

**Stadt Bergisch Gladbach**  
**Die Bürgermeisterin**

Federführender Fachbereich Grundstücksnutzung	Drucksachen-Nr. 330/1999	
	<input checked="" type="checkbox"/> Öffentlich	
	<input type="checkbox"/> Nicht öffentlich	
<b>Beschlussvorlage</b>		
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss	27.01.2000	Entscheidung

**Tagesordnungspunkt**

- Bebauungsplan Nr. 1491 - Paffrather Mühle -**  
**- Beschluss zur Aufstellung**  
**- Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung**  
**- Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

**Beschlussvorschlag**

- I.** Gemäß § 2 in Verbindung mit den §§ 8 ff Baugesetzbuch ist der Bebauungsplan  
**Nr. 1491 – Paffrather Mühle –**  
als verbindlicher Bauleitplan im Sinne von § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (qualifizierter Bebauungsplan) aufzustellen.
- Er umfasst im Wesentlichen das Gelände der Paffrather Mühle. Der Bebauungsplan setzt die genauen Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 Baugesetzbuch).
- II.** Der Planungsausschuss nimmt das Ergebnis der Bürgerbeteiligung zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans  
**Nr. 1491 – Paffrather Mühle –**  
fortzusetzen.
- III.** Der Bebauungsplan  
**Nr. 1491 – Paffrather Mühle –**  
ist unter Beifügung der Begründung gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 18.08.1999 für den Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 54/1 – Freizeitzentrum Paffrath – 1. Änderung die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Aushang beschlossen. Der Vorentwurf hing vom 08.10. bis 05.11.1999 im Rathaus Bensberg aus. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte parallel zum Aushang.

Gegenstand des Verfahrens war zum einen die Änderung der Nutzungsfestsetzung für die Paffrather Mühle und zum anderen die planungsrechtliche Sicherung eines Schießstandes auf dem Parkplatz des Kombibades. Die Verwaltung beabsichtigt, die beiden inhaltlich voneinander unabhängigen Vorhaben nunmehr auch formal in zwei verschiedenen Bebauungsplanverfahren weiterzuverfolgen. Das heißt, für den Bereich der Paffrather Mühle soll ein eigener Bebauungsplan Nr. 1491 – Paffrather Mühle – aufgestellt werden, während die planungsrechtliche Festsetzung des Schießstandes weiterhin als Bebauungsplanverfahren Nr. 54/1 – Freizeitzentrum Paffrath – 1. Änderung bearbeitet wird.

Während des Beteiligungsverfahrens gingen von Bürgern ein und von Trägern öffentlicher Belange sieben Schreiben ein. Sie enthalten keine für die Erstellung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 1491 – Paffrather Mühle – relevanten Anregungen. Die Einwendungen sind den Fraktionen in Kopie zugegangen. Sie können bei FB 6 Stadtplanung im Original eingesehen werden.

Auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 54/1 – Freizeitzentrum Paffrath – wurde 1991 für das Grundstück der Paffrather Mühle eine Baugenehmigung erteilt für Altenwohnungen sowie für einen Hotel- und Gaststättenbetrieb. Nach Erstellung des Rohbaus wurde das Projekt jedoch nicht weiterverfolgt. Städtebauliches Ziel der Stadt ist es, die unter Denkmalschutz stehenden Gebäudeteile der Paffrather Mühle und die übrigen, nicht fertig gestellten Baukörper einer Nutzung zuzuführen.

Das nunmehr vom Grundstückseigentümer beabsichtigte Nutzungskonzept sieht in der zweigeschossigen Anlage die Einrichtung eines Hotels vor mit einem öffentlich zugänglichen Restaurant. Im Dachgeschoss sind zwölf Apartments geplant. Die Hotelnutzung will der zukünftige Betreiber ergänzen durch ein Gesundheits-, Fitness- und Wellness-Zentrum in Verbindung mit einem sportmedizinischen Institut. Dieses Nutzungsgefüge ist auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht genehmigungsfähig (Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets bzw. einer Grünfläche mit Stellplätzen). Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1491 – Freizeitzentrum Paffrath – soll mit der Festsetzung eines Sondergebietes das für die Realisierung des Projektes erforderliche Planungsrecht geschaffen werden.

Mit der Festsetzung eines Sondergebietes wird eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 126 / 1491 – Paffrather Mühle – und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1491 – Paffrather Mühle – werden im Parallelverfahren durchgeführt.

Gemäß dem Konfliktvermeidungsgebot in der Bauleitplanung ist der durch die auf dem Gelände der Paffrather Mühle geplanten Nutzungen entstehende Bedarf an notwendigen Stellplätzen nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu decken und planungsrechtlich zu sichern. Dies geschieht mit der Festsetzung einer Fläche für die Anlage von Stellplätzen.

Nördlich und östlich der Fläche für die Anlage von Stellplätzen eine private Grünfläche festgesetzt. Sie dient der Eingrünung des Parkplatzes zur Vermeidung einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Zur Beurteilung der Umweltverträglichkeit der Planung wurde im Dezember 1999 eine Umweltverträglichkeitsprüfung erstellt. Sie stellt die Auswirkungen der Planung auf den Umwelt-Ist-Zustand dar.

Die 1991 genehmigten Baukörper wurden in der Folgezeit errichtet. Dies gilt nicht für den östlich anschließenden, ebenfalls auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 54/1 –Freizeitzentrum Paffrath – genehmigten Parkplatz. Dieser Bereich stellt sich heute als Brachfläche mit einer vielfältigen Schichtenstruktur dar. Bedingt durch punktuelle Bodenaufschüttungen im Rahmen der Baumaßnahmen an der Paffrather Mühle haben sich hier unterschiedliche Sukzessionsstadien der Vegetation entwickelt. Außerhalb der Aufschüttungen ist die Brachfläche von verschiedenen Gräsern und Gehölzen älterer Sukzessionsstadien geprägt. Der Fläche kommt insgesamt trotz des hohen Anteils an Allerweltsarten und der geringen Größe aufgrund des ausgeräumten Umfeldes (Rasenflächen der Parkanlage) eine hohe Bedeutung zu.

Der Bereich zwischen dem Nordflügel der Paffrather Mühle und dem angrenzenden Mühlenteich ist durch einen Erlenbestand und vereinzelte Gruppen von Rohrkolben geprägt.

Ein Ausgleich für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft ist nach § 1a BauGB nur dann erforderlich, wenn die Eingriffe nicht bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Der derzeit noch rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 54/1 – Freizeitzentrum Paffrath – setzt für das Gelände der Paffrather Mühle ein Allgemeines Wohngebiet und anschließend Stellplatzflächen fest. Gegenüber diesem bestehenden Planungsrecht ist auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1491 – Paffrather Mühle – kein zusätzlicher Eingriff zu erwarten. Nach § 1a BauGB sind folglich keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Gleichwohl sind bereits im Baugenehmigungsverfahren Auflagen gemacht worden, die zu Eingriffsminimierung führen (wasserdurchlässige Materialien für Stellplätze und Zufahrten) bzw. der ökologischen Aufwertung von Rasenflächen dienen (Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern). Der Bebauungsplan greift diese Auflagen in Form von Festsetzungen auf, um die Belange von Natur und Landschaft, insbesondere des Landschaftsbildes, ausreichend zu berücksichtigen, auch wenn formal keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

Bezüglich der Lärmimmissionen durch die der Paffrather Mühle benachbarten Tennis- und Sportplätze wurden in der im Januar 2000 erstellten Schalltechnischen Untersuchung leichte Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 errechnet. Festsetzungen zur Luftschalldämmung müssen jedoch im Bebauungsplanentwurf nicht getroffen werden.

Zur näheren Information zu den im Entwurf zum Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird auf die Ausführungen in der Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB verwiesen (s. Anlage).

#### **Anlagen**

- Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 1491 – Paffrather Mühle –
- Textliche Festsetzungen
- Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB