

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN WOHNRAUMVERSORGUNGSKONZEPT

Bereich
Planen und Bauen

Marika Denzer

Abteilung
Stadt- und Grünplanung

Dr. Matthias Kattler

**Frankenthal
Dezember 2018**

GLIEDERUNG

1. Einleitung
2. Demografische Ausgangssituation
 - 2.1 Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2018
 - 2.2 künftige Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung bis zum Jahr 2030
3. Situationsanalyse des Wohnungsmarktes
4. Sozio-ökonomische Rahmenbedingungen
5. Vorgaben der übergeordneten Planungsebenen (Landes- und Regionalplanung)
6. Zielvorgaben und Wohnbauflächenpotenziale des Flächennutzungsplans
7. Nutzung von Potenzialen im Innenbereich für die Wohnraumversorgung
 - 7.1 Baulückenkataster für die Ortsteile
 - 7.2 Raum+
8. Übersicht über aktuelle und mögliche Wohnbauprojekte
9. Zusammenfassung
 - 9.1 Rahmenbedingungen Wohnraumversorgungskonzept
 - 9.2 Leitbilder für die künftige Siedlungsentwicklung
 - 9.3 Qualitätsstandards für die Entwicklung neuer Stadtquartiere
10. Weitere Vorgehensweise und Zeitplan

1. Einleitung

Demografische Veränderungsprozesse beeinflussen auch künftig in erheblichem Maße die Entwicklung der Städte und deren Wohn- und Stadtquartiere und wirken sich auf die Situation auf den Wohnungs- und Immobilienmärkten aus. Dabei führen insbesondere die zuletzt hohe Zuwanderung nach Deutschland sowie der anhaltende Trend zu kleineren Haushalten zu einer steigenden Nachfrage am Wohnungsmarkt.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist dabei innerhalb Deutschland regional sehr unterschiedlich ausgeprägt: So gibt es auch in Rheinland-Pfalz sehr starke Unterschiede zwischen den Wohnungsmärkten, zwischen Wohnungsmangel einerseits und Leerstand andererseits. Wachstumszentren sind dabei die Regionen direkt an den Landesgrenzen zu Hessen und Baden-Württemberg sowie beliebte Groß- und Mittelstädte wie Trier, Koblenz oder Landau. Wobei diese Wachstumsgrenzen auch aufgrund des zunehmenden Drucks der angrenzenden Regionen entstehen (Ballungsräume Rhein-Main, Rhein-Neckar, Großraum Karlsruhe). Dagegen sind abgelegene ländliche Regionen im Zentrum von Rheinland-Pfalz eher von einer rückläufigen Bevölkerung und zunehmenden Wohnungsleerständen geprägt.

Die Stadt Frankenthal profitiert als Wohnstandort von der räumlich günstigen Lage in der wirtschaftsstarke Metropolregion Rhein-Neckar und ihrer sehr guten Verkehrsanbindung. Daher verzeichnet die Stadt Frankenthal in den letzten Jahren einen stetigen Bevölkerungszuwachs und eine steigende Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum. Dabei gewinnen vor dem Hintergrund einer alternden Gesellschaft zunehmend auch Fragestellungen zur sozialen Wohnraumversorgung sowie zu neuen Wohnformen an Bedeutung.

Daher erarbeitet die Stadt Frankenthal ein Wohnraumversorgungskonzept, das das aktuelle Geschehen auf dem Wohnungsmarkt abbildet, analysiert und im Hinblick auf die Entwicklung der kommenden Jahre prognostiziert. Das Wohnraumversorgungskonzept (WVK) besteht aus unterschiedlichen Bausteinen: 1. Demografie, 2. Flächenkonzept, 3. Instrumentenplan und 4. Umsetzung und Prioritäten.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wird die demografische, wohnungsmarktpolitische und sozio-ökonomische Ausgangssituation in Frankenthal analysiert. Dabei sollen zunächst die Einflussfaktoren, welche die künftige Wohnraumversorgung beeinflussen erfasst werden sowie die Rahmenbedingungen, Schwerpunkte und die Aufgabenstellung des Wohnraumversorgungskonzeptes formuliert werden.

Zu diesem Zweck wurden unterschiedliche Datengrundlagen und Quellen auf Bundes-, Landes- und regionaler Ebene ausgewertet:

- Aktuelle Daten zur Bevölkerungsentwicklung in Frankenthal des Einwohnermeldeamtes (Stand 6/2018)
- Vierte regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung „Rheinland-Pfalz 2060“ (Juli 2015)
- Daten des Zensus 2011 zum Thema Wohnen
- Flächennutzungsplan der Stadt Frankenthal (1998)
- Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV Rheinland-Pfalz (2008)
- Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (2013)

- Daten des Zensus 2011 zum Thema Wohnen
- Mietspiegel der Stadt Frankenthal (2018)
- Empirica-Gutachten zur quantitativen und qualitativen Wohnraumnachfrage in Rheinland-Pfalz bis zum Jahr 2030
- Wohnungsmarktprognose 2030 des Bundesinstitutes für Bau-, Raum- und Stadtforschung (2015)
- Positionspapier des Deutschen Städtetages „Neuausrichtung der Wohnungs- und Baulandpolitik“ (September 2017)
- Demografiebericht der Stadt Frankenthal (Februar 2015)

2. Demografische Ausgangssituation

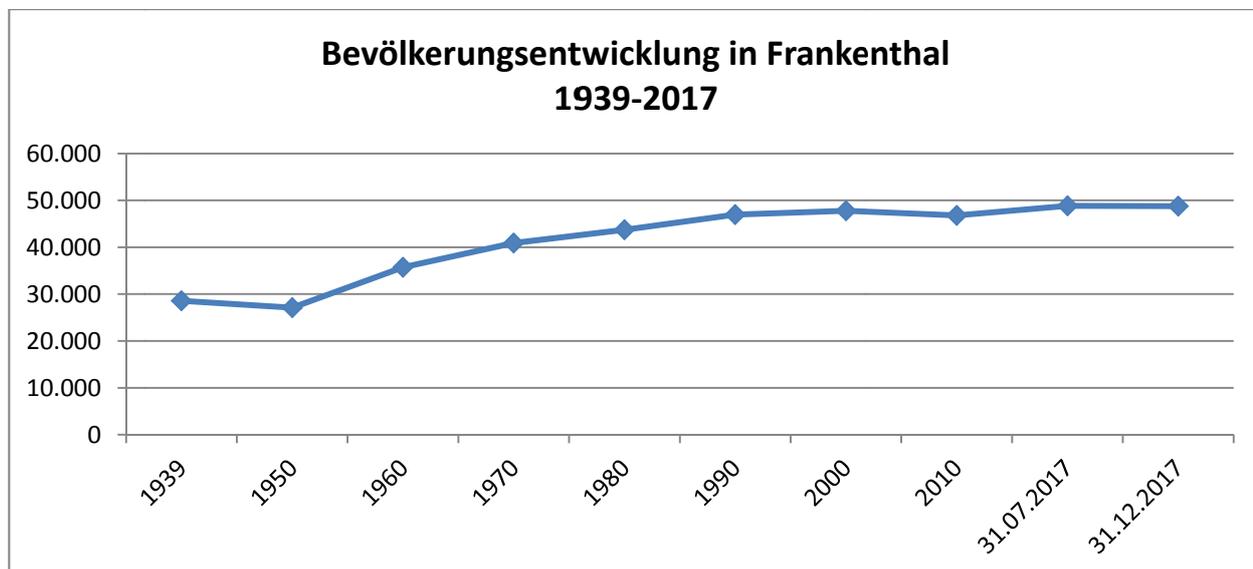
Für die Erfassung des künftigen Wohnraumbedarfes in Frankenthal muss zunächst die demografische Entwicklung, insbesondere die voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2030 genauer betrachtet werden. Die demografische Entwicklung wird dabei einerseits durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung (das Verhältnis zwischen Geburten und Sterbefälle) sowie durch die Wanderungsbewegungen (das Verhältnis zwischen Zu- und Fortzügen) beeinflusst. Aufbauend auf einer Bevölkerungsprognose kann dann eine Prognose der zukünftigen Anzahl der Haushalte errechnet werden. Aus dieser Haushaltsprognose kann dann schließlich die eigentliche Wohnungsbedarfsprognose abgeleitet werden.

2.1 Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2018

Von den sechziger Jahren bis Ende der neunziger Jahren ist in Frankenthal ein kontinuierliches Wachstum der Bevölkerungszahlen zu beobachten, dabei wuchs die Einwohnerzahl von 37.724 im Jahr 1963 bis auf 48.783 Einwohner im Jahr 1997. Die Gründe für dieses Bevölkerungswachstum sind vielfältig: Insbesondere die Erweiterung des Stadtgebietes in den 50-er, 60-er und 70-er Jahren durch neue Siedlungen, v.a. im Geschosswohnungsbau insbesondere im Süden der Stadt, wie etwa die Gebiete Pilgerpfad oder Carl-Bosch-Siedlung. Zudem wirkte sich der wirtschaftliche Aufschwung in den 50-er und 60-er Jahren positiv auf den Wohnstandort Frankenthal aus. Diese Zeit des Wirtschaftswunders war verbunden mit einem Zuwachs an Arbeitsplätzen in den bestehenden Betrieben sowie durch die Ansiedlung neuer Betriebe und den damit verbundenen hohen Steuereinnahmen, die in einen Ausbau der Infrastruktur und eine Aufwertung des Wohnumfeldes investiert werden konnten.

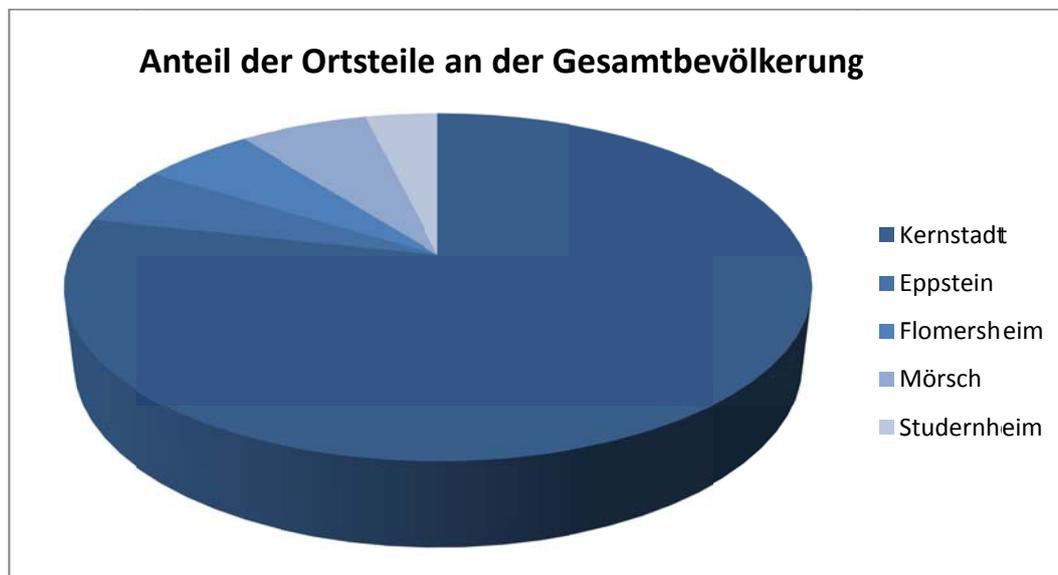
Die gute wirtschaftliche Konjunktur führte darüber hinaus bald zu einer ersten Migrationswelle von Arbeitskräften aus Südeuropa, da in den 60-er Jahren zunehmend ein Mangel an Arbeitskräften zu beobachten war. Dies alles führte zu einem deutlichen Bevölkerungswachstum bis Mitte der siebziger Jahre, danach kam es zu einem deutlich abgeschwächten Wachstum bis Ende der 80-er / Anfang der 90-er Jahre. Politische Umwälzungen in Ost- und Mitteleuropa (Mauerfall, Ende des Eisernen Vorhangs, Balkankrise) führten zu neuen Migrationsbewegungen, wodurch die Bevölkerungszahl in Frankenthal wieder stärker zunahm. Dieser Trend ist bis etwa Ende des Jahres 1997 zu beobachten, danach sank die Einwohnerzahl kontinuierlich bis ins Jahr 2011. Vor ein paar Jahren wurde davon ausgegangen, dass dies bereits der Beginn des demografischen Wandels sei, mit einer zunächst langsamen, danach deutlich stärkeren Bevölkerungsabnahme bei einer gleichzeitig zu beobachtenden zunehmenden Alterung der Bevölkerung.

Ab dem Jahr 2012 ist in Frankenthal jedoch wieder ein gegensätzlicher Trend zu erkennen, die Bevölkerungszahl steigt seither wieder an, zunächst langsam, dann jedoch deutlicher vor allem in den Jahren 2015 bis 2016, wobei der bisherige Höchststand der Einwohnerzahl aus dem Jahr 1997 überschritten wurde. Die aktuelle Bevölkerungszahl beträgt 48.904 Einwohner (Stand Juni 2018).



Eigene Darstellung

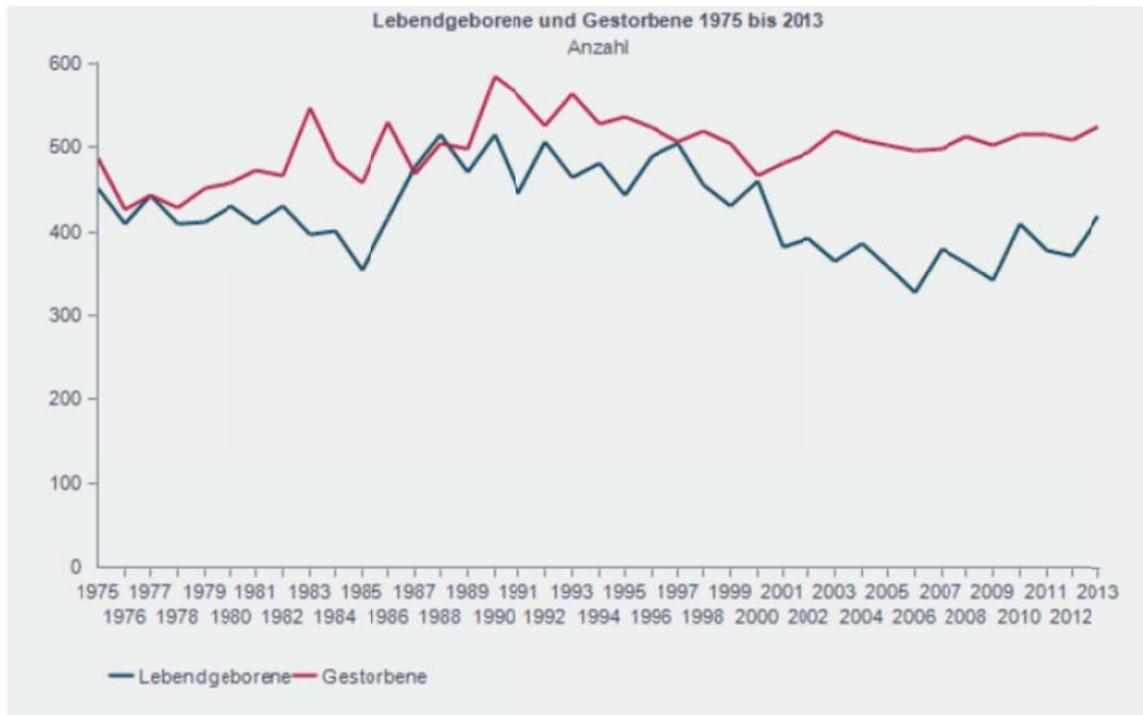
Davon lebten 38.419 Einwohner in der Kernstadt, 2.611 im Ortsteil Eppstein, 2.761 im Ortsteil Flomersheim, 3.263 im Ortsteil Mörsch sowie 1.850 im Ortsteil Studernheim.



Eigene Darstellung

Im ersten Halbjahr 2018 verzeichnete die Stadt Frankenthal weiterhin ein Bevölkerungswachstum. Dabei können deutliche Wanderungsgewinne die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung ausgleichen. Die Kernstadt weist dabei eine deutliche Bevölkerungszunahme aufgrund von Wanderungsgewinnen auf. Bezogen auf die vier Ortsteile sind unterschiedliche Tendenzen erkennbar, während in Flomersheim und Eppstein leichte Verluste zu verzeichnen sind, sind in Mörsch und Studernheim leichte Zuwächse zu beobachten.

Natürliche Bevölkerungsbewegungen 1975 - 2013 in Frankenthal (Pfalz)

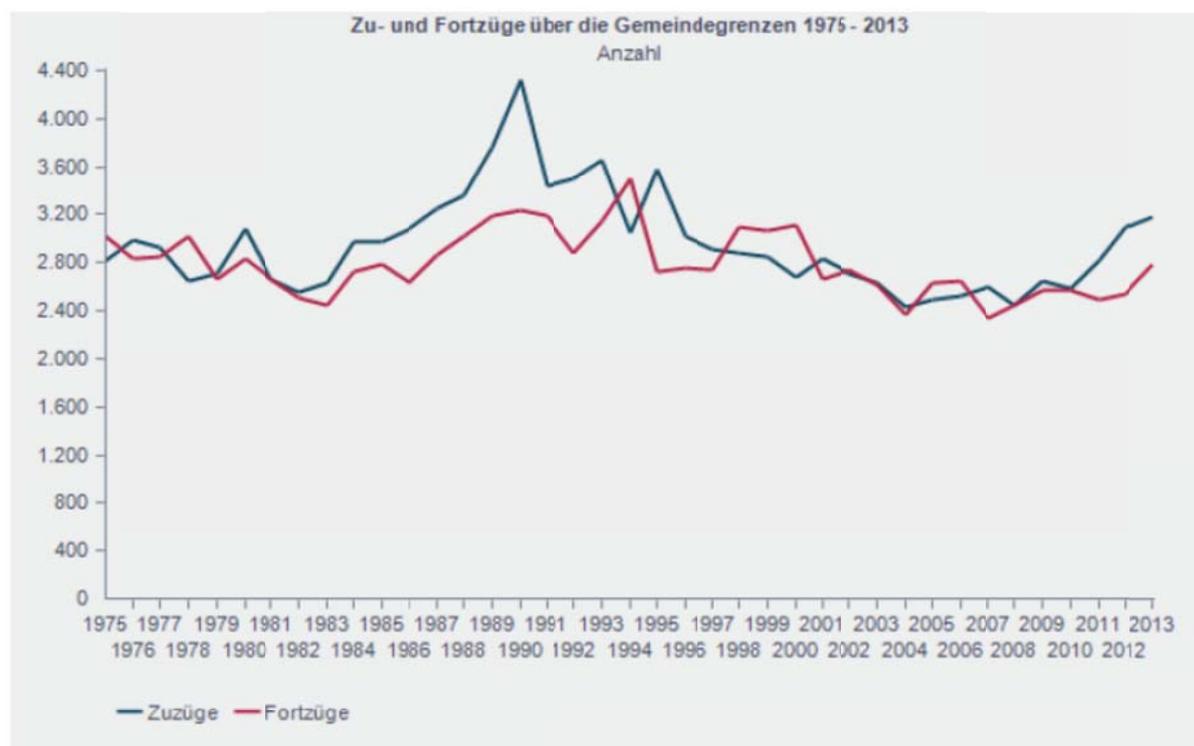


Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Die Gründe für das Wachstum der letzten Jahren sind vor allem in einer dritten großen Migrationswelle zu sehen, die verursacht wurde durch die Krisen und Kriege im Nahen Osten, v.a. dem Bürgerkrieg in Syrien, der Eurokrise sowie die Arbeitnehmerfreizügigkeit der mittel- und osteuropäischen Länder. Das deutliche Wachstum der Bevölkerungszahl in den letzten zwei bis drei Jahren ist somit allein durch Wanderungsgewinne infolge eines Zuzuges von Migranten aus dem Nahen Osten und Süd(ost)-Europa verursacht worden. Bei Betrachtung der Entwicklung der deutschstämmigen Bevölkerung ist eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung (mehr Sterbefälle als Geburten) zu erkennen, die in der Gesamtbilanz durch (allenfalls moderate) Wanderungsgewinne nicht ausgeglichen werden kann.

Wanderungen 1975 - 2013

Frankenthal (Pfalz)



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Größere Siedlungserweiterungen wie in den 50-er bis 70-er Jahren wurden in den 90-er Jahren und zu Beginn des 21. Jh. in Frankenthal nicht mehr realisiert. Es wurden lediglich einige kleinere neue Baugebiete in den Vororten sowie vereinzelt in der Kernstadt entwickelt, wobei hier meist einzelne Baulücken oder Brachflächen bebaut wurden.

Die Analyse der Altersstruktur in Frankenthal zeigt bereits erste Ansätze einer zunehmenden Alterung der Gesellschaft, wenn auch nicht in dem Maße wie in anderen Kommunen. So nahm von 2000 bis 2013 der Anteil der unter 20-jährigen an der Gesamtbevölkerung leicht ab (von rund 20 % auf rund 18 %). Der Anteil der unter 20-jährigen ist jedoch im Vergleich zu anderen Kommunen etwas höher, in den mittleren Altersgruppen der 20- bis 65-jährigen weist Frankenthal mit rund 59 % einen niedrigeren Anteil auf als der Durchschnitt der rheinland-pfälzischen Städte, dieser beträgt rund 63 %.

Dies ist damit zu erklären, dass Frankenthal im Gegensatz zu allen anderen kreisfreien rheinland-pfälzischen Städten (mit Ausnahme Neustadt an der Weinstraße) über keine Universität oder Fachhochschule verfügt und daher keine Anziehungskraft auf junge Erwachsene im Alter zwischen 20 und 30 Jahren besitzt.

In der Altersgruppe der über 65-jährigen ist von 2000 bis 2013 ein deutlicher Anstieg zu erkennen. Von 18,3 % im Jahr 2000 bis auf 22,4 % im Jahr 2013.

Für Frankenthal bedeutet dies, dass sich die beiden zentralen Komponenten des demografischen Wandels Bevölkerungsrückgang und Alterung der Gesellschaft derzeit unterschiedlich auswirken.

Erste Ansätze einer alternden Gesellschaft sind bereits deutlich zu erkennen, während mit einem deutlichen Bevölkerungsrückgang zumindest in den nächsten 10 bis 15 Jahren nicht zu rechnen ist.

Bevölkerung¹ in Frankenthal (Pfalz)						
im Alter von ... Jahren						
	Insgesamt	unter 20	20 bis 65	65 und älter	Jugend-quotient²	Alten-quotient³
Jahr	Anzahl	Anteil in %			%	
2005	47.225	19,3	59,1	21,6	32,7	36,6
2006	46.938	19,2	58,6	22,2	32,7	37,9
2007	47.090	18,9	58,8	22,3	32,1	38,0
2008	46.948	18,5	58,9	22,6	31,4	38,3
2009	46.874	18,2	58,9	22,8	31,0	38,7
2010	46.793	18,1	59,1	22,8	30,6	38,6
2011	46.617	18,6	58,8	22,6	31,6	38,5
2012	47.035	18,4	59,3	22,4	31,0	37,8
2013	47.332	18,2	59,3	22,4	30,7	37,8

1 Bis einschließlich 2010 Ergebnisse der Fortschreibung auf Basis der Volkszählung 1987; in den Folgejahren in der Untergliederung nach Alter vorläufige Ergebnisse auf der Basis des Zensus 2011. - 2 Unter 20-jährige je 100 der 20- bis unter 65-jährigen Bevölkerung. - 3 Bevölkerung ab 65 Jahre je 100 der 20- bis unter 65-jährigen Bevölkerung.

Quelle: Demografiebericht der Stadt Frankenthal, Februar 2015

Eine demografische Besonderheit der Stadt Frankenthal stellt der hohe Anteil an Migranten dar, insbesondere im Vergleich zu anderen kreisfreien Städten in Rheinland-Pfalz. So sind rund 17 % der Einwohner Frankenthals Migranten insgesamt 37 % der Bevölkerung haben einen Migrationshintergrund. Wobei deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Stadtquartieren sichtbar werden. In der Kernstadt beträgt der Anteil an Migranten 19 %, in Mörsch 15 %, in Flomersheim und Eppstein je 9 % sowie in Studernheim lediglich 5 %.

Insgesamt betrachtet leben dabei in Frankenthal Menschen aus über 100 Nationen. Zahlenmäßig am stärksten vertreten sind dabei türkische und italienische Staatsbürger, sowie Staatsbürger weiterer süd(ost)europäischer Länder (Bulgaren, Rumänen, Griechen, Länder des ehemaligen Jugoslawiens, Spanien, Portugal), osteuropäischer Länder (Polen, Ungarn, Länder der ehemaligen Sowjetunion) sowie aus den Ländern des Nahen Ostens (Syrien, Afghanistan, Pakistan, Irak und Iran) und einigen afrikanischen Ländern (Somalia, Eritrea, Marokko).

2.2 Künftige Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung bis zum Jahr 2030

Zur Prognose der künftigen Bevölkerungsentwicklung gibt es auf Bundes-, Landes- und regionaler Ebene verschiedene Untersuchungen und Prognosen. Dabei werden unterschiedliche demografische Kennzahlen herangezogen, u.a. die Entwicklung der Geburten- und Sterbezahlen, die Wanderungsbewegungen, die künftige Altersstruktur sowie die Entwicklung der Haushaltszahlen.

Die weitere demografische Entwicklung der Stadt Frankenthal wird dabei von unterschiedlichen Faktoren beeinflusst. Grundsätzlich wird die Attraktivität einer Kommune als Wohnstandort von sog. „weichen“ und „harten“ Standortfaktoren bestimmt. Zu den „harten Standortfaktoren“ zählen dabei insbesondere die Verkehrsanbindung, das Arbeitsplatzangebot, die Infrastrukturausstattung und in Zeiten der Digitalisierung auch zunehmend die Verfügbarkeit von schnellem Internet. Im Gegensatz dazu zählen zu den „weichen Standortfaktoren“ die landschaftliche Attraktivität, das Kultur- und Freizeitangebot sowie das Wohnumfeld.

Frankenthal verfügt insgesamt betrachtet über eine gute Ausstattung sowohl an harten als auch an weichen Standortfaktoren, vor allem in Bezug auf die Verkehrsanbindung.

So ist eine direkte Anbindung an das Autobahnnetz mit den wichtigen bundesdeutschen Verkehrsachsen A 6 und A 61, eine direkte Anbindung an die bedeutende regionale Verkehrsachse B 9 sowie eine sehr gute ÖPNV Verbindung durch den direkten S-Bahn Anschluss an die Bahnlinie Mainz-Ludwigshafen-Mannheim vorhanden. Damit ist Frankenthal direkt mit den beiden großen europäischen Metropolregionen Rhein-Neckar und Rhein-Main verbunden. Beide Metropolregionen verfügen aufgrund ihrer Wirtschaftskraft und ihrer Dynamik über ein vielfältiges Arbeitsplatzangebot, vom produzierenden Gewerbe, über Dienstleistung bis hin zu Forschung- und Entwicklung, wovon auch die Stadt Frankenthal als Wohnstandort profitiert.

Frankenthal selbst verfügt ebenfalls über ein attraktives Arbeitsplatzangebot insbesondere nach wie vor im produzierenden Gewerbe, auch wenn sich aktuell einige der Traditionsunternehmen in Umstrukturierungsprozessen befinden. Darüber hinaus haben sich in den letzten Jahren weitere neue Unternehmen angesiedelt, vor allem im Bereich Logistik. Dabei handelt es sich u.a. um die Ansiedlung von Amazon mit über 2.000 neuen Arbeitsplätzen. Ansiedlungen in dieser Größenordnung wirken sich auch auf den Wohnungsmarkt aus, da davon ausgegangen wird, dass der Arbeitskräftebedarf einer Neuansiedlung in dieser Größenordnung nicht allein durch den lokalen Arbeitsmarkt gedeckt werden kann und somit zusätzlicher Wohnraum benötigt wird.

In Bezug auf die weichen Standortfaktoren wie etwa landschaftliche Attraktivität, städtebauliches Erscheinungsbild, Kultur- und Freizeitangebot sind dagegen auf den ersten Blick die Standortvorteile weniger stark ausgeprägt. Bei genauerer Betrachtung wirkt sich jedoch auch an dieser Stelle die günstige räumliche Lage positiv aus: So sind attraktive Kultur- und Naturlandschaften wie die Deutsche Weinstraße, der Pfälzerwald, sowie Odenwald und Bergstraße in kurzer Zeit erreichbar ebenso historisch bedeutsame Städte mit entsprechenden Kultur- und Freizeitangeboten. Des Weiteren verfügt Frankenthal über ein gutes Bildungs- und Betreuungsangebot (Schulen, KITAs), welches in den nächsten Jahren weiter ausgebaut und modernisiert werden soll und ist eine attraktive Einkaufsstadt mit einer weitgehend noch intakten Innenstadt und kurzen Wegen.

Im Rahmen der Städtebauförderung soll die Innenstadt weiter aufgewertet werden, v.a. soll die Aufenthaltsqualität durch eine zeitgemäße Gestaltung des öffentlichen Raumes erhöht werden. Frankenthal bietet zudem die unterschiedlichsten Freizeitmöglichkeiten durch die zahlreichen Vereine und Sportanlagen. Ebenso entstanden in den letzten Jahren durch die Aufwertung von Freiräumen im gesamten Stadtgebiet neue Naherholungsgebiete.

Frankenthal ist aufgrund dieser Rahmenbedingungen als Wohnstandort mit guten Entwicklungsperspektiven zu beurteilen, daher ist zu erwarten, dass die Nachfrage nach Wohnraum weiter zunehmen wird.

Es muss daher geprüft werden, wie groß der Bedarf an Wohnraum voraussichtlich sein wird: Wie viele neue Wohneinheiten werden bis 2030 benötigt, welche Flächen stehen zur Verfügung, welche Angebote für welche Zielgruppen sollen geschaffen werden. Dabei können Berechnungen und Analysen auf Bundes-, Landes- und regionaler Ebene zu einer ersten Orientierung dienen, müssen jedoch einer Plausibilitätsprüfung unterzogen werden.

Das Bundesinstitut für Bau-, Raum- und Stadtforschung (BBSR) hat eine Wohnungsmarktprognose 2030 auf der Grundlage der BBSR-Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2035 veröffentlicht. Dabei wird prognostiziert, dass die Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2030 insgesamt betrachtet sinken wird, in Westdeutschland nur minimal (-0,7 %) in Ostdeutschland dagegen deutlich (-7,6 %). Wobei bis zum Jahr 2021 noch mit einer stabilen bis wachsenden Bevölkerungszahl zu rechnen ist, ab 2021 schrumpft die Bevölkerungszahl in Deutschland mit Raten von -0,15 % pro Jahr immer deutlicher. Für den Zeitraum 2026 bis 2030 wird ein jährlicher Rückgang von -0,2 % pro Jahr prognostiziert.

Dieser im Prognosezeitraum leicht rückläufigen Bevölkerungszahl steht eine noch wachsende Haushaltszahl gegenüber. Dies ist für die Wohnungsnachfrage von hoher Relevanz, denn die Haushalte sind die Träger der Wohnungsnachfrage, diese Entwicklung wirkt sich daher unmittelbar am Wohnungsmarkt aus: Die Zahl der Haushalte wird in der Prognose von 2015 bis zum Jahr 2030 um knapp 1,3 % höher liegen als 2015. Im Zeitraum zwischen 2015 und 2020 wird sich die Zahl der Haushalte in den alten Ländern noch um 1,8 % erhöhen, während in den neuen Ländern ein Rückgang um 1,2 % zu erwarten ist. Die kurz-, mittel- bis langfristigen Entwicklungen sind jedoch auch hier unterschiedlich: Von 2015 bis 2020 steigt die Zahl der Haushalte nach der Haushaltsprognose um 0,2 % pro Jahr (Zugewinne in Westdeutschland, leichte Rückgänge in den neuen Ländern). Ab 2021 wächst die Zahl der Haushalte noch um 0,1 % im Jahr und erreicht ihren Höhepunkt mit knapp 41,5 Mio. Haushalten im Jahr 2025. Für den Zeitraum 2026 bis 2030 wird ein jährlicher Rückgang von -0,1 % pro Jahr prognostiziert. Dabei bleibt die Zahl der Haushalte in den alten Ländern nahezu konstant, während sie in den neuen Ländern mit -0,5 % pro Jahr deutlich zurückgeht.

Die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung wird dabei durch vielfältige Veränderungsprozesse begleitet, insbesondere hinsichtlich der Internationalisierung der Bevölkerung, der regionalen Verteilung sowie der Alters- und Größenstruktur der Haushalte. Letztere sind für die Bestimmung der Nachfrage nach bestimmten Wohnungsgrößen einerseits und nach Gebäudetypen andererseits von unmittelbarer Relevanz.

Größere Haushalte mit mindestens drei Haushaltsmitgliedern werden in ihrer zahlenmäßigen Bedeutung weiter abnehmen; insbesondere die Gruppe der größeren Haushalte mit Kindern. Die Gruppe der älteren Haushalte ab 60 Jahren wird dagegen bis 2030 um ein knappes Viertel zunehmen. Dagegen bleibt die Gruppe der kleinen Haushalte bis 45 Jahre in ihrer Quantität im Wesentlichen stabil.

In Bezug auf die Stadt Frankenthal geht die Wohnungsmarktprognose des BBSR von einer Zunahme der Wohnflächennachfrage von 7,5 bis 10 % bis zum Jahr 2030 aus. Dies entspricht einem durchschnittlichen Neubaubedarf von jeweils 20 bis 30 neuen Wohnungen je 10 000 Einwohner in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie jeweils 20 bis 30 neuen Wohnungen je 10 000 Einwohner in Mehrfamilienhäusern pro Jahr bis 2030.

Wichtige Erkenntnisse über die künftige Bevölkerungsentwicklung und die damit verbundenen Konsequenzen für die Wohnungsnachfrage liefert ein Gutachten zur „Quantitativen und qualitativen Wohnraumnachfrage in Rheinland-Pfalz bis zum Jahr 2030“. Dieses Gutachten wurde von der empirica ag, Berlin im Auftrag des Bauforums Rheinland-Pfalz GbR, des Ministeriums der Finanzen Rheinland-Pfalz und der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) erarbeitet und analysiert u.a. die Wanderungen in den einzelnen Regionen des Landes so auch in der Region Ludwigshafen. Dabei wird im Wesentlichen zwischen Fernwanderungen aus weiter entfernten Regionen, Mittelwanderung aus den Nachbarregionen (aber innerhalb des Landes) sowie einer Nahwanderung innerhalb der Region unterschieden. Laut dieser Untersuchung verzeichnet Frankenthal vor allem aus der Fernwanderung sowie aus der Suburbanisierung (Wanderungsgewinne aus den benachbarten Großstädten) Bevölkerungszuwächse.

Dieser Trend wird nach Ansicht der Gutachter weiterhin anhalten, zwar gilt Frankenthal im Vergleich zu anderen Städten nicht als „Schwarmstadt“¹ (wie bspw. die Universitätsstädte Mainz, Trier oder Landau) mit besonders hohen Wanderungsgewinnen gerade in der Bevölkerungsgruppe der jungen Menschen im Rahmen der Fernwanderung. Dennoch wird die Stadt Frankenthal nach Einschätzung der Gutachter weiterhin besonders junge Zuwanderer aus dem Ausland anziehen sowie Wanderungsgewinne in den etwas höheren Altersklassen aus den umliegenden größeren Städten (Ludwigshafen, Mannheim) erwarten können.

Auf Landesebene liegt seit Juli 2015 die vierte regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung „Rheinland-Pfalz 2060“ des statistischen Landesamtes vor. Dabei sind zunächst einige Grunderkenntnisse bemerkenswert, so zeigt diese Vorausberechnung im Gegensatz zur vorangegangenen auf, dass die Bevölkerungszahl mittel- bis langfristig langsamer sinken wird als ursprünglich angenommen. Dies hängt vor allem mit den deutlichen Wanderungsgewinnen in den letzten Jahren zusammen, aufgrund der Migrationsbewegungen aus Südeuropa und dem Nahen Osten. Zudem steigt derzeit die Geburtenrate in Deutschland wieder leicht an.

Die deutlichen Verschiebungen in der Altersstruktur mit einem zunehmenden Anteil älterer Menschen werden jedoch wie seit längerer Zeit prognostiziert eintreten. Grundsätzlich wird der demografische Wandel bereits bestehende regionale Disparitäten in Deutschland und Rheinland-Pfalz weiter verschärfen.

¹ Städte, die eine überregionale Anziehungskraft auf junge Menschen unter 35 Jahren ausüben, vor allem aufgrund sehr guter Ausbildungs- und Arbeitsmöglichkeiten sowie einer hohen Lebensqualität

So sind zwar alle Regionen von einer zunehmenden Alterung der Gesellschaft betroffen, mit allen allenfalls geringen Unterschieden in der Intensität.

Der Rückgang der Bevölkerung wird jedoch regional unterschiedlich stark ausfallen, einige Regionen und Kommunen werden deutlich schrumpfen, andere stagnieren und einige werden noch leichte Bevölkerungsgewinne zumindest bis ins Jahr 2030 erwarten können.

Frankenthal als Kommune in direkter Nachbarschaft zu einem großen Ballungsraum ist zur letzten Kategorie zu zählen, wie unterschiedliche Prognosen bestätigen. Generell ist zu beobachten, dass von den Wanderungsgewinnen eher die städtischen Räume profitieren und weniger ländliche Regionen.

Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich räumliche Trends durchaus in gewissem Maße umkehren lassen, so hat die Stadt Koblenz vor ein paar Jahren noch eine rückgängige Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen, zählt inzwischen jedoch zu den am stärksten wachsenden Kommunen in Rheinland-Pfalz. Im Falle von Koblenz könnte dies bspw. an Investitionen im Rahmen der Bundesgartenschau liegen, die die Lebensqualität in der Stadt erhöht haben oder aber auch die Ansiedlung neuer Arbeitsplätze, Investitionen in die Infrastruktur oder die Schaffung neuer attraktiver Wohnquartiere, bspw. durch die Entwicklung von Konversionsflächen.

Im Rahmen der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung wurden für die Stadt Frankenthal drei Modellvarianten erstellt, eine untere, eine mittlere und eine obere Variante. Wobei nach wie vor gewisse Unsicherheiten entstehen können, bspw. aufgrund unvorhersehbarer politischer Ereignisse, die Wanderungsbewegungen auslösen und damit die Bevölkerungsentwicklung entscheidend beeinflussen können. Aber auch Investitionen, welche die Attraktivität einer Stadt oder Region erheblich steigern, können die demografische Entwicklung beeinflussen.

Die Ergebnisse der vierten regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung erwarten für Frankenthal in der mittleren und oberen Variante ein Bevölkerungswachstum bis max. rund 49.135 (obere Variante), es ist jedoch festzustellen, dass dieser Wert bereits im Jahr 2018 nahezu erreicht wurde. Dies hängt mit den erwähnten deutlichen Wanderungsgewinnen der letzten Jahre zusammen, die die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung mehr als ausgeglichen haben. Dennoch ist ein Trend ablesbar, dass in Frankenthal die Bevölkerung zumindest in den nächsten 10-15 Jahren weiter moderat zunehmen wird, zumindest was die mittlere und obere Variante betrifft, die untere Variante rechnet mit einem leichten Rückgang bis 2035.

Deutliche Veränderungen wird es innerhalb der Altersstruktur geben. So wird in der Stadt Frankenthal bis zum Jahr 2030 der Anteil der unter 20-jährigen zwar leicht ansteigen, der Anteil der mittleren Altersgruppe von 20 bis 65 Jahren leicht sinken, während bei der Gruppe der über 65-jährigen deutliche Zuwächse zu erwarten sind. Dies bedeutet für den Wohnungsmarkt in Frankenthal, dass der Bedarf an altersgerechten Wohnungen in den nächsten Jahren stetig ansteigen wird. Die Hauptzielgruppen auf dem Wohnungsmarkt werden jedoch auch in naher Zukunft weiterhin die jüngeren und mittleren Generationen darstellen. Der Anteil dieser Generationen an der Gesamtbevölkerung in Frankenthal wird auch im Jahr 2030 rund 55 % betragen. Die Altersstruktur der Bevölkerung gestaltet sich dabei in Frankenthal etwas günstiger als in manch anderen Kommunen, vor allem was den Anteil der unter 20-jährigen betrifft, der etwas höher als im Landesdurchschnitt ist.

Laut aktuellen Berechnungen der Regionalplanung (Verband Region-Rhein-Neckar) verzeichnet Frankenthal bei der Zahl der Haushalte in den letzten Jahren ebenfalls Zuwächse, so ist die Zahl der Haushalte bis zum Jahr 2015 auf rund 24.182 Haushalte angestiegen.

Fazit

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. Es muss bezahlbarer sowie sozialer Wohnraum geschaffen werden.

3. Situationsanalyse des Wohnungsmarktes

Für die Abschätzung des künftigen Wohnraumbedarfes ist neben der Entwicklung der Bevölkerungs- und Haushaltszahl vor allem die Angebots- und Nachfragestruktur auf dem Wohnungsmarkt von Bedeutung. Detaillierte Untersuchungen zum Wohnungsbestand und zur Haushaltsstruktur wurden im Rahmen des Zensus 2011 durchgeführt. Diese Zahlen können weitere Hinweise liefern bezüglich der Hauptzielgruppen für die künftige Wohnraumversorgung.

Insgesamt gab es im Jahr 2011 in Frankenthal rund 13.000 Familien. Bezüglich der Familiengröße dominieren dabei eindeutig Familien mit 2-3 Personen (10.400) nur lediglich 2.700 Familien bestehen aus 4, 5, 6 oder mehr Personen. Durch den vermehrten Zuzug von Migranten in den letzten Jahren ist jedoch mit einer Zunahme größerer Familien zu rechnen. Dadurch wird auch der Bedarf an größeren, bezahlbaren Wohnungen ansteigen.

Hierbei ergibt sich ein nahezu gleiches Bild wie in allen anderen kreisfreien Städten in Rheinland-Pfalz: Der Anteil der Familien mit 2 Personen beträgt dabei durchweg 55 bis 60 %, der Anteil der Familien mit 3 Personen 21 % bis 24 % sowie der Anteil an Familien von 4, 5, 6 und mehr Personen im Schnitt rund 20 %. Neben der Familiengröße können unterschiedliche Familientypen unterschieden werden, bei 78 % der Familien handelt es sich dabei um Ehepaare, bei rund 10 % um nichteheliche Lebensgemeinschaften sowie bei rund 12 % um Alleinerziehende (davon 10,3 % Alleinerziehende Mütter und 1,8 % Alleinerziehende Väter), bei lediglich 0,2 % der Familien handelt es sich um eingetragene Lebenspartnerschaften. Damit ist der Anteil an Eheleuten in Frankenthal höher als im Durchschnitt der kreisfreien Städte in Rheinland-Pfalz, der Anteil an nichtehelichen Lebensgemeinschaften dagegen niedriger.

Zur Analyse des Wohnungsangebotes muss des Weiteren der Wohnungsbestand betrachtet werden. Zum 31.12.2016 gab es in der Stadt Frankenthal 8.867 Wohngebäude mit insgesamt 23.428 Wohnungen. Die Ergebnisse des Zensus aus dem Jahr 2011 liefern dabei detaillierte Erkenntnisse zum Bestand an Gebäuden und Wohnungen sowie den Wohnverhältnissen der Haushalte. Dabei ist zunächst auffällig, dass der Bestand an Wohnungen in der Stadt Frankenthal seit dem Jahr 2011 leicht zurückgegangen ist, so gab es 2011 8.906 Wohngebäude mit insgesamt 23.781 Wohnungen. Daran lässt sich die geringe Neubautätigkeit in Frankenthal in den letzten Jahren erkennen. Darüber hinaus wurden vermutlich auch Wohnraum zu anderen Zwecken umgenutzt oder Wohnungen zusammengelegt bzw. Wohngebäude abgerissen.

Von diesen Gebäuden mit Wohnraum wurde nahezu die Hälfte (4.051 Gebäude mit 12.326 Wohnungen) in den Jahren zwischen 1949 bis 1978 errichtet, wo größere Stadterweiterungen nach Süden stattfanden (Pilgerpfad, Carl-Bosch-Siedlung). In den Jahren zwischen den Weltkriegen fand ebenfalls eine größere Bautätigkeit statt (1.410 Gebäude mit 2.601 Wohnungen), sogar aus der Zeit vor 1919 stammen in der Stadt Frankenthal noch 885 Gebäude mit 1.714 Wohnungen. Während in der Zeit ab dem Jahr 1979 bis 1991 die Bautätigkeit in Frankenthal zum Teil deutlich abnahm. In den 90-er Jahren kam es dann zunächst wieder zu einem kleinen Anstieg (bedingt durch den damaligen Bevölkerungszuwachs infolge der politischen Umwälzungen), während ab dem Jahr 1996 die Bautätigkeit wieder zunächst leicht, dann ab dem Jahr 2008 deutlich abnahm. Die Entwicklung der Bautätigkeit verläuft damit größtenteils parallel mit der Bevölkerungsentwicklung, bis auf die letzten Jahre, wo sich ein teils deutliches Bevölkerungswachstum nicht in einer entsprechenden Neubautätigkeit widerspiegelt.

Als Ursache hierfür sind v.a. fehlende Flächenpotenziale zur Baulandmobilisierung anzusehen. Andere Städte konnten im gleichen Zeitraum große Flächen im Innenbereich zu neuen Stadtquartieren entwickeln, als Beispiel sei an dieser Stelle die Stadt Landau genannt, die als vergleichbares Mittelzentrum seit den 90-er Jahren unter Beachtung des Grundsatzes Innenentwicklung vor Außenentwicklung rund 100 ha Konversionsflächen neu entwickeln konnte, v.a. zu Wohnzwecken. In Frankenthal konnten dagegen lediglich einige kleinere Baugebiete in der Kernstadt und den Ortsteilen realisiert werden. Dabei muss berücksichtigt werden, dass in Frankenthal im Gegensatz zu einigen benachbarten Kommunen, wie etwa Landau, keine großen Konversionsflächen vorhanden sind.

Es ist zudem davon auszugehen, dass viele der Wohngebäude bzw. Wohnungen die vor 1979 entstanden sind zumindest teilweise einen erhöhten Sanierungsbedarf aufweisen, vor allem in Bezug auf die energetische Sanierung. Eine detaillierte Übersicht der Sanierungsbedürftigen Gebäude ist der Verwaltung nicht bekannt. Insgesamt betrachtet ist der Gebäudebestand in Frankenthal älter als im Durchschnitt der rheinland-pfälzischen Kommunen: So sind in Frankenthal rund 71 % der Gebäude vor dem Jahr 1979 und lediglich rund 29 % nach 1979 entstanden, während in Rheinland-Pfalz insgesamt rund 64 % der Gebäude vor 1979 entstanden und rund 35 % nach dem Jahr 1979 entstanden sind.

Bezüglich der Zahl der Wohnungen dominierten im Jahr 2016 in Frankenthal eindeutig Wohngebäude mit einer Wohnung (5.985), was im Vergleich zu den Erhebungen im Rahmen des Zensus einen leichten Anstieg darstellt, während lediglich 1.109 Wohngebäude zwei Wohnungen (insgesamt 2.218 Wohnungen) und 1.765 Wohngebäude drei und mehr Wohnungen aufweisen.

Im Vergleich mit anderen kreisfreien Städten ergibt sich dabei ein ähnliches Bild, lediglich die Mittelzentren Neustadt und Landau weisen einen höheren Anteil an Wohngebäuden mit einer Wohnung auf. Darüber hinaus gibt es in Frankenthal acht Wohnheime mit insgesamt 90 Wohnungen.

Die Mehrzahl der Wohnungen, rund 65 % ist dabei zwischen 40 und 99 m² groß, die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt dabei 89,8 m², während im Durchschnitt von Rheinland-Pfalz lediglich 47,5 % der Wohnungen eine Größe zwischen 40 und 99 m² aufweisen, die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt hier 104,2 m². Dies ist jedoch darauf zurückzuführen, dass Rheinland-Pfalz insgesamt eher ein ländlich geprägtes Bundesland ist und in ländlichen Räumen die Wohnungen aufgrund einer höheren Flächenverfügbarkeit durchweg größer sind als in dicht besiedelten Städten, hier gilt in der Regel die Formel, je größer eine Stadt, desto kleiner sind die Wohnungen im Durchschnitt.

Eine Wohnung hat in Frankenthal durchschnittlich drei bis vier Zimmer, lediglich rund 35 % der Wohnungen bestehen aus fünf oder mehr Zimmern. Im Gegensatz dazu haben in Rheinland-Pfalz insgesamt über 52 % der Wohnungen fünf oder mehr Zimmer. Auch dies ist wiederum mit dem vorherrschenden Stadt-Land-Gefälle zu erklären.

Von den insgesamt 23.428 Wohnungen wurden dabei im Jahr 2011 47 % von den Eigentümern bewohnt, 49 % sind zu Wohnzwecken vermietet oder auch mietfrei überlassen, damit betrug die Eigentümerquote in Frankenthal etwa 49 %, lediglich rund 3 % der Wohnungen standen leer.

Hier ist ein klarer Trend zu erkennen, je größer eine Stadt, desto mehr Wohnraum wird vermietet, so werden in den Oberzentren Mainz, Ludwigshafen, Koblenz, Trier und Kaiserslautern bis zu 65 % der Wohnungen vermietet und lediglich nur rund ein Drittel der Wohnungen von den Eigentümern bewohnt. In den Mittelzentren ist dieses Verhältnis nahezu ausgeglichen.

Die meisten Gebäude sind dabei in Besitz von Privatpersonen (rund 7.300), während rund 1.000 Gebäude einer Gemeinschaft von Wohnungseigentümern/-innen sowie rund 450 einem privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen gehören. Andere Eigentümer, wie etwa andere privatwirtschaftliche Unternehmen, Organisationen ohne Erwerbszweck (z. B. Kirchen), die Kommune selbst oder ein kommunales Wohnungsunternehmen sowie Bund oder Land sind dagegen auf dem Wohnungsmarkt der Stadt Frankenthal deutlich weniger vertreten. In Bezug auf die Leerstandquote gibt es hingegen deutliche Unterschiede zwischen wirtschaftsstarken und strukturschwachen Regionen. Erwartungsgemäß ist die Leerstandquote in Städten wie Pirmasens, Zweibrücken oder Kaiserslautern deutlich höher als in Mainz, Speyer oder Landau. Von den insgesamt 21.517 Haushalten im Jahr 2011 waren die Mehrzahl Einpersonenhaushalte (rund 37%) sowie Paare ohne Kinder (rund 29 %) und Paare mit Kindern (rund 25 %), während lediglich rund 9 % der Haushalte von Alleinerziehenden Elternteilen oder Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilie bewohnt werden.

Der Zensus untersuchte des Weiteren auch den Seniorenstatus eines privaten Haushaltes, dabei waren etwa 25 % der privaten Haushalte ausschließlich von Senioren/-innen bewohnt, etwa 9 % waren „gemischte“ Haushalte mit Senioren/-innen und Jüngeren und etwa 66 % der Haushalte wurden nicht von Senioren bewohnt. Damit zeigt sich im Jahr 2011 noch eine eher günstige Altersstruktur der Haushalte in der Stadt Frankenthal, in den nächsten Jahren wird jedoch der Anteil an Senioren zunehmend ansteigen, waren im Jahr 2013 lediglich 22,4 % der Einwohner 65 Jahre und älter, werden im Jahr 2025 25 % sowie im Jahr 2060 32 % der Einwohner Frankenthals 65 Jahre und älter sein.

Die überwiegende Mehrzahl der Einpersonenhaushalte (rund 65 %) lebt dabei in Mieterhaushalten. Bei den Zwei- und Mehrpersonenhaushalten lebt dagegen über die Hälfte in Eigentümerhaushalten. Daraus wird deutlich, dass es in Frankenthal Nachfrage nach unterschiedlichen Wohnformen gibt. Bezogen auf die Wohnfläche leben Einpersonenhaushalte größtenteils in Wohnungen mit 40-119 m² Wohnfläche. Mehrpersonenhaushalte mit zwei bis fünf Personen leben dagegen in Wohnungen mit 80 bis 160 m² Wohnfläche. Damit ergeben sich bezüglich Haushaltsgrößen und Wohnfläche keine größeren Unterschiede im Vergleich zu anderen kreisfreien Städten in Rheinland-Pfalz. Lediglich in Städten mit einem hohen Studentenanteil wie bspw. Mainz, Trier, Landau, Koblenz oder Kaiserslautern gibt es deutlich mehr Einpersonenhaushalte mit unter 40 m² Wohnfläche als in Frankenthal.

Unterschiedliche Formen des Zusammenlebens haben dabei unterschiedliche Anforderungen an die Wohnungsgröße. So haben in Frankenthal Einpersonenhaushalte durchschnittlich etwa 73 m² Wohnfläche, Paare ohne Kinder rund 97 m² Wohnfläche, Alleinerziehende Elternteile rund 87 m² sowie Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilie² ca. 83 m² Wohnfläche zur Verfügung. Erwartungsgemäß steht Paaren mit Kind(ern) deutlich mehr durchschnittliche Wohnfläche (rund 112 m²) zur Verfügung.

Darüber hinaus liefern die durchschnittlichen Quadratmetermieten (Bruttokaltmieten) wichtige Erkenntnisse über die Entwicklung des Wohnungsmarktes in einer Kommune. Die Bruttokaltmieten sind dabei in allen Regionen in Rheinland-Pfalz seit 1998 insgesamt betrachtet angestiegen, jedoch in unterschiedlicher Intensität, in den ländlichen, peripheren Regionen (Westpfalz, Hunsrück, Eifel) gab es einen deutlich geringeren Anstieg als in Regionen in unmittelbarer Nachbarschaft zu großen Ballungszentren (Rheinhessen, Vorder- und Südpfalz). Frankenthal wird dabei der Region Vorderpfalz zugerechnet, die durchschnittliche Bruttokaltmiete betrug im Jahr 1998 durchschnittlich 5,42 € pro m² Wohnfläche, wobei es deutliche Unterschiede zwischen unterschiedlichen Gebäudetypen gibt. Bei Gebäuden die vor 1990 errichtet wurden, betrug die durchschnittliche Bruttokaltmiete 5,42 € pro m² bei Gebäuden, welche ab 1991 errichtet wurden 6,71 € pro m².

Im Jahr 2010 betrug die durchschnittliche Bruttokaltmiete 6,23 € pro m², wobei es auch hier erwartungsgemäß wieder Unterschiede gibt, die abhängig sind vom Alter des Gebäudes, bei neu errichteten Gebäuden ist die Miete deutlich höher wie bei Altbauten mit Sanierungsbedarf.

² Kernfamilie: besteht aus einem Vater und einer Mutter und ein oder mehreren leiblichen Kindern von beiden.

Weitere Erkenntnisse im Bereich der Mietpreisentwicklung liefert der aktuelle qualifizierte Mietspiegel der Stadt Frankenthal aus dem Jahr 2018, der den seit 2010 bestehenden und 2014 aktualisierten einfachen Mietspiegel ablöst. Der Mietspiegel liefert Informationen über die ortsübliche Vergleichsmiete verschiedener Wohnungskategorien. Dabei soll das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent gemacht werden und gilt daher nur für Mietwohnungen auf dem freien, also dem nicht preisgebundenen Wohnungsmarkt im Wohnflächenbereich zwischen 30 m² und 140 m². Die durchschnittliche Nettokaltmiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt in Frankenthal derzeit 6,63 €/m². Steigende Mietpreise verweisen dabei auf eine hohe Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt.

Bezüglich dem Thema Sozialwohnungen (Anteil, etc.) wurden im Zensus 2011 keine Erhebungen durchgeführt, auch liegen keine sonstigen Erkenntnisse über den genauen Bedarf vor. Hierzu wird die Verwaltung daher im weiteren Prozess des Wohnraumversorgungskonzeptes eine Bedarfsanalyse durchführen.

Darüber hinaus kann die Entwicklung der Baulandpreise Aufschluss über die Attraktivität einer Kommune als Wohnstandort geben: So bspw. anhand der durchschnittlichen Kaufpreise für baureifes Land je m². Dieser betrug in Frankenthal im Jahr 2015 314 € pro m², lediglich in der Landeshauptstadt Mainz waren die Baulandpreise noch höher. Wobei die Baulandpreise von 2010 bis 2015 vor allem in den wirtschaftsstarken Städten am Rande der Ballungsräume sehr starken Schwankungen unterlagen, in der Tendenz jedoch gerade in Frankenthal in den letzten Jahren stark angestiegen sind, von 206 € je m² im Jahr 2011 bis auf 314 € je m² im Jahr 2015. Aufgrund der steigenden Nachfrage nach Wohnraum in den Städten sowie der zunehmenden Flächenknappheit in Ballungsräumen wird sich diese Tendenz in den nächsten Jahren weiter fortsetzen und noch verschärfen.

Bei Betrachtung der Ausgangssituation des Wohnungsmarktes muss auch die Entwicklung der Bautätigkeit berücksichtigt werden. So wurden beispielsweise im Jahr 2015 in der Stadt Frankenthal rund 59 Einfamilienhäuser sowie fünf Zweifamilienhäuser sowie kein Mehrfamilienhaus errichtet. Während im Jahr 2010 noch 103 Einfamilienhäuser, acht Zweifamilienhäuser sowie sieben Mehrfamilienhäuser errichtet wurden.

Im Vergleich mit den anderen kreisfreien Städten in Rheinland-Pfalz liegt Frankenthal beim Anteil an den genehmigten Wohngebäuden und beim Anteil an den neu errichteten Wohngebäuden im unteren Drittel. Die Zahl der erteilten Baugenehmigungen für Neubauten ist dabei an das Vorhandensein von bebaubaren Flächen gebunden. Wenn in den Kommunen keine neuen Wohngebiete entwickelt werden können, da keine geeigneten Flächen für den Wohnungsbau zur Verfügung stehen oder erst in der Entwicklung sind, kann die Anzahl der erteilten Baugenehmigung kurzfristig deutlich sinken. Daher können aus diesen Zahlen nur bedingt Rückschlüsse auf die Nachfragesituation des Wohnungsmarktes in der Stadt Frankenthal gezogen werden.

Hierfür muss die Entwicklung der Baugenehmigungen in Frankenthal über einen längeren Zeitraum betrachtet werden, da in den letzten Jahren jedoch aus verschiedensten Gründen kaum größere neue Baugebiete realisiert wurden ist hier ein negativer Trend klar zu erkennen.

Die Nachfrage nach neuem Bauland ist in Frankenthal dennoch aufgrund einer wachsenden Bevölkerung und aufgrund wachsender Haushaltszahlen weiterhin vorhanden wie die o.g. Prognosen verdeutlichen.

Darüber hinaus muss sich der Wohnungsmarkt neben einer steigenden Nachfrage auf weitere Herausforderungen und Veränderungsprozesse einstellen. So treten seit einigen Jahren wieder zunehmend Fragestellungen zur sozialen Wohnraumversorgung und zur Erhöhung der Baufertigstellung für einkommensschwache Haushalte in den Vordergrund, befördert durch den Anstieg von jungen Haushalten in Ausbildung und als Folge jahrelanger geringer Bautätigkeit im Geschosswohnungsbau. So vermeldete der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW), dass die Zahl der Sozialwohnungen im Zeitraum zwischen 2002 und 2014 von 2,6 Millionen auf 1,4 Millionen gesunken sei. Dagegen sind gleichzeitig im freifinanzierten Wohnungsbau in angespannten Märkten, wie in der Metropolregion Rhein-Neckar, zum Teil kräftige Preissteigerungen zu verzeichnen.

Für die Zukunft ist auch zu berücksichtigen, dass Sozialverbände vor einer neuen Altersarmut warnen, die die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum weiter verstärken wird. Des Weiteren sind im Zuge des demografischen Wandels und neuer Wohntrends Qualifizierungen im Wohnungsbestand sowie der Neubau dafür zu nutzen, neue Wohnformen zu realisieren. Die Ausstattung der Wohnungen wird sich zudem stärker an den Bedürfnissen von Senioren orientieren müssen, v.a. in Bezug auf Barrierefreiheit. Generell wird davon ausgegangen, dass aktive, kaufkräftige Senioren im Alter ab 65 Jahren künftig eine der wichtigsten Zielgruppen auf dem Wohnungsmarkt sein wird. Ebenso gewinnt das Thema energetische Sanierung zunehmend an Bedeutung.

Infolge des gesellschaftlichen Wertewandels mit einer zunehmenden Individualisierung der Lebensstile werden künftig vor allem kleinere Wohneinheiten für Ein- und Zweipersonenhaushalte, aber auch weiterhin Wohnraum für junge Familien mit Kindern nachgefragt sein. Eine zunehmend wichtige Zielgruppe auf dem Wohnungsmarkt stellen aufgrund der demografischen Entwicklung darüber hinaus vor allem Senioren dar. Die Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen und Wohnformen wird weiter steigen.

Hierdurch wird deutlich, dass künftig verstärkt ein nachfrageorientierter Wohnungsgrößenmix realisiert werden muss, der unterschiedliche Baustrukturen mit unterschiedlichen Wohnformen kombiniert: Sowohl Geschosswohnungsbau, sozialer Wohnungsbau als auch freistehende Einzel- und Doppelhäuser oder Reihenhäuser. Es sollte daher ein zentrales Ziel der Stadtentwicklung in Frankenthal sein, unterschiedliche Wohnungsangebote für unterschiedliche Zielgruppen bereitzustellen und eine soziale Durchmischung in den einzelnen Stadtquartieren anzustreben.

Fazit

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.

4. Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Neben der Einwohner- und Haushaltsentwicklung sowie der Altersstruktur liefern die sozioökonomischen Rahmenbedingungen wichtige Anhaltspunkte für die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Dazu zählen insbesondere wirtschaftliche Kenndaten wie Arbeitslosenquote, Entwicklung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten und vor allem das verfügbare Einkommen der Haushalte. Diese sozioökonomischen Rahmenbedingungen liefern weitere wichtige Anhaltspunkte für den Wohnraumbedarf, v.a. in qualitativer Hinsicht.

Wie bereits angedeutet, verfügt die Stadt Frankenthal über eine große Tradition als Gewerbestandort. Bereits im 18. Jh. als die Stadt zur dritten Hauptstadt der Kurpfalz aufstieg siedelten sich 20 Manufakturen an und Frankenthal entwickelte sich zu einem Experimentierfeld staatlich-merkantilistischer³ Wirtschaftsförderung. Die bekannteste Manufaktur war dabei die Porzellanmanufaktur. Auch im 21. Jh. hat das produzierende Gewerbe nach wie vor große Bedeutung für den Wirtschaftsstandort Frankenthal. So gibt es in Frankenthal derzeit über 15.000 Arbeitsplätze sowie insgesamt rund ca. 22.400 Erwerbstätige am Wohnort, dabei sind rund 1 % im primären Sektor (Land- und Forstwirtschaft, Fischerei), rund 30 % im produzierenden Gewerbe sowie rund 69 % im Dienstleistungsbereich tätig. Innerhalb von Rheinland-Pfalz hat Frankenthal damit nach Ludwigshafen am Rhein den höchsten Anteil an Erwerbstätigen im produzierenden Gewerbe und den geringsten Anteil an Erwerbstätigen in Dienstleistungsbereichen.

Dabei stehen rund 10.500 Einpendler, rund 11.100 Auspendler gegenüber, damit ist der Pendlersaldo leicht negativ. Dies verdeutlicht erneut dass Frankenthal ein begehrter Wohnstandort ist. Die Bewohner Frankenthals nutzen dabei vor allem das differenzierte Arbeitsplatzangebot in den benachbarten Oberzentren Ludwigshafen und Mannheim, die insbesondere im ÖPNV sehr gut erreichbar sind.

Die Arbeitslosenquote beträgt in Frankenthal aktuell 5,7 % und liegt damit über dem Landesdurchschnitt von 4,1 %. Dabei ist zu beobachten, dass die Arbeitslosigkeit in den kreisfreien Städten fast durchweg höher ist als in den Landkreisen. So beträgt die Arbeitslosenquote im benachbarten Rhein-Pfalz Kreis lediglich 3,6 %. Auch in allen anderen rheinland-pfälzischen Städten und ihrem jeweiligen Umland lässt sich dieser Trend beobachten.

³ Erste Ansätze einer Wirtschaftsförderung durch einen staatlichen Interventionismus

Bei einer Analyse des verfügbaren Einkommens zeigt sich ebenso ein Stadt-Land-Gefälle. Zwar ist in Frankenthal wie in allen anderen kreisfreien Städten und Kreisen in Rheinland-Pfalz das verfügbare Einkommen in den letzten Jahren stetig gestiegen: Im Jahr 1992 betrug das verfügbare durchschnittliche brutto Einkommen 13.965 €, seither ist ein stetiger Anstieg auf 21.598 € im Jahr 2015 zu verzeichnen. Damit liegt Frankenthal unter dem Durchschnitt des Landes Rheinland-Pfalz (22.292 €) jedoch über dem Durchschnitt der kreisfreien Städte (20.803 €). Der benachbarte Rhein-Pfalz-Kreis liegt dagegen mit einem verfügbaren durchschnittlichen Brutto Einkommen von 25.334 € deutlich über dem Durchschnitt.

Dies ist auf Suburbanisierungsgewinne des Umlandes vor allem in den 90-er Jahren zurückzuführen, in denen viele einkommensstärkere Bewohner der Städte ihren Wohnsitz in das Umland verlegt haben, weil in den Städten geeignete Wohnungsangebote fehlten, v.a. im Segment der freistehenden Einfamilienhäuser.

Dieser Trend hat sich in letzten Jahren umgekehrt, inzwischen ziehen wieder vermehrt v.a. ältere, noch aktive Menschen verstärkt in die Städte wo mittlerweile attraktive neue Wohnangebote entstanden sind. Viele ältere Menschen schätzen am städtischen Leben dabei v.a. das wesentlich bessere Versorgungsangebot (v.a. in medizinischer Hinsicht), eine bessere Anbindung an den ÖPNV sowie ein breitgefächertes Kultur- und Freizeitangebot.

Fazit

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 sozialen 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.

5. Vorgaben der übergeordneten Planungsebenen (Landes- und Regionalplanung)

Bei der Wohnraumversorgung müssen darüber hinaus Vorgaben der Landes- und Regionalplanung berücksichtigt werden. Insbesondere bei der Ausweisung neuer Wohnbauflächen. Die Stadt Frankenthal steht in enger Abstimmung v.a. mit dem Verband Region-Rhein-Neckar (VRRN), welcher derzeit die Teilfortschreibung des einheitlichen Regionalplans in Bezug auf das Thema Wohnbauflächen vorbereitet. Im Folgenden sollen nun die Vorgaben der übergeordneten Planungsebenen für die Siedlungs- und Wohnbauflächenentwicklung in Frankenthal dargestellt werden.

Auf Ebene der Landesplanung muss dabei insbesondere das Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) aus dem Jahr 2008 berücksichtigt werden. Ein zentrales Problem ist hierbei jedoch der relativ lange Fortschreibungszeitraum solcher Planungen, v.a. vor dem Hintergrund häufig wechselnder räumlicher Entwicklungstrends: So gab es bspw. bis vor wenigen Jahren in Deutschland und Rheinland-Pfalz einen klaren Trend zur Suburbanisierung, d.h. die Bevölkerung zog von den Städten in das Umland. Dementsprechend wurde im Rahmen des LEP IV die Stadt Frankenthal zusammen mit weiteren Städten wie Mainz, Trier oder Koblenz als Raum mit erhöhtem demografischen Problemdruck bezeichnet. Zu Beginn des 21. Jh. waren in diesen Städten die Wanderungsgewinne kleiner als der Sterbeüberschuss, damit konnte die positive Wanderungsbilanz die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung nicht ausgleichen, daher wurde mit einem weiteren Schrumpfen der Einwohnerzahlen gerechnet.

Während in den letzten Jahren wieder ein gegenläufiger Trend zu einer „Reurbanisierung“, zu beobachten ist. Städte wie Mainz, Trier oder Koblenz verzeichnen in den letzten Jahren wieder ein starkes Bevölkerungswachstum und eine steigende Nachfrage nach Wohnraum. Die Gründe für die steigende Attraktivität dieser Städte sind dabei vielschichtig: Neben dem Zuzug junger Menschen aus Bildungsgründen (Universität) ziehen zunehmend auch ältere Menschen in diese Städte aufgrund einer besseren medizinischen und sozialen Versorgung, eines besseren ÖPNV-Angebotes sowie einem breiteren kulturellen Angebot. Zudem wurden in diesen Städten durch Konversion oder Revitalisierung von Brachflächen neue attraktive Wohnangebote geschaffen, häufig in Verbindung mit neuen Wohnformen (Senioren-WGs, generationenübergreifendes Wohnen oder genossenschaftliche Wohnformen).

In Bezug auf besondere altersspezifische Aspekte wurde im Rahmen des LEP IV für die Stadt Frankenthal ein hoher Anteil an über 80-jährigen festgestellt, wobei Frankenthal im Vergleich zu anderen Kommunen gleichzeitig über einen höheren Anteil der unter 20-jährigen als auch über einen höheren Anteil der über 65-jährigen und älter verfügt.

Den größeren Städten wurde von 2006 bis 2020 auf Basis der zweiten regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung eine deutliche Bevölkerungsabnahme prognostiziert. Während lediglich einigen suburbanen Räumen ein leichtes Wachstum prognostiziert wurde. Die vierte regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung in der korrigierten Fassung vom 22.07.2015 zeichnet jedoch bereits ein gegenteiliges Bild, gerade Städte wie Mainz, Trier, Koblenz aber auch die Stadt Frankenthal haben in den letzten Jahren wieder deutlich an Bevölkerung zugenommen und aktuelle Prognosen gehen davon aus, dass dieser Trend zumindest für den nächste Jahre weiterhin anhalten wird.

Dennoch liefert das LEP IV wichtige Vorgaben für die weitere Siedlungs- und Wohnraumentwicklung in Frankenthal: So bestimmt das LEP IV, dass die „mittlere Variante“ der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz in der jeweils aktuellen Fassung bei allen Planungs- und Entscheidungsprozessen Abwägungsgrundlage bei der Beurteilung der räumlich differenzierten demografischen Entwicklung sein soll. Dabei sind Ausnahmen von der Anwendung der „mittleren Variante“ zu begründen. Für die Stadt Frankenthal prognostiziert die „mittlere Variante“ dabei ein leichtes Bevölkerungswachstum zumindest bis zum Jahr 2035.

**Bevölkerungsentwicklung in Frankenthal bis zum Jahr 2060
(„mittlere Variante“ der vierten regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung, Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, 2015)**

Jahr	Bevölkerung
2013	47.332
2020	48.941
2025	48.813
2030	48.419
2035	47.857
2060	43.591

Die obere Variante prognostiziert ein noch etwas höheres Wachstum bis 49.135 Einwohnern bis zum Jahr 2020. Diese Zahlen wurden bereits im Jahr 2018 schon nahezu erreicht. Derzeit beträgt die Einwohnerzahl der Stadt Frankenthal rund 48.900.

Weiterhin bestimmt das Ziel 2, dass Kommunen, die potenziell in besonderem Maße von alters-, geschlechts- und wanderungsspezifischen Herausforderungen betroffen sein werden, besondere Unterstützung seitens des Landes erhalten sollen (vorrangige Ressortförderung für Modellvorhaben oder Förderung der Erstellung regionalspezifischer Konzepte). Dabei wird Kommunen, die sich wie Frankenthal durch einen hohen Anteil an Migranten auszeichnen, empfohlen, geeignete Maßnahmen zur Integration zu entwickeln und umzusetzen.

Bezüglich der raumstrukturellen Gliederung wird der Mittelbereich Frankenthal als hochverdichteter Raum eingestuft mit rund 73.000 Einwohnern, einer Bevölkerungsdichte von 713 EW/km² und einem Anteil von rund 27 % Siedlungs- und Verkehrsfläche an der Bodenfläche. Unter Punkt 2.4.2 befinden sich Ziele und Grundsätze der nachhaltigen Siedlungsentwicklung in Rheinland-Pfalz. Dabei wird festgelegt, dass die quantitative Flächenneuanspruchnahme bis zum Jahr 2015 landesweit zu reduzieren sowie die notwendige Flächeninanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren ist. In diesem Zusammenhang wird der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Außenentwicklung eingeräumt.

Ebenso sind in den Regionalplänen mindestens für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung) Schwellenwerte als Ziele der Raumordnung zur weiteren Wohnbauflächenentwicklung vor dem Hintergrund der absehbaren demografischen Entwicklung festzulegen.

Wobei diese Schwellenwerte unter Berücksichtigung der „mittleren Variante“ der Bevölkerungsvorausberechnung des statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz und bestehender Flächenreserven zu begründen sind.

Schließlich hat die Ausweisung neuer Wohnbauflächen sowie Gemischter Bauflächen (gemäß BauNVO) ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten zu erfolgen. Dabei ist eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung zu vermeiden.

Bei einer Darstellung von neuen, nicht erschlossenen Bauflächen im planerischen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ist durch die vorbereitende Bauleitplanung nachzuweisen, welche Flächenpotenziale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken.“ Dabei sollen die Kommunen ein Flächenmanagement auf der Grundlage des Raum+-Monitors einführen.

Bevor die Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen im Flächennutzungsplan darstellen, ist von ihnen aufzuzeigen, aus welchen Gründen noch vorhandene Flächenpotenziale nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken.

Die Vorgaben der Landesplanung zur künftigen Siedlungs- und Wohnbauflächenentwicklung werden auf Ebene der Regionalplanung konkretisiert. Für die Stadt Frankenthal ist hierbei der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar zu berücksichtigen. Eine der zentralen Zielsetzungen des Regionalplans ist die zukunftsfähige Weiterentwicklung der polyzentrischen Siedlungsstruktur mit einem dichten Netz an Oberzentren und weiteren Städten die räumlich, kulturell und wirtschaftlich eng miteinander verflochten sind.

Diese polyzentrische Siedlungsstruktur soll als Grundlage einer ausgewogenen wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Entwicklung dienen. Dezentrale Versorgungs- und Infrastrukturen sind daher ebenso wie neue Wohn- und Gewerbegebiete an den Haltepunkten des qualifizierten ÖPNV, insbesondere des regionalbedeutsamen Schienenpersonennahverkehrs zu konzentrieren.

Aufgrund dieser Vorgaben hat die Stadt Frankenthal als Wohnstandort gute Entwicklungsperspektiven: Insbesondere aufgrund einer direkten Anbindung an die S-Bahnstrecke Mainz-Ludwigshafen-Mannheim mit den Haltepunkten Frankenthal Hauptbahnhof und Frankenthal Süd, sowie weiterer wichtiger ÖPNV Anbindungen durch Bahn- und Busverkehr. Darüber hinaus verfügt der Ortsteil Flomersheim über einen Haltepunkt an der Bahnstrecke Frankenthal-Freinsheim-Grünstadt.

Gemäß dem Gegenstromprinzip wird auch in der Regionalplanung das Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ verfolgt. Hierzu möchte der Verband Rhein-Neckar die Kommunen bei der Revitalisierung von innerörtlichen, baulich ungenutzten Flächenpotenzialen, insbesondere von Konversionsarealen unterstützen. Bezüglich des demografischen Wandels geht der Regionalplan von 2013 von einem leichten, aber dauerhaften Rückgang der Bevölkerung aus sowie von deutlichen Verschiebungen innerhalb der Altersstruktur. Allerdings wurde diese Einschätzungen vor den großen Migrations- und Wanderungsbewegungen der letzten Jahre getroffen.

Zudem gewinnt das Leben in der Stadt, wie bereits erwähnt, wieder deutlich an Attraktivität. Gerade in den großen Zentren der Metropolregion Rhein-Neckar entstehen in den letzten Jahren zahlreich neue attraktive Wohnquartiere (Rheinufer Süd in Ludwigshafen, Bahnstadt Heidelberg) die unterschiedliche Bevölkerungsgruppen anziehen, aufgrund zahlreicher weiterer neuer Konversionsprojekte in den Städten wird sich dieser Trend auch in den nächsten Jahren weiter fortsetzen.

Daher hat der Verband Region Rhein-Neckar aufgrund sich verändernder Anforderungen und Rahmenbedingungen die Teilfortschreibung des Plankapitels 1.4 „Wohnbauflächen“ beschlossen. Hintergrund ist, dass der Zielhorizont der wohnbaulichen Bedarfsermittlung im Jahr 2020 erreicht wird und die dafür zugrunde gelegte Methodik nicht ohne neue Erhebungen fortgeschrieben werden kann.

Die neue Methodik zur Berechnung der Wohnflächen –Bedarfsprognose baut hierbei auf sog. „gesamregionale Globalwerte“ auf. Dadurch sollen für alle Kommunen Mindest-Entwicklungsspielräume gesichert und gleichzeitig eine regionalplanerische Steuerung der weiteren und darüber hinausgehenden Siedlungsentwicklung ermöglicht werden. Als Ausgangslage zur Ermittlung des Bedarfes dient die BBSR Bevölkerungs- und Haushaltsprognose aus dem Jahr 2014. Auf Basis dieser vorliegenden Daten können gesamregionale Eckwerte bzgl. der Eigenentwicklung und der Wanderungen sowie zum zukünftigen Haushaltsbildungsverhalten abgeleitet werden. Neben dem Bedarf aus der Eigenentwicklung besteht auch ein Wohnungsbedarf aus Zuwanderungen bzw. Wanderungsgewinne. Gemäß der BBSR Bevölkerungs- und Haushaltsprognose ergibt sich ein Wanderungsgewinn in der gesamten Metropolregion bis zum Jahr 2030 von 114.657 Einwohnern. Dies entspricht einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,9 Personen / Haushalt (HH) im Prognosejahr 2030. Was wiederum einer zusätzlichen Anzahl von 60.346 Haushalten in der gesamten Metropolregion entspricht. Für diese sind in den Kategorien - Siedlungsbereichen Wohnen - sowie - Eigenentwicklung Wohnen mit Zusatzbedarf - Flächen vorzuhalten bzw. zu schaffen.

Der prognostizierte Zuwachs von Haushalten in der gesamten Metropolregion beträgt bis zum Jahr 2030 rund 63.000 Haushalte. Darin sind allerdings auch Haushalte aufgrund von Wanderungsgewinn enthalten. Insofern muss für die Bestimmung des Wohnungs- und daraus resultierende Wohnraumflächenbedarfs zunächst für das Jahr 2030 die prognostizierte Einwohnerzahl ohne Wanderungsgewinn ermittelt werden.

Bei einer durchschnittlichen zu erwartenden Haushaltsgröße von 1,9 Personen / HH wird für das Jahr 2030 die Zahl der Haushalte in der Metropolregion Rhein-Neckar auf rund 1,2 Mio. ansteigen, dabei sind die Wanderungsgewinne noch nicht enthalten. Die Anzahl der Haushalte wächst somit im Bereich des Einheitlichen Regionalplans bis zum Jahr 2030 um 30.502 Haushalte bzw. 2,6 %. Für alle Kommunen der Metropolregion wird dabei ein Basiswert von 0,8 % je 5 Jahre zugrunde gelegt. Dies bedeutet, dass die Zahl der Haushalte von 2014 bis 2030 in allen Kommunen der Metropolregion um 2,4 % ($3 \times 0,8$) steigen wird.

Darüber hinaus entsteht ein zusätzlicher Wohnraumbedarf in der Metropolregion durch Wanderungsgewinne. Gemäß der Plansätze 1.4.2.2 und 1.4.2.3 sollen diese Wanderungsgewinne in der Kategorie - Siedlungsbereich Wohnen - konzentriert werden. Unter diese Kategorie fällt auch Frankenthal (Kernstadt und OT Flomersheim).

Der Zuwachs von 54.311 Haushalte (HH) in der Metropolregion durch Wanderungsgewinne bedeutet, bei den heute dort vorhandenen 865.624 HH (1.731.248 EW / 2,0 EW/HH) eine Zuwachsrate von 6,3% für den Betrachtungszeitraum 2014 bis 2030, bzw. 2,0% in 5 Jahren. Dieser Wert wird für die Kommunen - Siedlungsbereich Wohnen -, also auch für die Stadt Frankenthal als Zuschlag zum Basisbedarf (0,8% je 5 Jahre) angesetzt, sodass sich für diese Kommunen eine Gesamt-Zuwachsrate von 2,8% Wohneinheiten je 5 Jahre ergibt.

Gemäß dieser Methodik kann für die Stadt Frankenthal der Bedarf an zusätzlichen Wohneinheiten sowie der hierzu notwendige Flächenbedarfs errechnet werden:

Aktuelle Haushaltszahl

48.363 EW (Stand 2015) / 2,0 EW/HH = 24.182 HH

Zuwachswert je 15 Jahre

3 x 2,8 (Zuwachswert je 5 Jahre) = 8,4 %

Zusätzliche Wohneinheiten

24.182 HH x 8,4% = 2.031 WE

Umsetzung in Fläche

2.031 HH x 40WE/ha* = 50,77 ha

* Siedlungsdichtewert gem. Plansatz 1.4.2.9 des Regionalplans Rhein–Neckar in Mittelzentren

Nach derzeitigem Stand der wohnbaulichen Bedarfsermittlung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar müssen in Frankenthal, damit knapp 50 Hektar neue Wohnbauflächen ausgewiesen werden und 2.031 neue Wohneinheiten errichtet werden, um den prognostizierten Zuwachs an Haushalten decken zu können. Der Trend zu einer zunehmenden Alterung der Gesellschaft ist jedoch auch in der Region Rhein-Neckar unumkehrbar und lässt sich bereits in Ansätzen deutlich erkennen.

Daher soll sich die weitere Siedlungsentwicklung an der sich wandelnden Bevölkerungsstruktur ausrichten, um deren Bedürfnissen gerecht zu werden und die siedlungsgebundene Infrastruktur auch in Zukunft finanzierbar zu halten.

Ergänzend hierzu wird eine „Regionalstrategie Demografischer Wandel“ als Plattform dienen, um für eine zukunftsfähige Bewältigung der Herausforderungen des demografischen Wandels die Einbindung aller gesellschaftlich relevanten Gruppen in eine Gesamtstrategie zu gewährleisten. Kapitel 1.4 des Regionalplanes stellt die Ziele in Bezug auf die Wohnbauflächen dar:

- Der Innenentwicklung ist Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Verfügbare Flächenpotenziale im Siedlungsbestand wie z.B. Baulücken, Brach- und Konversionsflächen sind vorrangig vor anderen Flächenpotenzialen zu nutzen
- Jeder Kommune in der Metropolregion Rhein-Neckar steht eine Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung zu. Die Kommunen, deren Wohnbauflächenentwicklung sich aus besonderen Gründen ausschließlich an der Eigenentwicklung zu orientieren hat, sind im Anhang Nr. 1.1 festgelegt.

- Die Ausweisung zusätzlicher, über die Eigenentwicklung hinausgehender Wohnbauflächen ist im Einklang mit den übrigen Zielen der Regional- und Landesplanung in den als „Siedlungsbereich Wohnen“ festgelegten Gemeinden bzw. Gemeindeteilen und auf die zentralen Orte, die überwiegend an Entwicklungsachsen liegen zu konzentrieren.

Dabei soll sich die Ausweisung vorrangig an den Haltestellen des regionalbedeutsamen öffentlichen Personennahverkehrs zu orientieren.

Im Anhang Nr. 1.2 des Regionalplans wird Frankenthal mit der Kernstadt und dem Ortsteil Flomersheim als „Siedlungsbereich Wohnen“ festgelegt. Daher ist eine Ausweisung von Wohnbauflächen über den Eigenbedarf hinaus unter Beachtung der übrigen Ziele von Landes- und Regionalplanung in Frankenthal möglich. Bei dem Nachweis des Wohnbauflächenbedarfs auf Ebene der Flächennutzungsplanung ist die „Wohnbauflächenbilanz Rhein-Neckar 2020“ unter Berücksichtigung der übrigen Zielsetzungen des Regionalplans zugrunde zu legen.

Neben diesen Zielen ist zudem die Festlegung von Siedlungsdichtewerten von Relevanz: Im Sinne einer flächensparenden Siedlungsentwicklung soll für Mittelzentren im hochverdichteten Kernraum wie die Stadt Frankenthal ein Dichtewert von 80 Einwohner/ha angestrebt werden.

Fazit

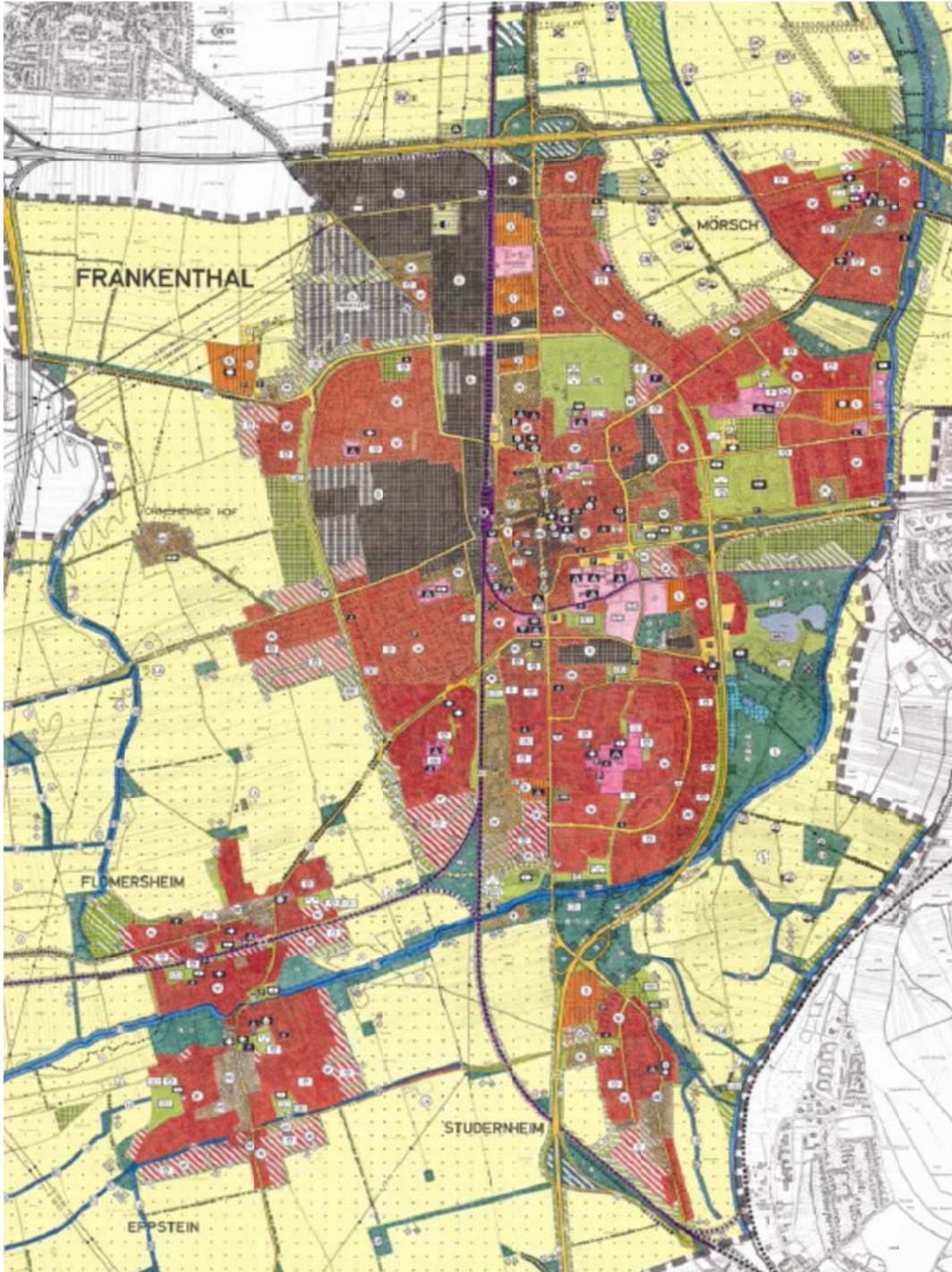
In Frankenthal werden bis zum Jahr 2030 rund 50 ha Wohnbaufläche sowie rund 2000 neue Wohneinheiten benötigt. Dieser Bedarf ergibt sich zunächst aufgrund der steigenden Zahl der Haushalte, die für alle Kommunen in der Metropolregion prognostiziert wird. Da Frankenthal im einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar mit der Kernstadt und dem Ortsteil Flomersheim als „Siedlungsbereich Wohnen“ festgelegt ist, ist darüber hinaus eine Wohnbauflächenentwicklung über den Eigenbedarf hinaus möglich und erforderlich. In den Kommunen, die aufgrund einer guten ÖPNV Anbindung als „Siedlungsbereich Wohnen“ festgelegt sind, sollen die erwarteten Wanderungsgewinne in der Metropolregion konzentriert werden.

Jedoch ist innerhalb der Stadtentwicklung eine ausgewogene Entwicklung zwischen Kernstadt und den Ortsteilen sowie zwischen den einzelnen Ortsteilen anzustreben. 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.

6. Zielvorgaben und Wohnbauflächenpotenziale des Flächennutzungsplans

Auf örtlicher Ebene soll der Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung darstellen. Für die Stadt Frankenthal gilt der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1998. Der Flächennutzungsplan ist jedoch aufgrund veränderter Rahmenbedingungen und neuer Herausforderungen wie bspw. Demografischer Wandel, Digitalisierung, Strukturwandel, Klimawandel und Energiewende neu aufzustellen.

Flächennutzungsplan Stadt Frankenthal



Der Flächennutzungsplan 1998 hat hieraus Zielsetzungen für die weitere Siedlungsentwicklung abgeleitet, bei der Entwicklung neuer Baugebiete muss dabei v.a. die Einbindung in die Landschaft gewährleistet sein.

- Erhaltung und Weiterentwicklung des kompakten Siedlungskörpers der Stadt Frankenthal
- keine Zersiedelung der Landschaft
- Schaffung von Wohnraum
- Sicherung, Ausbau und Weiterentwicklung der Stadt als bedeutsamer Industrie- und Gewerbestandort
- Schließung der Baulücken im Stadtbereich
- Wiederverwertung stillgelegter Industrie- und Gewerbeflächen (Flächenrecycling)
- Keine weitere Bebauung in den Vororten, die die horizontale sowie die vertikale Dimension sprengt
- Der dörfliche Charakter der Vororte soll gewahrt bleiben
- Historisch gewachsene Siedlungsstrukturen und Ortsrandsituationen sollen erhalten werden bzw. sind von Bebauung freizuhalten
- Ausbau des ÖPNV-Netzes und der Radwege
- Belastungen (Luft, Klima, Lärm usw.) durch geeignete Maßnahmen mildern oder beseitigen
- Möglichst keine weitere Bebauung der Freiflächen zwischen dem Stadtgebiet und den Vororten (kein baulicher Zusammenschluss)
- Schaffung eines Biotopverbundsystems
- Erhaltung eigenständiger und regenerierbarer Landschaftsstrukturen
- Sicherung, Ausbau und Weiterentwicklung ökologisch wertvoller Bereiche
- Schaffung weiterer siedlungsbezogener Grünflächen sowie bessere Durchgrünung im Stadtbereich
- Erhaltung und Sicherung historisch bedeutsamer Bausubstanz und kulturhistorisch bedeutsamer Bereiche
- flächensparende Bauweise in neuen Baugebieten (verdichtete Einzelhausbebauung, Geschosswohnungsbau)

Im Flächennutzungsplan 1998 wurde dargelegt, dass im Ortsteil Mörsch und am Ostrand der Stadt aufgrund der vorhandenen räumlichen Situation und aufgrund der o.g. Zielsetzungen und überörtlichen Ziele (regionale Grünzüge) kein Spielraum für die weitere bauliche Entwicklung mehr gegeben ist. Die Hauptentwicklungsbereiche für Bauflächen liegen daher am westlichen Stadtrand sowie in den Vororten Flomersheim und Eppstein. In Studernheim ist eine Erweiterung der Bauflächen im Südwesten vorgesehen, die zwischenzeitlich realisiert worden ist.

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1998 hat insgesamt rund 70 ha Wohnbauflächen dargestellt. Im Rahmen dieser vorbereitenden Untersuchungen wurden diese Wohnbauflächen nun überprüft. Hierbei wurde eine Bilanzierung erstellt, bei der nur noch diejenigen Wohnbauflächen mit einer Gesamtgröße über 1 ha berücksichtigt wurden. Diese Wohnbauflächen sind zu einem großen Teil bereits bebaut bzw. derzeit in Entwicklung. Ein Flächenpotenzial gibt es demnach nur noch im Süden der Kernstadt sowie im Ortsteil Eppstein. Im Bereich der Ortsteile Flomersheim, Mörsch und Studernheim wurden bereits alle größeren im Flächennutzungsplan 1998 dargestellten Wohnbauflächen entwickelt.

Bei den noch vorhandenen Wohnbauflächenpotenzialen muss zudem berücksichtigt werden, dass es sich hierbei um Bruttowohnbauland handelt. Dies bedeutet es müssen bei diesen Wohnbaulandpotenzialen noch Flächen für Infrastruktur, Grün sowie Flächen für den Naturschutz abgezogen werden. Hieraus ergibt sich dann aus dem Flächennutzungsplan 1998 noch ein grundsätzliches Potenzial von rund 17 ha Wohnbauflächen. Bei diesen Flächen handelt es sich mit Ausnahme einiger Innenbereichspotenziale fast ausschließlich um landwirtschaftlich genutzte Flächen im Außenbereich.

Wohnbauflächen (>1 ha) im Flächennutzungsplan 1998

Wohnbaufläche	Größe	Umsetzung 2018	noch vorhandenes Potenzial
Kernstadt:			
Wohngebiete am Speyerbach	4,8 ha	in der Entwicklung	---
Klostergärten Nord	1,4 ha	vollständig bebaut	---
Südlich der Carl-Bosch-Siedlung	8,7 ha	noch unbebaut	4,9 ha
Südlich der Kalmitstraße	9,5 ha	noch unbebaut	4,6 ha
Nördlich der Lambsheimer Straße	2,6 ha	vollständig bebaut	---
Landwirtschaftsschule	4,2 ha	vollständig bebaut	---
Insgesamt:	31,2 ha		9,5 ha
Mörsch:			
Nördlich der Mörscher Straße	3,1 ha	teilweise bebaut, restliche Fläche in der Entwicklung	---
Insgesamt:	3,1 ha		0 ha
Flomersheim:			
Südlich der Freinsheimer Straße	1,4 ha	vollständig bebaut	---
Südlich des Friedhofes	1,0 ha	vollständig bebaut	---
Südlich der Bahnlinie und östlich der Eppsteiner Straße	3,5 ha	in der Entwicklung	---
Insgesamt:	5,9 ha		0 ha
Eppstein:			
Südlich der Weingartenstraße	6,1 ha	noch unbebaut	3,2 ha
Östlich der Gerhard-Hauptmann-Straße und Verdistraße	5,5 ha	teilweise bebaut, teilweise in der Entwicklung	1,2 ha
Südlich des Studernheimer Weges	5,3 ha	noch unbebaut	3,3 ha
Insgesamt:	16,9 ha		7,7 ha
Studernheim:			
Südliche Erweiterung	6,3 ha	vollständig entwickelt	---
Insgesamt:	6,3 ha		0 ha
Summe	63,4 ha		17,2 ha

Fazit

Von den ursprünglich 70 ha Wohnbauflächen aus dem Flächennutzungsplan 1998 stehen nach einer Bilanzierung 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 (siehe Kap. 8) 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.

7. Nutzung von Potenzialen im Innenbereich für die Wohnraumversorgung

Sowohl das Baugesetzbuch (BauGB), als auch das LEP IV und der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar bestimmen, dass bei der weiteren Wohnbauflächenentwicklung der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen ist. Erst wenn noch vorhandene Flächenpotenziale im Innenbereich genutzt sind können zusätzliche neue Wohngebiete im Außenbereich ausgewiesen werden. Zu einer effizienten Innenentwicklung gehören dabei unterschiedliche Handlungsfelder: Baulückenaktivierung, Sanierung, Umnutzung, Nachverdichtung sowie Flächenrecycling (d.h. die Wiedereingliederung von Gewerbe-, Industrie-, Bahn und Militärbrachen in den Flächenkreislauf).

Innenentwicklung in Verbindung mit einem kommunalen Flächenmanagement bietet dabei zahlreiche Chancen: Zunächst kann hierdurch eine wirtschaftlich, ökologisch und sozial tragfähige Stadt- und Ortsentwicklung etabliert werden. Durch zielgerichtete Maßnahmen können wertvolle Qualitäten gewachsener Siedlungs- und Freiraumstrukturen bewahrt oder wiederbelebt werden. Sanierte Gebäude, die auch den Ansprüchen jüngerer Menschen genügen, fördern die Durchmischung der Bevölkerung. Insbesondere bei Nachverdichtungen muss jedoch auf eine entsprechende Wohn- und Lebensqualität geachtet werden: So erhöhen bspw. Schallschutzmaßnahmen, zusätzliche Balkone und Freisitze die Akzeptanz der Maßnahmen deutlich. Nachverdichtung muss dabei nicht immer bedeuten, dass hinzugebaut wird. Teilabriss, Rückbauten und die Entsiegelung von Flächen können Platz schaffen für Neues.

Für die Innenentwicklung müssen zudem keine neuen Infrastrukturen gebaut werden, sondern es können bestehende Einrichtungen und Infrastrukturen genutzt werden. Dies ist wichtig, da in Zeiten knapper werdender natürlicher und finanzieller Ressourcen ein planvoller Umgang mit Fläche und Boden ebenso wie mit Haushaltsmitteln notwendig ist. Ein kommunales Flächenmanagement, welches die Innenentwicklung stärkt, verhindert zudem ein Ausfransen der Siedlungsränder und trägt damit zum Erhalt traditioneller Siedlungsstrukturen bei. Darüber hinaus wird die Attraktivität der Stadt erhöht, sowohl für die Einwohner als auch für Touristen. Denn eine kompakte Stadt mit kurzen Wegen ist familien- und seniorenfreundlich: Kurze Wege sparen Zeit, erleichtern die fußläufige Nahversorgung und verringern Fahrtkosten, Verkehrsaufkommen und Umweltbelastungen.

Demgemäß strebt die Stadt Frankenthal an, Innenpotenziale für die Wohnnutzung zu mobilisieren. Mit den Umnutzungen der Flächen der Koenig & Bauer Group ist ein erster Schritt gemacht. Die Umnutzung des Sternjakob-Geländes wird sich anschließen. Darüber hinaus gibt es in Frankenthal keine größeren Flächenpotenziale, die umgenutzt werden können. Zwar sind einige Brach- bzw. untergenutzte Flächen vorhanden, diese sind jedoch ausschließlich in Privatbesitz und zudem aufgrund ihrer Lage direkt an der stark befahrenen Bahnlinie für eine reine Wohnnutzung nicht geeignet. Grün- und Freiflächen können aus ökologischen und sozialen Gründen nur reduziert bebaut werden. Sie sind wichtig für das Stadtklima und dienen als Erholungsorte und Treffpunkte in den einzelnen Stadtquartieren.

Die frei gewordenen Flächen sind aufgrund von betrieblichen Umstrukturierungen entstanden. Im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes wird ein Baulückenkataster für den Bereich der Kernstadt erarbeitet werden. Nach ersten Erkenntnissen werden jedoch hierbei keine größeren Flächen zur Baulandmobilisierung aktiviert werden können, da sich die meisten Baulücken und untergenutzten Flächen in Privatbesitz befinden. Bei Veröffentlichung eines Baulückenkatasters müssen zudem die Vorschriften des § 200 BauGB beachtet werden. Die Grundstückseigentümer haben ein Widerspruchsrecht mit dem die Veröffentlichung ihrer Flächen in Karten oder Listen untersagt werden kann.

7.1 Baulückenkataster für die Ortsteile

Für die vier Ortsteile wurde bereits im Jahr 2011 ein Baulückenkataster mit der Zielsetzung der Flächenmobilisierung in Eppstein, Flomersheim, Mörsch und Studernheim sowie der Einführung eines kommunalen Flächenmanagements durchgeführt.

Dabei wurde zwischen folgenden Baulandpotenzialen unterschieden: Baulücken, geringfügig genutzte Fläche in Bezug auf die Flächengröße bzw. in Bezug auf die Art der Nutzung, Althofstellen aufgelassen sowie mit Wohnrestnutzung sowie schließlich Nachverdichtungsbereiche im Zusammenhang. Im Folgenden werden diese Flächenpotenziale definiert:

Baulücke:

Unter die Kategorie Baulücke fallen kleinere unbebaute Flächen, die mit keinem oder geringem Aufwand erschlossen werden können und für die in der Regel keine Bodenordnung mehr durchzuführen ist. Die Einheit Baulücke umfasst jeweils ein einzelnes Grund- bzw. Flurstück. Als Baulücken wurden ebenfalls größere unbebaute Flurstücke innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile berücksichtigt, auf denen eine Bebauung sinnvoll erscheint. Die Flächendimension eines einzelnen Baugrundstückes ist dabei in der Regel überschritten.

Geringfügig genutzte Flächen in Bezug auf die Flächengröße:

Im Gegensatz zu den Baulücken sind geringfügig bebaute Flächen bereits zum Teil bebaut, allerdings ermöglichen der Überbauungsgrad und/oder der Grundstückszuschnitt eine zusätzliche Bebauung. Die „geringfügig genutzte Fläche in Bezug auf die Flächengröße“ ist ein bereits bebautes Grundstück mit einer oder mehreren weiteren Baumöglichkeiten. Nachverdichtungsmöglichkeiten bestehen hier durch weitere Gebäude oder Anbauten. Geringfügig genutzt in Bezug auf die Flächengröße bezieht sich auf den Überbauungsgrad des Grundstückes (Verhältnis Gebäudegrundfläche zu unbebauter Fläche auf dem Grundstück).

Der „Grenzwert“, ab wann von einem geringfügig bebauten Grundstück ausgegangen wird, wurde nach überschlägiger Abschätzung der vorhandenen Bebauungsdichten sowie der „Eichung“ auf gebräuchliche Relationen von Gebäudegrundfläche zu unbebauter Fläche von dem beauftragten Büro Baader Konzept auf ca. 20 % festgelegt, wobei diese Zahl als Orientierungswert angelegt ist. Ein Nachverdichtungspotenzial hängt dabei von verschiedenen Kriterien ab.

Geringfügig genutzte Fläche in Bezug auf die Art der Nutzung:

Die „geringfügig genutzte Fläche in Bezug auf die Art der Nutzung“ ist ein Flurstück dessen aktuelle Nutzung als unzureichend einzustufen ist. Dabei kann es bspw. um großflächige Lagerflächen oder untergenutzte Gebäudebestände, die einer Umnutzung bzw. eines Umbaus bedürfen, sowie mindergenutzte Parkplätze oder Flurstücke mit mehreren Nebengebäuden, auf denen eine bauliche Nutzung möglich ist.

Althofstelle:

Fläche mit ehemals für landwirtschaftliche Zwecke genutztem Gebäudebestand. Dieser Gebäudebestand ist nun aufgelassen und mit keiner Nutzung mehr belegt.

Althofstelle mit Restnutzung:

Fläche mit ehemals für landwirtschaftliche Zwecke genutztem Gebäudebestand, wovon heute nur noch Teile, z.B. das Wohngebäude, genutzt werden.

Nachverdichtungsbereiche im Zusammenhang:

Nachverdichtungsbereiche im Zusammenhang setzen sich aus mehreren in räumlichen Zusammenhang liegenden Potenzialflächen, z.T. unterschiedlichen Typs (z.B. Baulücken und geringfügig genutzte Flächen), zusammen und bieten Potenzial zur Realisierung mehrerer Gebäude. In der Regel ist in diesen Bereichen eine Erschließung und Bodenordnung erforderlich. Die Abgrenzung der Nachverdichtungsbereiche im Zusammenhang erfolgt nicht Flurstücksscharf.

Im Folgenden werden nun die im Jahr 2011 erfassten Flächenpotenziale im Innenbereich der Ortsteile zusammenfassend dargestellt und mit dem aktuellen Entwicklungsstand im Jahr 2017 gegenübergestellt.

Diese Gegenüberstellung zeigt, dass bis zum Jahr 2017 kaum Flächenpotenziale im Innenbereich der vier Ortsteile bebaut wurden. Hierdurch wird erneut deutlich wie schwierig Baulücken als Bauland mobilisiert werden können. Nahezu alle im Jahr 2011 erfassten Flächen befinden sich im Privatbesitz, somit hat die Stadt kein Zugriff auf diese Flächen. Bereits die Veröffentlichung dieser Flächen in Karten oder Listen kann von den Eigentümern gemäß § 200 BauGB untersagt werden.

Daher sollte das Potenzial, Bauland in Form von Baulücken zu bebauen, in der Ermittlung der Flächenpotenziale vernachlässigt werden. Trotzdem werden die noch vorhandenen Baulücken dargestellt.

Flächenpotenziale im Innenbereich (Ortsteile insgesamt)

<p>Baulücken</p> <p>Potenzial (1 WE / 350 m²)</p>	<p>118 Flächen mit ca. 53.651 m²</p> <p>153 Wohneinheiten</p>
<p>Nachverdichtung</p> <ul style="list-style-type: none"> • geringfügig genutzte Flächen in Bezug auf die Flächengröße • geringfügig genutzte Flächen in Bezug auf die Art der Nutzung <p>Potenzial (2 WE / 700 m²)</p>	<p>116 Flächen mit ca. 126.675 m²</p> <p>97 Flächen mit ca. 97.056 m²</p> <p>19 Flächen mit ca. 29.619 m²</p> <p>181 Wohneinheiten</p>
<p>davon Nachverdichtung im Zusammenhang</p> <p>Potenzial (2 WE / 700 m²)</p>	<p>13 Flächen mit ca. 39.245 m²</p> <p>56 Wohneinheiten</p>
<p>Gesamt</p> <p>Potenzial</p>	<p>234 Flächen mit ca. 180.326 m²</p> <p>334 Wohneinheiten</p>

Flächenpotenziale in Eppstein

Ergebnisse des Baulückenkatasters aus dem Jahr 2011:

Hinsichtlich der Flächengröße verfügt Eppstein über die meisten Baulandpotenziale im Bestand. In insgesamt sieben Bereichen könnte dabei grundsätzlich eine Nachverdichtung im Zusammenhang erfolgen.

Baulücken Potenzial (1 WE / 350 m²)	26 Flächen mit ca. 13.663 m ² 39 Wohneinheiten
Nachverdichtung <ul style="list-style-type: none"> geringfügig genutzte Flächen in Bezug auf die Flächengröße geringfügig genutzte Flächen in Bezug auf die Art der Nutzung Potenzial (2 WE / 700 m²)	46 Flächen mit 52.436 m ² 34 Flächen mit ca. 39.206 m ² 12 Flächen mit ca. 13.229 m ² 75 Wohneinheiten
davon Nachverdichtung im Zusammenhang Potenzial (2 WE / 700 m²)	7 Flächen mit ca. 23.043 m ² 33 Wohneinheiten
Gesamt Potenzial	72 Flächen mit ca. 66.099 m² 114 Wohneinheiten

Stand im Jahr 2017

Die im Jahr 2011 erfassten Flächenpotenziale sind bis auf sehr wenige Ausnahme im Jahr 2017 nahezu unverändert weiterhin vorhanden. Insbesondere die Bereiche mit Nachverdichtungspotenzialen im Zusammenhang sind dabei weitgehend unverändert. Davon vier größere Nachverdichtungspotenziale, u.a. ein ca. zwei ha großes Gebiet westlich der Brucknerstraße, hier gab es im Jahr 2008 bereits einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan „Westlich der Brucknerstraße“, im Jahr 2011 wurde jedoch vom Planungs- und Umweltausschuss beschlossen, das Verfahren zurückzustellen. Bis auf eine rund 500 m² angrenzende große Parzelle (Flurstück 260/9) ist dieser Bereich weiterhin unbebaut. Ein weiterer Nachverdichtungsbereich liegt nördlich der Brunnengasse, ein nahezu quadratische Fläche von rund 0,4 ha. Für diese Fläche gibt es keinen rechtskräftigen Bebauungsplan.

Im rückwärtigen Bereich zwischen Ludwig-Wolker-Straße und Dürkheimer Straße gibt ein weiteres rund 0,7 ha großes Nachverdichtungspotenzial, für das es momentan ebenfalls keinen rechtskräftigen Bebauungsplan gibt. Das vierte Nachverdichtungspotenzial im Zusammenhang in Eppstein befindet sich in einem rückwärtigen Bereich westlich der Dürkheimer Straße und nördlich der Weingartenstraße und umfasst eine ca. 0,5 ha große Fläche. Wie bei den anderen Nachverdichtungspotenzialen im Zusammenhang gibt es für diesen Bereich keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Ferner gibt es drei weitere jedoch flächenmäßig deutlich kleinere Nachverdichtungspotenziale im Zusammenhang.

Ebenso sind auch die erhobenen Potenziale bezüglich einzelner Baulücken sowie weitere Nachverdichtungspotenziale in Bezug auf geringfügig genutzte Flächen nach wie vor weitgehend vorhanden, bis auf lediglich drei Ausnahmen, das bereits erwähnte rund 500 m² Flurstück Nr. 260/9 an der Brucknerstraße, noch ein rund 810 m² großes Flurstück Nr. 10/2 an der Dürkheimer Straße sowie ein rund 1.225 m² großes Flurstück Nr. 350/41 an der Weingartenstraße gelegen.

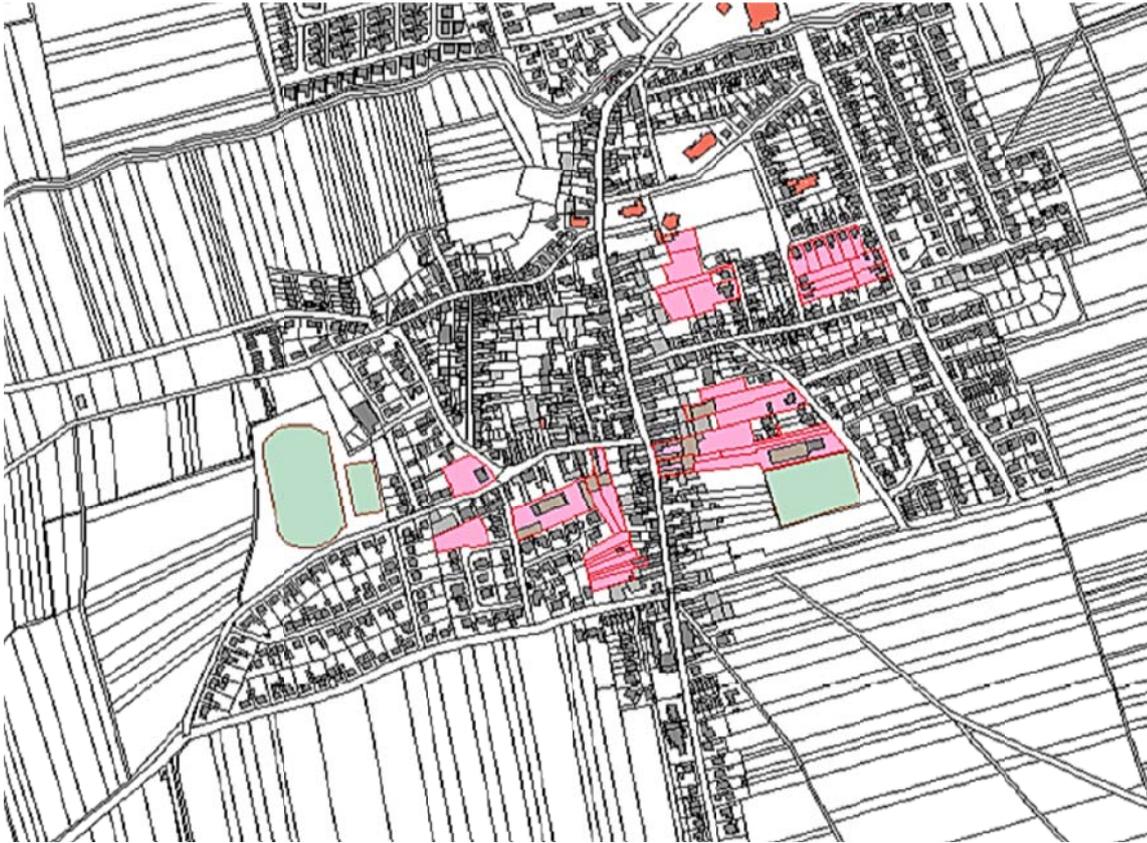
Abschließend lässt sich feststellen, dass von dem im Jahr 2011 erfassten rund 6,6 ha Baulandpotenzial im Bestand bis zum Jahr 2017 lediglich rund 0,25 ha bebaut wurden, so dass in Eppstein nach wie vor ein gewisses Baulandpotenzial im Bestand besteht.

Für eine Bebauung scheinen dabei vor allem die erwähnten vier größeren Nachverdichtungspotenziale im Zusammenhang mit rund 3,6 ha Gesamtfläche in Betracht zu kommen. Jedoch sind diese potenziellen Bauflächen nicht im Besitz der Stadt, sondern befinden sich in Privateigentum. Eine Entwicklung der Flächen liegt somit nicht in der Hand der Kommune. Darüber hinaus weisen einige dieser Nachverdichtungspotenziale zumindest in Teilen noch dorftypische Grünstrukturen mit einem großen Baumbestand auf. Hierbei ist eine Bebauung kritisch zu sehen. Im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplans werden die Flächenpotenziale und deren Mobilisierung geprüft.

Zur Schaffung von Planungsrecht könnten hier Bebauungspläne der Innentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erstellt werden. Bezüglich möglicher Bebauungsstrukturen sind im rückwärtigen Bereich des Ortskerns von Eppstein nur Einzel- und Doppelhäuser, evtl. noch Reihenhäuser denkbar, die sich in die vorhandenen dörflichen Strukturen einfügen und die charakteristische Haus-Hof-Bauweise aufnehmen. Als wichtige Zielgruppe sind dabei vor allem junge Familien mit Kindern anzusehen, die nach wie vor Einfamilienhäuser mit Garten wünschen.

Darüber hinaus eignen sich Baulücken bzw. Nachverdichtungsgebiete im Ortskern gut für die Realisierung von seniorengerechten Wohnformen bzw. Wohngruppen. Zielgruppe sind dabei Senioren, denen das eigene Haus mittlerweile zu groß geworden ist und die auf Unterstützung im Alltag angewiesen sind, jedoch in ihrer gewohnten dörflichen Umgebung bleiben wollen.

Ortsteil Eppstein – Nachverdichtungspotenziale im Zusammenhang



Flächenpotenziale in Flomersheim

Ergebnisse des Baulückenkatasters aus dem Jahr 2011:

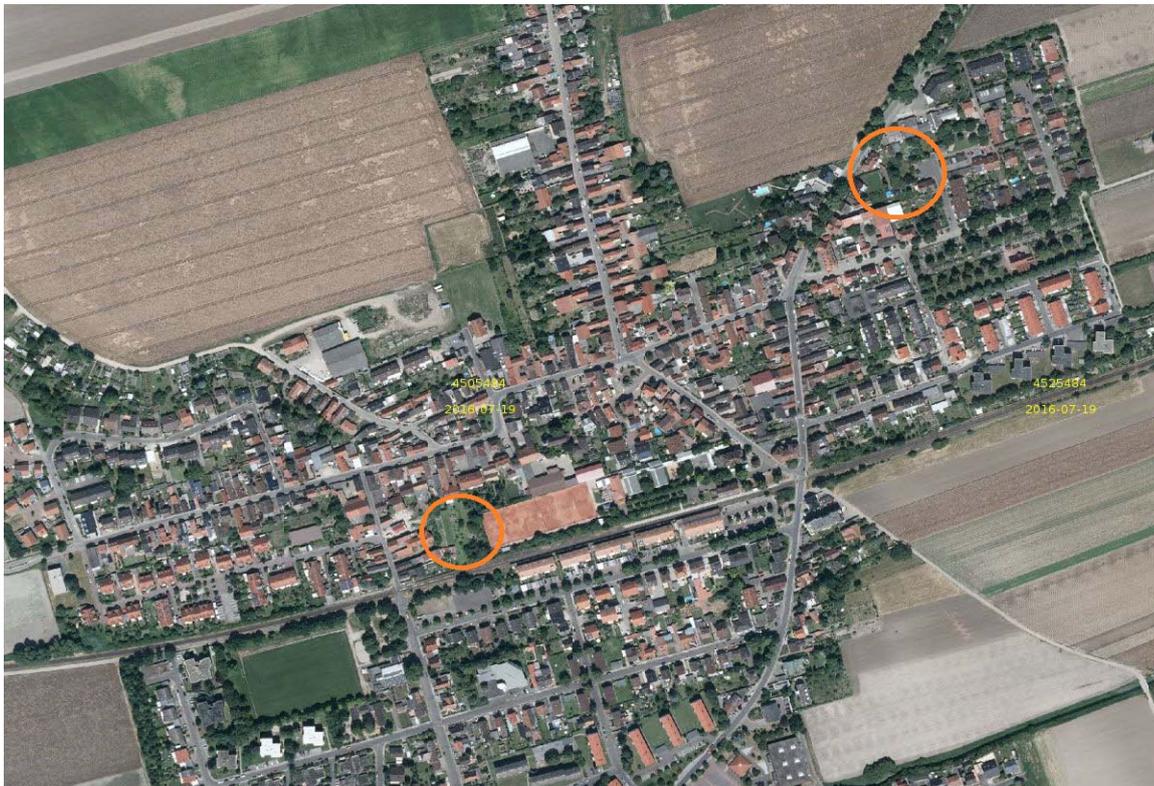
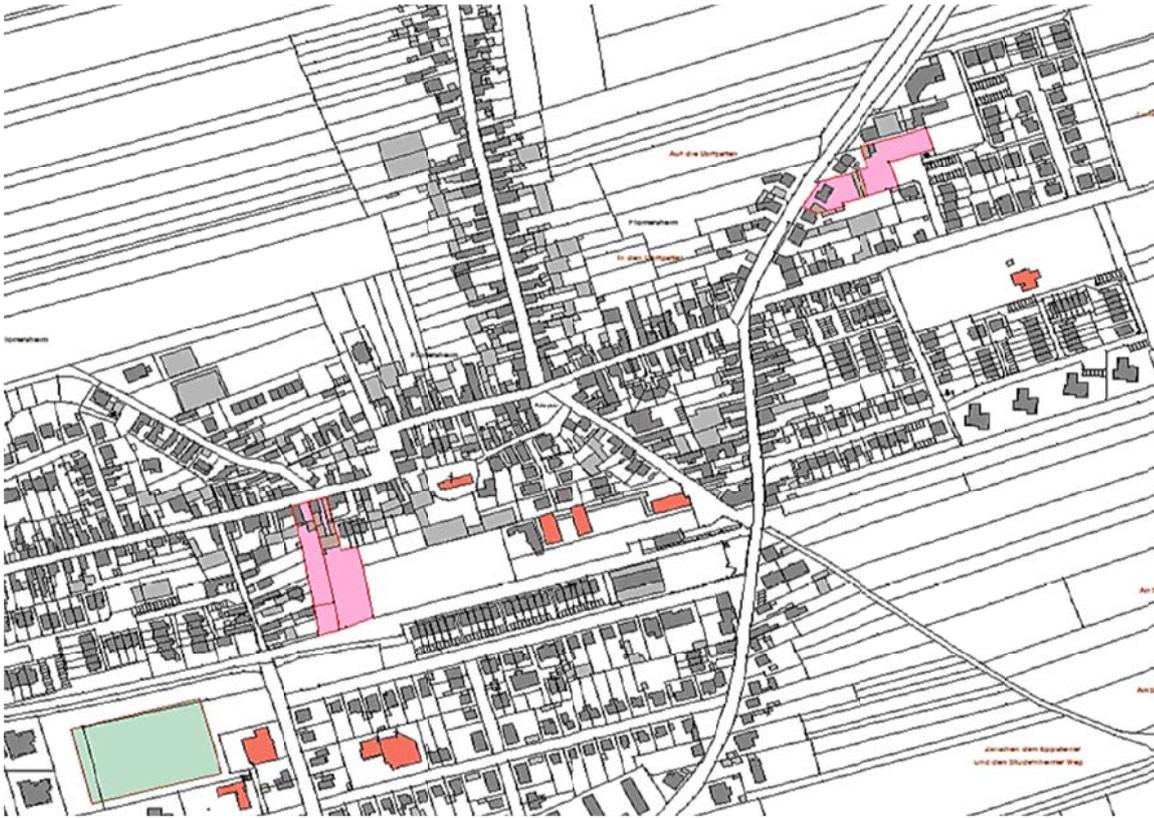
Der Anteil der Baulandpotenziale ist in Flomersheim geringer als in den übrigen Vororten.

Baulücken Potenzial (1 WE / 350 m²)	14 Flächen mit 6.481 m ² 19 Wohneinheiten
Nachverdichtung <ul style="list-style-type: none"> • geringfügig genutzte Flächen in Bezug auf die Flächengröße • geringfügig genutzte Flächen in Bezug auf die Art der Nutzung Potenzial (2 WE / 700 m²)	14 Flächen mit 14.957 m ² 12 Flächen mit ca. 13.263 m ² 2 Flächen mit ca. 1.694 m ² 21 Wohneinheiten
davon Nachverdichtung im Zusammenhang Potenzial (2 WE / 700 m²)	1 Fläche mit 4.441 m ² 6 Wohneinheiten
Gesamt Potenzial	28 Flächen mit ca. 21.438 m² 40 Wohneinheiten

Stand im Jahr 2017

Bis auf eine Ausnahme stehen die im Jahr 2011 erfassten Baulandpotenziale im Ortsteil Flomersheim auch weiterhin zur Verfügung. Dabei handelt es sich um eine rund 500 m² große Baulücke (Flurstück 948/1) an der Freinsheimer Straße, die zwischenzeitlich bebaut wurde. Für eine der erfassten größeren Potenzialflächen westlich der Jahnstraße und südlich der Freinsheimer Straße (Flurstücke Nr. 1923, 939/12 und 167) mit einer Fläche von rund 0,3 ha befindet sich bereits ein Wohnbauprojekt eines privaten Bauträgers in Umsetzung. Dabei entstehen zwei Mehrfamilienhäuser mit preiswerten Wohnungen insbesondere für Senioren und Alleinstehende. In Flomersheim gibt es lediglich ein Nachverdichtungspotenzial im Zusammenhang. Es handelt sich dabei eine rund 0,45 ha große Gartenfläche im rückwärtigen Bereich eines Anwesens in der Freinsheimer Straße. Darüber hinaus gibt es insgesamt sieben weitere untergenutzte Flächen, die jedoch aufgrund ihrer geringen Größe jeweils höchstens für den Bau eines einzelnen Einfamilienhauses geeignet wären.

Ortsteil Flomersheim – Nachverdichtungspotenziale im Zusammenhang



Ein größeres Potenzial zur Innenentwicklung stellen im Bereich von Flomersheim dagegen die zahlreichen ehemaligen landwirtschaftlichen Nebengebäude und Scheunen dar, die weitgehend ungenutzt sind und somit zur Schaffung von Wohnraum umgenutzt werden könnten.

Im nordöstlichen Bereich von Flomersheim gibt es hierbei die größten Potenziale daher wurde für den Bereich „In den Dorfgärten“ ein Bebauungsplan aufgestellt der die Umnutzung von Scheunen sowie ein moderate Nachverdichtung unter Erhalt des charakteristischen Ortsbildes ermöglicht. Die Scheunen sind jedoch alle in Privateigentum. Möglicherweise können jedoch zur Umnutzung der Scheunen Anreize durch die Nutzung von Fördermöglichkeiten geschaffen werden. Insgesamt betrachtet besteht somit in Flomersheim mit lediglich einer größeren Fläche mit Nachverdichtungspotenzial jedoch nur ein geringes Innenentwicklungspotenzial. Diese Fläche grenzt darüber hinaus direkt an die Bahnlinie an, sodass eine Bebauung nur unter Einschränkungen möglich wäre.

Im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplans werden die Flächenpotenziale und deren Mobilisierung geprüft.

Flächenpotenziale in Mörsch

Ergebnisse des Baulückenkatasters aus dem Jahr 2011

Die Anzahl der Baulücken ist im Vergleich zu den anderen Vororten eher gering. Bei Betrachtung der Potenzialflächen insgesamt bietet Mörsch mehr Potenziale als Flomersheim, jedoch weniger Potenziale als Eppstein und Studernheim.

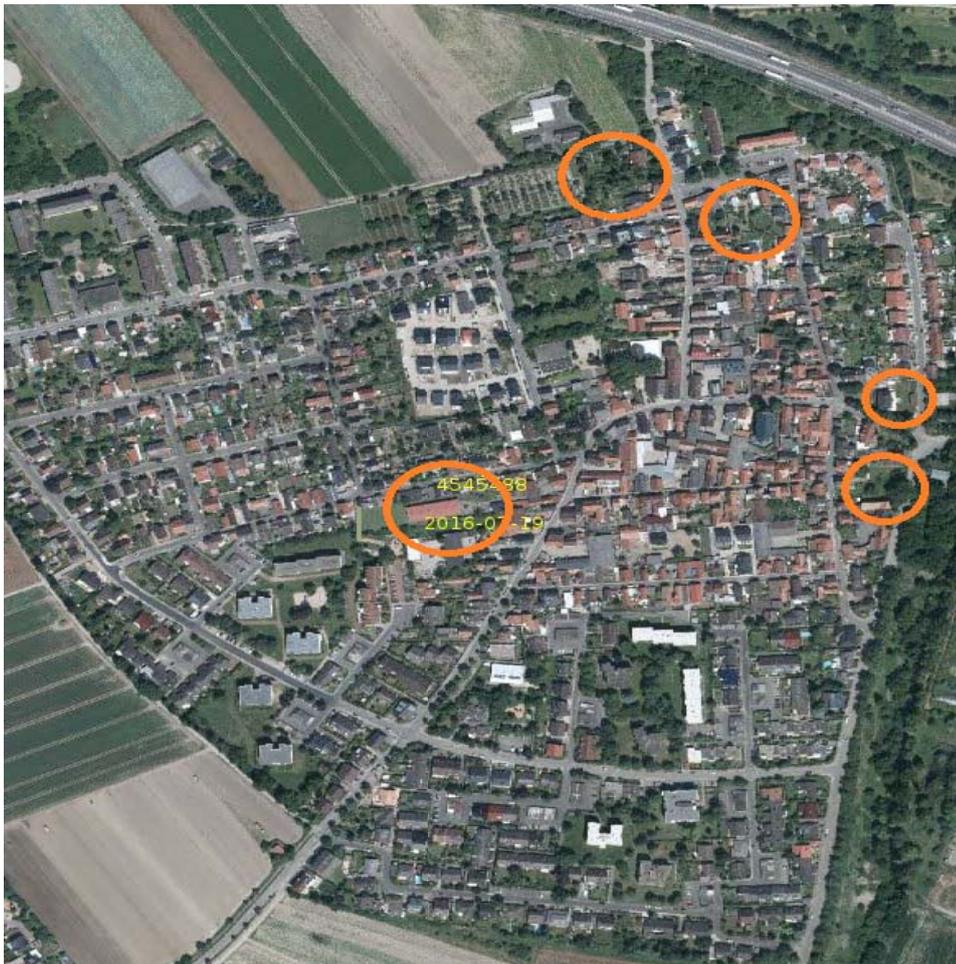
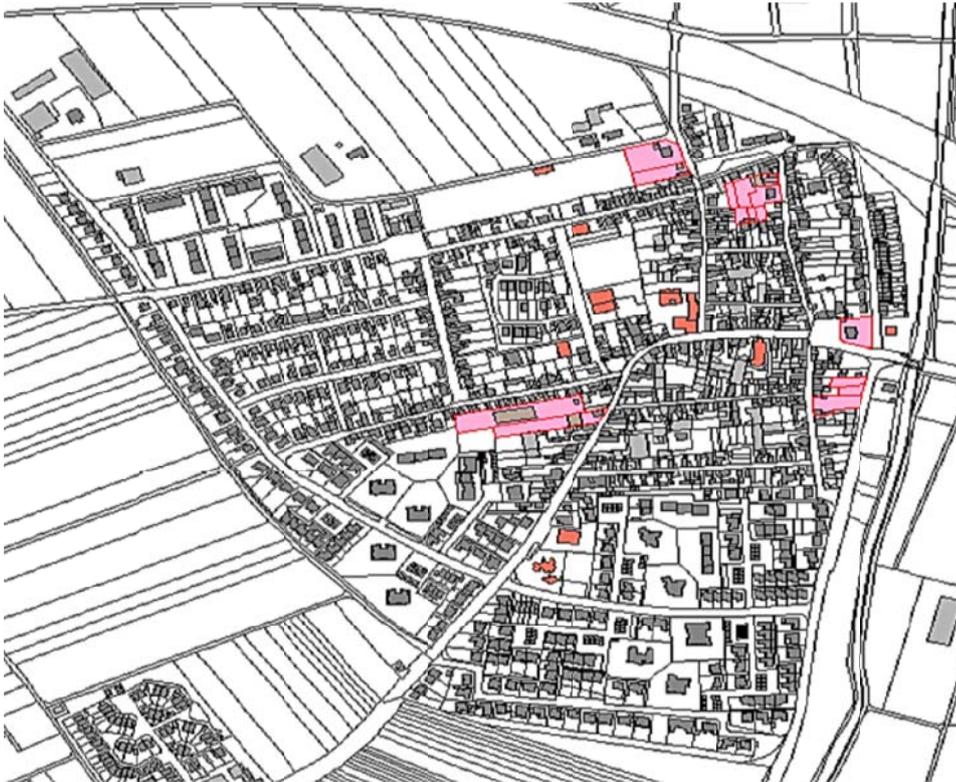
Baulücken Potenzial (1 WE / 350 m²)	9 Flächen mit 4.002 m ² 11 Wohneinheiten
Nachverdichtung <ul style="list-style-type: none"> • geringfügig genutzte Flächen in Bezug auf die Flächengröße • geringfügig genutzte Flächen in Bezug auf die Art der Nutzung Potenzial (2 WE / 700 m²)	26 Flächen mit 36.151 m ² 24 Flächen mit ca. 24.561 m ² 2 Flächen mit ca. 11.590 m ² 52 Wohneinheiten
davon Nachverdichtung im Zusammenhang Potenzial (2 WE / 700 m²)	2 Flächen mit 2.906 m ² 4 Wohneinheiten
Gesamt Potenzial	35 Flächen mit ca. 40.153 m² 63 Wohneinheiten

Stand im Jahr 2017

Auch im Ortsteil Mörsch wurden seit dem Jahr 2011 nur wenige Flächenpotenziale im Innenbereich einer neuen Nutzung zugeführt. In Bezug auf die Baulücken wurde lediglich zwei von neun Baulücken zwischenzeitlich bebaut. Mörsch besitzt nach wie vor lediglich einen größeren Nachverdichtungsbereich im Zusammenhang im Nordosten in einem ca. 0,2 ha rückwärtigen Bereich östlich der Deichstraße. Größere Flächenpotenziale bieten sich in Mörsch dagegen durch geringfügig genutzte Flächen vor allem im nördlichen Bereich entlang der Straße Am Nußbaum, im östlichen Bereich entlang der Straße Am Altrhein, sowie zwei benachbarte größere landwirtschaftlich genutzte Flächen an der Hauptstraße, die am ehesten für eine Nachverdichtung geeignet erscheinen.

Hierdurch ergibt sich ein gewisses Innenentwicklungspotenzial, wobei diese Flächen sich allesamt in Privatbesitz befinden und daher nur mit Zustimmung der Grundstückseigentümer zur Baulandmobilisierung herangezogen werden können. Darüber hinaus könnten einige dieser Flächen nur unter erhöhtem Aufwand bebaut werden (aufwendige Erschließung, Lärmschutz durch die unmittelbare angrenzende Autobahn A6 im Norden, teils erhaltenswerte Grünstrukturen und wertvolle Baumbestände).

Ortsteil Mörsch – Nachverdichtungspotenziale im Zusammenhang



Für eine rund 0,5 ha große innerörtliche Fläche westlich des Friedhofes, die 2011 noch als Friedhofserweiterungsfläche bzw. Bolzplatz genutzt wurde, wird aktuell ein Bebauungsplan aufgestellt. An dieser Stelle sollen ein kleines Wohngebiet mit 6 bis 8 Wohneinheiten sowie eine städtische Kindertagesstätte entstehen.

Im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplans werden die Flächenpotenziale und deren Mobilisierung geprüft.

Flächenpotenziale in Studernheim

Im Ortsteil Studernheim liegen flächenmäßig nach Eppstein die größten Potenziale an innerörtlichen Baulandpotenzialen vor. Dabei gibt es insgesamt in diesem Ortsteil 99 Potenzialflächen, wobei es sich mehrheitlich um Baulücken mit einem Gesamtpotenzial von ca. 3 ha, sowie um Flächen für Nachverdichtung für ca. 2,3 ha handelt.

Baulücken Potenzial (1 WE / 350 m²)	69 Flächen mit 29.504 m ² 84 Wohneinheiten
Nachverdichtung <ul style="list-style-type: none"> • geringfügig genutzte Flächen in Bezug auf die Flächengröße • geringfügig genutzte Flächen in Bezug auf die Art der Nutzung Potenzial (2 WE / 700 m²)	30 Flächen mit 23.133 m ² 27 Flächen mit ca. 20.027 m ² 3 Flächen mit ca. 3.106 m ² 33 Wohneinheiten
davon Nachverdichtung im Zusammenhang Potenzial (2 WE / 700 m²)	3 Flächen mit 8.856 m ² 13 Wohneinheiten
Gesamt Potenzial	99 Flächen mit ca. 52.637 m² 117 Wohneinheiten

Stand im Jahr 2017

Einige der im Jahr 2011 erfassten Baulücken wurden zwischenzeitlich bebaut, es handelt sich hierbei ausschließlich um Flächen im Westen von Studernheim im Bereich des Neubaugebietes „Studernheim West“. Es ist davon auszugehen, dass weitere Baulücken in diesem Bereich in den nächsten Jahren bebaut werden bzw. es bereits für viele dieser Flächen schon konkrete Bauabsichten gibt.

Darüber hinaus ergibt sich ein gewisses Potenzial durch untergenutzte Flächen. Deren Anzahl hat sich seit 2011 nicht verändert, dabei bieten vor allem die Flächen am südöstlichen Ortsrand östlich der Oggersheimer Straße Entwicklungspotenzial.

Dieser ca. zwei ha große Bereich mit großzügig geschnittenen, langegezogenen Grundstücken bietet dabei ein Potenzial für Grundstücksteilungen um eine Nachverdichtung in zweiter Reihe mit freistehenden Einzel- und Doppelhäusern, die sich in das Ortsbild einfügen realisieren zu können. Hierbei muss jedoch darauf geachtet werden, dass nicht die komplette Tiefe der Grundstücke bebaut werden soll, damit ein klarer Ortsrand gebildet wird und ein Ausfransen des Siedlungskörpers verhindert wird.

Da es sich hierbei momentan um Außenbereichsflächen handelt müsste jedoch ein Bebauungsplan für diesen Teilbereich aufgestellt werden. Wobei hier zunächst Belange des Arten- und Naturschutzes, sowie des Hochwasserschutzes geprüft werden müssten. Im nördlichen Teilbereich von Studernheim gibt es weiterhin drei Flächen für eine Nachverdichtung im Zusammenhang. Dabei handelt es sich um eine rund 0,3 ha große Fläche südlich der Mühlbergstraße die im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt wird. Für eine Wohnbebauung müsste daher zunächst der bestehende Flächennutzungsplan geändert werden.

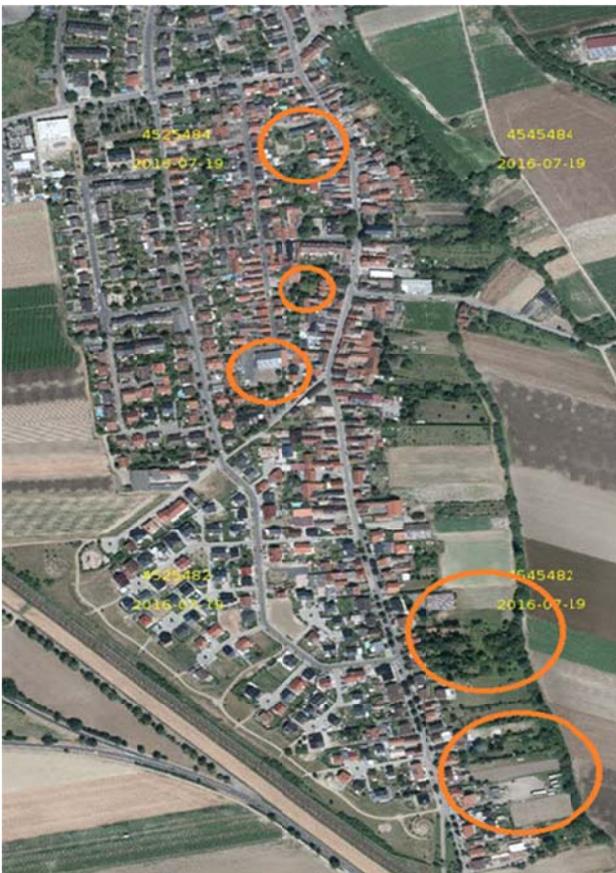
Ferner um eine ebenfalls rund 0,3 ha große Gartenfläche im rückwärtigen Bereich westlich der Oggersheimer Straße (im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt) sowie eine rund 0,2 ha große Freifläche zwischen Dietrich-Bonhoeffer- und Sonnenstraße (im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt).

Diese Flächenpotenziale sind jedoch allesamt in Privatbesitz, zudem gibt es für keinen dieser Bereiche derzeit einen rechtskräftigen Bebauungsplan.

Insgesamt betrachtet bietet jedoch der Ortsteil Studernheim mit rund fünf ha Gesamtfläche nach dem Ortsteil Eppstein weiterhin die größten innerörtlichen Flächenpotenziale für die Schaffung von neuem Wohnraum. Dennoch sind auch in Studernheim alle Flächen die für eine Innenentwicklung in Frage kommen nicht im Besitz der Stadt sondern im Privatbesitz. Eine Baulandmobilisierung kann somit nur im Einvernehmen mit den Grundstückseigentümern erfolgen.

Im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplans werden die Flächenpotenziale und deren Mobilisierung geprüft.

Ortsteil Studernheim – Nachverdichtungspotenziale im Zusammenhang



Fazit

Das im Jahr 2011 entwickelte Baulandkataster ist mit geringen Abzügen bezüglich Flächen, die mittlerweile bebaut sind oder für die es konkrete Entwicklungsabsichten in Bezug auf eine künftige Wohnnutzung gibt nach wie vor in weiten Teilen noch aktuell, d.h. die damals identifizierten Flächenpotenziale sind im Jahr 2017 größtenteils weiterhin vorhanden. Eine Überarbeitung des Baulandkatasters ist daher zumindest in Bezug auf die vier Ortsteile für die Erarbeitung eines Wohnraumversorgungskonzeptes nach derzeitigem Stand nicht notwendig.

Das Baulückenkataster zeigt ein 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.

Für eine Mobilisierung ist dabei zunächst das Interesse und die Verkaufsbereitschaft der Baulückeneigentümer festzustellen, z. B. im Rahmen einer schriftlichen Eigentümeransprache mit begleitender Pressearbeit. Denkbar sind des Weiteren Informationsveranstaltungen sowie ein offensives Beratungsangebot, welches die Aktivierungsraten erhöhen könnte. Bei einer übersichtlichen Anzahl der Baulücken könnte zudem auch eine persönliche Kontaktaufnahme mit den jeweiligen Baulückeneigentümern zielführend sein.

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 sind die Flächenpotenziale räumlich ungleichmäßig über die vier Ortsteile verteilt: So stehen größeren innerörtlichen Flächenpotenzialen in den Ortsteilen Eppstein und Studernheim, deutlich geringere Potenziale in den Ortsteilen Flomersheim und Mörsch gegenüber. Ein Wohnraumversorgungskonzept sollte jedoch die Zielsetzung einer ausgewogenen Wohnraumentwicklung zwischen der Kernstadt und den Ortsteilen, sowie den Ortsteilen untereinander verfolgen. Vor allem die geringen innerörtlichen Flächenpotenziale im Ortsteil Flomersheim stehen dieser Zielsetzung entgegen. Dabei ist der Ortsteil Flomersheim neben der Kernstadt im Regionalplan als „Siedlungsbereich Wohnen“ festgelegt, d.h. hier sollte künftig eine verstärkte Siedlungsentwicklung stattfinden, aufgrund des guten ÖPNV Anschlusses mit der direkten Anbindung an die Bahnlinie Frankenthal-Freinsheim-Grünstadt, stattfinden.

Bezüglich der planungsrechtlichen Ausgangssituation lässt sich feststellen, dass insgesamt 153 der Potenzialflächen mit rund 13 ha Gesamtfläche sich außerhalb eines Bebauungsplangebiets befinden und demgemäß nach § 34 BauGB beurteilt werden müssten, während für 81 Baulandpotenzialflächen mit rund fünf ha Gesamtfläche planungsrechtliche Vorgaben bestehen (entweder rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden oder Bebauungsplan in Aufstellung).

Aus planungsrechtlicher Sicht müssen darüber hinaus weitere Parameter wie Lärmimmissionen, Natur- und Artenschutz, mögliche Altlasten sowie das Einfügen in die vorhandenen dörflichen Strukturen vorab geprüft werden. Im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplans werden insbesondere diejenigen größeren Flächenpotenziale geprüft, die entweder für eine Nachverdichtung oder für ein Bauen in zweiter Reihe in Frage kommen.

7.2 Raum+

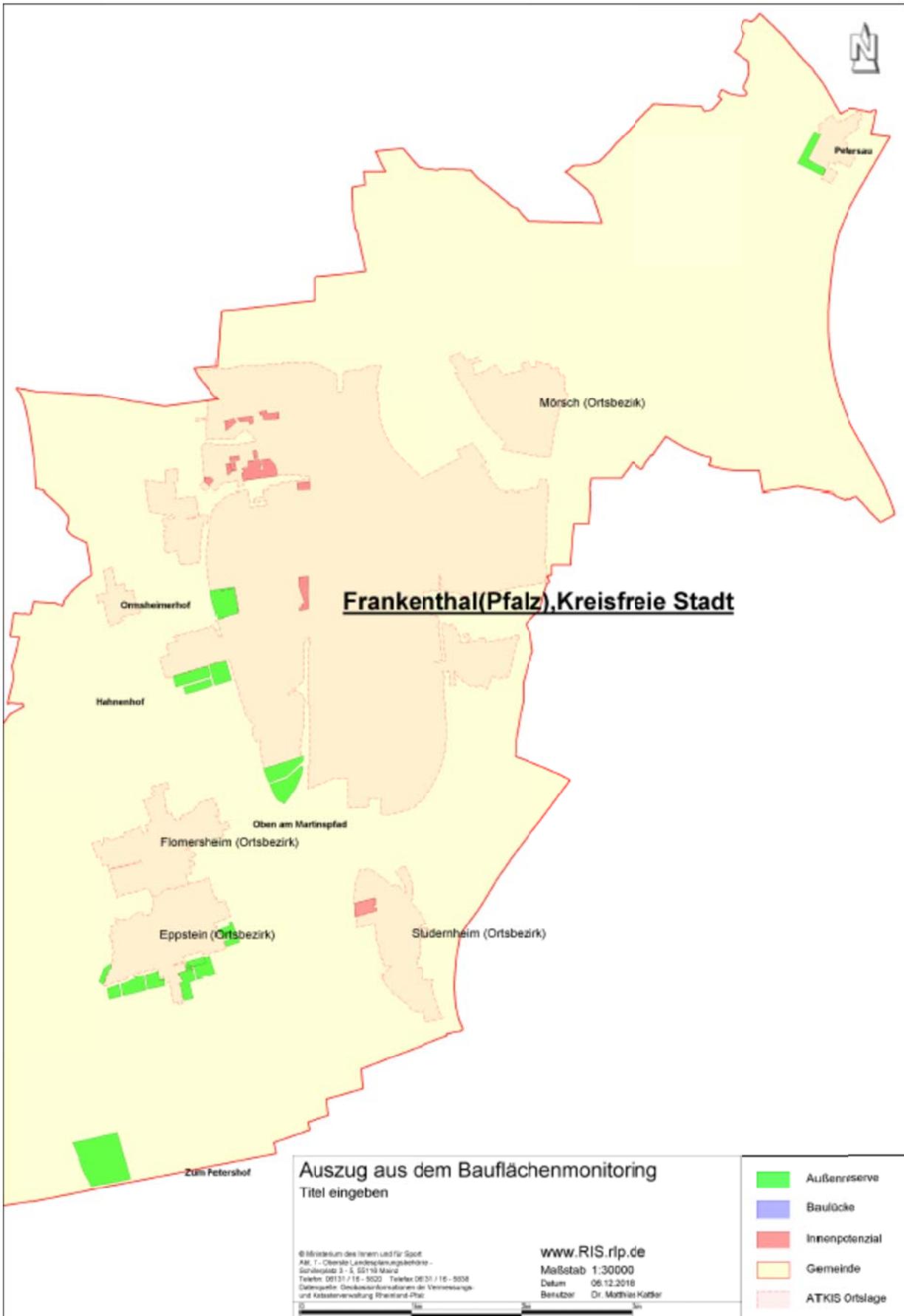
Darüber hinaus liefert das Bauflächenmonitoring im Rahmen der Initiative Raum+ Erkenntnisse über die noch vorhandenen Flächenpotenziale in den rheinland-pfälzischen Kommunen. Ziel der Initiative Raum+ Rheinland-Pfalz ist es, die Kommunen bei der Bewertung von Flächenpotenzialen für eine zukunftsfähige Siedlungsentwicklung zu unterstützen. Zwischenzeitlich wurde der Raum+-Monitor für die gesamte Metropolregion Rhein-Neckar eingeführt, damit ein einheitliches, online-basiertes Siedlungsflächenmonitoring auf regionaler Ebene entstehen kann.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden die für die Stadt Frankenthal dargestellten Flächenpotenziale im Raum+-Monitor überprüft und aktualisiert. Dabei wurde sich auf die Innenpotenziale konzentriert, die im Raum+-Monitor dargestellten Außenreserven sind identisch mit den Wohnbauflächenpotenzialen des Flächennutzungsplans 1998, die bereits in Kapitel 6 beschrieben wurden. Darüber hinaus wurden zahlreiche Innenpotenziale dargestellt, die nur für gewerbliche- und gemischte Nutzungen geeignet sind. Dies sind z. B. einzelne Baulücken im Bereich Gewerbegebiet Industriestraße sowie im Unternehmenspark Nord.

Die restlichen Innenpotenziale, wie bspw. im Bereich ehemalige Landwirtschaftsschule, am ehemaligen Feierabendhaus, der Sportplatz Schraderstraße sowie in Mörsch (westlich der Frühlingstraße) wurden bereits bebaut bzw. sind in der konkreten Planung. Andere Innenpotenziale, die im Raum+-Monitor dargestellt werden sind keine reinen Wohnbauflächen sondern Mischgebietsflächen, bei denen u.a. aus Lärmschutzgründen lediglich ein geringer Wohnanteil realisiert werden kann, (bspw. bei dem Flächen westlich der Bahn, die Fläche südlich des Real-Marktes in Studernheim) oder die sich nicht im Besitz der Stadt befinden.

Der Raum+-Monitor zeigt nach der Aktualisierung durch die Verwaltung lediglich noch sehr geringe Wohnbaupotenziale von ca. 1 ha im Innenbereich an.

Raum+-Bauflächenmonitoring (Stand Dezember 2018)



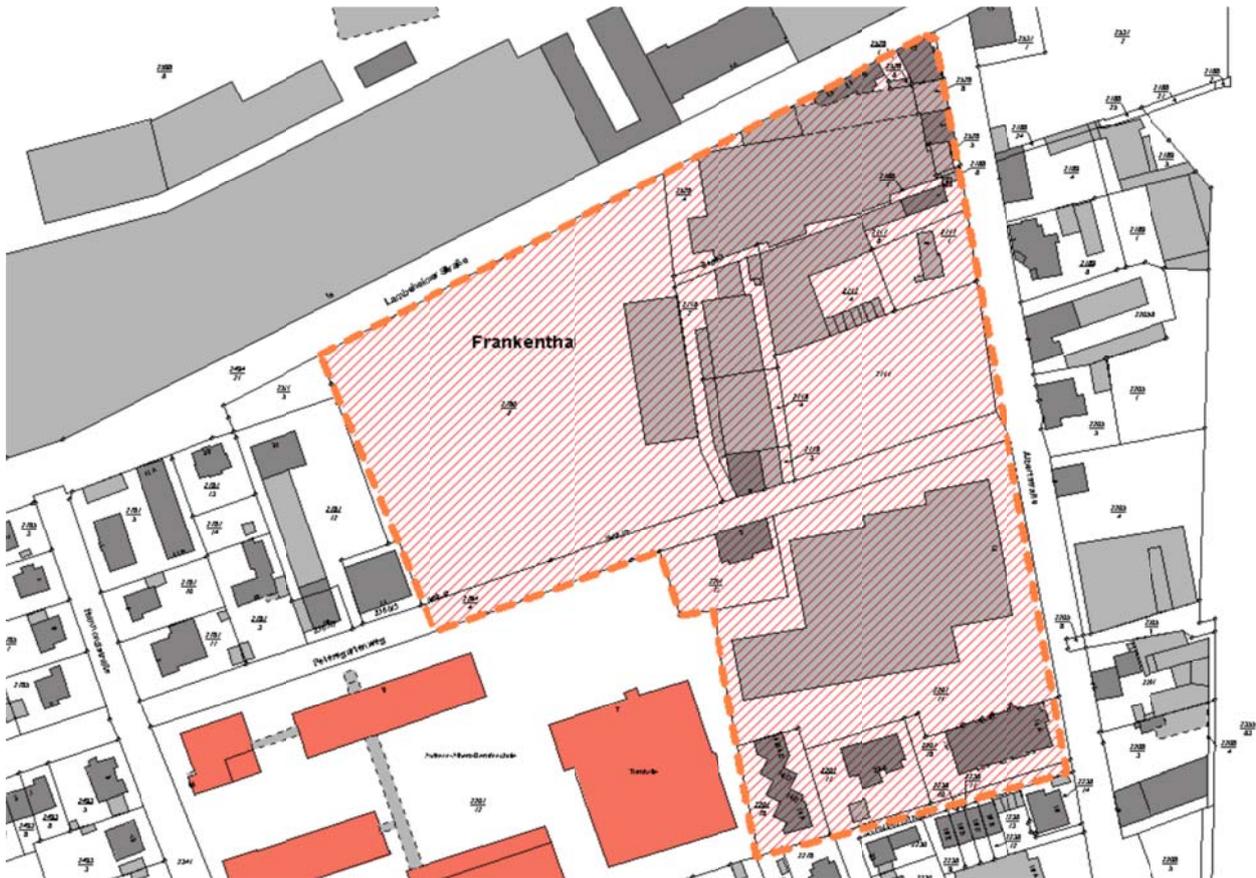
Gesamtübersicht vorhandene Flächenpotenziale in der Stadt Frankenthal

Ortsteil	Innenpotenzial gesamt (davon im Zusammenhang)	noch vorhandene Wohnbauflächenpotenziale gem. FNP 1998
Eppstein	6,4 ha (2,3 ha)	7,7 ha
Flomersheim	1,8 ha (0,4 ha)	0 ha
Mörsch	3,0 ha (0,3 ha)	0 ha
Studernheim	3,5 ha (0,8 ha)	0 ha
Kernstadt	ca. 1 ha	9,5 ha
insgesamt	15,7 ha (ca. 4 ha)	17,2 ha

8. Übersicht über aktuelle und mögliche Wohnbauprojekte

Für einige dieser noch unbebauten Flächenpotenziale liegen bereits konkrete Entwicklungsabsichten in Form von städtebaulichen Konzepten vor, teilweise wurden auch schon die notwendigen Planungsprozesse gestartet. Im Folgenden werden nun aktuelle Wohnbauprojekte in Frankenthal mit der Formulierung von städtebaulichen Zielen, Zielgruppen und Zeithorizonten vorgestellt. Dabei handelt es sich insbesondere um die Nutzung von Flächenpotenzialen im Innenbereich.

Stadtumbau „Westlich des Hauptbahnhofes“



Der Bereich „Westlich des Hauptbahnhofes“ ist derzeit als größtes Flächenpotenzial im Innenbereich von Frankenthal anzusehen. Aus städtebaulicher Sicht wird dabei die Entwicklung von ehemaligen gewerblichen-, Park- und Brachflächen zu einem attraktiven Wohn- und Dienstleistungsstandort in direkter Nachbarschaft zu Hauptbahnhof und Innenstadt angestrebt. Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1998 stellt diesen Bereich teilweise als gewerbliche, gemischte oder Wohnbauflächen dar.

Für einige Teilflächen liegen bereits konkrete Entwicklungsabsichten vor. Der sog. ehemalige Mitarbeiter Parkplatz „P 2“ der Koenig & Bauer Group zwischen Albertstraße und Petersgartenweg wurde bereits von der Stadt erworben. Dieses Grundstück wurde bereits öffentlich ausgeschrieben und soll im Rahmen einer Konzeptvergabe veräußert werden. Dabei wurden von der Stadt detaillierte Vorgaben zur künftigen Nutzungsstruktur und zur städtebaulichen Gestaltung gemacht.

Dabei sollen v.a. bezahlbarer Wohnraum im Geschosswohnungsbau (ca. 25 Wohneinheiten) und eine städtische KITA realisiert werden. Der benachbarte Parkplatz „P 1“ (der ehemalige Mitarbeiterparkplatz der Koenig und Bauer Group) ist an einen Investor verkauft worden und wird zu einem neuen Wohnquartier unter dem Namen „Albert Wohnen“ entwickelt. Ziel ist die Schaffung von hochwertigem urbanem Wohnen im Geschosswohnungsbau für unterschiedliche Zielgruppen mit entsprechenden Grünstrukturen und einer Anbindung an das Lauterecken-Viertel und das neue Albert-Frankenthal-Quartier. Dabei können bis zu 150 neue Wohneinheiten entstehen. Hierzu wird derzeit ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß 13a BauGB erstellt.

Das seit Ende 2014 bestehende Stadtumbaugebiet „Westliche und östliche Umgebung des Hauptbahnhofes“ soll in nördlicher, südlicher und westlicher Richtung erweitert werden, um die durch die Erstellung des Masterplanes „Albert-Frankenthal-Quartier“ entstandenen Entwicklungsimpulse fortzuführen. Hierzu soll unter Beteiligung der Grundstückseigentümer ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) erstellt werden. Mittel- bis langfristig sind in diesem Bereich daher zusätzliche Entwicklungspotenziale möglich durch die Revitalisierung weiterer Brach- und untergenutzter Flächen. Als wesentliche Entwicklungshemmnisse sind hier v.a. die Lärmimmissionen durch den Bahn-, Straßen- und Verkehrslärm anzusehen. Zudem sind diese Flächen in Privatbesitz, jedoch befindet sich die Stadt in Gesprächen mit den Eigentümern um den Strukturwandel voranzutreiben. Dabei soll ein gemischtes Stadtquartier entstehen mit einer Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung entlang der Bahnlinie sowie einer Wohnnutzung im westlichen Teilbereich.

Darüber hinaus gibt es weitere Wohnbauprojekte die sich aktuell in der Entwicklungsphase befinden sowie Flächenpotenziale für die in unmittelbarer Zukunft eine Entwicklung angestrebt wird. Dabei handelt es sich um Potenziale sowohl in der Kernstadt als auch in den Ortsteilen. Im Folgenden werden nun die laufenden und geplanten Wohnbauprojekte in Frankenthal vorgestellt.

Ziegelhofweg



- Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans 2016, Fachgutachten und Entwurf des Bebauungsplans wurden ausgearbeitet
- Geschosswohnungsbau max. 2 Gebäude mit max. 2 Vollgeschossen, bezahlbarer Wohnraum, rund 30 WE
- Entwicklungshemmnisse: Bürgerinitiative gegen das Vorhaben

Siemensstraße (Pfalzwerkegelände)



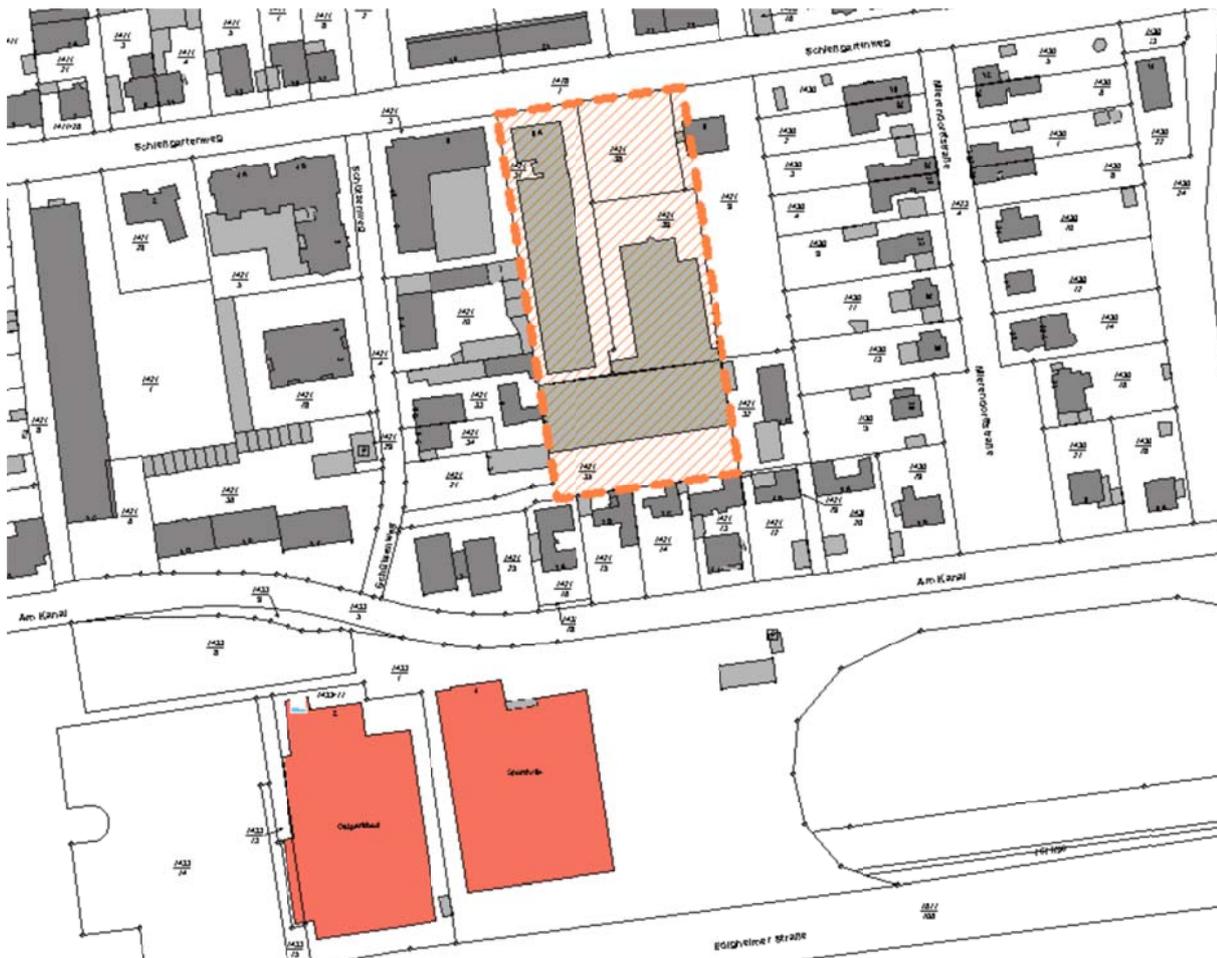
- Schaffung von Wohnraum für Flüchtlinge
- Baubeschluss im Juni 2017
- Erschließung des Geländes abgeschlossen

Sportplatz Schraderstraße



- im Flächennutzungsplan als Grünfläche / Sportanlage dargestellt
- derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden
- Mischgebiet mit Einzelhandel (Verlagerung eines bestehenden Discounter mit Getränkemarkt) und Wohnnutzung (Geschosswohnungsbau für bezahlbaren Wohnraum – ca. 12 WE) sowie Errichtung einer KITA geplant
- Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Ende 2017, Änderung des Flächennutzungsplans notwendig
- Gutachten zu dem Themen Lärmschutz, Altlasten liegen vor, bzw. sind in Bearbeitung

Schießgartenweg (Betriebsgelände der Fa. Massong)



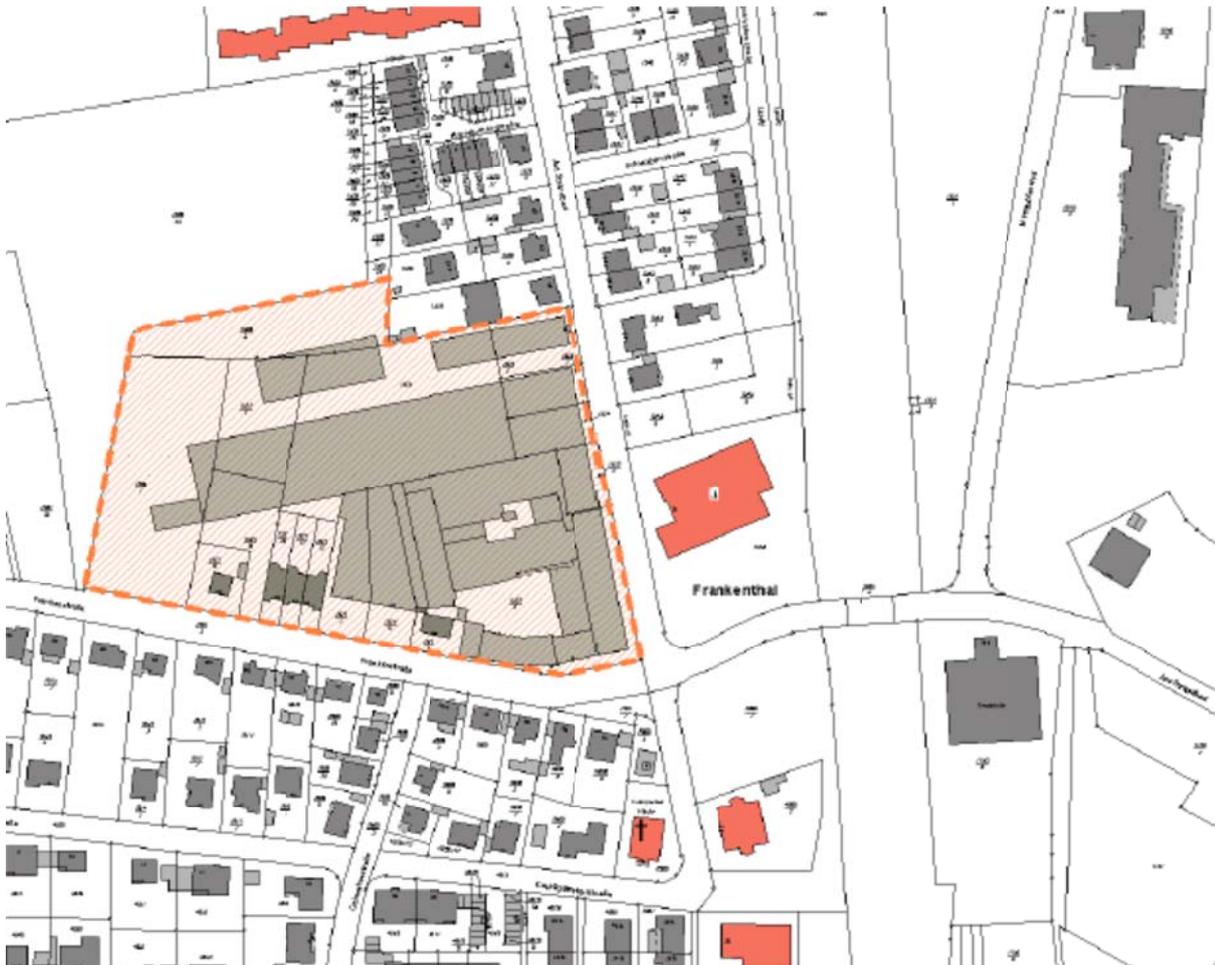
- Vorhaben eines privaten Bauträgers
- gemischte Baustrukturen (Geschosswohnungsbau und Einfamilienhäuser) für unterschiedliche Zielgruppen – 48 Wohneinheiten geplant (davon 10 WE in Ein- bzw. Zweifamilienhäuser, sowie 38 WE im Geschosswohnungsbau)
- Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Ende 2017
- Entwurf des Bebauungsplans und Gutachten liegen vor, Offenlagebeschluss im Oktober 2018

„Wohn- und Mischgebiet Spitzäcker“ (Mörcher Straße)



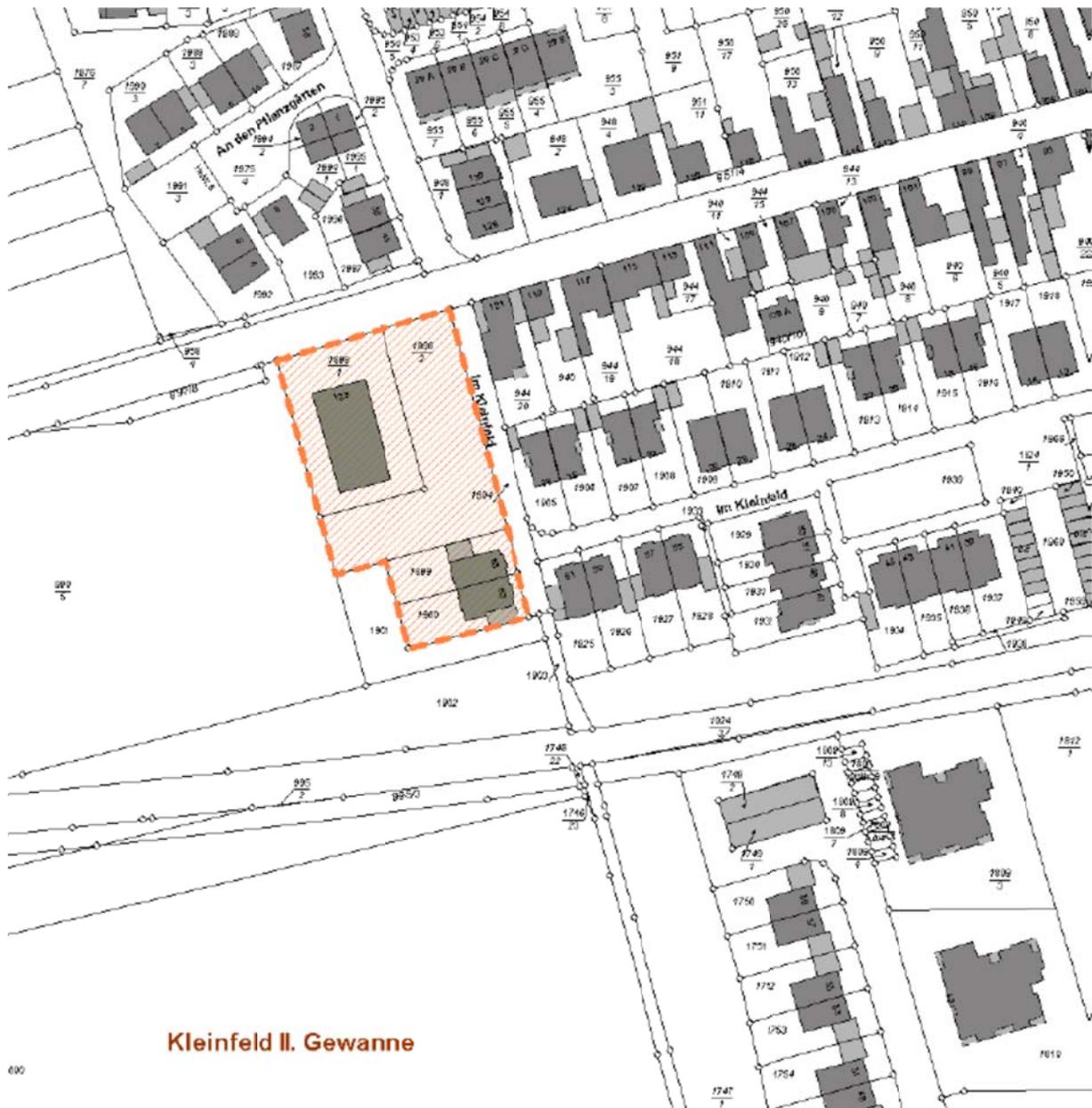
- Vorhaben eines privaten Bauträgers
- Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes, Ziel: gemischte Baustrukturen, für unterschiedliche Zielgruppen, Zahl der geplanten WE abhängig vom städtebaulichen Konzept (bis zu 50 WE möglich)
- Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Anfang 2018
- Gutachten zu den Themen Lärm, Boden, Altlasten, Kampfmittel, Versickerung und Artenschutz werden erarbeitet

Werksgelände der Fa. Sternjakob in der Frankenstraße



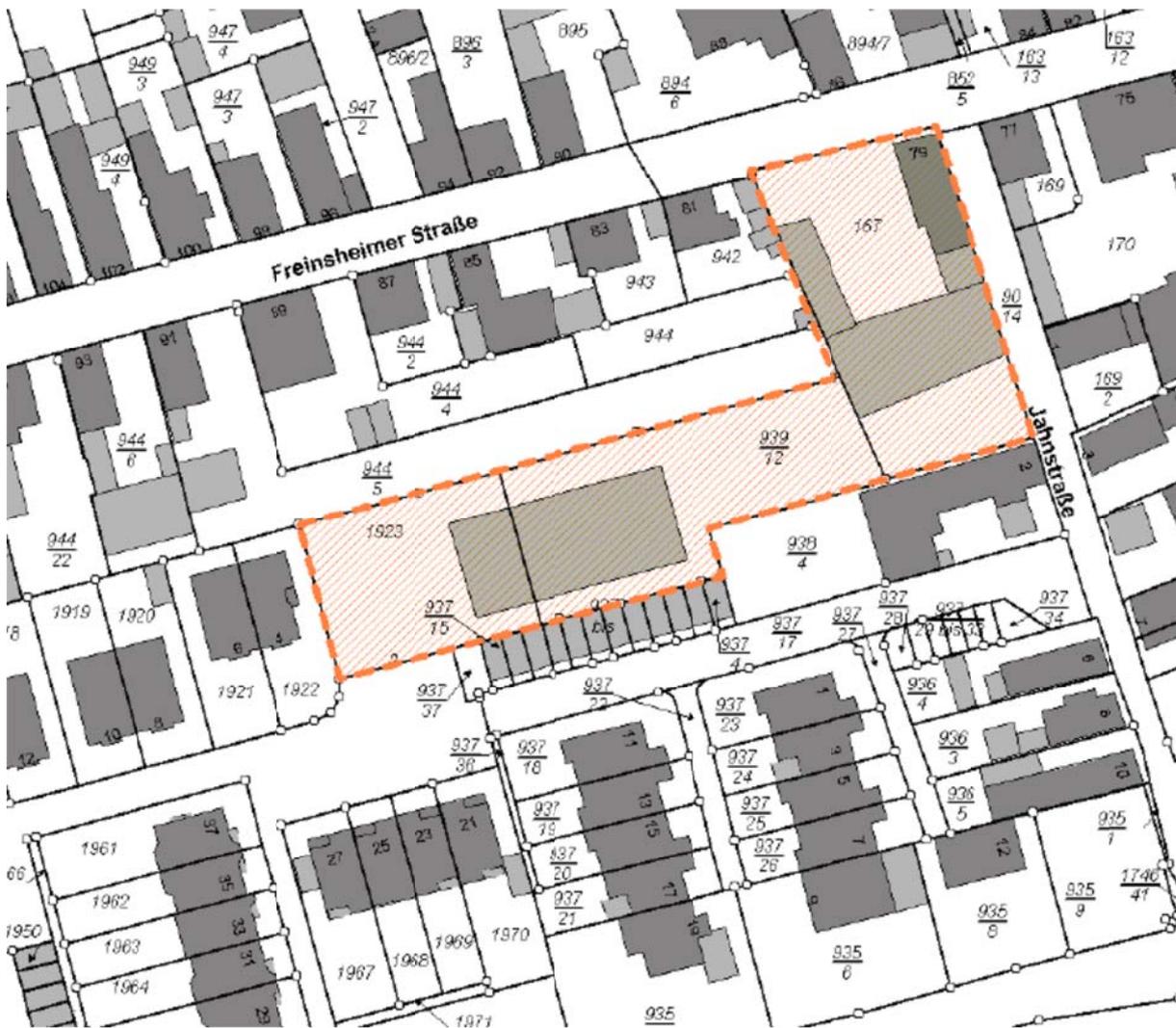
- Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes in Kooperation mit dem Grundstückseigentümer
- Ziel: überwiegend Schaffung von Wohnraum, rund 146 WE geplant, überwiegend Doppel-, Mehrfamilien- und Reihenhäuser
- Sozialer Wohnungsbau in mindestens 20 % der WE geplant
- Einholung von Gutachten (v.a. Lärm)
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan geplant

Flomersheim, Telekomgelände an der Freinsheimer Straße



- Kleines Baugebiet für Einzel- und Doppelhäuser (privater Investor), bis zu 8 WE
- Bebauungsplan ist rechtskräftig

Flomersheim, Umnutzung eines ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens Freinsheimer Straße / Jahnstraße



- Umnutzung eines ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens mit großer Freifläche
- Schaffung von bezahlbaren, altersgerechten Wohnraum für Einzelpersonen in Anlehnung an die vorhandene Haus-Hof-Bauweise, ca. 15 WE
- Projekt bereits in der Umsetzung

Eppstein, Leininger Straße



- Vorhaben eines privaten Investors
- Umnutzung eines ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens
- Einzel- und Doppelhäuser, im ersten Abschnitt sollen 5 WE entstehen

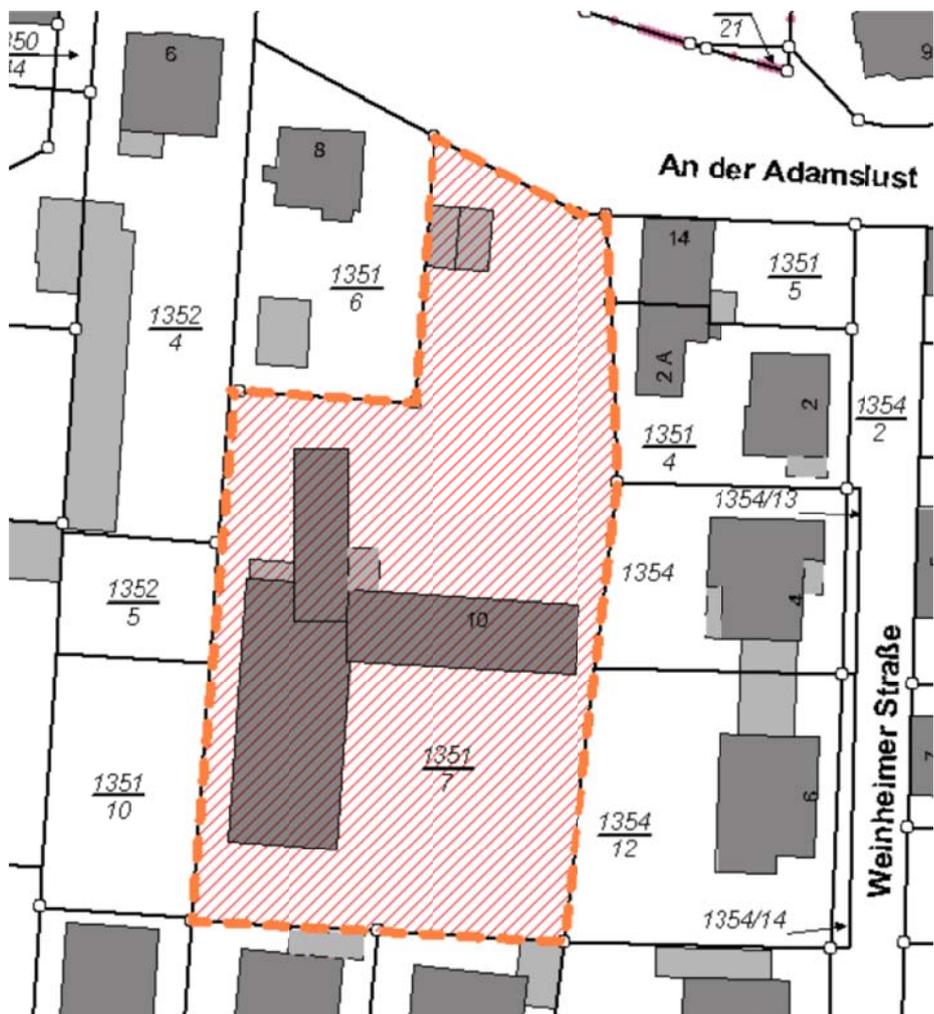
Mörsch, Westlich des Friedhofes



- Bebauung einer Freifläche am Ortsrand
- Kleines Wohngebiet (Einzel- und Doppelhäuser), 6-8 WE, sowie Bau einer KITA
- Städtebauliches Ziel: Abrundung des Ortsbildes
- Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan im Dezember 2016
- Änderung des Flächennutzungsplans notwendig
- Städtebauliches Konzept liegt vor, ebenso erste Gutachten

Neben diesen größeren Wohnungsbauprojekten gibt es noch weitere einzelne Wohnungsbauprojekte privater Bauherren, bei denen u.a. durch Abriss und Neubau, Lückenschluss, Umbauten oder Umnutzung ebenfalls neuer Wohnraum entsteht. Hierzu zählt u.a. das Projekt Adamslust. Hierbei wird ein ehemaliges Ausflugslokal abgerissen und durch 4 Mehrfamilienhäuser mit 22 WE ersetzt.

An der Adamslust



Fazit

Durch diese Wohnbauprojekte im Innenbereich, die sich aktuell in der Umsetzung bzw. in der Planung befinden entstehen rund 550 neue Wohneinheiten. Dabei handelt es sich um unterschiedliche Angebote für verschiedene Bevölkerungsgruppen. Sowohl urbanes, hochwertiges Wohnen im Geschosswohnungsbau, sozialer Wohnungsbau, Wohnraum für Flüchtlinge, seniorengerechte Wohnungen als auch Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäuser werden hierbei entstehen. Ziel ist es hierbei die vorhandenen Potenziale im Innenbereich für die Baulandmobilisierung zu nutzen.

Neben diesen Flächen im Innenbereich für die es bereits konkrete Entwicklungsabsichten gibt, sind potenzielle Wohnbauflächen im Außenbereich vorhanden. Diese können jedoch erst mittel- bis langfristig entwickelt werden.

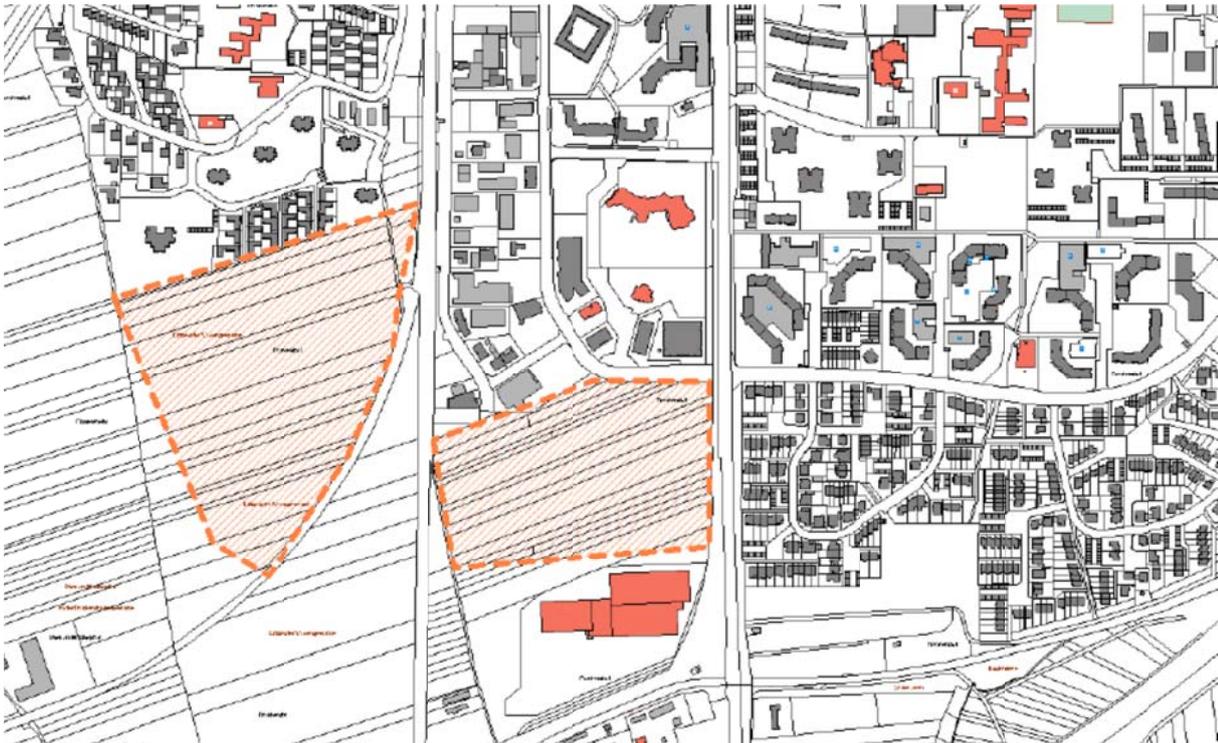
Im Folgenden werden nun die im Flächennutzungsplan noch vorhandenen potenziellen Wohnbauflächen dargestellt. Diese Flächen wurden einer ersten Vorprüfung unterzogen bezüglich möglicher Entwicklungshemmnisse sowie möglicher Zielgruppen und Baustrukturen. Diese Flächen können insbesondere dazu dienen um Wohnraum in den vier Ortsteilen zu schaffen. Im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes und der Aufstellung des Flächennutzungsplans werden diese Flächen intensiv geprüft und bewertet, um eine rechtssichere Einschätzung bezüglich der aktuellen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen, v.a. in Bezug auf Lärm-, Natur- und Hochwasserschutz zu erhalten.

Frankenthal West, Südlich Kalmitring / Weinbietstraße



- im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen, kein Bebauungsplan vorhanden
- Erweiterung bestehender Wohngebiete mit freistehenden Einzel- und Doppelhäusern sowie untergeordnet Geschosswohnungsbau Schaffung von Wohnraum für junge Familien, um diese Bevölkerungsgruppe in Frankenthal zu halten
- Entwicklungshemmnisse: Bebauung landwirtschaftlicher Flächen, (hoher Ausgleichsbedarf), Flächenverfügbarkeit, Lärm
- Realisierbarkeit: mittel- bis langfristig

Frankenthal Süd, Bereich Südlich der Carl-Bosch Siedlung / Westlich der Mahlastraße



- im Flächennutzungsplan als Wohn- bzw. als gemischte Baufläche dargestellt
- Erweiterung der bestehenden Siedlungen und Abrundung des Siedlungskörpers im Südwesten und Süden
- gemischte Baustrukturen (Geschosswohnungsbau und Einzel- und Doppelhäuser) für unterschiedliche Zielgruppen, sowie sozialer Wohnungsbau in Teilen – Ziel: soziale Durchmischung
- Ende 2017 Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Wohn- und Mischgebiet Am Speyerbach, Abschnitt II“ (9 ha insgesamt, davon rund 4 ha Wohnbaufläche)
- Städtebauliches Konzept wird erarbeitet – bis zu 340 WE möglich
- Einholung von Gutachten
- Entwicklungshemmnisse: Lärmimmissionen v.a. durch Bahnlärm und Mahlastraße, Bebauung landwirtschaftlicher Flächen (hoher Ausgleichsbedarf)
- Flächen südlich der Schraderstraße Großteils im Besitz der Stadt daher für diesen Bereich mittelfristige Realisierbarkeit möglich

Eppstein-Süd, (südlich der Weingartenstraße und Studernheimer Weg)



Eppstein-Ost, (östlich der Gerhart-Hauptmann-Straße)



- OT Eppstein besitzt derzeit neben der Kernstadt über die größten Wohnbauflächenpotenziale im Außenbereich, aufgrund vorhandener Restriktionen (Hochwasserschutz, Naturschutz) können jedoch nicht alle im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen bebaut werden, darüber muss ein ausfransen der Siedlungsränder vermieden werden durch eine klare Ortsrandausbildung
- Im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesen,
- Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan „Eppstein, Im Bornfeld, Abschnitt III“, September 2018
- Abrundung des Siedlungskörpers im Süden unter Erhalt der dörflichen Strukturen, Schaffung eines Ortsrandes
- freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser für junge Familien, in Teilen Geschosswohnungsbau

- Entwicklungshemmnisse: Lärmimmissionen durch Verkehrslärm (B 9), relativ kleine Fläche, Flächenverfügbarkeit, Änderung des Flächennutzungsplans notwendig

Fazit

Aktuell stehen im Außenbereich noch rund 17 ha Wohnbaufläche zur Verfügung, es handelt sich hierbei um alle größeren Wohnbauflächen sowie um einen Wohnbauflächenanteil von 50 % an zwei Mischgebietsflächen (u.a. südlich der Schraderstraße und südlich des Realmarktes in Studernheim). Die Mehrzahl der Flächenpotenziale befindet sich dabei im Süden und Westen der Kernstadt sowie am südlichen Ortstrand von Eppstein. Dagegen sind aktuell in den Ortsteilen Flomersheim und Studernheim nur sehr geringe Wohnbauflächenpotenziale an den Ortsrändern bzw. im Außenbereich vorhanden, im Ortsteil Mörsch momentan keine.

Bei diesen 17 ha wurden bereits Flächen für die Erschließung, für Grünstrukturen sowie für naturschutzfachliche Belange (Flächen für die Versickerung, evtl. Ausgleichsflächen) abgezogen. In einigen Bereichen müssen darüber hinaus Flächen für einen möglichen Lärmschutz einkalkuliert werden, insbesondere im Süden der Kernstadt (südlich Carl-Bosch-Siedlung und südlich der Schraderstraße). In diesen Bereichen muss zur Bahnlinie eine Gewerbe- und Mischnutzung zur Abschirmung der Wohnbebauung berücksichtigt werden. Andere potenzielle Wohnbauflächen (bspw. in Eppstein) können aufgrund von Überschwemmungsgebieten oder um negative Auswirkungen auf das Ortsbild zu vermeiden (Ausfransen des Siedlungskörpers) nur teilweise bebaut werden.

Darüber hinaus werden einige der dargestellten Flächen bereits als Wohnbaufläche entwickelt, u.a. im Osten von Flomersheim, im Osten von Eppstein sowie im Bereich südlich der Schraderstraße. In diesen geplanten neuen Wohngebieten zur Erweiterung des bestehenden Siedlungskörpers können rund 480 weitere neue Wohneinheiten entstehen.

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

9. Zusammenfassung

Aus diesen vorbereitenden Untersuchungen zur Erstellung eines Wohnraumversorgungskonzeptes lassen sich nun verschiedene Rahmenbedingungen für die künftige Siedlungsentwicklung und Wohnraumversorgung ableiten.

Zunächst verdeutlicht diese Analyse, dass die Stadt Frankenthal weiterhin über gute Entwicklungsperspektiven als Wohnstandort verfügt. Dies vor allem aufgrund der sehr günstigen räumlichen Lage mit einer direkten Anbindung an die großen Oberzentren Ludwigshafen, Mannheim und Mainz mit ihrem großen Angebot an Arbeitsplätzen, einer differenzierten Bildungs- und medizinischen Infrastruktur sowie einem vielseitigen Kultur- und Freizeitangebot. Positiv wirkt sich zudem auch die Nähe zu attraktiven Natur- und Kulturlandschaften wie bspw. Weinstraße, Pfälzerwald, Odenwald und Bergstraße aus.

Mehrere Untersuchungen und Gutachten verdeutlichen dabei, dass die Stadt Frankenthal weiterhin eine steigende Nachfrage nach Wohnraum aufgrund von Wanderungsgewinnen und einer steigenden Anzahl an Haushalten verzeichnen wird. Somit wird Frankenthal seitens der Regionalplanung eine Siedlungsentwicklung zugestanden, die über den Eigenbedarf hinausgeht.

Zudem wird deutlich, dass die demografische Entwicklung und damit der Bedarf an Wohnraum verschiedensten Einflüssen unterliegen, die nicht immer vorhersehbar sind. Diese Einflüsse reichen von der raumstrukturellen Ausgangssituation über die politischen Rahmenbedingungen bis zu internationalen Einflüssen, die bisweilen enorme Wanderungsbewegungen auslösen und damit großen Einfluss auf die demografische Entwicklung in den Kommunen haben können. Beispielhaft seien an dieser Stelle der Mauerfall, die Eurokrise oder der Bürgerkrieg in Syrien genannt.

Solche einschneidenden politischen Ereignisse waren z. B. bei der Aufstellung der übergeordnete Programme auf Landes- und regionaler Ebene noch nicht absehbar, so dass damals eher mit einer Stagnation der Bevölkerung bzw. langfristig einem teilweise deutlichen Rückgang gerechnet wurde. Durch Teilfortschreibungen wurden diese neuen Trends in die entsprechenden Programme aufgenommen, so dass derzeit alle Einschätzungen und Prognosen von einem Bevölkerungswachstum in Frankenthal zumindest bis etwa ins Jahr 2030 ausgehen.

Dennoch gibt es nach wie vor gewisse Unwägbarkeiten, die auch durch die vorliegenden Prognosen und Analysen nicht abschließend beseitigen lassen. Wie bereits erwähnt, wurde das deutliche Bevölkerungswachstum in den letzten 2 bis 3 Jahren vor allem durch Zuwanderung aus den Krisenländern im Nahen Osten und in Süd(ost)europa möglich. Es ist derzeit jedoch nicht absehbar, ob oder wie lange dieser Trend noch anhält und ob die Zugewanderten über längere Zeit bleiben oder bei Änderung der politischen Lage wieder in ihre Heimatländer zurückkehren. Weiterhin ist unklar, wie sich die Zuwanderung mittel- bis langfristig auf die natürliche Bevölkerungsentwicklung und damit auch auf die Altersstruktur auswirken wird.

Eine Änderung des Trends zur Überalterung der Gesellschaft ist nicht zu erwarten, jedoch kann durch Zuwanderung von meist jüngeren Menschen aus den genannten Krisenregionen dieser Trend etwas abgeschwächt werden, ebenso kann durchaus auch mit einer gewissen Steigerung der Geburtenrate gerechnet werden, sollten viele der Migranten längerfristig in Frankenthal bleiben und hier Familien gründen bzw. ihre Familien nachholen.

Des Weiteren ist derzeit ein zunehmender Trend zu beobachten, dass Menschen wieder verstärkt Städte als Wohnort bevorzugen, Fachleute sprechen von einer „Reurbanisierung“. Ebenso ist in der letzten Zeit wieder eine leicht steigende Geburtenquote in Deutschland insgesamt festzustellen. Diese räumlichen Trends bestimmen damit ebenfalls den künftigen Wohnraumbedarf in Frankenthal.

Neuste Berechnungen der Regionalplanung rechnen mit einem Bedarf von über 2.000 neuen Wohneinheiten in den nächsten 15 Jahren, was einem Bedarf von 50 ha Wohnbauflächen entspricht. Dieser Zielwert kann als Orientierung dienen bei der Erarbeitung eines Wohnraumversorgungskonzeptes und der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans, zumindest was den quantitativen Bedarf betrifft.

Die künftige Wohnraumversorgung muss sich jedoch an den spezifischen Rahmenbedingungen orientieren: Bezüglich der demografischen Ausgangssituation stellt der hohe Anteil an Migranten eine Besonderheit dar: So weist Frankenthal nach den beiden größten Städten von Rheinland-Pfalz Mainz und Ludwigshafen den höchsten Migrantenanteil auf. Hierdurch ergeben sich Konsequenzen für den Wohnraumbedarf. Da Migranten, v.a. Flüchtlinge aus den Krisenregionen des Nahen Ostens und Afrikas zu den einkommensschwächsten gesellschaftlichen Gruppen gehören, muss für diese Bevölkerungsgruppe ausreichend bezahlbarer Wohnraum bereitgestellt werden. Die Integration von Menschen mit Migrationshintergrund ist damit auch eine Herausforderung der Stadtentwicklung, die einer möglichen Segregation und dem Entstehen neuer Problemquartiere entgegenwirken muss.

Der demografische Wandel führt zudem zu Verschiebungen innerhalb der Altersstruktur, der Anteil älterer Menschen wird weiter zunehmen. Auch hierdurch ergeben sich Konsequenzen für die Wohnraumversorgung. Die Belange älterer Menschen müssen daher bei der Planung von Wohnumfeld und Infrastruktur stärker berücksichtigt werden. Ferner gewinnen die Themen Barrierefreiheit und neue Wohnformen und eine sinnvolle Ergänzung mit sozialen Leistungen an Bedeutung, sowie erneut das Thema „bezahlbarer Wohnraum“ aufgrund einer zunehmenden Altersarmut.

Daher sollte bei der Planung neuer Wohnquartiere durch die Ausweisung unterschiedlicher Bauformen sowie der Förderung unterschiedlicher Wohnformen auf eine ausreichende soziale Durchmischung geachtet werden.

Von zentraler Relevanz für den Bereich Stadtentwicklung ist der Trend zu einem verschärften Konkurrenzkampf zwischen Kommunen und Regionen, um die Gewinnung von Einwohnern, die Ansiedlung von Unternehmen, den Erhalt von Zuschüssen zum Ausbau und zur Sanierung der Infrastruktur sowie den Erhalt von Fördergeldern.

Um als Wohnstandort attraktiv bleiben zu können muss die Stadt Frankenthal daher neuen Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen schaffen. Hierzu müssen neue Wohnbauflächen mobilisiert werden, um den prognostizierten Bedarf bis zum Jahr 2030 von 50 ha Wohnbaufläche zu decken. Vorhandene Potenziale im Innen- und Außenbereich reichen hierzu bei weitem nicht aus, wie im Vorlauf dieser Untersuchungen dargelegt wurde. Bevor jedoch neue, nicht erschlossene Bauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt werden können, ist gemäß dem Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) aufzuzeigen, aus welchen Gründen noch vorhandene Flächenpotenziale nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken.

Hierbei ist es wichtig entsprechende Entscheidungsgrundlagen, in Form von Handlungskonzepten zur Verfügung zu haben, in denen die Ausgangssituation analysiert und daraus Entwicklungsziele, Handlungsschwerpunkte und konkrete Maßnahmen abgeleitet werden können.

9.1 Rahmenbedingungen Wohnraumversorgungskonzept

Aus diesen Erkenntnissen der vorbereitenden Untersuchungen zum Wohnraumversorgungskonzept lassen sich nun die Rahmenbedingungen für das Wohnraumversorgungskonzept ableiten. Das Wohnraumversorgungskonzept soll als Entscheidungs- und Handlungsgrundlage dienen für die weitere Entwicklung von Frankenthal als Wohnstandort. Dabei soll der künftige Wohnraumbedarf sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht erfasst werden.

Um den künftigen Wohnraumbedarf erfassen zu können müssen neben einer Bevölkerungs- und Haushaltsprognose, die Angebots- und Nachfragestrukturen auf dem Wohnungsmarkt in Frankenthal untersucht werden. Hierzu sind weitergehende Analysen notwendig: So bspw. weitere Analysen zu den sozio-ökonomischen Verflechtungen, dazu zählen insbesondere Pendlerverflechtungen und Pendlerströme. Denn Pendlerbewegungen stehen in einem engen Zusammenhang mit den Wanderungen. Im Umfeld von Kernstädten verlaufen daher die Pendlerströme häufig in gegensätzlicher Richtung zu den Wanderungsbewegungen.

Des Weiteren müssen unterschiedliche Datenquellen ausgewertet werden um Angebot und Nachfrage vollständig abbilden zu können, der Verwaltung fehlen hierzu die notwendigen Datengrundlagen. Daher muss zur Erstellung des Wohnraumversorgungskonzeptes externer Sachverstand hinzugezogen werden. Diese Vorgehensweise wurde bereits von anderen rheinland-pfälzischen Städten wie bspw. Landau, Speyer oder Koblenz gewählt.

Für die Stadt Koblenz wurde das Wohnraumversorgungskonzept vom Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung an der Ruhruniversität Bochum („InWIS“) bearbeitet. Das Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Koblenz unterscheidet dabei vier Handlungsfelder Mietwohnungsmarkt, Soziale Wohnraumförderung, Wohnen im Alter sowie Eigentum. Der zentrale Baustein bildet dabei eine Wohnungsbedarfsprognose. Im Hinblick auf künftige Herausforderungen in der Entwicklung von Wohnqualitäten und –quantitäten wurden dabei verschiedene Informationsquellen berücksichtigt, die sich gegenseitig ergänzt und validiert haben.

Die Auswertung von statistischen Quellen wie z.B. die Kommunalstatistik und der Grundstücksmarktbericht, eine Auswertung der Internet-Immobilienbank ImmobilienScout24, Gespräche mit Experten / Akteuren des Wohnungsmarktes (Wohnungsunternehmen, Finanzierungsinstitute, Immobilienmakler) sowie Erkenntnissen aus städtischen Berichten und Erhebungen, z.B. Wohnungsmarktbarometer, Stadt-Umland-Wanderungen Koblenz und dem Mietwohnungsmarkt der Stadt Koblenz.

InWIS hat zudem auch das Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Landau erstellt. Dabei soll in Landau das Wohnraumversorgungskonzept mit der bereits vorhandenen Baulandstrategie zu einer Wohnraumstrategie verknüpft werden.

Das Wohnraumkonzept für die Stadt Frankenthal kann sich hieran orientieren, jedoch muss die spezifische Ausgangssituation berücksichtigt werden. Das Wohnraumversorgungskonzept soll dabei als Entscheidungsgrundlage dienen. Zentraler Bestandteil soll dabei eine Wohnraumbedarfsprognose darstellen, womit errechnet und die Aussage der Regionalplanung überprüft werden kann wie hoch der Bedarf an neuem Wohnraum in Frankenthal bis zum Jahr 2030 insgesamt sowie insbesondere bezogen auf die einzelnen Wohnungsmarktsegmente (qualitativ) sein wird. Darüber hinaus sollen Handlungs- und Maßnahmenempfehlungen formuliert werden wie der benötigte Wohnraum realisiert werden kann, dabei sollen die Themen „Schaffung von bezahlbarem Wohnraum“, „sozialer Wohnungsbau“ sowie „alternative Wohnformen“ besonders berücksichtigt werden.

Parallel muss seitens der Verwaltung in enger Abstimmung mit der Regionalplanung geprüft werden, welche Flächenpotenziale in Frankenthal als Wohnbauland noch zur Verfügung stehen und welche dieser Flächen auch tatsächlich für eine Entwicklung geeignet sind. Daher soll die Erstellung eines Baulückenkatasters für die Kernstadt, ebenso wie die rechtssichere Bewertung der noch vorhandenen Flächenpotenziale aus dem Flächennutzungsplan parallel erarbeitet werden. Auf diese Weise können dann eine Bilanzierung zwischen dem notwendigen Bedarf und den hierfür zur Verfügung stehende Flächenpotenziale sowie eine Priorisierung erfolgen.

Das Wohnraumversorgungskonzept soll des Weiteren unterschiedliche Angebote für unterschiedliche Zielgruppen sowie eine ausgewogene Entwicklung zwischen Kernstadt und den vier Ortsteilen berücksichtigen. So sollte im Bereich der Kernstadt die Bildung von sozial durchmischten Quartieren angestrebt werden, u.a. durch die Revitalisierung von Brachflächen sowie eine Erweiterung bzw. Abrundung des Siedlungskörpers mit hochwertigem urbanen Wohnen überwiegend im Geschosswohnungsbau ergänzt durch bezahlbaren Wohnungsbau in architektonisch anspruchsvoller Gestaltung.

Im Bereich der vier Ortsteile Mörsch, Flomersheim, Eppstein und Studernheim sollten dagegen in erster Linie die vorhandenen dörflichen Strukturen erhalten bzw. baulich weiterentwickelt werden, darüber hinaus ist eine Siedlungserweiterung zur Abrundung der Ortsbilder angedacht. Dabei ist auf eine ausgewogene Entwicklung zwischen den einzelnen Ortsteilen und zwischen der Kernstadt und den Ortsteilen zu achten. In Flomersheim ist eine Entwicklung über den Bedarf hinaus zu berücksichtigen.

Schließlich muss ein Wohnraumversorgungskonzept die notwendige Flexibilität aufweisen, damit auf neue Trends in der räumlichen Planung, die häufig unerwartet und kurzfristig auftreten möglichst schnell reagiert werden kann, bspw. in Form einer Fortschreibung. Hierzu sollte nach Möglichkeit ein Monitoring des Wohnungsmarktes angestrebt werden, um Entwicklungstrends zu erfassen und auf diese reagieren zu können.

Schließlich sollte ein Wohnraumversorgungskonzept v.a. an der spezifischen Ausgangssituation und den konkreten Herausforderungen in Frankenthal orientiert sein.

Dazu zählt insbesondere das Fehlen von Flächenpotenzialen im Innenbereich. Die Stadt Frankenthal verfügt im Gegensatz zu anderen Städten in der Region wie Mannheim, Heidelberg, Ludwigshafen oder Landau nicht über große militärische oder zivile Konversionsflächen. Lediglich im Bereich zwischen Hauptbahnhof und dem künftigen Albert-Frankenthal-Quartier gibt es untergeordnete Flächenpotenziale, die für eine Wohnbauentwicklung geeignet sind, diese Flächen sind jedoch in Privatbesitz.

Die künftige Wohnbauflächenentwicklung muss daher zwangsläufig Flächen im Außenbereich einbeziehen. Wobei auch hier Entwicklungshemmnisse bestehen. Eine weitere Entwicklung nach Osten ist größtenteils ausgeschlossen, da ein Zusammenwachsen mit der Stadt Ludwigshafen verhindert werden muss. Im Norden wirkt die Autobahn A6 als Entwicklungshemmnis. Daher ist aus derzeitiger Sicht eine Erweiterung des Siedlungskörpers lediglich im Westen und Süden möglich, wobei auch hier gewisse Restriktionen vorhanden sind, u.a. müssten hierfür teilweise wertvolle landwirtschaftliche Flächen bebaut werden, was einen erhöhten Bedarf an Ausgleichsflächen mit sich bringt und im Widerspruch zum Erhalt und zur Sicherung agrar genutzter Flächen steht, ebenso sind Restriktionen infolge von Verkehrs- und Bahnlärm zu erwarten (B 9, vielbefahrene DB-Hauptstrecke Mainz-Ludwigshafen-Mannheim).

In den vier Ortsteilen sind in den Ortskernen ebenfalls nur noch wenige Baulandpotenziale vorhanden, lediglich einzelne Baulücken, die sich zudem in Privatbesitz befinden. Des Weiteren sind die vorhandenen Baulandpotenziale ungleichmäßig über die vier Ortsteile konzentriert, in Eppstein und Flomersheim sind laut Flächennutzungsplan noch Wohnbauflächen im Außenbereich vorhanden, während in Studernheim und Mörsch die Potenziale sowohl im Innen- als auch im Außenbereich nahezu vollständig ausgeschöpft sind. Im Bereich der Ortsteile muss zudem bei einer weiteren baulichen Entwicklung darauf geachtet werden, dass die teilweise noch erkennbaren dörflichen Strukturen intakt bleiben.

9.2 Leitbilder für die künftige Siedlungsentwicklung

Aus den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen lassen sich unter Berücksichtigung der Vorgaben übergeordneter Planungsebenen mehrere zentrale Leitbilder und Schwerpunkte für die künftige Siedlungsentwicklung und Wohnraumversorgung in Frankenthal ableiten:

- Kompakte Stadt

Weiterentwicklung von Frankenthal als kompakte flächeneffiziente Stadt der kurzen Wege – überschaubar und dennoch urban

- Gemischte Stadt

Funktionale und soziale Durchmischung als oberstes Ziel bei der Entwicklung neuer Wohnquartiere bzw. der Weiterentwicklung bestehender Quartiere

- Innenentwicklung vor Außenentwicklung (soweit möglich)

Nutzung von Potenzialen im Innenbereich soll Vorrang eingeräumt werden vor der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich

Jedoch gibt es in Frankenthal derzeit kaum Flächenpotenziale im Innenbereich, bei der Schaffung von neuem Wohnraum müssen daher primär Flächen im Außenbereich herangezogen werden

- Verbindung von Funktionalität und städtebaulicher Qualität
- Etablierung neuer Wohnformen

Beratung und Unterstützung von neuen Initiativen im Bereich Wohnen

- Berücksichtigung neuer Herausforderungen bei der Gestaltung von Quartieren

Barrierefreiheit gewinnt an Bedeutung, Anpassung des Wohnumfeldes und der Infrastruktur an die Bedürfnisse einer alternden Gesellschaft

9.3 Qualitätsstandards für die Entwicklung neuer Stadtquartiere

Zur Bewertung der vorhandenen Flächenpotenziale bezüglich ihrer Eignung für eine Wohnbebauung sollten geeignete Kriterien herangezogen werden. Folgende Kriterien sind hierfür geeignet, wobei es sich um eine vorläufige Liste handelt, die im weiteren Verlauf des Verfahrens ggf. ergänzt bzw. modifiziert werden kann:

Eigentumsverhältnisse

- Fläche in öffentlichem oder privaten Besitz

Umweltbelange

- Arten- und Naturschutz
- Lärmschutz
- Überschwemmungsgebiete
- Grundwasser
- Bodenschutz/Altlasten
- Ausgleichsbedarf

Flächeneigenschaften

- Größe insgesamt
- Topographie
- aktuelle Nutzung
- Ausweisung im FNP / Änderung des FNP notwendig

Planungsrechtliche Ausgangssituation

- rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden
- Beurteilung nach § 34 BauGB
- Verfahren nach § 13a oder § 13b
- Innenbereichssatzung nach § 34 (4) BauGB
- Kooperation mit privaten Investoren (städtebauliche Verträge)
- Ausweisung eines städtebaulichen Entwicklungsgebietes als „ultima ratio“ – nur dort anwendbar wo alle anderen Instrumente des Städtebaurechts nicht greifen (enteignungsrechtliche Vorwirkung), öffentliches Interesse muss vorliegen, geeignet zur Baulandmobilisierung

Berücksichtigung sonstiger Belange

- Sozialstruktur angrenzender Quartiere
- Integrationschancen
- Nähe zur Bildungs- und Betreuungseinrichtungen
- Erreichbarkeit Einkaufs- und Versorgungseinrichtungen
- Erschließungsmöglichkeiten
- Kohärenz mit übergeordneten Planungen sowie kommunalen Entwicklungskonzeptionen
- Möglichkeit Fördermittel zu erhalten
- Verteilung der Flächen über das Stadtgebiet – ausgewogene Entwicklung sichern zwischen Kernstadt und den Ortsteilen, Zersiedelung vermeiden, Freiräume erhalten

Bei der Entwicklung neuer Stadtquartiere bzw. der Weiterentwicklung bestehender Stadtquartiere sollen darüber hinaus auch Qualitätsstandards formuliert werden, um eine hochwertige städtebauliche Gestaltung sicherzustellen sowie die Berücksichtigung sozialer, ökologischer und ökonomischer Aspekte im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung zu gewährleisten. Die Liste der Qualitätsstandards ist dabei vorläufig und kann im weiteren Verfahren modifiziert bzw. angepasst werden.

- Die Flächen sollen in bereits bebauten Ortsteilen oder am Ortsrand liegen, damit die neuen Bewohnerinnen und Bewohner guten Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr, sowie die bestehende Infrastruktur haben – integrierte Standorte
- Die Flächen sollen zu sozial gemischten Wohnquartieren mit guten Nachbarschaften entwickelt werden. Um dies zu erreichen, werden auch soziale Aspekte der angrenzenden Ortsteile beachtet (v.a. Bevölkerungsstruktur, Anzahl an Plätzen in Bildungseinrichtungen sowie den Zugang zu öffentlichen Spiel- und Sportmöglichkeiten)
- Neben der Entwicklung von Wohnraum ist es immer wichtig, Freiräume zu beachten und zu entwickeln – Orte der Begegnung schaffen sowie Verluste an Freiraum ausgleichen, Grünstrukturen integrieren
- Die neuen Flächen sollen sich möglichst über das Stadtgebiet verteilen, um in den neuen Nachbarschaften ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Alteingesessenen und neu Zugezogenen zu erreichen. Die Ortsteile sind hierbei nicht zu vernachlässigen.
- Leitbild der kompakten Stadt der kurzen Wege soll erhalten bleiben – ebenso die dörflichen Strukturen in den Vororten

- Gestaltkonzepte mit ergänzenden Grün- und Freiraumkonzepten zur Sicherung einer städtebaulichen Qualität
- Einbeziehung Privater (z.B. geeignete Bauträger mit entsprechenden Erfahrungen und Referenzen) durch Konzeptvergabe, Investorenausschreibungen
- direkte Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an den Planungsprozessen v.a. der Anwohner, um Akzeptanz für die Planungen zu erhöhen

jedoch keine Beteiligung der Bürger bei der Flächenauswahl und -bewertung

- Enge Abstimmung und Kooperation mit der Regional- und Landesplanung sowie mit Fachbehörden um Nutzungskonflikte zu vermeiden

10. 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.

Parallel hierzu wird die Verwaltung im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans in Abstimmung mit der Regionalplanung bestimmen, welche Flächen künftig als Wohnbauflächen entwickelt werden können. Danach wird die Verwaltung einen Instrumentenplan aufstellen. Mit diesem wird die schrittweise Entwicklung und die möglichen Instrumente der Entwicklung dargelegt.

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.

Im Folgenden wurde ein Zeitplan aufgestellt wie aus Sicht der Verwaltung der bis zum Jahr 2030 benötigte Wohnraum realisiert werden kann. Hierbei wird zwischen der kurz-, mittel- und langfristigen Perspektive unterschieden. Als Orientierung wird dabei der prognostizierte Bedarf der Regionalplanung von 2.000 Wohneinheiten bis zum 2030 herangezogen.

Kurz- bis mittelfristige Perspektive (bis Ende 2022)

Die kurzfristige Perspektive bis Ende 2022 sieht vor zunächst die vorhandenen Flächenpotenziale 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.

Bis Ende 2022 können rund 1000 neue Wohneinheiten entstehen. Folgende Planungen zur Schaffung von Wohnraum im Innenbereich wurden bereits angestoßen:

- „P 2“ (ehemaliger Parkplatz Koenig & Bauer Group an der Albertstraße): Konzeptvergabe geplant – bis zu 40 % geförderter Wohnraum – 25 WE
- Projekt „Albert-Wohnen“ (Parkplatz Koenig & Bauer Group an der Lamsheimer Straße) Investorenauswahlverfahren läuft derzeit – hochwertiges urbanes Wohnen im Geschosswohnungsbau – 150 WE
- Revitalisierung weiterer Brachflächen zur Wohnnutzung Westlich des Hauptbahnhofes möglich – ca. 150 zusätzliche WE möglich
- Ehemaliger Sportplatz Schraderstraße:

Ende 2017 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „ehemaliger Sportplatz Schraderstraße“ gefasst und erste Überlegungen zur künftigen Nutzung formuliert

Mischnutzung zwischen Wohnen (12 WE), Einzelhandel und KITA geplant

- Ziegelhofweg

Geschosswohnungsbau max. 2 Gebäude mit max. 2 Vollgeschossen, bezahlbarer Wohnraum, rund 30 WE

- Massong-Gelände, Schießgartenweg

Ende 2017 wurde der Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schießgartenweg, ehemaliges Firmengelände Massong“ gefasst

Privater Investor möchte hier ein Wohngebiet mit 48 WE entwickeln mit unterschiedlichen Bau- und Wohnformen

- Wohn- und Mischgebiet „In den Spitzäckern“

Anfang 2018 wurde der Aufstellungsbeschluss für das Wohn- und Mischgebiet „In den Spitzäckern“ an der Mörscher Straße gefasst

u.a. plant ein privater Investor ein Wohnquartier mit unterschiedlichen Bau- und Wohnformen, bis zu 50 WE möglich

- Sternjakob Gelände

Städtebauliches Konzept in Abstimmung zwischen Grundstückseigentümer und Stadt

rund 146 WE geplant, überwiegend Doppel-, Mehrfamilien- und Reihenhäuser, sozialer Wohnungsbau in mindestens 20 % der WE

Des Weiteren werden derzeit drei Außenbereichsflächen entwickelt, die an den Innenbereich angrenzen und die den bestehenden Siedlungskörper abrunden sollen

- Bereich Südlich der Schraderstraße:

Ende 2017 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Wohn- und Mischgebiet „Am Speyerbach, 2. Abschnitt“) gefasst

ca. 340 neue WE möglich (v.a. im Geschosswohnungsbau) mit dem Ziel eine ausgewogene Bevölkerungs- und Sozialstruktur zu schaffen

- Flomersheim, Am Studernheimer Weg

Aufstellungsbeschluss im September 2018 – bis zu 100 WE möglich, abhängig vom städtebaulichen Konzept

- Eppstein, Im Bornfeld, Abschnitt III

Aufstellungsbeschluss im September 2018 – 30-40 WE möglich, abhängig vom städtebaulichen Konzept

Darüber hinaus gibt es weitere kleinere Wohnungsbauprojekte privater Bauträger sowohl in der Kernstadt als auch in vier Ortsteilen wodurch durch Abriss- und Neubau (Bspw.: An der Adamslust), Lückenschluss oder Umnutzungen zusätzlicher Wohnraum entsteht.

Mittel- bis langfristige Perspektive (bis Ende 2026)

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. Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wird darüber hinaus die zukünftigen Flächen darstellen. 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 noch nicht entwickelte Flächenreserven aus dem Flächennutzungsplan 1998 wird primär zurückgegriffen, dabei handelt sich u.a. um Flächen südlich der Donnersberg-Siedlung, südlich der Carl-Bosch-Siedlung sowie im Süden und Osten von Eppstein.

Auf diese Weise können theoretisch bis Ende 2026 bis zu 500 weitere Wohneinheiten entstehen.

Langfristige Perspektive (bis Ende 2030)

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 dann 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. Dabei wird analysiert wieviel Wohnraum für welche Zielgruppen noch benötigt wird, dies ist sinnvoll da sich wie erwähnt demografische, wirtschaftliche, politische und gesellschaftliche Trends sich stetig ändern, weiterentwickeln und sich gar umkehren können, v.a. durch unvorhergesehene Ereignisse.