

# Auftaktveranstaltung der Baulandinitiative Rheinland-Pfalz

## GUT WOHNEN IN DER REGION!

Präsentation der Stadt Frankenthal (Pfalz)

Videokonferenz, 27.10.2021

## ■ Frankenthal (Pfalz)

- Frankenthal ist Teil der Metropolregion Rhein-Neckar, des siebtgrößten Ballungsraums Deutschlands
- Mittelzentrum
  - Mittelzentrische Versorgungspflicht (Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim und verbandsfreie Gemeinde Bobenheim-Roxheim)
  - Laut LEP IV 2008 ist Frankenthal ein landesweit bedeutsamer Arbeitsmarktschwerpunkt
    - Gute infrastrukturelle Ausstattung
    - KSB, Kartoffel Kuhn, Amazon und BASF sind mit Standorten in Frankenthal ansässig
- Gesamteinwohnerzahl rund 51.000
- Günstige räumliche Lage, benachbart zu den Oberzentren Ludwigshafen, Mannheim und Heidelberg
- Verkehrsgünstig gelegen
  - A 6, A 61 sowie B 9
  - Hauptbahnhof ist der fünftgrößte in Rheinland-Pfalz
    - Direkter ÖPNV-Anschluss in die beiden wichtigsten Ballungsräume Rhein-Main und Rhein-Neckar

- **Wohnungspolitische Ausgangssituation vor Ort**
  - Räumliche und verkehrsgünstige Lage in der Metropolregion Rhein-Neckar
  - Keine akute Wohnungsnot, Nachfrage jedoch zu verzeichnen
    - Keine Schwarmstadt, jedoch hoher Wohnraumbedarf
  - Hohe Nachfrage in allen Preis- und Mietwohnungsgrößenklassen
    - Überwiegend jedoch Mietwohnungen mit bis zu 80 m<sup>2</sup>
  - Nachfrage bei Eigentumswohnungen
    - Überwiegend Wohnungen ab 81 m<sup>2</sup>

	Ein- und Zweifamilien- häuser	Frei finanzierte Mietwohnungen	Öffentlich geförderte Mietwohnungen	Eigentumswohnungen
Anteil	25 %	30 %	25 %	20 %
Gesamtbedarf	510	615	510	410
pro Jahr	35	40	35	25

*Quelle: InWIS 2020, eigene Darstellung und Berechnungen; rundungsbedingte Abweichungen bei der Gesamtsumme möglich*

## ■ Wohnungspolitischen Entwicklungen

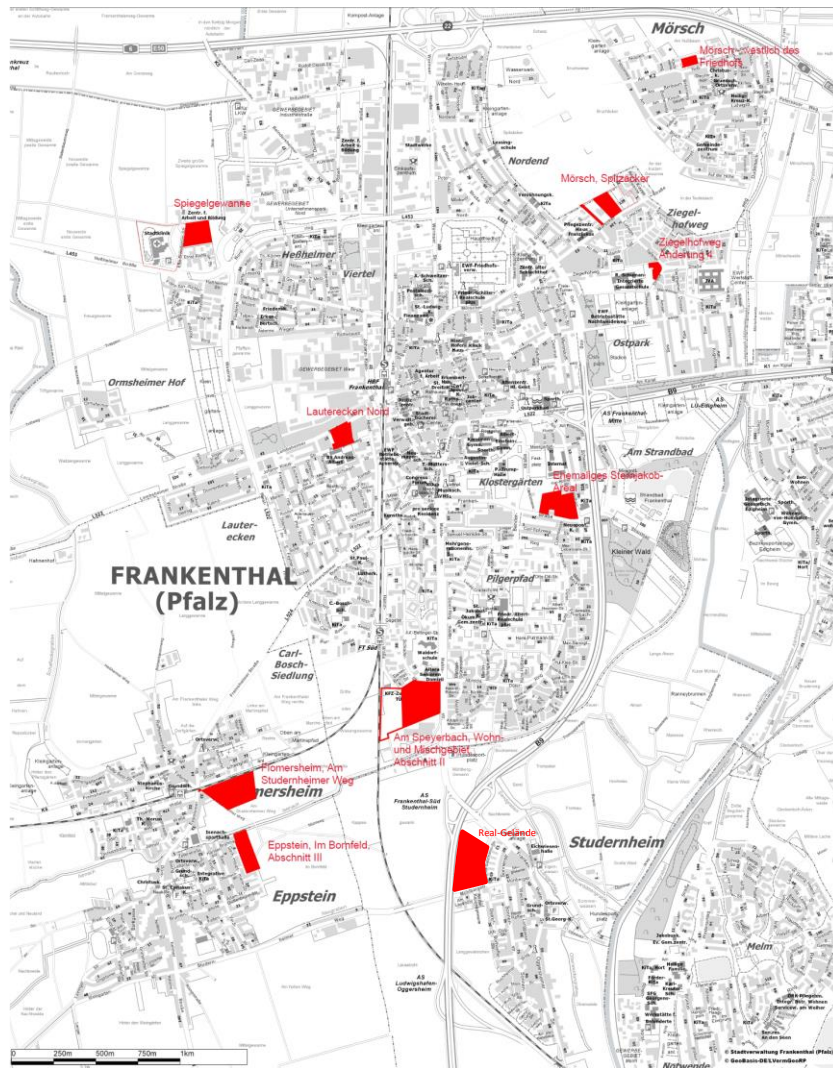
- Wohnraumversorgungskonzept
- Richtlinie zur Festsetzung von gefördertem Mietwohnungsbau bei der Planung neuer Baugebiete bei größeren Neubauvorhaben
- Baulückenkataster in den Vororten
- Teilfortschreibung Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar Kap. 1.4 „Wohnbauflächen“
- Neuaufstellung Flächennutzungsplan (Aufstellungsbeschluss im Feb 2019)
  - Erarbeitung vorbereitender Gutachten

## ■ Handlungsdruck

- Frankenthal benötigt insgesamt 50 ha zusätzliches Wohnbauland in den nächsten 15 Jahren
- Baulandmobilisierung/Mangel an verfügbaren Flächen
  - Privateigentum
  - Kein Baurecht vorhanden
  - Nutzungskonflikte

- Wohnungspolitische Ziele
  - Schaffung von bezahlbarem Wohnraum als zentrale Zukunftsaufgabe
  - Kompakte Stadt/Anknüpfung an bestehende Infrastruktur
  - Gemischte Stadt
  - Klimaanpassung
  - Innenentwicklung vor Außenentwicklung

- **Besonderen Herausforderungen**
  - Kaum Potentiale im Innenbereich
    - Keine Konversionsflächen
  - Mobilisierung der Flächen
  - Widerstände der Bürgerschaft
  - Struktur der Baugesellschaft Frankenthal
  
- **Anknüpfungspunkte/Fragestellungen im Rahmen der Baulandinitiative**
  - Geeignete Lösungsansätze zur Kooperation mit privaten Akteuren
  - Entwicklung eines Modells zur strategischen Baulandmobilisierung
  - Entwicklung von Ansätzen zur Innenentwicklung
    - Bspw. Nachverdichtung, Bauen in zweiter Reihe
  - Organisation und Durchführung von Moderations- und Beteiligungsprozessen



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“	1,9 ha	36	19 WE/ha	EFH
„Studernheimer Weg“	2,5 ha-2,9 ha	59-100	40-34 WE/ha	GW/EFH
„Morsch, 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
„Morsch, Spitzäcker“	3,8 ha (2,2 ha)	45	20 WE/ha	GW/EFH

- Real-Gelände  
– Verhandlungen laufen





## Sachstand

- Nahezu 50% der Flächen sind im städtischem Besitz
- Konkretisierung des ersten städtebaulichen Konzepts
- Frühzeitige Beteiligung Juni 2019 durchgeführt
- Unterbringung weiterer Nutzungen ggf. Schul- oder Sporteinrichtungen oder Feuerwehr denkbar
  - Lärmschutzproblematik





## Sachstand

- Überwiegend Privateigentum
- Erstellung eines ersten städtebaulichen Konzepts
- Frühzeitige Beteiligung März 2020 durchgeführt
  - Westl. Stadtklinik
  - Südl. und östl. Misch- und Gewerbegebiet
  - Nördl. Landwirtschaftliche Fläche und Hochspannungsleitungen





## Sachstand

- Kleinteilige Eigentümerstruktur
  - Eine größere Fläche im Besitz der Stadt
    - Konzeptvergabe wurde durchgeführt, jedoch kein Investor gefunden
- Städtebauliches Gesamtkonzept zur Neuordnung der privaten Flächen
  - Nutzungen Wohnen und Gewerbe
  - Erste konzeptionelle Überlegungen im Rahmen des Masterplans Albert-Frankenthal-Quartier
- Kein Aufstellungsbeschluss
- Lärmproblematik

- Geleistete Vorarbeiten mit Blick auf die Baulandinitiative
  - Wohnungspolitische Grundlagen und Beschlüsse
  - Aufstellung Bebauungspläne
    - Teilweise Erstellung städtebaulicher Konzepte
    - Teilweise Erstellung Gutachten (Verkehr, Artenschutz, Bodenschutz, Klima, Lärmschutz)
    - Teilweise Kontaktaufnahme mit Eigentümern