

Gehört zur Verfügung des
Regierungspräsidenten Düsseldorf
vom 24.08.1990 A. Z. 35: 2-12.07

Stadt Mülheim a.d. Ruhr



Bebauungsplan K 14

Golfplatz Selbeck

Text und Begründung

zum zur
Entwurf / Satzung



Bebauungsplan "Golfplatz Selbeck - K 14

I Festsetzung durch Text:

1. Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet für Erholung (Golfclub)

§ 9 Abs. 1 Nr. 1

Zweckbestimmung:

BauGB i.V. m. § 10

Clubhaus mit seinen Haupt- und Nebenanlagen
und Stellplätzen als Ergänzung zur geplanten
Golfanlage.

BauNVO

Alle Nutzungen sind nur in Verbindung mit der
Golfanlage zulässig.

Es sind nur Nutzungen zulässig, die üblicher-
weise für die Betreibung einer Golfplatzanlage
sinnvoll und notwendig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die für das Clubhaus festgesetzte Höchstgrenze
der Firsthöhe (max. 9,0 m) bezieht sich auf
die Höhenlage der Wedauer Straße in diesem
Bereich.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1

BauGB i.V. m. § 16

Abs. 3 BauNVO

Die Firsthöhe der Abschlagshütte (max. 5,5 m)
bezieht sich auf die dortige Geländehöhe.

3. Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur
Entwicklung von Natur und Landschaft

Innerhalb der für Ausgleichsmaßnahmen festge-
setzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur

§ 9 Abs. 1 Nr. 20

BauGB

Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind die mit der Errichtung der Golfanlage unvermeidbar erforderlichen Eingriffe nach Maßgabe des landschaftspflegerischen Begleitplanes gemäß § 4 ff. des Landschaftsgesetzes NW auszugleichen.

Einzelheiten insbesondere die Festlegung der Pflanzgebote innerhalb von Teilbereichen können erst nach Durchführung des wasserrechtlichen Verfahrens für den naturnahen Ausbau des Hau-baches festgelegt werden; deshalb bedürfen die Einzelmaßnahmen der Festlegung im Baugenehmigungsverfahren.

4. Begrünungsfestsetzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a
BauGB

Die Stellplatzanlage im Sondergebiet ist an ihrer Ostgrenze in einer Tiefe von mindestens 4 m mit Bäumen und Sträuchern dicht zu bepflanzen.

In der Stellplatzanlage im Sondergebiet und auf den Stellplätzen in der privaten Grünfläche an der Kölner Straße ist je 4 Stellplätze ein großkroniger Baum anzupflanzen.

Es sind nur Bäume und Sträucher anzupflanzen, die in der Pflanzliste genannt sind. Die Pflanzliste ist als Anlage Teil dieser Festsetzungen.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24
BauGB

Innerhalb der im Plan festgesetzten Fläche wird als Maßnahme zum Schutz von Emissionen durch die Autobahn A 3 und als Sichtschutz

die Anlage eines Immissionsschutzwaldes und die Aufschüttung eines 2,5 m hohen Walles innerhalb der Waldfläche festgesetzt.

6. Sonstige Festsetzungen

Die zur Belastung mit Rechten festgesetzten Flächen im Nordosten des Plangebietes sind mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger (Theodor Fliedner Werk, Mühlenhof, Golfclub) sowie mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der öffentlichen Versorgungsträger zu belasten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 21
BauGB

7. Gestaltung nach landesrechtlichen Vorschriften

§ 9 Abs. 4 BauGB,
i.V.m. § 81 Abs. 1
Nr. 1 BauONW

Für die Gestaltung der Gebäude im Sondergebiet "Golfclub" werden folgende Festsetzungen getroffen:

Dächer sind mit Dachziegeln oder Dachsteinen einzudecken. Als Farbe der Dachendeckung sind dunkelnaturbraune Farbtöne oder dunkelgraue Farbtöne zulässig.

Clubhaus:

Die Fassaden sind als Fachwerk mit weißem, nichtstrukturiertem Putz und schwarzen Holzbalken auszuführen.

Alternativ ist Ziegelsichtmauerwerk zulässig. Die Farbe der Ziegel hat sich an der Farbgebung des benachbarten Baudenkmals (Wedauer Straße 46) anzupassen.

Gebäudesockel und Stützmauern sind mit Ruhrsandstein oder einer Natursteintrockenmauer zu verkleiden.

Abschlaghütte:

Die Abschlaghütte ist als landschaftsge-
rechtes Holzbauwerk auszuführen.

II Kennzeichnung

Westlich der Kölner Straße parallel zur Straße
liegen Flächen, bei deren Bebauung besondere
Vorkehrungen gegen Einwirkungen des früheren
Bergbaues erforderlich werden können.

§ 9 Abs. 5 BauGB

III Nachrichtliche Übernahme

Die Gebäude Stockweg 148, Am Haubach 7, Karl-Forst-
Straße 66 und Wedauer Straße 46 sind in die Denk-
malliste der Stadt Mülheim an der Ruhr als Bau-
denkmal eingetragen. Die Beseitigung oder Änderung
von Baudenkmalern sowie die Errichtung, Änderung
oder Beseitigung von Anlagen in der engeren Um-
gebung von Baudenkmalern bedarf der Erlaubnis der
Unteren Denkmalbehörde.

§ 9 Abs. 6 BauGB
i.V.m. § 2 Abs. 2
u. § 3 Abs. 1 sowie
§ 9 Denkmalschutz-
gesetz NW (DSchGNW)

IV Hinweise

1. Auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Boden-
denkmälern wird ausdrücklich hingewiesen. Bei
der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations-
und Erschließungsaufträgen sowie bei der Er-
teilung von Baugenehmigungen sollen die aus-
führenden Baufirmen auf die Anzeigepflicht bei
der Stadt Mülheim an der Ruhr (Untere Denkmal-
behörde) oder beim Rheinischen Amt für Boden-
denkmalpflege, Bonn, hingewiesen werden.

§ 15 DSchGNW

2. Innerhalb des Plangebietes sind zahlreiche gewerbliche Rohrleitungen sowie Leitungen der Ver- und Entsorgungsträger verlegt - insbesondere Trink- und Abwasser, Öl, Äthylen, Gas, Wasserstoff - bzw. als Hochspannungsfreileitungen über das Gebiet geführt.
Die jeweiligen Nutzungseinschränkungen in den Schutzstreifen und sonstige Anforderungen der jeweiligen Versorgungsträger sind zu beachten. Insbesondere sind beim späteren Ausbau des Haubaches und der Wege die Anforderungen der Leitungsträger zu beachten.
3. Südlich des Haubaches und westlich der Kölner Straße bestand eine Hausmülldeponie, die mit Erdreich abgedeckt wurde. Östlich der Kölner Straße befand sich das Zentrum des früheren Betriebsgeländes des ehemaligen Silber- und Bleibergwerkes Neudiepenbrock 3.
Bei Erdaushub in den angesprochenen Bereichen bedarf es jeweils einer Überprüfung der Depo-
nierbarkeit der Aushubmassen wegen einer gut-
achterlich ermittelten erhöhten Bodenbelastung mit Schwermetallen.
4. Durch geogene und anthropogene Einwirkungen hervorgerufene Belastungen des Bodens führten zu einer Belastung des Haubaches und des Grundwassers, die eine Trinkwasserentnahme oder Entnahme für landwirtschaftliche Zwecke (Viehhaltung, Bewässerung) weder aus dem Bachlauf noch aus dem Grundwasser zulassen.

LISTE DER LANDSCHAFTSGERECHTEN GEHÜLZE

Bäume

		Status	Licht- zahl	Feuchte- zahl	Stand- ort	Ökologischer Wert
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	E	5	5	H,W,U	H,F,B
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	E	4	X	H,W,U	N,F,B
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	E	4	X	W,U	N,F,B
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle	I	5	9	U	F,B
<i>Betula pendula</i>	Weißbirke	I	(7)	X	W	N,F,B
<i>Betula pubescens</i>	Moorbirke	I	7	X	W	N,F,B
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	I	4	X	H,W	N,F,B
<i>Castanea sativa</i>	ESkastanie	E	5	X	(W)	N
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	I	3	5	W	M,F,B
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	I	4	X	U	N,B
<i>Populus tremula</i> (1)	Zitterpappel	I	6	5	W	N,B
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	I	4	5	W,U	N,F,B
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	I	5	8	W,U	N,F,B
<i>Pyrus communis</i>	Holzbirne	E	5	X	(W)	N,F,B
<i>Quercus petraea</i>	Steineiche	I	6	5	W,H	N,F,B
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	I	7	X	W,H	N,F,B
<i>Salix alba</i>	Silberweide	I	5	8	U	N,B
<i>Salix caprea</i>	Salweide	I	7	6	(W),H	N,B
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	I	6	X	W,H	N,F,B
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme	I?	4	7	W,(U)	N,B
<i>Ulmus laevis</i> R.L.2 (2)	Flatterulme	I	4	8	(W)H,U	N,B
<i>Ulmus minor</i> R.L.2 (2)	Feldulme	I?	5	X	H,U	N,B

(1) Da kaum echte Schwarzpappeln (*P. nigra*) zu besorgen sind, sollte auf diesen Baum z.Z. verzichtet werden.

(2) Rote-Liste-Arten für Anpflanzung möglichst nicht verwenden.

Sträucher

<i>Calluna vulgaris</i>	Heidekraut	I	8	X	B	N
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel	I	7	X	H,U	N,F,B
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß	I	6	X	H,W	N,F,B
<i>Crataegus mono. + laevi.</i>	ein-/zweigflügeliger Weißdorn	I	6/7	5/4	H,W	N,F,B
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster	I	8	4	H,(W)	N,F

		Status	Licht- zahl	Feuchte- zahl	Stand- ort	Ökologischer Wert
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen	I	6	5	W, H	N, F, B
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	I	6	7	H, U	N, F, B
<i>Hedera helix</i>	Efeu	I	4	5	(W)(H)B	N, F
<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme	I	(4)	5	W, H	N, F
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	I	7	X	H	N, F, B
<i>Lonicera periclymenum</i>	Geißblatt	I	6	X	W, H, B	N, F, B
<i>Mespilus germanica</i>	Mispel	E	(5)	4	(W)(H)	N, F, B
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe, Schwarzdorn	I	7	X	H	N, F, B
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn, Wegdorn	I	7	3	H	N, F, B
<i>Ribes nigrum</i>	Scharze Johannisbeere	I	4	9	W	N, F, B
<i>Ribes uva-crispa</i>	Stachelbeere	I	4	X	W, (H)	N, F, B
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose, Heckenrose	I	8	4	H, (W)	N, F, B
<i>Rubus caesius</i>	Kratzbeere	I	7	7	H, W	N, F, B
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere	I	(7)	4-6	H	N, F, B
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere	I	7	5	H, W	N, F, B
<i>Salix aurita</i>	Ohrweide	I	7	8	U	N, B
<i>Salix fragilis</i>	Bruchweide	I	(5)	8	U	N, B
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide	I	8	X	U	N, B
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide	I	7	9	U, (W)	N, B
<i>Salix triandra</i>	Mandelweide	I	8	8	U	N, B
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide	I	8	8	U	N, B
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	E	7	3	H	N, F, B
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder	I	6	5	H, W	N, F, B
<i>Taxus baccata</i>	Eibe	E(?)	(4)	5	H, W	N, F
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball	E	6	7	W, U	N, F, B

Legende:

Status:

I = einheimisch
E = eingebürgert

Lichtzahl:

3 Schattenpflanze, meist weniger als 5 %, doch auch an helleren Stellen
4 zwischen 3 und 5 stehend
5 Halbschattenpflanze, selten im vollen Licht
6 zwischen 5 und 7 stehend
7 Halblichtpflanze, bei vollem Licht aber auch im Schatten
8 Lichtpflanze

Standort:

H = Hecke
W = Wald/Waldrand
U = Ufergehölz
B = Bodendecker/Kletterer

Nach:

Düll/Kutzelnigg: Punktkartenflora von Duisburg und Umgebung 1987, 2. Auflage
Ellenberg: Zeigerwerte der Gefäßpflanzen von Mitteleuropa 1979, 2. Auflage

Feuchtezahl:

3 Trockenzeiger, auf trockenen Böden häufiger vorkommend als auf frischen
4 zwischen 3 und 5 stehend
5 Frischezeiger, Schwergewicht auf mittelfeuchten Böden
6 zwischen 5 und 7 stehend
7 Feuchtezeiger, auf gut durchfeuchteten, aber nicht nassen Böden
8 zwischen 7 und 9 stehend
9 Nässezeiger, auf oft durchnässen (luftarmen) Böden
X indifferentes Verhalten

Ökologischer Wert:

N = Nektar und Pollen (Insekten)
F = Früchte (Vögel und Kleinsäuger)
B = Blätter (Raupen und Insekten)

Begründung
zum Bebauungsplan "Golfplatz Selbeck - K 14"

1. Lage des Plangebietes

Das ca. 108 ha große Plangebiet liegt zum überwiegenden Teil in der Gemarkung Selbeck, ein nördlicher Teilbereich auch in der Gemarkung Saarn. Sein Geltungsbereich erfaßt im wesentlichen Freiflächen des schwach ausgeprägten Haubachtales zwischen dem Steinder Forst im Norden und dem Staatsforst Benrath bzw. dem Wald der Lintorfer Mark im Süden.

Die Westgrenze des Plangebietes bildet die Bundesautobahn A 3, die Nordgrenze bilden der Waldrand des Steinder Forstes sowie Ackerflächen unmittelbar nördlich des Haubaches; im Osten reicht das Plangebiet mit einem schmalen Geländeabschnitt bis zur Kölner Straße, im übrigen reicht es an die bebaute Ortslage von Selbeck heran; im Süden bilden die im Außenbereich verlaufenden Teilstrecken der Karl-Forst-Straße und des Stockweges in Richtung Autobahn die Grenze.

2. Räumliche und strukturelle Situation

Die relativ strukturarmen Freiflächen des Plangebietes sind weitestgehend landwirtschaftlich genutzt, wobei sich Acker- und Grünlandnutzung in etwa die Waage halten. Waldflächen befinden sich im Südwesten sowie im nördlichen Randbereich des Plangebietes.

Der Haubach, der das Plangebiet von Osten nach Westen durchfließt, ist vor Jahren im Rahmen einer Melioration reguliert (Trapezprofil) und begradigt mit der Folge, daß die landwirtschaftliche Nutzung bis in die unmittelbare Uferrandzone reicht.

Bauliche Nutzungen nehmen nur einen untergeordneten Teil des Plangebietes ein; dabei handelt es sich um Gehöfte wie Niederstindshof, Schellberg, Böllert und Heckkämpchen und um wohngenutzte Splitterbebauung sowie um die Kläranlage Selbeck.

Das Plangebiet ist z.Z. über den Stockweg, die Karl-Forst-Straße, den Tenterweg und die Wedauer Straße sowie die Wege "Steinder Forst" und

"Am Haubach" erschlossen; vorwiegend also durch land- und forstwirtschaftliche Wirtschaftswege in Privateigentum oder, vom Charakter her mit solchen vergleichbar. Der Stockweg wird zu Zeiten des Berufsverkehrs sowie an Sonn- und Feiertagen etwas stärker von Kraftfahrzeugen frequentiert. Das übrige Wegenetz wird -insbesondere an Wochenenden- auch von Naherholungssuchenden (Fußgänger, Radfahrer, Reiter) genutzt.

3. Planungsrechtliche Situation

a) Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan stellt das Plangebiet überwiegend als Agrar-, zum Teil auch als Waldbereich dar. Die gesamte Fläche ist darüberhinaus als Erholungsbereich ausgewiesen. Dargestellt ist auch die Kläranlage Selbeck.

b) Flächennutzungsplan

Der seit 1971 rechtswirksame Flächennutzungsplan deckt nicht das gesamte Plangebiet ab, weil darin auch Flächen enthalten sind, die erst seit der kommunalen Gebietsreform 1975 zum Mülheimer Stadtgebiet gehören. Mit dem Verfahren zur 72. Teiländerung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes sollen die in diesem Bereich zur Stadt Mülheim neu hinzugekommenen Flächen planungsrechtlich geregelt werden. Dieses Verfahren beinhaltet auch eine für den geplanten Golfplatz notwendig werdende Teiländerung des Flächennutzungsplanes.

Die Verfahren zur 72. Teiländerung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Golfplatz Selbeck - K 14" sind parallel durchgeführt worden.

c) Landschaftsplan

Nach dem Landschaftsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 28.05.1982 liegt der westliche Teil des Plangebietes im Entwicklungsraum 1.1, Mülheimer Wald, der östliche im Entwicklungsraum 2.2, Selbecker Hochflächen.

Entwicklungsziel für den Entwicklungsraum 1.1, der insbesondere Funktionen der Erholung, des Immissionsschutzes, des Natur- und Landschaftsschutzes und der Forstwirtschaft erfüllt, ist die Erhaltung einer mit

natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft.

Entwicklungsziel für den Entwicklungsraum 2.2, der insbesondere Funktionen der Landwirtschaft, der Erholung und des Landschaftsschutzes erfüllt, ist die Anreicherung einer im ganzen erhaltenswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen.

Nahezu das gesamte Plangebiet ist als Landschaftsschutzgebiet (2.6.8) festgesetzt. Weitere Festsetzungen betreffen eine etwa 0,5 ha große Brachfläche (Feuchtwiese) am mittleren Haubach, "die der natürlichen Entwicklung zu überlassen ist", eine Pflegemaßnahme für Kopfweiden östlich des Hofes Heckkämpchen, die Anpflanzung von Bäumen entlang dem Haubach, am Niederstindshof, im Bereich der Kläranlage Selbeck, am Gehöft Schellberg und nordöstlich der Wedauer Straße sowie eine Immissionsschutzpflanzung östlich der A 3.

Nach heutiger Einschätzung und insbesondere dem Ergebnis der Trägeranhörung sind die Entwicklungsziele des Landschaftsplanes auch bei Errichtung der Golfanlage erreichbar, weil das der Planung zugrundeliegende Gestaltungskonzept diese Ziele berücksichtigt und darüber hinaus einen naturnahen Ausbau des Haubaches in Teilbereichen sowie eine Vernetzung der wertvollen Biotopstrukturen bei gleichzeitiger Stärkung der Belange der Naherholung vorsieht.

Es hat sich jedoch die Notwendigkeit herausgestellt, insbesondere den Bereich des Sondergebietes (Clubhaus, Stellplatzanlage, Abschlagshütte) aufgrund der baulichen Nutzung sowie die Spielflächen des vorgesehenen Golfplatzes aus dem Landschaftsschutzgebiet herauszunehmen, weil besonders bei den Grüns und Abschlägen eine intensive Pflege erforderlich ist, die sich dauerhaft mit den Zielen des Landschaftsschutzes nicht vereinbaren läßt. Ebenso müssen im Bereich des Golfplatzes die Anpflanzungsfestsetzungen aufgehoben werden, weil die Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen nicht im Landschaftsplan festgesetzt werden können. Bei der 7. Änderung des Landschaftsplanes werden vorstehende Korrekturen berücksichtigt.

d) Verbandsgrünfläche

Das Plangebiet liegt nahezu vollständig in der Verbandsgrünfläche

Nr. 6 des Kommunalverbandes Ruhrgebiet; der die von ihm vertretenen Belange gewahrt sieht.

4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Durch den Bebauungsplan werden folgende Ziele gesichert:

- Festsetzung einer privaten Grünfläche (Golfplatz);
- Festsetzung eines Sondergebietes für die Erholung (zur Errichtung eines Clubhauses mit Stellplätzen und Anlagen für den Golfsport);
- Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen;
(Parkplatz an der Kölner Straße (B 1) sowie Neuregelung der Einmündung für die private Zufahrt und zur Erschließung vorhandener baulicher Nutzungen im Bereich östlich der Kölner Straße; Sicherung vorhandener und neuer Wegeverbindungen im Bereich der Golfanlage, insbesondere für die Naherholung;
- Planungsrechtliche Regelungen für die Grundstücke, die nicht in die Golfanlage einbezogen werden sollen;
- Festsetzung von Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (Zufahrt zu privaten Anliegern und zum Golfclubhaus);
- Festsetzung einer Fläche für Entsorgungsanlagen (Kläranlage Selbeck);
- Festsetzung von Wald;
- Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie textlicher Bindungen zum Umfang solcher Maßnahmen;
- Festsetzung einer Fläche und textlicher Regelungen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

a) Private Grünfläche (Golfplatz)

Die festgesetzte private Grünfläche ermöglicht den Bau einer 18-Loch-Golfsportanlage, entsprechend den normativen Anforderungen des Deutschen Golfsportverbandes.

Der Golfplatzplanung liegt ein aktualisiertes Gestaltungskonzept zugrunde, das auf das bestehende Landschaftsbild, die Talraumsituation

mit dem Haubach sowie auf die Nutzungsstrukturen im Bereich und in der Umgebung der Anlage Rücksicht nimmt. Der Wasserlauf des Haubaches wird naturnah umgestaltet und entsprechend den im landschaftspflegerischen Begleitplan vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen durch Gehölzpflanzungen betont. Die Feuchtwiese am mittleren Haubach bleibt erhalten.

Die Spielbahnen werden durch extensiv gepflegte Wiesen sowie belebende Baum- und Strauchgruppen gegliedert. Das künftige Erscheinungsbild des Geländes soll weniger einer Parklandschaft ähneln sondern sich mehr an einer ursprünglichen bäuerlichen Landnutzungsform (Agrarlandschaft) orientieren.

Der Waldbestand wird nicht beeinträchtigt.

Für das Golfspiel werden ca. 44 ha bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen benötigt; davon werden ca. 42 ha in Gebrauchsrasen- und ca. 1,7 ha in intensiv gepflegte Sportrasenflächen umgewandelt. Innerhalb des Golfplatzgeländes werden ca. 25 ha Flächen extensiv im Sinne des Biotopschutzes gepflegt (Extensivwiesen, Röhricht, Uferstaudenfluren, Feldgehölze, Teiche).

Der landschaftspflegerische Begleitplan (M. 1 : 2.500) stellt die vorgesehene Golfportnutzung dar. Darin werden die zur Realisierung des Golfplatzes unvermeidbaren Eingriffe in die Landschaft bezeichnet und Ausgleichsmaßnahmen sowie sonstige Maßnahmen zur Biotopentwicklung genannt. Der landschaftspflegerische Begleitplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Alle im Bereich des Golfplatzes heute bestehenden Wege, die neben ihrer Erschließungsfunktion für die im Plangebiet vorhandenen baulichen Nutzungen besondere Bedeutung für die Naherholung, also für Fußgänger, Wanderer, Radfahrer haben, sollen erhalten bleiben und öffentlich-rechtlich gesichert werden. Die Wiederherstellung der alten Wegeverbindung zwischen der Selbecker Kläranlage und dem Stockweg im Bereich des Hofes Schellberg ist ebenfalls vorgesehen; unter Ausräumung vorgebrachter Bedenken ist allerdings eine vom Entwurf abweichende Führung festgesetzt worden.

Die Belange der Freizeitreiter bleiben ebenfalls gewahrt. In Anlehnung an die Fußwegeverbindungen ermöglicht die Gesamtplanung für den Golfplatz durch Aussparung von Geländestreifen die Führung privatrechtlich gesicherter Reitwege.

Eine Einzäunung des Golfplatzes ist nicht vorgesehen. Eine Gefährdung von Naherholungssuchenden durch "verirrte" Golfbälle wird durch die Anordnung der Spielbahnen, ausreichenden Abstand zu den Wegen bzw. schützende Abpflanzungen verhindert werden.

b) Bauliche Anlagen für den Golfplatz

Als Clubhaus-Standort ist eine Fläche im Umfeld des Hofes Heckkämpchen östlich der Wedauer Straße geplant. Der Clubhausstandort und die erforderlichen Stellplätze sowie eine Fläche für die Abschlaghütte werden als "Sondergebiet, welches der Erholung dient", festgesetzt. Die erforderliche Stellplatzanlage soll für ca. 100 Stellplätze mit Baumpflanzungen östlich der Wedauer Straße errichtet werden. Auf den dort vorhandenen Baumbestand wird Rücksicht genommen.

Die Festsetzungen für die bauliche Nutzung des Sondergebietes bilden den planungsrechtlichen und gestalterischen Zulässigkeitsrahmen für das Clubgebäude und weitere bauliche Anlagen.

Sowohl die Festsetzungen über die Dachform, die Mindestneigung und die maximale Firsthöhe als auch die Festsetzungen zur Außengestaltung bezwecken die Eingliederung der Baukörper in den Landschaftsraum und die Anpassung an die vorhandene landwirtschaftliche Bebauung. Insbesondere wird eine Anpassung an das benachbarte Baudenkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes angestrebt. Das Clubhaus soll an den Abwasserkanal angeschlossen werden.

Die Festsetzungen zur Begrünung der Stellplätze erfolgen zur besseren Einfügung in die Landschaft und als Sichtabschirmung.

Eine Sichtschutzpflanzung ist nur im Osten notwendig, da im Norden und Süden vorhandener Baumbestand und Geländebewegungen die Anlage ausreichend abschirmen.

c) Erschließung

Erhebungen bei vergleichbaren, bestehenden Golfsportanlagen haben gezeigt, daß an Werktagen mit 40 - 50, an Wochenenden und Feiertagen mit 200 - 300 Fahrzeugen im Laufe eines Tages maximal gerechnet werden kann. Ohne eine Verbesserung der heutigen Erschließungssituation wären durch diese zusätz-

lichen Verkehre Belästigungen von Anliegern und Gefährdungen von Erholungssuchenden nicht auszuschließen.

Daher erfolgt die Erschließung des Clubhauses über eine neue private Zuwegung von der Kölner Straße (B 1). An der Kölner Straße ist die verkehrsgerechte Herstellung einer Kreuzung unter Beseitigung/Umbau mehrerer Einmündungen (Fliednerstraße, Zufahrt zum Mühlenhof und zum gegenüberliegenden Gebiet) aus Gründen der Verkehrssicherheit vorgesehen. Südwestlich des Kreuzungsbereiches soll eine öffentliche Verkehrsfläche mit einem Wanderparkplatz angelegt werden. An diese Fläche wird die private Zuwegung (teilweise vorhanden) angeschlossen, die als Erschließung der privaten Anlieger (Fliedner-Werk, Mühlenhof, Golfclubhaus) dienen soll. Diese private Zufahrt wird den Begünstigten als Fläche für Geh- und Fahrrechte festgesetzt und ist gleichzeitig für ein Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Versorgungsträger vorgesehen. Die dinglichen Nutzungsrechte sind durch privatrechtliche Vereinbarungen zwischen den Anliegern zu regeln.

Gründe der Verkehrssicherheit lassen es nicht zu, den Parkplatz und die privaten Stellplätze an die Kölner Straße direkt anzubinden.

In Abwägung vorgebrachter Bedenken des Eigentümers und wegen der sich aus einer früheren Hausmülldeponie ergebenden Wechselwirkungen wird auf den ursprünglich vorgesehenen Fuß- und Radweg südlich des Haubaches auf dem Teilstück zwischen der Kölner Straße und der künftigen Brücke über den Haubach verzichtet und stattdessen eine Wegeführung in Zuordnung zu der bestehenden privaten Zuwegung (Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) festgesetzt. Eine gestalterische und funktionelle Trennung beider Wegeverbindungen soll eine gegenseitige Beeinträchtigung und Gefährdung der künftigen Benutzer ausschließen.

Die vorgesehene Erschließung hat die folgenden Vorteile:

- kürzeste Anbindung des Clubhauses zum Hauptverkehrsstraßennetz;
- Wohngebiete werden nicht berührt;
- der Fuß- und Radverkehr wird durch eine vom Kraftfahrzeugverkehr getrennte Wegeführung nicht beeinträchtigt;
- im Zusammenhang mit dem Parkplatz an der Kölner Straße kann die Wanderwegbeziehung parallel zum Bachlauf des Haubaches entstehen; gleich-

zeitig wird eine zusätzliche Radwegeverbindung von der B 1 in die Erholungsgebiete geschaffen.

Der vorhandene Wirtschaftsweg im Bereich des Fillerfeldsfeldes wird als öffentlicher Rad- und Fußweg festgesetzt. Er schließt an eine geplante Wegeverbindung an, welche von der Straße Weidmannsheil durch den Stinder Forst mit Anschluß an den Buschweg geplant ist. Auf eine teilweise Neuführung des Weges wurde verzichtet, weil eine aus der örtlichen Situation wünschenswerte Berücksichtigung ökologischer Bestände die Verlegung einer vorgesehenen Spielbahn erforderlich macht.

Unter vorgenannten Gesichtspunkten wird auch die Führung des Weges im Stinder Forst geringfügig in westliche Richtung verschoben.

Als Ersatz für ein wegfallendes Teilstück der Karl-Forst-Straße ist eine neue Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer zwischen Karl-Forst-Straße und Wedauer Straße entlang der Bebauungsgrenzlinie geplant. Parallel zu diesem Weg ist die Anlage eines privaten Reitweges möglich.

Neben dem Weg "Am Haubach" sollen auch eine wiederherzustellende Wegeverbindung zwischen Kläranlage und Stockweg am Rande des Hofes Schellberg und der vorhandene Weg am Niederstindshof als öffentliche Wegeflächen festgesetzt werden.

Zur besseren gestalterischen Einbindung der Stellplätze in der privaten Grünfläche an der Kölner Straße sollen innerhalb der Anlage großkronige Bäume gepflanzt werden.

d) Bauliche Nutzungen

In Streulage sind im Plangebiet einige bauliche Nutzungen vorhanden, die nicht in den Golfplatz einbezogen werden sollen. Hierbei handelt es sich sowohl um landwirtschaftliche Gehöfte als auch um Wohnnutzung im Außenbereich mit landwirtschaftlichem Zuerwerb. Diese zum Teil denkmalwerten, das Landschaftsbild mitprägenden Nutzungen werden in ihrem Bestand als Flächen für die Landwirtschaft gesichert. Der Niederstindshof, der innerhalb des Golfareals liegt, wird vom Golfclub erhalten. Über die zukünftige Nutzung ist noch nicht entschieden. Die Baudenkmäler (Stockweg 148,

Karl-Forst-Straße 66, Am Haubach 7 und Wedauer Straße 46) werden durch die Golfplatz-Planung nicht verändert. Erweiterungen, Änderungen und Nutzungsänderungen der Gebäude sind, sofern eine Privilegierung in Zukunft nicht mehr vorliegen sollte, im Sinne von § 35 Abs. 2 ff. BauGB zu prüfen. Die Denkmaleigenschaften des Hofes Heckkämpchen erfordern eine Anpassung des geplanten Clubhauses an den Bestand.

e) Kläranlage Selbeck

Die vorhandene Kläranlage Selbeck wird über die Festsetzung einer Fläche für eine Entsorgungsanlage gesichert; desgleichen ist auch ein westlich des Klärwerkes noch anzulegender Schönungsteich berücksichtigt worden. Bei der Gestaltung des Teiches ist auf die topografischen Verhältnisse, das vorhandene Landschaftsbild und die naturnahe Umgestaltung des Haubaches Rücksicht zu nehmen. Die Erschließung der Kläranlage soll - wie bisher - über den Weg "Am Haubach" erfolgen.

f) Ver- und Entsorgungsleitungen

Die das Plangebiet durchquerenden bzw. tangierenden Hauptver- und -entsorgungsleitungen sind mit ihren Schutz-/Versorgungstreifen in den Plan übernommen worden:

- Abwasserleitungen zur Kläranlage,
- eine Wasserversorgungsleitung vom Heckkämpchen zum Gehöft Mühlenweg und eine Wasserleitung vom Stockweg zur Kläranlage,
- vorhandene Produktenleitungen (Öl, Äthylen, Wasserstoff, Gas)
- vorhandene und geplante Hochspannungsleitungen im östlichen Plangebiet.

Die unterirdischen Leitungen sind als Bestand bzw. als geplanter Verlauf mit Schutzstreifen gekennzeichnet.

Die Hochspannungsleitungen sind ebenfalls im Bestand und in der Planung (das Planfeststellungsverfahren wurde bereits durchgeführt) mit den Schutzstreifen dargestellt. Auf die verschiedenen Beschränkungen (z.B. Bau-/Einwirkungs- oder Bepflanzungsverbote) in den Schutzstreifen der einzelnen Versorgungsträger wird hingewiesen.

Innerhalb der Fläche der privaten Zuwegung ist ein Leitungsrecht zu Gunsten der öffentlichen Versorgungsträger vorgesehen.

Aufgrund der geringen Entfernung des Clubhausstandortes zum Abwasserkanal soll das Clubhaus an den Kanal angeschlossen werden. Der Anschluß der Stellplatzanlagen ist ebenso erforderlich.

g) Immissionsschutz

Der bisher im Landschaftsplan entlang der Autobahn geforderte Immissionsschutzwald wird als Waldfläche im Bebauungsplan festgesetzt. Innerhalb dieser dargestellten Waldfläche und einer Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist ein Schutzwall als Sicht- und Lärmschutz mit einer Höhe von 2,50 m und einer Böschungsnäigung 1 : 4 vorgesehen.

h) Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Zum Ausgleich der mit der Errichtung der Golfanlage unvermeidbar erforderlichen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 4 ff. des Landschaftsgesetzes NW werden die großen zusammenhängenden extensiv gepflegten Bereiche des Golfplatzgeländes als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die Eingriffe sind innerhalb dieser Flächen nach Maßgabe des landschaftspflegerischen Begleitplanes auszugleichen. Einzelheiten, insbesondere die Festlegung der Pflanzgebote innerhalb von Teilbereichen können erst nach Durchführung des wasserrechtlichen Verfahrens für den naturnahen Ausbau des Haubaches festgelegt werden; deshalb bedürfen die Einzelmaßnahmen der Festlegung im Baugenehmigungsverfahren.

Darüber hinaus ist der Abschluß eines öffentlich-rechtlichen Vertrages beabsichtigt, durch den sich der Golfplatzbetreiber u. a. verpflichtet, bei der Anlage und Unterhaltung der Golfanlage auf den Einsatz von naturschädigenden Baustoffen und von Düngemitteln über ein festgelegtes Maß hinaus (landschaftspflegerischer Begleitplan) zu verzichten und künftig Beauftragten der Unteren Landschaftsbehörde durch ein Begehungsrecht die Überwachung der Einhaltung der Verpflichtungen einzuräumen.

Eine rechtliche Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen über den Landschaftsplan - wie zunächst angestrebt - ist nicht möglich. Das Landschaftsgesetz bietet keine Möglichkeit, Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft durch Festsetzungen im Rahmen des Landschaftsplanes festzulegen.

Der naturnahe Ausbau des Haubaches bedarf eines wasserrechtlichen Verfahrens, auch soweit er in die Ausgleichsmaßnahmen einbezogen werden soll. Innerhalb der für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehenen Flächen ist unter fachspezifischen Gesichtspunkten der Verlauf und die Einbettung des künftigen Bachlaufes sowie die Ausgestaltung der Böschungen festzulegen; hierfür bieten die planungsrechtlich festgelegten Flächen ausreichend Raum. Der Bebauungsplan wirkt in Bezug auf dieses sonderrechtliche Verfahren nicht präjudizierend; deshalb ist ein Abschluß des Verfahrens unabhängig von dem eingeleiteten wasserrechtlichen Verfahren möglich.

6. Auswirkungen der Planung

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft sind von der Universität Essen ein "ökologisches Gutachten" und von einem Planungsbüro eine Umweltverträglichkeitsstudie und ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt worden (s. Kurzfassung).

Bei Realisierung der Golfplatzplanung wird es zu einer Veränderung des Landschaftsbildes kommen, die jedoch insgesamt positiv zu beurteilen sein dürfte, da bei der Gestaltung der Anlage in hohem Maße auf das vorhandene Landschaftsbild und bestehende Nutzungsstrukturen Bezug genommen und das Leitbild einer feingegliederten bäuerlichen Kulturlandschaft erhalten werden soll.

Insbesondere durch die naturnahe Umgestaltung des Haubaches, der heute noch kanalisiert ist, ist eine Aufwertung des Lebensraumes für die Pflanzen- und Tierwelt und des Landschaftsbildes zu erwarten.

Im "ökologischen Gutachten" wird darauf hingewiesen, daß sich bei der Realisierung der Planung die Belastung des Gebietes mit Pestiziden und Düngemitteln erheblich verringern wird. Dies führt u.a. auch zu einer Erhöhung der Selbstreinigungskraft des Haubaches.

Die aufzugebenden landwirtschaftlichen Flächen weisen Böden geringer Güte auf. Vor dem Hintergrund der EG-Beschlüsse zur Reduzierung landwirtschaftlicher Nutzfläche hat die Landwirtschaftskammer Rheinland ihre zunächst anläßlich der Teiländerung des Flächennutzungsplanes geäußerten Bedenken zurückgenommen, soweit soziale Härten für die bisher im Plangebiet wirtschaftenden Betriebe ausgeschlossen sind. Der Golfclub bemüht sich durch vertragliche Vereinbarungen, die Landwirte in das Golfplatzkonzept mit wirtschaft-

lichem Nutzen einzubeziehen (z.B. Übernahme der Golfplatzpflege, Pachtzins) sowie um Möglichkeiten zur weiteren Nutzbarkeit der verbleibenden Restflächen.

Die bisher im Landschaftsplan festgesetzte Immissionsschutzpflanzung entlang der A 3, die auch weiterhin gesichert ist, wird den Bestand an Wald künftig erhöhen. Die Anpflanzung wird jedoch nicht in die Ausgleichsmaßnahmen, die im landschaftspflegerischen Begleitplan im einzelnen festgelegt sind, einbezogen.

Die Funktion des Raumes als Erholungsgebiet bleibt weiterhin bestehen, da die Sportanlage nicht eingezäunt wird und die bestehenden Wegeverbindungen im wesentlichen in ihrer Funktion und ihrem Verlauf erhalten bleiben oder entfallende Wege durch Neuanlagen ersetzt werden.

7. Abwägung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und Anhörung der Träger öffentlicher Belange

Die Mehrzahl der Äußerungen von Bürgern im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung weist Bedenken gegen das Planungsvorhaben auf. Im wesentlichen wurde befürchtet, daß durch die Anlage eines Golfplatzes nachteilige Wirkungen auf Natur und Landschaft (Reduzierung der vorhandenen Flora und Fauna, Gefährdung von Grund- und Trinkwasservorkommen) und eine Einschränkung der Nutzung und Sicherheit des derzeitigen Wegenetzes zu erwarten sind.

Diese Bedenken könnten nicht zu einer Änderung der Planung insgesamt führen, zumal wesentliche Fakten offensichtlich unzutreffend erkannt waren.

Das "Ökologische Gutachten" der Universität Essen sowie die "Umweltverträglichkeitsstudie und landschaftspflegerische Begleitplanung" beurteilen die durch das Verfahren verursachte Landschaftsänderung nicht negativ, da wesentlich mehr Flächen als bisher eine wichtige Funktion für den Arten- und Biotopschutz bekommen werden (naturnaher Ausbau des Haubaches und der Nebenläufe, extensiv gepflegte Bereiche, Gehölzpflanzungen). Der Dünger- und Pestizideinsatz wird im Vergleich zur landwirtschaftlichen Nutzung insgesamt wesentlich verringert. Auf dem geplanten Golfplatz werden nur ca. 1,7 ha gedüngt und bei akutem Befall mit Pestiziden gespritzt. Die übrigen Flächen werden gar nicht gedüngt und nicht gespritzt. Da bei der Golfplatzpflege nur sehr kleinflächig Langzeitdünger (geringe Stickstoffauswaschung) einge-

setzt werden, besteht keine Gefährdung von Grund- und Trinkwasservorkommen. Positive Erfahrungen von Golfsportnutzungen innerhalb von Wasserschutzgebieten (Schutzzone I und II) liegen vor.

Im Bebauungsplan werden die bisher bestehenden privaten Wege als öffentliche Verkehrsflächen besser gesichert, fortfallende Wege durch neue Wegeverbindungen ersetzt und Spielbahnen und Schutzpflanzungen so angelegt, daß eine Gefährdung der Wegebenutzer durch abdriftende Golfbälle vermieden wird.

Zweifel einiger Bürger an der Notwendigkeit dieses Vorhabens werden nicht geteilt. Die Aufnahmekapazität von Golfplätzen in der näheren Umgebung ist ausgeschöpft, so daß ein Ausweichen auf andere vorhandene und geplante Golfplätze nicht möglich ist. Außerdem ist auch am Beispiel anderer Städte festzustellen, daß mit einer Erweiterung des Infrastrukturangebotes im Freizeitbereich einer Stadt auch deren Attraktivität gesteigert werden kann. Eine Gefährdung von Behinderten aus Einrichtungen des Theodor-Flieöner-Werkes durch die Clubhauszufahrt und durch erhöhtes Verkehrsaufkommen ist weitgehend ausgeschlossen. Im Bebauungsplan sind separate Wegeführungen für Fahrverkehr und Fußgänger/Radfahrer vorgesehen. Bei Wettkämpfen sind im Falle eines nicht ausreichenden Parkplatzangebotes, Parkmöglichkeiten in der weiteren Umgebung mit Einrichtung eines Zubringerdienstes zu suchen. Die Planung dauerhafter Vorkehrungen für diese seltenen Wettkämpfe ist nicht notwendig.

Eine Anregung, zur Vermeidung von Schleichverkehr zwischen Kölner Straße und Wedauer Straße die Zufahrt zum Clubhaus als Sackgasse anzulegen, wurde aufgenommen. Nicht berücksichtigt wurde der Vorschlag, die Zufahrt als Straöenneubau südlich des Haubaches über die ehemalige Hausmülldeponie zu legen, da eine geringfügige Verbreiterung und ausschließliche Kfz-Nutzung der bestehenden Erschließungsstraße nördlich des Haubaches als bessere Lösung angesehen wird. Um Beeinträchtigungen der Anwohner zu vermeiden, wurde der Vorschlag nicht berücksichtigt, den Verkehr zum Clubhaus über die Straßen Mühlenbergheide/Weidmannsheil zu führen.

Der Anregung, für das Clubhaus ein bestehendes Gebäude zu nutzen, konnte nicht entsprochen werden, da in den denkmalgeschützten Gebäuden, ohne wesentliche Veränderung, die für die Golfplatzkonzeption notwendigen Räumlichkeiten nicht eingerichtet werden können.

Im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange wurden die Planungsziele grundsätzlich nicht in Frage gestellt. Dem Wunsch der Träger von

Versorgungsleitungen nach einer ausreichenden Kennzeichnung und Beachtung der Schutzvorkehrungen im Bebauungsplan wurde entsprochen. Die Bedingung des Bergisch-Rheinischen Wasserverbandes, nicht vermehrt Regenwasser und Abwasser dem Fredenbach zuzuführen, kann eingehalten werden.

Dem Wunsch nach Zusammenlegung von Clubhausstandort und Stellplatzanlage und nach einer direkten Anbindung an die Kölner Straße sowie nach einer Vergrößerung der Sicherheitszone um die Kläranlage durch Bepflanzung wird entsprochen.

Der Vorschlag des Zweckverbandes "Erholungsgebiet Angertal", daß sich die Maßnahmenplanungen an dem bestehenden Landschaftsplan orientieren und an dessen Vorgaben angepaßt werden sollen, kann nicht vollständig aufgegriffen werden, da im Laufe des Verfahrens die Herausnahme der Flächen für das Golfspiel aus dem Landschaftsschutz und die Aufhebung einiger Festsetzungen für notwendig erachtet wurde. Andererseits sieht der landschaftspflegerische Begleitplan umfangreiche Anpflanzungen und den naturnahen Ausbau des Haubaches und seiner Zuläufe vor, die weit über die Ziele des Landschaftsplanes hinausgehen.

Die Anregungen und Bedenken des Rheinischen Autobahnamtes Essen zur Planung des Kreuzungsbereiches Kölner Straße/Zufahrt zum Clubhaus bzw. Theodor-Fliedner-Werk wurden berücksichtigt.

Bedenken aus der Sicht der Denkmalpflege - wegen evtl. negativer Auswirkungen auf die Nutzung und Erhalt der Baudenkmäler - konnten insofern ausgeräumt werden, als die Golfspornnutzung eine Veränderung an den denkmalgeschützten Gebäuden nicht erforderlich macht und für den Neubau des Clubhauses Gestaltungsfestsetzungen getroffen werden, so daß negative Auswirkungen auf den Hof Heckkämpchen vermieden werden. Eine Veränderung der planungsrechtlichen Beurteilung (Lage der Grundstücke im Außenbereich) tritt nicht ein.

Dem Wunsch des Staatlichen Forstamtes Wesel nach einer planungsrechtlichen Sicherung der Waldflächen wurde entsprochen.

Die Anregung, einen bepflanzten Erdwall als Sicht- und Immissionsschutz innerhalb des bisher im Landschaftsplan festgesetzten Immissionsschutzwailes anzulegen, wurde berücksichtigt.

Die geforderte "Renaturierung" des Haubaches im Bereich zwischen Wedauer Straße und Kölner Straße ist erst zu einem späteren Zeitpunkt vorgesehen,

nachdem die Kölner Straße in diesem Teilbereich kanalisiert ist. In diesem Bereich sind wegen des tiefeingeschnittenen Baches nur eine punktuelle naturnahe Umgestaltung und eine standortgerechte Bepflanzung möglich. Im Bebauungsplan ist hierfür nunmehr überwiegend ein 25 m breiter Streifen vorgesehen. Besondere Berücksichtigung bedürfen in diesem Zusammenhang die gutachterlich ermittelten Belastungen des Haubaches, soweit sie nach den Vermutungen des Gutachters auf die ehemalige Hausmülldeponie sowie auf den früheren Zechenbetrieb zurückgeführt werden.

Der Einwand, daß ein naturnaher Ausbau des Haubaches nicht ausreichend sei, sondern eine Renaturierung angestrebt werden soll, wird dadurch entkräftet, daß Bedingungen für eine umfassende "Renaturierung" im Gebiet nicht gegeben sind (vorhandene irreversible Eingriffe in die Aue durch Aufschüttungen, Klärwerk, Brücken, Belastungen), so daß der Begriff "naturnaher Ausbau" besser zutrifft, obwohl die geforderten Kriterien einer "Renaturierung" weitgehend berücksichtigt werden können.

8. Abwägung von Eingaben aus der öffentlichen Auslegung

Während der öffentlichen Auslegung und anläßlich später durchgeführter Beteiligungsverfahren wegen geringfügiger Planänderungen sind Bedenken vornehmlich zu folgenden Themen vorgebracht worden:

- Zweifel an der Ausgewogenheit der Planung und der ihr zugrundeliegenden Gutachten
- Befürchtung langfristiger Nachteile für den Naturhaushalt
- Wechselwirkungen des Golfplatzes für die Nutzung benachbarter Grundstücke und Wegeflächen
- Standort des Clubhauses und dessen Erschließung
- Führung von öffentlichen Straßen und Wegen
- Auswirkungen der Verkehrsführung für die Anlieger

An der Berechtigung der Planung wurden Zweifel vorgetragen, unter dem Aspekt der Begünstigung einer nur kleinen Gruppe künftiger Golfplatznutzer. Die Planung zu Lasten bisheriger Landschaftsschutzflächen wird daher kritisiert. Der Aussagewert des landschaftspflegerischen Begleitplanes/Umweltverträglichkeitsstudie und der darin enthaltenen Bewertung entstehender Eingriffe

in Natur und Landschaft wurde hinterfragt.

Die vorgebrachten Argumente gaben keinen Anlaß, die Baulleitplanverfahren zur Sicherung des Golfplatzes einzustellen. Auch wenn zunächst eine Gruppe von Bürgern mit Interesse für das Golfspiel sich zu einem Verein zusammenschlossen hat und die Anregung für eine Golfplatzanlage gab, deren Verwirklichung in privater Trägerschaft beabsichtigt ist, hat die Stadt ein gesamtstädtisches Interesse an der planungsrechtlichen Sicherung erkannt und die erforderlichen Verfahren hierfür eingeleitet. Der Flächenanspruch einer derartigen Golfanlage ist schlechthin nur in einer Außenbereichslage zu decken. Wesentlicher Ausfluß der Planung ist die Umwandlung bisher landwirtschaftlich extensiv genutzter Flächen mit geringer Bodenqualität für eine im Stadtgebiet bisher nicht ausübbarer sportliche Betätigung.

Die bisherige Einbeziehung dieser Flächen in das Landschaftsschutzgebiet "Wambach-Haubach Mulden-Selbecker Hochflächen" erfolgte in größerem räumlichen Zusammenhang; außergewöhnliche Wirkungen konnten in den landwirtschaftlich genutzten Flächen im Sinne des Landschaftsschutzes jedoch nicht erzielt werden. Die infolge der Planung auch von dem zuständigen Fachministerium des Landes für notwendig erachtete Herausnahme der Spielbahnen des Golfplatzes kann insoweit nicht als schwerer Nachteil für Natur und Landschaft gewertet werden, als zur Minderung und zum Ausgleich umfangreiche Maßnahmen auf der Grundlage des landschaftspflegerischen Begleitplanes angezeigt und nach Maßgabe des Landschaftsgesetzes bei der Genehmigung des Golfplatzes im Detail verbindlich festgelegt werden. Grundsätzliche Zweifel an der Angemessenheit und Wirkung dieser Maßnahmen sind bei der Beteiligung der überörtlichen Fachbehörden nicht geäußert worden; ergänzende Aussagen zu Einzelbereichen wurden in der dem Bebauungsplan beigelegten Fassung getroffen. Zweifel an der Objektivität der Gutachten werden durch die Abstimmungsergebnisse mit den Fachbehörden widerlegt.

Nach Abfolge einiger Wachstumsperioden für die Ausgleichsanpflanzungen soll überdies mittelfristig eine Wiedereinbeziehung weiterer Teilflächen in das angrenzende Landschaftsschutzgebiet angestrebt werden.

In einigen Eingaben wird die Befürchtung geäußert, daß die Umnutzung der Flächen im Planbereich trotz der vorgesehenen Maßnahmen zur Anreicherung der Landschaft sowie der in Aussicht genommenen Renaturierung von Bachläufen langfristig Nachteile für den Naturhaushalt herbeiführt. Zweifel werden auch am Rückgang der bisher auf landwirtschaftliche Nutzung zurück-

geführten Belastung des Bodens sowie des Wassers vorgebracht, von denen sich Einzelbetrachtungen im Zusammenhang mit der Umweltverträglichkeit herleiten. Das vorhandene ökologische Wirkungsgefüge und in diesem Zusammenhang eine unzureichende Erfassung vorhandener Tierarten sowie ein nicht auszuschließender Verdrängungsprozeß in Folge der Golfplatznutzung werden der Planung entgegengehalten.

Nachteilige Folgen durch eine erhöhte Lärmbelastung und Verunreinigungen der Luft werden durch die Pflege des Golfplatzes sowie bei Ausübung des Golfsportes befürchtet.

Die geäußerten Vorbehalte sind nicht begründet. Die Summe der im landschaftspflegerischen Begleitplan aufgeführten Anreicherungen der Landschaft und die in dem wasserrechtlichen Verfahren noch festzulegende naturgemäße Wiederherstellung von Bachläufen führen zu einer Ausweitung des Bestandes an Gehölzen und naturbelassenen Flächen mit einer deutlichen Anhebung der ökologischen Situation gegenüber dem bisherigen Zustand.

Der Einsatz von Düngemitteln und Bioziden wird nach Maßgabe des landschaftspflegerischen Begleitplanes deutlich eingeschränkt. Gegenüber dem Düngereinsatz in der Landwirtschaft und dem Aufbringen von Gülle ist ein Rückgang sowohl in der Intensität und Menge als auch in der Art der Belastung aufgezeigt. Der Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser und die Fließgewässer wird folglich mittelfristig die zur Zeit ermittelten Werte unterschreiten. Beim Ausbau des Golfplatzes sollen nach den Absichten des Golfvereins ausschließlich naturverträgliche Stoffe verwandt werden.

Nachteile für die bisher vorhandenen Tierarten sind auf Dauer nicht zu befürchten. Bekanntlich ist ein Großteil heimischer Tierarten durchaus fähig und bereit, sich Siedlungsfolgen u. ä. Entwicklungen weitgehend anzupassen. Im überplanten Bereich werden jedoch untereinander vernetzte Landschaftsbereiche neu entstehen, die in Verbindung mit der umgestalteten Bachau nicht nur den vorhandenen Tierarten als Lebensraum verbleiben, sondern nach Erfahrungen in anderen Golfplatzbereichen auch eine Anreicherung der Arten durchaus nachziehen. Insbesondere für viele Vogelarten ist bekannt, daß sie selbst in stark gestörten Bereichen wie Flugplatzanlagen oder Öko-Nischen von Werksanlagen Lebensräume finden.

Durch die Ausübung des Golfsports sind Lärm- und Luftbelastungen nicht zu erwarten, insbesondere sind auch der Standort des Clubhauses sowie die

Regelung seiner Zufahrt nicht dazu geeignet, bisher bestehende Verhältnisse nachteilig zu verändern. Unvermeidbar werden beim Einsatz von Mähgeräten im Golfplatzbereich gegenüber der bisherigen Bewirtschaftungsform abweichende Motorgeräusche entstehen. Die Anzahl der Mähvorgänge wird sich jedoch für Großteile der Spielbereiche in Grenzen halten; lediglich im Bereich der Greens, also auf jeweils gering bemessenen Teilflächen, kann es je nach Wachstumsbedingungen zu häufigen Mähvorgängen (bis zu täglich) kommen. Eine saubere und ebenmäßige Mahd setzt den Einsatz von Präzisionspflegegeräten durch geschultes Personal voraus. Entsprechend ausgestattete Maschinen bieten erfahrungsgemäß die Gewähr auch für eine angemessene Geräuschdämmung.

Nach Auffassung einiger Bürger ergeben sich aus der Errichtung dieses Golfplatzes Nachteile für die Nutzung benachbarter Grundstücke sowie verbleibender Wege. Solche Nachteile werden in einer Gefährdung durch verirrte Golf**älle** und die Teilöffnung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen für einen größeren Kreis von Golfspielern - teilweise in engerer Nachbarschaft zu privaten Anwesen - gesehen. Andererseits wird befürchtet, daß für den Ausbau des Golfplatzes nicht benötigte Teilflächen in Randlagen für eine landwirtschaftliche Nutzung uninteressant werden und künftig brachfallen.

Bei sachgerechter Abwägung geben die vorgenannten Bedenken keinen Anlaß, die Planung aufzugeben. Der Ausbauplan berücksichtigt nachhaltig den Ausschluß von Unfallrisiken für Dritte. Organisatorische Regelungen für die Nutzung des Platzes werden ausschließen, daß weniger geübten Spielern die Anlage zugänglich gemacht wird; Anfänger bedürfen eines langen betreuten Trainings auf der Übungswiese. Im übrigen werden jeweils nur wenige Spieler in Gruppen den Spielbahnen folgend den Golfplatz abschreiten.

Die Planungen sind von Vertretern der Landwirtschaft grundsätzlich positiv bewertet worden, weil die Umnutzung von Flächen einerseits der Reduzierung landwirtschaftlichen Anbaues und somit der angestrebten Minderung von Überproduktion entgegenkommt, und andererseits durch Beschäftigung bei der Pflege des Golfplatzes bisher landwirtschaftlich orientierten Erwerbspersonen neue Beschäftigungsräume eröffnet werden. Soweit aus ökonomischen Überlegungen außerhalb des Golfplatzes liegende Restflächen von Acker- oder Weideland für landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben werden sollten, wäre ein Brachfallen keinesfalls negativ zu bewerten, sondern das Wiederentstehen eines naturbelassenen Raumes in Folge von Sukzession zu begrüßen.

Einige Bürger sehen in dem Standort für das Clubhaus und die benachbarten Stellplätze die Gefahr, daß zusätzliche Verkehrsbelastungen für den Dorfkern Selbeck durch Schleichverkehr und Parkvorgänge anläßlich größerer Golfveranstaltungen nicht ausgeschlossen sind. In einer Verlegung des Clubhauses an die Kölner Straße bei entsprechender östlicher Verlagerung der Spielbahnen werden Erschließungsvorteile, geringere Nachteile für die Landschaft sowie der Ausschluß der vorgenannten verkehrlichen Nachteile für den Ortskern Selbeck und die Einrichtungen des Fliedner-Werkes unterstellt.

Es soll bei der vorgesehenen Anordnung des Clubhauses in räumlicher Nachbarschaft zum Hof Heckkämpchen verbleiben, weil wegen der auch künftig dem Kfz-Verkehr (eingeschränkt) zur Verfügung verbleibenden Wedauer Straße nur Teile des Golfplatzes östlich dieser Zäsur eingerichtet werden können, die in Zusammenhang mit dem Spielablauf Sonderfunktionen erfüllen. Bei einer Ausweitung der Anlage in östliche Richtung und entsprechender Ausweitung des Bebauungsplanes würden ohnehin nur wenige Spielbahnen dorthin verlagert werden können.

Eine mißbräuchliche Nutzung bestehender Wegeverbindungen ist weitestgehend ausgeschlossen, weil auch der Verein auf die Golfplatznutzer dahingehend einwirken wird, die eigens zum Clubhaus vorgesehene Stellplatzanlage und deren Zufahrt zu nutzen. Eine gegenseitige Beeinträchtigung durch das Kreuzen von Wegen für Fußgänger und Radfahrer mit dem Kfz-Verkehr zum Clubhaus ist durch die Überplanung weitgehend ausgeschlossen, da nunmehr eine Parallelführung der Wege zum Behindertendorf und in Richtung Wedauer Straße mit der Zufahrt zum Clubhaus und zum Behindertendorf entstehen soll. Lediglich beim Abzweig des Fahrverkehrs in das Behindertendorf bleibt noch eine Kreuzung des Fuß- und Radweges unvermeidbar.

Im übrigen bildet die Aufgabe des im Auslegungsentwurf noch vorgesehenen öffentlichen Weges südlich des Haubaches bessere Möglichkeiten, zu einem späteren Zeitpunkt Verbesserungen am Bachlauf des Haubaches in diesem Bereich vorzusehen. Einer weitergehenden Gestaltung im Sinne der Anregungen verbleibt ausreichend Raum und Gelegenheit. Im Rahmen der Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird auch der Eingriff durch den Bau des Clubhauses, der sich im übrigen in dem durch Hochspannungsfreileitungen schon belasteten Gelände vollziehen wird, angemessen ausgeglichen.

Das künftig vorgesehene Netz an öffentlichen Verkehrswegen nahmen einige Bürger und benachbarte Grundstückseigentümer zum Anlaß, am ausgelegten

Planentwurf Kritik zu üben. Mängel wurden wegen der Erschwernisse in der Erreichbarkeit einiger Wohnhäuser an der Karl-Forst-Straße sowie an den Wegeverbindungen für Erholungssuchende, insbesondere auch der Freizeitreiter, gerügt. Eine im südwestlichen Randbereich als Ersatzlösung vorgesehene Wegeführung stieß bei den betroffenen Eigentümern auf Ablehnung wegen der Durchschneidung des Grundbesitzes und befürchteter Nachteile für die hier weidenden Pferde.

Es wird mehrheitlich die Auffassung vertreten, eine zusammenhängende Erholungslandschaft werde der Golfplatzplanung geopfert. Im Plan vorgesehene Verbindungen dürften wegen der befürchteten Risiken kaum angenommen oder aber auf Betreiben des Golfvereins später gesperrt werden, argwöhnen die Einwender.

Die grundsätzlichen Bedenken zur Erschließung der Erholungslandschaft sind unbegründet, weil das von der Öffentlichkeit bisher genutzte Netz privater Wege - zum Teil Wirtschaftswege - die einzige Möglichkeit bot, den Planungsraum legal zu durchqueren. Die nach den Festsetzungen verbleibenden öffentlichen Wegeverbindungen schränken solche Nutzung künftig nicht ein. Sie sind für eine öffentliche Nutzung eine gesicherte Grundlage. Änderungen werden sich lediglich in den Bereichen ergeben müssen, in denen die öffentlichen Wege nur Fußgängern und Radfahrern zugedacht sind und einen entsprechenden Ausbau erhalten. Hier ist jedoch für Freizeitreiter die Möglichkeit zur Parallelführung von privaten Reitwegen auf privatrechtlicher Basis in Aussicht genommen. Eine Vernetzung mit vorhandenen Anschlußwegen ist gewährleistet. Sowohl Vertretern der Freizeitreiter als auch des Golfvereins ist die Sach- und Rechtslage bekannt. Der Golfverein ist zum Abschluß des Vertrages mit dem Kreisverband der Freizeitreiter ausdrücklich bereit.

Die bei der Ausbauplanung angestrebte Minimierung der Risiken für Dritte läßt eine Verdrängung von Erholungssuchenden sowie eine spätere faktische oder tatsächliche Sperrung verbleibender Wege nicht besorgen. Es werden in keinem Bereich Wege überspielt; die Spielbahnen sind so geführt, daß Treibschläge in unmittelbarer Nachbarschaft der Wege nicht zur Ausführung kommen müssen.

Die Absicht, einen Teil der Karl-Forst-Straße zwischen der Grundbesitzung Nr. 52 und der Wedauer Straße aufzuheben und ersatzweise lediglich einen

Fuß- und Radweg mit der Möglichkeit eines parallel verlaufenden privaten Reitweges anzulegen, soll nicht aufgegeben werden. Die im Plan getroffene Regelung ist ausdrücklich darauf abgestellt, Durchgangsverkehr (Schleichverkehr) aus den südlich angrenzenden Bereichen in Richtung auf das Clubhaus oder zur Umfahrung des Ortskerns Selbeck zu unterbinden. Den wenigen Anliegern werden hierdurch zwar für den Kfz-Verkehr Umwege unter Benutzung des Stockweges erwachsen; dieser Nachteil wird aber durch eine nachhaltige Beruhigung der Wohngrundstücke - als nicht zu unterschätzende Nebenwirkung - kompensiert.

Den Bedenken hinsichtlich der Durchschneidung eines Grundbesitzes ist mit der Festlegung einer anderen Wegeführung gefolgt worden.

9. Alternativen

Käme die Golfplatzplanung nicht zum Zuge, könnten - alternativ - entweder die bisherigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen beibehalten oder aber die Freilandflächen in Landschaftswiesen (ohne wirtschaftliche Nutzung) mit Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz überführt werden; wobei letztere Möglichkeit sich wegen der finanziellen Einbußen der Eigentümer/ Bodennutzer kaum realisieren ließe.

Geeignete Standortalternativen für einen Golfplatz auf Mülheimer Stadtgebiet sind nicht erkennbar.

Bevor die Planung für einen Golfplatz in Selbeck konkretisiert wurde, sind alternative Standortbereiche im Hambachtal sowie südlich des Mülheimer Flughafens auf ihre generelle Golfplatzeignung hin untersucht worden. Wegen der dort angetroffenen, gegenüber Selbeck insgesamt ungünstigeren Bedingungen (z.B. hinsichtlich der Topografie, der Bodengüte, der vorhandenen Nutzungsstrukturen, schutzwürdiger Landschaftselemente und möglicher Konflikte wegen der Nähe zu Naturschutzgebieten), wurden diese Alternativen nicht weiter verfolgt. (Siehe hierzu nachfolgende Erläuterungen).

10. Umweltverträglichkeit

Kurzfassung der Umweltverträglichkeitsstudie und des landschaftspflegerischen Begleitplanes Golfplatz Selbeck

Im September 1988 wurden zur Beurteilung der Auswirkungen des Planungsvorhabens auf Natur und Landschaft eine Umweltverträglichkeitsstudie und zur Ent-

wicklung von Schutz-, Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ein Landschaftspflegerischer Begleitplan erarbeitet, der inzwischen gemäß den Abstimmungsergebnissen u. a. mit der Höheren Landschaftsbehörde fortgeschrieben wurde.

Im Vorfeld der Umweltverträglichkeitsstudie wurden im Mülheimer Stadtgebiet drei verschiedene Standorte auf ihre Eignung für eine Golfplatzkonzeption sowie auf mögliche Eingriffe in Natur und Landschaft überprüft. Beim Standort Mülheim-Selbeck wurde auch geprüft, ob auf den Grundstücken nur eines Eigentümers die 18 Spielbahnen und Übungseinrichtungen angelegt werden könnten. Da aber ein funktionsfähiges Platzkonzept nur unter Inanspruchnahme von Waldflächen realisierbar wäre, mußte diese Konzeption aufgegeben werden. Insgesamt wurden auf Selbecker Gemarkung drei Standortvarianten untersucht.

Eine im Bereich Saarer Mark (Wambachtal) wurde nicht weiterverfolgt, weil selbst für die Realisierung eines funktionsfähigen 9-Löcher-Golfplatzkonzeptes naturschutzwürdige Waldbestände und Landschaftselemente in Anspruch genommen werden müßten. Beim Standort Mülheim-Raadt (zwischen Autobahn A 52 und Flughafen) sprechen die mittlere bis starke Geländeneigung, die zum Teil hochwertigen Ackerböden, das als Naturschutzgebiet festgesetzte Rossenbecker Bachtal und ungünstige geländeklimatische Bedingungen gegen eine Golfsportnutzung.

Weitere Standorte, die sowohl Anforderungen eines funktionsfähigen Golfplatzkonzeptes als auch eigentumsrechtliche Voraussetzungen erfüllen, konnten auf dem Mülheimer Stadtgebiet nicht gefunden werden. Deshalb wurden für den Standort Mülheim-Selbeck weitere Golfplatzvarianten entwickelt. Zur Zeit liegt der 8. Gestaltungsentwurf vor, der in einem Raum von ca. 108 ha Größe die Entwicklung eines "landschaftlichen" 18-Löcher-Golfplatzes mit einer Gesamtfläche von ca. 70 ha ermöglicht. Davon werden für das Golfspiel ca. 44 ha benötigt. Innerhalb des Golfplatzgeländes sollen ca. 25 ha Fläche extensiv im Sinne des Biotopschutzes entwickelt und gepflegt werden (Extensivwiesen, Röhricht, Uferstaudenfluren, Feldgehölze, Teiche). Im Laufe des Verfahrens wurde mit der Höheren Landschaftsbehörde und der Landesanstalt für Ökologie, Landschaftsentwicklung und Forstplanung die für Ausgleichsmaßnahmen verbleibenden Flächen in Teilbereichen erweitert, um kleinteiligen ökologischen Belangen besser Rechnung zu tragen.

Die Umweltverträglichkeitsstudie beschreibt und bewertet Natur und Landschaft im Ist-Zustand und bei Realisierung des Golfplatzes. Als Beurteilungsgrundlage dienen eine Auswertung vorhandener Naturhaushaltsdaten, eine Vegetationsstruktur-Kartierung und ein von der Universität Essen erstelltes ökologisches Gutachten, welches die Fauna analysiert und Entwicklungsmöglichkeiten abschätzt.

Für das gesamte Untersuchungsgebiet - mit Ausnahme der Wohnbereiche - werden die vorhandenen und die geplanten Biotoptypen und -strukturen sechs Wertstufen zugeordnet.

Ein Vergleich der Wertstufenbilanzen zeigt, daß im Planungszustand unter Beachtung der landschaftspflegerischen Maßnahmen eine ökologische Verbesserung des Gebietes eintritt. Als Gründe dafür sind zu nennen:

- Der Ist-Zustand zeichnet sich durch eine Biotopstrukturarmut aus, die durch die großflächige landwirtschaftliche Nutzung bedingt ist.
- Im Planungszustand sind größere zusammenhängende Bereiche im Verlauf der Fließgewässer vorgesehen, die im Sinne des Arten- und Biotopschutzes entwickelt werden. Zusätzlich werden Biotopstrukturen zwischen den Spielbahnen geschaffen, so daß insgesamt das Gebiet durch die Biotopanreicherung aufgewertet wird.
- Die Flächen für das Golfspiel werden eine Wertstufe besser eingestuft als intensiv genutzte Ackerflächen.

Bei der Beurteilung des Landschaftsbildes wird die Veränderung der Landschaft durch das Planungsvorhaben nicht negativ gewertet, da durch die Planung eine höhere Arten- und Strukturvielfalt entsteht, die die typische Vielfalt des Landschaftsbildes erhöht.

Der landschaftspflegerische Begleitplan nennt die Eingriffe in Natur und Landschaft, führt Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und Pflege der Landschaft auf und schlägt Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen für unvermeidbare Eingriffe vor. Als Eingriffe werden bewertet:

- Oberbauung von bisher unbebauten Flächen durch Anlage des Clubhauses und der Abschlaghütte;
- Bodenversiegelung von bisher unversiegelten Flächen durch Anlage von Parkplätzen, neue Zufahrtsstraße bzw. Erweiterung der bestehenden Zufahrt mit Anschluß zur Kölner Straße und Anlage von Wegen;

- Bodenumlagerung bzw. Störung des Bodenprofils in bisher relativ ungestörten Bereichen durch Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen, (Anschluß zum Clubhaus und Parkplatz), Verlegung von Drainagen, Bodenmodellierung und Substrateintrag (Grüns, Abschlüge), Bodenaushub und Substrateintrag (Bunker), sowie Bodenaushub zur Anlage der Teiche;
- Wegfall von Gehölzen in geringem Umfang.

Als Maßnahmen zum Ausgleich dieser Eingriffe sind vorgesehen:

- Naturnaher Ausbau des Haubaches und seiner Zuflüsse;
- Entwicklung und stellenweise Wiederherstellung einer feuchten Aue mit wechselfeuchten Randzonen;
- Anlage von zwei Teichen;
- Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen für die zu erhaltenden und zu entwickeln- den Biotopkomplexe (Röhricht, Extensivwiesen, Hochstaudenfluren, Ruine mit Gebüsch).

Darüber hinaus sind weitere Entwicklungsmaßnahmen vorgesehen, wie Anlage von Baumgruppen, Feldgehölzinseln und extensiv genutzten Bereichen am Rande der Spielbahnen und Aufbau und Entwicklung von Waldmänteln. In einem Pflegeplan werden Maßnahmen zur Pflege der Flächen für das Golfspiel und der Flächen für die Biotopentwicklung aufgelistet. Einzelheiten sind dem landschafts- pflegerischen Begleitplan zu entnehmen.

Gefährdungsabschätzung

Aufgrund der Lage des Planbereiches im Nachbargebiet zu zwei Altlasten- standorten (altes Zechengelände - östlich der Kölner Straße - und Hausmüll- deponie - südlich des Haubaches, westlich der Kölner Straße -) wurde eine Grobgefährdungsabschätzung durchgeführt, um zu klären, ob Gefährdungen von diesen Bereichen ausgehen bzw. der vorgesehene Bau einer Golfanlage gefähr- det ist. Die Untersuchungen eines privaten Ingenieurbüros umfassen neben Grundwasserproben und Bodeneluat- Oberflächenwasserproben des Haubaches und eines Nebenlaufes im Oberstrom- und Unterstrombereich des Untersuchungs- standortes.

Es wurde festgestellt, daß eine hohe, z. T. kritische natürliche Grundbelastung des Grundwassers im Untersuchungsbereich gegeben ist. Der frühere Zechenbetrieb, d. h. die durch ihn im Oberflächenbereich noch vorhandenen Haldenreste führen darüber hinaus zu einer außergewöhnlichen Belastung mit Schwermetallen geogener Herkunft. Hohe, z. T. kritische Belastungen von Grund-/Oberflächenwasser des Haubaches und eines Nebenlaufes aus dem Oberstrombereich werden vom Gutachter auf andere anthropogene Quellen zurückgeführt; verursacht werden diese Werte durch Eintrag aus Düngemittelseinsatz in der Landwirtschaft. Zusammenhänge mit der früheren Hausmüllablagerung sind jedoch nicht auszuschließen.

Die gegenwärtige Belastung des Haubaches läßt eine Trinkwasserentnahme oder Wasserentnahme für die Landwirtschaft (Viehhaltung, Bewässerung) nicht zu; das gleiche gilt für Filtrate oder Grundwässer aus der Erosionsrinne. Für eine künftige landwirtschaftliche Nutzung der Deponieflächen, deren Nutzung jedoch durch dieses Planverfahren nicht geregelt wird, empfiehlt der Gutachter, je nach Nutzungsart eine angemessene Bodenbedeckung mit unbelastetem Erdreich.

Wegen der festgestellten Bodenbelastungen ist es erforderlich, Aushubmaterial, das beim Ausbau der Zuwegung zum Behindertendorf und zum Clubhaus anfällt, auf seine Deponierbarkeit zu untersuchen.

Der Gutachter kommt zusammenfassend zu der Feststellung, daß dem Ausbau des Golfplatzes hinsichtlich der Boden- und Wasserbelastung keine Bedenken entgegenstehen.

11. Kosten

Die der Stadt Mülheim an der Ruhr aus den Festsetzungen alsbald entstehenden Kosten sind wie folgt überschlägig ermittelt worden:

Grunderwerb (Wege, Parkplatz)	154.000,-- DM
Ausbau von öffentlichen Verkehrsflächen (Wege, Parkplatz)	996.000,-- DM
Ausbau des Schöningsteiches	210.000,-- DM

Die Kosten sind im Rahmen der Haushaltsansätze für den allgemeinen Ausbau von Straßen und Wegen sowie der allgemeinen Städtentwässerung zu finanzieren.

Bebauungsplan

" Golfplatz Selbeck "

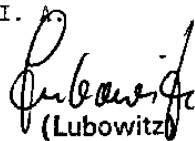
Hiermit wird bestätigt, daß die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 15.06.1989 gebilligten Festsetzungen durch Text nebst Begründung gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind und zusammen mit dem Planentwurf in der Zeit vom 01.08.1989 bis einschließlich 31.08.1989 öffentlich ausgelegen haben. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 25.04.1990

Der Oberstadtdirektor

- Vermessungs- und Katasteramt -

I. A.


(Lubowitz)



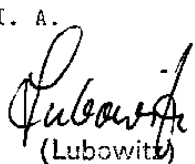
Hiermit wird bestätigt, daß die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 29.03.1990 beschlossenen Festsetzungen durch Text nebst Begründung gem. § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 25.04.1990

Der Oberstadtdirektor

- Vermessungs- und Katasteramt -

I. A.


(Lubowitz)

