ORTSENTWICKLUNGSKONZEPT
DER GEMEINDE MOLFSEE

ABSCHLUSSBERICHT

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

SH Schleswig-Holstein
Ministerium für Inneres,
ländliche Räume
und Integration

Bundesministerium
für Ernährung
und Landwirtschaft

Auftraggeber: Gemeinde Molfsee
über
Amt Molfsee
Mielkendorfer Weg 2
24113 Molfsee

Verfasser:

GUNTRAM BLANK
Architekturbüro für Stadtplanung

Blücherplatz 9a, 24105 Kiel
Tel.: 0431-570919-0 / Fax -9
E-Mail: info@gb-afs.de
Internet: www.gb-afs.de

UND

dau-schmidt ■ tornow
stadtentwicklung und moderation

Schillerstraße 4, 24116 Kiel
Tel.: 0431-55 63 52
E-Mail: dauschmidt@gmx.de

Kiel, den 19.02.2018

INHALTSÜBERSICHT

1. Anlass und Aufgabenstellung 5
2. Ablauf des Verfahrens und Methodik....5
3. Lage der Gemeinde im Raum....6
4. Auszüge aus der Orts- und Baugeschichte 7
5. Planerische Rahmenbedingungen / Übergeordnete Planungen 16
   - 5.1. Landesentwicklungsplan (LEP) 16
   - 5.2. Regionalplan....16
   - 5.3. Flächennutzungsplan 17
   - 5.4. Landschaftsplan 18
   - 5.5. Bebauungspläne....19
6. Situations- und Standortanalyse....22
   - 6.1. Bevölkerungsentwicklung 22
   - 6.2. Wohnungsbauentwicklung....23
   - 6.3. Prognose zum Wohnungsneubaubedarf in Molfsee 24
   - 6.4. Siedlungsstruktur, Bebauung und Ortsbild....24
   - 6.5. Nutzungsstruktur und Versorgung....27
   - 6.6. Innerörtliche Grünflächen 29
   - 6.7. Verkehrssituation....30
7. Potenzialuntersuchung zur Innenentwickung 32
   - 7.1. Betrachtungsbereich....32
   - 7.2. Grundlagen der Untersuchung 32
   - 7.3. Analyse der Potenzialflächen 33
8. Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger 37
   - 8.1. Auftaktveranstaltung....38
   - 8.2. Werkstätten vor Ort 38
   - 8.3. Arbeitsgruppen 39
   - 8.4. Abschlussveranstaltung....41
9. Handlungsfelder, Ziele und Massnahmen 42
   - 9.1. Wohnbauliche Entwicklung....43
   - 9.2. Ortsteilzentrum Molfsee-Dorf....53
   - 9.3. Ortsteilzentrum Rammsee / Osterberg – Freilichtmuseum 54
   - 9.4. Verkehr 57
   - 9.5. Grünflächen und Landschaft 61
   - 9.6. Ortsbild 65
   - 9.7. Gewerbe 66
10. Zusammenfassung 67

Anlagen:

- Maßnahmenplan
- Potenziale der Innenentwicklung
  - Karte
  - Datenblätter für die Potenzialflächen mit Baurecht
- Werkstätten vor Ort
  - Routenpläne
  - Schriftliche Antworten und Aussagen der Beteiligten (Abschriften)
- Arbeitsgruppen
  - Protokolle (Beiträge/Anregungen der Beteiligten)
- Schulenseerechte

1. ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG

Der Strukturwandel im ländlichen Raum und – wie im Fall der Gemeinde Molfsee – im Übergang von Stadt und Land betrifft Gemeinden in ganz Deutschland. Die Gemeinden müssen mit erheblichen Veränderungen auf funktionaler als auch siedlungsstruktureller Ebene umgehen, die sich – vor dem Hintergrund von Globalisierung, Digitalisierung und demographischem Wandel – in veränderten Lebensgewohnheiten und einem Bedeutungsverlust der Landwirtschaft äußern.

Die Landesregierung unterstützt die Gemeinden in diesem Prozess, indem sie Maßnahmen zur nachhaltigen Sicherung und Verbesserung der örtlichen Lebensbedingungen fördert sowie die Erarbeitung von Handlungskonzepten, die das Ziel haben, die gemeindliche Entwicklung ganzheitlich zu betrachten und zu steuern.

Ziele des Ortsentwicklungskonzeptes sind unter anderem der Erhalt gewachsener Strukturen und Funktionen sowie der charakteristischen Eigenart und der Lebensqualität einerseits und die nachhaltige, in die Zukunft weisende Entwicklung der ländlichen Gemeinde anderseits. Die Wettbewerbsfähigkeit soll gestärkt und die bestehende Infrastruktur soll erhalten werden. Endogene Ressourcen und das Leitbild der Nachhaltigkeit sollen dabei Berücksichtigung finden und bürgerschaftliches Engagement gefördert werden. Die Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde sollen bei der Erarbeitung des Konzeptes für die Zukunft der Gemeinde eingebunden werden.

Das Ortsentwicklungskonzept ist die Vorarbeit und das theoretische Fundament eines mehrjährigen Gesamtprozesses, in welchem die beschriebenen Maßnahmen und Projekte Schritt für Schritt umgesetzt werden sollen. Dabei ist das Ortsentwicklungskonzept kein rechtlich bindendes Planungsinstrument wie beispielsweise ein Bebauungsplan, sondern ein informeller Masterplan, eine strategische Vorbereitung für zukünftige Planverfahren und planerische Entscheidungen. Jedoch wird für die Förderung bestimmter Maßnahmen eine Einbindung in das Ortsentwicklungskonzept vorausgesetzt.

2. ABLAUF DES VERFAHRENS UND METHODIK

Die Erarbeitung des Ortsentwicklungskonzeptes wurde von verschiedenen Formaten der Bürgerbeteiligung begleitet, zu denen sowohl die Einwohner eingeladen waren als auch Vereine sowie in der Gemeinde angesiedelte Gewerbetreibende und Dienstleister. Die Ergebnisse der Beteiligung sind maßgeblich in das Ortsentwicklungskonzept eingeflossen.

Die Bearbeitung gliederte sich in folgende Schritte:

In einer Vorabstimmung mit Vertretern der Gemeinde und des Amtes Molfsee wurde ein Fahrplan für die Bearbeitung des Ortsentwicklungskonzeptes vorbesprochen. Dabei wurden erste Themenschwerpunkte aus Sicht der Gemeinde und der beauftragten Planungsbüros ausgemacht.

Im zweiten Schritt erfolgten eine Bestandsaufnahme und eine Standortanalyse „mit den Augen der Planer“, um die Gemeinde kennenzulernen und die Grundlagen für das weitere Vorgehen zu legen. Stärken und Schwächen der Gemeinde wurden ausgemacht und erste Themenfelder für das Ortsentwicklungskonzept identifiziert. Hierzu erfolgten mehrere Begehungen der Gemeinde sowie die Auswertung von Luftbildern, Flurkarten, den vorliegenden gemeindlichen Planungen, statistischen Daten und der Gemeindechronik. Gespräche mit der Bürgermeisterin, Gemeindevertretern und dem Amt ergänzten die Analyse um weitere Informationen.

In der Auftaktveranstaltung wurde die Öffentlichkeit über das Ortsentwicklungskonzept informiert. Dabei wurden die Standortanalyse vorgestellt, Fragen beantwortet, erste Themen, Anregungen und Ideen aufgenommen und zu Rundgängen mit interessierten Einwohnern durch die Ortsteile (Werkstätten vor Ort) eingeladen.

Die drei Werkstätten vor Ort durch die Ortsteile Molfsee-Dorf, Rammsee und Schulensee legten den Fokus auf die „Innenperspektive“, nämlich die Sicht der beteiligten Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde. Im Zuge der Rundgänge wurden Informationen, Meinungen und Hinweise ausgetauscht sowie Wünsche und Ideen geäußert. Durch die schriftlichen Auskünfte der Bürgerinnen und Bürger und Gespräche konnten die Standortanalyse der Planer vervollständigt und Themen zur weiteren Bearbeitung festgelegt werden. Eine gesonderte „Rundfahrt“ mit einigen Jugendlichen aus der Gemeinde wurde zusammen mit der Bürgermeisterin und dem Planerteam auf dem Fahrrad durchgeführt, um auch die Ideen und Wünsche der jungen Molfseer in das Konzept einfließen zu lassen.

Die in der Folgezeit stattfindenden Arbeitsgruppen zu den Themen „Baukultur, Freiraum, Identität“, „Bauliche Entwicklung“ und „Verkehr, Gewerbe, Einzelhandel“ dienten dazu, die identifizierten Themenfelder eingehender zu behandeln und Handlungsmöglichkeiten zu erarbeiten.

Unter Berücksichtigung der Beteiligungsformate wurde das Ortsentwicklungskonzept in Form einer Maßnahmenkarte, ergänzender Plandarstellungen sowie eines Berichtes erarbeitet. Dieses wurde in einer Abschlussveranstaltung den Einwohnern der Gemeinde vorgestellt.

Der vorliegende Bericht orientiert sich am Ablauf der Konzepterarbeitung und gliedert sich in einen Analyse- und einen Konzeptteil. Im ersten Teil wird der Bestand analysiert und ausgewertet. Ziel dieser Analyse ist es insbesondere, derzeitige oder zukünftige Herausforderungen zu **identifizieren**. Im folgenden Teil werden – auf der Basis der Ergebnisse von Analyse und Beteiligungsprozess – Handlungsfelder und Entwicklungsziele **definiert** sowie Maßnahmen zur Zielerreichung **formuliert**.

3. LAGE DER GEMEINDE IM RAUM

Molfsee ist eine dem Amt Molfsee angehörige Gemeinde im Kreis Rendsburg-Eckernförde. Sie grenzt südlich unmittelbar an die Landeshauptstadt Kiel. Das Gemeindegebiet umfasst die drei Ortsteile Schulensee , Rammsee und Molfsee und ist durch vorstädtische Bebauung, landwirtschaftliche Nutzung, eine hügelige Landschaft sowie durch die Gewässer Schulensee, Rammsee, Molfsee und die Eider geprägt.

Durch die Nachbarschaft zur Landeshauptstadt Kiel, die attraktive landschaftliche Lage sowie die gute Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz ist die Gemeinde ein beliebter Wohnstandort.

Die Gemeinde umfasst eine Fläche von ca. 7,17 km².

- Das Gemeindegebiet wird begrenzt:
- im Norden durch die Landeshauptstadt Kiel,
- im Osten und Süden durch die Gemeinde Flintbek und
- im Westen durch die Gemeinden Rumohr und Mielkendorf.

4. AUSZÜGE AUS DER ORTS- UND BAUGESCHICHTE

Die Geschichte der Gemeinde Molfsee ist eine Geschichte von drei sehr unterschiedlichen Ortsteilen unter einem kommunalen Dach: Schulensee, Rammsee und Molfsee.

Die Urzelle der geschichtlichen Entwicklung liegt im Dorf Molfsee. Schulensee geht zurück auf eine Gartenstadt auf dem Gebiet vom Gut Schulenhof und Rammsee besteht überwiegend aus einer geplanten Entwicklung, die in Etappen während des 20. Jahrhunderts stattgefunden hat.

An dieser Stelle können nur Überschriften und kleine Auszüge präsentiert werden. Näheres steht u.a. in der Chronik von Molfsee 1238 bis 1988.

Molfsee - ein Dorf am Fernweg

Varendorfsche Karte

Auf dieser Karte, erstellt von Oberst Varendorf 1789, sind das Dorf Molfsee und das Gut Schulenhof deutlich zu erkennen. Die Straße zwischen Altona und Kiel verläuft zu diesem Zeitpunkt noch direkt durch das Dorf, durch die heutige Möwenstraße und die Schulstraße. Der Wollbergsredder war eine alternative Verbindung in Richtung Kiel. Gut zu erkennen ist, dass die Lage auf dem Geestrücken, zwischen Seen und Moor auf der einen und der Eider auf der anderen Seite die Grundlage für die Verkehrsachse bildete. Die Brücke bei Hammer bot in weitem Umkreis die einzige Querung der Eider. Die Landstraße nach Altona gehörte zwar zu den Königsstraßen im dänischen Königreich, doch die Fahrtzeit zwischen Förde und Elbe betrug damals noch mindestens 24 Stunden. In Molfsee-Dorf zeugen noch heute Straßenverlauf, Lage und Ausstrahlung einiger Gehöfte von dieser Zeit. Die Fahrtzeit wurde auf zehn Stunden gekürzt, als die für die damalige Zeit technisch aufwendige Kiel -Altonaer Chaussee im Jahr 1832 eingeweiht wurde. Sie umging den historischen Dorfkern von Molfsee.

Bärenkrug 1925 und 2017

Schon im 17. Jahrhundert gab es an diesem Fernweg Gasthöfe, die mit dem Bau der Chaussee aus dem Dorf an die neue Trasse umzogen. Landkrüge mit Ausspann, den Unterstellmöglichkeiten für Pferd und Wagen, waren wichtige Stationen auf der Reise zwischen zwei Orten. Die Eigentümer waren verpflichtet, einen bestimmten Teil der nicht befestigten Straße zu pflegen. Heute noch zeugen die Gasthöfe „Bärenkrug“, „Catharinenberg“ und „Eiderkrug“ (Kiel) von dieser Zeit. (Das Gasthaus „Seestern“ wurde in den 1990er Jahren abgebrochen.)

In der Gemeinde Molfsee befand sich eine der wenigen Brücke über die Eider. In den historischen Quellen ist zu lesen, dass ihre Instandhaltung von großer Bedeutung war. Erst mit der Einweihung der A 215 im Jahr 1972 wurde Kiel direkt an das Autobahnnetz angebunden. Die Durchfahrt von Molfsee wurde für den Fernverkehr schlagartig bedeutungslos.

Der direkt am Molfsee gelegene Ortsbereich ist in eine straßenabseitige Lage gekommen und vermittelt bis heute Stimmung und Struktur eines historischen Dorfes, das sich Schicht für Schicht weiterentwickelt hat. Aus fast allen Epochen der Dorfentwicklung sind gebaute Spuren zu entdecken.

Dorfstraße in Molfsee-Dorf 2017

Der Schulenhof

Ausschnitt Varendorfsche Karte

Schulenhof um 1930

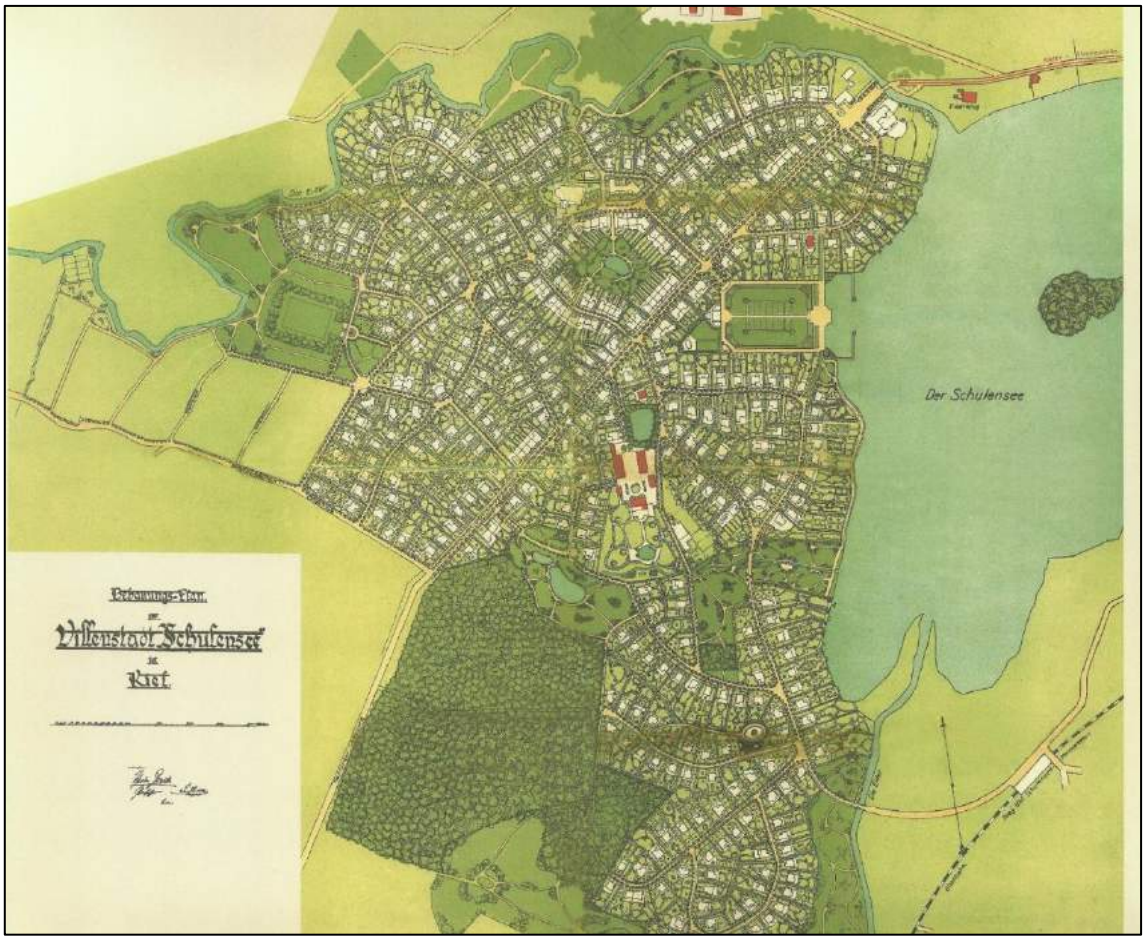
Molfsee hatte 1803 ohne Schulenhof 201 Einwohner. Bis auf den Schulenhof, die zweite namentliche erwähnte Siedlung auf der Karte von 1789, gab es keine nennenswerte Bebauung in Richtung Kiel.

Vorläufer vom Schulenhof war das Dorf Schulendorf, das Anfang des 15. Jahrhunderts vom Eigentümer Marquard von Knoop (vom heutigen Gut Knoop) an das Kloster Bordesholm verkauft wurde. Das Kloster ließ das Dorf schleifen und an der Stelle das Gut Schulenhof errichten. Der Hof war fast durchgängig in bürgerlichem Besitz, dabei wechselten sich als Eigentümer Großbauern und Kaufleute ständig ab. Von 1820 bis 1910 gab es acht unterschiedliche Eigentümer! Das letzte Gutshaus von 1835, es ersetzte das vorher abgebrannte, wurde 1939 abgebrochen.

Die Entwicklung von Schulensee ist daher ganz anders verlaufen als die von Molfsee-Dorf. Molfsee-Dorf blieb lange in seiner Grundstruktur erhalten, während der Schulenhof nach vielen Besitzerwechseln die Ländereien 1910 an eine Entwicklungsgesellschaft verkaufte.

Villenstadt Schulensee - ein durchgeplanter Ortsteil

Die Idee, Städte in Form von Gartenstädten zu entwickeln, um in den damals schnell wachsenden Ballungsräumen bessere Wohnbedingungen anbieten zu können, stammte vom englischen Ebenezer Howard, der 1898 dazu ein weltweit beachtetes Buch herausgegeben hatte. Die Lektüre traf den Nerv der Zeit und es entstand in Europa und den USA die Gartenstadtbewegung. Ursprünglich war es das Ziel, sozialgenossenschaftliche Modellstädte mit eigener Infrastruktur und sozialen Orten sowie Bildungsorten aufzubauen. Die Menschen sollten wieder einen Bezug zueinander und zur Natur bekommen. Dabei spielten Licht und Luft, gestaltete Gärten und Selbstversorgung eine wichtige Rolle. Gleichrangig bestand der Wunsch, Harmonie im Ausdruck der Gebäude und im Freiraum herzustellen.



„Bebauungsplan“ Villenstadt Schulensee

Die Gartenstadtbewegung differenzierte sich schnell aus und es entstanden auch Villenstädte. Diese basierten zwar auf dem gleichen ästhetischen Fundament, hatten aber keinen genossenschaftlichen Anspruch und stellten viel weniger Anforderungen an die Infrastruktur. Bekannte Gartenstädte sind z.B. Hellerau / Dresden und Margarethenhöhe / Essen. In direkter Nachbarschaft zu Molfsee gibt es Gartenstadtviertel in Kronshagen, Kiel- Elmschenhagen und Neumünster. Leider haben viele dieser Quartiere im Rahmen der Privatisierung ihre besondere Ästhetik verloren.

1910 waren die Grundstückspreise in Kiel hoch, die Stadt wuchs rasant, Düsternbrook war zunehmend bebaut und Investoren sahen die Chance, den wohlhabenden Kielern ein Angebot zu machen. Auf dem Schulenhof vor den Toren Kiel sollte eine Villenstadt für Wohlhabende entstehen. Die Terraingesellschaft „Villenstadt Schulensee GmbH“ wurde gegründet. Diese wollte das Gelände parzellieren, mit Landhäusern versehen und verkaufen. Die engere Gutsanlage sollte als eigene Parzelle erhalten bleiben. Sie ist bis heute deckungsgleich mit dem Wohnpark Schulenhof. Es wurde ein präzise gezeichneter Idealplan erstellt, der als Verkaufsmittel eingesetzt wurde, aber auch die Grundlage für die Entwicklung bot. Der Plan vermittelte das Bild einer Nachbarschaft, ohne die spätere Bebauung verbindlich festzulegen.

Die Villenstadt war ein attraktives Angebot für diejenigen, die sich sonst in Kiel für eine Villa interessiert hätten. Die Anbindung war für damalige Verhältnisse gut, die Straßenbahn fuhr schon bis zur Eiderbrücke und die Bahn sollte einen Haltepunkt an der Strecke Kiel - Hamburg

bekommen. Vielleicht hat diese Ausrichtung auf Kiel bis heute dazu geführt, dass viele von Kiel-Schulensee sprechen, wenn sie den Ortsteil der Gemeinde Molfsee meinen.

Vor dem Verkauf wurde mit den umfassenden Erschließungsmaßnahmen begonnen. Straßen, Plätze und Versorgungsleitungen wurden gebaut, Alleen angepflanzt und die Arbeiten am großen Schmuckplatz begonnen. Die Nachfrage, so kurz vor dem 1. Weltkrieg, war nicht sehr groß, Kriegs- und Aufbaujahre waren auch nicht förderlich, so dass nur wenige Grundstücke verkauft wurden. Der Krieg brachte dann die gesamte Entwicklung ins Stocken. Aus der Zeit stammen einige wenige Häuser im Wiesenweg, Eschenbrook und Am See. Auch durch den Versuch, die Parzellen 1920 zu versteigern, kam die Entwicklung nicht in Gang. Die Auflösung der Gesellschaft erfolgte somit 1933, Rechtsnachfolgerin wurde die Gemeinde Molfsee. Von der Gartenstadtidee ist das Grundgerüst von Straßen, Plätzen und Grünbereichen geblieben. Auch sind die Anforderungen an Ausnutzung, Haustypen (Landhausstil), Gartennutzung und Einfriedungen bis heute in den „Schulenseerechten“ festgelegt. (Sie befinden sich im Anhang.)

Gartenstadt Berlin Falkenberg
(Quelle: Deutsche Stiftung Denkmalschutz)

Haus aus den 1930er Jahren im Wiesenweg

Einen Aufschwung in der Entwicklung des Ortsteils gab es erst, als für leitende Mitarbeiter des Reichsarbeitsdienstes Häuser in Schulensee errichtet wurden. Die Zentrale des Arbeitsdienstes lag in direkter Nachbarschaft auf Kieler Gebiet, dem Hof Hammer. Der Stil dieser Häuser entsprach dem Zeitgeist einer Villa der 1930er Jahre und erfüllte gleichzeitig die Anforderungen an die Kriterien der Villenstadt. Auch bei Kieler Kaufleuten wurde Schulensee beliebter, manche bauten ihre „Sommerhäuser“ am Großen und Kleinen Eiderkamp. Bis auf wenige sind alle Häuser aus dieser Zeit erhalten. Aufwändigere Bauten mit Versorgungsfunktionen wurden nie errichtet. Als grüne Villenstadt mit geschwungenen Straßenverläufen, Rotsteinvillen und offenen Gärten ist Schulensee immer noch bekannt.

Ortseinfahrt Eiderbrücke

Eingangsplatz an der Hamburger Landstraße

Von Kiel kommend, führt die Hamburger Landstraße erst durch ein grünes „Baumtor“ an der Eiderbrücke und dann mittig über einen rhombenförmigen Platz, einen wichtigen Bestandteil der originalen Planung. Dieser Platz sollte als Visitenkarte die Ankunft in der Villenstadt markieren. Die gleichberechtigte Verteilung in den Kleinen und den Großen Eiderkamp zeigt deutlich, dass hier ein Wohngebiet ganz anders entworfen wurde als Bebauungen auf der Kieler Seite. Auch Lage und Erscheinung der Lindenallee stammen aus dem Originalentwurf. Sie nimmt eine verbindende Funktion zwischen den Wohngebieten westlich und östlich der Hamburger Landstraße ein, quert diese und führt direkt auf den „Großen Schmuckplatz“ am Schulensee.

Im Entwurf war der „Große Schmuckplatz“ von zentraler Bedeutung für die gesamte Villenstadt. Alles war auf ihn ausgerichtet, es gab keine konkurrierenden öffentlichen Plätze oder

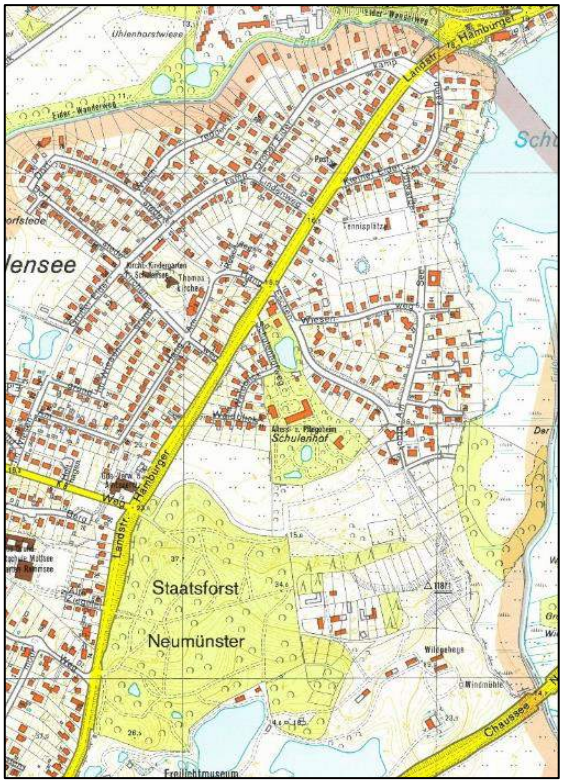
Funktionen. Das Geschäft der Villengesellschaft Schulensee GmbH bestand aus dem Verkauf von Grundstücken. Sie musste aber auch eine verkaufsfördernde Identität präsentieren. Das Wohnen im Grünen fand auf eigener Parzelle statt, aber das Flanieren im Grünen erfolgte über die Wege zum See und eben in dieser Parkanlage. Der axialsymmetrisch ausgerichtete Platz mit Beeten, Mauern und Molen im See und einem zentralen Gebäude symbolisiert die Mitte eines Kurortes, wie sie in dieser Zeit überall entstanden. Der Park hätte mit den Einnahmen aus dem Grundstücksverkäufen finanziert werden sollen. Das war bekanntlich nicht möglich.

Ausschnitt Villenstadt Schulensee 1910

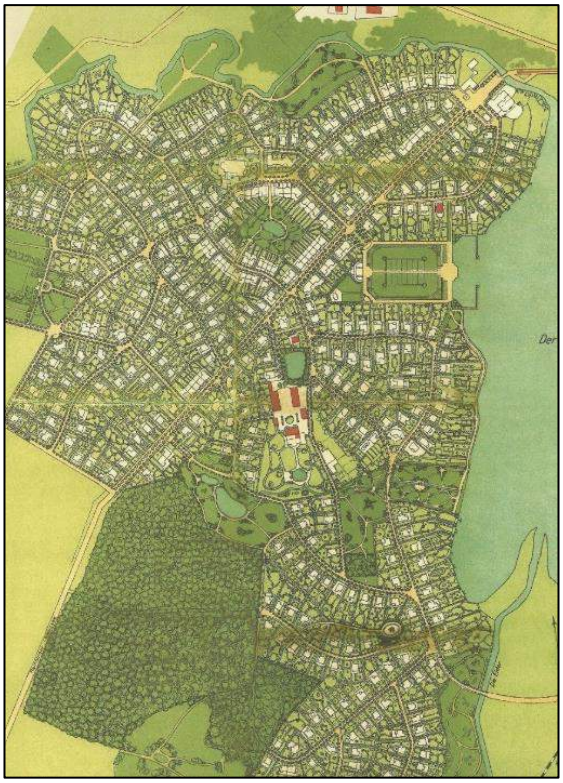
Schmuckplatz 2017

Heute ist dieser Platz immer noch vorhanden, wenn auch eher eine Wiese mit Tennisplatz. Am Uferbereich wurden schon vor Jahrzehnten zwei Baugrundstücke abgetrennt, so dass die Symmetrie gebrochen wurde.

Straßenverläufe der Villenstadtplanung sind am besten auf der Ostseite der Hamburger Landstraße zu erkennen, dort befinden sich auch die meisten der gewünschten Villen im „Landhausstil“. Der Südwesten von Schulensee wurde überwiegend nach dem 2. Weltkrieg mit Häusern im Zeitgeist bebaut, auch hier ist der geplante Verlauf zu erkennen.



Ortsplan Molfsee 1996



Villenstadt Schulensee 1910

Manche Häuser sind seit 80 bis 100 Jahren im Familieneigentum und werden so gepflegt, dass sie weiterhin die Idee der Villenstadtteil interpretieren. Andere werden von denjenigen erworben, die eine solche Immobilie mit einem entsprechenden Garten schon lange gesucht haben. Gleichzeitig ist der Ortsteil Schulensee mit seinen attraktiven Wohnstraßen ins Grüne und zum See auch für diejenigen attraktiv, die dort nicht selber wohnen.

Die Geschichte der Villenstadt Schulensee spielt im Bewusstsein der Molfseer keine größere Rolle, sie wird kaum erzählt. Sie bildet sich aber in den grundbuchlich festgelegten Schulenseerechten ab. Diese werden oft nicht als Instrument der Qualitätssicherung des Quartiers, sondern als Behinderung der Weiterentwicklung empfunden.

Rammsee entsteht

Rammsee ist der jüngste der drei Ortsteile der Gemeinde Molfsee auf Schulenhofer Gebiet. Der namensgebende See liegt nicht hier, sondern in großem Abstand nahe Molfsee-Dorf. Die erste Bebauung entstand um 1900 entlang der Hamburger Chaussee. In den 1930er Jahren wurde das Gelände der zum Schulenhof gehörenden Ziegelei überplant. Eine Siedlungsgenossenschaft wurde gegründet und es entstanden Häuser auf großen Grundstücken, die es möglich machten, für die Selbstversorgung Kleinvieh zu halten und Gemüse anzubauen. Die Einweihung der ersten Siedlung fand 1920 statt. Der Siedlungsgedanke war in der Zeit bis zum 2. Weltkrieg und später für die Flüchtlingssiedlungen aktuell. Zeitgleich zu den Angeboten in Schulensee gab es hier kleine Häuser auf großen Grundstücken, die eine andere Bevölkerung ansprachen.

Rammseer Weg ca. 1930 und 2017

Schulensee - Entwicklung nach 1945

1945 verdoppelte sich die Bevölkerung Schleswig-Holsteins durch Zuflucht suchende Flüchtlinge. Molfsees Einwohnerzahl stieg um 45%, die von Flintbek um 198% und die von Rumohr um 233%. Die im Verhältnis geringe Steigerung der Einwohnerzahl in Molfsee mag den Eindruck vermitteln, dass Wohnungsnot im Gegensatz zu anderen Gemeinden kein großes Thema war. Sie ist aber vor dem Hintergrund zu betrachten, dass, bis auf sechs kleine, alle Häuser in Schulensee und die Häuser Rammsees entlang der Hamburger Landstraße von britischen Truppen beschlagnahmt worden waren. Die Bewohner der beschlagnahmten Häuser mussten sich bei anderen Familien eine neue Bleibe suchen, das gelang wohl überwiegend im Ort und auf dem Hof Hammer. Zuerst wohnten in den Häusern Kampftruppen, schon ab 1946 zogen Briten mit ihren Familien ein, die in der Verwaltung arbeiteten. 1951 waren noch 65 Häuser besetzt, das letzte Haus wurde 1956 zurückgegeben. Wegen dieser besonderen Umstände der Wohnungsnot wurden zur damaligen Zeit kaum Siedlungen für Flüchtlinge gebaut. Doch aus der Besatzungszeit zeugen bis heute Wohnungen für Besatzungsgeschädigte, die 1950 am Großen Eiderkamp errichtet wurden. Sie gehören heute zu den ganz wenigen Mehrfamilienhäusern der Gemeinde. Es sind zudem Mietwohnungen.

Wohnungen für Besatzungsgeschädigte Gr. Eiderkamp und Dorfstede

Ende der 1950er Jahre war Schulensee bis auf einen kleinen Bereich am Mielkendorfer Weg vollständig bebaut. Für Schulensee lag ja eine genaue Planung zugrunde. Alle Bauvorhaben ab 1960 wurden über Bebauungspläne geregelt.

Die Thomaskirche – eine soziale Mitte

Über Jahrhunderte gab es in der Gemeinde Molfsee keine eigene Kirche. Der Ort Molfsee-Dorf und der Schulenhof gehörten bis 1969 zum Kirchspiel Flintbek. Die dorthin zu zahlenden Abgaben führten über Jahrhunderte zu Spannungen zwischen der Kirche und den Gemeindeteilen sowie den Dörfern untereinander. In der Zeit des Nationalsozialismus kam es zu einer direkten Gegnerschaft der vielen in Schulensee wohnhaften Mitarbeiter des Reichsarbeitsdienstes und der Kirche. Mit dem enormen Zuwachs an Einwohnern ab 1945, nicht nur in Molfsee, sondern auch in Flintbek, begab man sich auf den Weg zur Teilung und damit der Überlegung, eine eigene Kirche in der Gemeinde Molfsee zu errichten. Sie sollte eine kleine Kapelle, die 1949 im Saal des Propst-Lorenzen-Hauses der Kieler Stadtmission ersetzen.

Im Plan der Villenstadt Schulensee war eine Kirche im Bereich Großer Eiderkamp / Dorfstede vorgesehen, aber nie errichtet worden. Stattdessen entschied man sich in der Kirchengemeinde Flintbek für ein 1,2 ha großes Baugrundstück mit einem Moränenhügel, dem heutigen Kirchberg. Dieser damals richtungsweisende und immer noch oft besuchte Sakralbau mit einem 36 m hohen Turm und einem amorph aufgelösten rhombischen Grundriss hebt sich über die Einfamilienhäuser der Nachbarschaft. Der Architekt entwarf einen geborgenen zeltartigen Raum für über 400 Besucher. 1963 wurde das auch auf dem Kirchhügel befindliche Gemeindehaus eingeweiht. 1967 gelang die Teilung der Kirchengemeinde Flintbek. Die neue Kirchengemeinde Schulensee umfasst heute die politischen Gemeinden Molfsee und Mielkendorf.

Thomaskirche Baujahr 1959

Gemeindehaus Baujahr 1963

Schulen in der Gemeinde Molfsee

In den letzten 150 Jahren hatte Molfsee drei Schulgebäude, die alle noch erhalten sind. In der Dorfstraße in Molfsee-Dorf steht ein geducktes Gebäude, die Schule von 1861, heute dient es als Wohnhaus. 1911 wurde es durch eine stattliche Schule im Heimatstil, geplant vom Kreisbaumeister Johann Christian Garleff, ersetzt. Er baute damals zeitgleich viele Schulbauten in hoher Architekturqualität, so auch die Gebrüder Grimm Schule in Kronshagen.

1966 kam die heutige Schule hinzu, die Grund- und Hauptschule Rammsee. Ihre zentrale Platzierung auf dem alten Ziegeleigelände in Rammsee berücksichtigte die baulichen Entwicklungen in diesem Ortsteil. Die alte Schule in Molfsee wurde 1974 geschlossen. Dieses Gebäude an der Schulstraße in Molfsee-Dorf dient heute als Kindergarten.

Heute ist aus der Grund- und Hauptschule die Grundschule Eidertal geworden, mit den Standorten Molfsee und Mielkendorf. In Molfsee hat die Schule zurzeit eine Kapazität von knapp 200 Schülern, die auch aus Nachbargemeinden kommen. Sie verfügt neben anderen Sportangeboten auch über ein Lehrschwimmbecken und eine Betreute Grundschule. Weiterführende Schulangebote gibt es in Molfsee nicht, diese werden zum überwiegenden Teil in Kiel wahrgenommen.

Die Bedeutung der Grundschule Eidertal für die Ortsidentität wird von vielen als sehr groß eingestuft. Sie ist ein kommunikativer Ort für Generationen von Kindern und Eltern und gibt allen ihren Blick auf die Gemeinde mit auf den Weg.

Grundschule Rammsee

Freilichtmuseum Molfsee – Entstehungsgeschichte

Das Freilichtmuseum wurde 1965 auf einem Grundstück von 60 ha auf der Ostseite der Hamburger Landstraße im Ortsteil Rammsee errichtet. Mit seinen hervorragenden Exponaten der Baukultur hat das Museum den Namen Molfsee über die Grenzen des Landes Schleswig-Holsteins bekannt gemacht. Hier bildet sich die Baugeschichte von Schleswig-Holstein ab.

An dieser Stelle war einmal etwas ganz anderes geplant. Der damalige Bürgermeister von Molfsee verkaufte diese Äcker zusammen mit den Kleingartenflächen zwischen Eschenbrook und Waldrand an die NEUE HEIMAT (ehem. Wohnungsunternehmen des DGB). Die NEUE HEIMAT wollte hier Wohnraum für 3000 Menschen in Mehrgeschoss- und Einfamilienhäusern errichten. Der Gemeinderat protestierte gegen diese Entwicklung, die für Molfsee als zu großmaßstäblich angesehen wurde.

Als das Dorf Suchsdorf 1958 bei einer Gebietsreform nach Kiel eingemeindet wurde, entschied sich die NEUE HEIMAT, lieber dort zu investieren, und tauschte eine Fläche der Stadt Kiel in Suchsdorf mit der Fläche in Rammsee. Die Landeshauptstadt Kiel war Eigentümer geworden und Molfseer Entwicklungspläne waren an dieser Stelle beendet. So wurde aber der Weg frei für die Platzierung eines Freilichtmuseums für Schleswig-Holstein. Aber auch diese Nutzung führte zu Protesten im Ort: „… weil die >Rammseer< ihre Spazierwege schwinden und Automobile vor den Pforten sehen…“, Zitat Gründungsdirektor Kamphausen.

Das Freilichtmuseum wurde ohne städtebauliche Bezüge zur damals zukünftigen und heute existierenden Bebauung von Rammsee errichtet. Die offen zugängliche Gaststätte Drathenhof und die Nutzungen im ehemaligen Brandschutzmuseum schaffen zwar eine Verbindung zum Ort, das übrige Gelände ist, weil der Eintritt kontrolliert werden muss, eingezäunt. Wie vorher erwartet, kann es von Spaziergängern nicht durchquert werden und bildet somit eine große Barriere zwischen dem Ortsteil Rammsee und dem Landschaftsraum am Schulensee. Auch das erst 1980 erbaute Torhaus bezog sich als Eingangsgebäude nicht auf die Hamburger Landstraße und den Ort.

Besondere Veranstaltungen wie der Herbstmarkt ziehen sehr viele Gäste an und deren PKW füllen einen großen Teil der Wohnstraßen der Umgebung. Die beiden neuen Eingangsgebäude im Süden sollen zusammen mit einer Neuordnung der Parksituation und einem Entlastungsparkplatz auf der Südseite der Hamburger Chaussee, neben einer Aufwertung des Museums auch zu einer Entlastung des Wohngebietes führen.

Das Freilichtmuseum ist selbst ein Teil der Geschichte von Molfsee geworden. Seit der Gründung vor über 50 Jahren hat jedoch keine städtebauliche Integration stattgefunden. Es gibt keine geplanten Bezüge oder hochwertig gestalteten Bereiche zwischen dem Museum und dem Ortsteil Rammsee.

Drathenhof

Torhaus

Die Gemeinde Molfsee bleibt eigenständig

Nach 1945 wurden immer wieder Versuche unternommen, eine Gemeinde- und Kreisreform in Schleswig-Holstein durchzuführen. In einem Gutachten von 1955 wurde vorgeschlagen, alle Randgemeinden nach Kiel einzugliedern. Man betrachtete Kiel als eine Stadt mit einer zu kleinen Grundfläche im Verhältnis zur Einwohnerzahl und es lag daher nahe, über die Eingemeindung von Stadtrandgemeinden nachzudenken. Bis auf die Dörfer Schilksee und Suchsdorf (Eingemeindung 1958) lehnten alle anderen Gemeinden, somit auch Molfsee, dieses Ansinnen ab.

Ende der 1960er Jahre gab es für ganz Schleswig-Holstein eine erneute Gebietsreform, die Kreis- und Gemeindezuschnitte betraf. Aus dieser Gebietsreform sind neue Kreise hervorgegangen. So entstand auch der Kreis Rendsburg-Eckernförde. Auf Gemeindeniveau waren ähnlich große Veränderungen geplant. Kiel wollte sein Gebiet erheblich ausweiten und

setzte die Randgemeinden unter Druck. Der Vorstoß der Stadt Kiel und vom Land Schleswig-Holstein ging davon aus, dass dieses Mal Molfsee zu teilen sei. Das Dorf Molfsee bis zur Gaststätte Catharinenberg sollte Flintbek zufallen und Rammsee und Schulensee an Kiel. Der Protest darüber war groß: „Der größte Teil der hier heute Anwesenden ist aus der Stadt Kiel fortgezogen, da die Stadt uns nicht den Lebensraum gegeben hat, den wir gesucht haben. Die Stadt ist zwar für viele von uns Arbeitsraum, aber nicht der Lebensraum…“, Zitat Gemeinderat 5.11.1969. Am 16.12.1969 entscheidet der Landtag: Russee, Wellsee, Moorsee, Meimersdorf und Rönne werden nach Kiel eingemeindet. Molfsee bleibt selbständig.

Es gab aber nur wenige andere Gemeindezusammenlegungen. Mit 1110 selbstständigen Gemeinden hat Schleswig-Holstein die kleinteiligste Gemeindestruktur Deutschlands.

Wie aus dem Protokoll der Gemeinderatssitzung zitiert, haben die meisten Molfseer vielfältige Bezüge zu Kiel. Neben ihrem Arbeitsplatz nutzen sie die umfassenden Infrastrukturangebote in der Landeshauptstadt. Das drückt sich auch darin aus, dass Molfseer Schüler nach der Zeit in der Grundschule vor Ort das Schulangebot von Kiel nutzen und damit viele Bindungen dorthin bekommen.

Aktuell muss nicht mehr zur Eingemeindung, aber doch zur Identität und zum Selbstverständnis von Molfsee als eigenständigem Ort in unmittelbarer Nachbarschaft einer wachsenden Großstadt Stellung genommen werden. Im Rahmen der Kiel Region gibt es nicht nur einen Dialog zwischen Umlandgemeinden und der Landeshauptstadt, sondern es werden auch Konzepte vorbereitet und umgesetzt.

Eine neue Form der Zusammenarbeit ist die Interkommunale Arbeitsgemeinschaft Kiel und Umland, gegründet im Februar 2018. 75 Gemeinden haben beschlossen in einer Versuchslaufzeit von drei Jahren, Themen wie Gewerbegebiete, Wohnungsbau, Schulwesen und Verkehr gemeinsam anzupacken.

Rammsee vervielfacht sich

Ab 1960 wurde in Rammsee wieder gebaut. Der Anfang wurde im Bereich zur Hamburger Landstraße gemacht, dort entstanden auch einige Mehrfamilienhäuser.

Einen größeren Entwicklungsschub erlebte die Gemeinde Molfsee jedoch in den 1970er und 1980er Jahren: das Baugebiet Osterberg in Rammsee wurde zur größten Einfamilienhauserschließung ganz Schleswig-Holsteins. Ab 1977 wurden auf 32 ha die Grundstücke fast zeitgleich baureif und mit Einzelhäusern, Ketten- und Hofhäusern, Eigentumswohnanlagen und wenigen Mietshäusern bebaut. In die bewegte Topographie wurde ein Grünverlauf gelegt, der heute die Mitte des Ortsteils abbildet. Die sonst in Rammsee fehlende Nahversorgung wurde auf die ersten 200 m der Straße Osterberg konzentriert. Dieses Nahversorgungszentrum sollte eine andere Mitte im Ortsteil bilden.

Baugebiet Osterberg 1978

Baugebiet Osterberg 1978 (Quelle: Bing Maps)

Molfsee-Dorf verlagert seinen Siedlungsschwerpunkt

Fast parallel zu den Baumaßnahmen im Osterbergviertel von Rammsee wurde das Baugebiet „Eiderwiesenweg“ in Molfsee-Dorf entwickelt. Auch hier entstand ein großes zusammenhängendes Einfamilienhausgebiet mit der Besonderheit eines Gewerbebereiches an der Hamburger Chaussee. Die Verlagerung vom Siedlungsschwerpunkt hat die Chaussee zur Mitte von Molfsee-Dorf gemacht. Damit wurde auch der Querungsbedarf zu Haltestellen und Nahversorgung erhöht. Das Kolberg -Viertel ist im Gegensatz zum Osterberg - Viertel in Rammsee nicht zu durchfahren und wird von außen kaum wahrgenommen.

Mit dem Bau des Sportzentrums in 1980er Jahren entstand für die gesamte Gemeinde ein großes Sportangebot in Molfsee-Dorf. Es verleiht der Ostseite der Hamburger Chaussee weiteres Gewicht.

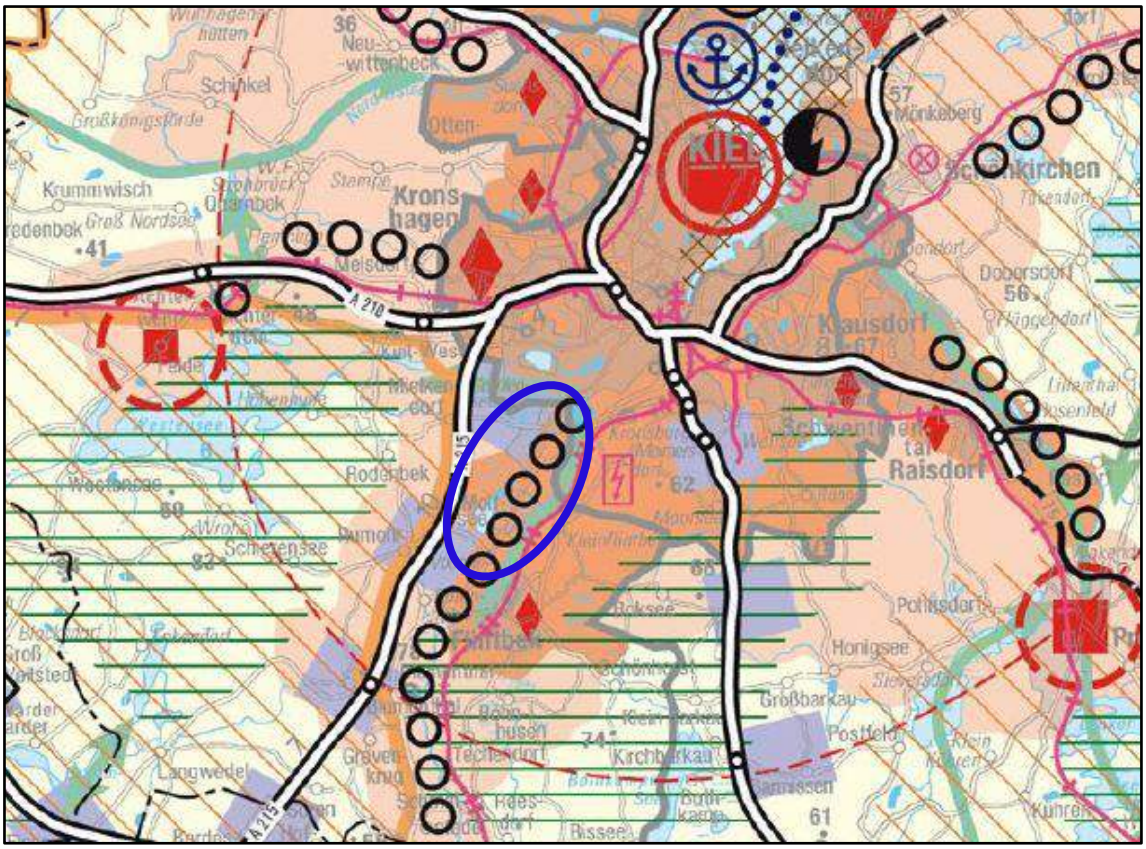
5. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN / ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

5.1. Landesentwicklungsplan (LEP)

Gemäß Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP), der die gesamträumliche Entwicklung im Land steuert, liegt die Gemeinde Molfsee im Verdichtungsraum Kiel (Teil des Ordnungsraums Kiel). In den Ordnungsräumen sollen die Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung weiter verbessert werden. Flächen für Gewerbe und Industrie sollen in ausreichendem Umfang vorgehalten werden. Die Siedlungsentwicklung in den Ordnungsräumen soll sich vorrangig auf die Siedlungsachsen und zentralen Orte konzentrieren.

Molfsee wird im LEP auf der Siedlungsachse Kiel – Bordesholm dargestellt. Die Gemeinde ist somit Schwerpunkt für den Wohnungsbau. Auf der Siedlungsachse sind Siedlungsflächen in bedarfsgerechtem Umfang auszuweisen. Die Siedlungs- und Freiraumentwicklung auf den Siedlungsachsen soll geordnet und in interkommunaler Abstimmung erfolgen. Insbesondere in den engeren Einzugsbereichen der Bahnhöfe und Haltepunkte des ÖPNV soll eine wohnbauliche Entwicklung in ausreichendem Umfang und in angemessen verdichteter Bauweise ermöglicht werden. Außerdem sollen hier Flächen für Gewerbe und Dienstleistungen angeboten werden, die auf zentrale und wohnungsnahe Lagen angewiesen sind.

Entlang der Eider stellt der LEP eine Biotopverbundachse dar, welche zu den Vorbehaltsräumen für Natur und Landschaft zählt. Sie dienen als Planungsgrundlage für ganzheitliche Schutzansätze sowie zur Entwicklung großflächiger Landschaftsbestandteile mit ihren charakteristischen Lebensräumen. Sie sollen in ihrer typischen Landschaftsstruktur möglichst erhalten bleiben.



Ausschnitt LEP

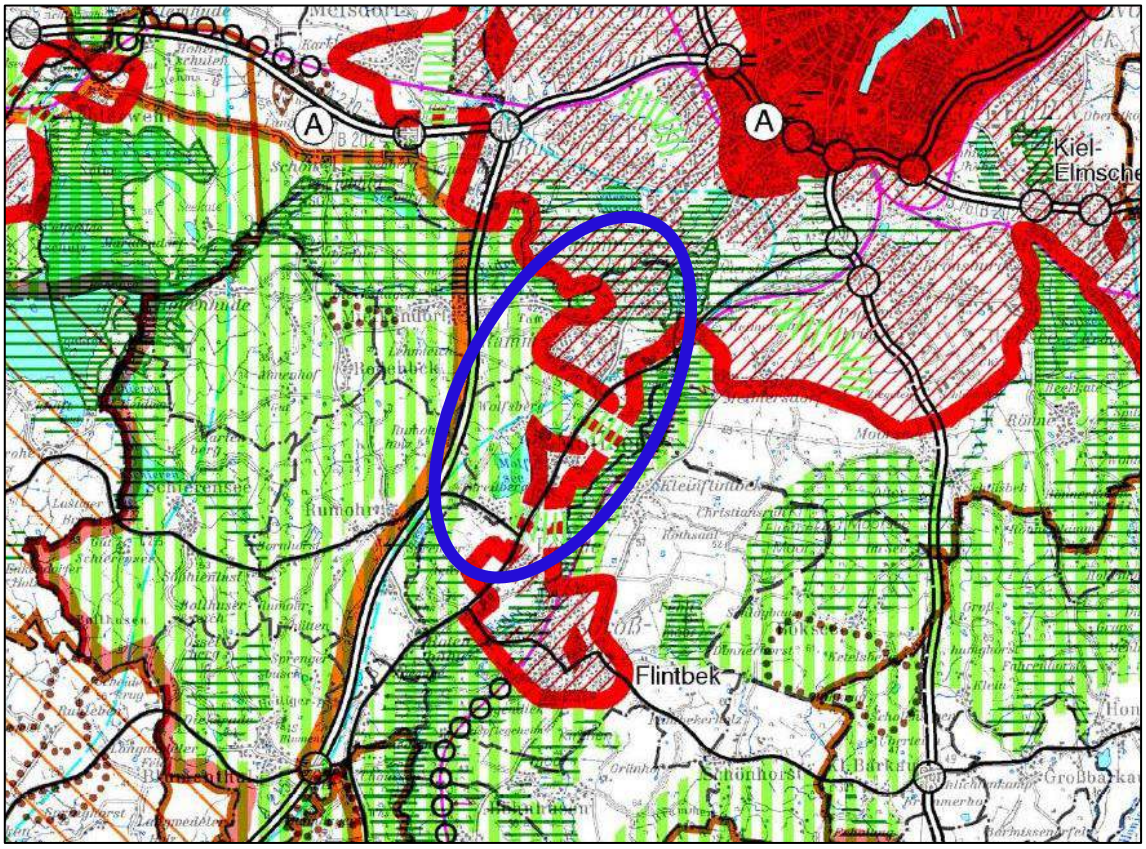
5.2. Regionalplan

Wie im LEP wird die Gemeinde Molfsee innerhalb der Achsenabgrenzung der Siedlungsachse Kiel – Bordesholm liegend dargestellt.

Teile des Ortsteiles Schulensee werden als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft gekennzeichnet, ein Teil wird nachrichtlich als Naturschutzgebiet dargestellt.

Die Ortsteile Rammsee und Schulensee werden als baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes gekennzeichnet. Zwischen dem Ortsteil Rammsee und Molfsee-Dorf ist eine Grünzäsur dargestellt.

Im Osten der Gemeinde, entlang der Eider, werden ein Vorranggebiet für den Naturschutz sowie ein regionaler Grünzug dargestellt. Ebenso wird das Gemeindegebiet westlich der bebauten Ortslagen von Molfsee als regionaler Grünzug gekennzeichnet. Mit Ausnahme des Siedlungsbereiches ist somit das gesamte Gemeindegebiet als prägender Bestandteil der regionalen Freiraumstruktur gekennzeichnet.



Ausschnitt REP III

5.3. Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Molfsee wurde im Jahr 2006 beschlossen und hat seitdem eine Änderung erfahren. Unter anderen sind folgende Darstellungen getroffen worden:

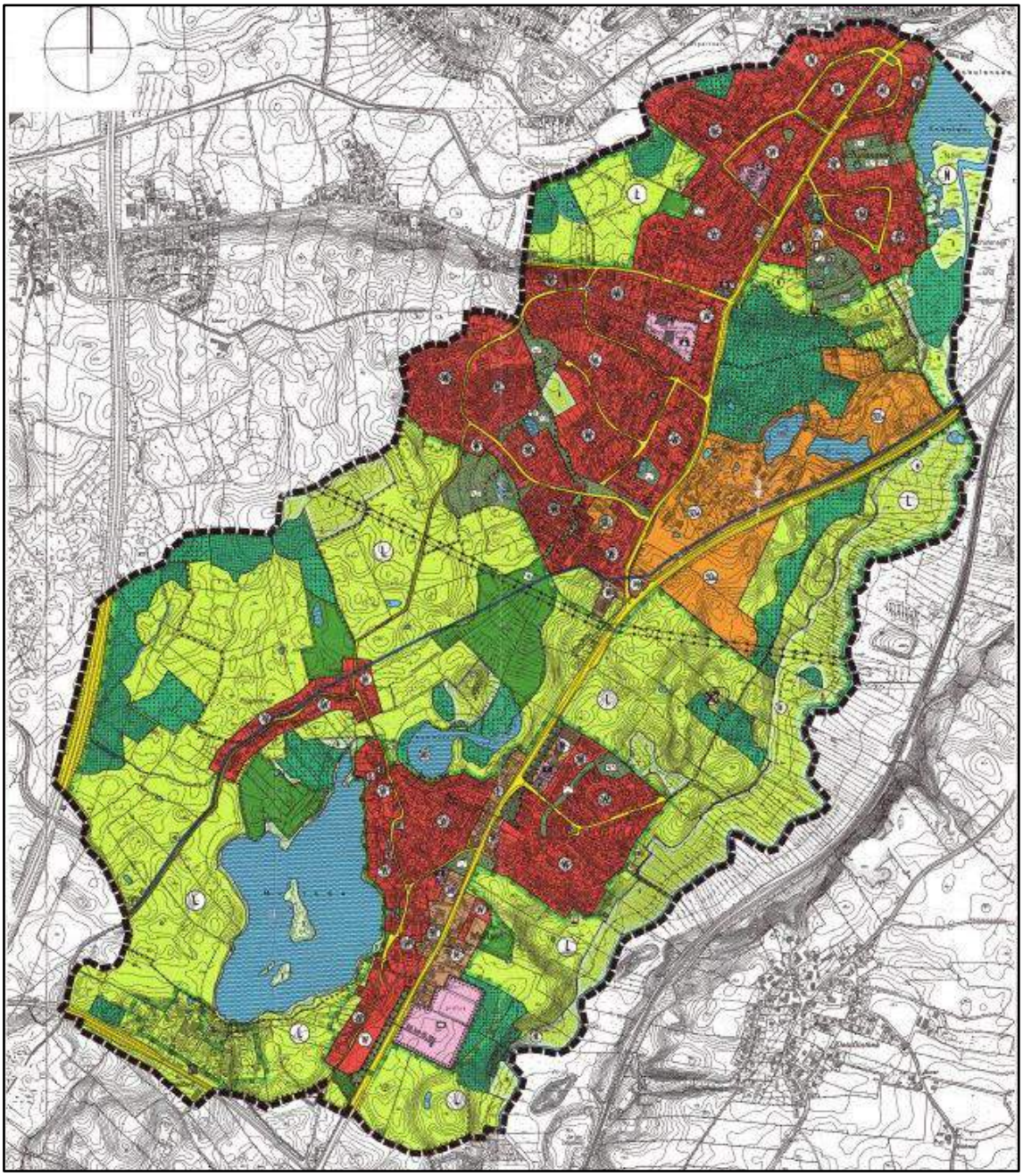
Die bebauten Bereiche der Ortsteile Schulensee, Rammsee und Molfsee-Dorf sind überwiegend als Wohnbauflächen dargestellt. Ausnahmen bilden die gemischten Bauflächen entlang der Hamburger Chaussee in Molfsee-Dorf und im Bereich des Kreisverkehrs sowie die über die Ortsteile verteilten Gemeinbedarfsnutzungen wie Kirche, Schule und gemeindlichen Sportstätten. Weitere Darstellungen innerhalb des Siedlungszusammenhangs sind kleinere Sondergebietsflächen (Altenwohnanlagen, Wohnen und Freie Berufe, Einzelhandel).

Die Fläche des Freilichtmuseums ist ebenfalls als Sondergebiet dargestellt und erstreckt sich entlang der Hamburger Chaussee auf Höhe des Ortsteils Rammsee.

Grünflächen in Form von Parkanlagen, Kinderspielplätzen, Kleingärten und Tennisplätzen sind in allen Ortsteilen ausgewiesen.

Außerhalb des Siedlungsbereiches sind überwiegend Flächen für die Landwirtschaft und Flächen für den Wald dargestellt. Insbesondere im Bereich Molfsee-Dorf sowie zwischen den Ortsteilen Rammsee und Molfsee-Dorf sind einige großflächige Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen.

Nahezu der gesamte Naturraum außerhalb des Siedlungsgebietes und des Freilichtmuseums ist nachrichtlich als Schutzgebiet dargestellt. Der Bereich um den Schulensee ist als Naturschutzgebiet, die restliche Fläche als Landschaftsschutzgebiet gekennzeichnet, wobei an der östlichen Gemeindegrenze entlang der Eider laut Darstellung eine Ausweitung des bestehenden Naturschutzgebietes geplant ist.



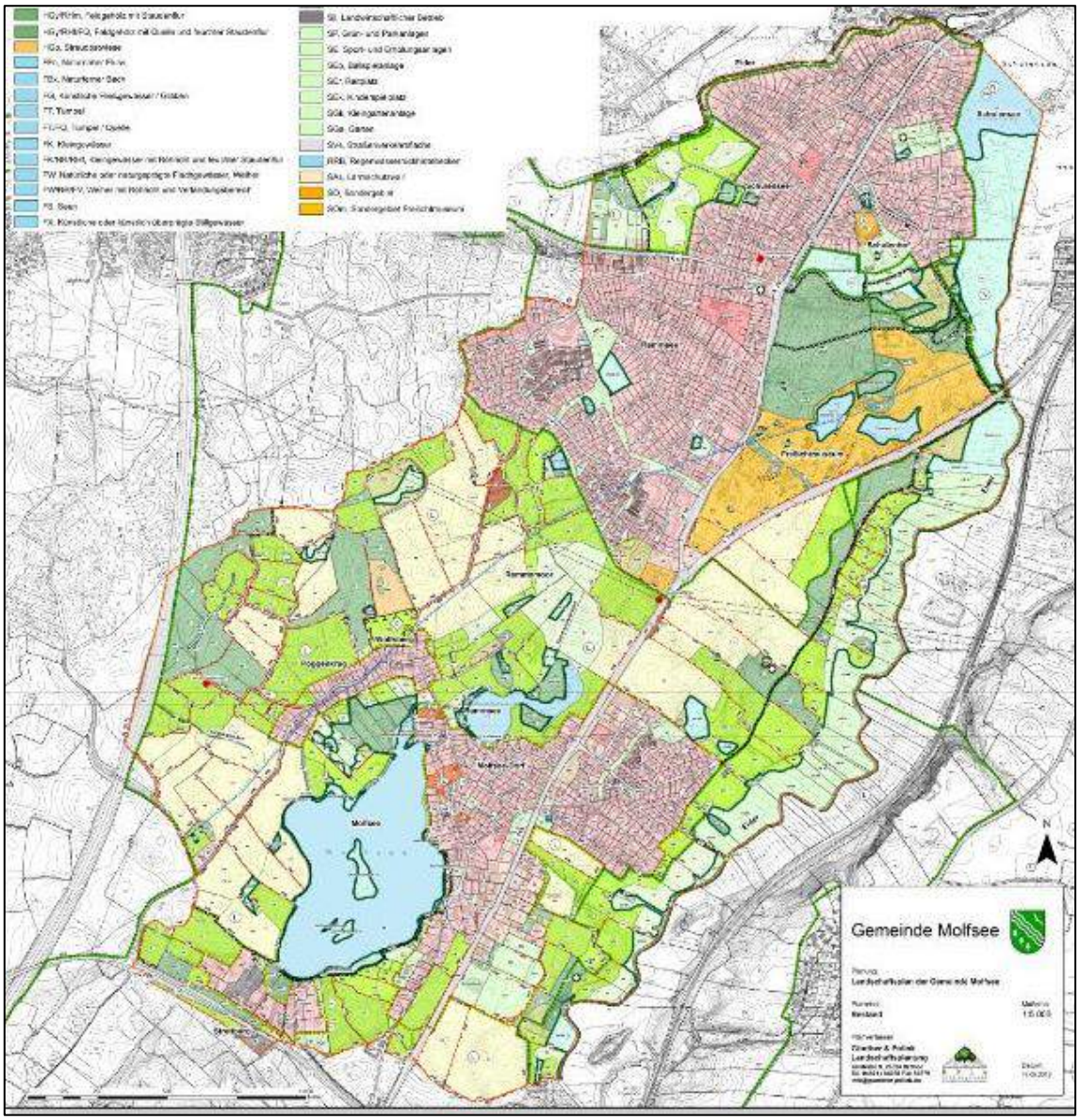
F-Plan der Gemeinde Molfsee - Ausschnitt

5.4. Landschaftsplan

Die Neuaufstellung des Landschaftsplanes der Gemeinde Molfsee wurde im Jahr 2013 beschlossen. Auf Grund der Vielzahl und Kleinteiligkeit der Darstellung können hier nicht alle Inhalte wiedergegeben werden. Unter anderem stellt der Landschaftsplan den Bestand u.a. der Biotoptypen, der gesetzlich geschützten Biotope, der Ausgleichsflächen und der Gehölze dar. Des Weiteren werden folgende Schutzgebiete gekennzeichnet:

- FFH Gebiet „Gebiet der Oberen Eider“
- Naturschutzgebiet „Schulensee und Umgebung“
- Landschaftsschutzgebiet der Oberen Eider

Im Bericht finden sich unter anderem die Darstellung und Bewertung des Bestandes sowie Leitlinien für die Schutzgüter und ein Leitbild für die verschiedenen Siedlungsgebiete. Unter anderem wird die Erhaltung und naturnahe Weiterentwicklung der Flächen um die Gewässer empfohlen, im südlichen Bereich der Gemeinde sowie nordöstlich des Ortsteils Molfsee-Dorf die Erhaltung der landwirtschaftlichen Nutzung und die Entwicklung zusätzlicher Waldflächen im westlichen Gemeindegebiet. Großflächige zusätzliche Baugebietsentwicklungen werden nicht vorgesehen sondern lediglich sich einfügende Ergänzungen ohne erhebliche Verdichtung im Siedlungsbereich.



L-Plan der Gemeinde Molfsee– Ausschnitt

5.5. Bebauungspläne

Innerhalb der Gemeinde Molfsee sind für die Siedlungsbereiche nahezu flächendeckend Bebauungsplane aufgestellt worden.

Folgende Bebauungspläne sind in der Gemeinde rechtskräftig:

B-Plan Nr. 3 „Molfsee- Tränkenberg“ und 1. Änderung (1966)

Sicherung des Bestandes und Vorbereitung einer wohnbaulichen Entwicklung

1. Änderung B-Plan Nr. 5A „Rammseer Berg“

Sicherung und Weiterentwicklung des wohnbaulichen Bestandes sowie der Schule (1991)

B-Plan Nr. 9 „Molfsee- Freilichtmuseum“ (1964)

Vorbereitung der Freilichtmuseums-Nutzung

B-Plan Nr. 10 „Mielkendorfer Weg“ und 1. Änderung (1981, 1997)

Vorbereitung einer wohnbaulichen Nutzung

B-Plan Nr. 13 „Möwenstraße / Westlich Möwenstraße“ und 1. Änderung (1969, 1991)

Sicherung und Weiterentwicklung des wohnbaulichen Bestandes

B-Plan Nr. 18 „Eiderwiesenweg“ und 1. Änderung (1979, 1981)

Vorbereitung einer wohnbaulichen und gewerblichen Nutzung sowie einer Sportnutzung

1., 3., 4., 5., 6. und 7. Änderung B-Plan Nr. 20 „Osterberg“ (1978, 1983, 1986, 1988, 2010, 2011)

Vorrangig Vorbereitung und Weiterentwicklung einer wohnbaulichen Nutzung

B-Plan Nr. 21A „Poggenkrug / Wolfsberg“ und 1. und 2. Änderung (1979, 1984, 2011)

Sicherung des Bestandes und Vorbereitung einer wohnbaulichen Entwicklung

B-Plan 21B „Poggenkrugsweg – südwestlicher Bereich“ (1993)

Sicherung des Bestandes und Vorbereitung einer wohnbaulichen Entwicklung

B-Plan 22B „Molfsee – Bärenkrug“ (1992)

Festsetzung sportlicher Nutzungen und Mischgebietsnutzung

B-Plan Nr. 23A „Bornkrog“ (2001)

Sicherung des Bestandes und Vorbereitung einer wohnbaulichen Entwicklung

B-Plan 23B „Bornkrog II“und 1. und 2. Änderung (2001, 2004, 2012)

Vorbereitung einer wohnbaulichen Entwicklung

B-Plan Nr. 25 „Nördlich der Straße Wollbergsredder und westlich/südlich des Friedhofs Osterfeld“ (1992)

Vorbereitung einer wohnbaulichen Entwicklung

B-Plan Nr. 27 „Östlich der Landstraße 318“ und 1. Änderung (2003)

Sicherung und Weiterentwicklung des wohnbaulichen Bestandes

B-Plan Nr. 29 „Schulensee Nord-Ost“ und 1. und 2. Änderung (2000, 2008, 2014)

Sicherung des wohnbaulichen Bestandes

B-Plan Nr. 30 „Südlicher Bereich Schulesee“ und 1. Änderung (2002, 2005)

Sicherung und Weiterentwicklung des wohnbaulichen Bestandes

B-Plan Nr. 31 „Nördlicher und östlicher Bereich Rammsee“ (2003)

Sicherung des wohnbaulichen Bestandes

B-Plan Nr. 32 „Gelände der alten Schule in Molfsee-Dorf“ (2005)

Vorbereitung von Wohn-, Misch- und Gemeinbedarfsnutzung

B-Plan Nr. 33 „Schulenhof“ (2006)

Vorbereitung für die Nutzung durch ein Alten- und Pflegeheim

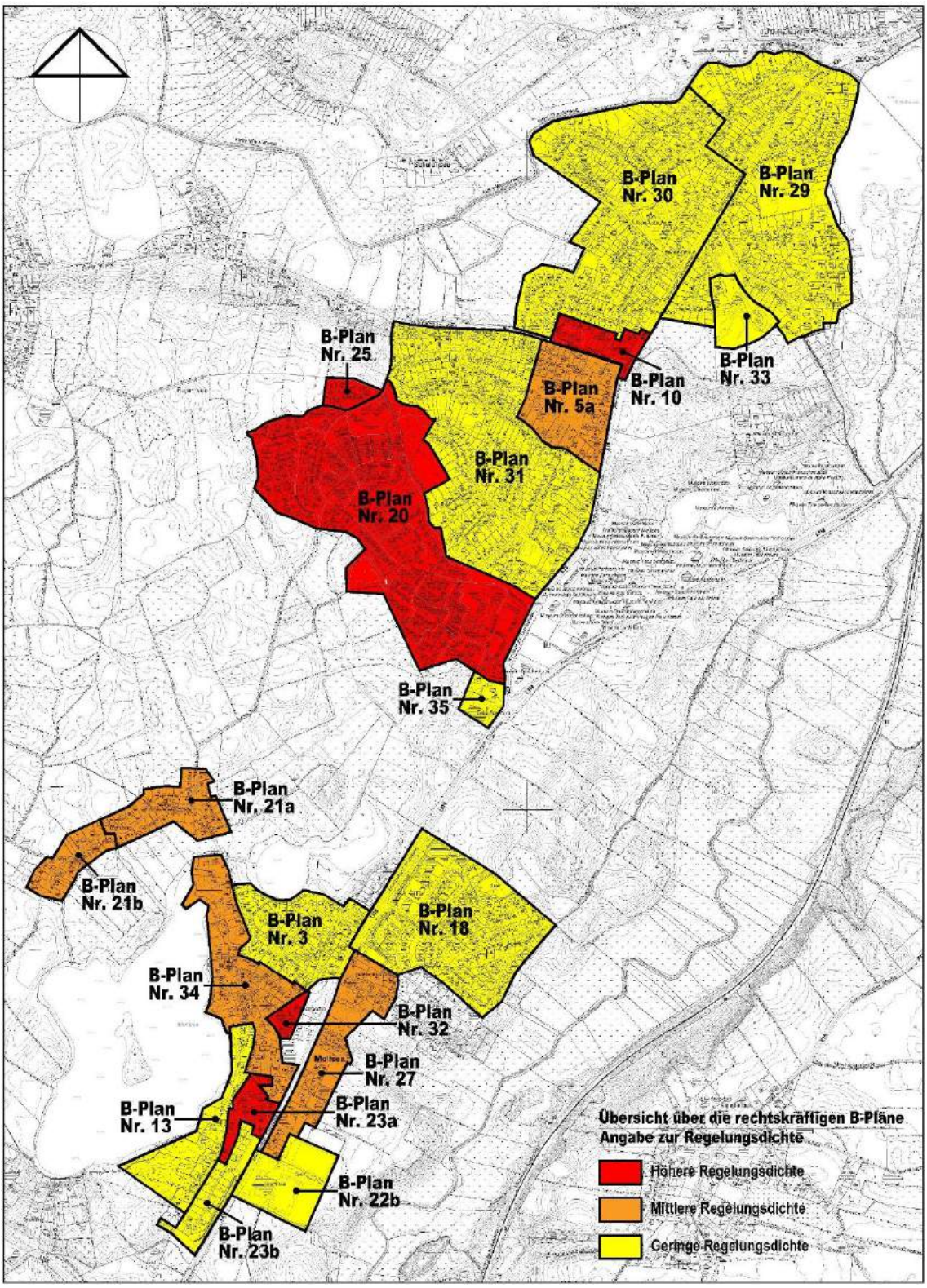
B-Plan Nr. 34 (2008)

Sicherung und Weiterentwicklung des wohnbaulichen Bestandes

B-Plan Nr. 35 „Ehemaliges Gebiet der Gärtnerei -Vorhaben“ (2010)

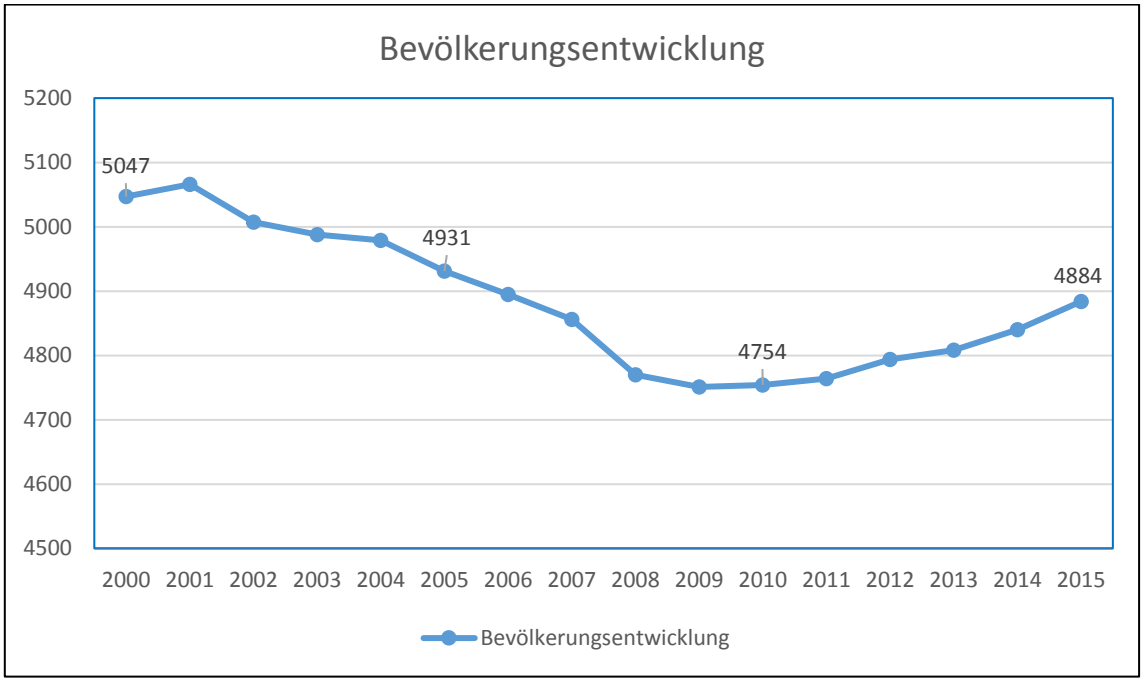
Vorbereitung einer Misch – und Einzelhandelsnutzung

Die rechtskräftigen B-Pläne und deren Flächenumgriff können der nachfolgenden Grafik entnommen werden. Als ergänzende Information ist die Regelungsdichte der jeweiligen B-Pläne aufgenommen worden. Dies umfasst sowohl planungsrechtliche Regelungen als auch Vorgaben zur baulichen Gestaltung.

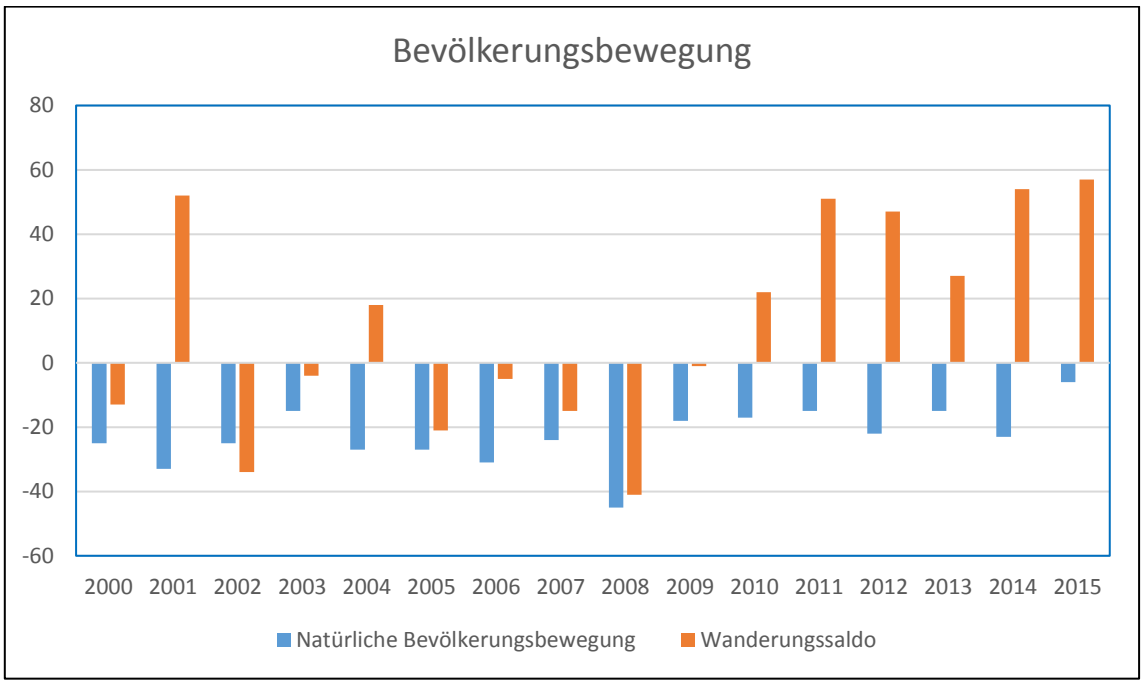

B-Plan Nr. 30
B-Plan Nr. 29
B-Plan Nr. 25
B-Plan Nr. 33
B-Plan Nr. 10
B-Plan Nr. 5a
B-Plan Nr. 31
B-Plan Nr. 20
B-Plan Nr. 35
B-Plan Nr. 21a
B-Plan Nr. 21b
B-Plan Nr. 3
B-Plan Nr. 18
B-Plan Nr. 34
B-Plan Nr. 32
B-Plan Nr. 27
B-Plan Nr. 13
B-Plan Nr. 23a
B-Plan Nr. 22b
B-Plan Nr. 23b
Übersicht über die rechtskräftigen B-Pläne
Angabe zur Regelungsdichte
Höhere Regelungsdichte
Mittlere Regelungsdichte
Geringe Regelungsdichte

6. SITUATIONS- UND STANDORTANALYSE

6.1. Bevölkerungsentwicklung[1]

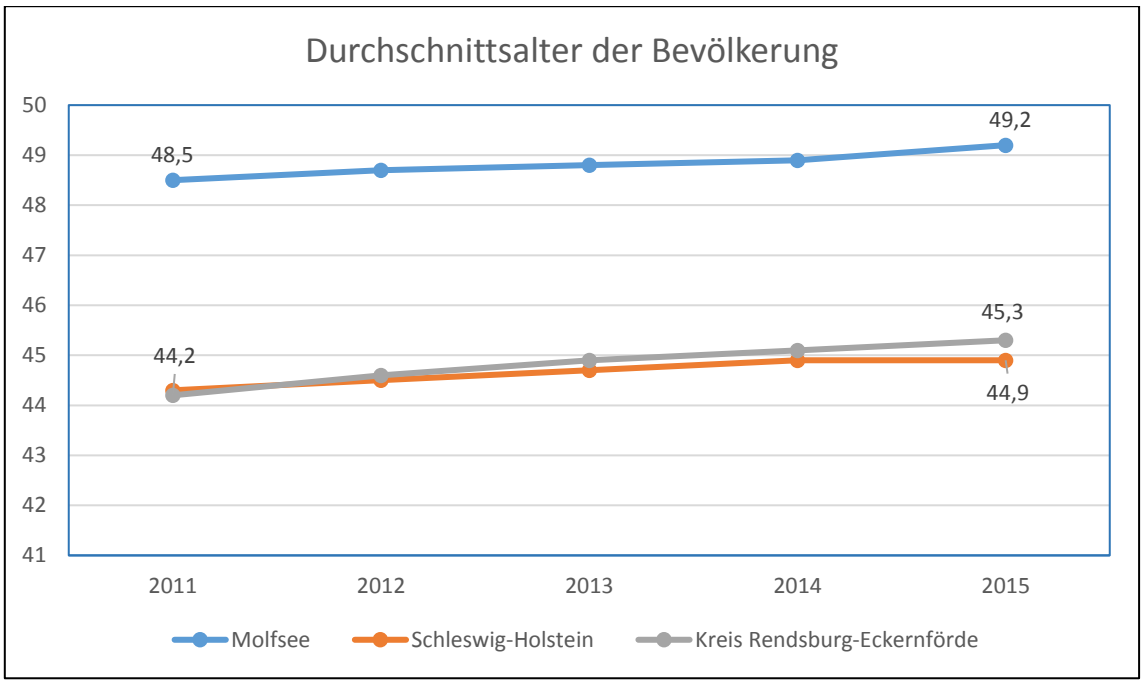


In der Gemeinde Molfsee leben 4884 Einwohner (EW) (Stand 31.12.2015) auf einer Gemeindefläche von 7,17 km². Die Einwohnerzahl ist im Zeitraum 2000 bis 2009 von 5047 EW auf 4751 EW deutlich geschrumpft und wächst seitdem langsam wieder an.



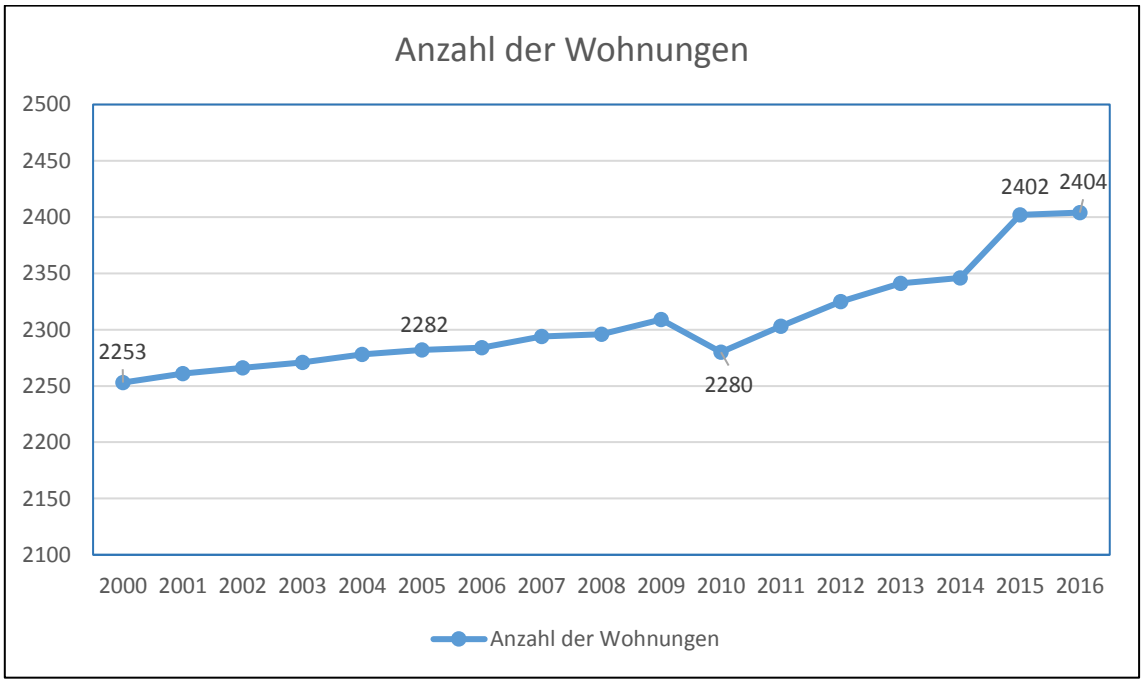
Die Abnahme der Bevölkerung ist einerseits auf den seit 2000 durchgehend negativen Geburten-Sterbe-Saldo (Natürliche Bevölkerungsentwicklung) zurückzuführen. Im stärkeren Maße für das Schrumpfen und Wachsen der Einwohnerzahl verantwortlich ist jedoch der bis in Jahr 2009 negative und seitdem wieder positive Wanderungssaldo, also das Verhältnis von Zuzug und Fortzug von Personen in und aus der Gemeinde.

[1] Alle zitierten Zahlen in diesem Kapitel beziehen sich auf die Regionaldaten für Schleswig-Holstein des Statistikamtes Nord, 2018



Wie in den meisten Gemeinden Deutschlands ist auch in Molfsee eine Alterung der Bevölkerung zu beobachten. Dabei liegt das heutige Niveau des Durchschnittsalters mit 49,2 Jahren jedoch bei weitem höher als das des Landes und des Kreises (44,9 und 45,3 Jahre). Dies liegt insbesondere am stark überdurchschnittlichen Anteil der über 65-Jährigen in der Gemeinde (über 30%), die die bei weitem stärkste Bevölkerungsgruppe in Molfsee bilden, aber auch an der unterdurchschnittlichen Anzahl der Einwohner in der Altersgruppe der 18 – 49 Jährigen.

6.2. Wohnungsbauentwicklung[1]



Am Ende des Jahres 2016 gab es in Molfsee 2404 Wohneinheiten (WE) mit einer durchschnittlichen Größe von 119,2 m². Die Größe der Wohneinheiten ist unter anderem durch die überwiegende Bebauung im Segment der Ein- und Zweifamilienhausbebauung begründet. Die Anzahl der Wohneinheiten ist seit dem Jahr 2000 trotz Einwohnerrückgang mäßig, aber kontinuierlich gestiegen (insgesamt um ca. 8%). Der Knick in den Jahren 2009 auf 2010 ist auf die neue Wohnungs- und Gebäudezählung und nicht auf eine reale Abnahme des Gebäudebestandes zurückzuführen. Der stärkste Anstieg von 2010 bis heute wurde durch die

[1] Alle zitierten Zahlen in diesem Kapitel beziehen sich auf die Regionaldaten für Schleswig-Holstein des Statistikamtes Nord, 2017

Ausweisung der neuen Wohnbaugebiete wie „Am Anger“ und „Seeblick“ hervorgerufen, aber auch insbesondere durch die Bebauung im Mehrfamilienhaussegment.

Baufertigstellungen von Wohneinheiten

Jahr	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Wohnungen	6	8	7	5	7	5	3	10

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
2	12	3	23	25	16	5	56	2

6.3. Prognose zum Wohnungsneubaubedarf in Molfsee

Laut Landesentwicklungsplan ist die Gemeinde Molfsee Schwerpunkt für die Siedlungsentwicklung. Ein Rahmen für die wohnbauliche Entwicklung ist durch die Landesplanung somit nicht vorgegeben. Eine ungefähre Bedarfsabschätzung soll durch die Gemeinde erfolgen, die aktuelle Prognose zum Wohnungsneubaubedarf in Schleswig-Holstein bildet dafür die wesentliche Grundlage.

Die Wohnungsmarktprognose 2030 für Schleswig-Holstein wurde im Auftrag des Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig Holstein durch die empirica ag erstellt und im Juni 2017 veröffentlicht. Diese betrachtet die Einwohner- und Haushaltsentwicklung sowie den Wohnungsneubaubedarf in Schleswig-Holstein bis 2030.

Die Studie der empirica ag gliedert das Land in ähnlich strukturierte Teilräume. Für diese Teilräume wurden Prognosen getroffen, welche sich auf die einzelnen Gemeinden übertragen lassen. Die Gemeinde Molfsee wurde teilräumlich dem Umland von Kiel zugeordnet.

Für das Umland von Kiel wird bis 2020 ein Wachstum und anschließend bis 2030 eine Schrumpfung der Bevölkerungszahl prognostiziert. Entsprechend werden sich die Haushaltszahlen bis 2020 erhöhen, dann bis 2030 langsam schrumpfen und sich auf dem Stand von 2015 stabilisieren.

Die Studie geht davon aus, dass sich der Neubaubedarf insbesondere auf die Jahre bis 2020 konzentrieren wird. In den Folgejahren soll sich der Bedarf stark abschwächen. Umgerechnet auf die Gemeinde besteht laut Studie bis 2019 ein jährlicher Neubaubedarf von ca. 22 Wohneinheiten (WE), im Zeitraum von 2020 bis 2024 ein Bedarf von jährlich ca. 9 WE und im Zeitraum von 2025 bis 2030 nur noch ein Bedarf von ca. 4,5 WE jährlich. Insgesamt besteht somit im Zeitraum von 2017 bis 2030 ein Wohnungsneubaubedarf von insgesamt ca. 133 WE in der Gemeinde Molfsee. Wobei annähernd die Hälfte des Bedarfs kurzfristig in den Jahre bis 2020 anfällt. Der Anteil des Geschosswohnungsbaus am Neubaubedarf wird mit ca. 43% prognostiziert. Die Studie stellt anhand von statistischen Daten Prognosen für die zukünftige Entwicklung auf. Ob diese in der errechneten Form tatsächlich eintreten, kann nicht mit Gewähr gesagt werden. Durch unvorhersehbare Faktoren kann sich die Nachfrage nach Wohnraum in den kommenden Jahren auch anders oder in anderer Ausprägung gestalten. Die Studie liefert insofern lediglich einen Rahmen, der den Gemeinden eine Orientierung für die Planung bietet.

Auf Grund der Lagegunst der Gemeinde, der guten Verkehrsanbindung und Infrastruktur sowie auch vor dem Hintergrund der in den vergangenen Jahren erfolgten Entwicklung kann davon ausgegangen werden, dass die tatsächliche Nachfrage nach Wohnraum in Molfsee über dem für den Gesamtraum prognostizierten Bedarf liegt.

6.4. Siedlungsstruktur, Bebauung und Ortsbild

Die Gemeinde gliedert sich in drei ähnlich große Ortsteile, welche sowohl historisch, strukturell als auch räumlich relativ eigenständig nebeneinander stehen. Die Ortsteile Schulensee und Rammsee sind sowohl baulich miteinander verknüpft als auch an den Siedlungszusammenhang Kiels angebunden. Molfsee-Dorf dagegen liegt südlich abgesetzt von den beiden anderen Ortsteilen, unterbrochen durch eine Grünachse und den Rammsee. Es gibt zwar in jedem Ortsteil Räume mit einer oder mehreren zentrumstypischen Nutzungen, eine gemeinsame Ortsmitte mit Zentrumsfunktion besteht jedoch nicht.

Die Bebauungsstruktur zeigt insgesamt die für eine vorstädtische Gemeinde durchaus typische Prägung mit überwiegend aufgelockerter Ein- und Zweifamilienhausbebauung, in der jeweils für die Entstehungszeit üblichen Gestaltung. Dabei besitzen die Wohngebiete jedoch spezielle unterschiedliche Charakteristika, welche das Bild der Ortsteile prägen.

Der Anteil an Mehrfamilienhausbebauung und Mietwohnungen ist relativ gering, kleine Wohnungen (1 und 2 Räume) machen lediglich ca. 6 % des Bestandes aus.

Die Bebauungsstruktur **Schulensees** ist bis heute geprägt durch die Planungen zur „Villenstadt Schulensee“. Die angedachte und zum Teil umgesetzte Gestaltung und Gliederung, welche teilweise in den „Schulenseerechten“ und in vorliegenden Bebauungsplänen verankert sind, sind bis heute erkennbar. Charakteristisch sind unter anderem die großzügigen Grundstücke der Gartenstadtcharakter und die, durch den roten Ziegel geprägte Heimatschutzarchitektur. Eine Nachverdichtung sowie ein Austausch der Gebäude (Abriss und Neubau) führen dazu, dass das Gebiet in seiner Gestaltung zunehmend heterogener wird.

Weitergehende Ausführungen zur „Villenstadt Schulensee“ sind bereits im Kapitel 4, Geschichte Molfsees erfolgt.

Wohnbebauung in Schulensee

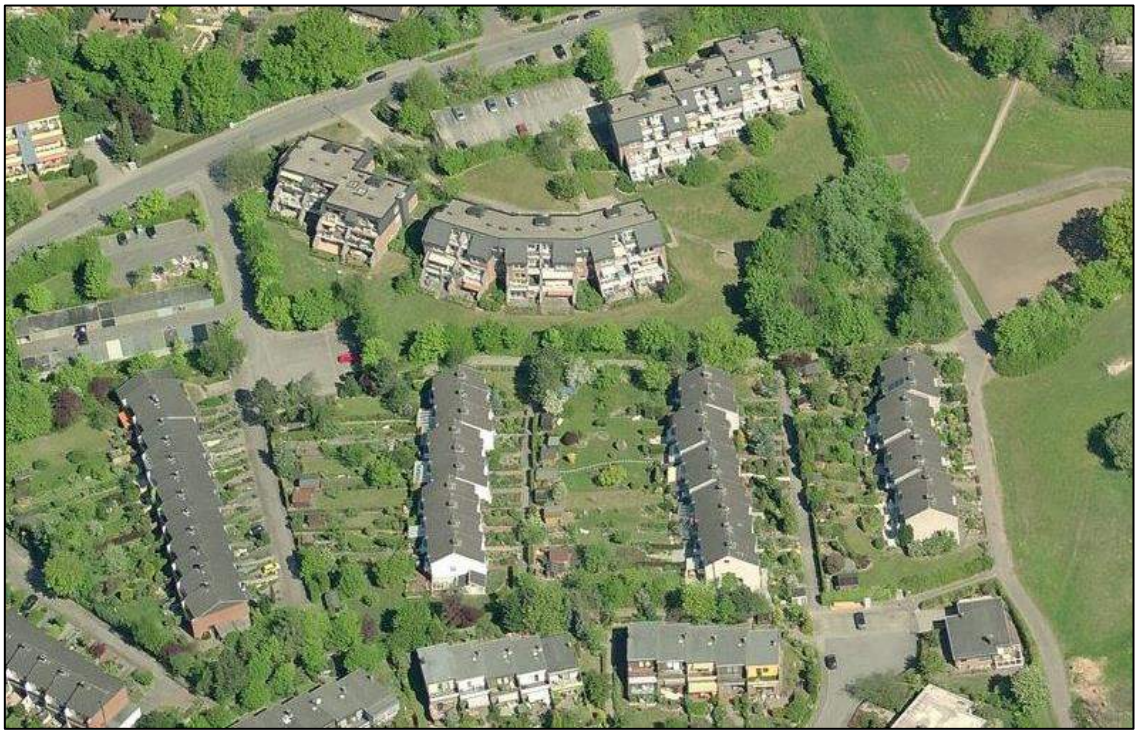
Der Ortsteil **Rammsee** ist zum einen geprägt durch klassische Einfamilien- und Doppelhausbebauung mit tiefen, als Nutzgärten angelegten Grundstücken im Norden, zum anderen durch das Baugebiet Osterberg. Dieses wurde in den 1970er Jahren als eines der größten Vorhaben seiner Art in Schleswig-Holstein erschlossen und zeichnet sich prototypisch durch die verschiedenen Spielarten der damaligen Architektur aus. Neben klassischer Ein- und Zweifamilienhausbebauung finden sich Reihenhäuser, Kettenhäuser, Terrassenhäuser sowie Mehrfamilienhausbebauung in typisch großformatigen Strukturen und eingebunden Grünstrukturen. Eine verdichtete Bebauung findet sich so fast nur in diesem Ortsteil. Einen zentralen Bereich in Rammsee bildet das Gebiet um den ehemaligen Lebensmitteldiscounter am Osterberg, Ecke Am Museum. Hier befinden sich der Gemeindesaal, eine Gastronomie sowie Ärzte und eine Apotheke.

Am Museum

Captain- Thiessen-Weg

Eine Verknüpfung zwischen dem Ortsteil Rammsee auf der westlichen und dem Freilichtmuseum auf der östlichen Seite der Hamburger Landstraße findet weder funktional noch baulich statt.

Prägende Gebäude sind die Grundschule und die verdichtete Bebauung im „Zentrum Osterberg“.



Teil des Baugebietes Osterberg (Quelle: Bing Maps)

In **Molfsee-Dorf**, ebenfalls dominiert durch Ein- und Zweifamilienhausbebauung, ist die dörfliche, landwirtschaftliche Vergangenheit durch alte Hofstellen und ehemalig landwirtschaftlich genutzte Wirtschaftsgebäude insbesondere im Bereich der Dorfstraße noch gut erkennbar. Auch hier führen Nachverdichtung und der Austausch des Gebäudebestandes zu einer Heterogenisierung des Ortsbildes.

Mit der Entwicklung des Gebietes „Eiderwiesenweg“, B-Plan Nr. 18 in den Jahren nach 1979 erfolgte eine erheblich Erweiterung der Siedlungsfläche von Molfsee-Dorf in nördliche Richtung. Hier wurden überwiegend kleinteilige Wohnnutzungen aber auch gemischte Nutzungen entlang der L 318 planungsrechtlich vorbereitet.

Weiter besteht in Molfsee-Dorf ein gewerblich strukturiertes Gebiet. Dieses ist das einzige ausgewiesene Mischgebiet in der Gemeinde und prägt durch seine Lage an der Durchgangstraße Hamburger Chaussee das Außenbild des Ortsteils. Der Bereich entlang der Hamburger Chaussee mit der Parkanlage bildet strukturell als auch funktional das Zentrum des Ortsteils (bzw. der ganzen Gemeinde). Trotz der höchsten Dichte an zentrumsrelevanten Nutzungen hat sich dieser Bereich nicht als gemeinsames (Aufenthalts-) Zentrum etabliert.

Prägende Gebäude sind insbesondere verschiedene ehemalige Hofstellen an der Dorfstraße.

Bebauung an der Dorfstraße

Bebauung in den Neubaugebieten „Am Anger“ und „Seehof“

Das fällt auf:

- **Sehr eigenständige Ortsteile mit eigenem Charakter**
- **Keine gemeinsame Ortsmitte**
- **Überwiegend aufgelockerte Ein- und Zweifamilienhausbebauung**
- **Wenig verdichtete Bebauung und kleine Wohnungen**
- **Wenige Baugebiete jungen Alters**
- **Verschiedene Baualter der Quartiere sind meist auf Grund ihrer jeweiligen Gestaltung erkennbar.**
- **Einige historisch und städtebaulich bedeutsame Quartiere**

6.5. Nutzungsstruktur und Versorgung

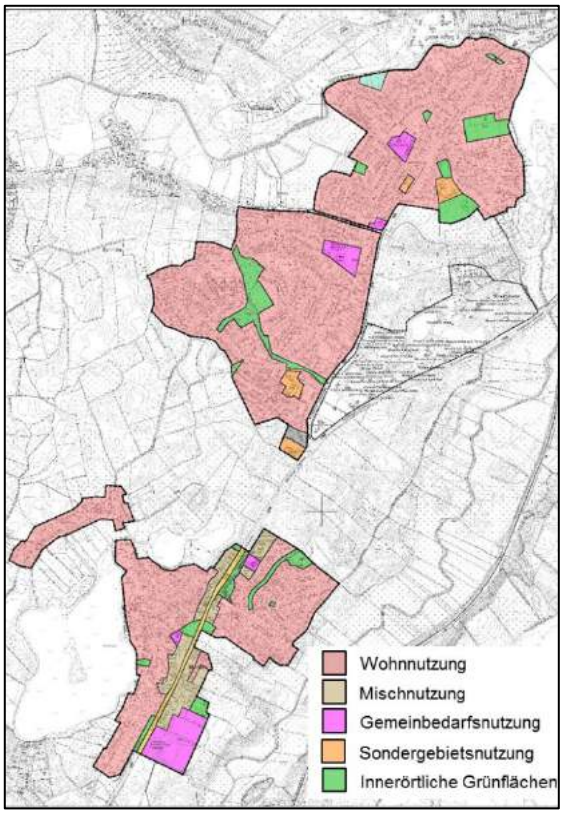
Die Nutzungsstruktur der Gemeinde ist fast ausschließlich geprägt durch die Wohnnutzung. Gewerbliche Nutzungen sind in Form vereinzelter Gewerbebetriebe vertreten, welche dem örtlichen und regionalen Bedarf dienen (hauptsächlich Handel und Dienstleistung). Die größte Dichte an Gewerbebetrieben besteht im Ortsteil Molfsee-Dorf im einzigen großflächig ausgewiesenen Mischgebiet der Gemeinde. Ein ausgewiesenes Gewerbegebiet besteht nicht. Ein angestrebtes interkommunales Gewerbegebiet mit der Gemeinde Rumohr wurde aufgrund von fehlender Flächenverfügbarkeit bisher noch nicht umgesetzt.

Gewerbebetriebe in Molfsee-Dorf

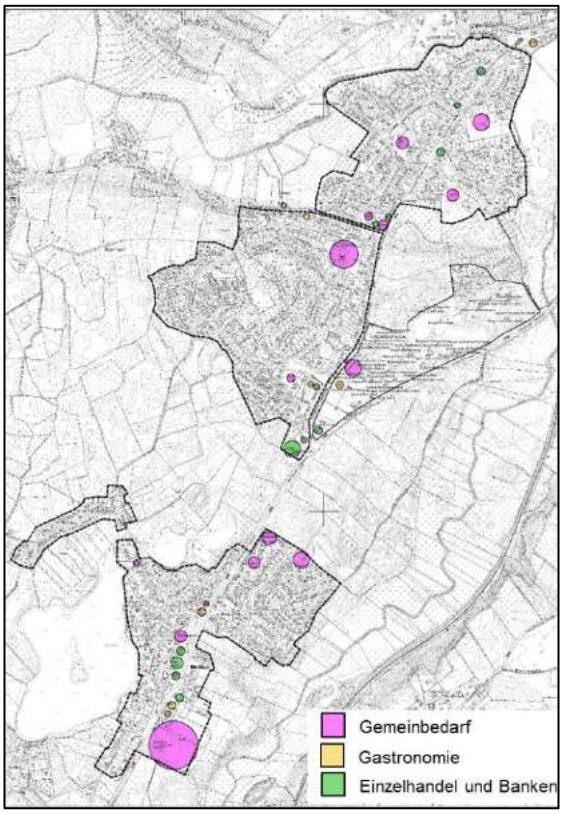
Gemeinbedarfs- und Sportnutzungen sind über die drei Ortsteile verteilt und dienen der örtlichen Bevölkerung. Ein Alleinstellungsmerkmal der Gemeinde bildet das Freilichtmuseum Molfsee zwischen Hamburger Landstraße und Hamburger Chaussee auf Höhe des Ortsteils Rammsee. Eröffnet im Jahr 1965 ist das Museum ein überregionaler Anziehungspunkt für Besucher aus ganz Schleswig-Holstein und darüber hinaus.

Eine intensive landwirtschaftliche Nutzung ist insbesondere im südlichen Bereich der Gemeinde zu finden.

Freilichtmuseum Molfsee (Quelle: Bing Maps)



Nutzungsstruktur



Versorgung

Lebensmitteldiscounter in Rammsee

Bäcker in Schulensee

Eine Versorgung mit allen wichtigen Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen wie Lebensmitteleinzelhandel, Apotheken und Banken, Gastronomie, Sportanlagen, Schule,

Kindergärten, Altenpflegeeinrichtungen, Ärzten und kirchlichen Einrichtungen ist in der Gemeinde vorhanden. Einzelhandel und Gastronomie konzentrieren sich räumlich besonders auf die Ortsteile Rammsee und Molfsee-Dorf, die Gemeinbedarfseinrichtungen sind über das ganze Gemeindegebiet verteilt. Durch die Nähe zur Landeshauptstadt besteht ein weiteres Versorgungsangebot z.B. mit kulturellen Einrichtungen in direkter Nachbarschaft.

Gastronomie „Bärenkrug“ in Molfsee-Dorf

Grundschule Rammsee

Das fällt auf:

- **Überwiegend Wohnnutzung**
- **Wenig Gewerbe**
- **Kein Gewerbegebiet**
- **Freilichtmuseum ist ein Alleinstellungsmerkmal.**
- **Infrastruktur mit allen wichtige Einrichtungen vorhanden**
- **Gutes Angebot an Sportflächen**

6.6. Innerörtliche Grünflächen

Die Gemeinde Molfsee hat einen „grünen Charakter“ der von seinen Bewohnern sehr geschätzt und als besonderes „Pfund“ empfunden wird. Dies resultiert einerseits aus der durchgehenden Straßenbegrünung und der privaten Gartengestaltung, welche die Wohnquartiere prägt. Andererseits tragen die großzügigen Parkanlagen und Grünflächen in den Ortsteilen sowie die umgebende Landschaft zum grünen Ortsbild der Gemeinde bei. Sichtachsen sowie die Vernetzung der Parkflächen mit dem Außenbereich durch Grünachsen verstärken diesen Eindruck. Über verschiedene Wegeverbindungen wie den Eiderwanderweg ist die umgebende Natur zur Naherholung nutzbar. Eine weitere Vernetzung wäre jedoch wünschenswert, um die Landschaft für die Bewohner erlebbar zu machen.

Zentrale innerörtliche Grünflächen in Schulensee sind der „große Schmuckplatz“ am Schulensee sowie die Freifläche um die Thomaskirche. In Rammsee ist es der zentrale Grünzug, welcher sich vom Wollbergsredder bis hinunter zur Hamburger Landstraße zieht, und in Molfsee-Dorf sind es der Dorfanger an der Hamburger Chaussee sowie der Zugang zum Molfsee an der Möwenstraße.

„Großer Schmuckplatz“

Grünzug in Rammsee

Dorfanger

Zugang zum Molfsee

Das fällt auf:

- **Grüner Charakter**
- **Vernetzte Grünachsen**
- **Großzügige Parkanlagen**
- **Teilweise fehlt es an der Inszenierung und Gestaltung der Grün- und Parkanlagen**

6.7. Verkehrssituation

Die Haupterschließung und Anbindung der Gemeinde Molfsee an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Hamburger Landstraße (K 79) sowie über die Hamburger Chaussee (L 318). Beide Straßen, aus Richtung Kiel kommend, treffen sich am Kreisverkehr in Rammsee, die K 79 endet an dieser Stelle. Die L 318 verläuft weiter Richtung Süden und verbindet Molfsee mit den Gemeinden Flintbek und Bordesholm.

Des Weiteren wird Molfsee durch den Mielkendorfer Weg (K 6) mit der Nachbargemeinde Mielkendorf und durch die im Süden verlaufende L 255 mit der Gemeinde Rumohr verbunden.

Im Südwesten verläuft die A 215 mit einem kurzen Abschnitt über das Gemeindegebiet. Die nächste Anschlussstelle befindet sich jedoch erst in der südlich gelegenen Gemeinde Blumental. Eine weitere Anbindung der A 215 an die L 318 im Bereich zwischen Rammsee und Molfsee-Dorf bzw. eine Querspange zur B 404 / geplanten A 21 ist nicht mehr Bestandteil der überregionalen Verkehrsplanung.

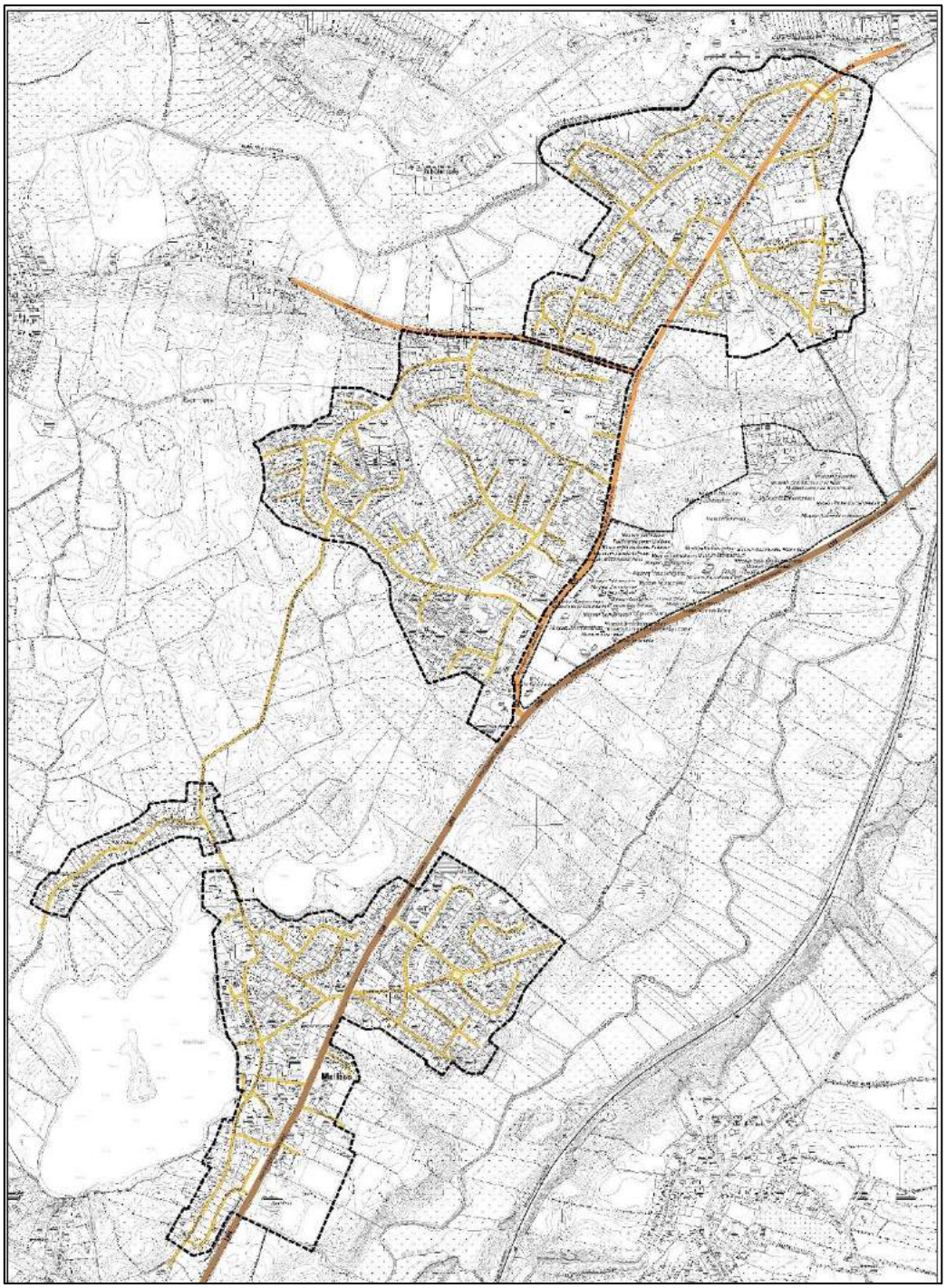
Hamburger Chaussee Richtung Molfsee-Dorf

Kreisverkehr in Rammsee

Das übrige Straßennetz auf Gemeindegebiet, abgehend von oben genannten Landes- und Kreisstraßen, ist für die Erschließung der Wohngebiete und der Siedlungssplitter im Außenbereich vorgesehen. An den Straßenquerschnitten der Erschließungsstraßen in den Ortsteilen lässt sich die Entstehungszeit der Quartiere ablesen. So haben beispielsweise die Straßen Rammsmoor und Stuthagen einen verhältnismäßig breiten Straßenquerschnitt mit Hochbord, typisch für die Baugebiete der 1960er und 70er Jahre. Die jüngere Straße Seehof weist dagegen relativ schmale Straßenquerschnitte auf, die im Mischprinzip (Fußgänger, Radfahrer und Autos teilen sich eine Verkehrsfläche) ausgebildet sind.

Das Fußwegenetz ist relativ gut ausgebaut, kann jedoch an einigen Stellen für eine bessere Verknüpfung der Ortsteile und Nutzungen auch abseits der großen Hauptstraßen und zur Verbindung in die Landschaft erweitert werden.

Molfsee ist durch verschiedene Bushaltepunkte auf dem Gemeindegebiet gut an das ÖPNV-Netz angebunden. Die nächsten Bahnstationen befinden sich in Flintbek und Kiel und sind schnell mit dem örtlichen ÖPNV zu erreichen. Auch ein Anschluss an den Fernverkehr ist durch den nahe gelegenen Hauptbahnhof Kiel gewährleistet.



Verkehrsflächen

Das fällt auf:

- **Gute Anbindung an überregionales Verkehrsnetz**
- **Hamburger Landstraße und Hamburger Chaussee haben trennende Wirkung.**
- **Das Fuß- und insbesondere das Radwegenetz sind ausbaufähig.**
- **Gute ÖPNV-Anbindung**

7. POTENZIALUNTERSUCHUNG ZUR INNENENTWICKUNG

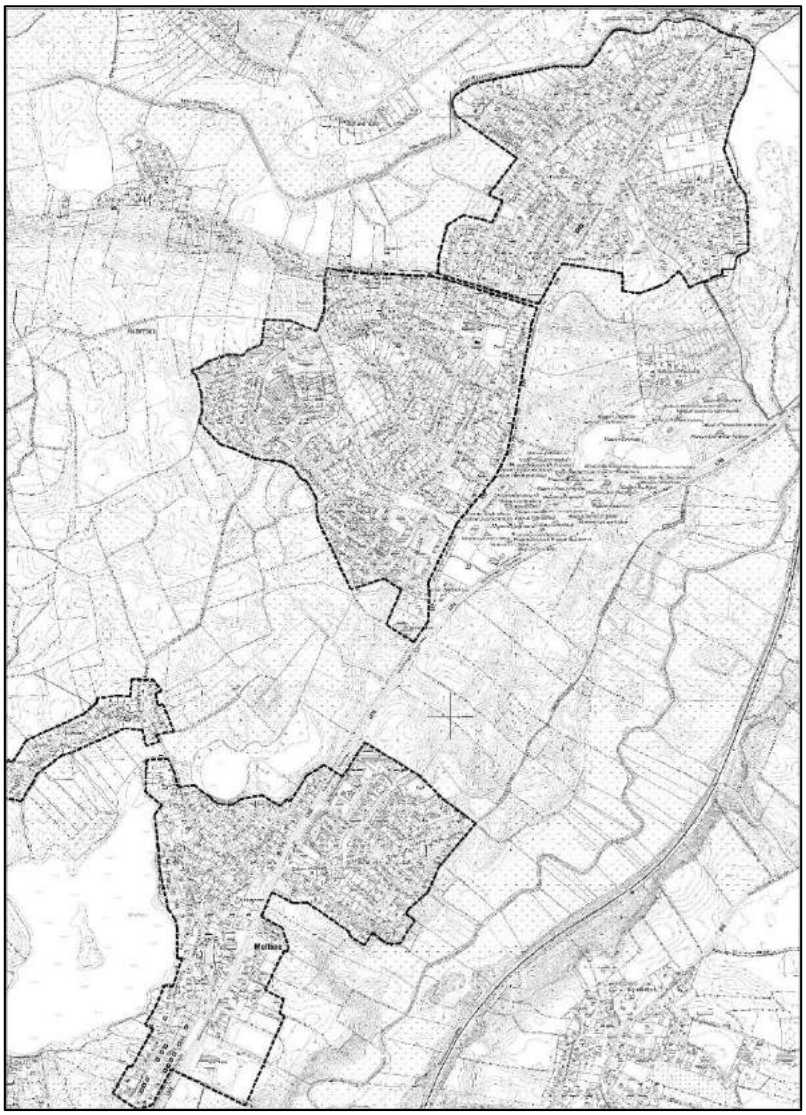
Die Potenzialuntersuchung zur Innenentwicklung wird im Rahmen des Ortsentwicklungskonzeptes erstellt und soll der Gemeinde Molfsee als Grundlage für Entscheidungen zur zukünftigen Siedlungsentwicklung dienen.

Dazu werden zunächst die Potenziale der Innenentwicklung erfasst und beschrieben. Anschließend erfolgt – vor dem Hintergrund des eingeschätzten Wohnungsneubaubedarfs in der Gemeinde Molfsee (siehe Kapitel Prognose) – eine Bewertung, inwiefern sich diese Potenzialflächen eignen, einen Teil des prognostizierten Bedarfes bis 2030 abzudecken.

Die Kartendarstellung mit allen Potenzialflächen ist im Anhang zu finden.

7.1. Betrachtungsbereich

Das für die Untersuchung zugrunde gelegte Gebiet – der sogenannte Betrachtungsbereich – wird auf die drei Ortsteile der Gemeinde beschränkt. Die Abgrenzung orientiert sich eng am Siedlungsrand. Aus den Grenzen des Betrachtungsbereiches ergibt sich jedoch nicht, dass alle identifizierten Flächen nach § 30 oder § 34 BauGB zu beurteilen sind. Für jede Fläche ist eine Einzelfallbetrachtung erforderlich.



Betrachtungsbereich

7.2. Grundlagen der Untersuchung

Die vorliegende Untersuchung dokumentiert im Weiteren die wesentlichen Ergebnisse der Erfassung und Bewertung der Innenentwicklungspotenziale der Gemeinde Molfsee. Im Einzelnen wurden hierzu folgende Arbeitsschritte durchgeführt:

Bestandsaufnahme

Innerhalb des Siedlungsbereiches wurden die Potenzialflächen (Baulücken, rückwärtige Grundstücksflächen, Potenzialflächen Nachverdichtung), die grundsätzlich für eine

wohnbauliche Entwicklung im Innenbereich infrage kommen könnten, ermittelt. Hierzu wurden Luftbilder und Flurkarten, die vorliegenden gemeindlichen Planungen und Strukturdaten der Gemeinde sowie weitere mündliche Informationen aus der Gemeinde ausgewertet.

Im Mai und Juni 2017 wurden diese Flächen vor Ort auf ihre Eignung für eine Siedlungsentwicklung überprüft. Dabei wurden die im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiche nach weiteren Potenzialflächen untersucht. Diese Ergebnisse wurden durch mündliche Informationen aus der Gemeindevertretung, dem Amt Molfsee sowie von Bürgerinnen und Bürgern ergänzt.

Auf diese Weise wurden insgesamt 51 Potenzialflächen ermittelt, die anschließend einer genauen planerisch-fachlichen Bewertung unterzogen worden sind. Diese Bewertung wird in den folgenden Abschnitten beschrieben und in einer Tabelle dargestellt. Zudem werden „geeignete Flächen“, für die Baurecht besteht, in den beiliegenden Datenblättern genauer beschrieben und fortschreibungsfähig dokumentiert.

Planerisch-fachliche Bewertung

Die 51 Flächen, die sich nach Bestandsaufnahme und Ortsbesichtigung als realistische Potenzialflächen für eine innerörtliche Nachverdichtung ergeben haben, sind bei der weiteren Bewertung anhand von planungsrechtlichen und städtebaulichen Kriterien genauer untersucht worden. Auf dieser Grundlage wurde anschließend eine Kategorisierung vorgenommen. Die Ergebnisse sind in der folgenden Tabelle sowie im Falle der Flächen mit Baurecht in vereinheitlichten und fortschreibungsfähigen Datenblättern dokumentiert (siehe Anhang).

Städtebauliche Bewertung

Ergänzend zur planungsrechtlichen Bewertung wurden die Potenzialflächen auf folgende Fragestellungen hin betrachtet:

Würde sich eine Neubebauung nach Maßgabe der näheren Umgebung, nach Art und Maß der baulichen Nutzung, nach der Bauweise, nach der überbaubaren Grundstücksfläche einfügen?

In welchen Umfang wäre eine wohnbauliche Nutzung möglich?

Welche Bedeutung kommt der Potenzialfläche für das Orts- und Landschaftsbild zu bzw. würde eine Bebauung das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen? Dabei wurden Aspekte der prägenden Wirkung aus Sicht des Denkmalschutzes, als Grün- und Freifläche für die Erholung oder für den Naturschutz ebenso berücksichtigt wie die Einhaltung einer durch die nähere Umgebung bestimmten Grundstücksmindestgröße.

Ist die verkehrliche und versorgungstechnische Erschließung gesichert?

Bestehen Hemmnisse für eine wohnbauliche Nutzung der Potenzialfläche, z.B. aus Sicht einer nachbarschaftlichen Verträglichkeit, hinsichtlich Lärm- oder Geruchsbelästigungen? In diesem Zusammenhang sind auch grundstücksspezifische Eigenschaften wie der Zuschnitt der Fläche, das Relief, der Untergrund, Aufwand für ggf. erforderliche Gebäudeabrisse oder vorhandene bzw. vermutete Altlasten zu berücksichtigen.

7.3. Analyse der Potenzialflächen

Auf dieser Grundlage soll die Bedeutung der Potenzialflächen für die Innenentwicklung der Gemeinde abschließend bewertet werden, um daraus Empfehlungen zum planerischen Umgang mit den Innenentwicklungspotenzialen abzuleiten. Zur besseren Übersichtlichkeit sind die Potenzialflächen den folgenden Kategorien zugeordnet worden:

Kategorie A: „geeignet“

Städtebaulich geeignete Flächen mit Baurecht und ohne Realisierungshemmnisse

Kategorie B: „möglich“

Flächen mit Baurecht, aber erkennbaren Realisierungshemmnissen

Kategorie C: „planbar“

Flächen mit Planungserfordernis bzw. Planungsempfehlung – vorbehaltlich einer Klärung der Eigentümerinteressen

Kategorie D: „ungeeignet“

Flächen ohne Realisierungsaussicht und ohne Planungsempfehlung bzw. ohne Potenzial für eine zusätzliche Wohnnutzung

In der folgenden tabellarischen Übersicht sind alle untersuchten Potenzialflächen aufgelistet und den oben aufgeführten Kategorien entsprechend zugeordnet worden. Daraus ergibt sich, dass innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiches der Gemeinde Molfsee 23 Flächen geeignet sind, um dort ohne Realisierungshemmnisse (Kategorie A) insgesamt bis zu 42 Wohneinheiten zu schaffen. Detaillierte Angaben hierzu sind den Datenblättern zu entnehmen.

Für die meisten Identifizierten Flächen besteht jedoch nach § 30 BauGB kein Baurecht. (Baurecht nach § 34 BauGB besteht in der Gemeinde Molfsee aufgrund der fast vollständig flächendeckenden Aufstellung von Bebauungsplänen ebenfalls nicht.) Für eine weitere wohnbauliche Entwicklung dieser Flächen wäre die Änderung der jeweiligen Bebauungspläne erforderlich (Kategorie C).

Bei vielen dieser Potenzialflächen handelt es sich um relativ großflächige rückwärtige Grundstücksflächen verschiedener Eigentümer. Eine Überplanung wäre durchaus denkbar, ist erfahrungsgemäß jedoch schwierig und langwierig, da oft unterschiedliche Interessen der betroffenen Eigentümer und Nachbarn in Einklang gebracht werden müssen und dieses Interesse ggf. auch gar nicht gegeben ist. (Im Verfahren des Ortsentwicklungskonzeptes wurden aus der Bevölkerung durchaus unterschiedliche Ansichten zur Hinterlandbebauung geäußert). Außerdem ist eine Bebauung gegenüber dem Verlust an innerörtlichen Grünflächen und gewachsenen Strukturen abzuwägen.

Des Weiteren hat die Gemeinde eine Reihe von Bebauungsplänen mit der Begründung aufgestellt, eben diese Hinterlandbebauung zu verhindern und die gewachsenen Strukturen zu schützen. Insofern war es eine politisch gewollte Entscheidung, diese Potenziale der Innenentwicklung nicht zu nutzen.

Eine grundsätzliche Entscheidung darüber, ob Hinterlandbebauung in einigen Quartieren, die sich hierfür städtebaulich eignen, wieder zugelassen werden soll, sollte vor dem Hintergrund der Ergebnisse des Ortsentwicklungskonzeptes von der Gemeinde erneut diskutiert und getroffen werden. Sofern die Gemeinde eine Bebaubarkeit ermöglichen möchte, empfiehlt es sich vorerst zu prüfen, ob ein Interesse der Eigentümer gegeben ist und somit eine realistische Umsetzungsmöglichkeit besteht, bevor ein Bauleitplanverfahren bzw. dessen Änderung eingeleitet wird.

Weitere Potenzialflächen in der Kategorie C sind die Potenzialflächen Nachverdichtung. Diese umfassen, anders als die Baulücken und die rückwärtigen Grundstücksflächen größere Bereiche mit Bestandsgebäuden, die nach Ansicht der Planer die Möglichkeit bieten, nachverdichtet zu werden. Die Flächen weisen außerdem eine Eignung für einen verdichteten Wohnungsbau, für kleinere, bezahlbare Wohnungen und Mietwohnungen auf. Einige dieser Flächen sind im Maßnahmenplan als „Schlüsselflächen Nachverdichtung“ gekennzeichnet und werden im Kapitel Maßnahmen gesondert angesprochen. Auch für diese Flächen wird empfohlen, dass die Gemeinde die Grundstückseigentümer über die Potenziale informiert, Vorschläge unterbreitet und abfragt, ob Interesse an einer wohnbaulichen Entwicklung besteht. Absehbar ist eine Bebauung auf der Fläche Nr. 35 im Bereich des ehemaligen Lebensmitteldiscounters mit geschätzt 20 neuen Wohneinheiten und auf der Fläche Nr. 36 mit geschätzt 50 neuen Wohneinheiten.

In die Kategorie D fallen weit überwiegend rückwärtige Grundstücksflächen, die sich im Übergang zum Außenbereich befinden, oder Flächen die aus anderen Gründen für eine Nachverdichtung grundsätzlich nicht in Frage kommen.

Nr.	Art des Potenzials	Mögliche zusätzliche Wohneinheiten			Kategorie D
		Kategorie A	Kategorie B	Kategorie C	
Potenzialflächen der Innenentwicklung OT Schulensee					
1	Rückwärtige Grundstücksflächen				X
2	Rückwärtige bzw. vordere Grundstücksfläche			1	
3	Rückwärtige Grundstücksflächen			4	
4	Rückwärtige Grundstücksflächen			9	
5	Rückwärtige Grundstücksflächen			5	
6	Baulücke			1	
7	Rückwärtige Grundstücksflächen				X
8	Rückwärtige Grundstücksflächen				X
9	Rückwärtige Grundstücksflächen	2			
10	Rückwärtige Grundstücksflächen			10	
11	Baulücke			1	
12	Rückwärtige Grundstücksflächen				X
13	Rückwärtige Grundstücksflächen			8	
14	Rückwärtige Grundstücksflächen (Schlüsselfläche Nachverdichtung 1)			15 -20	
15	Baulücke	1		+3	
16	Rückwärtige Grundstücksflächen				X
17	Baulücke	1			
18	Baulücke	1			
19	Baulücke	2			
Potenzialflächen der Innenentwicklung OT Rammsee					
20	Baulücke	4		+4	
21	Rückwärtige Grundstücksflächen			5	
22	Rückwärtige Grundstücksflächen			6	
23	Potenzialfläche Nachverdichtung				X
24	Rückwärtige Grundstücksflächen			9	
25	Rückwärtige Grundstücksflächen			11	
26	Baulücke	2			
27	Baulücke	1			

Nr.	Art des Potenzials	Mögliche zusätzliche Wohneinheiten			Kategorie D
		Kategorie A	Kategorie B	Kategorie C	
28	Baulücke	1		+1	
29	Baulücke	1			
30	Rückwärtige Grundstücksflächen			15 - 20	
31	Rückwärtige Grundstücksflächen			9	
32	Baulücke	1			
33	Potenzialfläche Nachverdichtung (Schlüsselfläche Nachverdichtung 2)			15 - 20	
34	Baulücke	1			
35	Potenzialfläche Nachverdichtung (Schlüsselfläche Nachverdichtung 3, 4)			35 -40	
Potenzialflächen der Innenentwicklung OT Molfsee-Dorf					
36	Potenzialfläche Nachverdichtung (Schlüsselfläche Nachverdichtung 5)	5		+50	
37	Potenzialfläche Nachverdichtung	3		+30	
38	Baulücke	2			
39	Rückwärtige Grundstücksflächen			3	
40	Baulücke			1	
41	Baulücke			2	
42	Rückwärtige Grundstücksflächen			1	
43	Rückwärtige Grundstücksflächen	2			
44	Baulücke	2			
45	Baulücke			1	
46	Baulücke	4			
47	Baulücke	1			
48	Baulücke	2			
49	Baulücke	1			
50	Baulücke	1			
51	Baulücke	1			
	SUMME:	**42**		**255 - 275**	
		42			

Insgesamt besteht somit in der Gemeinde Molfsee theoretisch ein kurzfristig verfügbares Innenentwicklungspotenzial für ca. 42 Wohneinheiten, ohne dass hierfür planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden müssten (Kategorie A und B).

Bei vielen dieser Flächen lässt sich eine Bebauung absehen (z.B. im Neubaugebiet Seehof, Poggenkrugsbarg), bei anderen Flächen ist zu berücksichtigen, dass einige Eigentümer der Grundstücke, die als realistische Potenzialflächen bewertet wurden, nicht unbedingt beabsichtigen, diese Flächen kurz- bis mittelfristig zu bebauen oder zu verkaufen. Um die Interessenlage genauer beurteilen zu können, ist eine Eigentümerbefragung durch die Gemeinde empfehlenswert.

Es kann jedoch erfahrungsgemäß davon ausgegangen werden, dass neben den absehbar zur Bebauung vorgesehenen Flächen bis 2030 nur ca. 1/3 des beschriebenen Potenzials tatsächlich realisiert wird, auch wenn weitere Flächen theoretisch verfügbar sind. Vor diesem Hintergrund wird für die weitere Abschätzung des Entwicklungspotenzials davon ausgegangen, dass realistisch ca. 22 WE bis 2030 realisiert werden können, ohne dafür planungsrechtliche Voraussetzungen schaffen zu müssen.

Absehbar ist daneben eine Bebauung auf der Potenzialfläche Nachverdichtung Nr. 35 im Bereich des ehemaligen Lebensmitteldiscounters mit geschätzt 20 neuen Wohneinheiten und auf der Fläche Nr. 36 mit geschätzt 50 neuen Wohneinheiten.

Aufgrund dieser Abschätzung für insgesamt ca. 92 neue Wohneinheiten, die realistisch und wahrscheinlich bis 2030 entwickelt werden (können), kann die Gemeinde einen guten Teil des angenommen Wohnungsneubaubedarfes durch Innenentwicklung decken.

Nimmt man die weiteren Potenzialflächen der Kategorie C hinzu, für welche eine Änderung des jeweiligen Bebauungsplanes notwendig werden würde, könnte ein noch wesentlich größerer Teil des Bedarfes im Innenbereich abgedeckt werden. Um zu ermitteln, für wie viele Wohneinheiten auf den restlichen Flächen der Kategorie C kurz- bis mittelfristig tatsächlich eine realistische Realisierungschance besteht, sollten die Eigentümer durch die Gemeinde auf die jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten aufmerksam gemacht sowie ihr Interesse an einer wohnbaulichen Entwicklung abgefragt werden.

8. BETEILIGUNG DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER

Für die Erstellung des Ortsentwicklungskonzeptes sind das Wissen über den Ort, seine Geschichten und die Erwartungen seiner Bewohner einzubeziehen. Den Blick von außen nehmen die Planer ein, sie bringen den fachlichen Kontext mit, haben aber nur einen zeitlich begrenzten Auftrag. Letztendlich entscheiden die Bewohner und Akteure von Molfsee durch ihr politisches und privates Handeln, welche Wege in Zukunft beschritten werden.

Das Beteiligungsverfahren ist so aufgebaut, dass von Beginn an zu erkennen ist, welche Schritte der Beteiligung geplant sind und wie man sich in den Prozess einbringen kann. Es dient der Informationsbeschaffung, der Abklärung von Akzeptanz und dem Ausloten von Umsetzungschancen. Der Austausch zwischen politisch aktiven Bürgern und engagierten Bürgern ohne Parteizugehörigkeit trägt dazu bei, Fragestellungen, Probleme und Chancen des Ortes gemeinsam zu besprechen. Dadurch entsteht Verständnis für komplexe Entscheidungen.

Viele Molfseer Bürger und Gemeindevertreter haben die Chance genutzt und wurden zu Beteiligten im Planungsprozess. Sie stellten zahlreiche Informationen in mündlicher und schriftlicher Form zur Verfügung, die in die Ausarbeitung des Ortsentwicklungskonzeptes eingeflossen sind. Die Ergebnisse der Fragebögen wurden dokumentiert und sind vollständig im Anhang nachzulesen.

Ablauf

8.1. Auftaktveranstaltung

Die sehr gut besuchte Auftaktveranstaltung fand in der Begegnungsstätte am Osterberg statt. Neben der Vermittlung von Hintergrund und Rahmenbedingungen der Ortsentwicklungsplanung gaben die Planer einen kurzen Einblick in den baulichen Teil der Ortsgeschichte von Molfsee und präsentierten erste Eindrücke der Situation aus ihrer Perspektive. In einem Dialog zwischen Planern und Bürgern wurden Aspekte ausgetauscht, Wissen ergänzt, Sichtweisen differenziert. Das Interesse für den Ort und der Wunsch nach einer positiven Entwicklung von Molfsee standen im Zentrum der Redebeiträge. Auf den Planungswänden, getrennt nach den drei Ortsteilen, wurden Meinungen festgehalten und „Handlungsorte“ markiert. Diese „Handlungsorte“ gehörten dann auch zu den Orten, die bei den folgenden „Werkstattspaziergängen“ besucht wurden. Die Auftaktveranstaltung diente zudem als Motivation, an weiteren Verfahrensschritten teilzunehmen.

Auftaktveranstaltung

8.2. Werkstätten vor Ort

Bei solchen Beteiligungsverfahren ist die Arbeit außerhalb von Versammlungsräumen von großer Wichtigkeit. Das Format „Werkstatt vor Ort“ ist eine Begehung mit Arbeitsaufträgen. Die Gruppe geht gemeinsam und diskutiert an jeder Station, wie sie den Ort wahrnimmt und über die gestellten Fragen denkt. Nur dadurch, dass die Beteiligten gemeinsam vor Ort sind, kommen sie auf den gleichen Wissensstand und schaffen eine gemeinsame Grundlage, die für weitere Entscheidungen notwendig ist. Jeder Arbeitsspaziergang wird mit einem gemeinsamen Gespräch abgeschlossen.

Für Schulensee, Rammsee und Molfsee wurde je ein Rundweg aufgestellt und an drei unterschiedlichen Tagen abgearbeitet. 20 bis 30 Teilnehmer beantworteten anhand eines Fragebogens an bis zu 12 Stationen je zwei Fragen. Da immer mehrere Teilnehmer je einen Fragebogen ausfüllten, mussten sie sich austauschen, bevor sie die Antworten aufschrieben.

Werkstätten vor Ort

Die Jugendlichen Molfsees wurden getrennt über den Jugendbeirat angesprochen und zu einer Radtour durch die Gemeinde eingeladen. Es kamen leider nur zwei Jugendliche, das mag am Zeitpunkt direkt vor den Sommerferien gelegen haben. Trotzdem konnten auf der Tour zusammen mit Bürgermeisterin und Planern viele Eindrücke aus Jugendsicht gesammelt werden.

Die Protokolle der Rundgänge wurden zusammengefasst und sind im Anhang zu finden.

8.3. Arbeitsgruppen

Durch die Rückmeldungen aus der Auftaktveranstaltung und den Ergebnissen der Werkstätten vor Ort hatten sich Themenschwerpunkte ergeben, die in drei Arbeitsgruppen zusammengefasst wurden. Die Veranstaltungen fanden im Sitzungssaal der Gemeinde statt und sprachen jedes Mal zwischen 20 und 30 Personen an. Alle Arbeitsgruppentreffen wurden durch bebilderte Vorträge und die Präsentation von Zwischenergebnissen der vorangegangenen Veranstaltungen eingeleitet.

AG Baukultur, Freiräume und Identität

Was macht Molfsee aus? Wie kann man es bewahren? Wie weiterentwickeln?

Die Beteiligten diskutierten engagiert über ihre Eindrücke und Erfahrungen.

- Themen waren
- Bebauung / bauliche Gestaltung
- Historische Spuren
- Straßen - Wege - Plätze
- Freiräume - Freiflächen - Treffpunkte
- Gemeinschaftseinrichtungen / -aktivitäten
- Landschaftliche Attraktivität
- Nähe zu Kiel (Kultur, Sport)

AG Bauliche Entwicklung im Innen- und Außenbereich

Wo soll es Baumöglichkeiten geben? Wo Begrenzungen?

Bevor die Innenentwicklungspotenziale nicht analysiert worden sind, kann keine Außenentwicklung stattfinden. In dieser AG wurden beide Entwicklungsmöglichkeiten diskutiert. Dabei hatten viele die entscheidenden Orte auf der Werkstatt vor Ort selber in Augenschein nehmen können. Es gab einen engagierten Meinungsaustausch zur Bebauung großer Gartengrundstücke. Nachbarn, die selber betroffen sind und fundamentale Meinungsunterschiede hatten, kamen bewusst zusammen zur Veranstaltung.

Die Diskussion verlief entlang folgender Meinungsbilder:

Pro

- Abdeckung des entsprechenden Wohnraumbedarfes bzw. der Nachfrage ohne Neuinanspruchnahme von bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen
- Schonung des Außenbereiches
- Aktivierung / Attraktivierung untergenutzter Flächen
- Effiziente (Mit)Nutzung der bestehenden Infrastruktur / keine Neuerrichtung erforderlich

Contra

- Neuinanspruchnahme von bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen
- Verlust von Flächen für die Naherholung
- Verlust von innerörtlichen Grün- und Freiflächen
- Nachbarschaftskonflikte

AG Verkehr-Gewerbe-Einzelhandel

Die Teilnehmer diskutierten die verkehrliche Situation überwiegend mit den Schwerpunkten „Durchgangsverkehr auf der Hamburger Chaussee“ und „Nachhaltige Verkehrsformen am Beispiel einer Veloroute nach Kiel“. Folgende Fragen standen im Mittelpunkt:

- Welche Fahrradverbindungen bestehen / sollten ausgebaut werden?
- An welchen Punkten sehen Sie Gefahrenpunkte und Handlungsbedarf?
- Wie könnte eine Neugestaltung der Hamburger Chaussee aussehen?
- Ist Molfsee zufriedenstellend an den ÖPNV angebunden?

Der Schwerpunkt der Gewerbediskussion lag auf den Gewerbelagen in Molfsee-Dorf:

- Braucht Molfsee neue Gewerbeflächen?
- Wo sollten diese entstehen?
- Sollte hinter Stuthagen Gewerbe angesiedelt werden?
- Sollte es ein interkommunales Gewerbegebiet geben?

Der Schwerpunkt der Einzelhandelsdiskussion lag in der jetzigen Nahversorgungssituation:

- Wie kann die Einzelhandels-Achse in Molfsee-Dorf attraktiver werden?
- Und was ist eigentlich mit Schulensee?

Arbeitsgruppen

8.4. Abschlussveranstaltung

Zur Abschlussveranstaltung kam wieder eine große Anzahl Engagierter in die Begegnungsstätte am Osterberg. Die Analyse der Gemeinde Molfsee wurde präsentiert und durch einen Blick auf Ortsgeschichte und Rahmenbedingungen ergänzt. Über Karten, Texte und Bilder wurden „Bilder“ der Gemeinde vermittelt, die 5, 10 oder 20 Jahre in die Zukunft blicken. Die Planer legten Wert darauf festzustellen, dass Zukunftsbilder zu diskutieren seien, nichts festgelegt sei und die Gemeinde selbst zu entscheiden habe. Eine sehr intensive Diskussion schloss sich an. Dabei gab es auch die Meinung einer kleinen Gruppe, man müsse die Entwicklung von Molfsee auf den Stand von heute begrenzen.

Abschlussveranstaltung

Die Planer wiesen darauf hin, dass die Bürger und Bürgerinnen der Gemeinde Molfsee durch ihr Engagement mitbestimmen könnten, welche Ideen umgesetzt werden sollen.

9. HANDLUNGSFELDER, ZIELE UND MASSNAHMEN

Bestandsaufnahme und -analyse wurden vorrangig in der Zeit vor der Auftaktveranstaltung durchgeführt, jedoch im Laufe des Prozesses immer wieder ergänzt. In der Analyse wurde deutlich, dass Molfsee viele Stärken aufweist, auf welche sich in der weiteren Entwicklung aufbauen lässt. Zu nennen sind unter anderem:

- die landschaftlich attraktive Lage an Seen und der Eider,
- die historisch und städtebaulich bedeutsamen Quartiere,
- die großzügigen innerörtlichen Grünflächen,
- die gute Versorgungsstruktur mit allen wichtigen Infrastruktureinrichtungen,
- die gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz,
- die Nähe zum Arbeitsmarkt- und Versorgungszentrum Kiel,
- die gute ÖPNV-Verbindung sowie
- das Freilichtmuseum als Alleinstellungsmerkmal.

Insgesamt ist festzustellen, dass es – verglichen mit anderen kleineren, stärker ländlich geprägten Gemeinden - aufgrund der guten Versorgungslage in der Gemeinde wenig Entwicklungs- und Anpassungsdruck gibt. Dies ließ auch immer wieder an der grundsätzlichen Zufriedenheit der Einwohnerinnen und Einwohner mit der aktuellen Situation ablesen.

In der Analyse wurde dennoch Verbesserungspotenzial festgestellt und folglich wurden Konflikte, Defizite und Herausforderungen identifiziert. Diese wurden im Bearbeitungsprozess des Ortsentwicklungskonzeptes behandelt, um entsprechende Maßnahmen für die Zukunft zu formulieren. Insbesondere wurden die folgenden Punkte identifiziert:

- Die durch frei „eigenständige“ Ortsteile geprägte Struktur,
- das Fehlen eines gemeinsames „Zentrums“,
- das geringe Angebot an bezahlbaren Mietwohnungen und kleinen Wohneinheiten,
- die Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten durch das Landschaftsschutzgebiet,
- die trennende Wirkung und Lärmbelastung durch die Hamburger Straße und die Hamburger Chaussee,
- die funktionalen und städtebaulichen Mängel in den Ortsteilzentren Molfsee-Dorf und Rammsee,
- die fehlende zentrale Lage in Schulensee,
- die fehlenden Flächen für Gewerbeansiedlungen und
- die Überalterung der Bevölkerung.

Insgesamt wurde festgestellt, dass eine der größten Herausforderungen der Gemeinde darin besteht, die vielen Stärken und Standortpotenziale wie die Lage an den Seen und der Eider, das Freilichtmuseum, die innerörtliche Grünflächen mit Potenzial, die städtebaulichen Qualitäten und verkehrliche Möglichkeiten durch die Nähe zu Kiel zu aktivieren, also die endogenen Potenziale für die Bewohnerinnen und Bewohner besser nutzbar zu machen.

Die Handlungsfelder des Ortsentwicklungskonzeptes ergeben sich aus den Ergebnissen der Standortanalyse der Stärken und Schwächen und den Beteiligungsverfahren, insbesondere den Werkstätten vor Ort. Die Handlungsfelder wurden so definiert, dass sie Themenbereiche zusammenfassen in denen ein Handlungsbedarf identifiziert wurde. Folgende Handlungsfelder wurden definiert:

- **Wohnbauliche Entwicklung**
- **Ortsteilzentrum Molfsee**
- **Ortsteilzentrum Rammsee**
- **Verkehr**
- **Grünflächen und Landschaft**
- **Ortsbild**
- **Gewerbe**

Es wurden Entwicklungsziele erarbeitet, die für das jeweilige Handlungsfeld erreicht werden sollen. Sie beschreiben die thematische Ausrichtung des jeweiligen Handlungsfeldes. Anhand der Ziele soll zu jedem Zeitpunkt überprüfbar bleiben, wozu die jeweilige Maßnahme dient. Sowohl in der Umsetzungsphase als auch in einem empfohlenen Evaluationsprozess können außerdem die in Umsetzung befindlichen und die umgesetzten Maßnahmen anhand der Zielformulierung überprüft werden.

Wohnbauliche Entwicklung

- Flächensparende Wohnungsbauentwicklung
- Schaffung von Wohnraum für Jung und Alt, kleine und große Haushalte, für alle Einkommensgruppen

Ortsteilzentrum Molfsee

- Ganzheitliche städtebauliche und funktionale Neustrukturierung und Attraktivitätssteigerung
- Sicherung und Weiterentwicklung des Einzelhandels

Ortsteilzentrum Rammsee

- Qualitätsvolle Weiterentwicklung
- Verzahnung mit dem Freilichtmuseum

Verkehr

- Verbesserung und Weiterentwicklung des Fuß- und Radwegenetzes
- Trennende Wirkung der Ortsdurchfahrten mildern

Grünflächen und Landschaft

- Aktivierung und Attraktivitätssteigerung der öffentlichen Grünflächen und der Zugänge zum Wasser
- Landschaftsräume erlebbar machen

Ortsbild

- Erhalt und Entwicklung vorhandener städtebaulicher Qualitäten

Gewerbe

- Entwicklung geeigneter Gewerbestandorte für den örtlichen Bedarf

Die vorgeschlagenen Maßnahmen wurden zum einen in den Arbeitsgruppen entwickelt beziehungsweise konkretisiert und abgestimmt, zum anderen wurden sie aus den Ergebnissen der Werkstätten vor Ort abgeleitet und teilweise aus fachlicher Perspektive vom Planungsteam vorgeschlagen.

Die konkretisierende Beschreibung der einzelnen Handlungsfelder, Ziele und Maßnahmen erfolgt in den nachfolgenden Kapiteln. Die unter den Überschriften bzw. Arbeitstiteln beschriebenen Maßnahmen sind teilweise miteinander verzahnt und überschneiden sich. Hierauf wird in den jeweiligen Kapiteln entsprechend verwiesen.

9.1. Wohnbauliche Entwicklung

Die Maßnahmen im Bereich der wohnbaulichen Entwicklung umfassen die Themen **Innenentwicklung**, insbesondere hinsichtlich der Aspekte **Hinterlandbebauung** und **Nachverdichtung auf Schlüsselgrundstücken** sowie die **Siedlungsentwicklung in den Außenbereich**. Die Themen verbindend und ihnen übergeordnet erfolgen die Aussagen und Vorschläge zur Schaffung differenzierter Wohnangebote in Molfsee unter dem Überbegriff **„Kommunale Strategie – Wohnvielfalt in Molfsee“**.

Ausgangslage

Der historische Ortskern in Molfsee-Dorf ist über Jahrhunderte langsam gewachsen, so wie es bei vielen Dörfern ähnlich war. Ab 1900 verlief die Molfseer Wohnbauentwicklung im Vergleich zu anderen Dörfern aber sehr atypisch. Die größten Entwicklungsschübe machte die Gemeinde mit dem vor 100 Jahren am Reißbrett entstandenen Schulensee, dem 50 Jahre alten Gebiet um den Bastenkamp und dem fast 40 Jahre alten Projekt Osterberg in Rammsee sowie dem gleichalten Gebiet Kolberg in Molfsee-Dorf. Nicht realisiert wurde ein Wohnungsbauprojekt der Neuen Heimat für 3000 Menschen auf der Fläche des heutigen Freilichtmuseums.

Alle Gebietsentwicklungen bedienten den Wohnungsbedarf von Kiel. Molfsee präsentierte ein anderes Angebot als die benachbarte Großstadt. Dort wurden zeitgleich überwiegend Mehrfamilienhäuser errichtet (z.B. früher Gründerzeitquartiere und später Mettenhof), während in der Gemeinde Molfsee fast ausschließlich Eigenheime angeboten wurden. Das war attraktiv. Das Entwicklungsmodell drehte sich um Erschließen, vielleicht auch um Bauen aber auf jeden Fall um Verkaufen, kaum ums Vermieten. Daher wurden kaum Mietshäuser errichtet. Eine Ausnahme bilden Mietshäuser im Ortsteil Rammsee, überwiegend im ersten Teil des Osterbergs gelegen. Davon sind einige für Menschen mit Servicebedarf vorgesehen (z.B. von der Wankendorfer Baugenossenschaft). Neben dem frei stehenden Einfamilienhaus, dem Reihen-, Ketten- und Hofhaus im Eigentum gibt es in Molfsee auch einige Gebäude mit Eigentumswohnungen. Die Preise für Eigenheime liegen in Molfsee schon lange auf einem höheren Niveau als in benachbarten Vororten. Dadurch steigen die Preise auch für einfache Immobilien der Nachkriegszeit und ehemals „unbebaubare“ Grundstücke. Konsequenz dieser Entwicklung ist, dass der Molfseer Wohnungsmarkt für Menschen mit einem durchschnittlichen Einkommen nur eingeschränkt zugänglich ist. Günstige Eigenheime oder Mietwohnungen gibt es nicht.

Durch das Ausweisen von Neubaugebieten sind kontinuierlich junge Familien nach Molfsee gezogen. Ihre Bedarfe an Kindergarten und Schule, Nahversorgung und kulturellem Dorfleben haben die örtlichen Einrichtungen gesichert. Für die Grundschule trug diese Entwicklung zur Sicherung des Schülerbestandes bei. Die zugezogenen Neubürger in den großen Neubaugebieten bleiben überwiegend in Molfsee wohnen und altern gleichzeitig. Auch dadurch ist der Altersdurchschnitt in Molfsee heute höher als im schleswig-holsteinischen Durchschnitt.

Die Immobilienbestände durchlaufen einen veränderten Nutzungszyklus: Häuser, die früher oft an die Kinder vererbt wurden, werden heute, in Zeiten großer Mobilität, zunehmend an Dritte verkauft.

Alterung und das Eigenheim

Der Generationswechsel, der in einigen Wohnquartieren stattfindet, hat noch keine signifikanten Änderungen der Altersstruktur herbeigeführt. Die vielen Grundstücke, die bis 1985 erschlossen wurden, sind sehr groß. Die letzten Baugebiete wurden dagegen kleiner parzelliert. Große Grundstücke und die älter werdende Bevölkerung lösten nach einigen Jahrzehnten eine Problemlage aus, die in Molfsee bisher nicht zu beheben war: Obwohl manche Eigentümer verkaufen würden, weil ihnen das Haus ohne Kinder zu groß und der Garten zu mühsam geworden sind, bleiben sie wohnen. Zum einen spielt die gewohnte Sicherheit eine Rolle. Ältere Eigenheimbesitzer zögern aber auch, ihr Haus zu verkaufen, weil dies meist zwangsläufig mit einem Fortzug aus der Gemeinde verbunden ist. In Molfsee gibt es nämlich keine Angebote an kleinen Wohnungen, weder im Eigentum- noch im Mietsegment. Für ältere Einwohner gibt es nur Angebote im betreuten Wohnen.

Wohnungsanforderungen junger Molfseeer

Alle Molfseeer Schüler besuchen weiterführende Schulen außerhalb des Ortes, meist in Kiel. Manche bleiben weiterhin im Haus der Eltern wohnen, auch wenn Berufsausbildung oder Studium anstehen. Doch die meisten ziehen mit Ausbildungsbeginn fort. Andererseits ziehen keine jungen Menschen von auswärts zu, die zum Beispiel in Kiel eine Ausbildung machen. Die Altersgruppe ab 17 Jahre ist also kaum vor Ort wohnhaft. Für junge Leute ohne Familie gibt es keine geeigneten Wohnangebote in der Gemeinde, da das Segment der kleinen Mietwohnungen fehlt. Zurück nach Molfsee können sie nur dann, wenn ihr Einkommen den Kauf eines Hauses ermöglicht. Es gibt jedoch eine Nachfrage nach Häusern und Grundstücken von Menschen, die in der Gemeinde aufgewachsen sind und zurückziehen möchten, sobald sie eine Familie gegründet und ein geregeltes Einkommen haben.

Einschätzung des Wohnungsangebotes - pro und contra

Der sehr einseitige Wohnungsmarkt der Gemeinde Molfsee wurde von den Teilnehmern der Beteiligungsverfahren kontrovers bewertet. Einige wenige sehen einen positiven Effekt: So würden Bevölkerungsgruppen ausgeschlossen, die nicht so gut ins Dorfleben passen würden. Man solle diesen Zustand bewahren. Ganz anders sah es die Mehrheit der Beteiligten. Sie unterstrich, dass genau diese fehlenden, bezahlbaren Wohnungsangebote für Molfsee ein großes Problem darstellen. Sie wiesen darauf hin, dass auch in der Gemeinde Menschen wohnen und arbeiten, die über ein durchschnittliches Einkommen verfügen würden.

Generationswechsel und Wohnungen

Für einen Ort wie Molfsee kann es aufgrund der Überalterung von großem Interesse sein, dass sich die Fluktuationsrate im Eigenheimsegment erhöht. Ein Eigentümerwechsel ermöglicht die „Verjüngung“ einer Nachbarschaft, erleichtert die bauliche Anpassung einer Immobilie an die

heutigen Anforderungen (z.B. Energieeinsparung) und vermindert den Druck auf die Gemeinde, neue Baugebiete erschließen zu müssen. Im Rahmen der Beteiligungsrunden hat es immer auch Gespräche mit Eigentümern gegeben, die bereit wären, in ein kleineres Haus bzw. eine Wohnung zu ziehen. Eine wichtige Voraussetzung dafür ist, dass für ältere Menschen andere, besser passende Wohnangebote zur Verfügung stehen.

Siedlungsentwicklung im Innenbereich / Hinterlandbebauung

Die sogenannte Hinterlandbebauung, Bebauung in „zweiter Reihe“ oder Nachverdichtung auf rückwärtigen Grundstücksflächen ist ein immer wiederkehrendes Thema in der Siedlungsentwicklung. Dies insbesondere auch vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung, dass die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben soll.

In der Potenzialanalyse der Innenentwicklung sind potenzielle Eignungsflächen dargestellt worden (siehe Kapitel 7 und Plandarstellung im Anhang). Die Gemeinde Molfsee hat entsprechende Potenziale bislang nicht für eine bauliche Entwicklung bzw. Verdichtung vorgesehen bzw. das Ziel verfolgt eine entsprechende Nachverdichtung auszuschließen.

Mit der Aufstellung von Bebauungsplänen wurde bewusst eine Hinterlandbebauung verhindert, welche vorher vereinzelt bereits durch Baurecht gemäß § 34 BauGB erfolgt ist.

Siedlungsentwicklung im Außenbereich

Die letzten planmäßigen Entwicklungen in den Außenbereich umfassten die Flächen zwischen der Hamburger Chaussee und der Möwenstraße am Ortsausgang in Richtung Flintbek sowie Teilflächen östlich der Hamburger Chaussee in der Ortslage von Molfsee-Dorf. In der jüngeren Vergangenheit sind keine Entwicklungen mehr erfolgt.

Die im F-Plan der Gemeinde als Bauflächen ausgewiesenen Flächen sind derzeit vollständig erschlossen. Flächenreserven für eine Entwicklung in den Außenbereich bestehen nicht. Der Landschaftsplan zeigt ebenfalls keine Entwicklungsoptionen auf.

Durch die naturräumliche Lage der Gemeinde sind die Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde derzeit stark eingeschränkt. Bis auf eine Teilfläche im Anschluss an den Ortsteil Rammsee (Fläche B) befinden sich alle an die Siedlungskörper der Ortsteile angrenzenden Flächen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Landschaft der oberen Eider“.

Auf der Ebene der Regionalplanung sind zudem die Bereiche östlich und westlich der Siedlungsflächen als regionale Grünzüge und die Fläche zwischen den Ortsteilen Rammsee und Molfsee-Dorf als Grünzäsuren dargestellt.

Jede bauliche Entwicklung bedingt daher eine Entlassung aus dem Landschaftsschutz sowie die Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung.

Maßnahmen

Siedlungsentwicklung im Innenbereich / Hinterlandbebauung

Eine bauliche Entwicklung auf rückwärtigen Grundstücksflächen ist auf hierfür geeigneten Flächen grundsätzlich durchaus denkbar. Auf einigen identifizierten Flächen ist sie aus städtebaulichen Gründen grundsätzlich auszuschließen. Um eine Hinterlandbebauung auf geeigneten Flächen zu ermöglichen, müsste jedoch der jeweilige Bebauungsplan geändert werden, da eine solche Bebauung in den B-Plänen bislang nicht vorgesehen wurde.

Eine Überplanung -so eine Fläche vom Grundsatz her als geeignet angesehen wird- ist erfahrungsgemäß schwierig und langwierig, da oft unterschiedliche Interessen der betroffenen Eigentümer und Nachbarn in Einklang gebracht werden müssen und dieses Interesse ggf. auch gar nicht gegeben ist. Viele solcher Aufstellungsverfahren wurden nach jahrelanger Planung und Auseinandersetzung mit großem Arbeitsaufwand eingestellt, da keine Einigung erzielt werden konnte.

Im Laufe der Erarbeitung des Ortsentwicklungskonzeptes ist die rückwärtige Bebauung immer wieder von Bürgerinnen und Bürgern thematisiert und kontrovers diskutiert worden. Die typische Ausgangslage bei Nachverdichtungen mit Befürwortern und Gegnern einer Bebauung im rückwärtigen Bereich mit gegenläufigen privaten Interessen und Belangen wurde deutlich.

Um das Vorgehen für alle Beteiligten transparent und nachvollziehbar zu machen, wird empfohlen, zunächst zu diskutieren, ob das bisherige Ziel der Vermeidung einer solchen Nachverdichtung weiter verfolgt oder eine Hinterlandbebauung in einigen Quartieren ggf. zugelassen werden kann.

Sollte sich die Gemeinde dazu entschließen eine Hinterlandbebauung in geeigneten Bereichen grundsätzlich zu ermöglichen, sollte ein Leitfaden für den standardisierten Umgang mit privaten

Anträgen auf Hinterlandbebauung erarbeitet werden, um als Entscheidungsträger Erfolgsaussichten schnell einschätzen zu können und Gründe für oder gegen eine Änderung des jeweiligen B-Planes gegenüber den Antragstellern sowie etwaigen Gegnern begründen und rechtfertigen zu können.

Ein Beispiel für solch einen Leitfaden sind unter anderen die „Leitlinien der Stadt Bocholt zur Nachverdichtung im ungeplanten und beplanten Innenbereich zur Schaffung von zusätzlichen Baumöglichkeiten auf Wohnbaugrundstücken“ aus dem Jahre 2016 (https://www.bocholt.de/rathaus/planen-bauen-verkehr/leitlinien-nachverdichtung/), in welchen ein Vorgehen für verschieden Szenarien standardisiert und transparent für die Stadt Bocholt dargestellt wird.

Siedlungsentwicklung im Innenbereich / Nachverdichtung auf Schlüsselgrundstücken

Einige Flächen erscheinen für die Innenentwicklung von besonderer Bedeutung. Sowohl für ältere Gemeindemitglieder, welche ihr großes Haus für eine kleinere Wohnung aufgeben möchten, als auch für jüngere Molfseer, die nach dem Auszug aus dem Elternhaus in der Gemeinde verbleiben möchten, sind kleinere Wohneinheiten, insbesondere Mietwohnungen, ein wichtiges Angebotssegment. Aber auch für junge Familien, Paare und Singles mit dem Wunsch in der Gemeinde zu leben, ohne ein klassisches Einfamilienhaus erwerben zu wollen oder zu können, sind kleinere und mittelgroße Wohnung im Geschosswohnungsbau attraktiv.

Die hier sogenannten „Schlüsselflächen Nachverdichtung“, im Maßnahmenplan von 1 bis 5 durchnummeriert, sind wegen ihrer Größe und Lage besonders geeignet, die Nachfrage nach diesen Wohnformen zu berücksichtigen. Des Weiteren könne sie einen Beitrag dazu leisten, die jeweiligen Bestandsgebiete aufzuwerten und zu erneuern, z.B. in Form von Belebung sowie Vernetzung der (Grün-) Gestaltung und/oder Bebauungsstruktur. Die Nachbarschaft und der Ortsteil sollen nicht Leidtragende, sondern Profiteure der Nachverdichtung werden.

Um auf die spezielle Nachfrage eingehen zu können, sollte eine Ermittlung der tatsächlich vorhandenen Bedarfe und Nachfrage nach barrierefreiem bzw. barrierearmem Wohnraum, Singlewohnungen, Familienwohnungen, Eigentums-oder Mietwohnungen erfolgen.

Insbesondere kleine barrierefreie bzw. barrierearme Wohnungen sollten bevorzugt an ältere Molfseerinnen und Molfseer vergeben werden, die wiederum durch Auszug ein Einfamilienhaus frei machen und dadurch den Nachzug einer jungen Familie ermöglichen. Diese Form von gesteuerter Wohnraumvergabe kann nicht nur durch den freien Wohnungsmarkt erfolgen, sondern benötigt bestimmte Organisationformen und direkte Einflussnahme z.B. der Gemeinde oder eines genossenschaftlichen Trägers.

Die **Schlüsselfläche Nachverdichtung 1** liegt als einzige Schlüsselfläche im Ortsteil Schulensee. Sie befindet sich zwischen den Straßen Großer Eiderkamp und Kirchenweg sowie der Grünfläche um die Thomaskirche. Derzeit besteht der Bestand aus zwei straßenbegleitenden, zweigeschossigen Gebäudezeilen. Nach Auffassung der Planer eignet sich der rückwärtigen Teil des großzügigen Grundstücks (ca. 2000m²) sowie das westlich an die Bebauung anschließende Teilgrundstück (ca. 700 m²) für eine Bebauung mit ähnlicher Kubatur wie der Bestand. Es handelt sich hierbei um eine Ergänzung der straßenbegleitenden Bebauung und einer behutsamen rückwärtige Verdichtung, ohne den wertvollen Gesamteindruck des von der Kirche geprägten Areals zu stören. Ein Potenzial von 15 bis 25 Wohneinheiten, je nach Größe der Wohnungen, wird auf der Fläche als realistisch eingeschätzt. Eine Änderung des B-Planes Nr. 30 wäre erforderlich, bislang besteht lediglich Baurecht für eine Wohneinheit auf dem westlichen Teilgrundstück.

Die **Schlüsselfläche Nachverdichtung 2** liegt im Ortsteil Rammsee, zwischen den Straßen Hamburger Landstraße und Rammsmoor sowie einem vorhandenen Teich. Der Bestand besteht aus einer straßenbegleitenden, zweigeschossigen Zeilenbebauung sowie Schuppen/Garagen entlang des Wendehammers. Die Grünfläche am Teich hinter dem Gebäude wird für eine Bebauung als nicht geeignet angesehen. Anstelle der Garagen/Schuppen entlang der Erschließung, welche augenscheinlich untergenutzt sind und einen verwahrlosten Eindruck machen, ist jedoch eine ergänzende zurückhaltende Mehrfamilienhausbebauung durchaus vorstellbar. Auf dieser Fläche wird ein Potenzial von 15 bis 25 Wohneinheiten, je nach Größe der Wohnungen, als realistisch eingeschätzt. Eine Änderung des B-Planes Nr. 31 wäre erforderlich.

Die **Schlüsselfläche Nachverdichtung Nr. 3** liegt im Ortsteil Rammsee an der Straße Osterberg. Es handelt sich um die Fläche des ehemaligen Lebensmitteldiscounters. Eine Umnutzung der Fläche in Form von Abriss des Ladengebäudes und Neubau eines Wohngebäudes ist bereits von der Gemeinde angedacht. Ein erster Entwurf für die Bebauung wurde jedoch verworfen. Eine Bebauung an dieser Stelle böte die Gelegenheit einer

ganzheitlichen Betrachtung und Umstrukturierung des „Zentrums Osterberg“ und dessen Aufwertung in Bezug auf Nutzung und Erscheinungsbild (siehe auch Handlungsfeld Ortsteilzentrum Rammsee). Auch die Verbesserung der Erreichbarkeit und des Erscheinungsbildes des Gemeindezentrums könnte in diesem Zuge verbessert werden.

Auf der Fläche wird ein Potenzial von ca. 20 Wohneinheiten als realistisch eingeschätzt. Eine Kombination mit weiteren Nutzungen (z.B. Ärzte, Einzelhandel, Gastronomie, Gemeinschaftsräume etc.) wäre wünschenswert. Zudem sind Synergieeffekte mit der bestehenden Seniorenwohnanlage zu berücksichtigen. Eine Änderung des B-Planes Nr. 20 wäre erforderlich.

Gleiches gilt für die **Schlüsselfläche Nachverdichtung Nr. 4** an der Straße Am Museum. Sie ist ebenso im Zusammenhang einer Umstrukturierung des Zentrums Osterberg zu betrachten. Auf dieser Fläche, die die der Straße zugewandten Grün- und Freiflächen umfasst, wird ein Potenzial von ca. 15 bis 20 Wohneinheiten je nach Größe der Wohnungen als realistisch eingeschätzt. Eine Änderung des B-Planes Nr. 20 wäre erforderlich.

Die **Schlüsselfläche Nachverdichtung Nr. 5** liegt im Ortsteil Molfsee. Sie befindet sich zwischen Hamburger Chaussee und Eiderwiesenweg und umfasst ein derzeit sowohl gewerblich als auch wohnbaulich genutztes Areal. Eine Umnutzung zu einer reinen Wohnnutzung ist bereits angedacht. Nach derzeitigem Kenntnisstand sollen 8 Gebäude mit jeweils 6 – 8 Wohneinheiten (insgesamt also ca. 56 WE) auf der Fläche entstehen. Durch die zentrale Lage (in direktem Umfeld befinden sich unter anderem ein Lebensmitteldiscounter mit Bäcker, ein Getränkehandel, eine Bank, ein Friseur, Gastronomie und eine Bushaltestelle) ist die Fläche insbesondere für ältere Menschen attraktiv. Eine Bebauung sollte außerdem der Anfang einer städtebaulichen Aufwertung und strukturellen Veränderung im zentralen Bereich der Hamburger Landstraße sein (siehe auch Handlungsfeld Ortsteilzentrum Molfsee). Dafür ist eine Änderung des B-Planes Nr. 27 erforderlich.

Siedlungsentwicklung im Außenbereich

Im Innenentwicklungsgutachten wurde ein realistisches Entwicklungspotenzial im Innenbereich von ca. 22 Wohneinheiten auf Flächen, für die derzeit Baurecht besteht, festgestellt. Absehbar ist daneben eine Bebauung auf der Potenzialfläche Nachverdichtung Nr. 35 im Bereich des ehemaligen Lebensmitteldiscounters mit geschätzt 20 neuen Wohneinheiten und auf der Fläche Nr. 36 mit geschätzt 50 neuen Wohneinheiten.

Aufgrund dieser Abschätzung für insgesamt ca. 92 neue Wohneinheiten, die realistisch und wahrscheinlich bis 2030 entwickelt werden (können), kann die Gemeinde einen guten Teil des angenommen Wohnungsneubaubedarfes durch Innenentwicklung decken.

Nimmt man die Potenzialflächen der Kategorie C hinzu, die sich überwiegend aus Flächen für eine Hinterlandbebauung zusammensetzen, ergeben sich weitere Entwicklungsmöglichkeiten. Hierfür sind jedoch der politische Wille, eine entsprechende Entwicklung in Gang zu setzen, und die Änderung der jeweiligen Bebauungspläne erforderlich.

Gemäß Landesentwicklungsplan ist die Gemeinde Molfsee Schwerpunkt für die Siedlungsentwicklung. Ein Rahmen für die wohnbauliche Entwicklung ist durch die Landesplanung somit nicht vorgegeben. Eine ungefähre Bedarfsabschätzung soll durch die Gemeinde erfolgen, die aktuelle Prognose zum Wohnungsneubaubedarf in Schleswig-Holstein bildet dafür die wesentliche Grundlage.

Für den Zeitraum von 2017 bis 2030 wird hier ein Wohnungsneubaubedarf von insgesamt ca. 133 WE in der Gemeinde Molfsee angenommen. Annähernd die Hälfte des Bedarfs wird kurzfristig in den Jahre bis 2020 anfallen. Der Anteil des Geschosswohnungsbaus am Neubaubedarf wird mit ca. 43% prognostiziert.

Auf Grund der Lagegunst der Gemeinde, der guten Verkehrsanbindung und Infrastruktur sowie auch vor dem Hintergrund der Nachfragesituation im Großraum Kiel und der in den vergangenen Jahren erfolgten Entwicklung kann davon ausgegangen werden, dass die tatsächliche Nachfrage nach Wohnraum in Molfsee über dem für die Gemeinde prognostizierten Bedarf liegt.

Der Wohnungsneubaubedarf könnte je nach Bebauung und Wohnform überwiegend wenn nicht sogar vollständig innerhalb der Innenentwicklungsflächen erfolgen. Demnach wäre eine Entwicklung in den Außenbereich nicht erforderlich.

Es ist jedoch durchaus auch Aufgabe eines Ortsentwicklungskonzeptes weitere Entwicklungsmöglichkeiten in den Außenbereich perspektivisch aufzuzeigen und sei es auch nur für den Fall, dass Entwicklungen anders verlaufen als vorgesehen oder prognostiziert.

Insofern erfolgt die Darstellung der Flächenpotenziale für eine Siedlungsentwicklung nicht vor dem Hintergrund alle Flächen zu füllen, sondern geeignete Flächen und mit deren Entwicklung einhergehende Maßnahmen aufzuzeigen, um eine zielführende und nachhaltige Siedlungserweiterung zu fördern.

Eine wohnbauliche Entwicklung von Flächen im Außenbereich kann erforderlich werden, wenn weniger Bebauung im Innenbereich erfolgt als bisher angenommen. Sie kann angestrebt werden, wenn eine entsprechende Nachfrage gegeben ist und es aus Sicht der Gemeinde geboten ist, eine entsprechende Entwicklung voranzutreiben, um die gemeindliche Infrastruktur zu sichern. Auf der anderen Seite muss sichergestellt werden, dass die gemeindliche Infrastruktur nicht überlastet wird und landschaftliche sowie naturräumliche Bezüge erhalten bleiben und weiterentwickelt werden.

Aus der Betrachtung und Diskussion möglicher Entwicklungsperspektiven ergeben sich fünf Potenzialflächen für eine Entwicklung im Außenbereich.

Auf Grund der an die Flächen angrenzenden Siedlungsstruktur und dem Ziel, auch Wohnformen mit kleineren Wohnungen bereitzustellen sind die Flächen durchaus auch hierfür und für den individuellen Ein- und Zweifamilienhausbau vorgesehen.

Um eine Größenordnung für das Potenzial der Flächen benennen zu können, wird von der jeweiligen Bruttofläche ein Anteil von 75% für das Nettobauland angenommen. Hiervon werden 20% der Fläche für verdichtete Wohnformen und dementsprechend 80% für den individuellen Ein- und Zweifamilienhausbau angenommen. Die prozentualen Flächenanteile sind in Verbindung mit den im nachfolgenden genannten Eingangsdaten so gewählt, dass der Anteil verdichteter Bebauung und Einfamilienhausbebauung ungefähr gleich groß ist.

Aus einer dort angenommenen durchschnittlichen Grundstücksgröße von 650 m², die als angemessen und ortstypisch angesehen wird, ergibt sich die Anzahl der realisierbaren Wohnbaugrundstücke bzw. Wohneinheiten in diesem Sektor.

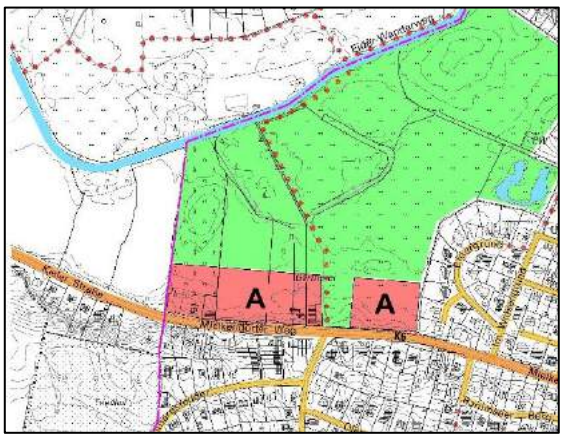
Für den Anteil der Mehrfamilienhausbebauung werden eine GRZ von 0,3, eine zweigeschossige Bebauung mit Dach- oder Staffelgeschoss sowie eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 80,0 m² angenommen.

Fläche A

Die Fläche A liegt nördlich des Mielkendorfer Weges am südlichen Rand des Ortsteiles Schulensee. Bei der Fläche handelt es sich um Teile einer Grünlandfläche, die derzeit extensiv beweidet wird. Sie ist teilweise bereits bebaut. Flächenanteile im westlichen Bereich sind mit Gehölzen bestanden. Die ca. 2,40 ha große Fläche ist im Privatbesitz. Sie wird im F-Plan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Landschaftsplan ist sie als Grünlandfläche dargestellt. Sie befindet sich innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Die Fläche liegt unterhalb des Höhenniveaus der vorbeiführenden Straße.

Die verkehrliche und technische Erschließung wäre über den Mielkendorfer Weg möglich. Der Verlauf des Wanderweges zur Eider wäre als breitere Grünschneise und als Fenster zur Landschaft freizuhalten.

Die Fläche hat ein Potenzial von ca. 22 Baugrundstücken für eine Einfamilienhausbebauung und ca. 27 Wohneinheiten in einer Mehrfamilienhausbebauung.



Entwicklungsfläche A

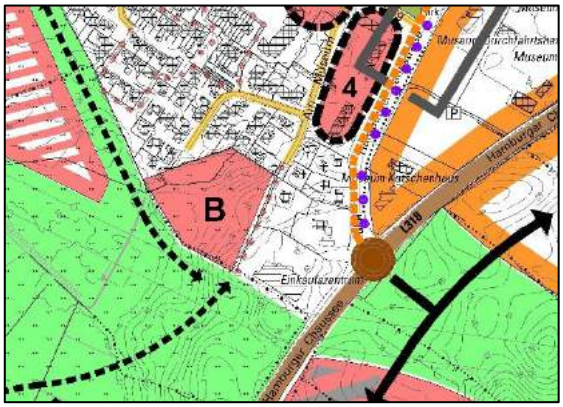
Luftbild Entwicklungsfläche A (Quelle: Google Maps)

Fläche B

Die Fläche B liegt am südlichen Rand des Ortsteiles Rammsee westlich des bestehenden Einzelhändlers. Bei der Fläche handelt es sich um eine Grünlandfläche, die für die Pferdehaltung genutzt wird. Die Fläche ist im mittleren Bereich teilweise mit Gehölzen bestanden. Die ca. 1,40 ha große Fläche ist im Privatbesitz. Sie wird im F-Plan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Landschaftsplan ist sie als Grünlandfläche dargestellt. Die Topografie der Fläche ist bewegt. Sie fällt von Ost nach West ab.

Die verkehrliche und technische Erschließung wäre über die Straßen „Moorkoppel“ und „Am Museum“ möglich.

Die Fläche hat ein Potenzial von ca. 13 Baugrundstücken für eine Einfamilienhausbebauung und ca. 16 Wohneinheiten in einer Mehrfamilienhausbebauung.



Entwicklungsfläche B

Luftbild Entwicklungsfläche B (Quelle: Google Maps)

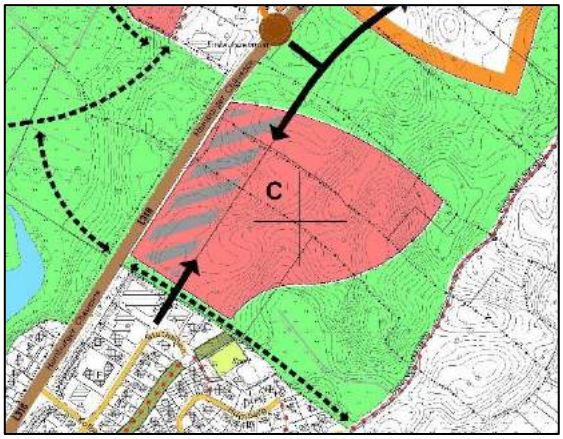
Fläche C

Die Fläche C befindet sich östlich der Hamburger Chaussee und nördlich der Ortslage von Molfsee-Dorf. Bei der Fläche handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzflächen, die teilweise intensiv ackerbaulich und teilweise als Grünlandfläche genutzt werden.

Die Ackerschläge sind durch Knicks gegliedert. Im südöstlichen Bereich befindet sich eine naturschutzfachlich hochwertige Fläche, die aus einer baulichen Nutzung auszunehmen ist. Die ca. 11,20 ha große Fläche ist im Privatbesitz. Sie wird im F-Plan und im L-Plan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Sie befindet sich innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Die Fläche ist topografisch stark bewegt. Das Gelände steigt von Westen ausgehend zunächst an, um dann zur Eider hin wieder abzufallen.

Die verkehrliche und technische Erschließung wäre über den nördlich gelegenen Kreisverkehr von der Hamburger Chaussee aus möglich. Eine Anbindung an das südlich gelegen Gebiet an der Straße Stuthagen wäre ebenso darstellbar, da die seinerzeitige Planung eine entsprechende Erschließungstrasse vorgesehen hat.

Die Fläche hat ein Potenzial von ca. 100 Baugrundstücken für eine Einfamilienhausbebauung und ca. 60 Wohneinheiten in einer Mehrfamilienhausbebauung. Bei dem letztgenannten Wert ist berücksichtigt, dass die der Hamburger Chaussee zugewandte Fläche in Teilen auch gewerblich genutzt wird.



Entwicklungsfläche C

Luftbild Entwicklungsfläche C (Quelle: Google Maps)

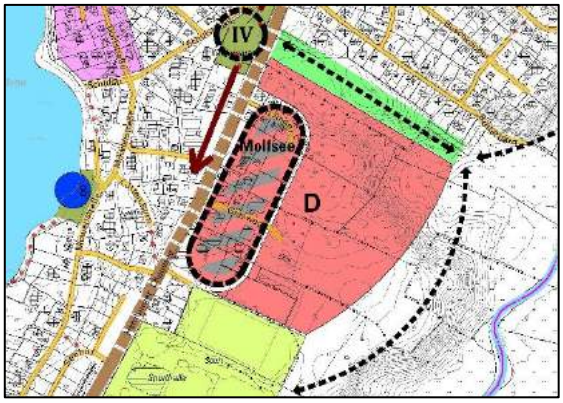
Fläche D

Die Fläche D befindet sich östlich der Hamburger Chaussee sowie der Ortslage von Molfsee-Dorf. Bei der Fläche handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzflächen, die teilweise intensiv ackerbaulich und teilweise als Grünlandfläche genutzt werden. Sie ist teilweise bereits bebaut.

Die Ackerschläge sind durch Knicks gegliedert. Im zentralen Bereich befindet sich eine mit Gehölzen bestandene Fläche. Die ca. 11,20 ha große Fläche ist im Privatbesitz. Sie wird im F-Plan als Fläche für die Landwirtschaft und im L-Plan als Fläche für die Landwirtschaft und Grünlandfläche dargestellt. Sie befindet sich innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Die Fläche ist topografisch bewegt.

Die verkehrliche und technische Erschließung wäre im nördlichen Bereich über die Hamburger Chaussee aus möglich.

Die Fläche hat ein Potenzial von ca. 100 Baugrundstücken für eine Einfamilienhausbebauung und ca. 120 Wohneinheiten in einer Mehrfamilienhausbebauung.



Entwicklungsfläche D

Luftbild Entwicklungsfläche D (Quelle: Google Maps)

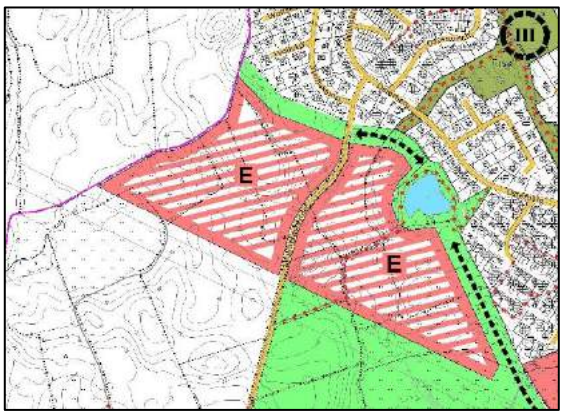
Fläche E

Die Fläche E liegt am südwestlichen Rand des Ortsteiles Rammsee im Anschluss an die Bebauung des Quartiers Osterberg. Bei der Fläche handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzflächen, die teilweise intensiv ackerbaulich und teilweise als Grünlandfläche genutzt werden. Die Ackerschläge sind durch Knicks gegliedert.

Die ca. 15,00 ha große Fläche ist im Privatbesitz. Sie wird sowohl im F-Plan als auch im L-Plan teilweise als Fläche für die Landwirtschaft und teilweise als Grünland- bzw. Maßnahmenfläche dargestellt. Die Topografie der Fläche ist leicht bewegt.

Die verkehrliche und technische Erschließung wäre über die Straße “Wollbergsredder“ möglich.

Die Fläche hat ein Potenzial von ca. 140 Baugrundstücken für eine Einfamilienhausbebauung und ca. 170 Wohneinheiten in einer Mehrfamilienhausbebauung wobei sich die Flächenanteil beidseitig des Wollbergsredders in Etwa gleich groß sind.



Entwicklungsfläche E

Luftbild Entwicklungsfläche E (Quelle: Google Maps)

Bewertung

Von den fünf betrachteten Flächen ist die Fläche B am ehesten für eine Siedlungsentwicklung geeignet, da sie außerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegt. Sie weist jedoch eine schwierige Topografie auf und ist nicht einfach zu erschließen.

Die Fläche A eignet sich für ein kleinteiliges Angebot und stellt entlang des Mielkendorfer Weges in einem bereits durch bauliche Nutzungen geprägten Bereich eine auch hinsichtlich des Erschließungsaufwandes städtebaulich sinnvolle Siedlungserweiterung dar. Da sich die Fläche unterhalb der Erschließungsebene des Mielkendorfer Weges befindet, ist mit Geländeauffüllungen zu rechnen. Es sollte in jedem Fall ein breiterer Korridor zur nördlich angrenzenden Landschaft verbleiben.

Bei den Flächen C bis E handelt es sich um Flächenangebote für größere Siedlungsentwicklungen, die als alternative Angebote zu verstehen sind und in Bauabschnitten zu entwickeln wären. Alle drei Flächen befinden sich innerhalb des bestehenden Landschaftsschutzgebietes, so dass eine Entlassung aus dem Landschaftsschutz zwingende Voraussetzung ist. Bei der Fläche C sind zudem die Ziele der Raumordnung berührt. Der Regionalplan stellt hier eine Grünzäsur dar.

Im Rahmen des Beteiligungsprozesses wurde die Fläche C noch am ehesten als für eine Siedlungsentwicklung geeignet angesehen. Die Entwicklung der südlich gelegenen Fläche hat eine Weiterentwicklung in Richtung Norden bereits vorgedacht. Die Fläche auf der gegenüberliegenden Seite hingegen wurde grundsätzlich abgelehnt. Hier sollte die naturräumliche Entwicklung Vorrang haben.

Die Fläche C wäre dazu geeignet, den Ortsteil Molfsee-Dorf an die beiden anderen Ortsteile heranzuführen und einen Siedlungszusammenhang herzustellen. Hier wäre die grundsätzliche Entscheidung voranzustellen, ob dies überhaupt gewollt ist und zu hinterfragen, ob dies vor dem Hintergrund, dass die gegenüberliegende Fläche unbebaut bleiben soll, städtebaulich sinnvoll ist.

Die Fläche D stellt sich als logische Abrundung der Ortslage von Molfsee-Dorf dar. Der Siedlungsstruktur östlich der Hamburger Chaussee wird mehr Gewicht verliehen. Die Fläche befindet sich in unmittelbarer räumlicher Nähe zu den Sportanlagen und den zentralen Versorgungseinrichtungen der Gemeinde.

Die Fläche E ist als zweite Priorität mit aufgenommen worden und stellt die maximal mögliche Siedlungsausdehnung des Ortsteiles Rammsee bis zur vorhandenen Freileitung im Süden dar. Sie ist eine Alternative für eine Siedlungsentwicklung, wenn andere Flächen nicht verfügbar gemacht werden können. Die Belange der angrenzenden regionalen Grünzüge werden hier weniger beeinträchtigt als bei der Fläche C.

Neben den Flächen A und B für ein kleinteiliges Angebot erscheint die Fläche D nach Gegenüberstellung der unterschiedlichen Aspekte siedlungsstrukturell die am ehesten geeignete Fläche für eine großflächige Entwicklung innerhalb der Gemeinde.

Alle betrachteten Flächen sind durchaus für eine Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhausbebauung geeignet.

Für alle untersuchten Flächen sind zur Schaffung von Baurecht die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde erforderlich. Für die Flächen A sowie C bis E ist zudem eine Entlassung aus dem Landschaftsschutz erforderlich. Eine Erschließung ist für jede der Flächen darstellbar.

Innerhalb der dargestellten Flächenpotenziale der Flächen A, B und D ist die Bereitstellung von insgesamt ca. 130 Wohnbaugrundstücken für eine Einfamilienhausbebauung und ca. 170 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern möglich. Die Entwicklung dieser Flächen entspräche mit ca. 300 Wohneinheiten einem Wachstum von ca. 12,5 % bezogen auf die Anzahl der Wohneinheiten in der Gemeinde am Ende des Jahres 2016.

Die dargestellten Flächen für eine Siedlungsentwicklung stellen die Entwicklungsperspektive der Gemeinde für die nächsten 20 bis 30 Jahre dar sofern sich die Rahmenbedingungen nicht wesentlich ändern sollten.

Eine Verfügbarkeit der Flächen ist derzeit nicht geklärt. Um im Falle eines zukünftigen Neubaubedarfs schnell reagieren zu können, ist zu empfehlen, dass sich die Gemeinde die geeigneten Flächen soweit möglich entsprechend sichert.

Jede Siedlungsentwicklung in den Außenbereich sollte einhergehen mit der naturräumlichen Entwicklung und Aufwertung der umgebenden Landschaftsräume.

Zielsetzung sollte hierbei sein, dass eine bauliche Weiterentwicklung nicht als nur negativ und die bestehenden Strukturen beeinträchtigend wahrgenommen wird. Durch eine Weiterentwicklung die einhergeht mit einer Aufwertung des Landschaftsraumes und der Bestandssituation können sowohl die unmittelbare Nachbarschaft sowie auch der gesamte Ortsteil profitieren.

Diese Aufwertungsmaßnahmen betreffen insbesondere den Bereich westlich der Hamburger Chaussee zwischen den Ortsteilen Molfsee-Dorf und Rammsee. Dieser Bereich hat das Potenzial durch eine entsprechende naturräumliche Aufwertung und den Ausbau des Wegenetzes als verbindendes Element für die Ortsteile und zur Naherholung zu dienen.

Weitergehende Ausführungen hierzu sind im Kapitel „Grünflächen und Landschaft“ erfolgt.

„Kommunale Strategie – Wohnvielfalt in Molfsee“

Wenn sich die Gemeinde Molfsee dafür entscheiden sollte, weitere Baugebiete zu erschließen, wird vorgeschlagen, für diese ein eigenes Profil zu entwickeln. Bisher dominierten Baukonzepte, die Investoren entwickelten und vermarkteten. Es wurden eher hochpreisige Segmente bedient. Zielvorgaben der Gemeinde waren nicht zu berücksichtigen.

Um das beschriebene, sehr einseitige Wohnungsangebot aufzufächern, bedarf es aber einer Strategie der Angebotsmischung. Diese Strategie liegt noch nicht vor und sollte in der Gemeinde selber entwickelt werden. Wir haben sie hier „Kommunale Strategie - Wohnvielfalt in Molfsee“ genannt

Zu der Strategie gehört, bei relevanten Bauvorhaben auf das Angebot von Mietwohnungen hinzuwirken. Das kann bedeuten, bei der Ausweisung von Neubauflächen auf eine Mischung von Wohntypen und Eigentumsformen zu setzen. Diese Strategie sollte so eingesetzt werden, dass sie sich zwar qualitativ von anderen Gebietsentwicklungen unterscheidet, aber nicht das höchste am Markt zu erzielende Preissegment im Blick hat. Mit der Strategie kann sich die Gemeinde Molfsee profilieren. Diese Strategie kann einen wichtigen Beitrag im Sektor Wohnen für die „Interkommunale Arbeitsgemeinschaft Kiel und Umland“ leisten.

Mögliche Modelle innerhalb dieser Strategie können die nachfolgenden Handlungsansätze sein:

Wohnungsunternehmen einbinden

Die Mehrheit der Molfseer wohnt im Einzeleigentum. Wohnvielfalt in Molfsee kann sich schon darin ausdrücken, dass verschiedene Eigentumsformen angeboten werden. Es müssen nicht immer Eigentumsanlagen sein. Kleingenossenschaften, Traditionsgenossenschaften oder private Wohnungsunternehmen, die ein langfristiges Interesse am Quartier haben, könnten das Anbieterspektrum erweitern. Neue Flächen könnten von Unternehmen bebaut werden, die mit breit gefächerten Konzepten nachhaltige Ziele verwirklichen.

Nachbarschaftliche Wohnformen

Zwar entspringt der Wunsch nach einem Einfamilienhaus bei jungen Familien oft aus den Wohnerfahrungen in einer Etagenwohnung, viele wünschen sich aber auch Nachbarschaft. Gute Angebote von nachbarschaftlichem Wohnen sind rar, aber nachgefragt. Zu den Interessengruppen gehören neben Familien besonders auch Alleinstehende jeden Alters. Es wäre über eine moderne Form des Siedlungsbaus nachzudenken, die eine Weiterentwicklung der verdichteten Bauformen darstellt, so wie sie im Osterbergviertel vor 40 Jahren realisiert worden sind.

Gemeinschaftliches Wohnen

Die gemeinschaftliche Wohnform geht von eigenständigen, im eigenen Haushalt lebenden Menschen aus, die gemeinschaftliche Aspekte in ihrer direkten Wohnumgebung schätzen und sich für sie einsetzen. Außerhalb ihrer Wohnung nutzen sie vielfältige gemeinschaftliche Angebote: Gemeinschaftsraum, Gästezimmer, Werkstätten und Wäscherei. Die Reduzierung privater Nutzflächen bei gleichzeitiger Nutzung gemeinschaftlicher Flächen ermöglicht es, Kosten für den Einzelnen zu senken. Genossenschaftliche Trägerformen sind für diese Gruppen mit unterschiedlichen Einkommenssituationen und einem hohen Anteil älterer Menschen besonders attraktiv.

Gute Beispiele auch in Schleswig-Holstein

In Schleswig-Holstein existieren inzwischen vielfältige gemeinschaftliche Wohnprojekte dieser Art. Zunehmend sind sie auch im ländlichen Raum zu finden. Das Innenministerium des Landes hat eine eigene Personalstelle für diesen Bereich eingerichtet und veröffentlicht über die „Arbeitsgemeinschaft für Zeitgemäßes Bauen“ entsprechende Fachliteratur und Förderleitfäden.

Zudem gibt es private Entwickler für genossenschaftliche Projekte und den Interessenverband für Wohnprojekte in SH.

Beispiel Karlshof Lübeck

Beispiel Haus Brusus Laboe

Kreative Wohnformen auf reduzierten Flächen

Ein steigender Wohnflächenverbrauch und steigende Grundstücks- sowie Baupreise erschweren auch mittleren Einkommensgruppen die Finanzierung eines eigenen Hauses. Eine Reduzierung von Flächen und damit Kosten ist im Trend. Im Siedlungsbau diese Faktoren zu berücksichtigen, kann ein Alleinstellungsmerkmal von neuen Wohngebieten in Molfsee sein.

Senioren machen Häuser frei

Manche ältere Molfseer könnten ihr großes Haus verlassen und innerhalb der Gemeinde etwas Kleineres beziehen, wenn ein Angebot bestünde. Damit würden sie ein Einfamilienhaus freimachen und den Nachzug einer jungen Familie ermöglichen. Bisher gab es für die Gruppe dieser Senioren kein Angebot an entsprechendem Wohnraum. Die oben beschriebenen Modelle könnte man entsprechend anpassen.

9.2. Ortsteilzentrum Molfsee-Dorf

Ausgangslage

Die Siedlungsstruktur in der Ortsdurchfahrt des Ortsteiles Molfsee-Dorf entlang der Hamburger Chaussee ist geprägt durch eine heterogene Bebauung. Auffällig ist auch der Wechsel von Bebauung und Freiflächen sowie Wohnnutzungen, gewerblichen Nutzungen und Einzelhandelsnutzungen. Der Straße fehlt hierdurch in weiten Teilen die räumliche Fassung.

Durch das starke Verkehrsaufkommen sind Bebauung und Freiräume hohen Lärmbelastungen ausgesetzt. Die Hamburger Chaussee hat durch den auf ihr fließenden Verkehr und ihre Gestaltung eine starke räumlich trennende Wirkung.

Von Norden kommend stehen der kleinteiligen Bebauungsstruktur auf der westlichen Seite der Straße begrünte Lärmschutzwälle auf der östlichen Seite gegenüber. Im weiteren Verlauf öffnet sich die Raumkante auf der westlichen Seite zum Dorfanger. Auf der östlichen Seite dem Dorfplatz gegenüber befindet sich ein unbebauter Bereich. Als Fenster zur Landschaft verfehlt dieser Bereich seine Wirkung, da er zur Straße hin stark eingewachsen ist und die dahinterliegenden Flächen nicht erlebbar macht.

An den Dorfanger nach Süden anschließend befinden sich auf der westlichen Straßenseite zentrale Versorgungseinrichtungen der Gemeinde. Nördlich der Grünfläche befindet sich ein gastronomischer Betrieb.

Dorfanger und angrenzende Nutzungen (Quelle: Bing Maps)

Dieser Nutzungsachse aus Gastronomiebetrieb, Dorfanger und Einzelhandel fehlt es an einer attraktiven gestalterischen und funktionalen Verbindung. Die Gastronomie weist ebenso wenig einen Bezug zum südlich angrenzenden Dorfanger auf wie die südlich angrenzenden Einzelhandelsnutzungen.

Maßnahmen

Zielsetzung von Maßnahmen in diesem Bereich sollte eine gestalterische und funktionale Aufwertung der beschriebenen Nutzungsachse sein. Hierbei kommt der Anbindung des Dorfangers an die Gastronomie und die südlich angrenzenden Einzelhandelseinrichtungen besondere Bedeutung zu. Vorstellbar wäre hier z.B. den Außensitzbereich des Gastronomiebetriebes auf die Angerfläche auszudehnen. Die derzeit durch einen Zaun erfolgte räumliche Abgrenzung der Angerfläche an ihrem südlichen Rand sollte aufgehoben werden.

Zusammenführende Elemente können hierbei z.B. die Schaffung einer großzügigeren Vorzone für Fußgänger sowie eine einheitliche bauliche Gestaltung und Grüngestaltung im Sinne einer Grünachse der westlichen Seite der Hamburger Chaussee sein.

Es wird vorgeschlagen, für den beschriebenen Bereich ein Gesamtkonzept zu erarbeiten. Hier wären zur Umsetzung der beschriebenen Ziele auch bauliche Entwicklungen in dem Bereich in eine derartige Gesamtkonzeption einzubeziehen.

Die Maßnahmen in diesem Bereich können sinnvoll ergänzt werden durch die Maßnahmen, die zur Angerfläche selbst sowie zur Gestaltung des Straßenraumes (Geschwindigkeitsreduzierung zur Minderung der Lärmbelastung, Querungshilfen) in den entsprechenden Kapiteln beschrieben wurden.

Hinsichtlich der Bebauung auf der östlichen Straßenseite zwischen dem Dorfanger und der Gaststätte Bärenkrug wird ein Umbau der Nutzungsstruktur durch die nachfolgend benannten Maßnahmen vorgeschlagen.

- Ausgliederung / Umsiedlung von flächenintensivem Gewerbe mit negativer Außenwirkung,
- Ansiedlung von mäßig verdichteter Wohnbebauung,
- Eingliederung von Dienstleistern und Einzelhandel,
- Steuerung der Bauflucht und Gestaltung einer Neubebauung,
- Einbindung von Grünstrukturen.

9.3. Ortsteilzentrum Rammsee / Osterberg – Freilichtmuseum

Das vorliegende Kapitel behandelt die Maßnahmen im zentralen Bereich des Quartiers „Osterberg“ sowie im Übergangsbereich zum Freilichtmuseum entlang der Hamburger Landstraße.

Ausgangslage

Freilichtmuseum

Das Freilichtmuseum Molfsee, ein bedeutendes Museum für bäuerliche Baukultur, hat die Gemeinde Molfsee auch überregional bekannt gemacht. Es ist „die touristische Attraktion“!

Das Museum wurde vor 53 Jahren auf 40 ha Wiesenlandschaft im Ortsteil Rammsee errichtet und zieht pro Jahr ca. 100.000 Gäste an. Bei der Einweihung gab es im Land, außer Schloss Gottorf, kaum vergleichbare Attraktionen. Als das Museum am Ortsrand eingeweiht wurde, gab es nur wenige Häuser an der Hamburger Landstraße. Der Aufbau des Museums war ein finanzieller Kraftakt, daher war die Präsentation nach außen eher nachrangig. Der vorhandene Knick und der Graben passten zum ländlichen Museumsinhalt und wurden nur dort entfernt, wo eine Zufahrt notwendig war.

In den ersten Jahren war die dem Museum gegenüberliegende Straßenseite mehr oder weniger unbebaut, doch schnell wuchs Rammsee nach Süden. Besonders mit dem Baugebiet Osterberg bekam das Freilichtmuseum im Jahr 1977 sein Gegenüber. Hier, in der geografischen Mitte der Gemeinde, entstanden ein Nahversorgungszentrum und die wenigen Mehrfamilienhäuser Molfsees. Doch auch zu dem Zeitpunkt wurde an Ausstrahlung und Anbindung des Freilichtmuseums nichts geändert.

Torhaus

Blick vom Torhaus auf die Bushaltestelle

Das Torhaus war zwar von Beginn an als Eingangs- und Verwaltungsgebäude vorgesehen, konnte aber erst 1975 eingeweiht werden. Seitdem befindet sich hier der Haupteingang einer der wichtigsten Attraktionen Schleswig-Holsteins, ohne dass er im öffentlichen Freiraum eine Rolle spielt. Auf der zum Museum orientierten Seite wurde ein Vorbereich angelegt, der jedoch keinen Bezug zur Straße und über sie hinweg zur Bushaltestelle hat.

Aufgrund des zeitweilig hohen Verkehrsaufkommens ist die Überquerung der Hamburger Landstraße nicht einfach. Der einzige angebotene Übergang mit Querungshilfe ist weit entfernt von den Bushaltestellen und den logischen Zielen. Zudem geht er auf der Museumsseite in einen „Gehwegstummel“ am Straßenrand über. Das Buswartehäuschen mit der zufälligen Zusammenstellung von Freirauminventar passt eher zu einer ländlichen Schulbuslinie als zum Freilichtmuseum von Schleswig - Holstein.

Querungshilfe und „Gehwegstummel“

Bushaltestelle und Wartehäuschen

Auch an der Straßeneinmündung Osterberg und der Zufahrt zum Freilichtmuseum gibt es kein offizielles Querungsangebot für Fußgänger. Rasenflächen im Kurvenbereich machen deutlich, dass eine direkte fußläufige Verbindung zum gegenüberliegenden Drathenhof nicht vorgesehen ist. Rein baulich gesehen, scheint es schon lange keine Verbindung von Museum und Gemeinde gegeben zu haben.

Einmündung Osterberg / Drathenhof

Blick vom Freilichtmuseum in den Osterberg

Nahversorgungszentrum Osterberg

Die Entwicklungsplanung vom Osterbergviertel sorgte dafür, dass auf den ersten 200 Metern der Straße Osterberg Nahversorger und soziale Infrastruktur angesiedelt wurden.

Nahversorgungszeile Osterberg

geschlossener Discounter Osterberg

Dies ist bis heute das einzige Zentrum dieser Art in der Gemeinde Molfsee. Es wurde durch eine Konzentration von Geschosswohnungsbauten flankiert. Durch veränderte Einkaufsgewohnheiten, zu kleine Ladenflächen oder fehlende Ausbaureserven konnte sich dieses Zentrum leider nie entfalten. Die Ansiedlung eines Discounters am Kreisverkehr und der Neubau eines weiteren in Molfsee-Dorf, verstärkten die Problematik.

Weiterentwicklung des Museums

Nachdem das Freilichtmuseum eröffnet wurde, kamen viele touristische Attraktionen hinzu: u.a. Wikingermuseum Haithabu (eröffnet 1985, 132.000 Gäste 2014), Multimar Wattforum (eröffnet 1999, 190.000 Gäste in 2016). Trotz unterschiedlicher Profile konkurrieren diese Angebote besonders auch um Feriengäste. Um attraktiv zu bleiben, müssen sich Museen den Bildungsansprüchen, dem Freizeitverhalten und den Sehgewohnheiten der Besucher anpassen. Um wirtschaftlich überleben zu können, müssen Besucherzahlen gehalten oder besser noch gesteigert werden.

Erreichbarkeit, Einbindung und Ausstrahlung der Museen gehören zum Erfolg der Museen. Die Gemeinden, in denen diese Einrichtungen liegen, können ihren Beitrag dazu beitragen.

Bautafel Neuer Eingang Freilichtmuseum

Unten rechts Platz für Neubau, Quelle: Webseite, Landesmuseen S-H

Das Freilichtmuseum versucht, den Weg der Attraktivitätssteigerung zu gehen und hat 2017 mit verschiedenen Baumaßnahmen begonnen. Der Eingang wird mit zwei parallel gestellten Gebäuden gestaltet und nach Süden in die Nähe des Drathenhofes verlagert. Hier soll die Sammlung des Schleswiger Volkskundemuseums gezeigt werden und ein Veranstaltungsort entstehen. Außerdem wird die Parkplatzstruktur neu geordnet. Für jährliche Großereignisse wie den Herbstmarkt wird ein temporärer Entlastungsparkplatz auf der Ostseite der Hamburger Chaussee angelegt, um den Parkdruck auf die angrenzenden Wohnstraßen zu minimieren.

Nicht vorgesehen sind Umgestaltungen des Freiraums, die das Freilichtmuseum und den Ortsteil Rammsee funktional und optisch besser miteinander verbinden.

Maßnahmen

Die oben beschriebene, seit der Eröffnung 1965 größte Baumaßnahme des Freilichtmuseums wird 2020 abgeschlossen sein. Anschließend sollte das Augenmerk auf das Umfeld des Museumgeländes gelegt werden, indem die Gemeinde Molfsee durch eine angemessene Umgestaltung des öffentlichen Freiraums das Museum „in seine Mitte“ nimmt.

Sinnvoll erscheint es, diese Maßnahme gleichzeitig mit einer Aufwertung des ehemaligen Nahversorgungsbereichs zu verbinden. Hier kann ein für Molfsee neues Wohnprofil angeboten werden, das mit Gewerbe kombiniert sein kann.

Mögliche Bausteine dieser Maßnahme im Freiraum:

- Schaffung neuer Wegeführungen auf der Museumsseite,
- Berücksichtigung einer möglichen Fahrradroute auf der Ostseite der Hamburger Landstraße,
- Neuordnung der Bushaltestellen vor dem Museum,
- Herstellung attraktiver Querungen für Fußgänger zwischen Osterberg und Museum,
- straßenbegleitende Gestaltung des Außenbereichs vom Museum,
- Neuordnung der Parkplätze vor der Ladenzeile und „Am Museum“,
- Aufwertung der Gestaltung der Vorfläche der Ladenzeile,
- Gestaltung der Einmündung der Straße „Am Museum“ sowie
- Herstellung der Zugänglichkeit zum Grünzug Rammsee / Osterberg.

Die beschriebenen Maßnahmen bedingen einen gestalterischen Umbau in die Straßenräume der Hamburger Landstraße und des Einmündungsbereiches der Straße „Osterberg“. Hierbei sind auch die verkehrlichen Aspekte der Erschließung der angrenzenden Wohnquartiere zu berücksichtigen.

Mögliche Bausteine dieser Maßnahme im Hochbau wären die Schaffung einer neuen Gebäudestruktur auf der Nordseite vom Osterberg. Die dortige Nutzung sollte eine Mischnutzung durch Gewerbe und Wohnen erhalten, die die Funktion dieses Ortes unterstreicht.

Die geplante Neubebauung vom ehemaligen Penny-Markt sollte in ein Gesamtkonzept einbezogen werden.

Mögliche Baufläche, Grundstück Hamburger Landstraße / Osterberg

9.4. Verkehr

Ausgangslage

Die Haupterschließung und Anbindung der Gemeinde an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt für die Ortsteile Rammsee und Schulensee über die Hamburger Landstraße. Molfsee-Dorf ist über die (Hamburger Landstraße (L 318) angebunden, die nach wie vor eine wichtige überörtliche Hauptverkehrsachse darstellt. Sie ist dementsprechend auch heute noch durch ein entsprechendes Verkehrsaufkommen gekennzeichnet.

Der von den Straßen ausgehende Verkehrslärm wirkt sich nicht unerheblich auf die angrenzende Bebauung aus. Eine weitere Reduzierung des Individualverkehrs auch durch Maßnahmen der Gemeinde ist in diesem Bereich nicht abzusehen, so dass die derzeitige Lärmbelastung hinzunehmen ist.

Die Straßen haben zudem auf Grund des Durchgangsverkehrs eine trennende Wirkung, die insbesondere im Bereich der Ortsmitte von Molfsee-Dorf augenscheinlich wird. Dort bestehen Wegebeziehungen zwischen der Wohnbebauung auf der Ostseite und den Einzelhandelseinrichtungen auf der Westseite der Hamburger Chaussee. Durch mögliche wohnbauliche Entwicklungen östlich der Straße werden diese Wegebeziehungen ggf. noch weiter intensiviert.

Das übrige Straßennetz auf Gemeindegebiet, abgehend von oben genannten Haupterschließungsstraßen, ist für die Erschließung der Wohngebiete vorgesehen und ausreichend ausgebaut. Bis auf regelmäßig wiederkehrende und erforderliche

Sanierungsmaßnahmen und ggf. einzelne gestalterische Aufwertungsmaßnahmen sind hier keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Das Fuß- und Radwegenetz ist relativ gut ausgebaut. Es fehlen jedoch direktere Wegeverbindungen abseits der L 318 zwischen den Ortsteilen Molfsee-Dorf und Rammsee. Diese Verbindung erfolgt derzeit durch den Wollbergsredder, der allerdings auch für den Kfz-Verkehr offen ist, und den Eiderwanderweg. Bei dem letztgenannten Weg fehlen Querverbindungen in die Ortslage, die auch die Verbindung in die Landschaft verbessern würden.

Die Hamburger Landstraße und die Hamburger Chaussee werden durch Radfahrer, die dieses Verkehrsmittel für den Weg nach Kiel zur Arbeit oder zur Schule nutzen, relativ stark genutzt. Der bestehende Radweg in der Hamburger Landstraße stellt dabei auf Grund des Ausbaustandards und der querenden Grundstückszufahrten ein Gefahrenpotenzial dar. Im Rahmen der Bestandsaufnahme konnte die Feststellung gemacht werden, dass Radfahrer bewusst den längeren Weg über die L 318 in Kauf nehmen, um diesen Konflikten auszuweichen.

Die KielRegion hat in den letzten zwei Jahren intensiv an einem Mobilitätskonzept gearbeitet, das sich insbesondere auf die Vernetzung der Umlandgemeinden mit der Landeshauptstadt konzentriert. Das Mobilitätskonzept wurde 2017 als „Masterplan Mobilität“ veröffentlicht. Dieser zeichnet ein deutliches Bild der heutigen Verkehrssituation und präsentiert 72 Maßnahmen, die zu einer lebenswerten Region mit einer umwelt- und klimafreundlichen Mobilität führen. Ein großer Teil dieser Maßnahmen sind auch für die weiteren Planungen der Gemeinde Molfsee relevant.

In dieser Aufstellung werden nur zwei Maßnahmen im Bereich Radverkehr hervorgehoben:

A.2.2 **Regionales Radwegenetz mit Alltagstauglichkeit**

A 2.3 **Ausbau Premienrouten im Radverkehr**

Abb. Masterplan Mobilität / Themenbreite

Der Masterplan Mobilität trifft hier folgende Aussagen:

„Radfahren liegt im Trend. Das Fahrrad hat nicht nur als klimafreundliches, sondern auch als gesundheitsförderndes Fortbewegungsmittel großes Potenzial und wird nicht zuletzt durch elektromobile Unterstützung zunehmend auch für längere Wege eingesetzt. In der KielRegion weist der Radverkehrsanteil bereits vergleichsweise hohe Anteile auf, sodass hier auf eine gute Basis aufgebaut werden kann. (…) Eine systematische und strategisch abgestimmte interkommunale Radverkehrsförderung schafft die erforderliche Basis zur Förderung des Radverkehrs auf Ebene der KielRegion.

Wesentliche Grundlage für alle Planungen ist das im „Masterplan Mobilität“ vorgeschlagene regionale **Radverkehrsnetz**, das die übergeordneten Verbindungen bzw. qualifizierten Routen für den Alltagsradverkehr mit Verknüpfung zu den starken Achsen im ÖPNV enthält. Die Konzeption berücksichtigt Verbindungen, für die ein Nachfragepotenzial vorhanden ist. Bei vielen, auch gut ausgebauten regionalen Radwegen besteht derzeit jedoch noch eine geringe Nachfrage, so dass hier auch auf ein Umdenken und eine Akzeptanzerhöhung bei den Nutzer*innen hingewirkt werden muss.“

Während in Kiel der Radverkehr bis 2035 von 17 % auf 21% des Gesamtverkehrsaufkommens gesteigert werden soll, liegt der Prozentsatz des Radverkehrs in der Gemeinde Molfsee erheblich niedriger, Zielvorgaben auf Gemeindeniveau gibt es nicht.

Für Fahrten mit dem Rad mögen die Wege zum Einkauf und zu Arbeitsplätzen zu lang, die Transportkapazitäten zu klein und die Wege zu schlecht erscheinen. Schüler in Molfsee verhalten sich anders, ihre bevorzugte Transportform ist das Rad, auf jeden Fall bis zum Bus, der sie nach Kiel bringt. Bei gutem Wetter fahren viele von ihnen auch die gesamte Strecke.

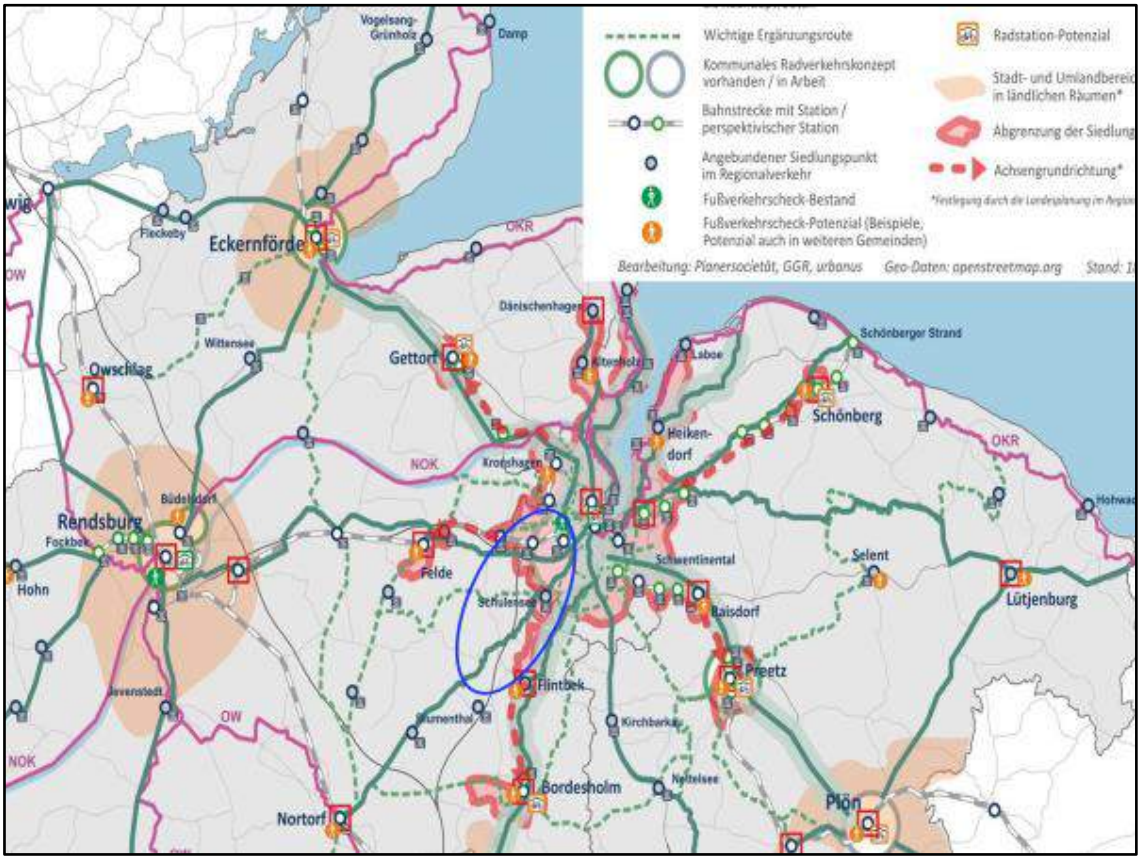


Abb. Masterplan Mobilität (blaue Markierung Großraum Molfsee)

Das Netz der Straßen und Wegeverbindungen durch die drei Ortsteile ist dicht und erscheint auch für den Radverkehr geeignet zu sein. Abgesehen von den Hauptstraßen wird kein Bedarf an Radwegen gesehen.

Kreisverkehr Hamburger Chaussee

Fuß- und Radweg Hamburger Chaussee

Radfahrer aus den Gemeinden entlang der alten B4 nehmen als Pendler nach Kiel entweder den Radweg an der Hamburger Landstraße durch Schulensee oder an der Hamburger Chaussee entlang des Vieburger Gehölzes. Von einigen wird der einsamere Weg über den Barkauer Kreisel bevorzugt, weil Streckenführung und Qualität der Radwege durch Rammsee und Schulensee nicht mehr gut sind. Auf der gesamten Länge durch die Gemeinde gibt es nur gemischt zu nutzende Fuß- und Radwege, die überwiegend auf der westlichen Straßenseite im Zwei-Richtungs-Verkehr zu nutzen sind. Da sich in den Ortslagen von Rammsee und Schulensee auf dieser Seite auch neun Straßeneinmündungen und viele Grundstücksüberfahrten befinden, wird die Unfallgefahr erhöht und das Durchschnittstempo minimiert. Besonders das Gefälle in Richtung Nord erhöht die Unfallgefahr.

Mit zunehmender E-Bike-Mobilität wird der Wunsch, das Rad vermehrt für Schul- und Arbeitswege nutzen zu können, sich mit diesen Radwegen nur sehr eingeschränkt realisieren lassen.

Molfsee – Dorf

Einmündung Mielkendorfer Weg

Molfsee ist durch verschiedene Bushaltepunkte auf dem Gemeindegebiet gut an das ÖPNV-Netz angebunden. Allerdings nimmt die Taktung der Busse in Richtung Molfsee-Dorf ab.

Die nächsten Bahnstationen befinden sich in Flintbek und Kiel und sind schnell mit dem örtlichen ÖPNV zu erreichen. Auch ein Anschluss an den Fernverkehr ist durch den nahe gelegenen Hauptbahnhof Kiel gewährleistet.

Maßnahmen

Fuß- und Radwegeverbindungen

Zielsetzung weiterer Maßnahmen sollte die Ergänzung und Weiterentwicklung des Fuß- und Radwegenetzes zur weitergehenden Verknüpfung der Ortsteile sowie zur Herstellung von Wegen in den Landschaftsraum sein. Insbesondere im Zuge baulicher Weiterentwicklungen lassen sich derartige Maßnahmen umsetzen, da dann auf die Flächen zugegriffen werden kann. Losgelöst von baulichen Entwicklungen sind derartige Maßnahmen in der Regel schwerer umzusetzen, da betroffene Landwirte in der Regel wenig Interesse haben, hierfür kleinteilige Flächen abzugeben.

Insbesondere die Verbesserung der Verknüpfung mit dem Eiderwanderweg durch entsprechende Querverbindungen zur Ortslage von Molfsee-Dorf und die Weiterführung einer Wegeverbindung zu den Sportanlagen am Bärenkrug könnten das Angebot auf der östlichen Seite der Ortslage weiterentwickeln helfen.

Der Landschaftsraum zwischen den Ortslagen von Molfsee-Dorf und Rammsee westlich der Hamburger Chaussee stellt einen wichtigen Bereich für die Naherholung und Verknüpfung der Ortsteile dar. Zielsetzung sollte es hier sein, diesen landschaftlich attraktiven Bereich durch geeignete Wegeverbindungen zu erschließen und mit den angrenzenden Bereichen zu verknüpfen.

Diese Maßnahme ist verbunden mit der landschaftlichen Entwicklung dieses Bereiches. Die weitergehende Beschreibung von diesbezüglichen Maßnahmen erfolgt im Kapitel 9.5.

Eine Alternative zum Radweg an der Hamburger Chaussee als Verbindung zwischen den Ortsteilen stellt der schmale und nicht immer einsehbare Wollbergsredder zwischen Molfsee-Dorf und Rammsee dar. Der Wollbergsredder wird von Kindern und Jugendlichen auf dem Weg zur Schule, zu Freunden oder zu Pferdehöfen genutzt und oft als gefährliche Strecke wahrgenommen. Auf dieser wichtigen Verbindung zwischen den Ortsteilen sollte erwogen werden, ein Tempolimit einzuführen, um ihn als Fuß- und Radweg sicherer und attraktiver zu machen.

Veloroute nach Kiel

Wenn, wie im Masterplan Mobilität beschrieben, vermehrt auf Radverkehr gesetzt wird, ist es erforderlich, einen reinen Radweg auf der Ostseite der Hamburger Landstraße anzulegen. Der Radweg sollte so angelegt und auf Kieler Gebiet weitergeführt werden, dass er zu einer Hauptroute im Radverkehrsnetz werden kann.

Mit einem reinen Radweg wird die bisherige Doppelrichtung aufgegeben. Auf der Ostseite brauchen sehr viel weniger Straßeneinmündungen und Grundstückszufahrten gequert zu werden. Gleichzeitig kann eine Normbreite eingeführt werden, die den Anforderungen an ein neuzeitliches Radstreckennetz entspricht.

Die alternative Radwegeführung entlang des Viehburger Gehölzes, Richtung B404, ist durch den zukünftigen Bau des Verkehrsknotens am Ende der A21 mittelfristig als sehr problematisch zu betrachten. Daher bietet sich die Alternative durch Schulensee als Hauptroute an.

Bei einer Kreisstraße wie der Hamburger Landstraße sind bei der Weiterentwicklung neben kommunalen auch übergeordnete Aspekte zu betrachten. Berufspendler auf dem Rad (oder E-Bike) gehören zu den Verkehrsteilnehmern, die in Zukunft in der übergeordneten Planung berücksichtigt werden müssen.

Gestaltung der Ortsdurchfahrten

Das Straßenprofil der Hamburger Landstraße weist eine relativ große Breite auf, die ein teilweises Parken entlang der Straße ermöglicht. Das Straßenprofil ist für den anfallenden Kfz-Verkehr jedoch überdimensioniert, verführt zu erhöhten Geschwindigkeiten und könnte reduziert werden.

Der Bau einer neuen Velo-Route erfordert ebenfalls eine Profiländerung der Hamburger Landstraße. Wenn die Straße auf der gesamten Strecke vom Freilichtmuseum zur Eiderbrücke schmaler würde, kann für den Radweg Fläche gewonnen werden. Gleichzeitig entspricht ein schmaleres Straßenprofil eher einer typischen Ortsdurchfahrt und reduziert das Tempo.

Weitergehende Maßnahmen im Verlauf der Hamburger Landstraße im Bereich des Freilichtmuseums sind in Kapitel 9.3 beschrieben.

Insbesondere für die Hamburger Chaussee in Molfsee-Dorf aber auch für die Hamburger Landstraße sollte es Zielsetzung sein, die trennende Wirkung dieser Straßen und die von Ihnen ausgehenden Lärmemissionen zu reduzieren bzw. abzumildern. Auf Grund der überörtlichen Verbindungsfunktion der Straßen und den Anforderungen an den fließenden Verkehr werden gestalterische Maßnahmen in Form von höhengleichen Umbauten der Straße oder Aufpflasterungen nicht oder nur schwer umsetzbar sein. Aktive Lärmschutzmaßnahmen kommen aus städtebaulichen Gründen ebenfalls nicht in Frage.

Die wesentlichen Maßnahmen können hier nur eine Reduzierung der gefahrenen Geschwindigkeiten sowie die Einrichtung weiterer Querungsmöglichkeiten sein.

Im Bereich der Ortsdurchfahrt durch Rammsee und Schulensee wäre zu überprüfen, ob ein durchgehendes Tempolimit von 30 km/h eingeführt werden kann. In Molfsee-Dorf wäre zu mindestens der Bereich zwischen dem Kreuzungsbereich am Dorfanger und den Sportanlagen am Bärenkrug für eine derartige Maßnahme in Erwägung zu ziehen.

Im Bereich der Sportanlagen wird zudem vorgeschlagen, die sichere Erreichbarkeit der Einrichtung für Fußgänger und Radfahrer -ggf. durch die Einrichtung einer weiteren Querungshilfe- zu verbessern.

9.5. Grünflächen und Landschaft

Die Erläuterungen innerhalb dieses Themenbereiches umfassen Maßnahmen zu innerörtlichen Grün- und Freiflächen sowie hinsichtlich des die Ortschaften umgebenden Landschaftsraumes.

Ausgangslage

Landschaftsraum und Gewässer

Die Lage der Gemeinde ist geprägt durch den attraktiven umgebenden Landschaftsraum mit den namensgebenden Seen sowie der Eider. Diese Attraktivität bedeutet für die Gemeinde einen hohen Wert für die Naherholung und das Landschaftserleben. Über verschiedene Wegeverbindungen wie den Eiderwanderweg ist die umgebende Natur zur Naherholung nutzbar. Eine weitere Vernetzung wäre jedoch wünschenswert, um die Landschaft für die Bewohner weitergehend erlebbar zu machen.

Die Zugänglichkeit der Seen für die Öffentlichkeit ist über den großen Schmuckplatz zum Schulensee und im historischen Bereich der Ortslage von Molfsee-Dorf über eine öffentliche Grünfläche gegeben. Beide Zugänge bzw. vorgelagerten Grünflächen weisen keine nennenswerten Aufenthaltsqualitäten auf. Der einzige See, der zum Baden genutzt wird, ist der Rammsee, der sich im Privatbesitz befindet.

Großzügige Parkanlagen und Grünflächen in den Ortsteilen sowie die umgebende Landschaft tragen insgesamt zum grünen Ortsbild der Gemeinde bei. Sichtachsen sowie die Vernetzung der Parkflächen mit dem Außenbereich durch Grünachsen verstärken diesen Eindruck.

Die umgebende Landschaft wird in relativer Nähe zu den Ortslagen insbesondere zwischen den Ortslagen von Rammsee und Molfsee-Dorf in weiten Teilen noch intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Innerörtliche Grünflächen

Die hier im Bericht des Ortsentwicklungskonzeptes als **kleiner Schmuckplatz** bezeichnete Grünfläche, zu beiden Seiten der Hamburger Landstraße, definiert von Kiel kommend gemeinsam mit der Eiderbrücke, dem historischen Pflaster der Straße und dem begleitenden Großbaumbestand den Ortseingang nach Molfsee. Er ist wesentliches Gestaltungselement des Konzeptes „Villenstadt Schulensee“. Er ist als teilweise baumbestandene und teilweise durch Beete gegliederte Rasenfläche abgelegt. Er weist gestalterische Mängel und kaum Aufenthaltsqualitäten auf.

Der **große Schmuckplatz** in Schulensee ist vom städtebaulichen Entwurf her als zentraler Ort mit hohem Gestaltungsanspruch gedacht worden. Im Plan der Villenstadt Schulensee von 1910 wird deutlich, dass er für den Ortsteil eine herausgehobene Position einnehmen sollte. Dem Schmuckplatz diente wohl ein klassischer Kurpark mit klar angelegten, symmetrischen Wegen und Beeten als Vorbild. Darüber hinaus waren mehrere Parkanlagen angedacht, eher im englischen Parkstil, die alle über Wegebeziehungen mit einander vernetzt werden sollten, einen Sportplatz in den Eiderwiesen und den Kirchplatz.

Bis auf die wichtigsten Straßenzüge und den Schmuckplatz wurden keine anderen Freiraumelemente umgesetzt. Dort, wo der Schmuckplatz angelegt werden sollte, wurde das Gelände nicht parzelliert und zuerst einmal als Wiesenbereich beibehalten.

Als die „Villenstadt Schulensee GmbH“ 1933 abgewickelt wurde und die Fläche in Gemeindebesitz überging, gab es hier keine Nutzung, das änderte sich fünf Jahre später, als 1938 die Tennisvereinigung Schulensee e.V. gegründet wurde. Die TSV baute im Laufe der Zeit sechs Tennisbahnen und in der Mitte ihr Clubhaus. Zwar war im Ursprungsentwurf kein Tennisplatz vorgesehen, doch viele Parkanlagen der damaligen Zeit boten dem populären Tennissport Raum. In seiner Attraktivität unterliegt der Tennissport Trends und Moden, sodass die Zahl der Mitglieder schwankend ist.

Schmuckplatz 2017

Zugang zum Schulensee

Heute wird der Schmuckplatz von den Mitgliedern des Tennisvereins, den Hundebesitzern und ein wenig auch von Kindern an den Spielgeräten genutzt. Dazu kommen diejenigen, die auf ihren Spaziergängen am Schulensee passieren. Graugänse haben viele Flächen als ihre übernommen.

Schmuckplatz mit Tennisanlage und Bebauung am Ufer (Quelle: BingMaps)

Der Wasserzugang und die Symmetrie vom Schmuckplatz wurden im Laufe der Jahre eingeschränkt. Wohl in den 1950 Jahren trennte man aus der öffentlichen Grünfläche zwei Grundstücke am Jütwarder heraus, privatisierte sie und bebaute sie mit Privatvillen. Zudem wurde im westlichen Bereich ein weiteres Grundstück bebaut, das die Fläche weiter einschränkte. Der Zugang von der Hamburger Landstraße zum Schmuckplatz in der Verlängerung vom Lindenweg ist unscheinbar und nicht gestaltet.

Die **Grünachse Osterberg** ist planmäßig mit der Entwicklung des dortigen Quartiers entstanden und sollte der Naherholung der künftigen Bewohner sowie der Gliederung der Bauflächen dienen. Die Grünachse erstreckt sich vom Friedhof auf Mielkendorfer Gemeindegebiet im Nordwesten bis zum Eingangsbereich des Freilichtmuseums.

Die weist unterschiedliche Naturräume auf, die naturbelassenen Flächen, Wiesenflächen, Spielflächen sowie mit Gehölzen bestandene Bereiche umfassen. Die Grünfläche selbst und die Möglichkeit sie zu durchwandern kennen selbst Molfseer Bürger teilweise nicht.

Der **Dorfanger** ist im Zuge der letzten Phase der Dorfentwicklung entstanden und soll den dörflichen Charakter der Gemeinde betonen. Er liegt zentral innerhalb des Ortsteiles Molfsee-Dorf unmittelbar westlich der Hamburger Chaussee.

Er ist als Wiesen- / Rasenfläche mit einem querenden Wegenetz ausgestaltet. Innerhalb der Fläche befinden sich Aufenthaltsbereiche sowie eine Boule-Bahn. Entlang den vorbeiführenden Straßen befinden sich die Fläche einfassende Baumpflanzungen.

Der Fläche fehlt es an einer ausreichenden Ein- und Anbindung an angrenzende Nutzungen. Sie ist in ihrer Aufenthaltsqualität durch den Verkehrslärm der Hamburger Chaussee erheblich beeinträchtigt. Eine ungestörte Unterhaltung kann erst in einigem Abstand zur Straße geführt werden.

Maßnahmen

Landschaftsraum und Gewässer

Für eine naturräumliche Entwicklung und Aufwertung der das Siedlungsgefüge einbettenden Landschaftsräume bieten sich insbesondere die Flächen zwischen dem Mielkendorfer Weg und der Eider, die Flächen zwischen dem Eiderwanderweg und der Hamburger Chaussee sowie die westlich der L 318 gelegenen Flächen zwischen Molfsee-Dorf und Rammsee an.

Die Flächen nördlich des Mielkendorfer Weges stellen sich bereits als Grünlandflächen dar. Für die Flächen zwischen Molfsee-Dorf und Rammsee sollte angestrebt werden, die intensivlandwirtschaftliche Nutzung zugunsten einer extensiven Grünlandnutzung zurückzufahren.

In der Regel bietet die Entwicklung von Wohnbauflächen die Möglichkeit zu einer Aufwertung von angrenzenden intensiv genutzten Ackerflächen zu kommen. Die betroffenen Landwirte zeigen bei einer Veräußerung von Flächen für eine Bebauung auch eher Bereitschaft zusätzliche Flächen, die ggf. für den Ausgleich benötigt werden, abzugeben.

Besonderes Augenmerk sollte auf die Fläche westlich der L 318 zwischen Molfsee-Dorf und Rammsee gelegt werden. Diese landschaftliche attraktive Fläche kann als „Landschaftspark“ zwischen den Ostteilen bei einer entsprechenden Aufwertung und Erlebbarmachung zu einem wichtigen Naherholungsgebiet und verbindenden Element zwischen den Ortsteilen werden.

Bestandteil einer diesbezüglichen Gesamtkonzeption sollte ebenfalls die Sicherstellung der Erreichbarkeit und Erlebbarkeit der Landschafträume durch neue Fuß- und Radwegeverbindungen sein.

Es wird zudem vorgeschlagen, die Gestaltung der Zugänge zu den namensgebenden Seen zu verbessern. Zur Grünfläche am Schulensee wird hierbei auf die nachfolgenden Erläuterungen zum großen Schmuckplatz verwiesen.

Der Seezugang zum Molfsee könnte bei einer entsprechenden Gestaltung und Aufwertung, eine ausreichende Wasserqualität vorausgesetzt, als wohnortnahe Badestelle genutzt werden.

Die Badestelle am Rammsee wäre zu mindestens als niederschwelliges Angebot zu erhalten. Eine Intensivierung der Nutzung an dieser Stelle würde vermutlich Probleme mit den Eigentümern nach sich ziehe. Darüber hinaus erscheint es lohnenswert zu prüfen, ob dieses Angebot in Abstimmung mit den Eigentümern des Sees ausgebaut werden kann.

Innerörtliche Grünflächen

Zum **kleinen Schmuckplatz** werden eine gestalterische Aufwertung des Bereiches, die Schaffung von Aufenthaltsqualitäten sowie die Verbesserung der Nutzbarkeit für Veranstaltungen vorgeschlagen. Die Grünfläche erfüllt an dieser Stelle auch die Funktion, die beiden Straßenseiten miteinander in Verbindung zu setzen. Dies sollte bei der Ausgestaltung Berücksichtigung finden.

Auf Grund seiner historischen Bedeutung sowie seiner Lage und Größe empfiehlt es sich, die Potenziale des **großen Schmuckplatzes** neu zu betrachten und herauszuarbeiten.

Der Ortsteil Schulensee hat keine soziale Mitte im öffentlichen Raum. Es gibt zudem kein gastronomisches Angebot mit Außenbewirtung. Im Bereich der Kirche gibt es zwar Feste und Ereignisse, die im Jahresverlauf begangen und überwiegend von Gemeindemitgliedern besucht werden. Das Kirchengrundstück kann allein schon von der Topographie des Grundstücks her kaum anders genutzt werden.

Wir schlagen vor, den Schmuckplatz zu einem identitätsstiftenden Schmuckstück für den Ortsteil Schulensee zu machen. Dabei sollten nicht allein die Ideale der vorletzten Jahrhundertwende steuernd sein, sondern auch die Ansprüche aus heutiger Zeit. Der Schmuckplatz kann ein Platz werden mit guten Freiraumqualitäten und einem sozialen, sportlichen und gastronomischen Angebot für alle Generationen. Entscheidend für ein Gelingen dieses Vorhabens ist, dass es kein kommerzielles Projekt wird, sondern sehr unterschiedliche Anforderungen kombiniert. Zwar müssen anfallende Kosten erwirtschaftet werden, die sportlichen und sozialen Angebote sollten aber im Zentrum stehen. Voraussetzung wäre ein Freiraumentwurf, womöglich als Wettbewerb, der an ein Nutzungskonzept gekoppelt ist, das mit Akteuren und Nachbarn entwickelt wird.

Die Tennisvereinigung Schulensee von 1938 e.V. kann eine zentrale Rolle in dieser Entwicklung einnehmen. Ihre interne Sportgastronomie sollte eine Öffnung erfahren, die allen Gästen offensteht. Für die Gastronomie wäre ein leichter, kostengünstiger aber architektonisch anspruchsvoller Neubau mit neuer Platzierung erforderlich. Denkbar wäre ein Betrieb in Kombination mit einem sozialen Träger als inklusiver Arbeitsplatz. Hier bietet sich z.B. die nahe gelegene Stiftung Drachensee an. Sie hat große Erfahrungen mit ähnlichen Konzepten (Lessingbad, Wirtschaftsministerium etc.). Das Projekt sollte so konzipiert sein, dass es in Teilen förderfähig wird.

Die Maßnahmen zur Neugestaltung und Inszenierung des großen Schmuckplatzes lassen sich wie folgt zusammenfassen.

- Gestaltung als zentraler Ort Schulensees,
- Einbezug des Zugangs zum Wasser,
- Kooperation/Aktivierung Tennisverein und übrige Nachbarschaft,
- falls möglich Einbindung von gastronomischer Nutzung,
- Gestalterische Einbindung in das Quartier,
- Einbindung von Veranstaltungen,
- ggf. landschaftsplanerischer Wettbewerb, Gestaltungswerkstatt mit Nachbarschaft.

Beispielbilder Gastronomie am Schulensee

Zur **Grünachse Osterberg** wird die intensivere Pflege der Grünfläche vorgeschlagen. Durch eine Möblierung der Fläche (z.B. Aufstellen von Tisch-Bank Kombinationen, Grillmöglichkeiten) an geeigneten Standorten kann eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität erreicht werden. Die Reaktivierung bzw. Erlebbarmachung des vorhandenen Teiches kann ebenso wie Pflegemaßnahmen zu einer gestalterischen Aufwertung beitragen.

Maßnahmen im Bereich des **Dorfangers** sollten zum Ziel haben, die Aufenthaltsqualität auf der Fläche zu verbessern. Eine abschnittsweise errichtete, gestalterisch gut eingebundene aktive Lärmschutzmaßnahme (z.B. Natursteinmauer) könnte die Lärmbeeinträchtigung abmildern und dahinterliegende Ruhezonen schaffen.

Hierbei kommt der Anbindung des Dorfangers an die Gastronomie und die südlich angrenzenden Einzelhandelseinrichtungen besondere Bedeutung zu. Vorstellbar wäre hier z.B. den Außensitzbereich des Gastronomiebetriebes auf die Angerfläche auszudehnen. Die derzeit durch einen Zaun erfolgte räumliche Abgrenzung der Angerfläche an ihrem südlichen Rand sollte aufgehoben werden.

Denkbar wäre ebenfalls die Schaffung eines (kleinen) gastronomischen Angebotes z.B. während der Sommermonate.

Ergänzende Erläuterungen können dem Kapitel 9.2 entnommen werden.

9.6. Ortsbild

Ausgangslage

Die Bebauung und bauliche Gestaltung entlang der Hauptdurchgangsstraßen Hamburger Chaussee im Ortsteil Molfsee-Dorf und Hamburger Landstraße in den Ortsteilen Schulensee und Rammsee stellt die Visitenkarte der Gemeinde dar. Dies betrifft insbesondere die Ortseingangsbereiche von Kiel nach Schulensee, nach Rammsee im Bereich des Freilichtmuseums sowie des Ortsteils Molfsee-Dorf.

Die Bebauungsstruktur Schulensees ist bis heute geprägt durch die Planungen zur „Villenstadt Schulensee“. Die angedachte und zum Teil umgesetzte Gestaltung und Gliederung, welche teilweise in den „Schulenseerechten“ und in vorliegenden Bebauungsplänen verankert sind, sind bis heute erkennbar. Charakteristisch sind unter anderem die großzügigen Grundstücke der Gartenstadtcharakter und die, durch den roten Ziegel geprägte Heimatschutzarchitektur. Eine Nachverdichtung sowie ein Austausch der Gebäude (Abriss und Neubau) führen dazu, dass das Gebiet in seiner Gestaltung zunehmend heterogener wird.

Diese Bebauung prägt in Schulensee neben dem vorhandenen Großbaumbestand auch das Bild der Hamburger Landstraße. In Rammsee im Bereich des Freilichtmuseums geht diese gestalterische Qualität durch die heterogene Bebauung und die Gestaltung des Straßenraumes verloren.

Im alten Ortskern von Molfsee-Dorf, ebenfalls dominiert durch Ein- und Zweifamilienhausbebauung, ist die dörflich-landwirtschaftliche Vergangenheit durch alte Hofstellen und ehemalig landwirtschaftlich genutzte Wirtschaftsgebäude insbesondere im Bereich der Dorfstraße noch gut erkennbar. Auch hier führen Nachverdichtung und der Austausch des Gebäudebestandes zu einer Veränderung des Ortsbildes.

Die Ortsdurchfahrt durch Molfsee ist ebenfalls geprägt durch eine heterogene Bebauung und die Mischung von Wohnnutzungen unterschiedlicher Dichte sowie Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe.

Maßnahmen

Das Ortsbild im Bereich der Ortsdurchfahrten ist prägend für die Außenwahrnehmung der Gemeinde. Insofern können sich verbessernde Maßnahmen in der baulichen Gestaltung und in der Gestaltung der Straßenräume hier positiv auswirken.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen in Molfsee-Dorf und in Rammsee im Bereich des Freilichtmuseums können den entsprechenden Kapiteln dieses Berichtes entnommen werden.

Für die im Maßnahmenplan gekennzeichneten Bereiche in den Ortsteilen Molfsee-Dorf und Schulensee, die hinsichtlich ihrer baulichen Gestaltung als besonders schützens- und erhaltenswert angesehen werden, wird vorgeschlagen weitergehende Maßnahmen zur Sicherung dieser Qualitäten zu ergreifen. Zwar bestehen bereits Bebauungspläne für diese Gebiete, jedoch wird in den Planfestsetzungen eher auf die Steuerung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung abgestellt. Dies stellt zu mindestens den Erhalt der Kubatur der Gebäude sicher und verhindert eine den Gebieten unzuträgliche Nachverdichtung.

Ergänzend könnten hier baugestalterische Festsetzungen durch Änderung der Bebauungspläne aufgenommen oder eigenständige Gestaltungssatzungen erarbeitet werden, um auch die vorhandenen gestalterischen Qualitäten zu sichern.

Für die betroffenen Bereiche in Schulensee wäre eine Überprüfung bzw. Neuinterpretation der Schulenseerechte angeraten.

Für den Bereich Molfsee-Dorf wird zudem vorgeschlagen, Leitlinien für die bauliche und städtebauliche Weiterentwicklung für die Flächen zu erarbeiten, die in Teilen in größeren landwirtschaftlichen Nebengebäuden noch vorhandene bäuerliche Nutzungen oder eine Nachnutzung durch z.B. Pferdehöfe aufweisen. Bei einem Fortfall dieser Nutzungen zieht die Größe dieser ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude sowohl bei deren Nachnutzung durch Wohnungen als auch bei Abriss und Neubau von Wohngebäuden regelmäßig städtebauliche Spannungen durch eine zu große Verdichtung nach sich.

9.7. Gewerbe

Ausgangslage

Wie bereits in der Bestandsaufnahme ausgeführt, verfügt die Gemeinde Molfsee im gesamten Gemeindegebiet nicht über ein ausschließlich für gewerbliche Nutzungen vorgesehenes Gewerbegebiet.

Gewerbliche Nutzungen sind in Form vereinzelter Gewerbebetriebe vertreten, welche dem örtlichen und regionalen Bedarf dienen (hauptsächlich Handel und Dienstleistung). Die größte Dichte an Gewerbebetrieben besteht im Ortsteil Molfsee-Dorf im einzigen großflächig ausgewiesenen Mischgebiet der Gemeinde. Die hier vorhandenen gewerblichen Nutzungen, die auch Betriebe aus der Kfz-Branche umfassen, haben in der prominenten Lage entlang der Hauptortsdurchfahrt jedoch auch nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild.

Im Bereich entlang der Straße Stuthagen im nördlichen Bereich des Ortsteiles befinden sich ebenfalls gewerbliche Nutzungen mit durchaus größeren Gebäudegrundflächen, die jedoch nicht das Erscheinungsbild der Hamburger Chaussee prägen, da sie sich hinter einem Lärmschutzwall befinden. Bei der Bauleitplanung für dieses Gebiet wurde eine Fortsetzung dieser Nutzungsstruktur durch das Vorhalten einer Erschließungsachse nach Norden bereits vorgedacht.

In den Ortsteilen Rammsee und Schulensee finden sich das Wohnen nicht störende gewerbliche Nutzungen im Wesentlichen entlang der Hamburger Landstraße, die hier die Hauptortsdurchfahrt bildet.

Maßnahmen

Insbesondere für den im Maßnahmenplan gekennzeichneten Bereich entlang der Hamburger Chaussee im Ortsteil Molfsee-Dorf sollte mittelfristig die Ausgliederung bzw. Umsiedlung von flächenintensivem Gewerbe mit negativer Außenwirkung angestrebt werden.

Die frei werdenden Flächen bieten sich für die Etablierung einer Mischnutzung aus Wohnnutzungen und das Wohnen nicht störenden gewerblichen Nutzungen an. Ein wesentliches Augenmerk sollte dabei auf eine ansprechende, den Straßenraum fassende Bebauung gelegt werden.

Örtliche Gewerbebetriebe sind derzeit auf die beschriebenen Bereiche angewiesen, die neben den gewerblichen Nutzungen auch Wohnnutzungen aufweisen. Hier sind die Belange der Wohnnutzungen zu beachten, die die Entwicklungsmöglichkeiten von Betrieben einschränken und störendes Gewerbe ausschließen.

Um örtlichen Betrieben eine Entwicklungsmöglichkeit bzw. die Möglichkeit der Verlagerung zu geben, sie als örtlichen Wirtschaftsfaktor jedoch zu halten, wäre die Ausweisung einer zusammenhängenden Gewerbefläche innerhalb der Gemeinde erforderlich. Da sich innerhalb des Gemeindegebietes keine geeigneten Standorte für ein Gewerbegebiet befinden, ist eine derartige Entwicklung nur in interkommunaler Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden möglich, die über geeignete Flächen verfügen. In unmittelbarer räumlicher Zuordnung bieten sich hierfür die Gemeinden Flintbek und Rumohr an.

Die Fläche nördlich Stuthagen wäre bei einer baulichen Entwicklung der im Maßnahmenplan bezeichneten Entwicklungsfläche C für die Ansiedlung das Wohnen nicht störender gewerblicher Nutzungen wie z.B. Dienstleistungs- oder kleinen Handwerksbetrieben geeignet.

10. ZUSAMMENFASSUNG

Die Gemeinde Molfsee ist eine Gemeinde im Übergang zwischen dem ländlichen Raum und dem Stadtrand von Kiel, die sich wie viele vergleichbare Gemeinden im Land einer Vielzahl neuer Herausforderungen gegenübersieht. Das Land Schleswig-Holstein hat dies erkannt und unterstützt Gemeinden dabei, diese Herausforderungen zu bewältigen. Die Unterstützung erfolgt durch die finanzielle Förderung von Maßnahmen zur nachhaltigen Sicherung und Verbesserung der örtlichen Lebensbedingungen sowie der Erarbeitung von Handlungskonzepten, die das Ziel haben, die gemeindliche Entwicklung ganzheitlich zu betrachten und zu steuern. Mit der Zielsetzung, eine Grundlage für die gemeindliche Entwicklung der nächsten Jahre zu erhalten, hat die Gemeinde die Erarbeitung eines Ortsentwicklungskonzeptes in Auftrag gegeben.

Um die Gemeinde kennenzulernen und die Grundlagen für das weitere Vorgehen zu legen wurde auf Grundlage einer Bestandsaufnahme eine Standortanalyse der Gemeinde „mit den Augen der Planer“ durchgeführt. Durch Begehungen der Gemeinde, Auswertung von Luftbildern, Flurkarten, den vorliegenden gemeindlichen Planungen, statistischen Daten, Chroniken und Gesprächen mit der Bürgermeisterin und der Amtsverwaltung konnte der Bestand aufgenommen, erste Stärken und Schwächen der Gemeinde ausgemacht und erste Themenfelder für das Ortsentwicklungskonzept identifiziert werden.

In die Ortsentwicklungsplanung eingebettet ist eine Potenzialuntersuchung zur Innenentwicklung. Diese soll der Gemeinde Molfsee als Grundlage für Entscheidungen zur zukünftigen Siedlungsentwicklung dienen.

Die Erarbeitung des Ortsentwicklungskonzeptes wurde von verschiedenen Formaten der Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern, die auch die Vereinen und die in der Gemeinde angesiedelten Gewerbetreibenden repräsentierten, begleitet und maßgeblich durch diese beeinflusst.

Unter Berücksichtigung der Beteiligungsformate wurde das Ortsentwicklungskonzept in Form einer Maßnahmenkarte und eines Berichtes erarbeitet. Dieses wurde in einer Abschlussveranstaltung den Einwohnern vorgestellt und diskutiert sowie letzte Hinweise und Anregungen aufgenommen.

Im Rahmen der Konzepterarbeitung wurden Handlungsfelder bestimmt, Zielsetzungen definiert und Vorschläge für Maßnahmen zur Erreichung der gesetzten Ziele erarbeitet

Die Handlungsfelder des Ortsentwicklungskonzeptes ergeben sich aus den Ergebnissen der Standortanalyse und den Beteiligungsverfahren, insbesondere den Werkstätten vor Ort sowie den Arbeitsgruppen. Sie wurden so definiert, dass sie Themenbereiche zusammenfassen in denen ein Handlungsdruck identifiziert wurde.

Es wurden Entwicklungsziele erarbeitet, die für das jeweilige Handlungsfeld erreicht werden sollen. Sie beschreiben die thematische Ausrichtung des jeweiligen Handlungsfeldes. Anhand der Ziele soll zu jedem Zeitpunkt überprüfbar bleiben, wozu die jeweilige Maßnahme dient. Sowohl in der Umsetzungsphase als auch in einem empfohlenen Evaluationsprozess können außerdem die in Umsetzung befindlichen und die umgesetzten Maßnahmen anhand der Zielformulierung überprüft werden.

Es wurden die nachfolgenden Handlungsfelder und Zielsetzungen definiert:

Wohnbauliche Entwicklung

- Flächensparende Wohnungsbauentwicklung
- Schaffung von Wohnraum für Jung und Alt, kleine und große Haushalte, für alle Einkommensgruppen

Ortsteilzentrum Molfsee

- Ganzheitliche städtebauliche und funktionale Neustrukturierung und Attraktivitätssteigerung
- Sicherung und Weiterentwicklung des Einzelhandels

Ortsteilzentrum Rammsee

- Qualitätsvolle Weiterentwicklung
- Verzahnung mit dem Freilichtmuseum

Verkehr

- Verbesserung und Weiterentwicklung des Fuß- und Radwegenetzes
- Trennende Wirkung der Ortsdurchfahrten mildern

Grünflächen und Landschaft

- Aktivierung und Attraktivitätssteigerung der öffentlichen Grünflächen und der Zugänge zum Wasser
- Landschaftsräume erlebbar machen

Ortsbild

- Erhalt und Entwicklung vorhandener städtebaulicher Qualitäten

Gewerbe

- Entwicklung geeigneter Gewerbestandorte für den örtlichen Bedarf

Die vorgeschlagenen Maßnahmen wurden zum einen in den Arbeitsgruppen entwickelt beziehungsweise konkretisiert und abgestimmt, zum anderen wurden sie aus den Ergebnissen der Werkstätten vor Ort abgeleitet und teilweise aus fachlicher Perspektive vom Planungsteam vorgeschlagen.

Als wesentliche Maßnahmen für die kurz- bis mittelfristige Umsetzung werden die Schaffung altersgerechten Wohnraumes, die städtebauliche und funktionale Neustrukturierung der Ortsteilzentren Molfsee-Dorf und Rammsee sowie die Attraktivierung und Aktivierung der öffentlichen Grünflächen angesehen.