

Begründung

Bebauungsplan Nr. 155
Erftstadt-Gymnich
Naturparkzentrum Gymnicher Mühle

- BEGRÜNDUNG -

(Stand: 03.03.2010)

Inhaltsübersicht

- 1. Ausgangslage**
- 2. Planungszielsetzung**
- 3. Plangebietsbeschreibung**
- 4. Planungsvorgaben**
- 5. Ver- und Entsorgung**
- 6. Festsetzungen gem. § 9 Abs.1 BauGB**
 - 6.1 Art der baulichen Nutzung
 - 6.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3 Überbaubare Grundstücksfläche / Baulinie / Baugrenze
 - 6.4 Verkehrsflächen
 - 6.5 Grünflächen
 - 6.5.1 Naturerlebnisraum
 - 6.5.2 Wassererlebnispark
 - 6.5.3 Bauerngarten
 - 6.5.4 Freizeitwiese
 - 6.6 Wasserflächen
 - 6.8 Flächen m. Bindung f. Bepflanzu. u. f. d. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. sonst. Bepflanzu.
 - 6.9 Bodenbefestigung
- 7. Umweltbericht**
- 8. Kennzeichnungen (gem. § 9 Abs. 5 BauGB)**
 - 8.1 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Maßnahmen erforderlich sind
 - 8.2 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind
- 9. Nachrichtliche Übernahmen (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)**
 - 9.1 Baudenkmale
 - 9.2 Landschaftsschutzgebiet / Geschützter Landschaftsbestandteil
 - 9.3 Überschwemmungsgebiet
 - 9.4 Lärmschutzzone C
- 10. Hinweise**
 - 10.1 Belange der Bodendenkmalpflege
 - 10.2 Belange des Kampfmittelräumdienstes
- 11. Flächenbilanz**
- 12. Bodenordnung, Durchführungskosten**

Anlagen:

- * Artenschutzbeitrag

1. Ausgangslage

Der Beschluss des Rates der Stadt Erftstadt über die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte am 19.12.2006. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) fand in der Zeit vom 07.08.2006 bis 08.09.2006 statt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer einwöchigen Offenlage erfolgte vom 06.11.2006 bis einschließlich 13.11.2006. Die erste Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 18.01.2007 bis 17.02.2007. Die zweite Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, die aufgrund der umfassenden Ergänzungen nach der ersten Offenlage durchgeführt wurde erfolgte in der Zeit vom 26.04.2010 bis 25.05.2010.

2. Planungszielsetzung

Mit dem Bebauungsplan (BP) Nr. 155 soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung der vom Mühlenverband Rhein-Erft-Rur e.V. in der historischen Gymnicher Mühle geplanten Naturparkzentrums mit den Informationsschwerpunkten Wasser und Gewässer sowie Natur und Landwirtschaft geschaffen werden.

Das Projekt Naturparkzentrum Gymnicher Mühle ist eingebunden in eine Reihe großflächiger Naturschutzprojekte entlang der Erft, welche anknüpfend an die alte Kulturlandschaft der Erftaue im Rahmen der Realisierung eines Naturerlebnisgebietes innerhalb des Konzeptes RegioGrün Rhein-Erft einen Projektschwerpunkt für die Regionale 2010 bildet.

Im Naturparkzentrum sind u.a. folgende Nutzungen vorgesehen:

- die Wiederinbetriebnahme des historischen Mühlenzimmers (mit Museumscharakter)
- der Betrieb einer historischen Bäckerei (mit Demonstration / Erlebnisbäckerei)
- der Betrieb einer Gastronomie mit Küchenbereich bzw. -zelle, einschließlich Personalräume und sanitärer Anlagen
- ein Dokumentationszentrum
- Büro- und Verwaltungsräume für den Mühlenverband Rhein-Erft-Ruhr e. V.
- eine Informations-, Ausstellungs- und Veranstaltungsfläche mit Bezug zur Mühle, Wasser, Natur und erneuerbare Energie
- Verkauf von im Naturparkzentrum produzierter Ware
- eine Fahrradstation
- ein Informationspunkt / -zentrum für Radfahrer und Wanderer
- ein Beherbergungsangebot für Wanderer und Radfahrer
- die Errichtung eines Aufstellungsraumes für die Heizungsanlage
- ein öffentliches WC
- ein Getränkelager
- Wohnungen

Mit der Umsetzung des geplanten Naturparkzentrums soll zudem der langfristige Erhalt

des Kulturdenkmals „Gymnicher Mühle“ gesichert werden.

Die geplanten baulichen Nutzungen des Naturparkzentrums sollen mit Ausnahme von drei Gebäuden im Wassererlebnispark ausschließlich innerhalb der bestehenden Gebäude bzw. auf dem Hofgelände umgesetzt werden.

Auf dem die historische Mühle umgebenden Grünlandkomplex sind unter Berücksichtigung der Belange des Landschaftsschutzes Nutzungen vorgesehen, die der Darstellung und dem Erleben der einzelnen Informationsschwerpunkte (Wasser und Gewässer sowie Natur und Landwirtschaft) dienen.

Auf dem östlich der Mühle am gegenüberliegenden Ufer der kleinen Erft gelegenen und brachgefallenen Grünlandflächen ist ein Wassererlebnispark geplant, indem das Element Wasser Landschaftsgestaltung) ganzheitlich erfahrbar gemacht werden soll (Motto: Da Kannst Du Was(ser) erleben).

Für die im Wassererlebnispark geplanten Gebäude (Infozentrum mit sanitären Anlagen, die Wasseraufbereitungsanlage und der Aussichtsturm) muss Planungsrecht durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan geschaffen werden. Dies gilt auch für die Neuführung der verkehrlichen Erschließung bzw. die Umgehung der unter Denkmalschutz stehenden Lindenallee südwestlich der Gymnicher Mühle und der Verlegung des im Südwesten des Plangebietes geplanten Besucherparkplatzes nach Norden in Höhe des Gebäudekomplexes der Gymnicher Mühle.

Außerdem ist im Bebauungsplan im Nordosten des Plangebietes die Festsetzung einer Ausgleichfläche für Ausgleichsmaßnahmen, die durch die Nutzungen des Wassererlebnispark erforderlich sind und eine im Rahmen der Erftrenaturierung geplante Aussichtsplattform im Bebauungsplan planungsrechtlich zu sichern.

3. Plangebietsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im Nordwesten von Gymnich bzw. des Stadtgebietes Erfstadt.

Die Plangebietsabgrenzung des 10,197 ha großen Plangebietes verläuft

- * im Süden entlang der südlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes Nr. 50,
- * im Westen in einem Abstand von ca. 80 m parallel zur Straße „Gymnicher Mühle“ und des Füllesgraben bis zur westlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes Nr. 49, entlang dieser Grenze bis zum Füllesgraben, entlang der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes Nr. 49 bzw. Füllesgraben bis zur Gymnicher Mühle und dann in nördlicher Richtung in einem Abstand von 10,00 m parallel des Wirtschaftsweges bis zur nördlichen Grundstücksgrenze Flurstück Nr. 6 bzw. der „Kleinen Erft“,
- * im Nordosten entlang der nördlichen Grundstücksgrenze der „Kleinen Erft“ und der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes ... , und
- * im Osten entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 23 deren Verlängerung nach Norden zum Wirtschaftsweg und bis zur „Kleinen Erft“ im Süden, entlang der Kleinen Erft der südlichen Grundstücksgrenze der Flurstückes 28 und der östlichen sowie südlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 20 sowie östlich der Straße „Gymnicher Mühle“.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist dem Bebauungsplan (Maßstab 1: 1.500) zu entnehmen.

Im Zentrum des Plangebietes liegt die historische Gymnicher Mühle mit den dazugehörigen Wirtschaftsgebäuden. Der Gebäudekomplex besteht aus dem historischen Mühlengebäude, einem größeren Stall- und Scheunenkomplex sowie einer ehemaligen Schmiede mit angrenzendem Geräteschuppen.

Die „Kleine Erft“ durchquert das Plangebiet in Nordsüdrichtung und teilt den Planbereich in zwei Teilbereiche. Sie wird beidseits durch naturnahe und mit alten Bäumen bestockte Vegetationsflächen begrenzt.

Auf dem nördlichen Planbereich zwischen Gymnicher Mühle, der Straße „Gymnicher Mühle“ und der „Kleinen Erft“ stehen zwei landwirtschaftliche Gebäude (Feldscheunen). Dieser Bereich des Plangebietes ist zum überwiegenden Teil mit Bäumen und Sträuchern bewachsen. Im Westen entlang der Straße „Gymnicher Mühle“ wird dieses Areal durch eine Pappelreihe begrenzt.

Der östliche Teil bzw. das östlich der „Kleinen Erft“ liegende Plangebiet besteht aus zwei größeren brachgefallenen Wiesenflächen, die fast durchgehend von dicht bewachsenen Vegetationsflächen umschlossen sind.

Die Freifläche südlich der Gymnicher Mühle, die im Westen durch die unter Naturschutz stehende Lindenallee und im Nordosten durch die Grünstrukturen entlang der „Kleinen Erft“ begrenzt wird, besteht aus einer brachgefallenen Wiesenfläche. Im äußersten Süden dieses Areals steht ein derzeit ungenutztes und renovierungsbedürftiges „Landarbeiterwohnhaus“.

Bei der im Süden des Plangebietes und westlich der Straße „Gymnicher Mühle“ in das Plangebiet einbezogenen Fläche (Flurstücke 50 und 49 teilweise) handelt es sich um eine derzeit ungenutzte Fläche bzw. Brache, auf der ehemals ein landwirtschaftliches Gebäude (Feldscheune) stand. Die westlich der Straße „Gymnicher Mühle“ einbezogene Fläche (teilweise Flurstück 49) handelt es sich um eine ackerbaulich genutzte Fläche.

4. Planungsvorgaben

Das Plangebiet liegt nach dem gültigen Gebietsentwicklungsplan, Region Köln im "Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich", überlagert mit der Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierter Erholung“ und der „Lärmschutzzone C“ des Militärflughafens Nörvenich.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Erftstadt stellt für den Bereich der historischen Mühle „Sonderbaufläche“ und für den Freiflächenbereich, „Sonstige Grünfläche, Zweckbindung: Naturerlebnisraum“ und „private Grünfläche, Zweckbindung: Golfplatz“ sowie überlagert mit „Geschützter Landschaftsbestandteil“, Landschaftsschutzgebiet und der Lärmschutzzone C (Militärflughafen Nörvenich) dar.

Im südlichen Bereich ist eine kleine Teilfläche als „Öffentliche Verkehrsfläche: Parkplatz“ ausgewiesen. Darüber hinaus liegen Teile des Plangebietes nach den Arbeitskarten (gem. § 112 Abs. 3 Landeswassergesetz) mit der Darstellung des Überschwemmungsgebietes der Erft im Überschwemmungsgebiet.

Die im Nordosten geplanten Nutzungen (Aussichtsplattform, Fläche für Ausgleichsmaßnahmen und die Wasserfläche für die geplante Erftrenaturierung) und die Grünfläche, Zweckbindung: Freizeitwiese, westlich der Straße „Gymnicher Mühle“ sind im Flächennutzungsplan, als private Grünfläche, Zweckbindung: Golfplatz, dargestellt. Diese Darstellung kann als aus dem FNP entwickelt betrachtet werden, da die vorgesehenen Nutzung auch innerhalb eines Golfplatzes realisiert werden können. Dies gilt auch für den Parkplatz der nach dem Bebauungsplan um wenige Meter nach Norden verschoben wird.

Der für das Plangebiet gültige Landschaftsplan Nr. 5 (Erftal-Süd) stellt für diesen Bereich das Entwicklungsziel 2.1 (Wiederherstellung und Entwicklung der Gewässeraue) dar und setzt diesen Bereich als geschützten Landschaftsbestandteil (Nr. 2.4–11) fest. Darüber hinaus enthält der Landschaftsplan 5 die Festsetzungen Nr. 2.3-7 (Naturdenkmal Lin-

denallee) und Nr. 5.1–13 (Erhaltung und Entwicklung eines Biotopkomplexes).

Die Änderung des Landschaftsplanes ist eingeleitet.

Der gesamte östlich der „Kleinen Erft“ gelegene Planbereich ist im Altlastenkataster des Rhein-Erft-Kreises als ehemaliger Gefechts- und Feldflugplatz eingetragen.

5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Elektrizität und die Anbindung an die zentrale Wasserversorgung sind sichergestellt.

Die anfallenden Schmutzwässer aus dem im Plangebiet festgesetzten „Sonstigen Sondergebiet, Zweckbestimmung: Naturparkzentrum“ werden gesammelt und in eine noch zu errichtende Kleinkläranlage (nördlich des Gebäudekomplexes) geleitet.

Das im Bereich des Sondergebietes anfallende Niederschlagwasser von den Dach- und Hofflächen wird in die im Süden des Gebäudekomplexes der Gymnicher Mühle wiederhergestellten Mühlenteich oder die „Kleine Erft“ geleitet.

Das Oberflächenwasser von der im Plangebiet liegenden und befestigten Straße „Gymnicher Mühle“ fließt in die straßenbegleitenden Gräben. Dies gilt auch für die im BP geplante Straße bzw. Umgehungsstraße für die Lindenallee.

6. Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 BauGB)

6.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist der Gebäudekomplex der Gymnicher Mühle entsprechend den Zielen der Planung als „Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Naturparkzentrum“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Außerdem enthält der Plan eine Festsetzung nach der innerhalb der festgesetzten „Sonstigen Sonderbaufläche“ ausschließlich Nutzungen zulässig sind, die in unmittelbarem sachlichem Zusammenhang mit der Nutzung eines Naturparkzentrums stehen.

Innerhalb des Gebäudekomplexes der Gymnicher Mühle ist neben der Wiederinbetriebnahme des Mühlrades u.a. der Betrieb einer Demonstrationsanlage zur Wasserkraftnutzung, der Aufbau eines Mühlenmuseums bzw. Mühlendokumentationszentrums und ein Informationszentrums mit Ausstellungen zu den Themen Wasser, Natur und erneuerbare Energien sowie der Betrieb einer Gastronomie sowie einer Erlebnisbäckerei (siehe hierzu auch Pkt. 2. –Planzielsetzung- der Begründung) geplant. Zudem ist die Schaffung von Wohnungen vorgesehen u.a. für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, behinderte Menschen und Besucher bzw. Touristen als Übernachtungsmöglichkeit. Voraussetzung für die Errichtung von Wohnungen ist jedoch, dass die Errichtung einer Wohnung in unmittelbarem sachlichem Zusammenhang mit einer zulässigen Nutzung im Naturparkzentrum steht. Mit der Einschränkung der Nutzung soll aufgrund der Lage des Plangebietes im Freiraum- bzw. Außenbereich zum einen ein Siedlungsneuanfang vermieden und zum anderen eine Nutzung (z.B. Gewerbe), die mit dem Standort nicht vereinbar ist, ausgeschlossen werden.

Die vier innerhalb des Naturerlebnisraumes vorhandenen Gebäude (zwei Feldscheunen im Norden, ein kleineres Gebäude südlich der Gymnicher Mühle und ein ehemaliges Landarbeiterhaus im äußersten Süden des Plangebietes) sollen -soweit möglich- erhalten

ten bleiben und einer Nutzung zugeführt werden, die in unmittelbarem sachlichem Zusammenhang mit der Nutzung des Naturparkzentrums oder des Naturerlebnisraumes steht. Für dieses Gebäude ist im Bebauungsplan eine entsprechende zeichnerische Abgrenzung als Baugrenze und textliche Festsetzung enthalten, die sowohl eine Erweiterung der Gebäude als auch eine „Fremdnutzung“ ausschließt.

Innerhalb des östlich der „Kleinen Erft“ geplanten Wassererlebnisparkes sind u.a. die Errichtung eines Infozentrums mit sanitären Anlagen, ein Gebäude für die Wasseraufbereitung / Mikromembranfilteranlage und ein Aussichtsturm vorgesehen. Zur Umsetzung dieser baulichen Anlagen sind im BP drei entsprechend große Baufenster festgesetzt. Damit eine „Fremdnutzung“ innerhalb der Gebäude ausgeschlossen ist, enthält der BP zudem eine entsprechende textliche Festsetzung.

Die „Kleine Erft“ teilt das Plangebiet in zwei Flächen. Eine direkte fußläufige Verbindung (Brücke) zwischen den beiden Gebieten ist innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Deshalb sind in Höhe der Gymnicher Mühle und ca. 90 m nördlich der Mühle je eine Brücke über die „Kleine Erft“ geplant. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieses Bauwerkes ist im BP eine textliche Festsetzung enthalten, nach der östlich des Gebäudekomplexes der Gymnicher Mühle und innerhalb der als „Wasserfläche, Zweckbestimmung: Naturerlebnisraum“ festgesetzten Fläche zwei Brücken errichtet werden können.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das "Maß der baulichen Nutzung" innerhalb des festgesetzten „Sonstigen Sondergebietes, Zweckbestimmung: Naturparkzentrum“ wird durch die überbaubare Grundstücksfläche und die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe oder der maximalen Gebäudehöhe bestimmt.

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl für die festgesetzte „Sonstige Sonderbaufläche, Zweckbestimmung: Naturparkzentrum“, ist nicht erforderlich, da aufgrund der Planzielsetzung (keine Siedlungsausdehnung) sowie der Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange keine zusätzlichen Gebäude entstehen und die geplanten Nutzungen ausschließlich innerhalb der bestehenden Gebäude realisiert werden sollen.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Baulinie, Baugrenze

Im Sinne der Planzielsetzung (keine zusätzlichen Gebäude) und entsprechend den Vorgaben des Denkmalpflegers (Erhaltung der denkmalgeschützten Gebäudesubstanz) wird die überbaubare Grundstücksfläche auf die Grundfläche der bestehenden Gebäude beschränkt. Diesen Zielsetzungen wird zudem durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche mit einer Baulinie Rechnung getragen, da ein größeres Vor- oder Zurückspringen der Gebäudeteile bei einer Baulinie nicht zulässig ist. Lediglich an der südlichen Seite des Stallgebäudes zur Errichtung eines „Heiz- und Energieraumes“ geht die überbaubare Grundstücksfläche in der Größe von ca. 11,00 m x 4,00 m über den Gebäudebestand hinaus. Da weder die Größe noch die Gestaltung des Anbaues feststeht ist die überbaubare Grundstücksfläche durch eine Baugrenze begrenzt. Das gilt auch für festgesetzten Baufenster innerhalb der Grünfläche, Zweckbestimmung: Naturerlebnisraum, Wassererlebnispark und Bauerngarten vorhandenen und geplanten Gebäude.

6.4 Verkehrsflächen

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt von der das Plangebiet im Westen tangierenden Straße „Gymnicher Mühle“, die im Süden des Plangebietes in ca. 1000 m

Entfernung an die überörtliche L 162 zwischen Erfstadt Gymnich und Kerpen anbindet. Im Südwesten des BP ist eine Umgehung der unter Denkmalschutz stehenden Lindenallee vorgesehen. Mit der Umgehung soll eine ausreichend breite Zufahrt (in 5,50m Breite und entsprechend befahrbarem Bankett) und die dauerhafte Erhaltung der Allee (Rückbau mit wassergebundener Decke) gesichert werden. Die derzeit geteerte Fahrbahndecke und die zu erwartende zusätzliche Verkehrsbelastung würde auf Dauer den Erhalt der Lindenallee gefährden. Zudem kann mit der Umgehung der bisher im Südwesten des Plangebietes geplante Parkplatz unmittelbar gegenüber dem Eingangsbereich der Gymnicher Mühle (in ca. 50m statt bisher 275m Entfernung) realisiert werden.

Der innerhalb des Plangebietes gelegen Streckenabschnitt der Straße „Gymnicher Mühle“ ist im Bebauungsplan als Öffentliche Verkehrsfläche, Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg festgesetzt. Der Wirtschaftsweg dient neben der verkehrlichen Erschließung der im Norden und Osten des Plangebietes liegenden Renaturierungs- und Grünflächen sowie Ackerflächen auch der Einbindung in das bestehende Rad- und Fußwegenetz. Das Teilstück der Lindenallee soll eine wassergebundene Decke erhalten und ist im BP als Rad- und Fußweg festgesetzt.

Das Parkplatzkonzept für das Naturparkzentrum sieht im Plangebiet ein Parkplatz vor. Ein Parkplatz ist im Westen gegenüber dem Eingang des Gebäudekomplexes der Gymnicher Mühle mit ca. 80 60 Pkw-Stellplätzen und 6 Bus-Stellplätze.

Der Parkplatz im Westen des Plangebietes soll insbesondere bei themenbezogenen öffentlichen Veranstaltungen im Naturparkzentrum als Pkw- und Busstellplatz dienen. Der Parkplatz soll darüber hinaus die Funktion als Wanderparkplatz zur fuß- und radmäßigen Erschließung der Erftaue und insbesondere des in der Realisierung befindlichen und zwischen dem Schlosspark Gymnich sowie dem Schlosspark Türnich geplanten Naturerlebnisgebietes übernehmen.

6.5.1 Grünflächen: Naturerlebnisraum

Die Grünfläche, Zweckbestimmung: Naturerlebnisraum umfasst alle Flächen die keiner anderen Zweckbestimmung unterliegen. Zielsetzung der Festsetzung ist zum einen, die innerhalb dieser Flächen vorhandenen Gehölzbestände dauerhaft zu erhalten und durch Pflanz- sowie Pflegemaßnahmen aufzuwerten und zum anderen auf Freiflächen innerhalb der als Naturerlebnisraum festgesetzten Flächen Nutzungen zu ermöglichen, die der Darstellung und dem Erleben der im Naturparkzentrum zulässigen Nutzungen (insbesondere den Informationsschwerpunkten Wasser und Gewässer sowie Natur und Landwirtschaft) dienen.

Der als Grünfläche festgesetzte Bereich nördlich des Gebäudekomplexes zwischen der Straße „Gymnicher Mühle“, der Kleinen Erft und der Gymnicher Mühle soll weitgehend unverändert bleiben. Innerhalb des festgesetzten Naturerlebnisraumes südlich der Gymnicher Mühle soll der trockenengefallene Teich wiederhergestellt werden.

6.5.2 Grünfläche: Wassererlebnispark

Auf dem östlich der Mühle am gegenüberliegenden Ufer der „Kleinen Erft“ gelegenen und brachgefallenen Grünlandflächen ist ein Wassererlebnispark geplant, indem das Element Wasser und Landschaftsgestaltung ganzheitlich erfahrbar gemacht werden soll (Motto: Da Kannst Du Was(ser) erleben).

Innerhalb dieses Geländes sind u.a. neben

- Erschließungswege,
- ein künstlicher Wasserlauf (mit mehreren Schiebern, Schaufeln, Schrauben zur Wasserbewegung),
- eine Wasserburg (mit vier Wasserkanonen, die mit manueller Pumpentechnik bedient werden),
- ein Bereich „Bodenschätze“ (mit Geologiepfad, Kletterhang, Hangrutsche, Kieskuhle, Erosionsrampe mit Wasserzufuhr, Förderband mit Hamsterrolle sowie Plateau mit Sitzpaletten und ein Balancierpfad)
- ein Naturteich (mit Umwälzung über Reinigungsbiotop und manueller Nachspeisung) auch
- drei Hochbauten (wie ein Infozentrum mit sanitären Anlagen, ein Gebäude für die Wasseraufbereitung / Mikromembranfilteranlage und ein Aussichtsturm) geplant.

Die Fläche ist im Bebauungsplan als Grünfläche, Zweckbestimmung: Wassererlebnispark festgesetzt. Für die geplanten Gebäude sind entsprechend Baufenster ausgewiesen. Damit eine Fremdnutzung ausgeschlossen ist, enthält der BP zusätzlich eine textliche Festsetzung, die eine Fremdnutzung ausschließt.

6.5.3 Grünfläche: Bauerngarten

Südlich des Gebäudekomplexes der Gymnicher Mühle ist auf der Freifläche ein großflächiger klassischer Bauerngarten geplant. Der Bereich ist als Grünfläche, Zweckbestimmung: Bauerngarten im Bebauungsplan festgesetzt.

6.5.4 Grünfläche: Freizeitwiese

Die Freizeitwiese soll als Spiel- und Aufenthaltsfläche sowie als Bedarfsparkplatz bei Großveranstaltungen dienen. Im Bebauungsplan ist sie als Grünfläche, Zweckbestimmung: Freizeitwiese festgesetzt.

6.5.5 Grünfläche: Aussichtsplattform

Im Nordosten des Plangebietes ist eine im Rahmen des Projektes: Erftrenaturierung geplante Aussichtsplattform zur planungsrechtlichen Sicherung in den Bebauungsplan einbezogen. Sie ist als Grünfläche, Zweckbestimmung: Aussichtsplattform festgesetzt.

6.6 Wasserflächen (gem. § 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB)

Im Plangebiet als „Wasserfläche“ festgesetzt sind die „Kleine Erft“ einschließlich des Böschungsbereiches und die Neuführung der Erft im Bereich der Erftauenrenaturierung des trockengefallenen Mühlenteichs. Mit der Festsetzung sollen die beiden Gewässer planungsrechtlich gesichert werden, da sie neben der ökologischen und wasserwirtschaftlichen Bedeutung wesentlicher Bestandteil des geplanten Naturparkzentrums und Naturerlebnisraumes sind.

6.7 Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Südlich, westlichen und nördlich des im Plangebietes festgesetzten öffentlichen Parkplat-

zes sind Gehölzflächen (A1) und eine Fläche östlich der Gymnicher Mühle innerhalb des Wassererlebnisparks (A2) vorgesehen. Die Gehölzflächen dienen zum einen der Eingrünung des Parkplatzes bzw. des Infogebäudes und zum anderen dem Ausgleich der für den Eingriff, der durch die Errichtung des Parkplatzes, der neuen Straße und den geplanten Gebäuden entsteht, erforderlich ist. Dies gilt auch für die Anpflanzungsfläche (A 3) südwestlich des Gebäudekomplexes der Gymnicher Mühle.

Die textlich festgesetzten Baumanpflanzungen (auf 5 Stellplätze ein Baum) bezüglich des öffentlichen Parkplatzes dienen ebenfalls dem ökologischen Ausgleich des Eingriffs durch den Parkplatz sowie der Gliederung und Gestaltung der geplanten Stellplatzanlage.

Im Eingangsbereich der Gymnicher Mühle sind in Abstimmung mit der „Unteren Landschaftsbehörde des Rhein – Erft – Kreises“ zwei Bäume als „Zu erhaltende Bäume“ festgesetzt. Außerdem sind nördlich der Gymnicher Mühle (eine Blutbuche) und innerhalb des Geländes des geplanten Wassererlebnisparkes (10 Bäume) weitere erhaltenswerte Bäume festgesetzt.

Die im Landschaftsplan als Naturdenkmal festgesetzte Lindenallee entlang der Erschließungsstraße „Gymnicher Mühle“ ist als „Nachrichtliche Übernahme“ gekennzeichnet. Mit der Festsetzung der erhaltenswerten Bäume im Umfeld des Gebäudekomplexes sowie die „Nachrichtliche Übernahme“ der vorhandenen unter Denkmal stehenden Lindenallee und der Neupflanzung (zwischen der Gymnicher Mühle und der „Kleinen Erft“) soll die Erhaltung der ökologisch, landschaftlich und für den Gesamtkomplex der Gymnicher Mühle bedeutenden Grünelemente gesichert werden.

6.8 Bodenbefestigungen

Entsprechend der Zielsetzung einer nachhaltigen Stadtplanung und der Planzielsetzung (Entwicklung eines Naturparkzentrums und Naturerlebnisbereich) sollte die Versiegelung im Plangebiet auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Aus diesem Grund enthält der Plan eine Festsetzung, nach dem die im Plangebiet vorgesehenen Kfz - Stellplätze (mit Ausnahme der Rangier- und Fahrbahn) sowie Platz- und Wegeflächen nur mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden dürfen.