

Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt

Protokoll zur Sitzung vom 15.06.2022

Ort: Kurverwaltung, Raum Klünder, Heinrich-Heine-Straße 7, 18609 Ostseebad Binz

Beginn: 18:30 Uhr

Ende: 21:06 Uhr

Der Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt umfasst 11 Mitglieder.

Name	Anwesenheit			Vertretung
	anwesend	entschuldigt	unentschuldigt	
Mario Böttcher	X			Frau Holtz
Ulf Dohrmann		x		
Helge Colmsee	X			
Jürgen Michalski	X			
Christian Mehlhorn	X			
Norbert Schulz	X			
Thomas Mütter	X			
Detlev Falk	X			
Wolfgang Frank	X			
Michael Rohde	X			
Cornelia Rodrigo	X			

Gäste: Maria Klett, SB Bauordnung
Daniel Hartlieb, SB Brand- und Zivilschutz
Investoren und Planer zu TOP 07.01

Tagesordnung 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 öffentlicher Teil vom 30.03.2022
- TOP 04 Informationen und Lösungsvorschläge aus dem Amt Planen und Bauen
- TOP 05 Anfragen der Mitglieder des Ausschusses
- TOP 06 Einwohnerfragestunde

- TOP 07 Neue Projekte:
 - TOP 07.01 Erstpräsentation Projekt Golfplatz (neu)
 - TOP 07.02 Interdisziplinärer Planungswettbewerb: NEUBAU Feuerwehrgebäude mit Zivilschutzlager & Rettungswache (DRK)

- TOP 08 Bebauungspläne
TOP 08.01 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Altes Heizwerk“ der Gemeinde Ostseebad Binz
hier: Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB
- TOP 08.02 Beschlussvorlage über die Fortschreibung des Zentrenkonzepts für das Ostseebad Binz und Prora
- TOP 09 Anträge
TOP 09.01 Beschlussvorlage über das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag:
„Nutzungsänderung der 6 Einliegerwohnungen in 6 Ferienwohnungen – Südstraße 18a“
hier: Antrag auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wohnen in Prora“ sowie Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre nach § 14 Abs. 2 BauGB im Bereich der sich in Aufstellung befindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13B „Wohnen in Block II“
- TOP 09.02 Beschlussvorlage über das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag: „Nutzungsänderung Wohnen in gewerbliche Nutzung (Büro Appartementvermietung u. Objektbetreuung) – Südstrand 104“
hier: Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre nach § 14 Abs. 2 BauGB im Bereich der sich in Aufstellung befindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13A „Wohnen in Block I“ der Gemeinde Ostseebad Binz
- TOP 09.03 Beschlussvorlage über das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag: „Nutzungsänderung von 3 Ladeneinheiten zu 3 Ferienwohnungen (Villa Elfeld) – Strandpromenade 38“
hier: Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre nach § 14 Abs. 2 BauGB im Bereich der sich in Aufstellung befindlichen 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Zentrum“ der Gemeinde Ostseebad Binz
- TOP 09.04 Beschlussvorlage über das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag: „Neubau eines Carports – Proraer Allee 100“
hier: Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre nach § 14 Abs. 2 BauGB im Bereich der sich in Aufstellung befindlichen 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Gewerbegebiet III Prora“ der Gemeinde Ostseebad Binz

nicht öffentlicher Teil

- TOP 10 Bestätigung Niederschrift nichtöffentlicher Teil vom 30.03.2022
TOP 11 Informationen und Lösungsvorschläge aus dem Amt Planen und Bauen
TOP 12 Anfragen der Mitglieder des Ausschusses
TOP 13 Bauanträge
TOP 14 Sonstiges

Protokoll

gez. Guruz
gez. Klett

Freigegeben durch
gez. Colmsee

Anlage 1: Anlage 2:
Öffentlicher Teil Nicht-Öffentlicher Teil

- TOP 01.1 **Begrüßung und Feststellung der form- und fristgerechten Ladung**
 TOP 01.2 **Feststellung der Beschlussfähigkeit**
 Die form- und fristgerechte Ladung sowie die Beschlussfähigkeit wurden festgestellt.

Es sind 11 von 11 Ausschussmitglieder anwesend.

TOP 02 Feststellung der Tagesordnung

Herr Colmsee: Krankheitsbedingt fällt die Vorstellung des TOP 07.02 „Interdisziplinärer Planungswettbewerb: NEUBAU Feuerwehrgebäude mit Zivilschutzlager & Rettungswache (DRK)“ aus. Die Vorstellung wird von der Tagesordnung genommen.

Bauausschussmitglieder		11
Anwesende Bauausschussmitglieder		11
ja	nein	Enthaltungen
10	1	0

Die neue 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 öffentlicher Teil vom 30.03.2022
 TOP 04 Informationen und Lösungsvorschläge aus dem Amt Planen und Bauen
 TOP 05 Anfragen der Mitglieder des Ausschusses
 TOP 06 Einwohnerfragestunde
- TOP 07 Neue Projekte:
 TOP 07.01 Erstpräsentation Projekt Golfplatz (neu)
- TOP 08 Bebauungspläne
 TOP 08.01 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Altes Heizwerk“ der Gemeinde Ostseebad Binz
hier: Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB
 TOP 08.02 Beschlussvorlage über die Fortschreibung des Zentrenkonzepts für das Ostseebad Binz und Prora
- TOP 09 Anträge
 TOP 09.01 Beschlussvorlage über das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag:
 „Nutzungsänderung der 6 Einliegerwohnungen in 6 Ferienwohnungen – Südstraße 18a“
hier: Antrag auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wohnen in Prora“ sowie Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre nach § 14 Abs. 2 BauGB im Bereich der sich in Aufstellung befindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13B „Wohnen in Block II“

- TOP 09.02 Beschlussvorlage über das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag: „Nutzungsänderung Wohnen in gewerbliche Nutzung (Büro Appartementvermietung u. Objektbetreuung) – Südstrand 104“
hier: Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre nach § 14 Abs. 2 BauGB im Bereich der sich in Aufstellung befindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13A „Wohnen in Block I“ der Gemeinde Ostseebad Binz
- TOP 09.03 Beschlussvorlage über das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag: „Nutzungsänderung von 3 Ladeneinheiten zu 3 Ferienwohnungen (Villa Elfeld) – Strandpromenade 38“
hier: Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre nach § 14 Abs. 2 BauGB im Bereich der sich in Aufstellung befindlichen 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Zentrum“ der Gemeinde Ostseebad Binz
- TOP 09.04 Beschlussvorlage über das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag: „Neubau eines Carports – Proraer Allee 100“
hier: Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre nach § 14 Abs. 2 BauGB im Bereich der sich in Aufstellung befindlichen 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Gewerbegebiet III Prora“ der Gemeinde Ostseebad Binz

nicht öffentlicher Teil

- TOP 10 Bestätigung Niederschrift nichtöffentlicher Teil vom 30.03.2022
 TOP 11 Informationen und Lösungsvorschläge aus dem Amt Planen und Bauen
 TOP 12 Anfragen der Mitglieder des Ausschusses
 TOP 13 Bauanträge
 TOP 14 Sonstiges

TOP 03 Bestätigung der Niederschrift öffentlicher Teil vom 30.03.2022.

Bauausschussmitglieder		11
Anwesende Bauausschussmitglieder		11
ja	nein	Enthaltungen
10	0	1

TOP 04 Informationen und Lösungsvorschläge aus dem Amt Planen und Bauen
 Bereitstellung auf Vorlagenserver und Homepage.

TOP 05 Anfragen der Mitglieder des Bauausschusses

Herr Frank: Wurde die Fischerhütte/der Fischimbiss aus Binz kommend kurz vor Mukran am Radweg rechtmäßig errichtet?

A Verwaltung: Die Anfrage wird mitgenommen und an den entsprechenden SB zur Überprüfung gegeben.

Frau Rodrigo: Im oberen Drittel der Margaretenstraße befand sich ein Café, welches nun umgenutzt wurde. Wurde hierfür eine Nutzungsänderung beantragt?

A Verwaltung: Es liegt und lag bisher kein Nutzungsänderungsantrag vor. Der Sachverhalt wird aufgenommen und an den entsprechenden SB zur Bearbeitung weitergegeben.

TOP 06**Einwohnerfragestunde**

Herr Dreher: Sollten keine Angebote zur Übernahme der Planerleistungen zum vBP 26 eingegangen sein, könnte auf das bisherige Planungsbüro Ober zurückgegriffen werden. Bitte beraten und prüfen. Weiterhin wünsche er sich, dass die Planungen zum Golfplatz endlich zum Abschluss kommen.

A Verwaltung: Die Anfrage wird mitgenommen und mit dem Bauausschussvorsitzenden und der Amtsleiterin Planen und Bauen beraten. Das Ergebnis wird mitgeteilt.

TOP 07**Neue Projekte****TOP 07.01****Erstpräsentation Projekt Golfplatz (neu)**

Herr Jungesblut steigt in die Vorstellung ein.

Das Projekt „Golfplatz“ wurde uns zur Weiterentwicklung angeboten. Es sei nun wichtig das Konzept bzw. die Grundidee von Anfang an der Gemeinde vorzustellen und gemeinsam zu verfestigen. Dabei sollen auch die Anregungen und Wünsche der Gemeinde mit einfließen. Mit dem derzeitigen Eigentümer wurde bereits vertraglich die Übernahme und Entwicklung der Grundstücke vereinbart. Jedoch wurde gleichzeitig eine Rücktrittsmöglichkeit festgehalten. Das Projekt wird durch die Firmen HARPRO, ardoris, blueorange sowie dem Golf Consultant Florian Gneist begleitet.

Der Betrieb und Unterhalt des Golfplatzes (geschätzt 150 TEUR/a) ist aus den jährlichen Einnahmen zu decken, hier überwiegend durch Touristen. Sonst übliche Einnahmen durch regelmäßig spielende Clubmitglieder werden im Vergleich eher gering ausfallen. Die eigentlichen Investitionskosten des Golfplatzes (geschätzt 5-6 Mio. EUR) müssen anderweitig erwirtschaftet werden, üblicherweise z. B. durch ein angeschlossenes Hotel mit Restaurants und SPA. In Anpassung an die umgebende Bebauung ist eine Erweiterung der Golfanlage durch ein kleinteiliges, in nachhaltiger Bauweise konzipiertes Resort bestehend aus einem Hotelkomplex (Restaurant/SPA) mit angegliederten Club-Apartments, einem Clubhaus und einer zentralen Parkplatzanlage geplant. Aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung resultiert eine Anzahl von 150 Apartments mit 300 Betten. Daraus ergibt sich eine max. erforderliche BGF von 15.000 m² (300 Betten x 50 m²/Einheit). Bei zwei Vollgeschossen ergibt sich eine überbaute Grundfläche von 7.500 m² (bisher 1.650 m²).

Weitere notwendige Anpassungen:

- erforderliche Nutzungsänderung für SO2 von „Ferienhaus“ in „Beherbergungsstätte“
- Erweiterung der Baufelder von SO2 sowohl nach Osten als auch nach Süd-Westen
- Ergänzung der zusätzlichen Nutzung als „Hotel“ für SO1 „Klubhaus“
- einheitliche Bauweise mit 2 Vollgeschossen und Satteldach für alle Gebäude
- anstelle des Parkplatzes kann ein Parkdeck errichtet werden. In einem Teil wäre die öffentliche
- Nutzung gegen Gebühr möglich.

Herr Gneist übernimmt die weitere Vorstellung.

Nach einigen Managerstationen in Ost-, West- und Norddeutschland wurde ich 2013 Manager des Golf Clubs Föhr e.V. und wechselte dann 2019 auf die Nachbarinsel Sylt zum Golfclub Budersand, der unter meiner mehrere Auszeichnungen erhielt:

2020 bester Golfplatz Deutschlands
2021 Golf Post Community Award

Seit 2018 ist der GC Budersand „Golf & Natur“ zertifiziert, 2021 wurde diese Auszeichnung in Gold erreicht. Wie auch die geplante Golfanlage in Binz sind die Golfanlagen auf Föhr und Sylt in die Küstenlandschaft eingebettet und stark touristisch geprägt.

Man wolle hier eine einmalige Golfplatzanlage als Aushängeschild für das Ostseebad Binz mit einem offenen Konzept: Rad- und Fußwege sowie der Rasende Roland führen durch die Golfanlage, öffentlicher Zutritt zu Restaurant und SPA, schaffen. Das Bahnkonzept soll auf höchstem Niveau im schottischen „Links-Design“ ausgeführt werden. Dies entfalte eine positive Wechselwirkung mit bestehenden Golfanlagen auf Rügen. Weiterhin bringt die Anlage Steuereinnahmen für die Gemeinde Binz, die Schaffung neuer Arbeitsplätze mit unterschiedlichsten Qualifikationen (u.a. Golf-/Schulbetrieb, Außenanlagenpflege, Resort-Betrieb etc.), ein ganzjähriges Angebot und Betrieb sowie eine Erhöhung des Freizeitwertes der Region mit sich.

Die einzige Sportart, die Biodiversität schafft, erhalten und fördern kann ist der Golfsport. Sport und Artenschutz werden zu einem einzigartigen Erlebnis, indem der Einfluss des Menschen auf die Umwelt so gering wie möglich gehalten wird. Auf den unbespielten Flächen können gefährdete Biotoptypen erhalten bleiben; Blühflächen, Kleingewässer, Feldgehölze u.a. Mit einer DGV-Zertifizierung Golf & Natur kann sich die Golfanlage zu einem Vorzeigeobjekt für den Naturschutz entwickeln. Nicht das Golfspiel prägt die Natur – sondern die Natur prägt das Golfspiel.



Herr Mütter: Mit welchen Mitgliedskosten/Tagesgastkosten ist zu rechnen?

A Herr Gneist: Dies sei noch nicht kalkuliert, jedoch bewege man sich im Bereich der 1.000,00 € beim Jahresbeitrag (1.500 bis 1.800 in den Städten) und bei den Tageskosten von 40,00 € bis 120,00 € (deutschlandweiter Wert).

Frau Rodrigo: Angesichts der Grünplanung sei diese Variante bei bisher 3 Vorstellungen eines Golfplatzes die attraktivste. Die Bebauung jedoch überschreitet mit 120 Appartements die bisherige Planung von 60 Appartements um das Doppelte. Könnte man sich vorstellen, auf die Ursprungsplanung zurückzukehren und die massive Bebauung einzudämmen?

A Herr Jungesblut: Dies könne man sich nicht vorstellen. Man wolle hier etwas Besonderes schaffen. Mit der derzeitig möglichen Bebauung könne man diese Besonderheit jedoch nicht realisieren. Die Hotelanlage mit seinen 150 Zimmern sei eine normal durchschnittliche Größe.

Frau Rodrigo: Handelt es sich bei den Appartements um Teileigentum oder um ein typisches Hotel mit dazugehörigen Dienstleistungen? Welches Gastro-Konzept soll hier einfließen?

A Herr Jungesblut: Es sei wichtig, dass es ein Betrieb des Beherbergungsgewerbes sein darf. Es soll für die Anlage einen zentralen Verwalter und einen zentralen Betreiber geben. Dies könne auch durchaus unser Sonnenhotel sein.

Herr Rohde: Ist der Radweg durch den Golfplatz realisierbar? Ein anderes Konzept besagte, dass aus Gefahrengründen dieser umverlegt werden müsste.

A Herr Gneist: Das der Radweg durch den Golfplatz führt hat einen gewissen Charme. Grundsätzlich bestehe natürlich auch abseits der Golfanlage die Gefahr, dass die Bälle fehlschlagen. Hier sei der Bahnverlauf das entscheidende Kriterium um dieses Risiko zu minimieren. Es gebe Versicherungen die Anlagen gern mit vielen Policen versichern, da sie die Sorge der Golfer, dass sie jemanden treffen könnten, kennen. Als Golfer schaue man sich daher auch vor Abschlag die nähere Umgebung an.

Herr Rohde: Geplant ist eine größtmögliche ökologische Ausrichtung des Golfplatzes. Was macht diesen Golfplatz besser als andere?

A Herr Gneist: Golf ist seit 20 Jahren im Wandel. Aus Zukunftsängsten heraus haben bereits viele Betreiber umgedacht und den Golfplatz mit der Natur wiedervereint. Aus diesen Gründen plane man einen naturnahen Golfplatz in dem der Natur freien Lauf gelassen werden und die intensiv zu pflegenden Flächen (nur die Spielbahnen) so gering wie möglich gehalten werden sollen. So entstehen auch mitunter neue Biotope da sich Tierarten neu ansiedeln bzw. zurückkommen.

Herr Mehlhorn: Wie hoch ist die Mitgliedschaft in ländlichen Räumen?

A Herr Gneist: Es ist nicht davon auszugehen, dass die Mitgliederanzahl jedes Jahr, wie z.B. in Ballungsgebieten, steigt. Die Mitgliederanzahl in ländlichen Gebieten liegt zwischen 350 und 600 Mitgliedern.

Herr Colmsee: Gibt es eine zeitliche Vorstellung zur Umsetzung?

A Herr Jungesblut: Grundsätzlich gehe es erstmal darum, dass mit diesem Konzept und den Ideen der Vertreter weitergearbeitet werden darf. Hier wäre eine Antwort im Sommer dieses Jahres wünschenswert. Daraufhin könne

man mit der Bauleitplanung und dem städtebaulichen Vertrag beginnen (ca. 9 bis 12 Monate). Die Planung der genehmigungsfähigen Unterlagen werde wohl nochmal 12 Monate in Anspruch nehmen, die Umsetzung 2,5 Jahre.

Herr Colmsee bedankt sich für die Vorstellung und verabschiedet die Planer und Investoren.

TOP 08 Bebauungspläne
TOP 08.01 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Altes Heizwerk“ der Gemeinde Ostseebad Binz
hier: Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB

Herr Mütter: Welche Gründe gibt es für den größeren Geltungsbereich?
 A Verwaltung: *Es besteht durchaus die Möglichkeit, dass nach Analyse des Areals ein anderer Standort weiter links oder rechts geeigneter ist. Um, dann nicht nochmal in die Änderung des Geltungsbereichs gehen zu müssen, wurde dieser vorbeugend größer gezogen.*

Die Mitglieder des Ausschusses für Bau, Verkehr und Umwelt empfehlen der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 23.06.2022, dem Beschluss in vorliegender Fassung zuzustimmen.

Bauausschussmitglieder		11
Anwesende Bauausschussmitglieder		11
ja	nein	Enthaltungen
11	0	0

TOP 08.02 Beschlussvorlage über die Fortschreibung des Zentrenkonzepts für das Ostseebad Binz und Prora

Frau Thönnessen von der BBE Handelsberatung GmbH steigt in die Vorstellung ein:

Es wurde im Januar 2022 die Erhebung relevanter Anbieter von nahversorgungsrelevanten Sortimenten durchgeführt. Hierzu gehören vor allem strukturprägende Lebensmittelmärkte im Untersuchungsgebiet. Die Werte von Verkaufsflächen der einzelnen Sortimente, Umsätze etc. werden daraufhin mit dem Kaufkraftvolumen der Bevölkerung sowie dem Nachfragevolumen des Tourismus ins Verhältnis gesetzt und Ziele/Empfehlungen abgeleitet.

Insgesamt hat Binz aufgrund der großen touristischen Bedeutung eine positive Umsatz-Kaufkraft-Bilanz. Dies bedeutet, dass mehr Kaufkraft außerhalb des Gemeindegebiets zufließt (rd. 35 Mio. Euro). Die Umsatz-Kaufkraft-Relationen nach Sortimenten lassen Rückschlüsse auf die Stärken und Schwächen des Einzelhandelsangebotes in der Gemeinde Binz in Verbindung mit der regionalen Wettbewerbssituation zu. Im Fazit ist festzuhalten, dass die Gemeinde Binz als Grundzentrum grundsätzlich eine ausreichende Einzelhandelsversorgung bereitstellt und insbesondere in den kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereichen eine sehr hohe Versorgungsbedeutung einnimmt, welche auf die hohen touristischen Potenziale zurückzuführen ist.

Tabelle 5: Umsatz-Kaufkraft-Relation und Kaufkraftsaldo

Sortiment	Kaufkraft- potenzial in Mio. €	Umsatz in Mio. €	Umsatz- Kaufkraft- Relation	Kaufkraft- saldo in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	13,1	35,3	269%	22,2
Drogerie, Kosmetik, Parfümerie, Gesundheitsbedarf	5,3	8,5	160%	3,2
Bekleidung/Textilien	2,4	8,1	337%	5,7
Schuhe/Lederwaren	0,5	1,4	261%	0,9
Sportbedarf/Freizeit/Fahrräder	0,5	1,0	218%	0,6
Spielwaren/Hobby/Baby- und Kinderausstattung	1,2	0,7	61%	-0,5
Bücher/Zeitschriften/PBS	0,9	3,0	331%	2,1
Uhren/Schmuck/Foto/Optik	1,4	2,4	172%	1,0
Unterhaltungselektronik/Elektroartikel	1,2	0,8	61%	-0,5
GPK	0,3	3,3	1156%	3,0
Möbel- und Einrichtungsbedarf	2,0	0,1	5%	-1,9
Bau- und Garten/zoologischer Bedarf/Autozubehör	2,7	2,0	76%	-0,6
GESAMT	31,5	66,6	211%	35,1

Zu dem Sortimentsbereich Möbel, Einrichtungsbedarf wurden folgende Sortimente addiert: Haus- und Heimtextilien/ Gardinen, Bettwaren
Quelle: Eigene Berechnungen (Rundungsdifferenzen möglich)

Für die Gemeinde Binz sind insbesondere der Schutz und die Weiterentwicklung des Ortszentrums von strategischer Bedeutung, um die bislang „gesunde“ Arbeitsteilung zwischen den dort ansässigen Einzelhandelsbetrieben sowie dem Einzelhandel im übrigen Gemeindegebiet bzw. verkehrsorientierten Standortlage zukünftig aufrecht zu halten.

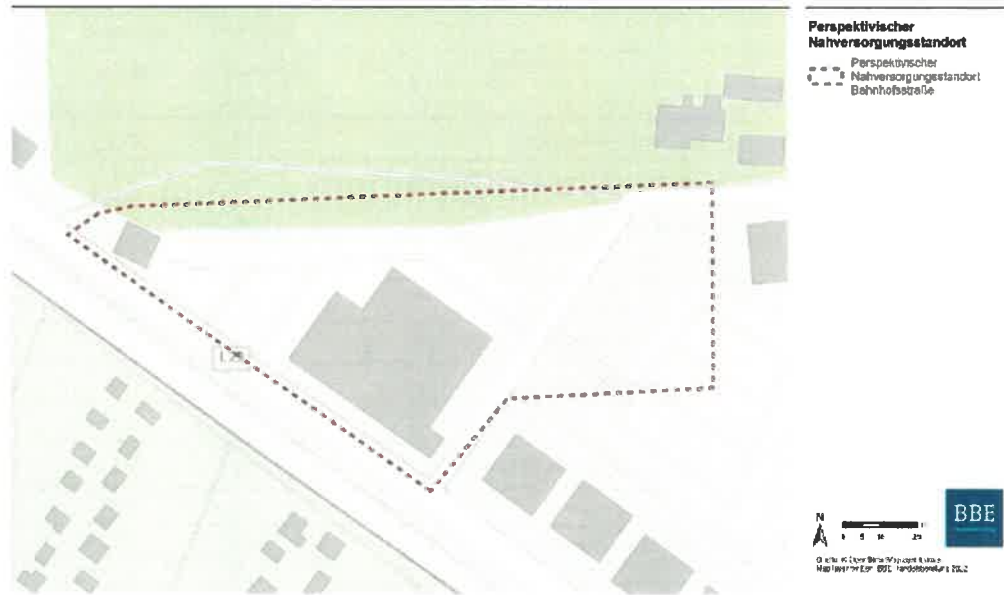
Die Entwicklung im Ortsteil Prora mit dem Edeka-Supermarkt ist als sehr positiv zu bewerten. Der Standortbereich sollte ausgebaut werden, die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes würde sich anbieten. Insgesamt betrachtet kann von einem positiv zu bewertenden Nutzungsmix des Einzelhandels gesprochen werden, der sehr stark auf den Tourismus ausgerichtet ist.

Leitziele

- Erhalt und Stärkung der grundzentralen Versorgungsfunktion und dem zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum
- Priorität der Entwicklung des Ortszentrums und der Nahversorgungsbereiche
- Sicherung und Stärkung der wohnungsnahen Versorgung
- Konzentration des großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten auf geeignete Ergänzungs-/Sonderstandorte

Im Vergleich zum Konzept 2017 hat sich eine positive Weiterentwicklung hinsichtlich der Zentren und Zentrenhierarchie ergeben. Der zentrale Versorgungsbereich des Hauptzentrums kann somit in seiner Form bestätigt werden. Auch die zentralen Versorgungsbereichen der Nahversorgungszentren haben sich weiter entwickelt. Als perspektivischer Standort ist der REWE aufgeführt; welcher sich bereits in Umsetzung befindet.

Abbildung 15: Abgrenzung Nahversorgungsstandort Bahnhofsstraße



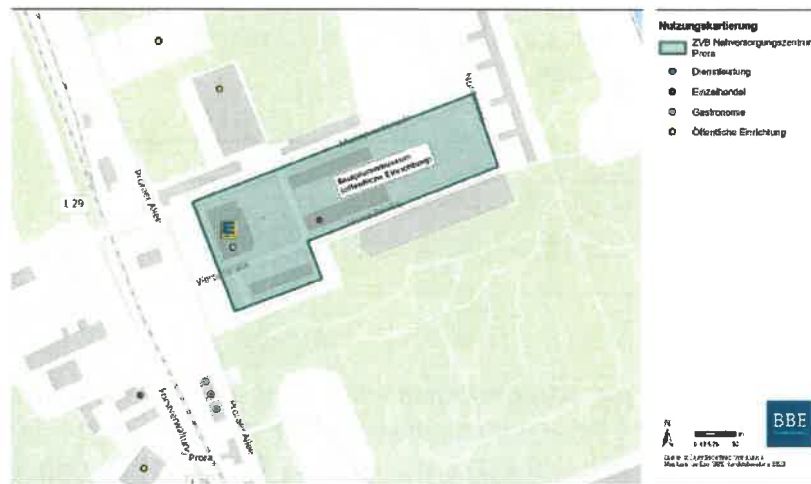
Als Sonderstandort für großflächigen fachmarktorientierten Einzelhandel ist die Proraer Chaussee mit potentiellen Entwicklungsflächen zu benennen.

Abbildung 17: Entwicklungsflächen innerhalb des Gemeindegebietes



Ebenfalls ist die Entwicklung Proras mit dem entstandenen Nahversorger positiv zu bewerten

Abbildung 14: Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Prora



Herr Colmsee: Sind die Nebenwohnsitze in der Bevölkerungstabelle Zweitwohnungen oder Ferienwohnungen? Die Auflistung kann nicht korrekt sein.

Tabelle 1: Bevölkerungstand

Gebietseinheit	Einwohner mit Hauptwohnsitz	Einwohner mit Nebenwohnsitz
	2021	2021
Gemeinde Binz	5.486	
davon Ortsteil Binz	4.344	6.181
davon Ortsteil Prora	1.142	198
Gemeinde Saßnitz	9.145	
Stadt Bergen auf Rügen	13.572	
LK Vorpommern-Rügen	225.994	
Mecklenburg-Vorpommern	1.610.923	

Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, Herausgabe 15.09.2021, Einwohner zum 06.2021; Daten zur Gemeinde Binz: Gemeinde Binz 2022 Einwohner zum 31.12.2021

A Thönnessen: Die Daten wurden beim Einwohnermeldeamt erfragt. Die Zahlen sind im Verhältnis zum Jahr 2017 gestiegen. Die Nebenwohnsitze ergaben sich zumeist aus der Entwicklung Proras.

Herr Mehlhorn: Die wirtschaftliche Kaufkraft bei Haupt- und Nebenwohnsitz wurde gleichgesetzt. Ist dies korrekt dargestellt?

Tabelle 2: Einzelhandelskaufkraft Gemeinde Binz

	Einwohner			Einzelhandelskaufkraft ¹⁾		
	absolut	in %	Index	in €/Kopf	in Mio. €	in %
Hauptwohnungen	5.486	46,2	87,8	5.748	31,5	46,2
Nebenwohnungen	6.379	53,8	87,8	5.748	36,7	53,8
Gesamt	11.865	100,0	87,8	5.748	68,2	100,0

Quelle: BBE Handelsberatung 2022, Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau gesamt (IIFH 2021), eigene Berechnung.

A Thönnessen: Die Einwohnerpotenziale der gemeldeten Nebenwohnsitze fallen nur zu einem geringen Teil mit in das tatsächlich vorhandene Kaufkraftvolumen, da davon ausgegangen werden muss, dass der überwiegende Anteil des Kaufkraftvolumens am Hauptwohntort ausgegeben wird.

Die Mitglieder des Ausschusses für Bau, Verkehr und Umwelt empfehlen der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 23.06.2022, dem Beschluss in vorliegender Fassung zuzustimmen.

Bauausschussmitglieder		11
Anwesende Bauausschussmitglieder		11
ja	nein	Enthaltungen
9	2	0

**TOP 09
TOP 09.01**

Anträge

**Beschlussvorlage über das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag: „Nutzungsänderung der 6 Einliegerwohnungen in 6 Ferienwohnungen – Südstraße 18a“
hier: Antrag auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wohnen in Prora“ sowie Antrag auf Ausnahme von der Veränderungsperre nach § 14 Abs. 2 BauGB im Bereich der sich in Aufstellung befindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13B „Wohnen in Block II“**

Verwaltung: Das Vorhaben befindet sich im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wohnen in Prora“ der Gemeinde Ostseebad Binz in einem ausgewiesenen WA-3-Gebiet. Die Ausnahmen – Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes – sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Jedoch ist darauf hinzuweisen, dass es zum damaligen Zeitpunkt des Bauantrages noch keinen B-Plan gab. Aufgrund der damaligen Eile des Bauherrn wurden vorerst Wohnungen beantragt, welche später einer Umnutzung zugeführt und im B-Plan auch als solche aufgeführt werden sollten. Dies wurde allerdings verpasst.

Herr Schulz: Das Haus sollte nie der Kammbebauung zugeordnet werden, was sich auch an der gesperrten Zufahrtsstraße bemerkbar macht. Die Zuordnung sollte zum Block II erfolgen. Dadurch, dass der Nutzungsänderungsantrag nicht vollzogen wurde, ist dies in Vergessenheit geraten. Die Ferienwohnnutzung wurde immer offen kommuniziert. Eine schleichende Umnutzung ist somit nicht ableitbar.

Die Mitglieder des Ausschusses für Bau, Verkehr und Umwelt empfehlen der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 23.06.2022, dem Beschluss in vorliegender Fassung zuzustimmen.

Bauausschussmitglieder		11
Anwesende Bauausschussmitglieder		11
ja	nein	Enthaltungen
7	3	1

Beschlussvorlage über das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag: „Nutzungsänderung Wohnen in gewerbliche Nutzung (Büro Appartementvermietung u. Objektbetreuung) – Südstrand 104“

hier: Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre nach § 14 Abs. 2 BauGB im Bereich der sich in Aufstellung befindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13A „Wohnen in Block I“ der Gemeinde Ostseebad Binz

Verwaltung: Das Vorhaben befindet sich im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wohnen in Prora“ der Gemeinde Ostseebad Binz in einem ausgewiesenen WA-2b-Gebiet. Die Ausnahmen – Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes – sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Antragssteller beabsichtigt die Nutzungsänderung von Wohnen in eine gewerbliche Nutzung als Büro, Appartementvermietung und Objektbetreuung. Dies stellt jedoch keine Deckung des täglichen Bedarfs dar und kann somit nicht zu den allgemein zulässigen „dem Gebiet dienenden Läden“ gezählt werden.

Herr Colmsee: Ist die Umnutzung einer Dauer- oder Ferienwohnung geplant.

A Verwaltung: *Im besten Falle einer Dauerwohnung, da Ferienwohnungen in diesem Bereich nicht zulässig wären.*

Herr Schulz: Sind in diesem Bereich die rechtlichen Zulässigkeiten geklärt oder wäre eine Zustimmung kontraproduktiv?

A Verwaltung: *Derzeit wird zusammen mit dem Landkreis eine Nutzungsbestandsanalyse durchgeführt. Hier werden die tatsächlichen Genehmigungen mit dem Ist-Zustand und dem Bebauungsplan in Vergleich gestellt. Mögliche gewollte und dem Gebiet dienende Anpassungen fließen in die Änderung des B-Plans ein. Jedoch sollte die Gemeinde nicht vor Tatsachen gestellt werden, die eventuell nicht dienend sind. Es wäre ratsam, den Planungszeitraum abzuwarten.*

Herr Mehlhorn: Kann aus der gewerblichen Nutzung eine Ferienwohnung entstehen?

A Verwaltung: *Dies ist nicht möglich, da Ferienwohnungen genau wie die Gewerbebetriebe ausgeschlossen wurden.*

Die Mitglieder des Ausschusses für Bau, Verkehr und Umwelt empfehlen der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 23.06.2022, dem Beschluss in vorliegender Fassung nicht zuzustimmen.

Bauausschussmitglieder		11
Anwesende Bauausschussmitglieder		10
ja	nein	Enthaltungen
1	10	0

TOP 09.03

Beschlussvorlage über das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag: „Nutzungsänderung von 3 Ladeneinheiten zu 3 Ferienwohnungen (Villa Elfeld) – Strandpromenade 38“

hier: Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre nach § 14 Abs. 2 BauGB im Bereich der sich in Aufstellung befindlichen 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Zentrum“ der Gemeinde Ostseebad Binz

Verwaltung: Das Vorhaben liegt im Bereich der Veränderungssperre der 7. Änderung BP 1 „Zentrum“. Der Bauherr plant in diesem Bereich die Nutzungsänderung von 3 Ladeneinheiten in 3 Ferienwohnungen. Ziel der Veränderungssperre ist jedoch die Sicherung der Bauleitplanung hinsichtlich der Zulässigkeiten und Unzulässigkeiten bestimmter Arten von Nutzungen für Einzelhandel und Restaurant der Gebäude.

Die Mitglieder des Ausschusses für Bau, Verkehr und Umwelt empfehlen der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 23.06.2022, dem Beschluss in vorliegender Fassung nicht zuzustimmen.

Bauausschussmitglieder		11
Anwesende Bauausschussmitglieder		11
ja	nein	Enthaltungen
0	11	0

TOP 09.04

Beschlussvorlage über das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag: „Neubau eines Carports – Proraer Allee 100“

hier: Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre nach § 14 Abs. 2 BauGB im Bereich der sich in Aufstellung befindlichen 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Gewerbegebiet III Prora“ der Gemeinde Ostseebad Binz

Verwaltung: Das Vorhaben liegt im Bereich der sich in Aufstellung befindlichen 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Gewerbegebiet III Prora“. Der Bauherr plant hier die Errichtung eines Carports zur Unterbringung eines Lastkraftwagens. Die Errichtung des Carports berührt nicht die Belange der Gemeinde, die durch die Veränderungssperre geschützt werden sollen.

Herr Rohde: Der Carport wurde bereits errichtet.

A Verwaltung: Diese Information erhielten wir nach Erstellung der Beschlussvorlagen.

Herr Colmsee: Ist ein Baufeld vorhanden?

A Verwaltung: Das Grundstück hat ein durchgehendes Baufeld in dem sich mit dem Carport auch bewegt wird.

Die Mitglieder des Ausschusses für Bau, Verkehr und Umwelt empfehlen der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 23.06.2022, dem Beschluss in vorliegender Fassung zuzustimmen.

Bauausschussmitglieder		11
Anwesende Bauausschussmitglieder		11
ja	nein	Enthaltungen
9	2	0

19:55 Uhr Ende der öffentlichen Sitzung und Verabschiedung der Gäste