

Dorfentwicklung mit oder ohne historischen Gasthof ? Planer präsentiert Varianten mit ihren Chancen und Risiken



Die Zeit läuft: Die Veränderungssperre, die die Gemeinde im Juli 2012 für den Bereich rund um den seit drei Jahren geschlossenen Gasthof Zur Eiche verhängt hat, darf nach jetzigem Stand nur noch einmal verlängert werden. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes, der einen Rahmen für eine mögliche Entwicklung gibt, wird vorbereitet. Doch wie er aussehen soll, ist auch nach einem Bürgerworkshop und einer Fragebogenaktion noch völlig offen. Nun sind die Fraktionen gefordert.

Auf dem 5500 Quadratmeter großen Areal ist eine Nachverdichtung sinnvoll, erklärte Planer Oliver Kühle vom Büro B2K aus Kiel. Der Ende des 16. Jahrhunderts im Auftrag von Hieronymus von Rantzow und seiner Frau Anna von Thienen erbaute Gasthof könne Potenzial sein, wenn man ihn sinnvoll nutzen kann. Das wünschten sich viele der Einwohner, die sich in Workshop oder Befragung eingebracht haben. Es ergebe sich jedoch ein Konflikt zu der ebenfalls von Bürgern angeregten Wohnbebauung drumherum, die sich nur mit hohen Schallschutzaufträgen vertragen, machte Kühle deutlich. Zudem müssten für die Gastronomie 20 bis 25 Stellplätze eingerichtet werden. Das entspricht einer Fläche von 800 bis 1000 Quadratmetern, so dass abzüglich der Grundfläche des Gasthofs nur 3000 Quadratmeter für die Entwicklung von Neuem blieben. Weiter gab Kühle zu bedenken, dass eine Sanierung und Ertüchtigung der Gastronomie für eine weitere Nutzung unerlässlich, aber mit hohen Kosten verbunden ist. Ebenso wie ein Abriss.

Mit diesem Wissen hatte Kühle zwei mögliche Szenarien ausgearbeitet. Die eine Variante sieht den Erhalt des Gasthofs mit Saal und eine rückwärtige Bebauung vor. Allein für den Bereich der Gaststätte sei mit Baukosten von rund 300 000 Euro zu rechnen. Die dahinter liegenden Flächen müssten separat erschlossen werden. Damit sich das Vorhaben rechnet, müssten mindestens 20 Wohnungen entstehen. Die zweite Variante geht vom Abriss des Gasthofs aus, der zwar unter Denkmalschutz steht, aber in den Hintergrund tritt, wenn das Gebäude nicht zu halten ist, so der Planer. In dem Fall könnte ein innerörtliches Wohnquartier mit circa 30 Wohnungen entstehen. Im rückwärtigen Bereich wären Einfamilienhäuser, Doppel- oder Reihenhäuser denkbar. Der vielfach angeregte Marktplatz könnte in dem Zusammenhang Berücksichtigung finden.

Für welchen Weg sich die Politik auch entscheidet, wichtig sei, dass die erarbeitete Planung realisierungsfähig sein muss, betonte Kühle. Eine Planung, die sich aus wirtschaftlichen Gründen oder wegen der Eigentumsverhältnisse nicht umsetzen lässt, sei nicht durchzusetzen. „Die Festsetzung des Bebauungsplans kann nur im Dialog mit Grundeigentümer und Investor stattfinden“, brachte es Hans-Joachim Schröder (CDU) auf den Punkt. „Wir werden die Ziele der Gemeinde in den Fraktionen definieren“, kündigte der Bauausschussvorsitzende Tim Gabrys (CDU) an. Das Gremium wird sich dann erneut damit befassen.