

	Vorlage zum öffentlichen Teil der Sitzung	am	TOP
	des Stadtentwicklungsausschusses	24. JULI 2019	9
	der Stadtvertretung		

- Personalrat: nein
- Gleichstellungsbeauftragte: nein
- Schwerbehindertenbeauftragte/r: nein
- Seniorenbeirat: nein
- Kinder- und Jugendbeirat: nein

**Einleitung des Verfahrens zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 5
(Bereich nördl. Straße Steinwarder/östl. ehem. Fischerrinne/südl.
Strandpromenade/west. gepl. Erlebnisbad)**

A) SACHVERHALT

Die noch in Gründung befindliche Besitzgesellschaft aus Willingen beabsichtigt, für den Bereich nördlich der Straße Steinwarder/östlich der ehemaligen Fischerrinne/südlich der Strandpromenade/westlich des geplanten Erlebnisbades ein Hotel zu errichten. Das Vorhaben umfasst die Neubebauung der vorgenannten Fläche mit einem Familienhotel mit 100 Familienzimmern. Es ist vorgesehen, die Nutzung des angrenzenden zu errichtenden Erlebnisbades mit dem Familienhotel zu verbinden.

Die Besitzgesellschaft in Gründung aus Willingen beantragt hierfür die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

B) STELLUNGNAHME

Für die Realisierung dieses Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Zur Sicherstellung der Durchführung soll die Zulässigkeit dieses Vorhabens durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB bestimmt werden. Die beabsichtigte Planung entwickelt sich aus den Darstellungen der rechtswirksamen 27. Änderung des Flächennutzungsplanes. Ein Lageplan mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 sowie eine vorläufige Projektbeschreibung sind dieser Vorlage zur Kenntnis beigefügt.

C) FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

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

D) BESCHLUSSVORSCHLAG

1. Für den Bereich nördlich der Straße Steinwarder/östlich der ehemaligen Fischerrinne/südlich der Strandpromenade/westlich des Erlebnisbades wird das Planverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 gemäß § 12 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 gem. § 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 BauGB wird durch eine 14-tägige Auslegung im Fachdienst Bauverwaltung durchgeführt.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 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 bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Ausschussmitglieder/Stadtvertreter/innen:

Anwesend:

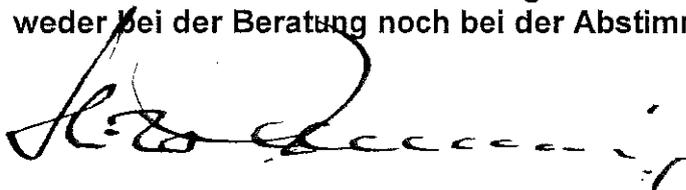
Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

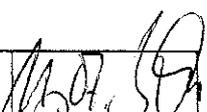
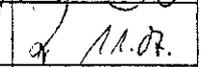
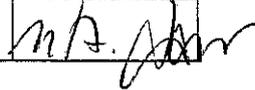
Stimmenthaltung:

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.



(Heiko Müller)
Bürgermeister

Sachbearbeiterin / Sachbearbeiter	
Amtsleiterin / Amtsleiter	
Büroleitender Beamter	



1. Vorläufige Projektbeschreibung

1.1 Vorbemerkung

Vorhabenträger ist eine sich noch im Gründungsprozess befindende Besitzgesellschaft aus Willingen. Die **Besitzgesellschaft in Gründung aus Willingen** beabsichtigt für den Bereich nördlich der Straße Steinwarder, östlich der Fischerrinne, südlich der Strandpromenade und westlich des geplanten Erlebnisbades ein Hotel zu errichten. Damit wird die Potenzialfläche für Kur und Erholung aus der 27. Änderung des FNP entwickelt. Es ist angestrebt den Betrieb des Hotels mit dem Betrieb des geplanten touristisch genutzten Erlebnisbades östlich des Plangebietes zu verbinden. Für die Umsetzung der Planung und zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung des Steinwarders soll der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 5 „Sonnenpark Familotel“ gem. § 12 BauGB aufgestellt werden. Folgende Nutzungen sollen auf dem Plangebiet ermöglicht werden:

- Die Neubebauung der oben genannten Fläche als ein Familienhotel mit gastronomischen Angeboten, Bar, Indoor- und Outdoor-Spielanlagen, Kinderbetreuungsangeboten für die Gäste sowie Wellnessangebote. Es ist angestrebt, die Nutzung des Hotels mit den Angeboten in dem geplanten Erlebnisbad zu verbinden.

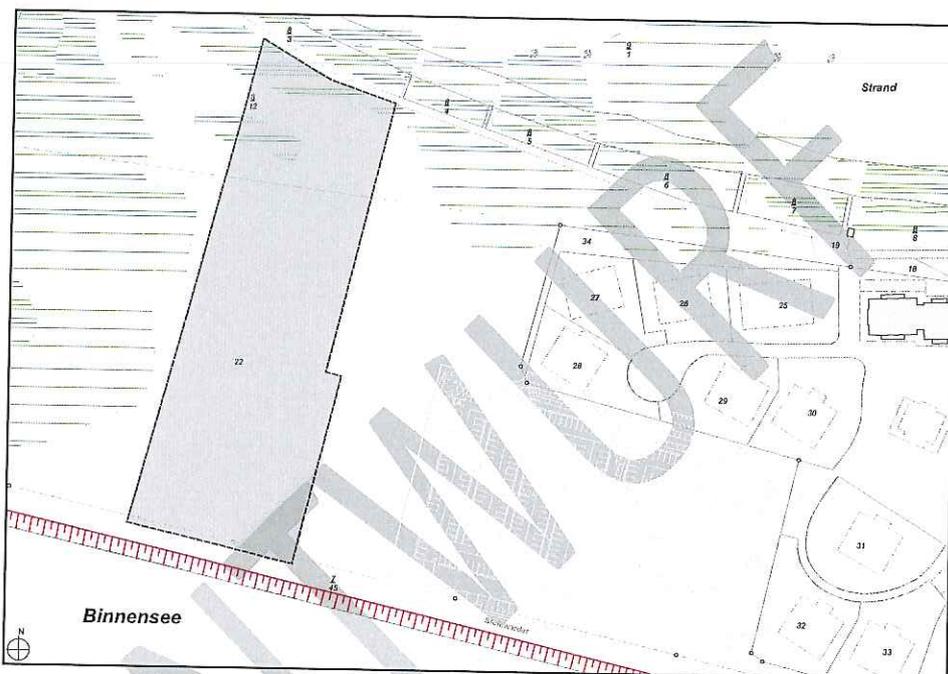
Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 5 wird aus der 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Heiligenhafen entwickelt.



1.2 Plangebiet

Das Plangebiet beinhaltet den in der nachfolgenden Abbildung abgegrenzten Bereich und ist ca. 1,44 ha groß. Das Vorhaben umfasst die Neubebauung der Fläche nördlich der Straße Steinwarder, östlich der Fischerrinne, südlich der Strandpromenade und westlich des geplanten Erlebnisbades.

Abbildung 1: Plangebiet





1.3 Städtebauliches Konzept

Die folgende Abbildung zeigt den Lageplan der mit der Hochbauplanung beauftragten MICHELMANN-ARCHITEKT GMBH aus Hannover (Stand 22.05.2019).

Das städtebauliche Konzept des Hotels greift die beidseitige Wasserlage zwischen Ostsee im Norden und des Binnensees im Süden auf. Durch eine Mittelachse (´Steg´) werden die einzelnen Gebäude für den Hotelbetrieb in nord-südlicher-Richtung verbunden. Die einzelnen Gebäudeteile ordnen sich entlang des ´Stegs´ versetzt östlich und westlich an, um die jeweilige Sichtachse auf das Meer und den Binnensee zu ermöglichen. Im nördlichen Bereich ist eine Verbindung zum östlich gelegenen Erlebnisbad geplant. Das nördlich gelegene Hotelgebäude bildet eine Raumkante zur Ostsee. Bei der Planung und Umsetzung des Vorhabens wird der Verlauf des Gewässerschutzstreifens beachtet. Der süd-westliche Gebäudeteil (am süd-westlichen Ende des ´Stegs´) ist als Erweiterungsgebäude geplant und wird zu einem späteren Zeitpunkt realisiert.

Abbildung 2: Lageplan

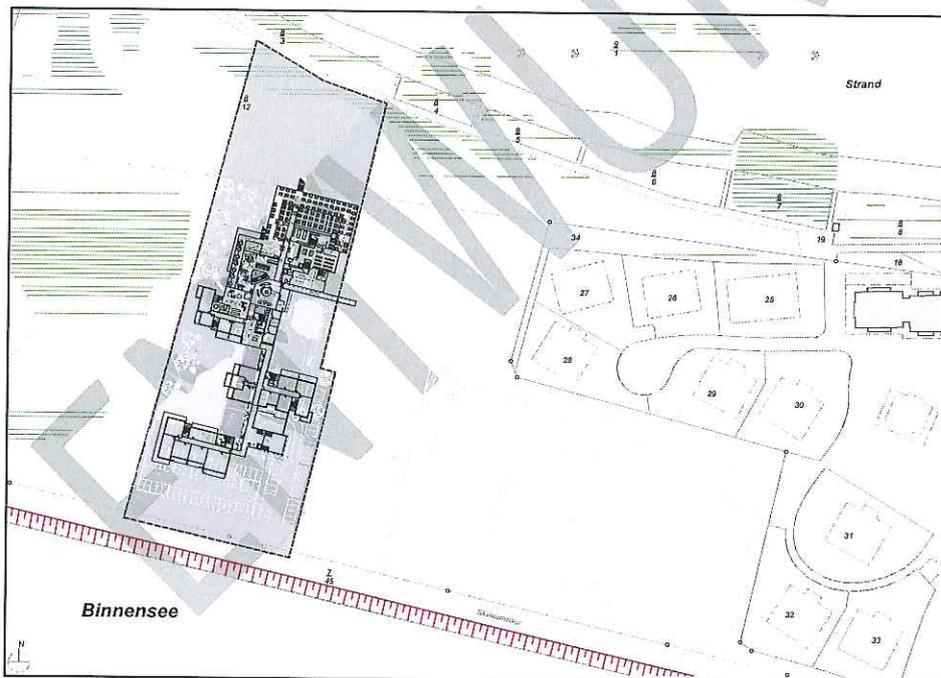


Abb. 2: EG-Grundriss: MICHELMANN-ARCHITEKT GMBH



1.3.1 Eckdaten der Hotelprojekte

Die **Besitzgesellschaft in Gründung aus Willingen** beabsichtigt, auf dem Grundstück ein Hotel zu errichten. Dafür wird eine Grundstücksgröße von etwa 14.354 m² benötigt.

Der gesamte Hotelbereich ist als Familienhotel geplant. In dem Gebäude sind geplant:

- 120 Familienzimmer mit jeweils 2 Erwachsenenbetten und 1 bis 2 Kinderbetten,
- Gastronomische Angebote für die Hotelgäste,
- Bar- und Lounge-Bereich für die Hotelgäste
- Indoor-Spielewelt,
- Kinderbetreuung (0 Jahre bis Teenageralter),
- Wellness- und SPA-Anlage,
- Outdoor-Spielplatz.

Für den Hotelbetrieb sind 85 Mitarbeiter vorgesehen. Die Übernachtungszahlen sind wie folgt geplant:

- 1. volle Betriebsjahr: 81.500 Übernachtungen
- 2. Betriebsjahr: 85.500 Übernachtungen
- 3. Betriebsjahr: 89.500 Übernachtungen

Mit dem östlich geplanten Erlebnisbad ist eine bauliche Verbindung geplant. Es ist ferner eine gemeinsame Regelung zum Betrieb des Erlebnisbades geplant.

1.3.2 Geplante Bautypologie und Gestaltelemente

Die Architektur der geplanten Bebauung greift die Naturfarben aus Sand, Holz und Stein auf. Die einzelnen Gebäudeteile entlang der Verbindungsachse (´Steg´) werden mit Vor- und Rücksprüngen der Balkone gegliedert. Die Fassaden gliedern sich aus verputzten Außenwänden mit Holzelementen und Glas.

Als Dachformen sind Flachdächer mit Dachbegrünungen geplant.

Die Freianlagen sollen mit der Entwicklung einer Dünen-topografie und –bepflanzung den Bezug zum Strandumfeld herstellen.



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 „Sonnenpark
Familotel“ | vorläufige Projektbeschreibung

24.07.2019

Abbildungen 3: Visualisierungen



Abb. 3.1 MICHELMANN-ARCHITEKT GMBH. Blick auf das Hotel von Süden nach Norden mit möglich angrenzendem Erlebnisbad.



Abb. 3.2 MICHELMANN-ARCHITEKT GMBH



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 „Sonnenpark
Familotel“ | vorläufige Projektbeschreibung

24.07.2019



Abb. 3.3 MICHELMANN-ARCHITEKT GMBH



Abb. 3.4 MICHELMANN-ARCHITEKT GMBH



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 „Sonnenpark
Familotel“ | vorläufige Projektbeschreibung

24.07.2019



Abb. 3.5 MICHELMANN-ARCHITEKT GMBH



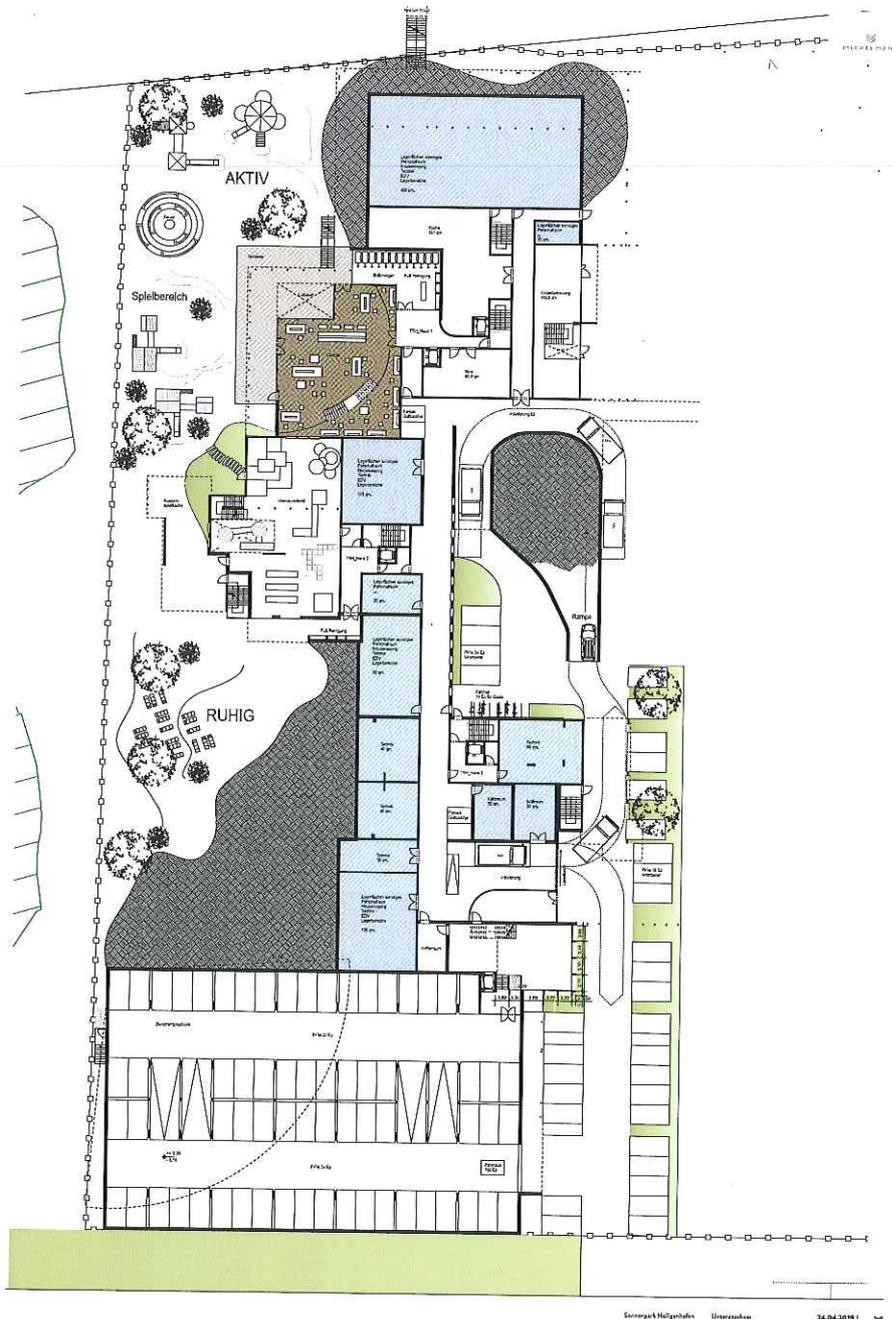
Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 „Sonnenpark
Familotel“ | vorläufige Projektbeschreibung

24.07.2019

1.3.3 Grundrisse der geplanten Bebauung

Die folgenden Abbildungen der MICHELMANN-ARCHITEKT GMBH verdeutlichen mit Grundrissen die geplante Bebauung.

Grundriss UG Familotel Heiligenhafen



Sonnenpark Heiligenhafen Untergeschoss 24.04.2019



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 „Sonnenpark
Familotel“ | vorläufige Projektbeschreibung

24.07.2019

Grundriss EG Familotel Heiligenhafen



Sonnenpark Heiligenhafen Erdgeschoss 24.04.2019



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 „Sonnenpark
Familotel“ | vorläufige Projektbeschreibung

24.07.2019

Grundriss 1. OG Familotel Heiligenhafen





Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 „Sonnenpark
Familotel“ | vorläufige Projektbeschreibung

24.07.2019

Grundriss 2. OG Familotel Heiligenhafen

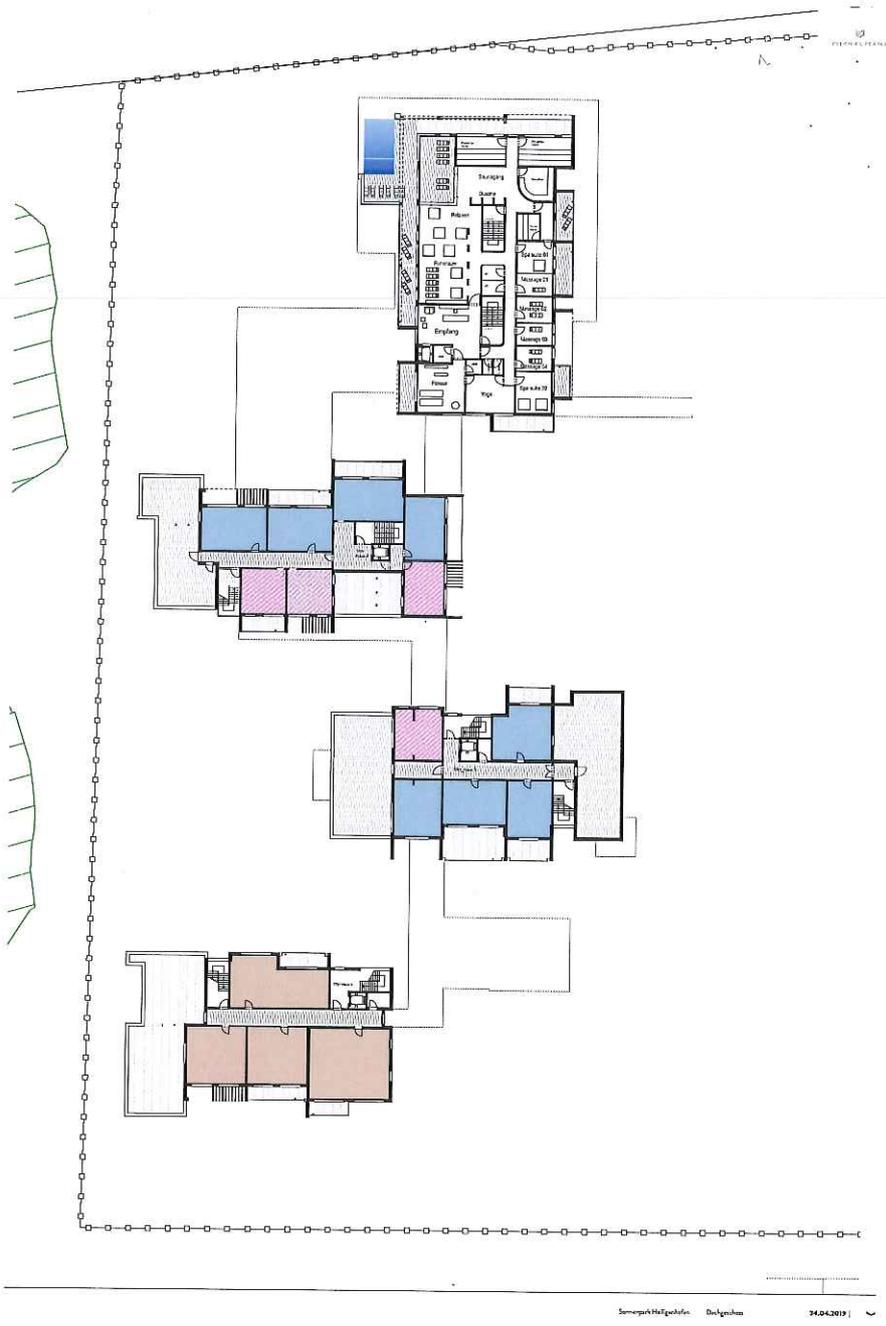




Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 „Sonnenpark
Familotel“ | vorläufige Projektbeschreibung

24.07.2019

Grundriss DG Familotel Heiligenhafen





1.3.4 Geplante Beherbergungskapazitäten

Anzahl Hotelzimmer	Anzahl Betten
120	240 Erwachsenenbetten
	120-240 Kinderbetten

Es sind vier Zimmertypen geplant. Davon gibt es drei verschiedene Größen der Appartements: 30-35m², 40-45m², 55-65m². Optional stehen Appartements zum Verkauf, die jedoch in den normalen Hotelbetrieb integriert werden.

1.3.5 Geplante Geschossigkeit

Die geplante Bebauung weist 3 Vollgeschosse plus Staffelgeschoss auf (Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss und Staffelgeschoss). Das Gebäude weist zuzüglich 1 Untergeschoss auf. Das als Untergeschoss bezeichnete Geschoss wird in den Dünenverlauf integriert. Im 1. Obergeschoss ist eine Verbindung zum östlich angrenzenden Erlebnisbad geplant. Diese Verbindung kann als 'Brücke' realisiert werden.

1.3.6 Geplante Maßnahmen zum Hochwasserschutz

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

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

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

1.3.7 Verkehrliche Erschließung und ruhender Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die südlich an das Plangebiet angrenzende Straße Steinwarder.



Die innere Erschließung des Hotelgrundstücks erfolgt über eine Zufahrt von der Straße Steinwarder aus. Von der Zufahrt wird die Parkgarage erschlossen. Das Hotel ist als ein autofreies Resort geplant.

Die erforderlichen anzulegenden Stellplätze werden auf dem Hotelgrundstück nachgewiesen. Die Stellplätze werden mit Ausnahme einer geringen Anzahl von Stellplätzen im Freiflächenbereich zentral in einer Parkgarage im Untergeschoss angeordnet. Im Freiflächenbereich des Untergeschosses ist eine Auffahrt zur Hotelrezeption vorgesehen.

Bei der Bestimmung der Anzahl der Stellplätze werden die Richtzahlen gemäß Anlage 1 des Stellplatzerlasses Schleswig-Holstein beachtet werden. Es sind 100 Stellplätze zuzüglich 20 Stellplätze für Mitarbeiter geplant.

1.3.8 Ver- und Entsorgung

Trinkwasser

Im Graswarderweg liegt eine Trinkwasserleitung des Zweckverbandes Ostholstein (ZVO). Die erforderlichen Kapazitäten, Anschlüsse und Leitungen zur Versorgung des Vorhabengebietes werden im Zuge einer möglichen Ausführungsplanung ermittelt und mit dem Leitungsträger abgestimmt.

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 $96 \text{ m}^3/\text{h}$ über einen Zeitraum von 2 Stunden aus dem Trinkwassernetz im Graswarderweg sichergestellt werden kann.

Schmutzwasser

In der Straße Steinwarder ist eine Abwasserdruckrohrleitung vorhanden, an die das Vorhaben angeschlossen werden kann.

Die erforderlichen Kapazitäten, Anschlüsse und Leitungen zur Entsorgung des im Vorhabengebiet anfallenden Schmutzwassers 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. Die erforderlichen Kapazitäten, Anschlüsse und Leitungen sowie Rückhaltekapazitäten zur Entsorgung des im Vorhabengebiet anfallenden Niederschlagswassers werden im Zuge der Vorhabenplanung ermittelt und zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Heiligenhafen abgestimmt.



Energieversorgung

Die Erschließung des Plangebietes mit Strom erfolgt durch die SH Netz AG.
Für die Anlage neuer Stromleitungen, erforderlichenfalls kundeneigener Trafos und Hausanschlüsse im Vorhabengebiet schließt der Vorhabenträger mit dem Versorgungsträger einen Erschließungsvertrag.

Gasversorgung

In der Straße Steinwarder 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

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 Hotelzufahrt wird die für Müllfahrzeuge bis 26 Tonnen erforderlichen Durchfahrtbreiten, Kurvenradien und Wendekehren berücksichtigen, um eine Abholung auf dem Vorhabengrundstück zu gewährleisten.

1.4 Betreiberkonzept

Die Hotels werden durch eine Betriebsgesellschaft in Gründung aus Willingen betrieben.

Die oben genannte Betreibergesellschaft ist allein für den Hotelbetrieb im Vorhabengebiet zuständig.

Es ist eine vertragliche Vereinbarung zur gemeinsamen Nutzung des östlich angrenzenden geplanten Erlebnisbades mit den Heiligenhafener Verkehrsbetrieben (HVB) beabsichtigt.

Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. §12 BauGB sollen nur die Vorhaben planungsrechtlich zulässig sein, zu denen sich der Vorhabenträger im Vorhaben- und Erschließungsplan verpflichtet. Im Zuge des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 sowie des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird das Betreiberkonzept weiter ausgearbeitet und vertraglich fixiert.