

Rechtlicher Hinweis:

Die Begründungen dienen zu Informationszwecken und sind kein amtlicher Nachweis!

Planungsrechtliche Auskünfte können nur auf Grundlage der Originale erteilt werden.

Die Daten werden mit der zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben erforderlichen Sorgfalt geführt.

Es wird jedoch keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Daten übernommen.

Festgestellte Datenfehler sollten möglichst dem Stadtplanungs- und Bauordnungsamt mitgeteilt werden.

Die Weitergabe der Daten oder eines daraus erstellten Produktes bzw. die Einspeisung in Informationsnetze bedarf einer gesonderten Genehmigung.

Stadt Bochum

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 741 - Erweiterung Golfplatz Stiepel - für ein Gebiet südlich der Hevener Straße

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 Gebietsentwicklungsplanung
 - 2.4 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 3. Stadtentwicklungsplanung
 - 3.1 Bestandsdarstellung
 - 3.2 Zielplanung
 4. Flächennutzungsplanung
 5. Landschaftsplanung
 6. Bebauungsplanung
 - 6.1 Allgemeines
 - 6.2 Verfahrensablauf
 7. Lage und Abgrenzung des Plangebietes
 8. Bestandsaufnahme
 9. Planinhalt
 - 9.1 Private Grünfläche - Golfplatz -
 - 9.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen
 - 9.3 Öffentliche Verkehrsflächen/Verkehrerschließung
 10. Ver- und Entsorgung
 11. Eingriff in Natur und Landschaft
 12. Denkmalschutz und Denkmalpflege einschließlich Bodendenkmäler
 13. Kennzeichnungen und Hinweise
 - 13.1 Kennzeichnungen
 - 13.1.1 Vom Bergbau betroffene Flächen
 - 13.2 Hinweise
 - 13.2.1 Kampfmittelbeseitigung
 - 13.2.2 Aufhebung ortsbaurechtlicher Festsetzungen
 - 13.3 Nachrichtliche Übernahmen
 - 13.3.1 Landschaftsschutzgebiet
 - 13.3.2 Leitungen der Stadtwerke Bochum
 14. Größe des Plangebietes
 15. Kosten
-
1. Anlass, Absicht und Erfordernis der Planung

Die vorhandene 18-Loch-Golfanlage des Bochumer Golfclubs (vgl. hierzu Bebauungsplanentwurf Nr. 636 - Golfplatz Stiepel -) soll im Sinne einer besseren Bespielbarkeit umgebaut werden.

Zunächst ist eine Umgestaltung und Vergrößerung der Driving-Range vorgesehen, was wiederum eine Umgestaltung von zwei Spielbahnen erforderlich macht. Die derzeitige Driving-Range ist auf einen 9-Loch-Golfplatz ausgelegt und für die bestehende 18-Loch-Anlage zu gering dimensioniert. Weiterhin ist ein sicherer Spielbetrieb aufgrund zu geringer Abstände der Driving-Range zu den benachbarten Spielbahnen, zum Clubhaus sowie zu den der Golfanlage benachbarten Nutzungen nicht gegeben.

Darüber hinaus ist eine Verlagerung von bestehenden Spielbahnen beabsichtigt. Um die 18-Loch-Anlage insgesamt wettkampftauglich zu gestalten, sollen im Zuge des Umbaus die drei Spielbahnen 4, 5 und 6 ausgelagert werden.

Die o. a. Maßnahmen erfordern einen zusätzlichen Flächenbedarf und damit eine Erweiterung des Golfgeländes.

Aus diesem Grunde ist beabsichtigt, die der vorhandenen Golfanlage benachbarten Flächen südlich der Hevener Straße für den Golfbetrieb zur Verfügung zu stellen, um dort die o. a. drei ausgelagerten Bahnen unterzubringen.

Diese Bahnen werden von naturnah gestalteten Flächen eingefasst und gegliedert. Die einzelnen Spielbahnen werden durch ein Netz von Rasenwegen miteinander verbunden, das an das Wegesystem des bestehenden Golfplatzbereiches angeschlossen ist. Der Ausbaugrad orientiert sich dabei an den betrieblichen Erfordernissen.

Alle o. g. Umbaumaßnahmen bringen gleichzeitig eine Aufgabe von Teilflächen einzelner Spielbahnen auf dem alten Platzgelände mit sich, die anschließend für Maßnahmen des Naturschutzes zur Verfügung gestellt 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 Entwicklungsschwerpunktes i. S. des LEPro gem. §§ 9 und 23 Abs. 2).

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 Taulauen, 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 Gebieten 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 19.03.74, geändert durch das Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Landesentwicklung vom 16.05.89 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 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) Bereich 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 eines 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 Sporteinrichtungen nutzen kann, sind Erreichbarkeit und Ausstattung der Sportstätten bedarfsorientiert zu planen.

(2) Auf die Belange der nicht in 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.

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

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wurden bei der Bezirksregierung Arnsberg erfragt und mit Verfügung vom 26.03.99 bestätigt.

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 30.09.95 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.

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 sogenannte "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 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 auch die Erweiterung 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 erweiternder 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.

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 durch Sport- und Spielmöglichkeiten.

Nach Ziel 6.1.1 gehört dazu auch die Förderung des Breitensports und gemäß 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 Landschaft- 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 unbebauten 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 wird bei Realisierung der Golfplatzerweiterung die Vorlage eines landschaftspflegerischen Begleitplanes verlangt.

4. Flächennutzungsplanung

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 gem. § 1 Abs. 6 BauGB allgemein gehaltenen Ziele konkretisiert und die für Bochum relevanten Ziele entwickelt.

Der Flächennutzungsplan, wirksam seit dem 31.01.1980, stellt den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, in dem die Golfplatzerweiterung vorgesehen ist, als "Fläche für Forst- oder Landwirtschaft" dar.

Zur Realisierung der beabsichtigten Nutzung ist in diesem Teilbereich die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich.

5. Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan Bochum Mitte/Ost, der seit dem 23.01.1998 rechtsverbindlich ist, weist das gesamte Untersuchungsgebiet als Landschaftsschutzgebiet (LSG) Nr. 31 (Auf dem Schrick/Piepers Kamp/Kleve/Honberg/Im Haarholz/Haiweg/Oberstiepel in Bochum) und als Teil des regionalen Grünflächensystems (Grünzug E) aus. Es umfasst ein mit Kopfbäume, Hecken und Obstwiesen reich gegliedertes landwirtschaftlich genutztes Gebiet mit z. T. stark bewegtem Relief, größtenteils bewaldete Siepentäler mit Bachläufen und Feuchtbereichen sowie die bewaldeten Ruhrsteilhänge und den Golfplatz Stiepel.

Das Untersuchungsgebiet hat Anteil an den Entwicklungsräumen, 1.1.42 (Voßkuhlenbusch in Bochum-Süd). und 1.1.44 (Piepers Kamp in Bochum-Süd), für die die Entwicklungskarte des Landschaftsplanes das Entwicklungsziel 'Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft' angibt.

Als Entwicklungs- und Pflegemaßnahme gemäß § 26 Landschaftsgesetz NW (LG NW), die zur Verwirklichung der Ziele nach § 1 LG und der Entwicklungsziele nach § 18 LG erforderlich ist, ist auf der direkt südlich an den Geltungsbereich angrenzend die Pflegemaßnahme B 3 (Siepen mit Teichen, Mailandsiepen - Bachunterlauf in Bochum-Süd) in Form einer 'extensiven Grünlandbewirtschaftung oder Pflege (Mahd) des Siepens mit Ausnahme der Uferbereiche' vorgesehen. Zur Renaturierung von Bachläufen gemäß § 26 LG wird die Maßnahme Re 22 (Bach südlich der Erweiterungsfläche) festgesetzt. Sie lautet: 'Der Bach ist bis zum Eintritt in den Kemnader Stausee zu renaturieren. Eine weitere Maßnahme nach § 26 LG ist die 'Schaffung eines krautigen Vegetationsstreifens ohne Biozid- und Düngereinsatz (18)' am Wirtschaftsweg im Südosten der Erweiterungsfläche.

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Landschaftsplanes, die nicht den Ausweisungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsprechen, treten mit In-Kraft-Treten des Bauleitplanes außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung nicht widersprochen hat.

6. Bebauungsplanung

6.1 Allgemeines

Die Gemeinde kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen.

Wesentlicher Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der vom Vorhabenträger vorgelegte und mit der Gemeinde abgestimmte Vorhaben- und Erschließungsplan zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen.

Weiterhin verpflichtet sich der Vorhabenträger durch einen sog. "Durchführungsvertrag", die Planung innerhalb einer Frist zu realisieren und die Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise zu tragen.

6.2 Verfahrensablauf

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Arbeit und Wirtschaft fasste in seiner Sitzung am 22.09.1998 den Beschluss, das vom Bochumer Golfclub e. V. gem. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) beantragte Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einzuleiten.

Hierzu wurde jedoch zuvor in der Beratung im Ältestenrat der Bezirksvertretung

Bochum-Süd am 21.09.1998 mit dem Golfclub das einvernehmliche Ergebnis erzielt, die ursprünglich vorgesehene Planung, die die Erweiterung des vorhandenen Golfplatzes von bisher 18 Loch auf 27 Loch vorsah, so zu reduzieren, dass nun eine geringere Erweiterung für die Verlegung von 3 Spielbahnen zur Verbesserung und Attraktivitätssteigerung des Spielbetriebes vorgesehen ist. Die Anzahl der insgesamt 18 Spielbahnen bleibt erhalten.

Die vom Vorhabenträger entwickelten und mit der Gemeinde abgestimmten Planvorstellungen wurden in der Zeit vom 09.10.1998 bis 06.11.1998 gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) mit den Bürgern erörtert. Die Bürgerversammlung fand am 21.10.1998 in der Gräfin-Imma-Schule statt.

Während der Bürgerbeteiligung wurden Anregungen zu folgenden Themenbereichen vorgetragen:

- Größe der Golfplatzerweiterung
- Anzahl der insgesamt zu bespielenden Bahnen
- Verlauf der geplanten, öffentlichen Wegeverbindung/Verpflichtung zur Anlage
- Kein öffentlicher Fußweg
- Gewährleistung der Umsetzung des landschaftspflegerischen Fachbeitrages
- Keine Beeinträchtigung der derzeitigen Blickbeziehungen ins Tal und Richtung Witten
- Beachtung der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde gleichzeitig mit dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB (Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung) durchgeführt. In der Zeit vom 26.02.99 bis 30.03.99 lag der Planentwurf öffentlich aus. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.02.1999 an der Planung beteiligt.

7. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Bochumer Stadtgebiet. In unmittelbarer Nähe liegt der Kemnader Stausee, der als regionaler Erholungsschwerpunkt mit vielfältigen Freizeiteinrichtungen aufwartet.

Das Umfeld weist eine gute Ausstattung mit Freizeit- und Erholungseinrichtungen auf. Hier sind beispielsweise zu nennen:

Ausflugschiffahrt, Ausflugslokale, Wassersportanlagen einschl. Freibad, Botanischer Garten u. v. m.

Das Plangebiet wird im Nordwesten von der Hevener Straße begrenzt. Im Nordosten schließt es an die Fläche des benachbarten Hofgeländes an. Im Süden findet der Planbereich seine Begrenzung am angrenzenden Siepenbereich mit seinen Waldflächen.

Der ehemals zum Plangebiet gehörende Wald wurde aus dem Geltungsbereich herausgenommen, da der Wald selbst im Landschaftsschutzgebiet liegt und über das Landesforst- bzw. Bundeswaldgesetz ausreichend geschützt wird.

Der Geltungsbereich des VBB Nr. 741 ist vollständig Bestandteil des Landschaftsschutzgebiets Nr. 31 der Stadt Bochum. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird den Status Landschaftsschutzgebiet gemäß dem rechtskräftigen Landschaftsplan Bochum-Mitte/Ost übernehmen.

8. Bestandsaufnahme

Die gesamte Fläche des Geltungsbereiches unterliegt zur Zeit einer landwirtschaftlichen Nutzung. Dabei ist der Bereich südlich des angrenzenden Hofes Schulte-Schüren zur Zeit als Weideland genutzt, während der übrige Bereich Ackerland darstellt.

An bedeutsamen Gehölzbestand existiert im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Flächen eine Gruppe von Stiel-Eichen und eine Rotbuche mit ca. 20 m Wuchshöhe sowie ein heckenartig ausgebildetes Feldgehölz aus Weißdorn, Brombeere und Holunder an der Grenze zum Hof Schulte-Schüren.

9. Planinhalt

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird als "Private Grünfläche" mit der Zweckbestimmung "Golfplatz" ausgewiesen. Darüber hinaus werden "öffentliche Verkehrsflächen - Fuß- und Radwege" festgesetzt. Ein Teil der Privaten Grünfläche wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen, ein Bereich als Fläche Pflanzmaßnahmen.

9.1 Private Grünfläche - Golfplatz -

Von der bestehenden Golfanlage sollen drei Spielbahnen in die Erweiterungsfläche verlegt werden.

Diese drei zu verlegenden Spielbahnen ermöglichen u. a. durch Kürzung und Aufgabe vorhandener Bahnen, die Sicherheit zu erhöhen bzw. bisherige Gefahrenpunkte ganz auszuschalten. Dabei können die golfplatzspezifischen Funktionen optimiert werden (vgl. hierzu Pkt. 1, Anlass, Absicht und Erfordernis der Planung).

Die mit der Festsetzung "Private Grünfläche, Zweckbestimmung Golfplatz" ausgewiesenen Bereiche beinhalten sowohl die für die Anlage der neuen Spielbahnen vorgesehenen Flächen sowie solche für die Anlage der erforderlichen Wegeverbindungen, Entwässerungsmulden und sonstiger für den Spielbetrieb erforderlicher Nebenanlagen. Weiterhin sind hier auch die zur Herstellung einer hinreichenden Eingrünung und zur Herstellung des erforderlichen Ausgleiches für den durch die Golfplatzenerweiterung erfolgten

Eingriff benötigten Flächen berücksichtigt.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erhält eine dementsprechende textliche Festsetzung.

Insgesamt wird eine Grünanlage mit einem geringen Versiegelungsgrad, einer überwiegend naturnahen Gestaltung sowie einer hinreichenden, den bestehenden landschaftsplanerischen Zielsetzungen entsprechenden, Grüneinbindung und Bepflanzung angestrebt.

9.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden diejenigen der Golfplatzerweiterungsfläche festgesetzt, die nicht zur Anlage der Spielbahnen benötigt werden.
Dabei handelt es sich um die Flächen im Randbereich der Golfplatzerweiterung.

Für den an den Geltungsbereich unmittelbar angrenzenden bewaldeten Siepen wird vorrangig ein Erhalt der vorhandenen naturnahen Strukturen angestrebt, der Schutzaspekt steht hier im Vordergrund. In diesem Sinne wird auch für die vorgesehenen neuen Spielbahnen ein Mindestabstand von 10 m zum Waldsaum (Maßnahmen M 4) festgesetzt.

Die auf der privaten Grünfläche festgesetzten sonstigen Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dienen dagegen vorrangig dem Ausgleich des durch die Erweiterung der Golfanlage verursachten Eingriffes sowie einer hinreichenden Einfügung in die umliegende Kulturlandschaft. Wertvolle Gehölzbestände, angrenzend an die neue Fußwegeverbindung und an den Siepen, werden gesichert und in das Entwicklungskonzept integriert (Maßnahmen E1 und E2). Die vorgeschlagenen Maßnahmen orientieren sich dabei an den Aussagen des Landschaftsplanes für den überplanten Bereich sowie denen der Schutzgebietsatzung für LSG Nr. 31. Auf einen Erhalt der vorhandenen Blickbeziehungen, insbesondere von der Hevener Straße ins Ruhrtal, wird Rücksicht durch genommen. Weitere Erläuterungen können dem zugehörigen LBP entnommen werden.

Als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a) wird die im Kern der Erweiterungsfläche zwischen 2 Spielbahnen vorgesehene Zone festgesetzt. Die zugehörige Maßnahme M 3 dient vorrangig der der Grün- und Spielbahngestaltung und wird daher nicht als Ausgleich angerechnet.

9.3 Öffentliche Verkehrsfläche/Verkehrerschließung

Die in der Planung aufgezeigte Erweiterungsfläche wird verkehrstechnisch weitgehend über die bereits bestehende Golfanlage mit erschlossen.

Die äußere Verkehrsanbindung erfolgt über die Straße "Im Mailand", welche den

Golfplatz mit der L 551 und dem übrigen überörtlichen Straßenverkehrsnetz verbindet.

Für die Belange des ruhenden Verkehrs stehen an der Straße "Im Mailand" in unmittelbarer Nähe zum Clubhaus ein hinreichendes Stellplatzangebot zur Verfügung. Dieses Angebot kann auch einen aus der Erweiterung der Golfanlage resultierenden möglichen Mehrbedarf an Stellplätzen abdecken.

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

Zusätzlich gewährleisten verschiedene, in die Umgebung führende, Feldwege eine gute Anbindung des Golfgeländes per Fahrrad. Südwestlich angrenzend an das Flurstück des benachbarten Hofgeländes soll ein 2 m breiter öffentlicher Fuß- und Radweg angelegt werden, welcher das bestehende Wegesystem ergänzt und zudem eine hinreichende Quermöglichkeit der Golfanlage für die Allgemeinheit sichert. Die erforderliche Trasse ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die innere Erschließung der Golfanlage erfolgt über ein privates Netz an Rasenwegen, welche im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen angelegt werden können. Ausbautintensität und Gestaltung orientieren sich dabei an den Erfordernissen des Spielbetriebes.

10. Ver- und Entsorgung/Beseitigung von Niederschlagswasser

Die Anlage von neuen leitungsgebundenen Ver- und Entsorgungssystemen ist aufgrund der vorliegenden Planung nicht erforderlich. Daher werden im VBB zu diesem Thema auch keine Aussagen getroffen.

Aufgrund der Bodenbeschaffenheit besteht auf der zur Golfplatzerweiterung vorgesehenen Fläche nur eine begrenzte Versickerungsfähigkeit. Nach ergiebigen Niederschlägen wurde im Rahmen der Bestandskartierung eine ausgeprägte Staunässe festgestellt. Ein Gutachten zur Entwässerungssituation im Bereich "Im Mailand"/"Bochum-Stiepel", IGU 1992 belegt diese Bodeneigenschaft.

Durch die Anlage von Spielbahnen, Fußwegen und sonstigen Bauwerken ist mit einer weiteren Verdichtung des Bodens in Teilbereichen zu rechnen, was zu einer zusätzlichen Reduzierung der Versickerungsfähigkeit führen kann. Zudem ist ein weiterer Abfluss von durch Düngung teilweise nährstoffhaltigem Oberflächenwasser in den angrenzenden Siepen mit seinen verschiedenen Quellaustritten aus Gründen des Natur- und Gewässerschutzes zu vermeiden.

Die seitens des Golfclubs vorgesehene Planung wirkt einer weiteren Einschränkung der Grundwasserneubildung und einer Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses in den tiefer gelegenen bewaldeten Siepen entgegen. So wird das auf den Spielbahnen und Wegen anfallende

Oberflächenwasser auf dem Gelände des Golfplatzes selbst, also in dem als private Grünflächen festgesetzten Bereich, großflächig versickert. Dafür werden zwischen den Spielbahnen Versickerungsmulden mit hinreichender Dimensionierung vorgesehen. Aufgrund der untergeordneten Funktion, welche die Versickerung im Rahmen der gesamten Flächennutzung darstellt, ist die Festsetzung von Flächen für die Entsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14) nicht erforderlich. Eine Einleitung von auf den gedüngten Grüns, Vorgrüns und Abschlagplätzen anfallenden Oberflächenwassers in den Bereich des Siepen ist aus Umweltgründen zu vermeiden. Dies wird durch eine gezielte Geländemodulation, insbesondere zum Waldrand hin, gewährleistet.

11. Eingriffe in Natur und Landschaft

Aufgrund des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten.

Nach § 8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hat der Vorhabenträger des Vorhaben- und Erschließungsplanes als Verursacher der zu erwartenden Eingriffe einen landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP) vorzulegen, der alle für die Beurteilung des Eingriffes erforderlichen Angaben enthält.

Aufgabe des landschaftspflegerischen Begleitplanes ist es insbesondere, die vorgefundenen ökologischen und landschaftlichen Gegebenheiten sowie Art, Umfang und zeitlichen Ablauf des Eingriffes selbst und die erforderlichen Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffes in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild darzustellen (§ 6 Abs. 2 Landschaftsgesetz - LG NW -). D. h., er stellt die zu berücksichtigenden Belange von Umwelt- und Naturschutz heraus und gewährleistet eine hinreichende Gewichtung dieser Punkte im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. So werden die im Rahmen des LBP's vorgeschlagenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach Abwägung mit konkurrierenden Belangen im Entwurf des VBB berücksichtigt und festgesetzt (vgl. auch Pkt. 9.4 "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft"). Der LBP dient auch der vertiefenden Begründung der einzelnen Festsetzungen zum Natur- und Landschaftsschutz sowie der vorliegenden Planung insgesamt.

Für die Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung wird das Verfahren von Adam, Nohl und Valentin "Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen von Eingriffen in die Landschaft" (Landesregierung MURL NW, 1989) angewendet.

Der erforderliche LBP für die Erweiterung des Golfplatzes Stiepel wurde durch das Büro Heimer & Herbstreit Umweltplanung, Freie Landschaftsarchitekten BDLA/FLA, Bochum, im Januar 1999 erstellt.

Der LBP kommt in der Zusammenfassung zu folgendem Ergebnis: " Die geplante Golfplatzerweiterung stellt mit ihren Erdbewegungen und Bepflanzungen eine Veränderung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes

dar. Die Eingriffe der geplanten Golfbahnen werden die unmittelbar betroffenen Biotope (Ackerflächen, Fettweiden) zerstören, jedoch nicht irreversibel vernichten, da solche Biotope nach einer eventuellen Aufgabe der Golfplatznutzung in relativ kurzen Zeiträumen (in etwa 2-5 Jahren) wiederherstellbar sind. Geeignete Ausgleichsmaßnahmen, ergänzt durch gestalterisch wirksame Bepflanzungen im Umfeld der Golfbahnen, können die Werteverluste aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege kompensieren."

Aufgrund der durchgeführten Kompensationsflächenberechnung (Stand 23.12.98) ergibt sich ein Kompensationsflächenbedarf von 38.540 qm.

Die Bemessung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt in der Weise, dass die beeinträchtigten Landschaftsfunktionen wiederhergestellt werden.

Die Flächengröße aller Ausgleichsmaßnahmen wird 39.142 m² betragen, so dass der errechnete Kompensationsflächenbedarf von 38.540 m² um ca. 600 m² überschritten wird.

Alle durchzuführenden Maßnahmen - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Naturhaushalt und Landschaft, Erhaltungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen - sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Diese Maßnahmen sowie detaillierte Erläuterungen ergeben sich aus dem LBP, der Bestandteil dieser Begründung ist.

12. Denkmalschutz und Denkmalpflege einschließlich Bodendenkmäler

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine denkmalverdächtigen obertägigen Objekte. Um Funde von Bodendenkmälern zu sichern, wird folgende Kennzeichnung in den vorhabenbezogenen 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 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

13. Kennzeichnungen, Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

13.1 Kennzeichnungen

13.1.1 Vom Bergbau betroffene Flächen

Unter den im Plangebiet liegenden Flächen ist der Bergbau umgegangen.

Nach Auskunft des Landesoberbergamts und der Veba AG, als ehemalig Bergbauberechtigter wurde im Plangebiet sowohl im oberflächennahen Bereich als auch im Tiefbau Gewinnungstätigkeiten geführt. Anhand der vorliegenden Untersuchung wird vom Oberbergamt in seiner Stellungnahme eingeschätzt, dass die Bergbautätigkeiten nicht mehr einwirkungsrelevant sind und damit auch nicht mehr schädigend auf die Tagesoberfläche einwirken können. Da jedoch Hohlräume oder Verbruchzonen infolge widerrechtlichen Bergbaus durch Dritte oder aber Uraltbergbau vorhanden sein können, kann im Hängendbereich dieser Flöze eine Tagesbruchgefährdung nicht ausgeschlossen werden. Daher werden die benannten Bereiche im Änderungsplan Nr. 1 zum VBB Nr. 741 als Flächen deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Einwirkungen des früheren Bergbaus erforderlich werden können, gekennzeichnet (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB).

13.2 Hinweise

13.2.1 Kampfmittelbeseitigung

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

Sollte erst bei einer Veränderung der Erdoberfläche der Verdacht auf Kampfmittelfunde aufkommen, sind die vorgesehenen Bauvorhaben nur mit 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 der Staatliche Kampfmittelräumdienst über das Ordnungsamt - Tel.: 910-1782 - bzw. über die Polizei zu verständigen.

13.2.2 Aufhebung ortsbaurechtlicher Festsetzungen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind alle bisherigen ortsbaurechtlichen Festsetzungen aufgehoben.

13.3 Nachrichtliche Übernahmen

13.3.1 Landschaftschutzgebiet

Der Geltungsbereich des VBB Nr. 741 ist Bestandteil des Landschaftschutzgebiets Nr. 31 der Stadt Bochum. Sämtliche Maßnahmen haben im Einklang mit der zugehörigen Schutzsatzung zu erfolgen.

13.3.2 Leitungen der Stadtwerke Bochum

Im Plangebiet befinden sich unterirdische Stromversorgungsleitungen der Stadtwerke Bochum. Die bei der Transformatorstation an der Hevener Straße benötigte Trasse wird im Bebauungsplan als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zum Betrieb und zur Wartung einer oberirdischen 10-kV-Leitung gem. § 21 Abs. 1 Nr. 21 BauGB nachrichtlich übernommen. Eine Bepflanzung mit Gehölzen wird auf dieser Fläche ausgeschlossen, Festsetzung M1 wird entsprechend abgeändert.

An der Freileitungsbeleuchtungsanlage entlang der Hevener Straße werden die Anpflanzungen einen Abstand von mind. 2 m von der Leitung einhalten, Festsetzung M1 wird entsprechend ergänzt.

14. Größe des Plangebietes

Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt ca. 10,3 ha; die Erweiterungsfläche für den Golfplatz ist ca. 10,3 ha groß.

15. Kosten

Durch die Realisierung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden der Stadt Bochum keine Kosten entstehen, da alle Leistungen vom Vorhabenträger zu erbringen sind.