

# Stadt Klütz

## Beschlussvorlage

BV/02/24/120

öffentlich

## Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37 „Erweiterung Kaufhaus Stolz“ der Stadt Klütz Hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss über den Vorentwurf

Organisationseinheit: <b>Bauwesen</b> Bearbeiter: <b>Julia Tesche</b>	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, Text-Teil B und Begründung) wurden entsprechend der Vorgaben des Bauausschusses der Stadt Klütz vom 15.01.2025 abgeändert.

### **Sachverhalt:**

Aufgrund der positiven Entwicklung und Nutzung für das Kaufhaus Stolz in der Fremdenverkehrsregion hat die Stadt Klütz das Ziel das Vorhaben zu unterstützen und begrüßt eine Erweiterung des Kaufhauses Stolz im Rahmen der Entwicklung des Nahversorgungszentrums. Die Sortimente werden entsprechend der Klützer Sortimentsliste im weiteren Verfahren festgelegt. Für die Entwicklung des Kaufhauses Stolz und dessen Erweiterung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 erforderlich.

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz bereitet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Nahversorgungszentrums an der Boltenhagener Straße vor.

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 Drogeriemarktes (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.

Die Stadt Klütz fasst zur Einleitung des Aufstellungsverfahrens den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 46. Die Vorentwürfe der Planzeichnung, des Text-Teil B und der Begründung werden für das weitere Beteiligungsverfahren bestimmt.

Der Bebauungsplan Nr. 37 dient dem Ziel, die Erweiterung des Kaufhauses Stolz vorzubereiten. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel.

Auf der Grundlage einer verkehrstechnischen Untersuchung sind die Anforderungen an den Ausbau und die Leistungsfähigkeit der Boltenhagener Straße zu ermitteln und Fußgängerquerungen zu betrachten.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Stadtvertretung der Stadt Klütz fasst den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Erweiterung Kaufhaus Stolz“. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 37 wird wie folgt begrenzt:
  - im Norden: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
  - im Osten: durch die Boltenhagener Straße,
  - im Süden: durch vorhandenen Baumbestand und den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen,
  - im Westen: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Abgrenzung des Plangebietes ist als Anlage beigefügt.

2. Mit dem Kaufhaus Stolz ist die Stärkung des Nahversorgungszentrums an der Boltenhagener Straße vorgesehen. Der Standort der sich positiv entwickelt hat, soll weiterentwickelt werden.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des ansässigen Kaufhauses Stolz von 775 auf 1.250 qm Verkaufsfläche auf der gegenüberliegenden Seite des Nahversorgungszentrums geschaffen werden.

3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
4. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren zu ändern.
5. Die Stadtvertretung der Stadt Klütz billigt die Vorentwürfe für den Bebauungsplan Nr. 37 „Erweiterung Kaufhaus Stolz“ der Stadt Klütz“. Das Plangebiet wird wie im Aufstellungsbeschluss bekanntgegeben begrenzt.
6. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung durchzuführen.
7. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
8. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden erfolgt nach § 2 Abs. 2 BauGB.

### **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_Klütz_B37_BV_Vorentwurf_Plan_groß_NEU öffentlich
2	d2024-12-11Kluetz_B37_Teil-B_BV_Vorentw_1_ErgänzBA_NEU öffentlich
3	d2024-12-18_Kluetz_B37_KurzBG_ErgänzBA_NEU öffentlich
4	d2024-12-18_Klütz_B37_Vorentwurf_Plan_groß_V1_red öffentlich
5	d2024-12-11Kluetz_B37_Teil-B_BV_Vorentw_1_red öffentlich
6	d2024-12-18_Kluetz_B37_KurzBG+DB_red öffentlich
7	d2024-12-12_Kluetz_B37_BG_BV_Vorentwurf_UB+DB_red öffentlich