

Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin

Federführender Fachbereich Stadtentwicklung, Stadtplanung		Drucksachen-Nr. 306/2000
		☒ Öffentlich
		☐ Nicht öffentlich
Beschlussvorlage		
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss	25.05.2000	Beratung
Rat der Stadt Bergisch Gladbach		Entscheidung

Tagesordnungspunkt

**Änderung Nr. 126/1491 - Paffrather Mühle - des Flächennutzungsplanes
- Beschluss der Änderung**

Beschlussvorschlag

Gemäß § 2 des Baugesetzbuch wird die Änderung Nr. 126 / 1491 – Paffrather Mühle – des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Änderung ist ein Erläuterungsbericht beigelegt (§ 5 Abs. 5 BauGB).

Sachdarstellung / Begründung

Die Flächennutzungsplanänderung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 1491 – Paffrather Mühle - in der Zeit vom 06.04. bis einschließlich 08.05.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Bauleitplanverfahren wurden im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 27.03.2000 statt.

Während der Auslegungsfrist sind lediglich Anregungen zur Bebauungsplanänderung eingegangen. Die zur Bebauungsplanänderung eingegangenen Anregungen haben keine Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanänderung. Die Schreiben der Einwender liegen den Fraktionen in vollem Wortlaut vor.

Im Rahmen des Verfahrens gem. § 20 Abs. 1 Landesplanungsgesetz hat die Bezirksregierung Köln mit Schreiben vom 24.11.1999 bestätigt, dass die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepasst ist. Die von der Bezirksregierung vorgeschlagene Darstellung der beabsichtigten Zweckbestimmung wurde in den Plan aufgenommen.

Im weiteren Verfahren kann die Flächennutzungsplanänderung Nr. 126/1491 – Paffrather Mühle - beschlossen werden. Der Erläuterungsbericht gemäß § 5 Abs. 5 BauGB und eine Planverkleinerung der Änderung sind der Vorlage beigelegt.

Anlagen

- Verfahrensdaten
- Planverkleinerung
- Erläuterungsbericht

**Erläuterungsbericht gem. § 5 Abs. 5 BauGB
zur Änderung**

Nr. 126 / 1491 – Paffrather Mühle -

des Flächennutzungsplans

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 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.

Die nunmehr vom Grundstückseigentümer beabsichtigte Nutzung einer Ergänzung der Wohn- und Hotel-/Gaststättennutzung durch ein Gesundheits-, Fitness- und Wellness-Zentrum sowie ein sportmedizinisches Institut erfordert die Änderung des bestehenden Planungsrechts. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1491 – Freizeitzentrum Paffrath – erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB mit der Flächennutzungsplanänderung Nr. 126 / 1491 – Freizeitzentrum Paffrath –.

Die von der Änderung betroffene Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan zum Teil als Fläche für Gemeinbedarf und zum Teil als Grünfläche dargestellt. Die beabsichtigte Nutzung unterscheidet sich wesentlich von der allgemeinen Zweckbestimmung der übrigen Bauflächen bzw. Baugebiete. Die Grundstücksfläche der Paffrather Mühle soll daher im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Hotel/Gesundheitszentrum dargestellt werden.

Die Nutzung fügt sich in die von Freizeitnutzungen geprägte Umgebung ein. Im weitgehend unbebauten Nahbereich befinden sich u.a. ein Frei- und Hallenbad, Tennisanlagen, eine Minigolfanlage sowie eine größere Parkanlage im Übergang zu den westlich anschließenden Waldbereichen.

Die Flächennutzungsplanänderung ist den Zielen der Raumordnung angepasst. Die Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Baugesetzbuch erfolgt im Zuge des parallel geführten Bebauungsplanverfahrens.

Die Änderung wirkt sich wie folgt auf die Flächenbilanz aus:

Allgemeines Wohngebiet	- 0,3 ha
Grünflächen	- 0,2 ha
Sonderbaufläche	+ 0,5 ha

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach, 11. Mai 2000
In Vertretung

Kotulla
Erster Beigeordneter