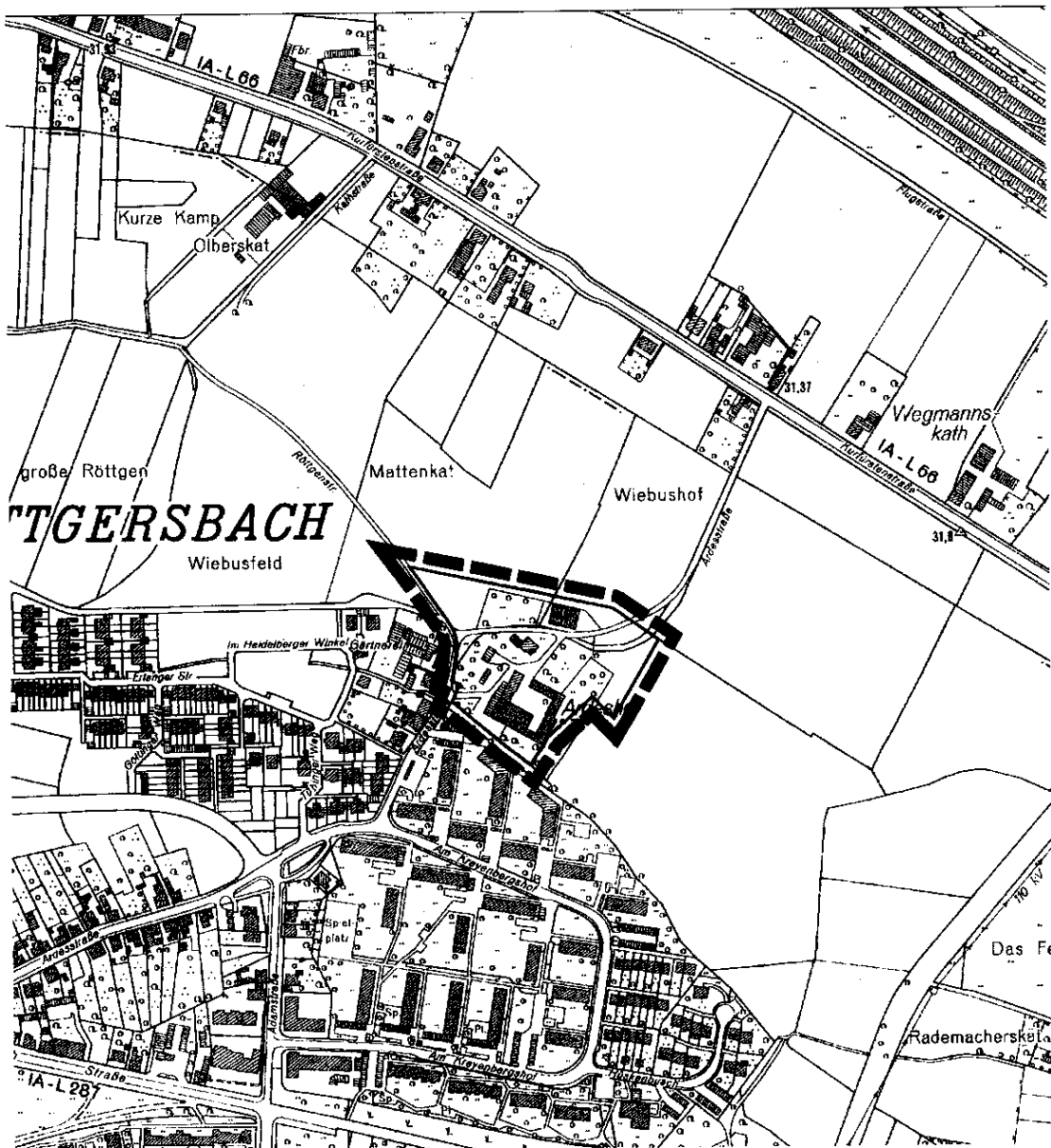


Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 955 1. Änderung – Röttgersbach -

**Für einen Teilbereich des Golfplatzes – Röttgersbach -, der Hofanlage „Ardeshof“ sowie
für westlich und östlich angrenzende Umgebungsflächen**



Stand: Satzungsbeschluss Mai 2010

Architekt
Dipl.Ing. Christian Weichert
46145 Oberhausen

Bauherr
Golf Revier Duisburg GmbH
46147 Oberhausen

Amt für Stadtentwicklung
und Projektmanagement
Stadt Duisburg

Inhaltsverzeichnis	Seite
 Teil A	
1 Anlass der Planung	4
1.1 Anlass und Ziele der Planung	4
1.2 Erfordernis zur Änderung eines Bebauungsplanes	4
1.3 Wesentliche Auswirkungen der Planung	4
 2 Situationsbeschreibung	 4
2.1 Lage des Plangebietes	4
2.2 Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung	5
2.3 Altablagerungen / Altstandorte	5
2.4 Bergbau	5
 3 Vorgaben und Bindungen	
3.1 Regionalplan	5
3.2 Flächennutzungsplan	5
3.3 Gender Mainstreaming	5
 4 Städtebauliche Konzeption	 6
4.1 Bebauungskonzept und beabsichtigte Nutzungen	6
4.2 Erschließung und ruhender Verkehr	6
4.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht / Innere Erschließung	6
4.4 Baumschutz	6
4.5 Ver- und Entsorgung	6
4.6 Regenwasser	6
4.7 Denkmalschutz	6
 5 Festsetzungen des Bebauungsplanes	 7
5.1 Geltungsbereich	7
5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen	7
 6 Umweltbelange	 9
6.1 Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes und deren Auswirkungen	10
6.1.1 Klimatische Auswirkungen	10
6.1.2 Immissionssituation durch luftverunreinigende Stoffe im Planbereich	10
6.1.3 Lärmimmissionen	10
6.1.4 Erschütterungen	12
6.1.5 Boden und Altablagerungen / Altlastenbearbeitung	12

6.1.6	Wasser / Wasserwirtschaft	13
6.2	Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen	14
7	Bodenordnende Maßnahmen	14
8	Flächenbilanz	14
9	Kosten	15
10	Gutachten	15
11	Darstellung des Bauleitplanverfahrens und des Abwägungsprozesses	15
11.1	Darstellung des Verfahrensablaufes	15
11.2	Zusammenfassung der Ergebnisse der Beteiligungen	15
11.3	Gesamtabwägung des Bauleitplanverfahrens	15
12	Anlagen	23
	Textliche Festsetzungen und Hinweise	23

1 Anlass der Planung

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Zur Aufrechterhaltung des Golfplatzstandortes und zur Verbesserung des Golfsportbetriebes ist der Neubau eines Clubhauses erforderlich.

Eine teilweise Umnutzung der vorhandenen Gebäude des Ardeshofes erwies sich als unzureichend, um das sich im Jahr 2006 durch Pächter/Betreiberwechsel geänderte Geschäftsziel im Sinne einer Verbesserung des Sportbetriebes in funktionaler und repräsentativer Hinsicht Umständen umzusetzen. Der Neubau ist nordöstlich des Ardeshofes und westlich des Putting-Grüns geplant, da von diesem Standort aus der direkte Bezug zum Golfplatz durch die Sichtverbindung und die tatsächliche Nähe zum Putting-Grün gegeben ist. Von der dem Gebäude zugeordneten Terrassenfläche kann man den Golfern beim Abschlag etc. zusehen und einen Großteil der Anlage überblicken. Zudem werden die Lagerräume der Golfsportutensilien und die Umkleiden für die Sportler im Clubhaus-Neubau untergebracht, so dass die Lage des Clubhauses direkt am „Grün“ auch dem Ablauf des Sportbetriebes von Vorteil ist.

1.2 Erfordernis zur Änderung eines Bebauungsplanes

Für den Planbereich liegt der seit dem 20.10.2005 rechtskräftige Bebauungsplan Nr.955 - Röttgersbach – vor, der unterschiedliche Nutzungen, wie „Private Grünfläche“ – Golfplatz -, „Sondergebiet – Clubhaus“ , „Verkehrsflächen“, „Fläche für Stellplätze“, „öffentliche Grünfläche“, sowie ein „Allgemeines Wohngebiet“ festsetzt.

Der Planbereich liegt im Bereich des Landschaftsplanes der Stadt Duisburg und ist dort als Landschaftsschutzgebiet mit einem Naturdenkmal festgesetzt. Die Festsetzungen des Landschaftsplanes sind, soweit relevant, im Bebauungsplan Nr.955 – Röttgersbach – berücksichtigt. Die Bebauungsplanänderung steht nicht im Widerspruch dazu.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Sondergebietes – Clubhaus – ist die 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr.955 – Röttgersbach – Golfplatz – erforderlich. Der Bebauungsplan Nr.955 1.Änderung wird als qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt.

Durch die beabsichtigte 1. Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes Nr.955 – Röttgersbach – nicht berührt, sondern bezogen auf die aktuelle Situation des Golfplatzstandortes detaillierter weiterverfolgt. Damit sind die Voraussetzungen gemäß § 13 BauGB erfüllt.

Der Bebauungsplan Nr. 955 1.Änderung – Röttgersbach – wird daher nunmehr im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

1.3 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die Neufestsetzung des Sondergebietes – Clubhaus – im Bereich westlich des Putting-Grüns wird der für die funktionalen Anforderungen erforderliche Neubaustandort geschaffen.

Die Festsetzung „Fläche für Stellplätze“ für die private Grünfläche „Golfplatz“ im Westen des Plangebietes an der Ardesstraße sichert die Erschließung der Stellplätze für Golfanlagenbesucher, die von Süden kommen.

2 Situationsbeschreibung

2.1 Lage des Plangebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 955 liegt im Norden des Duisburger Stadtgebietes im Stadtbezirk Hamborn, Ortsteil Röttgersbach. Das Plangebiet der 1. Bebauungsplanänderung umfasst das ursprüngliche Sondergebiet – Clubhaus – mit Umgebungsflächen in westlicher und östlicher Ausdehnung.

2.2 Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 955 – Röttgersbach – Golfplatz umfasst eine ca. 2,06 ha große Fläche und grenzt im Westen an ein allgemeines Wohngebiet. Im Norden und Ostengrenzt das Plangebiet an Spielflächen bzw. an die Driving Range der Golfanlage, im Süden an die öffentliche Grünfläche – Parkanlage – (Grünverbindung).

2.3 Altablagerungen / Altstandorte

Im vorliegenden Bebauungsplan ist nach Auswertung der bis in das Jahr 1945 zurückreichenden Messtischblätter (topographische Karten Maßstab 1:25.000), der Luftbildaufnahmen (ab Jahrgang 1926 im Maßstab 1:5000), stereoskopischen Luftbilder ab Jahrgang 1952, sowie weiteren Archivmaterials, weder mit relevanten Altablagerungen noch mit kontaminierten Altstandorten zu rechnen.

Die Auswertung der Luftbilder (wahrscheinlich Aufnahmejahr 1945) ergab, dass der gesamte Bebauungsplanbereich dicht bedeckt war mit Bombentrümmern, z.T. erheblicher Größe; da die jüngeren Luftbilder keine nennenswerten Auffälligkeiten des Bewuchses zeigen, kann davon ausgegangen werden, dass keine Verfüllung mit Fremdstoffen stattgefunden hat. Untersuchungen hinsichtlich evtl. noch auf dem Gelände befindlicher Sprengkörper sind nicht Gegenstand altlastenspezifischer Erdbewegung bzw. Gefährdungsabschätzungen.

2.4 Bergbau

Unter dem Plangebiet geht der Bergbau um. Es handelt sich um einen Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz. Die „Richtlinien für die Ausführung von Bauten im Einflussbereich des untertägigen Bergbaus“ (Runderlass des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten vom 10.09.1963, MBl. NW 1963, S. 1715) – insbesondere Absatz 4.13 – sind zu beachten. Sicherungsmaßnahmen sind ggfs. erforderlich und mit der RAG Aktiengesellschaft in 44623 Herne abzustimmen.

3 Vorgaben und Bindungen

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) stellt das Plangebiet als Teil des regionalen Grünzuges zwischen den Freizeit- und Erholungsschwerpunkten Nr.13 „Mattlerbusch“ und Nr.18 „Ruhraue“ dar. Gleichzeitig ist dieser Bereich für den Schutz der Landschaft und die landschaftsorientierte Erholung vorgesehen. Zusätzlich gilt er als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich.

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg ist der Planbereich als Sondergebiet und private Grünfläche – Golfplatz – dargestellt. Die Ziele der 1.Änderung sind mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes vereinbar, da es sich hier um einen Flächentausch einer relativ kleinen Sondergebietsfläche mit einer privaten Grünfläche und einer Stellplatzfläche handelt. Eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

3.3 Gender Mainstreaming

Der Golfclub Röttgersbach e.V. ist mit seiner Atmosphäre, seinem reichen Clubleben und seiner organisatorischen Offenheit ein Ort der Kommunikation und Integration der unterschiedlichen Lebenssituationen und Interessen von Frauen und Männern unterschiedlichen Lebensalters. Das geplante Clubhaus mit seiner baulichen Organisation und Ausstattung ist neuer Mittelpunkt der Golfsportanlage.

4 Städtbauliche Konzeption

4.1 Bebauungskonzept und beabsichtigte Nutzungen

Westlich des Putting-Grüns und östlich des Ardeshofes ist ein Clubhaus-Neubau vorgesehen, mit den für den Golfsport notwendigen Einrichtungen und Räumen gemäß der Festsetzungen zum Sondergebiet – Clubhaus –.

Durch den sog. Flächentausch soll sichergestellt werden, dass insgesamt der Anteil für die private Grünflächen im Plangebiet durch den Bau eines Clubhauses nicht verringert wird.

4.2 Erschließung und ruhender Verkehr

Das Plangebiet ist mit der Ardesstraße sowohl im Norden als auch im Süden an das Strassenverkehrsnetz angeschlossen. Die Haupteerschließung des Golfplatzes zum Stellplatzbereich im Norden des Golfplatzes erfolgt nach wie vor für die Golfspieler und Besucher über die Kurfürstenstraße. Der ruhende Verkehr von Süden, wird auf der Stellplatzfläche nordwestlich der Ardesstraße erfasst.

4.3 Geh-,Fahr- und Leitungsrecht / Innere Erschließung

Für die Belastung mit Geh- und Fahrrechten für Fußgänger und Radfahrer, zugunsten der Allgemeinheit, ist die Ardesstrasse von der Stadtgrenze zu Oberhausen bis südlich des Ardeshofes ausgewiesen.

4.4 Baumschutz

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Duisburg vom 06.August 2001 in der jeweils geltenden Fassung.

4.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Energie und Wasser, ist aufgrund der Anbindung an die Ardesstraße gesichert.

Die Abwässer der Bauflächen und Verkehrsflächen werden über die bestehende Ortskanalisation in der Ardesstraße einer Kläranlage zugeführt.

Soweit Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen vorhanden sind, sind sie im Plan nachrichtlich übernommen. Innerhalb der hierzu gehörenden Schutzstreifen besteht ein Bau- und Einwirkungsverbot. Bei Anpflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern ist auf die Leitungstrassen Rücksicht zu nehmen. Bei Neuverlegungen von Leitungen ist der vorhandene Baumbestand zu berücksichtigen.

Vorhandene Versorgungsanlagen (Trafo- bzw. Kompaktstationen), soweit sie auf Verkehrs- bzw. privaten Grundstücksflächen erstellt sind, sind in der Planunterlage zum Bebauungsplan zeichnerisch dargestellt.

Die zur elektrischen Energieversorgung notwendigen Einrichtungen richten sich nach dem Energiebedarf des Plangebietes. Einzelheiten und die Standorte der Versorgungsanlagen sind zu gegebener Zeit mit dem Träger der Baumaßnahme abzustimmen.

4.6 Regenwasser

Das anfallende Regenwasser von Dach- und Stellplatzflächen, sowie Terrassen, soll möglichst nicht in die Kanalisation zugeleitet werden, sondern Versickerung auf dem eigenen Grundstück dem Grundwasser zugeführt werden. Fußwege und Stellplätze sind mit durchlässigem Material abzudecken.

4.7 Denkmalschutz

Denkmalgeschützte Gebäude sind von der Planung voraussichtlich nicht betroffen, ebenso wenig Kultur- und Sachgüter. Eine Prospektion im Jahre 1993 ergab zwar ein





breites Spektrum von Keramikfunden, das bis in das 13. Jahrhundert zurückreicht. Besondere Einzelfunde wurden im Rahmen der Untersuchung jedoch nicht erwähnt. Sofern bei Erdbewegungen archäologische Bodenfunde (Keramik, Glas, Metallgegenstände, Knochen etc.) und –Befunde (Verfärbungen des Bodens, Mauern etc.) oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit auftreten, sind diese Entdeckungen gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DschG NW) unverzüglich der unteren Denkmalbehörde (Stadt Duisburg, Amt für Baurecht und Beratung, Friedrich-Wilhelm-Str. 96, 47051 Duisburg, Tel.:0203/283-2054, Fax: 0203 / 283-4318 oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten, Augustusring 3, 46509 Xanten, Tel.: 02801 / 776290 anzuzeigen. Außerdem ist der Fund mindestens drei Werktage im unveränderten Zustand zu belassen.

5 Festsetzung des Bebauungsplanes

5.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst einen Teilbereich des Golfplatzes – Röttgersbach –, den „Ardeshof“, sowie westlich und östlich angrenzende Flächen. Standort des neuen Clubhauses im Sondergebiet ist der Bereich westlich des Putting-Grüns. Der Verlauf des Geltungsbereiches, sowie der Baugrenze ist südlich des bestehenden Vereinshauses (ehem. Werkzeughalle) und nördlich der Nebengebäude des Ardeshofes entsprechend angepasst.

Im Südwesten des Geltungsbereiches ist ein Teil des Sondergebietes entfallen und als private Grünfläche „Golfplatz“ festgesetzt worden. Der westliche Verlauf der Baugrenze bleibt unverändert.

Die Neufestsetzung der Stellplatzfläche an der südlichen Ardesstraße, dient dem ruhenden Verkehr, der südlichen Erschließung für die Clubmitglieder und Besucher.

5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO

Der zentralen Bedeutung des Clubhauses für den Golf sportbetrieb soll durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als sonstiges Sondergebiet (SO) – Clubhaus– gemäß § 9(1)Nr.1 BauGB i. V. mit § 11 BauNVO im Bereich westlich des Putting-Grüns nachgekommen werden.

Denn von diesem Standort aus ist der direkte Bezug zum Golf sport durch die Sichtverbindung zum Putting-Grün sowie auch funktional durch die Materiallagerräume und die Umkleiden für die Golf sportler im Clubhaus-Neubau gegeben. Aufgrund der Berücksichtigung der Gebäude-, Bunker- und Gartenanlagen des zu erhaltenden Ardeshofes war es aber nicht möglich das Clubhaus im bisher als Sondergebiet „Clubhaus“ ausgewiesenen Bereich zu platzieren. Daher ist es erforderlich, das Sondergebiet nach Osten zu erweitern. In einem Flächentausch wird die Sondergebietsfläche im Westen reduziert und als Grünfläche festgesetzt.

Im Sondergebiet – Clubhaus – sind ein Clubhausgebäude (Neubau) sowie folgende, überwiegend dem Golf sport dienende Einrichtungen und Ausstattungen zulässig:

Pflegemaschinenhalle
Gastronomie
Sanitär- und Umkleideräume
Pro-Shop mit Lagerflächen (Sportartikel)
Büroeinheiten
Caddyräume
Hobby- und Fitnessräume

Versorgungsräume

Im Sondergebiet – Clubhaus – innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist es ausnahmsweise zulässig, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen (z.B. Greenkeeper), sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Golf sportbetrieb zugeordnet sind, zu errichten. Damit wird gewährleistet, dass diese Fläche den Golf sport dienenden Nutzungen dient und eine Zersiedelung durch Zulassung einzelner Wohnungen unterbunden wird.

Eine Kombination dieser Nutzungen ist keinem anderen der Gebiete gem. BauNVO zuzuordnen, somit ist die Art der Nutzung hier als Sonstiges Sondergebiet festzusetzen.

Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16-17 BauNVO

Die überbaubaren Flächen im Sondergebiet – Clubhaus – sind so großzügig festgesetzt, dass zum Einen die Golf sportnutzungen inkl. des Clubhaus-Neubaus und zum Anderen die Hofnutzungen möglich sind. Dementsprechend werden gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16-17 BauNVO die Grundflächenzahl 0,4, die Geschossflächenzahl 0,8 und 2 Vollgeschosse festgesetzt. Die Festsetzungen orientieren sich an der Umgebungsbebauung sowie der bestehenden Hof- und Wohnbebauung innerhalb des Sondergebietes und entsprechen den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 (1) BauNVO.

Private Grünfläche „Golfplatz“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

Ziel des Bebauungsplanes ist die Erhaltung des Golfplatzstandortes. Somit ergibt sich, dass ein Großteil des Plangebietes für den tatsächlichen Golf sport als - private Grünfläche „Golfplatz“ - festgesetzt wird.

In der privaten Grünfläche „Golfplatz“ ist außerhalb von speziell ausgewiesenen Flächen (hier z.B. Flächen für Stellplätze für die private Grünfläche „Golfplatz“, Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) jede Bebauung / Befestigung, Versiegelung des Bodens unzulässig, da sie zum einen den Golf sport womöglich beeinträchtigen würde und zum anderen einen kompensationspflichtigen Eingriff in Natur und Landschaft bedeuten würde.

Eine Ausnahme ist hier nicht begründbar, da für bauliche Anlagen für den Golf sportbetrieb und Hofbetrieb eine ausreichend bemessene und mit dem Investor des Planverfahrens abgestimmte überbaubare Grundstücksfläche im Sondergebiet „Clubhaus“ festgesetzt ist.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

Begeh- und befahrbare Flächen, die aufgrund ihrer Zweckbestimmung wasserdurchlässig befestigt sein können, wie Wirtschaftswege, PKW-Stellflächen, Fußwege, dürfen nur luft- und wasserdurchlässig befestigt werden z.B. mit Pflaster oder wassergebundener Decke (Abflussbeiwert > 0,6). Dem Ziel der Grundwasserneubildung wird damit Rechnung getragen.

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die Eingrünung der Stellplatzfläche entlang der Grenze zum B-Plan Nr. 667 hat durch einen mindesten 2 m breiten, dicht mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen bepflanzten Gehölzstreifen zu erfolgen. Dieser Gehölzstreifen hat zudem eine emissionshemmende Wirkung, fungiert als Sichtschutz zur angrenzenden

Wohnbebauung und fügt die Stellplatzanlage landschaftsgestalterisch optimal in die private Grünfläche Golfplatz ein.

Geh- und Fahrrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Für die Belastung mit Geh- und Fahrrechten für Fußgänger und Radfahrer, zugunsten der Allgemeinheit, ist die Ardesstrasse von der Stadtgrenze zu Oberhausen bis südlich des Ardeshofes ausgewiesen.

Dadurch ist gewährleistet, dass eine öffentlich zugängliche, fußläufige Überquerung der Golfanlage in nord-/südlicher Richtung von der südlichen Ardesstraße zur Kurfürstenstraße jederzeit möglich ist.

Für die Belastung mit Geh – und Fahrrechten zu Gunsten der Anlieger, ist die Ardesstrasse mit besonderer Zweckbestimmung „privater Anliegerweg“ von der Stadtgrenze Oberhausen bis zu den privaten Parkflächen, sowie von der südlichen Plangrenze bis zum Sondergebiet „Clubhaus“ ausgewiesen.

Die Erschließung des Clubhauses (Mitarbeiter, Anlieferung, Entsorgung) erfolgt über den privaten Anliegerweg von der Stadtgrenze Oberhausen.

Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO

Innerhalb des Sondergebietes „Clubhaus“ (ehemaliger Ardeshof) ist die Errichtung von Garagen und die Anlage von Stellplätzen nur auf überbaubaren Grundstücksflächen als Garagen und Stellplätze, die zur Hofanlage oder zu dem Golfplatz zugeordneten Wohneinheiten gehören, zulässig. So wird die Nutzung dem Gebiet entsprechend gewahrt und gewährleistet, dass nur im östlichen Bereich eine bauliche Verdichtung mit Berücksichtigung der städtebaulichen Konstellation der Bestandsgebäude stattfinden kann und der westliche Bereich von baulichen Anlagen freigehalten wird.

Fläche für Stellplätze für die private Grünfläche „Golfplatz“ gemäß § 12 BauNVO

Die Anlage von Stellplätzen ist innerhalb der Grünflächen nur auf der Fläche für Stellplätze für die Golfanlage zulässig. Die Anlage trägt den Bedarfen der Erschließung von Süden Rechnung und ist Clubmitgliedern, Mitarbeitern und Besuchern vorbehalten.

Der notwendige Stellplatzbedarf von 90 Stellplätzen für die Golfanlage ist mit 84 Plätzen an der nördlichen Ardesstraße (Stadtgrenze) durch Festsetzung einer - Fläche für Stellplätze“ - im Bebauungsplan Nr. 955 zum größten Teil bereits abgedeckt.

Für die übrigen 6 notwendigen Stellplätze ist die Errichtung einer weiteren Stellplatzanlage erforderlich. Diese wird als - Fläche für Stellplätze für die Golfanlage - nordwestlich des Ardeshofes festgesetzt. Hiermit ist neben der Haupteerschließung über die Kurfürstenstraße im Norden eine zweite Erschließung aus südlicher Richtung von Duisburger Stadtgebiet aus gegeben. Um die Bodenversiegelung zu minimieren, ist die - Fläche für Stellplätze für die private Grünfläche „Golfplatz“ in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten.

6 Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs.4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen „für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs.6 Nr.7 und § 1a“ eine Umweltprüfung durchzuführen. Aufgabe der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen und Vorhaben.

Bei einem Vorhaben gemäß § 13 BauGB kann von der Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, der Stellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung abgesehen werden.

Auch wenn auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet wird, sind alle von der Planung betroffenen Umweltbelange entsprechend den Anforderungen des BauGB zu untersuchen und in den Abwägungsprozess einzustellen. Der Entfall der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und des Umweltberichtes nach § 2a BauGB bedeutet damit lediglich eine Reduzierung verfahrenstechnischer und zeitlich umfangreicher formaler Anforderungen.

Die Ergebnisse sind nach Abschluss der Untersuchung der Umweltbelange im Folgenden unter Punkt 6.1 und 6.2 dokumentiert worden.

6.1 Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes und deren Auswirkungen

Zur Aufrechterhaltung des Golfplatzstandortes und zur Verbesserung des Golfsportbetriebes, wird der Neubau eines Clubhauses erforderlich.

Durch die Neufestsetzung des Sondergebietes – Clubhaus – im Bereich westlich des Putting-Grüns, wird der für die funktionalen Anforderungen erforderliche Neubaustandort geschaffen. Die Stellplatzfläche an der südlichen Ardesstrasse versorgt neben der Anlage an der Kurfürstenstraße den ruhenden Verkehr des Golfplatzes.

6.1.1 Klimatische Auswirkungen

Die Auswirkungen des Clubhausneubaus auf Lokal- und Mikroklima sind als gering einzuschätzen. Ebenso ist die Verschlechterung der Lufthygiene durch zusätzlichen Verkehr (Anlieferung) und Hausbrand aufgrund der geringen Größe des Bauvorhabens als gering zu bewerten.

6.1.2 Immissionssituation durch Luftverunreinigende Stoffe im Planbereich

Das Plangebiet liegt in dem in weiten Teilen durch industrielle Immission belasteten Duisburger Norden im Ortsteil Röttgersbach. Die Belastung des Gebietes durch Staubbiederschlag (schwermetallbelastete Stäube) wird durch die Messergebnisse der Messstellen 1048 (Kurfürstenstraße, Röttgersbach) und 1025 (Röttgerbachstraße, Röttgersbach) repräsentiert. An den Messstellen liegen die Jahresmittelwerte für Staub, Arsen, Cadmium, Blei und Nickel unter den gültigen Grenzwerten der TA Luft. Mit erheblichen negativen Auswirkungen für die Clubhausnutzung ist aufgrund dieser Daten nicht zu rechnen.

6.1.3 Lärmimmissionen

Aufgabenstellung

Das Ingenieurbüro Stöcker, 51399 Burscheid, wurde beauftragt, die von der Nutzung des Golfclubhauses ausgehenden Geräuschimmissionen innerhalb der Tages- und Nachtzeit an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft zu ermitteln und zu beurteilen.

Grundlagen

Der Golfplatz wird als Sportanlage eingestuft und nach der 18. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18. BImSchV vom 18.07.1991) beurteilt. Die von der Änderung betroffenen Nebenanlagen des Golfplatzes werden entsprechend beurteilt.

Örtliche Situation

Das neue Clubhaus soll im östlichen Bereich des Plangebietes errichtet werden. Östlich des Clubhauses sind zwei Terrassenflächen für Außenbewirtung und eine Fläche für seltene Ereignisse wie Feste und Feierlichkeiten mit Musikbeschallung vorgesehen. Die

zusätzlichen Stellplätze sind für südlich anfahrende Besucher des Golfclubs vorgesehen und liegen im westlichen Bereich des Plangebietes.

Zeiten der Geräuscheinwirkung

Aufgrund der längeren täglichen Nutzungszeit in der Sommersaison (April bis September von 10.00 – 22.00 Uhr) und der sich daraus ergebenden höheren Beurteilungspegel wurde für diesen Zeitraum des Jahres eine schalltechnische Prognose erstellt. Die kritischen Situationen ergeben sich innerhalb der Ruhezeiten an Werktagen und an Sonn- und Feiertagen.

Von den genannten Nutzungszeiten ausgenommen sind seltene Ereignisse wie Feiern oder Feste mit Musikdarbietungen an höchstens 18 Kalendertagen eines Jahres, die auch in den Zeitraum nach 22.00 Uhr hineinreichen können.

Immissionsorte und Immissionsrichtwerte

Die schalltechnische Prognose untersucht den von der Clubhausanlage und dem Parkplatzverkehr an vier Immissionsorten im Umfeld verursachten Lärm zu den täglichen Nutzungszeiten und zu Zeiten der seltenen Ereignisse. Der Schutzanspruch der jeweiligen Immissionsorte ergibt sich durch Ausweisung im Bebauungsplan und zwar für lo 1 (Haus Wiebushof Nr. 15) in einem WA-Gebiet des B-Planes Nr. 955, für lo 4 (Am Kreyenbergshof 100b) in einem WR-Gebiet des B-Plans Nr. 454. Für lo 2 und lo 3 (Ardesstr. 76 und 72) wird der Schutzanspruch eines Mischgebietes zugrunde gelegt.

Ergebnisse

Nach Berechnung der durch Nutzung des Clubhauses und der Stellplätze ausgehenden Geräuschemissionen und der von der zusätzlichen Nutzung ausgehenden Geräuschimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten innerhalb und außerhalb des Plangebietes ergeben sich in der Tabelle 1 und 2 dargestellten Ergebnisse.

Tabelle 1: Immissionsorte, Immissionsrichtwerte und Beurteilungspegel tags

Immissionsort	Lage/ Bezeichnung	Beurteilungspegel tags innerhalb der Ruhezeiten in dB (A)	Immissionsrichtwerte tags innerhalb der Ruhezeiten in dB (A)
lo 1	Haus Wiebushof Nr. 15	42	50
lo 2 West	Ardesstraße 76	33	55
lo 2 Ost	Ardesstraße 76	23	55
lo 3	Ardesstraße 72	27	55
lo 4	Am Kreyenbergshof 100b	32	45

Tabelle 2: Immissionsorte, Immissionsrichtwerte und Beurteilungspegel bei seltenen Ereignissen tags und nachts

Immissionsort	Lage/ Bezeichnung	Beurteilungspegel tags innerhalb der Ruhezeiten in dB (A)	Immissionsrichtwerte in dB (A)	
			tags innerhalb der Ruhezeiten	nachts
lo 1	Haus Wiebushof Nr. 15	40	60	50
lo 2 West	Ardesstraße 76	31	65	55
lo 2 Ost	Ardesstraße 76	50	65	55
lo 3	Ardesstraße 72	49	65	55
lo 4	Am Kreyenbergshof 100b	42	55	45

Beurteilung der Ergebnisse

Unter Berücksichtigung der durch das Prognosemodell hervorgerufenen Standardabweichungen werden die in den Tabellen 1 und 2 angegebenen Beurteilungspegel durch Nutzung des zusätzlichen Golfbetriebes innerhalb der Ruhezeiten tags, auch unter Berücksichtigung einer Vorbelastung, die Immissionsrichtwerte nicht relevant überschreiten.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Prognose zeigen, dass die durch Nutzung zusätzlichen Golfbetriebes hervorgerufenen Beurteilungspegel die Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten tags und nachts auch unter Berücksichtigung der Prognosesicherheit und einer möglichen Vorbelastung nicht überschreiten.

Da der Golfsportbetrieb in der Sommersaison bis 22.00 Uhr geöffnet ist, ist mit Abfahrten nach 22.00 Uhr zu rechnen. Für die im Gutachten nicht berücksichtigten Ruhezeiten nachts (ab 22.00 Uhr) kann nach Aussage von dem Gutachter der relevante Immissionsrichtwert (IRW) nicht eingehalten werden. Die An- und Abfahrtswege sowie die Stellplatzfläche im Westen des Plangebietes sind durch betriebliche und organisatorische Maßnahmen durch die Betreiber von Golfanlage und Clubhaus mit Außengastronomie so zu gestalten, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche ab 22.00 Uhr vermieden werden. Nach 22.00 Uhr darf kein Fahrzeug diese Stellplatzfläche verlassen.

6.1.4 Erschütterungen

Störungen durch Erschütterungen sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

6.1.5 Boden und Altablagerungen / Altlastenbearbeitung

Geologisch liegt das Planungsgebiet am östlichen Rand der Niederrheinischen Bucht und ist Teil des heute entwässerten „Holtener Bruchs“, ein ehemals von Nebenläufen des Rheins durchflossener Bereich und Teil der großräumigen Einmündungsregion des Emschertals in den Rhein. Als vorherrschende Bodentypen haben sich grundwasserbeeinflusste Gleyer bzw. Gleye-Braunerde mit deutlich ausgeprägten hydromorphen Merkmalen entwickelt. Als Bodenarten dominieren schluffiger Lehm bzw. lehmiger Schluff (teilweise in tonigen Schluff übergehend) mit unterschiedlichen Sand- bzw. Tonbeimengungen. Der Feinsandanteil liegt in der Regel bei < 10%, der Tonanteil bei ca. 30%. Ursprünglich wiesen die Böden durch die zeitweilig sehr hohen Grundwasserstände einen eher ungünstigen Wasser- und Lufthaushalt auf. Aus der Regulierung der Emscher und damit einhergehend der Absenkung des Grundwassers

resultiert die heutige Veränderung des natürlichen Bodenwasserhaushaltes – die Böden liegen nicht mehr im Grundwasserschwankungsbereich.

Die Flächen im nordöstlichen Umfeld des Ardesshofes (= engeres Plangebiet) sind durch anthropogene Nutzungen überprägt (Hausgärten, überwiegend geschotterte Wirtschaftsflächen).

Die Altlastenüberprüfung hat ergeben, dass während des 2. Weltkrieges schwere Bombardierungen im Plangebiet stattgefunden haben; der Kampfmittelräumdienst ist rechtzeitig einzuschalten.

Nach Auswertung der bis in das Jahr 1845 zurückreichenden Messtischblätter (topografische Karten im Maßstab 1:25.000), der Luftbildmaßnahmen (ab Jahrgang 1926 im Maßstab 1:5.000), der stereoskopischen Luftbilder ab Jahrgang 1952 sowie weiteren Archivmaterials besteht für den Änderungsbereich kein konkreter Verdacht auf relevante Altablagerungen oder Altstandorte.

Wirkungspfad Boden – Mensch

Z.Zt. sind keine Stoffe und daraus resultierenden Prüfwerte im Sinne der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Wirkungspfad Boden Mensch (direkter Kontakt) bekannt.

Wirkungspfad Boden – Nutzpflanze

Die Betrachtung des Wirkungspfades Boden – Nutzpflanze ist irrelevant, da der in Frage stehende Bereich nicht als Ackerbau-, Nutzgarten- oder Grünlandfläche genutzt werden wird.

Wirkungspfad Boden – Grundwasser

Z.Zt. sind keine im Boden gebundenen Stoffe, die durch Mobilisierung mit Sickerwasser in das Grundwasser gelangen, bekannt.

6.1.6 Wasser / Wasserwirtschaft

Im Planungsgebiet stehen oberflächennah Auen- bzw. Hochflutlehme mit einer Mächtigkeit von 3 bis 5 m an und überdecken die wechselzeitliche Niederterrasse des Rheins, welche gemeinsam mit der Mittelterrasse das oberste Grundwasserstockwerk bildet. Es liegen freie Grundwasserverhältnisse vor. Der Aquifer entwässert in südwestlicher Richtung, seine Mächtigkeit beträgt im Planungsgebiet ca. 15 m. Er ist etwa zu gleichen Teilen aus Sanden und Kiesen aufgebaut. Dementsprechend herrscht bei durchschnittlichen kf-Werten von 2-5 – 10-3 m/s eine hohe Wasserdurchlässigkeit. Die mittlere Grundwasserspense liegt bei 7 l/s/km². Aufgrund der Mächtigkeit, der großen flächenhaften Ausdehnung und Ergiebigkeit handelt es sich um eines der bedeutenden Grundwasservorkommen Deutschlands. In Folge der Regulierung der Vorflutverhältnisse und der Vergabe von Wasserrechten, wurde das Grundwasser in den letzten Jahrzehnten großräumig abgesenkt, sodass der Grundwasserflurabstand heute mindestens 5 – 7 m u. GUK liegt. Grundwasser ist empfindlich gegenüber dem Verlust bzw. der Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung und Stoffeintrag bzw. Verschmutzung. Über mögliche Vorbelastungen liegen keine Erkenntnisse vor. Aufgrund der Deckschichten mit einer hohen Funktionserfüllung als Filter und Puffer für Schadstoffe und der großen Filterstrecke sind Stoffeinträge im Planungsgebiet unwahrscheinlich. Gleichwohl sind Bau- und Anlagebedingte Auswirkungen durch das Vorhaben auf das Grundwasser nicht zu erwarten.

Sollte sich die Schadstofffreiheit des Bodens bestätigen, werden das Niederschlagswasser der Dachflächen des Clubhauses versickert und begeh- und befahrbare Flächen in wasserdurchlässiger Bauweise angelegt.

6.2 Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen

Die Beurteilung der landschaftsökologischen Situation, der erkennbaren Auswirkungen des Vorhabens und der möglichen Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die Umwelt lassen erkennen, dass dem Vorhaben hinsichtlich der Schutzgüter keine erheblichen Umweltbelange entgegenstehen. Insgesamt lassen sich die Auswirkungen durch die Planung auf die Umwelt wie folgt zusammenfassen:

Natur / Landschaft

Festgesetzte Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen. Auswirkungen auf den Biotopverbund sind nicht gegeben.

Boden

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Planung zu erwarten. Die Auswirkungen des Clubhausneubaus auf das Schutzgut Boden sind ebenfalls als nicht erheblich zu betrachten.

Wasser

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Oberflächengewässer oder Schutzzonen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Klima / Luft

Erhebliche Auswirkungen durch Luftschadstoffe sind nicht zu erwarten. Ebenso lässt die stadtklimatische Situation keine erheblichen negativen Auswirkungen erwarten.

Mensch / Lärm

Erhebliche Auswirkungen durch Lärmimmissionen sind nicht zu erwarten.

7 Bodenordnende Maßnahmen

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen für das geplante Vorhaben erforderlich.

8 Flächenbilanz

Geltungsbereich der 1. Änderung: **20.596 m²**

Sondergebiet „Clubhaus“ der 1. Änderung: **7.080 m²**

(Ursprüngliches Sondergebiet „Clubhaus“: **7.810 m²**)

Grünflächen der 1. Änderung (einschl. der Fläche für Stellplätze für die private Grünfläche „Golfplatz“ mit 910 m²): **13.516 m²**

(Ursprüngliche Grünflächen **12.786 m²**)

Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 955 ist die Erweiterung der überbaubaren Sondergebietsfläche im Osten durch Hinzunahme einer 467 m² großen Fläche mit entsprechender Veränderung der Baugrenze. Hier ist der Standort des Clubhausneubaus. Durch Flächentausch wird eine 1.197 m² große nicht überbaubare Fläche im Südosten aus dem Sondergebiet herausgenommen und der privaten Grünfläche „Golfplatz“ zugeordnet. Ein Anteil von 910 m² dient als Stellplatzfläche für die private Grünfläche „Golfplatz“.

9 Kosten

Sämtliche durch Maßnahmen dieses Bebauungsplanes entstehenden Kosten werden im weiteren Verfahren ermittelt und eingebunden. Die Kosten übernimmt der Träger des Vorhabens (Golf Revier Duisburg GmbH).

10 Gutachten

Im Zuge des Verfahrens werden weitere Gutachten und Fachbeiträge, soweit erforderlich, erstellt und die Ergebnisse in die Bebauungsplanänderung eingearbeitet. Die schalltechnische Prognose des Ingenieurbüros Stöcker, Kölner Straße 16, 51399 Burscheid, vom 13.02.2009 liegt vor. Des Weiteren liegt eine Baugrunduntersuchung vom Ingenieurbüro N. Snoussi, Hagelkreuzstrasse 205b, 47167 Duisburg vom 20.04.2009 vor.

11 Darstellung des Bauleitplanverfahrens und des Abwägungsprozesses

11.1 Darstellung des Verfahrensablaufes

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 955 1.Änderung wurde vom Rat der Stadt am 08.12.2008 gefasst und am 19.12.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

In der Sitzung am 27.04.2009 hat der Rat der Stadt den Beschluss zur Öffentlichen Auslegung gefasst. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentliche Auslegung) wurde am 15.07.2009 ortsüblich bekannt gemacht und hat im Zeitraum vom 23.07. 2009 bis zum 28.08.2009 stattgefunden.

11.2 Zusammenfassung der Ergebnisse der Beteiligungen

Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 10.03.2009 bis 14.04.2009.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentliche Auslegung) hat im Zeitraum vom 23.07. 2009 bis zum 28.08.2009 stattgefunden.

Es gingen Stellungnahmen ein bezüglich der Stellplatzfläche und der Lärmimmissionen von der Unteren Immissionsschutzbehörde / Unteren Gesundheitsbehörde.

Hinweise zu redaktionellen Änderungen wurden im Bebauungsplan und in dessen Begründung in der Fassung zum Satzungsbeschluss aufgenommen.

11.3 Gesamtabwägung des Bauleitplanverfahrens

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Trägerbeteiligung und der öffentlichen Auslegung

Stellungnahmen von Amt 62-33 (Untere Bauaufsichtsbehörde)

Die Begründung zum Bebauungsplan sollte in folgenden Punkten geändert bzw. ergänzt werden, um eine eindeutige Durchführung nicht zu gefährden und klare Rechtssicherheit zu erreichen:

Zu Punkt 1.1 (Anlass und Ziele):

- Schon hier sollte genauer darauf eingegangen werden, warum die Anordnung des Clubhauses an dieser Stelle wichtig ist (z.B. Sichtverbindung zum Putting-green).

Zu Punkt 5.2 Abs. 3 (Garagen und Stellplätze):

- Es fehlt die ausführliche Begründung.

Zu Punkt 5.2 Abs. 6 (Maß der baufl. Nutzung)

- Es fehlt die ausführliche Begründung.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Anregung wird mit einer entsprechenden redaktionellen Ergänzung der Begründung zu den Punkten Anlass und Ziele (Punkt 1.1), Garagen und Stellplätze (Punkt 5.2) und Maß der baulichen Nutzung (Punkt 5.2) gefolgt.

Stellungnahmen zu 5.2 Abs. 1 (Art der baulichen Nutzung):

- Die Definition der möglichen Nutzungen sollte unbedingt erweitert werden, um eindeutig abgrenzbar zu werden. Vorschlagsweise sollte dieser Punkt mindestens um die entsprechenden Definitionen aus dem noch rechtskräftigen B-plan erweitert werden.
- Die Begründung fehlt hier.
- Ebenso sollte unbedingt auf den „Flächentausch“ der bebaubaren Fläche näher eingegangen werden

Stellungnahme der Verwaltung

Der Anregung wird gefolgt und die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 955 1. Änderung unter Punkt 5.2 wie folgt redaktionell ergänzt.

Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO

Der zentralen Bedeutung des Clubhauses für den Golfsportbetrieb soll durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als sonstiges Sondergebiet (SO) – Clubhaus– gemäß § 9(1)Nr.1 BauGB i. V. mit § 11 BauNVO im Bereich westlich des Putting-Grüns nachgekommen werden.

Denn von diesem Standort aus ist der direkte Bezug zum Golfsport durch die Sichtverbindung zum Putting-Grün sowie auch funktional durch die Materiallagerräume und die Umkleiden für die Golfsportler im Clubhaus-Neubau gegeben. Aufgrund der Berücksichtigung der Gebäude-, Bunker- und Gartenanlagen des zu erhaltenden Ardeshofes war es aber nicht möglich das Clubhaus im bisher als Sondergebiet „Clubhaus“ ausgewiesenen Bereich zu platzieren. Daher ist es erforderlich, das Sondergebiet nach Osten zu erweitern. In einem Flächentausch wird die Sondergebietsfläche im Westen reduziert und als Grünfläche festgesetzt.

Im Sondergebiet – Clubhaus – sind ein Clubhausgebäude (Neubau) sowie folgende, überwiegend dem Golfsport dienende Einrichtungen und Ausstattungen zulässig:

Pflegemaschinenhalle
Gastronomie
Sanitär- und Umkleideräume
Pro-Shop mit Lagerflächen (Sportartikel)
Büroeinheiten
Caddyräume
Hobby- und Fitnessräume
Versorgungsräume

Im Sondergebiet – Clubhaus – innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist es ausnahmsweise zulässig, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen (z.B. Greenkeeper), sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Golf sportbetrieb zugeordnet sind, zu errichten. Damit wird gewährleistet, dass diese Fläche den Golf sport dienenden Nutzungen dient und eine Zersiedelung durch Zulassung einzelner Wohnungen unterbunden wird.

Eine Kombination dieser Nutzungen ist keinem anderen der Gebiete gem. BauNVO zuzuordnen, somit ist die Art der Nutzung hier als Sonstiges Sondergebiet festzusetzen.

Stellungnahmen zu 5.2 Abs. 2 (Fläche für Stellplätze für die private Grünfläche „Golfplatz“) und Abs. 3 (Garagen und Stellplätze):

- Hier findet sich eine Diskrepanz zu 5.2. Abs. 3.
- Die Begründung fehlt hier.
- Es sollte klar dargelegt werden, warum die Stellplätze eben genau an dieser Stelle städtebaulich sinnvoll angeordnet sind.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Anregung wird gefolgt und die Begründung zur Festsetzung unter Punkt 5.2 wie folgt redaktionell ergänzt.

Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO

Innerhalb des Sondergebietes „Clubhaus“ (ehemaliger Ardeshof) sind die Einrichtung von Garagen und die Anlage von Stellplätzen nur auf überbaubaren Grundstücksflächen als Nebenanlagen zur Hofanlage und zu den dem Golfplatz zugeordneten Wohneinheiten zulässig. So wird gewährleistet, dass nur im östlichen Bereich eine bauliche Verdichtung mit Berücksichtigung der städtebaulichen Konstellation der Bestandsgebäude stattfinden kann und der westliche Bereich von baulichen Anlagen freigehalten wird.

Fläche für Stellplätze für die private Grünfläche „Golfplatz“ gemäß § 12 BauNVO

Die Anlage von Stellplätzen ist innerhalb der Grünflächen nur auf der Fläche für Stellplätze für die private Grünfläche „Golfplatz“ zulässig. Die Anlage trägt den Bedarfen der Erschließung von Süden Rechnung und ist Clubmitgliedern, Mitarbeitern und Besuchern vorbehalten. Der notwendige Stellplatzbedarf von 90 Stellplätzen für die Golfanlage ist mit 84 Plätzen an der nördlichen Ardesstraße (Stadtgrenze) durch Festsetzung einer - Fläche für Stellplätze für die private Grünfläche „Golfplatz“ - im Bebauungsplan Nr. 955 zum größten Teil bereits abgedeckt. Für die übrigen 6 und die durch den Neubau des Clubhauses entstehenden notwendigen Stellplätze ist die Errichtung einer weiteren Stellplatzanlage erforderlich. Diese wird als - Fläche für Stellplätze für die private Grünfläche „Golfplatz“ - nordwestlich des Ardeshofes festgesetzt. Zudem wird damit auch Clubmitgliedern und Besuchern, die von Süden kommen, Rechnung getragen, der Verkehr nicht ausschließlich von Norden hingeleitet und die Erschließung der Golfplatzanlage nicht ausschließlich über die Stadtgrenze zu Oberhausen abhängig gemacht. Um nicht noch mehr versiegelte Fläche zu erhalten, als schon durch Um- und Anbauten der Hofanlage und durch die Einrichtung eines Golf sportbetriebs auf der ehemals Landwirtschaftlichen Fläche entstanden ist, ist die - Fläche für Stellplätze für die private Grünfläche „Golfplatz“ in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten.

3.2.2 Stellungnahme von Amt 62-36 (Untere Denkmalbehörde)

Bitte tragen Sie auf dem Bebauungsplan unter dem Punkt Hinweise Folgendes ein und ersetzen damit Hinweise Nr. 2:

2. Innerhalb des Vierseithof und in allen dazugehörigen Gebäuden geplanten Erdeingriffe sind von Beginn an von archäologischer Seite zu betreuen. Dadurch ist das Risiko zu minimieren, dass der Bauablauf durch überraschend auftretende Funde beeinträchtigt wird und eine unkontrollierte Zerstörung von durch das DSchG NRW und die Europäische Konvention von La Valletta umfassend geschützten Bodendenkmälern eintritt. Außerhalb der Anlage kann auf eine archäologische Begleitung verzichtet werden. Sollten dennoch außerhalb der Anlage Bodendenkmäler entdeckt oder archäologische Funde angeschnitten werden, so sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde (Stadt Duisburg, 62-3, Amt für Baurecht und Bauberatung, 47049 Duisburg, Tel. 0203/283-5782 oder -2054 oder 4276) zu melden und mindestens drei Werktage unverändert im Boden belassen (DSchG NW §§ 15 und 16).

Stellungnahme der Verwaltung

Der Anregung wird mit einer entsprechenden redaktionellen Ergänzung auf dem Bebauungsplan und in der Begründung gefolgt.

Festsetzungen zu An- und Abfahrswegen und Stellplätzen gemäß Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV

Die 18. BImSchV gilt für die Errichtung, die Beschaffenheit und den Betrieb von Sportanlagen, soweit sie zum Zwecke der Sportausübung betrieben werden und einer Genehmigung nach § 4 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nicht bedürfen. Zu einer Sportanlage i.S. d. 18. BImSchV zählen auch Einrichtungen, die mit der Sportanlage in einem engen räumlichen und betrieblichen Zusammenhang stehen. Zur Nutzungsdauer der Sportanlage gehören auch die Zeiten des An- und Abfahrverkehrs sowie des Zu- und Abgangs.

Zur Einhaltung der Grenzwerte, laut Gutachten des Ingenieurbüros Stöcker vom 13.02.2009, hat der Betreiber der Sportanlage/Einrichtung insbesondere die An- und Abfahrwege sowie die Stellplatzflächen durch Maßnahmen betrieblicher und organisatorischer Art so zu gestalten, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Stellungnahme von Amt 31

Projektkoordination / Umweltinformation u. -planung (i. V. Untere Gesundheitsbehörde)

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand des Duisburger Stadtgebietes, im Übergang der Bebauung Ardesstraße in die Freiflächen des Golfgeländes Röttgersbach. Es ist gekennzeichnet durch die von Bebauung freien Spielflächen der Golfanlage sowie eine zentrale Hofanlage, welche als Club- und Wohnhaus genutzt wird. Das Plangebiet ist zudem Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Ardehof“ sowie Teil des regionalen Grünzugsystems. Mit der Änderung wird beabsichtigt, die Fläche für ein neues Clubhaus östlich des bestehenden Clubhauses sowie eine Fläche für Stellplätze im westlichen Bereich des Plangebietes auszuweisen. Gleichzeitig erfolgt am Südwestrand des Plangebietes eine Einschränkung der bestehenden Ausweisung „Sondernutzung Clubhaus“ zu Gunsten einer privaten Grünfläche.

Lärmimmissionen:

Nach Ansicht 31-11 ist nicht auszuschließen, dass es aufgrund der unmittelbaren Nähe des beabsichtigten Parkplatzes zur Wohnbebauung zu Beeinträchtigungen der Anwohner kommen wird.

Die Parkfläche sollte deshalb grundsätzlich an geeigneterer Stelle, in größerer Entfernung zur Wohnnachbarschaft, im Bereich des vorgesehenen Sondergebietes „Clubhaus“ angelegt werden. Hier wäre ein deutlich geringeres Maß an Beeinträchtigungen gegeben, wie auch die Erreichbarkeit des Clubhauses und der Golfanlage für die Besucher verbessert. Andernfalls ist die Erforderlichkeit der Flächenausweisung „Stellplätze für Golfplatz“ an bisher beabsichtigter Stelle nachvollziehbar zu begründen.

Die vorgelegte schalltechnische Prognose weist zunächst die Unbedenklichkeit des Vorhabens nach. Diese Untersuchung ist jedoch mit Mängeln behaftet. Die Untere Immissionsschutzbehörde führt die notwendigen Änderungen/ Ergänzungen an. Unter Berücksichtigung dieser Anregungen sollte das Gutachten auch die An- und Abfahrten des Golfclub-Personals, der Gastronomieanlieferung, der Entsorgung, möglicher clubfremder Besucherverkehre und weiterer in Zusammenhang mit dem Betrieb des Clubhauses stehender Verkehre bei der täglichen Nutzung berücksichtigen.

Stellungnahme der Verwaltung

Den Anregung zu Lärmimmissionen wird mit einer Ergänzung der Begründung unter Punkt 5.2 und 6.1.3 gefolgt.

Die Stellplatzfläche ist im Westen des Plangebietes am Ende der öffentlichen Ardesstraße angesiedelt worden, da eine zusammenhängende Fläche für ca. 23 Pkw auf dem Hofgelände nicht realisierbar wäre. Zudem sollte die Stellplatzfläche möglichst nah an der Erschließungsstraße, hier dem öffentlichen Teil der Ardesstraße liegen, damit der Verkehr nicht weiter in Hofanlage und Golfplatzgelände hineingezogen wird und offensichtlich ist, dass es sich hier um keine Durchfahrt zur Kurfürstenstraße (Oberhausen) handelt. Ein weiteres Hineinziehen von Verkehr würde eine erhöhte Unfallgefahr darstellen, den Verkehrslärm in die Ruhezeiten des Hofgeländes führen und ein Durchfahren zum nördlichen Ende des Golfplatzes auf dem privaten Weg der Ardesstraße würde kaum mehr verhindert werden können.

Die Stellplatzfläche im westlichen Planbereich ist nur eine zusätzliche Stellplatzfläche. Die Hauptstellfläche (84 St.), die die notwendigen Stellplätze bereits abdeckt befindet sich an der Kurfürstenstraße. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 955 wurde mit der Stadt Oberhausen entschieden, dass es für die Stadt Oberhausen nicht zumutbar ist, nur eine Erschließung von Oberhausener Stadtgebiet für den Duisburger Golfplatz vorzuhalten, sondern, dass zumindest eine kleinere von Duisburg erschlossene Stellplatzfläche eingerichtet werden muss. Dies konnte aber erst endgültig in dem Verfahren Nr. 955 1. Änderung festgesetzt werden.

Die Stellplätze sind auf beiden Stellplatzflächen ausschließlich für die Golfplatzbetreiber, Personal und Golfer zu benutzen. Für Besucher steht nur die Hauptstellplatzfläche zur Verfügung. Anwohner haben keine Recht auf den Flächen zu parken. Für Anlieferungen ist durch Absenken der Poller ein Heranfahren bis zum Clubhausgebäude möglich.

Der Anlieferverkehr fährt das Clubhaus aus nördlicher Richtung an. Werden täglich drei Lieferfahrzeuge mit einer Schalleistung von 100 dB (A) in die Beurteilung einbezogen, ergibt sich innerhalb der Ruhezeiten tags an Immissionsort lo2 Ost ein Beurteilungspegel von 40 dB(A) Immissionsort lo3 ein Beurteilungspegel von 37 dB(A). Diese Beurteilungspegel unterschreiten damit den Immissionsrichtwert tags innerhalb der Ruhezeiten an den Immissionsorten lo2 Ost und lo3 um mindestens 15 dB. Die Beurteilungspegel an den anderen Immissionsorten in Tabelle 5.1 ändern sich nicht. Damit bleibt auch unter Berücksichtigung des Anlieferverkehrs, die Gesamtaussage unseres Berichtes weiterhin bestehen.

Lärmimmissionen von Entsorgungsfahrzeugen zur üblichen Müllabholung wird grundsätzlich nicht in einer solchen Lärmprognose berücksichtigt.

Nach dem schalltechnischen Gutachten, Ingenieurbüro Stöcker, Bericht Nr. 310901 werden unter Berücksichtigung der Nutzungszeiten zwischen 10.00 Uhr und 22.00 Uhr an Sonn- und Feiertagen sowie an Werktagen die relevanten Immissionsrichtwerte (IRW) entsprechend der TA Lärm und den Richtlinien für Freizeit- bzw. Sportanlagen (18. BImSchV – Sportanlagenlärmschutzverordnung -, Messung, Beurteilung und Verminderung von Geräuschimmissionen bei Freizeitanlagen, RdErl. d. M. für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 15.01.2004 unterschritten.

Nach Rücksprache mit dem Ingenieurbüro Stöcker kann der IRW für die stärkst belastete Nachtstunde nicht eingehalten werden. Eine Ergänzung des Gutachtens würde diese Unzumutbarkeit der Lärmbelastung für die Nachbarschaft nur bestätigen.

Die An- und Abfahrtswege sowie der Stellplatzfläche sind durch betriebliche und organisatorische Maßnahmen durch die Betreiber von Golfanlage und Clubhaus mit Außengastronomie so zu gestalten, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche ab 22.00 Uhr vermieden werden. Nach 22.00 Uhr darf daher kein Fahrzeug die Stellplatzfläche verlassen. Die seltenen Ereignisse sind auf zehn Tage zu begrenzen.

Schutzgut Klima:

In klimatischer Hinsicht ist das Plangebiet als Freilandklimatop einzuordnen. Kennzeichnend sind hier ein ungestörter Temperatur – und Feuchteverlauf, Windoffenheit, normale Strahlungsverhältnisse und das Fehlen von Quellen für Luftverunreinigungen. Als Kalt- und Frischluftsammebereich für die Stadt ist das Gebiet als klimatisch empfindliche Zone einzustufen.

Die Planungshinweiskarte der Klimaanalyse Duisburg (1998 und Überarbeitung 2009) empfiehlt, den bestehenden Bebauungsrand südwestlich der Ardesstraße in der Bauleitplanung festzuschreiben und keine Ausweitung über diese Grenze hinaus zuzulassen. Zusätzlich wird eine Sicherung und Aufwertung des Freiraumes sowie der Grünstrukturen empfohlen.

Vor diesem Hintergrund ist im Rahmen der Änderung anzustreben, die klimatischen Wohlfahrtswirkungen der Fläche nur minimal zu beeinträchtigen. Hierzu ist insbesondere darauf zu achten, dass:

- eine Begrenzung der Bodenversiegelung angestrebt wird,
- bestehende Grünstrukturen erhalten und qualitativ aufgewertet werden,
- flächensparende Bauweisen bevorzugt werden,
- der Einsatz regenerativer Energien bei der Beheizung und Warmwasserbereitung verstärkt verfolgt wird,
- eine Begrenzung der Emissionen der nach Änderung zulässigen Nutzungen erfolgt, z. B. durch energiesparende Stellung und Bauweise der Gebäude, Festschreibung von Niedrigenergiestandards, Nutzung regenerativer Energieversorgung, dem Ausschluss von Einzelraumfeuerungsanlagen und Kaminöfen etc.

Zudem sollte im Rahmen der Planung eine Umsetzung der Maßnahme A.1.08 des Luftreinhalteplanes (Teilplan West) erfolgen. Diese sieht u.a. vor, folgende Zielsetzungen verstärkt zu verfolgen:

- Nutzung von Energie aus nicht fossilen Brennstoffen,
- Ausschluss von Einzelraumfeuerungsanlagen in Gebieten eines Luftreinhalteplanes, soweit dies rechtlich, organisatorisch und wirtschaftlich möglich ist,
- Vermeidung baulicher Strukturen mit unzureichenden Durchlüftungsbedingungen.

Weitere Beeinträchtigungen:

Weitere Beeinträchtigungen durch Luftschadstoffe, Erschütterungen oder elektromagnetische Strahlung sind nicht zu erwarten.

Stellungnahme der Verwaltung

Den Anregungen, die klimatischen Wohlfahrtswirkungen der Fläche nur minimal zu beeinträchtigen durch Beachtung der o.g. Punkte und eine Maßnahme des Luftreinhalteplanes im Rahmen des Bauleitplanverfahrens umzusetzen wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens u.a. durch Verordnungen z.B. der ENEV gefolgt.

**Stellungnahme von Amt 31
(Untere Immissionsschutzbehörde)**

Das vorgelegte Schallgutachten des Ingenieurbüros Stöcker lässt eine abschließende Beurteilung der Planung aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes nicht zu, so dass zunächst Bedenken gegenüber der Planung erhoben werden.

Vom Ersteller des Gutachtens ist für die Stellplätze lediglich eine einmalige tägliche Ein- und Ausfahrt berechnet worden. Dies erscheint aufgrund der relativ geringen Stellplatzzahl, der Nutzung als Golfplatz inkl. Driving Range und der geplanten Außengastronomie, nicht realistisch zu sein.

Aufgrund der geplanten Nutzung des Clubhauses bis 22.00 Uhr, ist davon auszugehen, dass die Stellplatzanlage bis nach 22.00 Uhr genutzt werden kann, da erst nach 22.00 Uhr die letzten Gäste die Anlage verlassen. Dies kann in der Sommerzeit täglich geschehen, so dass der Ansatz seltener Ereignisse hier nicht durchgreift. Eine schalltechnische Betrachtung des Parkplatzgeschehens nach 22.00 Uhr ist, mit Ausnahme der seltenen Ereignisse, nicht Bestandteil des Gutachtens. Aufgrund der Lage der Stellplatzanlage zum IO 1 können Richtwertüberschreitungen in der lautesten Nachtstunde nicht ausgeschlossen werden. Die durch das Parkplatzgeschehen zu erwartenden Pegelspitzen in der Nachtzeit sind für diesen Immissionsort ebenfalls anzugeben.

Es wird angeregt, das Gutachten entsprechend ergänzen zu lassen.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Anregung wird in Absprache mit dem Ingenieurbüro Stöcker gefolgt. Die Begründung wird unter Punkt 5.2 und 6.1.3 sowie mit folgender Festsetzung ergänzt:

Stellungnahme von Amt 31 Untere Landschaftsbehörde / Generelle Grünplanung / Grünflächenmanagement / Landschafts- und Waldentwicklung

Der Bebauungsplan ist aus der Sicht des Naturschutzes, der Landschaftspflege, der Biotopverbundplanung Duisburg sowie der generellen Grünplanung geprüft worden. Für die zusätzliche Versiegelung, die durch den Bau des Clubhauses hervorgerufen wird, ist in Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde Kompensation zu leisten. Dieses ist in die Begründung zum Bebauungsplan ausdrücklich aufzunehmen.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Es handelt sich beim Bebauungsplanverfahren Nr. 955 1. Änderung um ein Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 BauGB. Bei einem solchen Verfahren wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen.

Eine Kompensation ist somit hier nicht rechtlich erforderlich. Zudem ist im Bebauungsplan 955 1. Änderung eine Erweiterung der Grünfläche und eine Verschiebung und Verkleinerung der Sondergebietsfläche festgesetzt, so dass mit der Änderung nicht mehr versiegelte Fläche entstehen kann, als bisher möglich war. Es wird bei dem o.g. Verfahren daher auf eine Kompensation verzichtet.

Zusammenfassung

Stadtentwicklungsplanerische und städtebauliche Zielsetzung ist es, im Bereich des Geländes des Golfclubs Golf Revier Duisburg GmbH erstmalig ein Clubhaus zu errichten um den Golfplatzstandort an der Grenze zwischen der Stadt Duisburg und der Stadt Oberhausen zu stärken und dauerhaft zu etablieren.

Alternative Standorte für das Clubhaus wurden im Vorfeld der Planung untersucht. Aufgrund der verstreuten Anordnung der bestehenden Hofgebäude und deren Zuwegungen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des ausgewiesenen Sondergebietes „Clubhaus“ und ohne Abriss von Gebäuden war kein ausreichend großer Standort für ein Clubhaus nachweisbar.

Der ausgewählte Standort bedurfte zwar einer Ausdehnung des Sondergebietes und der überbaubaren Grundstücksfläche, ist aber aufgrund seiner direkten Lage am Putting-Grün, seiner Ausrichtung und Anordnung unter Berücksichtigung der bestehenden Hofanlage „Ardeshof“ als der geeigneteste befunden worden.

Die Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ermöglichen erst die Realisierung des Clubhauses. Den geplanten Nutzungen stehen Umweltbelange nicht entgegen. Die vorgesehenen Nutzungen sind aus immissionsrechtlicher Sicht gebietsverträglich.

Im Rahmen der gebotenen Abwägung aller von der Planung betroffenen Belange ist zusammenfassend festzustellen, dass die vorgesehenen Planungsziele unter Berücksichtigung der Ergebnisse der durchgeführten Gutachten und Untersuchungen an dem betroffenen Standort städtebaulich vertretbar und gerechtfertigt sind.

Anlage

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung - gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO
Die Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet festgesetzt. Das Sondergebiet wird mit der Zweckbestimmung - Clubhaus festgesetzt.

Im Sondergebiet – Clubhaus – sind ein Clubhausgebäude (Neubau) sowie folgende, überwiegend dem Golfsport dienende Einrichtungen und Ausstattungen zulässig:

Pflegemaschinenhalle
Gastronomie
Sanitär- und Umkleieräume
Pro-Shop mit Lagerflächen (Sportartikel)
Büroeinheiten
Caddyräume
Hobby- und Fitnessräume
Versorgungsräume

Es ist ausnahmsweise zulässig, im Sondergebiet – Clubhaus – auf den überbaubaren Grundstücksflächen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen (z.B. Greenkeeper), sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Golfsportbetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zu errichten.

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB
Begeh- und befahrbare Flächen, die aufgrund ihrer Zweckbestimmung wasserdurchlässig befestigt sein können, wie Wirtschaftswege, PKW-Stellflächen, Fußwege, dürfen nur luft- und wasserdurchlässig befestigt werden z.B. mit Pflaster oder wassergebundener Decke (Abflussbeiwert > 0,6).
3. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Die Eingrünung der Stellplatzfläche entlang der Grenze zum B-Plan Nr. 667 hat durch einen mindesten 2 m breiten, dicht mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen bepflanzten Gehölzstreifen zu erfolgen.
4. Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO
Innerhalb des Sondergebietes „Clubhaus“ (ehemaliger Ardeshof) ist die Errichtung von Garagen und die Anlage von Stellplätzen nur auf überbaubaren Grundstücksflächen als Garagen und Stellplätze, die zur Hofanlage oder zu dem Golfplatz zugeordneten Wohneinheiten gehören, zulässig.
5. Fläche für Stellplätze für die private Grünfläche „Golfplatz“ gemäß § 12 BauNVO
Die Fläche für Stellplätze für die private Grünfläche „Golfplatz“ – wird gem. § 12 BauNVO festgesetzt. Die Anlage von Stellplätzen ist innerhalb der Grünflächen nur auf der Fläche für Stellplätze für die private Grünfläche „Golfplatz“ zulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB.
- 6.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dürfen begeh- und befahrbare Flächen, die aufgrund ihrer Zweckbestimmung wasserdurchlässig befestigt sein können, wie Wirtschaftswege, PKW-Stellflächen, Fußwege, dürfen nur luft- und wasserdurchlässig befestigt werden z. B. mit Pflaster oder wassergebundener Decke (Abflussbeiwert > 0,6).
- 6.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB hat die Eingrünung entlang der Grenze zum B-Plan Nr. 667 durch einen mindestens 2 m breiten, dicht mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen bepflanzten Gehölzstreifen zu erfolgen.

Hinweise

1. Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Duisburg vom 1. 10.2001 in der jeweils gültigen Fassung.
2. Innerhalb des Vierseithof und in allen dazugehörigen Gebäuden geplanten Erdeingriffe sind von Beginn an von archäologischer Seite zu betreuen. Dadurch ist das Risiko zu minimieren, dass der Bauablauf durch überraschend auftretende Funde beeinträchtigt wird und eine unkontrollierte Zerstörung von durch das DSchG NRW und die Europäische Konvention von La Valletta umfassend geschützten Bodendenkmälern eintritt. Außerhalb der Anlage kann auf eine archäologische Begleitung verzichtet werden. Sollten dennoch außerhalb der Anlage Bodendenkmäler entdeckt oder archäologische Funde angeschnitten werden, so sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde (Stadt Duisburg, 62-3, Amt für Baurecht und Bauberatung, 47049 Duisburg, Tel. 0203/283-5782 oder -2054 oder 4276) zu melden und mindestens drei Werktage unverändert im Boden zu belassen (DSchG NW §§ 15 und 16).
3. Unter dem Plangebiet geht der Bergbau um. Es handelt sich um einen Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz. Die „Richtlinien für die Ausführung von Bauten im Einflussbereich des untertägigen Bergbaus“ (Runderlass des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten vom 10.08.1963, MBl. NW 1963, S. 1715) – insbesondere der Absatz 4.13 - sind zu beachten. Sicherungsmaßnahmen sind ggf. erforderlich und mit der RAG Aktiengesellschaft in 44623 Heme abzustimmen.
4. Um die Gefährdung bzw. Zerstörung vorhandener Gehölze durch Baumaschineneinsatz während der Bauarbeiten zu vermeiden bzw. zu minimieren, ist zum Schutz und zur Pflege die strikte Einhaltung der DIN 18920 erforderlich.

Hierzu zählen insbesondere:

Schutz und Pflege vorhandener Gehölze

1. Einzäunung der Gehölze, um Bodenverdichtungen zu verhindern.
2. Pflanzausfälle, die evtl. trotzdem auftreten, sind in der nächsten Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten nachzupflanzen (Großgehölze).
3. Stamm- und Astschäden sind umgehend zu behandeln.
4. Ablagerungen von Baumaterialien haben ausschließlich auf Flächen, die später überbaut werden, zu erfolgen.

5. Transportwege sind auf ein Minimum zu begrenzen und nach Abschluss der Arbeiten aufzupflügen, mit Mutterboden aufzufüllen und zu bepflanzen bzw. einzusäen.

5. Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV
Die 18. BImSchV gilt für die Errichtung, die Beschaffenheit und den Betrieb von Sportanlagen, soweit sie zum Zwecke der Sportausübung betrieben werden und einer Genehmigung nach § 4 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nicht bedürfen. Zu einer Sportanlage i.S. d. 18. BImSchV zählen auch Einrichtungen, die mit der Sportanlage in einem engen räumlichen und betrieblichen Zusammenhang stehen. Zur Nutzungsdauer der Sportanlage gehören auch die Zeiten des An- und Abfahrverkehrs sowie des Zu- und Abgangs.
Zur Einhaltung der Grenzwerte hat der Betreiber der Sportanlage/Einrichtung insbesondere die An- und Abfahrtswege sowie die Stellplatzflächen durch Maßnahmen betrieblicher und organisatorischer Art so zu gestalten, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Durch diesen Bebauungsplan werden Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 955 vom 20.10.2005 ersetzt.

Diese Begründung gehört zur

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 955 – Röttgersbach - „Golfplatz“

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Duisburg, den ...05.11.10

Der Oberbürgermeister

Im Auftrag


Linne

