

Ostseebad Boltenhagen

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr: GV Bolte/18/12741
Federführend: Bauwesen		Status: öffentlich Datum: 13.09.2018 Verfasser: Maria Schultz
Aja- Resort Boltenhagen (ehemaliger Sportplatz) hier: Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungs- planes gemäß § 12 Abs. 2 BauGB für das Vorhaben a-ja Resort		
Beratungsfolge:		
Gremium	Teilnehmer	Ja Nein Enthaltung
Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen		

Sachverhalt:

Die DSR Hotel Boltenhagen GmbH & Co.KG beantragt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Vorhaben a-ja Resort Boltenhagen. Die Gemeindevertretung hat dazu am 5.7.2018 einen Beschluss zur vorgelegten Konzeptstudie gefasst. Im Weiteren wäre über den Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als städtebauliches Planungsinstrument zu entscheiden.

Die Verwaltung empfiehlt diese Beschlussfassung.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen stimmt den Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Vorhaben a-ja Resort Boltenhagen auf dem Flurstück 131/1 der Flur 1 Gemarkung Boltenhagen zu.

Finanzielle Auswirkungen:

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 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:

Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das a-ja Resort Boltenhagen
Beschluss der Gemeindevertretung vom 5.7.2018 zur Konzeptstudie a-ja Resort
Lageplan
Handelsregisterauszüge
Konzeptstudie
Kaufvertrag (liegt zur Einsicht in der Verwaltung vor)

DSR Hotel Boltenhagen GmbH & Co.KG, Lange Straße 1a, 18055 Rostock

**Gemeindevertretung der Gemeinde
des Ostseebades Boltenhagen**
über
Amt Klützer Winkel / FB Bauwesen
Schlosstraße 1
23948 Klüt z

Rostock, 13. September
Seite 1 von 2

Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB für das Vorhaben a-ja Resort Boltenhagen, betr. Flurstück 132/1, Ostseeallee, Boltenhagen

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf die bereits mit der Gemeinde stattgefundenen Vorabstimmungen und den von der Gemeindevertretung am 05.07.2018 gefassten Grundsatz-Beschluss zur Ansiedlung eines a-ja Resorts in der Gemeinde Boltenhagen (**Anlage 1**) und **beantragen die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens** zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit für das nachfolgend beschriebene Vorhaben - Errichtung eines a-ja Resorts in der Ostseeallee, Boltenhagen.

Beschreibung des Vorhabens:

Errichtung eines a-ja Resorts mit 240 Zimmerachsen (ca. 450 Betten je nach Zimmerart als Einzelzimmer, Doppelzimmer, Suiten oder behindertengerechte Zimmer) mit öffentlichem Wellnessbereich (Außen- und Innenpool mit Sauna-Bereich und SPA-Bereich als Nivea-Haus), öffentlich zugänglicher Gastronomie mit Innen- und Außenplätzen sowie zugeordneten Stellplätzen für Personenkraftwagen. Siehe **Anlage 2** Auszug aus Konzeptstudie.

Relevante Grundstücksfläche:

Die vom Vorhaben umfasste Fläche betrifft das Flurstück 132/1 der Flur 1 Gemarkung Boltenhagen in der Ostseeallee (ehemaliger Sportplatz), Boltenhagen, mit einer Größe von 12.741 qm (siehe **Anlage 3** Flurkarte).

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen weist diese Fläche als *Sondergebiet SO Hotel* aus.

Vorhabenträger ist die DSR Hotel Boltenhagen GmbH & Co. KG mit Sitz in Rostock, Lange Straße 1a, 18055 Rostock, eingetragen im Handelsregister HRA 4195, vertreten durch ihre Komplementärin, die DSR Maritime Infrastructure GmbH, HRB 10822 (siehe **Anlagen 4 + 5** Auszüge aus dem HRA bzw. HRB). Der Vorhabenträger benennt die DSR Immobilien GmbH in Rostock als Bevollmächtigte des Vorhabenträgers bei der Vorbereitung und Realisierung des Vorhabens.

DSR Hotel Boltenhagen GmbH & Co.KG

Sitz der Gesellschaft
Lange Straße 1a
18055 Rostock

T +49 381 4584701
F +49 381 4584711
E info@dsr-immobilien.com
www.dsr-immobilien.com

Geschäftsführer Andreas Klee, Lutz Weller
Gerichtsstand Amtsgericht Rostock, HRA 4195
Bank Commerzbank AG Rostock
BIC COBADEFXXX IBAN DE21 1304 0000 0108 0266 00



Die DSR Hotel Boltenhagen GmbH & Co. KG hat mit Grundstückskaufvertrag vom 28.05.2018 (UR-Nr. 968/2018 des Notars Dr. Martin Bauer) das Vorhabengrundstück erworben. Da der Eigentumsübergang noch nicht vollzogen ist, haben wir - als Nachweis der Grundstücksverfügbarkeit - in der Anlage einen Auszug aus dem Grundstückskaufvertrag beigelegt, woraus hervorgeht, dass die Veräußerer den Erwerber bevollmächtigen, „ ... *ab sofort alle Erklärungen abzugeben und Anträge zu stellen, die notwendig oder zweckdienlich sind, um eine Bebauung des Grundstücks vorzubereiten, insbesondere Anträge im Zusammenhang mit dem Verfahren zur Herbeiführung der aufschiebenden Bedingungen ...*“. Aufschiebende Bedingung ist u.a., dass „ ... *der Gemeinderat der Gemeinde Boltenhagen einen Beschluss zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zur Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes gefasst hat ...*“.

Der Vorhabenträger hatte im Vorfeld beim zuständigen Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg (AfLRWM) Schwerin beantragt, die Erforderlichkeit der Durchführung eines Raumordnungsverfahrens zu prüfen. Mit Schreiben vom 24.04.2018 hat das AfLRWM mitgeteilt, dass auf die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens verzichtet werden kann, da die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Ortslage und die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes im nachfolgenden Bauleitverfahren geprüft werden können.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur vollständigen Übernahme der für die Erstellung des vorhabenbezogenen B-Planes erforderlichen Planungs- und Gutachterkosten sowie der Erschließungskosten.

Er wird mit der Gemeinde Boltenhagen einen Durchführungsvertrag zur Realisierung des Vorhabens abschließen.

Wir bitten Sie, die erforderlichen Beschlüsse der gemeindlichen Gremien zur Einleitung und Durchführung der erforderlichen Verfahren herbeizuführen.

Für die Unterrichtung über die von der Gemeinde getroffenen Beschlüsse mittels amtlich beglaubigtem Beschlussprotokoll sind wir Ihnen dankbar.

Mit freundlichen Grüßen


Andreas Klee
Lutz Weller

- Anlagen:**
- 1) Beschluss der Gemeindevertretung vom 05.07.2018
 - 2) Konzeptstudie zur Errichtung des a-ja Boltenhagen (wie am 12.06.2018 im Bauausschuss vorgestellt)
 - 3) Flurkarte
 - 4) Auszug aus dem Handelsregister HRA
 - 5) Auszug aus dem Handelsregister HRB
 - 6) Auszug aus dem Grundstückskaufvertrag UR-Nr. 968/2018 vom 28.05.2018

Amt Klützer Winkel

Schloßstraße 1
23948 Klütz

BESCHLUSSAUSZUG

der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
vom 05.07.2018

zu 17 **Aja- Resort Boltenhagen (ehemaliger Sportplatz)**
 hier: Vorstellung der Konzeptstudie
 Vorlage: GV Bolte/18/12485

Herr Steigmann berichtet vom Bauausschuss, u.a. ging es dort auch um die 2 Varianten der erforderlichen Stellplätze. Entweder könnte man den Parkplatz Reiterhof nutzen oder eine Tiefgarage am Hotel planen.

Herr H.-O. Schmiedeberg bittet die Verwaltung zu prüfen, ob es hier noch ungeklärte Grundstücksverhältnisse gibt.

Sodann lässt Herr Chr. Schmiedeberg über die Beschlussempfehlung des Bauausschusses abstimmen.

Beschluss:

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.

Abstimmungsergebnis:

gesetzl. Anzahl der Vertreter:	13
davon anwesend:	7
Zustimmung:	6
Ablehnung:	1
Enthaltung:	0
Befangenheit:	0

F. d. R. d. A.



i. A. M. Rieske
Verw.-angestellte



Kataster- und Vermessungsamt
für den Landkreis
Nordwestmecklenburg

Rostocker Str. 76
23970 Wismar

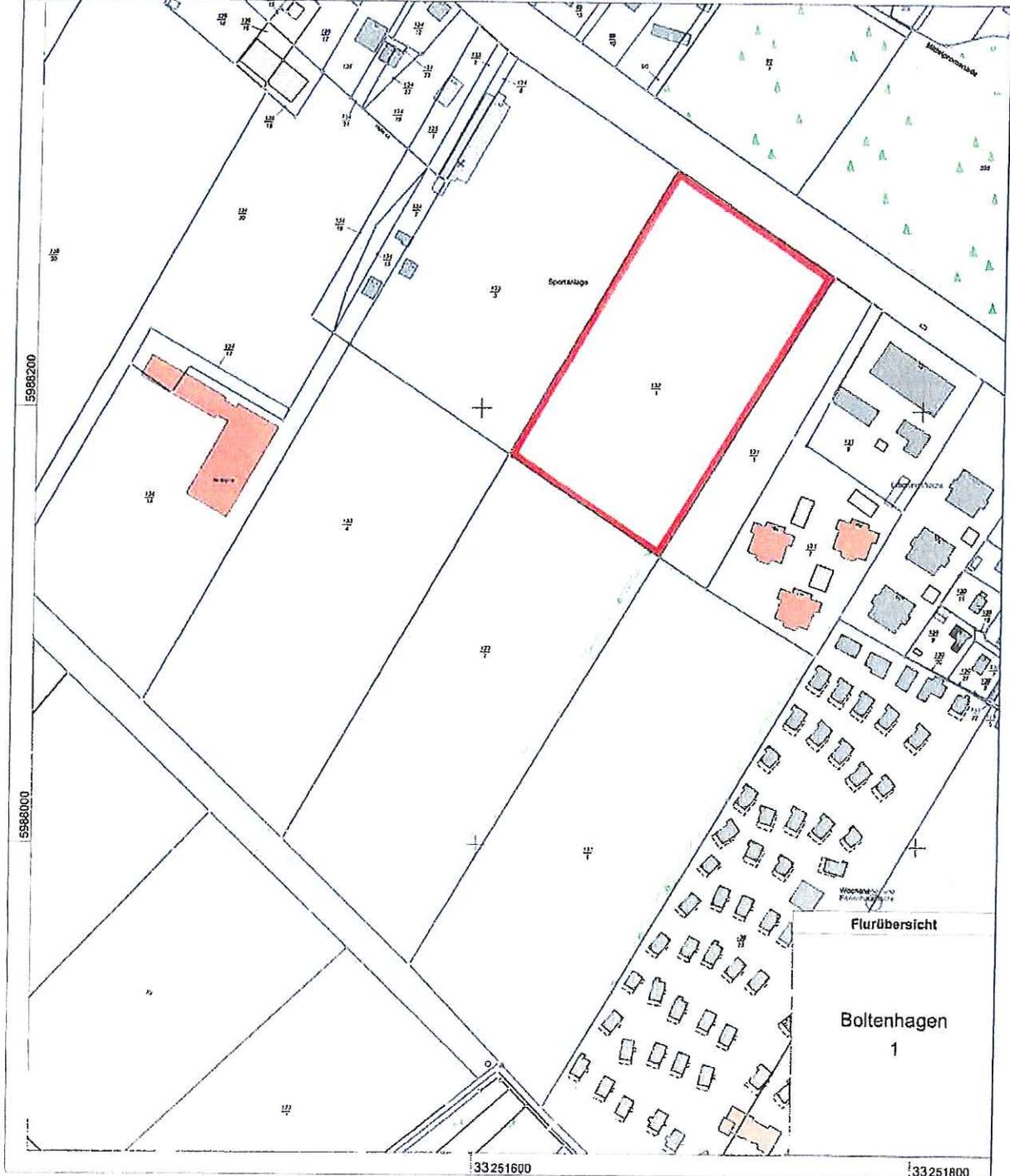
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte MV 1:2500

Erstellt am 27.05.2017

Gemarkung: Boltenhagen (13 0142)
Flur: 1
Flurstück: 132/2

Kreis: Landkreis Nordwestmecklenburg
Gemeinde: Boltenhagen (13 0 74 010)
Lage: Ostseeallee u.a.



0 20 40 60 Meter

Maßstab 1:2500

© Vermessungs- und Geoinformationsbehörden Mecklenburg-Vorpommern
Vervielfältigung, Weiterverarbeitung, Umwandlung, Weitergabe an Dritte oder Veröffentlichung bedarf der Zustimmung
der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde. Davon ausgenommen sind Verwendungen zu
innerdienstlichen Zwecken oder zum eigenen, nicht gewerblichen Gebrauch (§ 34 Abs. 1 GeoVermG M-V).

Nummer der Eintragung	a) Firma b) Sitz, Niederlassung, inländische Geschäftsanschrift, empfangsberechtigte Person, Zweigniederlassungen c) Gegenstand des Unternehmens	Grund- oder Stammkapital	a) Allgemeine Vertretungsregelung b) Vorstand, Leitungsorgan, geschäftsführende Direktoren, persönlich haftende Gesellschafter, Geschäftsführer, Vertretungsberechtigte und besondere Vertretungsbefugnis	Prokura	a) Rechtsform, Beginn, Satzung oder Gesellschaftsvertrag b) Sonstige Rechtsverhältnisse	a) Tag der Eintragung b) Bemerkungen
1	2	3	4	5	6	7
1	a) DSR Maritime Infrastructure GmbH b) Rostock c) <u>Erwerb und die Veräußerung von Beteiligungen an Gesellschaften der Logistik- und Hafengewirtschaft, der Erwerb von Grundstücken zum Zwecke der Errichtung von Betrieben der Logistik- und Hafengewirtschaft einschließlich der späteren Veräußerung, Vermietung oder Verpachtung von solchen Grundstücken sowie die Ausübung von Logistikdienstleistungen und aller damit in Zusammenhang stehenden Tätigkeiten.</u>	25.000,00 EUR	a) Ist nur ein Geschäftsführer bestellt, so vertritt er die Gesellschaft allein. Sind mehrere Geschäftsführer bestellt, so wird die Gesellschaft durch zwei Geschäftsführer oder durch einen Geschäftsführer gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten. b) Bestellt als Geschäftsführer: <u>Pöker, Arno, Rostock, *05.09.1959</u> <u>einzelvertretungsberechtigt; mit der Befugnis, im Namen der Gesellschaft mit sich im eigenen Namen oder als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte abzuschließen.</u> <u>Bestellt als Geschäftsführer: Westenberger, Michael, Sildemow, *18.12.1959</u> <u>einzelvertretungsberechtigt; mit der Befugnis, im Namen der Gesellschaft mit sich im eigenen Namen oder als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte abzuschließen.</u>		a) Gesellschaft mit beschränkter Haftung Gesellschaftsvertrag vom 14.01.2008	a) 31.01.2008 Hagemann
2	b) Geschäftsanschrift: Lange Straße 1a, 18055 Rostock					a) 25.06.2009 Eick
3			b) Nicht mehr Geschäftsführer: <u>Pöker, Arno Berthold, Rostock, *05.09.1959</u>			a) 10.01.2017 Anderson-Ohde b) Beschluss vom 13.12.2016
4						a) 25.07.2017 Rohm b) Die Gesellschaft ist als übernehmender Rechtsträger nach Maßgabe des Verschmelzungsvertrages vom 12.07.2017

Nummer der Eintragung	a) Firma b) Sitz, Niederlassung, inländische Geschäftswirtschaft, empfangsberechtigte Person, Zweigniederlassungen c) Gegenstand des Unternehmens	Grund- oder Stammkapital	a) Allgemeine Vertretungsregelung b) Vorstand, Leitungsorgan, geschäftsführende Direktoren, persönlich haftende Gesellschafter, Geschäftsführer, Vertretungsberechtigte und besondere Vertretungsbefugnis	Prokura	a) Rechtsform, Beginn, Satzung oder Gesellschaftsvertrag b) Sonstige Rechtsverhältnisse	a) Tag der Eintragung b) Bemerkungen
1	2	3	4	5	6	7
5					<p>a) sowie der Zustimmungsbeschlüsse ihrer Gesellschafterversammlung vom 12.07.2017 und der Gesellschafterversammlung des übertragenden Rechtsträgers vom 12.07.2017 mit der Verwaltungsgesellschaft Seetours International mbH mit Sitz in Rostock (Amtsgericht Rostock HRB 7863) verschmolzen.</p> <p>b) Die Gesellschaft ist als übernehmender Rechtsträger nach Maßgabe des Verschmelzungsvertrages vom 12.07.2017 sowie der Zustimmungsbeschlüsse ihrer Gesellschafterversammlung vom 12.07.2017 und der Gesellschafterversammlung des übertragenden Rechtsträgers vom 12.07.2017 mit der Verwaltung Euro-Lloyd Gesellschaft zur Vermietung von Trailern mbH mit Sitz in Rostock (Amtsgericht Rostock HRB 9009) verschmolzen.</p>	<p>a) 01.08.2017 Rahn</p>
6	<p>c) Erwerb und die Veräußerung von Beteiligungen an Gesellschaften der Logistik- und Hafenvirtschaft, der Erwerb von Grundstücken zum Zwecke der Errichtung von Betrieben der Logistik- und Hafenvirtschaft einschließlich der späteren Veräußerung, Vermietung oder Verpachtung von solchen Grundstücken sowie die Ausübung von Logistikdienstleistungen und aller damit in Zusammenhang stehenden Tätigkeiten sowie die Übernahme der Stellung eines persönlich haftenden Gesellschafters der DSR Hotel Boltenhagen GmbH & Co. KG</p>		<p>b) <u>Nicht mehr Geschäftsführer:</u> Wastenberger, Michael, Sildemow *18.12.1959 Bestellt als Geschäftsführer: Weller, Lutz, Rostock, *15.10.1955 mit der Befugnis, im Namen der Gesellschaft mit sich als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte abzuschließen. Bestellt als Geschäftsführer: Klee, Andreas, Bentwisch, *07.12.1966 mit der Befugnis, im Namen der Gesellschaft mit sich als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte abzuschließen.</p>		<p>a) Die Gesellschafterversammlung vom 26.04.2018 hat eine Änderung des Gesellschaftsvertrages in § 2 (Gegenstand des Unternehmens) und § 3 (Stammkapital) beschlossen.</p>	<p>a) 08.05.2018 Rahn b) Fall 7</p>

Handelsregister A des Amtsgerichts Rostock
 Ausdruck
 Nummer der Firma:
 Seite 1 von 1
 HRA 4195

Abruf vom 08.05.2018 11:30

Nummer der Eintragung	1	2	3	4	5	6
a) Firma b) Sitz, Niederlassung, inländische Geschäftsanschrift, Zweigniederlassungen c) Gegenstand des Unternehmens	a) Allgemeine Vertretungsregelung b) Inhaber, persönlich haftende Gesellschafter, Geschäftsführer, Vorstand, Vertretungsberechtigte und besondere Vertretungsbefugnis	Prokura	a) Rechtsform, Beginn und Satzung b) Sonstige Rechtsverhältnisse c) Kommanditisten, Mitglieder	a) Tag der Eintragung b) Bemerkungen		
<p>a) PHK Projektgesellschaft Hotel Kühlungsborn mbH & Co. KG b) Rostock Geschäftsanschrift: Lange Straße 1 a, 18055 Rostock</p>	<p>a) Ist nur ein persönlich haftender Gesellschafter vorhanden, vertritt er allein. Sind mehrere vorhanden, vertreten die persönlich haftenden Gesellschafter gemeinsam. Jeder persönlich haftende Gesellschafter sowie die jeweiligen Geschäftsführer sind befugt, im Namen der Gesellschaft mit sich als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte zwischen dem persönlich haftenden Gesellschafter und der Kommanditgesellschaft vorzunehmen. b) Eingetretene als Persönlich haftender Gesellschafter: DSR Maritime Infrastructure GmbH, Rostock (Amtsgericht Rostock HRB 10822) <u>Ausgeschlossen als</u> Persönlich haftender Gesellschafter: BKR Verwaltungs GmbH, Rostock (Amtsgericht Lübeck HRB 11282 HL)</p>	<p>Gesamtprokura gemeinsam mit einem persönlich haftenden Gesellschafter oder einem anderen Prokuristen mit der Befugnis, im Namen der Gesellschaft mit sich als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte abzuschließen mit der Ermächtigung zur Veräußerung und Belastung von Grundstücken: Westenberger, Michael, Sildemow, *18.12.1959 Rahe, Horst, Hamburg, *13.07.1939 <u>Prokura erloschen:</u> Niehner, Jens, Reinbek, *30.05.1958 <u>Prokura erloschen:</u> Henne, Martin, Pinneberg, *12.02.1970</p>	<p>a) Kommanditgesellschaft b) Der Sitz ist von Hamburg (bisher Amtsgericht Hamburg, HRA 121640) nach Rostock verlegt. c) <u>Im Wege der Sonderrechtsnachfolge:</u> <u>Ausgeschlossen als Kommanditist:</u> HRP Beteiligungs GmbH & Co. KG, Stapelfeld (Amtsgericht Lübeck HRA 8666 HL); Nach Erhöhung der Einlage im Wege der Sonderrechtsnachfolge um 4.400,00 EUR <u>Kommanditist:</u> Deutsche Seereederei GmbH, Rostock (Amtsgericht Rostock HRB 297), Einlage: 9.400,00 EUR. <u>Eintreten als Kommanditist im Wege der Sonderrechtsnachfolge:</u> <u>Kommanditist:</u> Pöker, Arno Berthold, Rostock *05.09.1959, Einlage: 600,00 EUR.</p>	<p>a) 05.10.2017 Gödke b) Fall 1 Tag der ersten Eintragung: 30.05.2017</p>		
<p>a) Firma geändert, nun: DSR Hotel Boltentagen GmbH & Co. KG</p>	<p>c) <u>Im Wege der Sonderrechtsnachfolge</u> <u>Ausgeschlossen als Kommanditist:</u> Pöker, Arno Berthold, Rostock, *05.09.1959. Geändert, nun: Nach Erhöhung der Einlage im Wege der Sonderrechtsnachfolge um 600,00 EUR Kommanditist: Deutsche Seereederei GmbH, Rostock (Amtsgericht Rostock HRB 297), Einlage: 10.000,00 EUR.</p>	<p>a) 02.05.2018 Eick b) Fall 2</p>				

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:

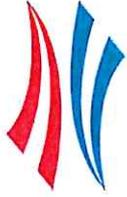
Teilweise Überbauung des Gemeindeparkplatzes mit einer Parkebene (Parkpalette) für die a-ja Stellplätze mit einer separaten Zufahrt sowie Erfüchtigung der vorhandenen ebenerdigen Gemeindeparkfläche bzw. der weiterhin öffentlichen Stellplätze durch den Vorhabenträger. Die wirtschaftlichen und rechtlichen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

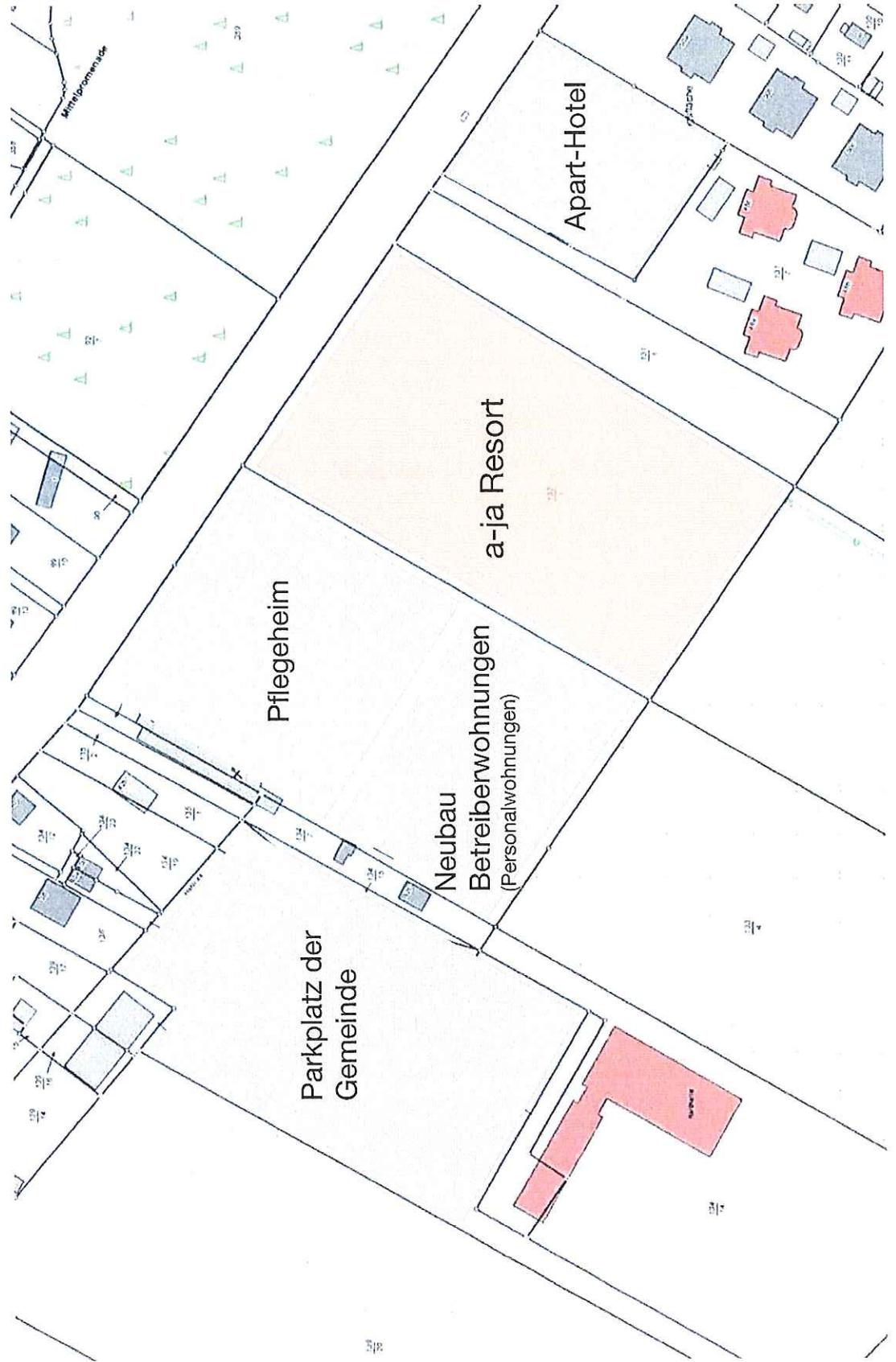
Lage in der Gemeinde





a-ja Resort Boltenhagen

Umgebungsplan mit Neubauflächen



a-ja Resort Boltenhagen

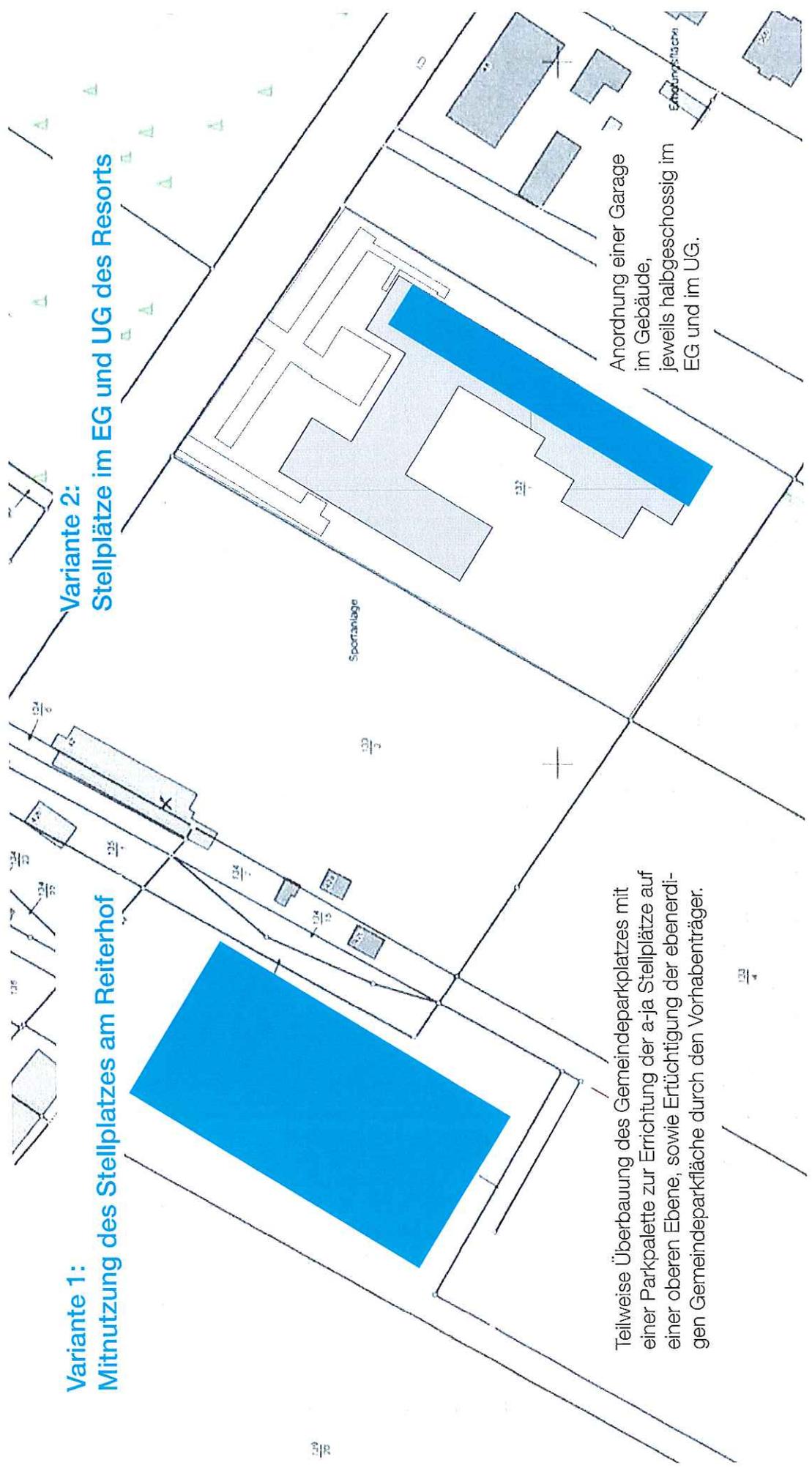
Lage auf dem Grundstück





a-ja Resort Boltenhagen

Diskussion Stellplätze



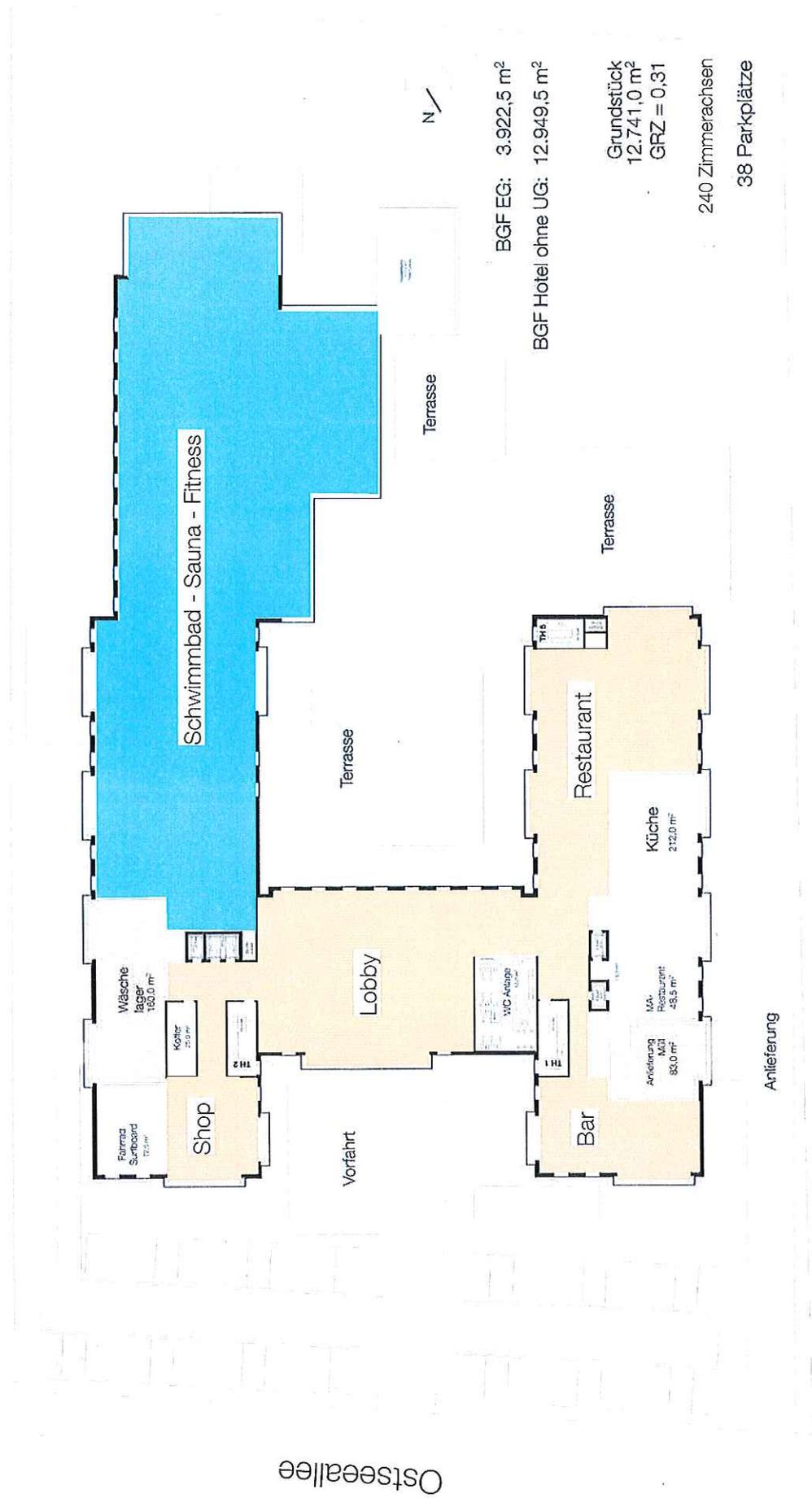
Variante 1:
Mitnutzung des Stellplatzes am Reiterhof

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 halbgeschossig im EG und im UG.

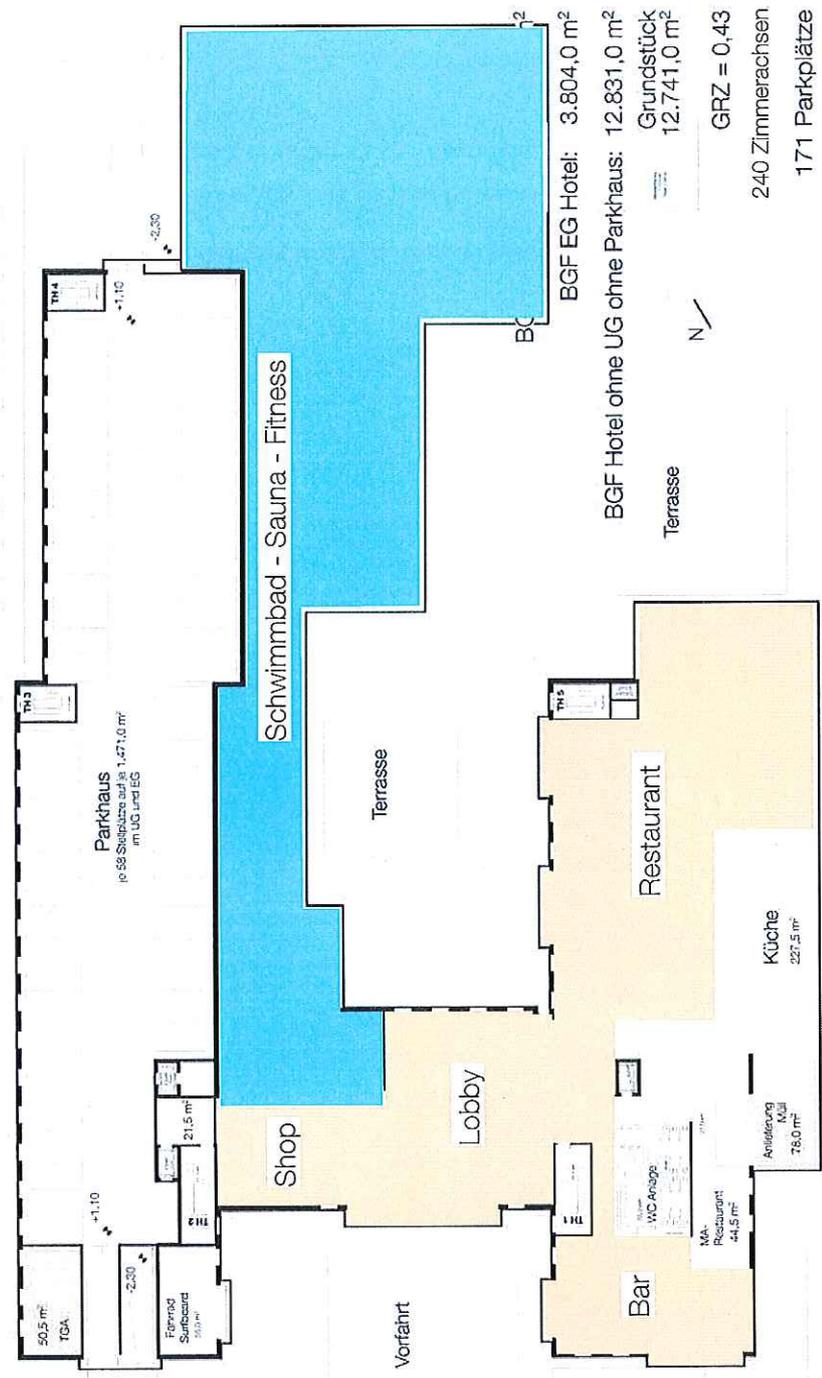
Flächenschema im Erdgeschoss (Variante 1)





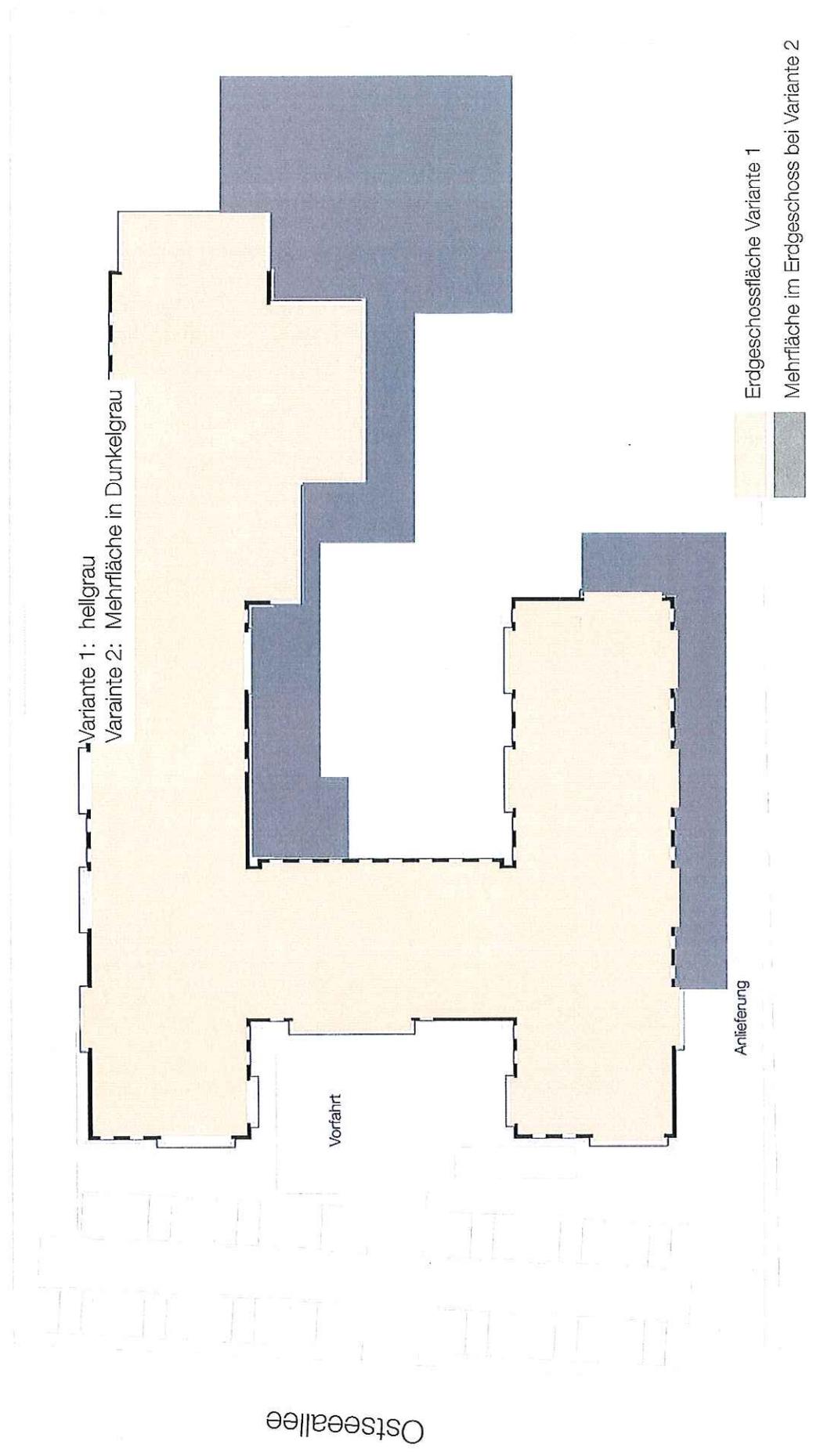
a-ja Resort Boltenhagen

Flächenschema im Erdgeschoss (Variante 2)



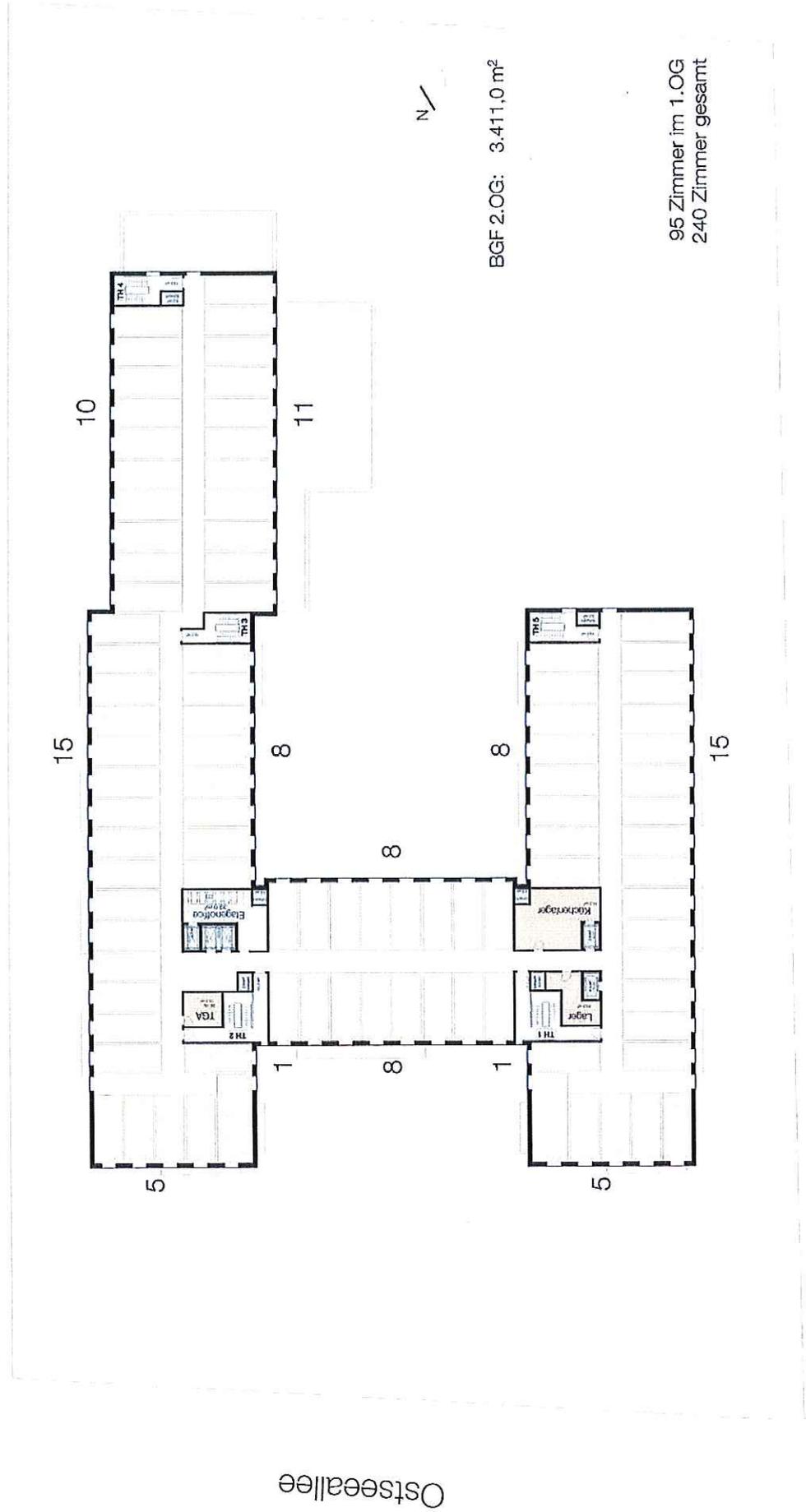
Ostseeallee

erhöhter Flächenbedarf im EG durch Parkgarage auf Hotelgrundstück





1. + 2. Obergeschoss für beide Varianten

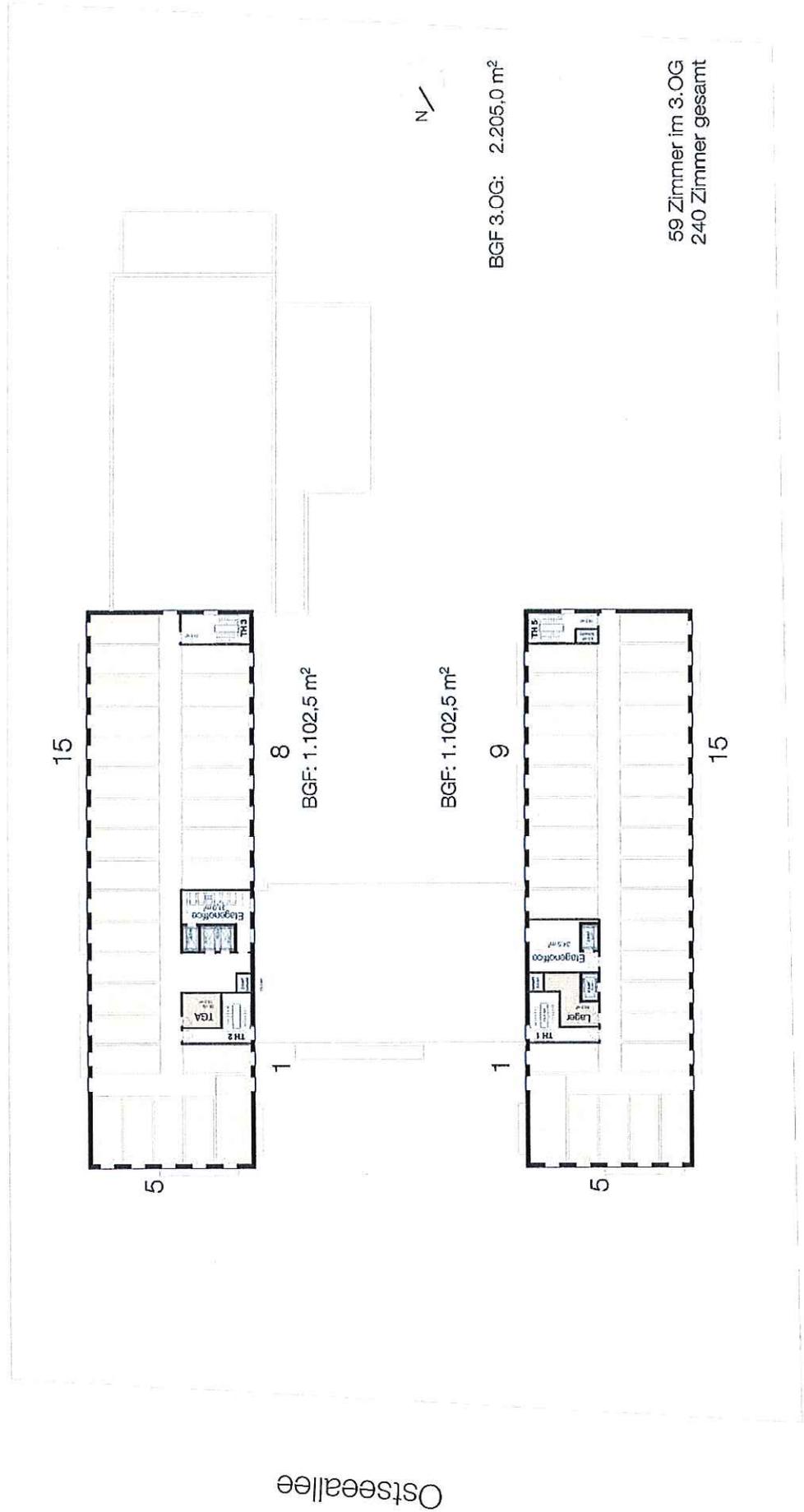


a-ja Resort Boltenhagen

Staffelgeschoss für beide Varianten



DEUTSCHE
SEEREEDEREI





Kennzahlen

Variante 1	Variante 2 mit Garage
Grundstücksgröße, ca.	Grundstücksgröße, ca.
12.741 m ²	12.741 m ²
BGF EG, ohne Aussenflächen, ca.	BGF EG, ohne Aussenflächen, ca.
3.923 m ²	5.444 m ²
Aussenflächen, ca.	Aussenflächen, ca.
2.400 m ²	2.400 m ²
BGF EG, mit Aussenflächen, ca.	BGF EG, mit Aussenflächen, ca.
6.323 m ²	7.844 m ²
GRZ, ohne Aussenflächen	GRZ, ohne Aussenflächen
0,31	0,43
GRZ, mit Aussenflächen	GRZ, mit Aussenflächen
0,50	0,62
BGF gesamt mit Obergeschoss, ca.	BGF gesamt mit Obergeschoss, ca.
12.950 m ²	14.525 m ²
GFZ	GFZ
1,02	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
Invalidenstraße 7
10115 Berlin

