahrrecht	7
3.8	Ver- und Entsorgung	7
3.9	Niederschlagswasserbeseitigung	8
3.10	Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung	8
3.11	Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB	8
3.12	Altlasten	9
<b>4</b>	<b>UMWELTPRÜFUNG</b>	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>BODENORDNUNG UND SONSTIGE MAßNAHMEN</b>	<b>9</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. 133) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6)

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 2,6 ha große Änderungsbereich wird im Süden, Westen und Norden durch die Straße ‚Zum Blaustein-See‘ und im Osten durch einen Gewässerverlauf begrenzt. Die genaue Abgrenzung ist dem Bebauungsplankonzept zu entnehmen.

## 1.3 Ziele der Landesplanung (Regionalplan)

Die Ziele der Landesplanung 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:

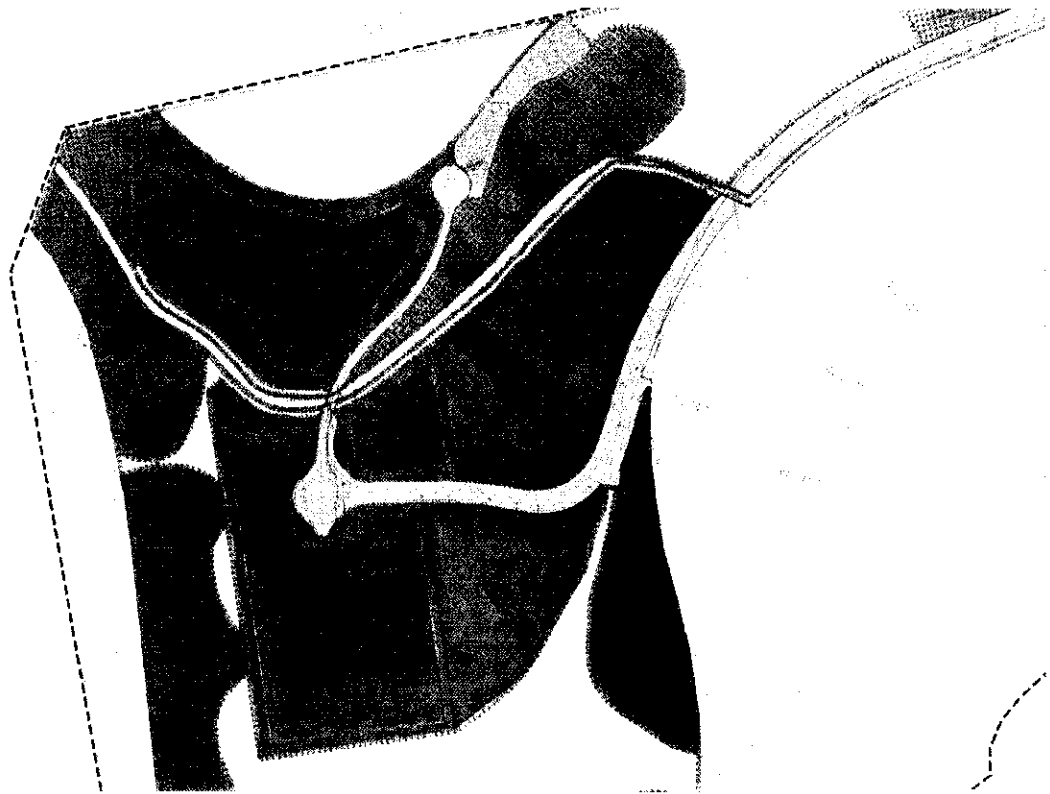
*„Der ASB mit Zweckbindung in Eschweiler-Blausteinsee soll ausschließlich der Unterbringung von Freizeitanlagen und dem Tourismus dienen.“*

## 1.4 Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Sonderauffläche (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.



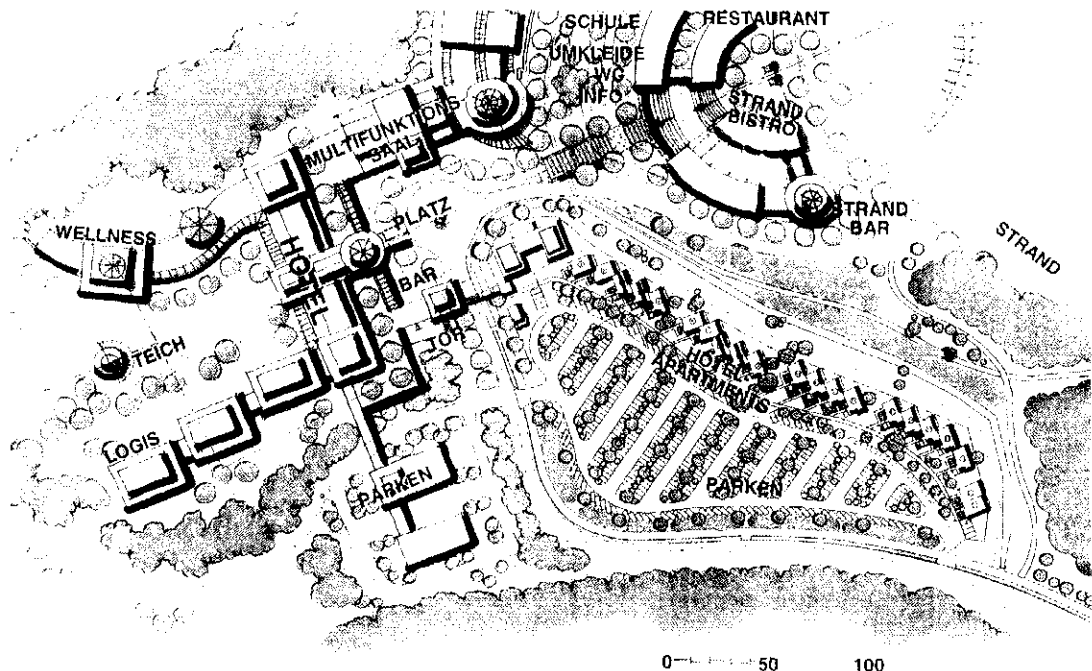
(Auszug aus dem Stamplan des BP 250)

### 1.6 Bestand

Das Plangebiet wird zurzeit als Parkplatz für die Besucher des Blaustein-Sees genutzt.

## 2 Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Durch die 1. Änderung des BP 250 -Zum Blaustein-See- sollen die im Stamplan des BP 250 (rechtskräftig seit dem 12.01.2000) festgesetzten städtebaulichen Ziele den heute veränderten Zielvorstellungen angepasst werden. Die im Stamplan für diesen Bereich bestehende Flächenfestsetzung steht der geplanten Art der baulichen Nutzung nicht entgegen.



Entsprechend der Projektvorstellung und zur Sicherung des Projektes „Ankerpunkt Blaustein-See“ soll die 1. Änderung folgende städtebaulichen und vermarktungsstrategischen Zielvorstellungen beinhalten:

- Ausweisung einer überbaubaren Fläche für hotelzugeordnete Apartments,
- Ausweisung einer baulich gestalteten Brücke über die Straße ‚Zum Blaustein-See‘, die eine Verbindung zwischen dem Hotel und den Apartment ermöglicht,
- Ausweisung einer Baufläche für Kunst / Kultur 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 erhalten einen direkten Zugang zum Hotel. Geplant ist hier als Verbindungselement eine Brückenanlage, das über die Straße ‚Zum Blaustein-See‘ geführt wird.

Im nördlichen Teilbereich der Planänderung soll eine Fläche für Kunst und Kultur geschaffen 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 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 Stellplatzausweisungen.

### 3 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend den Festsetzungen des Stammplandes des BP 250 als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung

„Anlagen für Freizeit und Erholung“ festgesetzt.

Innerhalb der durch Baugrenzen bezeichneten Grundstücksteile sind unterschiedliche Nutzungen zulässig. Zur Sicherung des Projektes „Ankerpunkt Blaustein-See“ sind folgende Nutzungsarten zulässig:

**SO 2 -** *Im SO 2 -Gebiet ist eine Flächennutzung für Kunst / Kultur mit Räumen, Büros, Ateliers für Kunst, Design, Gestaltung und Planung zulässig.*

Durch die geplante Flächenfestsetzung „Kunst / Kultur“ soll das Nutzungsangebot am Blaustein-See erweitert werden.

**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 zugrunde gelegte Flächenfestsetzung mit Zweckbestimmung 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.

**SO 4 -** *Im SO 4 -Gebiet sind hotelzugeordnete Apartments, die von der angrenzenden Hotelanlage unterhalten werden, zulässig.*

Zugelassen werden in der SO 4- Fläche nur Apartments, die im Service und im Management dem geplanten Hotel zugeordnet sind.

#### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Es wird eine II- bzw. III- Geschossigkeit, eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 als Höchstgrenze festgesetzt.

Gemäß § 16 Abs.5 u. 6 BauNVO ist ab einer lichten Höhe von 4,50 m über der Verkehrsfläche der Straße ‚Zum Blaustein-See‘ ein Brückenbauwerk mit einer Traufhöhe (TH) von 8,00 m zulässig.

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

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

Die Umgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird durch die Festsetzung von Baugrenzen geregelt, um eine größtmögliche Flexibilität der Baugestaltung zu ermöglichen.

### **3.4 Erschließung / Verkehrsflächen**

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

### **3.5 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze**

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.

### **3.6 Wasserflächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen**

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

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

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

Entlang des namenlosen Gewässers 1300 ist ein Geh- und Fahrrecht von 3,0 m Breite zugunsten des Wasserverbandes Eifel-Rur innerhalb der wasserrechtlichen Festsetzung (siehe Pkt. 3.6) 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 vorhandene 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 im Geltungsbereich des Plangebietes 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 in Absprache mit den zuständigen Fachämtern folgende Abstimmung:

1. Das unverschmutzte Niederschlagswasser der einzelnen Baugrundstücke sowie der Fuß- und Radwege wird über ein Trennsystem dem Gewässer Blaustein-See zugeleitet.
2. Das als schwach belastete Niederschlagswasser anfallende Oberflächenwasser der Erschließungsstraße wird ebenfalls dem Gewässer Blaustein-See mit Einschaltung eines Vorklarbeckens zugeleitet.

### **3.10 Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung**

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

Zurzeit erfolgt die Erarbeitung einer ‚Erstbewertung‘ durch ein anerkanntes Büro für Landschaftsplanung.

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

Das Plangebiet umschließt ein Gebiet, das gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet ist. Die Kennzeichnung erfolgt:

- aufgrund der Lage im Grundwasserabsenkungsbereich des Braunkohlenbergbaus,
- aufgrund der stark wechselnden Zusammensetzung der aufgeschütteten Böden.

Hinsichtlich der Bebaubarkeit müssen besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, getroffen werden. Unter anderem sind hier die Bauvorschriften der DIN 1054 und DIN 18195 sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

### **3.12 Altlasten**

Der westliche Teilbereich des Plangebietes wird von den ehemaligen Tagesanlagen Zukunft-West überlagert. Das ehemalige Betriebsgelände wird im Altlastenkataster des Kreises Aachen unter der Nummer 5103/263 geführt

Eine Kennzeichnung des Plangebietes nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ist nicht erforderlich.

## **4 Umweltprüfung**

Die Umweltprüfung wird im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des BP 250 noch erarbeitet.

## **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.

Eschweiler, den 26.05.2008

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'C. Klein', written over a horizontal line.