



BESCHLUSSVORLAGE

zur Sitzung der
GEMEINDEVERTRETUNG am 21.09.2023

öffentlich

nichtöffentlich
vertraulich – nicht für die
Öffentlichkeit bestimmt

eingereicht durch: Amt für Planen und Bauen

Datum: 14.08.2023

Betriebsausschuss des Eigenbetriebes
Kurverwaltung

Datum:

Finanzausschuss

Datum:

Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt

Datum: 30.08.2023

Ausschuss für Soziales, Bildung und Sport

Datum:

Rechnungsprüfungsausschuss

Datum:

Hauptausschuss

Datum: 04.09.2023

TOP : 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9a
19 „Fischräuchereimuseum/Museumsdorf“ der Gemeinde Ostseebad Binz
hier: Aufstellungsbeschluss nach § 2. Abs. 1 BauGB

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt in ihrer Sitzung am 21.09.2023 die Aufstellung der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9a „Fischräuchereimuseum/Museumsdorf“ der Gemeinde Ostseebad Binz als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht.

Das Planverfahren ist gemäß § 13 Abs. 2 und 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Die Gemeinde Binz ist kostenfrei zu halten.

Begründung:

Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Der Planbereich umfasst beinahe den gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 9a „Fischereimuseum/Museumsdorf“, bestehend aus den Flurstücken 7/3, 7/5, 7/6, 7/7, 7/8, 7/9, 7/10, 7/11, 7/12, 7/13, 7/14, 7/15, 7/16, 12/2, 12/3, 12/4, 12/5, 12/6, 12/7, alle Gemarkung Prora, Flur 7 mit insgesamt gut 2,0044 ha.

Je Gebäude werden auf dem Grundstück zwei Stellplätze nachgewiesen. Durch verschiedene Fassaden wird die Bebauung weiter aufgelockert. Diese Variante ergibt eine bebaubare Wohnfläche von 2.464,28 m². Nach der derzeit noch geltenden 1. Änderung hätten 2.638,40 m² Wohnfläche zur Verfügung gestanden.

Weitere Absprachen/Forderungen

Neben der Reduzierung der Wohngebäude nebst Flächenanteile werden folgende Punkte berücksichtigt:

- Sicherung der Bettenanzahl auf max. 4 Betten für die Ferienwohnungen
- Sicherung eines Radweges auf einem Teilbereich des Grundstücks
- Änderung des städtebaulichen Vertrages zur Sicherung der gemeindlichen Interessen
- Zustimmung zum gleichzeitigen Baubeginn des Wohnparks und der Museumsscheune unter der Voraussetzung, dass die Nutzungsaufnahme der Wohnhäuser erst zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme der Markthalle erfolgt
- Gebäude mit Ferienwohnungen dürfen nur als eine Einheit veräußert werden – eine Teilungsmöglichkeit der Gebäude und Grundstücke wird ausgeschlossen
- Prüfung Ausschluss Zweitwohnsitz
- Planzeichnerische Änderung und Verlegung der Zufahrt zum Großparkplatz

Finanzielle Auswirkungen

Einnahmen

Mittel stehen zur Verfügung

Produkt/SK:

keine haushaltsmäßige Berührung

Mittel stehen nicht zur Verfügung

Bemerkungen:

Frauen- und gleichstellungsrelevante Auswirkungen: ja nein
Begründung:

Anlagen: **keine**

Geltungsbereich der 2. Änderung BP 9a, Lageplan Wohnpark + Haustyp, Konzept Markthalle


Bürgermeister


Amtsleiterin
Planen und Bauen


Ausschussvorsitzender
Bau, Verkehr und Umwelt


Vorsitzender
Hauptausschuss



Entscheidungsergebnis

2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9a
„Fischräuchereimuseum/Museumsdorf“ der Gemeinde Ostseebad Binz
hier: Aufstellungsbeschluss nach § 2. Abs. 1 BauGB

Gremium:

| |
|---------------------------------------|
| Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt |
|---------------------------------------|

Sitzung am:

| |
|------------|
| 30.08.2023 |
|------------|

| | | | |
|---|---------|--|-----------------|
| <input type="checkbox"/> einstimmig | Ja 9 | Nein 0 | Enthaltung 1 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Lt. Beschlussvorschlag <input type="checkbox"/> Beschluss abgelehnt | | | |
| <input type="checkbox"/> abweichender Beschluss | | | |
| <input type="checkbox"/> zurückgestellt | | <input type="checkbox"/> zurückgezogen | |

| |
|------------------------------|
| überwiesen in den Ausschuss: |
| Hauptausschuss |
| Wiedervorlage: |
| Gemeindevertretung |

Ergebnis:

Die Mitglieder des Ausschusses für Bau, Verkehr und Umwelt empfehlen der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 21.09.2023, dem Beschlussvorschlag in vorliegender Fassung zuzustimmen.

Entscheidungsergebnis

Gremium:

| |
|----------------|
| Hauptausschuss |
|----------------|

Sitzung am:

| |
|------------|
| 04.09.2023 |
|------------|

| | | | |
|---|---------|--|-----------------|
| <input type="checkbox"/> einstimmig | Ja 5 | Nein 1 | Enthaltung 1 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Lt. Beschlussvorschlag <input type="checkbox"/> Beschluss abgelehnt | | | |
| <input type="checkbox"/> abweichender Beschluss | | | |
| <input type="checkbox"/> zurückgestellt | | <input type="checkbox"/> zurückgezogen | |

| |
|---------------------------------------|
| Überwiesen in den Ausschuss: |
| Vorlage Sitzung Gemeindevertretung am |
| 21.09.2023 |

Ergebnis: Der Hauptausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 21.09.2023, dem Beschlussvorschlag in vorliegender Fassung zuzustimmen.

Karsten Schneider
Bürgermeister/Vorsitzender Hauptausschuss

Angesichts der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs sowie der bestehenden Nutzung (Parkplatz, Wohngebäude) wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Das Plangebiet war bereits zum Zeitpunkt der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans mit einem alten, dem Verfall preisgegebenen Gebäude sowie mehreren Fundamentplatten bebaut, die noch von der zu DDR-Zeiten ausgeübten Erholungsnutzung herrührten (Zeltplatz / Bungalowsiedlung). Die mit der Siedlungstätigkeit einhergehenden Eingriffe, insb. die notwendige Umwandlung der früheren Waldfläche einschließlich der erforderlichen Ersatzaufforstung zum Ausgleich der Waldbilanz, wurden im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplans bewertet und durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen.

Planungsziele / Notwendigkeit der Planung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes sollen die bisherigen Planungsziele der 1. Änderung in einer zeitgemäßen Struktur weiterfolgt werden. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann das Verfahren nach § 13 ohne Umweltbericht durchgeführt werden.

Aus dem Fischräuchereimuseum wird die Markthalle

Die Idee ist es unter anderem eine Markthalle zu schaffen, die sowohl zum Verkauf von frischen Lebensmitteln als auch zur Schlemmermeile für Foodies fungiert. Angedacht ist ein schräg geschnittener Baukörper im landschaftstypischen Baustil mit großen Raumhöhen, verglasten Giebelseiten und maritimer Innengestaltung. Dabei dient das Untergeschoss ausschließlich den Funktionsräumen wie Lager, Küche, Sanitär. Im Erdgeschoss werden folgende Elemente eingebracht:

- Räucherofen im Eingangsbereich,
- Markt- und Foodstände mittig als Insel angeordnet
- Variable Fassade bestehend aus Glasfaltwänden zur Außenterrasse
- Barbereich, verschiedene Sitzbereiche,
- Event cooking (buchbar), Außenterrasse
- Ausstellung „Historie der Fischerei auf Rügen“

Im Obergeschoss soll die Galerieebene über den Marktständen mit Sitzbereich entstehen. In diesem Bereich wird es aufgrund des schräg geschnittenen Baukörpers notwendig, das Baufeld entsprechend anzupassen. Gleichfalls wird es eine leichte Erhöhung der überbaubaren Gesamtfläche von 543 m² auf 585 m² geben. Entsprechende Gremienabstimmungen erfolgten im.

Aus der Siedlungsbebauung wird der Wohnpark mit 13 Gebäuden

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes sah für diesen Bereich eine starre Bebauung mit 11 Gebäuden (Wohnen und Ferienwohnen) und einer U-förmigen Erschließungsstraße vor. Nach verschiedenen Vorstellungsvarianten konnte sich auf eine Bebauung des Gebietes mit 13 Gebäuden in aufgefächerter Positionierung und zwei Stichstraßen mit fußläufiger Wegeverbindung geeinigt werden. Entsprechende Gremienabstimmungen erfolgten im Bauausschuss am 28.09.2022 und dem Hauptausschuss am 17.10.2022 sowie im Bauausschuss am 11.01.2022.

Nach letztmaliger Abstimmung im Bauausschuss am 24.05.2023 wurde den Investoren der Austausch verschiedener Haustypen erläutert und zur Bedingung gemacht. Entstehen soll nun eine Kombination aus Eigentum und Ferienwohnen, wobei sich der Bereich des Ferienwohnens (75,23 m²) deutlich der Hauptnutzung (114,33 m²) unterordnet. Die Baufenster wurden verkleinert und die Versiegelung minimiert. Die 13 Gebäude sollen mit kleinem Giebel und ohne zweites Dachgeschoss errichtet werden.

LAGEPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN
"Fischräuchereimuseum / Museumsdorf"

1 BAUFELD 1

bebaubare Fläche: 333 m²
geplant: 3 Häuser mit ELW (FeWo)
Baukörper: Typ 2a

2 BAUFELD 2

bebaubare Fläche: 333 m²
geplant: 3 Häuser mit ELW (FeWo)
Baukörper: Typ 2a

3 BAUFELD 3

bebaubare Fläche: 333 m²
geplant: 3 Häuser mit ELW (FeWo)
Baukörper: Typ 2a

4 BAUFELD 4

bebaubare Fläche: 152 m²
geplant: 1 Haus mit ELW (FeWo)
Baukörper: Typ 2a

5 BAUFELD 5

bebaubare Fläche: 222 m²
geplant: 1 Haus mit ELW (FeWo)
Baukörper: Typ 2a

6 BAUFELD 6

bebaubare Fläche: 111,0 m²
geplant: 1 Haus mit ELW (FeWo)
Baukörper: Typ 2a

7 BAUFELD 7

bebaubare Fläche: 222 m²
geplant: 1 Haus mit ELW (FeWo)
Baukörper: Typ 2a

HINWEIS

Um die einzelnen Baufelder im vollem Umfang bebauen zu können, sind teilweise Vereinigungsbaulasten über mehrere Grundstücke erforderlich.

B BÄUME IM BESTAND

Bäume sollen erhalten bleiben
Darstellung aus Bebauungsplan übernommen,
ggf. Korrektur nach genauer Vermessung

Grundstücksgrenzen inkl. Grundstücksfläche in m²
Baugrenze nach Bebauungsplan
Baulinie nach Bebauungsplan
Flurgrenze
(nach Lage- und Höhenplan vom 21.01.2022)

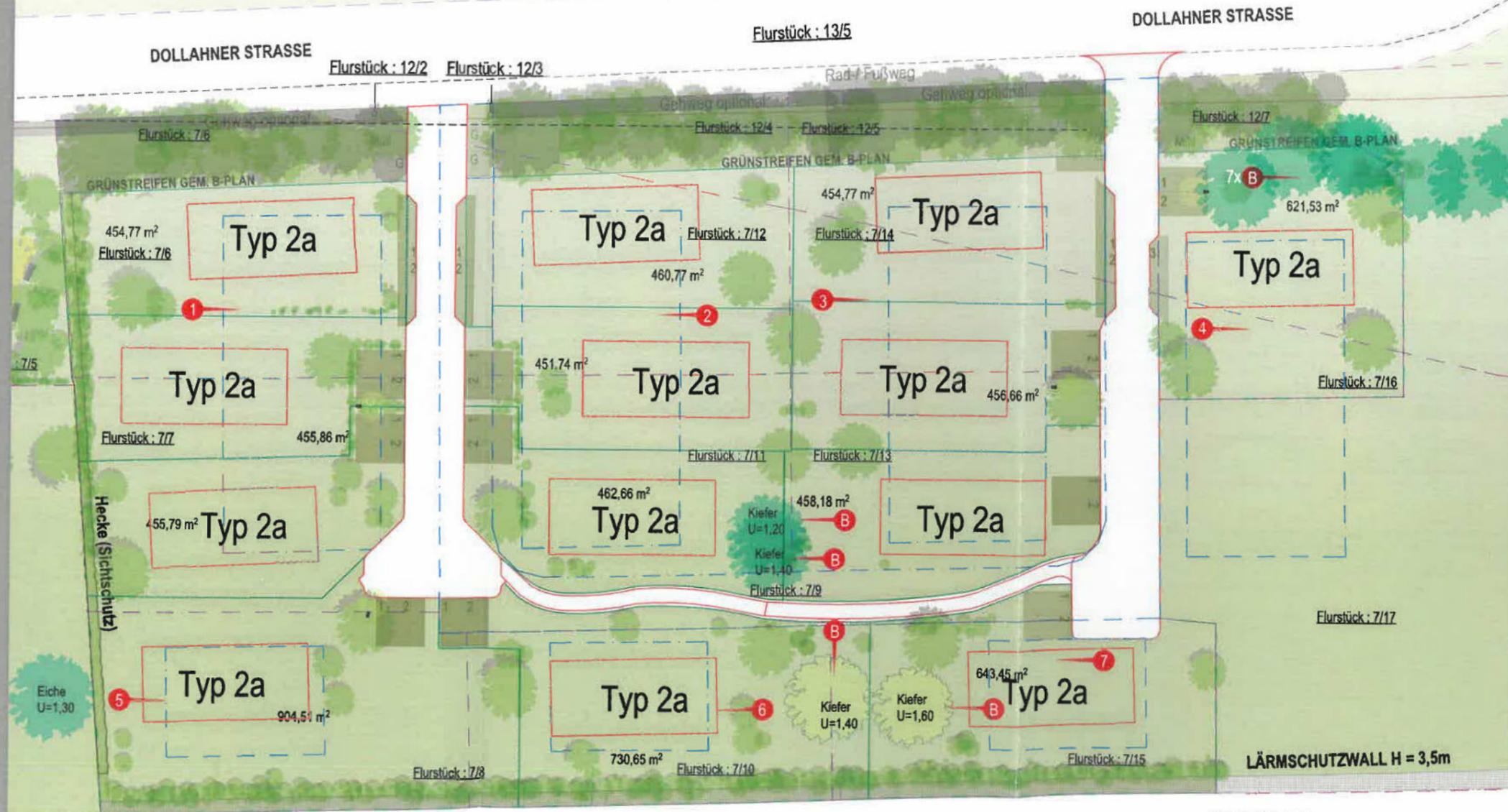
Wohnfläche geplant:
13 x 189,56m² = 2464,28 m² WF

- Versiegelung minimiert, Baufenster minimiert
- Anzahl Gebäude minimiert (13 statt 15) => wie gefordert
- kleiner Giebel (b=7,6m) bleibt => wie gefordert
- zweites DG entfällt => wie gefordert
- 2 Stellplätze je Haus auf dem Grundstück => wie gefordert

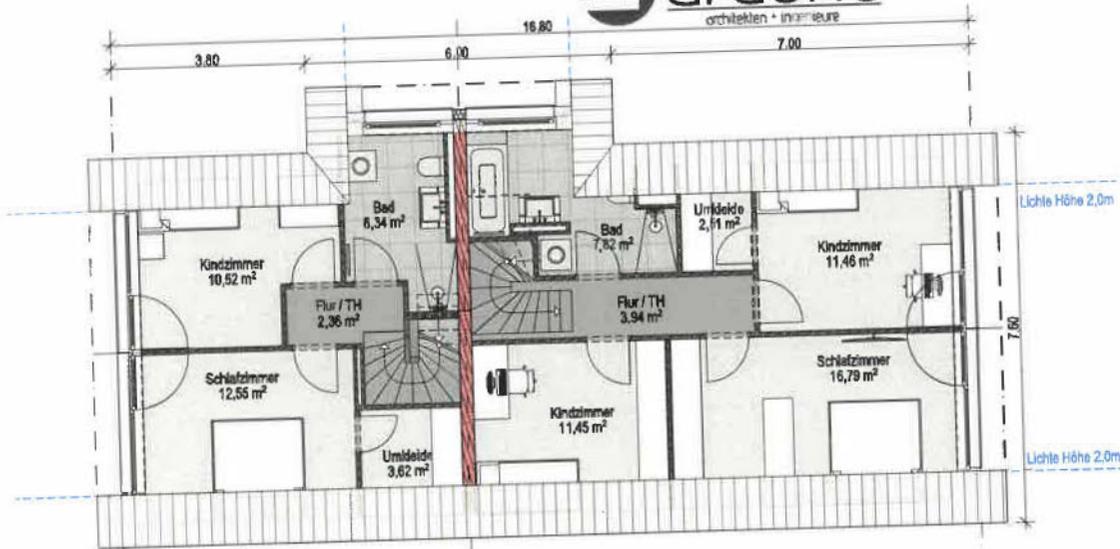
V3a

Vergleich Haustypen:

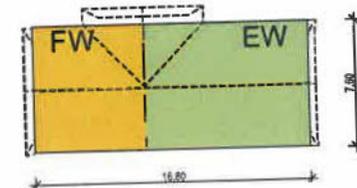
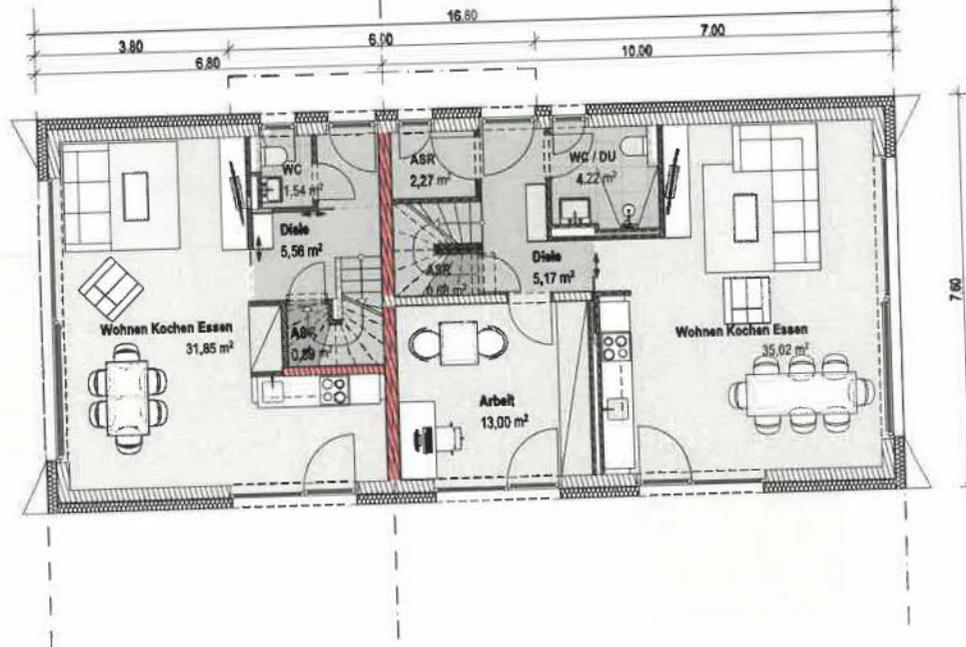
- Typ 1 (alt) L=15,00m
- Typ 2 (alt) L=15,50m
- Typ 4b (alt) L=17,80m
- Typ 2a (neu) ... L=16,80m



OG



EG



Typ 2a
FW als 3-Raumwohnung

Wohnfläche
OG: 35,39m²
EG: 39,84m²
Gesamt: 75,23m²

Gesamt: 75,23 + 114,33 = 189,56m²

Typ 2a
EW als 5-Raumwohnung

Wohnfläche
OG: 53,97m²
EG: 60,36m²
Gesamt: 114,33m²

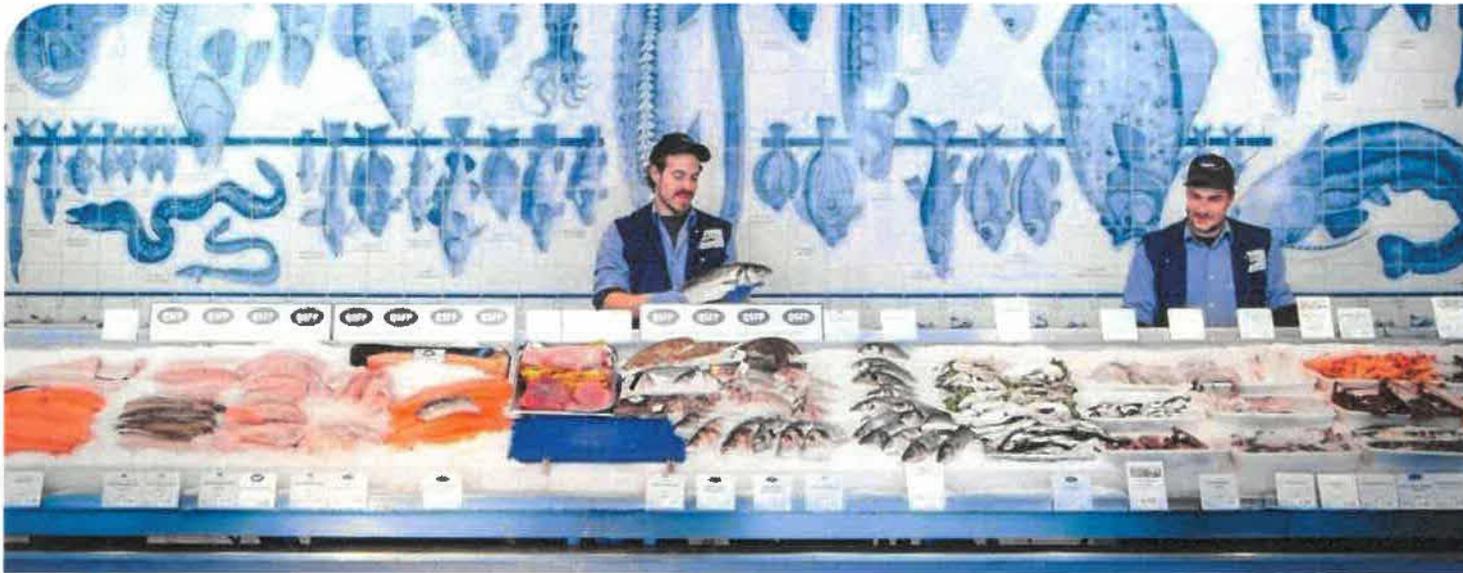


VORSTELLUNG

Markthalle in Binz

Die Idee ist es eine Markthalle zu schaffen, die sowohl zum Verkauf von frischen Lebensmitteln als auch zur Schlemmermeile für Foodies fungiert.

Ein einmaliger Ort an der Ostsee, wie es ihn so noch nie gegeben hat - ein sogenannter „place to be!“



Marktstände

ANBIETER UND UNTERNEHMEN VON DER INSEL RÜGEN

Rügener Spezialitäten

- Fisch
- Fleisch
- Käse
- Molkereiprodukte
- Feinkost



Food Court

- Fisch- und Fleischgrill
- Fischbrötchen und Ostsee-Streetfood
- Frozen Joghurt und Kuchenangebot



Verweilen und Genießen

PLACE TO BE

Sitzbereiche zum Verweilen

- Bar
- Stehtische und Tische im EG
- durch Glasschiebetüren Verbindung mit der Außenterrasse
- Chillout Bereich mit Kamin
- Sitzbereich auf der Galerieebene

Event cooking

- Kochstation für separate Veranstaltungen, Showcooking etc.
- Koppelbar mit Chillout Bereich und Außenterrasse



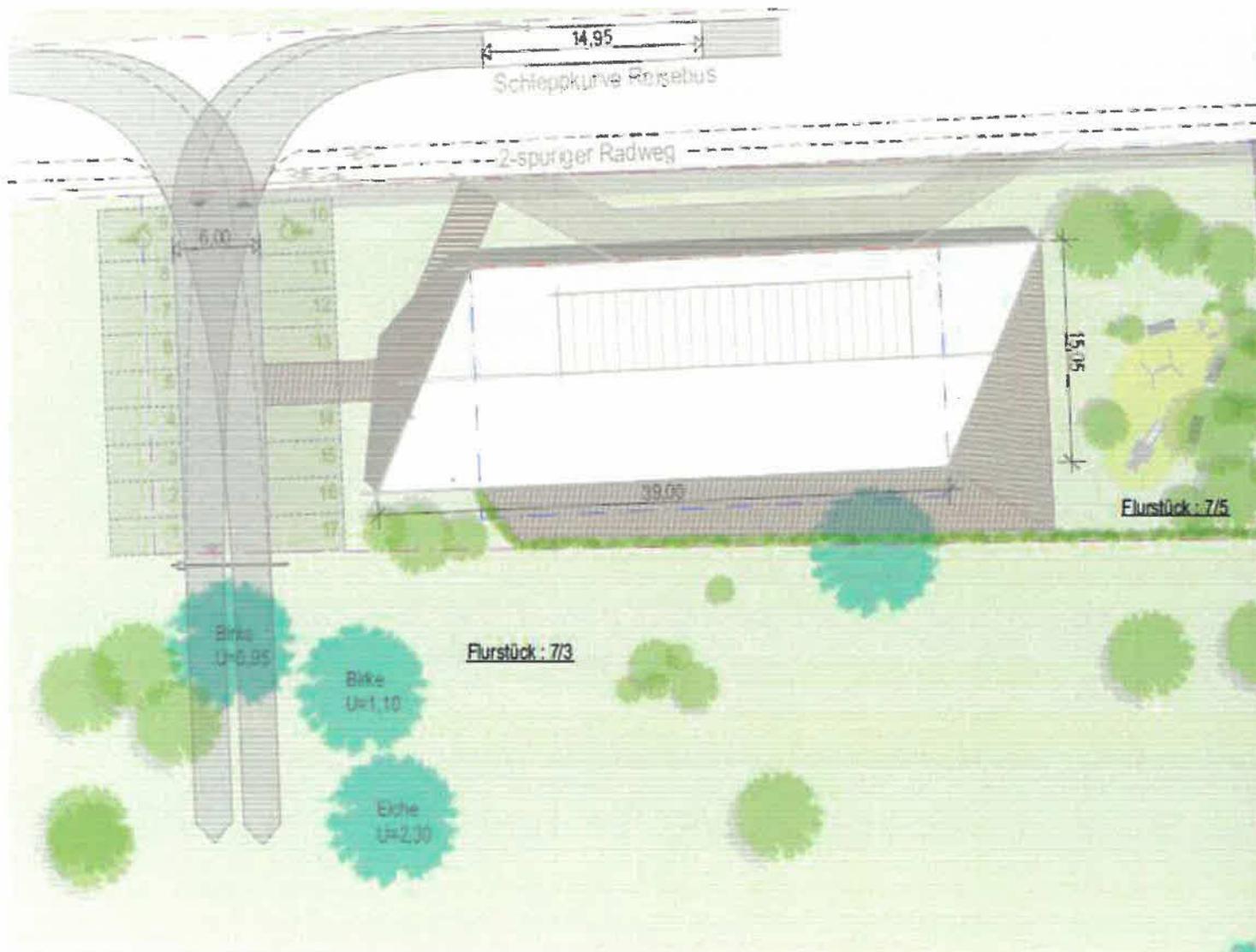
Regionale Produkte

LOKAL UND NAH

Angebot

- Regionale Fleischproduzenten Bsp. Öhe-Rinder
- Rügener Fischspezialitäten
- Inselbrauerei und lokale Spirituosen
- Obst und Gemüse von umliegenden Bauernhöfen



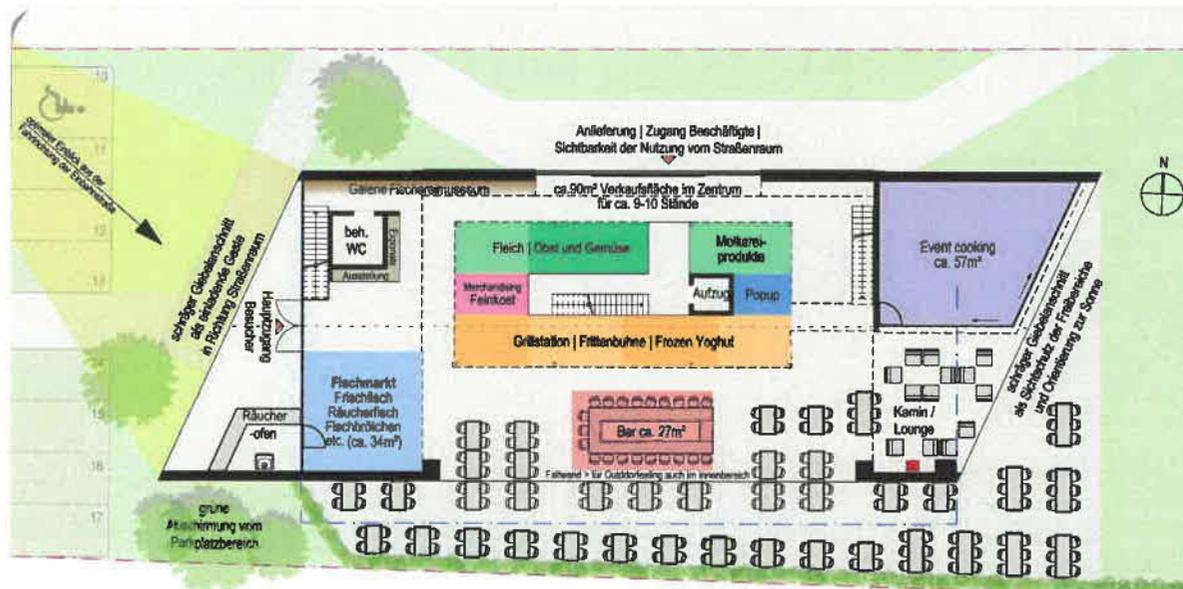


Lageplan Markthalle

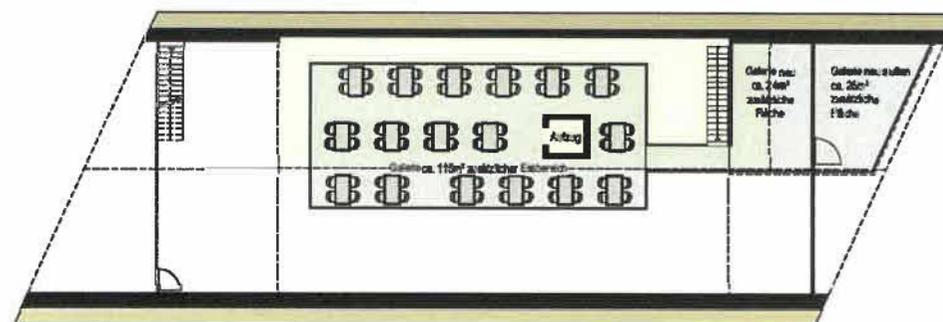
ARDORIS – ARCHITEKTEN UND INGENIEURE

Eckdaten

- Grundstücksgröße 1.958 m²
- Größe Baufenster 17 m x 32 m
- GRZ B-Plan 0.15 , GRZ geplant bis 0.30
- Aktuelle Abmaße Baukörper 15 m x 39 m



Erdgeschoss



Obergeschoss

Grundriss EG + OG Markthalle

ARDORIS – ARCHITEKTEN UND INGENIEURE

Konzeption

- Schräg geschnittener Baukörper
- landschaftstypischer Baustil (Reet, Holz)
- aktuelle Abmaße Baukörper 15 m x 39 m

Untergeschoss:

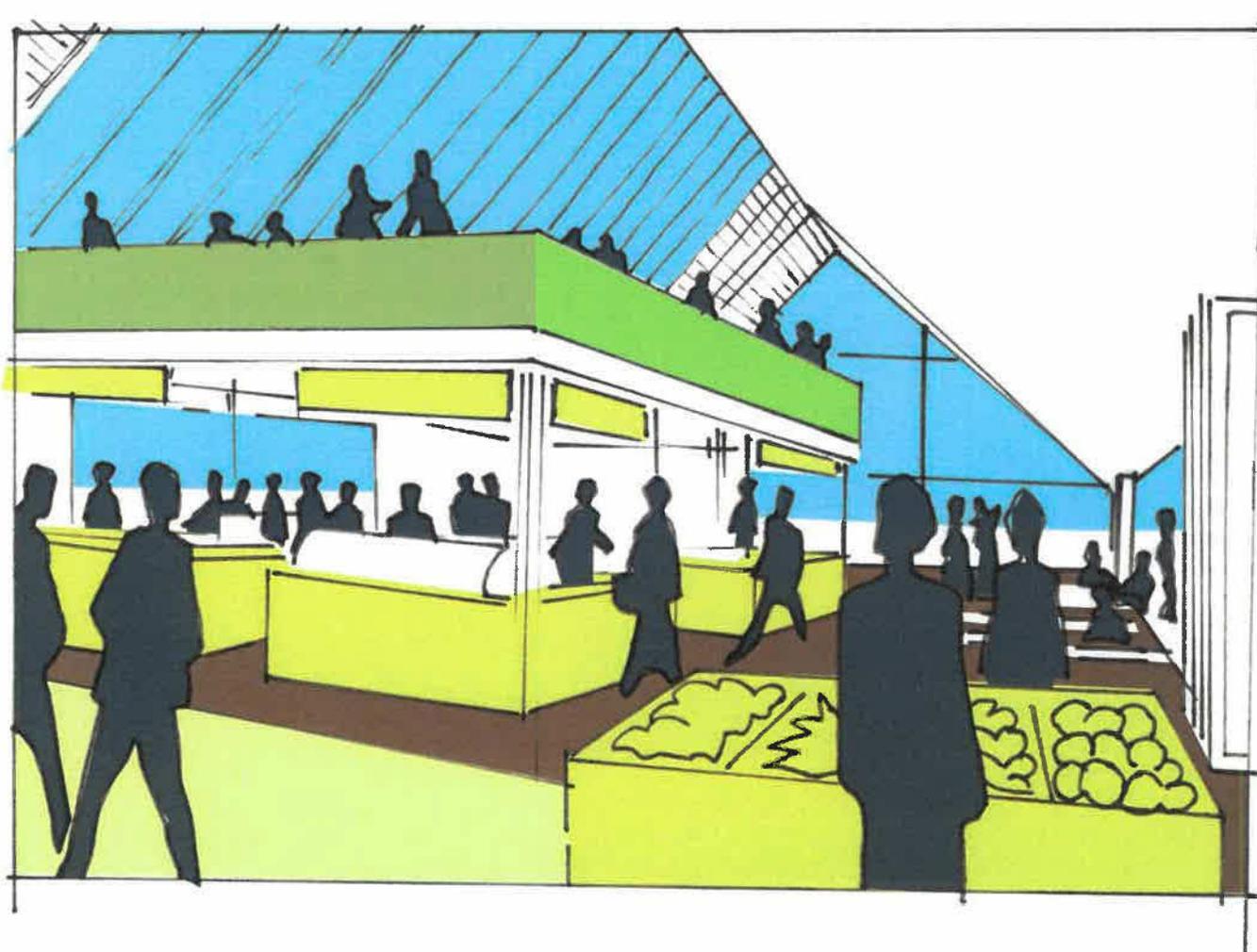
- Funktionsräume (Lager, Küche, Sanitär)

Erdgeschoss:

- Räucherofen im Eingangsbereich,
- Markt- und Foodstände mittig als Insel angeordnet
- Variable Fassade bestehend aus Glasfaltwänden zur Außenterrasse
- Barbereich, verschiedene Sitzbereiche,
- Event cooking, Außenterrasse
- Ausstellung „Historie der Fischerei auf Rügen“

Obergeschoss:

- Galerieebene über den Marktständen mit Sitzbereich
- Nachhaltige Bauweise z. B. PV auf dem Dach



Innenansicht

ARDORIS – ARCHITEKTEN UND INGENIEURE
KRÜGER BRANDT ARCHITEKTEN

Konzept

- Große Raumhöhe mit Galerieebene
- Giebelseiten verglast
- Öffnung zur Außenterrasse mittels Glasschiebewände
- Lichteinfall über Glaselement im Dach
- Innenraumgestaltung maritim

VORSTELLUNG

Wohnpark

15 Doppelhäuser - Kombination aus Eigentumswohnungen
und Fremdenzimmern/kleinen Ferienwohnungen

Geltungsbereich der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9a „Fischräuchereimuseum/Museumsdorf“ der Gemeinde Ostseebad Binz

