

# Stadt Klütz

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: <b>V Klütz/17/11320-1</b>			
Federführend: Bauwesen	Status: öffentlich Datum: 30.05.2017 Verfasser: Carola Mertins			
<b>Bebauungsplan Nr. 17 a der Stadt Klütz für den Bereich Am Bahnhof - 1. Änderung</b> <b>Hier: Grundsatzbeschluss zum Gestaltungskonzept</b>				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Bauausschuss der Stadt Klütz Hauptausschuss der Stadt Klütz Stadtvertretung Klütz				

## **Sachverhalt:**

*Die Stadt Klütz hat den Bebauungsplan Nr. 17a für das Gebiet "Am Bahnhof" aufgestellt, um planungsrechtliche Voraussetzungen für die Regelung des Bestandes und die Neubebauung zu schaffen. Ebenso wurden Regelungen für den ruhenden Verkehr mit dem Bebauungsplan Nr. 17a getroffen und festgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 17a ist seit September 2009 rechtskräftig.*

*Von der im Jahr 2009 anvisierten Änderung des Planungszieles, in dem Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 eine Kindertagesstätte einzuordnen, hält die Stadt Klütz nicht länger fest. Die hierzu gefassten Beschlüsse sind hinfällig; ein entsprechender Beschluss wird mit dem Aufstellungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17a der Stadt Klütz gefasst. Der Geltungsbereich für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17a ist neu festzulegen.*

*Die Stadt Klütz formuliert für den Bereich, der für eine Neubebauung in Frage kommt, die Planungsziele neu. In Korrespondenz zum Schloss und zum Park Bothmer soll das Wohngebiet entstehen und Sichtbeziehungen eröffnen. Die Art der baulichen Nutzung soll - wie im Bebauungsplan Nr. 17a bereits festgesetzt - im Rahmen eines allgemeinen Wohngebietes festgesetzt werden.*

*Das vorliegende städtebauliche Konzept soll die Grundstruktur für das Baugebiet vorgeben. Nunmehr wäre zu entscheiden, ob sich die Bebauung nach traditionellen Vorgaben oder unter modernem Gesichtspunkt entwickeln soll. In diesem Zusammenhang wäre auch zu entscheiden, ob nur eingeschossige Gebäude mit Steildach oder nur zweigeschossige Gebäude mit einem Flachdach entstehen sollen. Maßgeblich sollte sein, dass die Bebauung einheitlich, das bedeutet mit einheitlicher Raumbildungsstruktur vorgegeben wird. Damit soll die Bedeutung in der Nähe zum Schloss Bothmer und die Sichtbeziehung entsprechend unterstrichen werden. Zentraler Punkt ist die Sicht aus dem Bahnhofsbereich in Richtung Bothmer. Inmitten der Bebauung soll eine angerartige Struktur entstehen über die sich die Weitsicht Richtung Schloss eröffnet. Die Einbindung in das geplante Wegenetz gemäß Infrastrukturprogramm der Stadt Klütz ist vorgesehen.*

*Auf der Grundlage der vorliegenden Grundsatzentscheidung zur Gestaltung der Neubebauung sollen die Vorbereitungen für einen Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17a durch die Stadtvertretung der Stadt Klütz geschaffen werden.*

*Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan wird nach weiterer detaillierter Durcharbeitung und Bestätigung zum Konzept präzisiert und festgelegt. Die Grundzüge der Planung sollen als Grundlage für die Bemessung des Plangeltungsbereiches dienen. Die Auswirkungen auf*

die übrigen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind zu überprüfen. Dazu gehört auch die Rücknahme von Parkplatzflächen oder von Grünflächen, die mittlerweile unter anderen Gesichtspunkten innerhalb der städtebaulich-räumlichen Entwicklungskonzeption der Stadt Klütz zu betrachten sind.

---

Der Bauausschuss der Stadt Klütz hat am 15.12.2016 das Planungsbüro Mahnel angegeben zur nächsten Bauausschusssitzung Alternativvorschläge zu unterbreiten, die als Kompromisslösung zwischen dem vorliegenden Änderungsentwurf und dem bestandskräftigen Bebauungsplan dienen sollen, diese werden den Ausschussmitgliedern in der Bauausschusssitzung am 25.04.2017 vorgestellt.

**Unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes für den Bebauungsplan Nr. 17a der Stadt Klütz, hier 1. Änderung, werden Ziele zur Gestaltung und zur Kubatur der baulichen Anlagen erörtert. Grundlage sind die Gestaltungsempfehlungen für die Stadt Klütz, die gesamtheitlich entwickelt wurden und auf derer Grundlage bereits die Gestaltungsempfehlungen für den Bebauungsplan Nr. 28.1, Lindenring, und den Bebauungsplan Nr. 31.2, An der Bamburg, entwickelt wurden.**

#### **Beschlussvorschlag:**

**Der Bauausschuss empfiehlt das städtebauliche Konzept unter Berücksichtigung der Anforderungen zur Kubatur und zur Gestaltung gemäß Bauausschuss für die Stadtvertretung.**

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz beschließt, für die Neugestaltung der für die Neubebauung vorgesehenen Flächen innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17a der Stadt Klütz in der vorgelegten Form.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

#### **Anlagen:**

Gestaltungskonzept  
Beschlussauszug Gestaltung  
Abstimmung Arbeitsgruppe



M 1 : 2.000



1 Geltungsbereich des  
BPl Nr. 17a geograph. (GK-Lagepl.)

<b>STADT KLÜTZ</b> 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17a	
 Planungsbüro Mahnel 23036 Grevesmühlen Rudolf-Breitscheid-Straße 11 e-mail: pbm.mahnel.gym@t-online.de Tel. 03881/7105-0 Fax 03881/7105-50	
Plandarstellung:	M 1:2.000 Feb. 2017
<b>Gestaltungskonzept</b>	

## AMT S I N F O R M A T I O N S S Y S T E M

**Auszug - Auswertung der Arbeitsgruppensitzung  
"Gestalterische Festsetzungen von Bebauungsplänen"**

**Sitzung:** SV Klütz/05/651/2016 Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Klütz  
**TOP:** Ö 15  
**Gremium:** Stadtvertretung Klütz **Beschlussart:** ungeändert beschlossen  
**Datum:** Mo, 23.05.2016 **Status:** öffentlich/nichtöffentlich  
**Zeit:** 19:00 - 20:45 **Anlass:** ordentliche Sitzung  
**Raum:** Sitzungssaal des Amtes  
**Ort:** Klütz, Schloßstraße 1  
**Vorlage:** SV Klütz/16/10122 Auswertung der Arbeitsgruppensitzung "Gestalterische Festsetzungen von Bebauungsplänen"

---

**Beschluss:**

Am 05.01.2016 fand eine Abstimmung in der Stadt Klütz zu den Festsetzungen und Zielsetzungen der Ortsgestaltungssatzung bzw. der zukünftigen Bauleitplänen statt. Folgende Punkte sollen in den zukünftigen Bebauungsplänen sowie in der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Klütz berücksichtigt werden:

**Bebauungsplan Nr. 31.2 der Stadt Klütz**

- Bereiche mit Stadtvillen oder MFH; Zulässigkeit mehrerer WE je Wohnhaus (Einzelhaus).
- WE mit 70 – 80 m<sup>2</sup> (3 Räume).
- Zu den Wohnblöcken hin auch höhere Gebäude mit 2VG+DG oder Staffelgeschoss zulässig.
- Ziel ist es, jedem Gebiet einen entsprechenden Bezug zu geben und eine entsprechende Kennzeichnung.
- Die Bäume sollen im Straßenbereich alleeartigen Charakter einnehmen und entsprechend darstellen.
- Hecken sollen privat zugeordnet und über Baulasten gesichert werden.
- Höhe 1,20 m bis 1,50 m; (Anmerkung - nach der Diskussion haben sich Sachverhalte ergeben, dass aus Sicherheitsaspekten in beengten Verkehrsräumen die Höhe auf max. 0,80 cm zu beschränken ist).
- Baugrenzen sind im B28 vorgegeben.
- Großbäume sind in einzelnen Situationen zu verwenden. Ansonsten kleinkronige Bäume.
- Auswahl der Bäume hinsichtlich des unterschiedlichen Charakters des B-Plan-Gebietes auswählen.
- Verschiedene Baumauswahl im B-Plan vorschlagen.
- Klütz - Rosenstadt könnte als Thema auch aufgegriffen werden.

**1. Änderung Bebauungsplan Nr. 28**

- an platzartigen Flächen/ Einbindungen Straßen mgl. Großbaum.
- Je Baugrundstück maximal 1 Einfahrt mit maximal 4,00 m Breite.
- Carports hinter der straßenseitigen Gebäudefront, auch Stellplätze sollen nicht im Vorgartenbereich zulässig sein.
- Heimische Gehölze für die Hecke zu verwenden mit entsprechender Anpflanzung und einer Einfriedung als Zaun nur mit Hecke.
- Hecken können über Baulasten gesichert werden.
- Die Farben sollen gebrochen verwendet werden.

- Dachsteine rot - Bezug auf ziegelrot, keine glasierten bzw. glänzenden Dacheindeckung.
- In den entsprechenden Nuancen.
- Außenwand Putz und Verblender, wobei Holz nur untergeordnet verwendet werden darf.
- Inhalte
  - o Außenwände: Putz: pastellfarben (ocker, beige, creme,...), rot (wie Klinker),
  - o Außenwände mit ziegelsichtiger Oberfläche: gelb bis rot
  - o Außenwände mit Ziegeloberfläche, geschlämmt: Farben wie Putz.
  - o Ansonsten Farbspektrum wie im Ort selbst,
  - o Darstellung der Dachneigungen im B28 nach außen als Walmdächer.
  - o Im inneren Bereich Zulässigkeit einer höheren Bebauung (WA 5-Gebiet) maximal zweigeschossig,
  - o Im WA 5-Gebiet ist eine zweigeschossige Bebauung mit Flachdach empfohlen,
  - o Die Straßen sollen als Grünzüge gestaltet werden,
  - o Pflaster im Fahrbahnbereich verwenden.

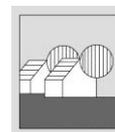
Die Empfehlung der Arbeitsgruppe zur 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 28:

- ohne Phase und auf Asphalt möglichst verzichten,
- textl. Festsetzung 2.1 zu Baukörper soll entfallen,
- WA 5 - "zwingend 2 Vollgeschosse" festsetzen, mit flachem Dach (FD oder flach geneigtes Dach),
- WA - Sockelhöhe 50 cm statt 30 cm.

---

#### **Abstimmungsergebnis:**

gesetzl. Anzahl der Vertreter:	14
davon anwesend:	10
Zustimmung:	6
Ablehnung:	0
Enthaltung:	4
Befangenheit:	0



### Aktenvermerk

**Gemeinde/ Stadt** Klütz  
**Titel/ Vorhaben** Abstimmung zu Festsetzungen und Zielsetzungen der OGS bzw. der zukünftigen Bauleitpläne

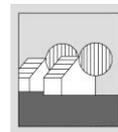
---

**Datum:** 05.01.2016  
**Zeit:** 19:00 Uhr  
**Ort:** Klütz, Sophienhof

**Teilnehmer:** Herr Heselhaus  
Frau Lederer  
Frau Palm  
Herr Werner Peters  
Frau Hoot  
Herr Mahnel  
Herr Hahn

**Inhalt:**

- Am 05.01.2016 fand eine Abstimmung in der Stadt Klütz zu den Festsetzungen und Zielsetzungen der OGS bzw. der zukünftigen Bauleitpläne statt.
- Es wurde umfassend diskutiert.
- B 31.2: Bereiche mit Stadtvillen oder MFH; Zulässigkeit mehrerer WE je Wohnhaus (Einzelhaus).
- Frau Palm berichtete, dass nach ihren Erfahrungen gern größere WE mit 70-80m<sup>2</sup> (3Räume) auch von älteren, einzelnen Personen gemietet werden.
- Zu den Wohnblöcken hin auch höhere Gebäude mit 2VG+DG oder Staffelgeschoss zulässig.
- Hinweise ergeben sich auch aus den Randnotizen und der Vorbereitung von Frau Hoot und dem Unterzeichner.
- Ziel ist es, jedem Gebiet einen entsprechenden Bezug zu geben und eine entsprechende Kennzeichnung.
- Die Bäume sollen im Straßenbereich alleeartigen Charakter einnehmen und entsprechend darstellen.
- Hecken sollen privat zugeordnet und über Baulasten gesichert werden.
- Höhe 1,20 m bis 1,50 m; (Anmerkung – nach der Diskussion haben sich Sachverhalte ergeben, dass aus Sicherheitsaspekten in beengten Verkehrsräumen die Höhe auf max. 0,80 m zu beschränken ist).
- Baugrenzen sind im B28 vorgegeben.
- Großbäume sind in einzelnen Situationen zu verwenden. Ansonsten kleinkronige Bäume.
- Auswahl der Bäume hinsichtlich des unterschiedlichen Charakters des B-Plan-Gebietes auswählen. Verschiedene Baumauswahl im B-Plan vorschlagen.
- Bäume sind als Leitmotiv zu nutzen.
- Klütz - Rosenstadt könnte als Thema auch aufgegriffen werden.
- 1Ä B28: an platzartigen Flächen/ Einbindungen Straßen mgl. Großbaum.
- Je Baugrundstück maximal 1 Einfahrt mit maximal 4,00 m Breite.

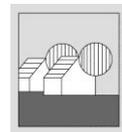


- Carports hinter der straßenseitigen Gebäudefront, auch Stellplätze sollen nicht im Vorgartenbereich zulässig sein.
- Heimische Gehölze für die Hecke zu verwenden mit entsprechender Anpflanzung und einer Einfriedung als Zaun nur mit Hecke.
- Hecken können über Baulasten gesichert werden.
- Die Farben sollen gebrochen verwendet werden.
- Dachsteine rot – Bezug auf ziegelrot, keine glasierten bzw. glänzenden Dacheindeckung.
- In den entsprechenden Nuancen.
- Außenwand Putz und Verblender, wobei Holz nur untergeordnet verwendet werden darf.
- Inhalte
  - o Außenwände: Putz: pastellfarben (ocker, beige, creme,...), rot (wie Klinker).
  - o Außenwände mit ziegelsichtiger Oberfläche: gelb bis rot
  - o Außenwände mit Ziegeloberfläche, geschlämmt: Farben wie Putz.
  - o Ansonsten Farbspektrum wie im Ort selbst.
  - o Darstellung der Dachneigungen im B28 nach außen als Walmdächer.
  - o Im inneren Bereich Zulässigkeit einer höheren Bebauung (WA 5-Gebiet) maximal zweigeschossig.
  - o Im WA 5-Gebiet ist eine zweigeschossige Bebauung mit Flachdach empfohlen.
  - o Die Straßen sollen als Grünzüge gestaltet werden.
  - o Pflaster im Fahrbahnbereich verwenden. Die Empfehlung - ohne Phase und auf Asphalt möglichst verzichten.
  - o 1. Ä B 28: textl. Festsetz 2.1 zu Baukörper soll entfallen.
  - o 1. Ä B 28: WA 5-"zwingend 2 Vollgeschosse" festsetzen, mit flachem Dach (FD oder flach geneigtes Dach).
  - o 1. Ä B 28: WA - Sockelhöhe 50 cm statt 30 cm.

Aufgaben/  
Verantwortlicher:

Sonstiges: -

Aufgestellt: ma/st  
gez. Dipl.-Ing. Ronald Mahnel  
Ergänzung K. Hoot  
Planungsbüro Mahnel  
Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
23936 Grevesmühlen  
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0  
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50  
[pbm.mahnel.gvm@t-online.de](mailto:pbm.mahnel.gvm@t-online.de)



Verteiler: Frau Hoot  
Frau Seidenberg

Ablage: Klütz  
B-Plan Nr. 28, 1. Änderung  
B-Plan Nr. 31.2  
Klütz-Gestaltung - B-Plan-Gebiete