



Vorlagenummer: BV/25/324  
 Vorlageart: Beschlussvorlage  
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Beschlussvorlage über die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB zum Bauvorhaben: "Sanierung und Neubau einer ehem. Werkstatt zur Nutzung von Einzelhandel und Mitarbeiterwohnen – Vierte Straße 1, 3"

hier: Antrag auf Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 23B „Block IV Südwest“ der Gemeinde Ostseebad Binz (Art der baulichen Nutzung)

**Datum:** 20.11.2025  
**Federführend:** Planen und Bauen  
**Antragsteller/in:**

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Gemeindevorvertretung Ostseebad Binz (Entscheidung)	04.12.2025	Ö

### **Beschlussvorschlag**

Die Gemeindevorvertretung beschließt in ihrer Sitzung am 04.12.2025 im Rahmen des Bauantrages: „Sanierung und Neubau einer ehem. Werkstatt zur Nutzung von Einzelhandel und Mitarbeiterwohnen – Vierte Straße 1, 3“ die Zustimmung nach § 36a BauGB zu einer Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 23B „Block IV Südwest“ der Gemeinde Ostseebad Binz (Art der baulichen Nutzung), zu erteilen.

### **Begründung**

Das Vorhaben befindet sich im Bereich des Bebauungsplans Nr. 23B „Block IV Südwest“ der Gemeinde Ostseebad Binz. Der Antragssteller beabsichtigt die Sanierung und den Neubau einer ehemaligen Werkstatt zur Nutzung von Einzelhandel und Mitarbeiterwohnen. Die Errichtung von 19 Wohnungen soll den Mitarbeiter des Sondergebietes „Tourismus“ im Speziellen des im Block IV ansässigen „Mariandl am Meer“ (9 Wohnungen) und weiteren Betrieben der näheren Umgebung (10 Wohnungen) dienen.

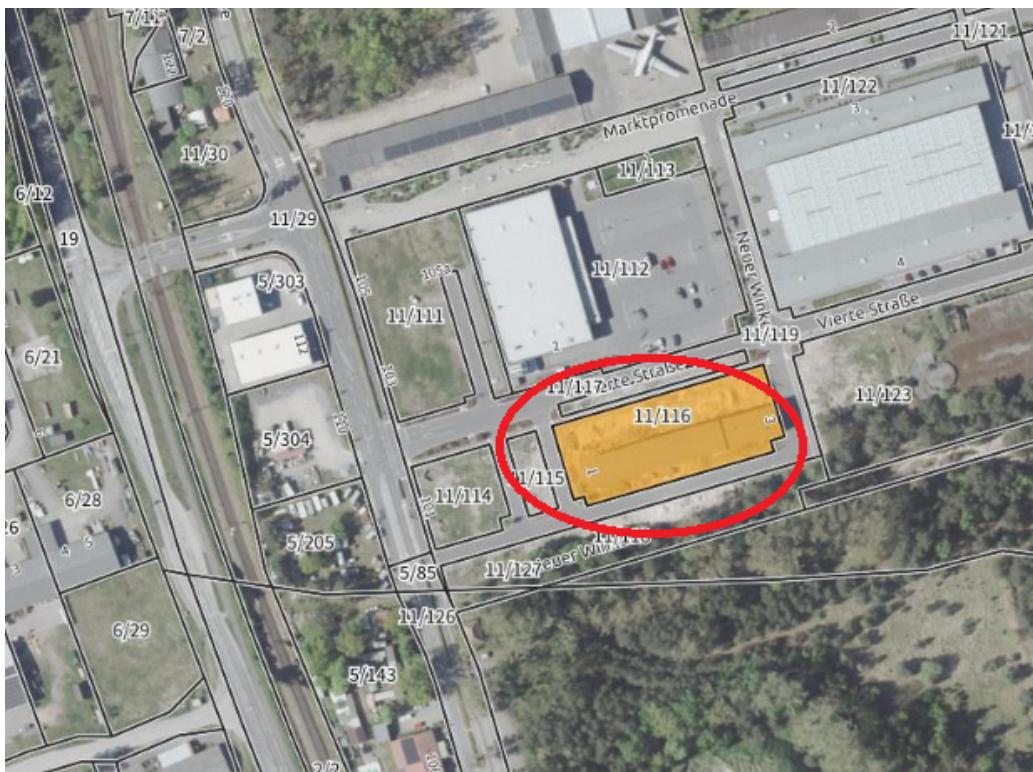
Der Bauherr begründet seinen Antrag auf Befreiung wie folgt:

*„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 Kochecke konzipiert. Weiterhin stehen den Mietern Gemeinschaftsräume (Gemeinschaft A+B mit Loggia, Wellness und Fitness) zur Verfügung.“

### örtliche Lage



### Ansicht Nord und Süd

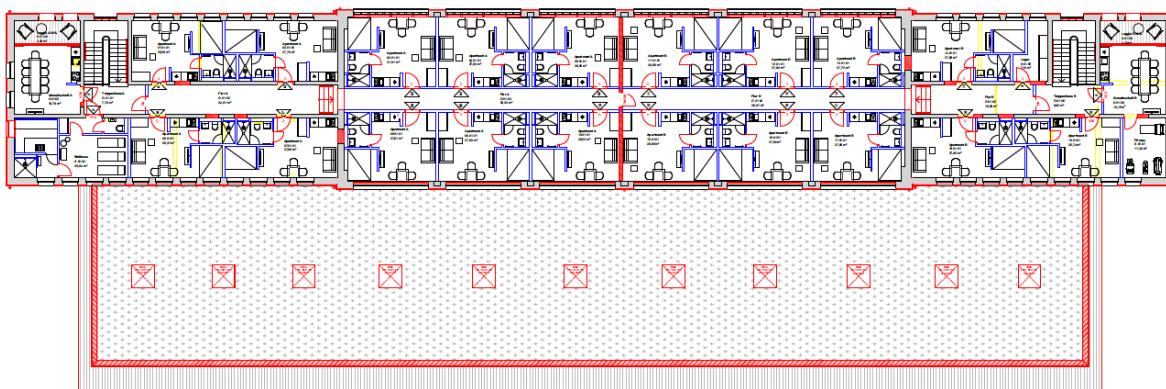


### Ansicht Ost und West





### Grundriss Appartements



### Beurteilung der Verwaltung

Nach Einschätzung der Verwaltung liegt die Voraussetzung nach § 246e BauGB zur Erteilung der Zustimmung nach § 36a BauGB in Verbindung mit § 31 Abs. 3 BauGB zugunsten des Wohnungsbaus (siehe auch Informationsvorlage) nicht vor, denn:

1. das Vorhaben dient nicht der Errichtung eines Gebäudes zu Wohnzwecken (vorliegend Mischnutzung davon Nutzfläche für Verkaufsflächen 56,23 %, Nutzfläche von Nebenanlagen 13,13 % und Nutzfläche für Wohnen 30,64 %) und
2. die bauliche Erweiterung, die Änderung bzw. die Erneuerung dient nicht ausschließlich der Schaffung von neuem Wohnraum bzw. dient nicht der Wiedernutzbarmachung vorhandenen Wohnraums sowie
3. eine Nutzungsänderung liegt nicht vor (vorliegend Neubau).

Ziele der Planung des Bebauungsplanes war zudem die Entwicklung des neuen Zentrumsbereichs für Prora mit sowohl Versorgungseinrichtungen für die Bevölkerung und Gäste von Prora mit Einrichtungen zur Nahversorgung (Einzelhandel) und sozialer Infrastruktur (KITA als wichtige Ergänzungsfunktion zum Wohnen, Arztpraxen und Apotheken als zentrale Ergänzungsfunktion zum Betreuten Wohnen) als auch einer angemessenen touristischen Infrastruktur (gewerbliche Anlagen und Einrichtungen für Sport, Spiel, Körperertüchtigung und Freizeitvergnügen in enger Verzahnung mit Schank- und Speisewirtschaften). Eine Wohnnutzung war für diesen Bereich nicht vorgesehen.

**Die Verwaltung empfiehlt daher, dem Antrag nicht zuzustimmen.**

### **Finanzielle Auswirkungen**

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

### **Anlage/n**