

# Hotel am Bollwerk

## Vorhaben - und Erschließungsplan


### Die Begründung

Planvorhaben : Vorhaben - und Erschließungsplan  
„Hotel am Bollwerk“ , Baabe

Planträger : H. - M. Steber  
Bonner Straße 108  
53757 Sankt Augustin

Planverfasser : Architekturbüro Rosner  
Gießener Straße 20  
35452 Heuchelheim



  
Matthias  
Bürgermeister  
Baabe, 18.12.1997

# Gliederung

	Seite
Gliederung	2
<b>1.0 Gründe zur Aufstellung eines V. u. E. - Planes</b>	<b>3</b>
1.1 Vorhabenträger und Zuständigkeit	3
1.2 Planunterlagen	4
1.3 Vorangegangener Verfahrensablauf	5
1.4 Angaben zur Gemeinde	5
1.5 Lage und Umfang des Plangebietes	6
<b>2.0 Allgemeine Planungsziele</b>	<b>7</b>
2.1 Ökologische Ziele	7
2.2 Übergeordnete Planungen	8
<b>3.0 Bestand / Vorhandenen Bebauung</b>	<b>9</b>
3.1 Ehemalige Nutzung	9
3.2 Vorhandene Anlagen und Gebäude	9
3.3 Baulicher Zustand	9
3.4 Fotodokumentation	10 - 11
<b>4.0 Geplante städtebauliche Ordnung</b>	<b>12</b>
4.1 Bebauungskonzept, bauliche Ordnung	12
4.2 Gebäudecharakter	13
4.3 Ökologisch - orientiertes Baukonzept	13 - 14
4.4 Höhenfestlegung	15
4.5 Geschossigkeit und Bauweise	16
4.6 Dächer	16
4.7 Art der baulichen Nutzung	16 - 17
4.8 Plan - Skizzen und Modell - Fotos	18 - 21
<b>5.0 Verkehrserschließung</b>	<b>22</b>
<b>6.0 Freiflächengestaltung</b>	<b>23</b>
<b>7.0 Ver - und Entsorgung</b>	<b>24 - 25</b>
<b>8.0 Marketing</b>	<b>26</b>
<b>9.0 Schlußbemerkung</b>	<b>27</b>
<b>10.0 Anlagen</b>	<b>28 - 30</b>

## 1.0 Gründe zur Aufstellung eines V. u. E. - Planes

Gemäß § 29 des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253) in der zur Zeit gültigen Fassung ( BauGB ) gelten für Vorhaben, die die Errichtung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben und, oder die einer beaufsichtlichen Genehmigung bedürfen, die §§ 30 bis 37 BauGB. Da für das Plangebiet weder ein Bebauungsplan noch eine andere gleichwertige, genehmigte, planerische Entscheidung der Gemeinde Baabe vorliegt ist das Gebiet nicht nach § 30 BauGB zu beurteilen. Auch § 34 BauGB ist auf Grund der Lage im Außenbereich nicht anwendbar. Aus diesem Grund soll als Rechtsinstrument für bauliche Ordnung des Plangebietes die Aufstellung eines Vorhaben - und Erschließungsplanes im Sinne § 246a Abs. 4 BauGB gewählt werden.

### 1.1 Vorhabenträger und Zuständigkeit

Träger der kommunalen Planungshoheit :

Gemeindevertretung Baabe  
Im Amt Mönchgut Granitz auf Rügen  
Göhrener Weg 1  
18586 Baabe

vertreten durch Herrn Bürgermeister Mathis

Vorhabenträger :

H. - M. Steber  
Bonner Straße 108  
53757 Sankt Augustin

Für das Erstellen des Vorhaben- und Erschließungsplanes hat der Vorhabenträger das

Architekturbüro Rosner  
Giessener Strasse 20  
35452 Heuchelheim  
Tel. 0641/9605860 Fax. 0641/9605862

beauftragt.

## 1.2 Planunterlagen

Eintrag der zur Erarbeitung des V.u. E. Planes zugrundeliegenden Planzeichnungen

Folgende Planunterlagen liegen als Anlage bei

- amtlicher Lageplan, katasteramtl. Auszug vom 04.10.1996 (Anlage 1)
- Entwurf des Flächennutzungsplans der Gemeinde Baabe (Anlage 2)
- Lageplan des Bestandes (Anlage 3)

### 1.3 Vorgegangener Verfahrensablauf

Die erste Plananzeige des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Hotel am Bollwerk“ erfolgte am 17.11.1994 und wurde in der Zeit vom 25.11.1994 bis zum 19.01.1995 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit abschließender Abwägung. Im Zuge der weiteren Bearbeitung wurde folgende Veränderungen eingearbeitet, die auch in der Anhörung am 02.04.1997 der betroffenen TÖB's und in einer Bürgeranhörung am 03.04.1997 erläutert wurden.

- Änderung der Anordnung der Stellplätze auf dem Grundstück Gemarkung Baabe, Flur 1, Flurstück 188
- Anordnung von zwei Ausweichtaschen für den Begegnungsverkehr an der Bollwerkstraße ( außerhalb des Geltungsbereiches )
- Veränderung der Gebäudegrundrisse des Hotels
- Veränderungen des Geltungsbereiches
- Veränderung des Baukörpers von einer ursprünglich kompakt angeordneten Baumasse zu einer differenziert, nach Funktionsgruppen gegliederten Gebäudeanlage

### 1.4 Angaben zur Gemeinde

Das Ostseebad Baabe liegt am nördlichen Rand der Halbinsel Mönchgut, inmitten eines größeren Laub - und Nadelwaldgebietes auf der Insel Rügen. Das Ostseebad erstreckt sich von der Ostsee auf der Ostseite bis zum Selliner See bzw. der Baaber Bek auf der Westseite. Das Ostseebad Baabe hat ca. 800 Einwohner. In Baabe ist auf Grund der Lage vorrangig das Beherbergungsgewerbe ansässig.

Durch den Ort führt die Bundesstraße 196 mit den Anbindungen nach Göhren und Sellin bzw. Bergen.

Als touristische Attraktion führt hier die Kleinbahn durch den Ort. Diese fährt die Strecke von Putbus über Binz, Baabe bis nach Göhren.

Der Naturraum Baabe wird begrenzt durch:

- die Baaber Heide auf der östlichen und südlichen Seite
- dem Selliner See auf der westlichen Seite
- der Uferzone des Selliner Sees auf der nördlichen Seite

## 1.5 Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes befindet sich in der Gemarkung Baabe. Die Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt über die Bollwerkstraße. Der Einflußbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist von den öffentlichen Flächen des Bollwerks und der Baaber Bek auf der Westseite und den Wiesen auf der Nord-, Ost- und Südseite begrenzt. Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches ist annähernd eben. Das Plangebiet liegt im Biosphärenreservat Südost - Rügen, Schutzzone III.

Das Plangebiet umfaßt folgende Flächen:

		m2	Eigentümer
- Gemeinde Baabe, Flur 1, Flurstück	187	420	unbekannt
- Gemeinde Baabe, Flur 1, Flurstück	188 teilw.	ca. 1.480	H.-M. Steber
- Gemeinde Baabe, Flur 1, Flurstück	190/2 teilw.	220	Gemeinde
- Gemeinde Baabe, Flur 1, Flurstück	190/1	2.760	H.-M. Steber
- Gemeinde Baabe, Flur 1, Flurstück	226/1		
- Gemeinde Baabe, Flur 1, Flurstück	227		
- Gemeinde Baabe, Flur 1, Flurstück	228/2		
<b>Gesamt:</b>		<b>4.880 m2</b>	

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt 4.880 m2. Die exakte, flurstücksgerechte Plangebietsbegrenzung ist in der Planzeichnung dargestellt.

Unberücksichtigt in dieser Fläche bleibt das Flurstück 190/2.

Hier handelt es sich um eine bestehende öffentlichen Straße.

Wetgehend unberücksichtigt bleibt ferner Flurstück 187. Für dieses Grundstück existiert kein Grundbuch. Ein Kaufantrag vom Vorhabenträger an die BVVG ist am 01.08.1996 gestellt worden.

Begrenzt wird das Plangebiet:

- Im Westen durch Gemarkung Baabe, Flur 1, Flurstück 10/1; 10/2 (Baaber Bek/Bollwerk).
- Im Norden durch Gemarkung Baabe, Flur 1, Flurstück 228/1; 229/1 (Baaber Bek)
- Im Osten durch Gemarkung Baabe, Flur 1, Flurstück 188 (Reststück)
- Im Süden durch Gemarkung Baabe, Flur 1, Flurstück 226/1.

## 2.0 Allgemeine Planungsziele

Eine städtebauliche Neuordnung des Plangebietes mit Beseitigung der vorhandenen ruinösen Bebauung, welche das Landschaftsbild zur Zeit nachhaltig beeinträchtigt, wird angestrebt.

Durch eine der Umgebung angepaßten Bauweise sollen die Gebäude behutsam in die Landschaft eingefügt werden und somit den Standort aufwerten.

Errichtung eines organisch-puristischen Architekturkonzeptes.

Bei der Errichtung der Gebäude sollen die Materialien, Oberflächen, Strukturen und Formen aus der Bautradition der näheren Umgebung aufgenommen und architektonisch umgesetzt werden.

Nutzung der geplanten Gebäude als Hotel mit verschiedenen Freizeiteinrichtungen für Hotelbewohner und z.T. auch für die Öffentlichkeit.

Stärkung der örtlichen Infrastruktur wie auch Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen.

Aufwertung des vorhandenen Seglerhafens und Bereitstellen von Sanitärräumen.

Erstellung eines ökologischen Rahmenkonzeptes (Energiebilanz).

Eingriffsbewertung und Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach Maßgabe des Grünordnungsplanes.

## 2.1 Ökologische Ziele

Aufgrund der heute allgemeinen ökologischen Entwicklung, wie auch wegen des spezifischen Standortes des Bauvorhabens im Biosphärenreservat, soll bei der geplanten Bebauung der Aspekt der ökologischen Verträglichkeit und damit der behutsame Umgang mit Energie- und Wasserressourcen verstärkt berücksichtigt werden.

Aus diesem Grund sind folgende Maßnahmen geplant:

- Optimierte Bauweise und Wärmeschutz
- Erstellen einer Energiebilanz und optimale Abstimmung aller geplanter Maßnahmen
- Energiesparende Anwendungstechnik
- Nutzung der regenerativen Energiequellen wie z.B. Solarkollektoren und Regenwassernutzung
- Ausführung sämtlicher Flachdächer als Gründach
- Geschlossene Bebauung nach Norden, großzügig verglaste Flächen nach Süden als Sonnenfallen zur passiven Energiegewinnung. Ausbildung der Fußböden und Wände im Bereich der Sonneneinstrahlung als Wärmespeicher.

## 2.2 Übergeordnete Planungen

Das Planungsgebiet liegt im Biosphärenreservat Süd - Ost - Rügen. Die Unterschutzstellung und die Anerkennung durch die UNESCO als Biosphärenreservat im Rahmen des Programms „ Der Mensch und die Biosphäre „ unterstreicht den herausragenden ästhetischen, kulturhistorischen und ökologischen Wert dieser Landschaft.

Dieser hohen Verantwortung soll durch ein ökologisches und die landschaftlichen und kulturellen Gegebenheiten berücksichtigendes Bauungskonzept Rechnung getragen werden.

Im Entwurf des Flächennutzungsplans der Gemeinde Baabe ist das Plangebiet als Sondergebiet im Sinne einer touristischen Nutzung ausgewiesen. Der Vorhaben - und Erschließungsplan orientiert sich an diesen Planungsvorhaben und entspricht BauNVO §11. Danach sind Beherbergungsbetriebe, wie ein Hotel, in diesem Bereich zulässig.

Die Belange der Raumordnung und Landesplanung sind bei der Erarbeitung des Vorhaben - und Erschließungsplanes berücksichtigt worden. Eine behutsame und ökologisch verträgliche Stärkung des Fremdenverkehrs ist dabei das Ziel.



### 3.0 Bestand / Vorhandene Bebauung

#### 3.1 Ehemalige Nutzung

Am alten Wirtschaftshafen Bollwerk-Baabe auf dem rückwärtigen Gelände, dem jetzigen Planungsgebiet, befand sich ein Fischereigebäude. Das sogenannte „Solthus“, diente zum Einsalzen der Fische. Zu ihm sind aber keine baulichen Bezüge aus dem Bestand mehr herzustellen. Die Gebäude, die sich zur Zeit auf dem Gelände befinden, wurden bis zur Wende als Kinderferienlager ( für ca. 120 Kinder ) der ehemaligen Reichsbahn genutzt.

#### 3.2 Vorhandene Anlagen und Gebäude

Die Bebauung befindet sich in einem städtebaulichen, unorganisierten Zustand. Der mittlere Teil der Bebauung wird aus zwei vollgeschossigen Gebäudeteilen auf hohem Sockel gebildet. Über das gesamte Gelände verstreut befinden sich mehrere eingeschossige Gebäude in Massivbauweise und dazu ein barackenartiges Leichtbaugebäude, das bis zur Verkehrsfläche Bollwerk reicht. Zusätzlich finden sich noch betonversiegelte Flächen, die über das gesamte Gelände verstreut sind.

#### 3.3 Baulicher Zustand

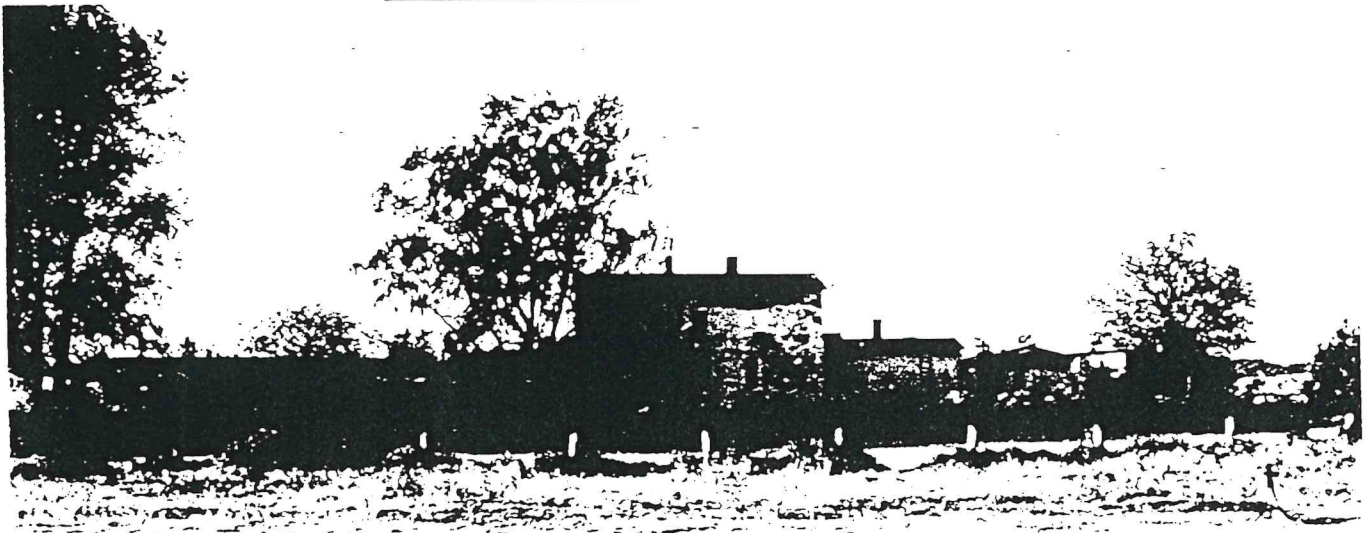
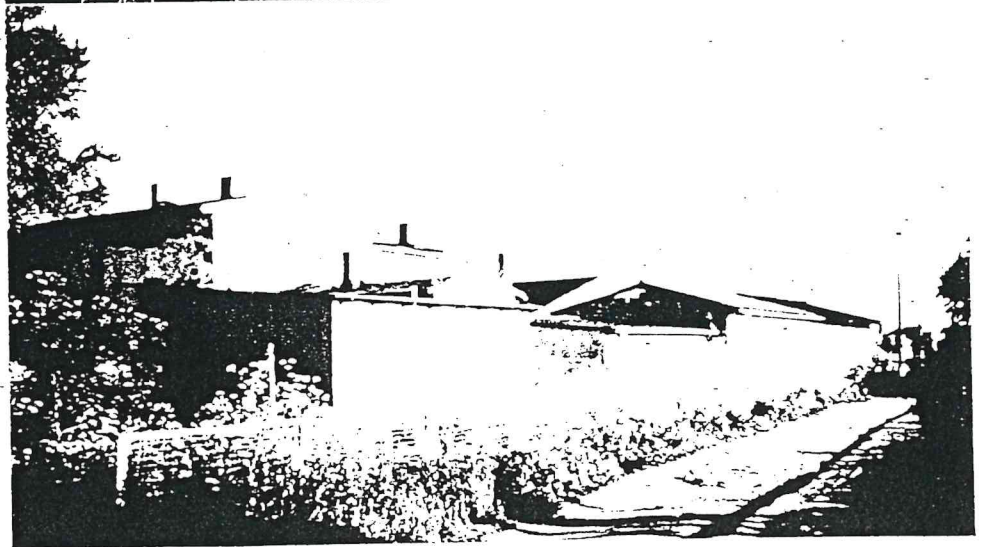
Das Gelände macht zur Zeit einen sehr desolaten Eindruck. Gebäude unterschiedlicher Bauweise und Struktur ohne städtebauliche Ordnung sind in einem äußerlich auffällig, schlechten baulichen Zustand. Sie bestimmen das momentane Erscheinungsbild des Bollwerkumfeldes.

Sämtliche Teile der Gebäude, wie Dächer, Fenster, Türen usw. sind bereits durch Vandalismus zerstört. Asbestbauteile müssen unbedingt komplett entsorgt werden.

Eine Umnutzung oder ein Umbau ist wirtschaftlich nicht vertretbar, zumal die Anlagen grundrißmäßig nicht einer sinnvollen baulichen Nutzung zugeführt werden können. Aus Umweltschutzgründen und aus Gründen der Unversehrtheit menschlichen Lebens ist der Rückbau belasteter Bauteile unabdingbar.

Das optische Erscheinungsbild entspricht nicht den ästhetischen Zielvorgaben für die Entwicklung der Region. Die Gebäude und befestigten Flächen werden nicht mehr genutzt und vermitteln dem Betrachter den Eindruck einer Kulturbrache. Der Erhaltungsaufwand für verschiedene Gebäude (defekte Dächer und Wände, usw.) ist schon jetzt betriebswirtschaftlich nicht mehr zu vertreten. Ein Abriß bzw. Entsiegelung ist aufgrund der entstehenden hohen Kosten nur sinnvoll in Verbindung mit der Realisierung eines geeigneten Nutzungskonzeptes, wie es im hier vorliegenden V. u. E. Plan vorgestellt wird.

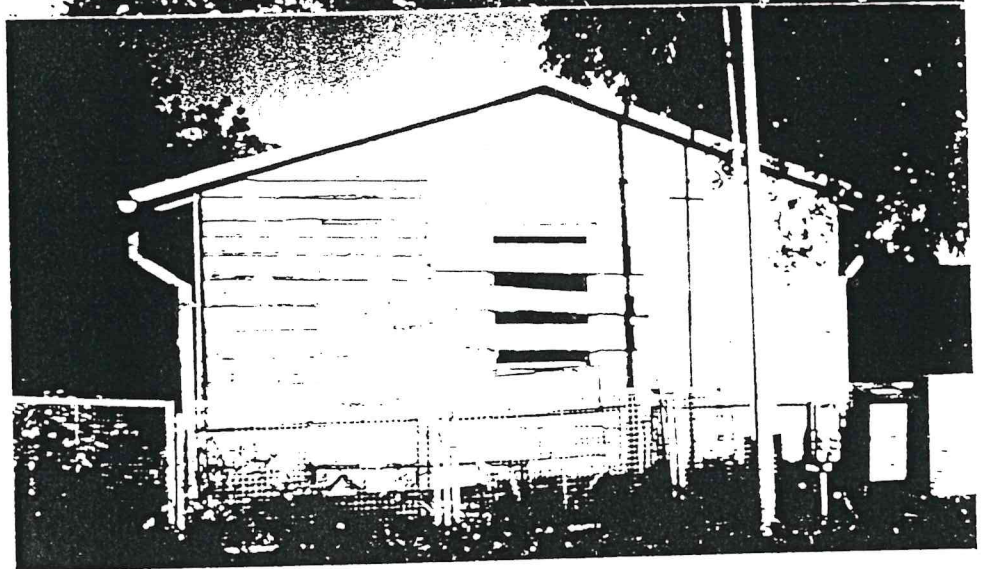
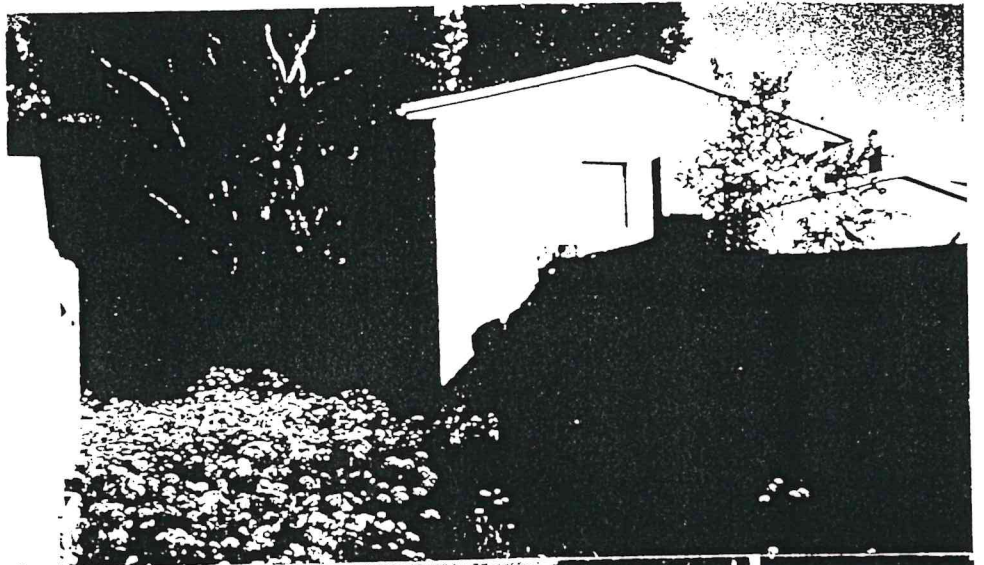
3.4 Fotodokumentation Bestand



← 57 m →

Bestand erstreckt sich über das gesamte Grundstück

3.4 Fotodokumentation Bestand



## 4.0 Geplante städtebauliche Ordnung

Der Standort fordert eine hervorgehobene, architektonische Gestaltungssprache, die sich einerseits auf das Landschaftsbild bezieht, sich andererseits als Solitär seiner Hervorhebung bewußt sein muß.

Dieser Platz ist eine Visitenkarte. Es ist das Südtor Baabes.

Eine moderne Architekturauffassung auf der Grundlage ökologisch-orientierten Bauens soll hier das Zeitgemäße durch die vorliegende Architekturkonzeption ausdrücken.

### 4.1 Bebauungskonzept , bauliche Ordnung

Der Teil des Plangebietes, Flurstück 228/2, 227, 226/1, der zur Bebauung vorgesehen wird, soll aus Gründen des Hochwasserschutzes in eine Warft gestellt werden. Die Höhe der Warft beträgt 2.80 m über HN, dies ist auch die festgelegte Geländeoberfläche in bauordnerischer Sicht.

Es wird beabsichtigt, auf dem obengenannten Teil des Plangebietes zwei zweigeschossige Gebäude (Gebäudeteil A, Gebäudeteil B) und ein eingeschossiges Gebäude (Gebäudeteil C) zu errichten.

Die beiden zweigeschossigen Gebäude stehen in einer offenen L-Form zueinander, so daß ein Zwischenraum entsteht. Das eingeschossige Gebäude befindet sich zwischen den beiden zweigeschossigen Gebäuden. Die beiden zweigeschossigen Gebäude sollen als Bettenhäuser genutzt werden, das eingeschossige Gebäude soll die Aufgabe eines Funktionsgebäudes haben. Es wird den Eingangsbereich, die Rezeption, den inneren Zugang zu den Bettenhäusern ermöglichen, die Lobby, die Küche, das Restaurant und die kleine Badelandschaft aufnehmen und miteinander verbinden.

Das zweigeschossige Bettenhaus (Gebäudeteil B), das Nord-Ost ausgerichtet ist, soll voll unterkellert werden, wobei die Unterkellerung bis an das eingeschossige Funktionsgebäude heranreicht und beide Gebäude miteinander verbindet.

In dem Keller befinden sich Sauna, Dampfbad, Solarium, Wellness, öffentliche WC's und Seglerduschen. Der Zugang zu den Einrichtungen im Keller befindet sich ebenerdig an der öffentlichen Straße auf dem Flurstück 190 und wird gegen Hochwasser durch eine Spezial-Türanlage abgedichtet. Der Hotelhaupteingang befindet sich an der Bollwerkstraße und liegt erhöht auf der Warft.

Auf dem Plangebiet der Teilfläche 188 befinden sich 40 Pkw-Stellplätze. Diese Stellplatzfläche wird in Richtung Baabe und Middelhagen eingeheckt. So werden die Pkw's nicht störend das Landschaftsbild beeinträchtigen. Die Böschungen der Warft werden begrünt und verbinden sich mit den Hecken.

## 4.2 Gebäudecharakter

### - Gebäudecharakter - Bettenhäuser, Gebäudeteil A und B

Die beiden zweigeschossigen Gebäude erhalten an ihren in nördlicher Richtung befindlichen Fassaden mantelähnlich heruntergezogene Rohrdachschaalen im Neigungswinkel von 55°. Die Rohrdachschaalen haben eine geschwungene Firstlinie. Diese Formen entsprechen den sanft geschwungenen Hügel-silouetten der umgebenden Landschaft.

Das Naturmaterial Rohr und die Art der Formgebung der Rohrdachschaalen, ihre Einschnitte für Fenster, Bögen und Gauben haben einen organischen Charakter und fügen sich daher in die Landschaft ein.

In den Anschnitten der Rohrdachschaalen, die für Fenstertüren vorgesehen sind, befinden sich Vorständereien aus Holz zur Aufnahme von Balkonen. Hinzu kommen an den südlich orientierten Schmalseiten Außentreppenanlagen, die als zweiter Fluchtweg dienen. Diese Konstruktionen geben den Baukörpern eine optische Spannung. Sie stehen in gestalterischer Wirkung zur organischen Flächeneinheit der Rohrschaalen.

Die südlich ausgerichteten Gebäudeteile haben eine Baustruktur, die sich zur Sonne und zum Meer (Having) hin öffnet.

Die Dächer sind begrünte Flachdächer, die einen terrassenartigen Übergang zu den Flachdächern des eingeschossigen Funktionsgebäudes herstellen.

### - Gebäudecharakter - Funktionsgebäude

Dieses Gebäude setzt die Dachflächengestaltung der Bettenhäuser in südlicher Richtung fort. Es hat begrünte Flachdächer; sie entsprechen den darunterliegenden Raumbereichen; sie weisen Höhenunterschiede von 30cm auf.

Die in südlicher Richtung befindlichen Außenwände sind überwiegend geschoßhoch verglast.

Die Gründächer der Gebäudeabschnitte und ihre unterschiedlichen Höhen lassen zusammen mit der Begrünung der Warft in Richtung Moritzburg und Middelhagen ein geschlossenes, natürliches Erscheinen der Anlage entstehen.

## 4.3 Ökologisch-orientiertes Baukonzept

### Baukörperkonzeption

- Nord- und Ostaußenwände sind durch die Rohrdachschaalen zusätzlich gedämmt.

-Die Rohrdachschaalen bieten guten Schutz gegen die kalten Winde aus nördlicher und östlicher Richtung.

- Sämtliche Flachdächer werden als Gründach ausgebildet.
- Die zweigeschossigen Bettenhäuser, die in nördlicher und östlicher Richtung stehen, schützen die sich nach Süden hin öffnende Anlage.
- Die nach Süden orientierten Außenwandflächen der drei Gebäude werden voll verglast und wirken so als Sonnenfallen zur passiven Sonnenenergieaufnahme.
- In Bereichen der Sonneneinstrahlung werden die Fußböden und Wände als Wärmespeicher ausgebildet.
- Die kleine Badelandschaft erhält zum Teil ein schräg abfallendes Glasdach (gewächshausähnlich) zur unmittelbaren Sonneneinstrahlung.
- Im Windschutz der in Richtung Nord und Ost zurückgelagerten Bettenhäuser befinden sich zwischen ihnen und dem Funktionsgebäude Erlebnis- und Aufenthaltshöfe
- Die Bettenhäuser haben in Richtung Süden eine versetzte wabenartige Grundrißlösung der Außenwand zur windgeschützten Sonnennutzung.

#### Haustechnische Anlagen

- Für die haustechnischen Anlagen wird der Einsatz von regenerativen Energiequellen erwogen bzw. angestrebt - wie z.B. Regenwassernutzung, Solarenergienutzung.  
Es ist eine Regenwassernutzungsanlage geplant. Bei entsprechender Größe des Regenwasserbehälters ist davon auszugehen, daß ca. 1000 l Trinkwasser pro Tag eingespart werden können, sowie das gesamte Gießwasser.
- Das Regenwasser soll vorrangig für WC- Spülungen und die Pflanzenbewässerung genutzt werden.
- Auf dem Flachdach des Bettenhauses (Gebäudeteil B) werden Warmwasserkollektoren installiert, die von der hochgezogenen Rohrdachschale gegen Nord- und Ostwind geschützt werden.
- Bei einer Kollektorfläche von ca. 140qm kann ein Deckungsgrad des Jahreswarmwasserbedarfs von ca. 50% erreicht werden.  
Die Einsparung von Erdgas würde ca. 8072 qm betragen.
- Die raumluftechnischen Anlagen werden hinsichtlich ihres Energieverbrauches und ihrer Wirtschaftlichkeit untersucht.
- Beleuchtungsanlagen und Leuchtreklamen, die von der Wasserstrasse aus sichtbar sind, werden frühzeitig mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.

#### 4.4 Höhenfestlegung

Bezugshöhe für die Höhenlage der baulichen Anlage ist HN  
- staatliches Höhensystem M/V.

Bezugshöhe für die Höhe der baulichen Anlage ist die Bemessungsgrundlage des STAUN - Stralsund, danach wird die bauliche Anlage in eine Warft gestellt, wobei die OK Warft 2.80m über HN liegt. Diese Höhe ist die festgelegte Geländeoberfläche in bauordnungsrechtlicher Sicht.

Die Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens wird beim :

Bettenhaus A auf  
max. 3,00m über Bezugshöhe für die zweigeschossige Bebauung;

Bettenhaus B auf  
max. 4,00m über Bezugshöhe für die zweigeschossige Bebauung;

Funktionsgebäude C auf  
max. 3,00m über Bezugshöhe für die eingeschossige Bebauung

festgelegt.

Die max. Firsthöhe beträgt beim:

Bettenhaus A bei zweigeschossiger Bebauung  
für das Flachdach 9,00m und  
für die Rohrdachschale 12,50m über Bezugshöhe;

Bettenhaus B bei zweigeschossiger Bebauung  
für das Flachdach 10,00m und  
für die Rohrdachschale 12,50m über Bezugshöhe;

Funktionsgebäude C liegt bei eingeschossiger Bebauung  
für das Flachdach 7,00m über Bezugshöhe.

Die max. Traufhöhe beträgt beim:

Bettenhaus A bei zweigeschossiger Bebauung  
für die Rohrdachschale 9,00m über Bezugshöhe;

Bettenhaus B bei zweigeschossiger Bebauung  
für die Rohrdachschale 9,75m über Bezugshöhe.

#### 4.5 Geschossigkeit, Bauweise

Die Bettenhäuser A und B sind als offener Winkelbau mit zwei Vollgeschossen geplant. Das Funktionsgebäude ist eingeschossig vorgesehen. Es verbindet in der Erdgeschoßebene die Bettenhäuser A und B miteinander.

#### 4.6 Dächer

Bei den Bettenhäusern A und B sind die Dächer als begrünte Flachdächer in Kombination mit Rohrdachschaalen, die in nördlicher Lage anzubringen sind, auszubilden.

Die Dachneigung der Rohrdachschaalen beträgt max. 55°.

Das Dach des Funktionsgebäudes ist als begrüntes Flachdach auszubilden

#### 4.7 Art der baulichen Nutzung

##### Flächenberechnung nach Neuplanung

Grundstücksfläche	=	4.880qm
max. überbaute Fläche	=	1.400qm
Stellflächen und Zufahrten	=	1.500qm
Begrünte Fläche	=	1.980qm



## Art der baulichen Nutzung

Hotel mit 68 Betten  
Gaststätte mit 80 Plätzen

### Bettenhaus A

EG = 5 Zweibettzimmer  
2 Zweibettzimmer / Behinderten  
1 Zweibettappartement

OG = 5 Zweibettzimmer  
1 Einbettzimmer  
2 Zweibettappartements

DG = 1 Einbettzimmer  
2 Zweibettappartements

### Bettenhaus B

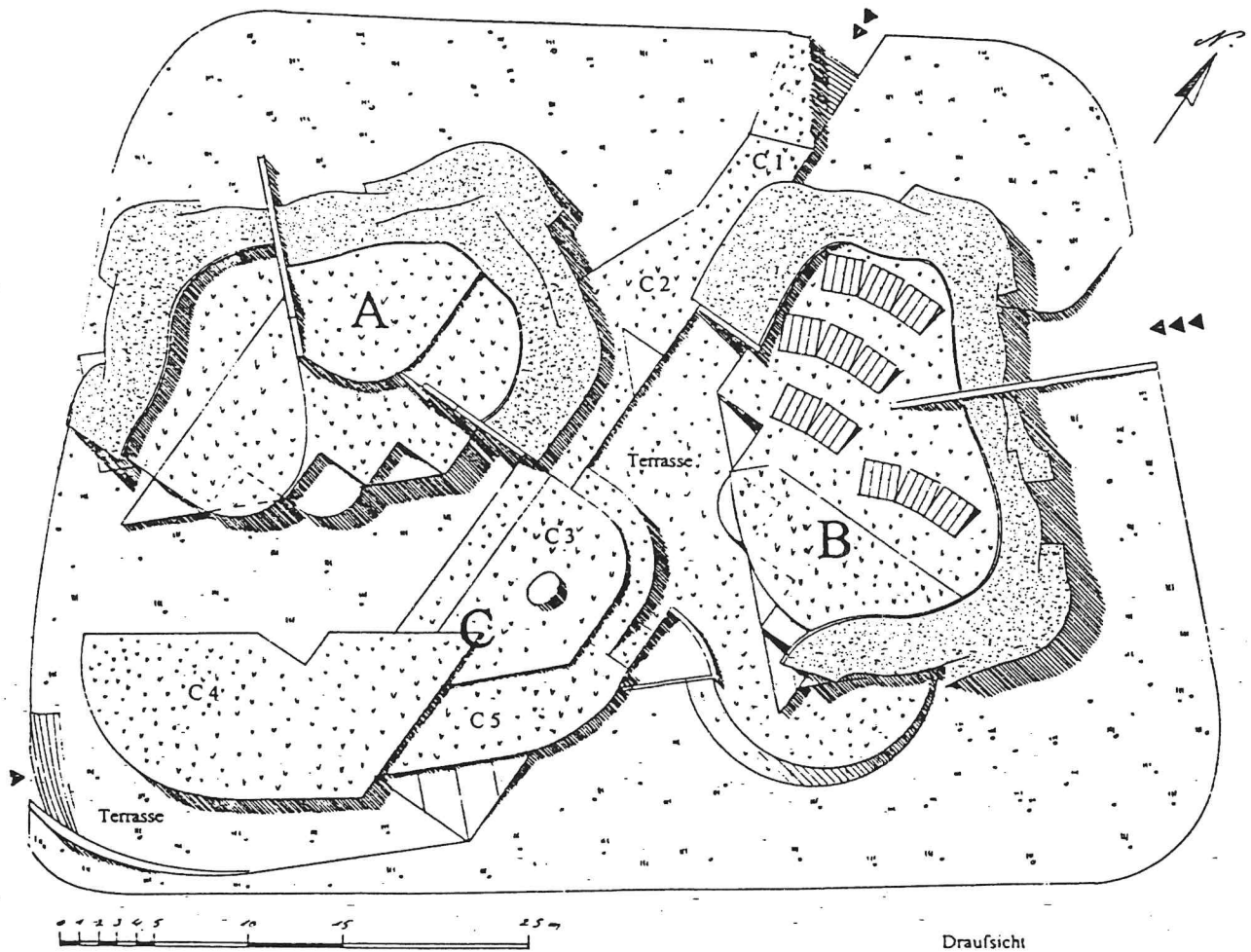
EG = 5 Zweibettzimmer  
1 Einbettzimmer  
1 Zweibettappartement  
1 Dreibettappartement

DG = 5 Zweibettzimmer  
1 Einbettzimmer  
1 Zweibettappartement  
1 Dreibettappartement





KG = Sauna , Dampfbad, Solarium  
Wellnessbad  
Sanitärbereich, öffentliche Duschen für Segler  
Lager für Hotel und Gastronomie  
Personalunterkünfte  
Büro für Hotel und Gastronomie  
Technikräume

### Funktionsgebäude C

Eingangsbereich  
Rezeption / Lobby  
Küche  
Restaurant 80 Plätze  
kleine Badelandschaft



Draufsicht

-  Begrüntes Flachdach
-  Rohrdachschale
-  Sonnenkollektoren
-  warft

Baumasse – differenziert, nach :

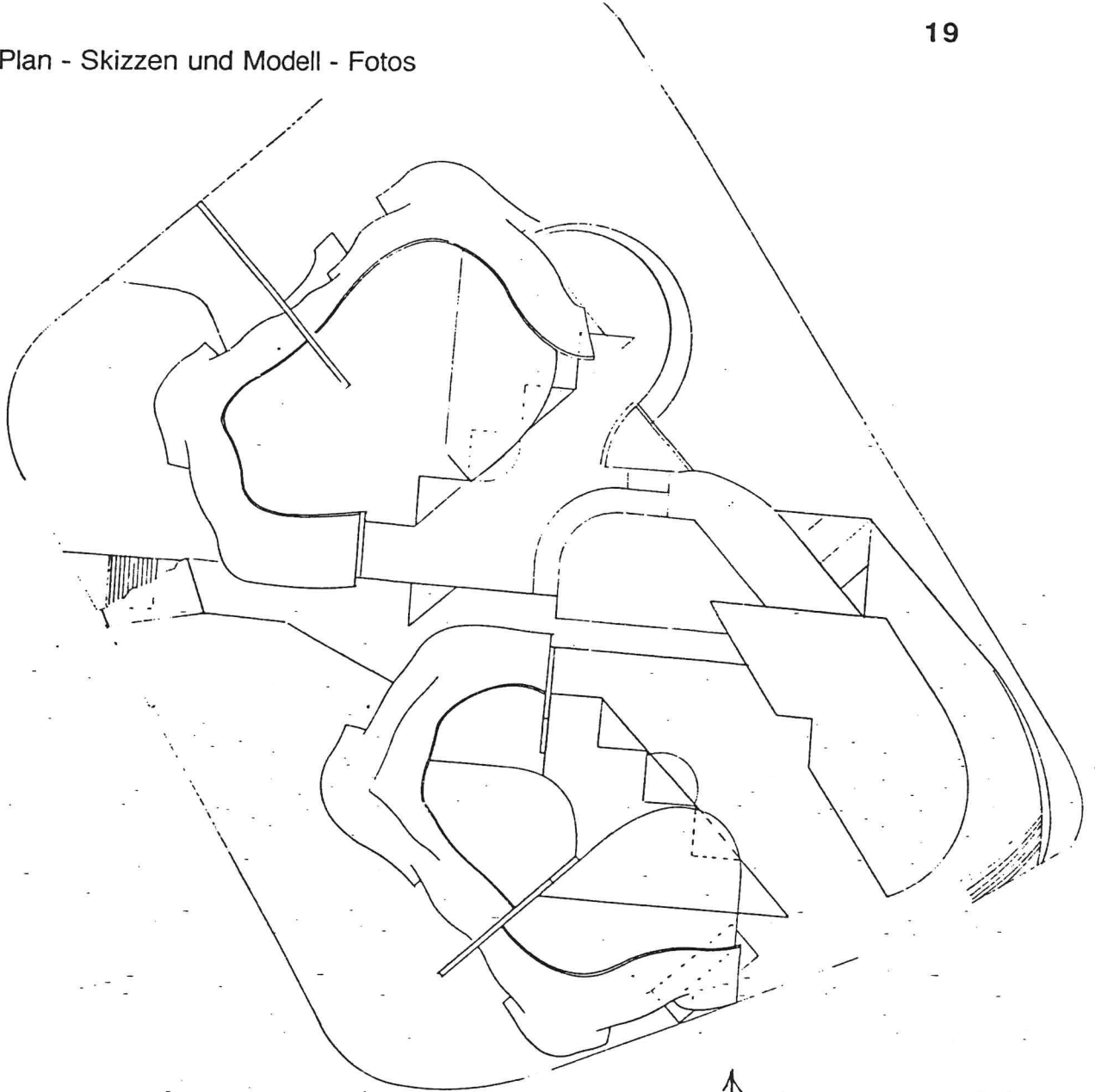
Gebäudeteil + Funktionsgruppen

Gebäudeteile :

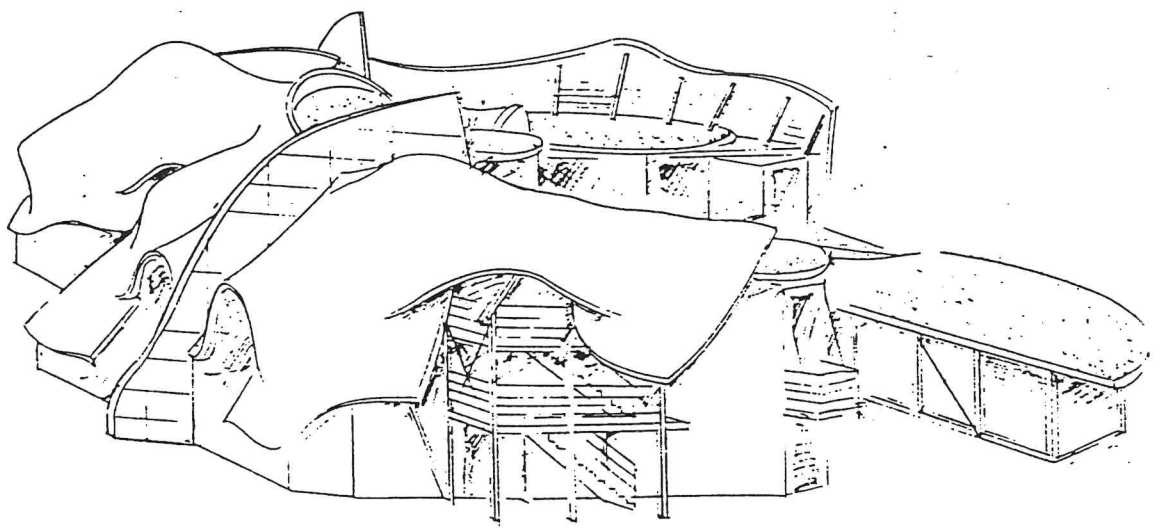
- Zweigeschossig      Bettenhaus      **A**
- Zweigeschossig      Bettenhaus      **B**
- Eingeschossig      Funktionsgebäude      **C**

- A      Bettenhaus
- B      Bettenhaus
- C 1      Eingang
- C 2      Rezeption, Lobby
- C 3      Küche
- C 4      Restaurant
- C 5      kleine Badelandschaft

Skizze des städtebaulichen Entwurfs  
Draufsicht auf die bauliche Anlage



Richtung der Ansicht ↑



Räumliche Skizze der Anlage

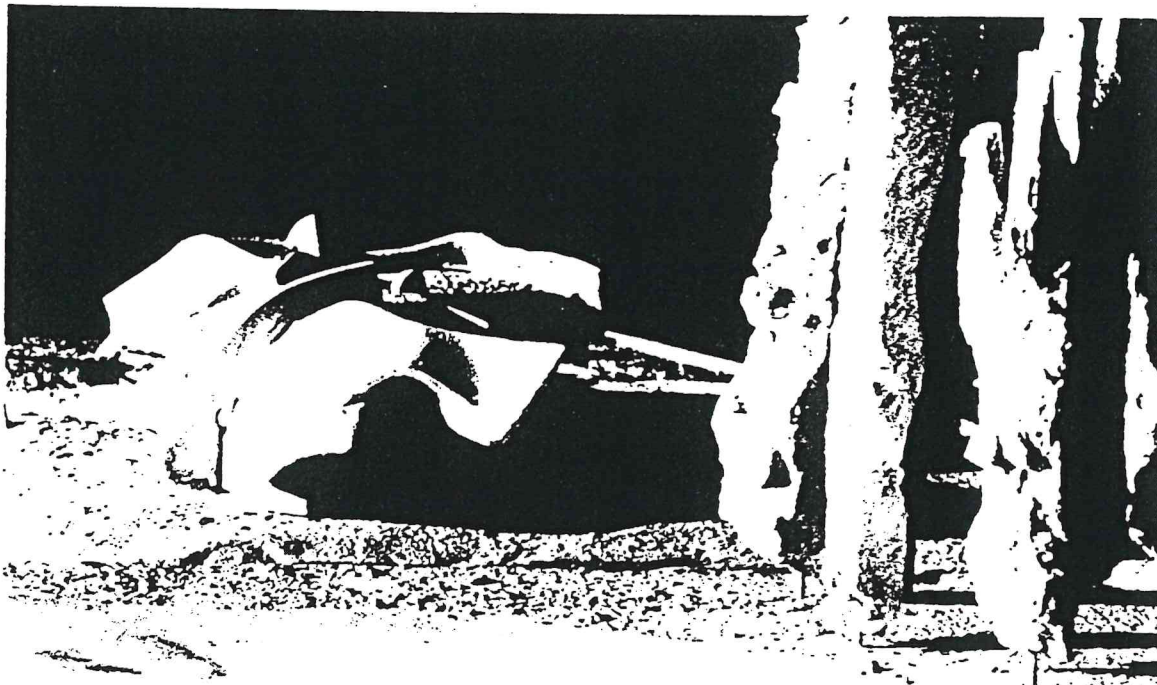
## 4.8 Plan - Skizzen und Modell - Fotos

## Hotel am Bollwerk Modelldokumentation



Draufsicht vom Bollwerk aus gesehen

Detailansicht vom Bollwerk aus gesehen



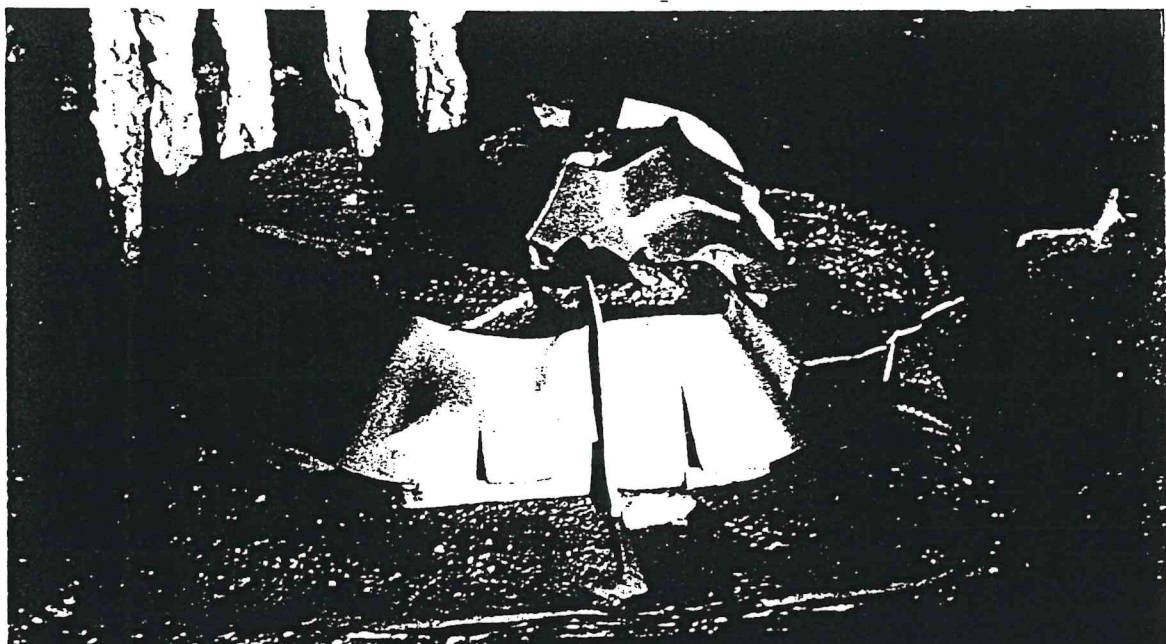
## 4.8 Plan - Skizzen und Modell - Fotos

Hotel am Bollwerk Modellokumentation



Ansicht von der Bollwerkstraße aus gesehen

Draufsicht von Baabe aus gesehen



## 5.0 Verkehrserschließung

### Äußere Erschließung

Die Haupteerschließung vom Planungsgebiet erfolgt über die von der Bundesstraße 96 abgehenden Bollwerkstraße. Diese ist eine Gemeindestraße und endet als Sackgasse mit Wendekreis vor dem Bollwerk. Das Planungsgebiet liegt südlich der Bollwerkstraße gegenüber der Kaimauer des Bollwerkes. Es wird von einer unbefestigten Abbiegerstraße durchquert. Diese Straße verbindet die Bollwerkstraße mit dem Seglerhafen.

Die Bollwerkstraße wird zur Sicherung des Besucherverkehrs zum Bollwerk und des Zielverkehrs zum Hotel am Bollwerk mit zwei Ausweichtaschen versehen, welche außerhalb des Plangebietes liegen und daher nicht Gegenstand der Planfestsetzungen sind. Deren Aufbau wird jedoch Bestandteil des Durchführungsvertrages zum V.u.E.-Plan. Mit den Ausweichtaschen ist in der Bollwerkstraße die Abwicklung des auftretenden Begegnungsverkehrs auch mit größeren Fahrzeugen, wie Müllfahrzeugen gewährleistet.

### Innere Erschließung - Wegeführung

Der Haupteingang zum Hotel erfolgt von der Bollwerkstraße über eine Treppenanlage, die auch von Rollstuhlfahrern benutzt werden kann, auf das Warft-Plateau. Der Anlieferverkehr und der Zugang zum Kellerbereich erfolgen vom Abbieger der Bollwerkstraße über eine Rampe.

Die beiden Terrassenbereiche werden vom Bollwerk über einen Plattenweg erschlossen. Gleiches gilt auch für das Restaurant und für die übrigen Bereiche des Funktionsgebäudes.

### Ruhender Verkehr

Die Stellplätze werden über eine Einbahnstraße mit Parkscheinregelung genutzt. Die Einfahrt erfolgt über die Bollwerkstraße, die Ausfahrt über eine Brücke, die den Vorfluter überspannt, auf die o.g. Abbiegerstraße der Bollwerkstraße.

#### Stellplatznachweis

Gemäß Richtzahlen für den Stellplatzbedarf nach dem Amtsblatt für  
- Mecklenburg/Vorpommern 1994, § 48 Nr. 6.2 und 6.3 :

danach sind ausreichend, gesamt: = 40 Stellplätze

davon: Hotel mit 68 Betten = 23 Stellplätze

dazugehörigen Restaurationsbetrieb von 80 Plätzen  
Zuschlag von = 14 Stellplätze

Personal = 3 Stellplätze

## 6.0 Freiflächengestaltung

Nach Eingriffsbewertung und Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen die Freiflächen nach einem zu erstellenden Grünordnungsplan hergerichtet werden. Die Intensität und Art der Begrünung soll der regionalen Flora angepasst werden. Hierbei ist anzumerken, daß aufgrund der Ausbildung der Flachdächer als Gründächer und der Verwendung einer natürlichen Dachdeckung, Rohrdeckung, der Steildächer der Eingriff in Natur und Landschaft erheblich gemindert wird. Die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden und der Gemeinde vom Vorhabenträger erbracht. Eine Versiegelung der PKW Stellplätze mit Ableitung des Oberflächenwassers über einen Ölabscheider wird nicht vorgesehen, da sich das Plangebiet im Überflutungsbereich befindet.

## 7.0 Ver - und Entsorgung

### - Wasserversorgung

Der Anschluß für die Trinkwasserversorgung liegt an der Ecke Bollwerkstraße - Dorfstraße und ist durch das öffentliche Versorgungsnetz gesichert.

Dazu wird durch den Vorhabenträger eine neue Leitung verlegt. Die Trassierung erfolgt in enger Abstimmung mit den zuständigen Versorgungsunternehmen, dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen.

### - Abwasserentsorgung

In der Ortslage Alt-Baabe ist eine neue Schmutzwasserkanalisation in Form einer Druckrohrleitung installiert worden. Die Dimensionierung ist ausreichend um das Plangebiet abwasserseitig zu entsorgen.

Der Anschlußpunkt für die Schmutzwasserleitung befindet sich ebenfalls an der Ecke Bollwerkstraße - Dorfstraße. Die neue Leitung wird durch den Vorhabenträger verlegt. Trinkwasser- und Abwasserleitung werden in einem gemeinsamen Graben verlegt. Nach Abnahme der Trinkwasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsleitung durch den Zweckverband übernimmt dieser die Leitungen in seine Baulast.

### - Elektroenergieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie ist gesichert.

Bei entsprechendem Planungsstand werden die Anforderungen der HEVAG Rostock in die Planung aufgenommen und ausgeführt.

### - Erdgasversorgung

Die Erdgasleitung wird in der gleichen Trassenführung von Wasser und Abwasser verlegt. Die Ausführung übernimmt EWE, Betriebsstelle Rügen.

### - Fernmeldeeinrichtung

Die Versorgung des Plangebietes mit Fernmeldeeinrichtungen wird gesichert.

Bei entsprechendem Planungsstand bzw. Baufortschritt werden die Anforderungen der Deutschen Telekom Neubrandenburg berücksichtigt.

### - Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung ist am kommunal - öffentlichen Entsorgungssystem angeschlossen. Am Gebäude werden entsprechende Bereiche zur Abfallzwischenlagerung ausgewiesen.



- Regenwasser

Das Regenwasser der Flachdächer wird im Bereich der Rohrdachschalen Großteils durch die Bepflanzung aufgenommen. Der überschüssige Teil versickert unmittelbar im Boden.

Das anfallende Niederschlagswasser der restlichen Gebäudeteile wird in einer Regenwasserzisterne gesammelt und der überschüssige Teil wird versickert.

Die Belange des Küstenschutzes werden hierbei beachtet.

Die Straßenentwässerung erfolgt unmittelbar beidseitig der Straße in die vorhandenen Straßengräben. Die notwendigen wasserrechtlichen Genehmigungen und Auflagen werden mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.

## 8.0 Marketing

In der zeitlichen Perspektive wird das Wohnen in einem „Disney - Land“ für Gäste schnell langweilig. Die Psyche sucht im Urlaub zwar nach Ruhe, aber nicht nach Eintönigkeit.

Dem Gast bietet das Hotel in dieser einmaligen Landschaft direkt am Wasser natürliche und reiche Abwechslung.

Dazu sollen weitere Angebote im Haus und in der näheren Umgebung sein Wohlbefinden steigern.

In der konzeptionellen Linie soll versucht werden eine Positionierung - am Anbietermarkt „Hotel“ auf Rügen zu finden, die noch nicht abgedeckt ist. Nicht nur Marketing - Orientierung, sondern auch die Verantwortung für die Umwelt und für das berechnigte Interesse des Gastes nach Erholung und Ruhe, sind die Ziele.

## **9.0 Schlußbemerkung**

Abschließend ist festzustellen, daß der Herstellung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung, der Beseitigung städtebaulicher Mißstände, den ökologischen Belangen sowie der Erhaltung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebotes eine besondere Aufmerksamkeit gewidmet wird.

Die Konstruktion und Ausstattungstechnik des Hotel „Solthus“ soll sowohl traditionelle wie auch moderne Technologien aufweisen und diese auch praktisch anwendbar machen.

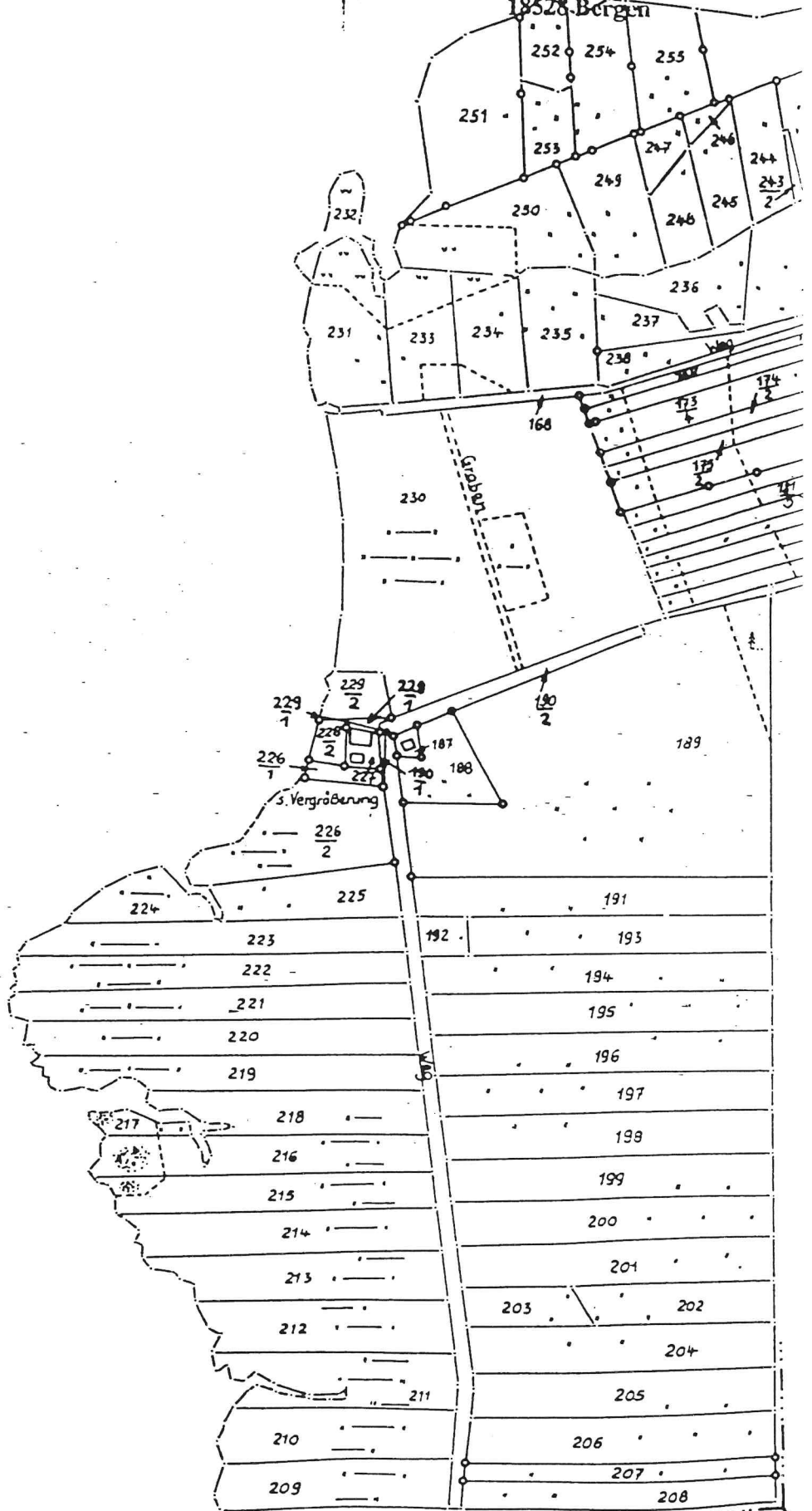
Diese Vorgabe bezieht sich nicht nur auf die technischen Sequenzen der Bauplanung und -ausführung, sondern soll auch das Marketing und das praktische Leben in einem Ferienhotel beeinflussen.

Vervielfältigungen sind nach § 8 Abs. 1 des Vermessungs- und Katastergesetzes von Mecklenburg-Vorpommern vom 21.07.1992 (GVBl.S.390) nur für den Eigenbedarf gestattet. In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen wurden. Bereits eingemessene Gebäude sind dargestellt.

ANLAGE 1

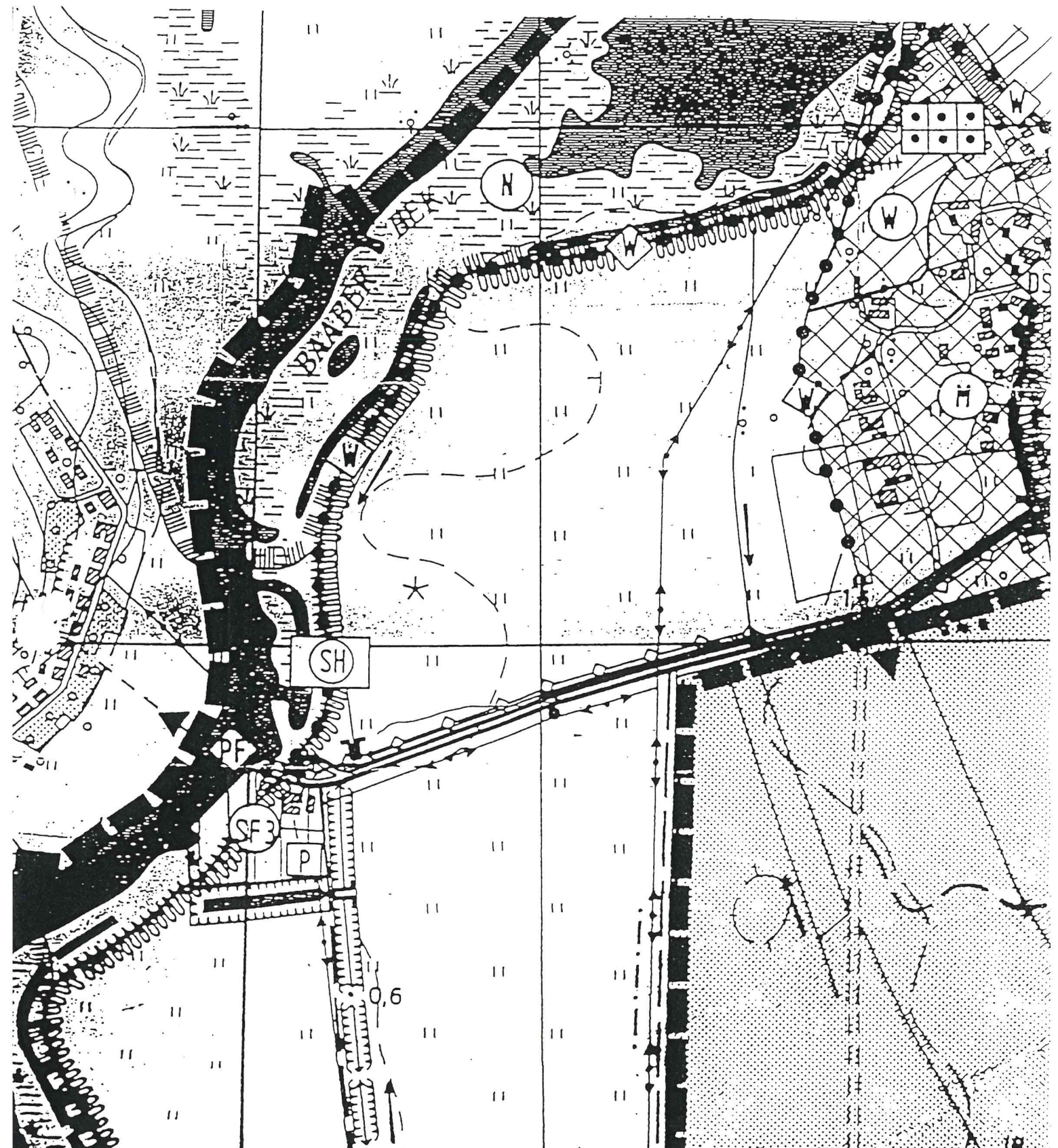
Gemarkung Baabe  
 Flur 1  
 Maßstab 1:5000  
 Bergen (Rügen), den 04.10.96

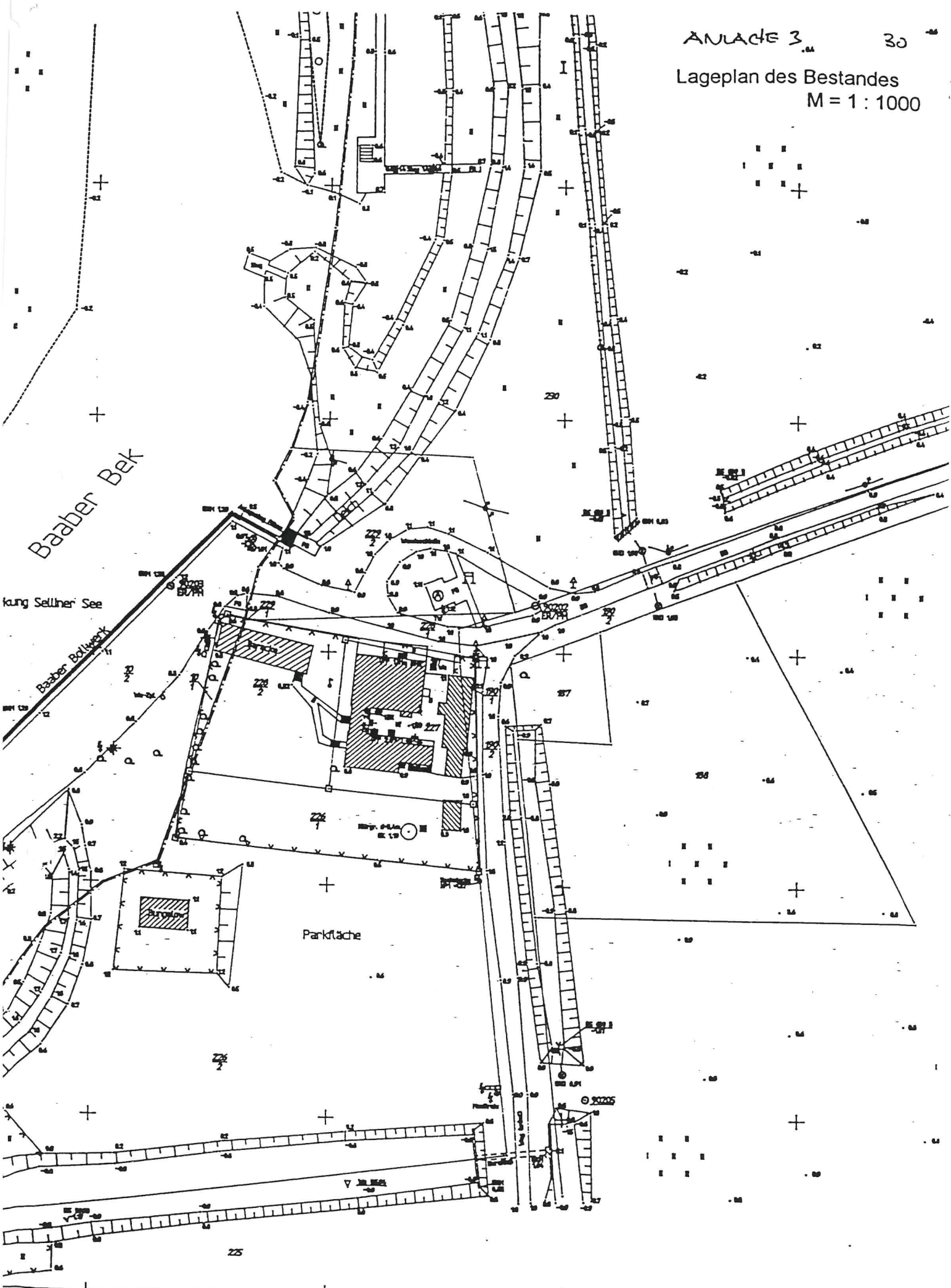
Landkreis Rügen 28  
 - Der Landrat -  
 Kataster- u. Vermessungsamt  
 Arkonastr. 6, Tel. 038 38/2 21 37  
 18528 Bergen



Having

Auszug : Entwurf Flächennutzungs - Plan der Gemeinde Baabe  
M = 1 : 5000





Baaber Bek

ung Selliner See

Baaber Bollwerk

Parkfläche

225