



Kurzvermerk der vertiefenden Gesprächsrunde „Wohnbauliche Entwicklung und Ortsbild“

**im Rahmen des Ortskernentwicklungskonzeptes
für die Gemeinde Breitenfelde**

vom 20.07.2022, ab 18:30 – 20:30 Uhr

Ort: Amtsgebäude, Borstorfer Str. 1, 23881 Breitenfelde

Stand: 21.07.2022

Tagesordnung

- 1) Begrüßung durch Frau Fröhlich, Bürgermeisterin von Breitenfelde sowie Frau Meyer, *Institut Raum & Energie*
- 2) Kurze Berichterstattung zum bisherigen Prozess durch Frau Meyer, *Institut Raum & Energie*
- 3) Diskussion von Entwicklungszielen im Bereich „Wohnbauliche Entwicklung und Ortsbild“ durch Herrn Wittekind, *Institut Raum & Energie*
- 4) Weiteres Vorgehen und Ausblick

Begrüßung und Einführung

Frau Fröhlich, Bürgermeisterin Gemeinde Breitenfelde, Frau Meyer und Herr Wittekind, Institut Raum & Energie

Frau Fröhlich, *Bürgermeisterin Breitenfelde*, begrüßt die neun Teilnehmenden der Gesprächsrunde, bedankt sich für das Erscheinen und übergibt das Wort an Frau Meyer.

Frau Meyer, *Institut Raum & Energie*, begrüßt ebenfalls die Anwesenden, auch seitens ihres Kollegen Herrn Jürgen Wittekind, und erläutert kurz den Hintergrund der Sitzung. Im bisherigen Prozess wurden bereits an verschiedenen Stellen Problembeschreibungen sowie Überlegungen für konkrete Handlungsansätze angestellt, u.a. im Rahmen der öffentlichen Zukunftswerkstatt am 19.05.2022. Das heutige Gespräch dient nun dazu, die aufgeworfenen Fragestellungen und Handlungsansätze im Bereich „Wohnbauliche Entwicklung und Ortsbild“ vorzustellen und nach Möglichkeit zu konkretisieren sowie zu vertiefen. Nachfolgend stellt Frau Meyer nochmals die bereits erfolgten Schritte des Beteiligungsprozesses sowie Stichpunkte der Bestandsaufnahme vor (siehe auch PPP des Gutachterteams).

Herr Wittekind geht im Weiteren auf die Zielsetzungen im Bereich der wohnbaulichen Entwicklung inklusive Ortsbild ein, die mit den Anwesenden gemeinsam diskutiert und hinsichtlich geeigneter Flächen weiter konkretisiert werden.

[Siehe auch Präsentation des Gutachterteams.](#)

Ergebnisse der Diskussion

Aus den bisherigen Diskussionen und Beiträgen im Themenfeld stellt Herr Wittekind vier Zielsetzungen vor, entlang derer sich die Diskussion gliedert:

- Bedarfsgerechten Wohnraum zur Verfügung stellen
- Ortsbild und dörflichen Charakter erhalten und stärken
- Abstimmung mit gewerblicher Entwicklung
- Kopplung mit Mobilitätsangeboten und Verkehrsentwicklung

Die Anwesenden haben die Gelegenheit, diese zu kommentieren und bezüglich Umsetzungsmaßnahmen weitere Anregungen zu geben. Dabei werden diese weitestgehend bestätigt und nach Möglichkeit bereits weiter konkretisiert.

Dabei hebt Herr Wittekind hervor, dass die Gemeinde Breitenfelde **Entlastungsort** für das Mittelzentrum Mölln ist und sich daraus weitere Wohnraumnachfrage ergeben wird, die in Mölln nicht befriedigt werden kann. Insgesamt ist eine **Stadt-Umland-Kooperation** förderlich für die Gemeinde, da so Potentiale gemeinsam ausgeschöpft und Bedarfe insgesamt besser abgestimmt werden können.

Nachfolgend sind die Ziele sowie die Rückmeldungen der Anwesenden hierzu nochmals aufgelistet.

Entwicklungsziel	Rückmeldung der Anwesenden
<p><i>Bedarfsgerechten Wohnraum zur Verfügung stellen</i></p>	<p>Für die wohnbauliche Entwicklung sind aufgrund von bestehenden Immissionsrechten im Innenbereich der Gemeinde kaum Flächen zur Verfügung, so behindert die GIRL die Innen-/ Bestandsentwicklung.</p> <p>Flächen für die wohnbauliche Entwicklung befinden sich zusätzlich zur Sportplatzfläche nördlich des Priesterbaches/ westlich am Fasanenhof, westlich des Lerchenweges sowie nördlich am Möllner Eck (siehe auch Abb. 1). Die Flächen gehören teilweise der Kirche.</p> <p>Seniorenwohnen sollte in der Gemeinde ausgebaut werden, Flächen neben dem Kindergarten wurden hierfür bereits ausgewiesen, diese sind jedoch nicht so zentral und nah am Friedhof. Ggf. eignen sich Flächen am bisherigen Sportplatz („Am Uhlenbusch“) eher.</p> <p>Mehrfamilienhäuser wurden bisher zu wenig gebaut, wenn diese entstehen, sollte sich die Geschossigkeit jedoch an die örtliche Bebauung anpassen.</p> <p>Insbesondere kleinflächiger Wohnraum für Alleinstehende und Paare fehlt in der Gemeinde, der Bedarf steigt jedoch. Bei Neubau sollte dies bedacht werden, aber auch im Bestand besteht hier Potential für Umbau.</p>
<p><i>Ortsbild und dörflichen Charakter erhalten und stärken</i></p>	<p>Bei Neubautätigkeiten kann die Gemeinde nur bedingt in die Gestaltung eingreifen, hier wünschen sich die Anwesenden jedoch insgesamt eine ortsangepasste Bebauung, um das Ortsbild zu erhalten. Eine Ortsgestaltungssatzung liegt bisher nicht vor, diese müsste von der Ge-</p>

	<p>meinde beschlossen werden, §34 BauGB reicht ggf. nicht aus.</p> <p>Eine flächendeckende Verfügbarkeit von B-Plänen ist ebenfalls eine Möglichkeit seitens der Gemeinde die Gestaltung des Ortsbildes verstärkt zu steuern. Hier gab es jedoch auch bereits gescheiterte Versuche der Gemeinde (etwa an der Dorfstraße).</p> <p>Der Erhalt von Grün- und Freiflächen in der Gemeinde sollte ebenfalls angestrebt werden. Die Freifläche zwischen Herrenstraße und Prieserbach sollte erhalten, nach Möglichkeit sogar aufgeforstet und als Grünanlage angelegt werden (siehe auch Abb. 1). Die Flächen sind jedoch nicht im Besitz der Gemeinde. Die Flächen an der Bergkoppel (am Gewerbegebiet) könnten weiter möbliert und durch sichere Zuwegungen aufgewertet werden. Der Amtspark soll ebenfalls langfristig erhalten und ggf. aufgewertet werden.</p>
<p><i>Abstimmung mit gewerblicher Entwicklung</i></p>	<p>Das bestehende Gewerbegebiet soll weiter ausgebaut werden (B-Plan 6), Kosten für die Erschließung sind aufgrund von notwendiger Erweiterung des Regenwasserauffangbeckens jedoch sehr hoch. Bestehendes Gewerbe im Ort soll erhalten werden.</p> <p>Ausbau von Freiflächen-PV-Anlagen könnte für die Gemeinde von Interesse sein, hier ist eine übergemeindliche Abstimmung anzustreben. Im Rahmen des OEK sollen hierfür Anregungen aufgenommen werden, unterschiedliche Modelle kämen in Frage, die Flächenverfügbarkeit ist zu prüfen.</p>
<p><i>Kopplung mit Mobilitätsangeboten und Verkehrsentwicklung</i></p>	<p>Die wohnbauliche Entwicklung sollte in Rücksicht auf die zukünftige, mögliche Führung der Ortsumgebung erfolgen, Flächen sollten dadurch freigehalten werden.</p> <p>Im Bereich Verkehr will sich die Gemeinde für den Ausbau von E-Mobilität breiter aufstellen. E-Ladestationen vor zentralen Einrichtungen, etwa Gothmann, am Kirchplatz/ vor Siemers Gasthof, bei Hermes, am Netto sind denkbar. Eine zusätzliche Schnellladestation an der Tankstelle sollte ebenfalls eingerichtet werden. Hierfür ist eine Zusammenarbeit mit den Vereinigten Stadtwerken GmbH sowie den jeweiligen privaten Anbietern sinnvoll, die Gemeinde sollte hier die Projekte nur anstoßen, nicht selbst Träger auftreten.</p>

Für E-Bikes sollten ebenfalls **Ladestationen**, etwa vor Hermes oder am Amtsgebäude eingerichtet werden, in Kombination mit **Reparaturstationen**. Dies würde den Radverkehr fördern, durch den Radtourismus entlang der Radfernwege (Fernradweg Alte Salzstraße, Radweg Hamburg-Rügen) besteht bereits eine Nachfrage.

Die Einrichtung von **Mobilitätsstationen**, eine Kombination von ÖPNV-Angeboten, PKW-Parken und Radstation wäre für die Gemeinde an Verkehrsknotenpunkten ebenfalls denkbar.

Die Aufstellung eines eigenen **Verkehrskonzeptes** zu Verkehrsbelastungen, insbesondere durch den Schwerlastverkehr auf der L200 sowie B207, sowie Bedarfen in der Gemeinde sollte ebenfalls angegangen werden, um weitere Schritte gehen zu können.



Abbildung 1: Flächen für wohnbauliche Entwicklung, Grünflächenerhalt sowie Gewerbe. Quelle: Eigene Darstellung/ Karte A. Fröhlich.

Nächste Schritte und Verabredungen

Das Gutachterteam bedankt sich bei den Anwesenden für ihr Interesse und wertvolles Feedback und benennt die nächsten Schritte.

Das begleitende Gutachterteam bereitet aus den Diskussionsinhalten Entwicklungsziele im Bereich „Wohnbauliche Entwicklung und Ortsbild“ sowie ein Maßnahmenkonzept vor, welches mit der Lenkungsgruppe im Weiteren abgestimmt wird.

Weitere Informationen und Präsentationen unter: www.raum-energie.de/breitenfelde

Kontakt:

Gemeinde Breitenfelde
Bürgermeisterin Anne Fröhlich
Schulstraße 6c
23881 Breitenfelde
Tel. 0170 4843226
E-Mail: bgm@Breitenfelde.de



Institut für Planung, Kommunikation und Prozessmanagement GmbH
Ansprechpartner: Charlotte Meyer und Jürgen Wittekind
Lülanden 98, 22880 Wedel
Tel. 04103 / 16041
Email: meyer@raum-energie.de