

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 85, 1. Änderung – Golfplatz

1. Lage des Plangebietes - Bestand - Gegenwärtiges Planungsrecht

Das Plangebiet umfaßt eine Teilfläche des Golfplatzes Mettmann- Obschwarzbach. Betroffen ist das Gebiet im Eckbereich östlich des Bibelskircher Weges und nördlich des Verbindungsweges zur L 422. Die gegenwärtige Ausweisung des gültigen Flächennutzungsplanes (2. Änderung) beinhaltet neben der allgemeinen Darstellung „Grünfläche, Golfplatz“ eine geringe Teilfläche der landschaftspflegerischen Ausgleichsflächen. Östlich an das Änderungsgebiet grenzt ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Stellplätze und Driving Range an.

Das verbindliche Planungsrecht für den Golfplatz wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 85 im Jahre 1993 geschaffen. Auch dieser Plan beinhaltet im Geltungsbereich der Änderung die oben beschriebene Ausweisung. In der Begründung zum Bebauungsplan ist weiterhin ausgeführt, daß die im jetzigen Änderungsgebiet nördlich der Straße liegende Fläche als Ausweichparkplatz bei Turnieren genutzt werden kann.

2. Erfordernis der Planänderung - Ziele der Planung

Während der inzwischen mehrjährigen Nutzung des Golfplatzes hat sich relativ schnell herausgestellt, daß die bei seiner Planung getroffenen Annahmen über die Größe und Inanspruchnahme der notwendigen Dauerstellplätze unzutreffend waren. Die im Flächennutzungsplan und Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen für ca. 20 Stellplätze am Clubhaus und ca. 50 Stellplätze an der Driving Range reichen bei weitem nicht aus, um dem bestehenden Bedarf gerecht zu werden. So wurden in der Vergangenheit die für Turniere vorgesehenen Ausweichstandorte –insbesondere am Clubhaus- mit herangezogen, um den bestehenden Fehlbedarf zu decken. Da die Nutzung der Reserveparkplätze laut Aussage der B-Planbegründung mit Rücksicht auf die Nachbarschaft des Platzes aber nicht dauerhaft stattfinden soll, muß eine andere Lösung gefunden werden. Ziel der Planänderung ist daher eine Vergrößerung des für den Golfplatz erforderlichen Parkplatzes an einer unter Abwägung aller Gesichtspunkte vertretbaren Stelle.

Neben der Berücksichtigung verkehrlicher und landschaftlicher Belange sind dabei in erster Linie die berechtigten Interessen der Anlieger zu berücksichtigen. Diese Überlegungen haben dazu geführt, daß als Standort für den neuen Parkplatz der Bereich des jetzigen zentralen Parkplatzes an der Driving Range gewählt wird. Dieser Standort orientiert sich an der Hauptzufahrt von der L 422 und wirft daher die geringsten verkehrlichen Probleme auf. Zum anderen ist er relativ einfach in das Landschaftsbild integrierbar. Eine unmittelbare Erweiterung des vorhandenen Parkplatzes kann allerdings nicht erfolgen, da eine Vergrößerung in westlicher Richtung entlang der Zufahrtsstraße den hier angrenzenden Nachbarn unzumutbar beeinträchtigen würde. Da der Parkplatz nicht nur in den Tagesstunden, sondern auch – und dies vor allem an den Wochenenden – bis in die späten Abendstunden genutzt wird, ist ein ausreichender Abstand zum benachbarten Wohngrundstück einzuhalten. Eine Erweiterung in nördlicher Richtung würde andererseits die vorhandenen Abschlageinrichtungen der Driving Range tangieren und einen grundlegenden Umbau erfordern.

Die Anlage der neuen Stellplätze erfolgt daher etwas abgesetzt vom bestehenden Parkplatz in nord-westlicher Richtung im Bereich des bisher vorgesehenen Ausweichparkplatzes. Dabei wird es aufgrund des einzuhaltenden Abstandes zur Nachbarbebauung notwendig, geringfügig in die zur Zeit geplante Ausgleichsfläche einzugreifen. Eine Absprache mit der unteren Landschaftsbehörde hierüber ist erfolgt. Um diesen Eingriff und die Neuversiegelung zu kompensieren, wird eine neue Ausgleichsfläche zwischen dem neuen Parkplatz und den umgebenden Straßen vorgesehen. Dabei wird die nach dem bisherigen landschaftspflegerischen Beitrag ausgesprochene Empfehlung, für diesen Bereich teilweise eine Obstbaumwie-

se bei gleichzeitiger Nutzung als Ausweichparkplatz anzulegen, in eine planungsrechtliche Festsetzung umgewandelt. Die Nutzung als temporärer Parkplatz entfällt, dafür wird definitiv die Anlage der Obstwiese festgeschrieben. Weitere Ausgleichsmaßnahmen erfolgen durch intensive Begrünung der den Parkplatz umgebenden Böschungs- und Erdwallflächen.

3. Erschließung / Immissionsschutz

Die Ausweisung eines neuen Parkplatzes bedeutet nicht gleichzeitig auch eine Erhöhung des künftigen Verkehrsaufkommens. Wie bereits erwähnt, waren vielmehr die ursprünglichen Annahmen über eine extrem niedrige Frequentierung des Golfplatzes mit der Folge der Schaffung einer minimalen Stellplatzkapazität von ca. 70 Stellplätzen und der Anlage von Ausweichparkplätzen nur für seltene Turniere unzutreffend. Infolge der Höhe der Mitgliederzahl, der intensiven Nutzung der Driving Range und der Art des Spielbetriebes mit verschiedenen Turnierveranstaltungen hat sich bereits heute ein deutlich größeres Verkehrsaufkommen als ursprünglich prognostiziert, eingestellt. Für diesen Zufahrtsverkehr müssen konsequenterweise geordnete Parkverhältnisse geschaffen werden. Der Bedarf an zusätzlichen Stellplätzen liegt bei ca. 100. Auf diese Größenordnung ist die neue Parkplatzfläche ausgelegt.

Die Anordnung des Platzes in der Nähe der Driving Range reduziert den mittlerweile entstandenen Parksuchverkehr vor allem in der Nähe des Clubhauses. Da der Hauptzufahrtsverkehr aus Richtung der L 422 erfolgt, wird der Weg zum Clubhaus, bzw. zu dem dort liegenden Ausweichparkplatz nicht mehr erforderlich. Hier verbleibt es bei den vorhandenen ca. 20 Stellplätzen und dem Turnierparkplatz. Somit erfolgt gegenüber dem heutigen Zustand durch die Anlage des neuen Parkplatzes eine deutliche Verkehrsreduzierung zugunsten der Anlieger des Bibelskircher Weges. Der Golfclub übernimmt die Aufgabe, seine Mitglieder sowohl auf die ausschließliche Nutzung der Parkplätze an der Driving Range als auch auf die Benutzung der Zufahrt über die L 422 zu verpflichten. Da es aber nicht völlig ausgeschlossen werden kann, daß aus Mettmann und Metzkausen kommende Clubmitglieder zum Teil auch weiterhin den Bibelskircher Weg benutzen (die Straße unterliegt keinen verkehrsrechtlichen Beschränkungen), soll der ursprüngliche Gedanke eines spitzwinkligen Ausbaus der Parkplatzzufahrt aufgegeben werden. Die ohnehin zu erwartende Aufteilung des Zufahrtsverkehrs entspricht andererseits den Belangen des Anliegers am östlichen Abschnitt des Zufahrtsweges von der L 422.

Für den am nächsten gelegenen Anlieger des Parkplatzes wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die unter Berücksichtigung der zu erwartenden Nutzung die notwendigen Abstände des Parkplatzes ermittelt. In Absprache zwischen dem Golfclub und dem Anlieger wurde ein etwas vergrößerter Abstand gewählt, um die Belange des Anliegers noch besser zu berücksichtigen.

Für den Parkplatz wird eine Notausfahrt zum Bibelskircher Weg angelegt. Diese ist nicht für eine ständige Nutzung, sondern nur für seltene Fälle bei voller Belegung z.B. bei Turnierbetrieb vorgesehen. Hierdurch kann eine Entflechtung des Abfahrtsverkehrs erfolgen. Eine dauerhafte Öffnung dieser Zufahrt, wie von einzelnen Anliegern vorgeschlagen, würde der Absicht, den Bibelskircher Weg zu beruhigen, widersprechen und wird daher nicht realisiert.

Ebensowenig kann der Gedanke einer neuen Straßenverbindung zwischen der Driving Range und dem Clubhaus (heutiger Fußweg) aufgegriffen werden. Auch hierdurch würde die Bedeutung des Bibelskircher Weges als Zufahrt entgegen der planerischen Absicht erhöht, abgesehen von den nicht vertretbaren finanziellen Aufwendungen für den Bau der Straße und den Belastungen durch Verkehrsimmissionen für den unmittelbaren Anlieger.

Andererseits wird mit dem gerade erst erfolgten Ausbau der Hauptzufahrt von der L 422 aus bewirkt, daß diese Straße ihrer zugedachten Funktion gerecht werden kann. Gleichzeitig führt die Verwendung eines geräuscharmen Fahrbahnbelages und die Ausführung ge-

schwindigkeitsmindernder Maßnahmen (Bodenwellen) zu einer Verringerung der Geräuschmissionen für die Anlieger.

Die Bedenken bezüglich der Zunahme des abfließenden Oberflächenwassers vom neuen Parkplatz gegenüber der jetzigen Situation werden durch eine gutachterliche Stellungnahme entkräftet. Durch Verwendung eines versickerungsfähigen Bodenbelages und vor allem durch die Anlage einer Regenrückhaltung – wie auch im landschaftspflegerischen Beitrag dargestellt – kann sogar eine Verringerung der Abflußmenge bei einer zeitlichen Streckung erreicht werden. Der Bau dieser Rückhaltung erfolgt in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Bau des Parkplatzes.

Mettmann, d. 17.11.99

Brinks