

Vorlagennummer: BV/25/281  
Vorlageart: Beschlussvorlage  
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

## Beschlussvorlage über das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag:

„Sanierung und Neubau einer ehem. Werkstatt zur Nutzung von Einzelhandel und Mitarbeiterwohnen – Vierte Straße 1, 3“

hier: Antrag auf Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 23B „Block IV Südwest“ der Gemeinde Ostseebad Binz (Art der baulichen Nutzung)

**Datum:** 11.06.2025  
**Federführend:** Planen und Bauen  
**Antragsteller/in:**

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt (Vorberatung)	18.06.2025	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	30.06.2025	Ö
Gemeindevertretung Ostseebad Binz (Entscheidung)	10.07.2025	Ö

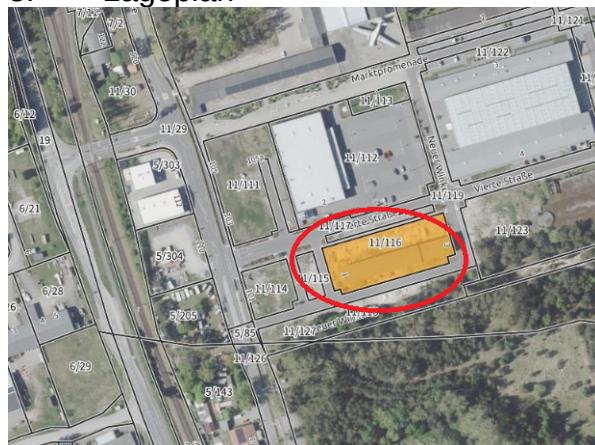
## Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt in ihrer Sitzung am 10.07.2025 im Rahmen des Bauantrages: „Sanierung und Neubau einer ehem. Werkstatt zur Nutzung von Einzelhandel und Mitarbeiterwohnen – Vierte Straße 1, 3“ das gemeindliche Einvernehmen zu einer Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 23B „Block IV Südwest“ der Gemeinde Ostseebad Binz (Art der baulichen Nutzung) zu erteilen.

Begründung

#### **Begründung**

1. Vierte Straße 1, 3
  2. Bebauungsplan Nr. 23B „Block IV Südwest“
  3. Lageplan



Das Vorhaben befindet sich im Bereich des Bebauungsplans Nr. 23B „Block IV“



Südwest“ der Gemeinde Ostseebad Binz. Der Antragssteller beabsichtigt die Errichtung von 19 Wohnungen für Mitarbeiter des Sondergebietes „Tourismus“ im Speziellen des im Block IV ansässigen „Mariandl am Meer“ (9 Wohnungen) und weiteren Betrieben der näheren Umgebung (10 Wohnungen).

Der Bauherr begründet seinen Antrag auf Befreiung wie folgt:

*„Das oben benannte Bauvorhaben liegt im rechtskräftig festgelegten Bebauungsplan Nr. 23B-1 "Block IV Südwest" der Gemeinde Ostseebad Binz und ist Teil der bestehenden Bebauung des ehemaligen "KdF" - Seebades Prora verbunden mit den Bauten der nachfolgenden Nutzung durch die Streitkräfte der ehemaligen DDR.*

*Im Zuge der Aufstellung der Bauleitplanung wurden den Sondergebieten verschiedene Nutzungen zugesprochen. Das aktuelle Bauvorhaben soll im Sondergebiet „Zentrum Prora“ entstehen. Es wurde festgeschrieben, dass eine Ausnahmenutzung für „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Sondergebiet zugeordnet sind“ zugelassen werden kann. Abweichend zur festgeschriebenen Ausnahmenutzung sollen 19 Wohnungen für Mitarbeiter des Sondergebietes „Tourismus“ im Speziellen des im Block IV ansässigen „Mariandl am Meer“ (9 Wohnungen) und weiteren Betrieben der näheren Umgebung (10 Wohnungen) entstehen. Die Wohnungen werden als Einzimmerapartments mit kleiner Kochcke konzipiert. Weiterhin stehen den Mietern Gemeinschaftsräume (Gemeinschaft A+B mit Loggia, Wellness und Fitness) zur Verfügung.“*

### **Beurteilung der Verwaltung**

Das zur Genehmigung beantragte Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23B „Block IV Südwest“ der Gemeinde Ostseebad Binz.

Das Vorhaben liegt im Bereich des SO „Zentrum Prora“.

In der textlichen Festsetzung Teil B ist folgende Festsetzung getroffen:

*Ausnahmsweise können zugelassen werden:*

*-Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Sondergebiet zugeordnet sind.*

Laut § 31, Abs. 1 BauGB können von den Festsetzungen des Bebauungsplans Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind.

**Die Gemeindeverwaltung empfiehlt dem Antrag zuzustimmen.**

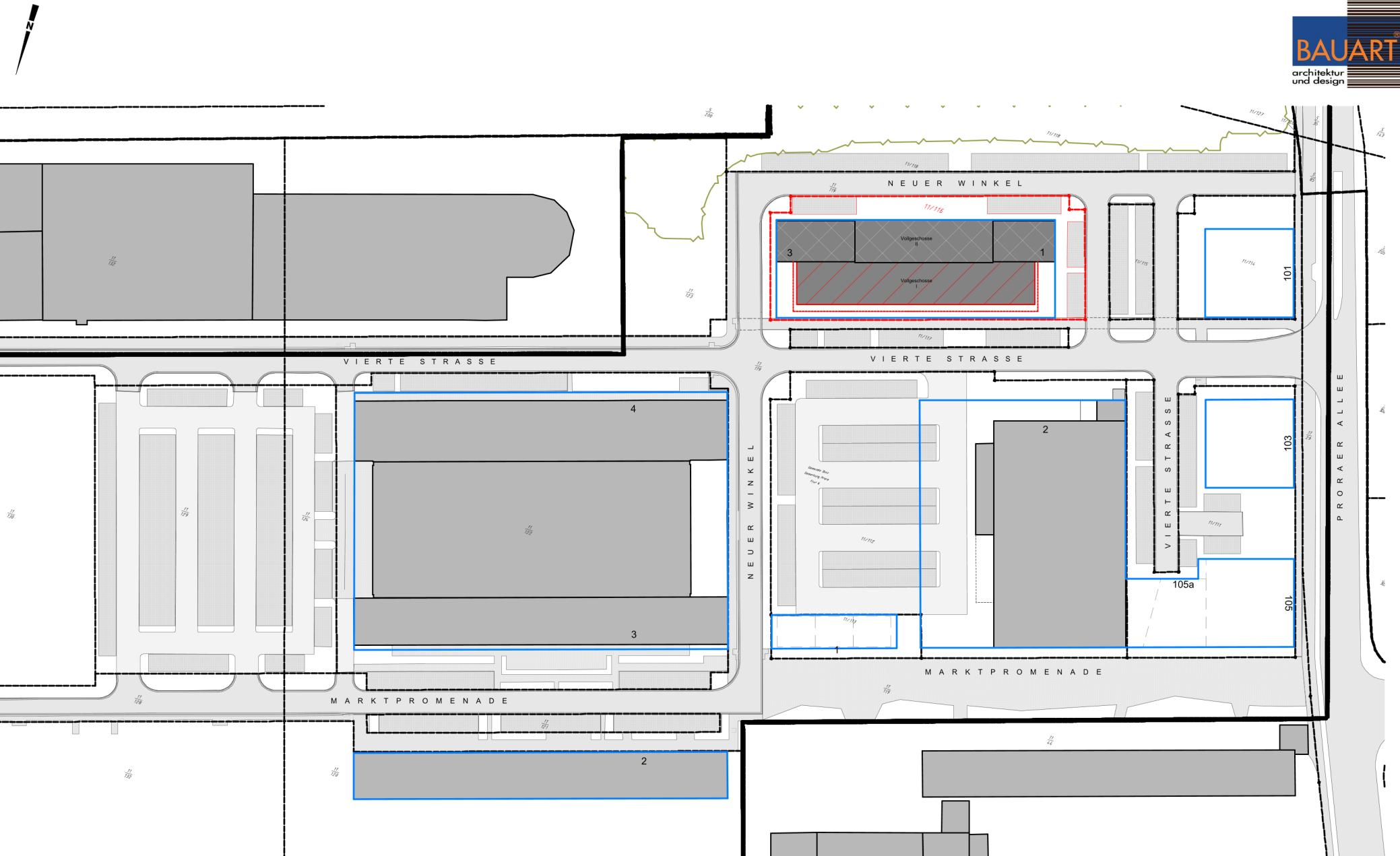
### **Finanzielle Auswirkungen**

Einnahmen	Ja/Nein	Mittel stehen zur Verfügung Produkt/SK:	Ja/Nein
haushaltsmäßige Berührungen	Ja/Nein	Mittel stehen nicht zur Verfügung	Ja/Nein
Bemerkungen:			

### **Anlage/n**

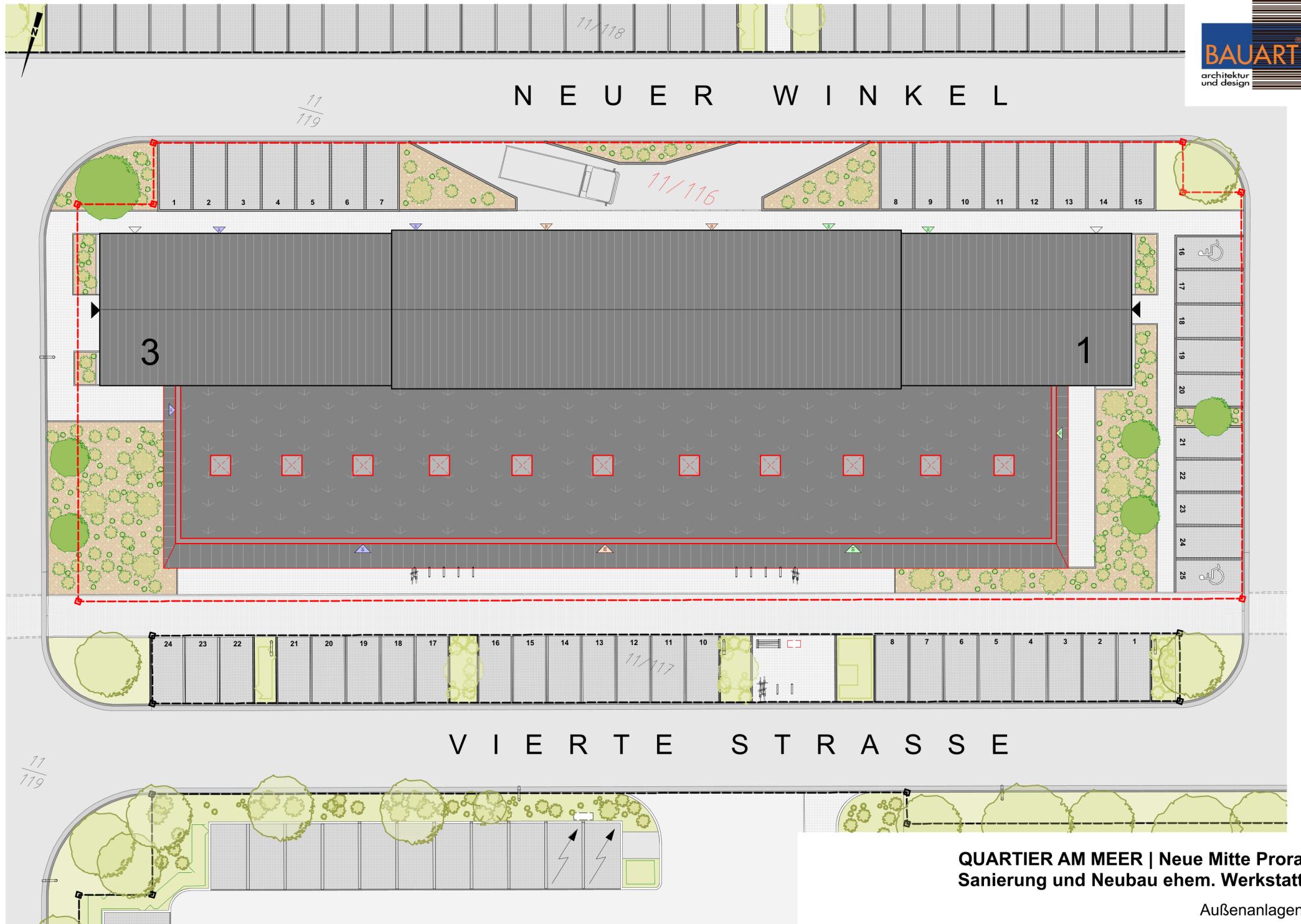
1 - QAM\_GZ\_W Genehmigungsplanung 20250605 M200 (öffentlich)



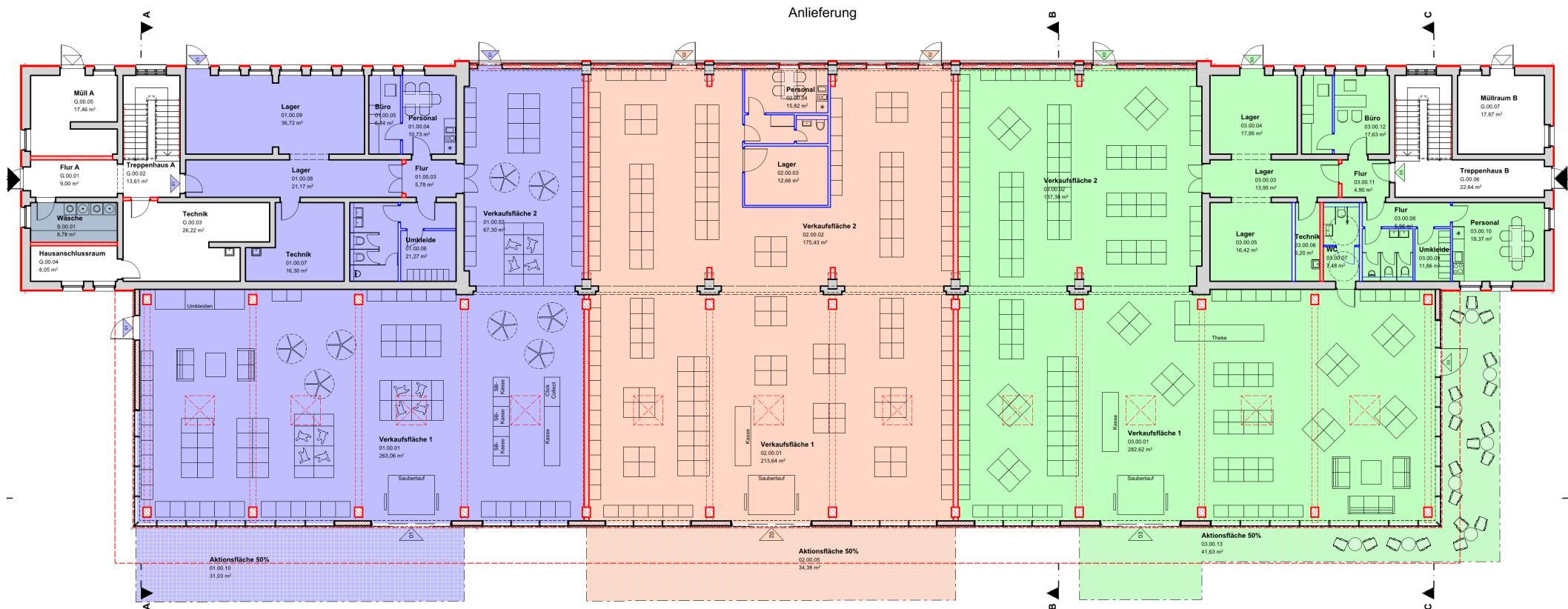


**QUARTIER AM MEER | Neue Mitte Prora**  
Sanierung und Neubau ehem. Werkstatt

Lageplan



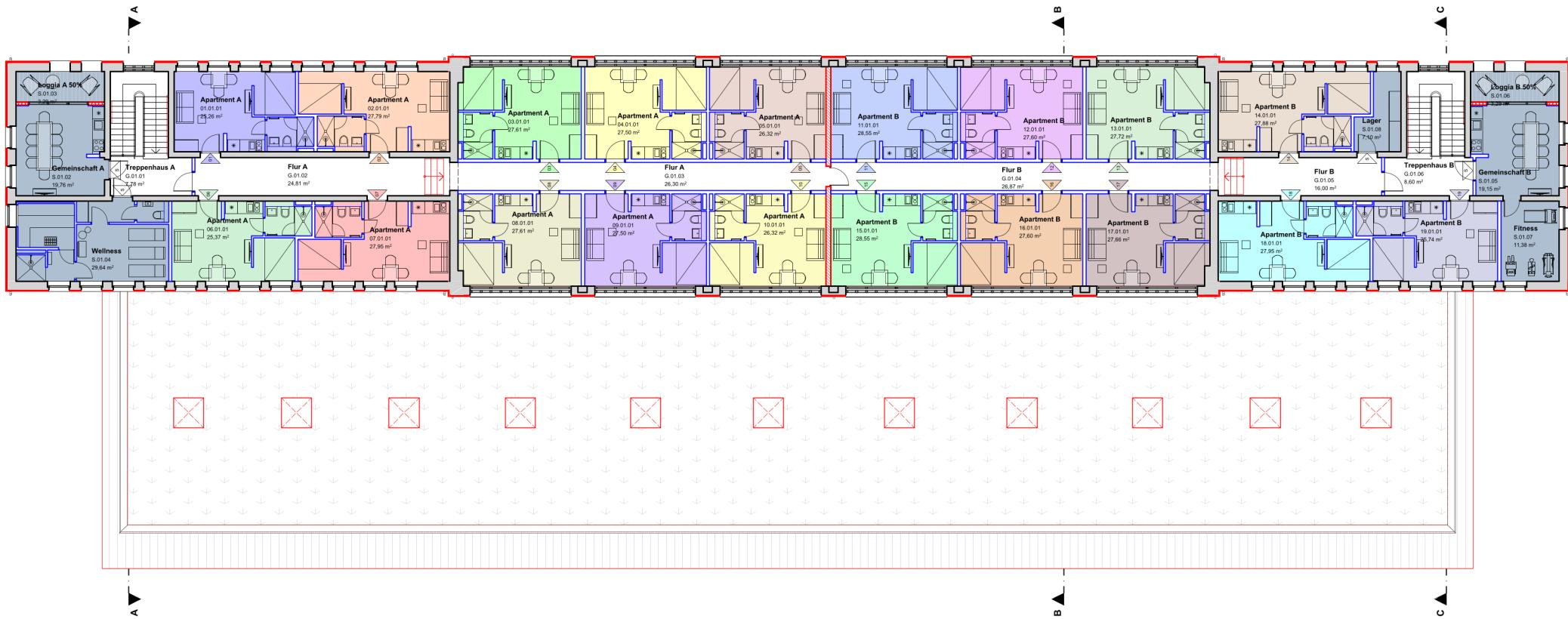
N



**QUARTIER AM MEER | Neue Mitte Prora**  
Sanierung und Neubau ehem. Werkstatt

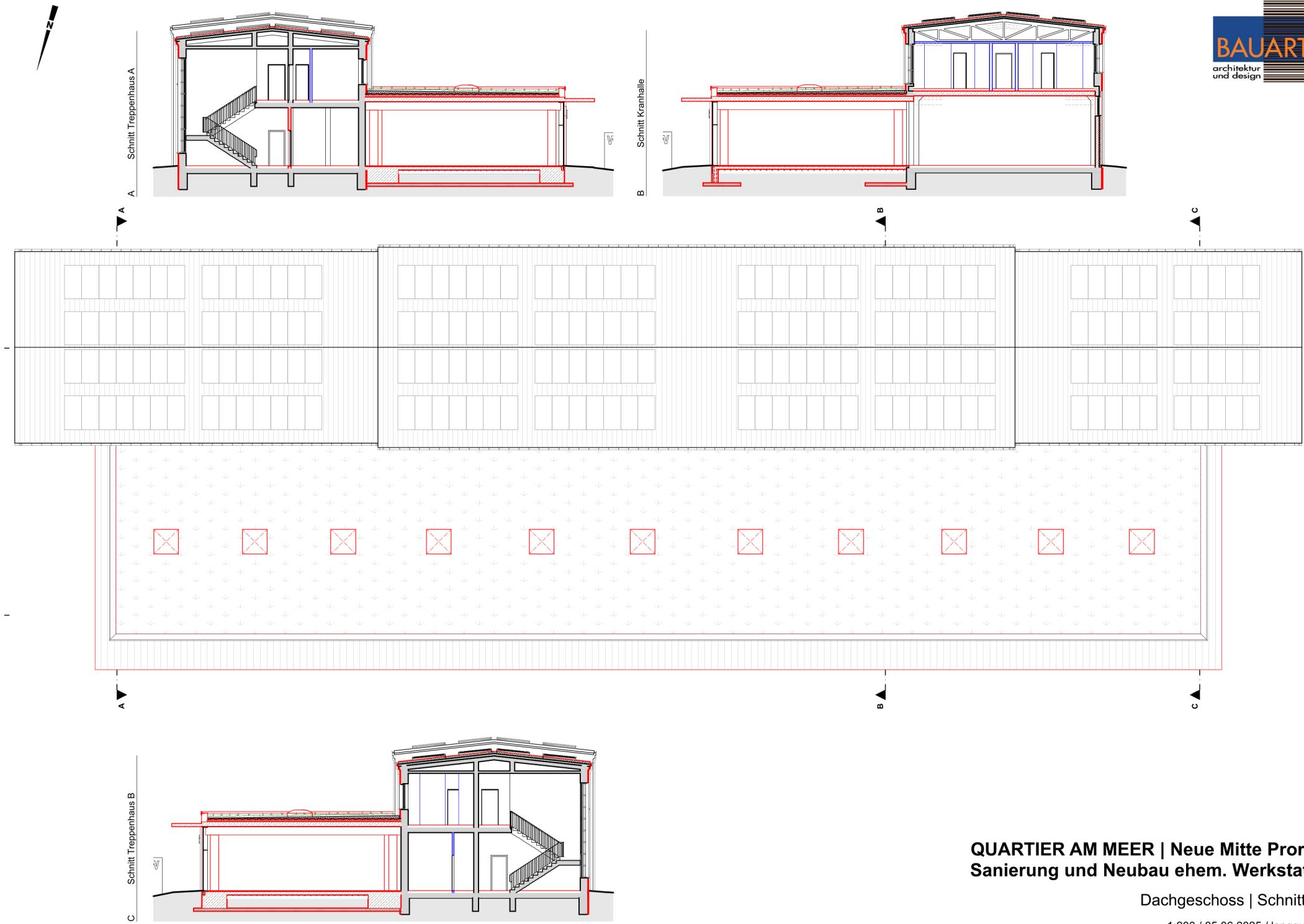
Erdgeschoss

N



**QUARTIER AM MEER | Neue Mitte Prora**  
Sanierung und Neubau ehem. Werkstatt

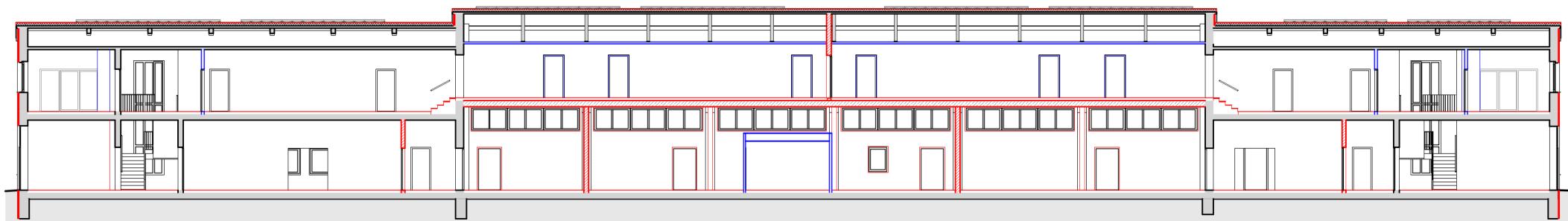
Obergeschoss



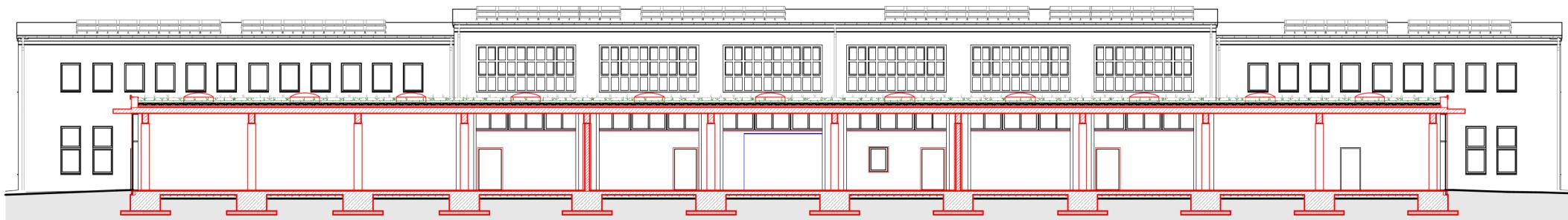
**QUARTIER AM MEER | Neue Mitte Prora**  
Sanierung und Neubau ehem. Werkstatt

Dachgeschoss | Schnitte

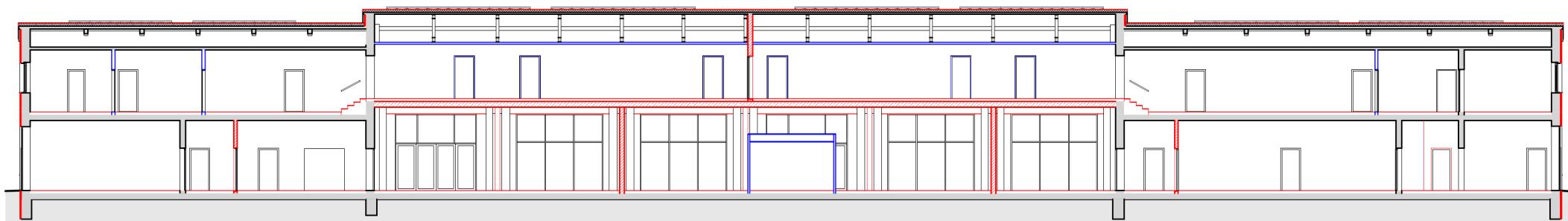
1:200 / 05.06.2025 / langguth



D Schnitt Bestand



E Schnitt Anbau



F Schnitt längst Blick zum EDEKA

**QUARTIER AM MEER | Neue Mitte Prora**  
**Sanierung und Neubau ehem. Werkstatt**

Längsschnitt



Ansicht Süden



Ansicht Norden



Ansicht Osten



Ansicht Westen

**QUARTIER AM MEER | Neue Mitte Prora**  
**Sanierung und Neubau ehem. Werkstatt**

Ansichten