

Stadt Grevesmühlen

Informationsvorlage

VO/12SV/2021-1573

öffentlich

Vorstellung eines Nutzungskonzepts für das Areal B-Plan Nr. 28 "Erholungsgebiet Iserberg"

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt <i>Sachbearbeiter:</i> Cornelia Werner	<i>Datum</i> 10.11.2021 <i>Verfasser:</i> Cornelia Werner
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss Stadt Grevesmühlen (Information)	18.11.2021	Ö

Sachverhalt

Der Stadtverwaltung liegt ein Nutzungskonzept für das geplante Erholungsgebiet am Iserberg (B-Plan Nr. 28) vor. Das Konzept soll in der Bauausschusssitzung durch die Kauinteressenten vorgestellt und anschließend diskutiert werden.

Finanzielle Auswirkungen

a.) bei planmäßigen Ausgaben:		Deckung durch Planansatz in Höhe von:	0,00 €
Gesamtkosten:	00,00 €	im Produktsachkonto (PSK):	00000.00000000
b.) bei nicht planmäßigen Ausgaben:		Deckung erfolgt über:	
Gesamtkosten:	00,00 €	1. folgende Einsparungen :	
zusätzliche Kosten:	00,00 €	im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €
		im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €
		im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €
		...	
		2. folgende Mehreinnahmen:	
		im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €
		im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €
		im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €

	...	

Anlage/n

1	Konzept Stand 08.09.21 (öffentlich)
2	Legende (öffentlich)
3	Projekt Iserberg Visualisiert (öffentlich)

Grundstück am Iserberg – Hamberge

Unbebautes Grundstück

Am Iserberg / Dorfstraße Hamberge

23936 Grevesmühlen

Flur: 1

Flurstücke: 64/1,64/2,64/4,66/1,66/2,6617

Grundstücksfläche: 12.354 m²

Nutzungskonzept – erste Fassung September 2021

Touristische Übernachtungen in Alternativer Form

„Slot*H*ill“ -

Der alternative Campingplatz auf dem Iserberg

Käuferinteressenten:

Norbert Hunger und Susanne Jansen

Papiermühlstr. 25

04299 Leipzig

Katja und André Störmer

Fasanenpfad 10

04249 Leipzig

INHALT

1. Einreicher des Konzeptes
2. Kurzbeschreibung
3. Standortanalyse
4. Rahmenbedingungen
5. Zielgruppen
6. Das Konzept
7. Übernachtungsformen
8. Gastronomie
9. Freizeitmöglichkeiten
10. Nachhaltigkeit

1. EINREICHER DES KONZEPTE

Susanne Jansen geboren 28.07.1977, wohnhaft in Leipzig
derzeit Senior Projektleiterin event lab. GmbH Leipzig
Studium der Tourismuswirtschaft und entsprechende Erfahrungen in der Branche

Norbert Hunger geboren 26.05.1971, wohnhaft Leipzig
derzeit Geschäftsleiter eines Freien Kindergartenträgers
Studium Magister für Erziehungswissenschaften
Erfahrung im Errichten und Betreiben von Sonderbauten
1 Kind Clara Hunger 7 Jahre alt

Katja Störmer geboren 12.03.1973, wohnhaft in Leipzig
derzeit Geschäftsführerin der event lab. GmbH Leipzig
Studium Tourismus/ Marketing und entsprechende Erfahrungen in der Branche
Erfahrungen als Reiseleiter

André Störmer geboren 20.05.1972, wohnhaft in Leipzig
derzeit Projektleiter der event lab. GmbH Leipzig
Studium der Tourismuswirtschaft und entsprechende Erfahrungen in der Branche
Erfahrungen als Reiseleiter

1 Kind Carlotta Störmer 12 Jahre alt

2. KURZBESCHREIBUNG DES VORHABENS

Das Grundstück am Iserberg in der Nähe der Stadt Grevesmühlen wurde ehemals als Ferienlager genutzt.

Übernachtung, Sport, Spiel und Spaß und das Zusammensein mit Gleichgesinnten standen im Vordergrund. Auch diese Komponenten soll das neue Nutzungskonzept wieder aufgreifen.

Geplant ist eine Anlage für Touristen mit alternativen Übernachtungsformen, die es ermöglichen, so wenig wie möglich in die Natur einzugreifen.

Die Elemente Ruhe finden, Naturverbundenheit, Entspannung, Gleichgesinnte kennenlernen sollen in bestimmten Arealen auf dem Gelände im Vordergrund stehen. Ebenso Freizeitaktivitäten wie Spiel, Sport und Spaß in weiteren Arealen.

Glamping als luxuriöse Form des Campingurlaubes steht im Mittelpunkt, wobei auch Möglichkeiten der Übernachtung zum Tragen kommen, die eine Verlängerung der Saison zulassen, sprich beheizbar sein sollten.

Die Anzahl von bis zu 60 Touristen, die sich gleichzeitig auf dem Areal befinden, soll möglichst nicht überschritten werden.

Die Umgebung und nicht zuletzt die unmittelbare Nähe zur Ostsee mit einigen Naturstränden bietet zahlreiche Möglichkeiten der Freizeitgestaltung bzw. kulturellen Betätigung.

Ausflüge sowohl in die nähere Umgebung wie Alpaka Hof, Großsteingräber im Everstorfer Forst, Stadt Grevesmühlen, Weiße Wiek, Boltenhagen, Schloss Bothmer in Klütz, Wohlenberger Wiek etc. als auch in die nahegelegenen Städte wie Wismar, Schwerin und Lübeck bilden die touristische Grundlage.

Mit verschiedenen Bereichen auf dem Iserberg sollen ebenfalls Bedingungen geschaffen werden, den Tag direkt hier zu verbringen.

Neben reinen Übernachtungen zu Urlaubszwecken sollen auch themenbezogene Kurzreisen angeboten werden z.B. Yogakurse, Ernährungskurse, Kooperation mit Piraten-Action-Open-Air-Theater Grevesmühlen, kuscheliges Wochenende zu zweit mit Wellness, Städtetourismus und Ostseespaziergängen in der Vor- und Nachsaison.

Die gastronomische Versorgung soll nicht öffentlich zugänglich sein und lediglich für die jeweiligen Übernachtungsgäste angeboten werden.

Der Name Slot*H*ill soll der Arbeitstitel sein. Er vereint die Begrifflichkeiten Sloth – engl. Faultier und Hill – engl. Hügel wie der Iserberg. Ergo wir wollen Touristen einladen auf dem schönen Iserberg zu faulenzen, sich zu erholen und von hier aus die Umgebung zu erkunden.

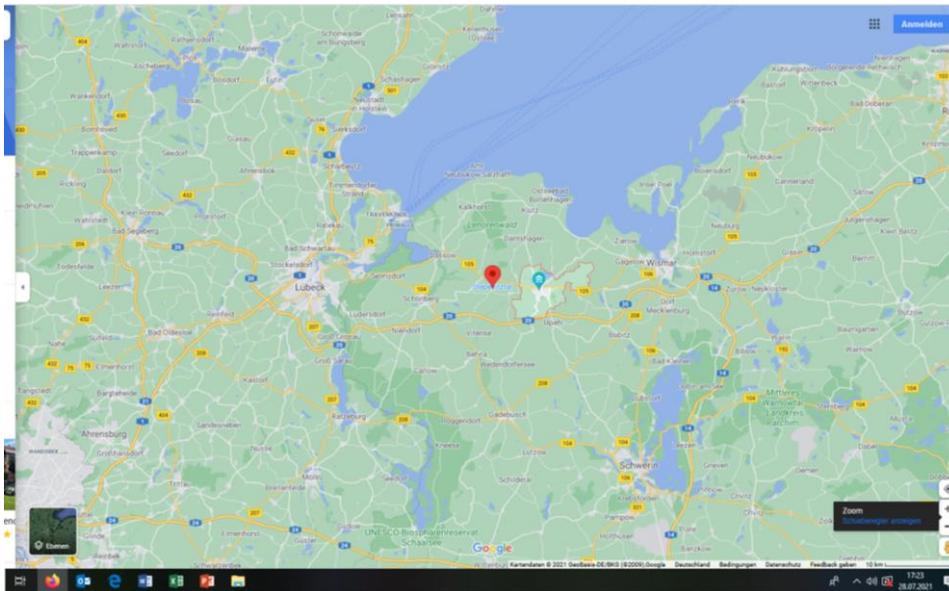
3. STANDORTANALYSE

3.1. Lage

- Bundesland: Mecklenburg Vorpommern
- Ostsee ca. 10 Autominuten entfernt
- Grevesmühlen Zentrum ca. 10 Autominuten entfernt – Möglichkeiten zum Einkaufen – Gastronomie und Freibad
- Wismar, Schwerin, Lübeck als größere Städte mit guter Erreichbarkeit und touristischer Attraktivität ca. 25 – 45 Autominuten entfernt
- Piraten-Action-Open-Air-Theater Grevesmühlen

3.2. Verkehrsanbindung – Erreichbarkeit

Autobahn A 20, A 1 und A 14



Bahn

Bahnhöfe in Lübeck (ICE), Wismar und Schwerin – mit Weiterfahrt nach Grevesmühlen

Lübeck – Grevesmühlen 45 Minuten

Wismar – Grevesmühlen 40 Minuten

Schwerin – Grevesmühlen 70 Minuten

Ab dem Bahnhof Grevesmühlen soll eine Shuttlemöglichkeit für die Touristen angeboten werden, die mit dem Zug anreisen.

Bundesstraße

Grevesmühlen über B 105 erreichbar

4. RAHMENBEDINGUNGEN

- Grundstück nicht mehr erschlossen
- 1,3 Hektar
- hoher Baumbestand, Bewuchs mit wild gewachsenen Büschen und Sträuchern – Notwendigkeit der Urbarmachung
- Zufahrt über Dorfstraße von Hamberge kommend
- Begrenzung in südlicher Richtung – Waldgebiet „Hamberger Tannen“
- Osten – Weiden und Feld
- Westen – Grundstücke einer Erbengemeinschaft
- Kläranlage – nicht mehr nutzbar – in Klärung
- Einfamilienhaus direkt an Grundstücksgrenze = Privateigentum und bewohnt

5. ZIELGRUPPEN

- Touristen nationaler und auch internationaler Herkunft
- Familien mit Kindern – Interesse und Freude am Camping
- Individualtouristen mit Naturverbundenheit und ökologischem Anspruch
- Zielgruppen für themenbezogenen Urlaub – Yoga, Meditation, Kuschel-Wellness-Wochenende etc.
- Kurz – und Langzeiturlauber (von 3 Tagen bis 2- 3 Wochen)
- Altersgruppe: 0 – 60

6. DAS KONZEPT

Im Allgemeinen soll ein Feriendomizil erschaffen werden, welches mitten in der Natur in der Nähe der Ostsee Ruhe und Erholung verspricht, gleichzeitig Abenteuerfeeling vermittelt und hauptsächlich das Gefühl gibt, ein ganz besonderer Ort zu sein. Nachhaltigkeit, Naturverbundenheit, der Einsatz nachhaltiger Rohstoffe bei allen Bauten, alternative Übernachtungsformen und Bioprodukte aus eigenem Anbau bilden den Rahmen für das gesamte Konzept.

Der Ort „Slot*H*ill“ soll sich signifikant von einem „Standard-Campingplatz“ abheben.

Geplant ist das Areal in verschiedene Bereiche zu gliedern, vergleiche hierzu auch den beiliegenden Entwurf des Geländeplanes.

Im nördlichen und westlichen Bereich des Grundstücks mit Blickrichtung zur Ostsee sowie zum Santower See sind die meisten Parzellen zur Übernachtung sowie der Outdoorwellnessbereich geplant. Dieser soll mit 1-2 Saunafässern, einem Badezuber sowie einem kleinen Naturschwimmteich ausgestattet werden.

Im größeren Teil des Grundstücks, im Zentrum (Plateau) und Richtung Süden/ Waldgrenze sollen das Gebäude für die Rezeption mit integriertem öffentlichem Sanitärtrakt, das Wirtschaftsgebäude und alle Bereiche für Freizeit, Sport, Spiel, die Outdoorküche, ein Streichelzoo und ein Bauerngarten Platz finden.



7. ÜBERNACHTUNGSFORMEN

7.1. Glamping

Glamping ist eine relativ junge Form des Campings, welche auf Zeltübernachtungen mit gehobenem Standard beruht.

Der Gast muss kein eigenes Zelt mitbringen und aufbauen, sondern findet ein geräumiges „Safarizelt“ mit verschiedenen Wohnbereichen.

Neben einer großen Terrasse, die mit Kübelpflanzen und einem eigenen Hochbeet mit Kräuterbepflanzung gestaltet werden soll, sind 2 Schlafbereiche und ein geräumiger Innenwohnbereich geplant.

Ebenso werden alle „Zelte“ einen eigenen integrierten Sanitärbereich haben mit einer Outdoor-Solardusche und einer ökologisch nachhaltigen Toilettenalternative.

Jedes Zelt wird thematisch individuell und liebevoll mit einer besonderen Innenausstattung versehen.

Jeder einzelne Bereich soll mindesten 40qm groß sein, um ausreichend Individualität zu gewährleisten.



7.2. Wohnmobilstellplätze

Die Wohnmobilstellplätze werden mit entsprechender Bepflanzung deutlich sichtbar voneinander getrennt. Alle Stellplätze haben die Sichtachse zum Santower See.

Jeder Stellplatz erhält eine eigene Terrasse mit Kübelpflanzen und/ oder einem Hochbeet, so dass auch hier eine hohe Individualität gegeben ist.

Es sind 4 Stellplätze geplant, die über eigene Strom und Wasseranschlüsse verfügen.

7.3. Hausboote (nicht fahrbar als Wohnalternative)

Wie im Plan ersichtlich sollen Parzellennummer 11 - 14 als alternative Übernachtungsformen genutzt werden.

Hausboote bieten bereits beim Bau alle Komponenten des alternativen Wohnens, mit mehreren Räumen, einer Sanitärzelle, einer kleinen Küche und einer tollen Dachterrasse.

Das mit der Ostsee verbundene maritime Feeling wird mit einem Wasserfahrzeug unterstrichen.

Durch die Lage auf dem Grundstück bietet sich ein direkter Ausblick zur Ostsee.

Alle Parzellen erhalten einen Vorgarten mit seitlicher Bepflanzung als Sichtschutz sowie einem eigenen Hochbeet mit Kräuterbepflanzung. Ergänzend zum kleinen inneren Sanitärbereich werden Outdoorsolarduschen installiert.

Hausboote bieten ein in sich geschlossenes System, welches beheizbar ist und somit die Saisonverlängerung ermöglicht werden kann.



7.4. Holzczes

Holzczes oder Tiny Häuser sind alternative Bungalows, welche das Wohnen 12 Monate im Jahr ermöglichen.

Diese Bauten haben eine minimale Größe, sind aus nachhaltigen Baumaterialien gebaut und bieten eine ansprechende alternative Übernachtungsform inmitten und mit der Natur.

Alle Parzellen erhalten einen Vorgarten mit seitlicher Bepflanzung als Sichtschutz sowie einem eigenen Hochbeet mit Kräuterbepflanzung. Ergänzend zum kleinen inneren Sanitärbereich werden Outdoorsolarduschen installiert.



7.5. Baumhäuser

Als besonderes Highlight sind 2 Baumhäuser geplant (Parzellen 9/10).

Die Häuser bieten Platz für 2-4 Personen, sind mit eigener Toilette, Waschgelegenheit und Outdoordusche ausgestattet, sowie einer kleinen Küchenecke. Die Baumhäuser werden mit einer Heizgelegenheit ausgestattet, sodass die Nutzung auch in der Vor- und Nachsaison erfolgen kann.

Eine Terrasse in „luftiger Höhe“ vervollständigt diese exklusive Übernachtungsalternative mit garantiert unverbautem Blick auf den Santower See.



8. GASTRONOMISCHE ANGEBOTE

8.1. Selbstversorgung seitens der Gäste

- 1) Bereitstellung eines kleinen Gaskochers und Kühlschranks pro Parzelle
- 2) Outdoor Küche zur Nutzung für alle mit Geschirr, Kühlschränken, Grill, Kochstellen, Pizzaofen, Sitzmöglichkeiten
- 3) 24 Stunden Service mittels Automaten – Getränke und Snacks

8.2. Bereitstellung seitens des Betreibers:

- 1) Brötchenservice, Bio Eier, Produkte aus der Region
- 2) Boxen Konzept: Boxen mit Zutaten + Rezept für vollwertige Mahlzeit zum Selbstkochen oder Grillen
- 3) Themenabende:
 - Pizza für alle, Nudel Dich voll – Nudeln zum Selbermachen, Soßen in allen Farben
 - Grillabend – Fleisch versus Vegetables, Paella-Abend
 - Lagerfeuer: Stockbrot, Grillwürste und Marshmallows am Lagerfeuer, Kesselgulasch
- 4) Kräuter und Gemüsegarten mit Naschhecken mit Beeren zum Selbstbedienen
- 5) Streuobstwiese zum selber ernten

9. Freizeitmöglichkeiten

9.1. Nördlicher Bereich:

- Naturschwimmteich mit aufgeschüttetem kleinem Sandstrand
- 1-2 Saunafässer
- Outdoorwellnessbereich – Strandkörbe, Hängematten, Schaukelbetten mit Sonnenschutz etc.

9.2. Zentrum (Plateau) und südlicher Bereich:

- Eventfläche – vollständig überdacht, fester Boden rundherum offen
- flexibel nutzbar, variable Bestuhlungsformen
- Möglichkeit der Durchführung von Yogakursen, Sportkursen, handwerklichen Workshops, Lesungen, Musik etc.
- Lagerfeuerfläche
- *Wasserspielplatz* mit kleinem Strand zum Matschen, Bauen, Kleckern, Erfrischen im kleinen Pool
- *Naturspielplatz* integriert zwischen Waldbäumen mit Nestschaukeln, in Erde eingelassenes Trampolin, Kletterbäume, Baumhäuser als „Buden“, Schaukeln, Kletterbäumen
- *Sportfläche* mit Beachvolleyball- und Beachsoccerplatz

10. Nachhaltigkeit

- Der Iserberg soll autofreies Gelände sein.
- Gäste parken auf einer Parkfläche am Fuß des Iserbergs
- Nutzung von E-Fahrzeugen zum Gepäcktransport sowie zur Bewirtschaftung
- Solarduschen
- Bau von Naturkühlschränken als Kühlmöglichkeit für Getränke
- Energie aus Solarpanels zur Erzeugung eigenen Stroms
- Einsatz hochwertiger und nachhaltiger Baumaterialien
- Anlage eines Naturspielplatzes mit Nutzung vorhandener Geländeformen und vorhandenem Bewuchs mit hohen Bäumen
- Aufbau von regionalen Partnerschaften, Nutzung regionaler Lieferanten - sichert kurze Transportwege, stärkt die Verbundenheit und Akzeptanz in der Region und bei der heimischen Bevölkerung
- Verwendung von regionalen biologisch erzeugten Lebensmitteln mit saisonalem Bezug

Slot*H*ill - Der alternative Campingplatz auf dem Iserberg
LEGENDE UND BESCHREIBUNG

Farbe	Inhalt	Beschreibung
	Fläche für Glampingzelte	4 Flächen für je 1 Glampingzelt Größe pro Fläche ca. 40qm - Individualität der Gäste Abgrenzung durch den natürlichen Bewuchs bzw. Neubepflanzung Sichtachse - Santower See - Westen Glampingzelt = luxuriöses Zelt mit mehreren Bereichen für Schlafen, Wohnen, Sanitärbereich, Terrasse ÜN-Möglichkeit für 2 - 4 Personen
	Wohnmobilstellplätze	4 Flächen für Wohnmobile Größe pro Fläche ca 40qm Zufahrt über Bestandsweg bzw. neu angelegten Weg Abgrenzung durch Neubepflanzung Sichtachse Santower See - Westen
	Baumhäuser	2 Baumhäuser - Integration in bestehenden Baumbestand ÜN-Möglichkeit für 2 - 4 Personen Sichtachse - Santower See - Westen Sanitärbereich via ökologische Campingtoilette - z.B. Cinderella nahezu am Ende des Bereichs der Übernachtungsmöglichkeiten Sichtachse Santower See - Westen
	Alternative Übernachtungsmöglichkeiten	Cubes, Hausboote etc. - Möglichkeit der ganzjährigen Nutzung Größe pro Fläche zwischen 30-50qm 4 Stück im nördlichen Bereich des Grundstücks Abgrenzung natürlicher Bewuchs bzw. Neubepflanzung Sichtachse Ostsee - Norden
	Rezeption/ Wirtschaftsgebäude	Festes Gebäude ca. 150m ² Grundfläche Integration der Bauweise in Natur - nachhaltige Baumaterialien Aufteilung: Rezeption, Büro, Sanitärtrakt (WC's, Duschen, Behinderten WC), Wäscherei, Küche, Kühlraum
	Wirtschaftsfläche	Lager, Möglichkeiten der Mühlensorgung, Werkstatt, Lager
	Outdoorküche	Möglichkeit der Essenszubereitung für alle Gäste, Outdoorküche mit Gasherd, Grill, Pizzaofen, Abwasch- und Sitzmöglichkeiten
	Eventfläche	überdachte Fläche, offen an allen Seiten Möglichkeit der Durchführung von Freizeitk, Yoga, Lesungen, Aufenthalt bei schlechtem Wetter
	Feuerstelle	Lagerfeuerstelle für alle Gäste
	Bademöglichkeiten	im nördlichen Bereich des Grundstücks in vorhandener Senke - Möglichkeit der Erreichung eines Badeteiches prüfen im südlichen Bereich Richtung Waldrand - Errichtung eines Wasserspielplatzes, kleiner flexibler Pool, Strandbereich
	Freizeit, Sport, Kinder	Beachvolleyballplatz, Trampolin, alternative Klettergerüste, kleiner Strand etc.
	Streichelzoo	Gehege für Hasen, Meerschweinchen, Ziegen, Esel, Mischweine
	Gemüse/ Kräutergarten	kleiner angelegter Bauerngarten, Bepflanzung mit Beeren, Kräutern, Gemüse - nutzbar für alle Gäste für frische Zutaten für Mahlzeiten
	Streuobstwiese	vorhandene Streuobstwiese nutzen, Parkmöglichkeiten für Gäste schaffen
	Wegeföhrung/ Parkplätze	Parkplätze für Nutzfahrzeuge zur Bewirtschaftung, E-Mobile für Gepäcktransport der Gäste zum Ausleih bei Ankunft und Abfahrt
	Begrenzung	natürliche Begrenzung des gesamten Geländes mittels Bepflanzung, vorerst keine Einzäunung geplant

GELÄNDEPLAN

