



Stadt Heiligenhaus

ERLÄUTERUNGSBERICHT gemäß § 5 Abs. 5 BauGB  
-----

zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Heiligenhaus  
Planbereich: Golfplatz Unterhösel - Oberhöselener Hof /  
Teilfläche Oberhöselener Hof

für die Erweiterung der bestehenden Golfsportanlage Hösel  
auf Heiligenhauser und Ratinger Stadtgebiet

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

Der Golfclub Hösel e.V. hat die Absicht, seine bestehende Golfsportanlage in Größe von 54,5 Hektar am Gut Gützenhof in Ratingen-Hösel zu erweitern. Planungsziel ist die Schaffung einer weiteren 18 Loch-Golfanlage auf Ratinger und Heiligenhauser Stadtgebiet, verbunden mit neuen Infrastruktureinrichtungen wie Clubhaus, Caddie-Halle, Betriebshof und Stellplätzen. Diese sollen durch Umnutzung der Hofstelle "Oberhöselener Hof" auf Heiligenhauser Stadtgebiet errichtet werden.

Um die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für diese Umnutzungsabsichten zu schaffen und um zu gewährleisten, daß insbesondere die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Naturhaushaltes bei der nachfolgenden Objektplanung angemessen berücksichtigt werden können, ist mit der Aufstellung von Bebauungsplänen auch gleichzeitig die Änderung der Flächennutzungspläne der Städte Heiligenhaus und Ratingen erforderlich. Da es sich hier um eine stadtgebietsüberschreitende Planung handelt, beziehen sich die folgenden Ausführungen z.T. auch auf die Gesamtplanung.



### Lage der Planbereiche

Der gesamtäumliche Geltungsbereich beider Flächennutzungsplanänderungen umfaßt Flächen auf Heiligenhauser und Ratinger Stadtgebiet.

Die 27. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Ratingen erstreckt sich auf Flächen südlich der Heiligenhauser Straße / B 227, westlich der Stadtgrenze, auf die Flächen des bestehenden Golfplatzes, und auf Flächen östlich der Straße Peddenkamp und südlich der Bebauung Kückelswerth. Die 3. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Heiligenhaus umfaßt Flächen südlich der Hösel-er Straße / B 227 sowie östlich und nördlich der Stadtgrenze.

## 2. Vorgaben der Raumordnung und Landschaftsplanung

Bis auf einen Streifen südlich der B 227 ist der Gesamtplanbereich als Erholungsgebiet vorgesehen. Hierin liegen siedlungsnah und landschaftsorientierte Erholungsgebiete nebeneinander. Siedlungsnah Erholungsgebiete sind für die täglichen Erholungsbedürfnisse der Bevölkerung zu erhalten, zu sichern und weiterzuentwickeln. Landschaftsorientierte Erholungsgebiete sind in ihrer landschaftlichen Vielfalt, Schönheit und natürlichen Eigenart zu erhalten, zu sichern und weiterzuentwickeln (LEP III).

Die Landesplanung stellt den Gesamtplanungsbereich als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Freiraumfunktion, Wasserwirtschaft und als Erholungsgebiet dar. Darüber hinaus wird er als Gebiet mit Grundwasservorkommen für die öffentliche Versorgung ausgewiesen.

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP) weist den Gesamtplanbereich als Agrarbereich aus. Der Bereich nord- und südöstlich des Siedlungsgebietes Kückelshof auf Ratinger Stadtgebiet sowie die Flächen um den Oberhösel-er Hof sind als Erholungsgebiet und als Bereich für den Schutz der Landschaft ausgewiesen. Die Flächen vom Hösel-berg bis nach Unterilp (Stadtgebiet Heiligenhaus) im Osten und bis nach Kückelshof im Westen sind als Bereich zum Schutz der Gewässer abgegrenzt.

Der Landschaftsplan des Kreises Mettmann (von 1984) gibt als allgemeines Entwicklungsziel die Erhaltung der Landschaft an.



Teilflächen des Gesamtplanungsbereiches unterliegen dem Landschaftsschutz. Das hier festgesetzte Landschaftsschutzgebiet L 27 beginnt südlich der B 227 und umfaßt die Flächen östlich Kückelswerth, d.h. die Bachtäler im Westen und Nordwesten der Planbereiche (Unterhöseler Bach, Schinnenburger Bach) bis hin zum Oberhöseler Bach ist die Anreicherung und am östlichen Siedlungsrand von Ratingen-Hösel die temporäre Erhaltung. Für eine 0,9 ha große Brache südlich des Unterhöseler Baches wird die Zweckbestimmung "Bewirtschaftung, Pflege" festgesetzt. Das Entwicklungsziel lautet "Erhaltung der grünlandähnlichen Struktur".

Die vorgesehene Golfplatzerweiterung steht somit im Widerspruch zum allgemeinen Entwicklungsziel "Erhaltung" und zur Inanspruchnahme des jeweils festgesetzten Landschaftsschutzgebietes. Eine Anpassung ist erforderlich.

3. Derzeitige planungsrechtliche Vorgaben der Kommunalen Bauleitpläne

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ratingen (wirksam seit 1982) stellt für den Änderungsbereich folgendes dar:

Der Planbereich ist überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Darüber hinaus ist eine kleine Fläche nordwestlich des Nofenfeldes als "Wald" dargestellt. Des weiteren wird der Planbereich von einer Ferngasleitung und von zwei Produkten-Leitungen sowie einer Hochspannungsleitung durchzogen. Am Ostrand des Planbereiches ist eine kleine Fläche als "Fläche, unter der der Bergbau umging" dargestellt. Der nordwestliche Teil des Planbereiches liegt im Anflugsektor 23L des Verkehrsflughafens Düsseldorf.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Heiligenhaus (wirksam seit 1991) stellt für den Änderungsbereich folgendes dar:

Der Planbereich ist insgesamt als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Nachrichtlich übernommen ist die Umgrenzung von Flächen, die dem Landschaftsschutz unterliegen. Am Südwestrand des Planbereiches ist eine kleine Fläche als "Fläche, unter der der Bergbau umging" dargestellt. Ebenso liegen Teilflächen im Anflugsektor 23L des Verkehrsflughafens Düsseldorf.

Die vorgesehene Golfplatzerweiterung entspricht somit nicht den Darstellungen der Flächennutzungspläne. Änderungsverfahren sind deshalb erforderlich.



Für den Gesamtplanbereich besteht weder Planungsrecht nach § 30 BauGB noch nach § 34 BauGB. Der gesamte Bereich ist dem Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB zuzurechnen.

#### 4. Bestandssituation

##### Gelände / Landschaft / Vegetation

Der Gesamtplanbereich ist durch die hügelige Struktur der niederbergischen Höhenterrassen geprägt. Das stark reliefierte Gelände weist insgesamt einen Höhenunterschied von ca. 34 m auf. Der tiefste Punkt liegt mit 125 m über N.N. im Westen, der höchste Punkt mit 159,6 m über N.N. am Oberhöseler Feld auf Heiligenhauser Stadtgebiet. Das Landschaftsbild wird insbesondere von offenen Ackerflächen bestimmt, die von Bachtälern unterbrochen werden. Entlang des Unterhöseler Baches befinden sich mehrere kleine Teiche. Die Bäche münden in den Angerbach, der in den Rhein mündet. Die Ackerflächen werden in der Regel intensiv bewirtschaftet und weisen nur vereinzelt Ackerrandstreifen oder Gehölzstruktur an den Rändern auf. Die Weiden liegen überwiegend längs der Bäche und an den Hofstellen.

##### Bebauung

Innerhalb des Gesamtplanbereiches ist vereinzelt Bebauung vorhanden, die nicht immer von einer landwirtschaftlichen Nutzung geprägt wird. Die Freiflächen an den Haus- und Hofbereichen werden als Garten genutzt. Flächen südlich des Oberhöseler Hofes werden als Obstgärten genutzt.

##### Wegesystem

Die Höfe und sonstige Bebauung im Westen des Planbereiches auf Ratinger Stadtgebiet werden durch die Straßen "In den Höfen" erschlossen. Die Erschließung des Oberhöseler Hofes sowie die sonstige Bebauung auf Heiligenhauser Stadtgebiet erfolgt direkt von der Höseler Straße / B 227. Ansonsten besteht innerhalb des Gesamtplanbereiches nur ein Wegenetz für den landwirtschaftlichen Verkehr. Die derzeit vorhandene Golfsportanlage auf Gut Gützenhof und die dort ebenfalls vorhandene Reitsportanlage werden durch die Straße "Peddenkamp" auf Ratinger Stadtgebiet erschlossen.



### Altlasten

Altlasten sind im Gesamtplanbereich nicht bekannt.

### 5. Anlaß und Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Mit Schreiben vom 25.07.1990 stellte der Golfclub Hösel e.V. bei den Städten Heiligenhaus und Ratingen den Antrag, das für die Realisierung des Bauvorhabens "Erweiterung der bestehenden 18 Loch-Golf-Sportanlage um eine weitere 18 Loch-Anlage mit neuen Infrastruktureinrichtungen am Oberhöseler Hof" erforderliche Bauleitplanverfahren einzuleiten. Dieses Ansinnen wurde in Rat und Verwaltung der beiden Städte erörtert. Man kam überein, vor entsprechender Beschlüßfassung im Sinne von § 2 Abs. 1 BauGB zunächst die vorgelegte Konzeptplanung einer Umweltverträglichkeitsstudie zu unterziehen.

Das Büro Öko-Plan GmbH aus Essen wurde mit der Durchführung einer UVS beauftragt. Das Ergebnis der UVS zum Planungsraum und zur Kostenplanung wurde im September/Okttober 1992 in beiden Städten vorgestellt und erörtert mit der Maßgabe, daß die Konzeptplanung zur Golfplatzerweiterung modifiziert werden müßte.

Basierend auf den Ergebnissen der UVS vom August 1992 sollte sich die bisher geplante Golfplatzerweiterung nach dem spieltechnischen Vorentwurf auf Flächen geringer, mittlerer, aber auch sehr großer Konfliktpotentiale erstrecken. Die Inanspruchnahme der ökologisch hochwertigen Ackerfläche westlich der Unterilp auf Heiligenhauser Stadtgebiet stellt einen großen Konflikt dar. Ein Eingriff in diesen Bereich würde den Verlust einer der letzten großen störungsarmen Freiflächen im Raum Mettmann bedeuten.

Der Lebensraum vieler bodenbrütender, z.T. geschützter Vogelarten ginge verloren und wäre an anderer Stelle nicht ersetzbar. Eine Verplanung ist daher aus ökologischer Sicht nicht zu befürworten. Um den Ist-Zustand der ökologisch hochwertigen Ackerfläche westlich Unterilp zu erhalten, soll diese Fläche planungsrechtlich als Ausgleichsfläche gesichert werden. Für den Spielverlauf sind nur Flächen mittlerer (Hösel-Berg) und geringer Wertigkeit (intensiv genutzte Ackerflächen südlich Kückelswerth) in Anspruch zu nehmen, wobei das ökologisch hochwertige Bachtal am Unterhöseler Bach nur kleinteilig übersprungen werden darf.



Nunmehr wird von den Städten Heiligenhaus und Ratingen eine Planung ins Verfahren gebracht, die die Ergebnisse der UVS und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürgeranhörung berücksichtigt. Primäres Planungsziel ist die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für die Realisierung einer umweltverträglichen und landschaftsge-rechten Golfsportanlage, bestehend aus einer 18-Lochanlage mit Übungswiese, Clubhaus, Betriebshof und Stellplätzen.

Durch die anstehende Flächennutzungsplanänderung der Stadt Heiligenhaus sollen derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen als "private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Golfplatz" dargestellt werden, verbunden mit der entsprechen-den Darstellung einer "Sonderbaufläche für die Standorte Clubhaus, Betriebshof und Stellplätze". Im Planbereich die-ses Flächennutzungsplanänderung befinden sich auch Flächen, die für die Golfplatzweiterung nicht herangezogen werden. So die westliche Hälfte der Hofstelle: Oberhöseler Hof. Hier wird "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt zur Weiterführung als Resthofstelle. Ebenso die wohnbaumäßig genutzten drei Grundstücke südlich der Höseler Straße.

Die Flächennutzungsplanänderung der Stadt Heiligenhaus stellt die im wirksamen Flächennutzungsplan noch als "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellten Bereiche als "Grünfläche-Zweckbestimmung: Golfplatz" dar, soweit sie die eigentlichen Flächen der Golfplatzanlage betref-fen. Dies betrifft insbesondere den Bereich südlich ent-lang der Höseler Straße.

Die Flächen, auf denen die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden, werden als "Grünflächen - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" dargestellt.

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanände-rung der Stadt Heiligenhaus umfaßt eine Fläche von ca. 34,7 ha, die Flächennutzungsplanänderung der Stadt Ratingen eine Fläche von ca. 142 ha.

#### Erschließungskonzeption

Der Planbereich der Flächennutzungsplanänderungen wird im Norden durch die B 227 / Heiligenhauser Straße / Höseler Straße begrenzt und auch gleichzeitig erschlossen. Diese Bundesstraße stellt ebenfalls die Verkehrsanbindung nach Heiligenhaus und Ratingen her.



Die erweiterte Golfportanlage Hösel mit ihrem neuen Clubhaus, Betriebshof und Stellplätzen wird durch eine neue Gemeindestraße an die Höseler Straße angebunden. Hierzu wird der bestehende Wirtschaftsweg als Zufahrt zur derzeitigen Hofstelle: Oberhöseler Hof aufgegeben und nach Osten verschoben, so daß er mit dem von Norden her kommenden Wirtschaftsweg "Stöcken" eine Straßenkreuzung mit der Höseler Straße bilden wird.

Über dieses neue Wegesystem wird ebenfalls das Grundstück "Höseler Straße Nr. 151" sowie das Grundstück "Höseler Straße" Nr. 148 / Gaststätte und Resthof" neu erschlossen.

Im Bereich der Stadtgrenze Heiligenhaus-Hösel bleibt die Verbindung des Wirtschaftsweges "In den Höfen" auf Ratinger Stadtgebiet mit dem Wegesystem auf Heiligenhauser Gebiet bestehen.

Die bestehenden Erschließungen der bebauten Grundstücke "Höseler Straße 157" und "Höseler Straße 163" durch die Höseler Straße / B 227 werden nicht verändert.

Vorhandene Wander- und Reitwege erfahren durch den Bau der Golfportanlage eine neue Führung mit Anschluß an das bestehende System.

#### Entwässerungskonzeption

Die vorhandene Bebauung im Planbereich ist derzeit nicht an das zentrale Abwassernetz der Stadt Heiligenhaus angeschlossen. Sie entwässern über Kleinkläranlagen mit Ablauf in den Unterhöseler Bach auf Ratinger Stadtgebiet.

Die Einleitung der Schmutz- und Regenwässer aus den geplanten Golfplatzeinrichtungen in das Kanalnetz der Stadt Heiligenhaus ist derzeit wegen nicht ausreichender Kapazitäten der Kläranlage Heiligenhaus-Nord sowie der Vorflut im Rinderbach nicht möglich. Die Entsorgung des Regenwassers wird daher vor Ort durch Versickerung erfolgen. Das Schmutzwasser wird über eine Druckrohrleitung dem Schmutzwassernetz der Stadt Ratingen zugeführt.



Hinweis auf sonstige Belange im Planbereich

1. In der Planzeichnung ist südlich der derzeitigen Hofstelle Oberhöseler Hof / in Zukunft Clubhaus der Golfsportanlage als Kennzeichnung nach § 5 Abs. 3 BauGB "ein Bereich des ehemaligen oberflächennahen Bergbaues" dargestellt. Dieser Bereich liegt sowohl auf Heiligenhauser als auch auf Ratinger Stadtgebiet. Nach den Angaben des Landesoberbergamtes NRW befindet sich auf Ratinger Stadtgebiet der 17,5 m tiefe Schacht Thalberg. Von diesem Schacht führt eine ca. 50 m lange Strecke nach Norden auf Heiligenhauser Stadtgebiet. Die Mittelpunktkoordinaten des Schachtes lauten:  
Koordinaten: R = 25 64863 / H = 56 88840  
Lagegenauigkeit: +/- 30 m  
Teufe: ca. 17,5 m.  
Ein Nachsacken oder Abgehen der ggfls. vorhandenen Verfüllsäule oder ein Einstürzen der Tagesöffnung läßt sich auf Dauer nicht ausschließen. Bei einem Eintritt eines solchen Ereignisses muß in der nächsten Umgebung des Schachtes (Koordinaten s.o.) mit einem Einbruch und/oder einer Absenkung der Tagesoberfläche gerechnet werden.
2. Der Staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf teilt mit, daß nach Luftbildauswertung des Zweiten Weltkrieges im Plangebiet Kampfhandlungen stattgefunden haben und Schützengräben vorhanden waren. Es ist nicht auszuschließen, daß Kampfmittel im Boden noch vorhanden sind. Vor Durchführung eventuell erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. für Pfahlgründungen) sind Probebohrungen mit 100 mm Durchmesser zu erstellen mit anschließender Überprüfung durch floromagnetischer Sonden.

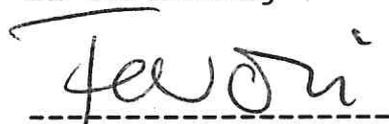
Anlagen

Zu diesem Erläuterungsbericht gehört als Anlage die "Gutachterliche Stellungnahme zu den hydrogeologischen Verhältnissen auf der geplanten Golfanlage Ratingen-Hösel vom 27.03.1995" der Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH aus Wuppertal.

Aufgestellt:

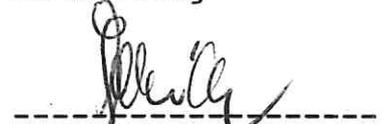
Heiligenhaus, im Juni 1995  
Der Stadtdirektor  
- Amt 61 -

In Vertretung



-----  
Techn. Beigeordneter

Im Auftrag



-----  
Amtsleiter



Beschlossen:

Dieser Erläuterungsbericht mit Anlage wurde durch den Rat der Stadt Heiligenhaus am 05.07.1995 gebilligt und als Fassung i.S. von § 5 Abs. 5 BauGB beschlossen in Verbindung mit dem Plan zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Heiligenhaus, den 7. Juli 1995



  
-----  
Bürgermeister

Vermerk über die Genehmigung

Der Plan der 3. Flächennutzungsplanänderung einschließlich dieses Erläuterungsberichtes ist gem. § 6 BauGB durch die Bezirksregierung Düsseldorf als höhere Verwaltungsbehörde mit Verfügung vom 19.10.1995 - Az. 35.2-11.21 (Heiligenhaus 3) genehmigt worden.

Vermerk über die Schlußbekanntmachung

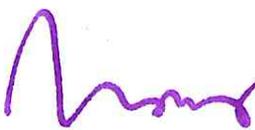
Die Genehmigung der Bezirksregierung Düsseldorf vom 19.10.1995 sowie die öffentliche Auslegung des Planes mit diesem Erläuterungsbericht sind gem. § 6 Abs. 5 BauGB am 15.05.1996 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, daß der Plan einschließlich dieses Erläuterungsberichtes ständig ab sofort im Planungs- und Bauordnungsamt der Stadt Heiligenhaus ausliegt. Jedermann kann während der Dienststunden den Plan und diesen Erläuterungsbericht einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Mit dieser Bekanntmachung ist die Flächennutzungsplanänderung wirksam geworden.

Heiligenhaus, den 13.6.1996



  
Der Stadtdirektor



