

28.07.2009 v. Architektenbüro Meißner

Vorhabenbeschreibung Golfresort Braunschweig

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 mit einer Größe von je 60 m², einem öffentlichen 6 Loch Platz, einer multifunktionalen Übungsanlage (ca. 80 Abschlagplätze, teilweise überdachte Plätze), einer Golf-Akademie mit einheitlichem Lehrkonzept, einem 4-5 Sterne Hotel und 2 Wohngebieten mit einer Fläche von ca. 12 ha, bzw. ca. 7 ha.

Das Gelände ist 2 Minuten von der Autobahnausfahrt Stöckheim der A 395 entfernt und liegt direkt am Ortsrand Mascherode. Die Fahrzeit vom Zentrum Braunschweigs beträgt ca. 10 Minuten.

Lage im Stadtgebiet:

Die Hauptfläche für die Golfplätze, die Akademie, das Hotel und ein Wohngebiet wird im Norden durch die Stöckheimer Strasse, im Osten durch die Salzdahlumer Strasse, im Süden durch die Stadtgrenze Braunschweig und im Westen durch den Stöckheimer Forst begrenzt.

Die nördlich der Stöckheimer Strasse liegende Teilfläche wird durch das Mascheroder Holz und den südöstlichen Ortsrand Mascherodes begrenzt. Dort soll ein weiteres Wohngebiet entstehen.

Das Gelände zieht sich einen langsam ansteigenden Hügel hinauf mit seitlicher Begrenzung durch Waldgebiete. Die natürlichen Konturen sollen mit der Anlage der Golfplätze erhalten bleiben und es werden die örtlichen Gegebenheiten genutzt. Ziel ist es eine naturnahe Golfanlage in das Gelände zu integrieren.

Golfplätze:

Flächendefinition eines Golfplatzes:

Die Flächenaufteilung eines 60 ha Golfplatzes sieht wie folgt aus.

Grüns	9.000 m ²	intensive Nutzung
Abschläge und Vorgrüns	10.000 m ²	intensive Nutzung
Wege	31.000 m ²	intensive Nutzung
Spielbahnen	200.000 m ²	mittlere bis intensive Nutzung
Rough, Teiche, Biotope	350.000 m ²	extensive Nutzung

Aufgrund des hohen Grundwasserspiegels im Norden des Geländes und des vorhandenen Anspruchs, ein Regenwasserrückhaltebecken zu errichten, wird eine größere Teichlandschaft in den nördlichen Bereich geplant um die der **erste Golfplatz** herumlaufen wird. Der Platz wird im nordwestlichen Teil des Geländes entstehen. Die Teichlandschaft wird aus mehreren miteinander verbundenen Teichen bestehen und Ruhezonon für Amphibien, sowie Schilfzonon beinhalten.

Ein Teilbereich wird als Beregnungsteich für die Golfplätze genutzt. Dieser Teich wird eine Verbindung zur örtlichen Wasserleitung erhalten, so dass bei größeren Trockenperioden die Teiche extern befüllt werden können.

Es ist ein Überlauf in den Springbach möglich, so dass nach größeren Regenfällen das Regenwasser langsam gezielt in den Springbach ablaufen kann. Zwischen den Bahnen werden kleine Gräben und Langgrasflächen entstehen, die als Ruhezone und Wanderwege für Amphibien dienen sollen. Durch Anpflanzung von Büschen und Hecken entstehen auf dem ganzen Gelände Ruhebereiche und Unterschlupfe für Kleintiere.

Der **zweite Golfplatz** ist in den mittleren Teil des Geländes geplant. Dieser Platz soll größere Waldflächen erhalten. Die aktuelle Planung sieht Aufforstungen von 10 – 15 ha Wald in diesem Bereich vor. Aufgelockert werden die Waldflächen von Lichtungen und Langgraszonen, sowie diversen Niederbuschbereichen wie Hecken und Büschen. Vereinzelt Teiche und Biotop sind zusätzlich geplant. Die Anordnung der Waldflächen und Hecken soll den Tieren einen geschützten Lauf durch das Gelände ermöglichen. Die Waldflächen dienen in dem Gelände auch als Ruhepol um die große Fläche, sowohl optisch als auch akustisch zu unterbrechen. Sie wird eine Verbindung der Wälder im Osten und Westen entstehen lassen, die auch von Baumanpflanzungen auf den anderen beiden Golfplätzen zusätzlich unterstützt wird.

Umweltsituation

Wasser

Das Gelände wird im Vergleich zur Landwirtschaft, mit 100 % intensiver Nutzung, durch eine Golfplatzbebauung zu mehr als der Hälfte in eine extensive Nutzung umgewandelt.

Ruhezone sowie Biotop sind ein häufiger Bestandteil des Roughs.

Golfplätze werden nur mit ca. 5 % der landwirtschaftlichen Düngung gedüngt und nutzen auch nur ca. 3 % der landwirtschaftlichen Pestizidmenge. Des Weiteren liegt die Ausschwemmung von Dünger auf Golfplätzen bei ca. 1-2 %, in der Landwirtschaft bei 6-21 %.

Der Einsatz von Pestiziden ist auf Golfplätzen eher selten und wird in der Regel nur auf den Grüns (ca. 0,9 ha von 60 ha) angewendet. Dort aber mit kleinen Spritzen und in hoher Verdünnung.

Springquelle:

Der Quellteich kann entschlammt werden. Der Springbach kann eine zusätzliche Versorgung mit Wasser durch die Golfplatz Teiche erhalten, um einen regelmäßigen Durchfluss zu sichern.

Regenrückhaltung

Der Ortsteil Mascherode benötigt ein Regenrückhaltebecken in einer Größe von ca. 6000 m². Die Realisierung scheiterte bislang jedoch anscheinend an der Verfügbarkeit von Flächen. Durch die in der Projektplanung vorgesehenen Regenrückhaltebecken kann diese Problematik gelöst werden.

Sowohl nördlich der Stöckheimer Strasse, am nördlichen Wohngebiet, ist ein Rückhaltebecken direkt am bestehenden Ort geplant, sowie auch südlich der Stöckheimer Strasse ist ein Becken geplant. Beide Becken haben eine Größe von ca. 6000 m².

Zusätzlich ist im nördlichen Bereich des Golfplatzes eine Teichfläche von bis zu 60.000 m² geplant, die zur zusätzlichen Rückhaltung dienen kann. Damit ist auch in extremen Regenzeiten ein gezieltes Wassermanagement zu betreiben, da ein zusätzlicher Beregnungsteich im höher gelegenen südlichen Teil des Geländes geplant ist.

Während der starken Regenphasen kann somit ein Teil des Regenwassers in den südlichen Beregnungsteich gepumpt werden um den Ort und die tiefer gelegenen Grundstücke im Norden zu entlasten.

Rad- und Wanderweg Salzdahlumer Strasse

Der auch in der Raumordnung festgelegte Rad- und Wanderweg entlang der Salzdahlumer Strasse ist im Rahmen des Golfplatzbaus zu lösen, da die notwendigen Grundstücke im Zugriff der Golfplatzbetriebsgesellschaft liegen.

In diesem Rahmen kann eine direkte Verbindung des Rad- und Fußweges mit dem bestehenden Wanderwegnetz hergestellt werden und somit eine verkehrssichere Verbindung von Mascherode nach Salzdahlum entstehen.

Waldvernetzung:

In der aktuellen Golfplatzplanung ist eine direkte Ost-West Verbindung der bestehenden Wälder Stöckheimer Forst, Oberdahlumer Forst und Niederdahlumer Forst, im Süden des Geländes, durch groß flächige Aufforstung geplant. Dadurch können die unterdurchschnittlich geringen Waldflächenanteile im Stadtgebiet von 10-15 % vermehrt werden.

Naherholung:

Das Golfplatzareal soll zukünftig auch weiterhin als Naherholungsgebiet für die Bevölkerung dienen. Der siedlungsbezogene regionale Freiraum wird gesichert, Wanderwege bleiben erhalten und es werden auch noch weitere durch das Gelände ermöglicht. Bei der Wegführung wird berücksichtigt werden, dass Ruhezeiten für das Wild nicht gestört werden.

Das Gelände wird nicht umzäunt werden. Es werden im Randbereich zu den Straßen Ruheflächen entstehen, die aufgelockerte Heckenbepflanzung und leichte Hügelketten beinhalten. Es werden Wildwanderwege vorgesehen die dann auch für den Straßenverkehr speziell angezeigt werden können, um eine mögliche Unfallgefahr durch Wildwechsel zu reduzieren.

Landwirtschaftliche Funktionen:

Durch die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen werden die verbleibenden landwirtschaftlichen Funktionen und Infrastrukturen nicht beeinträchtigt.

Ein Teil der Stromversorgung soll über Photovoltaik- und Solaranlagen geschaffen werden.

Sowohl eine möglichst geringe Bewässerung der Golfplätze ist schon in der Bauplanung berücksichtigt, als auch eine Aufforstung mit historisch ortsüblichen Gehölzen. Weiterhin wird auch der Schutz der regionalen Tierwelt mit den dafür vorgesehenen Ruhezeiten berücksichtigt.

Hotel:

Das Hotel im Landhaus-Stil ist in den nördlichen Bereich nahe der Stöckheimer Strasse geplant. Es soll bis zu 4 Stockwerke erhalten, so dass es sich nicht stark von der Umgebungsbebauung abhebt. Das Hotel ist in den ersten Entwürfen mit Trakten in verschiedene Richtungen geplant, um es von außen dezent wirken zu lassen.

Bei der Anlage des Hotels wird sorgfältig auf einen nicht negativen Einfluss auf die Springquelle geachtet. Gutachten zur Sicherung der Quelle sind in Auftrag gegeben. Die Parkplatzflächen werden mit Rasensteinen ausgelegt werden um eine Wasserdurchlässigkeit zu garantieren.

Oberstes Ziel ist eine möglichst geringe Flächenversiegelung.

Wohngebiete:

Auch für die Wohngebiete gilt das Konzept einer möglichst geringen Versiegelung der Flächen. Der öffentliche Raum soll z. B. durch angerartete Bepflanzung aufgelockert und der Verkehr beruhigt werden. Dabei soll die Erschließungsfläche auf ein erforderliches Mindestmaß begrenzt werden. Die Bebauung soll in der Regel aus freistehenden Einfamilienhäusern bestehen, die Grundflächenzahlen für die Bebauung der Grundstücke werden unterhalb der Höchstgrenzen liegen. In der ganzen Planung hat der Einfluss auf die Natur einen hohen Stellenwert.

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 Stöckheimer Straße ist angrenzend an die bestehende Ortsgrenze geplant. Dort wird der Ruheraum Wald durch einen Schutzabstand beachtet, der als öffentlich nutzbare Grünfläche Wanderwege beinhalten soll.

Beide Wohngebiete sollen über je einen vorgelagerten Kreisverkehr auf der Stöckheimer- und Salzdahlumer Strasse anzufahren sein, um die Verkehrsicherheit zu erhöhen und die Geschwindigkeit an der Ortseinfahrt zu reduzieren. Gleichzeitig wird dadurch die Verkehrsbelastung des Ortes vermieden.

Ziel ist es die Grundstücke etwas größer als Standard zu halten um den Versiegelungsfaktor zu verkleinern und die Begrünung zu verstärken.

Beide Wohngebiete zusammen ergeben ca. 200 Wohneinheiten, die angepasst an den Bedarf in kleineren Einheiten über einen längeren Zeitraum entwickelt werden können. Damit soll eine verstreute Bebauung auf dem gesamten Areal verhindert werden.

Die Verkaufsplanung ist auf 10 Jahre angelegt.

Die Verkaufskalkulation basiert auf einen Verkauf von 20 Wohneinheiten pro Jahr. Der Verkauf wird max. 2 Bauabschnitte gleichzeitig beinhalten. Baubeginn wird mit überwiegendem Verkauf eines Bauabschnitts sein, so dass großflächige Lärmbelästigungen verhindert werden sollen. Natürlich wird dadurch auch ein in sich geschlos-

senes Bild gewahrt. Der erste Bauabschnitt wird nahe dem Hotel, im südlichen Teil der beiden Wohngebiete, sein. Von dort aus werden die Abschnitte Richtung Osten ausgedehnt.

Aufgrund dieser geringen Menge ist das Risiko eines regionalen Preisverfalls nicht zu sehen. Da die Wohnimmobilien eine interne Subvention des Golfprojektes darstellen ist daher auch keine Eile geboten den Verkauf um jeden Preis zu forcieren.

Gleichzeitig sichern Sie aber langfristig den Erhalt der Golfanlage, da durch den Verkauf die Kapitalentnahme zur Amortisation reduziert wird.

Zielgruppe ist für beide Baugebiete der Golftourist aus dem Inland und benachbarten Ausland (Holland, Dänemark, Schweden). 30-50% der Immobilien sollen im touristischen Golfmarkt verkauft werden.

Während durch gezielte Vermarktung im Tourismusbereich der Golftourist, der sich eine Urlaubsimmoblie zur regelmäßigen Eigennutzung wünscht, angesprochen werden soll, soll zum anderen durch ein vielfältiges Angebot an Mietimmobilien auch der Wochenreisende und Familien angesprochen werden.

Damit ist die Restmenge für den regionalen Markt eher gering. Des Weiteren ist der weitaus höhere Bedarf an neuen Immobilien, speziell im gehobenen Bereich, genügend Basis um diese Planungen zu rechtfertigen. Beispielgebend dafür ist sicher die Verkaufszeit des neuen Wohngebietes Alte Baumschule, in dem ca. 80 Wohneinheiten in ungefähr 2 Jahren an den regionalen Markt verkauft wurden.

Golf-Resort Braunschweig- Mascherode

Lage und Strukturkonzept



Geltungsbereich
M 1:10.000

