



Stadtverwaltung Frankenthal • 67225 Frankenthal (Pfalz)

Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz
Frau Gisela Franck-Hartung
Postfach 33 20
55023 Mainz

Bereich Planen und Bauen
Dr. Matthias Kattler
Stabsstelle Stadtentwicklung

Nachtweideweg 1-7
Zimmer 7.16
Telefon 89-482
Telefax 89-525
dr.matthias.kattler@frankenthal.de

61-S/Kt

07.01.2022

- E N T W U R F -

Entwurf einer Landesverordnung über die Bestimmung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a BauGB hier: Verbändebeteiligung

Ihr Schreiben vom 22.12.2021 / Aktenzeichen 5110#2019/0001-04014517

Sehr geehrte Frau Franck-Hartung,

vielen Dank für die Übermittlung der Unterlagen für das o. g. Verfahren und die Möglichkeit zur Formulierung einer Stellungnahme. Die Stadt Frankenthal (Pfalz) äußert sich wie folgt zum vorliegenden Entwurf einer Landesverordnung über die Bestimmung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a BauGB.

Ich begrüße ausdrücklich das am 23. Juni 2021 in Kraft getretene Baulandmobilisierungsgesetz des Bundes mit den damit geschaffenen neuen Instrumentarien zur Baulandmobilisierung. Ebenso begrüße ich die schnelle Umsetzung der Länderermächtigungen in Rheinland-Pfalz.

Ich bitte jedoch das Land Rheinland-Pfalz auch die Stadt Frankenthal (Pfalz) in die Gebietskulisse der Gebiete mit angespannten Wohnungsmarkt gemäß der geplanten Landesverordnung aufzunehmen. Es ist aus meiner Sicht unverständlich und der Öffentlichkeit auch schwer zu vermitteln warum die Stadt Ludwigshafen am Rhein als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt identifiziert wird, die direkt angrenzende und nahezu mit Ludwigshafen verwachsene Nachbarstadt Frankenthal dagegen nicht.

Frankenthal befindet sich ebenso wie Ludwigshafen im hochverdichteten Kernraum der europäischen Metropolregion Rhein-Neckar und wird im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar als Siedlungsbereich Wohnen festgelegt. Dies bedeutet, dass der Bedarf an zusätzlichen Bauflächen, insbesondere aus dem positiven Wanderungssaldo in der Metropolregion Rhein-Neckar, in den als „Siedlungsbereich Wohnen“ festgelegten Kommunen bzw. Ortsteilen zu konzentrieren ist.



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



Nach aktuellen Berechnungen der Regionalplanung (Verband Region Rhein-Neckar) benötigt die Stadt Frankenthal in den nächsten Jahren über 2.000 neue Wohneinheiten.

Eine Qualitative Wohnraumbedarfsprognose, die vom Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung (InWIS) Forschung & Beratung GmbH aus Bochum erstellt wurde kam zu dem Ergebnis, dass in der Stadt Frankenthal zwar keine akute Wohnungsnot herrscht, jedoch dennoch eine hohe Nachfrage insbesondere nach bezahlbaren, kleineren Wohnungen zu verzeichnen ist. 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. Eine Marktanspannung ist somit vorhanden, nicht nur in Bezug auf den Mietwohnungsmarkt, sondern auch in Bezug auf den Markt für Eigenheime und im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser.

Das Gutachten von InWIS weist einen Gesamtbedarf von insgesamt von 1.125 Wohneinheiten im gesamten Mietwohnungsbau (davon 615 frei finanziert und 510 im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau) aus. Damit müssen rund 55 % des errechneten Bedarfes an neuen Wohneinheiten im Mietwohnungsbau entstehen.

Die zentrale Hürde im Bereich der Wohnraumversorgung stellt für die Stadt Frankenthal die Baulandmobilisierung dar. Im Gegensatz zu anderen Kommunen verfügt die Stadt über keine großen Konversionsflächen und auch über keine größeren zusammenhängenden Flächen im städtischen Besitz. Daher ist die Stadt bei der Schaffung von Wohnraum auf die Kooperation und Mitwirkung von privaten Investoren angewiesen. Dies ist jedoch häufig mit Herausforderungen verbunden, da unterschiedliche Interessen zwischen Investoren und Stadt zu berücksichtigen sind. Dies führt häufig zu langwierigen Verfahren. Damit die Stadt Frankenthal im Bereich der Wohnraumversorgung wieder vermehrt selbst aktiv werden kann, muss die Baulandmobilisierung forciert werden.

Folgerichtig wurde die Stadt Frankenthal im Oktober 2021 daher als Pilotgemeinde in die Kategorie A („Flächenaktivierung in dynamischen Stadt-Umland-Bereichen“) der Baulandinitiative Rheinland-Pfalz aufgenommen. Die Baulandinitiative wird ebenfalls vom Finanzministerium betreut und hat als zentrale Ziele die Mobilisierung von Bauland, die Förderung der Innenentwicklung sowie die Realisierung von gefördertem Mietwohnungsbau. Ich bin Frau Staatsministerin Ahnen sehr dankbar für die Aufnahme in diese Förderinitiative und die damit verbundenen Chancen und Möglichkeiten.

Um diese Initiative zu einem nachhaltigen Erfolg zu führen ist es aus Sicht der Stadt Frankenthal unabdingbar, uns die Instrumentarien die mit einer Aufnahme in die Gebietskulisse für Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt verbunden sind zur Verfügung zu stellen. Hierzu zählen insbesondere die Erleichterungen in Bezug auf die Ausübung des Vorkaufsrechtes gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB, die Möglichkeiten zur Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 31 Abs. 3 sowie die erweiterten Möglichkeiten in Bezug auf den Erlass eines Baugebotes gemäß § 175 Abs. 2 Satz 2 in Verbindung mit § 176 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

Darüber hinaus möchte ich darauf hinweisen, dass dynamische Mittelzentren wie die Stadt Frankenthal mit einer sehr guten Verkehrsanbindung (sowohl im MIV – direkter Autobahnanschluss A 6, A 61, ebenso direkter Anschluss an B 9, als auch im ÖPNV – direkter Anschluss an S-Bahnlinie Mainz-Mannheim), einem attraktiven Arbeitsplatzangebot und einer sehr guten Infrastruktur gerade im Bildungswesen, eine wichtige Entlastungsfunktion für die stark belasteten Oberzentren übernehmen. Dies insbesondere in hochverdichteten Metropolregionen und gerade auch vor dem Hintergrund von Klimakrise und Mobilitätswende. Daher sollten Kommunen wie Frankenthal als wichtige Wohnstandorte gestärkt werden, um einer weiteren Belastung der Oberzentren in Bezug auf Verkehr und Infrastruktur vorzubeugen. Schließlich tragen solche Maßnahmen zum Erhalt einer ausgewogenen und nachhaltigen Siedlungsstruktur bei, insbesondere in einem Flächenland wie Rheinland-Pfalz.

Ich bitte Sie daher die Stadt Frankenthal (Pfalz) in die Gebietskulisse der geplanten Landesverordnung über die Bestimmung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a BauGB aufzunehmen. Dies einerseits aufgrund der genannten Gründe, aber auch aufgrund der Tatsache, dass die Stadt Frankenthal in Bezug auf die relevanten Kriterien, die als Entscheidungsgrundlage für die Bestimmung der Gebietskulisse dienen, diese in Bezug auf die Leerstandsquote erfüllt und in Bezug auf die Mietbelastungsquote im Vergleich zu anderen Kommunen nur knapp unter dem Schwellenwert liegt.

Im Hinblick auf die Mietbelastungsquote müssen meiner Ansicht nach auch die unterschiedlichen Sozialstrukturen der rheinland-pfälzischen Kommunen beachtet werden. So verfügt die Stadt Frankenthal im Gegensatz zu den Städten Mainz, Ludwigshafen, Trier, Landau und Speyer über keine Universität oder Hochschule. Folglich fehlen in der Stadt Frankenthal Studentinnen und Studenten, die in der Regel über ein niedriges Einkommen verfügen und somit das gesamte Einkommensgefüge einer Stadt senken. Dies wirkt sich letztlich auf die Mietbelastungsquote aus, die dadurch in diesen Universitäts- und Hochschulstädten höher ist als in einer Stadt wie Frankenthal ohne Universität oder Hochschule.

Ich bin in diesem Zusammenhang zudem der Meinung, dass neben dem aktuellen Zustand durchaus auch dynamische Indikatoren zur Feststellung eines angespannten Wohnungsmarktes herangezogen werden können.

Ich bedanke mich nochmals herzlich für die Beteiligung an diesem Verfahren und hoffe auf eine positive Entscheidung zugunsten der Stadt Frankenthal, damit Stadt und Land gemeinsam die Baulandmobilisierung forcieren können.

Mit freundlichen Grüßen

Martin Hebich
Oberbürgermeister