

g r ü n d u n g zum Bebauungsplan Nr. 468 - Kuhlendahl -
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planungsanlaß

Bereits im Rahmen der "Zukunftsinitiative für die Region Nordrhein-Westfalen (ZIN) 1989" wurde die Sicherung von Altdeponien durch spezielle ökologisch begründete und wirtschaftlich effektive Oberflächennutzung vorgeschlagen. Die Folgenutzung einer Deponie als Golfplatz hat den Vorteil, daß

- durch die notwendige, dauerhafte Pflege und Beobachtung die abfalltechnischen Anforderungen erfüllt werden,
- eine ökonomische und ökologische Flächennutzung mit besonderem Freizeitwert entsteht und
- dem Deponiebetreiber im Vergleich zu alternativen Folgenutzungen (z.B. bei Wald oder Landwirtschaft) praktisch keine Kosten entstehen.

Nachdem durch den "Untersuchungsbericht zur Sanierung der ehemaligen Deponie Kuhlendahl" vom Oktober 1990 die Verträglichkeit einer Golfplatznutzung auf dem Deponiegelände bestätigt wurde, war die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in diesem Gebiet vorzubereiten und zu leiten.

Parallel zur 21. Änderung des Flächennutzungsplanes wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes das Ziel verfolgt, die Ansiedlung eines Golfplatzes planungsrechtlich zu sichern. Ein Bebauungsplan ist erforderlich, um Fragen der Erschließung, der Landschaftsgestaltung und der notwendigen baulichen Anlagen bzw. Vorhaben eindeutig zu regeln. Einzelne, an das Gebiet angrenzende bebaute Grundstücke werden nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, weil hierfür die Einschränkungen des § 35 Baugesetzbuch (BauGB) ausreichen, um Fehlentwicklungen zu vermeiden.

2. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

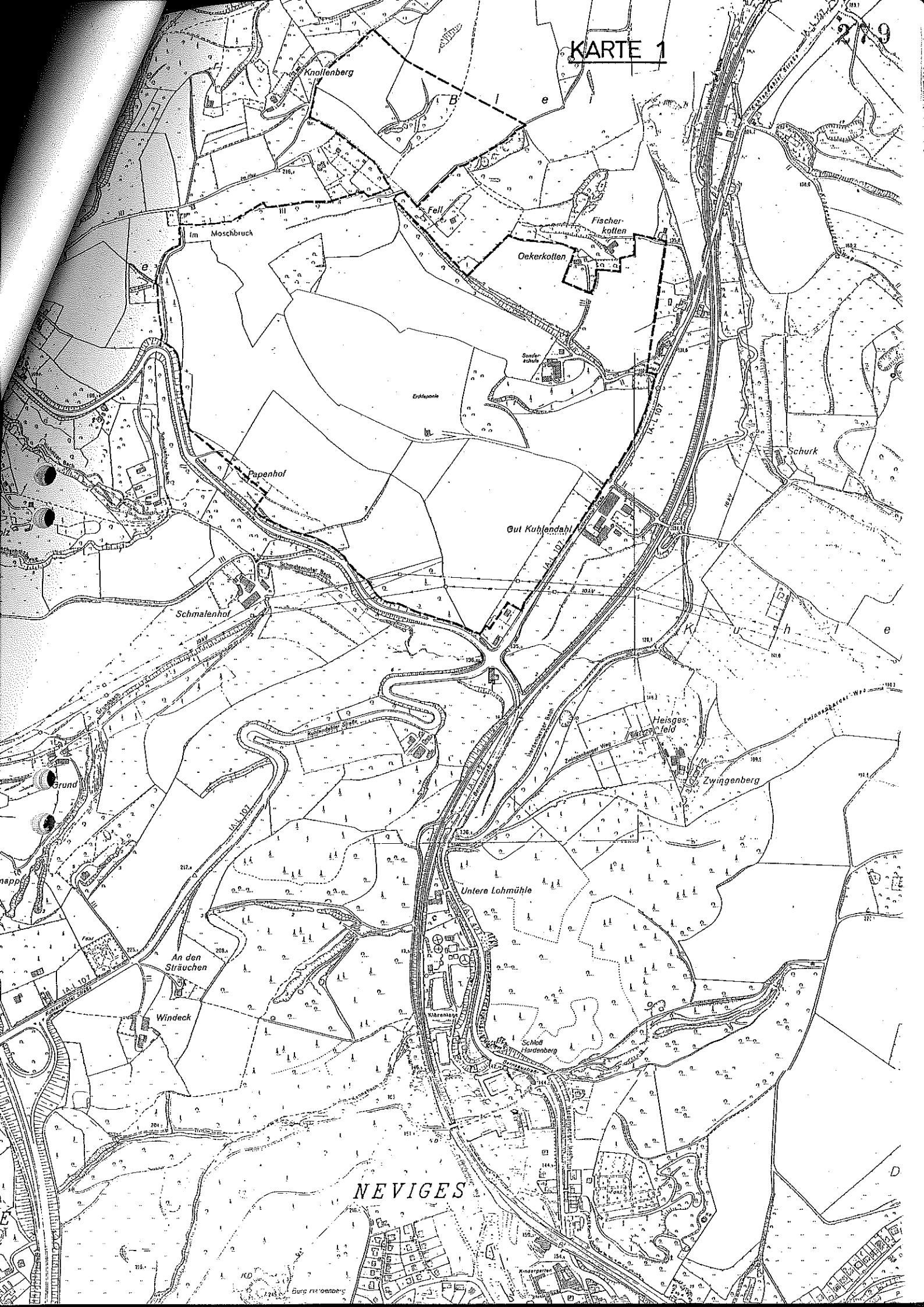
2.1 Geltungsbereich/Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Norden des Ortskerns von Velbert-Nevides (Karte 1). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 468 - Kuhlendahl - beinhaltet folgende Flurstücke der

Gemarkung Bleiberg, Flur 3, Flurstücke 29, 21, teilweise 40, teilweise 41, 53, 37, 39, 136, 38, 301 und teilweise 299;

Gemarkung Kuhlendahl, Flur 1, Flurstücke 127, 39, 157, 41, 159, teilweise 129, 38, 131, 133 und 137,

weil damit der im Hinblick auf das Planungsziel regelungsbedürftige Bereich erfaßt wird.



2.2 Übergeordnete und sonstige Planungen

2.2.1 Raumordnung und Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan III kennzeichnet den Planbereich als Freiraum und als Erholungsgebiet. Der Gebietsentwicklungsplan weist für das Plangebiet Agrarbereich und Wald aus. Das Plangebiet ist außerdem als "Erholungsgebiet" und als "Bereich zum Schutz der Landschaft" dargestellt.

2.2.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Fläche für die Landwirtschaft mit Ausnahme einzelner Flächen für die Forstwirtschaft (Wald) sowie die Fläche der Abfalldeponie Kuhlendahl dar. Außerdem sind eine Hochspannungsleitung im südlichen Plangebiet und eine Ferngasleitung entlang der Kuhlendahler Straße nachrichtlich übernommen. Die plangebietsbegrenzende Schmalenhofer und Kuhlendahler Straße sind als Landesstraße L 427 und L 107 klassifiziert.

Die erwünschte Ansiedlung eines Golfplatzes auf der Deponie Kuhlendahl und den angrenzenden Flächen für die Landwirtschaft steht dem 1984 genehmigten Flächennutzungsplan entgegen. Um die nunmehr verfolgte Zielsetzung einer Golfplatznutzung zu sichern, wurde bereits die Aufstellung der 21. Flächennutzungsplanänderung eingeleitet (der Feststellungsbeschluß wurde am 21.06.1994 gefaßt; die 21. Änderung wird in Kürze der Bezirksregierung zur Genehmigung vorgelegt), so daß parallel dazu das Bebauungsplanverfahren weitergeführt werden kann.

2.2.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplanes des Kreises Mettmann. Es liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet. Dort ist für die Teilfläche der Deponie "Rekultivierung" ausgewiesen. Entsprechend den beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans ist der Landschaftsplan gemäß § 8 Abs. 3 LG NW zu ändern.

2.3 Bestandssituation

2.3.1 Natur und Landschaft

Naturräumlich gehört das Plangebiet zum Hardenberger Hügelland. Typisch für den Planungsraum sind überwiegend ackerbaulich genutzte Flächen, unterbrochen von teilweise eingeschnittenen Bachtälern, Quellmulden und kleineren Siepen, die zu den Auen des Hardenberger Bachs entwässern. Wald tritt in Hanglagen oder entlang von Tälern auf.

2.3.2 Bebauung

Die bauliche Besiedlung im Bereich Richrath und Kuhlendahl ist ausgesprochen gering und gekennzeichnet durch verstreute, einzeln stehende Gebäude bzw. Gehöfte. Im Plangebiet selbst bestehen seit 1952 Gebäude einer Landschule mit einem einzelnen Wohngebäude. Nach deren zwischenzeitlicher Nutzung 1968 - 1978 als Sonderschule werden die Gebäude mit den dazugehörigen Außenanlagen heute vom "Christlichen Verein Junger Männer Velbert-Tönisheide" als Mieter sowie vom Stadtjugendring und Vereinen zur Durchführung jugendpflegerischer Maßnahmen genutzt bzw. mitbenutzt.

2.3.3 Verkehr

Das Plangebiet liegt in der Nähe der klassifizierten Schmalenhofer und Kuhlendahler Straße. Die Bestandsnutzungen werden hauptsächlich von der Kuhlendahler Straße erschlossen.

Die Buslinien 647 und 770 mit den Haltepunkten "Haus Stemberg" und "Abzweig Kuhlendahl" gewähren eine direkte Verbindung mit Langenberg, Neviges und Velbert.

2.3.4 Ver- und Entsorgung

Die bestehenden Gebäude sind über einen Schmutzwasserkanal an den Transportsammler zur Kläranlage Essen-Kupferdreh angeschlossen. Auch die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser ist durch vorhandene Netze gesichert.

2.3.5 Deponie Kuhlendahl

Im Plangebiet befindet sich die ehemalige Deponie Kuhlendahl. Sie wurde 1971 als Hangdeponie angelegt, bis 1975 als Hausmülldeponie betrieben und bis 1982 als Bau-schuttdeponie fortgeführt. Entsprechend dem Rekultivierungsplan ist die abgeschlossene Deponiefläche mit einer 50 - 70 cm mächtigen Schicht kulturfähigen Bodenmaterials abgedeckt worden. Gemäß wasserrechtlicher Erlaubnis ist zur Aufnahme des Oberflächenwassers die Anlage eines Abflußgrabens mit Einmündung in den vorhandenen Zulauf zum Hardenberger Bach erstellt worden. Das in Rohrleitungen abgeführte Sickerwasser der Deponie wird gefangen und durch Anschlußkanäle dem Schmutzwassersammler (Transport-Sammler Neviges - Kläranlage Kupferdreh) zugeführt.

Im Altlastenkataster für den Kreis Mettmann wird sie unter der Nr. 7588/1 Ve als Ablagerung von Hausmüll, Gewerbe- und Industrieabfällen und Gießereialtsanden der Gefährdungsklasse 2 geführt. 1990 wurde ein "Untersuchungsbericht zur Sanierung der ehemaligen Deponie Kuhlendahl - Sanierungsuntersuchung -" erstellt. Darin kommt der Gutachter zu folgenden Ergebnissen:

- "Hinsichtlich der Qualität des durch das Deponiesickerwasser schwach beeinflussten Grundwassers sind keine akuten Sanierungsmaßnahmen erforderlich."
- Für das anfallende Oberflächen- und Sickerwasser ist "der Bau einer kontrollierten Oberflächen-/Sickerwasserfassung" herzustellen.
- Falls die Deponieabdeckung im genehmigten Umfang erfolgt, "sind für die geplante Nutzung des Geländes als ... Golfplatz Maßnahmen zur Entgasung nicht zwingend erforderlich"
- "Aus den Bodenluftuntersuchungen am CVJM-Heim ist zur Zeit keine Gefährdung abzuleiten."

Seit 1992 werden die Gas- und Grundwassermeßpegel regelmäßig beprobt. Durch die "Bewertung von Bodenluftanalysen - Stellungnahme -" vom Januar 1994 konnte "aus den vorliegenden Analysen ... zum gegenwärtigen Zeitpunkt kein nennenswert erhöhtes Gefährdungspotential abgeleitet werden." Diese Einschätzung gilt auch für die geplante Nutzung. Voraussetzung ist allerdings eine regelmäßige Beprobung aller Pegel und deren unbeschädigte Erhaltung.

Aus Vorsorgegründen wird vom Gutachten empfohlen, in den Bereichen stärker frequentierter Fläche (z. B. Abschläge, Grüns) beim Aufbau eine Gasdrainschicht einzubauen, um die entweichenden Gase kontrolliert in Sandbunker abzuleiten.

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplans

3.1 Planverfahren

Am 06.11.1990 faßte der Rat der Stadt Velbert den Beschluß, die 21. Änderung des Flächennutzungsplans aufzustellen. Nach Vorliegen einer Umweltverträglichkeitsstudie führte die landesplanerische Abstimmung zu einer erheblichen Verkleinerung des Plangebiets.

Nachdem die Bezirksplanungsbehörde mit Schreiben vom 05.04.1993 ihr grundsätzliches Einverständnis mit der Planung eines Golfplatzes am vorgesehenen Standort erklärte, wurde am 29.06.1993 der Beschluß zur 21. Änderung des Flächennutzungsplans und am 19.10.1993 der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 468 - Kuhlendahl - gefaßt. Die Bürger wurden am 29.09.1993 zum Bebauungsplan beteiligt.

Aufgrund der Beteiligung Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 10.02.1994 bis einschließlich 18.02.1994 wurden in den Bebauungsplanentwurf einzelne Festsetzungen neu aufgenommen. Insbesondere wurde die Festsetzung von Wald erweitert.

Der Bebauungsplan Nr. 468 - Kuhlendahl - lag vom 27.06. bis einschließlich 29.07.1994 öffentlich aus. Die daraufhin eingegangenen Bedenken und Anregungen wurden geprüft. Die Begründungen zur Beschlußfassung dieser Bedenken und Anregungen werden Bestandteil dieser Begründung.

3.2 Allgemeine Ziele der Planung

Durch den Bebauungsplan soll sichergestellt werden, daß die Errichtung eines Golfplatzes in landschaftsgerechter und eingriffsmindernder Weise erfolgt. Außerdem wird das Ziel verfolgt, die Erschließung und zukünftigen Flächennutzungen verbindlich zu regeln.

Auf der Grundlage der Umweltverträglichkeitsstudie wurde für den Bau des Golfplatzes ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt, der Aussagen zu Ausgleichs- und Pflegemaßnahmen sowie den Auswirkungen der geplanten Golfanlage auf die Umwelt enthält. Insbesondere der im Rahmen des landschaftspflegerischen Begleitplans entwickelte Maßnahme- und Erdbewegungsplan ist Grundlage für Festsetzungen des Bebauungsplans.

3.3 Planinhalte

3.3.1 Sondergebiet

Mit der Festsetzung eines Sondergebiets wird die Absicht verfolgt, daß einerseits zulässigerweise errichtete Gebäude auch zukünftig zur Durchführung jugendpflegerischer Maßnahmen weitergenutzt werden und andererseits die für eine Golfplatznutzung notwendigen Umkleide-, Sanitär- und Aufenthaltsräume durch die Erweiterung vorhandener Bausubstanz errichtet werden können.

Die Ausweisung zusätzlicher Sondergebiete für die Errichtung beispielsweise von Maschinen-, Geräte- und Lagerräumen für die Grünlandpflege oder von Gesellschafts- und Speiseräumen für das Vereinsleben ist nicht erforderlich, da diese Nutzungen in bestehenden Gebäuden außerhalb des Geltungsbereichs untergebracht werden sollen. Räume für die Grünlandpflege sind im Gut Kuhlendahl - Kuhlendahler Straße 248 - vorgesehen. Die gastronomischen Bedürfnisse können im etwa 300 m Fußwegentfernung liegenden "Haus Stemberg" - Kuhlendahler Straße 289 -, einer bestehenden Schank- und Speisewirtschaft, abgedeckt werden.

Damit wird die Neuerrichtung von Gebäuden bedingt durch die geplante Golfplatznutzung auf eine relativ geringflächige Abrundung vorhandener Bausubstanz beschränkt und der bestehende Siedlungsansatz nicht nennenswert ausgeweitet.

Durch die überbaubare Grundstücksfläche und der textlichen Festsetzung des Sondergebiets soll sichergestellt werden, daß sowohl die vorhandene Nutzung eines CVJM-Heims als auch der Anbau an ein vorhandenes Wohngebäude für ein Golfclubgebäude möglich ist. Der Katalog zulässiger Nutzungen orientiert sich sowohl am Bestand als auch an der zukünftigen Entwicklung des Sondergebiets.

Die angestrebte Grundflächenzahl und Geschossigkeit orientiert sich an dem Maß der jetzigen Bausubstanz. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden so festgesetzt, daß auch noch Entwicklungsmöglichkeiten in eingeschränktem Umfang in Zukunft bestehen.

Der Empfehlung des Forstamtes Mettmann, insbesondere die nördliche Baugrenze mit Rücksicht auf festzusetzenden Wald nach Süden zu verschieben, wird deshalb nicht gefolgt, weil sich die Baugrenze am schon bestehenden Gebäude Kuhlendahler Straße 283 orientiert und bei gleichbleibendem Waldabstand die technische und architektonische Anschlußmöglichkeit zum vorhandenen Gebäude berücksichtigt werden muß. Eine - wie empfohlen - Zurücknahme der Baugrenze würde die Anbaumöglichkeiten unverhältnismäßig einschränken und erschweren.

Im Bebauungsplan ist eine rd. 115 x 32 m (4.025 qm) große Sondergebietsfläche zum Nachweis notwendiger Stellplätze für den Golfplatz ausgewiesen, dessen Nutzung durch Festsetzung von anzupflanzenden Bäumen eingeschränkt wird. Die konkrete, im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisende Stellplatzanzahl ist abhängig von sehr unterschiedlichen genehmigungsfähigen Nutzungen (z. B. Golfsport, Beschäftigte, Heimplätze, Wohnungsanzahl usw.) und richtet sich nach den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf der Verwaltungsvorschriften zur Landesbauordnung. Der Bebauungsplan läßt einen ausreichenden Spielraum zur Realisierung von maximal rd. 150 Stellplätzen zu. Für den Golfsport wird derzeit von einem Bedarf von rd. 70 Stellplätzen ausgegangen.

Bezüglich der Oberflächengestaltung der geplanten Stellplätze einschließlich deren Zufahrt ist beabsichtigt, nur "die Zufahrten als feste Wegedecke (z. B. Asphalt)" vorzusehen und "die Stellplätze ... in teilversiegelter Bauweise (z. B. wassergebundene Decke, Schotterrasen o. a.)" zu errichten (vgl. UVP, S. 67). Eine zwingende Festsetzung dieser Absicht ist nicht vorgesehen und könnte auch nicht gemäß BauGB, sondern nur als eigenständige Gestaltungssatzung i. S. d. § 81 BauO NW getroffen werden.

3.3.2 Private Grünfläche

Der größte Teil des Plangebiets wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Golfplatz" festgesetzt. Diese Festsetzung wird in Teilflächen durch die Umgrenzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung von Natur und Landschaft überlagert.

Die Fläche reicht für eine vollwertige 18-Loch-Anlage mit Übungseinrichtungen aus. Die Spielbahnlänge wurde verringert, um Eingriffe in erhaltenswerte Landschaftselemente zu vermeiden und den Bahnverlauf optimaler dem Höhenverlauf der Hanglage anzupassen. Die Spielbahnbreite bleibt überwiegend auf ca. 40 m beschränkt. Bei den Bahnen 2, 3 und 17 werden wechselfeuchte Mulden und Rinnen mit in die Anlagenplanung einbezogen, die auch Biotopfunktion übernehmen können.

Bei den Bahnen 5 und 18 sind Abstände von 15 m und mehr zu den Waldrändern eingehalten. Zu den Gewässern (z. B. südlich Fell) bestehen Abstände von 35 m und mehr. Die Möglichkeit des Düngeeintrags in die Gewässer wird erheblich gemindert, weil Fairway einschließlich Semirough weniger gedüngt werden als die derzeitigen Ackerflächen (ca. 105 - 220 kg N/ha/Jahr zur 0 - max. 100 kg N/ha/Jahr), wobei hinzukommt, daß die Regeldüngung durch Mulchschnitt erfolgt und nur bei Mangelercheinungen Düngezugaben erforderlich werden.

Die Übungseinrichtungen sind im Bereich "Oetterkotten", "Fischerkotten" angesiedelt und werden so weit reduziert, daß zu den angrenzenden Landschaftselementen (Siepen und Böschungskante) ausreichende Pufferzonen verbleiben. Der Pitch- und Chipbereich dient zum Annähern und Einlochen der Bälle. Er soll ebenfalls nicht aufwendig gestaltet werden. Außerdem ist ein Übungsgrün sowie Sandbunker mit 2 Pitching-Greens mit reduziertem Bodenaufbau vorgesehen.

Innerhalb der privaten Grünfläche sind für die Abschlüge und Grüns Bodenauf- bzw. -abträge erforderlich, die in Art und Umfang im Erdbewegungsplan des landschaftspflegerischen Begleitplans dargestellt sind.

Die Begrenzung von Bodenauf- und abträgen dient dazu, die spieltechnisch unabdingbaren Eingriffe in die Topographie zu minimieren. Sie beziehen sich auf die im Plan enthaltenen, koordinativ festgelegten Abschlüge und Löcher (Grüns).

Die Spielbahnen im Bereich der ehemaligen Deponie erhalten nur Aufträge, so daß in die vorhandene Oberflächenabdeckung nicht eingegriffen wird. Mit Ausnahme einer

vorsorglich im Aufbau von Grüns und Abschlügen zu berücksichtigenden Gasdrainage im Deponiebereich ist ein zusätzlicher Sickerwasseranfall einschließlich einer zusätzlichen Entwässerung dieser Flächen nicht erkennbar, weil die Speicherfähigkeit des Oberbodens im Vergleich zum jetzigen Bodenaufbau wesentlich erhöht wird.

Als bauliche Nebenanlagen, die dem Spielbetrieb dienen, sind innerhalb der Grünfläche außerdem eine Abschlaghütte und fünf Schutzhütten vorgesehen, die in landschaftstypischer Bauweise errichtet und durch Bepflanzungen optisch abgeschirmt werden. Die Standorte der Schutzhütten und der Abschlaghütte sind im landschaftspflegerischen Begleitplan dargestellt. Die Grundflächen sind mit ca. 12 qm und die Abschlaghütte mit ca. 40 x 6 m geplant.

Die nicht zum Golfspiel benötigten Flächen werden extensiviert und sie sind so angeordnet, daß ein Verbund bzw. eine Vernetzung mit vorhandenen Biotopstrukturen hergestellt wird. Die Biotopentwicklungsmaßnahmen verfolgen insbesondere das Ziel, durch extensive Nutzungsformen einer bäuerlichen Kulturlandschaft die heimische Tier- und Pflanzenwelt zu fördern und zu einer landschaftsgerichteten Eingliederung des Golfplatzes beizutragen.

3.3.3 Wald

Die im Plangebiet bestehenden Waldbiotope werden im Bebauungsplan als Wald festgesetzt.

Entsprechend der Empfehlung des Forstamtes Mettmann werden Flächen

- südlich "Auf der Felle"
 - entlang des Weges südlich "Oekerkotten" und
 - entlang des Weges südlich "Im Moschbruck"
- als Wald festgesetzt, wobei die Erschließung des Pitch- und Chipbereichs über die Fläche südlich "Oetternkotten" nicht ausgeschlossen wird.

3.3.4 Verkehrsflächen

Zur Erschließung des Sondergebiets wird die vorhandene Zuwegung als eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Dabei handelt es sich um die vorhandene Zufahrt zum CVJM-Gelände, den Gebäuden Kuhlen-dahler Straße 285 und 285 a sowie den Gebäuden "Am Knollenberg."

Da der Weg auch zukünftig der Erschließung letztgenannter Gebäude dienen muß, ist eine förmliche Festsetzung unabdingbar. In gleicher Weise sind Erschließungswege am Rande des Plangebiets ausgewiesen, um die privaten Zufahrten zu bestehenden Einzelgebäuden zu sichern.

Griffe und Flächen für das Golfspiel

Die Spielflächen beim Golf bestehen bei jeder Spielbahn aus den Abschlägen (Tee), der Spielbahn (Fairway) und dem Halbrauhem (Semirough) sowie dem Grün (Green).

Abschläge (Tee): Startpunkt einer Bahn in einer Größe von 8 x 15 m mit Abschlägen für Damen und Herren. Sehr kurz gemähte und intensiv gepflegte Flächen.

Spielbahn (Fairway): Flächen zwischen Abschlag und Grün in einer Breite von 40 - 50 m und einer Länge von 10 - 550 m. Der anstehende Boden wird landschaftsgärtnerisch bearbeitet und mit einer Rasenmischung angesät, die 1 - 2 wöchentlich gemäht wird.

Grün (Green): Ziel einer Spielbahn mit Loch. Intensiv gepflegte Rasenfläche von 500 - 800 qm Größe mit täglichem Schnitt auf 3 - 5 mm Graslänge. Zusammen mit dem Abschlägen gehören die Grüns zu den einzigen drainierten und künstlich bewässerten Bereichen auf einem Golfplatz.

Sand-Hindernisse Bunker: Spielhindernisse im Bereich der Spielbahn.

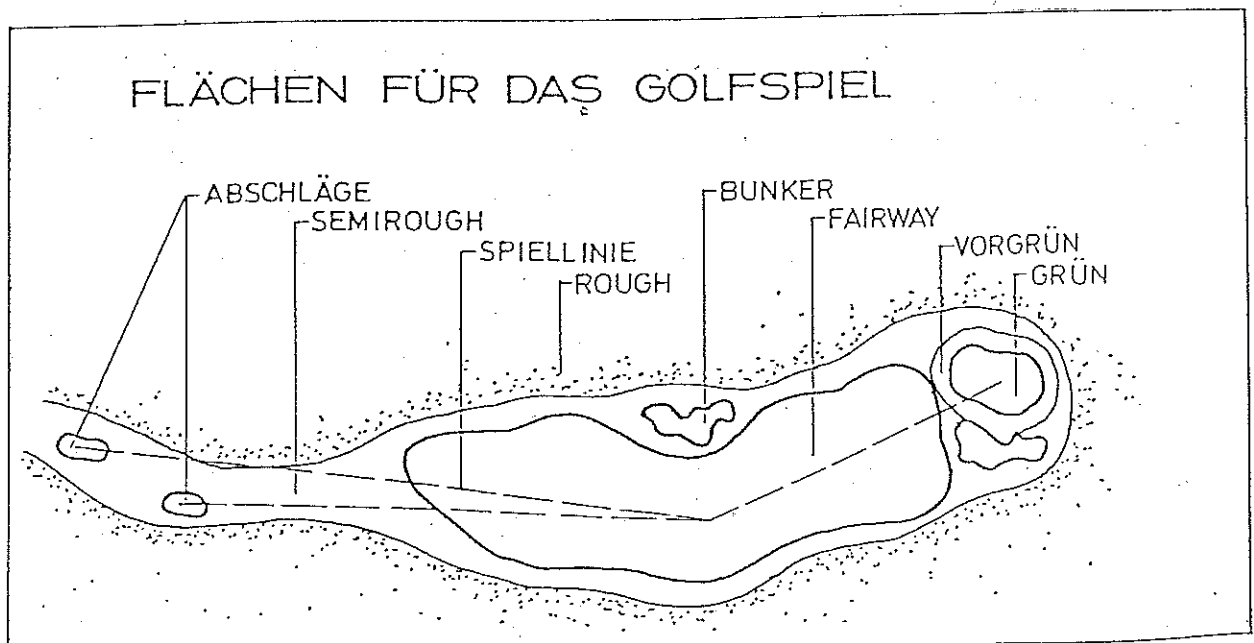
Halbrauhes (Semirough): Einfassung einer Spielbahn und Verbindungsfläche zwischen den Spielbahnen. Seltener Pflege als auf der Spielbahn, etwa 14-tätig.

Übungswiese (Driving Range): Trainingsfläche für weite Schläge in einer Länge von 200 m.

Pitch- und Chipbereich (Pitching, Putting): Trainingsfläche zum Üben der Annäherung und des Einlochens.

Rauhes (Rough): Flächen außerhalb der Spielbahnen als Biotopflächen mit Feldgehölzen, Bäumen, Hecken, Waldmäntel, Gras- und Hochstauden-Aspekten, Extensivwiesen angelegt.

Par (Par): Zahl der Schläge, die ein guter Spieler braucht, um den Ball vom Abschlag ins Loch zu schlagen. Eine Par-4-Bahn kennzeichnet eine Spielbahn von 230 - 430 m Länge.



Zur Deckung des notwendigen Stellplatzbedarfs ist nördlich der Deponiezufahrt ein Sondergebiet als Stellplatz vorgesehen. Die Erschließung von der Kuhlendahler Straße aus soll durch Nutzung eines Teiles dieser Zufahrt erfolgen. Die Verbindung der Stellplätze zum Clubhausbereich erfolgt durch einen 3,50 m breiten Fußweg. Außer einer Eingrünung zur Kuhlendahler Straße hin, ist im Stellplatzbereich die Pflanzung von einem großkronigen Baum je 4 Stellplätzen, somit von mindestens 25 Bäumen, beabsichtigt und textlich festgesetzt.

Die Hauptzufahrten zum Golfplatzgelände erfolgen von der L 107 (Kuhlendahler Straße), die eine geringe bis mittlere Grundbelastung mit rd. 6.500 Kfz pro Tag aufweist. Der zu erwartende Besucherverkehr mit maximal rd. 300 Fahrzeugbewegungen pro Tag stellt keine wesentliche Veränderung der Grundbelastung dar, zumal mit dem ehemaligen Deponiebetrieb ebenfalls ein erhebliches Fahrzeugaufkommen an der jetzt geplanten Stellplatzzufahrt bestand.

3.3.5 Bewässerungsanlage

Die geplante 18-Loch-Golfanlage einschließlich Übungswiese und Pitch-/Chipbereich soll derartig mit Beregnungseinrichtungen ausgestattet werden, daß Grüns, Abschläge, Übungsgrün und Übungswiese in niederschlagsarmen Jahreszeiten künstlich bewässert werden können. Die Detailplanung der Bewässerungsanlage mit Speicherbecken sowie die Wasserentnahme erfolgt - soweit erforderlich - im Rahmen eines Wasserrechtsverfahrens.

Der Standort für eine Brunnenbohrung liegt außerhalb des Einflußbereiches des Deponiegeländes. Die geplante Bohrung zur Versorgung einer Beregnungsanlage wird in einem Kluftwasserleiter des anstehenden Gebirges und nicht in Talsedimenten niedergebracht. Dementsprechend ist von einer Bohrtiefe von ca. 70 - 100 m unter Flur auszugehen, so daß eine Grundwasserabsenkung der östlichen Bachtäler ausscheidet. Für die Bohrung einschließlich Wasserentnahme wird eine wasserrechtliche Genehmigung gemäß § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Mettmann unter Beteiligung der Unteren Landschaftsbehörde eingeholt.

Es ist von der technischen Ausstattung her eine Beregnungsanlage vorgesehen, die einen bedarfsabhängigen Wasserverbrauch regelt, damit eine unnötige und kostspielige Wasserentnahme ausscheidet. So werden beispielsweise die Beregner nach Durchfeuchtung des Wurzelhorizonts, aber auch bei einsetzendem Regen, abgestellt. Einzelheiten hierzu sind teilweise bereits in der UVS enthalten und werden im wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren detailliert ausgewiesen und geprüft.

3.3.6 Fläche für die Landwirtschaft

In Randbereichen der privaten Grünfläche (Golfplatz) werden jenseits von Wegen landwirtschaftliche Nutzungen ausgeübt, deren Änderung auch in Zukunft nicht beabsichtigt ist.

Ein derzeit intensiv ackerbaulich genutzter Bereich zwischen Knollenberg und Bleibergstraße ist als großflächige ökologische Ruhezone vorgesehen.

Entsprechend der Änderung des Flächennutzungsplans und zur Sicherung von Flächen für die Landwirtschaft wird im Bereich "Hagen" und "Bruckerland" als Hauptnutzung "Fläche für die Landwirtschaft" festgesetzt, die gleichzeitig für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dient. Als Entwicklungsmaßnahme ist eine Gliederung durch Ausbildung von Extensiväckern, Extensivwiesen mit Hecken, Hochstaudensäumen und Waldmänteln vorgesehen. Damit ist mit vertretbaren Einschränkungen weiterhin eine landwirtschaftliche Nutzung möglich.

Diese Flächen einschließlich der Flurstücke 41 und 53 sind im Bebauungsplan als Fläche für die Landwirtschaft und der einschränkenden Umgrenzung als Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Einer zusätzlichen Festsetzung eines vorhandenen Wirtschaftsweges bedarf es deshalb nicht, weil dieser Weg zur landwirtschaftlichen Fläche gehört und er ausschließlich zur Bewirtschaftung eines Flurstückes dient und keine anderen Fremdgrundstücke erschlossen werden müssen.

Die Darstellungen des landschaftspflegerischen Begleitplans gehen davon aus, daß die isoliert liegenden Waldflächen südöstlich "Hagen", "Steinkaul" und auf dem Flurstück 32 durch Hecken, Extensivwiesenstreifen und Hochstaudensäume (Sukzessionsflächen) miteinander verbunden werden sollen. Die Entwicklung dieser Vernetzung soll dazu beitragen, Lebensräume zu erweitern und sich allmählich entwickelnde, geschützte Übergänge zwischen den Waldinseln zu schaffen. Dem sind die ökonomischen Interessen an einer möglichst zusammenhängenden Flächen-

bewirtschaftung gegenüber zu stellen. Die grundsätzliche Bereitschaft des Eigentümers diese Grundstücke bzw. Grundstücksteile durch Verkauf oder Verpachtung mit Einschränkung für die landwirtschaftliche Nutzung als Ausgleichsfläche zur Verfügung zu stellen, besteht auch weiterhin.

Die mit dem landschaftspflegerischen Begleitplan beabsichtigten Ziele sind angesichts der Bedenken aus Bewirtschaftungssicht auch auf andere Weise erreichbar, nämlich indem die Sukzessionsflächen und dadurch die Extensivwiesen bzw. der Extensivacker entsprechend der in der Anlage beigefügten Skizze anders angeordnet wird. Durch diese landschaftsgestalterische Veränderung entstehen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Ausgleichsbilanzierung.

3.3.7 Hauptversorgungsleitungen

Zugunsten der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufenden oberirdischen und unterirdischen Hauptversorgungsleitungen werden die Leitungen einschließlich der dafür erforderlichen Schutzstreifen entsprechend der Angaben der Versorgungsträger übernommen.

4. Auswirkungen des Bebauungsplans

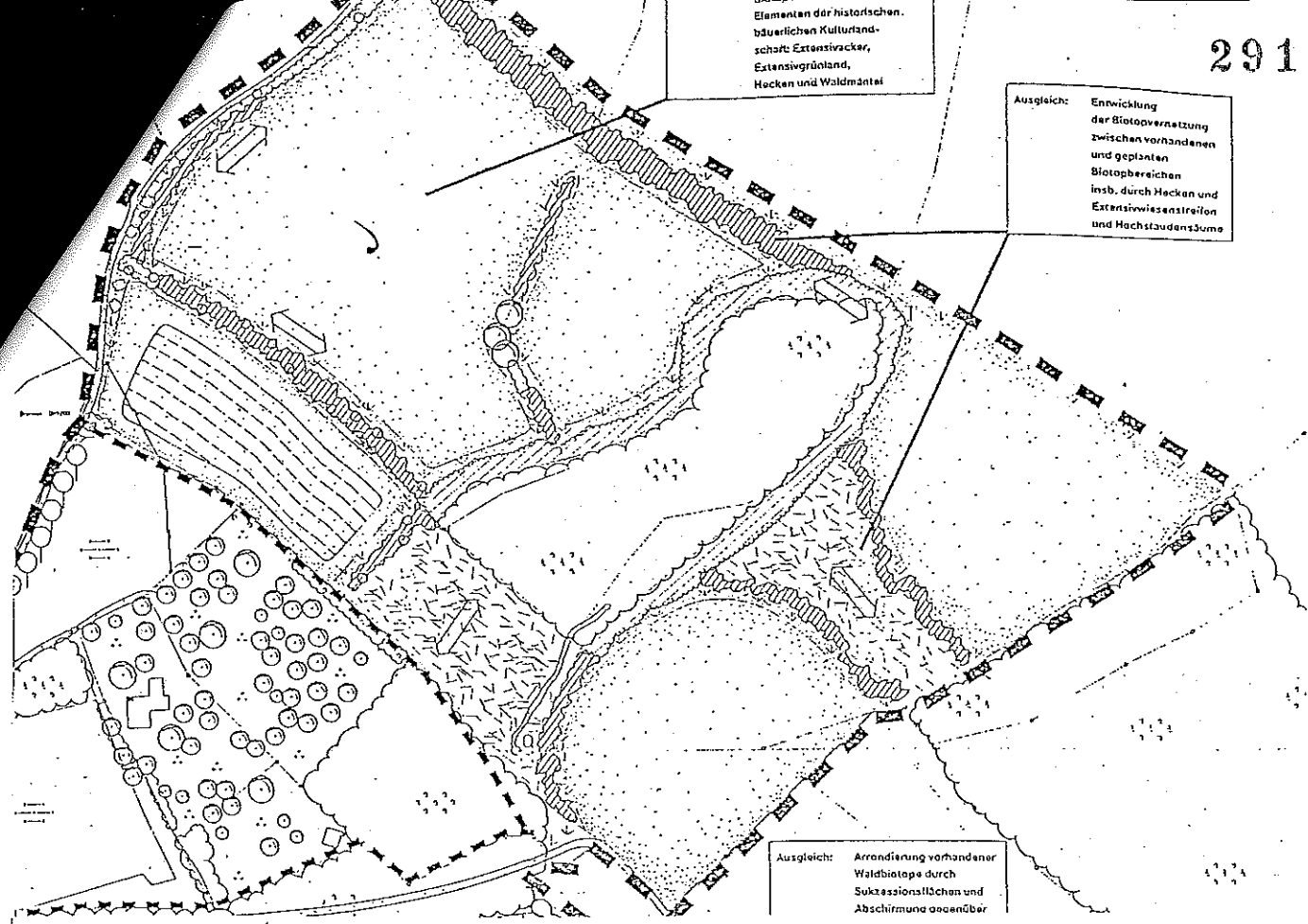
4.1 Immissionsschutz

Bedingt durch eine höhere Pflegeintensität der Golfspielfläche ist im Verhältnis zur derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung mit einer erhöhten Lärmentwicklung zu rechnen, da die intensive Grünpflege den Einsatz von Motorrasenmähern erfordert. Eine gutachterliche Untersuchung des Ingenieurbüros D. Krause, die bereits vor der Umweltverträglichkeitsstudie erstellt wurde, kommt zu dem Ergebnis, daß gegenüber angrenzenden Nutzungen Schalldruckpegel von maximal 57,8 dB erreicht werden. Damit werden die zulässigen Grenzwerte nicht überschritten. Es werden in der Anlage eine Reihe von lärm mindernden Maßnahmen empfohlen, um die relativ hohen Pegel an den in der Nähe der Mähwiesen liegenden Einzelgebäude weiter zu senken. Insbesondere ist der Empfehlung von dichterem Abpflanzungen in den Randbereichen gefolgt worden.

4.2 Umwelt

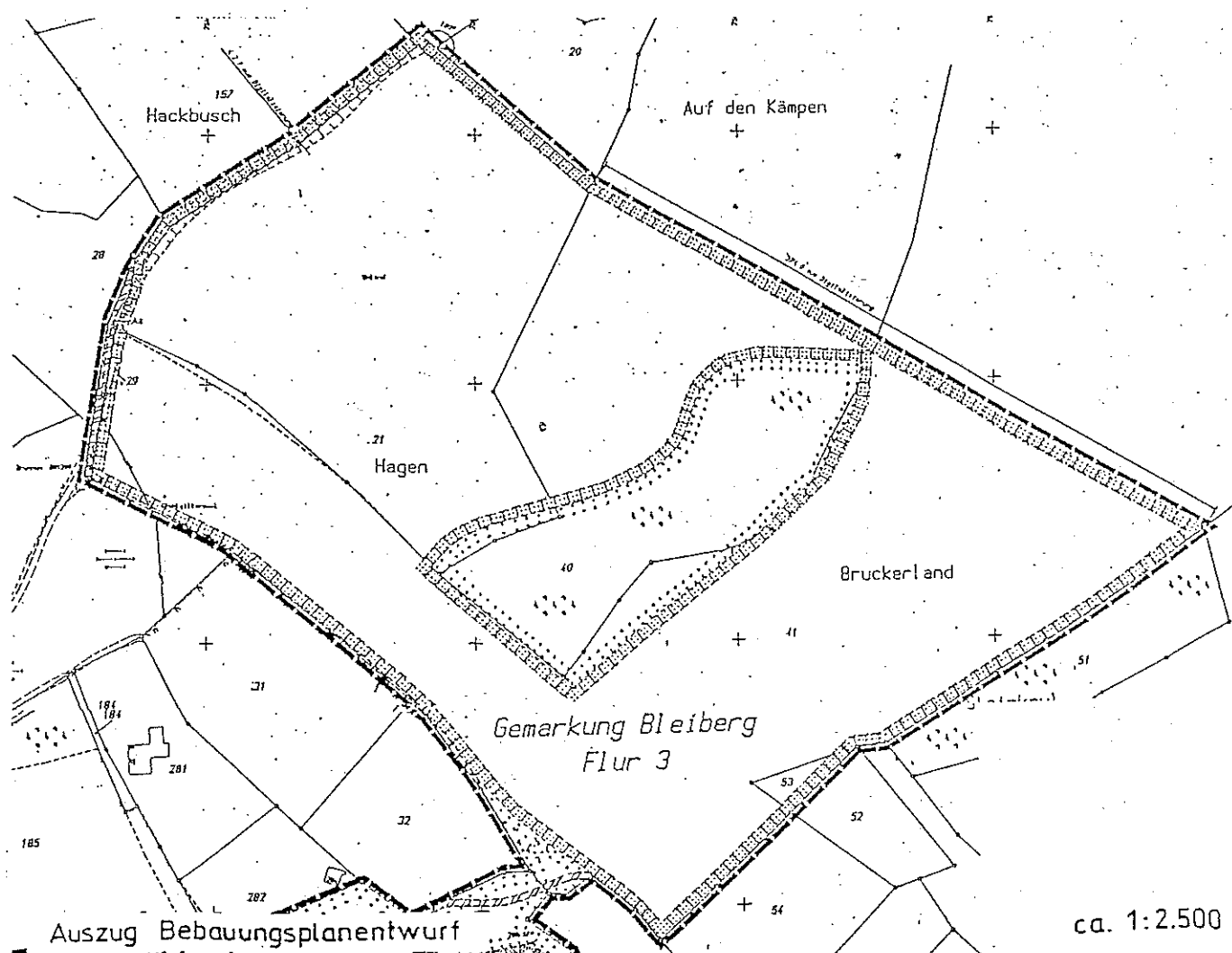
Bezüglich der Auswirkungen der geplanten Golfanlage auf die Umwelt kann auf die Umweltverträglichkeitsstudie sowie den Ergänzungen im landschaftspflegerischen Begleitplan verwiesen

Zur Beschlußfassung über Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplanentwurf
Nr. 468 -Kuhldahl-, hier: Herr Hans Kuhlendahl



Auszug landschaftspflegerischer Begleitplan

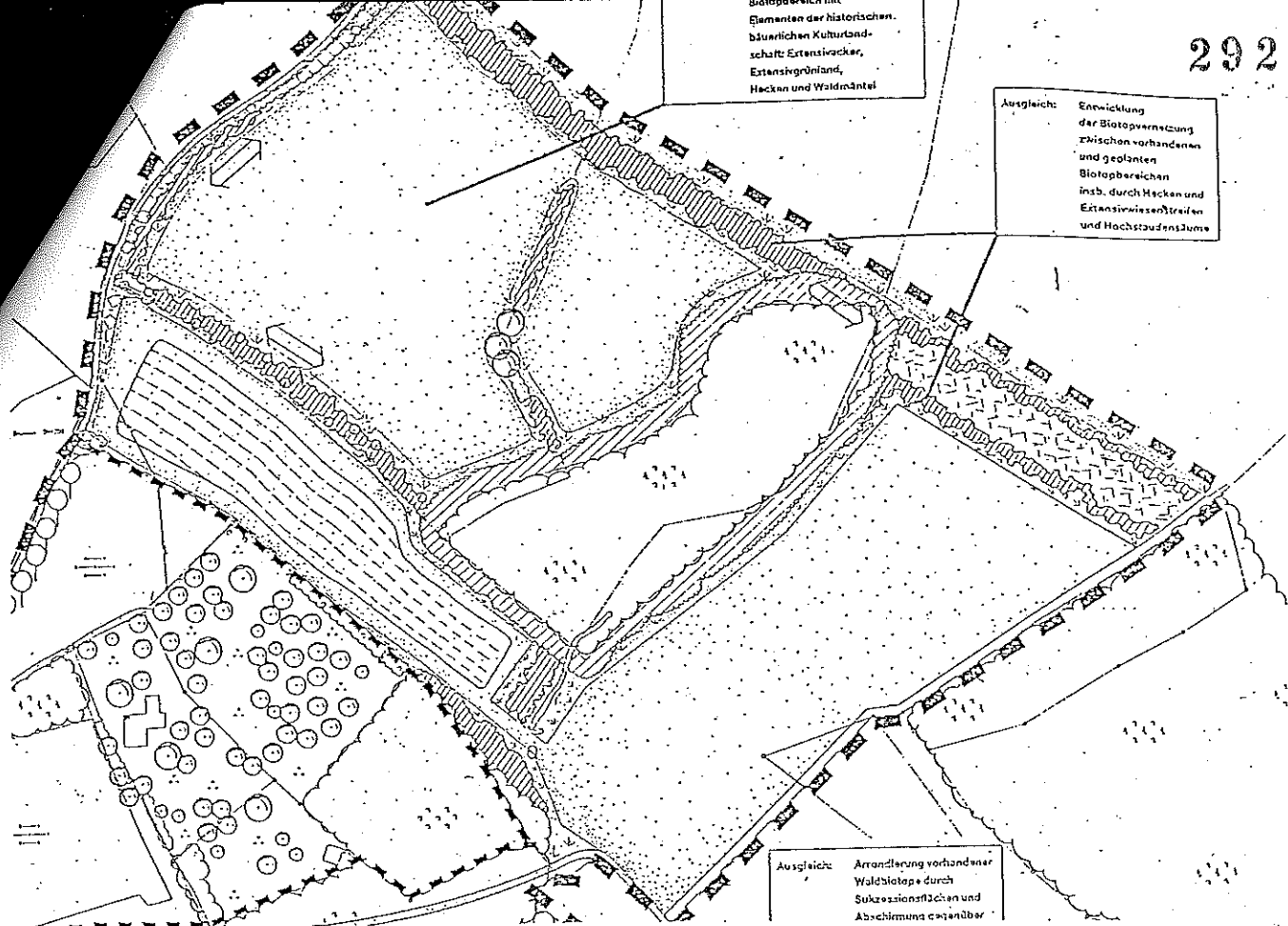
ca. 1:2.500



Auszug Bebauungsplanentwurf

ca. 1:2.500

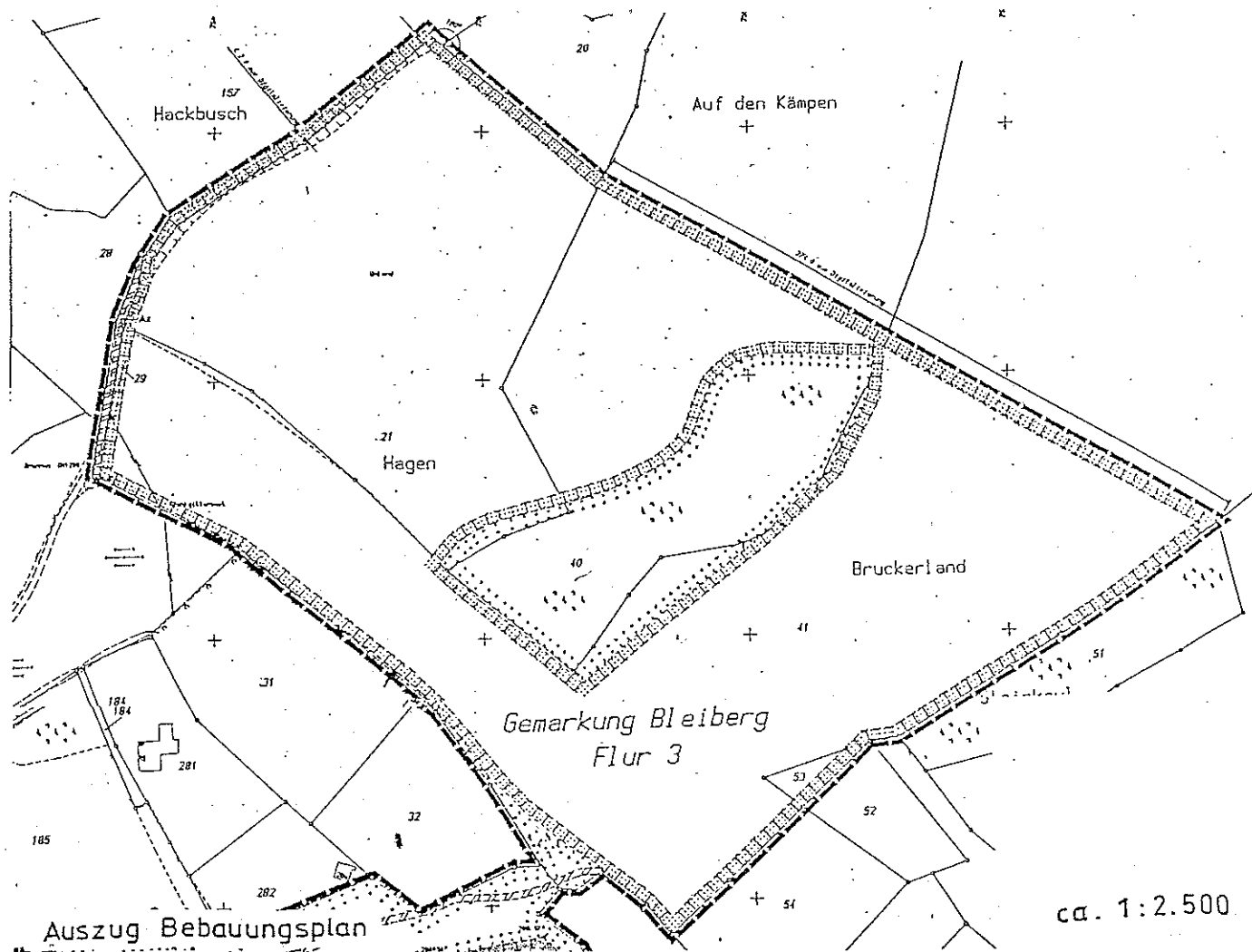
Ausgleich: Entwicklung
der Biotopvernetzung
zwischen vorhandenen
und geolinten
Biotopbereichen
insb. durch Hecken und
Extensivwiesenstreifen
und Hochstaudensaume



Änderung des landschaftsplegerischen Begleitplan

ca. 1:2.500

Zur Beschlussfassung über Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 468 -Kuhldahl-, hier: Herr Hans Kuhldahl.



Auszug Bebauungsplan

ca. 1:2.500

werden. Danach besteht netto ein Verhältnis von Eingriff zu Ausgleich von etwa 1 : 10. Trotz notwendiger Erdbewegungen ergibt die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz ein positives Ergebnis der Golfplatznutzung gegenüber heute.

5. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

5.1 Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen

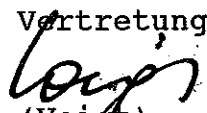
Der Bebauungsplan bietet die rechtliche Voraussetzung für die Durchsetzung der einzelnen hierzu notwendigen Festsetzungen. Grundlage der getroffenen Festsetzungen sind die im landwirtschaftspflegerischen Begleitplan datailliert festgestellten Eingriffe sowie die dadurch erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen. Bei Verwirklichung von Vorhaben sind diese vom Golfplatzbetreiber herzustellen.

5.3 Kosten der Finanzierung

Der Antragsteller und künftige Betreiber des Golfplatzes hat sich verpflichtet, die Erschließungskosten in voller Höhe zu tragen, so daß der Stadt Velbert keine Kosten entstehen. Teilweise tritt durch Entfall der sonst erforderlichen Rekultivierungsmaßnahmen im Rahmen des Deponiebetriebs sogar eine Entlastung ein.

Velbert, 11.08. 1994

Der Stadtdirektor
In Vertretung


(Voigt)

Beigeordneter Stadtbaurat