



Aktenzeichen: 61-S/Kt

Datum: 15.02.2024

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss Stadtrat

Roadmap Wohnungsbau

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

1. Der Roadmap Wohnungsbau wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die fünf Etappenziele mit der vorgeschlagenen Priorisierung umzusetzen.

Beratungsergebnis:

Gremium	Sitzung am	Top	Öffentlich:	<input type="checkbox"/>	Einstimmig:	<input type="checkbox"/>	Ja-Stimmen:	<input type="checkbox"/>
			Nichtöffentlich:	<input type="checkbox"/>	Mit	<input type="checkbox"/>	Nein-Stimmen:	<input type="checkbox"/>
					Stimmenmehrheit:	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen:	<input type="checkbox"/>
Laut Beschlussvorschlag:	Protokollanmerkungen und Änderungen	Kenntnisnahme:	Stellungnahme der Verwaltung ist beigefügt:	Unterschrift:				
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> siehe Rückseite:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				

Begründung:

Hintergrund

Die Stadtentwicklung in Frankenthal soll sowohl inhaltlich als auch organisatorisch neu ausgerichtet werden. Stadtentwicklung soll künftig in einem kooperativen, transparenten und konsensorientierten Prozess erfolgen. Die Herausforderungen der Zukunft können nur gemeinsam bewältigt werden. Hierzu wird von der Stabsstelle Stadtentwicklung eine entsprechende Strategie erarbeitet, um die zentralen Zukunftsfragen künftig zielgerichtet und effizient gemeinsam bearbeiten zu können.

Übergeordnetes Ziel wird die Erarbeitung einer Stadtentwicklungskonzeption 2035 inkl. Leitbild sein. In dieser Stadtentwicklungskonzeption soll festgelegt werden, wie sich die Stadt Frankenthal in den nächsten 10-15 Jahren entwickeln soll. Die Stadtentwicklungskonzeption 2035 als informelles Planungsinstrument wird dann als Grundlage für den neuen Flächennutzungsplan dienen. Schwerpunkte sollen dabei die Themen „Innenstadt“, „Wohnen/Demografie“, „Mobilität“, „Klima und Energie“, „Standortentwicklung“ sowie „Quartiers- und Ortsteilentwicklung“ bilden.

Grundsätzlich haben alle genannten Zukunftsthemen hohe Priorität und hohen Handlungsdruck und sollen daher parallel bearbeitet werden. Jedoch sind die Themen Innenstadtentwicklung und Wohnungsbau gerade aufgrund der öffentlichen Diskussionen von besonders hoher Bedeutung für die Stadtentwicklung in Frankenthal.

Beim Thema Innenstadtentwicklung gab es in letzten Jahren bereits deutliche Fortschritte und es liegen wichtige konzeptionelle Grundlagen in Form des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) vor, die bereits in einem partizipativen Prozess erarbeitet wurden. Hier steht nun die Umsetzung privater und öffentlicher Maßnahmen im Vordergrund. Eine entsprechende Modernisierungsrichtlinie als Grundlage zur Förderung privater Maßnahmen wurde bereits beschlossen. Darüber hinaus wird zeitnah ein „Dialogforum Innenstadt“ stattfinden, wo alle relevanten Akteure und die interessierte Öffentlichkeit über aktuelle Entwicklungen informiert werden sollen.

Solche Fortschritte sind nun auch im Bereich des Wohnungsbaus dringend notwendig. Daher wird das Thema „Wohnungsbau“ erster thematischer Schwerpunkt dieser inhaltlichen und organisatorischen Neuausrichtung der Stadtentwicklung sein. Die Schaffung von Wohnraum ist derzeit das drängendste Problem im Bereich der Stadtentwicklung und ein Themenbereich der kontrovers diskutiert wird. Dies zeigen die Diskussionen um das Thema Flüchtlingsunterkünfte sowie um die Ergebnisse der Stadtklimaanalyse und ihre Konsequenzen für die weitere Siedlungsentwicklung. Ebenso verdeutlicht auch die Berichterstattung in den Medien wie dramatisch sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt aktuell deutschlandweit darstellt. So fehlen allein in Rheinland-Pfalz laut neuesten Studien rund 28.000 Sozialwohnungen.

Bezahlbarer Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen wird insbesondere auch in Frankenthal benötigt. Die Bedarfsberechnungen mit dem Zielwert 2.048 Wohneinheiten (WE) bis zum Jahr 2035 sind allgemein bekannt. Bislang wurden seit Vorstellung der qualitativen Wohnraumbedarfsprognose im September 2020 bis Mitte 2023 insgesamt 176 Wohneinheiten in Frankenthal fertiggestellt.

Um den genannten Zielwert zu erreichen, muss daher in den nächsten Jahren mehr und schneller gebaut werden. Verfahren müssen beschleunigt und der Stillstand beim Wohnungsbau muss überwunden werden.

Ein Neustart im Wohnungsbau ist daher notwendig. Dieser erfordert jedoch eine gemeinsame Kraftanstrengung aller Akteure. Die Schaffung von Wohnraum ist eine Gemeinschaftsaufgabe von Verwaltung, Politik, Investoren, Bauträgern und Immobilienbesitzern. Das Engagement aller ist hierbei gefordert. Jeder muss seinen Beitrag leisten, die einzelnen Akteure aber auch aus räumlicher Sicht sowohl die Kernstadt als auch die Ortsteile. Im Folgenden soll nun beispielhaft anhand des Themas Wohnungsbau aufgezeigt werden, wie Stadtentwicklung künftig in Frankenthal in einem transparenten und konsensorientierten Prozess erfolgen soll.

Um einen gemeinsamen Weg zu einem Neustart im Wohnungsbau aufzuzeigen hat die Verwaltung eine „Roadmap Wohnungsbau“ mit fünf wesentlichen Etappenzielen entwickelt.

Die grundlegenden Entwicklungsziele, Leitbilder und Qualitätsstandards in Bezug auf den Wohnungsbau, die im Wohnraumversorgungskonzept (Drs. XVII/1104) formuliert werden, bleiben dabei grundsätzlich bestehen. Eine Neuausrichtung wird dagegen bei der Vorgehensweise zur Erreichung dieser Zielsetzungen vollzogen. Diese Vorgehensweise wird nun im Folgenden erläutert.

Etappenziel 1:

Laufende Bebauungsplanverfahren abschließen unter der Prämisse „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“

Derzeit sind über 20 Bebauungsplanverfahren in Bearbeitung. Darüber hinaus bearbeiten Stadtplanung und Stadtentwicklung weitere zahlreiche Konzeptionen und Projekte, die nun in die Umsetzungsphase gehen, wie bspw. das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) „Innenstadt“ mit den beiden Leuchtturmprojekten „Sanierung und Neugestaltung Erkenbert-Museum“ und „Neugestaltung Bahnhofsvorplatz / ZOB“ oder die Quartiersentwicklung Pilgerpfad mit Aufbau eines Quartiersmanagements, Vorbereitung einer Bewerbung um Aufnahme in das Städtebauförderprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ und Erarbeitung eines Gesamtkonzeptes.

Die Personalsituation beim Bereich Planen und Bauen ist zudem nach wie vor sehr angespannt. Allein bei der Stabsstelle Stadtentwicklung sind derzeit drei Ingenieursstellen unbesetzt. Gleiches gilt für die Abteilung Stadt- und Grünplanung, wo ebenfalls mehrere Ingenieursstellen unbesetzt sind. Noch schwieriger ist die Situation bei der Abteilung Straßen- und Brückenbau.

Somit fehlen Kapazitäten und auch wichtige Erfahrungswerte bei der Umsetzung von Großprojekten. Aufgrund dieser schwierigen Rahmenbedingungen und der Vielzahl an Verfahren und Projekten sind daher klare Priorisierungen zwingend notwendig, um die begrenzten personellen Ressourcen effizient und zielgerichtet einsetzen zu können. Es soll sich dabei zunächst im Rahmen der Bauleitplanung auf die Verfahren der Innenentwicklung konzentriert werden.

Wobei hier das Leitbild der „Doppelten Innenentwicklung“ berücksichtigt wird. Dieses Leitbild verfolgt das Ziel, Flächenreserven im Bestand baulich sinnvoll zu nutzen, gleichzeitig aber auch urbanes Grün zu entwickeln zu vernetzen und qualitativ aufzuwerten. Letztlich bedeutet dieses Prinzip, dass zunächst prioritär bereits versiegelte Flächen im Innenbereich (bspw. Lauterecken-Nord, ehem. Sternjakob-Gelände...) entwickelt werden, bevor unversiegelte Flächen im Innenbereich entwickelt werden.

Die Priorisierung erfolgt dabei anhand bestimmter transparenter Kriterien. Zu diesen zählen insbesondere der Stand des Verfahrens, die Ausgangssituation (Eigentumsverhältnisse, Restriktionen, etc.) und die Bedeutung des Vorhabens für die Stadtentwicklung.

Zu den Verfahren mit der höchsten Priorität zählen die Vorhaben „Sternjakob-Areal“ mit 287 Wohneinheiten, „Lauterecken-Nord“ mit 139 Wohneinheiten, „Studernheim, Nördlich der Mühlbergstraße“ (REAL-Gelände) mit 211 Wohneinheiten sowie das Neubauprojekt am Jakobsplatz mit rund 65 Wohneinheiten. Diese Vorhaben sind zudem in der Stadtgesellschaft weitgehend unumstritten und verfügen daher über eine hohe Akzeptanz. Die Prioritätenliste für Bebauungsplanverfahren (Drs. XVII/2488) wurde entsprechend angepasst.

Für diese Verfahren soll nun zeitnah Baurecht geschaffen werden, um die Grundlage für die Realisierung dieser Wohnungsbauprojekte zu schaffen. Derzeit führen Oberbürgermeister und Verwaltung Gespräche mit den verschiedenen Investoren, Vorhabenträgern, den beteiligten Planungsbüros, Gutachtern sowie den übergeordneten Behörden, um die Planungsprozesse zu forcieren, letzte Problemlagen zu lösen und die laufenden Bebauungsplanverfahren möglichst zeitnah innerhalb der nächsten 15 Monate abzuschließen. Zudem wird für jedes dieser hoch priorisierten Verfahren ein Projekt- und Rahmenterminplan erstellt.

Aktuelle Zeitplanung der B-planverfahren zur Innenentwicklung mit hoher Priorität

Aufstellungs- beschluss	Erstellung Vorentwurf	Frühzeitige Beteiligungen	Fertigstellung Fachgutachten + Entwurf	Öffentliche Auslegung + Beteiligung TÖB	Abwägung aller Belange, Satzungs- beschluss <small>Ggf. Beschluss städtebaulicher Vertrag</small>	Bekanntmachung + Inkrafttreten <small>Ggf. vorher Genehmigung</small>	Verfahren zur Aufstellung eines Bauleitplanes
21.05.2019	✓	09.12.2019- 15.01.2020 17.02.- 27.03.2023	✓	07.08- 07.09.2023	Q1 / 2024	Q2 / 2024	
08.12.2021	✓	07.11.- 07.12.2022	Q2 / 2024	Q3 / 2024	Q4 / 2024	Q1 / 2025	„Studernheim, Nördlich der Mühlbergstraße“ 24. Änderung des FNP
05.12.2018	Q1 / 2024	Q2 / 2024	Q3 / 2024	Q4 / 2024	Q1 / 2025	Q2 / 2025	„Lauterecken-Nord“
05.07.2023	Q1 / 2024	Q2 / 2024	Q3 / 2024	Q4 / 2024	Q1 / 2025	Q2 / 2025	„Nördlich des Jakobsplatzes“

05.12.2018	Abgeschlossener Verfahrensschritt
------------	--------------------------------------

Q4 / 2024	Q4 / 2024	Geplanter Verfahrensschritt
--------------	--------------	--------------------------------

In einem ersten Etappenziel könnten hierbei mittelfristig bis zu **700 neue Wohneinheiten** entstehen.

Etappenziel 2:

Mobilisierung der Flächenpotenziale westlich des Hauptbahnhofes im Rahmen der Baulandinitiative Rheinland-Pfalz unter der Prämisse „Nutzung von innerstädtischen Brach- und untergenutzten Flächen“

Die derzeit untergenutzten Flächen im Bereich westlich des Hauptbahnhofes sollen für den Wohnungsbau mobilisiert werden. Es handelt sich um ein weiteres relevantes Innenentwicklungspotenzial. Das ca. 9 ha große Gebiet soll dabei im Rahmen der Baulandinitiative Rheinland-Pfalz entwickelt werden (Drs. XVII/2715). In den ersten beiden Projektphase wurden bereits zahlreiche Grundlagen entwickelt und ein erster städtebaulicher Bebauungsvorschlag als Diskussionsgrundlage vorgelegt.

Gemäß diesen ersten Analysen und konzeptionellen Grundlagen wären in diesem Bereich mittel- bis langfristig bis zu **500 neue Wohneinheiten** möglich.

Die Mobilisierung dieser Flächen soll nun mit Hilfe einer Mobilisierungsstrategie forciert werden. Hierzu wurden bereits zwei externe Dienstleister beauftragt, die die Verwaltung bei diesem Prozess unterstützen.

Ein vorläufiger Zeitplan sieht vor, dass die Mobilisierungsstrategie im 1. Quartal 2024 den Gremien vorgestellt wird. Im Anschluss wird die Verwaltung dann im 2. Quartal 2024 mit dieser externen Unterstützung intensive Gespräche mit den Eigentümern führen, um diese für eine gemeinsame Entwicklung dieser Flächen zu motivieren und zu mobilisieren. Im Sinne einer konsensorientierten Stadtentwicklung werden auch die Bürgerinnen und Bürger aktiv in den Prozess miteinbezogen. Hierzu wird ein Beteiligungskonzept erarbeitet. Ein Auftaktgespräch zwischen Oberbürgermeister, Verwaltung und externen Dienstleistern zur Festlegung der gemeinsamen Strategie zur Eigentümermobilisierung hat bereits stattgefunden.

Etappenziel 3:

Erarbeitung eines Innenentwicklungskonzeptes und Nutzung neu geschaffener Instrumente zur Wohnraumschaffung

Die Etappenziele 1 und 2 dienen dem Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Um weitere Möglichkeiten zur Innenentwicklung zu eruieren, wird die Verwaltung zudem ein Baulückenkataster für die Innenstadt vorlegen. Für die vier Ortsteile gab es bereits vor einigen Jahren entsprechende Untersuchungen, diese werden überprüft und aktualisiert, so dass ein ganzheitliches Innenentwicklungskonzept entsteht.

Darüber hinaus wird die Verwaltung parallel zu diesen Maßnahmen kurzfristig prüfen, inwieweit die Nutzung neu geschaffener Instrumente zur Wohnraumschaffung dazu beitragen könnte die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt in Frankenthal zu entschärfen. So hat die Bundesregierung im November 2023 u.a. einen sog. „Bau-Turbo-Pakt“ vorgestellt zur Planungs- und Genehmigungsbeschleunigung. Dieser „Bau-Turbo-Pakt“ soll dabei nur ein Baustein neben weiteren Maßnahmen zur Beschleunigung von Planung, Genehmigung und Bau sein. Ein wesentlicher Bestandteil ist die sog. „Bau-Turbo-Norm“ (§ 246 e BauGB).

Hierzu soll in Anlehnung an § 246 Absatz 14 BauGB eine bis zum 31. Dezember 2026 befristete Sonderregelung geschaffen werden.

Diese Sonderregelung gestattet für Vorhaben des Wohnungsbaus eine umfassende Abweichung von Vorgaben des Bauplanungsrechtes. Es sollen dabei folgende Rahmenbedingungen gelten:

- Die Sonderregelung soll nur in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt gelten, die nach § 201a BauGB bestimmt sind.

Diese Voraussetzung erfüllt die Stadt Frankenthal. Frankenthal ist als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201 BauGB bestimmt (Landesverordnung über die Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a des Baugesetzbuchs -Rheinland-Pfalz- vom 15. September 2023 (GVBl. Nr. 18 vom 22.09.2023 S. 245).

- Die Regelung gilt befristet bis zum Ablauf des 31.12.2026
- Zur Wahrung der kommunalen Planungshoheit muss die Gemeinde zustimmen

- Im Außenbereich finden die Vereinfachungen nur auf Vorhaben Anwendung, die im räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen, die nach § 30 Abs. 1 oder § 34 zu beurteilen sind
- Umwelt- und naturschutzrechtliche Vorgaben bleiben unberührt

Darüber hinaus beinhaltet der Bau-Turbo-Pakt noch weitere Maßnahmen, u.a. eine sog. „Genehmigungsfiktion“, „Regelungen zum Ausbau von Dachgeschossen“ sowie zur Kfz-Stellplatzpflicht bei Umbauten und Aufstockungen von Wohnraum. Ebenso wie Anpassungen der TA Lärm, die Einführung eines sog. „Gebäudetypen E“ sowie Erleichterungen beim seriellen Bauen.

Da Frankenthal wie erwähnt seit September 2023 in der entsprechenden Landesverordnung als Gebiet mit angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a BauGB bezeichnet wird, kann die Stadt zudem nun zusätzliche Erleichterungen im Rahmen des BauGB anwenden. Dies u.a. bei der Anwendung des Vorkaufsrechtes, bei der Befreiung von Festsetzungen eines Bebauungsplanes oder bei Erlass eines Baugebotes.

Schließlich sollen auch Möglichkeiten eruiert werden, wie Immobilienbesitzer stärker bei der Schaffung von Wohnraum in die Pflicht genommen werden können (Stichwort: Zweckentfremdungssatzung).

Etappenziel 4:

Entwicklung des Wohn- und Mischgebietes „Am Speyerbach“ unter der besonderen Berücksichtigung der stadtklimatischen Belange

Entwicklung der Baugebiete in Flomersheim und Eppstein in Konsens mit den Akteuren vor Ort und unter Berücksichtigung einer ganzheitlichen Dorfentwicklung

Aufgrund der siedlungsstrukturellen Ausgangssituation in Frankenthal wird der Wohnraumbedarf nicht allein durch Maßnahmen zur Innenentwicklung gedeckt werden können. Es sind daher auch Flächen zu entwickeln, die im Außenbereich liegen und sinnvolle moderate Siedlungserweiterungen darstellen.

Neben den oben genannten Innenentwicklungspotenzialen mit hoher Priorität ist auch die Entwicklung des geplanten Wohn- und Mischgebietes „Am Speyerbach“ ein Projekt mit hoher Relevanz für die Stadtentwicklung. Dieses Projekt soll daher auch weiterhin mit hoher Priorität verfolgt werden. Mit der Entwicklung dieser Fläche wird der bestehende Siedlungskörper im Südwesten von Frankenthal sinnvoll arrondiert. Zudem genießt dieses Vorhaben hohen Zuspruch sowohl in der Politik als auch in der gesamten Stadtgesellschaft. Ebenso ist ein hoher Anteil der Flächen in diesem ca. 8 ha großen Gebiet in städtischen Besitz, so dass die Stadt hier einen wesentlichen größeren Gestaltungsspielraum hat als bei anderen potenziellen Wohnbauflächen.

Ursprünglich waren hier rund 360 neue Wohneinheiten, überwiegend im Geschosswohnungsbau, geplant. Jedoch haben die Ergebnisse der Stadtklimaanalyse gezeigt, dass dieses Gebiet aus stadtklimatischer Sicht in die Kategorie „hoch – besondere klimatische Heterogenität“ einzustufen ist.

Dies bedeutet, dass aufgrund ihrer stadtklimatischen Bedeutung für diese Flächen meso- und mikroklimatische Gutachten zu erstellen sind. Gleichzeitig ist das Schutzgut Klima bzw. der Aspekt der Klimaanpassung bereits in einem frühen Stadium der Planung zu berücksichtigen (z.B. als Vorgaben für den städtebaulichen Entwurf oder einen städtebaulichen Wettbewerb). In diesen meso- und mikroklimatischen Gutachten soll der „Nullfall“ sowie der „Planfall“ untersucht und gegenübergestellt werden.

Die Verwaltung wird nun die notwendigen mikro- und mesoklimatischen Gutachten für den Bereich „Am Speyerbach“ beauftragen und die Ergebnisse den Gremien und der Öffentlichkeit vorstellen. Diese Gutachten sollen klären, ob und unter welchen Voraussetzungen eine Wohnbebauung an dieser Stelle möglich ist.

Ist eine Bebauung dieser Flächen möglich, muss zudem festgelegt werden, welche sonstigen Nutzungen neben einer Wohnbebauung an dieser Stelle realisiert werden sollen bzw. können. Aufgrund der Lärmbelastung durch die angrenzende Bahnstrecke ist eine reine Wohnbebauung nicht möglich. Demgemäß ist auch im Flächennutzungsplan im westlichen Bereich eine gemischte Baufläche und im östlichen Bereich eine Wohnbaufläche dargestellt. Bislang wurden verschiedene Möglichkeiten angedacht (gewerbliche Nutzung, Schule, Sportplatz...).

Ohne die Ergebnisse der stadtklimatischen Detailgutachten vorwegzunehmen, ist davon auszugehen, dass eine Bebauung hier nicht mit gleicher Intensität und Dichte wie ursprünglich angedacht stattfinden kann. Vielmehr wird ein klimaangepasstes städtebauliches Konzept notwendig sein.

Im Sinne einer ausgewogenen Stadtentwicklung müssen neben der Kernstadt und dem Ortsteil Studernheim auch die Ortsteile Flomersheim und Eppstein einen Beitrag zur Wohnraumversorgung leisten. Der Ortsteil Mörsch verfügt dagegen über keine nennenswerten Baulandpotenziale mehr.

Daher soll sowohl in Flomersheim als auch in Eppstein jeweils ein neues Baugebiet unter Berücksichtigung der vorhandenen dörflichen Strukturen entstehen. Hierzu liegen bereits erste städtebauliche Entwürfe vor. Es konnte jedoch bislang kein Konsens zwischen Verwaltung und Ortsbeiräten aber auch kein Konsens innerhalb der Politik über die konkrete Ausgestaltung (Größe, Bauformen, etc.) dieser beiden Baugebiete erzielt werden. Im Sinne einer konsensorientierten und transparenten Stadtentwicklung werden Oberbürgermeister und Verwaltung in einen Dialogprozess mit den Akteuren vor Ort (Ortsvorsteher, Ortsbeiräte...) und den Bürgerinnen und Bürgern treten, um gemeinsam die weitere Planung für die beiden Baugebiete fortzuführen.

Dabei sollen die beiden potenziellen Baugebiete nicht isoliert betrachtet werden, sondern es soll eine Gesamtbetrachtung im Sinne einer ganzheitlichen Dorfentwicklung stattfinden. Die verschiedenen Problemlagen (Verkehr, Mobilität, Infrastruktur, Daseinsvorsorge...), Bedarfe und Potenziale vor Ort sollen dabei in den Blick genommen werden. Auch das Thema Klimaschutz muss dabei besonders berücksichtigt werden. Die Stadtklimaanalyse weist die Gebiete „Flomersheim, Am Studernheimer Weg“ und „Eppstein, Im Bornfeld“ als Gebiete mit mittlerer stadtklimatischer Bedeutung aus. Dies bedeutet, dass bei einer Entwicklung dieser Flächen das Schutzgut Klima bzw. die potenzielle Beeinflussung durch eine mögliche Bebauung oder bauliche Veränderung auf die Umgebung oder den weiteren Siedlungsraum in Form einer stadtklimatischen Stellungnahme zu prüfen ist.

Die Verwaltung wird nun diese notwendigen stadtklimatischen Stellungnahmen für beide potenziellen Baugebiete in Flomersheim und Eppstein beauftragen, damit negative Auswirkungen auf das Stadtklima in den beiden Ortsteilen ausgeschlossen werden können und die städtebaulichen Entwürfe klimaangepasst orientiert sind. Parallel hierzu wird die Verwaltung wie oben beschrieben einen Dialogprozess mit den Ortsteilen starten, um gemeinsam die konkrete städtebauliche Ausgestaltung der beiden potenziellen Baugebiete zu diskutieren und festzulegen.

Etappenziel 5:

Überprüfung der Grundlagen aufgrund veränderter Rahmenbedingungen und neuer Herausforderungen, Neubilanzierung Wohnraumbedarf, Fertigstellung und Beschlussfassung Wohnraumversorgungskonzept inkl. Konzept zur strategischen Baulandmobilisierung und Flächenkonzept – parallel zur Stadtentwicklungskonzeption 2035 und als Grundlage für den FNP

Nachdem die Ergebnisse der stadtklimatischen Gutachten für die potenziellen Baugebiete „Am Speyerbach“, sowie in Flomersheim und Eppstein vorliegen und feststeht ob und welcher Form diese Gebiete bebaut werden können, wird die Verwaltung nochmals die Grundlagen für das Wohnraumversorgungskonzept vor dem Hintergrund veränderter Rahmenbedingungen überprüfen und den Gremien und der Öffentlichkeit eine aktualisierte Gesamtbilanzierung in Bezug auf den Wohnungsbau vorlegen.

Bislang wurde nach Rücksprache mit den externen Gutachtern noch kein Bedarf gesehen, die Qualitative Wohnraumbedarfsprognose vor dem Hintergrund veränderter Rahmenbedingungen zu überprüfen, da diese noch nicht ausreichend empirisch erfasst wurden. Im Sinne einer ganzheitlichen, transparenten Vorgehensweise wird die Verwaltung jedoch alle Grundlagen in absehbarer Zeit überprüfen, bevor neue Flächen neben den bereits in den Etappenzielen 1, 2 und 4 genannten entwickelt werden.

Dies bedeutet, es wird bilanziert wie viele Wohneinheiten in diesen verschiedenen Baugebieten entstehen werden und wie viele Wohneinheiten noch benötigt werden, um den langfristig prognostizierten Bedarf zu decken. Ebenso soll in diesem Zusammenhang dargestellt werden, welche Flächen darüber hinaus für den Wohnungsbau geeignet sind und hierfür mobilisiert werden können, insbesondere im Innenbereich. Dies soll in einem transparenten und konsensorientierten Dialogprozess mit allen relevanten Akteuren entwickelt werden.

Hierfür soll künftig ein Projektteam „Wohnen/Demografie“ im Rahmen der geplanten Stadtentwicklungskonzeption 2035 zuständig sein. Dieses soll das Thema Wohnen ganzheitlich betrachten, insbesondere auch in Bezug auf notwendige Folgeinvestitionen in die Infrastruktur und gemeinsam die letzten Bausteine für das Wohnraumversorgungskonzept erarbeiten. Diese beinhalten ein Konzept zur strategischen Baulandmobilisierung sowie ein Flächenkonzept inkl. Instrumentenplan als Vorbereitung für den neuen Flächennutzungsplan.

Zeitlicher Rahmen

Alle Etappenziele sollen innerhalb der nächsten 2-3 Jahre abgeschlossen werden. Sie sollen parallel bearbeitet werden mit einer hohen- und mittleren Priorisierung. Die Etappenziele 1 bis 3 haben hohe Priorität. Die Etappenziele 4 und 5 haben mittlere Priorität.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Dr. Nicolas Meyer
Oberbürgermeister