

Ostseebad Boltenhagen

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: GV Bolte/16/10907			
Federführend: Bauamt	Status: öffentlich Datum: 20.10.2016 Verfasser: Sandra Pettkus			
Grundsatzbeschluss Hotelanlage "Baltischer Hof" im Dünenweg				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen				

Sachverhalt:

Für das Grundstück Dünenweg 3 (Flurstück 34/44, Flur 1, Gemarkung Boltenhagen) ist eine Hotelanlage „Baltischer Hof“ geplant. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20.1. Der Vorhabenträger wird den Vorentwurf für das Hotelvorhaben auf der Bauausschusssitzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen am 02.11.2016 vorstellen. Für die weiterführende Planung wird die Stellungnahme/gemeindliche Einvernehmen der Gemeinde hinsichtlich folgender Punkte benötigt:

1. Geplante Mansarddächer, die Erker- und Balkongrößen sowie die Angaben über Erkerlängen und Größen von Gauben und Giebeln
2. Teilungsgenehmigung nach dem WEG/Teileigentum. Für die Finanzierung des Vorhabens und den Verkauf der einzelnen Suiten benötigen die Vorhabenträger eine Abgeschlossenheitsbescheinigung über die Suiten und dem gewerblichen Teileigentum.
3. Mögliche Bebauung im Küstenschutzstreifen als offene Holzkonstruktion für Strandtoiletten/Umkleiden und einem gastronomischen Service im Außenbereich

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Boltenhagen beschließt, dass gemeindliche Einvernehmen hinsichtlich folgender Punkte herzustellen oder zu versagen:

1. Geplante Mansarddächer, die Erker- und Balkongrößen sowie die Angaben über Erkerlängen und Größen von Gauben und Giebeln
2. Teilungsgenehmigung nach dem WEG/Teileigentum. Für die Finanzierung des Vorhabens und den Verkauf der einzelnen Suiten benötigen die Vorhabenträger eine Abgeschlossenheitsbescheinigung über die Suiten und dem gewerblichen Teileigentum.
3. Mögliche Bebauung im Küstenschutzstreifen als offene Holzkonstruktion für Strandtoiletten/Umkleiden und einem gastronomischen Service im Außenbereich.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Übernahme der Kosten durch den Vorhabenträger sollte vertraglich geregelt werden

Anlagen:

Projektunterlagen Hotel - Vorentwurf

Sachbearbeiter/in

Fachbereichsleitung

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
c/o Amt Klützer Winkel
Bauamt, Frau M. Schultz
Schloßstr. 1
23948 Klütz

WBG Projektentwicklung GmbH & Co. KG
Am Tennisplatz 14 | 21684 Stade

Telefon: 0 41 41 / 80 32 - 0
Telefax: 0 41 41 / 80 32 - 30

info@wbg-stade.de
www.wbg-stade.de

Steuernummer: 43/207/20155
Amtsgericht Tostedt | HRA: 101106

Geschäftsführer: Frank Dieckmann | Peter Möller
Komplementärin: WBG Verwaltungs GmbH
Amtsgericht Tostedt | HRB: 101340

Volksbank Stade-Cuxhaven eG
Kto.-Nr.: 1003 396 300 | BLZ: 241 910 15

IBAN: DE78 2419 1015 1003 3963 00
BIC: GENODEF15DE

Stade, 11.10.2016
fd-is

Entwurfskonzept für eine Bebauung der Hotelanlage „Baltischer Hof“ auf dem Grundstück Dünenstraße 3 in Boltenhagen

Sehr geehrte Frau Schultz,

wir bedanken uns noch einmal für das angenehme Gespräch mit Ihnen und Herrn Steigmann und die Einladung zum Bauausschuss am 25.10.2016. Vereinbarungsgemäß senden wir Ihnen als Anlage das Entwurfskonzept für Bebauung auf dem Grundstück Dünenstraße 3 (ehemals „Rehse“) in Boltenhagen. Die besondere Lage des Grundstückes und die historischen Gegebenheiten „Boltenhagen-Mitte“ wurden vom Architekten bei dem Entwurf berücksichtigt. Auf Grundlage dieser Pläne beabsichtigen wir, die Hotelanlage „Baltischer Hof“ zu errichten.

Geplant sind ca. 65 Zimmer und Suiten. Für das Untergeschoss ist eine Tiefgarage mit Pkw-Stellplätzen für Personal und Gäste vorgesehen, außerdem Nebenräume und ein kleiner Wellnessbereich. Im Erdgeschoss soll neben der Lobby ein Restaurant und Café entstehen. Ein Versammlungsraum für Familienfeiern und Tagungen runden das Konzept ab.

Für die Durchführung des Projektes benötigen wir zu folgenden Punkten eine positive Entscheidung der Gemeinde Boltenhagen:

- a) eine Duldung bzw. Dispens für die eventuelle Nichterfüllung möglicher Gestaltungsauflagen, die dem Entwurf widersprechen könnten. Gemeint sind hier die vorgesehenen Mansarddächer, die Erker- und Balkongrößen sowie die Angaben über Erkerlängen und Größen von Gauben und Giebeln. Nicht eingeschlossen in dieses Duldungersuchen sind die Einhaltung der Abstandsflächen sowie feuerpolizeilicher Auflagen. Der Architekt hat den Entwurf soweit wie möglich an die für die Strandpromenade entwickelte Gestaltungssatzung angepasst. Die Materialien werden witterungsfest und widerstandsfähig (Ostseeklima) ausgewählt. Die Farbauswahl wird sich an der bestehenden Satzung (Strandpromenade Ost) orientieren.

...

- b) Teilungsgenehmigung nach dem WEG/Teileigentum. Für die Finanzierung des Projektes und dem beabsichtigten Verkauf der einzelnen Suiten benötigen wir eine Abgeschlossenheitsbescheinigung über die Suiten und dem gewerblichen Teileigentum.

Für die Möglichkeit der Bebauung im Küstenschutzbereich mit einer leichten offenen Holzkonstruktion für Strandtoiletten /Umkleiden und einem gastronomischen Service im Außenbereich bitten wir die Gemeinde um Unterstützung für die Beantragung bei den entsprechenden Genehmigungsbehörden.

Sollten die Stadtvertreter unsere Anträge positiv entscheiden, dann könnten wir im Frühjahr 2017 den Bauantrag einreichen und im 4. Quartal 2017 mit dem Bau beginnen.

Mit freundlichen Grüßen

WBG Projektentwicklung GmbH & Co. KG



Frank Dieckmann

Anlage

Präsentation „Baltischer Hof“, 8 Seiten



BALTISCHER HOF

— Suitehotel Boltenhagen —

4 von 16 in Zusammenstellung



BALTISCHER HOF

— Suitehotel Boltenhagen —



LAGEPLAN

Baltischer Hof, Dünenweg, Boltenhagen

Berlin, 28.09.2016

Architekt: Carsten Gieseke
Planung: Annett Pohl



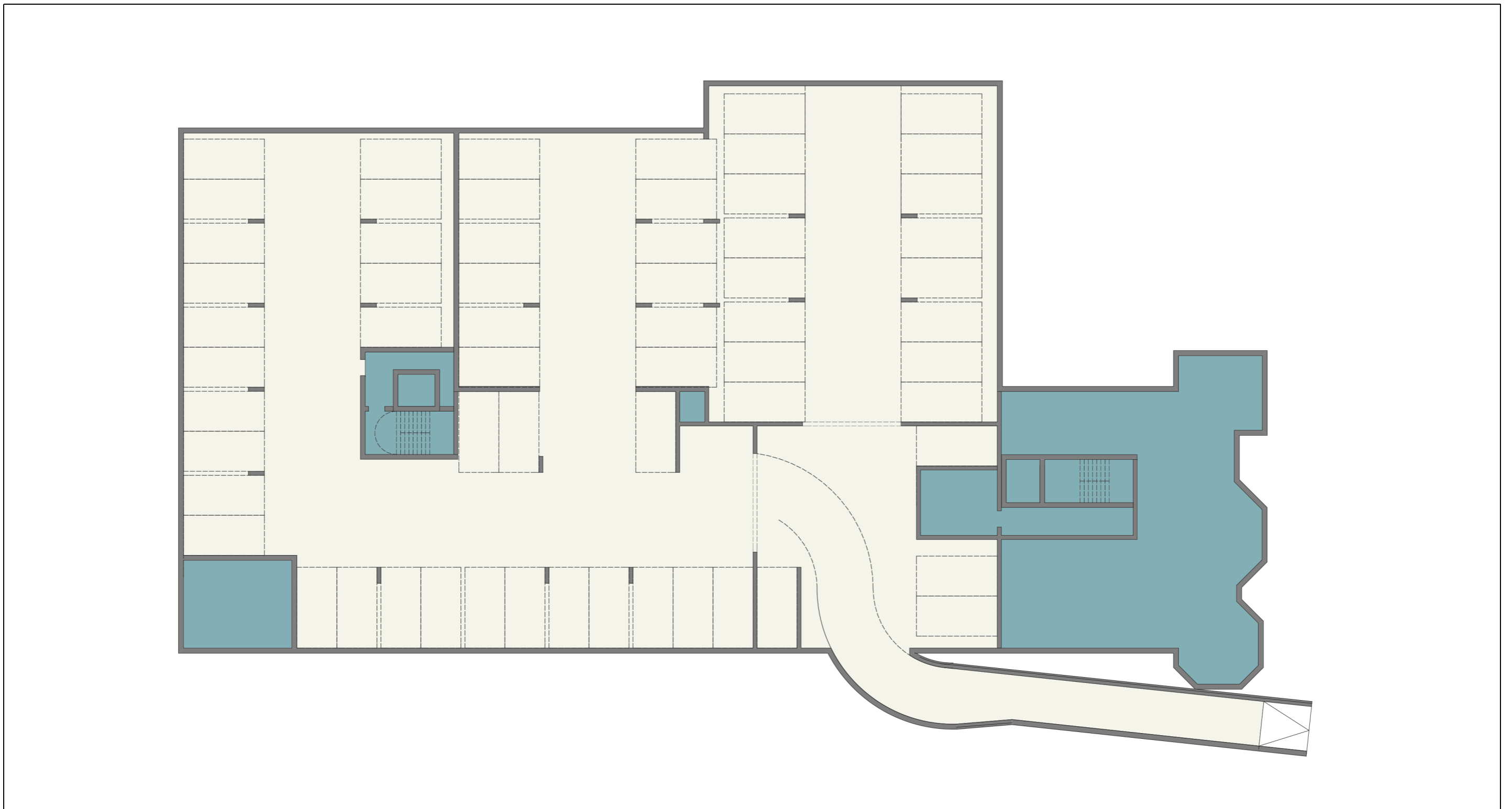
BALTISCHER HOF
— Suitehotel Boltenhagen —

Grundriss Suite (Einrichtungsbeispiel)

Baltischer Hof, Dünenweg, Boltenhagen

Berlin, 28.09.2016

Architekt: Carsten Gieseke
Planung: Annett Pohl



BALTISCHER HOF

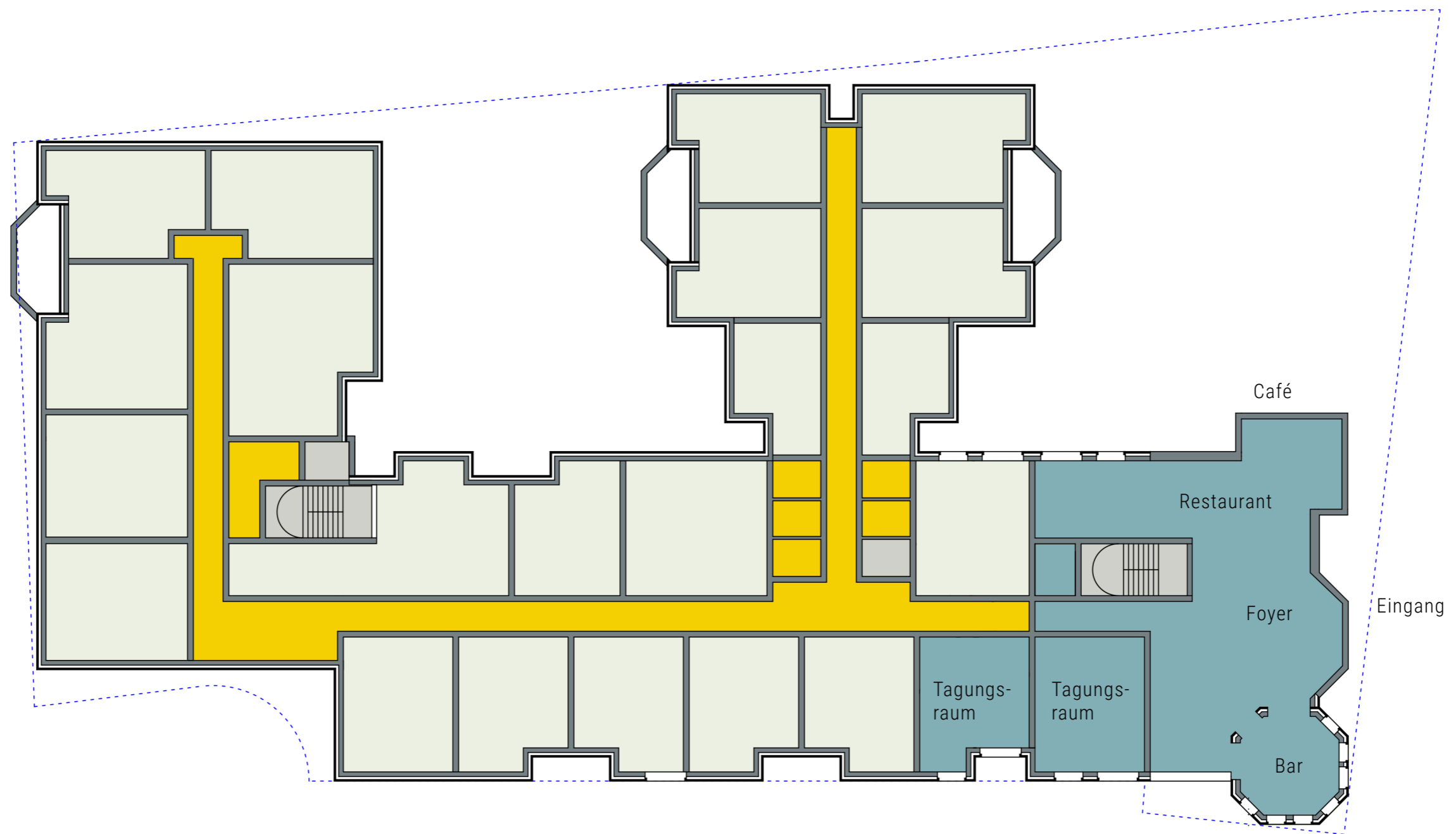
— Suitehotel Boltenhagen —

Grundrisskonzept TG

Baltischer Hof, Dünenweg, Boltenhagen

Berlin, 28.09.2016

Architekt: Carsten Gieseke
Planung: Annett Pohl



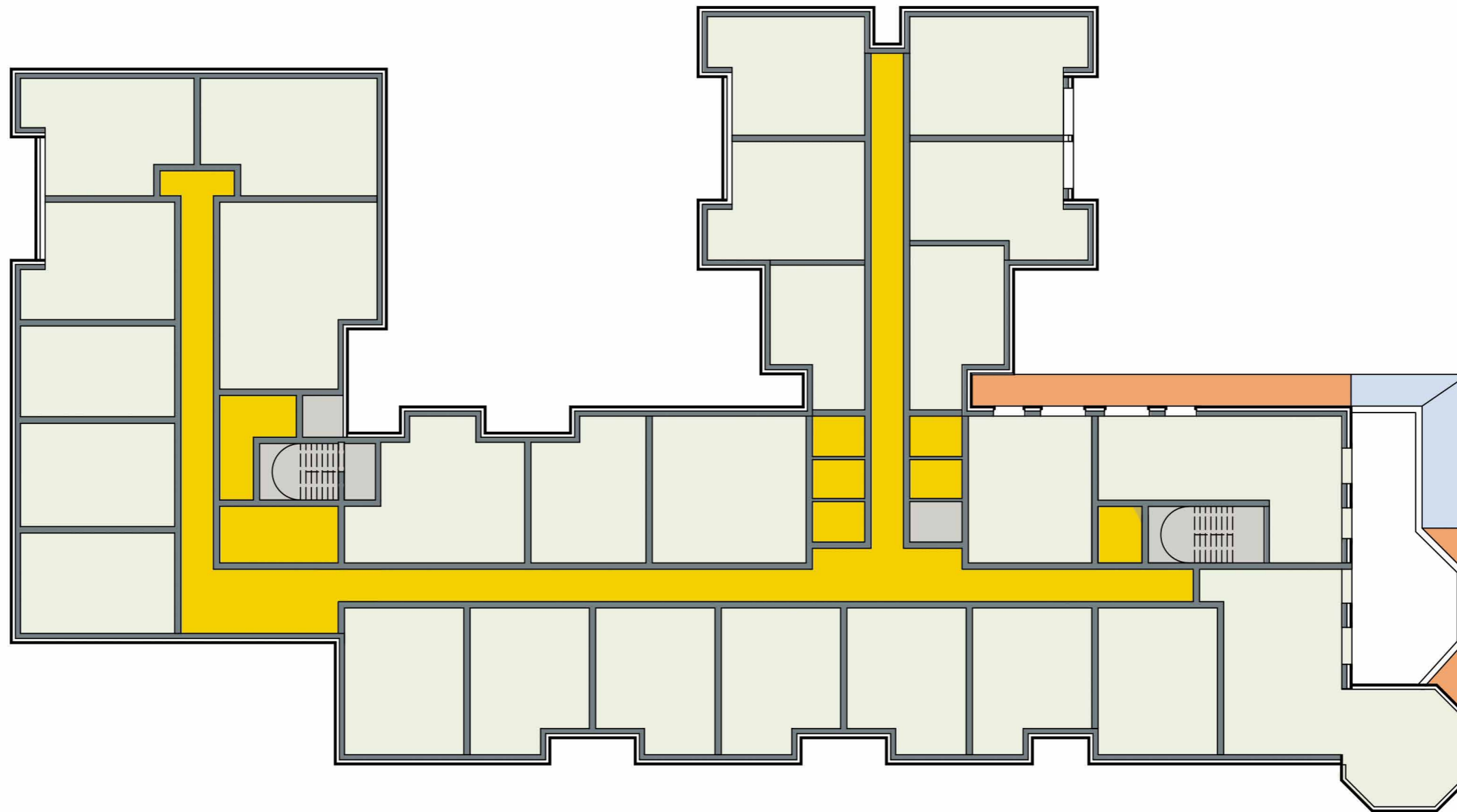
BALTISCHER HOF
 — Suitehotel Boltenhagen —

Grundrisskonzept EG

Baltischer Hof, Dünenweg, Boltenhagen

Berlin, 28.09.2016

Architekt: Carsten Gieseke
 Planung: Annett Pohl



BALTISCHER HOF

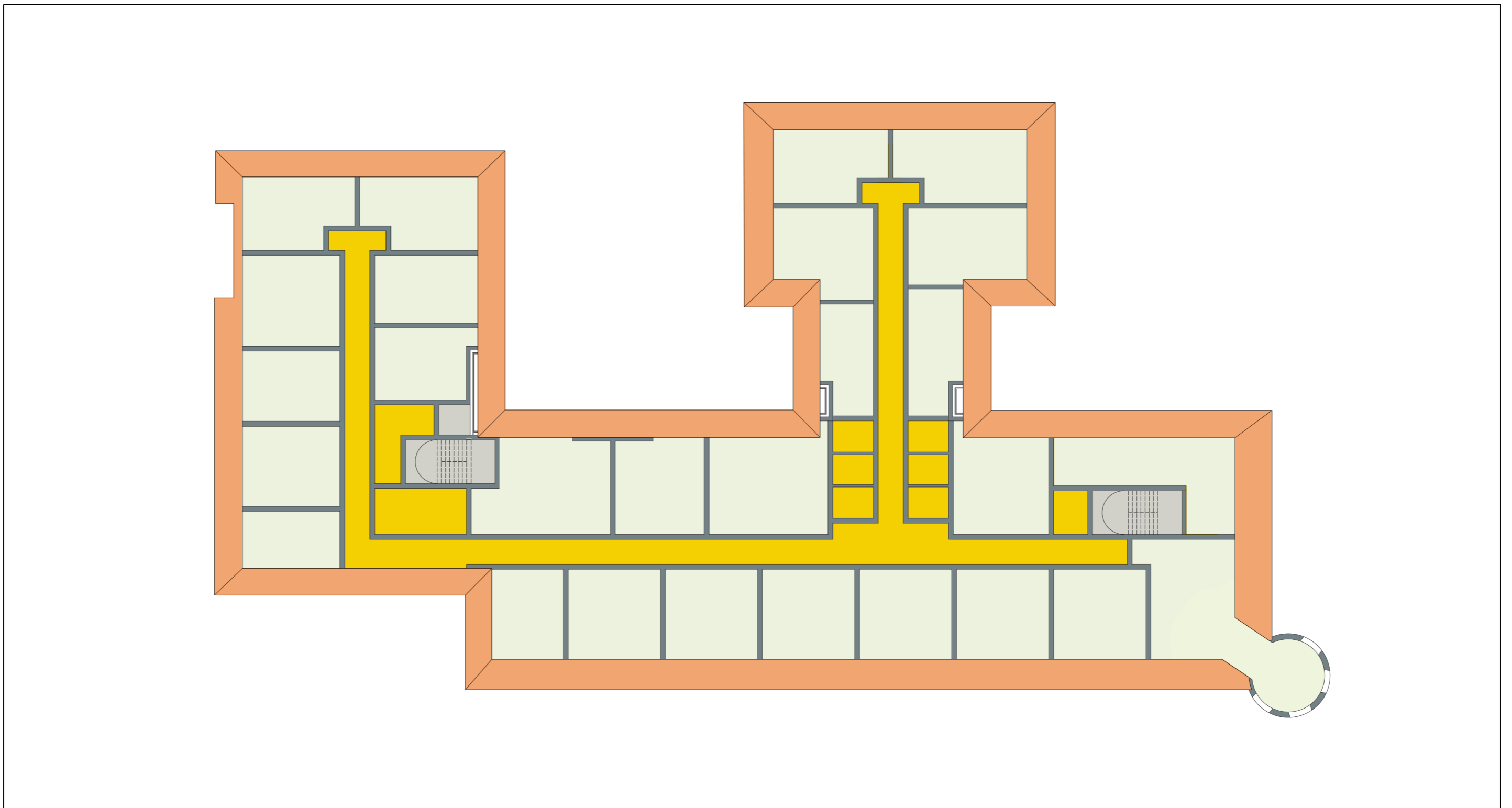
— Suitehotel Boltenhagen —

Grundrisskonzept OG

Baltischer Hof, Dünenweg, Boltenhagen

Berlin, 28.09.2016

Architekt: Carsten Gieseke
Planung: Annett Pohl



BALTISCHER HOF

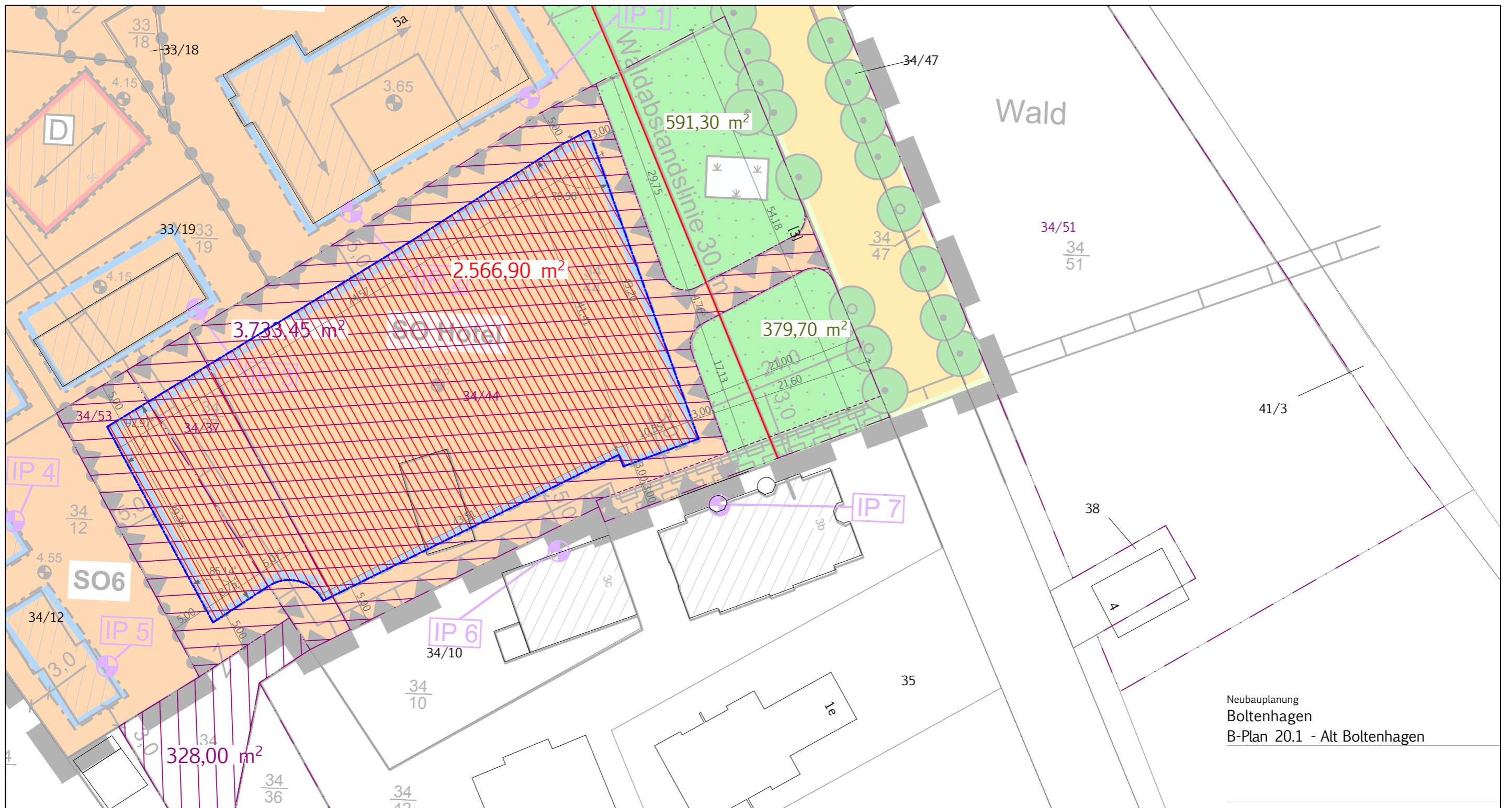
— Suitehotel Boltenhagen —

Grundrisskonzept DG

Baltischer Hof, Dünenweg, Boltenhagen

Berlin, 28.09.2016

Architekt: Carsten Gieseke
Planung: Annett Pohl



Neubauplanung
 Boltenhagen
 B-Plan 20.1 - Alt Boltenhagen



BALTISCHER HOF
 — Suitehotel Boltenhagen —

Lageplan bauliche Nutzung

Baltischer Hof, Dünenweg, Boltenhagen

Berlin, 28.09.2016

Architekt: Carsten Gieseke
 Planung: Annett Pohl

SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN über den Bebauungsplan Nr. 20.1 "Alt - Boltenhagen"

Teil A – Planzeichnung
M 1:1000



Nutzungsschablonen

SO 1 Wohnen / Ferienwohnen	
GRZ 0,25	TH 3,50 m
GFZ 0,45	FH 8,50 m
SD, WD	DN 35°-50°
SO 2 Wohnen / Ferienwohnen	
GRZ 0,25	TH 6,0 m
GFZ 0,7	FH 10,0 m
SD	DN 35°-50°

Erläuterung der Nutzungsschablonen

Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodenrisiken zu erwarten. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, die Untere Denkmalschutzbehörde zu informieren.

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung 1990 (PlanZ 90) vom 18. Dezember 1990 (IGBl. 1/91 S. 58)

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

- SO 1 Sonstiges Sondergebiet Wohnen / Ferienwohnen, mit lfd. Nummerierung (§ 11 BauNVO)
- SO 2 Sonstiges Sondergebiet Hotel (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19, 20 BauNVO)

- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- TH Traufhöhe als Höchstmaß
- FH Firsthöhe als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

- Baulinie
- Baugrenze
- DN zulässige Dachneigung
- Hauptfächrichtung
- SD, WD Sattel-, Walmdach
- MD, ZD Mansard-, Zeltdach
- KWD Krippendach
- Verkehrsfäche
- Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung
- geschwindigkeitsreduzierte Zone

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

- Elektrizität
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Grünflächen
- Parkanlage, privat
- Parkanlage, öffentlich
- Ziergarten, privat

Flächen für den Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Fläche für den Hochwasserschutz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entlastung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen
- Umgrenzung von Erhaltungsbereichen
- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Erhaltungsbereichen
- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Sonstige Planzeichen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Eigentümer des Flurstücks sowie der Ver- und Entsorger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 9 Nr. 1 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücknummern

Teil B – Text

Es gilt die Bauzustandsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (IGBl. 1 S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22. April 1993 (IGBl. S. 496)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 22 BauGB und §§ 1, 11, 16, 17, 18 und 20 BauNVO)
- 1.1 Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete "Wohnen/Ferienwohnen" gemäß § 11 BauNVO sind Wohnungen zum Dauerwohnen sowie Ferienwohnungen, die dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wohnenden Personenzweck zu dienen, zulässig. Darüber hinaus sind in diesen Gebieten Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig. Für die Betriebe des Beherbergungsgewerbes gilt: Es ist nur eine Zimmervermietung je vollendetes 25 m² Nettowohnschosfläche zulässig (§ 11 BauNVO).
- 1.2 Für die Sonstigen Sondergebiete 1 bis 4 gilt: Von den vorhandenen Wohnungen in einem Hauptgebäude dürfen maximal 50 % als Ferienwohnungen genutzt werden. Für die Sonstigen Sondergebiete 5 und 6 gilt: Von den vorhandenen Wohnungen in einem Hauptgebäude dürfen maximal 70 % als Ferienwohnungen genutzt werden (§ 11 BauNVO).
- 1.3 Ausnahmeweise können innerhalb der Sonstigen Sondergebiete "Wohnen/Ferienwohnen" die Veranmietung der Gebäude Läden, nicht abtrotzte Handwerksbetriebe sowie die Bedürfnisse der Bewohner der Gebiete dienenden Anlagen für soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden (§ 11 BauNVO).
- 1.4 Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete "Hotel" ist ausschließlich die Errichtung eines Hotels einschließlich seiner Anlagen, die zum Betrieb eines Hotels erforderlich sind (z.B. Schank- und Speisewirtschaften, Sport- und Wellness-einrichtungen, Tagungsräume, Terrassen) zulässig. Zulässig sind auch Räume, die der Unterbringung des Betriebspersonals dienen. Der Einbau von Küchen, Kochflächen, Schrankflächen oder sonstigen Kochgelegenheiten in Zimmern zu den einzelnen Zimmern ist unzulässig. Für den Betreiber/Inhaber oder den Betreiber/Inhaber ist eine Wohnung zulässig. Für die Unterbringung von Personal sind höchstens zwei Zimmer zulässig (§ 11 BauNVO).
- 1.5 Für das Sonstige Sondergebiet "Hotel" wird zur Sicherung der Fremdenverkehrs-konkurrenz festgesetzt, dass die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teilung der Grundstücke (§ 22 Abs. 1 BauGB)
- 1.6 Bei der Ermittlung von Grund- und Geschossflächen sind die Flächen von vollständig unterschiedlich angeordneten Garagen bzw. Garageschossen ein-schließlich der dazugehörigen Zufahrten zu berücksichtigen (§§ 16, 17, 20 BauNVO).
- 1.7 Bei der Ermittlung der Geschossflächen sind Flächen oder Flächenteile von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen ab einer lichten Höhe von 2,0 m, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassaumwandlung ganz mit anzurechnen (§ 20 BauNVO).
- 1.8 Für das Erdgeschoss (OK Fertigfußboden) gilt in allen Baugebieten eine maximale Stockhöhe von 3,00 m. Für die Bestimmung der Stockhöhe sind die vertikalen, Trauf- und Firsthöhen gelten, abgesehen von den Festsetzungen unter Punkt 3, die im Bebauungsplan festgesetzten Bezugspunkte (§§ 16, 18 BauNVO).
- 1.9 Zur Schaffung eines Plansum auf der vom Gebäude überdeckten Gelände-oberfläche ist zwischen Gebäuden Aufschüttungen ein mehrschichtiges Mittel herzustellen. (§§ 16, 18 BauNVO)
2. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 22 BauNVO)
- 2.1 Innerhalb des Sondergebietes "Hotel" sind oberirdisch angeordnete Garagen, Stellplätze und oberirdische Stellplätze (Carports) nicht zulässig.
- 2.2 Unterirdisch angeordnete Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 2.3 In den festgesetzten privaten Grünflächen ist die Errichtung von Stellplätzen, oberirdischen Stellplätzen (Carports) und Garagen unzulässig.
3. Flächen mit besonderen baulichen Vorkehrungen und Sicherheitsmaßnahmen gegen Naturgewalten (§ 9 Abs. 9 Nr. 1 BauGB)
- 3.1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das Bemessungshochwasser der Wäremarck bezüglich Seegangbelastung zu beachten. Das Bemessungshochwasser beträgt 3,20 m über NNH. Die Seegangbelastung wird mit 0,5 m definiert. Dabei sind Fundamente so tief zu verankern, dass die Umgrünung ausgeschlossen ist. Darüber hinaus ist durch technische Maßnahmen sicherzustellen, dass ein Wellenschlag bis zu 0,50 m zu keinem Wassereintrag in das Gebäude führt. Dazu sind sowohl die Herstellung von Umgrünungsgewässern in einer Höhe von 0,50 m als auch technische Maßnahmen am Gebäude zulässig (z.B. Dammwandschleuse, Filtereinde). Umgrünungsgewässern sind auch zu gestalten, dass sie das Gebäude vollständig vor Wassereintrag schützen können. Notwendige Lücken für Zutritte sind durch Schutz vor Wassereintrag verschließbar zu gestalten. Sofern Bauwerke eines Bezugspunktes gemäß Punkt 1.8 unterhalb des Bemessungshochwassers bestehen, ist die jeweilige Fläche auf eine Höhe von 3,20 m über NNH aufzuschütten. Die Fußbodenoberkante der zum Aufenthalt genutzten Räume ist unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte auf mindestens 3,20 m über NNH festzusetzen. Räume unterhalb von 3,20 m über NNH dürfen nicht zu Wohnzwecken genutzt werden. Wände müssen so abgedichtet werden, dass kein Wasser eindringen kann.
4. Flächen für die Verankerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- 4.1 Das innerhalb der Sonstigen Sondergebiete "Wohnen/Ferienwohnen" und "Hotel" anfallende Niederschlagswasser ist, abgesehen von den Festsetzungen unter 4.2, auf den jeweiligen privaten Flächen zur Verankerung zu bringen. Die Verankerung von benachbarten Grundstücken ist auszuschließen.
- 4.2 Das innerhalb des Sondergebietes "Hotel" anfallende, nachweisbar nicht verankerbare Niederschlagswasser ist in die zentrale Regenwasserleitung innerhalb des Dünenweges anzuleiten.
5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25 BauGB)
- 5.1 Grundstücksflächen, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasser-durchlässiger Bauweise herzustellen.
- 5.2 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbareren Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Verwertung zuzuführen.
- 5.3 Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden und während der Baumaßnahmen gem. DIN 18202 zu schützen. Die notwendigen Pflege- und Erhaltungsgeschnitte sind auszuführen. Beschädigte oder abgestorbene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
- 5.4 Notwendige Gehölzstützungen sowie Schutzmaßnahmen an vorhandenen Gehölzen sind im Zeitraum von 01. Oktober bis 28. Februar (außerhalb der Vegetationsperiode) durchzuführen.
- 5.5 Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur außerhalb des Wurzelbereiches (Kontaktraufbereich zzgl. 1,50 m) der zu erhaltenen Bäume zulässig.
- 5.6 Innerhalb der Verkehrsfächen des Dünenweges ist die vorhandene Allee zu ergänzen. Dazu sind an den festgesetzten Stellen einmündig Winterindien (Tilia cordata) oder Bergahorn (Acer pseudoplatanus), SU mind. 16 cm -18 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 5.7 Die festgesetzten privaten Ziegärten und privaten Parkanlagen sind gleichwertig zu ersetzen und zu verankern. Die Errichtung von Wäld (z.B. Landschaftsplan auf dem Flurstück 3444 der Flur 1, Gemarkung Boltenhagen) ist ausschließlich im Zusammenhang mit dem Betrieb eines Hotels auf diesem Flurstück, der Betrieb eines Kaffeehauses zulässig. Unter dem Begriff "Kaffeegarten" wird dabei eine Außenanlage verstanden, die mit echten Tischen und Stühlen gehalten und unter Verwendung der Hotelinfrastruktur betrieben wird. Die Errichtung von hochstämmigen Anlagen ist im Kaffeegarten unzulässig.
- 5.8 Die innerhalb der dargestellten Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten, abgelegt sind gleichwertig zu ersetzen.
6. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes "Hotel" sind zum Schutz benachbarter Nutzungen folgende Emissionskontingente L_{eq} (immissionsrelevante flächenbezogene Schallleistungspegel - IFSP) einzuhalten: tags (06:00 - 22:00 Uhr) L_{eq} = 55 dB(A)/m² nachts (22:00 - 06:00 Uhr) L_{eq} = 50 dB(A)/m²
- An den in der Planzeichnung dargestellten Immissionspunkten (IP) 1 bis 7 sind folgende Zusatzkontingente L_{eq,ext} in dB(A) zulässig:

IP	Erdgeschoss	1. Obergeschoss	2. Obergeschoss
IP 1	2	2	2
IP 2	0	0	0
IP 3	1	1	1
IP 4	0	0	0
IP 5	6	6	6
IP 6	5	5	5
IP 7	10	10	10
IP 8	11	11	11

Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.04.2004 (IGBl. 1 S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie § 96 der Landesbauordnung (Mecklenburg-Vorpommern) (LBO-M-V) in der Fassung vom 18.04.2006 einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20.1 mit der Gebietsbezeichnung "Alt-Boltenhagen" begründet im Nordosten durch den Dünenweg (innerhalb des Geltungsbereiches), im Südosten durch die Flurstücke 3410, 3442, 3452 und 3453 der Flur 1, Gemarkung Boltenhagen (außerhalb des Geltungsbereiches), im Südwesten durch die Flurstücke 3463, 3465, 3338, 3325, 3324, 3322, 3205, 2814, 2776, 2777, 25144 und 2514 der Flur 1, Gemarkung Boltenhagen (außerhalb des Geltungsbereiches) sowie im Nordwesten durch den Fritz-Reuter-Weg (innerhalb des Geltungsbereiches), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen erlassen:

Verfahrensvermerke

- (1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 16.09.2010. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in den "Lübcker Nachrichten" am ... erfolgt.
- Ostseebad Boltenhagen, den ... (Siegel) Der Bürgermeister
- (2) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom ... beteiligt worden.
- Ostseebad Boltenhagen, den ... (Siegel) Der Bürgermeister
- (3) Die Gemeindevertretung hat am ... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 20.1 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Ostseebad Boltenhagen, den ... (Siegel) Der Bürgermeister
- (4) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ... über die öffentliche Auslegung informiert und sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Ostseebad Boltenhagen, den ... (Siegel) Der Bürgermeister
- (5) Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 20.1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom ... bis zum ... während der Dienststunden nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass im Verfahren nach § 13a BauGB von einer Umwälzung abgesehen wird und dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ... durch Veröffentlichung in den "Lübcker Nachrichten" und am ... durch Veröffentlichung in der "Ostseezeitung" besannt gemacht worden. Ebenfalls wurde darauf hingewiesen, dass nicht freigelegt abgegebene Stellungnahmen bei der Stellungnahme über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
- Ostseebad Boltenhagen, den ... (Siegel) Der Bürgermeister
- (6) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Ostseebad Boltenhagen, den ... (Siegel) Der Bürgermeister
- (7) Der katastermäßige Bestand am ... wird als richtig dargestellt beschreiben. Hinsichtlich der legerischen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, die die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: ... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Ostseebad Boltenhagen, den ... (Siegel) Öffentlich bestellter Vermessung
- (8) Der Bebauungsplan Nr. 20.1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am ... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 20.1 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ... gebilligt.
- Ostseebad Boltenhagen, den ... (Siegel) Der Bürgermeister
- (9) Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20.1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit am ... ausgefertigt.
- Ostseebad Boltenhagen, den ... (Siegel) Der Bürgermeister
- (10) Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am ... in den "Lübcker Nachrichten" und am ... in der "Ostseezeitung" bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Gebietsbezeichnung der Verkleiner- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erheben von Einspruchsgegenständen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20.1 ist mit Ablauf des ... in Kraft getreten.
- Ostseebad Boltenhagen, den ... (Siegel) Der Bürgermeister

Bebauungsplan

Baltischer Hof, Dünenweg, Boltenhagen

Berlin, 28.09.2016

Architekt: Carsten Gieseke
Planung: Annett Pohl



BALTISCHER HOF

Suitehotel Boltenhagen

Hotel Baltischer Hof, Ostseebad Boltenhagen

- Ca. 68 Suiten
- Restaurantbereich mit ca. 80 Plätzen innen sowie 35-40 Plätze im Außenbereich
- Wellnessbereich ca. 150-200 m² (Sauna, Solarium, Ruheraum, kein Schwimmbad)
- Tagungsraum
- Lobby, Rezeption, Bar
- Betreiber kommt aus der Wyndham Gruppe (Wyndham, Ramada, Tryp, Days Inn, Novasol)
- Gemäß Bebauungsplan sind Ferienwohnungen untersagt
- Sicherstellung der Nutzungsart durch entsprechende Regelungen im Kaufvertrag mit den Käufern der Suiten und in der Bezugsurkunde durch zusätzliche Absicherung mit einer Verpflichtungsbauast.
- Geplanter Baubeginn: 3. Quartal 2017
- Geplante Fertigstellung zur Sommersaison 2019
- Einstellung des Normenkontrollverfahrens durch alten Grundstückseigentümer
- Übertragung einer Teilfläche des alten Feuerwehrgerätehauses an die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
- Generalunternehmer kommt aus Bützow. Vergabe von Bauleistungen an Unternehmen aus der Region Boltenhagen

18225 KÜHLUNGSBORN
NEUE REIHE 32
12159 BERLIN
WIELANDSTRASSE 13
Mobil 0171 60 277 06
E-MAIL: cg@pb-gieseke.de
St.-Nr. 18/307/52860

PLANUNGSGRUPPE GIESEKE - Neue Reihe 32 - 18225 Kühlungsborn

Firma
WBG-Projektentwicklung GmbH & Co. KG
Am Tennisplatz 14
21684 Stade

Kühlungsborn, 14.11.16
Gie/g

Hotel Baltischer Hof, Ostseebad Boltenhagen

Sehr geehrter Herr Dieckmann,

Auf Grund der Diskussion im Bauausschuss Boltenhagen, erläutern wir hiermit den Punkt der eingereichten Befreiung (oder aber Duldung) aus dem im Textteil B des Bebauungsplanes Nr. 20.1 festgelegten Gestaltungs-Merkmalen.

Die unter **Punkt 7.5** festgelegte „Anordnung der Gauben“ und Erker kann in den Abständen entsprechend dem vorliegenden Entwurf abweichen. Die durchgängigen gleichen Höhen werden jedoch eingehalten.

Die unter **Punkt 7.8** festgelegten „Fensterformate“ bzw. Sprosseneinteilungen haben wir versucht im Entwurf einzuhalten. Wir können diese Festlegungen nicht an sämtlichen Öffnungen einhalten. Diese Notwendigkeit ergibt sich auch aus den technisch geforderten Auflagen der Energieeinsparverordnung, welche seit 2016 gültig sind. Hier insbesondere die Sprosseneinteilung und Dreifachverglasung.

Zu den oben genannten Abweichungen bitten wir um Dispensierung bzw. Duldung der Abweichungen von Seiten der Gemeinde Boltenhagen..

Mit freundlichen Grüßen

Carsten Gieseke



DIPL. ING. HANS NEUFFER

Odanwaldstraße 17
D-61137 Schöneck
Ortsteil Oberdorfelden
Telefon (0 61 87) 56 59
Fax (0 61 87) 91 01 08
Mobil 0152-61 40 321
Email neufferhans@hotmail.com



13.11.16

An
Herrn Dr. Werner Georg Tischler
Fachanwalt u. Notar
Am Bredschlag 23

24782 Büdelndorf

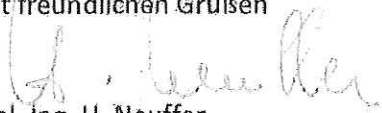
Flurstücke Boltenhagen, ehem. Rehse, Bl. 3391 u.a.

Sehr geehrter Herr Dr. Tischler,

beim Oberverwaltungsgericht Mecklenburg-Vorpommern ist ein Normenkontrollverfahren der H.N.I. GmbH gegen die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen anhängig wegen des Bebauungsplans Nr. 20.1 (ehem. Rehse).

Ich weise Sie hiermit unwiderruflich an, den Normenkontrollantrag zurückzunehmen, sobald Ihnen nachgewiesen worden sein wird, dass die PEG Baltischer Hof GmbH & Co. KG den Kaufpreis vollständig gezahlt haben wird, zu dessen Zahlung sie sich verpflichtet wird in einem mit der H.N.I. GmbH abzuschließenden Kaufvertrag über die Flurstücke 34/44, 34/51, 34/37, 34/53 und 34/36 der Gemarkung Boltenhagen.

Mit freundlichen Grüßen


Dipl. Ing. H. Neuffer
(Geschäftsführer)

