

Stadt Klütz

Beschlussvorlage

BV/02/24/121

öffentlich

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 46 der Stadt Klütz „Nahversorgungszentrum und Tagespflege an der Umgehungsstraße in Klütz“

Hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss über den Vorentwurf

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Julia Tesche	<i>Datum</i> 12.12.2024 <i>Verfasser:</i>
--	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
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.

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz bereitet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Nahversorgungszentrums an der Boltenhagener Straße vor. Mit dem Bebauungsplan Nr. 46 ist die Entwicklung des Bereiches östlich der Boltenhagener Straße vorgesehen.

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 m² Vfl.) und eines Drogeriemarktes (ca. 700 m² Vfl.)
- Verlagerung und Erweiterung des bestehenden Penny-Marktes (von ca. 800 m² auf 1.000 m² Vfl.)
- Nachnutzung des bestehenden Penny-Standortes durch eine geeignete Nutzung
- die Unterbringung einer Tagespflegeeinrichtung
- Neubau einer Sparkassenfiliale
- Erweiterung des ansässigen Kaufhauses Stolz (von 775 m² auf ca. 1.250 m² 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. Die Planungsziele werden mit den berührten Behörden und TÖB und mit den Nachbargemeinden abgestimmt. Der Öffentlichkeit wird Gelegenheit zur Einsichtnahme und zur Stellungnahme gegeben.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren für die beabsichtigten Vorhaben geändert.

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. 46 für das Gebiet „Nahversorgungszentrum und Tagespflege an der Umgehungsstraße in Klütz“. Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 46 umfasst eine Fläche von ca. 3,32 ha und wird wie folgt begrenzt:
 - im Norden: durch den Kreisverkehr zwischen L 03 und der Boltenhagener Straße
 - im Osten: durch die Ortsumgehung und Waldfächen und Flächen des Abenteuergolfparks
 - im Süden: durch die Straße „An der Festwiese“, den Schmetterlingspark und Waldfächen,
 - im Westen: durch die Boltenhagener Straße, das Auto-Center Klütz und die Tankstelle Total.

Die Abgrenzung des Plangebietes ist als Anlage beigefügt.

2. Die Planungsziele bestehen in der Vorbereitung des Nahversorgungszentrums an der Boltenhagener Straße. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Vollsortimenters, eines Discounters und einer Drogerie sind zu schaffen; ebenso die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Vorbereitung einer Einrichtung zur Tagespflege:
 - Neuansiedlung eines Edeka-Marktes (ca. 1.800 m² Vfl.)
 - und eines Drogeremarktes (ca. 700 m² Vfl.)
 - Verlagerung und Erweiterung des bestehenden Penny-Marktes (von ca. 800 m² auf 1.000 m² Vfl.)
 - Nachnutzung des bestehenden Penny-Standortes durch eine geeignete Nutzung
 - Unterbringung einer Tagespflegeeinrichtung
 - Neubau einer Sparkassenfiliale.
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. 46 für das Gebiet „Nahversorgungszentrum und Tagespflege an der Umgehungsstraße in 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 <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	d2025-01-29_Klütz_B46_BV_Vorentwurf_Plan_groß-NEU- öffentlich
2	d2024-12-09Kluetz_B46_BV-Vorentw_5_ErgänzBA-NEU- öffentlich
3	d2024-12-16_Kluetz_B46_KurzBG_ErgänzBA-NEU- öffentlich
4	d2024-12-17_Klütz_B46_BV_Vorentwurf_Plan_groß_red öffentlich
5	d2024-12-09Kluetz_B46_BV-Vorentw_5_red öffentlich
6	d2024-12-16_Kluetz_B46_KurzBG+DB_red öffentlich
7	d2024-12-12_Kluetz_B46_BG_BV_Vorentwurf_UB_3+DB_red öffentlich