



Vorlagennummer: BV/24/189
 Vorlageart: Beschlussvorlage
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Beschlussvorlage zur Flächenentwicklung Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 9 "Alte Gärtnerei/MZO"

Datum: 18.11.2024
Federführend: Planen und Bauen
Antragsteller/in:

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt (Vorberatung)		Ö
Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt (Vorberatung)	05.03.2025	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	18.03.2025	Ö
Gemeindevertretung Ostseebad Binz (Entscheidung)	03.04.2025	Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beauftragt in ihrer Sitzung am 03.04.2025 die Verwaltung, die Verwertung der verbleibenden fünf Grundstücke des ehemaligen MZO-Geländes, unter dem Grundsatz von Wirtschaftlichkeit und den im Bebauungsplan festgelegten Nutzungen, wie folgt rechtlich und wirtschaftlich zu prüfen und beschlussreif vorzubereiten:

Grundstück	Vorbereitung des Verwertungsvorschlags
Baufeld 1 (Townhouses)	Nr.
Baufeld 2 (Townhouses)	Nr.
Baufeld 3	
Grundstück 3a (Villa 1)	Nr. 1
Grundstück 3b (Villa 2)	Nr. 1
Baufeld 4	
Grundstück 4a (Villa 3)	Nr.
Grundstück 4b (Villa 4)	Nr.
Grundstück 4c (Villa 5)	Nr.
Baufeld 5 (Wohn- und Geschäftshaus)	Nr.
Grundstück 6 (Bildungseinrichtung)	n/n

Begründung

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 07.07.2016 die Entwicklung der gemeindlichen Flächen beschlossen und für den Geltungsbereich des Flurstücks 5/204 der Flur 7, Gemarkung Prora mit insgesamt 57.239 m² einen Entwicklungsauftrag an die Verwaltung erteilt. Der bislang unbebaute Bereich soll als neues Quartier mit gemischter Nutzung entwickelt werden. Für die einzelnen Nutzungsbausteine (Wohnen, Seniorenwohnen und Parkhaus) werden jeweils

räumlich abgegrenzte Bereiche festgelegt.



Abbildung 1: Bebauungsplan 9 „Alte Gärtnerei / MZO“, Teilfläche 1 bis 5 sind die Grundstücke der vorliegenden Beschlussvorlage

Im neuen Quartiersbereich auf dem „MZO-Gelände“ im Ostseebad Binz soll Wohnen für alle Generationen möglich sein. Geplant ist bezahlbarer Wohnraum für Jung und Alt, Singles, Paare, Wohn- und Lebensgemeinschaften für kleine, mittlere und große Familien. Das Quartier soll mit seinen lebendigen Gärten mehr als Wohnen sein; in unserem neuen Quartier leben die Menschen miteinander. Die gute Nachbarschaft wirkt positiv auf alle: die Schüler der Grundschule auf dem Areal, das Seniorenwohnen und die Wohnvillen am Waldrand. Ziel ist es, eine Quartiersmitte auf dem Areal entstehen zu lassen, in der eine warmherzige und tolerante Nachbarschaft gelebt und gepflegt wird.



Abbildung 2: Visualisierung des Generationswohnens (aktuelle Planung)

Die Gemeinde Ostseebad Binz entwickelt seit 2020 das Gelände der ehemaligen Gärtnerei am nördlichen Rand der Ortsteils Binz. Neben der vollständigen medialen und straßenbautechnischen Erschließung des Geländes ist ebenso bereits das Parkhaus für Standbesucher und Quartiersnutzer mit 320 Plätzen umgesetzt worden. Als erstes werden die Grundstücke 1 und 2 (Pflegewohnen und Generationswohnen) durch Dritte erbaut. Daneben sollen sich um den entstehenden Quartiersplatz auch einzelne quartiersbezogene Dienstleistungs- und Einzelhandelsangebote konzentrieren.

Ein Fahrradverleih soll dem Parkhaus gegenübergesetzt werden; Bäckerei, Drogerie, Friseur o.ä. sollen die Nahversorgung im Quartier sicherstellen. Mit der Entwicklung werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Sicherung der Wohnungsversorgung der örtlichen Bevölkerung, dabei sollen die Bedarfe älterer Menschen durch Ansiedlung entsprechender Einrichtungen ebenso berücksichtigt werden wie die Belange von Familien mit mehreren Kindern,
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Innenentwicklung (Nutzung und Verdichtung vorgennutzter Siedlungsbereiche).
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe etwa in Form kleinerer, ladengebundener Dienstleistungsbetriebe oder in Einfamilienhäusern integrierte Büros stellen ebenfalls eine sinnvolle Ergänzung der Wohnnutzung dar. Ebenso sind nach § 13 BauNVO Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender zulässig, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, ohne dass dies im Nutzungskatalog separat angesprochen werden muss.
- Zur Sicherung der Wohnnutzung werden konkurrierende sowie störende Nutzungen ausdrücklich ausgeschlossen. Für die Teilgebiete bedeutet dies, Ausschluss touristischer Nutzungen wie Beherbergungsbetriebe sowie Ferienwohnungen, die als nicht störende Gewerbebetriebe ansonsten in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig wären.



Entwicklung: Townhouses (Grundstück 1 und 2)

Größe des Grundstücks 1: ca. 61 x 20 m = 1.220 m²

Größe des Grundstücks 2: 92 x 20 m = 1.840 m²

Die Grundstücke der östlichen Seite werden von den Blöcken durch eine neue verkehrsberuhigte Erschließungsstraße begleitet, die die Achse der Dollahner Straße in das Gebiet hinein verlängert. Mit einer Bebauung aus Stadthäusern und kleineren Reihenhäusern kann hier die Möglichkeit zur Eigentumsbildung für junge Binzer Familien eröffnet werden. Es ist ausdrücklich Wohnraum für kleine und größere Familien erwünscht. Die Vorgartentiefe wird hier bei 5,0 m angesetzt. Bei der hier vorgesehenen kleinteiligeren Bebauung mit zeitgemäßen Townhouses kommt dem Vorgarten als Pkw- und Fahrradstellplatz sowie Standort für Mülltonnen funktional eine andere Bedeutung zu als beim Geschosswohnungsbau.

Entwicklung: Binzer Wohnvillen (Grundstück 3 und 4)

Größe des Grundstücks 3 : ca. 4800 m²

Größe des Grundstücks 4: ca. 6700 m²

In Richtung Küstenwald schließt das allgemeine Wohngebiet an. Die Fläche verspricht eine hohe Wohnqualität. Seeseitig besteht in geringer Distanz Anschluss an die Promenade sowie den Strand. Das Ortszentrum ist fußläufig erreichbar.

Entwicklung: Geschäfts- und Wohnhaus (Grundstück 5)

Größe des Grundstücks 5: ca. 61 x 20 m = 980m² zur Bebauung mit einer Bädervilla bis zu 12

Dauerwohnungen und 4 Gewerbeeinheiten

Entlang der Proraer Allee wird ein größerer Geschosswohnungsblock in dreigeschossiger Bauweise zuzüglich eines Staffelgeschosses vorgesehen, der Mietwohnungen anbieten soll. Hier wird einheitlich von einer Vorgartentiefe von 2,5 m ausgegangen. Balkon- und Terrassenanlagen sowie moderne Wohnkonzepte sind unbedingt erwünscht. Zudem sind 4 Gewerbeeinheiten im gesamten Erdgeschossbereich vorzusehen. Die Verkaufsfläche einzelner Läden bleibt auf maximal 200 m² beschränkt, um die Ansiedlung größerer Nahversorgungseinrichtungen mit entsprechend größerem Einzugsbereich auszuschließen und das bestehende Nahversorgungszentrum Dünenstraße (zentraler Versorgungsbereich) nicht zu gefährden.

Lösungsvorschlag:

Um die weitere Entwicklung voran zu bringen:

Nr. 1 Verkauf Grundstücke mit Baurecht (Bestgebotsverfahren)

relativ geringer Einfluss auf Qualität und Bewirtschaftung,
kein Einfluss auf Miet- und/oder Verkaufspreis

	Aktueller Bodenrichtwert, Mindestverkaufspreis
Baufeld 1 (Townhouses)	475.800 €
Baufeld 2 (Townhouses)	717.600 €
Baufeld 3 (Villa 1-2)	1.872.000 €
Baufeld 4 (Villa 3-5)	2.613.000 €
Baufeld 5 (Wohn- und Geschäftshaus)	382.200 €



Nr. 2 Grundstücke in Erbbaupacht

kein Einfluss auf Qualität und Bewirtschaftung,
jedoch ermöglicht Erbbaurecht längere Mietpreisbindung (normal: Sozialbindung von 25 Jahren) und das Grundstück bleibt in kommunaler Hand.

Beispiel (aus Freiburg): Beim Bau von mehrgeschossigen Wohngebäuden wurde der Erbbauzins halbiert. Voraussetzung dafür war allerdings eine Sozialquote von 50 Prozent. Die Hälfte der Wohnungen, die gebaut wurden, mussten gefördert sein. Wer diese Quote überstieg und die Sozialbindung von 25 Jahren deutlich verlängerte, also darüber hinaus Mieten unter dem Mietspiegel verlangt, konnte noch weiter entlastet werden. Im Extremfall könnte sich der Pachtzins auf ein Prozent vergünstigen. Gleiches gilt auch beim so genannten Ablösmodell, bei dem die Pacht einmalig für die komplette Vertragslaufzeit von 75 Jahren abgegolten werden kann.

Nr. 3 Grundstück Bebauung mit Betreibermodell

Abzahlung Kommune über 25-30 Jahre, durch Mieteinnahmen, danach Übergang in Eigentum Aufgabe der Kommune liegt in der Beschaffung der FöMi
volle Kontrolle über Qualität und Mietpreis, Bewirtschaftung liegt für 25-30 Jahre beim Betreiber

Nr. 4 Grundstück + Entwicklung mit einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft

danach Übertragung auf Wohnungsverwaltung Binz GmbH
volle Kontrolle über Qualität, Bewirtschaftung und Mietpreis

Zusammenfassung der Beiträge aus den Fraktionen:

Grundstück	BfB	GfB	CDU	SPD	B90/DG
Baufeld 1 (Townhouses)	Nr. 2 oder 1	Nr. 4	Nr. 2 oder 4	Nr. 1	Nr. 3
Baufeld 2 (Townhouses)	Nr. 2 oder 1	Nr. 4	Nr. 2 oder 4	Nr. 1	Nr. 3
Baufeld 3		x			
Grundstück 3a (Villa 1)	Nr. 1	x	Nr. 1	Nr. 1	Nr. 1
Grundstück 3b (Villa 2)	Nr. 1	x	Nr. 1	Nr. 1	Nr. 1
Baufeld 4					
Grundstück 4a (Villa 3)	Nr. 1 oder 4	Nr. 1	Nr. 1	Nr. 1	Nr. 1
Grundstück 4b (Villa 4)	Nr. 1 oder 4	Nr. 1	Nr. 1	Nr. 1	Nr. 1
Grundstück 4c (Villa 5)	Nr. 1 oder 4	Nr. 1	Nr. 1	Nr. 1	Nr. 1
Baufeld 5 (Wohn- und Geschäftshaus)	Nr. 1 oder 4	Nr. 4	Nr. 4	Nr. 2 oder 1	Nr. 2 oder 1
Grundstück 6 (Bildungseinrichtung)	n/n				

*gelb markiert: übereinstimmende Ergebnisse



Im Einzelnen:

- BfB:** BF 1-2 Erbbaupacht oder Verkauf, Vorab ein Angebot/ möglicher Kaufpreis, wichtig ist für uns in jedem Fall durch den Verkauf eine Anschubfinanzierung für die Gemeinde zu gewährleisten.
BF 3, 4 und 5 Prüfung Einzelverkauf, gern nacheinander, ggfls. aus Erlösen dann verbleibende Grundstücke entwickeln mit Wohnungsverwaltung Binz
- GfB:** Verkaufserlöse aus Baufeld 4 als Invest für Baufelder 1, 2 und 5
- CDU:** BF1 und 2 entweder Erbbaupacht oder Verkauf an Binzer Familien, BF 3 und 4: Verkaufserlöse für Projekte in Binz, BF 5 gern entwickeln mit Wohnungsverwaltung Binz
- SPD:** Verkaufserlöse sollen ausschließlich sozialen Neubauprojekten (Pflegeheim, Kita, Sporthalle etc.) zugutekommen
Baufeld 5 (Verkauf oder Erbbaupacht) an Wohnungsverwaltung Binz
- B90/DG:** Verkaufserlöse sollen zweckgebunden für sozial- und/oder wohnpolitische Projekte genutzt werden: Neubau bzw. Ertüchtigung von Turnhallen, Neubau Kita Lütt Matten, Neubau Hort auf dem Areal der Grundschule Binz, zeitgemäßes und zielgruppengerechtes Jugendfreizeitzentrum, finanzielle Unterstützung der Wohnungsverwaltung Binz GmbH zum Erwerb und Entwicklung des Baufelds 5 (Wohn- und Geschäftshaus).
BF 5 (Verkauf oder Erbbaupacht) an Wohnungsverwaltung Binz

Finanzielle Auswirkungen

Einnahmen	<u>Ja</u> /Nein	Mittel stehen zur Verfügung	Ja/Nein
		Produkt/SK:	
haushaltsmäßige Berührung	Ja/ <u>Nein</u>	Mittel stehen nicht zur Verfügung	Ja/Nein
Bemerkungen:			

Anlage/n