

Stadt Klütz

Beschlussvorlage

BV/02/23/069

öffentlich

Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 2 "Gewerbegebiet Lübecker Straße" der Stadt Klütz hier: Grundsatzbeschluss zu den Zielsetzungen für den Entwurf und Aufstellungsbeschluss zur Erweiterung des Geltungsbereiches

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Antje Burda	<i>Datum</i> 01.06.2023 <i>Verfasser:</i>	
<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Stadtvertretung Klütz (Entscheidung)	12.06.2023	Ö

Sachverhalt:

Die Stadt Klütz hat am 23. Juli 2018 den Beschluss zur Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Lübecker Straße“ der Stadt Klütz für einen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gefasst. Der Geltungsbereich des Plangebietes der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 umfasst im Wesentlichen den Bereich, der bisher unbebaut ist.

Mit dem Vorentwurf der Bauleitplanung wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und TÖB und der Öffentlichkeit sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden in der Zeit vom 18. September 2018 bis zum 19. Oktober 2018 durchgeführt. Planungsziel ist insbesondere die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für einen Campingplatz in Form eines Wohnmobilplatzes an der „Lübecker Straße“ und Erweiterungsflächen für den Campingplatz auf den derzeit unbebauten Flächen des Gewerbegebietes.

Die Stadt Klütz hat die Stellungnahmen zum Vorentwurf behandelt und den Abwägungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes am [12.06.2023](#) gefasst.

Nunmehr ergeben sich veränderte Zielsetzungen.

Es sind die Vorbereitung und Bereitstellung von Flächen für gewerbliche Ansiedlung in der Stadt Klütz innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehen. Um die Ansiedlung vorzubereiten hat die Stadt Klütz die Vorbereitung der Herstellung der Erschließungsanlagen für die Planstraße B des Plangebietes veranlasst. Die Grundstücke sollen für die Vermarktung und gewerbliche Ansiedlung vorbereitet und erschlossen werden.

Die Planungsziele für die Herstellung des Campingplatzes und des Wohnmobilstellplatzes werden zurückgestellt.

Für das Plangebiet ist die Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet festgesetzt. **Es handelt sich um das einzige Gewerbegebiet in der Stadt Klütz.** Die Festsetzungen des Bebauungsplanes schränken die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben ein. Betriebswohnungen sind zulässig. Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

Der Bebauungsplan Nr. 2 ist seit 1993 **rechtsverbindlich**. Nunmehr gibt es ganz klare Absichten für die Ansiedlung von Unternehmen der Stadt Klütz. Die Ansiedlung von Unternehmen **innerhalb des Gewerbegebietes** stellt das städtebauliche Ziel der Stadt Klütz dar. Die ausgewiesenen Flächen des Gewerbegebietes sollen gewerblich genutzt werden. Aufgrund des Antrages des Landkreises Nordwestmecklenburg beschäftigt sich die Stadt Klütz erneut mit den Zielsetzungen des Bebauungsplanes. Innerhalb des Gewerbegebietes wurde der Antrag gestellt, dass nicht dem Planungswillen und den Planungszielen der Gemeinde entsprechende Nutzungen realisiert werden sollen. Konkret können über § 246 BauGB unter bestimmten Voraussetzungen Flüchtlingsunterkünfte in Gewerbegebieten zugelassen werden, wenn **gemäß den textlichen Festsetzungen des** Bebauungsplanes soziale Einrichtungen **allgemein** zulässig oder ausnahmsweise zulässig sind. Gemäß Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 der Stadt Klütz sind derartige Einrichtungen zwar nicht **allgemein** zulässig, allerdings auch nicht ausgeschlossen, so dass sich die ausnahmsweise Zulässigkeit aus der gesetzlichen Vorschrift des § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ergibt. Der Landkreis hat die Bauvoranfrage **zum Neubau einer auf längstens 3 Jahre zu befristende Errichtung mobiler Unterkünfte für maximal 150 Flüchtlinge oder Asylbegehrende** gestellt.

Ziel des Bebauungsplans Nr. 2 der Stadt Klütz ist die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu Zwecken der Erzielung von Gewerbesteuererträgen und der **Sicherung der** gewerblichen Entwicklung der Stadt. Dieses städtebauliche und **städtische** Ziel wird durch ausnahmsweise zulässige Anlagen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht erreicht. Wäre der Stadt Klütz im Rahmen der Aufstellung des B-Plans Nr. 2 ab Anfang der 1990er Jahre bereits bewusst gewesen, dass ausnahmsweise Unterkünfte und Gemeinschaftsunterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende von über hundert Personen in dem Gebiet zulässig sein können, hätte die Stadt von Beginn an entsprechende Nutzungen ausgeschlossen.

Für das Plangebiet ist der gemeindliche Planungswille und das Planungsziel dadurch umzusetzen, dass die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO für Gewerbegebiete dahingehend abgeändert wird, dass Vorhaben der genannten Art unzulässig sind. Die Befugnis zum Ausschluss der Nutzungsarten ergibt sich aus § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO. Ziel der Planung ist die textliche Änderung des Bebauungsplans dahingehend, dass Vorhaben gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO unzulässig sind.

Das Vorgehen der Stadt Klütz ist vorliegend ohne Weiteres zulässig (vgl. insgesamt mit zahlreichen weiteren Nachweisen: VGH München, Urt. v. 27.01.2017 – 15 B 16.1834 zur Zulässigkeit einer nachträglichen Einschränkung der Zulässigkeit von Bordellbetrieben im Industriegebiet).

Unabhängig von der Frage, ob die Voraussetzungen der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Flüchtlingsunterkünften planungsrechtlich am Standort vorliegen, erscheint es städtebaulich schon aus Gründen der Rechtsklarheit erforderlich, nicht gewollte Nutzungen auszuschließen. Dies ist über § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ohne weiteres möglich, auch dann, wenn die Stadt erst ein konkret in Aussicht genommenes Vorhaben, das nicht ihrem Planungswillen entspricht, ausschließen will. Derartige Ausdifferenzierungen der zulässigen Nutzungen sind zulässig, solange der Gebietstypus gewahrt bleibt. Dies ist vorliegend der Fall, da die klassischen gewerblichen Nutzungen der betroffenen Flächen unangetastet bleiben und lediglich ohnehin nur ausnahmsweise zulässige Vorhaben einer bestimmten Kategorie ausgeschlossen werden. In diesem Zusammenhang liegt auch keine Verhinderungsplanung vor, da eine solche nur dann vorliegt, wenn positive Planungen erfolgen, deren Umsetzung in Wahrheit nicht beabsichtigt ist und die nur dem Zweck dienen, andere Nutzungen zu verhindern. So liegt der Fall hier aber nicht, denn die auszuschließenden ausnahmsweise in Gewerbegebieten zulässigen Nutzungen des § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind von der Stadt Klütz im B-Plan-Gebiet Nr. 2 tatsächlich nicht gewollt. Die Regelung des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO gestattet in diesem Zusammenhang gerade ausdrücklich den Ausschluss bestimmter derartiger Nutzungen. Es ist das Ziel, Baugebiete des Plangebietes für gewerbliche Ansiedlungen vorzuhalten.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wird erweitert und ist identisch mit dem Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 „Lübecker Straße“ in seiner Fassung der Erstaufstellung. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadtvertretung der Stadt Klütz beschließt die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Lübecker Straße“ mit dem Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 (in seiner Fassung der Erstaufstellung). Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der beigefügten Übersicht (Anlage 1) zu entnehmen.
2. Das Planungsziel, das weiter zu verfolgen ist, besteht darin:
Für das Plangebiet ist der gemeindliche Planungswille und das Planungsziel dadurch umzusetzen, dass die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO für Gewerbegebiete ausgeschlossen wird.
Das Planungsziel der 1. Änderung bleibt die unveränderte Erhaltung des Gebietscharakters Gewerbe, allerdings unter Ausschluss der bisher ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauVNO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) in Gewerbegebieten.
Darüber hinaus ist das Planungsziel die Entwicklung des Wohnmobilstellplatzes und des Campingplatzes zurückzustellen. Mit diesen Zielsetzungen ist der Entwurf vorzubereiten.
3. Dieser Beschluss ist ortsüblich gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen:

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
x	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
x	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto: 2/51101/56350000
	durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:
	über- / außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen
	unvorhergesehen und
	unabweisbar und
	Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen):
Deckung gesichert durch	
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
	Keine finanziellen Auswirkungen.

Anlage/n:

1	Klütz-B2-LübeckerStr-Satzung öffentlich
2	2023-06-01Kluetz_B2_1Ae_DB_BV_Grundsatzbeschl_Mai2023 öffentlich
3	2023-06-08Kluetz_B2-1Ae_Geltg_A3-Plan öffentlich

--	--