

Dorfentwicklungsplan Großenbrode 2035

Protokoll des 2. Themengesprächs “Wie kommen wir zu bezahlbarem Wohnraum? Welche Gewerbeentwicklung passt zu Großenbrode?“

am 9. März 2019 von 11:00 - 13:00 Uhr im Meerhuus in Großenbrode

ca. 50 TeilnehmerInnen aus der Gemeinde Großenbrode

Agenda

- TOP 1 Ergebnisse der Haushalts- und Vereinsbefragung:
Aussagen zum Bauen und Wohnen
- TOP 2 Bauen für „vielfältiges Wohnen“ (Miete, bezahlbar, Senioren, Beschäftigte, kleine Wohnungen ...)
- TOP 3 Erhaltung gewachsener Strukturen
- TOP 4 Gewerbeflächen und -standorte

TOP 1 Ergebnisse der Haushalts- und Vereinsbefragung zu den hier besprochenen Themenfeldern

☞ siehe Anhang zu diesem Protokoll

TOP 2 Bauen für „vielfältiges Wohnen“ (Miete, bezahlbar, Senioren, Beschäftigte, kleine Wohnungen ...)

Ergebnis der Haushaltsbefragung

- Bestätigt wird der Bedarf an mehr Mietwohnraum, dem 87% der Befragten zustimmen;
ca. 56% sehen Bedarf bei Bauflächen für Eigenheime.
Dabei dominieren Äußerungen zu bezahlbarem Mietwohnraum und Wohnraum für Einheimische deutlich vor Senioren-Wohnen, Familien-Wohnen und Wohnen für Beschäftigte.

Input und Anregungen / Anmerkungen der Teilnehmenden

Bedarfseinschätzung (Menge, Art)

- Für die Gewerbe- und Tourismusbetriebe ist Wohnraum für Beschäftigte in der Nähe wichtig. Daher sollten größere Gewerbebetriebe gleichzeitig auch Wohnraum für Beschäftigte bereitstellen.
- Nach Großenbrode ist der Zuzug von Senioren zu beobachten. Das betrifft nicht nur die Senioren-Pflegeeinrichtungen, sondern ist auch im Einfamilienhausbau zu bemerken. Dort besteht Konkurrenz um die Bauflächen zwischen den Generationen. Es bauen viele „Ältere“ neue (angepasste) Einfamilienhäuser in Großenbrode. Außerdem werden Immobilien auf „Vorrat“ gekauft, von den Besitzern zunächst als Wochenendhaus genutzt, um nach dem Ausscheiden aus dem Berufsleben ganz nach Großenbrode zu ziehen. Beides betrifft die Dorfgemeinschaft, da das Leben im Dorf in der Woche / im Winter zum Erlie-

gen kommt und sich mittelfristig die Mehrgenerationenstruktur zu Ungunsten der Jüngeren zu den Senioren verschiebt.

- Für SeniorenInnen sollten kleinere, passende Wohneinheiten geschaffen werden (Miete und Eigentum) z.B. ebenerdige Reihenhäuser mit Terrasse, um innerhalb der Gemeinde den Umzug aus den „zu großen“ Einfamilienhäusern in seniorenrechtlichen Wohnraum zu unterstützen.
- Der klassische Bau von „Einfamilienhäusern“ sollte abgelöst werden durch größere Einzelhäuser mit mindestens zwei Wohneinheiten: Unten könnte barrierefreier/-armer Wohnraum für Senioren oder kleine Familien errichtet werden und im ersten Geschoss wohnen Jüngere.
- Auch der „Mehrnutzen“ von Gewerbeimmobilien wird als sinnvoll angesehen. Unten wird Handel und Gewerbe untergebracht und darüber können Mietwohnungen entstehen (Anmerkung: So ist es früher eigentlich sowohl in den Dörfern als auch in den Städten gewesen. Unten wurde gearbeitet und darüber gewohnt).

Flächenpotenziale

☞ siehe Anhang zu diesem Protokoll

- Die Ausweisung von Baugebieten ist in Großenbrode stark beschränkt. Zum einen liegt ein großer Teil der Gemeinde zu tief und ist damit hochwassergefährdet, zum anderen gibt es Bestrebungen, aus naturschutzfachlichen Gründen eine weitere Siedlungstätigkeit zu begrenzen.
- Die Möglichkeiten für mehrgeschossigen Mietwohnungsbau sind in Großenbrode begrenzt. Unter Expertise des gemeindlichen Stadtplaners Herrn Beims wurden 6 Potenzialflächen identifiziert und vorgestellt.
- Die Umnutzung großer landwirtschaftlicher Immobilien würden sich ebenfalls für eine Nachnutzung zum Wohnraum eignen.
- Verhindert werden soll nach Wunsch der Teilnehmenden unangepasstes Bauen in der Ortslage, Verkauf von Altimmobilien und Nachnutzung als „Luxusimmobilie“.

Möglichkeiten der Umsetzung

- Die Gemeinde Großenbrode verfügt mit der GTS (Großenbroder Tourismus Service) über eine gemeindeeigene Gesellschaft, die sich bereits jetzt um die touristischen gemeindlichen Liegenschaften kümmert. Wenn die Politik es bestimmt, könnte die GTS ihre Tätigkeit gezielt um den Wohnungsbau / Grundstücksvergabe erweitern. Denkbar sind nach Aussage von Herrn Voß GTS-Engagements im Bereich des jetzigen Bauhofes (nach dessen Verlegung) und beim B-Gebiet „am Kurpark“. Die GTS könnte dann die Grundstücke sichern und nach definierten Kriterien vergeben oder sogar selbst bebauen und den so geschaffenen Wohnraum vermieten / verkaufen.
- Aus der Teilnehmerschaft wird die Aufforderung an die Gemeinde geäußert, die GTS solle aktiv in den Marktprozess eingreifen, Flächen erschließen, Wohnraum schaffen und vergeben sowie bebaute Grundstücke in der Ortslage aufkaufen und nach festgelegten Kriterien und Auflagen weiterverkaufen oder vermieten. Es sollte eine deutliche Steuerung des Wohnraummarktes in Großenbrode stattfinden.
- Ein alternativer Lösungsweg ist die Gründung einer Wohnungsbaugenossenschaft durch engagierte Großenbroder BürgerInnen, um die oben genannten Ziele zu erreichen und

künftige Fehlentwicklungen zu vermeiden. Hierfür ist großes Engagement der Beteiligten notwendig. Die Gemeinde kann selbst Mitglied der Genossenschaft werden und somit unterstützend wirken.

TOP 3 Erhaltung gewachsener Strukturen

☞ vgl. hierzu auch die Befragungsergebnisse zum „Ortsbild“ im Protokoll des Themengesprächs 1 „Ortsmitte“

- Die Teilnehmenden sprechen sich deutlich dafür aus, dass für das Dorfgebiet alle baurechtlichen Möglichkeiten wie z.B. die Aufstellung eines Bebauungsplanes ergriffen werden sollen, um das Ortsbild vor weiteren negativen Veränderungen zu schützen.
- Als aktuelles Negativbeispiel wird die Baugenehmigung für die Teichstraße 9 angeführt, wo ein Altgebäude abgerissen werden und ein dreigeschossiges Wohnhaus mit 16 Wohneinheiten entstehen soll; unerwünschte Entwicklungen im Ortskern Großenbrode durch Verkauf/Vermietung als Zweitwohnsitz werden befürchtet.
- Die Planer schlagen vor, die Aufstellung des Bebauungsplanes durch eine Ortsbildanalyse mit Bürgerbeteiligung zu begleiten, wodurch die ortsbildprägenden Elemente erfasst und die daraus abzuleitenden Festsetzungen für den B-Plan definiert werden. Bis auf weiteres sollte eine Veränderungssperre für die Dorflage erlassen werden.
- Für Lütjenbrode soll die künftige bauliche Entwicklung geprüft werden.

TOP 4 Gewerbeflächen und -standorte

- Von Seiten des Gemeindeplaners Herr Beims wird Bedarf bei den lokalen Handwerks- und Dienstleistungsfirmen gesehen. Es gibt wohl auch Anfragen von kleineren Gewerbebetrieben aus dem Ort, die sich gerne erweitern möchten.
- Um Zuge der Ausbaumaßnahmen zur Fehmarnsundquerung ist die Schaffung einer 15 ha-Gewerbefläche im Bereich der jetzigen Aral-Tankstelle im Gespräch. Erschließbar wäre dann die Entwicklungsgesellschaft Ostholstein. Diese Fläche würde sich nicht störend auf die Ortslage auswirken. Inwieweit örtliche Betriebe Interesse haben, dorthin umzuziehen ist ungeklärt.
- Alternativstandorte sind im Bereich des neuen Bahnhaltepunktes (Mittelhof) oder bei CP Kelco. Letztere stehen aber absehbar nicht zur Verfügung. Gegen die Ansiedlung beim Mittelhof spricht ggf. das Verkehrsaufkommen (wobei gewerbliche Verkehre zu Kunden im Ort in jedem Fall die Ortslagen betreffen).

03.04.2019

Anhänge
*Ergebnisse der Haushalts- und Vereinsbefragung 2018
Flächenpotenziale für Wohnen bzw. Gewerbe*

Bearbeitet durch die beauftragten Planungsbüros



BfL GmbH, Dr. Deike Timmermann
timmermann@bfl-kiel.de

stadt & land

stadt & land gmbh, Bernd Wolfgang Havel
mail@stadt-u-land.de

Förderung

im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe Agrarstruktur und Küstenschutz mit Mitteln des Bundes und des Landes



Bundesministerium
für Ernährung
und Landwirtschaft



Schleswig-Holstein
Ministerium für Inneres,
ländliche Räume
und Integration

zu TOP 1: Ergebnisse der Haushalts- und Vereinsbefragung: Wohnen

Freizeit, Kultur, Sport und

Nein bei Frage (24): Ich bin zur Zeit nicht oder wenig ehrenamtlich aktiv, interessiere mich aber für die Bereiche ...

2 bis unter 6 Stunden 6 und mehr Stunden einmal im Monat oder seltener keine Angabe

ein Zeitaufwand dafür beträgt pro Woche einmal pro Woche mehrmals im Monat keine Angabe

entfällt keine Angabe

Dafür würde ich gern einen Umfang von keine Angabe entfällt keine Angabe

Mir fehlt ein Ansprechpartner, der mir hilft, die richtige Aufgabe zu finden keine Angabe

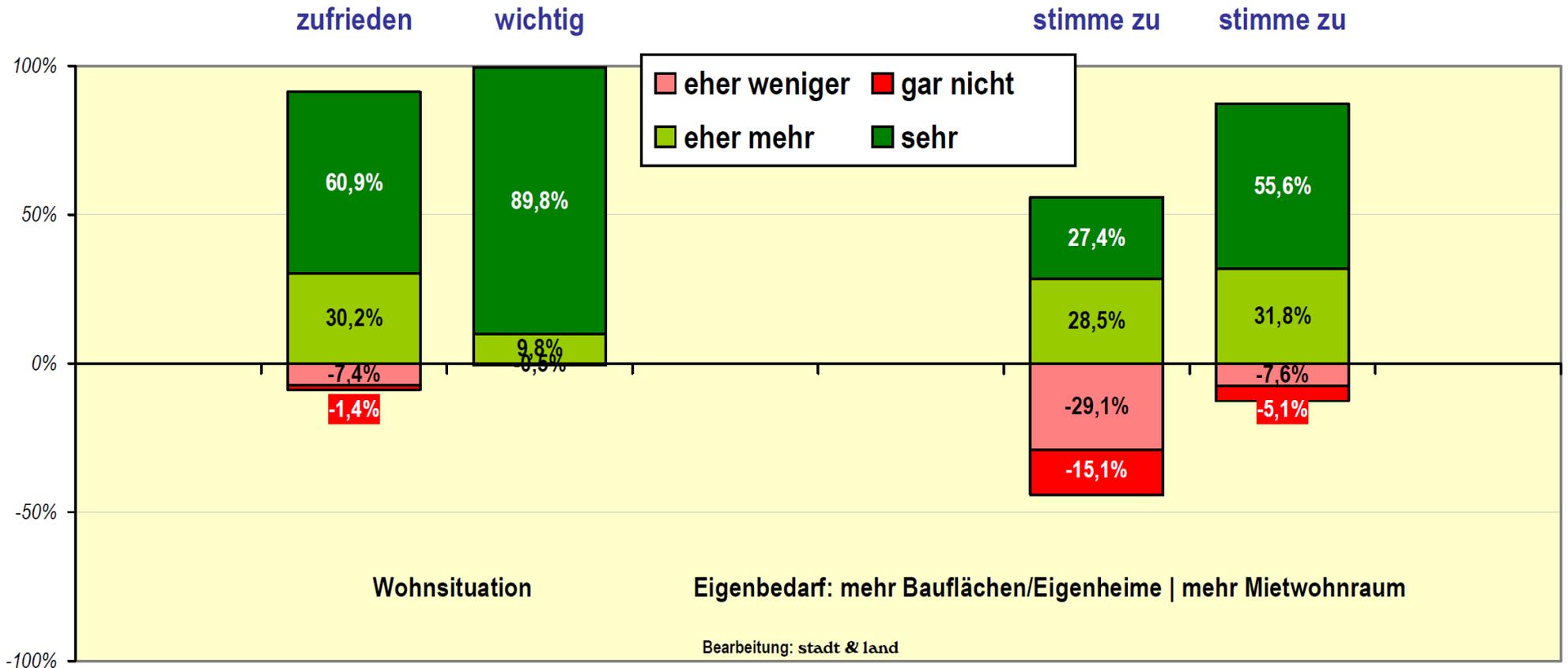
(27) Wünsche und Verbesserungsvorschläge zum Freizeit-/ Kultur-/ Sport-Angebot

keine Angabe

Zufriedenheit mit ... bzw. Wichtigkeit ... | Zustimmung zu ...

Alle Befragten Haushaltsbefragung Großenbrode 2018 [Stand: 03.19]

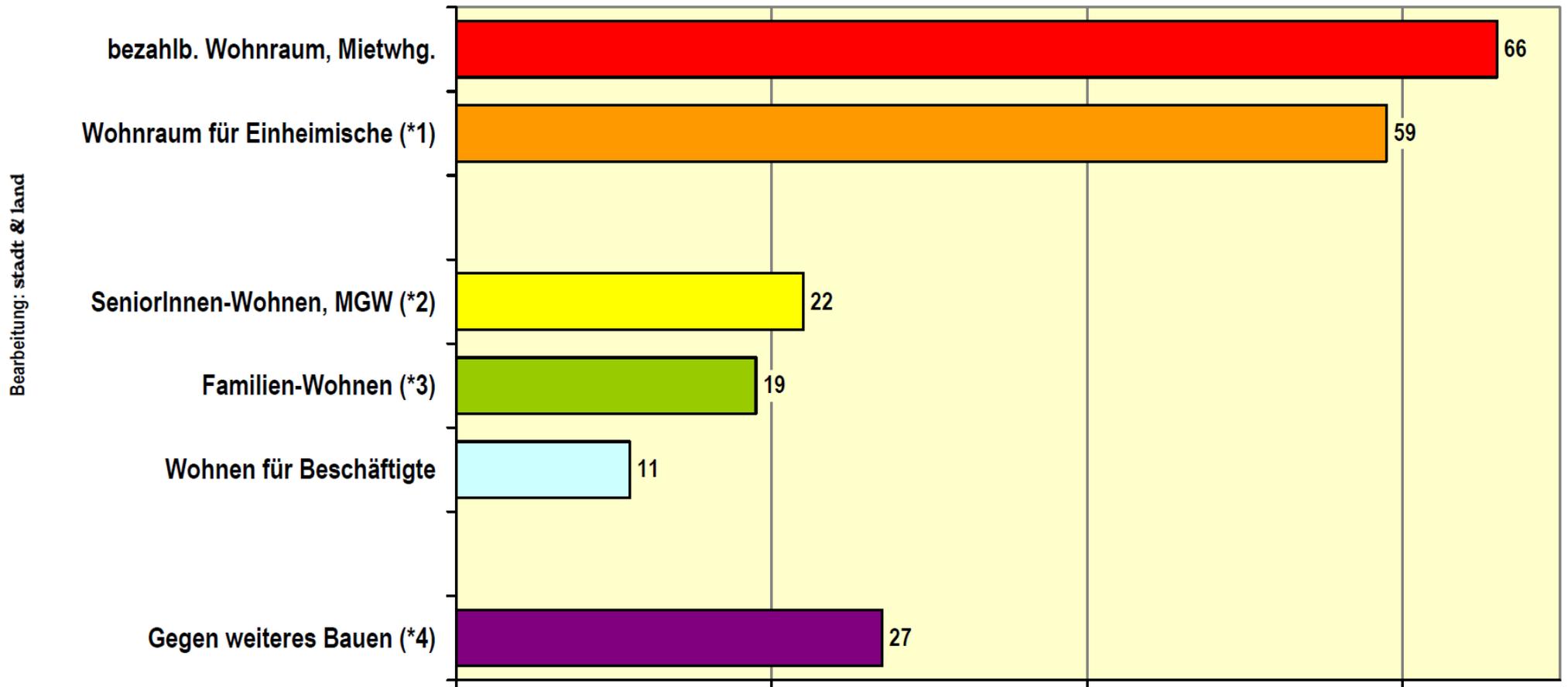
(gültige Fälle | Wohnen: 224/224 | Eigenbedarf: 179/198 | ohne k.A.)



- ▶ Hohe Zufriedenheit mit dem Wohnen in der Gemeinde: 91% der Befragten „sehr“ oder „eher mehr“ zufrieden
- ▶ Mehr Mietwohnraum für den örtlichen Bedarf wird von 87% „sehr“ oder „eher mehr“ für nötig gehalten
- ▶ Deutlich weniger, aber immer noch mehr als die Hälfte sehen einen Bedarf für mehr Bauflächen und Eigenheime

Bauliche Entwicklung: Einzelnennungen/Wünsche

205 Äußerungen aus 230 Rückläufen | Haushalts-Befragung Großenbrode 2018 [Stand: 03.19]



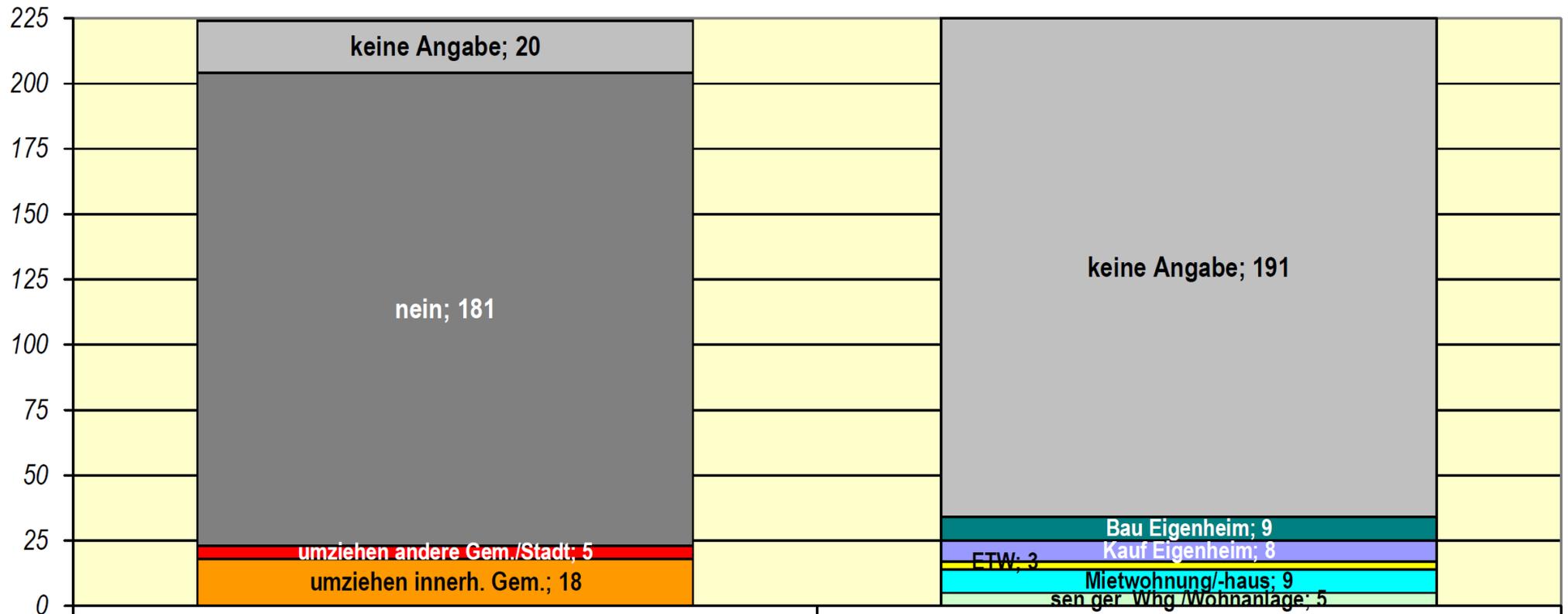
- Erläuterungen:
- *1 = „nicht nur für Touristen“
 - *2 = darunter: Seniorengerechte Wohnungen (15x), Mehrgenerationen-Projekte (7x)
 - *3 = Wohnraum für Familien, Einfamilienhäuser, Bauplätze
 - *4 = keine weiteren Baugebiete mehr, Grün-/Freiflächen erhalten, nicht alles zubauen, dörflichen Charakter bewahren

Nächste 3 Jahre Wohnsituation verändern ?

Haushaltsbefragung Großenbrode 2018 (gültige Fälle | verändern: 224 | Art: 225) [Stand: 03.19]

Absicht

... dann ggf. angestrebt



Bearbeitung: stadt & land

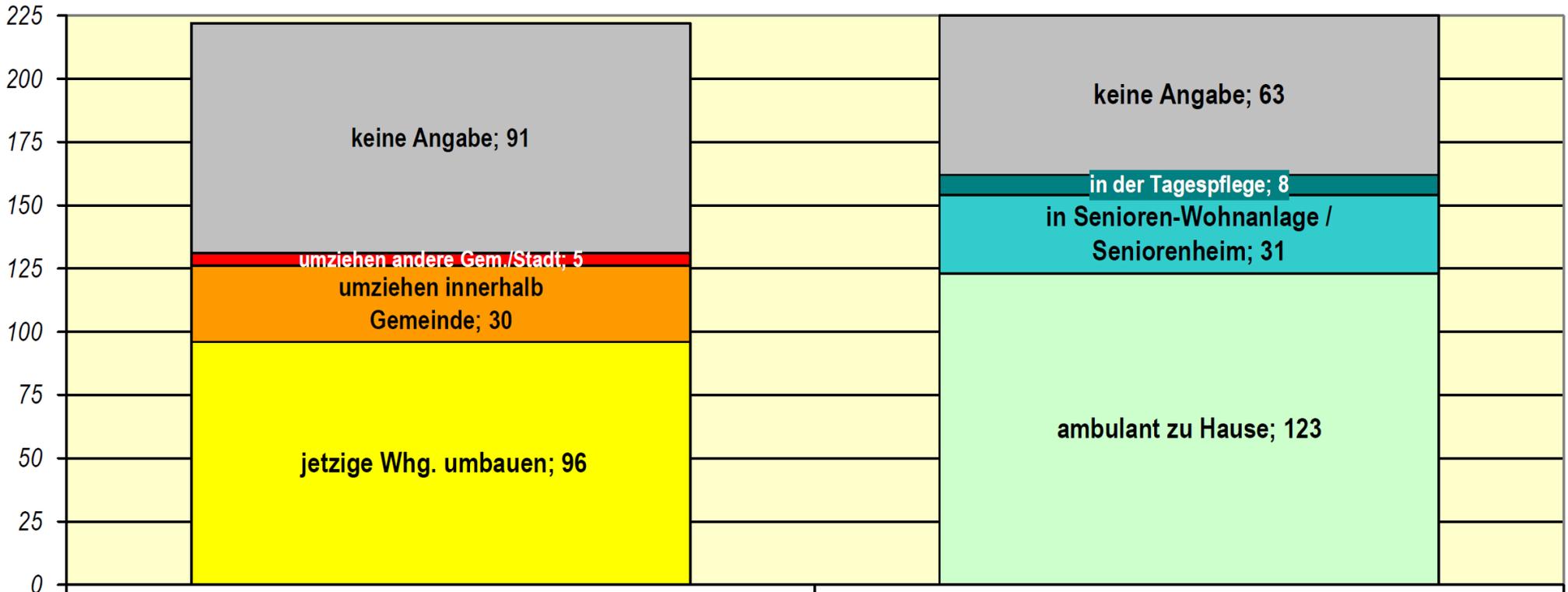
- ▶ Etwa 10% der Befragten beabsichtigen einen Wohnungswechsel, davon etwa drei Viertel innerhalb der Gemeinde
- ▶ Veränderungswillige zielen hälftig auf Wohnformen Eigenheim und Wohnung, davon meistens zur Miete
- ▶ Anzahl Nennungen bei Umzugsabsicht geringer als bei Wohnwünschen; letztere vermutlich auch längerfristiger Art

Optionen für Alters-Wohnen

Haushaltsbefragung Großenbrode 2018 (gültige Fälle | barrierefrei: 222 | Pflege: 225) [Stand: 03.19]

Falls barrierefreie (sen.'gerechte) Wohnung benötigt, ...

Falls betreutes Wohnen / Pflege nötig, dann ...



Bearbeitung: stadt & land

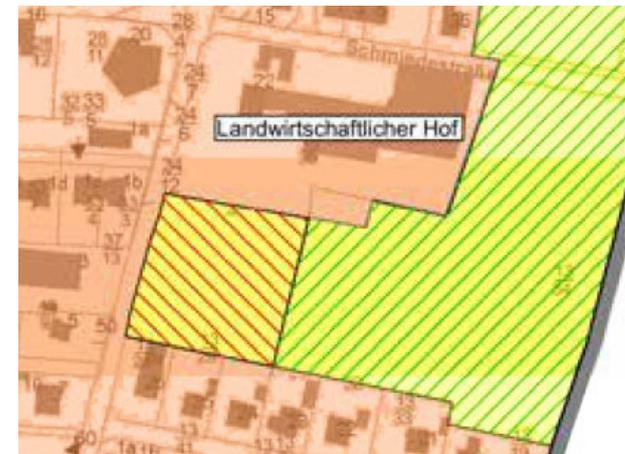
- ▶ Es befassen sich rund 60% bis 70% der Befragten mit der Thematik Wohnen im Alter
- ▶ Antworten auf beide Fragen bestätigen den Wunsch, in der eigenen Wohnung alt werden zu können
- ▶ Etwa jede/r sechste Befragte sieht die Notwendigkeit eines Umzugs; im Betreuungsfall auch ins Seniorenwohnen

zu TOP 2: Potenzialflächen für „vielfältiges Wohnen“ / 1

Quelle: Gespräch mit Stadtplaner Torsten Beims, Stadtplanung Beims, Schwerin, am 05.03.19
und dessen „Städtebauliche Kurzanalysen“ ... „touristisches Wohnen“ und „... Wohnbauland“, jeweils 2018

Potenzialfläche „Hinter den Höfen“

Landwirtschaft, privat, geeignet für Geschossbau
(nachrichtlich: „grüne“ Fläche ist Potenzial für weitere
bauliche Entwicklung / „Abrundung“, im F-Plan enthalten)

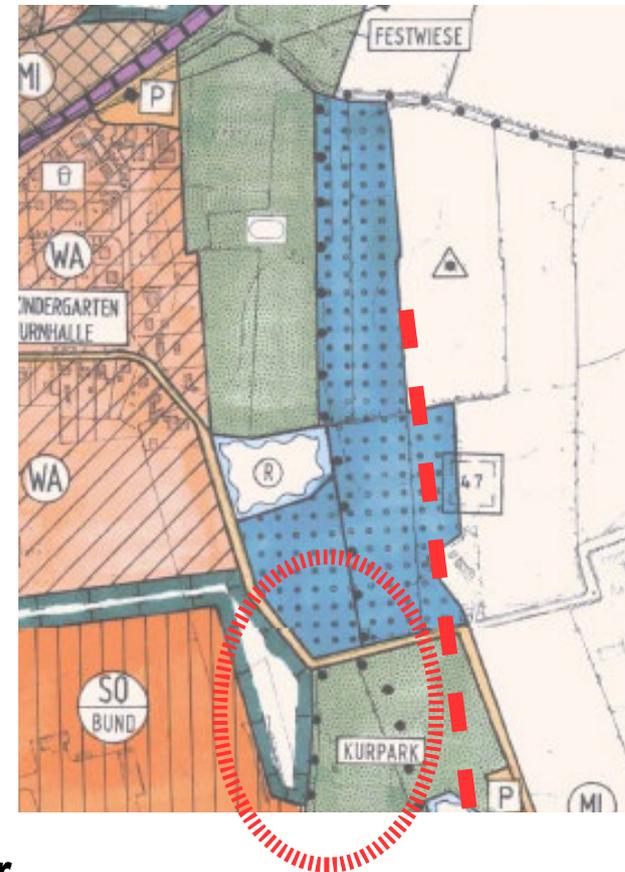
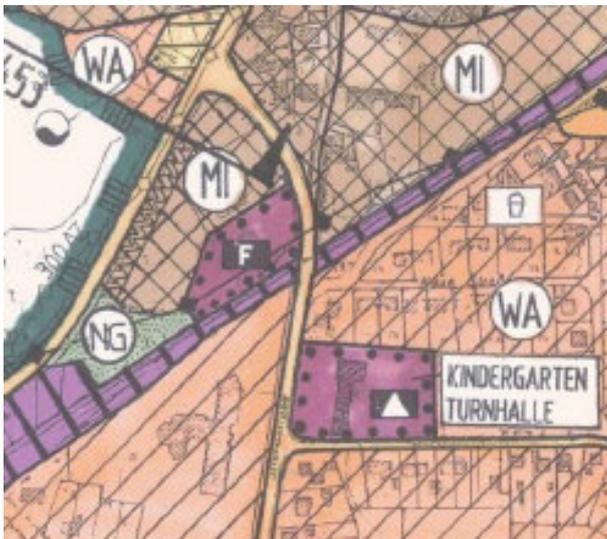


Potenzialfläche „Strandstraße“

0,7 ha, Freifläche, gemeindlich
touristisch angedacht, aber auch mehrgeschossig bebaubar

Potenzialflächen für „vielfältiges Wohnen“ / 2

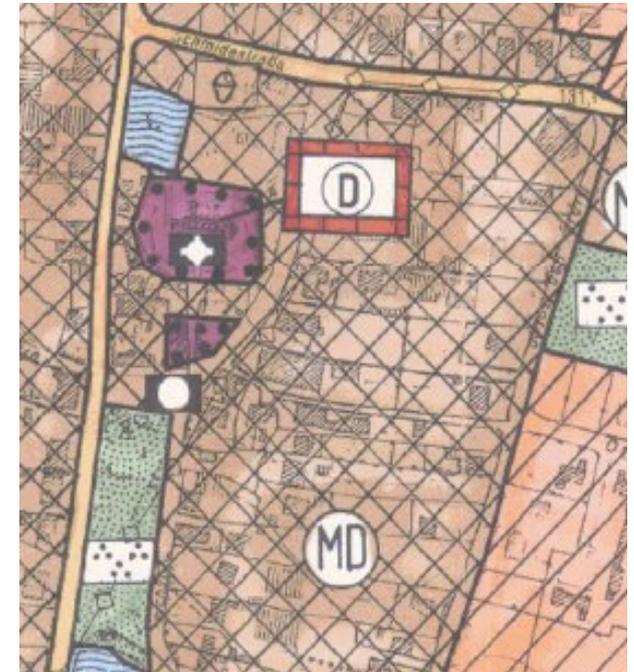
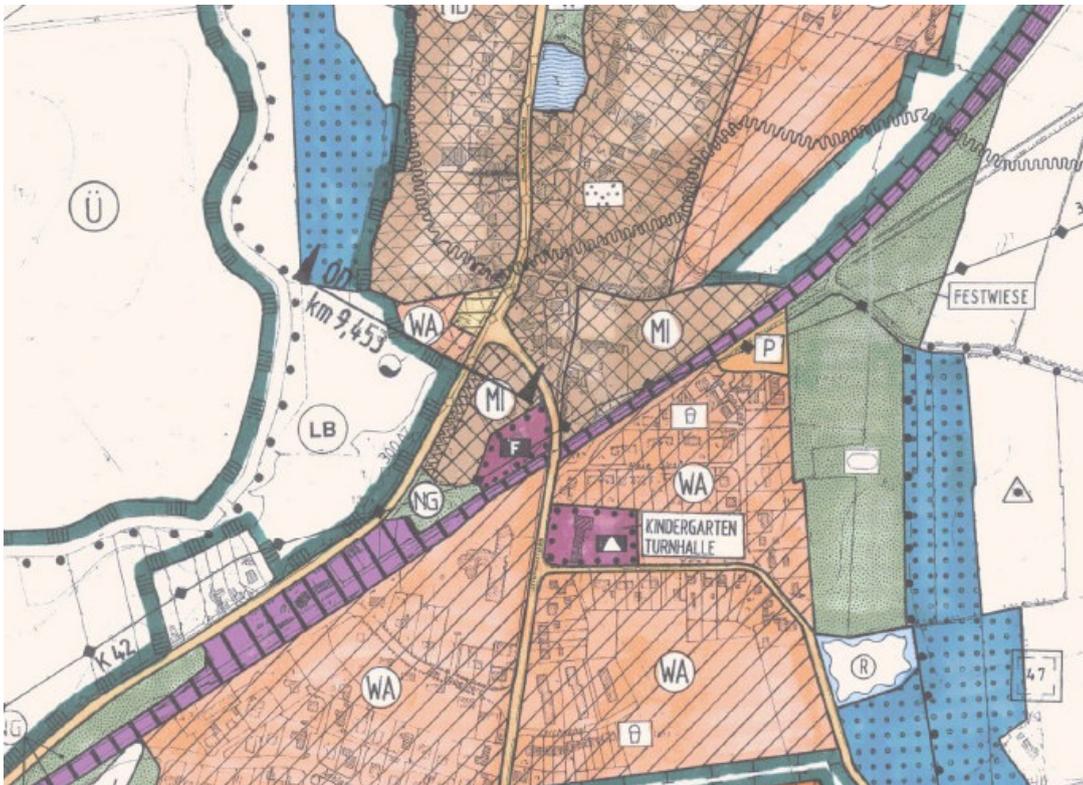
Potenzialfläche am gepl. Baugebiet „Hohenweide“
zwischen Sportplätzen und Kurpark
entlang der ggf. entstehenden „Entlastungsstraße“
auch mehrgeschossig bebaubar



Potenzialfläche Feuerwehr
ggf. bei Verlegung
geeignet für Geschossbau
Konkurrenz mit DGH oder Gesundheitszentrum?

Potenzialflächen für „vielfältiges Wohnen“ / 3

Potenzialfläche Bauhof, Teichstraße
ggf. bei Verlegung
geeignet für Geschossbau



Potenzialfläche Bahntrasse
ggf. bei Verlegung
verschiedene Nutzungsoptionen

Potenzialflächen für „vielfältiges Wohnen“ / 4

Einzelgebäude im Bestand

insbes. ehem. ländliche und landwirtschaftliche Gebäude

Umnutzung/ Ausbau, prioritär zu Dauerwohnen, nicht als FeWo

Erhalt ortsbildprägender Bausubstanz

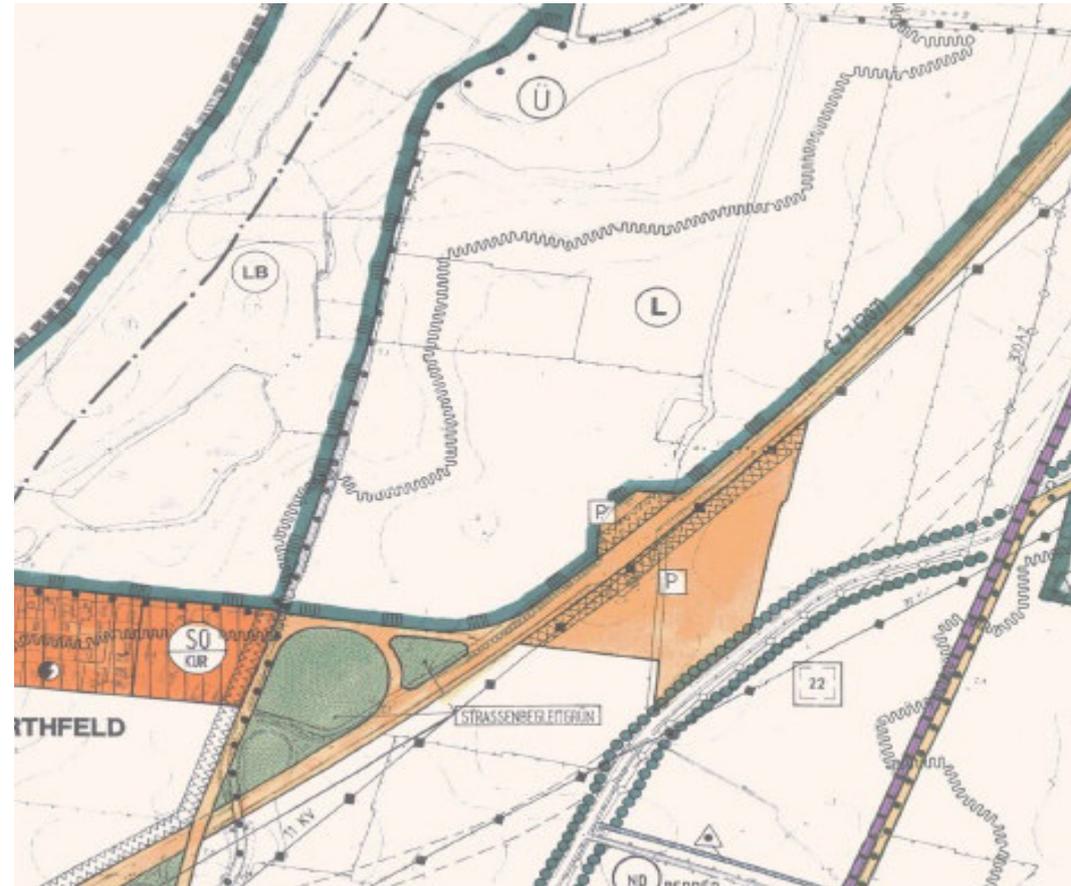
Bestandsaufnahme erforderlich



zu Top 4: Potenzialflächen für Gewerbe / 1

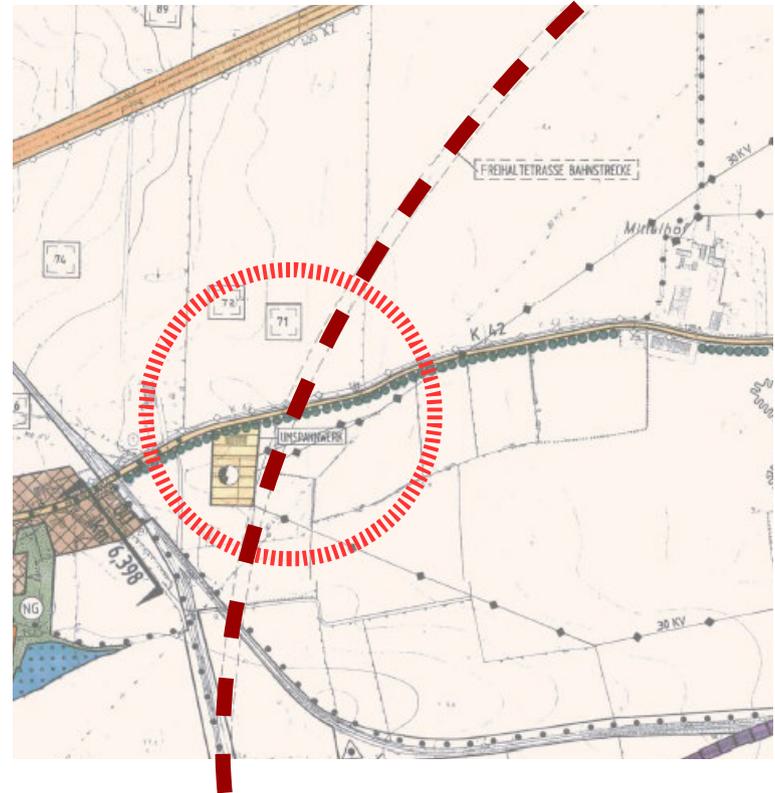
Quelle: siehe oben „Wohnen“

**An der (zukünftigen) A1
Beltquerung / Hinterlandanbindung
Bereich der heutigen Tankstelle
Gewerbegebietsprojekt der EGOH**



Potenzialflächen für Gewerbe / 2

Am neuen Bahnhof
bei Verlegung der Bahntrasse
im Umfeld des neuen Bahnhalt punktes im Bereich
„Mittelhof“ (Kreuzung Freihaltetrasse und K42)



?

Einzelgebäude im Bestand

insbes. ehem. ländliche und landwirtschaftliche Gebäude

Umnutzung/ Ausbau zum Handwerkerhof

Erhalt ortsbildprägender Bausubstanz

Bestandsaufnahme erforderlich