

Stadt Klütz

Beschlussvorlage

BV/02/24/094-1

öffentlich

Rahmenplan der Stadt Klütz und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 hier: Beschluss zur weiteren Vorgehensweise

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Julia Tesche	<i>Datum</i> 21.11.2025 <i>Verfasser:</i>
--	---

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

Sachverhalt:

Die Stadt Klütz hatte 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.

Des Weiteren ist eine 3-geschossige Bebauung 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 der unmittelbaren straßenbegleitenden Bebauung an der Schloßstraße und Wismarschen Straße durchaus Varianten Bedeutungen erlangen, die eine Öffnung des Marktplatzes betrachten. Dabei wird differenziert zwischen Varianten mit rückwärtiger Bebauung oder einer entsprechenden Grünfläche zur Aufenthaltsqualität.

Zur Sicherung ihrer Planungsziele hatte die Stadt am 11.02.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 für die Bebauung am Markt beschlossen. Mit dem Beschluss der Stadtvertretung am 29.01.2024 wurden die Planungsziele der Stadt unter Berücksichtigung einer rückwärtigen Bebauung und Öffnung des Marktplatzes weiterhin konkretisiert. Vor der Erstellung des Entwurfes für den B-Plan Nr. 45 sollte jedoch ein Wettbewerb für die Bebauung am Markt ausgeschrieben werden.

Da die Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 45 mit den Inhalten des Rahmenplanes übereinstimmen müssen, war die Anpassung des Rahmenplanes an die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 45 in einem Parallelverfahren vorgesehen.

Den Beschluss zur Änderung des Rahmenplanes und den Vorentwurf hat die Stadt in ihrer Sitzung am 27.05.2024 gefasst.

Auf der Grundlage des Vorentwurfs sollten dann die Zielsetzungen und Rahmenbedingungen für den auszuschreibenden Wettbewerb erörtert und diskutiert werden und die Aufgabenstellung abgestimmt werden.

Der Rahmenplan bildet als nicht-rechtlich bindendes Instrument den Leitfaden für die zukünftige Entwicklung der Stadt. Er dient somit als Grundlage, sowohl für zukünftig Planungen wie den B-Plan Nr. 45 als auch für die bereits rechtswirksame Erhaltungssatzung der Stadt Klütz gem. § 172 BauGB.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz beschließt,

1. den Rahmenplan an die städtebaulichen Planungsziele der Stadt Klütz im Bereich des Marktes anzupassen.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 45 für die Bebauung am Markt in einem Parallelverfahren fortzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:

ca. 60.218,- €

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
x	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
x	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto: 2/ 51101/ 56255000
	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.

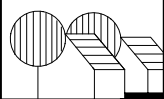
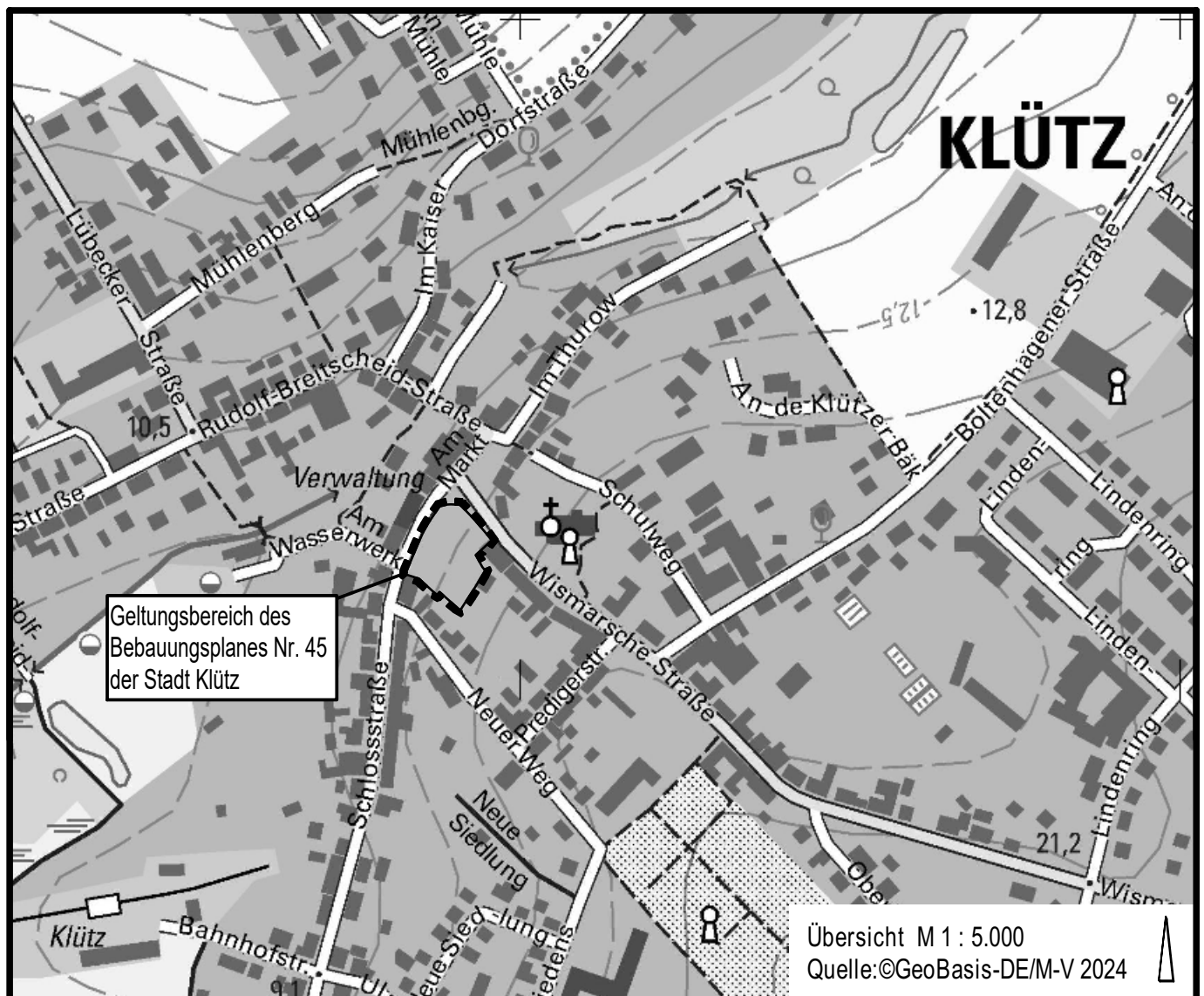
Anlage/n:

1	d2024-05_Klütz_Rahmenplan_A3A4 öffentlich
2	d2024-05-24Klütz_B45_EB_Rahmenplan öffentlich
3	2023-02-07Kluetz_B45_Aufstellg_Plan_A4 öffentlich
4	2024-01-29 SV Kluetz TOP 7.2 na öffentlich
5	2025-02-10 SV Kluetz TOP 8.4 na öffentlich

STADT KLÜTZ

RAHMENPLAN 1. FORTSCHREIBUNG 2024

- Rahmenplan -



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen

Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

Planungsstand: Mai 2024

VORENTWURF



Stadt Klütz



Rahmenplan 1. Fortschreibung 2024

Abgrenzung des Geltungsbereiches auf
Bestand 1991

Kartengrundlage:
Klütz städtebaulicher Rahmenplan 1991 - Bestand

Planungsstand: Mai 2024



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Blatt

1-5



Stadt Klütz

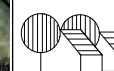


Rahmenplan 1. Fortschreibung 2024

Abgrenzung des Geltungsbereiches auf dem Luftbild

Kartengrundlage:
Luftbild - Quelle: ©GeoBasis-DE/M-V 2024

Planungsstand: Mai 2024

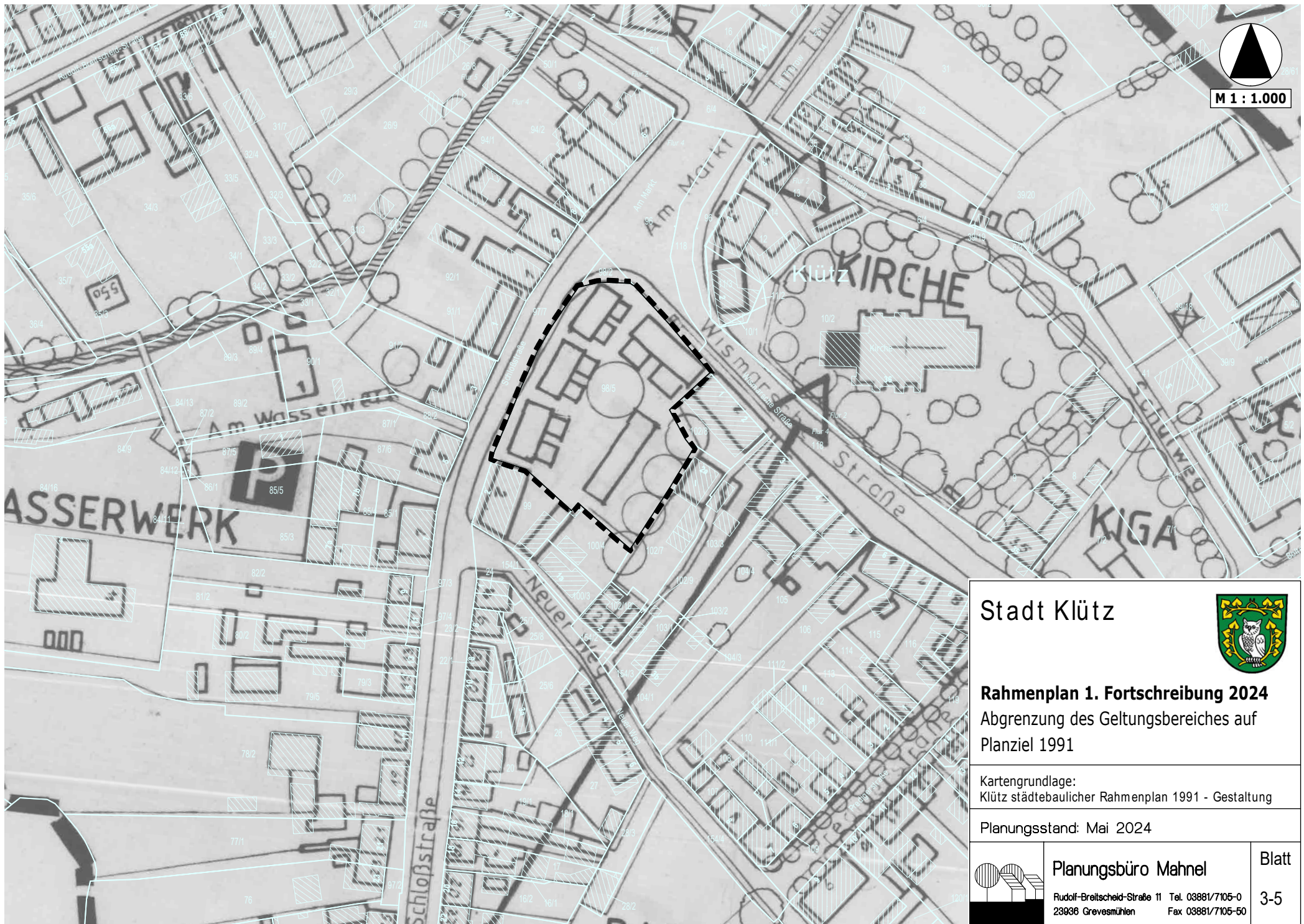


Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Blatt

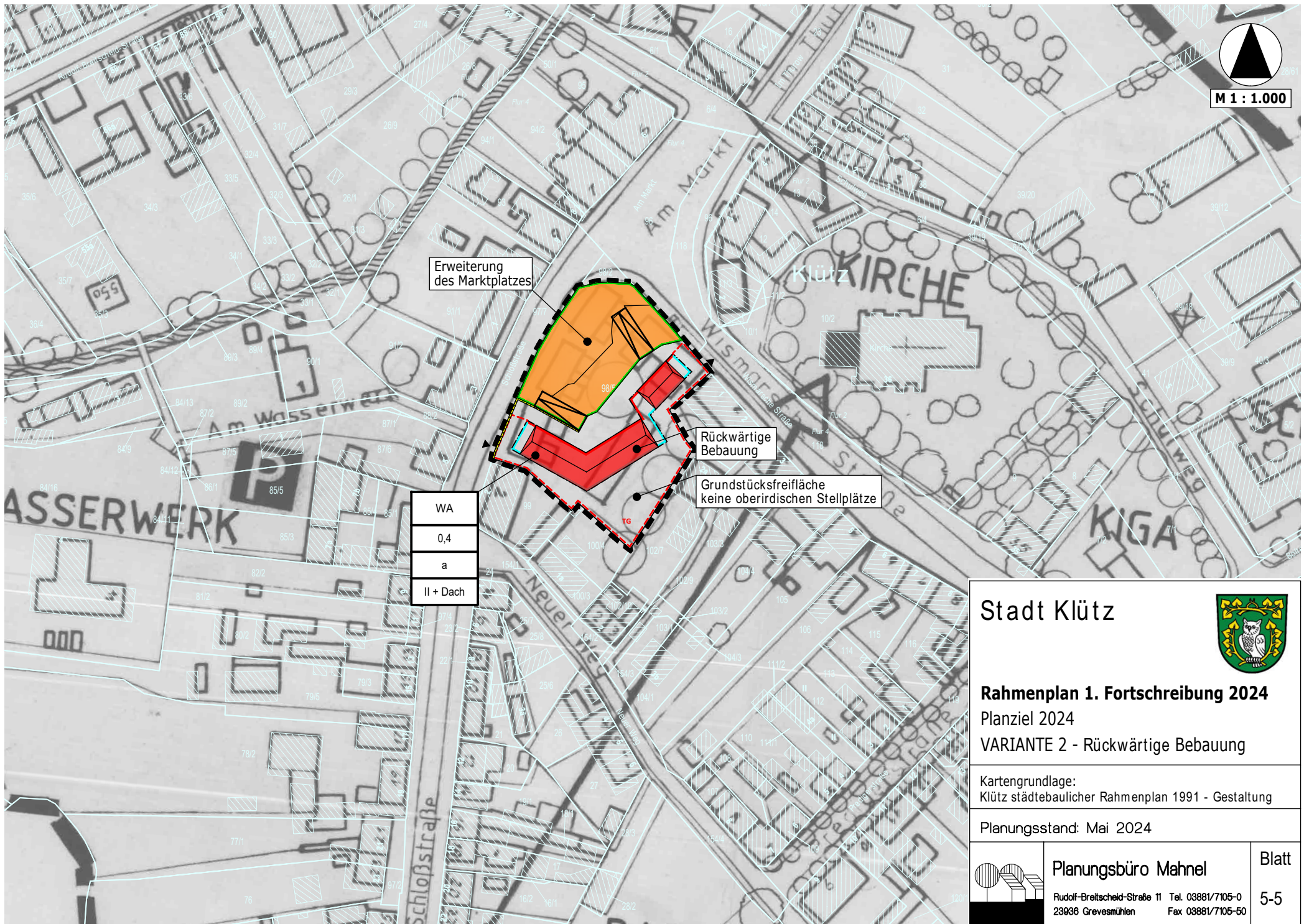
2-5



Stadt Klütz		
Rahmenplan 1. Fortschreibung 2024 Abgrenzung des Geltungsbereiches auf Planziel 1991		
Kartengrundlage: Klütz städtebaulicher Rahmenplan 1991 - Gestaltung		
Planungsstand: Mai 2024		
	Planungsbüro Mahnel Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0 23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50	Blatt 3-5



Stadt Klütz 	
Rahmenplan 1. Fortschreibung 2024 Planziel 2024 VARIANTE 1 - Freifläche	
Kartengrundlage: Klütz städtebaulicher Rahmenplan 1991 - Gestaltung	
Planungsstand: Mai 2024	
	Planungsbüro Mahnel Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0 23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50
Blatt 4-5	



Erweiterung
des Marktplatzes

Rückwärtige
Bebauung

Grundstücksfreifläche
keine oberirdischen Stellplätze

WA
0,4
a
II + Dach

Stadt Klütz



Rahmenplan 1. Fortschreibung 2024

Planziel 2024

VARIANTE 2 - Rückwärtige Bebauung

Kartengrundlage:
Klütz städtebaulicher Rahmenplan 1991 - Gestaltung

Planungsstand: Mai 2024



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

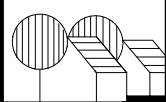
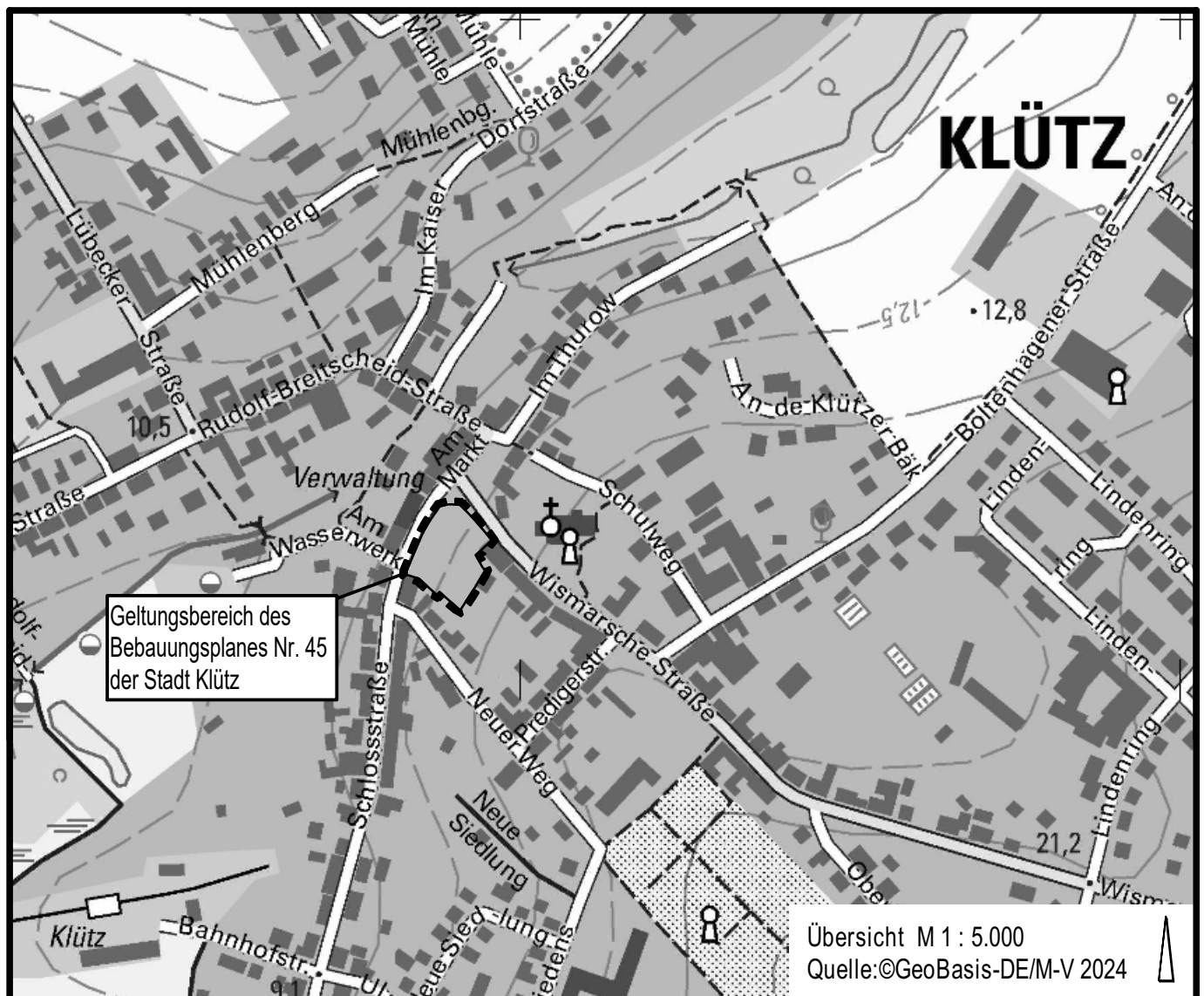
Blatt

5-5

STADT KLÜTZ

RAHMENPLAN 1. FORTSCHREIBUNG 2024

- Erläuterungsbericht zum Rahmenplan -



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen

Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

Planungsstand: Mai 2024

VORENTWURF

Rahmenplan der Stadt Klütz

1. Fortschreibung 2024

Erläuterungsbericht zum Rahmenplan

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
1. Allgemeines	2
2. Planungsziel	2
3. Inhalte	2
4. Perspektive	4
5. Arbeitsvermerke	4
6. Anlagen	5

1. Allgemeines

Die Stadt Klütz hat auf der Grundlage ihres Rahmenplanes von 1991 und der auf dieser Grundlage erlassenen Sanierungssatzung eine positive städtebauliche Entwicklung in den vergangenen Jahren genommen. Die städtebauliche Qualität innerhalb der Ortslage hat sich wesentlich verbessert. Die Aufenthaltsqualität ist sehr aufgewertet worden.

Die Grundlagen dafür wurden mit dem städtebaulichen Rahmenplan gelegt.

Zusätzlich wurde eine Bereichsplanung mit Stand August 1994 erstellt. Mit dieser Bereichsplanung wurden für den stadtzentralen Bereich konkrete Zielvorgaben für den Ortskernbereich um den Marktplatz entwickelt. Für einzelne Grundstücke wurden Empfehlungen für eine Entflechtung von Gemengelagen vorbereitet. Mit dem Bereichsplan 1994 wurden die Zielsetzungen für die ergänzende Bebauung an der östlichen straßenbegleitenden Begrenzung vorgegeben.

2. Planungsziel

Die Stadt Klütz überprüft ihre Ziele, die im Rahmenplan für das Stadtgebiet dargestellt werden. Unter Berücksichtigung der in der Stadt realisierten Projekte und unter Berücksichtigung der Bewertung des Grundstücks östlich der Schloßstraße gegenüber dem Amtsgebäude ergeben sich andere Zielsetzungen für diesen Bereich. Die Stadt Klütz hebt somit ihre Zielsetzungen, die ausschließlich eine straßenbegleitende Bebauung entlang der Schloßstraße vorsehen auf bzw. stellt diese zurück. Die Zielsetzungen werden zugunsten einer rückwärtig gelegenen Bebauung oder einer ausschließlichen Fläche für Aufenthalt und Freianlagen mit parkartiger Aufenthaltsqualität oder als Platz zurückgestellt.

Deshalb wird die 1. Fortschreibung des Rahmenplanes für den gesondert umgrenzten Bereich am Markt beschlossen.

3. Inhalte

Die Zielsetzungen sollen mit dem Bebauungsplan Nr. 45 der Stadt Klütz umgesetzt werden. Zu einer abschließenden Regelung und planungsrechtlichen Bearbeitung ist der Rahmenplan anzupassen und eine umfassende Diskussion über die Wahl der favorisierten Variante zu führen. Hierfür ist u.a. ein Wettbewerb vorgesehen.

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 Haupteinfahrtsstraße 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 Haupteinfahrtsstraße 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 Angrenzung an die örtliche Haupteinfahrtsstraße 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.

Im Rahmenplan ist hinsichtlich der Nutzung die Funktionsunterlagerung und in den Obergeschossen eine Wohnnutzung vorgesehen. Sollte es bei einer Bebauung, dann zwar rückwärtig in diesem Bereich bleiben, würden die Zielsetzungen zur Nutzung aufrecht erhalten werden. Für den Bebauungsplan Nr. 45 werden folgende Ziele zur Nutzung verfolgt.

Neben den grundsätzlichen Zielsetzungen bestehen die weiteren Planungsziele im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45 in der Sicherung der Dauerwohnutzung und dem Anschluss 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 weitere Vorgehensweise mit den Varianten hängt von der Erörterung und Diskussion zum konkreten Projekt ab.

Die Stadt Klütz favorisiert die Nutzung der noch unbebauten Fläche für die Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Ortszentrum der Stadt. Die maßgebliche Entscheidung für die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes ist die Entscheidung über die rückwärtige Bebauung und eine Öffnung des Marktplatzes. Hierfür sind 2 Varianten – mit und ohne Bebauung – vorgesehen.

Folgende Ziele und Inhalte spiegeln sich in der Fortschreibung der Rahmenplanung wieder:

1. Ausschluss straßenbegleitender Bebauung an der Schloßstraße und der Wismarschen Straße
2. Öffnung und Erweiterung des städtischen Marktes
3. Varianten:
 - Variante 1: Erweiterung des Marktes und Nutzung der Flächen als Parkanlage oder Stadtgarten
 - Variante 2: Zulassung einer rückwärtigen Bebauung bei gleichzeitiger Öffnung des Marktes.
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 „Kurzzeitparker“ oberirdisch regeln; ansonsten Schaffung von Stellplätzen innerhalb einer Tiefgarage
9. Ausschluss oberirdischer Stellplätze.

Mit diesen Inhalten wird die weitere Diskussion geführt.

4. Perspektive

Die Stadt Klütz nutzt den Vorentwurf der 1. Fortschreibung des Rahmenplanes für die weitere Erörterung der Diskussion.

Auf der Grundlage bisher vorliegender Plandokumente erfolgt die Fortschreibung des Rahmenplanes und ist Grundlage für die weitere Vorbereitung und Diskussion. Die bisherigen Zielsetzungen der straßenbegleitenden Bebauung werden dadurch vollständig zurückgestellt. Anstelle der bisherigen Ziele werden die Variante 1 ohne Bebauung und die Variante 2 mit Bebauung im Rahmen eines Wettbewerbsverfahrens diskutiert.

5. Arbeitsvermerke

Die Unterlage wurde unter Berücksichtigung der Abstimmungen mit dem Bauausschuss der Stadt Klütz und der Stadtvertretung der Stadt Klütz aufgestellt durch das

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 03881 / 71 05 – 0
Telefax 03881 / 71 05 – 50
pbm.mahnel.gvm@t-online.de

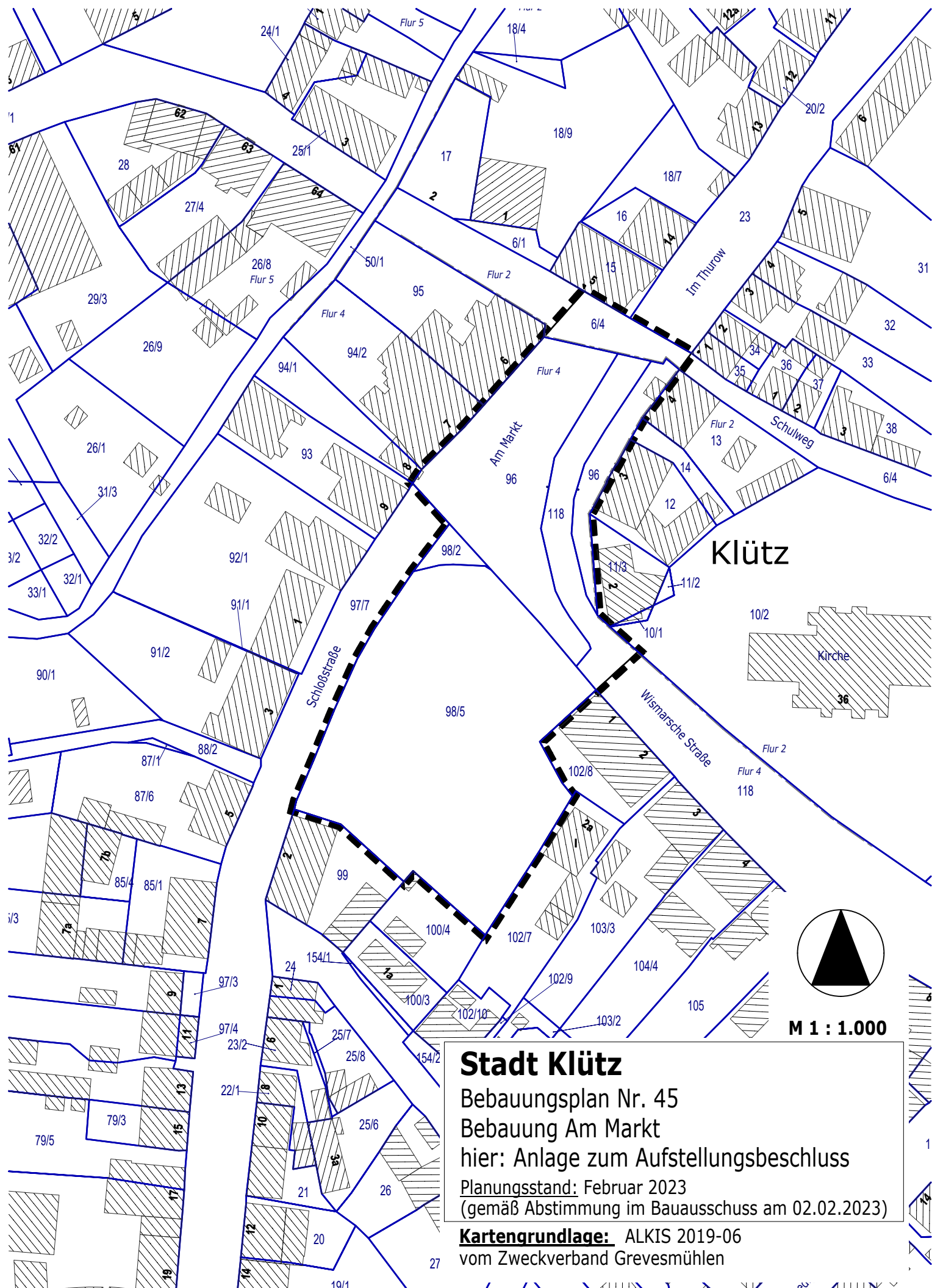
Dem Dokument sind Anlagen beigelegt, die aus den früheren Rahmenplanungen herrühren. Zusätzlich zum Bericht wird eine entsprechende Planunterlage als Diskussionsgrundlage beigelegt.

Die 1. Fortschreibung des Rahmenplanes ersetzt die bisherigen Zielsetzungen für den Rahmenplan für den betreffenden Geltungsbereich und auch des Bereichsplanes.

6. Anlagen

Anlagen zu dieser Dokumentation sind bisher vorliegende Unterlagen:

- Städtebaulicher Rahmenplan 1991
- Rahmen-PI 03-1.pdf
- Bereichsplanung 1994 Erläuterungsbericht
- Bereichsplanung Planzeichnungen, Auszüge



Stadt Klütz

Bebauungsplan Nr. 45

Bebauung Am Markt

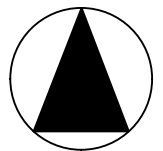
hier: Anlage zum Aufstellungsbeschluss

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)

Stadt Klütz

Beschlussvorlage
BV/02/24/001
öffentlich

Beschlussauszug aus der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Klütz vom 29.01.2024

**Top 7.2 Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45 der Stadt Klütz für die Bebauung
Am Markt
hier: Planungsziele für den Vorentwurf**

Beschluss:

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 " Kurzzeitparker " oberirdisch regeln; ansonsten Schaffung von Stellplätzen innerhalb einer Tiefgarage
9. Ausschluss oberirdischer Stellplätze.

Abstimmungsergebnis:

Anzahl der Mitglieder:	15
davon anwesend:	11
Zustimmung:	9
Ablehnung:	0
Enthaltung:	2
Befangenheit:	0

Stadt Klütz

Beschlussvorlage
BV/02/24/094
öffentlich

Beschlussauszug aus der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Klütz vom 10.02.2025

Top 8.4 Rahmenplan der Stadt Klütz und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 hier: Beschluss über den Vorentwurf

Die Stadtvertreter schließen sich der Empfehlung dem Bau- und Hauptausschuss an. Herr Mevius verliest den Beschlussvorschlag und lässt abstimmen.

Beschluss:

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz beschließt,

1. Unter Berücksichtigung der Zielsetzungen für die 1. Fortschreibung des Rahmenplans werden folgende Nutzungen der Fläche festgelegt.
2. Bewahrung des Freiraumes zur Sicherung der Aufenthaltsqualitäten im inneren Ortsbereich oder Maßstab bildende Bebauung zur Ergänzung eines Aufenthaltsbereiches zur Erweiterung des Marktplatzes.
3. Folgende Ziele werden dafür festgelegt: Eingeschossige Bebauung für den Rückraum oder die Variante vollständige Begrünung.

Abstimmungsergebnis:

Anzahl der Mitglieder:	15
davon anwesend:	9
Zustimmung:	9
Ablehnung:	0
Enthaltung:	0
Befangenheit:	0