

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 3 -

Vorlage Nr. 20062035/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

Bezeichnung der Vorlage

Bebauungsplan Nr. 636 - Golfplatz Stiepel - für ein Gebiet südlich der Hevener Straße teilweise und nördlich der Oveneystraße teilweise

- hier:
- a) Satzungsbeschluss und Beschluss über eine Begründung zum Bebauungsplan Nr. 636 (§ 10 BauGB)
 - b) Rückwirkende Inkraftsetzung des Bebauungsplanes zum 15.10.1999

Zu a)

SATZUNGSBESCHLUSS:

Der Bebauungsplan Nr. 636 - Golfplatz Stiepel - für ein Gebiet südlich der Hevener Straße teilweise und nördlich der Oveneystraße teilweise, in der Fassung des Änderungsplanes Nr. 1 (einschließlich textlicher Festsetzungen), wird als Satzung beschlossen.

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 636

Es wird folgende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 636 beschlossen (§ 9 Abs. 8 BauGB):

Stadt Bochum

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan Nr. 636 - Golfplatz Stiepel - für ein Gebiet südlich der Hevener Straße und teilweise und nördlich der Oveneystraße teilweise

1. Anlass, Absicht und Erfordernis der Planung
2. Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 2.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)
 - 2.2 Landesentwicklungsprogramm (LEPro)
 - 2.3 Gebietsentwicklungsplan
 - 2.4 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung
3. Stadtentwicklungsplanung
 - 3.1 Bestandsdarstellung
 - 3.2 Zielplanung

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 4 -

Vorlage Nr. 20062035/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

4. Flächennutzungsplanung
5. Landschaftsplanung
6. Europäische Fauna-Flora-Habitat Richtlinie (FFH-Richtlinie)
7. Bebauungsplanung
 - 7.1 Verfahrensablauf
 - 7.2 Lage des Plangebietes
 - 7.3 Planinhalt
 - 7.3.1 Private Grünfläche-Golfplatz-
 - 7.3.2 Clubhaus
 - 7.3.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 7.3.4 Private Grünfläche - Hundesportplatz
 - 7.3.5 Wald
 - 7.3.6 Flächen für die Landwirtschaft
 - 7.3.7 Wohnbebauung und Gaststätte "Mailänder Hof"
 - 7.3.8 Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind
 - 7.3.9 Straßenverkehrsflächen
 - 7.3.10 Stellplätze
 - 7.3.11 Mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit belastete Flächen
 - 7.3.12 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger belastete Fläche
 - 7.3.13 Flächen für die Versorgung und die Entsorgung - Elektrizität -
8. Verkehrserschließung
9. Eingriffe in Natur und Landschaft
10. Wasserbewirtschaftung
 - 10.1 Clubhaus
 - 10.2 Spielbahnen
 - 10.3 Veränderungen des Regenabflusses
11. Teilungsgenehmigungen gem. § 19 BauGB
12. Denkmalschutz und Denkmalpflege einschl. Bodendenkmäler
13. Kennzeichnungen und Hinweise
 - 13.1 Kennzeichnungen
 - 13.2 Hinweise
14. Größe des Plangebietes
15. Kosten

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 5 -

Vorlage Nr. 20062035/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

1. Anlass, Absicht und Erfordernis der Planung

Der Rat der Stadt Bochum hat am 11.05.1989 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 636 - Golfplatz Stiepel - beschlossen.

Bereits im Mai/Juni 1988 wurde die Erweiterung der damals vorhandenen 9-Loch-Anlage auf eine 18-Loch-Anlage mit den Bürgern erörtert. Diese Erörterung diente sowohl der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bochum als auch dem Bebauungsplan Nr. 636.

Nach In-Kraft-Treten der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes am 09.06.1989 wurde die Erweiterung der Golfplatzanlage im Vorgriff auf die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes genehmigt und errichtet.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes konnte jedoch bis heute nicht abgeschlossen werden, da unerwartet neben Bebauungsplanverfahren für die Gewerbeflächenmobilisierung auch Bebauungspläne für die Bereitstellung von Wohnraum - insbesondere für Übersiedler und Aussiedler - eingeleitet und durchgeführt werden mussten.

Durch die jetzige Fortführung des Bebauungsplanverfahrens soll - wie schon lange seitens der Aufsichtsbehörde gefordert - das Planungsrecht nunmehr auch formell als Satzungsrecht wieder der materiellen Rechtslage angepasst werden.

Gleichzeitig sollen jedoch u.a. die im Plangebiet liegenden Wohnhäuser planungsrechtlich abgesichert werden sowie auch geplante Veränderungen innerhalb der Golfanlage wie die Erweiterung des Clubhauses, die Verlegung der Driving-Range (Fläche zum Einüben der Schläge) und die Verlagerung und der Umbau von Spielbahnen, die durch die Golfplatzerweiterung ermöglicht werden, berücksichtigt werden.

2. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Landesentwicklungsprogramm, in Landesentwicklungsplänen und in Gebietsentwicklungsplänen dargestellt.

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) hat sich die kommunale Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind u.a. in nachfolgend erläuterten Programmen und Plänen genannt.

2.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)

Nach dem LEP NRW vom 11.05.1995, Teil A, der erstmalig die Europäische Metropolregion Rhein-Ruhr konkretisiert, ist Bochum im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung als Oberzentrum im Ballungskern Ruhrgebiet dargestellt (und hat damit zugleich die Funktion eines Entwicklungsschwerpunkte i.S. des LEPro gem. §§ 9 und 23 Abs. 2).

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 6 -

Vorlage Nr. 20062035/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

Im Schnittpunkt der großräumigen Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung (Venlo, Duisburg, Essen - Dortmund, Kassel) und der großräumigen Oberzentren verbindenden Entwicklungsachse (Wuppertal - Recklinghausen, Münster) gelegen, hat Bochum mit seinem oberzentralen Einzugsbereich Anteil an den differiert strukturierten Gebieten der Emscher-, Hellweg- und Ruhrzone.

Gemäß Teil B des LEP NRW sind für Bochum in Freiraumbereichen die Darstellungen und Funktionen Freiraum, Waldgebiet sowie Uferzonen und Talauen, die für die öffentliche Wasserversorgung herangezogen werden oder sich dafür eignen (Ruhrtal), zutreffend.

In den Ballungskernen stehen Ordnungsaufgaben, die zur Verbesserung der Flächenaufteilung und -zuordnung unter besonderer Berücksichtigung des Umweltschutzes führen, im Vordergrund der Bemühungen.

So sind Voraussetzungen für die Leistungsfähigkeit als Bevölkerungs-, Wirtschafts- und Dienstleistungszentren zu erhalten, zu verbessern und zu schaffen durch: Beseitigung gegenseitiger Nutzungsstörungen, Förderung der städtebaulichen Entwicklung, siedlungsräumliche Schwerpunktbildung, Sicherung und Entwicklung des Freiraums und Flächenangebote für Betriebe und Einrichtungen in Gebiete mit verbesserungsbedürftiger Wirtschaftsstruktur.

Die Ziele der Landesentwicklung, die zugleich Vorgaben für die gemeindliche Planung darstellen, sind im Landesentwicklungsprogramm (LEPro) vom 05.10.1989 enthalten.

2.2 Landesentwicklungsprogramm (LEPro)

Das Landesentwicklungsprogramm vom 19.03.1974, geändert durch das Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Landesentwicklung vom 16.05.1989 trifft - auf die beabsichtigten Planungen und Nutzungsdarstellungen bezogen - folgende Aussagen:

Gem. § 2 - Schutz natürlicher Lebensgrundlagen (Auszug) - sind natürliche Lebensgrundlagen (Luft, Wasser, Boden, Pflanzen- und Tierwelt) zu schützen.

Die nachhaltige Leistungsfähigkeit und das Gleichgewicht des Naturhaushaltes sollen erhalten bleiben oder wiederhergestellt werden. Dementsprechend ist der Sicherung und Entwicklung des Freiraums besondere Bedeutung beizumessen.

Nach § 16 sollen für die Freizeit-, Sport- und Erholungsbedürfnisse der Bevölkerung unter Beachtung des Natur- und Umweltschutzes in allen Teilen des Landes geeignete Räume gesichert, entwickelt und funktionsgerecht an das Verkehrsnetz angebunden werden.

Weiterhin wird in § 29 Abs. 3 - Erholung, Fremdenverkehr, Sportanlagen - ausgeführt, dass in allen Teilen des Landes eine ausreichende Ausstattung mit Sport- und Spielanlagen anzustreben ist, die für den Schulsport, den Breiten- und Leistungssport sowie für die Freizeitgestaltung möglichst vielfältig zu nutzen sind. Die räumliche Verteilung dieser Einrichtungen ist entsprechend ihrer jeweiligen Aufgabenstellung und

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 7 -

Vorlage Nr. 20062035/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

der für ihre Auslastung erforderlichen Tragfähigkeit ihrer Einzugsbereiche auf die im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung angestrebte Entwicklung der Siedlungsstruktur auszurichten.

Gem. § 32 - Naturschutz und Landschaftspflege (Auszug) - ist bei der räumlichen Entwicklung des Landes den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege Rechnung zu tragen.

Nach § 33 - Wasserwirtschaft (Auszug) - sind die Uferbereiche der oberirdischen Gewässer, soweit nicht Interessen des Gemeinwohls entgegenstehen, natürlich oder naturnah zu erhalten, zu entwickeln oder wiederherzustellen.

2.3 Gebietsentwicklungsplanung

Nach dem Teilgebietsentwicklungsplan Bochum/Herne/Hagen/Ennepe-Ruhr-Kreis (TGEP Bo/Her/Ha/En) für den Regierungsbezirk Arnsberg aus dem Jahre 1986 stellt das Plangebiet als Waldbereiche, a) Bereich in dem der Waldanteil zu vermehren ist, b) Bereiche in dem die Waldstruktur vorrangig zu verbessern ist; Bereich für die Wasserwirtschaft, c) Bereich zum Schutz der Gewässer; Erholungsbereich; Bereich für den Schutz der Landschaft dar.

Die Darstellungen im Plan werden durch Ziele im Textteil ergänzt. Folgende Ziele sind für das Plangebiet maßgeblich:

Ziel 36

Die regional bedeutsamen Freizeit- und Erholungsfunktionen des Plangebietes sind zu sichern und weiterzuentwickeln durch

- Pflege und Entwicklung der dargestellten Erholungsbereiche,
- Sicherung und Ausbau der dargestellten Freizeit- und Erholungsschwerpunkte,
- Erhaltung und Ausgestaltung einer integrierten Freiflächensystems im Hinblick auf dessen allgemeine Erholungsfunktion,
- günstige räumliche Zuordnung von Erholungseinrichtungen zu den Wohnsiedlungsbereichen sowie gute Verkehrsanbindung,
- Aufstellen von Landschaftsplänen.

Ziel 39

(1) Der Sportstättenbau im Plangebiet ist trotz der erzielten Fortschritte in der Sportstättengrundversorgung fortzuführen. Damit ein großer Teil der Bevölkerung die Sporeinrichtungen nutzen kann, sind Erreichbarkeit und Ausstattung der Sportstätten bedarfsorientiert zu planen.

(2) Auf die Belange der nicht Vereinen organisierten Bevölkerungsgruppen sollte bei der Standort- und Programmplanung verstärkt Rücksicht genommen werden. Eine möglichst uneingeschränkte Zugänglichkeit der Sportstätten für die Allgemeinheit ist zu sichern.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 8 -

Vorlage Nr. 20062035/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

Ziel 47

Die Erholungsbereiche sollen in ihrer landschaftlichen Vielfalt, Schönheit, natürlichen Eigenart und bevorzugten Eignung erhalten und weiterentwickelt werden.

2.4 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Mit Verfügung vom 14.07.1988 hat der Regierungspräsident Arnsberg bestätigt, dass die vorgelegte Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst sei.

3. Stadtentwicklungsplanung

Die Umsetzung der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung erfolgt unter Einbringung kommunaler Belange im räumlichen Ordnungskonzept, das die beabsichtigte siedlungsräumliche Entwicklung im Stadtgebiet aufzeigt.

Dieses vom Rat am 30.09.1995 überarbeitete und beschlossene und bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigende Konzept weist 13 Siedlungsschwerpunkte drei verschiedener Größenordnungen auf (Typ A, B₁, B₂, C), die Schwerpunkte der zukünftigen Entwicklung werden sollen. Es ist das Grundmodell der Bochumer Stadtentwicklung, das bei der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne zu berücksichtigen ist.

Neben der Formulierung der Ziele der räumlichen Ordnung werden die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung im Zielkatalog der Stadt umgesetzt.

3.1 Bestandsdarstellung

Nach dem räumlichen Ordnungskonzept liegt der Planbereich überwiegend im Einzugsbereich des Siedlungsschwerpunktes Weitmar-Mark, teilweise im Einzugsbereich des Siedlungsschwerpunktes Querenburg, innerstädtischen Entwicklungsschwerpunkten 3. Größenordnung. In diesen Einzugsbereichen sind auch Freiraumnutzungen den Siedlungsschwerpunkten zugeordnet.

In seiner Zuordnung zur Ruhraue ist der Raum auch von regionaler Bedeutung.

3.2 Zielplanung

Mit der Darstellung Bochums als Oberzentrum (LEP NRW) sind in Bochum günstige Voraussetzungen für den weiteren Ausbau oberzentraler Einrichtungen gegeben. Zu solchen Einrichtungen gehören auch spezialisierte Angebote der Freizeitinfrastruktur.

So ist nach Landeszielen anerkannt, dass Freizeit als arbeitsfreie Zeit auch zukünftig weiter zunehmen wird, womit die Vorsorgeplanung für den Erholungs- und Freizeitbereich an Bedeutung gewinnt.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 9 -

Vorlage Nr. 20062035/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

Durch Zusammenhänge zwischen Arbeit und Freizeit eröffnen sich neue Ansatzpunkte für die Verflechtung des Freizeitsektors mit den Bereichen Kultur, Bildung, Sport und Erholung. Die Bedeutung von Investitionen in den Freizeitbereich erhalten ihre Bedeutung dadurch, dass die sog. "Weiße Industrie" von Freizeit und Erlebnisreisen sich bereits zum drittgrößten Wirtschaftssektor der Welt entwickelt hat. Sie stellt eine wichtige Wachstumsbranche für die nächsten Jahrzehnte dar. auf diesen Sektor setzt auch die Stadt Bochum mit der Zielsetzung, durch Erhöhung des Freizeitangebotes die Attraktivität der Stadt Bochum für die heutigen sowie zukünftigen Bewohner und Beschäftigten zu erhöhen und Bochum als Wohn-, Arbeits- und Freizeitstandort zu sichern.

Dies ist ein Beitrag u.a. auch zur Verhinderung der Abwanderung qualifizierter Arbeitskräfte und zur Ansiedlung neuer Betriebe. Die Lebensqualität einer Stadt spielt im Falle unternehmerischer Standortentscheidungen für betriebliche Ansiedlungen eine entscheidende Rolle mit, da für hoch qualifizierte Mitarbeiter neben dem Lohn- und Wohnwert auch der Freizeitwert von Bedeutung ist.

Vor diesem Hintergrund ist die Sicherung des Golfplatzes, d.h. Optimierung der Golfplatzorganisation durch Flächenerweiterung u.a. auch im Zusammenhang mit den übrigen Freizeitinvestitionen in Bochum zu sehen, z.B. Ruhrzone, Aquadrom, IMAX, UCI, Angebotserweiterungen im Hotelbereich, Starlight, Musical. Da Bedarfsträger in Bochum ansässig sind, besteht Bedarf an Erhaltung, Ausweitung und Verbesserung der Angebotspalette im Freizeitbereich, wozu auch die Erweiterung des Golfplatzes zu rechnen ist.

Golfsport stellt nicht mehr ausschließlich eine exklusive Freizeitbeschäftigung weniger Auserwählter dar. Er entwickelt sich immer mehr zu einem Sport wachsender Anhängerzahlen mit einem prognostizierten Spieler-Zuwachs von jährlich 10 %. Diesem Trend trug die steigende Anzahl von Projekten neuer und zu erweiterender Anlagen in der BRD Rechnung, zumal sie auch dem Bedürfnis nach Freizeitbeschäftigung in freier Landschaft entsprechen.

Bedeutung erlangt der Golfplatz zusätzlich dadurch, dass er für einen größeren Spielerkreis und Einzugsbereich interessant ist und in unmittelbarer Zuordnung zu ergänzenden Freizeit- und Sportangeboten um den Freizeitschwerpunkt Kemnader See (Wassersport, Wandern), zur Ruhraue und zu kulturellen Einrichtungen Bochums (z.B. Dorfkirche Stiepel, Haus Kemnade, Burg Blankenstein) gelegen ist. Insofern liefert er einen Beitrag zur Erhöhung der Attraktivität Bochums und nicht zuletzt des Ruhrgebietes im Freizeitbereich.

¹ Golf-Service-Info 1987

Diese Aspekte werden durch die stadtentwicklungsplanerischen Ziele der Stadt Bochum im Zielkatalog gestützt. Dieser Zielkatalog formuliert für den Sachbereich Sport - unter Ziel 6.1: Ausgleich, Erholung und Gesunderhaltung der Bevölkerung

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 10 -

Vorlage Nr. 20062035/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

durch Sport- und Spielmöglichkeiten. Nach Ziel 6.1.1 gehört dazu auch die Förderung des Breitensports und gem. Ziel 6.1.1.5 die Schaffung von Sondersportanlagen. Neben dem Sachbereich Sport sind weitere Ziele im Sachbereich Grün, Erholung, Freizeit formuliert.

Gemäß den Hauptzielen 7.1 und 7.2 sollen einerseits Landschafts- und Grünflächen unter Beachtung der Ökologie gestaltet, andererseits ein System von Freizeit- und Erholungsbereichen, das den vielfältigen Bedürfnissen der Erholung angepasst ist, ausgebaut werden.

Dazu gehört die Schaffung von Anziehungspunkten für Freizeit und Erholung (Ziel 7.2.1) sowie die Erschließung und punktuelle Ausstattung der Waldflächen mit Freizeit- und Erholungseinrichtungen (Ziel 7.2.1.6). Aus diesen Zielsetzungen lässt sich ableiten, dass die geplante Optimierung des Golfplatzes durch die Flächenerweiterung eine Attraktivitätssteigerung bedeutet und somit den städtischen Zielvorstellungen entspricht.

Golfplätze befinden sich in der Regel in weitgehend un bebauten landschaftlich reizvollen Gegenden der Städte. So ist es auch in Bochum. Daraus ergeben sich Beeinträchtigungen und Nutzungskonflikte zwischen Freizeitansprüchen und den Ansprüchen an den Natur- und Landschaftsschutz.

Aus diesem Grunde wurde bei der Realisierung des Golfplatzes die Vorlage eines landschaftspflegerischen Begleitplanes verlangt.

4. Flächennutzungskonzept

Der Flächennutzungsplan hat die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Stadtgebiet vorzubereiten, eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern.

Die Flächennutzungsplanung hat die in § 1 Abs. 6 BauGB allgemein gehaltenen Ziele konkretisiert und die für Bochum relevanten Ziele entwickelt.

Der Bebauungsplan Nr. 636 ist aus der seit dem 09.06.1989 rechtswirksamen 54. Änderung des Flächennutzungsplan der Stadt Bochum entwickelt.

5. Landschaftsplanung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des seit dem 23.01.1997 rechtsverbindlichen Landschaftsplanes Bochum-Mitte/Ost, der für diesen Bereich vielfältige Festsetzungen und Bestimmungen vorsieht.

U.a. weist er das gesamte Plangebiet als Landschaftsschutzgebiet Nr. 31 - Auf dem Schrick/Piepers Kamp/Kleve/Hornberg/Im Haarholz/Haiweg/Oberstiepel - und als Teil des regionalen Grünflächensystems - Grünzug E - aus.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 11 -

Vorlage Nr. 20062035/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

Gleichwohl berücksichtigt er jedoch schon den bestehenden Golfplatz und stellt hierzu fest:

"Für den in der Festsetzungskarte dargestellten Teilbereich des Landschaftsschutzgebietes ... gilt die Festsetzung nur bis zur Rechtsverbindlichkeit eines Bebauungsplanes oder einer Planfeststellung."

Weiterhin bildet der bestehende Golfplatz als 18-Loch-Anlage mit Kleingewässern, Obstwiesen und Gehölzanpflanzungen den Entwicklungsraum 1.2.63 - Golfplatz "Im Mailand" in Bochum-Süd, 5, Stiepel -. Der Landschaftsplan trifft hierzu nachfolgende Aussagen:

"Die Funktion des Entwicklungsraumes als Golfplatz ist beizubehalten. Vorhandene Gehölzstrukturen sind zu erhalten, zu pflegen und mit bodenständigen Gehölzen zu ergänzen. Kleinbiotope wie Kleingewässer und Obstwiesen sind zu erhalten und entsprechend ihrer ökologischen Funktion zu pflegen und zu entwickeln..."

Weitere Festsetzungen und Erläuterungen innerhalb des Plangebietes können dem landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 636 "Umbau der Golfanlage "Im Mailand" in Bochum-Stiepel", Abschnitt: Landschaftsplanung, Seite 8, erstellt durch das Büro Heimer + Herbstreit Umweltplanung, Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA, Bochum, Februar 1999, entnommen werden.

Der landschaftspflegerische Begleitplan ist Bestandteil der Begründung.

Die Festsetzung des rechtsverbindlichen Landschaftsplanes, die nicht den Ausweisungen des Bebauungsplanes entsprechen, treten mit In-Kraft-Treten des Bauleitplanes außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung nicht widersprochen hat. Der Landschaftsplan wird demnach an die festgesetzte Planung angepasst. D. h. auch, der Landschaftsschutz wird nur eingeschränkt in den Bereichen, wie sie sich aus dem Bebauungsplan einschließlich Begründung und landschaftspflegerischen Begleitplan ergeben, ansonsten bleibt der Landschaftsschutz erhalten.

Der Träger der Landschaftsplanung sowie der Bauleitplanung ist der Rat der Stadt Bochum, der durch seinen Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 636 seinen Willen bekanntgibt.

6. Europäische Fauna-Flora-Habitat Richtlinie (FFH-Richtlinie)

Der Waldsiepen "Im Mailand" zwischen dem Plangebiet und der geplanten Erweiterungsfläche ist Bestandteil des FFH-Gebietsvorschlages des Landesbüros der Naturschutzverbände NRW (sog. Schattenliste - FFH-Gebietsvorschlag BO 5). der Waldsiepen wird z.T. mit in den Bebauungsplan Nr. 636 integriert, durch den Umbau und durch die Erweiterung jedoch nicht in Anspruch genommen.

Der Bauleitplanung sind jedoch durch die FFH-Richtlinie und die Europäische Vogelschutzrichtlinie für bestimmte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung zusätzliche Pflichten gem. § 1 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB auferlegt.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 12 -

Vorlage Nr. 20062035/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

“Soweit die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete durch Darstellung oder Festsetzung von Bauleitplänen erheblich beeinträchtigt werden können, ist eine gesonderte FFH-Verträglichkeitsprüfung vorzunehmen.”

Aufgrund des geplanten Umbaus des Golfplatzes können der Schutzzweck und die Erhaltung des potentiellen FFH-Gebietes erheblich beeinträchtigt werden.

Aus diesem Grunde wurde von Büro Heimer + Herstreit Umweltplanung, Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA, Bochum, im Januar eine “Expertise bezüglich der Auswirkungen des geplanten Umbaus und der Erweiterung des Golfplatzes Im Mailand in Bochum-Stiepel gem. FFH-Richtlinie” erstellt.

Die Expertise kommt zu folgendem Ergebnis:

“Der Waldsiepen “Im Mailand” stellt mit seiner Flächenausdehnung 20 % des FFH-Gebietsvorschlages BO 5 der Naturschutzverbände NRW dar. Der Bereich ist jedoch nicht in den Meldelisten der Tranchen 1a und 1b des MURL verzeichnet. Der Waldsiepen “Im Mailand” stellt mit 50 % Flächenteil den Lebensraum Hainsimsen-Buchenwald (EU Code 9110) des FFH-Anhanges I in typischer Ausprägung dar. Daneben tritt auch der Lebensraumtyp Fließgewässer (EU Code 3260) im Siepen auf. Die vorgenommenen Beurteilungen und Einschätzungen der fachlich identifizierten Bereiche mit Schwerpunktorkommen nach FFH-Richtlinie dienen ausschließlich zur Ermittlung der Erheblichkeitsschwelle aus fachlicher Sicht und sind nicht als Vorgriff auf eine landesweite Festlegung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung zu verstehen.

Durch den Umbau der vorhandenen Platzanlage südlich des Waldsiepen “Im Mailand” sind aufgrund der Geländemorphologie keine Beeinträchtigung der Lebensräume gem. Anhang I der FFH-Richtlinie zu erwarten....Die potentiellen Entwicklungsziele des Gebietsvorschlages BO 5 sind durch den geplanten Umbau nicht beeinträchtigt.”

Es wird darauf hingewiesen, dass die Beurteilung der o.a. Expertise zu den Auswirkungen des geplanten Golfplatzumbaus nicht dem Status einer FFH-Verträglichkeitsprüfung gleichzusetzen ist.

7. **Bebauungsplan**

7.1 **Verfahrensablauf**

Der Rat der Stadt Bochum hat am 11.05.1989 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 636 - Golfplatz Stiepel - beschlossen.

Bereits im Mai/Juni 1988 wurde die Erweiterung der damals vorhandenen 9-Loch-Anlage auf eine 18-Loch-Anlage mit den Bürgern erörtert. Diese Erörterung diente sowohl der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bochum als auch dem Bebauungsplan Nr. 636.

Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB fand im August 1990 statt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Arbeit und Wirtschaft fasste in seiner Sitzung am 22.09.1998 den Auslegungsbeschluss; die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 13 -

Vorlage Nr. 20062035/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

BauGB wurde in der Zeit vom 25.11.1998 bis 29.12.1998 (jeweils einschließlich) durchgeführt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.11.1998 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Aufgrund der vorgetragenen Anregungen war eine Änderung des Planentwurfes zum Bebauungsplan Nr. 636 erforderlich.

Die Änderung erstreckte sich auf

- die Anpassung verschiedener Spielbahnen an den geplanten Umbau, d.h. Anpassung an die Planung nach Verlegung von 3 Spielbahnen in den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 741 - Erweiterung Golfplatz Stiepel -
- die daraus resultierenden Änderungen der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft,
- Ausweisungen von landwirtschaftlichen sowie von einer Bebauung freizuhaltenden Flächen,
- die Änderung des öffentlichen Weges / Anpassung an Bestand,
- die Aufnahme einer textlichen Festsetzung in Bezug auf die Gaststätte "Im Mailand" sowie der Fortfall der bisherigen Festsetzung "Mischgebiet"
- die Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur Teilungsgenehmigung,
- die Aufnahme eines Baudenkmals sowie
- die Ergänzung der Kennzeichnung "Vom Bergbau betroffene Flächen", die Aufnahme der Kennzeichnung "Methanausgasungen" und die Aufnahme des Hinweises "Kampfmittelbeseitigung".

Da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden, wurde auf eine erneute Auslegung verzichtet und den von der o.a. Änderung betroffenen Beteiligten Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 3 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13 BauGB).

Die Beteiligten erklärten ihr Einverständnis zu der Änderung, die aus dem Änderungsplan Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 636 ersichtlich ist.

Aufgrund des § 233 "Allgemeine Überleitungsvorschriften" des am 01.01.1998 in Kraft getretenen Baugesetzbuches wird das vorliegende Planverfahren nach den Vorschriften dieses Gesetzes fortgeführt bzw. zum Abschluss gebracht.

Die nach der öffentlichen Auslegung erfolgten Änderungen wurden in der Beschlussvorlage 1999/800 zur Sitzung des Rates am 09.06.1999 in den Änderungsplan Nr. 1 nachrichtlich übernommen.

Beschlossen wurde in der Sitzung des Rates am 09.06.1999 der Grundrissplan und der Änderungsplan Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 636.

Aufgrund einer aktuellen Rechtsprechung zu dem Satzungsbeschluss eines anderen Bebauungsplanes der Stadt Bochum ist nunmehr bekannt, dass die Gerichte bei Beschluss sowohl eines Grundrissplanes als auch eines Änderungsplanes eine

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 14 -

Vorlage Nr. 20062035/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

mangelnde Eindeutigkeit der Bebauungsplanaussagen bemängeln. Das Urteil des Oberverwaltungsgerichts NRW vom 07.11.2005 benennt das Vorhandensein von zwei Planurkunden als Fehler. Infolge der Unklarheit bei den Planurkunden sieht das Gericht den überprüften Bebauungsplan als unwirksam an.

Der hier vorliegende Fehler von zwei beschlossenen Planurkunden soll in einem ergänzenden Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB durch den Bebauungsplan Nr. 636, in der Fassung des Änderungsplanes Nr. 1, behoben werden. Nach dieser Vorschrift ist es auch möglich, den Plan rückwirkend in Kraft zu setzen.

7.2 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Südosten Bochums im Ortsteil Stiepel. Nordöstlich des Plangebietes liegt die Ruhruniversität Bochum, südlich der Kernnader Stausee. Die nördliche Plangebietsgrenze bilden die Hevener Straße und ein bewaldeter Siepen (Mailandsiepen). Westlich folgt der Golfplatz der Straße "Im Mailand". Im direkten östlichen Anschluss befinden sich Ackerflächen und Einzelhäuser mit Gärten, im südlichen Anschluss Waldflächen, die zum Kernnader Stausee überleiten.

7.2 Planinhalt

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird entsprechend der vorhandenen Nutzung als "Private Grünfläche" mit der Zweckbestimmung "Golfplatz" ausgewiesen. Innerhalb der "Privaten Grünfläche" werden außerdem Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Darüber hinaus werden Waldflächen, landwirtschaftliche Flächen, überbaute Bereiche und Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind, Straßenverkehrsflächen, Stellplätze sowie öffentliche Wege und eine weitere Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hundesportplatz - ebenfalls entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung - festgesetzt.

7.3.1 Private Grünfläche - Golfplatz -

Durch die Ausweisung "Private Grünfläche" mit der Zweckbestimmung "Golfplatz" wird die in diesem Bereich angelegte, vorhandenen Golfanlage planungsrechtlich gesichert. Die ausgewiesenen Bereiche beinhalten sowohl die hier bereits angelegten Spielbahnen als auch die geplanten noch zu verlegenden bzw. umzubauenden Spielbahnen, die für die Anlage erforderlichen Wegeverbindungen wie auch sonstige für den Spielbetrieb erforderlichen Nebenanlagen sowie die Flächen, auf denen der erforderliche Ausgleich für den durch den Golfplatz entstandenen Eingriff durchgeführt wurde.

Innerhalb des bestehenden Golfplatzes ist zunächst eine Umgestaltung und Vergrößerung der Driving-Range (Fläche zum Einüben der Schläge) vorgesehen; diese Änderung macht wiederum eine Umgestaltung von zwei Spielbahnen erforderlich.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 15 -

Vorlage Nr. 20062035/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

Weiterhin sollen die Bahnen 4, 5 und 6 im Zuge des Umbaus aus dem jetzigen Golfbereich in die nördliche an den Planbereich angrenzende Erweiterungsfläche (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 741 - Erweiterung Golfplatz-Stiepel -) ausgelagert, die Bahnen 7 und 10 umgebaut werden. Die Bahn 8 wird nach Umbau nicht mehr im Parcours benötigt und soll statt dessen als Übungsfläche zur Verfügung stehen.

Die o.a. geplanten Veränderung bringen gleichzeitig auch eine Aufgabe von Teilflächen einzelner Spielbahnen mit sich, die anschließend als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zur Verfügung stehen.

Bei allen Maßnahmen geht es einerseits darum, die teilweise beengten Platzverhältnisse zu entzerren und einen sportlichen Spielbetrieb auch unter Meisterschaftsanforderungen zu ermöglichen, andererseits aber auch die Sicherheit zu erhöhen bzw. heutige Gefahrenpunkte zukünftig auszuschalten.

So ist die derzeitige Driving-Range auf einen 9-Loch-Golfplatz ausgelegt und für die bestehende 18-Loch-Anlage zu gering dimensioniert. Darüber hinaus genügt sie nicht mehr den heutigen sportlichen und sicherheitstechnischen Anforderungen an eine solche Anlage. Weiterhin ist ein sicherer Spielbetrieb aufgrund der geringen Abstände zu den benachbarten Spielbahnen, zum Clubhaus sowie zu den der Golfanlage benachbarten Nutzungen nicht mehr gegeben.

Positiv ist ebenfalls zu bemerken, dass die beiderseits der jetzigen Driving-Range errichteten, etwa 10m hohen Fangzäune, die einen Störfaktor für das Gesamterscheinungsbild der Golfanlage darstellen, durch die geplante Verlegung entfallen können.

Die Gesamtzahl aller zum Golfplatz zugehörigen Spielbahnen wird auch nach den o.a. Umbaumaßnahmen weiterhin 18 betragen.

7.3.2 Clubhaus

Durch die beabsichtigte Verlegung bzw. Auslagerung der Spielbahnen 4, 5 und 6 wird die Erweiterung des Clubhauses ermöglicht.

Die z.Zt. vorhandenen Räumlichkeiten stellten bereits für den Betrieb der 9-Loch-Anlage nur ein Provisorium dar und sind inzwischen völlig unzureichend. U.a. gibt es Defizite bei den sanitären Anlagen und bei den Umkleidemöglichkeiten.

Der geplante Neubau wird mit seiner Schmalseite an die Küche der Gaststätte "Im Mailand" angebaut. Die Küche wird später sowohl von der Gaststätte als auch vom neuen Clubhaus genutzt.

Das neue Gebäude wird mit zwei Geschossen gebaut, von denen nur eines sichtbar ist. Das untere Geschoss wird zum größten Teil in den Hang integriert; nur der Zugangsbereich ist sichtbar.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 16 -

Vorlage Nr. 20062035/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

Im unteren Geschoss werden die sanitären Anlagen und Umkleiden eingerichtet, im oberen Geschoss befinden sich Restaurant, Bistro, Clubräume, Besprechungsräume und das Sekretariat.

Das geringfügig geneigte Flachdach des Clubhauses wird eine extensive Dachflächenbegrünung erhalten, so dass insbesondere aus der Vogelperspektive eine gute Anpassung an die landschaftlichen Gegebenheiten des Betrachtungsraumes und eine gewisse Transparenz und Leichtigkeit erreicht wird.

Zur Realisierung dieser geplanten Erweiterung des Clubhauses ist wesentlich der vorhandenen Gaststätte "Im Mailand" eine Baugrenze festgesetzt. Um eine andere Nutzung auszuschließen, erhält der betroffene Bereich folgende textliche Festsetzung:

§ 1 Zur Art der Baulichen Nutzung

Planzeichen 1

Zulässig ist die Errichtung eines Clubhauses.

Ausführungen zu dem Thema "Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung" in Bezug auf den Neubau des Clubhauses s. Abschnitt "Eingriff in die Natur und Landschaft". Gleichzeitig sind innerhalb der "Privaten Grünfläche - Golfanlage" u.a. auch Abschlagshütten zulässig. Da die genauen Standorte jedoch noch nicht bekannt sind, konnte eine Festsetzung im Bebauungsplan nicht erfolgen.

Bei der Erstellung des landschaftspflegeischen Fachbeitrages wurden diese Abschlagshütten bereits berücksichtigt, so dass hier zu einem späteren Zeitpunkt eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen kann.

7.3.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die auf der "Privaten Grünfläche - Golfplatz" festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dienen vorrangig dem Ausgleich des durch die Golfanlage verursachten Eingriffes sowie einer hinreichenden Einfügung in die umliegende Kulturlandschaft.

Dementsprechend wurden hier z.B. Gehölzbestände zum Ausgleich von Beeinträchtigungen und als zusätzliche Gestaltungselemente gesichert und in die Anlage integriert aber auch neu angelegt; kleine Wasserflächen als Ersatz für beseitigte standörtliche Vielfalt sowie extensiv gepflegte Grünlandbereiche und Sukzessionsflächen als Pufferzonen zu benachbarten empfindlichen Biotopbereichen und als eigenständige Biotopentwicklungsfläche zum Ausgleich für die allgemeine Nutzungsintensivierung angelegt.

Durch den nun geplanten Umbau werden teilweise bisherige Golfbahnen zurückgebaut und so zusätzlich für weitere Maßnahmen des Naturschutzes zur Verfügung gestellt.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 17 -

Vorlage Nr. 20062035/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

Weitere Einzelheiten zu den o.a. Maßnahmen können sowohl dem "Landschaftspflegerischen Begleitplan Golfanlage Stiepel" vom Dezember 1987, erstellt durch das Büro Heimer - Montag - Herbstreit, Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA, Bochum, als auch beim Landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 636, Umbau der Golfanlage "Im Mailand" in Bochum Stiepel, vom Februar 1999, erstellt durch das Büro Heimer + Herbstreit, Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA, Bochum, entnommen werden. Beide Landschaftspflegerischen Beigleitpläne sind Bestandteile dieser Begründung (vgl. hierzu auch "Eingriffe in Natur und Landschaft").

7.3.4 Private Grünfläche - Hundesportplatz -

Der an der Straße "Im Mailand" liegende Hundesportplatz wird wie vorhanden als "Private Grünfläche" mit der Zweckbestimmung "Hundesportplatz" festgesetzt.

7.3.5 Wald

Der vorhandene Waldbestand wird durch die Ausweisung "Wald" planungsrechtlich gesichert. Berücksichtigt sind hierbei auch arrondierende Flächen, die zu Waldflächen entwickelt werden sollen.

7.3.6 Flächen für die Landwirtschaft

Die heute noch im weitesten Sinne landwirtschaftlich genutzten Flächen sind gemäß ihrer tatsächlichen Nutzung als solche festgesetzt. Hierzu zählt auch die im Plangebiet liegende Gärtnerei.

7.3.7 Wohnbebauung und Gaststätte "Mailänder Hof"

Die im Plangebiet liegenden Wohngebäude werden wie vorhanden festgesetzt. Die Ausweisung eines Baugebietes ist hierbei nicht erforderlich, da die heutige Situation nicht verändert wird und die bestehenden Gebäude Bestandschutz genießen. Durch die Ausweisung enger Baugrenzen wird einerseits der Bestand planungsrechtlich gesichert, andererseits eine in diesem Bereich städtebaulich unerwünschte Verdichtung der Bebauung verhindert.

Um möglichen Veränderungen im Bereich der Gaststätte "Mailänder Hof" vorzubeugen, die nachteilige Auswirkungen auf das gesamte Gebiet mit sich ziehen könnten, erhält dieser Bereich zusätzlich zu der ausgewiesenen Baugrenze folgende textliche Festsetzung:

§ 1 Zur Art der baulichen Nutzung

Planzeichen 2

Zulässig sind eine Gaststätte sowie betriebsbezogene Wohnungen, sowohl für die Gaststätte als auch für den Golfclub.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 18 -

Vorlage Nr. 20062035/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

Auf weitere Angaben zum Maß der baulichen Nutzungen wird verzichtet, da auch insgesamt in allen Bereichen weiterhin die Regelung des § 35 Baugesetzbuches (BauGB) - Bauen im Außenbereich - angewandt werden sollen.

7.3.8 Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind

Hierbei handelt es sich um Flächen, die den jeweiligen Wohngebäuden zugeordnet werden können, und in erster Linie als Wiesen, Obstwiesen, Gartenbereiche oder anderweitig zu privaten Zwecken genutzt werden.

Diese Nutzungen sollen auch weiterhin möglich sein. Um jedoch eine Bebauung auf diesen Flächen auszuschließen, werden die betroffenen Bereiche als "Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind" ausgewiesen.

7.3.9 Straßenverkehrsflächen

Die im Plangebiet liegenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen "Im Mailand" und "Blumenau" werden wie vorhanden festgesetzt.

7.3.10 Stellplätze

Die bereits vorhandenen Stellplätze werden entsprechend ihrer Nutzung ausgewiesen.

Darüber hinaus sollen auf einer Fläche von ca. 1.300 m² östlich der Gebäude "Im Mailand 90-94" weitere Stellplätze für den Golfclub entstehen, Durch diese zusätzlichen Stellplätze soll die Straße "Im Mailand" vom ruhenden Verkehr freigehalten werden, um Belästigungen von Anliegern und Erholungssuchenden zu vermeiden.

7.3.11 Mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit belasteten Flächen

- öffentliche Fußwege -

Der im südwestlichen Plangebiet verlaufende öffentliche Fußweg wird als "Mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit belasteten Fläche" ausgewiesen und somit in seinen Bestand planungsrechtlich gesichert.

7.3.12 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger belasteten Fläche

Die Zuwege zu den Gebäuden "Im Mailand" Nr. 56 und Nr. 58 wird mit einem "Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger" planungsrechtlich gesichert.

7.3.13 Flächen für die Versorgung und die Entsorgung

- Elektrizität -

Der Bereich der im Plangebiet liegenden Verteilerstation wird als "Fläche für die Versorgung und Entsorgung - Elektrizität -" festgesetzt.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 19 -

Vorlage Nr. 20062035/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

8. Verkehrserschließung

Die Verkehrsanbindung des Golfplatzes erfolgt über die Straße "Im Mailand", welche die Golfanlage mit L551 um dem übrigen überörtlichen Straßenverkehrsnetz verbindet.

Die Erreichbarkeit zu Fuß sowie die Erreichbarkeit durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) wird durch verschiedene Buslinien gewährleistet. Der nächstgelegene Haltepunkt ist ca. 800 m vom Clubhaus entfernt.

Zusätzlich gewährleisten verschiedene in der Umgebung führende Feldwege eine gute Anbindung des Golfgeländes per Fahrrad.

9. Eingriffe in Natur und Landschaft

Für die bereits bestehende Golfanlage war bei der seinerzeit beantragten Erweiterung des Platzes von 9-Loch auf 18-Loch die Erstellung eines landschaftspflegerischen Begleitplanes (LBP) gem. § 6 Landschaftsgesetz NW (LG NW in der Fassung vom 19.03.1985) erforderlich (Landschaftspflegerischer Begleitplan Golfanlage Bochum-Stiepel, erstellt durch das Büro HMM - Heimer - Montag - Herbstreit, Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA, Bochum, vom Dezember 1987, aktualisiert 1989). Die aus dem LBP resultierenden Maßnahmen wurden als Auflage in die Baugenehmigung aufgenommen.

Aufgrund des nun geplanten Umbaus des bestehenden Golfplatzes sowie des Umbaus und der Erweiterung des Clubhauses sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten.

Nach § 8 Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) hat der Verursacher eines Eingriffes einen LBP vorzulegen, der alle für die Beurteilung des Eingriffes erforderlichen Angaben enthält.

Aufgabe des LBP ist es insbesondere die vorgefundenen ökologischen und landschaftlichen Gegebenheiten sowie Art, Umfang und zeitlichen Anlauf des Eingriffes selbst und die erforderlichen Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffes in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild darzustellen (§ 6 Abs. 2 Landschaftsgesetz NW - LG NW). D.h., er stellt die zu berücksichtigenden Belange vom Umwelt- und Naturschutz heraus und gewährleistet eine hinreichende Gewichtung dieser Punkte im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Der LBP dient auch der vertiefenden Begründung der einzelnen Festsetzungen zum Natur- und Landschaftsschutz sowie der Planung insgesamt.

Der erforderliche LBP für den Umbau der Golfanlage "Im Mailand" in Bochum-Stiepel wurde durch das Büro Heimer + Herbstreit Umweltplanung, Landschaftsarchitekten, BDLA/IFLA, Bochum, im Februar 1999 erstellt.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 20 -

Vorlage Nr. 20062035/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

Grundlage für die Bilanzierung der Umbauflächen war der heutige Zustand des Golfplatzes. Dazu erfolgte zunächst ein Abgleich mit der Umsetzung der Maßnahme des LBP von 1989. Auf der Grundlage dieser aktualisierten damaligen Planung, die den heutigen Bestand wiedergibt, erfolgte die Bilanzierung dieses heutigen Bestandes mit dem bevorstehenden Umbau des Platzes.

In der Zusammenfassung kommt der LBP zu folgendem Ergebnis:

“Der geplante Golfplatzumbau bewirkt in Teilbereichen eine Modifizierung des Naturhaushaltes. Es kommt zur Anlage neuer Golfbahnen, für die Teile von Gehölzbiotopen zur Verfügung gestellt werden. An anderer Stellen werden bisherige Golfbahnen zurückgebaut und für Maßnahmen des Naturschutzes zur Verfügung gestellt.

Da das Element “Golfplatz” auch zum jetzigen Zeitpunkt ein Bestandteil der Landschaft ist, wird das Landschaftsbild seinen Charakter der offenen Parklandschaft nicht ändern.

Durch die dargestellten Maßnahmen - Umwandlung bisheriger Golfbahnen in ökologisch gleichwertige oder höherwertige Biotope (Gehölze, Sukzessionsbrachen und Obstwiesen) - werden die Eingriffe in Landschaft und des Naturhaushaltes ausgeglichen. Die Flächengröße der Ausgleichsmaßnahmen beträgt 6.310 m², sodass die erforderliche Mindestflächengröße von 6.752 m² nur durch die Ausweisung weiterer Kompensationsflächen in Höhe von 442 m² innerhalb der Erweiterungsfläche der Golfanlage erreicht wird.

Durch die Anpflanzung von Gehölzen im Bereich der neuen Wegeverbindung werden Strukturen geschaffen, die dem Biotopverbund zu den bestehenden Wald- und Gehölzbereichen dienen.”

Da der errechnete Kompensationsflächenbedarf in der o.a. Erweiterungsfläche (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 741 - Erweiterung Golfplatz Stiepel -/LBP für die Erweiterung des Golfplatzes Stiepel, erstellt durch das Büro Heimer + Herbstreit Umweltplanung, Freie Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA, Bochum, vom Januar 1999) von 38.540 m² überschritten wird - die Flächengröße aller Ausgleichsmaßnahmen beträgt 39.142 m² - ist die Anrechnung der fehlenden Kompensationsflächen in Höhe von 442 m² möglich.

Der erforderliche LBP für en Umbau und die Erweiterung des Clubhauses der Golfplatzanlage “Im Mailand” in Bochum-Stiepel wurde durch das Büro Heimer + Herbstreit Umweltplanung, Landschaftsarchitekten, BDLA/IFLA, Bochum, im Februar 1999 erstellt.

Es kommt in der Zusammenfassung zu folgendem Ergebnis:

“Durch die geplante Erweiterung und den Umbau des Clubhauses des Bochumer Golfclubs findet ein Eingriff im Sinne von § 4 LG NW statt. Neben der verbalargumentativen Eingriffsbewertung der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Lufthygiene erfolgte eine quantitative Bewertung des Schutzgutes Biotop- und Artenschutz nach dem Recklinghäuser Verfahren von 1996. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass insgesamt keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 21 -

Vorlage Nr. 20062035/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

Naturhaushalt zurückbleibt und die dargestellten Maßnahmen den Eingriff vollständig kompensieren.”

Die hier erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden im Umfeld des neuen Clubhauses umgesetzt.

Detaillierte Erläuterungen ergeben sich aus allen o.a. LBP, die Bestandteile dieser Begründung sind.

10. Wasserbewirtschaftung

10.1 Clubhaus

Das Clubhaus kann an die vorhandene Kleinkläranlage, die kürzlich überholt und für die ein neuer Wartungsvertrag abgeschlossen wurde, angeschlossen werden. Gegen diese Planung bestehe seitens der Unteren Wasserbehörde der Stadt Bochum keine Bedenken.

Die Niederschlagswässer von den Dachflächen des neuen Clubhauses sollen mittels der extensiven Dachbegrünung gehalten und zur Verdunstung gebracht werden. Ein etwaiger Überlauf bei stärkeren Regenereignissen soll in unmittelbarer Nähe gesammelt werden. Dazu wird ein entsprechend dimensionierter Sickerschacht in den Boden eingetieft.

Durch die beschriebenen Maßnahmen wird der Eingriff in den Wasserhaushalt minimiert. Das Entsiegeln bisher versiegelter Flächen im Bereich der Parkplätze und die anschließende Verwendung von besonders wasser- und luftdurchlässigem Pflaster (30 %) wirkt sich positiv auf die Wasserbilanz aus. Der Eingriff ist daher in seiner Größenordnung für den Wasserhaushalt unerheblich.

10.2 Spielbahnen

Bewässerung

Von den neuangelegten Spielbahnen werden zur Aufrechterhaltung des Spielbetriebes in den Sommermonaten nur die Grüns und Abschläge durch Beregnungsanlagen bewässert. Zusätzlich können bei Bedarf Teilflächen der Fairways (Approach) kurz vor den Grüns beregnet werden.

Entwässerung

Abschläge, Grüns und Vorgrüns erhalten innerhalb des Aufbaus eine Drainageschicht, die überschüssiges Niederschlagswasser ableitet und direkt in die umliegenden Flächen versickert.

10.3 Veränderungen des Regenabflusses

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 22 -

Vorlage Nr. 20062035/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

Die geplanten Veränderungen der Landnutzung in den Teileinzugsgebieten der Siepen schlagen sich unmittelbar in veränderten Regenabflüssen nieder. Die in der "Wasserwirtschaftlichen Bilanz" (erstellt durch Heimer + Herbstreit Umweltplanung) dargestellten Abflussmengen der Einzugsgebiete bei verschiedenen Regenereignissen dokumentieren eine geringfügige Abnahme der Abflüsse.

Die geringfügigen Abnahmen der Regenabflusswerte lassen sich mit der Zunahme abflusshemmender oder abflussfördernder Landnutzungsformen erklären. Hier spielt die Umnutzung von Ackerflächen in Sportrasen und Gehölzstreifen auf der Erweiterungsfläche die große Rolle. Die abflussdämpfende Wirkung von Scherrasen, Wiesen und grasunterwachsenen Gehölzen ist etwa derjenigen von Nutzungsgrünland gleichzusetzen. Gegenüber Ackerflächen, die im Winter häufig keine Vegetationsdecke aufweisen, ist hier mit geringerem Oberflächenabfluss zu rechnen.

Gegenüber dem heutigen Zustand ist keine Zunahme von Versiegelungsflächen im Bereich der Streubebauung festzustellen, so dass sich dort die abflussfördernde Wirkung nicht erhöht hat. Aufgrund des kleinflächigen Einzugsgebietes ist zudem mit geringen Abflussmengen bei Starkregenereignissen zu rechnen.

Eine Erhöhung des Basisabflusses und damit der Hochwasserspitzen durch die Beregnung der Golfplatz-Greens und -Abschläge kann ausgeschlossen werden, da es sich hierbei im Vergleich zur Gesamtfläche der Einzugsgebiete nur um sehr kleine Flächen handelt, die unter 2 % an der Gesamtfläche ausmachen. Zudem wird eine Beregnung nur in der Vegetationsperiode durchgeführt, in der die Intensivkultur des täglich geschnittenen Sportrasen hohe Wassermengen benötigt. Auch bei wassergesättigtem Boden wird der überwiegende Teil des durch die Drainage aufgefangenen Bodenwassers über Versickerungsflächen dem Boden zugeführt.

Die Erweiterung des Golfplatzes an der Hevener Straße wirkt sich abflussmindernd bzw. durch längere Verweilzeiten abflussdämpfend auf das Untersuchungsgebiet aus. Da sich der Abfluss gegenüber dem jetzigen Zustand nicht erhöht, wird auf den Nachweis der hydraulischen Leistungsfähigkeit der Fleißgewässer verzichtet. Die in dem IGU-Gutachten (1992) festgestellten Mängel an den Bachläufen (Überschwemmungen, Erosion, Schlammablagerungen auf den Ruhrseitenwegen) wurden durch den Einbau zusätzlicher Rohrdurchlässe unter den Wegen offensichtlich behoben.

Eine hydraulische Überlastung der Siepenbäche durch die Golfplatzerweiterung und durch die Umbaumaßnahmen auf dem derzeit bestehenden Golfplatzgelände ist somit nicht zu erwarten.

11. Grundstücksteilung

Mit dem Inkrafttreten der Neufassung des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 entfällt ab 01.01.1998 das bisherige zwingende Erfordernis der Genehmigung einer Grundstücksteilung durch die Gemeinde.

Gem. § 19 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 und 3 BauGB durch Satzung bestimmen, dass die Teilung eines Grundstückes zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung bedarf. Durch die Sicherungsfunktion der Teilungsgenehmigung soll erreicht werden, dass nur Grundstücke entstehen, die auch unter Einhaltung der Festsetzung des

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 23 -

Vorlage Nr. 20062035/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

Bebauungsplanes bebaubar sind. Damit wird die Verwirklichung der Bebauungspläne gewährleistet.

Die Funktion der Teilungsgenehmigung in Plangebietern ist insbesondere im Hinblick auf die geänderte Landesbauordnung für das Land NRW wichtig:

Im Plangebiet findet hiernach keine Prüfung der Zulässigkeit eines Vorhabens mehr statt; mit der Teilungsgenehmigung entfielen somit jegliche Kontrollfunktion und die Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Aus diesem Grunde wird für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 636 beschlossen, dass Grundstücksteilungen der Genehmigung bedürfen (§ 19 Abs. 1 BauGB).

12. Denkmalschutz und Denkmalpflege einschl. Bodendenkmäler

Innerhalb des Plangebietes befindet sich folgendes eingetragene obertägige Baudenkmal:

Im Mailand 133 a

Es handelt sich um ein restauriertes Wohn- und Wirtschaftsgebäude aus dem Jahr 1709. Die Unterschutzstellung ist seit dem 15.09.1998 rechtskräftig.

Maßnahmen, die dieses Gebäude betreffen, müssen den Restriktionen des Denkmalschutzes NW entsprechen. So sind auch Veränderungen in der engeren Umgebung eines Baudenkmales - etwa durch Geländeschütterungen - erlaubnispflichtig.

Um Fund von Bodendenkmälern zu sichern, wird folgende Kennzeichnung in den Bebauungsplan aufgenommen:

Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens für drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.

Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für die wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Denkmalschutzgesetz NW).

Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan noch folgende

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 24 -

Vorlage Nr. 20062035/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

13. Kennzeichnungen und Hinweise:

13.1 Kennzeichnungen

Vom Bergbau betroffene Flächen

Unter den im Plangebiet liegenden Flächen ist der Bergbau umgegangen. Auch kann teilweise oberflächennaher Abbau durchgeführt worden sein. Es muss damit gerechnet werden, dass bei der Erstellung von Ingenieur-Konstruktionen bauliche Sicherungsmaßnahmen ergriffen werden müssen (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB).

Vom Landesoberbergamt Nordrhein-Westfalen wurden Gefährdungsbereiche ermittelt, die weite Teile des Plangebietes überdecken. Um mögliche zukünftige Bergschäden an geplanten baulichen Anlagen, welche möglicherweise in dem Plangebiet errichtet werden sollen, und mögliche Gefahren zu vermeiden, wird empfohlen, die betroffenen Flächen auf das Vorhandensein von Tagesöffnungen und von Hohlräumen zu überprüfen, und die betroffenen Flächen ggf. entsprechend der geplanten Nutzung zu sichern bzw. von einer Bebauung oder erforderlichenfalls von einem regelmäßigen, unbeabsichtigten Betreten durch geeignete Maßnahmen freizuhalten. Für den Fall, dass die Tagesöffnungen außerhalb des Plangebietes liegen und mindestens die möglichen senkungs- und einsturzgefährdeten Bereiche das Grundstück tangieren, sollte bei der Errichtung baulicher Anlagen in jedem Fall Ziffer 1.3. des Merkblattes "Besondere Hinweise beim Vorhandensein verlassener Tagesöffnungen" zu beachten.

(Das Merkblatt sowie die Stellungnahme des Landesoberbergamtes Nordrhein-Westfalen vom 20.01.1999 einschließlich der Darstellung der verlassenen Tagesöffnungen, der Stollen und des Ausgehenden der Flöze sowie der entsprechenden möglichen senkungs- und einsturzgefährdeten Bereiche sind Bestandteile der Begründung)

Methanausgasungen

Das Landesoberbergamt Nordrhein-Westfalen teilte in seiner Stellungnahme vom 20.01.1999 mit, dass aus diesem Teil des Gebietes der Stadt Bochum Methanausgasungen an der Tagesoberfläche bisher nicht bekannt sind.

13.2 Hinweise

Kampfmittelbeseitigung

Das Bauvorhaben liegt nicht im Bereich eines beim Staatlichen Kampfmittelräumdienst oder bei der örtlichen Ordnungsbehörde bekannten Bombenabwurfgebietes oder einer Falk-Stellung. Eine Luftbildauswertung ist daher nicht (zwingend) erforderlich.

Sollte erst bei einer Veränderung der Erdoberfläche der Verdacht auf Kampfmittelfunde aufkommen, sind die vorgesehenen Bauvorhaben nur mit

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 25 -

Vorlage Nr. 20062035/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

besonderer Vorsicht weiterzuführen, da das Vorhandensein von Kampfmitteln nie völlig ausgeschlossen werden kann.

Weist der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände festgestellt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Ordnungsamt (Tel.: 910-1408/910-3682) - außerhalb der Dienstzeiten die Polizei - zu verständigen.

Aufhebung ortsbaurechtlicher Festsetzungen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind alle bisherigen ortsbaurechtlichen Festsetzung, insbesondere die der Bebauungsplan Nr. 178 und Nr. 408, aufgehoben.

14. Größe des Plangebietes

Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt ca. 58,5 ha.

15. Kosten

Durch den Bebauungsplan entstehen der Stadt Bochum keine Kosten, da alle anfallenden Kosten durch den Golfclub getragen werden

zu b)

Der Bebauungsplan Nr. 636 - Golfplatz Stiepel - für ein Gebiet südlich der Hevener Straße teilweise und nördlich der Oveneystraße teilweise, in der Fassung des Änderungsplanes Nr. 1 (einschließlich textlicher Festsetzungen), wird gem. § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend zum 15.10.1999 in Kraft gesetzt.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 26 -

Vorlage Nr. 20062035/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (2513)	

.....unter Punkt 7.1 der Begründung folgenden Text anfügen:

Die nach der öffentlichen Auslegung erfolgten Änderungen wurden in der Beschlussvorlage 1999/800 zur Sitzung des Rates am 09.06.1999 in den Änderungsplan Nr. 1 nachrichtlich übernommen.

Beschlossen wurde in der Sitzung des Rates am 09.06.1999 der Grundrissplan und der Änderungsplan Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 636.

Aufgrund einer aktuellen Rechtsprechung zu dem Satzungsbeschluss eines anderen Bebauungsplanes der Stadt Bochum ist nunmehr bekannt, dass die Gerichte bei Beschluss sowohl eines Grundrissplanes als auch eines Änderungsplanes eine mangelnde Eindeutigkeit der Bebauungsaussagen bemängeln. Das Urteil des Oberverwaltungsgerichts NRW vom 07.11.2005 benennt das Vorhandensein von zwei Planurkunden als Fehler. Infolge der Unklarheit bei den Planurkunden sieht das Gericht den überprüften Bebauungsplan als unwirksam an.

Der hier vorliegende Fehler von zwei beschlossenen Planurkunden soll in einem ergänzenden Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB durch den Bebauungsplan Nr. 636, in der Fassung des Änderungsplanes Nr. 1, behoben werden. Nach dieser Vorschrift ist es auch möglich, den Plan rückwirkend in Kraft zu setzen.

Zu b)

Der Bebauungsplan Nr. 636 - Golfplatz Stiepel - für ein Gebiet südlich der Hevener Straße teilweise und nördlich der Oveneystraße teilweise, in der Fassung des Änderungsplanes Nr. 1 (einschließlich textlicher Festsetzungen), wird gem. § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend zum 15.10.1999 in Kraft gesetzt.