

Lebenslauf zu der Vorlage (GV Bolte/19/13405)

**Ostseeallee 34/36 ehemalige Gemeindeverwaltung
hier: Vorstellung erster konzeptioneller Ideen**

Beschlüsse:

13.05.2019

**Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und
Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen**

Nach der Projektvorstellung durch das Büro ALTHEN werden seitens des Bauausschusses folgende Punkte festgelegt, die im vorgestellten Projekt noch abzuändern sind:

- Einer Vergrößerung der GFZ von 0,75 auf 0,8 wird nicht zugestimmt.
- Es sind mehr Stellplätze auszuweisen, insbesondere für den Dauerwohnbereich.
- Die Architektur ist möglichst der Bäderarchitektur anzupassen.
- Konzeptionell sollte weiterhin versucht werden, insbesondere Ärzte, medizinische Praxen usw. in dem Vorhaben unterzubringen. Dafür ist die Ausweisung von mehr Gewerbeeinheiten erforderlich.

Die Beschlussvorlage wird im Weiteren zurückgestellt.

Die Beschlussvorlage ist im Absatz 6 des Sachverhaltes wie folgt anzupassen:

„Die Struktur der überbaubaren Flächen auf dem Grundstück gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2c soll vom Grundsatz her weiterhin berücksichtigt und ~~maßvoll~~ angepasst werden.“

27.08.2019

**Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und
Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen**

Herr Mahnel vom Planungsbüro Mahnel erörtert die Ansätze.

Herr Dr. Brandt und der Architekt Herr Althen tragen ihre konzeptionellen Ideen vor. Im Weiteren gehen sie auf das architektonische Konzept ein. Es sollen 35 Wohneinheiten von 70 bis 90 qm geschaffen werden. Im Erdgeschoss soll evtl. Gewerbe angesiedelt werden. Die GRZ und GFZ ist eingehalten worden. Die Tiefgarage ist erweitert worden, statt 35 Stellplätze sind es 60 Stellplätze. Es kommt ein Schlüssel von 1,7 zum Tragen, statt 1,0. Die Zufahrt soll aus Richtung Südost über die Zufahrt zum Reiterhof erfolgen. Die Fassadengestaltung ist angelehnt an die Bäderarchitektur.

Nach der Vorstellung bedankt sich der Ausschussvorsitzende.

Anschließend äußert Frau Hörl Bedenken zur Erweiterung der Tiefgarage, da die Zufahrt über die Zufahrt des Reiterhofs erfolgen soll. Hier könnte es zu Konflikten zwischen dem Seniorenwohnheim, der Reiterhofanlage, der zu errichtenden Parkpalette sowie der Zufahrt Ostseeallee 34/36 kommen.

Hierzu sollen Gespräche zwischen der Verwaltung, dem Planungsbüro Mahnel und der Kurverwaltung geführt werden, um die Zufahrtssituation zu entschärfen.

Von Seiten der Ausschussmitglieder wird die Größe des Staffelgeschosses hinterfragt. Der Planer erörtert, dass es sich um 2/3 der darunterliegenden Geschossfläche handelt, in Anlehnung an die vorherige Landesbauordnung.

Auf die Frage, ob Dauerwohnen oder Ferienwohnen entstehen sollen, wird geantwortet, dass hier Eigentumswohnungen gebildet werden, die einer Festvermietung unterliegen.

Die Einbeziehung des vorhandenen Haus Oranien wurde von Seiten der Planung vernachlässigt. Es erfolgt hier ein Abriss des Altgebäudes.

Von Seiten der Ausschussmitglieder wird angesprochen, dass es sich um eine alte Beschlussvorlage handelt. Es sind die neuen Parameter in der Beschlussvorlage nicht eingearbeitet.

Es muss eine Aktualisierung der Beschlussvorlage bis zur Sitzung der Gemeindevertretung erfolgen.

Herr Steigmann stellt sodann den geänderten Beschlussvorschlag zur Abstimmung.

Beschluss:**Der Bauausschuss der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen empfiehlt folgende****Beschlussfassung:**

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt das beigefügte städtebauliche Konzept als Grundlage für den Aufstellungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2c. Insbesondere sind folgende Punkte gemäß den Anlagen (Baubeschreibung vom 30.04.2019, Lageplan vom 25.04.2019, Übersichtsplan GRZ vom 29.04.2019, jeweils von ALTHEN Architekten) zu berücksichtigen:
 - Abbruch der vorhandenen Gebäude,
 - Neubebauung mit 5 Gebäuden für insgesamt ~~34~~ **35** Wohneinheiten und 2 Gewerbeeinheiten,
 - Tiefgarage unterhalb der südlichen Gebäude 3, 4, 5 für Kfz-Stellplätze, Fahrrad-Stellplätze und Abstellräume,
 - ~~4~~ **1,7** Kfz-Stellplatz je 1 Wohneinheit,
 - ~~Sicherung des Stellplatzbedarfes bzw. Zufahrt zur Tiefgarage durch Inanspruchnahme von zusätzlichen Flächen nördlich des Parkplatzes,~~
 - Anliegerstraße mit Wendeanlage auf dem Grundstück von der Ostseeallee abzweigend für Anlieferung, Rettungsdienst, Abfallentsorgung, Kurzzeitparker,
 - Festsetzung der Grundflächenzahl max. GRZ 0,4; zuzüglich einer Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauGB bis zu 50%,
 - Festsetzung der Geschossflächenzahl max. GFZ ~~0,8~~ **0,75**
 - Festsetzung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse mit insgesamt 3; hierbei ist jedoch das oberste Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden. **Hier 2/3 der darunterliegenden Geschossfläche bzw. Festsetzung des Staffelgeschosses mittels einer Baugrenze.**

Abstimmungsergebnis:

gesetzl. Anzahl der Vertreter:	9
davon anwesend:	8
Zustimmung:	8
Ablehnung:	0
Enthaltung:	0
Befangenheit:	0

19.09.2019**Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen**

Herr Steigmann stellt den Antrag, die Beschlussvorlage zurückzustellen. Es soll ein Vorort-Termin mit den Mitgliedern des Bauausschusses erfolgen.

Diesem Antrag wird mit **12 Ja-Stimmen** und **1 Enthaltung** zugestimmt.

15.10.2019**Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen**

Zu dieser Thematik haben sich die Bauausschuss-Mitglieder zu einer Vorort-Besichtigung getroffen. Dort wurde die Zuwegung über den gemeindeeigenen Parkplatz am Reitstall für die Tiefgarage besprochen, mit der folgenden Festlegung:

- Der Zufahrt zur Tiefgarage, über die Einfahrt Parkplatz am Reitstall, wird zugestimmt.
- Die jetzt noch vorhandene Wiesenfläche bleibt unversiegelt.
- Das Toilettenhaus wird weiter an dem Standort, nunmehr auf dem Privatgrundstück, gestattet. Hierzu ist ein entsprechender Vertrag abzuschließen.
- Die Schrankenanlage wird zu Lasten des Vorhabenträgers versetzt.

In der Sitzung selbst wird sich zur Architektur der Gebäude verständigt. Seitens des Planungsbüros werden verschiedene Varianten vorgelegt. Der Bauausschuss diskutiert die einzelnen Ansichten. Mehrheitlich wird darum gebeten, dass die Beschlussfassung zur Architektur durch die Gemeindevertretung erfolgt.

Beschluss:**Der Bauausschuss der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen empfiehlt folgende Beschlussfassung:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt das beigefügte städtebauliche Konzept als Grundlage für den Aufstellungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2c. Insbesondere sind folgende Punkte gemäß den Anlagen (Baubeschreibung vom 30.04.2019, Lageplan vom 25.04.2019, Übersichtsplan GRZ vom 29.04.2019, jeweils von ALTHEN Architekten) zu berücksichtigen:

- Abbruch der vorhandenen Gebäude,
- Neubebauung mit 5 Gebäuden für insgesamt ~~34~~ **35** Wohneinheiten und 2 Gewerbeeinheiten,
- Tiefgarage unterhalb der südlichen Gebäude 3, 4, 5 für Kfz-Stellplätze, Fahrrad-Stellplätze und Abstellräume,
- ~~4~~ **1,7** Kfz-Stellplatz je 1 Wohneinheit,
- Sicherung des Stellplatzbedarfes bzw. Zufahrt zur Tiefgarage durch Inanspruchnahme von zusätzlichen Flächen nördlich des Parkplatzes, **die Wiesenfläche bleibt erhalten, das Toilettenhaus kann weiterhin an der Stelle verbleiben, wo es bislang gestanden hat, die Versetzung der Schrankenanlage erfolgt zu Lasten des Vorhabenträgers**
- Anliegerstraße mit Wendeanlage auf dem Grundstück von der Ostseeallee abzweigend für Anlieferung, Rettungsdienst, Abfallentsorgung, Kurzzeitparker,
- Festsetzung der Grundflächenzahl max. GRZ 0,4; zuzüglich einer Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauGB bis zu 50%,
- Festsetzung der Geschossflächenzahl max. GFZ ~~0,8~~ **0,75**
- Festsetzung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse mit insgesamt 3; hierbei ist jedoch das oberste Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden. **Hier 2/3 der darunterliegenden Geschossfläche bzw. Festsetzung des Staffelgeschosses mittels einer Baugrenze.**
- **Ansichten der Gebäude**
Der Bauausschuss legt der Gemeindevertretung die Varianten der Außenansichten zur Beschlussfassung. Eine Empfehlung des Bauausschusses zu den Varianten wird nicht gegeben.

Amt Klützer Winkel

Schloßstraße 1
23948 Klütz

Klütz, 24.10.2019

Abstimmungsergebnis:

gesetzl. Anzahl der Vertreter:	9
davon anwesend:	8
Zustimmung:	8
Ablehnung:	0
Enthaltung:	0
Befangenheit:	0

24.10.2019

Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen