

# Stadt Klütz

## Beschlussvorlage

BV/02/24/119

öffentlich

## 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz im Zusammenhang mit den Bebauungsplänen

Nr. 37 und Nr. 46

## Hier Aufstellungsbeschluss und Billigung des Vorentwurfs

Organisationseinheit: <b>Bauwesen</b> Bearbeiter: Antje Burda	Datum <b>12.12.2024</b> Verfasser:
--	--

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Bauausschuss der Stadt Klütz (Vorberatung)	15.01.2025	Ö
Hauptausschuss der Stadt Klütz (Vorberatung)	27.01.2025	N
Stadtvertretung Klütz (Entscheidung)	10.02.2025	Ö

### **Sachverhalt:**

Ergänzung vom 29.01.2025:

Planungsunterlagen (Plan-Teil A und Begründung) wurden entsprechend der Vorgaben des Bauausschusses der Stadt Klütz vom 15.01.2025 abgeändert.

### **Sachverhalt:**

Die Stadt Klütz beabsichtigt die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums am nordöstlichen Ortseingang von Klütz an der Boltenhagener Straße. Planungsziel ist die Verbesserung der Versorgung zur Berücksichtigung der grundzentralen Aufgaben der Stadt Klütz. Planungsziel ist die

- Neuansiedlung eines Edeka-Marktes (ca. 1.800 m<sup>2</sup> Vfl.) und eines Drogeremarktes (ca. 700 m<sup>2</sup> Vfl.)
- Verlagerung und Erweiterung des bestehenden Penny-Marktes (von ca. 800 m<sup>2</sup> auf 1.000 m<sup>2</sup> Vfl.)
- Nachnutzung des bestehenden Penny-Standortes durch eine geeignete Nutzung
- die Unterbringung einer Tagespflegeeinrichtung
- Neubau einer Sparkassenfiliale
- Erweiterung des ansässigen Kaufhauses Stolz (von 775 m<sup>2</sup> auf ca. 1.250 m<sup>2</sup> Vfl.) auf der gegenüberliegenden Seite.

Grundlage für die Bearbeitungen ist die Erstellung eines Einzelhandelsgutachtens, dass die Auswirkungen auf die Stadt Klütz und die Bedeutung für das Grundzentrum darstellt.

- In der Stadt Klütz sind derzeit lediglich zwei Discounter vorhanden, die die

Versorgungsfunktion übernehmen sollen. Insbesondere mit Blick auf das Fremdenverkehrsaufkommen in diesem Bereich ist davon auszugehen, dass der bestehende Bedarf durch das Grundzentrum Klütz derzeit nicht gedeckt werden kann. Diese Versorgungslücke wurde bisher durch den Nahbereich geschlossen.

- Um seiner Funktion als Grundzentrum nachzukommen und die Nahversorgungssituation zu verbessern, wird nun die Ansiedlung eines Vollsortimenters in Form von Edeka angestrebt.
- Weder Klütz noch die Gemeinden im Nahbereich können derzeit den Bedarf an Drogerieartikeln decken. Das nächstgelegene Angebot in diesem Segment befindet sich derzeit in der Stadt Grevesmühlen. Diese Versorgungslücke soll nun mit der Ansiedlung eines Rossmann geschlossen werden.
- Kaufhaus Stolz hat sich am Standort etabliert und bildet einen wichtigen Anlaufpunkt in der Stadt Klütz, sowohl bei Einheimischen als auch bei Touristen und übernimmt wichtige Versorgungsfunktionen. Nach Aussage von Herrn Buchwald handelt es sich um einen wirtschaftskräftigen Standort, dessen Potenziale noch nicht vollständig ausgeschöpft sind.
- Die unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Fläche ist bereits durch Einzelhandels- und Gewerbebetriebe geprägt. Der im Bestand vorhandene Lidl-Markt soll entsprechend den vorliegenden Unterlagen in seinem jetzigen Umfang erhalten bleiben. Erweiterungsabsichten bestehen demnach derzeit nicht.
- Mit der vorgesehenen Entwicklung soll eine Verfestigung und Erweiterung des Standortes entlang der Umgehungsstraße erfolgen. Innerhalb des Stadtgebietes stehen keine anderen Flächen für die geplante Ansiedlung zur Verfügung.
- Die Flächen befinden sich innerhalb des B-Plans Nr. 19. Die derzeitigen Festlegungen entsprechen nicht den Entwicklungszielen der Stadt. Die Stadt Klütz stellt somit die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes für 2 Teilbereiche für den B-Plan Nr. 37 und den B-Plan Nr. 46 auf.

Aus raumordnerischer Sicht wird das Vorhaben der Stadt Klütz grundsätzlich positiv bewertet. Mit der Planung erfolgt eine Stärkung der Stadt Klütz verbunden mit der Verbesserung der Versorgung des Nahbereichs entsprechend der Versorgungsfunktion eines Grundzentrums. Das geplante Vorhaben ist als ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten. Konkret handelt es sich um eine Einzelhandelsagglomeration, da die Einzelhandelsbetriebe von potenziellen Kunden als eine Einheit als Einkaufsgelegenheit wahrgenommen werden. Für die Stadt Klütz bestehen keine Standortalternativen.

Bei der Erstellung des Einzelhandelsgutachtens werden die Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung entsprechend beachtet.

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 46 betrachteten Flächen sind als Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 zu betrachten. Die Flächen sind überwiegend als Bauflächen dargestellt. Anteilig sind Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 37 handelt es sich um Flächen, die derzeit überwiegend bereits bebaut sind, die ergänzt werden und die im Flächennutzungsplan ohne bauliche Nutzung dargestellt sind.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Stadtvertretung der Stadt Klütz beschließt, dass der Flächennutzungsplan entsprechend dem Plankonzept der Stadt Klütz geändert wird. Es werden zwei Teilbereiche im Rahmen der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Klütz betrachtet.

Der Teilbereich 1 (Voraussetzung für den B-Plan Nr. 46) wird begrenzt:

- im Norden: durch den Kreisel zwischen der L 03 und der Boltenhagener Straße,

- im Osten: durch die Ortsumgehung,
- im Süden: durch Siedlungsflächen der Stadt Klütz und ein Gebiet mit Wald,
- im Westen: durch die Boltenhagener Straße.

Der Teilbereich 2 (für den B-Plan Nr. 37) wird begrenzt:

- im Norden: durch Flächen für die Landwirtschaft,
- im Osten: durch die Boltenhagener Straße,
- im Süden: durch Flächen für die Landwirtschaft,
- im Westen: durch Flächen für die Landwirtschaft.

Die Teilbereiche sind in der beigefügten Skizze dargestellt.

2. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
3. Die Stadt Klütz billigt die Vorentwürfe der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes für Flächen zur Aufstellung des B-Planes Nr. 37 und des B-Planes Nr. 46 der Stadt Klütz.
4. Mit den Vorentwürfen ist das frühzeitige Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB und nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
5. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung durchzuführen.
6. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist durchzuführen. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sind zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu befragen.
7. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto:
	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	d2025-01-29_FNP_Klütz_12.Ä_Vorentwurf_Plan Groß-NEU- öffentlich
---	---

2	d2024-12-09_Kluetz_12AeFNP_B37_B46_BV_BG_Vorentwurf_6_ErgänzBA-NEU- öffentlich
3	Anlage0_2024-12-16_Klütz_FNP_12.Ä_Übersicht öffentlich
4	d2024-12-16_FNP_Klütz_12.Ä_Vorentwurf_Plan_groß-1_red öffentlich
5	d2024-12-09_Kluetz_12AeFNP_B37_B46_BV_BG_Vorentwurf_6_red öffentlich
6	Anlage1_2024-12-16_Klütz_FNP_12.Ä_ALK-Konzeptfläche öffentlich
7	Anlage2_2024-12-16_Klütz_FNP_12.Ä_ALK öffentlich
8	Anlage3_2024-12-16_Klütz_FNP_12.Ä_auf_B19-Konzeptfläche öffentlich
9	Anlage4_2024-12-16_Klütz_FNP_12.Ä_auf_B19 öffentlich
10	Anlage5_2024-12-16_Klütz_FNP_12.Ä_FNP-Konzeptfläche öffentlich
11	Anlage6_2024-12-16_Klütz_FNP_12.Ä_FNP öffentlich
12	Anlage7_2024-12-16_Klütz_FNP_12.Ä_Luftbild-Konzeptfläche öffentlich
13	Anlage8_2024-12-16_Klütz_FNP_12.Ä_Luftbild öffentlich