

Ostseebad Boltenhagen

Beschlussvorlage

BV/12/21/173

öffentlich

Villa Seefrieden Bebauungskonzept Flurstücke 138/5 und 138/9 der Flur 1 Gemarkung Boltenhagen hier: Beschluss zum Konzept und Vorgehensweise der Umsetzung

Organisationseinheit:	Datum
	18.11.2021
Bearbeiter: Maria Schultz	Verfasser: Maria Schultz

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö/N
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (Vorberatung)	30.11.2021	Ö
Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen (Entscheidung)	16.12.2021	Ö

Sachverhalt:

Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf den beiden Flurstücken insgesamt 16 Wohneinheiten für Dauerwohnen zu schaffen. Die Villa Seefrieden soll umgebaut und saniert werden. Auf dem Hinterliegergrundstück soll ein Gebäude mit 10 Wohneinheiten errichtet werden. Beide Flurstücke befinden sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Die planerische Beurteilung muss somit nach § 34 BauGB erfolgen. Ob es gelingt im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens eine Baugenehmigung für dieses Vorhaben zu erreichen, ist fraglich. Ist dies nicht möglich, muss mit Hilfe der Bauleitplanung entsprechendes Baurecht geschaffen werden.

Die Gemeinde sollte sich grundsätzlich positionieren, ob dieses Vorhaben so wie beantragt umgesetzt werden soll.

Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen die Bebaubarkeit im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu regeln. Hier könnten dann Regelungen getroffen werden zur Sicherung der Dauerwohnungen über Dienstbarkeiten und Baulasten, Ansiedelung von Gewerbeflächen?, Stellplätze/ Tiefgarage und die Erschließung des Flurstückes 138/8 der Flur 1 Gemarkung Boltenhagen. Ähnlich wurde das Verfahren geführt beim Vorhaben Ostseallee 34/ 36.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen stimmt dem vorgelegten Konzept zu.

Folgende Änderungen werden seitens der Gemeinde gewünscht: Baurechtsoll über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschaffen werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
keine	
	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 Haushaltstführung auszufüllen):
Deckung gesichert durch	
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
	Keine finanziellen Auswirkungen.

Anlage/n:

1	Beschreibung, Flurkarte, Planungskonzept öffentlich
---	---

Bauvorhaben: Sanierung und Umbau der Villa Seefrieden zu 6 WE und Neubau von 10 WE zum Dauerwohnung
Ostseallee 30, 23946 Boltenhagen

Bauherr: Baltic Seaside Properties GmbH u. Co. KG
Süderende 90
18565 Insel Hiddensee

Der Investor Baltic Seaside Properties möchte auf dem Flurstück 138/5 das bestehende Gebäude Villa Seefrieden umbauen und sanieren, so dass 6 Wohnungen zum Dauerwohnen entstehen. Die Villa bleibt in Ihrem Erscheinungsbild erhalten. Rückseitig wird die vorhandene Balkon- bzw. Verandaanlage stilgerecht erneuert.

Auf dem Flurstück 138/9 (rückwärtiger Grundstücksbereich) sind maximal 10 Wohnungen zum Dauerwohnen als Neubau geplant.

Der ruhende Verkehr soll in einer Tiefgarage mit Einfahrt an der westlichen Grundstücksgrenze untergebracht werden.

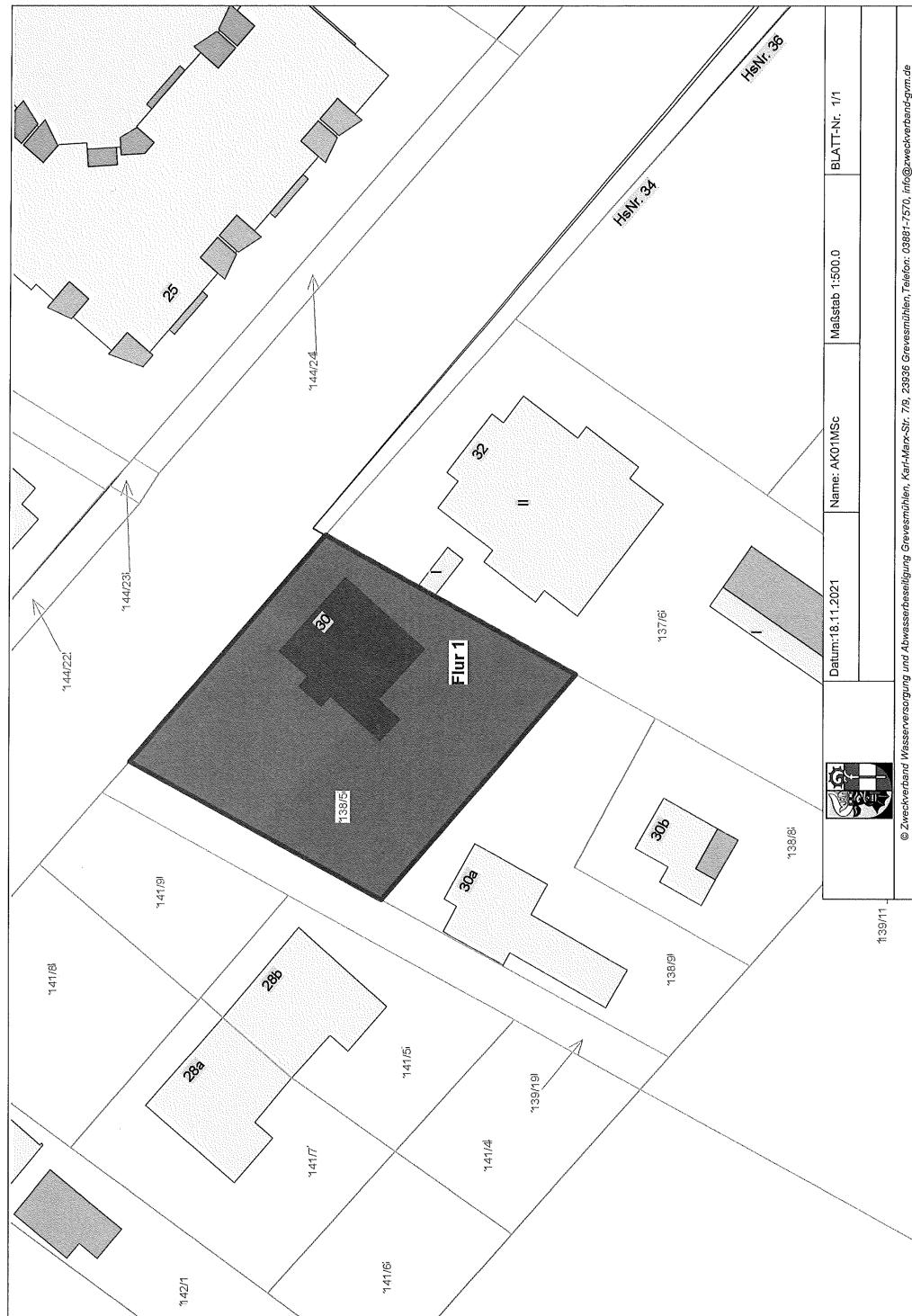
Das Flurstück 138/8 ist über eine verschwengte Zufahrt über beide vorgenannten Flurstücke erreichbar und wird durch eine Baulast grundbuchlich gesichert werden.

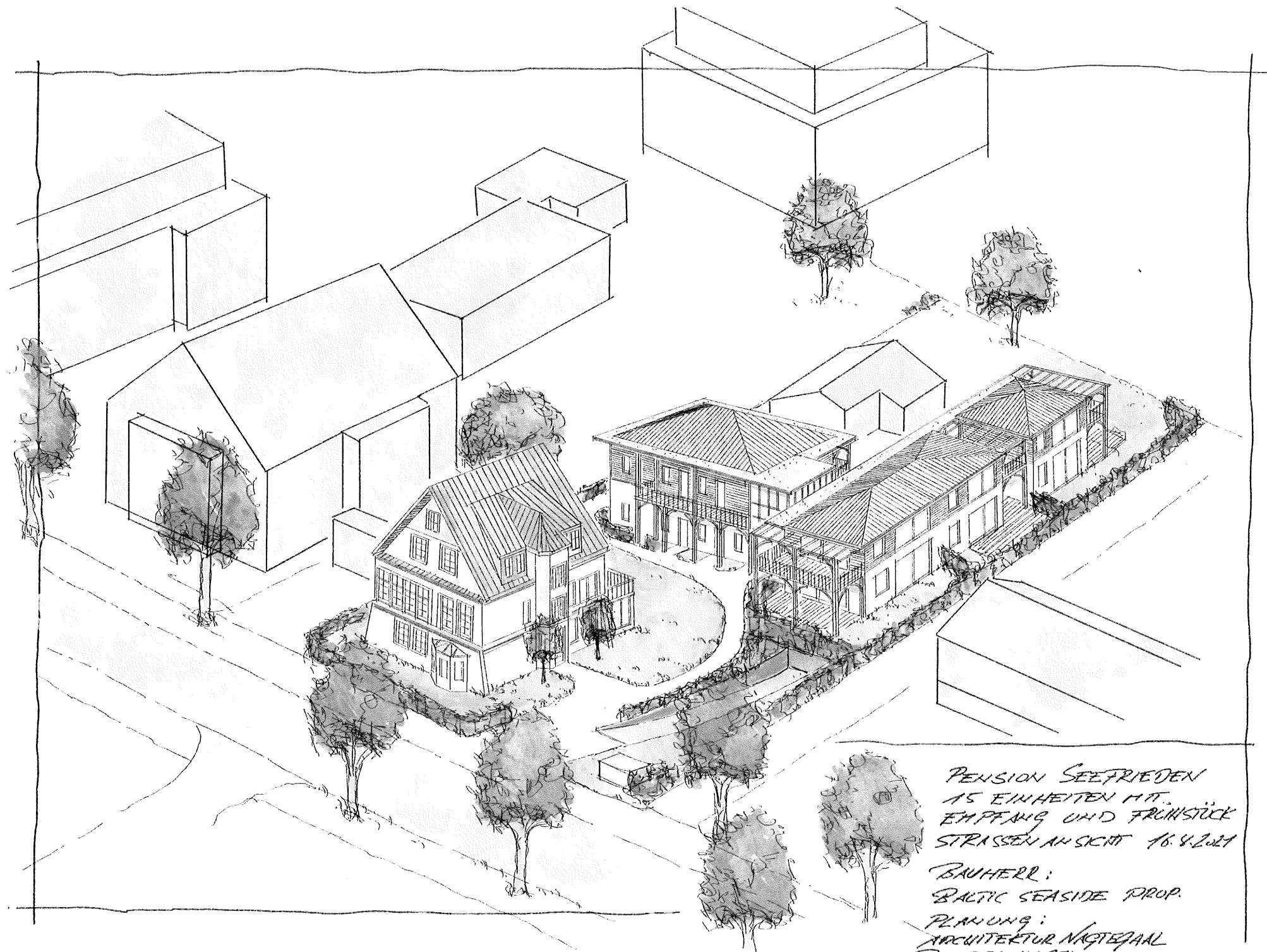
Der Neubau wird in zwei Baukörper gegliedert und durch einen Glaser-schließungsbau an die Tiefgarage angeschlossen.

Die Dächer sind aus einer Kombination aus Walm- und Flachdach (als Gründach) geplant. Dadurch wird eine möglichst geringe Firsthöhe erreicht bei gleichzeitiger Beibehaltung eines traditionelles Ziegeldaches.

Die Wahl verschiedener Materialien (Putz und Holzverschalung) und die Bildung von Laubengängen und Balkonen erreichen eine Kleinteiligkeit und Auflockerung der Baukörper.

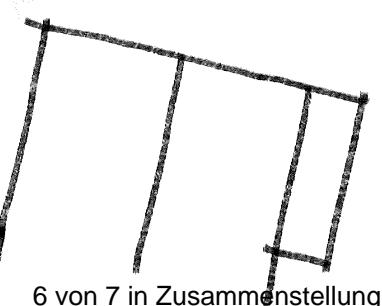
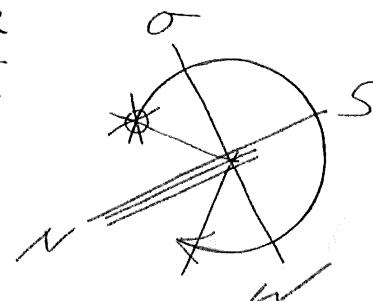
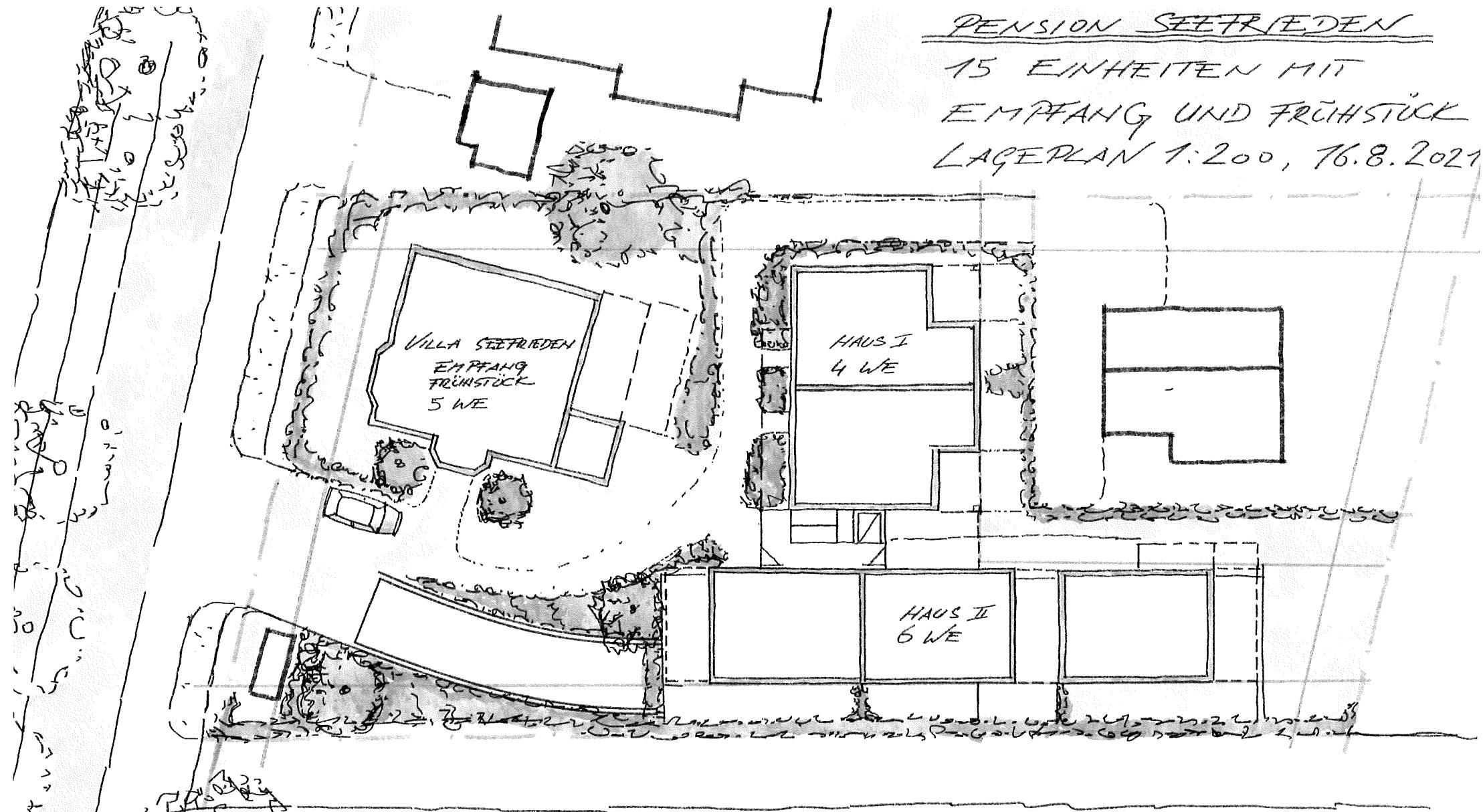
Ziel ist es, ein Erscheinungsbild der Gesamtanlage in Anlehnung an die Bäderarchitektur zu erschaffen.





PENSION SEE FriedEN
15 EINHEITEN MIT
EMPFA NG UND FRÜHSTÜCK
STRASSENANSICHT 16.4.2011
BAUHERR:
BALTIC SEASIDE PROP.
PLANUNG:
ARCHITEKTUR NÄGTELHAAL
BOLZENHÄNGER

PENSION SEEFRIDEN
15 EINHEITEN MIT
EMPFANG UND FRÜHSTÜCK
LAGEPLAN 1:200, 7.6.8.2021



6 von 7 in Zusammenstellung

BAUHERR:
BALTIC SEASIDE PROP.
PLÄKUNG:
ARCHITEKTUR NIGEGAL
BOLZENHAGEN

just
Juni
; 86
n. 6.
Osu
ver-
Bol-
im
der
lan-
Jng,

WA 2	1
GRZ 0,20	GFZ 0,35
-	0
FH 9,00m	TH 4,00m
SD, KWD 35-50° o	

WA 3	II
GRZ 0,20	GFZ 0,50
-	0
FH 12,00m	TH 6,00m
SD, KWD 35-50°	

WA 1	1
GRZ 0,20	GFZ 0,35
-	0
FH 8,00m	TH 4,00m
SD, KWD 35-60°	

