



Aktenzeichen: 61-S/Mü

Datum: 15.09.2022

Hinweis: XVII/1702
XVII/1308

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss Stadtrat

Bebauung am Jakobsplatz: Beschluss zweier Varianten für eine weitere Bürgerbeteiligung

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

1. Die verschiedenen Varianten des Investors Pro Concept AG zur Neubebauung des Flurstücks 5000 am Jakobsplatz werden zur Kenntnis genommen.
2. Die Varianten 1 und 2 dienen als Grundlage für einen Bürgerbeteiligungsprozess.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, gemeinsam mit dem Büro Stadtberatung Dr. Fries einen Bürgerbeteiligungsprozess zu organisieren. Grundlage für diesen Bürgerbeteiligungsprozess bildet das im Juli 2021 vorgestellte und vom Stadtrat beschlossene Konzept (DRS XVII/1702).

Beratungsergebnis:

| | | | | | | | | |
|--------------------------|---|-----|--------------------------|---|------------------|--------------------------|---------------|--------------------------|
| Gremium | Sitzung am | Top | Öffentlich: | <input type="checkbox"/> | Einstimmig: | <input type="checkbox"/> | Ja-Stimmen: | <input type="checkbox"/> |
| | | | Nichtöffentlich: | <input type="checkbox"/> | Mit | <input type="checkbox"/> | Nein-Stimmen: | <input type="checkbox"/> |
| | | | | | Stimmenmehrheit: | <input type="checkbox"/> | Enthaltungen: | <input type="checkbox"/> |
| Laut Beschlussvorschlag: | Protokollanmerkungen und Änderungen | | Kenntnisnahme: | Stellungnahme der Verwaltung ist beigefügt: | | Unterschrift: | | |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> siehe Rückseite: | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | | |

Begründung:

Bisheriges Verfahren:

Der Stadtteil Pilgerpfad war und ist ein beliebtes Wohnquartier in Frankenthal. In den letzten Jahren treten jedoch auch Probleme und negative Entwicklungstendenzen in Erscheinung. Im November 2019 stellte ein Investor Pläne zum Bau zweier neuer Hochhäuser am zentralen Jakobsplatz vor und stellte einen Antrag auf Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nördlich des Jakobsplatzes“. Seitens der Anwohner wurden jedoch Bedenken gegenüber dieser Planung geäußert.

Aufgrund dieser Bedenken bezüglich einer weiteren Verdichtung des Pilgerpfades und der zahlreichen weiteren Problemlagen in diesem Stadtquartier (z.B. Sicherheit, Sauberkeit, Verkehrs- und Parkprobleme, Leerstände im Stadtteilzentrum) hat die Verwaltung beschlossen, eine Quartiersentwicklung mit Bürgerbeteiligung für den Pilgerpfad zu initiieren, um gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern sowie allen relevanten Akteuren Lösungsmöglichkeiten für diese Problemlagen und Herausforderungen zu diskutieren und umzusetzen.

Der Investor Pro Concept AG aus Mannheim hat seine Pläne zum Bau zweier neuer Hochhäuser am Jakobsplatz zwischenzeitlich verworfen und den Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens zurückgezogen, um den Bedenken der Bürgerinnen und Bürgern Rechnung zu tragen.

Im Frühjahr 2021 wurden die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung als Grundlage für die weitere Vorgehensweise anerkannt und der Investor beauftragt, alternative Planungen für das Flurstück zu erarbeiten (DRS XVII/1308).

Die geplante weitere Vorgehensweise in Bezug auf die Bebauung am Jakobsplatz wurde am 07.07.2021 im Stadtrat vorgestellt (DRS XVII/1702). Von Seiten der Politik wurde dabei zusätzlich noch eine Sozialverträglichkeitsanalyse gefordert. Diese sollte untersuchen, ob und in welchem Maß eine zusätzliche Bebauung am Jakobsplatz noch sozial verträglich wäre. Für die Erarbeitung dieser Analyse konnte Prof. Martin Albert von der srh Hochschule aus Heidelberg, Experte für soziale Stadtteilentwicklung und Quartiersarbeit, kurzfristig gewonnen werden. Die Ergebnisse der Analyse wurden am 14.09.2021 in den Gremien präsentiert. Seitdem begleitet Prof. Albert den Prozess. Die Sozialverträglichkeitsanalyse beinhaltet eine Bestandsanalyse des Stadtteils, in der auch die Ergebnisse der Befragungen und Workshops der Bürgerbeteiligung mit aufgenommen wurden. Auch wurden Handlungsleitlinien formuliert, wie eine sozial verträgliche Bebauung am Jakobsplatz aussehen könnte. Empfohlen wird eine tatsächliche Bebauungsfläche von circa 55 % des Flurstücks, was in etwa 2.300 m² entspricht. Für eine optische Öffnung des Grundstückes wären 2 Gebäudekomplexe sinnvoll, die Gebäudehöhen sollten 15 m und 12 m nicht überschreiten. Neben dem baulichen Vorschlag wurde in dem Gutachten auch empfohlen, eine professionelle Quartiersarbeit im Stadtteil Pilgerpfad aufzunehmen.

In einer Sondersitzung des Planungs- und Umweltausschusses am 16.10.2021 nahm der Investor Pro Concept Stellung zu den Ergebnissen der Sozialverträglichkeitsanalyse, insbesondere in Bezug auf das Thema Wirtschaftlichkeit.

Im Oktober 2021 wurden erste überarbeitete Pläne von Seiten des Investors der BI und dem PlaUmwA vorgestellt. Hierbei wurden Anregungen seitens der Bürgerinitiative und der Gremienmitglieder formuliert. Seitdem gab es einen intensiven Abstimmungsprozess zwischen der Verwaltung, dem Investor, dem Architekten sowie den externen Beratern.

Beschreibung der neuen Planungen:

Der Investor hat nun vier verschiedene Varianten ausgearbeitet (Anlage 1). Diese wurden anschließend anhand abgestimmter Kriterien bewertet. Kriterien waren hierbei beispielsweise der Anteil der überbauten Fläche und der Anteil an Grünfläche, aber auch die Anzahl an Wohneinheiten im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit sind maßgebliche Kriterien. Nach Abwägung verschiedener Kriterien schlägt der Investor die Varianten 1 und 2 vor, um mit diesen einen Bürgerdialog durchzuführen.

Ausblick auf die nächsten Schritte:

Nach der Vorstellung alternativer Bebauungsvorschläge sollen nun zwei Varianten ausgewählt werden, die dann als Grundlage für die erneute Bürgerbeteiligung dienen. Hierbei wird die Verwaltung durch das Büro Stadtberatung Dr. Fries aus Speyer unterstützt (DRS XVII/1702). Dieser Prozess soll sowohl digital als auch analog stattfinden, um ein möglichst breites Meinungsbild zu erhalten. Bestandteile dessen sollen insbesondere ein Onlinedialog sein, bei dem für jede Variante ein Erklärvideo zur Verfügung gestellt wird und Erklärvideos für den gesamten Prozess bereitstehen. Zusätzlich soll ein „Werkstattlokal“ für vier Wochen in einem Leerstand am Jakobsplatz initiiert werden. In diesem sollen die Bürgerinnen und Bürger die Chance haben, sich beide Bebauungsplanvarianten anzusehen, zu bewerten und ggf. Optimierungsvorschläge zu äußern.

Die Neubebauung und -gestaltung des Jakobsplatzes ist die Grundlage und Voraussetzung für die weitere Quartiersentwicklung. Darüber hinaus sind jedoch noch weitere ergänzende Maßnahmen notwendig.

Für den Bereich Planen und Bauen, Stabsstelle Stadtentwicklung ist aktuell eine Stelle für das Thema Quartiersentwicklung und Quartiersmanagement ausgeschrieben. Darüber hinaus befindet sich die Verwaltung derzeit in direktem Erfahrungsaustausch mit anderen Kommunen zum erfolgreichen Quartiersmanagement.

Die Ergebnisse des abgeschlossenen Studienprojekts der Technischen Universität Kaiserslautern werden voraussichtlich Ende Oktober in Frankenthal vorgestellt. Diese Ergebnisse können zusammen mit der Grobanalyse als Grundlage für die Bewerbung für das Förderprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ dienen. Im Rahmen dieses Förderprogrammes wird dann ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) sowie ein Handlungs- und Maßnahmenprogramm für den Pilgerpfad erarbeitet. Die Verwaltung wird die angestrebte Bewerbung für das Förderprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ in Angriff nehmen, sobald die noch offene Stelle für Quartiersarbeit besetzt ist.

Zudem ist ein Folgeprojekt mit der Technischen Universität zu Ideen zur Aufwertung des Jakobsplatzes in Planung.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlage:

1. Unterlagen Pro Concept