

Ostseebad Boltenhagen

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr: GV Bolte/18/12485	
Federführend: Bauwesen		Status: öffentlich	Datum: 29.05.2018
		Verfasser: Maria Schultz	
Aja- Resort Boltenhagen (ehemaliger Sportplatz) hier: Vorstellung der Konzeptstudie			
Beratungsfolge:			
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein
Enthaltung			
Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen			

Sachverhalt:

Die DSR Hotel Boltenhagen GmbH & Co. KG legt die in der Anlage beigefügte Konzeptstudie vor bezüglich der Bebauung des ehemaligen Sportplatzes mit einem Wellness Hotel mit ca. 240 Achsen entspricht je nach Zimmergröße Suite, Doppelzimmer etc. ca. 450 Betten. Die Gemeinde muss sich grundsätzlich zu dem Vorhaben verständigen. Insbesondere müssen Festlegungen bezüglich Unterbringung der erforderlichen Stellplätze, GRZ, GFZ, Lage des Baukörpers auf dem Grundstück beschäftigen. Dazu werden im Rahmen der Sitzung des Bauausschusses entsprechende Vorschläge unterbreitet.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen stimmt der Ansiedelung eines Aja Resorts (Wellnesshotel mit 240 Achsen entspricht je nach Zimmergröße Suite, Doppelzimmer etc. ca. 450 Betten) auf dem Flurstück 132/1 der Flur 1 Gemarkung Boltenhagen zu.

Folgende Festsetzungen sollen in der sich anschließenden Bauleitplanung Berücksichtigung finden:

Finanzielle Auswirkungen:

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

Anlagen:
Konzeptstudie

a-ja Resort Boltenhagen



Konzeptstudie

Auf einer Teilfläche des ehemaligen Sportplatzgeländes in der Ostseeallee in Boltenhagen, auf dem Flurstück 132/1, ist die Errichtung eines a-ja Resorts, d.h. eines Wellness-Hotels mit ca. 240 Zimmerachsen und einem - auch für die Öffentlichkeit nutzbaren - SPA vorgesehen. Der Flächennutzungsplan qualifiziert das Flurstück 132/1 als „Sondergebiet Hotel“.

Diese Konzeptstudie soll als Vorlage zur Abstimmung der Bebaubarkeit und zur Erlangung des erforderlichen Grundsatzbeschlusses in den Gemeindegremien dienen. Auf Grundlage der Anforderungen des designierten Hotelbetreibers und nach ersten Vorabstimmungen mit der Gemeinde ist diese Konzeptstudie entstanden. Sie stellt keine Vorplanung im Sinne der Leistungsphase 2 HOAI und keinen architektonisch-gestalterischen Entwurf dar. Zur Präsentation am 12. Juni 2018 vor dem Bauausschuss werden zusätzlich eine perspektivische Darstellung und eine Visualisierung der Straßenansicht vorgestellt. Außerdem erfolgt die Vorstellung des Vorhabenträgers sowie eine Präsentation des Betriebskonzeptes des geplanten a-ja Resorts.

Gemäß den Vorabstimmungen mit dem Bauamt und Vertretern der Gemeinde stellen wir hier 2 Varianten vor, die sich ausschließlich in der Unterbringung der erforderlichen Stellplätze unterscheiden.

Variante 1:

Teilweise Überbauung des Gemeindeparkplatzes mit einer Parkebene (Parkpalette) für die a-ja Stellplätze mit einer separaten Zufahrt sowie Ertüchtigung der vorhandenen ebenerdigen Gemeindeparkfläche bzw. der weiterhin öffentlichen Stellplätze durch den Vorhabenträger.

Die wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen für diese Variante sind zwischen Gemeinde und Vorhabenträger abzustimmen und zu vereinbaren (Städtebaulicher Vertrag, Grunddienstbarkeit zugunsten Hotelgrundstück usw.)

Variante 2

Sieht eine Unterbringung der Stellplätze auf dem Hotelgrundstück im Gebäude vor. Auf Grund der Bodenqualität wird hier keine Tiefgarage geplant, vielmehr entstehen 2 Ebenen jeweils halbgeschossig im EG und im UG.

Hierdurch nehmen die öffentlich zugänglichen Gastflächen des Hotels und des öffentlich nutzbaren Spa-Bereiches mehr Raum auf dem Grundstück in Anspruch.

Durch den Bauausschuss sind grundsätzliche Festlegungen zur Lage auf dem Grundstück, der Gebäudehöhe, Unterbringung und Anzahl der Stellplätze mittels Aussagen zur GRZ, GFZ und/oder Gebäudehöhen für die Weiterbearbeitung beider Varianten zu treffen.

Durch die Gemeinde ist innerhalb von Wochen mit dem Vorhabenträger abzustimmen und zu entscheiden, inwieweit die Variante 1 zum Tragen kommen soll.

Es ist vorgesehen, dass der Vorhabenträger nach positivem Grundsatzbeschluss der Gemeinde zu einer der Varianten einen Antrag auf Einleitung eines Verfahrens für die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplan stellt.



a-ja Resort Boltenhagen

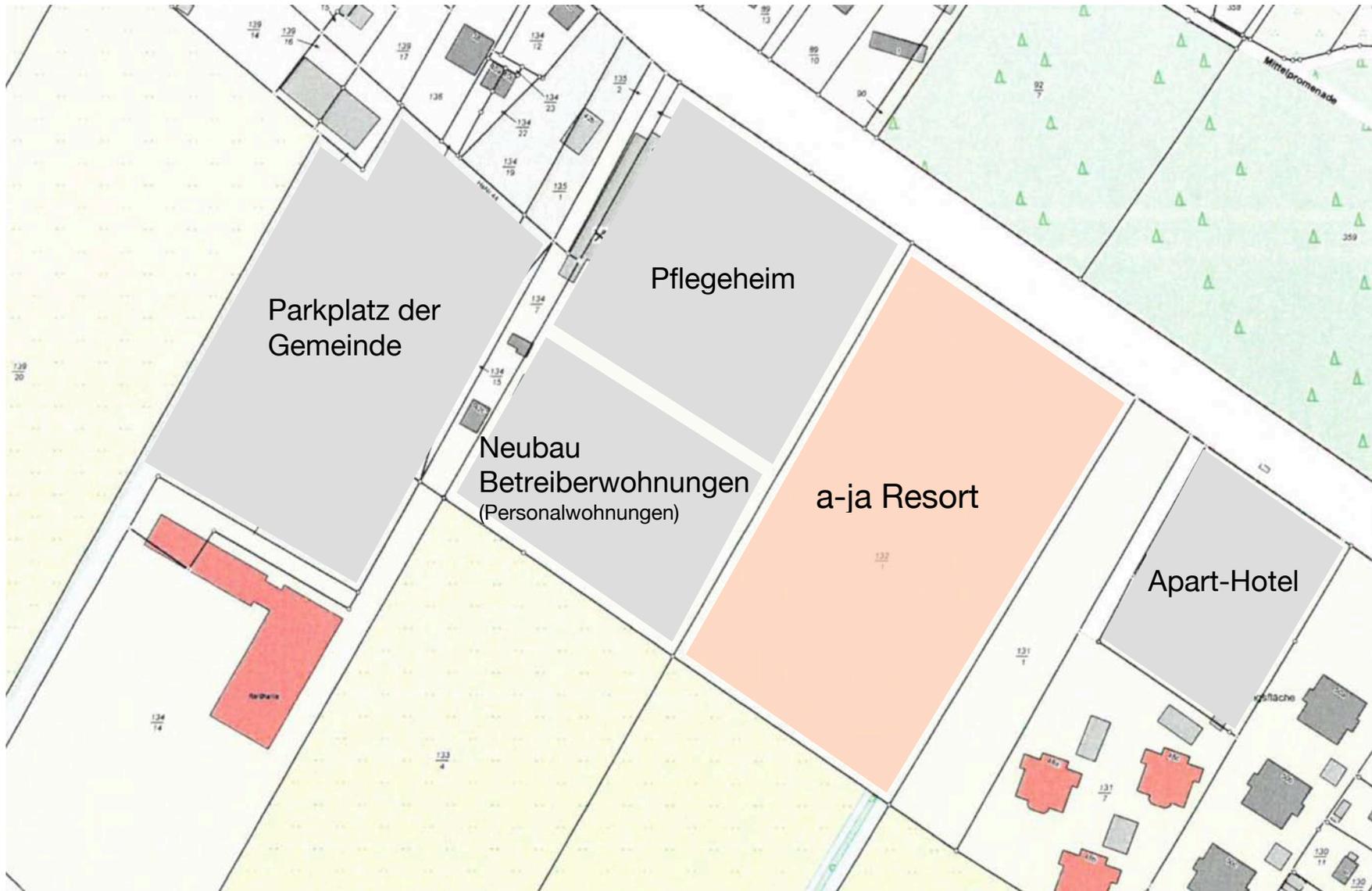
Lage in der Gemeinde



a-ja Resort Boltenhagen



Umgebungsplan mit Neubauf lächen



a-ja Resort Boltenhagen



Lage auf dem Grundstück



Diskussion Stellplätze

Variante 1:
Mitnutzung des Stellplatzes am Reiterhof

Variante 2:
Stellplätze im EG und UG des Resorts

Teilweise Überbauung des Gemeindeparkplatzes mit einer Parkpalette zur Errichtung der a-ja Stellplätze auf einer oberen Ebene, sowie Ertüchtigung der ebenerdigen Gemeindeparkfläche durch den Vorhabenträger.

Anordnung einer Garage im Gebäude, jeweils halbgesschossig im EG und im UG.

a-ja Resort Boltenhagen



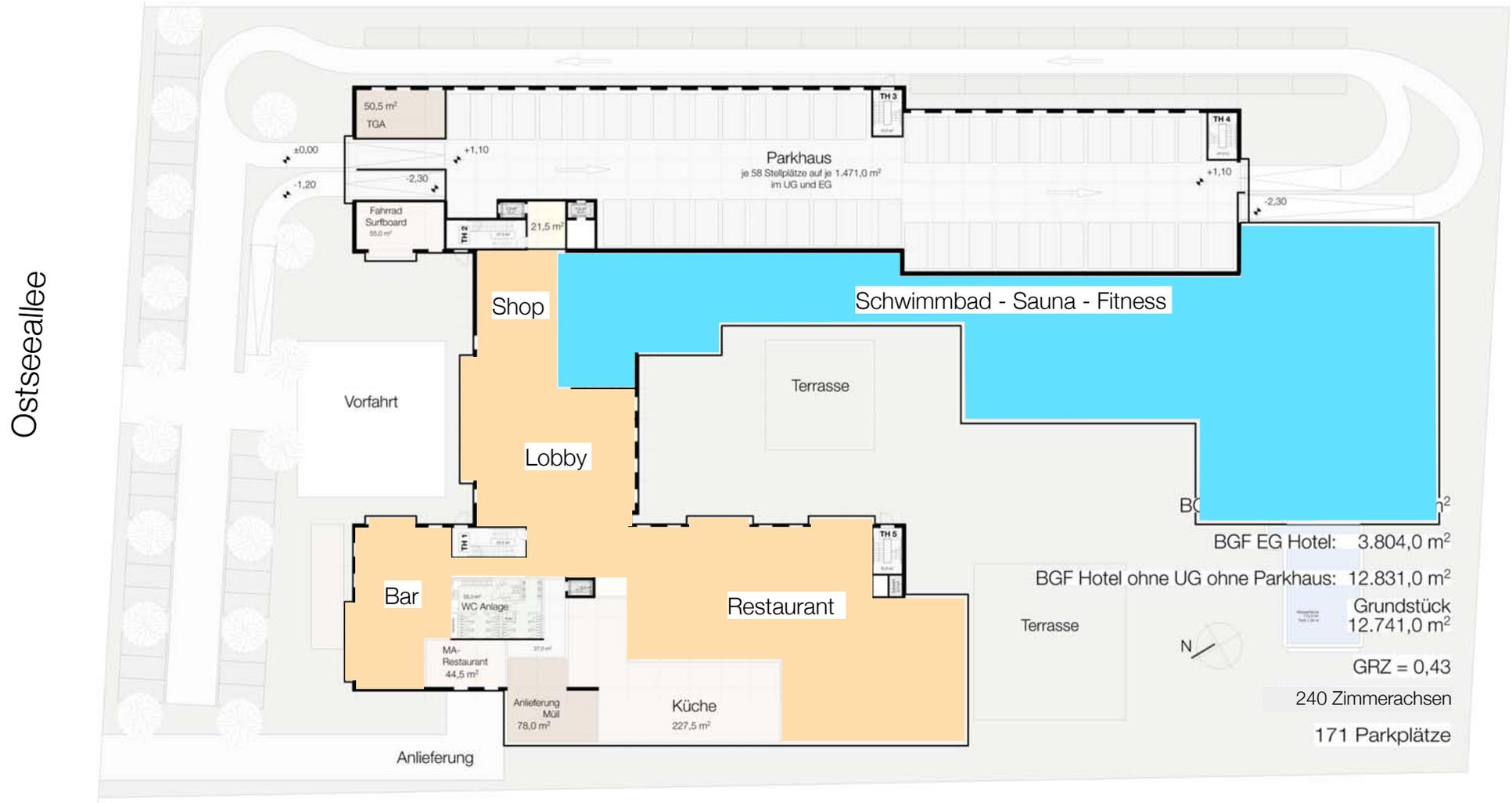
Flächenschema im Erdgeschoss (Variante 1)



a-ja Resort Boltenhagen



Flächenschema im Erdgeschoss (Variante 2)



erhöhter Flächenbedarf im EG durch Parkgarage auf Hotelgrundstück

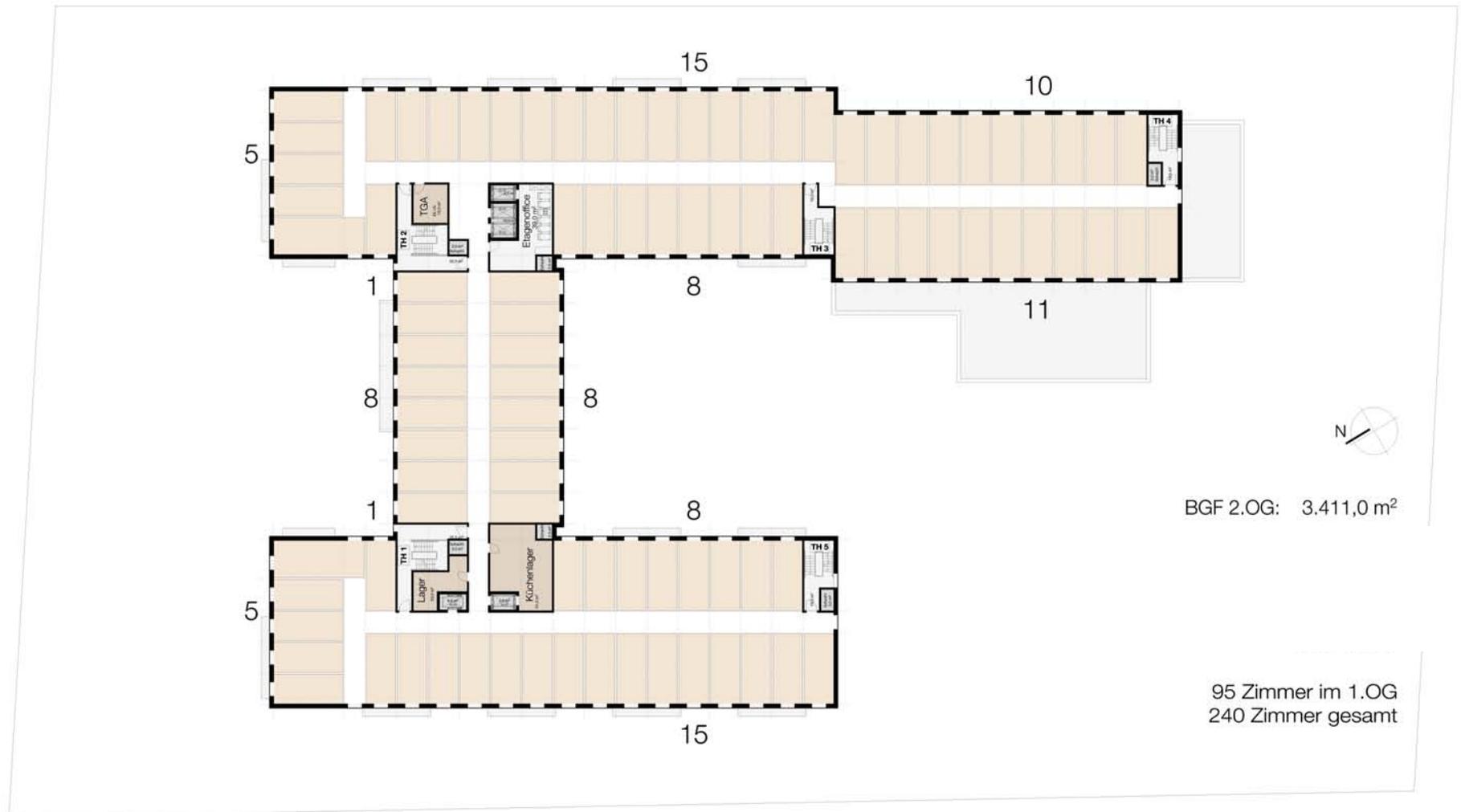


a-ja Resort Boltenhagen



1. + 2. Obergeschoss für beide Varianten

Ostseeballee



a-ja Resort Boltenhagen

Staffelgeschoss für beide Varianten



Ostseeballee



Kennzahlen

Variante 1		Variante 2 mit Garage	
Grundstücksgröße, ca.	12.741 m ²	Grundstücksgröße, ca.	12.741 m ²
BGF EG, ohne Aussenflächen, ca.	3.923 m ²	BGF EG, ohne Aussenflächen, ca.	5.444 m ²
Aussenflächen, ca.	2.400 m ²	Aussenflächen, ca.	2.400 m ²
BGF EG, mit Aussenflächen, ca.	6.323 m ²	BGF EG, mit Aussenflächen, ca.	7.844 m ²
GRZ, ohne Aussenflächen	0,31	GRZ, ohne Aussenflächen	0,43
GRZ, mit Aussenflächen	0,50	GRZ, mit Aussenflächen	0,62
BGF gesamt mit Obergeschossen, ca.	12.950 m ²	BGF gesamt mit Obergeschossen, ca.	14.525 m ²
GFZ	1,02	GFZ	1,14

Definition Aussenflächen:
befestigte Flächen in der Freiraumplanung, alsda Zufahrten, Stellplätze und Terrassen.

Diese sind hier vorläufig als voll befestigte Flächen erfasst.
Bei Anwendung von z.B. Rasengittersteinen, wassergebundenen Decken, etc. können diese Flächen mit einem Faktor von bis zu 50% reduziert angerechnet werden.

Auszug aus dem a-ja Flächenkonzept betreffend öffentlich nutzbarer Flächen

Zimmerzahl: 240 Zimmerachsen

Gastbereiche im Erdgeschoss	ca. Nutzflächen
Lobby - Rezeption	400 m ²
Gastronomie	910 m ²
Shop - Nivea- Treatment	400 m ²
Spa - Fitness	500 m ²
Schwimmbad	1.000 m ²

Stellplätze, gesamt 170 Stück

40 Stück im Bereich der Vorfahrt

130 Stück Tiefgarage oder Parkfläche

Die angegebenen Flächen sind circa-Werte.
Diese können sich im Rahmen der Entwurfsplanung ändern.

Lösung Thematik Stellplätze:

Aufgrund der Grundstücksgröße ist ein offener Parkplatz zur Unterbringung der PKW nicht möglich.

Hier bieten sich 2 Möglichkeiten an, nachfolgend dargestellt in **Variante 1** und **Variante 2**.

a-ja Resort Boltenhagen



Beteiligte

Vorhabenträger:	DSR Hotel Boltenhagen GmbH & Co.KG Lange Strasse 1a 18055 Rostock
TÜ:	Deutsche Hotel und Resort Development GmbH & Co.KG Am Kaiserkai 69 20457 Hamburg
Projektsteuerung:	DSR Immobilien GmbH Rostock Lange Strasse 1a 18055 Rostock
Hotelbetreiber:	a-ja Resort und Hotel GmbH Am Kaiserkai 69 20457 Hamburg
Architekten:	SMAP Seeger Müller Architekten Part. mbB Invlaidenstraße 7 10115 Berlin

