

1. Ausgangssituation/Bestand

Das zu überplanende Grundstück liegt direkt am Jakobsplatz im Zentrum des Pilgerpfads. Auf dem Grundstück steht derzeit ein eingeschossiger Edeka-Markt, welcher als Nahversorger für das umgebende Gebiet dient. Der Bereich Jakobsplatz ist im Entwurf des Einzelhandelskonzeptes als „Grund- und Nahversorgungszentrum, Bestandsstandort mit Entwicklung“ festgelegt. Im Gebäude des Edeka-Marktes befinden sich zusätzliche Räumlichkeiten, welche als Speise- und Schankwirtschaften genutzt werden und teilweise leer stehen. Weiterhin befindet sich auf der Fläche ein Parkplatz.

Die umgebende Bebauung im Norden und Westen weist überwiegend Wohnen bzw. wohnnahe Nutzungen auf, wie vereinzelt Bäckereien, Banken und weitere Dienstleister. Südlich befinden sich eine Kirche und Parkflächen sowie der Jakobsplatz, im Anschluss daran erneut überwiegend Wohnnutzung. Östlich des Flurstücks 5.000 befinden sich u. a. öffentliche Einrichtungen, die Friedrich-Ebert-Grund- und Realschule sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen.

Die bauliche Struktur der Umgebung ist weitestgehend heterogen und insbesondere im Osten geprägt von Sonderbaustrukturen, was sowohl die Geschossigkeit als auch die Bauweise betrifft.

Westlich des Grundstücks befinden sich Zeilenbauten mit vier bis fünf Geschossen. Im Südwesten befinden sich vier Punkthochhäuser mit zwölf Geschossen und südlich dieser befinden sich erneut Zeilenbauten mit bis zu vier Geschossen.

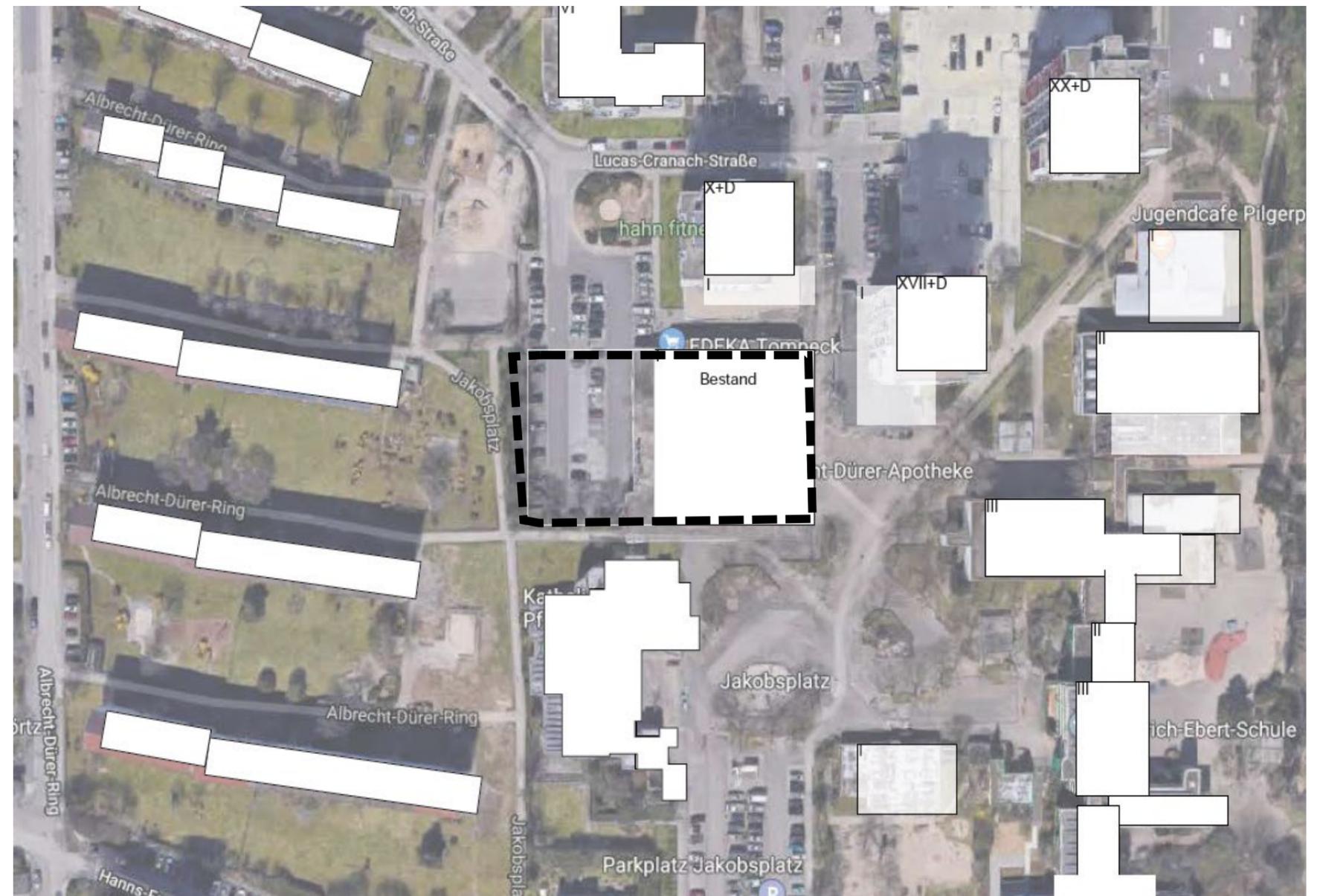
Das ökumenische Gemeindezentrum sowie die Schule mit den Sportanlagen erscheinen als große Flachbauten sowohl in offener als auch geschlossener Bauweise und weisen zwischen ein bis drei Geschosse auf.

Im Norden, direkt an das Grundstück grenzend, stehen weitere Punkthäuser, welche zwischen 6 und 20 Geschossen hoch sind (s. Anlage 2), wobei das Erdgeschoss teilweise als eingeschossige Erweiterung des Gebäudes dient und als Flachbau herausragt. Weiter nördlich befinden sich erneut Zeilenbauten mit vier Geschossen.

Das zu entwickelnde Grundstück ist derzeit stark versiegelt, lediglich im südwestlichen Bereich gibt es einen Grünstreifen, welcher mit Bäumen bewachsen ist. Im umliegenden Bereich des Grundstücks liegt eine hohe Versiegelung mit vereinzelt

öffentlichen Grünstrukturen vor. Die hohe Versiegelung ist sowohl der Erschließung und der Parkfläche als auch dem Jakobsplatz geschuldet. Das umgebende Gebiet hat zwischen den Gebäuden großzügige Freiflächen, welche in unterschiedlicher Qualität begrünt sind.

Weiterhin befindet sich ein Kinderspielplatz westlich des Vorhabens.



Darstellung 1: Bestand am Jakobsplatz

2. Vorhaben

Die Pro Concept Objekt 3 GmbH aus Mannheim beabsichtigt die Errichtung zweier Wohnhäuser auf der Fläche des bestehenden Edeka-Marktes. Der bestehende Edeka-Markt soll auf der gleichen Fläche neuerrichtet und erweitert werden.

3. Vorgaben des Einzelhandelskonzepts

Der Standort ist ein Grund- und Nahversorgungszentrum (integrierter Nahversorgungsstandort) für das Stadtviertel Pilgerpfad und deshalb schützenswert. Eine Erweiterung des Nahversorgungsmarktes um 200m² zur Modernisierung des Marktes und Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit ist erwünscht. Die Verträglichkeit der Erweiterung wurde durch eine kumulierte Auswirkungsanalyse nachgewiesen. Es soll ein Lebensmittel-Vollsortimentmarkt mit maximal 1.400m² Verkaufsfläche entstehen. Weitere Einzelhandelseinrichtungen mit sonstigen innenstadtrelevanten Hauptsortimenten sollen jeweils bis zu 200m² groß sein und zusammen eine Verkaufsfläche von bis 600m² aufweisen.

4. Bürgerbeteiligung

Der Pilgerpfad ist durch seine zahlreichen sozialen Infrastrukturen und Bildungseinrichtungen ein beliebtes Wohnquartier. Aber auch in Frankenthal herrscht Wohnungsdruck, wodurch diese innenstadtnahe Lage mit der Frage der Wohnraumschaffung konfrontiert wird. Im November 2019 stellte die Pro Concept Pläne zum Bau zweier neuer Hochhäuser am zentralen Jakobsplatz in Verbindung mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan vor. Seitens der Anwohnerschaft wurden jedoch Bedenken gegenüber dieser Planung geäußert und eine Bürgerinitiative bildete sich.

Wegen dieser Bedenken gegenüber einer weiteren Verdichtung des Pilgerpfades und aufgrund weiterer Entwicklungspotenziale in diesem Stadtquartier 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 Potenziale und Herausforderungen zu diskutieren und umzusetzen.

4.1 Kurzerläuterung des Beteiligungsprozesses

Wesentliche Bausteine des Bürgerbeteiligungsprozesses waren zunächst die drei Stadtteilgespräche sowie ein Schlüsselpersonengespräch, in denen detaillierte Informationen über

Schwerpunkthemen und Herausforderungen eingeholt und wirksame Kommunikationswege identifiziert wurden. Hierbei wurden neben Politik und Verwaltung, dem Investor Pro Concept, Vertreter der Bürgerinitiative „Frankenthal-Jakobsplatz“, Vertreter der Kirchengemeinde, der Bildungseinrichtungen, der Sozialarbeit, der Senioren, der Jugend sowie weitere lokale Initiativen aktiv einbezogen.

Mit dem gesamten Prozess (Umfrage, Kinder- und Jugendbeteiligung, Info-Vormittage und Schlüsselpersonen-/Stadtteilgespräche) wurden somit letztlich rund 1.200 Personen erreicht und damit rund 13 Prozent der Anwohner im Pilgerpfad.

4.2 Ergebnisse

Bezüglich der Frage, ob im Pilgerpfad neue Wohnungen entstehen sollten, gibt es ein eindeutiges Meinungsbild. Rund 84 Prozent der Befragten stimmen der Aussage zu, dass „auf keinen Fall weitere Wohnungen im Pilgerpfad entstehen“ sollen. Dabei wollen aber etwa 6 von 10 Befragten gerne mehr barrierearmen Wohnraum und mehr gemeinschaftliche Wohnformen in ihrem Quartier.

Ein weiterer Fragenkomplex beschäftigte sich mit dem öffentlichen Raum. Dabei konnten verschiedene Orte im Pilgerpfad bewertet werden. Die meisten dieser Orte (Skaterpark, MGH, ÖGZ, Pilgerwiese und zahlreiche Spielplätze) wurden positiv bewertet, nur der Jakobsplatz inkl. des dort vorhandenen Spielplatzes wurde deutlich negativ bewertet.

Ferner konnten auch verschiedene Ideen für den Pilgerpfad bewertet werden. Den größten Anklang fanden dabei folgende Ideen: „Wochenmarkt“, „verkehrsberuhigte Zonen“, „Stadtteil-feste“, „Dachbegrünung“, „Fahrradabstellplätze“ sowie „öffentliche Toilette“.

Ein weiterer Aspekt stellt das Zusammenleben im Quartier Pilgerpfad dar. Bei der Auswertung wird deutlich, dass das Zusammenleben im Pilgerpfad derzeit eher negativ bewertet wird. Rund 80 Prozent bewerten die Bevölkerungsdichte im Pilgerpfad als hoch. Zudem haben die meisten der Befragten kaum Kontakte zu Menschen anderer Herkunft, kennen nur wenige Nachbarinnen und Nachbarn persönlich und haben entsprechend eher Kontakt zu Bekannten, die in einem anderen Stadtteil wohnen.

4.3 Erläuterung des Umgangs mit den Ergebnissen

Aus den Ergebnissen der verschiedenen Analysen und des Bürgerbeteiligungsprozesses wird deutlich, dass der Verlust

von Lebensqualität im gesamten Stadtteil Pilgerpfad ein zentrales Problem darstellt. Die soziale Infrastruktur entspricht nicht mehr den heutigen Bedarfen der Zielgruppen. Zudem ist die Identifikation mit dem Pilgerpfad in den letzten Jahren mehr und mehr zurückgegangen. Darunter hat auch das Image des Stadtteils gelitten.

Um den Pilgerpfad zu entwickeln und wiederzubeleben ist es unerlässlich, neue Wohnungen als sinnvolle Ergänzung des bestehenden Wohnungsangebotes zu schaffen. Unter anderem geplant sind unterschiedliche Wohnungstypen wie altersgerechtes, barrierefreies Wohnen für Senioren oder generationenübergreifendes Wohnen, Senioren-WGs, ein Wohnpflegeheim sowie Wohnen im Quartier nach dem Bielefelder Modell. Diese neu geschaffenen Wohnungen ergänzen das vorhandene Angebot und tragen zur sozialen Vielfalt bei. Auch für bezahlbaren Wohnraum soll gesorgt und die Quotierungsrichtlinie der Stadt Frankenthal erfüllt werden.

Auch in der Freiflächengestaltung soll ein Mehrwert geschaffen werden. Die derzeitige Fläche ist komplett überbaut bzw. versiegelt. Durch den Neubau entsteht neues zusätzliches Grün. Das Dach des Marktes kann als Dachgarten genutzt werden. Je nach Nutzungen und städtebaulicher Gestaltung kann auch eine ebenerdige Grünfläche angeboten werden. Zusätzlich könnte ein Teil des Jakobsplatzes neugestaltet und aufgewertet werden.

5. Vorgaben der Sozialverträglichkeitsanalyse von Prof. Albert

Die Größe der Bebauung soll 55 Prozent, das entspricht etwa 2.300 m² der Arealfläche, nicht überschreiten. Empfohlen wird eine Bebauung auf mindestens zwei Gebäudekomplexe. Hierbei sollte die jeweilige Gebäudehöhe von 12-15 m bzw. 9-12 m nicht überschritten werden.

Es sollte eine größtmögliche Distanz zu den bestehenden Hochhäusern geplant werden. Dies hat zum einen mit der baulichen Dichte des gesamten Wohnareals zu tun, zum anderen mit der „sozialen Enge“ der Bewohnerinnen und Bewohner im angrenzenden Wohnumfeld bzw. zur Vermeidung möglicher Konfliktlagen (z. B. Lärmbelastung).

Eine Wohnbebauung für alle Zielgruppen soll entstehen, wie beispielsweise Wohnungen für junge Familien oder Senioren. So können bspw. ältere Menschen in eine barrierefreie Wohnung in der Nachbarschaft ziehen und somit im Quartier wohnen bleiben. Dies führt in der Perspektive zu einer engeren sozialen Bindung zum Stadtteil und einer längeren Verwurzelung.

Es sollen Gewerberäume mit einem hohen attraktiven Nutzungsgrad für Besucher entstehen.

Die von Prof. Albert genannten städtebaulichen Kenndaten sind als Empfehlungen zu verstehen und unter mehreren Abwägungen, wie bspw. der erhöhten Wohnraumnachfrage, zu beurteilen. Neben den baulichen kommen soziale Maßnahmen hinzu, die das Gebiet langfristig stärken. So kann ein Quartiersmanagement und -treffpunkt dazu beitragen, das soziale Miteinander und die nachbarschaftlichen Beziehungen zu stärken.

„Eine mögliche Bebauung kann jedoch, unter der Voraussetzung umfassender sozialer Begleitmaßnahmen und der Bereitstellung von hierfür erforderlichen personellen, konzeptionellen und strukturellen Ressourcen, zu einer wesentlichen Aufwertung des Stadtteils beitragen. Dies könnte in Form einer familienfreundlichen bzw. altersgerechten Wohnbebauung und auf zwei oder mehrere kleinteilig getrennte Gebäudestrukturen umgesetzt werden. Die Bebauungsfläche sollte nicht mehr als 55 Prozent der Gesamtfläche übersteigen. Eine sozialverträgliche Mischform in Bezug auf eine notwendige Nahversorgung in Kombination mit attraktiven Gewerbeeinrichtungen, einem gewerblichen Cafébetrieb und der Schaffung von Wohneinheiten sollte gewährleistet sein.“

(Sozialverträglichkeitsanalyse, Prof. Dr. M. Albert, Seite 27).

Aspekte der Wirtschaftlichkeit

Durch die Geschosshöhe des Edeka-Marktes, die zwei Wohngeschossen entspricht, muss das Treppenhaus und der Aufzug zu den Wohnungen zunächst ca. 6 m überwinden. Da die Erschließung einen hohen Kostenfaktor darstellt, müssen die Kosten mit den oberen Wohngeschossen verrechnet werden. Der Flächenbedarf des Vollsortimenters beträgt ca. 1.200 m² Verkaufsfläche und zusätzlich 800 m² Nebenräume. Um ergänzende Nutzungen für weitere Dienstleistungen oder Einzelhandelsangebote anzubieten, muss mehr Platz im Erdgeschoss zur Verfügung gestellt werden.

Um einen Dachgarten mit intensiver Bepflanzung auf dem Dach zu realisieren, sind große Investitionen nötig. Alternativ können geringere Investitionen in eine extensive Dachbegrünung fließen, wodurch ein Zusatzbudget für die Neugestaltung und Aufwertung des Jakobsplatzes entsteht.

Um diese Kosten zu tragen, ist die künftige Errichtung von mind. vier Wohngeschossen notwendig, um nach derzeitigen unsicheren bauwirtschaftlichen Gesichtspunkten eine Wirtschaftlichkeit zu erzielen.

Variante 1

Beschreibung der Bebauung

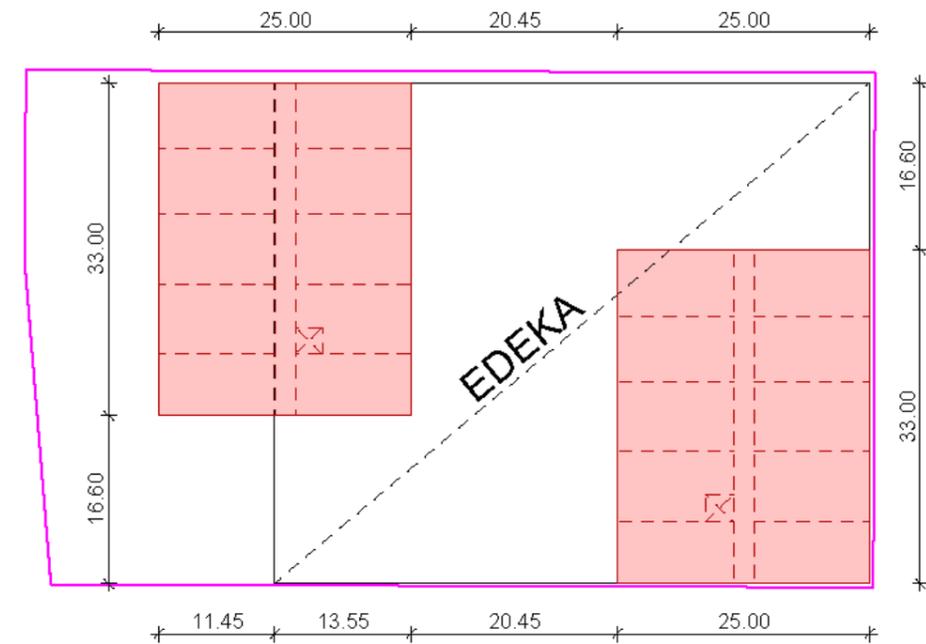
Das vorliegende Konzept sieht vor, den eingeschossigen Edeka-Markt abzurechen und durch einen eingeschossigen Neubau mit begrüntem Flachdach zu ersetzen. Im südöstlichen Bereich des Gebäudes ist die Errichtung weiterer vier Geschosse auf dem ansonsten eingeschossigen Nahversorger vorgesehen; hier ist das Gebäude mit einer Gesamthöhe von 18 m dargestellt.

Im nordwestlichen Bereich wird das Gebäude als teilweise Auskragung über die bestehenden Stellplätze geplant. Dieses soll insgesamt eine Höhe von 15 m erreichen.

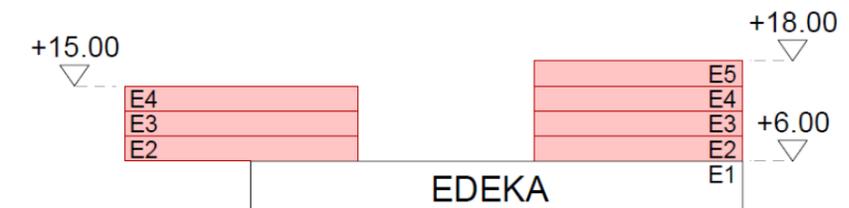
Die Maßgaben des Einzelhandelskonzeptes werden eingehalten.



Darstellung 2: Lageplan Variante 1



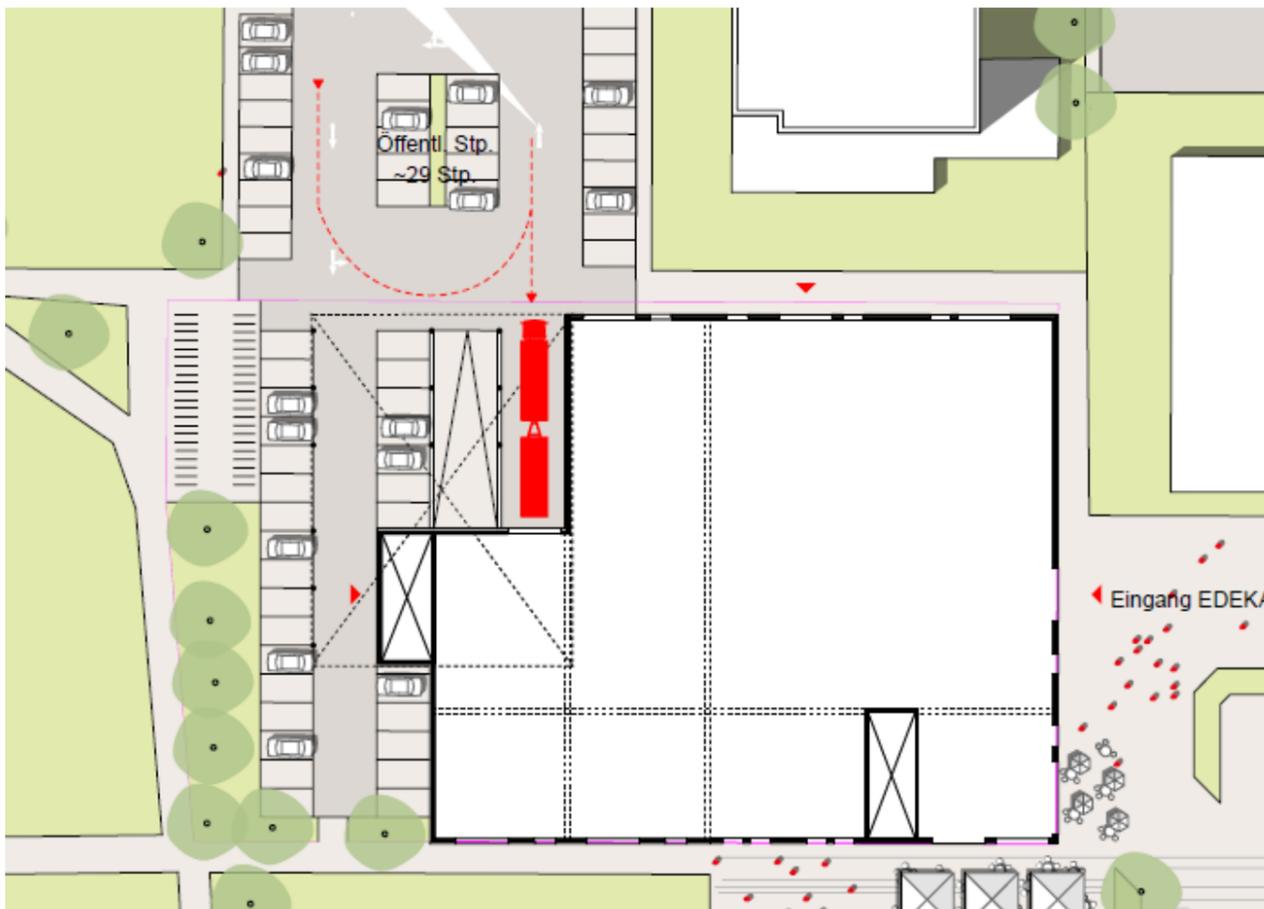
Darstellung der Ausrichtung der Gebäude



Darstellung des Höhenverlaufs der Gebäude



Darstellung 3: Ansicht Süd (Jakobsplatz)



Darstellung 4: EG



Darstellung 5: 1.OG

Bewertung Variante 1

Städtebauliche Kennzahlen

Überbaute Fläche (Gebäude)	2.900 m ² /69 %
Auskragung	3.400 m ² /80 %
Überbaute Fläche (Stlp.)	1050 m ² /25 %
Grünfläche	200 m ²
Dachgarten	1.500 m ²
Edeka	1.200 m ² VKF / 2.000 m ² gesamt
Gewerbe/Dienstleister	950 m ²
Wohneinheiten	Ca. 72 WE / 4.300 m ²

Nutzung

Im Erdgeschoss ist ein Markt vorgesehen sowie ein Quartiersbüro und ein mögliches Café (Darstellung 4). Der Nahversorger entspricht den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes. Die Auskragung dient zusätzlich als Witterungsschutz für das ebenerdigen Parken und als Einfahrt zu einer Tiefgarage (Darstellung 4). In den Obergeschossen ist Wohnnutzung, auch in Sonderformen, umsetzbar sowie die Unterbringung von Quartiersräumen sowie soziale Infrastruktur (Ärzte, ergänzende Dienstleistungen etc.).

Abstände und Schattenfall

Die Stellung der Gebäude ist als Grenzbebauung vorgesehen, jedoch wurden die Abstandsflächen der geplanten Gebäude gegenüber dem Bestand gem. § 8 Abs. 6 LBauO bei den Planungen berücksichtigt.

Verkehrliche Erschließung

Erschlossen ist das Grundstück im Süden und Osten zu Fuß über den Jakobsplatz sowie zu Fuß und mit dem PKW im Norden und Westen über die Lucas-Cranach-Straße.

Die Anlieferung des Marktes ist, wie im Bestand, an der nordwestlichen Gebäudeseite vorgesehen (Darstellung 4). Die Anlieferung findet hier unter dem Wohngebäude, im überbauten Bereich statt.

Die Erschließung der Wohnungen erfolgt über zwei Treppenhäuser, die vom Edeka-Parkplatz und vom Jakobsplatz aus erreichbar sind. Die Wohnungen werden über einen Mittelgang erschlossen und orientieren sich in Ost-West-Richtung

Ruhender Verkehr

Zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze ist neben den oberirdischen Stellplätzen im westlichen Bereich des Grundstücks eine zusätzliche Tiefgarage vorgesehen. Die Tiefgarage erstreckt sich über das gesamte Grundstück, lediglich die Abstandsflächen zur Grundstücksgrenze werden freigehalten. Die Zufahrt hierzu soll von der nordwestlichen Grundstücksseite aus erfolgen.

Grünstrukturen

Der vorhandene Grünstreifen im Südwesten des Grundstücks wird in den Planungen berücksichtigt und in reduzierter Form beibehalten (Darstellung 4).

Die Dachterrasse im 1. OG wird intensiv begrünt und in verschiedene Zonen mit unterschiedlichen Nutzungen aufgeteilt. Dieser Dachgarten kann sowohl von den Anwohnern als auch von Nutzern der öffentlichen Einrichtungen benutzt werden.

Auswirkungen auf die Umgebung

Durch die vorliegende Planung wird benötigter Wohnraum für Frankenthal geschaffen. Weiterhin wird die Nahversorgung im Frankenthaler Süden gesichert.

Alles in allem ist durch das Vorhaben mit entsprechenden Synergieeffekten im umgebenden Bereich zu rechnen. Das Zentrum des Gebiets, der Jakobsplatz, wird auch künftig weiterhin als Mittelpunkt des Gebietes wahrgenommen, der durch die soziale Mischung und die Ansiedlung verschiedener Angebote (z. B. Quartiersbüro) belebt wird.

Vereinbarkeit mit der Sozialverträglichkeitsanalyse

Das vorliegende Konzept entspricht in seiner überbauten Fläche und den Höhen der Wohngebäude nicht der Sozialverträglichkeitsanalyse. Die Höhenüberschreitung kommt durch eine benötigte Mindestanzahl an Wohngeschossen und der hohen

Geschosshöhe des Marktes zustande. Ohne die Flächenüberschreitung könnten im Erdgeschoss neben dem Edeka-Markt keine ergänzenden Nutzungen wie bspw. Dienstleistungs- oder Gemeinschaftsflächen realisiert werden. Somit ist trotz des Widerspruchs zur Sozialverträglichkeitsanalyse diese Variante zu empfehlen, da hier ergänzende Nutzungen und soziale Einrichtungen realisiert werden können, die in der Analyse als sehr wichtig für die Entwicklung des Quartiers aufgeführt sind.

Wirtschaftlichkeit

Durch die Realisierung ist die Wirtschaftlichkeit gegeben. Durch die beiden Wohngebäude mit den drei und vier Geschossen können circa 72 Wohnungen gebaut werden. Die Finanzierung eines Dachgartens oder der Neugestaltung und Aufwertung eines Teils des Jakobsplatzes, im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten, ist vorstellbar.

Vor- und Nachteile von Variante 1

Entspricht nicht den Vorgaben der Sozialverträglichkeitsanalyse, aber dafür können größere Investitionen im Bereich der Freiflächengestaltung realisiert werden. Die Überschreitung der überbauten Grundstücksfläche ergibt sich durch die Aufständigung und den angebotenen Dachgarten. Die Fläche unter der Aufständigung ist als Parkfläche und Zufahrt zur Tiefgarage sowie zur Anlieferung weiterhin nutzbar.



Darstellung 6: Modellfoto

Variante 2

Beschreibung der Bebauung

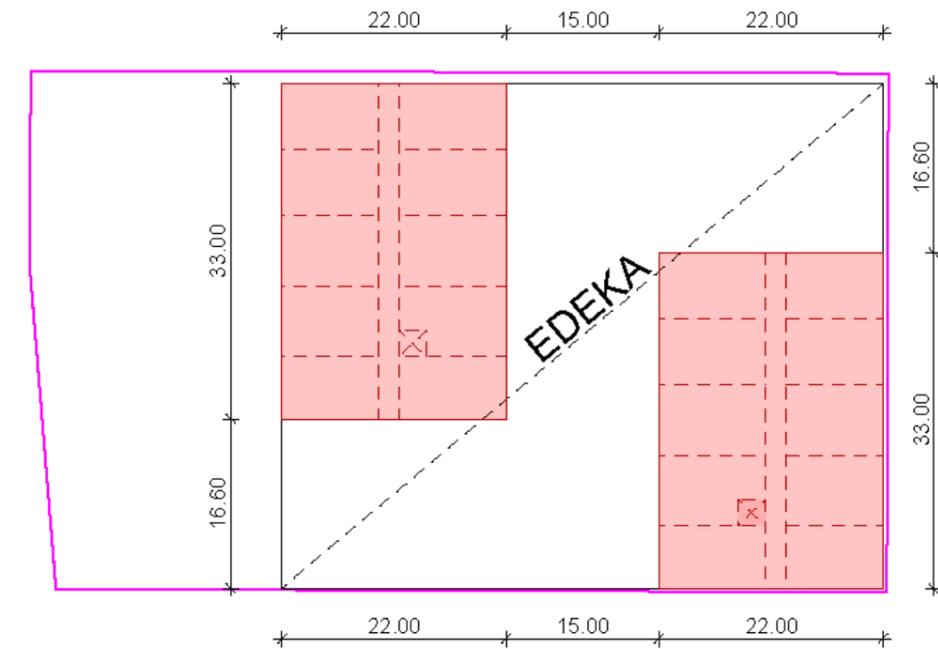
Das vorliegende Konzept sieht vor, den eingeschossigen Edeka-Markt abzurechen und durch einen eingeschossigen Neubau mit begrüntem Flachdach zu ersetzen. Im südöstlichen Bereich des Gebäudes ist die Errichtung weiterer vier Geschosse auf dem ansonsten eingeschossigen Nahversorger vorgesehen, hier ist das Gebäude mit einer Gesamthöhe von 18 m dargestellt.

Im nordwestlichen Bereich des Gebäudes ist ein weiteres Wohngebäude vorgesehen. Dieses soll insgesamt eine Höhe von 15 m erreichen.

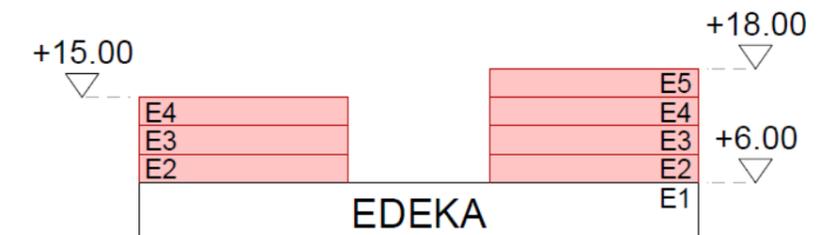
Die Maßgaben des Einzelhandelskonzeptes werden eingehalten.



Darstellung 7: Lageplan Variante 2



Darstellung der Ausrichtung der Gebäude



Darstellung des Höhenverlaufs der Gebäude



Darstellung 8: Ansicht Süd (Jakobsplatz)



Darstellung 9: EG



Darstellung 10: 1.OG

Städtebauliche Kennzahlen

Überbaute Fläche (Gebäude)	2.900 m ² / 69 %
Auskragung	-
Überbaute Fläche (Stlp.)	750 m ² / 18 %
Grünfläche	200 m ²
Dachgarten	1.400 m ²
Edeka	1.200 m ² VKF / 2.000 m ² gesamt
Gewerbe/Dienstleister	350 m ²
Wohneinheiten	Ca. 65 WE / 3.870 m ²

Nutzung

Im Erdgeschoss sind ein Markt vorgesehen sowie ein Quartiersbüro und ein mögliches Café (Darstellung 9). Der Nahversorger entspricht den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes. Auf die Auskragung wird verzichtet, was zu einer baulichen Verdichtung führt. In den Obergeschossen ist Wohnnutzung, auch in Sonderformen, umsetzbar.

Abstände und Schattenfall

Die Stellung der Gebäude ist als Grenzbebauung vorgesehen, jedoch wurden die Abstandsflächen der geplanten Gebäude gegenüber dem Bestand gem. § 8 Abs. 6 LBauO bei den Planungen berücksichtigt.

Verkehrliche Erschließung

Erschlossen ist das Grundstück im Süden und Osten zu Fuß über den Jakobsplatz sowie zu Fuß und mit dem PKW im Norden und Westen über die Lucas-Cranach-Straße.

Die Anlieferung des Marktes ist, wie im Bestand, an der nordwestlichen Gebäudeseite vorgesehen (Darstellung 9).

Die Erschließung der Wohnungen erfolgt über zwei Treppenhäuser, die vom Edeka-Parkplatz und vom Jakobsplatz aus erreichbar sind. Die Wohnungen werden über einen Mittelgang erschlossen und orientieren sich in Ost-West-Richtung.

Sonstige Nutzungen wie bspw. ein Quartiersbüro oder eine Apotheke können im Erdgeschoss untergebracht werden.

Ruhender Verkehr

Zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze ist neben den oberirdischen Stellplätzen im westlichen Bereich des Grundstücks eine zusätzliche Tiefgarage vorgesehen. Die Tiefgarage erstreckt sich über das gesamte Grundstück, lediglich die Abstandsflächen zur Grundstücksgrenze werden freigehalten. Die Zufahrt hierzu soll von der nordwestlichen Grundstücksseite aus erfolgen.

Grünstrukturen

Der vorhandene Grünstreifen im Südwesten des Grundstücks wird in den Planungen berücksichtigt und in reduzierter Form beibehalten (Darstellung 9).

Die Dachterrasse zwischen den Wohngebäuden wird intensiv begrünt und den Anwohnenden sowie Nutzern der öffentlichen Einrichtungen zur Gartennutzung zur Verfügung gestellt.

Auswirkungen auf die Umgebung

Durch die vorliegende Planung wird benötigter Wohnraum für Frankenthal geschaffen, allerdings in einer verdichteten Form. Weiterhin wird die Nahversorgung im Frankenthaler Süden gesichert.

Alles in allem ist durch das Vorhaben mit entsprechenden Synergieeffekten im umgebenden Bereich zu rechnen. Das Zentrum des Gebiets, der Jakobsplatz, wird auch künftig weiterhin als Mittelpunkt des Gebietes wahrgenommen, der durch die soziale Mischung und die Ansiedlung verschiedener Angebote (z. B. Quartiersbüro) belebt wird.

Vereinbarkeit mit der Sozialverträglichkeitsanalyse

Das vorliegende Konzept entspricht in seiner überbauten Fläche und den Höhen der Wohngebäude nicht der Sozialverträglichkeitsanalyse. Die Höhenüberschreitung kommt durch eine benötigte Mindestanzahl an Wohngeschossen und der hohen Geschosshöhe des Marktes zustande. Ohne die Flächenüberschreitung könnten im Erdgeschoss neben dem Edeka-Markt keine ergänzenden Nutzungen, wie bspw. Dienstleistungs- oder Gemeinschaftsflächen realisiert werden.

Wirtschaftlichkeit

Durch die Realisierung ist die Wirtschaftlichkeit gegeben. Durch die beiden Wohngebäude mit den 3 und 4 Geschossen können circa 65 Wohnungen gebaut werden. Die Finanzierung eines Dachgartens oder der Neugestaltung und Aufwertung eines Teils des Jakobsplatzes ist, im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten, vorstellbar.

Vor- und Nachteile von Variante 2

Variante 2 entspricht nicht den Vorgaben der Sozialverträglichkeitsanalyse in seiner Flächenüberbauung und in den Höhen der Wohngebäude, dafür können aber aufgrund der Wirtschaftlichkeit größere Investitionen im Bereich der Freiflächengestaltung realisiert werden. Durch die Überschreitung der überbauten Grundstücksflächen können Nutzungen wie ein Quartiersbüro, wie in der Sozialverträglichkeitsanalyse empfohlen, realisiert werden. Ebenfalls bietet der Dachgarten als halböffentlicher Bereich eine hohe Qualität.



Darstellung 11: Modellfoto

Variante 3

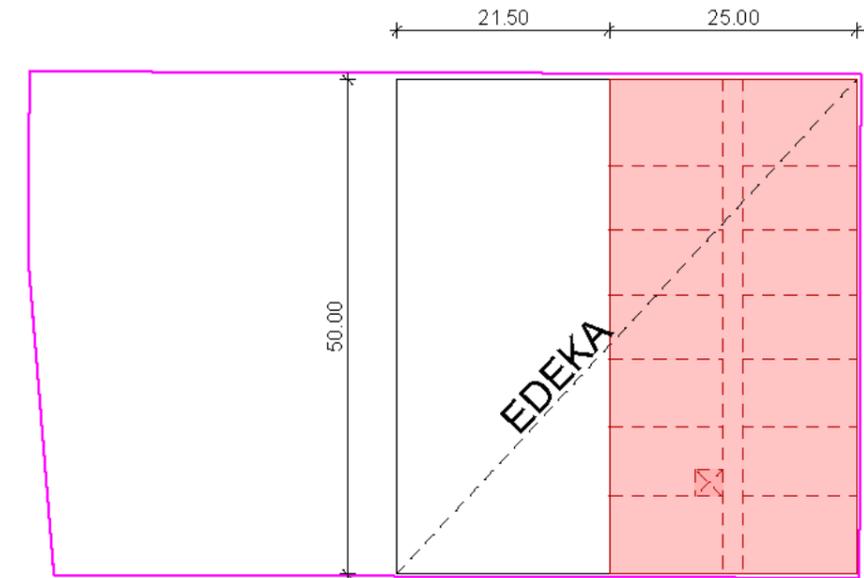
Beschreibung der Bebauung

Das vorliegende Konzept sieht vor, den eingeschossigen Edeka-Markt abzubauen und durch einen eingeschossigen Neubau mit begrüntem Flachdach zu ersetzen. Es gibt nur ein Wohngebäude, das sich am östlichen Rand orientiert. Dieses wird mit vier Wohngeschossen geplant.

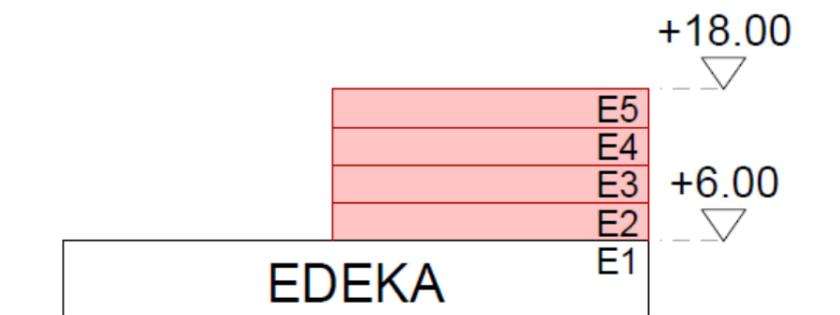
Die Maßgaben des Einzelhandelskonzeptes werden eingehalten.



Darstellung 12: Lageplan Variante 3



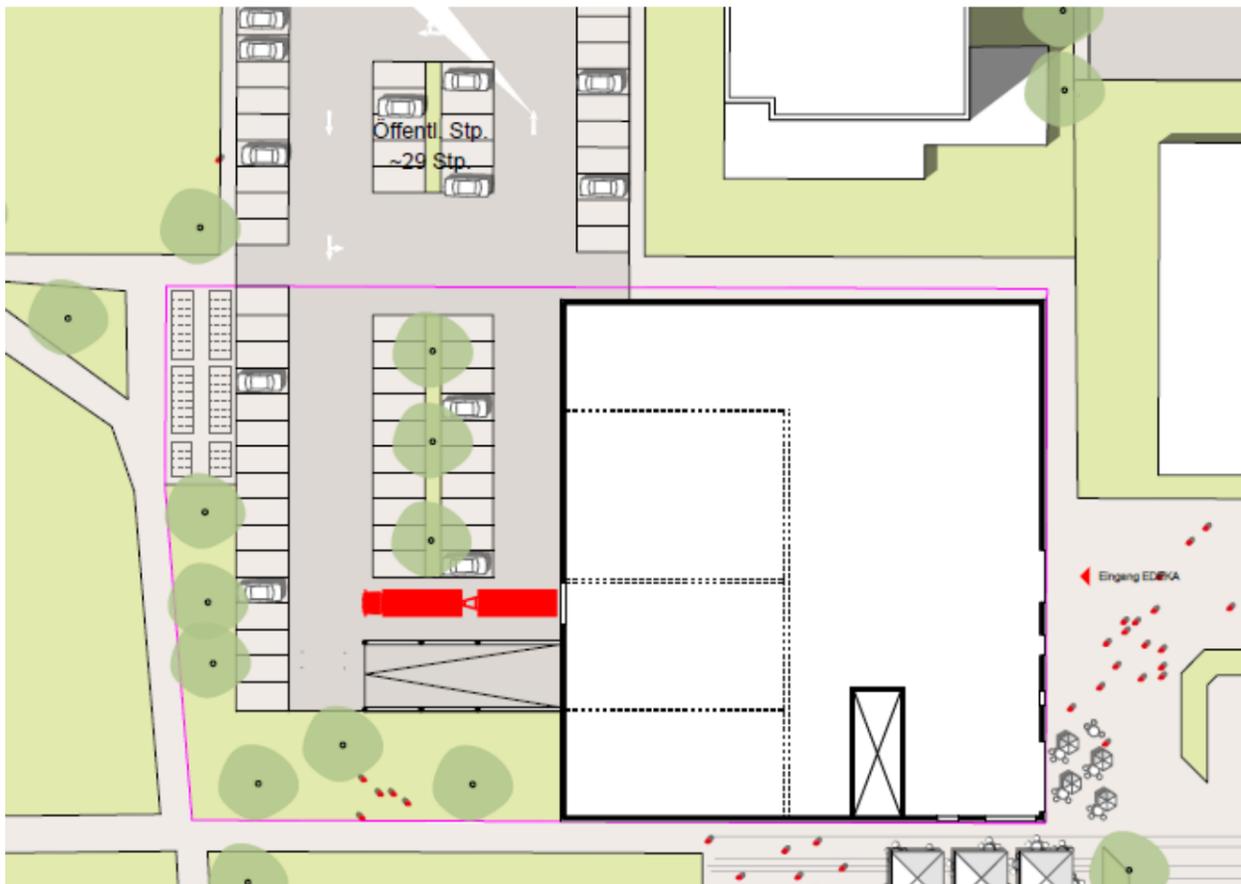
Darstellung der Ausrichtung der Gebäude



Darstellung des Höhenverlaufs der Gebäude



Darstellung 13: Ansicht Süd (Jakobsplatz)



Darstellung 14: EG



Darstellung 15: 1.OG

Bewertung Variante 3

Städtebauliche Kennzahlen

Überbaute Fläche (Gebäude)	2.300 m ² / 55 %
Auskragung	-
Überbaute Fläche (Stlp.)	1250 m ² / 29 %
Grünfläche	200 m ²
Dachgarten	1.500 m ²
Edeka	1.200 m ² VKF / 2.000 m ² gesamt
Gewerbe/Dienstleister	200 m ²
Wohneinheiten	Ca. 63 WE / 3.750 m ²

Nutzung

Im Erdgeschoss ist ein Markt, für andere Nutzungen ist nur sehr wenig Platz vorhanden (Darstellung 14). Der Nahversorger entspricht den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes. In den Obergeschossen ist Wohnnutzung. Aufgrund der kleinen Grundfläche können keine ergänzenden Nutzungen angeboten werden.

Abstände und Schattenfall

Die Stellung der Gebäude ist als Grenzbebauung vorgesehen, jedoch wurden die Abstandsflächen der geplanten Gebäude gegenüber dem Bestand gem. § 8 Abs. 6 LBauO bei den Planungen berücksichtigt.

Verkehrliche Erschließung

Erschlossen ist das Grundstück im Süden und Osten zu Fuß über den Jakobsplatz sowie zu Fuß und mit dem PKW im Norden und Westen über die Lucas-Cranach-Straße.

Die Anlieferung des Marktes ist, wie im Bestand, an der südwestlichen Gebäudeseite vorgesehen (Darstellung 14).

Die Erschließung der Wohnungen erfolgt über ein Treppenhhaus, das vom Jakobsplatz aus erreichbar ist. Die Wohnungen werden über einen Mittelgang erschlossen und orientieren sich in Ost-West-Richtung.

Ruhender Verkehr

Zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze ist neben den oberirdischen Stellplätzen im westlichen Bereich des Grundstücks eine zusätzliche Tiefgarage vorgesehen. Die Tiefgarage erstreckt sich über das gesamte Grundstück, lediglich die Abstandsflächen zur Grundstücksgrenze werden freigehalten. Die Zufahrt hierzu soll von der südwestlichen Grundstücksseite aus erfolgen.

Grünstrukturen

Der vorhandene Grünstreifen im Südwesten des Grundstücks wird in den Planungen berücksichtigt und erweitert (Darstellung 14).

Die Dachterrasse im 1. OG wird extensiv begrünt.

Auswirkungen auf die Umgebung

Durch die vorliegende Planung wird benötigter Wohnraum für Frankenthal geschaffen. Diese Variante bietet allerdings keinen Platz für zusätzliche gemeinschaftlich genutzte Flächen, was den gesellschaftlichen Nutzen mindert. Weiterhin wird die Nahversorgung im Frankenthaler Süden gesichert.

Alles in allem ist durch das Vorhaben mit deutlich weniger Synergieeffekten im umgebenden Bereich zu rechnen als bei Variante 1 und 2. So ist weniger Grünfläche auf dem Dach gegeben und die Einrichtung verschiedener sozialer Einrichtungen, wie das Quartiersbüro oder anderer Nutzungen, ist eingeschränkt.

Vereinbarkeit mit der Sozialverträglichkeitsanalyse

Die vorliegende Variante entspricht in ihrer überbauten Fläche den Vorgaben der Sozialverträglichkeitsanalyse, überschreitet diese allerdings in den Höhen. Die Höhenüberschreitung kommt durch eine benötigte Mindestanzahl an Wohngeschossen und der hohen Geschosshöhe des Marktes zustande. Die überbaute Fläche wird im Erdgeschoss nicht überschritten, wodurch keine ergänzenden Nutzungen angeboten werden können.

Wirtschaftlichkeit

Durch die Realisierung ist die Wirtschaftlichkeit schwierig. Durch nur ein Wohngebäude mit den vier Geschossen kann nur eine begrenzte Anzahl an Wohnungen gebaut werden. Dadurch ist auch die Finanzierung eines Dachgartens oder die Revitalisierung eines Teils des Jakobsplatzes eingeschränkt und nur in geringerem Maße umsetzbar. Ergänzende Nutzungen (bspw. Quartiersbüro, ergänzende Dienstleistungen) können bei dieser Variante nur sehr begrenzt berücksichtigt werden.

Vor- und Nachteile von Variante 3

Entspricht größtenteils den Vorgaben der Sozialverträglichkeitsanalyse, allerdings können keine größeren Investitionen im Bereich der Freiflächengestaltung realisiert werden, da die finanziellen Mittel durch die begrenzte Wirtschaftlichkeit eingeschränkt sind.



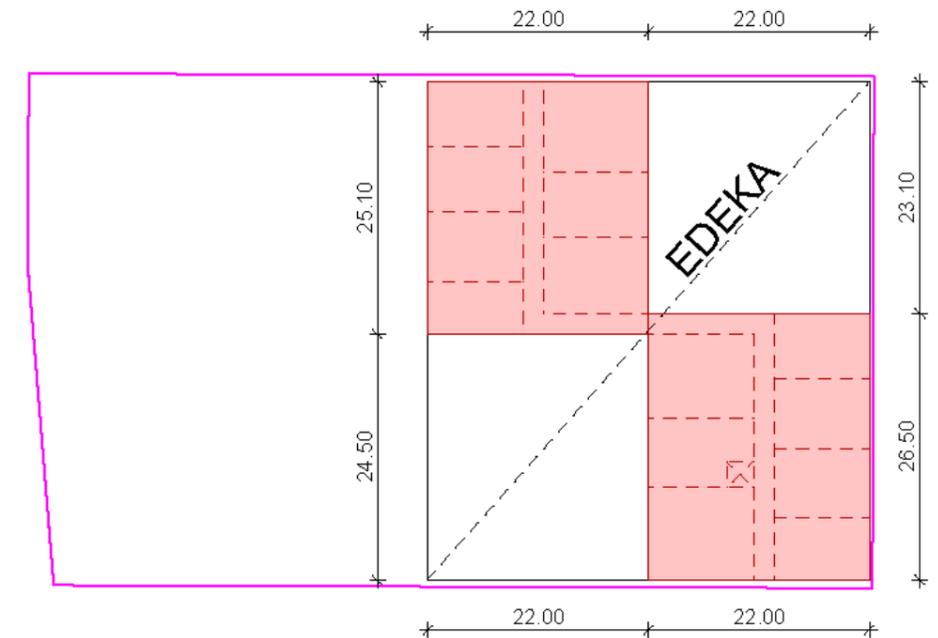
Darstellung 16: Modellfoto

Variante 4

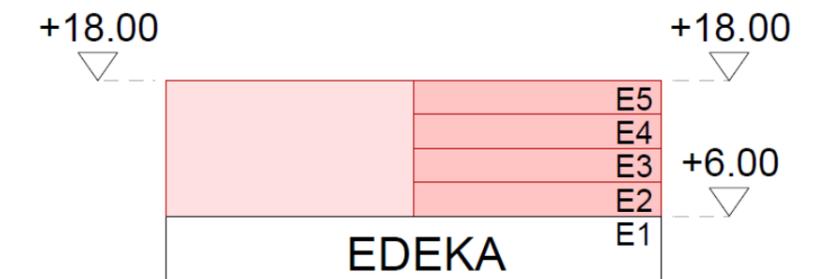
Beschreibung der Bebauung

Das vorliegende Konzept sieht vor, den eingeschossigen Edeka-Markt abzubauen und durch einen eingeschossigen Neubau mit begrünem Flachdach zu ersetzen. Es werden zwei Wohngebäude errichtet, die in ihrer Mitte miteinander verbunden sind und somit einen großen Baukörper bilden. Beide Gebäude haben vier Wohngeschosse.

Die Maßgaben des Einzelhandelskonzeptes werden eingehalten.



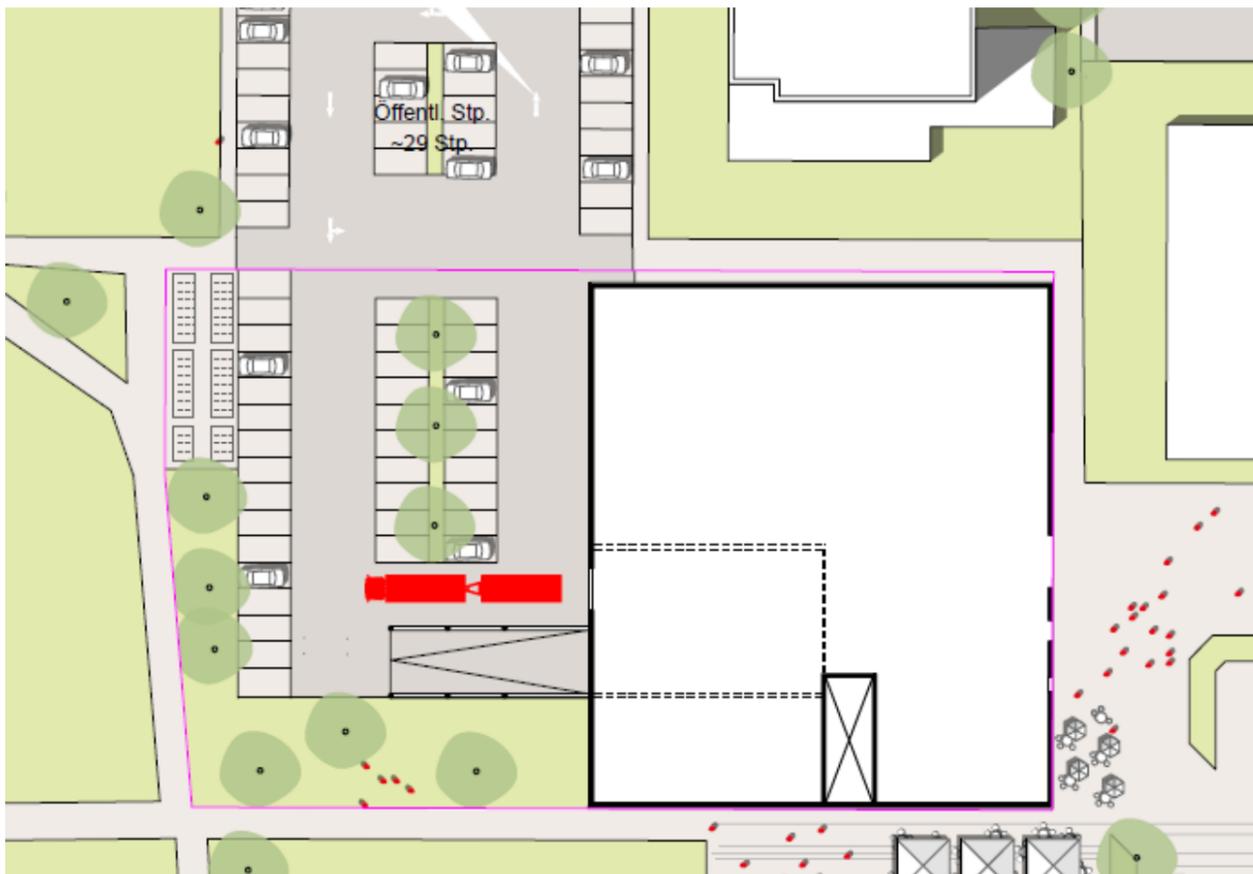
Darstellung der Ausrichtung der Gebäude



Darstellung des Höhenverlaufs der Gebäude



Darstellung 18: Ansicht Süd (Jakobsplatz)



Darstellung 19: EG



Darstellung 20: 1.OG

Bewertung Variante 4

Städtebauliche Kennzahlen

Überbaute Fläche (Gebäude)	2.200 m ² / 51 %
Auskragung	-
Überbaute Fläche (Stlp.)	1190 m ² / 28 %
Grünfläche	500 m ²
Dachgarten	1.000 m ²
Edeka	1.200 m ² VKF / 2.000 m ² gesamt
Gewerbe/Dienstleister	200 m ²
Wohneinheiten	Ca. 57 WE / 3.400 m ²

Nutzung

Im Erdgeschoss sind ein Markt sowie eine mögliche weitere Nutzung vorgesehen (Darstellung 19). Der Nahversorger entspricht den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes. In den Obergeschossen ist Wohnnutzung. Aufgrund der kleinen Grundfläche können keine ergänzenden Nutzungen angeboten werden.

Abstände und Schattenfall

Die Stellung der Gebäude ist als Grenzbebauung vorgesehen, jedoch wurden die Abstandsflächen der geplanten Gebäude gegenüber dem Bestand gem. § 8 Abs. 6 LBauO bei den Planungen berücksichtigt.

Verkehrliche Erschließung

Erschlossen ist das Grundstück im Süden und Osten zu Fuß über den Jakobsplatz sowie zu Fuß und mit dem PKW im Norden und Westen über die Lucas-Cranach-Straße.

Die Anlieferung des Marktes ist, wie im Bestand, an der südwestlichen Gebäudeseite vorgesehen (Darstellung 19).

Die Erschließung der Wohnungen erfolgt über ein Treppenhhaus, das vom Jakobsplatz aus erreichbar ist. Die Wohnungen werden über einen Mittelgang erschlossen und orientieren sich in Ost-West- Richtung.

Ruhender Verkehr

Zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze ist neben den oberirdischen Stellplätzen im westlichen Bereich des Grundstücks eine zusätzliche Tiefgarage vorgesehen. Die Tiefgarage erstreckt sich über das gesamte Grundstück, lediglich die Abstandsflächen zur Grundstücksgrenze werden freigehalten. Die Zufahrt hierzu soll von der südwestlichen Grundstücksseite aus erfolgen.

Grünstrukturen

Der vorhandene Grünstreifen im Südwesten des Grundstücks wird in den Planungen berücksichtigt und erweitert (Darstellung 19).

Die Dachterrasse im 1. OG wird extensiv begrünt.

Auswirkungen auf die Umgebung

Durch die vorliegende Planung wird benötigter Wohnraum für Frankenthal geschaffen. Weiterhin wird die Nahversorgung im Frankenthaler Süden gesichert.

Der Platz für gemeinschaftlich genutzte und öffentliche Flächen, die für eine Steigerung der Quartiersqualität essenziell sind, fehlt bei dieser Variante aufgrund der geringeren Grundfläche.

Vereinbarkeit mit der Sozialverträglichkeitsanalyse

Das vorliegende Konzept entspricht in seiner überbauten Fläche der Sozialverträglichkeitsanalyse, lediglich die Gebäudehöhen widersprechen dieser. Die Höhenüberschreitung kommt durch eine benötigte Mindestanzahl an Wohngeschossen und der hohen Geschosshöhe des Marktes.

Wirtschaftlichkeit

Durch die Realisierung ist die Wirtschaftlichkeit gegeben. Durch die beiden Wohngebäude mit den vier Geschossen können circa 57 Wohnungen gebaut werden. Die Wohnqualität leidet allerdings in Teilen aufgrund der hohen baulichen Dichte und dem geringen Abstand zur bestehenden Nachbarbebauung. Die Finanzierung eines Dachgartens oder die Revitalisierung eines Teils des Jakobsplatzes sind eingeschränkt und nur in geringerem Maße umsetzbar. Ergänzende Nutzungen

(bspw. Quartiersbüro, ergänzende Dienstleistungen) können bei dieser Variante nur sehr begrenzt berücksichtigt werden.

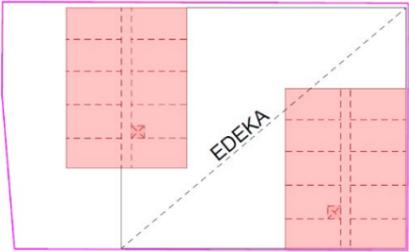
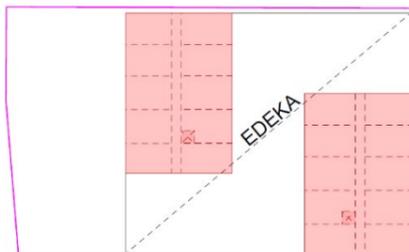
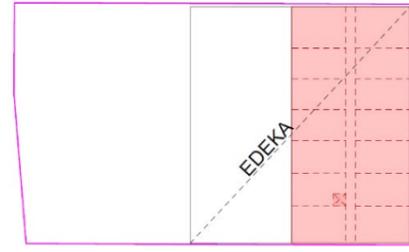
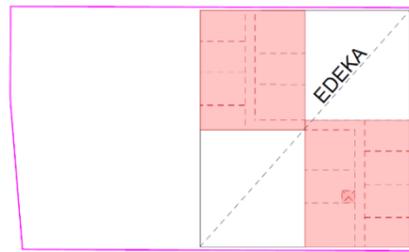
Vor- und Nachteile von Variante 4

Entspricht in seiner Flächenüberbauung der Sozialverträglichkeitsanalyse, die Höhen werden allerdings überschritten. Die bauliche Dichte ist sehr hoch. Investitionen in Freiflächen und andere Nutzungen sind nur begrenzt möglich.



Darstellung 21: Modellfoto

Gesamtbewertung

	Wirtschaftlichkeit	Städtebau	Freiraumgestaltung	Sozialverträglichkeit	Nutzungen
Variante 1 	>ist gegeben >Fläche für Handel u. Wohnungen ist ausreichend * * *	>Abstufung zum Nachbarhochhaus gelungen >passt in seinen Proportionen gut zur Nachbarbebauung >neue Grünflächen entstehen >optimaler Abstand zur Nachbarbebauung * * *	>eine Neugestaltung versch. Bereiche des Jakobsplatzes ist denkbar >großer Dachgarten mit Zonierung >ebenerdig kleiner Grünstreifen * * *	>ausreichende Anzahl an Wohnungen als Ergänzung für diesen Stadtteil vorhanden (unterschiedl. Wohnformen können angeboten werden) >größere Fläche (69 %) überbaut, aber dafür ein großer Dachgarten mit Zonierung * *	>vielseitige Nutzungen sowohl beim Handel als auch beim Wohnungsbau möglich >Tribüne zum Dachgarten als Platz gestaltendes Element >Dachgarten mit privaten Flächen für Bewohner und halb-öffentlichen Flächen für Nutzer der Einrichtungen * * *
Variante 2 	>etwas schlechter, da 7 Wohnungen fehlen >noch gegeben * *	>Abstufung zum Nachbarhochhaus gelungen >allerdings weniger neue Grünfläche >kein Zugewinn durch Entfall der Aufständering * *	>eine Neugestaltung versch. Bereiche des Jakobsplatzes ist denkbar >kleiner Dachgarten mit Zonierung >ebenerdig kleiner Grünstreifen * *	>Anzahl der Wohnungen etwas weniger, aber noch ausreichend (unterschiedl. Wohnformen können angeboten werden) >größere Fläche (69 %) überbaut, dafür aber ein großer Dachgarten mit Zonierung * *	>vielseitige Nutzungen auch hier möglich >Dachgarten mit halb-öffentlichen Teilen * * *
Variante 3 	>nicht gegeben, da zu wenige Wohnungen entstehen *	>Wohnbebauung solitär auf großem Grundstück >Bebauung aus 2 Gebäuden wäre zu bevorzugen, da damit der Abstand zur Nachbarbebauung größer wird *	>kleinerer Dachgarten mit Zonierung möglich >ebenerdig kleiner Park möglich * *	>zu wenige Wohnungen im Vergleich zur Nachbarbebauung (Durchmischung der Wohnformen bei geringer Wohnungsanzahl schwierig) >nur 55 % überbaut, durch die notwendigen STP Edeka allerdings auch nur kleine Grünfläche ebenerdig möglich >nur kleiner privater Dachgarten möglich *	>sowohl der Handel als auch Grünflächen sind eingeschränkt >nur ein privater Dachgarten möglich >>wenig Platz für Begegnungsräume *
Variante 4 	>etwas schlechter, da Handelsflächen (EG) fehlen * *	>Wohnungen sehr verdichtet, was zu negativen Auswirkungen auf die Wohnverhältnisse führt (Belichtung, Belüftung ...) >Abstandsflächen werden eingehalten *	>sehr kleiner Dachgarten für die Bewohner möglich >ebenerdig kleiner Park möglich *	>Anzahl der Wohnungen ist vorhanden, jedoch mit eingeschränkter Wohnqualität aufgrund des geringen Abstands zur Nachbarbebauung >Wohndichte ist zu hoch >nur 55 % überbaut >nur kleiner privater Dachgarten möglich * *	>Handel ist bezüglich der Nebenflächen eingeschränkt >auch die Wohnformen sind beschränkt aufgrund der geringeren Grundfläche *

