

Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt

Protokoll zur Sitzung vom 24.05.2023

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

Beginn: 18:30 Uhr

Ende: 21:00 Uhr

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

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

Gäste: Maria Klett, SB Bauordnung
Romy Guruz, Amtsleiterin Planen und Bauen

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 01.03.2023
- TOP 04 Informationen und Lösungsvorschläge aus dem Amt Planen und Bauen
- TOP 05 Anfragen der Mitglieder des Ausschusses
- TOP 06 Einwohnerfragestunde

TOP 07 Bauleitplanung

- TOP 07.01 Beschlussvorlage zur Aufhebung des Beschlusses Nr. 464-22-2021 aus der Sitzung der Gemeindevertretung vom 17.06.2021
hier: Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 „Dünenstraße 36“ der Gemeinde Ostseebad Binz
- TOP 07.02 vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25 „Dünenstraße 36“ der Gemeinde Ostseebad Binz
hier: Aufstellungsbeschluss
- TOP 07.03 vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25 „Dünenstraße 36“ der Gemeinde Ostseebad Binz
hier: Beschluss über die Offenlage
- TOP 07.04 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Zinglingsberg“ der Gemeinde Ostseebad Binz
hier: Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauBG
- TOP 07.05 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Binz (Bereich 9. Änderung BP 7/8)
hier: Aufstellungsbeschluss

TOP 08 Anträge

- TOP 08.01 Antrag auf Anordnung des Verkehrszeichens 325/326
hier: Alte Post (OT Prora)

nichtöffentlicher Teil

- TOP 09 Bestätigung der Niederschrift nichtöffentlicher Teil vom 01.03.2023
- TOP 10 Informationen und Lösungsvorschläge aus dem Amt Planen und Bauen
- TOP 11 Workshop Festwiese
- TOP 12 Interne Beratung
- TOP 13 Bauanträge
- TOP 14 Anfragen der Mitglieder des Ausschusses
- TOP 15 Sonstige

Protokoll
gez. Klett
gez. Guruz

Freigegeben durch
gez. Colmsee

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 9 von 11 Ausschussmitglieder anwesend.

TOP 02 Feststellung der Tagesordnung

Verwaltung: Es wird aufgrund noch nachzureichender Unterlagen vom Investor gebeten, den TOP 07.03 von der Tagesordnung zu nehmen. Vorgelagerte Tagesordnungspunkte seien davon nicht betroffen.

Bauausschussmitglieder		11
Anwesende Bauausschussmitglieder		9
ja	nein	Enthaltungen
9	0	0

Die Tagesordnung wird wie folgt neu festgestellt:

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 01.03.2023
- TOP 04 Informationen und Lösungsvorschläge aus dem Amt Planen und Bauen
- TOP 05 Anfragen der Mitglieder des Ausschusses
- TOP 06 Einwohnerfragestunde

- TOP 07 Bauleitplanung**
- TOP 07.01 Beschlussvorlage zur Aufhebung des Beschlusses Nr. 464-22-2021 aus der Sitzung der Gemeindevertretung vom 17.06.2021
hier: Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 „Dünenstraße 36“ der Gemeinde Ostseebad Binz
- TOP 07.02 vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25 „Dünenstraße 36“ der Gemeinde Ostseebad Binz
hier: Aufstellungsbeschluss
- TOP 07.03 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Zinglingsberg“ der Gemeinde Ostseebad Binz
hier: Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauBG
- TOP 07.04 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Binz (Bereich 9. Änderung BP 7/8)
hier: Aufstellungsbeschluss

- TOP 08 Anträge**
 TOP 08.01 Antrag auf Anordnung des Verkehrszeichens 325/326
hier: Alte Post (OT Prora)

nichtöffentlicher Teil

- TOP 09 Bestätigung der Niederschrift nichtöffentlicher Teil vom 01.03.2023
 TOP 10 Informationen und Lösungsvorschläge aus dem Amt Planen und Bauen
- TOP 11 Workshop Festwiese
 TOP 12 Interne Beratung
 TOP 13 Bauanträge
- TOP 14 Anfragen der Mitglieder des Ausschusses
 TOP 15 Sonstige

TOP 03 Bestätigung der Niederschrift öffentlicher Teil vom 01.03.2023

Bauausschussmitglieder		11
Anwesende Bauausschussmitglieder		9
ja	nein	Enthaltungen
6	0	3

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

TOP 05 Anfragen der Mitglieder des Bauausschusses

Herr Schulz: Wie ist der Bearbeitungsstand „Obere Hauptstraße“?

A Verwaltung: Es habe mit Herrn Colmsee, Herrn Mehlhorn und Frau Rodrigo eine Begehung der Oberen Hauptstraße stattgegeben um sich die aktuellen Gegebenheiten nochmals anzuschauen. Hier wurde festgelegt, dass weitere Pflanzkübel und im vorderen Bereich ein oder zwei Baumbänke errichtet werden und die Bügel und Pflanzkübel am Rialto aufgenommen werden. Zudem wurden verschiedene Firmen hinsichtlich der Steine angeschrieben und Angebote eingeholt. Die Abstimmung über diese Angebote, bezüglich des Steins für die Hauptstraße, sei für den Hauptausschuss angedacht, da 100 Quadratmeter rund 200.000,00 Euro kosten würden. Parallel habe man nach einem ähnlichen Stein gesucht, doch die kostengünstigere hellere Variante müsste man erst noch behandeln lassen. Die Bestände an Steinen der Hauptstraß reiche lediglich für die Füllung der zwei entnommenen Grünflächen.

Herr Schulz: Wurden Abstimmungen bezüglich der Sondernutzungen der Gastronomen getroffen?

A Verwaltung: Hierzu habe es keine Absprache gegeben.

Herr Colmsee: Bei den Absprachen ging es in erster Linie um eine Empfehlung zur Einholung von Angeboten und dem Bestandsabgleich von Bänken der Kurverwaltung. Sobald genaue Zahlen vorliegen könne man die Thematik dann dem Hauptausschuss oder der Gemeindevertretung vorlegen. Zu erwähnen sei jedoch, dass eine rechtzeitige Umsetzung bis zum Saisonbeginn nicht mehr gegeben ist.

Verwaltung: Auch bei den Bänken habe man tolle Modelle gefunden, die sich in die Umgebung der Hauptstraße einfügen würden. Jedoch entsprachen die Materialangaben nicht den Anforderungen.

Herr Müther: Im Zuge der Einrichtung des Parkplatzes am MZO sollte der niedergetretene Amphibienzaun wieder hergerichtet werden. Zudem sind dreiviertel der eingezäunten dahinterliegenden Bepflanzungen eingegangen.

A Verwaltung: Die Pflanzpflege werde von einer Fachfirma übernommen. Es ist somit nicht davon auszugehen, dass diese eingegangen seien.

Herr Müther: Wie lange wird die halbseitige Sperrung der Bahnhofstraße andauern?

A Verwaltung: Vermutlich bis Ende der Woche, aber man werde nochmal genau darüber informieren.

Frau Rodrigo: Wie ist der Sachstand hinsichtlich der Verkehrsberuhigung am Ende der Kleingartenanlage Granitz

A Verwaltung: Zur dieser Thematik werde man im nichtöffentlichen Teil Stellung nehmen.

Herr Kurowski: Wurde der Verwaltung bezüglich der Ablehnung zu den barrierefreien Bushaltestellen eine Begründung genannt?

A Verwaltung: Zu den Haltestellen habe es leider keine ausführliche Begründung gegeben. Man habe heute lediglich den Anruf erhalten, dass alle Anträge abgelehnt werden. Eine schriftliche Mitteilung werde bald folgen. Man könne davon ausgehen, dass Gelder umgeschichtet wurden, auch wenn es überraschend sei, dass gerade ein so wichtiges Projekt dabei gestrichen werde.

Herr Kurowski: Bezüglich des MZO-Geländes war immer ein Strandzugang für die Kurverwaltung und die Strandbetreiber gegeben. Werde man diesen im Zuge der neuen Strukturierung mit berücksichtigten?

A Verwaltung: Die Arbeiten in dem Bereich wurden fast abgeschlossen, sodass zum 01.06 die Zuwegung wieder passierbar sei.

Herr Michalski: Drohen für andere Projekte ebenfalls Streichungen von Fördermitteln?

A Verwaltung: Darüber lasse sich zurzeit keine Aussage treffen. Allerdings habe man für die großen Maßnahmen die zu 90% auf Fördermittel angewiesen sind, schon die Zusagen erhalten.

TOP 06 Einwohnerfragestunde

Herr Häufert: Man habe sich schriftlich mit Bitte um Unterstützung zur Verbesserung der Wohnbedingungen im Bereich der Dünenstraße 49 bis 55 an Herrn Colmsee gewandt. Genauer ging es um die Anbringung von Außenfahrstühlen und der benötigten öffentlichen Fläche in diesem Bereich. Es stelle sich nun die Frage nach dem Bearbeitungsstand.

Herr Colmsee: Der Verwaltung sowie Herrn Kurowski wurde das Schreiben weitergeleitet. Hinzukommend habe man Rücksprache mit dem Vorstand der WG Rugard gehalten. Das Schreiben war dort nicht bekannt. Jedoch wurde um Rücksprache zwischen Verwaltung und der WG Rugard gebeten. Ein erstes Treffen habe bereits stattgefunden. Bei konkret vorliegenden Planungen werde das Thema auch noch in der Gemeindevertretung besprochen.

A Verwaltung: Mit der WG Rugard gab es bereits zwei Vorgespräche. Auf die Bitte zur Konkretisierung der Planung habe die Verwaltung bisher keine erneute Antwort erhalten. In den Vorplanungen wurden mithin große Flächen der öffentlichen Zuwegung und der Stellplätze überbaut. Bislang konnte dieser hohe Platzbedarf von der WG Rugard noch nicht erläutert werden. Man biete jedoch an, nochmals den Kontakt zur Konkretisierung der Planungen zu suchen.

Herr Kurowski: Da der Verwaltung noch nicht weiter gearbeitet wurde, könnten auch die Mieter nochmals zusätzlich an die WG herantreten um der Sache einen gewissen Druck zu verleihen. Fraglich wäre zudem der Wegfall von Stellplätzen.

TOP 07 Bauleitplanung

TOP 07.01 Beschlussvorlage zur Aufhebung des Beschlusses Nr. 464-22-2021 aus der Sitzung der Gemeindevertretung vom 17.06.2021

hier: Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 „Dünenstraße 36“ der Gemeinde Ostseebad Binz

Verwaltung: Der Beschluss über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 „Dünenstraße 36“ der Gemeinde Ostseebad Binz ist aufzuheben, da sich die Art der Verfahrensdurchführung im Verlauf der Erarbeitung der Offenlage geändert hat.

Herr Colmsee verlässt den Sitzungsraum. Es sind 8 von 11 Ausschussmitgliedern anwesend. Herr Michalski übernimmt die Sitzungsleitung.

Verwaltung: Grund für die Wahl den Bebauungsplan im Regelverfahren aufzustellen war die Annahme, dass die neuen Festsetzungen mit Dauerwohnungen, Ferienwohnungen und Hotel eine zu starke Gebietscharakterveränderung hervorrufen. Da die anteilige Wohnnutzung jedoch nicht mehr als die Hälfte der Grundfläche in Anspruch nimmt, gilt sie daher als untergeordnet und von einer frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung kann abgesehen werden.

Herr Colmsee nimmt wieder an der Sitzung teil und übernimmt die Sitzungsleitung. Es sind 9 von 11 Ausschussmitgliedern anwesend.

Bauausschussmitglieder		11
Anwesende Bauausschussmitglieder		9
ja	nein	Enthaltungen
8	0	1

TOP 07.02 **vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25 „Dünenstraße 36“ der Gemeinde Ostseebad Binz**
hier: Aufstellungsbeschluss

Bauausschussmitglieder		11
Anwesende Bauausschussmitglieder		9
ja	nein	Enthaltungen
8	0	1

TOP 07.03 **3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Zinglingsberg“ der Gemeinde Ostseebad Binz**
hier: Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauBG

Verwaltung: Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 erstreckte sich nicht auf die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung, sodass bei Anwendung des Rechtsplanes die Festsetzungen entsprechend der 1. Änderung anzuwenden wären. Nach Auffassung des Landkreises wird dies jedoch nicht ausreichend im Textteil B konkretisiert. Um bei zukünftigen Bauvorhaben die rechtssichere Anwendung, insbesondere zur Unzulässigkeit von Ferienwohnungen, sowie den Planungswillen der Gemeinde umzusetzen, soll die Konkretisierung zur Art der baulichen Nutzung in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Zinglingsberg“ vorgenommen werden und eine klarstellende Bedeutung erlangen. Zudem sei die 2. Änderung derzeit Gegenstand eines

Normenkontrollverfahrens vor dem OVG Greifswald. Entsprechende Entscheidungen zum Bebauungsplan könnten in diesem Änderungsverfahren berücksichtigt werden.

Bauausschussmitglieder		11
Anwesende Bauausschussmitglieder		9
ja	nein	Enthaltungen
9	0	0

TOP 07.04 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Binz (Bereich 9. Änderung BP 7/8)

hier: Aufstellungsbeschluss

Verwaltung: Der geltende Flächennutzungsplan weist für diesen Bereich ein SO-Tourismus aus. Bebauungspläne sind aus dem gültigen FNP zu entwickeln. Da die Planungsziele des gültigen FNP (SO) nicht mit denen der 8. Änderung des BP 7/8 (WA) übereinstimmen, ist der FNP im Parallelverfahren zu ändern.

Herr Falk: Könnte man den Flächennutzungsplan auch im beschleunigten Verfahren durchführen?

Verwaltung: Für die Änderung von Flächennutzungsplänen sieht der Gesetzgeber keine „schnellen“ Verfahren vor. Da aus einer Grünfläche nun Bauland werden soll ist davon auszugehen, dass Artenschutz und Umweltprüfung erfolgen müssen. Ergibt die Umweltverträglichkeitsvorprüfung abweichende Annahmen, könnte der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes auf das beschleunigte Verfahren geändert werden und der FNP wäre lediglich zu berichtigen.

Herr Michalski: In den Beschlüssen davor wurde ein beschleunigtes Verfahren beschlossen. Wieso geht dies in diesem B-Plan nicht?

A Verwaltung: Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes lautet, dass das Planverfahren nach § 3 Abs. 1 und Abs. 2 sowie nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 durchzuführen ist. Dabei handle es sich um das große Regelverfahren. Das beschleunigte Verfahren sei nicht beschlossen worden. Ein Wechsel des Verfahrens müsste begründet werden und das könne nur erfolgen wenn die Umweltverträglichkeit festgestellt wurde.

Herr Colmsee: An einen Aufstellungsbeschluss im Regelverfahren könne man sich nicht erinnern. Es wird gebeten, diesen den Ausschussmitgliedern nochmal zu übersenden.

Die Verwaltung legt Herrn Colmsee den damals gefassten Beschluss vor.

Bauausschussmitglieder		11
Anwesende Bauausschussmitglieder		9
ja	nein	Enthaltungen
6	0	3

TOP 08

Anträge

TOP 08.01

Antrag auf Anordnung des Verkehrszeichens 325/326

hier: Alte Post (OT Prora)

Verwaltung: Im Rahmen eines Bürgerantrages aus dem Ortsteil Prora – Alte Post, an der Ecke des Kinderwohnheimes – wurde die Anordnung des Verkehrszeichens 325/326 für einen verkehrsberuhigten Bereich beantragt. In diesem Bereich halten sich viele Kinder spielend auf. Durch Aufstellung des Verkehrszeichens müssten die Autos mit niedriger Geschwindigkeit fahren.

Herr Colmsee: Wie würde das weitere Verfahren aussehen?

A Verwaltung: Ein Votum des Bauausschusses würde ausreichen um den weiteren Verwaltungsweg initiieren zu können. Am 13.06. werde es eine Sondersitzung mit der Straßenbaubehörde geben. Dabei gehe es vornehmlich darum, den Kommunen bestimmte Befugnisse zuzusprechen. Durch eben diese Befugnisse könnten solche Anfragen schneller bearbeitet und umgesetzt werden. Zurzeit seien noch 87 Verfahren offen bzw. von der Straßenbaubehörde noch unbearbeitet

Herr Schulz: Kann diese Anfrage um die KiTa „Lütt Matten“ und den Zebrastreifen vor dem IFA zu erweitert werden?

Verwaltung: In Bezug auf den Antrag des Bürgers würde es Sinn ergeben, da die Kinder dort wirklich auf der Straße spielen. Für den Zebrastreifen vor dem IFA gebe es zwar noch keine schriftliche Ablehnung, aber diese werde definitiv kommen.

Herr Colmsee: Man sollte sich auf die Bereich beschränken, bei denen es wirklich Sinn machen würde.

Bauausschussmitglieder		11
Anwesende Bauausschussmitglieder		9
ja	nein	Enthaltungen
9	0	0

19:15 Uhr Ende des öffentlichen Teils der Sitzung und Verabschiedung der Gäste.