

# **Begründung**

zum Bebauungsplan Nr. 955 - Röttgersbach - für  
einen Bereich zwischen Kaiser-Friedrich-Straße,  
Adamstraße, Obere Holtener Straße und der  
Stadtgrenze Duisburg/Oberhausen.

---

Auftraggeber: Heinz Wolters  
Golfsportanlage  
Südstraße 96  
32130 Enger  
Tel. 05224/99010  
Fax 05224/990122

---

Verfasser: Landschaftsplanung  
Dipl.-Ing. W. Harges  
Carstensstr. 14  
29225 Celle  
Tel. 05141 - 48 10 11  
Fax 05141 - 44 125

unter Mitarbeit von:  
Dipl. Geogr. S. Lachmann

---

Celle, Dezember 2004

<u>1.</u>	<u>Allgemeines</u>	4
1.1	Präambel	4
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	4
<u>2.</u>	<u>Vorgaben und Bindungen</u>	4
2.1	Landesplanerische Vorgaben	4
2.2	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
2.3	Gemeindliche Entwicklungsplanung	4
2.4	Flächennutzungsplanung	5
2.5	Fachplanungen	5
2.5.1	Landschaftsplan	5
2.5.2	Sportstättenleitplan	6
2.6	Abstimmung mit den Nachbargemeinden	6
<u>3.</u>	<u>Bürgerbeteiligung</u>	<u>6</u>
<u>4.</u>	<u>Bestandserfassung - Situationsbeschreibung</u>	6
<u>5.</u>	<u>Planungsmaßnahmen</u>	7
5.1	Festsetzungen	7
5.2	Grünflächen	7
5.2.1	Private Grünfläche - Golfplatz	7
5.2.2	öffentliche Grünfläche - Parkanlage (Grünverbindung)	8
5.2.3	Verbandsgrünfläche	8
5.2.4	Baumbestand	8
5.3	Art der baulichen Nutzung	9
5.3.1	Sondergebiet - Clubhaus	9
5.3.2	Allgemeines Wohngebiet (WA)	9
5.4	überbaubare Flächen/Maß der Nutzung	9
5.4.1	Sondergebiet - Clubhaus	9
5.4.2	Allgemeines Wohngebiet	9
5.5	Nebenanlagen	10

5.6	Fläche für Stellplätze	10
5.7	Begründung der örtlichen Bauvorschrift	10
5.8	Verkehrliche Erschließung	10
5.8.1	Öffentlicher Personennahverkehr (öPNV)	10
5.8.2	Individualverkehr	10
5.9	Mit Rechten zugunsten von Fußgängern, Radfahrern und Anliegern zu belastende Flächen	11
5.10	Alternativen	11
<u>6.</u>	<u>Umweltbericht</u>	11
6.1	Rechtliche Grundlage	11
6.2	Untersuchungsergebnisse	11
6.2.1	Konfliktanalyse	11
6.2.2	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	12
6.2.3	Eingriffsbewertung	12
6.2.4	Kompensation	12
6.3	Ver- und Entsorgung	12
6.4	Altablagerungen/Altstandorte	13
6.5	Immissionen	13
6.6	Bodenschutz	14
6.7	Denkmalschutz	14
6.8	Resümee	14
<u>7.</u>	<u>Sozialplan</u>	14
<u>8.</u>	<u>Bodenordnende Maßnahmen</u>	14
<u>9.</u>	<u>Sonstiges</u>	14
<u>10.</u>	<u>Kosten</u>	15

#### Anlage 1

- Textliche Festsetzungen
- Örtliche Bauvorschriften
- Hinweis
- Aufhebungsvermerk

## Anlage 2

### - Niederschrift über die Bürgerbeteiligung

#### 1. Allgemeines

##### 1.1 Präambel

Im Hinblick auf einen Wertewandel in der Bevölkerung mit immer mehr Freizeit ist auch der Bedarf an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten stetig gestiegen und wird sich noch weiter erhöhen. Äquivalent dazu ist auch die rasante Realentwicklung der Sportart Golf zu sehen.

Gerade in einer industriegeprägten Großstadt wie Duisburg und speziell im Duisburger Norden ist es besonders wichtig, für ein entsprechendes wohnungsnahes Freizeit- und Erholungspotential zu sorgen und das Angebot an Freizeit-Infrastruktureinrichtungen zu erhöhen und zu verbessern.

Aufgrund dieses Handlungsbedarfs verfolgt der Bebauungsplan das Ziel, den Bereich von einer größtenteils ausgeräumten Agrarlandschaft in eine wichtige - für die Bevölkerung erfahrbare zugängliche - Sport-, Freizeit- und Erholungsstätte bzw. Landschaft umzugestalten, gleichzeitig zu einer landschaftsökologischen Aufwertung des Raumes beizutragen und somit insgesamt die Attraktivität des Duisburger Nordens zu steigern.

##### 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anlage eines öffentlichen Golfübungszentrums mit sämtlichen erforderlichen Einrichtungen zu schaffen.

#### 2. Vorgaben und Bindungen

##### 2.1 Landesplanerische Vorgaben

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Düsseldorf stellt den Planbereich 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.

Im Regionalen Freiraumsystem des Kommunalverbandes Ruhrgebiet sind diese Vorgaben näher bestimmt. Für den großflächig zusammenhängenden Agrarbereich mit geringer ökologischer Bedeutung wird eine potentielle Entwicklungsfähigkeit insbesondere für den Arten- und Biotopschutz konstatiert. Desweiteren wird hier eine Entwicklungsachse für ein kommunales Biotopverbundsystem favorisiert.

Im Landesentwicklungsplan III (LEP III) vom 15. 09. 1987 für das Land Nordrhein-Westfalen ist der Planbereich als Freiraum sowie als Erholungsgebiet dargestellt.

##### 2.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 (4) Baugesetzbuch (BauGB) ist der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen (siehe hierzu Ziffer 2.4).

##### 2.3 Gemeindliche Entwicklungsplanung

Die „Ziele zur Stadtentwicklung“ wurden aufgestellt, um das die Gesamtentwicklung der Stadt vorbereitende Verwaltungshandeln auf einheitliche und überprüfbare Grundsätze auszurichten. Die Ziele sind als übergeordnete entwicklungsplanerische Vorgaben verbindlich.

(Stadt Duisburg, „Ziele zur Stadtentwicklung“, Ratsbeschluss vom 25. 03. 1979 - DS 2187/4).

Spezielle Ziele sind hier für das Bebauungsplangebiet nicht festgelegt.

Ausgehend von den (allgemeinen) Zielen zur Stadtentwicklung der Stadt Duisburg wurden diese Ziele mit räumlichem Bezug in einem „räumlich-funktionalen Nutzungskonzept (RFNK)“ konkretisiert.

Das „RFNK“ wurde am 27. 10. 1980 (DS 1545/2) vom Rat der Stadt als Handlungsauftrag beschlossen und ist die planerische Vorgabe für alle räumlich orientierten Aktivitäten des Verwaltungsvollzugs (z. B. bei Bauleitplanung, Fachplanungen u. a.). Das Planwerk erläutert die Funktionsbereiche und die Versorgungszentren der Stadt. Es enthält zugleich die Ausweisung der Siedlungsschwerpunkte (SSP) nach dem Landesentwicklungsprogrammgesetz. Die Entwicklung ist in der Gemeinde auf die SSP auszurichten.

Danach gehört der Ortsteil Röttgersbach zum zugeordneten Siedlungsbereich des SSP Hamborn.

Spezielle Vorgaben für den Bereich des Bebauungsplanes werden nicht getroffen.

Die „Freiraumkonzeption Duisburg“ ergänzt das räumlich-funktionale Nutzungskonzept (RFNK) um den Teilbereich Freiraum. Sie beinhaltet allgemeine Ziele sowie das für Duisburg angestrebte Freiraumsystem unter Beachtung der bestehenden, historisch gewachsenen Stadtstruktur und der natürlichen geographischen Verhältnisse.

Die Freiraumkonzeption Duisburg ist am 16. 12. 1985 vom Rat der Stadt verabschiedet worden und soll die auf der Ebene der „Ziele zur Stadtentwicklung“ und des „RFNK“ noch relativ wenig konkreten Zielaussagen vervollständigen.

Hier ist der Bebauungsplanbereich als sonstige größere Freifläche und Bestandteil des regionalen Grünzuges A entlang der Stadtgrenze zu Dinslaken, Oberhausen, Mülheim zwischen dem Revierpark Mattlerbusch und der Ruhraue dargestellt.

Dem Hauptziel der Grünzüge, die Weiterentwicklung des Freiraumsystems und die Verbindung der Freiräume zu einem ökologisch funktionsfähigen System, entsprechen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes und verstärken dessen Funktionalität.

## 2.4 Flächennutzungsplanung

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Aus diesem Grunde wird die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 2.12 parallel zum Bebauungsplanverfahren mit der Änderung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Grünfläche“ -Golfplatz- und -Parkanlage- bzw. „Sondergebiet -Clubhaus-“ durchgeführt.

## 2.5 Fachplanungen

### 2.5.1 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Stadt Duisburg ist das Bebauungsplangebiet als Landschaftsschutzgebiet mit einem Naturdenkmal festgesetzt. Er sieht verschiedene Anpflanzungen, z.B. Gehölzstreifen vor.

Als Entwicklungsziel ist für den Bebauungsplanbereich die Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen definiert.

Die Festsetzungen des Landschaftsplans sind, soweit sie für den Planbereich relevant sind und mit den beabsichtigten Darstellungen im Bebauungsplan konform gehen, im Bebauungsplan berücksichtigt.

Widersprechende Festsetzungen des Landschaftsplanes treten mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes außer Kraft. Die Anpassung des Landschaftsplanes erfolgt somit automatisch.

#### 2.5.2 Sportstättenleitplan

Für die Sportplanung im Stadtgebiet ist am 1. 2. 1982 vom Rat der Stadt der Sportstättenleitplan - Teilentwicklungsplan der Stadt Duisburg - beschlossen worden.

Spezielle Aussagen zum Bebauungsplanbereich und der geplanten Golfplatzanlage sind hier nicht gemacht.

#### 2.6 Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Gemäß § 2 (2) BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Die Abstimmung des Bebauungsplanes mit der hier betroffenen Stadt Oberhausen erfolgt im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

### 3. Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an diesem Bebauungsplan-Entwurf gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB, zugleich als Unterrichtung der Einwohnerinnen und Einwohner gem. § 23 der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) wurde am 3.12.1992 durchgeführt. 14 Bürgerinnen und Bürger nahmen an der Anhörung teil. Eine Auswertung ist nicht erforderlich, da sämtliche Fragen der Bürgerinnen und Bürger während der Bürgerbeteiligung beantwortet werden konnten und schriftliche Wünsche und Vorstellungen nicht eingereicht wurden.

Über die Bürgerbeteiligung ist eine Niederschrift gefertigt und der Begründung als Anlage beigelegt worden.

### 4. Bestandserfassung - Situationsbeschreibung

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Norden des Duisburger Stadtgebietes im Stadtbezirk Hamborn, Ortsteil Röttgersbach.

Die südliche Plangrenze verläuft entlang eines vorhandenen Wanderweges bis zur westlichen Grundstücksgrenze Ardesstraße Nr. 71 (Flur 115, Flurstück 18), entlang dieser Grenze über die Ardesstraße südlich des Ardeshofes an der Bebauungsgrenze/Wanderweg/Vünnbach bis zum unterirdischen Hauptsammler Duisburg-Obermarxloh. Östlich bildet der Hauptsammler - parallel zu einer 110 KV Oberleitung - die Plangrenze, die nördlich entlang der Stadtgrenze Duisburg-Oberhausen (parallel zur Kurfürstenstraße) bis zur ehemaligen Kathstraße verläuft.

Die ehemalige Kathstraße mit ihrer Verlängerung zum Wanderweg/Vünnbach/Turnhalle kennzeichnet die westliche Begrenzung.

Das Plangebiet ist vorwiegend landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund der monostrukturierten Nutzung weist die Landschaft nur geringe Reliefenergie sowie wenig gliedernde und belebende Elemente auf, da - bis auf Ausnahmen - die natürliche Vegetation nicht vorhanden ist. Zu erwähnen sind hier einmal ein Gehölzstreifen im nördlichen Plangebiet, zugehörig einem Grundstück mit

Bebauung an der Kurfürstenstraße Nr. 141 (Stadt Oberhausen) sowie Gehölze, Sträucher, Hecken, Grünland um den Ardeshof und eine Rosskastanie im nordöstlichen Planbereich, die im Landschaftsplan als Naturdenkmal dargestellt ist.

Bis auf die Wohn- und Wirtschaftsgebäude des Ardeshofes, ein neu errichtetes freistehendes Einfamilienhaus im Hofbereich sowie zwei Wohnhäuser mit Nebengebäuden und Treibhäusern einer ehemaligen Gärtnerei westlich der Ardesstraße ist das Plangebiet unbebaut.

Mit Ausnahme der Ardesstraße, die zur verkehrlichen Erschließung des Ardeshofes das Plangebiet von der Kurfürstenstraße (Stadt Oberhausen) bis zur Kaiser-Friedrich-Straße (L 287) durchquert, sind keine anderen Verkehrswege vorhanden.

Im nachfolgenden Bereich bis zur Kaiser-Friedrich-Straße (L 287) ist Wohnbebauung vorherrschend, südwestlich der Adamstraße größtenteils mehrgeschossig mit Spielplatzbereich und nordwestlich der Adam- bzw. Ardesstraße bis zum Schulzentrum hauptsächlich ein- bis zweigeschossige Bebauung. Westlich der Ardesstraße entstehen gerade neue Wohnbauten.

Östlich an das Plangebiet angrenzend verläuft zwischen Kurfürsten- und Kaiser-Friedrich-Straße der unterirdische Hauptsammler Duisburg-Obermarxloh sowie eine 110 KV-Oberleitung.

Der nachfolgende Bereich bis zur Kaiser-Friedrich-Straße unterliegt vorwiegend einer landwirtschaftlichen Grünlandnutzung und ist durch Gehölzstreifen und -pflanzungen an den Hofstellen aufgelockert.

Das westlich angrenzende Gebiet ist bis an die Obere Holtener Straße heran, wo eine mehrgeschossige Bebauung beginnt bzw. ein Friedhof besteht, landwirtschaftlich genutzt und ohne Bebauung. Der nördliche Bereich - auf Oberhausener Stadtgebiet - von der Stadtgrenze bis zur Kurfürstenstraße und bis zur Emscher ist durch eine landwirtschaftliche Nutzung geprägt, mit aufgelockerter freistehender Bebauung - eine Mischung aus Wohnbebauung, alten Hofstellen und Gewerbebetrieben - beidseitig entlang der Kurfürstenstraße.

In ca. 500 m Entfernung von der nördlichen Bebauungsgrenze beginnt nördlich der Emscher ein großes von der chemischen Industrie (Ruhrchemie) genutztes Industriegebiet.

Östlich verläuft in einer Entfernung von ca. 1 km die BAB A3. Bis zum Oberhausener Kreuz sind es ca. 4 km. Bis zur nächsten Auffahrt zur BAB A 59 im Westen beträgt die Entfernung etwa 3,0 km.

Südlich vom Plangebiet verläuft in ca. 700 m Entfernung von Ost nach West die Kleine Emscher in Duisburg.

## 5. Planungsmaßnahmen

### 5.1 Festsetzungen

Das insgesamt ca. 26,5 ha große Plangebiet gliedert sich in unterschiedliche Nutzungen, die im Bebauungsplan als „Private Grünfläche“ - Golfplatz -, „Sondergebiet“ - Clubhaus -, „Verkehrsflächen“, „Fläche für Stellplätze“, „öffentliche Grünfläche“ sowie als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt sind.

### 5.2 Grünflächen

#### 5.2.1 Private Grünfläche - Golfplatz

Die geplante Golfanlage ist im Bebauungsplan als private Grünfläche - Golfplatz - festgesetzt. Vorgesehen ist ein Golfplatz mit 9 Spielbahnen und den dazugehörigen Übungseinrichtungen incl. Kurzbahnen, die jedermann gegen Zahlung eines Entgeltes zur sportlichen Betätigung zur Ver-

fügung stehen. Die Flächen für den Golfsport, wie z.B. Driving-Range, Übungsflächen für Pitching und Putting, Abschläge, Spielbahnen und Grüns, und die zugehörigen baulichen Anlagen, wie z.B. PKW-Stellplätze, sind nur außerhalb der Flächen mit Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft oder für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zulässig.

Trotz der hohen Anforderung an den sportlichen Wert des Golfplatzes sollen bei der Planungskonzeption der einzelnen Spielelemente hohe Anforderungen an den Extensivbereich für den Arten- und Biotopschutz gestellt sowie eine schonende Integration in das Landschaftsbild angestrebt werden.

Eine sichere und sinnvolle Trennung zwischen den Spielbereichen von den angrenzenden Gebieten soll durch eine Gestaltung und Abschirmung der sportlich ungenutzten Bereiche mit Hecken, Gehölzen u. a. Bepflanzungen erzielt werden. Gleichzeitig wird dadurch die ökologische Aufwertung des Plangebietes gefördert und verstärkt.

Die extensiv genutzten Vegetationsflächen (Biotop- und Entwicklungsflächen) stellen ökologische Ruhezone dar, die vor Zutritt und anderen Beeinträchtigungen geschützt sind und im Übergangsbereich zu den Spielbahnen gleichzeitig als natürliche Hindernisse dienen.

Die notwendigen landschaftsgestalterischen Maßnahmen mit einer geeigneten sinnvollen Vernetzung von Spielbereichen und Sukzessionsflächen werten den Bereich ökologisch auf und machen ihn attraktiver.

In Verbindung mit der ausgebauten Grünverbindung bzw. den bestehenden Wanderwegen wird die zuvor wenig gegliederte unattraktive Agrarlandschaft für den Bürger erlebbar und erkennbar gemacht.

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

Alle vorgesehenen Anpflanzungen, Wegeführungen, Sukzessionsflächen, Spielbahnen und -elemente und Maßnahmen zur Pflege und Unterhaltung etc. werden in einem landschaftspflegerischen Beitrag festgeschrieben, der als Bestandteil des Bebauungsplanes alle Rahmenbedingungen als Grundlage für die Planung übernehmen wird.

#### 5.2.2 öffentliche Grünfläche - Parkanlage (Grünverbindung)

Zur Sicherung der bestehenden Grünverbindung wird diese, nördlich der Grundstücksgrenze Ardesstraße Nr. 71 (Flur 115, Flurstück 18) bis zur öffentlichen Verkehrsfläche weitergeführte Verbindung (vgl. Bebauungsplan Nr. 977 I) als „öffentliche Grünfläche - Parkanlage (Grünverbindung)“ festgesetzt.

#### 5.2.3 Verbandsgrünfläche

Die Verbandsgrünfläche Duisburg Nr. 16 ist im Plan nachrichtlich übernommen und gekennzeichnet. Davon ausgenommen ist der Bereich der Sondergebietsfläche (SO - Clubhaus) sowie des allgemeinen Wohngebietes (WA).

#### 5.2.4 Baumbestand

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Duisburg vom 1. Oktober 2001 in der jeweils geltenden Fassung.

Die im Landschaftsplan der Stadt Duisburg getroffene Festsetzung einer im Plangebiet vorhande-

nen Rosskastanie als Naturdenkmal wird nachrichtlich übernommen bzw. im Bebauungsplan als zu erhaltender Baum festgesetzt.

### 5.3 Art der baulichen Nutzung

#### 5.3.1 Sondergebiet - Clubhaus

Es ist zulässig, die Gebäude des Ardeshofs als Clubhaus mit allen zum Golfsport gehörenden Einrichtungen und Räumen umzunutzen und für die Bewirtung und Beherbergung von Clubmitgliedern und Besuchern und den Verkauf und die Instandsetzung von Utensilien für das Golfspiel auszustatten.

Das „Clubhaus“ für die Golfanlage kann folgende, überwiegend dem Golfsport dienende Einrichtungen aufnehmen:

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

#### 5.3.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Bebauung westlich der Ardesstraße ist entsprechend ihrer Nutzung als allgemeines Wohngebiet mit offener Bauweise ausgewiesen, angepasst an die westlich angrenzende Bebauung.

Somit ergibt sich ein einheitliches Wohngebiet bis zur Ardesstraße, ohne dass eine Restfläche (Fläche für die Landwirtschaft) als „Insel“ zwischen Wohngebiet und dem Golfplatz verbleibt.

### 5.4 Überbaubare Flächen / Maß der Nutzung

#### 5.4.1 Sondergebiet - Clubhaus

Die überbaubaren Flächen für das Clubhaus sind so festgesetzt, dass sowohl der Bestand gesichert ist als auch Erweiterungen möglich sind.

Dementsprechend sind auch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse ausgewiesen.

Für das SO-Gebiet ist eine 2-geschossige, geschlossene Bebauung vorgesehen. Das im SO-Gebiet festgelegte zulässige Maß der baulichen Nutzung entspricht mit einer Grundflächenzahl (GFZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GRZ) von 0,8 dem Maß der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

#### 5.4.2 Allgemeines Wohngebiet

In Anlehnung an die angrenzenden Baugebiete sind die überbaubaren Flächen so festgesetzt, dass der Bestand gesichert ist. GFZ, GRZ und Zahl der Vollgeschosse orientieren sich an der Umgebungsbebauung.

Das bei Inkrafttreten dieser Satzung im Allgemeinen Wohngebiet ausgeübte Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden.

Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 und die Geschossflächenzahl auf 0,8 festgelegt. Zudem wird

eine offene zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

#### 5.5 Nebenanlagen

Die für den Spielbetrieb notwendigen Bauten wie Abschlagshütten oder Wetterschutzhütten können auf der privaten Grünfläche „Golfplatz“ errichtet werden. Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unzulässig.

#### 5.6 Fläche für Stellplätze

Der notwendige Stellplatzbedarf für die Nutzer und Mitarbeiter der Golfanlage ist mit 84 Plätzen an der nördlichen Ardesstraße (Stadtgrenze) und mit 33 Plätzen nordöstlich des Sondergebietes „Clubhaus“ abgedeckt.

#### 5.7 Begründung für die örtliche Bauvorschrift

Die Festsetzung über die äußere Gestaltung baulicher und anderer Anlagen gemäß § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen bezüglich

- a) der Errichtung von Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen,
- b) der Bepflanzung von Stellplätzen

sind erforderlich, da

zu a)

die Freiräume in den Straßenbereichen gewahrt bleiben und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Straßen eingegrünt werden sollen;

zu b)

die Eingrünung von Stellplatzflächen zur Gestaltungsverbesserung des Ortsbildes und aus Umweltschutzgründen angestrebt wird.

#### 5.8 Verkehrliche Erschließung

##### 5.8.1 Öffentlicher Personennahverkehr (öPNV)

Der Planbereich wird im Norden von der Buslinie 987 (OB-Hirschkamp nach OB-Dümpten) bedient. Eine Haltestelle (Malissenstraße) befindet sich direkt an der Einmündung der Ardesstraße auf die Kurfürstenstraße. Während der Woche tagsüber beträgt der Zeittakt 20 Minuten, samstags und sonntags 30 Minuten.

Von Süden erschließt die Buslinie 910 (DU-Obermeiderich - Neumühl - Röttgersbach - Marxloh - DU-Meiderich) sowie die Buslinie 935 (Oberhausen-Sterkrade - DU-Hamborn - Oberhausen Hbf.) mit der Haltestelle Adamstraße den Planbereich. Wobei die Linie 910 werktags tagsüber alle 20 Minuten (am Wochenende alle 30 Minuten) getaktet ist. Die Linie 935 verkehrt stündlich.

##### 5.8.2 Individualverkehr

Der Planbereich ist mit der Ardesstraße sowohl im Norden als auch im Süden an das Straßenverkehrsnetz angeschlossen.

Die Zufahrt ist von der Kurfürstenstraße bis zu den nördlichen Parkplätzen gewährleistet; ebenso die Zufahrt von Süden zu den Stellplätzen am Clubhaus. Die bestehende Sperrung der Ardesstraße für den allgemeinen Fahrzeugverkehr durch Sperrpfosten soll im südlichen Teil bestehen

bleiben und im nördlichen Teil ergänzt werden. Die Zufahrten zu den festgesetzten Parkanlagen soll durch einen städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Oberhausen und die Eintragung von Baulasten gesichert werden.

Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz besteht sowohl mit den Anschlussstelle Oberhausen/Holten an die Bundesautobahn A3 als auch mit der Anschlussstelle Duisburg/Marxloh an die Bundesautobahn A59. Beide Anschlussstellen sind durch die Landesstraße L 287 (Stockholmer Straße, Schulte-Marxloh-Straße, Kaiser-Friedrich-Straße in Duisburg und Königstraße in Oberhausen) miteinander und über die Ardesstraße mit dem Plangebiet verbunden.

#### 5.9 Mit Rechten zugunsten von Fußgängern, Radfahrern, Anliegern und Versorgungsunternehmen zu belastende Flächen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten von Anliegern, Radfahrern, Fußgängern und Versorgungsunternehmen ist die Ardesstraße

- von der Zufahrt zu dem nördlichen Stellplatzbereich bis zur südlichen Plangebietsgrenze ausgewiesen.

Für die Belastung mit Leitungsrechten für die Versorgungsunternehmen ist die Ardesstraße innerhalb des gesamten Plangebietes ausgewiesen.

#### 5.10 Alternativen

Alternativvorschläge, die sich von der vorliegenden Planung wesentlich unterscheiden, boten sich im Rahmen der Zielsetzung nicht an und wurden daher nicht entwickelt.

## 6. Umweltbericht

### 6.1 Rechtliche Grundlage

Gemäß Baugesetzbuch sind die Belange des Umweltschutzes umfassend darzustellen und zu berücksichtigen. Demzufolge wurde für den Planbereich ein Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) erarbeitet, der die Beeinträchtigungen der Landschaftspotentiale, die die Golfplatzplanung verursachen, erfasst und bewertet. Darüberhinaus werden darin Maßnahmen vorgeschlagen, die diese Beeinträchtigungen vermeiden, mindern oder falls nicht anders möglich kompensieren. Dieser LBP ist Bestandteil des Bebauungsplanes, so dass an dieser Stelle nur eine Zusammenfassung vorgestellt wird.

Auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung wurde verzichtet, weil das aktuelle Bundesgesetz Golfplätze nicht als prüfungspflichtig einstuft. Eine vergleichbare Prüfung hat stattgefunden, deren Ergebnis unter den Punkten 6.2 bis 6.5 in dieser Begründung dokumentiert ist.

### 6.2 Untersuchungsergebnisse

#### 6.2.1 Konfliktanalyse

Nach § 4 Landschaftsgesetz (LG) ist der Bau eines Golfplatzes als Eingriff zu werten. Eingriffe in den Naturhaushalt müssen gemäß § 4 (4) LG vermieden bzw. gemindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sind durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen nach Möglichkeit am Ort des Eingriffs durchgeführt werden.

Im Rahmen der landschaftspflegerischen Begleitplanung wurden die einzelnen Potentiale (Boden, Wasser, Klima, Flora/Fauna, Landschaftsbild, Sach- und Kulturgüter) erfasst und einer Bewertung unterzogen.

Der Planungsraum stellt sich als intensiv genutzte Landschaft dar. Trotz dieser Ausgangssituation konnten zwar erhebliche Beeinträchtigungen für einzelne Potentiale ermittelt werden. Gleichzeitig konnten aber auch Verbesserungen für einzelne Potentiale prognostiziert werden.

#### 6.2.2 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Um die Beeinträchtigungen während der Bauphase und später beim Betrieb der Anlage zu beschränken wurden eine Vielzahl von Grundsätzen vorgegeben, die später einzuhalten sind. Diese schreiben z. B. für die Zeit der baulichen Tätigkeiten eine rasche Abwicklung der Bauarbeiten möglichst außerhalb der Brutzeit, die Einhaltung ausreichender Sicherheitsabstände für Baufahrzeuge und Materiallagerung von den Gehölzbeständen, die Lagerung von boden- und wassergefährdenden Stoffen nur auf befestigten Flächen etc. vor sowie detailliert die Düngung und Beregnung der einzelnen Spielbereiche. Der Einsatz von Pestiziden ist nicht vorgesehen.

#### 6.2.3 Eingriffsbewertung

In Nordrhein-Westfalen liegt mit der „Arbeitshilfe Eingriffsbewertung“ ein vereinfachtes Bewertungsverfahren zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen vor. Entsprechend dieser Arbeitshilfe wurde eine ökologische Bewertung des Ist- und des geplanten Zustandes vorgenommen. Dieser Berechnung zufolge ergibt sich für den Planungszustand nahezu eine Verdoppelung des ökologischen Wertes. Das bedeutet, die Errichtung des Golfplatzes entsprechend der vorgelegten Planung führt zu einer deutlichen ökologischen Aufwertung des Gebietes.

#### 6.2.4 Kompensation

Die Kompensationsflächen sind dergestalt im Landschaftsraum angeordnet, dass sie mit den entsprechenden Maßnahmen eine hochwertige Biotopvernetzung darstellen und als Teil des regionalen Grünzuges zwischen den Freizeit- und Erholungsschwerpunkten „Mattlerbusch“ und „Ruhraue“ wirken.

Die in erster Linie visuell wirkenden Eingriffe werden durch geplante Gehölzstrukturen ausgeglichen. Die großflächige Extensivierung der zuvor intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen führt zu einer Entlastung für die Schutzgüter Boden und Wasser sowie für das Biotoppotential. Sämtliche Kompensationsmaßnahmen finden auf derzeit ökologisch geringwertigen Flächen statt, die erst nach Durchführung der Maßnahmen ihren potentiellen Wert ausschöpfen und damit ihre entsprechende Stellung im Naturhaushalt einnehmen.

#### 6.3 Ver- und Entsorgung

Soweit Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen vorhanden sind, sind diese im Plan nachrichtlich übernommen.

Innerhalb der hierzu gehörenden Schutzstreifen besteht ein Bau- und Einwirkungsverbot. Bei Anpflanzungen 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 lediglich zeichnerisch dargestellt. Die zur elektrischen Energieversorgung notwendigen Einrichtungen richten sich nach dem Energiebedarf dieses Gebietes. Einzelheiten und die Standorte der Versorgungsanlagen sind zu gegebener Zeit mit dem Träger der Baumaßnahmen abzustimmen.

Die Energieversorgung sollte aus Umweltschutzgründen durch leitungsgebundene Energieträger erfolgen.

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

Das anfallende Regenwasser von Dach- und Stellplatzflächen sowie Terrassen ist möglichst nicht an die Kanalisation anzuschließen, sondern durch Versickerung auf dem eigenen Grundstück dem Grundwasser zuzuführen. Fußwege und Parkplatz sind mit durchlässigem Material abzudecken.

#### 6.4 Altablagerungen/Altstandorte

Im vorliegenden Bebauungsplanbereich 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 : 5.000), der stereoskopischen Luftbilder ab Jahrgang 1952 sowie weiteren Archivmaterials weder mit relevanten Altablagerungen noch mit kontaminierten Altstandorten zu rechnen.

Die Auswertung der Alliierten-Luftbilder (wahrscheinliches Aufnahmejahr: 1945) ergab: dass der gesamte Bebauungsplanbereich dicht bedeckt war mit einer Vielzahl von Bombenrichter zum Teil erheblicher Größe; da die jüngeren Luftbilder keine nennenswerten Auffälligkeiten des Bewuchses zeigen, kann davon ausgegangen werden, dass keine Verfüllungen mit Fremdstoffen stattgefunden haben.

Untersuchungen hinsichtlich evtl. noch auf dem Gelände befindlicher Sprengkörper sind nicht Gegenstand altlastenspezifischer Erstbewertungen bzw. Gefährdungsabschätzungen.

Unmittelbar nordwestlich an das Plangebiet angrenzend, d.h. in dessen randlichen Grundwasser oberstrom findet sich eine im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Duisburg verzeichnete Altablagerung; konkrete Hinweise auf Untergrundkontamination liegen in diesem Zusammenhang nicht vor. Eine Beeinträchtigung des Plangebietes in Hinblick auf das Grundwasser kann jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Da eine Nutzung des Grundwassers ausdrücklich vorgesehen ist, sind entsprechende Untersuchungen unter Einbeziehung der vorhandenen Grundwassermessstelle SBP 14 am Nordrand des Plangebietes und des landwirtschaftlichen Beregnungsbrunnens durchzuführen.

Indiesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass sich auf Oberhausener Stadtgebiet ebenfalls nahe dem Plangebiet Altlasten befinden, von denen nach Aussage der Stadt Oberhausen ebenfalls keine Gefährdung ausgeht.

#### 6.5 Immissionen

Es bestehen für das gesamte Plangebiet Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen durch Staubimmissionen. Dieser Erkenntnis liegen die veröffentlichten Immissionswerte der Luftreinhaltepläne zugrunde. Insbesondere sind hier die erhöhten Schwermetalkonzentrationen in den Böden des Duisburger Stadtgebietes festzuhalten. Die bisherigen Funde liegen so weit unterhalb der Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV vom 12.7.1999) für Park- und Freizeitnutzungen, dass Prüfwertüberschreitungen nicht im Bereich des geplanten Golfplatzes, sondern nur dort zu besorgen sind, wo sensible Nutzungen wie Gärten und unbefestigte Kinderspielflächen bereits vorhanden sind oder nicht auf Dauer ausgeschlossen werden.

In solchen Bereichen ist in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde durch repräsentative Beprobungen der oberflächennahen Bodenschichten nachzuweisen, dass keine Prüfwertüberschreitungen vorliegen oder unbelasteter Boden mit entsprechendem Nachweis aufzubringen bzw. ein Bodenaustausch vorzunehmen ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass von den chemischen Werken im Bereich der Emscher eine mögliche Lärmbelastung zur Nachtzeit ausgehen kann.

## 6.6 Bodenschutz

Da für den Bau der verschiedenen Spielelemente Fremdmaterialien insbesondere Sand und Kies verwendet werden, sind hierzu Herkunftsnachweise vorzulegen. Dieses gilt auch für alle übrigen Bodenlieferungen.

## 6.7 Denkmalschutz

Denkmalgeschützte Gebäude sind von der Planung nicht betroffen, ebensowenig 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. Siehe hierzu auch den Hinweis unter den textlichen Festsetzungen.

## 6.8 Resümee

Durch die Einrichtung der Golfsportanlage auf bisher intensiv bewirtschafteten landwirtschaftlichen Flächen, wird eine erhebliche Verbesserung des Biotop- und Bodenpotential eintreten. Durch die Reduzierung der Düngung auf der Gesamtfläche um ca. 80 % werden auch für das Boden- und Grundwasserpotential deutliche Verbesserungen festzustellen sein. Die Planung der Spielbahnen erfolgt in der Weise, dass keine wertvollen Biotope beeinträchtigt bzw. gar zerstört oder durch den Spielbetrieb stärker als bisher durch die landwirtschaftliche Nutzung belastet werden. Bodenbewegungen sind lediglich für die Anlage der Grüns, Abschläge und Bunker im geringen Umfang erforderlich. Für die Anlage der Teiche fallen ebenfalls Erdarbeiten an. Der Erdaushub wird im angrenzenden Gelände, d.h. für die Grüns und Abschläge jedoch direkt wieder eingebaut.

Die Eingriffe können alle innerhalb des Plangebietes kompensiert werden, indem umfangreiche Anpflanzungen eingeplant bzw. vorhandene Gehölzbestände aufgewertet werden. Die Berechnung des zukünftigen Zustandes ergibt nahezu eine Verdoppelung des ökologischen Wertes.

## 7. Sozialplan

Die Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes greifen nicht in die vorhandene Struktur der Bebauung ein. Nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen sind nicht gegeben. Maßnahmen nach § 180 BauGB sind daher nicht erforderlich.

## 8. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## 9. Sonstiges

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, 62-36 Amt für Baurecht und Bauberatung, Sinnenwall 73, 47049 Duisburg, Tel.: 0203/283-2422 bzw. -4276, Fax: 0203/283-4318) oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, Gelderner Str. 3, 46509 Xanten, Tel.: 02801/776290, Fax: 02801/7762933 anzuzeigen.

Außerdem ist der Fund gemäß § 16 DSchG NW mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu belassen.

## 10. Kosten

Die der Stadt durch Maßnahmen dieses Bebauungsplanes entstehenden Kosten werden vom Träger des Vorhabens getragen. Hierzu wurde ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, der dieses regelt.

# **Anlage 1**

## **Textliche Festsetzungen**

### **1 Art der baulichen Nutzung**

#### **1.1 Fläche für Stellplätze für die private Grünfläche „Golfplatz“**

Die Anlage von Stellplätzen ist nur auf der Fläche für Stellplätze für die private Grünfläche „Golfplatz“ und auf der Fläche östlich an das geplante Clubhaus angrenzend zulässig.

Die Neuanlage von Parkplätzen ist nur in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig.

#### **1.2 Garagen und Stellplätze**

Innerhalb des Sondergebietes „Clubhaus“ (ehemaliger Ardeshof) ist die Einrichtung von Kleingaragen und die Anlage von Stellplätzen nur auf überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

#### **1.3 Nebenanlagen**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf der privaten Grünfläche „Golfplatz“ nur im Rahmen der golfsportlichen Nutzung zulässig.

### **2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

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).

## **Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung**

### **1. Einfriedungen**

Einfriedungen sind nur in Verbindung mit Anpflanzungen von Sträuchern oder Hecken zulässig, die mindestens die Höhe der Einfriedung erreichen. Der Abstand von Einfriedungen zu anschließenden Flächen andersartiger Nutzungen muß mindestens 0,5 m betragen.

### **2. Eingrünung der Stellplatzflächen**

Die Eingrünung der Flächen hat mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen regionaler Baumschulen gemäß Gehölzliste (Tabelle 5 LBP) zu erfolgen. Die Bepflanzung der Flächen selbst ist mit verschiedenen einheimischen, standortgerechten Bäumen regionaler Baumschulen gemäß Gehölzliste (Tabelle 7 LBP) als Einzelpflanzung oder in kleinen Gruppen vorzunehmen. Je 5 Stellplätze ist ein Einzelbaum zu pflanzen. Die Parkplätze sind durch einen mindestens 2 m breiten, dicht mit Laubgehölzen der Tabelle 5 des LBP bepflanzten Gehölzstreifen, einzugrünen.

## Hinweis:

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 geltenden Fassung.

2. 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, 62-36 Amt für Baurecht und Bauberatung, Sinnenwall 73, 47049 Duisburg, Tel.: 0203/283-2422 bzw. -4276, Fax: 0203/283-4318) oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, Gelderner Str. 3, 46509 Xanten, Tel.: 02801/776290, Fax: 02801/7762933 anzuzeigen.

Außerdem ist der Fund gemäß § 16 DSchG NW mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu belassen.

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 10.09.1963, MBl. NM 1963, S. 1715) - insbesondere Absatz 4.13 - sind zu beachten. Sicherungsmaßnahmen sind ggfs. erforderlich und mit der Bergbau AG Niederrhein abzustimmen.

4. Der Ausbau und die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen richten sich nach den Straßenausbauplänen.

5. Um die Gefährdung bzw. Zerstörung vorhandener Gehölze durch Baumaschineneinsatz während der Bauarbeiten zu vermeiden bzw. zu minimieren, ist zum Schutz und zur Pflege vorhandener Gehölze die strikte Einhaltung der DIN 18 920 erforderlich.

Hierzu zählt 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.

6. Die im Landschaftspflegerische Begleitplan (LBP) vorgesehenen Maßnahmen werden in den Festsetzungen nicht zusätzlich aufgeführt, da der LBP Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

**Aufhebungsvermerk:**

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind alle nach früheren baurechtlichen Vorschriften und städtebaulichen Plänen im Bereich dieses Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen teilweise aufgehoben. Hierbei handelt es sich um den Bebauungsplan „Vünnbach - Verbandsgrünfläche Nr. 16“ des Siedlungsverbandes Ruhrkohlebezirk (SVR), rechtsverbindlich seit dem 25.08.1969 (teilweise) sowie den Bebauungsplan Nr. 677 I „Röttgersbach“, rechtsverbindlich seit dem 21. 11. 1988 (teilweise).

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 955 – Röttgersbach -.

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Die Übernahme der Absichtsbegründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 (8) Baugesetzbuch wurde am 14.03.2005 vom Rat der Stadt beschlossen.

Diese Begründung hat in der Zeit vom 09.08.2004 bis 17.09.2004 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Duisburg, den 02.01.2006

Der Oberbürgermeister

Im Auftrag

  
**Linne**



## N i e d e r s c h r i f t

über die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) zugleich als Unterrichtung der Einwohner gemäß § 6 b Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen für den Bereich der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 2.12 - Röttgersbach - sowie des Bebauungsplanes Nr. 955 - Röttgersbach - am 03.12.1992 in der Zeit von 15.30 Uhr bis 16.20 Uhr im Rathaus Hamborn, Duisburger Straße Nr. 213.

Neben den Mitgliedern der Bezirksvertretung Hamborn und Mitgliedern der Verwaltung nahmen 14 Bürger an der Anhörung teil.

Zu Beginn der Veranstaltung eröffnete die Vorsitzende der Bezirksvertretung Frau Bezirksvorsteherin Riederer, die öffentliche Sitzung der Bezirksvertretung Hamborn und begrüßte die Anwesenden.

Mit dem Hinweis, daß in dieser Sitzung u. a. der Entwurf zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 2.12 zum Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg sowie der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 955 - Röttgersbach - der Bürgerschaft vorgestellt werde und die Bürger bei dieser öffentlichen Anhörung die Möglichkeit haben, hier frühzeitig ihre Wünsche und Vorstellungen zu äußern, bat Frau Riederer Herrn Hoffmann vom Stadtplanungsamt die Bauleitpläne vorzustellen.

Herr Hoffmann erläuterte anhand der vorliegenden Entwürfe sowie eines Ausbauplanes mit den dargestellten Spielbahnen die beabsichtigte Planung und erklärte die Konzeption des Golfplatzes.

Er stellte eingehend die Ziele und Zwecke der Planung dar und verdeutlichte die ökologischen sowie stadtgestalterischen Aspekte dieser öffentlichen Golfübungsanlage.

Nach dem Vortrag schloß die Bezirksvorsteherin Frau Riederer die öffentliche Sitzung und forderte die Bürgerschaft auf, zu den Planentwürfen Fragen zu stellen bzw. ggf. Anregungen und Bedenken zu äußern und bat um Wortmeldungen.

Von den anwesenden Bürgern gab es insgesamt eine Wortmeldung zu den vorliegenden Planentwürfen bzw. dem Vortrag von Herrn Hoffmann.

Herr Karl-Heinz Dietz vom BUND, Kreisgruppe Duisburg, erklärte, daß der BUND die Golfplatzplanung grundsätzlich ablehnt, da hier eine große Fläche für eine einzige Sportart verbraucht wird und nur von einer geringen Einwohnerzahl genutzt werden kann.

Im Hinblick auf die ihm bekannte Golfplatzplanung in Duisburg-Huckingen sowie weiterer geplanter Golfanlagen stellte Herr Dietz die Frage, wie viele Golfplätze, mit welcher Flächengröße insgesamt in Duisburg geplant sind.

Diesbezüglich hält Herr Dietz es nicht für akzeptabel, bei einem so großen erholungssuchenden Bevölkerungsanteil so viel m<sup>2</sup> an Fläche einer Sportart bzw. einem begrenzten Bevölkerungsanteil zur Verfügung zu stellen und zitierte aus dem Anforderungskatalog der Landesanstalt für Ökologie, Landschaftsentwicklung und Forstplanung Nordrhein-Westfalen (LÖLF):

"Bei der Wahl eines Standortes für einen Golfplatz ist der zur Verfügung stehende Raum mit der Erholungsfunktion in Relation zur Bevölkerungsdichte zu sehen. Je kleiner die Erholungsfläche pro Einwohner, die durch den Flächenentzug betroffen ist, desto kritischer ist eine Golfplatzplanung einzustufen." (LÖLF-Mitteilungen, 01.1988).

Des weiteren gab Herr Dietz zu bedenken, wie bei einem öffentlichen Golfplatz die Bevölkerung vor den heranfliegenden Bällen geschützt werden soll und stellte die Frage, ob bei der Gestaltung (Grünanpflanzung) des Golfplatzes nicht höhere Maßstäbe als beschrieben angelegt werden könnten.

Abschließend stellte Herr Dietz klar, daß auch, wenn die Fläche ökologisch aufgewertet wird, mit dem geplanten Golfplatz ein Eingriff in Natur und Landschaft stattfindet und die Planung den Landschaftsbeirat durchlaufen muß.

Die Bezirksvorsteherin Frau Riederer bedankte sich bei Herrn Dietz vom BUND und forderte die anwesenden Bürger zu weiteren Wortmeldungen auf.

Da es aus den Reihen der Bürgerschaft keine weiteren Wortmeldungen gab, wurde Herr Hoffmann gebeten, die gestellten Fragen, soweit wie möglich, zu beantworten.

Bzgl. des Erholungswertes und der vorhandenen Fläche, die hier der erholungssuchenden Bevölkerung dargeboten wird, stelle Herr Hoffmann fest, daß es sich bei dem Bereich im Moment um eine landwirtschaftliche Brache handelt, die ohne die Golfanlage auch weiter dort bestehen bliebe. Somit wäre der Erholungswert dieser Fläche nach wie vor gleich null.

Erst durch die Anlage des Golfplatzes mit Anpflanzungen wie Hecken, Büschen, Sträuchern u. v. m. und die Schaffung von Biotopen (Teiche, Gewässer), die Lebensraum für Vögel, Kleintiere u. a. bieten, wird die Fläche aufgewertet und ist ein Erholungswert - anders als bei einer ständig bearbeiteten Ackerfläche - gegeben.

Zur Sicherheit der Bevölkerung bemerkte Herr Hoffmann, daß der Golfplatz öffentlich ist und ungefährdet von jedermann durchquert werden kann, wobei die Spielbahnen natürlich - wie bei anderen Sportarten auch - den Spielern vorbehalten bleibt.

Außerdem können die Bürger schon heute die ausgebauten Wanderwege im Randbereich entlang des geplanten Golfplatzes nutzen.

Die Frage nach weiteren Golfplätzen in Duisburg beantwortete Herr Hoffmann mit der Information, daß neben der hier vorliegenden Anlage nur noch ein weiterer öffentlicher Golfplatz in Duisburg-Huckingen, am Remberger See geplant ist.

Herr Hoffmann stimmte Herrn Dietz zu, daß hier ein Eingriff stattfindet und in diesem Falle der vorhandene Landschaftsplan angepaßt werden muß, wie schon in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt wurde.

Die Abstimmung der Planung mit dem Regierungspräsidenten in Düsseldorf als zuständige Behörde ist schon erfolgt, wobei der Standort als optimal bewertet wurde.

Es ist auch klar, daß für den Eingriff in Natur und Landschaft an anderer Stelle auf Ausgleichs- und Kompensationsflächen entsprechende Maßnahmen vorgenommen werden, so daß zusätzlich noch weitere Flächen aufgewertet werden.

Dazu stellte Herr Dietz vom BUND die Frage, ob hier eine Eingriffs-Ausgleichsrechnung gemacht wurde, so daß die Kompensationsmaßnahmen berechnet werden können.

Denn erst, wenn eine Kartierung aller - auch in den Randbereichen - vorkommenden Tier- und Pflanzenarten gemacht worden ist, kann man den Eingriff berechnen.

Herr Hoffmann versicherte, daß diese Arbeiten alle gemacht werden, aber zum Zeitpunkt der Bürgerbeteiligung noch nicht vorliegen können, da die Bürger möglichst frühzeitig über die beabsichtigte Planung vorab informiert werden sollen.

Die angesprochenen, noch zu leistenden Beiträge sind aber schon in Arbeit und können bei der noch zu erfolgenden öffentlichen Auslegung eingesehen werden.

Frau Bezirksvorsteherin Riederer bedankte sich bei Herrn Hoffmann vom Stadtplanungsamt und schloß die Bürgerbeteiligung, da keine weiteren Wortmeldungen mehr vorlagen, um die öffentliche Sitzung wieder zu eröffnen.