

Stand: 16. Juni 2022

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 41 der Gemeinde Großenbrode übereinstimmt. Auf Anfrage beim Bauamt des Amt Oldenburg-Land, Hinter den Höfen 2 in 23758 Oldenburg in Holstein, kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

ANLAGE

- VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN -

ZUM VORHABENBEZOGENEN

BEBAUUNGSPLANES NR. 41

DER GEMEINDE GROßENBRODE

für ein Gebiet in Großenbrode, südlich der Bahnstrecke Puttgarden-Lübeck, westlich der Strandstraße und nördlich der Straße Am Vogelberg - Strandstraße 1

Inhaltsverzeichnis

1 Investor 2

2 Projektbeschreibung 2

2.1 Beschreibung Planungsabsicht 2

2.2 Planskizze 3

3 Konzept 3

3.1 Geplante Bau- und Nutzungsformen 3

3.2 Geplante Bewirtschaftungsform 11

4 Sicherung der Ferienwohnungen 14

5 Evakuierungsfall bei Hochwasser 15

1 INVESTOR

[redacted]

2 PROJEKTBESCHREIBUNG

2.1 Beschreibung Planungsabsicht

Das Ziel der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt darin, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Planung und Errichtung von maximal 69 Ferienwohnungen auf einem bestehenden Bestandsobjekt zu schaffen und um dieses herum in Form von Neubauten die Anlage zu ergänzen. Dabei werden die Altgebäude umgebaut und erweitert, sowie energetisch ertüchtigt.

Darüber hinaus soll hier ein „Boardinghaus“ mit 24 Wohnungen entstehen, welches einem wechselnden Personenkreis für Mitarbeiter dient und an den touristischen Betrieb der Beherbergung und der Gastronomie dauerhaft gekoppelt ist.

Für die Bewirtschaftung des Objektes sind zudem zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und/oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter vorgesehen.

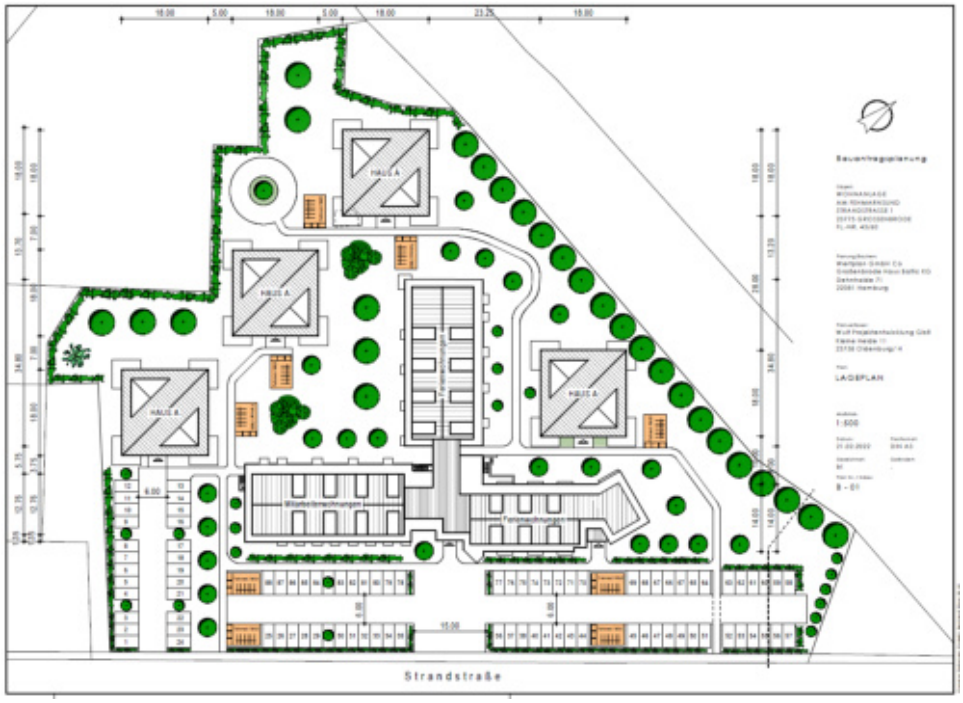
Im Plangebiet wurde die Bestandsanlage seit einigen Jahren unter der Leitung der AWO als Demenzhotel betrieben, d. h. Menschen mit entsprechenden Krankheitsbildern die Möglichkeit gegeben, sich in Ostseenähe zu erholen. Betrieb und Betreuung wurde durch die AWO sichergestellt.

Neben den Gebäuden verfügt das Plangebiet auch über ein flächenmäßig großes Areal, welches zukünftig mit in die Planung einbezogen werden soll.

Ziel der Planung ist, die Altgebäude parallel zur Strandstraße mit einem Staffelgeschoss aufzustocken und die Gebäudesubstanz mit baulichen Maßnahmen energetisch und gestalterisch aufzuwerten. Um den Bestand herum sollen neue Gebäude in Niedrigenergiebauweise errichtet werden und das Plangebiet städtebaulich nachverdichtet werden. Die Maßnahmen werden durch einen KfW Energieberater begleitet.

2.2 Planskizze

Bild 1: Skizze (Stand am 21.02.2022)



3 KONZEPT

3.1 Geplante Bau- und Nutzungsformen

Geplante Umbau- und die Erweiterungsmaßnahmen:

- Der Gebäuderiegel im südöstlichen Teil erhält 24 Wohnungen inkl. Altbestand für Mitarbeiter (= Boardinghaus).
- Der Gebäuderiegel im nordwestlichen Teil erhält 18 Ferienwohnungen inkl. Altbestand.
- Die Ergänzung dieses Baukomplexes um einen senkrechten Teil in der Mitte mit 21 Ferienwohnungen als Neubauprojekt.
- Die Errichtung von 4 Parkvillen mit je 8 Ferienwohnungen.
- Die Stellplätze entstehen in offener, durchgrünter Bauweise oberirdisch.

Es ist geplant, die Ferienwohnungsanlage mit einem Niedrigenergiekonzept zu versehen, sowohl baulich als auch technisch. Hierzu ist eine Konzeption geplant, die Wasserstofftechnik und Solartechnik nutzen wird. Ergänzend werden extensive Gründächer entstehen, sowie eine Brauchwasseranlage. Ladestationen für elektrisch betriebene Fahrzeuge werden ebenfalls in großer Menge geplant und vorgehalten, so dass eine ressourcenschonende Anlage mit 95 Wohnungen entsteht.

<u>Bild 2</u>: Planung Umbau Bestandshaus mit Anbau innerhalb des Gebäuderiegels – erstellt durch Wulf Projektentwicklung GbR aus Oldenburg in Holstein

Ansicht



Erdgeschoss



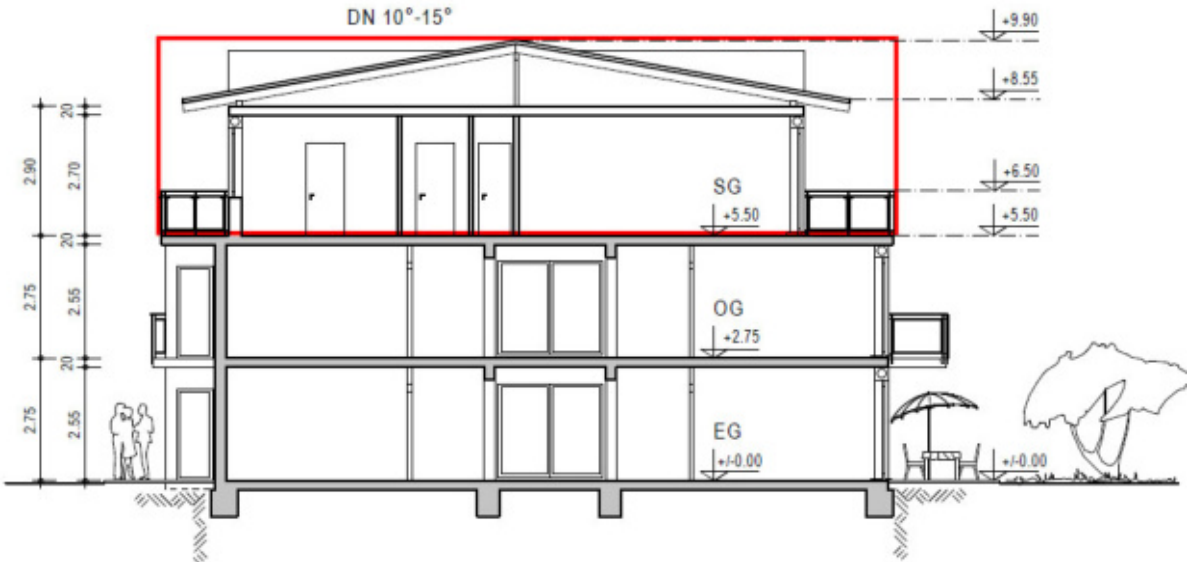
Obergeschoss



Dachgeschoss



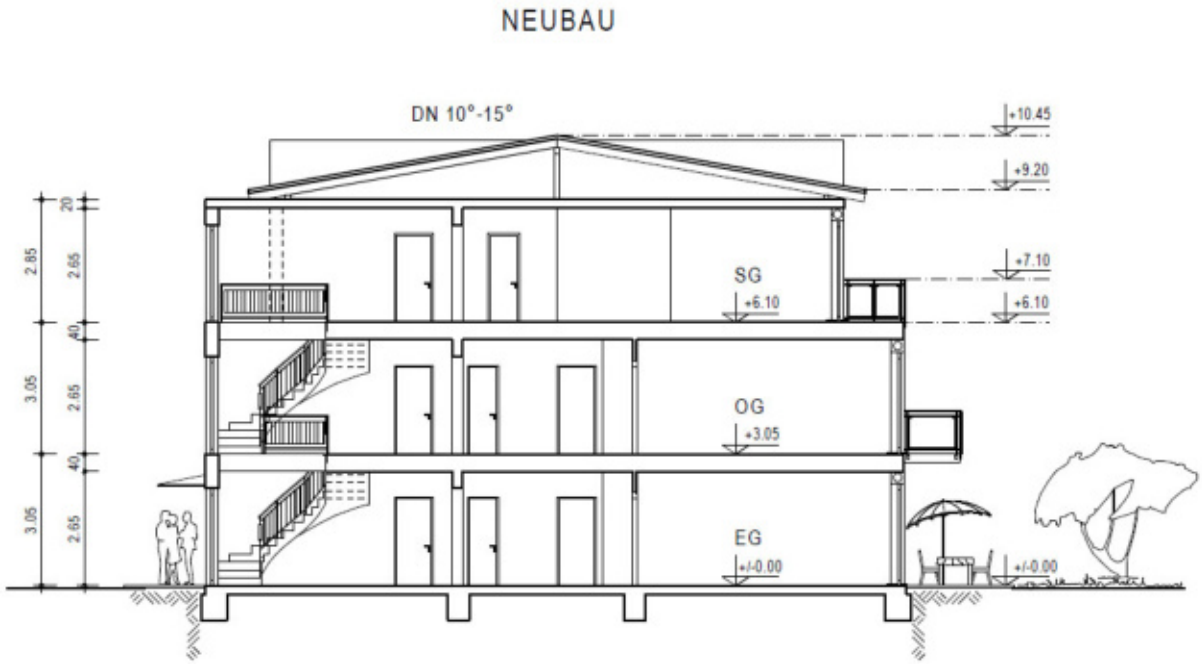
Schnitt Altbau



Legende

Bestand
Abbruch
Neubau

Schnitt Anbau an Altbau



<u>Bild 3</u>: Planung Neubau von 4 einzelnstehenden Parkvillen – erstellt durch Wulf Projektentwicklung GbR aus Oldenburg in Holstein

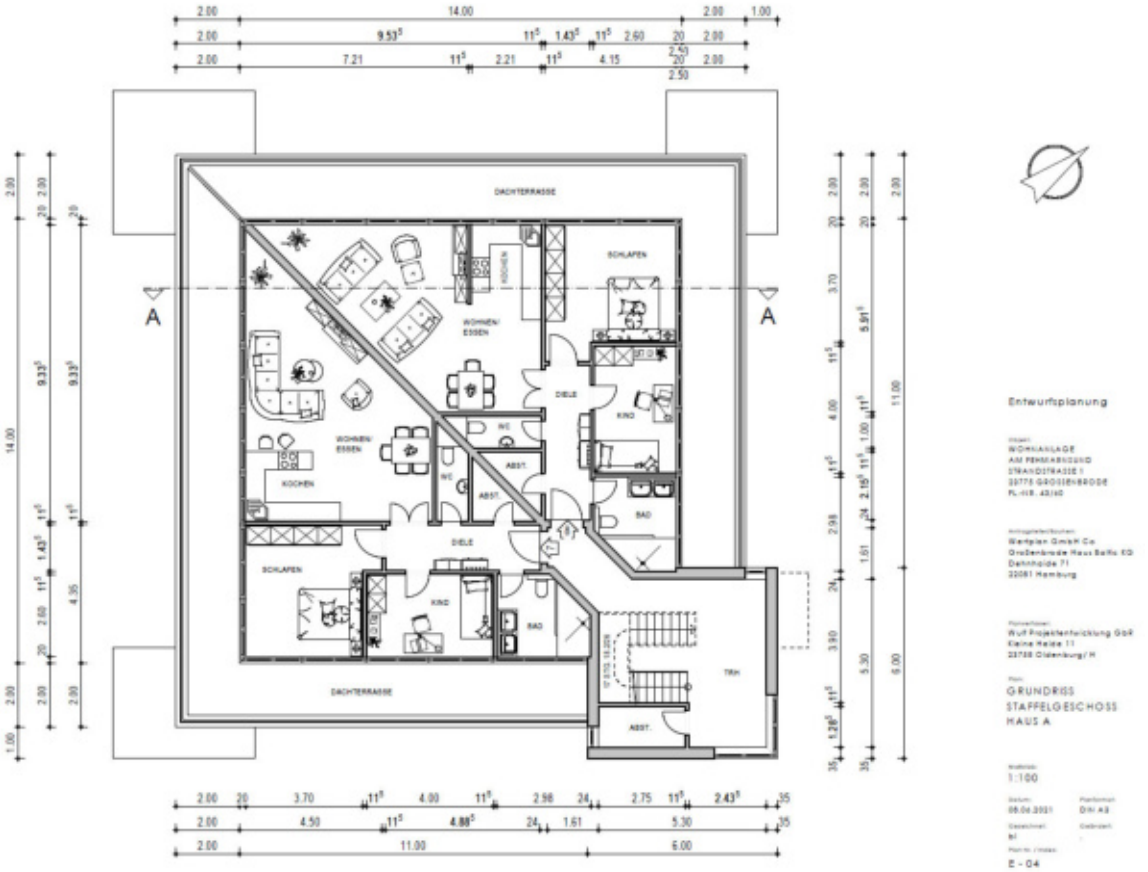
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Schnitt



Plan: Anlage zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41 der Gemeinde Großenbrode
Verfahren: nach § 2, § 3 Abs. 2 und § 4a BauGB
Stand: 16.06.2022

Bild 4: Ermittlung Grund- und Geschossflächenzahlen – erstellt durch Wulf Projektentwicklung GbR aus Oldenburg in Holstein

Gesamtflächen:

Grundfläche Bestandsgebäude EG:	01.248,00 m²	OG:	01.248,00	Staffel:	00.936,00 m²	Balkone/ Terr:	300,00
Grundfläche Diagonalhäuser EG:*	01.340,00 m²	OG:	01.340,00	Staffel:	01.005,00 m²	Balkone/ Terr:	060,00
Grundfläche Senkr. Mittelhaus EG:	00.579,00 m²	OG:	00.579,00	Staffel:	00.434,00 m²	Balkone/ Terr:	150,00
Grundflächen Gesamt:	03.167,00 m²		03.167,00		02.375,00 m²		

***Einzelberechnung Diagonalhäuser** / je Haus:

Grundfläche Diagonalhaus	00.335,00 m²	OG:	00.335,00	Staffel:	00.251,00 m²	Balkone/ Terr:	060,00 m²

Bild 5: Visualisierungen – erstellt durch Wulf Projektentwicklung GbR aus Oldenburg in Holstein











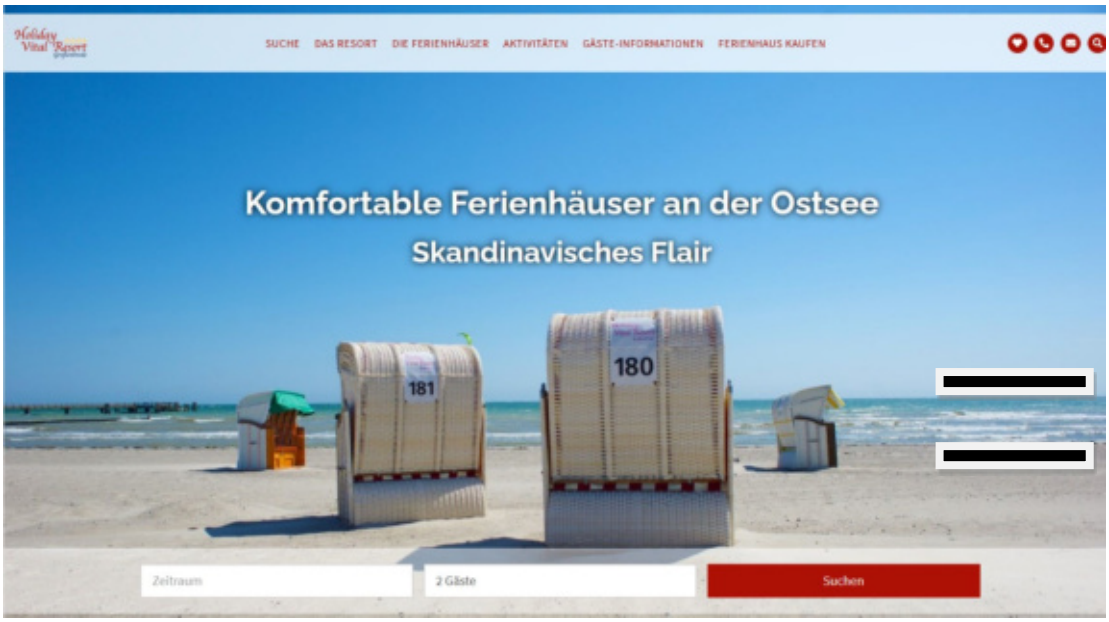
3.2 Geplante Bewirtschaftungsform

a) Vertrieb

Der professionelle Vertrieb der Ferienwohnungen mit stetig wechselndem Personenkreis wird über das Holiday Vital Resort Unternehmen gewährleistet. Von dort wird sowohl die Vermarktung als auch Pflege und Instandhaltung mit fachkundigem Personal organisiert. Die Vermarktung erfolgt über eine eigene Plattform, so wie in Kooperation mit Ferienvermietungsunternehmen In den Freianlagen wird z. B. Mobiliar zum Entspannen, sowie Spieleinrichtungen vorgehalten. Die Freiflächen werden professionell gepflegt. Zum weiteren Engagement des Betreibers zählt unter anderem auch ein Shuttle Service zu Veranstaltungen und Sehenswürdigkeiten in der Umgebung, so wie die Bereitstellung von elektrisch betriebenen Fahrrädern und Sharing Cars für Ausflügler.

Durch die barrierefreundliche Architektur wird zudem jeder Altersgruppe und auch Menschen mit Handicap der Ostseeurlaub möglich gemacht. Die Buchung von Veranstaltungen oder von Räumlichkeiten für Tagungen z.B. wird ebenfalls sichergestellt. Der Betrieb des Resorts wird ca. 20 dauerhafte Arbeitsplätze schaffen.

Bild 6: Auszug aus der Internetseite https://www.holiday-vital-resort.com/ vom 10.09.2021



Zudem vermittelt die Plattform auch die Wohnungen im Boardinghaus für den eigenen Bedarf. Das Holiday Vital Resort hat dafür einen eigenen hohen Bedarf an saisonal vermietbaren Wohnungen für ihre Angestellten.

b) Ausstattung

Die Ferienwohnungen sollen bedarfsgerecht ausgestattet werden, wie mit beispielsweise:

- Radio, SAT-TV, Internet und WLAN,
- voll ausgestattete Küche mit Herd, Backofen, Geschirrspülmaschine,
- Stellplatz,
- Grillmöglichkeiten,
- Fahrräder.

c) Wirtschaftlichkeit

Die Planung erfolgt durch ein wirtschaftlich gesundes Unternehmen.

Bild 7: Auszug aus der Bestätigung einer Bank vom 04.10.2021

Otto M. Schröder Bank
Aktiengesellschaft

Firma [redacted]

[redacted]

Unser Zeichen: 8680

Hamburg, 4. Oktober 2021

Strandstraße 1, 23775 Großenbrode

Sehr geehrter [redacted]

bekanntlich stehen wir Ihrer Gesellschaft als Finanzierungspartner für Ihr Immobilienprojekt an der o.g. Anschrift zur Verfügung.

Über Ihre Planungen bezüglich des angestrebten Baurechts haben Sie uns umfassend informiert.

Wir bestätigen Ihnen, Ihre Gesellschaft grundsätzlich gerne auch weiterhin bei der Umsetzung Ihres Projektes unterstützen zu wollen.

Nach unseren Beobachtungen innerhalb der mit Ihrer Unternehmensgruppe seit vielen Jahren bestehenden Geschäftsbeziehung gehen wir davon aus, dass Sie in der Lage sind, das Immobilienprojekt in Großenbrode kompetent und erfolgreich umzusetzen.

Wir hoffen, Ihnen hiermit gedient zu haben und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

Otto M. Schröder Bank AG

[redacted]

4 SICHERUNG DER FERIENWOHNUNGEN

An diesem Standort sind Ferienwohnungen geplant, die dauerhaft einen wechselnden Personenkreis dienen sollen. Ein Abverkauf als Ferienwohnungen soll hingegen unterbunden werden. Daher erfolgt folgende Festsetzung:

„Zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion unterliegt innerhalb des Plangeltungsbereichs nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 4 BauGB Folgendes der Genehmigungspflicht:

1. *die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes,*
2. *die Begründung der in den §§ 30 und 31 des Wohnungseigentumsgesetzes bezeichneten Rechte,*
3. *die Begründung von Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben, wenn zugleich nach*

   § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs im Grundbuch als Belastung eingetragen werden soll, dass Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist,
4. *bei bestehendem Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben eine im Grundbuch als Belastung einzutragende Regelung nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, wonach Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist.*

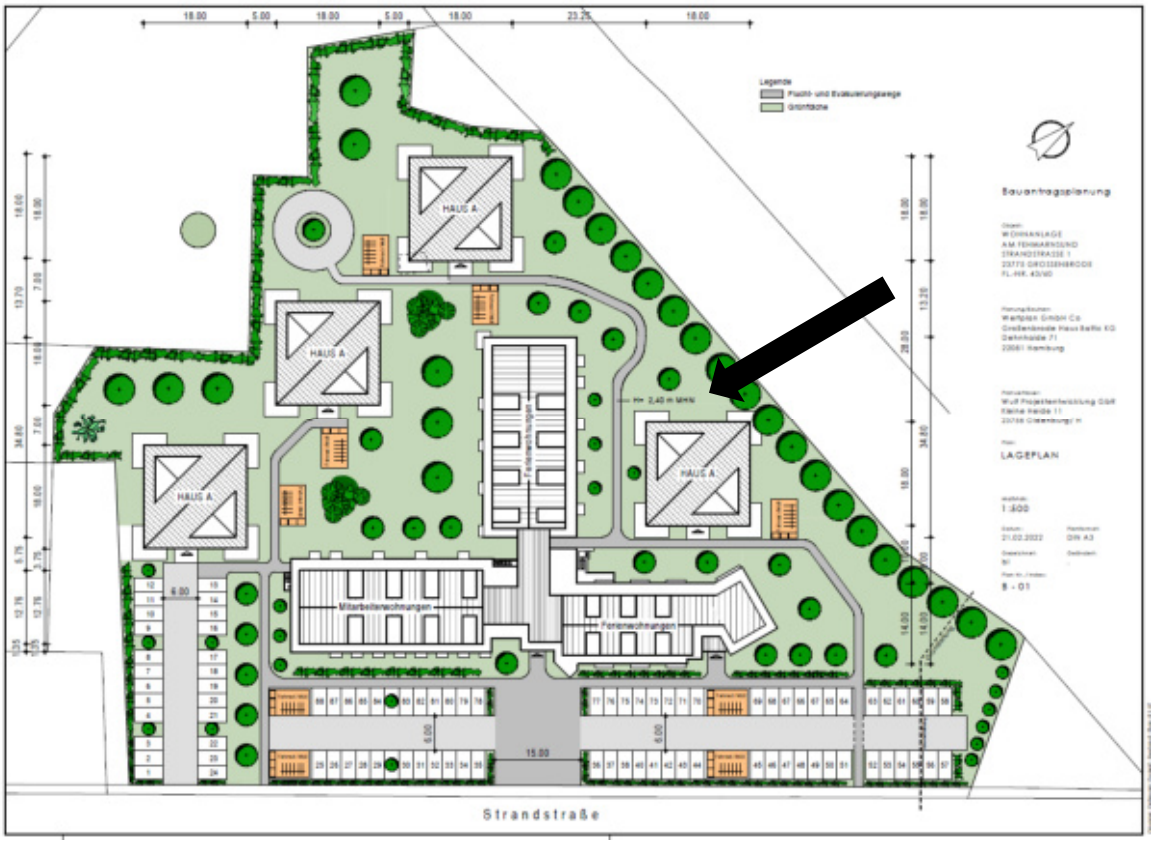
Weitergehende Inhalte werden in einem Vertrag nach § 12 BauGB zwischen der Gemeinde und dem Investor geregelt, die der Umsetzung der Zielstellung dienen.

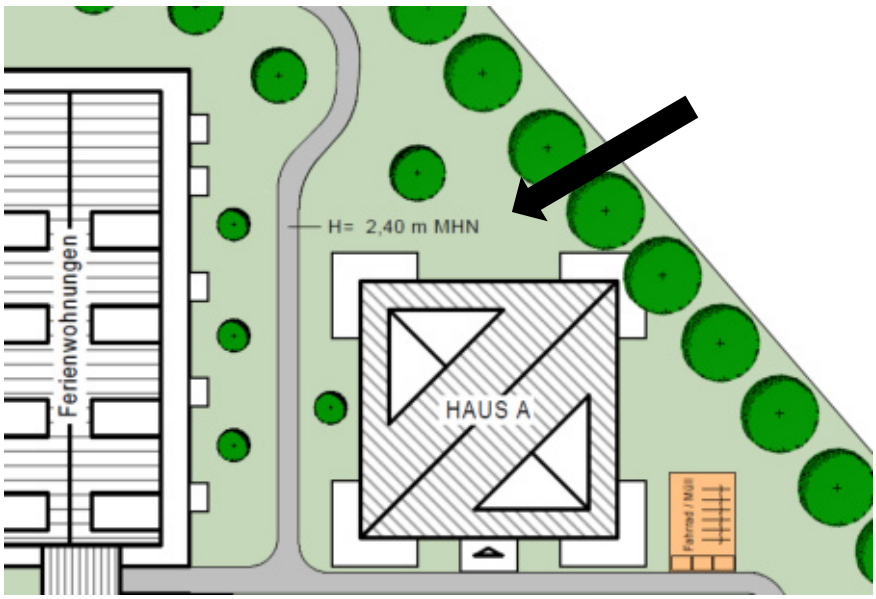
5 EVAKUIERUNGSFALL BEI HOCHWASSER

Für die Errichtung baulicher Anlagen in diesem Hochwasserrisikobereich gelten folgende Auflagen:

- Räume zum dauerhaften Aufenthalt von Personen sollten auf mind. NHN +2,90 m legen,
- Räume für sonstige Nutzung sollten auf mind. NHN +2,40 m legen,
- Verkehrs- und Fluchtwege sollten auf mind. NHN +2,40 m legen.

Bild 7: Evakuierungsplan (Stand am 21.02.2022)





Die Umsetzung ist dahingehend geplant, dass ein ca. 3,00 m hohen Schutzwall um das gesamte Gelände herum angelegt wird (mit Ausnahme der tieferen Stelle an den Stellplätzen 1-24 – siehe Verlauf des Walls.)

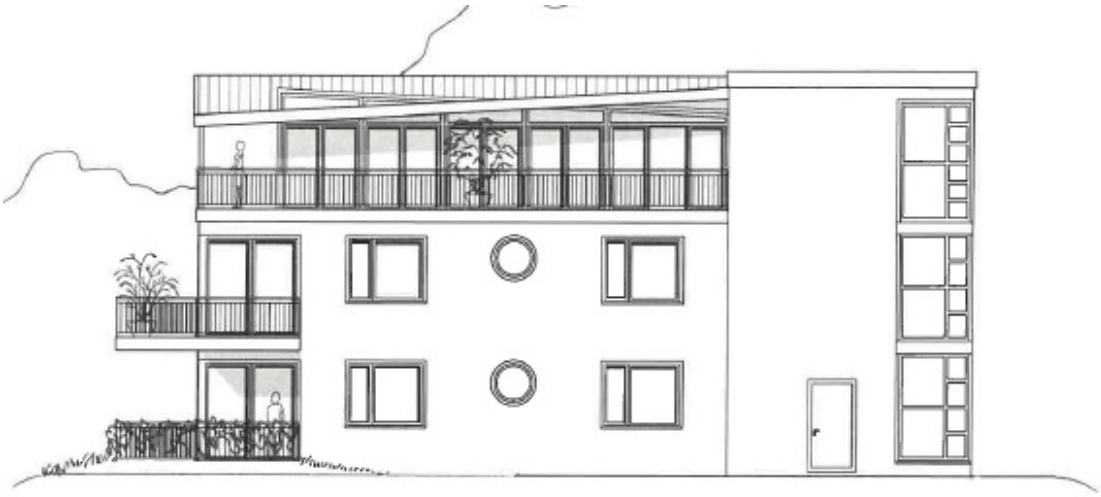
Die neuen Gebäude werden auf kleine „Hügel“ gesetzt – siehe Bild 8. Die Höhen der Fertigfußböden der Erdgeschosse betragen dann mind. 2,90 m über NHN. Die Rettungswege, die der allgemeinen Erschließung der Gebäude dienen, betragen dann durchgängig 2,40 m über NHN. Die Geländehöhen zwischen den Aufschüttungshöhen der neuen Gebäude und der Zuwegungen betragen zwischen 2,35 m und 2,50 m über NHN. Hier wird von einer Modellierung abgesehen.

Die Fertigfußböden der Bestandsgebäude haben eine Höhe von ca. 2,70 m über NHN. Aus diesem Grunde wird der neue Schutzwall um diese Gebäude mit herumgezogen. An den Wegen zur Straße wird im Hochwasserfall entweder ein kleines Schott eingebracht oder es wird eine „Schwelle“ geben, die überfahren werden kann.

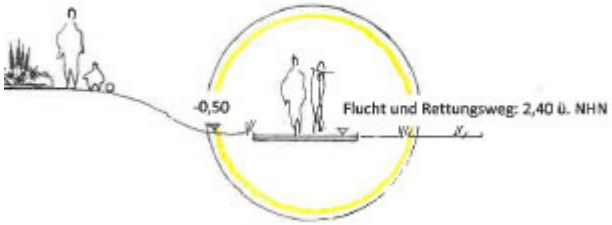
Der Wall wird mit dem vor Ort anfallenden Aushub angelegt und zwischen 0,50 m und 1,00 m hoch sein. Dabei ist dieser mit einer mindestens 0,5 m dicken Deckschicht aus Klei- oder Lehmboden abzudichten. Eine Bepflanzung mit Sträuchern oder Bäumen ist nicht gestattet. Eine durchgehende Grasnarbe ist erforderlich.

Bild 8: Geländeschnitt Planung



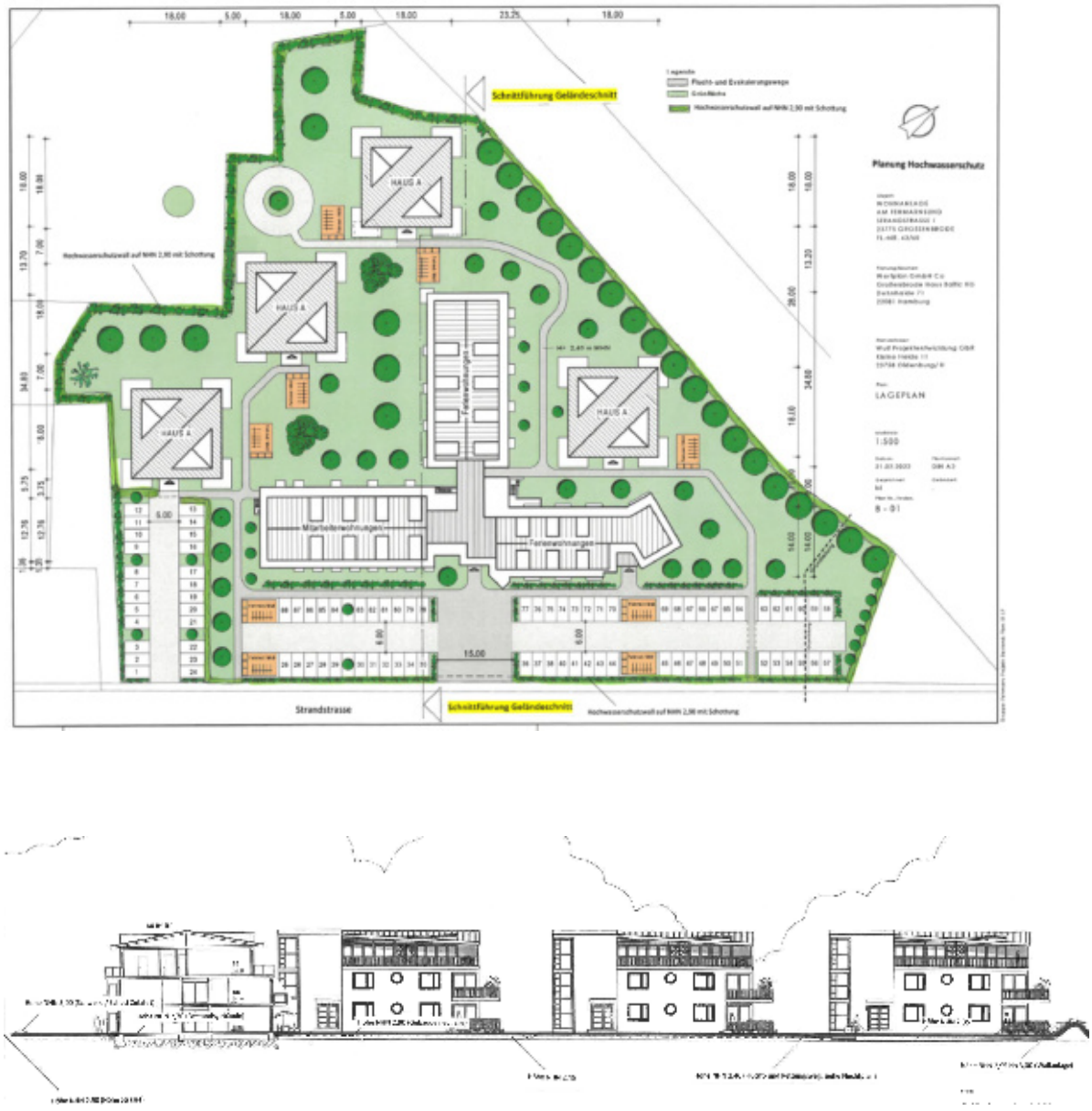



FFB: 0,00
-0,50
Flucht und Rettungsweg: 2,40 ü. NHN

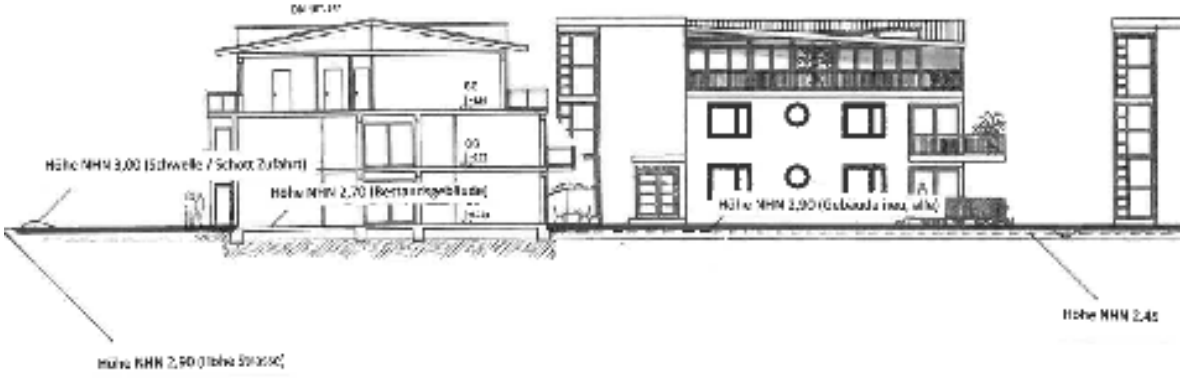

-0,50
Flucht und Rettungsweg: 2,40 ü. NHN

Der Bestand soll gemäß dem folgenden Höhenplan wie folgt „eingedeicht“ werden.

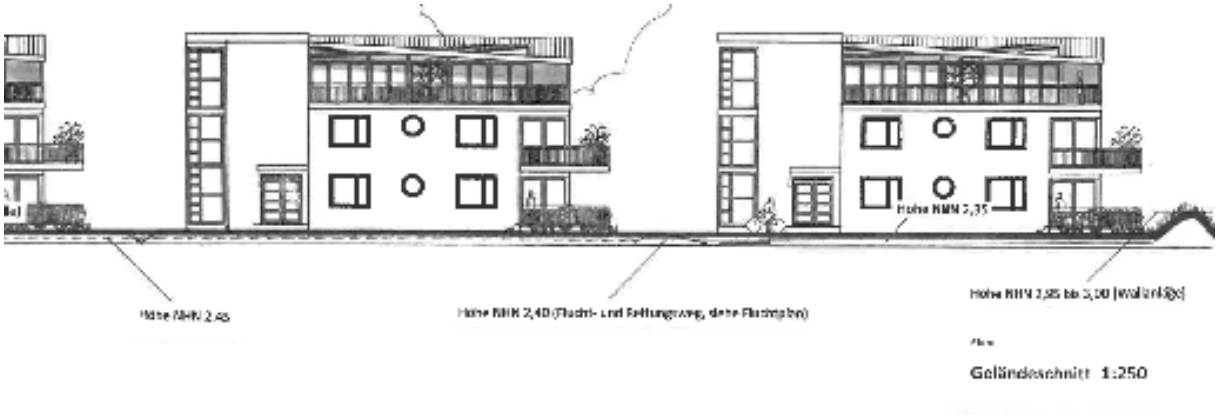
Bild 9: Geländeschnitt



Westen



Osten



Bel einer prognostizierten sehr schweren Sturmflut mit Wasserständen Ober +2,00 m NHN ist das gesamte Gelände zu evakuieren, da der Flucht- und Rettungsweg Strandstraße in Teilabschnitten nur eine Höhe von + 2,00 NHN verfügt.

Hinweis: Die Rettungs- und Evakuierungsmaßnahmen gehören zu den Schutzvorkehrungen nach LWG § 82 Absatz 2 Nummer 61 die für die Zustimmung zum Bebauungsplan Voraussetzung sind.