

Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt

Protokoll zur Sitzung vom 21.06.2023

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

Beginn: 18:00 Uhr Ende: 19:30 Uhr, anschließend Rundgang

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

Anwesenheit				
Name	anwesend	entschuldigt	unentschuldigt	Vertretung
Mario Böttcher		x		Kai Deutschmann
Ulf Dohrmann		x		Helga Holtz
Helge Colmsee	X			
Jürgen Michalski	X			
Christian Mehlhorn	X ab18:04 Uhr			
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 22.03.2023
- TOP 04 Anfragen der Mitglieder des Ausschusses
- TOP 05 Einwohnerfragestunde

TOP 06 Anträge

- TOP 06.01 Beschlussvorschlag über das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorhaben:
„Umbau Wohn- und Geschäftshaus „Haus Möwe“ – Nutzungsänderung
ehemalige Gaststätte (Leerstand) zum Laden (Bekleidung)“
hier: Antrag auf Ausnahme nach § 14 Abs. 2 BauGB von der
Veränderungssperre im Bereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1
„Zentrum“ der Gemeinde Ostseebad Binz
- TOP 06.02 Beschlussvorschlag über das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag:
„Ausbau Dachgeschoss für eine Festwohnung, eine Ferienwohnung und Anbau
eines Wintergartens im EG“
hier: Antrag auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des
Bebauungsplanes Nr. 27 „Mittelstraße“ der Gemeinde Ostseebad Binz (GRZ und
Ferienwohnung)
- TOP 06.03 Beschlussvorschlag über das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag:
„Neubau Appartementhaus mit 11 Ferienwohnungen und Tiefgarage –
Sonnenstraße 3“
hier: Antrag auf Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB von den Festsetzungen der
6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Zentrum“ der Gemeinde Ostseebad
Binz (Höhenlage Erdgeschoss und Firsthöhe um das Maß des Geländeanstiegs)
sowie Antrag auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB (Traufhöhe um das Maß des
Geländeanstiegs)

nichtöffentlicher Teil

- TOP 07 Bestätigung der Niederschrift nichtöffentlicher Teil vom 22.03.2023
- TOP 08 Informationen Amt Planen und Bauen
- TOP 09 Bauanträge
- TOP 10 Rundgang

Protokoll
gez. Danckwardt
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 Ausschussmitgliedern anwesend.

TOP 02 Feststellung der Tagesordnung

Bauausschussmitglieder		11
Anwesende Bauausschussmitglieder		9
ja	nein	Enthaltungen
9	0	0

TOP 03 Bestätigung der Niederschrift öffentlicher Teil vom 22.03.2023

Bauausschussmitglieder		11
Anwesende Bauausschussmitglieder		9
ja	nein	Enthaltungen
7	0	2

TOP 04 Anfragen der Mitglieder des Bauausschusses

Frau Rodrigo: Wer ist für die Pflege der vertrockneten Pflanzen (Kübel), auch in der Hauptstraße, verantwortlich? Gemeinde oder Eigenbetrieb Kurverwaltung?

A Verwaltung: Für die Hauptstraße sind auf Grund alter Nutzungsverträge insgesamt 4 Firmen verantwortlich. Die neugepflanzten Bereiche liegen in der Entwicklungspflege. Wir entnehmen der Anfrage, alle Firmen aufzufordern, die Verträge zu erfüllen und ihrer Leistung nachzukommen.

Frau Rodrigo: Ich habe Bilder gemacht. Es sind verbrannte Flächen. Die zwei Stunden Besichtigung hätten wir uns sparen können. Es gibt ein Mittel, welches man an die Kübel sprühen könnte, damit die Hunde sich nicht weiter daran erleichtern.

A Verwaltung: Wir haben regelmäßig über Schwierigkeiten im Zusammenhang mit den Bestellungen der Steine und Bänke informiert. Wir haben keinen Einfluss auf Lieferfristen oder auf fehlende Angebotsabgaben von Firmen. Wir arbeiten alle daran, dass es schnellstmöglich umgesetzt wird.

18:04 Uhr – Herr Mehlhorn betritt die Sitzung

Frau Rodrigo: Mit dem „sich Sparen können“, ist die Enttäuschung darüber gemeint, dass, auch nach Aussage von Herrn Colmsee, die Maßnahmen noch einmal im Gremienlauf besprochen werden müssen und dies vor der Sommerpause nicht mehr klappt. Ich bin davon ausgegangen, dass kleine Sofortmaßnahmen nicht noch einmal in den Gremien besprochen werden müssen.

A Verwaltung: Wir finden die Negativität, die in der Aussage mitschwingt, ungerechtfertigt. Herr Colmsee und wir haben regelmäßig über den Sachstand informiert. Die Suche nach dem Stein hat zu einer längeren Bearbeitungszeit geführt, da eine Firma in China die Hoheit darüber besitzt. Das Erstangebot lag bei 200.000 EUR für eine Fläche von 100 m². Die Bänke waren im Binzer Style gewünscht (weißer Holzlattenrost, leicht geschwungenen gusseisernen Füßen). Wir benötigen eine außerplanmäßige Auszahlung in Höhe von 50.000 EUR, welche durch die Gremien beschlossen werden muss.

Frau Rodrigo: Es geht vielmehr um Sachen, die wenig Geld kosten, wofür es wahrscheinlich auch Verträge gibt, wie Ungepflegtheit, Dreck, unaufgefüllte Baumscheiben.

A Verwaltung: Bei der Pestalozzistraße z.B. werden wir angeschrieben hinsichtlich Nachfragen der Entwicklungspflege. Wir verstehen grundsätzlich Kritik und den Unmut, aber würden es besser finden, wenn der Grund dessen erfragt wird. Uns wurden fünf Termine zugewiesen, die Firmen sind zu keinem Termin erschienen. Auf Grund der guten Auftragslage erfüllen manche Firmen Verträge erst bei Androhung zur Vertragskündigung.

Herr Colmsee: Wir haben uns aus gutem Willen zur Besichtigung getroffen. Es ging letztendlich darum, dass wir nicht anfangen, etwas herauszureißen und anschließend nichts Äquivalentes dort steht. Was die Bänke betrifft, wurde die Bitte geäußert, diese noch einmal den Gemeindevertretern vorzustellen, weil diese letztendlich darüber informiert werden muss. Im Anschluss an die Sitzung gibt es einen Rundgang, bei welchem genau diese Fragen auch noch einmal gestellt werden können.

Herr Schulz:

1. Gibt es schon verbindliche Aussagen, wann die Baustelle Karow wieder geöffnet wird?

2. Hinweis zum Unfall mit Radfahrer. Wäre es möglich, vor Kreuzungen ein Warnschild aufzustellen? Betrifft insbesondere Lottumstraße & Zeppelinstraße.
3. Hatten wir Einfluss darauf, wo die neuen Haltestellen entstehen oder hat dies der VVR allein entschieden?

A Verwaltung:

1. Sperrung geht bis 30.06. Auf der Webseite gibt es Link zum Landkreis.
2. Wenn wir an einer Stelle ein Schild aufstellen, müssen wir es auch anderen, denn Verkehrsbeschilderung ist systematisch. Wir erkundigen uns aber noch einmal, welche Möglichkeiten es gibt.
3. Die Test-Bushaltestellen wurden abgestimmt mit Tourismusverwaltung und dem VVR. In Prora handelt es sich um Testhaltestellen, welche nur befristet sind, um Frequentierung zu prüfen.

Frau Holtz: Flächen, die durch Kurverwaltung gepflegt werden, sehen sauber aus. Kann die Kurverwaltung nicht auch die weiteren Flächen pflegen, wenn die Firmen die Verträge nicht erfüllen?

A Verwaltung: Die Kurverwaltung äußert sich auf Rückfragen, dass keine weiteren Kapazitäten vorhanden sind. Bitte unterscheiden Sie auch Pflanzbeete von Straßenbanketten.

Herr Colmsee: Ich frage auch noch einmal beim Kurdirektor. Frage zur Schillerstraße: Gibt es Fortschritte zum verkehrsberuhigten Bereich (Beschluss der GV)?

A Verwaltung: Es gibt gute Nachrichten, die im nicht öffentlichen Teil mitgeteilt werden, da es sich um innerbehördliche Angelegenheiten handelt.

Herr Colmsee: Im Tourismusausschuss kam auch die Frage nach der Festwiese auf. Die Verwaltung hat ein vorbereitetes Flächenlayout. Da es im Tourismusausschuss schon konkrete Vorstellungen gibt, habe ich darum gebeten, die Vorstellungen aufzuschreiben, damit wir diese anschließend hier im Ausschuss besprechen können.

A Verwaltung: Kerngerüst steht. Näheres wird im Rahmen der Haushaltsdiskussion für die nächsten 2 Jahre diskutiert.

Herr Colmsee: Wie ist der verkehrsrechtliche Stand in der Dünenstraße?

- A Verwaltung:* *exakt gleiche Situation wie in Schillerstraße, wird im nicht öffentlichen Teil besprochen.*
- Herr Michalski: Am Potenberg ist neuer Campingplatz entstanden und wird auf Medien beworben.
- A Verwaltung:* *Tatsache ist bekannt und polizeilich aufgenommen, Außendienst läuft morgens und nach 18:00 Uhr Streife.*
- Herr Michalski: Baumwuchs Festwiese im Auge behalten, bevor es Wald wird und unter Schutz steht.
- A Verwaltung:* *Für den Herbst sind drei Flächen zur Pflege geplant: Alte Schule Prora, Brache Dollahner Straße und Festwiese.*
- Herr Mehlhorn: Zwischenstand Straßennamen MZO?
- A Verwaltung:* *Es gibt zwei weitere Vorschläge zu den Vorschlägen der Fraktionen. Wir bereiten Beschlussvorlage für GV vor. Es haben sich nur 2 Bürger in der Bürgerwerkstatt eingeloggt.*

TOP 05

Einwohnerfragestunde

- Frau Löhr: Bushaltestellen: Testphase finde ich gut. Wäre das bei Festwiese hinsichtlich der Nutzungen auch möglich? Also sensationelle Testung der Nutzungen wie Rummel, Disco, Schaumparty usw.
- A Verwaltung:* *Die Problematik liegt nicht darin, welche Nutzung auf Flächen stattfindet, da kann man durchaus Testphasen durchführen, nach Vorstellungen der Abgeordneten. Das Problem liegt in der verkehrlichen Anbindung der Festwiese, da der jetzige Zufahrtsweg als nicht ausreichend eingestuft wird, somit auch nicht für temporäre Frequentierung. Derzeit werden rechtliche Anforderungen geprüft bzw. bearbeitet, um die notwendigen Aufgaben vorzutragen.*
- Frau Löhr: Wie war es bei den Sandskulpturen?
- A Verwaltung:* *Dort wurde eine Sondergenehmigung erwirkt. Aber diesen Sachverhalt kann man nicht mit dem jetzigen vergleichen, da es sich um zwei verschiedene Konzepte handelt (ein musealer Anbieter auf der einen Seite und viele Schausteller auf der anderen Seite).*

Frau Löhr: Laut OZ stehen für das Radwegekonzept ca. 2,8 Milliarden EUR zur Verfügung. Haben wir schon was beantragt?

A Verwaltung: Wir befinden uns im Moment in der Erarbeitung der Mobilitätsstudie. Da es im Moment kein Konzept gibt, welches umsetzbar ist, wurden auch noch keine Fördermittel abgerufen. Aber dafür erneut für den Ostseeküstenradweg (4 km Prora und 2 km Binz). Alles Weitere nach Abschluss der Mobilitätsstudie.

Herr Dreher: Es gab für Festwiese schon Konzept von uns. Die Sachen liegen im Archiv, und könnten rausgesucht werden, um Kosten zu sparen.

Herr Maske: Anmerkung zum Ortsbus: Gäste können nicht erkennen, in welche Richtung der Bus fährt (Binz oder Prora). Vielleicht könnte VVR 2 Linien einrichten.

TOP 06

Anträge

TOP 06.01

Beschlussvorschlag über das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorhaben: „Umbau Wohn- und Geschäftshaus „Haus Möwe“ – Nutzungsänderung ehemalige Gaststätte (Leerstand) zum Laden (Bekleidung)“ hier: Antrag auf Ausnahme nach § 14 Abs. 2 BauGB von der Veränderungssperre im Bereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 „Zentrum“ der Gemeinde Ostseebad Binz

Verwaltung: Leitlinie zur Entwicklung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist das geltende Zentrumskonzept, welches sich derzeit in Fortschreibung befindet. Es gibt noch keinen Beschluss für das Zentrumskonzept. Wir empfehlen, die Ausnahme nicht zu erteilen.

Herr Colmsee: Ich sehe das genauso. Wir haben diese Veränderungssperre nicht nur wegen der Bekleidungsäden, sondern weil wir auch Gastronomie benötigen. Ich werde dem Antrag nicht zustimmen.

Frau Rodrigo: Ich sehe das auch so und möchte noch einmal daran erinnern, was schon alles verloren gegangen ist an Gastronomie.

Herr Colmsee: Gilt die Veränderungssperre 7. Änderung auch für Neubauten? Kann man als Behörde Beschluss vorbereiten zur Sicherung von Gastronomie?

Verwaltung: Für Erarbeitung einer Empfehlung soll ein Büro beauftragt werden. Dieses erstellt für Kommunen Gastronomie- und Versorgungskonzepte.

Bauausschussmitglieder		11
Anwesende Bauausschussmitglieder		10
ja	nein	Enthaltungen
0	10	0

- TOP 06.02 Beschlussvorschlag über das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag:
 „Ausbau Dachgeschoss für eine Festwohnung, eine Ferienwohnung und Anbau eines Wintergartens im EG“
 hier: Antrag auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 27 „Mittelstraße“ der Gemeinde Ostseebad Binz (GRZ und Ferienwohnung)

Verwaltung: Wir befinden uns im allgemeinen Wohngebiet. Das Wohngebäude soll mit einer weiteren Ferienwohnung im Anbau ausgestattet werden. Der Bebauungsplan erhält nur Festsetzungen für Ferienhäuser und nicht zu Ferienwohnungen, daher sind diese nicht anzuwenden. Wir empfehlen, der Ferienwohnung nicht zuzustimmen. Des Weiteren wird die GRZ überschritten, auch im Bestand. Darauf würden wir ebenfalls in unserer Stellungnahme hinweisen und die Entsigelung des Bestandes anregen.

Bauausschussmitglieder		11
Anwesende Bauausschussmitglieder		10
ja	nein	Enthaltungen
0	9	1

- TOP 06.03 Beschlussvorschlag über das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag:
 „Neubau Appartementhaus mit 11 Ferienwohnungen und Tiefgarage – Sonnenstraße 3“
 hier: Antrag auf Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB von den Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Zentrum“ der Gemeinde Ostseebad Binz (Höhenlage Erdgeschoss und Firsthöhe um das Maß des Geländeanstiegs) sowie Antrag auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB (Traufhöhe um das Maß des Geländeanstiegs)

Herr Colmsee: Wir hatten dieses Vorhaben schon einmal im Gremienlauf, aber dort handelte es sich um die Bauvoranfrage.

Verwaltung: Die Bauvoranfrage hatten wir abgelehnt. Auf Grund des Höhenversatzes würde OK ansteigen und demnach auch Firsthöhe. Wir haben Festsetzungen im BP, die Ausnahmen zulassen, auf Grund topografischer Gegebenheiten. Es sollen Ferienwohnungen entstehen. Im

BP Nr. 1 sind keine Aussagen zur Nutzung getroffen. Auf Grund der direkten Nachbarschaft und deren Nutzung als Ferienwohnungen wird das in Rede stehende Vorhaben vermutlich nicht als Wohnhaus haltbar sein.

Rechtlich entspricht das Vorhaben dem, was zulässig ist. Bei der Villa Lindholm wurde auch eine Ausnahme erteilt, darauf könnte der Landkreis sich beziehen und das Einvernehmen ersetzen, wenn wir das Vorhaben ablehnen.

Herr Colmsee: Kann Kommune selbst nach § 34 BauGB beurteilen? Macht es Sinn, dem LK dies anzubieten bzw. eine Empfehlung zu schreiben?

Verwaltung: Wenn die Verwaltung Vorhaben ablehnt, muss dies begründet sein. Wir könnten argumentieren dass unserer rechtliche Einschätzung das Quartier als allgemeines Wohngebiet einzuordnen sei. Ob der Landkreis dem folgt, ist fraglich. Anregung: Die Stadt Lübeck hat eine Satzung gefasst: Erhaltungssatzung zur Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in der Lübecker Altstadt. Damit wird Bestandssituation eingefroren. Unabhängig davon, wie das Gebiet planungsrechtlich eingestuft wird. Die Satzung wird dann zu Ortsrecht.

Herr Falk: Ich denke, bei der Art der Nutzung können wir nicht mehr viel machen, weil umliegend auch Ferienwohnungen sind. Aber kann man jede Ausnahme nicht individuell betrachten? Ebenso wie bei der First- und Traufhöhe?

A Verwaltung: Sie verändern die Gebietszusammensetzung mit Ausnahmen. Manchmal reicht eine Ausnahme, um die Gebietsklassifizierung zu verändern. Im BP wurde festgesetzt, dass OK bestimmten Punkt haben muss, aber dieser Punkt kann ausnahmsweise überschritten werden, wenn Voraussetzungen erfüllt sind, die im BP festgesetzt sind. Da es sich bei den Voraussetzungen zur Ausnahme um eine abschließende Aufzählung handelt, wird die Kann- zur Mussausnahme, wenn mind. eine Voraussetzung erfüllt ist. Und das ist in diesem Fall die topografische Lage.

Herr Schulz: Können wir das Gebiet wie am Zinglingsberg betrachten und prozentual die Anzahl der Festwohnungen festlegen?

Verwaltung: Der Bebauungsplan dort enthält entsprechende Aussagen zur Nutzung. Dies ist im BP Nr. 1 nicht der Fall.

Frau Rodrigo: Wenn wir ablehnen, entsteht durch Bearbeitungszeit beim Landkreis eine Zeitverzögerung. Damit hätten wir Zeit für die Erarbeitung der Satzung wie die Stadt Lübeck?

Herr Melhorn: Das Bauvorhaben „Villa Lindholm“ wurde damals oft diskutiert. Max. 2 von 5 Ferienwohnungen waren damals gewollt.

Bauausschussmitglieder		11
Anwesende Bauausschussmitglieder		10
ja	nein	Enthaltungen
0	9	1

18:52 Uhr Ende der öffentlichen Sitzung und Verabschiedung der Gäste