



BESCHLUSSVORLAGE

zur Sitzung der
GEMEINDEVERTRETUNG am 10.12.2020

öffentlich

nichtöffentlich
vertraulich – nicht für die
Öffentlichkeit bestimmt

eingereicht durch: Amt für Planen und Bauen

Datum: 21.10.2020

Betriebsausschuss des Eigenbetriebes
Kurverwaltung

Datum:

Finanzausschuss

Datum:

Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt

Datum: 28.10.2020

Ausschuss für Soziales, Bildung und Sport

Datum:

Rechnungsprüfungsausschuss

Datum:

Hauptausschuss

Datum: 23.11.2020

TOP : 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7/8 „NEUBINZ“ der Gemeinde
Ostseebad Binz
hier: Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt in ihrer Sitzung am 10.12.2020 die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7/8 „NEUBINZ“ der Gemeinde Ostseebad Binz gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 13 BauGB. Das Planverfahren ist gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Begründung:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.7/8 wird notwendig, um zukünftig eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowohl für die intensiv touristisch genutzten Teile, als auch für die bestehenden Wohnquartiere zu sichern. So soll über die verbindliche Bauleitplanung die vorhandene Fremdenverkehrsstruktur gesichert und ausgebaut und das Wohnumfeld der vorhandenen, solitären Geschosßbauten qualitativ verbessert werden, um den inneren Bedarf zu decken und die Eigenentwicklung der Ortslage Binz zu fördern. Ziel ist es, für die bereits touristisch geprägten Bereiche insbesondere die Errichtung von Dienstleistungs-, Sport-, Freizeit- und Gesundheitseinrichtungen unter dem Aspekt einer verkehrlich und städtebaulich

sinnvollen Gliederung zu fördern, um die Attraktivität des Ostseebades auch als als Wohnort zu heben.

Vor dem 2. Weltkrieg war die Nutzungsstruktur des heutigen Alt-Binz fast ausschließlich von Erholung und Fremdenverkehr geprägt. Entlang der Promenade, der Putbuser Straße, aber auch in der Dünenstraße waren überwiegend Pensionen und Hotels ansässig. Nach 1945 wurden zur Linderung der Wohnungsnot der Flüchtlinge die zum Teil denkmalgeschützten Gebäude vielfach einer Wohnnutzung zugeführt. Um den anhaltenden Bedarf an Urlauberunterkünften für die Erholungssuchenden zu decken, wurden dann später großflächige, fünfgeschossige FDGB-Ferienheimkomplexe nördlich des traditionellen Ortskerns, im heutigen Neu-Binz, zentralisiert errichtet.

Das Plangebiet ist zum größten Teil bereits bebaut und wird intensiv, mit einer hohen städtebaulichen Dichte, genutzt. Hinsichtlich der Nutzungen lassen sich zwei Schwerpunkte lokalisieren. Südwestlich der Dünenstraße eine fünfgeschossige „großstädtische“ Wohnnutzung mit einem geringen Anteil an Handel und Gewerbe sowie den für ein Wohngebiet dieser Größe notwendigen Gemeinbedarfseinrichtungen wie Schule und Kindergarten. Nordöstlich ist eine nahezu ausschließlich touristische Nutzung mit Hotels, Restaurants durchmischt mit einigen wenigen Wohnungen in Einzelhäusern vorzufinden. Ein Teil der fünf- bis sechsgeschossigen Hotelkomplexe steht leer. Vielfach sind Sanierungen geplant bzw. bereits durchgeführt.

Im Zuge der in den 70er Jahren durchgeführten Wohnungsbauprogramme der DDR entstanden in fünfgeschossige Wohnblöcke, deren Errichtung zur Deckung des Wohn- und Beherbergungsbedarfs zwar quantitativ begründet war, jedoch aus städtebaulicher Sicht, bezogen auf das architektonische Erscheinungsbild und das Maß der baulichen Nutzung, qualitativ für das Gesamtbild eines Seebades fragwürdig sind, da diese erheblich von der in Alt-Binz vorhandenen Bebauung abweichen. Die Wohngebäude mit fünf und die touristischen Einrichtungen mit bis zu sechs Geschossen entsprechen somit nicht den allgemein stadtplanerisch und soziologisch vertretbaren Kubaturen eines Seebades mit seinen typischen, traditionellen städtebaulichen Qualitäten. Als erhaltenswerte Grünausstattung sind die vorhandene Fragmente der ehemals weitläufigen Dünen, die Dünen am Ufersaum der Prorer Wiek, die Allee an der Strandpromenade sowie private Grün- bzw. Gartenflächen und punktuell vorhandener Altbaumbestand vorzufinden.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt wie bisher durch die bestehenden Hauptverkehrsstraßen "Dünenstraße", „Dollahner Straße“ und die Einbahnstraße „Proraer Straße“, sowie die orthogonalen Gebietserschließungsstraßen zwischen den Haupterschließungsstraßen. Zur qualitativen Aufwertung der vorhandenen Nutzung der Wohnbereiche im Westen und der strandnahen touristischen Bereiche ist eine Hierarchisierung der Verkehrsströme unabdingbar. Ergänzend hierzu soll durch eine Vielzahl von Fuß- und Radwegen der Strandbereich leicht erreichbar sein, die entsprechend der jeweiligen örtlichen Gegebenheiten in die festgesetzten Straßenräume zu integrieren sind. Die Strandpromenade mit ihrer hervorragenden touristischen Attraktivität und besonderen Anziehungskraft bleibt auch in Neu-Binz weiterhin ausschließlich den Fußgängern vorbehalten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich baurechtlich im Innenbereich. Nach § 8 a Abs.6 Bundesnaturschutzgesetz (BNatG) sind Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nicht als Eingriffe in Natur

Landschaft zu betrachten. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind daher für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht festzusetzen.

Geltungsbereich



Finanzielle Auswirkungen:

Einnahmen

Mittel stehen zur Verfügung
Produkt/SK: 05110000-56255000

keine haushaltsmäßige Berührung

Mittel stehen nicht zur Verfügung

Bemerkungen:

Frauen- und gleichstellungsrelevante Auswirkungen:

ja

nein

Begründung:

Anlagen: keine


Bürgermeister



Amtsleiterin
Planen und Bauen

Ausschussvorsitzender
Bau, Verkehr und Umwelt

Vorsitzender
Hauptausschuss