

# Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 14/91

„Wohn- und Mischgebiet Klußer Mühle“

(§ 9 (8) BauGB)

## Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. 08. 1997 (BGBl. I S. 2.141)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. 04. 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanV 90) vom 18. 12. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBau O M-V) vom 06. Mai 1998 (GS Meckl. - Vorp. Gl. Nr. 2130 - 3)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 18. 02. 1994

## **1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele**

### **1.1 Geltungsbereich und Lage des Plangebietes**

Das zu überplanende Gebiet befindet sich im Stadtteil Wismar Süd und gehört zur Ortslage Kluß. Es liegt am südlichen Stadtrand der Hansestadt Wismar. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt im Norden einen Teil der Landstraße (L 102) von Wismar nach Lübow ein. Im Osten und Süden bilden der Wallensteingraben bzw. die Stadtgrenze und im Westen die Anlagen der Deutschen Bahn AG die Grenze.

## 1.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Das Plangebiet stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Wismar als Dorfgebiet (MD) dar. Die vorherige landwirtschaftliche Nutzung auf diesem Areal wurde seit längerer Zeit aufgegeben. Wegen der künftigen Mischnutzung und überwiegenden Wohnnutzung ändert sich der Charakter dieses Gebietes. Somit besteht das Erfordernis, planungsrechtlich in einem Parallelverfahren die Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung eines Dorfgebietes in Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Grünfläche sowie Flächen für die Landwirtschaft in Grünfläche in Kluß“ durchzuführen. In der Nachbarschaft südöstlich des Plangebietes ist eine Fläche als Naturschutzgebiet „Teichgebiet Wismar-Kluß“ und ebenfalls außerhalb des Planbereiches das Landschaftsschutzgebiet „Wallensteingraben“ ausgewiesen.

## 1.3 Bestandssituation

### 1.3.1 Umweltdaten

Das zu überplanende Gebiet befindet sich an landschaftlich markanter Stelle. Es wird geprägt durch den Verlauf des Wallensteingrabens. Die ehemalige Gutshof- und Mühlenanlage liegt am Übergang der ausgedehnten Niederung des Wallensteingrabens, zum talartigen Einschnitt des Grabens in den in Ost-West-Richtung vom Tessmarfeld über den Friedhof Richtung Friedenshof verlaufenden Höhenrücken. An den Wallensteingraben schließt sich einer der sehr flachen, in der Niederung angelegten Teiche an. Das Gelände steigt vom Wallsteingraben in nordwestlicher Richtung an. Der Wallsteingraben wird teilweise von Erlen begleitet. Das südliche Ende des Plangebietes wird von einer Röhrichtfläche begrenzt, die Teil des Landschaftsschutzgebietes ist. Ein großer Bereich der zu beplanenden Fläche wird von brach liegenden Wiesen und aufgelassenen Gärten bestimmt. Vom ehemaligen Gutsgarten zeugt nur noch eine malerische, alte Hängebuche. Der südlichste Abschnitt der Böschung an der Gleistrasse wird von natürlichem Gehölzwuchs eingenommen.

### 1.3.2 Bebauung

An der Landstraße nach Lübow befindet sich ein zur Straße orientiertes, an drei Seiten geschlossenes ehemaliges Guts- und Mühlenhofensemble mit einem denkmalgeschützten Gebäudekomplex (Gutshaus, Mühle und Speicher). Die westliche Begrenzung bildete ein sehr langes, klinkersichtiges, zweigeschossiges Stallgebäude mit Speichergeschoß und flach geneigtem Satteldach. Im Süden stand ein Stallgebäude mit Speicherdach in Mansardenform. Das klinkersichtige 2-geschossige Stallgebäude als westliche Begrenzung und das Stallgebäude als südliche Begrenzung waren stark beschädigt. Das weitaus wertvollste Gebäudeensemble befindet sich an der Ostseite des Hofes. Es setzt sich aus dem Gutshaus mit elektizistischer, neogotischer Fassade und einem klinkersichtigen Mühlengebäude mit einem Satteldach und einem Speichergebäude mit einem flachgeneigten Satteldach zusammen. Alle Gebäude sind derzeit ungenutzt. Der Gebäudekomplex Gutshaus-Mühle-Speicher hat durch bereits durchgeführte Sanierungsarbeiten neue bzw. sanierte Dächer erhalten. Die Bausubstanz ist damit gesichert. Die tragenden Holzteile können als intakt und guterhalten eingeschätzt werden.

Den Abschluß zur Landstraße bildet eine gegliederte, teilweise stark beschädigte Klinkermauer (links neben der Hofüberfahrt), die in ihrer ehemaligen Gestalt aber noch klar ablesbar ist. Der rechte Mauerabschnitt neben der Hofüberfahrt wurde bereits neu erstellt. Hinter dem Gebäudekomplex des Guts- und Mühlenhofes befanden sich in westlicher Richtung in Reihenfolge ein verlassener Schweinestall mit flachem Satteldach und zwei ähnlich gestaltete Stallgebäude mit Verbinder.

An der Landstraße nach Lübow steht ein barackenähnliches Wohngebäude mit flach geneigtem Dach, südlich davon stand eine sehr hohe, auffällige Garage für mehrere Lkw's. Zwischen dem Hofensemble und den Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG befinden sich ein Trafogebäude und eine befahrbare, abgesenkte Siloanlage, die ungenutzt ist.

### **1.3.3 Verkehr**

Der Gutshof wird durch eine Zufahrt von der Landstraße erschlossen. Die dahinter liegenden ehemaligen Ställe und die Lkw-Garagen haben eine separate Zufahrt von der Landstraße, die unmittelbar nördlich des langen Stallgebäudes verläuft und völlig betoniert wurde. Im Westen begrenzt die Gleisanlage der Deutschen Bahn AG das Plangebiet. Es handelt sich um die eingleisige elektrifizierte Strecke von Wismar nach Schwerin. Vor der Mauer des Hofkomplexes sowie auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich eine Bushaltestelle.

### **1.3.4 Infrastruktur und Versorgung**

Der ehemalige Gutshof ist mit Elektroenergie und Wasser versorgt. Anschluß an eine Abwasserleitung, somit Kläranlage Wendorf, besteht nicht. Im Gelände sind Güllebehälter und Kleinkläranlagen für die Ställe vorhanden. Es wird angenommen, daß Sickergruben für Haushaltsabwässer vorhanden sind.

### **1.3.5 Altlasten**

Im Gebiet sind Altlasten in Form von ungeleerten Gülle- und Klärbehältern sowie Asbestbaustoffen zu erwarten.

### **1.3.6 Vorbelastungen**

Das Plangebiet wird durch den Verkehrslärm der Landstraße und der im Norden verlaufenden Eisenbahnstrecke belastet.

## **1.4 Ziel und Zweck der Planung**

### **1.4.1 Bauleitplanverfahren**

Für den Bebauungsplan 14/91 „Dörfliches Mischgebiet Klußer Mühle“ jetzt geändert in „Wohn- und Mischgebiet Klußer Mühle“ liegt der Aufstellungsbeschuß mit Zustimmung des Bauausschusses vom 11. 03. 1991, des Senates der Hansestadt Wismar vom 09. 01. 1991 (Beschuß Nr. 42/383) und der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 27. 03. 1991 (Beschuß Nr. 23/12) vor.

In einem Parallelverfahren wird die Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar (29. Änderung) „Umwandlung eines Dorfgebietes in Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Grünfläche sowie Fläche für die Landwirtschaft in Grünfläche in Kluß“ als planungsrechtliches Erfordernis durchgeführt.

### **1.4.2 Allgemeine Zielsetzung der Planung**

Das geplante Wohn- und Mischgebiet beschränkt sich bei den baulichen Anlagen auf die Flächen, die eine Vornutzung durch Landwirtschaftsbauten besaßen und die der rechtswirksame Flächennutzungsplan bisher als Dorfgebiet (MD) darstellt.

Insbesondere geht es bei dieser Planung in städtebaulicher und architektonischer Hinsicht um die Erhaltung und Umnutzung des historischen Guts- und Mühlenhofensembles mit dem denkmalgeschützten Gebäudekomplex (Gutshaus, Mühle und Speicher) sowie um eine verträgliche Nachbarschaft zum Landschaftsschutzgebiet und zum Naturschutzgebiet. Gerade die Aufgabe der ehemaligen Viehanlagen unterstützt das letztgenannte Anliegen. In Abstimmung mit den Fachämtern der Stadtverwaltung ist deshalb eine städtebauliche Lösung erarbeitet worden, die auf die Erhaltung und Sanierung der wertvollen baulichen Substanz des ehemaligen Guts- und Mühlenhofes orientiert. Die südlich anschließende, jüngere, minderwertige Bebauung sowie die im Gewerbe- und Mühlenhof nicht mehr erhaltenswerte Bebauung soll durch eine qualitätsvolle, dem Gebiet entsprechende Eigenheimbebauung ersetzt werden. Es sprechen sowohl städtebauliche als auch denkmalpflegerische und naturräumliche Gründe für die Wiederherstellung des markanten Hofbereiches und des dahinterliegenden Areals mit einer aufgelockerten Bebauung. Durch die Bauleitplanung wird darüber hinaus die Erschließung des gesamten Areals gesichert.

Mit der Ausweisung der Eigenheimstandorte im Plangebiet wird das Angebot zum Eigenheimbau erweitert und der Nachholebedarf auf diesem Sektor in der Hansestadt Wismar weiter abgebaut.

## **2. Planinhalt**

### **2.1. Wohn- und Mischgebiet**

Die baulichen Anlagen des Wohn- und Mischgebietes sollen sich auf die noch ablesbare alte Gutshofanlage und der dahinterliegenden ehemaligen Stallanlagen beschränken. Angestrebt wird die Sanierung des vorhandenen Gebäudekomplexes Gutshaus-Mühle-Speicher für eine Wohn- und Mischnutzung. Für die hofumschließenden Stallgebäude wird auf Grund des schlechten Bauzustandes die Erstellung von Ersatzneubauten mit Wohnnutzung angestrebt.

Der Hof selbst soll als begrünte, im Bedarfsfall befahrbare Hoffläche mit Stellplätzen gestaltet werden. Die abschließende Mauer an der L 102 ist unter Aufnahme der alten Formensprache wieder zu errichten bzw. zu sanieren.

Für den Ersatz der im südlichen Bereich in jüngerer Zeit entstandenen Stallanlagen ist die Errichtung von mehreren Einfamilien- bzw. Doppelhäusern vorgesehen. Tankstellen und sonstige Gewerbebetriebe werden ausgeschlossen, da diese nicht dem Charakter dieses Gebietes entsprechen (Wohn- und Mischgebiet, historisches Guts- und Mühlenhofensemble mit einem denkmalgeschützten Gebäudekomplex (Gutshaus, Mühle und Speicher).

## **2.2 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

Die Grenzen des Landschaftsschutzgebiets „Wallensteingraben“ und des Naturschutzgebietes „Teichgebiet Wismar-Kluß“ wurden im Plan gekennzeichnet. Eine mögliche Gleiserweiterung der Anlagen der Deutschen Bahn AG wurde eingearbeitet. Sie ist jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Eine Realisierung ist vorerst nicht absehbar.

## **2.3 Grünflächen**

### **2.3.1 Öffentliche Grünflächen**

Öffentliche Grünflächen sind im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Lediglich im Bereich der Landesstraße L 102 ist Verkehrsgrün (VG) vorgesehen.

### **2.3.2 Private Grünflächen**

Der südliche und teilweise westliche Bereich des Bebauungsplanes wird als private Grünfläche beplant. Die private Grünfläche dient überwiegend zur Wiederherstellung eines kleineren, parkartig gestalteten Gutsgartens. Von der alten Anlage ist nur ein Einzelbaum erhalten geblieben. In der neuen Parkanlage ist ein Spielplatz anzulegen. Die neu zu schaffende Lärmschutzwand-Wand-Kombination wurde der Grünfläche zugeordnet.

### **2.3.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**

Das hängige Gelände zwischen der parkartigen Grünfläche und der zum Landschaftsschutzgebiet „Wallensteingraben“ gehörigen Röhrichtfläche muß als Schutz- und Pufferzone für dieses Schutzgebiet verstanden werden. Die Flächen sollten extensiv genutzt werden, damit der Schadstoff- als auch der Nährstoffeintrag in den angrenzenden Wallensteingraben bzw. in das Landschaftsschutzgebiet begrenzt werden können. Wiesen- oder Weidennutzung ist vertretbar.

### **2.3.4 Pflanzgebote**

An der Landstraße ist die vorhandene Baumreihe zu ergänzen und die Böschung flächig zu bepflanzen. Die Böschung der Lärmschutzwallanlage und die Grundstücksgrenze zur Landstraße ist mit einer standorttypischen, naturnahen Gehölzpflanzung zu bepflanzen.

Zwischen Gutshof und Wallensteingraben sind die abgängigen Linden durch neue Anpflanzungen entsprechend der unter Punkt 10 genannten Bedingungen der textlichen Festsetzung zu ersetzen. Die vorhandenen Gehölze in der Böschung am Wallensteingraben sind zu erhalten und behutsam zu ergänzen.

## **2.4 Erschließung**

### **2.4.1 Straßenverkehr**

Die Planstraßen A, B und C werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen geplant, wobei die Planstraße B und C als verkehrsberuhigte Bereiche (Mischverkehr) ausgebildet werden und eine Wendeanlage erhalten (Wendeanlagentyp 5). Die Planstraße A erhält eine Anbindung an die Landstraße (L 102) in dem Bereich, der von jeher zur verkehrlichen Erschließung des Gebietes diente. Zur Absicherung der öffentlich-rechtlichen Erschließung aller Grundstücke schließt an die Planstraße „C“ an der Wendeanlage ein kurzer befahrbarer Gehweg an. Die Erschließung des gefangenen, südlich gelegenen Grundstückes „Gemarkung Rosenthal“ der Gemeinde Dorf Mecklenburg wird über einen Weg mit entsprechenden Geh- und Fahrrechten gesichert.

### **2.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Das Gebiet wird von einer bestehenden Linie des ÖPNV tangiert, für die bereits Haltestellen vorhanden sind. Bei der stadtauswärtsführenden Haltestelle wird im Zuge der Herstellung des Geh- und Radweges gleichzeitig eine erforderliche Aufstellfläche nachgerüstet.

### **2.4.3 Stellplätze**

Stellplätze werden im wesentlichen westlich der Hofbebauung entlang der Gleisanlagen vorgesehen. Einzelstellplätze bzw. Gruppenstellplätze sind auch auf dem unmittelbaren Gutshof bzw. im Bereich der Ein- und Mehrfamilienhäuser zulässig.

### **2.4.4 Schienenverkehr**

Das Gleiserweiterungskonzept der Deutschen Bahn AG für einen eventuellen zweigleisigen Ausbau der Strecke Wismar-Schwerin liegt nicht im Plangebiet.

## **2.5 Ver- und Entsorgung**

### **2.5.1 Energie**

Das Gebiet wird wie bereits vorhanden mit Strom versorgt. Die Errichtung einer neuen Trafostation wird notwendig. Zusätzlich könnte die vorhandene Wasserkraft des Wallensteingrabens durch eine Turbine zur Stromversorgung genutzt werden, wobei der Standort des alten Turbinenrades der Mühle beibehalten werden sollte. Dann müßte ein Staurecht und eine wasserrechtliche Erlaubnis durch den Betreiber beim STAUN Schwerin, Gewässerschutz und Wasserwirtschaft, für die Mühle eingeholt werden.

### **2.5.2 Wasser**

Die Wasserversorgung ist für das Gebiet ausreichend vorhanden. Der Anschluß für das Schmutzwasser an das zentrale Abwassernetz der Hansestadt Wismar ist notwendig. Das dazu erforderliche Abwasserpumpwerk müßte aber nicht unbedingt im Plangebiet gebaut werden. Ein möglicher Standort ist im Plangebiet ausgewiesen. Eine spätere Entsorgung der gesamten Ortslage Kluß sollte bei der Dimensionierung der Entsorgungsleitung eine Berücksichtigung finden. Das anfallende Oberflächenwasser könnte über ein getrenntes Leitungssystem zur Brauchwassergewinnung gesammelt und überschüssiges Wasser innerhalb der großen, zur Verfügung stehenden Fläche versickert bzw. an gekennzeichneten Stellen in den Wallensteingraben eingeleitet werden. Zwischen der Hansestadt Wismar und dem Erschließungsträger ist ein Erschließungsvertrag abzuschließen.

### **2.5.3 Telekommunikation**

Telefonanschlüsse und Kabelfernsehen sind in ausreichender Form vorzusehen.

### **2.5.4 Flächen für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen**

Alle notwendigen Leitungen sind unterirdisch und im Verkehrsraum zu verlegen. Zwischen dem Gutshaus/Mühlengebäude und dem Grundstück 4 ist an geeigneter Stelle ein Regenwasserrückhaltebecken eingeordnet. Für die über das private Grundstück verlaufende unterirdische Regenwasserleitung (RW) wird ein Leitungsrecht festgesetzt.

### **2.5.5 Gasversorgung**

Die Versorgung des Gebietes mit Erdgas über die bestehende Hochdruckleitung sowie eine notwendige Umformstation ist vorzusehen.

## 2.6 Altlastverdachtsflächen (ALVF)

Im Rahmen der Aufstellung des B-Planes erfolgte bereits eine flächendeckende Untersuchung zu möglichen Schadstoffbelastungen in Abstimmung mit dem Ordnungsamt, Abt. Umwelt. Aufgrund des Prüfberichtes Nr. 573/3/95 stellen sich die Altlastsituationen und die Konsequenzen für die Entsorgung dieser Materialien wie unter Punkt 14 der planungsrechtlichen Festsetzungen (Text / Teil B) beschrieben, dar

Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages wird die ordnungsgemäße Entsorgung sichergestellt.

## 2.7 Immissionsschutz

Im Zuge der B-Planerstellung wurde ein Schallschutzgutachten erstellt, bei dem der Schienenverkehrslärm und auch der Straßenverkehrslärm der geplanten Autobahn A 20 sowie der Landstraße (L 102) untersucht wurden.

Aus dem Schallschutzgutachten ergibt sich, daß an den straßenseitigen Stirn- und Längsseiten der der L 102 nächstliegenden Gebäude (Grundstück 1, 2 und 3) keine Wohn- und Schlafzimmerfenster angeordnet werden dürfen. In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen IV (LPB IV) müssen die Außenbauteile ein resultierendes Schalldämm-Maß von mindestens  $R'_{w, res} = 40$  dB in Aufenthaltsräumen der Wohnungen bzw.  $R'_{W, res} = 35$  dB in Büroräumen oder ähnlichen Räumen haben.

Zu dem im B-Plan ausgewiesenen Bereich (Länge ca. 233 m) ist unmittelbar an der Gleisstrecke eine Lärmschutzwand-Wall-Kombination von 2 m Höhe (über Gleisniveau) zu errichten. Die an der Landstraße L 102 befindliche Mauer ist auf 2,0 m zu erhöhen.

### 3. Auswirkungen des Bebauungsplanes

#### 3.1 Flächenbilanz

Planungsgebiet insgesamt:	38.766,50 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche:	3.007,50 m <sup>2</sup>
davon Fahrbahn:	2.137,00 m <sup>2</sup>
Fuß- und Radweg:	569,00 m <sup>2</sup>
Bebaubare Flächen gesamt:	5.696,50 m <sup>2</sup>
davon denkmalgeschützte Gebäude:	641,00 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen gesamt:	26.425,50 m <sup>2</sup>
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft:	8.144,00 m <sup>2</sup>
Fläche für Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	1.129,00 m <sup>2</sup>

#### 3.2 Auswirkungen auf die Umwelt / Eingriff und Ausgleich

Die vorgeschlagene städtebauliche Lösung zur Sanierung des ehemaligen Guts- und Mühlenhofbereiches und die Beseitigung der städtebaulich störenden baulichen Anlagen führt in großen Teilen des Plangebietes zur Entsiegelung der Flächen.

In der Konsequenz sind keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Wismar, den 01.10.98



Dr. Wilcken  
Bürgermeisterin  
der Hansestadt Wismar



Huschner  
Amtsleiter  
Bauamt