

Stadt Klütz

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: SV Klütz/17/12038			
Federführend: Bauwesen	Status: öffentlich Datum: 14.11.2017 Verfasser: Maria Schultz			
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37 "Erweiterung Kaufhaus Stolz" der Stadt Klütz -Aufstellungsbeschluss-				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Bauausschuss der Stadt Klütz Hauptausschuss der Stadt Klütz Stadtvertretung Klütz				

Sachverhalt:

Für die ortsansässige Filiale des Kaufhauses Stolz in Klütz, Boltenhagener Straße 12, ist seitens des Betreibers die Erweiterung der Verkaufsfläche geplant.

Derzeit verfügt diese Filiale des Kaufhauses Stolz über eine Verkaufsflächengröße von rund 800 m². Zusätzlich werden im Außenbereich rund 100 m² als temporäre Verkaufsfläche genutzt.

Da der Verkaufsraum sehr beengte Platzverhältnisse aufweist, ist die Erweiterung der Verkaufsfläche des Objektes auf rund 1.490 m² geplant. Seitens des Betreibers wird dadurch beabsichtigt, dass sich die Kaufhaus Stolz-Filiale moderner und kundenfreundlicher präsentieren kann, was letztlich das langfristige Fortbestehen dieses Kaufhauses in Klütz sichern soll.

Das Kaufhaus Stolz befindet sich westlich der Boltenhagener Straße (Ortsaus- bzw. Ortseingang Richtung Boltenhagen). Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich weitere Einzelhandelsbetriebe (zwei Lebensmitteldiscounter, ein Getränkemarkt sowie ein Möbelmarkt).

Das Kaufhaus Stolz führt insgesamt ein breites Sortimentsspektrum, welches sowohl für die Deckung des Grundbedarfes der einheimischen Bevölkerung als auch für die Befriedigung der Bedürfnisse der Touristen geeignet ist.

Die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche der Filiale des Kaufhauses Stolz am Standort Klütz wurde in einem "Verträglichkeitsgutachten Erweiterung Kaufhaus STOLZ Klütz - 2017", erstellt von CIMA Beratung + Management GmbH, Lübeck, vom Juli 2017, untersucht.

Diese Untersuchung hat ergeben, dass das betriebswirtschaftliche Einzugsgebiet des erweiterten und modernisierten Kaufhauses Stolz nicht über den grundzentralen Verflechtungsbereich von Klütz hinausreichen würde. Weiterhin lässt sich der Untersuchung zur einzelhandelskonzeptionellen Bedeutung des Vorhabens entnehmen, dass zwischen den beiden Einzelhandelsschwerpunkten Ortszentrum (zentraler Versorgungsbereich) und Fachmarktstandort Boltenhagener Straße eine gute Funktionsteilung und gegenseitige Ergänzung ergibt, ohne dass die beiden Standorte auf substantielle Weise in einen Wettbewerb zueinander treten. Ebenso wurde mit dem Verträglichkeitsgutachten die Einordnung in die Ziele der Raumordnung betrachtet: *"Eine Einordnung in die Ziele der Raumordnung hat ergeben, dass das Konzentrationsgebot und das Kongruenzgebot des LEP M-V als erfüllt angesehen werden können. Das Integrationsgebot sowie das Ziel "Einzelhandelskonzepte und zentrale Versorgungsbereiche" können jedoch bei enger Auslegung nicht erfüllt werden. ... Aus Sicht der CIMA erscheint eine Ausnahme vom Integrationsverbot im vorliegenden Fall jedoch gerechtfertigt, da es sich nicht um eine Neuansiedlung, sondern um die Erweiterung eines bereits bestehenden, etablierten Betriebes handelt und da innerhalb des Klützer Ortszentrums keine geeignete Fläche für das Vorhaben zur Verfügung steht. Zudem hat die ökonomische Wir-*

kungsprognose ergeben, dass von dem Vorhaben keine Beeinträchtigungen des zentralen Versorgungsbereiches zu befürchten sind, jedoch durchaus positive Synergieeffekte für das Klützer Ortszentrum entstehen könnten. Dem Ziel "Einzelhandelskonzepte und zentrale Versorgungsbereiche" kann nicht entsprochen werden, da die Stadt Klütz nicht über ein kommunales Einzelhandelskonzept verfügt und ein solches gegenwärtig auch nicht absehbar oder geplant ist.... Daher hat die cima in dem vorliegenden Gutachten hilfsweise einzelhandelskonzeptionelle Einschätzungen vorgenommen mit dem Ergebnis, dass das Vorhaben aus städtebaulicher Sicht insgesamt positiv zu bewerten ist, da es sich nicht um eine Neuansiedlung, sondern um die Erweiterung eines bestehenden Betriebes am Fachmarktstandort Boltenhagener Straße handelt und der Betrieb wichtige Versorgungsfunktionen in einem breiten Sortimentsspektrum für den Nahbereich des Grundzentrums Klütz wahrnimmt."

Gemäß der Empfehlung des "Verträglichkeitsgutachtens" soll die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb erfolgen. Es erfolgt die Aufstellung eines Bebauungsplanes als Angebotsplan in einem zweistufigen Verfahren.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Klütz ist die Fläche derzeit als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Wiese" und ein kleiner Teilbereich entlang des Klützer Baches als Umgrenzung für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie als Ausgleichsfläche dargestellt. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist somit unter Berücksichtigung der Planungsabsichten nicht gegeben; der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren zu ändern.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz beschließt:

1. Die Stadtvertretung der Stadt Klütz fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 37 "Erweiterung Kaufhaus Stolz" in Klütz.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- nordöstlich: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerflächen),
- südöstlich: durch die "Boltenhagener Straße",
- südwestlich: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerflächen),
- nordwestlich: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerflächen).

Die Plangeltungsbereichsgrenze ist der beigefügten Übersicht zu entnehmen.

2. Die Planungsziele bestehen in Folgendem:

- Erweiterung der Verkaufsfläche auf ca. 1.490 m² für das Kaufhaus Stolz am Standort Klütz und somit Festsetzung eines Sondergebietes für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb.

3. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

4. Mit der Ausarbeitung der Unterlagen für den Bebauungsplan Nr. 37 "Erweiterung Kaufhaus Stolz" der Stadt Klütz wird das Planungsbüro Mahnel, Grevesmühlen, beauftragt.

Finanzielle Auswirkungen:

Werden vom Vorhabenträger übernommen.

Anlagen:

Vorabzug