

ANREGUNGEN

Einreicher: Herr Hans – Hermann Schulz
21465 Reinbek

1. Es wird angeregt, die zur Nutzung durch Strandperle und Strandpavillon vorgesehenen auf dem Hotelparkplatz befindlichen 20 Stellplätze sowie die ungehinderte Zufahrt zu diesen Stellplätzen durch Eintragung einer Baulast im Grundbuch zu sichern.
2. Darüber hinaus wird angeregt die vorab genannten Stellplätze für die ausschließliche Nutzung Strandpavillon/Strandperle räumlich (siehe beiliegende Skizze) vom übrigen Hotelparkplatz abzugrenzen.
3. Es wird angeregt, alle auf das Flurstück 20 einwirkenden negativen Einflüsse insbesondere auftretende Immissionen abzuhalten. Begründet wird dies mit der Befürchtung, dass durch nächtliche und frühmorgendliche Fahrzeugbewegungen auf dem Personalparkplatz (13 Stellplätze) sowie durch den frühmorgendlichen Lieferbetrieb Immissionen bzw. Belästigungen auf das Nachbargebäude der Strandperle einwirken. Dies sei schwerwiegender als der vermeintliche Vorteil der kurzen Wege für das Personal und den Wirtschaftsbetrieb Hotel.
4. Die Abstandsflächen seien gering und Lärmschutzvorrichtungen nicht vorgesehen. Das Mischgrundstück mit Ferienwohnungen/Wohnungen und Restauration würde sich durch die zu erwartenden Immissionen erheblich verschlechtern und in seinem zukünftigen Gebrauch wesentlich einschränkt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

1. Ziel der Bauleitplanung ist es, den für eine bauliche Erweiterung auf den Grundstücken Am Strand 14 und 15 erforderlichen, dort nicht herstellbaren Stellplatzbedarf auf dem Grundstück Am Strand 13 (Strandhotel) nachzuweisen. Die Festsetzung ermöglicht die Herstellung zuordnungsfähiger Stellplätze und schließt eine über den Eigenbedarf des Grand Media Hotels von 150 Stellplätzen hinausgehende Erweiterung aus. Die öffentlich-rechtlichen Sicherung zur Nutzung dieser Stellplätze in Form einer Baulast setzt das Einvernehmen zwischen den beteiligten Eigentümern voraus, das privatrechtlich (Pachtvertrag o.ä.) zu regeln ist.
2. Der von Herrn Schulz vorgeschlagenen Lösung der Anordnung und Abgrenzung der Stellplätze steht entgegen, dass
 - die zulässige Anzahl der Gesamt-Stellplätze überschritten würde
 - die bislang geplante Umfahrt zumindest der am Lärmschutzwall liegenden Stellplatzreihe entfallen würde, diese aber zugunsten eines reibungslosen Verkehrsablaufs erhalten bleiben soll
 - die Zufahrt zu diesen Stellplätzen dann über die Strandpromenade und die alte Dorfstraße erfolgen müsste, was in krassem Widerspruch zur beabsichtigten größtmöglichen Verkehrsberuhigung der Strandpromenade stände. Es ist nicht Ziel der Planung zusätzlichen Verkehr auf diese Straßen zu lenken.

Welche Stellplätze im einzelnen den Flurstücken 20 und 21 zugeordnet werden und in welcher Art und Weise eine Abtrennung zu den Stellplätzen und Zufahrten des Strandhotels erfolgen kann (z.B. durch Poller) bleibt privatrechtlichen Regelungen zwischen dem Hotelbetreiber und den Nutzern der Stellplätze vorbehalten.

3. Dem vorliegenden Entwurf der 2. Änderung des B-Plans „Zippendorf“ liegt eine Schalltechnische Begutachtung zugrunde. In diesem Gutachten wird nachgewiesen, dass die Richtwerte gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden in dem benachbarten Mischgebiet, in dem sich die Grundstücke Am Strand 14 und 15 befinden, eingehalten werden.
Die 13 PkW-Stellplätze für das Personal werden nur tagsüber genutzt (6.00 - 22.00 Uhr), so dass nächtliche Lärmbelastungen nicht entstehen.
Hinsichtlich der Beeinträchtigung durch den Lieferverkehrs ist folgendes anzumerken. Eine gesetzliche Regelung die nächtliche Belieferung untersagt existiert nicht. Es ist jedoch davon auszugehen, dass der Betreiber des Grand Media Hotels kein Interesse daran haben wird, dass die Anlieferung von Waren nachts erfolgt, denn dies würde für die Hotelgäste gleichermaßen eine Störung bedeuten.
Die räumliche Anordnung der Personal-Stellplätze und des Ladebereiches gemäß Entwurf bietet eine kompakte Lösung. Einerseits kommt dies den wirtschaftlichen Funktionsabläufen des Hotelbetriebs zugute, andererseits wird so aber auch eine unnötige Vergrößerung der Flächenversiegelung und der Ausweitung von Stellplatzflächen und bebauten Flächen in Richtung Landschaftsschutzgebiet verhindert. Insofern ist eine Verlegung der Personal-Stellplätze und des Ladebereiches nicht anzustreben.
Unabhängig von den schalltechnischen Erfordernissen besteht die Möglichkeit der Gestaltung einer Abgrenzung zwischen der Feuerwehrezufahrt bzw. den Stellplätzen und dem Flurstück 20 im Zuge der Ausführungsplanung des Tagungshotels in Abstimmung mit den beteiligten Nachbarn.
4. Der scheinbaren Wertminderung des Grundstückes durch ein zukünftig höheres Fahrzeugaufkommen stehen die aus der Erweiterung des Strandhotels unmittelbar resultierende Vorteile gegenüber.
- Es erfolgt eine erhebliche Belebung des Standortes durch das Tagungshotel. Synergieeffekte sind in erster Linie für in Zippendorf ansässige gastronomische und touristische Unternehmen zu erwarten. Als unmittelbarer Nachbar dürfte die Gaststätte Strandperle zu den direkten Nutznießern der Hotelerweiterung zählen.
 - Zukünftig stehen der Nutzung Strandperle ausreichend Stellplätze in unmittelbarer Nähe zur Verfügung. Das bisherige die Nutzung beeinträchtigende Stellplatzdefizit wird beseitigt.
 - Durch die Realisierung der rückwärtigen Zufahrtsmöglichkeit kann der durch die Grundstücke Am Strand 14 und 15 erzeugte KfZ-Verkehr auf der Strandpromenade bis zu 100% reduziert werden. Die Strandpromenade wird hierdurch von Fahrverkehr und damit verbundenen Geräusch- und Geruchsmissionen weitgehend freigehalten, so dass die wasser- und strandorientierte gastronomische Außennutzung in völlig neuer Qualität ermöglicht wird.
- Auch in Würdigung öffentlicher und privater Interessen ist in der Gesamtbetrachtung nicht von einer Minderung sondern einer Wertsteigerung des Grundstückes auszugehen.

Beschlussvorschlag:

**Es wird empfohlen die Anregungen Nr. 1 zur Kenntnis zu nehmen.
Es wird empfohlen die Anregungen Nr. 3 – 4 nicht zu berücksichtigen.**

Hans – Hermann Schulz

Jahnckeweg 38, 21465 Reinbek, Telefon 040 – 722 94 61

*Auflage 1
Id. 260 Bkt. - 1/4
15/09/06*

