

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 85
- Golfplatz Mettmann-Obschwarzbach -

1. Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes Nr. 85 ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Golfplatzanlage in Mettmann. Ziel bei der Ausgestaltung der Golfplatzanlage ist es, einen "landschaftlichen Golfplatz" im Sinne von Haber zu errichten. Bezeichnend für diese Art von Golfplatzanlagen ist, daß Spielflächen nicht mehr als ein Drittel der Gesamtfläche der Anlage beanspruchen. Die übrigen Flächen werden extensiv genutzt bzw. zur Kompensation und zur Bereicherung der Landschaft eingesetzt.

Der Golfplatz hat in den letzten Jahren deutlich an Popularität gewonnen. Obwohl diese Sportart nach wie vor als eher exklusiv bezeichnet werden muß, ist das Interesse daran allgemein gewachsen. Besonders betroffen hiervon sind die Ballungsräume und die Ballungsrandzonen. In diesen Räumen ist eine stetig steigende Nachfrage nach Golfplätzen zu verzeichnen. Diese Aussage trifft auch für die Region Düsseldorf einschließlich der benachbarten Kreise Neuss und Mettmann zu. So beantragte bereits Mitte der 80er Jahre eine interessierte Gruppe bei der Stadt Mettmann die Anlage eines Neun-Loch-Golfplatzes. Im Zuge erster Abstimmungen mit betroffenen Fachbehörden und der neu gebildeten Arbeitsgruppe für Golfplatzfragen beim Regierungspräsidenten Düsseldorf wurde der planerische und infrastrukturelle Leistungsumfang deutlich, der im Zusammenhang mit der Anlage eines Golfplatzes gefordert werden muß.

Die Stadt Mettmann hat von Beginn an die Planung des Golfplatzes unterstützt unter der Voraussetzung, daß alle geforderten Fachbeiträge eine Machbarkeit des Standortes belegen, daß der Stadt aus der Planung und dem Betrieb des Golfplatzes keine Kosten entstehen und der Golfplatz auch für Mettmanner Bürger zur Verfügung steht, die nicht Mitglieder des Clubs sind. Die Existenz eines Golfplatzes - vor allem in dieser Region - kann mittlerweile als wichtiger Standortfak-

tor zur Ansiedlung qualitativ hochwertiger Unternehmen und entsprechender Arbeitskräfte angesehen werden. Dies gilt nicht nur bezogen auf die Stadt Mettmann, sondern auch unter Einbeziehung der benachbarten Ballungsräume Düsseldorf und Wuppertal.

Der Bedarf nach einem Golfplatz kann unter anderem dadurch dokumentiert werden, daß der Golfclub Mettmann bereits über ca. 300 Mitglieder verfügt. Der Bebauungsplan verfolgt damit das Ziel, dem dringenden Bedarf nach Golfspielmöglichkeiten im Raum Mettmann zu entsprechen.

2. Lage des Plangebietes/Bestand

Das Plangebiet liegt im Norden des Stadtgebietes südlich des Ortsteiles Obschwarzbach und des Schwarzbachtales. Der überwiegende Teil erstreckt sich westlich des Bibelskircher Weges in Höhe Hofer Neuhaus/Zum Hof und wird begrenzt im Norden in etwa durch das Schwarzbachtal, im Westen durch eine Verbindung zwischen Reinerzhäuschen, Kötelssiepen und Annenhaus. Die südliche Grenze bildet eine unregelmäßig verlaufende Linie von Annenhaus bis Hofer Neuhaus. Ein kleinerer Teil des Plangebietes liegt östlich des Bibelskircher Weges und nördlich des Verbindungsweges zur L 422 bis etwa Hammeshaus.

Die für den Golfplatz vorgesehene Fläche wird zu ca. 90 % ackerbaulich genutzt. Die restlichen Flächen bestehen aus z.Z. stillgelegten Ackerflächen oder in geringerem Umfange aus Wiesen bzw. Weiden. Auch die umliegenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. An das Plangebiet grenzen einzelne landwirtschaftliche Gehöfte sowie die am Bibelskircher Weg gelegene Splitterbebauung mit wenigen Wohnhäusern an. Auch innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Gruppierung verschiedener Wohn- und landwirtschaftlicher Gebäude sowie ein landwirtschaftliches Anwesen.

Das Plangebiet wird in Nord-Süd-Richtung durchschnitten vom Bibelskircher Weg - der Straßenverbindung zwischen Mettmann-Obschwarzbach und der Mettmanner Innenstadt - sowie einem in westlicher Richtung vom Bibelskircher Weg abzweigenden Erschließungsweg, der zur Erschließung der oben beschriebenen Gebäude und der landwirtschaftlichen Flächen dient. Durch das östliche Plangebiet verläuft eine Hochspannungsleitung des RWE.

3. Geltungsbereich

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Übersichtskarte im Maßstab 1:5.000, die dieser Begründung beigefügt ist und der Plandarstellung im Maßstab 1:2.500 zu entnehmen. Die Größe des Bebauungsplangebietes beträgt ca.94 ha.

4. Übergeordnete und sonstige Planungen

4.1 Raumordnung und Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan III (LEP III) weist das gesamte Gebiet als Freiraum im Verdichtungsgebiet ohne besondere Funktion aus. Die überlagernde Darstellung für Erholungsgebiete berührt lediglich den südlichen Rand und das Gebiet nördlich des Schwarzbaches.

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Agrarbereich und im nördlichen Abschnitt Erholungsgebiet und Bereich für den Schutz der Landschaft dar.

4.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan Kreis Mettmann versieht die agrarisch geprägte Hochfläche mit dem Entwicklungsziel "Anreicherung". Die Festsetzungskarte weist hier punktuelle Pflanzungen von Bäumen zur Gliederung und Belebung der Landschaft aus.

Die Täler des Schwarzbaches und das Bachtälchen sind mit dem Entwicklungsziel "Erhaltung" gekennzeichnet. Sie sind im wesentlichen mit den unter Nr. 35 und Nr. 42 im Landschaftsplan festgesetzten Landschaftsschutzgebieten Schwarzbach-Oberlauf bzw. Außenbürgerschaft identisch. Landschaftsschutzgebiete werden durch das Planverfahren nicht tangiert.

4.3 Flächennutzungsplan

Die vorgenannten Landschaftsschutzgebiete sind im Flächennutzungsplan der Stadt Mettmann dargestellt. Die Hochflächen einschließlich der Streusiedlung sind nicht gesondert behandelt; sie befinden sich innerhalb der für die Landwirtschaft ausgewiesenen Flächen. Als Verkehrsfläche ist die L 422 am Rande des Geltungsbereiches dargestellt. Nicht dargestellt sind als solche der Bibelskircher Weg und die Straßenverbindung von Hoferneuhaus zur L 422.

Da Golfsportanlagen gemäß dem Golfpapier des RP Düsseldorf keine privilegierten Vorhaben im Außenbereich darstellen und der rechtswirksame Flächennutzungsplan für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 85 landwirtschaftliche Fläche sowie eine von der Genehmigung ausgenommene Fläche darstellt, wurde eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 erfolgen im Parallelverfahren. Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes und der damit verbundenen landesplanerischen Abstimmung wurde eine vergleichende Standortanalyse durchgeführt. Ziel dieser Untersuchung war es, als Voruntersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes den künftigen und unter landschaftlichen Gesichtspunkten optimalsten Standort der Golfanlage aus mehreren Alternativstandorten herauszufinden und dies zu begründen. Durchgeführt wurde diese Standortanalyse durch das Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung V. Krén in Mettmann-Neandertal. Die zusammenfassende Bewertung des Gut-

achtens zeigt deutlich die Vorzüge des Standortes, der im Bebauungsplanverfahren beplant wurde. Zu den einzelnen Kriterien, die zu der Standortauswahl führten, wird auf das Gutachten des Büros Krén verwiesen, das der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist.

5. Bestand

5.1 Siedlungsstruktur

Das Untersuchungsgebiet wird durch landwirtschaftliche Nutzung, und zwar vor allem durch Ackerbau, geprägt. Die Baustruktur ist durch zerstreut liegende Einzelhöfe wie durch größere Hofzusammenschlüsse und Gebäudegruppen, die durch schmale Fahrwege an die Verkehrsstraßen angebunden sind, gekennzeichnet. Westlich der L 422 befinden sich Teile des Wülfrather Kalkabbaugebietes.

5.2 Natur und Landschaft

Naturraum

Großräumig liegt das Planungsgebiet im Grenzbereich zwischen den Naturräumen des Bergischen Landes (Rheinisches Schiefergebirge) und der Niederrheinischen Tiefebene. Es gehört zu der Untereinheit Mettmanner Lößterrassen; diese Einheit charakterisiert der Landschaftsplan Kreis Mettmann wie folgt: "Spärlich zertalte waldfreie weite Terrassenflur von flachwelliger Gestalt mit mächtiger, zusammenhängender Lößdecke, die im Westen auf den Schottern der Hochterrasse, im Osten auf den älteren Terrassenschottern unter dem Grundgebirge aufliegt. Einzelne, nach Osten zu tiefer eingeschnittene Täler, die zum Rhein führen (hier: das Schwarzbachtal) gliedern die Mettmanner Lößterrassen in West-Ost-laufende Terrassenriedel."

Relief

Das Relief ist gekennzeichnet durch ein sanft welliges, leicht modelliertes Gelände von großer, weiträumiger und

übersichtlicher Ausdehnung des in ebene Flächen aufgelösten Terrassenlandes ohne große Höhenunterschiede mit der höchsten Erhebung von ca. 183 m üNN bei Hoferneuhaus. Von hier aus verläuft ein Rücken in westlicher Richtung bis zum Hof Hackland. Von dieser Linie aus fällt das Gelände nach Norden zum Schwarzbachtal ab mit der tiefsten Stelle von ca. 132 m üNN bei Reinerzhäuschen.

Klima

Das Untersuchungsgebiet liegt im Übergangsbereich der Klimabezirke des Rheinischen Tieflandes und Bergischen Landes. Das Bergische Land ist mit einer geringeren durchschnittlichen Lufttemperatur, kürzeren Sonnenscheindauer und höheren Niederschlagsmengen klimatisch weniger begünstigt als das Niederrheinische Tiefland. Diese Unterschiede sind im Gebiet der Mettmanner Lößterrassen jedoch noch nicht so deutlich ausgeprägt.

Weitere detaillierte Bestandsbeschreibungen, wie z.B. landschaftsökologische Einheiten etc. sind dem Erläuterungsbericht zum Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen, der dieser Begründung als Anlage beigefügt ist.

6. Erläuterung der Planinhalte

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Golfsportanlagen sind keine privilegierten Vorhaben im Außenbereich. Es ist daher städtebaulich erforderlich, für den Teil des Golfplatzes, auf dem bauliche Anlagen errichtet werden sollen, eine Baugebietsart gemäß Baunutzungsverordnung und für die eigentlichen Spielflächen private Grünflächen festzusetzen.

6.1.1 Sondergebiet für bauliche Anlagen zum Golfplatzbetrieb

Da die Golfsportanlage als bauliche Anlage nicht in die Nutzungskataloge der Baugebiete gemäß § 3 bis 9 BauNVO paßt,

erfolgt die Festsetzung der Baugebietsart gemäß § 10 BauNVO als Sondergebiet, das der Erholung dient. Die genaue Zweckbestimmung des Sondergebietes lautet: "Sondergebiet für bauliche Anlagen zum Golfplatzbetrieb".

Entsprechend den Nutzungsanforderungen wird das Sondergebiet - SO Golfplatz auf zwei Teilbereichen festgesetzt und mit einer näheren Zweckbestimmung der Baufläche erläutert: SO Golfplatz (Clubhaus) und SO Golfplatz (Driving Range/Ab-schlaghütte).

Die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche im Sondergebiet - SO Golfplatz (Clubhaus), die durch Baugrenzen bestimmt wird, berücksichtigt sowohl die Belange des Golfclubs (repräsentatives Clubhaus) als auch die Belange des Landschaftsschutzes (Einfügung in das Landschaftsbild).

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Größe der Grundfläche und der Höhe der baulichen Anlagen. Die Begrenzung der Grundfläche auf 1.300 qm gewährleistet auch unter Berücksichtigung der erforderlichen Versiegelungen (Zufahrten, befestigte Außenanlagen) eine verträgliche städtebauliche Verdichtung im Bereich des Clubhauses. Die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe ermöglicht eine städtebaulich angemessene Höhenentwicklung des Clubhauses und zugleich eine Einpassung in das Landschaftsbild.

6.1.2 Private Grünflächen

Die überwiegenden Freiflächen der Golfsportanlage, die bereits im Besitz des Golfclubs Mettmann sind, werden als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Golfplatz festgesetzt. Die Ausgestaltung der Freiflächen wird in den Fachplänen der Landschaftsarchitekten dargestellt und ist nicht Gegenstand der planungsrechtlichen Regelung im Bebauungsplanverfahren. Nur die für den zu erwartenden Eingriff erforderlichen Ausgleichsflächen werden als überlagernde Festsetzung gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB auf den Grünflächen festgesetzt (siehe auch Punkt 6.6 - Auswirkungen der Planung:

Landschaftsplanerischer Fachbeitrag).

6.2 Fläche für die Landwirtschaft

Inmitten des Golfplatzgeländes setzt der Bebauungsplan einzelne Areale entsprechend der bestehenden Nutzung als Landwirtschaftsfläche fest. Diese Landwirtschaftsflächen werden durch eine überlagernde Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes erschlossen.

6.3 Verkehrsflächen

Die bestehenden Gehöfte in und am Rande des Plangebietes sind über ausgebaute Verkehrswege, die im Bebauungsplan als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt wurden, an das Überörtliche Verkehrsnetz (z.B. L 422) angebunden. Der Bibelskircher Weg wurde als öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt.

Für die Errichtung und Erschließung der Golfsportanlage ist der Neubau von öffentlichen Verkehrsflächen nicht erforderlich. Der von der L 422 abgehende öffentliche Weg wird im Einmündungsbereich auf eine Länge von ca. 25 m für einen Begegnungsfall umgebaut. Im weiteren Verlauf dieses öffentlichen Weges werden Aufweitungen (Ausweichstellen für Begegnungsverkehr) durchgeführt, da der bestehende Querschnitt des Weges im weiteren Verlauf für das zu erwartende Verkehrsaufkommen nicht ausreichend dimensioniert ist. Um die genannten Straßenbaumaßnahmen durchführen zu können, ist die Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Die Stadt wird mit dem Rheinischen Straßenbauamt Düsseldorf eine vertragliche Vereinbarung über die Baumaßnahmen treffen; die Stadt Mettmann wiederum wird vertragliche Vereinbarungen mit dem Golfclub Mettmann treffen.

Der Golfplatz erfaßt im südlichen Bereich Teile eines landwirtschaftlichen Wirtschaftsweges, die künftig aufgegeben werden müssen. Der restliche Abschnitt des Weges bleibt jedoch als Zufahrt zu den angrenzenden Äckern erhalten.

6.4 Stellplätze

Der ruhende Verkehr ist entsprechend den Richtlinien der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen grundsätzlich auf den privaten Grundstücken in ausreichender Anzahl nachzuweisen. Östlich des Bibelskircher Weges sind private Stellplatzflächen innerhalb des Sondergebietes SO-Golfplatz (Driving Range) festgesetzt; hier können bei der Realisierung des Bebauungsplanes ca. 50 Stellplätze entstehen. Ca. weitere 20 Stellplätze werden im Bereich des Clubhauses ebenfalls als Fläche für Stellplätze festgesetzt. Die Stellplatzanzahl insgesamt wurde in Anbetracht der zukünftigen Mitgliederzahl unter Berücksichtigung des Motorisierungs- und Anwesenheitsgrades der Mitglieder bemessen. Dabei wurde vom normalen täglichen Betrieb ausgegangen. Die Stellplätze sollen vorwiegend in landschaftsgerechter Bauweise (Schotterrasen) angelegt werden. Beim Turnierbetrieb müssen weitere Flächen des Golfplatzes für Stellplätze genutzt werden. Diese sind in erster Linie auf der Wiese etwa gegenüber der Zufahrt zum geplanten Clubhaus vorgesehen. Als zweiter Ersatzstandort soll die Fläche westlich und nordwestlich des Hauptparkplatzes am Weg Obschwarzbach dienen. Da diese Plätze nur sehr selten benutzt werden, erfolgt keine Befestigung des Untergrundes. Infolge des auf wenige Tage im Jahr beschränkten Turnierbetriebes wird in dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen keine unzumutbare Beeinträchtigung der Anlieger gesehen. Auf eine Festsetzung der Ausweichstellplätze im Bebauungsplan wurde verzichtet, damit sich nicht eine ständige Benutzung einbürgert.

Um Lärmkonflikte, die bei der Realisierung des Bebauungsplans entstehen könnten, zu vermeiden, wurde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, das neben der zukünftigen Immissionssituation durch Pflegemaßnahmen im Bereich der Golfsportanlage auch die zukünftig zu erwartenden Verkehrsimmissionen im Bereich der angrenzenden bestehenden Wohngebäude untersucht. An dieser Stelle werden nur schlagwortartig die wichtigsten Punkte des Gutachtens erwähnt. Die

Herleitung bzw. die Einzelheiten sind dem Gutachten des Büros Dr. Krause zu entnehmen.

1. Ansteigen der Verkehrslärmpegel im Bereich Obschwarzbach 1,1-2,3 dB(A) werktags, 2,5-3,6 dB(A) sonntags aufgrund höherer Kfz-Werte.
2. Reduzierung der Flächenschallpegel Golfplatz um 2,2 dB(A) gegenüber Vorbelastung Landwirtschaft aufgrund geringerer intensiv genutzter Flächen und Einsatz leiserer und neuer Maschinengeneration.
3. Bei einzelnen Aufpunkten Reduzierung um 2,1-8,3 dB(A) zusätzlich durch größere Abstände zu intensiv genutzten Flächen.
4. Die zum Golfplatz hin orientierten Aufpunkte werden z.T. erheblich entlastet, die zum Weg Obschwarzbach ausgerichteten Aufpunkte erhöhen sich geringfügig entsprechend dem Verkehrsanstieg.
5. Die Grenzwerte für Dorfgebiete (60 dB(A)) werden immer eingehalten.
6. Die Grenzwerte für allg. Wohn- und Kleinsiedlungsgebiete (55 dB(A)) werden ebenso eingehalten. Lediglich im Zuge des Weges Obschwarzbach wurden diese Grenzwerte geringfügig dort überschritten, wo bereits die Vorbelastung diesen Grenzwert erreicht bzw. überschritten hat. Der Anstieg um 1,1-2,3 dB(A) ergibt keine Anspruchsvoraussetzungen.
7. Aufgrund der Annahmen S. 9 und 38/39 würden beim Sonntagsverkehr die Grenzwerte für Anspruchsvoraussetzungen 3 dB am Hammeshaus mit 0,6 überschritten. Dies würde erreicht bei der Annahme Kfz-Besetzung sonntags 2,0 statt 1,5 oder der mehrfach im Verkehrsausschuß der Stadt der Stadt behandelten Reduzierung des vorh. Schleichverkehrs

Fliethe - Mettmann. (Nachweis s.S. 45)

8. Der Berechnung lagen Angaben und Pläne der Betreiber vor.
9. Gegen die Errichtung des Golfplatzes in der vorgesehenen Art bestehen aus schalltechnischen Gründen keine Bedenken.

Um die während der Auslegung geäußerten Bedenken des Anliegers im Bereich Hammeshaus zu berücksichtigen, sollen auf dem Weg Obschwarzbach weitere Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung und -reduzierung geprüft werden.

6.5 Ver- und Entsorgung

Die der Versorgung des Sondergebietes Golfplatz z.B. mit Elektrizität und Wasser dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14(2) BauNVO können auch außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden (z.B. Transformatorenhäuschen, Verteilerkästen, Pumpenschacht).

RWE-Leitungen

Die bestehenden RWE-Freileitungen wurden mit den erforderlichen Schutzstreifen in die Darstellungen zum Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Die geplante 220 KV-Leitung des RWE wurde ebenfalls nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen; Schutzstreifenbreiten sind für diese geplanten Leitungen derzeit noch nicht vorhanden und konnten demnach nicht in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden.

Deutsche Bundespost

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches befinden sich Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost, für die im Bebauungsplan ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers (Bundespost) festgesetzt wurde.

Stadtwerke Düsseldorf

Die geplanten Wasserleitungen der Stadtwerke Düsseldorf lie-

gen innerhalb der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten Flächen. Planungsrechtlich ist die Verlegung der Wasserleitungen innerhalb dieser Flächen gesichert. Vorhandene Wasserleitungen liegen z.T. unmittelbar neben den vorhandenen Wegen. Sie werden nicht durch geplante Überbauungen beeinträchtigt und sind durch Grunddienstbarkeiten gesichert. Die Festsetzung eines besonderen Leitungsrechtes erübrigt sich daher.

6.5.1 Abwasser

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Das im Sondergebiet anfallende Schmutzwasser wird im Stadtgebiet Wülfrath mittels einer noch zu bauenden Druckrohrleitung in den Kanal "Zur Fliethe" abgeschlagen. An die Druckrohrleitung zur Entwässerung sollen die vorhandenen Häuser Obschwarzbach Nr. 1-6 angeschlossen werden. Nach derzeitigem Stand der Abstimmungsgespräche mit der Stadt Wülfrath ist ein zeitversetztes Überpumpen und die Einrichtung eines Speichervolumens voraussichtlich nicht erforderlich. Falls dennoch erforderlich, wird ein Speichervolumen zum zeitversetzten Überpumpen eingerichtet werden.

Die Niederschlagswässer werden, auch soweit sie sich auf befestigte Flächen beziehen werden - ggf. nach der notwendigen Rückhaltung und Vorbehandlung -, auf dem Gelände zur Versickerung gebracht.

Die vom BUND bei der öffentlichen Auslegung angeregte Klärung des Schmutzwassers über Pflanzenkläranlagen kann nicht verfolgt werden, da wegen der starken Schwankungen des Abwasseranfalls (wesentlich niedrigere Frequentierung des Platzes an Wochentagen gegenüber Wochenenden) eine zuverlässige Reinigung der Abwässer nicht zu gewährleisten wäre.

6.5.2 Bewässerung

Ca. 2 % bis 3 % der Gesamtfläche des Golfplatzes muß künstlich bewässert werden. Dafür sind pro Jahr etwa 10.000 cbm

Wasser erforderlich. Geplant ist, dieses Wasser dem Fischteich am Gut Annenhaus zu entnehmen. Voruntersuchungen haben ergeben, daß hier eine ausreichend große Wasserschüttung zur Verfügung steht. Das Wasser wird über eine geplante Druckrohrleitung auf dem Gelände des Golfplatzes von diesem Fischteich in noch auszubauende Teichanlagen gefördert, von denen aus die einzelnen Greens und Abschläge über ein Rohrnetz angedient werden. Die wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde zur Entnahme des Wassers liegt bereits vor. Der mit dieser Maßnahme verbundene Eingriff in das Ökosystem soll teilweise durch die Schaffung eines künstlichen Gewässers an anderer Stelle ausgeglichen werden.

6.5.3 Strom

Die Versorgung wird durch den Anschluß an das vorhandene Netz sichergestellt.

6.6 Auswirkungen des Bebauungsplanes

Landschaftspflegerischer Beitrag

Der Bebauungsplan als Ortssatzung bildet die rechtliche Voraussetzung für die Durchsetzung der einzelnen in ihm getroffenen Festsetzungen.

Da es sich bei der geplanten Golfportanlage um einen Eingriff in Natur und Landschaft handelt (siehe auch "Golfplätze im Regierungsbezirk Düsseldorf", Orientierungsrahmen für Standortbeurteilung vom August 1989), ist es erforderlich, für dieses Projekt einen landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu erarbeiten. Dieser landschaftspflegerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 85 Golfplatz wurde vom Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung V. Krén, Mettmann-Neandertal, erarbeitet. Auf die Aussagen der Vorarbeiten der durchgeführten Standortanalyse konnte aufgebaut werden. Bezüglich der Auswirkungen des geplanten Golfplatzes auf Natur und Landschaft ist folgendes festzustellen:

Das - über das Plangebiet hinausgehende - Untersuchungsgebiet ist insgesamt in ökologischer Hinsicht als relativ verarmte Agrarlandschaft mit wenig verbliebenen Strukturelementen, wie Gehölze, Kopfbäume, Obstwiesen, Vegetationssäume, Brachen, Teiche etc. anzusehen. Aufgrund ihrer Seltenheit besitzen die noch vorhandenen Strukturelemente eine besondere Funktion für die Landschaft.

Bei dem für den Golfplatz vorgesehenen Gebiet dominiert jedoch bei weitem die ackerbauliche Nutzung; angebaut wird vorwiegend Getreide und zum Teil Hackfrucht. Aufgrund intensiver Bewirtschaftung ist der Biotopwert der Ackerflächen als relativ gering einzustufen. Eine gewisse Bedeutung besitzen jedoch die Ackerflächen hinsichtlich des Artenschutzes. Sie sind unter anderem Teillebensraum zur Nahrungsaufnahme für verschiedene Greifvögel und Eulen und andere Vogelarten. Als inzwischen relativ seltene Säugetierart ist außerdem der Feldhase zu erwähnen.

Das ökologische Potential der Ackerflächen ist allerdings als hoch einzustufen, da bei extensiver Bewirtschaftung die Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz deutlich steigen würde.

Vergleichbar mit dieser extensiven Bewirtschaftung wären auch große Flächen der Golfanlage, die einer begrenzten natürlichen Sukzession überlassen werden. Auch hier könnten sich Ackerwildkräuter und gefährdete Tierarten wieder einstellen.

Bereiche mit mittlerem und hohem ökologischen Wert liegen nahezu alle außerhalb des Plangebietes. In erster Linie ist dabei das im Norden angrenzende Schwarzbachtal zu nennen, das insbesondere im westlichen Abschnitt eine Vielzahl gliedernder Strukturelemente und viele Biotoptypen (Feuchtwiese, Feuchtwald, Kopfbaumreihen, alte Gehölze, Ufergehölz, Bach-

röhricht, Stillgewässer, alte Einzelbäume, Waldbiotope usw.) aufweist. Hervorzuheben ist auch insbesondere die ornithologische und limnologische Bedeutung des Tales.

Weitere schützenswerte Strukturen und Biotopkomplexe weisen der Bereich des Kötelssiepen (Nebenbach des Schwarzbaches) und der Biotopkomplex bei Ellsiepenhäuschen/Vollmers/Obenellsiepen/Katers/Annenhaus auf.

Alle genannten Gebiete sind für den Biotopverbund von hoher Bedeutung, da sie ein Biotopmosaik in einer ökologisch verarmten Agrarlandschaft bilden. Es ist daher von besonderer Bedeutung, daß die genannten Bereiche nicht von Spielanlagen des Golfplatzes und durch den Spielbetrieb dauerhaft beeinträchtigt werden. Insofern ist vorgesehen, die für den Golfplatz ohnehin erforderlichen Kompensationsflächen zur Kompensation des Eingriffes in die Landschaft, insbesondere als Pufferzonen zu den genannten schützenswerten Bereichen anzulegen.

Die genannten Kompensationsflächen werden daher nahezu ausschließlich in den Randbereichen des Golfplatzes dargestellt. Sie nehmen gemäß dem Orientierungsrahmen des Regierungspräsidenten zur Planung von Golfplätzen ca. 1/3 der Gesamtfläche des Golfplatzes ein.

Weitere Auswirkungen des Golfplatzes zeigen sich bezüglich

- der Oberflächengestalt der Landschaft, die jedoch schon aus Kostengründen auf ein Minimum begrenzt werden sollen. Insbesondere sind Bodenauf- und -abträge im Bereich der Abschläge, Grüns und Bunker unumgänglich. Auch bei den Spielbahnen sind einzelne Bodenbewegungen erforderlich;

- des Bodens, der auf den Spielbahnen eine zusätzliche Belastung erfährt, die durch die Wirkung der naturnahen Vegetationsdecke ausgeglichen wird;
- des Grundwassers, durch intensive Pflege und Düngemaßnahmen, insbesondere im Bereich der Grüns und Abschläge. Im Vergleich zum Chemie- und Düngemiteleinsatz in der Landwirtschaft wird die Beeinträchtigung jedoch für gering gehalten;
- der Oberflächengewässer, durch Wasserentnahme für die Beregnung des Golfplatzes. Ein Ausgleich soll durch Einleitung von Überschußwasser an anderer Stelle erfolgen;
- des Klimas, die jedoch wegen ihrer Geringfügigkeit durch die Wirkungen der Ausgleichspflanzungen bei weitem kompensiert werden;
- des Eingriffs in den Lebensraum für Pflanzen und Tiere, der jedoch in Anbetracht der insgesamt biologisch verarmten Ackerlandschaft durch die Anlage dauerhafter Lebensräume für die einheimische Flora und Fauna im Bereich der Kompensationsflächen ausgeglichen werden kann;
- des Landschaftsbildes, das durch die Betriebseinrichtungen der Golfanlage verfremdet wird. Unter Berücksichtigung der eingriffsmindernden Pflanzungen zur landschaftlichen Einbindung und zusätzlicher Ausgleichspflanzungen kann jedoch eine Gliederung und visuelle Aufwertung der Landschaft erzielt werden;
- die Erholung, für die durch die Existenz des Golfplatzes eventuell eine zusätzliche Hemmschwelle zur Benutzung vorhandener Wege geschaffen wird. Ein Ausgleich muß durch die Anlage eines zusätzlichen Wanderweges erfolgen, der außerhalb der Ausgleichsflächen geführt werden soll.

Auf der Grundlage des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages setzt der Bebauungsplan die Ausgleichsflächen gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB fest, auf denen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorzusehen sind. Diese Maßnahmen wiederum werden im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag konkretisiert.

Ausgleichsflächen:

Die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Sinne des § 4(4) Landschaftsgesetz NW ausgeglichen.

Bei der Vorabstimmung mit der Höheren und der Unteren Landschaftsbehörde am 11.11.1991 konnte als Ergebnis festgehalten werden, daß bei der Bestimmung des Umfanges der Kompensationsflächen kein formalisiertes Berechnungsverfahren anzuwenden ist. Der Umfang hat sich vielmehr an dem Golfpapier des Regierungspräsidenten Düsseldorf zu orientieren. Dort steht der Richtwert, daß ca. 1/3 Eingriffsflächen ca. 1/3 Kompensationsflächen gegenüberstehen sollen. Damit wird der Umfang der Kompensation, auf einer Konvention basierend, bindend festgelegt.

Die Ausweisung der Ausgleichsflächen erfolgte (in Abhängigkeit vom Zuschnitt der angepachteten Flächen und von Spielerfordernissen) größtenteils am Rand der Anlage, so daß von dort aus eine effiziente Wirkung auf die benachbarten, i.d.R. agrarischen Flächen, ausgehen kann. Ausnahmen bilden die umfangreich vorgesehenen Streuobstanlagen in der Nachbarschaft von Gärten und geplante Feldgehölzinseln im zentralen Bereich. Die Maßnahmen verfolgen das Ziel des Landschaftsplanes: "Anreicherung" der Landschaft, jedoch möglichst ohne starke Verfremdung.

Bezüglich der detaillierten Aussagen zu den einzelnen Maßnahmen (Minderung, Anpflanzung, Pflege) wird auf den Erläu-

terungsbericht zum Landschaftspflegerischen Fachbeitrag verwiesen, der dieser Begründung als Anlage beigelegt ist.

Von Beginn der Planung an wurde das Ziel verfolgt, eine Golfsportanlage in Mettmann zu errichten, die den Anforderungen an einen landschaftlichen Golfplatz im Sinne von Haber genügen soll. Haber führte 1983 den Begriff landschaftlicher Golfplatz für solche Anlagen ein, deren Spielflächen nicht mehr als 1/3 der Gesamtfläche beanspruchen. Die übrigen Flächen werden nur extensiv genutzt bzw. zur Kompensation und zur Bereicherung der Landschaft eingesetzt. Auszugsweise wird daher hier die prozentuale Aufteilung der Golfplatzfläche wiedergegeben:

Spielflächen:	36,7 %
Zwischenflächen (rauhe Flächen):	31,0 %
Kompensationsflächen:	32,3 %
insgesamt:	100 %

Abschließend sei noch betont, daß die Kompensationsfläche größtenteils in landschaftlichem Zusammenhang steht und ausschließlich im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt. Problematische Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebiets wurden vermieden.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Anregungen und Bedenken des BUND zum Bebauungsplan bzw. zum landschaftspflegerischen Beitrag können zu keiner Änderung oder gar Aufgabe der Planung führen. Sowohl die Ermittlung und Bewertung der mit dem Golfplatz verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft als auch die Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgte nach den heute üblichen und anerkannten Verfahren und wurde zudem mit den zuständigen Landschaftsbehörden beim Regierungspräsidenten Düsseldorf und Kreis Mettmann abgestimmt. Auch die Landesanstalt für Ökologie, Landschaftsentwicklung Forstplanung stimmt der Planung zu.

Zu der Inanspruchnahme wertvoller landwirtschaftlicher Flä-

chen wurde die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer eingeholt.

Der Vorteil dieses Golfplatzes, nämlich die fast ausschließliche Inanspruchnahme reiner Ackerfläche unter Schonung ökologisch wertvollere Landschafts- und Biotopstrukturen, kann nicht in einen Nachteil umgekehrt werden. Der landschaftspflegerische Beitrag macht sehr wohl auch Aussagen über die Bedeutung der Ackerflächen als Lebensraum für bestimmte Tierarten und stellt auch die mit der Golfplatznutzung verbundenen Eingriffe dar. Allerdings enthält er auch Ausgleichsmaßnahmen, die - in Übereinstimmung mit dem Ziel "Anreicherung" des Landschaftsplanes eine Aufwertung von Teilen des Landschaftsraumes bedeuten. Selbst wenn hierbei Lebensräume für andere Tier- und Pflanzenarten geschaffen werden, muß dies als Maßnahme des Ausgleichs oder Ersatzes entsprechend dem Landschaftsgesetz anerkannt werden. Andernalls wäre keine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für andere Nutzungen denkbar. Ein Ersatz muß infolge der Unvermehrbarkeit des Bodens durch Schaffung von Flächen mit höherer Wertigkeit erfolgen. In Anbetracht der Tatsache, daß der Mettmanner "Außenbereich" nahezu vollständig aus landwirtschaftlichen Nutzflächen besteht und hier wiederum aus Ackerflächen und z.B. kaum Forstflächen oder ungenutzte Landschaftsteile existieren, macht deutlich, daß der Verlust der Ackerfläche nur einen geringen Prozentsatz ausmacht. Dieser ist in Anbetracht der für den Golfplatz sprechenden Belange (z.B. Vergrößerung des Sport- und Freizeitangebotes, Standortfaktor für Gewerbeansiedlungen) hinnehmbar.

6.7 Kosten

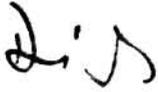
Durch die Errichtung des Golfplatzes entstehen der Stadt Mettmann keine Planungskosten. Kosten können entstehen durch die Erstellungskosten der Druckleitung für die betroffenen Anlieger in diesem Bereich. Hierfür sind 200.000,00 DM im Haushaltsplan-Entwurf 93 vorgesehen.

6.8 Nachrichtliche Übernahme

Die Leitungstrasse der bestehenden 380 KV-Freileitung wird im Bebauungsplan mitsamt der erforderlichen Schutzstreifen nachrichtlich übernommen.

Mettmann, 14. Juni 1993

Im Auftrag:



Brinks