



Aktenzeichen: 61-S/Kt

Datum: 04.11.2020

Hinweis: XVI/2835

Beratungsfolge: Ortsbeirat Flomersheim Ortsbeirat Mörsch Ortsbeirat Eppstein
 Ortsbeirat Studernheim Planungs- und Umweltausschuss
 Stadtrat

Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Frankenthal, hier: Beschluss der Qualitativen Wohnraumbedarfsprognose 2035, des Zeitrahmens und der Prioritätenliste für Bebauungsplanverfahren sowie der Entwicklungsziele, Leitbilder und Qualitätsstandards

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

1. Der Qualitativen Wohnraumbedarfsprognose (Anlage 1) mit den darin enthaltenen Analysen und Handlungsempfehlungen wird zugestimmt.
2. Die Qualitative Wohnraumbedarfsprognose wird als Bedarfsgrundlage für die Ausweisung von Wohnbauflächen im neuen Flächennutzungsplan 2035 der Stadt Frankenthal beschlossen.
3. Dem beigefügten Zeitrahmen inkl. Prioritätenliste für Bebauungsplanverfahren (Anlage 2) wird zugestimmt.
4. Den beigefügten Entwicklungszielen, Leitbildern, Qualitätsstandards für die künftige Siedlungsentwicklung (Anlage 3) wird zugestimmt.

Beratungsergebnis:

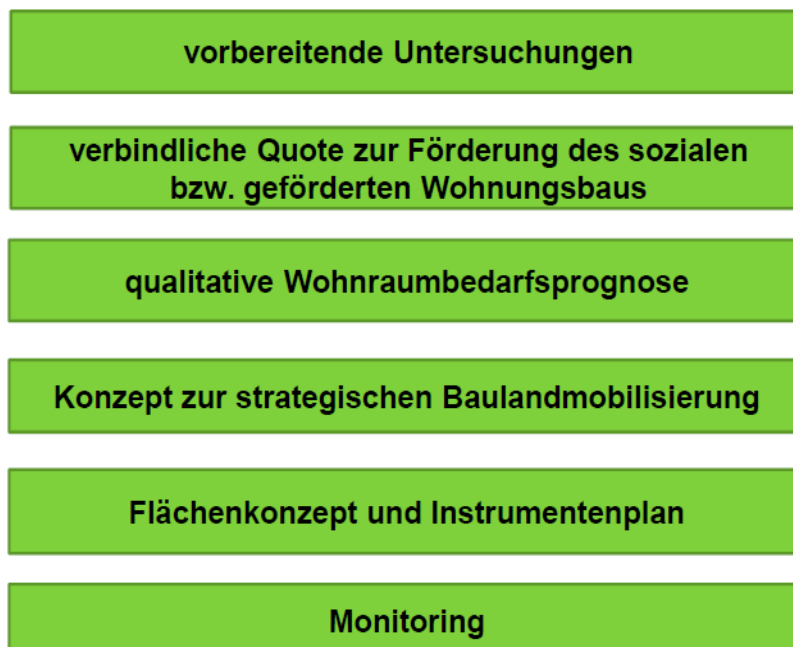
Gremium	Sitzung am	Top	Öffentlich:	<input type="checkbox"/>	Einstimmig:	<input type="checkbox"/>	Ja-Stimmen:	<input type="checkbox"/>
			Nichtöffentlich:	<input type="checkbox"/>	Mit	<input type="checkbox"/>	Nein-Stimmen:	<input type="checkbox"/>
					Stimmenmehrheit:	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen: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

Begründung:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 06.02.2019 den vorbereitenden Untersuchungen zum Wohnraumversorgungskonzept zugestimmt. Diese beinhalten u.a. eine Situationsanalyse des Wohnungsmarktes, eine Darstellung der Flächenpotenziale sowie die Formulierung von Rahmenbedingungen, Leitbildern und Qualitätsstandards für die künftige Siedlungsflächenentwicklung. Die Verwaltung wurde zudem beauftragt, die Erstellung einer qualitativen Wohnraumbedarfsprognose in Auftrag zu geben, eine Richtlinie zur Einführung einer verbindlichen Quote zur Schaffung von sozialem Wohnungsbau bei der Ausweisung neuer Baugebiete sowie bei größeren Neubauvorhaben zu erarbeiten sowie ein Konzept zur strategischen Baulandmobilisierung vorzulegen.

Die Einführung einer verbindlichen Quote für sozialen Wohnungsbau bei Neubauten im Geschosswohnungsbau wurde am 21.05.2019 einstimmig vom Stadtrat beschlossen. Grundlage hierfür bildet eine Richtlinie zur Festsetzung von gefördertem Mietwohnungsbau nach Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) bei der Planung neuer Baugebiete und bei größeren Neubauvorhaben. Diese Richtlinie gilt in allen Planungsgebieten mit Wohnungsbau und bei größeren Neubauvorhaben ab einer Bebauung von 10 Wohneinheiten/Grundstück, wenn ein Bebauungsplan erforderlich ist. Demnach sind 30 % der neu geschaffenen Wohnungen oder 30 % der Wohnfläche im geförderten Mietwohnungsbau nach LWoFG zu sichern. Alternativ können besondere Wohnformen gemäß BTHG bzw. LWTG realisiert werden.

Das Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Frankenthal besteht aus verschiedenen Bausteinen.



Mit der Qualitativen Wohnraumbedarfsprognose, die vom Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung an der EBZ Business School und der Ruhr-Universität Bochum (InWIS) erarbeitet wurde liegt nun der zentrale Baustein des Wohnraumversorgungskonzeptes vor. Die wesentlichen Ergebnisse dieses Gutachtens werden nachfolgend zusammenfassend dargestellt.

Zentrales Ziel dieses Gutachtens ist die Erfassung des qualitativen Wohnraumbedarfes in Frankenthal. Nach aktuellen Berechnungen werden bis zum Jahr 2035 über 2.000 neue Wohneinheiten benötigt. InWIS untersuchte dabei wie sich dieser Bedarf auf die einzelnen Wohnungsmarktsegmente verteilt: Wie hoch ist der Bedarf in Frankenthal an Mietwohnungen, an Eigentumswohnungen und an Einfamilienhäusern? Wie gestalten sich Angebot, Nachfrage und Bedarf in Bezug auf bezahlbaren Wohnraum, Junges Wohnen sowie Wohnen im Alter?

Dabei wurde zunächst in Ergänzung zu den Analysen der Verwaltung eine vertiefende Betrachtung der soziodemografischen und ökonomischen Ausgangssituation in Frankenthal durchgeführt. Dabei wurden insbesondere die demografischen Rahmenbedingungen, die Wanderungsverflechtungen sowie die Pendlerverflechtungen genauer untersucht.

Des Weiteren wurde eine detaillierte Analyse des Wohnungsmarktes in Frankenthal nach Teilsegmenten vorgelegt. In diesem Zusammenhang wurden u.a. die Entwicklung des Wohnungsbestandes, der Mietwohnungsmarkt, der Eigentumswohnungsmarkt sowie der Markt für Eigenheime untersucht. Darüber hinaus wurden vertiefende Analysen zu den Themen „Bezahlbares Wohnen“, „Junges Wohnen“ und „Wohnen im Alter“ durchgeführt.

Wesentliche Erkenntnisse des Gutachtens lassen sich wie folgt zusammenfassen: In Frankenthal herrscht zwar keine akute Wohnungsnot wie in den sog. „Schwarmstädten“, dennoch ist eine hohe Nachfrage insbesondere nach bezahlbaren, kleineren Wohnungen zu verzeichnen. Die unterste Preisklasse verzeichnet dabei in fast allen Wohnungsgrößenklassen des Mietwohnungsmarktes die jeweils höchste Nachfrage. Eine besonders hohe Nachfrage verzeichnen Wohnungen bis zu 80 m², eine generell hohe Nachfrage verzeichnen Wohnungen mit 50 bis 60 m². Insgesamt betrachtet gibt es auf dem Frankenthaler Mietwohnungsmarkt hohe Nachfragekennwerte in allen Preis- und Wohnungsgrößenklassen.

Für dieses Gutachten wurden zudem auch die verschiedenen Experten und Akteure auf dem Frankenthaler Wohnungsmarkt befragt. Dazu zählen Makler, Finanzierungsinstitute, Mieterverein, Bauträger und die Stadtverwaltung (Bereich Familie, Jugend und Soziales). Dabei wurde eine Marktanspannung bestätigt. Dies insbesondere in Bezug auf preisgünstige Wohnungen mit zwei Zimmern (zw. 50 und 80 m²). Dabei haben vor allem Geringverdiener (u.a. Alleinerziehende) und Senioren Probleme bei der Wohnraumversorgung. Neubauten werden gut angenommen und (junge) Singles und (junge) Paare dienen hier als Hauptzielgruppe für Mietwohnungen.

In Bezug auf den Frankenthaler Eigentumswohnungsmarkt besteht das höchste Interesse an Eigentumswohnungen mit Kaufpreisen zwischen 1.693 €/m² und 2.498 €/m². Hier wird vor allem der Wunsch nach „guter letzter Wohnung“ bei Best Ager deutlich. Im Gegensatz zum Mietwohnungsmarkt liegt beim Eigentumswohnungsmarkt das Interesse vorwiegend auf großen Wohnungen über 81 m² in den höheren Preisklassen mit entsprechenden Ansprüchen an die Wohnungsausstattung und das Umfeld (altersgerecht, gute Infrastruktur). Kennzeichnend für die Entwicklung des Eigentumswohnungsmarktes sind darüber hinaus eine steigende Marktanspannung und die Best Ager/Senioren als Hauptzielgruppe dieses Wohnungsmarktsegmentes.

Der Frankenthaler Markt für Eigenheime verzeichnet steigende Angebotspreise und steigende Nachfragekennwerte. Hierbei ist eine deutliche Marktanspannung zu beobachten. Größtes Problem stellt in diesem Zusammenhang das fehlende Bauland in Frankenthal dar. Hauptzielgruppe in diesem Marktsegment sind vor allem Familien direkt aus Frankenthal. Aufgrund fehlender Flächen und hoher Preise besteht vor allem Bedarf an kleineren Häusern mit kleineren Grundstücken (ca. 400 m²).

In Bezug auf das bezahlbare Wohnen wird deutlich, dass hier breite Bevölkerungsschichten als Zielgruppe dienen. Rund 20 % aller Haushalte in Frankenthal gelten als einkommensschwach. Die Entwicklung wird sich aufgrund des prognostizierten Rückgangs des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes in den nächsten Jahren und Jahrzehnten weiter verschärfen.

Das Segment des jungen Wohnens bzw. der „Starterhaushalte“ (Altersgruppe der 18- bis 25-jährigen) sehen die Experten aktuell nicht als Nachfragegruppe am Wohnungsmarkt. Dies aufgrund der Tatsache, dass es in Frankenthal keine Hochschule gibt und die Entfernung zu den Hochschulen in Mannheim trotz der Bahnanbindung für viele Studenten dennoch zu weit ist. Mögliches Potenzial wird hier nur direkt am Bahnhofpunkt gesehen.

Bedarf gibt es dagegen im Segment „Wohnen im Alter“, insbesondere in Bezug auf sog. neue Wohnformen sollten gemäß dem Gutachten Angebote in Frankenthal geschaffen werden. Hierzu werden konkrete Handlungsempfehlungen formuliert.

Zusammenfassend stellt sich der qualitative Bedarf wie folgt dar:

	Ein- und Zweifamilienhäuser	Frei finanzierte Mietwohnungen	Öffentlich geförderte Mietwohnungen	Eigentumswohnungen
Anteil	25 %	30 %	25 %	20 %
Gesamtbedarf	510	615	510	410
pro Jahr	35	40	35	25

Quelle: InWIS 2020, eigene Darstellung und Berechnungen; rundungsbedingte Abweichungen bei der Gesamtsumme möglich

Das Gutachten formuliert zudem weitere konkrete Handlungsempfehlungen für die verschiedenen Teilsegmente des Wohnungsmarktes. Dabei wird unter anderem ein Monitoring empfohlen um die Entwicklungen am Wohnungsmarkt zu beobachten und ggf. neue Handlungs- und Korrekturbedarfe zu formulieren.

Die Qualitative Wohnraumbedarfsprognose dient als Bedarfsgrundlage für die Ausweisung von Wohnbauflächen im neuen Flächennutzungsplan 2035.

Aktuell sind in Frankenthal bereits rund 1.120 WE in der Planung. Dabei handelt es sich um insgesamt 19 ha Wohnbaufläche, schwerpunktmäßig Potenziale im Innenbereich (9 ha), sowie noch vorhandene Wohnbauflächenpotenziale aus dem aktuellen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1998. Der durchschnittliche Dichtewert beträgt 59 WE/ha, wobei sehr große Unterschiede zwischen den einzelnen Baugebieten existieren. Die Stadt Frankenthal befindet sich damit insgesamt betrachtet über der Vorgabe der Regionalplanung für Mittelzentren im hochverdichteten Kernraum der Metropolregion von 40 WE/ha.

Eine Übersicht über aktuelle Wohnungsbauprojekte in Frankenthal mit wichtigen städtebaulichen Kennzahlen ist beigefügt (Anlage 2). Dabei wird im Rahmen der kurz- bis mittelfristigen Perspektive, die sich über den Zeitraum von 2020 bis Ende 2025 erstreckt zwischen Priorität I und II unterschieden. In der kurz- bis mittelfristigen Perspektive werden zunächst die noch vorhandenen Flächenpotenziale entwickelt. Es handelt sich hierbei vor allem um Innenentwicklungspotenziale („Lauterecken-Nord“, „Sternjakob-Areal“, „Ziegelhofweg“, „Mörsch - Westlich des Friedhofes“, „Spitzäcker“ und „Östlich der Albertstraße“), sowie um Erweiterungen bestehender Wohngebiete zur Abrundung des Siedlungskörpers („Eppstein, Im Bornfeld III“, „Flomersheim, Am Studernheimer Weg“, „Wohn- und Mischgebiet Am Speyerbach, Abschnitt II“).

Derzeit laufen für diese Projekte die Bebauungsplanverfahren, die notwendigen Gutachten in Bezug auf Lärm, Verkehr, Boden, Altlasten, Kampfmittel, Arten- und Naturschutz sowie Klimaschutz wurden bzw. werden erarbeitet und die städtebaulichen Konzepte werden modifiziert. Nach dem Abschluss der Bebauungsplanverfahren folgen die Bodenordnung, die Erschließung sowie die Bauphase, wobei die größeren Baugebiete jeweils in Abschnitten entwickelt werden können.

In der mittel- bis langfristigen Perspektive, die den Zeitraum von 2026 bis Ende 2030 abbildet, sollen dann die verbliebenen Wohnbauflächenpotenziale aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1998 entwickelt werden, wie bspw. der Bereich südlich der Carl-Bosch-Siedlung. Darüber hinaus sollen in diesem Zeitraum ergänzend auch bereits Wohnbauflächenpotenziale aus dem neuen Flächennutzungsplan 2035 entwickelt werden, als mögliche Entwicklungsbereiche sind hier u.a. die Erweiterung des Wohngebietes Studernheim-West, Flomersheim, nördlich der Wiesenstraße sowie westlich des Westringes angedacht. Letztere Gebiete werden dabei auch im Rahmen der 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar seitens der Regionalplanung als potenzielle neue Wohnbauflächen angesehen.

Somit sollen bis zum Jahr 2030 rund 1.500 neue Wohneinheiten in Frankenthal realisiert und damit $\frac{3}{4}$ des prognostizierten Bedarfes gedeckt werden. Im Jahr 2030 sollte dann in Bezug auf die langfristige Perspektive eine Neubewertung der Ausgangssituation erfolgen. Dies vor allem in Bezug auf die demografische Entwicklung und den Wohnungsmarkt. Wie stellt sich die Situation im Jahr 2030 dar und wie wird sich die Situation in den folgenden Jahren entwickeln? Wächst die Bevölkerung weiterhin oder stagnieren oder sinken die Einwohnerzahlen in Frankenthal? Wie gestaltet sich die Wanderungsbilanz, gibt es Zuwanderungs- oder Abwanderungstendenzen? Wie gestaltet sich die Altersstruktur?

Wie stellt sich Nachfrage und Bedarf im Jahr 2030 dar? Werden noch zusätzliche Wohneinheiten benötigt? Darüber hinaus müssen jedoch in diesem Zusammenhang auch die Wirtschafts- und Sozialstruktur, die Belange des Klimaschutzes sowie der Zustand der Infrastruktur berücksichtigt und betrachtet werden.

Im Ergebnis kann dann ggf. eine Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes folgen und darüber hinaus werden dann die Leitlinien der Stadtentwicklung gemäß den vorhandenen Rahmenbedingungen (Schrumpfungs- oder Wachstumstendenzen, neue Herausforderungen) im Rahmen der Vorbereitung des neuen Flächennutzungsplans 2050 erneut angepasst werden müssen.

Bei der Entwicklung neuer Stadtquartiere sollen dabei im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung sowohl ökologische, als auch ökonomische und soziale Belange berücksichtigt werden. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zum Wohnraumversorgungskonzept wurden Leitbilder, Qualitätsstandards und Entwicklungsziele für die künftige Siedlungsentwicklung in Frankenthal formuliert. Diese wurden nun einer Überprüfung unterzogen und an veränderte Rahmenbedingungen angepasst. Dabei wurde insbesondere der Bedeutung des Klimaschutzes Rechnung getragen. Die Entwicklungsziele, Leitbilder, und Qualitätsstandards sind beigefügt (Anlage 3) und sollen künftig als verbindlicher Orientierungsrahmen sowohl bei der Planung und Entwicklung neuer Stadtquartiere, als auch bei der Weiterentwicklung bestehender Quartiere dienen.

Die beiden abschließenden Bausteine des Wohnraumversorgungskonzeptes, das „Konzept zur strategischen Baulandmobilisierung“ sowie das „Flächenkonzept mit Instrumentenplan“ werden dann voraussichtlich im 3. Quartal 2021 vorgestellt. Wenn das Gesamtkonzept vorliegt, wird die Stadt Frankenthal über ein flexibles und praxisorientiertes Instrumentarium verfügen, um in den nächsten Jahren die Wohnraumversorgung breiter Bevölkerungsgruppen gewährleisten zu können. Die zentrale Herausforderung hierbei ist die Mobilisierung von zusätzlichem Bauland.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlage:

- Anlage 1: Qualitative Wohnraumbedarfsprognose Stadt Frankenthal (Pfalz), In-WIS Forschung & Beratung GmbH, Bochum, September 2020
- Anlage 2: Zeitrahmen und Prioritäten für Bebauungsplanverfahren, Bereich Planen und Bauen, Stabsstelle Stadtentwicklung, September 2020
- Anlage 3: Entwicklungsziele, Leitbilder und Qualitätsstandards für die künftige Siedlungsentwicklung, Bereich Planen und Bauen, Stabsstelle Stadtentwicklung, Oktober 2020