

ANLAGE ZUR  
DRUCKSACHE NR. 247/1995

**Begründung**

zum Bebauungsplan Nr. 52 der Stadt Heiligenhaus  
"Golfplatz Unterhösel - Oberhösel Hof / Teilgebiet B"

und zum Bebauungsplan H 234 der Stadt Ratingen  
Golfplatz Unterhösel

Stand: Planung zum Satzungsbeschuß gemäß § 10 BauGB

**Auftraggeber:** Golfclub Düsseldorf/Hösel e.V.  
In den Höfen 32  
40883 Ratingen

**Bearbeitung:** Dipl.-Ing. Stephanie Göbels

**unter Mitarbeit von:** Dipl.-Biol. Dr. Thomas Schönert  
Dipl.-Ing. Annette Schmitz  
Sigrid Schmelhaus

**Golfanlagenplanung:** Simon R. Gidman  
International Golf Course Architects  
Wychwood House, Ascott under Wychwood  
Great Britain Oxon OX7 6AG

**in Kooperation mit:** Stadt Heiligenhaus, Planungsamt  
Stadt Ratingen, Planungsamt

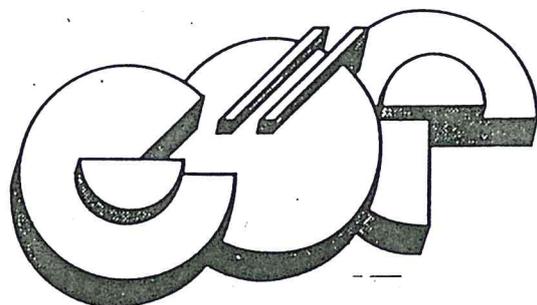
Essen, den 31. Mai 1995

Gruppe Ökologie und Planung

**Dröge · Grohs · Preißmann + Partner**  
Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA

Sabinastraße 27  
45136 Essen  
Telefon 02 01/2 58 81  
Telefax 02 01/25 08 88

Müdenener Weg 30 + 36  
30625 Hannover  
Telefon 05 11/57 10 35  
Telefax 05 11/57 60 06



**Golfplatz Hösel - Erweiterung**  
**Begründung zum Bebauungsplan H 234 der Stadt Ratingen und**  
**zum Bebauungsplan Nr. 52 der Stadt Heiligenhaus**  
**Stand: Planung zum Satzungsbeschluß gemäß § 10 BauGB**

<b>1.</b>	<b>ERFORDERNIS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG</b>	<b>1</b>
1.1	Lage des Planungsgebietes / Geltungsbereich	1
1.2	Übergeordnete Planungen	1
1.2.1	Raumordnung und Landesplanung	1
1.2.2	Bauleitplanung	2
1.2.3	Landschaftsplanung	2
1.2.4	Sonstige Rahmenaussagen	3
1.3	Beschreibung des Planungsgebietes	3
1.3.1	Naturraum und Landschaftsbild, Vegetation	3
1.3.2	Naturhaushalt	4
1.3.3	Bebauung und Infrastruktur	4
1.3.3.1	Bebauung	4
1.3.3.2	Verkehr	5
1.3.3.3	Versorgung	5
1.3.3.4	Altlasten	5
1.3.4	Sonstige Nutzung	6
1.4	Anlaß, Ziel und Zweck der Planung	6
1.4.1	Verfahrensstand	6
1.4.2	Anlaß und Ziel	6
<b>2.</b>	<b>PLANINHALTE</b>	<b>7</b>
2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	7
2.1.1	Sondergebiet	7
2.1.2	Mischgebiet	8
2.2	Private Grünflächen	8
2.3	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	13
2.4	Landschaftsschutzgebiet	14
2.5	Flächen für die Landwirtschaft	14
2.6	Wald	15
2.7	Erschließung	15
2.7.1	Straßenverkehr	15
2.7.2	Fuß- und Reitwege	16
2.7.3	Stellplätze	16
2.8	Ver- und Entsorgung	17
2.8.1	Energieversorgung und Post	17
2.8.2	Wasser	17
2.8.3	Abwasser	17



**Golfplatz Hösel - Erweiterung**  
**Begründung zum Bebauungsplan H 234 der Stadt Ratingen und**  
**zum Bebauungsplan Nr. 52 der Stadt Heiligenhaus**  
**Stand: Planung zum Satzungsbeschuß gemäß § 10 BauGB**

---

2.9	Immissionsschutz	18
2.9.1	Einsatz von Pflegegeräten	18
2.9.2	Verkehrslärm	18
<b>3.</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>19</b>
3.1	Flächenbilanz	19
3.2	Auswirkungen auf die Umwelt	20
3.2.1	Auswirkungen auf den Naturhaushalt	20
3.2.2	Auswirkungen auf die Biotopstrukturen	20
<b>4</b>	<b>MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DER PLANUNG</b>	<b>22</b>
<b>5</b>	<b>KOSTEN UND FINANZIERUNG</b>	<b>22</b>
<b>6</b>	<b>AUFZUHEBENDE STÄDTEBAULICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>22</b>



## **1. ERFORDERNIS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG**

### **1.1 Lage des Planungsgebietes / Geltungsbereich**

Das Planungsgebiet liegt östlich von Hösel im Grenzbereich der Städte Ratingen und Heiligenhaus.

Es wird im Norden begrenzt von der B 227, die teilweise innerhalb des Geltungsbereiches liegt. Nordöstlich im Bereich der Ortslage Unterilp (Stadt Heiligenhaus) knickt die Grenze vom Straßenverlauf nach Süden in die landwirtschaftliche Feldflur ab und verläuft in der Flur 9 der Gemarkung Heiligenhaus entlang der Parzellengrenze zwischen den Parzellen 29 und 30 innerhalb des Gebietes und 27 außerhalb des Gebietes bis an die Stadtgrenze zwischen Heiligenhaus und Ratingen.

Im Süden wird das Gebiet begrenzt durch die landwirtschaftlichen Nutzflächen um das Gut Anger, den oberen Talbereich des Höselbergbaches sowie die Flächen des vorhandenen Golfplatzes.

Im Westen bildet der Talraum des Sondersbaches die Grenze. Die Hofstellen Schlippen, Gützenhof und Nofen sind ausgegrenzt.

Im Nordwesten endet das Gebiet vor der Ortslage Kückelswerth.

### **1.2 Übergeordnete Planungen**

#### **1.2.1 Raumordnung und Landesplanung**

Der Landesentwicklungsplan (LEP III) weist das Gebiet aus als

- siedlungsnahes bzw. landschaftsorientiertes Erholungsgebiet,
- Gebiet mit Grundwasservorkommen für die öffentliche Versorgung

Der Gebietsentwicklungsplan weist das Gesamtgebiet als Agrarbereich aus. Des weiteren enthält er Ausweisungen für Teilbereiche:

- Erholungsgebiet und Bereich zum Schutz der Landschaft im südwestlichen Teil,
- Bereich zum Schutz der Gewässer im östlichen Teil und am Nordrand.



## **1.2.2 Bauleitplanung**

### **Vorbereitende Bauleitplanung**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ratingen (1982) weist den überwiegenden Teil des Planungsgebietes als Fläche für die Landwirtschaft aus. Am Sondersbach nordwestlich der Hofstelle Nofen ist randlich eine kleine Teilfläche als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt. Außerdem kreuzen Leitungen das Planungsgebiet:

- unterirdische Fernleitungen (Gas, Wasserstoff und Ethylen) im westlichen Teilbereich
- eine 110 kV-Leitung fast mittig von Südosten nach Nordwesten.

Darüber hinaus enthält der FNP die Ausweisung eines Landschaftsschutzgebietes im Bereich des Unterhöseler Baches sowie im Südosten auf der Feldflur zwischen dem vorhandenen Golfplatz und den Flächen des Gut Anger.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Heiligenhaus weist ebenfalls hauptsächlich Flächen für die Landwirtschaft aus. Im Bereich des Oberhöseler Hofes wird die Ausweisung des Landschaftsschutzgebietes ergänzt. Außerdem weist der FNP an der B 227 eine 20 m - Anbauverbotszone und eine 40 m - Anbaubeschränkungszone im Sinne des § 9 Abs. 1 und 2 FStrG aus.

### **Verbindliche Bauleitplanung**

Im Bereich der Parzellen 6100 und 6720 (teilweise) der Gemarkung Hösel überlagert der Geltungsbereich des B-Planes H 234 den B-Plan H 219 Ratingen Hösel Kückelswerth.

## **1.2.3 Landschaftsplanung**

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann. Das allgemeine Entwicklungsziel ist die Erhaltung der Landschaft. Außerdem ist das Landschaftsschutzgebiet L 27 ("Anger und Nebenbäche") ausgewiesen. Im Gebiet vorgesehene Einzelmaßnahmen sind:

- "Erhaltung der grünlandähnlichen Strukturen" im Bereich einer kleinen Brachfläche innerhalb des Landschaftsschutzgebietes am Unterhöseler Bach (Maßnahme B 54).
- Vorgesehene Neupflanzungen:
  - Baumgruppe auf dem Höselberg (Nr. 5.1.34) zwischenzeitlich durchgeführt
  - Baumreihe am Oberhöseler Hof (Nr. 5.1.35)
  - Baumreihe zwischen Nofen und Hinüber (Nr. 5.1.36)



## **1.2.4 Sonstige Rahmenaussagen**

### **Freiraumentwicklungsplan Ratingen**

vorgeschlagene Maßnahmen:

- Ergänzende Baumpflanzungen;
- Erhalt und Pflege der Siepentäler, Gräben und Bachläufe;
- Erhaltung des Böschungsverlaufes als Merkmal der Topographie;
- Erhaltung der ortsbildprägenden Bebauung (im Bereich Nofen und Hinüber);
- Aufstellen von Biotopmanagementplänen zur Sicherung der ökologischen Struktur wertvoller Freiräume;
- Lenkungsmaßnahmen für den Freizeit und Erholungsbetrieb, da sich die intensive Erholungsnutzung aufgrund des wachsenden Erholungsdrucks vor allem im Süden des Ortsteils Hösel negativ auf die vielfältige Biotopstruktur der Waldgebiete und der Siepentäler auswirkt;
- Lenkungsmaßnahmen für den Kraftfahrzeugverkehr, z.B. durch landschaftlich eingebundene Sammelparkplätze und durch Fahrverbote;

### **Freiflächenplan Stadt Heiligenhaus**

Auch wenn die im Plangebiet liegenden Flächen nicht zum unmittelbaren Erfassungsbereich des Freiflächenplans gehören, können dennoch hinsichtlich der "Maßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung des biotischen Potentials" folgende Aussagen abgeleitet werden:

- Anreicherung der Landschaft durch die Entwicklung artenreicher Wiesen;
- Umwandlung von Intensivnutzungen in Extensivnutzungen;
- Neuanlage von Pflanzflächen mit Pflanzen, die neben ihrer ästhetischen Bedeutung Lebensmöglichkeiten für die einheimische Fauna bieten;

### **Biotopkataster der LÖLF (1991)**

Schutzwürdige Objekte:

- Biotop Nr. 4607-019 "Angertal mit Nebentälern" (im Bereich des Bachtals Schutzstatus NSG vorgeschlagen)
- Biotop Nr. 4607-038 "Feldhecke südlich von Hasselbeck" (innerhalb Biototyp Nr. 4607-019 am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes)

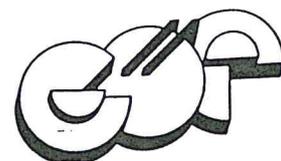
### **Wasserschutzgebiete**

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches beider Bebauungspläne liegt innerhalb der bisher vorläufig festgesetzten Schutzzone III A der Wassergewinnungsanlagen der Stadtwerke Heiligenhaus. Es ist beantragt, die Wasserschutzzonen, bezogen auf die Brunnen III und IV, endgültig festzusetzen. Die in Aussicht genommene Abgrenzung des Wasserschutzgebietes Zone III A wird zukünftig den gesamte Nordteil des Geltungsbereiches umfassen. Diese geplante Abgrenzung ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes nachrichtlich vermerkt.

## **1.3 Beschreibung des Planungsgebietes**

### **1.3.1 Naturraum und Landschaftsbild, Vegetation**

Das Planungsgebiet liegt im Bereich der naturräumlichen Einheit der Mettmanner Lößterrassen, welche sich als flachwellige Terrassenlandschaft darstellt. Die für den



Naturraum typischen, zertalten, überwiegend ackerbaulich genutzten Flächen finden sich auch im Planungsgebiet wieder. Sie werden zerschnitten vom Talraum des Unterhöseler Baches und seinen Nebentälchen. In diesen Siepen finden sich auch Grünlandflächen sowie die einzigen gliedernden Gehölzstrukturen. Im übrigen stellt sich das Gebiet als ausgeräumte Ackerflur dar. Weitere Gehölzstrukturen finden sich nur noch randlich.

### **1.3.2 Naturhaushalt**

#### **Geologie**

Geologisch gehört das Planungsgebiet zum Rheinischen Schiefergebirge. Im Gebiet treten flächig Tonsteine mit Einlagerungen von Kalk- und Sandstein auf, die im Nordwesten von Bändern aus Kalkstein begleitet werden. Diese Schichten wurden im Tertiär überdeckt von Tonen und Sanden sowie im Quartär von Löß, der im Gebiet bis heute in Form einer geschlossenen Lößlehmdecke erhalten geblieben ist. In Bachtälern und Siepen haben sich Schluff, Sand und Kies abgelagert.

#### **Hydrogeologie**

Bereiche mächtiger Lößüberdeckungen weisen einen hohen Oberflächenabfluß auf. Zu Grundwasserneubildung kommt es vornehmlich im Bereich der Kohlenkalke.

#### **Böden**

Im Planungsgebiet dominieren weitgehend entkalkte Parabraunerden mit hoher, z.T. sehr hoher Ertragsfähigkeit. Auf Bachablagerungen haben sich Gleye entwickelt. Z.T. treten im Einflußbereich des Unterhöseler Baches auch kolluviale Böden aus umgelagertem Lößlehm auf.

#### **Klima**

Im Gebiet herrscht ein atlantisch geprägtes Klima mit Jahresniederschlägen von 874 mm und mit einer mittleren Jahrestemperatur von 9 °C.

### **1.3.3 Bebauung und Infrastruktur**

#### **1.3.3.1 Bebauung**

Die vorhandene Bebauung ist gekennzeichnet durch vornehmlich im Bereich des Unterhöseler Baches liegende Einzelgehöfte. Es handelt sich um die Hofstelle "Hinüber" (bewohnt, umgebende Flächen als Gärten genutzt), die Hofstelle "Unterhösel" (bewohnt, landwirtschaftliche Flächen an Pferdehalter verpachtet) und den Oberhöseler Hof (landwirtschaftliche Hofstelle, bewohnt). An der B 227 finden sich darüber hinaus drei Wohngebäude.



Südlich des Oberhöseler Hofes hat sich eine Kleingartenanlage mit zum Teil sehr gut ausgebauten Lauben entwickelt.

### **1.3.3.2 Verkehr**

Wesentliche Hauptverkehrsstraße im Gebiet ist die B 227 "Heiligenhauser Straße / Höselers Straße". Innerhalb des Planungsgebietes verläuft sie als freie Strecke ohne Geschwindigkeitsbegrenzungen. Das Verkehrsaufkommen beträgt 11.182 Kfz/24h.

Die Gebäude im Unterhöseler Bachtal werden durch den Weg "In den Höfen" an die B 227 angeschlossen. Die Wohnhäuser an der B 227 haben zur Zeit direkte Zufahrten.

Für die Landwirtschaft wird der Planbereich derzeit durch Wirtschaftswege erschlossen, die vom Weg "In den Höfen" abzweigen.

Auf der B 227 verkehren zwei Buslinien, die am Abzweig "Stöcken" halten:

- Linie 773 von Heiligenhaus Mitte nach Ratingen Mitte, werktags zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr stündlich, in den Stoßzeiten von 7.00 Uhr bis 9.00 Uhr und 16.00 Uhr bis 19.00 Uhr verdichtet auf 20-Minuten-Takt; Samstags, Sonn- und Feiertags stündlich,
- Linie 751 von Heiligenhaus Mitte über Hösel nach Düsseldorf, werktags von 5.00 Uhr bis 19.00 Uhr stündlich, von 6.00 Uhr bis 8.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 17.00 Uhr verdichtet auf 30-Minuten-Takt; Samstags, Sonn- und Feiertags stündlich.

### **1.3.3.3 Versorgung**

Die Versorgung der im Gebiet liegenden Hofstellen mit Strom und Wasser ist gewährleistet. Anschlüsse an das Schmutzwassernetz sind nicht vorhanden. Das anfallende Abwasser wird derzeit dezentral entsorgt.

### **1.3.3.4 Altlasten**

Gemäß Stellungnahme des Kreises Mettmann vom 30.8.1993 liegen der Untere Wasserbehörde weder Erkenntnisse noch Hinweise zu Altlasten bzw. altlastenbedingten Beeinträchtigungen vor.



### 1.3.4 Sonstige Nutzung

Südlich des Oberhöseler Hofes, im Umkreis der Kleingartenanlage, sind in der Vergangenheit unter Tage Bodenschätze abgebaut worden. Im Bereich des ehemaligen Schachtes, der in aufgeschüttetem Gelände liegt, besteht lt. Stellungnahme des Landesoberbergamtes Nordrhein-Westfalen die Gefahr einer Senkung bzw. des Einsturzes. Da der Senkungsbereich nicht exakt lokalisiert werden kann, wird er in seiner ungefähren Lage als "Flächen unter denen der Bergbau umgeht" in den Bebauungsplan übernommen. Inwieweit die Tagesöffnung gesichert ist, ist dem Landesoberbergamt nicht bekannt.

Der nördliche Bereich des Plangebietes liegt im Randbereich des Anflugsektors 23L der Start- und Landebahn 05R/23L des Flughafens Düsseldorf.

## 1.4 Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

### 1.4.1 Verfahrensstand

Nachdem der Golfclub Hösel beabsichtigte, seinen Golfplatz um weitere 18 Löcher zu erweitern wurde, um im Zuge des Bauleitplanverfahrens (hier Änderung der Flächennutzungspläne der Städte Heiligenhaus und Ratingen) die Umweltverträglichkeit festzustellen das Büro ÖKOPLAN, Essen von der Stadt Ratingen mit der Erstellung einer Umweltverträglichkeitsstudie für den Raum beauftragt. Nach Vorlage der Studie 1992 stellte sich heraus, daß Teile des untersuchten Raumes von großem Wert für den Arten- und Biotopschutz sind und als Tabuzonen zu behandeln sind.

Anfang 1993 wurden dann die Aufstellungsbeschlüsse für die Bebauungspläne gefaßt. Am 28.06.1993 fand die Bürgeranhörung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB statt und ab 22.07.1993 wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Nachdem die Planung mit den beteiligten Fachbehörden abgestimmt war, wurde mit Schreiben vom 03.05.1994 der Bescheid über die Landesplanerische Anpassung gem. § 20 Abs. 1 Landespflegegesetz erteilt.

Die Offenlage fand in der Stadt Ratingen vom 24.10. bis zum 25.11. 1994 und in der Stadt Heiligenhaus vom 1.3. bis zum 31.3. 1995 statt.

### 1.4.2 Anlaß und Ziel

Anlaß für die Aufstellung der Bauleitpläne war das Bestreben des Golfclub Hösel e.V., den vorhandenen Golfplatz um eine 18-Löcher-Anlage zu erweitern und der Wunsch der beteiligten Städte, dieses Vorhaben zu ermöglichen. Mit Hilfe der Bauleitplanverfahren

- sollen die im Gebiet betroffenen öffentlichen und privaten Belange aufeinander abgestimmt werden,
- sollen die zur Erschließung des Gebietes erforderlichen Festsetzungen getroffen werden,
- soll sichergestellt werden, daß die Errichtung der Golfanlage entsprechend der Landesplanerischen Anpassung mit einer landschaftsgerechten Ausgestaltung der Flächen einhergeht und die zur Kompensation der mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen planungsrechtlich gesichert werden.



## **2. PLANINHALTE**

### **2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

#### **2.1.1 Sondergebiet**

Die zur Versorgung der gesamten Golfanlage (zwei 18-Löcher-Anlagen mit Übungseinrichtungen, Stellplätze) erforderlichen Einrichtungen der Infrastruktur sollen innerhalb der vorhandenen Hofstellen Unterhösel und Oberhöseler Hof untergebracht werden. Die Scheunen des Oberhöseler Hofes werden entsprechend der dort vorgesehenen Nutzung als Sondergebiet SO-1 Clubhaus festgesetzt. Die übrigen Gebäude der Hofstelle bleiben der (Wohn)Nutzung durch den Landwirt vorbehalten. Bisher ist geplant beide

Scheunen so umzubauen, daß sie

- Club und Versammlungsräume,
- Verwaltungs- und Geschäftsräume,
- einen Restaurationsbetrieb,
- einen Pro-Shop zum Verkauf von Golfutensilien,
- Abstell- und Lagerräume für Caddywagen und Spielgeräte,
- Wasch-, Umkleide- und Sanitärräume,
- Sozial- und Aufenthaltsräume für das Personal
- sowie Wohnungen für Personal,

aufnehmen können. Die Scheunen können aber auch durch Neubauten ersetzt werden. Der Club gibt die alten Räumlichkeiten im Gützenhof auf.

Innerhalb des Sondergebietes liegen auch die für den Golfplatz erforderlichen Stellplätze.

#### **Überbaubare Grundstücksfläche / Geschossigkeit / Grundflächenzahl**

Die überbaubaren Grundstücksflächen im SO-1 sind so festgesetzt, daß ausreichende architektonische Gestaltungsmöglichkeiten gegeben sind ohne daß Maß der derzeitigen Überbauung wesentlich zu erhöhen. Die im Bebauungsplan angegebene Geschoszahl, die Geschos- und Grundflächenzahl orientiert sich am Bedarf der zukünftigen Nutzung.

Innerhalb der Hofstelle Unterhösel soll der Pflegehof untergebracht werden. Die Flächen werden als Sondergebiet SO-2 Pflegehof festgesetzt. Zu diesem gehören:

- eine Maschinenhalle zur Unterbringung der Pflegegeräte,
- eine Werkstatt und ein Waschplatz zur Wartung der Pflegegeräte,
- Lagerräume zur Unterbringung von Düngern, Pflanzenschutzmitteln und Ersatzteilen,
- eine Betankungsanlage und ein Kraftstofftank für die Versorgung der Pflegefahrzeuge,
- Lagerflächen für die zur Unterhaltung der Golfanlage erforderliche Baumaterialien (z.B. Sand, Torf, Kompost),
- Anlagen zur Entsorgung des Schnittgutes,
- Sozial- und Aufenthaltsräume für das Pflegepersonal,
- Wohnungen für Personal,
- Personalstellplätze,
- sowie Einrichtungen der Wasserbevorratung und Beregnungssteuerung.



Überbaubare Grundstücksfläche / Geschossigkeit / Grundflächenzahl

Die überbaubaren Grundstücksflächen im SO-2 umfassen ausschließlich vorhandene Gebäude, in denen die vorgesehenen Nutzungen untergebracht werden können. Die im Bebauungsplan angegebene Geschosßzahl und Grundflächenzahl orientiert sich am Maß der jetzigen Bebauung.

### **2.1.2 Mischgebiet**

Die vorhandenen privaten Wohnhäuser an der B 227 (Hausnummern 151, 157, und 163 mit engerem Umfeld) werden als Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO festgesetzt, um die bestehenden Nutzungen abzusichern. Das im Sinne von § 18 und 20 BauNVO festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Gebäudebestand

### **2.2 Private Grünflächen**

Als private Grünflächen werden die Flächen festgesetzt, die in Zukunft zum Golfplatz gehören werden sowie die privaten Hausgärten der Wohnhäuser Nr. 151, 157, und 163, die der Zweckbestimmung Hausgarten gewidmet werden.

### **Private Grünflächen Zweckbestimmung Golfplatz**

Zur planungsrechtlichen Absicherung der Golfspielflächen werden diese mit der Zweckbestimmung Golfplatz versehen. Innerhalb dieser Flächen liegen:

- der eigentliche Golfplatz bestehend aus 18 Golfbahnen,
- die Übungseinrichtungen: Übungswiese mit Abschlaghütte und Übungsgrüns (Putting Green und Pitch- und Chip-Bereich),
- 5 Wetterschutzhütten, die vor allem dem Schutz gegen Blitzschlag dienen und
- ein Starterhäuschen zur Abwicklung von Wettkämpfen.

Die Hofstelle Hinüber liegt innerhalb der privaten Grünfläche Golfplatz. Da sie im Landschaftsschutzgebiet liegt und nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird, unterliegen die Baulichkeiten nur noch dem Bestandsschutz.

### **Erläuterung der Funktionsflächen einer Golfbahn**

#### Abschlag (Tee)

Die Abschläge sind die Startpunkte der Bahn. Je Spielbahn sind mindestens zwei Abschläge - einer für Herren, einer für Damen - notwendig. Für das Wettspiel sind bei einigen Bahnen weitere Abschlagvarianten mit unterschiedlicher Länge und Ausrichtung auf die Spielbahn vorgesehen. Die Abschläge haben eine Größe bis ca. 8 m x 15 m und erhalten eine schwach in Spielrichtung ansteigende, ebene Oberfläche, die ein kontrolliertes



Schlagen ermöglicht. Da die Abschläge neben den Grüns am intensivsten bespielt werden, erhalten sie eine spezielle Rasentragschicht ("Richtlinie Bau von Golfplätzen" FLL 1990), die den spieltechnischen Anforderungen gerecht wird und den rasenbildenden Gräsern einen optimalen Wuchs ermöglicht. Die Abschläge werden nutzungsgerecht gedüngt und im Bedarfsfall mit Bioziden behandelt. Überschüssiges Niederschlagswassers wird durch Drainagen abgeführt. In Trockenperioden wird eine künstliche Beregnung erforderlich.

#### Spielbahn (Fairway)

Der Ball wird vom Abschlag aus möglichst weit in Richtung auf das Grün geschlagen. Ist das Grün nicht in einem Schlag zu erreichen, landet der Ball im Fairway und wird von dort aus weiterspielt. Häufig ist der Landebereich (Drivezone) gleichzeitig Knickpunkt der Bahn (Dogleg). Das grünnaher Fairway wird als Annäherungsbereich (Approachbereich) bezeichnet. Die Breite der Spielbahnen beträgt im Mittel (Fairway und Semirough) 45-50 m, während die Länge zwischen ca. 100 und 550 m schwankt.

Im Gegensatz zu den Abschlägen sind bei schwach geneigten oder ebenen Böden in der Regel keine standörtlichen Veränderungen erforderlich. Sofern der anstehende Boden keinen besonders hohen Steingehalt aufweist, wird er lediglich landwirtschaftlich oder landschaftsbaulich bearbeitet und mit einer Rasensaatgutmischung angesät. In Abhängigkeit von den Standortverhältnissen ist auf einem niedrigen Niveau eine nutzungsabhängige Düngung notwendig.

#### Grün (Green)

Endpunkt der Golfbahn ist das Grün. Die Anlage der Grüns erfolgt ähnlich wie die der Abschläge. Da der Ball flach über den Boden gespielt wird, müssen jedoch erhöhte Anforderungen an die Ebenmäßigkeit der Oberfläche gestellt werden. Der Umfang der Erdarbeiten ist abhängig von der Neigung des Geländes und der Größe der Grüns. Die Notwendigkeit einer gleichmäßigen Rasendecke zur Erzielung eines kontrollierbaren Rollens des Balles erklärt den hohen Pflegeaufwand. Zusammen mit den Abschlägen gehören die Grüns zu den drainierten und in jedem Fall künstlich bewässerten Bereichen auf einem Golfplatz. Das Grün wird gedüngt und im Bedarfsfall mit Bioziden behandelt.

#### Sandhindernisse (Bunker)

Die Sandhindernisse machen das Spiel schwieriger und interessanter, da der Ball - ist er im Bunker gelandet - nur mit Geschicklichkeit wieder aus dem Sand herausgespielt werden kann. Die Bunker werden meistens in der Nähe der Drivepunkte und der Grüns plziert. Die



---

Bunker werden nach dem Abtrag des Oberbodens und der Profilherstellung mit einer bis zu 10 cm dicken Sandschicht hergestellt. Zum Grün hin erhalten sie oft eine steilere Aufkantung.

Eine andere Form von Hindernissen stellen die Teiche dar, die als Wasserhindernisse in das Spiel einbezogen sind.

#### Halbrauhes (Semirough)

Die gesamte Golfbahn (Abschläge, Fairway, Grün und Bunker) wird durch eine 4 - 15 m breite Semiroughfläche eingefasst.

Dieser Bereich wird genauso wie das Fairway angelegt. Zum Abbremsen rollender Bälle wird der Rasen nicht so tief gemäht, wie bei den Fairways. Eine Düngung erfolgt bei akuter Unterversorgung. Der Einsatz von Bioziden findet nicht statt.

#### Extensivflächen (Rough)

Zum Rough oder Rauhen gehören alle Flächen außerhalb der Golfbahnen. Es grenzt unmittelbar an das Halbrauhe (Semirough) an. Während das Semirough noch zu den Spielelementen gezählt wird, ist im Rough allenfalls ein Herausspielen verschlagener Bälle erlaubt. Das Rough besteht aus extensiven Wiesen und Gehölzstrukturen, welche gelegentlich der Markierung des Spielbahnverlaufs oder der Abschirmung von fehlgeschlagenen Bällen (z.B. in Kontakt zu angrenzenden Wegen oder Nachbarbahnen) dienen.

#### Übungseinrichtungen

Zum Üben der unterschiedlichsten Schlagvarianten ist eine Übungswiese (Driving Range) erforderlich. Zur Übungswiese gehört eine Abschlaghütte, die das Üben auch bei ungünstiger Witterung zuläßt.

Auf dem Übungsgrün wird das Einlochen des Balles trainiert.

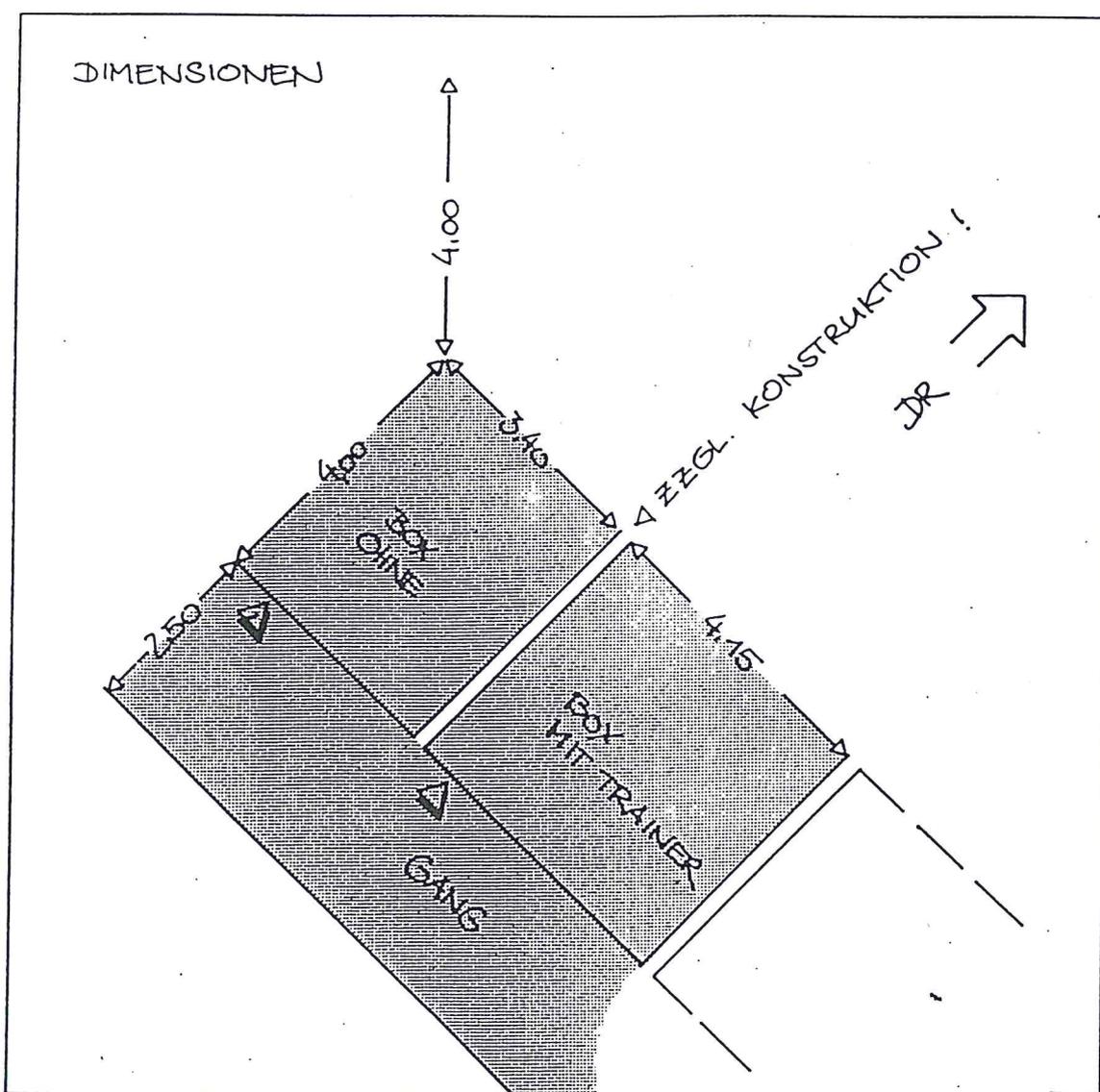


### Abschlaghütte

Die Abschlaghütte steht im Bereich des Übungsabschlages an der Übungswiese. Sie besteht aus

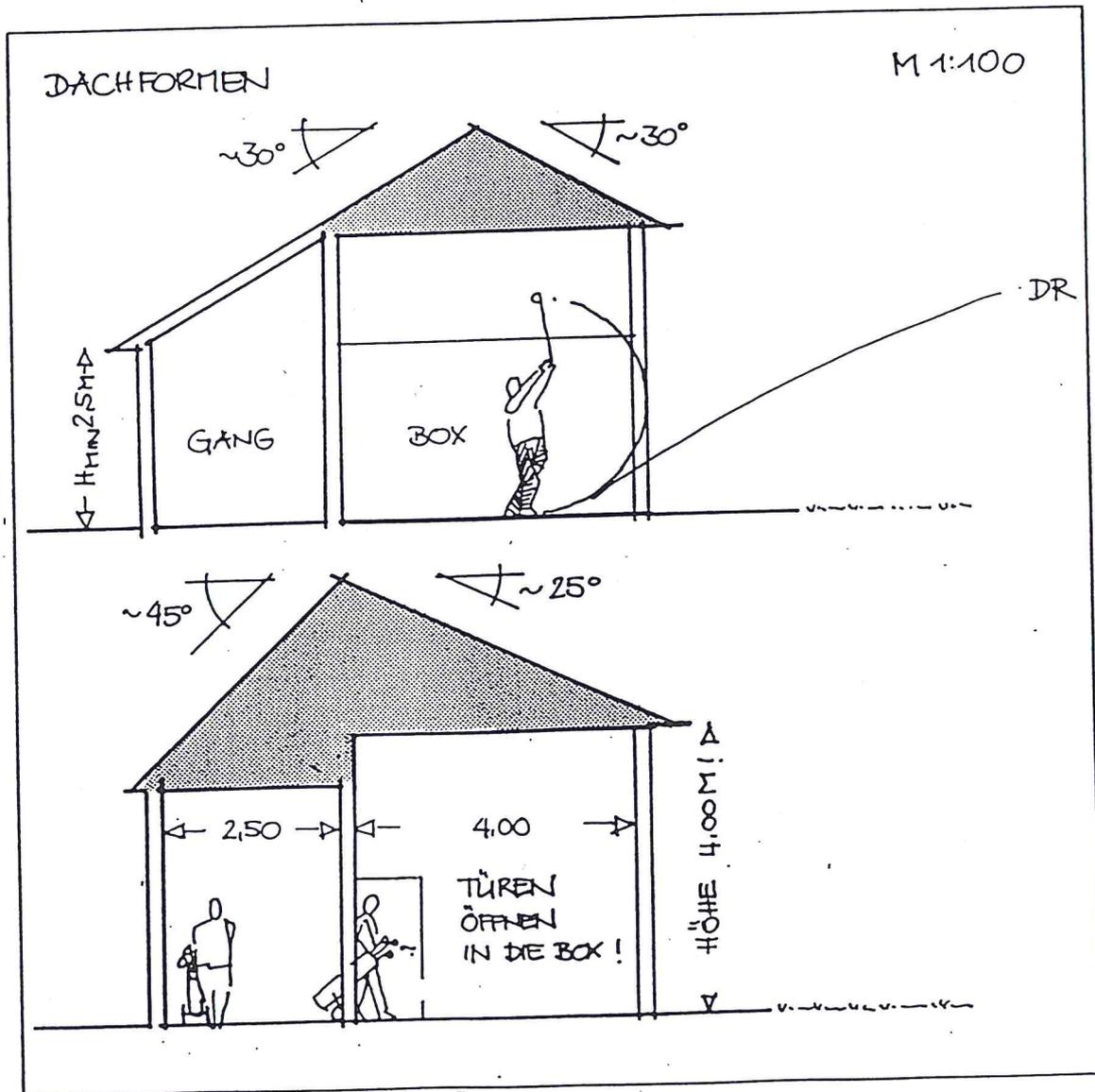
- einem verschließbaren Raum in welchem der Golflehrer seine Utensilien aufbewahrt (ca. 16 m<sup>2</sup>,
- einem überdachten Stellplatz für einen Ballautomaten ca 1-2 m<sup>2</sup> und
- aus den eigentlichen Übungsräumen, den nach vorne offenen Abschlagboxen, welche ca. 4 m tief sein sollten. Die Breite der Box ist abhängig davon, ob mit oder ohne Trainer geübt werden soll. Der Golfclub Hösel e.V. beabsichtigt 4 Boxen für Trainerstunden und 7 für Übungen ohne Trainer zu bauen.

Die Abschlaghütte wird erschlossen durch einen überdachten Gang, der auf der Rückseite der Boxen liegt.



Aus den angegebenen Maßen ergibt sich eine Baulänge von etwas mehr als 40 m und eine Bautiefe von ca. 6,5 m. Die festgesetzte überbaubare Fläche von 300 m<sup>2</sup> ist ausreichend dimensioniert.

Die Höhe der Abschlaghütte (vordere Traufhöhe und Firsthöhe) ergibt sich aus der Höhe des vom Golfer über Kopfhöhe geschwungenen Schläger.



Ein Ausbau in einfacher Holzbauweise ist ausreichend, da die Abschlaghütte nicht beheizt wird. Ein Anschluß an die Stromversorgung ist erforderlich und wird vom Clubhaus aus gewährleistet.

#### Erdbewegungen (nach den Angaben des Planers Simon Gidman)

Die Abschläge und Grüns der neuen 18 Golfbahnen sind im Gelände so ausgerichtet, daß sie durch Auf- und Abtrag konstruiert werden können, welcher zwei Meter nicht überschreiten wird. Da bisher keine Detaillierung der Spielelemente vorgenommen wurde, können sich in der Ausführungsplanung geringfügige Abweichungen ergeben. Um diese Spielelemente in das Landschaftsbild zu integrieren, werden die Grünsumfelder und Abschläge, dem Gelände angepaßt, als sanfte Hügel und Böschungen gestaltet. Die Mehrzahl der Grüns und Abschläge wird im Massenausgleich erstellt. Sofern zusätzlicher Materialbedarf entsteht, wird er aus den Spielbahn- und Rauhe-Flächen gedeckt. Diese Entnahme wird zu seichten Modellierungen in den betroffenen Flächen führen, die nach Abschluß der Arbeiten kaum wahrnehmbar sein werden.

Weiterhin sind die Grüns und Abschläge so ausgelegt, daß die Einsehbarkeit vom Abschlag auf die Spielbahn und von der Spielbahn auf das Grün gewährleistet ist. Folglich besteht keine Notwendigkeit Sichtbeziehungen vom Abschlag bis zum Grün durch umfangreiche Erdarbeiten herzustellen. Da die Spielbahnen des weiteren im Gelände mit einer durchschnittlichen Neigung von 1:10 bis 1:20 geplant sind, kann in diesem Bereich auf Erdbewegungen (Ausformen, Nivellieren von Anspielflächen) weitgehend verzichtet werden. Lediglich unter der 110 kV-Freileitung können großflächige Modellierungen erforderlich werden, um den Abstand zu den Leitungen einhalten zu können.

Das Volumen der Erdbewegungen wird maximal ca. 45.000 m<sup>3</sup> betragen.

### **2.3 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Innerhalb der privaten Grünfläche Zweckbestimmung Golfplatz liegen die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, sowie Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Auf diesen Flächen sind keine Maßnahmen gestattet außer den im Landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP) beschriebenen Pflanz- und Pflegemaßnahmen. Auf Basis des LBP soll ein Pflegeplan erstellt werden.

Es handelt sich um die Flächen, die in der Vorabstimmung der Planung als Tabu- und



Ausgleichsflächen festgesetzt wurden. Im Einzelnen sind dies

- das Tal des Unterhöseler Baches mit seinen Nebentälern (Landschaftsschutzgebiet L 27) mit Pufferstreifen,
- die Ackerflächen bei Oberilp, die sich in der UVS als besonders wertvolle Flächen für die Avifauna erwiesen haben,
- großflächige Ausgleichsflächen im Übergang zur Ortslage Kückelswerth sowie
- Gehölzpflanzungen innerhalb des Golfplatzes.

Die Maßnahmenflächen sind heute größtenteils Ackerflächen und Intensivgrünland. Der Landschaftspflegerische Begleitplan stellt sie

- als durch Gehölze stark gegliederte Extensivwiesen im Bereich der Ortslage Kückelswerth und
- als ungegliederte Extensivwiesen bei Oberilp dar,

um den unterschiedlichen Habitatansprüchen der im Gebiet vorkommenden Vögel gerecht zu werden. Für die Flächen des Landschaftsschutzgebietes im Bereich des Unterhöseler Bachtals wird im Landschaftspflegerischen Begleitplan lediglich eine Nutzungsextensivierung vorgesehen. Vereinzelt werden noch ergänzende Pflanzungen vorgenommen, die sich teilweise aus den Maßnahmen des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann ergeben. Die verschiedenen Pflanzungen des LBP sind in den Bebauungsplan übernommen.

Die genannten Maßnahmen sind erforderlich, um den Golfplatz landschaftsgerecht einzubinden und die mit der Anlage des Golfplatzes verbundenen, im Landschaftspflegerischen Begleitplan dargestellten Eingriffe auszugleichen.

## **2.4 Landschaftsschutzgebiet**

Das Landschaftsschutzgebiet wurde aus dem Landschaftsplan des Kreises Mettmann nachrichtlich übernommen. Um die golferischen Belange und die Ausweisung der Ausgleichsflächen bei Oberilp im Gebiet realisieren zu können, war es erforderlich, eine Golfbahn sowie Golfwege in das Landschaftsschutzgebiet zu legen. Da es sich bei den Fläche derzeit um Ackerflächen handelt, ist eine solche Lösung vertretbar. Sie ist mit der Unteren Landschaftsbehörde, der Höheren Landschaftsbehörde und der LÖBF abgestimmt.

## **2.5 Flächen für die Landwirtschaft**

Die verbleibenden Gebäude des Oberhöseler Hofes werden mit angrenzenden Flächen als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Dadurch wird gewährleistet, daß ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb möglich ist



## **2.6 Wald**

Entsprechend den Vorgaben des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Ratingen und der Stellungnahme des Forstamtes Mettmann vom 5.8.1993, weist der Bebauungsplan eine Fläche nördlich von Nofen im Randbereich des Planungsgebietes als Wald aus.

## **2.7 Erschließung**

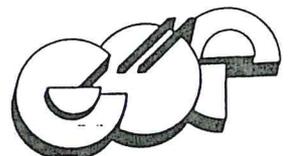
### **2.7.1 Straßenverkehr**

Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung wird die unzureichende Anschlußsituation im Bereich der Wegeeinmündungen "Stöcken" und "In den Höfen" neu geregelt indem der Weg "In den Höfen" soweit nach Osten verlängert wird, daß in Höhe der Einmündung "Stöcken" ein Kreuzungspunkt entsteht, der mit Linksabbiegerspuren ausgestattet wird. Die Zufahrten zu den Häusern Nr. 148 (auf der Nordseite der B 227) und Nr. 151 von der B 227 werden geschlossen und die Grundstücke über die Wege "Stöcken bzw. "In den Höfen" erschlossen. Die neue Zufahrt "In den Höfen" wird im Anschluß an die Bundesstraße als Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Mischfläche ausgewiesen. Zusätzlich wird ein Fußweg vorgesehen, der von der B 227 über die westlichste Fahrgasse der Stellplätze für den Golfplatz das Sondergebiet und die Resthofstelle des Oberhöseler Hofes anbindet. Über diese Fahrgasse wird in Zukunft auch das Haus Nr. 151 erschlossen.

Die Erschließung für die hinterliegenden Anlieger wird im Stadtgebiet von Heiligenhaus durch die Festsetzung von Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten innerhalb der Flächen des Golfplatzes (Sondergebiet Clubhaus und Grünfläche Zweckbestimmung Golfplatz) gesichert. Auf Stadtgebiet von Ratingen wird der Weg "In den Höfen" als Verkehrsfläche Zweckbestimmung Mischfläche festgesetzt, so daß auch hier der Zugang für die Anlieger gesichert ist. Lediglich Durchgangsverkehr wird auf diese Art und Weise unterbunden.

Die Anschlüsse an die Straßenverkehrsfläche der B 227 werden als Einfahrten festgesetzt. Im übrigen Bereich der B 227 gilt das Verbot der Ein- und Ausfahrt außer im Bereich der Grundstücke Hausnummer 157 und 163, die nicht über den neuen Kreuzungspunkt erschlossen werden.

Innerhalb der Anbauverbotszone der B 227 dürfen bauliche Anlagen außerhalb von Baugrenzen nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden (Rheinisches Straßenbauamt, Düsseldorf Stellungnahme vom 4.8.1993). Im Bereich der Anbauverbotszone liegt der Abschlagbereich der geplanten Übungswiese sowie die



Baugrenze für die Abschlaghütte teilweise. Mit dem Rheinischen Straßenbauamt wird nach Erstellung der Detailplanung in diesem Bereich abgestimmt, inwieweit diese Baulichkeiten in der Anbauverbotszone zugelassen werden können.

### **2.7.2 Fuß- und Reitwege**

Das Planungsgebiet bleibt auch weiterhin für Erholungssuchende offen. Aus spieltechnischen Gründen werden die Wirtschaftswege südlich von der Hofstelle Unterhösel und dem Oberhöseler Hof aufgehoben und durch die Ausweisung eines Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit ersetzt, welches im Osten außerhalb der Spielbereiche über die Grünfläche Golfplatz führt, und so den Anschluß an das vorhandenen Wegesystem im Süden des Planungsgebietes wieder herstellt. Diese Wege werden als Verkehrsfläche Zweckbestimmung Fußweg festgesetzt. Das Unterhöseler Bachtal wird an die Siedlungsbereiche Kückelswert und Schinnenburg ebenfalls durch die Ausweisungen öffentlicher Verkehrsflächen gesichert. In Einzelfällen kann es erforderlich werden, die Wanderwege auf kurzen Abschnitten durch in Pflanzungen integrierte Ballfangzäune zu sichern.

Reiten wird auf dem Gebiet der Stadt Ratingen auf den dafür zweckbestimmten Verkehrsflächen zugelassen. Auf Wunsch der Unteren Landschaftsbehörde werden die im Landschaftspflegerischen Begleitplan beschriebenen Reitwege auf Heiligenhauser Gebiet planungsrechtlich nicht festgesetzt.

### **2.7.3 Stellplätze**

Der ruhende Verkehr ist entsprechend den Richtlinien der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen grundsätzlich auf den privaten Grundstücken in ausreichender Zahl nachzuweisen.

Auf den Grundstücken Hausnummer 151, 157 und 163 sowie in der Hofstelle Hinüber sind Stellplätze vorhanden.

Für die Resthofstelle des Oberhöseler Hofes wird zukünftig im Bereich des jetzigen Stallgebäudes Stellfläche vorgesehen.

Personalstellplätze für das Pflegepersonal des Golfplatzes können in ausreichender Menge im Sondergebiet SO-2 untergebracht werden.



Die Stellplätze für den Spielbetrieb werden gemäß der Planung des Büro David auf den im B-Plan ausgewiesenen Flächen für Stellplätze angelegt. Die vorgesehenen Stellplätze sind in Anbetracht der zukünftigen Mitgliederzahl und unter Berücksichtigung des Anwesenheitsgrades motorisierter Golfspieler ausreichend bemessen. Sie werden gemäß "Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten" (RiStWag) in wasserundurchlässiger Bauweise hergestellt.

## **2.8 Ver- und Entsorgung**

Die der Versorgung der Sondergebiete und der im Planungsgebiet liegenden Hofstellen und Wohnhäuser dienenden Nebenanlagen können auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

### **2.8.1 Energieversorgung und Post**

Ein Anschluß der vorhandenen Gebäude an das Strom- und Telefonnetz ist vorhanden. Lediglich das neue Clubhaus muß an die Stromversorgung und das Telefonnetz angeschlossen werden. Die Versorgungsträger und die Stadtwerke werden rechtzeitig von der Maßnahme unterrichtet.

### **2.8.2 Wasser**

Für die öffentliche Trinkwasserversorgung gilt das unter 2.8.1 genannte.

Die Beregnung der Grüns und Abschläge auf dem Golfplatz wird aus einer in Bereich des Sondergebietes SO-2 vorgesehene Zisterne gewährleistet. Gespeist wird die Zisterne durch Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen der Golfsportanlage. Näheres regelt ein Wasserrechtverfahren. Wegen einer möglichen Beeinträchtigung des Wassereinzugsgebietes für die Gewinnungsstellen der öffentlichen Trinkwasserversorgung der Stadt Heiligenhaus wird eine Grundwasserentnahme ausgeschlossen

### **2.8.3 Abwasser**

Alles in den Sondergebieten anfallende Schmutzwasser wird über einen Kanal, eine Pumpstation und eine Druckleitung an das Schmutzwassernetz der Stadt Ratingen angeschlossen. An das Schmutzwassernetz werden in diesem Zuge alle auf dem Teilgebiet der Stadt Ratingen liegenden Gebäude mit angeschlossen.



Die Stellflächen werden gemäß der RiStWAG wasserundurchlässig angelegt. Das Oberflächenwasser wird in einem Benzinabscheider und einem Koalenzabscheider gereinigt und in Rigolen zur Verdunstung und Versickerung gebracht. Ein Notüberlauf führt zu einem der Teiche innerhalb des Golfplatzes und aus diesem ebenfalls über einen Notüberlauf in den Unterhöseler Bach. Diese Vorgehensweise entspricht den Vorschlägen im hydrogeologischen Gutachten des Büro Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH Wuppertal (IGW), Prof. Dr. Ing. Pulsfort. Dort ist dargestellt, daß durch die Resteinleitung vorgereinigten Oberflächenwassers in Unterhöseler Bach negative Auswirkungen weder auf das Oberflächen- noch auf das Grundwasser zu erwarten sind.

## **2.9 Immissionsschutz**

### **2.9.1 Einsatz von Pflegegeräten**

Der Einsatz der Pflegegeräte, im wesentlichen Rasenmäher, verteilt sich sowohl räumlich als auch zeitlich auf die Tagesstunden zwischen ca. 7.00 Uhr und 17.00 Uhr. Es kommen auf der Golfanlage sowohl handgeführte Geräte als auch Mähzüge zum Einsatz. Das Schallgutachten des Ingenieurbüro D. Krause hat ergeben, daß aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Erweiterung des Golfplatzes Hösel bestehen, da die vorhandene Grundbelastung durch die B 227 sich durch den Mähbetrieb nicht wesentlich erhöht.

### **2.9.2 Verkehrslärm**

Durch die ansteigende Mitgliederzahl wird sich die Zahl der am Clubhaus an- und abfahrenden Autos an Werktagen auf ca. 100-120 Fahrzeuge/Tag erhöhen, an Wochenenden kann sich diese Zahl verdoppeln. Dies wird im Bereich der Höseler Straße Nr. 151-163 und in Unterilp zu einer Erhöhung des Schalldruckpegels um 0,1-0,2 dB(A) führen. Auch diese Erhöhung geht in der Vorbelastung von 68,6 dB(A) (1990) durch die B 227 unter (Schallgutachten Ing.Büro D. Krause, Okt. 1994).

Das erhöhte Tagesaufkommen wird nicht zu einer Verschärfung der Berufsverkehrssituation führen, da die Golfspieler unabhängig von Stoßzeiten sind.

Durch die Verlegung des Clubhausstandortes wird das bisher von den Golfern durchfahrene Wohngebiet am Peddenkamp entlastet.



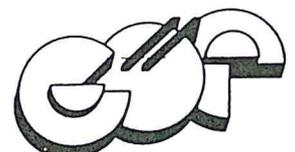
### 3. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

#### 3.1 Flächenbilanz

Die Angaben der Flächenbilanz beziehen sich auf den Geltungsbereich beider Bebauungspläne.

	Bestand		Erhaltung		Inanspruchnahme		Neuanlage		Planung	
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Feldgehölz, mesophil	0,90	0,82	0,90	0,82	0,00	0,00	3,50	3,21	4,40	4,03
Feldgehölz, hygrophil	0,18	0,16	0,18	0,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,18	0,16
Nadelholzbestand	0,01	0,01	0,01	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,01
Vorwald	0,43	0,39	0,43	0,39	0,00	0,00	0,00	0,00	0,43	0,39
<b>Summe Wald- und Forstfläche</b>	<b>1,52</b>	<b>1,39</b>	<b>1,52</b>	<b>1,39</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3,50</b>	<b>3,21</b>	<b>5,02</b>	<b>4,60</b>
Acker	67,47	61,80	0,00	0,00	67,47	61,80	0,00	0,00	0,00	0,00
Stillegungsfläche	22,93	21,00	0,00	0,00	22,93	21,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fettwiese, frisch (intensiv)	2,75	2,52	0,00	0,00	2,75	2,52	0,00	0,00	0,00	0,00
Fettweide, frisch (intensiv)	6,40	5,86	0,80	0,73	5,60	5,13	0,00	0,00	0,80	0,73
<b>Summe Landwirtschaft</b>	<b>99,55</b>	<b>91,18</b>	<b>0,80</b>	<b>0,73</b>	<b>98,76</b>	<b>90,45</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,80</b>	<b>0,73</b>
Feldhecke u. Gebüsch	0,44	0,40	0,44	0,40	0,00	0,00	3,30	3,02	3,74	3,43
Fettweide, staufeucht	0,02	0,02	0,00	0,00	0,02	0,02	0,00	0,00	0,00	0,00
Grünlandbrache	0,21	0,19	0,00	0,00	0,21	0,19	0,00	0,00	0,00	0,00
Röhricht	0,43	0,39	0,43	0,39	0,00	0,00	0,10	0,09	0,53	0,49
Rain u. Saum	1,20	1,10	0,50	0,46	0,70	0,64	4,50	4,12	5,00	4,58
Teich	0,13	0,12	0,13	0,12	0,00	0,00	0,50	0,46	0,63	0,58
Fettwiese, frisch (extensiv)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	37,33	34,19	37,33	34,19
Fettwiese, staufeucht (extensiv)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,02	0,02	0,02	0,02
Extensivwiese (rough)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22,00	20,15	22,00	20,15
Sukzessionsfläche	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,70	2,47	2,70	2,47
Graben und Bach [m]	2161		2161		0		0		2161	
Einzelbäume, Baumreihe, Baumgruppe [Exempl.]	214		196		18		256		452	
Obstgehölze [Exempl.]	13		13		0		101		114	
<b>Summe Biotopflächen</b>	<b>2,43</b>	<b>2,23</b>	<b>1,50</b>	<b>1,37</b>	<b>0,93</b>	<b>0,85</b>	<b>70,45</b>	<b>64,53</b>	<b>71,95</b>	<b>65,90</b>
Spielbahn inkl. Semirough	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18,00	16,49	18,00	16,49
Grün und Abschlag	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,40	2,20	2,40	2,20
Übungswiese	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4,60	4,21	4,60	4,21
Übungsgrün und -abschlag	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,70	0,64	0,70	0,64
Bunker	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	0,92	1,00	0,92
<b>Summe Golfflächen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>26,70</b>	<b>24,46</b>	<b>26,70</b>	<b>24,46</b>
Gebäude- und Betriebsfläche	1,33	1,22	0,58	0,53	0,75	0,69	0,00	0,00	0,58	0,53
Landwirtschaftl. Lagerplatz	0,03	0,03	0,00	0,00	0,03	0,03	0,00	0,00	0,00	0,00
Garten	0,27	0,25	0,27	0,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,27	0,25
Kleingarten	1,05	0,96	0,00	0,00	1,05	0,96	0,00	0,00	0,00	0,00
Weg, asphaltiert	1,82	1,67	1,82	1,67	0,00	0,00	0,07	0,06	1,89	1,73
Weg, geschottert	0,76	0,70	0,37	0,34	0,39	0,36	0,00	0,00	0,37	0,34
Weg, unbefestigt	0,42	0,38	0,06	0,05	0,36	0,33	0,36	0,33	0,42	0,38
Clubhaus, Abschlaghütte, Betriebshof und Betriebsfläche Golf	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,88	0,81	0,88	0,81
Stellplätze	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,30	0,27	0,30	0,27
<b>Summe Sonstiges</b>	<b>6,68</b>	<b>6,20</b>	<b>3,10</b>	<b>2,84</b>	<b>2,68</b>	<b>2,36</b>	<b>1,61</b>	<b>1,47</b>	<b>4,71</b>	<b>4,31</b>
<b>Gesamtsummen</b>	<b>109,18</b>	<b>100,00</b>							<b>109,18</b>	<b>100,00</b>

Flächenbilanz: graphische Ermittlung im Maßstab 1:2.000



### 3.2 Auswirkungen auf die Umwelt

#### 3.2.1 Auswirkungen auf den Naturhaushalt

Vor allem durch die modifizierte Entsorgungskonzeption und die im Kap. 6.2.2 des Landschaftspflegerischen Begleitplanes (LBP) geschilderte, im Vergleich zur Landwirtschaft deutlich reduzierte Düngung bzw. zu erwartende Düngerauswaschung wird die Situation im Planungsgebiet hinsichtlich des Naturhaushaltes (hier vor allem hinsichtlich der Faktoren Boden und Wasser) sich verbessern. Sowohl Grundwasser als auch Oberflächengewässer (d.h. die Bachläufe und Gräben) werden durch Düngerreduzierungen und das Einhalten ausreichender Pufferzonen (Ausweisung von Maßnahmenflächen im Bereich des Unterhöseler Baches von mindestens 10 m (meist ca. 30-50 m) vor Beeinträchtigungen durch die angrenzende Golfnutzung geschützt.

#### 3.2.2 Auswirkungen auf die Biotopstrukturen

Zum Bebauungsplan wurde ein Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) erstellt, der auf Basis der von ÖKOPLAN, Essen 1992 erstellten Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) die Auswirkungen des Bebauungsplanes H 234 der Stadt Ratingen und des Bebauungsplanes Nr. 52 der Stadt Heiligenhaus allgemein untersucht. Der LBP beschreibt vor allem die durch die Anlage des Golfplatzes entstehenden Eingriffe und die zu ihrer Kompensation erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, so daß im Sinne des § 8a BNatSchG auf der Ebene der Bauleitplanung abschließend über Eingriff und Ausgleich entschieden werden kann. Die im LBP beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen wurden gemäß § 8a BNatSchG in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Dem Vermeidungsgebot wurde dadurch Rechnung getragen, daß durch verschiedene Umplanungen, Bereiche von hohem Wert für den Arten- und Biotopschutz weitestgehend von der Golfnutzung freigehalten werden. Es sind dies:

- die Ackerflächen bei Oberilp wegen ihres Wertes für die Avifauna und
- das Landschaftsschutzgebiet.

Den verbleibenden Eingriffen:

- Anlage von Spielelementen in unmittelbarem Kontakt zu Feldgehölzen an der Höhle bei Nofen und am Schinnenburger Bach,
- Überspielen des Baches und Querung durch einen Golfweg,
- Überspielen von zwei Gräben (im Norden, östlich des Schinnenburger Baches sowie im Südwesten),
- die Anlage der Spielbahn 13 im Landschaftsschutzgebiet und Überspielen des LSG durch die Bahn 18,
- die Anlage der Übungseinrichtungen innerhalb der Ackerflächen bei Oberilp,
- die Umnutzung vorhandener Hofstellen zu Clubhaus und Pflegehof und die damit verbundene zusätzliche Flächenversiegelung vor allem für Stellplätze



stehen gegenüber vor allem die großflächigen Extensivierungsmaßnahmen in den Bereichen Äcker bei Oberilp und Unterhöseler Bachtal. Innerhalb des Bachtals sind zusätzlich zu den Extensivierungsmaßnahmen ergänzende Pflanzungen bachbegleitender Gehölze vorgesehen.

Für die Inanspruchnahme der Ackerflächen bei Oberilp im Einflußbereich der B 227 wurde das Planungsgebiet im Süden um eine entsprechende Fläche für Ausgleichsmaßnahmen erweitert. Der Gesamtkomplex wird durch Maßnahmen der Biotopentwicklung als Lebensraum für die bodenbrütende Vogelwelt optimiert, so daß der Verdrängungseffekt durch die Anlage von Golfspielflächen aufgefangen werden kann.

Weitere zusammenhängende Ausgleichsflächen finden sich zwischen dem Golfplatz und dem Siedlungsrand von Kückelswerth, wo die Extensivflächen durch gliedernde Gehölzpflanzungen mit bodenständigen Bäumen und Sträuchern angereichert werden.

Bodenständige Gehölzpflanzungen in Form von Hecken, Feldgehölzen und Obstwiesen, Baumreihen und Einzelbäumen sind auch innerhalb der Golfspielflächen vorgesehen. Die Maßnahmen des Landschaftsplanes Mettmann werden verwirklicht.

Das dem LBP zugrunde liegende Golfkonzept und das Maß der Ausgleichsflächen und die im LBP beschriebenen Maßnahmen setzen die Vorgaben der Umweltverträglichkeitsstudie sowie die Forderungen der beteiligten Fachbehörden um.

Für die Entwicklung und Pflege der oben genannten Ausgleichsflächen, die im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt werden sowie für die Bepflanzung der Flächen (Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) auch innerhalb der eigentlichen Spielflächen, macht der Landschaftspflegerische Begleitplan detaillierte Aussagen, bei deren Durchführung die durch die Anlage des Golfplatzes im Planungsgebiet entstehenden Eingriffe ausgeglichen werden.

Die Extensivierungsmaßnahmen sind zeitgleich mit dem Beginn der Bauarbeiten für die Golfanlage durchzuführen.



#### 4 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DER PLANUNG

Der Bebauungsplan bietet die rechtliche Voraussetzung für die Durchsetzung der einzelnen hierzu notwendigen Festsetzungen. Die Eingriffe, die durch das Vorhaben entstehen sowie die dazu erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen schildert der Landschaftspflegerische Begleitplan. Die im LBP geschilderten Ausgleichsmaßnahmen werden innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen durch textliche Festsetzung verbindlich festgesetzt.

#### 5 KOSTEN UND FINANZIERUNG

Für die Erschließung des Clubgebäudes sowie des Pflegehofes sind folgende Faktoren zu berücksichtigen:

Kosten öffentliche Verkehrserschließung (lt. Kostenberechnung des Ingenieurbüro David)  
Umbau der Höselers Straße (B 227), Neubau der Straßen  
zur Anbindung des Clubhausstandortes (Verlegung des  
Weges "In den Höfen), Stellplätze (incl. 5% Unvorherzusehendes und Honorar) netto:  
1.292.343,00 DM

Kosten private Abwasserentsorgung (lt. Kostenberechnung des Ingenieurbüro David)

1. Ausbaustufe Regenwasser:	343.320,00	DM
1. Ausbaustufe Schmutzwasser:	404.420,00	DM
Summe, netto	747.740,00	DM
10% Unvorherzusehendes	74.774,00	DM
Summe, netto:	946.000,00	DM

Der Betreiber des Golfplatzes erklärt sich bereit, alle bei Realisierung des Bebauungsplanes anfallenden Kosten in voller Höhe zu übernehmen einschließlich der Kosten für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen.

#### 6 AUFZUHEBENDE STÄDTEBAULICHE FESTSETZUNGEN

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes H 234 der Stadt Ratingen wird die Festsetzung von Flächen für die Landwirtschaft im Bebauungsplan H 219 in diesem Teilbereich aufgehoben.

Im Auftrag

(Aving)  
Amtsleiter

