

Ostseebad Boltenhagen

Beschlussvorlage

BV/12/25/035

öffentlich

Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 "Strandhotel"

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Maria Schultz	<i>Datum</i> 25.02.2025 <i>Verfasser:</i>
---	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (Vorberatung)	10.03.2025	Ö
Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen (Entscheidung)	10.04.2025	Ö

Sachverhalt:

Die DIVAG Projektentwicklungsgesellschaft ist an die Verwaltung herangetreten, bezüglich der Weiterführung des Projektes bzw. des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 1. Änderung „Strandhotel“. Die Projektentwicklung erfolgt für die Hotelgruppe Autograph by Marriott. Als Betreiber würde die Odyssey Hotel Group fungieren.

Die vorgelegte Projektidee basiert größtenteils auf dem Entwurf der 2019 dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu Grunde lag. GRZ und GFZ haben sich nicht verändert, die Anzahl der Zimmer und Betten sind gleichgeblieben.

Veränderungen haben sich ergeben in der in der inneren Organisation des Hotels. Dadurch werden beispielsweise keine weiteren Stellplätze außerhalb des Hotelgrundstückes benötigt, wie dies noch im Entwurf von 2019 der Fall war. Die Durchweg zur Strandpromenade ist gesichert. Die Gebäude sollen mit Hilfe eines Bademantelganges über die Mittelpromenade hinweg verbunden werden. Details werden vom Projektentwickler im Rahmen der Sitzung vorgestellt und können erörtert werden.

Das Vorhaben soll der Gemeinde vorgestellt werden. Die Gemeinde wird gebeten sich grundsätzlich zu äußern, ob anhand dieses Entwurfes wieder in das Planverfahren eingestiegen werden kann.

Das ursprüngliche Planverfahren müsste ab der Entwurfsphase wiederholt, zusätzliche Gutachten eingeholt werden, etc.. Im Weiteren wäre der Durchführungsvertrag, der für das ursprüngliche Planverfahren auch bereits im Entwurf vorlag, entsprechend angepasst werden.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen stimmt der vorgelegten Planung grundsätzlich zu. Die Planung kann als Basis für die Erarbeitung des neuen Entwurfes zur 1. Änderung Vorhabenbezogener B- Plan Nr. 8 „Strandhotel“ genutzt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine, alle entstehenden Kosten liegen beim Vorhabenträger

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)

	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto:
	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	2024-10-23_Boltenhagen_Fact_Sheet öffentlich
2	OHG-Interessensbekundung Boltenhagen öffentlich
3	Fotos öffentlich
4	2025-2-4_Boltenhagen_1.OG öffentlich
5	2025-2-4_Boltenhagen_2.OG öffentlich
6	2025-2-4_Boltenhagen_Dach öffentlich
7	2025-2-4_Boltenhagen_DG öffentlich
8	2025-2-4_Boltenhagen_EG öffentlich
9	2025-2-4_Boltenhagen_UG öffentlich
10	2025-3-4_Projektbeschreibung_Boltenhagen öffentlich
11	Bereitschaftserklärung wg Zuwegung Strandpromenade Strandhotel vertraulich

Bauvorhaben: Ostseeallee 27, Boltenhagen	Fact sheet
---	-------------------

Grundlagen:

	EG	1. OG	2. OG	DG	KG
Zimmer	0	52	52	42	0
gesamt					146
Betten	0	46	99	99	
					244

Flächen m²

BGF Neubau	2.598,27	2.421,86	2.421,86	1.527,00	3.637,96
gesamt					12.606,95

davon	Konferenzfläche			ca.	350,00
	gesamt				350,00

davon	Wellness	mit Innenpool	ca.	826,32	
	außen	mit Außenpool	ca.	275,04	1.101,36

Vorhand	Parkplätze	TG	87	EG	12	
	gesamt			Vorhanden		99

Bedarf	Hotel	244 Betten	1 STP/3 Betten	81
	Restaurant			
	außen 80		1 STP/ 10 Plätze	8
	innen 160		1 STP/ 10 Plätze	16
			Bedarf	105



Z-Plan Architekten

Herrn Frank Zech
Am Goring 32

D- 83435 Bad Reichenhall

Utrecht, 04. Februar 2025

Hotelprojekt / Bauvorhaben - Ostseeallee 27, 23946 Boltenhagen

Sehr geehrter Herr Zech,

hiermit bestätigen wir Ihnen ausdrücklich, dass wir sehr an dem o.g. Standort und der Anmietung des geplanten Hotelgebäudes zwecks zukünftiger Hotel-Betreibung interessiert sind.

Nach einer ersten, internen Machbarkeitsstudie können wir uns den Brand « Autograph Collection by Marriott» gut vorstellen. Um an den für diesen Standort wirtschaftlich sinnvollen Parametern weiterarbeiten zu können, ist es zwingend notwendig zu wissen, dass die Baugenehmigung seitens der Behörden nach maximum 18 Monaten erteilt wird. Dies betrifft insbesondere die genaue und verbindliche Pacht- und Einnahmenkalkulation.

Sollte dies gewährleistet sein, würden wir dementsprechend nach Vorlage der finalen Planung mit der Berechnung unserer wirtschaftlichen Parameter beginnen, so dass wir danach zeitnah mit unserem finalen Angebot auf Sie zukommen können.

Mit freundlichen Grüßen

Stefan Binkenborn
Director of Development
Germany/Austria/Switzerland





























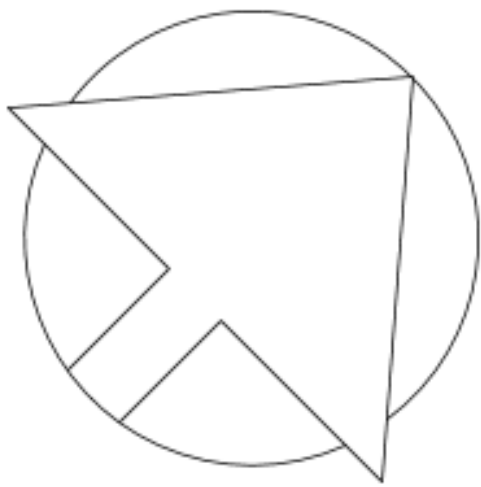








		Datum
		Datum
		Datum
		Datum
		Datum
		Datum
2		Datum
Index 1		Datum



Die Zeichnung basiert auf den Feuerwehrplänen der BauSecur AG, sowie teilweise auf Plänen des Architekten Hill. Sämtliche Masse sind vor Ort zu prüfen.

	Datum
	Datum
	Datum
	Datum
	Datum
	Datum
2	Datum
Index 1	Datum

Boltenhagen
Ostseeallee 27

Planinhalt

2. Obergeschoss

Bauvorhaben

4 Sterne plus
Wellness Hotel

Bauherr	Datum
DIVAG Hotel Projektentwicklung GmbH Immermannstr. 15, Düsseldorf	22.10.2024
Architekt	4.2.2025
Z/PLAN Architekten Am Goring 32, Bad Reichenhall	

Statik

Haustechnik

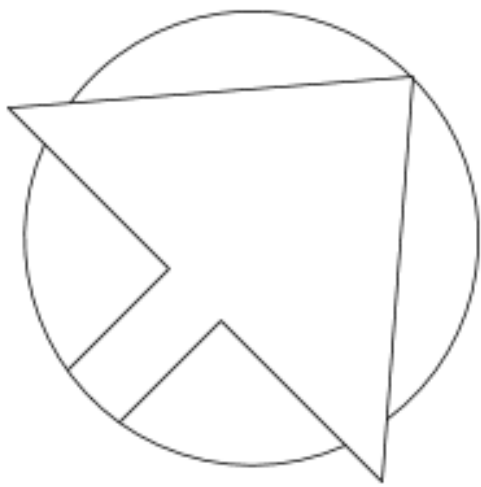
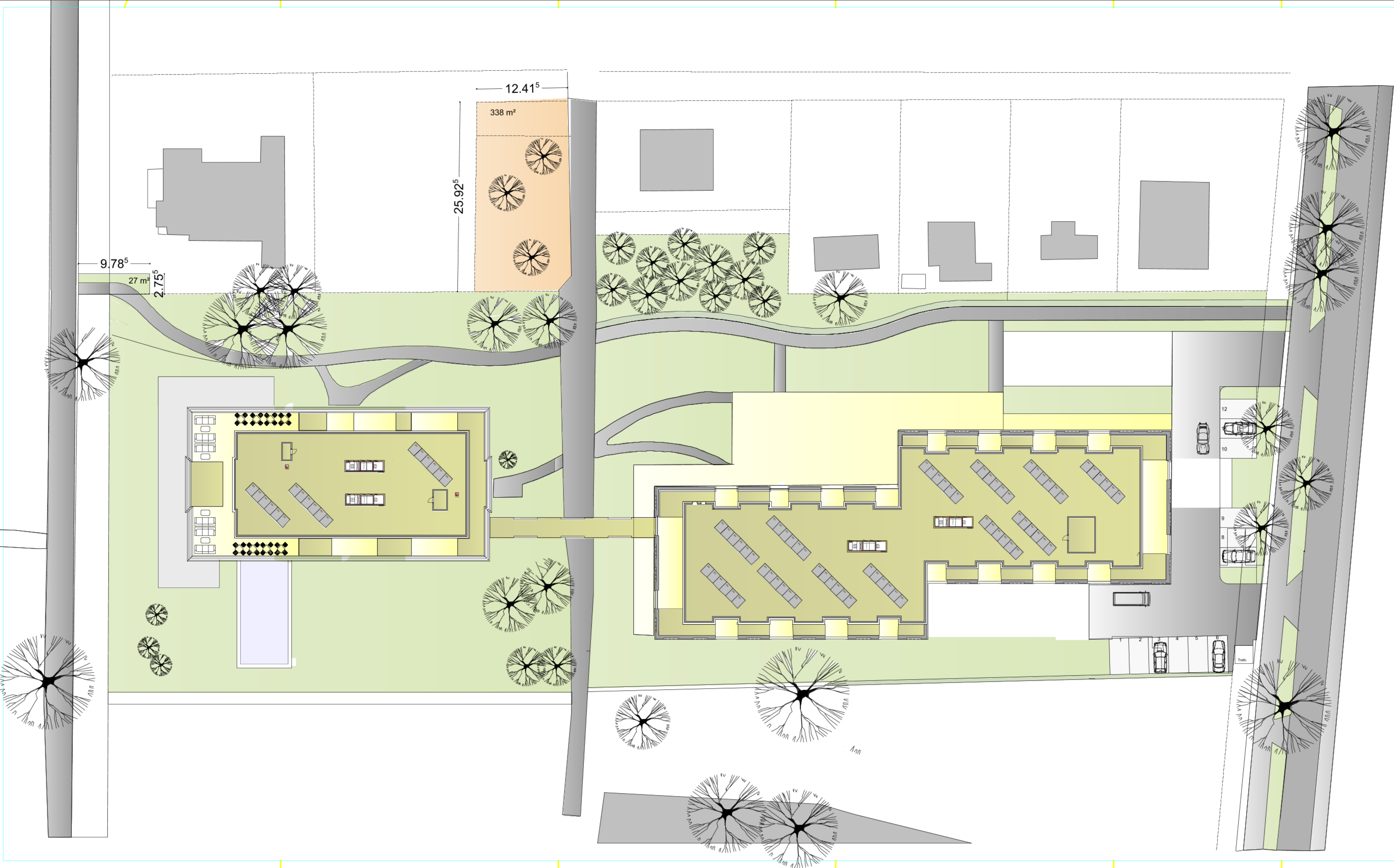
Maßstab

M 1:200

Plannummer

03.02.

1200*841



Die Zeichnung basiert auf den Feuerwehrplänen der BauSecur AG, sowie teilweise auf Plänen des Architekten Hill. Sämtliche Masse sind vor Ort zu prüfen.

		Datum
		Datum
		Datum
		Datum
		Datum
		Datum
2		Datum
Index 1		Datum

Boltenhagen
Ostseeallee 27

Dach Aufsicht

4 Sterne plus
Wellness Hotel

Bauherr	DIVAG Hotel Projektentwicklung GmbH Immermannstr. 15, Düsseldorf	Datum
Architekt	Z/PLAN Architekten Am Goring 32, Bad Reichenhall	22.9.2024
		4.2.2025
Statik		
Haustechnik		Maßstab
		M 1:200
		Plannummer
		A.01.
		1200*841

		Datum
		Datum
		Datum
		Datum
		Datum
		Datum
2		Datum
Index 1		Datum

Dachgeschoss

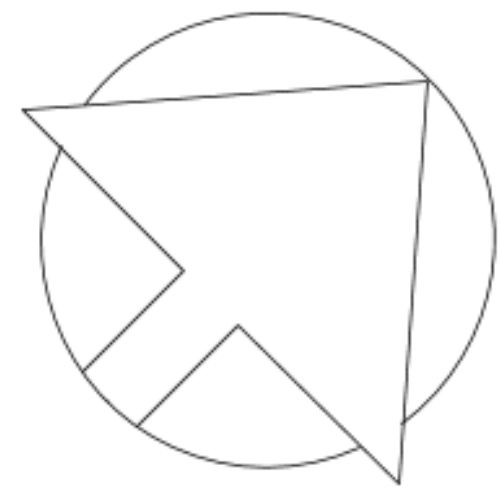
4 Sterne plus Wellness Hotel

	4.2.2025

--	--

	1200*841
--	----------





Die Zeichnung basiert auf den Feuerwehrplänen der BauSecur AG, sowie teilweise auf Plänen des Architekten Hill. Sämtliche Masse sind vor Ort zu prüfen.

		Datum
		Datum
		Datum
		Datum
		Datum
		Datum
2		Datum
Index 1		Datum

Boltenhagen
Ostseeallee 27

Planinhalt
Erdgeschoss
Bauvorhaben
**4 Sterne plus
Wellness Hotel**

Bauherr DIVAG Hotel Projektentwicklung GmbH Immermannstr. 15, Düsseldorf	Datum 22.10.2024
Architekt Z/PLAN Architekten Am Goring 32, Bad Reichenhall	Datum 4.2.2025
Statik	
Haustechnik	Maßstab M 1:200
	Plannummer 01.02.
	1200*841

Die Zeichnung basiert auf den Feuerwehrplänen der BauSecur AG, sowie teilweise auf Plänen des Architekten Hill. Sämtliche Masse sind vor Ort zu prüfen.

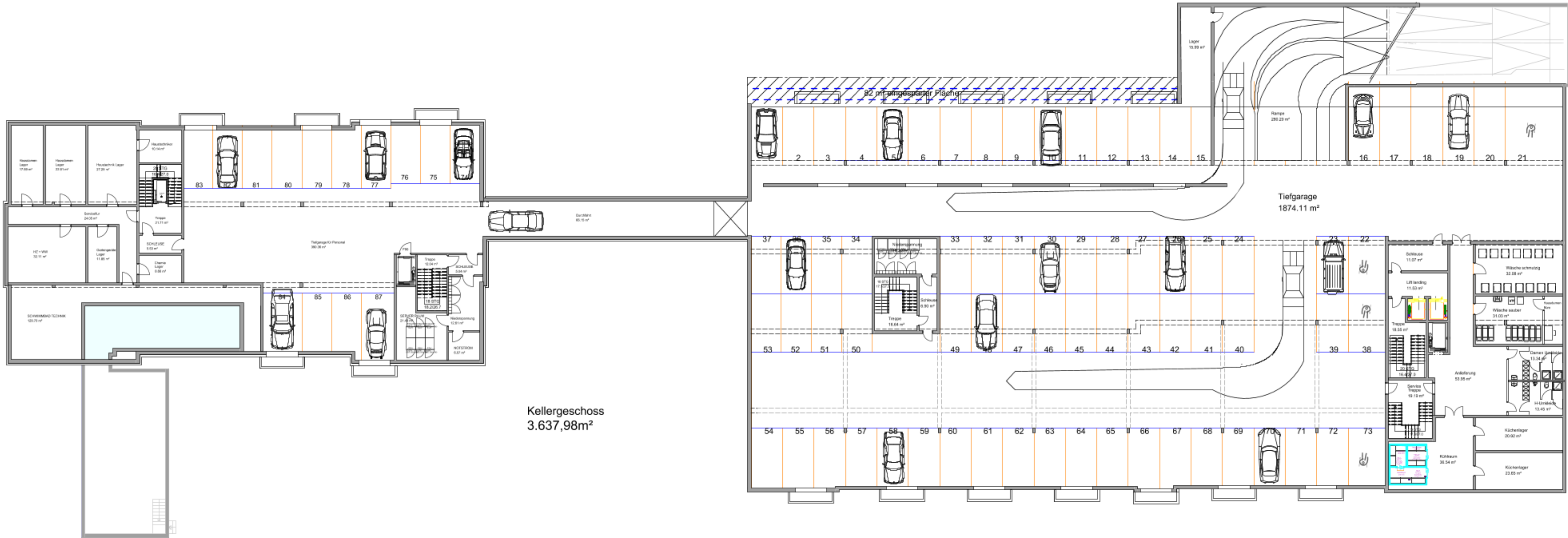
		Datum
		Datum
		Datum
		Datum
		Datum
		Datum
2		Datum
Index 1		Datum

Boltenhagen
Ostseeallee 27

Untergeschoss

4 Sterne plus
Wellness Hotel

Bauherr DIVAG Hotel Projektentwicklung GmbH Immermannstr. 15, Düsseldorf	Datum
	22.10.2024
Architekt Z/PLAN Architekten Am Goring 32, Bad Reichenhall	
Statik	
Haustechnik	Maßstab M 1:200
	Plannummer 10.01.
	1200*841



Projekt Beschreibung Hotel Autograph by Marriott Ostseeallee 27, Boltenhagen

An der Ostseeallee 27 in Boltenhagen soll ein 4 Sterne plus Hotel errichtet werden. Betreiber des Hotels wird die Odyssey Gruppe, die ein Franchise mit Marriott International hat.

Projektentwickler ist die DIVAG aus Düsseldorf. Sie haben in der Vergangenheit schon diverse Hotels gebaut und sind zur Zeit am Bau eines Autograph Hotels in Bad Reichenhall tätig.

Z/Plan Architekten ist ein Büro, das sich seit über 30 Jahren mit der Entwicklung und dem Bau von Hotels beschäftigt.

Es sollen 99 Einzelzimmer mit einer Größe von 22 – 27m² entstehen. Außerdem gibt es 17 Junior Suiten, sowie 4 Executive Suiten.

Das Hotel teilt sich in zwei Bauteile auf, die zum Einen über eine Brücke im 1. Obergeschoss und über eine Durchfahrt im Kellergeschoss verbunden sind. Der Baukörper an der Ostsee Allee beherbergt den Haupteingang, sowie die Lobby mit ca. 360 m². In diesem Bereich befinden sich die Rezeption, die Bar, diverse Lounge Bereiche, sowie Sitz- und Arbeitsplätze.

Im Anschluss gibt es ein Restaurant mit ca. 380 m² und 178 Sitzplätzen. Der Außenbereich des Restaurants verfügt über ca. 132 Sitzplätze. Hinter dem Restaurant ist der Konferenz Bereich mit ca. 323 m². Die Konferenzfläche wird in drei Teile durch flexible Trennwände aufgeteilt, die sich zu einem großen Saal erweitern lassen.

Gästetoiletten, mit jeweils einem barrierefreien WC, sind jeweils der Lounge und dem Konferenzbereich angegliedert.

Im Back of House befindet sich die Küche, die Küchenlager, die Anlieferung, die Verwaltung sowie der Personal Aufenthaltsraum.

Der hintere, der Ostsee zugewandte Teil besteht aus einem Innen- und Außen Schwimmbaden, diversen Lounge Bereichen im Inneren sowie in dem angegliederten Wintergarten, einer Wellness Bar, die gleichzeitig als Rezeption für externe Gäste dient.

Desweiteren gibt es einen großen Sauna Bereich, ca. 50 m² Fitness- sowie Ruhebereiche. Außerdem stehen zwei Behandlungsräume zur Verfügung. Es gibt Umkleide Räume für Damen und Herren. Eine barrierefreie WC Anlage ist diesem Bereich angegliedert.

Erschlossen wird dieses Geschoss entweder über den Außeneingang oder intern über die Liftanlage oder Treppe. Neben dem Außenbecken entsteht ein großer Freibereich.

Im 1. Obergeschoss befinden sich die Standardzimmer. Eine „gläserne“ Brücke verbindet die beiden Baukörper. Die Durchfahrtshöhe unter der Brücke beträgt 4,20m und ist damit ausreichend hoch zur Durchfahrt für die Feuerwehr. Das 2. Obergeschoss enthält die gleiche Aufteilung wie das 1. OG.

Beide Gebäude erhalten auf den Etagen jeweils einen Service- und einen Elektro Unterverteilung Raum.

Im Dachgeschoss sind die Suiten untergebracht. Im Bauteil auf der Ostsee Seite befindet sich eine Roof Top Bar mit ca. 70 m² und 45 Sitzplätzen. Die Bar kann entweder intern über den Hotelbereich oder von außen über einen Aufzug, bzw. das Treppenhaus erreicht werden.

Im Untergeschoss stehen 73 Stellplätze für Hotelgäste und 14 Stellplätze für das Personal zur Verfügung. Mit 12 Außenstellplätzen gibt es insgesamt 99 Parkplätze.

Im Ostsee Teil ist die Schwimmbad Technik, sowie die Heizung und der Server Raum untergebracht.

Auf der Straßenseite befinden sich die Wäscheräume, das Personal Umkleiden, Küchenlager und die Niederspannung Hauptverteilung.

Barrierefreie Parkplätze sind in der unmittelbaren Nähe der Liftanlagen angeordnet.

Auf dem Dach sollen möglichst viele PV Paneele installiert werden. Die Klimageräte für Zimmer, Lobby, Küche und Schwimmbad sollen mittig auf den Dächern aufgebaut werden, sodass sie von unten nicht einsehbar sind.

Die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt über die Süd-Ost Seite. Diese Zufahrt dient gleichzeitig als Tiefgaragen Zufahrt. Vor dem Hoteleingang befindet sich ein Vordach, sodass man bei Regen trocken aussteigen kann. In der Tiefgaragen Abfahrt ist ein großzügiger Fahrrad Raum untergebracht.

Auf der Westseite ist die Anlieferung untergebracht, das Grundstück verlässt man über eine dort befindliche Ausfahrt.

Neben dem Hotel wird ein öffentlicher Weg gebaut, zur Erschließung zur Ostsee Promenade dient.