

## VEP 2

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 85  
(Vorhaben- und Erschließungsplan)  
„Hotel an der Straße Am Freizeitbad“

## Projektbeschreibung



Quelle: Architekturbüro Ladehoff GmbH

**Stand: Oktober 2020**

### Vorhabenträger:

Schramm Hotel Verwaltungs GmbH & Co KG  
Am Südufer  
25541 Brunsbüttel

Stadt Brunsbüttel - Kreis Dithmarschen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 85 (VEP)

## **Projektbeschreibung (VEP 2)**

Bearbeitung:

---

**BORNHOLDT** Ingenieure GmbH

**Hauptsitz**

Klaus-Groth-Weg 28  
25767 Albersdorf  
Tel.: 04835/9706-0  
Fax: 04835/9706-32

**Niederlassung Potsdam**

Gutenbergstraße 63  
14467 Potsdam  
Tel.: 0331/7409142  
Fax: 0331/7409144  
mail: [info@bornholdt-potsdam.de](mailto:info@bornholdt-potsdam.de)

Dipl.-Ing. Jan Bornholdt  
Dipl.-Ing. Bärbel Bornholdt  
M. Sc. Hanne Mertens  
B. Sc. Mario Haesler

# Inhalt

|             |   |          |
|-------------|---|----------|
| <b>I.</b>   | <b>Einleitung</b>                                   | <b>4</b> |
|             | Anlass .....  | 4        |
|             | Gesetzliche und planungsrechtliche Grundlagen ..... | 4        |
| <b>II.</b>  | <b>Standort und Umgebung</b>                        | <b>5</b> |
|             | Grundstück .....                                    | 5        |
| <b>III.</b> | <b>Vorhabenbeschreibung</b>                         | <b>5</b> |
|             | 3.1 Baubeschreibung .....                           | 5        |
|             | 3.2 Technische Daten .....                          | 6        |
|             | 3.3 Betriebsbeschreibung .....                      | 7        |
|             | 3.4 Transportaufkommen und Verkehrsflächen .....    | 10       |
|             | 3.5 Baustelleneinrichtung .....                     | 11       |
|             | Übersichtskarten .....                              | 12       |

## **I. Einleitung**

---

### **Anlass**

Für die Stadt Brunsbüttel mit ca. 12.500 Einwohnern wird neben den bestehenden 3-Sterne Hotels, mit einer Gesamtzimmerzahl von ca. 80 Zimmern, weitere Hotelkapazität benötigt. Derzeit verliert Brunsbüttel an die Nachbarkreise Nordfriesland und Steinburg Hotelumsätze im höherwertigen Segment. Die bestehenden Hotels der 3-Sterne Kategorie sind durchweg überdurchschnittlich ausgebucht. Um für die Kunden ein breiteres Portfolio am Standort bieten zu können, beabsichtigt die Schramm Hotel Verwaltungs- GmbH & Co KG die Errichtung eines 4-Sterne Hotels. Das Hotel wird 83 Zimmern in 5 Kategorien anbieten.

Mit dem neuen Hotel beabsichtigt die Schramm Hotel Verwaltungs- GmbH & Co KG die Wertschöpfung in der Stadt Brunsbüttel in folgenden Bereichen zu erschließen:

- Wandlung vom Tagestourismus zum Kurzeittourismus
- Erschließung von Tagungsgästen für Brunsbüttel
- Erschließung von Schulungsgästen für Brunsbüttel
- Erschließung von Gästen der höheren Preiskategorie (Keine Monteure)

Ein weiteres Entscheidungskriterium für den Standort Brunsbüttel ist die Industrie mit Ihrem hohen Bedarf an Konferenzräumen und Veranstaltungsbedarf. Derzeit werden Events und Konferenzen in einer Entfernung von bis zu 50 km veranstaltet. Das soll sich mit dem neuen Hotel ändern und diese Wertschöpfung nach Brunsbüttel holen.

### **Gesetzliche und planungsrechtliche Grundlagen**

Der Standort für die Errichtung der Hotelanlage liegt im Stadtzentrum Brunsbüttels zwischen Koogstraße (K75), Straße Am Freizeitbad und der Braake auf einer Grün- und Erholungsfläche, die teilweise mit einem Hüttendorf überbaut ist. In der Umgebung sind überwiegend Freizeitstandorte, wie ein Minigolfplatz und ein Wohnmobilstellplatz sowie Freiflächen und ein Schwimmbad/Freizeitbad vorhanden.

Das Gebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 16 "Grünanlage Braake und Bildungszentrum". Planungsrechtlich ist die geplante Bebauung der Fläche nur durch die Neuaufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans möglich. Da es sich um ein konkretes Vorhaben handelt, wird der Bebauungsplan vorhabenbezogen gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 85 tritt der Bebauungsplan Nr. 16 mit seinen Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 85 außer Kraft. Aufgrund der Lage und bestehenden Bebauung des Plangebiets wird der Bebauungsplan nach § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung durchgeführt, da auch die gutachterliche Gesamteinschätzung im Rahmen der UVP-Vorprüfung zu dem Ergebnis kommt, dass das Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird.

Das Vorhaben erfordert ansonsten folgende Genehmigungen:

1. Baugenehmigung
2. Anschluss- /Einleitgenehmigung Regenwasserkanalisation
3. Freigabe Kampfmittelräumdienst (Freigabe erteilt mit Schreiben vom 18.06.2019 und 29.11.2019)

## **II. Standort und Umgebung**

---

### **Grundstück**

#### **Derzeitiger Grundstückszustand (s. VEP 4.2 - Abb. 2)**

Die betroffenen Flächen stellen aktuell einen saisonal genutzten Komplex aus Freizeithütten zur Übernachtung von Touristen dar. Die Zuwegung zum Hüttendorf ist überwiegend vollversiegelt. Die restlichen Flächen setzen sich zum einen aus regelmäßig gemähtem Rasen und zum anderen aus zwei Beachvolleyball/Beachsoccer-Feldern zusammen. Weiterhin befinden sich zahlreiche Bäume auf dem Grundstück; das westliche Ufer der Braake wird begleitend von Gebüsch fast gänzlich verdeckt. Des Weiteren verläuft ein Wegenetz westlich des Hüttendorfes durch das Gebiet und verbindet die Koogstraße fußläufig mit dem Freizeitbad Brunsbüttel (Schwimmzentrum LUV).

Alle Flächen werden regelmäßig gemäht bzw. gepflegt. Es sind keine ökologisch hochwertigen Biotope vorhanden.

Das Grundstück bzw. das Hüttendorf ist an die Schmutzwasserkanalisation in der Straße Am Freizeitbad angeschlossen. Das Niederschlagswasser entwässert in die Kanalisation der Straße.

Es wurde ein Kaufvertrag abgeschlossen und das Grundstück wurde neu vermessen. Es wurden neue Flurstücksnummern vergeben.

### **Umgebung**

Unmittelbar in der Umgebung des beplanten Gebietes befindet sich nördlich das Freizeitbad Brunsbüttel und östlich der Vorfluter Braake. Am östlichen Ufer der Braake befindet sich ein Wohngebiet (ca. 150 m Luftlinie entfernt). In ca. 100 m Luftlinie befinden sich nördlich und südlich der Koogstraße (K75) Mischgebiete, die in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 16 "Grünanlage Braake und Bildungszentrum" und Bebauungsplan Nr. 38 "Brunsbütteler Straße und Koogstraße" liegen. Dieser Bereich ist geprägt durch eine Mischung von nicht störendem Gewerbe und Wohnnutzung.

Die direkt anliegende Umgebung ist durch eine Mischung aus Freizeitflächen und nicht störendem Gewerbe geprägt.

## **III. Vorhabenbeschreibung**

---

### **3.1 Baubeschreibung**

Das Hotel wird als massiver Mauerwerksbau errichtet.

Der Gebäudehauptkörper ist 3-geschossig plus Dachgeschoss und beherbergt die Zimmer sowie Nebenräume, Tagungs- und Fitnessbereiche.

Der Küchen- und Restaurantbereich ist als eingeschossiges Gebäude mit Dachgeschoss über eine leichte 2-geschossige Glaskonstruktion mit dem Hotelbaukörper verbunden, in der sich die Lobby und eine Galerie befindet.

Über einen oberirdischen Gang (Bademantelgang) soll das Hotel mit dem Freizeitbad verbunden werden.

Am Ufer der Braake gibt es ein weiteres kleines eingeschossiges Gebäude. Dieses beherbergt ein Bootshaus für Kanuten sowie einen weiteren Veranstaltungsraum und wird massiv errichtet, erhält jedoch eine Leichtbaufassade aus Holz oder Eternit.

Die geplante Ausführung der Terrassen und Nebenanlagen, insbesondere des Bootshauses, wurden vom Vorhabenträger mit dem Deich- und Hauptsielverband (DHSV) abgestimmt und es wurde diesbezüglich eine Zusatzvereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und dem DHSV geschlossen. In der Stellungnahme vom 03.09.2020 zum Planentwurf wird seitens des DHSV bestätigt, dass die teilflächige Überbauung der Böschung zulässig ist.

Da durch die Bebauung die Unterhaltung des Uferstreifens nur noch eingeschränkt möglich ist bzw. Mehrkosten entstehen, ist eine entsprechende Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und dem DHSV geschlossen worden. Die Durchführung der Gewässerunterhaltung muss mit dem DHSV laufend abgestimmt werden.

Gegründet wird das gesamte Gebäudeensemble auf Pfählen, um eine ausreichende Tragfähigkeit für das Hotel herzustellen. In den Bereichen der Lobby sowie dem Restaurant wird es auf Grund der vorgesehenen freitragenden Rahmenkonstruktionen im Dach zusätzlich punktuelle Einzelfundamente geben. Sowohl im Bereich des gesamten Gebäudekörpers als auch im Bereich aller Wege, Zufahrten und Kfz-Stellflächen wird ein Bodenaustausch auf einer Tiefe von 1 m unter Geländeoberkante zur Sicherstellung eines tragfähigen Baugrundes erforderlich sein. Umlaufend wird eine Baugrube von ca. 2 m ausgebildet.

Der vorgesehene Bauablauf bzw. Sicherungsmaßnahmen bis Frühjahr 2021 beinhalten vorerst in grober chronologischer Reihenfolge folgende Maßnahmen:

- September 2020  
Entfernung / Vergrämung geeigneter Winterquartiere für Amphibien und Kleinsäuger vor erneuter Besiedlung
- ab Oktober 2020  
Notwendige Fällung von Großbäumen und Baumschutz (!) für zu erhaltende Bäume / Rodung von Stubben, Sträuchern u. ä.
- ab Nov./Dez. 2020  
Abtrag des Oberbodens und geordnete Entsorgung oder Zwischenlagerung; Aushub der Baugrube und Entsorgung des anfallenden Materials
- Winter 2020/21  
Einrichtung einer Grundwasserabsenkung mit Hilfe von offener Wasserhaltung und Einleitung des Wassers in nahen Vorfluter;
- Winter /Frühjahr 2021  
Einbringen der Bohrpfähle je nach Witterung und Bodenverhältnissen;
- Winter 2020/Frühjahr 2021  
Schaffung von Ersatzquartieren und Nistkästen für die erfassten Tierarten

### 3.2 Technische Daten

Das **Hotel** wird folgende Abmessungen aufweisen:

Länge: ca. 85 m (längste Stelle)  
Breite: ca. 40 m (breiteste Stelle)  
Höhe: ca. 16 m (höchste Stelle)  
Fläche: ca. 2.000 m<sup>2</sup>

Das **Bootshaus** wird folgende Abmessungen aufweisen:

Länge: ca. 18 m (längste Stelle)  
Breite: ca. 15 m (breiteste Stelle)  
Höhe: ca. 6,5 m (höchste Stelle)  
Fläche: ca. 250 m<sup>2</sup>

## **Entwässerung**

### **Regenwasser:**

Der Niederschlagsabfluss von den Dachflächen sowie von den Fahrbahnen und Stellflächen nordwestlich des Hotelgebäudes soll über Freigefälleleitungen gesammelt und gedrosselt an den öffentlichen Regenwasserkanal DN 500 B in der Straße Am Freizeitbad abgegeben werden. In der südlichen Zufahrt zum Hotelgelände soll durch die Abwasserentsorgung Brunsbüttel GmbH (ABG) eine Hausanschlussleitung DN 150 PP mit Hausanschlussschacht DN 1.000 B ca. 1,00 m auf dem Hotelgrundstück hergestellt werden. Die Hausanschlussleitung DN 150 PP drosselt den Niederschlagsabfluss von dem Hotelgelände in den öffentlichen Regenwasserkanal auf ca.  $QR = 17 \text{ l/s}$ . Bei dem Bemessungsniederschlag  $r_5; 0,5 = 209,1 \text{ l/(s} \times \text{ha)}$  fällt auf dem Grundstück ein Niederschlagsabfluss von ca.  $QR = 90 \text{ l/s}$  an. Die Differenz zwischen der Ableitung in den öffentlichen Regenwasserkanal von  $17 \text{ l/s}$  und der maximal anfallenden Regenwassermenge von  $90 \text{ l/s}$  wird über einen Notüberlauf DN 300 PP direkt in die Braake abgeschlagen.

Dieser Vorgehensweise haben der Deich- und Hauptsielverband Dithmarschen mit Schreiben vom 30.01.2020 sowie die untere Wasserbehörde des Kreises Dithmarschen mit Mail vom 12.02.2020 zugestimmt.

Der Niederschlagsabfluss von den Terrassen und Wegen zwischen dem Hotelgebäude und der Braake wird flächig versickert.

Bei extremen Starkregenereignissen, die von dem geplanten Entwässerungssystem nicht mehr vollständig abgeleitet werden können, fließt das Oberflächenwasser der Geländeneigung folgend in die Braake. Weder das Hotel noch angrenzende Gebäude sind Überflutungsgefährdet.

### **Schmutzwasser:**

Der Schmutzwasserabfluss von den Gebäuden wird über Freigefälleleitungen gesammelt und dem öffentlichen Schmutzwasserkanal in der Straße Am Freizeitbad zugeführt.

Hierzu muss von der ABG in der nördlichen Zufahrt zum Hotelgrundstück ein Schmutzwasserhausanschluss, bestehend aus einer Leitung DN 150 PP und einem Revisionschacht DN 600 PP bis 1,00 m auf das Grundstück hergestellt werden. Zwischen der Hotelküche und dem Schmutzwasserkanal auf dem Grundstück wird ein Fettabscheider angeordnet.

Die Freigefälleleitungen auf dem Grundstück haben ein Mindestgefälle von  $1 : \text{DN}$ .

Hinsichtlich der Kostenabrechnung soll ein öffentlich-rechtlicher Vertrag über den Anschlussbeitrag und die Kostenerstattung für Schmutz- und Niederschlagswasser-Hausanschlüsse abgeschlossen werden.

## **Verkehrerschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Geländes erfolgt von der Straße Am Freizeitbad. Kfz-Stellplätze und Zufahrten werden gepflastert. Wege und Terrassen werden teils gepflastert und teils wassergebunden ausgeführt.

## **3.3 Betriebsbeschreibung**

Das Hotel River Loft wird die drei Schwerpunkte Kurzeittourismus, Veranstaltungshotel und Businesshotel verbinden. Alle drei Schwerpunkte des Hotels sollen fließend ineinander übergehen. Somit wird weder ein klassisches Business Hotel noch ein Wellnessresort entstehen. Vielmehr wird

eine komplett neue Form des Hotels entstehen. Das Hotel wird so errichtet, dass es den Kriterien eines 4-Sterne Hotels entspricht. Es werden 40 ganztags Dauerarbeitsplätze (davon drei Auszubildende) entstehen, sowie 15 Minijobs. Das Hotel wird in drei Schichten betrieben, wobei die Nachtschicht nur mit zwei Personen besetzt wird. Die Schichtsysteme der Reinigung und der Rezeption sind zeitversetzt, so dass im Hotelbetrieb gegen 11 Uhr mit 8 Mitarbeitern im Hotel die höchste Mitarbeiterzahl erreicht ist. Die Buchhaltung und das Marketing des Hotels befinden sich nicht im Hotelgebäude. Das Restaurant wird mit einer Schicht betrieben. Für Feiern wird im Gastronomiebereich im Bedarfsfall das Schichtsystem geändert.

Das Hotel wird ganzjährig und rund um die Uhr betrieben, wobei die Rezeption von 22 Uhr bis 05 Uhr nur von einem Nachtportier besetzt ist. Das Restaurant wird in den Zeiten von 17 Uhr bis 23 Uhr betrieben; bei Feiern auch länger. Die Betriebszeiten der Bar liegen bei 10 Uhr bis 23 Uhr; bei Feiern ebenfalls auch länger. Konferenzräume können in den Zeiten von 08 Uhr bis 22 Uhr gebucht werden. Der Fitnessbereich ist von 10 Uhr bis 22 Uhr geöffnet. Der Bademantelgang zum Schwimmbad ist parallel zu den Öffnungszeiten des Schwimmbads geöffnet.

### **Übersicht der Öffnungszeiten:**

- Hotel gesamt: Rund um die Uhr (22 Uhr bis 05 Uhr nur Nachtportier)
- Restaurant: 17 Uhr bis 23 Uhr (ggf. länger)
- Bar: 10 Uhr bis 23 Uhr (ggf. länger)
- Konferenzräume: 10 Uhr bis 22 Uhr
- Fitnessbereich: 10 Uhr bis 22 Uhr
- Bademantelgang: s. Öffnungszeiten Schwimmbad

### **3.3.1 Konzept**

Um das River Loft Hotel in Brunsbüttel wirtschaftlich betreiben zu können, werden drei Schwerpunkte miteinander verbunden:

#### Ansässige Industrie (Schwerpunkt 1):

In der Woche ist der Schwerpunkt des Hotels durch die ansässige Industrie geprägt. Montags (Anreise nachmittags) bis freitags (Abreise morgens) wird das Hotel fast ausschließlich durch ansässige Industriekunden und ihre Partner genutzt. Eine Auslastung von 80 % in diesem Bereich wird ganzjährig erwartet. Ebenfalls in der Wochenzeit wird das Hotel für Konferenzen genutzt. Dafür sollen vier Konferenzräume entstehen, die getrennt oder auch zusammen genutzt werden können. Zudem wird im Konferenzareal ein Aufenthaltsbereich für Pausen entstehen. Bis zu 180 Personen können bei Konferenzen in Reihenbestuhlung aufgenommen werden.

#### Veranstaltungshotel für private Feiern (Schwerpunkt 2):

Da in Brunsbüttel und seiner Umgebung ein Mangel an Veranstaltungsräumen für Privatpersonen existiert, soll in dem Hotel die Möglichkeit geschaffen werden, Feiern mit bis zu 130 Personen zu veranstalten. Hierdurch wird das Hotel eine Grundauslastung für die Wochenenden (Freitag und Samstag) generieren.

#### Tourismus (Schwerpunktbereich 3):

Der derzeitige Tourismus in Brunsbüttel beschränkt sich durch seine Lage am Elbe-Radwanderweg fast ausschließlich auf den Durchreisetourismus. Brunsbüttel generiert durch seine Lage am Kanal und durch die Schleusen ca. 100.000 Tagesgäste pro Jahr, die derzeit aber kaum Wertschöpfung

in die Stadt bringen. Ankeraktivitäten, die Touristen am Standort halten, gibt es nicht bzw. nur sehr beschränkt. Dadurch konnte sich weder eine ausgeprägte Gastronomie noch eine Kneipenkultur entwickeln. Alle Bemühungen Brunsbüttel touristisch nach vorne zu bringen, liefen bis jetzt ins Leere, da kein Tourismushotel zur Aufnahme der Gäste existiert. Mit dem neuen River Loft Hotel soll im Gegensatz dazu ein ausgeprägter Wochenendtourismus (Freitag – Sonntag) und Kurztourismus geschaffen werden. Durch die Lage des Hotels inmitten von sportlichen Aktivitäten wird der Schwerpunkt auf Freizeittourismus liegen, moderne Trends wie z. B. Yoga werden aufgegriffen. Weiterhin existiert in Brunsbüttel derzeit keine Hotelkapazität, die ganze Reisebusse annehmen kann. Das wird sich mit dem neuen River Loft Hotel ändern.

Businesskunden sollen animiert werden, dass Schwimmbad zu nutzen oder abends nach der Arbeit noch einmal Tennis zu spielen. Hierfür sind diverse Kooperationen mit den benachbarten Sportvereinen geplant.

Die Kurzzeiturlauber und Besucher von Brunsbüttel sollen durch eine neue Markenstrategie der Stadt Brunsbüttel auf den Standort aufmerksam gemacht werden. Brunsbüttel „der Kraftwerkstandort“ soll ersetzt werden durch „Brunsbüttel der maritime Freizeitstandort“.

Ein an das Hotel angeschlossenes Restaurant mit Barbereich wird sowohl den Hotelgästen als auch den Einwohnern von Brunsbüttel zur Verfügung stehen. Das offen gestaltete Restaurant soll mit seiner prädestinierten Lage ein Kommunikationspunkt von Brunsbüttelern und seinen Gästen darstellen.

Ziel ist es, durch Kombination von den drei genannten Schwerpunkten in Verbindung mit Gastronomie und Bar eine wirtschaftliche Lösung zu schaffen, die es erlaubt, ein Hotel in gehobener Ausstattung für einen Standort wie Brunsbüttel zu realisieren.

#### Das Restaurant (OUTER ROADS):

Zu Deutsch „Außenreed“, ist ein Warte- und Ankerplatz für Schiffe, die auf einen Liegeplatz im Hafen warten. Hier treffen sich Schiffe und Besatzungen aus der ganzen Welt. Diesen Internationalen Flair wollen wir unseren Gästen in unserem Restaurant vermitteln. Den maritimen Standort widerspiegelnd soll das OUTER ROADS eine monatlich wechselnde Karte mit Gerichten aus allen Kontinenten zeigen. Lokale Spezialitäten Norddeutschlands sollen die feste Größe der Karte darstellen. Insbesondere der täglich frische Fisch soll als Schwerpunkt der lokalen Spezialitäten dienen. Das Konzept sieht vor, nur so viel Fisch zu verarbeiten, wie morgens gefangen wurde. Weiterhin sollen frische Produkte einen Schwerpunkt darstellen. Dafür sind diverse Kooperationen mit Landwirten der Umgebung geplant. Der Standort Dithmarschen als großes Gemüseanbaugelände soll genutzt werden. Das Restaurant soll für Brunsbüttel ein wenig Großstadtflair bringen. Die derzeitigen Restaurants sind zwar alle gut, bedienen jedoch sehr den lokalen Markt. Neue, moderne Akzente in Mobiliar, Service und Speisen gibt es seit Jahren in Brunsbüttel nicht bzw. nur in Ausnahmefällen. Mit dem Aufbau des Hotels soll dieser Kreis durchbrochen werden und ein modernes Restaurant mit 75 Innen- und 45 Außenplätzen entstehen. Für private Feiern kann das Restaurant und der Frühstücksraum mit 55 Innensitzplätzen zusammengelegt werden, so dass Veranstaltungen mit bis zu 130 Personen möglich werden.

### **3.3.2. Vermarktung**

Durch die hohe Auslastung der bestehenden Hotels für Monteure läuft eine nachhaltige Tourismusstrategie derzeit noch ins Leere. Neben dem bestehenden Kundenstamm aus Industriekunden und Monteuren soll insbesondere mit dem Stadtmarketing von Brunsbüttel eine nachhaltige Tourismusstrategie für den Standort entwickelt werden. Durch das neue Hotel kann diese Strategie greifen, und dem Standort langfristig in eine touristische Wertschöpfung bringen. Das Hotel nimmt in diesem Zusammenhang eine Schlüsselposition ein und wird ein Leuchtturmprojekt des Standortes.

Das Hauptmarketing wird über die neuen Medien erfolgen. Über ein Auslastungsmanagement wird variabel auf neue Medien zugegriffen, so dass Leerzeiten durch gezielte Werbung aufgefüllt werden. Lokale Werbeflächen in Brunsbüttel sind nicht geplant. Auf dem Grundstück sollen zwischen den Parkplätzen Fahnenmasten mit dem Hotellogo aufgestellt werden. An gut sichtbarer Stelle wird das Hotelgebäude mit dem Schriftzug RIVER LOFT HOTEL gebrandet.

Ein weiterer Werbebereich wird im Printbereich liegen. Fachzeitschriften mit dem Schwerpunkt Küste und Kurzurlaub liegen hier im Fokus. Lokal sollen Wegweiser den Weg zum Hotel weisen. Während der Bauzeit wird eine offensive Marketingkampagne in den neuen Medien laufen. Diese hat das Ziel Brunsbüttel und das Hotel bekannt zu machen.

### **3.3.3 Zielgruppen und Kunden**

Montag – Sonntag: Übernachtungskunden (Nutzung Restaurant und Bar)

Montag – Sonntag: Externe Gäste (Nutzung Restaurant und Bar)

Montag – Freitag: Übernachtungskunden (Industriekunden) (Auslastung Hotel 80 %)

Montag – Freitag (Tag): Schulungen und Konferenzen (ggf. Nutzung der Gastronomie abends)

Freitag – Sonntag: Übernachtungskunden (Kurzurlauber der Küste) (Auslastung 50%)

Freitag – Sonntag (abends): Veranstaltungen (Gäste die Veranstaltungen buchen und Restaurant und Hotelzimmer nutzen)

### **Das Hotel wird aus den folgenden Bereichen bestehen:**

- Hotel mit 78 Zimmern (davon 3 rollstuhlgerecht). 2 Suiten und 3 Juniorsuiten = 83 Zimmer
- Restaurant mit Bar mit 75 Innen- und 45 Außenplätzen und
- separatem Frühstücksraum mit 55 Innenplätzen (Zusammenlegung möglich, insgesamt dann Feiern mit 130 Personen möglich)
- Inkl. 4 Tagungs- & Eventräume für Meetings, Seminare & Hochzeiten
- sog. „Herrenzimmer“ als Besprechungsraum „Delux“ mit integrierter, kleiner Bar
- 1 Fitnessbereich bestehend aus 2 Räumen
- Nutzung & Anbindung des jetzigen Freizeitbads Brunsbüttel (LUV) durch eine Brücke (Verbindungsgang)
- Bootshaus mit Kanuverleih und „Hochzeitszimmer“

## **3.4 Transportaufkommen und Verkehrsflächen**

Die geplanten Verkehrsflächen dienen vorrangig dem Parken von Betriebsangehörigen und Besuchern. Es werden Stellplätze in ausreichender Zahl (ca. 60) angelegt. Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Mitarbeiter und Hotelgäste/Restaurantbesucher (v. a. zum Wochenende hin) ist zu

erwarten. Diese Verkehre haben vorher nicht existiert; werden die Kapazitäten der Straße Am Freizeitbad aber aller Voraussicht nach nicht überschreiten. Ein weiteres Verkehrsaufkommen ist durch die Anlieferung von hoteltypischen Produkten und Dienstleistungen zu erwarten. Vor allem in den Morgen- und Abendstunden werden die betrieblich bedingten Lieferungen in entsprechender Anzahl anfallen. Der genaue Umfang dieser Transporte muss im weiteren Verlauf geklärt werden. Zu erwarten sind mehrere Kleintransporter und kleine LKW von max. 7,5 t Gesamtgewicht täglich. Je nach Anfahrtsweg werden diese Transporter vom Süden über die Koogstraße oder vom Norden über die Eddelaker Straße in die Straße Am Freizeitbad einbiegen und so zum Hotel fahren.

Das Verkehrsgutachten (siehe Anlage VEP 4.3 zur Begründung) konstatiert für die beiden Verkehrsknotenpunkte *Eddelaker Straße – Am Freizeitbad – Ziegelweg* sowie *Koogstraße – Am Freizeitbad*, dass hinsichtlich des zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens kein erheblicher Einfluss auf die Verkehrsqualität zu erwarten ist. Demnach liegt das Prognoseverkehrsaufkommen an beiden Knotenpunkten deutlich unterhalb des Kapazitätsgrenze. Umbaumaßnahmen oder die Errichtung von Lichtsignalanlagen sind nicht notwendig.

### **3.5 Baustelleneinrichtung**

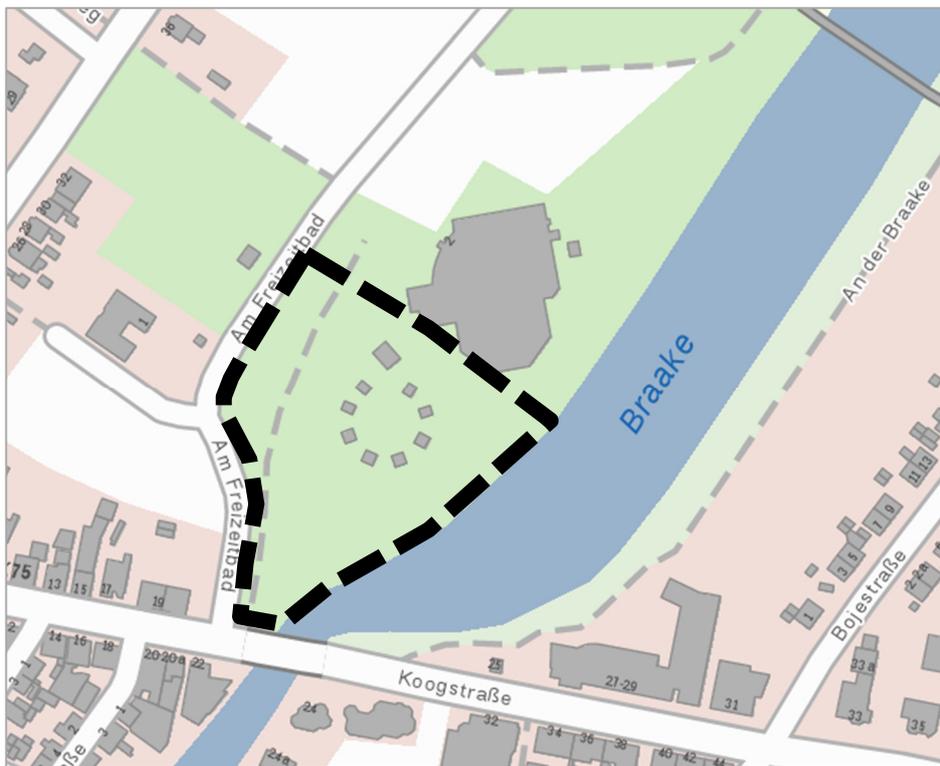
Es ist vorgesehen, die Baustelle von der Straße Am Freizeitbad aus anzufahren. Rangiert wird ausschließlich auf der Baustelle selbst. Die Überfahrt über den öffentlichen Grünstreifen mit Fußweg wird als Schottertragschicht temporär hergestellt und nach Abschluss der Bauarbeiten für den Wegbau an der Straße Am Freizeitbad genutzt. Das Grundstück wird während der Bauarbeiten komplett mit einem Bauzaun umgeben. Weiterhin wird in den ersten Monaten der Bautätigkeit die Baugrube ausgehoben und mit einer offenen Wasserhaltung durchgehend entwässert. Das Grundwasser kann aller Voraussicht nach direkt wieder in die Braake eingeleitet werden.

Weiteres zur Baustelle ist der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG zu entnehmen.

## Übersichtskarten



Brunsbüttel (Quelle: Digitaler Atlas Nord; ohne Maßstab)



Standort des Vorhabens in Brunsbüttel (Quelle: Digitaler Atlas Nord; ohne Maßstab)