



Aktenzeichen: 612-S/Fe, 61-S/Kt Datum: 09.06.2022

Hinweis: XVII/1742

Beratungsfolge: Stadtrat

Bebauungsplan "Eppstein, Im Bornfeld, Abschnitt III" hier: Beschluss über eine erneute Änderung des städtebaulichen Konzeptes

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

Die Verwaltung wird beauftragt gemeinsam mit dem Planungs- und Umweltausschuss Gespräche mit dem Ortsbeirat Eppstein hinsichtlich der Überarbeitung des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes unter den Gesichtspunkten: Erhöhung der Anzahl an Wohneinheiten und Erhöhung des Anteils an bezahlbarem Wohnraum (Geschosswohnungsbau) zu führen.

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 Ortsbeirat Eppstein hat in seiner Sitzung am 31.05.2022 dem vorliegenden städtebaulichen Konzept einstimmig zugestimmt. Dieses sieht eine deutliche Reduzierung der Zahl der Wohneinheiten im Vergleich zum Erstentwurf aus dem Jahr 2019 vor. Ursprünglich waren 117 Wohneinheiten vorgesehen, auf Wunsch des Ortsbeirates wurde dieser Entwurf nun deutlich auf 35 Wohneinheiten reduziert. Darüber hinaus wurden auch die Baustrukturen verändert. Im neuen Entwurf sind vor allem Reihen-, Doppel- sowie Einfamilienhäuser vorgesehen. Geschosswohnungsbau ist nur noch untergeordnet vorgesehen.

In der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses am 02.06.2022 wurde das überarbeitete städtebauliche Konzept jedoch fraktionsübergreifend sehr kontrovers diskutiert. Dabei wurden insbesondere zwei Kritikpunkte deutlich. Die geringe Zahl der neu entstehenden Wohneinheiten sowie der geringe Anteil an Geschosswohnungsbau und die damit verbundene nicht Anwendbarkeit der städtischen Quotierungsrichtlinie in diesem geplanten Baugebiet.

Die Quotierungsrichtlinie, die am 21.05.2019 einstimmig vom Stadtrat beschlossen wurde, konzentriert sich vor allem auf den Geschosswohnungsbau. Im aktuellen städtebaulichen Konzept sind jedoch vor allem die Realisierung von Reihen-, Doppel- sowie Einfamilienhäusern vorgesehen. Geschosswohnungsbau ist dagegen nur untergeordnet und in reduzierter Form durch drei mehrstöckige Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Es sollen insgesamt nur 35 Wohneinheiten entstehen, somit wäre eine Anwendung der Quotierungsrichtlinie nicht möglich.

Die Quotierungsrichtlinie gilt nur in allen Planungsgebieten mit Wohnungsbau und bei größeren Wohnbauprojekten im Geschosswohnungsbau, die jedoch in einem engen räumlichen Zusammenhang stehen und insgesamt zehn oder mehr Wohneinheiten umfassen. Selbst wenn die Quotierungsrichtlinie hier Anwendung finden würde, würde auf Grund der sehr geringen Anzahl an Wohneinheiten lediglich ein geringer Anteil an geförderten Wohnungen entstehen.

Aufgrund dieser Kritik wurde die Verwaltung vom Planungs- und Umweltausschuss durch Mehrheitsbeschluss beauftragt, Gespräche mit dem Ortsbeirat Eppstein hinsichtlich einer erneuten Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes zu führen. Ziel ist hierbei die Optimierung des städtebaulichen Konzeptes im Hinblick auf eine Erhöhung der Zahl der Wohneinheiten, sowie die Erhöhung des Anteils von Geschosswohnungsbau, um die Anwendbarkeit der Quotierungsrichtlinie zu gewährleisten und somit dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Die Verwaltung hat dem Planungs- und Umweltausschuss daraufhin zugesagt, eine entsprechende Beschlussvorlage für den Stadtrat zu fertigen. Diesen Zweck erfüllt die vorliegende Ergänzungsdruksache.

Aus Sicht der Verwaltung würde das derzeitige städtebauliche Konzept, das aufgrund der Forderungen und Wünsche des Ortsbeirates Eppstein erstellt wurde, dem Bedarf der Stadt Frankenthal und insbesondere auch den Vorgaben der Wohnraumbedarfsprognose nicht gerecht werden. Die qualitative Wohnraumbedarfsprognose stellt eindeutig fest, dass in Frankenthal vor allem ein erhöhter Bedarf an kleineren, bezahlbaren Wohnungen besteht.

Insgesamt werden bis zum Jahr 2035 über 2.000 neue Wohnungen in Frankenthal benötigt, davon soll der überwiegende Teil (1.125 Wohnungen) im Geschosswohnungsbau entstehen. Der Bedarf an öffentlich geförderten Mietwohnungen beträgt dabei rund 510 Wohnungen bis zum Jahr 2035.

Somit würde durch das geplante Baugebiet „Eppstein, Im Bornfeld, Abschnitt III“ in seiner derzeitigen Ausgestaltung kein Beitrag zur Deckung des großen Bedarfs an bezahlbaren Wohnraum in Frankenthal geleistet, vielmehr würde am Bedarf vorbeigeplant. Die wohnungspolitischen Ziele der Stadt Frankenthal, insbesondere die Schaffung von über 2.000 neuen Wohneinheiten bis 2035, werden durch neue Baugebiete in dieser geringen Größenordnung und mit einer solchen städtebaulichen Konzeption nicht erreicht werden können.

Auch unter dem Aspekt von Klimaschutz und Nachhaltigkeit entspricht das derzeitige städtebauliche Konzept nicht den Zielen der Stadtentwicklung. Einem hohen Flächenverbrauch steht eine geringe Zahl an neuen Wohneinheiten gegenüber, die zudem nicht dem erfassten qualitativen Bedarf entspricht. Die Verwaltung schließt sich daher der Mehrheitsposition des Planungs- und Umweltausschusses an und bittet um Zustimmung zur vorgeschlagenen Vorgehensweise.

Weiteres Vorgehen

Die Verwaltung wird im nächsten Verfahrensschritt ein Gespräch zwischen dem Planungs- und Umweltausschuss sowie des Ortsbeirates organisieren, um die Zielsetzung zu besprechen. Gleichzeitig wird eine Überarbeitung des Verkehrsgutachtens beauftragt, um rechnerisch festzulegen, ab welcher Anzahl an Wohneinheiten es zu einer Überlastung der Knotenpunkte (Verdistraße / Studernheimer Weg sowie Dürkheimer Straße / Johann-Strauß-Straße) kommt bzw. die maximal verträgliche Anzahl an Verkehren zu ermitteln. Zudem werden auch die vorhandenen Verkehrsanlagen, welche zu dem geplanten Baugebiet hinführen, auf ihre Belastung überprüft.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister