



Aktenzeichen: 61-S/Kt

Datum: 30.06.2022

Hinweis: XVII/1941

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss Stadtrat

**Baulandinitiative Rheinland-Pfalz "Gut Wohnen in der Region!": hier aktueller Sachstand und weitere Vorgehensweise**

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

1. Der aktuelle Sachstand im Rahmen der Baulandinitiative Rheinland-Pfalz „Gut Wohnen in der Region“ wird zur Kenntnis genommen.
2. Der vorgeschlagenen weiteren Vorgehensweise wird zugestimmt.

**Beratungsergebnis:**

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

## **Begründung:**

Wie in Drucksache XVII/1941 dargelegt, wurde die Stadt Frankenthal (Pfalz) als Pilotgemeinde in die Baulandinitiative Rheinland-Pfalz „Gut Wohnen in der Region!“ aufgenommen. Frankenthal wurde dabei zusammen mit den Städten Wörth und Oppenheim als Pilotgemeinde in die Kategorie A („Flächenaktivierung in dynamischen Stadt-Umland-Bereichen“) aufgenommen. In die Kategorie B („Flächenaktivierung in Gemeinden mit überörtlicher Wohnraumversorgungsfunktion“) wurde die Stadt Bad Kreuznach aufgenommen.

Wesentliche Ziele der Baulandinitiative sind die Mobilisierung von Bauland, die Förderung der Innenentwicklung sowie die Realisierung von gefördertem Mietwohnungsbau. Die vom Land unterstützten Kommunen haben dabei das Ziel einer qualitätvollen Stadt-, Orts- und Quartiersentwicklung unter Anerkennung des Vorrangs der Innen- vor einer Außenentwicklung zu beachten. Die Baulandinitiative gliedert sich wie berichtet in drei Projektphasen, die bis Ende 2024 durchgeführt werden sollen.

Die Verwaltung hat dem zuständigen Ministerium der Finanzen sowie den beiden vom Land beauftragten Dienstleistern „QUAESTIO – Forschung und Beratung“ aus Bonn sowie „ProjektStadt“ aus Frankfurt am Main zunächst mehrere mögliche Entwicklungsfläche vorgeschlagen, die im Rahmen der Baulandinitiative entwickelt werden könnten. Es handelte sich hierbei um die geplanten künftigen Wohnquartiere „Am Speyerbach II“, „Spiegelgewanne“, „Flomersheim, Am Studernheimer Weg“, sowie um den Entwicklungsbereich westlich der Bahn, der wesentliche Teile des ehemaligen Stadtumbaugebietes „Westliche und östliche Umgebung des Hauptbahnhofes“ umfasst.

Nach der Auftaktveranstaltung am 27.10.2021 und einem ersten Ortstermin wurde im Rahmen eines „Flächenscreenings“ gemeinsam festgelegt, dass der Fokus der Baulandinitiative zunächst auf den Entwicklungsbereich westlich des Hauptbahnhofes gelegt werden sollte. Diese Flächen sind nach Ansicht aller Projektbeteiligten im Sinne der Zielsetzungen der Baulandinitiative der am besten geeignete Entwicklungsbereich. Während die anderen beiden Flächen relativ klassische Baulandentwicklungen sind, sticht das Gebiet westlich des Hauptbahnhofes durch seine zentrale Lage und die vielfältigen Herausforderungen für eine wohnbauliche Entwicklung heraus. Zu diesen Herausforderungen zählen insbesondere die Bewältigung der Lärmproblematik (v.a. Bahnlärm), die teilweise kleinteilige Eigentümerstruktur (v.a. im südlichen Bereich) sowie die vielfältigen Nutzungsansprüche (Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung, Verkehrs- und Parkflächen) die koordiniert werden müssen.

Zudem ist dieser Bereich schon länger im Fokus der Stadtentwicklung und stellt derzeit das einzige größere, zusammenhängende Innenentwicklungspotenzial der Stadt Frankenthal dar. Aufgrund dessen würde eine Entwicklung dieser Flächen den meisten Mehrwert für die Baulandentwicklung in Frankenthal darstellen.

Zwischenzeitlich ist die Projektphase 1 abgeschlossen. In dieser Projektphase wurden zunächst die vielfältigen politischen, administrativen und rechtlichen Rahmenbedingungen für das beabsichtigte Konzept und dessen spätere Umsetzung erhoben und bewertet. Derzeit läuft die Projektphase 2, in der nun die Erarbeitung eines Konzeptes durch den Dienstleister „ProjektStadt“ im Mittelpunkt steht.

Grundlage der Projektphase 2 bildet eine Ausschreibung mit Leistungsdefinition des Finanzministeriums, die der Dienstleister „ProjektStadt“ für die Pilotkommunen im Rahmen dieser Förderinitiative zu erbringen hat, um diese bei der Ausgestaltung einer strategisch-konzeptionellen Liegenschaftspolitik und bei der Aktivierung und Entwicklung von konkreten Flächen für die Herstellung von bezahlbarem Wohnraum zu unterstützen.

Folgende Bausteine werden dabei bearbeitet. Zunächst erfolgt im Rahmen des ersten Bausteins eine stadtplanerische Grundlagenuntersuchung für die Entwicklungsfläche „Westlich des Hauptbahnhofes“, in der die Flächeneignung sowie die städtebaulichen und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen geprüft und die vorliegenden Daten und Unterlagen ausgewertet werden. Die Erkenntnisse werden dabei in einer Stärken-Schwächen-Analyse („SWOT-Analyse“) zusammengefasst. Als Ergebnis erfolgt die Definition der für die Konzeptionierung geltenden inhaltlichen und räumlichen Entwicklungsziele.

Im Rahmen des zweiten Bausteins wird die Entwicklungsfläche im Hinblick auf die Eignung für Nutzer- und Bewohner-Zielgruppen sowie entsprechende Bautypologien betrachtet. Dafür werden Analysen der Strukturdaten, insbesondere zu Bevölkerung und Wohnraum, sowie des Wohnungsmarktes vorgenommen. Diese Studie kann sich dabei insbesondere auf die von der Stadt Frankenthal bereits erarbeiteten Gutachten stützen.

Daraus ergibt sich einerseits ein Ansatz für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums im Untersuchungsgebiet. Zum anderen erfolgt aus den zuvor erarbeiteten Grundlagen und Erkenntnissen heraus die Erarbeitung eines stadträumlichen und nutzungsspezifischen Konzepts (Baustein 3). Diese erste (grobe) exemplarische Bebauungs- und Nutzungskonzeption soll zum einen der Ermittlung von städtebaulichen Kennwerten dienen, die wiederum die wesentliche Grundlage für die anschließende Wirtschaftlichkeitsberechnung (Baustein 4) darstellen.

Darüber hinaus soll diese Konzeption der Visualisierung einer grundsätzlichen städtebaulichen Idee für die Entwicklung der Flächen westlich des Hauptbahnhofes dienen. Diese erste (grobe) Entwicklungsidee soll insbesondere auch Grundlage für die weitere Kommunikation mit den Eigentümern und weiteren an der Entwicklung dieses Gebietes interessierten Stakeholdern dienen.

Darauf aufbauend erfolgt im dritten Schritt die Erarbeitung einer bodenpolitischen Mobilisierungsstrategie unter besonderer Berücksichtigung der Nutzungs- und Eigentumsituation.

Wesentlicher Bestandteil ist darin die Betrachtung, inwieweit sich das Konzept für die Entwicklungsflächen westlich der Bahn wirtschaftlich umsetzen lässt, insbesondere mit der Zielsetzung, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Zudem erfolgt in diesem Arbeitsschritt die Empfehlung über eine Strategie zur Mobilisierung und Entwicklung der Entwicklungsfläche bzw. Teilflächen zur Erreichung der Ziele.

Einige dieser Analysen sind bereits abgeschlossen. Hierzu zählen Analysen zu Nutzungen, Bauzustand und möglichen Konflikten. Darüber hinaus wurden erste fachliche Einschätzungen zu den Themen Ver- und Entsorgung, Grün- und Freiraumstruktur und möglichen Nutzungen und Zielgruppen getroffen.

Dabei wurde erneut deutlich, dass das Thema Lärmschutz die zentrale Herausforderung bei der Entwicklung dieser Flächen darstellt. Das Entwicklungsgebiet ist verschiedenen Lärmquellen und -arten ausgesetzt, die im Rahmen der Konzeptionierung zu berücksichtigen sind: Das Entwicklungsgebiet befindet sich direkt an der Bahnlinie Mainz-Worms-Ludwigshafen-Mannheim. Gemäß Lärmkartierung des Eisenbahnbundesamtes werden nachts im Nahbereich Werte über 70dBA erreicht. Die Johann-Klein-Straße ist als Hauptverkehrsstraße und den entsprechenden Verkehrsmengen ebenfalls als zu beachtende Lärmquelle zu werten. Darüber hinaus sind einige gewerbliche Betriebe zu berücksichtigen, deren Nutzung und Emissionen auch zukünftig besondere Auswirkungen auf die Gebietsentwicklung haben. Aufgrund der Lärmproblematik wurde ein Schallgutachter hinzugezogen, der zunächst eine überschlägige Prüfung der Machbarkeit von Wohnbebauung in Bezug auf den Lärmschutz vornimmt. Detaillierte Lärmgutachten werden dann im weiteren Verlauf des Verfahrens erarbeitet, ebenso wie Gutachten zur Altlastenproblematik, die ebenfalls eine mögliche Restriktion bei der Gebietsentwicklung darstellen.

Eine aktiver Beteiligungsprozess ist gemäß den Vorgaben des zuständigen Finanzministeriums in den ersten beiden Projektphasen nicht vorgesehen, sondern erst in der folgenden dritten Projektphase. Die Verwaltung schreibt jedoch derzeit alle Grundstückseigentümer an, und informiert diese über die Baulandinitiative Rheinland-Pfalz, das Verfahren, die Chancen und Fördermöglichkeiten sowie die weitere Vorgehensweise. Darüber hinaus werden die Grundstückseigentümer gebeten der Verwaltung ihre Entwicklungsabsichten bezüglich ihrer Grundstücke und Immobilien mitzuteilen, damit diese bei der Erarbeitung der ersten (groben) städtebaulichen Entwicklungsidee mitberücksichtigt werden können. Den Grundstückseigentümern werden zudem persönliche Gespräche mit der Verwaltung angeboten, soweit hierfür Bedarf und Interesse besteht.

Die erste (grobe) städtebauliche Entwicklungsidee für den Bereich westlich des Hauptbahnhofes wird den Gremien nach der Sommerpause vorgestellt. Anschließend sollen die erforderlichen Beschlüsse für die weitere Teilnahme an der Baulandinitiative Rheinland-Pfalz gefasst werden.

In der dann folgenden 3. Projektphase soll das betrachtete Entwicklungsvorhaben auf Grundlage einer zwischen Land und Kommune geschlossenen Zielvereinbarung umgesetzt werden. Die in der für zwei Jahre angesetzten Umsetzungsphase entstehenden förderfähigen Kosten können bis zu einem Anteil i. H. v. 90 % maximal bis 250.000 Euro, durch das Land übernommen werden. Grundlage einer solchen Förderung sind der Abschluss einer Vereinbarung mit dem Land zur Umsetzung eines angemessenen Anteils (mindestens 20 %) an gefördertem Mietwohnraum auf den zu entwickelnden Flächen und ein Förderantrag im Rahmen des Landesprogramms „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt)“.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich  
Oberbürgermeister