

## SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK

### ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEDAUUNGSPLANS „GOLFPLATZ DIEDRICHSHAGEN/ELMENHORST“

B-Plan Nr. 01.Golf.145 – Teilgebiet in Diedrichshagen  
B-Plan Nr. 14 – Teilgebiet in Elmenhorst

## BEGRÜNDUNG

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom 11.10.2006

0 2. NOV. 2006

ausgefertigt am .....



*R. Müller*

.....  
Oberbürgermeister

## **Inhalt:**

1. Ziel und Zweck der Planung der Änderung
2. Auswirkungen der Änderung

Anlage 1: Bisheriges Gestaltungskonzept für den Klubhaus-Bereich

Anlage 2: Lageplan zur Grünfläche 1 mit Funktionsgebäuden in Form eines Drei-Seiten-Hofes und integrierten Stellplatzanlagen – gemäß Bauantrag vom 11.04.2006

## 1. Ziel und Zweck der Änderung

Die gemeinsame Satzung der Hansestadt Rostock und der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen über den Bebauungsplan „Golfplatz Diedrichshagen/Elmenhorst“ ist nach amtlicher Bekanntmachung

B-Plan Nr. 01.Golf.145 – Teilgebiet in Diedrichshagen seit 23.03.2006 und

B-Plan Nr. 14 – Teilgebiet in Elmenhorst seit 14.03.2006 rechtskräftig.

Zur Reduzierung des einmaligen Bauaufwandes und der laufenden Betriebskosten hat der Golfplatz-Projektentwickler eine Änderung des B-Plans beantragt, die die Grundzüge der Planung jedoch nicht berührt. Die 1. Änderung der Satzung berührt die Fläche des Gebietes auf Rostocker Territorium.

Im vereinfachten Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung, Erörterung und von der Auslegung abgesehen. Die berührten Behörden, Betroffenen und die Nachbargemeinde werden beteiligt. Eine Umweltprüfung und der Umweltbericht sind nicht erforderlich. Sie wird auf der Grundlage des § 13 BauGB durchgeführt.

### Im Einzelnen werden folgende Änderungsziele angestrebt:

1. Vereinigung von 3 überbaubaren Grundstücksflächen an einem Standort mit Stellplatzanlage, wobei die Klubhausfläche in etwa beibehalten wird.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bleiben erhalten,

1. 40 x 25 m = 1.000 m<sup>2</sup> Klubhaus
2. 60 x 20 m = 1.200 m<sup>2</sup> Pflegebereich
3. 30 x 8 m = 240 m<sup>2</sup> Abschlaghalle  
2.440 m<sup>2</sup>

jedoch mit bedarfgerechter Neuordnung der 3 Bauflächen (Pflegehof etwas kleiner, Abschlaghalle etwas größer).

Die Gebäudehöhen: Klubhaus 13,0 m Pflegehof/Technikhalle 7,0 m und Abschlaghalle 5,0 m über Gelände werden nicht verändert.

2. Mit der Änderung sind auf der Grünfläche 1 der Planzeichnung zulässig:
  - Klubhausgebäude mit Terrasse, maximal 2 Betriebs-WE
  - Pflegehof mit Maschinenhalle und Werkstatt, Caddyhalle, Müll-Entsorgung und 20 Pkw-Stellplätzen für Beschäftigte
  - Abschlaghalle
  - Stellplatzanlage mit maximal 130 Kfz-Stellplätzen, davon 5 Stellplätze für Behinderte und 5 Bus-Stellplätze.Die Summe der drei überbaubaren Grundstücksflächen beträgt maximal 2.440 m<sup>2</sup> (wie bisher).
3. Die Grünfläche mit der Pflegehofbebauung (ehemals Grünfläche Nr. 2) wird in Grünfläche Kurzplatz geändert.
4. Vergrößerung der Grünfläche Nr. 3 „Driving Range“ von 4,35 ha auf 5,0 ha bei Beibehaltung des 100m-Abstandes zur Wohnbebauung „Am Soll“. Die Abschlaghalle befindet sich künftig auf der Grünfläche Nr. 1.
5. Verlagerung der Wendefläche (private Verkehrsfläche) an das Ende der Stellplatzanlage.
6. Nutzung des Flurstückes 102/2 der Flur 1 Gemarkung Diedrichshagen als „Soden-Garten“ – Grünfläche Nr. 2, statt bisher Nr. 6 Golfplatz. Sinnvoll ist die Nutzung dieser Fläche zur Aufzucht von Rasen, Gehölzen, Sträuchern und Blumen. Der Weg Nr. 5 als privater Weg entfällt, da der Grenzweg 4 als fußläufige Verbindung genutzt werden kann.

## 2. Auswirkungen der Änderung

Die drei Funktionsgebäude

- Klubhaus mit Gaststätte, Terrasse, 2 Betriebswohnungen
- Pflegehof mit Technikhalle, Werkstatt, WC-Anlage
- Abschlaghalle mit Trainerraum

werden um die Wendefläche am Ende der Stichstraße mit Stellplatzanlage gruppiert.

Der Erschließungsaufwand und die Betriebskosten können gegenüber der bisherigen dezentralen Lage der Gebäude erheblich verringert werden, insbesondere durch:

- Reduzierung der Verkehrsflächen und Leitungslängen der Ver- und Entsorgung
- Zusammenlegung von WC-Anlagen und Nebenräumen
- Zusammenlegung von Caddy-Räumen und Technikhalle.

Die Summe der befestigten und teilbefestigten Flächen wird bei der 1. Änderung reduziert, weil die Fahrgassen zwischen den Stellplätzen, die nördlich vom ehemaligen Klubhausstandort ausgewiesen waren, entfallen.

Wichtig ist eine gute Einbindung des „Drei-Seiten-Hofes“ in die Landschaft. Die festgesetzte Allee an der Zufahrt führt zum Gebäudekomplex.

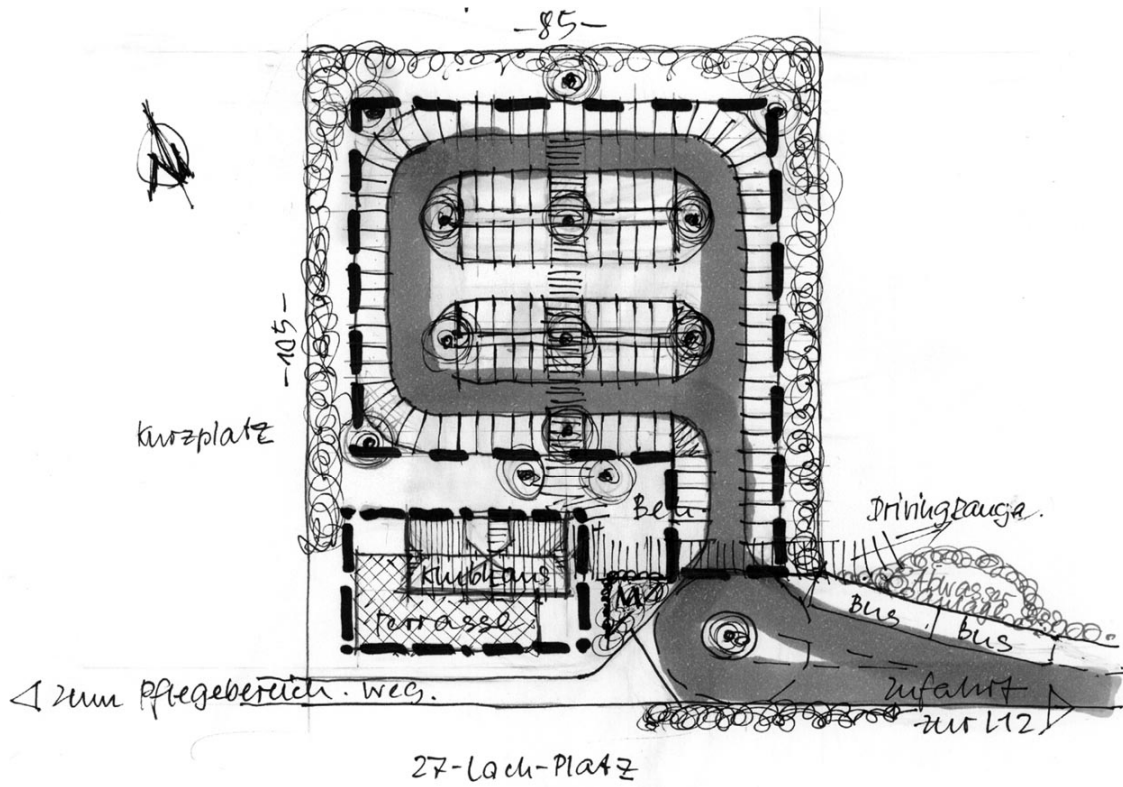
Statt der bisher geplanten massiven Gehölzpflanzungen in U-Form um die Stellplatzanlage nördlich des Klubhauses soll eine lockere Gehölzpflanzung zur Einbindung in die neue Golfplatzlandschaft erfolgen.

Es erfolgt kein zusätzlicher Eingriff in Grund und Boden. Die Grünflächenfestsetzungen mit Pflanzmaßnahmen bleiben erhalten.

Die Änderungen finden auf dem Rostocker Teilgebiet des Bebauungsplanes statt. Die Flächen des B-Plangebietes auf Elmenhorster Territorium bleiben unberührt.

**Anlage 1: Bisheriges Gestaltungskonzept für den Klubhaus-Bereich**

Golfplatz Diedrichshagen/Elmenhorst  
Klubhausbereich – Lageplan M. 1: 1.000  
Gestaltungskonzept



max 130 PKW-Plätze  
davon 5 Betr.-Plätze  
max. 5 Busplätze

**Anlage 2: Lageplan zur Grünfläche 1 mit Funktionsgebäuden in Form eines Drei-Seiten-Hofes und integrierten Stellplatzanlagen – gemäß Bauantrag vom 11.04.2006**

