

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Umdruck 20/7557

Präsentation zum Thema Bauen und Wohnen;
Aufstellungsbeschluss Topgolfanlage

in der öffentlichen Sitzung des Petitionsausschusses am 6. Oktober 2026

Eingereicht von Frau Dr. Antras

„Neubewertung der geplanten Topgolfanlage in Halstenbek aufgrund von Lärm- und Umweltrisiken.“



RÜCKHALT IN DER BEVÖLKERUNG

2.846

Mitzeichnungen

davon 1657 aus Halstenbek

→ Entspricht 24,07% der Wähler:innen der letzten Kommunalwahl in Halstenbek

Die BI



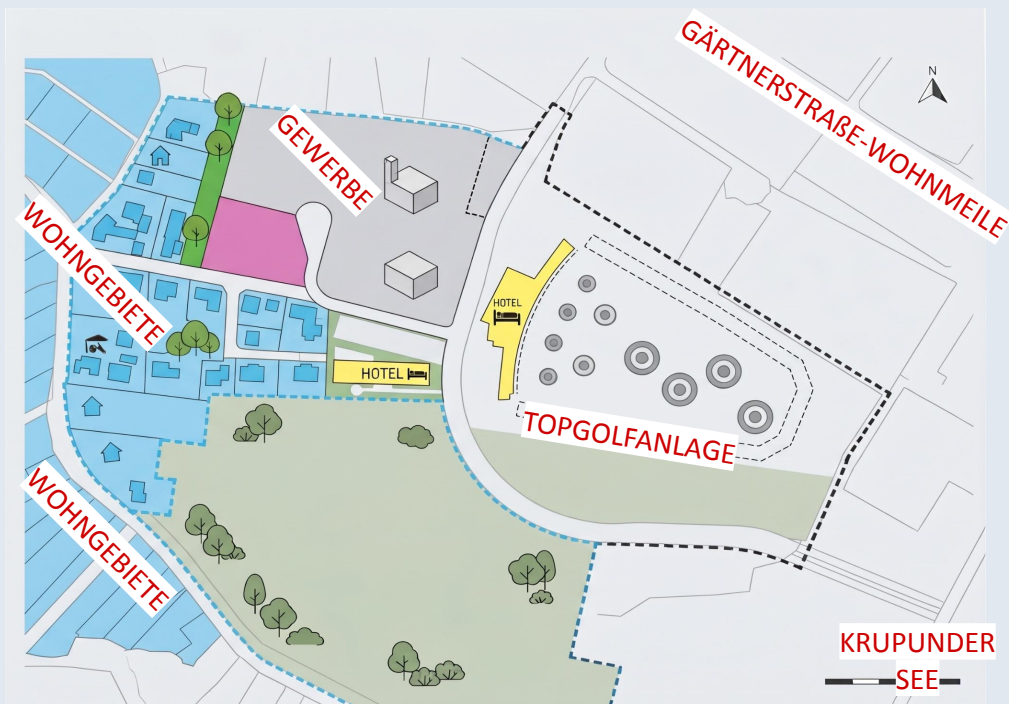
130 Mitglieder



Projektvorstellung



Umwandlung von Brachland in **Gewerbegebiet mit Sondernutzungsrecht Unterhaltung**



Das Konzept

Entwickler

Greenreb als Topgolf-Franchise-Lizenznehmer
(Konzept aus den USA)

Anlage

102 beheizte Bays auf drei Etagen

Infrastruktur

Hotel, Restaurants, Außengastronomie, Bars,
Eventräume & -terrassen, Special-Events mit DJs

Betrieb

Ganzjährige Öffnung bis in die Nacht
(2 Uhr am Wochenende)



Bild: Aufgenommen 07.03.2026



Bedenken der Anwohner

Lärm & Licht

Erhebliche Immissionen weit über die Grevefläche hinaus

Natur- und Klimaschutz

Energieverbrauch, Klimawandel, Artenvielfalt

Ortscharakter

Negative sozioökonomische Folgen

Infrastruktur

Überlastung des Verkehrsnetzes

Nachhaltigkeit

Infrastrukturfolgekosten

Wirtschaft

Tatsächlich anfallende Steuern

Die Auswirkungen sind absolut nicht mit denen eines herkömmlichen Sportplatzes zu vergleichen.



Petition vs. kommunale Planungshoheit

Bauleitplanung ist grundsätzlich Aufgabe der Gemeinde, **ABER**

geplante Topgolf-Anlage

ist kein gewöhnliches Bauvorhaben

Landesplanung Schleswig-Holstein

kommunale Bauleitplanung muss an
übergeordneten Ziele der
Raumordnung angepasst werden

Licht- und Lärmemissionen

Grevefläche 300 Meter von bestehenden Wohngebieten entfernt

Schallpegel

100 dB: Gemessen an Abschlagplätzen

60 dB: In 300m entfernten Wohngebieten

Lärmqualität

Tieffrequenz: Wechselnde Bässe

Nutzung: Nächtlicher Besucherbetrieb

Lichtglocken

Light Domes: Kilometerweit sichtbar

Quellen: Spielflächen, Screens, Fassaden

Land Schleswig Holstein

Alle Gemeinden, die von den Auswirkungen berührt werden könnten, müssen berücksichtigt werden.

Entscheidend dafür: Die Reichweite der Emissionen

Ab welcher Reichweite von Immissionen sieht die Landesregierung einen Sachverhalt als überörtlich an? Gibt es hierfür fachliche oder rechtliche Kriterien?



Energie

Kein kleiner Gewerbebetrieb – Großkomplex mit enormem Energiebedarf

Ganzjähriger Betrieb

Durchgehende Nutzung und voller Betrieb über 365 Tage im Jahr ohne saisonale Pausen

Beheizte Außenbereiche

Hoher permanenter Wärmebedarf für die Beheizung von Open-Air-Abschlagplätzen und Gästebereichen

Umfangreiche Beleuchtung

Starker Stromverbrauch durch flächendeckende Flutlichtanlagen, Großbildschirme und Fassadenbeleuchtung

Klimaziel SH

**Bis 2040
netto-treibhausgasneutral
zu werden**

Je größer ein Projekt ist, desto weniger darf seine Klimawirkung isoliert betrachtet werden.

Welche Energieverbräuche und Treibhausgasemissionen werden für das konkrete Vorhaben angesetzt?



Natur- und Klimaschutz

Unmittelbare Nähe zum Krupunder See

Wertvoller Landschaftsraum
überörtliches Naherholungsgebiet

Folgen des Klimawandels

Regenwasserrückhaltung & Schutz vor lokalen
Überflutungen sowie Erhalt der natürlichen
Bodenfunktionen

Grevefläche: Wasserschutzgebiet Zone III

Klimaziel SH

**Bis 2040 netto-treibhausgasneutral
zu werden**

Je größer ein Projekt ist, desto weniger
darf seine Klimawirkung isoliert
betrachtet werden.

Daher fragen wir: Ist die konkrete Energie- und Klimabilanz dieses Projekts mit den formulierten Klimazielen überhaupt vereinbar?

Nachhaltigkeit

Grevefläche

Ein großes, zusammenhängendes Areal im Gemeindegebiet

Die Landesregierung

fordert sparsameren Umgang mit neuen Siedlungs- und Verkehrsflächen
verweist explizit auf die Infrastrukturfolgekosten

Welchen langfristigen kommunalen Nutzen erzeugt dieses Grundstück im Verhältnis zu seinem Flächenverbrauch, seinem Infrastrukturbedarf und den möglichen Folgekosten?

Ist eine 20.000 bis 30.000 qm große Freizeitanlage die langfristig sinnvollste Nutzung für diese Fläche?

Wie flexibel wäre das Areal nutzbar, falls das heutige Geschäftsmodell in 15 oder 20 Jahren nicht mehr funktioniert?



Stadtbild

Änderung des Ortscharakters

52 Meter hohe Fangnetze

Doppelt so hoch wie der Halstenbeker Kirchturm

Veränderung der sozialen Struktur

Studien des Umweltbundesamts & RKI

Orte mit hoher Lärm- und Freizeitbelastung verlieren oft für Familien und einkommensstärkere Haushalte an Attraktivität

Ziele und Grundsätze der Raumordnung SH

nachhaltige Raumentwicklung
wirtschaftliche, soziale und
ökologische Aspekte im Einklang
miteinander

Zu prüfen wäre dabei die städtebauliche und Gesamtwirkung des Vorhabens.

Wie lässt sich das Bauvorhaben mit den Zielen und Grundsätzen der überörtlichen Raumordnung vereinbaren?



Verkehr

Topgolf

überregionales Entertainment-Konzept,
in Oberhausen wurden im Jahr 2024 rund 528.000
Besucher:innen ausgewiesen

Überregionale Verkehrslast

- Zufahrtsstraßen nach Halstenbek
- Verkehrsknotenpunkte in der Umgebung
- A23 und A7 sowie deren Anschlussstellen
- Hamburger Straßennetz und benachbarte Kommunen

Der Landesentwicklungsplan verlangt

bei **überregional**
bedeutsamen Standorten
ausdrücklich großräumige
Abstimmungen

Wir halten es für absolut unzureichend, den Verkehr ausschließlich innerhalb der Gemeindegrenzen zu betrachten.

Wirtschaft

Geschäftsmodell Greenrebs

Investmentstruktur mit attraktiven Renditen für Investoren

Firmenstruktur in Oberhausen

Greenreb D. GmbH →
Betreiber-gesellschaft

TG Oberhausen Property
Company GmbH → Immobilien-
eigentümerin

Risiken

kaum lokale Steuern durch
Gewinnverschiebung

Gemeinde nimmt Geld in
die Hand für unsicheres
Geschäftsmodell

Das Land SH

im Rahmen
der kommunalen
Bauleitplanung
wirtschaftliche,
soziale und
ökologische
Belange abwägen

Wir erwarten nicht, dass das Land die kommunale Steuerpolitik übernimmt.

Unsere Bitte: Bei landesplanerischer Bewertung nicht von erheblichen wirtschaftlichen Vorteilen auszugehen, solange deren konkrete Grundlage nicht absolut transparent und nachvollziehbar dargelegt ist.



Fazit

Eine Topgolf-Anlage: **kein gewöhnliches** Gewerbeprojekt, sondern ein **hochdimensioniertes Entertainmentprojekt**

Wir fordern **Transparenz**, damit eine **Gemeinde** bei einem Vorhaben dieser Größenordnung **alle Risiken** lückenlos **kennt**.

Wir bitten Sie darum zu prüfen, ob die **gravierenden überörtlichen Auswirkungen** dieses Vorhabens vollständig erfasst und mit den Raumordnungs- und Klimazielen des Landes in Einklang gebracht werden können.



Wir respektieren die **kommunale Planungshoheit.**

ABER

die exakte Beurteilung einer so **hochkomplexen Anlage** kann man von der Lokalpolitik nicht erwarten.

DAHER

appellieren wir an **das Land**, seine **überörtliche Verantwortung** in diesem Fall wahrzunehmen.



Zusammenfassung

FOLGEN

ZIELE UND GESETZE AUF LANDESEBENE

Emissionen

§ 2 Absatz 2 Satz 1 Baugesetzbuch (interkommunales Abstimmungsgebot)

Energie, Natur und Klimaschutz

Klimaziel bis 2040 netto-treibhausgasneutral zu werden

Nachhaltigkeit

Landesentwicklungsplan: nachhaltige Flächennutzung
Sicherung der sozialen Infrastrukturen, Schutz der natürlichen Ressourcen

Stadtbild

Landesentwicklungsplan: Räume nachhaltig und ausgewogen entwickeln

Verkehr

Landesentwicklungsplan: fordert großräumige Abstimmung

Wirtschaft

§ 1 Abs. 2 Raumordnungsgesetz
Abwägung der „wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Belange“



Backup-Folien

Halstenbek - ein ruhiger Wohnort

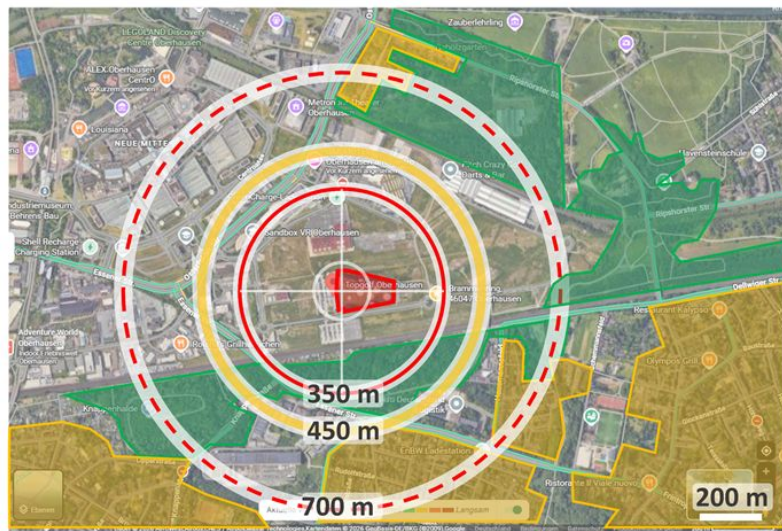
YouTube-Video der BI: <https://youtu.be/JekN8WP8wjc?si=vaXTIEMCbBqt9Z6B>

Topgolf in Oberhausen und Halstenbek im Vergleich.
Hervorgehoben: Wohnbebauung sichtbar auf Google Maps (gelb).

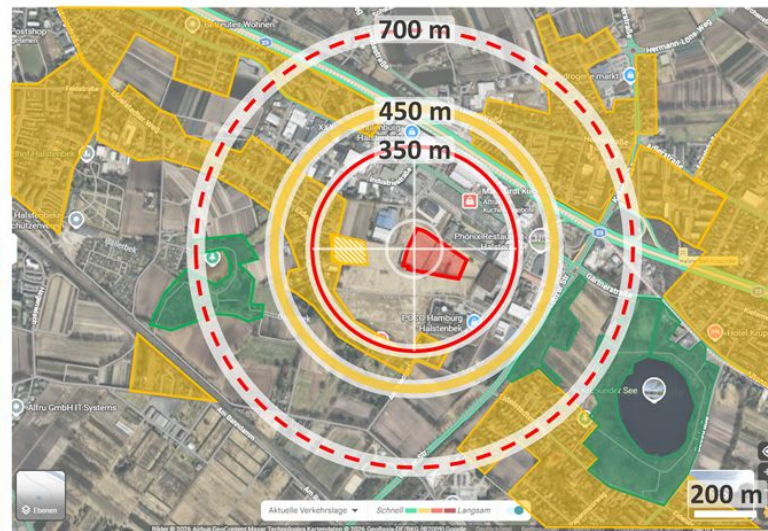
Wohnbebauung

Baumbestand

Oberhausen



Halstenbek



Oberhausen - Beobachtungen

YouTube-Video der BI: <https://youtu.be/JekN8WP8wjc?si=vaXTIEMCbBqt9Z6B>

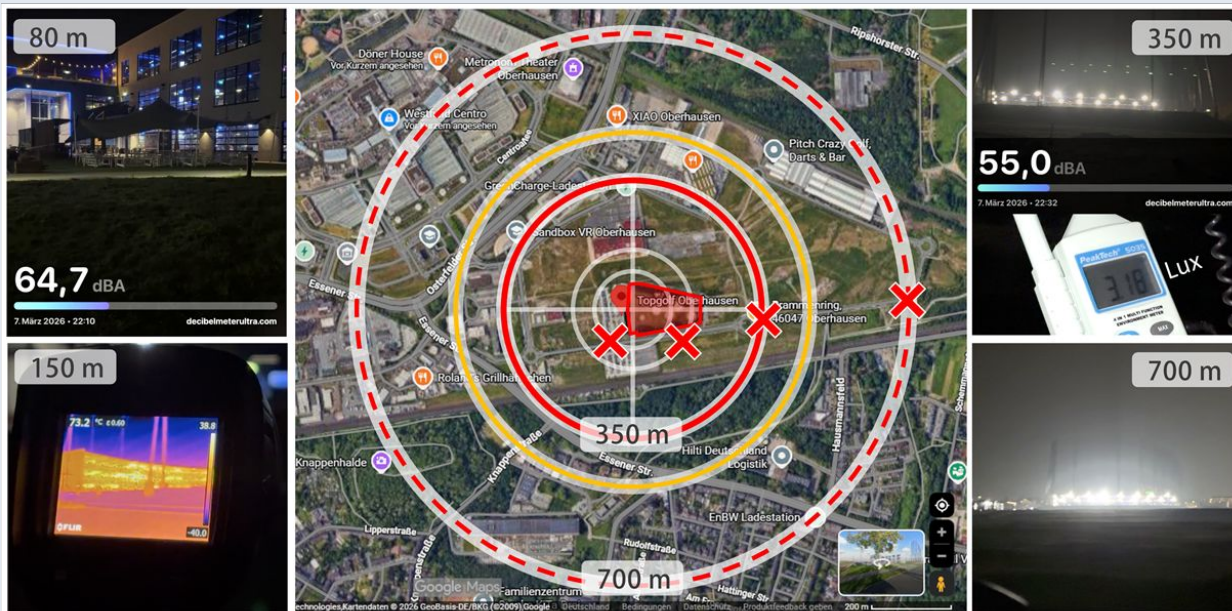


Bild Mitte: Google Maps abgerufen 10.03.2026; Bilder außen: Fotos privat März 2026

Immissionsschutz

Immissionsorte außerhalb von Gebäuden	Tageszeit	Schall (*)	Mittlere Beleuchtungsstärke (**)	Messung in Oberhausen
In Industriegebieten	Tags (06:00 – 22:00)	70 dB(A)	15 lx	
	Nachts (22:00 – 06:00)	70 dB(A)	5 lx	
In Gewerbegebieten	Tags (06:00 – 22:00)	65 dB(A)	15 lx	65 dB (80 m) und 3.2 lx (350 m) nach 22:00
	Nachts (22:00 – 06:00)	50 dB(A)	5 lx	
In urbanen Gebieten	Tags (06:00 – 22:00)	63 dB(A)	-	
	Nachts (22:00 – 06:00)	45 dB(A)	-	
In Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten	Tags (06:00 – 22:00)	60 dB(A)	5 lx	55 dB und 3.2 lx (350 m) nach 22:00
	Nachts (22:00 – 06:00)	45 dB(A)	1 lx	
In allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten	Tags (06:00 – 22:00)	55 dB(A)	3 lx	55 dB und 3.2 lx (350 m) nach 22:00
	Nachts (22:00 – 06:00)	40 dB(A)	1 lx	
In reinen Wohngebieten	Tags (06:00 – 22:00)	50 dB(A)	3 lx	
	Nachts (22:00 – 06:00)	35 dB(A)	1 lx	

(*) https://www.verwaltungsvorschriften-im-internet.de/bsvvwbund_26081998_IG19980826.htm

(**) https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/lichtinweise-2015-11-03mit-formelkorrektur_aus_03_2018_1520588339.pdf

Immissionsschutz

Art der Äußerung	Schalleistungspegel je sich äußernder Person*
Sprechen normal	65 dB(A)
Sprechen gehoben	70 dB(A)
Sprechen sehr laut	75 dB(A)
Rufen Jubeln normal	80 dB(A)
Rufen & Jubeln laut	90 dB(A)

**Quelle: VDI 3770:2012-09, Tabelle 1.*



Immissionsschutz

Betriebszustand	je aktivem Gast	2 aktive Gäste in eigener Bay	Gespräche inkl. Nachbarbays	Musik z.B. +2 dB	Gesamt Gäste + Musik
Sprechen gehoben	70 dB(A)	73,0 dB(A)	≈ 75,0 dB(A)	≈ 77,0 dB(A)	≈ 79,1 dB(A)
Sprechen sehr laut	75 dB(A)	78,0 dB(A)	≈ 80,0 dB(A)	≈ 82,0 dB(A)	≈ 84,1 dB(A)
Rufen / Jubeln	80 dB(A)	83,0 dB(A)	≈ 85,0 dB(A)	≈ 87,0 dB(A)	≈ 89,1 dB(A)
Lautes Rufen / starkes Jubeln	90 dB(A)	93,0 dB(A)	≈ 95,0 dB(A)	≈ 97,0 dB(A)	≈ 99,1 dB(A)

Hieraus folgt, dass Gäste- und Musikpegel gemeinsam als Betriebszustand betrachtet werden müssen.

Diese Erkenntnis folgt aus den Aussagen von Topgolf selbst: „Dann gibt es wiederum Special-Events, wo Studenten am Donnerstag kommen, wo man die Beschallungsanlage – nicht an die Grenze bringt – aber in einem höheren Schalldrucklevel fährt, weil die Leute einfach anders abgeholt werden müssen.“ **Zitat Alex Hauschka – Key Account Manager Topgolf Wien**

Quelle zum Vergleich Allen/Texas und Roseville: Bollard Acoustical Consultants (2014), Environmental Noise Assessment – Topgolf Project, Roseville, CA, insbesondere Figure 6 sowie S. 10–16

Fledermäuse

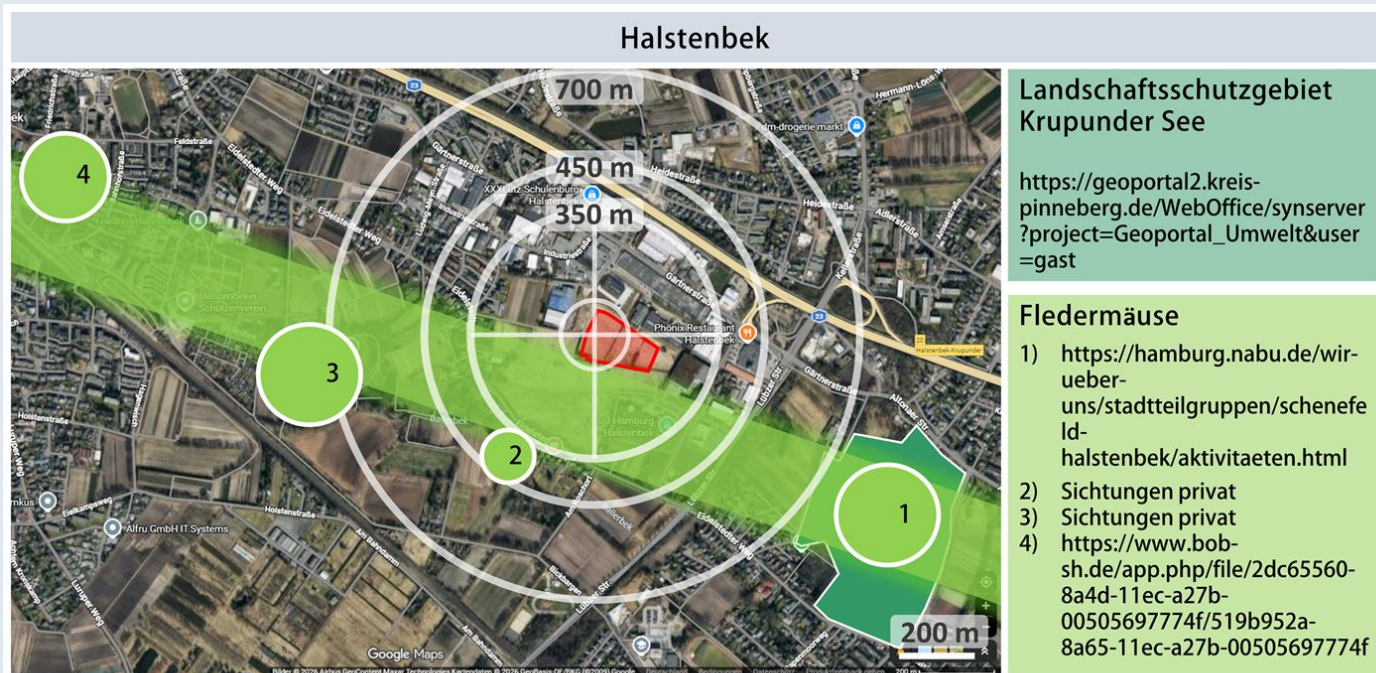


Bild: Google Maps abgerufen 09.03.2026

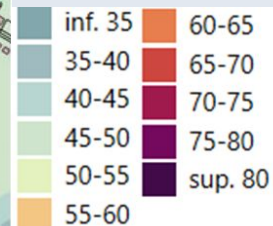
In Halstenbek und insbesondere im Landschaftsschutzgebiet am Krupunder See kommen mehrere Fledermausarten vor, die die Gewässer- und Waldbereiche als Jagd- und Flugkorridore nutzen. Das Gebiet stellt damit einen ökologisch wichtigen Lebensraum dar.

Noise Modelling dB-A gewichtet

Ohne Beugung: 15°C, 60 % Humidity, LAeq



Mit Beugung: 15°C, 60 % Humidity, LAeq

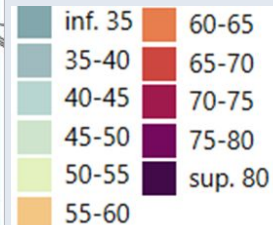


Noise Modelling dB-A gewichtet

Inkl. Bodendaten: 15°C, 60 % Humidity, LAeq

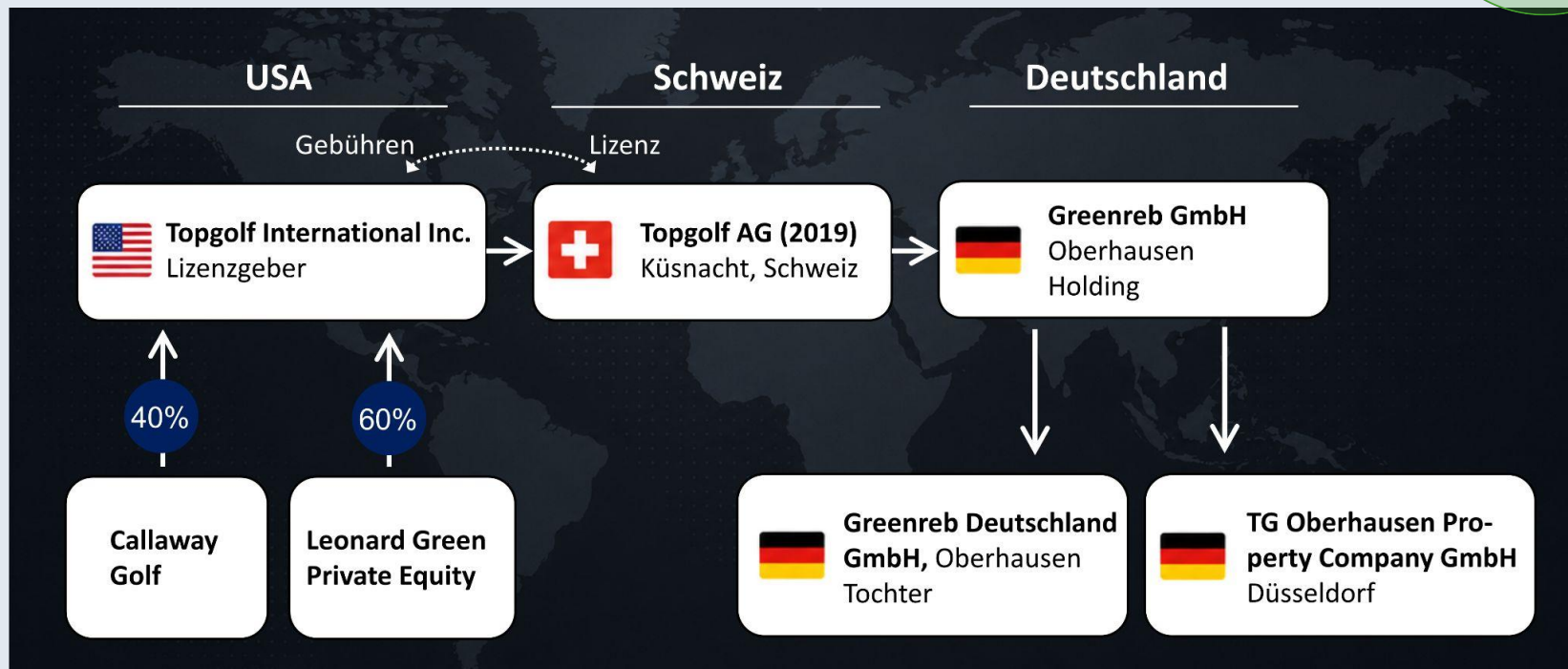


Inkl. Bodendaten: -2°C, 35 % Humidity, LAeq



Was steckt hinter “Topgolf”?

YouTube-Video der BI: https://youtu.be/ERZ2oxitgLo?si=wb_06ndQzqWhAvdv



Bilanz Oberhausen

YouTube-Video der BI: https://youtu.be/ERZ2oxitgLo?si=wb_06ndQzqWhAvdv

Wie sieht es vor Ort aus?
Die Bilanz Oberhausen 2023 und 2024

Ertrag pro Besucher ca 55 cents.

Kennzahl	2023	2024
Umsatz	20,74 Mio. €	20,54 Mio. €
Jahresüberschuss	476.249 €	290.359 €
Steuern vom Einkommen/Ertrag	4.125 €	2.063 €
Verlustvortrag	5,91 Mio. €	5,43 Mio. €
Beschäftigte Ø	272	239
Löhne/Gehälter	7,18 Mio. €	6,84 Mio. €
Sozialabgaben	1,40 Mio. €	1,40 Mio. €
Lohn/Gehalt je Beschäftigten	ca. 26.400 €	ca. 28.600 €
Sozialabgaben je Beschäftigten	ca. 5.100 €	ca. 5.800 €
Personalaufwand gesamt je Beschäftigten	ca. 31.600 €	ca. 34.500 €

Ohne Personal-
abbau: - 50 T€

28 T€ /
Mitarbeiter

- 340 T€

Bilanz Oberhausen

YouTube-Video der BI: https://youtu.be/ERZ2oxitgLo?si=wb_06ndQzqWhAvdv

