

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 „Spielkasino Binz“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll der Umzug der Spielbank Binz von ihrem bisherigen Standort in der Proraer Straße 1 in das Gebäude des Loev-Hotels am oberen Ende der Hauptstraße planungsrechtlich ermöglicht werden. Dabei werden die Konzentration zentraler Nutzungen im Bereich der Hauptstraße, die Zulassung der Spielbank Binz als einer kerngebietstypischen Vergnügungsstätte sowie die Sicherung des Ausschlusses von Diskotheken und Vergnügungsstätten mit sexuellem Charakter durch Einschränkung der Zulässigkeit auf kurortverträgliche Vergnügungsstätten angestrebt.

Angesichts der baulichen Vornutzung sowie der Zugehörigkeit zum Innenbereich wird der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Es sollen keine UVP-pflichtigen Vorhaben zugelassen werden.

Da anders als für den bestehenden Standort des Spielkasinos Vergnügungsstätten als eigenständige planungsrechtliche Kategorie nicht ausdrücklich erwähnt werden, kann die Planung nicht aus dem rechtskräftigen FNP abgeleitet werden. Nach § 13a (2) Nr. 2 kann bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abgewichen werden. Der Flächennutzungsplan wird für diesen Bereich im Zuge der beschlossenen Neuaufstellung korrigiert.

Aufgrund des bestandsorientierten Charakters der Planung, welche ausschließlich die Nutzung der vorhandenen Gebäude im Innenbereich regelt und keine zusätzlichen Bauflächen erschließt, sind keine der Planung kausal zuzurechnenden Auswirkungen auf die angrenzenden Schutzgebiete zu erkennen. Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen grundsätzlich den im Umfeld vorhandenen Nutzungen. In diesem Sinne ist die Planung nicht geeignet, die Schutzgebiete erheblich zu beeinträchtigen.

Der Planbereich liegt innerhalb des Denkmalsbereichs „Hauptstraße / Strandpromenade / Putbuser Straße / Bahnhofstraße im Ostseebad Binz“, der mit Bekanntmachung vom 10.06.2002 in Kraft getreten ist. Soweit eine Erneuerung der Bausubstanz unumgänglich ist, soll unter Berücksichtigung des Verhältnisses zwischen zu erneuernder und zu erhaltender originaler Substanz abgewogen werden, inwieweit eine originalgetreue oder eine freiere Gestaltung umgesetzt werden kann. Im Plangebiet unter Denkmalschutz steht gemäß § 2(2) DSchG M-V der nach Süden gelegene Saalanbau des Hotels Goldener Löwe (Denkmalliste Nr. 847).

Bei der Abwägung sind neben den erklärten Planungszielen insbesondere die Belange der Wirtschaft, die Belange des Tourismus bzw. von Freizeit und Erholung sowie die Belange des Denkmalschutzes zu beachten. Außerdem sind die Belange gesunder Wohnverhältnisse zu beachten. Angesichts bestehender Beschwerden gegen die derzeit im Plangebiet bestehende Diskothek ist dem Immissionsschutz eine hohe Bedeutung zuzumessen.

Im Rahmen der Abwägung wurden aus immissionsschutzrechtlicher Sicht gegen die vorliegende Planung zunächst Bedenken geäußert. Anders als bei der Vorgängernutzung im Plangebiet (Diskothek) bestehen zur Spielbank am bisherigen Standort in der Proraer Straße jedoch keine einschlägigen Beschwerden. Die Gäste verbleiben während der gesamten Zeit Ihres Aufenthalts innerhalb der geschlossenen Räumlichkeiten. Die Eingangstüren werden schon aus Sicherheitsgründen geschlossen gehalten (Schleuse), so dass keine Geräusche aus dem Innenraum nach Außen gelangen. Aus gesetzlichen Gründen wird eine Eingangskontrolle durchgeführt, ein mehrmaliges Hinein- und Herausgehen der Besucher wird dadurch unterbunden. Für Raucher bestehen deshalb innerhalb der Einrichtungen entsprechende Raucherbereiche.

Auch durch den an- und abfahrenden Verkehr sind keine wesentlichen Störungen zu erwarten: Die Besucher der Spielbank rekrutieren sich aus den Gästen der umliegenden Beherbergungsbetriebe, vor allem der 4- und 5-Sterne Hotels, die überwiegend zu Fuß kommen / gehen werden. Auswärtige Gäste (z.B. Besucher aus anderen Tourismusorten der Insel) besuchen die Spielbank Binz im Rahmen Ihres Besuchs in Binz; hierfür stehen gemäß Verkehrskonzept der Gemeinde öffentlich nutzbare Parkplätze zur Verfügung. Bei Bedarf wird jedoch auch ein Taxi-Dienst / Shuttle angeboten; hierzu wird ausschließlich die Vorfahrt des Loev-Hotels an der Heinrich-Heine Straße genutzt (mit Wartebereich im Foyer des Hotels, das über eine überdachte innere Passage erreichbar ist).

Erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß Bundesnaturschutzgesetz werden nicht erfolgen, da es sich um bereits bebaute und intensiv genutzte Flächen im Innenbereich handelt. Die Versiegelung wird nicht zunehmen. Geschützte Bäume sind im Planbereich nicht vorhanden.

Binz, 11.04.2011

  
Schaumann

Bürgermeister

