

Förderinitiative „*GUT WOHNEN IN DER REGION!*“

Ergebnisbericht der 2. Projektphase



Quelle: Geoportail RLP

Stadt Frankenthal Untersuchungsgebiet „Westlich der Bahn“

Stand: 14.12.2022

AUFTRAGGEBER

Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz

Kaiser-Friedrich-Straße 5
55116 Mainz

www.baulandinitiative.rlp.de

ANSPRECHPARTNER

Andreas Kühn

Referent Bauen + Wohnen

AUFTRAGNEHMER

ProjektStadt

eine Marke der
Nassauischen Heimstätte
Wohnungs- und
Entwicklungsgesellschaft mbH

Alte Mainzer Gasse 37
60311 Frankfurt am Main

www.nh-projektstadt.de

BEARBEITUNG

Gregor Voss

Dipl.-Ing.
Fachbereichsleiter
gregor.voss@nh-projektstadt.de

Gunnar Zehe

Dipl. Geograf (Univ.)
Dipl. Immobilienökonom (ADI)
Projektleiter Bauland-Initiative

Christian Schwarzer

Dipl.-Ing.
Stadtplaner AKBW
Projektleiter Teilprojekt Frankenthal
christian.schwarzer@nh-projektstadt.de

Tjark Albrecht

M.A. Geografie

Laura Pfisterer

M. Sc. Geografie

Ronald Uhle (Planergruppe ASL)

Stadtplaner und Architekt (AKH)

Inhaltsverzeichnis

1	Ziel und Aufgabenstellung.....	5
1.1	Ziel der Baulandinitiative „GUT WOHNEN IN DER REGION“	5
1.2	Aufgabenstellung in Frankenthal	5
1.3	Arbeitsprogramm / Leistungen	6
1.4	Ausgangslage und wichtige Rahmenbedingungen	7
2	Lage im Raum.....	9
3	Strukturdatenanalyse.....	10
3.1	Bevölkerungsanalyse	10
3.1.1	Bevölkerungsentwicklung	10
3.1.2	Bevölkerungsstruktur	11
3.1.3	Bevölkerungsprognose	13
3.1.4	Haushaltsentwicklung	14
3.2	Arbeitsmarkt und Wirtschaft	15
3.2.1	Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Arbeitsort.....	15
3.2.2	Pendlerbewegungen.....	15
3.3	Wohnraumanalyse.....	16
3.3.1	Flächenanalyse.....	16
3.3.2	Bestand an Wohnraum	17
3.3.3	Baufertigstellungen	19
3.3.4	Exkurs: Qualitative Wohnraumbedarfsprognose (InWIS 2020).....	20
4	Wohnungsmarktanalyse	22
4.1	Vermietungsmarktanalyse	22
4.1.1	Wohnungen	22
4.1.2	Häuser	24
4.2	Käufermarktanalyse.....	26
4.2.1	Wohnungen	26
4.2.2	Häuser	28
5	Bezahlbarer Wohnraum in Rheinland-Pfalz.....	31
5.1	Wohnungspolitische Ausgangslage.....	31
5.2	Begriffsabgrenzung „Bezahlbarer Wohnraum“	32
5.3	Wohnpolitische Maßnahmen der Stadt Frankenthal	35
5.4	Ansatz für die Stadt Frankenthal	36
6	Standortanalyse	37
6.1	Untersuchungsgebiet.....	37
6.1.1	Gebietsübersicht.....	37
6.1.2	Eigentumsverhältnisse.....	38
6.2	Rechtliche und planerische Gegebenheiten.....	39
6.2.1	Planungsrecht.....	39
6.2.2	Grundbuch und Baulasten	40



6.2.3	Altlasten	40
6.2.4	Kampfmittel.....	40
6.2.5	Denkmalschutz	40
6.2.6	Ver- und Entsorgung.....	40
6.3	Umfeldanalyse	41
6.3.1	Städtebauliches Umfeld - Bestandsanalyse.....	41
6.3.2	Lärmimmissionen.....	44
6.3.3	Bodenrichtwerte.....	47
7	Stärken-Schwächen-Analyse.....	49
8	Bebauungskonzeption	50
8.1	Allgemeines	50
8.2	Zielsetzungen	50
8.3	Vorbedingungen und Annahmen.....	50
8.3.1	Erhaltenswerte Bau- und Nutzungsstruktur im Projektgebiet:.....	51
8.3.2	Zielgruppen.....	51
8.3.3	Nutzungen	51
8.3.4	Lärmschutz	51
8.4	Planung.....	52
8.4.1	Bebauung und Nutzung	53
8.4.2	Verkehrs- und Freiflächen.....	54
8.4.3	Städtebauliche Kennwerte.....	55
8.4.4	Weiteres Planverfahren	55
9	Wirtschaftlichkeitsbetrachtung	56
9.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	56
9.2	Flächenbilanzierung	57
9.3	Städtebauliche Kalkulation (deduktive Bodenwertermittlung)	58
9.4	Projektentwickler-Kalkulation (PE-Kalkulation)	63
9.5	Dynamische Investitionsrechnung (Baufeld 02)	66
9.6	Kosten- und Finanzierungsübersicht.....	68
10	Handlungsempfehlungen und Umsetzungsstrategien.....	74
10.1	Allgemeine Empfehlungen.....	74
10.1.1	Hoheitliche Strategien	74
10.1.2	Kooperationsstrategien.....	75
10.1.3	Zwischenerwerbsstrategien.....	75
10.2	Strategien und Handlungsempfehlungen für das Gebiet „Westlich der Bahn“	76
10.3	Weitere Vorgehensweise - Baulandinitiative Rheinland-Pfalz Projektphase 3	79
11	Quellenverzeichnis	80
12	Anlagen	82

1 Ziel und Aufgabenstellung

1.1 Ziel der Baulandinitiative „GUT WOHNEN IN DER REGION“

Die Stadt Frankenthal ist im Oktober 2021 als Pilotgemeinde in die Bauland-Initiative „GUT WOHNEN IN DER REGION“ des Landes Rheinland-Pfalz aufgenommen worden.

Frankenthal ist dabei dem Projektauftrag des Ministeriums der Finanzen vom 14. Dezember 2020 als Kommune im engen Umland von Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt gefolgt (Kategorie A).

Ziel der Förderinitiative ist die Schaffung der Grundlagen für eine Aktivierung und Entwicklung von konkreten **Potenzialflächen für eine wohnbauliche Nutzung**, insbesondere auch für **geförderten 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.

1.2 Aufgabenstellung in Frankenthal

Die Bauland-Initiative soll in drei Projektphasen bis Ende 2024 durchgeführt werden. In den Pilotgemeinden werden in den ersten beiden Projektphasen jeweils die für Flächenentwicklungen relevanten Rahmenbedingungen eruiert und geklärt, Entwicklungsziele abgestimmt, konkrete Entwicklungsoptionen und -konzepte erarbeitet und zur Umsetzung vorgesehene Leitprojekte identifiziert. Hierbei werden die Pilotgemeinden durch die externe Expertise der Projektstadt unterstützt.

Das im Rahmen der 1. Projektphase durchgeführte „Flächenscreening“ führte für die Stadt Frankenthal zu dem Ergebnis, das Gebiet **westlich des Bahnhofs** in die Betrachtung der Baulandinitiative Rheinland-Pfalz zu nehmen.

Die ProjektStadt wurde vom Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz beauftragt, die Pilotgemeinden im Rahmen der Förderinitiative bei der Ausgestaltung einer strategisch-konzeptionellen Liegenschaftspolitik und bei der Aktivierung und Entwicklung von konkreten Flächen für die Herstellung von bezahlbarem Wohnraum zu unterstützen. Grundlage hierfür bildet eine Ausschreibung mit Leistungsdefinition des Ministeriums in der so genannten 2. Projektphase. Die in 1.2 dargestellten Leistungen der PS werden im Rahmen dieser 2. Projektphase erbracht und in diesem Bericht dokumentiert.

In der daran anschließenden 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)“.

Die Stadt Frankenthal hat bereits einen Beschluss über die Quotierung des Sozial geförderten Wohnraums gefasst.



1.3 Arbeitsprogramm / Leistungen

Das Arbeitsprogramm der 2. Projektphase gliedert in sich folgende Arbeitsschritte und Leistungsbausteine:

- Im Rahmen des ersten Bausteins erfolgt eine stadtplanerische Grundlagenuntersuchung für die Entwicklungsfläche „Westlich des Bahnhofs“, in der die Flächeneignung sowie die städtebaulichen und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen geprüft und die vorliegenden Daten und Unterlagen ausgewertet werden. Die Erkenntnisse werden in einer SWOT-Analyse zusammengefasst. Als Ergebnis erfolgt die Definition der für die Konzeptionierung geltenden inhaltlichen und räumlichen Entwicklungsziele
- In 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. Die vorliegende 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. Dieser Entwurf ist als exemplarische Bebauungs- und Nutzungskonzeption zu verstehen und dient zum einen der Ermittlung von städtebaulichen Kennwerten, die die wesentliche Grundlage für die anschließende Wirtschaftlichkeitsberechnung darstellen.
- Darüber hinaus dient die Konzeption der Visualisierung einer grundsätzlichen Idee für die im Untersuchungsgebiet befindlichen Quartiere westlich des Bahnhofs, die aufgrund der Programmziele im Wesentlichen auch von der Entwicklung von Wohnraum bestimmt ist. Die ausgearbeitete Entwicklungsidee soll insbesondere auch Grundlage für die weitere Kommunikation mit den Eigentümern und weiteren an der Entwicklung interessierten Stakeholdern dienen.
- Darauf aufbauend erfolgt im dritten Schritt die Erarbeitung einer bodenpolitischen Mobilisierungsstrategie unter der Berücksichtigung der Nutzungs- und Eigentumssituation. 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.
- Im letzten Arbeitsschritt erfolgt die Ableitung von Anforderungen und die Entwicklung eines Arbeitsplans für den anschließenden Umsetzungsprozess.

Der vorliegende Bericht dokumentiert die o.g. Arbeitsschritte und Leistungsbausteine.

1.4 Ausgangslage und wichtige Rahmenbedingungen

Für die Ausarbeitung der Studie verständigen sich Kommune und PS auf die für die Entwicklung maßgeblichen Rahmenbedingungen. Dazu werden auch ggf. vorhandene Gutachten, Studien und Daten zur Verfügung gestellt und in die Erstellung der Studie einbezogen.

Gebietsumgriff / betrachtete Flächen

Der Umgriff und damit das Bearbeitungsgebiet ist in Abb. 1 dargestellt und hat eine Größe von 9,3 ha.

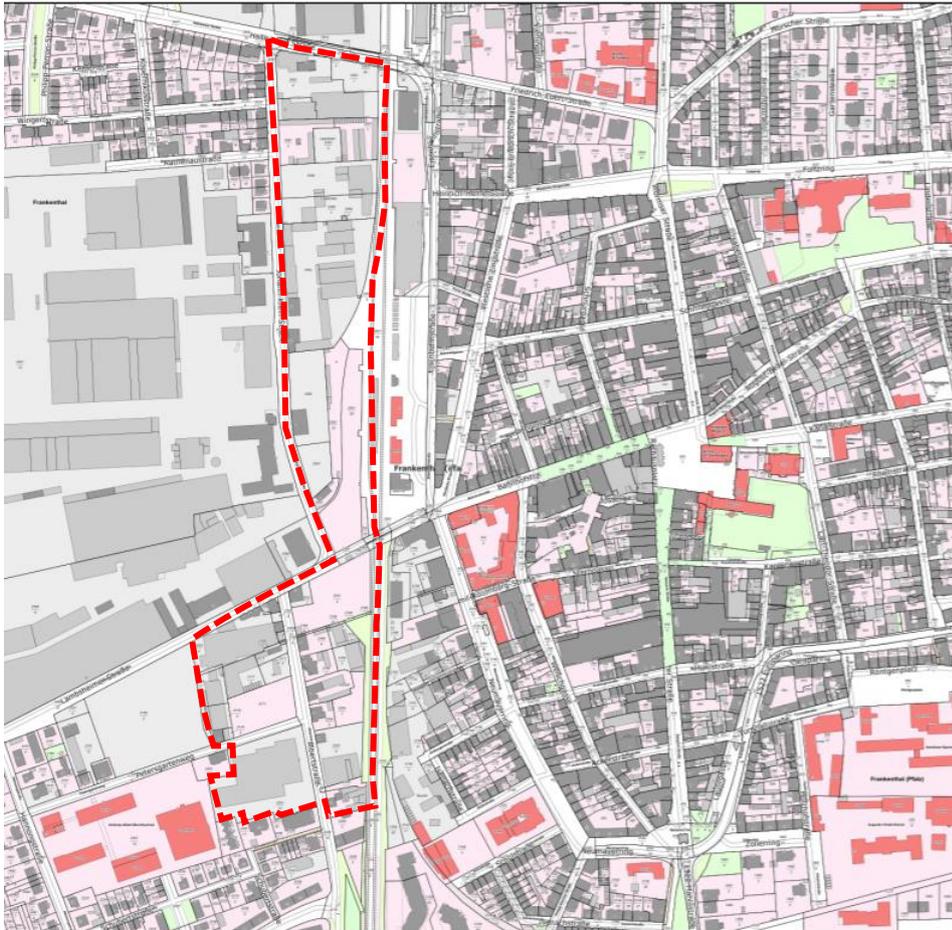


Abbildung 1: Abgrenzung des Untersuchungsgebiets (Stadt Frankenthal)

Die Stadt Frankenthal steht in Abstimmung mit DB Immobilien im Hinblick auf die Einbeziehung des im Eigentum der Deutschen Bahn befindlichen Flurstücks Nr. 2551/34 in die kommunale Planung. Die DB hat am 25.02.2022 mitgeteilt, dass der Ankauf des Grundstücks absehbar nicht möglich ist, da hier im Zuge des Ausbaus der S-Bahn-Strecke 2. Ausbaustufe ein Versickerungsbecken geplant ist.

Aufgrund der besseren Entwicklungsoptionen für das Gesamtgebiet soll gem. Abstimmung im 2. Quartalsgespräch am 10. August 2022 konzeptionell die Einbeziehung des Grundstücks zunächst weiterverfolgt werden. Ggf. kann das Erfordernis der Rückhaltung von Regenwasser, das bahnseits anfällt in das Konzept integriert werden. Die Anforderungen der Bahn sowie die Aktualität des Bahnvorhabens sind zu prüfen und weitere Abstimmungen mit der Bahn vorzunehmen.



Lärmvorsorge

Das Entwicklungsgebiet ist verschiedenen Lärmquellen – Schienen- und Straßenlärm der angrenzenden Verkehrswege sowie den Emissionen der angrenzenden Gewerbebetriebe – ausgesetzt.

Um eine grundsätzliche Entwicklungsperspektive für die Entwicklung von Wohnnutzungen als wesentliche Voraussetzung für das Projekt der Baulandinitiative zu klären, wurde eine entsprechende Schalltechnische Stellungnahme eines Schallgutachters eingeholt.

Im Ergebnis bestätigt das Ingenieurbüro Dr. Grutschka die grundsätzliche Umsetzbarkeit einer Wohnraumentwicklung am Standort, sofern planerische und bauliche Maßnahmen zum Schallschutz berücksichtigt werden (vgl. Punkt 6.3.2)

Einbindung der Eigentümer

Mit Schreiben vom 04. Juli 2022 wurden die Eigentümer im Betrachtungsbereich über den Prozess informiert. Damit verbunden war eine Abfrage der Mitwirkungsbereitschaft hinsichtlich der Entwicklung des Gebietes. Bis zum 22.07.22 gingen nur wenige Rückmeldungen ein. Danach 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 Miet- oder Pachtverhältnisse. Interesse an einem Verkauf von Grundstücken an die Stadt Frankenthal äußerten zwei Eigentümer.

Auf Grundlage der vorliegenden Ergebnisse der Phase 2 ist daher ein umfangreiches Beteiligungsverfahren zur Umsetzung einer Baulandmobilisierungsstrategie notwendig und geplant.

2 Lage im Raum

Die Stadt Frankenthal ist eine kreisfreie Stadt und Mittelzentrum im Nordosten der Pfalz. In etwa 10 Kilometern Entfernung befinden sich linksrheinisch das Oberzentrum Ludwigshafen sowie rechtsrheinisch das Oberzentrum Mannheim und damit auch das Bundesland Baden-Württemberg. Das dritte Oberzentrum, die Stadt Heidelberg, befindet sich innerhalb eines Radius von 30 Kilometern Luftlinie. Die Stadt liegt in der prosperierenden Wirtschaftsregion der Metropolregion Rhein-Neckar.

Das Stadtgebiet gliedert sich in Kernstadt und die vier Ortsbezirke Eppstein, Flomersheim, Mörsch und Studernheim.

Die Entfernungen zu den Ober- und Mittelzentren mit ausgewählten Verkehrsmitteln (Ausgangspunkt Frankenthal Hauptbahnhof betragen:

- Ludwigshafen (Hauptbahnhof), Oberzentrum: ÖPNV ca. 9 min., MIV ca. 15 min.
- Worms (Hauptbahnhof), Mittelzentrum: ÖPNV ca. 12 min., MIV ca. 20 min.
- Mannheim (Hauptbahnhof), Oberzentrum: ÖPNV ca. 15 min., MIV ca. 28 min.
- Heidelberg (Hauptbahnhof), Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen: ÖPNV ca. 40 min., MIV ca. 30 min.
- Gernersheim (Bahnhof), Mittelzentrum: ÖPNV ca. 35 min., MIV ca. 35 min.
- Neustadt (Bahnhof), Mittelzentrum: ÖPNV ca. 32 min., MIV ca. 32 min.

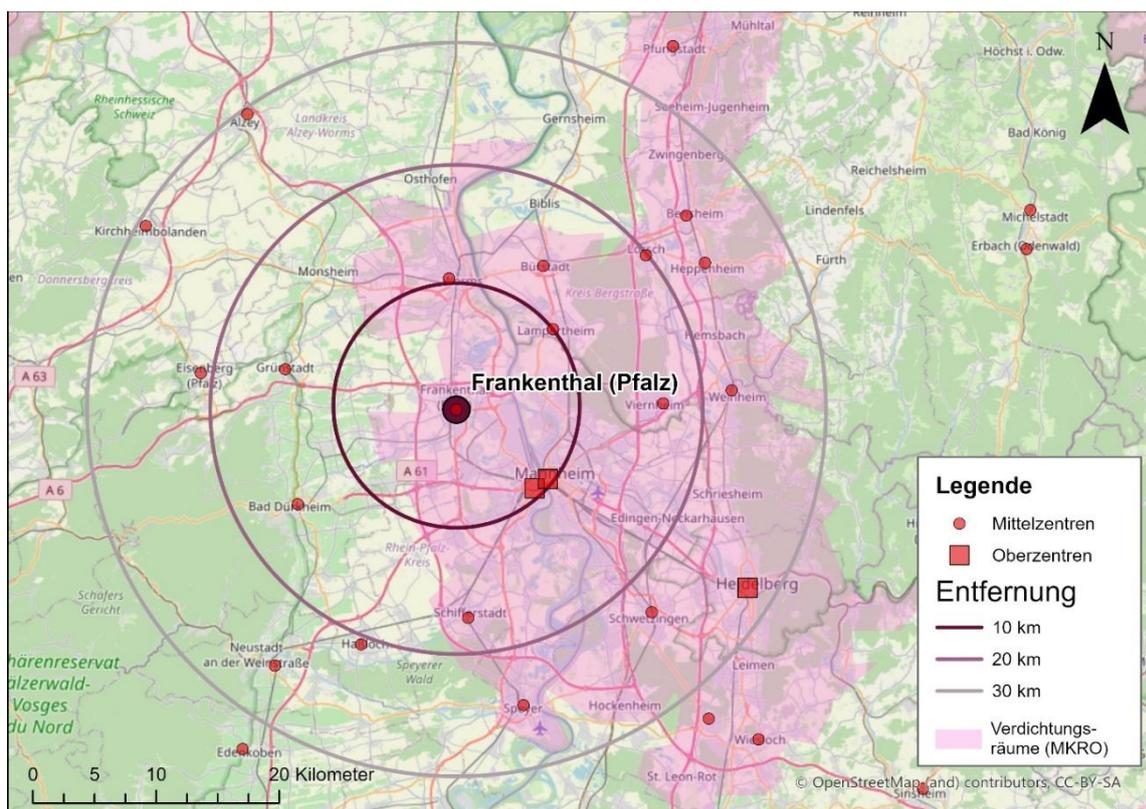


Abbildung 2: Lage im Raum (Geoportal RLP, BBSR Raumbeobachtung)



3 Strukturdatenanalyse

3.1 Bevölkerungsanalyse

3.1.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Stadt Frankenthal zählt 48.750 Einwohnerinnen und Einwohner (Stichtag 31.12.2020)¹. In der vergangenen Dekade ist die Bevölkerungszahl kontinuierlich gestiegen. Während im Jahr 2011 insgesamt 46.617 Menschen in der Stadt lebten, stieg die Bevölkerungszahl aufgrund von Wanderungsbewegungen bis zum Jahr 2020 deutlich um 4,6 %.

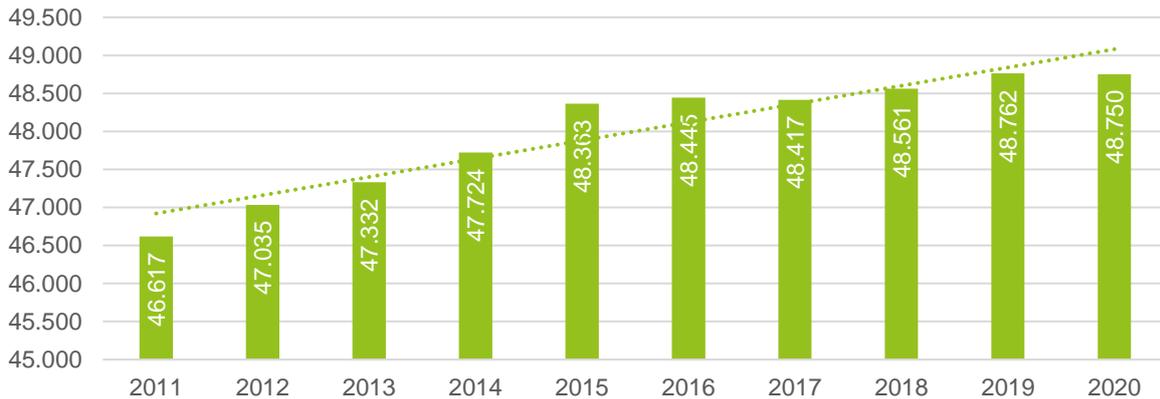


Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung von 2011 – 2020 (Statistik RLP; eigene Darstellung)

Die natürliche Bevölkerungsbewegung weist im Beobachtungszeitraum 2011 bis 2020 im Durchschnitt einen negativen Saldo von -1.030 auf (siehe Abbildung 3). Die kumulierte Zahl der Lebendgeborenen (4.632) war niedriger als die Zahl der Gestorbenen (5.662). Da die Sterbefälle die Geburten überwiegen, ist davon auszugehen, dass die natürliche Bevölkerungsbewegung sich negativ auf die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre ausgewirkt hat. Das Wanderungssaldo hingegen ist über den Betrachtungszeitraum leicht positiv. In der Summe stehen (kumuliert) +33.535 Zuzüge -30.219 Fortzügen gegenüber, sodass sich ein Saldo von +3.316 ergibt (Abbildung 5).

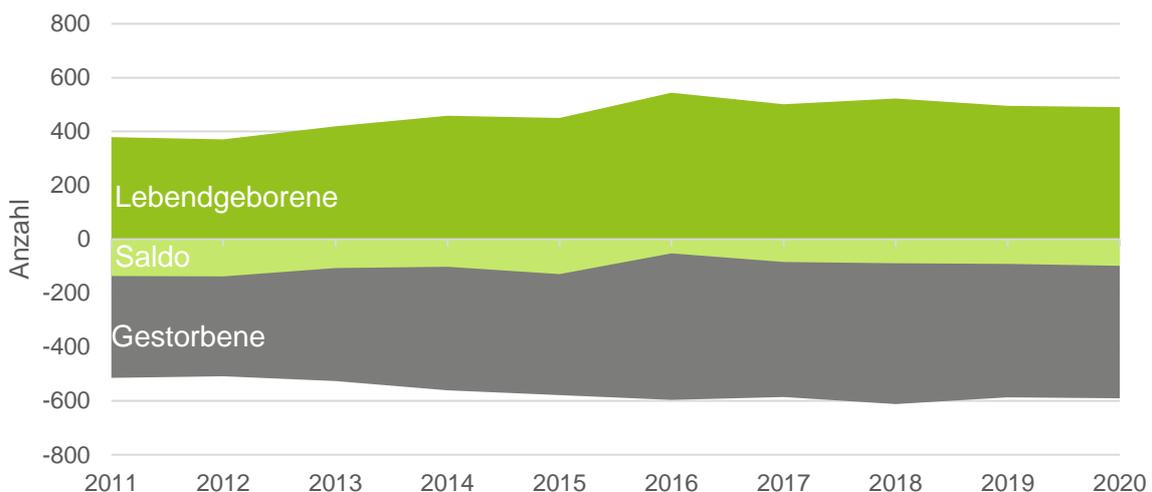


Abbildung 4: Natürliche Bevölkerungsentwicklung von 2011 - 2020 (Statistik RLP; eigene Darstellung)

¹ Die Auswertung basiert auf der Zusammenführung von Erhebungen des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz (Statistik RLP) von 2011 bis 2020. Der Bevölkerungsstand basiert auf der Fortschreibung des Ergebnisses des Mikrozensus vom 9. Mai 2011.

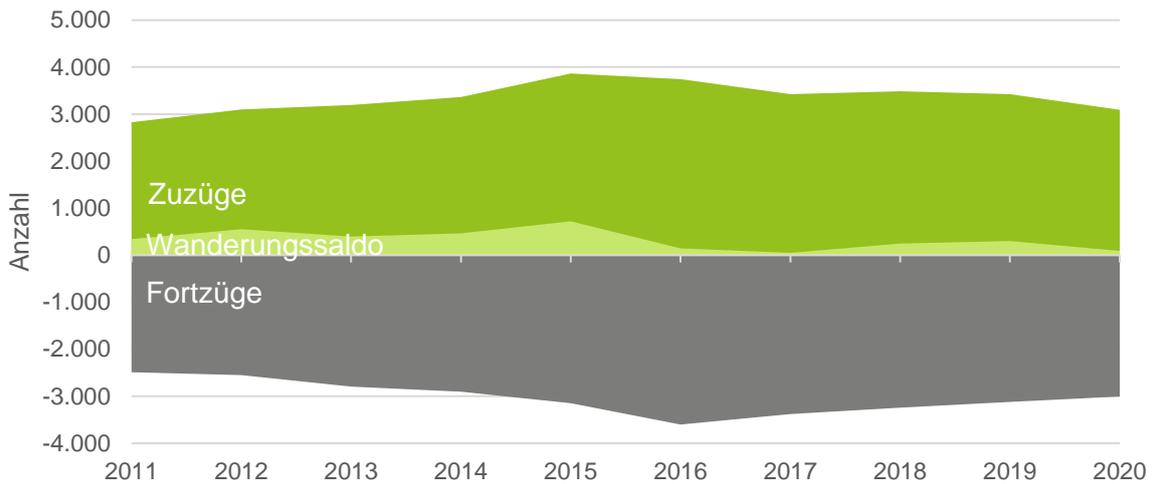


Abbildung 5: Zu- und Fortzüge von 2011 - 2020 (Statistik RLP; eigene Darstellung)

3.1.2 Bevölkerungsstruktur

Die Bevölkerungsstruktur wird aus wohnungspolitischer Perspektive in 7 Altersklassen untergliedert:

- 0-6 Jahre (Kleinkinder),
- 7-19 Jahre (Kinder und Jugendliche),
- 20-29 Jahre (Starterhaushalte),
- 30-49 Jahre (Familienphase),
- 50-64 Jahre (Arrivierte),
- 65-79 Jahre (Senioren) und
- > 80 Jahre (Hochbetagte).

Die Altersklassen geben auch Aufschluss über die Verteilung des Einkommens bzw. der Kapitalverfügbarkeit. Es ist davon auszugehen, dass die Gruppen der 30- bis 50-Jährigen und der 50- bis 65-Jährigen über die höchste Finanzkraft verfügen.

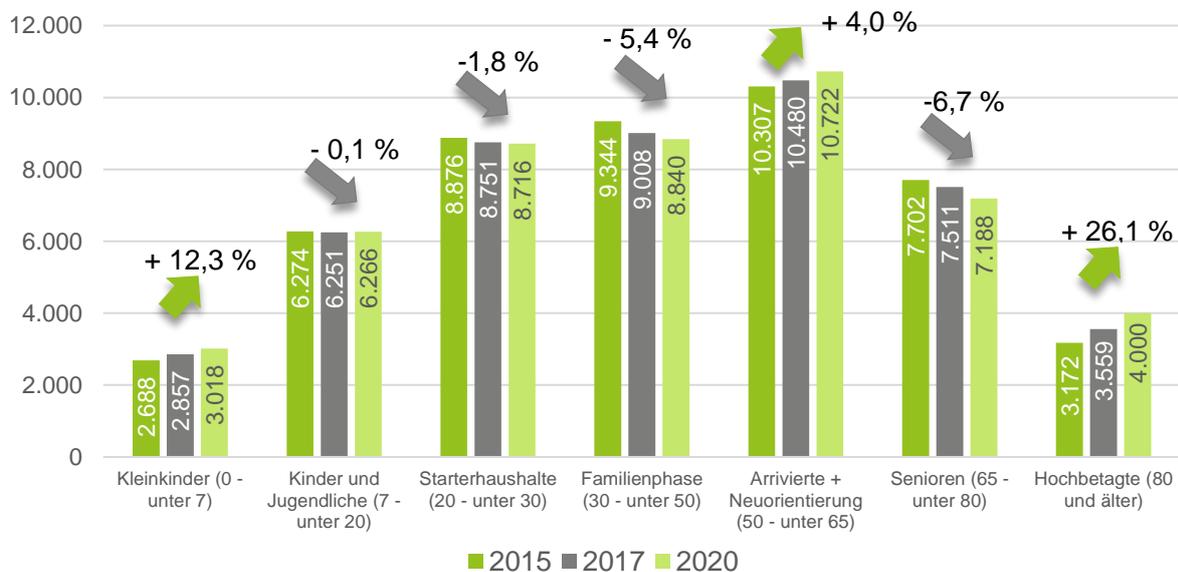


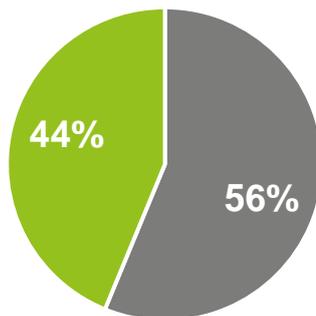
Abbildung 6: Übersicht Altersstruktur (Statistik RLP; eigene Darstellung)



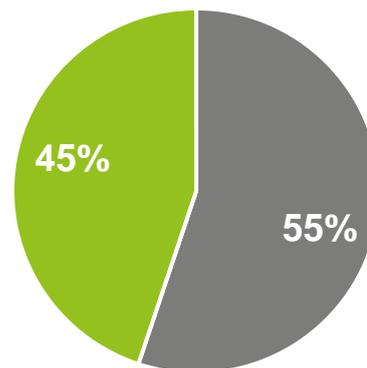
Für Frankenthal lässt sich die Altersstruktur wie folgt beschreiben (Abbildung 6):

- Gemessen an der Gesamtbevölkerung stellen die 50- bis unter 65-Jährigen mit einer Gesamtzahl von 10.722 (Stand 2020) Einwohner*innen die größte Altersklasse dar. Diese Gruppe weist einen prozentualen Anstieg von + 4,0 % seit 2015 auf.
- Daran schließen die Altersklassen der Familienphase mit 8.840 Einwohner*innen im Jahr 2020 und die Altersklasse der Starterhaushalte mit 8.716 Einwohner*innen an. Die Klasse der Starterhaushalte sinkt von 2015 bis 2020 leicht um – 1,8 %, die Altersklasse der Familienhaushalte hingegen stärker, um -5,4%.
- Bei der Altersklasse der Kleinkinder lässt sich ein Wachstum von +12,3% feststellen, bei gleichzeitig marginaler Abnahme von Kindern und Jugendlichen um 0,1%.
- Besonders beachtenswert ist der Anstieg der Hochbetagten um +26,1 %. Diese Altersklasse der Menschen älter als 80 Jahre verzeichnet den größten prozentualen Zuwachs und deutet damit bereits die Nachfrage nach barrierefreien Wohnungen an.
- Letztlich wird an der dargestellten Entwicklung die Verschiebung der Altersklassen bzw. der Alterskohorten erkennbar: die Altersklasse der Familienphase im Jahr 2015 geht im Jahr 2020 allmählich in die Altersklasse der Arrivierten über, ebenso geht die Altersklasse der Senioren in die der Hochbetagten über. Trotz einem generellen Zuwachs an Kleinkindern (Bedarf nach familiengerechten Wohnformen) wird vor allem ein deutlicher Zuwachs bei den Hochbetagten deutlich, der die gesamtgesellschaftliche Tendenz zur Alterung der Stadtgesellschaft durch den demographischen Wandel widerspiegelt. Daraus deutet sich auch eine Nachfrage nach barrierefreien Wohnungen an.

2015



2020



■ bis 50 ■ über 50

Abbildung 7: Verteilung der Altersstruktur 2015 und 2020 (Statistik RLP; eigene Darstellung)

3.1.3 Bevölkerungsprognose

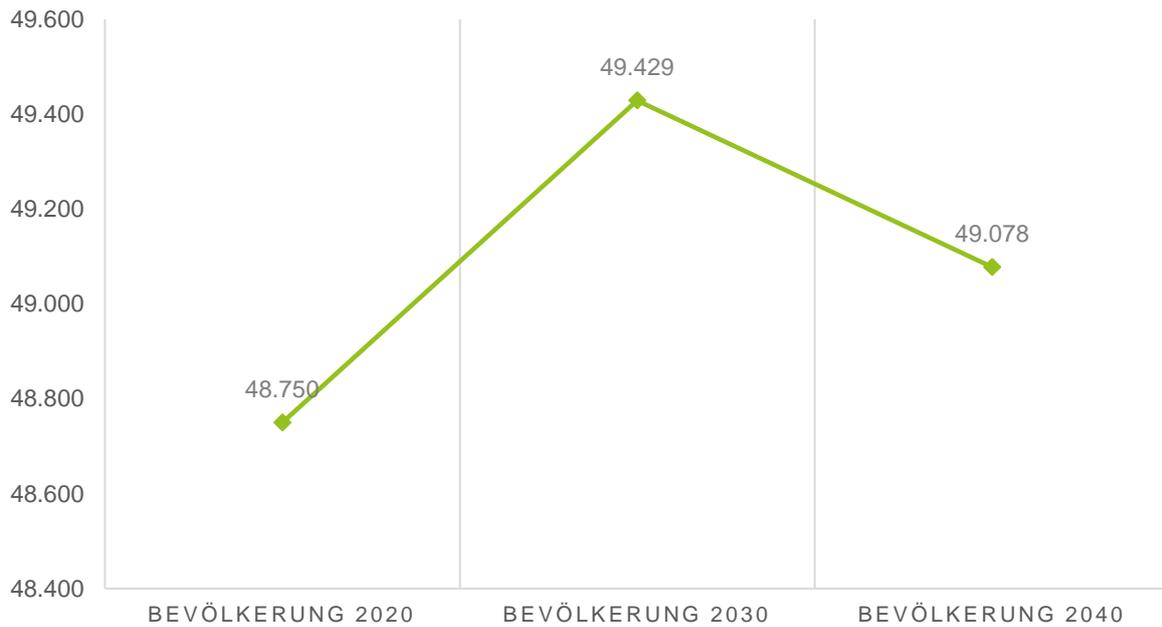


Abbildung 8: Bevölkerungsprognose 2020-2040 (Statistik RLP; eigene Darstellung)

Die aktuelle Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamts Rheinland-Pfalz geht für Frankenthal im Zeitraum von 2020 bis 2030 von einer Steigerung von +1,39 % aus. Der Bevölkerungsanstieg soll in der Folgezeit von 2030 bis 2040 wieder abnehmen, aber 2040 noch über dem Niveau von 2020 bleiben (+0,7%). Es wird vorrangig von einem Wachstum der Altersklassen über 65 Jahre ausgegangen.

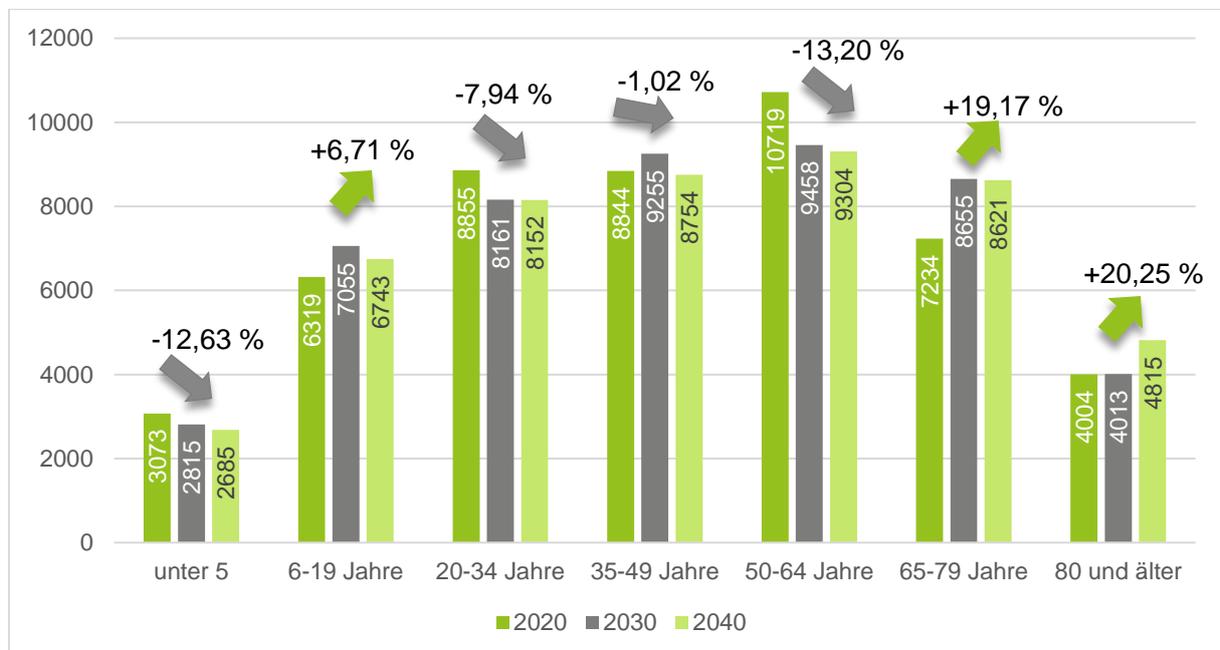


Abbildung 9: Bevölkerungsprognose 2020 – 2040 nach Altersgruppen (mittlere Variante) (Statistik RLP; eigene Darstellung)



Die Prognosen gehen von einem Wachstum von 20,25 % der Altersgruppe der Hochbetagten sowie einem Wachstum von 19,7 % der Senior*innen aus. Die Altersgruppen der unter 65-jährigen weisen mit Ausnahme der Kinder und Jugendlichen negative Entwicklungen auf. Eine Entwicklung von -12,63 % der Kleinkinder deutet darauf hin, dass ein deutlicher Geburtenrückgang prognostiziert wird.

3.1.4 Haushaltsentwicklung

Aussagen zur Haushaltsentwicklung sind mit noch größeren Unsicherheiten verbunden, als es bereits bei der Bevölkerungsprognose der Fall ist, da diese auf einer Vielzahl von Annahmen beruhen. Zugleich ist die Qualität der Aussagen in wesentlichem Maße vom Vorliegen von Informationen zur Bestandssituation abhängig.

Die Stadt Frankenthal ist Teil der übergeordneten Regionalplanungseinheit der Metropolregion Rhein-Neckar im Dreiländereck Baden-Württemberg, Hessen und Rheinland-Pfalz. In der 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans aus dem Jahr 2021 (Entwurf) ist Frankenthal als Mittelzentrum eingestuft und dem „Siedlungsbereich Wohnen“ zugeordnet. Dabei wurde eine Wohnraumbedarfsermittlung mit den folgenden Rahmenbedingungen durchgeführt:

Für die als „Siedlungsbereich Wohnen“ eingestufte Stadt wird zunächst von einem Haushaltszuwachs für die Eigenentwicklung von 0,8% alle 5 Jahre ausgegangen sowie weiteren 2,0% Zuwachs auf 5 Jahre. Damit geht die Bedarfsermittlung von einem Zuwachs an Haushalten von 8,4% bis zum Jahr 2035 aus². Im Rahmen der „Qualitativen Wohnraumbedarfsprognose“ von InWIS aus dem Jahr 2020 wurde auf dieser Grundlage der zukünftige Bedarf an Wohnraum bis 2035 abgeschätzt. Für die Bedarfsermittlung der Regionalplanung wird eine vom BBSR prognostizierte durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,0 angenommen (Regionalplanung Rhein Neckar 2021, InWIS 2020). Daraus ergibt sich für Frankenthal bis 2035 ein Wohnraumbedarf für weitere 2.048 Wohnhaushalte.

Zusammenfassung:

- Die Bevölkerung wächst auch zukünftig vor allem von 2020 bis 2030.
- Die Prognosen des Statistischen Landesamtes gehen bis 2040 von einem Bevölkerungsanstieg von ca. 0,7 % aus.
- Die Verschiebung der Altersstruktur (starker Anstieg der Altersklasse der Hochbetagten) hat Konsequenzen für die qualitative Veränderung der Wohnraumnachfrage.
- Es ergibt sich vor allem ein Bedarf nach seniorengerechtem Wohnen, aber auch eine Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum junge Familien.
- Sowohl das Bevölkerungswachstum als auch der Trend zu kleineren Haushalten führen zu erhöhtem Bedarf an Wohnraum in Frankenthal.

² Zur ausführlichen Darstellung der Bedarfsberechnung siehe: Metropolregion Rhein-Neckar (2021): Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar. 1. Änderung.

3.2 Arbeitsmarkt und Wirtschaft

3.2.1 Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Arbeitsort

In Frankenthal leben im Jahr 2020 insgesamt 15.737 Personen, die einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung nachgehen (Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort). Am Arbeitsort Frankenthal sind insgesamt 18.741 Personen in sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnissen im Jahr 2020 tätig. Die Zahl der Beschäftigten Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer am Arbeitsort ist damit deutlich höher als die am Wohnort, was Frankenthals Bedeutung als wichtiger Arbeitsstandort in der Region unterstreicht.

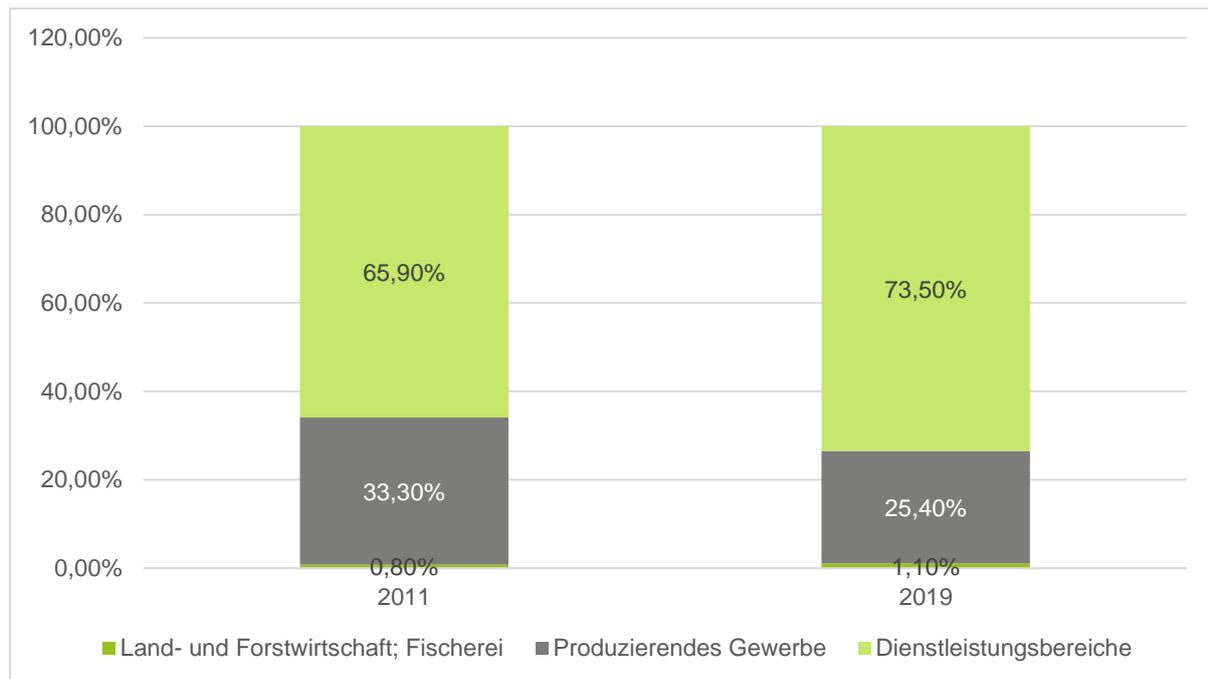


Abbildung 10: Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Arbeitsort nach Wirtschaftsbereichen 2011 und 2019 im Vergleich (Statistik RLP; eigene Darstellung)

In der Beschäftigtenentwicklung Frankenthals zeigt sich zunehmend der wirtschaftsstrukturelle Wandel des Arbeitsstandortes. Der Dienstleistungssektor ist von 2011 (65,9 %) bis 2019 (73,5 %) angewachsen, wohingegen das Produzierende Gewerbe von einem Anteil von 33 % im Jahr 2011 auf 25 % im Jahr 2019 zurückgegangen ist (siehe Abbildung 10).

3.2.2 Pendlerbewegungen

Ein großer Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort pendelt im Jahr 2020 aus der Region ein (ca. 73 %). Wiederum ca. 68% der in Frankenthal lebenden Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer arbeitet außerhalb der kommunalen Grenzen (Auspendler).

In einem positiven Pendlersaldo – das bedeutet eine höhere Anzahl der Einpendlerinnen und Einpendler gegenüber den Auspendlerinnen und Auspendler – zeigt sich der Charakter eines wichtigen Arbeitsstandortes einer Region. Insgesamt weisen die Pendlerbewegungen seit 2011 ein Wachstum mit sich verstärkender Dynamik auf. Von einem negativen Pendlersaldo mit – 493 (2011) zu einem positiven Pendlersaldo von + 2.994 (2020). Besonders bemerkenswert ist hierbei der starke Anstieg des Pendlersaldos innerhalb der Jahre 2019-2020 um +2.794 Einpendler (Abbildung 11).

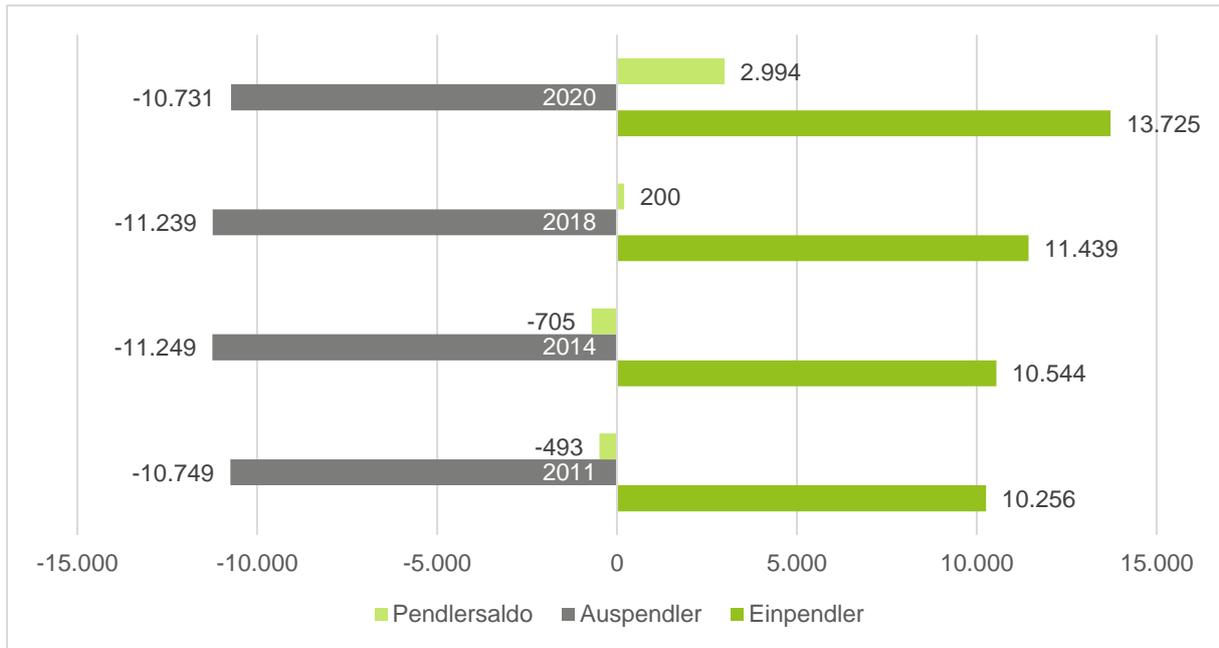


Abbildung 11: Ein- und Auspendler der Jahre 2011, 2014, 2018 und 2020 (Statistik RLP; eigene Darstellung)

3.3 Wohnraumanalyse

3.3.1 Flächenanalyse

Die Gesamtfläche der Stadt Frankenthal beträgt 43,88 km² im Jahr 2019. Davon entfallen 60,7% auf Vegetationsbestandene Flächen, 10,6% Verkehrsfläche und 26,4% auf Siedlungsfläche. Die Vegetationsbestandenen Flächen sind zu 58,32% landwirtschaftliche Flächen und, 0,7% Wald. Die Siedlungsfläche ist unter anderem in 9,6 % Wohnfläche, 7,7 % Industrie- und Gewerbeflächen sowie 5 % Sport- und Erholungsflächen zu untergliedern.

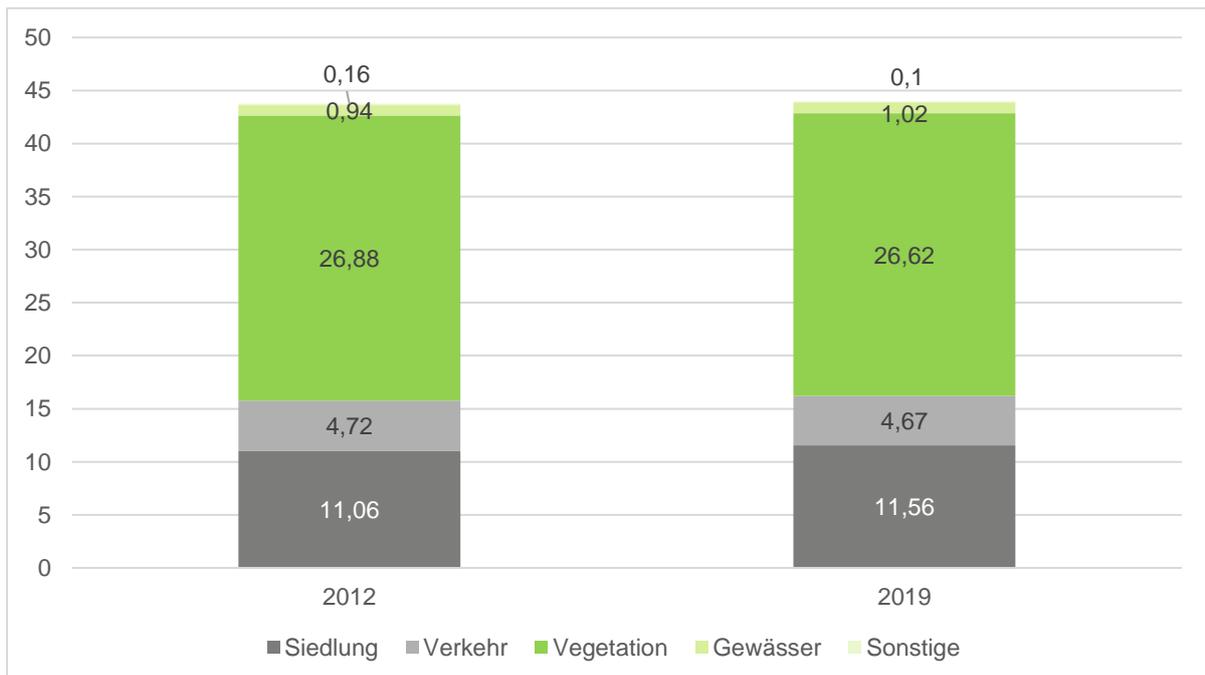


Abbildung 12: Verteilung der Flächennutzung in 2012 & 2019 (Statistik RLP; eigene Darstellung)

3.3.2 Bestand an Wohnraum

Der in Frankenthal verfügbare Wohnraum konnte in den vergangenen Jahren kontinuierlich ausgebaut werden. Diese Aussage trifft gleichermaßen die Anzahl der Wohngebäude und Wohneinheiten als auch auf die Wohnfläche zu (vgl. Abbildungen 14-16).

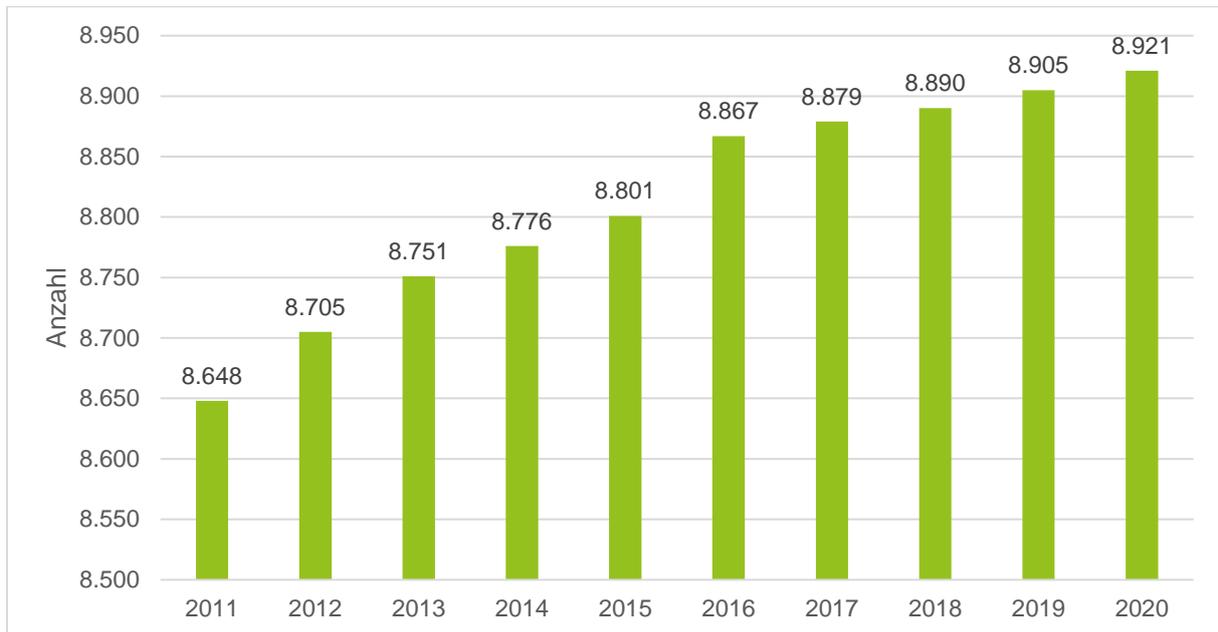


Abbildung 13: Gesamtbestand an Wohngebäuden von 2011-2020 (Statistik RLP; eigene Darstellung)

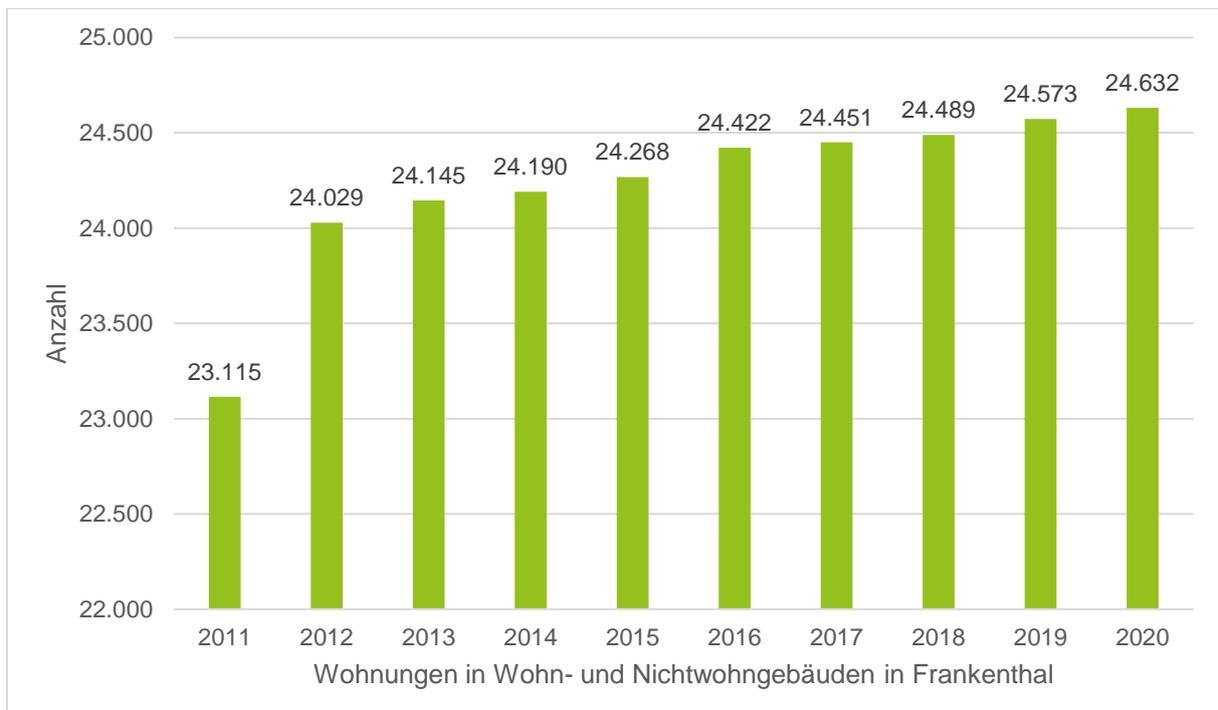


Abbildung 14: Bestand an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden von 2011 – 2020 (Statistik RLP; eigene Darstellung)



Abbildung 15: Entwicklung des Wohnflächenbestands von 2011 – 2020 (Statistik RLP; eigene Darstellung)

Die Indikatoren zur Wohnraumentwicklung können für die Jahre 2011 bis 2020 wie folgt zusammengefasst werden:

- Zuwachs im **Wohngebäudebestand** um rund **+3,2 %** (Rheinland-Pfalz: +5,4 %)
- Zuwachs an **Wohneinheiten** um rund **+6,6 %** (Rheinland-Pfalz: +8,4 %)
- Zuwachs an **Wohnfläche** um rund **+7,9 %** (Rheinland-Pfalz: +14,3 %).

Mit dem absoluten Zuwachs an Wohnfläche und Bevölkerung geht ein minimales Wachstum der verfügbaren Wohnfläche je Einwohner einher:

- Jahr 2011: 44,1 m²/EW (RLP: 48,7 m²/EW)
- Jahr 2020: 45,7 m²/EW (RLP: 54,4 m²/EW)

Bei insgesamt steigenden Bevölkerungszahlen und gleichzeitig wachsender Wohnfläche steigt die Wohnfläche pro Einwohner von 2011 auf 2012 zunächst sprunghaft von 44,1 m²/EW auf 46,2 m²/EW an. Über die Folgejahre bis 2020 variiert die Wohnfläche schließlich immer leicht zwischen 45,6 m²/EW und 46 m²/EW (Abbildung 16).

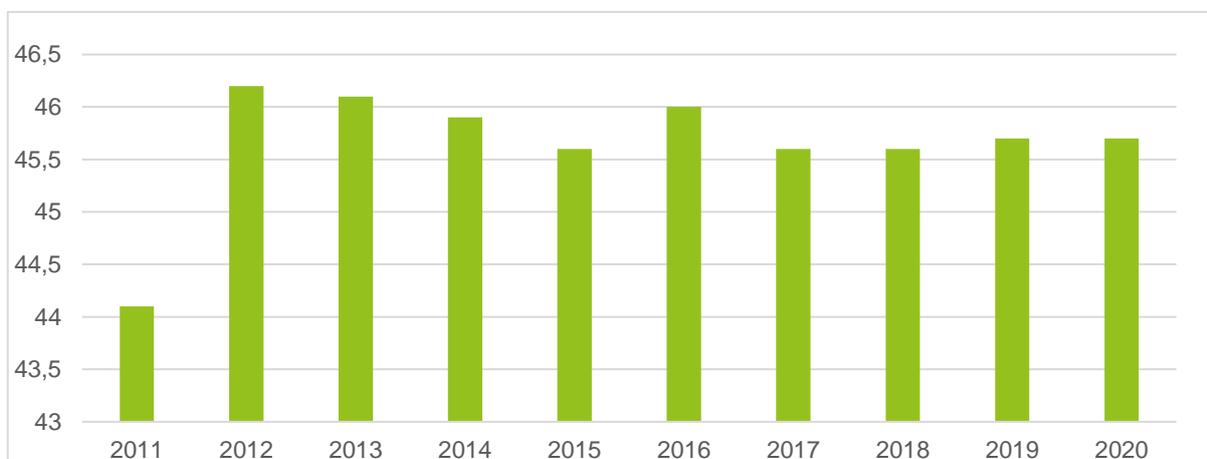


Abbildung 16: Entwicklung der Wohnfläche pro Einwohner/-in m² von 2011 – 2020 (Statistik RLP; eigene Darstellung)

Der starke Anstieg der Wohnfläche pro Kopf vom Jahr 2011 auf das Jahr 2012 ist vermutlich durch Korrekturen im Rahmen der Vollerhebung des Gebäudebestands durch den Zensus zu erklären (vgl. InWIS 2020, S. 14).

3.3.3 Baufertigstellungen

Der Blick in die Wohnbaustatistik zeigt Schwankungen bei den Baufertigstellungen von Wohneinheiten (Abbildung 17). Im gesamten Zeitraum 2011 bis 2020 wurden 858 Wohneinheiten fertiggestellt, woraus sich ein Schnitt von ca. 75 Wohnungen pro Jahr für die letzte Dekade ergibt.

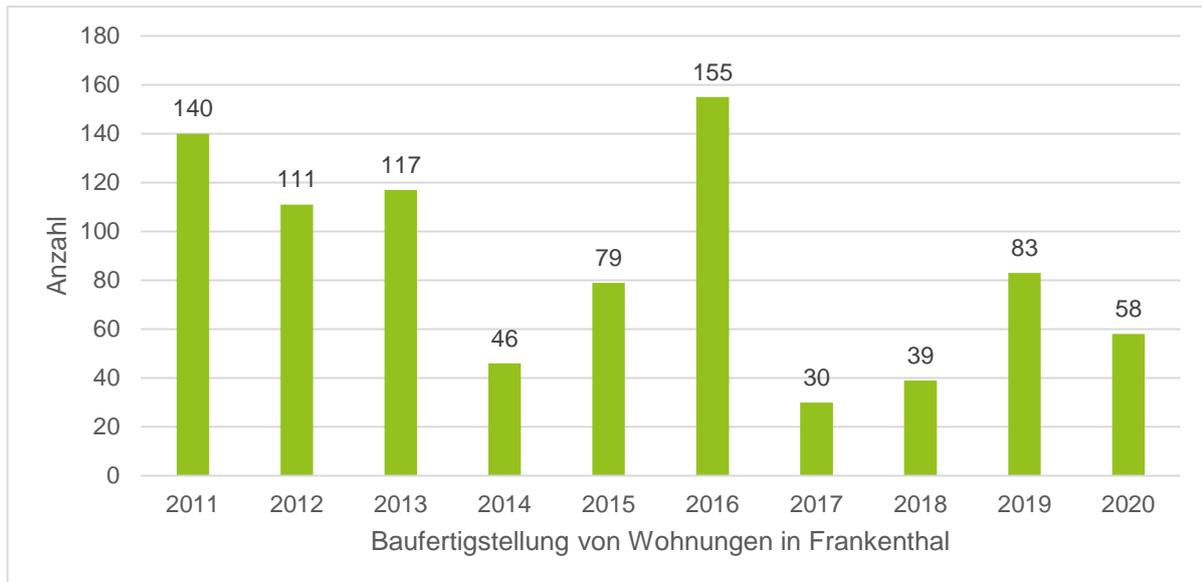


Abbildung 17: Entwicklung der Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden (Statistik RLP; eigene Darstellung)

Zusammenfassung:

- Die Anzahl der jährlichen Baufertigstellungen in den Jahren 2011 bis 2020 beträgt im Durchschnitt ca. 75 Wohneinheiten pro Jahr.
- Im gesamten Zeitraum 2011 bis 2020 wurden 858 Wohnungen geschaffen.
- Die verfügbare Wohnfläche pro Einwohner liegt mit rund 45,7 m²/EW ca. 9 m²/EW unter dem Durchschnitt des Landes.



3.3.4 Exkurs: Qualitative Wohnraumbedarfsprognose (InWIS 2020)

Allgemein

Wie bereits in Kapitel 3.1.4 zur Haushaltsentwicklung dargestellt, wurde in Frankenthal bereits im Jahr 2020 vom Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung (InWIS) eine qualitative Wohnraumbedarfsprognose erarbeitet, die den Bedarf für verschiedene Wohnungsmarktsegmente und Zielgruppen darlegt. Als Gesamtbedarf wurden hierbei die Annahmen des Regionalplans Rhein Neckar zugrunde gelegt. Die wesentlichen Ergebnisse werden nachfolgend zusammengefasst, da sie eine wichtige Basis zur Darstellung der Gesamtsituation liefern.

Der Bedarf bis 2035 liegt gemäß der Prognose zu 55% im Mietwohnungssegment, zu etwa 25% im Ein- und Zweifamilienhaussegment und zu 20% im Eigentumswohnungssegment. Einen Überblick bietet die nachfolgende Tabelle 1:

Tabelle 1: Übersichtstabelle zu Wohnungsbedarf nach Teilsegmenten bis 2035 (InWIS 2020, S.46)

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

Wohnraumbedarf nach Zielgruppen

- Preisgünstiger Wohnraum

In Frankenthal besteht eine hohe Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum von zahlreichen Nachfragegruppen, wie Azubis, Berufsanfängern, Alleinerziehenden, Geringverdienern, Rentnern und Sozialleistungsempfängern. Etwa jeder fünfte Haushalt kann als einkommensschwach eingestuft werden, wobei ein Großteil davon Einpersonenhaushalte sind (InWIS 2020, S.34).

Die Anzahl preisgebundener Mietwohnungen sinkt vom Jahr 2020 und 739 WE bis zum Jahr 2030 auf 343 WE. Bis etwa zum Jahr 2050 laufen schließlich alle bestehenden Bindungen aus (InWIS 2020, S.31).

Für diese Zielgruppen ist eine Deckung des Wohnangebots durch den öffentlich geförderten Wohnbau sowie einen Ausgleich der auslaufenden Bindungen zwingend erforderlich. Ein Großteil des Gesamtbedarfs in diesem Segment entfällt auf Zweipersonenhaushalte (50-70m²), ergänzt durch mittelgroße familiengerechte Wohnungen (ca. 90 m²).

- Wohnraum für Senioren

Eine weitere wichtige Nachfragegruppe in Frankenthal sind Senioren, für welche es bedarfsgerecht ausdifferenzierte Angebote benötigt, denn bereits heute besteht ein Nachfrageüberhang nach preisgünstigen, altersgerechten Mietwohnungen, aber auch Eigentumswohnungen (2-3-Zimmer). Von besonderer Bedeutung für Senioren ist dabei eine zentrale Lage mit vielfältiger Infrastrukturausstattung im nahen Wohnumfeld sowie Aspekte der Barrierefreiheit/-armut und je nach Bedarf ein flexibles Dienstleistungsangebot.

- Wohnraum für Starterhaushalte

Für Starterhaushalte besteht kein Bedarf an speziellen Wohnformen für die Zielgruppe. Auch besteht kein besonderer Bedarf für Studentenwohnen. Grundsätzlich sind aber kleine, preisgünstige Wohnflächen mit guter ÖPNV-Anbindung oder in zentraler Lage vorzusehen (InWIS: 48).

- Eigenheime für versch. Zielgruppen

Der Markt für Eigenheime in Frankenthal ist angespannt, wobei freistehende Einfamilienhäuser, die am häufigsten gewünschte Wohnform darstellen. Darüber hinaus werden auch Doppelhaushälften und Reihenhäuser stark nachgefragt. Empfehlenswert ist es daher, auch über Stadthäuser/Townhouses in zentraler Lage eine Ergänzung des Einfamilienhausangebots anzubieten (100-140 m²) (InWIS 2020, S. 48f.).

- Neue Wohnformen

Eine Etablierung neuer Wohnformen in Form von gemeinschaftlichem Wohnen bietet sich sowohl für Senioren (z.B. Mehrgenerationenwohnen, Demenz-WG) als auch für jüngere Menschen (z.B. Frauen, Familien, Mehrgenerationen, ideologische Ansätze wie nachhaltiges Leben) an (InWIS 2020, S.42). Auch aus Kostengründen werden Baugemeinschaften gegründet, die auch neue Wohnformen bilden. Generell tragen neue Wohnformen zu einer durchmischten Nachbarschaft bei und sind daher eine wertvolle Ergänzung auf dem Wohnungsmarkt (ebd., S.43).



4 Wohnungsmarktanalyse

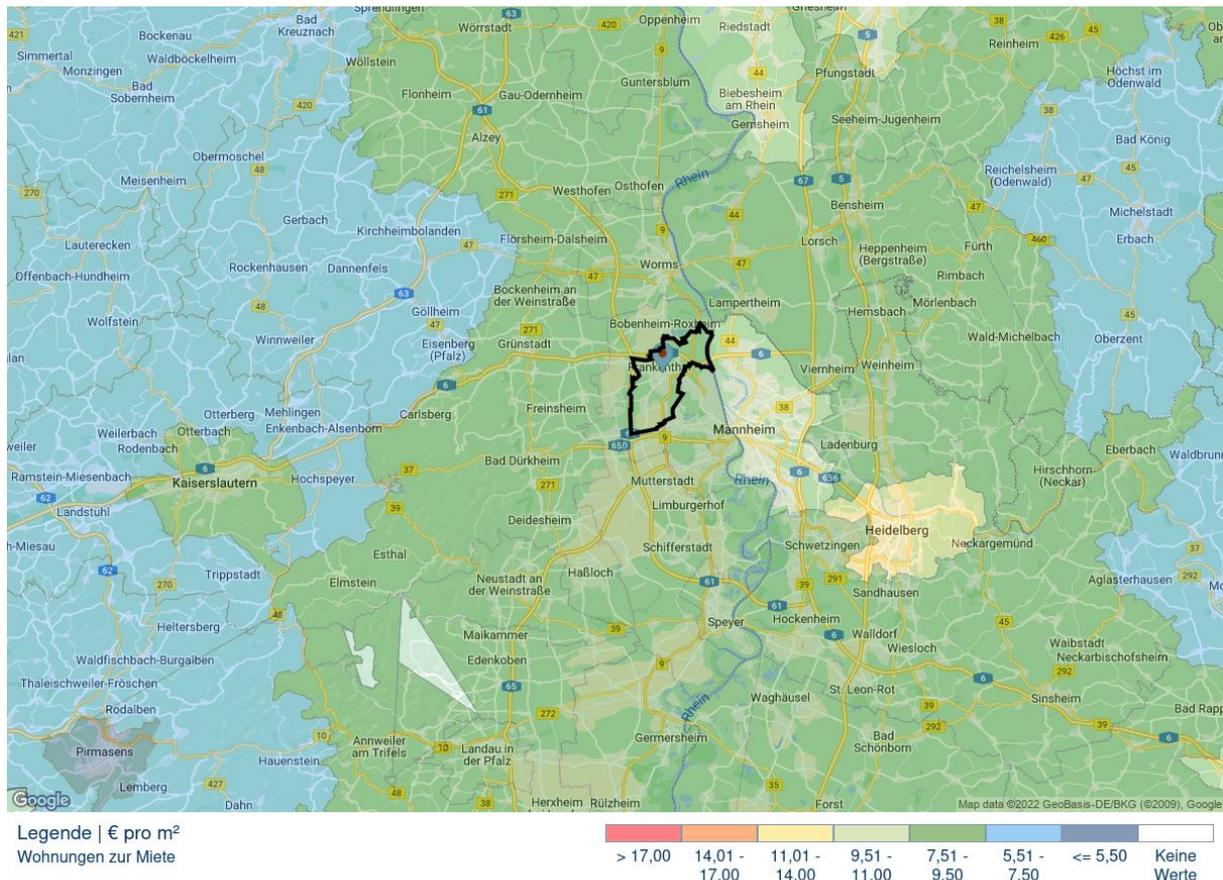
Das folgende Kapitel stellt die durchschnittlichen Miet- und Kaufpreise aus dem Maklernetzwerk der Immobilienscout 24 GmbH auf Grundlage tatsächlich realisierter Vermietungs- bzw. Kaufpreisabschlüsse auf dem freien Immobilienmarkt dar. Langjährige Mietverhältnisse werden dabei nicht berücksichtigt. Es ist zu unterscheiden zwischen:

- a) dem durchschnittlichen Mietpreis von Neuvermietungen im Bestand über das Jahr gerechnet (Neuvertragsmieten),
- b) dem aktuellen Mietpreis von Neuvermietungen im Bestand bzw. im Neubau im jeweiligen Quartal und
- c) dem aktuellen Angebotsmietpreis zum jeweiligen Stichtag.

Im Anschluss an die Wohnungsmarktanalyse erfolgt in Kapitel 5 eine tiefergehende Darstellung zur Begriffsabgrenzung des „bezahlbaren Wohnraums“ und „Leistung“. In verkürzter Form lässt sich an dieser Stelle bereits festhalten, dass leistbare Mieten als maximal zumutbarer Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Einkommen für verschiedene Haushaltsgrößen zu verstehen sind.

4.1 Vermietungsmarktanalyse

4.1.1 Wohnungen



Die Karte zeigt die regionale Preisverteilung für die ausgewählte Region.

Abbildung 18: Übersicht Vermietungsmarkt Wohnungen (Immobilienscout24 GmbH)

Das Mietpreisniveau der Stadt Frankenthal entspricht dem der Nachbarkommunen in der Metropolregion Rhein-Neckar. Lediglich im angrenzenden Mannheim ist das Niveau noch etwas

höher. Demnach weist die Stadt im Vergleich ein mittleres Mietpreisniveau im Bereich von 7,51 bis 9,50 €/m² auf.

Die Mietpreisentwicklung hat in der Stadt Frankenthal im Zeitraum von 2012 bis 2022 einen Anstieg von 44 % verzeichnet (siehe Abbildung 18). Der durchschnittliche Mietpreis für die Neuvermietung von **Wohnungen im Bestand** liegt für das laufende Jahr 2022 bei **8,36 €/m²**.

Der für das Jahr 2022 aus Vertragsabschlüssen ermittelte Mietpreis für Wohnungen im Bestand liegt bei **Neubauobjekten** im Schnitt bei **11,09 €/m²**. Für **projektierte Wohnungen** wird im Durchschnitt ein Mietpreis von **11,31 €/m²** erzielt. Diese Entwicklungen deuten darauf hin, dass die Mietpreise weiterhin steigen werden.

Preisentwicklung der letzten Jahre
für Wohnungen zur Miete
in Frankenthal (Pfalz)

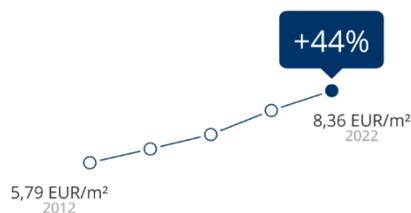


Abbildung 19: Mietpreisentwicklung 2012- 2022
(ImmobilienScout24 GmbH)

Immobilienpreise für Ihre Region

Preis/m² für Wohnungen zur Miete
in Frankenthal (Pfalz)



**Abbildung 20: Mietpreise im 3. Quartal 2022 (Immo-
bilienScout24 GmbH)**

Ein Blick auf die Angebotslage am Stichtag des 30.08.2022 zeigt ein überschaubares Angebot. Die 22 Angebote weisen einen durchschnittlichen Angebotsmietpreis von 10,26 €/m² auf, der deutlich über den durchschnittlichen Mietpreisen für Neuvermietung im Bestand für das Jahr 2022 liegt (Tabelle 2/Abbildung 19). Durchschnittlich haben die Angebote eine Wohnfläche von 79,8 m² und 2,7 Zimmer.

Tabelle 2: Angebotslage für Wohnungen zur Miete am Stichtag 30.08.2022 (ImmobilienScout24 GmbH)

Wohnfläche	Anzahl	durchschnittlicher Quadratmeterpreis	Preisspektrum	Baujahre	Zimmeranzahl
bis 55 m ²	7	12,23 €/m ²	9,75 - 17,34 €/m ²	1960 - 1970	1 - 2 Zimmer
56 - 80 m ²	0	-	-	-	-
81 - 120 m ²	14	9,31 €/m ²	6,31 - 15,24 €/m ²	1987 - 2015	2 - 5 Zimmer
121 - 180 m ²	1	9,96 €/m ²	9,96 €/m ²	keine Angabe	4 Zimmer
30 - 121 m² (AE 79,81 m²)	22	10,26 €/m²	6,31 - 17,34 €/m²	1960 - 2015	1 - 5 Zimmer

Über 64 % der angebotenen Wohnungen besitzen eine Größenordnung von 81 -120 m². In den Größenordnungen 56-80 m² sowie 121-180 m² gibt es kein bzw. nur ein Angebot. Darüber hinaus befinden sich lediglich 9% der angebotenen Wohnungen im preisgünstigen Segment zwischen 6,00 -7,50 €/m². Das restliche Wohnungsangebot ist gleichförmig auf die übrigen Preissegmente verteilt.



Verteilung der Angebote für Wohnungen zur Miete nach ausgewählten Indikatoren

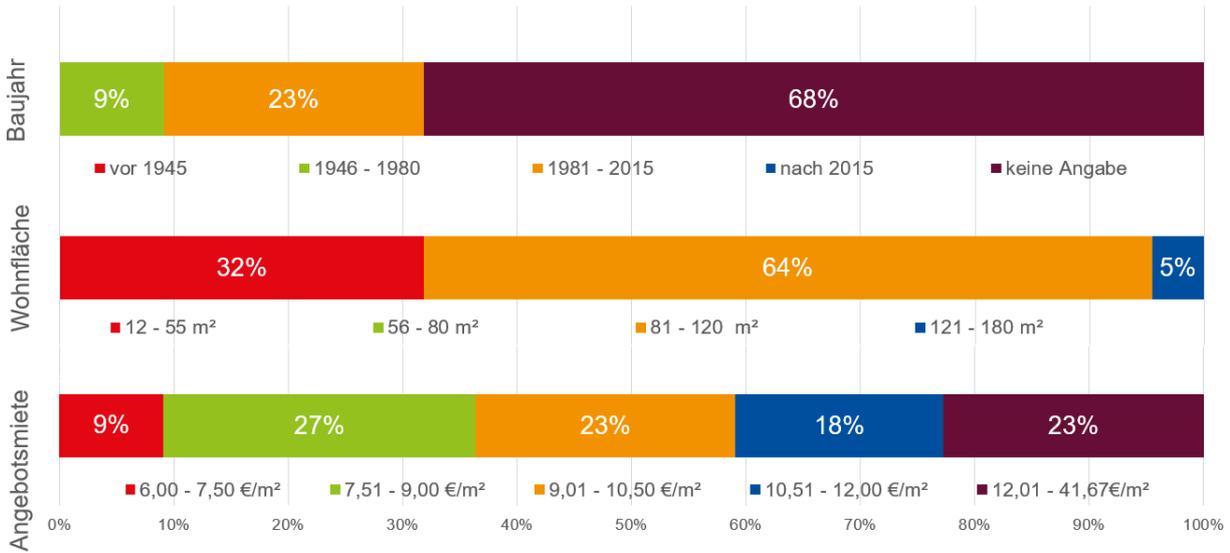
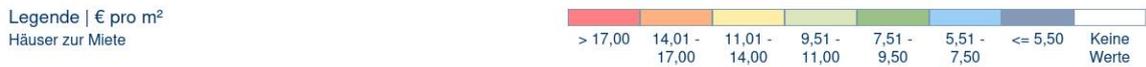
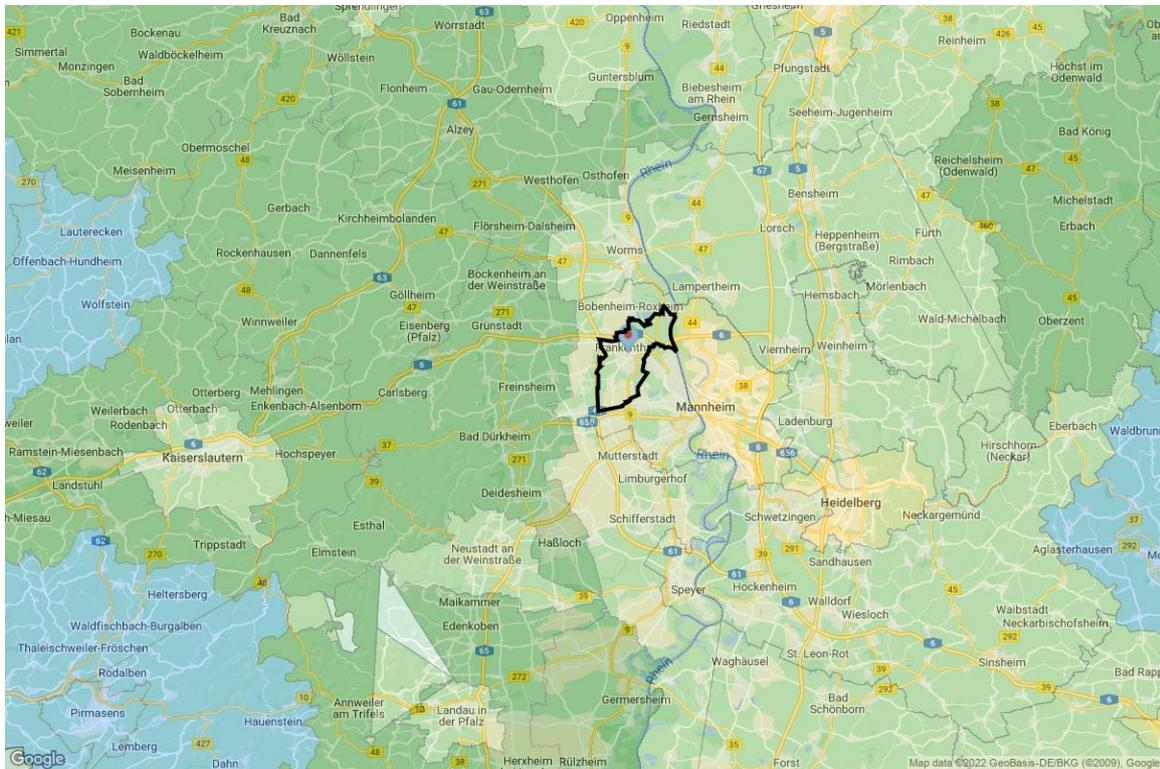


Abbildung 21: Überblick über das Angebot an Mietwohnungen (ImmobilienScout24 GmbH)

4.1.2 Häuser

Für Häuser werden in Frankenthal höhere Mieten als für Mietwohnungen verlangt. Hier befindet sich Frankenthal im Mittelfeld zwischen dem hochpreisigen Städten Mannheim und Heidelberg im Osten sowie den preiswerteren Kommunen westlich mit einer Spanne von 9,51-11,0 €/m².

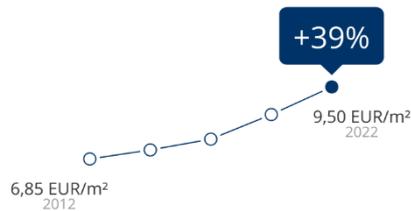


Die Karte zeigt die regionale Preisverteilung für die ausgewählte Region.

Abbildung 22: Marktübersicht Mietangebote Häuser (ImmobilienScout24 GmbH)

Preisentwicklung der letzten Jahre

für Häuser zur Miete
in Frankenthal (Pfalz)



Immobilienpreise für Ihre Region

Preis/m² für Häuser zur Miete
in Frankenthal (Pfalz)



Abbildung 23: Mietpreisentwicklung 2012- 2022 (ImmobilienScout24 GmbH)

Abbildung 24: Mietpreise im 3. Quartal 2022 (ImmobilienScout24 GmbH)

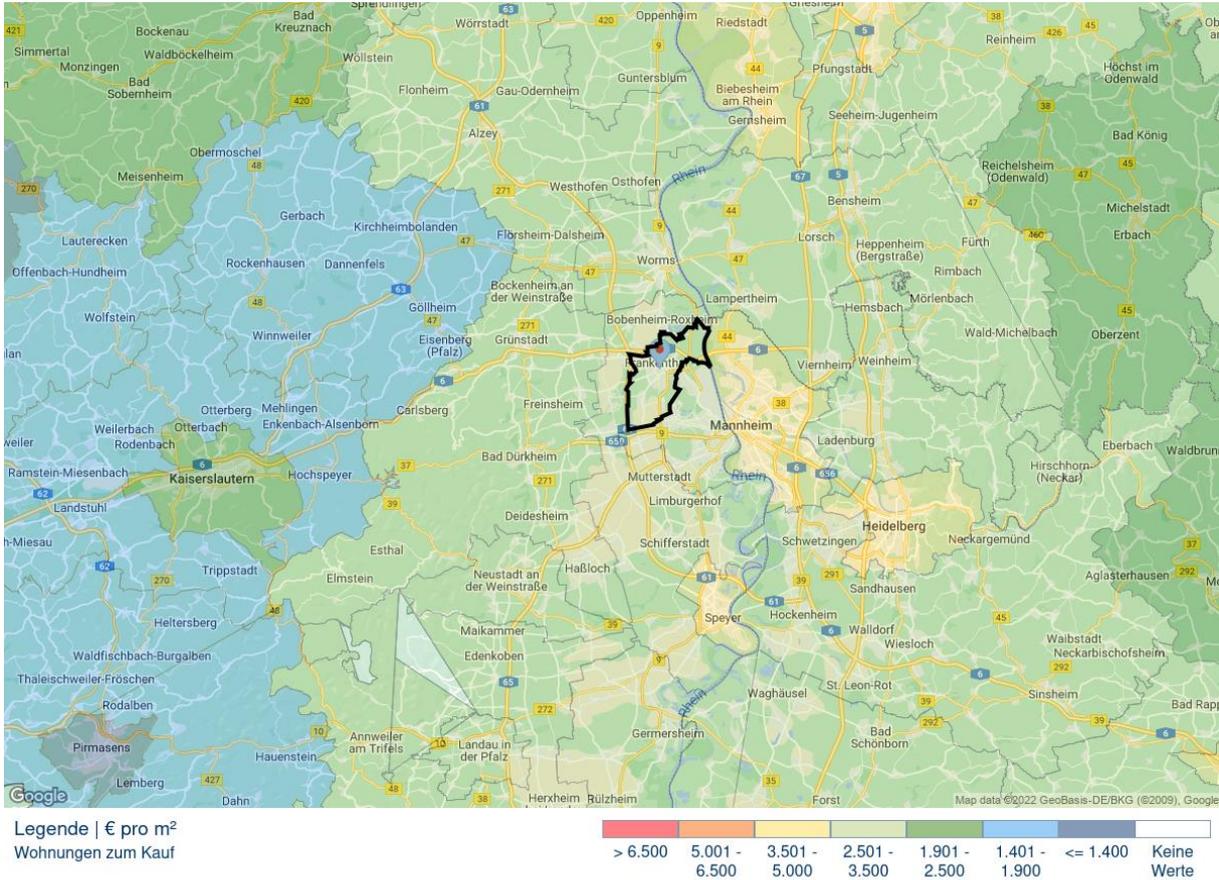
Für Häuser im **Bestand** liegt der Mietpreis in Frankenthal bei **9,83 €/m²** im laufenden Jahr 2022. Dies entspricht einer Preissteigerung von 39 % seit 2012. Die Preise für Häuser im **Neubau** und bei **projektierten Objekten** liegen im 3. Quartal 2022 bei **11,71 €/m²** und **11,76 €/m²** und damit leicht über den Preisen für Mietwohnungen.

Das Angebot an verfügbaren Häusern zur Anmietung fiel zum Stichtag des 30.08.2022 mit nur einem Objekt äußerst gering aus. Aufgrund der geringen Angebotslage können hierzu keine repräsentativen Aussagen getroffen werden.



4.2 Käufermarktanalyse

4.2.1 Wohnungen



Die Karte zeigt die regionale Preisverteilung für die ausgewählte Region.

Abbildung 25: Marktübersicht Kaufangebote Wohnungen (Immobilienscout24 GmbH)

Das Kaufpreisniveau für Wohnungen fügt sich mit Ausnahme der angrenzenden Stadt Mannheim in ein einheitliches Bild mit den Nachbarkommunen. Demnach weist die Stadt im Vergleich ein mittleres bis leicht erhöhtes Kaufpreisniveau im Bereich von 2.501 bis 3.500 €/m² auf.

Preisentwicklung der letzten Jahre
für Wohnungen zum Kauf
in Frankenthal (Pfalz)

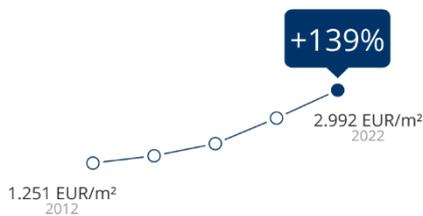


Abbildung 26: Kaufpreisentwicklung 2012 - 2022 (Immobilienscout24 GmbH)

Immobilienpreise für Ihre Region

Preis/m² für Wohnungen zum Kauf
in Frankenthal (Pfalz)



Abbildung 27: Kaufpreise im Neubau und Bestand 3. Quartal 2022 (Immobilienscout24 GmbH)

Der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnungen im **Bestand** liegt in Frankenthal im laufenden Jahr 2022 bei einem Wert von **2.961 €/m²**. Mit einem Plus von 139 % kam es im Zeitraum 2012 bis 2022 zu einer erheblichen Kaufpreissteigerung.

Objekte im **Neubau** haben im 3. Quartal 2022 im Mittel sogar einen Verkaufspreis von **4.334 €/m²** erzielt, **projektierte Objekte** einen Verkaufswert von **4.449 €/m²**. Die Preise im Neubau und der Projektierung liegen demnach deutlich über dem Bestandsniveau und lassen weitere Preisanstiege vermuten.

Das Angebot für Wohnungen zum Kauf fällt am Stichtag des 30.08.2022 mit 111 eingestellten Angeboten breiter aus als auf dem Mietmarkt. Der durchschnittliche Angebotskaufpreis von Wohnungen lag bei 2.991 €/m², was dem durchschnittlichen Kaufpreis für Wohnungen im Jahr 2022 sehr nahekommt. Durchschnittlich besitzen die Angebote zum Stichtag eine Wohnfläche von 82 m² und drei Zimmer (Tabelle 3).

Tabelle 3: Angebotslage für Wohnungen zum Kauf am Stichtag 30.08.2022 (Immobilienscout24 GmbH)

Wohnfläche	Anzahl	durchschnittlicher Quadratmeterpreis	Preisspektrum	Baujahre	Zimmeranzahl
30 - 55 m ²	25	2.950 €/m ²	2.358 - 3.953 €/m ²	1910 - 2001	1 - 2 Zimmer
56 - 80 m ²	25	2.861 €/m ²	2.025- 3.750 €/m ²	1910 - 2017	2 - 3,5 Zimmer
81 - 120 m ²	52	3.085 €/m ²	2.012 - 4.115 €/m ²	1910 - 2020	2,5 - 5 Zimmer
121 - 255 m ²	9	2.925 €/m ²	2.199 - 3.557 €/m ²	1910 - 2015	4 - 5 Zimmer
42 - 136 m² (AE 82,05 m²)	111	2.991 €/m²	2.012 - 4.115 €/m²	1910 - 2020	1 - 5 Zimmer

Die Angebotsstruktur erscheint am Stichtag hinsichtlich des Wohnflächenangebots relativ ausgeglichen. Etwa 46 % der Kaufangebote weisen eine Wohnfläche zwischen 30-80 m² auf und etwa 55% über 80 m². Etwa 51% der Angebote besitzen einen Kaufpreis zwischen 3.000 - 4.000 €/m² wohingegen nur 14% im niedrigpreisigen Segment zwischen 1.280 - 2.500 €/m² liegen (Abbildung 28).

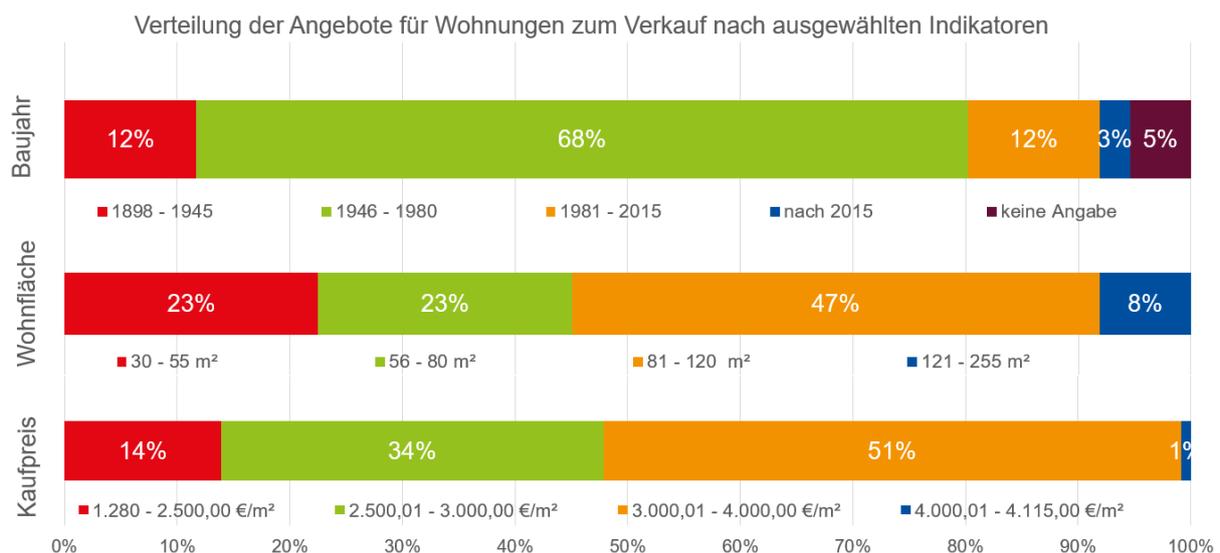
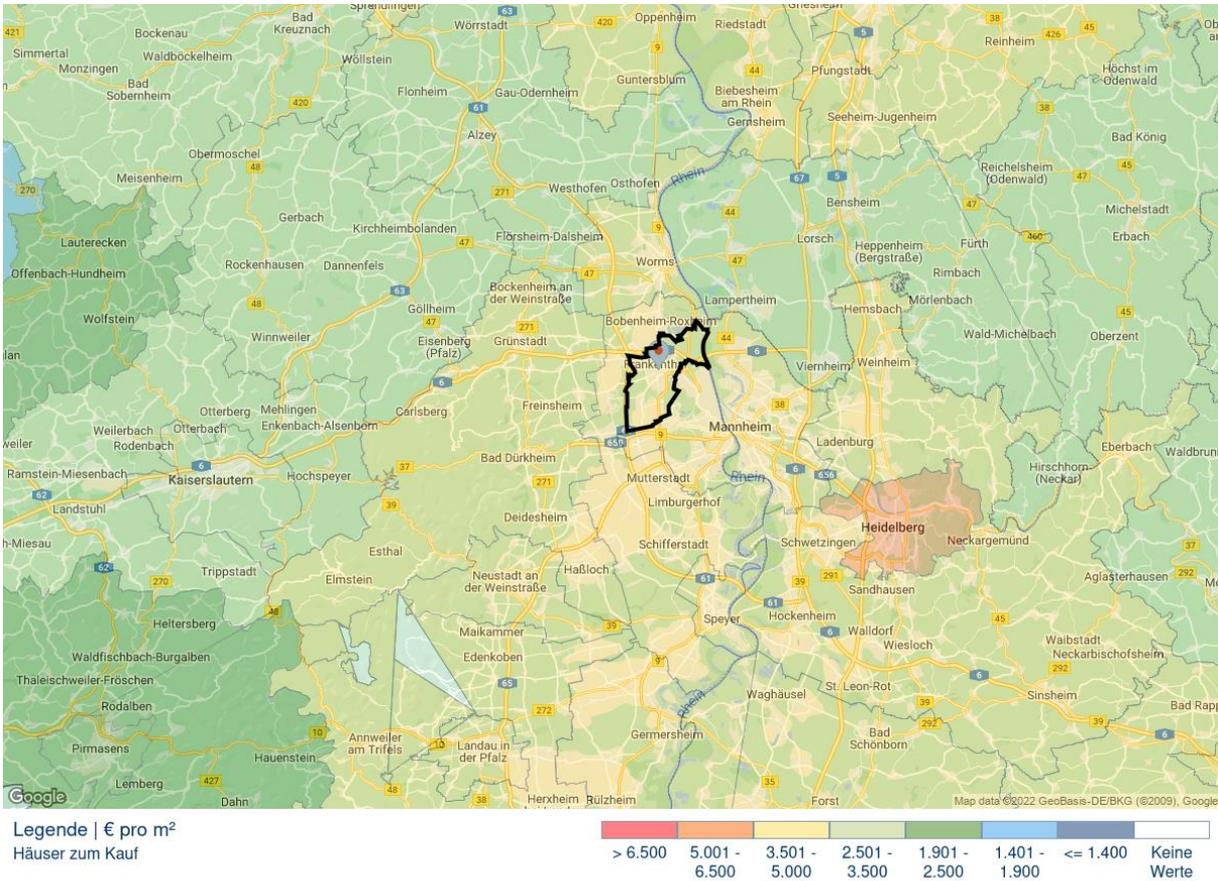


Abbildung 28: Überblick über das Angebot zum Kauf von Eigentumswohnungen (Immobilienscout24 GmbH)



4.2.2 Häuser

Das Kaufpreisniveau für Häuser liegt im Bereich von 3.501 bis 5.000 €/m² und damit auf einem vergleichbaren Niveau zu den Nachbarkommunen.



Die Karte zeigt die regionale Preisverteilung für die ausgewählte Region.

Abbildung 29 Marktübersicht Kaufangebote Häuser (Immobilienscout24 GmbH)

Preisentwicklung der letzten Jahre

für Häuser zum Kauf
in Frankenthal (Pfalz)

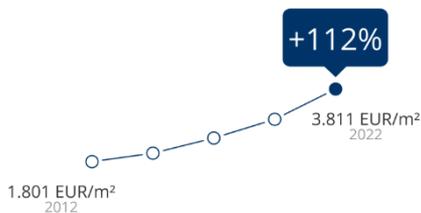


Abbildung 30: Kaufpreisentwicklung 2012 - 2022 (Immobilienscout 24 GmbH)

Immobilienpreise für Ihre Region

Preis/m² für Häuser zum Kauf
in Frankenthal (Pfalz)



Abbildung 31: Kaufpreise im Neubau und Bestand 3. Quartal 2022 (Immobilienscout24 GmbH)

Der aus Vertragskaufpreisen ermittelte Kaufpreis für Häuser im Bestand liegt im Jahr 2022 bei 3.811 €/m². Der Kaufpreisanstieg liegt innerhalb des Zeitraums 2012 bis 2022 bei +112 % (Abbildung 30). Die Kaufpreise für das dritte Quartal 2022 im Neubau liegen bei 5.081 €/m².

Der Angebotskaufpreis am Stichtag des 30.08.2022 liegt durchschnittlich bei 3.428 €/m² und damit deutlich unter den für das Jahr 2022 ermittelten Preisen. Insgesamt waren zum Stichtag 65 Angebote verfügbar, die durchschnittlich 7,4 Zimmer auf durchschnittlich 193,8 m² Wohnfläche aufweisen (siehe Tabelle 4).

Tabelle 4: Überblick über das Häuserangebot zum Kauf (ImmobilienScout 24 GmbH)

Wohnfläche	Anzahl	durchschnittlicher Quadratmeterpreis	Preisspektrum	Baujahre	Zimmeranzahl
78 - 120 m ²	13	3.686 €/m ²	2.248 - 5.046 €/m ²	1890 - 2012	2 - 6 Zimmer
121 - 180 m ²	27	3.689 €/m ²	2.171 - 5.972 €/m ²	1900 - 2020	4 - 9 Zimmer
181 - 260 m ²	18	3.206 €/m ²	2.168 - 5.068 €/m ²	1926 - 2000	5- 11 Zimmer
260 - 938 m ²	7	2.510 €/m ²	1.022 - 4.360 €/m ²	1912 - 1993	1 - 52 Zimmer
78 - 938 m² (Æ 193,8 m²)	65	3.428 €/m²	1.022 - 5.972 €/m²	1890 - 2020	1 - 52 Zimmer

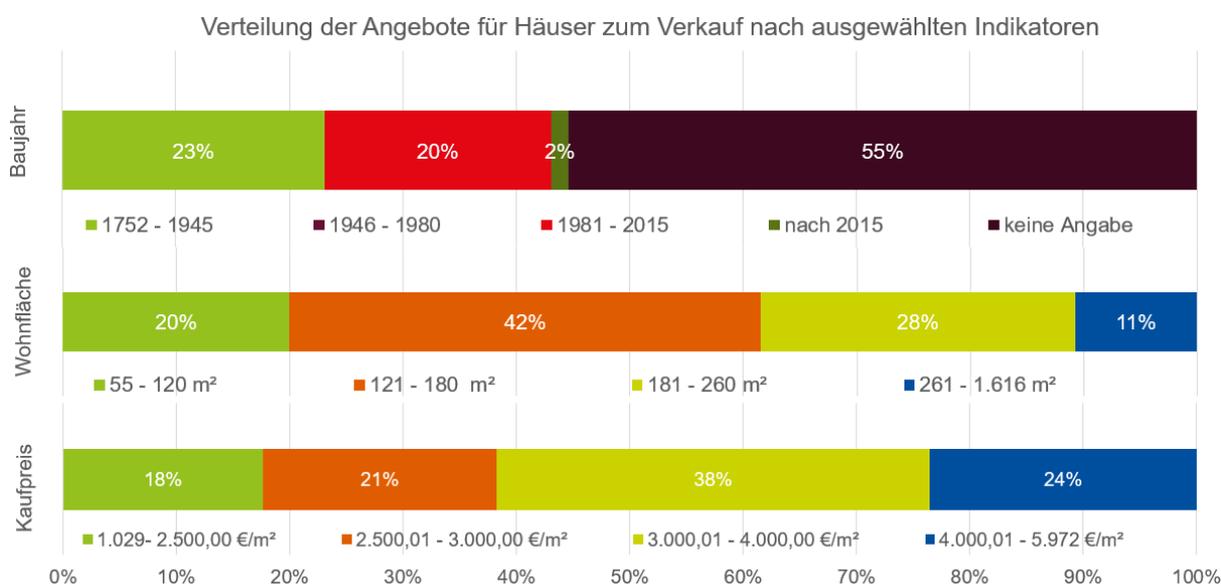


Abbildung 32: Angebotsstruktur für Häuser zum Kauf am Stichtag des 30.08.2022 (ImmobilienScout24 GmbH)

Ein Blick auf die Angebotsstruktur am Stichtag des 30.08.2022 verdeutlicht, dass ein Großteil des Häuserangebots (42%) eine Wohnfläche zwischen 121-180 m² besitzen. Nahezu 52% des Angebots sind im Preisspektrum über 3.000 €/m² zu verorten.



Schlussfolgerungen

- Preissteigerungen für Miet- sowie Kaufobjekte in den letzten 10 Jahren.
- Im Jahr 2021 sind die Immobilienpreise weiterhin gestiegen.
- Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen haben sich innerhalb der letzten 10 Jahre mehr als verdoppelt.
- Der vom Internetportal Immobilienscout 24 ermittelte Mietpreis aus Vertragsabschlüssen im 3. Quartal 2022 liegt bei 8,46 €/m².
- Bei aktuellen Angeboten für Mietwohnungen auf einschlägigen Internetportalen liegt der durchschnittliche Angebotsmietpreis (10,26 €/m²) derzeit deutlich über diesem Wert.
- Ein Angebot für Häuser zur Miete ist nicht gegeben.
- Die aktuellen Entwicklungen deuten auf einen zunehmend angespannten Immobilienmarkt hin.

5 Bezahlbarer Wohnraum in Rheinland-Pfalz

5.1 Wohnungspolitische Ausgangslage

Sowohl der Blick auf Bevölkerungsentwicklungen als auch die Wohnungsmarktanalysen deuten in den Pilotgemeinden - in unterschiedlicher Ausprägung - zunehmend auf eine Anspannung der kommunalen Wohnungsmärkte hin. Die Mietpreisanstiege liegen in den Pilotgemeinden seit 2012 zwischen 37 bis 47 % (Quelle: Immobilienscout 24).

Mietpreisbremse

Zur Definition eines angespannten Wohnungsmarktes werden im § 556d Abs. 2 BGB (gesetzliche Grundlage zur Einführung der sogenannten Mietpreisbremse) neben der Mietpreisentwicklung weitere Indikatoren angeführt. Ein angespannter Wohnungsmarkt *kann* vorliegen, wenn

1. *„die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,*
2. *die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,*
3. *die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder*
4. *geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht“ (Quelle: § 556d Abs. 2 BGB).*

Ein Gutachten zur Bestimmung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in Rheinland-Pfalz liegt vor (empirica 2019). Hierbei wurden die Stadt- und Landkreise als Wohnungsmarktbereiche bestimmt. Für den Stadtkreis Frankenthal wurde kein angespannter Wohnungsmarkt im Sinne der einschlägigen Rechtsnorm des BGB (Bürgerliches Gesetzbuch) festgestellt.

Wohnungsbedarf

In den Pilotgemeinden werden auf Grundlage der positiven Bevölkerungsentwicklungen Wohnungsbedarfe festgestellt (vgl. Kap. 3). Neben der quantitativ steigenden Nachfrage müssen sich die kommunalen Wohnungsmärkte auf eine sich qualitativ verändernde Nachfrage einstellen. Bei wachsender Bevölkerungszahl mit gleichzeitig durchschnittlicher Verkleinerung der Haushaltsgrößen entstehen vor dem Hintergrund einer weiteren Ausdifferenzierung der Gesellschaft nach Lebensstilen und Wohnansprüchen neue Wohnraumbedarfe.

Ein zunehmend angespannter Immobilienmarkt und die sich verändernden Ansprüche an Wohnraum bedeuten in erster Linie eine Verknappung von Wohnraum im Wohnungsmarktsegment des bezahlbaren Wohnraums. Zudem führt das Auslaufen der Fristen zur Belegungs- und zur Mietpreisbindung bundes- und landesweit generell zur Reduzierung von sozial gefördertem Wohnraum und trägt zur Verschärfung der Situation auf dem Wohnungsmarkt für die Bevölkerungskreise bei, die aufgrund ihrer Einkommenssituation Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben. In Rheinland-Pfalz ist davon auszugehen, dass der Sozialwohnungsbestand (Mietwohnungen) sich im Zeitraum 2015-2035 aufgrund auslaufender Bindungen und fehlender Neubautätigkeit halbiert – von ca. 50.000 Wohnungen im Jahr 2015 auf ca. 25.000 Wohnungen im Jahr 2035 (empirica 2014).

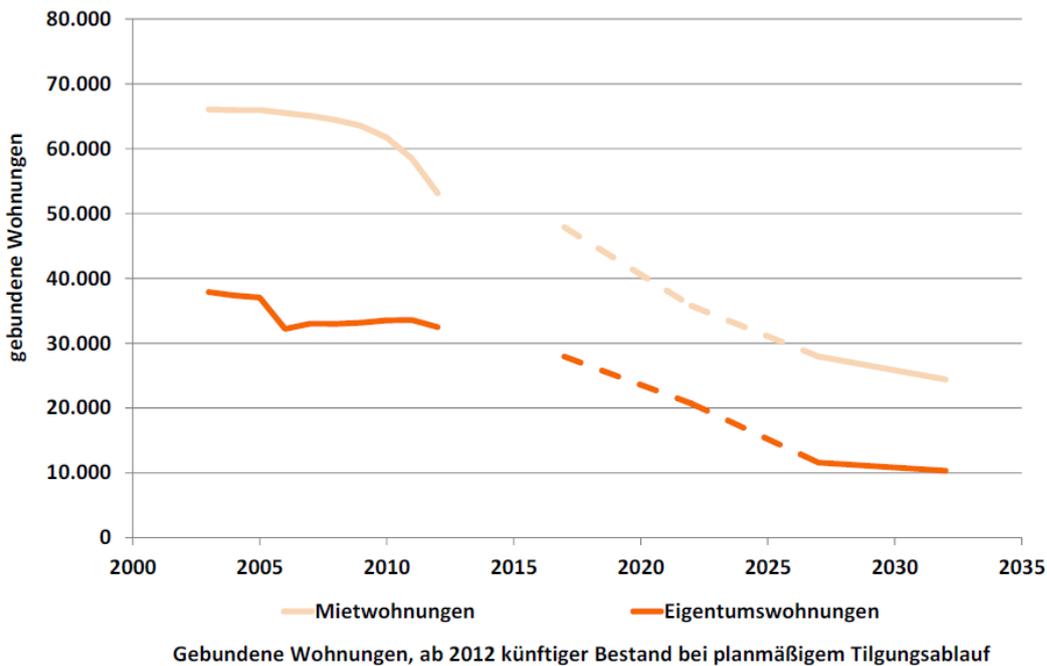


Abbildung 33: Bestand und Entwicklung preisgebundener Wohnungen in Rheinland-Pfalz (empirica 2014, S.75)

Die Bevölkerungsgruppen, die auf geförderte Sozialwohnungen angewiesen sind, drängen zwangsläufig zunehmend auf den freien Wohnungsmarkt, sodass es zu einer signifikanten Verknappung von Wohnraum, mit und ohne Belegungsbindung, im bezahlbaren Preissegment kommt. Wie die Übersichten der Angebote in den Marktanalysen zeigten, sind für diese Haushalte wenige Möglichkeiten gegeben, auf dem freien Wohnungsmarkt eine bezahlbare Wohnung zu finden, da das günstige Preissegment derzeit auf dem freien Markt kaum vorhanden ist. Geringverdiener-Haushalte werden über ihre finanzielle Leistungsfähigkeit hinaus belastet, finden im Bedarfsfall keine bezahlbare Alternative in ihrem sozialen Umfeld und sind daher oft gezwungen, sich andernorts neu zu orientieren.

Im nachfolgenden Abschnitt wird eine Eingrenzung des Begriffs „Bezahlbarer Wohnraum“ vorgenommen. Hierbei liegt der Schwerpunkt gemäß den Zielen der Baulandinitiative auf der Errichtung von Mietwohnraum.

5.2 Begriffsabgrenzung „Bezahlbarer Wohnraum“

Es obliegt der jeweiligen individuellen Betrachtungsweise, wie „bezahlbarer Wohnraum“ dem Inhalt und der Höhe nach definiert werden kann. Neben den sozialen und einkommensorientierten Komponenten können auch die Lage und die Qualität des Miet- oder Kaufobjektes eine Rolle bei der Bewertung spielen. Oftmals analog werden auch Begrifflichkeiten wie „preisgünstiger Wohnraum“, „sozial verträgliche Mieten“ oder „Wohnraum für breite Kreise der Bevölkerung“ verwendet.

Ob Wohnungen für die Versorgung von Haushalten grundsätzlich geeignet sind, ist maßgeblich von der Wohnungsgröße und dem Mietpreis pro Quadratmeter beeinflusst. In der folgenden Betrachtung definiert der Begriff der „Leistbarkeit“ den maximal zumutbaren Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Einkommen, um eine – entsprechend der Haushaltsgröße – angemessene Wohnung anzumieten. Dabei werden die für die Mieterhaushalte zu tragenden Mietkosten (Nettokaltmiete) zuzüglich der umlegbaren Betriebskosten für eine Abgrenzung des Mietanteils am verfügbaren Einkommen herangezogen. Als leistbar gelten – gemäß der

einschlägigen Literatur – Wohnungen, deren Miete (Bruttokaltmiete) 30 Prozent (Mietbelastungsquote) des verfügbaren monatlichen Haushaltseinkommens nicht überschreiten. Landesweit betrug die Mietbelastungsquote bei der letzten Erhebung im Jahr 2018 27,3 % (Destatis 2018).

Die Tabelle 5 stellt unter Berücksichtigung der vorgenannten Parameter in einer tabellarischen Übersicht die leistbaren Quadratmeterpreise verschiedener Haushaltstypen (Singlehaushalt, 2-Personen-Haushalt, 4-köpfige Familie) in Abhängigkeit des Jahreseinkommens für Haushalte mit geringen Einkommen gemäß des rheinland-pfälzischen Wohnraumförderungsgesetzes dar. Die Einkommensgrenzen sowie die Regelwohnflächen sind der Gesetzesgrundlage entnommen.

Tabelle 5: Bezahlbare Mieten für Haushalte mit geringem Einkommen bei einer Mietbelastungsquote von 30 %. (Eigene Darstellung)

Geringe Einkommen					
Haushaltstyp	Anrechenbares (Jahres-) Einkommen (netto)	Anrechenbares Monatseinkommen (netto)	leistbare Brutto-Kaltmiete (30% des Monatseinkommens)	leistbare Nettokaltmiete (70% der Bruttowarmmiete)	leistbarer Quadratmeterpreis Regelwohnfläche
Singlehaushalt (1 Person) Regelwohnfläche: 50 m ²	16.100 €	1.342 €	403 €	282 €	5,64 €
Seniorenhaushalt (2 Personen, keine Kinder) Regelwohnfläche: 60 m ²	23.000 €	1.917 €	575 €	403 €	6,71 €
Familienhaushalt (4 Personen, davon 2 Kinder) Regelwohnfläche: 90 m ²	35.800 €	2.983 €	895 €	627 €	6,96 €

Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass ein Singlehaushalt mit geringem Einkommen nach Landeswohnraumförderungsgesetz einen maximalen Mietpreis von 5,64 €/m² (nettokalt) für eine 50-m²-Wohnung aufbringen kann, ein Zweipersonenhaushalt (ohne Kinder) maximal 6,71 €/m² für eine 60-m²-Wohnung und ein Familienhaushalt mit zwei Kindern maximal 6,96 €/m² für eine 90-m²-Wohnung unter Berücksichtigung einer maximalen Mietbelastung von 30 % aufbringen kann.



Tabelle 6: Bezahlbare Mieten für Haushalte mit mittlerem Einkommen bei einer Mietbelastungsquote von 30 % (Eigene Darstellung)

Mittlere Einkommen (bis zu 60 % über der Einkommensgrenze)					
Haushaltstyp	Anrechenbares (Jahres-) Einkommen (netto)	Anrechenbares Monatseinkommen (netto)	leistbare Bruttokaltmiete (30% des Monatseinkommens)	leistbare Nettokaltmiete (70% der Bruttowarmmiete)	leistbarer Quadratmeterpreis Regelwohnfläche
Singlehaushalt (1 Person) Regelwohnfläche: 50 m ²	25.760 €	2.147 €	644 €	451 €	9,02 €
Seniorenhaushalt (2 Personen, keine Kinder) Regelwohnfläche: 60 m ²	36.800 €	3.067 €	920 €	644 €	10,73 €
Familienhaushalt (4 Personen, davon 2 Kinder) Regelwohnfläche: 90 m ²	57.280 €	4.773 €	1.432 €	1.002 €	11,14 €

Mittlere Einkommen liegen qua Definition der Wohnraumförderung bis zu 60 % über den Einkommensgrenzen für geringe Einkommen (vgl. Tabelle 6). Damit wird eine große Bandbreite an Einkommensgruppen im Bereich der mittleren Einkommen abgedeckt. Somit können Mietpreise im Bereich von 5,64 – 9,02 €/m² für Singlehaushalte als leistbar für mittlere Einkommensgruppen gelten, für Zweipersonenhaushalte liegt der Bereich der Leistbaren Mieten bei 6,71 – 10,73 €/m² und für Familienhaushalte mit zwei Kindern bei 6,96 – 11,14 €/m². Solange sich ein Mietpreis in diesen Bereichen bewegt, kann man von einem für breite Kreise der Bevölkerung bezahlbaren Mietpreis ausgehen.

Tabelle 7: Mietpreisgrenzen gem. rheinland-pfälzischer Wohnraumförderung (Quelle: ISB Rheinland-Pfalz)

Fördermietenstufen der Gemeinde	1	2	3	4	5	6	7
Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen	4,40 €/m ²	4,90 €/m ²	5,40 €/m ²	5,70 €/m ²	6,40 €/m ²	6,80 €/m ²	7,20 €/m ²
Wohnungen für Haushalte über der Einkommensgrenze	4,75 €/m ²	5,15 €/m ²	5,75 €/m ²	6,30 €/m ²	7,40 €/m ²	7,70 €/m ²	8,10 €/m ²

Bei der sozialen Mietwohnraumförderung werden die rheinland-pfälzischen Kommunen in sieben verschiedene Fördermietenstufen eingeteilt. Dabei werden Kommunen mit einer höheren Marktdynamik und höheren Mietpreisniveaus einer höheren Fördermienstufe zugeordnet. Städtische Wohnungsmärkte mit einer höheren Marktdynamik und höheren Mietpreisniveaus werden einer höheren Fördermienstufe zugeordnet (vgl. Tabelle 7).

5.3 Wohnpolitische Maßnahmen der Stadt Frankenthal

Die Stadt Frankenthal stellt seit 2010 einen einfachen Mietspiegel auf, der im Jahr 2018 durch einen qualifizierten Mietspiegel nach § 558 d BGB abgelöst wurde (Stadt Frankenthal 2018). Der qualifizierte Mietspiegel liefert Informationen zur ortsüblichen Vergleichsmiete im freien Marktsegment für verschiedene Wohnungskategorien auf Basis von Neuvermietungen. Dabei werden das durchschnittliche Nettokaltmietenniveau in Abhängigkeit von der Wohnfläche, Baualtersklassen sowie Besonderheiten hinsichtlich Ausstattung, Art und Lage der Wohnung einbezogen. Beispielhaft gilt 2022 für eine Wohnung mit 84m² des Baujahres 1978 in einem siebengeschossigen Mehrfamilienhaus unter anderem mit leicht unterdurchschnittlicher Sanitärausstattung und in guter Lage zu Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen eine ortsübliche Vergleichsmiete von 585,48 €. In Frankenthal liegt die Spannweite der ortsüblichen Vergleichsmiete bei $\pm 13 \%$ (Stadt Frankenthal 2022).

Die Stadt Frankenthal hat im Rahmen vorbereitender Untersuchungen zur Wohnraumversorgung im Jahr 2018 bereits die demografischen, wohnungsmarktpolitischen und sozioökonomischen Ausgangsbedingungen ermittelt (Stadt Frankenthal 2018). Diese lieferten die Basis für die im Jahr 2020 erstellte Qualitative Wohnraumbedarfsprognose (vgl. Kap. 3.3.4).

Darüber hinaus wurde am 21.05.2019 einstimmig durch den Stadtrat eine verbindliche Quote für den sozialen Wohnungsbau im Rahmen von Neubauten im Geschossegment beschlossen. Grundlage hierfür bildet die Richtlinie zur Festsetzung von gefördertem Mietwohnungsbau nach Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG). Diese Richtlinie greift in allen Wohnungsbauplanangeboten sowie bei größeren Neubauvorhaben ab 10 Wohneinheiten/Grundstück. Dabei sind 30 % der neu geschaffenen Wohnungen oder 30 % der Wohnfläche im geförderten Mietwohnungsbau nach LWoFG zu sichern (Stadt Frankenthal 2019).

Fazit

Die aktuellen Entwicklungen zunehmend angespannter Immobilienmärkte, der steigende Bedarf insbesondere an bezahlbaren Wohnungen und der signifikante Rückgang der preisgebundenen Wohnungen zeugen von einem Handlungsbedarf für Land und Kommunen bei der Wohnungsversorgung. Die soziale Wohnraumförderung des Landes Rheinland-Pfalz bietet sich als geeignetes Werkzeug an, um eine entsprechende Wohnraumversorgung herzustellen. Um die Ziele einer Wohnraumversorgung der einkommensschwächeren Bevölkerungsgruppen und Haushalte mit mittleren Einkommen zu erreichen, hat die Stadt bereits wichtige Maßnahmen auf den Weg gebracht und beabsichtigt die Implementierung einer Gesamtstrategie.



5.4 Ansatz für die Stadt Frankenthal

Die nachfolgende Tabelle bietet einen möglichen Vorschlag für die Entwicklung von Wohnungsneubaugebieten, um einen Beitrag zur Daseinsvorsorge für Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen zu leisten. Gemäß der 2019 beschlossenen Sozialquote sind insgesamt 30% der Wohneinheiten oder der Wohnfläche im Neubau im geförderten Segment zu errichten (vgl. 5.3). Dies bedeutet gemäß der Mietpreisgrenzen des Landes einen Preis von 6,40 €/m² im niedrigen Segment bis 7,40€/m² im mittleren Segment. Bei Betrachtung des projektierten Mietpreises auf dem freien Markt (vgl. 4.1.1) wird die Diskrepanz zwischen den Quadratmeterpreisen deutlich.

Tabelle 8: Ansatz bezahlbares Wohnen (eigene Darstellung)

Kommune		Quote	Mietpreisgrenze (gefördert)	Mietpreis freier Markt (Neubau)
Frankenthal (Pfalz) ³	Geringe Einkommen	15 %	6,40 €/m ²	11,30 €/m ²⁴
	Mittlere Einkommen	15 %	7,40 €/m ²	

Die vorliegenden Annahmen werden der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung (vgl. Kap. 9) zugrunde gelegt.

³ Sozialquote 30 % der WE oder Wohnfläche

⁴ Siehe Kapitel 4.1 (Immobilien Scout 24)

6 Standortanalyse

6.1 Untersuchungsgebiet

6.1.1 Gebietsübersicht



Abbildung 34: Übersicht Abgrenzung Untersuchungsgebiet (eigene Darstellung)

Das ca. 9,3 ha große Untersuchungsgebiet liegt westlich der Bahntrasse, die das zentrale Stadtgebiet durchquert. Der nördliche Abschnitt des Plangebietes liegt direkt gegenüber des Frankenthaler Hauptbahnhofs. Im Norden erstreckt sich das Gebiet bis zur Heßheimer Straße, im Westen bis zur Johann-Kleinstraße und im Süden beiderseitig der Albertstraße bis kurz vor die Einmündung der Schubertstraße. Im Übergangsbereich von der Johann-Klein-Straße zur Albertstraße verläuft in West-Ostrichtung die Lamsheimer Straße. In deren Verlängerung

führt als Bahnunterführung ein breiter Rad- und Fußweg, der die östliche mit der westlichen Stadtseite verbindet.

Im Osten grenzt das Plangebiet in seiner gesamten Länge an die Bahnlinie und den Frankenthaler Bahnhof. Südlich an Misch- und Wohngebiet. Ansonsten schließen sich in westlicher Richtung Wohngebiete an. In westlicher Richtung befinden sich Gewerbliche Bauflächen sowie nord-westlich Wohnbauflächen. Im Norden grenzen ebenfalls Gewerbliche Bauflächen an.

6.1.2 Eigentumsverhältnisse



Abbildung 35: Übersicht der Eigentümerstruktur "Westlich der Bahn" (Stadt Frankenthal)

Das Untersuchungsgebiet ist durch eine Vielzahl verschiedener Eigentümer geprägt (Abbildung 35). Das Grundstück Parkplatz P2 (siehe linierte Schraffur) mit 3.092 m² befindet sich in städtischem Eigentum. Darüber hinaus ist die DB Immobilien ein angrenzender Eigentümer (siehe Punktschraffur).

6.2 Rechtliche und planerische Gegebenheiten

6.2.1 Planungsrecht

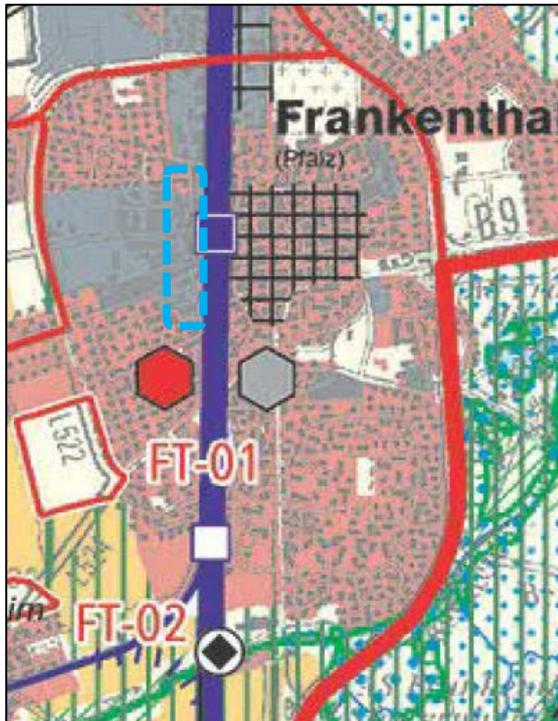


Abbildung 36: Ausschnitt aus dem Regionalplan (Metropolregion Rhein-Neckar 2021)

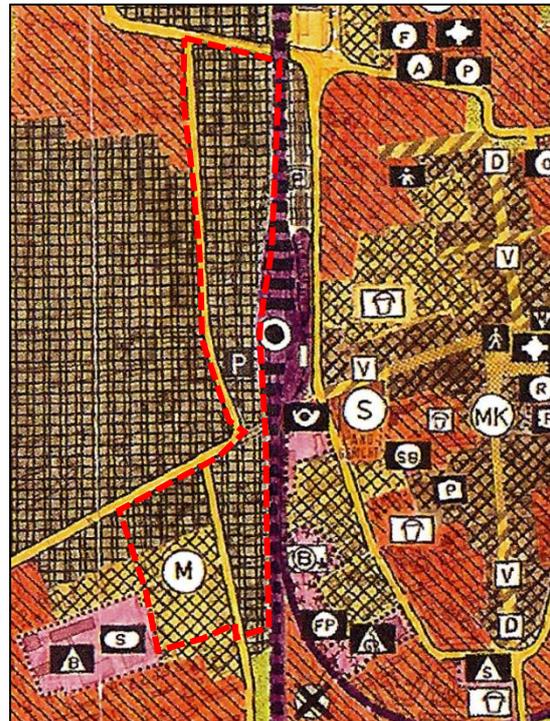


Abbildung 37: Ausschnitt aus dem FNP 1998 (Geoportal RLP)

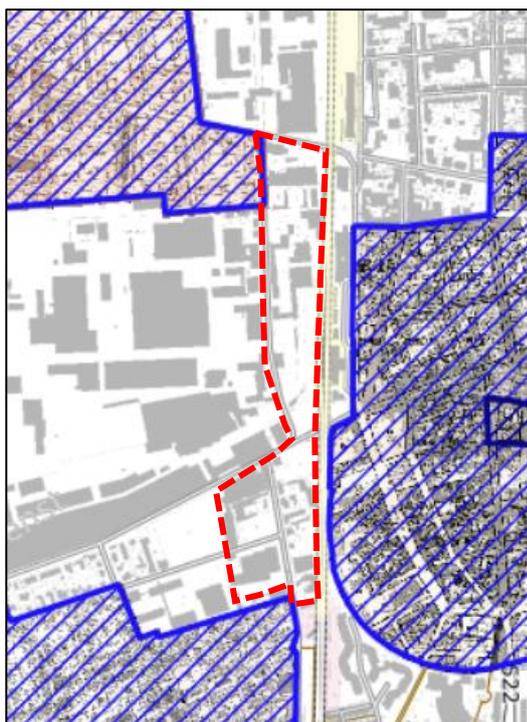


Abbildung 38: Überblick Bebauungspläne

Das Untersuchungsgebiet ist Teil der Regionalplanungseinheit der Metropolregion Rhein-Neckar. Darin ist es als Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe (N) ausgewiesen (Abbildung 36).

Im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1998 ist das Plangebiet zu überwiegenden Teilen als Gewerbliche Baufläche (G) und teilweise als Gemischte Baufläche (M) dargestellt (Abbildung 37).

Das Untersuchungsgebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes (Abbildung 38). Angrenzende Gebiete sind mit Bebauungsplänen überplant (blaue Schraffur).



6.2.2 Grundbuch und Baulasten

Belastungen der Grundstücke durch Grunddienstbarkeiten oder Baulasten sind nicht bekannt und bleiben im Rahmen der Studie unberücksichtigt.

6.2.3 Altlasten

Ein entsprechendes Gutachten oder ein Altlastenkataster liegen zum derzeitigen Zeitpunkt nicht vor. Eventuelle Kosten gehen daher nicht in die Wirtschaftlichkeit der Gebietsentwicklung ein. Aufgrund der gewerblichen Nutzung ergibt sich ein Anfangsverdacht. In folgenden Planungsschritten ist daher eine Begutachtung durchzuführen.

6.2.4 Kampfmittel

Genauere Kenntnisse zur Kampfmittelfreiheit liegen bisher nicht vor. Aufgrund der Nähe zu Bahn und Industrie sind in den weiteren Planungsschritten Informationen hierzu einzuholen.

6.2.5 Denkmalschutz

Im Untersuchungsgebiet befindet sich mit dem Gebäude Albertstraße Nr. 6 ein denkmalgeschütztes Gebäude (Abbildung 39; Lamsheimer Straße/ Ecke Albertstraße).

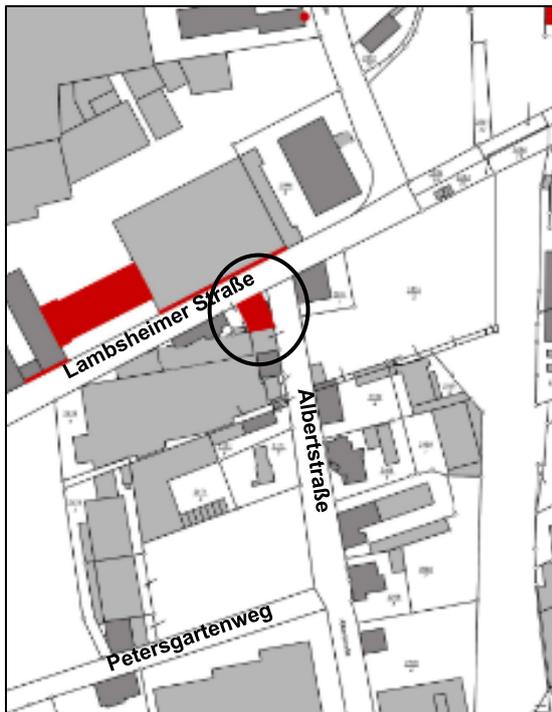


Abbildung 39: Ausschnitt Karte Denkmaltopografie (Stadt Frankenthal)

6.2.6 Ver- und Entsorgung

Die Erschließung hinsichtlich der Verkehre sowie Ver- und Entsorgung erfolgen über das vorhandene Netz.

Das Gebiet wird im Generalentwässerungsplan vom Eigen- und Wirtschaftsbetrieb der Stadt Frankenthal (EWF) als massiv versiegelt angesetzt. Nach Überprüfung des EWF, auch des privaten Entwässerungssystems auf dem KSB Gelände, reicht der vorhandene Kanal in der

Johann-Klein-Straße nach derzeitigen Kriterien aus. Nach aktueller Rechtslage ist im Zuge einer Neuordnung des Gebietes zu prüfen, ob Niederschlagswasser vor Ort versickert, genutzt oder anderweitig zurückgehalten werden kann.

Für das Planungskonzept wird daher angenommen, dass eine Versickerung erforderlich und möglich ist. Es werden daher entsprechende Anlagen für Rückhaltung und Versickerung im Konzept vorgesehen.

6.3 Umfeldanalyse

6.3.1 Städtebauliches Umfeld - Bestandsanalyse

Das ca. 9,3 ha große Untersuchungsgebiet liegt westlich der Bahntrasse, die das zentrale Stadtgebiet durchquert. Der nördliche Abschnitt des Plangebietes liegt direkt gegenüber des Frankenthaler Hauptbahnhofs und der Frankenthaler Innenstadt. Im Norden erstreckt sich das Gebiet bis zur Heßheimer Straße, im Westen bis zur Johann-Kleinstraße und im Süden beiderseitig der Albertstraße bis kurz vor die Einmündung der Schubertstraße. Im Übergangsbereich von der Johann-Klein-Straße zur Albertstraße verläuft in West-Ostrichtung die Lambsheimer Straße. In deren Verlängerung führt als Bahnunterführung ein breiter Rad- und Fußweg, der die östliche mit der westlichen Stadtseite verbindet.

Von Norden nach Süden betrachtet gliedert sich das Gebiet in folgende Bereiche auf:

- Gewerbeflächen mit KFZ-Betrieben, Dachdecker und Garagenhöfen
- Ehemaliges Brauereigelände mit überwiegend leerstehenden Gebäuden, gewerblichen Zwischennutzungen (z.B. Lagerflächen) sowie eine Musikakademie und Kulturzentrum
- großflächige Parkplatzflächen der KSB SE Co. KGaA und eines Privateigentümers, bestanden mit einem Bürogebäude sowie einem Wohngebäude

Westlich der Johann-Klein-Straße grenzt das Betriebsgelände der KSB, einem traditionsreichen Hersteller von Pumpen- und Armaturen, an. An der Johann-Klein-Straße liegen dabei vor allem Verwaltungsgebäude.

Der südlich der Lambsheimer Straße liegende Abschnitt ist gekennzeichnet von:

- einer weiteren großflächigen Parkplatzanlage der KSB
- einer Parkplatzanlage im städtischen Besitz (sog. Entwicklungsfläche P2) (hier angrenzend besteht die ehem. Parkplatzablage der KBA – sog. P 1 – die bereits für die Wohnbauliche Entwicklung vorbereitet wird)
- einem Gewerbekomplex mit einer derzeit leerstehenden Halle des ehemaligen KBA-Geländes
- einer weiteren größeren Gewerbehalle, die zum Teil leer steht bzw. deren gewerbliche Nutzung in absehbarer Zukunft aufgegeben werden soll
- einer Möbeltischlerei in einem historisch wertvollen Fabrikgebäude
- verschiedenen, kleinteiligeren mischgenutzten Bebauungen u. A. mit Wohn-, und Bürogebäuden, Kfz-Betrieben und einem Baubetrieb.

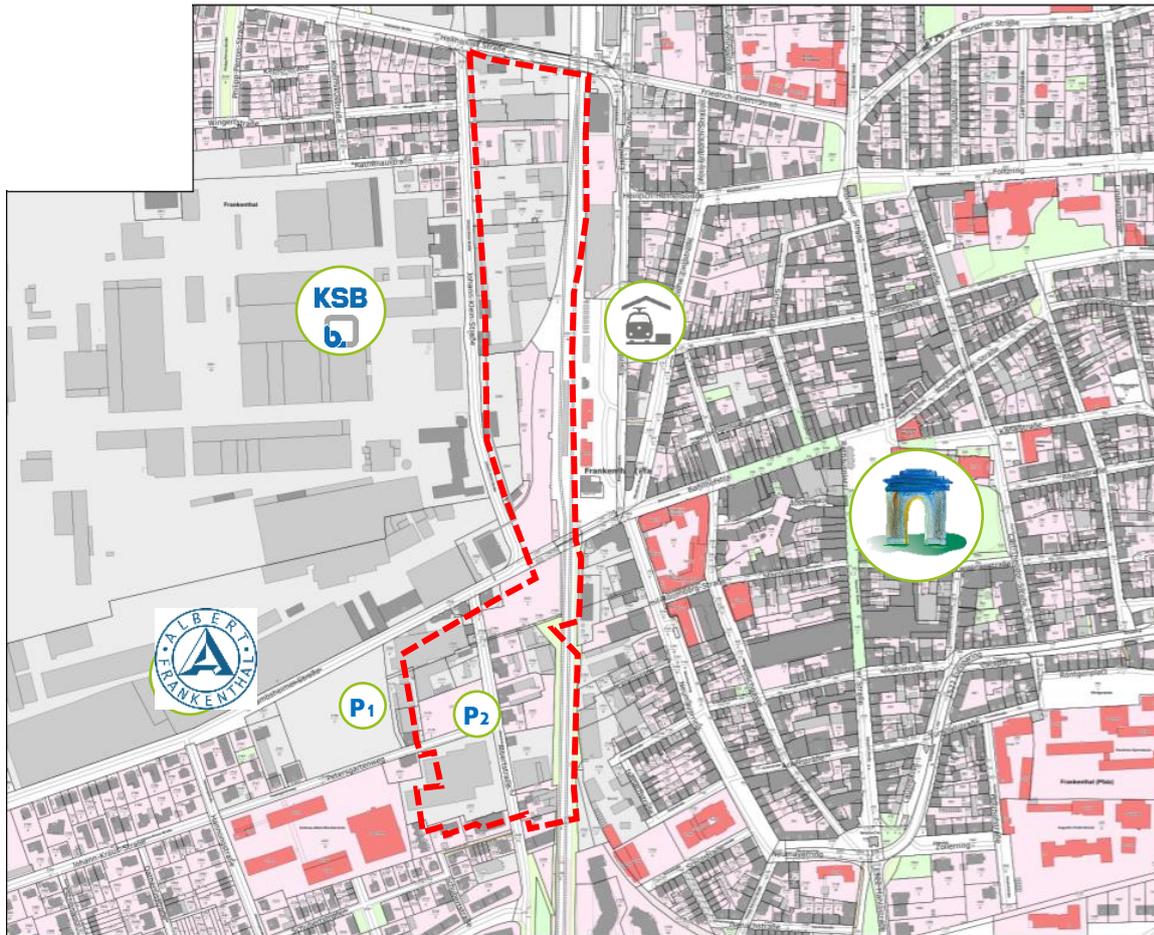


Abbildung 40: Übersicht Umfeld (Geoportal RLP, Stadt Frankenthal, eigene Darstellung)

Das Plangebiet stellt sich in seiner Gesamtheit als ein städtebaulich unstrukturierter und baulich überalterter Bereich dar. Seitens der Stadt Frankenthal werden Chancen gesehen durch eine bauliche Entwicklung den östlich der Bahn liegenden Bereich, mit dem westlichen Bahngebiet zu verknüpfen. Dies hat zum Ziel das Plangebiet als urbanes Gebiet mit einer städtischen Bebauung, in Anlehnung an die innerstädtische Bebauung östlich der Bahnlinie, zu entwickeln.

Für den Bereich des ehemaligen KBA-Geländes (nördlich der Lambsheimer Straße) wurde bereits ein Masterplan (sog. Albert-Frankenthal-Areal) erarbeitet. Zielgebend ist hier, neben Einzelhandelsflächen, ein Angebot für Gewerbe- und Kultureinrichtungen zu schaffen.

Insofern soll der Entwicklungsschwerpunkt im Plangebiet, neben der teilweisen Erhaltung und Fortentwicklung von gebietsverträglichen Gewerbenutzungen, auf Wohnnutzungen, insbesondere für den kostengünstigen Wohnungsbau, liegen. Des Weiteren sind die notwendigen infrastrukturellen Einrichtungen, die zu einem lebendigen Stadtquartier gehören, Planungsziel.

Das Plangebiet ist sehr stark versiegelt und besteht überwiegend aus Parkplatzflächen, Gewerbehallen und Nebengebäuden. Vereinzelt sind Misch- und Wohnnutzungen eingestreut. Darüber hinaus befinden sich in etwa 40 Bestandsbäume im Plangebiet (Abbildung 41).

Ein Blick auf die Bauzustände und die möglichen Konflikte macht deutlich, dass nur wenige Bestandsgebäude in einem guten baulichen Zustand sind. Überwiegend Gebäude der gewerblichen Nutzung befinden sich in einem schlechten oder überalterten Zustand, teilweise sind diese auch vom Leerstand betroffen (siehe Johann-Klein-Straße). Einige Gewerbe- und Wohn-

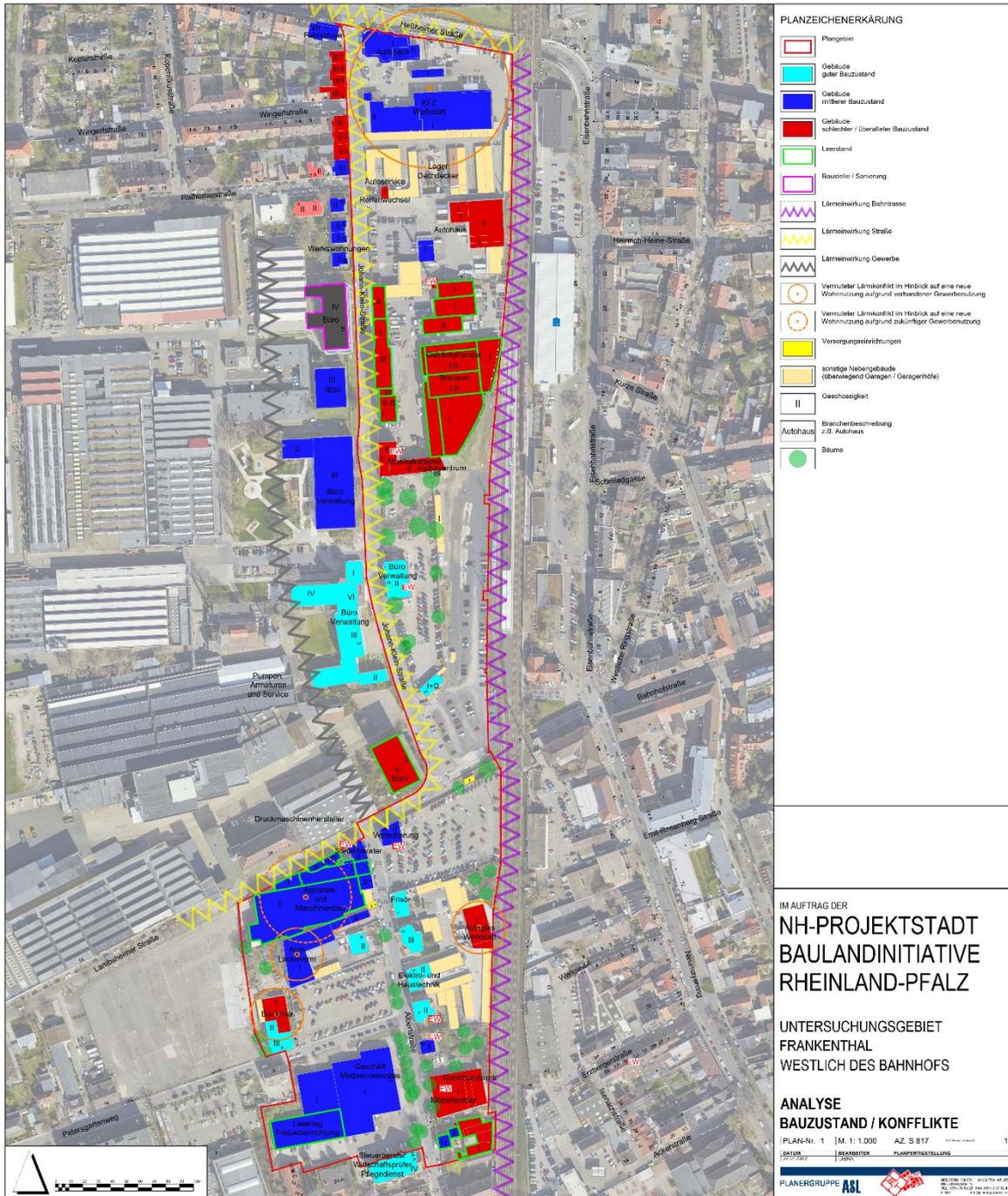


Abbildung 42: Darstellung Bauzustände und mögliche Konflikte im Plangebiet (Planergruppe ASL) – Gesamtplan als Anlage 2

6.3.2 Lärmimmissionen

Das Entwicklungsgebiet ist verschiedenen Lärmquellen und -arten ausgesetzt, die im Rahmen der Entwicklung berücksichtigen sind.

Verkehrslärm:

Die Stadt Frankenthal hat im Rahmen der Stadtratssitzung am 09.11.2021 nachfolgende Werte als Auslösewerte für ihre gesamtstädtische Lärmaktionsplanung beschlossen (Modus Consult 2021, S.7f):

Straßenverkehr: • 67 dB(A) bezogen auf den Lärmindex LDEN bzw.
 • 57 dB(A) bezogen auf den Lärmindex LNight.

Schienenverkehr: • 70 dB(A) bezogen auf den Lärmindex LDEN bzw.
 • 60 dB(A) bezogen auf den Lärmindex LNight.

Das Untersuchungsgebiet ist sowohl durch Straßen- als auch durch Schienenverkehrslärm belastet.

Eine Übersicht des Gesamtlärms aus Straßen- und Schienenverkehr auf 24 Stunden nach VBUS - L_{DEN} in dB(A) liefert die nachfolgende Abbildung 43:

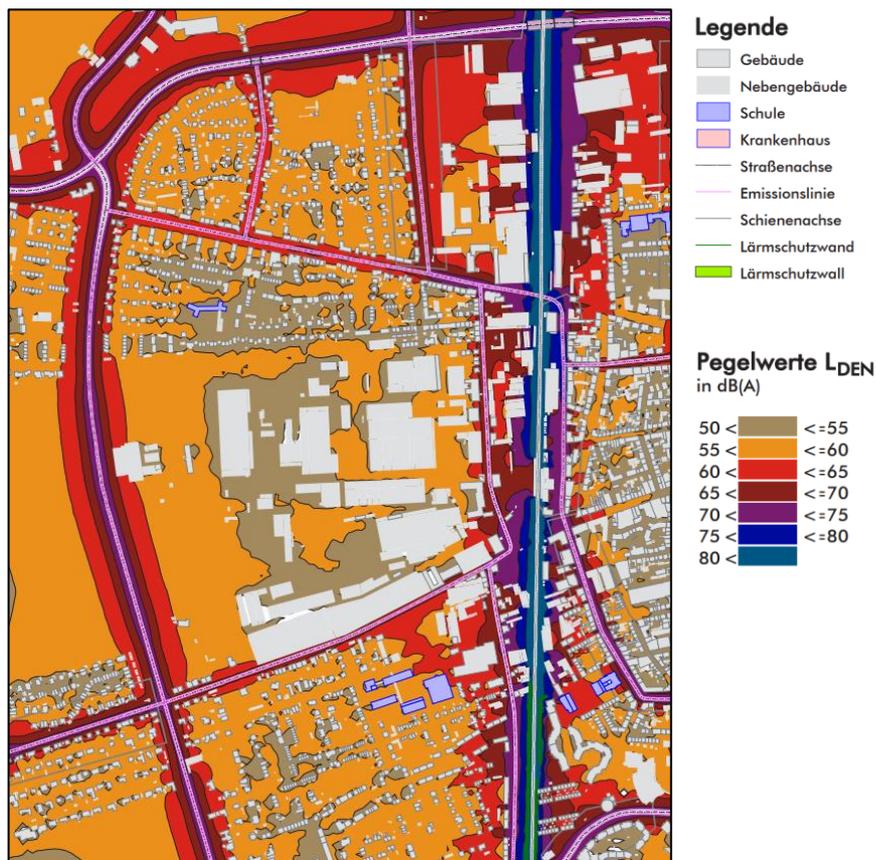


Abbildung 43 Gesamtlärm - Straßen- und Schienenverkehrslärm 24 Stunden nach VBUS - L_{DEN} in dB(A) (Modus Consult 2021, S.95)

Aus der Abbildung wird deutlich, dass es besonders entlang der Bahnlinie über 24 h (L_{DEN}) zu erhöhten Lärmwerten kommt. Diese liegen auf einem Großteil der Strecke parallel zur Bahnlinie zwischen 70 bis über 80 dB(A). Im Norden des Gebiets, entlang der Heißeheimer Straße liegen die Werte durch den KFZ-Verkehr zwischen 70 bis 75 dB(A). Entlang der Johann-Klein-Straße sowie der Albertstraße liegen die Werte durch den KFZ-Verkehr im Bereich zwischen 65-70 dB(A). Entlang der Lambsheimer Straße variieren die Immissionen zwischen 60 bis 75 dB(A).

Gewerbelärm:

Folgende gewerbliche Betriebe oder beabsichtigte Nutzungen befinden sich im oder angrenzend zum Entwicklungsgebiet, deren Nutzung und Emissionen sowie Genehmigungstatbestände auch zukünftig besondere Auswirkungen auf die Gebietsentwicklung haben:



1. KFZ-Betrieb (Verkauf und Werkstatt) an der Ecke Heßheimer Straße / Johann-Klein-Straße
2. KSB-Firmengelände nördlich der Lambsheimer Straße /Westlich der Johann-Klein-Straße
3. Nachfolgenutzungen auf dem Areal der KBA; relevant hier insbesondere LKW-Anlieferverkehr
4. Betriebe zwischen Lambsheimer Straße, Albertstraße und Petersgartenweg:
 - Nachnutzung Keller Behälter- und Apparatebau Lambsheimer Straße 17-23;
 - Autolackiererei Albertstraße 6,
 - Baufirma Massa mit Lager Petersgartenweg 6

Das schalltechnische Büro Dr. Gruschka wurde um eine schalltechnische Stellungnahme im Hinblick auf die grundsätzliche Umsetzbarkeit einer wohnbaulichen Entwicklung gebeten. Dabei wurde das exemplarische Bebauungskonzept (vgl. Kapitel 8) als Grundlage angenommen. Es werden Maßnahmenempfehlungen hinsichtlich des Verkehrslärms und des Gewerbelärms für die weitere Planung formuliert, um den Schallschutz zu gewährleisten.

Im Ergebnis ist aus Sicht des Schallimmissionsschutzes durch geeignete städtebauliche, organisatorische sowie objektbezogene Maßnahmen die Umsetzung von Wohnungsbau im Entwicklungsgebiet möglich.

Die Schallschutzmaßnahmen hinsichtlich der Verkehrslärmeinwirkungen sind innerhalb des Plangebietes insbesondere durch Stellung der Gebäude, Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden und Grundrissorientierung realisierbar.

Zum Schutz vor Gewerbelärmeinwirkungen ist es ggf. erforderlich, für eine Geräuschkontingentierung benachbarte Gewerbeflächen in den Geltungsbereich mit aufzunehmen. Umliegende Betriebe sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vertiefend untersucht werden

Die Stellungnahme ist den Anlagen beigelegt (Anlage 3).

6.3.3 Bodenrichtwerte

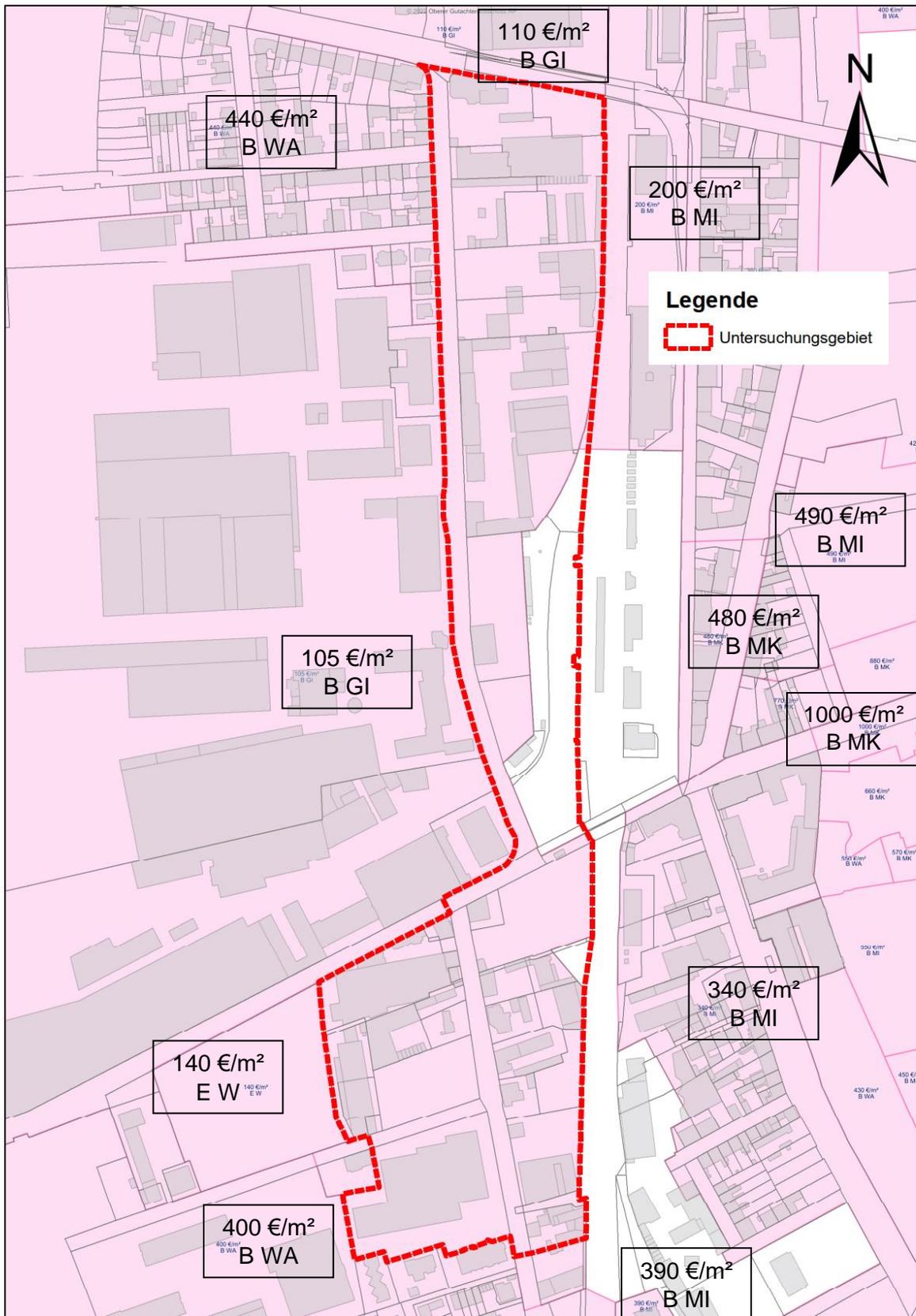


Abbildung 44: Übersicht Bodenrichtwerte (Geoportal RLP)



Das gesamte Untersuchungsgebiet weist zum 01.09.2022 einen Bodenrichtwert von 105 €/m² für Industriegebiete (GI) aus (Abbildung 44). Nördlich der Heßheimer Straße schließt sich ein Industriegebiet zu 110 €/m², nord-westlich ein allgemeines Wohngebiet (WA) zu 440 €/m² an. Östlich des Areals grenzt die Bahn an sowie benachbarte Misch- und Wohngebiete. Südlich grenzt ein allgemeines Wohngebiet (WA) zu 400 €/m² an. Westlich des Gebietes ist der Bereich des Bodenrichtwertes, in dem auch das Untersuchungsgebiet liegt, der sich weit erstreckt und somit ebenfalls bei 105 €/m² liegt.

7 Stärken-Schwächen-Analyse

Stärken

- Zentrale Lage im Stadtgebiet; fußläufig zur Innenstadt
- Sehr gute Verkehrsanbindung, insbesondere Schiene/ÖPNV
- Gute Einbindung in angrenzende Misch- und Wohngebiete
- Große innerstädtische Potenzialfläche
- Einzelne bekannte „Player“ (Eigentümer, Nutzer) vorhanden

Schwächen

- Lärmbelastungen durch Schiene, Straße, Gewerbe
- In großen Teilen untergenutzte Flächen, nicht dem Standort entsprechende Nutzungen, Leerstände
- In weiten Teilen schlechte Bausubstanz
- Altstandorte; Altlastensituation nicht bekannt
- Keine Versorgungseinrichtungen
- Keine Freiraum- und Grünqualitäten
- Wahrnehmung als Industriestandort / Arbeitsort

Chancen

- Innerstädtische **Lage**, regionale Anbindung und baukonjunkturelle Situation lassen Investitionsinteresse am Standort erwarten.
- Aufgrund weniger erhaltenswerter Bau- und Nutzungsstrukturen kann für Großteil der Flächen eine **neue städtebauliche Struktur** konzeptioniert werden (neues Quartier)
- Gespräche mit Eigentümer von 2017 lassen **Mitwirkungsbereitschaft** erwarten (im Nordteil sind noch Gespräche erforderlich)
- Entwicklung in Teilen auf Grundlage **bestehender Grundstücksstruktur** möglich.
- Bei Umsetzung **Masterplan AFQ** positive Impulse für Flächen westlich der Bahn zu erwarten; Umsetzung Einzelhandel schafft Versorgungsangebot für Entwicklung westl. Bahn
- Ausweisung von Wohnnutzung durch **Begrenzung der Lärmproblematik** in großen Teilen leistbar (Baustruktur, Bauleitplanung)

Risiken

- Aufwand für **Rückbau** und ggf. **Altlastensanierung** können Hemmnisse für Investitionsbereitschaft sein
- Hohe Herausforderung zur Erlangung **architektonischer Qualität**; keine quartiersprägenden Gebäude vorhanden, wenig kommunales Eigentum
- **Konträre Entwicklungsabsichten von Eigentümern verhindern neue Entwicklungsziele (weder Invest noch Veräußerung an Stadt).**
- Entwicklung **AFQ im Bestand** ohne Entwicklungsimpulse und Quartiersprägung für Flächen westl. Bahn
- Unternehmensziele verhindern **bauleitplanerische** Einbeziehung von Bestandsnutzungen zur **Regelung Lärmproblematik**
- Entwicklungshemmnis **P2** aufgrund angrenzender Nutzungen (Baufirma; Nachnutzung Apparatebau)
- Entwicklung an Bahnstrecke ggf. Abstimmungserfordernis **Deutsche Bahn**



8 Bebauungskonzeption

8.1 Allgemeines

Das Land Rheinland-Pfalz hatte die Kommune im Jahr 2021 in die Förderinitiative "GUT WOHNEN IN DER REGION!" (sog. Baulandinitiative) aufgenommen. Das Ziel in den ersten 2 Projektphasen ist, innerörtliche Potenzialflächen für Wohnungsbau zu identifizieren und die Flächen im Rahmen einer Studie auf die städtebauliche und wirtschaftliche Machbarkeit hin zu untersuchen.

Bei den Machbarkeitsstudien stehen im Allgemeinen die Dichte und die Mischung verschiedener Wohnungstypen sowie die Flächeninanspruchnahme für die erforderlichen Infrastrukturen, z.B. die Verkehrs- und Grünflächen, im Vordergrund. Die städtebauliche Konzeption ist somit als Grundlage eines Berechnungsmodells zu verstehen und stellt keinen städtebaulichen Entwurf im klassischen Sinne dar. Grundlage der Konzeption sind die seitens der Kommune zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie mit den Verwaltungen abgestimmte Rahmenbedingungen.

Bestimmte Fragestellungen können erst anhand von speziellen Fachgutachten, im Zusammenhang vertiefender Betrachtungen, im Bauleitverfahren geklärt werden. Diese sind Fördergegenstand der späteren dritten Projektphase. Soweit im Vorfeld kostenrelevante Randbedingungen nicht hinreichend geklärt werden können, wird in dem städtebaulichen Modell in der Regel von einer kostenintensiveren Variante ausgegangen oder auf entsprechende Risiken hingewiesen.

8.2 Zielsetzungen

Folgende Zielsetzungen können für das Gebiet benannt werden:

- Realisierung neuer innenstadtnaher (Wohn)Quartiere mit ergänzenden Nutzungen unter Berücksichtigung und Einbeziehung von Bestand und der Verfolgung hoher städtebaulicher Qualitäten
- Wohnbauliche Entwicklung für verschiedene Zielgruppen.
- Herstellung bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnraums (insbes. geförderter Wohnraum, auch Integration von besonderen Wohnformen)
- Entwicklung von Wohnnutzungen unter besonderer Berücksichtigung der Lärmsituation
- Städtebauliche Aufwertung des Bahnhofsumfeldes; Neudefinition gewerblicher Flächen
- Nutzung der Entsiegelungspotenziale, Schaffung eines qualitätvollen Wohnumfeldes, Stärkung der Grün- und Freiraumstruktur.

8.3 Vorbedingungen und Annahmen

Folgende Voraussetzungen werden für die Planung angenommen:

8.3.1 Erhaltenswerte Bau- und Nutzungsstruktur im Projektgebiet:

- Das Autohaus an der Heßheimer Straße, das Mischgebiet östlich der Albertstraße sowie einzelne Wohn- oder Geschäftshäuser werden als erhaltenswerte Strukturen angesehen und entsprechend planerisch behandelt.

Überplanbare Bau- und Nutzungsstruktur im Projektgebiet:

- Für den Großteil der Flächen ist aufgrund der Mindernutzung oder schlechten Bau-Substanz eine neue städtebauliche Struktur zu konzeptionieren. Hier erfolgt eine Überplanung.
- In diesem Rahmen wird angenommen, dass für die Parkplatzflächen der KSB (Frankenthaler Straße/Lambsheimer Straße sowie Johann-Klein-Straße 4-6) ein Potenzial auf den Werksflächen zur Verlagerung besteht und eine bauliche Entwicklung verfolgt werden kann.

8.3.2 Zielgruppen

Grundlage für das Zielgruppenkonzept sind die Ergebnisse und Empfehlungen der Qualitativen Wohnraumbedarfsanalyse (InWis 2020).

8.3.3 Nutzungen

Im Bereich sozialer Infrastruktur sieht die Stadt Frankenthal folgenden Ergänzungsbedarf:

- Kita (6-zügig), zweigeschossig auf einer Grundstücksfläche von ca. 5.500 m²
- Grundschule (*Anmerkung: Flächenbedarf 6-zügig ca. 2 ha, 4 zügig bis ca. 1 ha*)
- Begegnungseinrichtung für Senioren
- zudem Sonderwohnformen für Senioren, wie das „Bielefelder Modell“

Im sog. Albert-Frankenthal-Quartier ist die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes geplant, der im Wesentlichen auch die Versorgung der Entwicklungsflächen im Projektgebiet abdecken wird, so dass hier keine derartigen Flächen vorgesehen werden.

8.3.4 Lärmschutz

Im Vorfeld der Planung wurde eine Kurzstellungnahme seitens eines Schallschutzgutachters eingeholt, welche grundsätzliche Lösungsmöglichkeiten beschreibt. Vorbehaltlich späterer vertiefender Untersuchungen, werden der Bebauungskonzeption folgende Annahmen zugrunde gelegt:

Der KFZ-Betrieb in der Heßheimer Straße wird in seiner Nutzung erhalten. Die Orientierung des Werkstattgebäudes nach Norden und geschlossenen Fronten nach Süden ermöglichen ein Heranrücken mit einer Wohnbebauung.

Entlang der Bahnlinie wird eine weitgehend geschlossene Riegelbebauung mit passiven Schallschutzmaßnahmen (z. B. Laubenganghäuser, lärmabgewandte Ausrichtung schutzbedürftiger Räume) angeordnet. Zur Vergrößerung der baulichen Abstände zur Bahntrasse sind zudem vorgelagerte oberirdische Stellplatzanlagen vorgesehen.

Die westliche Seite der Johann-Klein-Straße ist im Norden von Wohnbebauung und im Süden von den Verwaltungsgebäuden der KSB geprägt. Es wird davon ausgegangen, dass es sich



hier um mischgebietsverträgliche Nutzungen handelt, die in einem späteren Bebauungsplan innerhalb von eingeschränkten Gewerbegebieten gesichert werden können.

Für den Bereich westlich der Albertstraße wird die Annahme getroffen, dass die störenden Gewerbenutzungen aufgegeben werden und die Flächen in Wohnbauflächen und gemischt genutzten Flächen umgewandelt werden können. Im Falle einer gewerblichen Neunutzung der KBA-Halle wird davon ausgegangen, dass die Nutzung aufgrund der weitgehend geschlossenen Südfassade lärmverträglich ausgestaltet werden kann.

Für den Bereich östlich der Albertstraße wird angenommen, dass es sich bei den Gewerbenutzungen um mischgebietsverträgliche Nutzungen handelt, welche die vorhandenen Wohnnutzungen nicht beeinträchtigen. Ferner wird unterstellt, dass im Zusammenhang mit passiven Lärmschutzmaßnahmen gegenüber der Bahntrasse grundstücksbezogen Verdichtungen mit Wohnbauten möglich sind.

8.4 Planung

Nachfolgend ist Bebauungskonzeption dargestellt.



Abbildung 45: Bebauungskonzeption "Westlich des Bahnhofs" (Planergruppe ASL) – Gesamtplan als Anlage 5

8.4.1 Bebauung und Nutzung

Das Planungskonzept (vgl. Anlagen 4 und 5) sieht im nördlichen Plangebiet die Anlage von drei Wohnhöfen mit einer IV-geschossigen Bebauung vor (Baufelder 01, 02 und 03). Entlang der Johann-Klein-Straße ist, unter teilweisem Einbezug der bestehenden Bebauung (Sanierung / Umnutzung), eine lockere Bebauung mit III Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss vorgesehen. Die Bebauung besteht aus einer Straßenrandbebauung mit erdgeschossigen gewerblichen Dienstleistungs-, Einzelhandels- und Büronutzungen.



Weiter südlich (BF 4) folgt ein L-förmiges Gebäude, welches besondere Wohnformen für das Seniorenwohnen (z. B. Betreutes Wohnen und / oder Pflegeheim) aufnehmen kann.

Im direkten Anschluss (BF 05) ist, im Übergangsbereich zur Fuß- und Radwegunterführung, eine IV-geschossige Platzbebauung mit Gastronomie, Dienstleistungseinrichtungen (z.B. Fitnessstudio) und öffentlichen Nutzungen (z. B. Bürgerberatung) geplant. Diese bildet das infrastrukturelle Herzstück des Quartiers.

Auf den Flächen südlich der Unterführung bzw. der Lambsheimer Straße (BF 06 und 07) sind Wohnanlagen in vorgesehen. Die vorhandenen Gründerzeitgebäude mit den Büronutzungen sollen erhalten und in das Bebauungskonzept integriert werden.

Das städtische (Parkplatz-)Gelände (BF 09) soll im Norden um das Nachbarschaftsgrundstück erweitert werden, um eine 4 – 6-gruppige Kindertagesstätte errichten zu können. Sinnvoll ist es dann den benachbarten Baubetrieb (BF 08) im Westen zugunsten einer kleinteiligen Wohnbebauung aufzugeben.

Südlich des Petergartenweges soll die Gewerbehalle abgebrochen und ein weiterer Wohnhof (BF 10 und 11), bestehend aus 3-Spännern und punktförmigen 2-Spännern (Stadt villen), errichtet werden. Die Bebauungshöhe beträgt hier zwischen III Vollgeschossen und III Vollgeschossen zuzüglich eines Staffelgeschosses.

Die übrigen Bauflächen westlich der Albertstraße sollen in ihrer kleinteiligen, mischgenutzten Prägung erhalten bleiben. Grundstücksbezogen (BF 12 und 13) sind, vorbehaltlich eines ausreichenden Lärmschutzes, jedoch kleine wohnbauliche Arrondierungen möglich.

Die erforderlichen Stellplätze der Wohnhöfe werden sowohl in oberirdischen Stellplatzanlagen als auch in Tiefgaragen untergebracht. Die Wohnungen mit den oberirdischen Stellplatzanlagen eignen sich insbesondere für den kostengünstigen Wohnungsbau.

8.4.2 Verkehrs- und Freiflächen

Das Plangebiet ist verkehrlich grundsätzlich ausreichend erschlossen. Die geplanten Wohnhöfe im Norden und im Südwesten machen jedoch zusätzliche Erschließungsflächen erforderlich. Die nördlichen Wohnhöfe lassen sich sinnvoller Weise nur in Verbindung mit bodenordnerischen Maßnahmen entwickeln. Für den Fall, dass die jeweiligen Höfe jeweils aus einer Hand errichtet würden, wäre die Anlage von Privatstraßen einem zusätzlichen öffentlichen Straßennetz vorzuziehen.

Im zentralen Bereich des Plangebietes, anschließend an die Fuß- und Radwegunterführung, ist die Anlage eines Quartiersplatzes vorgesehen. Im Zusammenhang mit einer Bebauung westlich der Johann-Klein-Straße kann ein weitgehend geschlossener städtischer Quartiersplatz mit hoher Aufenthaltsqualität und hohem Identifikationswert entstehen.

Nördlich der Kindertagesstätte ist eine größere Grünfläche mit einem Spielplatz für verschiedene Altersgruppen vorgesehen. Im Falle einer weiteren gewerblichen Nutzung auf dem KBA-Gelände, kann diese Fläche auf als „Pufferzone“ zur Kindertagesstätte fungieren.

Bezüglich der klimatischen Belange ist eine konsequente Begrünung der Gartenanlagen, der Höfe und der Stellplatzanlagen von Bedeutung. Gleiches gilt für die Dach- und Fassadenbegrünungen. Bezüglich des Regenwassermanagements ist davon auszugehen, dass es zu keiner Zunahme der Versiegelungen kommt. Dennoch ist zu überprüfen, inwieweit ein größerer Teil des Niederschlagswassers im Baugebiet zurückgehalten, versickert und genutzt werden kann. Im Planungskonzept sind hier verschiedene Flächen dargestellt. Im Baufeld 02 wären

diese Anlagen mit einem seitens der Bundesbahn bereits geplanten Regenrückhaltebecken zu kombinieren

8.4.3 Städtebauliche Kennwerte

Nach dem Konzept können auf einer Bruttogeschossfläche von ca. 59.600 m² ca. 510 Wohneinheiten für ca. 1.100 Einwohner entstehen. Die neuen Gewerbenutzungen erstrecken sich über eine BGF ca. 11.000 m², woraus sich ca. 150 Arbeitsplätze errechnen lassen.

Baufelder und städtebauliche Kennwerte sind im Plan „Flächenbilanz“ (Anlage 4) dargestellt.

8.4.4 Weiteres Planverfahren

Die Umsetzung der Planziele erfordert, insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Stadt Frankenthal, mit Ausnahme von Verkehrsflächen und dem ehemaligen Parkplatz (BF 09), über kein Eigentum im Gebiet verfügt, eine schrittweise, mit den betroffenen Eigentümern und Bürgern abgestimmte Vorgehensweise.

Als erster Schritt wird die **Erarbeitung eines Rahmenplanes** vorgeschlagen. In dieser Planung sollen bereits die ersten Entwicklungsabsichten der Eigentümer, der Bürgerschaft sowie den politischen Gremien inhaltlich berücksichtigt werden. Der Rahmenplan ist als langfristig angelegter, Leitlinienplan vorgesehen. Er stellt die politisch abgestimmte Grundlage des nachfolgenden Bauleitverfahrens dar.

Die Rahmenbedingungen machen daher eine **schrittweise Vorgehensweise im Bauleitverfahren** erforderlich.

Als nächster Planungsschritt wird ein **zweistufiges Bauleitverfahren** aufgesetzt. Der Bebauungsplan ist aufgrund seiner Gebietsgröße im Regelverfahren durchzuführen.

In der **ersten Stufe** wird auf der Grundlage wichtiger übergeordneter Fachgutachten (insbesondere zu den Themen, Verkehr, Lärm und Entwässerung) der Vorentwurf eines **Gesamtbebauungsplanes** erarbeitet. Dabei sind insbesondere die Bereiche zu definieren, die als MU-Gebiete, GE-Gebiete und eingeschränkte GE-Gebiete zu unterscheiden sind.

In Rückkopplung mit den **Eigentümerinteressen** und Behördenanregungen ist in der zweiten Stufe des Bauleitverfahrens über etwaige Zuschnitte von **Teilbebauungsplänen** zu befinden.

In den Teilbebauungsplänen können, auch unter Einbeziehung weiterer Fachgutachten, wie z.B. grundstücksbezogenen Altlastenuntersuchungen, konkrete vorhabenbezogene Planungen weiterverfolgt und in Planungsrecht überführt werden. Spezifische Inhalte, z.B. die Festlegung über den kostengünstigen Wohnungsbau, bodenordnerische Maßnahmen oder Kostenbeteiligungen an Planungen, Gutachten und infrastruktureller Ausstattung, können im Rahmen begleitender städtebauliche Verträge abgesichert werden.

Für andere Teilbereiche, in denen die Bestandserhaltung vorrangiges Ziel ist und in denen z.B. keine Bodenordnung erforderlich ist, besteht darüber hinaus die Möglichkeit Angebotsplanungen auszuarbeiten.

Im Ergebnis wird sich so über die Zeit ein Gesamtbebauungsplan verfestigen, der einerseits die übergeordneten Planungsziele rechtlich absichert, andererseits aber auch hinsichtlich der vielschichtigen Einzelentwicklung flexibel bleibt.



9 Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

9.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung verfolgt den Ansatz, die Entwicklung des Untersuchungsgebiets „westlich der Bahn“ unter der Prämisse einer in einem begrenzten Zeitrahmen umzusetzenden, neuen Siedlungsflächenerschließung zu bewerten. Besonderes Augenmerk gilt vor dem Hintergrund der Baulandinitiative Rheinland-Pfalz der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.

Der umfänglichen Wirtschaftlichkeitsbetrachtung liegt das Modell zu Grunde, dass

- a) die Stadt bzw. ein beauftragter Entwicklungsträger oder ein Dritter die Grundstücke im Entwicklungsgebiet erwirbt (Zwischenerwerb),
- b) die Stadt bzw. ein zu beauftragender Entwicklungsträger oder ein Dritter mit geeigneten Modellen der Baulandentwicklung das Areal zu baureifem Land entwickelt,
- c) die baureifen Baufelder zur Bebauung an Dritte (Projektentwickler, Bauträger, Bestandshalter, private Bauherren) veräußert werden und
- d) ein Teil der Geschosswohnungsbauten als Sozialwohnungen durch Bestandshalter aus der Wohnungswirtschaft dauerhaft vermietet wird.

Ausgehend von den in a) - d) beschriebenen Verfahrensschritten kommen mehrere, sachlogisch aufeinander aufbauende bzw. ineinandergreifende Instrumente der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zur Anwendung.

1. Durchführung einer städtebaulichen Kalkulation: Ausgehend von den Bodenrichtwerten vergleichbarer, voll erschlossener und baureifer Baugrundstücke (= Neuordnungswert) wird ein aus Sicht des Käufers (Gemeinde, Entwicklungsträger, Dritter) tragfähiger Ankaufspreis (= Ausgangswert) ermittelt. Hierzu werden alle relevanten und erkennbaren Entwicklungskosten auf dem Weg zur Baureifmachung als Vollkosten in Abzug gebracht (= deduktive Bodenwertermittlung). Der so ermittelte Ausgangswert gibt einen wirtschaftlich tragfähigen Preis an, welchen der Käufer für nicht-erschlossenes Bauland (Bauerwartungsland) (Kommune, Entwicklungsträger, Dritter) maximal bereit ist zu bezahlen.
Die Städtebauliche Kalkulation wurde zum einen für die Gesamtentwicklung vorgenommen. Zum anderen erfolgt eine Kalkulation für das Grundstück Flst. Nr. 2592 („ehem. Brauerei“) um darauf aufbauend baufeldbezogen eine Projektentwickler-Kalkulation (s. 3.) und eine Immobilien-Investitionsrechnung (s. 4.) durchzuführen.
2. Aufstellen einer Kosten- und Finanzierungsübersicht: Die der städtebaulichen Kalkulation zugrunde liegenden Kosten werden mit den aus der Arealentwicklung als Gesamtmaßnahme zu erwartenden Erlösen in einer Kosten- und Finanzierungsübersicht zusammengeführt. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht simuliert den erwarteten Entwicklungszeitraum (hier von ca. 10 Jahren) der Gesamtmaßnahme, d. h. einer Gebietsentwicklung, die zunächst bzw. abschnittsweise einen Rückbau der außer Betrieb genommenen Gewerbegebäude sowie der Betriebs- und Verkehrsflächen erfordert.
In der Kosten- und Finanzierungsübersicht wird dargestellt, in welchem Umfang und zu welchen Zeitpunkten Unter- bzw. Überdeckungen aus dem Saldo der Ausgaben und Einnahmen der Gesamtmaßnahme zu erwarten sind und aus welchen Erlöspositionen

bzw. Mitteln Dritter (wie z. B. Fördermittel), die über die Grundstücksverkaufserlöse hinausgehen, eine Kostendeckung bzw. ein Ausgleich der Unrentierlichkeit erreicht werden kann.

3. Die Projektentwickler-Kalkulation nimmt die Perspektive eines Investors ein, in der bei vorgegebenem Grundstückspreis (= erwarteter Neuordnungswert) und projektspezifischen Gestehungskosten überprüft wird, inwieweit mit der Realisierung des Wohnungsbauprojektes die unternehmenseigenen Renditeerwartungen erfüllt werden können. Das Ergebnis der Projektentwickler-Kalkulation obliegt in besonderem Maße den unternehmensseitigen Kostenansätzen und Erwartungswerten. Die Projektentwickler-Kalkulation wurde beispielhaft für das Baufeld 2 vorgenommen.

4. Im Rahmen einer Immobilien-Investitionsrechnung wird die Perspektive eines langfristigen Bestandhalters eingenommen. Mit der Investitionsrechnung soll überprüft werden, ob sich mit der Vermietung über eine lange Zeitdauer (z.B. Haltedauer von 30 – 40 Jahren) eine angemessene Rendite erwirtschaften lässt. Dieser Perspektive kommt insbesondere unter der Vorgabe, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, eine besondere Bedeutung zu. Die Aussagen zur Rentierlichkeit der Investitionsrechnung sind nicht zwingend deckungsgleich mit den Ergebnissen einer Projektentwicklerkalkulation. Die Investitionsrechnung wurde beispielhaft für das Baufeld 2 vorgenommen.

Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung soll aus der Perspektive der Stadt mit der Zielvorgabe, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, folgende Fragestellungen beantworten:

- Wie hoch darf der Ankaufspreis für die noch nicht entwickelten Baugrundstücke (Bauerwartungsland) sein, um eine Wohngebietsentwicklung insbesondere zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum möglich zu machen?
- Welche Kosten und welche Grundstückeerlöse sind nach Maßgabe der bekannten Rahmenbedingungen im Zuge der Gebietsentwicklung zu erwarten?
- Kann das Baugebiet so entwickelt werden, dass eine Weiterveräußerung der Flächen zu marktüblichen Konditionen realisierbar ist?
- Wie stellt sich die Wirtschaftlichkeit aus Sicht von Projektentwicklern/Investoren dar, die die Fläche unter der Maßgabe der Schaffung bezahlbaren Wohnraums wohnbaulich entwickeln und mit Projektgewinn veräußern wollen?
- Können Akteure der Wohnungswirtschaft (Bestandshalter) bei der Umsetzung von Wohnbauprojekten zur langfristigen Vermietung eine angemessene Projektrendite erzielen, insbesondere unter der Vorgabe, bezahlbaren Wohnraum neu zu schaffen?

9.2 Flächenbilanzierung

Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung basiert auf einer Flächenbilanzierung, in der aus dem gegebenen Bruttowohnbauland das Nettobauland für die Bebauung abgeleitet wird. In der Flächenbilanz werden neben den Baufeldern des Nettobaulandes die öffentlichen Verkehrsflächen, Wege, Plätze, Grün- und Freiflächen aufgeführt.



In die Gesamtkalkulation fließen nur die Baufelder 01 – 11 ein. Das Nettobauland beläuft sich hier auf rund 59.000 m² (einschließlich 4.380 m² für den Kindergarten). Als öffentliche Flächen ergeben sich ein Spielplatz, ein Quartiersplatz sowie neu trassierte Fuß- und Radwegeverbindungen in den Baufeldern 01 und 02 entlang der Johann-Klein-Straße (einbezogene öffentliche Flächen insgesamt = ca. 3.200 m²). Da die Baugrundstücke bereits durch die angrenzenden Straßen erschlossen sind, wurden diese Erschließungsstraßen nicht in die Flächenbilanz aufgenommen.

Eine baufeldbezogene Kalkulation wird für das Baufeld 02 vorgenommen, da es sich aufgrund der Grundstücksstruktur (ehem. Brauerei: großes einzubringendes Grundstück mit hohen Abbruchmassen) als übertragbares Beispiel eignet. In der Folge werden auch die Projektentwicklerkalkulation sowie die Investitionsrechnung auf das Baufeld 02 bezogen.

9.3 Städtebauliche Kalkulation (deduktive Bodenwertermittlung)

Der in der städtebaulichen Kalkulation berechnete Ankaufspreis stellt aus Sicht der Kommune als Käufer den Ankaufspreis dar, der maximal gezahlt werden kann, um nach Maßgabe der städtebaulichen Konzeption das Gebiet als Wohnbauland zu entwickeln. Der Bodenwert ergibt sich aus den erwarteten Bodenrichtwerten für baureifes Wohnbauland (= Neuordnungswert) abzüglich aller in Zusammenhang mit der Baureifmachung anfallenden Kosten.

Der Neuordnungswert wird dabei vergleichbaren Werten aus der Bodenrichtwertkarte⁵ entlehnt. Unmittelbar hinsichtlich Nutzung, Ausnutzung und Lage vergleichbare Werte sind nicht vorhanden. Daher sind Einschätzungen auf Grundlage anderer Gebietswerte zu treffen.

Die Bodenrichtwertkarte benennt für die Wohngebiete nördlich und südlich der Heßheimer Straße, die eine mittlere Baudichte aufweisen, Bodenrichtwerte von 400 €/m² (nord-westlich des Untersuchungsgebiets). Auch für die Wohngebiete ähnlicher Struktur nördlich und südlich der Karl-Marx-Straße wird eine Bodenrichtwert von 400 €/m² ausgewiesen. In den verdichteten Misch- und Kerngebieten östlich der Bahn im Bereich der Westlichen Ringstraße (ohne n

Von diesen Gebieten ableitend werden in der städtebaulichen Kalkulation für das Entwicklungsgebiet folgende Neuordnungswerte angesetzt, bei denen die städtebauliche Dichte sowie die in Teilen vorhandene Nähe zu Innenstadt und Bahnhof Berücksichtigung finden:

BF 01 – 05 (Johann-Klein-Straße): 470 €/m²

BF 06 - 11 (Albertstraße/Lambsheimer Straße): 400 €/m²

Die Planungshoheit obliegt der Gemeinde, die Alteigentümer haben keinen Rechtsanspruch auf die Entwicklung von erschlossenem, baureifem Bauland. Ein Satzungsbeschluss für einen Bebauungsplan wurde noch nicht gefasst.

Verstärkt werden bundesweit Modelle der kommunalen Baulandentwicklung in Kooperation mit Privaten praktisch umgesetzt, die Regelungen für Kostenerstattungen beinhalten, welche

⁵ Basiswert sind die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022

über die gesetzlichen Umlegungsleistungen hinausgehen. Im Allgemeinen werden diese Kosten als „Folgekosten“ bezeichnet.⁶ Begründet wird diese Verfahrensweise mit der gerechten Verteilung der aus der Planung und Entwicklung resultierenden Mehrwerte für die Gemeinde als Käufer bzw. Umlegungsbeteiligte und die Alteigentümer als sog. Planungsbegünstigte. Nicht zuletzt sind den sozial- und wohnungspolitischen Forderungen nach der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum im Rahmen neuer Baulandentwicklungen Geltung zu verschaffen⁷. Beispielsweise bewährt sich im Modell der „freiwilligen Umlegung“ die Vereinbarung städtebaulicher Verträge gem. § 11 (1) BauGB zur Kostenübernahme von Folgekosten, die ursächlich aus der Gebietsentwicklung erwachsen.

Die hier vorliegende städtebauliche Kalkulation folgt dem Grundsatz eines gerechten Ausgleichs zwischen den Verwertungsinteressen der planungsbegünstigten Alteigentümer und den Entwicklungsinteressen und finanziellen Spielräumen der Gemeinde oder eines Dritten (Investor) im Flächenankauf.

Schema der deduktiven Bodenwertermittlung – Übersicht

Kalkulation Gesamtgebiet (BF 01 – BF 11)

Die städtebauliche Kalkulation umfasst als Vollkostenrechnung die Kosten der Erschließung aller öffentlichen Flächen, der Herstellung von Ausgleichsflächen, alle Verfahrenskosten zur Neuordnung (inkl. Projektmanagement und Vermarktungsleistungen eines Entwicklungsträgers, städtebaulicher Planung, Leistungen der Bodenneuordnung und der Vermessung) sowie einen Risikoabschlag für Unvorhergesehenes.

Für eine Ermittlung der deduktiv ermittelten Ankaufswerte in der städtebaulichen Kalkulation werden die Bodenrichtwerte vergleichbarer, erschlossener und baureifer Grundstücke als Ausgangswert (= Neuordnungswert) zugrunde gelegt (s.o.). Entscheidend für eine Beurteilung der Bodenrichtwerte und der abzugsfähigen Entwicklungskosten ist die Beitragssituation, die dem angegebenen Werten zugrunde gelegt wird. Für die deduktive Bodenwertermittlung wird der Neuordnungswert für erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsfreies und abgabenpflichtiges (nach Kommunalabgabengesetz bzgl. der Ersterschließung) Bauland herangezogen.

Die im deduktiven Verfahren anrechenbaren, d.h. abzugsfähigen Erschließungskosten beziehen sich auf Erschließungskosten gem. § 127 und § 128 BauGB. Kosten der Straßenentwässerung können hierbei in Ansatz gebracht werden. Aufgrund der Lage im erschlossenen Siedlungsbestand werden in die deduktive Bodenwertermittlung nur die gem. Konzept neu zu schaffenden Öffentlichen Verkehrsflächen sowie die öffentlichen Freiflächen einbezogen (vgl. Abschnitt Flächenbilanz 1.4).

Für eine kommunale Gesamtkostenbetrachtung werden jedoch Umgestaltungsmaßnahmen im bestehenden öffentlichen Raum relevant sein. Es wird daher davon ausgegangen, dass insbesondere die Johann-Klein-Straße im Zuge der Neuentwicklung der angrenzenden Grundstücke mit Wohnungsbau eine Umgestaltung aus funktionalen sowie gestalterischen Gründen erfahren wird. Diese Kosten werden nicht als umlagefähig gesehen, werden jedoch im Rahmen der Kosten- und Finanzierungsübersicht aufgeführt.

⁶ Hinweis: Die Folgekosten umfassen baulich-investive Kosten, nicht die damit in Zusammenhang stehenden Kosten des laufenden Betriebs (Personal etc).

⁷ siehe u.a. Linke/Wittig (2013): Baulandumlegung unter veränderten Rahmenbedingungen.



Die o.g. Beitragssituation bedeutet im Umkehrschluss, dass die Kosten der Anlagen für Schmutzwasser-, Brauchwasser- und Teile der Regenentwässerung sowie der leitungsgebundenen technischen Infrastruktur (Strom, Gas, Fernwärme) nicht in die deduktive Bodenwertermittlung eingehen. Für die finanziellen Aufwendungen der Abwasserentsorgung und der Wasserversorgung, die nicht zu den Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BauGB und § 128 gehören, werden üblicherweise Gebühren (z. B. Kanalanschlussbeiträge) nach kommunalen Satzungen erhoben.

Die Projektaufwendungen umfassen zudem alle Verfahrenskosten zur Neuordnung (inkl. Projektmanagement und Vermarktungsleistungen eines Entwicklungsträgers, städtebaulicher Planung, Leistungen der Bodenneuordnung und der Vermessung) sowie einen Risikoabschlag für Unvorhergesehenes⁸. Der Risikoabschlag wird aufgrund der Bestandssituation 5% relativ hoch angesetzt (z.B. keine vorliegenden Kenntnisse zu Altlasten, Gebäudeschadstoffe, Artenschutz)

Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund des Entsiegelungspotenzials kein naturschutzrechtlicher Ausgleich abfällt.

Mit der geplanten baulichen Entwicklung einher gehen neue Bedarfe an Kita-Plätzen. In Abstimmung mit der Stadt Frankenthal wird hier eine 6-zügige Kita eingeplant, um auch Bedarfe aus den angrenzenden bereits bestehenden Wohngebieten abzudecken. Die anteilige Kostenbeteiligung der planungsbegünstigten Eigentümer wird mit 50% veranschlagt. Und in der Position für „Gemeinbedarfseinrichtungen“ berücksichtigt. Über den Bau einer Kita hinausgehend sind weitere Kostenerstattungen für soziale Infrastrukturen denkbar („weitere Verpflichtungen aus städtebaulichen Verträgen“), die allerdings gegenwärtig nicht zur Diskussion stehen.⁹

Unter Herrichtungskosten fallen Aufwendungen, die neben der Erschließung für die Baureifmachung der Grundstücke notwendig sind. Zu den Herrichtungskosten zählen insbesondere der Abbruch der bestehenden Gebäude, die Entsiegelung von Verkehrs- und Betriebsflächen sowie ggf. die Rodung von Baumbeständen und anderem Bewuchs.

In der städtebaulichen Kalkulation wird deutlich, dass die Herrichtungskosten – und hier vor allem die Abbruchkosten – den wesentlichen Faktor für die Gebietsentwicklung bzw. die Baulandmobilisierung darstellen. Die Herrichtungskosten werden überschlägig in Höhe von rund 10 Mio. EUR abgeschätzt (ohne z.B. Differenzierung der Gebäudeart und ohne Ansatz Gebäudeschadstoffe).

Die sog. Wartezeit gibt den Zeitraum vom Ankauf des werdenden Baulandes bis zur Baureife wieder. Die Abzinsung des Ankaufspreises über die Wartezeit wird grundsätzlich dem Umstand gerecht, dass das in den erworbenen Grundstücken gebundene Kapital aus ökonomischer Betrachtung des Käufers zu verzinsen ist. Die Parameter zu Wartezeit und Diskontierungszinssatz stehen in engem Zusammenhang zum Bebauungs- und Entwicklungskonzept (u.a. Aufteilung in Bauabschnitte, Erschließungskonzept, Entwicklungszeiträume) und sind insofern in besonderem Maße als Variablen zu verstehen. Eine durchschnittliche Wartezeit von

⁸ Zu benennen sind vorrangig die weitere Berücksichtigung (noch offener) fachplanerische Belange sowie mögliche, nicht absehbare Verzögerungen im Flächenerwerb und bei der Schaffung von Baurecht.

⁹ Die Folgekostenerstattungen dürfen nicht als pauschalierte Abgaben eingefordert werden und sind an den Grundsätzen der Kausalität, der Angemessenheit und der Kostentransparenz zu messen. Sofern der Nachweis eines über eine Gruppe hinausgehenden Bedarfs aus dem Gebiet heraus erbracht wird, wäre der Kostenansatz entsprechend zu erhöhen.

vier Jahren (über alle Flächen) und ein Zinssatz von 3,0 % dürften für die Erstbetrachtung als plausibel gelten¹⁰.

Tabelle 9: Bodenwertermittlung über Gesamtgebiet (eigene Berechnungen)

Bodenwertermittlung über Gesamtgebiet

Städtebauliche Kalkulation (deduktive Bodenwertermittlung)

Nettobauland	Flächengröße	Neuordnungswerte
Urbanes Gebiet / Geschosswohnungsbau Nord	31.174,00 m ²	470,00 €/m ²
Sonderwohnen (Seniorenwohnen)	3.656,00 m ²	470,00 €/m ²
Urbanes Gebiet / Versorgung, öffentliche Nutzung	966,00 m ²	470,00 €/m ²
Urbanes Gebiet / Geschosswohnungsbau Lamsheimer	8.769,00 m ²	400,00 €/m ²
Urbanes Gebiet / Geschosswohnungsbau Süd, III	10.157,00 m ²	400,00 €/m ²
Gemeinbedarf (Kita)	4.383,00 m ²	0,00 €/m ²
Gesamt	59.105,00 m²	

Ergebnis	
Projekterlöse (aus Grundstücksveräußerungen)	24.394.520,00 €
Kosten der Gebietsentwicklung	
Erschließungskosten (öffentliche Flächen)	816.735,68 €
Kosten der Herrichtung	10.068.261,56 €
Herstellung von Ausgleichsflächen	0,00 €
Naturschutzrechtlicher Ausgleich	0,00 €
Anteilige Kosten für Gemeinbedarfe (Kita)	2.500.000,00 €
Kosten des Verfahrens	1.951.561,60 €
Risikoabschlag für Gebietsentwicklung	1.219.726,00 €
Summe Kosten der Gebietsentwicklung	16.556.284,84 €
Ausgangswert Bruttobauland	7.838.235,17 €
Abzinsung (Wartezeit 4 Jahre)	3% 0,89
Endwert Bruttobauland	6.893.091,46 €
Ankaufspreis pro m² (Bruttobauland)	109,25 €
gerundet	109,00 €

¹⁰ Anm.: Der Diskontierungzinssatz, auch als „Entwicklungszins“ bezeichnet, bietet in der Praxis oftmals Anlass für kontroverse Diskussionen. Dieser Zinssatz ist zu suchen zwischen dem Liegenschaftszins (für bebaute Grundstücke) und dem Finanzierungszinssatz für den Grunderwerb; des Weiteren soll sich das „allgemeine Entwicklungsrisiko“ niederschlagen.



Baufeldbezogene Kalkulation BF 02

Tabelle 10: Bodenwertermittlung Baufeld 02 (eigene Berechnungen)

Bodenwertermittlung

Städtebauliche Kalkulation (deduktive Bodenwertermittlung)

Nettobauland	Flächengröße	Neuordnungswerte
Urbanes Gebiet / Geschosswohnungsbau Nord	10.663,00 m ²	470,00 €/m ²
Sonderwohnen (Seniorenwohnen)	0,00 m ²	470,00 €/m ²
Urbanes Gebiet / Versorgung, öffentliche Nutzung	0,00 m ²	470,00 €/m ²
Urbanes Gebiet / Geschosswohnungsbau Lamsheimer	0,00 m ²	400,00 €/m ²
Urbanes Gebiet / Geschosswohnungsbau Süd, III	0,00 m ²	400,00 €/m ²
Gemeinbedarf (Kita)	0,00 m ²	0,00 €/m ²
Gesamt	10.663,00 m²	

Ergebnis	
Projekterlöse (aus Grundstücksveräußerungen)	5.011.610,00 €
Kosten der Gebietsentwicklung	
Erschließungskosten (öffentliche Flächen)	129.764,32 €
Kosten der Herrichtung	3.550.236,48 €
Herstellung von Ausgleichsflächen	0,00 €
Naturschutzrechtlicher Ausgleich	0,00 €
Anteilige Kosten für Gemeinbedarfe (Kita)	451.019,37 €
Kosten des Verfahrens	400.928,80 €
Risikoabschlag für Gebietsentwicklung	250.580,50 €
Summe Kosten der Gebietsentwicklung	4.782.529,48 €
Ausgangswert Bruttobauland	229.080,52 €
Abzinsung (Wartezeit 3 Jahre)	3% 0,92
Endwert Bruttobauland	209.641,13 €
Ankaufspreis pro m² (Bruttobauland)	18,87 €
gerundet	18,00 €

Ergebnisse

Die schematische Berechnung über das Gesamtgebiet liefert im Ergebnis einen „fiktiven“, weil gemittelten Ankaufswert in Höhe rund 109 €/m². Dieser Wert kann als Orientierungswert für das weitere Planverfahren herangezogen werden und stellt ausdrücklich keine gutachterliche Wertermittlung für Bauerwartungsland dar. Insbesondere ist darauf hinzuweisen, dass durch mögliche Kosten für Maßnahmen der Altlastensanierung, artenschutzrechtliche Maßnahmen, erhöhte Anforderungen an die Regenrückhaltung und Versickerung oder erhöhte Anforderungen zum Lärmschutz die Kosten der Gebietsentwicklung weiter steigen.¹¹

Besonderen Einfluss in dem von baulichem Bestand geprägten Entwicklungsgebiet hat naturgemäß die vorzunehmende Freilegung der Grundstücke.

¹¹ Anm.: Weitere Folgekosten aus der Gebietsentwicklung, die nicht der Erschließung gem. §167 BauGB zugeordnet werden können, finden in der hier vorgelegten deduktiven Bodenwertermittlung keine Berücksichtigung. Ob und inwieweit solche Folgekosten (beispielsweise (anteilige) Kosten für die Errichtung einer Kita) im Rahmen der Vereinbarung städtebaulicher Verträge (§11 (1) BauGB von den späteren planungsbegünstigten Eigentümern oder Investoren mitgetragen werden sollen, bliebe weiterhin optional zu prüfen.

Die Einzelbetrachtung des Baufeldes 02, für das ein vergleichbar hoher Aufwand der Freilegung besteht (Baulichkeiten der ehem. Brauerei), kommt dabei zu dem Ergebnis, dass die Kosten der Gebietsentwicklung fast die zu erwartenden Erlöse aus dem Grundstücksverkäufen erreichen. Der Ankaufswert in Höhe von 18,00 € stellt hier aufgrund der bestehenden Strukturen einen „Extremwert“ im Entwicklungsgebiet dar.

Zu bedenken ist jedoch, dass das Ziel die Entwicklung eines MU mit einem Verkaufswert von 470 € darstellt und damit immer noch einen positiven Wert erzielt. Bei einer Neuentwicklung des Grundstücks unter den gegebenen Vorzeichen eines GE würden die Kosten der Gebietsentwicklung die zu erwartenden Erlöse aus dem Grundstücksverkäufen übersteigen.

9.4 Projektentwickler-Kalkulation (PE-Kalkulation)

Die Projektentwickler-Kalkulation betrachtet die generelle Wirtschaftlichkeit eines Projekts aus Sicht eines Projektentwicklers. Grundgedanke dabei ist, dass ein Entwickler eines Baufeldes Grundstücke erwirbt, aus einer Hand bebaut und die entstehenden Gebäude anschließend an Private bzw. Dritte weiterverkauft. Dafür werden in einem ersten Schritt die Projektkosten ermittelt und anschließend den Projekterlösen gegenübergestellt. Aus der Differenz lässt sich der Gewinn bzw. Verlust des Projektentwicklers ablesen und eine Projektrendite berechnen.

Die Projektentwickler-Kalkulation basiert auf einem fixen, vorgegebenen Grundstücksankaufspreis, zu dem die Stadt bzw. der Entwicklungsträger die Grundstücke veräußert. Die Preise entsprechen den Neuordnungswerten, wie auch in der deduktiven Bodenwertermittlung und der Kosten- und Finanzierungsübersicht dargestellt. Den Grundstückskosten sind alle Grunderwerbsnebenkosten hinzuzurechnen.

Die Kosten des Hochbaus nehmen i.d.R. die weitaus größte Kostenposition ein. Die in der Bebauungskonzeption dargestellten Nutzungsarten bzw. Gebäudetypen werden aufgenommen und mit jeweils spezifischen Kostenkennziffern untersetzt.¹² Die Kostenansätze des Hochbaus sind ausdrücklich noch keine Kostenschätzung oder Kostenberechnung nach DIN 276. Die Vertiefung bzw. Verfeinerung der Kosten erfolgt im Laufe der fortschreitenden Konkretisierung der städtebaulichen und architektonischen Planung.

Unter Herrichtungs- und Erschließungskosten fallen die Anschlussgebühren der einzelnen Grundstücke an das bestehende bzw. zu erstellende Erschließungsnetz. Die Planungskosten decken die Architektenleistungen ab. Die Kostenposition „Projektmanagementkosten“ beinhaltet die Beauftragung einer externen Projektsteuerung, die in Bauherrenvertreterfunktion alle diesbezüglichen Aufgaben in der planerischen und baulichen Wertschöpfungskette bis zur Vorbereitung der Vermarktung der baufertigen Wohneinheiten erbringt.¹³

Es wird im Berechnungsmodell unterstellt, dass der Projektentwickler ca. 30% Eigenkapital für die Gesamtinvestition einbringt. Die Finanzierungskosten belaufen sich auf einen Fremdkapitalzinssatz von 3,0 %. Die ausschließlich zur Vermietung hergestellten Wohngebäude werden (modellhaft) in Gänze an einen Dritten (Bestandshalter) verkauft. Vermarktungsprovisionen, wie sie bei der Veräußerung an Private üblich sind, fallen somit nicht an. Geringe Werbekosten sind in den Projektmanagementkosten sowie dem im Gewinn ausgewiesenen Deckungsbeitrag enthalten. Die Kosten der Vermietung entfallen auf den Käufer.

¹² eigener Kostenansatz der NH Projektstadt und Kosten gem. BKI Baukostenkatalog 2017

¹³ Es gilt in Abhängigkeit vom jeweiligen Entwicklungsmodell zu erörtern, ob und inwieweit die Kosten der planerischen Baureifmachung (inkl. Rahmenplanung) bereits mit dem Grunderwerb zum Neuordnungswert vollständig abgegolten sind oder dem Projektentwickler gesonderte Kosten (über städtebauliche Verträge) zugeordnet werden können.



Die Einnahmen des Projektentwicklers ergeben sich aus den Veräußerungserlösen. Der Verkaufspreis der Mietobjekte ist so anzusetzen, dass er die Projektaufwendungen deckt und zusätzlich einen Trading Profit (Handelsaufschlag) generiert. Die Mieteinnahmen in Form des Jahresrohertrags dienen zur Berechnung der sog. statischen Rendite, die eine Bewertung des Verkaufspreises im Hinblick auf die Marktfähigkeit zulässt.

Tabelle 11: PE-Kalkulation (eigene Berechnungen)

PE-Kalkulation

Ausgaben	Vermietung / Gesamt
Grundstück MU	5.660.210,00 €
Erwerbsnebenkosten	424.515,75 €
Grunderwerbskosten	6.084.725,75 €
Gemeinbedarfskostenanteil	0,00 €
Herrichtungs- und Erschließungskosten	658.823,70 €
Gebäudekosten 2-Spänner (pass. LSM)	3.124.396,80 €
Gebäudekosten 3-Spänner (pass. LSM)	17.139.548,16 €
Gebäudekosten 3-Spänner	2.720.563,20 €
Gebäudekosten Wohn- Geschäft 4-Spänner TG (III+S)	6.303.785,82 €
Modernisierungskosten Bestandsgebäude	687.518,00 €
Herstellungskosten Außenanlagen Geschosswohn	773.873,00 €
Kosten Tiefgarage	2.016.000,00 €
Kosten Stellplätze oberirdisch Wohnen	175.500,00 €
Baukosten	32.941.184,98 €
Planungskosten	5.764.707,37 €
Projektmanagementkosten	1.976.471,10 €
Sonstige Baunebenkosten	592.941,33 €
Unvorhergesehenes	825.506,10 €
Vermarktungskosten	0,00 €
Zwischenfinanzierung Grundstück	297.161,03 €
Zwischenfinanzierung Baukosten	1.795.904,65 €
Zwischenfinanzierung Leerstand	0,00 €
Zwischenfinanzierung	2.093.065,68 €
Gesamtinvestition	50.937.426,00 €
gerundet	50.937.400,00 €
Kosten pro m²	5.169,42 €

Einnahmen	
Wohnen (Geschosswohn +Bestand)	1.441.373,76 €
Gewerbe/Büro (Geschosswohn +Bestand)	130.352,00 €
Stellplätze /TG	136.800,00 €
Mieteinnahmen p.a. / Verkaufserlös	1.708.525,76 €
Statische Rendite/Einstandsfaktor	3,35%
Einstandsfaktor	29,81
angestrebter Trading Profit	5,00%
angestrebter Trading Profit absolut	2.546.871,30 €
angestrebter Verkaufspreis	53.484.297,30 €
Statische Rendite	3,19%
Verkaufsfaktor	31,30
Erlös pro m²	4.545,82 €

Ergebnisse

Das Gesamtinvestitionsvolumen umfasst ca. 50,9 Mio. €.

Zur Erstbeurteilung der Wirtschaftlichkeit sollte die statische Rendite in einer Größenordnung liegen, die dem Liegenschaftszinssatz für Immobilien dieser Art und an diesem Standort entspricht.¹⁴ Als übliche Liegenschaftszinssätze können gegenwärtig benannt werden:

- Immobilien des Geschosswohnungsbaus (für sozialen Wohnungsbau) in Höhe von 4,0% bis 4,5%
- Frei finanziertes Geschosswohnungsbaus: 3,5% – 4,0%
- Individuelle Wohnhäuser: 3,0% – 4,0%
- Gebäude zur gewerblichen Nutzung: 5,5% - 7,0%

Die statischen Anfangsrenditen aus den Vermietungsobjekten für den sozialen Wohnungsbau bleiben mit 3,19 % unter den obig benannten Liegenschaftszinssätzen für Immobilien des Geschosswohnungsbaus. Allerdings werden in dieser Eingangsbetrachtung, die allein auf die Mieteinnahmen abstellt, die positiven Effekte aus der Finanzierung über die Wohnraumförderung ausgeblendet. Der Projektentwickler kann – anders als der Bestandhalter – den verminderten Mieteinnahmen keine Fördermittel bzw. Förderdarlehen gegenüberstellen. Die Einberechnung von Fördermitteln erfolgt in der Investitionsrechnung.

Die Wirtschaftlichkeit des Gesamtprojektes kann unter Einbeziehung des Überschusses (Trading Profit), insbesondere aus der Vermarktung der Verkaufsobjekte, als generell gegeben angesehen werden. Das gegenwärtige Marktumfeld bietet äußerst schwierige Rahmenbedingungen zur Investitionsentscheidung. Es muss dem Geschäftsmodell bzw. der (Risiko-)Einschätzung des jeweiligen Projektentwicklers überlassen bleiben, ob und inwieweit eine Umsetzung des Projekts angestrebt wird. Nicht zuletzt können auch unternehmensspezifische

¹⁴ Der Liegenschaftszinssatz gilt als „Zinssatz, mit dem „Verkehrswerte von Grundstücken ...im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.“ (§ 14, Abs. 3 ImmoWertV). Insofern ist der Liegenschaftszinssatz ein geeigneter Benchmark-Indikator – aus dem Blickwinkel einer nachhaltigen, dem allgemeinen Geschäftsverkehr entsprechenden Immobilieninvestition.



Faktoren aus marktstrategischen, betrieblichen oder steuerlichen Überlegungen Einfluss auf die Beurteilung der Rentierlichkeit nehmen. Diese Faktoren können an dieser Stelle nicht in die Berechnung miteinbezogen werden.

9.5 Dynamische Investitionsrechnung (Baufeld 02)

In der dynamischen Investitionsrechnung wird die generelle Vorteilhaftigkeit (Wirtschaftlichkeit) einer Investition aus der Sicht eines langfristigen Bestandshalters bzw. eines institutionellen Anlegers untersucht. Anders als in einer Projektentwickler-Kalkulation wird nicht die schnelle, einmalige Realisierung eines Projektgewinns durch Entwicklung und Verkauf angestrebt; vielmehr stehen positive jährliche Zahlungsrückflüsse aus der Vermietung (Cashflow) und ein positives wirtschaftliches Ergebnis nach Beendigung einer langfristigen Haltedauer der Immobilie unter Berücksichtigung des Restwertes der Immobilie im Vordergrund. Die Investitionsrechnung wird beispielhaft anhand des ausgewählten Baufeldes 02 durchgeführt.

Tabelle 12: Übersicht Investitionsrechnung (eigene Berechnungen)

Ausgangsdaten	
Finanzierung	
Projektkosten	50.940.000,00 €
Eigenkapital	10.188.000,00 €
Fremdkapital	39.108.480,00 €
- davon Förderdarlehen Land	3.187.200,00 €
Zinssatz (Laufzeit 20 Jahre)	0,00%
Anfängl. Tilgungssatz	2,00%
- davon Förderdarlehen Kommune	2.112.000,00 €
Zinssatz (Laufzeit 20 Jahre)	0,00%
Anfängl. Tilgungssatz	2,00%
- davon Kapitalmarktdarlehen	33.809.280,00 €
Zinssatz (Jahr 1 - 20)	3,50%
Zinssatz (Jahr 21 - Ende)	5,50%
Anfängl. Tilgungssatz	2,00%
Zuschüsse	1.115.520,00 €
Diskontierungszinssatz	5,00%
Bewirtschaftung	
Ausgangsmiete Wohnen 1.1	6,40 €/m ²
Ausgangsmiete Wohnen 1.2	7,40 €/m ²
Ausgangsmiete Wohnen 2 (Bestandsgebäude)	8,50 €/m ²
Ausgangsmiete Wohnen 3	11,30 €/m ²
Ausgangsmiete TG-Stellplätze	80,00 €/m ²
Ausgangsmiete Stellplätze	50,00 €/m ²
Mietpreisentwicklung Wohnen 1	5,00% alle 4 Jahre*
Mietpreisentwicklung Wohnen 2	5,00% alle 4 Jahre*
Mietpreisentwicklung Wohnen 3	6,00% alle 4 Jahre*
Mietpreisentwicklung Wohnen 4	8,00% alle 4 Jahre*
Kostenentwicklung (pro Jahr)	1,40%
Verwaltungskostensatz im 1. Jahr	420,00 €/Einheit

Ergebnisse	
Barwert der Cashflows	-12.411.644,65 €
Barwert der Cashflows inkl. Finanzierung	-6.678.387,10 €
Gesamtkapitalrendite	3,15%
Eigenkapitalrendite	2,70%

Die Kostenansätze des Hochbaus sind ausdrücklich noch keine Kostenschätzung oder Kostenberechnung nach DIN 276, sondern referieren auf Kostenkennziffern des Baukostenindex (BKI) 2020, indexiert auf das 2. Quartal 2022. Die Vertiefung bzw. Verfeinerung der Kosten erfolgt im Laufe der fortschreitenden Konkretisierung der städtebaulichen und architektonischen Planung.

Die Finanzierungsstruktur aus Eigenkapital- und Fremdkapitaleinsatz ist unter Einberechnung des jeweiligen Einsatzes von Fördermitteln aus der sozialen Mietwohnraumförderung projektspezifisch zusammenzustellen.

Die Förderkonditionen der sozialen Mietwohnraumförderung resultieren aus den Belegungsbindungen für 25 Jahre bei „geringen“ und 15 Jahre bei „mittleren“ Einkommen und sind zunächst über 10 bzw. 5 Jahre zinsfrei, danach setzt eine Zinsstaffelung wie folgt ein: Bei „geringen“ Einkommen im 11. – 15. Jahr 0,5%, vom 16. – 25. Jahr 1,0%. Bei mittleren Einkommen vom 6.-10. Jahr 0,5%, vom 11. – 15. Jahr 1,0%. Nach Ablauf dieser Zeiträume müssen die Restmittel auf dem Kapitalmarkt weiterfinanziert werden. Für die Kapitalmarktzinssätze werden in den Jahren 1 – 20 3,0% und ab dem 21. Jahr 5,5 % Zinsen p.a. angenommen.¹⁵ Ergänzend zu den Förderdarlehen werden gemäß Förderrichtlinie weitere Fördermittel des Landes in Form eines Tilgungszuschusses zur Verfügung gestellt.

Die Stadt Frankenthal befindet sich in der Förderstufe 5 der sozialen Mietwohnraumförderung. Die geförderten Mietpreise werden somit bei 6,40 €/m² für „geringe“ Einkommen und bei 7,40 €/m² bei „mittleren“ Einkommen begrenzt. Die Mieterträge, aus denen die jährlichen Einnahmen (Cash-Flow) generiert werden, können der Berechnungstabelle entnommen werden. Mieterhöhungen sind in diesem Zeitraum nur im Rahmen des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex (VPI) für Deutschland zulässig und nur, wenn die Miete weiterhin 20 % unter der Marktmiete bleibt. Eine Mieterhöhung von 5 % alle vier Jahre erfüllt diese Voraussetzung und entspricht der durchschnittlichen Steigerung des VPI von in etwa 1,25 % pro Jahr.

Ein Prozent der jährlichen Mieterträge werden als Erlösschmälerung angesetzt, die in erster Linie den Mietverzichten durch Mieterwechsel und den damit verbundenen Leerständen Rechnung tragen. Die nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten werden im üblichen Umfang in die Berechnung mit einbezogen¹⁶. Alle angesetzten Kosten werden mit einer Steigerung von 1,40 % pro Jahr fortgeschrieben.

¹⁵ Die Höhe der Zinsen ab dem 21. Jahr orientiert sich in der Langfristperspektive an durchschnittlichen historischen Kapitalmarktzinsen, nicht an aktuellen Marktzinsen.

¹⁶ Die Kostenansätze orientieren sich an der II. BV. Die Instandhaltungskosten steigen mit zunehmender Bewirtschaftungsdauer.



Von großer Bedeutung für das Ergebnis der dynamischen Investitionsrechnung ist der Diskontierungszinssatz. Er gibt an, mit welchem Zinssatz die jährlichen Zahlungsströme auf den Bewertungsstichtag abgezinst werden. Je länger der Betrachtungszeitraum und je größer die Zahlungsströme sind, desto größer ist sein Einfluss auf das Ergebnis.

Der Wert des Diskontierungszinssatzes richtet sich nach einer möglichen Alternativverzinsung, die im gleichen Zeitraum und mit gleichem Mitteleinsatz durch ein alternatives Investment erzielbar wäre. Eingepreist wird zudem ein erhöhtes oder vermindertes Risiko im Vergleich zur Alternativinvestition, die Kapitalbindungsfrist sowie die generelle Inflation. Es wird ein Wert von 5 % angesetzt.

Ergebnisse

Im Ergebnis errechnet sich unter Berücksichtigung einer Sozialquote von 30% für den sozialen Wohnungsbau im Baufeld 02 eine Gesamtkapitalrendite von 3,15 und eine Eigenkapitalrendite von 2,7%.¹⁷

Für Wohnungsbauunternehmen in öffentlicher bzw. teilöffentlicher Hand sowie für genossenschaftliche Wohnungsbauunternehmen, die als große Bestandshalter an einer langfristigen und nachhaltigen Bewirtschaftung eines großen Wohnungsbestandes interessiert sind, können Renditen ab 2,00 % unter derzeitigen Marktbedingungen als akzeptabel eingestuft werden. Der soziale Wohnungsbau stellt sich somit unter den gegebenen Rahmenbedingungen in den Modellrechnungen als noch rentierliches Vorhaben dar.

9.6 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Für das Berechnungsmodell wird die idealtypische Annahme getroffen, dass die Stadt im rechtmäßigen Besitz der Liegenschaft ist. Die folgende Betrachtung untersucht, welche wirtschaftlichen Auswirkungen und Entwicklungsperspektiven sich aus Sicht der Stadt Frankenthal als Eigentümerin und Entwicklerin der Fläche ergeben.

Die Darstellung einer Kosten- und Finanzierungsübersicht erfolgt in Orientierung an § 149 BauGB (Kosten- und Finanzierungsübersicht) nach dem Stand des Bebauungskonzeptes (Kapitel 6). Die Übersicht ist aufgebaut nach der auf Bundes- und Länderebene anerkannten Systematik, wie sie generell bei Sanierungsgebieten oder städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen Anwendung findet. Die Kosten und deren Finanzierungsmöglichkeiten sind dem jeweiligen Planungs- bzw. Entwicklungsstand anzupassen, zu konkretisieren und laufend fortzuschreiben. Die Dauer der Gebietsentwicklung bis zum Zeitpunkt der Veräußerung baureifer Grundstücke wird insgesamt mit 10 Jahre angesetzt.

Anlage 6 stellt die Kosten- und Finanzierungsübersicht dar.

Den voraussichtlichen Kosten der Gesamtmaßnahme werden die Einnahmepositionen gegenübergestellt, die aus der geplanten Entwicklung zu erwarten sind. Neben den Grundstückserlösen können hierbei insbesondere auch Mittel Dritter, wie z.B. Fördermittel oder Mittel von Bedarfsträgern mit einbezogen werden.

Das zugrunde gelegte Modell trifft die Annahme einer Entwicklung des Areals durch die Gemeinde Schöneck als alleiniger Eigentümer. Die Grundstücke werden nach einer Entwicklung zu Preisen für erschlossenes Bauland an Dritte (Projektentwickler bzw. Bauträger) weiterver-

¹⁷ Hinweis: Der Berechnung liegt ein Bodenwert von 470 €/m² zugrunde (vgl. Punkt 1.3 deduktive Bodenwertermittlung).

äußert. Auf die Errichtung einer Gemeinbedarfseinrichtung (beispielsweise einer Kindertagesstätte) innerhalb des Projektgebietes wurde in der Bebauungskonzeption verzichtet. Die Ermittlung tatsächlicher Bedarfe sollte ggf. im weiteren Prozess erfolgen und eine Kostenübernahme durch die Vorhabenträger (Projektentwickler bzw. Bauträger) über städtebauliche Verträge fixiert werden.

Die Kosten- und Einnahmepositionen können im Folgenden wie folgt kurz umschrieben werden:

A. Kosten:

1. Verfahrenskosten und Kosten der Vermarktung

Den Verfahrenskosten sind die Kosten der Planung (informelle Planungen und Bauleitplanung mit Fachplanungen und Beteiligungsformaten), Steuerung des Verfahrens durch einen Projektsteuerer bzw. Projektmanagement mit ggfs. juristischer Begleitung und die Bodenordnung (hoheitliche Vermessungsleistungen) zugeordnet. Bei der Größe und Heterogenität der Flächen wird in der Vermarktung die Unterstützung durch ein professionelles Vermarktungsmanagement notwendig werden. Die Vergütung orientiert sich an den einschlägigen Maklerhonoraren.

Der Finanzierungsbedarf beläuft sich auf gerundet 1.717.000 €

2. Grunderwerb, Bodenordnung Herrichten und Erschließung

Die Summe der Ausgaben für Grunderwerb, Bodenordnung, Herrichten und Erschließung nimmt in der Regel die größte Kostenposition ein. Die Kosten der Einzelpositionen sind in der Kosten- und Finanzierungsübersicht ablesbar. Die Grunderwerbskosten sind der Ankaufspreis zuzüglich der Grunderwerbsnebenkosten. Die Kosten zur Herrichtung (Gebäuderückbau, Flächenentsiegelungen) und Erschließung (inkl. Entwässerung) beruhen auf Kostenkennziffern bzw. auf Erfahrungswerten in einer Vorstufe zur Planung und müssen mit Planungsfortschritt weiter verdichtet bzw. konkretisiert werden.

Es ist davon auszugehen, dass im Zuge der Gebietsentwicklung auch die die Baufelder erschließenden Bestandstraßen umgestaltet werden. Neben einer Ertüchtigung ergibt sich das Erfordernis geänderten Ansprüchen hinsichtlich Funktion und Gestaltung infolge der angestrebten wohnbaulichen Nutzung. Es wird für die Johann-Klein-Straße ein Ansatz von rund 2,6 Mio. € dargestellt. Auch dieser ist im weiteren Planungsprozess zu konkretisieren.

Die Kostenansätze der Kosten- und Finanzierungsübersicht entsprechen den in der Städtebaulichen Kalkulation (deduktive Bodenwertermittlung) bereits erläuterten Kosten zur Entwicklung bzw. Erschließung.

Der Finanzierungsbedarf beläuft sich auf gerundet 20.800.000 €

3. Baumaßnahmen (Gemeinbedarfe)

Bei den Kosten der Baumaßnahmen werden die Kosten zur Herstellung öffentlicher Gebäude berücksichtigt, die im Bebauungskonzept vorgesehen sind bzw. bedarfsbezogen notwendig werden. Es handelt sich hierbei um Kosten einer Kita, die zu 50% als gebietsbedingter Bedarf angesetzt werden

Der Gesamtfinanzierungsbedarf beläuft sich auf gerundet ca. 5 Mio. €, davon ist die Hälfte für die Gebietsentwicklung anzusetzen.



4. Finanzierung

Die Finanzierungszinssatz wird in Höhe gegenwärtig üblicher KommunalDarlehen mit 3,0 % angesetzt. Die Kosten zur Vor- und Zwischenfinanzierung werden über die gesamte Laufzeit maßgeblich dadurch beeinflusst, zu welchem Zeitpunkt Erlöse aus Grundstücksveräußerungen zu erwarten sein werden. Aus dem Mittelrückfluss kann der Bedarf an Fremdkapital reduziert werden.

Die voraussichtlichen Finanzierungskosten belaufen sich auf rund 825.000 €.

B. Einnahmen:

Auf Seiten der Einnahmen finden Erschließungsbeiträge keine Berücksichtigung, da die Erschließungskosten im Sinne § 127 BauGB bereits in die Bodenwertermittlung des Ankaufspreises Eingang gefunden haben. Die erwarteten Grundstückserlöse bemessen sich an den erschließungsbeitragsfreien Neuordnungswerten.

Die erwarteten Einnahmen aus Verkaufserlösen betragen gerundet 24.390.000 €

Erstattungen aus städtebaulichen Verträgen können in Übereinkunft zwischen der Stadt und den Käufern/Investoren in mehrerlei Hinsicht von Relevanz sein und in Folgekostenvereinbarungen geregelt werden.

Weitere erforderliche Finanzierungsbausteine ergeben sich aufgrund der „am Rande“ der Gebietsentwicklung durchzuführenden Maßnahmen: Zur Finanzierung des Kindergartens ist hinsichtlich des gebietsexternen Versorgungsanteils der Bedarfsträger hinzuziehen. Der Umbau der bestehenden Erschließungsstraße (hier insbesondere die Johann-Klein- Straße) ist erster Linie durch Eigenmittel der Stadt zu stemmen. Zu prüfen ist, ob für eine derartige Infrastrukturmaßnahme auch Fördermittel wie z.B. Städtebaufördermittel in Betracht kommen.

Die aus der Quartiersentwicklung heraus zu generierenden Einnahmen aus Verkaufserlösen können die Ausgaben decken, ohne allerdings einen bemerkenswerten Finanzierungspuffer auszuweisen. Bereits in einem frühen Stadium der Planung werden erhebliche Finanzierungsmittel zur Vorfinanzierung notwendig, die über städtische Eigenmittel bzw. über ein gesondertes Treuhandkonto bereitgestellt werden müssen. Generell gilt, dass Kosten, die nicht durch die Erlöse aus Grundstücksveräußerungen und Mittel Dritter gedeckt werden können, zu einem negativen Saldo in der Kosten- und Finanzierungsübersicht führen. Ein negativer Saldo ist durch den städtischen Haushalt auszugleichen.

Ergebnis:

Die vorliegende Kosten- und Finanzierungsübersicht weist einen Überschuss von rund 1.154.000 € für die Gesamtmaßnahme bei einer voraussichtlichen Entwicklungszeit von 10 Jahren aus. Es wird weiterhin zu prüfen sein, ob und in welchem Umfang Kostenübernahmen bzw. Finanzierungsmöglichkeiten aus Förderprogrammen und Finanzierungen durch Bedarfsträger, Vereine, Privatpersonen und sonstige Begünstigte in Aussicht gestellt werden können.

Das Ergebnis der Kosten- und Finanzierungsübersicht stellt die Überschüsse und Unterdeckungen pro Jahr sowie kumuliert für das jeweilige Folgejahr der Gesamtmaßnahme dar. Es wird insbesondere aufgezeigt, zu welchem Zeitpunkt der Gesamtmaßnahme Finanzierungsbedarfe bestehen (Unterdeckungen) und über welchen Zeitraum (Jahresscheiben) die Unterdeckungen sukzessive abgebaut werden können.

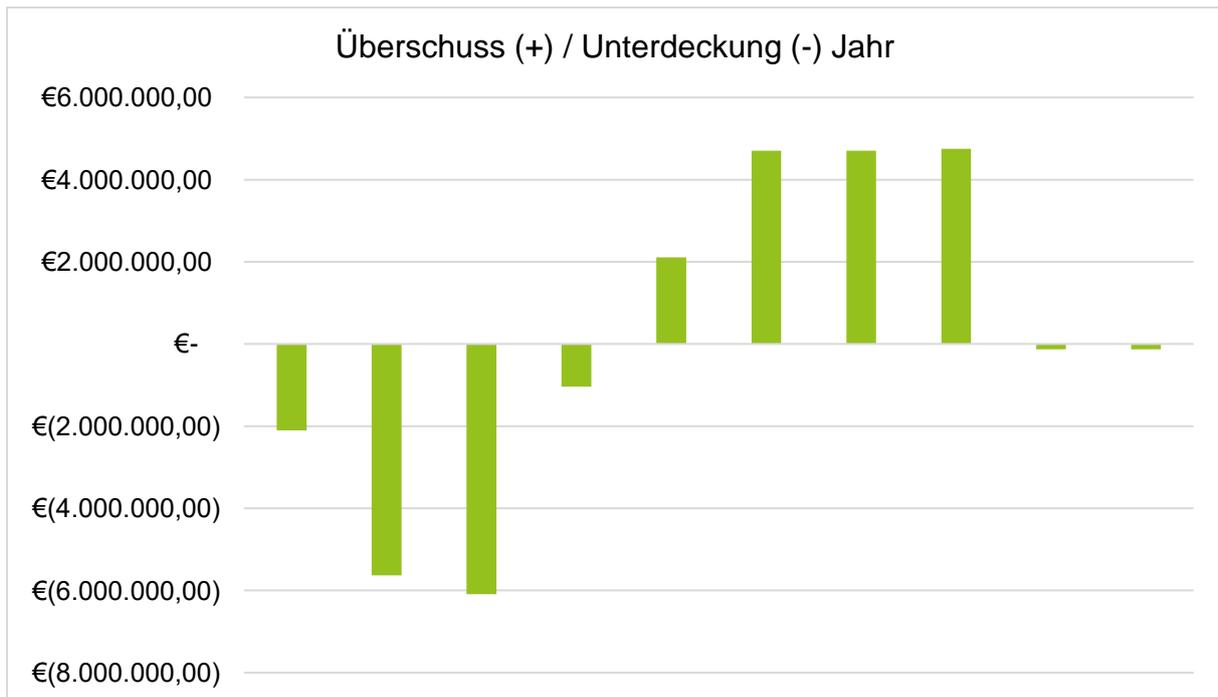


Abbildung 46: Über- und Unterdeckung nach Haushaltsjahren (eigene Berechnungen)

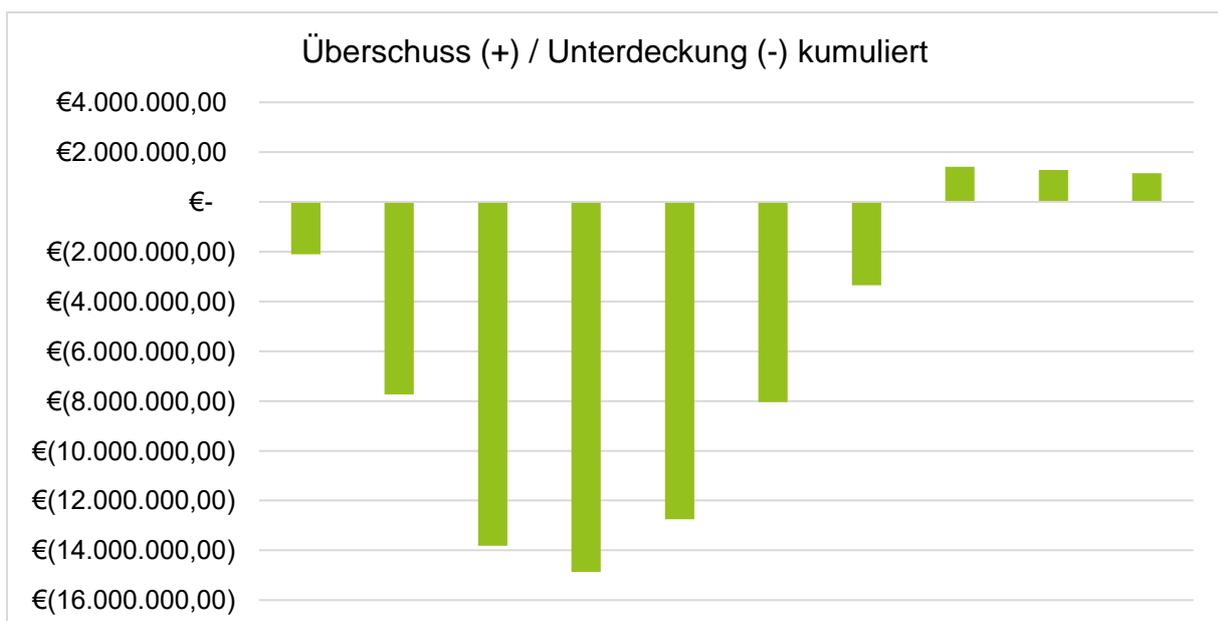


Abbildung 47: Über- und Unterdeckung kumuliert (eigene Berechnungen)

Es besteht ein voraussichtlicher Bedarf zur Vorfinanzierung von Kosten für Grunderwerb, Planung, Projektsteuerung, Bodenordnung, Erschließung sowie anteiliger Gemeinbedarfseinrichtungen (= Summe Grunderwerb + Summe aller Entwicklungskosten) in Höhe von 27.500.000 €.¹⁸

¹⁸ Die Vorfinanzierung erfolgt in der Regel über ein Treuhandkonto, das in ausreichender Höhe mit einem mit städtischer Bürgschaft besicherten Kommunaldarlehen ausgestattet wird. In der Praxis ist es Aufgabe eines treuhänderischen Maßnahmenträgers, die Bereitstellung von Finanzierungsmitteln vom Zeitpunkt der Planung bis zum Abverkauf der baureifen Grundstücke sicher zu stellen und verfahrensbegleitend zu optimieren.



Allgemeine Schlussfolgerungen aus der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

- Die umfängliche Vollkostenrechnung im Rahmen der städtebaulichen Kalkulation (deduktive Bodenwertermittlung) zeigt auf, welche Parameter maßgeblich auf den Bodenwert (Status Bauerwartungsland) Einfluss nehmen. Dabei sollte mit Blick auf die praktischen Möglichkeiten der Umsetzbarkeit die laufende Entwicklung dieser Kostenparameter beobachtet werden und entsprechende Schlussfolgerungen daraus gezogen werden:
 - Weiterhin steigende Erschließungskosten durch allgemeine Baukostensteigerungen
 - Weiter steigende Erschließungskosten durch erhöhte Anforderungen an bauliche Standards, Qualitäten, z.B. in der Freiraumgestaltung und des naturschutzrechtlichen Ausgleichs
 - Mehrkosten durch neue Erfordernisse aus Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung
 - Beteiligung an Folgekosten für soziale Infrastrukturen (Kita)
 - Damit einhergehend höhere Kosten der Planung und der Verfahrenssteuerung
 - Damit einhergehend höhere Finanzierungskosten
 - Damit einhergehend längere Wartezeiten aufgrund längerer und komplexerer Planverfahren bis zur Baureife, mit dem Ergebnis einer höheren Abzinsung, d.h. niedrigere Bodenwerte für Bauerwartungsland.
- Eine für die Kommune Frankenthal wirtschaftlich tragfähige Baulandentwicklung bedarf der kritischen und laufenden Überprüfung aller Kostenparameter der Baulandentwicklung
- Grundstückseigentümer müssen sich nach Maßgabe einer nachhaltigen, im politischen Konsens angestrebten Baulandentwicklung auf geringere Bodenwerte für Bauerwartungsland einstellen. Die Erwartung an weitere Bodenwertsteigerungen – bei gleichzeitig signifikant steigenden Kosten der Baugebietsentwicklung – wäre spekulativer Natur.
- Bei gleichbleibender Mindestrenditeerwartung seitens eines Projektentwicklers bringen steigende Kosten der Projektentwicklung steigende Verkaufspreise bzw. steigende Mieten im Neubau mit sich.
- Für Wohnungsbauunternehmen in öffentlicher bzw. teilöffentlicher Hand sowie für genossenschaftliche Wohnungsbauunternehmen, die als Bestandhalter an einer langfristigen und nachhaltigen Bewirtschaftung eines großen Wohnungsbestandes interessiert sind, können Renditen ab 2,00 % unter derzeitigen Marktbedingungen als akzeptabel eingestuft werden. Diese Zielrenditen können in den Beispielberechnungen aktuell nicht bzw. nur schwerlich erreicht werden.
- Fazit: Während sich der freie Wohnungsmarkt wirtschaftlich noch „gut rechnet“, bleibt der soziale Wohnungsbau hinter marktgängigen Benchmarks zurück. Die Chance zur Umsetzung des baulichen Konzeptes im Geschosswohnungsbau dürfte vorrangig in einem ganzheitlichen Ansatz liegen, d.h. Umsetzung durch einen Investor/Wohnungsbauengesellschaft in einer Mischkalkulation aus Anteilen des sozialen, des bezahlbaren

und des freien Wohnungsmarktes, dies in der Erwartung einer attraktive Gesamtprojekttrendite.

- Es wird empfohlen bei der Grundstücksvergabe in Form von Konzeptvergaben die Auswahl zwischen solchen Projektentwicklern/Investoren und Bestandshaltern zu treffen, deren Geschäftsmodell nachweislich die Errichtung und Bestandshaltung von Geschosswohnungsbauten möglichst für alle Segmente des sozialen, bezahlbaren und freien Wohnungsmarktes beinhaltet. Dazu ist auch Zwischenerwerb der Kommune erforderlich
- In der Kosten- und Finanzierungsübersicht kann die wirtschaftliche Machbarkeit der Gebietsentwicklung über einen Entwicklungszeitraum von 10 Jahren bei einem Investitionsvolumen von rund 28,3 Mio. Euro dargestellt werden. Das positive Ergebnis im Saldo aus Ausgaben und Einnahmen wird maßgeblich bestimmt werden durch die Höhe der Verkaufserlöse aus den Grundstücksveräußerungen. Sollen beispielsweise Grundstücke vergünstigt (d.h. niedriger als der Marktwert) abgegeben werden, z.B. zum Zwecke der Errichtung von bezahlbarem Wohnraum, so kann dies zu einer Unterdeckung der Gesamtmaßnahme führen.



10 Handlungsempfehlungen und Umsetzungsstrategien

10.1 Allgemeine Empfehlungen

Strategien und Modelle, die sich in den vergangenen Jahren in der Theorie und der kommunalen Praxis der Baulandentwicklung etabliert haben, stehen unmittelbar in Zusammenhang mit den Erfordernissen zur Schaffung von neuem, bezahlbarem Wohnraum.

Diese Strategien und Modelle der Baulandentwicklung können im Allgemeinen umschrieben werden als

- Hoheitliche Strategien,
- Kooperationsstrategien und als
- Zwischenerwerbsstrategien

10.1.1 Hoheitliche Strategien

- Bei einer hoheitlichen Strategie der reinen Angebotsplanung (auf Basis von Bebauungsplänen sowie ggf. eines Umlegungsverfahrens nach §45ff. BauGB mit Abschöpfung des Umlegungsvorteils und anschließend einer Erschließung nach §127 ff. BauGB mit Erhebung von Erschließungsbeiträgen) sind die Steuerungsmöglichkeiten der Kommune, die über die Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan hinausgehen, sehr begrenzt. Die Entwicklung erfolgt maßgeblich durch die Grundstückseigentümer*innen oder durch Bauherren/Bauträger, die von diesen die Grundstücke erwerben. Bei einer reinen Angebotsplanung können viele städtische Zielstellungen oder Forderungen (z. B. Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, Übernahme von Gemeinkosten etc.) kaum fixiert bzw. durchgesetzt werden.
- Umfassende Steuerungsmöglichkeiten hat die Kommune hingegen bei der hoheitlichen Strategie einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, welche gemeinhin auch als „schärfstes Schwert“ der Baulandmobilisierung bezeichnet wird. Zunächst einmal kann die Kommune im Satzungsgebiet einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, die von ihr festgelegten Entwicklungsziele besser sichern als bei einer konventionellen Baulandentwicklung: Nicht nur Baumaßnahmen, sondern zum Beispiel auch Veräußerungen oder Teilungen von Grundstücken benötigen im Satzungsgebiet einer besonderen entwicklungsrechtlichen Genehmigung. Die eigentliche Besonderheit liegt jedoch in der bodenpolitischen Grundkonzeption der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme. Sie sieht als Regelfall vor, dass die Kommune alle im Entwicklungsbereich gelegenen Grundstücke von den privaten Eigentümer*innen erwirbt, entwickelt und im Anschluss an private Bauherren veräußert. Zur Finanzierung der für die Entwicklung notwendigen Maßnahmen (Bauleitplanung, Erschließung, Bodenordnung etc.) kann die Kommune die Bodenwerterhöhungen, die durch die Entwicklungsmaßnahme bedingt sind, abschöpfen. Diese erfolgt durch den An- und Verkauf der Grundstücke. Die Stadt erwirbt die Grundstücke zum entwicklungsunbeeinflussten Verkehrswert, der Verkauf nach Abschluss der Entwicklung erfolgt zum Neuordnungswert als Bauland. Aufgrund der starken eigentumsrechtlichen Wirkung bis hin zu Enteignungsverfahren bei fehlender Mitwirkungsbereitschaft darf dieses Instrument aber auch nur unter bestimmten Voraussetzungen eingesetzt werden.

10.1.2 Kooperationsstrategien

- Kooperationsstrategien können einerseits mit den Eigentümer*innen und andererseits mit Projektentwicklern in Betracht gezogen werden. Die kommunale Baulandentwicklung in Kooperation mit Privaten zielt darauf ab, bereits frühzeitig einen Interessensausgleich zwischen Kommune und Alteigentümer*innen zu finden, und zwar zu einem Zeitpunkt bevor möglicherweise langwierige Planungsverfahren (zu Lasten der Stadt) initiiert wurden.
- Im Rahmen von städtebaulichen Verträgen können insbesondere Regelungen zur Folgekostenübernahme (insbesondere Kosten der sozialen Infrastrukturen) getroffen werden. Damit sollen die „planungsbegünstigten“ Alteigentümer*innen eine faire Ausgleichszahlung dafür leisten, dass sie im Gegenzug monetär von neuem Baurecht bzw. einer Baureifmachung profitieren können.
- Damit in Zusammenhang steht der Abschluss städtebaulicher Verträge bei einer sog. „privaten“ oder „freiwilligen Umlegung“ an. Anders als in der hoheitlichen Umlegung wird der legitime Ansatz verfolgt, die mitwirkungsbereiten Alteigentümer*innen zu einer freiwilligen Kostenübernahme zu bewegen.
- Die Durchführung einer Baulanderschließung in Kooperation mit einem Projektentwickler erfolgt in der Praxis mittels eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (oder mehrerer Pläne). Über den Vorhaben- und Erschließungsplan (§12 BauGB), der verbunden ist mit der Durchführung der Kostenübernahme der Erschließung durch den Projektentwickler, steuert die Kommune die Zulässigkeit von Vorhaben.

10.1.3 Zwischenerwerbsstrategien

- Die dritte strategische Ausrichtung stellt schließlich der kommunale Zwischenerwerb der zu entwickelnden Flächen dar. Dabei kann der Zwischenerwerb durch die Kommune selbst erfolgen, häufig bedient sich die Kommune jedoch eines geeigneten Unternehmens, das als Treuhänder der Stadt die Grundstücke erwirbt und entwickelt. Dabei sind zwecks zügiger Erschließung von einzelnen Bauabschnitten auch Teilveräußerungen an Bauträger im Zusammenhang mit Vorhaben- und Erschließungsplänen denkbar. Die Steuerung städtebaulicher Qualitäten und sozialer sowie wohnungspolitischer Zielvorgaben kann in mehrerlei Hinsicht gewährleistet werden: Durch die formelle und informelle Planung, durch Festlegungen in den Verträgen zum Grundstücksverkauf und damit zusammenhängender städtebaulicher Verträge und der Grundstücksvergabe z. B. auf der Grundlage von Konzeptvergaben. Bei Treuhandmodellen wird die Gesamtmaßnahme zudem über ein Treuhandkonto außerhalb des städtischen Haushaltes geführt, was die Handlungsspielräume der Kommune weiter erhöht.
- Neben den hier in Kurzform umschriebenen Strategien der Baulandentwicklung stehen Instrumente der Baulandentwicklung, die sowohl für sich genommen als auch als Instrumente in Verbindung mit Baulandstrategien von Bedeutung sein können:
 - Vereinbarungen im Rahmen städtebaulicher Verträge
 - Vereinbarungen im Rahmen von Grundstückskaufverträgen
 - freiwilliges Umlegungsverfahren (in Verbindung mit städtebaulichen Verträgen)
 - Vorhabenbezogene Bebauungspläne
 - Konzeptvergabe und wettbewerblicher Dialog



Gerade nach Maßgabe der politischen Vorgabe zur planungsrechtlichen Vorbereitung und Umsetzung von Formen des bezahlbaren Wohnraums ist es geboten, die Eignung dieser Instrumente über diese Machbarkeitsstudie hinaus in der konkreten Anwendung zu prüfen.

10.2 Strategien und Handlungsempfehlungen für das Gebiet „Westlich der Bahn“

Die Umsetzung der Planziele erfordert, insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass die Stadt Frankenthal, mit Ausnahme von Verkehrsflächen über kein Eigentum im Entwicklungsgebiet verfügt, eine schrittweise, mit den betroffenen Eigentümern und Bürgern abgestimmte, Vorgehensweise.

Aufgrund der Größe des Entwicklungsgebietes und der diversifizierten Struktur sind die verschiedenen Möglichkeiten der o.g. Strategien der Baulandentwicklung auszuschöpfen und anzuwenden. Im Wesentlichen wird eine Entwicklung nur in Kooperation mit den Eigentümer - sowohl der Eigentümer der Entwicklungsgrundstücke als auch der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke - gelingen.

In der Zusammenschau und kritischen Würdigung der obig dargelegten Umsetzungsmodelle bzw. Umsetzungsstrategien können folgende Handlungsempfehlungen formuliert werden:

Umsetzungsmodell

- Eine rein hoheitliche Angebotsplanung auf der Basis eines oder mehrerer Bebauungspläne verspricht der Stadt Frankenthal – insbesondere im Hinblick auf die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer, die gemeinwohlorientierten Zielstellungen und die aktive Ausgestaltung städtebaulicher Qualitäten – nur begrenzte Möglichkeiten der Verfahrenssteuerung und gesamtheitlichen Umsetzung.
- Eine Zwischenerwerbsstrategie wird grundsätzlich auf die Steuerungsmöglichkeiten favorisiert und empfohlen. Ausschlaggebend hierfür sind die angeführten Argumente der umfassenderen Steuerung städtebaulicher Qualitäten und sozialer sowie wohnungspolitischer Zielvorgaben durch die formelle und informelle Planung, durch Festlegungen in den Grundstückskaufverträgen und städtebauliche Verträge. Die Zwischenerwerbsstrategie verschafft der Stadt Frankenthal weit somit umfassendere und weitreichendere Möglichkeiten der Formulierung und Durchsetzung von Anforderungen an eine Umsetzung. Hier sind jedoch Bereitschaft der Eigentümer sowie die Haushaltssituation in die einzubeziehen.
- Die Strategie der Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme kommt bei den gegenwärtig bekannten Rahmenbedingungen (u.a. Eigentümerstruktur, Erfordernis der Kooperation) nicht weiter in Betracht.
- Grundsätzlich erscheint es sinnvoll, die jeweiligen Möglichkeiten einer Strategie der Angebotsplanung sowie der Zwischenerwerbsstrategie im Gesamtgebiet bau-feldbezogen und situationsbedingt zu kombinieren. Zwar sollte es Zielsetzung sein, Neuentwicklungen auf Basis vorhandener Grundstücksstrukturen im Sinne einer Angebotsplanung zu ermöglichen (s.u. Städtebauliches Konzept). Der Zwischenerwerb von Grundstücken durch die Kommune wird aber insbesondere dort erforderlich sein, wo bestehende Grundstückszuschnitte eine Bodenordnung erforderlich machen oder besondere Konzeptziele umzusetzen sind. Darüber hinaus

sollte grundsätzlich der gezielte Zwischenerwerb vorgenommen werden, um in der Gebietsentwicklung besonderen Einfluss auf die Grundstücksvergabe insbesondere auch in Bezug auf gestalterische, nutzungsspezifische sowie wohnungspolitische Zielsetzungen zu nehmen (Konzeptvergaben).

Das weitere Vorgehen kann in folgende Phasen gegliedert werden:

A Vertiefung

Fachgutachten

Es wird eine umfassende, vertiefende Auseinandersetzung mit dem Untersuchungsgebiet erforderlich sein. Unklarheiten und weitere offene Fragen, welche im Rahmen der Standortanalyse der 2. Projektphase nicht ausgeräumt werden konnten, sind mithilfe von Fachgutachten und sonstigen vorbereitenden Untersuchungen zu klären. Zu nennen wären insbesondere eine Schallschutzbegutachtung und eine orientierende Altlasten- und Bodenuntersuchung

Die Untersuchungsbedarfe sind im Arbeitsplan (Anlagen 7 und 8) näher beschrieben.

Rahmenplanung / Städtebauliches Konzept

Aus der städtebaulichen Konzeptstudie ist auf Grundlage weiterer Erkenntnisse ein städtebaulicher Rahmenplan zu entwickeln, der die Grundlage für die Kommunikation mit den Eigentümern und die Basis für den aufzustellenden Gesamtbebauungsplanes darstellt.

Das Ziel einer hohen städtebaulichen Qualität in der innenstadtnahen Lage sollte frühzeitig durch einen entsprechenden Planungsprozess vorbereitet werden.

Der Fördergeber fordert hier insbesondere ein qualitätssicherndes Verfahren. Die Ausarbeitung der weiteren städtebaulichen Planung sollte daher auf Grundlage eines Verfahrens erfolgen, das unterschiedlich Ideen durch Beteiligung verschiedener Planungsbüros hervorbringen kann. Dies kann ein konkurrierendes (Wettbewerb / Mehrfachbeauftragung) oder auch ein kooperatives Verfahren (Workshop-Verfahren, ggf. auch unter Einbindung von Betroffenen (Eigentümer, potenzielle Nutzer).

Empfohlen wird daher, die Rahmenplanung / die Städtebaulichen Konzeption im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung zu erstellen, um Erörterungen und Entscheidungen zu weiteren Entwicklungen auf Grundlage verschiedener Lösungsvorschläge treffen zu können.

In dieser Planung sollen bereits die ersten Entwicklungsabsichten der Eigentümer, der Bürgerschaft sowie den politischen Gremien inhaltlich berücksichtigt werden.

Wichtig erscheint dabei die Berücksichtigung bestehender Grundstücksstrukturen soweit möglich.

Der Rahmenplan ist als langfristig angelegter Leitlinienplan vorgesehen und ist die politisch abgestimmte Grundlage des nachfolgenden Bauleitplanverfahrens.

Eigentümergebiet

Die Verfolgung bzw. Umsetzung der Entwicklungsziele erfordert, insbesondere auch vor dem Hintergrund des geringen städtischen Eigentums, eine schrittweise, insbesondere mit den betroffenen Eigentümern abgestimmte Vorgehensweise.



Die Eigentümerinteressen sind auf Grundlage des Flächenkonzepts zu evaluieren mit dem Ziel, die Flächenentwicklungsmöglichkeiten und immobilienwirtschaftliche Potenziale darzustellen, die unterschiedlichen Interessen festzustellen und die Bereitschaft an der Mitwirkung der Flächenentwicklung zu klären. Der Eigentümerdialog ist als zu kontinuierlicher Baustein im Entwicklungsprozess zu verstehen und zu etablieren.

B Klärung und Festlegung

Auf Grundlage der Ergebnisse der „Vertiefung“ sind wichtige Aspekte zu klären festzulegen, um Weichen für die Umsetzung zu stellen:

- Ergeben sich neue Erkenntnisse für die Realisierungschancen? Kann / muss der Umfang der Gebietskulisse angepasst werden?
- Auf welcher (haushalterischen, finanziellen) Grundlage kann der Zwischenerwerb von Grundstücken erfolgen? Bestehen Möglichkeiten, gesonderten Darlehen des Landes für den kommunalen Zwischenerwerb in Anspruch zu nehmen?
- Wie gestaltet sich die zukünftige organisatorische und operative Struktur der Stadt Frankenthal für die Gebietsentwicklung auch in Abhängigkeit zur Gebietsgröße und des geplanten Umfangs des Zwischenerwerbs?
- Welche privaten Akteure sind zu dem Zeitpunkt bereit, sich an der Entwicklung zu beteiligen (z.B. Eigentümer mit Verkaufsabsichten, interessierte Investoren, potenzielle Nutzer)
- Welche Flächen sind wie in das Bauleitplanverfahren zu integrieren?
- Welches sind die wesentlichen Grundlagen des Bauleitplanverfahrens bzgl. Lärm, Altlasten, Verkehr. Welcher Untersuchungsbedarf besteht noch?
- Welche öffentlichen Investitionen werden für die Gebietsentwicklung erforderlich (z.B. Ausbau / Umgestaltung der öffentlichen Straßen sowie soziale Infrastruktur)
- Welche Voraussetzungen bestehen für die Finanzierung der Maßnahme? Können Fördermittel (z.B. auch der Städtebauförderung) in Anspruch genommen werden?

Die Mobilisierungsstrategie ist entsprechend der geklärten und festgelegten Sachverhalte fortzuschreiben.

C Umsetzung

Zwischenerwerb

Die Strategie der Angebotsplanung sowie die Zwischenerwerbsstrategie sind im Gesamtgebiet baufeldbezogen und situationsbedingt zu kombinieren. Der Zwischenerwerb soll vor allem zur Umsetzung von Schlüsselmaßnahmen oder öffentlicher Maßnahmen durchgeführt werden. Der Zwischenerwerb ermöglicht zudem die Weiterveräußerung von Flächen im Rahmen von Konzeptvergaben, um besondere Qualitäten bzw. städtische Zielsetzungen sichern zu können.

Bauleitplanung

Strategisch sowie aufgrund der Flächeneigenschaften und Eigentümerstruktur erscheint es sinnvoll, das erforderliche Bebauungsplanverfahren „zweistufig“ anzulegen.

In der ersten Stufe wird auf der Grundlage wichtiger übergeordneter Fachgutachten (insbesondere zu den Themen, Verkehr, Lärm, Altlasten und Entwässerung) der Vorentwurf eines Gesamtbebauungsplanes erarbeitet. Entscheidend ist dabei die Einbeziehung der angrenzenden, gewerblich geprägten Bereiche, um Nutzungsdifferenzen zwischen Bestand und insbesondere wohnbaulicher Entwicklung in den Griff zu bekommen.

In Rückkopplung mit der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer und den Behördenanregungen ist in der zweiten Stufe des Bauleitverfahrens über etwaige Zuschnitte von Teilbebauungsplänen für Baufelder zu befinden.

Teilbebauungspläne können dann auch vorhabenbezogen durch einzelne Eigentümer oder über den Zwischenerwerb der Stadt und folgende Konzeptvergaben zur Rechtskraft gebracht werden. Spezifische Inhalte, wie z.B. die Festlegung über den kostengünstigen Wohnungsbau, bodenordnerische Maßnahmen oder auch Kostenbeteiligungen an Planungen, Gutachten und infrastruktureller Ausstattung können im Rahmen begleitender städtebaulicher Verträge abgesichert werden.

Kommunikations- und Beteiligungskonzept

Aufgrund der Größe des Gebiets und des zu erwartenden öffentlichen Interesses wird empfohlen, die die Gebietsentwicklung kontinuierlich in eine Kommunikationsstrategie einzubinden. Neben der Einbindung der wichtigen Stakeholder sowie der Gestaltung von Partizipationsprozessen sollte dabei auch die (positive) Imagebildung der Gebietsentwicklung westlich der Bahn im Fokus stehen.

10.3 Weitere Vorgehensweise - Baulandinitiative Rheinland-Pfalz Projektphase 3

Die Bausteine für die weitere Vorgehensweise in der Projektphase 3 (Zeitraum 01/2023 bis 12/2024) sind im Arbeitsplan dargestellt (vgl. Anlage 7 und 8). Maßnahmenbeschreibung und Ablaufplanung sind darin dargestellt. Mit der Maßnahmenbeschreibung erfolgt zudem eine Kostenaufstellung, die zusammen Grundlage für die Antragsstellung im Förderprogramm Experimenteller Wohnungsbau sind.

Der Arbeitsplan besteht aus folgenden Maßnahmenbausteinen:

1. Beteiligung
2. Städtebauliche Planung
3. Gutachten
4. Bauleitplanung
5. Bodenordnung und Grunderwerb
6. Gesamtprojektmanagement



11 Quellenverzeichnis

- Dr. Gruschka Schalltechnisches Büro (2022): Frankenthal westlich des Bahnhofs Baulandinitiative Rheinland-Pfalz. Schalltechnische Stellungnahme. 05.07.2022.
- F+b (2019): Gutachten zur Identifizierung von Gebieten in Baden-Württemberg mit angespannten Wohnungsmärkten. Im Auftrag der Landeskreditbank Baden-Württemberg. Endbericht Teil 1 zur Mietbegrenzungsverordnung nach § 556d Abs. 2 BGB. Online: https://mlw.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-mlw/intern/Da-teien/03_Bauen-Wohnen/Wohnungsbau/F_B-Gutachten_zur_Mietbegrenzungsverordnung_nach__556d_-_191213.pdf (28.09.2022).
- InWIS (2020): Qualitative Wohnraumbedarfsprognose Stadt Frankenthal (Pfalz). Endbericht. Online unter: https://buergerdienste.frankenthal.de:8002/bi/si0057.asp?__ksinr=1846 (23.02.2022).
- Metropolregion Rhein-Neckar (2021): Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar. 1. Änderung (Entwurf). Kapitel 1.4 Wohnbauflächen, Kapitel 1.5 Gewerbliche Bauflächen. Plansätze und Begründung. Online: unter: https://www.m-r-n.com/projekte/regionalplanaenderung/ERP_Aenderung-Plansaetze_und_Begruendung-Offenlage_Anhoerung_2021.pdf (23.02.2022).
- Modus Consult (2021): Stadt Frankenthal. Lärmaktionsplanung 3. Runde. Zwischenbericht.
- Stadt Frankenthal (2022): Qualifizierter Mietspiegel Frankenthal (Pfalz) 2022.
- Stadt Frankenthal (2020): Qualifizierter Mietspiegel Frankenthal (Pfalz) 2020.
- Stadt Frankenthal (2019): Richtlinie zur Festsetzung von gefördertem Mietwohnungsbau nach Landeswohnraumfördergesetz (LWoFG) bei der Planung neuer Baugebiete und bei größeren Neubauvorhaben (Quotierungsrichtlinie). Stand: 03.05.2019.
- Stadt Frankenthal (2018): Vorbereitende Untersuchungen Wohnraumversorgungskonzept.
- Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (2021): Kommunaldatenprofil Kreisfreie Stadt Frankenthal (Pfalz).
- Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (2021): Diverse Statistische Berichte der Jahre 2012 – 2021.
- Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (2019): Demografischer Wandel in Rheinland-Pfalz. Fünfte kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für verbandsfreie Gemeinden und Verbandsgemeinden (Basisjahr 2017). Ergebnisse für die Kreisfreie Stadt Frankenthal (Pfalz).

Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (2011): Bevölkerung und Haushalte. Kreisfreie Stadt Frankenthal (Pfalz), Stadt. Ergebnisse des Mikrozensus 2011.

Statistisches Bundesamt (2020): Entwicklung der Privathaushalte bis 2040, Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung 2020.



12 Anlagen

Anlage 1: Nutzungsanalyse

Anlage 2: Bauzustand / Konflikte

Anlage 3: Schalltechnische Stellungnahme

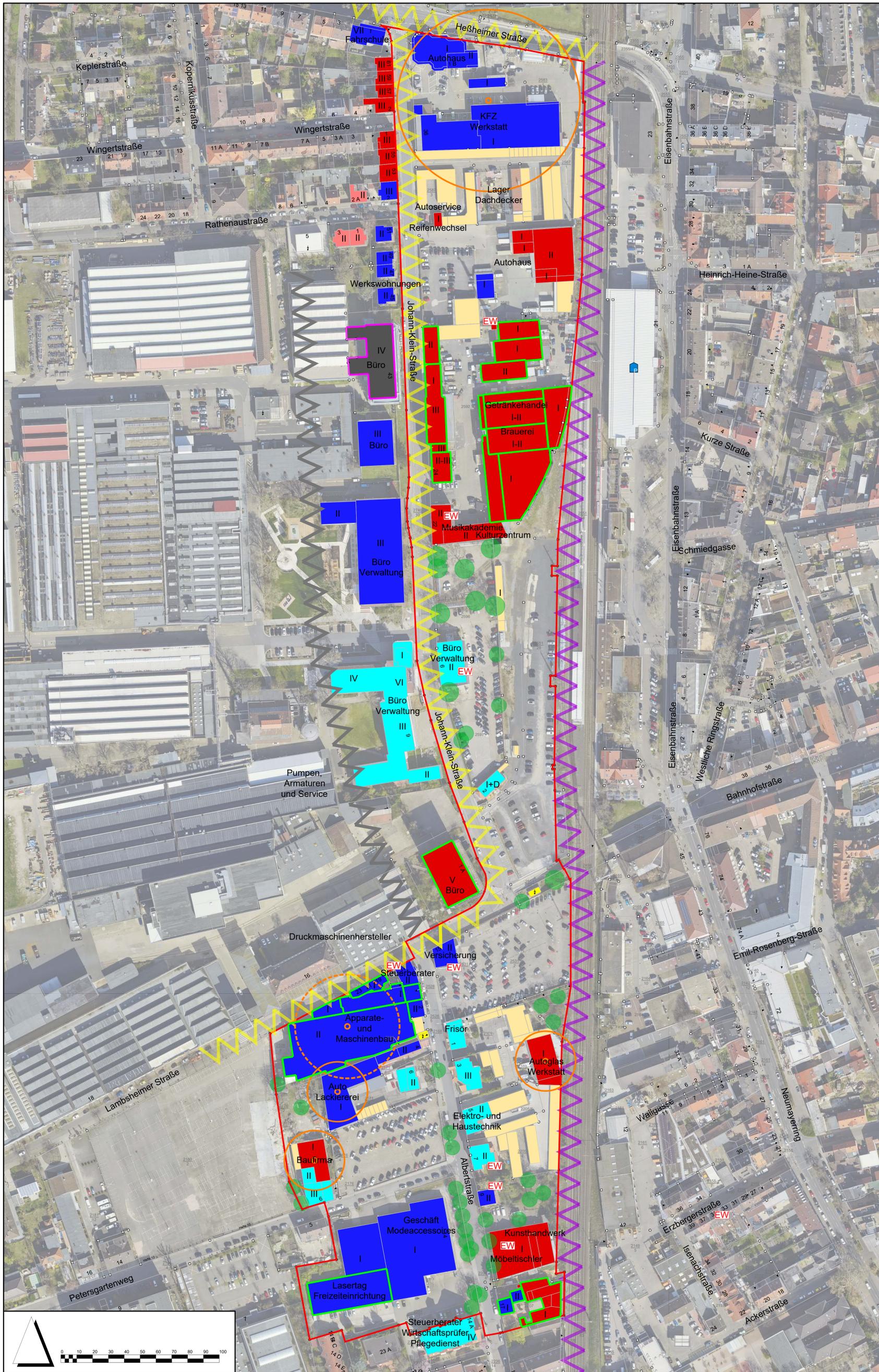
Anlage 4 Flächenbilanz

Anlage 5 Bebauungskonzept

Anlage 6 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Anlage 7 Arbeitsplan - Zeitplanung

Anlage 8 Arbeitsplan - Steckbrief



PLANZEICHENERKÄRUNG

- Plangebiet
- Gebäude guter Bauzustand
- Gebäude mittlerer Bauzustand
- Gebäude schlecht / überalterter Bauzustand
- Leerstand
- Baustelle / Sanierung
- Lärmeinwirkung Bahntrasse
- Lärmeinwirkung Straße
- Lärmeinwirkung Gewerbe
- Vermuteter Lärmkonflikt im Hinblick auf eine neue Wohnnutzung aufgrund vorhandener Gewerbenutzung
- Vermuteter Lärmkonflikt im Hinblick auf eine neue Wohnnutzung aufgrund zukünftiger Gewerbenutzung
- Versorgungseinrichtungen
- sonstige Nebengebäude (überwiegend Garagen / Garagenhöfe)
- II Geschossigkeit
- Autohaus Branchenbeschreibung z.B. Autohaus
- Bäume

IM AUFTRAG DER
**NH-PROJEKTSTADT
 BAULANDINITIATIVE
 RHEINLAND-PFALZ**

UNTERSUCHUNGSGEBIET
 FRANKENTHAL
 WESTLICH DES BAHNHOFES

**ANALYSE
 BAUZUSTAND / KONFLIKTE**

PLAN-Nr. 1	M. 1: 1.000	AZ. S 817	1
------------	-------------	-----------	---

DATUM 27.01.2022	BEARBEITER UH/RA	PLANFERTIGSTELLUNG
---------------------	---------------------	--------------------



NH ProjektStadt
Schaumainkai 47

60596 Frankfurt am Main

Schallimmissionsschutz
Raumakustik
Prognosen
Messungen

05.07.2022

BV: Frankenthal westlich des Bahnhofs
Baulandinitiative Rheinland-Pfalz
Hier: Schalltechnische Stellungnahme

Die Stadt Frankenthal wurde 2021 mit einer Fläche westlich des Bahnhofs in das Förderprogramm „Baulandinitiative“ des Landes Rheinland-Pfalz aufgenommen. Ziel ist es, Flächen für den Wohnungsbau unter dem Aspekt des kostgünstigen Wohnens zu entwickeln.

Das ca. 9,3 ha große Untersuchungsgebiet „Westlich des Bahnhofs“ gliedert sich in zwei städtebaulich unterschiedliche Bereiche:

Der **nördliche Bereich** (von der Heßheimer Straße bis zur Lamsheimer Straße) ist von Kfz-Betrieben, einer Dachdeckerei und Garagenhöfen geprägt (/6/, /7/). Es folgt das Gelände einer ehemaligen Brauerei, mit zumeist leerstehenden Gebäuden und einem Kulturzentrum sowie großflächigen Parkplatzanlagen mit einem Büro- und einem Wohngebäude.

Der Bereich ist durch die östlich gelegene Bahntrasse sowie durch die nördlich und westlich verlaufenden Straßen vom Verkehrslärm vorbelastet (/4/, /5/). Westlich des Bereichs grenzt im Norden ein Wohngebiet, im Süden die Gewerbeflächen der KSB SE & Co. KGaA an, wobei die unmittelbar an die Johann-Klein-Straße angrenzenden Flächen lediglich mit Verwaltungsgebäuden bebaut sind.

Der **südliche Bereich** des Untersuchungsgebietes weist eine gemischtgenutzte Struktur mit zumeist kleinteiliger Bebauung auf. Von schalltechnischer Bedeutung sind eine Möbeltischlerei und eine Autoglaserei westlich der Albertstraße sowie zwei größere Hallenkomplexe und ein kleinerer Baubetrieb westlich der Albertstraße. Bei den Hallengebäuden befinden sich größere Flächen im Leerstand. Ob und wie die Halle in der Lamsheimer Straße künftig genutzt werden soll, ist unbekannt.

Im Hinblick auf die Frage einer möglichen wohnbaulichen Entwicklung spielen neben dem Verkehrslärm der Bahnlinie, der Albert- und der Lamsheimer Straße die künftigen bzw. zu erhaltenden gewerblichen Nutzungen eine entscheidende Rolle.

Die Planergruppe ASL hat ein Vorkonzept einer möglichen Bebauung erarbeitet. Dieses sieht im Norden Wohnhöfe mit einer weitgehend geschlossenen Randbebauung zur Bahnlinie und einer mischgenutzten Bebauung (Gewerbenutzung im EG) entlang der Johann-Klein-Straße vor. Im Anschluss an die fußläufige Bahnunterführung soll ein Platz mit einer wohnbaulichen und öffentlichen Sondernutzung entstehen. Im Süden sind westlich der Albertstraße eine Wohnbebauung sowie eine Kindertagesstätte geplant. Für den Bereich östlich der Albertstraße ist Erhaltung der gemischten Baustruktur vorgesehen

Die nachfolgende Stellungnahme soll aufzeigen, ob und welche grundsätzlichen Möglichkeiten bestehen, den Schallschutz in dem als Urbanen Gebiet (MU) auszuweisenden Gebiet bestehen, Wohnraum zu entwickeln.



1. Verkehrslärm

Maßnahmen an der Quelle

Die Reduzierung des Zugaufkommens und/oder der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der Bahnstrecke sind im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben erfahrungsgemäß bei der Deutschen Bahn AG nicht umzusetzen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen

Zur Einhaltung der maßgeblichen Orientierungswerte im Plangebiet bis ins oberste Geschoss müssten entlang der Eisenbahntrasse voraussichtlich mindestens gebäudehohe Lärmschutzanlagen errichtet werden ("Vollschutz").

Differenzierte Baugebietsausweisungen (Nutzungsgliederung)

In Bereichen mit erhöhten Verkehrslärmeinwirkungen könnten aus Sicht des Schallimmissionsschutzes unempfindlichere Gewerbe- oder Industriegebiete ausgewiesen werden. Allerdings widersprechen diese Nutzungsarten dem Planungsziel "Wohnen".

Einhalten von Mindestabständen

Aufgrund der geringen Plangebietsgröße ist eine deutliche Lärminderung durch Vergrößerung der Grundstücks- und Gebäudeabstände zur Bahntrasse nicht realisierbar.

Gebäudestellung

Durch riegelförmige Gebäude parallel zur Eisenbahntrasse - entsprechend dem derzeitigen städtebaulichen Konzept der Planergruppe ASL - kann auf die Schienenverkehrslärmeinwirkungen reagiert werden. Auf den schienenabgewandten Seiten entstehen lärmgeschützte Bereiche (z. B. die projektierten Wohnhöfe).

Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden

Außenwohnbereiche

Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) an schienenseitigen Fassaden können als geschlossene (öffnbare) Wintergärten ausgeführt werden. Dachterrassen können mit (teilverglasten) mindestens 2 m hohen geschlossenen Brüstungen geschützt werden.

Grundrissorientierung

Zur Belüftung erforderliche Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume können vorzugsweise an schienenabgewandten Fassaden vorgesehen werden (Laubenganghaus). "Durchgesteckte" Räume sind möglich.

Verglasung

Vor Fassaden mit Orientierungswertüberschreitungen können **vorgehängte hinterlüftete Glasfassaden** montiert werden.

Alternativ können öffnbare Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume an Fassaden mit Orientierungswertüberschreitungen durch außen im Abstand von weniger als 0,5 m vor den Fenstern montierte feststehende Glasscheiben ("**Prallscheiben**") geschützt werden (z. B. /1/, /2/). Durch den abstandsbedingten Spalt zwischen Hauswand und Prallscheibe ist weiterhin eine natürliche Belüftung des dahinter liegenden Fensters möglich. Prallscheiben begrenzen den Schalleintrag vor dem eigentlichen Fenster und stellen einen gewissen Außenbezug sicher.

Alternativ bzw. ergänzend zu den Prallscheiben können Fenster mit schallabsorbierender Verkleidungen an Sturz und Laibung eingesetzt werden (**Hamburger HafenCity-Fenster**, z. B. /1/, /2/). Mit dieser Konstruktion kann bis zu einem durch den Hersteller angegebenen erhöhten Außenpegel auch in Kippstellung die Einhaltung des zulässigen Innenpegels gewährleistet werden und ein gewisser Außenbezug ist sichergestellt. Über die Kippstellung ist eine natürliche Raumbelüftung möglich.

2. Gewerbelärm

Hinsichtlich der derzeitigen gewerblichen Nutzungen im Untersuchungsgebiet wurde von der Stadt Frankenthal eine Aufstellung der Genehmigungslage der Gewerbebetriebe zur Verfügung gestellt /6/ und von der Planergruppe ASL eine orientierende Analyse durchgeführt /7/. Hiernach erscheint, dass im Hinblick auf mögliche Gewerbelärmimmissionen die Entwicklung eines Urbanen Gebiets (MU) überwiegend den Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG /8/ erfüllt.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes sollten die umliegenden Betriebe und Anlagen vertiefend untersucht werden. Ggf. können die gewerblich genutzten Flächen in den Geltungsbereich aufgenommen und z.

B. mittels Geräuschkontingentierung /3/ bestehende Betriebe gesichert sowie Konflikte mit der geplanten Wohnbebauung verhindert werden.

Für die südlich der Lamsheimer Straße projektierte Kita kann geprüft werden, ob sie als Anlage für soziale Zwecke gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO /9/ auch in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise zugelassen werden kann.

3. Fazit

Die in Frankenthal in das Förderprogramm „Baulandinitiative“ des Landes Rheinlandpfalz aufgenommene Fläche westlich des Bahnhofs ist mit Verkehrs- und Gewerbelärm beaufschlagt.

Durch geeignete städtebauliche, organisatorische sowie objektbezogene Maßnahmen ist hier aus Sicht des Schallimmissionsschutzes Wohnungsbau möglich.

Die Schallschutzmaßnahmen hinsichtlich der Verkehrslärmeinwirkungen sind innerhalb des Plangebietes realisierbar.

Zum Schutz vor Gewerbelärmeinwirkungen ist es ggf. erforderlich, für eine Geräuschkontingentierung benachbarte Gewerbeflächen in den Geltungsbereich mit aufzunehmen.

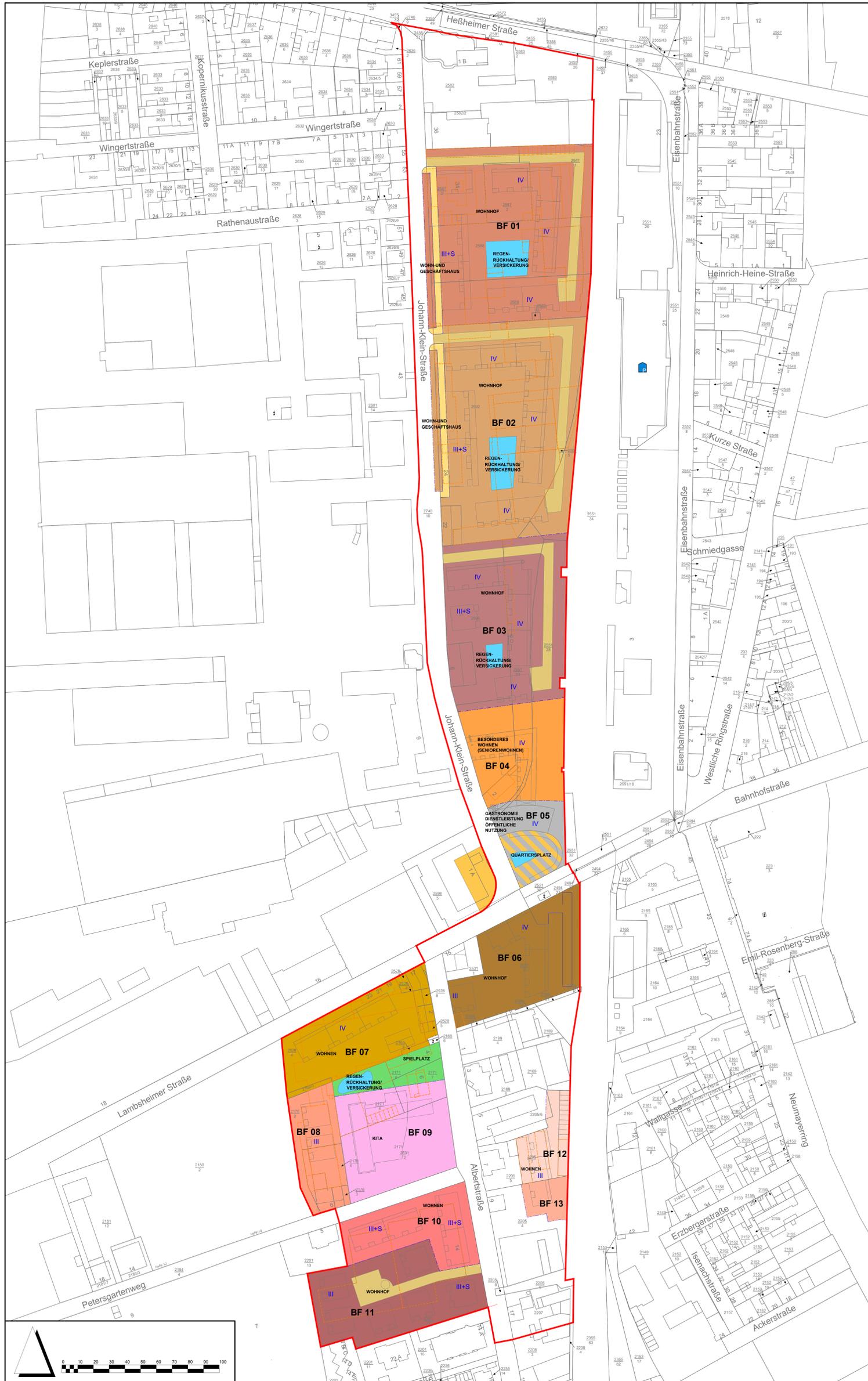
4. Quellen

- /1/ "Arbeitshilfe zur Beurteilung gesunder Wohnverhältnisse - Schallimmissionen, Stand September 2017", Herausgeber: Stadt Frankfurt am Main, Dezernat IV – Planen und Wohnen, Stadtplanungsamt / Bauaufsicht, 60311 Frankfurt am Main*
* <https://www.stadtplanungsamt-frankfurt.de/show.php?ID=16235&psid=2>
- /2/ "Schallschutz bei teilgeöffneten Fenstern", 2011, Herausgeber: HafenCity Hamburg GmbH, 20457 Hamburg; Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Amt für Landes- und Landschaftsplanung, 20459 Hamburg**
**: <http://www.hamburg.de/contentblob/3303900/data/schallschutz-bei-teilgeoeffneten-fenstern.pdf>
- /3/ DIN 45691, "Geräuschkontingentierung", Dezember 2006
- /4/ "Stadt Frankenthal, Lärmaktionsplanung 3. Runde, Zwischenbericht", Stand Mai 2021, MODUS CONSULT Gericke GmbH & Co. KG, 76227 Karlsruhe
- /5/ "Frankenthal, Bebauung eines ehemaligen Parkplatzes mit Wohnraum und KITA, Schalltechnische Voruntersuchung", Stand 15.11.2017, MODUS CONSULT Gericke GmbH & Co. KG, 76646 Bruchsal
- /6/ "Genehmigungslage Fläche Westlich der Bahn", Stand 09.02.2022, Stadt Frankenthal
- /7/ "NH ProjektStadt Baulandinitiative Rheinland-Pfalz - Analyse Nutzung", Stand 28.01.2022, Planergruppe ASL, 60439 Frankfurt
- /8/ Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist
- /9/ Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH



Dr. Frank Schaffner



PLANZEICHENERKÄRUNG

- Untersuchungsgebiet
- Flurstück mit Bezeichnung
- Mischverkehrsfläche - Privatstraße
- Fußweg entlang Straßen - öffentlich
- Quartiersplatz
- Grundstücksgrenzen
- Abbruch Gebäude
- Bezeichnung Baufeld
- Geschosszahl
- Gebäude
- Baufeld 01
- Baufeld 02
- Baufeld 03
- Baufeld 04 (Seniorenwohnen)
- Baufeld 05 (Gastronomie / Dienstleist. / öffentliche Nutzung)
- Baufeld 06
- Baufeld 07
- Baufeld 08
- Baufeld 09 (KITA)
- Baufeld 10
- Baufeld 11
- Baufeld 12
- Baufeld 13
- Regenrückhaltung / Regenversickerung
- Öffentliche Grünfläche

FLÄCHENBILANZIERUNG

	m ²	%
Urbanes Gebiet	57.716	88,7
Baufeld 01	11.253	
Baufeld 02	12.043	
Baufeld 03	7.878	
Baufeld 04	3.656	
Baufeld 05	1.966	
Baufeld 06	4.397	
Baufeld 07	4.372	
Baufeld 08	2.252	
Baufeld 10	2.955	
Baufeld 11	4.950	
Baufeld 12	1.333	
Baufeld 13	661	
Fläche für den Gemeinbedarf	4.383	6,7
Kindertagesstätten I+S 4 bis 6-gruppig	4.383	
Öffentliche Verkehrsflächen	894	1,4
Fuß- und Radweg versiegelt	894	
Öffentliche Grünflächen	2.096	3,2
Spielplatz	1.296	
Regenrückhaltung / Regenversickerung	800	
Summe neue Bauflächen	65.089	100,0
Private Verkehrsflächen (Bestandteil des Nettobaulandes)	1.214	
Baufeld 01	1.214	
Baufeld 02	1.270	
Baufeld 03	1.055	
Baufeld 11	745	
Quartiersplatz (Bestandteil des Nettobaulandes)	1.715	
Baufeld 05	1.715	
Regenrückhaltung / Regenversickerung (Bestandteil des Nettobaulandes)	600	
Baufeld 01	600	
Baufeld 02	520	
Baufeld 03	150	

STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

BGF Wohnen	59.640
BGF Sonstige Nutzung	10.994
Anzahl Wohneinheiten Geschosswohnungsbauten	419
Anzahl Wohneinheiten mischgenutzter Gebäude	91
Anzahl Wohneinheiten insgesamt	510
Einwohner	1.134
Arbeitsplätze	146

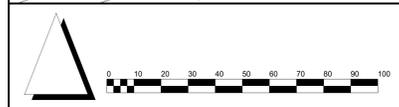
IM AUFTRAG DER
**NH-PROJEKTSTADT
BAULANDINITIATIVE
RHEINLAND-PFALZ**

UNTERSUCHUNGSGBIET
FRANKENTHAL
WESTLICH DES BAHNHOFES

FLÄCHENBILANZIERUNG

PLAN-Nr. 3 | M. 1: 1.000 | AZ_S 817

DATUM: 19.07.22 | BEARBEITER: UH/RA | PLANFERTIGSTELLUNG





PLANZEICHENERKÄRUNG

-  Untersuchungsgebiet
-  Flurstück mit Bezeichnung
-  Mischverkehrsfläche - Privatstraße
-  Fußweg entlang Straßen
-  Quartiersplatz
-  Grundstücksgrenzen
-  Abbruch Gebäude
-  Bezeichnung Baufeld
-  Geschoszahl
-  Geschosswohnungsbau 1-Spänner
Geschoszahl III
mit besonderen passiven Lärmschutzmaßnahmen
-  Geschosswohnungsbau 2-Spänner
Geschoszahl IV
mit besonderen passiven Lärmschutzmaßnahmen
-  Geschosswohnungsbau 2-Spänner (Eckgebäude)
Geschoszahl IV
mit besonderen passiven Lärmschutzmaßnahmen
-  Geschosswohnungsbau 3-Spänner
Geschoszahl IV
mit besonderen passiven Lärmschutzmaßnahmen
-  Geschosswohnungsbau 3-Spänner
Geschoszahl IV
mit besonderen passiven Lärmschutzmaßnahmen
-  Geschosswohnungsbau 4-Spänner
Geschoszahl IV
mit besonderen passiven Lärmschutzmaßnahmen
-  Geschosswohnungsbau 3-Spänner
Geschoszahl IV
-  Geschosswohnungsbau 2-Spänner
Geschoszahl III+S
-  Geschosswohnungsbau 3-Spänner
Geschoszahl III+S
-  Geschosswohnungsbau 2-Spänner
Geschoszahl III
-  Geschosswohnungsbau 2-Spänner
Geschoszahl II+D
-  Sanierung / Umnutzung Bestandsgebäude
-  Mischgenutztes Gebäude
EG= Einzelhandel / Dienstleistung OG= Wohnen
Geschoszahl III+D
-  Besonderes Wohnen
z.B. betreutes Seniorenwohnen
Geschoszahl III+D
-  Geberlich / öffentlich genutztes Gebäude
z.B. Gastronomie, Fitnessstudio, Bürgerberatung
Geschoszahl III+D
-  Kindertagesstätte 6-zügig
Geschoszahl I-II
-  Garagen (Erhaltung)
-  Stellplätze
privat
-  Tiefgarage
-  Wege, Zufahrten, Terrassen
privat
-  Grünflächen private Nutzung
-  Regenrückhaltung / Regenversickerung
-  Öffentliche Grünfläche
-  Spielplatz
-  Grünstrukturen, Bäume

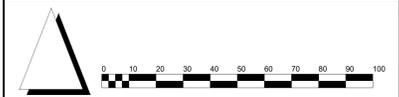
IM AUFTRAG DER
NH-PROJEKTSTADT
BAULANDINITIATIVE
RHEINLAND-PFALZ

UNTERSUCHUNGSGBIET
 FRANKENTHAL
 WESTLICH DES BAHNHOFES

BEBAUUNGSKONZEPT

PLAN-Nr. 2	M. 1: 1.000	AZ. S 817	09/17 (Kontroll- / Planfertigstellungsdatum)	1
------------	-------------	-----------	--	---

DATUM	BEARBEITER	PLANFERTIGSTELLUNG
18.07.22	UH/RA	



B Einnahmen												
Einnahmearten	Gesamt	t1	t2	t3	t4	t5	t6	t7	t8	t9	t10	
1. Erschließungsbeiträge / Ablösebeiträge	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
Erschließungskostenbeiträge	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
Ablösebeiträge	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
2. Grundstückserlöse	24.394.520,00 €	- €	- €	- €	4.878.904,00 €	4.878.904,00 €	4.878.904,00 €	4.878.904,00 €	4.878.904,00 €	- €	- €	
3. Erstattungen aus städtebaulichen Verträgen	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
Gemeinbedarf Kita	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
Folgekostenvereinbarungen	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
4. Bewirtschaftungserlöse	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
Vermietungserlöse (bis Sanierung)	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
5. Mittel Dritter	5.102.083,75 €	- €	833.333,33 €	2.134.375,21 €	2.134.375,21 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
Städtebauförderung	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
Denkmalschutz	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
Kostenübernahme Versorgungsträger	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
Städtische Eigenmittel (Umgestaltung Johann-Klein-Straße)	2.602.083,75 €	- €	- €	1.301.041,88 €	1.301.041,88 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
Bedarfsträger Kindergarten	2.500.000,00 €	- €	833.333,33 €	833.333,33 €	833.333,33 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
Städt. Eigenbetriebe, Vereine etc	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
Private Investoren	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
B Summe der zweckgebundenen Einnahmen	29.496.603,75 €	- €	833.333,33 €	2.134.375,21 €	7.013.279,21 €	4.878.904,00 €	4.878.904,00 €	4.878.904,00 €	4.878.904,00 €	- €	- €	
Prüfsumme	29.496.603,75 €											

C Gegenüberstellung:												
	Gesamt	t1	t2	t3	t4	t5	t6	t7	t8	t9	t10	
A Ausgaben	28.342.424,99 €	2.104.741,00 €	6.462.227,62 €	8.222.919,63 €	8.055.410,59 €	2.767.456,79 €	174.879,43 €	174.879,43 €	126.636,83 €	126.636,83 €	126.636,83 €	
B Einnahmen	29.496.603,75 €	- €	833.333,33 €	2.134.375,21 €	7.013.279,21 €	4.878.904,00 €	4.878.904,00 €	4.878.904,00 €	4.878.904,00 €	- €	- €	
Überschuss (+) / Unterdeckung (-) Jahr	-	2.104.741,00 € -	5.628.894,29 € -	6.088.544,42 € -	1.042.131,38 €	2.111.447,21 €	4.704.024,57 €	4.704.024,57 €	4.752.267,17 € -	126.636,83 € -	126.636,83 €	
Überschuss (+) / Unterdeckung (-) kumuliert	1.154.178,76 € -	2.104.741,00 € -	7.733.635,29 € -	13.822.179,70 € -	14.864.311,08 € -	12.752.863,87 € -	8.048.839,31 € -	3.344.814,74 €	1.407.452,43 €	1.280.815,59 €	1.154.178,76 €	

Arbeitsplan Frankenthal

Nr.	Teil-Maßnahme	Kosten (brutto)
1	Beteiligung	
1.1	<p>Eigentümergebiet</p> <p>Inhalt: Evaluierung der Eigentümerinteressen auf Grundlage des Flächenkonzepts mit dem Ziel, die Flächenentwicklungsmöglichkeiten und immobilienwirtschaftliche Potenziale darzustellen, die unterschiedlichen Interessen festzustellen und die Bereitschaft an der Mitwirkung der Flächenentwicklung zu klären.</p> <p>Zeitlicher Umfang: Geplant sind Einzelgespräche (ca. 14 Gespräche) mit anschließendem Protokoll und Zusammenführung der Ergebnisse. Die Gespräche sollten sehr zeitnah durchgeführt werden und grundsätzlich im ersten Quartal 2023 abgeschlossen werden. Die Verstärkung des Kontakts wird in Einzelfällen erforderlich sein.</p> <p>Durchführung: entweder die Kommune oder alternativ einen Beauftragten der Stadt (hierfür wird ein Kostenansatz für den Personaleinsatz geschätzt)</p> <p>Kosten: Die Schätzung bezieht sich auf eine externe Beauftragung durch die Stadt und den für den Dialog erforderlichen Personalumfang; ca. 12 Gespräche inkl. Vor- und Nachbereitung sowie Protokoll.</p> <p>Abhängigkeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Ergebnisse der Eigentümergebietgespräche sind auch Grundlagen für den Rahmenplan. 	8.800,00€
1.2	<p>Bürgerdialog</p> <p>Inhalt: Die Ergebnisse der Studie der Baulandinitiative, sowie das weitere geplante Vorgehen werden in einer öffentlichen Bürgerinformationsveranstaltung dargestellt. Zudem werden im Hinblick auf den zu entwickelnden Rahmenplan Anregungen der Bürger eingeholt.</p> <p>Zeitlicher Umfang: Vorbereitung, Durchführung und Nachbereitung 4 Wochen. Die Veranstaltung sollte im 2. Quartal 2023 stattfinden.</p> <p>Durchführung: entweder die Kommune oder alternativ einen Beauftragten der Stadt (hierfür wird ein Kostenansatz für den Personaleinsatz geschätzt). Es wird in Arbeitsplan und Kalkulation zunächst von einer Veranstaltung ausgegangen. Abhängig von Resonanz und der sich darstellenden Bedeutung der Flächenentwicklung für die Stadtgesellschaft sollte ein mittelfristig angelegtes</p>	8.800,00€

Arbeitsplan Frankenthal

Nr.	Teil-Maßnahme	Kosten (brutto)
	<p>Kommunikations- und Öffentlichkeitskonzept ausgearbeitet werden (Baustein 1.3).</p> <p>Kosten: Die Schätzung bezieht sich auf eine externe Beauftragung durch die Stadt und den für die Dialogphase erforderlichen Personalumfang von 3 Mitarbeitern inkl. Vor- und Nachbereitung sowie Dokumentation. Ggf. sind zusätzliche Kosten für die Teilnahme von Fachexperten (z.B. Gutachter) einzuplanen. Es wird angenommen, dass Raumkapazitäten von der Stadt bereitgestellt werden, ansonsten sind Kosten für Raummiete und Equipment hinzuzurechnen.</p> <p>Abhängigkeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Kenntnisse über die Eigentümerinteressen sollten vorliegen • Die Ergebnisse des Verfahrens sind bei der Rahmenplanung zu berücksichtigen • Erste Ergebnisse aus Fachgutachten sollen in den Dialog mit einfließen. 	
1.3	<p>Kommunikations- und Beteiligungskonzept</p> <p>Inhalt: Aufgrund der Größe des Gebiets und der ggf. öffentlichen Fokussierung erscheint es sinnvoll, einen mittel- bis langfristigen Fahrplan der Kommunikationsmittel und der Beteiligungsschritte aufzustellen. Folgende Ziele sind damit u.a. verbunden</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ermittlung der wichtigen Stakeholder - Positive Prägung / Imagebildung der Gebietsentwicklung - Konzeptionierung des Prozesses der Öffentlichkeitsarbeit - Kontinuierliche Bereitstellung von Informationen zur Gebietsentwicklung für Bürger, Eigentümer, Interessierte, künftige Investoren - Konzeptionierung des Partizipationsprozesses, <p>Zeitlicher Umfang: ca. 4 – 6 Wochen mit Abstimmung.</p> <p>Durchführung: entweder die Kommune oder alternativ einen Beauftragten der Stadt (hierfür wird ein Kostenansatz geschätzt).</p> <p>Kosten: Die Schätzung bezieht sich auf eine externe Beauftragung durch die Stadt.</p> <p>Abhängigkeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Einbindung in die Verfahren der Rahmenplanerstellung und der Bauleitplanung • Berücksichtigung der Eigentümerinteressen 	6.000 €

Arbeitsplan Frankenthal

Nr.	Teil-Maßnahme	Kosten (brutto)
2	Städtebauliche Planung	
2.1	<p>Städtebauliche Rahmenplanung / Fortschreibung der Konzeptstudie im Zuge eines konkurrierenden Verfahrens</p> <p>Der Fördergeber fordert die Anwendung eines geeigneten Verfahrens zur Konkretisierung sowie Fortschreibung der vorliegenden Planung mit gleichzeitiger Sicherstellung einer hohen städtebaulichen Qualität für die Gebietsentwicklung zur Sicherstellung der Ziele der Baulandinitiative.</p> <p>Inhalt: Für die Fortschreibung der Städtebaulichen Konzeptstudie ist die Durchführung einer Mehrfachbeauftragung von Planungsbüros oder eines städtebaulichen Wettbewerbs zu prüfen, um bei der Entwicklung des Gebiets insb. auch eine möglichst hohe städtebauliche Qualität erreichen zu können.</p> <p>Bei einer Mehrfachbeauftragung soll die Ausarbeitung von Lösungsvorschlägen im Rahmen der Beauftragung mehrerer Teilnehmer (z.B. 3 - 5) erfolgen. Den Teilnehmern wird die Leistung mit dem gleichen Honorar vergütet. Die Beteiligung einer kleinen Fachjury oder eines Auswahlgremiums mit Einbeziehung von fachbezogener Expertise zur Optimierung der Aufgabenstellung und zur Entscheidungsfindung ist anzuraten.</p> <p>Der Ablauf von Wettbewerben wird in der Richtlinie für Planungswettbewerbe geregelt. Die Durchführung eines „Einladungswettbewerbs“, also eines nicht offenen Wettbewerbs erscheint für das Gebiet und die Aufgabenstellung angemessen. Hierbei fordert der Auslober interessierte Fachbüros zur Bewerbung auf. Der Auslober wählt z.B. 5 Teilnehmer danach anhand eindeutiger, nicht diskriminierender, angemessener und qualitativer Kriterien aus dem Kreis der Bewerber aus.</p> <p>Die Inhalte der vorliegenden Studie dienen als Grundlage für die Weiterbearbeitung.</p> <p>Aus den konkurrierenden Ideen wird der beste Vorschlag zur weiteren Ausarbeitung ausgewählt. Für die Auswahl ist eine Preisjury einzusetzen. Die Leistungen werden gem. Platzierung mit zuvor festgesetzten Preisgeldern vergütet.</p> <p>Der Verfasser, dessen Konzept aus dem konkurrierenden Verfahren als bestes hervorgeht, soll mit der Erstellung des Rahmenplans und idealerweise mit der Erarbeitung des Bebauungsplans beauftragt werden.</p> <p>Ziel: Konkretisierung Städtebau, Typologien, Nutzungsverteilung; Einbeziehung Eigentümerinteressen und Bürgeranregungen, Anregungen der Fraktionen,</p>	63.700,00€

Arbeitsplan Frankenthal

Nr.	Teil-Maßnahme	Kosten (brutto)
	<p>Erkenntnisse der Verwaltung, Berücksichtigung von Gutachtenergebnissen.</p> <p>Zeitlicher Umfang: 6 - 9 Monate inkl. Abstimmung mit Verwaltung; der Rahmenplan sollte im 4. Quartal 2023 fertig gestellt sein und durch den Stadtrat beschlossen werden.</p> <p>Durchführung: Das städtebauliche Konzept wird in einem konkurrierenden Verfahren durch Planungsbüros ggf. durch Arbeitsgemeinschaften erstellt. Die teilnehmenden Büros sollen auch zur Erarbeitung des Bebauungsplan geeignet sein.</p> <p>Abhängigkeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ergebnisse des Eigentümer- und Bürgerdialogs • Ergebnisse aus den unterschiedlichen Gutachten • Erst nach Vorlage des Rahmenplanes bzw. der überarbeiteten Konzeptstudie kann mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes gestartet werden. 	

3	Gutachten	
	<p>Hinweis: Die Beauftragung der Gutachten sollte schnellstmöglich nach Erhalt des Förderbescheids erfolgen, um die Erkenntnisse aus den Fachuntersuchungen für das weitere Planungs- und Baulandentwicklungsverfahren nutzen zu können.</p>	
3.1	<p>Lärmschutzgutachten</p> <p>Inhalt: Zunächst ist ein übergeordnetes Lärmschutzgutachten, das den Verkehrs- und Gewerbelärm berücksichtigt, zu erstellen. Das Gutachten klärt die Ausbreitung des Verkehrs- und Gewerbelärms und gibt Hinweise auf die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen, die bei der künftigen Wohnnutzung zu berücksichtigen sind. Das Gutachten liefert wesentliche Regelungsgrundlagen für den Bebauungsplan. Bei einer späteren Konkretisierung können detailliert grundstücksbezogene Gutachten erforderlich werden.</p> <p>Zeitlicher Umfang: Ca. 6 – 8 Wochen geschätzter Arbeitsaufwand ab Vergabe; die Ergebnisse sollten spätestens im 2. Quartal 2023 vorliegen.</p> <p>Durchführung: Das Gutachten ist extern an einen Schallschutzgutachter zu vergeben. Der entsprechende Vorlauf für die Auftragsvergabe ist zu beachten.</p>	11.900,00€

Arbeitsplan Frankenthal

Nr.	Teil-Maßnahme	Kosten (brutto)
	<p>Abhängigkeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Ergebnisse des Gutachtens sind wesentlich für die Kooperation mit den Eigentümern • Die Ergebnisse des Gutachtens sind wesentliche Grundlage für die städtebauliche Planung und den Bebauungsplan. • Es besteht eine Schnittstelle zu den Ergebnissen des Verkehrsgutachten. 	
3.2	<p>Altlastenbegutachtung; Erfassung Altflächen, orientierende Untersuchungen</p> <p>Inhalt: Aktuell liegen keine gesicherten Erkenntnisse über die Altlastensituation im Gebiet vor Aufgrund der gewerblichen Vorprägung des Gebietes sind entsprechende nicht ausgeschlossen. Als erster Schritt sind daher eine Altlastenerkundung erforderlich: Bestimmung und Dokumentation der altlastenverdächtigen Flächen (dabei auch historische Erkundung zwecks Klärung von Ursprung und Verursachung, Klärung der Haftungsfrage), erste Gefährdungsabschätzung.</p> <p>Konkrete und flächenbezogene Untersuchungen sowie ggf. Sanierungsplanung werden ggf. bei baulicher Entwicklung der Flächen erforderlich (nicht kalkuliert)</p> <p>Zeitlicher Umfang: ca. 12 Wochen geschätzter Bearbeitungsumfang ab Vergabe; Bearbeitung sollte im 3. Quartal 2023 erfolgen</p> <p>Durchführung: Das Gutachten ist extern an ein geeignetes Ingenieurbüro zu vergeben. Der entsprechende Vorlauf für die Auftragsvergabe ist zu beachten.</p> <p>Abhängigkeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Abstimmung/Kooperation mit Grundstückseigentümern • Grundlage weiterer Gutachten sowie für die Rahmen- und Bauleitplanung 	17.900,00€
3.3	<p>Verkehrsgutachten / Überprüfung der Leistungsfähigkeit der vorhandenen Straßen</p> <p>Inhalt: Das Verkehrsgutachten dient der Prognose der verkehrlichen Auswirkungen durch eine bauliche Entwicklung sowie der Überprüfung der Leistungsfähigkeit des vorhandenen Straßennetzes. Zudem sind die Verkehre und Stellplatzbedarfe in Bezug auf die ansässigen Betriebe sowie die Nutzer der DB in die Betrachtungen einzubeziehen.</p>	14.300,00€

Arbeitsplan Frankenthal

Nr.	Teil-Maßnahme	Kosten (brutto)
	<p>Zeitlicher Umfang: Ca. 8 – 12 Wochen geschätzter Arbeitsaufwand ab Vergabe; die Ergebnisse sollten im 3. Quartal 2023 vorliegen.</p> <p>Durchführung: Das Gutachten ist extern an ein geeignetes Ingenieurbüro zu vergeben. Der entsprechende Vorlauf für die Auftragsvergabe ist zu beachten.</p> <p>Abhängigkeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erste Ergebnisse des Eigentümerdialogs sollen für die Bearbeitung des Gutachtens vorliegen. • Ergebnisse zu den erwarteten Nutzflächen (städtebauliche Rahmenplanung) sollen vorliegen. • Die Ergebnisse sind auch Grundlage für das Schallgutachten • Die Ergebnisse des Konzeptes finden Eingang in die Bauleitplanung 	
3.4	<p>Gutachten / Konzept zur Entwässerung</p> <p>Inhalt: Der Zustand und die Beschaffenheit des vorhandenen Bodens werden mit Hilfe von Bohrungen untersucht. Die Auswertung der Proben erfolgt im Labor, danach wird eine ingenieur-technische Bewertung durchgeführt. Das Konzept dient unter anderem der Überprüfung der Versickerungsfähigkeit des Bodens und regelt die Entsorgung des Niederschlags- und Schmutzwassers.</p> <p>Zeitlicher Umfang: Ca. 6 – 8 Wochen geschätzter Arbeitsaufwand ab Vergabe; die Ergebnisse sollten spätestens 3. Quartal 2023 vorliegen.</p> <p>Durchführung: Das Gutachten ist extern an ein geeignetes Ingenieurbüro zu vergeben. Der entsprechende Vorlauf für die Auftragsvergabe ist zu beachten.</p> <p>Abhängigkeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Ergebnisse des Eigentümerdialogs sind für die Beauftragung des Konzeptes erforderlich. • Für die Durchführung ist das Einverständnis der Eigentümer erforderlich • Die Ergebnisse des Konzeptes finden Eingang in die Rahmen- und die Bauleitplanung 	17.900,00€
3.5	<p>Artenschutzgutachten</p> <p>Inhalt: Das Artenschutzgutachten bzw. eine Artenschutzrechtliche Beurteilung liefert die Informationen,</p>	7.100,00€

Arbeitsplan Frankenthal

Nr.	Teil-Maßnahme	Kosten (brutto)
	<p>zum artenschutzrechtlichen Umgang bei der Entwicklung des Gebietes, insbesondere der potenziellen Gefährdung von Arten im Rahmen der baulichen Eingriffe sowie erforderlich Maßnahmen zum Schutz ggf. vorhandenen Populationen. Das Entwicklungsgebiet besitzt insbesondere aufgrund der leerstehenden Gewerbegebäude potenzielle Bedeutung als Brutstätte für Vögel und als Quartier für Fledermäuse. Zudem können (bahnahe-)Freiflächen als Habitate für Reptilien geeignet sein.</p> <p>Zeitlicher Umfang: In der Regel erstreckt sich der Untersuchungszeitraum über ein Jahr. Es ist vorab zu klären, inwieweit ein Kurzgutachten (Zeitraum der Beobachtung ist verkürzt) ausreichend ist.</p> <p>Durchführung: Das Gutachten ist extern an ein geeignetes Ingenieurbüro zu vergeben. Der entsprechende Vorlauf für die Auftragsvergabe ist zu beachten.</p> <p>Abhängigkeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Für die Durchführung ist das Einverständnis der Eigentümer erforderlich • Die Ergebnisse des Gutachtens sind wichtige Grundlage der Bauleitplanung • Die Ergebnisse des Gutachtens bedeutsam für die Erschließung und Freilegung der Flächen. Hier wird eine weitere Begutachtung und Begleitung erforderlich (nicht kalkuliert) 	

4	Bauleitplanung	
	<p>Bauleitplanverfahren</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Umweltbericht - Parallele Änderung des Flächennutzungsplans <p>Inhalt: Für das in der städtebaulichen Rahmenplanung festgestellte Plangebiet wird ein Bauleitplanverfahren zur Schaffung des Baurechts durchgeführt, parallel wird eine Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Das Bebauungsplanverfahren wird aufgrund des komplexen Abwägungsbedarfs im Normalverfahren geführt.</p> <p>In der Zeitplanung zum Arbeitsplan ist ein idealer Verfahrensverlauf für die gesamte Entwicklungsfläche dargestellt.</p> <p>Strategisch sowie aufgrund der Flächeneigenschaften und Eigentümerstruktur erscheint es jedoch sinnvoll, das Bebauungsplanverfahren „zweistufiges“ anzulegen.</p>	<p>125.500,00€ (Ansatz Phase 3: 95.250,00 €)</p>

Arbeitsplan Frankenthal

Nr.	Teil-Maßnahme	Kosten (brutto)
	<p>In der ersten Stufe wird auf der Grundlage wichtiger übergeordneter Fachgutachten (insbesondere zu den Themen, Verkehr, Lärm und Entwässerung) der Vorentwurf eines Gesamtbebauungsplanes erarbeitet. Dabei sind insbesondere die Bereiche zu definieren, die als MU-Gebiete, GE-Gebiete und eingeschränkte GE-Gebiete zu unterscheiden sind.</p> <p>In Rückkopplung mit der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer und den Behördenanregungen ist in der zweiten Stufe des Bauleitverfahrens über etwaige Zuschnitte von Teilbebauungsplänen für Baufelder zu befinden. Teilbebauungspläne können auch vorhabenbezogen durch einzelne Eigentümer oder über den Zwischenerwerb der Stadt und folgende Konzeptvergaben zur Rechtskraft gebracht werden.</p> <p>Zeitlicher Umfang: Die Durchführung des Bauleitplanverfahrens ist von vielen Faktoren abhängig und wird für das Ideal“-Verfahren (gesamtes Entwicklungsgebiet) zunächst auf ca. 1,5 Jahre geschätzt. Die dargestellten Verfahrensschritte sind so aufeinander abgestimmt, dass ein Satzungsbeschluss Ende 2024 erreicht werden kann.</p> <p>Durchführung: Das Verfahren wird von der Stadt durchgeführt ggf. mit Unterstützung durch einen Planer (geschätzter netto Kostenaufwand für einen externen Beauftragten) Entsprechend der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer ist zu prüfen inwieweit die Erarbeitung von vorhabenbezogenen Teilbebauungsplänen sinnvoll ist und wieweit weitere Fachgutachten erforderlich werden.</p> <p>Kosten: geschätzter netto Kostenaufwand für einen externen Beauftragten. Die Mehrkosten für eventuelle Teilbebauungspläne sollten seitens der Vorhabenträger, abgesichert im Rahmen städtebaulicher Verträge, übernommen werden.</p> <p>Abhängigkeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Ergebnisse des Eigentümer- und Bürgerdialogs, sowie der Gutachten sind in das Verfahren einzuarbeiten. • Wesentliche Hemmnisse im Verfahren (z.B. massive Einwände bei der Beteiligung der Öffentlichkeit oder Träger öffentlicher Belange) können beim vorgesehenen Zeitplan der Stadt zu einer Verzögerung im Verfahren führen. • Sollten Eigentümer bzw. Investoren direkt in eine Umsetzung von Wohnnutzung auf den einzelnen Grundstücken einsteigen, ist die Erarbeitung von vorhabenbezogenen Teilbebauungsplänen sinnvoll, die 	

Arbeitsplan Frankenthal

Nr.	Teil-Maßnahme	Kosten (brutto)
-----	---------------	-----------------

	jedoch die Ziele der Rahmenplanung weiterhin berücksichtigen.	
--	---	--

5	Bodenordnung und Grunderwerb	
5.1	<p>Mobilisierungsstrategie</p> <p>Inhalt: Die Empfehlungen der vorliegenden Studie zu den Umsetzungsmodellen sind in Kenntnis der Eigentümerinteressen sowie hinsichtlich der Möglichkeiten des kommunalen Zwischenerwerbs (ggf. Unterstützung durch das Land) zu konkretisieren und als Strategie zu fassen.</p> <p>Zeitlicher Umfang: Erarbeitung im ersten Quartal 2023</p> <p>Durchführung: Es wird empfohlen, die konkretisierende Mobilisierungsstrategie extern im Rahmen der übergeordneten Projektsteuerung bearbeiten zu lassen, um eine kontinuierliche Nachsteuerung der Strategie und der erforderlichen Maßnahmen zu gewährleisten.</p> <p>Kosten: geschätzter netto Kostenaufwand für einen externen Beauftragten ohne kontinuierliche Nachsteuerung (6. übergeordnetes Projektmanagement)</p> <p>Abhängigkeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ergebnisse des Eigentümer-Dialogs • Klärung Kommunale Finanzierungsmöglichkeiten des Zwischenerwerbs 	11.300 €
5.2 / 5.3	<p>Nach aktuellem Flächenkonzept ist insbesondere im Bereich der Johann-Klein-Straße eine Bodenordnung zur Realisierung der Baufelder erforderlich. Dabei besteht die Möglichkeit, dass einzelne Eigentümer als Akteure der Entwicklung auftreten und eigenhändig Grundstücke des direkten Nachbarn erwerben.</p> <p>Für die Entwicklung wird es zielführend sein, wenn die Stadt Frankenthal ebenfalls als Akteur auftritt, um die Entwicklung zu beschleunigen und wichtige Zielsetzungen zur Umsetzung zu bringen. Der Zwischenerwerb von Grundstücken ist hierzu einzuplanen.</p> <p>Die Errichtung der Kita mit dem vorgesehenen Versorgungsangebot (6 Züge) erfordert einen Flächenbedarf, der über die Dimension des Parkplatzes P2 hinausgeht. Zur Realisierung ist der Erwerb angrenzender Anwesen erforderlich.</p> <p>Auf weiteren Flächen im Bereich der Albertstraße können Vorhaben grundstücksbezogen ohne weitere Bodenordnung umgesetzt werden.</p>	Kein Kostenansatz

Arbeitsplan Frankenthal

Nr.	Teil-Maßnahme	Kosten (brutto)
	<p>Durchführung: Das Verfahren wird federführend von der Stadt durchgeführt ggf. mit Unterstützung durch ein externes Projektmanagement (s. Punkt 6)</p> <p>Kosten: Kosten fallen bei externer Unterstützung, vorzugsweise im Rahmen einer übergeordneten Projektsteuerung an (s. Punkt 6). Für die Bodenordnung fallen im Regelfall im weiteren Vermessungskosten und Gebühren an (nicht kalkuliert).</p>	

Arbeitsplan Frankenthal

Nr.	Teil-Maßnahme	Kosten (brutto)
6	Gesamtprojektmanagement	
	<p>Übergeordnetes Projektmanagement</p> <p>Inhalt: Ein übergeordnetes Projektmanagement kann der Begleitung und Beratung des Gesamtverfahrens sowie der Unterstützung bzw. Entlastung der Stadt Frankenthal dienen. Die konkreten Bedarfe der Beratung und Steuerung sind seitens der Stadt Frankenthal vorab zu definieren. Denkbar sind beispielsweise die Steuerung und Koordination des Gesamtverfahrens, die Unterstützung bei Ausschreibung und Begleitung der Gutachten, die Stakeholder-Begleitung, die Verstetigung der Eigentümerkontakte, die Unterstützung bei bodenordnerischen Maßnahmen u.Ä.</p> <p>Zeitlicher Umfang: zunächst ca. 2 Jahre geschätzter Bearbeitungsumfang bis Baureife. Unterstützung bei Bedarf auch über weitere Zeiträume, z.B. Im Rahmen von Konzeptvergaben oder Umsetzung städtischer Maßnahmen (nicht kalkuliert; geeignete Förderkulisse sollte geklärt werden)</p> <p>Durchführung: externes Projektmanagement (Kostenschätzung)</p> <p>Abhängigkeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Frühzeitige Verständigung über Unterstützungsbedarf und Beauftragung 	80.900 €



PROJEKSTADT

EINE MARKE DER UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT

www.nh-projektstadt.de