

VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN „GOLFPLATZ WERNE - SCHMINTRUP“

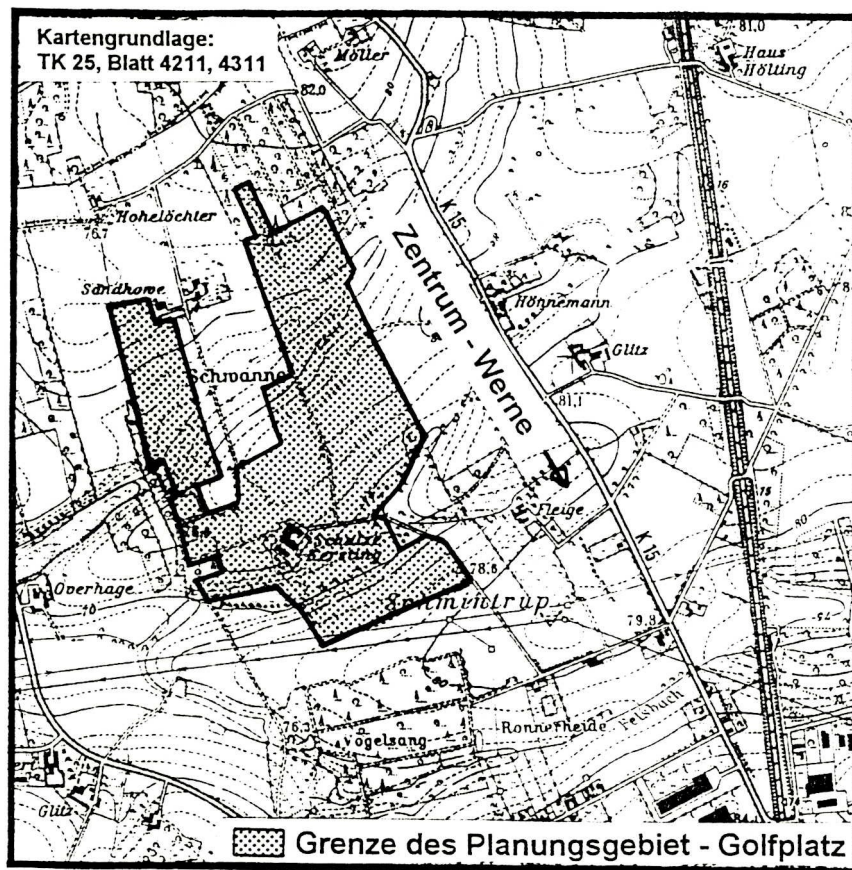
VORHABENTRÄGER:

MS GOLFBAU- UND BETREIBERGESELLSCHAFT mbH

PLANVERFASSER:

SPANGEMACHER & PARTNER, KIRCHPLATZ 1, 59302 OELDE

MAßSTAB: 1:2.000



**Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan:
"Golfplatz in Werne-Schmintrup"**

- 1.) Lage des Gebietes
- 2.) Anlaß und Ziel der Planung
- 3.) Naturräumliche Gegebenheiten
- 4.) Erschließung, Stellplätze
- 5.) Ver- und Entsorgung
- 6.) Clubhaus, Abschlaghütte
- 7.) Golfanlage
 - Konzeption
 - Flächenaufteilung
 - Technische Ausführung
 - Maßnahmen zur Eingrünung, Ausgleichsmaßnahmen
- 8.) Kosten

1.) Lage des Gebietes

Das Golfplatzgelände befindet sich in der Bauerschaft Schmintrup im Norden der Stadt Werne nahe der Grenze des Kreises Unna zum Kreis Coesfeld zwischen der Capeller Straße (K15) und der Südkirchener Straße (K8).

Im Norden bilden der 'Westrupper Busch' und eine landwirtschaftliche Hofstelle die Grenze des Plangebietes. An der westlichen Seite schließt sich die Waldfläche 'Altenbrede' an, im Süden trennt eine Ackerfläche das Gelände vom Waldgebiet 'Vogelsang', und im Südosten wird das Plangebiet vom Wasserbach durchquert bzw. begrenzt. Im Norden führt der Schwannebach durch das Gelände. Eingebettet in diesen Bereich liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb, dessen Flächen größtenteils das Plangebiet darstellen. Zur Golfplatzanlage kommen einige Flächen benachbarter Grundstückseigentümer hinzu.

Die Gesamtgröße beträgt ca. 70 ha.

2.) Anlaß und Ziel der Planung

Der Eigentümer des landwirtschaftlichen Betriebes und eine Anzahl interessierter Bürger haben sich zum Golfclub Werne-Schmintrup zusammengeschlossen. Der Golfclub ist mit dem Wunsch an die Stadt Werne herangetreten, für die Realisierung eines Golfplatzes die Rechtsgrundlage zu schaffen.

Der Regierungspräsident hat den Golfplatzbedarf grundsätzlich anerkannt. Das landesplanerische Anpassungsverfahren gem. § 20 Landesplanungsgesetz ist positiv entschieden worden. Die Stadt Werne hat daraufhin die Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Nachfolgend hat der Rat der Stadt die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes beschlossen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Bau der Golfanlage erfolgt durch die "MS Golfbau- und Betreibergesellschaft mbH".

Die Erstellung des Golfplatzes bedeutet eine Ergänzung des Sport- und Freizeitangebotes in der Stadt Werne und würde zur Attraktivitätssteigerung des hiesigen Raumes beitragen. Durch die Umstrukturierung der Landwirtschaft werden Betriebe aufgegeben oder teilweise nur noch im Nebenerwerb bewirtschaftet. Durch die Verpachtung der Flächen kann hier ein notwendiges Zusatzeinkommen erzielt werden.

Außerdem soll die Pflege des Golfplatzes durch einen ansässigen Landwirt übernommen werden. Durch dieses Vorgehen ist sichergestellt, daß die verbleibenden Flächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden können, was für die Landschaftspflege von großer Bedeutung ist.

3.) **Naturräumliche Gegebenheiten**

Das gesamte Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet (vgl. Kreis Unna, Landschaftsplan Nr. 2, Werne-Bergkamen, L3 und L5)

Das Landschaftsbild des Planungsraumes ist als landwirtschaftlich geprägte Kulturlandschaft anzusprechen. Große ausgeräumte Ackerflächen werden durch kleinteilige Gehölzstreifen und Waldflächen sowie zwei Bachläufe begrenzt.

Das Plangebiet besteht zu ca. 81 % aus Ackerland. Die verbleibende Restfläche setzt sich aus einem kleinen Anteil Grünland (ca. 14%) , Verkehrsflächen und verschiedenen Biotopbereichen (Gewässer, kleine Waldflächen, Hecken, Baumgruppen, Obstwiese usw.) zusammen.

Die naturräumlichen Grundlagen - Böden, Wasserhaushalt, Klima und die reale Vegetation - stehen einer Nutzung als Golfplatz nicht entgegen. Aufgrund der angestrebten Vernetzung und der Erhöhung der landschaftlichen Vielfalt ist die geplante Golfanlage unter Berücksichtigung der landespflegerischen Vorgaben hier mindestens genauso geeignet wie die derzeit zum Teil sehr intensive ackerbauliche Nutzung. Sehr wohl ist die geplante Golfplatznutzung mit einem Eingriff in Natur und Landschaft verbunden.

Aufgabe des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist es, die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes im Sinne des § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB in die Planung mit einzubeziehen und Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und zum Ausgleich verbleibender Eingriffe vorzubereiten.

4.) **Erschließung, Stellplätze**

Die Erschließung des Geländes erfolgt von der Capeller Str. aus über den Kerstingweg. Ein Ausbau des Kerstingweges ist nicht beabsichtigt, da eine breite Zufahrtsstraße erfahrungsgemäß zur Überhöhung der Geschwindigkeit verleitet. Es ist lediglich vorgesehen, einige Ausweichbuchten anzulegen (wechselseitig ca. alle 100m, 2m breit und 12m lang).

Die vorhandenen Wege bleiben auch weiterhin für die Allgemeinheit geöffnet. Somit ist die Möglichkeit für eine Freizeit- und Erholungsnutzung gewährleistet. Land- und forstwirtschaftlicher Verkehr kann wie bisher erfolgen. Neue Wege sind nicht geplant, lediglich ist die geringfügige Umlegung eines vorhandenen Grasweges vorgesehen. Eine Einzäunung des Golfplatzes erfolgt nicht. Die Abgrenzung des Zufahrtsweges zur Driving-Range (DR) wird in landschaftsgerechter Form angelegt.

Die Stellplätze für den Golfplatzbetrieb sind in Hofnähe, seitlich des Zufahrtsweges geplant. Der Stellplatzbedarf setzt sich wie folgt zusammen:

- pro Spielbahn sind 4 Spieler möglich ($4 \times 18 = 72$)
- für die Übungswiese werden etwa 20 Personen veranschlagt
- zusätzliche Stellplätze werden benötigt für Restauration, Personal und Zuschauer.

Erfahrungsgemäß sollten daher etwa 120 Stellplätze zur Verfügung stehen.

Die Stellplatzflächen werden in landschaftsverträglicher Bauweise erstellt und durch Baumanpflanzungen in das Landschaftsbild integriert.

5.) Ver- und Entsorgung

Elektrische Versorgungsleitungen sind bereits vorhanden; der zuständige Versorgungsträger ist die VEW.

Die Wasserversorgung für das Clubhaus wird entsprechend den Bauabschnitten durch den Anschluß an das öffentliche Leitungsnetz sichergestellt. Die Beregnungsanlage zur Bewässerung der Spielflächen wird durch vorhandene Grundwasserentnahmen gespeist (Antrag auf Grundwasserentnahme zur Beregnung nach § 7 WHG erfolgt).

Das anfallende Abwasser des Clubhauses wird übergangsweise in die vorhandene, abflußlose Sammelgrube, die regelmäßig entleert wird, eingeleitet. Der Anschluß an die Abwasserentsorgungsleitungen der städtischen Kläranlage mittels Druckrohrleitung erfolgt bis zur Fertigstellung der 9-Loch-Anlage, spätestens aber 3 Jahre nach Vertragsabschluß.

6.) Clubhaus, Abschlaghütte

Das Clubhaus der Golfanlage wird durch Um- bzw. Anbau auf dem Hofgelände errichtet.

Die Unterbringung der Sportgeräte und Pflegemaschinen erfolgt im vorhandenen Hofgebäude eventuell ist auch hierzu ein Umbau der Gebäude notwendig. Zu den bereits vorhandenen Wohnungen (2 Wo) ist der Ausbau einer weiteren Wohnung für den Greenkeeper vorgesehen. Daher wird im Hofbereich Art und Maß der baulichen Nutzung festgelegt (überbaubare Fläche, geschlossene Bauweise, max. 3 Vollgeschosse, max. 3 Wohnungen, max. Traufenhöhe von 8m, GRZ 0,4 und GFZ 0,6). Im Bereich der Übungswiese (= Driving-Range, DR) wird ebenfalls eine überbaubare Fläche für die Errichtung einer Abschlaghütte ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um ein einseitig offenes, scheunenähnliches Gebäude, das den Spielern das Abschlagen bei schlechten Witterungsverhältnissen ermöglicht.

7.) Golfanlage

Konzeption

Die Fläche für den Golfplatz befindet sich bis auf die vorhandene Zufahrtsstraße ausschließlich in privater Hand und ist als 18-Loch-Golfplatz konzipiert. Die Gesamtlänge beträgt ca. 6075 m und setzt sich wie folgt zusammen:

4 Bahnen Par 3 Länge: 165 bis 180 m
10 Bahnen Par 4 Länge: 260 bis 430 m
4 Bahnen Par 5 Länge: 440 bis 535 m

Die Breite der Bahnen beträgt ca. 30 bis 60 m. Die einzelnen Bestandteile einer Spielbahn sind:

Grün	(400 - 600 m ²)
Abschlag	(140m ²)
Spielbahn	(1.600 -17.000 m ²)
Bunker	(50 - 200 m ²)

Grüns, Abschläge und Spielbahn werden von einem ca. 5 bis 10 m breiten Rasenstreifen umgeben (Semirough, wenig gemäht).

Flächenaufteilung

Hof- und Verkehrsflächen (Clubhaus)	1,46 ha	2,0 %
bauliche Anlagen des Golfplatzes (Abschlaghütte, Parkplatz)	0,22 ha	0,3 %
golfttechnische Anlagen (Abschläge, Grüns, Bunker, Spielbahnen, Semiroughs)	31,47 ha	45,6 %
Strukturierende Elemente, Abstands- und Nebenflächen	26,79 ha	37,1 %
Ausgleichsflächen	10,50ha	14,9%

Technische Ausführung

Der Rasen auf den Grüns ist nur wenige Millimeter hoch, der auf den Abschlägen 1 bis 1,5cm.

Die Grüns und die Abschläge sind die am intensivsten bespielten Bereiche einer Golfbahn. Sie erhalten daher einen künstlichen Unterbau.

Die Grüns werden durch Einbringung von Füllboden gegenüber dem übrigen Gelände angehoben (ca. 30 bis 80 cm) um dem Golfspieler eine sichtbare Anspielfläche zu geben. Sie bestehen aus einer ca. 15 cm starken Drainageschicht und einer ca. 25 cm starken Rasentragschicht. In das Planum werden Drainagen aus Saug- und Sammelleitungen verlegt. Die Grüns und Vorgrüns ebenso wie Putting- und Annäherungsgrün (PG, AG) erhalten eine hochgradige Ebenheit.

Die Abschläge für Damen, Herren und Senioren werden um ca. 40 cm im Mittel gegenüber dem übrigen Gelände angehoben (gemessen an der Vorderkante Abschlag). Der Abschlag besteht aus einer ca. 15 cm starken Drainageschicht und einer ca. 15 cm starken Rasentragschicht. Die Abschläge erhalten ebenso wie die Grüns eine Drainageleitung.

Das Drainagewasser der Grüns und Abschläge wird ins nahegelegene Rough geleitet, um dort versickern zu können. Durch die intensive Belastung und das ständige Mähen haben diese Flächen einen hohen Wasserverbrauch. Eine Ableitung von Drainagewasser erfolgt daher nur bei starken Regenereignissen.

Trotz der intensiven Düngung der Grüns und Abschläge ist nicht mit einer erhöhten Belastung des Bodens zu rechnen. Da im Planbereich bindige Böden vorherrschen, die durch hohe Filterwirkung und eine gute Speicherkapazität charakterisiert sind, ist mit einer Auswaschung von Nährstoffen aufgrund dieser Eigenschaften und unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten Düngung und Bewässerung nicht zu rechnen.

Die Anlage eines künstlichen Teiches ist als Spielhindernis vorgesehen. Je nach Eignung soll dieser bzw. der am Hof vorhandene Teich das Oberflächenwasser der versiegelten Bereiche (Clubhaus, etc.) und das Drainagewasser der umliegenden Grüns und Abschläge aufnehmen und zur Beregnung sammeln. Die zusätzlichen Beregnungswassermengen werden aus vorhandenen Grundwasserbohrungen entnommen und ebenfalls über den Teich in die Beregnungsanlage eingespeist.

Die Bunker (Sandhindernisse) werden als Hindernisse im Bereich der Grüns und als Auffangbunker im Halbrauen (Semirough) errichtet. Hierfür wird eine Mulde ausgehoben, verdichtet, mit einem Drainstrang versehen und mit einer ca. 15 cm hohen Sandschicht angedeckt. Das Sickerwasser wird direkt bzw. über die Drainleitungen der Grüns in die Roughflächen abgeleitet.

Während der Bauarbeiten sind die notwendigen Erdarbeiten auf ein Mindestmaß zu beschränken. Ein schonender Umgang mit dem Oberboden sowie der Krautschicht muß gewährleistet sein. Die Maßnahmen sind in Teilbereichen auszuführen und zu beenden, um eine großflächige Beunruhigung der Tier- und Pflanzenwelt zu vermeiden.

Maßnahmen zur Eingrünung, Ausgleichsmaßnahmen

Auf der Grundlage des ökologischen Gutachtens (UVS) wurde ein Landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt, der umfangreiche Eingrünungs-, Biotopschutz- und Entwicklungsmaßnahmen als Ausgleichsmaßnahmen im gesamten Plangebiet vorsieht. Ziel der Maßnahmen ist eine Minimierung des Eingriffs, Sicherung und Aufwertung der vorhandenen Biotope, Aufbau von vernetzenden Strukturen innerhalb des Planbereiches und darüberhinaus mit anderen Biotopstrukturen des Landschaftsraumes.

Der Landschaftspflegerische Begleitplan gibt das Maß des Ausgleiches sowie die Art, Lage und Größe der Maßnahmen im Einzelnen an. Als Grundlage zur Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgte eine Bewertung der einzelnen Biotoptypen nach dem Kompensationsmodell des Hochsauerlandkreises (in Absprache mit dem Kreis Unna).

Flächengrößen und Wertigkeit der Biotope entscheiden über die Höhe des Ausgleiches.

Die Ausgleichsflächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt, sie sind von A bis H durchnummeriert und in der Planunterlage näher beschrieben. Für den Vorhaben- und Erschließungsplan sind die grundlegenden Festsetzungen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes bindend.

8.) Kosten

Der Stadt Werne entstehen durch den Bau des Golfplatzes keine Kosten.

Oelde, im Mai 1998

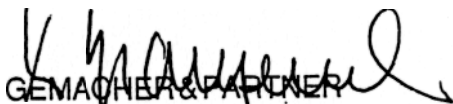
sta/po

SPANGEMACHER & PARTNER

GOLFARCHITEKTEN

59302 OELDE 2 • KIRCHPLATZ 1

TEL. 025 20/5 12 -Fax 025 20/6 04



GEMACHER & PARTNER