

Vorhaben- und Erschließungsplan

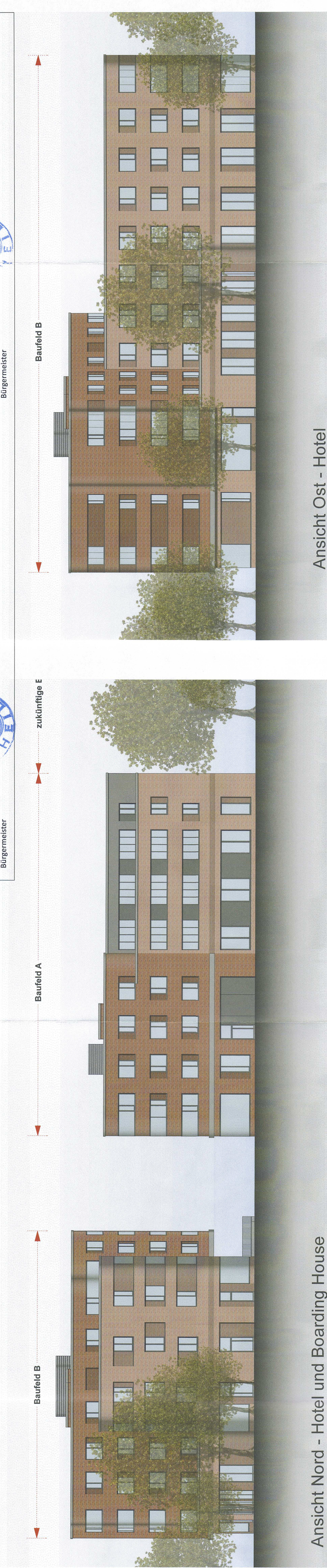
1. Die Ratsversammlung der Stadt Heide hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 76 der Stadt Heide in der Sitzung am 26.04.2023 gem. §§ 10 und 12 BauGB als Satzung beschlossen.
Der Vorhaben- und Erschließungsplan in der vorliegenden Fassung wird gem. § 12 BauGB Bestandteil des Bebauungsplanes.

.. (Ausfertigung:.) Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

04. Sep. 2023

Beide, den 04. Sep. 2023

 Siegel
Oliver Schmidt-Gutzat
Bürgermeister



Ansicht Nord - Hotel und Boarding House

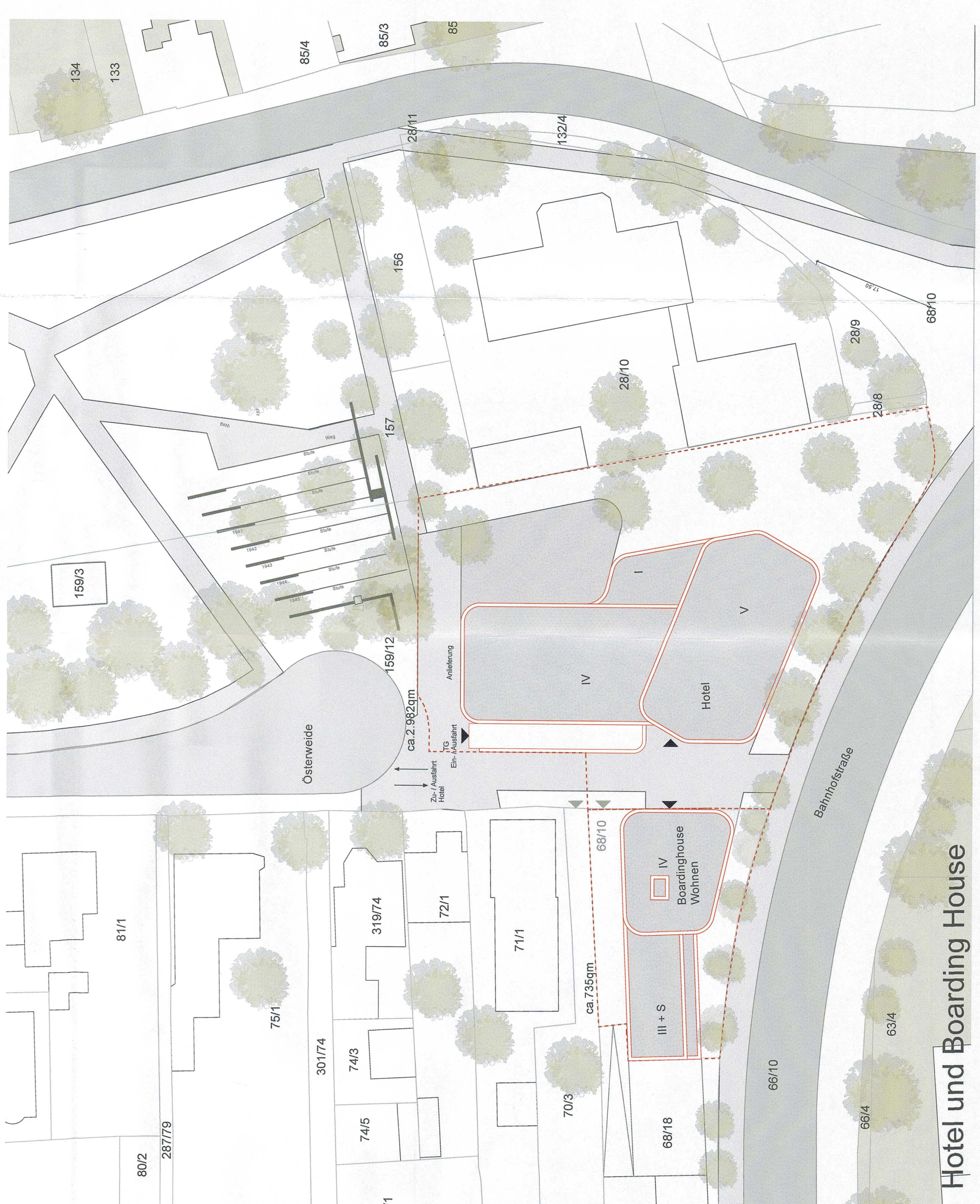


Ansicht West - Hotel



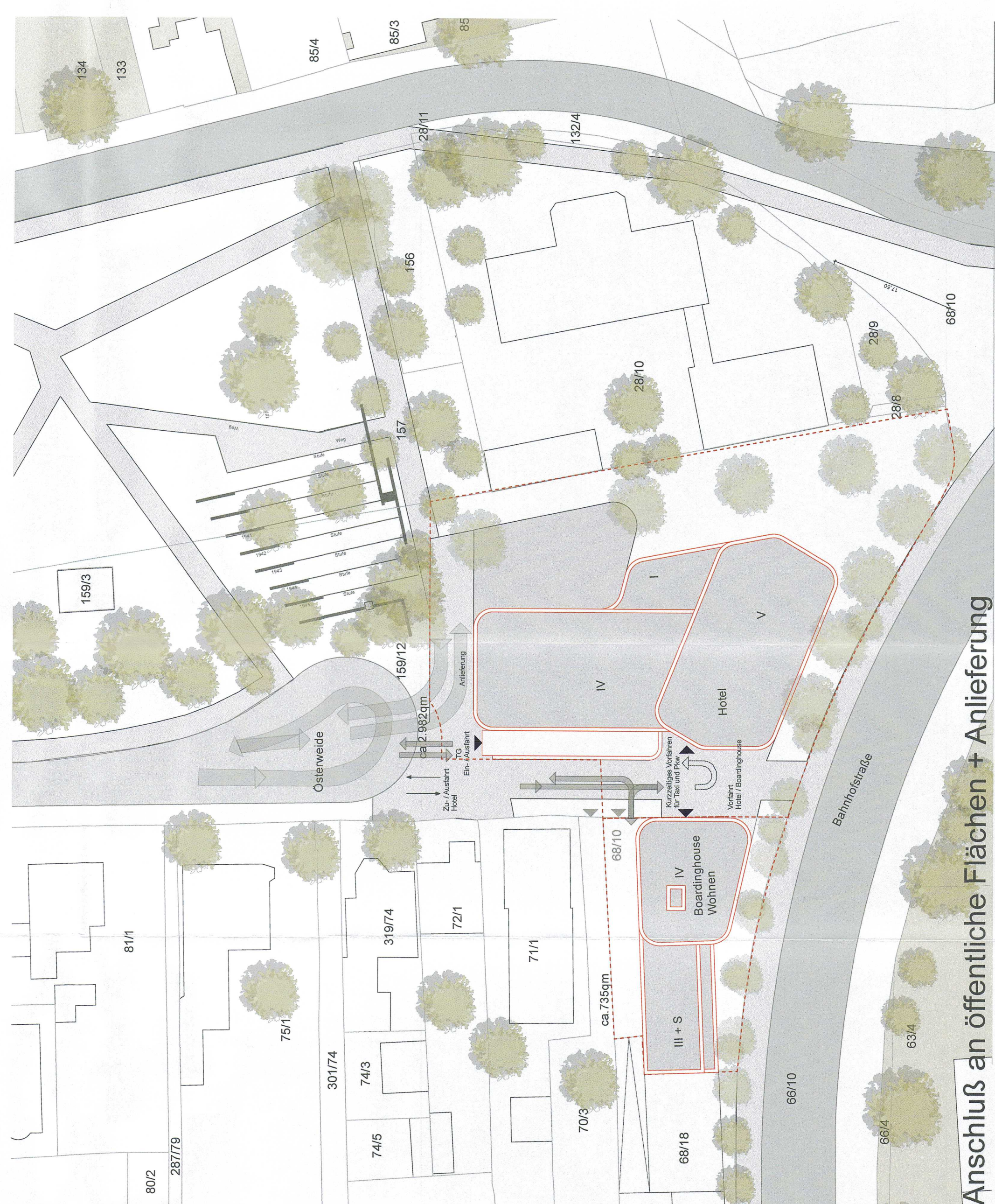
Ansicht Süd - Boarding House und Hotel

Ansichten M1:200



Hotel und Boarding House

-ageplan M1:500



Ansatzpunkt für den Anschluß an öffentliche Flächen + Anlieferung

ageplan M1:500



Erdas cobco

Grundrisse M1:500

Allgemeine Beschreibung

Anlass des Planungswunsches:
Geplant sind ein Hotel mit Boarding House, Gastronomie und eine Fläche für Praxisräume/Dienstleistung und gemeinsamer Tiefgarage in 25746 Heide auf dem Gelände des Grundstückes Bahnhofstraße 3 sowie dem Gelände des ehemaligen BusbahnhofsZOB.

Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das etwa 3717m² große Plangebiet liegt im Stadtkern von Heide auf dem Gelände des ehemaligen Busbahnhofes der Stadt sowie dem Grundstück Bahnhofstraße 3.

Das Plangebiet wird wie folgt umgrenzt:

- Nördlich: die Straße Osterweide sowie eine Grünfläche um den Wasserturm
- Südlich: Mehrfamilienhaus mit Gastronomie
- Südlich: Bahnhofstraße
- Westlich: gemischt genutzte Baubereiche

Für das Planungsgebiet wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan (Nr. 76) erstellt.

Region: liegt mit seinen knapp 22.000 Einwohnern gut angebunden an der Autobahn 23 unweit von Nordsee, Eider und der Metropolregion Hamburg in reizvoller Landschaft und ist anerkannter Fremdenverkehrsort. Eine gewerblich geprägte Standort mit vielen kleinen Gewerben und größeren Niederlassungen von national oder international tätigen Unternehmen. Hier ist ebenfalls die Fremdenverkehrs der Region Dithmarschen und Ausgangspunkt für diverse touristische Aktivitäten.

Städtebau: Der Bauplatz liegt im Stadtkern Heide, auf dem Grundstück des ehemaligen ZOB. Die Umgebung ist städtisch bis urban geprägt und wird durch thematisch passende und öffentlich zugängliche Ladeneinheiten im Erdgeschoss der Neubauten ergänzt. Damit werden die Baukörper erlebbarer Teil des Stadtzentrums.

Entwurf: Ein Neubau eines Hotels und Boarding House an der Österröde
Nutzung: After ZOB mit folgenden Bestandteilen:
- Hotelbetrieb in der Kategorie 3 Sterne ggf. 3 Sterne plus (Müdscale) mit 80 Zimmerbereichen;
- Separates Appartement-Haus (Longstay-Appartements / Boardinghouse) mit 25 Einheiten - angrenzend und vom selben Betreiber bewirtschaftet;
- Gastronomie im Hotelbezirk bestehend aus Frühstücksraum, Bar sowie Tagungsräumen (Kapazität bis 120 Personen);
- Tiefgarage mit insgesamt 66 Stellplätzen sowohl für Hotel als auch Boardinghouse.

Die Entwicklung eines hybriden Beherbergungsangebotes mit Hotel und Boardinghouse entspricht den Standortbedürfnissen in Heide sowie aktuellen Arbeits- und Reisetrends im Hinblick auf Mobilität, Komfort und Lifestyle für Geschäftsreisende, Urlaubsgäste und im konkreten Fall Studenten.

Gebäude

Der Gemeinwurf besteht aus zwei Teilen. Dem Hotel und dem Boarding House. Das Hotelgebäude ist straßenbegleitend zur Bahnhofstraße 5-geschosig, nimmt in der rückseitigen Bebauung auf 1.4-Geschosse ab. Das Restaurant und die Tagungsräume liegen im Erdgeschoss, in den oberen Geschossen befinden sich die Gästezimmer.

Im Nachbargebäude befindet sich das Boarding House mit Apartments-Zimmern in den Obergeschossen. Im Erdgeschoss ist in diesem Gebäudeteil eine Fläche für Maxicarsharingdienstleistungen vorgesehen. Der Kopfbau des Boarding House ist 3-geschosig, der Mittelbau 4-geschosig und der Seitenbau 5-geschosig. Alle teilweise auf 3 Geschosse in Anlehnung in die angrenzende Bebauung.

Beide Gebäude werden durch eine gemeinsame Tiefgarage vollständig und darüber hinaus unterbaut.

Fassade
Die Gebäude erhalten jeweils eine Verbundfassade in zwei unterschiedlichen Farbvarianten und sind in einem Natursteinbereich in das Litzke-ensemble eingebunden.

Der orientierte Bereich des Eingeschosses wirkt durch großzügige Fassadenöffnungen vor allem an der Ost- und Süd-Fassade, hell und offen. Der private Bereich der Gästezimmer in den Obergeschossen erhält hingegen kleinere Öffnungen, die je nach Ausrichtung der Fassade individuell gestaltet werden.

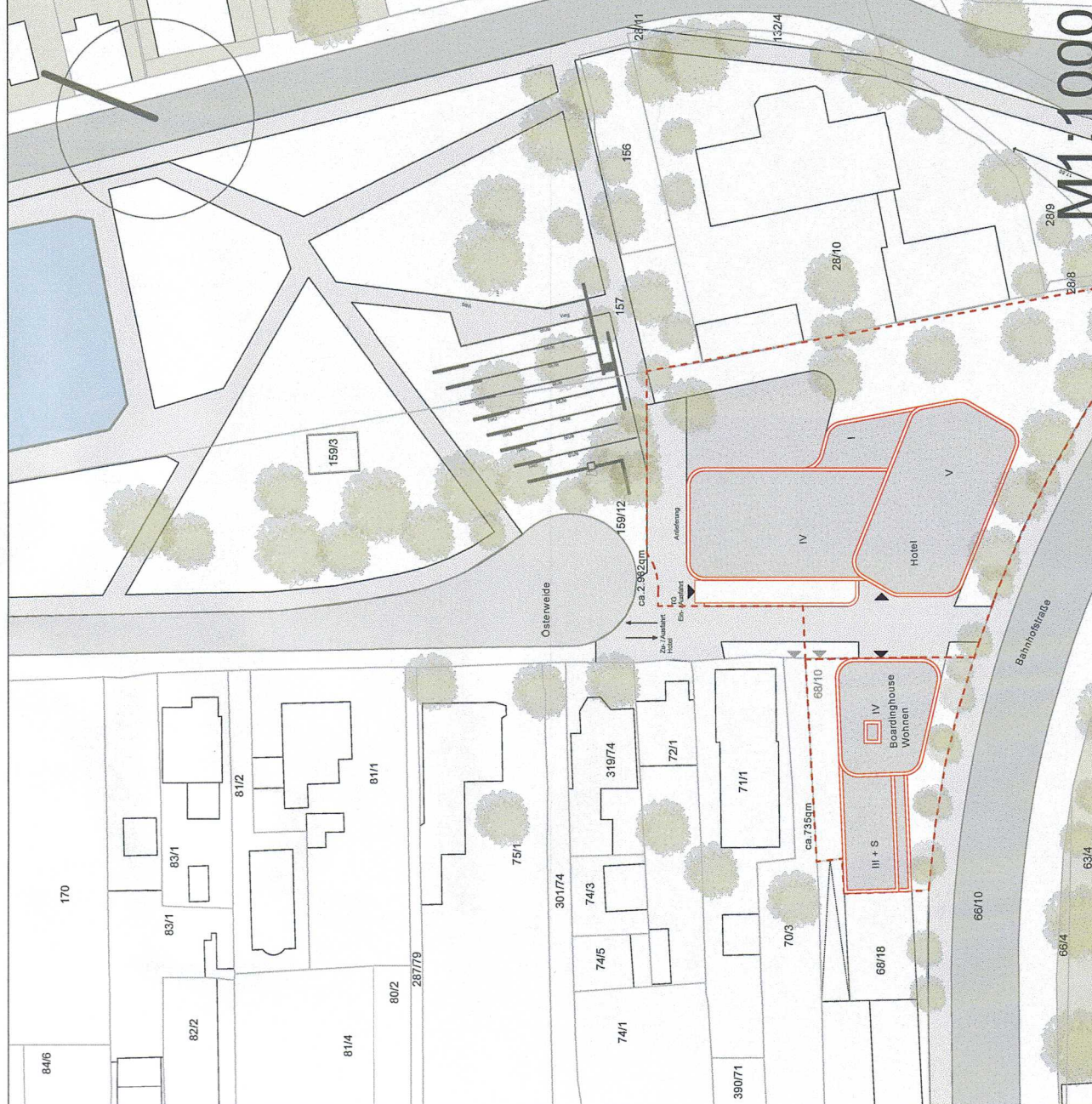
Gebäudeinterne Erschließung:
Die Haupteerschließung des Gebäudes erfolgt über die jeweiligen Haupteingänge des Hotels bzw. des Boarding Houses zwischen den Gebäuden auf Straßenniveau. Gebäudeintern sind alle Geschosse einschließlich Tiefgarage über durtürgängige Treppenhäuser miteinander verbunden.

Außenanlagen: Die Außenanlagen werden zoniert und gärtnerisch gestaltet. Das Ehrenmal und der Übergang zur Osterweide und zum wasserturm werden in die Gestaltung der Außenanlagen einbezogen.

Tiefgarage/Keller: In der Tiefgarage werden neben technischen Funktions- und weiteren Nutzungsräumen insgesamt ca. 66 Stellplätze hergestellt.

Öffentliche Erschließung und Infrastruktur: Durch die gute Lage in der Innenstadt von Heide sind die Nahversorgung, Dienstleister, kulturelle und soziale Einrichtungen und Angebote fußläufig, per Fahrrad oder mittels des ÖPNV für die Bewohner und Nutzer zu erreichen.

Die Österreicher können kurzzeitig bis zum Eingangsbereich des Hotels und Boarding-Passagen aussteigen, um das Boot zu verlassen und das Gepäck in den Koffer zu packen. Die Österreicher können kurzzeitig bis zum Eingangsbereich des Hotels und Boarding-Passagen aussteigen, um das Boot zu verlassen und das Gepäck in den Koffer zu packen. Die Österreicher können kurzzeitig bis zum Eingangsbereich des Hotels und Boarding-Passagen aussteigen, um das Boot zu verlassen und das Gepäck in den Koffer zu packen.



Projekt	Neubau einer Holzleigerei Osterwende / Bahnhofstraße 3, 25746 Heide
Bauherr	WS Hotel Heide GmbH Rheinbaumschraussee 231, 20149 Hamburg
Plan	Verfahren- und Erschließungsplan
	Hobas Wellenbütteler Weg 116 22391 Hamburg Tel 040 - 536 87 20 Fax 040 - 536 87 249 Info: info@haw.de www.haw.de
	Hinz & Seifert
Architektenbeschriftung	■ Verfahrensentwurf Satzungsbeschluss April 2023
Projekt	Datum HH-VP-ME-wss
HH	Datum HH-VP-ME-wss
	Bearbeitung Zeichnung
	Seitenr. Blattgröße
	06.04.23 1,71m x 0,85m
	v.M. Index
	HQAI Nr.
	VE Index