

Erläuterungsbericht

(§ 5 (5) BauGB)

zur

29. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar „Umwandlung eines Dorfgebietes in Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Grünfläche sowie Fläche für die Landwirtschaft in Grünfläche in Kluß“

1.0 Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Allgemeines

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat am 26. November 1998 beschlossen, für den Bereich Dorfgebiet Kluß den Flächennutzungsplan zu ändern.

Auf Grund der vorgesehenen Nutzung im Planbereich und der damit verbundenen funktionellen und gestalterischen Neuorientierung ist eine Umwandlung des im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) sowie Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Bereiches in Wohnbaufläche (W), gemischte Baufläche (M) und Grünfläche sowie Fläche für die Landwirtschaft in Grünfläche und damit eine Neuordnung erforderlich.

Das Plangebiet umfaßt ca. 2,75 ha.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Wismar Süd, dem Stadtteilbezirk Kluß am südlichen Stadtrand an der Landesstraße L 102 aus Richtung Ventschow und Lübow.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

im Norden	durch die Landstraße L 102 von Wismar nach Lübow
im Osten	durch den Wallensteingraben
im Süden	durch die südliche, schräg verlaufende Stadtgrenze
im Westen	durch die Gleisanlage der Deutschen Bahn AG, Strecke Schwerin-Wismar

1.3 Einordnung der Planung

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar ist mit Erlaß der höheren Verwaltungsbehörde am 16. 11. 1990 genehmigt worden und mit Wirkung vom 26. 11. 1990 rechtswirksam.

Die 29. Änderung zum Flächennutzungsplan ist Voraussetzung für die Umwandlung des Dorfgebietes in Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Grünfläche sowie Fläche für die Landwirtschaft in Grünfläche.

2.0 Planungsabsichten

Der im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellte Bereich wurde in der Vergangenheit als landwirtschaftlicher Betrieb (Großviehanlage) genutzt. Der gesamte Bereich liegt z. Z. brach. Ehemals vorhandene Gebäude sind zu einem großen Teil bereits abgerissen. Auch in Zukunft sind in diesem Gebiet keine landwirtschaftlichen Erwerbsbetriebe vorgesehen. Bei der künftigen Nutzung des Grundstückes für das Wohnen und für eine Mischnutzung erfolgt eine Beschränkung der baulichen Anlagen auf den Bereich, der eine Vornutzung durch Landwirtschaftsbauten bzw. durch den denkmalgeschützten Baukörper besaß. Das historische Guts- und Mühlenhofensemble mit dem denkmalgeschützten Gebäudekomplex (Gutshaus, Mühle und Speicher) soll mit Hilfe der Bauleitplanung erhalten werden.

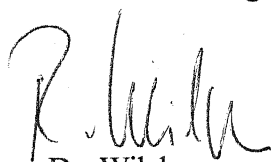
Neben der Sanierung der wertvollen baulichen Substanz des ehemaligen Guts- und Mühlenhofes sollen die nicht mehr vorhandenen bzw. zu erhaltenen Gebäude durch eine qualitätsvolle, dem Gebiet entsprechende Eigenheimbebauung ersetzt werden. Die brachliegende Fläche für die Landwirtschaft soll als private Grünfläche genutzt und wieder als Gutspark gestaltet werden. Die Erschließung des Gebietes ist über die L 102 gesichert. Die innere Erschließung orientiert sich auf das bestehende Wegesystem, wobei jedoch eine umfangreiche Entsiegelung der bestehenden Betonflächen vorgenommen wird.

Durch die vorgesehene Nutzungsänderung ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf das Umfeld (NSG / LSG). Durch die Umnutzung der ehemaligen Großviehanlage zu einem kleinen Wohn- und Mischgebiet ist eine bessere Verträglichkeit zum benachbarten Landschaftsschutz- und Naturschutzgebiet gegeben. Das Wohnen wird durch entsprechende Maßnahmen (Lärmschutzwand, -wall) vor dem Lärm der Bahnanlage geschützt. Gleichzeitig wird das Plangebiet an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Hansestadt Wismar angeschlossen.

Wegen der sich ergebenden Änderung des Charakters dieses Gebietes von einem Dorfgebiet zu einer Mischnutzung und überwiegenden Wohnnutzung wird die Änderung des Flächennutzungsplanes planungsrechtlich erforderlich. Parallel zur FNP-Änderung erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14/91 „Wohn- und Mischgebiet Klußer Mühle“ zur städtebaulichen Neuordnung des Gebietes und zur Schaffung des Baurechtes.

Die vorgesehenen Maßnahmen tragen zur Verbesserung und Aufwertung dieser südlichen Stadteinfahrt bei, beseitigen eine Brache, schützen ein beachtenswertes bauliches Denkmal, verbessern das Nebeneinander hinsichtlich des LSG / NSG und schaffen zusätzlichen hochwertigen Wohnraum für die Einwohner der Hansestadt Wismar.

Der Erläuterungsbericht zur 29. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde auf der Sitzung der Bürgerschaft am gebilligt.



Dr. Wilcken
Bürgermeisterin
Hansestadt Wismar



Huschner
Amtsleiter
Bauamt