



Aktenzeichen: FWG

Datum: 14.09.2022

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

**Aktualisierung der qualitativen Wohnraumprognose;  
Hier: Anfrage der FWG Stadtratsfraktion**

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Hebich,

in der der letzte Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses am 23.08.2022 wurde der Antrag der FWG zur Aktualisierung der qualitativen Wohnraumprognose nebst Leitlinie, Qualitätsstandards, etc. abgelehnt und seitens der Stadtverwaltung mitgeteilt, dass die Prognose regelmäßig aktualisiert werde.

Die Aktualisierung der noch nicht durch den Stadtrat verabschiedeten Wohnraumprognose ist aus Sicht der FWG weiterhin dringend angezeigt. Zudem fehlt es nach wie vor an einer aktuellen - durch den Stadtrat verabschiedeten Gesamtstrategie für die Stadt-, Wohnraum und Freiflächenentwicklung in Frankenthal. Der Entwurf aus 2020 hat es in der Beratungsfolge nie bis in den Stadtrat geschafft.

Die derzeitige Überarbeitung des 1. Einheitlichen Regionalplanes ist eng verzahnt mit der parallel in Frankenthal stattfindenden Überarbeitung des Flächennutzungsplanes. (FT 01-03). Im Entwurf des Regionalplanes identifizierte und in der Vergangenheit im Stadtrat kontrovers diskutierte Potentialflächen sind – obwohl dort noch keine finalen Entscheidungen getroffen wurden – bereits in den Planungen zum Flächennutzungsplan 2035 berücksichtigt.

In der Ausgabe der Rheinpfalz am 27.07.2022 wurde über die Aufnahme des Areal am Westring (FT 01) berichtet. Der Verband hat erkannt und fordert entsprechend den Planungsleitlinien von der Stadt Frankenthal, „**Innen- vor Außenentwicklung**“ zu betreiben und reduziert die von der Stadt Frankenthal gemeldeten Entwicklungspotentiale (FT 01) am Westring um 50%!

*Die benötigten 50 Hektar seien in Form von 30 Hektar möglichen Grundstücken und der Entwicklungsreserve im Entwurf Frankenthal schon jetzt fast erreicht und "da ist noch kein Quadratmeter Innenentwicklung drin", so der leitende Planungsdirektor! Speyer und Landau seien Musterbeispiel für Innentwicklung und man gehe davon aus, dass es auch solche Potentiale in Frankenthal gibt.*

In Folge dessen hatte die Stadtverwaltung am **07.07.2022** im Planungsausschuss- und Umweltausschuss einen Sachstand zu dem Regionalplan gegeben und einen Abwägungsvorschlag mitgeteilt, wonach

**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:	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"/>		

- das Gebiet „FT-01“ (Westlich des Westringes) nun **"im südlichen Bereich" um etwa 10 ha reduziert werden soll und**

- die Fraktionen **in der Verbandsversammlung** nun **Anträge zu Änderungen bestimmter Abwägungsvorschläge stellen können** – diese sollen voraussichtlich in der 3. Planungsausschusssitzung am 30.09. 2022 behandelt werden.

- Ziel ist die abschließende Vorberatung der Ergebnisse der 1. Offenlage und die Vorberatung der Beschlussfassung zur 2. Offenlage des Einheitlichen Regionalplans am 09. November 2022

Darüber hinaus wurde der Sachstand zur Stadtentwicklung (Flächennutzungsplan 2035) mitgeteilt.

Es wird bei der Aufstellung des Regional- aber auch des neuen Flächennutzungsplanes immer wieder auf die **aus dem Jahr 2018** stammende *"Kalkulation, wonach die Stadt Frankenthal bis 2035 rund 2000 neue Wohneinheiten benötige"* verwiesen.

Aus der Historie lässt sich Folgendes erkennen:

**1. Stadtratssitzung am 06.12.2018 (Drs. XVI/2831), abrufbar unter:** <https://buergerdienste.frankenthal.de:8002/oparl/bodies/0001/downloadfiles/a/00056364.pdf>

In der Stadtratssitzung wurde die Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplanes beschlossen nach § 5 BauGB. Eine über die üblichen gesetzliche Erfordernisse hinausgehend Bürgerbeteiligung wurde hierbei nicht beschlossen

**2. Stadtratssitzung am 06.02.2019 (Drs. XVI/2835) abrufbar unter:** <https://buergerdienste.frankenthal.de:8002/oparl/bodies/0001/downloadfiles/a/00056568.pdf>

- In der Stadtratssitzung wurden die Ergebnisse einer **vorbereitenden** Untersuchung zum Wohnraumversorgungskonzept Frankenthal (84 Seiten) und die darin formulierten Leitbilder, Qualitätsstandards und Rahmenbedingungen anerkannt und sollten bei der weiteren Bearbeitung zu Grunde gelegt werden

- Die Verwaltung wurde beauftragt, die Erstellung einer **„qualitativen Wohnraumbedarfsprognose** in Auftrag zu geben!

Die Prognosen werden hierbei unter anderem auf verschiedenen Planungsannahmen getroffen, u.a.

- der **vierten** regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes RLP aus dem Jahre 2015 und

- der Regionalplanung und hierbei der BBSR Bevölkerungs- und Haushaltsprognose aus dem Jahr 2014 sowie

- dem Zensus 2011

sowie aktuellen Gegebenheiten und Tendenzen.

Letztlich errechnet sich dann - auf Grundlage der Regionalplanung - folgende Musterformel mit diesen Werten:

Aktuelle Haushaltszahl

48.363 EW (Stand 2015) / 2,0 EW/HH = 24.182 HH

Zuwachswert je 15 Jahre

3 x 2,8 (Zuwachswert je 5 Jahre) = 8,4 %

Zusätzliche Wohneinheiten 24.182 HH x 8,4% = 2.031 WE

Umsetzung in Fläche

2.031 HH x 40WE/ha\* = 50,77 ha

2. **Stadtratsvorlage am 04.11.2020 (drs. XVII/1104)**, abrufbar unter

<https://www.frankenthal.de/stadt-frankenthal/de/ratsinfo/vorlage/ZjLw1Bf3Pnwu6U1s/wohnraumversorgungskonzept-der-stadt-frankenthal-hier-beschluss-der-qualitativen-wohnraumbedarfsprognose-2035-des-zeitrahmens-und-der-prioritaetenliste-fuer-bebauungsplanverfahren-sowie-der-entwicklungsziele-leitbilder-und-qualitaetsstandards/>

Vorlage zum Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Frankenthal; Beschluss der Qualitativen Wohnraumbedarfsprognose 2035, des Zeitrahmens und der Prioritätenliste für Bebauungsplanverfahren sowie der Entwicklungsziele, Leitbilder und Qualitätsstandards; Beratungsfolge: Ortsbeiräte, Planung- und Umweltausschuss, Stadtrat. Eine Entscheidung des Stadtrates steht nach wie vor aus.

Hierbei wird unter anderem ein Zeitplan als Anlage hinterlegt:

**1. Kurz- bis mittelfristige Perspektive (2020 bis Ende 2025)**

Entwicklung vorhandener Flächenpotenziale, Abschluss der Bebauungsplanverfahren, Bodenordnung, Erschließung und Bauphase (Entwicklung der größeren Baugebiete erfolgt in Abschnitten)



**Priorität I**

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“ (alt)	3,1 ha	143	46 WE/ha	GW/EFH
(neu)	1,9 ha	36	19 WE/ha	EFH
„Studernheimer Weg“ (alt)	5,8 ha	209	36 WE/ha	GW/EFH
(neu)	2,9 ha	50-100?	17 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

**Priorität II**

Gebiet	Fläche (für Wohnen)	WE	Dichtewert	Wohnform
„Mörsch, Spitzacker“	3,8 ha (2,2 ha)	45	20 WE/ha	GW/EFH
„Östlich der Albertstraße“	0,5 ha	48	96 WE/ha	GW

Das Gebiet Östlich der Albertstrasse sollte nach der Vorlage der Verwaltung vom 14.01.2021 (Drs. XVII/1104) aus der Prioritätenliste gestrichen werden, da der Eigentümer der Fläche das Projekt nicht weiterverfolgen wolle.

## 2. Mittel- bis langfristige Perspektive 2026 bis Ende 2030

Entwicklung der restlichen Flächenpotenziale aus dem alten Flächennutzungsplan, sowie Entwicklung neuer Wohnbauflächen aus dem Flächennutzungsplan 2035, u.a.

- Bereich südlich der Carl-Bosch-Siedlung
- Studernheim-West, Erweiterung
- Flomersheim, nördlich der Wiesenstraße
- Westlich des Westrings



**Ziel bis 2030:**

**Schaffung von 1.500 Wohneinheiten**

Wir fragen daher an und bitten um schriftliche Beantwortung:

- Welche Auswirkungen/Veränderungen bringt die sechste regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes RLP aus dem Jahre 2022, die die Corona Entwicklung und auch die Migration aus der Ukraine berücksichtigt, für den Entwurf der qualitativen Wohnraumprognose). **Hier wird nur noch von einem geringen Zuwachs von 48.750 Bürgern auf lediglich 51.235 bis 2040 ausgegangen.**

Bevölkerungsvorausprognose 2022 abrufbar unter: [https://www.statistik.rlp.de/fileadmin/dokumente/stat\\_analysen/RP\\_2070/2022/Demografischer\\_Wandel.pdf](https://www.statistik.rlp.de/fileadmin/dokumente/stat_analysen/RP_2070/2022/Demografischer_Wandel.pdf).

- Welche Auswirkungen hat die aktuelle Zinsentwicklungen, aber auch steigende Kosten im Zusammenhang mit dem Erwerb (erfolgte und zu erwartende Grundsteuererhöhungen), und dem Bau von Immobilien auf den Entwurf der qualitativen Wohnraumprognose?

- Wie werden die die aktuellen Entwicklungen im Zusammenhang mit der Energiekrise und Versorgungsflächen der eigenen Landwirtschaft auf den künftigen Bedarf an Wohnraum in Frankenthal bewertet?

- Wie stellt sich dann die aktuelle Nachfrage und Bedarf im Jahr 2022/2023 dar? Gibt es Schrumpfung- oder Wachstumstendenzen aufgrund der neuen Bevölkerungsvorausberechnung und der aktuellen Krisensituation?

- Bedarf es Anpassungen aufgrund der aktuellen Wirtschafts- und Sozialstruktur, der Belange des Klimaschutzes, der Eigenversorgung durch unsere Landwirtschaft sowie des Zustand der Infrastruktur?

- Wie viele Wohneinheiten wurden seit 2019 in Frankenthal geschaffen?
- Wieviel und welche derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen werden aktuell zur künftigen Bebauung von Wohnraum- und Gewerbeflächen von der Stadtverwaltung eingeplant?
- Wieviel und welche Flächen im Innenbereich werden aktuell zur künftigen Bebauung von Wohnraum- und Gewerbeflächen von der Stadtverwaltung eingeplant?

Vielen Dank für die Beantwortung unserer Fragen

Jesko Piana