

Ostseebad Boltenhagen

Beschlussvorlage

BV/12/26/014

öffentlich

Vorbereitung eines Grundstücks zur Ansiedlung des Projekts "Wohnen mit Arztpraxen" Hier: Beschluss zum Konzept

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Antje Burda	<i>Datum</i> 29.01.2026 <i>Verfasser:</i> Schultz, Maria
---	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (Vorberatung)	23.02.2026	Ö
Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen (Entscheidung)	26.03.2026	Ö

Sachverhalt:

Die Fuest Familienstiftung betreibt die Strandklinik im Ostseebad Boltenhagen. Bereits 2023 wandte man sich an die Gemeinde mit dem Vorhaben Apartments in Boltenhagen auf dem Flurstück 7/39 der Flur 2 Gemarkung Tarnewitz. Das Vorhaben wurde abgelehnt. Im Verlauf der Beschlussvorlage ist die damalige Planung und Beschlussfassung beigelegt.

Mittlerweile wurde auf Grund der Vorgaben der Gemeinde umgeplant und ein neuer Entwurf vorgelegt. Der Entwurf trägt den Titel Wohnen mit Ärztehaus und ist als Anlage dieser Vorlage beigelegt.

Im Rahmen der Bauausschusssitzung am 23.2.2026 wird der neue Entwurf erläutert.

Beschlussvorschlag:

Finanzielle Auswirkungen:

nein

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto:
	durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:
	über- / außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen
	unvorhergesehen <u>und</u>
	unabweisbar <u>und</u>
	Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen):

	Deckung gesichert durch
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
	Keine finanziellen Auswirkungen.

Anlage/n:

1	260223_SKAI_3634_Boltenhagen-Wohnen mit Arztpraxen öffentlich
2	260223_SKAI_3634_Boltenhagen-Wohnen mit Arztpraxen_Optimized öffentlich

WOHNEN MIT ARZTPRAXEN OSTSEEALLEE 104 BOLTENHAGEN



Baukörper übernimmt die
senkrechte Ausrichtung der Gebäude zur Straße

Baukörper vermittelt zwischen Großformen
und kleinteiliger Körnung

Bach auf öffentlicher Grünfläche
als Flutschutz

Kennwerte

Grundstücksgröße	ca. 3.237 m ²
GF1 inkl. Terrassen/Balk.	ca. 1.102 m ²
GF2 inkl. TG u. vers. Fl. (ohne Gehwege)	ca. 1.366 m ²

GFZ	2.814/3.237	ca. 0,87
GRZ I	1.102/3.237	ca. 0,34
GRZ II	1.366/3.237	ca. 0,42

	BGF-R	BGF-S	WFL	WE	NRF	GE	STP
		Terrassen/Balkone	Faktor 0,7		Faktor 0,7		KFZ
SG	ca. 390 m ²	ca. 290 m ²	ca. 273 m ²	2			
OG2	ca. 938 m ²	ca. 170 m ²	ca. 657 m ²	13			
OG1	ca. 938 m ²	ca. 170 m ²	ca. 657 m ²	13			
EG	ca. 938 m ²	ca. 164 m ²	ca. 418 m ²	7	ca. 238 m ²	2	
UG	ca. 880 m ²	ca. 86 m ²					22
Summe oberirdisch EG - SG	ca. 3.204 m²	ca. 794 m²	ca. 2.005 m²	35	ca. 238 m²	2	
Summe oberirdisch EG - 2.OG	ca. 2.814 m ²	ca. 504 m ²	ca. 1.732 m ²		ca. 238 m ²		
Summe ober- / unterirdisch	ca. 4.084 m ²	ca. 880 m ²					22

Die restlichen Stellplätze werden
auf dem Grundstück "Strandklinik
Boltenhagen" nachgewiesen!



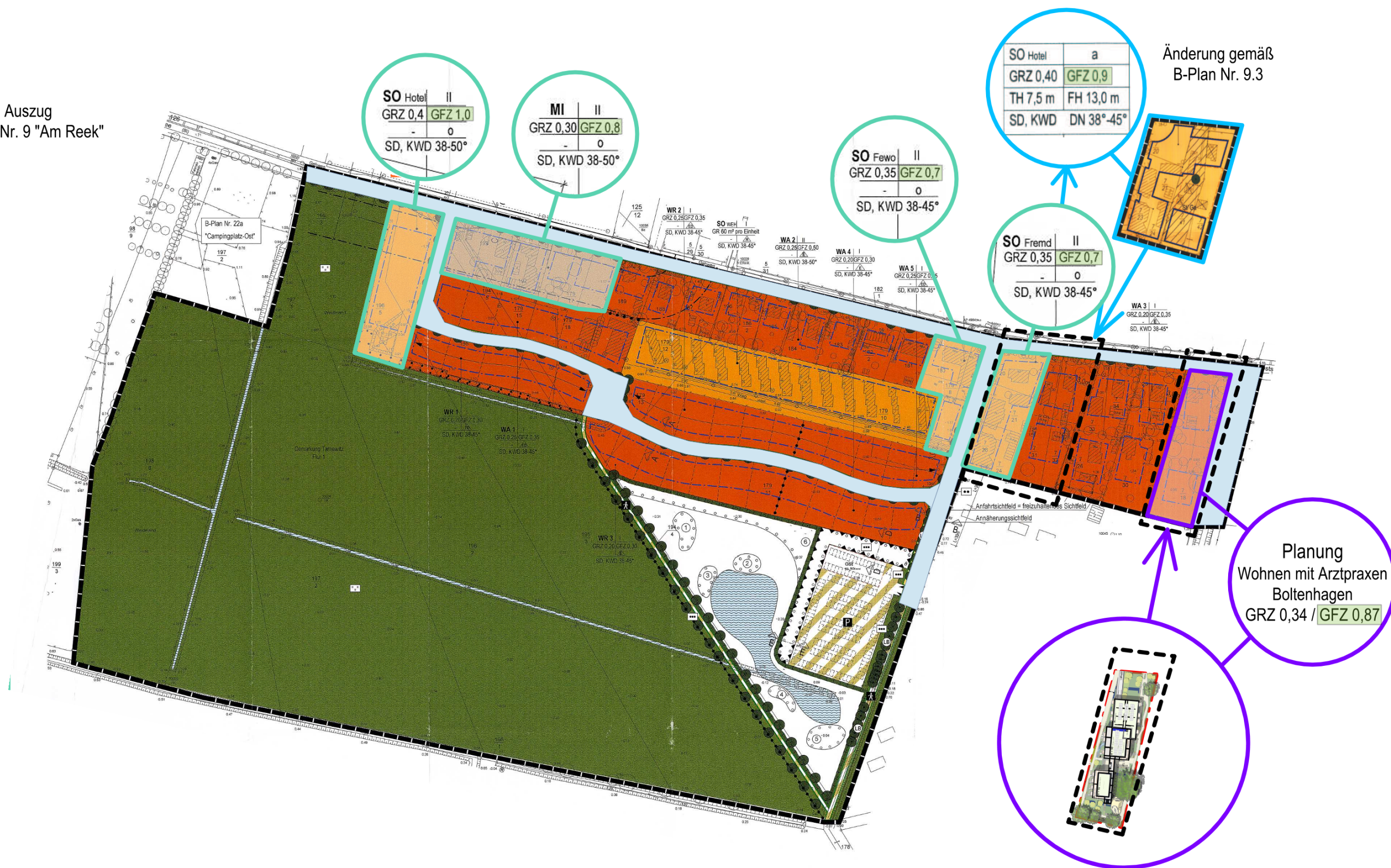
[1] Plangebiet WA
mit Ausschluss von Ferienwohnungen

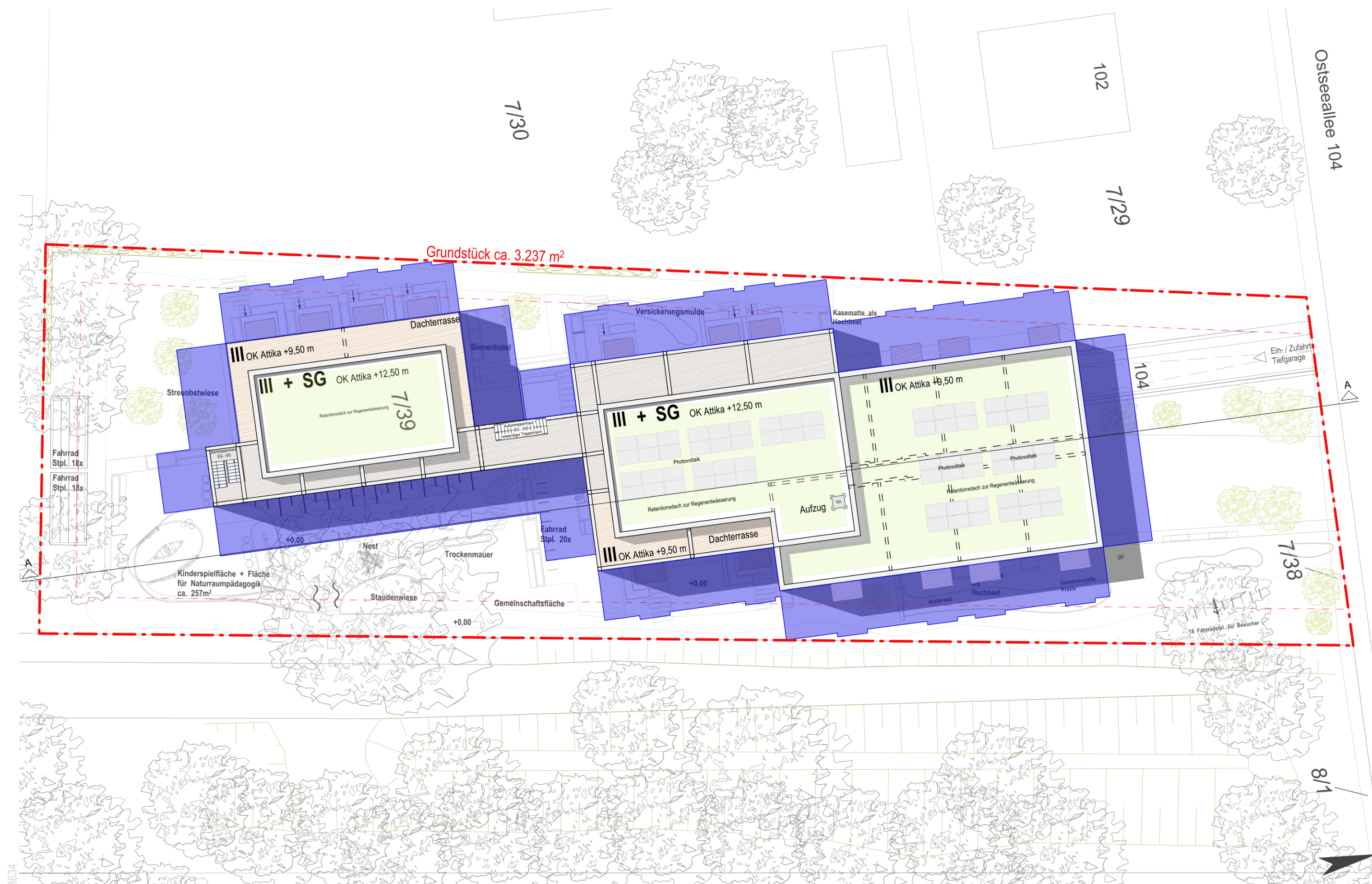


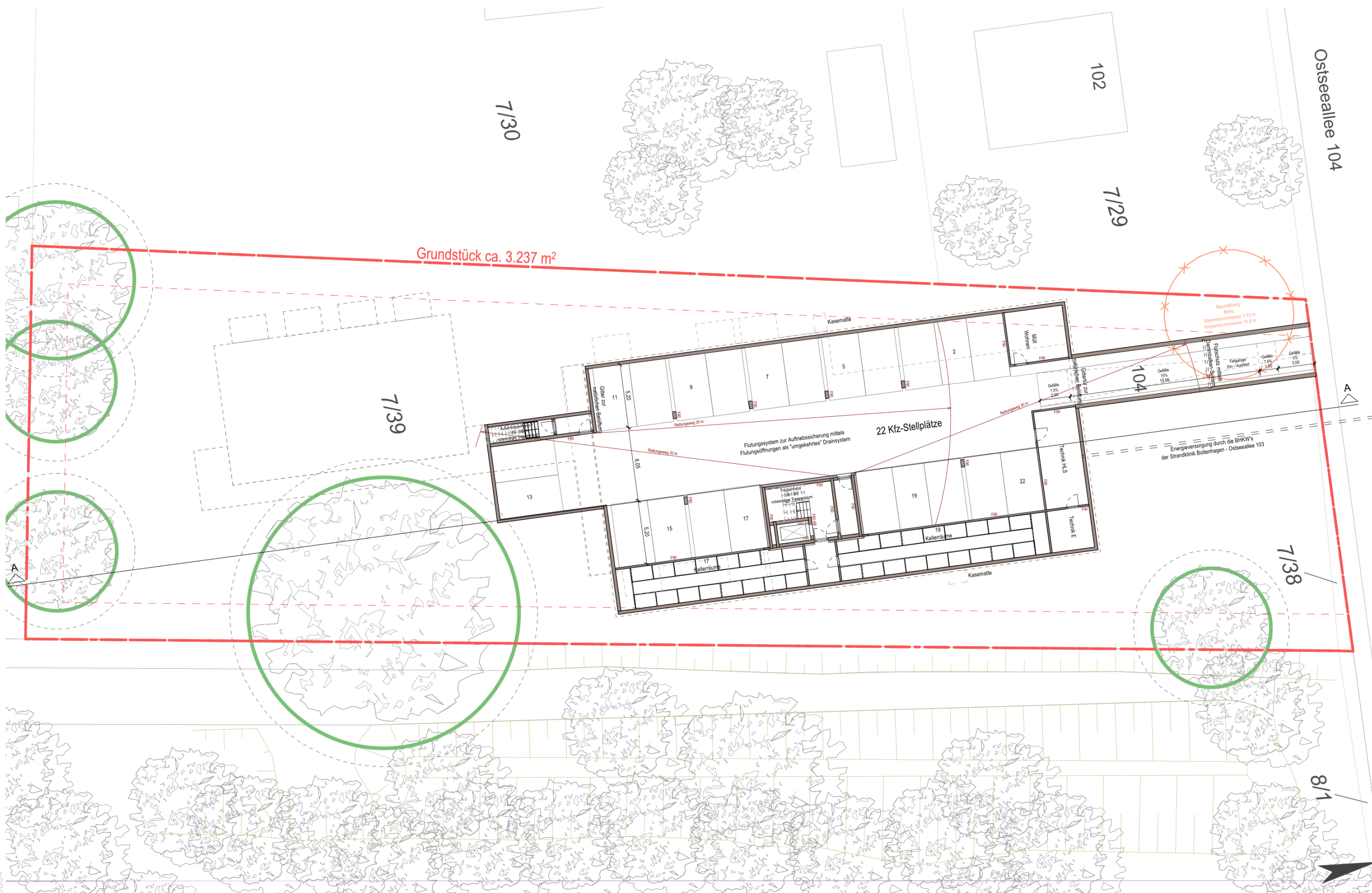
Aus den Bebauungsplänen - Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über den Bebauungsplan Nr. 9 "Am Reek"

Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Am Reek"

Auszug
B-Plan Nr. 9 "Am Reek"









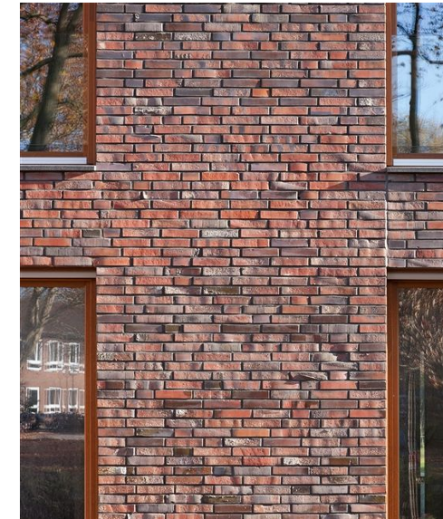


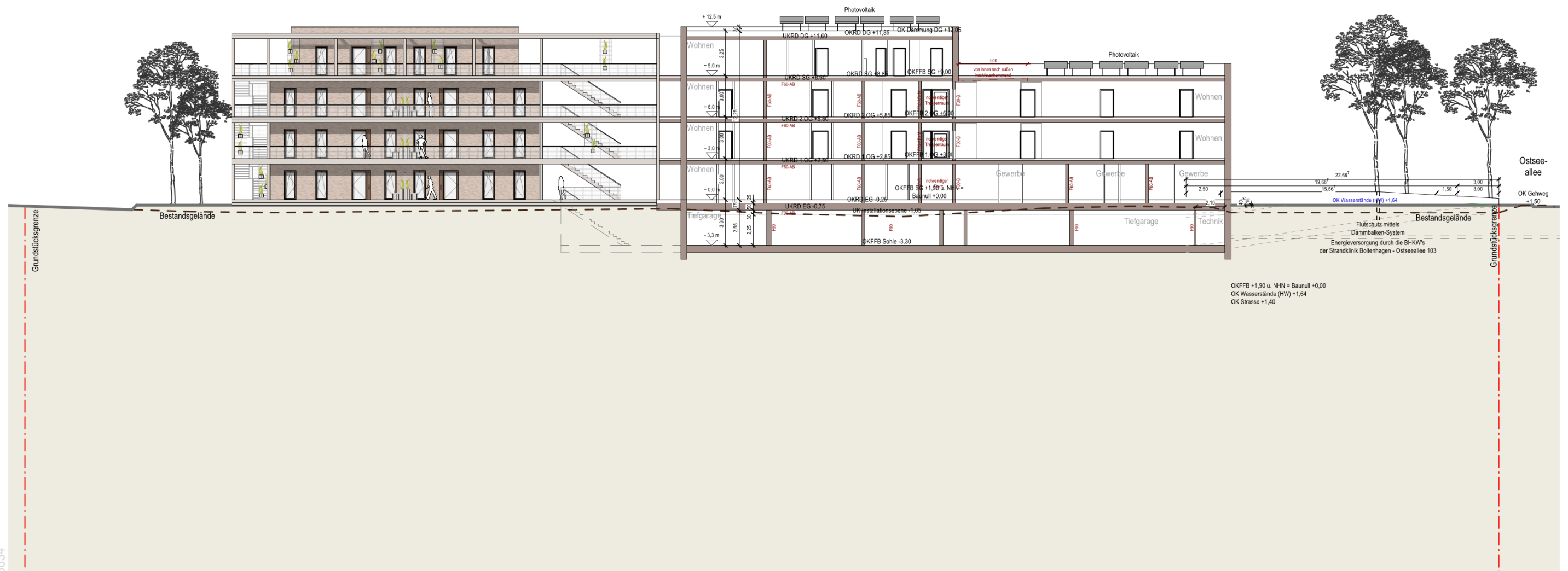


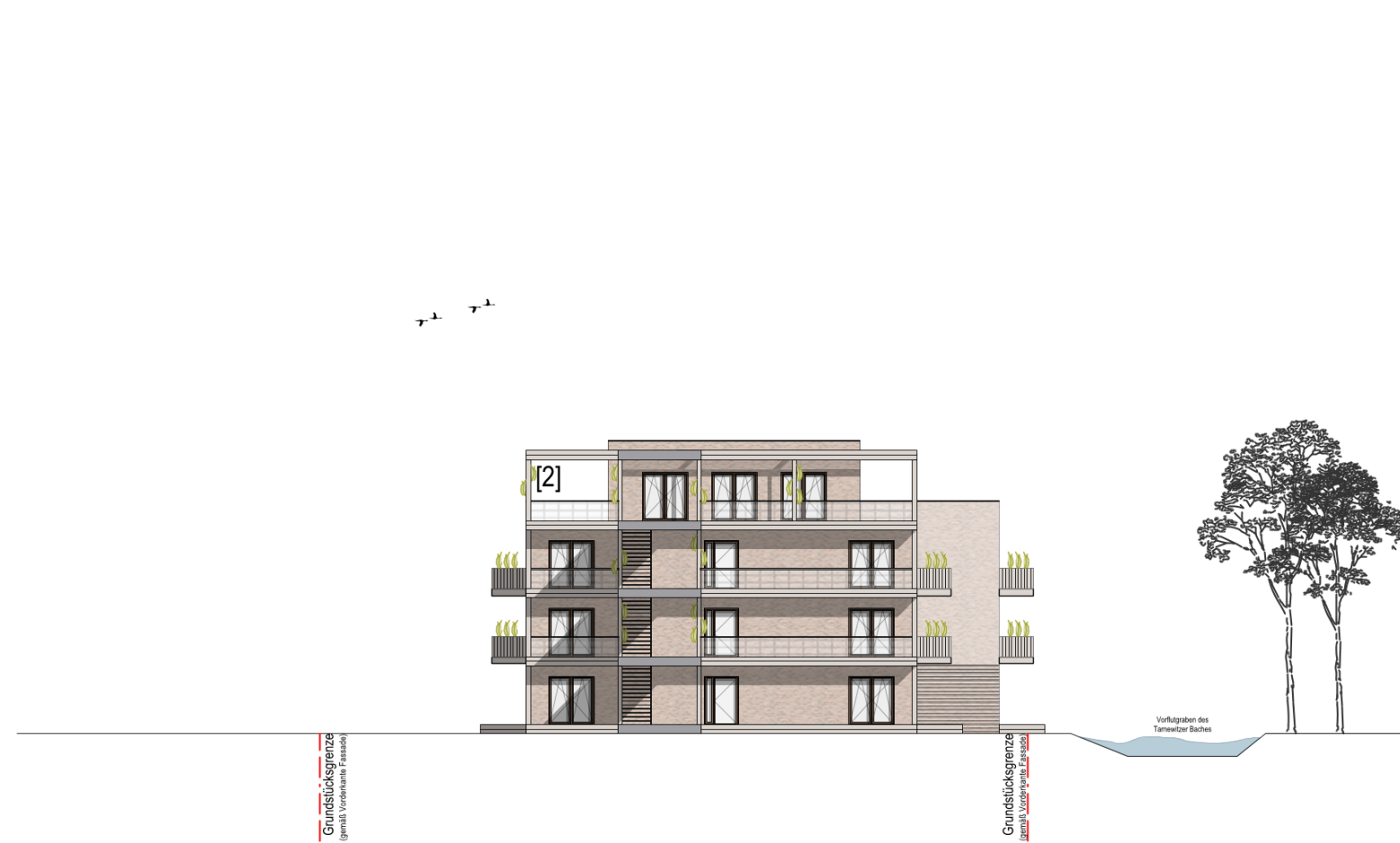




[1] Klinkerfassade in rot / beige Tönen

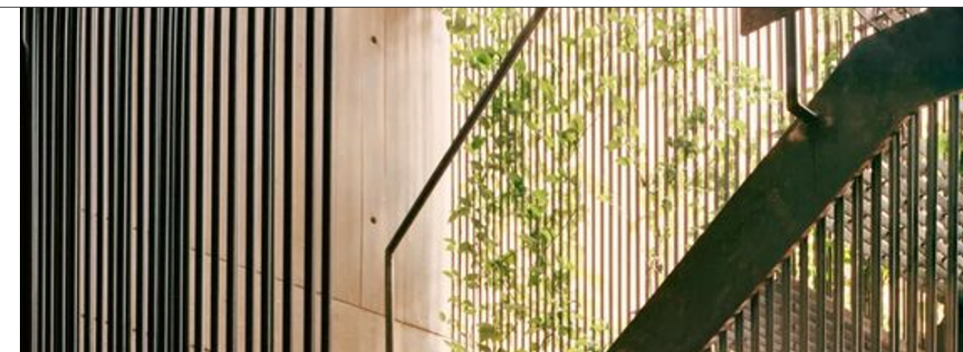






[2]

Bewachsene Fassade
Streckmetall, Rankpflanze





[3] Stabgitter Absturzsicherung



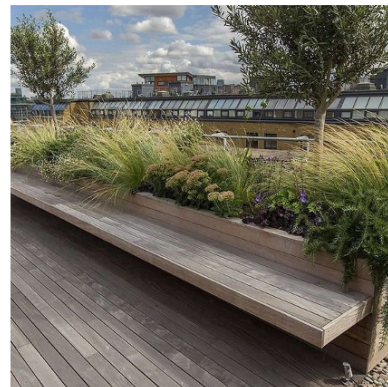
[7] Spielgerät - Boot

Beispiel: Spielschiffchen "Ahoi" Fa. Ziegler Spielplätze

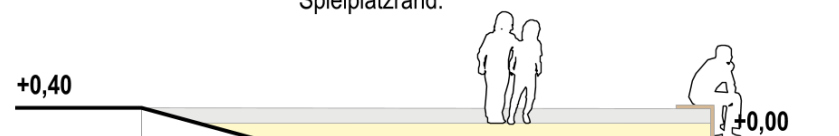


[6] Gemeinschaftssitzfläche

Bepflanzt als Abgrenzung
zu den Fahrradständern



[5] Sitzbereich an Spielplatz
Höhenversatz von Laubengang und Spielplatzfläche
durch eingesetzten Sandkastenbereich ausgeglichen.
Hierdurch entsteht eine Sitzfläche am
Spielplatzrand.



[1] Baumstammgruppe und Nest

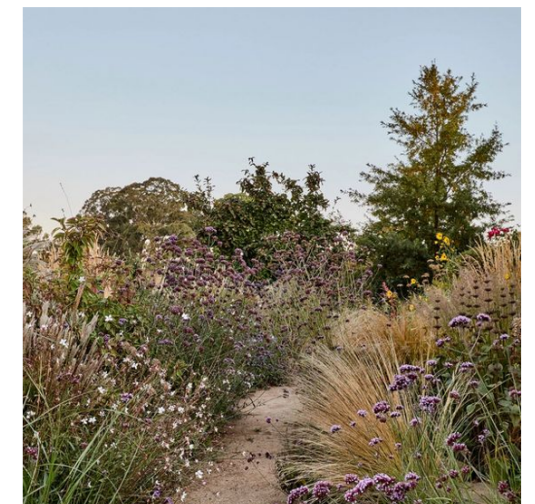
motorischer Spielbereich - fangen, verstecken etc.



[2] Trockenmauer + Staudenwiese

Habitat für Insekten
Bepflanzbar z.B mit Frühlingsfingerkraut und Mauerpfeffer

Ergänzt durch angrenzende Staudenwiese zur
natürlichen Unterstützung des Lebensraums von
Bienen und anderen Insekten. Zusätzlich dient die
Wiese als natürliche Abgrenzung der Kinderspielfläche zum
halböffentlichen Weg.



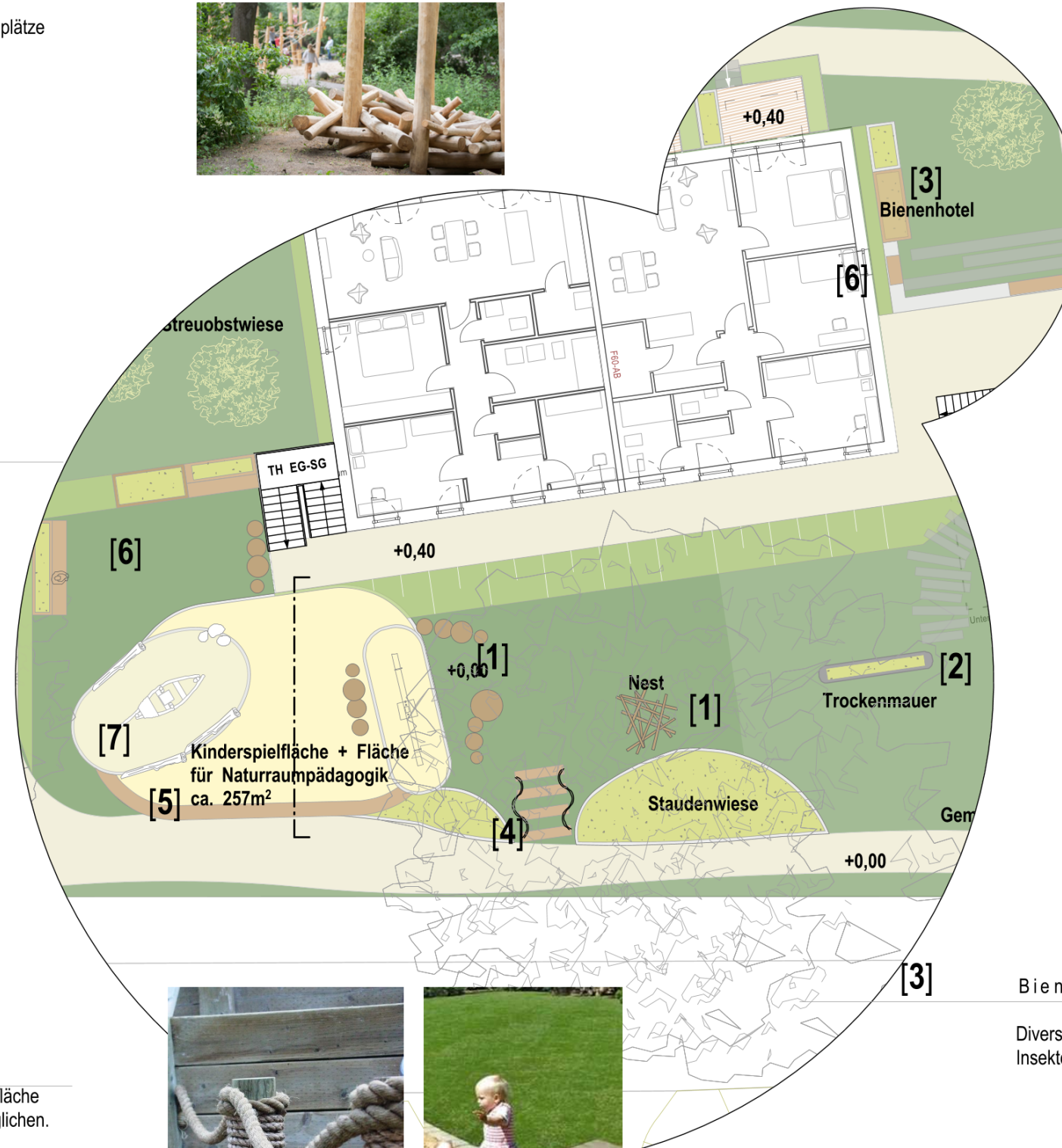
[3] Bienenhotel

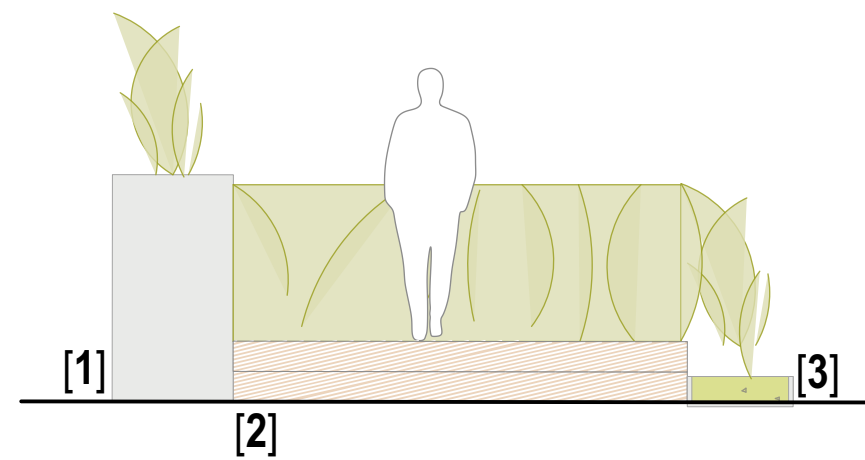
Diverse Möglichkeiten zur Behausung von Bienen und
Insekten - zusätzlicher Natur-Beobachtungspunkt



[4] Spielbrücke / Steg

Zugang zur Kinderspielfläche über einen
Holzsteg mit Tau-Abgrenzung

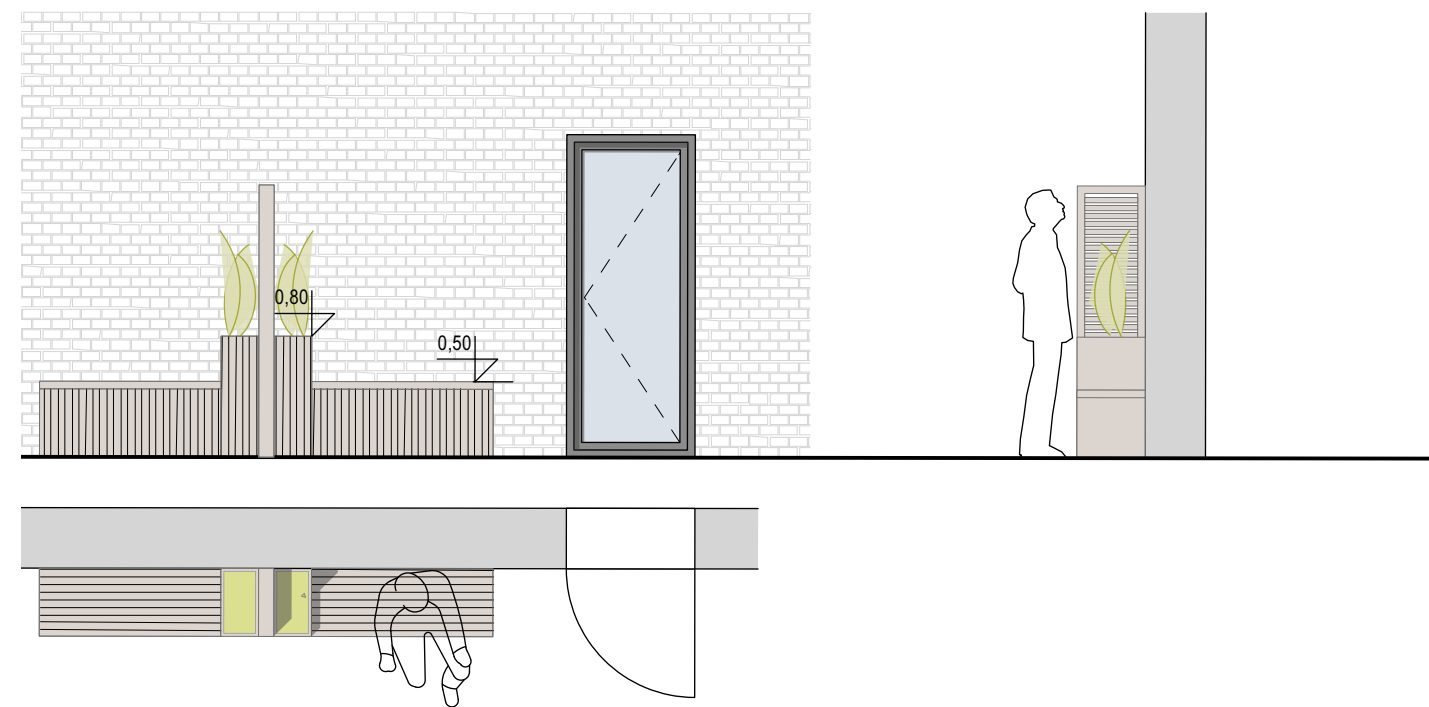
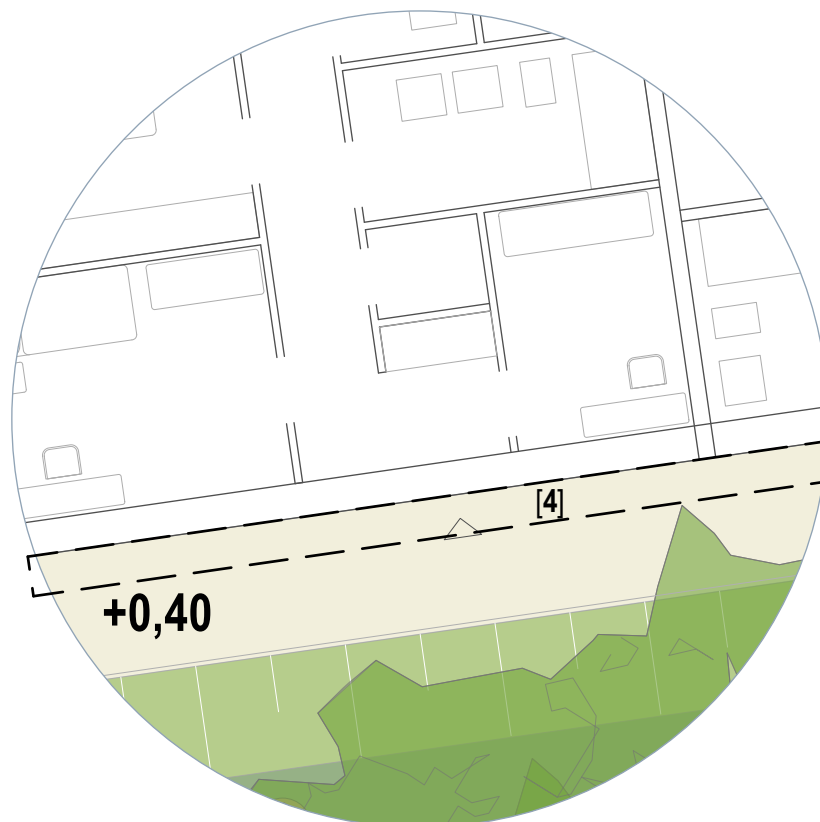




[2]
[3]

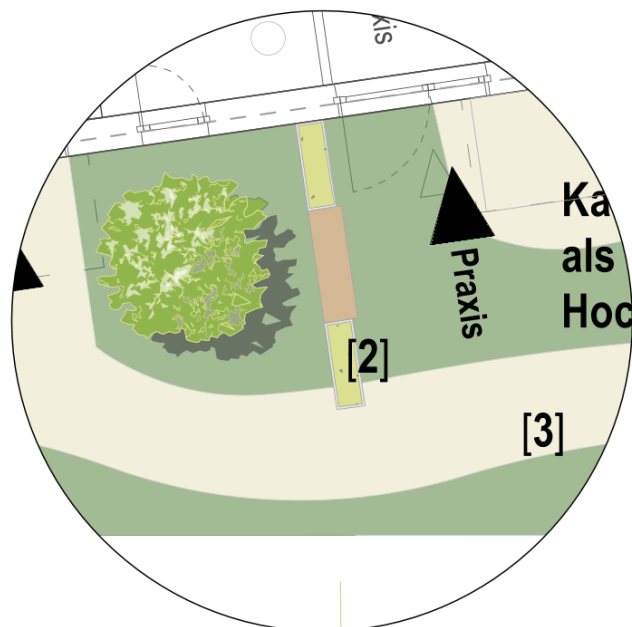
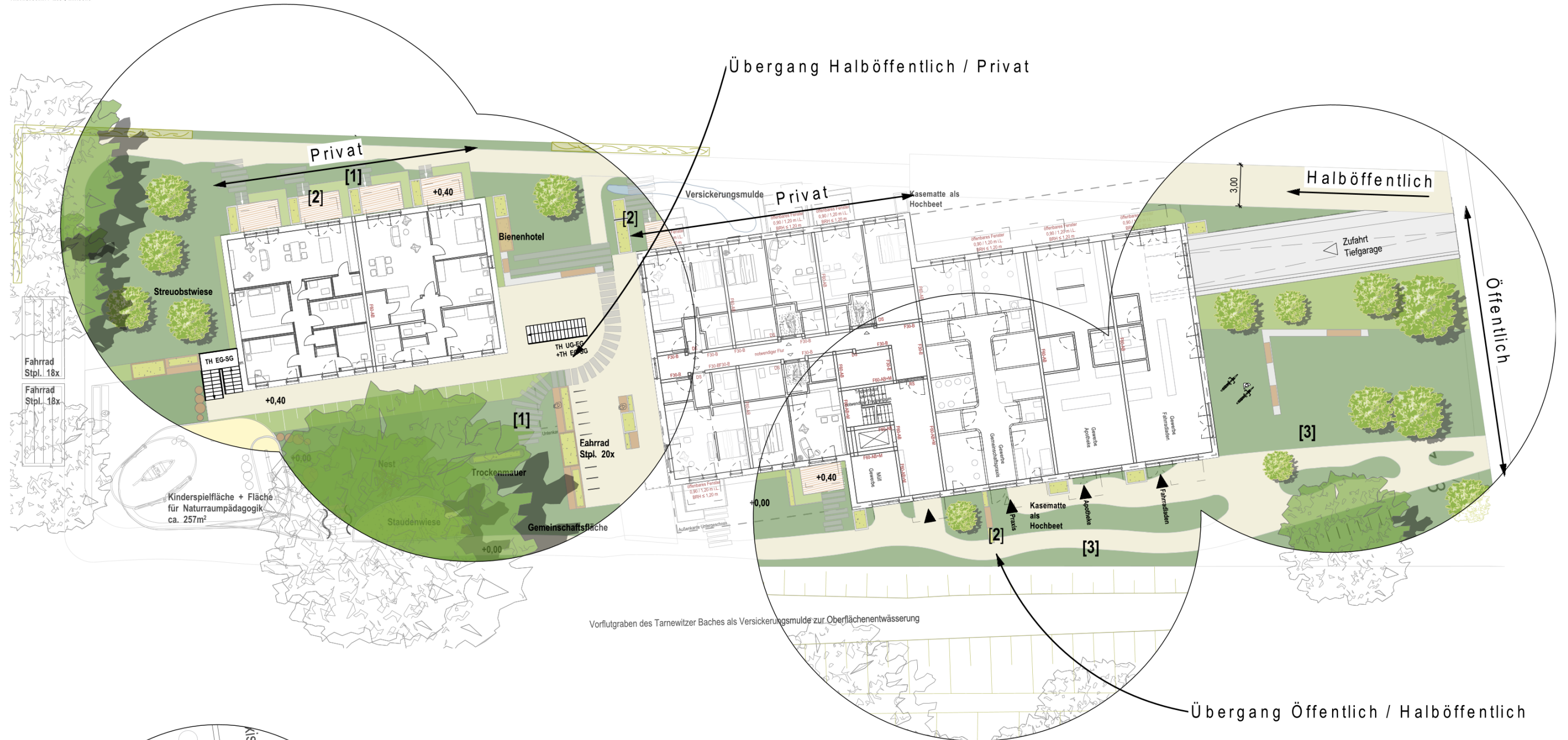


Pflanzstreifen als Abgrenzung zur Holzterrasse und zu halböffentlichen Grünflächen



[4]

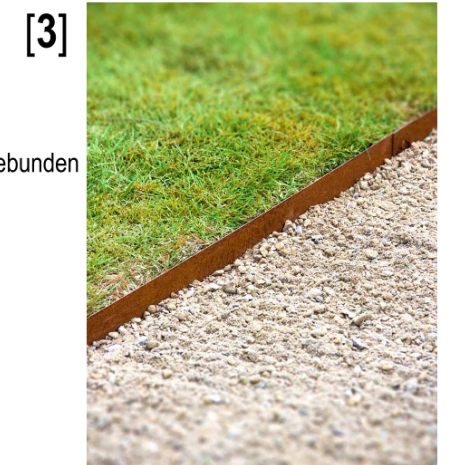
Sitzfläche und Hochbeet mit Holzschutz als Abgrenzung der einzelnen Wohneinheiten zueinander. Schaffung von Außenraum und Umnutzung des Laubengangs zum **Kräutergang**



Belagwechsel beim Übergang der Öffentlichkeitszonen

Abtrennung der Bereiche durch beplanten Sichtschutz

Beispielbepflanzung
Sandroggen
Mexikanisches Federgras



Kiesweg wassergebunden



[1]



Überdachte Fahrradständer
18 Stellplätze pro Element
Dachbegrünung

Beispiel: Multiport Fa. Ziegler

[2]



10 Fahrradbügel - Anlehneparker
20 Stellplätze

Beispiel:
Anlehneparker Typ U-V pulverbeschichtet
850x850 mm
Firma Mabeg

56 Stellplätze für Bewohner

zusätzlich 18 Stpl. für Kunden und Patienten













WOHNEN MIT ARZTPRAXEN OSTSEEALLEE 104 BOLTENHAGEN



Baukörper übernimmt die
senkrechte Ausrichtung der Gebäude zur Straße

Baukörper vermittelt zwischen Großformen
und kleinteiliger Körnung

Bach auf öffentlicher Grünfläche
als Flutschutz

Kennwerte

Grundstücksgröße		ca. 3.237 m ²
GF1	inkl. Terrassen/Balk.	ca. 1.102 m ²
GF2	inkl. TG u. vers. Fl. (ohne Gehwege)	ca. 1.366 m ²
GFZ	2.814/3.237	ca. 0,87
GRZ I	1.102/3.237	ca. 0,34
GRZ II	1.366/3.237	ca. 0,42

	BGF-R	BGF-S	WFL	WE	NRF	GE	STP
		Terrassen/Balkone	Faktor 0,7		Faktor 0,7		KFZ
SG	ca. 390 m ²	ca. 290 m ²	ca. 273 m ²	2			
OG2	ca. 938 m ²	ca. 170 m ²	ca. 657 m ²	13			
OG1	ca. 938 m ²	ca. 170 m ²	ca. 657 m ²	13			
EG	ca. 938 m ²	ca. 164 m ²	ca. 418 m ²	7	ca. 238 m ²	2	
UG	ca. 880 m ²	ca. 86 m ²					22
Summe oberirdisch EG - SG	ca. 3.204 m²	ca. 794 m²	ca. 2.005 m²	35	ca. 238 m²	2	
Summe oberirdisch EG - 2.OG	ca. 2.814 m ²	ca. 504 m ²	ca. 1.732 m ²		ca. 238 m ²		
Summe ober- / unterirdisch	ca. 4.084 m ²	ca. 880 m ²					22

Die restlichen Stellplätze werden
auf dem Grundstück "Strandklinik
Boltenhagen" nachgewiesen!



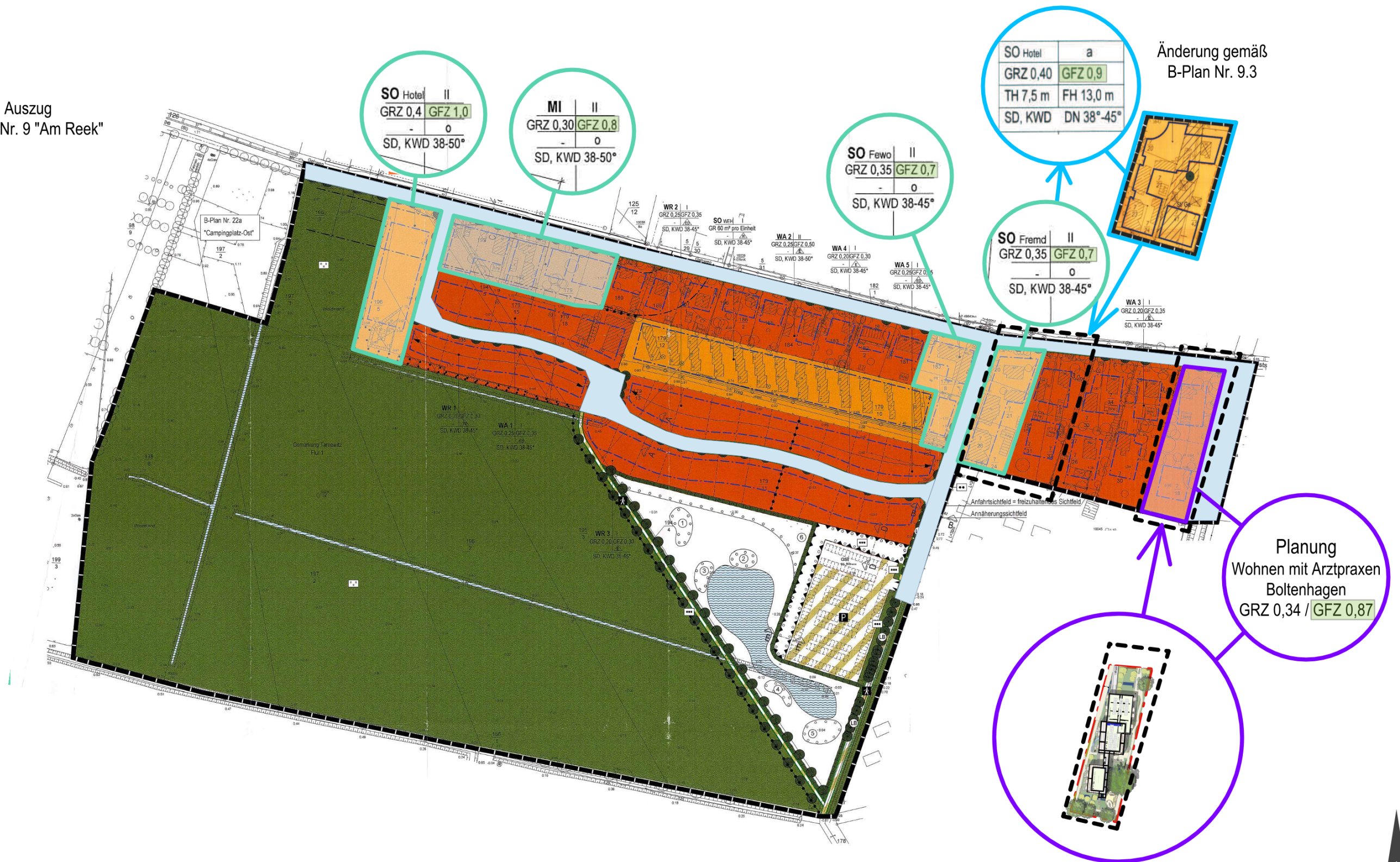
[1] Plangebiet WA
mit Ausschluss von Ferienwohnungen

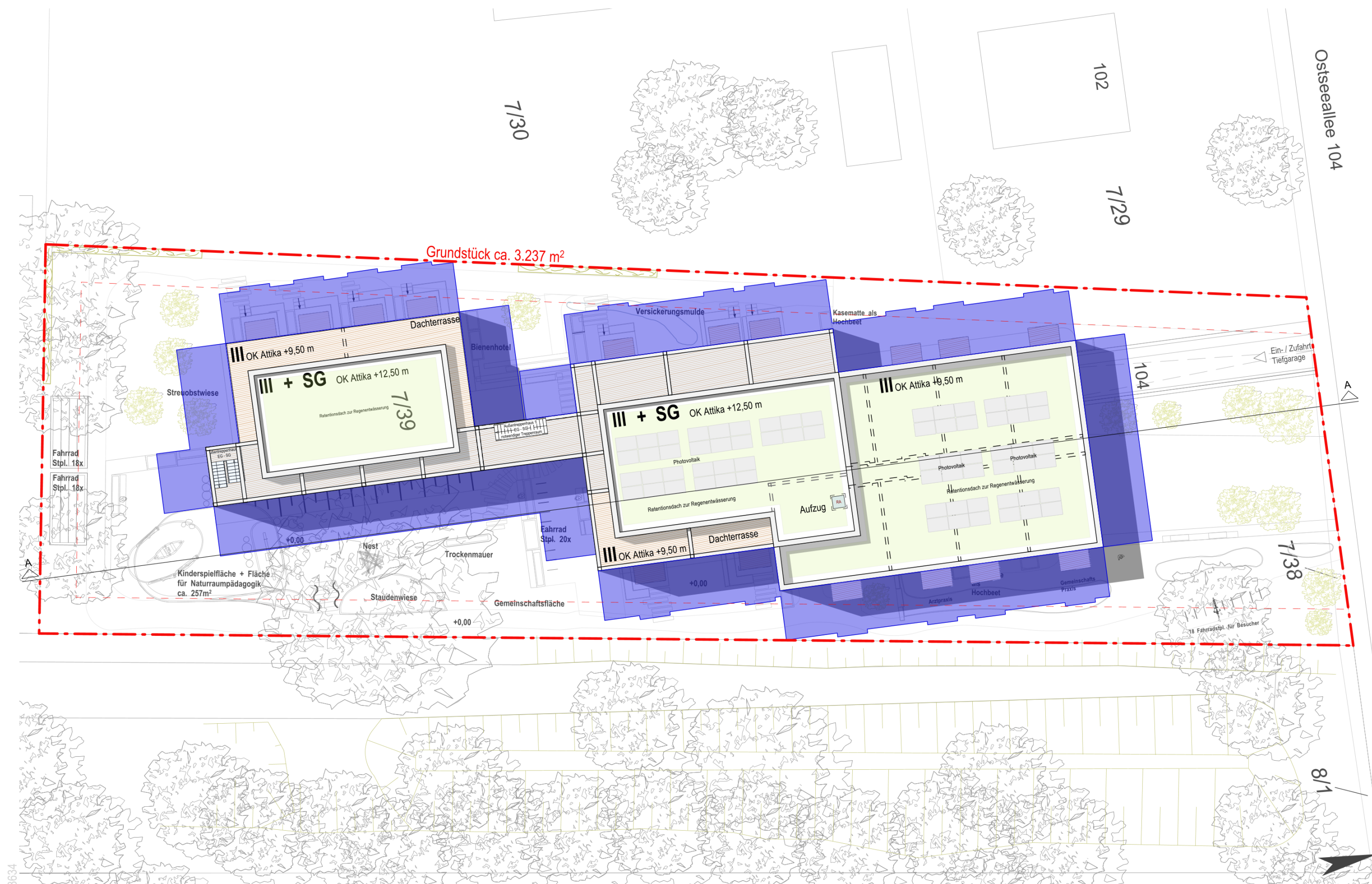


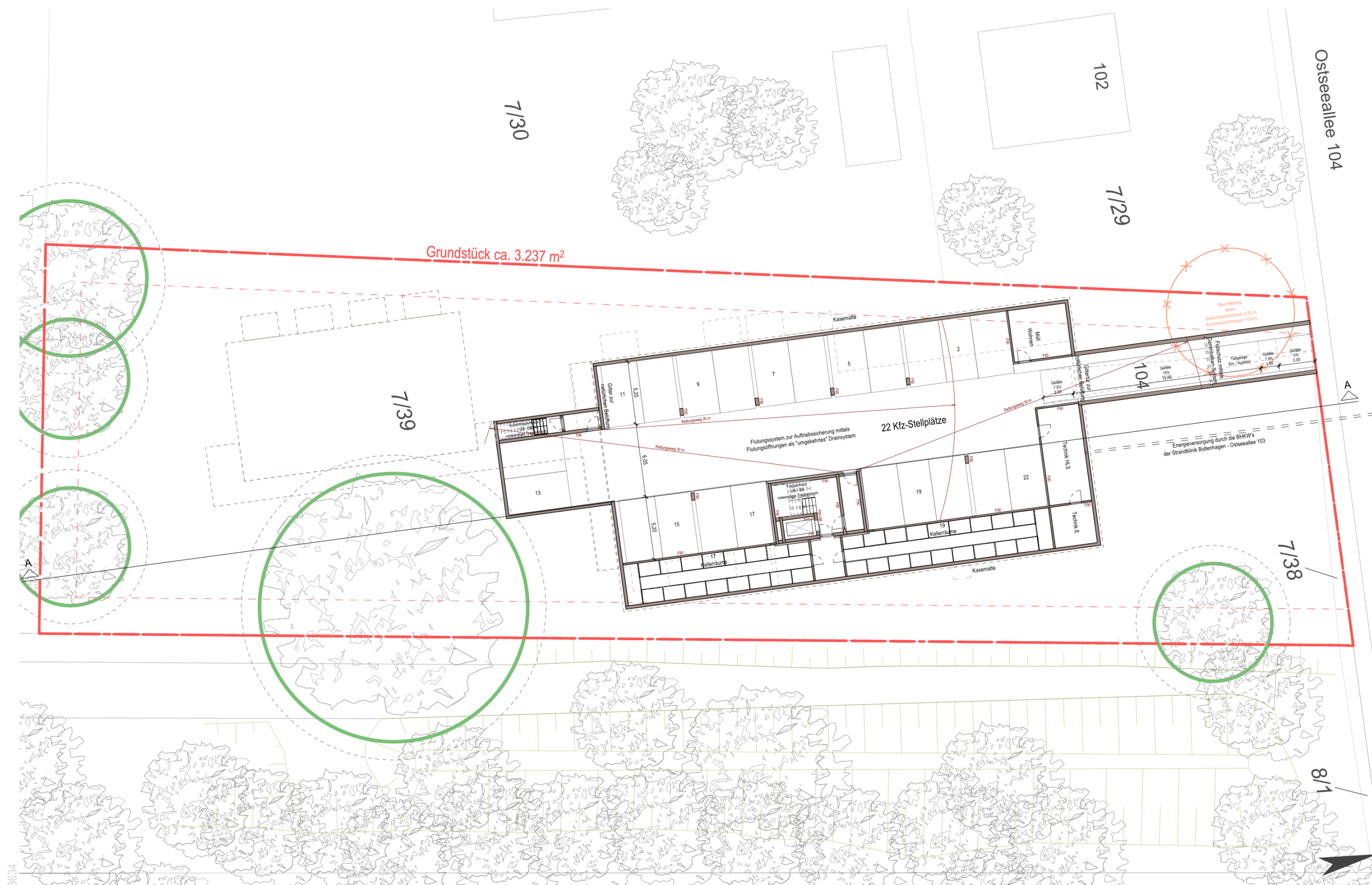
Aus den Bebauungsplänen - Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über den Bebauungsplan Nr. 9 "Am Reek"

Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Am Reek"

Auszug
B-Plan Nr. 9 "Am Reek"







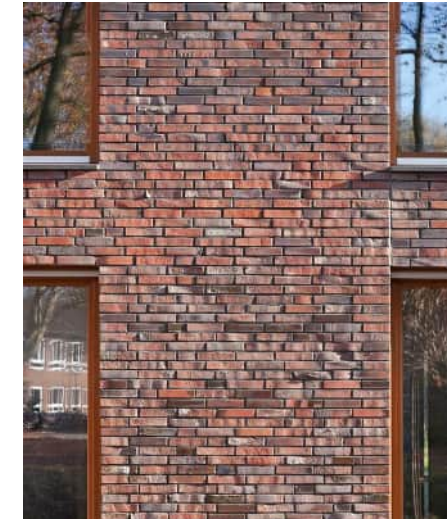


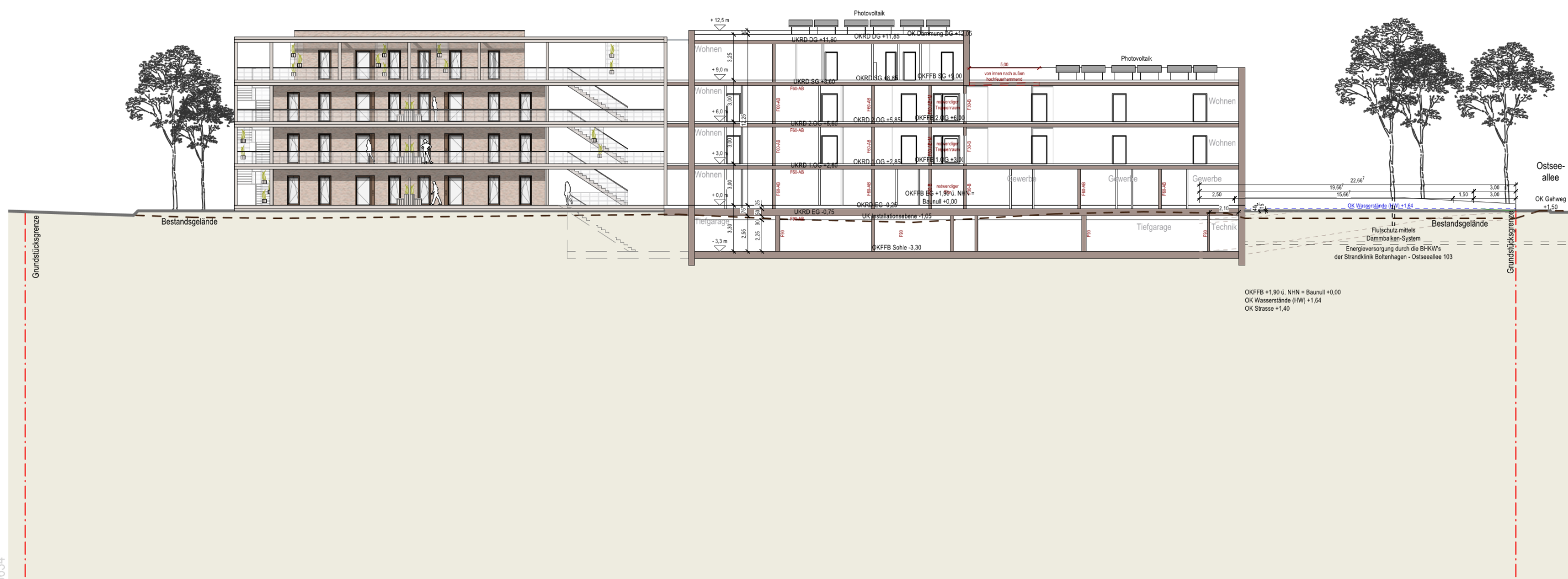






[1] Klinkerfassade in rot / beige Tönen







[2]

Bewachsene Fassade
Streckmetall, Rankpflanze





[3] Stabgitter Absturzsicherung



[7] Spielgerät - Boot

Beispiel: Spielschiffchen "Ahoi" Fa. Ziegler Spielplätze



[6] Gemeinschaftssitzfläche

Bepflanzt als Abgrenzung
zu den Fahrradständern



[5] Sitzbereich an Spielplatz
Höhenversatz von Laubengang und Spielplatzfläche
durch eingesetzten Sandkastenbereich ausgeglichen.
Hierdurch entsteht eine Sitzfläche am
Spielplatzrand.



[1] Baumstammgruppe und Nest

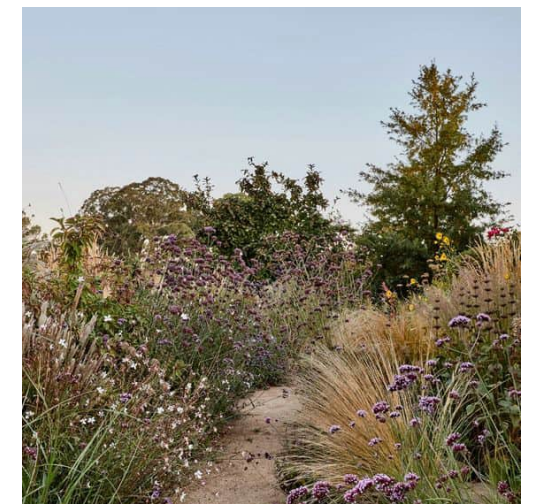
motorischer Spielbereich - fangen, verstecken etc.



[2] Trockenmauer + Staudenwiese

Habitat für Insekten
Bepflanzbar z.B mit Frühlingsfingerkraut und Mauerpfeffer

Ergänzt durch angrenzende Staudenwiese zur
natürlichen Unterstützung des Lebensraums von
Bienen und anderen Insekten. Zusätzlich dient die
Wiese als natürliche Abgrenzung der Kinderspielfläche zum
halböffentlichen Weg.



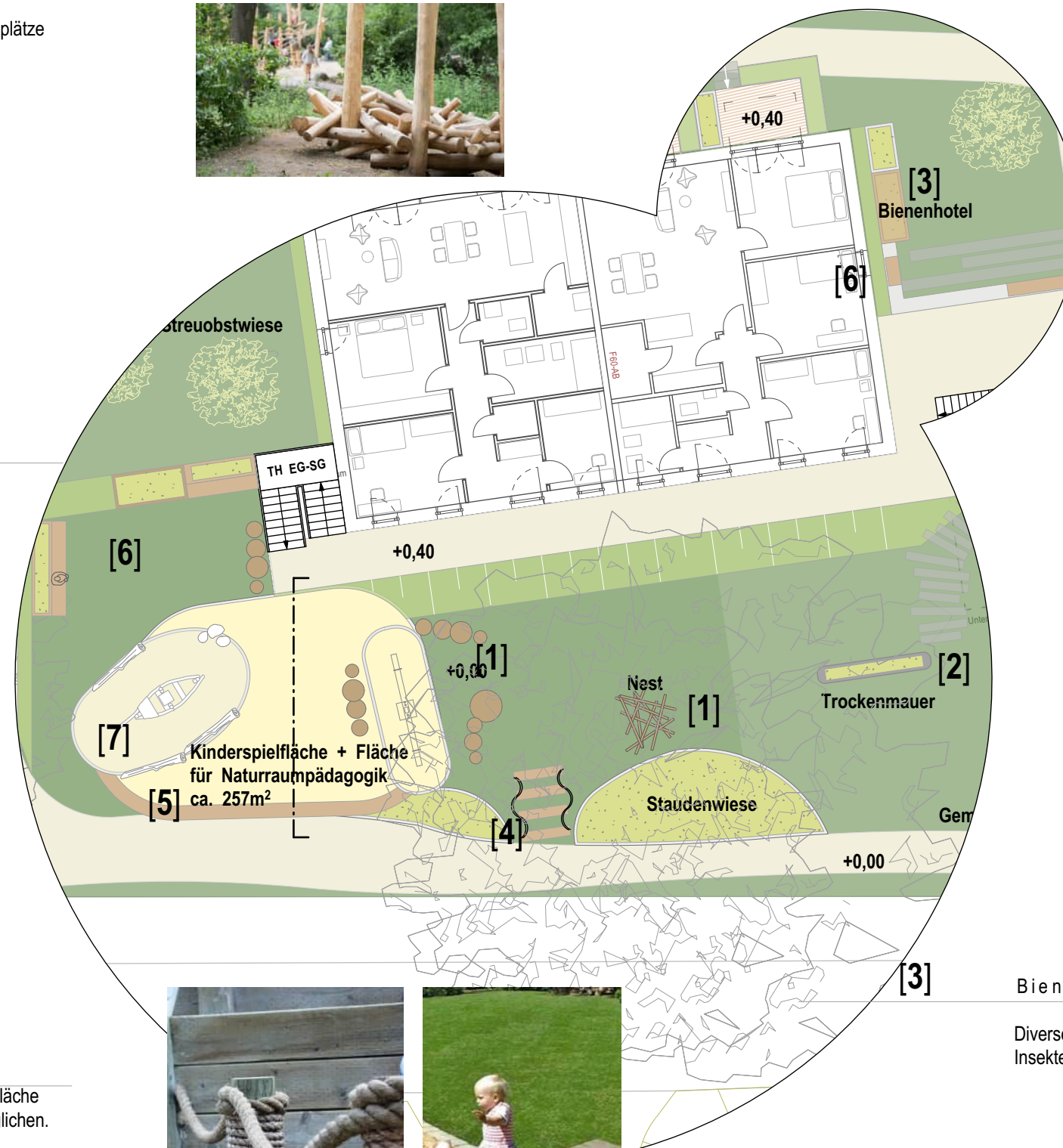
[3] Bienenhotel

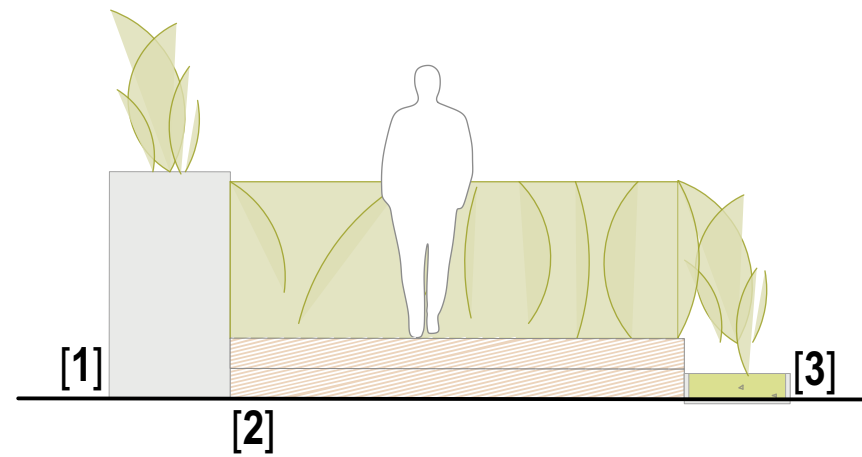
Diverse Möglichkeiten zur Behausung von Bienen und
Insekten - zusätzlicher Natur-Beobachtungspunkt



[4] Spielbrücke / Steg

Zugang zur Kinderspielfläche über einen
Holzsteg mit Tau-Abgrenzung

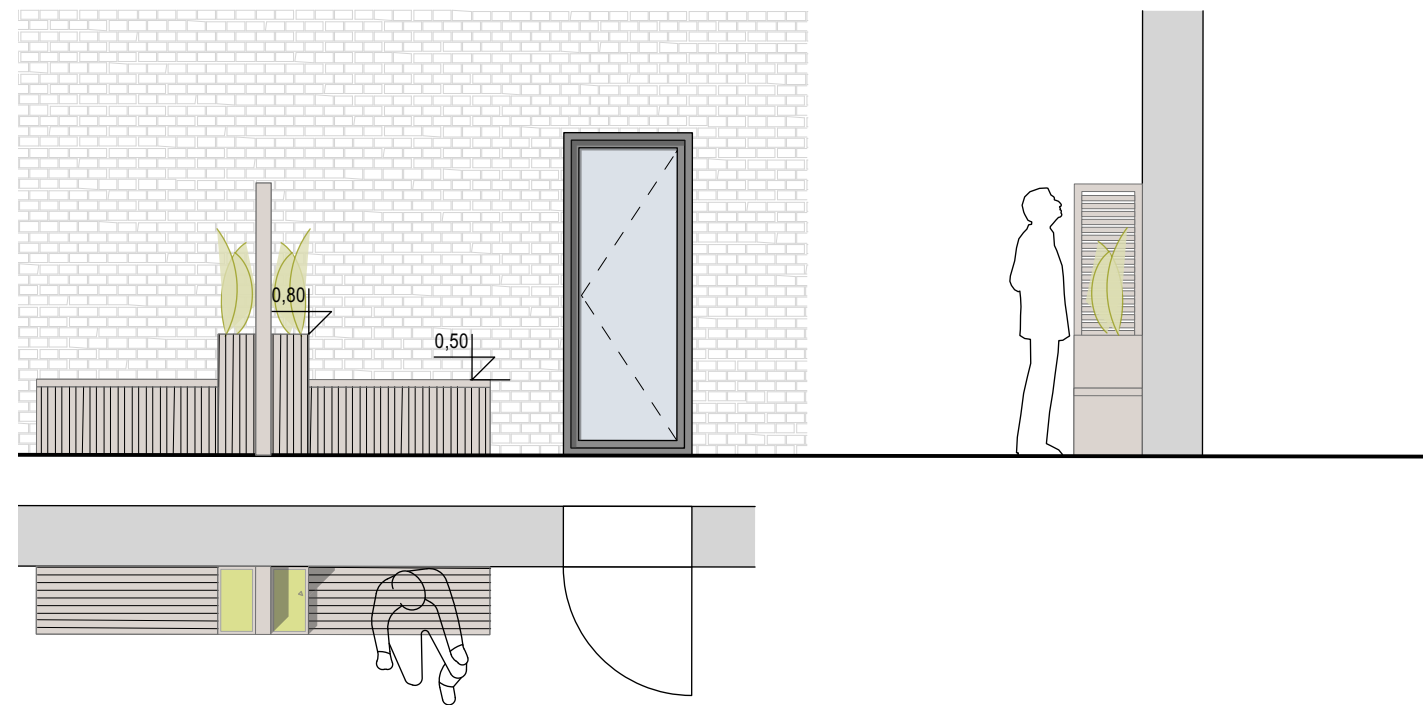
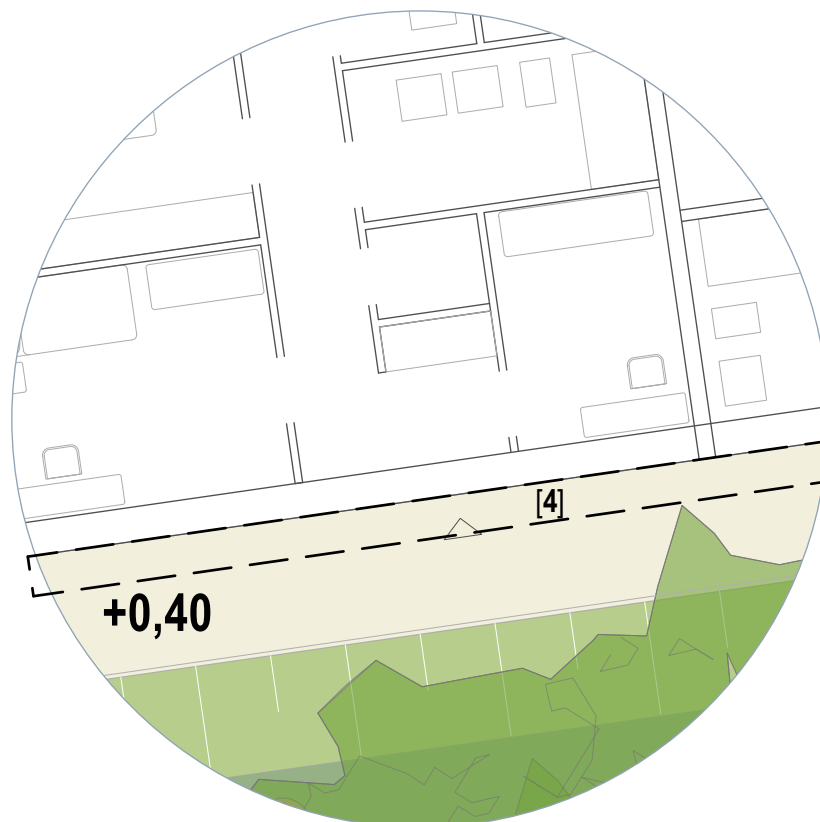




[2]
[3]

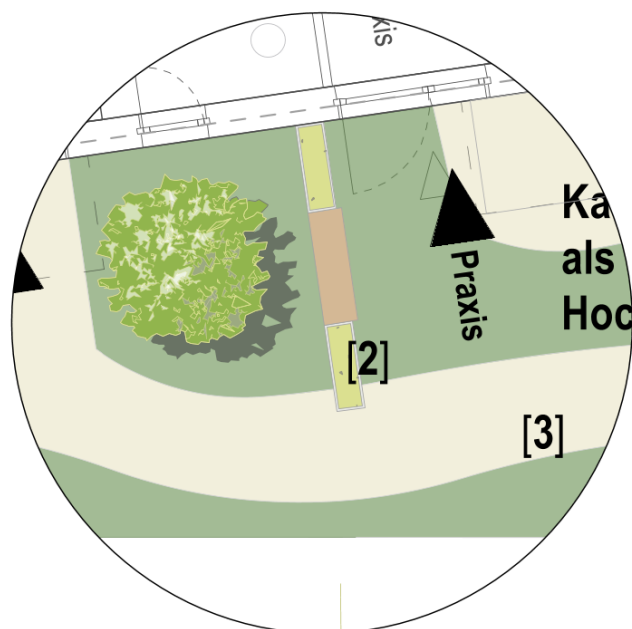
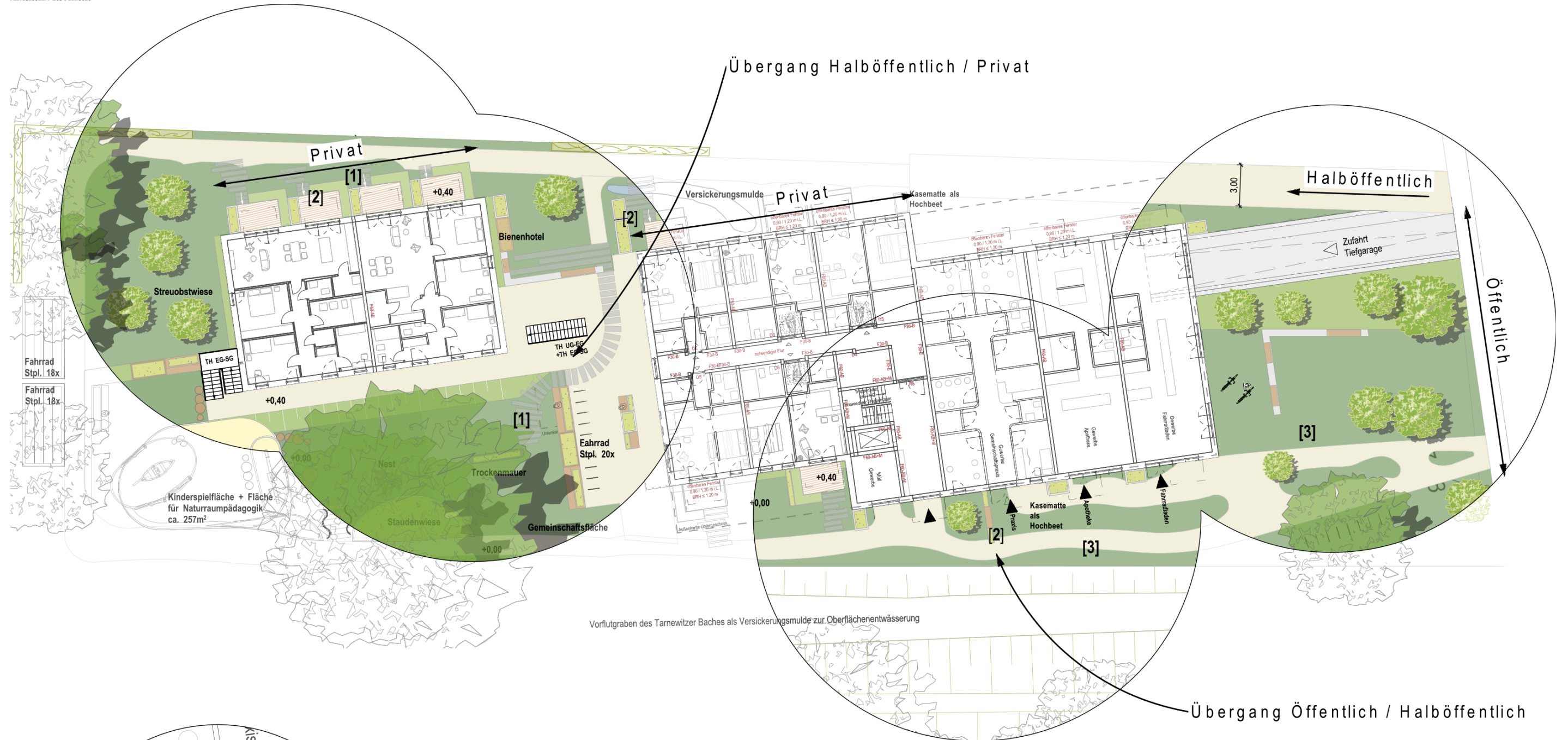


Pflanzstreifen als Abgrenzung zur Holzterrasse und zu halböffentlichen Grünflächen



[4]

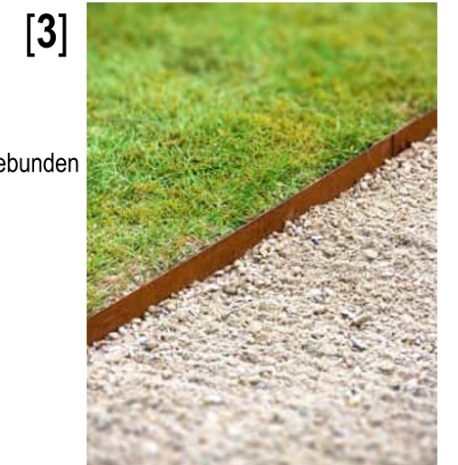
Sitzfläche und Hochbeet mit Holzschicht als Abgrenzung der einzelnen Wohneinheiten zueinander. Schaffung von Außenraum und Umnutzung des Laubengangs zum **Kräutergang**



[1] Belagwechsel beim Übergang der Öffentlichkeitszonen

Abtrennung der Bereiche durch beplanten Sichtschutz

Beispielbepflanzung
Sandroggen
Mexikanisches Federgras



[3] Kiesweg wassergebunden



[1]



Überdachte Fahrradständer
18 Stellplätze pro Element
Dachbegrünung

Beispiel: Multiport Fa. Ziegler

[2]



10 Fahrradbügel - Anlehneparker
20 Stellplätze

Beispiel:
Anlehneparker Typ U-V pulverbeschichtet
850x850 mm
Firma Mabeg

56 Stellplätze für Bewohner

zusätzlich 18 Stpl. für Kunden und Patienten











