



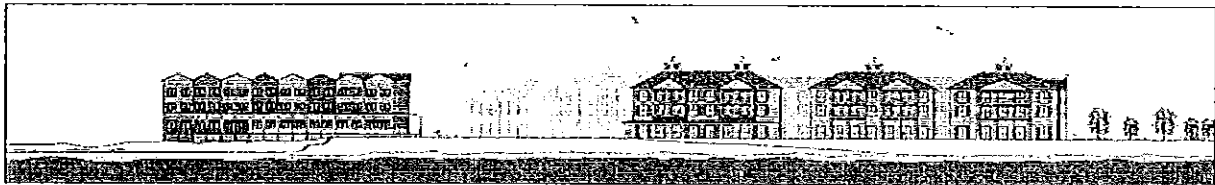
Anlage 2 zum Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 der Stadt Heiligenhafen

Vorläufige Beschreibung des Vorhabens zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 der Stadt Heiligenhafen

1. Bebauung

Die beiden Hotels bilden östlich und westlich des Seebrückenvorplatzes eine neue Raumkante zur Ostsee (vgl. nachfolgende Abb.). Entlang der Seebrückenpromenade wird die begleitende Bebauung vom Jachthafen her kommend fortgesetzt. Die Hotelapartmenthäuser des Beach Motels verteilen sich in lockerer Stellung auf dem westlichen Grundstück.

Abbildung 1: Ansicht Nord der Hotels Beach Motel und Bretterbude



1.1 Bautypologie und Gestaltelemente

Die Architektur der geplanten Bebauung ist angelehnt an Strandhaus- bzw. auch Hafenspeicherarchitektur mit Fassaden in Holz bzw. Holzoptik. Durch vorgesetzte Balkonanlagen und zurückgesetzte Treppenhäuser wird vor allem das Gebäude des Beach Motels mit Vor- und Rücksprüngen gegliedert. Die Länge des Gebäudekörpers wird dadurch unterteilt und kleinteiliger wahrgenommen.

Als Hauptdachformen sind Walm-, Mansard- und Satteldächer vorgesehen, wobei die Balkonanlagen Satteldach- oder Walmdachgauben erhalten sollen. Teilweise erhalten die Hauptdächer sogenannte Dachhutzen mit Walm- oder Zeltdach, die haustechnische Aufbauten verdecken sollen. Für die Überdachung von Terrassen, Balkonen, Dachhutzen u.ä. werden auch andere als die Hauptdachformen zulässig sein, wie bspw. Sattel- oder Pultdächer. Diese Nebendächer tragen ebenfalls zu einer Gliederung der Bebauung, diesmal in der Vertikalen, bei. Hierdurch erhalten die Gebäude in der Wahrnehmung eine geringere Höhe.

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

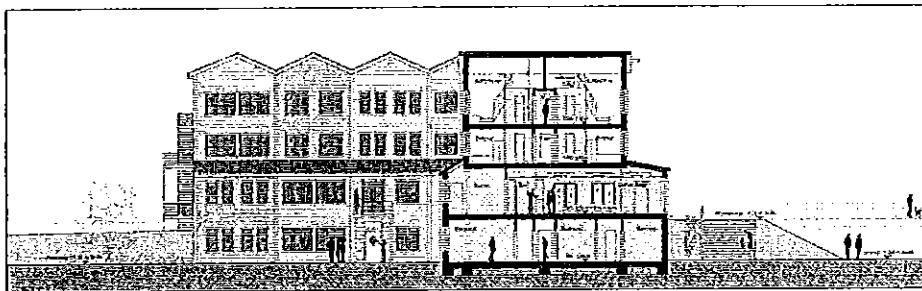
1.2 Höhe und Geschossigkeit

Die Hotelbebauung wird sich zur Ostseeseite mit 3 Geschossen präsentieren (s. vorhergehende Abbildung), während sie zur Landseite mit 4 Geschossen ausgebildet wird. Dies erfolgt unter Ausnutzung des Höhenunterschiedes zwischen dem



Seebrückenvorplatz (ca. +4,10 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.

Abbildung 2: Ausnutzung des Höhenunterschiedes zwischen der Seebrückenpromenade am Seebrückenvorplatz und dem Parkplatz am Beispiel des Hotels Bretterbude



Die Geschosse mit Bezug zur Seebrückenpromenade werden als Erdgeschoss angesprochen. Die darunterliegenden Geschosse, die i.d.R. Bezug zu den Stellplätzen haben, werden als Untergeschosse angesprochen.

Das „Beach Motel Heiligenhafen“ vermittelt mit einem zur Seebrückenpromenade 2- bzw. zur abgewandten Seite 3-geschossig ausgebildeten Gebäudeteil zu den separat stehenden Shop-Gebäuden an der Seebrückenpromenade Ecke Graswarderweg, die wiederum 3-geschossig zur Seebrückenpromenade bzw. 4-geschossig zur entgegengesetzten, jeweiligen Stellplatzseite errichtet werden. Dabei werden die Untergeschosse aufgrund der Richtung Süden abfallenden Seebrückenpromenade und des damit abnehmenden Höhenunterschiedes tiefer liegen als das Stellplatzniveau.

Die Apartmentgebäude auf dem Hotelgrundstück „Beach Motel Heiligenhafen“ sollen 2-geschossig werden. Die Errichtung der Gebäude erfolgt auf Hügeln, die aufgeschüttet werden, um die Wohnnutzung auf einem die Hochwassergefahr berücksichtigenden Höhenniveau anzulegen.

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

1.3 Ansichten, Schnitte und Grundrisse der geplanten Bebauung

Die folgenden Abbildungen der Architekturwerkstatt Thomas Ladehoff verdeutlichen mit Ansichten, Schnitten und Grundrissen die geplante Bebauung (Stand Entwurf 02/2015).



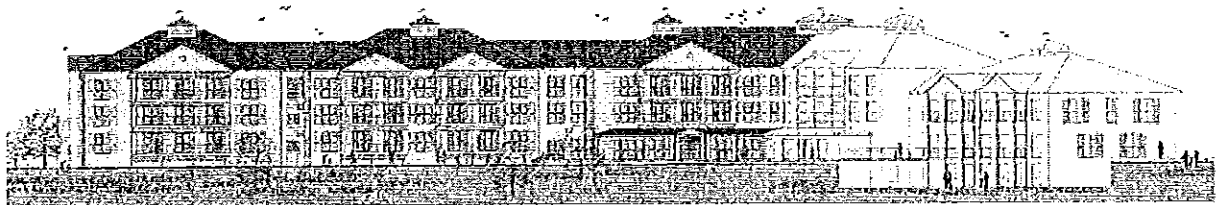
Hotel Beach Motel Heiligenhafen

Abbildung 3: Ansichten Hotel Beach Motel Heiligenhafen

Ansicht Nord



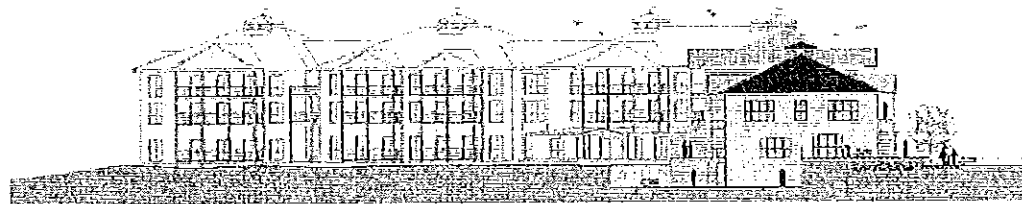
Ansicht Süd



Ansicht Nordost



Ansicht Südost



Ansicht West

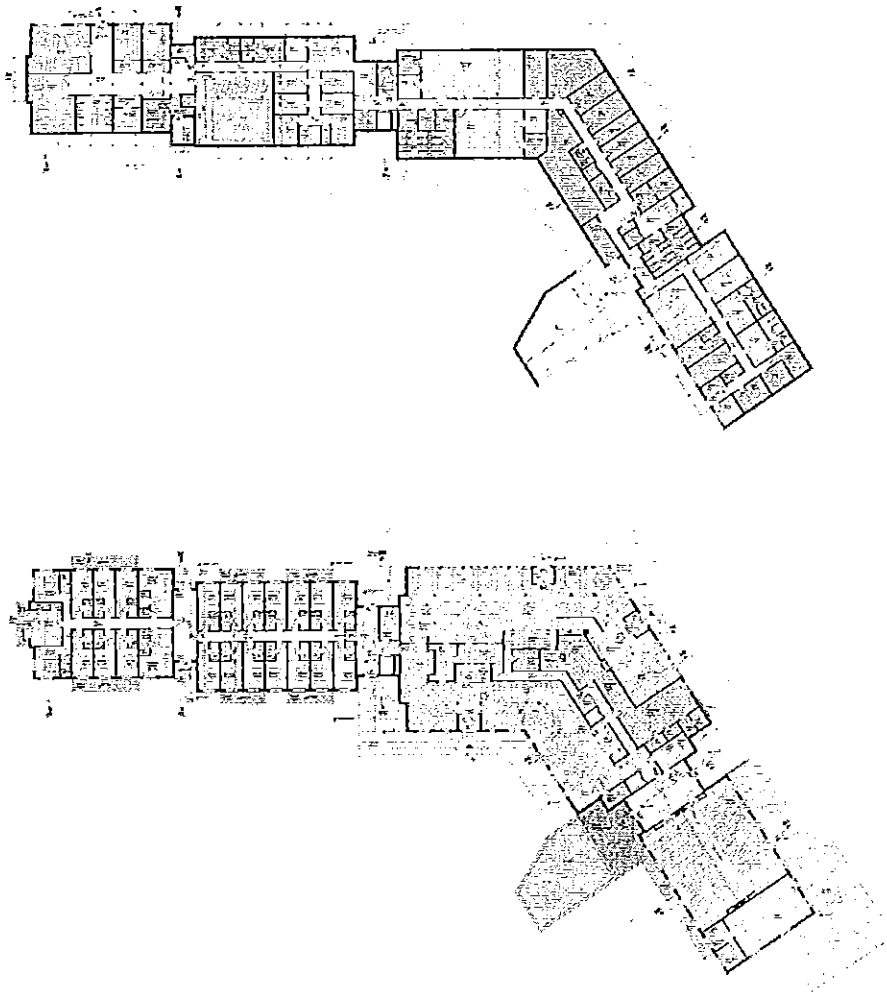




Abbildung 4: Schnitt Hotel Beach Motel Heiligenhafen



Abbildung 5: Grundrisse Untergeschoss (UG), Erdgeschoss (EG) Hotel Beach Motel Heiligenhafen





Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 |
Vorläufige Beschreibung des Vorhabens | Anlage 2 zum Durchführungsvertrag

09.02.2015

**Abbildung 6: Grundrisse 1. Obergeschoss (1.OG), 2. Obergeschoss (2.OG),
Loftzimmer-Ebenen im Dach Hotel Beach Motel Heiligenhafen**

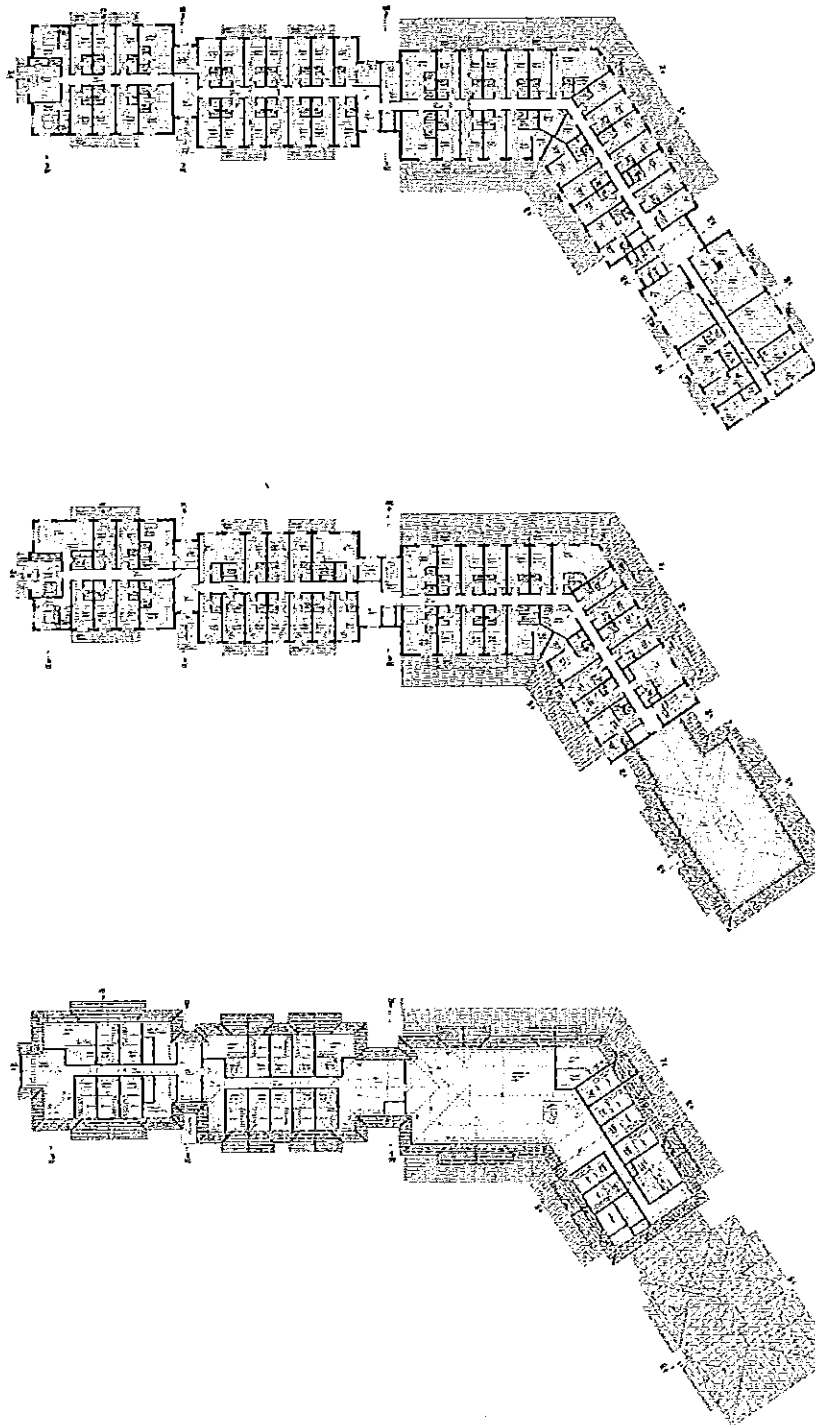




Abbildung 7: Dachaufsicht Hotel Beach Motel Heiligenhafen

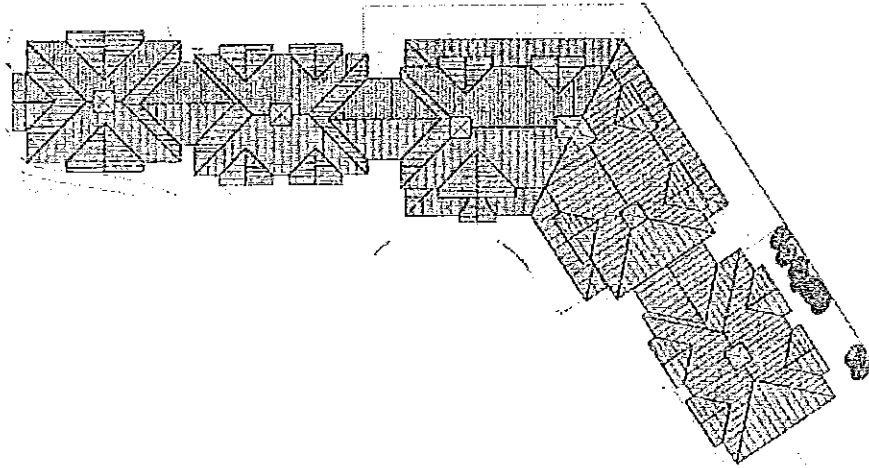


Abbildung 8: Visualisierung Hotel Beach Motel Heiligenhafen

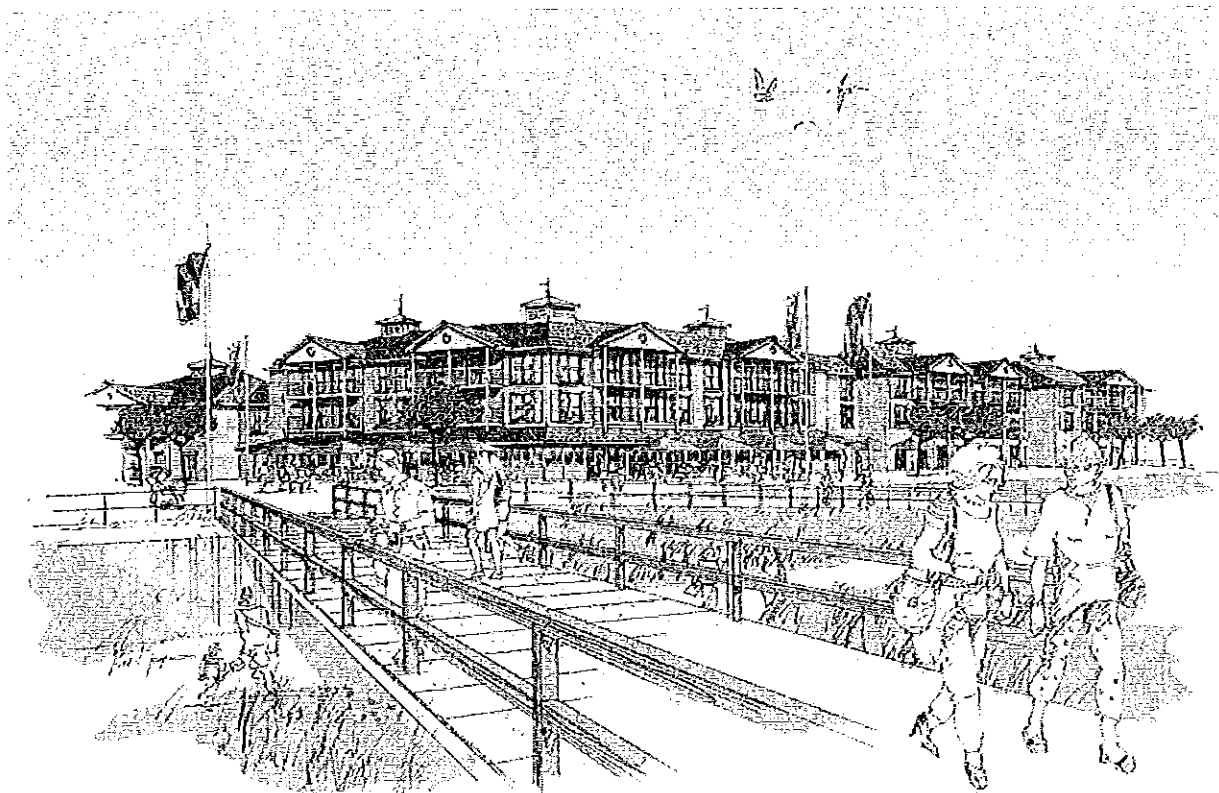




Abbildung 9: Beispielfotos Beach Motel (St. Peter-Ording)

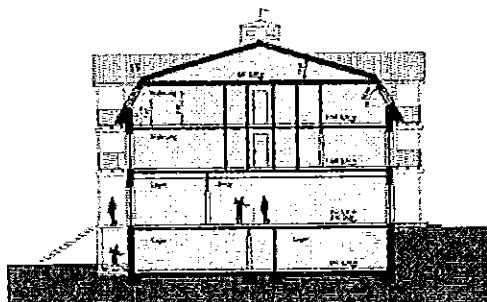


Shopgebäude mit Hotelapartments Beach Motel Heiligenhafen

Abbildung 10: Ansichten Ost und Süd Shopgebäude Beach Motel



Abbildung 11: Schnitt Shopgebäude Beach Motel





Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 |
Vorläufige Beschreibung des Vorhabens | Anlage 2 zum Durchführungsvertrag

09.02.2015

Abbildung 12: Grundrisse Untergeschoss (UG), Erdgeschoss (EG), 1. und 2. Obergeschoss (1.OG, 2. OG/DG) Shopgebäude Beach Motel

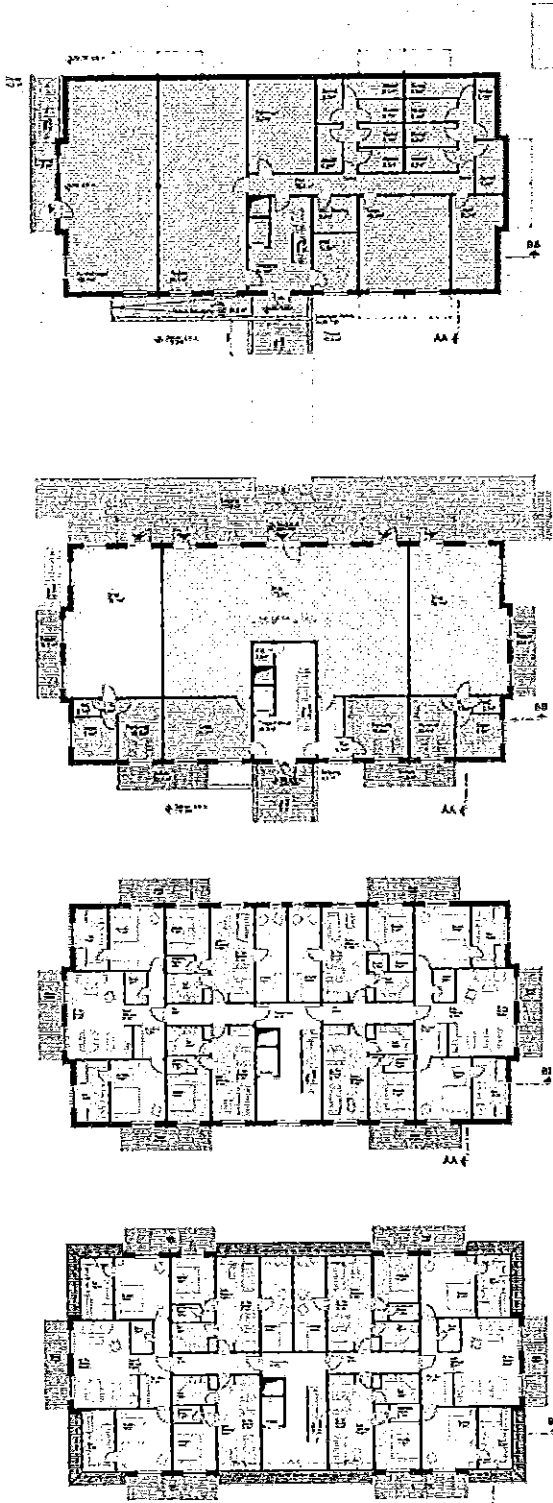




Abbildung 13: Dachaufsicht Shopgebäude Beach Motel

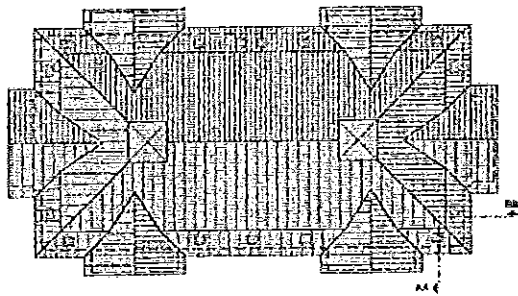
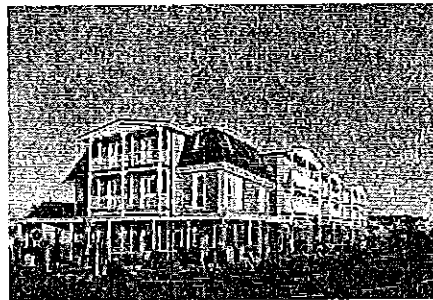
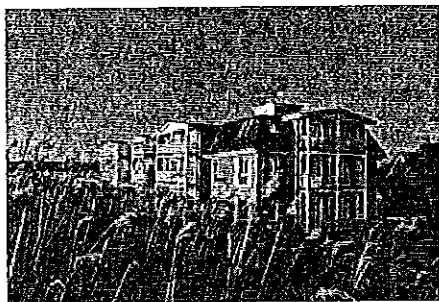


Abbildung 14: Beispielfotos Shopgebäude Beach Motel (St. Peter-Ording)



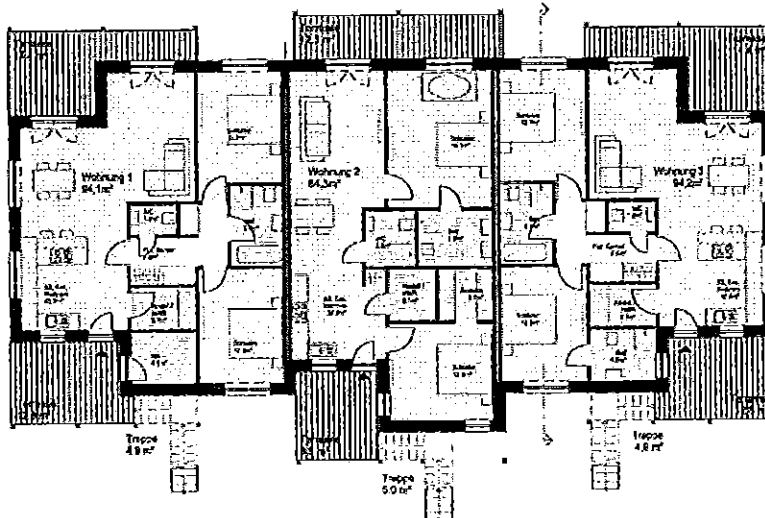
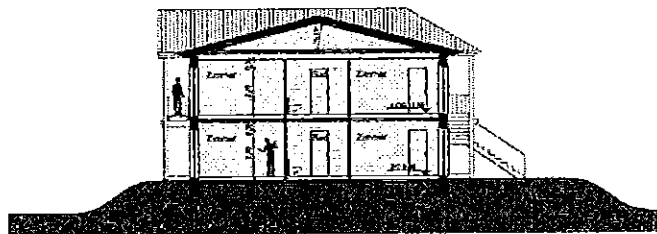
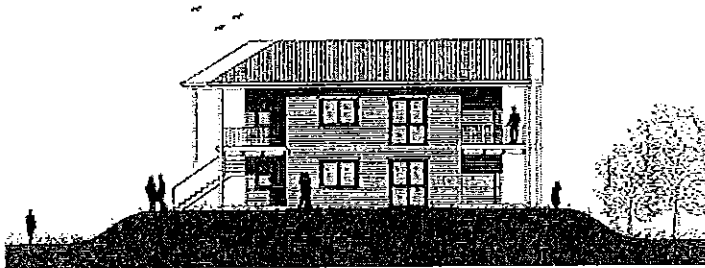
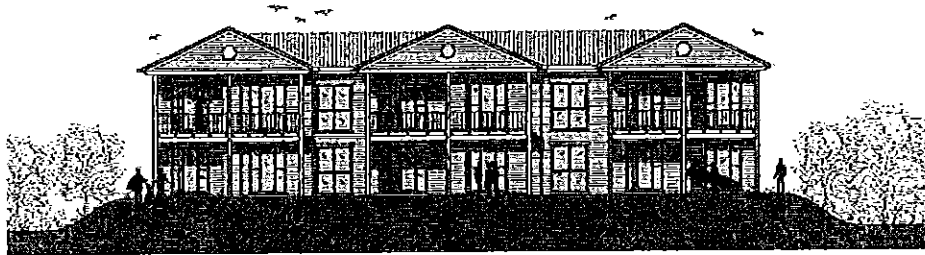


Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 |
Vorläufige Beschreibung des Vorhabens | Anlage 2 zum Durchführungsvertrag

09.02.2015

Hotelapartments Beach Motel

Abbildung 15: Ansichten Nord und Ost, Schnitt sowie Grundriss Beach Motel
Apartmentgebäude Typ E

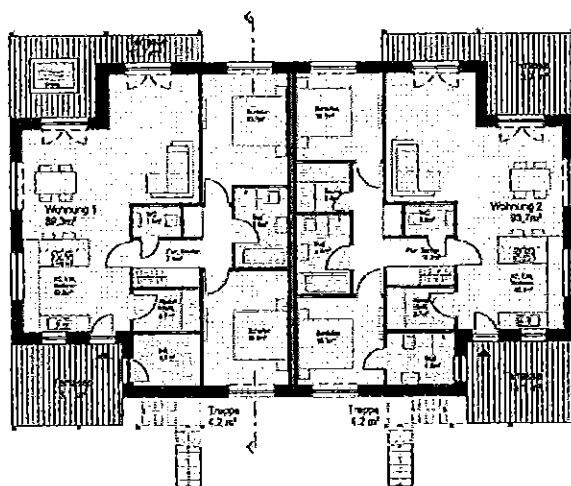
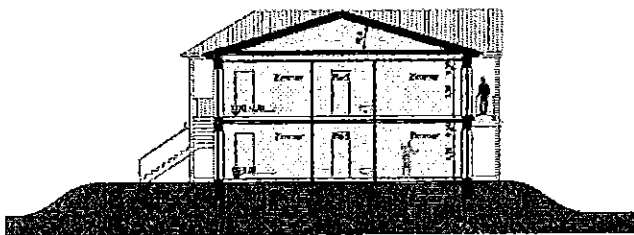
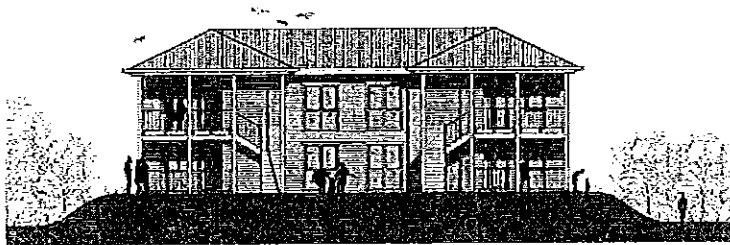
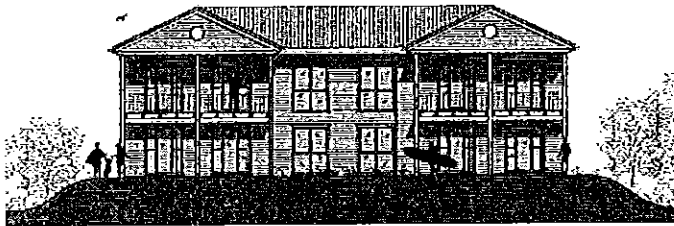




09.02.2015

Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 |
Vorläufige Beschreibung des Vorhabens | Anlage 2 zum Durchführungsvertrag

Abbildung 16: Ansichten Nord und Süd, Schnitt sowie Grundriss Beach Motel
Apartmentgebäude Typ F





Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 |
Vorläufige Beschreibung des Vorhabens | Anlage 2 zum Durchführungsvertrag

09.02.2015

Abbildung 17: Ansichten Nord und Ost, Schnitt sowie Grundriss Beach Motel
Apartmentgebäude Typ G

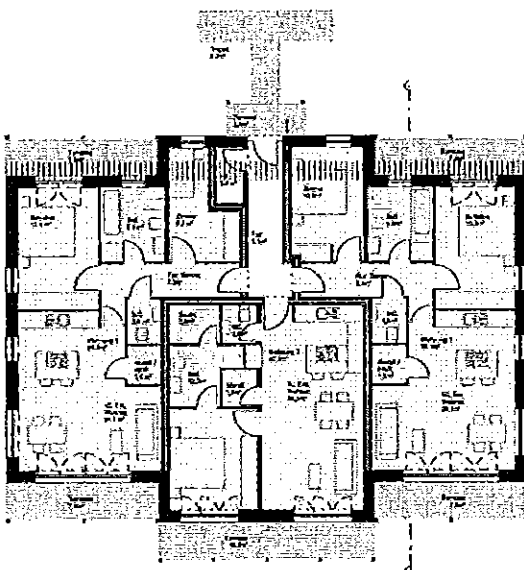
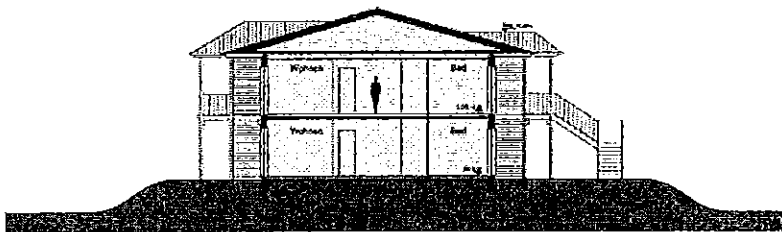
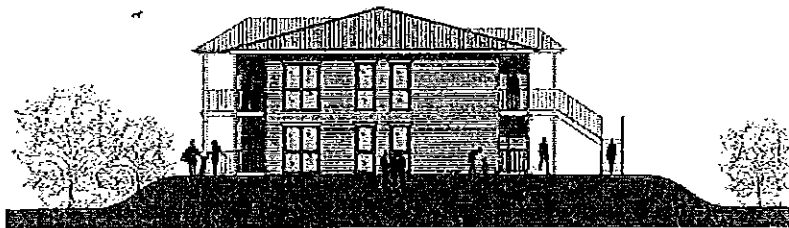
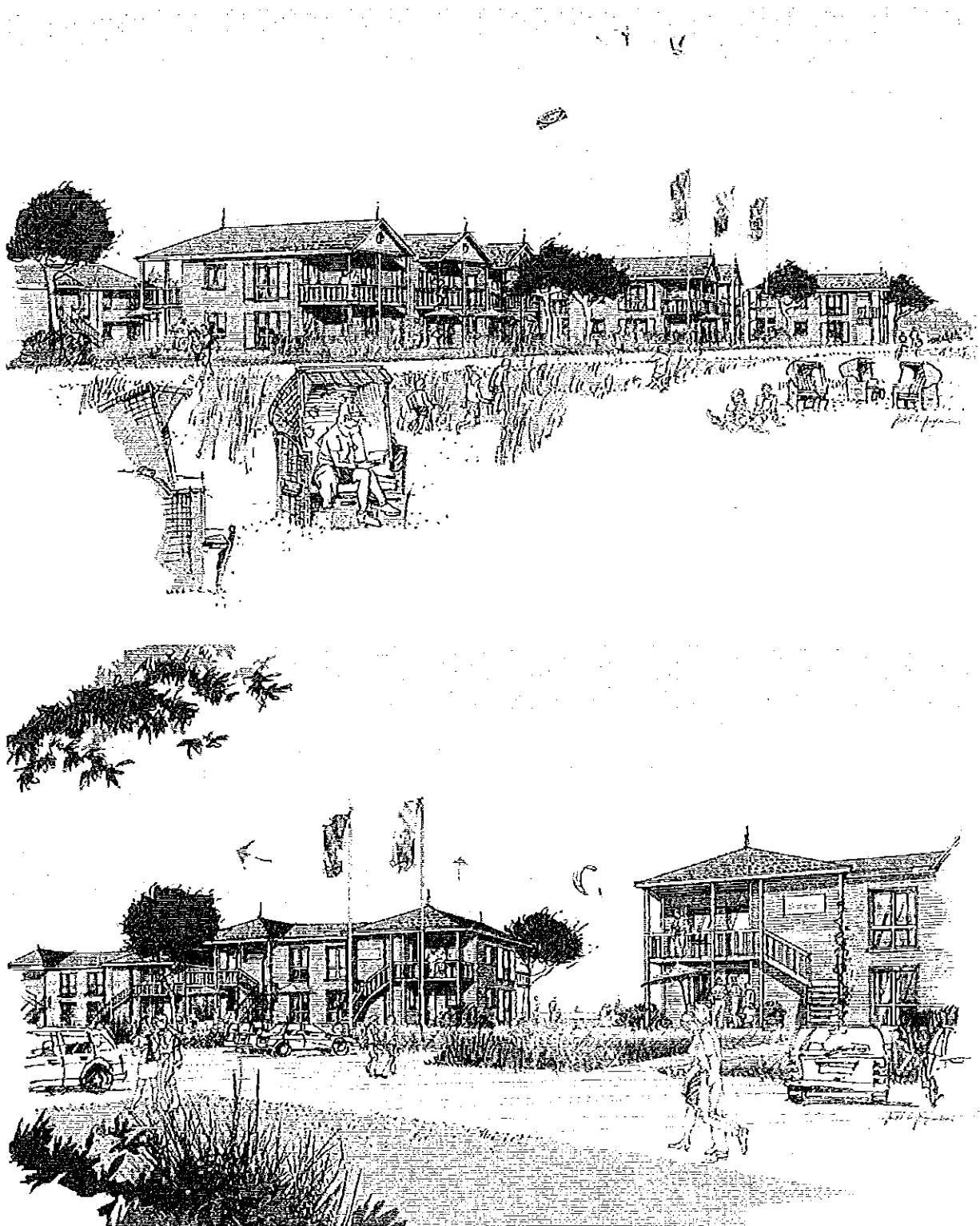




Abbildung 18: Visualisierungen Beach Motel Apartmentgebäude





09.02.2015

Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 |
Vorläufige Beschreibung des Vorhabens | Anlage 2 zum Durchführungsvertrag

Lake House Beach Motel

Abbildung 19: Ansichten Nordost, Südost und Südwest Lake House Beach Motel

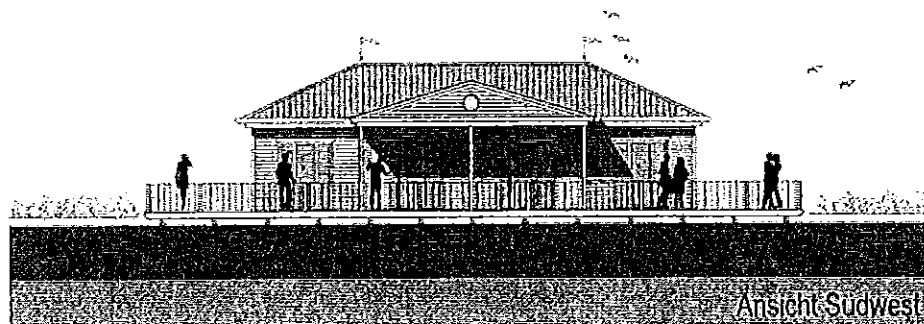
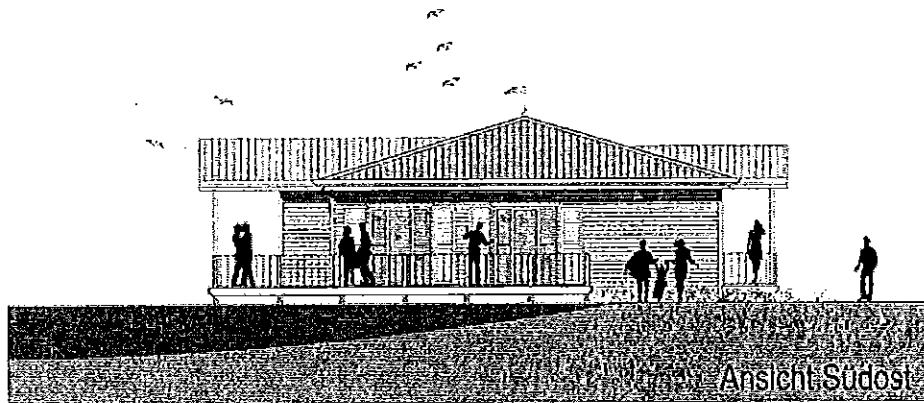
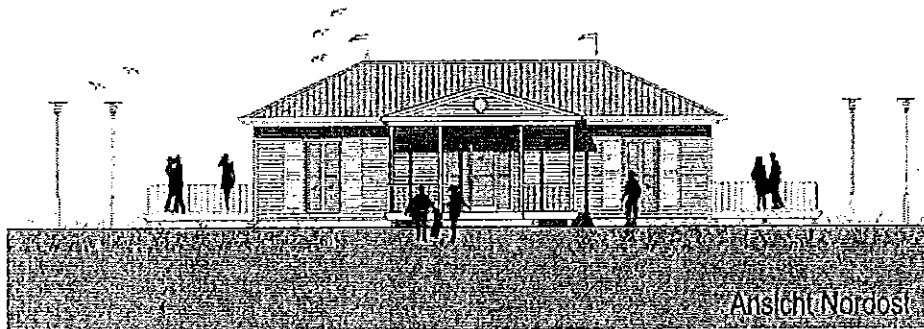




Abbildung 20: Schnitt Lake House Beach Motel

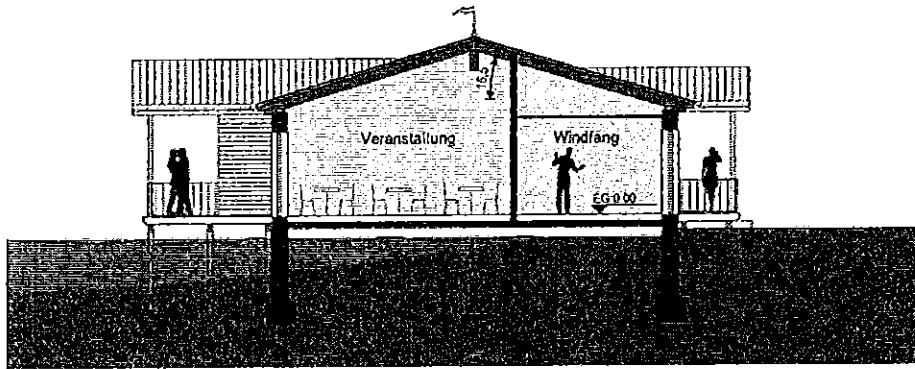
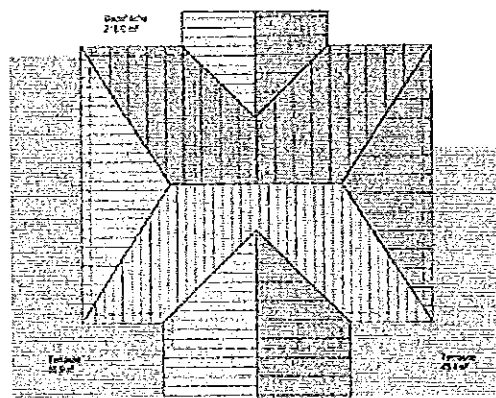
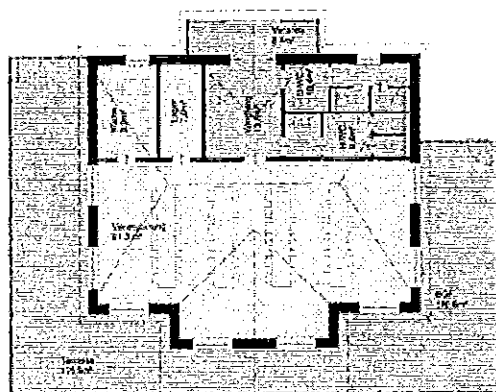


Abbildung 21: Grundriss und Dachaufsicht Lake House Beach Motel





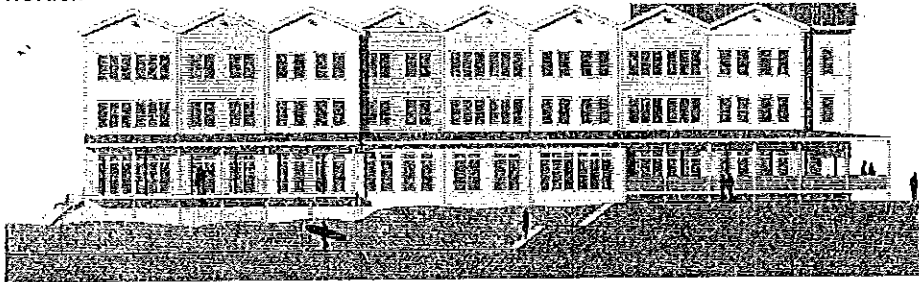
09.02.2015

Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 |
Vorläufige Beschreibung des Vorhabens | Anlage 2 zum Durchführungsvertrag

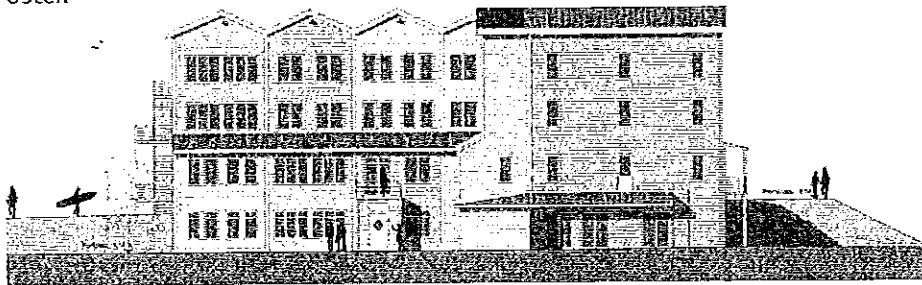
Hotel Bretterbude

Abbildung 22: Ansichten Hotel Bretterbude

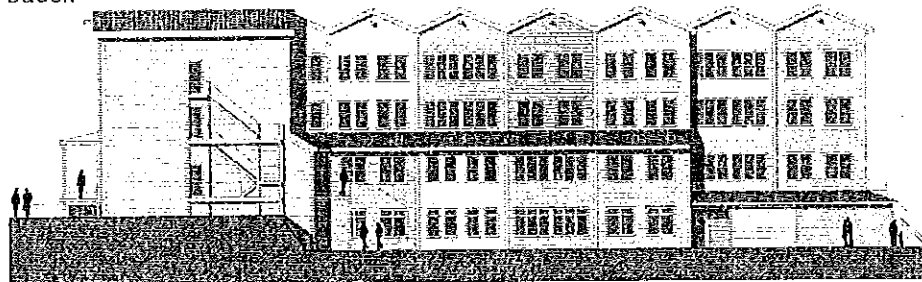
Norden



Osten



Süden



Westen

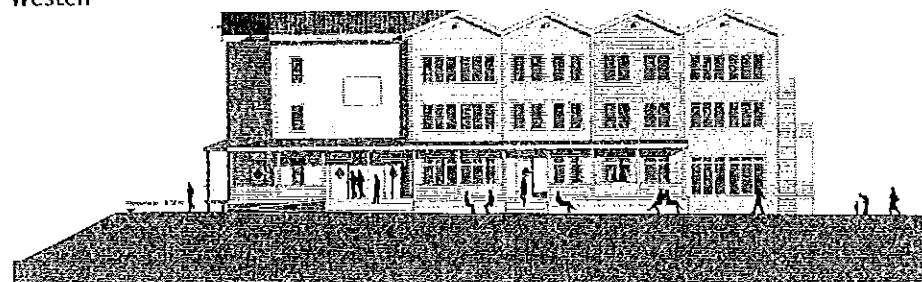
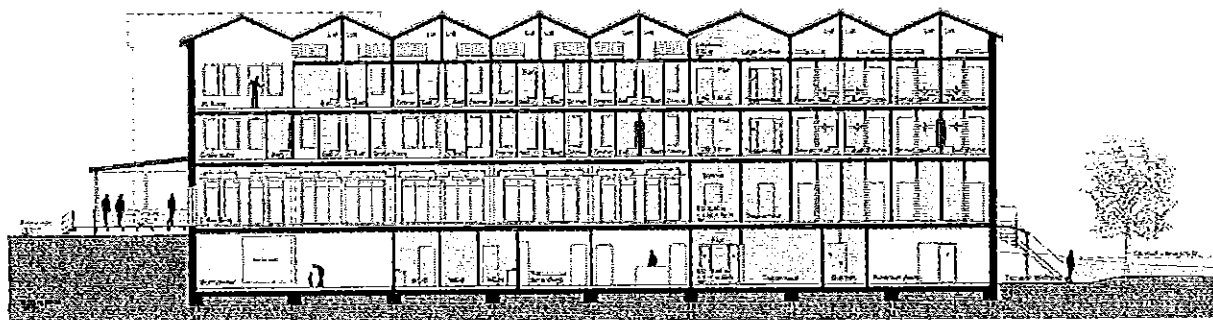
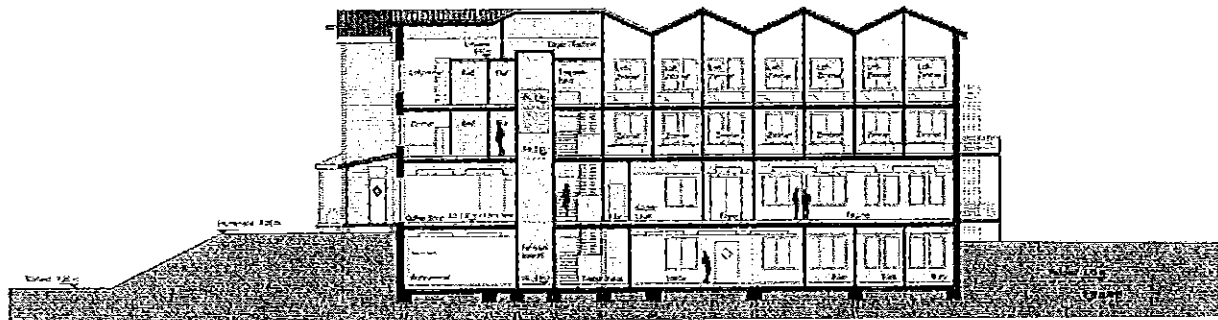
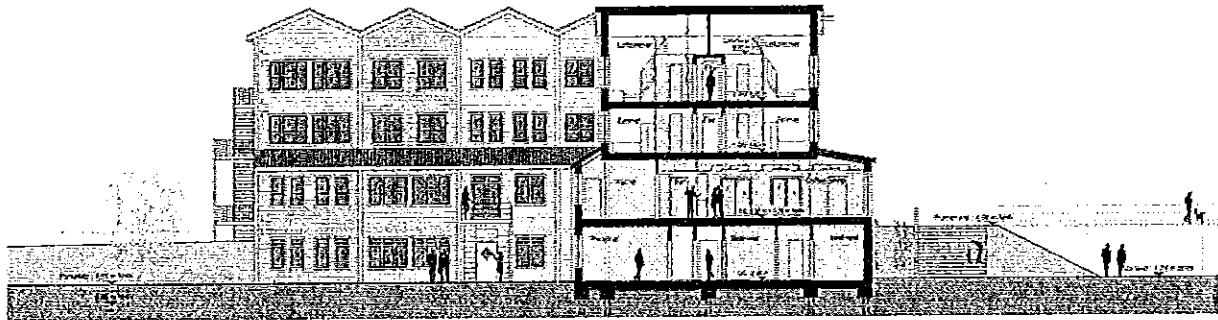




Abbildung 23: Schnitte Nord-Süd und Ost-West Hotel Bretterbude





Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 |
Vorläufige Beschreibung des Vorhabens | Anlage 2 zum Durchführungsvertrag

09.02.2015

Abbildung 24: Grundrisse Untergeschoss (UG), Erdgeschoss (EG) Hotel Bretterbude

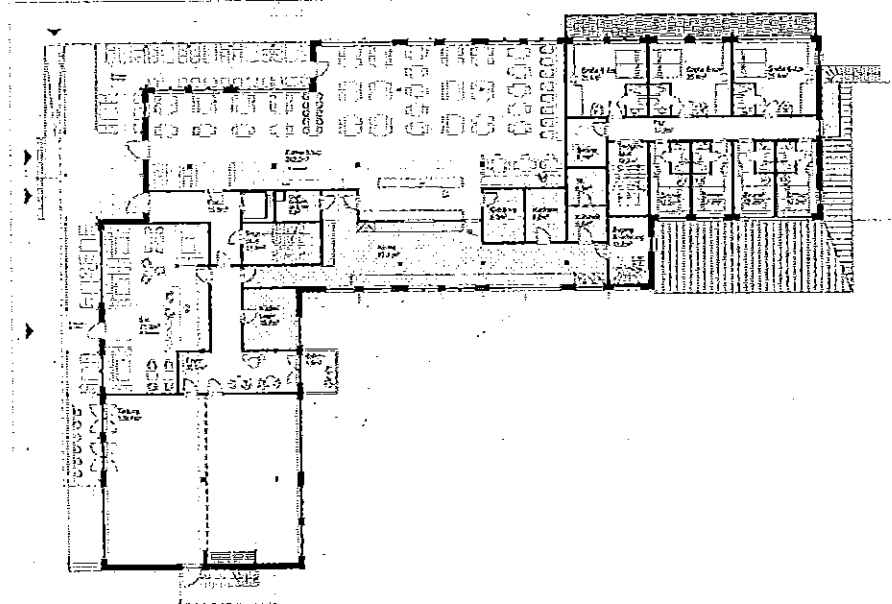
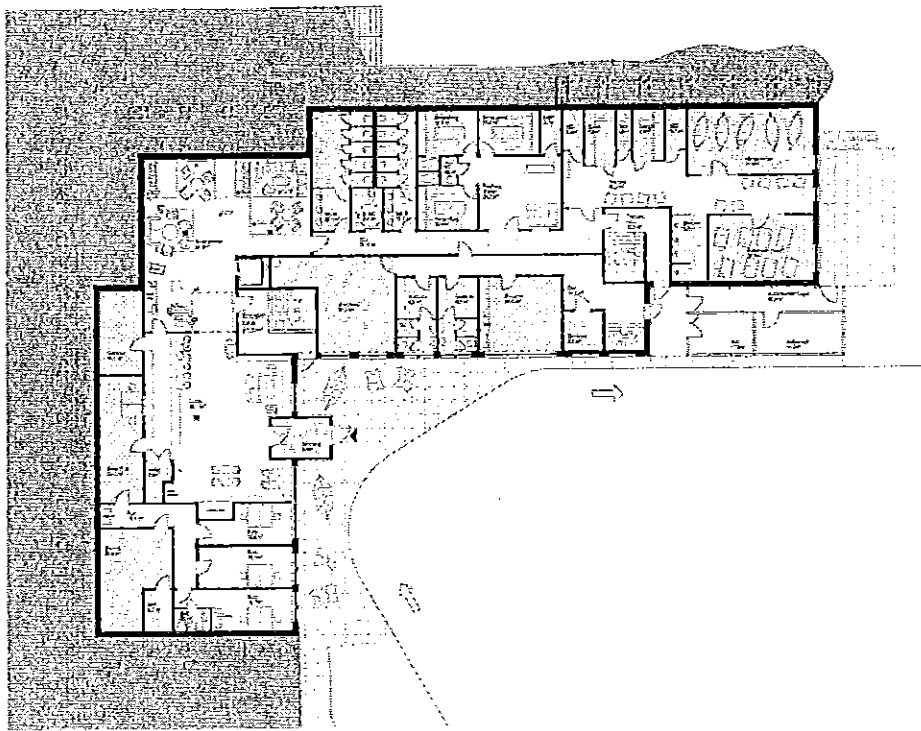
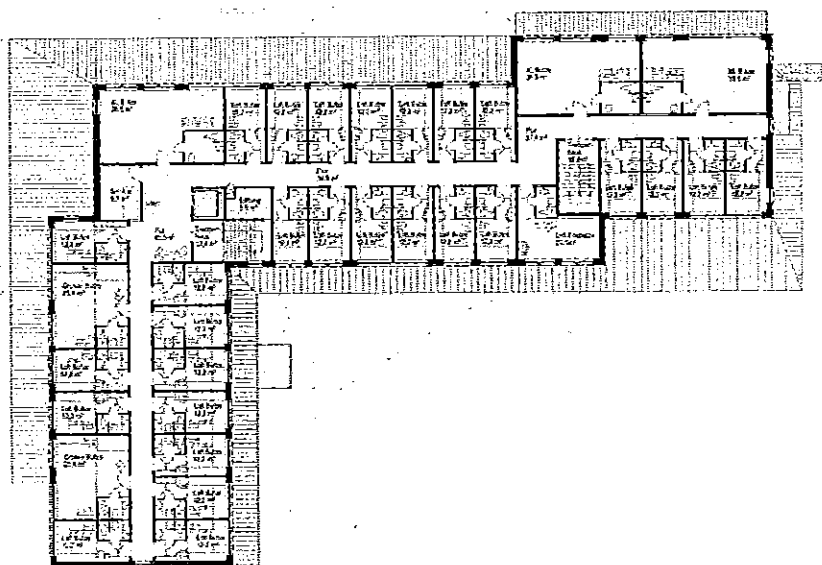
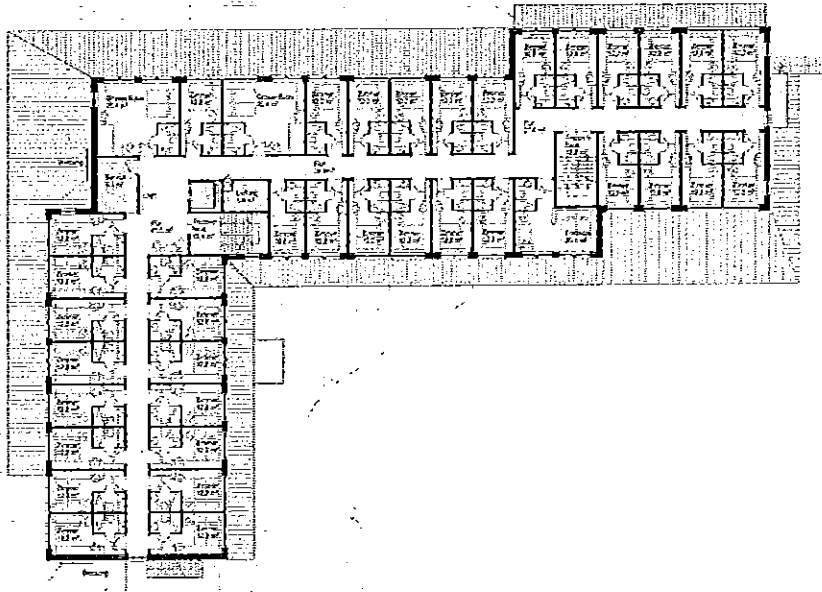




Abbildung 25: Grundrisse 1. und 2. Obergeschoss (1.OG, 2.OG) Hotel Bretterbude





09.02.2015

Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 |
Vorläufige Beschreibung des Vorhabens | Anlage 2 zum Durchführungsvertrag

Abbildung 26: Grundriss Loftzimmer-Ebenen im Dach Hotel Bretterbude und
Dachaufsicht

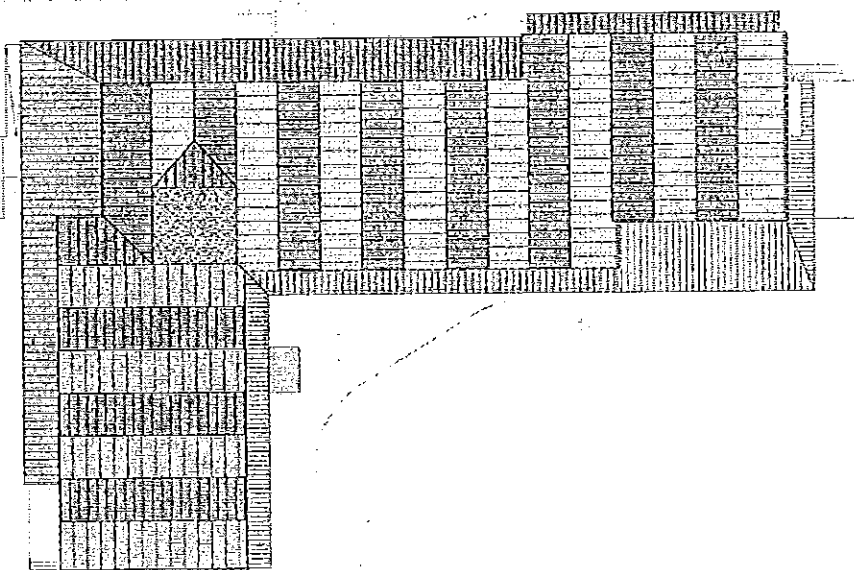
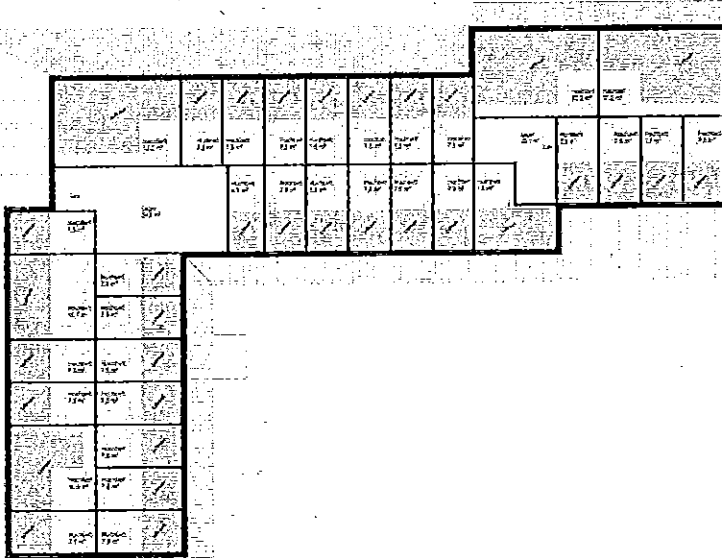
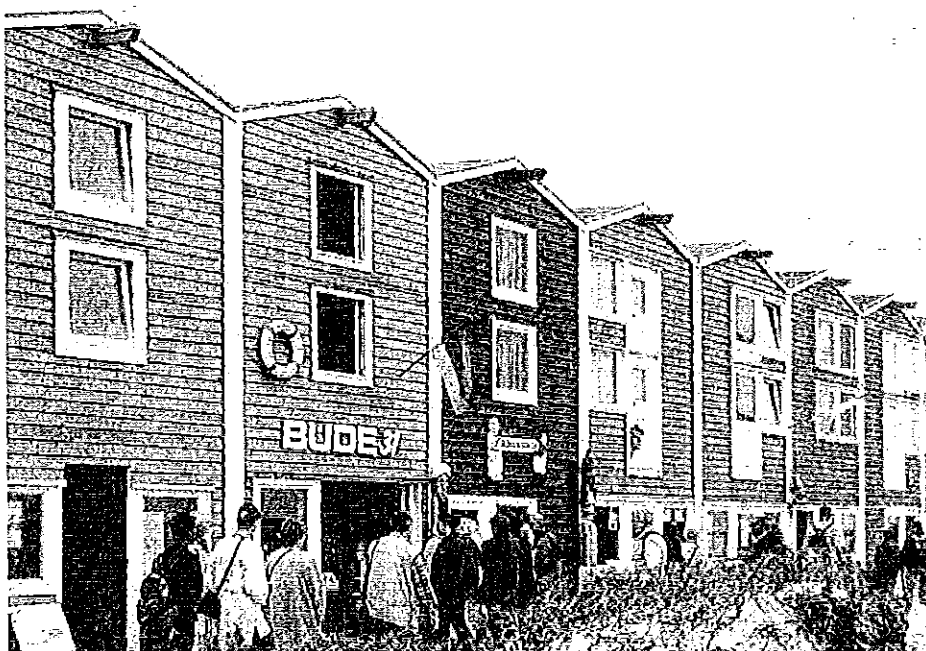




Abbildung 27: Visualisierung Hotel Bretterbude



Abbildung 28: Beispielfoto Hotel Bretterbude





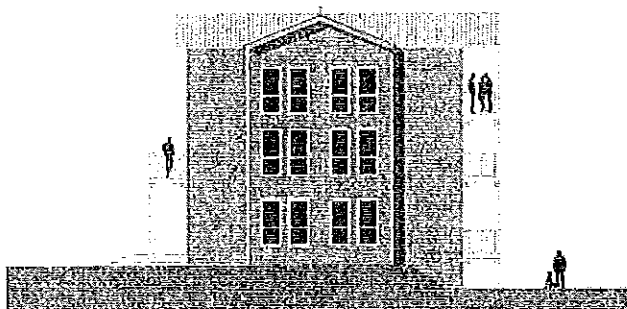
Shopgebäude mit Hotelapartments Bretterbude

Abbildung 29: Ansichten Shopgebäude Bretterbude

Ansicht Südwest



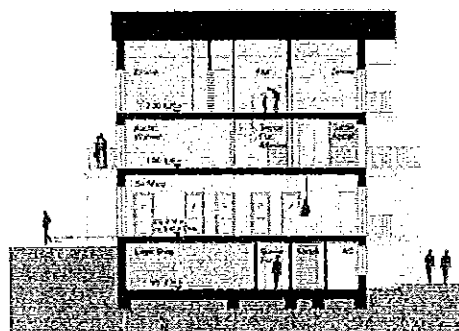
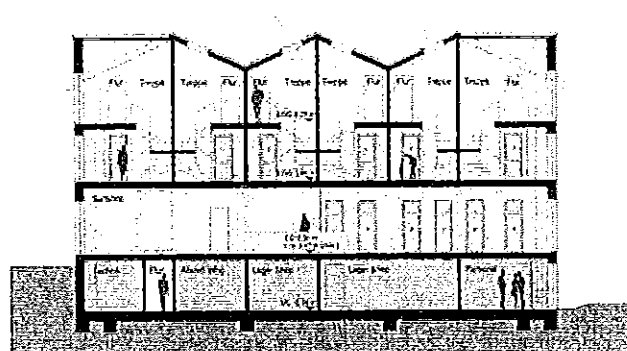
Ansicht Südost



Ansicht Nordost



Abbildung 30: Schnitte Shopgebäude Bretterbude

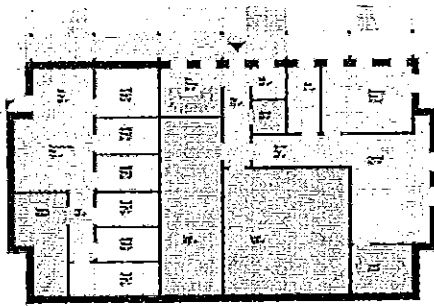




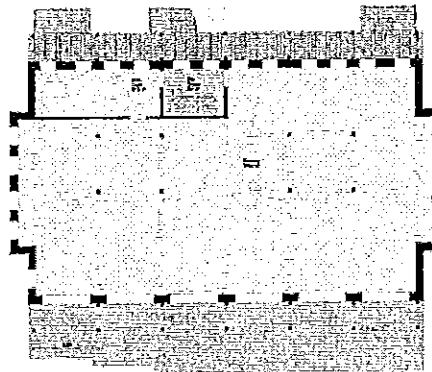
09.02.2015

Abbildung 31: Grundrisse und Dachaufsicht Shopgebäude Bretterbude

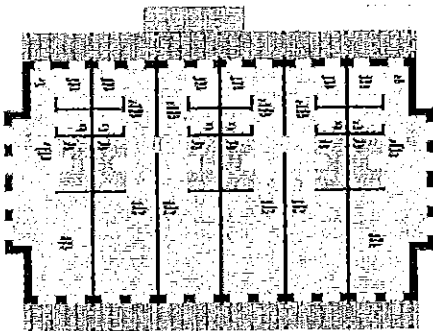
Untergeschoss



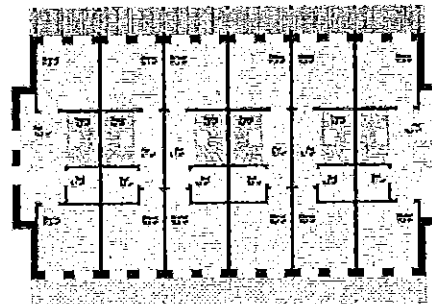
Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



Dachaufsicht

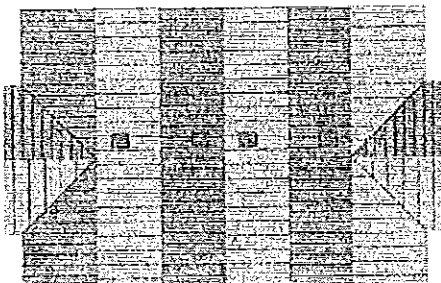
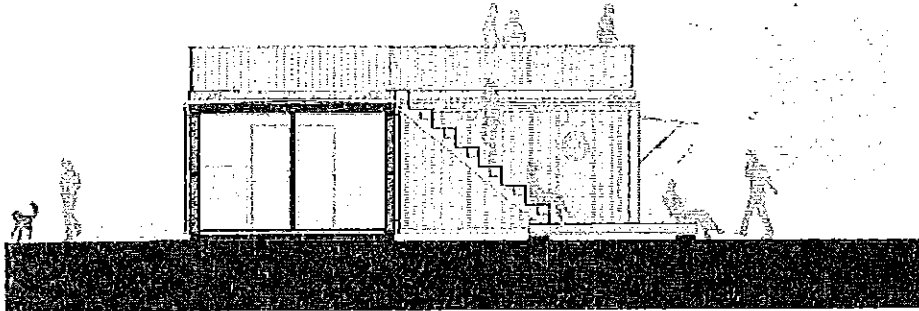
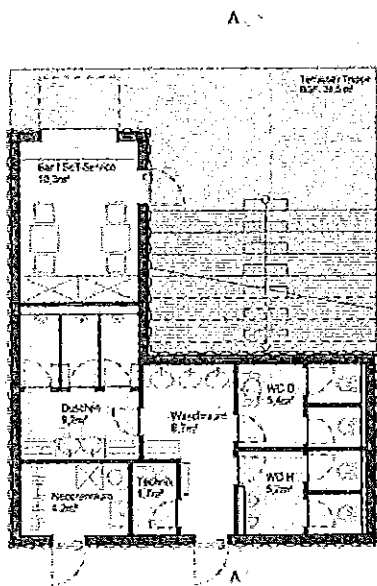




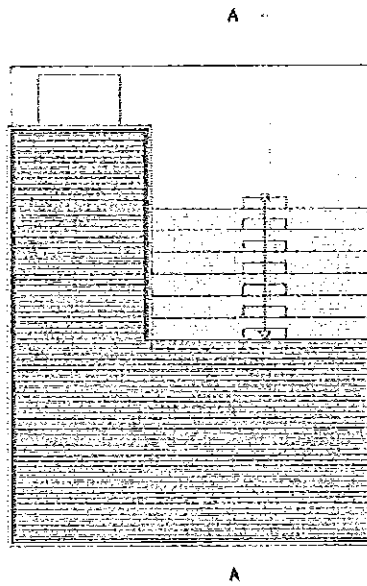
Abbildung 32: Schnitt, Grundriss und Dachaufsicht Sanitär Bulliplätze



Grundriss



Dachaufsicht





09.02.2015

Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 |
Vorläufige Beschreibung des Vorhabens | Anlage 2 zum Durchführungsvertrag

2. Geplante Beherbergungskapazitäten

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

	Anzahl Hotelzimmer	Anzahl Betten	Anzahl Hotelapartments	Anzahl Betten	Mögliche Kapazitäten gem. FNP
Bereich Bretterbude	81	162	6	24	ca. 110 Zimmer, ca. 220 Betten; ca. 12 WE, ca. 48 Betten
Bereich Beach Motel	115	276	62	240	ca. 140 Zimmer, ca. 280 Betten; ca. 53 WE, ca. 212 Betten
SUMME	196	438	68	264	ca. 250 Zimmer, ca. 500 Betten ca. 65 WE, ca. 260 Betten

Im Vergleich zur 27. Änderung des Flächennutzungsplans (vgl. grau hinterlegte Spalte der Aufstellung) werden die Angebote für Hotelapartments unter Hotelvertrieb in der Vorhabensplanung schwerpunktmäßig auf dem Areal des Beach Motels angeordnet und dafür Kapazitäten vom Areal Bretterbude verlagert.

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

3. Betreiberkonzept, Sicherstellung einer wechselnden Vermietung der Hotelapartments

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 Hotelapartments im Vorhabengebiet zuständig und eingesetzt. Außerhalb einer geregelten Eigennutzung von 6 Wochen für die Käufer dieser Hotelapartments gehen diese in eine wechselnde Vermietung an Feriengäste und Besucher, welche durch eine professionelle und gemeinsame Vermarktung und Betreibung der Anlagen sichergestellt wird. Das jährlich zeitlich befristete Nutzungsrecht an den Immobilien wird Bestandteil der Kaufverträge mit den künftigen Eigentümern/ Eigentümerinnen der Hotelapartments.

Das Betreiberkonzept wird im Durchführungsvertrag geregelt und vertraglich fixiert.



4. Geplante Shops mit Verkaufsflächen

In der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die Entwicklung von bis zu 2.000 m² 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 m² 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 Erlebnisegelmacherei 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 Kap. 2.1 genannten Eckdaten werden insgesamt max. 640 m² Verkaufsfläche (netto) vorgesehen und sollen weitgehend durch den Hotelbetrieb vermietet werden.

Hierbei ist zu beachten, dass die Flächen voraussichtlich nicht vollständig in Richtung Einzelhandel vergeben werden, sondern sich - wie auch bereits bei den zugelassenen Flächen in den Bereichen der Vorhabenbezogenen Bebauungspläne Nr. 1 und Nr. 2 - andere Nutzer bspw. Dienstleistungsanbieter wie Jachtcharter- oder Fahrradverleihfirmen ansiedeln werden.

5. Verkehrliche Erschließung und ruhender Verkehr

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt über die Steinwarderstraße und den Graswarderweg, die als öffentlich gewidmete Straßen vorhanden sind. Die geplanten Hotels und Shopgebäude grenzen mit ihren „Vorderseiten“ außerdem an die Seebrückenpromenade und sind von dieser Seite fußläufig erreichbar. Die Seebrückenpromenade bleibt uneingeschränkt öffentlich zugänglich und ist 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 erforderlichen Fahrzeugen befahren werden.

5.1 Innere Erschließung

Die innere Erschließung der beiden Hotelgebäude sowie der Shopgebäude erfolgt über grundstückseigene Zufahrten, die an den Graswarderweg anbinden und parallel zur Seebrückenpromenade verlaufend die Gebäude von der „Rückseite“ erschließen. Während im Bereich Bretterbude die Zufahrten gemischt von Fahrzeugen und Fußgängern genutzt werden sollen, wird es im Bereich Beach Motel Heiligenhafen teilweise die Ausbildung separater Fußwege zu den Fahrbahnen geben.

Der Bereich Bretterbude wird mit einer Ringerschließung und zwei getrennten Ein- und Ausfahrten ausgestattet und im Einrichtungsverkehr im Uhrzeigersinn erschlossen. Die Fahrbahnen werden 4,00 m breit ausgebildet und erlauben das



Anfahren von Schrägstellplätzen. Zwischen den Senkrechtstellplätzen sind die Fahrbahnen 5,50 m breit und erlauben eine Nutzung in zwei Fahrtrichtungen. Die Ringerschließung wird gemeinsam genutzt für die Zufahrt zur Hotelrezeption, die Anfahrt zu den Stellplätzen, den Lieferverkehr sowie Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge.

Die folgenden Abbildungen veranschaulichen die vorgesehenen Querschnitte.

Abbildung 33: Private Erschließung 4,00 m Fahrbahn im Einrichtungsverkehr zur Andienung von Schrägstellplätzen Grundstück Bretterbude

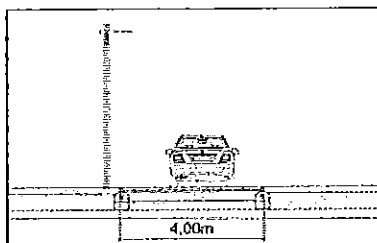
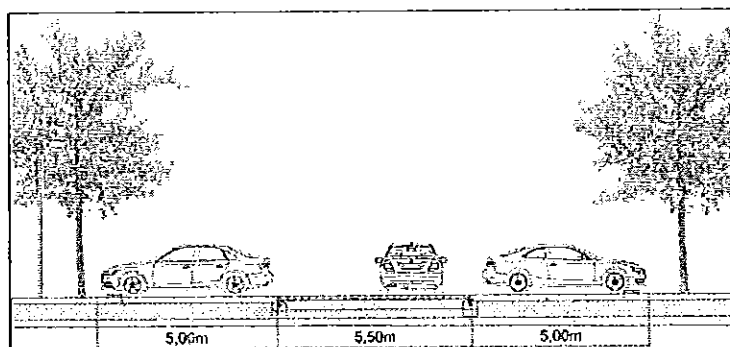


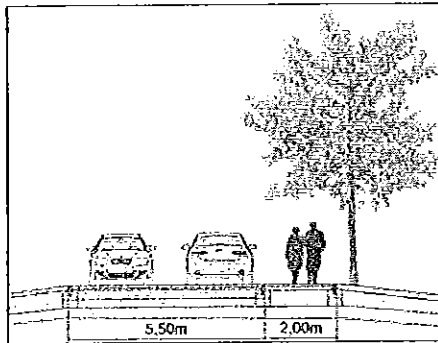
Abbildung 34: Private Erschließung 5,50 m Fahrbahn im Zweirichtungsverkehr zur Andienung von Senkrechtstellplätzen der Grundstücke Bretterbude und Shopgebäude Beach Motel sowie zur Anlieferung Grundstück Beach Motel



Der Bereich Beach Motel Heiligenhafen erhält zwei Zufahrten im Charakter von Stichstraßen mit Fahrbahnen von 5,50 m Breite und Zweirichtungsverkehr. Die eine Zufahrt dient zur Anlieferung des Hotels und Andienung des Shopgebäudes und bedient das Niveau der Untergeschosse. Die zweite, die Hauptzufahrt steigt auf das Niveau des Erdgeschosses des Hotels an und bildet eine Wendekehre vor der Rezeption und Lobby. Neben der Fahrbahn wird hier ein befestigter Gehweg von 2,00 m Breite vorgesehen.

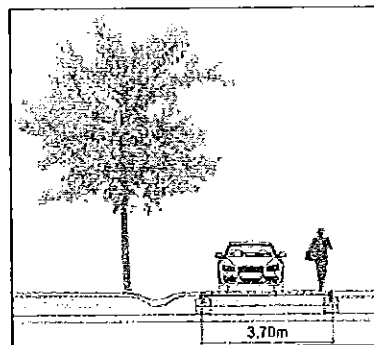
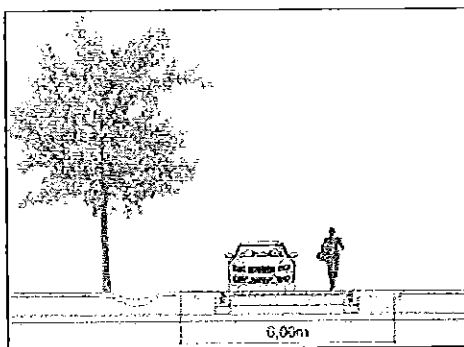


Abbildung 35: Private Erschließung 5,50 m Fahrbahn im Zweirichtungsverkehr zuzüglich Gehweg als Hauptzufahrt zum Beach Motel Heiligenhafen



Von dieser Hauptzufahrt zweigt nahe des Graswarderweges die Zufahrt zur Stellplatzanlage des Beach Motels Heiligenhafen ab. Kurz danach folgt ein weiterer Abzweig eines Zufahrtsweges zu den Hotelapartmentgebäuden. Dieser wird mit einer Fahrbahnbreite von 6,00 m angelegt, soll gemischt genutzt werden von Fahrzeugen und Fußgängern und erschließt diesen Grundstücksteil überwiegend im Zweirichtungsverkehr bis in den Westteil zu einem Wendehammer. Ein von diesem Fahrweg abzweigender Ringweg nach Süden wird 3,70 m breit ausgebildet und soll nur im Einrichtungsverkehr genutzt werden. Die Wendehammer haben einen Durchmesser von mindestens 21,00 m und sind damit für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge nutzbar.

Abbildung 36: Private Erschließung 6,00 m Fahrbahn im Zweirichtungsverkehr und 3,70 m Fahrbahn im Einrichtungsverkehr zur Andienung der Hotelapartmentgebäude



Mittels Schrankenregelung sollen bei beiden Grundstücken die Zufahrtsmöglichkeiten auf Hotel- und Restaurantgäste, Shopbetreiber, deren Kunden, Lieferverkehr, Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr beschränkt bleiben.



5.2 Ruhender Verkehr

Die Hotelanlagen erhalten großflächige Stellplatzanlagen, die jeweils parallel zum Graswarderweg angeordnet werden, also größtenteils an den Standorten, die auch heute bereits durch Parkplatzflächen belegt sind. Beim Bereich des Beach Motels wird der zentrale Stellplatz durch eine breite Abpflanzung zum Graswarderweg abgeschirmt. Die Stellplatzanlagen sollen weiterhin durch Pflanzstreifen und Baumpflanzungen gegliedert werden.

Beim Grundstück Beach Motel ist die zentrale Stellplatzanlage nahe des Graswarderweges für die Hotel- und Restaurantgäste vorgesehen, während den Apartmentgebäuden mit Hotelapartments auf dem Grundstück dezentral an den Gebäuden Stellplätze zugeordnet werden. Zusätzlich sind Stellplätze am Shopgebäude verortet.

Beim Grundstück Bretterbude werden die für die verschiedenen Nutzungen Hotel, Restaurant, Hotelapartments und Shop erforderlichen Stellplätze zentral zwischen den Gebäuden und dem Graswarderweg angeordnet.

Die Stellplätze liegen jeweils auf den Baugrundstücken und sind ebenerdig angeordnet. Öffentliche Parkplätze sind nicht vorgesehen.

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

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge	Zahl der Abstellanlagen für Fahrräder
1.4	Wochenend- und Ferienhäuser	1 je Wohnung	1-2 je Wohnung
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 je 40-50 m ² Nutzfläche	1 je 40-80 m ² Nutzfläche
3.1	Läden, Geschäftshäuser	1 je 30-40 m ² Verkaufsnutzfläche, jedoch mind. 2 je Laden	1 je 80-150 m ² Verkaufsfläche
3.2	Geschäftshäuser mit geringem Besucherverkehr	1 je 50 m ² Verkaufsnutzfläche	1 je 100-150 m ² Verkaufsnutzfläche
6.1	Gaststätten von örtlicher Bedeutung	1 je 8-12 Sitzplätze	1 je 4-8 Sitzplätze
6.2	Gaststätten von überörtlicher Bedeutung	1 je 4-8 Sitzplätze	1 je 8-12 Sitzplätze
6.3	Hotels Für zugehörige Restaurationsbetriebe ist ein Zuschlag nach Nr. 6.1 oder 6.2 erforderlich.	1 je 2-6 Betten	1 je 20-30 Betten



Der Entwurf verortet folgende den jeweiligen Nutzungen zugeordnete Stellplatzangebote für Kraftfahrzeuge:

Hotel und Restaurant Beach Motel Heiligenhafen	149 Stellplätze
Hotel und Restaurant Bretterbude	66 Stellplätze
(davon sollen bis zu 12 als Bulliplätze an Surfervans vergeben werden können)	
Shop- und Hotelapartmentgebäude Beach Motel	21 Stellplätze
Shop- und Hotelapartmentgebäude Bretterbude	12 Stellplätze
Hotelapartmentgebäude	50 Stellplätze
Summe	298 Stellplätze

5.3 Lieferverkehr

Der Lieferverkehr wird beim Hotel Beach Motel Heiligenhafen über eine eigene Zufahrt für Anlieferung geführt und damit von der Hauptzufahrt und dem Rezeptionsbereich getrennt. Beim Hotel Bretterbude erfolgt die Anlieferung aufgrund der geringen Grundstücksgröße über die gemeinsame Zufahrt zur Rezeption und zu den Stellplätzen.

Zum Lieferverkehr für die Hotels inklusive Gastronomie gehören regelmäßig und treten je Hotel auf:

Art des Verkehrs	Häufigkeit	Dauer	Größe des Fahrzeugs
Wäsche:	3 x wöchentlich	je 20 min	7,5 Tonner
Müll (Restmüll/Pappe):	2 x wöchentlich	je 5-10 min	Müllfahrzeug
Glasabfall:	1 x wöchentlich	5 min	PKW
Speisereste:	1 x wöchentlich	10 min	7,5 Tonner
Grosshandel (Citti)	4-5 x wöchentlich	5-15 min	7,5 Tonner
Obst & Gemüse	3 x wöchentlich	5-10 min	7,5 Tonner
Fischlieferant	3-4 x wöchentlich	10 min	7,5 Tonner/ Sprinter
Fleischlieferant	2-3 x wöchentlich	5-10 min	7,5 Tonner/ Sprinter
Getränkeliieferant	3 x wöchentlich	10-15 min	7,5 Tonner
Wein- & Sektlieferung	2 x monatlich	10 min	Sprinter
Pakettlieferung	4-5 x wöchentlich	5 min	Sprinter
Post	5-6 x wöchentlich	5 min	PKW
Heizungspaletts	1 x monatlich in den Wintermonaten		10 Tonner

6. Ver- und Entsorgung

Trinkwasser

Im Graswarderweg liegt eine Trinkwasserleitung des Zweckverbandes Ostholstein (ZVO). Das Vorhabengebiet kann an diese Leitung angeschlossen werden. Nach grober Vorabschätzung hat die Vorhabenplanung insgesamt einen Bedarf von 10,5 Liter/Sek. Die erforderlichen Anschlüsse und Leitungen zur Versorgung des Vorhabengebietes werden im Zuge der Vorhabenplanung noch detailliert ermittelt



09.02.2015

Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 |
Vorläufige Beschreibung des Vorhabens | Anlage 2 zum Durchführungsvertrag

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. Vorgesehen ist, dass das hoteleigene Verteilungsnetz privat bleibt.

Schmutzwasser

In der Steinwarderstraße ist eine Abwasserdruckrohrleitung des Zweckverbandes Ostholstein (ZVO) vorhanden, an die der Vorhabensbereich „Beach Motel Heiligenhafen“ angeschlossen werden kann. Für den Vorhabensbereich „Bretterbude“ ist ein Anschluss an die Schmutzwasserkanalvorstreckung aus dem Gebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 südlich des Graswarderweges möglich. Die durch das Vorhaben zu erwartenden Schmutzwassermengen wurden neu berechnet und auf 3,62 l/s für den Teilbereich Beach Motel und 1,35 l/s für den Teilbereich Bretterbude beziffert. Die erforderlichen 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. Vorgesehen ist, dass das hoteleigene Ableitungsnetz privat bleibt.

Niederschlagswasser

Das im Vorhabengebiet anfallende Niederschlagswasser soll schadlos abgeführt werden.

Für den Teilbereich Beach Motel Heiligenhafen westlich der Seebrückenpromenade werden folgende Behandlungsformen des Niederschlagswassers vorgesehen:

Neben den Dachflächen der Hotelbebauung, des Lake Houses, eines Apartmentgebäudes und des Shopgebäudes wird das normal verschmutzte Niederschlagswasser, welches auf tiefer liegenden Fahrflächen und Stellplätzen und der Hotelzufahrt des Beach Motel Grundstücks anfällt, über eine R-Kanalisation gesammelt, gelangt in einen Sandfangschacht und wird von dort zu einem Pumpwerk im Freigefälle geleitet. Die Druckrohrleitung des Regenwasserpumpwerks pumpt das Regenwasser in ein privates Regenrückhaltebecken (RRB) mit ca. 1.300 m² Fläche auf dem Grundstück. Der Einlaufbereich wird mit einer schwimmenden Tauchwand zum Rückhalt von Schwimmstoffen (Ölabscheidung) ausgestattet. Eine weitere Klärung erfolgt über Röhrichtzonen im Becken.

Die Böschungen und die Sohle des RRB sind mit einer Folie und zusätzlich mit einer Lehmschicht abgedichtet. Die Sohle ist auf Niveau -0,60 m NHN geplant. Das Regenrückhaltebecken wird eine ständige Wasserführung haben auf Niveau +1,60 m NHN. Der Überstaubereich beträgt 0,20 m, so dass der Höchstwasserstand bei +1,80 m NHN liegt. Am Auslauf des RRB ist ein Drosselbauwerk vorgesehen. Hier werden 4 l/s abgeben. Das Wasser wird in eine benachbarte Sickermulde mit einer Oberbodenschicht mit Mächtigkeit von 15 cm oder mehr zur Erhöhung der Filtrations- bzw. Reinigungsleistung abgeleitet.

Für den locker bebauten Bereich der Hotelapartmentgebäude im Westen und Süden, deren Grundstücke aus Hochwasserschutzgründen geländemäßig aufgeschüttet werden, ist eine Versickerung des Niederschlagswassers von Dachflächen, Stellplätzen und Zufahrtswegen über Flächen- und Muldenversickerung vorgese-



hen. Die Geländeerhöhung sichert hierbei einen ausreichenden Grundwasserflurabstand ab.

Das Wasser wird in Sickermulden mit einer Oberbodenschicht mit Mächtigkeit von 10 cm oder mehr zur Erhöhung der Filtrations- bzw. Reinigungsleistung abgeleitet.

Als Behandlungsmaßnahmen sind Flächenversickerungen über durchlässige Beläge, auf einem mindestens 30 cm dicken, frostsicheren Oberbau (D5 gem. DWA - M 153) und dezentrale Muldenversickerung über mind. 10 cm bewachsenen Oberboden (D3 gem. DWA - M 153), vorgesehen, welche eine ausreichende Reinigungsleistung erzielen.

Gemäß dem zum Bauvorhaben erstellten Baugrundgutachten (IGB 2014) liegen die ermittelten Grundwasserstände zwischen -0,03 m NHN und +0,39 m NHN. Es wird als höchster Grundwasserstand MHGW eine Höhe von +0,40 m NHN angenommen. Der gemäß DWA - A 138 geforderte Sickerwasserhorizont von größer/gleich 1,00 m wird bei einer Geländeanhebung auf mind. +1,70 m NHN auf den Stellplatzflächen und +1,90 m NHN auf den Erschließungsflächen eingehalten und auch bei parallel zu diesen angeordneten Versickerungsmulden mit einer Tiefe von bis zu 0,30 m immer noch beachtet.

Beim Teilbereich Bretterbude östlich der Seebrückenpromenade ist aufgrund des hohen Versiegelungsanteils und des nicht ausreichenden Abstandes zum Grundwasser eine Abführung über RW-Kanalisation geplant. Hier werden Dachflächen, Fahrflächen und Stellplätze vollständig über eine R-Kanalisation gesammelt und mittels Pumpwerk an die geplante Regenwasserleitung im Graswarderweg angeschlossen.

In der Straße ist ein Regenwasserbehandlungsschacht vorgesehen, der ausreichend dimensioniert ist, um auch die Behandlung der Fläche des Hotels Bretterbude zu leisten. Die Regenwasserleitung führt über das Gebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 in das Oberflächengewässer des Jachthafens.

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. Nach Abstimmung mit dem zuständigen Versorgungsträger ist auch eine Verlegung dieses Trafo in den Bereich der Stellplatzanlage des Hotels Beach Motel vorgesehen. Nach grober Vorabschätzung hat die Vorhabenplanung insgesamt einen Bedarf von 693 kVA. Für die Anlage neuer Stromleitungen, erforderlichenfalls kundeneigener Trafos und Hausanschlüsse im Vorhabengebiet schließt der Vorhabenträger mit dem Versorgungsträger einen Erschließungsvertrag. Der Strombedarf soll dabei auch aus einem hoteleigenen BHKW gedeckt werden (s. Gas, Wärmekonzept). Vorgesehen ist, dass das hoteleigene Verteilungsnetz privat bleibt.

Gasversorgung, Wärmekonzept

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. Nach grober



Vorabschätzung hat die Vorhabenplanung insgesamt einen Bedarf von 800 KW. Insbesondere die Wärmeversorgung der Hotelanlagen soll durch Gas in einer hocheigenen, zentralen Heizanlage mit BHKW erfolgen, die eventuell auch mit Holzpellets betrieben werden soll. Von dieser zentralen Anlage aus sollen für beiden Vorhabensteilbereiche Warmwasser und Fernwärme bereitgestellt werden. Daneben werden voraussichtlich die Restaurantküchen Gasanschlüsse zum Kochen erhalten. Für die Hotelapartments ist dies nicht vorgesehen. Für die Verlegung neuer Gasleitungen und Hausanschlüsse im Vorhabengebiet schließt der Vorhabenträger mit dem Versorgungsträger einen Erschließungsvertrag. Die Verlegung eines Fernwärmeleitungssystems erfolgt in eigener Verantwortung des Vorhabenträgers und bleibt privat.

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.

Brandschutz

Die Löschwasserversorgung muss im Umkreis von 300 m erfolgen. (Erlass IM vom 30.08.2010). Die Löschwasserkapazität von 96 m³/h für zwei Stunden stellt die Mindestmenge dar, die unabhängig von eventuell notwendigen weiteren Löschwassereinrichtungen in den Gebäuden sicherzustellen ist.

Die Löschwasserversorgung wird einerseits aus dem öffentlichen Trinkwassernetz im Umkreis von 300 m sichergestellt. Nach mdl. Auskunft des ZVO können am Hydrant der Kreuzung Steinwarderstraße/Graswarderweg 96 m³/h über 2 Stunden bereitgestellt werden. Weiterhin werden auf den Vorhabengrundstücken 2 Löschwasserentnahmestellen in Form von Löschwasserbrunnen im Bereich des Wendehammers im Westen sowie im Bereich der Stellplatzanlage Bretterbude im Osten mit einer Kapazität von jeweils 48 m³/h über 3 Stunden angelegt, welche 50 % des erforderlichen Löschwasserbedarfs in 150 m sicherstellen.

Hinsichtlich des Brandschutzes wurden weiterhin folgende Aspekte in der Planung berücksichtigt:

Die rettungstechnische Erschließung der Gebäude wird durch die Ausweisung von Fahrrechten auf den Zufahrtswegen für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge gesichert.

Um vom Gegenverkehr unabhängige Zufahrten von Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr zu ermöglichen, wird westlich der Seebrückenpromenade der Hauptfahrweg zu den Hotelapartmentgebäuden im Westen auf 6,00 m verbreitert und eine Nutzung im Zweirichtungsverkehr vorgesehen. Die südliche Umfahrung zu den Hotelapartmentgebäuden verbleibt in einer Breite von 3,70 m und im Einrichtungsverkehr.

Im Bereich östlich der Seebrückenpromenade wird die höher liegende Zufahrt vom Graswarderweg als Feuerwehrzufahrt bis an das Hotel heran und parallel zum Nordflügel mit mind. 3 m Gebäudeabstand geführt. Die Einbahnregelung wird daher geändert und im Uhrzeigersinn ausgewiesen. Die Doppelnutzung der Feuerwehrzufahrt mit anderen Fahrzeugen ist hier aufgrund der geringeren Entfernen-



09.02.2015

Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 |
Vorläufige Beschreibung des Vorhabens | Anlage 2 zum Durchführungsvertrag

gen zum Hotelgebäude vertretbar, auch weil eine weitere Feuerwehzufahrt über die Seebrückenpromenade gegeben ist.

Die Entwurfsplanung berücksichtigt Aufweitungen im Zuge von Kurven und Einmündungen gemäß der Schleppradien von Feuerwehfahrzeugen entsprechend der DIN 14090.

Entsprechend § 5 Abs. 1 LBO wird von öffentlichen Verkehrsflächen insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen Gebäuden geschaffen; zu anderen Gebäuden wird er geschaffen, wenn der zweite Rettungsweg dieser Gebäude über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt. Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über Gelände liegt, wird anstelle eines Zu- oder Durchgangs eine Zu- oder Durchfahrt geschaffen.

Die für die Feuerwehfahrzeuge befahrbaren Flächen, welche auch als solche mit Hinweisschildern nach DIN 4066 Teil 2 gekennzeichnet werden, werden so befestigt, dass sie mit Feuerwehfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können.

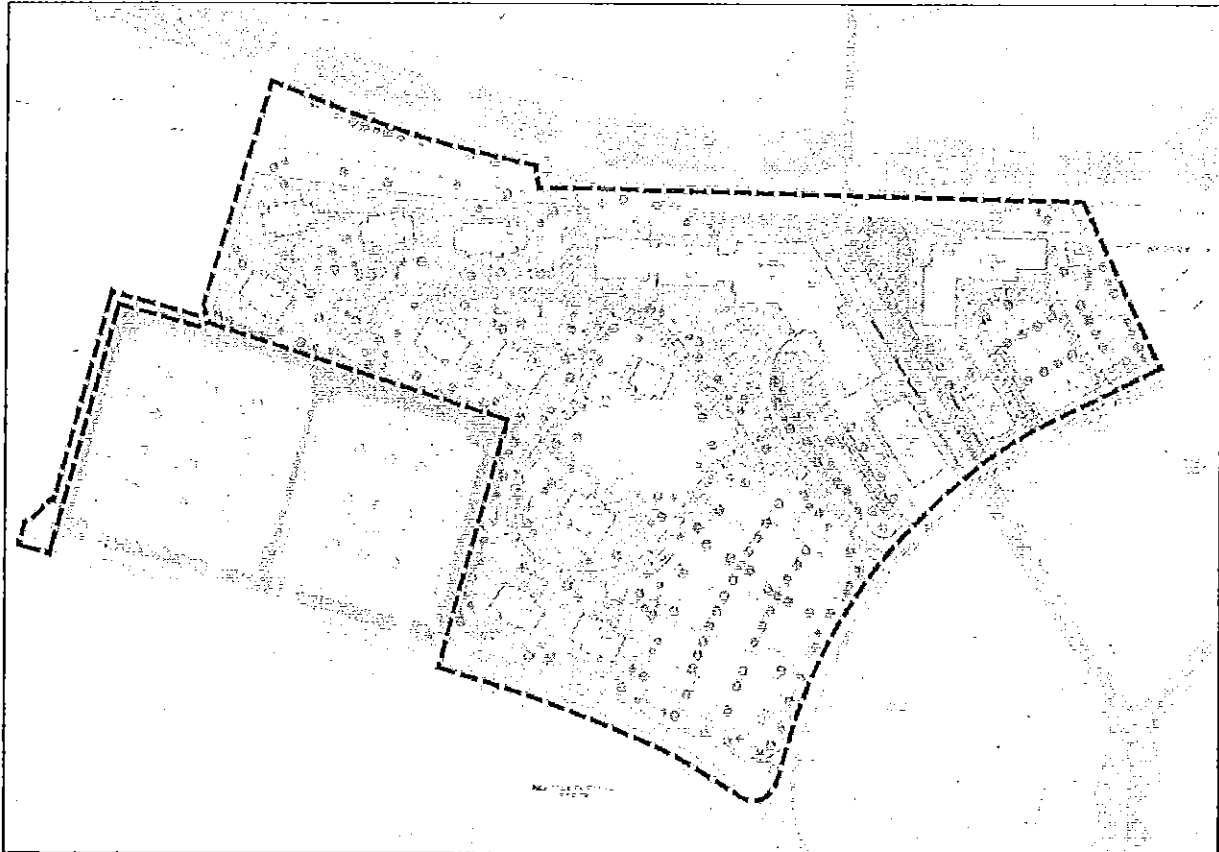
Die Bewegungsflächen für die Feuerwehr außerhalb des Gebäudes werden beschildert, so dass sie nicht zugeparkt oder durch abgestellte Gegenstände blockiert werden.

Zu- oder Durchgänge für die Feuerwehr werden geradlinig und mindestens 1,25 m breit ausgebildet. Für Türöffnungen und andere geringfügige Einengungen in diesen Zu- oder Durchgängen genügt eine lichte Breite von 1 m.

Die geplanten Gebäude werden von allen Seiten für die Einsatzkräfte der Feuerwehr fußläufig zugänglich sein. Zaunanlagen von eingefriedeten Bereichen werden Türen mit einer Feuerweherschließung haben, sodass diese Bereiche für die Einsatzkräfte der Feuerwehr zugänglich sind.



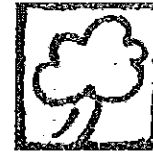
Abbildung 37: Durch Feuerwehr befahrbare Erschließungsflächen



Nach § 29 Abs. 3 LBO müssen Oberflächen von Außenwänden bzw. Außenwandbekleidungen einschließlich Dämmstoffe schwer entflammbar sein.

Die Fassaden der Gebäude im Vorhabengebiet östlich der Seebrückenpromenade (Bereich Bretterbude) sollen mit Echtholz als Vorhangfassade verkleidet werden. Für die Gebäude stellt es eine Abweichung von § 29 Abs. 3 der LBO dar, für die ein Antrag auf Genehmigung einer Erleichterung gestellt wird.

Bedenken wegen des Brandschutzes an der beschriebenen Ausführung bestehen nicht, da die Bekleidung aus Echtholz besteht, was zum einen bedeutet, dass der Zündpunkt erst bei über 340°C (z.B. Fichte) liegt und weiterhin im Brandfall die bildende Kohle eine isolierende Wirkung bildet. Des Weiteren wird im Hotel eine flächendeckende, automatische Brandmeldeanlage vorhanden sein, über die zum einen die anwesenden Personen frühzeitig alarmiert werden und das Gebäude ebenso frühzeitig verlassen können, zum anderen die Feuerwehr frühzeitig alarmiert wird und Löschmaßnahmen einleiten kann. Weiterhin wird die hinterlüftete Fassade durch Brandriegel in kleinzellige Bereiche unterteilt, sodass eine Brandausbreitung über den Hohlraum verhindert wird.



Müllentsorgung

Nahe des Graswarderweges werden zwei Müllsammelplätze eingerichtet (jeweils einer östlich und westlich der Seebrückenpromenade), auf denen am Tag der Abholung der Müll zur Abholung bereitgestellt wird. An den übrigen Tagen erfolgt die Sammlung und Verwahrung des Mülls dezentral im Vorhabensbereich, teilweise in extra dafür vorgesehenen Räumen in den Untergeschossen (Shopgebäude) oder in abgeschirmten Lagerbereichen (Hotels) oder kleinen Müllstandorten (Hotelapartmentgebäude). Die privaten Zufahrten auf den Vorhabengrundstücken sollen nach Wunsch des Hotelbetreibers nicht durch Müllfahrzeuge befahren werden.

7. Geplante Maßnahmen zum Hochwasserschutz

Das Vorhabengebiet ist aufgrund seines Geländeneiveaus, welches überwiegend unter +3,00 m NHN liegt, überschwemmungsgefährdet und gehört zu den Gebieten mit potentiell signifikantem Hochwasser-Risiko durch in Küstengebiete vordringendes Meerwasser.

Im Einzelnen sind durch den Vorhabenträger folgende Maßnahmen vorgesehen:

Einhaltung von Grundsatzbedingungen

- Der Hochwasserschutz für die Hotelanlagen kann auf +2,50 m über NHN ausgelegt werden.
- Private Zufahrten innerhalb des geschützten Vorhabengebietes, die niedriger als +2,50 m über NHN verlaufen, sind mit mobilen Dammbalkenverschlüssen zu den unter dem Niveau von +2,50 m NHN liegenden öffentlichen Verkehrswegen zu sichern.
- Fußböden der Räume für gewerbliche Nutzung sind, wenn Sicherungsmaßnahmen vorgesehen werden, von +1,15 m über NHN und tiefer möglich.
- Fußböden der Räume für Schlafzwecke dürfen nur auf mindestens +3,50 m über NHN angeordnet werden.
- Besondere Sicherheitsvorkehrungen für Haustechnik innerhalb des HWS gesicherten Baugebietes, wenn diese unter dem Niveau von +2,50 m über NHN liegen, sind mit den Versorgungsunternehmen abzustimmen.
- Die Wahl der HWS Anlagen sind nach dem Stand der Technik so auszulegen, dass durch einfache Bedienungen eine schnelle Sicherung der Gesamtanlage gewährleistet werden kann.

Geplante Hochwasserschutzeinrichtungen Bereich Bretterbude

Auf der Ostseite von der Seebrückenpromenade zwischen Graswarderweg und Strandpromenade sind folgende HWS-Einrichtungen geplant.

Nordseite

Im Anschluss an die vorhandene Treppenanlage wird im Geländeverlauf eine Winkelstützwand aus Beton mit einer Kronenhöhe von +2,50 m NHN in die vorhande-



ne Treppenanlage bei +2,50 m NHN einbinden und zum Teil überschüttet hergestellt.

Ostseite

Zwischen Bretterbudengrundstück und der östlich angrenzenden geschützten Biotopfläche wird eine HWS-Wand als Winkelstützwand aus Beton mit einer Kronenhöhe von +2,50 m NHN hergestellt und das Gelände, welches auf ca. +1,15 m bis +1,50 m NHN liegt, gesichert. Die optische Verkleidung dieser Wand erfolgt durch eine Bepflanzung.

Südseite

Der HWS-Abschluss zur tiefliegenden Straße Graswarder wird ebenfalls durch eine HWS-Wand als Winkelstützwand aus Beton mit einer Kronenhöhe von +2,50 m NHN gesichert. Der Anschluss an den Damm der Seebrückenpromenade ist beachtet. Im Bereich dieser Wand sind an zwei Zufahrten mobile Dammbalkenverschlüsse vorgesehen.

Geplante Hochwasserschutzeinrichtungen Bereich Beach Motel

Auf der Westseite von der Seebrückenpromenade zwischen Graswarderweg, Strandpromenade und Steinwarderstraße sind folgende HWS-Einrichtungen geplant.

Nordseite

Die Hochwasserschutzwand aus Winkelstützwand wird in die vorhandene Seebrückenrampe einbinden, beginnend mit einer Höhe von +2,50 m NHN und bis zu einer Höhe von +4,25 m NHN geführt, da in diesem Bereich die HWS Wand als Abschluss einer Hotelterrasse dient.

Im westlichen Abschnitt wird im Geländeverlauf eine freistehende Winkelstützwand aus Beton mit einer Kronenhöhe von +2,50 m NHN zum Teil überschüttet hergestellt. Der Verlauf berücksichtigt die vorhandenen Strandwallbiotope und berührt diese nicht.

Westseite

Zwischen der Nordsicherung und der im Süden anschließenden öffentliche HWS-Sicherung durch die Steinwarderstraße wird entlang der Westgrenze des Hotelgrundstücks und in Fortsetzung um den neu hergestellten Parkplatz Steinwarder eine zum Teil überschüttete Winkelstützwand aus Beton mit einer Kronenhöhe von +2,50 m NHN hergestellt. Der Zugang vom öffentlichen Parkplatz zum Strand wird mit einem mobilen Dammbalkenverschluss gesichert. Für den Fortsetzungsabschnitt um den Parkplatz Steinwarder hat der Grundstückseigentümer, die Heiligenhafener Verkehrsbetriebe, sein Einverständnis gegeben.

Südseite

Im Bereich der Steinwarderstraße schließt diese Winkelstützwand an die öffentliche HWS-Einrichtung, die parallel zur Steinwarderstraße als HWS-Damm ausgebildet ist, an. Dieser Damm erfüllt dort die HWS-Sicherung für das Planungsgebiet.

Südostseite und Ostseite

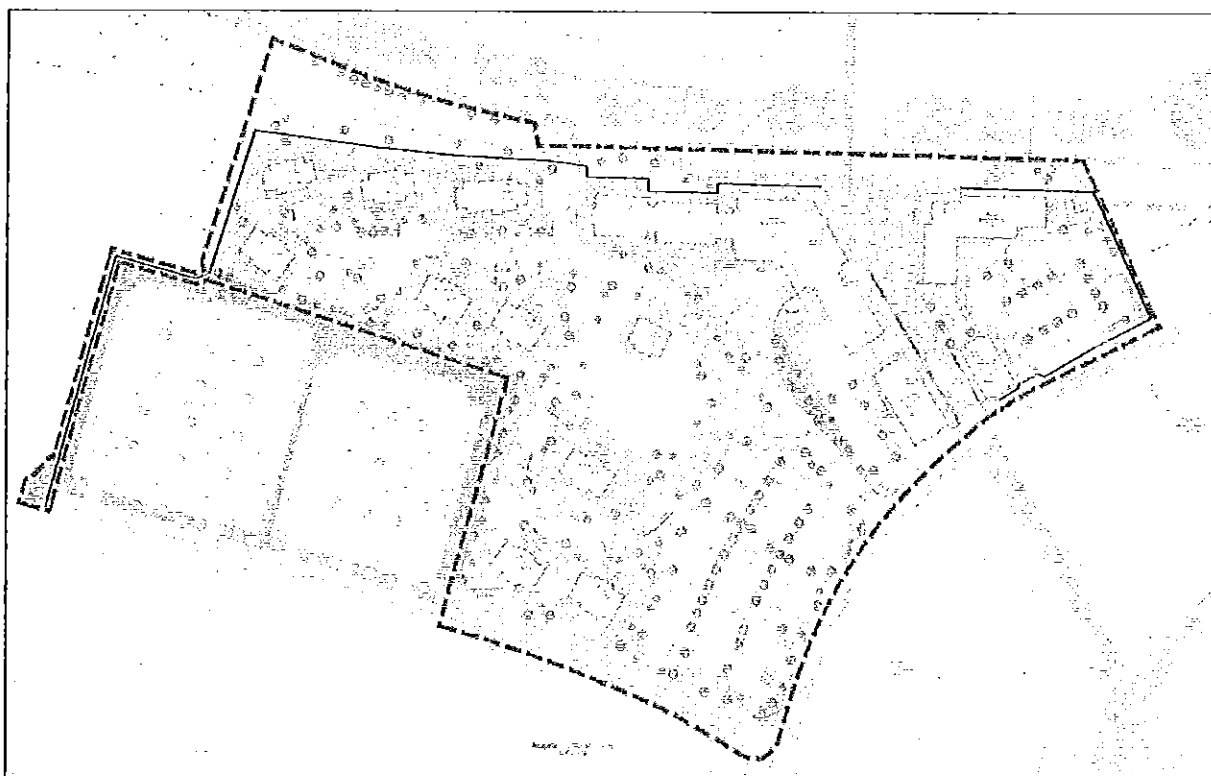
Hier ist zum tiefliegenden Graswarderweg kein Hochwasserschutz vorgesehen, da im Osten an die hochwassersichere Seebrückenpromenade angeschlossen wird und



auf der Südostseite der tiefliegende Graswarderweg durch die benachbarten Hochwasserschutzanlagen des Bauvorhabens Primus Strand Resort gesichert ist.

Die nachfolgende Abbildung zeigt den Verlauf der privaten Hochwasserschutzanlage für das Vorhabengebiet.

Abbildung 38: Geplante Hochwasserschutzlösung für das Vorhabengebiet



8. Geländemodellierung und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Um zu gewährleisten, dass die Hotelapartmentgebäude die vorangehend beschriebene Hochwasserschutzauflage einhalten, Schlafräume erst auf mindestens +3,50 m NHN anzuordnen, werden im westlichen Vorhabengebiet Aufschüttungen vorgenommen und das Gelände mit an Dünen angelehnten Erhebungen und Hügeln modelliert. Die Geländeneigungen beachten dabei mindestens Böschungsverhältnisse von 1 : 3. Während die Gebäude auf den Hochpunkten errichtet werden, verläuft der Zufahrtsweg zu den Hotelapartmentgebäuden dazwischen niedriger und liegt auf einem zum Bestand lediglich leicht erhöhten Niveau von +1,90 m bis +2,10 m NHN. Weiterhin werden in diesem Bereich Versickerungsmulden angelegt und tragen zur Gestaltung der Geländeform bei.

Im Bereich des Hotels Beach Motel Heiligenhafen erfolgt eine Aufschüttung für die Hotelzufahrt, die vom Graswarderweg abzweigend von etwa +1,30 m NHN auf



+3,60 m NHN ansteigt. Dadurch wird die Rezeption im Hotel-Erdgeschoss (= Niveau Seebrückenpromenade) angebunden. Der Anstieg der Zufahrt gegenüber dem umgebenden Gelände wird seitlich weitgehend durch Böschungen im Verhältnis von mindestens 1 : 3 abgefangen und gestaltet. Das Untergeschoss des westlichen Hotelflügels, das auf dem vorhandenen Geländeniveau des Parkplatzes errichtet wird (ca. +1,25 m NHN), verschwindet teilweise unter diesen Geländean-schüttungen. Die östliche Böschung entlang der Zufahrt fällt zur parallel verlaufenden Hotelanlieferung ab und wird teilweise am Fuß durch eine Stütz-wand abgefangen. Diese Böschung soll dichter mit Gehölzen bepflanzt werden, um den Anlieferungsbereich abzuschirmen.

Südlich des Hotels Beach Motel Heiligenhafen wird ein Regenwasserteich mit ca. 1.300 m² Fläche und einer Tiefe bis -0,60 m NHN ausgehoben, mit Folie gegen den Untergrund abdichtet und naturnah gestaltet und bepflanzt.

Die großflächige Stellplatzanlage des Hotels Beach Motel Heiligenhafen wird durch breite Abpflanzungstreifen eingefasst und dadurch vom Graswarderweg und der Steinwarderstraße sowie von der benachbarten Ferienhausbebauung des Primus Strand Resort zurückgesetzt. Diese Abpflanzungstreifen werden ebenfalls als dünenähnliche Erhebungen modelliert und sollen den Strandbezug der Hotel-anlage durch Dünenbepflanzung mit Strandhafer und Einzelgehölzen an dieser prominenten Stelle verdeutlichen.

Insbesondere die Freiflächen um die lockere Bebauung der Hotelapartmentgebäu-de sollen durch Dünenvegetation mit Strandhaferbepflanzung gestaltet werden.

Im östlichen Bereich Bretterbude wird zwischen den Gebäuden entlang der See-brückenpromenade eine platzartige Aufweitung der Seebrückenpromenade durch Geländeaufschüttung geplant. Dieser Platzbereich wird durch eine Stützwand zum tiefer liegenden Stellplatzbereich abgefangen und ist über eine Treppenanlage mit dem unteren Niveau verbunden. Die übrigen Flächen dieses Vorhabenteils verbleiben ungefähr auf dem heutigen Ausgangsniveau.

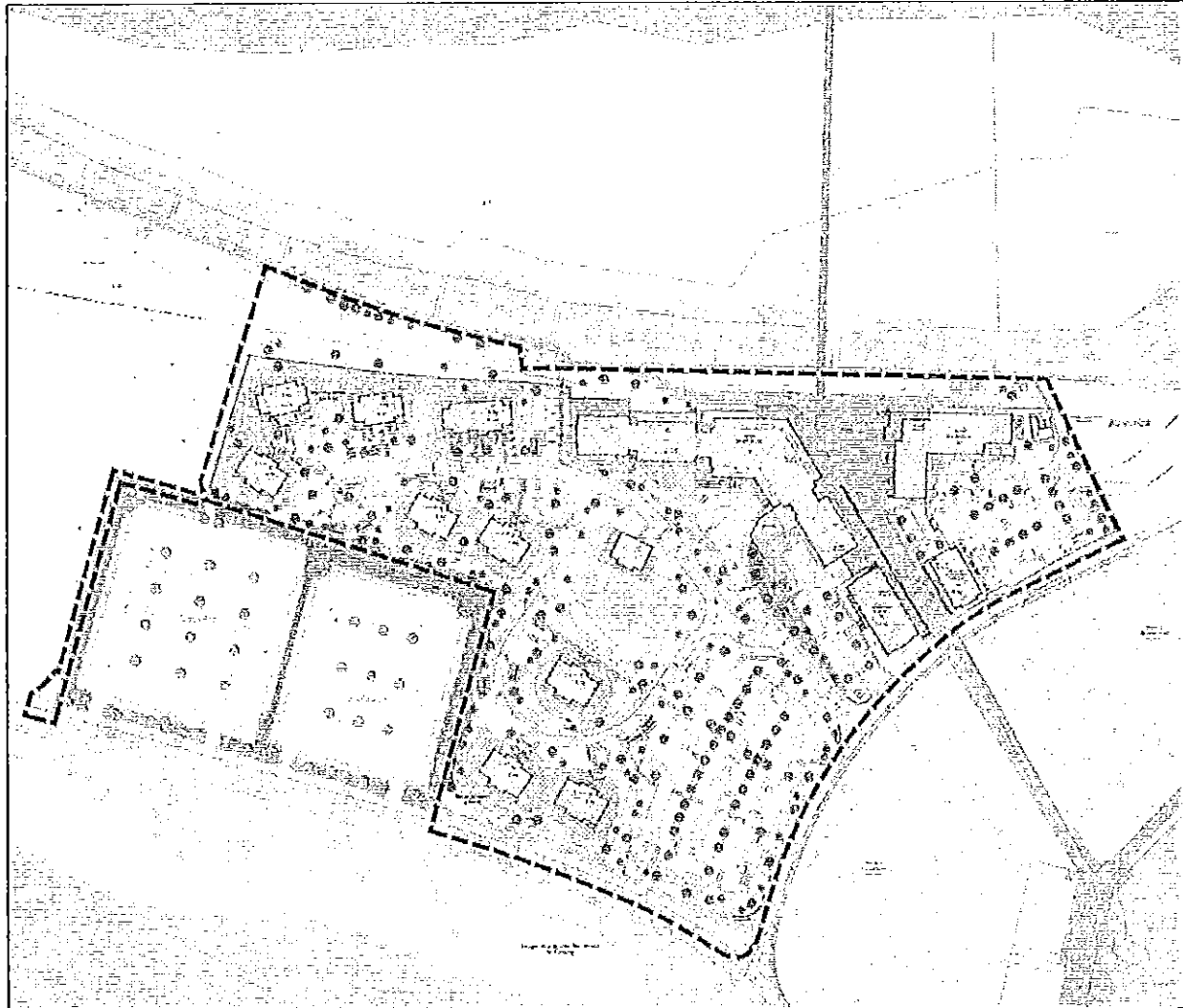
Während die großflächigen Stellplatzanlagen eine gliedernde Bepflanzung mit Bäumen erhalten, werden auf den übrigen Grundstücksfreiflächen Baumanpflan-zungen mit lockerer und landschaftlich geprägter Verteilung integriert. Insbeson-dere zu der westlich benachbarten Stellplatz- und Parkplatzanlage werden Gehölz-anpflanzungen zur Abschirmung dieser Anlagen entlang der Grundstücksrandbereiche etwas verdichtet.

9. Lageplan des Vorhaben- und Erschließungsplans

Die folgende Abbildung zeigt den Lageplan des Vorhaben- und Erschließungsplans zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3.



Abbildung 39: Lageplan Vorhaben- und Erschließungsplan (Stand 04.02.2015)



Anlage 3
zum Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3
der Stadt Heiligenhafen

Betreibung/Verwaltung der Hotelappartements

Die Vorhabenträgerin Beachmotel HH GmbH & Co. KG hat sich mit Kauf der Grundstücke westlich und östlich der Seebrückenpromenade verpflichtet, eine Bebauung gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen über die Zulässigkeit eines Sondergebiets „Hotel“ gemäß § 11 BauNVO zu errichten.

Die Vorhabenträgerin wird auf dieser planungsrechtlichen Grundlage einen Bauantrag zunächst für die Hotels (Beachmotel und Bretterbude) sowie der Shop-Gebäude einreichen, sobald der vorhabenbezogene Bebauungsplan rechtskräftig ist. In einem weiteren Schritt ist die Errichtung der Hotelappartements geplant. Auf dieser bauordnungsrechtlichen Basis und einer entsprechenden Parzellierung erfolgt der Verkauf der Hotelapartment- und Gewerbeeinheiten.

Beim Verkauf der einzelnen Objekte gewährleistet die Vorhabenträgerin durch entsprechende Vertragsgestaltung dauerhaft die Einhaltung aller bauordnungsrechtlichen Belange, insbesondere die

- ferienimmobilientypische Beschränkung der Eigennutzung der Hotelappartements auf einen Zeitraum von max. 6 Wochen pro Jahr,
- Sicherstellung der wechselnden Vermietung an Feriengäste durch eine professionelle und gemeinsame Vermarktung und Betreuung der gesamten Anlage durch die Vorhabenträgerin,
- einheitliche Ausstattung der Hotelapartments durch die Vorhabenträgerin.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in diesem Betreiberkonzept vereinbarten Pflichten und Bindungen dem jeweiligen Rechtsnachfolger aufzuerlegen, und zwar mit der Verpflichtung zur jeweiligen Weiterübertragung im Falle einer weiteren Rechtsnachfolge.



Anlage 4 zum Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 der Stadt Heiligenhafen

**Satzung über örtliche Bauvorschriften
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 der Stadt Heiligenhafen
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 84 LBO)**

Bedachungsmaterial und -farben

1. Als Bedachungsmaterial sind Dachpfannen, Dachpappe oder Dachfolien sowie die Verwendung von Blechen in den Farben Grau und Anthrazit zulässig. Überdachte Lagerflächen an den Hotelgebäuden sowie Müll-/ Abstellraumgebäude bei den Hotelapartments, Fahrradschuppen oder Sanitärcontainer können auch mit Gründächern ausgeführt werden. Für Dachterrassen können andere Materialien verwendet werden, sie fallen nicht unter diese Regelung.

2. Eine leuchtende, spiegelnde, hochglänzende, stark reflektierende Materialwahl bei der Dachdeckung ist unzulässig. Anlagen zur Solarenergie- oder Solarthermienutzung sind davon ausgenommen.

Dachneigung

3. Bei der Ausbildung der **Hauptdächer** sind folgende Dachneigungen zulässig:

Baugrundstück	Hauptdachart	Dachneigung
S01A Beach Motel Hotel Gebäudeteile A1, A2, B1, B2, C LakeHouse Lager mit Gründach Fahrradschuppen	Walmdach Walmdach Flachdach Flachdach	20-30° 15-30° 0-5° 0-5°
S02A Beach Motel Shop Gebäudeteil D	Mansarddach	20-65°
S03A bis S03I Beach Motel Hotelapartments Gebäudeteil E, F1, F2, G1-G6 Müll-/Abstellkammern	Walmdach Flachdach	15-30° 0-5°
S01B Bretterbude Hotel Hotelgebäude Sanitärcontainer Bulliplätze WC	Satteldach Flachdach/Dachter. Flachdach	20-30° 0-5° 0-5°
S02B Bretterbude Shop Shopgebäude	Satteldach	20-30°



Nebendächer wie bspw. Vordächer über Terrassen, Dächer über Balkonen, Dächer über Giebeln oder Dachhutzen sind von den oben genannten Vorschriften ausgenommen und können abweichende Dachneigungen aufweisen.

Fasadengestaltung

4. Die Fassaden in den Baugebieten S01A (Beach Motel Hotel) und S02A (Beach Motel Shop und Hotelapartments) und S03A bis I (Beach Motel Hotelapartments) sind in Eternit in Holzoptik herzustellen. Weiterhin dürfen Holz und Stahl zur Fassaden-, Balkon- und Treppengestaltung und bei Nebenanlagen wie Müll- und Abstellräumen eingesetzt werden. Balkonbodenplatten sowie Treppenanlagen sind auch aus Beton zulässig.

Als Farben dürfen für die Fasadengestaltung im S01A (Beach Motel Hotel) und S02A (Beach Motel Shop und Hotelapartments) Hellgrau und/oder Weiß verwendet werden. In den Baugebieten S03A bis I (Beach Motel Hotelapartments) sind als Farben für die Fasadengestaltung Hellgrau, Grau, Hellbraun, Braun, Beige, helle Pastelltöne und Weiß zulässig.

Die Fassaden in den Baugebieten S01B (Bretterbude Hotel, Sanitärcontainer Bulliplätze, WC) und S02B (Bretterbude Shop und Hotelapartments) sind in Echtholz, in Eternit in Holzoptik, in Metallblech oder Putz herzustellen. Weiterhin dürfen Holz und Stahl zur Fassaden-, Balkon- und Treppengestaltung eingesetzt werden. Balkonbodenplatten sowie Treppenanlagen sind auch aus Beton zulässig.

Als Farben dürfen für die Fasadengestaltung im S01B (Bretterbude Hotel, Sanitärcontainer Bulliplätze, WC) und S02B (Bretterbude Shop und Hotelapartments) die Farben natürlich alternden Holzes, Anthrazittöne, Grau und/oder Weiß verwendet werden.

Brüstungen, Geländer, Sichtschutzwände und Windschutzwände

5. Für die Gestaltung von Brüstungen, Geländern, Sichtschutzwänden und Windschutzwänden sind Stahl-, Holz-, Holzoptik- (Eternit) oder Glasausführungen sowie Kombinationen dieser Materialien zulässig.

Terrassen

6. Als Materialien für Terrassenbeläge sind Holz, Klinker, Naturstein, Betonsteinpflaster und Betonsteinplatten zulässig.

Markisen und Sonnenschutzanlagen

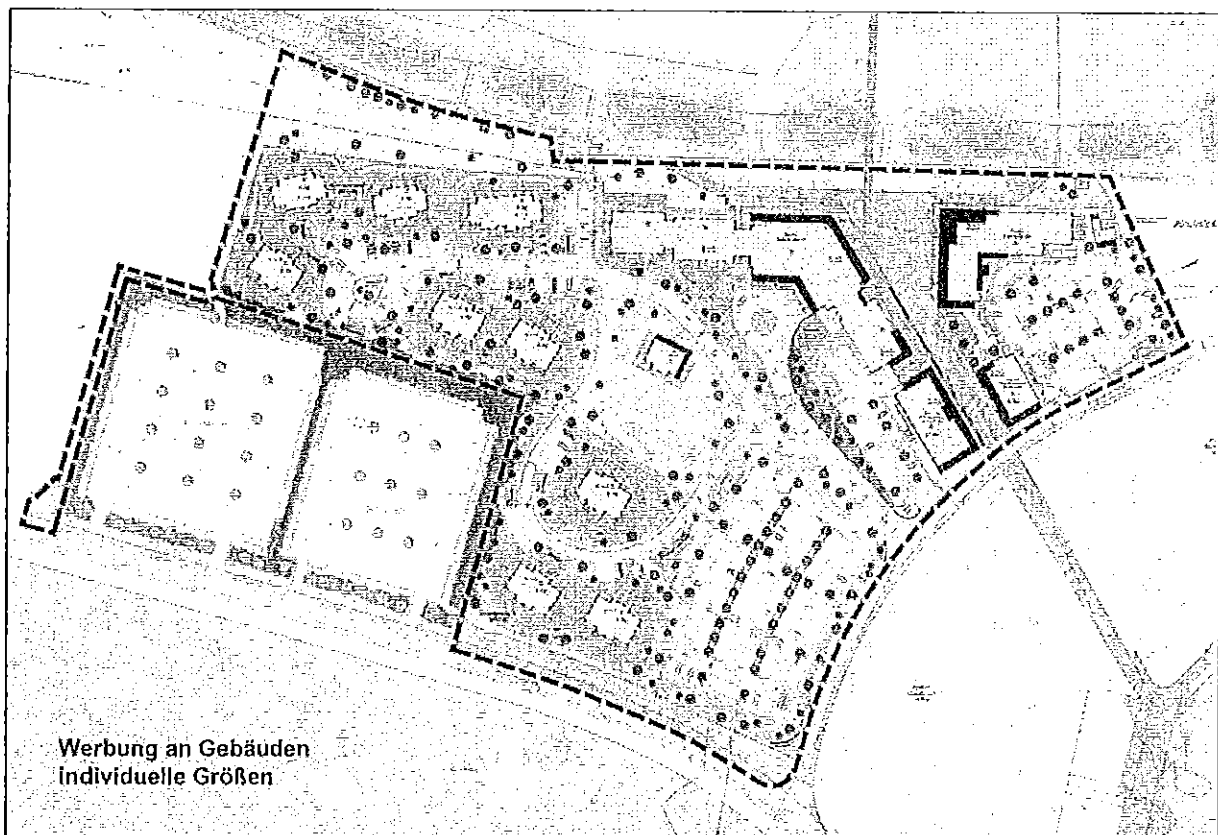
7. Als Sonnenschutz sind nur unifarbene, ungemusterte, werbefreie Sonnensegel und Markisen zulässig. Die Sonnenschutzanlagen dürfen Aufdrucke mit Logos und Raumbezeichnungen der Hotelanlagen, Restaurants, Bars und Geschäfte haben.



Werbeanlagen und Warenautomaten

8. Werbeanlagen sind nur in den Baugebieten S01A, S01B, S02A und S02B sowie innerhalb dieser an der Stätte ihrer Leistung und an den in der Abbildung 1 gekennzeichneten Standorten sowie in baulich untergeordneter Größe und Form zulässig.

Abbildung 1: Werbung an Gebäuden



Entlang der Seebrückenpromenade sind Werbeanlagen nur bis zur Oberkante der Fenster des 1. Obergeschosses zulässig. Im S02B sind weiterhin 2 Werbeflächen am Gebäude bis zur Traufhöhe zulässig.

Mit dem Gebäude verbundene Werbetafeln dürfen eine Größe von 4 m² nicht überschreiten.

Werbeanlagen müssen zu den seitlichen Gebäudekanten einen Abstand von 0,50 m einhalten.

Senkrecht zur Fassade angebrachte Werbeanlagen, sogenannte Ausleger, dürfen nicht mehr als 1,00 m vor die Fassade ragen und nicht höher als 1,00 m sein.

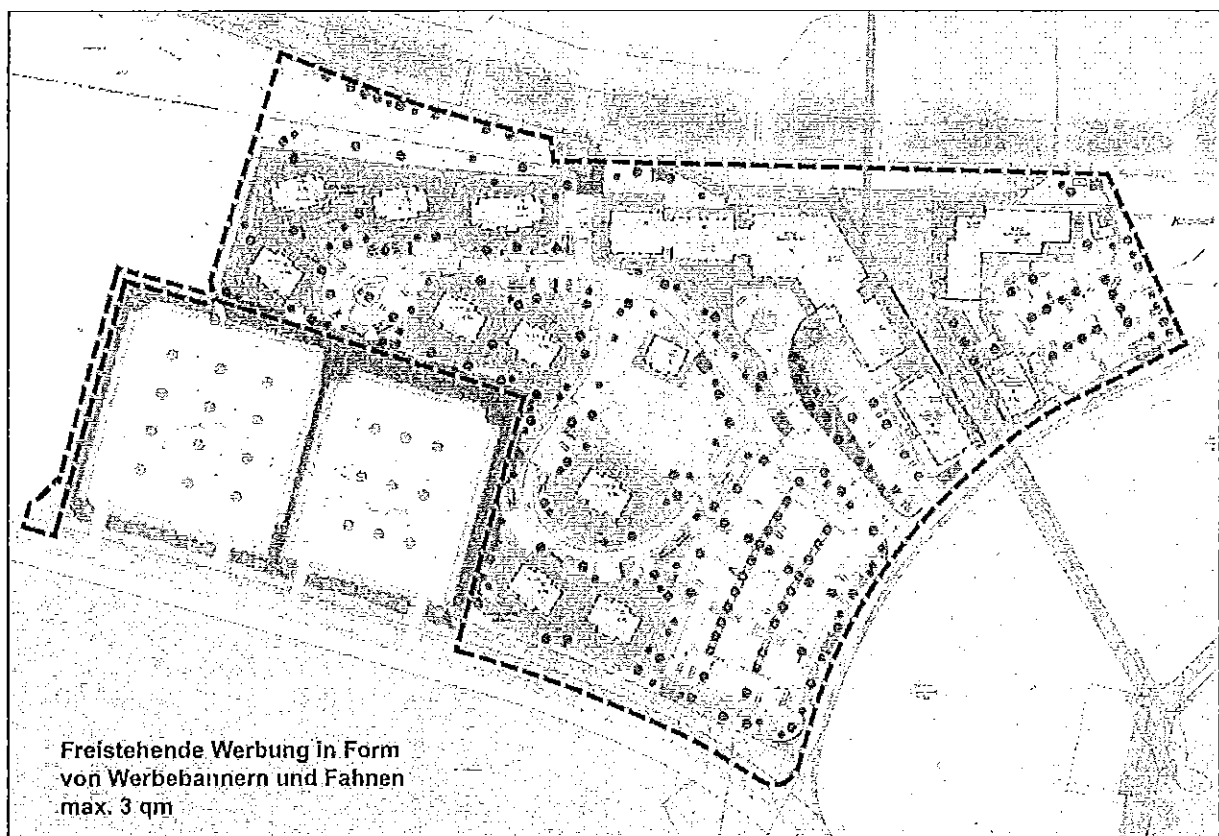
Leuchtschilder, Lichtwerbung und beleuchtete Werbeanlagen sind zulässig, außer solche mit blinkendem, wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht.



Freistehende Werbeanlagen sind

a) in Form von Werbebannern und Fahnen mit einer Masthöhe von max. 7 m und einer Bannerfläche bis max. 3 m² jeweils in den in Abbildung 2 dafür ausgewiesenen Flächen an der Strandpromenade, an der Steinwarterstraße, am Graswarderweg, an der Hotel-/Hotelapartmentzufahrt und am Lakehouse zulässig;

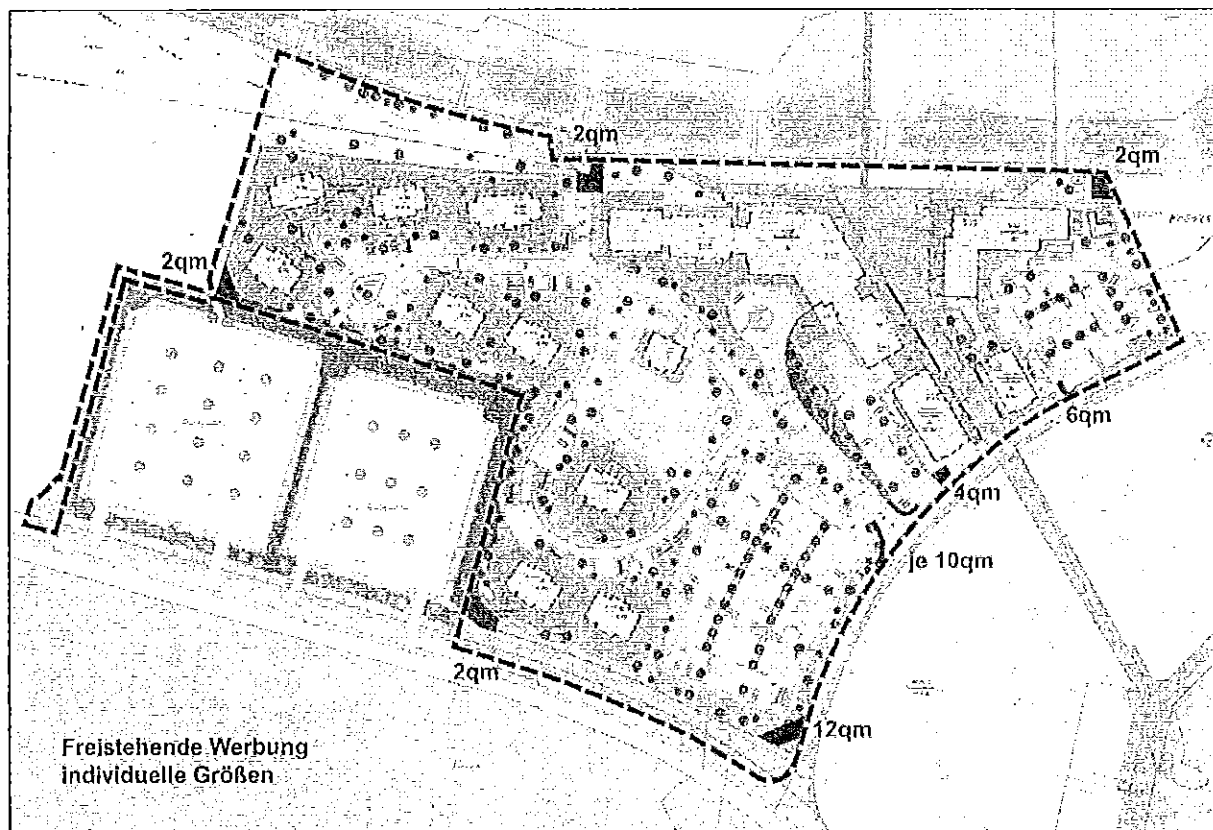
Abbildung 2: Freistehende Werbeanlagen bis max. 3 qm Fläche





b) in Form von Werbebannern in den in Abbildung 3 dafür ausgewiesenen und hinsichtlich der Bannerfläche begrenzten Flächen am Graswarderweg, an der Steinwarderstraße, an der Strandpromenade und am Strandübergang vom Parkplatz zulässig.

Abbildung 3: Freistehende Werbeanlagen individueller Größe



Leuchtschilder, Lichtwerbung und beleuchtete Werbeanlagen sind zulässig, außer solche mit blinkendem, wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht.

Die vorgenannten Vorschriften gelten nicht für die vorübergehende Aufstellung von Werbeanlagen während der Bauphase.

Warenautomaten sind im Außenbereich des Vorhabengebietes unzulässig.

Die Aufstellung eines Bank-/EC-Automaten ist zulässig.

Zäune, Einfriedungen

9. Die Errichtung von Zäunen oder Mauern entlang von Grundstücksgrenzen ist unzulässig.



Davon ausgenommen ist die

- a) die Errichtung von Mauern oder Winkelstützwänden, die dem Hochwasserschutz des Gebietes oder die dem Abfangen von Geländeunterschieden dienen;
- b) die Errichtung von Sichtschutzwänden für Wellness- und Saunaterrassen oder für Müllsammelplätze,
- c) die Errichtung von Zäunen aus Sicherheitsgründen (z.B. um das Schmutzwasser-Pumpwerk oder zur Sicherung der gesetzlich geschützten Biotope „Strandwall“)
- d) die Errichtung von Mauern, die als Werbeträger dienen.

Grüngestaltung

10. Bei der Planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 24, 25 sind folgende Baum- und Straucharten der Gehölzliste 1, bei den Planungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 22, 23, 26, 27, 28, 29 und 30 sind folgende Baumarten der Gehölzliste 1 zu verwenden.

Gehölzliste 1

Bäume

Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Pinus nigra var. austriaca	Österreichische Schwarz-Kiefer
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche

Sträucher

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea*	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides*	Sanddorn
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Prunus spinosa*	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa pimpinellifolia	Dünen-Rose
Rubus caesius*	Kratzbeere
Rubus fruticosus*	Brombeere
Rubus idaeus*	Himbeere
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix pentandra	Lorbeer-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix repens	Kriech-Weide
Salix triandra	Mandel-Weide



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 | Örtliche Bauvorschriften
 Anlage 4 zum Durchführungsvertrag

09.02.2015

Salix viminalis	Korb-Weide
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Die **fett** hervorgehobenen Arten müssen aspektbildend, d.h. über das gesamte Plangebiet betrachtet bei den Bäumen gemeinsam zu mindestens 60 % eingesetzt werden. Die mit * gekennzeichneten Arten bilden vermehrt Ausläufer. Die Verwendung sollte entsprechend kontrolliert erfolgen.

11. Bei den Planungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 23, 27 und 32 sind zur Realisierung einer „Weiß-, Grau- und Braundünenvegetation“ folgende Strauch- und Pflanzenarten der Gehölz- und Pflanzliste 2 in der Erstherstellung zu verwenden.

Gehölz- und Pflanzenliste 2

Sträucher

Acer campestre	Feld-Ahorn
Calluna vulgaris	Heidekraut
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea*	Blutroter Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Hippophae rhamnoides*	Sanddorn
Prunus spinosa*	Schlehe
Empetrum nigrum	Krähenbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa pimpinellifolia	Dünen-Rose
Rubus caesius*	Kratzbeere
Rubus fruticosus*	Brombeere
Rubus idaeus*	Himbeere
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix pentandra	Lorbeer-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix repens	Kriech-Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide

Blütenpflanzen und Gräser

Achillea millefolium	Schafgarbe
Agrimonia eupatoria	Kleiner Odermennig
Agrostis capillaris	Rotes Straußgras
Ammophila arenaria	Gewöhnlicher Strandhafer
Anthoxanthum odoratum	Gemeines Ruchgras
Anthyllis vulneraria ssp. maritima	Echter Wundklee
Armeria maritima	Gras-Nelke
Artemisia campestris	Feld-Beifuß
Avenella flexuosa	Draht-Schmiele
Calluna vulgaris	Heidekraut
Campanula rotundifolia	Rundbl. Glockenblume
Carex arenaria	Sand-Segge
Centaurea cyanus	Kornblume



<i>Centaurea jacea</i>	Gemeine Flockenblume
<i>Centaurea scabiosa</i>	Skabiosen Flockenblume
<i>Corynephorus canescens</i>	Silbergras
<i>Daucus carota</i>	Wilde Möhre
<i>Echium vulgare</i>	Natternkopf
<i>Elymus arenarius</i>	Strandroggen
<i>Eryngium maritimum</i>	Stranddistel
<i>Festuca ovina</i>	Schaf-Schwingel
<i>Festuca rubra</i>	Rot-Schwingel
<i>Festuca trachyphylla</i>	Rauhblatt-Schwingel
<i>Galium mollugo</i>	Wiesen-Labkraut
<i>Galium verum</i>	Echtes Labkraut
<i>Helichrysum arenarium</i>	Sand-Strohblume
<i>Hieracium pilosella</i>	Kleines Habichtskraut
<i>Hieracium umbellatum</i>	Doldiges Habichtskraut
<i>Hypericum perforatum</i>	Echtes Johanniskraut
<i>Hypochaeris radicata</i>	Gewöhnliches Ferkelkraut
<i>Jasione montana</i>	Berg-Sandglöckchen
<i>Knautia arvensis</i>	Acker-Witwenblume
<i>Lathyrus japonicus ssp. maritimus</i>	Strand-Platterbse
<i>Leucanthemum vulgare</i>	Wiesen-Margerite
<i>Linaria vulgaris</i>	Gemeines Leimkraut
<i>Lotus corniculatus</i>	Hornschotenklee
<i>Luzula campestris</i>	Feld-Hänsimse
<i>Medicago lupulina</i>	Gelbklee, Hopfenklee
<i>Ornithopus perpusillus</i>	Kleiner Vogelfuß
<i>Papaver dubium</i>	Saatmohn
<i>Pastinaca sativa</i>	Gemeiner Pastinak
<i>Pimpinella saxifraga</i>	Kleine Bibernelle
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitzwegerich
<i>Poa angustifolia</i>	Schmalblättriges Rispengras
<i>Potentilla erecta</i>	Blutwurz
<i>Prunella vulgaris</i>	Gemeine Braunelle
<i>Sedum acre</i>	Scharfer Mauerpfeffer
<i>Silene latifolia ssp. alba</i>	Weißer Lichtnelke
<i>Silene vulgaris</i>	Gemeines Leimkraut
<i>Spergula arvensis</i>	Ackerspörgel
<i>Thymus pulegioides</i>	Gewöhnlicher Thymian
<i>Trifolium arvense</i>	Hasenklee
<i>Trifolium campestre</i>	Feldklee
<i>Veronica chamaedrys</i>	Gamander-Ehrenpreis
<i>Veronica officinalis</i>	Echter Ehrenpreis
<i>Viola arvensis</i>	Acker-Stiefmütterchen
<i>Viola canina</i>	Hunds-Veilchen

Die **fett** hervorgehobene Art muss aspektbildend, d.h. über das gesamte Plangebiet betrachtet bei den Vegetationsflächen mit Kräutern und Gräsern zu mindestens 50 % eingesetzt werden. Der Anteil der Strauchpflanzungen auf den Grundstücksfreiflächen darf 30 % Deckung nicht überschreiten. Die mit * gekennzeichneten Arten bilden vermehrt Ausläufer. Die Verwendung sollte entsprechend kontrolliert erfolgen.