

# Stadt Klütz

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: <b>SV Klütz/16/11045</b>			
Federführend: Bauamt	Status: öffentlich Datum: 01.12.2016 Verfasser: Maria Schultz			
<b>Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 der Stadt Klütz für das Sondergebiet Versorgung und Infrastruktur an der Landesstraße</b> <b>Hier: Schaffung von Voraussetzungen für die Sicherung der Versorgungsinfrastruktur - Vorbereitung Vorentwurf</b>				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Bauausschuss der Stadt Klütz Hauptausschuss der Stadt Klütz Stadtvertretung Klütz				

## **Sachverhalt:**

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz hat einen Grundsatzbeschluss zur Aufstellung der Satzung über die 3. Änderung des B-Planes Nr. 15 getroffen.

Neben der gesamtheitlichen Betrachtung mit dem Anleger und den damit verbundenen infrastrukturellen und touristischen Auswirkungen ist es das Ziel, die Anlagen und Einrichtungen der Versorgung und Infrastruktur innerhalb der Baukörper bzw. des Baugebietes konkret festzusetzen. Dies kann sowohl horizontal als auch vertikal mit der entsprechenden Zuordnung von Nutzungen erfolgen. Die dauerhafte Nutzung der Versorgung und Infrastrukturnutzungen sind beabsichtigt. Ggf. bietet sich eine vorhabenbezogene Planung und Festsetzung hier zusätzlich an.

Zur Wirtschaftlichkeit des Gesamtkonzeptes ist darüber hinaus die Errichtung von Ferienwohnungen, maximal 12, vorgesehen.

Im Zusammenhang mit dem vorgelagerten Anleger wird eine Synergie gesehen. Da der Anleger insbesondere unter der Beachtung der Natura 2000-Schutzgebietskulisse hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt ist, wird insbesondere im Bereich des Plangebietes die Einordnung von Anlagen und Einrichtungen der Versorgung und Infrastruktur als vorteilhaft angesehen. Die Nutzung der Versorgung und Infrastruktur ist dabei unabhängig von der Errichtung/Nichterrichtung der Bebauung auf dem Anleger in Wohlenberg zu sehen.

Der Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung der Satzung über die 3. Änderung des B-Planes Nr. 15 liegt bereits als Beschlussvorlage vor. Die Zielsetzungen des Vorhabenträgers bezüglich der Nutzung der einzelnen Geschossebenen, Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, sind entsprechend im Text, Teil B zu verankern, so dass die Zuordnung der Nutzungen und die dauerhafte Sicherung gewährleistet wird.

## **Beschlussvorschlag:**

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz beschließt:

1. Die Vorentwürfe der Planzeichnung, Teil A, des Text (Teil B) und der Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 sind unter Berücksichtigung der horizontalen und vertikalen Zuordnung von Nutzungen der Versorgung und Infrastruktur vorzubereiten. Die Zahl der Ferienwohnungen ist auf maximal 12 zu begrenzen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Werden vom Vorhabenträger übernommen.

**Anlagen:**

Geltungsbereich - Anlage zum Beschluss Vorentwurf

Konzept UG

Konzept EG

Konzept DG

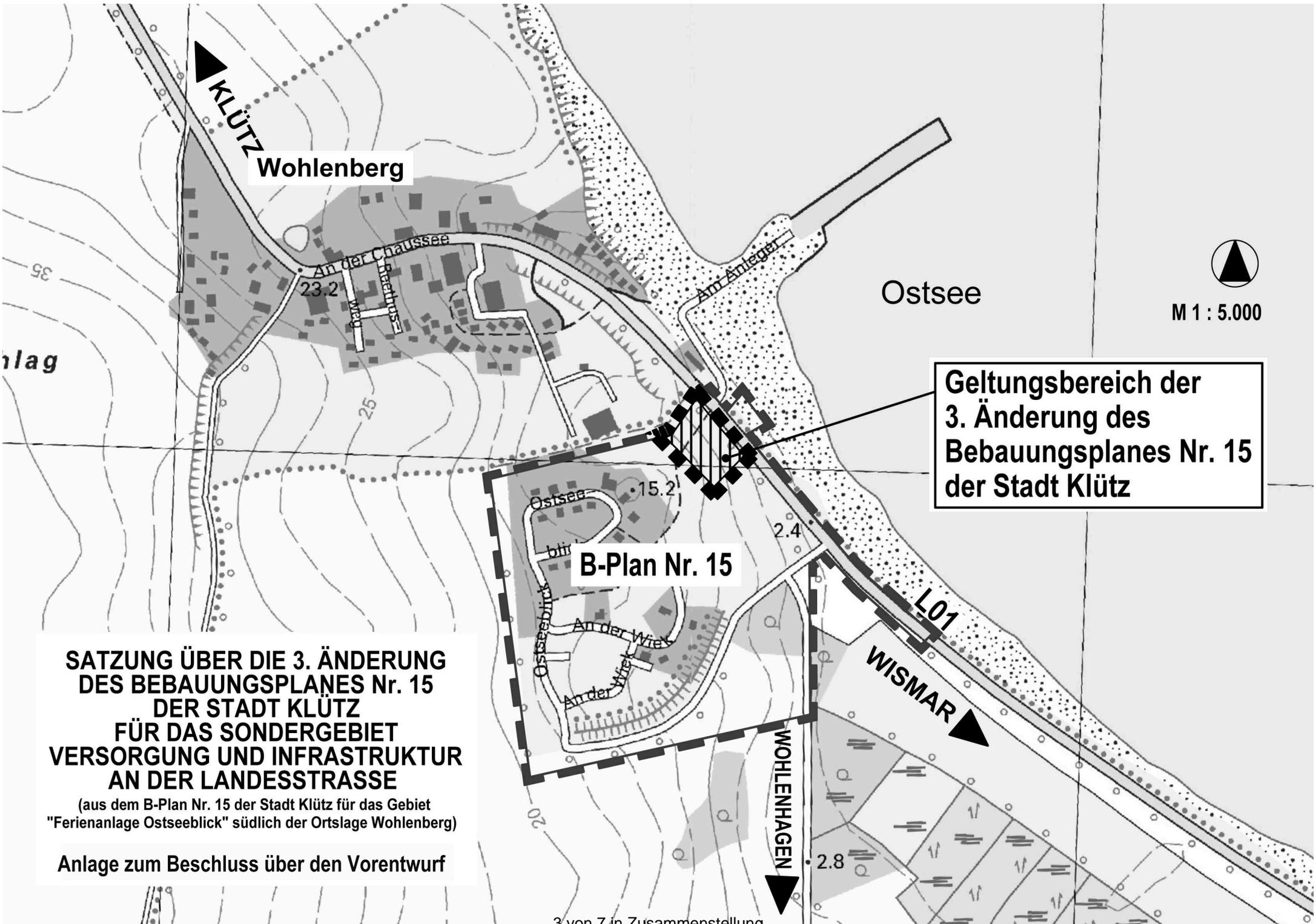
Konzept Beschreibung

---

Sachbearbeiter/in

---

Fachbereichsleitung



▲ KLÜTZ  
Wohlenberg

Ostsee

▲  
M 1 : 5.000

Geltungsbereich der  
3. Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 15  
der Stadt Klützig

B-Plan Nr. 15

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

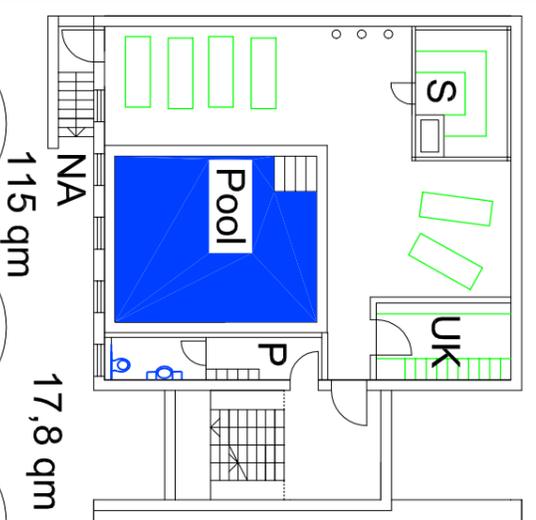
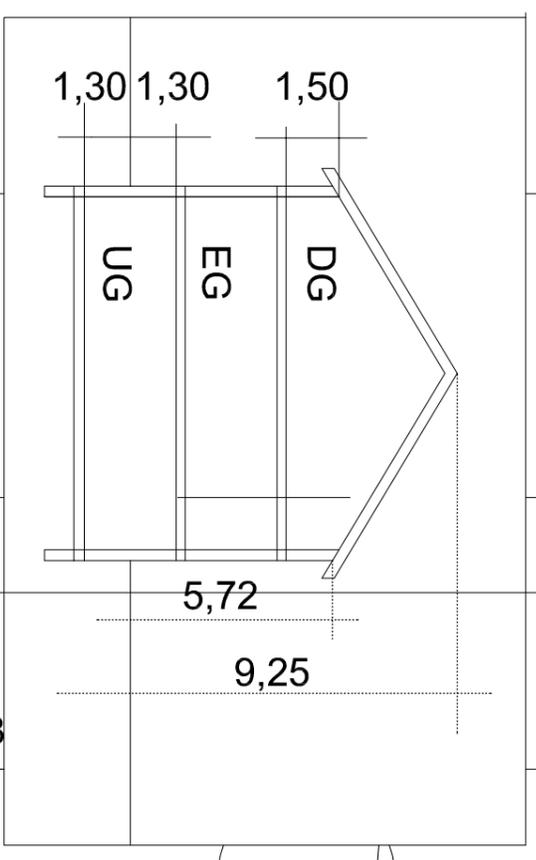
(aus dem B-Plan Nr. 15 der Stadt Klützig für das Gebiet  
"Ferienanlage Ostseeblick" südlich der Ortslage Wohlenberg)

Anlage zum Beschluss über den Vorentwurf

L 01

42 Stellplätze

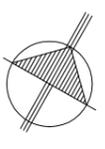
44,78



19,00

5,00

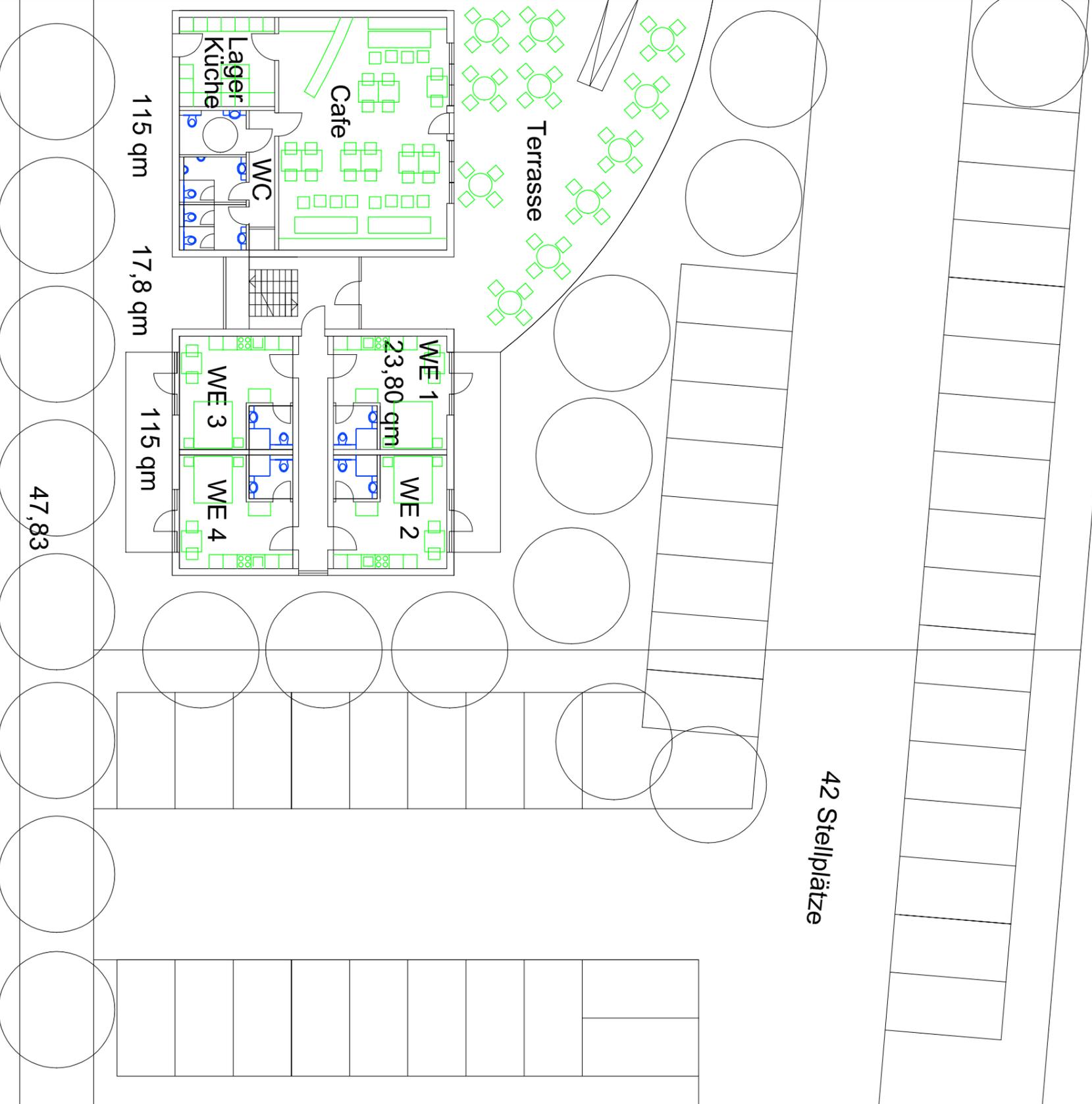
47,83



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



19,00

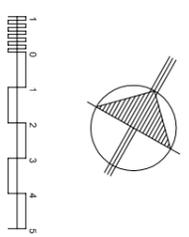


5,00

47,83

Bebaute Fläche  
 ohne Terrasse  
 ohne Stellplätze  
 = 569 qm

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



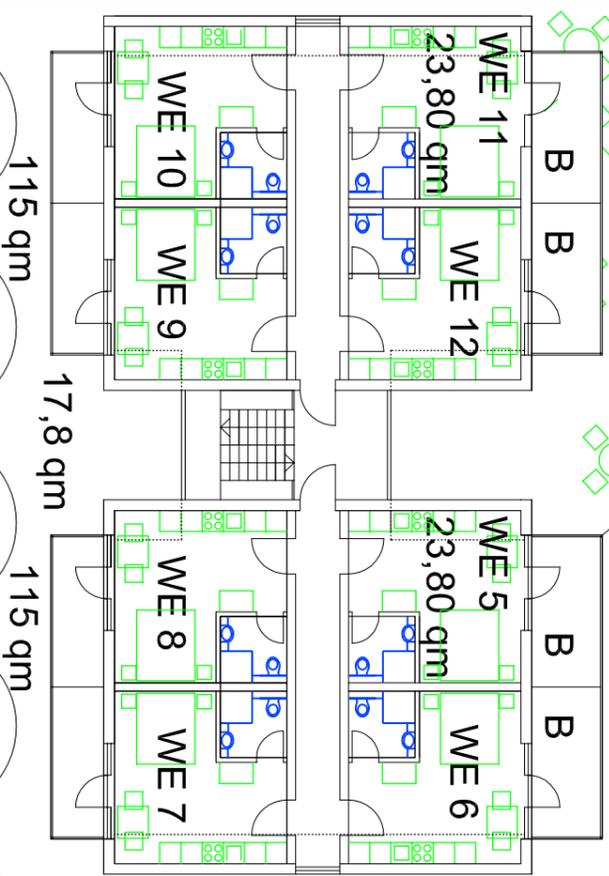
KONZEPT  
 Wohlenberg  
 an der L 01  
 Erdgeschoss  
 M 1:200  
 11.07.2016

L 01

42 Stellplätze



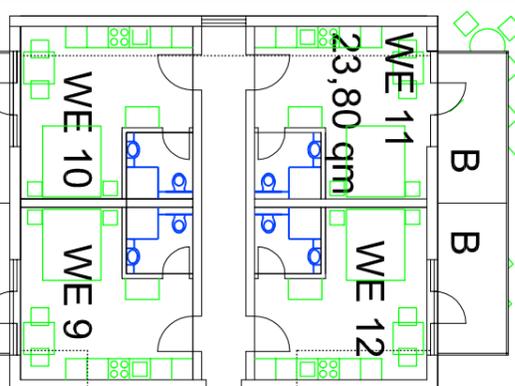
44,78



115 qm

17,8 qm

115 qm



WE 10

WE 9

WE 11

WE 12

WE 8

WE 7

WE 5

WE 6

WE 11

WE 12

WE 8

WE 7

WE 5

WE 6

WE 11

WE 12

WE 8

WE 7

WE 5

WE 6

WE 11

WE 12

WE 8

WE 7

WE 5

WE 6

WE 11

WE 12

WE 8

WE 7

WE 5

WE 6

WE 11

WE 12

WE 8

WE 7

WE 5

WE 6

WE 11

WE 12

WE 8

WE 7

WE 5

WE 6

WE 11

WE 12

WE 8

WE 7

WE 5

WE 6

WE 11

WE 12

WE 8

WE 7

WE 5

WE 6

WE 11

WE 12

WE 8

WE 7

WE 5

WE 6

WE 11

WE 12

WE 8

WE 7

WE 5

WE 6

WE 11

WE 12

WE 8

WE 7

WE 5

WE 6

WE 11

WE 12

WE 8

WE 7

WE 5

WE 6

WE 11

WE 12

WE 8

WE 7

WE 5

WE 6

WE 11

WE 12

WE 8

WE 7

WE 5

WE 6

WE 11

WE 12

WE 8

WE 7

WE 5

WE 6

WE 11

WE 12

WE 8

WE 7

WE 5

WE 6

WE 11

WE 12

WE 8

WE 7

WE 5

WE 6

WE 11

WE 12

WE 8

WE 7

WE 5

WE 6

WE 11

WE 12

WE 8

WE 7

WE 5

WE 6

WE 11

WE 12

WE 8

WE 7

WE 5

WE 6

WE 11

WE 12

WE 8

WE 7

WE 5

WE 6

WE 11

WE 12

WE 8

WE 7

WE 5

WE 6

WE 11

WE 12

WE 8

WE 7

WE 5

WE 6

WE 11

WE 12

WE 8

WE 7

WE 5

WE 6

WE 11

WE 12

WE 8

WE 7

WE 5

WE 6

WE 11

WE 12

WE 8

WE 7

WE 5

WE 6

WE 11

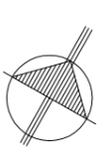
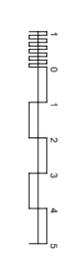
WE 12

WE 8

WE 7

WE 5

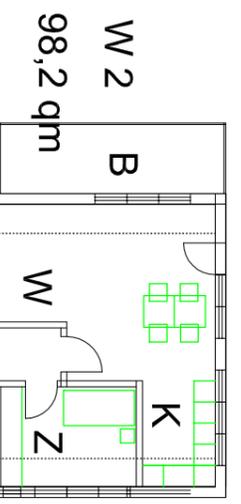
WE 6



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

Bebaute Fläche  
ohne Terrasse  
ohne Stellplätze  
= 569 qm

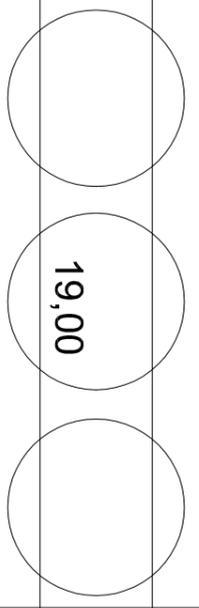
KONZEPT  
Wohlenberg  
an der L 01  
Dachgeschoss  
M 1:200  
11.07.2016



Büro  
104,25 qm

zbv  
63,5 qm

W 2  
B  
98,2 qm



19,00

5,00

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
- Betreuung 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
- Betreuung einer Gastronomischen Einrichtung
- Einhaltung Gewässerschutz min. 4 m über 0