

Entwurf

Öffentliche Auslegung
Beteiligung der Bürger und der
Träger öffentlicher Belange
(§ 12 i.V.m. § 3 Abs. 2
und § 4 Abs. 1 BauGB)

STADT GEVELSBERG STADT WETTER (RUHR) Ennepe-Ruhr-Kreis

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3

"Golfsportanlage Gevelsberg–Berge / Wetter (Ruhr)"

Gemarkungen Berge und Grundschtötel

Begründung

Teil A Begründung von Planung und vorgesehenen Festsetzungen

Entwurf

Öffentliche Auslegung
Beteiligung der Bürger und der
Träger öffentlicher Belange
(§ 12 i.V.m. § 3 Abs. 2
und § 4 Abs. 1 BauGB)

STADT GEVELSBERG STADT WETTER (RUHR) Ennepe-Ruhr-Kreis

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3

"Golfsportanlage Gevelsberg–Berge / Wetter (Ruhr)"

Gemarkungen Berge und Grundschtötel

Begründung

Teil A Begründung von Planung und vorgesehenen Festsetzungen

13.5	Straßenverkehrsfläche	17
13.6	Verkehrsgrün	18
13.7	Aufschüttungen und Abgrabungen	18
13.8	Mit Rechten zugunsten von Fußgängern, Radfahrern und Anliegern zu belastende Flächen	18
13.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	19
13.10	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und	19
13.11	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und	19
13.12	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf Pkw-Stellflächen	19
13.13	Golfsportflächen	19
13.14	Bindungen für Bepflanzungen - Pflegemaßnahmen	19
14.	Begründung der vorgesehenen bauordnungsrechtlichen Vorschriften	20
14.1	Zulässige Farbtöne	20
14.2	Fassaden	20
14.3	Dächer	20
14.4	Sonstige bauliche Anlagen	21
14.5	Einfriedungen	21
15.	Hinweise für die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	22
16.	Liste der Anlagen zu Teil A der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan	23
	Verfahrensvermerk zur Öffentlichen Auslegung	23

Anlagen zu Teil A der Begründung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 der Stadt Gevelsberg
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3 der Stadt Wetter (Ruhr)

"Golfsportanlage Gevelsberg-Berge / Wetter (Ruhr)"

Gemarkungen Berge und Grundschöttel

Stadt Gevelsberg / Stadt Wetter (Ruhr)
Ennepe-Ruhr-Kreis

Begründung

Teil A: Begründung von Planung und vorgesehenen Festsetzungen
(§ 9 Abs. 8 Satz 1 BauGB)

1. Übersicht über das Aufstellungsverfahren und die Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Im Bereich von Gut Berge, an der Grenze zwischen den Städten Gevelsberg und Wetter (Ruhr), südlich der Bundesautobahn A1/E37 beabsichtigt der Golfclub Gevelsberg Gut Berge e.V. mit technischer Unterstützung der Heinz Wolters Golfsportanlagen GmbH & Co. KG, Enger, eine Golfsportanlage mit 18 Löchern (72 Par) anzulegen.

Auf der Grundlage einer Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) und eines Landschaftspflegerischen Begleitplans (LBP) war 1994 ein erster golftechnischer Plan vom Büro für Landschaftsplanung, Dipl.-Ing. W. Harges, Celle, erarbeitet worden, um den voraussichtlichen Flächenbedarf für die Golfsportanlage und für den Ausgleich mit der Anlage der Spielflächen unvermeidbarer Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ermitteln zu können.

Die von der Anlage des Golfplatzes unmittelbar berührten Flächen werden bisher landwirtschaftlich genutzt oder liegen als ehemalige Äcker- und Grünlandflächen inzwischen brach. Da die Flächen in den Flächennutzungsplänen der Städte Gevelsberg und Wetter (Ruhr) bisher als Flächen für die Landwirtschaft und Wald dargestellt waren bzw. sind, hatte der Rat der Stadt Gevelsberg am 22. Januar 1998 beschlossen, den Flächennutzungsplan im Rahmen der 19. Änderung, und der Rat der Stadt Wetter (Ruhr) am 05. März 1998 beschlossen, den Flächennutzungsplan im Rahmen der 24. Änderung zu ändern. Die Änderung der Stadt Gevelsberg ist seit der Bekanntmachung der Genehmigung am 10. Dezember 1998 rechtswirksam. Der Rat der Stadt Wetter (Ruhr) hat den Feststellungsbeschluss für die 24. Änderung am 29. Oktober 1998 gefaßt. Die Änderung liegt gegenwärtig bei der Bezirksregierung in Arnsberg zur Genehmigung vor.

Die Ergebnisse der Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange, Naturschutzverbänden und Bürgern aus den Änderungsverfahren der Flächennutzungspläne haben zu einer wesentlichen Überarbeitung der anfänglich entwickelten Planungsvorstellungen für die Golfsportanlage beigetragen.

Bevor die politischen Entscheidungsgremien der Städte Gevelsberg und Wetter (Ruhr) den Beschluss zur Einleitung des Aufstellungsverfahrens für einen verbindlichen Bauleitplan zur Schaf-

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 5 GV-Berge/
und Nr. 3 Wetter (R)
"Golfsportanlage
Gevelsberg-Berge / Wetter (Ruhr)"
Begründung (Entwurf)
Fassung: Öffentliche Auslegung
Beteiligung der Bürger und der
Träger öffentlicher Belange
(§ 12 i.V.m. § 3 Abs. 2
und § 4 Abs. 1 BauGB)

Seite : 6

f:\srp-06plan\v-begr\171VBS-73

15. März 1999

fung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verwirklichung der Golf-sportanlage gefaßt hatten, haben die Baudezernate beider Städte zusammen mit den beauftrag-ten Planern die Entwurfsfassungen für einen gemeinsamen vorhabenbezogenen Bebauungsplan erarbeitet. Die Bürger sind bereits in den 1998 durchgeführten Änderungsverfahren der Flächen-nutzungspläne umfassend an den Planungen für eine Golf-sportanlage im Bereich von Gut Berge beteiligt und über mögliche Auswirkungen unterrichtet worden. Während der öffentlichen Ausle-gungen haben sie Bedenken nicht vorgebracht. Deshalb verzichten beide Städte im Aufstellungs-verfahren für die vorhabenbezogenen Bebauungspläne auf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB). Der Rat der Stadt Wetter (Ruhr) hat in seiner Sitzung am 25. Februar 1999 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 und der Rat der Stadt Gevelsberg in seiner Sitzung am 04. März 1999 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 "Golf-sportanlage Gevelsberg-Berge / Wetter (Ruhr)" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Sie findet in Gevelsberg und in Wetter (Ruhr) gleichzeitig vom 22. März bis 23. April 1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB statt. Die Träger öffentlicher Belange wer-den gleichzeitig mit der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am 11. März 1999 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Da die Mitglieder des Golfclubs Gevelsberg Gut Berge e.V. ungeduldig darauf warten, in diesem Jahr mit dem Golfspiel beginnen zu können, sollen die Arbeiten zum Bau der Golf-sportanlage be-ginnen, sobald es die Witterungsverhältnisse zulassen. Das Aufstellungsverfahren für den ge-meinsamen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 der Stadt Gevelsberg und Nr. 3 der Stadt Wetter (Ruhr) "Golf-sportanlage Gevelsberg-Berge / Wetter (Ruhr)" soll deshalb in einem mög-lichst kurzen Zeitraum durchgeführt werden.

2. Anlaß der Planung

Die Heinz Wolters Golf-sportanlagen GmbH & Co. KG, Südstraße 92, 32130 Enger, beabsichtigt für den Golfclub Gevelsberg Gut Berge e.V. nordöstlich von Gevelsberg im Bereich von Gut Ber-ge, beiderseits der Grenze zwischen den Städten Gevelsberg und Wetter (Ruhr), südlich der Bundesautobahn A1/E37 auf einer 22,59 ha großen Fläche eine Golf-sportanlage zu bauen. Die Größe des Plangebiets von insgesamt 92,51 ha ergibt sich einerseits aus der Absicht, einen Golfplatz mit 18 Löchern (72 Par) zu bauen und andererseits aus den naturräumlichen Gegeben-heiten einer reich strukturierten Landschaft mit schützenswerten Bachtälern und anderen zu erhal-tenden Landschaftsteilen.

Das Plangebiet ist Teil einer Kulturlandschaft, deren Erscheinungsbild durch Höhen und Gelän-deeinschnitte mit Bachläufen gegliedert wird. Die auf Kuppen und Hängen der Hügel liegenden Flächen wurden und werden von den beiden im Plangebiet liegenden Hofstellen, Gut Berge und Hof Große Berkenberg, wechselnd als Äcker und Grünland landwirtschaftlich genutzt. Viehweiden reichen bis an den Fleckenbrucher Bach im Westen und den Berger Bach im Osten des Plange-biets.

Die landschaftliche Vielfalt und der besondere ökologische Wert der die Bachläufe begleitenden Tal- und Muldenbereiche waren in der Vergangenheit Anlaß, diese Landschaftsteile dem Land-schaftsschutz zu unterstellen. Sie sind auch bei der Planung einer Golf-sportanlage Anlaß gewe-sen, naturschutzrechtliche Belange und Anforderungen des Golf-sportes sorgfältig aufeinander ab-zustimmen. Das Ergebnis der planerischen Überlegungen besteht darin, die Spielbahnen vorwie-gend auf den bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen anzulegen. Dadurch werden fünf durch die beiden Bachläufe, Geländeeinschnitte und das Gut Berge gegliederte Teilbereiche mit Golfbahnen entstehen.

Das geplante Vorhaben, der Bau einer Golf-sportanlage, gehört nicht zu den im unbeplanten Au-ßenbereich (§ 35 BauGB) privilegierten Vorhaben. Der ökologische, landschaftliche und sied-lungsgeschichtliche Wert des Plangebiets und seine Bedeutung als Erholungsraum für die Be-wohner in einem verhältnismäßig dicht besiedelten Raum machen es besonders erforderlich, die

unterschiedlichen bei der Planung zu berücksichtigenden Belange und politischen Ziele aufeinander abzustimmen und sie sorgfältig gegeneinander und untereinander abzuwägen. Dies ist nur mit der Aufstellung einer Gemeindlichen Satzung möglich.

Das durchzuführende Rechtssetzungsverfahren als Grundlage und Voraussetzung späterer Genehmigungen geplanter Einzelvorhaben, ist eng verknüpft mit dem konkreten Vorhaben Golf-sportanlage. Deshalb halten die Städte Gevelsberg und Wetter (Ruhr) die Planungsinstrumente Vorhaben- und Erschließungsplan i.S.v. § 12 BauGB zur konkreten Darstellung des Vorhabens und vorhabenbezogener Bebauungsplan als vorhabenbezogene Satzung für die geeigneten Planungsinstrumente. Aus diesen Gründen soll das Verfahren zur Aufstellung des gemeinsamen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.5 der Stadt Gevelsberg und Nr.3 der Stadt Wetter (Ruhr) "Golfsportanlage Gevelsberg-Berge / Wetter (Ruhr)" eingeleitet werden.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Durchführung des Verfahrens zur Aufstellung des gemeinsamen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 der Stadt Gevelsberg und Nr. 3 der Stadt Wetter (Ruhr) "Golfsportanlage Gevelsberg-Berge / Wetter (Ruhr)" soll die rechtsverbindliche Grundlage für die spätere Genehmigung und Verwirklichung des geplanten Vorhabens, der Bau einer Golf-sportanlage mit 18 Löchern, Clubhaus für die gastronomische und sonstige Versorgung der Clubmitglieder und Besucher, Kinderspielplatz, Pkw-Stellplätze, Nebengebäude und Werkstatt für Geräte, Einrichtungen für den Betrieb der Golf-sportanlage, die Pflege und Bewässerung der Spiel- und Übungsflächen, geschaffen und die Durchführung erforderlicher Maßnahmen zum Schutz erhaltenswerter Landschaftselemente sowie zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft öffentlich rechtlich gesichert werden.

Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans:

- Erhaltung des kulturgeschichtlich geprägten Landschaftsraums bei zunehmendem Nutzungsdruck auf bisher in ihrer Landschaftsstruktur erhaltene und bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzte Bereiche,
- Anpassung flächenbezogener Nutzungen des Landschaftsraums an geänderte Anforderungen unter Beibehaltung des geschichtlich geprägten Landschaftsbildes,
- Ergänzung vorhandener Freizeitangebote und Erholungsmöglichkeiten in günstig erreichbarer Entfernung zu den Städten Gevelsberg, Hagen, Wetter (Ruhr),
- Vermeidung, Minderung und vollständiger Ausgleich der beim Bau einer nach ökologischen Gesichtspunkten geplanten und betriebenen Golf-sportanlage unvermeidbaren Eingriffe und Beeinträchtigungen der natürlichen und landschaftlichen Gegebenheiten.

Zwecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplans:

- Ausweisung von Flächen für die Anlage der zu einer Golf-sportanlage mit 18 Löchern mindestens erforderlichen Flächen unter Berücksichtigung ihres ökologischen Wertes und zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft,
- Erhaltung der landschaftstypischen Einzelhöfe und ihrer baulichen Gestaltung durch Umnutzung als Clubhaus mit den für den Golf-sport erforderlichen räumlichen und technischen Einrichtungen für Clubmitglieder und am Golf-sport interessierte Personen und Familien,
- Erhaltung der öffentlichen Zugänglichkeit des Geländes durch die Ausweisung von bestehenden, zusätzlich anzulegenden und miteinander zu verknüpfenden Wegen für Rundgänge durch die Landschaft außerhalb von ökologisch wertvollen Ruhe-zonen,
- Schutz, Pflege und Entwicklung besonders erhaltenswürdiger Landschaftsteile über den nach der Landschaftsschutzverordnung hinaus bestehenden und in einer durch landwirtschaftliche Nutzung geprägten Landschaft möglichen Schutz,

- rechtliche Absicherung der als Ausgleichsmaßnahmen vorgesehenen Verbesserung der ökologischen Verhältnisse und Vernetzung von Biotopstrukturen,
- planungsrechtliche Absicherung der Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushalts durch die Nutzung der Golfsportanlage und die Pflege der Spielflächen, Abschläge, Greens und Spielbahnen.

Grundlage der ergänzenden Bestimmungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan, dem golf-technischen Plan (Plan Nr. 1), sind der landschaftspflegerische Begleitplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Maßnahmen- und Gestaltungsplan (Plan Nr. 2) sowie die Ergebnisse der Beteiligungsverfahren zur Änderung der Flächennutzungspläne der Städte Gevelsberg und Wetter (Ruhr).

In den Planzeichnungen des Vorhaben- und Erschließungsplans und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der räumliche Geltungsbereich für das Vorhaben abgegrenzt und das Vorhaben Golfanlage und die ergänzend vorgesehenen und durchzuführenden Maßnahmen zeichnerisch dargestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen entspricht der Umsetzung des Vorhabenplans in planungs- und bauordnungsrechtliche Regelungen.

Nach dem gegenwärtigen Stand der durchgeführten Klärungs- und Beteiligungsverfahren wird die Verwirklichung des geplanten Vorhabens sowohl den städtebaulichen und landschaftspflegerischen Zielen der Städte Gevelsberg und Wetter (Ruhr) als auch den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechen und die Anforderungen an eine geordnete kommunale Entwicklung erfüllen.

4. Gegenstand der Planung

Gegenstand der Planung ist eine Golfanlage mit 18 Löchern (72 Par) und der Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe auf einer 92,51 ha (100%) großen Fläche. Für die Anlage von Übungs- und Spielflächen, Abschläge, Grün und Spielbahnen, werden 22,59 ha (24,42% - Intensivbereich), für die Erhaltung schützenswerter Landschaftsteile 7,62 ha (8,24%) und für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen 60,20 ha (65,07%) ausgewiesen. Im Plangebiet liegende Hof-, Gebäude- und Straßenflächen sind zusammen 2,10 ha (2,27%) groß.

5. Natur und Landschaft

5.1 Naturräumliche Einordnung

Das Plangebiet liegt in der nördlichen Übergangszone des Bergischen Landes in das Münster-sche Becken. Das hügelige Gelände wird durch die Kerbtäler der von Norden nach Süden zur Ennepe fließenden Bäche, Fleckenbrucher Bach im Westen und Berger Bach im Osten, und Tal-anfangsmulden in seiner Höhe abwechslungsreich gegliedert.

(Landschaftspflegerischer Begleitplan: Ziffer 2.4 Abiotische Faktoren)

Das über 90 ha große Plangebiet erstreckt sich etwa 2 km in westöstlicher und etwa 1 km in nordsüdlicher Richtung. Der Höhenunterschied zwischen dem Berger Bach an der südöstlichen Grenze und dem Hang an der östlichen Grenze des Plangebiets beträgt über 65 m, im Bereich der Golfbahnen allerdings noch über 30 m. Vom Fleckenbrucher Bach steigt das Gelände im westlichen, mittleren und südlichen Teil des Plangebiets von etwa 170 auf über 200 m üNN an, im nördlichen Bereich, nördlich von Gut Berge etwa ebenfalls auf 200 m üNN und im östlichen Teil vom Berger Bach nach Osten auf über 215 m üNN.

Die landschaftlichen Verhältnisse am Ende einer von Menschen unbeeinflussten natürlichen Entwicklung werden einerseits charakterisiert durch großflächig ebene bis leicht geneigte Plateaubereiche und mäßig bis stark geneigte Hangbereiche mit artenarmem Hainsimsen-Buchenwald

(Luzulo-Fagetum) und kleinflächige Teilbereiche mit Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald (Stellario-holostea-Carpinetum), bachbegleitend Erlen-Eschenwald (Alno-Ulmion-Gesellschaften) (Landschaftspflegerischer Begleitplan: 2.5 Biotische Faktoren)

5.2 Art und Umfang der vorgesehenen Eingriffe

Grundlage der Bewertung der Auswirkungen des im räumlichen Geltungsbereich des gemeinsamen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 der Stadt Gevelsberg und Nr. 3 der Stadt Wetter (Ruhr) "Golfsportanlage Gevelsberg-Berge / Wetter (Ruhr)" geplanten Golfsportanlage auf Boden, Natur und Landschaft, der Ermittlung von Kompensationsmaßnahmen und der Bilanzierung ist der Entwurf des Landschaftspflegerischen Begleitplans zur geplanten Golfsportanlage.

Die 1998 kartierten Biotoptypen und ausgeübten Nutzungen werden im Landschaftspflegerischen Begleitplan, Ziffer 2.5.2 beschrieben.

Von den im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegenden 92,51 ha großen Flächen werden bzw. wurden fast 85,0 ha (über 90%) von landwirtschaftlichen Betrieben genutzt. Während sie z.B. als Naß- und Feuchtgrünland, Fettweide, Wildacker, Obstwiese, Acker- und Grünlandrain zunehmend höhere ökologische Wertigkeit gewinnen, verlieren sie inzwischen ihre Bedeutung für die Landwirtschaft. Ihre Erhaltung und Pflege besitzt deshalb besondere Bedeutung für den Ausgleich zunehmender und gewandelter Nutzungsansprüche an Raum und Fläche bei zunehmender Besiedlungsdichte. Auf über 62,0 ha sollen im Zusammenhang mit der Anlage der Golfsportanlage Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden. (Landschaftspflegerischer Begleitplan: Tabelle 1 Biotoptypen)

Für die Anlage von intensiv genutzten Sportflächen der Golfanlage werden etwa 22,0 ha umgestaltet, außerdem ein Speicherteich, ein Kinderspielplatz und neue Parkplätze angelegt. Der Flächenanteil der Golfanlage an der Gesamtfläche beträgt weniger als 25%. Die Bilanzierung von Eingriffen und Kompensationsmaßnahmen ergibt einen Kompensationsüberschuß. (Landschaftspflegerischer Begleitplan: Tabellen 9 und 10 Kompensationsmaßnahmen)

Der rechnerisch ermittelte Kompensationsüberschuß wird allerdings teilweise verringert durch einen vorgesehenen Lärmschutzwall entlang der Südgrenze der Bundesautobahn A1/E37. Insgesamt jedoch gelangen die Verfasser des Landschaftspflegerischen Begleitplans zu dem Ergebnis: "Der Eingriff der gesamten Golfanlage kann somit als ausgeglichen gelten."

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Die im Plangebiet liegenden Flächen, Gut Berge, Hof Große Berkenberg, einzelne Wohngebäude im oder am Rand des Plangebiets und die geplante Golfanlage werden über eine vorhandene Gemeindeverbindungsstraße zwischen Gevelsberg-Berge und der Anschlussstelle Gevelsberg der Bundesautobahn A1/E37, die Silscheder Straße, erschlossen. An der Silscheder Straße sind begleitende Geh- oder Radwege bislang weder erforderlich gewesen oder angelegt worden.

Von der Silscheder Straße zum Gut Berge führt eine Privatstraße, zum Hof Große Berkenberg nur die bisherige, etwa 2,40 m breite und etwa 250 m lange Zufahrt.

Durch das Plangebiet verkehrt auf der Silscheder Straße die Bus-Linie 570 Vogelsang - Knapp - Silschede der Verkehrsgesellschaft Ennepe-Ruhr mbH mit Haltepunkten am Wohngebäude in der Nähe der Umformerstation und an der Einmündung der Zufahrt zum Hof Große Berkenberg.

Die Zuwegungen zum Gut Berge und zum Hof Große Berkenberg, der Weg Auf der Wacht, Abschnitt einer historischen Wegeverbindung in der Gemarkung Grundschötel im Stadtgebiet Wetter (Ruhr), und andere vorhandene Wirtschaftswege durch die Feldmark oder Waldstücke sollen Bestandteil eines Wegenetzes oder Rundweges für die Öffentlichkeit zwischen den Spielberei-

chen der Golfsportanlage werden. Der Rundweg beginnt an der Silschede Straße, führt am Hof Große Berkenberg vorbei über den Fleckenbrucher Bach, an der Oesterwiese vorbei und durch das Waldstück Unterste Dickend zur Autobahn, an ihrer Südseite entlang bis zum Johann-Friedrich-Wehberg-Weg, auf diesem nach Süden und nördlich des Gutes Berge nach Osten in Richtung Berger Bach. Dort trifft der Weg auf einen bestehenden Feldwirtschaftsweg, der mit dem Weg An der Wacht verbunden werden soll. Außerhalb des Plangebiets führt der Weg auf bestehenden Wirtschaftswegen nach Süden am Hof an der Zufahrtstraße Im Langenrode vorbei und endet am Spielplatz zwischen Berger Bach und Silschede Straße. Vorhandene Wege durch Wald und über Weideflächen sollen im Süden der Golfsportanlage ergänzt werden um einen Stichweg zu einer Ruhebänk mit Ausblick nach Norden über das hügelige Gelände.

Eine Golfsportanlage für einen regional bedeutsamen Golfclub stellt verhältnismäßig geringe Anforderungen an die Erschließung, wenn dort weder nationale oder internationale Turniere durchgeführt werden können oder sollen. Nach Aussagen der Vorhabenträgerin trifft dies für die geplante Golfsportanlage zu, weil der Platz die Anforderungen aus unterschiedlichen Gründen nicht erfüllen kann. Es ist deshalb nicht wie bei internationalen Turnieren mit einem erhöhten Besucheraufkommen zu rechnen. Die Zahl der auf dem Gelände in der Nähe des Clubhauses nachzuweisen Einstellplätze ergibt sich aus der möglichen Anzahl gleichzeitig auf dem Platz spielender Personen und ihrer Begleiter sowie von Besuchern. Der Stellplatzbedarf ist den Empfehlungen des Deutschen Golfverbandes mit 100 Stellplätzen für Spieler und Besucher und 16 für Beschäftigte ermittelt worden. Die Stellplätze werden von der Silschede Straße über die von 2,4 auf 4,75 m Breite auszubauende bisherige Zufahrt zum Hof Große Berkenberg angefahren. Geplant sind zwei eingegrünte Bereiche mit 40 und 60 Stellplätzen und eine dritte Fläche am Clubhaus mit 16 Plätzen. Damit bei besonderen Anlässen keine Fahrzeuge an der Silschede Straße abgestellt werden oder Besucher an der Straße entlang zum Clubhaus gehen, werden im Bereich des Guts Berge zusätzliche Parkmöglichkeiten zur Verfügung stehen und ein Pendelverkehr eingerichtet werden. Golfspieler sollen die Silschede Straße in einem übersichtlichen Abschnitt südwestlich der Umformerstation in ausreichendem Abstand von der Kurve kreuzen.

Die Stadt Gevelsberg hält es wegen einer bislang nicht zu erwartenden deutlich höheren Verkehrsbelastung der Silschede Straße nicht für erforderlich, die von der Kreispolizeibehörde Schwelm gegebenen Anregungen zu berücksichtigen, einen einseitigen begehbaren Randstreifen an Silschede Straße und Bremsenstraße als wassergebundene Decke anzulegen und die Einmündung der Silschede Straße in die Bremsenstraße für Begegnungsverkehr auszubauen.

6.2 Abwasserbeseitigung

Die Gebäude des Hofes Große Berkenberg sollen mit Einrichtungen für die Bewirtung und Beherbergung einer begrenzten Zahl von Mitgliedern und Besuchern des Golfclubs umgenutzt und in ihrer für die Landschaft typischen äußeren Gestaltung als Fachwerkgebäude wiederhergestellt werden. Da die Hofanlage bisher nicht an die öffentliche Abwasserbeseitigung angeschlossen ist, wird gegenwärtig geprüft, welches Verfahren zur schadlosen Beseitigung von Abwasser technisch und wirtschaftlich am günstigsten ist und der künftigen Belastung entspricht, entweder ein Anschluß über eine Abwassertransportleitung an die zentrale Abwasserbeseitigung, eine technische Anlage mit Tropfkörper oder eine biologische Abwasserreinigung über eine Wurzelraumanlage mit anschließender Versickerung. Von der Vorhabenträgerin wird außerdem erwogen, anfallendes Abwasser nach Art der Verschmutzung getrennt zu reinigen.

6.3 Sonstige Leitungen

Die über das Gebiet verlaufenden Elt-Freileitungen, die 110 kV-Bahnstromleitung Hagen - Geresheim 0571 der Deutsche Bahn AG nördlich Gut Berge und die 110 kV-Freileitungen Gevelsberg - Volmarstein der AVU Aktiengesellschaft für Versorgungs-Unternehmen südlich Gut Berge, sind mit ihren Schutzstreifenbreiten in die Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans übernommen. Durch das Plangebiet verlaufen außerdem die erst im vergangenen Jahr

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 5 GV-Berge/
und Nr. 3 Wetter (R)
"Golfsportanlage
Gevelsberg-Berge / Wetter (Ruhr)"
Begründung (Entwurf)
Fassung: Öffentliche Auslegung
Beteiligung der Bürger und der
Träger öffentlicher Belange
(§ 12 i.V.m. § 3 Abs. 2
und § 4 Abs. 1 BauGB)

Seite : 11

f:/isr/p-06plan/v-begr/171VB5-73

15. März 1999

verlegte Erdgasfernleitung WEDAL II DN 800/PN 100 der Wingas GmbH östlich von Gut Berge, der vor 25 Jahren verlegte RW-Sammler DN 300 Schmandbruch - Gevelsberg des Ruhrverbandes östlich des Berger Baches und verschiedene im Johann-Friedrich-Wehberg-Weg und der Silscheder Straße verlegte Elt-, Erdgas und Wasserleitungen der AVU.

7. Verwirklichung

Die Vorhabenträgerin, Heinz Wolters Golfsportanlagen GmbH & Co. KG, wird sich im Durchführungsvertrag zum gemeinsamen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 der Stadt Gevelsberg und Nr. 3 der Stadt Wetter (Ruhr) "Golfsportanlage Gevelsberg-Berge / Wetter (Ruhr)" verpflichten, die Golfsportanlage spätestens bis zum 31. Dezember 2000 zu bauen und alle im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Kompensationsmaßnahmen durchzuführen.

Nach dem Stand der bisherigen Vorbereitungen für die Verwirklichung des Vorhabens und aufgrund der Erwartungen der Mitglieder des Golfplatzes, möglichst ohne Verzögerungen mit dem Golfspielen beginnen zu können, rechnen die Städte Gevelsberg und Wetter (Ruhr) damit, daß das Vorhaben bald durchgeführt werden wird, d.h. sobald die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen und die sonstigen Genehmigungen erteilt worden sind, voraussichtlich also noch in diesem Jahr.

8. Übergeordnete Planungen

8.1 Landesentwicklungsplan (LEP)

Die Stadt Gevelsberg ist nach dem Landesentwicklungsplan vom 11. Mai 1995 Mittelzentrum und Entwicklungsschwerpunkt, die Stadt Wetter (Ruhr) ist Mittelzentrum. Beide Städte liegen in der Ballungsrandzone der europäischen Metropolregion Rhein-Ruhr und auf der großräumigen Entwicklungssachse von europäischer Bedeutung zwischen den Ballungskernen und Oberzentren Wuppertal und Hagen.

Im Landesentwicklungsplan IV sind für die Stadt Gevelsberg keine Darstellungen enthalten.

8.2 Gebietsentwicklungsplan (GEP)

Im Gebietsentwicklungsplan 1986 für den Regierungsbezirk Arnsberg - Teilabschnitt Bochum/Herne/Hagen/Ennepe-Ruhr-Kreis - ist der Standort der Golfsportanlage als Bereich für den Schutz der Landschaft und die Erholung dargestellt. Die bestehenden Elektrizitätsfernleitungen sind als Leitungsbänder eingetragen.

Im Entwurf des Gebietsentwicklungsplans 1997 - Teilabschnitt Oberbereiche Bochum/Hagen - wird der Standort als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit der Funktion 'Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung' dargestellt. Jeweils mit Verfügung vom 03. April 1998 hat die Bezirksregierung Arnsberg der Stadt Gevelsberg und der Stadt Wetter (Ruhr) auf ihre nach § 20 Landesplanungsgesetz am 24. Juli 1997, bzw. 05. Dezember 1997 gestellten Anträge mitgeteilt, "daß die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplans mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung übereinstimmt."

Da der gemeinsame vorhabenbezogene Bebauungsplan aus den Darstellungen der geänderten Flächennutzungspläne der Städte Gevelsberg und Wetter (Ruhr) entwickelt ist, entspricht auch er den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

8.3 Landschaftsschutzgebiet (LSG)

Flächen in den Kerbtälern von Fleckenbrucher und Berger Bach im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegen seit dem 04. Dezember 1984 im Landschaftsschutzgebiet. Die nach dem Inkrafttreten der Verordnung zur 1. Änderung vom 07. April 1998, Az.: 51.2.1-6, gültige Abgrenzung der Flächen beiderseits des Fleckenbrucher und des Berger

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 5 GV-Berge/
und Nr. 3 Wetter (R)
"Golfsportanlage
Gevelsberg-Berge / Wetter (Ruhr)"
Begründung (Entwurf)
Fassung: Öffentliche Auslegung
Beteiligung der Bürger und der
Träger öffentlicher Belange
(§ 12 i.V.m. § 3 Abs. 2
und § 4 Abs. 1 BauGB)

Seite : 13

I:/isrp-06plan/v-begr/171VB5-73

15. März 1999

In der Nähe des Clubhauses befinden sich die Übungsflächen, die Driving Range mit Abschlag-
hütten und eine Fläche um Pitching und Putting zu üben. Am Clubhaus liegt natürlich auch das
Green von Bahn 18.

Der Abschlag von Bahn 1 liegt im mittleren Bereich des Golfplatzes, vom Clubhaus durch den
Fleckenbrucher Bach getrennt, zusammen mit Bahn 2, südwestlich von Gut Berge. Das Spiel wird
in östlicher Richtung den Hang hinauf in Richtung Bergerholz und Stadtgrenze fortgesetzt. Da-
nach wird wieder hangabwärts geschlagen und danach die Silscheder Straße überquert. Dort
schließt sich eine Schleife den Hang hinauf und hinunter an. Dann geht es an der Streuobstwiese
westlich von Gut Berge vorbei nach Norden und nach einem Abstecher nach Westen nördlich um
die Pferdeweiden am Gut Berge zum Weg An der Wacht und auf das Gebiet der Stadt Wet-
ter (Ruhr) bis an den Wald südlich Im Langen Rode. In umgekehrter Richtung wird das Spiel fort-
gesetzt über den Berger Bach an der Südseite des Wäldchens an der Bundesautobahn A1/E37
vorbei nach Südwesten zu den Abschlägen der Bahn 15. Vom Green führt der Weg über Grün-
land und am Waldrand des Unterste Dickend zurück über den Fleckenbrucher Bach zum Club-
haus. Dort liegen die Spielbahnen 16, 17 und 18. Die Bahnen für Damen haben eine Gesamtlän-
ge von 5.590 m und für Herren von 6.075 m. Das entspricht 72 Par.

Durch die kompakte Anlage der Spielbahnen bleiben die Randzonen für großflächige Ausgleichs-
maßnahmen, die Bepflanzung mit Feldgehölzen oder als Streuobstwiesen und die Anlage von
Extensiv-Grünland erhalten. Die ökologisch besonders wertvollen Bereiche der Bachauen von
Fleckenbrucher Bach und Berger Bach bleiben vom Golfspiel unbeeinträchtigt.

10. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan

Seit Wirksamwerden der 19. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Gevelsberg am
10. Dezember 1998 sind und nach Wirksamwerden der 24. Änderung des Flächennutzungsplans
der Stadt Wetter (Ruhr), deren Genehmigung am 15. Dezember 1998 worden beantragt ist, wer-
den die im räumlichen Geltungsbereich des gemeinsamen vorhabenbezogenen Bebauungsplans
Nr. 5 der Stadt Gevelsberg und Nr. 3 der Stadt Wetter (Ruhr) "Golfsportanlage Gevelsberg-
Berge / Wetter (Ruhr)" liegenden Flächen in den Flächennutzungsplänen als Grünflächen, private
Golfanlage, und als Flächen für Wald dargestellt. Die Flächen liegen in der Verbandsgrünfläche
Nr. 60 des Kommunalverbandes Ruhrgebiet.

Im geänderten Ausschnitt des Flächennutzungsplans sind außerdem dargestellt die Trassen der
110 kV-Bahnstromleitung und der 110 kV-Freileitung der AVU. Der Standort der vorhandenen
Umformerstation an der Silscheder Straße ist ebenfalls dargestellt. Die Grenze des Landschafts-
schutzgebiets beiderseits des Fleckenbrucher Baches und südlich des Fleckenbrucher Baches ist
nachrichtlich übernommen.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden, entwickelt aus den geänderten Darstellungen
der Flächennutzungspläne der Städte Gevelsberg und Wetter (Ruhr), die Flächen für Wald ent-
sprechend ausgewiesen. Die übrigen Flächendarstellungen werden als Festsetzungen übernom-
men, allerdings überlagert durch Abgrenzungen der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur
Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, für das Anpflanzen von Bäumen,
Sträuchern und sonstige Bepflanzungen, für Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die
Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern. Die
durch das Plangebiet führende Gemeindestraße, Silscheder Straße, wird als Straßenverkehrsflä-
che und die Verkehrsflächen zwischen Silscheder Straße und dem Hof Große Berkenberg bzw.
Gut Berge werden als private Straßenverkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung An-
liegerweg ausgewiesen.

Die vorgesehenen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entsprechen den
Grundzügen der nach den Darstellungen der Flächennutzungspläne beabsichtigten Nutzung.

Die bereits im Landschaftspflegerischen Begleitplan im Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Gevelsberg vorgeschlagene Umgestaltung des Absturzbauwerkes im Berger Bach durch Kiesschüttungen zur Wiederherstellung der Durchgängigkeit des Fließgewässers für wandernde Tierarten ist mit der Unteren Wasserbehörde des Ennepe-Ruhr-Kreises abzustimmen, um zu klären, ob eine Genehmigung nach § 31 Wasserhaushaltsgesetz zu beantragen und zu erteilen ist.

11. Räumlicher Geltungsbereich der vorhabenbezogenen Bebauungspläne

Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind nach ihrer Eignung für den Golfsport, ihrer Verfügbarkeit, nach den Eigentumsverhältnissen, den Voraussetzungen für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen und nach ihrer ökologischen Bedeutung im Hinblick auf die Entwicklung einer übergeordneten Biotopstruktur ausgewählt worden. Dabei ist von wesentlicher Bedeutung, daß schützenswerte Landschaftsteile zwar nach der Landschaftsschutzverordnung vom 04. Dezember 1984 bereits unter Schutz gestellt wurden, daß dieser Schutz jedoch weniger weitreichend ist als mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans beabsichtigt und daß Pflege und Entwicklungsmaßnahmen nicht durchgeführt werden würden.

Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Abgrenzungskriterien und bestehender Flurstücks- und Gemarkungsgrenzen ergibt sich ein vielgestaltiger räumlicher Geltungsbereich. Er entspricht den landschaftlichen Gegebenheiten.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs verläuft:

- im Westen : Von der Einmündung der Silschede Straße in nordwestlicher Richtung bis zur Südgrenze der Autobahn A1/E37,
- im Norden : in der Südgrenze der Autobahn und der Grenze der Gemarkung Silschede, Flur 5, nach Osten über den Fleckenbrucher Bach an der Südwest- und der Südostgrenze des Waldstücks Unterste Dickend zurück zur Südgrenze der Bundesautobahn A1/E37, dort in der Grenze des Stadtgebiets Wetter (Ruhr) am Wäldchen Kohlbrink vorbei weiter in östlicher Richtung,
- im Osten : in der Stadtgrenze nach Süden bis an den Weg An der Wacht und in seiner Südgrenze nach Osten und östlich des Berger Holzes nach Süden bis an den nördlichen Waldrand, in der Stadtgrenze und am Waldrand entlang nach Westen bis an die Talaue des Berger Baches, in der nördlichen Flurstücksgrenze und am Wald entlang bis zur Anliegerstraße zum Hof Im Langenrode, in der westlichen Straßengrenze nach Süden bis zum Kinderspielplatz,
- im Süden : in der Nordgrenze des Spielplatzes über den Berger Bach und in der Nordgrenze der Silschede Straße nach Nordwesten bis zum Waldrand südlich der Straße, in der Flurstücksgrenze am Waldrand nach Südwesten bis an eine Reihe von Buchen auf der Kuppe des Hügels in fast westlicher Richtung, dann in der Falllinie hinunter zum Fleckenbrucher Bach, eine ökologisch wertvolle, beiderseits des Fleckenbrucher Baches liegende Fläche umschließend, dann nach Norden zur Silschede Straße, in der Nordgrenze der Silschede Straße nach Westen und um ein bebautes Grundstück an der Silschede Straße, Hausnummer 276, herum bis zur Einmündung der Zufahrt zum Hof Große Berkenberg, von der Silschede Straße nach Nordwesten zum Geländeeinschnitt, in dem die Flurstücksgrenze nach Südwesten zum Ausgangspunkt zurückführt.

Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegen in der Gemeinde Gevelsberg, Gemarkung Berge (051344), Flur 1 und 2, und in der Gemeinde Wetter (Ruhr), Gemarkung Grundschötel (051347), Flur 7.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen folgende Flurstücke der Gemarkung Berge, Flur 1:

2, 3, 4, 5, 8, 18 (teilweise), 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 33, 35, 37, 39, 40, 67 (teilweise), 76, 77, 78, 94, 95 (Silscheder Straße), 96 (teilweise), 211 (teilweise), 216, 220, 226, 227, 228, 395 (teilweise Johann-Friedrich-Wehberg-Weg), 397 (teilweise), 402 (teilweise), 403 (teilweise) (Johann-Friedrich-Wehberg-Weg), 405 (teilweise), 406 (teilweise), 407 (teilweise), 408 (teilweise) 409 (teilweise), 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 598 (teilweise), 858 (teilweise), 872, 877, 1309 (teilweise), 1893 (teilweise) (Silscheder Straße und Johann-Friedrich-Wehberg-Weg), 1981 (teilweise), 1983 (teilweise), 1984 (teilweise), 1985 (teilweise), 1989, 1990, 1991, 1992, 1993, 1994, 2001 (Silscheder Straße), 2002 (Silscheder Straße), 2010 (teilweise) (Silscheder Straße);

Gemarkung Berge, Flur 2:

10 (Zufahrt Große Berkenberg), 219, 253 (teilweise), 255, 363, 364, 367, 368 und 369 (Hof Große Berkenberg), 593, 594;

und folgende Flurstücke der Gemarkung Grundschöttel, Flur 7:

27, 36, 38, 61, 62, 63, 64, 65 (teilweise), 66 (teilweise), 696 (teilweise) (Weg An der Wacht).

Nicht im räumlichen Geltungsbereich liegen die zum Gut Berge gehörenden ausgegrenzten Flächen und die bebaute und als Garten genutzte Fläche mit dem Haus Silscheder Straße 202 (ohne eigenes Flurstück - Teilflächen der Flurstücke 96 und 406, Flur 1, Gemarkung Berge).

12. Zahlen und Daten

Größe des räumlichen Geltungsbereichs der vorhabenbezogenen Bebauungspläne		92,51 ha	100,00 %
Gevelsberg:	vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5	82,29 ha	88,95 %
Wetter (Ruhr):	vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3	10,22 ha	11,05 %
Grün-, Verkehrs- und sonstige Flächen		92,51 ha	100,00 %
Grünflächen, privater Golfplatz - Intensivbereich		22,45 ha	24,27 %
	Teilgebiet Clubhaus mit Stellplätzen	0,90 ha	0,97 %
	Teilgebiet Übungsflächen	2,08 ha	2,25 %
	Teilgebiet Spielbahnen	19,47 ha	21,05 %
Grünflächen, privater Golfplatz - Extensivbereich		67,17 ha	72,61 %
	Flächen für die Erhaltung und zum Schutz	7,02 ha	7,59 %
	Flächen für Ausgleichsmaßnahmen	60,15 ha	65,02 %
Verkehrsflächen		0,78 ha	0,84 %
	Straßenverkehrsflächen, öffentlich	0,46 ha	0,50 %
	Straßenverkehrsflächen, privat	0,26 ha	0,28 %
	Verkehrsrgrün	0,06 ha	0,06 %
Wasserflächen ohne Fließgewässer		0,14 ha	0,15 %
Flächen für Wald		1,97 ha	2,13 %
Versorgungsflächen, Umformerstation			

13. Begründung der vorgesehenen planungsrechtlichen Festsetzungen
(siehe § 1 Textliche Festsetzungen)

13.1 Art der Nutzung

Der Anlaß, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, ist die Absicht der Vorhabenträgerin, eine Golfsportanlage zu bauen. Deshalb wird der überwiegende Teil der im räumlichen Geltungsbereich liegenden Flächen als private Grünfläche, Golfplatz, ausgewiesen. Nur die mit Wald bestandenen oder zum Wald umzubauenden Gehölze sind als Flächen für Wald festgesetzt.

Die Flächen zur Anlage der Golfspielflächen, Golfbahnen mit Abschlägen, Bunkern und Greens, und Übungsflächen als Driving Range oder Flächen für das Üben von Pitching und Putting, das Clubhaus mit Stellplatzflächen für 100 Pkw und der für die Bewässerung der Abschläge und Greens erforderliche Speicherteich nehmen nur einen untergeordneten (20%) Anteil an der Gesamtfläche ein.

Die übrigen als private Grünfläche, Golfplatz, ausgewiesenen Flächen werden überlagert mit Festsetzungen zur Erhaltung und Pflege schutzwürdiger Bereiche, wie z.B. der Talauen von Fleckenbrucher Bach und Berger Bach, oder für die Durchführung sich aus dem Landschaftspflegerischen Begleitplan ergebender Maßnahmen zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft.

Die für das Golfspiel und den Betrieb des Golfplatzes erforderlichen Flächen sind gegliedert in die Teilgebiete Clubhaus, Driving Range und übrige Teilflächen. Für die Anlage eines Kinderspielplatzes ist ein Standort zwischen Clubhaus und Speicherteich ausgewiesen.

Im Teilgebiet Clubhaus liegt die Hofanlage Große Berkenberg mit Haupt- und Nebengebäuden, ehemaliger Güllesilo, Hofflächen, Haus- und von einer Hecke umschlossener ehemaliger Obstgarten.

Die Hofanlage soll erhalten bleiben und zum Clubhaus mit den zur Versorgung der Golfspieler und den Betrieb des Golfplatzes mit den erforderlichen Einrichtungen umgenutzt werden. Außerdem sollen in diesem Teilgebiet im Bereich des ehemaligen Obstgartens 60 Einstellplätze und nördlich des Hofes für Beschäftigte 16 Stellplätze angelegt werden.

Durch ergänzende Textliche Festsetzungen wird geregelt, in welchem Rahmen Veränderungen an den Hofgebäuden zulässig sind, um weitgehend das ursprüngliche Erscheinungsbild wiederherzustellen, ohne es durch bauliche Veränderung zu beeinträchtigen.

Im Teilgebiet Driving Range liegen die Übungsflächen mit der Driving Range und den Bereichen für Pitching und Putting, um die verschiedenen Schläge und Körperhaltungen für ein erfolgreiches Golfspiel erlernen zu können.

(Ziffer 1 Textliche Festsetzungen)

13.2 Maß der baulichen Nutzung - Gebäudehöhe

Der Bereich um das Clubhaus ist der innerhalb der Golfsportanlage am stärksten baulich geprägte Bereich. Da Veränderungen an der bestehenden Hofanlage Große Berkenberg nur in dem Umfang zulässig sein sollen, die dem Ziel der zeitgemäßen Erhaltung der einzelnen Gebäude und der Gesamtanlage entsprechen, ist der bebaute Bereich durch eine Baugrenze als überbaubare Grundstücksfläche abgegrenzt und festgesetzt, daß das vorhandene Maß der baulichen Nutzung zwar um 10 vom Hundert überschritten werden darf, nicht jedoch die vorhandenen Gebäudehöhen von Traufe und First des Hauptgebäudes. Mit dieser Festsetzung ist beabsichtigt, zur Erhal

tung der Gesamtanlage erforderliche bauliche Veränderungen und Ergänzungen vornehmen zu können, ohne jedoch die wesentlichen Merkmale im Widerspruch zu ihrem ursprünglichen Erscheinungsbild zu verändern.

(Ziffer 2 Textliche Festsetzungen)

13.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Fall einer Grünfläche, Golfplatz, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen die erforderlich sind, um einen Golfplatz nutzen zu können. Sie sollen nur in der Nähe des Clubhauses zulässig sein oder auf Flächen, die für diese festgesetzt sind.

Zu den Nebenanlagen gehören auch Schutzhütten für Golfspieler. Wegen ihrer geringen Größe und zu erwartenden geringen Auswirkungen werden Standorte nicht festgesetzt.

(Ziffer 3.1 Textliche Festsetzungen)

Im Teilgebiet Driving Range sollen für den Übungsbetrieb Abschlaghütten aufgestellt werden. Ihr Standort ist zweckmäßigerweise in der Nähe des Clubhauses. Deswegen wird dort eine überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen.

(Ziffer 3.2 Textliche Festsetzungen)

Zum Sammeln des Niederschlagswassers von Dach- und Hofflächen für die Bewässerung von Spielflächen ist es erforderlich einen Teich anzulegen, weil sich im westlichen Teil des Golfplatzes am Hof Große Berkenberg nur ein kleinerer, für die Speicherung geeigneter, ehemaliger Güllebehälter befindet. Das Niederschlagswasser für den mittleren, östlichen und südlichen Bereich des Golfplatzes wird in den am Gut Berge nicht mehr genutzten Güllebehältern gespeichert.

(Ziffer 3.3 Textliche Festsetzungen)

13.4 Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze gehören zwar auch zu den Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO, doch weil von ihnen Beeinträchtigungen auf benachbarte schützenswerte Nutzungen ausgehen können, sind an ihre Zulässigkeit strengere Maßstäbe anzulegen. Deshalb werden für die in der Nähe des Clubhauses anzulegenden Stellplätze drei Standorte festgesetzt. Darüberhinaus ist die Errichtung von Kleingaragen und Stellplätzen auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche für den Hof Große Berkenberg zulässig.

Die Festsetzung dient i.S.v. § 23 Abs. 5 BauNVO dem Zweck, auszuschließen, daß an anderen Standorten Garagen errichtet oder Stellplätze angelegt werden.

(Ziffer 4 Textliche Festsetzungen)

13.5 Straßenverkehrsfläche

Durch den südlichen Teil des Plangebiets führt die Silschede Straße, eine Gemeindeverbindungsstraße zwischen Berge und der Autobahnanschlußstelle. Die Greens der Spielbahnen 1 und 7 liegen nah an der Straße. Trotzdem sieht der Betreiber des Golfplatzes keine Gefährdung für den Fahrverkehr, weil die Spieler sich mit kurzen vorsichtigen Schlägen dem Grün nähern. Die Abschläge für Spielbahn 2 liegen zwar auch dicht an der Straße, die Schlagrichtung ist jedoch von der Straße abgewandt. Kritischere Verhältnisse bestehen möglicherweise an den Abschlägen von Spielbahn 5. Sie liegen an der Südwestseite der Silschede Straße gegenüber den Gebäuden mit der Hausnummer 202. Von dort wird mit langen Schlägen im flachen Winkel zur Silschede Straße gespielt.

Als Straßenverkehrsflächen sind auch die Verkehrsflächen der Privatstraßen zum Gut Berge und zum Hof Große Berkenberg ausgewiesen, allerdings mit der besonderen Zweckbestimmung An-

liegerweg. Auf diesen Straßen sind nur die Anlieger zu Gut Berge und Hof Große Berkenberg berechtigt, mit einem Fahrzeug zu fahren. Für Fußgänger und Radfahrer bestehen keine Beschränkungen, denn die privaten Verkehrsflächen sind Teil des Wegenetzes im Bereich der Golfsportanlage.

13.6 Verkehrsgrün

Als Fläche für Verkehrsgrün ist nur der die Zufahrt zu Hof Große Berkenberg begleitende Grün- und Böschungstreifen festgesetzt.

13.7 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen stellen in der Regel einen Eingriff in das Schutzgut Boden dar. Da die Erhaltung der natürlichen Bodenverhältnisse in den letzten Jahren wegen des ständigen Geländegebrauchs einen zunehmend höheren gesetzlichen Schutz erfahren hat, sollen auch im Plangebiet Eingriffe und Veränderungen für Aufschüttungen und Abgrabungen weitgehend vermieden werden.

Die Bundesautobahn A1/E37 führt unmittelbar am Golfplatz vorüber. Sie wird gegenwärtig dreibahnig ausgebaut. Die Böschungen müssen neu angelegt werden. Dabei ist es notwendig, Boden abzutragen und in der Nähe wieder einzubauen. Dies ist auf dem Abschnitt westlich der Brücke im Zuge des Johann-Friedrich-Wehberg-Weges vorgesehen.

Da eine Aufschüttung gleichzeitig Beeinträchtigungen für Golfspieler durch Lärm und Abgase mindert, kann die Stadt dieser Maßnahme zustimmen, macht sie jedoch abhängig davon, daß für die Aufschüttung eines Lärmschutzwalls nur unbelasteter Boden verwendet wird.

(Ziffer 5.1 Textliche Festsetzungen)

Im Bereich der Spielflächen der Golfsportanlage dürfen Veränderungen der Geländeoberfläche nur im Bereich von Abschlägen, Greens und Bunkern vorgenommen werden. Dies ist in der Regel unvermeidbar, um die spieltechnischen Anforderungen zu erfüllen und die für die Anlage kurz geschnittener Rasenflächen erforderlichen Bodenverhältnisse herzustellen. Erfahrungsgemäß muß das Gelände in seinem natürlichen Verlauf nicht mehr als 1 m abgegraben oder aufgeschüttet werden.

Da es im Gelände auch stark geneigte Bereiche gibt und mit Rücksicht auf die Lage der Golfbahnen möglicherweise in Ausnahmefällen größere Veränderungen vorgenommen werden müssen, soll es in begründeten Ausnahmefällen zulässig sein, das Gelände bis 2 m abzugraben oder aufzuschütten.

(Ziffer 5.2 Textliche Festsetzungen)

Damit Aufschüttungen und Abgrabungen nicht durch scharfe Böschungskanten auffallen oder ein von der näheren Umgebung deutlich abweichendes Gefälle erhalten, wird vorgeschrieben, daß die Übergänge bei Veränderungen der Geländeoberfläche mit geringen Neigungen auszubilden und weich auszuformen sind.

Es ist naheliegend, daß diese Festsetzungen für technische Bauwerke aus Boden, wie Lärmschutzwälle und Gräben und für Bruchkanten in felsigem Untergrund oder an natürlichen Ufern von fließenden Gewässern nicht gelten.

(Ziffer 5.3 Textliche Festsetzungen)

13.8 Mit Rechten zugunsten von Fußgängern, Radfahrern und Anliegern zu belastende Flächen

An den Spielbereichen der Golfsportanlage und zwischen ihnen hindurch führen historische Wegeverbindungen, die zum Teil als Feldwirtschaftswege ausgebaut worden sind. Nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung werden sie nur noch mit Fahrzeugen zur Pflege des Golfplatzes und

der zu pflegenden Ausgleichsflächen befahren werden. Sie sind also Bestandteil der Golfsportanlage. Damit auch künftig jedermann Wanderungen und Spaziergänge durch die durch Bachtäler gegliederte und abwechslungsreiche Landschaft unternehmen kann, werden unterschiedlich breite Flächenstreifen als Flächen zur Belastung mit Gehrechten und Fahrrechten zu Gunsten der Allgemeinheit ausgewiesen. Zusätzlich soll es möglich sein, rechtlich zu sichern, daß Anlieger das Gut Berge und den Hof Große Berkenberg über die Privatstraße auch mit ihrem Kraftfahrzeug erreichen können. Unter Ziffer 6.1 Verkehrserschließung ist die Wegeführung ausführlich beschrieben.

(Ziffer 6 Textliche Festsetzungen)

13.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Hinblick auf die zunehmende Bedeutung des Bodenschutzes ist es naheliegend, auch begehbare und befahrbare Flächen möglichst in ihrer natürlichen Funktionsfähigkeit zu erhalten, d.h. luft- und wasserdurchlässig zu befestigen, wenn sie nicht aus wichtigem Grund, wie z.B. stark befahrene Straßen, als vollständig versiegelte Flächen angelegt werden müssen.

(Ziffer 7 Textliche Festsetzungen)

13.10 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

13.11 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zum Ausgleich i.S.v. § 1a Abs. 3 BauGB

13.12 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf Pkw-Stellflächen

13.13 Golfsportflächen

13.14 Bindungen für Bepflanzungen - Pflegemaßnahmen

Die Begründungen für das Erfordernis, unterschiedliche grünordnerische Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zum Ausgleich von unvermeidbaren Eingriffen beim Bau der Golfsportanlage festzusetzen, ergeben sich aus Teil B der Begründung, dem Landschaftspflegerischen Begleitplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und der Bestandsaufnahme und Kompensationsermittlung zur Golfsportanlage (Anlage des LBP).

(Ziffern 8-13 Textliche Festsetzungen)

14. Begründung der vorgesehenen bauordnungsrechtlichen Vorschriften (siehe § 2 Textliche Festsetzungen)

Im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegen nur die Gebäude der Hofanlage Große Berkenberg. Sie sind im Laufe ihrer Geschichte mehrfach veränderten Nutzungsanforderungen entsprechend umgebaut worden. Zur Erhaltung der äußeren Fassade und des Daches sind jedoch auch typische bauphysikalische Fehler gemacht worden. Deshalb ist es im Zusammenhang mit der geplanten Umnutzung der Gebäude zum Clubhaus und zur Unterbringung der Betriebsmittel und Maschinen zur Pflege der Golfsportanlage und anschließender Grünlandflächen notwendig, Gebäude teilweise umzubauen und zeitgemäßen Anforderungen und bautechnischen Möglichkeiten entsprechend an Fassaden und Dächern Erneuerungsmaßnahmen durchzuführen. Es ist der Wunsch der Golfclubs und Ziel der Stadt Gevelsberg, daß die Gebäude in ihrem landschaftstypischen Erscheinungsbild mit Fachwerkfassaden erhalten und wiederhergestellt werden.

Es ist jedoch auch nicht auszuschließen, daß, vor allem ehemalige Wirtschafts- und Stallgebäude, vollständig abgebrochen und neu errichtet werden müssen. Die Baumaßnahmen sollen jedoch den historischen Charakter der Hofanlage nicht verändern und sich deshalb in einen vorgegebenen gestalterischen Rahmen einfügen. Damit Bestimmungen des vorgegebenen Gestaltungsrahmens nicht in Widerspruch zur ursprünglichen Gestaltung der zur Hofanlage gehörenden Gebäude, insbesondere des Hauptgebäudes treten, hat die ursprüngliche Gestaltung Vorrang vor den Bestimmungen der folgenden örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung.

14.1 Zulässige Farbtöne

Für die farbliche Gestaltung von Außenwand- und Dachflächen wird kein Farbrahmen vorgegeben, weil es entscheidend ist, daß sich die Farbgebung für erneuerte und neue Gebäude und Gebäudeteile an der Farbgebung der konstruktiven Elemente der historischen Gebäude orientiert. Da für alte Gebäude charakteristisch ist, daß keine reinen, sondern gebrochene und gedeckte Farben verwendet worden sind, wird vorgeschrieben, daß nur gedeckte Farben verwendet werden dürfen.

(Ziffer 14 Textliche Festsetzungen)

14.2 Fassaden

Für die Gestaltung von Fassaden werden keine Materialien vorgeschrieben. Zulässig sind gemauerte und geputzte Außenwandflächen ebenso wie Verbretterungen und Behänge. Stahlbeton ist zwar für viele Konstruktionen hervorragend geeignet, für alte Hofanlagen ist jedoch Sichtbeton aus gestalterischen Gründen gestalterisch unangemessen. Deshalb wird die Zulässigkeit seiner Verwendung auf konstruktive und zugleich gliedernde Bauteile eingeschränkt.

(Ziffer 15 Textliche Festsetzungen)

14.3 Dächer

Die Vorschriften zur Gestaltung von Dächern ergeben sich aus den geschichtlichen Grundsätzen für eine funktionsgerechte Konstruktion der Gebäude mit ortstypischen Materialien und für ihre zweckentsprechende Gestaltung. Deshalb sind nur steil geneigte Dächer zulässig, deren Dachflächen mit derselben Neigung auf den First zulaufen. Nebendächer, Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bei neuen Gebäuden grundsätzlich zulässig, allerdings nur auf der halben Grundfläche der verbleibenden und ihnen zuzuordnenden Fläche des Hauptdaches. Dadurch soll erreicht werden, daß sie sich der Großform des Daches deutlich unterordnen.

(Ziffer 16 Textliche Festsetzungen)

14.4 Sonstige bauliche Anlagen

Auch wenn es ohnehin im Interesse der Mitglieder eines Golfclubs liegen dürfte, ihr Clubhaus und seine nähere Umgebung so erfreulich wie möglich zu gestalten, ist es zweckmäßig, durch geeignete Festsetzungen rechtzeitig zu regeln, daß die für einen Wirtschaftsbetrieb notwendigen Wirtschafts- und Lagerbereiche im Freien so angeordnet und gestaltet werden, daß sie möglichst wenig störend wirken. Dies ist möglich, wenn z.B. Standplätze für Müllbehälter und Verpackungsmaterialien durch Anordnung, Materialwahl und Farbgebung so gestaltet werden, daß sie weder eingesehen werden noch störend wirken können.

(Ziffer 17 Textliche Festsetzungen)

14.5 Einfriedungen

Grundsätzlich soll zwar die Golfsportanlage für die Öffentlichkeit zugänglich sein. Trotzdem kann es notwendig und unvermeidbar sein, Teilbereiche einzufrieden. Charakteristische Einfriedungen für Hofstellen waren Staketenzäune und Hecken oder beides. Damit durch Maschendraht- oder Stahlgitterzäune der bestehende Charakter der Hofanlage erhalten bleibt, wird vorgeschrieben, daß Einfriedungen nur in Verbindung mit Sträuchern oder Hecken zulässig sind.

Bisher ist zwar nicht das Erfordernis erkennbar, Ballfangzäune an der Silschede Straße zu errichten. Sollte dazu jedoch einmal die Notwendigkeit oder Verpflichtung entstehen, gilt die Festsetzung auch für diesen Fall.

Ausgenommen von der gestalterischen Vorschrift für Einfriedungen sind verständlicherweise die für die Landschaft typischen Weidezäune. Sie sehen bei Pferdeweiden anders aus als bei Viehweiden und werden in der Regel nicht als störend empfunden.

(Ziffer 18 Textliche Festsetzungen)

15. Hinweise für die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

In ihren Stellungnahmen haben die in den Änderungsverfahren für die Flächennutzungspläne und im Aufstellungsverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beteiligten Träger öffentlicher Belange und Ämter der Städte Gevelsberg und Wetter (Ruhr) folgende Hinweise für die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gegeben:

Untere Wasserbehörde des Ennepe-Ruhr-Kreises

- Bei der Anlage von Teichen mit einer Tiefe von mehr als 1,30 m unter Flur ist, sofern Grundwasser angeschnitten wird (Grundwasserentnahme), eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 7 Wasserhaushaltsgesetz zu beantragen.
- Für eine Parkplatzentwässerung über einen Ölabscheider mit nachfolgender Versickerung oder Einleitung in den Fleckenbrucher Bach ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 7 Wasserhaushaltsgesetz zu beantragen.
- Bachquerungen als Brückenbauwerke mit einer Breite von 2,50 m und mehr bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung nach § 99 Landeswassergesetz.
- Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen sind gleichzeitig mit der Durchführung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu beantragen.

Landschaftsverband Westfalen-Lippe

Westfälisches Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege

- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, und Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist den Verwaltungen der Städte Gevelsberg und Wetter (Ruhr) als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761-93750; Fax 02761-2466), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 5 GV-Berge/
und Nr. 3 Wetter (R)
"Golfsportanlage
Gevelsberg-Berge / Wetter (Ruhr)"
Begründung (Entwurf)

Fassung: Öffentliche Auslegung
Beteiligung der Bürger und der
Träger öffentlicher Belange
(§ 12 i.V.m. § 3 Abs. 2
und § 4 Abs. 1 BauGB)

Seite : 23
1/1arip-06plan/v-begr/171VB5-73 15. März 1999

16. Liste der Anlagen zu Teil A der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

- | | | | |
|----|--|--------|------------|
| 1. | 19. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Gevelsberg | Stand: | 10.12.1998 |
| 2. | 24. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Wetter (Ruhr) | Stand: | 29.10.1998 |
| 3. | Luftbild - Ausschnittverkleinerung (Bildflug Juni 1996 - LVA NW) | Stand: | 00.06.1996 |
| 4. | Lageplan mit Gehölzen - Deutsche Grundkarte (DGK5) | Stand: | 11.11.1998 |
| 5. | Fotos vom Plangebiet | Stand: | 10.12.1998 |

Dieser Entwurf der Begründung liegt zusammen mit dem Entwurf des gemeinsamen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 der Stadt Gevelsberg und Nr. 3 der Stadt Wetter (Ruhr) „Golfsportanlage Gevelsberg-Berge / Wetter (Ruhr)“ in Gevelsberg und in Wetter (Ruhr) vom 22. März bis 23. April 1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus. Dieselben Planunterlagen sind den Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe ihrer Stellungnahme zugesandt worden.

Der Entwurf der Begründung besteht aus: (§ 9 Abs. 8 Satz 1 BauGB)

Teil A: Begründung von Planung und vorgesehenen Festsetzungen

Teil B: Landschaftspflegerischer Begleitplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Gevelsberg,

Wetter (Ruhr),

Siegel

.....
(May)
Leiter des Planungsamtes

Siegel

Anlagen zu Teil A der Begründung

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 5
und Nr. 3

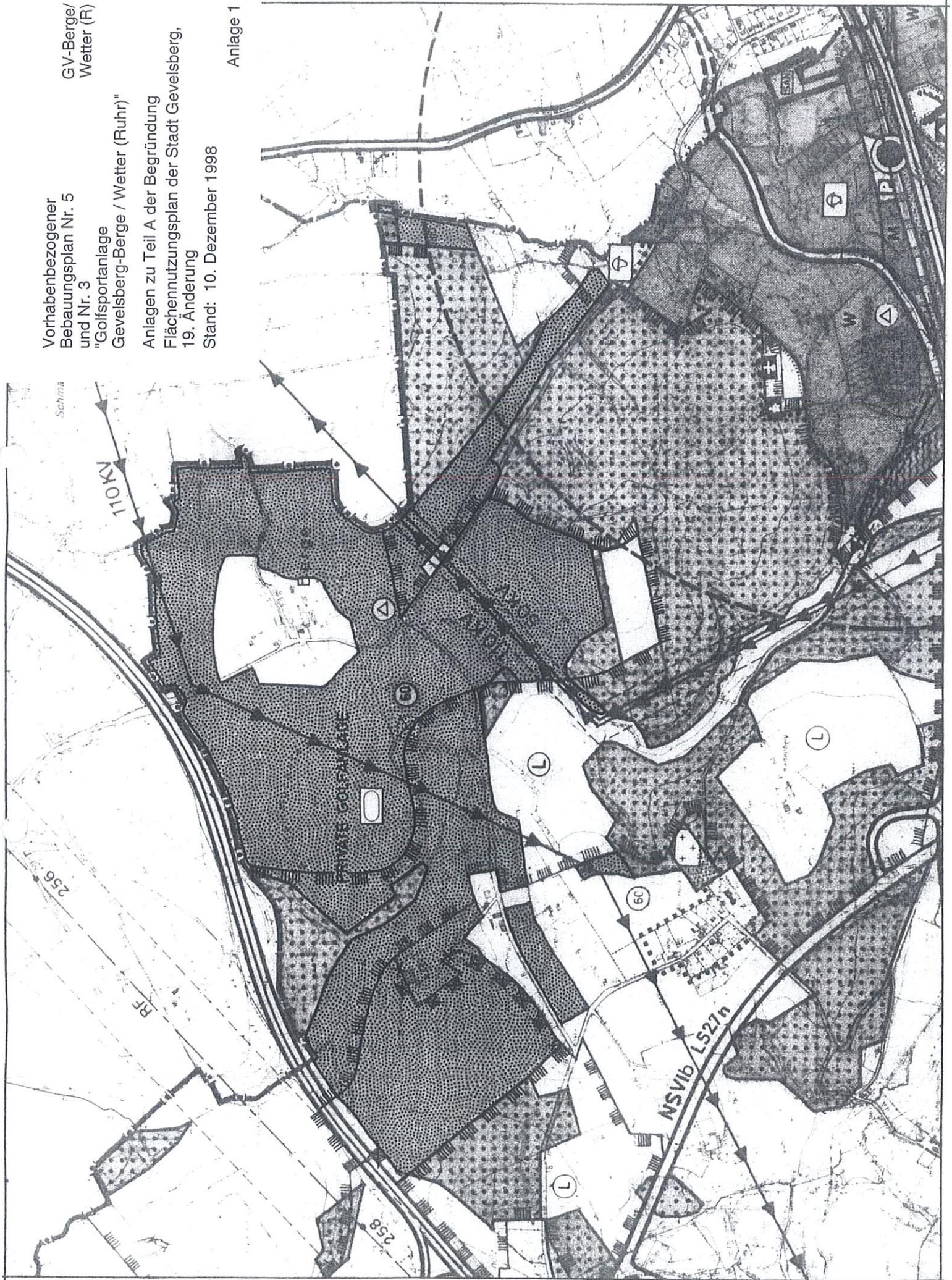
GV-Berge/
Wetter (R)

"Golfportanlage
Gevelsberg-Berge / Wetter (Ruhr)"

Anlagen zu Teil A der Begründung
Flächennutzungsplan der Stadt Gevelsberg,
19. Änderung

Stand: 10. Dezember 1998

Anlage 1



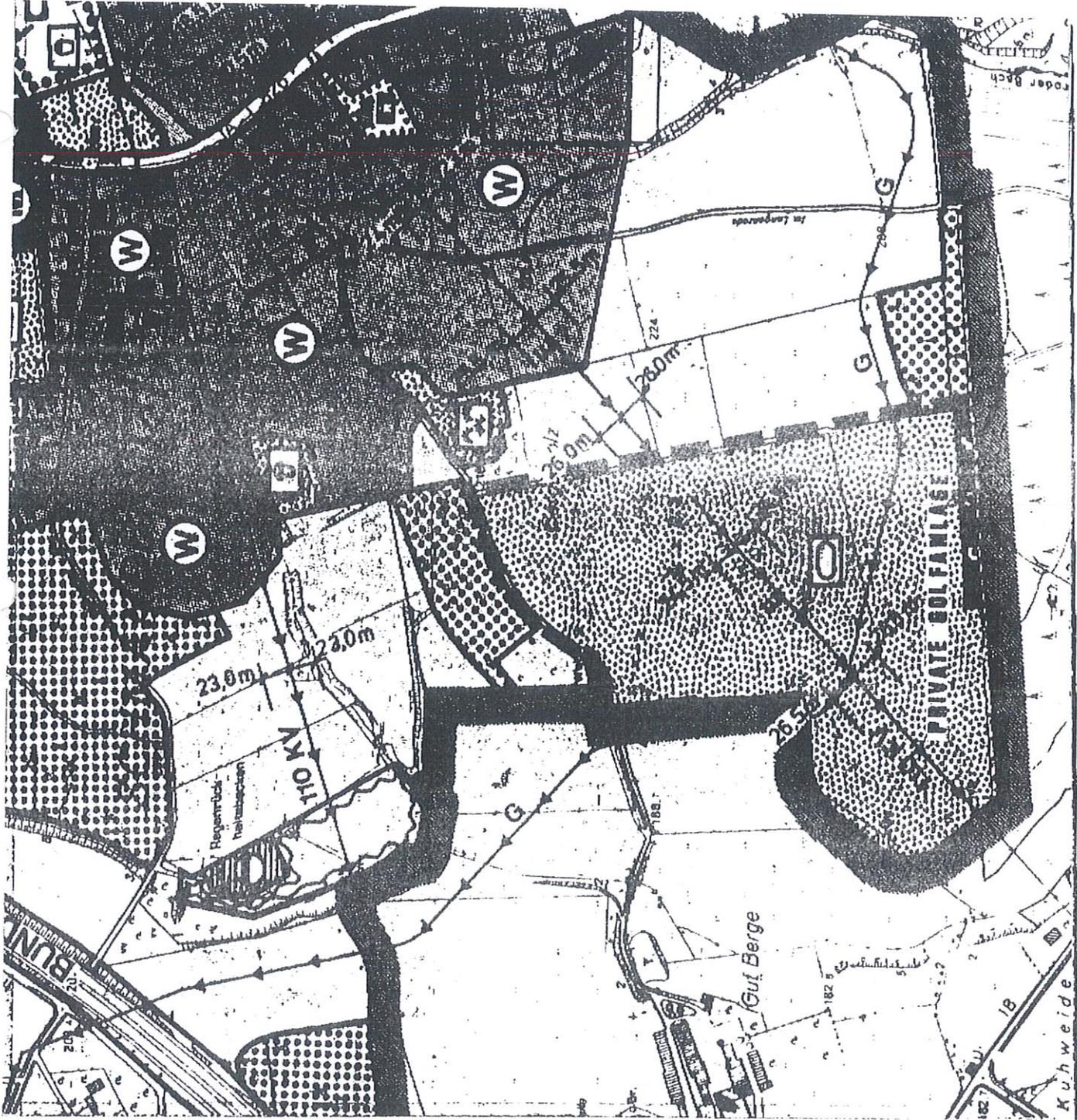
Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 5
und Nr. 3
"Golfplatzanlage
Gevelsberg-Berge / Wetter (Ruhr)"

GV-Berge/
Wetter (R)

Anlagen zu Teil A der Begründung
Flächennutzungsplan der Stadt Wetter (Ruhr),
24. Änderung

Stand: 29. Oktober 1998

Anlage 2



--- Änderungsbereich



1.6

1.4

1.2

Silschede

0.8

0.6

0.4



Dickend

Höchsten

Gräfe Berkenberg

Ortfeld

BERGE

Heck

A 1 E 37

A 1 E 32

91

91

91

Finman
Machtkauer

90

90

90

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 5
und Nr. 3
"Golfportanlage
Gevelsberg-Berge / Wetter (Ruhr)"

Anlagen zu Teil A der Begründung
Lageplan mit Gehölzen - Bestand -
Stand: 11. November 1998

Anlage 4



21.5.2000
10/2/20
11.11.98



1 Blick über Hof Große Berkenberg nach Westen



2 Blick über den Berger Bach nach Süden
zum Wald im langen Rode



3 Blick von der Umformerstation
an der Siltscher Straße nach Süden



4 Blick vom Weg An der Wacht nach Südosten



5 Blick von Gut Berge nach Nordosten zum Weg an der Wacht



6 Blick über die Talau des Berger Bach nach Südosten

