



Vorlagenummer: BV/24/104
 Vorlageart: Beschlussvorlage
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Beschlussvorschlag zum Bebauungsplan Nr. 50 „Proraer Straße – West“ der Gemeinde Ostseebad Binz
 hier: Konzeptbeschluss

Datum: 29.05.2024
Federführend: Planen und Bauen
Antragsteller/in:

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt (Vorberatung)		Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)		Ö
Gemeindevertretung Ostseebad Binz (Entscheidung)		Ö
Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt (Vorberatung)	09.10.2024	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	14.10.2024	Ö
Gemeindevertretung Ostseebad Binz (Entscheidung)	07.11.2024	Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt in ihrer Sitzung am 11.07.2024 über das städtebauliche Konzept zum Bebauungsplan Nr. 50 „Proraer Straße – West“ in der Variante [1 oder 2] als Arbeitsgrundlage für die Erstellung der Entwurfsunterlagen zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und zur Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, sowie als Arbeitsgrundlage für die Erarbeitung städtebaulicher Verträge nach § 11 Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Begründung

Basierend auf dem Masterplan wurde durch den Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt sowie durch die Bauverwaltung der vorliegende Teilbereich in mehreren Sitzungen bearbeitet. Die nun vorliegende Fassung bildet alle vorgetragenen Belange ab.

Ziel der Beschlussvorlage ist es, die Zustimmung der Gemeindevertretung zum vorliegenden Bebauungskonzept zu erhalten, welches dann Inhalt der weiterführenden Bauleitplanung und der grundstücksweise vorbereiteten städtebaulichen Verträge werden soll. Im nächsten Schritt wird die Erstellung der Entwurfsunterlagen zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und zur Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Inhalte der städtebaulichen Verträge erarbeitet werden.

Finanzielle Auswirkungen

Einnahmen	Ja/Nein	Mittel stehen zur Verfügung	Ja/Nein
-----------	---------	-----------------------------	---------



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

Anlage/n

3 - Anlage BP 50_Erlauterungen (öffentlich)

4 - Entscheidungsergebnis Bauausschuss (öffentlich)

5 - Entscheidungsergebnis Hauptausschuss (öffentlich)

Erläuterungen:

Rahmenbedingungen | Bestandsaufnahme Rechtliche Rahmenbedingungen

Bebauungsplan Nr. 7/8 „Neubinz“

(von Januar 1999) in der Fassung der 6. Änderung von Februar 2016.

- Dieser setzt überwiegend bestandskonform für den Bereich zwischen Dünenstraße und Strandpromenade überwiegend Sonstige Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen „Hotel“ oder „Fremdenverkehr“ fest.
- Für den Bereich zwischen Dünenstraße und Dollahner Straße setzt der Bebauungsplan überwiegend Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete sowie Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen „Kindergarten“ und „Schule“ fest.
- Das Maß der baulichen Nutzung ist über Festsetzungen zur maximal zulässigen Grundfläche bzw. Grundflächenzahl (GRZ) i.V.m. den überbaubaren Flächen sowie zur Geschossigkeit bestimmt. Die maximal zulässige GRZ liegt bei 0,4 in den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten, für die Sondergebiete beträgt die maximal zulässige Grundfläche in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße zwischen 1.700 m² und 3.300 m². Die Geschossigkeiten variieren überwiegend von III bis V Geschossen als Höchstmaß.
- **Es ist beabsichtigt anhand des Rahmenplans bzw. städtebaulichen Entwurfs eine Entwicklungsperspektive bis 2050 aufzuzeigen.**

Hinweis: Hier dargestellt ist der Bebauungsplan Nr. 7/8 in seiner ursprünglichen Form ohne Änderungen.



Erläuterungen:

Rahmenbedingungen | Bestandsaufnahme Städtebauliches Gefüge & Höhenentwicklung



Potenzial

- Gebiet ist bereits durch höhere Geschossigkeiten geprägt > Entwicklungspotenzial

Defizit

- heterogene Geschossigkeiten und unklare Höhenentwicklung
- durch das Nebeneinander von bis zu siebengeschossigen Hochpunkten und zweigeschossigen Einzelhäusern entstehen Brüche in der baulichen Dimensionierung und der Kulisse entlang des Strandes
- teilw. hohe Geschossigkeit in Verbindung mit langen Gebäudestrukturen (z.B. Zeilen) nicht mehr zeitgemäß und mit wenig Raumqualität
- fehlende Kleinteiligkeit

2

Legende

[dashed line icon]	Untersuchungsgebiet
[dark grey square]	VII Geschosse
[medium grey square]	VI Geschosse
[light grey square]	V Geschosse
[white square]	IV Geschosse
[light grey square]	III Geschosse
[white square]	II Geschosse
[white square]	I Geschoss

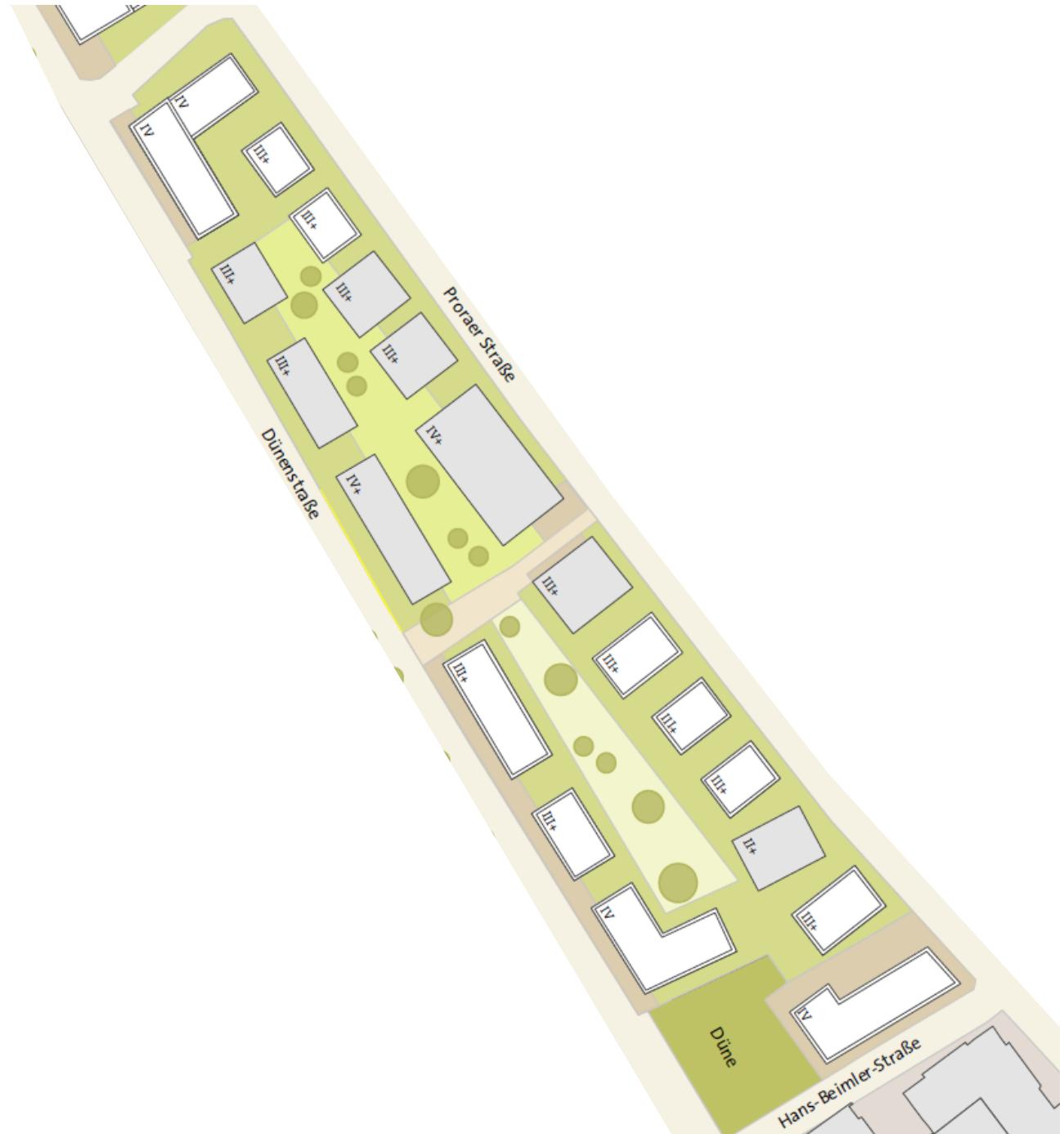
Erläuterungen:

Fußabdruck I Masterplan Ausgangsgröße



Arbeitsvorlage:

Gebäudehöhen I Masterplan Variante 1



Arbeitsvorlage:

Gebäudehöhen I Masterplan Variante 2





Arbeitsvorlage:

Nutzungen | Masterplan Variante 2

Entscheidungsergebnis

Beschlussvorschlag zum Bebauungsplan Nr. 50 „Proraer Straße – West“ der Gemeinde Ostseebad Binz
hier: Konzeptbeschluss

Gremium:

Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt

Sitzung am: 09.10.2024

<input checked="" type="checkbox"/> einstimmig	Ja 10	Nein 0	Enthaltung 0
<input checked="" type="checkbox"/> Lt. Beschlussvorschlag		<input type="checkbox"/> Beschluss abgelehnt	
<input type="checkbox"/> abweichender Beschluss			
<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgezogen	

überwiesen in den
Ausschuss:

Hauptausschuss

Wiedervorlage:

Gemeindevertretung

Ergebnis:

Der Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt empfiehlt der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 07.11.2024 über das städtebauliche Konzept zum Bebauungsplan Nr. 50 „Proraer Straße – West“ in der Variante 2 als Arbeitsgrundlage für die Erstellung der Entwurfsunterlagen zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und zur Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, sowie als Arbeitsgrundlage für die Erarbeitung städtebaulicher Verträge nach § 11 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu beschließen.



10.10.2024

Protokollauszug

2. Sitzung des Hauptausschusses vom 14.10.2024

TOP 8.2. Beschlussvorschlag zum Bebauungsplan Nr. 50 „Proraer Straße - West“ der Gemeinde Ostseebad Binz

hier: Konzeptbeschluss

ungeändert beschlossen

BV/24/104

Beschluss:

Der Hauptausschuss empfiehlt der Gemeindevorvertretung in ihrer Sitzung am 07.11.2024 dem städtebaulichen Konzept zum Bebauungsplan Nr. 50 „Proraer Straße – West“ in der Variante 2 als Arbeitsgrundlage für die Erstellung der Entwurfsunterlagen zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und zur Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, sowie als Arbeitsgrundlage für die Erarbeitung städtebaulicher Verträge nach § 11 Abs. 1 Satz 1 BauGB zuzustimmen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9

Nein-Stimmen: 0

Enthaltungen: 0

