

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

Federführender Fachbereich Stadtentwicklung, Stadtplanung		Drucksachen-Nr. 307/2000
		<input checked="" type="checkbox"/> Öffentlich
		<input type="checkbox"/> Nicht öffentlich
<b>Beschlussvorlage</b>		
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss	25.05.2000	Beratung
Rat der Stadt Bergisch Gladbach		Entscheidung

**Tagesordnungspunkt**

**Bebauungsplan Nr. 1491 - Paffrather Mühle**  
 - Beschlüsse zu Anregungen  
 - Beschluss als Satzung

**Beschlussvorschlag**

- I. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. 1491 – Paffrather Mühle – gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgetragene Anregungen der Einwender
- T 1 des Staatlichen Umweltamtes werden berücksichtigt,  
 T 2 der Rechtsrheinischen Gas- und Wasserversorgung AG werden zurückgewiesen.
- II. Der Bebauungsplan Nr. 1491 – Paffrather Mühle – wird gemäß § 10 BauGB und §§ 7 und 41 Gemeindeordnung NW als Satzung beschlossen zusammen mit der Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB.

## **Sachdarstellung / Begründung**

### **Zu I.**

Der Bebauungsplan Nr. 1491 – Paffrather Mühle – lag in der Zeit vom 06.04. bis 08.05.2000 öffentlich aus. Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung beteiligt.

Während der öffentlichen Auslegung wurden aus der Bürgerschaft keine Anregungen vorgebracht. Von Trägern öffentlicher Belange gingen vier Stellungnahmen ein, davon eine (StUA Köln) telefonisch.

Von Seiten des Rhein.-Berg. Kreises sowie des Landesoberbergamtes bestehen keine Bedenken gegen die Planung. Die Einwendungen des Staatlichen Umweltamtes und der Rechtsrhein. Gas- und Wasserversorgung AG werden im Folgenden in Kurzfassung dargestellt mit der Stellungnahme der Bürgermeisterin.

### **T 1 Staatliches Umweltamt Köln, vorab telefonisch am 08.05.2000**

#### **Kurzfassung**

- Bei der im Plangebiet zu beachtenden 18. BImSchV handelt es sich um Immissionsrichtwerte, die aus der Verordnung heraus direkt gelten. Diese Werte sind 0,5 m *vor dem Gebäude* einzuhalten. Das bedeutet, dass passiver Lärmschutz keine Auswirkungen hat. Er kann zwar festgesetzt werden, führt aber nicht zu einer Einhaltung der Richtwerte.
- Die bisherige Abwägung im B-Plan Paffrather Mühle ist nicht korrekt, weil die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV deutlich überschritten werden und zudem angeführt wird, dass ein passiver Lärmschutz mit Wärmeschutzverglasung etc. erreicht wird, was nur bei Verkehrslärm, nicht aber bei Sport- und Gewerbelärm in Anrechnung gebracht werden darf.

#### **Stellungnahme der Bürgermeisterin**

In Abstimmung mit dem Staatlichen Umweltamt entsprechen die für die Paffrather Mühle vorgesehenen Nutzungen dem Charakter eines Mischgebietes (Hotel- und Gaststättenbetrieb, Gesundheitszentrum, untergeordnete Wohnfunktion). Daher sollten bei der Beurteilung der Immissionsproblematik die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete gemäß der 18. BImSchV herangezogen werden und nicht wie in der Schalltechnischen Untersuchung vom Januar 2000 die Werte für Allgemeine Wohngebiete. Bei dieser Vorgehensweise werden die Immissionsrichtwerte nur noch sonn- und feiertags innerhalb der Ruhezeiten (13.00 Uhr bis 15.00 Uhr und 20.00 Uhr bis 22.00 Uhr) an den südlichen Fassade und der südlichen Hälfte der östlichen Fassade des Gebäudekomplexes der Paffrather Mühle um maximal 5 dB(A) überschritten. Diese geringfügigen Überschreitungen in nur wenigen Stunden pro Woche sind auf Grund der bestehenden Vorbelastung durch die bereits vorhandenen Tennisplätze zu vertreten. Die Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 1491 – Paffrather Mühle – wurde entsprechend geändert. Außerdem wurden die Ausführungen zum passiven Lärmschutz aus der Begründung herausgenommen.

### **T 2 Rechrheinische Gas- und Wasserversorgung AG, mit Schreiben vom 04.05.2000**

#### **Kurzfassung**

- „Es ist richtig, dass es zurzeit kein ordnungsbehördlich ausgewiesenes Wasserschutzgebiet für das von uns betriebene Wasserwerk Höhenhaus gibt.“ Mit einer Schutzgebietsausweisung ist jedoch in Kürze zu rechnen. Danach befindet sich der Bereich der Paffrather Mühle zukünftig in der Wasserschutzzone III B. Die Stadt wird aufgefordert, dies im Bebauungsplanverfahren – Paffrather Mühle – zu berücksichtigen.
- Es werden insbesondere Bedenken vorgebracht gegen die Festsetzung, dass Zufahrten und Stellplätze ausschließlich in wasserdurchlässigen Materialien zulässig sind. Dies widerspricht den Vorschriften in bestehenden Wasserschutzverordnungen, die für die Wasserschutzzone III B die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser nur über die belebte Bodenschicht zulassen (30 cm mächtig), damit Schadstoffe zurückgehalten werden.
- Das Grundwasser – und damit das gewonnene Trinkwasser – ist nachhaltig vor dem Eintrag wassergefährdender Stoffe zu schützen. Bei Parkplätzen mit über 20 Stellplätzen kommt daher nur das Fassen und Ableiten des Niederschlagswassers in die Kanalisation in Frage.
- Auch für das Versickern von Dachflächenwasser wird die Ableitung über eine 30 cm starke belebte Bodenzone gefordert.
- Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Mutzbach bzw. in den Mühlenteich führt dazu, dass möglicherweise verunreinigtes Parkplatz-Abwasser näher an die Wassergewinnungsanlage des Wasserwerkes Höhenhaus herangeleitet wird.
- Nach dem Runderlass des MURL zur Niederschlagswasserbeseitigung vom 18.05.1998 müssen Wassergewinnungsgebiete bei der Versickerung auch beachtet werden, wenn sie noch nicht förmlich unter Schutz gestellt sind.

### **Stellungnahme der Bürgermeisterin**

Weder das Staatliche Umweltamt noch die Untere Wasserbehörde des Rhein.-Berg. Kreises haben sich im Rahmen der Trägerbeteiligung zum Thema des zukünftigen Wasserschutzgebietes bzw. zur Festsetzung von wasserdurchlässigen Materialien für Stellplatzanlagen geäußert. Entsprechend wurden keine Bedenken seitens dieser Behörden gegen die Planung vorgebracht.

Die erforderliche Befreiung vom Landschaftsschutz wurde 1991 vom Oberkreisdirektor – Untere Landschaftsbehörde – nur unter der Auflage erteilt, dass die Befestigung der Parkplatzfläche in wasserdurchlässiger Form vorgenommen wird. Diese Auflage wurde in der weiterhin gültigen Baugenehmigung für den Gesamtkomplex Paffrather Mühle von 1991 als Nebenbestimmung aufgenommen. Für die Ableitung des Niederschlagswassers liegt zudem eine Einleiterlaubnis in den Mutzbach vor.

Die Wasserschutzverordnung zur Gewinnungsanlage Höhenhaus ist erst im Aufstellungsverfahren. Sofern sie zur Rechtskraft gelangt, muss sie in zukünftigen Baugenehmigungsverfahren beachtet werden. Das heißt, die Untere Wasserbehörde wird dann in das Verfahren eingebunden.

Sobald die Wasserschutzverordnung rechtskräftig ist, können auch bereits bestehende Einleiterlaubnisse an die neue Rechtslage angepasst werden. Das könnte im Fall der Paffrather Mühle bedeuten, dass die Einleiterlaubnis mit nachträglichen Auflagen versehen wird wie z.B., dass Dachflächenwasser und der Überlauf des Parkplatzes vor Einleitung in den Mutzbach einer Vorbehandlung zu unterziehen sind.

Über den Eintrag von Schadstoffen in den Boden und das Grundwasser auf Parkplätzen mit versickerungsfähigem Belag gibt es in Fachkreisen unterschiedliche Auffassungen. Seitens der Verwaltung wird die potentielle Gefährdung des an der 5 km entfernten Wassergewinnungsanlage Höhenhaus ankommenden Wassers als äußerst gering eingestuft.

Die Verwaltung bezieht sich *nach Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde* des Kreises auf die gültige Baugenehmigung (mit der Nebenbestimmung einer wasserdurchlässigen Parkplatzdecke)

und die Einleiterlaubnis in den Mutzbach und schlägt vor, die Festsetzung über die Wasserdurchlässigkeit der Stellplatzflächen nicht aus dem Bebauungsplan herauszunehmen.

Kopien der eingegangenen Anregungen sind den Fraktionen in vollem Wortlaut zugegangen. Die Originale können bei Fachbereich 6, Stadtplanung, eingesehen werden.

## **Zu II.**

Nach Abwägung aller eingegangenen Anregungen kann der Bebauungsplan Nr. 1491 – Paffrather Mühle - als Satzung beschlossen werden.

Eine Verkleinerung des Bebauungsplans, die Textlichen Festsetzungen sowie die Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB sind der Vorlage beigelegt.

### **Anlagen**

- Verfahrensdaten
- Entwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6546 – An der Wasserdelle –
- Textliche Festsetzungen
- Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

## **Bebauungsplan Nr. 1491 – Paffrather Mühle –**

### **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### **Sondergebiet gem. § 11 BauNVO**

- 1.1 Im Sondergebiet „Hotel / Gesundheitszentrum“ sind zulässig:
- Nutzungen im Zusammenhang mit einem Hotelbetrieb mit Innen- und Außengastronomie
  - Nutzungen im Bereich Gesundheit, Fitness, Wellness und Sportmedizin
  - Wohnungen, sofern sie der Hauptnutzung „Hotel / Gesundheitszentrum“ untergeordnet sind

- 1.2 Im Sondergebiet „Hotel / Gesundheitszentrum“ sind Vergnügungsstätten generell nicht zulässig.

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zufahrten und Stellplätze auf der dafür festgesetzten Fläche sind ausschließlich in wasserdurchlässigen Materialien zulässig.

#### **3. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

- 3.1 Auf der nördlichen der im Plan festgesetzten privaten Grünflächen sind standortgerechte mindestens 30 Bäume sowie Sträucher gemäß der beigefügten Pflanzliste A anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- 3.2 Auf der für die Anlage von Stellplätzen festgesetzten Fläche sind mindestens 6 Bäume gemäß der beigefügten Pflanzliste A anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

4.  
(§ 86 Abs. 4 BauO NW)

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

#### **Gestaltung baulicher Anlagen**

Für Hauptgebäude sind ausschließlich Dächer mit geneigten Dachflächen zulässig.

#### **5. Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

Baumschutzsatzung der Stadt Bergisch Gladbach in der z.Zt. geltenden Fassung; beschlossen aufgrund § 45 Landschaftsgesetz NW (LG NW)

#### **6. Hinweise**

- 6.1 Sind in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes mehrere unterschiedliche lineare Signaturen der Planzeichenverordnung unmittelbar parallel nebeneinander ohne Vermaßung ei-

nes zwischenliegenden Abstandes gezeichnet, so fallen sie als Festsetzung in einer Linie zusammen.

6.2 Die Pflanzliste A ist Bestandteil des Textteiles.

### **Pflanzliste A**

Bäume und Sträucher aus standortgerechten, heimischen Sträuchern

(Auswahl)

Feldahorn

*Acer capestre*

Spitzahorn

*Acer platanoides*

Stieleiche

*Quercus Robus*

Eberesche

*Sorbus Aucuparia*

Haselnuß

*Corylus avellana*

Roter Hartriegel

*Cornus sanguinea*

Pfaffenhütchen

*Euonymus europaea*

Hainbuche

*Carpinus betulus*

Kornelkirsche

*Cornus mas*

Heckenkirsche

*Lonicera xylosteum*

Faulbaum

*Rhamnus frangula*

# **BEGRÜNDUNG**

**zum Bebauungsplan  
Nr. 1491 – Paffrather Mühle -  
(gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)**

## **GLIEDERUNG**

### **1. Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung**

### **2. Räumlicher Geltungsbereich**

### **3. Planungsrechtliche Situation / Vorgaben übergeordneter Planungen**

### **4. Städtebauliche Konzeption**

#### **4.1 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB**

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

4.1.3 Flächen für die Anlage von Stellplätzen

4.1.4 Verkehrsflächen

4.1.5 Grünflächen

**4.1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

4.1.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

#### **4.2 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 86 BauO NW**

#### **4.3 Nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 6 BauGB**

### **5. Umweltverträglichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

#### **5.1 Belange von Natur und Landschaft**

5.1.1 Landschaftsschutz

5.1.2 Eingriffsregelung

5.1.3 Wasserhaushalt

#### **5.2 Lärmschutz**

#### **5.3 Altlasten**

### **6. Ver- und Entsorgung**

### **7. Umsetzung des Bebauungsplans / Kosten**

## **1. Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung**

Der historische Mühlenhof der Paffrather Mühle, der bis in die 80er Jahre bewirtschaftet wurde, verkam in den folgenden Jahren zur Bauruine. Der Hof wurde von der Stadt gekauft, ausgeschrieben und wieder veräußert. 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 fertiggestellten Baukörper einer Nutzung zuzuführen.

Die nunmehr vom Grundstückseigentümer beabsichtigte Nutzung einer Ergänzung der Wohn- bzw. Hotel- und Gaststättennutzung durch ein Gesundheits-, Fitness- und Wellness-Zentrum sowie ein sportmedizinisches Institut 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.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich schließt an den südlich angrenzenden Bereich des Bebauungsplans Nr. 1523 / 1 – Dellbrücker Straße – an und umfasst im Wesentlichen das Grundstück der Paffrather Mühle. Der Geltungsbereich ist durch die entsprechende Signatur im Plan eindeutig festgesetzt.

## **3. Planungsrechtliche Situation / Vorgaben übergeordneter Planungen**

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans im westlichen Teil als Wohnbaufläche (W), im östlichen Teil als Grünfläche dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 1491 – Paffrather Mühle – überlagert einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 54/1 – Freizeitzentrum Paffrath –, der in seinen Festsetzungen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Die Grundstücksfläche der Paffrather Mühle wird jedoch im Bebauungsplan Nr. 1491 als Sondergebiet festgesetzt. Damit 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.

## **4. Städtebauliche Konzeption**

Die Grundstücksfläche der Paffrather Mühle beträgt etwa 0,5 ha. Es ist auf Grund einer Baugenehmigung von 1991 zur Hälfte bebaut. Der südliche Gebäudetrakt ist Teil der ursprünglichen Mühlenanlage und steht unter Denkmalschutz. Die ergänzende Bebauung erfolgte in enger Abstimmung mit der Denkmalpflege und nimmt die Form der ehemaligen Mühlenanlage auf. Nachdem das Gelände jahrelang brachgelegen hat, sollen die vorhandenen Rohbauten nunmehr fertiggestellt und zusammen mit dem Baudenkmal einer Nutzung zugeführt werden. Ziel des Bebauungsplans ist die dafür notwendige Schaffung von Planungsrecht für die vom Grundstückseigentümer beabsichtigte Nutzung.

Das Nutzungskonzept sieht in der zweigeschossigen Anlage die Einrichtung eines Hotels vor mit einem öffentlich zugänglichen Restaurant. Im Dachgeschoss sind zwölf Appartements geplant. Die Hotelnutzung will der zukünftige Betreiber ergänzen durch ein Gesundheits-, Fitness- und Well-

ness-Zentrum in Verbindung mit einem sportmedizinischen Institut und den Schwerpunkten Sporttraumatologie, Rehabilitation, Regeneration, Leistungssteigerung, Sporttraining, Fitness-/ Aerobic-Komplex und Beauty-Farm.

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. Diese Sport- und Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung sollen nach dem Konzept des Betreibers in Ergänzung der im Gebäude angebotenen Leistungen genutzt werden.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Franz-Heider-Straße.

#### **4.1 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB**

##### **4.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Das beabsichtigte Nutzungskonzept aus Hotel-/ Restaurationsbetrieb, Gesundheits-, Fitness- und Wellnesszentrum sowie Wohnen in einem weitgehend unbebauten Nahbereich unterscheidet sich wesentlich von der allgemeinen Zweckbestimmung der übrigen Baugebiete. Das Grundstück der Paffrather Mühle wird daher überwiegend als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hotel / Gesundheitszentrum“ festgesetzt.

Die Festsetzung der Art der Nutzung für das Sondergebiet orientiert sich an dem im vorliegenden Bauantrag formulierten Konzept. Die bereits nach bisherigem Planungsrecht (Bebauungsplan Nr. 54/1 – Freizeitzentrum Paffrather Mühle –) zulässigen und genehmigten Nutzungen Wohnen und Hotel-/ Restaurationsbetrieb werden ergänzt durch Nutzungen im Bereich Gesundheit, Fitness, Wellness und Sportmedizin. Darunter fallen klinische Nutzungen (ärztliche Behandlung, Krankengymnastik, Rehabilitation, Regeneration etc.), gesundheitsfördernde Anwendungen (wie Sport- und Fitnesstraining, Aerobic, Saunen) sowie verwandte Nutzungen.

Zur Wahrung des Gebietscharakters eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Hotel / Gesundheitszentrum“ wird festgesetzt, dass die Wohnnutzung der Hauptnutzung untergeordnet sein muss.

Vergnügungsstätten werden im Sondergebiet ausgeschlossen, da sie in der parkartigen Umgebung und in der Nähe reiner Wohnbebauung städtebaulich nicht verträglich wären.

##### **4.1.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen**

Die im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze umfasst die vorhandenen Baukörper des Komplexes Paffrather Mühle. Geringfügige Erweiterungen des Bestandes sowie Windfänge o.ä. sind innerhalb der Baugrenze möglich. Eine zusätzliche Differenzierung der Baumasse durch eine den Innenhof als nicht überbaubare Grundstücksfläche festsetzende Baugrenze ist städtebaulich nicht erforderlich. Zur Sicherung eines ausreichend dimensionierten Innenhofes reichen die Vorschriften des Denkmalschutzes und des Bauordnungsrechtes aus.

Der vorhandene Gebäudekomplex besteht nach Abstimmung mit der Denkmalpflege im Baugenehmigungsverfahren aus zweigeschossigen Baukörpern mit Satteldach. Der Bebauungsplan setzt maximale Trauf- und Firsthöhen fest, um den heutigen Bestand planungsrechtlich zu sichern, eine Erhöhung der Gebäude aber mit Rücksicht auf das Baudenkmal auszuschließen.

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, der First- und Traufhöhe und einer Fläche für die Anlage von Stellplätzen ist die bauliche Ausnutzung des festgesetzten Sondergebietes ausreichend bestimmt, so dass auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl oder der zulässigen Größe der Grundflächen baulicher Anlagen verzichtet werden kann.

#### **4.1.3 Flächen für die Anlage von Stellplätzen**

**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. Um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren, ist die Anlage der Stellplätze und ihrer Zufahrten ausschließlich in wasserdurchlässigen Materialien zulässig.**

#### **4.1.4 Verkehrsflächen**

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Franz-Heider-Straße und einen davon abzweigenden Erschließungsstich zur Paffrather Mühle. Soweit diese Straßen innerhalb des Plangebietes liegen, setzt der Bebauungsplan Verkehrsflächen entsprechend ihrem Ausbau fest. Als Erschließungsstraße für den nördlich gelegenen Parkplatz des Kombibades ist die Franz-Heider-Straße geeignet, den zu erwartenden Mehrverkehr aufzunehmen. Wendemöglichkeiten bestehen im Bereich der T-Kreuzung mit dem Erschließungsstich zur Paffrather Mühle sowie auf dem Kombibad-Parkplatz.

#### **4.1.5 Grünflächen**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans schließt an den südlich angrenzenden Bereich des Bebauungsplans Nr. 1523 / 1 – Dellbrücker Straße – an. Dessen Festsetzungen einer öffentlichen und einer privaten Grünfläche (Tennisanlage) werden fortgesetzt bis zu der bestehenden Verkehrsfläche südlich der Paffrather Mühle.

Östlich des Grundstücks Paffrather Mühle ist eine Teilfläche der Parkanlage Freizeitzentrum Paffrath als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

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

#### **4.1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Zufahrten und Stellplätze auf der dafür festgesetzten Fläche sind ausschließlich in wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Diese Festsetzung dient der Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft.

#### **4.1.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Die im Bebauungsplan festgesetzte Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern dient der Minimierung des zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft sowie der Be- und Eingrünung des geplanten Parkplatzes zur Vermeidung einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Die als Bestandteil des Textteiles beigefügte Pflanzliste ist als Auswahlkatalog anzusehen. Unter Berücksichtigung standortgerechter Arten wird hiermit den Grundstückseigentümern ein individueller Gestaltungsspielraum gegeben.

#### **4.2 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 86 BauO NW**

Ziel der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, im Hinblick auf das Erscheinungsbild einen gestalterischen Rahmen vorzugeben, der die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ergänzt. Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet das geneigte Dach fest zur Wahrung eines einheitlichen, homogenen Erscheinungsbildes des Gebäudekomplexes Paffrather Mühle. Wie das geneigte Dach, so orientiert sich auch die Festsetzung der Firstrichtung an der Dachlandschaft des vorhandenen Baudenkmals.

#### **4.3 Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB**

Der unter Denkmalschutz stehende Teil des Gebäudekomplexes Paffrather Mühle ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Ebenfalls nachrichtlich übernommen wurde die als Bodendenkmal eingetragene so genannte „Mühlenstraße“, eine Bruchsteinmauer, über die die Wasserzuführung zum Mühlrad lief.

Das Plangebiet liegt im Bereich der Landschaftsschutzgebietsverordnung vom 22.07.1985 des Rheinisch-Bergischen Kreises.

### **5. Umweltverträglichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

#### **5.1 Belange von Natur und Landschaft**

##### **5.1.1 Landschaftsschutz**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans unterliegt dem Landschaftsschutz. Für das 1991 genehmigte Bauvorhaben Paffrather Mühle wurde von der Unteren Landschaftsbehörde eine Befreiung vom Landschaftsschutz erteilt. Entsprechende Auflagen sind als Nebenbestimmungen in die Baugenehmigung eingeflossen und spiegeln sich zum Teil in den Festsetzungen des Bebauungsplans wider.

##### **5.1.2 Eingriffsregelung**

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 Folge 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.

### **5.1.3 Wasserhaushalt**

Im Plangebiet kommen keine Fließ- oder Stillgewässer vor. Direkt angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine Teichanlage. Der Abstand des geplanten Parkplatzes ist gemäß UVP mit 10 m ausreichend dimensioniert. Das Plangebiet liegt derzeit nicht in einer Wasserschutzzone.

Der Boden im Plangebiet weist eine mittlere bis geringe Wasserdurchlässigkeit auf bei mittlerer bis starker Staunässe. Das Grundwasser steht bis 0,7 m unter Flur an. Eine Vernässung des Bodens macht sich insbesondere im Bereich der Paffrather Mühle und der anschließenden Teichanlage bemerkbar.

Bei Erschließung neuer Bauflächen gilt auf Grund der Regelung des § 51a Landeswassergesetz seit dem 01.01.1996 der Vorrang der ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung. Die Baugenehmigung für die Paffrather Mühle und den dazugehörigen Parkplatz wurde bereits 1991 erteilt. Für die Beseitigung des Regenwassers wurden dabei folgende Regelungen getroffen. Das Niederschlagswasser aus dem westlichen Teil des Grundstücks (Gebäudekomplex) wird in den verrohrten Mutzbach eingeleitet, der wiederum in die Teichanlage mündet. Eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung in den Mutzbach liegt vor. Das auf dem Parkplatz anfallende Regenwasser wird über wasserdurchlässige Materialien versickert, soweit dies auf Grund der oben beschriebenen Bodenverhältnisse möglich ist. Eine Notableitung (Überlauf) in den Mutzbach ist über die Einleitungserlaubnis abgedeckt.

## **5.2 Lärmschutz**

Für das Plangebiet wurde im Januar 2000 eine Schalltechnischen Untersuchung erstellt, ergänzt um eine Stellungnahme vom Mai 2000. Gegenstand der Untersuchung waren die Lärmeinwirkungen der südlich und südöstlich der Paffrather Mühle gelegenen Tennis- und Sportplätze auf das Plangebiet und dessen vorgesehene Nutzung. Der Straßenverkehrslärm wurde nicht untersucht, da die

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 1494/2 – Auf'm Büchel – an der Paffrather Mühle keine Überschreitungen der Orientierungswerte ergeben hat.

Der geplanten Mischnutzung aus Hotel- und Gaststättenbetrieb, Gesundheitszentrum und untergeordneter Wohnnutzung im Komplex der Paffrather Mühle wurden die Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes zugeordnet. Die auf das Untersuchungsgebiet einwirkenden Sportstätten werden ausschließlich tagsüber (innerhalb der Zeit von 8.00 bis 22.00 Uhr) genutzt, so dass nur die Tagzeiträume betrachtet werden (DIN 18005: 60 dB(A), 18. BImSchV: außerhalb der Ruhezeit 60 dB(A), innerhalb der Ruhezeit 55 dB(A)).

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die der Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete eingehalten werden. Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV werden sonn- und feiertags, innerhalb der Ruhezeiten (13.00 Uhr bis 15.00 Uhr und 20.00 Uhr bis 22.00 Uhr) an den südlichen Fassade und der südlichen Hälfte der östlichen Fassade des Gebäudekomplexes der Paffrather Mühle um maximal 5 dB(A) überschritten. Diese geringfügigen Überschreitungen in nur wenigen Stunden pro Woche sind auf Grund der bestehenden Vorbelastung durch die bereits vorhandenen Tennisplätze zu vertreten.

### **5.3 Altlasten**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind im städtischen Altlastenkataster keine Altlastenverdachtsflächen registriert.

## **6. Ver- und Entsorgung**

**Die Ver- und Entsorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt durch Anschluss an das städtische Versorgungsnetz.**

**Die Abwasserkanalisation ist über das bestehende städtische Kanalnetz an die Kläranlage Beningsfeld angeschlossen. Für die Schmutzwasserkanalisation besteht Anschlusszwang. Zur Niederschlagswasserbeseitigung s.o..**

## **7. Umsetzung des Bebauungsplans / Kosten**

Die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen sind vor Ort bereits vorhanden. Alle Maßnahmen auf dem Gelände der Paffrather Mühle obliegen dem Grundstückseigentümer. Es entstehen der Stadt folglich keine Kosten durch den Bebauungsplan.

Aufgestellt:  
Bergisch Gladbach, 11. Mai 2000  
In Vertretung

Kotulla  
Erster Beigeordneter