

Beschlussvorlage

Für: **Gemeinde Steinburg**

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Öffentlichkeit
Bau- und Planungsausschuss	22.11.2023	öffentlich
Gemeindevertretung	14.12.2023	öffentlich

TOP 8

Ortsentwicklungskonzept von 2019
Hier: redaktionelle Änderungen

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung die vorgelegten Änderungen einzuarbeiten.

1.) Sachverhalt / Problemstellung

Die GV Steinburg hatte sich am 24.09.2019 unter TOP 8 mit dem von BCS fertiggestellten Ortsentwicklungskonzept befasst und folgenden Beschluss gefasst:

"Die Gemeindevertretung nimmt das Ortsentwicklungskonzept zur Kenntnis und wird sich nachfolgend in der Gemeindevertretung und ihren Fachausschüssen mit der Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen befassen."

Die Recherche des Bürgermeisters nach möglichen Fördermitteln für den Komplex "Ortskern", speziell Dorfgemeinschaft- und Feuerwehrgerätehaus sowie Dorfplatz einerseits und dem Klärwerk andererseits, führte zu der Erkenntnis, dass die Formulierungen im Ortsentwicklungskonzept nicht als Grundlage für Fördermittelanträge ausreichend sind. Die Gedanken zur Ausgestaltung des Dorfkerns sind heute wesentlich konkreter als noch 2019 und müssen dargelegt werden.

Das zuständige Landesamt erklärt eine redaktionelle Änderung der entsprechenden Passagen für zulässig, sofern keine neuen Maßnahmen eingefügt werden. Zulässig ist die präzisierende Ausformulierung zu Schlüsselprojekten.

Nahversorgung und Daseinsvorsorge

M09 Schaffung eines Ortskerns in Mollhagen - Schlüsselprojekte

Die Schaffung eines Ortskerns in Mollhagen wurde in der Beteiligung stark nachgefragt und erwies sich im Workshop (für alle Ortsteile) für die Teilnehmenden als der wichtigste aller Punkte. (siehe auch **M78** Sicherung der Nahversorgung)

Als Standort wird ein Teil des heutigen Raiffeisengeländes (Anm.: Hauptgenossenschaft Kiel -HaGe-), das Grundstück der Raiffeisenbank sowie ein dortiges Gemeindegrundstück mit leer stehendem, abbruchreifem Gebäude vorgeschlagen.

Die Gesamtfläche hat eine Größe von ca. 10.700 m².

Auf dieser Fläche sollen im Ländlichen Zentralort Mollhagen (seit 30.09.2019)

- ein Lebensmittelmarkt (1.200m² Verkaufsfläche) mit Parkplatz (**M 09 a**)
- ein kombiniertes Dorfgemeinschafts- und Feuerwehrgerätehaus sowie (**M 10**)
- auf der verbleibenden Freifläche ein Dorfplatz als Ortsmittelpunkt und Begegnungsraum (**M 09 c**) entstehen.

Damit werden im Ortskern Gebäudeleerstände vermieden, frei werdende Flächen ganz im Sinne der Innenverdichtung einer neuen Nutzung zugeführt und keine Flächen zusätzlich versiegelt.

Der Standort liegt zentral sowohl im Ortsteil Mollhagen als auch im Gemeindegebiet und wird über die Raiffeisenstraße erschlossen.

Es erfolgt eine Anbindung des angrenzend verlaufenden Radwanderweges, was zudem eine deutliche Entflechtung von Fahrzeug-, Fahrrad- und Fußgängerverkehr ermöglicht.

Die (nördliche) Raiffeisenstraße soll verbreitert und zu einem späteren Zeitpunkt verlängert werden, um ein neues Wohngebiet östlich des Radwanderweges mit u.a. einem Seniorenhaus zu erschließen. Der neue Ortskern wird dann auch von Osten her erreichbar sein und verkehrstechnisch eine Entlastung der Hauptstraße bewirken. Der Ortskern wäre damit aus dem neuen Wohngebiet auch fußläufig gut zu erreichen.

M 09 a Lebensmittelmarkt - Sicherung der Nahversorgung

Ein Investor wird zunächst die genannten Flächen kaufen, den Abriss vornehmen und auf einer Teilfläche den Lebensmittelmarkt mit Parkplatz bauen. Die verbleibende baureife Fläche erwirbt die Gemeinde vom Investor, um dort das Dorfgemeinschafts- und Feuerwehrgerätehaus zu errichten und den Dorfplatz zu schaffen.

Die Sicherung der Nahversorgung für die Menschen in Steinburg aber auch in den umliegenden Gemeinden Todendorf, Lasbek und Stubben ist ökonomisch wie ökologisch bedeutsam und unterstützt die Schaffung gleicher Lebensverhältnisse.

M 09 b Weitere Einrichtungen der Daseinsvorsorge

Der neue Ortskern für Mollhagen soll verschiedene Nutzungen enthalten, wie neben dem größeren Lebensmitteleinzelhandelsgeschäft, Arztpraxen, eine Apotheke und gastronomische Angebote (z.B. Café mit Außenbereich). Darüber hinaus kann es z.B. eine Bank, eine Post oder einen Frisör geben.

In der Folge entstehen **neue Arbeitsplätze** im ländlichen Raum.

M 09 c Dorfplatz - ein Schlüsselprojekt

Neben Waren- und Dienstleistungsangeboten wird vorgeschlagen, **einen barrierefreien (M76) Dorfplatz** zwischen Lebensmittelmarkt, Dorfgemeinschafts- und Feuerwehrgerätehaus **zu schaffen** und das neue Areal insgesamt zu bepflanzen und zu begrünen.

Um den Platz als Ort der Begegnung und des Verweilens **zu etablieren**, werden Bänke aufgestellt und das Bäckereicafé im Gebäude des Lebensmittelmarktes so angeordnet, dass es auf der Seite zum Dorfplatz liegt und Außengastronomie ermöglicht wird.

Die Einrichtung eines öffentlichen WLAN-Hotspot (**M41**) kann auf dem Dorfplatz genauso realisiert werden wie auf dem Parkplatz die Aufstellung von E-Ladesäulen (**M36**).

Neben Pkw-Stellplätzen sollen auch ausreichende Fahrradstellplätze in die Planung integriert werden, um klimafreundliche Mobilitätsformen zu unterstützen.

Da mit der Schaffung des Ortskerns in Mollhagen mit den genannten Nutzungen viele Funktionen der Nahversorgung und Daseinsvorsorge umgesetzt werden können, welche im Rahmen der Beteiligung gewünscht sowie auch im Hinblick auf den neuen Status des Ortsteils als Ländlicher Zentralort erforderlich sind, kann diese Maßnahme als ein **Schlüsselprojekt** der Ortsentwicklung umgesetzt werden.

M10 Neubau Feuerwehrhaus und Gemeinschaftshaus Mollhagen - ein Schlüsselprojekt

Der Neubau des Feuerwehrgerätehauses ist aufgrund der neuen gesetzlichen, der HFUK-Anforderungen, die u.a. bestimmte Größenvorgaben enthalten, sowie gemäß Feuerwehrbedarfsplanung erforderlich.

Um dem Wunsch nach Räumlichkeiten für die Dorfgemeinschaft sowie für Vereine und Verbände nachzukommen und den Bewohnern / Bewohnerinnen einen Treffpunkt mit verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten zu bieten, wird der Bau eines Dorfgemeinschaftshauses in Kombination mit einem neuen Feuerwehrgerätehaus am Standort des neuen Ortskerns (s. M09) vorgeschlagen.

Durch die Kombination der Gebäude werden Synergien erwartet. Dies im Hinblick auf geringeren Verbrauch an Grundfläche, bei der Haustechnik, durch Doppelnutzungen von Räumlichkeiten und dementsprechend bei den Bau- und Unterhaltungskosten.

Zugleich sind eine räumliche Unterbringung und enge organisatorische Anbindung der Jugendfeuerwehr Steinburg gewährleistet.

Das Gemeinschaftshaus soll einen Saal mit Küche / gastronomischer Nutzungsmöglichkeit enthalten sowie weitere große und kleine Räume, die sowohl öffentlich als auch privat genutzt werden können (ggf. mit Schiebewänden). Neben den obligatorischen Nutzungen soll hier auch Raum für kulturelle Veranstaltungen, wie etwa Theateraufführungen und Konzerte, geschaffen werden.

Die Integration eines Jugendraumes (**M71**) und eines Musikraumes ist ebenfalls gewünscht. Darüber hinaus ist die Integration von Räumlichkeiten für die Gemeindemitarbeiter zu prüfen.

Der Standort des vorgesehenen Feuerwehrgebäudes und des Gemeinschaftshauses etabliert den neuen Ortskern als zentralen Treffpunkt mit Bushaltestelle sowie Pkw- und Fahrradstellplätzen und kann damit als **Schlüsselprojekt** umgesetzt werden.

Sowohl der Bereich des Dorfgemeinschaftshauses als auch die Bushaltestelle werden barrierefrei hergerichtet. (**M76**)

Die Dächer sind hinsichtlich ihrer Eignung für Solarenergie zu prüfen. (**M37**)
Zugleich gewährleistet der Standort die sofortige Anbindung an das örtliche Breitbandnetz sowie die Option eines Anschlusses der Gebäude an das örtliche (Fern-) Wärmenetz der Energiegenossenschaft Steinburg.

Desweiteren soll das Gemeinschaftshaus im Katastrophenfall (**M44** - z.B. Blackout) der Unterbringung und Betreuung von Einwohnern und des aus Gemeindevertreter/innen gebildeten Einsatzstabes dienen bei größtmöglicher Nähe zur Feuerwehr und guten Zusammenarbeitsbedingungen.
Das Gebäude ist daher mit einem Notstromaggregat auszustatten.

M42 Erweiterung Klärwerkes - ein Schlüsselprojekt

Im Zuge der Entwicklung neuer Wohn- und/oder Gewerbeflächen und auch hinsichtlich des neuen Status Mollhagens als Ländlicher Zentralort ist die Kapazität des Klärwerkes in Mollhagen von 3000 auf 5000 Einwohnerwerte zu erweitern.
Das Werk klärt das Abwasser aus der gesamten Gemeinde Steinburg.

Ohne eine solche Erweiterung der Klärwerkskapazität ist eine weitere Innenverdichtung, die beabsichtigte wohnbauliche Entwicklung sowie die Schaffung eines Gebietes für örtliches Gewerbe am Ortskörper - wie von der Landesplanung zur Prüfung aufgegeben - im Ländlichen Zentralort Mollhagen nicht zu realisieren.

Insoweit ist auch die Erweiterung des Klärwerkes unerlässlich und damit als ein **Schlüsselprojekt** zu betrachten.

