

	<b>Vorlage zum öffentlichen Teil der Sitzung</b>	<b>am</b>	<b>TOP</b>
	<b>des Stadtentwicklungsausschusses</b>		
	<b>des Haupt- und Finanzausschusses</b>		
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>der Stadtvertretung</b>		

- Personalrat: nein
- Gleichstellungsbeauftragte: nein
- Schwerbehindertenbeauftragte/r: nein
- Kriminalpräventiver Rat: nein

## **Errichtung eines Wohnmobilplatzes und**

### **Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des B-Plan Nr. 60 (Reisemobilstellplatz Nordweide)**

#### **A) SACHVERHALT**

In der Stadtvertretung am 26.09.2013 stellte die SPD-Fraktion den Antrag:

*Errichtung eines Wohnmobilplatzes auf dem Gelände der Nordweide*

- *Änderung des bestehenden B-Planes 60,*
- *Ermittlung der voraussichtlichen Gesamtkosten und Folgekosten,*
- *Bereitstellung der Planungskosten im Haushaltsjahr 2014,*
- *Übertragung des Projekts zur Umsetzung an die HVB.*

Mit Schreiben vom 02.10.2013 hat die Heiligenhafener Verkehrsbetriebe GmbH & Co. KG die Bereitschaft signalisiert, in einen Wohnmobilstellplatz auf dem Grundstück „Nordweide“ und dem Parkplatz „Am Binnensee“ zu investieren und diesen letztlich auch zu betreiben.

Zunächst sollte jedoch eine Grundsatzentscheidung über die künftige Nutzung der Nordweide getroffen werden.

In der Sitzung am 12.12.2013 beschloss die Stadtvertretung zu TOP 16 „Errichtung eines Wohnmobilplatzes“:

*„Für den B-Plan Nr. 60 (Nordweide) ist eine 1. Änderung vorzunehmen, um planungsrechtlich die Errichtung eines Wohnmobilplatzes vorzubereiten. Die voraussichtlichen Planungskosten in Höhe von 35.000,00 € für die Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. Bebauungsplanes sind im Haushalt 2014 bereitzustellen. Die Umsetzung des Projektes soll durch die HVB erfolgen.“*

In der Sitzung der Stadtvertretung am 25.06.2014 wurde der Vorentwurf „HVB - Reisemobilstellplatz Nordweide“ durch das Planungsbüro Wefers in der 1. Variante vorgestellt, sodass von dem Gesamtgrundstück Nordweide lediglich

- ca. 18.280 m<sup>2</sup> (von 38.366 m<sup>2</sup>) für die Errichtung eines Reisemobilstellplatzes mit 101 Stellplätzen vorgesehen sind,
- eine Errichtung eines Sanitärgebäudes aus Kostengründen nicht vorgesehen ist,
- die entfernt liegende „WACHE“ zum einfachen Sanitärgebäude umgebaut und
- der jetzige Binnenseestellplatz aufgewertet und mit einer Entsorgungsstation ergänzt werden soll.

Das Planungsbüro wurde seitens der Stadtvertretung gebeten, die Kosten für ein angemessenes Sanitärgebäude in zentraler Lage auf der „Nordweide“ zu ermitteln.

Nach der Prüfung verschiedener Planungsvarianten teilte die HVB in ihrem Schreiben vom 17.09.2014 mit:

*„Für den Reisemobilstellplatz war bisher eine 18.280 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Grundstücks „Nordweide“ vorgesehen.*

*Aufgrund der ersten Kostenschätzung haben wir das Gesamtkonzept für dieses Konzept anpassen müssen, um ein refinanzierbares Investitionsvolumen zu erreichen. Die Ergebnisse dieser Bemühungen liegen jetzt vor. Danach werden auf dem Reisemobilstellplatz „Nordweide“ zukünftig rund 100 Stellplätze zur Verfügung stehen. Allerdings konnte die benötigte Grundstücksfläche deutlich, und zwar auf rund 10.000 m<sup>2</sup> reduziert werden.“*

Die aktuell vorgelegte Planungsvariante sieht nur noch einen Flächenanteil von ca. 12.916 m<sup>2</sup> „Nordweide“ mit entsprechend deutlich verringerten Stellplatzgrößen und mit einem geleasteten Sanitärcontainer sowie deutlichen Qualitätseinschränkungen für den neuen Reisemobilstellplatz vor.

Der ehemals angestrebte Standard für den Reisemobilstellplatz wird damit voraussichtlich nicht erreicht werden können.

Die vielfältigen bisher geäußerten Vorbehalte gegen die Standortverlagerung können mit der vorgelegten Planung nicht kompensiert werden. Die verbleibenden Restgrundstücke – (siehe Anlage 1: (Puffer = 4.579 m<sup>2</sup>) und (2. Änderung = 13.690 m<sup>2</sup>)) verlieren durch ihre nachrangige und deutlich unattraktivere Lage erheblich an Wert. Eine Weiterveräußerung zum bestehenden Grundstückswert erscheint damit für die Stadt nicht realisierbar.

Mit Blick auf die Realisierung einer angestrebten „5 - Sterne - Qualität“ für den künftigen Reisemobilismus in Heiligenhafen hatte daraufhin mit Vorlage vom 10. November 2014 die Verwaltung die Prüfung und Bewertung des Alternativangebotes eines privaten Investors und langjährig qualifizierten Betreibers vorgeschlagen.

Das Angebot umfasst die deutliche Aufwertung und naturnahe Gestaltung des Gesamtgeländes „Nordweide“ von ca. 38.186 m<sup>2</sup> zu einem modernen hochwertigen Reisemobilstellplatz mit folgenden Qualitätsmerkmalen:

- 160 Reisemobilstellplätze
  - o Normalstellfläche ca. 12 m x 6 m
  - o Sondergrößen für größere WOMO oder mit Anhänger
  - o Teilbereich: Surfer – („Bulli“) - Parkplätze“
  - o Teilbereiche: Kurz- / Langzeitnutzer (Reduzierung der Fahrbewegungen)
- Rezeption-/ hochwertiges Sanitärgebäude ( Duschen / WC´s ) im Eingangsbereich
- Trocknungsbereich für Surfanzüge
- Zentrale Entsorgungsstation
- mehrere dezentrale Entsorgungsstellen auf dem Gelände
- Freizeit- / Grillfläche
- Kinderspielplatz
- große Holzterrasse mit Aufenthaltsqualität am „Teich“
- renaturiertes Teichgelände mit Biotopflächen
- ausgedehnte Grün- und Naturflächen mit Aufwertung durch Anpflanzung standortgerechter Baum- und Pflanzenarten
- Entwicklung des Platzes in der vorhandenen attraktiven abgestuften Geländeausprägung mit breitem Naturhang und definierten Zugangswegen.

- Wegfall des bisherigen WOMO-Stellplatzes am Binnensee
- etc..

Die bisherigen Planungen und Untersuchungen sowie aufgewendeten Kosten seitens des Planungsbüros Wefers können übernommen und weiterentwickelt werden.

Der Investor würde bei einer Entscheidung für diese Variante eine konkretisierende Detailplanung in Zusammenarbeit mit der Reisemobil-Qualitätsmarke „TOP PLÄTZE“ anstreben, um den neuesten Standards der Branche zu entsprechen und die vorhandenen weitreichenden Werbe- und Informationsmedien zu nutzen.

Der Stv. Dr. Baecker beantragte mit Schreiben vom 3.12.2014 den TOP 12 (Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 60 (Reisemobilstellplatz Nordweide einschließlich Ergänzung „Einrichtung eines Wohnmobilstellplatzes) und 13 (Aufstellung der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes (Reisemobilstellplatz Nordweide) von der Tagesordnung abzusetzen und begründete diesen Antrag in der Sitzung mündlich.

Der Antrag wurde mehrheitlich angenommen und die beiden TOPs von der Tagesordnung abgesetzt. Der Antrag ist als Anlage 1 beigefügt.

## **B) STELLUNGNAHME**

Der vor dem Hintergrund der langjährig gehegten Intention, auch für einen neu zu errichtenden Reisemobilstellplatz – wie schon in den Bereichen Marina / Yachthafen – eine „5-Sterne-Qualität“ anzubieten und damit den Standard in Heiligenhafen gegenüber anderen Plätzen deutlich anzuheben und gleichzeitig den aktuellen modernen Anforderungen – gerade von hochwertigen Reisemobilen – anzupassen, wird daher entsprechend dem Antrag des Stv. Dr. Baecker erneut unter weiterer Aufbereitung der vorliegenden Alternativen vorgelegt. Die bisher verfolgten Planungsansätze mit dem Ziel einer deutlich höherwertigen Ausgestaltung des Reisemobilplatzes wurden von beiden Bewerbern in ihren Varianten weiterentwickelt und den Bewerbern somit erneut eine öffentliche Vorstellung ihrer differierenden Planungs- und Betriebsvarianten gegeben. Eine von der Verwaltung erarbeitete Synopse (Anlage 2) versucht zunächst die wesentlichen Unterschiede der Konzepte vorab darzustellen. Die weitere Konkretisierung erfolgt im Rahmen der Präsentationen im Stadtentwicklungsausschuss (05. März 2015).

Zusammenfassend ist zunächst festzustellen:

Mit der Entscheidung für einen privaten Investor / Betreiber werden die bestehenden - auch finanziellen - Restriktionen für die Tochtergesellschaft der Stadt aufgehoben. Eine Realisierung kann schnellstmöglich erfolgen. Durch den Verkauf des gesamten Grundstückes werden zudem entsprechende Haushaltseinnahmen für die Stadt umgehend realisiert. Der private Betrieb durch einen in der Branche langjährig tätigen Betreiber stellt einen hohen Qualitätsstandard sicher und hält Betriebsrisiken von der Stadt / HVB fern.

Investitionen seitens der Tochtergesellschaft HVB sind vollumfänglich kreditär zu Marktzinspreisen zu finanzieren und würden mit Blick auf die weiteren geplanten Investitionsvorhaben den Handlungsrahmen der HVB erheblich einschränken. Eine den Zinssatz beeinflussende Bürgschaftsvariante der Stadt (80 %-Bürgschaft) kann nicht in Aussicht gestellt werden, da es sich hier um keine öffentlichen Investitionen handelt und darüber hinaus der mögliche Bürgschaftsrahmen der Stadt für HVB-Investitionen nahezu ausgeschöpft ist.

Die Erstattung der bisherigen Planungs- und Untersuchungsaufwendungen der HVB sowie die Fortführung der Planungen mit dem bisherigen Planungsbüro sind seitens des privaten Investors angeboten.

Seitens der Verwaltung wird - auch im Hinblick auf eine schnellstmögliche Realisierung - die Entscheidung zu Gunsten eines privaten Investors und Betreibers favorisiert und empfohlen.

### **C) FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN**

Durch Verkauf des Gesamtgrundstückes Nordweide werden entsprechende Haushaltseinnahmen zeitnah realisiert.

Mit der Entscheidung für einen privaten Investor werden die ansonsten erforderlichen Investitions- und Betriebskosten - insbesondere die erforderlichen kreditären Belastungen - vermieden und freier Finanzspielraum für bereits geplante und angedachte Investitionsvorhaben zur Verfügung gestellt.

Näheres ergibt sich aus der anliegenden Synopse (Anlage 2) und ggf. mündlichen Erläuterungen.

Die Einnahmen aus den aufkommenden öffentlichen Abgaben (z.B. Kurabgabe) fließen weiterhin in beiden Varianten der Stadt zu.

Mit der Errichtung eines hochwertigen Reisemobilplatzes wird die Attraktivität der Stadt Heiligenhafen für den Reisemobiltourismus deutlich gegenüber Mitbewerbern gesteigert und die sich bietenden Chancen im Rahmen der Festen Fehmarnbelt Querung nachhaltig genutzt. Die – auch finanziellen – positiven Auswirkungen auf die städtische Wirtschaft und Gastronomie dürften nachvollziehbar deutlich sein. Den durch ihr Parkplatzangebot „wohnmobilfreundlichen neuen Versorgungseinkaufsmöglichkeiten“ für eine Weiterfahrt werden darüber hinaus eine entscheidende Rolle für die Wahl des Standortes Heiligenhafen darstellen.

Die Entwicklung im Wohnmobilmarkt zielt eindeutig in Richtung auf eine deutlich höhere Aufenthalts-, Platz- und Versorgungsqualität mit entsprechenden Angeboten sowie auf eine professionelle Betreuung und Vermarktung europaweit.

Als Beispiele für entsprechende Angebote wird zur Vorabinformation auf die Internetseite „top-platz.de“, insbesondere die Videobeiträge der Plätze Kamperland (NL), Damp und Neukloster verwiesen.

Die weiterführenden finanziellen Darstellungen erfolgen ggf. im nichtöffentlichen Teil der Sitzung.

## **D) BESCHLUSSVORSCHLAG**

- a) Die bestehende Beschlusslage wird zu Gunsten des privaten Investors und Betreibers mit Blick auf eine schnellstmögliche Projektrealisierung aufgehoben und angepasst.

Das Grundstück „Nordweide“ mit einer Gesamtfläche von ca. 38.186 m<sup>2</sup> wird mit der Verpflichtung zur Errichtung und zum Betrieb eines hochwertigen Reisemobilstellplatzes verkauft. Rückübertragungsmöglichkeiten sind vertraglich zu vereinbaren.

Eine Umsetzung ist entsprechend den vorgelegten Grob-Planungen weiter zu verfolgen.

Der Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 60 (Reisemobilplatz Nordweide) mit Begründung ist den Entwürfen entsprechend anzupassen und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen, die bereits beteiligten Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen.

Die Detailplanungen sind der Stadtvertretung baldmöglichst zur Kenntnisnahme vorzulegen. Der HVB wird für ihre Bereitschaft und bisherigen Bemühungen gedankt.

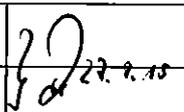
Die Verwaltung wird mit der Umsetzung und Durchführung der erforderlichen Maßnahmen zur Realisierung des Reisemobilstellplatzes Nordweide beauftragt.

- b) Sollte an der bisherigen Beschlussfassung festgehalten werden, wird folgender Beschlussvorschlag gemacht:

Der Vorentwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 60 (Reisemobilstellplatz Nordweide) mit Begründung wird in der vorliegenden Fassung gebilligt/mit folgenden Änderungen gebilligt. Der Stellungnahme der Verwaltung zu den eingegangenen Anregungen wird nach eingehender Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zugestimmt.

Der Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 60 (Reisemobilstellplatz Nordweide) mit Begründung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen.

  
Bürgermeister

Sachbearbeiterin / Sachbearbeiter	
Amtsleiterin / Amtsleiter	
Büroleitender Beamter	