

# Stadt Klütz

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: <b>SV Klütz/18/12151</b>			
Federführend: Bauwesen	Status: öffentlich Datum: 04.01.2018 Verfasser: Carola Mertins			
<b>Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 39 der Stadt Klütz für den Ortskern im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB (im Wesentlichen identisch mit dem Rahmenplan der Stadt Klütz für das Ortszentrum) Aufstellungsbeschluss</b>				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Stadtvertretung Klütz				

## Sachverhalt:

Die Stadt Klütz verfolgt die Zielsetzung, die vorhandene Wohnnutzung im Plangeltungs-bereich, im Ortskern, zu sichern. Es handelt sich um ein bereits bebautes Gebiet, das derzeit bauplanungsrechtlich überwiegend nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Einzelne Bebauungspläne befinden sich bereits innerhalb des Gebietes.

Die Zielsetzung besteht darin, die Wohnnutzung zu sichern.

Mit der Änderung des Baugesetzbuches ergeben sich neue Möglichkeiten zur Feinsteuerung auch von Ferienwohnungen innerhalb von Wohngebieten unter Berücksichtigung des § 13a BauNVO. Zielsetzung der Stadt Klütz ist es, den Bedarf an Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung abzusichern. Ob und in welchem Umfang qualitativ und quantitativ die Ferienwohnungs-nutzung im Plangebiet zulässig sein soll, ist während des Aufstellungs-verfahrens festzulegen. Zu diesem Zweck ist für den Bereich des Plangebietes eine Bestandsaufnahme der Nutzungsarten vorzunehmen. Hier soll auch der Bereich der Bebauungspläne eingeschlossen sein, da dieser auch Bestandteil des gesamten Ortskern-bereiches ist.

In den Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 39 können die Gebiete der rechtskräftigen Bebauungspläne nicht einbezogen werden. Die rechtskräftigen Bebauungspläne sind in Bezug auf die Anpassung zur Art der baulichen Nutzung - wenn notwendig - in einem Änderungsverfahren zum Bebauungsplan jeweilig vorzunehmen. In diesem Änderungsverfahren wäre dann nur die Art der Nutzung entsprechend zu präzisieren.

Für die Sicherung der gesamtheitlichen Zielsetzung der Stadt Klütz in Bezug auf die Zulässigkeit von Ferienwohnungen ist ein gesamtheitliches Konzept Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes. Das gesamtheitliche Konzept soll sowohl die rechtskräftigen Bebauungspläne als auch die unbeplanten Innenbereiche der Stadt Klütz berücksichtigen. Maßgeblich kann dieses Konzept für den Bereich des Ortszentrums erstellt werden. Eine Erweiterung auf weitere Teile der Stadt Klütz ist möglich.

Die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 39 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB als einfacher Bebauungsplan erfolgt mit dem Ziel, ausschließlich die Art der baulichen Nutzung zu regeln. Es handelt sich um ein bereits bebautes Gebiet und die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes soll der Bestandssicherung und der städtebaulichen Sicherung der Art der baulichen Nutzung dienen. Der Zulässigkeitsmaßstab von Vorhaben der sich aus der Eigenart der näheren Umgebung bereits ergibt, soll nicht wesentlich verändert werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird keine die Zulässigkeit von Vorhaben begründet die einer UVP-Pflicht unterliegen und es werden keine Beeinträchtigungen von Natura2000 – Gebieten begründet oder hervorgerufen. Von den Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz beschließt:

1. Die Stadtvertretung der Stadt Klütz fasst den Beschluss über die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 39 für den Bereich des Ortskerns unter Einbeziehung der bebauten Bereiche
  - an der Wismarschen Straße,
  - an der Boltenhagener Straße,
  - an der Schloßstraße,
  - an der Predigerstraße,
  - an der Bahnhofstraße,
  - Am Markt,
  - Im Turow,
  - in der Rudolf-Breitscheid-Straße,
  - in der Lübecker Straße,
  - am Mühlenberg,
  - Im Kaiser,
  - in der Dorfstraße Niederklütz.
  
2. Das Plangebiet des einfachen Bebauungsplanes Nr. 39 wird wie in der beigefügten Übersicht begrenzt.
  - Im Norden: durch die Dorfstraße Niederklütz, Bebauung an der Lübecker Straße und Bebauung am Mühlenberg,
  - Im Osten: durch Bebauung an der Boltenhagener Straße und an der Wismarschen Straße,
  - Im Süden: durch Bebauung an der Schloßstraße und an der Bahnhofstraße,
  - Im Westen: durch Bebauung an der Rudolf-Breitscheid-Straße.Die Plangeltungsbereichsgrenzen sind der beigefügten Übersicht zu entnehmen.
  
3. Die Planungsziele bestehen in Folgendem:
  - Sicherung der Dauerwohnnutzung in einem Wohngebiet.
  
4. Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Hierauf ist in der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses hinzuweisen.
  
5. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
  
6. Von der frühzeitigen Unterrichtung und der Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
  
7. Mit der Ausarbeitung der Unterlagen für den Bebauungsplan Nr. 39 der Stadt Klütz wird das Planungsbüro Mahnel, Grevesmühlen, Rudolf-Breitscheid-Straße 11, beauftragt.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Werden von der Stadt getragen.

**Anlagen:**

Anlage 1 – Abgrenzung des Rahmenplanes (Scan) auf der ALK

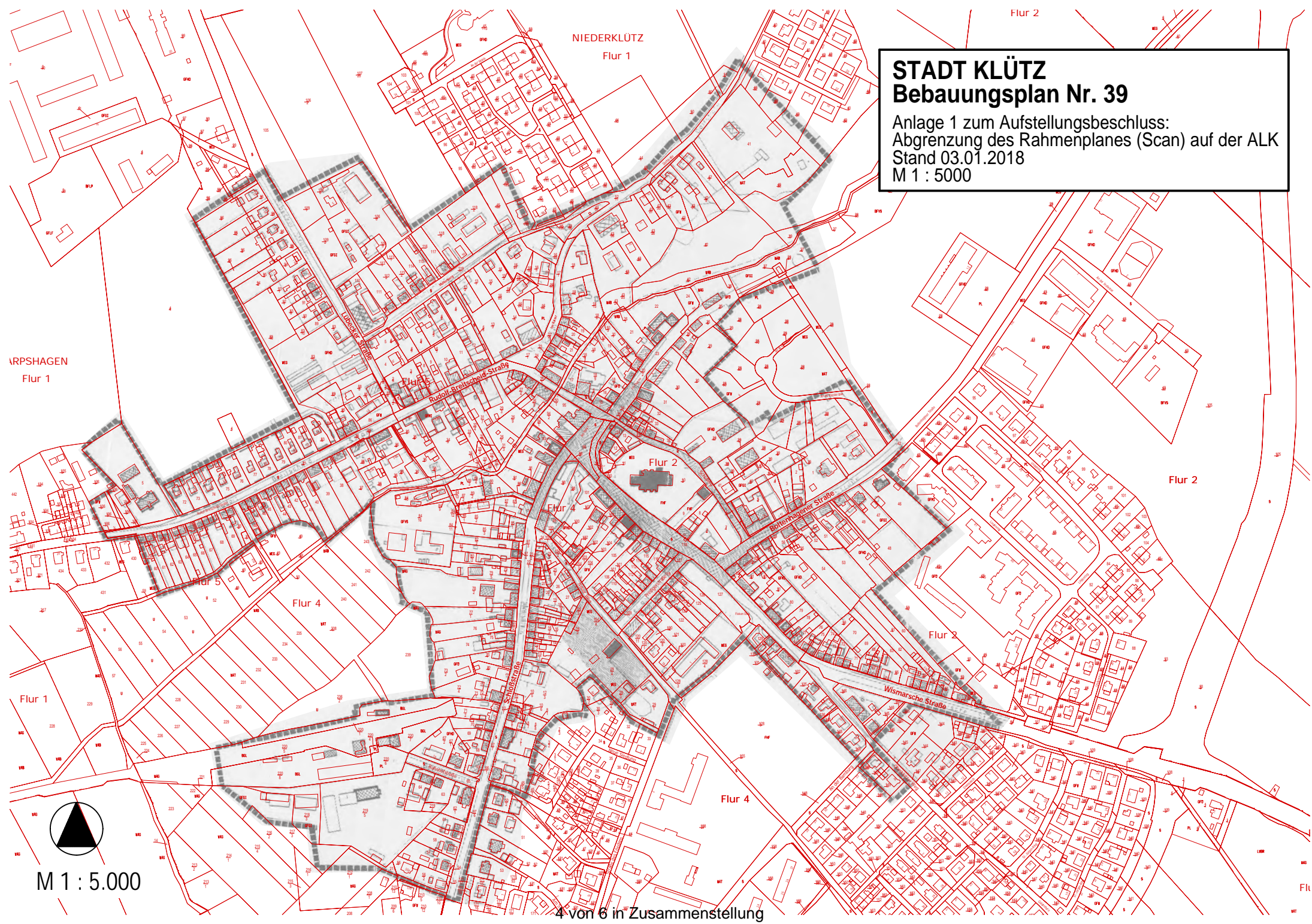
Anlage 2 – Abgrenzung des Untersuchungsbereiches

Anlage 3 – Abgrenzung des Untersuchungsbereiches mit Geltungsbereich

# STADT KLÜTZ

## Bebauungsplan Nr. 39

Anlage 1 zum Aufstellungsbeschluss:  
Abgrenzung des Rahmenplanes (Scan) auf der ALK  
Stand 03.01.2018  
M 1 : 5000



IRPSHAGEN  
Flur 1

NIEDERKLÜTZ  
Flur 1

Flur 2

Flur 2

Flur 2

Flur 4

Flur 2

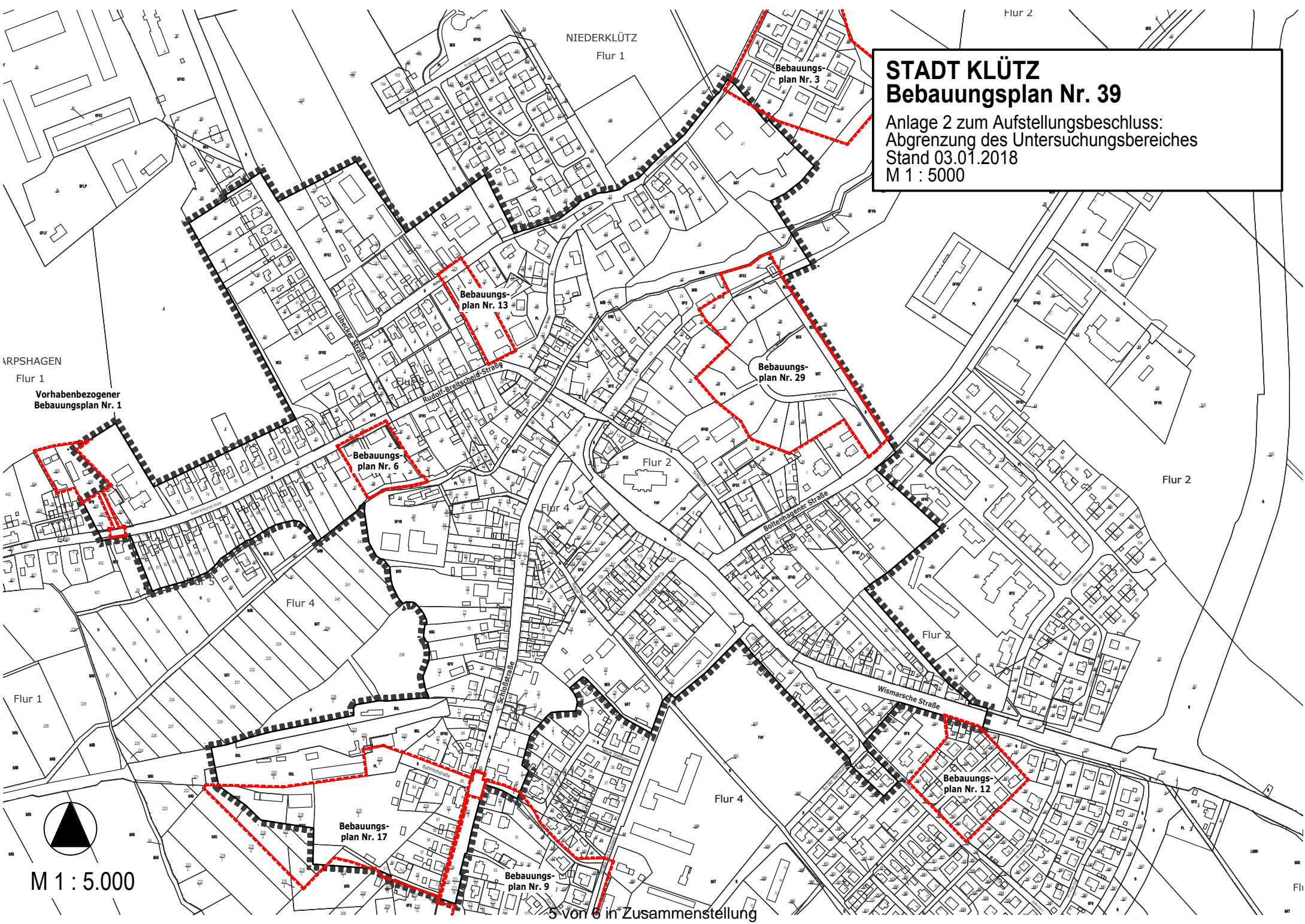
Flur 1

Flur 4



M 1 : 5.000

**STADT KLÜTZ**  
**Bebauungsplan Nr. 39**  
Anlage 2 zum Aufstellungsbeschluss:  
Abgrenzung des Untersuchungsbereiches  
Stand 03.01.2018  
M 1 : 5000



IRPSHAGEN  
Flur 1  
Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan Nr. 1

NIEDERKLÜTZ  
Flur 1

Flur 2

Bebauungs-  
plan Nr. 3

Bebauungs-  
plan Nr. 13

Bebauungs-  
plan Nr. 29

Bebauungs-  
plan Nr. 6

Flur 2

Flur 2

Flur 4

Flur 4

Flur 2

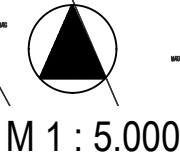
Flur 1

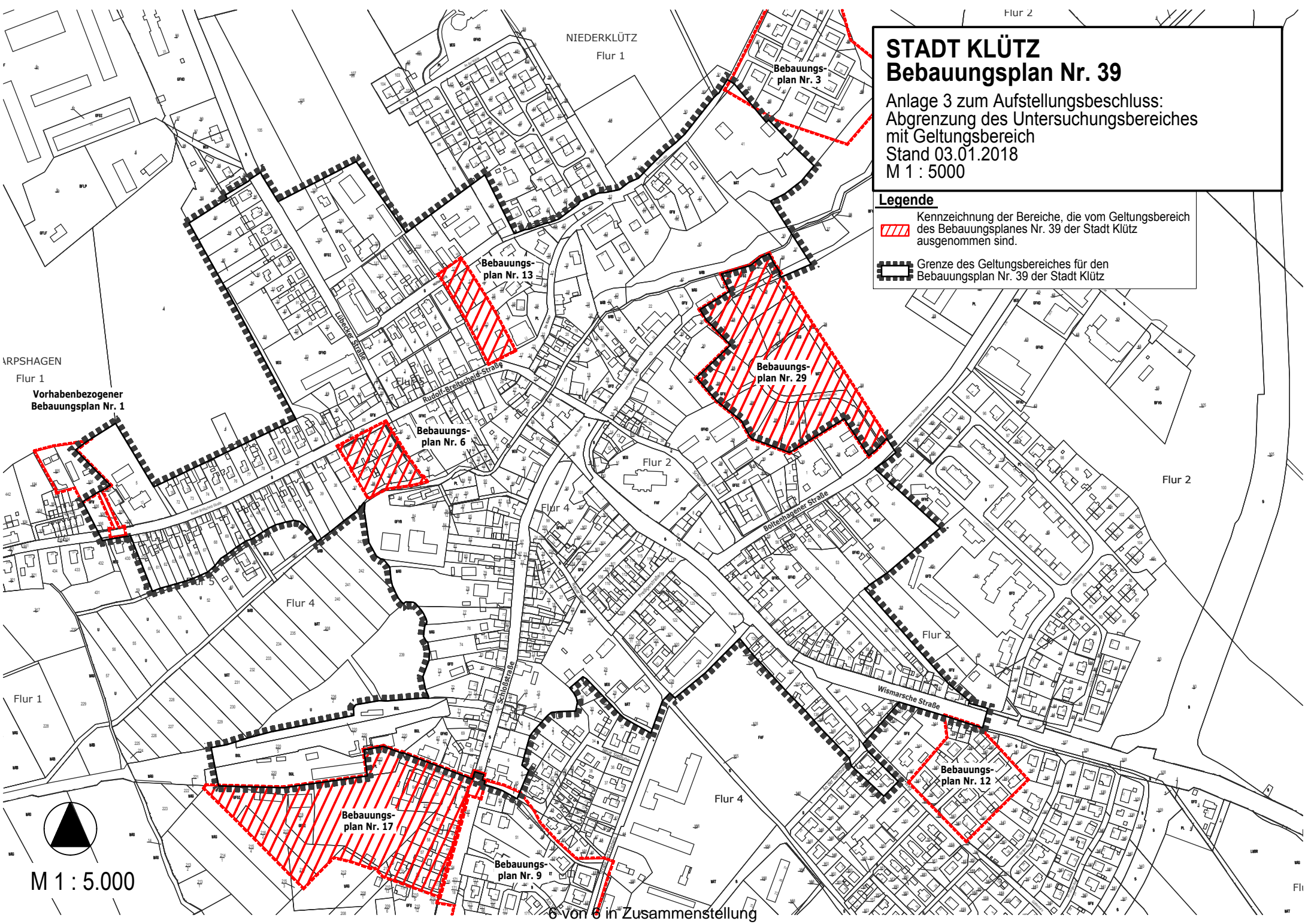
Flur 4

Bebauungs-  
plan Nr. 17

Bebauungs-  
plan Nr. 12

Bebauungs-  
plan Nr. 9







# STADT KLÜTZ

## Bebauungsplan Nr. 39

Anlage 3 zum Aufstellungsbeschluss:  
Abgrenzung des Untersuchungsbereiches  
mit Geltungsbereich  
Stand 03.01.2018  
M 1 : 5000

- Legende**
-  Kennzeichnung der Bereiche, die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 der Stadt Klütz ausgenommen sind.
  -  Grenze des Geltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr. 39 der Stadt Klütz

IRPSHAGEN  
Flur 1  
Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan Nr. 1

NIEDERKLÜTZ  
Flur 1

Flur 2

Flur 2

Flur 4

Flur 4

Flur 2

Flur 2

Flur 1

Flur 4

M 1 : 5.000