

Vorlage zum öffentlichen Teil der Sitzung	am	TOP
des Stadtentwicklungsausschusses	20. Nov. 2014	6
des Haupt- und Finanzausschusses		
der Stadtvertretung		

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

## Neu- / Ergänzungsvorlage zur

- Errichtung eines Wohnmobilplatzes
- Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des B-Plan Nr. 60 (Reisemobilstellplatz Nordweide)

### A) SACHVERHALT

In der Stadtvertretung am 26.09.2013 stellte die SPD-Fraktion den Antrag:

*Errichtung eines Wohnmobilplatzes auf dem Gelände der Nordweide*

- Änderung des bestehenden B-Planes 60,
- Ermittlung der voraussichtlichen Gesamtkosten und Folgekosten,
- Bereitstellung der Planungskosten im Haushaltsjahr 2014,
- Übertragung des Projekts zur Umsetzung an die HVB.

Mit Schreiben vom 02.10.2013 hat die Heiligenhafener Verkehrsbetriebe GmbH & Co. KG die Bereitschaft signalisiert, in einen Wohnmobilstellplatz auf dem Grundstück „Nordweide“ und dem Parkplatz „Am Binnensee“ zu investieren und diesen letztlich auch zu betreiben.

Zunächst sollte jedoch eine Grundsatzentscheidung über die künftige Nutzung der Nordweide getroffen werden.

In der Sitzung am 12.12. 2013 beschloss die Stadtvertretung zu TOP 16 „Errichtung eines Wohnmobilplatzes“:

*„Für den B-Plan Nr. 60 (Nordweide) ist eine 1. Änderung vorzunehmen, um planungsrechtlich die Errichtung eines Wohnmobilplatzes vorzubereiten. Die voraussichtlichen Planungskosten in Höhe von 35.000,00 € für die Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. Bebauungsplanes sind im Haushalt 2014 bereitzustellen. Die Umsetzung des Projektes soll durch die HVB erfolgen.“*

In der Sitzung der Stadtvertretung am 25.06.2014 wurde der Vorentwurf „HVB - Reisemobilstellplatz Nordweide“ durch das Planungsbüro Wefers in der 1. Variante vorgestellt, so dass von dem Gesamtgrundstück Nordweide lediglich

- ca. 18.280 m<sup>2</sup> (von 38.366 m<sup>2</sup>) für die Errichtung eines Reisemobilstellplatzes mit 101 Stellplätzen vorgesehen sind,
- eine Errichtung eines Sanitärgebäudes aus Kostengründen nicht vorgesehen ist,
- die entfernt liegende „WACHE“ zum einfachen Sanitärgebäude umgebaut und
- der jetzige Binnenseestellplatz aufgewertet und mit einer Entsorgungsstation ergänzt werden soll.

Das Planungsbüro wurde seitens der Stadtvertretung gebeten, die Kosten für ein angemessenes Sanitärgebäude in zentraler Lage auf der „Nordweide“ zu ermitteln.

Nach der Prüfung verschiedener Planungsvarianten teilte die HVB in ihrem Schreiben vom 17.09.2014 mit:

*„Für den Reisemobilstellplatz war bisher eine 18.280 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Grundstücks „Nordweide“ vorgesehen.*

*Aufgrund der ersten Kostenschätzung haben wir das Gesamtkonzept für dieses Konzept anpassen müssen, um ein refinanzierbares Investitionsvolumen zu erreichen. Die Ergebnisse dieser Bemühungen liegen jetzt vor. Danach werden auf dem Reisemobilstellplatz „Nordweide“ zukünftig rund 100 Stellplätze zur Verfügung stehen. Allerdings konnte die benötigte Grundstücksfläche deutlich, und zwar auf rund 10.000 m<sup>2</sup> reduziert werden.“*

Die aktuell vorgelegte Planungsvariante sieht nur noch einen Flächenanteil von ca. 12.916 m<sup>2</sup> „Nordweide“ mit entsprechend deutlich verringerten Stellplatzgrößen und ohne Sanitärgebäude (nur WC) sowie deutlichen Qualitätseinschränkungen für den neuen Reisemobilstellplatz vor.

Der ehemals angestrebte Standard für den Reisemobilstellplatz wird damit voraussichtlich nicht erreicht werden können.

Die vielfältigen bisher geäußerten Vorbehalte gegen die Standortverlagerung können mit der vorgelegten Planung nicht kompensiert werden. Die verbleibenden Restgrundstücke – (siehe Anlage 1: (Puffer = 4.579 m<sup>2</sup>) und (2. Änderung = 13.690 m<sup>2</sup>)) verlieren durch ihre nachrangige und deutlich unattraktivere Lage erheblich an Wert. Eine Weiterveräußerung zum bestehenden Grundstückswert erscheint damit für die Stadt nicht realisierbar.

Mit Blick auf die Realisation einer angestrebten „5 - Sterne - Qualität“ für den künftigen Reisemobilismus in Heiligenhafen schlägt die Verwaltung die Prüfung und Bewertung des Alternativangebotes eines privaten Investors und langjährig qualifizierten Betreibers vor.

Das Angebot umfasst die deutliche Aufwertung und naturnahe Gestaltung des Gesamtgeländes „Nordweide“ von ca. 38.366 m<sup>2</sup> zu einem modernen hochwertigen Reisemobilstellplatz mit folgenden Qualitätsmerkmalen:

- 145 Reisemobilstellplätze
  - o Normalstellfläche ca. 12 m x 6 m
  - o Sondergrößen für größere WOMO oder mit Anhänger
  - o Teilbereich: Surfer – („Bulli“) - Parkplätze“ ist realisierbar
- Rezeption-/ hochwertiges Sanitärgebäude ( Duschen / WC´s ) im Eingangsbereich
- Trocknungsbereich für Surfanzüge
- Zentrale Entsorgungsstation
- mehrere dezentrale Entsorgungsstellen auf dem Gelände
- Freizeit- / Grillfläche
- Kinderspielplatz

- große Holzterrasse mit Aufenthaltsqualität am Teich
- renaturiertes Teichgelände mit Biotopflächen
- ausgedehnte Grün- und Naturflächen mit Aufwertung durch Anpflanzung standortgerechter Baum- und Pflanzenarten
- Entwicklung des Platzes in der vorhandenen attraktiven abgestuften Geländeausprägung mit breitem Naturhang und definierten Zugangswegen.
  
- Wegfall des bisherigen WOMO-Stellplatzes am Binnensee.

Eine erste Entwicklungsvariante ist als Entwurfszeichnung dieser Vorlage beigefügt.

Die bisherigen Planungen und Untersuchungen sowie aufgewendeten Kosten seitens des Planungsbüros Wefers können übernommen und weiterentwickelt werden.

Der Investor würde bei einer Entscheidung für diese Variante eine konkretisierende Detailplanung in Zusammenarbeit mit der Reisemobil-Qualitätsmarke „TOP PLÄTZE“ anstreben, um den neuesten Standards der Branche zu entsprechen und die vorhandenen weitreichenden Werbe- und Informationsmedien zu nutzen.

## **B) STELLUNGNAHME**

Vor dem Hintergrund der langjährig gehegten Intention, auch für einen neu zu errichtenden Reisemobilstellplatz – wie schon in den Bereichen Marina / Yachthafen – eine „5-Sterne-Qualität“ anzubieten und damit den Standard in Heiligenhafen gegenüber anderen Plätzen deutlich anzuheben und gleichzeitig den aktuellen modernen Anforderungen – gerade von hochwertigen Reisemobilen – anzupassen, wird daher aufgrund der Entwicklungen im Alternativenspektrum vorgeschlagen, die bisher verfolgten Planungsansätze mit dem Ziel einer deutlich höherwertigen Ausgestaltung des Reisemobilplatzes zu überdenken.

Mit der Entscheidung für einen privaten Investor / Betreiber werden die bestehenden - auch finanziellen - Restriktionen für die Tochtergesellschaft der Stadt aufgehoben. Eine Realisation kann schnellstmöglich erfolgen. Durch den Verkauf des gesamten

Grundstückes werden zudem entsprechende Haushaltseinnahmen umgehend realisiert. Der private Betrieb durch einen in der Branche langjährig tätigen Betreibers stellt einen hohen Qualitätsstandard sicher und hält Betriebsrisiken von der Stadt / HVB fern.

Seitens der Verwaltung wird - auch in Hinblick auf eine schnellstmögliche Realisierung – die Entscheidung zu Gunsten eines privaten Investors und Betreibers favorisiert und empfohlen.

### **C) FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN**

Durch Verkauf des Gesamtgrundstückes Nordweide werden entsprechende Haushaltseinnahmen zeitnah realisiert.

Mit der Entscheidung für einen privaten Investor werden die ansonsten erforderlichen Investitions- und Betriebskosten – insbesondere die erforderlichen kreditären Belastungen – für die Stadt bzw. die HVB – vermieden.

Die Einnahmen aus den aufkommenden öffentlichen Abgaben (z.B. Kurabgabe) fließen weiterhin der Stadt zu.

Mit der Errichtung eines hochwertigen Reisemobilplatzes wird die Attraktivität der Stadt Heiligenhafen für den Reisemobiltourismus deutlich gesteigert und die sich bietenden Chancen im Rahmen der Festen Fehmarnbelt Querung nachhaltig genutzt. Die – auch finanziellen – positiven Auswirkungen auf die städtische Wirtschaft und Gastronomie dürften nachvollziehbar deutlich sein.

### **D) BESCHLUSSVORSCHLAG**

Die bestehende Beschlusslage wird zu Gunsten des privaten Investors und Betreibers mit Blick auf eine schnellstmögliche Projektrealisierung aufgehoben und angepasst.

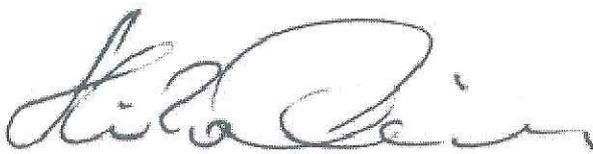
Das Grundstück „Nordweide“ mit einer Gesamtfläche von ca. 38.366 m<sup>2</sup> wird mit der Verpflichtung zur Errichtung und zum Betrieb eines hochwertigen Reisemobilstellplatzes verkauft.

Eine Umsetzung ist entsprechend den vorgelegten Grob-Planungen weiter zu verfolgen.

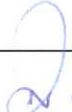
Der Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 60 (Reisemobilplatz Nordweide) mit Begründung ist den Entwürfen entsprechend anzupassen und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen, die bereits beteiligten Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen.

Die Detailplanungen sind der Stadtvertretung baldmöglichst zur Kenntnisnahme vorzulegen. Der HVB wird für ihre Bereitschaft und bisherigen Bemühungen gedankt.

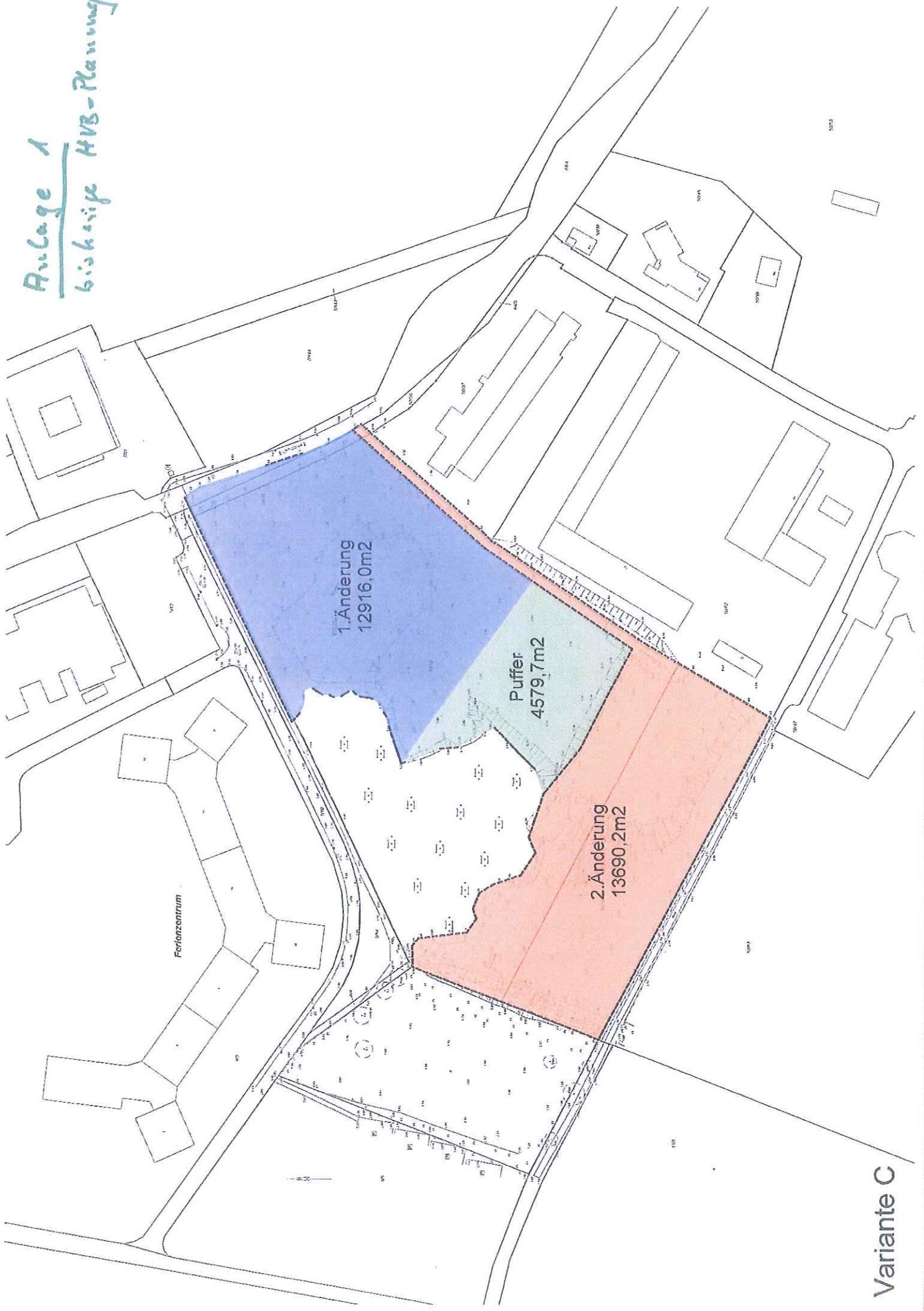
Die Verwaltung wird mit der Umsetzung und Durchführung der erforderlichen Maßnahmen zur Realisierung des Reisemobilstellplatzes Nordweide beauftragt.



Bürgermeister

Sachbearbeiterin / Sachbearbeiter	
Amtsleiterin / Amtsleiter	 10.11.
Büroleitender Beamter	

Anlage 1  
bisherige HVB-Planung



Variante C



<b>ENTWURF</b>	
BAUVORHABEN:	<b>ENTWICKLUNG EINER WOHNMOBILSTELLPLATZANLAGE</b>
FLURSTÜCK:	Gemarkung: Heiligenhafen Flurstück: 50/32 + 50/24
ARCHITEKT:	<b>KEMPE +</b> <b>KEMPE</b> ARCHITECTEN Kempes + Kempe Architekten GmbH Burg, Süderstraße 7, 23700 Feinmum Telefon 04371 - 88 120 88 92 121
M 1:1000	GEZ.: T.R.
	DATUM: 04.11.2014