



Stadtverwaltung Frankenthal • 67225 Frankenthal (Pfalz)

Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz
Referat 4514
Kaiser-Friedrich-Straße 5
55116 Mainz

Bereich Planen und Bauen
Dr. Matthias Kattler
Stabsstelle Stadtentwicklung

Neumayerring 72
Zimmer 3.12
Telefon 89-482
Telefax 89-525
dr.matthias.kattler@frankenthal.de

61-S/Kt

09.06.2021

Interessensbekundung Förderinitiative „Gut Wohnen in der Region!“

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit übersende ich Ihnen die Interessensbekundung der Stadt Frankenthal (Pfalz) zur Teilnahme an der Förderinitiative „Gut Wohnen in der Region!“.

Als Mittelzentrum im Kernraum der europäischen Metropolregion Rhein-Neckar und in direkter Nachbarschaft zu den großen Oberzentren Ludwigshafen und Mannheim gelegen möchte sich die Stadt Frankenthal gerne um Aufnahme in die Kategorie A („Flächenaktivierung in dynamischen Stadt-Umland-Bereichen“) bewerben.

Die Interessensbekundung mit den im Teilnahmeaufruf geforderten Inhalten ist im Anhang beigefügt, ebenso die bisherigen wohnungspolitischen Beschlüsse der städtischen Gremien.

Gerne sage ich Ihnen die aktive Mitwirkung und Teilnahme der Stadt Frankenthal an den geplanten Projektwerkstätten zu. Ihre Ansprechpartner diesbezüglich sind Frau Marika Denzer (Leiterin Bereich Planen und Bauen) und Herr Dr. Matthias Kattler (Leiter Stabsstelle Stadtentwicklung).

Ich hoffe auf eine positive Nachricht Ihrerseits, damit Stadt und Land gemeinsam die Aktivierung von Wohnbauland in Frankenthal forcieren können, um so den dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum schaffen zu können.

Mit freundlichen Grüßen

Martin Hebich
Oberbürgermeister



Stadtverwaltung Frankenthal
Rathausplatz 2–7
67227 Frankenthal (Pfalz)
Telefon 06233 / 89-0
Einh. Behördenrufnummer 115

Internet: www.frankenthal.de
E-Mail:
stadtverwaltung@frankenthal.de
Dig. Sign. E-Mail:
stv-frankenthal@poststelle.rlp.de

Bankverbindungen:
Sparkasse Rhein Haardt Kto. 55 525 BLZ 546 512 40
IBAN: DE53 54651240 0000055525 BIC: MALADE51DKH
Postbank Ludwigshafen Kto. 120 673 BLZ 545 100 67
IBAN: DE83 54510067 0000120673 BIC: PBNKDEFF



FÖRDERINITIATIVE
„GUT WOHNEN IN DER REGION!“

INTERESSENBEKUNDUNG
STADT FRANKENTHAL
(PFALZ)



Marika Denzer
Dr. Matthias Kattler

1. Vorstellung Stadt Frankenthal (Pfalz)

Die Stadt Frankenthal hat derzeit rund 49.000 Einwohner. Werden hierzu auch die Einwohner nur mit Nebenwohnung zugerechnet ergibt sich eine Gesamt-einwohnerzahl von rund 51.000. Frankenthal ist Teil der Metropolregion Rhein-Neckar, dem siebtgrößten Ballungsraum Deutschlands. Das Mittelzentrum Frankenthal verfügt über eine günstige räumliche Lage in direkter Nachbarschaft zu den großen Oberzentren Ludwigshafen, Mannheim und Heidelberg. Darüber hinaus verfügt Frankenthal über eine sehr gute Verkehrsanbindung, mit den direkten Anschlüssen an die A 6 sowie A 61. Frankenthal ist auch direkt an die in der Region bedeutende Verkehrsachse B 9 angeschlossen. Der Hauptbahnhof Frankenthal ist als fünftgrößter Bahnhof in Rheinland-Pfalz (ca. 10.000 Reisende täglich) an die S-Bahn Mainz-Ludwigshafen-Mannheim angeschlossen. Auf diese Weise verfügt die Stadt über einen direkten ÖPNV Anschluss in die beiden wichtigen Ballungsräume Rhein-Main und Rhein-Neckar. Innerhalb weniger Minuten ist der zentrale Bahnfernverkehrsknotenpunkt Hauptbahnhof Mannheim mit S- oder Regionalbahn zu erreichen. Der Flughafen Frankfurt am Main befindet sich weniger als eine Stunde Fahrzeit entfernt.



Abb. 1: Verkehrsbeziehungen
Quelle Google Maps Stand 15.04.2021

Neben den europäischen Metropolregionen Rhein-Main und Rhein-Neckar sind auch die wirtschaftsstarke Ballungsräume Karlsruhe und Stuttgart innerhalb von ein bis zwei Stunden sowohl mit der Bahn als auch mit dem Auto zu erreichen.

Aus raumstruktureller Sicht ist Frankenthal ein Mittelzentrum, dessen Mittelbereich neben der kreisfreien Stadt Frankenthal die Gemeinden der Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim und die verbandsfreie Gemeinde Bobenheim-Roxheim umfasst. Frankenthal soll für seinen Verflechtungsbereich (Mittelbereich) eine vollständige Versorgung der mittelzentralen Funktion leisten. Im Landesentwicklungsprogramm LEP IV aus dem Jahr 2008 wird die Stadt als landesweit bedeutsamer Arbeitsmarktschwerpunkt bezeichnet.

Der Einheitliche Regionalplan Rhein Neckar aus dem Jahr 2014 weist Frankenthal folgende Funktionen zu:

- Raumkategorie: Hochverdichteter Kernraum (N)
- Entwicklungsachse: Großräumige Entwicklungsachse (V); Regionale Entwicklungsachse (Z)
- Siedlungsbereich: Wohnen und Gewerbe
- Zentralörtlicher Standortbereich für Einzelhandelsgroßprojekte

Die Stadt Frankenthal ist traditionell vom produzierenden Gewerbe geprägt. Mit Beginn der Industrialisierung siedelten sich in der zweiten Hälfte des 18. Jahrhundert unter Kurfürst Carl-Theodor mehr als 20 Fabriken im Stadtgebiet an. Die Stadt entwickelte sich damals zu einem Experimentierfeld staatlich-merkantilistischer Wirtschaftsförderung.

Ebenso war Frankenthal bereits im 16. und 17. Jh. ein bedeutender Standort für Künstler und Kunsthandwerker, darunter viele Glaubensflüchtlinge aus den Niederlanden. Unter der Herrschaft Carl-Theodors war die Stadt zeitweise nach Heidelberg und Mannheim die dritte Hauptstadt der Kurpfalz. Aufgrund der starken Zerstörungen im Zweiten Weltkrieg sind jedoch kaum noch Bauwerke aus dieser Epoche erhalten, vielmehr ist das Stadtbild durch den Wiederaufbau in den 50-er und 60-er Jahren geprägt.

In den letzten Jahrzehnten hat sich Frankenthal zunehmend auch zu einem begehrten Wohnstandort, mit zahlreichen Bildungs-, Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen entwickelt. So ist die Stadt Frankenthal u.a. Standort von 19 Schulen mit insgesamt rund 9.000 Schülern. Davon sind fünf weiterführende Schulen mit rund 5.500 Schülern, von denen ein großer Anteil aus den Nachbargemeinden kommt, bei den beiden Gymnasien der Stadt beträgt dieser Anteil gar rund 50 %. Dies unterstreicht die Bedeutung des Schulstandortes Frankenthal für das benachbarte Umland.

Aus Sicht der Wirtschaft ist die Stadt Frankenthal aufgrund ihrer attraktiven räumlichen Lage, ihrer guten Verkehrsanbindung sowie der guten Infrastrukturausstattung ein attraktiver Standort. Dies wird durch die Ansiedlung der Branchenführer KSB, Kartoffel Kuhn und Amazon deutlich belegt.

Auch der weltgrößte Chemiekonzern die BASF ist mit mehreren Standorten in der Stadt vertreten. In den kommenden Jahren plant die BASF zudem die komplette Logistik im Frankenthaler Nordosten anzusiedeln. Darüber hinaus haben zahlreiche moderne, mittelständische Unternehmen einen Sitz in Frankenthal wie EXCO, Vescon, Rohmann, Huissel, Joie oder GBZ. In den letzten Jahren ist daher die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort Frankenthal (Pfalz) stärker als im Bundes- und Landesdurchschnitt gewachsen.

Die Stadtstruktur ist im Norden durch Industrie und Gewerbe, sowie im Süden, Osten und Westen von Wohngebieten unterschiedlicher Dichte und Größe sowie verschiedenster Baustrukturen geprägt. In der Innenstadt sowie in der umliegenden Umgebung zur Innenstadt befinden sich mit dem Hauptfriedhof sowie der Willy-Brandt-Anlage, dem Metznerpark und dem Ostpark die größten innerstädtischen bzw. innenstadtnahen Grünanlagen. Die Bahnlinie, die mitten durch die Stadt führt, wirkt als Trennkörper und Barriere zwischen dem Ost- und Westteil der Stadt.

Die Stadtentwicklung in Frankenthal wird unter anderem durch die Umnutzung bzw. Revitalisierung von ehemaligen Brach- und Gewerbeflächen in der Kernstadt geprägt. Stellvertretend sei hier auf den Masterplan für das künftige „Albert-Frankenthal-Quartier“ verwiesen.

Das derzeitige Werksgelände der Koenig & Bauer Group (ehemals KBA) im Westen der Stadt und in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof soll dabei zu einem neuen Stadtquartier mit einem attraktiven Nutzungsmix aus Wohnen, Dienstleistung, Verwaltung, Gewerbe, Einzelhandel, Gastronomie und Kultur umgestaltet werden. In einem ersten Teilprojekt wird der ehemalige Mitarbeiterparkplatz der Koenig & Bauer Group an der Lamsheimer Straße zu einem neue Wohnquartier mit 151 Wohneinheiten im hochwertigen Geschosswohnungsbau umgewandelt.

Im Bereich des ehemaligen Werksgeländes der Firma Sternjakob im Südosten der Stadt nahe der B 9 soll ebenfalls in den nächsten Jahren ein neues hochwertiges Wohnquartier mit rund 225 Wohneinheiten entstehen.

2. Statistische Daten

2.1 Demografie

Frankenthal hatte zum 31.03.2021 insgesamt 49.039 Einwohner. Werden hierzu auch die Einwohner nur mit Nebenwohnung zugerechnet ergibt sich eine Gesamteinwohnerzahl von rund 51.115. Dabei leben fast dreiviertel der Einwohner in der Kernstadt, der Rest verteilt sich auf die vier Ortsteile Mörsch Flomersheim, Eppstein sowie Studernheim. Die Einwohnerzahl der Ortsteile beträgt dabei zwischen 3.000 und 2.000 Einwohnern. Das Stadtgebiet von Frankenthal wird geprägt durch eine kompakte, dicht bebaute Innenstadt sowie die vier teilweise noch dörflich strukturierten Stadtteile. Nach dem Rückgang der Bevölkerungszahl ab dem Jahr 1997, ist seit 2011 entgegen früherer Prognosen wieder ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum zu verzeichnen. Dabei ist das Bevölkerungswachstum insbesondere auf Wanderungsgewinne sowohl aus der Fernwanderung als auch in Form von Zuzügen aus den benachbarten Oberzentren zurückzuführen.

Auch in den nächsten Jahren ist mit einem weiteren Bevölkerungswachstum zu rechnen, wie verschiedene Modellrechnungen und Prognosen aufweisen: So u.a. auch die fünfte regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (Basisjahr 2017) des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz aus dem Jahr 2019. In der oberen und mittleren Variante werden dabei Einwohnerzahlen in den nächsten Jahren und Jahrzehnten von 49.412 bis 52.081 prognostiziert. Der hohe Anteil an Migranten stellt eine demografische Besonderheit in Frankenthal dar, insbesondere im Vergleich mit anderen Städten in Rheinland-Pfalz. Dieser beträgt aktuell insgesamt 20 %. Wobei es bezogen auf die einzelnen Ortsteile große Unterschiede gibt. Die Kernstadt und der Ortsteil Mörsch weisen dabei einen wesentlich höheren Migrantenanteil auf als die übrigen Ortsteile Flomersheim, Eppstein und Studernheim.

Der sich abzeichnende demografische Wandel führt auch in Frankenthal zu Verschiebungen innerhalb der Altersstruktur, wenn auch nicht in der gleichen Intensität wie in anderen Landesteilen von Rheinland-Pfalz. Die Anzahl älterer Menschen über 65 Jahren nimmt stetig zu (von 18 % im Jahr 2000 auf 23 % im Jahr 2017 und laut Prognosen auf 25 bis 26 % bis zum Jahr 2030). Aufgrund fehlender Hochschulen bzw. Universität fehlt es an Anziehungskraft für die Altersgruppe der 20-30-Jährigen. In dieser Bevölkerungsgruppe verzeichnet die Stadt Frankenthal daher Wanderungsverluste.

2.2 Flächenbilanz

Frankenthal umfasst insgesamt eine Gebietsgröße von 44 km² mit 60 % Landwirtschaftsfläche und 36 % Siedlungs- und Verkehrsflächen. Der Außenbereich ist daher geprägt durch intensive landwirtschaftliche Nutzung, dadurch ist die Landschaft weitestgehend ausgeräumt, Biotopverbundstrukturen und gliedernde Elemente in der Landschaft sind insbesondere im Westen von Frankenthal nur im geringen Umfang vorhanden. In den letzten Jahren wurden daher von der Stadt Frankenthal erhebliche Anstrengungen zur Verbesserung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes insbesondere durch die Entwicklung eines Biotopverbunds entlang der Gewässer unternommen. In der „Entwicklungskonzeption West“ werden insbesondere im Westen von Frankenthal Maßnahmen für die Aufwertung von Natur und Landschaft aufgezeigt. Im Osten ist bereits ein Biotopverbund umgesetzt.

2.3 Erwerbstätige / Pendlerbilanz

In Frankenthal gibt es derzeit 18.730 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Von diesen arbeiten rund 24 % im Verarbeitenden Gewerbe. Dies zeigt, dass das Verarbeitende Gewerbe nach wie vor eine große Bedeutung für den Wirtschaftsstandort Frankenthal hat. Von den insgesamt 18.730 Beschäftigten können weiterhin 5.904 Beschäftigte den sog. „Wissensintensiven Branchen“ zugeordnet werden (rund 31,5 %). Zu den wissensintensiven Industrien zählen z.B. der Maschinenbau, die Medizintechnik und der Automobilbau. Zu den wissensintensiven Dienstleistungen gehören u.a. die Gesundheitswirtschaft und die Finanzwirtschaft. Die wachsende Zahl an Beschäftigten ging einher mit einem Rückgang der Arbeitslosenzahlen in den letzten Jahren um 0,8 Prozentpunkte auf nunmehr 6,5 %. Darüber hinaus ist Frankenthal auch ein wichtiger Behördenstandort (Land- und Amtsgericht, Finanzamt...).

Die Stadt Frankenthal ist als Mittelzentrum, trotz der Nähe zu den Oberzentren Ludwigshafen und Mannheim, für die umliegenden Kommunen ein wichtiger Arbeitsstandort. Die Arbeitsplatzdichte, die sich aus der Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort pro 1.000 Einwohner ergibt, lag in Frankenthal zuletzt bei 385, der Durchschnitt in Rheinland-Pfalz liegt bei 350. Die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort ist in den letzten Jahren deutlich stärker gestiegen als die Zahl der Beschäftigten am Wohnort. Infolgedessen hat sich auch die Zahl der Einpendler deutlich erhöht, so dass der Pendlersaldo nun im Gegensatz zu früheren Jahren deutlich positiv ist. 13.374 Einpendlern stehen derzeit 11.042 Auspendler gegenüber. Die Attraktivität der Stadt Frankenthal als regionaler Wirtschaftsstandort zeigt auch die hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen. Gemäß dem Gewerbeflächenentwicklungs-konzept der Stadt Frankenthal werden bis zum Jahr 2035 84-86 ha zusätzliche Gewerbeflächen benötigt, um die Nachfrage sowohl aus der lokalen Wirtschaft als auch die Anfragen von außerhalb bedienen zu können.

3. Darstellung der bestehenden wohnungs- und liegenschaftspolitischen Rahmenbedingungen und Herausforderungen

Aufgrund der günstigen räumlichen Lage im Kernraum der europäischen Metropolregion Rhein-Neckar sowie der günstigen Verkehrsanbindung verfügt die Stadt Frankenthal über eine große Nachfrage nach Wohnraum. Wesentliche Rahmenbedingungen für die künftige Siedlungs- und Wohnbauflächenentwicklung ergeben sich hierbei insbesondere aus den Vorgaben der Regionalplanung (Verband Region Rhein-Neckar, VRRN). Derzeit ist das Verfahren zur 1. Änderung des einheitlichen Regionalplans Region Rhein-Neckar aus dem Jahr 2014 im Gange. Dabei steht neben dem Kapitel „Gewerbliche Bauflächen“, vor allem das Kapitel „Wohnbauflächen“ im Vordergrund. Hierbei wird eine regionsweit einheitliche Berechnungsgrundlage zur Prognostizierung des Wohnraumbedarfes vorgegeben. Gemäß dieser Berechnungsgrundlage ergibt sich für die Stadt Frankenthal ein zusätzlicher Wohnungsbedarf von 2.048 Wohneinheiten bis zum Jahr 2035. Der zukünftige Bedarf an Wohneinheiten wurde dabei wie folgt berechnet:

Als Grundlage für die Berechnung der Wohnflächenbedarfsprognose des VRRN dient der aktuelle Bevölkerungsstand gemäß der amtlichen Statistik. Für Frankenthal wird daher die Einwohnerzahl von **48.762 Einwohnern** (Juli 2020) genutzt. Die Regionalplanung gibt vor, dass die vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) prognostizierte, durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,0 genutzt wird, um aus der Einwohnerzahl die Anzahl der Haushalte zu berechnen. Für Frankenthal ergibt dies einen Wert von **24.381 Haushalten**.

Der zukünftige Bedarf an Wohneinheiten wird durch Multiplikation der ermittelten Haushalte mit einem für die jeweilige Kommune ermittelten **Zuwachsfaktor** bestimmt. Den Kommunen der Metropolregion Rhein-Neckar steht eine Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen des örtlichen Eigenbedarfs zu. Für alle Kommunen wird im Rahmen einer Modellrechnung festgelegt, dass die Zahl der Haushalte alle fünf Jahre um 0,8 Prozent wächst. Im Zeitraum von 2020 bis 2035 beträgt der Zuwachsfaktor (Eigenbedarf) demnach 2,4 Prozent. Da die Regionalplanung vorgibt, dass durch Wanderungsgewinne ausgelöste zusätzliche Wohnbauflächen, die über die Eigenentwicklung hinausgehen, in Regionen der Kategorie „Siedlungsbereich Wohnen“ konzentriert werden sollen - zu denen auch die Kernstadt Frankenthals sowie Flomersheim gehören - wird zusätzlich festgelegt, dass in ebendiesen Regionen die Zahl der Haushalte zusätzlich um zwei weitere Prozent alle fünf Jahre wächst. Die Zuwachsrate für Frankenthal beträgt demnach 2,8 Prozent alle fünf Jahre bzw. **8,4 Prozent** zwischen 2020 und 2035.

Für Frankenthal ergibt sich demnach ein **zusätzlicher Wohnungsbedarf von 2.048 Wohneinheiten bis 2035**, indem die ermittelten 24.381 Haushalte mit dem Zuwachsfaktor 8,4 Prozent multipliziert werden. Für die Umrechnung der Wohneinheiten in einen Flächenbedarf gibt die Regionalplanung regionsspezifische Siedlungsdichtewerte vor. Als Mittelzentrum im hochverdichteten Kernraum der Metropolregion wird für Frankenthal der Wert von 40 Wohneinheiten je Hektar zugrunde gelegt. Für die ermittelten 2.048 Wohneinheiten werden demnach **rd. 51 Hektar Wohnbauflächen** benötigt.²⁴

Quelle: InWIS Forschung & Beratung GmbH, Bochum: Qualitative Wohnraumbedarfsprognose Stadt Frankenthal (Pfalz), 24. September 2020.

Zur Konkretisierung dieser quantitativen Berechnung wurde eine qualitative Wohnraumbedarfsprognose erstellt, um den Bedarf bezogen auf die einzelnen Wohnungsmarktsegmente zu untersuchen. Besondere Berücksichtigung sollten dabei auch die Themen „Bezahlbarer Wohnraum“, „Wohnen im Alter“ und „Junges Wohnen“ finden. Neben der Analyse von Angebot und Nachfrage sollten dabei jeweils Handlungsempfehlungen formuliert werden, wie der prognostizierte Bedarf letztlich in den einzelnen Wohnungsmarktsegmenten realisiert werden kann. In die Erarbeitung der Qualitativen Wohnraumbedarfsprognose wurde alle relevanten Akteure des Wohnungsmarktes in Frankenthal eingebunden, u.a. Makler, Finanzierungsinstitute, Mieterverein, Bauträger, Haus und Grund e.V. sowie verschiedene Bereiche der Stadtverwaltung (Planen und Bauen; Familie, Jugend und Soziales und Gebäude und Grundstücke). Die wesentlichen Erkenntnisse werden im Folgenden zusammengefasst:

In Frankenthal herrscht aktuell 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 wie bereits erwähnt auch die verschiedenen Experten und Akteure auf dem Frankenthaler Wohnungsmarkt befragt. 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 Agern 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 Bahnhofspunkt 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, der sich derzeit in der Aufstellung befindet und in dem zusätzliche Wohnbauflächen ausgewiesen werden sollen.

4. Darstellung der bisherigen liegenschafts- und wohnungspolitischen Diskussionen, Beschlüsse und Aktivitäten, insbesondere zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum

Das Thema Wohnraumversorgung, insbesondere die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum rückte in Frankenthal ab den Jahren 2015 / 2016 verstärkt in den Vordergrund, insbesondere vor dem Hintergrund der damaligen „Flüchtlingskrise“, wo kurzfristig Wohnraum für zahlreiche ankommende Flüchtlinge bereitgestellt werden musste.

Dabei wurde deutlich, dass geeigneter, bezahlbarer Wohnraum in der Stadt kaum zur Verfügung steht. Es wurde daher die Notwendigkeit deutlich, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, nicht nur für Flüchtlinge, sondern auch für andere Bevölkerungsgruppen. Daher wurde beschlossen ein Wohnraumversorgungskonzept zu erstellen. Aufgrund des großen, kurzfristigen Bedarfes mussten jedoch bereits unmittelbar mögliche Wohnungsbauprojekte eruiert werden, um den dringend benötigten Wohnraum zu schaffen.

Im Rahmen der Flächensuche wurde deutlich, dass in Frankenthal nur sehr wenige für den Wohnungsbau geeignete Flächen im Besitz der Stadt sind. Bei den wenigen größeren, zusammenhängenden Flächen, die sich in städtischen Besitz befinden, handelt es sich meist um Grün- und Freiflächen in der Innenstadt für die jedoch keine planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung vorliegen, so dass zunächst provisorische Unterbringungen (u.a. auch auf dem Festplatz) genutzt werden mussten.

Parallel hierzu wurden jedoch vereinzelt städtebauliche Konzepte zur Bebauung dieser Flächen entwickelt und Bebauungsplanverfahren eingeleitet. In diesen Verfahren wurde deutlich, dass neben Nutzungskonflikten (Arten-, Natur- und Klimaschutz, Lärmschutz) vor allem große Widerstände seitens der Anwohner (Gründung von Bürgerinitiativen, die sich gegen eine Bebauung dieser Flächen aussprechen) ein Haupthindernis für eine Entwicklung dieser Flächen darstellen und zu zeitlichen Verzögerungen in den Planungsprozessen führen.

Nachdem sich durch nachlassende Flüchtlingsströme die Situation ab dem Jahr 2017 etwas entschärft hat, hat die Stadt Frankenthal beschlossen das Thema Wohnraumversorgung strategisch-konzeptionell anzugehen, mit entsprechenden Bedarfs- und Entscheidungsgrundlagen. Im Rahmen einer Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses am 21.02.2017 wurden erste Grundlagen für ein Wohnraumversorgungskonzept vorgestellt, u.a. Hintergründe, Ausgangssituation und mögliche Instrumente zur Wohnraumschaffung, Beispiele aus anderen Kommunen sowie mögliche Inhalte eines Wohnraumversorgungskonzeptes.

Am 13.12.2018 fand schließlich eine Sondersitzung des Planungs- und Umweltausschusses zum Thema Wohnraumversorgung statt. Dabei wurden zunächst zur Einführung in die Thematik drei Impulsreferate präsentiert: Zur geplanten Fortschreibung des Regionalplans, zur Wohnraumförderung des Landes Rheinland-Pfalz sowie zum Konzept „Wohnen in Mainz“, bei dem die wohnungspolitischen Maßnahmen der Landeshauptstadt vorgestellt wurden. Schließlich wurden die vorbereitenden Untersuchungen der Verwaltung zum Wohnraumversorgungskonzept vorgestellt. Diese enthalten eine Situationsanalyse des Wohnungsmarktes, eine Darstellung der Potenzialflächen, die Formulierung von Rahmenbedingungen, Leitbildern und Qualitätsstandards und eine Zeitplanung.

Diese vorbereitenden Untersuchungen wurden schließlich als Grundlage für die weitere Vorgehensweise am 06.02.2019 einstimmig vom Stadtrat beschlossen. Darüber hinaus wurde die Verwaltung beauftragt, eine Qualitative Wohnraumbedarfsprognose zu erstellen, eine Richtlinie zur Einführung einer verbindlichen Quote zur Schaffung von sozialem Wohnungsbau zu formulieren sowie ein Konzept zur strategischen Baulandmobilisierung zu erarbeiten.

Die vorbereitenden Untersuchungen zeigen die Rahmenbedingungen und Handlungserfordernisse in Bezug auf die Wohnraumversorgung in Frankenthal auf.

Die Situationsanalyse des Wohnungsmarktes fasst u.a. die Ergebnisse des Zensus aus dem Jahr 2011 zusammen, welcher detaillierte Erkenntnisse zum Bestand an Gebäuden und Wohnungen sowie den Wohnverhältnissen der Haushalte liefert. Der Bestand an Wohnungen in der Stadt Frankenthal ist seit dem Jahr 2011 leicht zurückgegangen. Daran lässt sich die geringe Neubautätigkeit in Frankenthal in den letzten Jahren erkennen. Die Mehrzahl der Wohngebäude wurde in den Jahren 1949 bis 1978 errichtet, dementsprechend ist ein erhöhter Sanierungsbedarf im Wohnungsbestand zu erwarten, insbesondere in Bezug auf Barrierefreiheit und energetische Sanierung.

Aufgrund der aktuellen gesellschaftlichen und räumlichen Entwicklungstendenzen (Demografischer Wandel, Zuwanderung, Individualisierung der Lebensstile) wird sich die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt weiter diversifizieren, unterschiedliche Wohnformen werden nachgefragt, entsprechende Angebote müssen bereitgestellt werden. Ziel der Stadtentwicklung muss es dabei sein, Quartiere mit gemischten Bau- und Sozialstrukturen sowie unterschiedlichen Wohnformen zu entwickeln.

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

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

Bei der künftigen Wohnbauflächenentwicklung müssen zudem Vorgaben der Regional- (Verband Region Rhein-Neckar) und Landesplanung beachtet werden.

Es wird innerhalb der Stadtentwicklung eine ausgewogene Entwicklung zwischen Kernstadt und den Ortsteilen sowie zwischen den einzelnen Ortsteilen angestrebt. Daher sollen nicht nur in der Kernstadt neue Wohnbauflächen entwickelt werden, sondern nach Möglichkeit auch in den einzelnen Ortsteilen. In den vier Ortsteilen soll dabei jeweils die dörfliche Struktur gewahrt bleiben, daher werden in den Ortsteilen geringere Dichtewerte als im Bereich der Kernstadt angestrebt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Am 21.03.2019 fand eine weitere Sondersitzung des Planungs- und Umweltausschusses zum Thema „Neue Wohnformen“ statt. Dabei wurden verschiedene Beispiele aus anderen Kommunen vorgestellt, u.a. betreutes, gemeinschaftliches Wohnen im Quartier (Mainzer Wohnbau), genossenschaftlich, organisiertes, generationenübergreifendes Wohnen (Generationenhof Landau) sowie Wohn-Pflege-Gemeinschaften (Ortsgemeinde Neuburg, Kreis Germersheim). Die Stadt Frankenthal ist derzeit in Gesprächen mit Investoren und Bauträgern um solche Wohnformen künftig auch in der Stadt Frankenthal anbieten zu können. Auch die Kommunalpolitik und insbesondere auch der Seniorenbeirat unterstützen diese Bemühungen. Wobei die Verwaltung hier nur beratend und unterstützend tätig sein kann und die notwendigen Rahmenbedingungen schaffen kann. Bei der Umsetzung dieser Wohnformen ist die Stadt auf Investoren, Bauträger oder private Initiativen angewiesen.

Zur Förderung der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum wurde vom Stadtrat am 21.05.2019 eine Richtlinie zur Festsetzung von gefördertem Mietwohnungsbau nach Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) bei der Planung neuer Baugebiete und bei größeren Neubauvorhaben (Quotierungsrichtlinie) einstimmig beschlossen. Diese Richtlinie gilt in allen Planungsgebieten mit Wohnungsbau und bei größeren Neubauvorhaben ab einer Bebauung von 10 Wohneinheiten/Grundstück. Mindestens 30 % der neu geschaffenen Wohnungen oder 30 % der Wohnfläche sind im geförderten Mietwohnungsbau nach LWoFG zu sichern. Alternativ kann die Realisierung von besonderen Wohnformen gemäß BTHG, LWTG erfolgen.

Eine weitere Sondersitzung des Planungs- und Umweltausschuss fand schließlich am 30.09.2020 statt. Hier wurde die bereits erwähnte Qualitative Wohnraumbedarfsprognose vorgestellt sowie seitens der Verwaltung ein Überblick über aktuelle Wohnungsbauprojekte mit Zeitrahmen und Prioritäten gegeben, ebenso wurde ein Ausblick auf die folgenden, abschließenden Bearbeitungsschritte im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes gegeben. Hierzu zählt die Erarbeitung eines Konzeptes zur Baulandmobilisierung, inkl. Flächenkonzept und Instrumentenplan um zusätzliche Wohnbauflächen mobilisieren zu können. Dabei soll insbesondere auch das Thema Innenentwicklung berücksichtigt werden.

Zu diesem Zweck wurden in einem Impulsreferat verschiedene Baulandmodelle anderer Kommunen vorgestellt und mögliche Schwerpunkte eines solchen Konzeptes vorgeschlagen. Hierbei kommt neben der eigentlichen Baulandmobilisierung auch den Themen „verbindliche Regelungen zur Kostenbeteiligung von Planungsbegünstigten an den Folgekosten“ sowie der „Ausbau der Kooperation zwischen den verschiedenen Akteuren“ eine entscheidende Rolle zu.

In einer entsprechenden Beschlussvorlage sollen nun die Ergebnisse der Qualitativen Wohnraumbedarfsprognose mit den darin enthaltenen Analysen und Handlungsempfehlungen beschlossen werden. Ebenso soll die Qualitativen Wohnraumbedarfsprognose als Bedarfsgrundlage für den neuen Flächennutzungsplan 2035 beschlossen werden. Zudem soll dem beigefügten Zeitrahmen inkl. der Prioritätenliste für Bebauungsverfahren sowie den Entwicklungszielen, Leitbildern und Qualitätsstandards für die künftige Siedlungsentwicklung zugestimmt werden. Letztere wurde erstmals im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zum Wohnraumversorgungskonzept formuliert und nun an veränderte Rahmenbedingungen (insbesondere Klimaschutz) angepasst. Sie lauten wie folgt:

- 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

- Klimaanpassung

Bei der Entwicklung neuer Stadtquartiere sollen die Belange des Klimaschutzes besondere Berücksichtigung finden.

Dabei sollen folgende Aspekte in den Planungsprozessen beachtet werden:

Steuerung der Verdichtung und Versiegelung zur Vermeidung von Überwärmung in Kombination mit Begrünungsmaßnahmen. Freihaltung von Luftleitbahnen und Kaltluftentstehungsgebieten. Verbesserung des Kleinklimas und Vermeidung von Überwärmung durch Pflanzgebote, Baumerhalt. Verbesserung bzw. Ermöglichung der Versickerung, z.B. durch Festsetzung von Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung. Hochwasserschutz und Regelung des Niederschlagsabflusses.

- 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

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 zu schaffen sowie Verluste an Freiraum auszugleichen und Grünstrukturen zu integrieren
- Klimagerechte Quartiersgestaltung – als Grundlage hierfür soll ein Klimaanpassungskonzept mit integrierten stadtklimatischen Gutachten erarbeitet werden, darüber hinaus sind folgende Aspekte zu beachten:

Nicht überbaute Flächen sollen, soweit nicht für Erschließung, Stellplatzflächen bzw. ansonsten funktional notwendig, als dauerhaft bepflanzten Grünflächen angelegt und dauerhaft gepflegt werden. Parkflächen sollen reduziert werden und ansonsten wasserdurchlässig und begrünt gestaltet werden. Schotter- bzw. Kiesgärten mit einem geringen Flächenanteil an Vegetationsflächen sind aufgrund des Kleinklimas nicht zulässig. Flachdächer und flach geneigte Dächer aller baulicher Anlagen sollen zumindest teilweise extensiv begrünt werden und zur Solarnutzung herangezogen werden.

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

Diese Beschlussvorlage befindet sich derzeit noch in der Vorberatung, eine endgültige Beschlussfassung ist noch nicht erfolgt. Zunächst wurde diese Beschlussvorlage in den vier Ortsbeiräten vorberaten. Hierbei hat sich noch gewisser Abstimmungsbedarf in Bezug auf die Größe und Ausgestaltung einzelner geplanter Baugebiete ergeben. Ebenso soll noch die Entwicklung auf dem ehemaligen REAL-Gelände im Ortsteil Studernheim abgewartet werden, wo ebenfalls die Möglichkeit besteht, dass neuer Wohnraum in nennenswerten Umfang geschaffen werden kann. Die Stadt Frankenthal ist hierzu in aussichtsreichen Gesprächen mit Investoren und parallel werden derzeit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umnutzung dieses Areals geschaffen.

Alle genannten Beschlussvorlagen sind im Anhang beigefügt.

5. Darstellung der Motivation zur Teilnahme, inklusive Angaben zu konkret geplanten Vorhaben und Projekten, spezifischen Hemmnissen und Unterstützungsbedarfen sowie zu erwartenden Fördereffekten und Ergebnissen der Initiative

Wie aus den bisherigen Ausführungen deutlich wurde ist die Schaffung von Wohnraum, insbesondere von bezahlbarem Wohnraum eine zentrale Herausforderung für die Stadtentwicklung in Frankenthal. Durch die Teilnahme an der Förderinitiative „Gut Wohnen in der Region“ erwartet die Stadt Frankenthal kreative Lösungsansätze zum Abbau von Hemmnissen bei der Aktivierung von Bauland. Dies insbesondere durch die Unterstützung und Beratung von externen Experten, aber auch durch den Erfahrungsaustausch und Wissenstransfer mit anderen Kommunen, die mit ähnlichen Rahmenbedingungen und Herausforderungen konfrontiert sind.

Wesentliches Hemmnis für die Schaffung von Wohnraum in der Stadt Frankenthal ist die Baulandmobilisierung. Derzeit steht kaum noch Wohnbauland zur Verfügung. Es gibt zwar noch einige Flächen, die im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1998 als Wohnbauflächen dargestellt sind, um diese jedoch entwickeln zu können, müssen zunächst die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, d.h. es müssen Bebauungspläne aufgestellt werden. Danach müssen Umlegungsverfahren durchgeführt werden, damit die Flächen bebaut werden können. Dies bedeutet, es sind jeweils langwierige Verfahren notwendig bis letztlich Bauland entsteht.

Zur Baulandmobilisierung gehört nach Ansicht der Stadt Frankenthal auch die Mobilisierung von Ausgleichsflächen. Das Fehlen von Ausgleichsflächen stellt daher ebenfalls ein Hemmnis bei der Entwicklung neuer Wohnbauflächen dar. Diese Problematik sollte daher auch im Rahmen der Förderinitiative berücksichtigt werden.

Neben der Schaffung der konzeptionellen Grundlagen (Wohnraumversorgungskonzept) und der Einführung erster Instrumente (verbindliche Quote zur Förderung von bezahlbarem Wohnraum) sind daher bereits insgesamt neun Bebauungsplanverfahren im gesamten Stadtgebiet in der Aufstellung um die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von Bauland zu schaffen. Dabei könnten nach aktuellem Stand bis zum Jahr 2025 rund 1.000 neue Wohneinheiten geschaffen werden.

Gebiet	Fläche (für Wohnen)	WE	Dichtewert	Wohnform
„Spiegelgewanne“	8,7 ha (2 ha)	165	83 WE/ha	GW
„Lauterecken-Nord“	1,5 ha	151	101 WE/ha	GW
„Sternjakob-Areal“	2,7 ha	225	83 WE/ha	GW/EFH
„Im Bornfeld III“	1,9 ha	36	19 WE/ha	EFH
„Studernheimer Weg“	2,5 ha-2,9 ha	59-100	40-34 WE/ha	GW/EFH
„Mörsch, Westl. des Friedhofs“	0,5 ha (0,2 ha)	4	20 WE/ha	EFH
„Am Speyerbach II“	8,4 ha (4,2 ha)	370	88 WE/ha	GW/EFH
„Ziegelhofweg“	0,5 ha	28	56 WE/ha	GW
„Mörsch, Spitzäcker“	3,8 ha (2,2 ha)	45	20 WE/ha	GW/EFH

Darüber hinaus strebt die Stadt Frankenthal wie erwähnt im Bereich des ehemaligen REAL-Geländes im Ortsteil Studernheim neben einer Einzelhandels- und ggf. gewerblichen Nutzung auch eine Wohnnutzung in größerem Umfang an.

Bei der Entwicklung dieser Gebiete sind jedoch überall Entwicklungshemmnisse vorhanden. Hierzu zählen zunächst die klassischen Nutzungskonflikte etwa zwischen Wohnen und Lärmschutz, Natur-, Arten- und Klimaschutz. Darüber hinaus jedoch insbesondere die Eigentümerstruktur. Bis auf wenige Ausnahmen (Gebiet „Ziegelhofweg“, „Mörsch, Westlich des Friedhofes“ sowie Teile der Gebiete „Am Speyerbach II“ sowie „Spiegelgewanne“) befinden sich die Grundstücke in o.g. Gebieten vollständig oder fast ausschließlich in Privatbesitz. Die Stadt ist daher bei der Schaffung von Wohnraum und der Entwicklung dieser Gebiete auf die Zusammenarbeit mit Bauträgern und Investoren und/oder die Verkaufs- und Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer angewiesen. Dabei müssen unterschiedliche und teils divergierende Interessen zusammengebracht werden.

Die Stadt Frankenthal erwartet durch die Förderinitiative vor allem geeignete Lösungsansätze zur Kooperation mit privaten Akteuren bei der Wohnraumschaffung. Hierzu soll ein Modell zur strategischen Baulandmobilisierung erarbeitet werden, indem auch verbindliche Regelungen zur Kostenbeteiligung von Planungsbegünstigten an den Folgekosten enthalten sein sollen. Ein weiterer Schwerpunkt ist in diesem Zusammenhang die Innenentwicklung. Hier sollen Ansätze gefunden werden, wie diese in Frankenthal gestärkt werden kann, dabei sollen auch neuartige, innovative Ansätze einbezogen werden.

Ein weiteres zentrales Entwicklungshemmnis bei der Schaffung von Wohnraum stellen darüber hinaus Widerstände seitens der Bürgerschaft dar. Häufig bilden sich Bürgerinitiativen gegen geplante neue Baugebiete. In diesem Zusammenhang erwartet die Stadt Frankenthal durch die Teilnahme an der Förderinitiative Unterstützung bei der Organisation und Durchführung von Moderations- und Beteiligungsprozessen, insbesondere bei der frühzeitigen Einbeziehung der Anwohner und der Grundstückseigentümer bei der Entwicklung neuer Wohnbauflächen. Hierbei sollen aufgrund der aktuell erschwerten Rahmenbedingungen (Kontaktbeschränkungen infolge der Corona-Pandemie) auch neue Formate, insbesondere digitale angewandt werden.

Ein weiteres Entwicklungshemmnis in Frankenthal stellt die Struktur der Baugesellschaft Frankenthal dar. Deren Mehrheitseigner ist nicht die Stadt Frankenthal, sondern ein Unternehmen aus Baden-Württemberg. Somit sind die Einflussmöglichkeiten der Stadt hier begrenzt. In anderen Städten wie bspw. in Mainz, Ludwigshafen, Kaiserslautern oder Speyer sind diesbezüglich andere Strukturen vorhanden. Dies zeigt sich insbesondere in Bezug auf die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum oder auch die Realisierung von Sonderwohnformen (Wohnen im Quartier, Generationenübergreifendes Wohnen, Senioren WGs, etc.).

Im Rahmen der Förderinitiative sollten aus Sicht der Stadt Frankenthal vor allem die Entwicklung der Gebiete im Vordergrund stehen, bei denen sowohl die Stadt als auch Private Eigentümer Grundstücke besitzen. Hierzu zählen die Gebiete „Am Speyerbach“ sowie „Spiegelgewanne“, sowie Gebiete bei denen Bedenken der Anwohner bestehen (Gebiet „Am Studernheimer Weg“). Darüber hinaus sollen jedoch in diesem Prozess auch weitere Flächen aktiviert werden, die für eine Baulandmobilisierung geeignet sind, insbesondere auch vor dem Hintergrund der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans, der die beabsichtigte Art der Bodennutzung in den nächsten 15 Jahren darstellen soll.

Durch die Förderinitiative soll zudem auch die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in Frankenthal gefördert werden, u.a. durch eine Vereinbarung mit dem Land zum geförderten Wohnungsbau. Schließlich sollen künftig in Frankenthal durch Unterstützung des Landes im Rahmen dieser Initiative auch neue Instrumente, wie bspw. Konzeptvergaben, bei der Baulandmobilisierung angewandt werden.

Unterstützungsbedarf entsteht dementsprechend bei der Erarbeitung von Konzepten zur Innenentwicklung sowie zur Baulandmobilisierung, einschließlich der Auswahl von geeigneten Instrumenten zur Flächenaktivierung. Ebenso bei der Durchführung von Beteiligungs- und Kooperationsprozessen sowie der Kommunikation mit den verschiedenen Akteuren.

Des Weiteren benötigt die Stadt Frankenthal Unterstützung bei vorbereitenden Maßnahmen zur Entwicklung dieser Flächen bspw. bei Wettbewerbsverfahren, Gutachten, Konzeptvergabeverfahren oder sonstigen Planungsleistungen. Wichtig erscheint es aus Sicht der Stadt Frankenthal zudem, dass auch die eigentliche Umsetzungsphase ausreichend finanziell unterstützt wird, bspw. auch in Form von Folgeprogrammen, wo dann auch investive Maßnahmen, wie etwa Grund- und Zwischenerwerbskosten gefördert werden können.

Zu erwartende Ergebnisse und Effekt der Förderinitiative aus Sicht der Stadt Frankenthal sind die Mobilisierung von zusätzlichem Bauland, eine intensivere Kooperation mit den verschiedenen Akteure, unter Berücksichtigung der verschiedenen Interessen sowie eine intensivere Beteiligung und Kommunikation mit den Bürgerinnen und Bürgern. Schließlich sollen durch den engen Austausch mit dem Land, anderen Kommunen sowie externen Experten im Bereich der Wohnraumversorgung neue Impulse für die Stadtentwicklung insgesamt entstehen und auch neue Instrumente (bspw. Konzeptvergaben) angewandt werden.

Anlage:

- **wohnungspolitische Beschlüsse der Gremien**