

Stadt Klütz

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: SV Klütz/16/10843			
Federführend: Bauwesen	Status: öffentlich Datum: 29.09.2016 Verfasser: Maria Schultz			
B- Plan Nr. 15 der Stadt Klütz 3. Änderung Gewerbegrundstück hier: Aufstellungsbeschluss				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Bauausschuss der Stadt Klütz Hauptausschuss der Stadt Klütz Stadtvertretung Klütz				

Sachverhalt:

Die Stadt Klütz hatte seinerzeit den Bebauungsplan Nr. 15 aufgestellt.

Für den Bereich der Ferienhausgebiete wurden bereits 2 Änderungen des Bebauungsplanes durchgeführt. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 der Stadt Klütz wird der Bereich an der Landesstraße, der ursprünglich von der Genehmigung ausgenommen war, überplant. Zielsetzung ist es, das Sonstige Sondergebiet für Versorgung und Infrastruktur planungsrechtlich zu sichern. Die Planungsabsichten sind mit den Belangen und Anforderungen des Straßenbauamtes (auf freier Strecke, 20 m Abstand zur Landesstraße) zu bringen. Die naturschutzfachlichen Belange sind zu beachten.

Da es sich lediglich um einen untergeordneten Teil des Bebauungsplanes handelt, der nicht mit Planungsabsichten und Festsetzungen belegt ist, wird die Änderung und Ergänzung des Planes im Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Grundzüge der Planung werden im Wesentlichen nicht verändert. Die Fläche für den ruhenden Verkehr bleibt weiterhin erhalten. Das ursprünglich bekannt gegebene Ziel der Bebauung soll umgesetzt werden. Auf eine Bebauung der Fläche seeseits der Landesstraße, die ursprünglich von der Genehmigung ausgenommen war, wird verzichtet.

Das Verfahren wird im Verfahren der vereinfachten Änderung nach § 13 BauGB durchgeführt. Die Planbereichsgrenzen sind als Anlage beigefügt. Es handelt sich eine integrierte Fläche, auf der auch unter Inanspruchnahme benachbarter Flächen, ein Gebäude für Versorgung und Infrastruktur errichtet werden soll.

Das bestätigte Konzept zur Aufstellung des Planes wird den Unterlagen bestehend aus Text und Plangrundlagen beigefügt. Auf der Grundlage der Unterlage sind die Entwürfe für das Beteiligungsverfahren vorzubereiten. Eine frühzeitige Information und Abstimmung mit Behörden und Stellen und der Öffentlichkeit soll erfolgen. Eine Einbeziehung in die sonstigen Bereiche entlang der Landesstraße, die für Versorgung und Infrastruktur vorgesehen ist, ist nicht beabsichtigt. Es handelt sich hier um einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 15, der auch entsprechend separat im Zusammenhang mit dem Ursprungsbebauungsplan betrachtet werden soll.

Sollte sich im Beteiligungsverfahren darstellen, dass für diese Änderung ein zweistufiges Verfahren durchzuführen ist, so wäre dies dann entsprechend vorzunehmen und zu veranlassen.

Unter Berücksichtigung des Antrages ist das Konzept im Änderungsbereich zu überarbeiten. Eine Verlagerung von Stellplätzen ist vorzusehen. Die Absicht, die Gebäude unmittelbar am Ortsrand von Wohlenberg zu errichten, wird vorteilhaft angesehen. Die Regelung zur Neuordnung der Stellplätze im Zusammenhang mit der Neubebauung wird vor Abschluss des Planverfahrens abschließend geregelt.

Die Stadt Klütz hat diesen Beschluss (siehe Lebenslauf) zurück gestellt. Nunmehr ist der Antragsteller erneut an die Stadt Klütz heran getreten, mit der Bitte das Planverfahren doch zu starten. Gegebenenfalls sollte das Planungsinstrument verändert werden. Wählt man einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan könnten im dazu gehörenden Durchführungsver-

trag die Forderungen der Stadt Klütz besser gesichert werden. Die Stadtvertretung hat den Bauausschuss beauftragt sich entsprechend mit dieser Thematik zu befassen.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz beschließt:

1. Die Stadtvertretung der Stadt Klütz fasst den Aufstellungsbeschluss der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15. Das Plangebiet befindet sich unmittelbar an der Landesstraße.
2. Die Planbereichsgrenzen sind in der Übersicht dargestellt. Der Bereich wird begrenzt:
 - im Norden durch die Landesstraße L01 bzw. den begleitenden Geh- und Radweg
 - im Osten durch Grünflächen,
 - im Süden durch das Gebiet der Satzung über den B-Plan Nr. 21, Teil 1, Ferienanlage Wohlenberg.
3. Die Planungsziele bestehen in der Schaffung von Voraussetzungen für Einrichtungen der touristischen Infrastruktur und der Errichtung von dafür erforderlichen Gebäuden. Die Anordnung der Gebäude und der Stellplätze wird im Verfahren abgestimmt.
4. Das Verfahren wird nach § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren durchgeführt.
5. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen:

Wird vom Vorhabenträger übernommen

Anlagen:

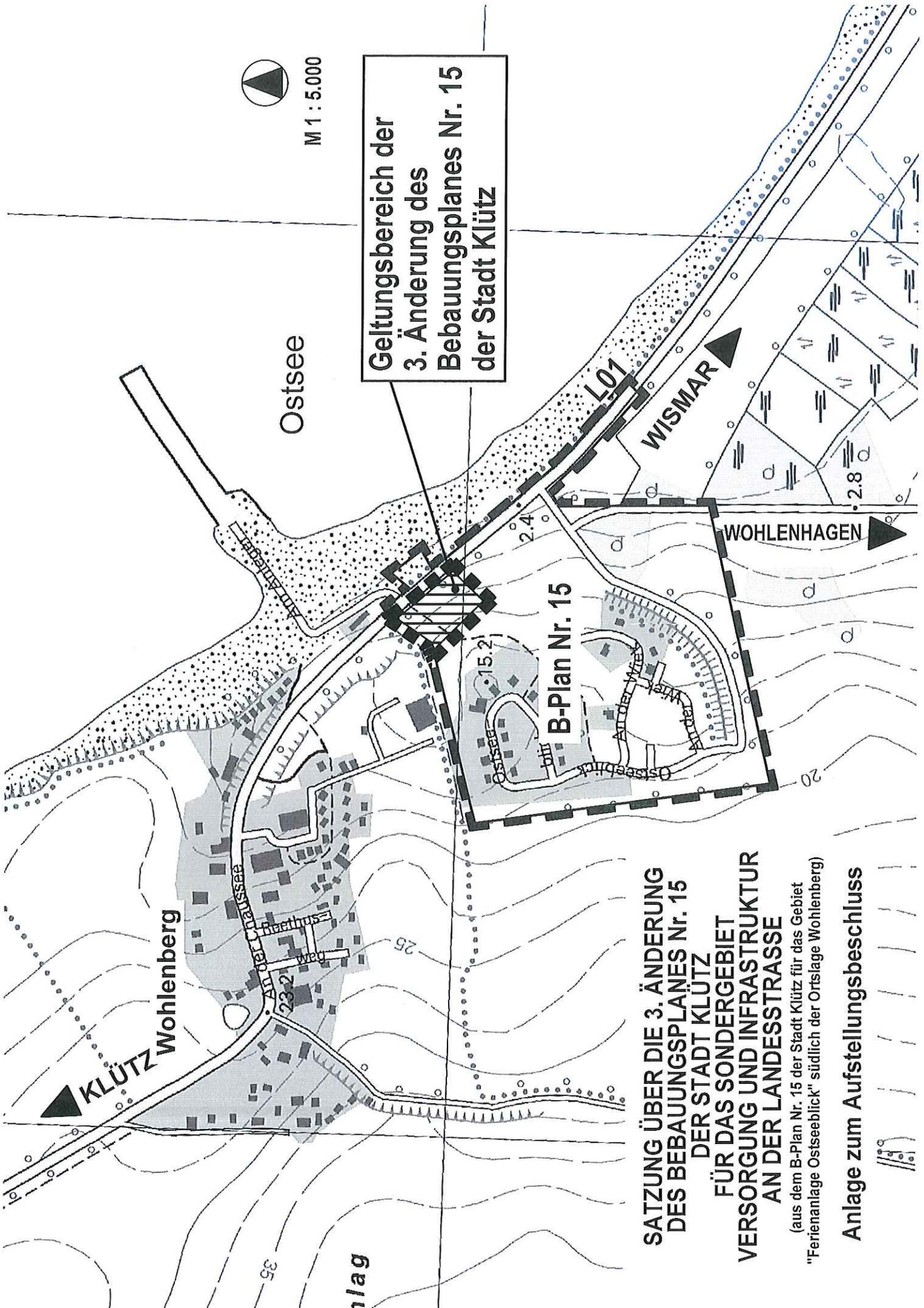
Geltungsbereich

Konzept UG

Konzept EG

Konzept DG

Konzept Beschreibung



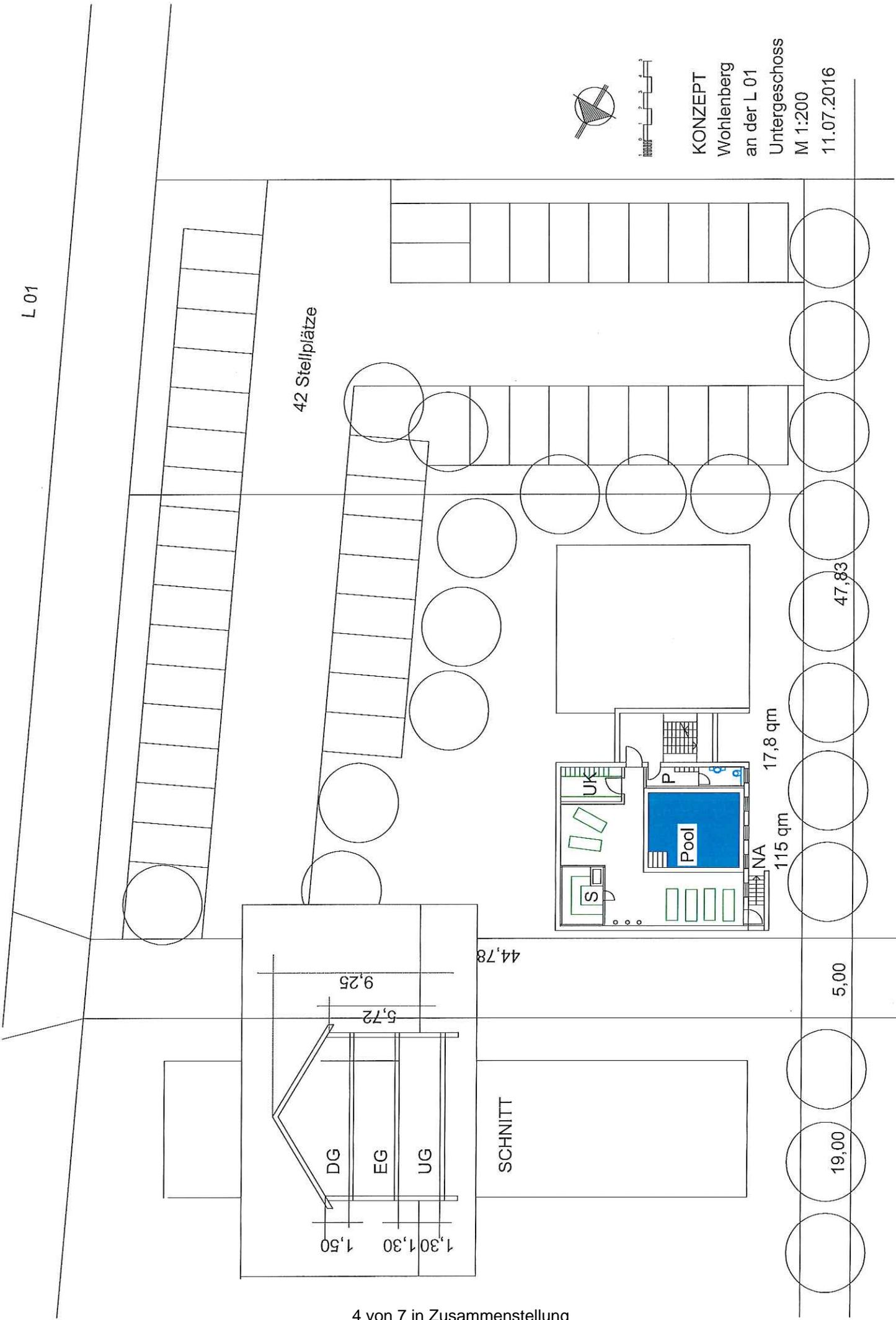
**SATZUNG ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 15
DER STADT KLÜTZ
FÜR DAS SONDERGEBIET
VERSORGUNG UND INFRASTRUKTUR
AN DER LANDESSTRASSE**

(aus dem B-Plan Nr. 15 der Stadt Klütz für das Gebiet
"Ferienanlage Ostseeblick" südlich der Ortslage Wohlenberg)

Anlage zum Aufstellungsbeschluss

L 01

42 Stellplätze



KONZEPT
 Wohlenberg
 an der L 01
 Untergeschoss
 M 1:200
 11.07.2016

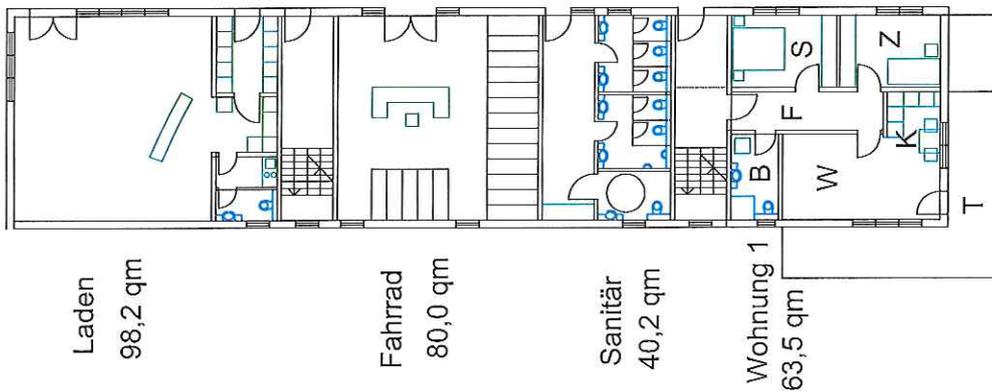
Bebaute Fläche
ohne Terrasse
ohne Stellplätze
= 569 qm

GRZ =
569:2046=0,27
GFZ= 0,4



KONZEPT
Wohlenberg
an der L 01
Erdgeschoss
M 1:200
11.07.2016

42 Stellplätze



Laden
98,2 qm

Fahrrad
80,0 qm

Sanitär
40,2 qm

Wohnung 1
63,5 qm

19,00

5,00

44,78

Terrasse

Cafe

Lager

Küche

WC

WE 1

73,80 qm

WE 2

WE 3

WE 4

115 qm

17,8 qm

115 qm

47,83

Konzept Gewerbegrundstück Wohlenberg an der L01

Vorbereitende Maßnahmen

- Tausch Grundstücke (Parkplatz Gemeinde mit neuem Grundstück, Parkfläche und Parkuhr)

Vorhaben Gewerbeeinheiten / Gesondertes Gebäude / Freistehend

- Schaffung von mindesten 4 Gewerbeeinheiten zur Vermietung an
 1. Verkaufsfläche / Tante Ema Laden
 2. Fahrradverleih
 3. Stationäre Sanitäreinrichtungen
 4. Tauchschule ?
 5. 2 Büroräume etc.

Vorhaben Pension / Ferienwohnungen / Beherbergungsunternehmen

- Multimaritimes Gebäude / zur Beherbergung / Verpflegung der Tagesgäste am Strand
- Schaffung von mindestens 12 Ferienappartements 1 Großer Raum + WC + Kochnische (Abgeschlossene Einheiten)
- Schaffung von 2 Wohnungen 1 Betreiberwohnung 1 x Hausmeister oder 1 x Personalwohnung oder Hausmeister
- Betreibung einer Gastronomischen Einrichtung bzw. einem Kaffee
- Schaffung eines Wellnessbereiches inkl. Sauna und Pool

Das Gesamte Areal soll eine Art von Treffpunkt für Fahrradfahrer sowie für Strandbesucher als auch für Tagesgäste in Wohlenberg funktionieren.

Die Funktionalität und Wirtschaftlichkeit dieses Gebäudekomplexes muss im Vordergrund stehen.

Vorteile der Gemeinde

- Neu geschaffener Parkplatz, Gepflastert mit Parkscheinsäule
- Sauberer und Ordentlicher Eingangsbereich für den Ort Wohlenberg aus Wismar kommend auf der linke Seite
- Schaffung von mindestens 2 Arbeitsplätzen
- Anlaufstelle für Tagestouristen
- Stationäre Sanitäreinrichtungen
- Tagesversorgung Grundbedarf
- Schaffung von Gewerbeeinheiten

Festsetzungen zur Änderung des B – 15

- GRZ = 0,30
- GFZ = 0,4
- Firsthöhe min = 10,00 m ab Oberkante
- Traufhöhe min = 6,0 m
- Dachneigung bis = 54°
- Beherbergungsunternehmen
- Betreibung einer Gastronomischen Einrichtung
- Einhaltung Gewässerschutz min. 4 m über 0