



Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
610 Abteilung für Planung und Entwicklung

Vorlagen-Nummer

203/07

1

Sitzungsvorlage

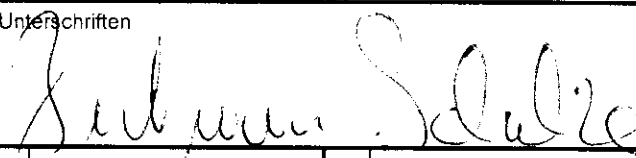
Datum: 09.07.2007

Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	15.08.2007	
2.				
3.				
4.				

86. Änderung des Flächennutzungsplans - Golfplatz Blaustein-See - hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Beschlussentwurf:

- I. Die Aufstellung der 86. Änderung des Flächennutzungsplans – Golfplatz Blaustein-See - gemäß § 2 (1) BauGB mit dem in der Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich wird beschlossen.
- II. Gleichzeitig wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an dieser Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB in Verbindung mit § 4 der Satzung über die Bürgerbeteiligung der Stadt Eschweiler beschlossen.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt ☒ gesehen ☐ vorgeprüft		Unterschriften 	
1	2	3	4
☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt
Abstimmungsergebnis	Abstimmungsergebnis	Abstimmungsergebnis	Abstimmungsergebnis
☐ einstimmig ☐ ja	☐ einstimmig ☐ ja	☐ einstimmig ☐ ja	☐ einstimmig ☐ ja
☐ nein	☐ nein	☐ nein	☐ nein
☐ Enthaltung	☐ Enthaltung	☐ Enthaltung	☐ Enthaltung

Sachverhalt:

Parallel zu den bisherigen Planungen von Seezentrum und Seebühne am Blaustein-See im Zusammenhang mit der Euregionale 2008 ist eine aus Eschweiler stammende Investorin an die Stadt Eschweiler mit dem Wunsch herangetreten, am Blaustein-See westlich der Zufahrtsstraße zum See bzw. nördlich der L 238 ein Golfanlage zu errichten.

Die geplante Anlage unterscheidet sich von einem klassischen Golfplatz u. a. dadurch, dass eine öffentliche 9-Loch Anlage durch eine neuartige Golf-Unterhaltungsanlage ergänzt wird: Hier wird auf einer hochmodernen Driving Range gespielt, auf deren Außenfeld verschiedene Ziele angeordnet sind. Die Golfbälle, die von den Abschlagplätzen abgeschlagen werden, enthalten einen Microchip. Die Spieler schlagen die Golfbälle auf das Außenfeld und ein Computersystem erkennt genau, wo jeder Ball gelandet ist. Ein Computer speichert die Daten sämtlicher geschlagener Bälle. Der Golfer hat somit die Möglichkeit, sein Spiel zu analysieren und gezielt zu trainieren. Darüber hinaus entsteht ein professionelles Kurzspielzentrum, das vor allem Einsteigern oder Gelegenheitsspielern den unkomplizierten Zugang zum Golf ermöglichen soll. Eine absolute Seltenheit im deutschen Golfsport stellt auch der geplante betreute Kindergolfplatz dar. Er soll auf der Anlage eine abgeschlossene Einheit bilden.

Die Driving Range wird gleichzeitig das Clubhaus (mit einem umfangreichen Rahmenangebot) beherbergen. Im Rahmen von Seminarveranstaltungen im Clubhaus werden Kooperationsmöglichkeiten mit dem benachbarten Seezentrum gesehen.

Für weitere bauliche Anlagen wird die Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Anlagen für Freizeit und Erholung“ erweitert.

Zur planungsrechtlichen Sicherung sind, aufgrund der geänderten städtebaulichen Zielsetzung, die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufhebung überlagernder Teilbereiche von zwei Bebauungsplänen erforderlich.

Für die östliche Hälfte des Plangebietes beabsichtigt die Bezirksregierung Köln die Ausweisung eines Landschaftsschutzgebietes. Der Entwurf der Landschaftsschutzverordnung hat in der Zeit vom 21.05. – 25.06.2007 öffentlich ausgelegen. Das Verfahren zur Unterschutzstellung ist noch nicht abgeschlossen. Der Entwurf der ordnungsbehördlichen Verordnung sieht unter anderem das Verbot zur Errichtung baulicher Anlagen im Sinne von § 2 (1) BauO NRW vor. Sofern die Verordnung für den dargestellten Bereich Rechtskraft erlangt, ist für die Realisierung baulicher Maßnahmen (Clubhaus, Driving Range) bei der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Aachen eine Ausnahme von den Verboten zu beantragen.

Die Verwaltung empfiehlt, die Aufstellung der 86. Änderung des Flächennutzungsplanes - Golfplatz Blaustein-See – und die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit zu beschließen.

Haushaltsrechtliche Betrachtung:

Durch die 86. Änderung des Flächennutzungsplanes – Golfplatz Blausteinsee – entstehen der Stadt Eschweiler keine Kosten.

Anlagen:

1. 86. Änderung des Flächennutzungsplanes
2. Auszug aus dem Flächennutzungsplan
3. Begründung zur 86. Änderung des Flächennutzungsplanes
4. Konzept und Anlagenbeschreibung des geplanten Golfplatzes

M. 1 : 10.000

STADT ESCHWEILER

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

86. ÄNDERUNG

- Golfplatz Blausteinsee -

M. 1:10000

ZEICHENERKLÄRUNG



Grünflächen

Zweckbestimmung:



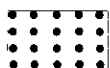
Golfplatz



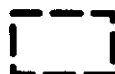
Flächen für Abgrabungen



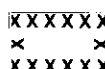
Flächen für die Landwirtschaft



Wald



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung

Oberirdische
HauptversorgungsleitungUmgrenzung der Flächen, deren
Böden erheblich mit umwelt-
gefährdenden Stoffen belastet sind

Seezuwegung

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Eschweiler hat in der Sitzung vom 20. 20 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, die 86. Änderung des Flächennutzungsplans aufzustellen. Der Beschluss wurde ortsüblich am 20. 20 bekanntgemacht.

Eschweiler, den 20.

Bürgermeister

Ratsmitglied

Dieser Plan ist durch Beschluss des Rates der Stadt Eschweiler vom 20. 20 beschlossen worden.

Eschweiler, den 20.

Bürgermeister

Ratsmitglied

Dieser Plan ist gemäß § 6 (5) des Baugesetzbuches durch die Bekanntmachung der Genehmigung vom 20. 20 wirksam geworden.

Eschweiler, den 20.
Die Stadtverwaltung

Erster und Technischer Beigeordneter

Der Entwurf dieses Planes hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches, entsprechend dem Beschluss vom 20. 20 in der Zeit vom 20. 20 bis 20. 20 offengelegen.

Eschweiler, den 20.

Erster und Technischer Beigeordneter

Dieser Plan ist gemäß § 6 (1) des Baugesetzbuches mit Verfassung vom 20. 20 genehmigt worden.

Köln, den 20.

Die Bezirksregierung
Im Auftrag

Entwurf und Anfertigung

Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
61/Planungs- und Vermessungsamt

Wasserfläche für die Erholung

Blausteinsee

1:1750
Geplante Wasserspiegelhöhe

Anlagen für
Freizeit und Erholung

Strand

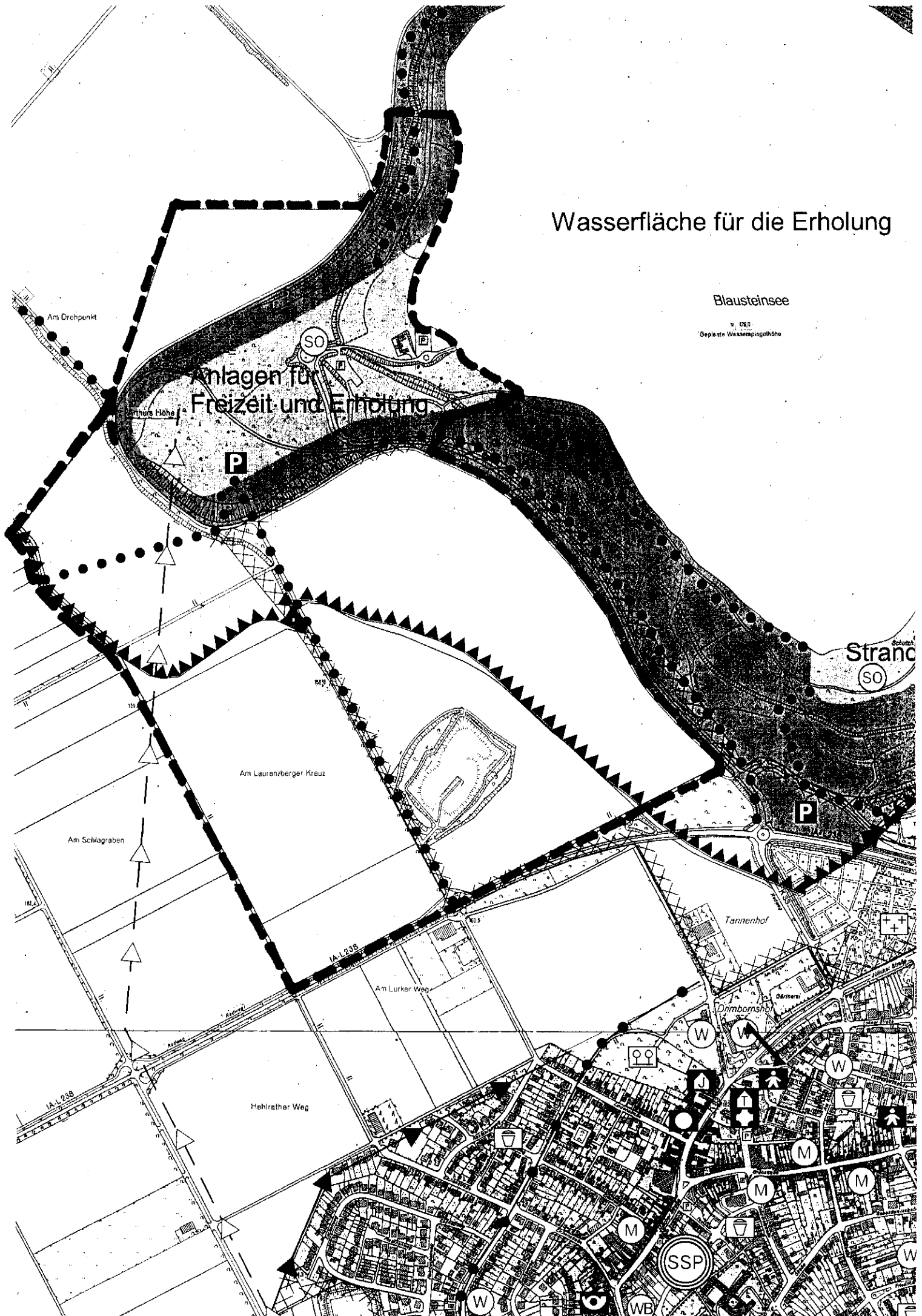
Am Laurantzberger Kreuz

Am Schlaggraben

Tannenhof

Am Lurker Weg

Hehrather Weg



Stadt Eschweiler

86. Änderung des Flächennutzungsplanes - Golfplatz Blaustein-See -

Begründung

gemäß § 2 a BauGB und § 5 (1) BauGB

1.	PLANUNGSVORGABEN	2
1.1	RECHTSGRUNDLAGEN	2
1.2	REGIONALPLAN	2
1.3	DERZEITIGE DARSTELLUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	2
2.	ERFORDERNIS DER PLANÄNDERUNG UND ALLGEMEINE ZIELE	3
2.1	ANLASS UND ZIEL	3
2.2	BEDARF UND GRÖÖE DES ÄNDERUNGSBEREICHES	3
2.3	FREIRAUMKONZEPT	3
3.	INHALT DER ÄNDERUNG	4
3.1	SONDERBAUFLÄCHEN MIT DER ZWECKBESTIMMUNG „ANLAGEN FÜR FREIZEIT UND ERHOLUNG“	4
3.2	GRÜNFLÄCHE MIT DER ZWECKBESTIMMUNG „GOLFPLATZ“	5
3.3	FLÄCHEN FÜR ABGRABUNGEN	5
3.4	WALD	5
3.5	KENNZEICHNUNGEN	6
4.	UMWELTPRÜFUNG	6

1. Planungsvorgaben

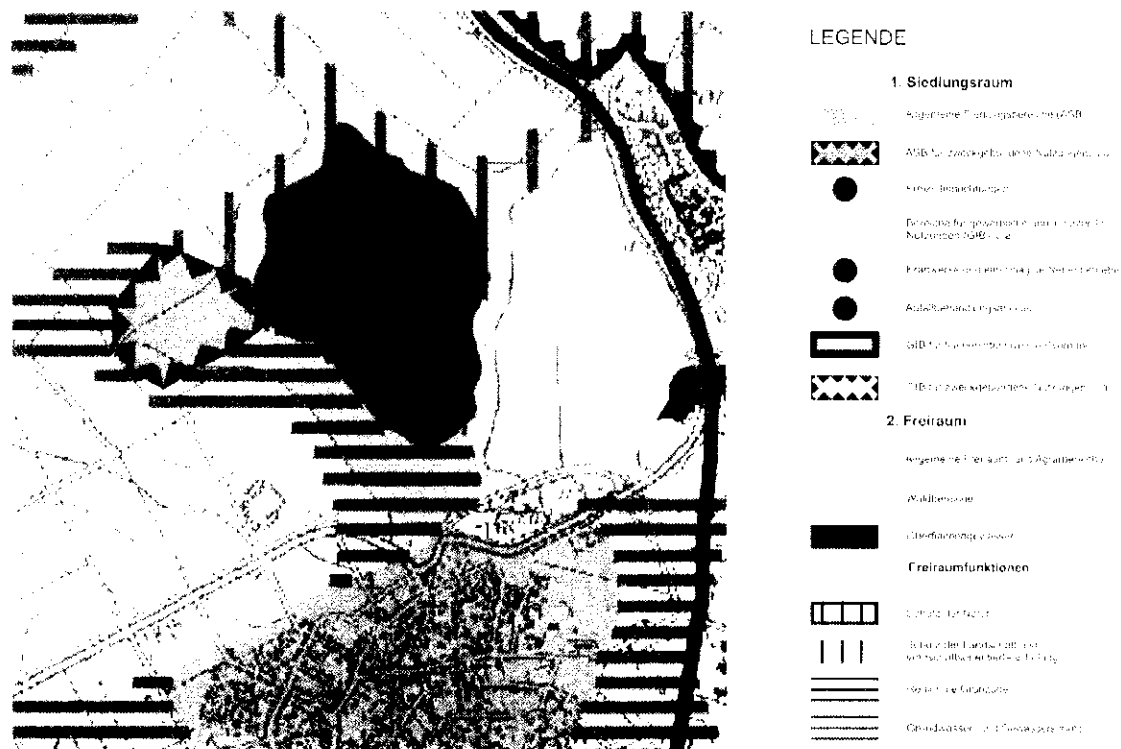
1.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414, 2004) in der zur Zeit geltenden Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.133) in der zur Zeit 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, BGBl. III 213-1-6) in der zur Zeit geltenden Fassung

1.2 Regionalplan

Der von der Landesplanungsbehörde mit Erlass vom 28. Januar 2003 genehmigte Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen stellt den nordwestlichen und östlichen Planbereich einschließlich der Waldfläche um den Blaustein-See als Teil des regionalen Grünzuges zwischen den Freizeit- und Erholungsschwerpunkten „Blaustein-See“ und „Burg Kinzweiler/Merzbach“ dar. Im Zentrum dieses Grünzuges liegt ein „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) mit einer Zweckbindung: Der ASB soll ausschließlich der Unterbringung von Freizeitanlagen und dem Tourismus dienen. Der südwestliche Planbereich gilt als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“.

Der an den Planbereich angrenzende Bereich des Blaustein-Sees ist für den Schutz der Landschaft und die landschaftsorientierte Erholung vorgesehen.



1.3 Derzeitige Darstellung Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler stellt im Norden des Änderungsbereiches ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Anlagen für Freizeit und Erholung“ dar. Das Sondergebiet ist von einer Waldfläche umgeben, die an die uferbegleitenden Waldflächen

des Blaustein-Sees anschließt. Die übrigen Flächen sind als „Fläche für die Landwirtschaft“ und der nordöstliche Teil ergänzend als „Fläche für Abgrabungen“ dargestellt.

2. Erfordernis der Planänderung und allgemeine Ziele

2.1 Anlass und Ziel

Ergänzend zu den bisherigen Planungen von Seezentrum und Seebühne am Blaustein-See im Zusammenhang mit der Euregionale 2008 soll am Blaustein-See, westlich der Zufahrtsstraße zum See bzw. nördlich der L 238, eine Golfanlage errichtet werden.

Die geplante Anlage unterscheidet sich von einem klassischen Golfplatz u. a. dadurch, dass eine öffentliche 9-Loch Anlage durch eine neuartige Golf-Unterhaltungsanlage ergänzt wird: Hier wird auf einer hochmodernen Driving Range gespielt, auf deren Außenfeld verschiedene Ziele angeordnet sind. Die Golfbälle, die von den Abschlagplätzen abgeschlagen werden, enthalten einen Microchip. Die Spieler schlagen die Golfbälle auf das Außenfeld und ein Computersystem erkennt genau, wo jeder Ball gelandet ist. Ein Computer speichert die Daten sämtlicher geschlagener Bälle. Der Golfer hat somit die Möglichkeit, sein Spiel zu analysieren und gezielt zu trainieren. Darüber hinaus entsteht ein professionelles Kurzspielzentrum, das vor allem Einsteigern oder Gelegenheitsspielern den unkomplizierten Zugang zum Golf ermöglichen soll. Eine absolute Seltenheit im deutschen Golfsport stellt auch der geplante betreute Kindergolfplatz dar. Er soll auf der Anlage eine abgeschlossene Einheit bilden.

Die Driving Range soll gleichzeitig das Clubhaus (mit einem umfangreichen Rahmenangebot) beherbergen. Im Rahmen von Seminarveranstaltungen im Clubhaus werden Kooperationsmöglichkeiten mit dem benachbarten Seezentrum gesehen.

Für weitere bauliche Anlagen wird die Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Anlagen für Freizeit und Erholung“ erweitert.

Zur planungsrechtlichen Sicherung sind, aufgrund der geänderten Zielsetzung, die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufhebung überlagernder Teilbereiche von zwei Bebauungsplänen erforderlich.

2.2 Bedarf und Größe des Änderungsbereiches

Mit der Ausweisung des Standortes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Golfplatz“ sowie einer Erweiterung der Sonderbaufläche kann das Angebot an Freizeit-Infrastruktureinrichtungen im Bereich des Freizeit- und Erholungsschwerpunktes „Blaustein-See“ ergänzt und gestärkt werden.

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 102,4 ha.

2.3 Freiraumkonzept

Der nördliche Teilraum der Stadt Eschweiler ist als Bestandteil der Jülicher Börde seit jeher ein Vorrangstandort für die Landwirtschaft. Auch die nach dem abgeschlossenen Braunkohletagebau durchgeführte Rekultivierung erfolgte unter den Gesichtspunkten einer möglichst effektiven landwirtschaftlichen Nutzbarkeit. Die momentan vorhandenen Grünstrukturen entstanden im Zuge der bergbaulichen Rekultivierung sowie im Rahmen der Flurneuordnung. Aufgrund der relativ großen Ackerschläge, der ebenen Topographie und des geringen Alters der Neupflanzungen erscheint die Rekultivierungslandschaft heute

(noch) weitgehend ungegliedert und weist nur eine geringe Erholungseignung auf. Im westlichen Teil des nördlichen Stadtgebietes ist die gewachsene Bördenlandschaft mit den diesen Landschaftsraum prägenden Elementen noch teilweise erhalten.

Der Nordraum ist gleichzeitig einer der wichtigsten Entwicklungsräume der Stadt Eschweiler. Der neu gestaltete bzw. neu zu gestaltende Freiraum einschließlich des Blaustein-Sees birgt ein enormes Potenzial für eine zukunftsfähige Entwicklung, insbesondere auf dem Gebiet der Naherholung und der Freizeitnutzung. In diesem Kontext ist die Entwicklung eines großzügigen, verbindenden Grünzuges Bördenlandschaft zwischen St. Jöris im Westen des Stadtgebietes, dem Blaustein-See sowie der verlegten Inde im Osten des Stadtgebietes zu sehen. Gleichzeitig bietet sich im regionalen Kontext eine Verknüpfung mit bestehenden bzw. geplanten Grünzügen nach Norden, Osten und Westen jenseits der Stadtgrenzen an.

Die Ergänzung der Freizeitlandschaft am Blaustein-See durch einen Golfplatz kann zur Entwicklung des Eschweiler Nordens zu einem regionalen Schwerpunkt für Erholung und Freizeit beitragen.

Bei dem Golfplatz handelt es sich um eine öffentliche 9-Loch Anlage mit einem umfangreichen Leistungsangebot. Neben dem 9-Loch-Golfplatz gibt es einen 3-Loch-Übungsplatz und eine Driving-Range mit ca. 50 Abschlagplätzen. Darüber hinaus soll ein professionelles Kurzspielzentrum entstehen. Die Driving-Range soll gleichzeitig das Clubhaus des Golfplatzes beherbergen.

3. Inhalt der Änderung

Das insgesamt ca. 102,4 ha große Änderungsgebiet gliedert sich in unterschiedliche Flächen, die im Flächennutzungsplan als

- Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Anlagen für Freizeit und Erholung“ (34,63 ha)
- Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Golfplatz“ (50,31 ha)
- Wald (15,8 ha)
- Fläche für die Landwirtschaft (1,66 ha)

dargestellt werden.

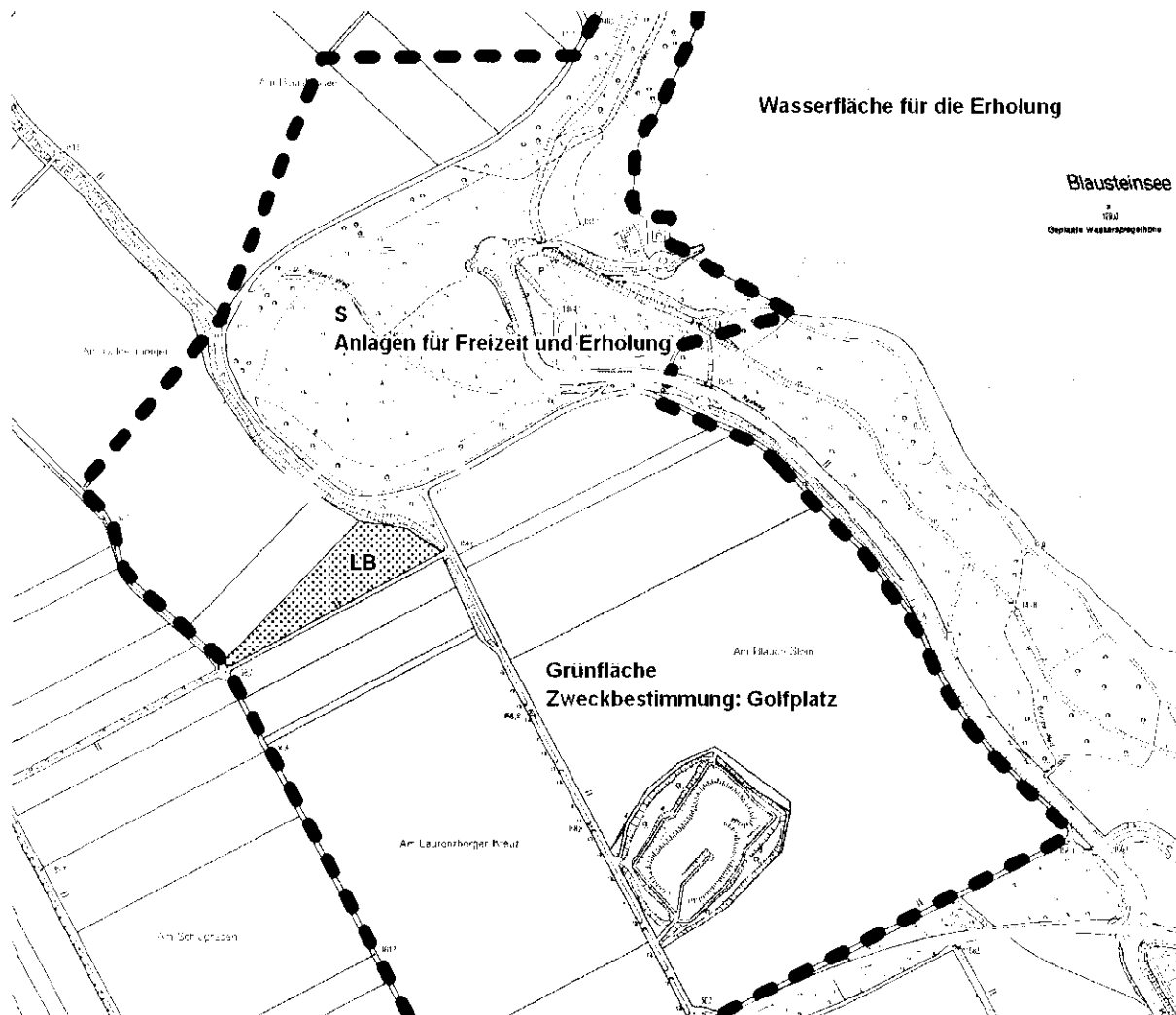
3.1 Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Anlagen für Freizeit und Erholung“

Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesene Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Anlagen für Freizeit und Erholung“ soll erweitert werden. Die Erweiterungsflächen im Südosten sollen der Freizeitnutzung und dem Golfsport dienende Einrichtungen aufnehmen.

Im Südwesten folgt die Erweiterungsfläche dem Verlauf des regionalen Grünzuges. Die Darstellung dieser Fläche soll künftige Ergänzungsangebote zu den am Blaustein-See angesiedelten Nutzungen ermöglichen.

Die uferbegleitende Erweiterung im Norden entspricht der bisher im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes vorgesehenen Darstellung.

Die Flächen werden über die Straße „Zum Blaustein-See“ erschlossen.



3.2 Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Golfplatz“

Im Rahmen dieses Änderungsverfahrens wird entsprechend § 5 (2) Nr. 5 BauGB eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Golfplatz“ dargestellt.

Die Lage des geplanten Golfplatzes wird aufgrund der Nähe zum Freizeit- und Erholungsschwerpunkt Blaustein-See positiv bewertet. Für den geplanten Golfplatz wird ein Gelände mit einer Größe von ca. 50,31 ha in Anspruch genommen.

3.3 Flächen für Abgrabungen

Die Darstellung einer ehemaligen Abbaukante des Braunkohletagbaus wird aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan übernommen: Gemäß § 5 (2) Nr. 8 BauGB werden die Flächen für Abgrabungen im Plangebiet dargestellt.

3.4 Wald

Gemäß § 5 (2) Nr. 9 b BauGB wird der Bereich der ehemaligen Deponie Dürwiß als Wald dargestellt. Die den Blaustein-See umgebende Waldfläche umschließt auch die Sonderbaufläche. Die Darstellung der Waldfläche wird nur im Süden im Anschlussbereich des Golfplatzes und in Richtung Westen zum regionalen Grünzug unterbrochen.

3.5 Kennzeichnungen

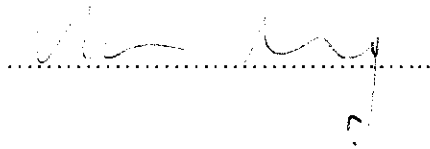
Die Waldfläche (Altdeponie Dürwiss) ist gem. § 5 (3) Nr. 3 BauGB gekennzeichnet als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.

Die Altdeponie wurde in den Jahren 2000/2001 durch ein qualifiziertes Oberflächenabdichtungssystem saniert, um das Auswaschen von Schadstoffen aus dem Deponiekörper zu unterbinden. Die im Umfeld der Altdeponie vorhandenen Grundwassermessstellen werden seit dieser Zeit überwacht.

4. Umweltprüfung

Im Rahmen dieser 86. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine Umweltprüfung durchgeführt, die die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen dieser Bauleitplanung beinhaltet. Der Umweltbericht, der das Ergebnis der Umweltprüfung darstellt, wird im weiteren Verfahren erstellt.

Eschweiler, den 11.07.2007

A handwritten signature in black ink, written over a horizontal dotted line. The signature is cursive and appears to be 'H. H. H.' followed by a vertical line and a small dot.

Golf am Blausteinsee

Bei dem geplanten Projekt handelt es sich um eine öffentliche 9 Loch Golfanlage mit einer integrierten Golfunterhaltungsanlage und einem umfassenden Leistungsangebot. Hierzu zählen:

- Schnupperkurse durch die angeschlossene Golfschule (Golffactory)
- Platzreifekurse durch die angeschlossene Golfschule (Golffactory)
- Spiel auf einer 9 (18 Loch spielbar durch doppelt angelegte Abschlüge und greens)
- Kurzspielangebote für alle, die Golfen ausprobieren möchten, bzw, keine Zeit für eine komplette Runde haben (Pay & Play)
- Großzügige Putting- und Chipping Bereiche auch für Nichtmitglieder
- Kindergolfplatz, betreut und als abgeschlossene Einheit (eine absolute Seltenheit im deutschen Golfsport)
- Diverse Mitgliedschaften
- Turniere
- uvm.

Neben dem 9-Loch-Golfplatz gibt es einen 3 und 6 Loch-Übungsplatz / Kurzspielbahnen und ein unkonventionelles Driving Range Konzept mit ca.50 Abschlagplätzen.

Darüber hinaus entsteht ein professionelles Kurzspielzentrum mit Putting-, Pitching- und Chipping-Greens, das vor allem Einsteigern, Gelegenheitsspielern und Schnuppergolfern den unkomplizierten Zugang zum Golf ermöglicht.

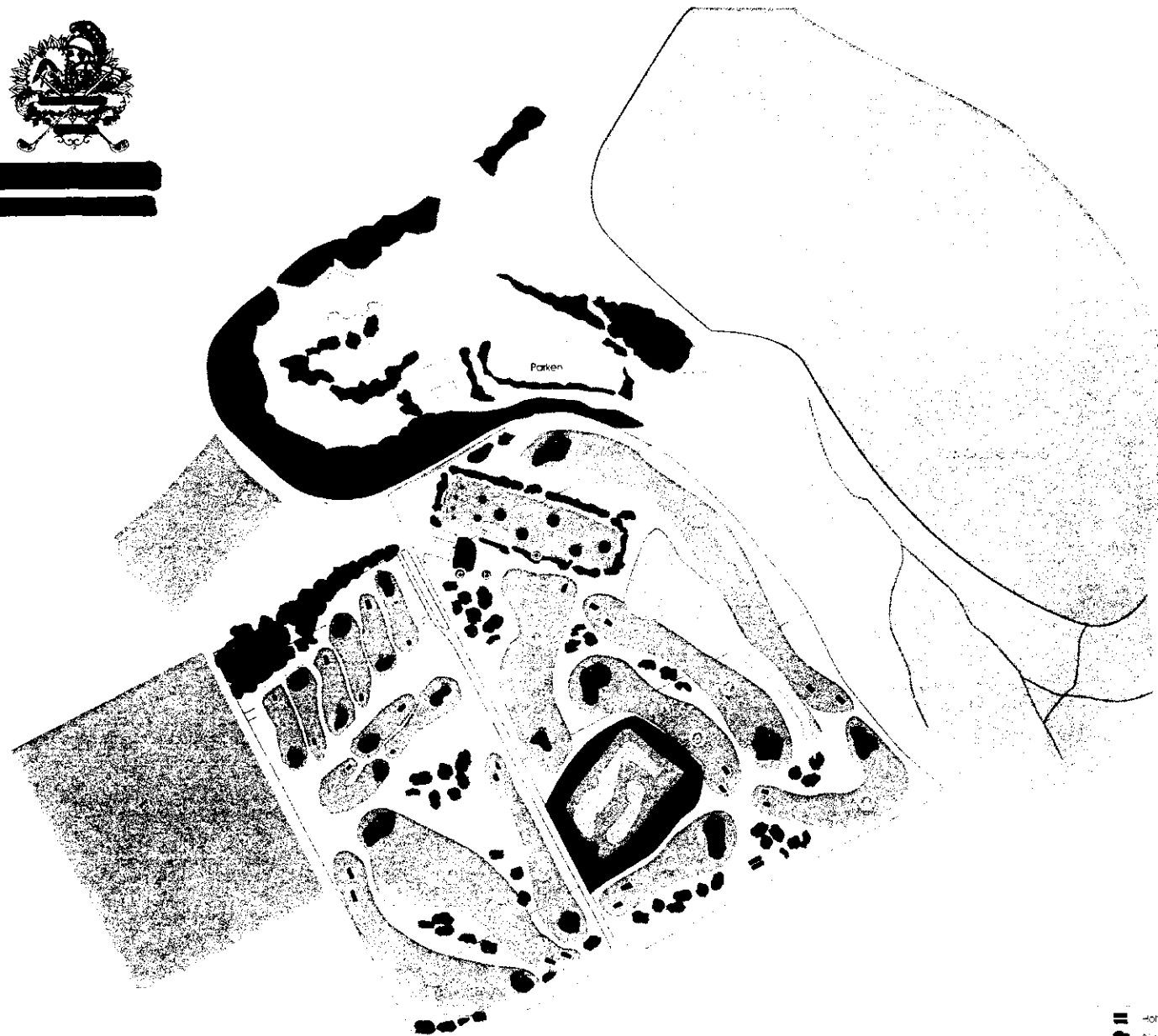
Rahmenangebote

Die Range wird gleichzeitig das Clubhaus des Golfclubs beherbergen. Dies ist von zentraler Bedeutung, da im Rangegebäude weitere Angebote angesiedelt werden, die somit auch den Golfclubmitgliedern immer präsent sind.

- Es wird ein verpachtetes **Restaurant** geben, das für Golfclubmitglieder Clubhaus Charakter hat aber auch Besucher / Nichtgolfer anspricht. Daran

angelehnt werden auf der Range im Lounge-Charakter Getränke und Snacks angeboten.

- Der **Proshop** ist für den Golfer unerlässlich und bietet auch dem Nichtgolfer die Möglichkeit, Golfutensilien zu erwerben.
- Darüber hinaus wird ein Beauty- und Relaxangebot, z.B. für Mütter, die ihre Kinder zum Training oder zu Kindergeburtstagen bringen, angeboten werden.
- Angebote für Kinder sind von zentraler Bedeutung und werden im Gesamtkonzept einen sehr großen Stellenwert haben (professioneller und hochklassiger Golfunterricht, auch in Zusammenarbeit mit ortsansässigen Schulen in Form von Sport AG's, Kinderbetreuung, Kinder- und Jugendcamps, usw.)
- Golfschule



0 m 160 m

- Holz-Unterstand
- Büsche / Bäume (inkl. Wasser)
- Sandbunker (inkl. Grünfläche)
- Abschlagsplätze
- Clubhaus / Range
- Kurzspielbahnen
- Poy & Ploy
- ① Driving Range (m. Computer-Technologie)
- ② Übungsbunker
- Chipping Area