

Gemeinde Laboe, Kreis Plön

Bauliche Entwicklung Laboe - Baugebiet Brodersdorfer Weg

Ausgangssituation

Städte und Gemeinden sind die entscheidenden Akteure für die Lenkung der baulichen Flächennutzung in ihren Gebieten. Dies erfolgt in erster Linie durch Bauleitplanung. Die Durchsetzung von gemeindlichen Entwicklungszielen kann zudem auch durch die Inanspruchnahme von Vorkaufsrechten für Flächen erfolgen. Durch die Ausübung des Vorkaufsrechts für Flächen im künftigen Baugebiet „Kirchkamp/Brodersdorfer Weg“ strebt die Gemeinde Laboe dort eine aktive Flächenpolitik an. Dies erfolgt vor dem Hintergrund, dass eine Begrenzung der gemeindlichen Funktion auf eine reine Angebotsplanung durch Bebauungspläne nicht mehr ausreicht, um Bedarfe und eingetretene Defizite in der Ortsentwicklung, insbesondere in der Schaffung eines bedarfsgerechten Wohnungsangebotes, wirksam aufzufangen.

Die für den Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplans Nr. 46 von einem privaten Entwicklungsträger vorgesehenen ortsbaulichen Angebote wurden von der Gemeinde intensiv beraten und bewertet. Im Ergebnis der gemeindlichen Abwägung zu diesem Ansinnen steht, dass das Angebot des privaten Entwicklungsträgers und ursprünglichen Grunderwerbers nicht dazu geeignet erscheint, einen wirksamen, substantiellen Beitrag zur Behebung des Defizits an preisgünstigem Mietwohnraum in der Gemeinde Laboe zu leisten.

Angesichts der Ziele der Gemeinde Laboe für den Geltungsbereich des B 46 ist eine ortsbauliche Entwicklung zur ganz überwiegenden Errichtung bedarfsgerechten Wohnungsbaus. Bedarfsgerechtigkeit in diesem Zusammenhang bedeutet ein Wohnungsangebot, das im Zuschnitt und individueller Größe auf die demographischen und sozialen besonderen Bedarfe in der Gemeinde in besonderem Maße eingeht und langfristig zur Verfügung steht. Daher hat sich die Gemeinde Laboe unter Abwägung der gemeindlichen Bedarfslage und auch der in diesem Zusammenhang berührten privaten Interessen dazu entschlossen, die gesetzlichen Möglichkeiten zum Erwerb des Grundstücks im Wege des Vorkaufs zu nutzen.

Eine Beratung und etwaige Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 für das Gebiet "nordöstlich des Brodersdorfer Weges, südöstlich der Bebauung Königsberger Weg/Ostlandstraße/Mergelgraben und westlich der Kreisstraße K30 ist seitens des Bauausschusses zeitnah vorgesehen.

Zielsetzung

Weitere Ausformulierung der grundsätzlichen Entwicklungsziele im Vorgriff auf das formale B-Plan Verfahren. Dies hilft, mit klaren Zielvorstellungen in die nächsten Planungsschritte zu gehen.

Mögliche Herangehensweise / Förderung

Durchführung eines internen Planungsworkshops

Ziel des Planungsworkshops ist die Diskussion zu Grundsätzen für die künftige bauliche Entwicklung des Quartiers. Fragen der städtebaulichen Dichte, Gebäudetypologien, die Nutzungsstruktur, Überlegungen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, Vorgaben an Klimaschutz sollen ebenso Berücksichtigung finden wie Aussagen zur Vermarktung der Flächen (Vorgaben Sozialquote, Konzeptausschreibungen, Einheimischenmodell).

Auch die Möglichkeiten zur weiteren Ausgestaltung des Planungsverfahrens (z.B. städtebaulicher Wettbewerb) und eine mögliche Förderung kann beleuchtet werden.

Dieser kann durch die IB.SH begleitet werden.

Je nach Ergebnis des Workshops/der Workshops könnte das Programm „Neue Perspektive Wohnen“ interessant sein.

„Neue Perspektive Wohnen“ - Wohnquartiere

Mit dem Sonderförderprogramm „Neue Perspektive Wohnen“ unterstützt das Land Schleswig-Holstein Kommunen, Bauträger und Investoren, als auch Privatpersonen. Für neue zukunftsweisende, lebendige, attraktive, gemischte Wohnquartiere in Schleswig-Holstein zur zukunftsorientierten, qualitätsvollem und bezahlbarem Wohnraumschaffung.

In einem ersten Baustein werden Planungskosten für die Erstellung eines leitbildbasierten Bebauungskonzeptes in Höhe von bis zu 50.000 Euro für Wohnquartiere gefördert. Auch die Förderung von städtebaulichen Wettbewerben ist möglich.

Als Anlage sind weitere Informationen zum Programm beigelegt.

Förderprogramm KfW 432 „Energetische Stadtsanierung“

Das KfW-Programm „Energetische Stadtsanierung – Klimaschutz und Klimaanpassung im Quartier“ (Programmnummer 432) selbst verknüpft Anforderungen an die energetische Gebäudesanierung, effiziente Energieversorgungssysteme und den Ausbau erneuerbarer Energien mit demografischen, ökonomischen, städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Fragestellungen.

Auch die Aufstellung von Energiekonzepten für Neubauquartiere ist förderfähig, wenn das Quartier zu mindestens 20 % aus Bestandsgebäuden besteht. Maßgeblich ist hierbei die bebaute Grundfläche.

Das potenzielle Neubaugebiet ist dann beispielsweise in enger Verknüpfung mit dem angrenzenden Siedlungsgebiet der Königsberger Straße/Ostlandweg zu betrachten.

Eine solches Konzept kann zu einem späteren Zeitpunkt hilfreich sein, um innovative Ideen für die künftige Versorgung des Gebietes zu entwickeln.

Zum jetzigen Zeitpunkt der Planungsentwicklung wären Aussagen zur künftigen energetischen Entwicklung wohl noch zu unkonkret. Insofern wird empfohlen eine entsprechende Antragsstellung erst nach Konkretisierung der Planung vorzusehen.

Als Anlage ist das Merkblatt KfW 432 „Energetische Stadtsanierung“ beigelegt.

Weiteres Vorgehen

Vor dem Hintergrund des noch offenen Rechtsverfahrens sollten die weiteren Schritte zur Konkretisierung der Planung intensiv auf mögliche Auswirkungen auf das Rechtsverfahren juristisch überprüft werden. Eine diesbezügliche Beurteilung ist durch die IB.SH nicht erfolgt.