

Informationen für die Sitzung der Gemeindevertretung Laboe am 31. Mai 2023

TOP Nr. 6.: Planungsvorhaben der Gemeinde Ostseebad Laboe

- **Hinweise zum Handlungsfeld
Wohnraumversorgung als Teil der
kommunalen Aufgabe der Daseinsvorsorge**
- **Entwicklung im Geltungsbereich des B 46**

Handlungsfeld Wohnraumversorgung

- **kommunale Aufgabe (geordnete und bedarfsgerechte bauliche Entwicklung)**
- **ausgehend von eingetretenen Bedarfslagen oder strategischen Entwicklungszielen**

Ausgangslage in Laboe

Eingetretene erhebliche Mangellage für **einen Teil** der Wohnraumversorgung:

Es fehlt an preisgünstigem, demographiegerechten Mietwohnraum, der dem lokalen Wohnungsmarkt langfristig zur Verfügung steht.

Auswirkung in Laboe

Mangel an preisgünstigem Wohnraum berührt unmittelbar die geordnete Entwicklung der gesamten Gemeinde:

- demographische Struktur**
- soziale Zusammensetzung**
- Nutzungsangebote / Infrastruktur**

Ursache der Mangellage:

Dysfunktionaler Wohnungsmarkt hinsichtlich der Preisstruktur (nicht der Angebotsmenge!). Neue Angebote bestehen nur noch für einen besonders qualifizierten Teil der Nachfrage.

Marktversagen hinsichtlich ganzheitlicher Bedarfsdeckung einer Grundversorgung.

Problemlage:

**Nachhaltiges Problem, ohne wirkliche Aussicht auf
Besserung ohne aktiven und zielgerichteten
Lösungsbeitrag.**



Problemlage:

Nicht zielgerichtete Lösungen bergen die erhebliche Gefahr der Problemvergrößerung, denn

- teuer errichteter Wohnraum bleibt teuer**
- einmal privatisierter Wohnraum unterliegt dauerhaft hohem Verwertungsinteresse und ist nicht steuerbar**
- bereits in Anspruch genommener Boden ist nicht reproduzierbar**

Problemlage:

Lösungen müssen deshalb sehr passend auf die Mangellage eingehen.



Problemlage:

Lösungen müssen deshalb sehr passend auf die Mangellage eingehen.



Problemlage:

Der Mangel besteht für ein genau eingrenzbares Marktsegment:

- Mietwohnraum, langfristig bestehend**
- preisgünstig und demographiegerecht, also gute Baustandards und niedrige Wohnkosten.**

Problemlage:

Der Mangel an preisgünstigem und demographiegerechten Wohnraum in Laboe ist quantitativ erheblich.



Lösung / Ziel:

Funktionierende Daseinsvorsorge Wohnen in der Kommune, durch einen Wohnungsmarkt der bedarfsgerecht alle Teile der Bevölkerung versorgt.

Fortlaufende Begleitung (nicht Steuerung) der Entwicklung am lokalen Wohnungsmarkt durch die Kommune.

Lösung / Ziel:

Funktionierende Daseinsvorsorge Wohnen in der Kommune, durch einen Wohnungsmarkt der bedarfsgerecht alle Teile der Bevölkerung versorgt.

Dafür benötigen Sie inhaltliche und instrumentelle Grundlagen.

Handlungsempfehlung:

**Leitbilddiskussion. Das Handlungsfeld
Wohnraumversorgung als Teil der gemeindlichen
Daseinsvorsorge identifizieren.**

**Verwaltung und Selbstverwaltung hinsichtlich dieser
Aufgabe qualifizieren.**

Handlungsempfehlung:

Selbstverpflichtung. Einvernehmliche politische Grundlagen schaffen und strategische Ziele setzen durch **Ortsentwicklungskonzept und Baulandbeschluss.**

Formulierung langfristig geltender Kriterien für eine gute Wohnraumversorgung:

- **Zubau nur auf eigenem Boden**
- **Miethöhen**
- **langfristige Sicherung**

Handlungsempfehlung:

Aktive Entwicklung eines rechtlichen und administrativen Instrumentariums z.B. zur Bodenbevorratung durch regelmäßige Prüfung von Form von Vorkaufsrechten.

Aufbau von Partnerschaften in der Ortsentwicklung und Projektumsetzung.

Konzeptvergaben, gemeinnützige Trägerschaften.

Das sind die wesentlichen Hinweise zum Handlungsfeld Wohnraumversorgung als Teil der kommunalen Aufgabe der Daseinsvorsorge.

Zur ortsbaulichen Entwicklung im Geltungsbereich des B 46.



Zur ortsbaulichen Entwicklung im Geltungsbereich des B 46.

Ausgangslage:

- **Aufstellungsbeschluss B 46 v. 23.8.2022, erweitert und qualifiziert**
- **in Anspruch genommenes Vorkaufsrecht gem. § 24 (1) Satz 1, Nr. 5 BauGB im Klageverfahren**
- **Einordnung der Gemeinde Laboe als „Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des § 201a Satz 3 des Baugesetzbuchs**

Zur ortsbaulichen Entwicklung im Geltungsbereich des B 46. Erste Schritte.

Konzeptentwicklung als Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung.

→ Städtebaulicher Rahmenplan, u.a. unter Anwendung der Kriterien die ein Baulandbeschluss als gemeindeweites Instrument formuliert

→ Zielsetzungen klar und verbindlich formulieren



**Zur ortsbaulichen Entwicklung im Geltungsbereich
des B 46. Erste Schritte.**

**Konzeptentwicklung als Grundlage für die
verbindliche Bauleitplanung.**

**... auch unabhängig davon, was das derzeitige
Klageverfahren erbringt.**

Zur ortsbaulichen Entwicklung im Geltungsbereich des B 46.

Mit der Rahmenplanung beginnt auch die Suche nach Partnern und Instrumenten zur Umsetzung.

Wird es eine Konzeptvergabe ?

Oder ein Wettbewerb durchgeführt in AG mit einem gemeinnützigen Träger ?

Oder eine andere Konstellation ?

Zur ortsbaulichen Entwicklung im Geltungsbereich des B 46.

Mit der Rahmenplanung beginnt auch die Suche nach Partnern und Instrumenten zur Umsetzung.

Wird es eine Konzeptvergabe ?

Oder ein Wettbewerb durchgeführt in AG mit einem gemeinnützigen Träger ?

Oder eine andere Konstellation ?

Die jedoch immer den klaren Steuerungsanspruch der Gemeinde erkennen lässt.

Zur ortsbaulichen Entwicklung im Geltungsbereich des B 46.

Die Ergebnisse der Rahmenplanung und Vereinbarungen mit Durchführungspartnern sind letztlich die Inhalte, welche in die gesetzlichen Bauleitpläne einfließen und Baurechte schaffen.

Zur ortsbaulichen Entwicklung im Geltungsbereich des B 46.

Die Inanspruchnahme des Vorkaufsrechts erlaubt der Gemeinde Laboe maßgeblich die inhaltliche Ausgestaltung der Bauleitplanung vorzunehmen.

Die „kritische Phase“ ist die Übernahme von Aussagen des informellen Rahmenplans und des Baulandbeschlusses in die rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans.

Zur ortsbaulichen Entwicklung im Geltungsbereich des B 46.

**Die Inhalte der Bauleitplanung und der begleitenden
städtebaulichen Vereinbarungen sind
ausschlaggebend dafür, daß die angestrebten
Entwicklungsziele der Gemeinde Verbindlichkeit
entwickeln.**

Fazit:

- Aufgabe einvernehmlich annehmen
 - Grundlagen schaffen
 - klare Zielsetzungen über verschiedene Entwicklungsstufen beibehalten
 - geeignete Partner finden.
-
- langen Atem entwickeln. 😊

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

Eckart Schäfer
Kreis Plön
Kreisplanung

04522 743 307
eckart.schaefer@kreis-ploen.de