



Aktenzeichen: 612/Kt

Datum: 06.12.2018

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

**Wohnraumversorgungskonzept - vorbereitende Untersuchungen**

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

1. Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen zum Wohnraumversorgungskonzept (Anlage) und die darin formulierten Leitbilder, Qualitätsstandards und Rahmenbedingungen werden anerkannt und sind bei den weiteren Bearbeitungsschritten zu Grunde zulegen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Erstellung einer qualitativen Wohnraumbedarfsprognose in Auftrag zu geben.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, eine Richtlinie zur Einführung einer verbindlichen Quote zur Schaffung von sozialem Wohnungsbau bei der Ausweisung neuer Baugebiete sowie bei größeren Neubauvorhaben zu erarbeiten.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, ein Konzept zur strategischen Baulandmobilisierung zu erarbeiten.

**Beratungsergebnis:**

Gremium	Sitzung am	Top	Öffentlich:	<input type="checkbox"/>	Einstimmig:	<input type="checkbox"/>	Ja-Stimmen:	
			Nichtöffentlich:	<input type="checkbox"/>	Mit	<input type="checkbox"/>	Nein-Stimmen:	
					Stimmenmehrheit:	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen:	
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"/>				

## **Begründung:**

In einem mündlichen Bericht der Verwaltung wurde der Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 21.02.2017 erstmalig über das Thema Wohnraumversorgung informiert. Dabei ging es um eine erste Bestandsaufnahme sowie um die geplante Vorgehensweise zur Entwicklung eines Wohnraumversorgungskonzeptes für die Stadt Frankenthal. In diesem Zusammenhang wurde ein vier Säulen Modell mit den Themen „Demografie“, „Flächenbedarf“, „Instrumente“ sowie „Umsetzung“ vorgestellt. Aus diesen vier Bausteinen soll das Wohnraumversorgungskonzept entwickelt werden.

In der Folge wurden von der Verwaltung nun entsprechende vorbereitende Untersuchungen durchgeführt. Diese sollen als Grundlage für die weitere Erarbeitung des Wohnraumversorgungskonzeptes dienen. Neben den Rahmenbedingungen für die Erstellung des Wohnraumversorgungskonzeptes wurden aus den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen auch Leitbilder für die künftige Siedlungsentwicklung sowie Qualitätsstandards für die Entwicklung neuer Stadtquartiere abgeleitet.

Im Folgenden werden nun die zentralen Erkenntnisse aus den vorbereitenden Untersuchungen dargestellt.

### **Zusammenfassung vorbereitende Untersuchungen**

Zunächst wurde die Demografische Entwicklung in Frankenthal untersucht, dabei wurden verschiedene Datengrundlagen ausgewertet. Frankenthal wird in den kommenden Jahren weiterhin mit einer steigenden Bevölkerungszahl rechnen können. Dieser Bevölkerungszuwachs entsteht durch Wanderungsgewinne aus der Fernwanderung sowie durch Suburbanisierungsgewinne. Ebenso wird die Zahl der Haushalte weiter steigen. Hierdurch entsteht zusätzlicher Bedarf an Wohnraum. Gleichzeitig wird der Anteil älterer Menschen an der Gesamtbevölkerung zunehmen. Hierdurch ergeben sich veränderte Ansprüche an das Wohnen, die Infrastruktur und das Wohnumfeld. Die Bedürfnisse älterer Menschen müssen künftig in Planungsprozessen stärker berücksichtigt werden. Neue Wohnformen wie betreutes Wohnen, Senioren-WGs, Wohnpflegegemeinschaften oder generationenübergreifendes Wohnen gewinnen an Bedeutung.

Darüber hinaus stellt der hohe Anteil von Migranten an der Gesamtbevölkerung eine demografische Besonderheit dar. Die Integration der Migranten insbesondere die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum ist dabei eine wichtige Zukunftsaufgabe.

Eine Situationsanalyse des Wohnungsmarktes in Frankenthal liefert ebenfalls wichtige Erkenntnisse für die Erstellung des Wohnraumversorgungskonzeptes. Die Ergebnisse des Zensus aus dem Jahr 2011 liefern detaillierte Erkenntnisse zum Bestand an Gebäuden und Wohnungen sowie den Wohnverhältnissen der Haushalte. Der Bestand an Wohnungen in der Stadt Frankenthal ist seit dem Jahr 2011 leicht zurückgegangen. Daran lässt sich die geringe Neubautätigkeit in Frankenthal in den letzten Jahren erkennen.

Die Mehrzahl der Wohngebäude wurde in den Jahren 1949 bis 1978 errichtet, dementsprechend ist ein erhöhter Sanierungsbedarf im Wohnungsbestand zu erwarten, insbesondere in Bezug auf Barrierefreiheit und energetische Sanierung.

Aufgrund der aktuellen gesellschaftlichen und räumlichen Entwicklungstendenzen (Demografischer Wandel, Zuwanderung, Individualisierung der Lebensstile) wird sich die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt weiter diversifizieren, unterschiedliche Wohnformen werden nachgefragt, entsprechende Angebote müssen bereitgestellt werden.

Ziel der Stadtentwicklung muss es dabei sein Quartiere mit gemischten Bau- und Sozialstrukturen sowie unterschiedlichen Wohnformen zu entwickeln.

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen beeinflussen ebenso wie die demografische Entwicklung die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Parameter wie Kaufkraft oder verfügbares Einkommen der Haushalte liefern wichtige Erkenntnisse bezüglich des qualitativen Wohnraumbedarfes. Sozioökonomische Parameter können zudem für die Abschätzung des Bedarfes an sozialem Wohnungsbau herangezogen werden.

Wichtige Erkenntnisse liefern zudem die Pendlerbewegungen. Pendlerbewegungen stehen in einem engen Zusammenhang mit den Wanderungen. Im Umfeld der Kernstädte verlaufen die Pendlerströme in der Regel in umgekehrter Richtung zu den Wanderungsbewegungen. Für den Wohnungsmarkt in Frankenthal ist daher ein Nachfragepotenzial aus den Pendlerbewegungen erzielbar, da es möglich ist, dass ein gewisser Teil der Einpendler einen Wohnortwechsel bei entsprechenden Angeboten auf dem Wohnungsmarkt zumindest in Betracht zieht.

Bei der künftigen Wohnbauflächenentwicklung müssen zudem Vorgaben der Regional- und Landesplanung beachtet werden. Derzeit bereitet der Verband Region Rhein-Neckar (VRRN) die Teilfortschreibung des Regionalplans zum Thema Wohnbauflächen vor. Hierzu liegen bereits erste Erkenntnisse vor. In Frankenthal werden bis zum Jahr 2030 rund 50 ha Wohnbaufläche sowie rund 2.000 neue Wohneinheiten benötigt. Dieser Bedarf ergibt sich zunächst aufgrund der steigenden Zahl der Haushalte, die für alle Kommunen in der Metropolregion prognostiziert wird. Da Frankenthal im einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar mit der Kernstadt und dem Ortsteil Flomersheim als „Siedlungsbereich Wohnen“ festgelegt ist, ist darüber hinaus eine Wohnbauflächenentwicklung über den Eigenbedarf hinaus möglich. In den Kommunen, die aufgrund einer guten ÖPNV Anbindung als „Siedlungsbereich Wohnen“ festgelegt sind, sollen die erwarteten Wanderungsgewinne in der Metropolregion konzentriert werden.

Jedoch wird innerhalb der Stadtentwicklung eine ausgewogene Entwicklung zwischen Kernstadt und den Ortsteilen sowie zwischen den einzelnen Ortsteilen angestrebt. Daher sollen nicht nur in der Kernstadt und im Ortsteil Flomersheim neue Wohnbauflächen entwickelt werden, sondern auch im Ortsteil Eppstein, der nahezu mit Flomersheim verwachsen ist und daher ebenfalls von der räumlichen Nähe zum regionalbedeutsamen ÖPNV-Haltepunkt Flomersheim profitiert. Darüber hinaus soll auch in Mörsch und Studernheim eine Wohnbauflächenentwicklung zumindest für den Eigenbedarf ermöglicht werden. In den vier Ortsteilen soll dabei jeweils die dörfliche Struktur gewahrt bleiben, daher werden in den Ortsteilen geringere Dichtewerte als im Bereich der Kernstadt angestrebt.

Demzufolge müssen geeignete Wohnbauflächenpotenziale mobilisiert werden. Dabei wird zwischen Außenbereichs- und Innenbereichspotenzialen unterschieden. In diesem Zusammenhang wurden von der Verwaltung die vorhandenen Flächenpotenziale gemäß dem Flächennutzungsplan 1998, dem Baulückenkataster der vier Ortsteile (2011) sowie gemäß dem Raum+-Monitor überprüft.

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1998 stellt insgesamt rund 70 ha Wohnbauflächenpotenzial dar. Im Rahmen dieser vorbereitenden Untersuchungen wurde nun geprüft, welcher dieser Wohnbauflächen zwischenzeitlich als Baugebiete entwickelt wurden. Danach wurden die noch unbebauten Wohnbauflächen aus dem Flächennutzungsplan einer Vorprüfung unterzogen bezüglich möglicher Entwicklungshemmnisse sowie möglicher Bbauungsstrukturen.

Von den ursprünglich 70 ha Wohnbauflächen aus dem Flächennutzungsplan 1998 stehen nach einer Bilanzierung und Flächenabzügen für Infrastruktur, Grün und Naturschutz noch rund 17 ha zur Verfügung.

Diese Flächen sollen im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes bezüglich ihrer Eignung als Wohnbauland genauer untersucht werden. Dabei sollen vor allem Entwicklungsrestriktionen und die Vereinbarkeit mit veränderten rechtlichen Rahmenbedingungen im Vergleich zum Jahr 1998 untersucht werden. Schwerpunktmäßig müssen hierbei die Bereiche Hochwasser-, Lärm- und Artenschutz berücksichtigt werden. Eine erste überschlägige Bewertung v.a. der größeren zusammenhängenden Flächenpotenziale im Süden und Westen der Kernstadt sowie rund um den Ortsteil Eppstein wurde bereits durchgeführt.

Die Ergebnisse zeigen, dass bei jeder Fläche mit Entwicklungsrestriktionen zu rechnen ist, erschwerend kommt hinzu, dass nahezu alle dieser Flächen sich in Privatbesitz befinden. Daher werden von diesen 17 ha einige Fläche nicht oder nur teilweise bebaut werden können.

Hierdurch wird deutlich, dass bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans zusätzliche Wohnbauflächen ausgewiesen werden müssen, um den prognostizierten Bedarf von 50 ha zu erreichen. Dabei ist gemäß den Vorgaben der Landesplanung darauf zu achten, dass bevor neue, nicht erschlossene Bauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt werden, aufzuzeigen ist, aus welchen Gründen noch vorhandene Flächenpotenziale nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken.

Verfügbare Innenpotenziale werden im Baulückenkataster der vier Ortsteile sowie im Raum+-Monitor deutlich. Das Baulückenkataster aus dem Jahr 2011 wurde im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen von der Verwaltung überprüft. Es wurde hierbei deutlich, dass bislang kaum Baulücken bzw. untergenutzte Flächen für die Baulandmobilisierung aktiviert werden konnten. Daher zeigt das Baulückenkataster ein nahezu unverändertes Innenentwicklungspotenzial für alle vier Ortsteile von rund 18 ha und 334 Wohneinheiten (WE) auf.

Dabei handelt es sich jedoch meist um kleinere Baulücken sowie untergenutzte Flächen. Größere Nachverdichtungspotenziale im Zusammenhang gibt es lediglich rund 4 ha, dies würde ca. 56 WE entsprechen. Diese Flächen befinden sich jedoch nahezu ausschließlich in Privatbesitz und können daher nur mit der Zustimmung der Grundstückseigentümer für die Baulandmobilisierung herangezogen werden.

Um diese Flächenpotenziale letztlich für den Wohnungsbau zu entwickeln, müssten diese Flächen von der Stadt oder von Privaten käuflich erworben oder das Interesse der derzeitigen Eigentümer an einer baulichen Entwicklung geweckt werden. Hinsichtlich einer Veröffentlichung in einem Baulandkataster müssen die Eigentümer zustimmen. Wie die Erfahrung aus anderen Städten zeigt, stimmen in der Regel nur sehr wenige Eigentümer einer Veröffentlichung zu. Daher steht dem Aufwand in der Regel nur ein geringer Nutzen gegenüber.

Darüber hinaus müssen weitere Restriktionen (Lärm, Naturschutz, Bodenschutz, teils prägende Grünstrukturen) beachtet werden.

Der Raum+-Monitor wurde ebenfalls von der Verwaltung aktualisiert. Viele der dort dargestellten Innenpotenziale wurden bereits als Wohnbauflächen entwickelt, bzw. sind in Privatbesitz oder aufgrund von Restriktionen wie bspw. Lärm nicht oder nur teilweise für eine Wohnnutzung geeignet. Von den aktuell erfassten Innenpotenzialen sind nur die Flächen westlich der Bahn teilweise für eine Wohnnutzung geeignet.

In der Gesamtbilanz stehen dann derzeit noch grundsätzlich rund 10 ha potentielle Nettowohnbaufläche im Außenbereich zur Verfügung, zusammen mit den geringen Innenbereichspotenzialen gemäß Raum+-Monitor von aktuell rund 1 ha, wird damit bis zum Jahr 2030 eine zusätzliche Wohnbaufläche von rund 40 ha benötigt.

Die vorbereitenden Untersuchungen beinhalten darüber hinaus auch einen vollständigen Überblick über aktuelle Wohnbauprojekte in Frankenthal. Derzeit werden in Kooperation mit Privaten vor allem die wenigen vorhandenen Innenpotenziale (KBA, Sternjakob, etc.) entwickelt sowie Wohnbauflächen, die direkt an den Innenbereich angrenzen und zur Abrundung des bestehenden Siedlungskörpers dienen (Speyerbach, Flomersheim, Am Studernheimer Weg, Eppstein, Im Bornfeld III).

Im Ergebnis formulieren die vorbereitenden Untersuchungen die Rahmenbedingungen für das Wohnraumversorgungskonzept, ebenso wie Leitbilder für die künftige Siedlungsentwicklung und Qualitätsstandards für die Entwicklung neuer Stadtquartiere.

## Weitere Vorgehensweise und Zeitplan

Im nächsten Schritt wird die Erstellung des Wohnraumversorgungskonzeptes inklusive der Flächenbewertungen sowie der Erstellung des Baulückenkatasters für die Innenstadt vorgenommen.

Die Verwaltung wird nach den vorbereitenden Untersuchungen nun eine qualitative Wohnraumbedarfsprognose extern beauftragen. Hierbei soll eruiert werden wie sich der Bedarf in den einzelnen Wohnungsmarktsegmenten (Wohneigentum, Mietwohnungsmarkt, sozialer Wohnungsbau, besondere und seniorengerechte Wohnformen) entwickelt. Besondere Berücksichtigung soll dabei das Thema „bezahlbarer Wohnraum“ finden. In einer vertiefenden Analyse sollen Angebot und Nachfrage in Frankenthal untersucht sowie Handlungsempfehlungen formuliert werden.

Auch das Thema neue Wohnformen (Senioren-WGs, Wohn-Pflegegemeinschaften, generationenübergreifende Wohnformen, Baugesellschaften, betreutes Wohnen) soll im weiteren Prozess besondere Berücksichtigung finden. In diesem Zusammenhang sollen vor allem die Themen rechtliche Rahmenbedingungen, Organisationsformen, mögliche Standorte, etc. vertieft werden. In den nächsten Sitzungen des Planungs- und Umweltausschusses sollen hierzu auch Experten angehört werden, die über ihre Erfahrungen bei der Umsetzung neuer Wohnformen referieren sollen.

Parallel hierzu wird im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans in Abstimmung mit der Regionalplanung bestimmt, welche Flächen künftig als Wohnbauflächen entwickelt werden können. Danach wird die Verwaltung einen Instrumentenplan aufstellen, um diese Wohnbauflächen zu entwickeln.

Des Weiteren wird die Verwaltung eine Richtlinie für die Einführung einer verbindlichen Quote für den sozialen Wohnungsbau erarbeiten und ein Modell zur Baulandmobilisierung entwickeln und jeweils den Gremien zum Beschluss vorlegen.

Bezüglich der Prioritäten bei der Wohnraumversorgung wird zwischen einer kurz- bis mittelfristigen (bis 2022), einer mittel- bis langfristigen (bis 2026) sowie einer langfristigen Perspektive (bis 2030) unterschieden. Die kurzfristige Perspektive bis Ende 2022 sieht vor zunächst die vorhandenen Flächenpotenziale im Innen- und Außenbereich zu entwickeln, für einige dieser Flächen gibt es bereits konkrete Entwicklungsabsichten, teilweise wurden die Planungsverfahren bereits begonnen durch Aufstellungsbeschlüsse für neue Bebauungspläne, Einholung von Gutachten sowie die Erarbeitung städtebaulicher Konzepte. Auf diese Weise können bis Ende 2022 rund 1.000 neue Wohneinheiten entstehen.

Bezüglich der mittelfristigen Perspektive wird die Realisierung neuer Baugebiete im Außenbereich angestrebt. Frankenthal ist gemäß Regionalplan als „Siedlungsbereich Wohnen“ festgelegt. Auf diese Kommunen sind die Wanderungsgewinne und damit die weitere Siedlungsentwicklung in der Metropolregion zu konzentrieren.

Dabei können neue Baugebiete vor allem in den Ortsteilen Flomersheim und Eppstein, sowie im Süden und Westen der Kernstadt ausgewiesen werden, damit auch hier die Nachfrage nach Wohnraum bedient werden. Der dörfliche Charakter in den Ortsteilen soll hierbei durch entsprechende Baustrukturen, eine Integration in das Ortsbild und die Landschaft erhalten werden. Eine Zersiedelung und ein Ausfransen der Ränder sollen vermieden werden. In den Ortsteilen Mörsch und Studernheim ist dagegen kaum Potenzial für neue Baugebiete im Außenbereich vorhanden.

Hier müssen verstärkt Potenziale im Innenbereich durch Nachverdichtung, Umnutzung, Bauen in zweiter Reihe und Lückenschluss genutzt werden. Auf diese Weise können bis Ende 2026 theoretisch bis zu 500 weitere Wohneinheiten entstehen.

Nach der Schaffung von bis zu 1.500 neuen Wohneinheiten bis Ende des Jahres 2026 erfolgt eine Neubewertung der Ausgangssituation in demografischer, wirtschaftlicher und wohnungsmarktpolitischer Hinsicht, ob nun noch bis zu 500 weitere Wohneinheiten zur Erfüllung des Zielwertes der Regionalplanung benötigt werden.

Gegebenenfalls ist eine Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes durch Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen notwendig.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich  
Oberbürgermeister

Anlage:

- Vorbereitende Untersuchungen zum Wohnraumversorgungskonzept (Dezember 2018)