

Stadt Klütz

Beschlussvorlage

BV/02/24/001

öffentlich

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45 der Stadt Klütz für die Bebauung Am Markt hier: Planungsziele für den Vorentwurf

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Antje Burda	<i>Datum</i> 04.01.2024 <i>Verfasser:</i>
---	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss der Stadt Klütz (Vorberatung)		N
Hauptausschuss der Stadt Klütz (Vorberatung)	22.01.2024	N
Stadtvertretung Klütz (Entscheidung)	29.01.2024	Ö

Sachverhalt:

Die Stadt Klütz hat in ihrer Sitzung am 11.02.2023 den Beschluss zur Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45 für den Bereich „Am Markt“, Ecke Wismarsche Straße und Schloßstraße gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich entsprechend Hauptsatzung in der Ostsee-Zeitung am 13.02.2023 bekannt gemacht.

Die Stadt Klütz hat sich mit den Zielen der Bauleitplanung gemäß Aufstellungsbeschluss befasst. Der Aufstellungsbeschluss ist inklusive Abgrenzung als Anlage beigefügt.

Der Plangeltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 45 befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage der Stadt Klütz und beurteilt sich nach § 34 BauGB. Es handelt sich um ein Eckgrundstück mit abfallender Höhenlage an der örtlichen Haupteerschließungsstraße. Das Grundstück ist derzeit unbebaut und soll einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

Das städtebauliche Ziel besteht in einer Erweiterung und Öffnung des städtischen Marktes und damit verbunden dem Ausschluss einer straßenbegleitenden Bebauung. Der Ausschluss der straßenbegleitenden Bebauung drängt sich im Kurvenbereich der örtlichen Haupteerschließungsstraße auf, weil sich bereits ohne ergänzende straßenbegleitende Bebauung an der Schloßstraße und der Wismarschen Straße eine beengte städtebauliche Situation darstellt. Mit der geplanten Weiterführung der straßenbegleitenden Bebauung auf dem Eckgrundstück, also entlang der Schloßstraße und der Wismarschen Straße, würde sich eine weitere Verdichtung des derzeit vorhandenen Freiraumes im sogenannten Blockrandbereich einstellen. Durch die weitere verdichtende Bebauung würde sich die ohnehin schon bestehende schwierige Verkehrssituation an dem bereits schwer einsehbaren Knotenpunkt „Am Markt“ noch weiter verschärfen. Die Aufenthaltsqualität des Bereiches im Stadtzentrum in Angrenzung an die Kirche würde sich mit der Realisierung der straßenbegleitenden Bebauung verschlechtern.

Städtebauliches Ziel ist deshalb die Öffnung des Platzes verbunden mit dem Verzicht auf die straßenbegleitende Blockrandbebauung. Positive Erfahrungen hinsichtlich der

Freiraumnutzung hat die Stadt durch die in der jüngeren Vergangenheit erfolgte Nutzung als parkartige Grünfläche mit Aufenthaltscharakter und Stadtgarten gesammelt. Dadurch hat sich eine Fläche mit hervorragender Aufenthaltsqualität entwickelt. Ziel ist somit die Öffnung des Platzes und in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer eine Entwicklung mit oder ohne rückwärtige Bebauung der Fläche. Eine straßenbegleitende Bebauung ist gänzlich auszuschließen. Der städtebauliche Rahmenplan sieht ein Schließen der Raumkante mit einer kleinteiligen maximal zweigeschossigen Bebauung vor. Es sind zudem nur Baukörperlängen von maximal 22,00 m zulässig. Die städtebaulichen Planungsziele sehen hier eine Abweichung von den Zielen des städtebaulichen Rahmenplanes vor. Einer Erweiterung des Marktplatzes und der Schaffung von Freiräumen an der örtlichen Hupterschließungsstraße im Ortszentrum wird der Vorrang vor einer straßenbegleitenden Bebauung an der Schloßstraße und der Wismarschen Straße eingeräumt. Die Lage der Fläche zur Erweiterung des öffentlichen Raumes mit dem Ziel, eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität in direkter Angrenzungen an die örtliche Hupterschließungsstraße und in unmittelbarer Nähe zur Klützer Kirche zu erreichen, drängt sich der Stadt auf. Der Stadt Klütz steht zum Erreichen des Planungsziels nur dieses Grundstück in der Lage zur Verfügung. Mit den Planungszielen soll die Bebauung des Grundstücks nicht vollständig verhindert werden, sondern denkbar ist eine Verschiebung der Bebauung und eine Öffnung des Raumes.

Neben den grundsätzlichen Zielsetzungen bestehen die weiteren Planungsziele im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45 in der Sicherung der Dauerwohnnutzung und dem Ausschluss an Ferienwohnungen und Zweitwohnungen, also in Regelungen zur Art der baulichen Nutzung. Das Maß der baulichen Nutzung wird auf eine maximal zulässige Zweigeschossigkeit begrenzt. Zudem ist der Ausschluss oberirdischer Stellplätze im straßenbegleitenden Bereich ein städtebauliches Ziel. Die Planungsziele sind umfassend dargestellt. Die Stadt möchte ihren städtebaulichen Einfluss und ihre Planungshoheit geltend machen und die noch unbebaute Fläche für die Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Ortszentrum der Stadt nutzen. Die maßgebliche Entscheidung für die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes ist die Entscheidung über die rückwärtige Bebauung und eine Öffnung des Marktplatzes. Die Planungsziele sind umfassend dargestellt. Die maßgebliche Entscheidung für die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes ist die Entscheidung über die rückwärtige Bebauung und eine Öffnung des Marktplatzes. Hierzu hat sich die Stadt Klütz nochmal mit den Auswirkungen auf öffentliche und private Belange beschäftigt. Die rechtliche Bewertung der Planungsziele wurde unter Berücksichtigung des Eigentums für die Sitzung der Stadtvertretung zusätzlich eingeholt.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz fasst den Beschluss, den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 45 mit der Regelung der rückwärtigen Bebauung und der Öffnung des Marktplatzes unter Berücksichtigung der folgenden Planungsziele zu erstellen:

1. Ausschluss straßenbegleitender Bebauung an der Schloßstraße und der Wismarschen Straße
2. Öffnung und Erweiterung des städtischen Marktes
3. Entwicklung des Marktes mit Parknutzung und als Stadtgarten als Variante 1 oder Zulassung einer rückwärtigen Bebauung bei gleichzeitiger Öffnung des Marktes als Variante 2
4. Nutzungen für eine Bebauung ausschließlich als Dauerwohnnutzung und mit einer Funktionsunterlagerung im Erdgeschoss
5. Ausschluss von Zweitwohnungen
6. Ausschluss von Ferienwohnungen
7. Bebauung maximal zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss
8. Einzelne Parkplätze für „Kurzeitparker“ oberirdisch regeln; ansonsten Schaffung von Stellplätzen innerhalb einer Tiefgarage
9. Ausschluss oberirdischer Stellplätze.

Finanzielle Auswirkungen:

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
x	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto: 2/51101/56350000
	durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:
	über- / außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen
	unvorhergesehen <u>und</u>
	unabweisbar <u>und</u>
	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	2023-02-01-Kluetz-B45AmMarkt-AufstellgBeschl_1 öffentlich
2	2023-02-07Kluetz_B45_Aufstellg_Plan_A4 öffentlich
3	Stellungnahme - Dr. Groteloh vom 17.01.2024 nichtöffentlich
4	2024-01-17-BA-Kluetz-Diskussion zum Vorentwurf_B-Plan Nr. 45 nichtöffentlich

Stadt Klütz

Stadtvertreterversammlung am

Beschlussvorlage

Tagesordnungspunkt

Beschluss Nr.

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45 der Stadt Klütz für die Bebauung Am Markt

hier: Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt:

Die Stadt Klütz hat den Antrag zur Errichtung von Wohngebäuden mit Gewerbeeinheiten Am Markt zu prüfen.

Neben der städtebaulichen Ausprägung des Standortes und der städtebaulichen Grundkonzeption sind hier Regeln zur Nutzung erörtert worden. Die Erstwohnsitze sind von der Stadt Klütz in diesem Bereich gewünscht. Über Grunddienstbarkeiten im Grundbuch oder Eintragungen im Baulastenkataster ist die Wohnnutzung zu sichern. Die Stadt Klütz ist an der Erstnutzung interessiert.

Eine 3-geschossige Bebauung ist aus Sicht der Stadt Klütz am Standort nicht gewünscht.

Im Rahmen der Überprüfung und Erörterung der Diskussion hat sich für die Stadt Klütz aufgezeigt, dass neben einer unmittelbar straßenbegleitenden Bebauung an der Schloßstraße und Wismarschen Straße durchaus eine Variante Bedeutung erlangt, die eine Öffnung des Marktplatzes betrachtet bei gleichzeitiger rückwärtiger Bebauung, ähnlich wie es auf der nördlichen Seite vorhanden ist.

Zur Sicherung ihrer Planungsziele beabsichtigt die Stadt Klütz die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Sicherung des städtebaulichen Konzeptes und zur Sicherung zur Art der Nutzung. Der Bebauungsplan kann durchaus als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist im Verfahren nach § 13a BauGB vorgesehen.

Für den Bereich Am Markt wurde bereits auf der Sitzung der Stadtvertretung am 25.03.2013 ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan im Verfahren der Innenentwicklung beschlossen. Zielsetzung war seinerzeit die Ausweisung und Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes Hotel mit zugehöriger Infrastruktureinrichtung. Dieses Verfahren wurde jedoch in Abstimmung mit dem seinerzeitigen Antragsteller eingestellt. Der seinerzeit gefasste Aufstellungsbeschluss wird in einer gesonderten Beschlussfassung unabhängig von dem Aufstellungsbeschluss über den B-Plan Nr. 45 aufgehoben und das damit begonnene Verfahren eingestellt.

Anstelle des Bebauungsplanes Nr. 33 tritt der Bebauungsplan Nr. 45, der hinsichtlich der städtebaulichen Anordnung und Gebäudestellung gänzlich andere Zielsetzungen verfolgt und auch hinsichtlich der Art der Nutzung andere Zielsetzungen für die Stadt Klütz berücksichtigt.

Unter anderem sollen auch Ferien- und Zweitwohnungen ausgeschlossen werden.

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadtvertretung der Stadt Klütz fasst den Beschluss über die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45 für die Bebauung Am Markt.
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:
 - im Nordosten: durch die Wismarsche Straße, gegenüber der Bebauung Am Markt Nr. 2
 - im Nordwesten: durch die Schloßstraße, gegenüber der Bebauung Schloßstraße 1 und 3 sowie 9 und dem Verwaltungsgebäude
 - im Südwesten: durch das Gebäude und rückwärtige Grundstücksflächen Schloßstraße 2,
 - im Südosten: durch die Bebauung und rückwärtige Grundstücksflächen der Gebäude Wismarsche Straße 1 und 2 sowie Wismarsche Straße 2a.Der räumliche Geltungsbereich betrifft das Flurstück 98/5 der Flur 4 Gemarkung Klütz.
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45 ist dem beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen.
2. Das Planungsziel besteht in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung Am Markt innerhalb des Geltungsbereiches.
Zielsetzung ist
 - Sicherung der Wohnnutzung
 - Entscheidung über das städtebauliche Konzept, das vorzugsweise eine rückwärtige Bebauung und eine Öffnung des Marktplatzes ist
 - Festsetzung zur 2-geschossigen Bebauung
 - Ausschluss von Ferienwohnungen
 - Ausschluss von Zweitwohnungen
3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Anlage:

Übersichtskarten mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder der Stadtvertretung:

davon anwesend :
Ja-Stimmen :
Nein-Stimmen :
Stimmenthaltungen :

Bemerkung:

Aufgrund des § 24 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern waren keine Mitglieder der Gemeindevertretung von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

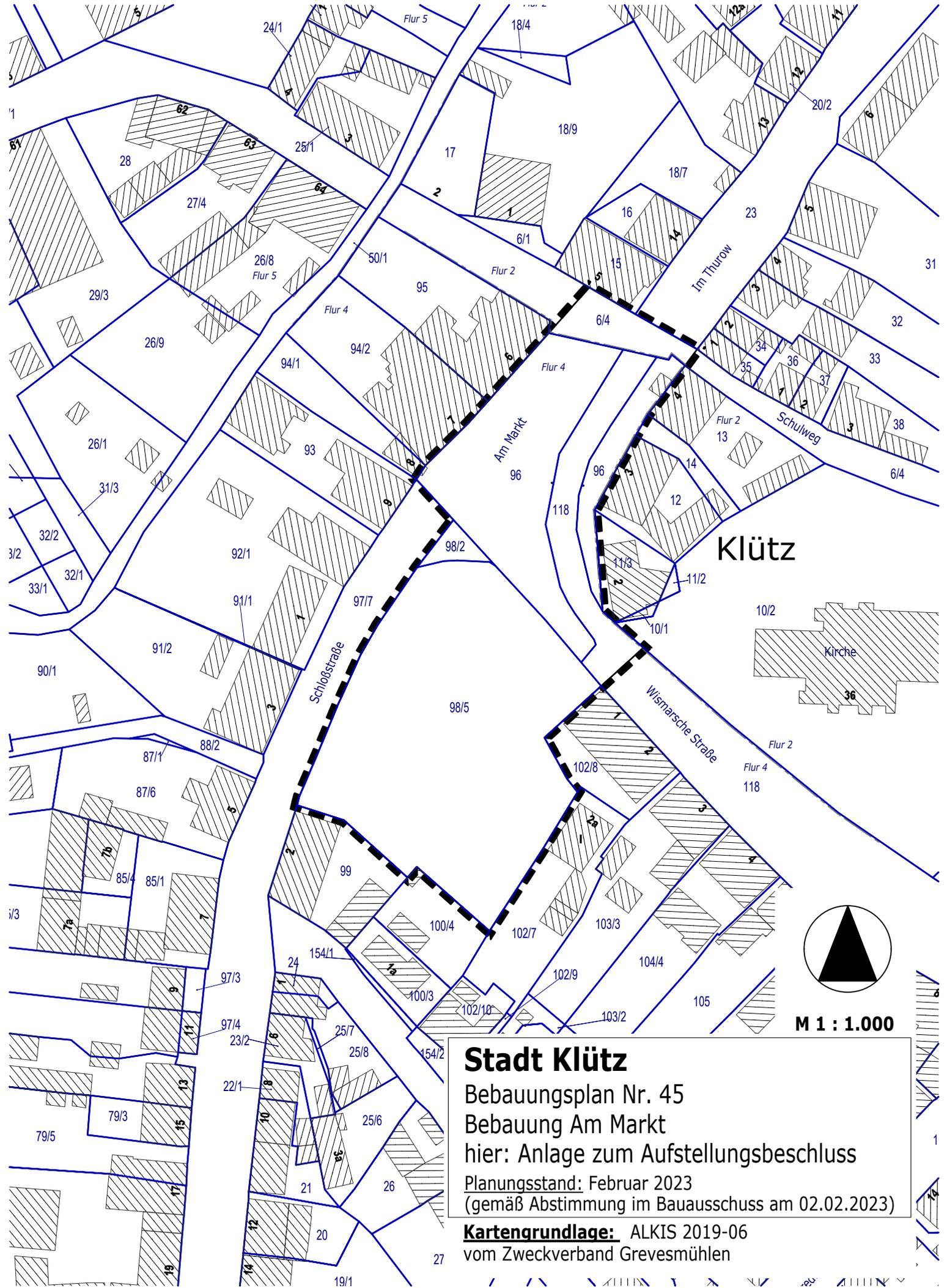
o d e r:

... haben folgende Mitglieder der Stadtvertretung weder an der Beratung noch an der Abstimmung mitgewirkt.

Klütz, den

(Siegel)

Jürgen Mevius
Bürgermeister
der Stadt Klütz



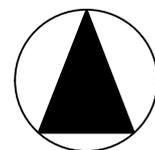
Klütz



M 1 : 1.000

Stadt Klütz
 Bebauungsplan Nr. 45
 Bebauung Am Markt
 hier: Anlage zum Aufstellungsbeschluss
 Planungsstand: Februar 2023
 (gemäß Abstimmung im Bauausschuss am 02.02.2023)

Kartengrundlage: ALKIS 2019-06
 vom Zweckverband Grevesmühlen



M 1 : 1.000

Stadt Klütz

Bebauungsplan Nr. 45

Bebauung Am Markt

hier: Anlage zum Aufstellungsbeschluss

Planungsstand: Februar 2023

(gemäß Abstimmung im Bauausschuss am 02.02.2023)

Kartengrundlage: www.gaia-mv.de (Befliegung 2022-05)