



Aktenzeichen: 612/Ehr

Datum: 07.10.2022

Hinweis: XVII/2487

XVII/1941

XVII/1545

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss Haupt- und Finanzausschuss
Stadtrat

Baulandinitiative Rheinland-Pfalz "Gut Wohnen in der Region!" hier: Beschluss des städtebaulichen Grobkonzeptes und über die weitere Vorgehensweise

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

1. Dem vorliegenden Bebauungskonzept (Anlagen 1 und 2) sowie dem Arbeitsplan (Anlagen 3 und 4) wird als Arbeitsgrundlage für die Projektphase 3 zugestimmt.
2. Der weiteren Teilnahme an der Baulandinitiative Rheinland-Pfalz in der Projektphase 3 wird zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt eine Zielvereinbarung (Anlage 5) über die Aktivierung von Wohnbauflächen für eine zukunftsfähige Siedlungsentwicklung im Rahmen der Förderinitiative „Gut Wohnen in der Region!“ mit dem Land Rheinland-Pfalz abzuschließen und einen entsprechenden Förderantrag für die Projektphase 3 bei der ADD Trier einzureichen.
3. Die erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von 343.850 € sowie die maximale Förderung in Höhe von 250.000 € werden im Haushalt bei Produkt 5112 (städtebauliche Planung, Beratung und Umsetzung der Planung) im Jahr 2023 veranschlagt.

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"/> | | |

Begründung:

Im Rahmen der Baulandinitiative Rheinland-Pfalz „Gut Wohnen in der Region!“ sind 3 Projektphasen durch das Ministerium der Finanzen vorgesehen. Gemäß dem Zeitplan zum Ablauf der Förderinitiative steht der Abschluss der 2. Projektphase unmittelbar bevor. Für die Einleitung der 3. Projektphase „Umsetzung der Konzepte und Leitprojekte“ ist der Abschluss einer Zielvereinbarung sowie die Einreichung eines Förderantrags durch die Stadt Frankenthal notwendig.

Im Zuge der noch laufenden Projektphase wurde im 2. Quartalsgespräch ein von den beauftragten Büros ausgearbeitetes Bebauungskonzept vorgestellt. Dieses dient zur grundsätzlichen Plausibilisierung einer wohnbaulichen Nutzung der ausgewählten Flächen „Westlich der Bahn“. Zur Schallschutzproblematik wurde eine grundlegende Stellungnahme eingeholt, welche zum Schluss kommt, dass unter Anwendung von geeigneten städtebaulichen, organisatorischen und objektbezogenen Maßnahmen Wohnungsbau möglich ist. Gegebenenfalls sollten aus Sicht des Schallimmissionsschutzes in besonders belasteten Teilbereichen Gewerbegebiete ausgewiesen werden. Ein detailliertes Gutachten ist in Projektphase 3 durch die Stadtverwaltung im Rahmen der Förderinitiative zu beauftragen. Aktuell liegen keine gesicherten Erkenntnisse über die Altlastensituation im Gebiet vor. Aufgrund der gewerblichen Vorprägung des Gebiets ist im ersten Schritt eine Altlastenerkundung notwendig. Grundsätzlich kommt für die Entwicklung des Gebietes ein Urbanes Gebiet nach § 6a BauGB in Frage, welches ein Nebeneinander von Wohn- und Gewerbenutzungen sowie weiteren ergänzenden Nutzungen ermöglicht. Eine grundlegende Überarbeitung des vorliegenden Konzeptes kann in Projektphase 2 nicht vorgenommen werden, die Anregungen Stadt Frankenthal werden im Bericht der NHProjektStadt gewürdigt. Des Weiteren wurden die Grundlagen zur Schaffung preiswerten Wohnraums, zur Wirtschaftlichkeitsberechnung sowie von Umsetzungsmodellen zur Baulandmobilisierung erörtert. Die Arbeitsergebnisse (städtebauliches Grobkonzept, Flächenkonzept, Wirtschaftlichkeitsbetrachtung, bodenpolitische Mobilisierungsstrategie, Arbeits- und Maßnahmenplanung für Projektphase 3) sollen zum Ende der Projektphase mit einem entsprechenden Bericht vorgelegt werden. Weiterhin wurden bereits die Eigentümer im Betrachtungsbereich kontaktiert. Es gingen nur wenige Rückmeldungen ein. Hierbei besteht bei den Eigentümern derzeit nur in begrenztem Umfang Interesse an einer Baulandentwicklung mitzuwirken. Für die Mehrzahl der Grundstücke wird aktuell eine gewerbliche Nutzung angegeben, teilweise bestehen Mit- oder Pachtverhältnisse. Interesse an einem Verkauf von Grundstücken an die Stadt Frankenthal äußerten zwei Eigentümer. Somit ist ein umfangreiches Beteiligungsverfahren zur Umsetzung einer Baulandmobilisierungsstrategie notwendig.

In den bisherigen Projektphasen 1 und 2 wurden die Dienstleister (Quaestio, Bonn; NH ProjektStadt, Frankfurt) vom Ministerium der Finanzen beauftragt. Für die Projektphase 3 ist durch die Stadt Frankenthal ein entsprechender Förderantrag im Rahmen des Förderprogramms „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoST)“ einzureichen, um die notwendigen Planungsbeiträge, Fachgutachten und Beratungsleistungen zu beauftragen. Hierzu wurden ein Arbeitsplan und eine Beschreibung der Teilmaßnahmen für den Ablauf bis zum Ende der Förderinitiative 2024 vorgelegt, welche Grundlage des Förderantrags sind. Die bewilligten Fördermittel können nach Rechtskraft des entsprechenden Zuwendungsbescheides für die im Förderantrag enthaltenen und ergriffenen Maßnahmen abgerufen werden.

Der Arbeitsplan sieht für die Projektphase 3 „Umsetzung der Konzepte und Leitprojekte“ insgesamt 6 Blöcke vor, welche teilweise parallel ablaufen können. Hierzu sind eine umfassende Beteiligung der Bürger und Eigentümer notwendig. Für die städtebauliche Rahmenplanung kann ein Wettbewerb, bzw. ein sog. konkurrierendes Verfahren angewendet werden. Aufgrund der Plangebietsgröße ist genau zu überlegen welche Größe das Untersuchungsgebiet umfassen soll und in welcher Detailtiefe die städtebaulichen Leistungen erfolgen sollen. Weiterhin sind zur Konkretisierung des städtebaulichen Rahmenplans diverse Fachgutachten notwendig. Diese sind auch für die spätere Bauleitplanung erforderlich. Die Fachgutachten müssen parallel zur städtebaulichen Rahmenplanung beauftragt und bearbeitet werden, um eine Umsetzbarkeit der Planungen sicherzustellen. Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen zunächst mit der Gesamtgebietskulisse eingeleitet werden um in Rückkopplung mit der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer und den Behördenanregungen in der zweiten Stufe des Bauleitverfahrens über etwaige Zuschnitte von Teilbebauungsplänen für Baufelder zu befinden. Hierbei könnten auch Instrumente wie vorhabenbezogene Bebauungspläne zur Anwendung kommen oder über einen Zwischenerwerb durch die Stadt Konzeptvergaben erfolgen. Ziel ist es Bebauungspläne in der Phase 3 möglichst zum Abschluss zu bringen. Vor dem Hintergrund längerer Entwurfsphasen wurden Kosten für Bebauungsplanverfahren nach Ende der Förderinitiative vorgesehen. Daher ist davon auszugehen, dass Kosten für Bauleitplanverfahren nach dem Jahr 2024 anfallen und von der Stadt Frankenthal zu tragen sind, soweit diese Kosten nicht durch Vorhabenträger getragen werden. Zur Umsetzung der Planung ist weiterhin eine Mobilisierungsstrategie, die den Empfehlungen der Projektphase 2 folgt, notwendig. Hierbei sollte beispielsweise ein kommunaler Zwischenerwerb in Betracht gezogen werden, voraussichtlich wäre auch eine Bodenordnung erforderlich. Des Weiteren ist ein übergeordnetes Projektmanagement zur Begleitung und Beratung des Gesamtverfahrens und der Unterstützung bzw. Entlastung der Stadt Frankenthal notwendig. Konkrete Bedarfe sind vorab zu definieren.

Der Arbeitsplan sieht insgesamt Kosten von circa 343.850,00 € (brutto) vor. Wobei einige Kosten (insb. für Teilbebauungspläne) für die Umsetzung des Rahmenplans auch nach Ablauf der Förderinitiative ab dem Jahr 2025 anfallen dürften. Die förderfähigen Kosten sind auf eine Gesamtsumme von 278.000 € (brutto) bei einer Förderquote von 90% (max. 250.000 € (brutto)) begrenzt. Liegen die förderfähigen Gesamtkosten höher, sind die Mehrkosten durch die Gemeinde selbst zu tragen; die Förderquote sinkt entsprechend ab.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlagen:

1. Bebauungskonzept, Westlich des Bahnhofs
2. Flächenbilanzierung zum Bebauungskonzept, Westlich des Bahnhofs
3. Arbeitsplan, Ablaufplan
4. Arbeitsplan, Maßnahmenstreckbriefe
5. Vereinbarung zur Aktivierung von Wohnbauflächen für eine zukunftsfähige Siedlungsentwicklung im Rahmen der Förderinitiative „Gut Wohnen in der Region!“