

# Ostseebad Boltenhagen

## Beschlussvorlage

BV/12/24/014

öffentlich

## Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den zentralen Teil des „Alten Sportplatzes Hotel a-ja Resort Boltenhagen“ in Boltenhagen südlich der Ostseeallee hier: Grundsatzbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> <b>Bauwesen</b> <i>Bearbeiter:</i> <b>Maria Schultz</b>	<i>Datum</i> <b>18.01.2024</b> <i>Verfasser:</i> <b>Maria Schultz</b>
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (Vorberatung)	30.01.2024	Ö
Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen (Entscheidung)	22.02.2024	Ö

### Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat am 25.06.2020 den Aufstellungsbeschluss mit Änderung und Erweiterung des Geltungsbereiches für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen gefasst. Die Projektvorbereitungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 „Alter Sportplatz“ wurden durch den Vorhabenträger DSR Hotel Boltenhagen GmbH in den vergangenen Jahren durchgeführt. Unter Berücksichtigung der Corona bedingten Umstände sind Änderungen und Ergänzungen am Projekt unter dem Gesichtspunkt der heutigen Entwicklungsabsichten erfolgt. Die Zielsetzungen wurden überarbeitet. Auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses vom 25.06.2020 (Präzisierung und Erweiterung des Geltungsbereiches) wurden die weiteren Bearbeitungen vorgenommen.

Die Diskussionsgrundlage für die Planungsabsicht und die präzisierten Zielsetzungen wird als Anlage beigefügt. Die Grundzüge der Planungsabsicht sind aufrechterhalten. Es ergeben sich geringfügige Anpassungen und Änderungen bzw. Ergänzungen. Die Hauptzufahrt für die Besucher des A-ja Hotels ist über die Straße zum Reitplatz vorgesehen. Eine Haupteingangssituation mit Vorfahrt ist von der Ostseeallee vorgesehen. Innerhalb des Projektes sollen Anlagen und Einrichtungen für Personalwohnungen berücksichtigt werden. Die Anforderungen an die Ver- und Entsorgung und insbesondere an die Ein- und Ausfahrt sowie zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers sind im Rahmen des weiteren Planaufstellungsverfahrens zu führen.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im Zuge des Aufstellungsverfahrens bestimmt und sind im Gemeindegebiet vorgesehen. Auch hierzu erfolgt die Abstimmung im weiteren Planaufstellungsverfahren.

Auf der Grundlage des Beschlusses ist der Vorentwurf vorzubereiten.

## **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevorstellung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat die auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Bauleitplanung vom 25.06.2020 erarbeiteten Zielsetzungen für das A-ja Hotel auf der Grundlage der Erörterungsunterlage vom 30.01.2024 erörtert und diskutiert.

Die Zielsetzungen gemäß Vorlage vom 30.01.2024 werden für die Vorbereitung des Vorentwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestimmt.

Anlage zu dieser Vorlage ist die Beratungsunterlage, Stand 30.01.2024 – Vorstellung im Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

## **Finanzielle Auswirkungen:**

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
x	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
x	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto: 12/ 51101/ 56255000
	durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:
	über- / außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen
	unvorhergesehen <u>und</u>
	unabweisbar <u>und</u>
	Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen):
Deckung gesichert durch	
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
	Keine finanziellen Auswirkungen.

## **Anlage/n:**

1	PRS 2024 01 30 VB-Plan Nr. 18 aja Boltenhagen_rev öffentlich
---	--

# Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 18 – „Alter Sportplatz“

Vorhabenträger: DSR Hotel Boltenhagen GmbH



Vorstellung im Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde  
Ostseebad Boltenhagen  
am: 30.01.2024

# Agenda



1. Status Quo
2. Lageplan
3. Planungsstand Hotel
4. Visualisierung, Modell
5. Systemschnitt Parken und Personalwohnen
6. Flächenkennzahlen
7. Konzeption Entwässerung
8. Ausblick, weiteres Verfahren

# 1. Status Quo (1)

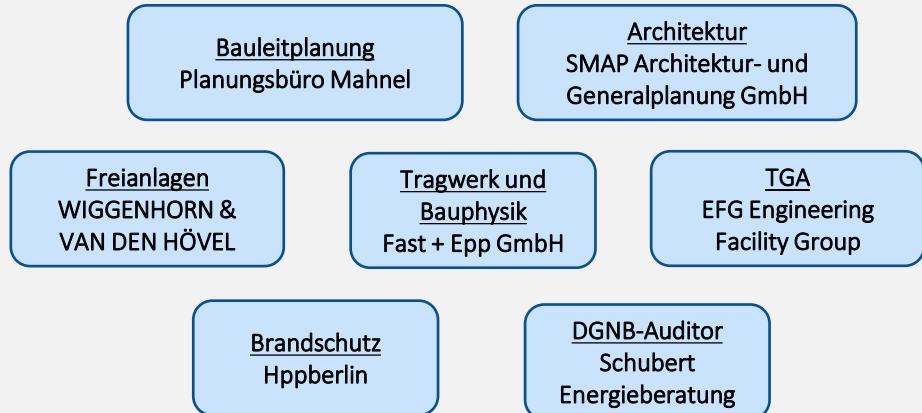


- 28.05.2018 Erwerb des Grundstücks 132/1 durch den Vorhabenträger DSR Hotel Boltenhagen GmbH
- 05.07.2018 Positiver Grundsatzbeschluss der Gemeindevorvertretung (BV Bolte/18/12458) zur Ansiedelung eines aja Resorts mit ca. 240 Achsen und ca. 450 Betten
- 11.10.2018 Mehrheitliche Zustimmung der Gemeindevorvertretung (GV-Bolte/18/12741) zum Antrag des Vorhabenträgers zur Einleitung eines vorhabenbezogenen B-Plan-Verfahrens und Aufstellungsbeschluss (GV-Bolte/18/12745) für den vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 18
- 22.01.2019 Mehrheitlicher Beschluss der Gemeindevorvertretung, dass das Parken für das aja Resort auf dem öffentlichen Gemeinde-Parkplatz am Reiterhof stattfinden soll
- 02-12/2019 Verhandlung zur Errichtung einer Parkpalette durch die Gemeinde und deren Vermietung an den Hotelbetreiber. Scheitern der Verhandlungen wg. unterschiedlicher Auffassungen zu wirtschaftlichen und vertraglichen Rahmenbedingungen.
- 27.04.2020 Erwerb Grundstück 133/5 durch den Vorhabenträger
- 09.06.2020 / 25.06.2020 Zustimmung Bauausschuss und Beschluss der Gemeindevorvertretung zur Erweiterung des B-Plan-Gebietes um Flurstück 133/5

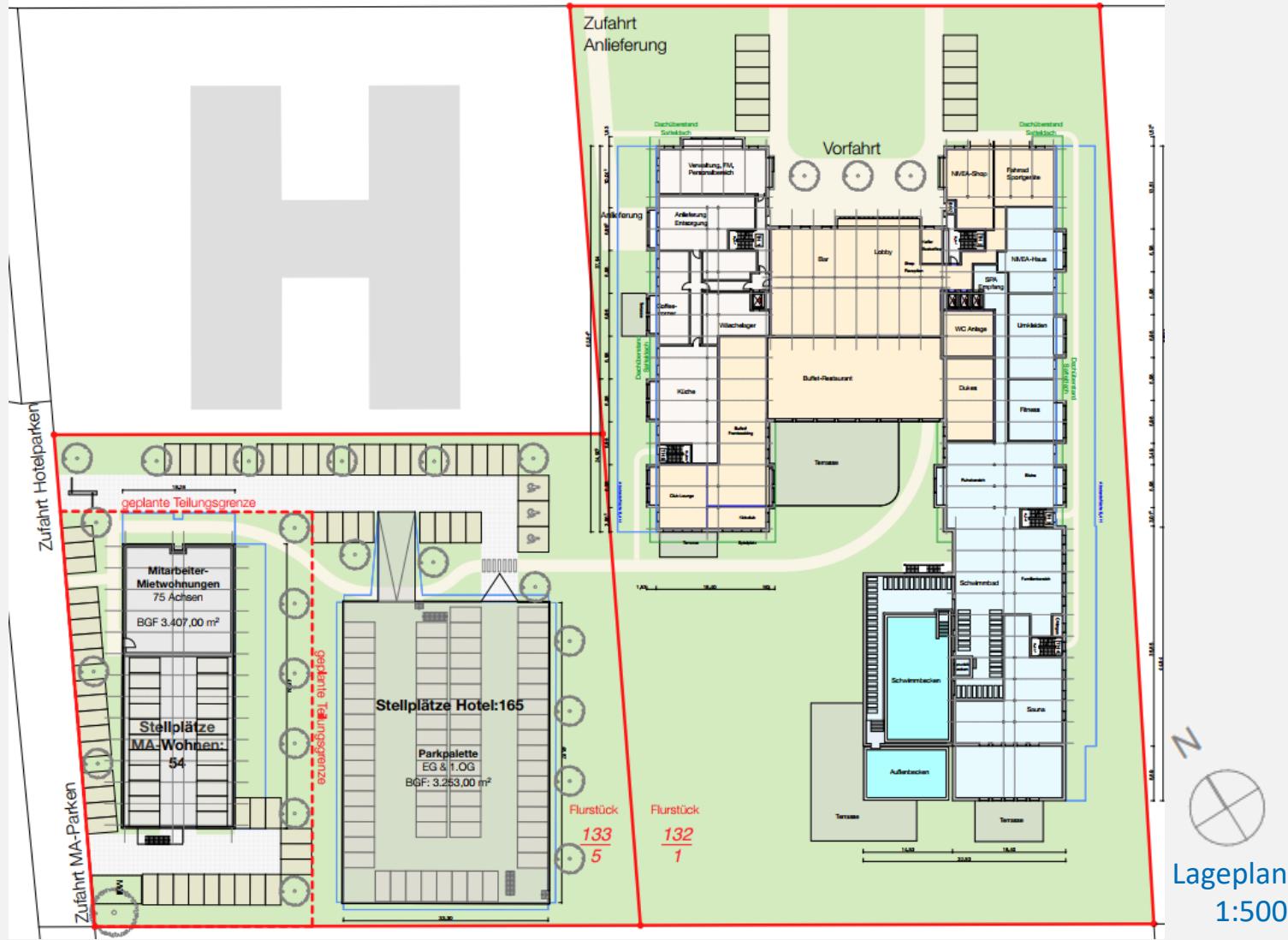
# 1. Status Quo (2)

- Fachplaner und Gutachter eingebunden
- Grundstücks-Beräumung begonnen in 12/23
- Personalwohnungen berücksichtigt
- Hybridbauweise, Einsatz von Holzmodulen für Zimmerebenen
- Betreiberkonzept für ein aja Resort integriert

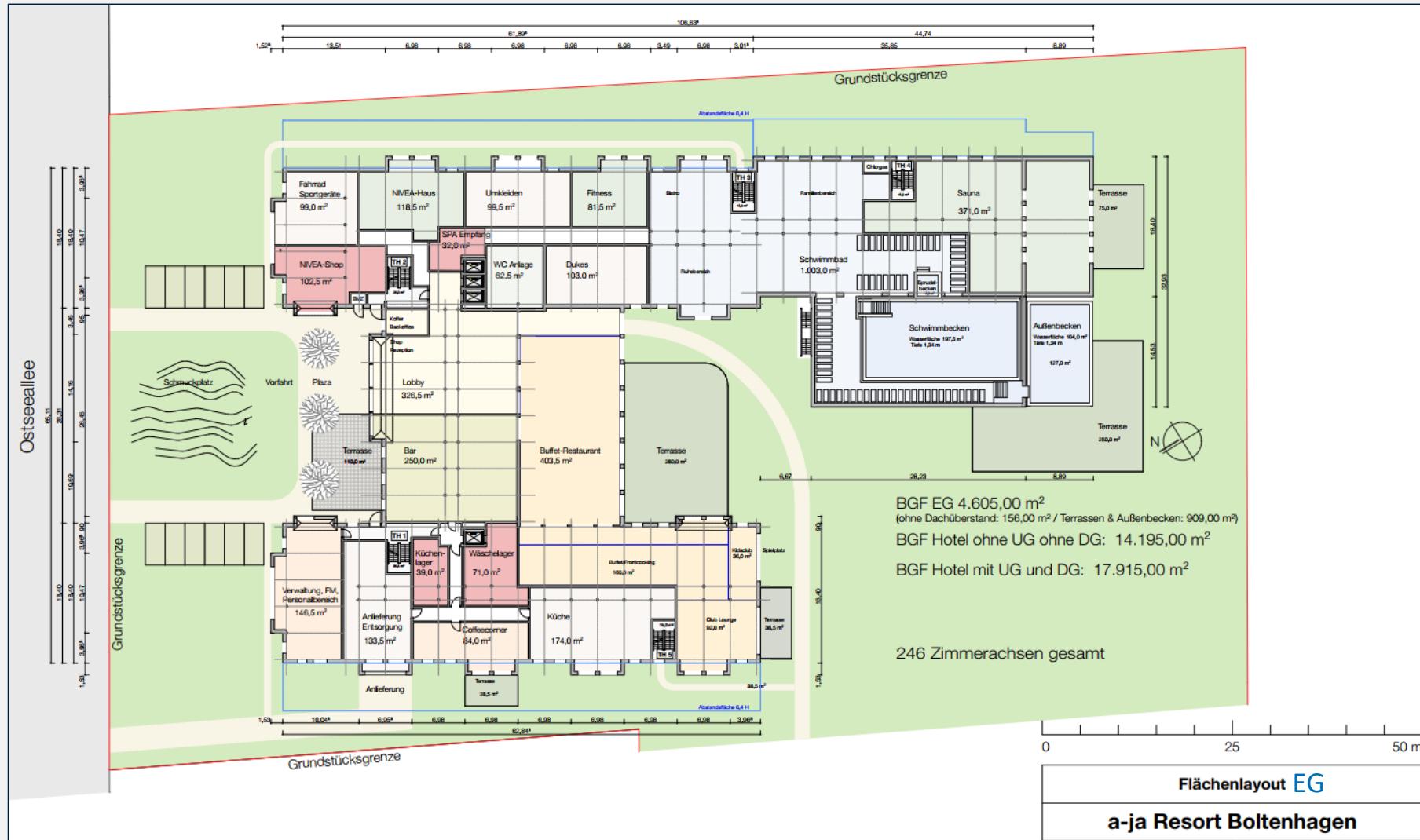
- Hotel-Resort mit ca. 246 Achsen (ca. 221 Zimmer; 478 Betten)
- Gastronomie (Restaurant) und Bar
- Schwimmbad mit Innen- und Außenpool, separater Kinderbereich mit Kinderpool)
- SPA-Bereich mit Saunen und Fitness
- Nivea-Haus (inkl. Treatment-Räumen)
- Personalwohnungen
- Stellplätze oberirdisch



## 2. Lageplan



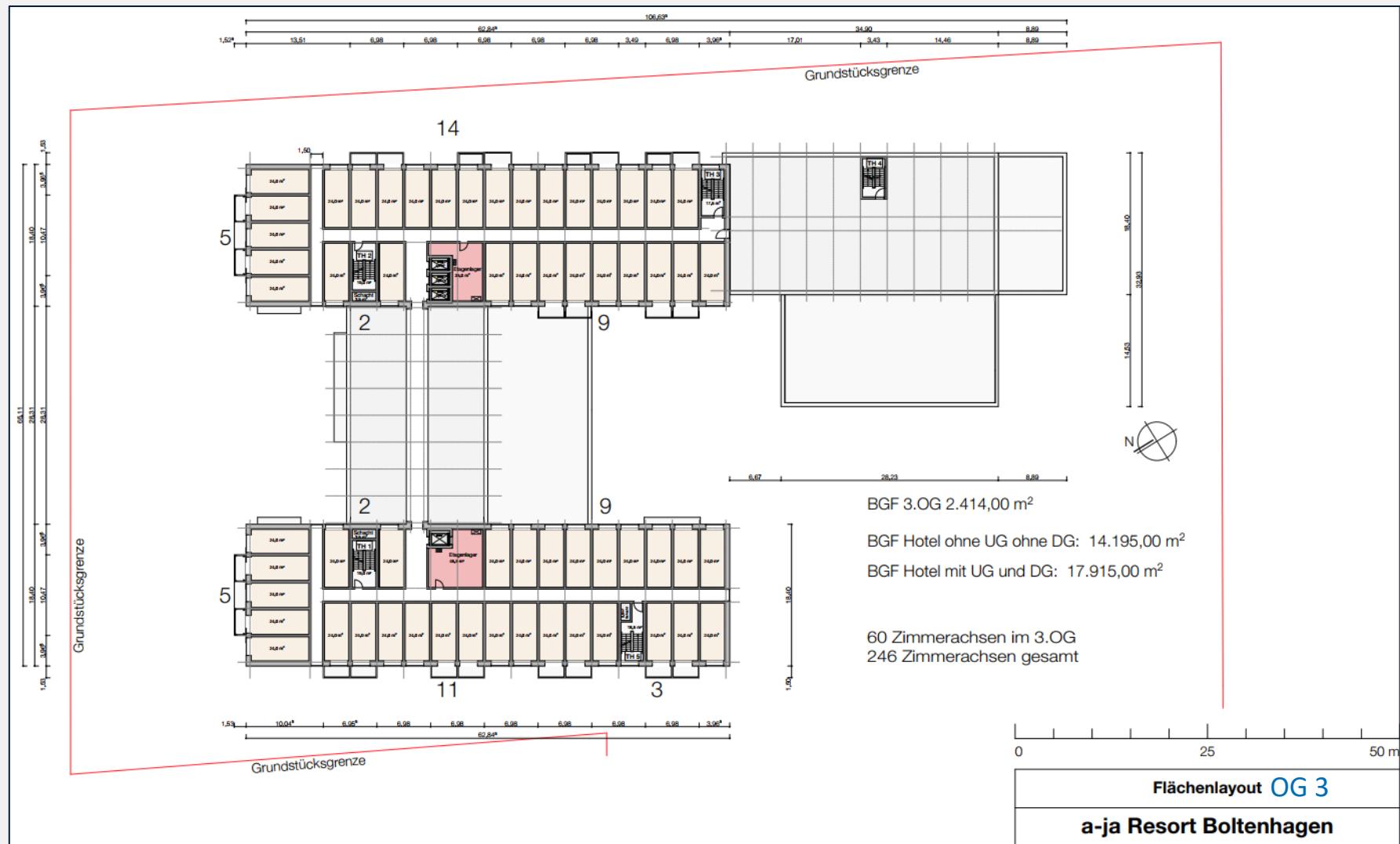
### 3. Planungstand Hotel



### 3. Planungstand Hotel



### 3. Planungstand Hotel



### 3. Planungstand Hotel



Straßenansicht, Variante 'Satteldach'  
1:200

Stand: 15. Januar 2024

a-ja Resort Boltenhagen

**SMAP**

Architektur- und Generalplanung GmbH  
Invalidenstraße 7, 10115 Berlin

Ansicht Hotel von Ostseearallee

### 3. Planungstand Hotel



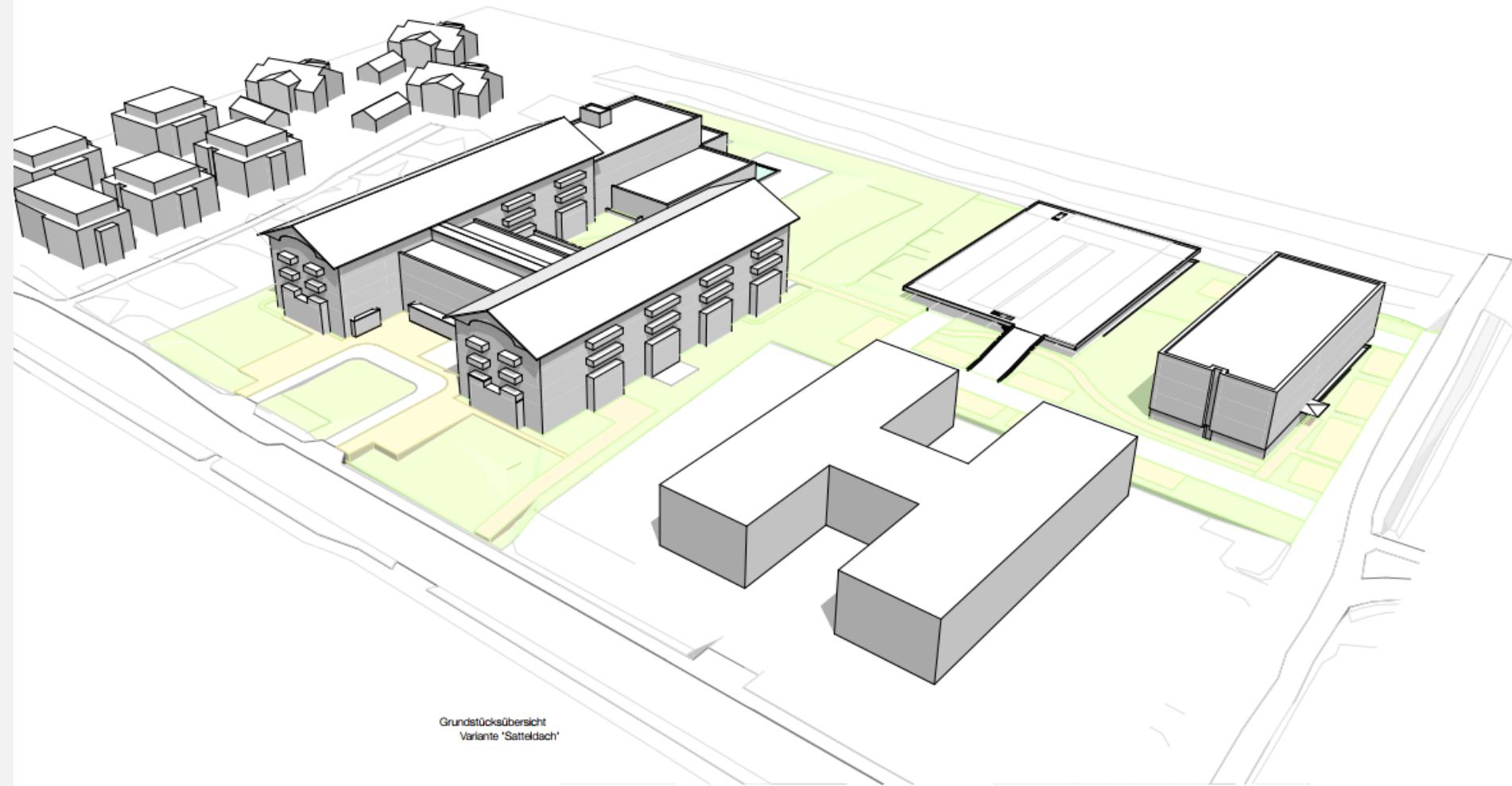
Stand: 15. Januar 2024

a-ja Resort Boltenhagen

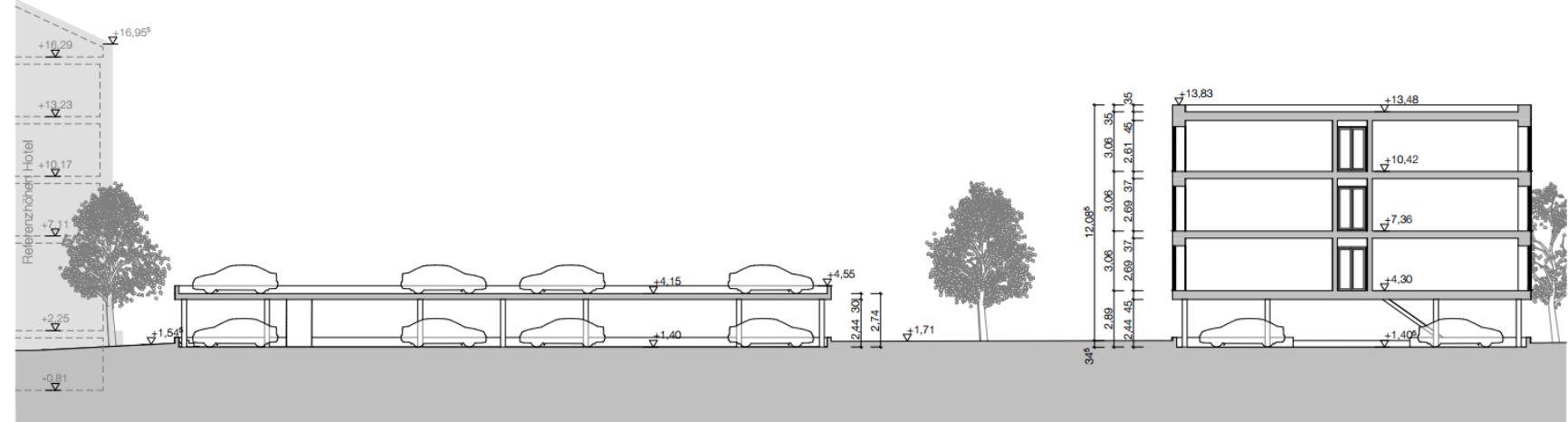
**SMAP**  
Architektur- und Generalplanung GmbH  
Invalidenstraße 7, 10115 Berlin

### Systemschnitt Hotel

## 4. Visualisierung, Modell



## 5. Systemschnitt Parken und Personalwohnen



Systemschnitt: Parkpalette und Mitarbeiterwohnen

1:200

Stand: 15. Januar 2024

a-ja Resort Boltenhagen

**SMAP**

Architektur- und Generalplanung GmbH  
Invalidenstraße 7, 10115 Berlin

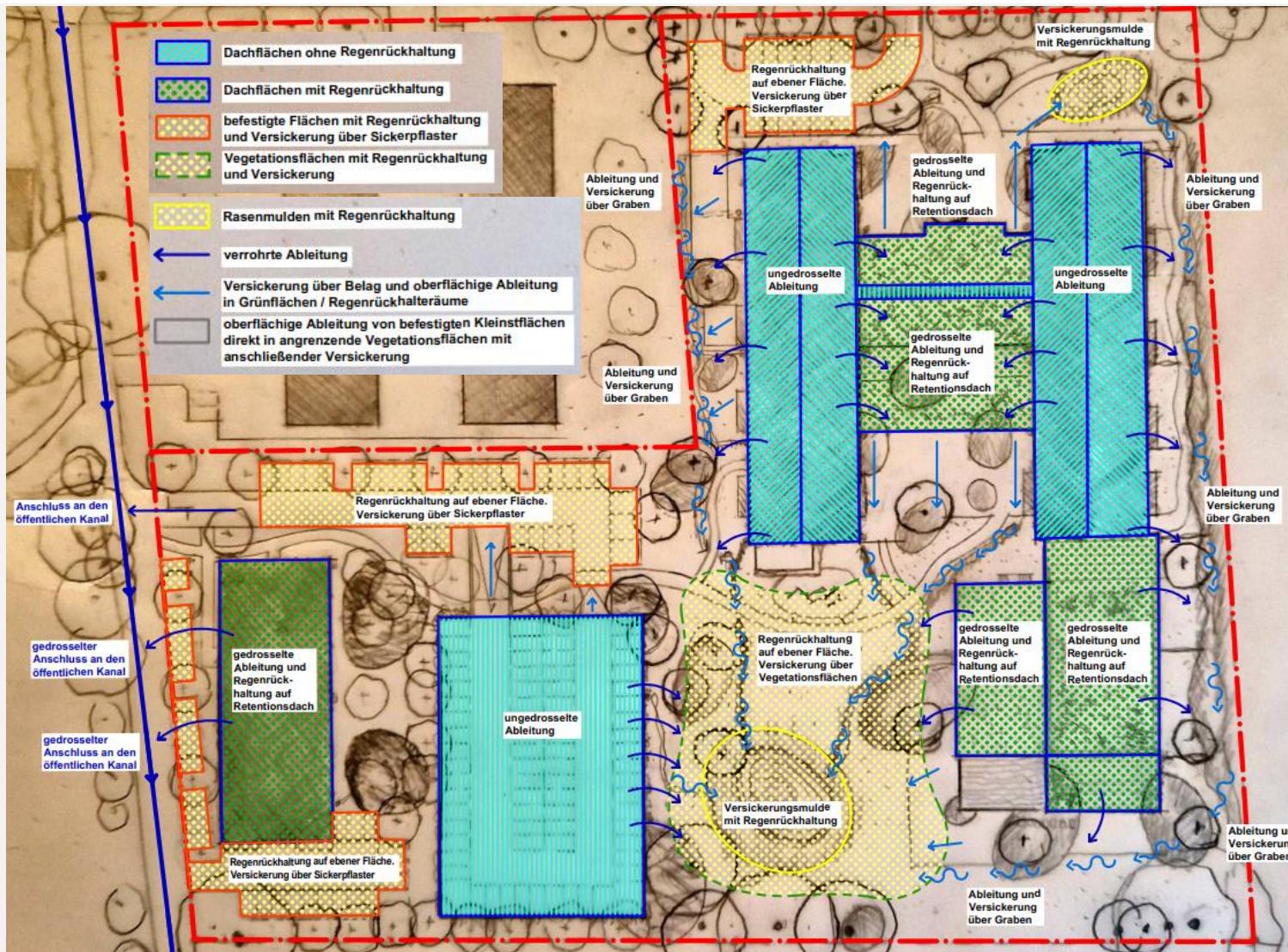
# 6. Flächenkennzahlen

Übersicht Flächenbetrachtung für aktuelle Flurstücke <b>132 1 &amp; 133 5</b>	
	Grundstücksgröße ca. ca. 12.741,00 m <sup>2</sup>
	Grundfläche Hotel: 5.670,00 m <sup>2</sup> inkl. Terrassen, Außenbecken und Dachüberstand
	BGF Hotel: 14.195,00 m <sup>2</sup>
	GRZ I: 0,45 GFZ: 1,11
	GRZ (nur Gebäude): 0,36
	Grundstücksgröße ca. ca. 7.142,00 m <sup>2</sup>
	Grundfläche: 2.478,25 m <sup>2</sup> Parkpalette 1.626,50 m <sup>2</sup> / MA-Wohnen 851,75 m <sup>2</sup>
	BGF: 6.660,00 m <sup>2</sup> Parkpalette 3.253,00 m <sup>2</sup> / MA-Wohnen 3.407,00 m <sup>2</sup>
	GRZ I: 0,35 GFZ: 0,93
	GRZ I MA-Wohnen: 0,12
	GRZ I Parkpalette: 0,23

Übersicht Flächenbetrachtung nach geplanter Teilung Flurstück <b>133 5</b>	
	<b>Grundstück Hotel &amp; Parken</b> ca. 17.303,00 m <sup>2</sup>
	Grundfläche: 7.296,50 m <sup>2</sup> Hotel: 5.670,00 m <sup>2</sup> / Parkpalette 1.626,50 m <sup>2</sup>
	BGF: 17.448,00 m <sup>2</sup> Hotel: 14.195,00 m <sup>2</sup> / Parkpalette 3.253,00 m <sup>2</sup>
	GRZ I: 0,42 GFZ: 1,01
	<b>Grundstück MA-Wohnen</b> ca. 2.580,00 m <sup>2</sup>
	Grundfläche: 851,75 m <sup>2</sup> MA-Wohnen 851,75 m <sup>2</sup>
	BGF: 3.407,00 m <sup>2</sup> MA-Wohnen 3.407,00 m <sup>2</sup>
	GRZ I: 0,33 GFZ: 1,32

Übersicht Flächenbetrachtung Gesamtfläche	
	Grundstücksgröße ca. 19.883,00 m <sup>2</sup>
	Grundfläche: 8.148,25 m <sup>2</sup> Hotel: 5.670,00 m <sup>2</sup> / Parkpalette 1.626,50 m <sup>2</sup> / MA-Wohnen 851,75 m <sup>2</sup>
<b>132 1 &amp; 133 5</b>	BGF: 20.855,00 m <sup>2</sup> Hotel: 14.195,00 m <sup>2</sup> / Parkpalette 3.253,00 m <sup>2</sup> / MA-Wohnen 3.407,00 m <sup>2</sup>
	GRZ I: 0,40 GFZ: 1,05

## 7. Konzeption Entwässerung



- Retentionsflächen auf den Flachdächern (extensiv; Gräser-Kräutermix, evtl. Kleingehölze, Sand-Kiesflächen und Totholz)
  - Begrünte Versickerungsmulden /-gräben
  - Restwasser Ableitung in Erschließungsstraße zum Reiterhof
  - Parkdeck allseitig eingegrünt (Kletterpflanzen /heckenartige Strukturen)
  - Inseln ausgebildet aus Gehölz- u. Gräserflächen
  - Vorplatz mit Einzelbäumen (Schwarzkiefern)
  - geschwungene Wegeführung

## 8. Ausblick, weiteres Verfahren

Pos	Vorgang	Start	Ende	2024												2025								
				1. Quart.			2. Q.			3. Q.			4. Q.			1. Q.			2. Q.			3. Q.		
				J	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep
1	<b>Anlage B-Plan-Verfahren</b>	Di, 30.01.24	Do, 21.08.25																					
1.1	Bauausschusssitzung	Di, 30.01.24	Di, 30.01.24																					
1.2	Erarb. Vorentwurf B-Plan-Verfahren und frühz. Bürgerbet. + TÖB	Mi, 31.01.24	Fr, 16.08.24																					
1.3	Erarbeitung förmlicher Entwurf	Mo, 19.08.24	Fr, 15.11.24																					
1.4	Auslegungsbeschluss	Mo, 18.11.24	Mo, 18.11.24																					
1.5	öffentliche Auslegung + TÖB	Mo, 16.12.24	Mo, 24.02.25																					
1.6	Abwägung der Anregungen / Stellungnahmen	Di, 25.02.25	Fr, 13.06.25																					
1.7	Verhandlung Durchführungsvertrag	Fr, 27.12.24	Mi, 20.08.25																					
1.8	Satzungsbeschluss	Do, 21.08.25	Do, 21.08.25																					
2	Rechtskraft (ortsübliche Bekanntmachung)	Mo, 22.09.25	Mo, 22.09.25																					

- Scoping Termin (Landkreis, Amt für Raumordnung)
- Abstimmung Feuerwehr
- Variantenbetrachtung Energieversorgung
- Detaillierung Eingriffs- und Ausgleichsbilanz in Verbindung mit GRZ II-Ermittlung
- Einbindung weiterer Gutachter (Verkehr, Schallimmission, Baum-/Artenschutz u.a.)
- Vorentwurfsplanung der Fachplaner zum Entwurf B-Plan