



Roadmap Wohnungsbau

Planungs- und Umweltausschuss

22.02.2024

Stadtverwaltung Frankenthal (Pfalz), Bereich Planen und Bauen, Stabsstelle Stadtentwicklung



Hintergrund:

- Neuausrichtung der Stadtentwicklung geplant
- Strategie wird derzeit erarbeitet
- Stadtentwicklung soll künftig in einem kooperativen, transparenten und konsensorientierten Prozess erfolgen
- Ziel: Erarbeitung einer Stadtentwicklungskonzeption 2035



Stadtentwicklungskonzeption 2035 – geplante Themenschwerpunkte

- Innenstadt
- Wohnen/Demografie
- Mobilität
- Klima und Energie
- Standortentwicklung
- Quartiers- und Ortsteilentwicklung



Stadtentwicklungskonzeption 2035 – geplante Themenschwerpunkte

Innenstadtentwicklung und Wohnungsbau von besonders hoher Bedeutung für die Stadtentwicklung

- Beim Thema Innenstadtentwicklung deutliche Fortschritte – ISEK Innenstadt, Modernisierungsrichtlinie, demnächst „Dialogforum Innenstadt“
- Fortschritte nun auch beim Thema Wohnungsbau dringend notwendig



Wohnungsbau – Schwerpunkt der Stadtentwicklung

- drängendstes Problem der Stadtentwicklung
- kontroverse Diskussionen (Flüchtlingsunterkünfte, Ergebnisse Stadtklimaanalyse)
- dramatische Situation auf dem Wohnungsmarkt deutschlandweit (allein in Rheinland-Pfalz fehlen rund 28.000 Sozialwohnungen) und speziell auch in Frankenthal (Zielwert 2.048 WE bis 2035)



Wohnungsbau – Schwerpunkt der Stadtentwicklung

- seit September 2020 bis Juni 2023 wurden insgesamt 176 WE fertiggestellt
- um Zielwert zu erreichen muss mehr und schneller gebaut werden
- Verfahren müssen beschleunigt und der Stillstand beim Wohnungsbau muss überwunden werden

Neustart im Wohnungsbau notwendig

- Schaffung von Wohnraum als Gemeinschaftsaufgabe (Verwaltung, Politik, Investoren, Bauträgern und Immobilienbesitzern)
- Jeder muss seinen Beitrag leisten (einzelne Akteure, Kernstadt und Ortsteile)



Wohnungsbau – Schwerpunkt der Stadtentwicklung

- gemeinsamer Weg soll mit Hilfe einer „Roadmap Wohnungsbau“ aufgezeigt werden
 - fünf wesentliche Etappenziele
 - grundlegende Entwicklungsziele, Leitbilder und Qualitätsstandards des Wohnraumversorgungskonzeptes (Drs. XVII/1104) bleiben grundlegend bestehen
 - Neuausrichtung dagegen bei der Vorgehensweise
- ➔ künftig transparent und konsensorientiert**

Roadmap Wohnungsbau



Etappenziel 1: Laufende B-planverfahren abschließen

→ Es könnten mittelfristig **bis zu 700 neue Wohneinheiten** entstehen

Etappenziel 2: Mobilisierung der Flächen westlich der Bahn

→ Es könnten mittel- bis langfristig **bis zu 500 neue Wohneinheiten** entstehen

Etappenziel 3: Innenentwicklungskonzept und neue Instrumente zur Wohnraumschaffung

Etappenziel 4: Entwicklung der Baugebiete „Am Speyerbach“ sowie in Flomersheim und Eppstein

Etappenziel 5: Überprüfung der Grundlagen, Neubilanzierung, Fertigstellung Wohnraumversorgungskonzept



Etappenziel 1:

Laufende Bebauungsplanverfahren
abschließen unter der Prämisse
„Innenentwicklung vor Außenentwicklung“



Etappenziel 1: Laufende B-planverfahren abschließen

- derzeit sind über **20 Bebauungsplanverfahren** in Bearbeitung und zahlreiche weitere Konzeptionen und Projekte in der Planungs- und Umsetzungsphase
- **sehr begrenzte Ressourcen** derzeit – angespannte Personalsituation
- Aufgrund dieser schwierigen Rahmenbedingungen und der Vielzahl an Projekten und Verfahren sind klare Priorisierungen notwendig
- Berücksichtigung des Leitbildes der „**Doppelten Innenentwicklung**“ (prioritär werden bereits versiegelte Flächen im Innenbereich entwickelt, bevor unversiegelte Flächen im Innenbereich entwickelt werden)
- Priorisierung anhand bestimmter, transparenter Kriterien (Stand des Verfahrens, Ausgangssituation, Bedeutung des Vorhabens für die Stadtentwicklung)

Roadmap Wohnungsbau



B-planverfahren zur Innenentwicklung mit höchster Priorität und deren aktuelle Zeitplanung

Aufstellungs- beschluss	Erstellung Vorentwurf	Frühzeitige Beteiligungen	Fertigstellung Fachgutachten + Entwurf	Öffentliche Auslegung + Beteiligung TÖB	Abwägung aller Belange, Satzungs- beschluss Ggf. Beschluss städtebaulicher Vertrag	Bekanntmachung + Inkrafttreten Ggf. vorher Genehmigung	Verfahren zur Aufstellung eines Bauleitplanes
21.05.2019	✓	09.12.2019- 15.01.2020 17.02.- 27.03.2023	✓	07.08- 07.09.2023	Q1 / 2024	Q2 / 2024	
08.12.2021	✓	07.11.- 07.12.2022	Q2 / 2024	Q3 / 2024	Q4 / 2024	Q1 / 2025	„Studernheim, Nördlich der Mühlbergstraße“ 24. Änderung des FNP
05.12.2018	Q1 / 2024	Q2 / 2024	Q3 / 2024	Q4 / 2024	Q1 / 2025	Q2 / 2025	„Lauterecken-Nord“
05.07.2023	Q1 / 2024	Q2 / 2024	Q3 / 2024	Q4 / 2024	Q1 / 2025	Q2 / 2025	„Nördlich des Jakobsplatzes“

05.12.2018	Abgeschlossener Verfahrensschritt
------------	--------------------------------------

Q4 / 2024	Q4 / 2024	Geplanter Verfahrensschritt
-----------	-----------	--------------------------------

Roadmap Wohnungsbau



Priorliste B-planverfahren

	Bebauungsplan	Nutzung	Planinhalt	Offenlage (Beschluss Durchführung)	Frühzeitige Beteiligung (Beschluss Durchführung)	Aufstellungs- beschluss	Verfahrensstand	Priorität
Studernheim								
1	Fachmarktzentrum	SO, Einzelhandel	verschiedene Einzelhändler		15.06.2022 27.06.-27.07.2022	15.06.2022	Derzeit Erstellung der Fachgutachten und der Bebauungsplanentwürfe sowie A Bestimmung mit Vorhabenträgern / Fachbehörden	hoch
2	Nördlich der Mülbergstraße	W	211 WE		05.10.2022 07.11.-07.12.2022	08.12.2021		hoch
Floimersheim								
3	Am Studerheimer Weg	W	bis ca. 100 WE		21.05.2019 11.06.-10.07.2019	27.09.2018	Sondersitzung Ortsbeirat mit Planungs- und Umweltausschuss steht aus	mittel
Eppstein								
4	Im Bornfeld, Abschnitt III	W	bis ca. 50 WE		21.05.2019 01.07-01.08.2019	27.09.2018	Sondersitzung Ortsbeirat mit Planungs- und Umweltausschuss steht aus	mittel
Mörsch								
5	Westlich des Friedhofs	W	4 WE+Kita	08.12.2021 20.12.2021-28.01.2023	17.04.2019 11.06.-10.07.2019	07.12.2016	rechtskräftig	
6	Zwischen B9 und BASF-Kläranlage, Teiländerung 1	GI	Wasserstofftankstelle		07.06.2023 03.07.-03.08.2023	07.06.2023	Erarbeitung Satzungsunterlagen, nächster Schritt Satzungsbeschluss Zielabweichungsverfahren ist durchzuführen und Gutachten zu erstellen	hoch
7	"Solarpark BASF-Nordfläche"	SO, Solar	Solarpark			08.11.2023		hoch
Stadtgebiet								
8	Spitzacker	W/Ge/SO	29 WE	28.08.2019 16.09.-16.10.2019	nicht erforderlich nach § 13a BauGB	07.02.2018	Nächste Schritte Teilaufhebung des Verfahrens, erneute Offenlage	gering
9	Am Speyerbach, Wohn- und Mischgebiet, Abschnitt II	W/MI	bis ca 350 WE		17.04.2019 03.06-03.07.2019	08.11.2017	Klimagutachten notwendig → Überarbeitung des städtebaulichen Konzepts	mittel
10	Sondergebiet Lebensmittelmarkt mit KiTa Daniel-Bechtel-Straße	SO	Supermarkt mit KiTa		11.05.2022 30.05.-30.06.2022	04.11.2020	Abstimmung Bereich Gebäude und Grundstücke mit ALDI bzgl. Miete/Kauf KiTa, nächster Schritt Offenlagebeschluss	mittel
11	Lauterecken Nord	W	139 WE		freiwillige frühzeitige vorbereiten	05.04.2017	Abstimmung mit Investor	hoch
12	Albert-Frankenthal-Quartier					05.04.2017	Umsetzung Masterplan schwierig	gering
13	Ziegelhofweg	W	ca 30 WE		17.02.2016 21.04.2016 Bürgerinformationsveranstaltung	17.02.2016	Erneuter Beschluss für frühzeitige Beteiligungen ist zu fassen + Beschluss zur FNP-Änderung	gering
14	Pilgerpfad Nord, Neufassung	W	Nachverdichtung wurde von Eigentümern gewünscht	17.05.2017 31.05.-07.07.2017	nicht erforderlich nach § 13a BauGB	21.07.2015	Verschattungsstudie wurde vorgelegt	gering
15	Innenstadt					02.04.2014		gering
16	Ehemaliges Stenjacob-Areal Teil A	W	198 WE	05.07.2023 07.08.-07.09.2023	21.05.2019 09.12.2019-15.01.2020	21.05.2019	Verhandlungen mit Investor bzgl. Vertrag	hoch
17	Ehemaliges Stenjacob-Areal Teil B	W	17 WE	05.07.2023 07.08.-07.09.2023	21.05.2019 09.12.2019-15.01.2020	21.05.2019		hoch
18	Ehemaliges Stenjacob-Areal Teil C	W	72 WE	05.07.2023 07.08.-07.09.2023	17.12.2022 17.02.-27.03.2023	21.05.2019		hoch
19	Nördlich des Jahnplatzes	G	Geschäftsgebäude VVR Bank		08.02.2023 13.03.-20.04.2023	20.07.2022	Auswertung frühzeitige Beteiligungen	mittel
20	Nordend	W	Nachverdichtung Wohngebiet			15.06.2022	Nächste Schritte Nachverdichtungsstudie und Planungsbüro beauftragen	gering
21	Ehemaliger Sportplatz Schraderstraße					06.12.2017	Konzeptvergabe abgebrochen	gering
22	Spiegelgewanne, Teilbereich 2	W			27.02.2020 16.03.-08.05.2020	27.02.2020	Erneuter Aufstellungsbeschluss notwendig, Klimagutachten notwendig	gering
23	Nördlich des Jakobsplatzes	W	Neubau Supermarkt + Wohnbebauung		05.07.2023	05.07.2023	Beauftragung eines Planungsbüros durch Investor, Vorbereitung der freiwilligen frühzeitigen Beteiligung durch Planungsbüro	hoch
24	Westlich der Bahn	W	Projekt mit Landesförderung		-		nächster Schritt: Vergabe + Durchführung Kommunikations- und Beteiligungskonzept	hoch



Fazit - Etappenziel 1:

**In einem ersten Etappenziel
könnten mittelfristig bis zu 700
neue Wohneinheiten entstehen**



Etappenziel 2:

Mobilisierung der Flächenpotenziale westlich des Hauptbahnhofes im Rahmen der Baulandinitiative Rheinland-Pfalz unter der Prämisse „Nutzung von innerstädtischen Brach- und untergenutzten Flächen“



Etappenziel 2: Mobilisierung der Flächen westlich der Bahn

Ziel:

Entwicklung dieses ca. 9 ha großen Entwicklungspotenzials im Rahmen der Baulandinitiative RP (Drs. XVII/2715)

Erste Grundlagen wurden bereits geschaffen – erster städtebaulicher Entwurf, Wirtschaftlichkeitsberechnung

Mobilisierung der Flächen mit Hilfe einer Mobilisierungsstrategie mit externer Unterstützung – Vorstellung im 1. Quartal

Im 2. Quartal intensive Gespräche mit Eigentümern, um diese für eine gemeinsame Entwicklung zu motivieren und zu mobilisieren



Fazit - Etappenziel 2:

Im zweiten Etappenziel könnten mittel- bis langfristig bis zu 500 neue Wohneinheiten entstehen



Etappenziel 3:

**Erarbeitung eines
Innenentwicklungskonzeptes und
Nutzung neu geschaffener
Instrumente zur Wohnraumschaffung**



Etappenziel 3: Innenentwicklungskonzept und neue Instrumente zur Wohnraumschaffung

- Erarbeitung eines ganzheitlichen Innenentwicklungskonzeptes um weitere Möglichkeiten zur Innenentwicklung zu eruieren, u.a. Erstellung Baulückenkataster für die Innenstadt
- Prüfung der Nutzung von neugeschaffenen Instrumenten zur Wohnraumschaffung, u.a. „Bau-Turbo-Pakt“ der Bundesregierung im November 2023, „Bau-Turbo-Norm (§ 246e BauGB)“ – befristete Sonderregelung in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt



Etappenziel 3: Innenentwicklungskonzept und neue Instrumente zur Wohnraumschaffung

- Weitere Maßnahmen zur Planungs- und Genehmigungsbeschleunigung
- Eruierung von Möglichkeiten, wie Immobilienbesitzer stärker bei der Schaffung von Wohnraum in die Pflicht genommen werden können (Stichwort: Zweckentfremdungssatzung)



Etappenziel 4:

Entwicklung des Wohn- und Mischgebietes „Am Speyerbach“ unter der besonderen Berücksichtigung der stadtklimatischen Belange

Entwicklung der Baugebiete in Flomersheim und Eppstein in Konsens mit den Akteuren vor Ort und unter Berücksichtigung einer ganzheitlichen Dorfentwicklung



Etappenziel 4: Entwicklung der Baugebiete „Am Speyerbach“ sowie in Flomersheim und Eppstein

- Wohnraumbedarf kann nicht allein durch Maßnahmen der Innenentwicklung gedeckt werden
- Auch Entwicklung von Flächen im Außenbereich notwendig – jedoch nur sinnvolle, moderate Siedlungserweiterungen
- Stadtklimatischer Belange sind zu berücksichtigen – daher zunächst Detailuntersuchungen für Speyerbach, Flomersheim und Eppstein – siehe Änderungsdrucksache Stadtklimaanalyse
- Weitere Nutzungen neben Wohnen sind für das Gebiet am Speyerbach festzulegen



Etappenziel 4: Entwicklung der Baugebiete „Am Speyerbach“ sowie in Flomersheim und Eppstein

- Neben der Kernstadt und dem Ortsteil Studernheim müssen auch die Ortsteile Flomersheim und Eppstein einen Beitrag zur Wohnraumversorgung leisten
- Es soll hier jeweils ein neues Baugebiet entstehen unter der Berücksichtigung der vorhandenen dörflichen Strukturen – bislang wurde noch kein Konsens über die konkrete Ausgestaltung erreicht
- Oberbürgermeister und Verwaltung werden in einen Dialogprozess mit den Akteuren vor Ort treten um die weiteren Planungen fortzuführen



Etappenziel 4: Entwicklung der Baugebiete „Am Speyerbach“ sowie in Flomersheim und Eppstein

- Baugebiete sollen nicht isoliert betrachtet werden, sondern es soll eine Gesamtbetrachtung im Sinne einer ganzheitlichen Dorfentwicklung stattfinden
- Die verschiedenen Problemlagen (Verkehr/Mobilität, Infrastruktur, Daseinsvorsorge, Klimaschutz...), Bedarfe und Potenziale vor Ort sollen dabei in den Blick genommen werden



Etappenziel 5:

Überprüfung der Grundlagen aufgrund veränderter Rahmenbedingungen und neuer Herausforderungen

Neubilanzierung Wohnraumbedarf

Fertigstellung

Wohnraumversorgungskonzept – parallel zur Stadtentwicklungskonzeption 2035 und als Grundlage für den neuen FNP



Etappenziel 5: Überprüfung der Grundlagen, Neubilanzierung, Fertigstellung Wohnraumversorgungskonzept

- Nachdem die stadtklimatischen Detailuntersuchungen vorliegen und feststeht ob und in welcher Form diese Gebiete gebaut werden können, wird die Verwaltung die Grundlagen überprüfen und eine aktualisierte Gesamtbilanzierung vorlegen
- Dies im Sinne einer ganzheitlichen, transparenten Vorgehensweise, bevor neue Flächen neben den bereits in den Etappenzielen 1, 2 und 4 genannten entwickelt werden
- Es wird dann eine Gesamtdarstellung vorliegen welche Flächen grundsätzlich für den Wohnungsbau geeignet sind und wie diese mobilisiert werden können



Etappenziel 5: Überprüfung der Grundlagen, Neubilanzierung, Fertigstellung Wohnraumversorgungskonzept

- Hierzu ist es denkbar ein (Teil-)Projektteam „Wohnen/Demografie“ im Rahmen der Stadtentwicklungskonzeption zu bilden um das Thema Wohnen ganzheitlich zu betrachten
 - ➔ Insbesondere auch in Bezug auf notwendige Folgeinvestitionen in die Infrastruktur
- Erarbeitung der letzten Bausteine des Wohnraumversorgungskonzeptes: Konzept zur strategischen Baulandmobilisierung, Flächenkonzept „Wohnbauflächen“ als Grundlage für den neuen FNP 2035



Zeitlicher Rahmen:

Alle Etappenziele sollen innerhalb der nächsten 2-3 Jahre abgeschlossen werden. Sie sollen parallel bearbeitet werden mit einer hohen- und mittleren Priorisierung.

Die **Etappenziele 1 bis 3** haben **hohe Priorität**.

Die **Etappenziele 4 und 5** haben **mittlere Priorität**.