

## **Gemeindeverwaltung**

- Ostseebad Binz -

### **Niederschrift**

über die Sitzung des Ausschusses für Bau, Verkehr und Umwelt am 25.09.2019

unter dem Vorsitz von: Bauausschussvorsitzender Herr Colmsee

anwesend: (siehe x)

### **Die Gemeindevertretung:**

- |                       |   |
|-----------------------|---|
| 1. Mario Böttcher     | x |
| 2. Ulf Dohrmann       | e |
| 3. Helge Colmsee      | x |
| 4. Jürgen Michalski   | x |
| 5. Christian Mehlhorn | x |
| 6. Norbert Schulz     | x |

### **Sachkundige Einwohner:**

- |                      |   |
|----------------------|---|
| 7. Thomas Mütter     | x |
| 8. Rene Maske        | e |
| 9. Wolfgang Frank    | x |
| 10. Michael Rohde    | x |
| 11. Cornelia Rodrigo | x |

### **Mitglieder der Verwaltung:**

Romy Guruz	Bauamtsleiterin
Jan Zielinski	stellvertretender Bauamtsleiter
Petra Hoffmann-Dallmann	SB Ortsplanung

### **Gäste:**

MIB Projektentwicklung GmbH zu TOP 12

### **Publikum:**

Einwohner der Gemeinde Ostseebad Binz

## **Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses für Bau, Verkehr und Umwelt am 25.09.2019**

### **Öffentlicher Teil**

**Teilnehmer** : siehe Anwesenheitsliste  
**Ort** : Gemeindeverwaltung, Raum 117  
**Beginn** : 18:00 Uhr  
**Ende** : 18:57 Uhr

### **TOP 01**

#### **Eröffnung der Sitzung**

Eröffnung der Sitzung um 18.00 Uhr durch den Vorsitzenden des Ausschusses für Bau Verkehr und Umwelt **Herrn Colmsee**.

### **TOP 01.1**

#### **Begrüßung und Feststellung der form- und fristgerechten Ladung**

**Herr Colmsee** begrüßt die Mitglieder des Bauausschusses, Vertreter der Verwaltung und die anwesenden Gäste. Er stellt die form- und fristgerechte Ladung fest.

### **TOP 01.2**

#### **Feststellung der Beschlussfähigkeit**

Es sind 9 von 11 Bauausschussmitgliedern anwesend.

Die Beschlussfähigkeit ist gegeben.

### **TOP 24**

#### **Feststellung der Tagesordnung**

Die Tagesordnung lautet:

#### **öffentlicher Teil**

- TOP 01 Eröffnung der Sitzung
- TOP 01.1 Begrüßung und Feststellung der form- und fristgerechten Ladung
- TOP 01.2 Feststellung der Beschlussfähigkeit
- TOP 02 Feststellung der Tagesordnung
- TOP 03 Bestätigung der Niederschrift der Sitzung vom 31.07.2019
- TOP 04 Informationen aus dem Bauamt
- TOP 05 Anfragen der Mitglieder des Bauausschusses
- TOP 06 Einwohnerfragestunde
- TOP 07 Bebauungsplan Nr. 18A „Wohnen in Block V“ der Gemeinde Ostseebad Binz  
hier: Aufstellungsbeschluss
- TOP 08 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 25 „Wohnmobilhafen Prora“ der Gemeinde Ostseebad Binz  
hier: Aufstellungsbeschluss
- TOP 09 Beschluss zur Aufnahme der Vertragsprüfung und -verhandlung zum PPP Projekt (Mitarbeiterwohnen und Kulturzentrum)
- TOP 10 LED-Umrüstung Straßenbeleuchtung Proraer Allee

**nicht öffentlicher Teil**

- TOP 11 Informationen aus dem Bauamt  
 TOP 12 Vorstellung und Diskussion zur Nachnutzung ehem. Bernsteinklinik  
 TOP 13 Klassifizierung der Gemeindestraßen  
 hier: Vorstellung des Klassifizierungskonzeptes  
 TOP 14 Bauanträge  
 TOP 15 Sonstiges

Abstimmung:	Ja – Stimmen	9
	Nein – Stimmen	0
	Enthaltungen	0

Die Tagesordnung ist bestätigt.

**TOP 03****Bestätigung der Niederschrift der Sitzung vom 31.07.2019**

Abstimmung:	Ja – Stimmen	9
	Nein – Stimmen	0
	Enthaltungen	0

**Die Niederschrift – öffentlicher Teil - der Sitzung vom 31.07.2019 ist bestätigt.**

**TOP 04****Informationen aus dem Bauamt**

**Frau Guruz** stellt die Präsentation vor. Diese entnehmen Sie bitte der **Anlage 1** zum Protokoll.

**TOP 05****Anfragen der Mitglieder des Bauausschusses**

**Herr Rohde** erfragt die Haltemöglichkeiten des VVR am Kleinbahnhof. Der Bus könne die Haltebucht nicht nutzen, da diese durch die Bäderbahn blockiert werde.

Am 04.10.2019 führe die Verwaltung dazu ein Gespräch mit dem VVR, antwortet **Frau Guruz**. Das Haltestellenhäuschen wolle man nach innen rücken. Es gebe jedoch noch weitere Parkschwierigkeiten, da die Parkbucht zusätzlich durch einen Gewerbetreibenden genutzt werde.

**Herr Frank** merkt an, dass die Straße entlang der Garagen am „Alten Heizwerk“ ebenfalls mit dem Material der ehemaligen Schule Prora aufgeschüttet wurde.

Neben der Pestalozzistraße und dem MZO wurde auch dieser Weg beräumt, so **Frau Guruz**.

**Herr Frank** möchte weiterhin wissen, ob es eine Zufahrtsregelung für das Oldtimer-Museum in Prora gebe.

Es gebe eine Regelung, legt **Frau Guruz** dar. Eine Erläuterung dazu gehöre jedoch nicht in den öffentlichen Teil.

**Herr Schulz** erbittet Informationen zum Planungsstand des Golfplatzes.

Die Investoren seien mit keinen neuen Planungen oder Ideen an die Verwaltung herantreten, antwortet **Frau Guruz**.

**Herr Rohde** erfragt den Zeitpunkt der Beräumung der Goethestraße von den Materialien der Sanierungsmaßnahmen und bittet um Auskunft über Instandsetzung der ausgefallenen Straßenlaternen.

Die Goethestraße werde nächste Woche beräumt, beantwortet **Frau Guruz** die Frage. Bezüglich der Laternen müsse man verdeutlichen, dass diese mit Luftgewehren beschossen wurden. Die Reparatur werde somit länger dauern, da die gesamten Lampenköpfe und nicht nur die Leuchtmittel gewechselt werden müssen.

## TOP 06

### Einwohnerfragestunde

**Herr Dreher** verweist auf einen Termin mit der Verwaltung und den Anwälten am 06.09.2019 zum Bereich des BP 2 „Zinglingsberg“, welcher durch Frau Guruz vorzeitig verlassen wurde. Im Ergebnis der Besprechung sei ein zweiter Termin angestrebt worden. Hierzu wurden vier Termine vorgeschlagen. Er bittet um Mitteilung, welcher dieser Termine stattfindet, da nunmehr immerhin fast drei Wochen vergangen seien. Er mahnt an, dass so ein Umgang mit Bauherren nicht in Ordnung sei. Die derzeitige Situation in Binz sei nicht tragbar.

Grundsätzlich müsse klargestellt werden, dass die angesprochenen Probleme zivilrechtlich aufgetreten seien und die Gemeinde lediglich als dritte Person hinzugezogen wurde. Da die Gemeinde anwaltlich vertreten werde, schicke sie keine eigenen Schreiben oder Termine an die Bauherren raus, entgegnet **Frau Guruz**. Die Mitteilung einer zweiten Terminierung erfolge ausschließlich durch die Anwälte. Auch weise sie das schuldhaftes Verzögern einer Terminfindung von sich, da es nicht um ihren, sondern um den Terminkalender der Anwälte gehe. Die damalige Besprechung musste sie aufgrund eines Folgetermins vorzeitig verlassen.

Dies sei nicht korrekt, erwidert **Herr Dreher**. Frau Hoffmann-Dallmann habe den Raum verlassen, um die Terminvorschläge mit ihr zu besprechen. Eine Terminzusage gab es jedoch nicht. Man habe den Tag also völlig umsonst zusammen gesessen.

Eine privatrechtliche Angelegenheit in der Einwohnerfragestunde des Bauausschusses zu thematisieren, sei nicht angebracht. Man versuche hier den Sachverhalt der Kommune vorzuhalten. Sie bittet Herrn Colmsee um Beendigung der Diskussion.

**Herr Colmsee** unterbricht nach Aufforderung die Situation.

**Herr Tietjen** spricht vorab ein Lob für den Ausbau der Zinglingstraße aus. Er möchte im Anschluss wissen, ob die fußläufige Anbindung an den Bahnhofstraße bereits in der Planung sei. Hintergrund der Frage sei die Verlegung der Regenwasser- und Abwasserleitungen des Wohnpark „Stadt Hamburg“ in diesem Bereich.

Dieser Bereich werde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 „An der Bahnhofstraße“ besprochen und beplant, antwortet **Frau Guruz**.

**TOP 07****Bebauungsplan Nr. 18A „Wohnen in Block V“ der Gemeinde Ostseebad Binz  
hier: Aufstellungsbeschluss**

Der bestehende BP umfasse auch den Bereich der Jugendherberge, beginnt **Frau Guruz** die Erläuterung. Der vordere Bereich sei in diesem Jahr an private Investoren veräußert worden. Hierzu wurde ein LOI 1 und 2 gefertigt, welche die Anforderungen an Investoren und dem Landkreis beinhalte. In Vorgesprächen habe man sich geeinigt, die Änderungen für die Jugendherberge sowie dem Wohnbereich getrennt zu beplanen. Ebenso seien nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes die TH 6 und 7, in denen sich der Bereich Kultur ansiedeln werde.

**Herr Frank** erfragt die Eigentumsverhältnisse der Fünften Straße.

Diese sind im Eigentum der Gemeinde Binz, äußert **Frau Guruz**. Im Rahmen des LOI 2 habe man eine Fläche von insgesamt ca. 30.000,00 m<sup>2</sup> vom Landkreis übernommen.

**Herr Schulz** möchte wissen, wann man mit dem Kulturbereich in die Vorplanung gehe.

Diese könne erst beginnen, wenn der Bund die neue Museumsstruktur aufgearbeitet und abgeschlossen habe, antwortet **Frau Guruz**.

**Herr Frank** erkundigt sich nach den Ausbauabsichten der Promenade vor Block V.

Dies bedarf konzeptionelle Verhandlungen, da seeseitig ein LSG ausgewiesen sei, so **Frau Guruz**.

**Der Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt empfiehlt der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 07.11.2019, dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 18A „Wohnen in Block V“ der Gemeinde Ostseebad Binz, zuzustimmen.**

Abstimmung:	Ja – Stimmen	9
	Nein-Stimmen	0
	Enthaltungen	0

**TOP 08****1. Änderung Bebauungsplan Nr. 25 „Wohnmobilhafen Prora“ der Gemeinde Ostseebad Binz**

**Frau Hoffmann-Dallmann** weist darauf hin, dass im neuen Antrag die Vorgabe der Unterbringung von Gastronomie und Hofladen im bereits vorhandenen Baufeld nicht eingehalten wurde.

Dies (der neue Antrag) bedeute, dass der Betreiber auf seine Kosten mit dem gemeindlichen Stadtplaner den BP so ändern könne, dass dies seinem Antrag entgegenkomme, äußert **Herr Colmsee**.

Die Gemeinde dürfe gar keine Gefälligkeitsplanungen machen, stellt **Frau Hoffmann-Dallmann** klar. Es müsse ganz objektiv die städtebauliche Notwendigkeit dafür da sein. Nach dem BauGB habe man die Möglichkeit, die Kosten zur Erstellung der B-Pläne an Dritte weiterzugeben. Die Planungshoheit obliege jedoch weiterhin der Gemeinde. Sie

weist darauf hin, dass es lediglich einen Antrag auf Änderung des B-Planes gebe. Über dessen Inhalt bleibe jedoch zu diskutieren.

**Der Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt empfiehlt der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 07.11.2019, dem Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Wohnmobilhafen Prora“ der Gemeinde Ostseebad Binz, zuzustimmen.**

Abstimmung:	Ja – Stimmen	8
	Nein-Stimmen	0
	Enthaltungen	1

#### TOP 09

**Beschluss zur Aufnahme der Vertragsprüfung und –verhandlung zum PPP Projekt (Mitarbeiterwohnen und Kulturzentrum)**

**Frau Guruz** stellt das Projekt vor. Die Vorstellung entnehmen Sie bitte der **Anlage 2** zum Protokoll.

**Herr Frank** erfragt den Träger der Baukosten.

Als Gemeinde könne man sich diesen Ausbau nicht leisten, so **Frau Guruz**. Der Investor bringe das Grundstück mit und trage die Baukosten. Die Gemeinde zahle eine monatliche oder jährliche Miete und bewirtschafte die Anlagen selbst. Dies bedeute auch, dass alle Einnahmen der Gemeinde zufließen. Nach 30 Jahren gehen die Wohngebäude, die Tiefgarage, gegebenenfalls das Kulturzentrum und das Grundstück in das Eigentum der Gemeinde über.

**Herr Rohde** erfragt die Flächendifferenz, die sich aus diesem Projekt in Hinsicht auf den vorhandenen B-Plan ergebe und wer die Betreibung übernehme.

Dies wurde nicht berechnet, da es sich hier lediglich um Konzeptvorschläge handle, antwortet **Frau Guruz**. Man beschließe heute nicht die Bebauung sondern den Beginn der Vertragsverhandlungen. Sie schlage vor, drei verschiedene Verträge mit Flächenberechnungen für die Bebauung auszuarbeiten um eine genaue Vorstellung von unterschiedlichen Konzepten zu erlangen. Die Betreibung könne zum Beispiel die Wohnungsverwaltung übernehmen.

**Herr Schulz** regt an, die Bebauung zu visualisieren um die Dimensionen besser greifen zu können. Er möchte wissen, ob es eine Auflistung zum Bedarf an Mitarbeiterwohnungen gebe.

Das Projekt als solches funktioniere im Moment nur über Flächen- und Kalkulationszahlen, erläutert **Frau Guruz**. Man könne die Wohnungsarten (1- Raum, 2- Raum, 3-Raum usw.) sowie die Größe und Anzahl definieren. Möglich sei auch die Wahl einer hochwertig qualitativen Innenraumausstattung, welche jedoch die Quadratmeterpreise höher ausfallen lassen würde.

Bezüglich des Bedarfs an Mitarbeiterwohnungen müsse man diese vom Arbeitnehmerwohnen unterscheiden. Das Mitarbeiterwohnen beziehe sich zumeist auf die saisonale Belegung der Hotellerie. Das Arbeitnehmerwohnen beziehe sich auf den Personenkreis, der jeden Tag nach Binz zur Arbeit pendle jedoch den Hauptwohnsitz (auch mit Familie) gerne nach Binz verlegen wollen.

**Herr Mütter** gibt den Hinweis, die Wohnungen auch an andere Wohnungssuchende (z.B. Rentner, Auszubildende) zu vergeben, die ihren Lebensmittelpunkt nach Binz legen wollen und es nicht nur auf das Arbeitnehmerwohnen zu beschränken.

Richtig, auch dies seien Einwohner die wirtschaftliche Stärke mit nach Binz bringen, so **Frau Guruz**.

**Herr Michalski** fragt, ob das Risiko (Belegung, Umsetzung usw.) ausschließlich zu Lasten der Gemeinde gehe.

Sollten die Mieteinnahmen aufgrund von Nichtzuwanderung ausbleiben, so trage die Gemeinde allein die Kosten, bejaht **Frau Guruz** die Frage.

**Herr Mehlhorn** möchte wissen, ob die Kostenentwicklung für die Kommune an den Fördermitteln gekoppelt und ob die Wohneinheiten an ein Minimum gebunden seien.

Dies müsse man im nächsten Schritt prüfen, erklärt **Frau Guruz**. Durch die Verwaltung wurden verschiedene Fördermittelkulisen geprüft. Jetzt wolle man diese den Vertrag einbinden. Die Anzahl der Wohneinheiten habe man im Verhältnis zur Grundstücksgröße überschlagen ohne dass dieses jedoch überladen wirke. Sollte das Kulturzentrum nicht die Zustimmung der Mehrheit finden, ergebe sich eine andere Berechnungsgrundlage. Man plane eine Zweigeschossigkeit mit ausgebautem Staffelgeschoss, welches sich in die nähere Umgebung, den Dünenpark, einfüge.

**Der Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt empfiehlt der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 07.11.2019, dem Beschlussvorschlag zur Aufnahme der Vertragsprüfung und –verhandlung zum PPP Projekt (Mitarbeiterwohnen und Kurzentrum), zuzustimmen.**

Abstimmung:	Ja – Stimmen	5
	Nein-Stimmen	4
	Enthaltungen	0

## TOP 10

### **LED-Umrüstung Straßenbeleuchtung Proraer Allee**

**Herr Zielinski** stellt das Projekt vor. Die Vorstellung entnehmen Sie bitte der **Anlage 3** zum Protokoll.

**Herr Rohde** möchte wissen, ob es einen Garantieanspruch des Herstellers gebe.

Die Lebensdauer der LEDs betrage zwischen 20.000 und 60.000 Stunden, antwortet **Herr Zielinski**. Genaue Kennwerte gebe es hierfür nicht.

**Herr Schulz** erkundigt sich nach Behebung der Störungen auf der Proraer Allee (Laternen gingen an und aus).

Dieses Problem habe man beheben können, so **Herr Zielinski**. Eine Teilstrecke werde nun von einer astronomischen Zeitschaltuhr geschaltet, dadurch falle dieser Effekt weg.


**Herr Frank** regt an, entlang der Proraer Allee vor Umrüstung der Laternen, Baumschnittarbeiten durchführen zu lassen.

Dies seien keine kommunalen Flächen, erläutert **Frau Guruz**.

**Herr Michalski** erfragt den Ausschreibungsablauf.

Dies sei eine Erstbeschaffung, äußert **Herr Zielinski**. Man wolle über den Wartungsvertrag zur Straßenbeleuchtung die Montageleistung beauftragen und somit Kosten sparen.

**Herr Colmsee** bedankt sich bei allen Anwesenden und beendet den öffentlichen Teil der Sitzung.

  
Colmsee  
Ausschussvorsitzender

  
Klett  
Protokollantin