

Vorlage zum öffentlichen Teil der Sitzung	am	TOP
des Stadtentwicklungsausschusses	12. Juni 2014	7
des Haupt- und Finanzausschusses		
der Stadtvertretung		

- Personalrat: nein
- Gleichstellungsbeauftragte: nein
- Schwerbehindertenbeauftragte/r: nein
- Kriminalpräventiver Rat: nein
- Seniorenbeirat: nein

Einleitung des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 (Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade)

A) SACHVERHALT

Die Beach Motel HH GmbH & Co.KG, St. Peter-Ording, beabsichtigt, auf den Grundstücken östlich und westlich der Seebrückenpromenade zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade zwei Hotels, diverse Ferienwohnungen in mehreren Apartmentgebäuden und zwei Gebäude mit Shops und Ferienwohnungen zu errichten.

- Neubebauung der westlich der Seebrückenpromenade und nördlich des Graswarderweges liegenden Flächen mit einem Hotel in der Wertigkeit 4 Sterne einschließlich der dazugehörigen Einrichtungen, diverse Ferienwohnungen in mehreren Apartmentgebäuden unter Hotelvertrieb sowie einem Gebäude mit Shops und Ferienwohnungen (Weiterverkauf an Dritte !) unter Hotelvertrieb.
- Neubebauung der östlich der Seebrückenpromenade und nördlich des Graswarderweges liegenden Fläche mit einem Hotel in der Wertigkeit 3 Sterne einschließlich der dazugehörenden Einrichtungen, separaten „Bulli-Stellplätzen“ für Surfervans integriert in den Hotelvertrieb sowie einem Gebäude mit Shop und Ferienwohnungen (Weiterverkauf an Dritte !) unter Hotelvertrieb.

Die Beach Motel HH GmbH & Co.KG, St. Peter-Ording, beantragt hierfür die Einleitung des Bauleitplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

B) STELLUNGNAHME

Für die Realisierung dieser Vorhaben ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Zur Sicherstellung der Durchführung soll die Zulässigkeit der Vorhaben durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB bestimmt werden.

Einzelheiten hinsichtlich der beabsichtigten Planungen (Aussehen, Anzahl und Ausprägung der Hotels, diverser Appartementshäuser mit Ferienwohnungen sowie Shops und „Bulli-Parkplatz) sind der Verwaltung nicht bekannt und wurden bisher weder öffentlich noch nicht öffentlich vorgestellt.

Die Verwaltung weist an dieser Stelle darauf hin, dass die anliegende vorläufige Projektbeschreibung seitens der Planverfasser erst am Tag vor Ablauf der Einladungsfrist übersandt wurde und eine Prüfung der Unterlagen sowie eine verwaltungsseitige Stellungnahme hierzu nicht mehr erfolgen konnte!

Die beabsichtigte Planung entwickelt sich aus den Darstellungen der rechtswirksamen 27. Änderung des Flächennutzungsplanes. Ein Lageplan mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 sowie eine - nach Auffassung der Verwaltung unzureichende - vorläufige Projektbeschreibung zu den Vorhaben sind dieser Vorlage zur Kenntnis beigefügt.

C) FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Keine. Mit dem Antragsteller wird eine Vereinbarung geschlossen, wonach sich dieser zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB verpflichtet.

Auf den Beschluss der Stadtvertretung vom 20. März 2014 zu TOP 12:

Neubau eines Regenwassersammlers in der Straße am Graswarder und an der letzten Erschließungsstraße des Wohngebietes der Primus Marina Resort GmbH

1. Dem Bau eines neuen Regenwassersammlers wird zugestimmt.
2. Die Kosten für die Erschließungsmaßnahme Niederschlagswasserbeseitigung werden durch die Stadt Heiligenhafen finanziert.
3. **Es wird erwartet, dass diese Erschließungskosten in voller Höhe durch den Grundstückskäufer übernommen und erstattet werden.**

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 19
Nein-Stimmen: 0
Stimmenthaltungen: 0

wird gesondert hingewiesen.

D) BESCHLUSSVORSCHLAG

*(soweit die Stadtvertretung hinsichtlich der Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 **bewusst** auf eine dezidierte Darstellung und öffentliche Vorstellung (u.a. §§ 16 a ff. GO) des Vorhabens sowie Prüfung durch die Verwaltung verzichtet, wird folgender Beschlusstext vorgeschlagen:)*

1. Für das Gebiet zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade wird das Bebauungsplanverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB eingeleitet.
2. Mit der Erarbeitung des Planentwurfs ist ein Planungsbüro im Einvernehmen mit der Stadt zu beauftragen.
3. Mit dem Vorhabenträger ist eine Vereinbarung gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu schließen, die die Stadt kostenfrei hält.
4. Die öffentliche Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird durch eine 14tägige Auslegung im Fachdienst Bauverwaltung durchgeführt.

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind entsprechend § 3 Abs. 1 (2) BauGB zu unterrichten und zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern.

6. Der Einleitungsbeschluss ist ortsüblich bekanntzumachen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)



Bürgermeister

Sachbearbeiterin / Sachbearbeiter	
Amtsleiterin / Amtsleiter	
Büroleitender Beamter	

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Ausschussmitglieder/Stadtvertreter/innen:

Anwesend:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmenthaltungen:

Bemerkung:

Aufgrund des § 22 GO waren keine/folgende Ausschussmitglieder/Stadtvertreter/innen von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend.



28.05.2014

Beach Motel HH GmbH & Co. KG | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 für den
„Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ |
Vorläufige Projektbeschreibung

1. Vorläufige Projektbeschreibung

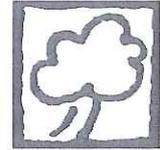
1.1 Vorbemerkung

Im Rahmen des Masterplans Marina-Resort Heiligenhafen wurde die städtebauliche und touristische Konzeption für die Entwicklung des Seebrücken- und Jachthafenumfeldes der Stadt Heiligenhafen konzipiert und in der vorbereitenden Bauleitplanung des Flächennutzungsplans mit der 27. Änderung verankert. Folgende Nutzungen und Bebauungen sollen durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ planungsrechtlich ermöglicht werden:

- Die Neubebauung der westlich der Seebrückenpromenade und nördlich des Graswarderweges liegenden Fläche mit einem Hotel in der Wertigkeit 4 Sterne einschließlich der dazugehörigen Einrichtungen, Ferienwohnungen in Apartmentgebäuden unter Hotelvertrieb sowie einem Gebäude mit Shops und Ferienwohnungen unter Hotelvertrieb.
- Die Neubebauung der östlich der Seebrückenpromenade und nördlich des Graswarderweges liegenden Fläche mit einem Hotel in der Wertigkeit 3 Sterne einschließlich der dazugehörigen Einrichtungen, separaten „Bulli-Parkplätzen“ für Surfervans integriert in den Hotelbetrieb sowie einem Gebäude mit Shop und Ferienwohnungen unter Hotelvertrieb.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3 wird aus der 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Heiligenhafen entwickelt. Die darin vorgegebenen Zahlen für Hotelzimmer, Wohneinheiten für Ferienwohnungen und Bettenkapazitäten wie auch weitere Vorgaben sollen beachtet werden.

Träger des Bauleitplanverfahrens ist die Gemeinde Heiligenhafen. Vorhabensträger ist die Beach Motel HH GmbH & Co. KG.



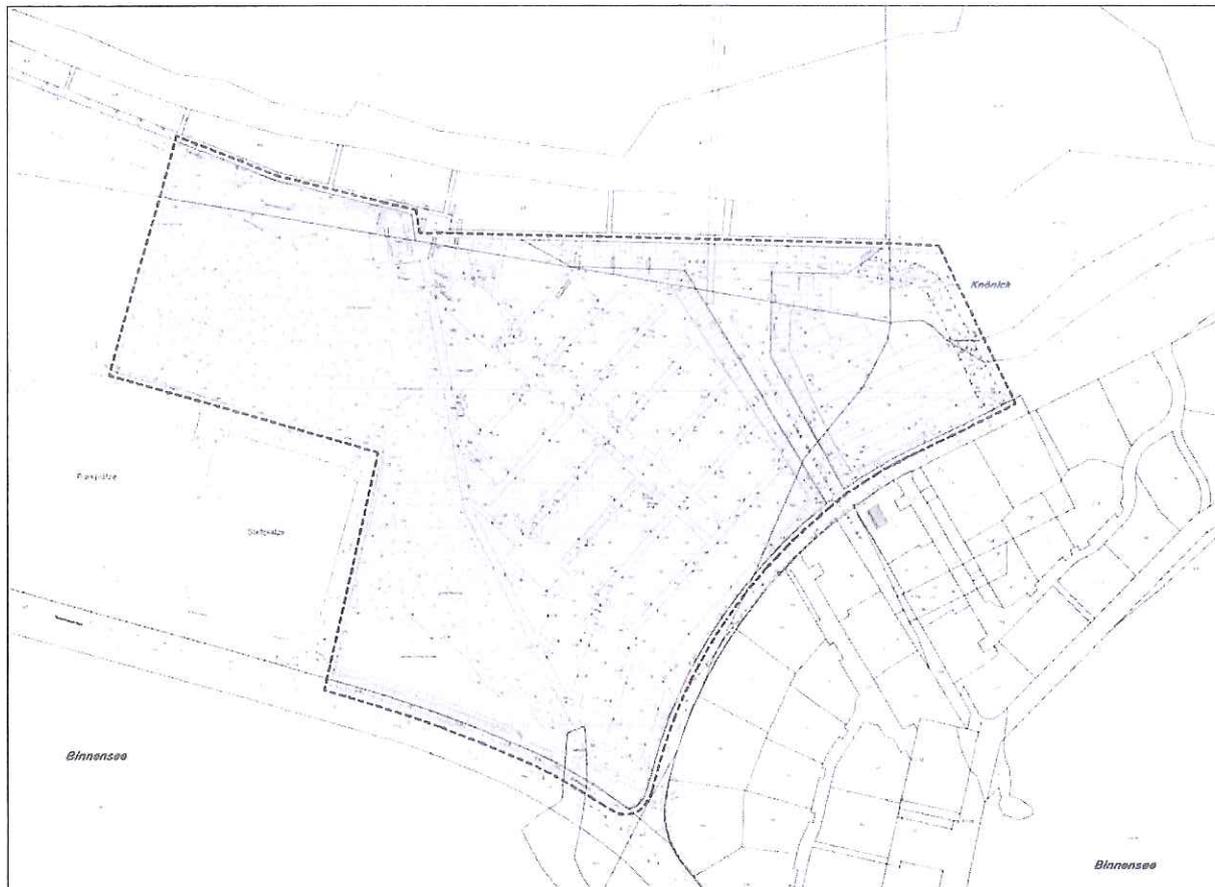
Beach Motel HH GmbH & Co. KG | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 für den
„Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ |
Vorläufige Projektbeschreibung

28.05.2014

1.2 Plangebiet

Das Plangebiet beinhaltet den in der nachfolgenden Abbildung abgegrenzten Bereich und ist ca. 5,07 ha groß. Es umfasst beide Hotelgrundstücke sowie die dazwischen verlaufende Seebrückenpromenade.

Abbildung 1: Plangebiet



1.3 Städtebauliches Konzept

Die folgende Abbildung zeigt den Lageplan der mit der Hochbauplanung beauftragten Architekturwerkstatt Thomas Ladehoff (Stand 18.05.2014).

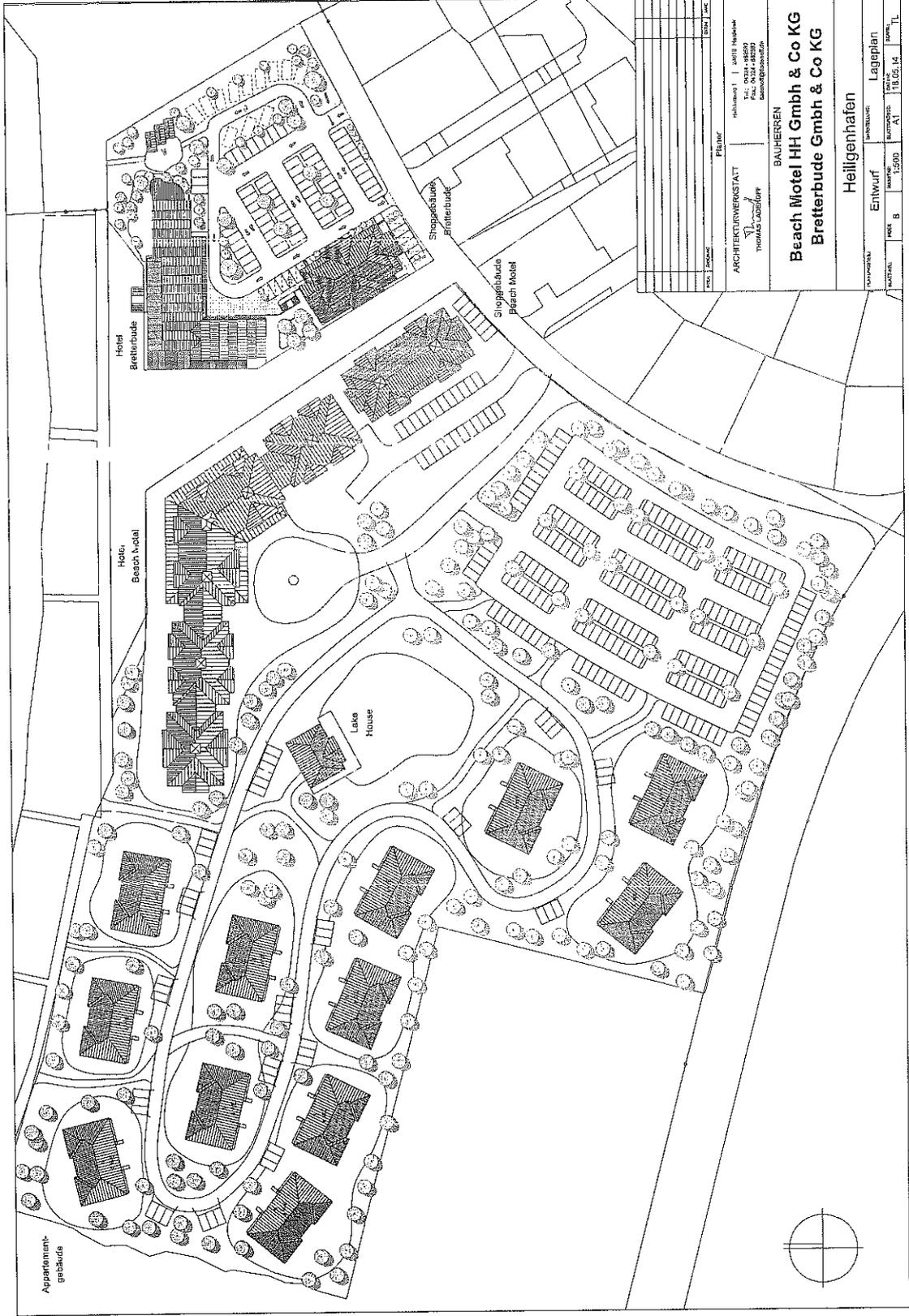
Die beiden Hotels bilden östlich und westlich des Seebrückenvorplatzes neue Raumkanten zur Ostsee. Entlang der Seebrückenpromenade wird die begleitende Bebauung vom Jachthafen her kommend fortgesetzt. Die Apartmenthäuser des Beach Motels verteilen sich in lockerer Stellung auf dem westlichen Grundstück.

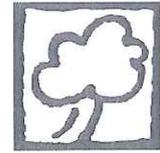


28.05.2014

SEEBAUER | WEBERS UND PARTNER GBR

Beach Motel HH GmbH & Co. KG | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwerderstraße, Gra:warderweg und Strandpromenade“ | Vorläufige Projektbeschreibung





28.05.2014

Beach Motel HH GmbH & Co. KG | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 für den
„Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ |
Vorläufige Projektbeschreibung

1.3.1 Eckdaten der Hotelprojekte

Die Beach Motel HH GmbH & Co. KG aus St. Peter-Ording beabsichtigt, auf den Grundstücken östlich und westlich der Seebrückenpromenade zwischen dem Graswarderweg und der Strandpromenade zwei Hotels zu errichten.

Teilbereich Beach Motel

Westlich der Seebrückenpromenade soll das „Beach Motel Heiligenhafen“ entstehen, ein 3-4 Sterne Designhotel mit

- 115 Zimmern (250 Betten),
- Restaurant (200 Innensitzplätze/ 100 Außensitzplätze),
- Beach-Lounge mit Bar (90 Plätze),
- 5 Multifunktionsräumen für Tagungen, Veranstaltungen, Events,
- Wellness und Spa Bereich mit 3 Saunen und einem Pool,
- 1 Mitarbeiter- bzw. Betreiberwohnung,
- Shopflächen integriert im Hotelbereich mit ca. 130 qm BGF im EG, davon ca. 80 qm Verkaufsfläche (netto), die unter Hotelregie vermietet werden,
- 12 freistehenden Apartmentgebäuden mit 54 Ferienwohnungen unter Hotelvertrieb (216 Betten) und
- einem Lake House für Tagungen, Veranstaltungen, Events.

Weiterhin soll westlich der Seebrückenpromenade ein Shopgebäude entstehen mit

- bis zu 3 Shops mit ca. 580 qm BGF im EG, davon ca. 380 qm Verkaufsfläche (netto), die unter Hotelregie verbleiben und vermietet werden und
- 12 Ferienwohnungen unter Hotelvertrieb (48 Betten) im 1. und 2. OG.

Zu den Planungen werden die jeweils erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück untergebracht.

Teilbereich Bretterbude

Östlich der Seebrückenpromenade soll das Hotel „Bretterbude“ Heiligenhafen entstehen, ein Lifestyle-Hotel mit

- 82 Zimmern (182 Betten),
- Restaurant (150 Innensitzplätze/ 80 Außensitzplätze),
- Wohnzimmer (50 Plätze),
- Bar (35 Innensitzplätze/ 30 Außensitzplätze),
- 2 Multifunktionsräumen für Tagungen, Veranstaltungen, Events,
- Wellness und Spa Bereich mit 2 Saunen,
- den erforderlichen Stellplätzen sowie
- bis zu 20 separaten „Bulli-Parkplätzen“ für Surfervans integriert in den Hotelbetrieb.

In einem gesonderten Gebäude/Grundstück östlich der Seebrückenpromenade, welches der Vorhabenträger weiterverkaufen möchte, sollen

- ein Shop mit ca. 310 qm BGF im EG, davon ca. 230 qm Verkaufsfläche (netto) sowie
- 4 Ferienwohnungen unter Hotelvertrieb (16 Betten) im 1. und 2. OG entstehen.

Auch zu diesen Planungen werden die jeweils erforderlichen Stellplätze auf den Grundstücken untergebracht.



28.05.2014

Beach Motel HH GmbH & Co. KG | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 für den
„Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ |
Vorläufige Projektbeschreibung

1.3.2 Geplante Bautypologie und Gestaltelemente

Die Architektur der geplanten Bebauung ist angelehnt an Strandhausarchitektur mit Fassaden in Holzoptik. Durch vorgesetzte Balkonanlagen werden die Gebäude mit Vor- und Rücksprüngen gegliedert.

Als Hauptdachformen sind Walm-, Mansard- und Satteldächer vorgesehen, wobei die Balkonanlagen Satteldach- oder Walmdachgauben erhalten sollen und teilweise sogenannte Dachhutzen mit Walm-, Zelt- oder Satteldach die haustechnischen Aufbauten überdecken sollen.

In den großzügigen Freianlagen des „Beach Motels Heiligenhafen“ soll die Entwicklung einer Dünen-topografie und -bepflanzung den Bezug zum Strandumfeld herstellen.

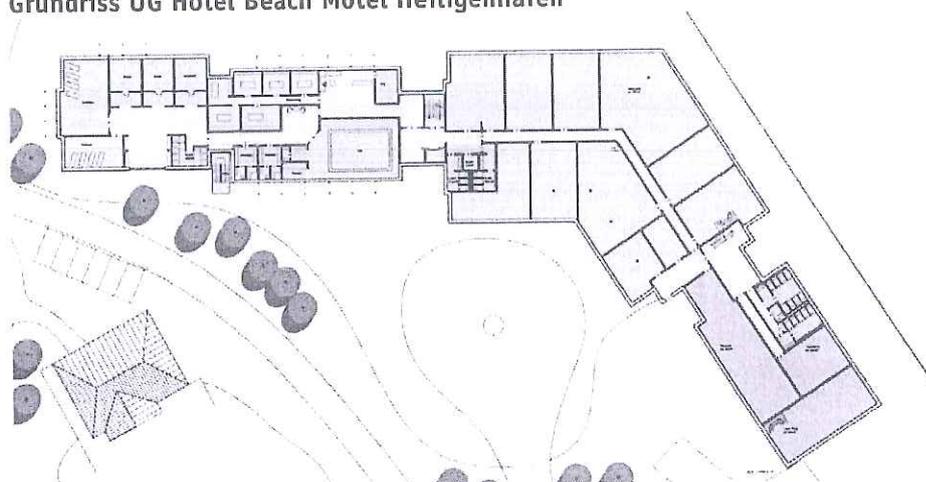
1.3.3 Ansichten, Schnitte und Grundrisse der geplanten Bebauung

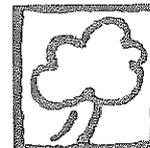
Die folgenden Abbildungen der Architekturwerkstatt Thomas Ladehoff verdeutlichen mit Ansichten, Schnitten und Grundrissen die geplante Bebauung.

Schnitt und Ansicht Hotel Beach Motel Heiligenhafen



Grundriss UG Hotel Beach Motel Heiligenhafen

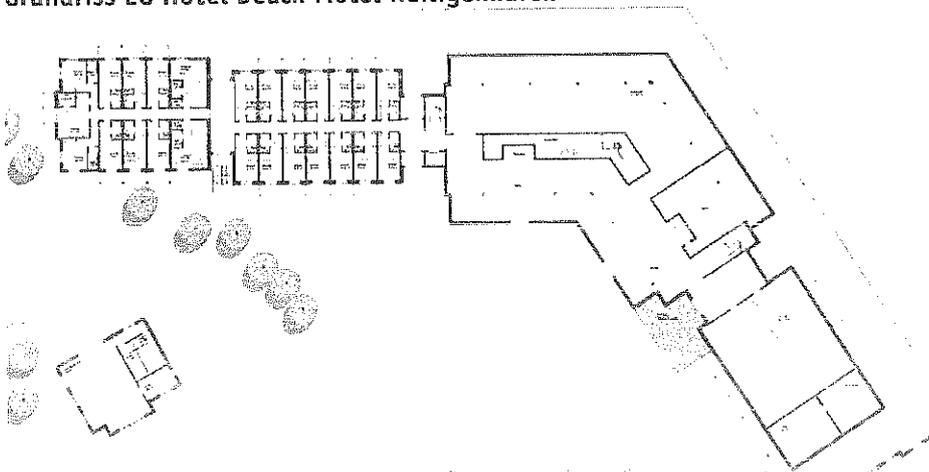




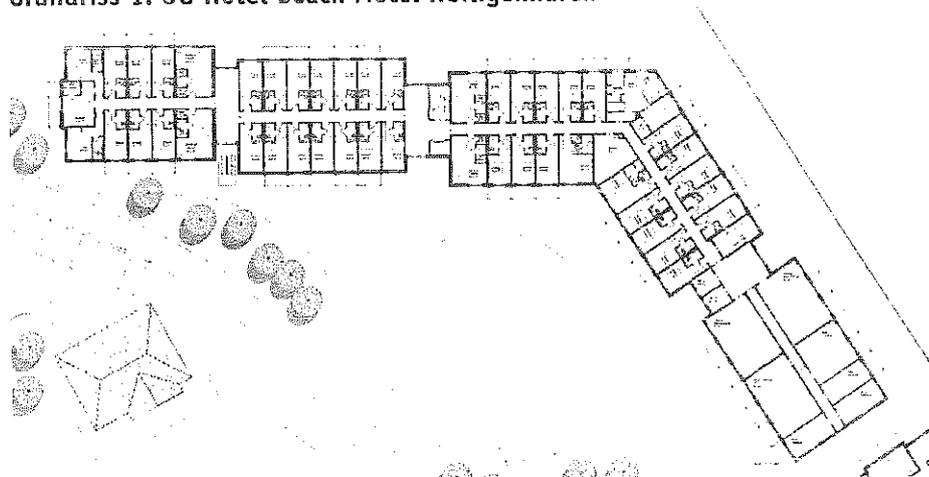
28.05.2014

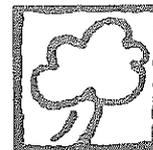
Beach Motel HH GmbH & Co. KG | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 für den
„Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ |
Vorläufige Projektbeschreibung

Grundriss EG Hotel Beach Motel Heiligenhafen



Grundriss 1. OG Hotel Beach Motel Heiligenhafen

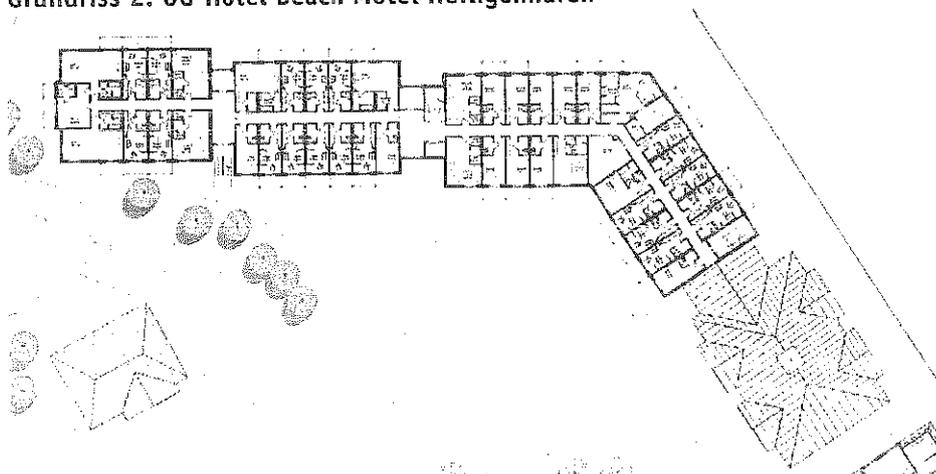




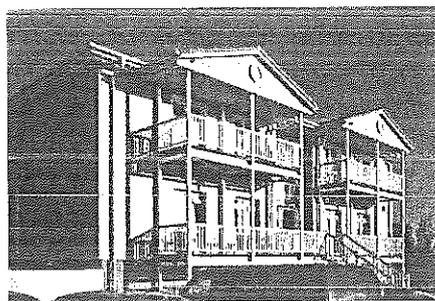
28.05.2014

Beach Motel HH GmbH & Co. KG | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 für den
„Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ |
Vorläufige Projektbeschreibung

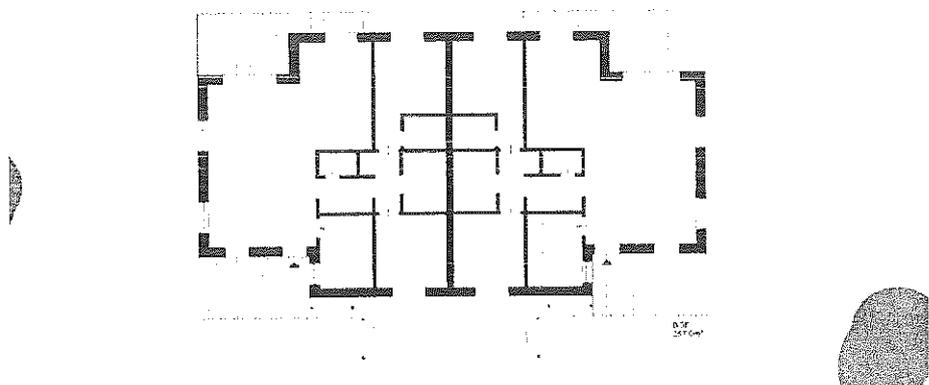
Grundriss 2. OG Hotel Beach Motel Heiligenhafen

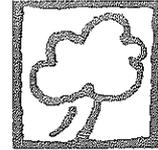


Beispielfotos Beach Motel



Grundriss (Beispiel) Apartmentgebäude Beach Motel Heiligenhafen

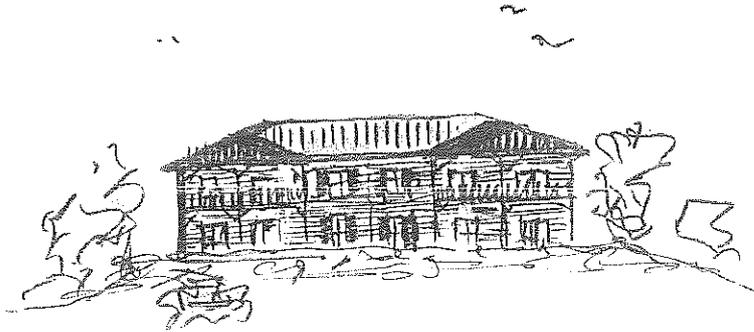




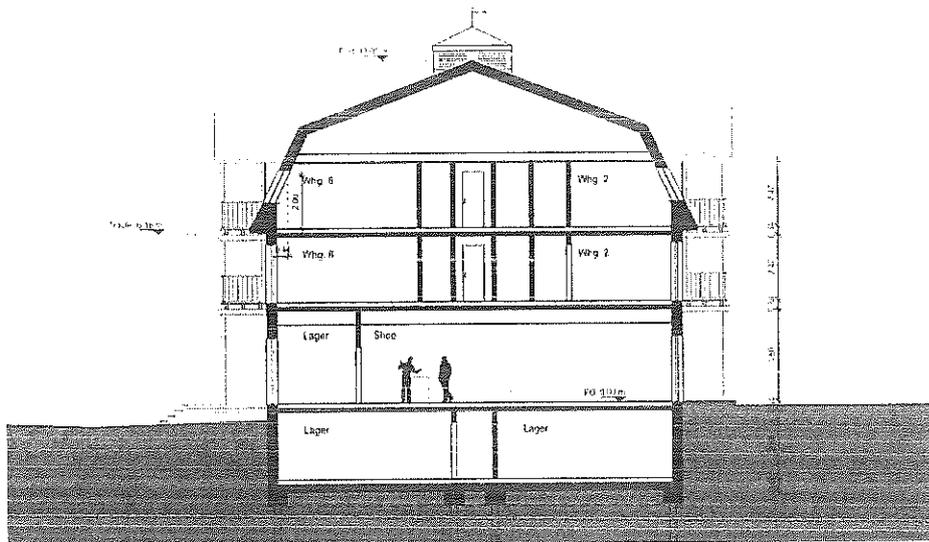
Beach Motel HH GmbH & Co. KG | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 für den
„Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ |
Vorläufige Projektbeschreibung

28.05.2014

Ansichtsskizze Apartmentgebäude Beach Motel Heiligenhafen



Schnitt Shopgebäude Beach Motel Heiligenhafen

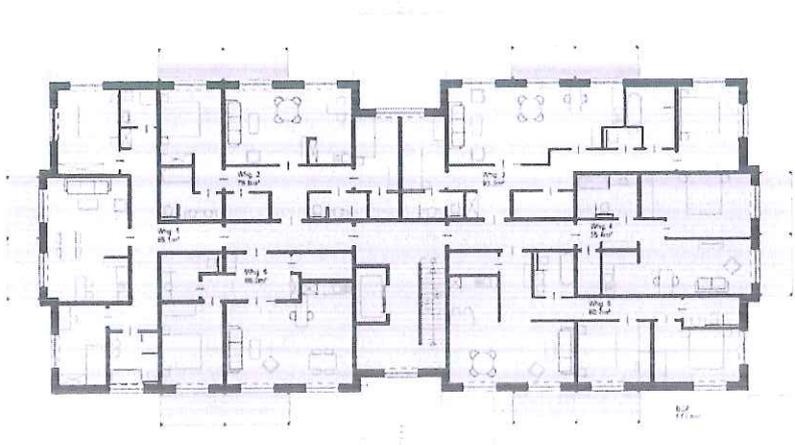




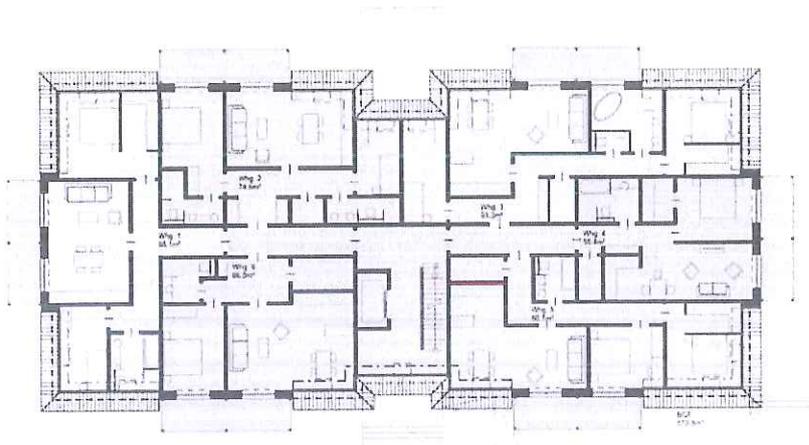
28.05.2014

Beach Motel HH GmbH & Co. KG | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 für den
„Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ |
Vorläufige Projektbeschreibung

Grundriss 1. OG Shopgebäude Beach Motel Heiligenhafen

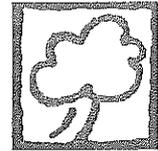


Grundriss 2. OG/DG Shopgebäude Beach Motel Heiligenhafen



Beispielfotos Shopgebäude Beach Motel

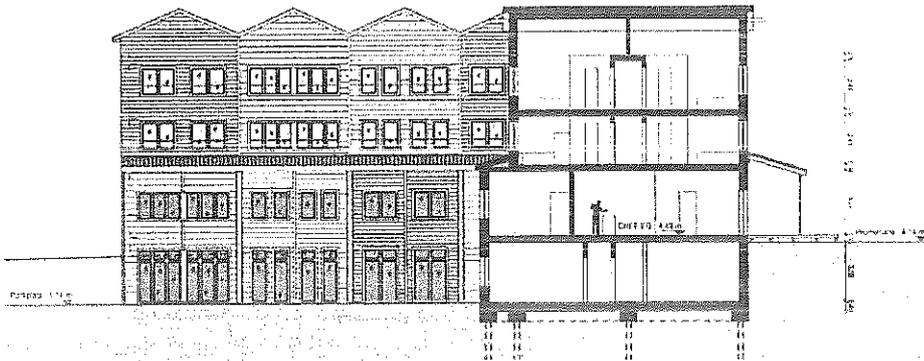




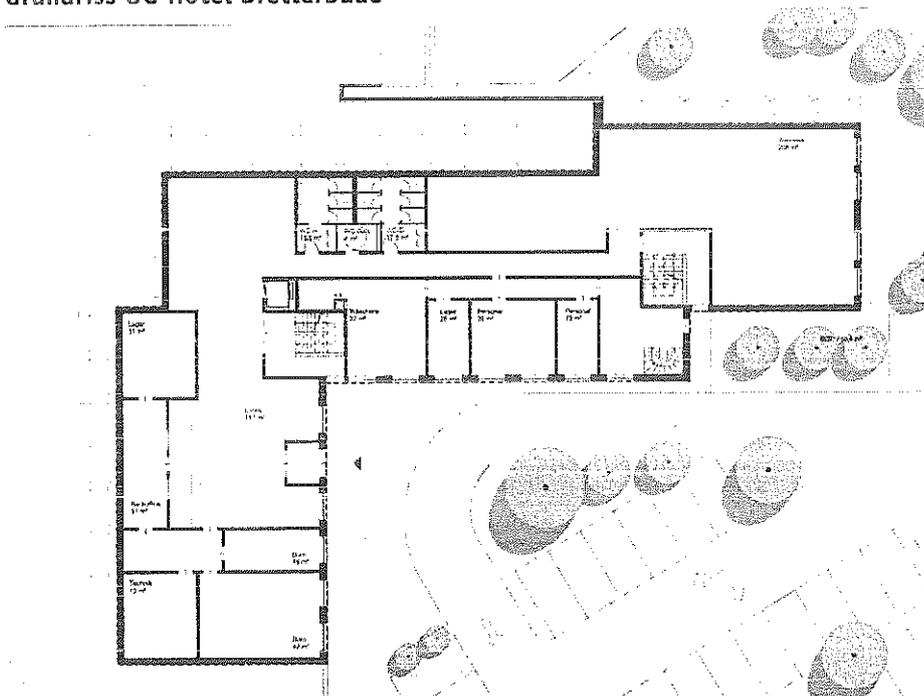
Beach Motel HH GmbH & Co. KG | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 für den
„Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ |
Vorläufige Projektbeschreibung

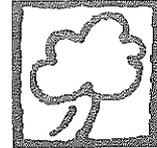
28.05.2014

Ansicht und Schnitt Hotel Bretterbude



Grundriss UG Hotel Bretterbude

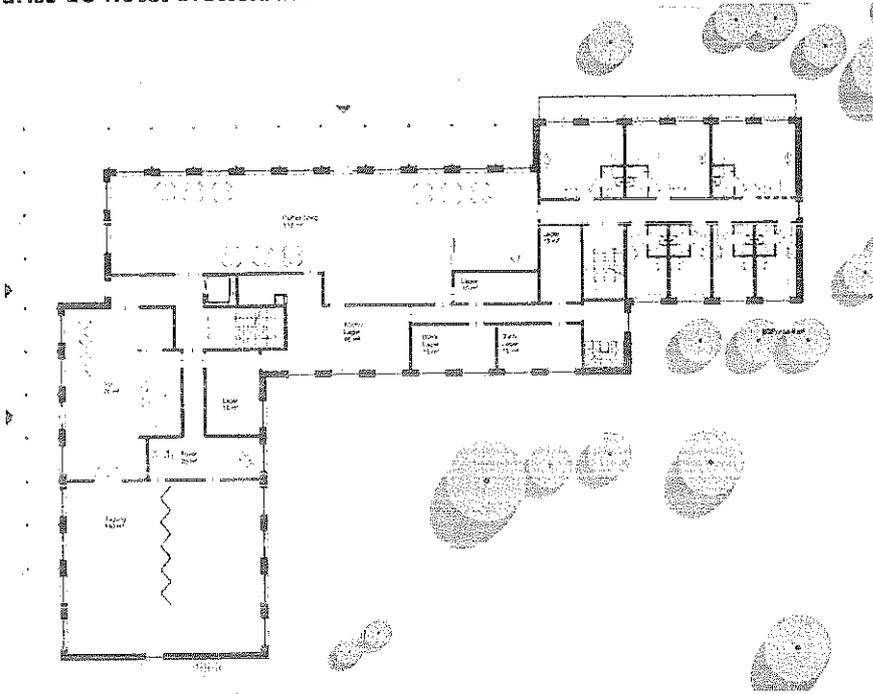




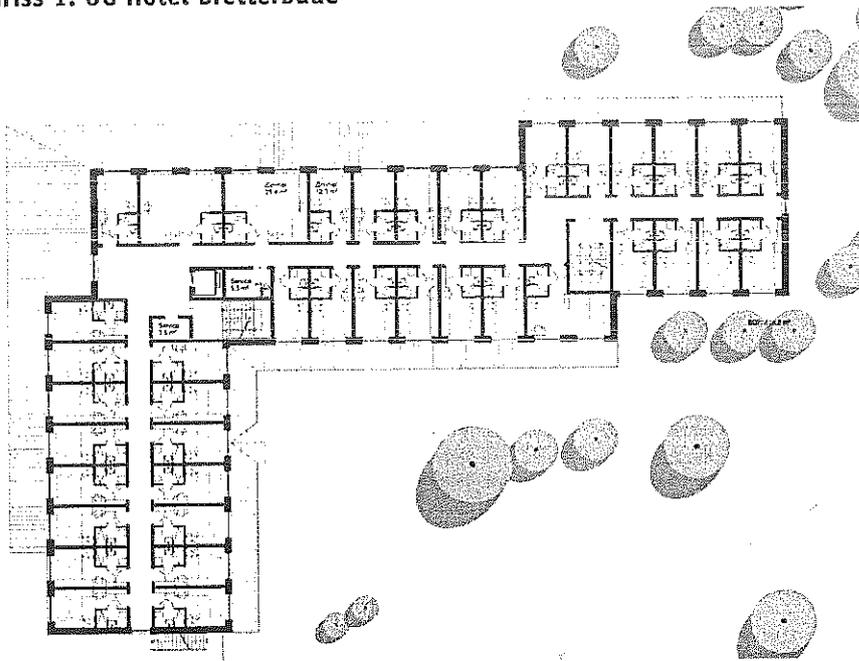
Beach Motel HH GmbH & Co. KG | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 für den
„Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ |
Vorläufige Projektbeschreibung

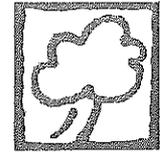
28.05.2014

Grundriss EG Hotel Bretterbude



Grundriss 1. OG Hotel Bretterbude

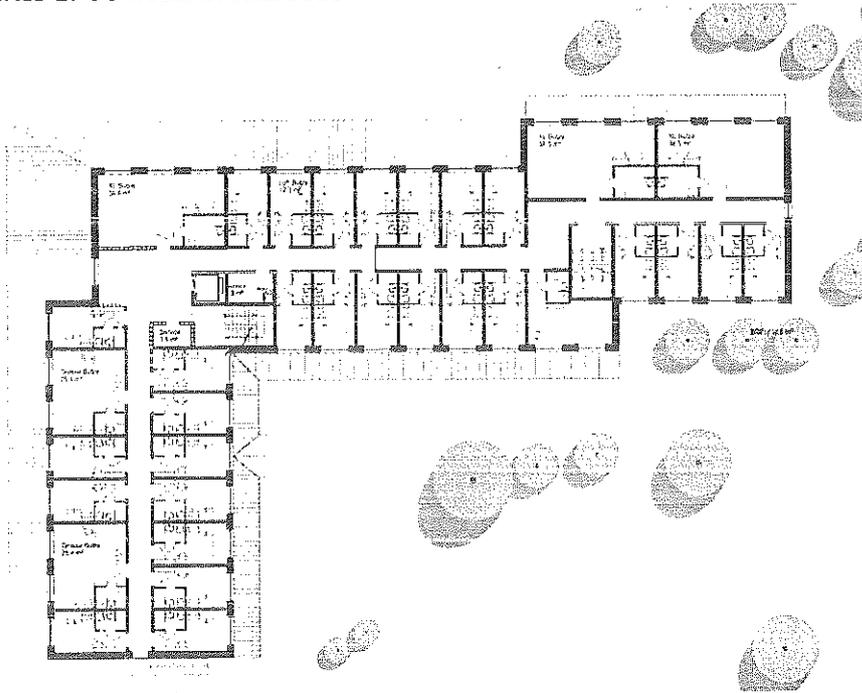




Beach Motel HH GmbH & Co. KG | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 für den
„Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ |
Vorläufige Projektbeschreibung

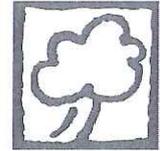
28.05.2014

Grundriss 2. OG Hotel Bretterbude



Beispielfoto Bretterbude

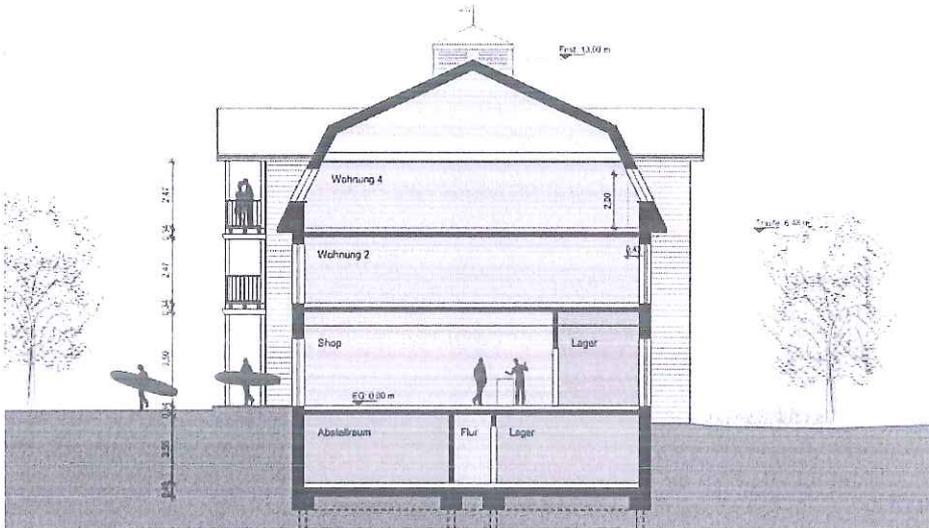




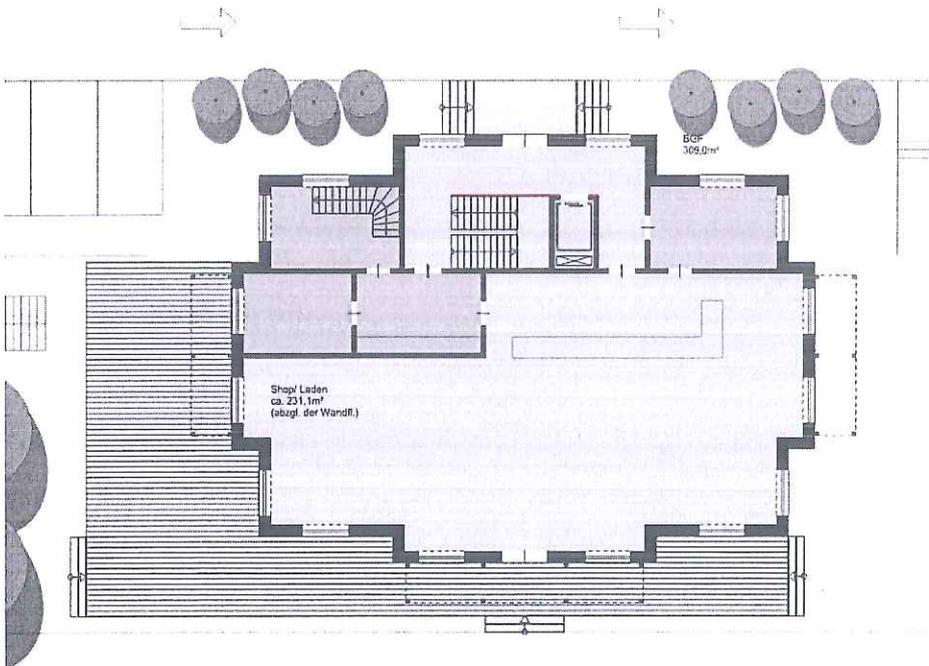
Beach Motel HH GmbH & Co. KG | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 für den
„Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ |
Vorläufige Projektbeschreibung

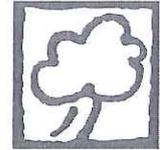
28.05.2014

Schnitt Shopgebäude Bretterbude



Grundriss EG Shopgebäude Bretterbude

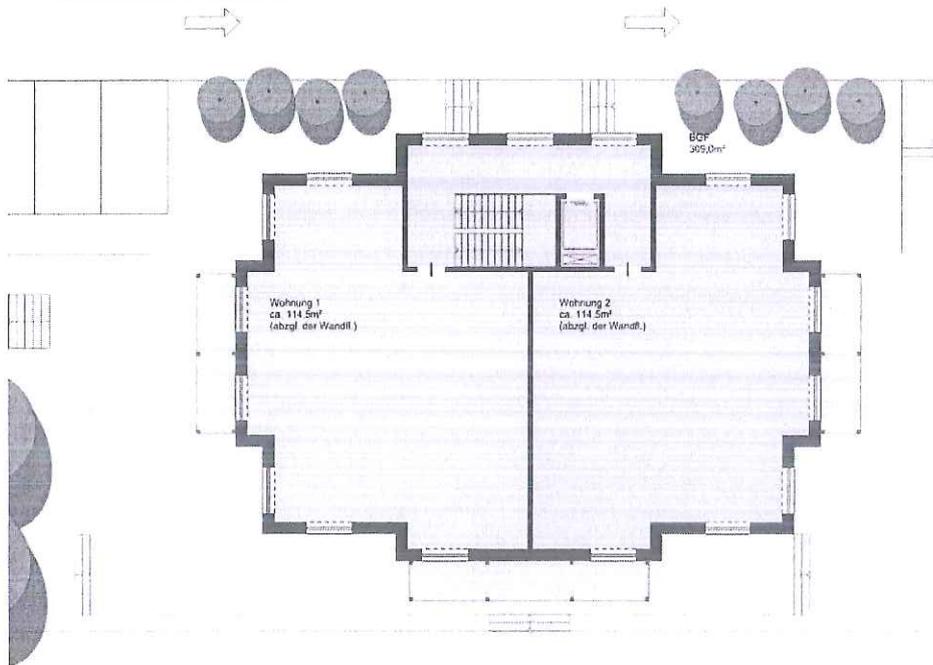




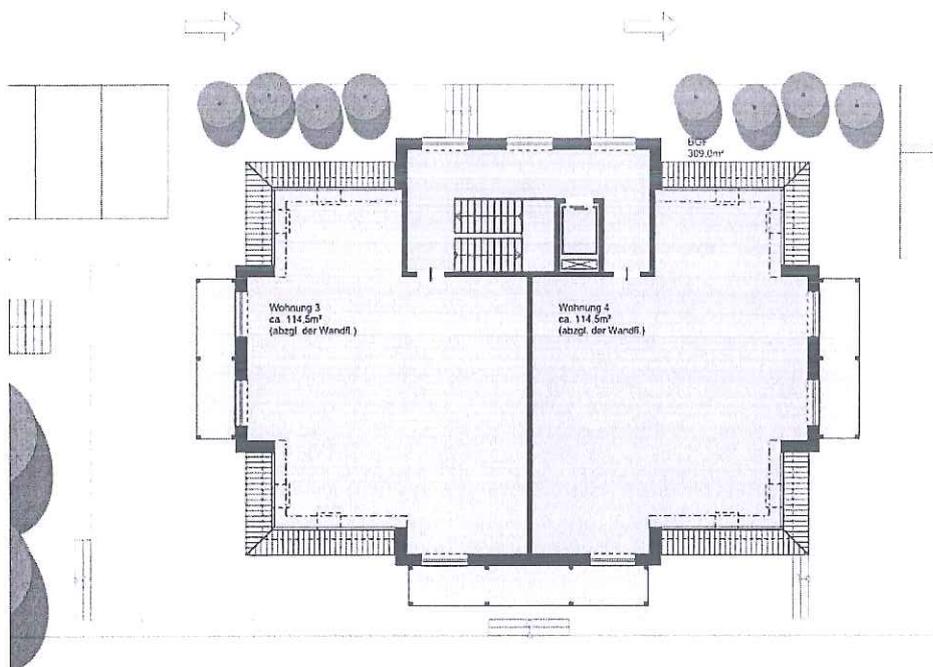
Beach Motel HH GmbH & Co. KG | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 für den
„Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ |
Vorläufige Projektbeschreibung

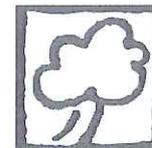
28.05.2014

Grundriss 1. OG Shopgebäude Bretterbude



Grundriss 2.OG/DG Shopgebäude Bretterbude





28.05.2014

Beach Motel HH GmbH & Co. KG | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 für den „Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ | Vorläufige Projektbeschreibung

1.3.4 Geplante Beherbergungskapazitäten

Auf den Baugrundstücken östlich und westlich der Seebrückenpromenade sind folgende Anzahlen von Hotelzimmern/Betten bzw. Ferienwohnungen (FeWo)/Betten vorgesehen:

	Anzahl Hotelzimmer	Anzahl Betten	Anzahl Ferienwohnungen	Anzahl Betten	Mögliche Kapazitäten gem. FNP
Hotel „Bretterbude“	82	182	4	16	ca.110 Zimmer, ca. 220 Betten; ca.12 FeWo, ca. 48 Betten
Hotel „Beach Motel Heiligenhafen“	115	250	66	264	ca. 140 Zimmer, ca. 280 Betten; ca. 53 FeWo, ca. 212 Betten
SUMME	197	432	70	280	ca. 250 Zimmer, ca. 500 Betten ca. 65 FeWo, ca. 260 Betten

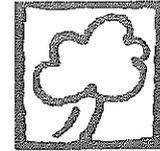
Im Vergleich zur 27. Änderung des Flächennutzungsplans werden die Angebote für Ferienwohnungen unter Hotelvertrieb in der Vorhabensplanung schwerpunktmäßig auf dem Areal des „Beach Motels Heiligenhafen“ angeordnet und dafür Kapazitäten vom Areal „Bretterbude“ verlagert.

Die Gegenüberstellung mit den in der 27. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) verankerten Kapazitäten zeigt, dass die Planung insgesamt den planungsrechtlich vorabgestimmten Rahmen für Hotelzimmer/Bettenkapazitäten bzw. Ferienwohneinheiten/Bettenkapazitäten einhält.

1.3.5 Geplante Shops mit Verkaufsflächen

In der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die Entwicklung von bis zu 2.000 qm Einzelhandelsnutzfläche in Verbindung mit nicht störendem Gewerbe und Dienstleistungsangeboten zur Abrundung des Gesamtkonzeptes des „Marina-Resorts Heiligenhafen“ entlang der Jachthafen- und der Seebrückenpromenade vorgesehen. Davon sind südlich des Graswarderweges 1.180 qm im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 beidseitig entlang der Seebrückenpromenade ausgewiesen. Weitere Flächen für Einzelhandel, Gastronomie und nicht störendes maritimes Gewerbe werden im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 an der Jachthafenpromenade ausgewiesen, wo die Erlebnissegelmacherei entstehen soll.

Im Vorhabensbereich des „Beach Motels Heiligenhafen“ und des Hotels „Bretterbude“ sind beidseitig der Seebrückenpromenade weitere Einzelhandelsflächen für Shops und Läden vorgesehen, welche die Belebung und Attraktivierung entlang der Promenade bis zur Seebrücke fortsetzen sollen. Gemäß den unter 1.3.1 genannten Eckdaten werden insgesamt ca. 690 qm Verkaufsfläche (netto) angestrebt und sollen weitgehend durch den Hotelbetrieb vermietet werden.



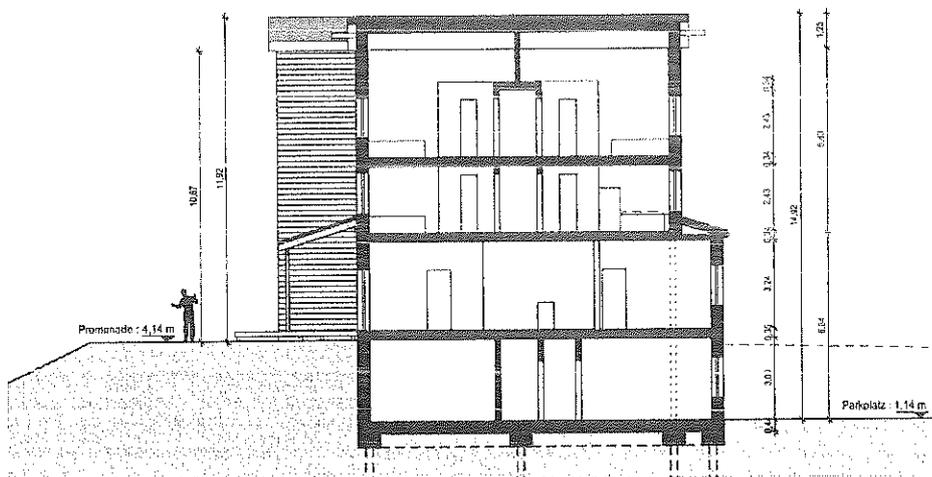
28.05.2014

Beach Motel HH GmbH & Co. KG | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 für den
„Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ |
Vorläufige Projektbeschreibung

1.3.6 Geplante Geschossigkeit

Die Hotelbebauung wird sich seeseitig mit 3 Geschossen präsentieren, während sie zur Landseite mit 4 Geschossen ausgebildet wird. Dies erfolgt unter Ausnutzung des Höhenunterschiedes zwischen dem Seebrückenvorplatz (ca. + 4,14 m NHN) und dem anstehenden Gelände der beiden Hotelgrundstücke (derzeitig als Parkplätze ausgebildete Flächen) (im Durchschnitt ca. + 1,14 m NHN). Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht dieses Prinzip.

Ausnutzung des Höhenunterschiedes zwischen der Seebrückenpromenade am Seebrückenvorplatz und dem Parkplatz



Das „Beach Motel Heiligenhafen“ vermittelt mit einem an der Seebrückenpromenade 2-geschossig ausgebildeten Gebäudeteil zu den separat stehenden Gebäuden an der Seebrückenpromenade Ecke Graswarderweg, die wiederum 3-geschossig werden. Aufgrund der Richtung Süden abfallenden Seebrückenpromenade und des damit abnehmenden Höhenunterschiedes werden diese Gebäude auch zu den Grundstücks- und internen Erschließungsflächen hin 3-geschossig ausgebildet und erhalten einen Keller.

Die Apartmentgebäude auf dem Hotelgrundstück „Beach Motel Heiligenhafen“ sollen 2-geschossig werden, wobei die Nutzung auf einem die Hochwassergefahr berücksichtigenden Höhenniveau angelegt wird, welches durch Warftbildung oder Aufständern der Bebauung geschehen soll.

Aufgrund der Hochwassergefahr werden alle Schlafräume erst ab einer Höhe von + 3,50 m NHN zugelassen.

1.3.7 Geplante Maßnahmen zum Hochwasserschutz

Das Vorhabengebiet ist aufgrund seines Geländenniveaus, welches überwiegend unter + 3,00 m NHN liegt, überschwemmungsgefährdet und gehört zu den Gebie-



28.05.2014

Beach Motel HH GmbH & Co. KG | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 für den
„Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ |
Vorläufige Projektbeschreibung

ten mit potentiell signifikantem Hochwasser-Risiko durch in Küstengebiete vor-
dringendes Meerwasser.

Dieser Gefährdung soll zum einen dadurch Rechnung getragen werden, dass
Schlafräume eine Fußbodenhöhe von mindesten + 3,50 m NHN einhalten müssen.

Weiterhin sollen die Hotelanlagen durch den Vorhabenträger mittels umfassender
Hochwasserschutzeinrichtungen, die eine Überschwemmungsgefahr bis + 2,50 m
NHN absichern, geschützt werden. Hierzu sind Kombinationen von Hochwasser-
schutzwänden und Verschlussbauwerken vorgesehen.

1.3.8 Verkehrliche Erschließung und ruhender Verkehr

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt über die Steinwarderstraße und den
Graswarderweg.

Die innere Erschließung der Hotelgrundstücke erfolgt über Zufahrtsflächen, die an
den Graswarderweg (erforderlichenfalls auch an die Steinwarderstraße) anbinden
und gleichzeitig der fußläufigen Erschließung dienen.

Beim „Beach Motel Heiligenhafen“ werden für die Hotelgäste zentral Stellplätze
nahe des Graswarderweges vorgesehen, während den Apartmentgebäuden mit
Ferienwohnungen auf dem Grundstück dezentral an den Gebäuden Stellplätze
zugeordnet werden. Zusätzlich sind Stellplätze für die Gewerbeeinheiten (Shops)
erforderlich.

Beim Hotel „Bretterbude“ werden die für die verschiedenen Nutzungen erforderli-
chen Stellplätze zentral zwischen den Gebäuden und dem Graswarderweg ange-
ordnet. Auch hier sind Stellplätze für die Gewerbeeinheiten (Shops) und Ferien-
wohnungen erforderlich.

Bei der Bestimmung der Anzahl der Stellplätze werden die Richtzahlen gemäß
Anlage 1 des Stellplatzerlasses Schleswig-Holstein beachtet werden.

Der Lieferverkehr wird beim „Beach Motel Heiligenhafen“ eine von der Hotel/
Rezeptionsauffahrt und den Stellplatzzufahrten getrennte Zufahrt für Anlieferung
erhalten. Beim Hotel „Bretterbude“ werden für die Anlieferung aufgrund der ge-
ringen Grundstücksgröße die Zufahrten gemeinsam mit den Stellplätzen genutzt.

Die vorhandene Seebrückenpromenade bleibt uneingeschränkt öffentlich zugäng-
lich und Fußgängern und Radfahrern vorbehalten. Zwischen dem Graswarderweg
und der Seebrücke beinhaltet die Seebrückenpromenade daneben auch rettungs-
und feuerwehrtechnische Funktionen und kann in Notfällen von den dafür erfor-
derlichen Fahrzeugen befahren werden.



Beach Motel HH GmbH & Co. KG | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 für den
„Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ |
Vorläufige Projektbeschreibung

28.05.2014

1.3.9 Ver- und Entsorgung

Trinkwasser

Im Graswarderweg liegt eine Trinkwasserleitung des Zweckverbandes Ostholstein (ZVO). Das Vorhabengebiet kann an diese Leitung angeschlossen werden. Die erforderlichen Kapazitäten, Anschlüsse und Leitungen zur Versorgung des Vorhabengebietes werden im Zuge der Vorhabenplanung ermittelt und zwischen dem Vorhabenträger und dem Leitungsträger abgestimmt. Für die Anlage neuer Trinkwasserleitungen und Hausanschlüsse im Vorhabengebiet schließt der Vorhabenträger mit dem Versorgungsträger einen Erschließungsvertrag.

Löschwasser

Aus dem Verfahren zum Vorhabenbezogenen **Bebauungsplan Nr. 1 (südlich des Graswarderweges)** liegt ein Schreiben des ZVO vom 15.04.2013 vor, dass eine Löschwasserkapazität von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden aus dem Trinkwassernetz im Graswarderweg sichergestellt werden kann.

Schmutzwasser

In der Steinwarderstraße ist eine Abwasserdruckrohrleitung vorhanden, an die der Vorhabenbereich „Beach Motel Heiligenhafen“ angeschlossen werden kann. Für den Vorhabenbereich „Bretterbude“ ist ein Anschluss an die Schmutzwasserkanalvorstreckung aus dem Gebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 südlich des Graswarderweges möglich. Die erforderlichen Kapazitäten, Anschlüsse und Leitungen zur Entsorgung des Vorhabengebietes werden im Zuge der Vorhabenplanung ermittelt und zwischen dem Vorhabenträger und dem Leitungsträger abgestimmt. **Für die Anlage neuer Schmutzwasserleitungen, erforderlichenfalls Pumpstationen und Hausanschlüsse im Vorhabengebiet schließt der Vorhabenträger mit dem Versorgungsträger einen Erschließungsvertrag.**

Niederschlagswasser

Das im Vorhabengebiet anfallende Niederschlagswasser soll schadlos abgeführt werden. Beim Hotel „Bretterbude“ ist eine Abführung **über RW-Kanalisation über den Graswarderweg und das Gebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 in das Oberflächengewässer des Jachthafens geplant.** Beim Grundstück des „Beach Motel Heiligenhafen“ werden **alternativ eine Abführung in das Oberflächengewässer des Binnensees mittels RW-Kanalisation unter der Steinwarderstraße hindurch oder eine Sammlung, Rückhaltung und Verdunstung in einem Regenwasserteich auf dem Grundstück geplant.** Die erforderlichen Kapazitäten, Anschlüsse und Leitungen zur Entsorgung des Vorhabengebietes werden im Zuge der Vorhabenplanung ermittelt und zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Heiligenhafen abgestimmt.

Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die E.ON Hanse AG bzw. SH Netz AG. Im Graswarderweg liegen eine Niederspannungs- und eine Mittelspannungsleitung. Im Vorhabengebiet ist an der Kreuzung Steinwarderstraße/ Graswarderweg ein Trafo vorhanden. Das Vorhabengebiet kann an diese Leitungen angeschlossen werden. Für die Anlage neuer Stromleitungen, erforderlichenfalls kundeneigener Trafos und Hausanschlüsse im Vorhabengebiet schließt der Vorhabenträger mit dem Versorgungsträger einen Erschließungsvertrag.



28.05.2014

Beach Motel HH GmbH & Co. KG | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 für den
„Bereich zwischen Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ |
Vorläufige Projektbeschreibung

Gasversorgung

In der Steinwarderstraße und dem Graswarderweg (bis Höhe ehemaliges Gillhus) sind neue Gasleitungen durch den Zweckverband Ostholstein (ZVO) verlegt. Das Vorhabengebiet kann an diese Leitungen angeschlossen werden. Die Wärmeversorgung der Hotelanlagen kann durch Gas erfolgen. Für die Verlegung neuer Gasleitungen und Hausanschlüsse im Vorhabengebiet schließt der Vorhabenträger mit dem Versorgungsträger ggf. einen Erschließungsvertrag.

Telekommunikationsanlagen

Im Graswarderweg ist ein Informationskabel der TELEKOM vorhanden. Die erforderlichen Anschlüsse und Leitungen zur Versorgung des Vorhabengebietes werden im Zuge der Vorhabenplanung ermittelt und zwischen dem Vorhabenträger und dem Leitungsträger abgestimmt.

Müllentsorgung

Die privaten Zufahrten auf den Vorhabengrundstücken werden die für Müllfahrzeuge bis 26 Tonnen erforderlichen Durchfahrtbreiten, Kurvenradien und Wendekehren berücksichtigen, um eine Abholung auf den Vorhabengrundstücken zu gewährleisten.

1.4 Betreiberkonzept, Sicherstellung einer wechselnden Vermietung der Ferienapartments

Die Hotels werden durch die „Beach Motel HH GmbH & Co. KG“ und die „Bretterbude GmbH & Co. KG“, jeweilige 100% Töchter der „Beach Motel SPO GmbH & Co. KG“ betrieben.

Die oben genannten Betreibergesellschaften sind auch allein für den Vertrieb der Ferienapartments im Vorhabengebiet zuständig und eingesetzt, welches außerhalb einer geregelten Eigennutzung der Käufer dieser Ferienapartments eine wechselnde Vermietung an Feriengäste und Besucher sowie eine professionelle und gemeinsame Vermarktung und Betreibung der Anlage sicherstellt. Das jährlich zeitlich befristete Nutzungsrecht an der Immobilie wird Bestandteil der Kaufverträge mit den künftigen Eigentümern/Eigentümerinnen der Ferienapartments.

Im Zuge des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie des Durchführungsvertrages wird das Betreiberkonzept weiter ausgearbeitet und vertraglich fixiert.

1.5 Verlagerung vorhandener Nutzungen

Für die öffentlichen Parkplätze, die im Bereich des Vorhabengebietes überplant werden, wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 84 ein Ersatzstandort planungsrechtlich auf dem Steinwarder vorbereitet und im Jahr 2014 baulich realisiert.

Für die Verlagerung des Reisemobilstellplatzes wird parallel eine 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60 (Nordweide) aufgestellt, so dass diese Nutzung einen Ersatzstandort am südwestlichen Rand des Binnensees erhält.