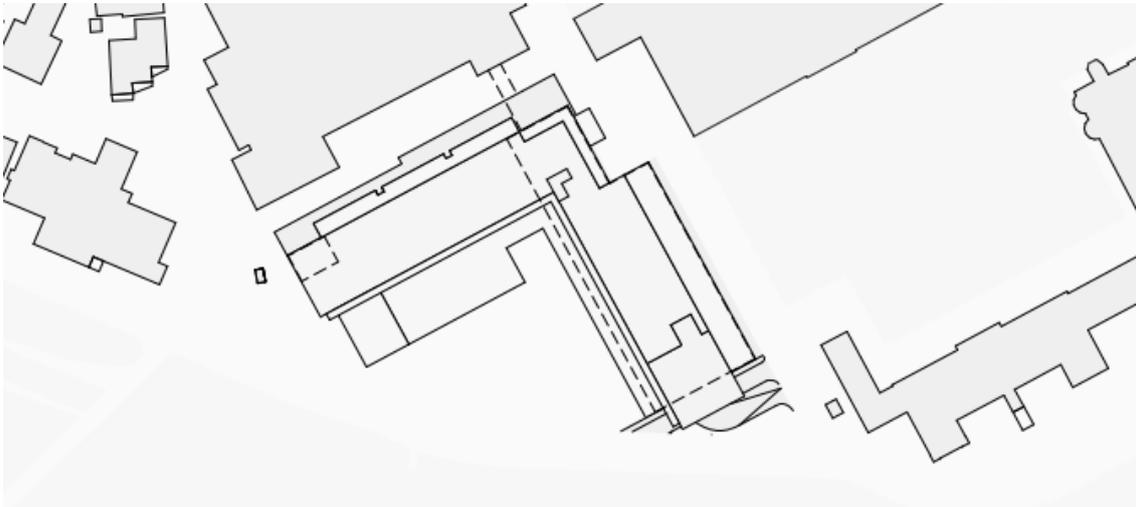


Stadt Norderney

Landkreis Aurich

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 55 VE
„Hotel LUV Norderney“

Vorhaben- und Erschließungsplan



Stand Januar 2024

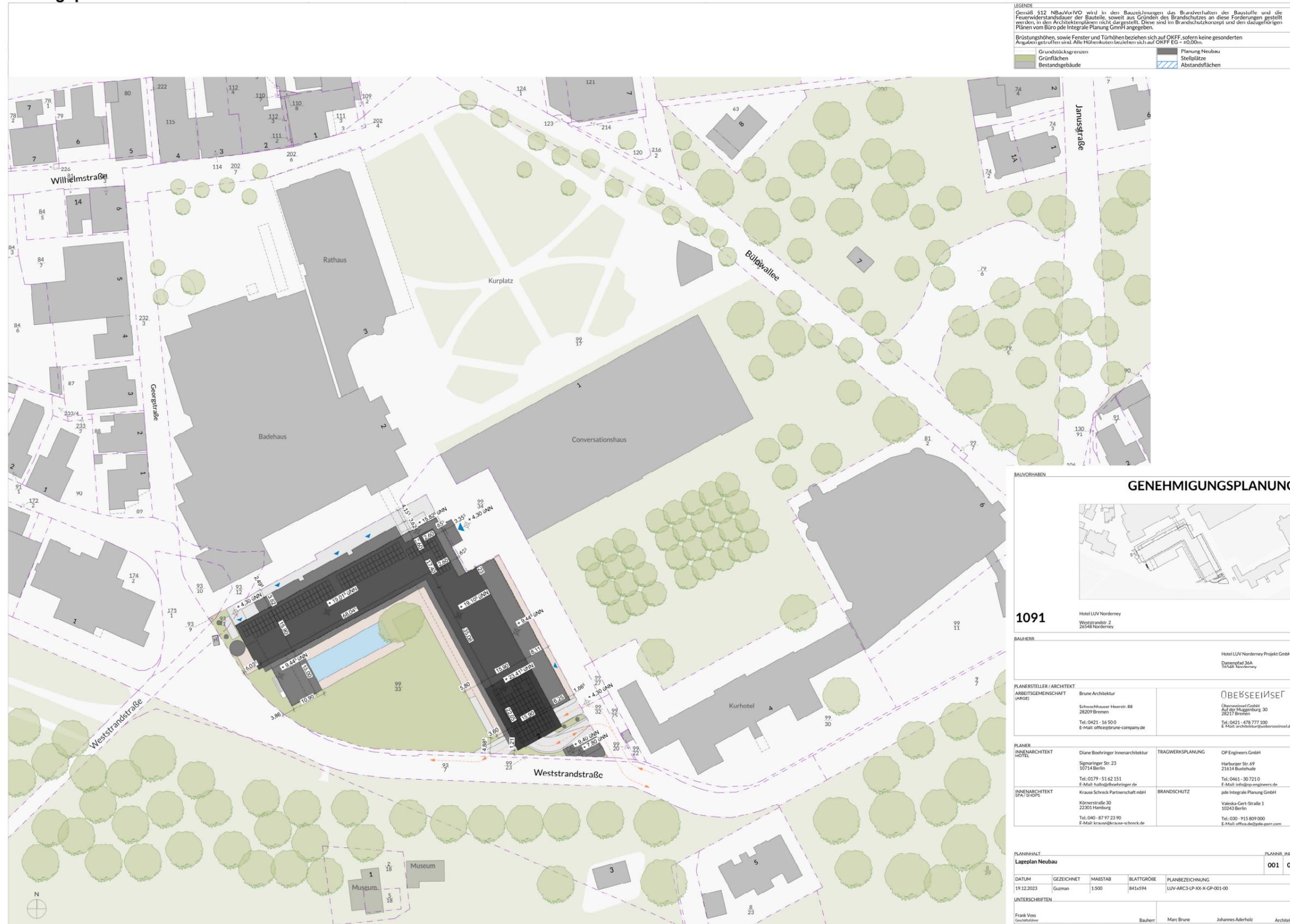
Vorhabenträger:

Hotel LUV Norderney Projekt GmbH
Damenpfad 36 A
26548 Norderney

Inhaltsverzeichnis

1	Lageplan	1
2	Vorhabenbeschreibung	2
3	Berechnung der Grundflächenzahl	4
4	Bauteil 1 Schnitt A-A, Schnitt C-C	5
5	Bauteil 2, Schnitt B-B, Schnitt D- D	6
6	Ansicht NO, Ansicht SO	7
7	Ansicht NW, Ansicht SW	8
8	Grundriss EG	9
9	Grundriss 1.OG	10
10	Grundriss 2.OG	11
11	Grundriss 3.OG	12
12	Grundriss 4.OG	13
13	Dachaufsicht	14
14	Grundriss UG	15

1 Lageplan



Vorhabenbeschreibung

Lage und städtebauliche Setzung

Das neue Hotel LUV befindet sich im historischen Zentrum rund um den Kurplatz der Insel Norderney. Die ersten repräsentativen Gebäude wurden auf Veranlassung des Königs Georg von Hannover errichtet, der Norderney 1851 zu seinem Sommerdomizil erklärte. Zu den wichtigsten, heute unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden der Insel zählen das große Logierhaus (heute Thalasso Hotel) von 1837 und das Conversationshaus von 1837, das Bazar Gebäude von 1851 sowie das bade:haus von 1932.

Die Grundidee des historischen Kurviertels bestand in der Gegenüberstellung des Logierhauses und des Conversationshauses. Zwischen diesen Gebäuden wurde schon damals der noch heute bestehende Platanengarten angelegt. In diesem historischen gewachsenen Umfeld vermittelt der L-förmige Baukörper des Hotels zwischen den verschiedenen Gebäudekubaturen und komplementiert das städtebauliche Ensemble.

Architektonisches Konzept

Der Baukörper des Hotels nimmt die angrenzenden Gebäudehöhen der historischen Nachbargebäude auf und vermittelt mit der Traufhöhe Richtung Kurplatz. Der denkmalgeschützte Gebäudebestand wird durch einen deutlichen Rücksprung im Staffelgeschoss zum Eingangsplatz respektiert. Die einzige Ausnahme in der Höhenentwicklung ist die öffentlich zugängliche Skybar, welche als transparenter Kubus auf dem südlichen Gebäudeschenkel sitzt und einen Hochpunkt Richtung Meerseite darstellt.

Durch die L-förmige Baukörpersetzung spannt sich ein neuer Stadtraum im Dreiklang von bade:haus, Conversationshaus und LUV Hotel auf. Mit seinem Richtung Süden ausgerichteten Flügel komplettiert das Hotel den ursprünglichen städtebaulichen Grundgedanken zwischen Logiergebäude und Conversationshaus. Der zentrale Platanengarten erfährt durch den Südflügel des Hotel LUV Norderney eine räumliche Fassung der westlichen Platzseite.

Im Norden entsteht zwischen bade:haus und dem Hotel ein neuer Straßenzug, der durch die Anordnung der Nutzungen Fitness, Spa und Shop im Erdgeschoss des Hotels die Wegebeziehung zwischen Kurplatz und Weststrand zu einem attraktiven Flaniererlebnis aufwertet. Der Spa-Bereich ist bis zur Gartenseite des Erdgeschosses durchgesteckt und öffnet sich Richtung Garten zu einer großzügigen Terrasse mit Außenpool. Im Südflügel des Hotels befindet sich erdgeschossig außerdem das Restaurant für die Gäste, welches sich mit einer Terrasse Richtung Platanengarten öffnet.

Das 1. bis 3. Obergeschoss nimmt die Hotelzimmer der Gäste auf. Im 2. Obergeschoss, Richtung bade:haus, sind auch die Apartments für die Mitarbeiter des Hotels untergebracht.

Auf der Meerseite des Gebäudes entsteht darüber hinaus ein Außenbereich, der für die Gäste des Hotel LUV als grüner Thalassogarten einen weiteren Baustein zur nachhaltigen Nutzung des Grundstückes bietet. Auf dem Dach des Gebäudes befinden sich Terrassenflächen, welche im Westen den Staffelgeschosszimmern zugeordnet sind und im Süden als Gemeinschaftsfläche für die Gäste dienen. Die Gemeinschaftsterrasse findet ihren Höhepunkt an der Südspitze des Hotel LUV, wo sie in den transparenten Skybar-Kubus mündet, von dessen Innenbereich die Hotelgäste einen spektakulären Blick über die Nordseelandschaft genießen können. Die im Hause angebotenen Nutzungsangebote im Erdgeschoss und im Dachgeschoss werden im ganz wesentlichen Rahmen durch die Gäste des Hotels genutzt.

Zuwegung und Erschließung

Der zentrale Haupteingang des Hauses ist zum Kurplatz und damit zur Innenstadt orientiert. Mit Wasserspielen und Sitzmöglichkeiten soll die neu entstehende „Piazza“ vor dem Eingang zusätzlich attraktiv gestaltet werden. Dadurch wird der Zugang zum bade:haus, als auch der rückwärtige Eingang des Conversationshauses gestärkt.

Gleichzeitig erfährt die Wegebeziehung Westbadestrand-Kurplatz und Kurplatz-Argonnerwäldchen eine Aufwertung. Auf der Wegebeziehung Kurplatz, Platanengarten und südlicher Weststrandstraße laden ein Restaurant und Café die Hotelgäste zum Verweilen ein. Die Nutzungen im Norden schaffen weitere Zugänge in das Gebäude. Im Westen liegt der Eingang zu den Mitarbeiter-Appartements, sodass auch diese Wegebeziehung nicht nur zur Strandzeit, sondern den ganzen Tag eine Belebung erfährt. Der Lieferanteneingang befindet sich im Süden der Weststrandstraße.

Fassade und Materialität

Die Gestaltung der Fassade folgt einem Dreiklang: Die Erdgeschosszone ist mit großen Glasflächen transparent gehalten. Das erste und zweite Obergeschoss bildet den Hauptkörper des Gebäudes, der über dem transparent gehaltenen Erdgeschoss zu schweben scheint. Das Staffelgeschoss wiederum bildet den Abschluss des Gebäudes und setzt sich durch einen erneuten Materialwechsel mit einem deutlich größeren Anteil aus Glasflächen von dem darunter befindlichen Hauptkörper ab.

Die stadtseitigen Fassaden respektieren den historischen Kontext der umliegenden Bebauung und reflektieren diesen durch ihre, im Verhältnis zur Innenseite, deutlich geschlosseneren Fassadenflächen. Diese Putzfassaden lehnen sich in Materialität und Farbigkeit an die Tradition der klassischen Bäderarchitektur an und nehmen somit Bezug zu den historischen Gebäuden in der Nachbarschaft auf.

Die zum Garten gewandte Seite des L-förmigen Baukörpers wählt bewusst eine deutlich modernere, leichtere und transparente Architektursprache, um den Gästen des Hotels ein Höchstmaß an Ausblick zu ermöglichen.

Logistik-/Verkehrskonzept

Das Ziel des Konzepts ist es, den Kfz-Verkehr direkt am Hotel auf ein Minimum zu reduzieren. Daher werden in einer Tiefgarage unter dem Gebäude nur 22 Stellplätze für Pkw vorgesehen. Die Anbindung der Tiefgarage erfolgt in unmittelbarer Nähe zur Weststrandstraße an der Verbindung von Conversationshaus und Weststrandstraße. Direkt an der Weststrandstraße befinden sich ebenerdig zwei Pkw-Stellplätze für Kurzzeitparker sowie die Anlieferung für die Hotellogistik.

Die Belieferung des Hotels erfolgt mit Fahrzeugen von maximal 7,5t, meist werden kleinere Fahrzeuge wie Transporter genutzt. Mehrheitlich wird die Logistik in Verbindung mit den bereits bestehenden Hotels im Umfeld erfolgen, sodass nur im geringen Umfang ein zusätzlicher Logistikverkehr zu erwarten ist.

Da das Ziel des Mobilitätskonzepts eine klare Reduzierung des Kfz-Verkehrs am Hotel ist, werden verschiedene Maßnahmen zur nachhaltigen Unterstützung implementiert. Die Hotelgäste haben die Möglichkeit ihr Fahrzeug bereits auf dem Festland auf ausgewiesenen Langzeit-Parkplätzen in Hafennähe abzustellen. Eine neue Fährlinie „Meine Fähre“, welche dieses Jahr eröffnet, wird als Partnerunternehmen für das Hotel LUV die Gäste vom Festland auf die Insel transportieren. Auf Grund dieser Maßnahmen werden 22 Tiefgaragenstellplätze ein ausreichendes Angebot sein.

Energiekonzept/Wärme- und Kälteerzeugung

Die Wärmeversorgung des LUV-Hotel erfolgt über die Fernwärme der lokalen Stadtwerke. Darüber hinaus ist ein Erdkollektorfeld unter der Sohlplatte geplant, dessen Temperaturniveau mit Hilfe eines Wärmeübertragers zur freien (passiven) Kühlung genutzt werden soll. Als Kälteüberträger-Medium wird reines Wasser, ohne zusätzliches Frostschutzmittel verwendet werden. Erreicht das Erdreich durch die passive Kühlung die maximal zulässige Temperatur (Monitoring), übernimmt eine aktive Kältemaschine die Kälteversorgung des Hotels (Sommerfall Spitzenlast). Die bei der aktiven Kälteproduktion anfallende Abwärme wird zur Brauchwassererwärmung und sonstigen Wärmeversorgung des Hotels, wie dem SPA-Bereich, maximal genutzt werden. Nicht nutzbare Abwärme wird über außenliegende Trockenkühler abgefahren. Die Wärme und Kälteverteilung im Hotel erfolgt über ein 4-Leitersystem.

Darüber hinaus ist auf dem Dach des LUV-Hotels eine PV-Dachanlage geplant. Die PV-Anlage wird zur Stromversorgung des Hotels genutzt. Überschüsse werden mittels Elektro-Heizpatrone zur Beladung der Warmwasser-Pufferspeicher genutzt oder in das vorgelagerte Netz der öffentlichen Versorgung gespeist.

3 Berechnung der Grundflächenzahl

Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) - BauNVO 2017

Flächenermittlung basiert auf CAD Daten

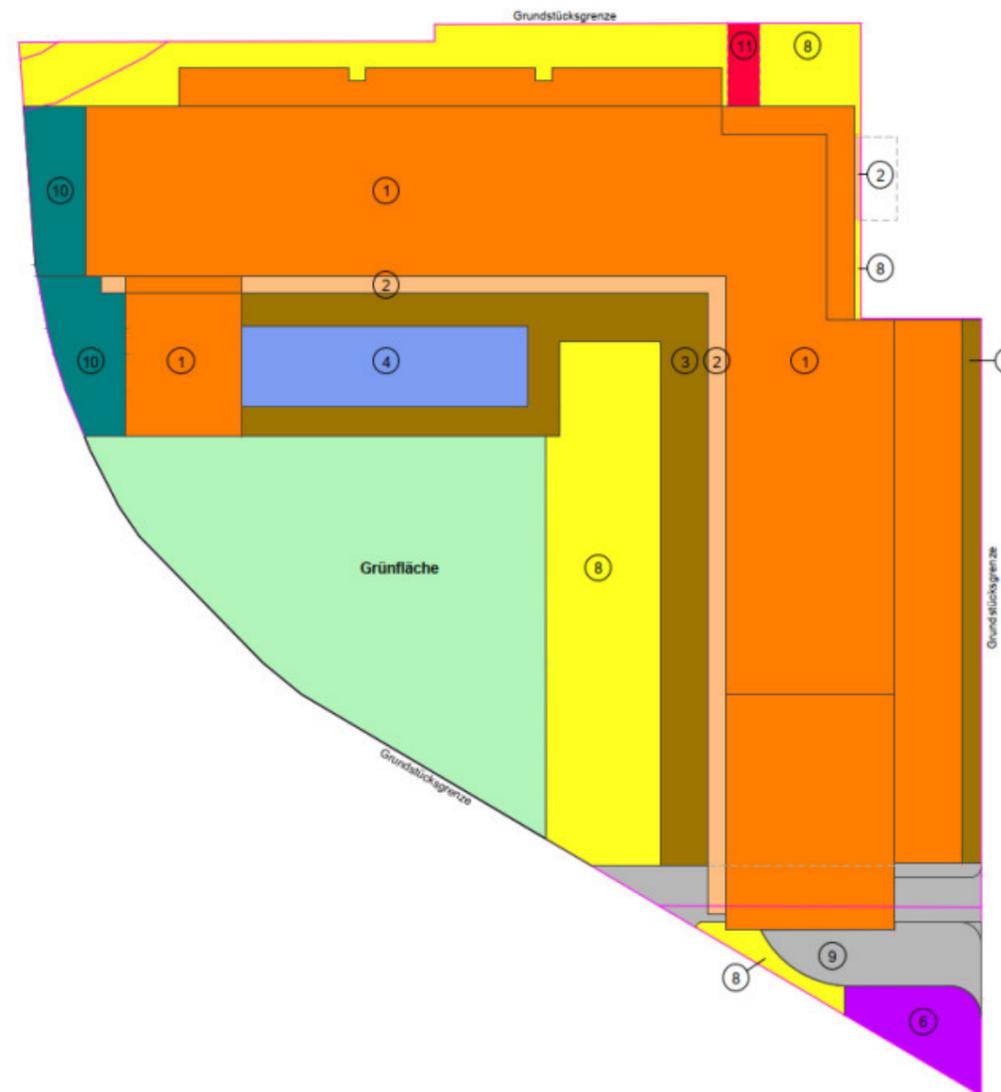
Grundstücksgröße	
Grundstücksgröße	6073 m ²
Grünfläche	997 m ²
anrechenbare Grundstücksfläche 5076 m²	
GRZ I (Hauptanlage gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO)	
1 (I) Grundfläche Gebäude (Neubau)	2767,30 m ²
2 (I) Grundfläche Dachüberstände, Vordächer	174,20 m ²
3 (I) Grundfläche Terrassen	577,80 m ²
4 (I) Sonstige Bestandteile der Hauptanlage - Pool	201,00 m ²
5 (I) Sonstige Bestandteile der Hauptanlage - Tiefgarage	0,00 m ²
Summe aller Grundflächen (I) 3720,30 m²	
GRZ II (Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO)	
6 (II) Grundfläche Garagen, Carports, Tiefgaragen	80,80 m ²
7 (II) Grundfläche offene Stellplätze	0,00 m ²
8 (II) Grundfläche versiegelte Plätze und Gehwege	889,50 m ²
9 (II) Grundfläche Zufahrten	184,50 m ²
10 (II) Grundfläche Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser, Spielplatz usw.)	176,20 m ²
11 (II) Sonstiges (z.B. Unterbauungen des Grundstücks)	24,40 m ²
Summe aller Grundflächen (II) 1355,40 m²	
Summe aller Grundflächen (I) und (II) 5076 m²	

Übersicht der GRZ		
GRZ (I)	Grundflächen (I) / Grundstücksgröße	0,73
GRZ (II)	Grundflächen (I)+(II) / Grundstücksgröße	1,00

Anlage:
Flächenübersicht der Haupt- & Nebenanlagen

Anlage zur GRZ-Berechnung

Stand 19.12.2023



LEGENDE

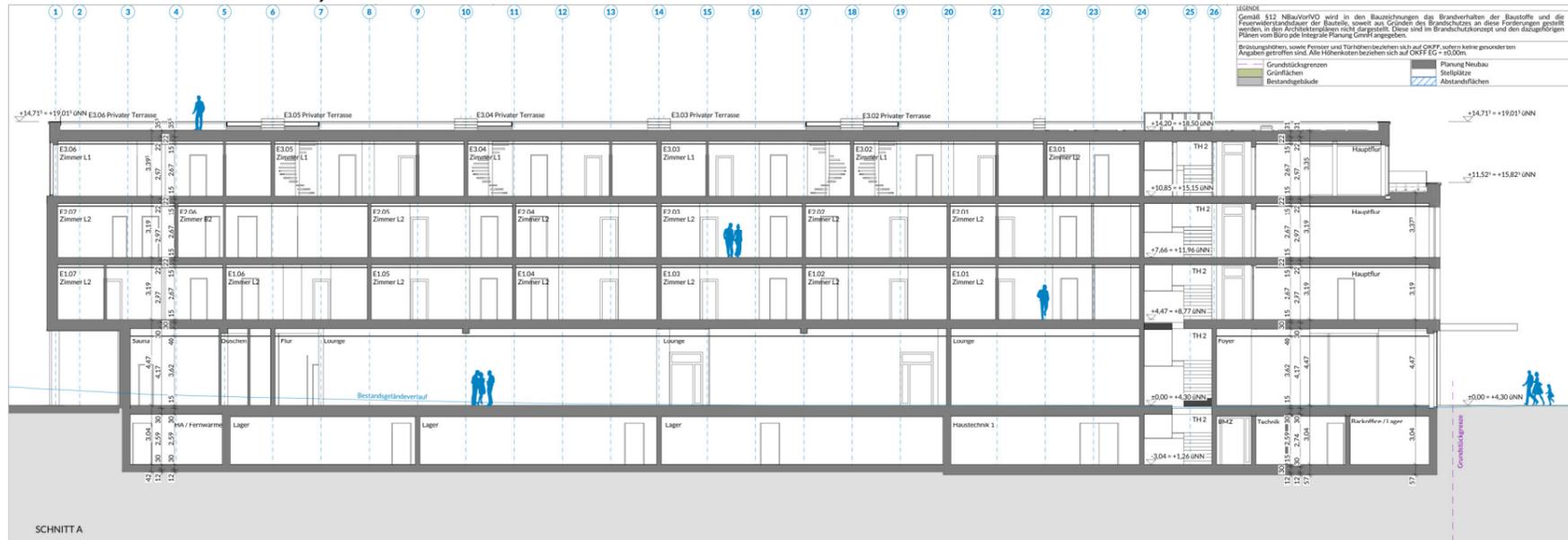
GRZ I (Hauptanlage gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO)

- 1 (I) Grundfläche Gebäude (Neubau)
- 2 (I) Grundfläche Dachüberstände, Vordächer
- 3 (I) Grundfläche Terrassen
- 4 (I) Sonstige Bestandteile der Hauptanlage - Pool
- 5 (I) Sonstige Bestandteile der Hauptanlage - Tiefgarage

GRZ II (Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO)

- 6 (II) Grundfläche Garagen, Carports, Tiefgaragen
- 7 (II) Grundfläche offene Stellplätze
- 8 (II) Grundfläche versiegelte Plätze und Gehwege
- 9 (II) Grundfläche Zufahrten
- 10 (II) Grundfläche Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser, usw.)
- 11 (II) Sonstiges (z.B. Unterbauungen des Grundstücks)

4 Bauteil 1 Schnitt A-A, Schnitt C-C



SCHNITT A



SCHNITT C

GENEHMIGUNGSPLANUNG

1091 Hotel LUX Nordsee
 Weststrand 2
 26548 Nordsee

BAUHER
 Hotel LUX Nordsee Projekt GmbH
 Dampfwal 26A
 26548 Nordsee

PLANER/STELLER/ARCHITEKT
ARBEITSGEMEINSCHAFT (ARGE)
 Brune Architektur
 Schwesinger Heerdt 88
 20259 Bremen
 Tel: 0421 - 14 50-0
 E-Mail: office@brune.compu.de

PLANER
INGENIEURBÜRO
 Diane Boehring Ingegnieurarchitektur
 Sigmaringer Str. 23
 20754 Berlin
 Tel: 0379 - 51 62 151
 E-Mail: info@boehring.de

TRAGWERKPLANUNG
 OP Engineers GmbH
 Hebriger Str. 49
 24548 Nordsee
 Tel: 0461 - 307210
 E-Mail: info@op-engineers.de

INGENIEURBÜRO (IFA) / IFA
 Ingegnieurarchitektur
 Kienrothstraße 30
 22303 Hamburg
 Tel: 040 - 8777 22 90
 E-Mail: kranz@inrae-schreck.de

BRANDSCHUTZ
 Integrierte Planung GmbH
 Valentin-Ges. Straße 1
 10243 Berlin
 Tel: 030 - 913 881 000
 E-Mail: office.dip@ip-berlin.com

PLANENDELE
 Schnitt A-A, Schnitt C-C
 120 00

DA/TUM
 13.12.2023
 Geometrie
 1:100
 Blattgröße
 A4 (L) x 210 mm
 Planbezeichnung
 VVV-ARC3-96-AA-CC-1-01-120-00

UNTERSCHRIFTEN

Frank Voss Bauleiter	Mani Brune Bauleiter	Johannes Adenholz Architekt
-------------------------	-------------------------	--------------------------------

5 Bauteil 2, Schnitt B-B, Schnitt D-D



SCHNITT B



SCHNITT D

BAUVORHABEN

GENEHMIGUNGSPLANUNG

1091 Hotel LUV Norderney
 Weststrand 2
 26548 Norderney

BAUER Hotel LUV Norderney Projekt GmbH
 Dampfweg 2A
 26548 Norderney

PLANER/STELLER/ARCHITEKT
ARBEITSGEMEINSCHAFT
 (AGS) Brune Architektur
 Schwarzkauer Heerdt 88
 30209 Bremen
 Tel: 0421 14 500
 E-Mail: info@brune-compagnie.de

ÜBERSEIMSER
 Urbanistik GmbH
 Überseimserweg 30
 26517 Bremen
 Tel: 0421 478 777 100
 E-Mail: info@uberseimser.de

PLANER
INENARCHITEKT
HOTEL Diane Boehlinger Innenarchitektur
 Sigmaringer Str. 23
 10718 Berlin
 Tel: 030 51 62 151
 E-Mail: info@boehlinger.de

TRAGWERKPLANUNG OP Engineers GmbH
 Harburger Str. 48
 20463 Bahrenfeld
 Tel: 041 30 7010
 E-Mail: info@op-engineers.de

INENARCHITEKT
(FA) / (AGS) Klaus Schick Partnerarchitektur
 Körnerstraße 30
 22301 Hamburg
 Tel: 040 89 99 23 90
 E-Mail: klaus@schick-schick.de

BRANDSCHUTZ Valinka-Gesellschaft
 Valinka-Gesellschaft
 10243 Berlin
 Tel: 030 7618 981 000
 E-Mail: info@valinka-gesellschaft.com

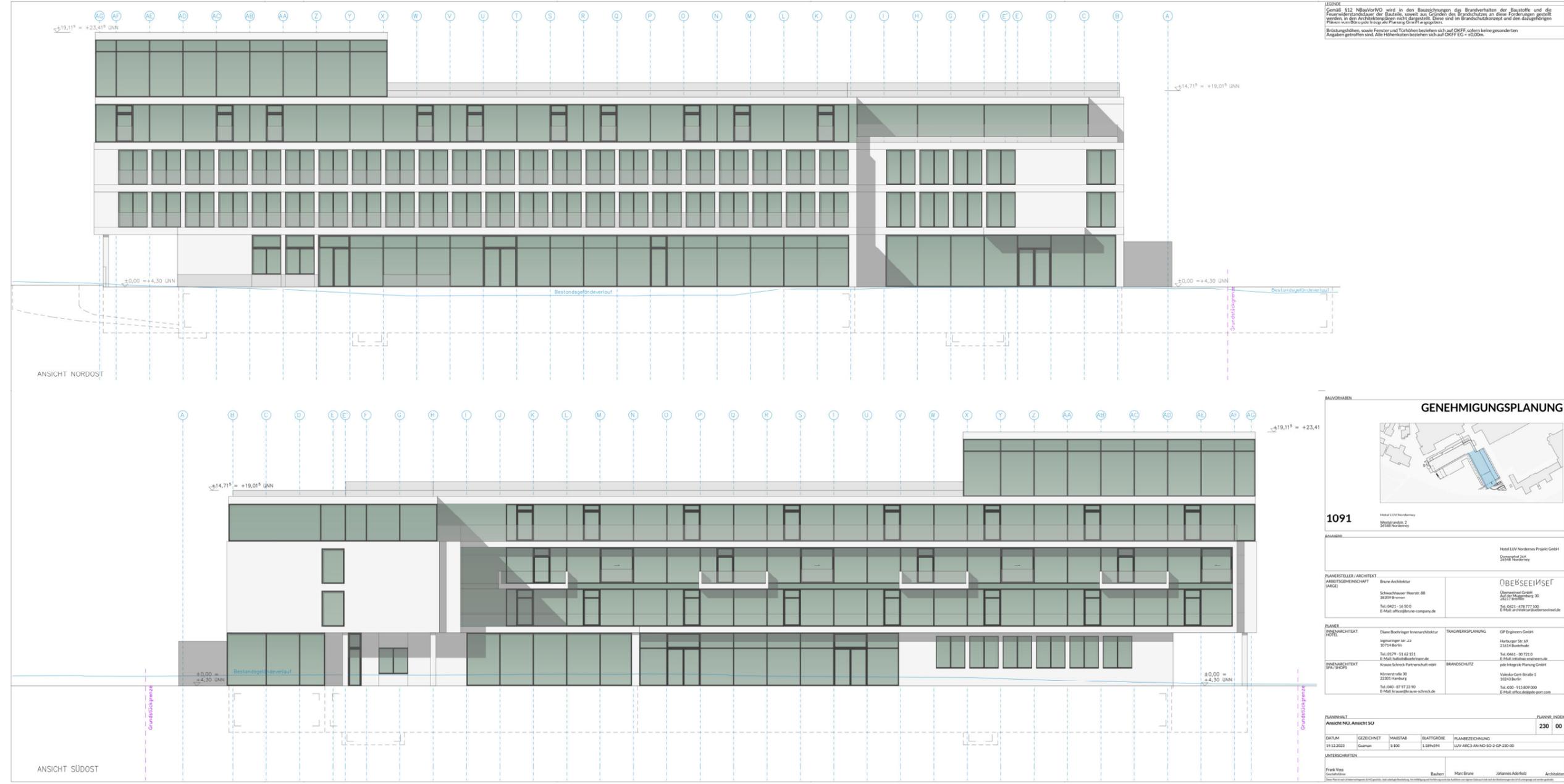
PLANSCHALE SCHNITT B-B, SCHNITT D-D **PLANSCHALE** **220 00**

DATUM	GEZEICHNET	MAßSTAB	BLATTGRÖßE	PLANSCHULE
19.12.2023	Stamm	1:100	A4x594	LUV-ARC3-99-BB-DD-2-CP-220-00

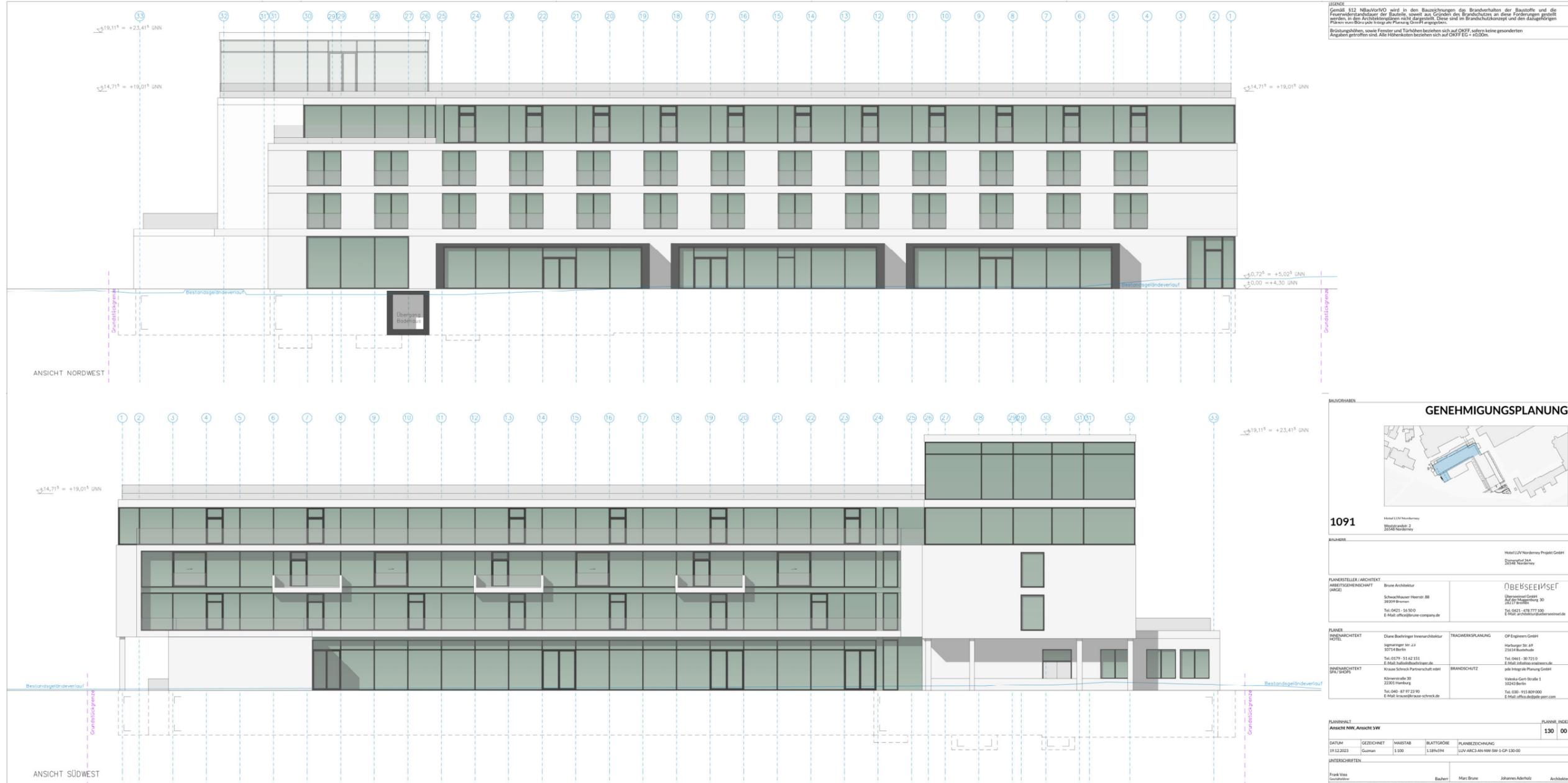
UNTERSCHRIEBEN

Frank Wess **Bauer** Mari Brune **Planer** Johannes Aderholz **Architekt**

6 Ansicht NO, Ansicht SO



7 Ansicht NW, Ansicht SW



LEGENDE
 Gemäß §12 NBaVorfVO sind in den Baugeschichten die Brandverhalten der Baustoffe und die Feuerwiderstandsdauer der Bauteile, soweit das Verhalten des Baugutes an diese Forderungen gestellt werden, in den Architekturgebilden nicht darzustellen. Diese sind im Brandschutzkonzept und dem dazugehörigen Plan vom Büro für Integrierte Planung GmbH anzugeben.
 Brüstungshöhen, sowie Fenster- und Türhöhen beziehen sich auf OEGF, sofern keine gesonderten Angaben getroffen sind. Alle Höhenangaben beziehen sich auf OEGF +10,00m.



1091
 Hotel LUV Nordsee
 Weststrand 2
 26548 Nordsee

Bauherr:
 Hotel LUV Nordsee Projekt GmbH
 Dreyerhof 24A
 26548 Nordsee

PLANERSTELLER / ARCHITEKT:
ARBEITSGEMEINSCHAFT (AG):
 Brune Architekt
 Schwarzkauer Heerdt 88
 20259 Bremen
 Tel: 0421 14 90 0
 E-Mail: info@brune-company.de

ÜBERSEEMER
 Überwacht GmbH
 Auf der Mitterniedung 30
 26517 Bremen
 Tel: 0421 478 777 500
 E-Mail: info@uberseemer.de

PLANER:
INENRARCHITEKT:
 HOTEL
 Diane Bauhlinger Innenarchitektur
 Spangenberg Str. 23
 21614 Barmstedt
 Tel: 0479 51 62 151
 E-Mail: info@bauhlinger.de

TRAGWERKPLANUNG:
 OP Engineers GmbH
 Harburger Str. 67
 21614 Barmstedt
 Tel: 0476 30 721 0
 E-Mail: info@op-engineers.de

INENRARCHITEKT (SIA/SIOPS):
 Klaus Schreck Partnerschaft mbH
 Körnerstraße 30
 22301 Hamburg
 Tel: 040 87 87 23 90
 E-Mail: info@schreck-schreck.de

BRANDSCHUTZ:
 JAB Integrierte Planung GmbH
 Viktoria-Gem-Strasse 1
 22343 Berlin
 Tel: 030 15 801 000
 E-Mail: info@jab-integrierte.de

PLANINHALT:
 ANSICHT NW, ANSICHT SW

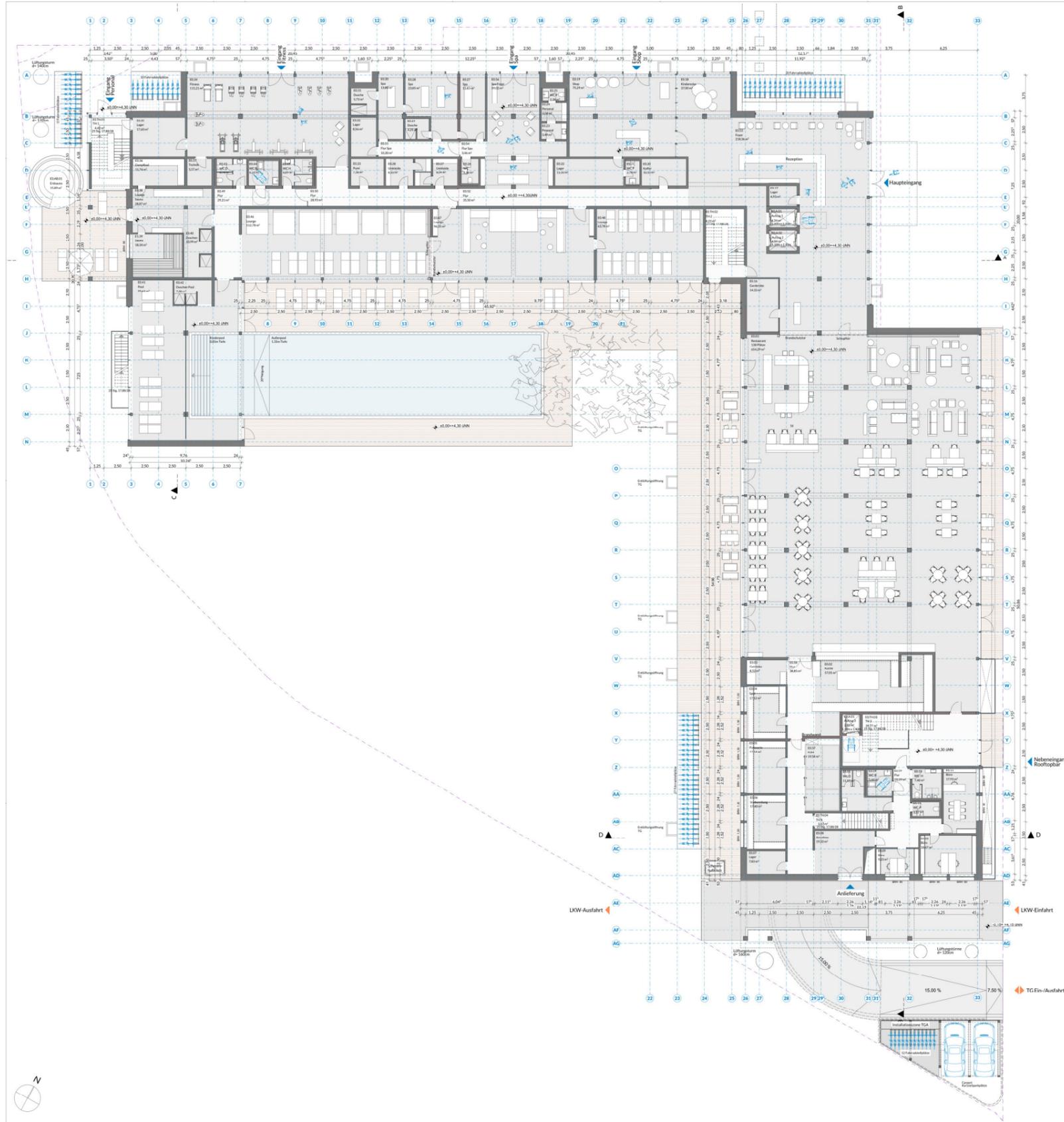
PLANNR. INDEX:
 130 00

DATUM	GEZEICHNET	MAßSTAB	BLATTGRÖÖE	PLANBEZEICHNUNG
19.12.2023	Guzman	1:1000	1:180x240	LUV-ARCS-AN-NW-SW-1-CP-130-00

UNTERSCHRIFFEN:

Frank Voss Gemeinsamer Planer	Bauer Bauherr	Mart Bunte Mitarbeiter	Johannes Adenholz Architekt
----------------------------------	------------------	---------------------------	--------------------------------

8 Grundriss EG



ÜBUNG
 Grundriss EG Maßstab 1:500 ist in den Berechnungen des Brandschutz der Bauteile und der
 Feuerwiderstandsdauer der Bauteile, wenn aus Grundriss des Bauteils an einer Außenwand gemessen
 werden, in der Bauteildicke gemessen. Dieser wird im Brandschutzbericht und der Baugenehmigung
 Bruchstellen sowie Fenster und Türen beschriften sich auf DWF auf keine andere geordnete
 Projekt geordnet sind. Alle Höhenangaben beziehen sich auf DWF EG + 0,00m.

GENEHMIGUNGSPLANUNG

1091

Projekt: Haus 1091
 Maßstab: 1:500
 Datum: 10.08.2023

PLANNING	Planungsnummer: 1091	Planungsdatum: 10.08.2023
PROJEKTLEITER	Proj. Nr.: 1091	Proj. Datum: 10.08.2023
PROJEKTANT	Proj. Nr.: 1091	Proj. Datum: 10.08.2023
PROJEKTANT	Proj. Nr.: 1091	Proj. Datum: 10.08.2023
PROJEKTANT	Proj. Nr.: 1091	Proj. Datum: 10.08.2023

PLANNING: 1091
 PLANUNG: 1091
 PLANUNG: 1091
 PLANUNG: 1091

