



## **Kurzvermerk der vertiefenden Gesprächsrunde „Wohnbauliche Entwicklung und Ortsbild“**

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

**vom 05.07.2022, ab 19 – 20:30 Uhr**

**Ort: Schützenhalle Gülzow**

Stand: 07.07.2022

## Tagesordnung

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

## Begrüßung und Einführung

*Herr Schmahl, Bürgermeister der Gemeinde Gülzow und Herr Wittekind, Institut Raum & Energie*

**Herr Schmahl**, *Bürgermeister Gülzow*, begrüßt die 24 Teilnehmenden der Gesprächsrunde und erläutert kurz den Hintergrund der Sitzung. Im bisherigen Prozess sind bereits an verschiedenen Stellen Problembeschreibungen sowie Überlegungen für konkrete Handlungsansätze angestellt worden, u.a. im Rahmen der öffentlichen Zukunftswerkstatt am 21.05.2022. Das heutige Gespräch dient vor allem dazu, die aufgeworfenen Fragestellungen und Handlungsansätze im Bereich wohnbauliche Entwicklung und Ortsbild vorzustellen und nach Möglichkeit zu konkretisieren sowie die Ergebnisstruktur für den Themenbereich im Ortskernentwicklungskonzept zu diskutieren und zu verabreden.

**Herr Wittekind**, *Institut Raum & Energie*, erläutert im Weiteren nochmals die Spielräume und Chancen für die Gemeinde die wohnbauliche Entwicklung für die kommenden Jahre zu steuern und anhand dessen bedarfsgerechten Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Die demographische Entwicklung sollte dabei die Grundlage für die Überlegungen darstellen. Bereits heute sei die Nachfrage nach kleineren, günstigen sowie insbesondere altengerechten Wohnungen da, könne jedoch nicht ausreichend befriedigt werden. Eine besondere Herausforderung sei, dass die Gemeinde kaum eigene Flächen besitzt. Damit ist die Entwicklung der Gemeinde davon abhängig, dass die Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde die Entwicklung gemeinsam in die Hand nehmen.

**Frau Meyer**, *Institut Raum & Energie*, stellt nachfolgend nochmals die bereits erfolgten Schritte des Beteiligungsprozesses, sowie Stichpunkte der Bestandsaufnahme vor (siehe auch PPP des Gutachterteams). Im Weiteren werden Zielsetzungen und erste konkretere Umsetzungsmaßnahmen mit den Anwesenden diskutiert. Dabei betonen die Anwesenden immer wieder die Notwendigkeit einer integrierten Sichtweise, dass bedarfsgerechte Wohnangebote etwa nicht ohne Mobilitätsaspekte zu betrachten seien. Auch würden sich mit einem Einwohnerwachstum in der Gemeinde die Herausforderungen bezüglich der Versorgungslage und Mobilitätsangeboten noch verstärken, wodurch die Belastbarkeit der örtlichen Infrastruktur bei Fragen der wohnbaulichen Entwicklung mitzudenken sei.

Siehe auch Präsentation des Gutachterteams.

## Ergebnisse der Diskussion

Aus den bisherigen Diskussionen und Beiträgen im Themenfeld hat Charlotte Meyer drei Zielsetzungen abgeleitet, entlang derer sich die Diskussion gliedert:

- Bedarfsgerechten Wohnraum bereitstellen
- Gewerbliche Entwicklung in der Gemeinde fördern
- Ortsbild und dörflichen Charakter erhalten und stärken

Die Anwesenden haben die Gelegenheit diese zu kommentieren und bezüglich Umsetzungsmaßnahmen weitere Anregungen zu geben. Diese werden weitestgehend bestätigt und nach Möglichkeit bereits weiter konkretisiert. Dabei wird immer wieder betont, dass die Gemeinde keine eigenen Flächen besitzt und daher auf die aktive Mitwirkung aller Bürger:innen angewiesen ist. Bezüglich der Gutsflächen sind der Gemeinde die Hände bei der weiteren Flächenentwicklung gebunden.

Bezüglich Neu Gülzow als 2km entfernter Ortsteil wird nochmals gemeinsam betont, dass es nicht zielführend ist, die Siedlung durch weitere Flächen auszuweiten (siehe Vorschläge für mögliche Entwicklung, Abb. 2).

Für die meisten Flächen, die für eine weitere wohnbauliche Entwicklung in Frage kämen, gibt es noch keine Bebauungspläne. Außer für Fläche 5 (siehe Abb. 1), diese steht jedoch nicht mehr zur Verfügung (ebenfalls Gutsbesitz). Auch die Fläche 11 eignet sich aufgrund von Artenschutzauflagen nicht.

Wo noch keine B-Pläne bestehen und Flächen potenziell geeignet erscheinen, kann die Gemeinde steuernd durch z.B. qualitative Vorgaben tätig werden (u.a. Art und Maß der baulichen Nutzung, Ausnutzung der Grundstücke). Hierbei wünschen sich die Anwesenden klarere Regeln zur Preisregulierungen für neuen Wohnraum, um günstige Wohnungen zu gewährleisten. Ein Wunsch, der verständlich und nachvollziehbar ist, im Rahmen der gemeindlichen Kompetenzen nur schwer erfüllbar ist.

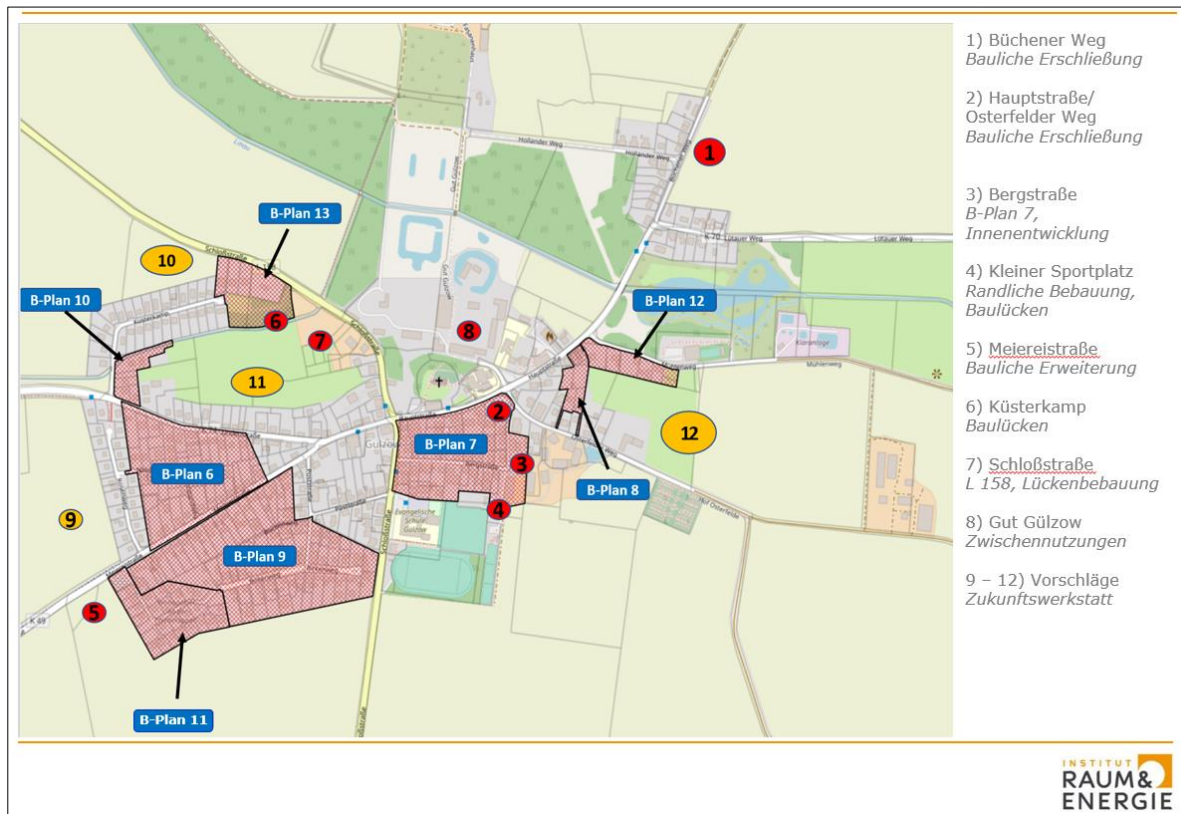


Abbildung 1: B-Pläne der Gemeinde sowie bereits benannte, potentielle Flächen in Gülzow (Ortsspaziergang und Zukunftswerkstatt) für eine wohnbauliche Entwicklung in der Gemeinde. Quelle: Eigene Darstellung/ OpenStreetMap.

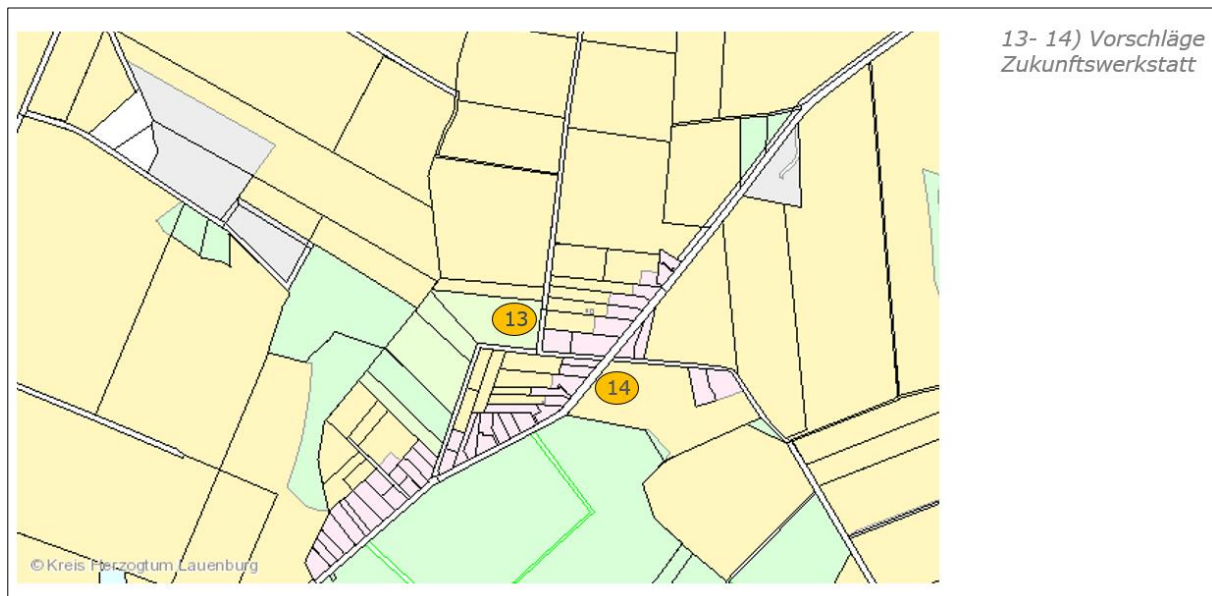


Abbildung 2: Potentielle Flächen der wohnbaulichen Entwicklung in Neu Gülzow (Zukunftswerkstatt). Quelle: Eigene Darstellung/ © LVerGeo SH.

Nachfolgend sind gemeinsam diskutierte Ziele und Maßnahmen nochmals aufgelistet.

Entwicklungsziel	Umsetzungsmaßnahmen
<i>Bedarfsgerechten Wohnraum bereitstellen</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schaffung von kleinteiligem und günstigem Wohnraum, hierbei Mietwohnungsbau in den Fokus nehmen               <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Die Gemeinde hat keine Flächen, hier sind Eigentümer:innen gefragt!</li> </ul> </li> <li>• Senior:innengerechten und barrierearmen (Miet-)Wohnungsbau vorantreiben               <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Fläche Hauptstraße/ Osterfelder Weg hier geeignet, da zentral, mehrgeschossige Bebauung möglich, Flächen gehören zum Gut</li> </ul> </li> <li>• Mehrgenerationenwohnen im Ort ermöglichen               <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Umbau von EFH zu einzelnen Wohnungen, ggf. auch auf Kindergartenflächen</li> </ul> </li> <li>• Generationenwechsel im Bestand anregen und beratend tätig werden               <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Umbau im Bestand (etwa im Rosenweg)</li> </ul> </li> <li>• Tagespflege-Einrichtung als ergänzendes Angebot etablieren und Senior:innen das Verbleiben im Ort erleichtern               <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Räumlichkeiten der ehem. Schützenhalle könnten hier geeignet sein</li> </ul> </li> </ul> <p>Insg. Auswirkungen auf Infrastruktureinrichtungen (Kindergarten, Kläranlage etc.) beachten!</p>
<i>Gewerbliche Entwicklung in der Gemeinde fördern</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kombination von Wohnen &amp; Gewerbe: „Gewerbehöfe“ im Ort etablieren</li> <li>• Ansiedlung von kleinem &amp; mittlerem Gewerbe, etwa Handwerk, Montage etc.               <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Welche Flächen stehen zur Verfügung?</li> <li>➔ Zwischennutzungen auf den Gutsflächen anregen → hier kann die Gemeinde nur sehr begrenzt Einfluss nehmen</li> <li>➔ Nutzung nicht mehr bewirtschafteter landwirtschaftlicher Gebäude sowie weiterer Leerstände für gewerbliche Nutzungen mobilisieren</li> </ul> </li> </ul>

	<p>→ Flächen für Erneuerbare Energien ausweisen → hier Zusammenarbeit auf Amtsebene anregen</p>
<p><i>Ortsbild und dörflichen Charakter erhalten und stärken</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Markttreff als zentralen sozialen Treffpunkt erhalten und ergänzende Angebote schaffen (TanteEnso wird diesen Monat eröffnet)</li> <li>• Rundweg durch Gülzow (inkl. Neu Gülzow) mit Beschilderung zu besonderen (historischen) Orten</li> <li>• Begrünung des Dorfplatzes (vor MarktTreff und Feuerwehr)</li> <li>• Gemeinschaftsgarten für Kinder (an der ehem. Schützenhalle?) / Erweiterung des Schulwaldes (Kinder- &amp; Jugendwerkstatt)</li> <li>• Gestaltung des Dorfsees (Möblierung, Müllbehälter, Entkrautung), Badesees ermöglichen (Kinder- &amp; Jugendwerkstatt) → hier ist die Gemeinde bereits in Abstimmung, was getan werden kann</li> <li>• Neue Bänke im Wäldchen/ Küsterkamp</li> </ul>

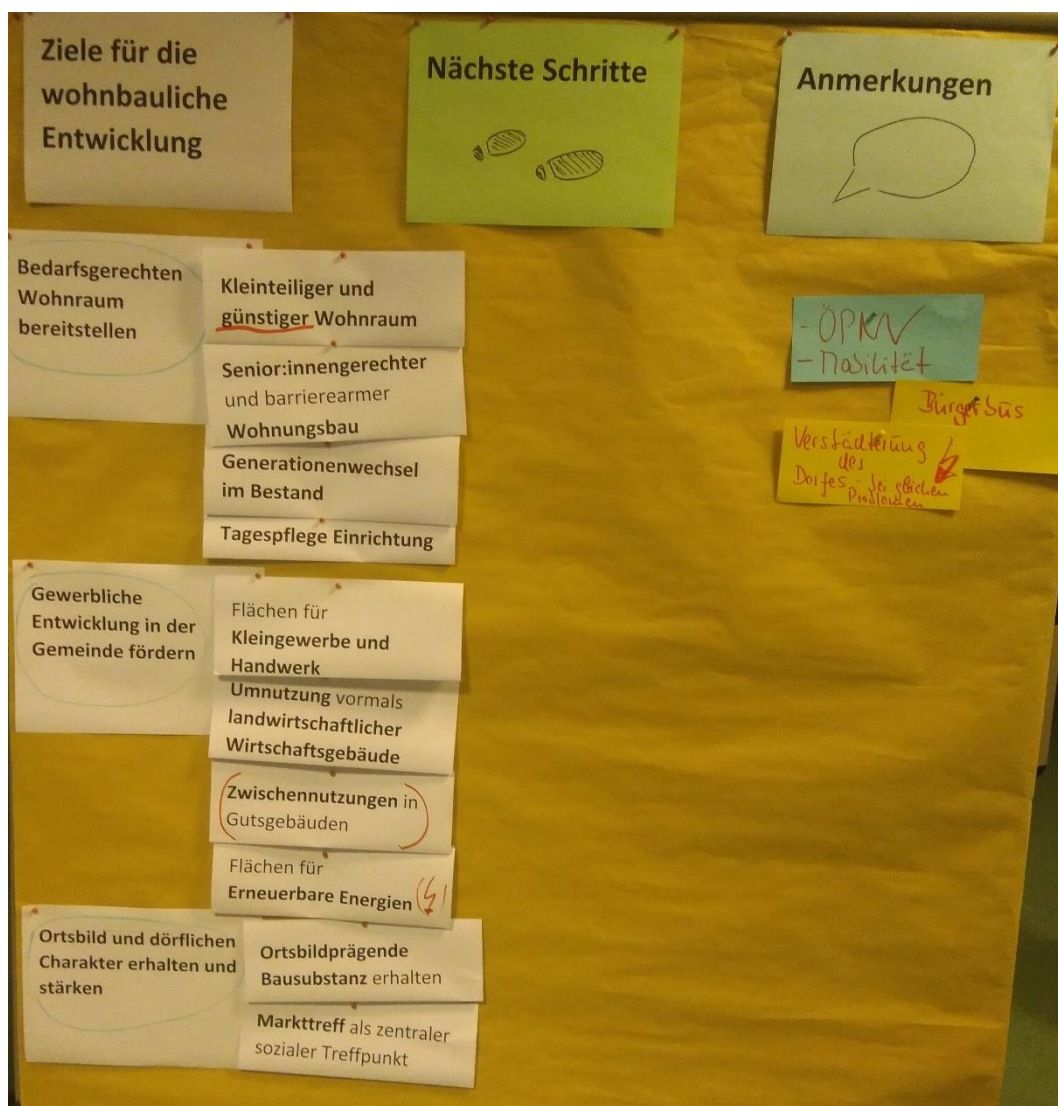


Abbildung 3: Anmerkungen zu Zielen der wohnbaulichen Entwicklung. Quelle: Eigene Darstellung.

## 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 für eine bedarfsgerechte wohnbauliche Entwicklung sowie ein Maßnahmenkonzept vor, welches mit der Lenkungsgruppe im Weiteren abgestimmt wird.

**Weitere Informationen unter:** [www.raum-energie.de/guelzow](http://www.raum-energie.de/guelzow)

**Kontakt:**

Gemeinde Gülzow  
Bürgermeister Wolfgang Schmahl  
Hauptstraße 21  
21483 Gülzow  
Tel. 04151 82740  
E-Mail: [bm-guelzow@amt-schwarzenbek-land.de](mailto:bm-guelzow@amt-schwarzenbek-land.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](mailto:meyer@raum-energie.de)