

<b>Stadt Braunschweig</b>		TOP
Der Oberbürgermeister	Drucksache	Datum
FB Stadtplanung und Umweltschutz 61.11-F 4	12867/09	22. Okt. 09

## Vorlage

Beratungs- folge	Sitzung	Beschluss	Tag	Ö	N	ange- nom- men	abge- lehnt	geän- dert	pas- siert
			4. Nov. 09	X					
			10. Nov. 09		X				

Planungs- und Umweltausschuss  
**Verwaltungsausschuss**  
 Stadtbezirksrat 211 Stöckheim - Leiferde  
 Stadtbezirksrat 213 Südstadt - Rautheim -  
 Mascherode  
 - als Mitteilung außerhalb von Sitzungen -

Beteiligte Fachbereiche / Referate / Abteilungen	Beteiligung des Referates 0140	Anhörungsrecht des Stadtbezirksrats	Vorlage erfolgt aufgrund Vorschlag/Anreg.d.StBzR
Abt. 61.4, Fachbereich 67, Braunschweig Zukunft GmbH			

		Ja	X	Nein			Ja	X	Nein			Ja	X	Nein	

Überschrift, Beschlussvorschlag

### 101. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Braunschweig „Golf-Resort/Mascherode-Südwest“

Stadtgebiet zwischen Mascheroder Holz, südwestlichem Ortsrand Mascherodes, Salzdahlumer Straße, südlicher Grenze zu Wolfenbüttel, Stöckheimer Forst und Stöckheimstraße

#### Planungsbeschluss

„Für das im Betreff genannte und in der Anlage 1 dargestellte Stadtgebiet wird die Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen mit dem Ziel, Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Golf-Resort‘, ‚Sonderbauflächen‘ für das zugehörige Hotel und ‚Wohnbauflächen‘ darzustellen.“

## **Anlass/Planerfordernis**

Mit Schreiben vom 12. Juni 2009 hat die Firma Fairways GmbH & Co. KG einen zunächst formlosen Antrag für die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für das Freizeitprojekt Golf-Resort gestellt. Am 16. April 2009 hatte die Antragskonferenz zum Raumordnungsverfahren (ROV) stattgefunden, auf der zur Prüfung der Raumverträglichkeit u. a. Art und Umfang der erforderlichen Gutachten erörtert wurden. Nach Aussage der Vorhabenträgerin soll Ende Oktober 2009 vom ZGB das ROV eingeleitet werden. Mit Datum vom 15. Oktober 2009 hat nun die Firma Fairways GmbH & Co. KG einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 Abs. 2 BauGB eingereicht. Im Zuge dieses Verfahrens ist in einem Parallelverfahren auch der Flächennutzungsplan der Stadt zu ändern.

## **Nutzungskonzept**

Vom Antragsteller wird das Konzept wie folgt beschrieben: Das Projekt umfasst in der derzeitigen Planung eine Fläche von ca. 200 ha am südöstlichen Rand des Stadtgebietes der Stadt Braunschweig. Es besteht aus zwei 18-Loch-Golfplätzen, einem öffentlichen 6-Loch-Platz, einer multifunktionalen Übungsanlage, einem 4- oder 5-Sterne-Hotel und zwei Wohngebieten mit einer Fläche von ca. 12 bzw. 7 ha. Die für die Umsetzung des Gesamtprojektes erforderlichen Flächen sind auf der Basis von Kaufoptionen ab 1. Oktober 2010 bzw. 2011 verfügbar.

Der Projektentwickler beabsichtigt, die bisher ausschließlich landwirtschaftlich genutzten Flächen durch die Golfanlage zu mehr als der Hälfte in eine extensive Nutzung umzuwandeln, die verbleibenden landwirtschaftlichen Funktionen und Infrastrukturen sollen nicht beeinträchtigt werden.

Zusammen mit dem Projektentwickler sind folgende Rahmenbedingungen für das Projekt "Golf-Resort" einvernehmlich ausformuliert worden:

Das geschützte Naturdenkmal ‚Quelle Spring‘ ist in seiner Funktionalität zu erhalten. Für das in seiner Nähe geplante Hotel müssen daher bei der Gründungskonzeption die sensiblen Grundwasserverhältnisse berücksichtigt werden. In der weiteren Ausplanung muss der Nachweis erbracht werden, dass die Quelle trotz Siedlungsentwicklung in ihrer Funktionsfähigkeit dauerhaft gesichert ist. Die Quelle selbst soll für die Öffentlichkeit zugänglich und erlebbar bleiben.

Durch die Ausplanung einer offenen Regenrückhaltung in einem System von mehreren Becken nördlich der Stöckheimstraße soll auch der bestehende Retentionsbedarf des Ortsteils Mascherode gedeckt werden. Zusätzlich ist im nördlichen Bereich des Golfplatzes eine Teichfläche von bis zu 60 000 m<sup>2</sup> geplant, die der zusätzlichen Rückhaltung dienen kann, um auch in extremen Regenzeiten ein gezieltes Wassermanagement zu betreiben. Im höher gelegenen südlichen Teil des Geländes ist ein zusätzlicher Beregnungsteich geplant.

Die Golfplatzplanung muss eine direkte Ost-West-Vernetzung der bestehenden Wälder Stöckheimer Forst, Oberdahlumer Forst und Niederdahlumer Forst im Süden des Geländes mit dem streng geschützten ‚Mascheroder Holz‘ durch großflächige Aufforstungen berücksichtigen. Das Golfplatzareal soll nicht umzäunt werden und so auch zukünftig als Naherholungsgebiet für die Bevölkerung dienen. Der Investor plant, die Wanderwege zu erhalten und noch weitere durch das Gelände zu ermöglichen.

Das Hotel, das nach Darstellung des Projektentwicklers für die langfristige Auslastung der Golfplätze unerlässlich ist, soll als Landhaustypus gegliedert bis maximal vier Geschosse erhalten.

Für die Wohngebiete wird das Konzept einer möglichst geringen Versiegelung der Flächen verfolgt. Die Erschließungsfläche soll auf ein erforderliches Mindestmaß begrenzt werden. Die Bebauung soll in der Regel aus freistehenden Einfamilienhäusern bestehen, die Grundflächenzahlen für die Bebauung der Grundstücke sollen sich an der für den ländlichen Raum

üblichen Größe orientieren. Das östlich des Hotels geplante Wohngebiet wird im Norden durch den bestehenden Ortsrand Mascherodes und im Osten durch die Salzdahlumer Straße mit den erforderlichen Schutzabständen begrenzt.

Das Wohngebiet nördlich der Stöckheimstraße soll vom Mascheroder Holz einen ausreichenden Schutzabstand von grundsätzlich 100 m einhalten. Beide Wohngebiete zusammen ergeben ca. 200 Wohneinheiten, die angepasst an den Bedarf in kleineren Abschnitten über einen längeren Zeitraum entwickelt werden können. Sie sollen laut Planung des Projektentwicklers so langfristig die Wirtschaftlichkeit der Golfanlage sichern.

### **Weitere Schritte**

Um dieses Nutzungskonzept umsetzen zu können, ist der Flächennutzungsplan zu ändern und im Parallelverfahren verbindliches Planungsrecht durch Bebauungspläne zu schaffen. Zu diesem Zweck ist mit dem Vorhabenträger ein Planerkostenvertrag geschlossen worden, in dem sich dieser verpflichtet, die Kosten für die Bauleitplanung zu tragen.

Mit der 101. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die Flächen für den Golfplatz weiterhin als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt werden und zusätzlich als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Golf-Resort“. Die Flächen für die geplanten Wohnbaugebiete sollen zukünftig als „Wohnbauflächen“ dargestellt werden, die Flächen für den Hotelstandort als „Sonderbauflächen“ mit der Zweckbestimmung „Hotel“.

Die Verwaltung beabsichtigt, als einleitende Verfahrensschritte in Kürze eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und eine vorgezogene Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorzunehmen.

Mit der Verwirklichung der Golfanlage und des Hotels mit angegliederten Apartments böte sich die Chance, die sportliche und touristische Infrastruktur der Stadt nachhaltig zu stärken. Die Verwaltung empfiehlt daher, den Planungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes zu fassen.

Folgende Anlage ist Bestandteil dieser Vorlage:

Anlage 1: 101. Änderung des Flächennutzungsplanes  
„Golf-Resort/Mascherode-Südwest“, Geltungsbereich

I. V.

gez.

Zwafelink