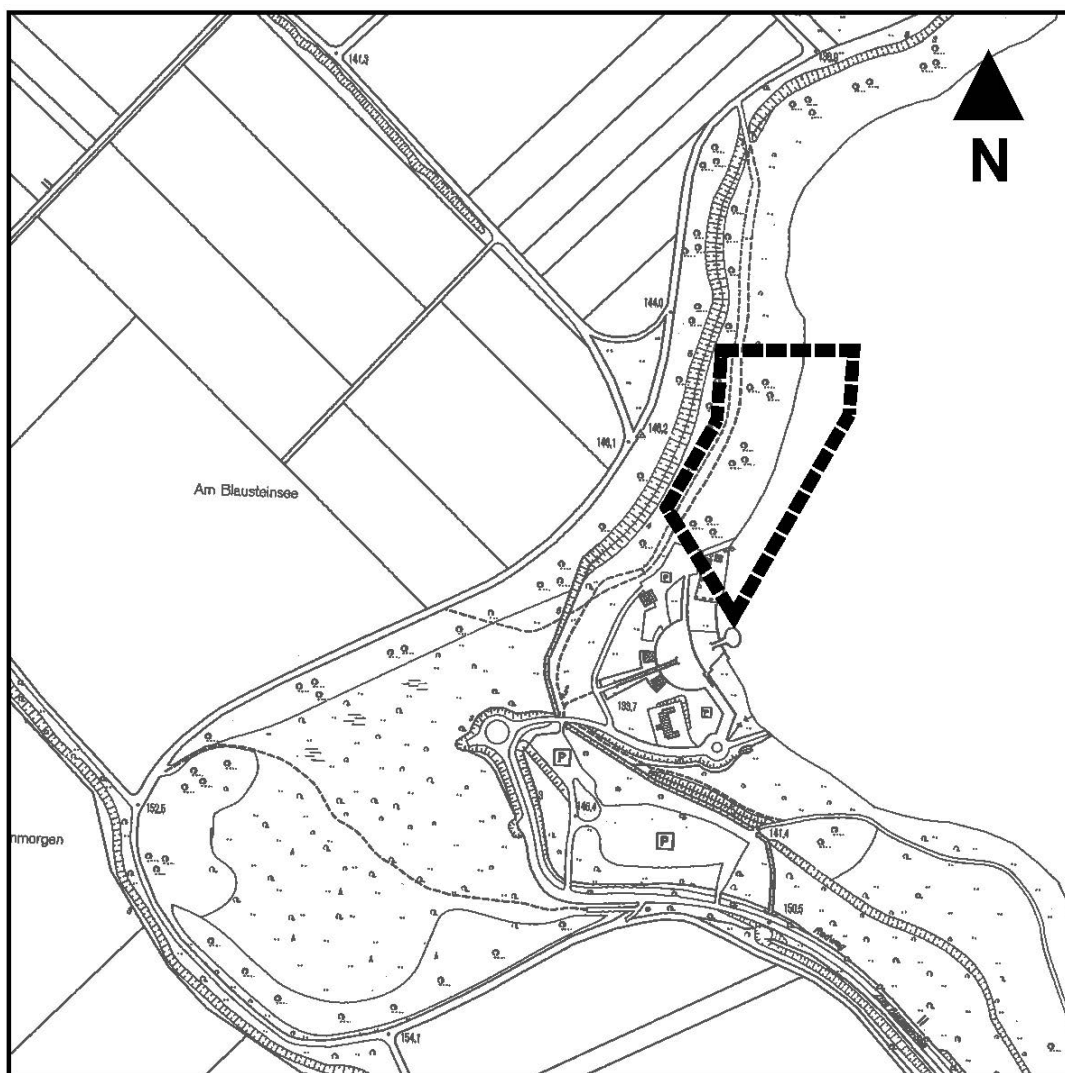




STADT ESCHWEILER

BEBAUUNGSPLAN 303 - ZUM BLAUSTEIN-SEE - NÖRDLICH SEEZENZENTRUM -

BEGRÜNDUNG

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

INHALT DER BEGRÜNDUNG

TEIL A ZIEL, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1 AUSGANGSSITUATION

- 1.1 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.2 Heutige Situation
- 1.3 Planungsanlass und Ziel
- 1.4 Übergeordnete Planungen und verbindliche Bauleitpläne
- 1.5 Bebauungsplanverfahren

2. STÄDTEBAULICHER ENTWURF

3. PLANUNGSINHALT

- 3.1 Art der baulichen Nutzung
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung
- 3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
- 3.4 Verkehrsflächen
- 3.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 3.6 Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 Bauordnung NRW

4. KENNZEICHNUNGEN

5. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS

- 5.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung
- 5.2 Verkehrliche Erschließung
- 5.3 Bodenordnende Maßnahmen

6. UMWELTPRÜFUNG

7. GUTACHTEN

8. STÄDTEBAULICHE DATEN

1 Ausgangssituation

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am westlichen Ufer des Blaustein-Sees nördlich des Freizeitentrums. Es umfasst einen ca. 70 m breiten Uferrandstreifen und im östlichen Teil einen ca. 40-50 m breiten Streifen der Seefläche. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung des Bebauungsplans zu entnehmen.

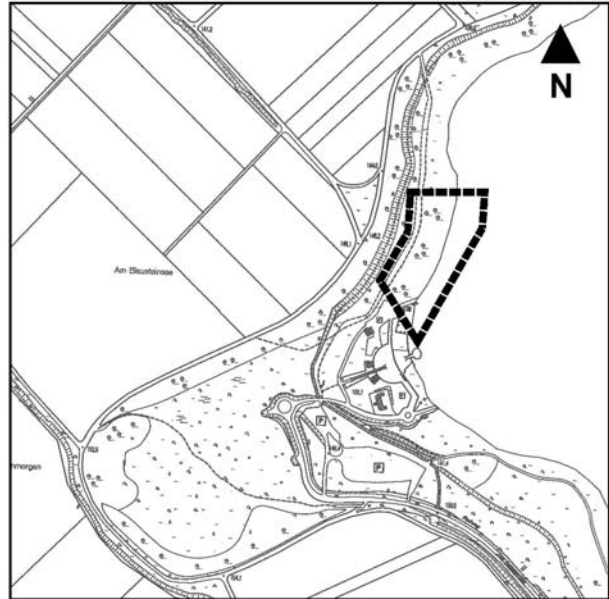


Abb. 1: Übersicht Geltungsbereich BP 303

1.2 Heutige Situation

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 23.300 qm am westlichen Ufer des Blaustein-Sees. Bei der östlichen Teilfläche handelt es sich um die Wasserfläche des Sees, der westliche Teil ist aktuell eine begrünte Uferrandzone, die von Wanderpfaden durchzogen ist. Im Norden grenzen die Flächen des Naturschutzgebietes „Nordöstlicher Blaustein-See“ an. Im südwestlichen Teil liegt eine Stellplatzfläche welche zum Gelände des Eschweiler Tauchclubs 1954 e.V. gehört. Südlich schließen sich die Seebühne und das Seezentrum mit den Informationsgebäuden und dem Gastronomiebetrieb an.



Abb. 2: Übersicht Luftbild mit Geltungsbereich BP 303

1.3 Planungsanlass und Ziel

Die indeland GmbH in Kooperation mit der Blaustein-See GmbH verfolgen die Projektidee einer ressourcen-, klima- und flächeneffizienten Ferienhausentwicklung am Blaustein-See als Modellprojekt für die nachhaltige touristische Entwicklung der zukünftigen Seen im Rheinischen Revier.

Am Westrand des Blaustein-Sees sollen auf einer Fläche von rund 6.400 m² (zzgl. Wasserfläche) 17 Kleinsthäuser und 4 Hausboote gebaut werden, die individuell vermietet werden sollen. Die gesamte Anlage soll naturnah, ressourceneffizient und der umgebenden Landschaft angepasst realisiert werden.

Zur Umsetzung des Vorhabens ist die Neuauftellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

1.4 Übergeordnete Planungen und verbindliche Bauleitpläne

Regionalplan, Stand 2003

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen wird der zentrale westliche Bereich des Blaustein-Sees als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) für zweckgebundene Nutzungen, hier: „Freizeiteinrichtungen“ dargestellt. Der Blaustein-See ist als Oberflächengewässer und die angrenzenden Flächen als Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche (AFAB) mit der Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und Landschaftsorientierten Erholung“ dargestellt.

Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 303 befindet sich zum großen Teil im Geltungsbereich des Landschaftsplanes VII - Eschweiler-Alsdorf -. Dieser setzt ein Landschaftsschutzgebiet (LSG Blaustein-See) mit der textlichen Festsetzung Nr. 2.2-3 fest. Nördlich direkt angrenzend befindet sich das Naturschutzgebiet „Nordöstlicher Blaustein-See (Nr. 2.1.2)“

Flächennutzungsplan, Stand 2009

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP 2009) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans 303 als „Sonderbaufläche: Anlagen für Freizeit und Erholung“ dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt, so dass eine Änderung des FNP hier nicht erforderlich ist.

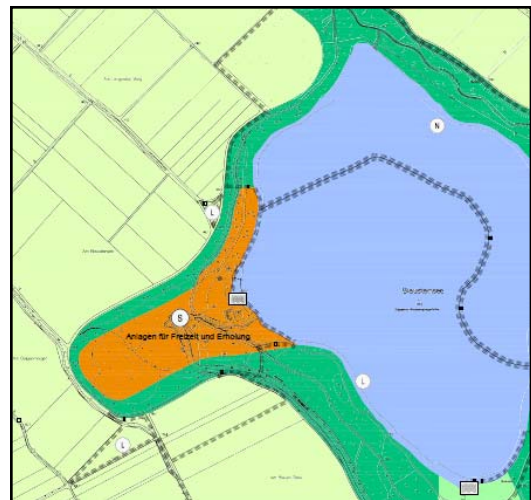


Abb. 3 : Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Bestehende verbindliche Bauleitpläne

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 303 existieren bisher keine Bebauungspläne. Das Plangebiet grenzt im Süden direkt an an die Plangrenze des Bebauungsplans 250 - Zum Blaustein-See -, rechtskräftig seit 21.01.2000, der dort ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Anlagen für Freizeit und Erholung“ festsetzt.

1.5 Bebauungsplanverfahren

Die Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

Am 22.11.2018 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 303 - Zum Blaustein-See - Nördlich Seezentrum - gefasst. Als nächster Verfahrensschritt schließt sich die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Unterrichtung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB an.

2. Städtebaulicher Entwurf

Ziel der vorliegenden Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Ferienhausbebauung am Blaustein-See zu schaffen. Bei der geplanten Errichtung der 17 Kleinsthäuser und 4 Hausboote wird das Konzept der „Tiny-Houses“ (kleine, funktionale, flächensparende und preiswerte – mobile oder semimobile - Kleinstwohnhäuser) verfolgt.

Dabei ist ein Angebot aus drei verschiedenen Hausgrößen vorgesehen:

Anzahl	Haustyp	Personen-anzahl	Größe	Maße l x b x h	Gewicht
1 x	„S“	2	22,2 qm	4,0x7,0x3,3	10-13 t
8 x	„M“	2	37,6 qm	4,0x11,5x3,3	15-21 t
2 x	„M“ als Hausboot	2	37,6 qm	4,0x11,5x3,3	15-21 t
8 x	„Ln“	3-4	49,8 qm	4,0x15,4x3,3	20-27 t
2 x	„Ln“ als Hausboot	3-4	49,8 qm	4,0x15,4x3,3	20-27 t

Ein innovatives Ver- und Entsorgungskonzept mit solarer Wärme- und Stromgewinnung, Wärme- und Kältenutzung aus Seewasser mittels Wärmepumpentechnik, Kleinstkläranlage und Regen- bzw. Seewasseraufbereitung sowie Wärme- und Stromspeicherung soll die Anlage vollkommen autark stellen, und somit unabhängig von einer aufwändigen Erschließung machen.

Beim Bau der Häuser sollen überwiegend nachwachsende Rohstoffe wie Holz oder Naturfasern und soweit möglich Recyclingbaustoffe zum Einsatz kommen. Die Häuser sollen variabel, je nach Nutzeranspruch mit geringem Aufwand veränderbar, wartungsarm und möglichst rezyklierbar bzw. wiederverwendbar ausgestaltet werden. Die Zubringerstraße sowie die innere Erschließung der Anlage, die komplett autofrei gestaltet werden soll, können durch ein versickerungsfähiges Pflaster bzw. eine natürliche Befestigung hergestellt werden.

3. PLANUNGSINHALT

3.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 10 und § 11 BauNVO)

Teilflächen im östlichen Plangebiet sollen als „Sondergebiet, die der Erholung dienen“ mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ festgesetzt werden. In Ergänzung zu den Anlagen für Freizeit und Erholung am Seezentrum des Blaustein-Sees soll hier nördlich angrenzend eine geringe Anzahl von Ferienhäuser zulässig sein, die auf Grund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet sind und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. In den Wasserflächen des Blaustein-Sees sollen „Sondergebiete für Steganlagen und schwimmende Häuser innerhalb von Wasserflächen“ festgesetzt werden. Genauere Festsetzungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 ff. BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen sollen im weiteren Verfahren nach der besonderen Eigenart des Gebietes und unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten festgesetzt werden.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baugrenzen umgrenzt, um einen Spielraum hinsichtlich der Bebaubarkeit der Flächen zu gewährleisten.

3.4 Verkehrsflächen

Bei den südlich angrenzenden Flächen des benachbarten Bebauungsplanes 250 handelt es sich um Sondergebietsflächen mit der Zweckbestimmung „Anlagen für Freizeit und Erholung“ des gleichen Grundstückseigentümers ohne dass bisher eine Verkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt wurde. Daher wird zurzeit auf eine Festsetzung verzichtet. Änderungen ergeben sich ggf. im weiteren Verfahren.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Diese Festsetzungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

3.6 Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 Bauordnung NRW

Hinsichtlich der Thematik der Verwendung von ressourcenschonenden Baumaterialien und der Einbindung der Gebäude in das Landschaftsbild werden ggf. Festsetzungen im weiteren Verfahren ergänzt.

4. KENNZEICHNUNGEN

Das gesamte Plangebiet liegt im Bereich der ehemaligen Tagebauflächen. Kennzeichnungen werden nach Maßgabe der beteiligten Behörden im weiteren Verfahren ergänzt.

5. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS

5.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

Konzepte zur Ver- und Entsorgung sowie zur Niederschlagswasserbeseitigung werden im weiteren Verfahren in Abstimmung mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange erarbeitet.

5.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine private Anbindung an das Seezentrum und von dort über die vorhandenen Straßen Zum Blaustein-See und die Erich-Berschkeit-Straße an den Kreisverkehr der L238/Alsdorfer Straße.

5.3 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen gemäß § 45 ff. BauGB behält sich die Stadt ggf. vor.

6. UMWELTPRÜFUNG

Im weiteren Verfahren werden eine Artenschutzprüfung, ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag und ein Eingriffs-/Ausgleichskonzept erstellt und im Umweltbericht dargestellt.

7. GUTACHTEN

Notwendige Gutachten werden im weiteren Verfahren erstellt.

8. STÄDTEBAULICHE DATEN

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 303 - Zum Blaustein-See - Nördlich Seezentrum - umfasst eine Fläche von ca. 23.300 qm. Die Aufteilung nach Nutzungsarten erfolgt im weiteren Verfahren.

Eschweiler, den 14.05.2019

gez. F. Schoop