



Vorlagennummer: 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\_Erläuterungen (öffentlich)

4 - Entscheidungsergebnis Bauausschuss (öffentlich)

5 - Entscheidungsergebnis Hauptausschuss (öffentlich)

## Rahmenbedingungen | Bestandsaufnahme Rechtliche Rahmenbedingungen

(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 m<sup>2</sup> und 3.300 m<sup>2</sup>. 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 sieben-geschossigen Hochpunkten und zweige-schossigen 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 Raumquali-tät
- > fehlende Kleinteiligkeit

## Legende

- Untersuchungsgebiet
- VII Geschosse
- VI Geschosse
- V Geschosse
- IV Geschosse
- III Geschosse
- II Geschosse
- I Geschoss



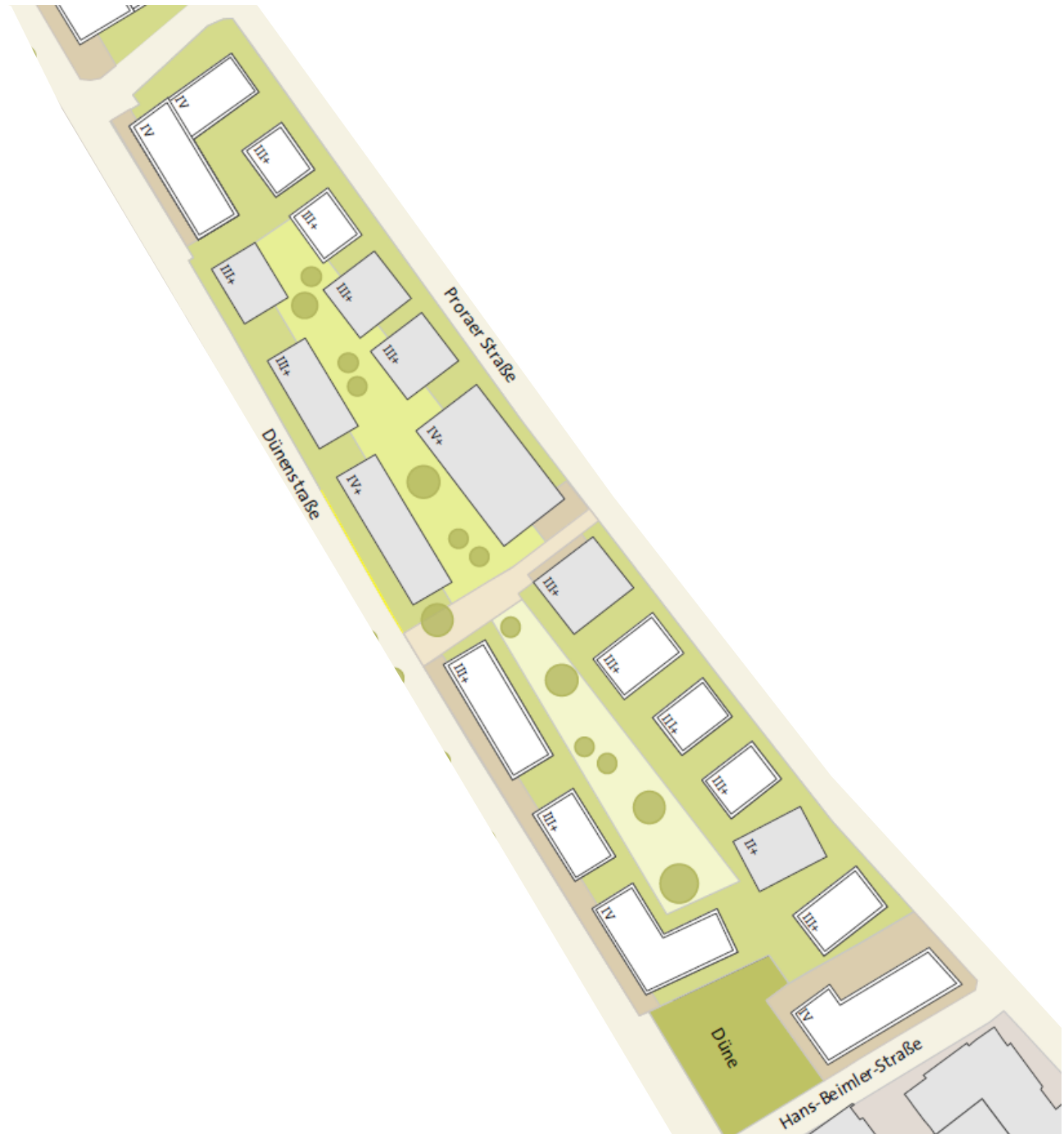
## Erläuterungen:

Fußabdruck I Masterplan Ausgangsgröße



## Arbeitsvorlage:

Gebäudehöhen | **Masterplan** Variante 1



## Arbeitsvorlage:

### Gebäudehöhen | 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 Gemeindevertretung 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

