

Datum 03.05.2023	Aktenzeichen: III.2.1/B 46	Verfasser: Thomsen
Verw.-Vorl.-Nr.: LABOE/BV/687/2023		Seite: -1-

AMT PROBSTEI

für die GEMEINDE OSTSEEBAD LABOE

Vorlage an	am	Sitzungsvorlage
Bauausschuss	16.05.2023	öffentlich

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

**Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 46 für das Gebiet "nordöstlich des Brodersdorfer Weges, südöstlich der Bebauung Königsberger Weg/Ostlandstraße/Mergelgraben und westlich der Kreisstraße K30"
hier: Konkretisierung der städtebaulichen Ziele**

Sachverhalt:

Der hiesige Beschluss zur Änderung und Ergänzung der bisherigen Beschlusslage ist erforderlich, weil der bisherige Beschluss vom 23.08.2022 die wohnungspolitischen und städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Laboe nicht präzisiert.

In Laboe besteht eine große Nachfrage nach Wohnraum, der kein entsprechendes Angebot gegenübersteht.

Das mangelnde Angebot und vor allem das hohe Preisniveau am Boden-, Immobilien- und Mietmarkt, schließt mittlerweile immer größere Teile der Bevölkerung von der Möglichkeit aus, sich bedarfsgerecht mit Wohnraum in Laboe zu versorgen. Die Gemeinde Laboe stellt fest, dass sich insbesondere bei der Versorgung der Bevölkerung mit preisgünstigem und demografiegerechtem Mietwohnraum ein erhebliches Defizit entwickelt hat.

Diese Entwicklung wird bestätigt durch die Einordnung der Gemeinde Laboe als „Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des § 201a Satz 3 des Baugesetzbuchs“ gemäß der Landesverordnung über die Bestimmung der Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt nach § 201a des Baugesetzbuchs (BauGB).

Zwar besteht eine Nachfrage nach Wohnbauformen aller Art in Laboe. Im Bereich demografiegerechter und preisgünstiger Mietwohnungsbau ist die Mangellage jedoch besonders eklatant und führt zu erheblichen Problemen für die geordnete Entwicklung der Gesamtgemeinde.

Die mit der Landesverordnung förmlich festgestellte Defizitlage bestimmt bereits seit mehreren Jahren die Situation bei der Wohnraumversorgung in Laboe. Es besteht zudem die Erfahrung, dass keine oder planerisch nur zurückhaltende städtebauliche Steuerungen, wie z.B. im Bebauungsplan Nr. 42, keine wirkliche Entlastung am örtlichen Wohnungsmarkt bewirken. Mit einer weiteren bloßen Erhöhung des Flächenangebotes für frei finanziertes Wohneigentum würden zwar marktgängige Immobilien, aber keine, im Sinne von Daseinsvorsorge, bedarfsgerechten Wohnungsangebote erreicht werden.

Die aus dem beschriebenen Status resultierenden Folgen sind soziale Entmischung,

Arbeitskräftemangel, Abwanderung und problematische Wohnverhältnisse. Es werden grundlegende Bedürfnisse der Bevölkerung nicht oder nur unzureichend versorgt.

Darum ergreift die Gemeinde Laboe mit dem Bebauungsplan Nr. 46 ein ihr zur Verfügung stehendes städtebauliches Instrument der Bodenordnung und -nutzung, um der Mangellage entgegenzuwirken.

Der Geltungsbereich des aufzustellenden neuen Bebauungsplans Nr. 46 hat eine Fläche von ca. 13,8 ha. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan bereits überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Kleinere Anteile am südlichen Rand sind als gemischte Baufläche M und Fläche für die Landwirtschaft L dargestellt.

Der Grundzug als Wohnbaufläche soll im Bereich des mittig gelegenen Flurstücks 42/15 (ca. 9,9 ha) in der verbindlichen Bebauungsplanung klar für die Errichtung preisgünstigen und demografiegerechten Mietwohnraums ausgerichtet werden. Die städtebauliche Zielsetzung dort ist die Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau im 1. und 2. Förderweg mit den daraus resultierenden langfristig gesicherten Mietobergrenzen. Seitens der Investitionsbank Schl.-Holst. (IB-SH) wurde der Gemeinde mitgeteilt, dass die Möglichkeit zur Wohnraumförderung in dem Plangebiet grundsätzlich gegeben ist.

Das rechnerische Potential der Fläche von ca. 10 ha für Wohnungsbau liegt bei ca. 300 – 500 Wohnungen, errichtet in 2-3 geschossigen Mehrfamilienhäusern, aber auch kleinteiligeren Bauformen. Die vorgesehene Art der baulichen Nutzung auf dem Flurstück 42/15 ist ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ggf. in Verbindung mit Flächen gem. § 9 (1) Nr. 7 BauGB; Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen. Vorgesehene Maße baulicher Nutzung sind 1 bis 3 Geschosse, die gebietliche Grundflächenzahl ist mit 0,4 angestrebt. Die vorherrschende Bauform ist Geschosswohnungsbau in offener oder abweichender Bauweise. Dessen Ausgestaltung und Kombination mit ggf. kleineren Bauformen sind im Rahmen eines gesamtgebietlichen Rahmenkonzeptes integriert zu ermitteln. Flächenfestsetzungen zur klimafreundlichen und energetisch guten Gebietsentwicklung sind zu berücksichtigen. Begleitend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen können städtebauliche Vereinbarungen gem. § 11 BauGB zur Sicherung des Entwicklungsziels „preisgünstiger und demografiegerechter Mietwohnungsbau“ getroffen werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist zu prüfen, in wieweit Infrastrukturmaßnahmen für das Wohngebiet wie z.B. eine Kindertagesstätte in die Planung integriert werden müssen. Die zu überplanenden Flächen nördlich des Flurstücks 42/15 sollen auch ggf. erforderlichen Infrastrukturangeboten für das zentrale Baugebiet dienen oder auch für Infrastrukturen mit übergebietlichem Einzugsbereich genutzt werden können. Die angestrebte Art der baulichen Nutzung kann Mischgebiet (MI) oder urbanes Gebiet (MU) oder Sondergebiet (SO) gem. §§ 6, 6a oder 11 BauNVO sein. Eine Konkretisierung ist der gesamtgebietlichen Rahmenplanung vorbehalten.

Die zu überplanenden Flächen südlich des Flurstücks 42/15 sollen auch ggf. erforderlichen Infrastrukturangeboten für das zentrale Baugebiet (Flurstück 42/15) oder weiterer Wohnbebauung dienen; Letztere ohne die ausdrückliche Ausrichtung vergleichbar der auf dem Flurstück 42/15 vorgesehenen Zielsetzung. Die angestrebte Art der baulichen Nutzung kann WA oder MU gem. §§ 6, 6a BauNVO sein. Eine Konkretisierung ist der gesamtgebietlichen Rahmenplanung vorbehalten.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 ist als Regelverfahren durchzuführen. Es ist daher auch eine Umweltprüfung mit Erstellung eines Umweltberichts durchzuführen.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss fasst folgenden Beschluss:

1. Für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 46 ist in ein gesamtgebietliches Rahmenkonzept unter Würdigung der Daseinsvorsorgeaufgabe der Gemeinde Laboe

zu erarbeiten. Die Interessen der angrenzenden Ortslage sind zu würdigen. Auf der Teilfläche Flur 1, Flurstück 42/15 soll verbindlich preisgünstiger und demografiegerechter Mietwohnungsbau und gebietsbezogene Infrastruktur errichtet werden. Die anderen Teilflächen sollen ergänzenden Nutzungen bzw. auch übergebietlicher Infrastruktur dienen, gemäß des aufzustellenden Rahmenkonzeptes und städtebaulicher Vereinbarungen zur Absicherung des Entwicklungsziels.

2. Der Beschluss vom 23.8.2023 zur Vergabe der städtebaulichen sowie der naturschutzfachlichen Leistungen wird aufgehoben.
3. Die Vergabe eines oder mehrerer Planungsaufträge für Rahmen-, Bauleit-, Landschafts- und Fachplanungen erfolgt gemäß des noch abzustimmenden weiteren Vorgehens zur planerischen Gebietsentwicklung. Dabei soll die Möglichkeit einer Mehrfachbeauftragung oder eines Wettbewerbs geprüft werden.
4. Gem. § 8 (2) BauGB erforderlich werdende Änderungen des Flächennutzungsplans werden beschlossen, wenn deren Zielsetzung aus dem Rahmenkonzept ableitbar ist.

Voß
Bürgermeister

Gesehen:

Körber
Amtsdirektor

Gefertigt:

Thomsen
Amt III