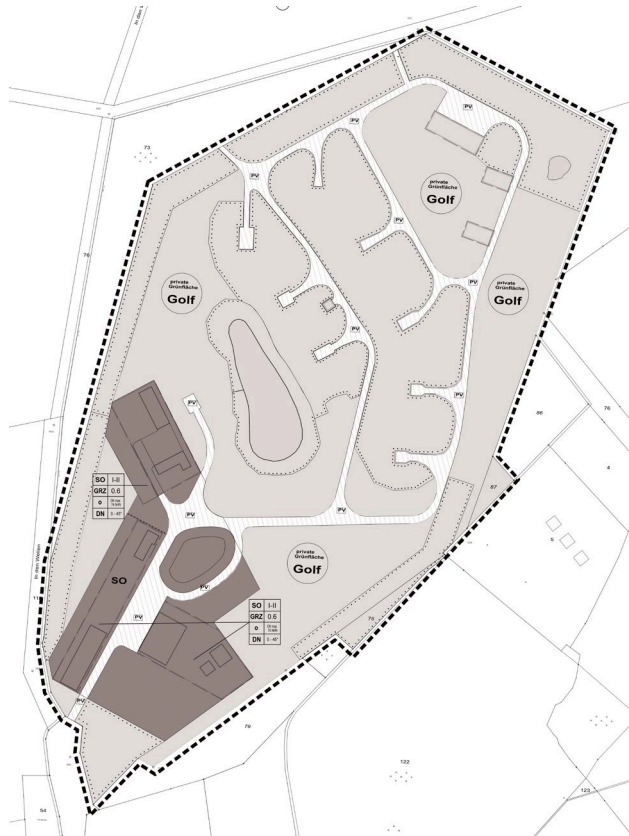


Begründung zum Bebauungsplan 116 „Golfplatz am Haardrand“, Datteln

Teil A: Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB



STADT DATTELN Fachbereich 6 -Stadtplanung, Bauordnung, Vermessung-

ÜBERSICHTSPLAN

Bebauungsplan Nr. 116

-Golfplatz am Haardrand-



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 116

DATTELN
Stadt der Wasserstraßen

**WILHELM GRYZAN-WIESE
WGW STADTENTWICKLUNG**

in Zusammenarbeit mit dem Fachdienst Stadtplanung Datteln
Selm / Datteln im Mai 2025

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass und -ziele	3
2	Räumlicher Geltungsbereich	4
3	Bestandssituation	5
3.1	Derzeitige Nutzung / Eigentumsverhältnisse	5
4	Planungsrechtliche Vorgaben	5
4.1	Landes- und Regionalplanung	5
4.2	Flächennutzungsplan Datteln - 5. Änderung (im Verfahren)	7
4.3	Landschaftsplan	9
4.4	Schutzgebiete, schutzwürdige Biotope, streng geschützte Arten	11
5	Ziele der Planung	11
6	Planungsinhalte	12
6.1	Art der baulichen Nutzung	12
6.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	12
6.3	Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Golfplatz	13
6.4	Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für deren Erhaltung	13
6.5	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
6.6	Wasserflächen	14
7	Umweltsituation	15
7.1	Umweltprüfung und artenschutzrechtliche Prüfung	16
7.2	Immissionsschutz	16
7.3	Altlasten und Bodenschutz	16
8	Erschließung – Verkehr	18
8.1	Verkehrsflächen	19
9	Versorgung und Entsorgung	19
9.1	Schmutz- und Niederschlagswasser	19
9.2	Starkregen- und Sturzflutanalyse	19
9.3	Energie- und Wasserversorgung	20
10	Sonstiges	20
10.1	Denkmal- und Bodendenkmalpflege	20
10.2	Kampfmittel	20
10.3	Bergbau	20
11	Flächenbilanz	21

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Räumliche Lage des Plangebietes (o. M.) Grundlage der Basiskarte	4
Abbildung 2: Auszug aus dem GEP (oben, alt), Auszug aus dem Regionalplan Ruhr (neu), Regionalverband Ruhr	6
Abbildung 3: FNP alt, Stand 30.04.2021, Stadt Datteln (ohne Maßstab)	8
Abbildung 4: FNP neu, Stand Februar 2024,	8
Abbildung 5: Auszug aus dem Landschaftsplan Haard – Festsetzungskarte	9
Abbildung 6: Auszug aus der Entwicklungskarte (ohne Maßstab)	10

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: bioökologischer Flächenvergleich: vorher / nachher, Plangebiet	15
---	----

1 Planungsanlass und -ziele

Bereits seit längerer Zeit wird die Planung für die Errichtung eines Golfplatzes am Haardrand auf dem Grundstück der ehemaligen Flakstellung „In den Wellen“ in Zusammenarbeit mit Investor, Planern und zuständigen Behörden der Stadt und des Kreises vorbereitet.

Die Planung soll einen Beitrag zur weiteren Aufwertung des Haardvorlandes und der Haard im Hinblick auf die Freizeit- und Erholungsbedürfnisse der lokalen und regionalen Bevölkerung leisten. Außerdem soll die Planung der Ergänzung sowie langfristigen Sicherung des Freizeitangebotes für Gäste und Besucher des vorhandenen Landhotels dienen. Auch der „Naturpark Hohe Mark“ hat in einer Stellungnahme zu den Planungen hervorgehoben, dass dieses Vorhaben eine Erweiterung des Spektrums der Nutzungsmöglichkeiten in der Haard und im Haardvorland und damit eine Bereicherung für den Naturpark darstellt.

Die Stadt Datteln hat beschlossen, die für eine Entwicklung erforderlichen Planverfahren durchzuführen, da zurzeit kein Planungs- und Baurecht für die Gestaltung dieses Bereichs gegeben ist. Es besteht daher ein dringendes Planungserfordernis.

Als Grundlage für die Zulässigkeit des Vorhabens zur Errichtung eines Golfplatzes im Bereich der ehemaligen Flak-Stellung und insbesondere für die Nutzung der vorhandenen baulichen Anlagen ist ein Bebauungsplan aufzustellen. Parallel hierzu wird die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Im November 2012 fasste die Stadt Datteln die einleitenden Beschlüsse für dieses Verfahren. Eine Fortführung des Verfahrens ist nunmehr nach der Neuauufstellung des Regionalplanes Ruhr möglich, der am 10.11.2023 beschlossen wurde und im Februar 2024 Rechtskraft erlangte.

Seitdem sind auf Grundlage von Abstimmungsgesprächen mit der Stadt Datteln und dem Kreis Recklinghausen Untersuchungen und Planungen zur späteren Umsetzung erfolgt, so dass nunmehr die Grundlagen für eine Verfahrensdurchführung gegeben sind.

Die Planung einer Golfplatzanlage im Bereich des ehemaligen Militärgeländes entspricht den Zielsetzungen der Stadt Datteln.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 116 werden die Rahmenbedingungen für eine mittel- und langfristige Entwicklung zu einer Freizeit- und Erholungsanlage geschaffen.

Die Gesamtentwicklung für eine 18-Loch-Golfanlage (80 ha) ist nicht ohne die Nutzung des ehemaligen Militärgeländes (13 ha) möglich. Für diesen Bereich ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, da der großflächige Außenbereich des Golfplatzes nach §35 BauGB auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes umgesetzt werden kann.

Im Bebauungsplan werden innerhalb des Sondergebietes Golf, das aus der Sonderfläche entwickelt wird, alle erforderlichen Festsetzungen zur Erhaltung vorgenommen, die sich dem Zweck des Sondergebietes zuordnen lassen. Die Planung einen Beitrag zur weiteren Aufwertung des Haardt-Vorlandes und der Haardt im Hinblick auf die Freizeit- und Erholungsbedürfnisse der lokalen und regionalen Bevölkerung dienen.

In der Grünfläche „Golf“ werden u.a. Festsetzungen zur Umgestaltung der ehemaligen militärischen Anlagen, zur internen Kompensation, zur Landschaftsgestaltung, aber auch zur Erhaltung von Nutzungsänderungen vorhandener Gebäude (z.B. Lagerräume / Schutzräume) getroffen, die sich der Nutzung „Golf“ zuordnen lassen.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 116 liegt im Nordwesten des Stadtgebietes von Datteln, südwestlich des Ortsteils Ahsen und des Wesel-Datteln-Kanals am Rande der Haard und wird begrenzt:

- a) im Norden und Westen durch den Kiefern-mischwald mit heimischen Laubbaumarten der Haard,
- b) im Osten und Nordosten durch landwirtschaftliche Flächen und Gehöfte, durch das ehemalige Haus Mahlenburg (Denkmal), die Recklinghäuser Straße, einzelne Wald- und Gehölzflächen und folgend durch den Wesel-Datteln-Kanal und dem Ortsteil Ahsen,
- c) im Süden durch Buchen- und Buchen-Eichenmischwälder und
- d) im Südwesten durch die Straße „In den Wellen“ mit ihren zum Teil bebauten Anliegergrundstücken und folgend die Redder Straße.

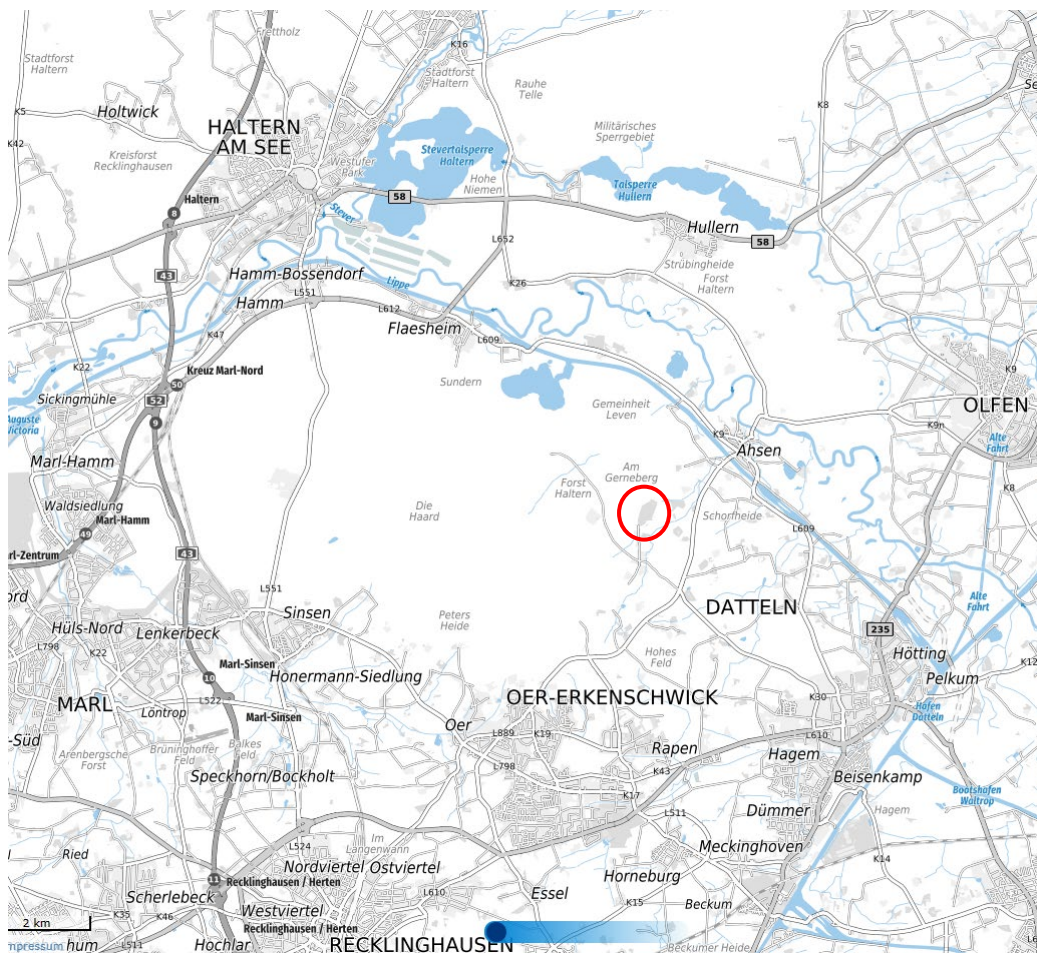


Abbildung 1: Räumliche Lage des Plangebietes (o. M.) Grundlage der Basiskarte

3 Bestandssituation

3.1 Derzeitige Nutzung / Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des ehemaligen Militärgeländes sind 2005 durch Abschluss eines Kaufvertrages privatisiert worden und dienen seither als Außenlager der touristischen Freizeiteinrichtung „Jammertal Resort GmbH“.

Die Gesellschaft hat die Gebäude instandgesetzt und nutzt die Freiflächen sowie das Grünland Übergangsweise für die Rinderzucht.

Insgesamt befinden sich 12 aufstehende massive Gebäude auf dem Gelände sowie ein Erdbunker und 3 Wachtürme.

Neben der Fahrzeug- und Gerätehalle werden Teile der Gebäude zu Lagerzwecken genutzt. Das Gebäude am Eingangsbereich diente ehemals der Unterbringung und Verpflegung des Personals. Weitere Gebäude dienten zu Versammlungszwecken sowie zur Energieversorgung. Im Gebäude etwas abseits gelegen war die Unterbringung des Führungspersonals angeordnet. Im hinteren Teil des Grundstückes stehen die großen Hallen für die Unterbringung von Fahrzeugen und Maschinen.

4 Planungsrechtliche Vorgaben

4.1 Landes- und Regionalplanung

Bereits im Jahr 2010 hat die Stadt gemäß § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPIG) in Bezug auf die Entwicklung eines Golfplatzes eine landesplanerische Anfrage beim Regionalverband Rhein-Ruhr (RVR) als die für die Belange der Landes- und Regionalplanung zuständige übergeordnete Behörde gestellt.

Der Antrag zur 8. Änderung des Regionalplanes-Ruhr ging dann in die Neuaufstellung des Regionalplanes ein, womit eine jahrelange Verzögerung sowohl für das Regionalplanverfahren als auch für die Bauleitplanung bezogen auf den Flächennutzungsplan und den Bebauungsplan eintrat.

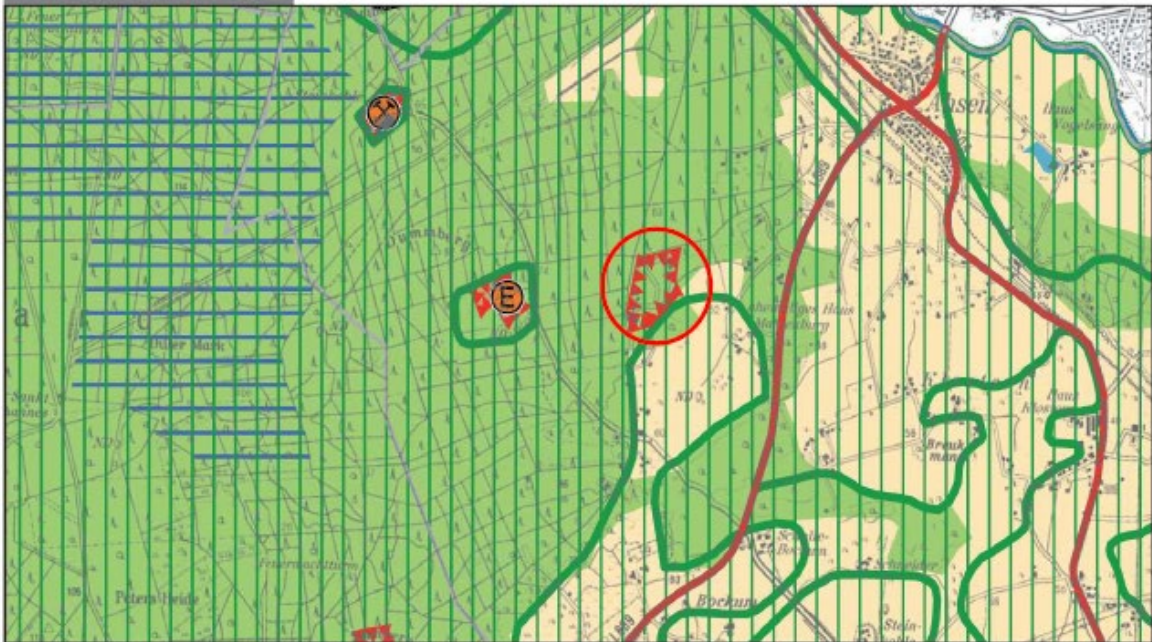
Erst mit dem Beschluss vom 10.11.2023 der Regionalversammlung des RVR wurde der Regionalplan Ruhr mit den beantragten Änderungen auf den Weg gebracht.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung (FNP / BPlan 116) wird in Abstimmung mit den übergeordneten Behörden den Zielen der Landesplanung entsprochen.

Im Regionalplan Ruhr ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ (AFAB) festgelegt und mit der regionalplanerischen Freiraumfunktion „Bereiche für Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ überlagert.

Nördliche und westliche Teilbereiche außerhalb des Plangebietes sind als „Waldbereich“ und „Bereich zum Schutz der Natur“ gekennzeichnet. Gemäß Anlage 3 der Verordnung zur Durchführung des Landesplanungsgesetzes handelt es sich bei dem AFAB um Vorbehaltsgebiete die insbesondere freiraumtypische Nutzungen und Funktionen (z.B. Sport- und Erholungsnutzungen) erfüllen sollen.

bisherige Darstellung:



(Auszug aus der zeichnerischen Darstellung des Regionalplans „Teilabschnitt Emscher-Lippe“ - Blatt L 4308 Recklinghausen)

geänderte Darstellung:

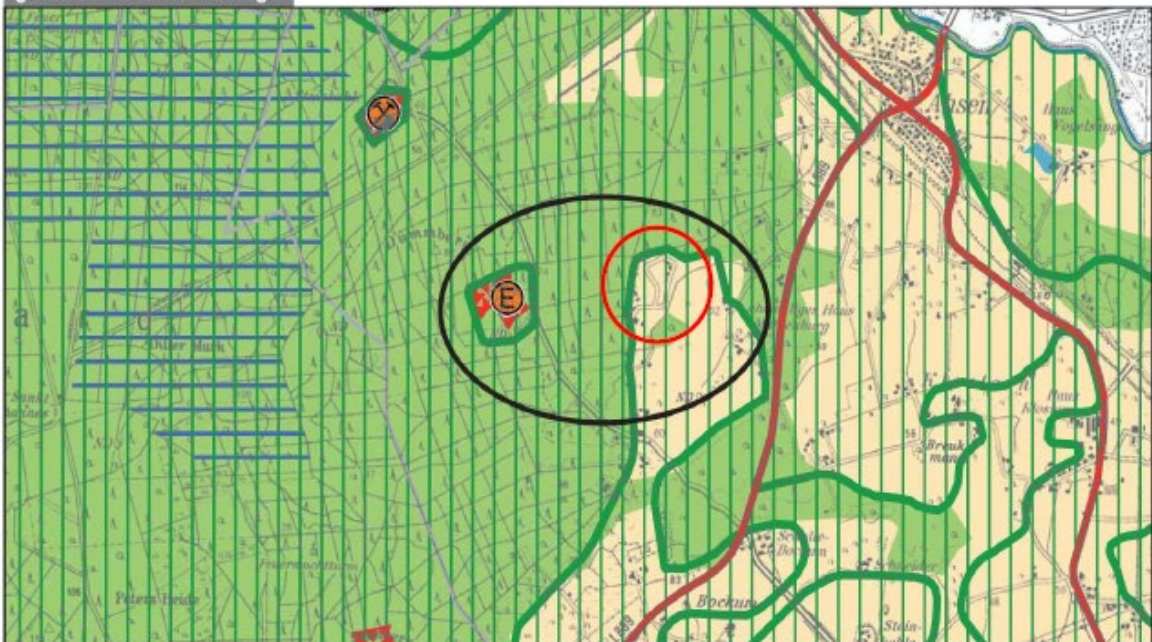


Abbildung 2: Auszug aus dem GEP (oben, alt),
Auszug aus dem Regionalplan Ruhr (neu), Regionalverband Ruhr

Anmerkung:

Nach bisheriger Darstellung ist der Geltungsbereich als Waldfläche im Landschaftsschutzgebiet gekennzeichnet.

In der geänderten Darstellung als Bereich für Landschaft und landschaftsorientierte Erholung.

Ziel 6.6.-2 LEP NRW

Gemäß Ziel 6.6.-2 LEP NRW sind neue Standorte für raumbedeutsamen, überwiegend durch bauliche Anlagen geprägte Erholung, Sport-, Freizeit- und Tourismuseinrichtungen umwelt-, sozial- und zentrenverträglich festzulegen.

Ausnahmsweise können für neue Standorte und für neue raumbedeutsame, überwiegend durch bauliche Anlagen geprägte Erholungs-, Sport-, Freizeit- und Tourismuseinrichtungen auch im Freiraum liegende Flächenpotentiale in Frage kommen, wenn es sich um Brachflächen handelt und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die Eigenart der Landschaft berücksichtigt werden.

Ziel 7.3.-1 LEP NRW

Das Ziel 7.3.1 „Walderhaltung und Waldinanspruchnahme“ ist aufgrund höchstrichterlicher Rechtsprechung nicht mehr als Ziel der Raumordnung, sondern als der Abwägung zugänglicher Grundsatz der Raumordnung zu behandeln.

Grundsatz 6.1.-8 LEP NRW

Der Grundsatz 6.1.-8 LEP NRW zielt auf die Wiedernutzung von Brachflächen ab. Entstandene Brachen oder die vom Militär nicht mehr beanspruchten Flächen sollen zur Schonung einer zivilen Nutzung zugeführt werden. Dabei sollen isoliert im Freiraum liegende Flächen einer Freiraumnutzung zugeführt werden.

Ziel 2.3.-2 Regionalplan Ruhr (RP Ruhr)

Die Bereiche für den Schutz der Natur (BSN) sind gemäß Ziel 2.3.-2 des Regionalplanes Ruhr (RP Ruhr) im Rahmen der Landschaftsplanung bzw. von den für Naturschutz zuständigen Behörden zu konkretisieren und durch geeignete Festsetzungen, langfristige Vereinbarungen oder andere geeignete Maßnahmen zu sichern und zu entwickeln.

Im Hinblick auf die relativ geringfügige Überschneidung des Geltungsbereiches der FNP-Änderung mit den BSN sowie der tatsächlichen Flächennutzung als landwirtschaftliche Fläche wird derzeit davon ausgegangen, dass durch die Planung keine negativen Auswirkungen auf die Bereiche zum Schutz der Natur (BSN) entstehen. Dennoch sind die Planungen und Maßnahmen, die dem Schutz und der Entwicklung wertvoller Lebensräume und Lebensgemeinschaften zu erhalten, entsprechend dem Umweltbericht und der Artenschutzuntersuchung überprüft und geschützt.

Die Grundsätze des RP Ruhr 2.4.1 „Bereiche für die Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ werden im Umweltbericht und den gutachterlichen Untersuchungen ausführlich berücksichtigt und ausgeführt.

Die Belange des BRPH (Bundesraumordnungsplan Hochwasser) werden in einem gesonderten Kapitel (9.2) behandelt.

4.2 Flächennutzungsplan Datteln - 5. Änderung (im Verfahren)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan vom 30.04.2021 stellt die Flächen der 5. Änderung bereits als Sondergebiet bzw. Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Golfplatz“ dar. Allerdings wurde dieser Bereich von der Genehmigung der Bezirksregierung Münster ausgenommen, sodass man sich den Bereich als „freie weiße Fläche“ denken muss.

Der bebaute Bereich im Süden der ehemaligen Flakstellung soll zukünftig als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Golf“ dargestellt werden.

Die übrigen Flächen sollen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Golf“ dargestellt werden.

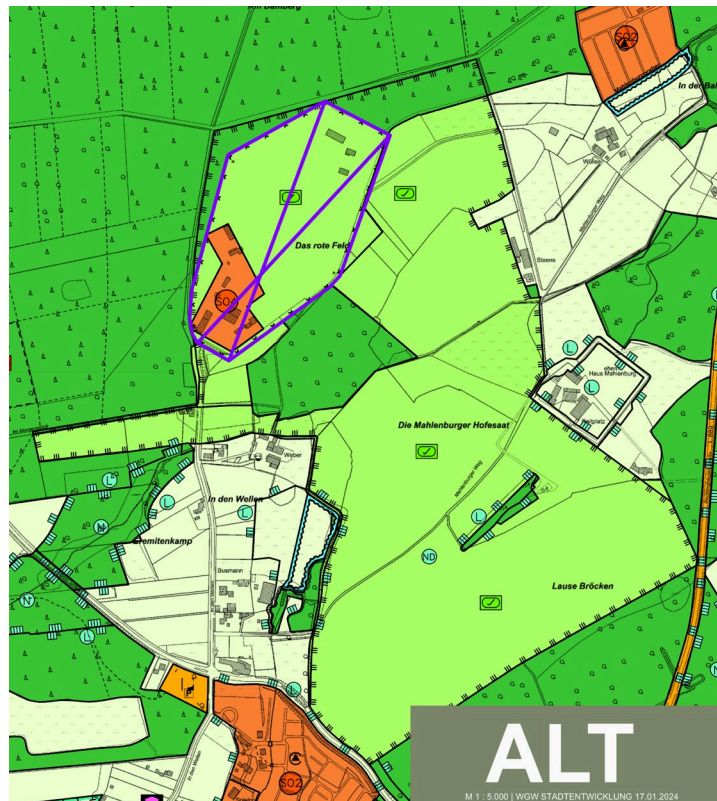


Abbildung 3: FNP alt, Stand 30.04.2021, Stadt Datteln (ohne Maßstab)
Lila Fläche: bisher nicht genehmigter Bereich

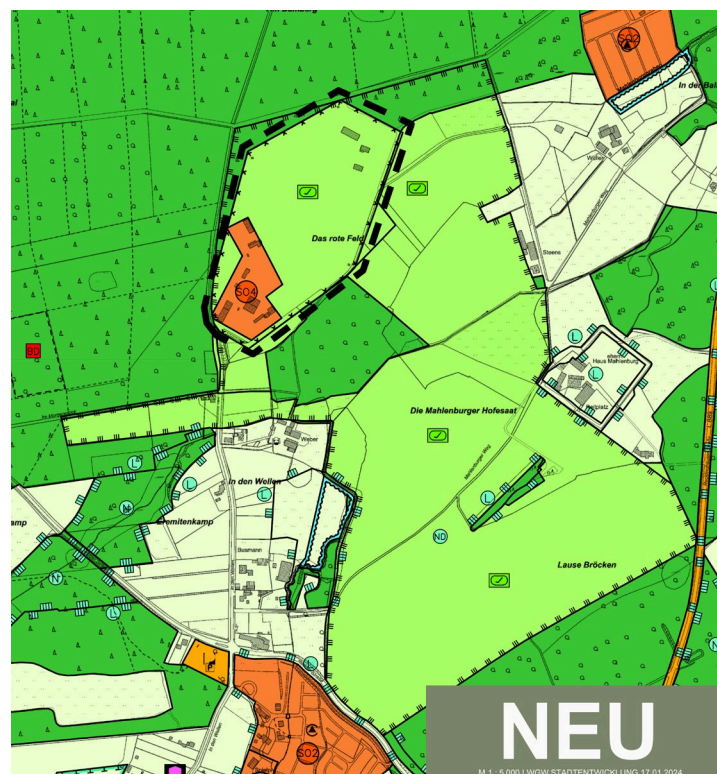


Abbildung 4: FNP neu, Stand Februar 2024,
Quelle: Stadt Datteln (ohne Maßstab)

4.3 Landschaftsplan

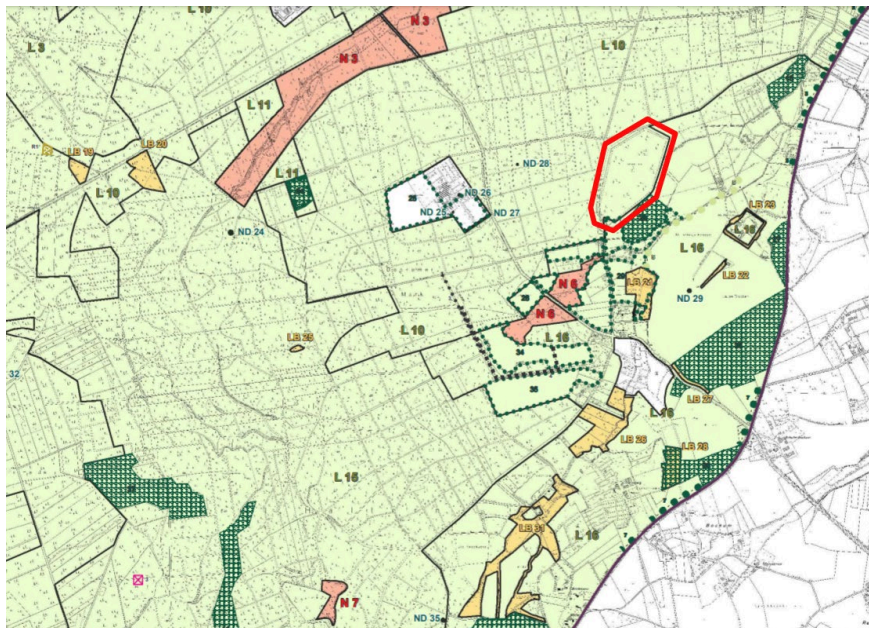
Im geltenden Landschaftsplan „Haard“ ist das Bebauungsplangebiet Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes L10 „Gebiet westlich und östlich des Gernebachs“. Südöstlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet L 16 „Gebiet des östlichen Haardhügel- und Haardvorlandes“ an das Plangebiet an.

Weitergehende Festsetzungen oder Maßgaben für den rd. 13 ha großen Geltungsbereich bestehen gem. Landschaftsplan nicht.

Neben der Festsetzung der Landschaftsschutzgebiete sind in der Festsetzungskarte des Landschaftsplanes geregelt:

- Der geschützte Landschaftsbestandteil LB 22 (Größe ca. 0,2 ha, Länge ca. 130 m) Feuchtbiotop (Wassersenke) mit Gebüscheinfassung im Feldbereich der „Mahlenburger Hofesaat“; Sicherstellen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in den Grenzen des LB und seiner benachbarten Gebiete.
- Das Naturdenkmal ND 29 - Lindengruppe (2 Exemplare, *Tilia cordata*) mit ihrem Traufbereich in der Feldflur etwa 400 m südwestlich des ehemaligen „Hauses Mahlenburg“; Erhalt der Schönheit und Eigenart der Bäume, die auch das Landschaftsbild bereichern.
- Festsetzung einer Anpflanzung einer Gehölzreihe im Bereich des „Mahlenburger Mühlengrabens“ nordwestlich des ehem. „Haus Mahlenburg“ auf einer Länge von ca. 500 m sowie der südliche Zulauf westlich der „Mahlenburger Hofesaat“ auf einer Länge von ca. 100 m (im Bereich des Buchenwaldes und südlich davon).
Schutzzweck: Die Festsetzung der Anpflanzung erfolgt, um den Anforderungen des Entwicklungsziels 9 des Landschaftsplans durch die Wiederanpflanzung der bachbegleitenden Gehölzsaumes nachzukommen (§ 26 Abs. 1 Ziffer 1 LG). Die Anpflanzung dient der Wiederaanreicherung der vorhandenen Landschaftsstruktur (Bachlauf) mit gliedernden und belebenden Elementen sowie der Erhöhung der landschaftlichen Vielfalt.

Diese Bereiche befinden sich im Umfeld, bereits außerhalb des Plangebietes.



In der Entwicklungskarte sind folgende Ziele dargestellt:

- Bereich des ehemaligen Militärgeländes - 1.54 – „Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“.
- Übrige Flächen im Änderungsbereich - 9.3 – „Entwicklungsziel Biotopentwicklung wegen der angezeigten überdurchschnittlichen ökologischen Bedeutung dieses Raumes“.

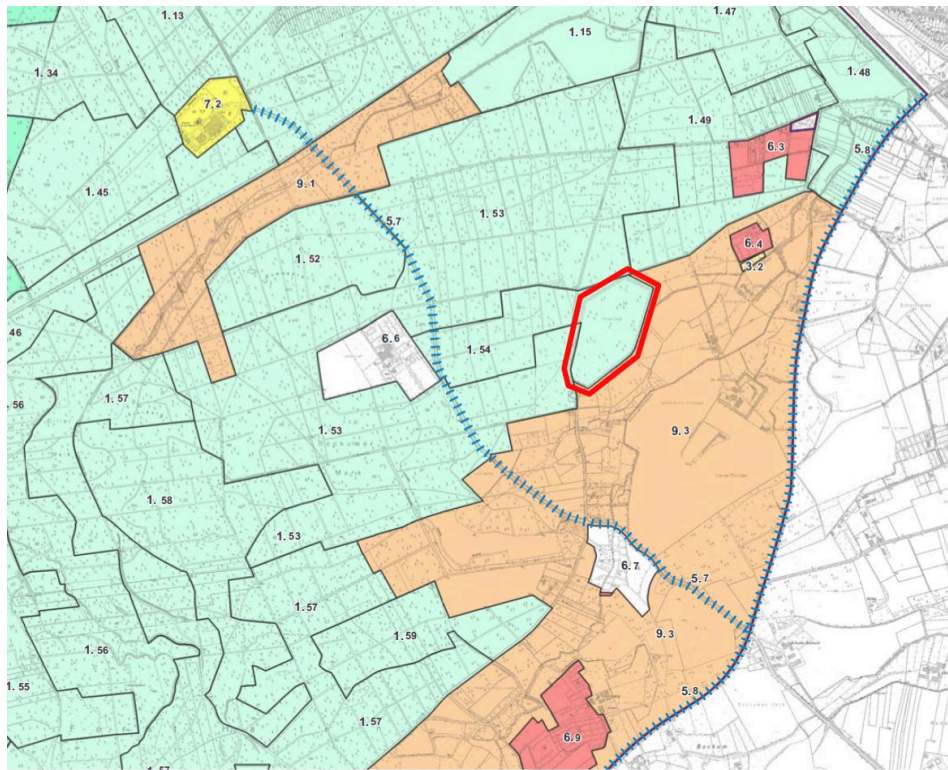


Abbildung 6: Auszug aus der Entwicklungskarte (ohne Maßstab)

Quelle: Ausschnitt Entwicklungskarte Haard / Kreis Recklinghausen

Die Regelungen des Landschaftsplanes stehen weitgehend im Einklang mit dem Bebauungsplan. Das Plangebiet befindet sich allerdings im Geltungsbereich des Landschaftsplanes „Die Haard“ und liegt hier im Landschaftsschutzgebiet L10 „Gebiet westlich und östlich des Gernebaches“.

Soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren der parallel durchgeführten 5. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht widerspricht, treten nach §20 Abs. 4 Landesnaturschutzgesetz NRW der Planung widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes außer Kraft. Einer formellen Änderung bedarf es nicht.

4.4 Schutzgebiete, schutzwürdige Biotope, streng geschützte Arten

Abgesehen von der Lage des Plangebietes im Naturpark „Hohe Mark“ und im Landschaftsschutzgebiet gemäß Landschaftsplan mit den o.g. Festsetzungen sind Schutzgebiete i.S. des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG NRW) sowie des Wasserhaushaltgesetzes (WHG) und des Landeswassergesetzes (LWG) nicht betroffen. Die Themenfelder „Wasser“ gemäß WHG/LWG werden in gesonderten Kapiteln und im Umweltbericht behandelt
Schutzwürdige Biotope laut Biotopkataster NRW befinden sich nicht im Plangebiet des Bebauungsplanes.

Am nördlichen Rand des Änderungsbereichs bereits außerhalb der ehemaligen Raketenstation befinden sich Heidereste, die nach § 30 BNatSchG bzw. §42 LNatSchG NRW geschützt sind: 4030-Trockene europäische Heiden (BT-4309-0011-2011).
Es handelt sich hierbei um den geschützten Biotop: Zwergstrauch-, Ginster-, Wacholder-Heiden.

5 Ziele der Planung

Das Erholungsgebiet „Haard“ ist für die Stadt Datteln und die in der Region lebenden Menschen ein wichtiger Naherholungsraum für Freizeit – und Sportaktivitäten.
Darüber hinaus werden zahlreiche touristische Angebote z.B. im Gastronomiebereich sowie für Wellness- und Gesundheitspflege, Reitsport, Radsport und Wandern angeboten. Die Stadt Datteln beabsichtigt, zur Vertiefung dieser Attraktivität einen neuen Standort für raumbedeutende und bereits durch bauliche Anlagen geprägte Flächen für den Freizeit- und Tourismusbereich zur Verfügung zu stellen und diesen Bereich umwelt- und naturverträglich entwickeln.

Für den im Zuge der früheren Militärnutzung bebauten und erschlossenen Bereich des Gebietes soll – als Grundlage für eine Wiedernutzung der vorhandenen Bebauung und ergänzender Baumaßnahmen – ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt werden. Als Zweckbestimmung wird entsprechend dem beabsichtigten Nutzungsspektrum „Golf“ angegeben (sh. Festsetzung 1.1) Der SO-Bereich umfasst zukünftig eine Fläche von ca. 2,1 ha.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 116 soll auf der Ebene der Bauleitplanung das erste Modul für die zukünftige Entwicklung einer 18-Loch-Golfanlage auf der ehemaligen Militärfäche mit ihren baulichen Anlagen und Strukturen geschaffen werden.

Ein Teil der bisherigen Baum- und Gehölzflächen sollen unverändert erhalten bleiben, da es sich um schützenswerte Strukturen handelt, für die auch in den Fachplanungen zu Natur und Umwelt entsprechende Regelungen bestehen.

Die übrigen Flächen sollen gemäß §9 Abs.1 Nr.15 BauGB als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Golf“ dargestellt werden. Diese entspricht der zukünftig beabsichtigten Nutzung für die Spielbahnen der Golfanlage, die mitsamt ihren Wegebeziehungen in die bestehenden Grünstrukturen eingebunden werden. Insgesamt ist beabsichtigt, eine naturnahe Gestaltung der Anlagen umzusetzen, die die vorhandenen Qualitäten berücksichtigt und sinnvoll ergänzt. Nach Beschlussfassung des Bebauungsplans 116 wird die präzise Ausgestaltung des 18-Loch-Golfplatzes planerisch erarbeitet. Auf dieser Grundlage werden die konkreten Maßnahmen und Genehmigungen erfolgen.

6 Planungsinhalte

Die vorhandenen baulichen Anlagen und Gebäude im Planungsgebiet „In den Wellen“ sollen überwiegend erhalten bleiben und ggf. durch zusätzliche bauliche Anlagen für die Zwecke des Golfplatzes umgenutzt werden. Wirtschaftliche Gesichtspunkte im Hinblick auf das nahe gelegene Hotel-Ressort, das damit weiter an Attraktivität gewinnt, sind zu berücksichtigen.

Wichtiger Gesichtspunkt ist hierbei die sinnvolle Umgestaltung der Militärbrache zu einer den topographischen Gegebenheiten folgenden, der Erholung und Freizeit dienenden Anlage.

6.1 Art der baulichen Nutzung

(gem. §9 Abs.1 BauGB i.V.m §§ 1,11 BauNVO)

Gemäß der Festsetzungen 1.1 – 1.3 sind zulässig:

- 1.1 Das sonstige Sondergebiet "Golf" dient der Unterbringung von golfsportbezogenen Vorhaben sowie ergänzenden Anlagen und Einrichtungen
- 1.2 Zulässig sind Gebäude und Räume für die Verwaltung, Unterhaltung und den Spielbetrieb eines Golfplatzes sowie golfsportbezogene Lagerzwecke

6.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18, 19 BauNVO)

In Anpassung an die Bestandgebäude und zur Wahrung eines äußeren Erscheinungsbildes sollen Baukörper in offener Bauweise (§9 Abs.1 BauNVO) errichtet werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll die aufgelockerte Struktur erhalten bleiben. Die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) für sonstige Sondergebiete ist in §17 BauNVO mit 0,8 festgelegt. Für die zukünftige bauliche Nutzung innerhalb der als Sondergebiet festgesetzten Flächen wird aufgrund der Lage des Plangebietes im geschützten Freiraum eine GRZ von 0,6 festgesetzt, soweit der festgesetzte Wert und die durch Baumgrenzen festgelegte Überbaubarkeit dieses zulassen. Dazu zählen bebaute Flächen und Nebenflächen. (sh. Festsetzungen 2.1 – 2.4)

Die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe einer baulichen Anlage erfolgt als Definition der Oberkante der baulichen Anlage (OK max.) über Normalhöhenull (DHHN 2016). Als Oberkante (OK) eines Gebäudes gilt bei Flachdächern die Attikahöhe des jeweils obersten Geschosses (Vollgeschoss - Nichtvollgeschoss), bei geneigten Dächern die Firsthöhe.

Technisch notwendige Dachaufbauten (z.B. Aufzüge, Luftwärmepumpen, Photovoltaikanlagen) dürfen die festgesetzte OK-Höhe um bis zu 3 m überschreiten, soweit sie um ihre Höhe vom Gebäuderand an den öffentlichen Straßenverkehrsflächen zurückversetzt errichtet werden. Eine Ausnahme von diesem Zurücktreten ist ausschließlich für Aufzüge zulässig.

Die zulässige Grundflächenzahl darf auch durch die Grundfläche der in § 19 Abs.4, Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten.

6.3 Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Golfplatz

(gemäß §9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Die im Gebiet vorhandenen Gehölze und Grünstrukturen haben einen hohen ökologischen Wert für den Natur - und Umweltschutz. Darüber hinaus charakterisieren sie den Freizeit- und Erholungswert der umgebenden Landschaft. Von daher werden die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Teile der befindlichen Baum- und Gehölzflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt (sh. Festsetzungen 3.1 – 3.3).

Innerhalb der Grünflächen mit der Zweckbestimmung Golfplatz sind die für die Gestaltung der Golf-Spielbahnen erforderlichen Elemente (z.B. Greens, Fairways, (Semi-)Roughs, Sandbunker, Wasserhindernisse, Abschlagsbereiche o.ä.) zulässig.

Weiterhin sind untergeordnete bauliche Anlagen, die der Zweckbestimmung als Golfplatz dienen, z.B. kleinere Schutzhütten bis maximal 30 m² Grundfläche, Hinweisschilder, Bänke und Tische, Einfriedungen, Wege zur Verbindung der einzelnen Spielbahnen o.ä. zulässig.

Die innerhalb der Grünfläche festgesetzten Baugrenzen umfassen bestehende Gebäude. Diese sind zu erhalten und können für den Spielbetrieb sowie die Pflege und Unterhaltung des Golfplatzes genutzt werden.

6.4 Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für deren Erhaltung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Innerhalb der als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gekennzeichneten Bereiche der privaten Grünfläche ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten und darf nicht für Spielbahnen in Anspruch genommen werden.

Flache und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 15 Grad sind mindestens extensiv nach dem anerkannten Stand der Technik zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es ist eine mindestens 8 cm starke Magersubstratauflage vorzusehen. Mindestens 45% der Grundfläche des Gebäudes sind flächig zu begrünen. (sh. Festsetzungen 4.1 – 4.2)

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Wie an anderer Stelle schon ausgeführt, soll der zukünftige Golfplatz eine naturräumliche Struktur unter Wahrung der Belange des Umweltschutzes und des Naturschutzes erhalten. Von daher werden Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft festgesetzt (sh. Festsetzungen 5.1 – 5.4).

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes „Golf“ sind für befestigte Flächen z.B. Stellplätze, Geh- und Fahrwege, Terrassen o.ä. wasser- und luftdurchlässige Flächenbeläge zu wählen. Dies gilt nicht für zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bereits genehmigte oder tatsächlich vorhandene befestigte Flächen.

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Golfplatz sind die nicht nach Nr. 4.1 festgesetzten Bereiche zu mindestens 65 % als strukturreiche Grünfläche, z.B. als

Rough, Wasserhindernisse, Gehölz- und Saumstrukturen, extensiv genutzte Wiesen o.ä. zu gestalten.

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Golfplatz dürfen die nicht nach Nr. 4.1 festgesetzten Bereiche zu maximal 35 % aus strukturarmen Grünflächen (insbesondere Abschlagbereiche, Greens, Fairways, Semi-Roughs, Sandbunker o.ä.) bestehen.

Die Golfspielemente sind in der vorhandenen Topographie anzulegen und aus dem gewachsenen Boden zu entwickeln.

6.6 Wasserflächen

Ebenso sollen die vorhandenen Wasserflächen durch die Festsetzung gemäß §9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB geschützt werden. Dabei handelt es sich um eine großflächige Teichanlage mitten im Gebiet, in die auch Oberflächenwasser eingeleitet wird, und um einen kleinen Teich am nordöstlichen Rand im Übergang zum Vorfluter.

7 Umweltsituation

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insbesondere auch die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Zudem sind die gemäß § 1a BauGB aufgeführten ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden.

Gemäß § 2a BauGB ist als gesonderter Teil der Begründung zum Bauleitplanentwurf ein Umweltbericht zu erstellen, in dem – entsprechend dem Stand des Verfahrens – die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung und die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt werden. Im Ergebnis wird der erforderliche ökologische Ausgleich im Gebiet nachgewiesen.

Die in diesem Zusammenhang erforderlichen Untersuchungen und der entsprechende Umweltbericht werden durch das Büro „Landschaftsökologie und Planung Erpenbeck“ aus Datteln bearbeitet. Dieser ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Nutzungs-Biototyp (nach Biotopwertliste)	Wert- faktor	Größe m² vorher gerundet	Biotopwert vorher gerundet	Größe m² nachher gerundet	Biotopwert nachher gerundet
Bestand					
1.1 Gebäude bis zu 2 Vollgeschosse, ehem. Militärgebäude	- 0,5	3.050	- 1.525		
2.1 vorh. Verkehrsfläche – Parken/ Verkehr, vollversiegelt (Stellplätze, PV-SO /PV Golf)	0	10.845	0		
4.5 Grünland, intensiv, artenarm	2	55.560	111.120		
6.1 Rasen	1	7.300	7.300		
8 Baumreihe, mittellalt, Anteil an lebensraumtypischen Baumart 0-50 %	4	500	2.000		
8 Gehölze, Gebüsch, Hecke, Gehölzstreifen, lebensraumtypische Gehölze	6	49.840	299.040		
12.10 Teiche naturnah	7	2.870	20.090		
Planung					
Sondergebiet Golfplatz, GRZ 0,6					
21.270 qm, davon:					
1.1 Gebäude bis zu 2 Vollgesch., Bestand	- 0,5			2.140	- 1.070
1.1 bebaubare Fläche, Gebäude bis zu 2 Vollgeschosse	- 0,5			2.930	- 1.465
2.1 Verkehrsfläche – Parken/ Verkehr, vollversiegelt (Stellplätze, PV-SO)	0			4.520	0
5.1 Repräsentationsgrün in den Baufeldern	1			3.380	3.380
5.2 Grünanlage, Ziergarten	2			8.300	16.600
Private Grünflächen – Zweckbestimmung Golfplatz, 108.695 qm, davon:					
1.1 Gebäudebestand, ehem. Militärgebäude	- 0,5			910	- 455
2.1 Verkehrsfläche, Wege vollversiegelt (PV-Golf)	0			6.325	0
12.10 Teich naturnah (Erhalt)	7			2.870	20.090
Grünfläche Golf, 98.590 qm, davon:					
8 Gebüsch, Hecke, Gehölzstreifen, lebensraumtypische Gehölze (Erhalt)	6			47.375	284.250
Verbleibende Grünfläche Golf, 51.215 qm davon:					
6.5 Grünfläche, strukturarm 35%	1			17.925	17.925
6.6 Grünfläche, strukturreich 65%	3			33.290	99.870
Summe		129.965	438.025	129.965	439.125
			Differenz	1.100	

Tabelle 1: bioökologischer Flächenvergleich Vorher / nachher, Plangebiet

7.1 Umweltprüfung und artenschutzrechtliche Prüfung

Der Entwurf des Umweltberichtes als Ergebnis der Umweltprüfung zur Aufstellung des Bebauungsplanes trifft Aussagen hinsichtlich der Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Weiterhin wurde durch das Büro „Landschaftsökologie und Planung Erpenbeck“ aus Dateln ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, der dieser Begründung als Anlage beigelegt ist.

Das Büro hat überprüft, ob es Anhaltspunkte dafür gibt, dass für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für europäische Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG bestehen.

Dies ist nach aktuellem Sachstand nicht der Fall. Eine Überprüfung der Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des geplanten Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG wird somit nicht erforderlich sein.

Es wird davon ausgegangen, dass es zu keiner Zerstörung von Biotopen (Habitaten), die für geschützten Tierarten des Anhangs IV der FFH-RL und für die streng geschützten europäischen Vogelarten kommen kann.

Vorgehensweise und Methodik der Untersuchungen sowie die detaillierten Ergebnisse werden dem Fachbeitrag zu entnehmen sein. Der Umweltbericht und der Artenschutzbericht ist Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

7.2 Immissionsschutz

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und seinem Umfeld potentiell mögliche Veränderungen der Immissionsbelange beschränken sich auf den Betrieb der Gebäude und dem damit verbundenen Verkehr, da hier durch die zukünftige Darstellung als sonstiges Sondergebiet entsprechende Nutzungen angesiedelt werden.

Dazu zählen sowohl die baulichen Anlagen zur Pflege und Unterhaltung der Gebäude und des Geländes nebst der erforderlichen Infrastruktur (z.B. Sanitärräume, Kühl- und Lagerräume).

Aufgrund der zu erwartenden Nutzungsintensitäten und -frequenzen (max. 300 Fahrten/d) ist davon auszugehen, dass keine unverträglichen Immissionen und Folgewirkungen für die Umgebung entstehen, da große Abstände zu anderen Nutzungen gegeben sind.

Die Realisierung der Maßnahmen im Bebauungsplan werden voraussichtlich nicht zu einem Scheitern des Vorhabens aus immissionsschutzrechtlichen Gründen führen.

Darüber hinaus ist die konkrete Zulässigkeit von Vorhaben durch eine baurechtliche Genehmigung zu regeln. Dort werden auch die konkreten Belange und Auswirkungen bezüglich der von der Nutzung ausgehenden Immissionen auf die potentiell betroffene Umgebung geprüft und geregelt.

Die jeweilig einschlägigen Vorschriften sind zwingend zu beachten und einzuhalten. Soweit erforderlich sind hierfür entsprechende Untersuchungen und Gutachten durchzuführen.

7.3 Altlasten und Bodenschutz

Im Rahmen des Scoping-Termins wurde seitens der Unteren Bodenschutzbehörde beim Kreis Recklinghausen auf das Erfordernis von umwelttechnischen Baugrunduntersuchungen im Hinblick auf die Schutzgüter Boden und Grundwasser hingewiesen, die sowohl das ehemalige Militärgelände als auch den umliegenden Gesamtplanungsraum umfassen sollen.

Mit GeoConsult Dülmen wurde ein Fachbüro beauftragt, die entsprechenden Feld- und Laboruntersuchungen durchzuführen und auf Basis dieser Untersuchungsergebnisse ein umwelttechnisches Gutachten zu erstellen.

Gegenstand des vorliegenden Bodengutachtens vom 19.09.2014 ist die Beschreibung der angetroffenen Untergrundverhältnisse sowie der Ergebnisse der durchgeführten umweltchemischen Laboruntersuchungen für den aufgeschütteten Bereich des ehemaligen Militärgeländes.

Diese Untersuchungen wurden dahingehend bewertet, ob eine schädliche Bodenveränderung durch die Vornutzung des Geländes eingetreten ist und ob daraus ggf. eine Gefährdung für den Mensch oder die Umwelt abzuleiten ist. Der Gutachter kommt zu folgenden Ergebnissen:

„Der erbohrte Untergrund setzt sich – unter teilweise vorhandenen Oberflächenbefestigungen bzw. humosem Oberboden – zunächst durchweg aus anthropogenen Anschüttungsböden zusammen. Die Mächtigkeit liegt außerhalb der Erdwälle zwischen wenigen Dezimetern und 1,5 m bzw. bis maximal 2,6 m im Bereich der Tankgrubenverfüllungen. In den Erdwall Ringen um die Aufstellflächen der Raketenstartgeräte liegen die erbohrten Auffüllungsmächtigkeiten bei maximal 6,3 m. Die Anschüttungen setzen sich überwiegend aus mineralischem Bodenmaterial (teils schluffige Sande, seltener sandige Schluffe bzw. sandig-schluffige Tone) zusammen.

Technogene Fremdmaterialien (Beton- und Schlackenreste, Ziegelbruchstücke, Schotter) wurden in den Bohrungen nur in geringen Anteilen vorgefunden.

Zur Tiefe folgen die natürlich gewachsenen Ablagerungen der Halterner Sanden.

Das Grundwasser wurde nur in Teilbereichen zwischen etwa +55,4m NN und +53,1m NN angetroffen.

Im Zuge der Feldarbeiten wurden an den entnommenen Bodenproben weitgehend keine organoleptischen Auffälligkeiten festgestellt. Lediglich in einer Probe wurde ein schwacher Geruch nach Kohlenwasserstoffen festgestellt.

Nach Auswertung der chemischen Untersuchungen lässt sich für das untersuchte Bodenmaterial aus den Bohrungen keine schädliche Bodenveränderung als Folge der Vornutzung bzw. durch die aufgebrachten Anschüttungen ableiten. Ebenso ist hier im Hinblick auf die vorgesehene Nutzung des Areals als Golfanlage keine Gefährdungslage für den Menschen abzuleiten. Dies gilt auch für ggf. denkbare sensiblere Nutzungsformen. Aus gutachterlicher Sicht ergibt sich somit kein weiterer Handlungsbedarf hinsichtlich ergänzender Untersuchungen oder Sanierungsmaßnahmen.“

Im Zuge der umwelttechnischen Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung für den Bereich des ehemaligen Militärgeländes hat der Gutachter nach Rücksprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde beim Kreis Recklinghausen parallel zu den Bodenuntersuchungen eine Untersuchung des auf dem Gelände befindlichen Trinkwasserbrunnens durchgeführt.

Der Gutachter stellt bei der Bewertung der Untersuchungsergebnisse fest, dass die zur Bewertung herangezogenen Grenz- und Prüfwerte durchweg eingehalten werden.

Durch die Vornutzung des Areals als militärische Anlage lassen sich somit keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser ableiten. Eine Gefährdungslage für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser ist nicht gegeben.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanes vollständig als Altstandort unter der Erfassungsnummer 4309/2027 Munitions-Depot /Tanks im Kataster über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen verzeichnet ist. Aufgrund der langjährigen Nutzungsänderung sollte diese Kennzeichnung überarbeitet werden.

Die aktuell vom Kreis angeordneten Bodenuntersuchungen (2024) wurden im Zusammenhang mit dem Erstgutachten im Planverfahren berücksichtigt. Beide Untersuchungsberichte sind Bestandteil dieses Verfahrens.

Der Gutachter stellt bei der Bewertung der Untersuchungsergebnisse 2014 fest, dass die zur Bewertung herangezogenen Grenz- und Prüfwerte durchweg eingehalten werden. Durch die Vornutzung des Areals als Standort der Bundeswehr lassen sich somit keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser ableiten. Eine Gefährdungslage für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser ist nicht gegeben.

Die vom Kreis angeordneten Bodenuntersuchungen 2024 wurden im Zusammenhang mit dem Erstgutachten im Planverfahren berücksichtigt. Die Beurteilung lautet im Ergebnis wie folgt:

- In allen Untersuchungsschritten konnten in allen untersuchten Proben keine Überschreitungen des Prüfwertes der BBodSchV für sensible Nutzungen nachgewiesen werden.
- Dabei wurden bei flächigen Untersuchungen nicht nur stichprobenartige Proben untersucht, sondern immer auch Mischproben, die somit einen größeren Bereich repräsentieren.
- Daneben wurden bei Untersuchungen im Sommer 2014 Untersuchungen auch konkret an Punkten möglicher Untergrundverunreinigungen durchgeführt, wobei auch hier durchweg keine Prüfüberschreitungen gegeben waren.
- Insofern kann man die Schlussfolgerungen ziehen, dass auch bei einer sensibleren Nutzungsänderung (z.B. Kinderspielplätze) keine Gefährdung gegeben ist.

Da die ehemalige Militärfläche als Altlastenstandort im Altlastenregister verzeichnet ist und ein ggf.- punktuell Vorkommen von Bodenverunreinigungen nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, wird der Bereich dennoch gemäß §9 Abs.5 BauGB gekennzeichnet.

8 Erschließung – Verkehr

Zum Betrieb der geplanten Golfanlage ist die verkehrliche Erschließung der ehemaligen Militäranlage über die Straße „In den Wellen“ als Sackgasse in durchgängig 6,0 m Breite sichergestellt. Der Aufbau ist für Schwerlastverkehr ausgelegt. Der Planungsbereich „In den Wellen“ ist sowohl für die gegenwärtige Nutzung als auch für die Golfplatzanlage verkehrlich „übererschlossen“.

Die äußere Erschließung erfolgt über die „Redder Straße“ die mit zwei Fahrstreifen und einem selbständig geführten Geh- und Radweg ausreichend für die zu erwartenden Verkehre ist. Im Zusammenhang mit der Golfplatzrealisierung ist die Straße laut BMV Richtlinie* qualifiziert, 3000 Fahrzeuge/Tag aufzunehmen.

Für die zukünftige 18-Loch-Golfplatzanlage weist die gleiche Richtlinie ein Fahrzeugaufkommen von max 300 Fahrten pro Tag auf. * Selbst bei zusätzlichen privaten Fahrten tritt keine Überlastung auf.

Auch das gebietsinnere Straßennetz ist aufgrund der früheren militärischen Nutzung in diesem Bereich vollständig mit asphaltierten Wegeverbindungen erschlossen, und wird als private Verkehrsfläche (PV) festgesetzt.

Ein Nutzungskonflikt mit der Nutzung als Hauptwanderweg ist nicht bekannt, da i.d.R. die Waldwanderwege bevorzugt genutzt werden.

* Quellen: Verkehrliche Mindestanforderungen an der Regional und Landesplanung in den neuen Bundesländern, 1995, S.101; Durchschnittliches Verkehrsaufkommen touristischer Einrichtungen in Abhängigkeit von der Anzahl der Besucher:

sh. auch: Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung Teil 2: Abschätzung der Verkehrserzeugung (2005) vom Hessischen Landesamt für Verkehrswesen von Dr. Dietmar Bosserhoff

8.1 Verkehrsflächen

Die vorhandenen Straßen des Militärgeländes gehen in die private Nutzung über. Die vorhandenen Verkehrsflächen auf dem Gelände werden erhalten und als private Verkehrsflächen festgesetzt.

9 Versorgung und Entsorgung

9.1 Schmutz- und Niederschlagswasser

Im Bereich der ehemaligen Militäranlage sind aufgrund der früheren Nutzung bereits sehr umfangreiche Leitungstrassen, darunter auch Entwässerungskanäle, vorhanden. Das im Zusammenhang mit den vorhandenen Gebäuden und den ggf. geplanten ergänzenden baulichen Maßnahmen der Golfnutzung anfallende Schmutzwasser kann in das bestehende System eingeführt werden. Zurzeit ist im Gebiet eine Kläranlage vorhanden, die in diesem Zusammenhang genutzt wird. Durch Genehmigung der KSD (Kommunaler Service Datteln) vom 6.10.2021 ist sichergestellt, dass die Anlage an das zentrale Abwassernetz der Stadt Datteln angeschlossen wird. Die konkrete Ausgestaltung obliegt der Fachplanung. Grundsätzlich liegen die erforderlichen Bedingungen für eine ordnungsgemäße Schmutzentwässerung vor.

Für das anfallende Regenwasser ist zusätzlich zur örtlichen Versickerung entsprechend den Vorgaben des § 44 Landeswassergesetz eine Entwässerung durch ortsnahe Einleitung in den vorhandenen Vorfluter an der nordöstlichen Grundstücksgrenze gegeben.

Die anfallenden Niederschläge der Gebäude werden unmittelbar an den Fallrohren in die belebte Bodenzone eingeleitet und versickert.

Das Entwässerungskonzept wurde durch den Kreis Recklinghausen am 23.09.2021 genehmigt. Es ist vorgesehen, das anfallende Regenwasser vor Ort zu nutzen, vor allem zur Bewässerung der Golf- und Grünanlagen, bzw. zu versickern.

Für die Bereiche, die über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinausgehen, bestehen hinsichtlich der Entwässerung zunächst keine weitergehenden Erfordernisse.

9.2 Starkregen- und Sturzflutanalyse

Das Vorhaben bzw. der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

Ein Teil des Plangebietes kann gemäß der Starkregenhinweiskarte 2021 des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie von seltenen und extremen Starkregenereignissen betroffen werden. Hier ist gemäß dem Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) eine vorausschauende Planung im Sinne des Hochwasserrisikomanagement erforderlich, um künftigen Schaden fernzuhalten.

In Bezug auf die Hydraulische Sturzflutanalyse mit Handlungskonzept der Stadt Datteln aus dem Jahr 2022, wird für das Planungsgebiet (Cluster 3.1-1 / 3.1-2) ausgeführt: „Das Risiko besteht an den genannten Standorten sowohl für Menschen als auch für Sachgüter durch die Ausuferung des Mahlburger Mühlengrabens und des Gernebachs. Die Folge sind Überschwemmungen und eindringendes Wasser an tiefen Eingängen und Zufahrten. Des Weiteren sind teilweise hohe Fließgeschwindigkeiten (von 0,5-2,0 m/s) und Wasserstände (0,5-2,0) zu erwarten.“ Im Handlungskonzept wird empfohlen Verschlüsse an tiefen Eingängen zusätzlich zu sichern, und zur Minderung des lokalen Abflussgeschehens die Entsiegelung umliegender Flächen sowie die lokale Versickerung vorzunehmen.

Im Zusammenhang mit der künftigen Golfplatzrealisierung wird empfohlen, in Absprache mit den Fachbehörden, ein Hochwassermanagement zur Starkregenvorsorge zu erstellen.

Gegenwertig sind wegen des hohen Freiflächenanteils und der überwiegend sandigen Böden ausreichend Versickerungsflächen vorhanden, ohne dass es zu Überflutungen in den Gebäuden, oder zu Personenschäden kommt. Starke Regenergüsse sind innerhalb kurzer Zeit versickert. Die versiegelten Flächen des Geländes sind an die vorhandene Teichanlage angeschlossen. Zukünftig kommen keine versiegelten Flächen hinzu.

9.3 Energie- und Wasserversorgung

Die Energie- und Wasserversorgung erfolgt über einen Anschluss an die örtlich vorhandenen Netze. Diese sind ggf. entsprechend den Erfordernissen zu ergänzen.

10 Sonstiges

10.1 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Im Änderungsbereich sind keine Denkmäler oder Bodendenkmäler bekannt.

Der LWL- Bereich Denkmalpflege weist jedoch darauf hin, dass für die ehemalige Raketestation ein erster Denkmalverdacht außerhalb dieses Planverfahrens überprüft wird.

Der Denkmalverdacht steht aber dem Planverfahren nicht entgegen, da nach jetzigem Kenntnisstand keine Bedenken gegen die Planung entstehen.

Im Falle von kulturhistorisch interessanten Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzes zu beachten. Ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan ist nach vorliegenden Ergebnissen nicht erforderlich, aber in der Planzeichnung enthalten.

Gemäß §§16 und 17 DSchG NRW sind alle Funde bei Erdarbeiten unverzüglich der LWL-Archäologie für Westfalen, und beteiligten Behörden zu melden, bzw. die Behörde im Vorfeld von Erd- und Bauarbeiten zu informieren.

10.2 Kampfmittel

Es liegen derzeit keine Erkenntnisse über Kampfmittelrückstände vor.

Sollte jedoch bei Erdaushub im Rahmen der Bauarbeiten außergewöhnliche Verfärbungen auftreten oder werden verdächtige Gegenstände gefunden, sind die Bauarbeiten unverzüglich zu stoppen und der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg über die Ordnungsbehörde der Stadt zu informieren. Ein Hinweis ist in der Planzeichnung enthalten.

10.3 Bergbau

Der Bereich der Änderung befindet sich auf einem stillgelegten Abbaugelände von verschiedenen Feldeigentümern und Bergwerksunternehmen.

Ausweislich der derzeit vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Planvorhabens kein, heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.

11 Flächenbilanz

Sondergebiet - Zweckbestimmung Golfplatz	21.270 m²
davon:	
Bebaubare Fläche (Bestand)	5.070 m ²
Private Verkehrsfläche (PV) + Stellplätze	4.520 m ²
Frei- und Grünfläche	11.680 m ²
 Grünflächen Zweckbestimmung Golf	 108.695 m²
davon:	
Bebaubare Fläche (Bestand)	910 m ²
Private Verkehrsfläche (PV)	6.325 m ²
Grünfläche Golf	51.215 m ²
Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Gehölzen	47.375 m ²
Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)	
Wasserflächen	2.870 m ²
 Gesamtfläche	 129.965 m²

Erstellt: Selm, 08.05.2025

WILHELM GRYCZAN-WIESE
WGW - STADTENTWICKLUNG
Dipl.-Ing. Architekt+Raumplaner
Dieselweg 27 / 59379 S E L M
Mail: w.gryczan-wiese@wqw49.de
Tel.: +49 2592 977970 Hdy:0173 9762741