

C. 1 Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan:

„Golfsportanlage Gut Mentzelsfelde“¹

in Lippstadt

Inhalt:

- 0. Vorbemerkung zum Planungsverlauf**
- 1. Projekt und Planungsgrundlagen**
 - 1.1 Projekt und Betreiberkonzept
 - 1.2 Bedarf und Standortwahl
 - 1.3 Lage, Größe und aktuelle Nutzung im Plangebiet
 - 1.4 Übergeordnete Planungen und sonstige planungsrechtliche Rahmenbedingungen
- 2. Inhalte und Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes**
 - 2.1 Geltungsbereich der Planung
 - 2.2 Golfsportanlage, Grünflächen und Clubhaus
 - 2.3 Verkehrserschließung
 - 2.4 Ver- und Entsorgung, Altlasten
 - 2.5 Wasserwirtschaft
 - 2.6 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 3. Überschlägige Flächenbilanz**
- 4. Kosten für die Stadt und Zusammenfassung: Auswirkungen des Vorhabens**
- 5. Anhang**
 - 5.1 Begriffserläuterungen, Grundsätzliches zur Platzanlage
 - 5.2 Bedarfsanalyse (Verfasser D. Steinhoff)

Vorhabenträger:

Heinz Wolters

- *Betreiber von Golfsportanlagen*-
Ottenhauser Straße 100, 32791 Lage

Planbearbeitung:

Büro für Landschaftsplanung Lutermann

Büro für Stadtplanung Nagelmann

Berliner Straße 22, 33378 Rheda-Wiedenbrück

¹ Planungsstand: 05/96

0. Vorbemerkung zum Planungsverlauf

Bereits seit Ende der 80er Jahre sind durch eine Gruppe Lippstädter Bürger und durch die Stadt Lippstadt verschiedene Alternativen zur Realisierung eines Golfplatzes im Raum Lippstadt geprüft worden. Nach umfangreichen Diskussionen haben sich seit 1993 die Überlegungen auf das nunmehr überplante Gelände zwischen dem Nordrand der Kernstadt und dem Stadtteil Bad Waldliesborn konzentriert.

Im Laufe des Jahres 1993 wurde dieser Standort intensiv zwischen Interessengemeinschaft, Eigentümer, Stadtverwaltung und weiteren Beteiligten erörtert. Im Rahmen der Vorklärung wurden außerdem mit dem RP Arnsberg Standort und notwendiges bauplanungsrechtliches Verfahren besprochen. Zusammenfassend ergab sich ein allgemein positives Meinungsbild zugunsten des Vorhabens, so daß das Projekt konkretisiert werden konnte. Verwiesen sei zu diesen Planungsgrundlagen auf die entsprechenden Beratungen im Rat der Stadt Lippstadt 1993 mit den nachfolgenden Grundsatzbeschlüssen zum Planvorhaben einschl. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes². Die Stadt Lippstadt verspricht sich von dem Vorhaben an diesem Standort eine weitere Aufwertung der Stadt und des Kurortes Bad Waldliesborn v.a. bezüglich des Wohn- und Freizeitwertes sowie der Attraktivitätssteigerung für Kur- und Tagungsgäste.

An Planung, Bau und Betrieb von Golfsportanlagen sind aufgrund ihres erheblichen Flächenbedarfes besondere planungsrechtliche und inhaltliche Anforderungen im Hinblick auf städtebauliche Fragen und auf die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu stellen. Die Planung wurde daher in einer Reihe von Vorgesprächen mit städtischen Ämtern und Trägern öffentlicher Belange einschl. der Naturschutzverbände konkretisiert, um vor Einleitung des formalen Verfahrens die wesentlichen Problempunkte herauszuarbeiten.

Das Gestaltungskonzept basiert in dem ehemaligen Flößwiesengebiet auf der Verbindung der Aspekte Golferlebnis - Wasser - Naturschutz. Die wasserrechtlichen Fragestellungen und die naturschutzfachlichen Belange wurden im Vorfeld intensiv behandelt. In den Gesprächen, die z.T. auch als Arbeitskreis geführt worden sind, konnten dank der guten Zusammenarbeit der Beteiligten die fachlichen Anforderungen und das Planungskonzept abgestimmt werden. Die ursprünglichen Vorstellungen der Beteiligten (Vorhabenträger, Golfclub Lippstadt) wurden in dieser Hinsicht optimiert. Bezug genommen sei insbesondere auf die Termine und Aktenvermerke vom 24.11.1994, 8.12.1994 und 10.1.1995.

Weitere Details wurden im Zuge des wasserrechtlichen Antrages (Büro Reker, April 1995) und im Rahmen des Bauantrages für ein provisorisches 9-Loch-Golfspielgelände (März 1995) erarbeitet, auf die ebenfalls verwiesen sei. Im Laufe der o.g. Abstimmung hat die Stadt Lippstadt empfohlen, das Projekt durch einen Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 7 BauGB-MaßnahmenG planungsrechtlich entwickeln zu lassen. Dieser wurde der Stadt Lippstadt im April vom Vorhabenträger zur Abstimmung vorgelegt, seitens der Stadt soll parallel der Entwurf des dazugehörigen Durchführungsvertrages erstellt werden.

1. Projekt und Planungsgrundlagen

1.1 Projekt und Betreiberkonzept

Herr Heinz Wolters, Ottenhauser Straße 100, 32791 Lage, ist Betreiber von Golfsportanlagen mit zwei bestehenden Anlagen in Lage und Enger. Weitere Plätze bei Wolfenbüttel

² - Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan mit FNP-Änderung erfolgt am 26.9.1994,
- frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB durchgeführt am 02.03.1995,
- Einleitungsbeschluß zum Vorhaben- und Erschließungsplan gefaßt am 27.03.1995

und Augsburg sind z.Zt. im Bau bzw. fertiggestellt. Herr Wolters plant, baut und betreibt Golfsportanlagen weitgehend in eigener Regie und mit eigenem Personal und beabsichtigt in Lippstadt auf dem Gelände des Herrn Herbert Cosack (Gem. Lippstadt, Flur 23, Flurstücke 6, 7, 8, 11, 12, 58 und 62 (alt 5)) zwischen Lippstadt und Bad Waldliesborn die Errichtung einer Golfsportanlage. Es steht hier ein Grundstück hinreichender Größe zur Verfügung, das in Bezug auf Lage und Anbindung, landschaftliche Gegebenheiten und Bestand an Infrastruktur gute bis sehr gute Voraussetzungen für die Golfnutzung aufweist.

Das bereits in anderen Fällen von dem Vorhabenträger erfolgreich erprobte Betreiberkonzept strebt die Öffnung des Golfportes für breitere Interessentenkreise an. Dieses beinhaltet Planung und Bau einer öffentlichen Anlage und den Betrieb der Clubanlage auf einem moderaten Preisniveau. Diese Kombination aus Club- und öffentlich zugänglicher Anlage dürfte auch im Umfeld der Stadt Lippstadt und in unmittelbarer Nähe zu Bad Waldliesborn (Öffnung für Kur-/Tagesgäste) erhebliche Vorteile für die Region bieten. Vorgesehen ist der Bau und Betrieb einer Golfsportanlage mit folgenden Teilflächen:

- öffentliche Golfanlage mit 9 Bahnen (Standardanlage Par 36),
- öffentliche Golf-Übungsanlage mit Driving-Range, Pitch + Putt,
- 18-Loch-Clubanlage (Standardanlage Par 72),
- Clubhaus mit notwendigen Funktions- und Betriebsräumen, Restauration etc. (der Restaurantbetrieb im Wiesenhaus steht weiterhin der Öffentlichkeit zur Verfügung),
- zugehörige Stellplatzanlage mit ca. 150 Stellplätzen.

Die Fläche hat nach Unterlagen des Katasteramtes eine Größe von insgesamt ca. 113 ha, der öffentliche Anlagenteil wird hiervon ca. 40 ha umfassen. Das Clubhaus wird im Wiesenhaus eingerichtet, der Restaurationsbetrieb wird erhalten. Die Erschließung kann über die bestehende Anbindung „Wiesenhausweg“ direkt zur K 75 „Wiedenbrücker Straße“ erfolgen. Vorhabenträger (Bauherr) und Betreiber sind identisch, somit kann in Zusammenarbeit mit dem Golfclub Lippstadt die kurzfristige Umsetzung und der plangerechte Betrieb der Anlage gesichert werden.

1.2 Bedarf und Standortwahl

Lippstadt ist mit fast 70.000 Einwohnern die größte Stadt im Kreis Soest. Die Stadt übernimmt als Mittelzentrum in der Hierarchie der Städte gemäß den Zielen der Landesplanung viele oberzentrale Funktionen. Das Einzugsgebiet des Einzelhandels umfaßt nach einem Gutachten der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (März 1990) mehr als 300.000 Einwohner. Die Struktur der gewerblichen Wirtschaft reicht vom Großbetrieb über einen starken Bestand an größeren mittelständischen Unternehmen bis hin zu einer gesunden und vielfältigen Struktur an kleineren Betrieben, insgesamt rd. 2.069 Betriebe mit fast 30.000 Beschäftigten.

Eine Umfrage der Interessengemeinschaft Golfplatz ermittelte Ende 1990 über 500 ernsthaft am Golfspiel Interessierte. Im Einzugsgebiet der Stadt dürfte die Zahl weitaus größer sein, da im angesprochenen Marktgebiet lediglich eine Anlage (Thüle) im äußeren Einzugsgebiet existiert. Bereits in den Jahren 1989 bis 1991 sind unter Federführung der WFL - Wirtschaftsförderung Lippstadt - potentielle Standorte für einen Golfplatz und ihre Realisierungschancen geprüft worden. Ausgangspunkt dafür war das starke Interesse einer Gruppe von Lippstädter Bürgern, in privater Trägerschaft einen Golfplatz errichten zu wollen. Infolge dieser konkreten Bemühungen und dem Wunsch, durch diese Sportanlage die Infrastruktur zu bereichern, hat die Stadt Lippstadt seither die Standortsuche begleitet und unterstützt. Dabei sind im Stadtgebiet mehrere denkbare Standorte (siehe Übersichtskarte) geprüft worden, die jedoch, mit Ausnahme des jetzigen Standortes insbesondere aus ökologischen bzw. verkehrlichen Gründen verworfen wurden.

Die Fläche des nun überplanten Bereiches umfaßt ca. 113 ha und ist nach den von der Landesregierung bzw. den Genehmigungsbehörden für die Anlage eines Golfplatzes formulierten Kriterien hervorragend für diesen Zweck geeignet. Dies ergibt sich insbesondere auf folgenden Gründen:

- sinnvolle Zuordnung zur Stadt Lippstadt bzw. zum Kurort Bad Waldliesborn,
- er ist verkehrlich gut angebunden,
- Erschließung, Wiesenhaus und Stellplätze sind bereits vorhanden, also weitgehende Eingriffsminimierung bei den erforderlichen zusätzlichen baulichen Einrichtungen;
- beansprucht werden v.a. intensiv genutzte, großflächig ausgeräumte Ackerflächen.

In der Planung „Gut Mentzelsfelde“ sind die entscheidenden Voraussetzungen gegeben, an einem sehr gut geeigneten Standort das auf offenbar breiter Basis gewünschte Projekt zu realisieren. Die Prüfung in den Abstimmungsterminen mit den TÖB hat zudem eine grundsätzliche Realisierbarkeit ergeben, wobei allerdings die naturräumliche Situation im Bereich der Kanalzüge behutsam zu berücksichtigen ist. Versucht wurde daher, das Vorhaben so weit wie möglich an den naturschutzfachlichen Erfordernissen zu orientieren.

1.3 Lage, Größe und aktuelle Nutzung im Plangebiet

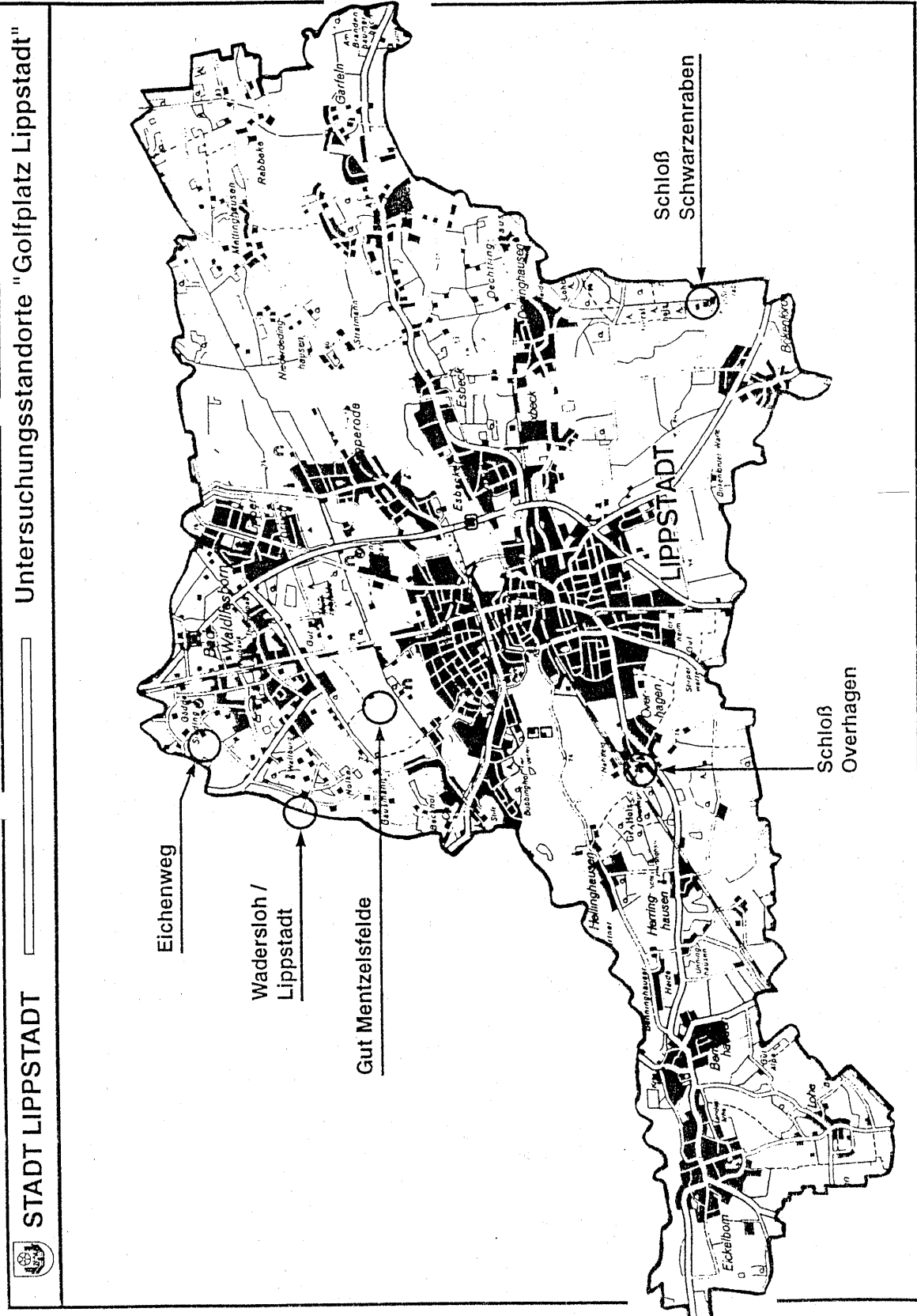
Das für den Bau des Golfplatzes vorgesehene Gelände liegt unmittelbar am nördlichen Siedlungsrand von Lippstadt innerhalb eines Grünzuges, der sich um die Kernstadt von Lippstadt herum von Cappel im Westen bis zum Margareten-See im Osten erstreckt. Unmittelbar nördlich angrenzend beginnt die Ortslage von Bad Waldliesborn.

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 113 Hektar und wurde bisher mit ca. 85% Acker, ca. 10% Stilllegung/Grünland und 5% Kanälen, Gräben und Wald fast ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Zentrum des Geländes liegt das "Wiesenhaus", ein Ausflugslokal mit Biergarten und Restaurant. Durchschnitten wird das Plangebiet vom Mentzelsfelder Kanal, im Süden wird es vom Boker Kanal begrenzt. Das Landschaftsbild ist geprägt durch großflächige Nutzungen auf ausgeräumter Fläche (Acker und angrenzende Baumschule), linear gegliedert wird das Gebiet durch die gehölzbestandenen Graben- bzw. Kanalzüge. Allerdings werden diese dominiert von monotonen Pappelzeilen, die - zusammen mit teilweise umgebenden Waldabschnitten - die Flächen kammerartig isolieren. Insofern besteht auch nur ein geringer Bezug zum weiteren Landschaftsraum.

Zu detaillierten Bestandsaufnahmen, Bewertungen etc. sei auf den **landschaftspflegerischen Begleitplan** verwiesen, der als Teil C.2 Bestandteil der Planunterlagen ist.

1.4 Übergeordnete Planungen und sonstige planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Auf Anfrage der Stadt Lippstadt gem. § 20 Landesplanungsgesetz hat der RP Arnsberg mit Schreiben vom 16.12.1994 mitgeteilt, daß die Planung an die Ziele von Raumordnung und Landesplanung angepaßt ist. Im Entwurf des GEP's ist das Gebiet u.a. als Bereich für den Schutz der Landschaft, teilweise auch als Erholungsbereich und im Zuge der Kanäle als Bereich zum Schutz der Natur dargestellt. Verwiesen sei darüber hinaus bezüglich der landesplanerischen Belange auf die erfolgte Vorabstimmung (s.o.).



Der **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Lippstadt stellte das Plangebiet bislang als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar, eine kleine Teilfläche südlich des Wiesenhauses ist als „Wald“ dargestellt, was auch im V+E-Plan entsprechend berücksichtigt wird. Die notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Ziel der Darstellung der Golfplatznutzung (Grünfläche) wurde bereits von der Stadt durchgeführt. Die Änderung ist seit dem 26.08.1995 rechtswirksam.

Das Plangebiet liegt im **Landschaftsschutzgebiet des Kreises Soest**. Im Verfahren zum V+E-Plan wurde seitens der ULB in Verbindung mit dem Landschaftsbeirat entschieden, daß der Landschaftsschutz erhalten bleibt. Mit Schreiben vom 25.04.1996 wurde seitens der ULB eine Befreiung für die Anlage der Golfsportanlage erteilt.

Im Plangebiet befinden sich keine eingetragenen **Boden- oder Kulturdenkmale**, Maßnahmen zum **Denkmalschutz** und zur Denkmalpflege werden nach heutigem Wissensstand nicht erforderlich. Die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen sind allerdings grundsätzlich zu beachten (z.B. §§ 15 und 16 DSchG).

2. Inhalte und Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Golfsportanlage Gut Mentzelsfelde“ dient im Sinne des § 7 BauGB-MaßnahmenG der planungsrechtlichen Zulässigkeit einer Golfsportanlage in Lippstadt. Verwiesen sei hierzu auf den Einführungserlaß zum Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz (MBL NW. 1994 S. 1426, 12/94), Inhalte und Form des vorgelegten Planentwurfs orientieren sich hieran. Bestandteil dieser Planunterlagen wird als **Teil C.2 der landschaftspflegerische Begleitplan**, der neben Bestandsaufnahme, Bewertung und Eingriffsermittlung insbesondere auch die Gestaltungsplanung des Projektes, Pflanz- und Pflegepläne etc. beinhaltet.

2.1 Geltungsbereich der Planung

Der Geltungsbereich umfaßt die gesamten geplanten Spielflächen der Golfsportanlage einschließlich der zweckgebundenen Baufläche für das zugehörige Clubhaus mit öffentlichem Restaurationsbetrieb und der für den Betrieb der Anlage notwendigen Nebenanlagen, Stellplatzflächen etc.. Einbezogen sind somit auch die integrierten Flächen gem. § 9(1)20 BauGB sowie die Zufahrt bis zur Kreisstraße und die das Gebiet querenden Wegeführungen und Kanaltassen. Aufgenommen wird ebenfalls der oberhalb des Wiesenhausweges von der Stadt vorgesehene Fuß-/Radweg, um hierfür Baurecht zu schaffen. Ein Handlungserfordernis zur Einbeziehung sonstiger angrenzender Flächen wird darüber hinaus nicht gesehen.

2.2 Golfsportanlage, Grünflächen und Clubhaus

Die vorliegende Golfplatzplanung, die Aufteilung in die Teilbereiche und in ökologische Ruhezeiten ist Ergebnis mehrerer Abstimmungsrunden. Die Golfanlage als **Grünfläche** besteht aus drei Spielbereichen, die durch die zugehörige Baufläche - zweckgebunden für Clubhaus mit Restauration - sowie durch die notwendige Stellplatzanlage (siehe Kap. 2.3) ergänzt werden. Lage und Gestaltung der Spielbahnen sind in Plankarte A.1 eingetragen.

- öffentliche 9-Loch-Standard-Golfanlage

Der Platz verfügt als Standard-Anlage über 9 Bahnen und Par 36 und ist öffentlich zugänglich. Er liegt im östlichen Abschnitt zwischen Wiesenhaus und Wiedenbrücker Straße.

- öffentliche Golf-Übungsanlage mit Driving-Range, Pitch + Putt

Dieser Teil der Golfanlage ist für den allgemeinen Lehr- und Übungsbetrieb vorgesehen und öffentlich zugänglich. Er liegt im unmittelbaren Umfeld von Stellplatzanlage und Clubhaus, ist also leicht zu erreichen und im Übungsbetrieb sinnvoll zu belegen, es erfolgt eine gemeinsame Nutzung durch Golfclub und öffentlichen Spielbetrieb.

- 18-Loch-Standard-Clubanlage

Die 18-Loch-Golfsportanlage liegt westlich des Wiesenhauses und weist mit Bahnen zwischen 145 und 530 m Länge und Par-72 die Ausstattung eines Standardplatzes auf.

a) Gestaltungskonzept und planerische Leitlinien

Bei einem Flächenangebot von ca. 113 ha wird die Gestaltung eines "landschaftlichen Golfplatzes" möglich, der golferisch-ästhetisch ausgesprochen attraktiv gestaltet werden kann und auf dem zugleich große Teilflächen für die natürliche Entwicklung und für die Schaffung ökologischer Ruhezeiten verbleiben. Die durchschnittliche Bahnenbreite soll inklusive Semi-Rough 45 m betragen. Spielbahnen, Übungswiese und sonstige intensiv genutzte Bereiche werden zusammen unter 40 % Flächenanteil aufweisen. Die erforderlichen Ausgleichs- bzw. Ersatzflächen für die mit dem Bau des Golfplatzes verbundenen Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt können in diesem Rahmen erbracht werden. Die Landschaft kann im Gegensatz zum aktuellen Zustand abwechslungsreicher und vielfältig strukturiert hergestellt werden, sich in ihrem gestalterischen Wert dem Bereich am Gut Mentzelsfelde und am Margareten-See annähern und in Teilbereichen ebenso eine erhebliche ökologische Aufwertung erfahren. Gemäß § 8a(1) BNatSchG sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung - Vermeidung, Minimierung, Ausgleich, Ersatz - auch auf Ebene des Vorhaben- und Erschließungsplanes zu prüfen und abschließend zu behandeln.

Das Gestaltungskonzept, das die Verbindung mit Wasserflächen und Gräben als wesentliches Element aufweist, verfolgt damit sowohl einen golfgestalterischen als auch einen ökologischen Ansatz: Die Flächen zwischen den Kanälen und den umgebenden Waldstrukturen sind eben und ausgeräumt von gliedernden Elementen, können also aufgewertet werden. Intensive Geländemodellierungen entsprechen nicht dem Landschaftscharakter und scheiden daher als Gestaltungsmittel für eine attraktive Golfsportanlage aus. Gräben und Stillgewässer sind dagegen in einem ehemaligen Flößwiesengebiet durchaus typisch und im nördlich angrenzenden Landschaftsraum vereinzelt noch vorhanden. Als Gestaltungselement und als Spielhindernis sind sie auf einem Golfplatz sehr wertvoll. Vegetationskundliche und faunistische Erhebungen haben zudem im Plangebiet ein Artenpotential insbesondere bei Amphibien ergeben, welches durch die Anlage naturnaher Gewässerbiotope entscheidend gefördert werden kann. Stillgewässer, die naturnah umgestalteten Gräben und zahlreiche Gehölzstrukturen wie Hecken und Baumreihen sollen das Landschaftsbild aufwerten mit dem Gestaltungsziel einer reich strukturierten Wiesenlandschaft.

Das Wiesenhaus wird als Clubhaus fungieren. Es wird der Öffentlichkeit jedoch auch weiterhin als Gaststätte zur Verfügung stehen. Das Plangebiet wird aktuell durch mehrere Wander-, Rad- oder Reitwege für die Naherholung erschlossen. Die Wege bleiben bestehen, die Zugänglichkeit bzw. Querung dieses wichtigen Erholungsraumes zwischen Lippstadt und Bad Waldliesborn wird nicht beeinträchtigt.

b) Erd- und Begrünungsarbeiten

Detaillierte Aussagen werden in Teil C.2, landschaftspflegerischer Begleitplan, getroffen.

c) Pflege und Unterhaltung der Anlage

Die einzelnen Funktionsbereiche der Golfanlage erfordern sehr unterschiedliche Pflegeintensitäten, die in einem Pflegeplan festgelegt werden. An dieser Stelle und in den Festsetzungen B.2 des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird ausdrücklich auf detaillierte Aussagen im landschaftspflegerischen Begleitplan mit Pflegeplan etc. verwiesen.

d) Bauliche Nutzung, Gebäude

d.1) Bereich Wiesenhaus: Für das zur Golfsportanlage gehörende Clubhaus wird zweckgebunden eine **Baufläche „Clubhaus“** dargestellt, die auch die bestehende Gartenanlage umfaßt. Ausgestattet werden soll es nach dem Umbau mit öffentlicher Restauration sowie mit Funktions- und Betriebsräumen (Proshop, Büro/Verwaltung, Umkleide- und Sanitärräume, Arbeitsräume, Materiallager etc.). Eingerichtet werden sollen aus Gründen der Präsenz und Sicherheit auf dem Platz eventuell 2 Wohnungen für Betriebspersonal. Neben der teilweisen Umnutzung des vorhandenen Wiesenhauses sind als notwendige Ergänzungsbauten Geräteschuppen, Caddy-Garage etc. an dieser Stelle vorgesehen. Die Standortwahl ist durch die günstige, zentrale Lage im Zufahrtsbereich begründet und ermöglicht aufgrund der vorhandenen Bebauung eine maximale Eingriffsminimierung bezüglich Versiegelung und Landschaftsbild.

Der noch bestehende Pachtvertrag für das Wiesenhaus läuft allerdings erst 1996 aus, weshalb zum jetzigen Verfahrensstand noch keine definitive Objektplanung vorgelegt werden kann und die Aussagen im V + E-Plan als „Projektrahmen“ festgesetzt werden.

Das *Wiesenhaus* mit einem Vollgeschoß und einer Firsthöhe von ca. 8,50 (nach den vorliegenden früheren Planzeichnungen) wird in seiner Höhenentwicklung dem Vorhaben zugrunde gelegt. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen gem. § 23 BauNVO festgesetzt. Die o. g. notwendigen Nebenanlagen etc. können nach dem heutigen Stand in diesem Rahmen ebenfalls untergebracht werden, einzelne Nebenanlagen sollen ggfs. aber auch außerhalb i.S. des § 23(5) BauNVO möglich bleiben.

d.2) Sonstige Gebäude/überbaubare Flächen: Im Bereich der **Golf-Übungsanlage** ist auf der Driving-Range der Bau von 4 Abschlaghütten mit einer Grundfläche von je ca. 50 m² innerhalb der festgesetzten Baugrenzen erforderlich, um den Übungsbetrieb auch bei wechselnden Wetterlagen aufrecht zu erhalten. Diese werden in einfacher Holzbauweise errichtet. Im Gegensatz zu häufig bevorzugten Unterständen mit einer Länge von 30 m oder mehr ist der Bau kleinerer Einheiten im Gelände wesentlich besser einzugliedern.

d.3) Baugestalterische Festsetzungen nach § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW

Nach § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW werden Aussagen in den Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen, die den baugestalterischen Rahmen im Plangebiet sichern. Mit diesen Regelungen wird eine am Gebäudebestand (Wiesenhaus) orientierte Gestaltung der Baukörper in Bezug auf Dachausführung, Farbgebung etc. gesichert, was aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes für erforderlich gehalten wird.

Einfriedungen sollen gem. Festsetzung Nr. 5.3 im Gegensatz zum Golfgelände um das Clubhaus herum teilweise zulässig bleiben, da eine Abgrenzung der privaten Anlage mit Abstellflächen etc. neben öffentlich nutzbaren Wegen ggfs. sinnvoll ist.

Die Ausführung der Abschlag- und Schutzhütten wird als relativ einfache, offene Holzbauweise mit geringer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes vorgenommen.

2.3 Verkehrserschließung

Die **Erschließung** erfolgt über den bestehenden *Wiesenhausweg* und dessen Anbindung an die *Wiedenbrücker Straße* (K 75). Diese führt als ehemalige Hauptverkehrsachse B 55

direkt in das Stadtzentrum Lippstadt bzw. nach Bad Waldliesborn und ist außerdem optimal mit dem überörtlichen Straßennetz über die B 55/neu verknüpft. Stellplatzanlage und Clubhaus sind ohne zusätzliche Wegeführungen anzufahren. Der *Wiesenhausweg* ist auf gut 3 Meter Breite asphaltiert mit 3 Ausweichbuchten für Begegnungsverkehr. In Abstimmung mit der Stadt Lippstadt werden 4 weitere Buchten ausgebaut bzw. angelegt (siehe Plankarte A.1 und nachfolgendes Detail „Zufahrt“ als Auszug aus Bauantrag für das Provisorium). Um eine eventuelle Behinderung des ein- und ausfahrenden Verkehrs an der K 75 zu verhindern, wird als 1. Ausweichbucht die Straße im Bereich der Feldzufahrt auf 5 m Breite und 30 m Länge verbreitert. Es entsteht so ausreichender Stauraum im Zufahrtsbereich, eine Beeinträchtigung des Radweges an der K 75 kann vermieden werden. Zusätzlich wird der Wiesenhausweg durch Anlage einer Bankette von 30-50 cm auf der Nordseite verbreitert. Wegen zu geringer Abstände zwischen Weg und Baumreihe/Grabenzug auf der Südseite verbietet sich dort jede Maßnahme.

An der Gaststätte "Wiesenhaus", die in Zukunft auch das Clubhaus aufnehmen soll, sind bisher gut 50 tlw. befestigte Pkw-Parkplätze vorhanden. Zur Unterbringung der Besucherfahrzeuge sollen insgesamt ca. **150 Parkplätze** erstellt werden, diese Zahl ist vom Vorhabenträger als Erfahrungswert vergleichbarer Anlagen zzgl. Restauration Wiesenhaus ermittelt worden. Die Gesamtfläche einschl. Pflanzstreifen, Baumscheiben etc. wird im Vorhaben- und Erschließungsplan mit ca. 0,5 ha aufgenommen.

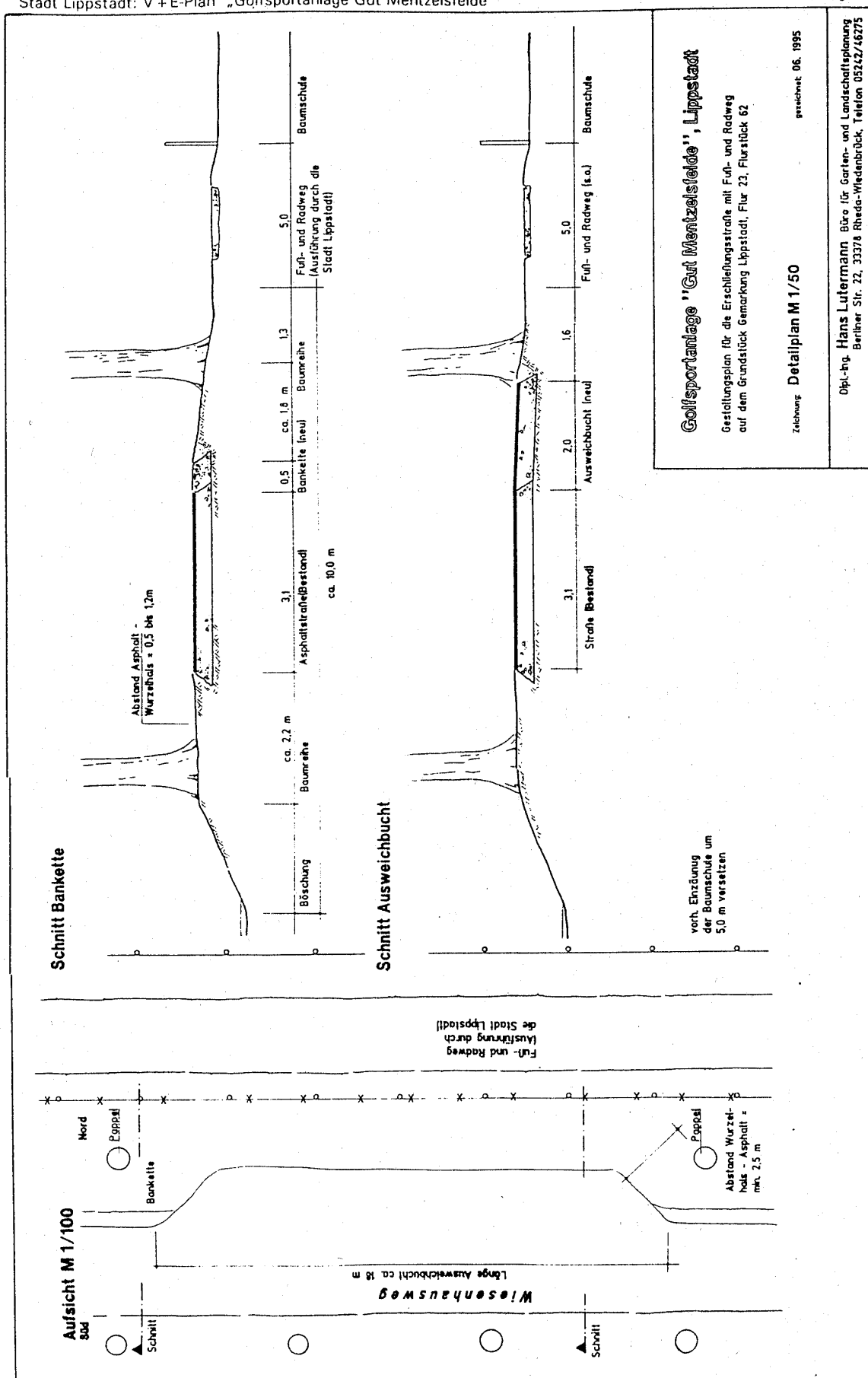
Die nordwestliche Verbindung in Richtung *Holzstraße* K 15 soll künftig als **Wirtschaftsweg** land- und forstwirtschaftlichem sowie nicht motorisiertem Verkehr vorbehalten bleiben. Die im Gebiet vorhandenen **Fuß-/Radwege und Reitwege** werden i.w. bestandsorientiert aufgenommen, an der westlichen Gebietsgrenze wird der Weg attraktiver gestaltet.

Nördlich des privaten *Wiesenhausweges* wird zur Entflechtung des Pkw- und Rad-/Fußverkehrs von der Stadt Lippstadt ein **öffentlicher Rad-/Fußweg** auf der heute von einem Gartenbaubetrieb gepachteten Fläche geplant. Entsprechende Regelungen werden z.Zt. erarbeitet, die Trasse wird einschl. Randstreifen eine Breite von 5 m haben.

2.4 Ver- und Entsorgung, Altlasten

Die **Energie- und Wasserversorgung** des Vorhabens ist durch die Anlagen und Anschlüsse des Wiesenhauses und durch deren mögliche Erweiterungen gesichert. Die **Entwässerung** der Einrichtungen soll künftig über Druckleitung mit geringem Rohrquerschnitt (Regenwassernutzung auf dem Gelände) und Anschluß an die Kanalisation der Ortslage Bad Waldliesborn erfolgen, der Anschluß an die zentrale Kläranlage kann so gewährleistet werden. Die Trassenführung ist Richtung Holzstraße geplant.

Im Plangebiet wurden im Nordwesten über ca. 10 Jahre in **Schlamm-trocknungssteichen** Klärschlämme der Stadt Lippstadt abgelagert, „entwässert“ und anschließend als Dünger auf den umliegenden Äckern aufgebracht (Verdachtsfläche Nr. 4315/19 des Kreises Soest). Die Einzelheiten waren über Pachtvertrag geregelt, regelmäßige Bodenuntersuchungen wurden vorgenommen. Anfang der 80er Jahre wurde diese Nutzung aufgegeben, die Fläche tiefgepflügt und wieder in Ackernutzung überführt. Bodenproben in der Folgezeit belegen, daß die Schadstoffbelastung im Plangebiet die zulässigen Grenzwerte für landwirtschaftliche Nutzung i.d.R. weit unterschreitet. Gegen die Umnutzung des Geländes als Golfplatz bestehen seitens der Abteilung Abfallwirtschaft des Kreises Soest keine Bedenken (Schreiben vom 16.1.1995). Das Staatliche Umweltamt hält weitere Detailuntersuchungen ebenfalls nicht für erforderlich (Schreiben vom 23.1.1995).



2.5 Wasserwirtschaft

Planungskonzept Wasserwirtschaft

Das wasserwirtschaftliche Planungskonzept geht aus der golferischen und grünordnerischen Gestaltungsidee hervor und betreibt die Reaktivierung des alten Be- und Entwässerungssystems der ehemaligen Flößwiesen und die Anlage neuer Gewässer (s.o.). Die begleitenden wasserwirtschaftlichen Untersuchungen einschl. der notwendigen Genehmigungsanträge etc. wurden von der Arbeitsgemeinschaft Büro Dr. Loske und Büro Reker & Partner erarbeitet. Die wasserhaushaltsrechtliche Genehmigung zur Anlage der Gewässer gem. § 31 Abs. 1 Satz 3 WHG wurde seitens der unteren Wasserbehörde des Kreises Soest am 17.01.1996 erteilt.

Niederschlagswasser, Be- und Entwässerung

Durch das Vorhaben werden Flächenversiegelungen durch Zufahrten, Stellplätze, Bebauung mit ergänzenden Nutzungen sowie durch Wege etc. im Gelände vorbereitet, die den natürlichen Wasserhaushalt und -kreislauf beeinträchtigen. Soweit wie möglich werden jedoch durch das Planungskonzept und durch Detailregelungen in den Planunterlagen Eingriffsminimierung und Kompensation vorgenommen, verwiesen sei auf die Eingriffsermittlung, Gesamtbetrachtung etc. im landschaftspflegerischen Begleitplan. Stichworte sind:

- weitestgehende Nutzung der vorhandenen Zufahrten, Nebenflächen und Stellplätze,
- wassergebundene Befestigung der Stellplätze und Begrünungsausgleich auf der Fläche,
- wassergebundene Befestigung sonstiger Wege, Zugänge etc.
- Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Regenwassers im Rahmen des wassertechnischen Gesamtkonzeptes.
- permanente Vegetationsdecke und umfangreiche Gehölzpflanzungen als Regulativ.

Allerdings besteht durch die spielerischen Anforderungen auch Bedarf an Bewässerung, der grundsätzlich nicht aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung zu decken ist. Grüns und Abschläge müssen bei trockener Witterung bewässert werden, da der Bodenaufbau dieser Flächen eine nur geringe Speicherfähigkeit für Bodenwasser besitzt. Der Jahresbedarf an Beregnungswasser für eine 18-Loch-Golfsportanlage wird vom Betreiber mit rund 5.000 cbm angegeben. Damit ergibt sich ein Jahresbedarf für die Gesamtanlage von ca. 7.000 bis 8.000 cbm. Dieser wird durch Zufuhr aus den Kanalzügen in das Graben- und Teichsystem im Gelände gedeckt, in dem sich das Beregnungswasser zudem in etwa auf Umgebungstemperatur erwärmen kann.

2.6 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Die Grünordnungsplanung der Anlage nach den oben genannten planerischen Leitlinien entwickelt der landschaftspflegerische Begleitplan als Teil C.2 der Planunterlagen. Dort sind alle weiteren notwendigen Untersuchungen sowie die konkreten Pflanz- und Pflegepläne enthalten.

Aus planungsrechtlicher Sicht sind die Anforderungen des § 8a BNatSchG zu beachten. Der Vorhaben- und Erschließungsplan bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft vor, die aufgrund seiner Festsetzungen durch den Bau der Golfsportanlage, zugehörige Hochbauten (Clubhaus etc.) und Erschließung sowie durch die Nutzung der Anlage erfolgen werden. Daher sind nach § 1 BauGB und § 8a BNatSchG die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege auch in diese Planung einzustellen und nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung - Vermeidung, Minimierung, Ausgleich, Ersatz - abschließend zu behandeln. Diese Anforderungen erfüllt die vorliegende Planung mit landschaftspflegerischen Begleitplan als Teil C.2. Die entscheidenden Planungsschritte im Überblick:

a) Bestandsaufnahme, Bewertung und landschaftspflegerische Erfordernisse:

Verwiesen sei auf Ermittlung, detaillierte Flächenbilanz und Bewertung der Eingriffstatbestände in Teil C.2. In der Gesamtbilanz wird das Vorhaben als vertretbar angesehen.

b) Eingriffsvermeidung/Flächenbeanspruchung:

Die Begründung für das Vorhaben ist insbesondere in Kapitel 1 gegeben worden, verweisen sei auch auf den Bedarfsnachweis in der Anlage und auf die durchgeführte naturschutzfachliche Vorabstimmung und Optimierung.

c) Planungskonzept, Maßnahmen zur Eingriffsminimierung, zum Ausgleich und Ersatz:

Die Planung geht von einer umfangreichen Eingriffsminimierung aus, deren Bestandteile in Teil C.2 detailliert erläutert werden. Die landschaftspflegerischen Belange sind vollinhaltlich in das Planwerk integriert, in den Plankarten sind entsprechende Flächen und Maßnahmen für Pflege, Anpflanzungen u.v.m. im Sinne von § 9(1) Nr. 15, 20 und 25 BauGB festgesetzt. Verwiesen sei ergänzend auf die entsprechenden Inhalte des wasserrechtlichen Verfahrens. Umfangreiche Flächen und Maßnahmen sind als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 9(1)20 BauGB vorgesehen und dienen als ökologische Ruhezonen, Abstandsflächen zu den sensiblen Kanalzügen, Waldrandbereichen etc..

d) Verantwortlichkeit, Zuordnung gem. § 8a BNatSchG

Sämtliche grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet, soweit sie aus den Planunterlagen zu entnehmen sind, werden vom Vorhabenträger durchgeführt.

3. Überschlägige Flächenbilanz (Ermittelt im Maßstab 1:2.000, Werte gerundet!)**a) Erschließung/Hochbau, Bestand - tlw. Planung***

Erschließung Wiesenhausweg (Bestand)	0,82 ha
Wirtschaftsweg (Bestand)	0,30 ha
Zufahrt/Parkplatz (Bestand + Planung)	0,52 ha
<u>Baufläche Clubhaus (überwiegend Bestand)</u>	<u>0,54 ha</u>
<i>Summe ca.</i>	<i>2,18 ha</i>

b) Grünflächen, Planung**b.1) Spielfläche Golfplatz, Planung:**

Spielbahnen inkl. Graswege	34,60 ha
Driving-Range	2,30 ha
Pitch + Pütt	0,35 ha
<i>Summe intensiv genutzte Spielbereiche ca.</i>	<i>37,25 ha</i>

b.2) Pflanz- und Ausgleichsflächen (Planung):

Grün-, Pflanzflächen im Umfeld der Bahnen	35,00 ha
<u>ökolog. Ruhezonen gem. § 9(1)20 BauGB</u>	<u>25,00 ha</u>
<i>Summe Extensiv-/Ausgleichsflächen ca.</i>	<i>60,00 ha</i>

c) Gewässer

c.1) Kanalzüge, Bestand:	4,70 ha
c.2) Gewässer auf dem Golfgelände mit Randzonen:	
<u>Summe inkl. Gräben/Bestand</u>	<u>9,20 ha</u>
<i>Summe Gewässer ca.</i>	<i>13,90 ha</i>

a-c) Gesamtfläche des Vorhabens ca.: 113,30 ha

*ohne geplanten, nördlich angrenzenden Rad-/Fußweg (Ausführung durch Stadt Lippstadt)

4. Kosten für die Stadt und Zusammenfassung: Auswirkungen des Vorhabens

Die projektbezogenen Aufwendungen zur Realisierung des Vorhabens werden vom Bauherren getragen, ausgenommen hiervon ist der von der Stadt Lippstadt anzulegende Rad-/Fußweg entlang des Wiesenhausweges. Detailregelungen werden im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan getroffen.

Durch die Planung bietet sich die Möglichkeit, den erheblichen Bedarf für eine Golfsportanlage in Lippstadt zu erfüllen. Verwiesen sei auf den Verfahrensvorlauf, auf die frühen Bemühungen in der Stadt Lippstadt und auf die Argumente für das Projekt aus gesamtstädtischer Sicht (siehe Kapitel *Vorbemerkung*). Das Betreiberkonzept und die Errichtung einer öffentlichen Anlage ermöglichen zudem breiteren Interessentenkreisen den Zugang zu dieser Sportart und damit eine breitere Verbesserung des Freizeitangebotes im Raum Lippstadt. Die Nutzung der Querverbindungen durch das Gebiet (Rad-/Fuß-/Reitwege) wird zudem gesichert, das Wiesenhaus bleibt mit öffentlich zugänglicher Bewirtschaftung erhalten.

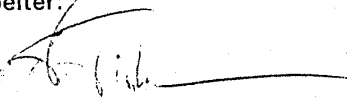
Nach den erheblichen Abstimmungsbemühungen im Vorfeld und den detaillierten Untersuchungsergebnissen im landschaftspflegerischen Begleitplan können die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege durch die Planung in ausreichendem Umfang berücksichtigt werden. Das Gebiet kann durch umfangreiche Gehölzpflanzungen, Anlage von Teichen u.ä. landschaftsgerecht aufgewertet, die Gesamtbilanz kann ausgeglichen werden.

5. Anhang

5.1 Begriffserläuterungen, Grundsätzliches zur Platzanlage

5.2 Bedarfsanalyse

Bearbeiter:



Rheda-Wiedenbrück, Mai 1996