



Aktenzeichen: 612/Kt

Datum: 17.01.2019

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

**Sachstände Bebauungsplanverfahren**

Aufgrund der Anfrage der SPD-Stadtratsfraktion bzgl. Sachstände Bebauungsplanverfahren (DRS XVI/2681) erfolgt folgender Bericht.

**Anfrage der SPD-Stadtratsfraktion**

Seit geraumer Zeit wird auch in der Frankenthaler Kommunalpolitik die Notwendigkeit zur Schaffung von Wohnraum diskutiert. Vor allem ist dabei der Blick auf den Mangel von preisgünstigem Wohnraum gerichtet. Dahingehend ist seitens der Verwaltung auch die Vorlage eines Wohnraumversorgungskonzeptes noch in diesem Jahr zugesagt. Daraus sollen sich Erkenntnisse zu den Möglichkeiten einer bedarfsgerechten und gesteuerten Versorgung mit Wohnraum ergeben. Nach wie vor ist dabei die Schonung der Ressource Boden und Umwelt unter der bisher einhelligen Vorgabe „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ unabdingbar.

In der Stadtratssitzung am 27.09.2018 wurden mehrheitlich Aufstellungsbeschlüsse für die Bebauungspläne in Flomersheim „Am Studernheimer Weg“ sowie in Eppstein „Im Bornfeld, Abschnitt III“ gefasst. Darüber hinaus sind folgende Aufstellungsbeschlüsse für Bebauungspläne in der Vergangenheit gefasst worden:

- B-plan „An der ehemaligen Landwirtschaftsschule, Änderung 1“, Aufstellungsbeschluss Juli 2015,
- B-plan „Ziegelhofweg, Teilaufhebung der Änderung 3“, Aufstellungsbeschluss Februar 2016,
- B-plan „ehem. Sportplatz Schraderstraße“, Aufstellungsbeschluss November 2017,
- B-plan „Am Speyerbach, Wohn- und Mischgebiet, Abschnitt II, geänderter Aufstellungsbeschluss“, Aufstellungsbeschluss November 2017,
- Vergabeverfahren (Konzeptvergabe) Parkplatz P2, ehemaliger Parkplatz KBA, Ecke Albertstr./Petersgartenweg

**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"/>		<input type="checkbox"/>		

In diesem Zusammenhang fragen wir die Verwaltung:

1. Wie ist der Sachstand zu den oben aufgeführten Verfahren im Einzelnen?
2. Wieviel Hektar Bauland werden in den Einzelnen Planungsgebieten ausgewiesen?
3. Wieviel Hektar Ausgleichsflächen sind zu schaffen?
4. Wieviel Wohneinheiten sind in den einzelnen Planungsgebieten, getrennt nach Geschosswohnungsbau und Ein- bzw. Zweifamilienausbau, zu erwarten?
5. In welchem der Planungsgebiete besteht die Möglichkeit der Verwirklichung von günstigem Wohnraum und in welcher Größenordnung?
6. Sind Sozialquoten in den Planungsgebieten denkbar bzw. besteht die Absicht der Anwendung?

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

#### **Wie ist der Sachstand zu den oben aufgeführten Verfahren im Einzelnen:**

Zu den Sachständen der Bebauungspläne „An der ehemaligen Landwirtschaftsschule, Änderung 1“, Ziegelhofweg, Teilaufhebung der Änderung 3“, „ehem. Sportplatz Schraderstraße“ sowie „Wohn- und Mischgebiet Am Speyerbach Abschnitt 2“ verweist die Verwaltung auf die DRS XVI/2507. Bezüglich des Sachstandes zum Bebauungsplanverfahren „Schießgartenweg, ehemaliges Firmengelände Massong“ verweist die Verwaltung auf die DRS XVI/2629.

Zum Vergabeverfahren (Konzeptvergabe) Parkplatz P2 kann die Verwaltung mitteilen, dass im Rahmen einer ersten Ausschreibung kein Angebot für die Entwicklung der Fläche abgegeben wurde. Primärer Grund hierfür ist wahrscheinlich die Überlagerung einzelner Themen. Derzeit ist eine erneute Ausschreibung der Fläche geplant, hierzu könnten sich ggf. noch einige Änderungen an den Voraussetzungen sowie des Flächenzuschnittes ergeben, über Einzelheiten wird der Ausschuss zur gegebenen Zeit und noch vor einer erneuten Ausschreibung informiert.

**Wie viel Hektar Bauland werden in den einzelnen Planungsgebieten ausgewiesen:**

Insgesamt werden durch die genannten Gebiete 6,5 Hektar neues Bauland entwickelt.

An der ehemaligen Landwirtschaftsschule, Änderung 1	ca. 0,4 ha
Ziegelhofweg, Teilaufhebung der Änderung 3	ca. 0,5 ha
ehem. Sportplatz Schraderstraße	ca. 0,5 ha
Wohn- und Mischgebiet Am Speyerbach Abschnitt 2	ca. 4,0 ha
Schießgartenweg, ehemaliges Firmengelände Massong	ca. 0,8 ha
<u>Vergabeverfahren (Konzeptvergabe) Parkplatz P2</u>	<u>ca. 0,3 ha</u>
Gesamt Flächenbedarf	ca. 6,5 ha

**Wie viel Hektar Ausgleichsfläche sind zu schaffen:**

Eine abschließende Angabe über den Gesamtausgleichsflächenbedarf kann aufgrund der einzelnen Verfahrensstände nicht abschließend mitgeteilt werden.

Bebauungsplan Ziegelhofweg, Teilaufhebung der Änderung 3:

Nach derzeitigem Planungsstand ist mit einem externen Ausgleichsbedarf von 1.030 m<sup>2</sup> zu rechnen.

Bebauungsplan Schießgartenweg, ehemaliges Firmengelände Massong sowie ehem. Sportplatz Schraderstraße und Vergabeverfahren (Konzeptvergabe) Parkplatz P2:

Bei diesen Vorhaben kommt es durch die bauliche Entwicklung der Flächen zum Teil zu einer Flächenentsiegelung bzw. zu einer Aufwertung von kontaminierten Flächen. Dies wiederum ist als Aufwertung des Bestandes zu sehen. Die Schaffung von externen Ausgleichsmaßnahmen für diese Flächen ist daher nach gegenwärtiger Einschätzung nicht notwendig.

Bebauungsplan Wohn- und Mischgebiet Am Speyerbach Abschnitt 2:

Für die Realisierung des Vorhabens ist die Herstellung von externen Ausgleichsmaßnahmen definitiv notwendig. In welcher Flächengröße sich dieser Bedarf bewegt kann zu dem derzeitigen Zeitpunkt noch nicht abschließend geklärt werden. Hierzu bedarf es einer fachgutachterlichen Einschätzung.

**Wie viel Wohneinheiten sind in den einzelnen Plangebieten getrennt nach Geschosswohnungsbau und Ein- bzw. Zweifamilienhaus zu erwarten:**

Nach derzeitigen Planungsständen sollen ca. 60 Wohneinheiten in Ein- bzw. Zweifamilienhäusern sowie ca. 405 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau entstehen.

	Wohneinheiten Ein- bzw. Zweifamilien- häuser	Wohneinheiten Geschosswohnungsbau
An der ehemaligen Landwirtschaftsschule, Änderung 1	ca. 10 WE	0
Ziegelhofweg, Teilaufhe- bung der Änderung 3	0	ca. 30 WE
ehem. Sportplatz Schraderstraße	0	ca. 12 WE
Wohn- und Mischgebiet Am Speyerbach Ab- schnitt 2	ca. 40 WE	ca. 300 WE
Schießgartenweg, ehemaliges Firmengelände Massong	10 WE	38 WE
Vergabeverfahren (Kon- zeptvergabe) Parkplatz P2	0	ca. 25 WE
<b>Gesamtsumme</b>	<b>ca. 60 WE</b>	<b>ca. 405 WE</b>

**In welcher der Planungsgebiete besteht die Möglichkeit der Verwirklichung von günstigem Wohnraum und in welcher Größenordnung:**

Die Verwaltung wird eine Richtlinie zur Einführung einer verbindlichen Quote zur Schaffung von sozialem Wohnungsbau bei der Entwicklung neuer Baugebiete sowie bei größeren Neubauvorhaben erarbeiten und den Gremien vorlegen.

Wohn- und Mischgebiet Am Speyerbach Abschnitt 2

Derzeit beabsichtigt die Verwaltung in dem Plangebiet „Wohn- und Mischgebiet Am Speyerbach Abschnitt 2“ günstigen Wohnraum zu schaffen. Die Größenordnung ist noch nicht festgelegt.

Ziegelhofweg, Teilaufhebung der Änderung 3

In dem Gebiet Ziegelhofweg, Teilaufhebung der Änderung 3 soll preisgünstiger Wohnraum geschaffen werden.

Vergabeverfahren (Konzeptvergabe) Parkplatz P2

Bislang ist gem. dem bestehenden Exposé vorgesehen, dass mindestens 25 % und max. 40 % der Bruttogeschossflächen des Baufeldes zeitlich befristet als sozialer Wohnraum nach § 13 Abs. 2 LWoFG zur Verfügung stehen sollen. Nach ersten Berechnungen würden dadurch alle geplanten Wohnungen dem sozialen Wohnungsmarkt zugewiesen werden.

Schießgartenweg, ehemaliges Firmengelände Massong

Für das Gebiet Schießgartenweg, ehemaliges Firmengelände Massong kann sich der Grundstückseigentümer vorstellen, bis zu acht Wohneinheiten welche im Geschosswohnungsbau entstehen, als günstigen Wohnraum anzubieten.

Derzeit kann bei einer Realisierung aller genannten Plangebiete von einer Anzahl von ca. 140 preisgünstigen Wohneinheiten ausgegangen werden.

**Sind Sozialquoten in den Planungsgebieten denkbar bzw. besteht die Absicht der Anwendung:**

In der Sondersitzung des Planungs- und Umweltausschusses am 13.12.2018 wurde beschlossen, dass die Verwaltung eine Richtlinie zur Einführung einer verbindlichen Quote zur Schaffung von sozialem Wohnungsbau erarbeitet und den Gremien anschließend zur Beschlussfassung vorlegt.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich  
Oberbürgermeister