

**Frankenthal – Pilgerpfad**  
**Sozialverträglichkeitsanalyse Bebauung am**  
**Jakobsplatz**

**Gutachter: Prof. Dr. Martin Albert**

Heidelberg, September 2021

**Impressum:**

Prof. Dr. Martin Albert  
Mönchgasse 1  
69117 Heidelberg  
E-Mail: [Dr.M.Albert@web.de](mailto:Dr.M.Albert@web.de)

**Auftraggeber:**

Stadtverwaltung Frankenthal  
Bereich Planen und Bauen  
Neumayerring 72  
67227 Frankenthal (Pfalz)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Einleitung</b> .....	<b>4</b>
<b>2 Bestandanalyse Stadtteil Pilgerpfad</b> .....	<b>5</b>
2.1 Grundlegende Rahmenbedingungen .....	5
2.2 Befunde der Befragungen und Workshops .....	6
2.2.1 Wohnen und Nachbarschaft.....	6
2.2.2 Soziale Infrastruktur und Nahversorgung .....	6
2.2.3 Freiräume und Grünfläche .....	6
2.2.4 Verkehr und Mobilität .....	7
2.3 Zusammenfassung .....	7
<b>3 Handlungsleitlinien - Sozialverträgliche Nutzung Bebauung am Jakobsplatz</b> .....	<b>8</b>
3.1 Merkmale von Sozialverträglichkeit in Wohngebieten .....	8
3.1.2 Einfluss von Gebäudestrukturen auf die Sozialverträglichkeit .....	10
3.1.3 Die sozialen Auswirkungen von Frei- und Grünflächen .....	11
3.2 Sozialverträglichkeit im Kontext der Bebauung am Jakobsplatz.....	12
3.2.1 Mögliche negative Auswirkungen einer Bebauung .....	13
3.3 Mögliche positive Entwicklungschancen einer Bebauung .....	15
3.3.1 Plangrößen für eine mögliche Bebauungsmaßnahme.....	16
3.3.2 Nutzungsart und Zielgruppen .....	17
3.3.3 Verkehrssituation bzw. ruhender Verkehr .....	18
3.3.4 Schlussfolgerung für eine Quartiersarbeit .....	18
<b>4 Professionelle Quartiersarbeit im Stadtteil Pilgerpfad</b> .....	<b>19</b>
4.1. Notwendigkeit sozialer Begleitmaßnahmen für den Stadtteil.....	19
4.2 Allgemeine Handlungsfelder Quartiersarbeit.....	20
4.2.1 Einrichtung „Städtische Koordinierungsstelle Stadtteil Pilgerpfad“ .....	21
4.2.2 Einrichtung „Ausschuss Quartierentwicklung Pilgerpfad“ .....	21
4.2.3 Integrierter Stadtteilentwicklungsplan Pilgerpfad .....	22
4.2.4 Stadtteilkonferenzen .....	23
4.2.5 Stadtteilbezogene Bürgerversammlungen .....	23
4.2.6 Gründung eines „Stadtteil- und Bürgerverein Pilgerpfad“ .....	24

4.2.7 Stadtteil- und Bürgerzentrum und Bewohnerfond.....	25
4.2.8 Sanierung und Umgestaltung des Jakobsplatz .....	25
<b>5 Abschließende Handlungsempfehlungen.....</b>	<b>26</b>
<b>Literaturverzeichnis .....</b>	<b>29</b>



# 1 Einleitung

Das vorliegende Gutachten „Sozialverträglichkeitsanalyse Bebauung am Jakobsplatz“ wurde im Auftrag der Stadtverwaltung Frankenthal auf der Grundlage von Planungsunterlagen, den Ergebnissen eines Workshops mit Schlüsselpersonen, Projektskizzen zur weiteren Entwicklung im Stadtteil Pilgerpfad und der Auswertung einer Bürgerbefragung erstellt. Zusätzlich wurden Expert\*innengespräche mit der Stabsstelle Stadtentwicklung der Stadt Frankenthal, mit Mitarbeiter\*innen der Stadtberatung Dr. Fries, mit Mitgliedern der Bürgerinitiative Frankenthal-Jakobsplatz und mit der Leitung Immobilien des Eigentümers Pro Concept AG geführt. Des Weiteren wurden insgesamt fünf Vor-Ort-Begehungen im Stadtteil Pilgerpfad durchgeführt.

In **Kapitel 2** erfolgt eine Bestandsanalyse des Stadtteils auf der Grundlage der zur Verfügung gestellten Daten und Angaben. Ein besonderer Schwerpunkt liegt hierbei in den Bereichen „Wohnen und Nachbarschaft“, „Soziale Infrastruktur und Nachbarschaft“, „Freiräume und Grünflächen“ und „Verkehr und Mobilität“.

In **Kapitel 3** werden relevante Aspekte in Bezug auf eine Klärung der komplexen Begrifflichkeit „Sozialverträglichkeit“ beschrieben. Hierbei wird ein Schwerpunkt der Auswirkungen von Gebäudestrukturen auf die Wohnzufriedenheit und Wohnqualität der Bewohner\*innen im nahen Wohnumfeld gelegt. Diese Merkmale fließen in die Bewertung einer möglichen Baumaßnahme am Jakobsplatz ein. Auf der einen Seite werden die negativen Auswirkungen aufgezeigt, die eine mögliche Bebauung zur Folge haben könnten. Auf der anderen Seite werden positive Aspekte bzw. Chancen einer möglichen Bebauung für den Stadtteil unter der Voraussetzung umfassender sozialer Begleitmaßnahmen beschrieben. In diesem Zusammenhang werden Leitlinien und mögliche Kennzahlen für eine mögliche Bebauung vorgelegt.

In **Kapitel 4** werden die hierfür erforderlichen sozialen Begleitmaßnahmen im Kontext einer professionellen Quartiersarbeit aufgezeigt. Dies ist verbunden mit der Erstellung eines „Integrierten Stadtteilentwicklungsplan Pilgerpfad“, um auf dieser Grundlage konkrete und nachhaltig wirkende Handlungsschritte zur Förderung des Gemeinwesens einzuleiten. Der Stadtteil Pilgerpfad benötigt umfangreiche konzeptionelle, finanzielle und personelle Ressourcen, um die derzeitige städtebauliche, strukturelle und soziale Situation nachhaltig zu verändern.

Das vorliegende Gutachten kann für den schwierigen Entscheidungsprozess bedeutsam sein, erhebt aber aufgrund des damit verbundenen Abwägungsprozesses nicht den Anspruch auf eine ausschließliche Relevanz in Bezug auf die Entscheidungsfindung.

## **2 Bestandsanalyse Stadtteil Pilgerpfad**

### **2.1 Grundlegende Rahmenbedingungen**

Im Stadtteil Pilgerpfad, welcher im Südosten der Stadt Frankenthal liegt, leben rund 9.100 Menschen auf einer Fläche von ca. 100 Hektar, was einem Fünftel der Frankenthaler Wohnbevölkerung entspricht (Stadt Frankenthal 2020c). Die soziodemographische Zusammensetzung des Quartiers zeichnet sich durch einen, im Vergleich zur Kernstadt leicht erhöhten Anteil an Menschen über 65-Jahren aus. Des Weiteren gibt es im Stadtteil 17 Prozent Bewohner\*innen, welche eine ausländische oder doppelte Staatsbürgerschaft besitzen. Der Stadtteil besteht aus Gebieten mit freistehenden Ein- und Mehrfamilienhäusern, welche außerhalb des Albrecht-Dürer-Rings zu verorten sind. Innerhalb des Albrecht-Dürer-Rings befinden sich hochgeschossige Punkt- und Zeilenbauten mit dem zentralen Jakobsplatz. Hier gibt es verschiedene Sportanlagen, Bildungseinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten, wie zum Beispiel den Edeka Supermarkt.

Im Zentrum des Quartiers ist die Bevölkerungsdichte mit ca. 140 Personen pro Hektar als vergleichsweise hoch zu bewerten. Während die Bevölkerungszahl der Stadt Frankenthal in den letzten Jahren zugenommen hat und auch für die Zukunft ein Bevölkerungszuwachs prognostiziert wird, verzeichnete der Pilgerpfad im Jahr 2019 eine geringfügige negative Bevölkerungsentwicklung, sowohl in Bezug auf das Wanderungssaldo als auch auf die natürliche Bevölkerungsentwicklung. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass es sich bei dem Stadtteil Pilgerpfad um ein Quartier mit einer relativ älteren Wohnbevölkerung und einer hohen Bevölkerungsdichte handelt.

Im Jahr 2019 kündigte der Mannheimer Investor Pro Concept AG an, im nördlichen Teil des Jakobplatzes zwei neue Hochhäuser mit Wohnfläche und einen neuen Supermarkt bauen zu wollen. Dieses Bauvorhaben stieß in der Bevölkerung des Pilgerpfades auf Protest, da das Quartier bereits dicht besiedelt ist und Anwohner\*innen fürchteten, ein weiteres Hochhaus könnte die bestehenden Probleme des Viertels intensivieren. Es formierte sich die „Bürgerinitiative-Frankenthal-Jakobsplatz“, welche auf die negativen Auswirkungen einer zusätzlichen Verdichtung hinwies. Der Investor zog daraufhin die Baupläne vorerst zurück und erklärte sich bereit, gemeinsam mit der Stadtverwaltung und den Bürger\*innen die Bedarfe des Stadtteils zu identifizieren und diese in den weiteren Planungsprozess zu integrieren. Zur Realisierung des Anliegens wurde ein Fragebogen entwickelt. Zusätzlich fanden Bürgerdialoge statt und es gab Workshops mit Akteur\*innen und Schlüsselpersonen.

## **2.2 Befunde der Befragungen und Workshops**

Die Ergebnisse der Workshops und der Bewohnerbefragung identifizieren zentrale Problematiken und Bedürfnisse des Quartiers. Diese lassen sich folgenden vier Themenbereichen zuordnen:

- Wohnen und Nachbarschaft
- Soziale Infrastruktur und Nahversorgung
- Freiräume und Grünflächen
- Verkehr und Mobilität

(vgl. Stadt Frankenthal 2020c; Stadtberatung Dr. Fries 2020)

### **2.2.1 Wohnen und Nachbarschaft**

In der Umfrage bewerteten etwa 80 Prozent der Befragten die Bevölkerungsdichte im Pilgerpfad als hoch. 56 Prozent der Befragten gaben an, ihre Nachbar\*innen nicht oder eher nicht persönlich zu kennen und nur 25 Prozent der Befragten gaben an, dass sie Kontakt zu Menschen anderer Herkunft haben. Diese Ergebnisse weisen darauf hin, dass die Menschen im Quartier sich in ihrer Nachbarschaft eher anonym fühlen, was vermutlich mit der hohen Bevölkerungsdichte zusammenhängt. Knapp 64 Prozent der Befragten bewerten das Angebot an barrierearmen Wohnungen als nicht ausreichend und 60 Prozent finden, dass es nicht genügend gemeinschaftliche Wohnformen gibt. In Anbetracht der Altersstruktur des Quartiers lässt sich feststellen, dass ein Bedarf an altersgerechtem Wohnen besteht. Gleichzeitig ist der Austausch unter den Bewohner\*innen, und hier besonders unter Zielgruppen mit verschiedener Herkunft und Nationalität, als gering einzuschätzen.

### **2.2.2 Soziale Infrastruktur und Nahversorgung**

Obwohl entsprechende Angebote im Quartier vorhanden sind, gaben nur 23 Prozent der Befragten an die Sportanlagen im Pilgerpfad zu nutzen und nur 27 Prozent der Befragten gehen zu den im Stadtteil ansässigen Ärzt\*innen. Laut der Umfrage wünschen sich 58 Prozent der Befragten ein Restaurant im Pilgerpfad und jedem Dritten fehlen spezifische Geschäfte oder andere Lebensmittelgeschäfte. Den Edeka-Supermarkt, welcher sich auf dem Jakobsplatz befindet, halten 80 Prozent der Befragten für sehr wichtig oder wichtig. Diese Ergebnisse zeigen die große Bedeutung von Nahversorgung in der unmittelbaren Nachbarschaft. Aktuell ist der Einzelhandel rund um den Jakobsplatz jedoch von einem Rückzug des Einzelhandels und steigendem Leerstand geprägt. Die Anwohner\*innen wünschen sich einen Erhalt der aktuellen Angebote und darüber hinaus eine Erweiterung.

### **2.2.3 Freiräume und Grünfläche**

Im Quartier existieren verschiedene öffentliche Freiräume wie Spielplätze, einen Skatepark, die Zugangsfläche des Ökumenischen Gemeindezentrums oder auch der breit ausgelegte Jakobsplatz. Die Auswertung des Fragebogens ergab jedoch, dass viele dieser Orte für die



Befragten nicht attraktiv sind oder gemieden werden, wodurch eine geringe Nutzungsqualität der Freiräume angenommen werden kann. Besonders der Jakobsplatz wird von den Befragten eher negativ bewertet. Etwa 64 Prozent der Befragten gefällt der Platz nicht. Darüber hinaus gaben rund 26 Prozent der Befragten an, den Platz bei Tag und rund 21 Prozent den Platz bei Nacht zu meiden (Stadt Frankenthal 2020c).

Auch die Auswertung der Jugendbefragung ergab, dass rund 27 Prozent der befragten Jugendlichen den Platz meiden, wobei als Gründe vor allem der nächtliche Alkohol- und Drogenkonsum genannt wurden (vgl. Stadt Frankenthal 2020a). Die Jugendlichen gaben an, sich vor allem auf den Spielplätzen wohlfühlen (27 Prozent) und ihre Freizeit hauptsächlich damit zu verbringen Freunde zu treffen und Sport zu treiben (95 Prozent). Als mehrheitlich positiv wahrgenommene Orte wurden von den Erwachsenen zum Beispiel der Skatepark, das Ökumenische Gemeindezentrum und das Mehrgenerationenhaus genannt (vgl. Stadtberatung Dr. Fries 2020).

Die Befragungen zeigen eindeutig auf, dass vor allem beim Jakobsplatz von Seiten der Wohnbevölkerung ein hoher Veränderungsbedarf gewünscht wird.

#### **2.2.4 Verkehr und Mobilität**

Die Bewohner\*innen des Quartiers sind hauptsächlich zu Fuß (67 Prozent), oder mit dem Auto (41 Prozent) mobil. Während die Anbindung an das ÖPNV-Netz soweit als gut einzuschätzen ist und auch rund 75 Prozent der Befragten mit den Fußwegen entweder sehr oder eher zufrieden sind, stellt die Parksituation ein großes Problem im Viertel dar (vgl. Stadtberatung Dr. Fries 2020). 81 Prozent der Befragten sind mit der Parkplatzsituation eher oder völlig unzufrieden. Dieses Problem könnte sich ohne weitere regulierende Maßnahmen noch verstärken, insbesondere wenn zusätzlich neue Wohnungen entstehen. Darüber hinaus sind rund 42 Prozent der Befragten völlig unzufrieden mit der Einhaltung der STVO im Pilgerpfad. Die auftretenden Geschwindigkeitsüberschreitungen könnten vor allem in Anbetracht der Schulwege im Viertel problematisch sein. Handlungsbedarf im Bereich Verkehr und Mobilität besteht hauptsächlich in der Parksituation und dem verkehrswidrigen Verhalten der Autofahrer\*innen und weniger in der Anbindung an das ÖPNV-Netz.

#### **2.3 Zusammenfassung**

Der Pilgerpfad kann als ein belasteter Stadtteil mit einem besonderen Entwicklungsbedarf eingestuft werden. Damit verbunden ist eine öffentliche Wahrnehmung in Bezug auf ein negatives Image und eine eingeschränkte Wohnzufriedenheit der Bewohner\*innen. Innerhalb des Albrecht-Dürer-Rings ist die Bevölkerungsdichte als hoch zu bewerten. Es besteht ein eher geringer Austausch unter den Bewohner\*innen, was mit Anonymität und einer geringen sozialen Vernetzung verbunden ist. Des Weiteren leben überproportional viele Menschen im Alter von 65 oder mehr Jahren im Quartier, insofern sollte der Fokus unter anderem auf die

speziellen Bedürfnisse dieser Altersgruppe gelegt werden (z.B. im Bereich Barrierefreiheit oder Freizeitangebote).

Bisher fehlt es an Räumlichkeiten und Strukturen, an welchem sich die Bewohnerschaft bzw. Nachbarschaft begegnen und vernetzen kann, um die vorherrschende Anonymität zu reduzieren und alle Altersgruppen miteinzubeziehen. Die bisher bestehenden Freiräume und Freizeitangebote im Pilgerpfad werden nur wenig genutzt, da sie für viele Anwohner\*innen nicht attraktiv erscheinen. Besonders der Jakobsplatz zeigt sich als ein problematisch eingeschätzter Sozialraum, der aktuell geprägt ist von Leerstand angrenzender Geschäfte und teilweise auch durch Probleme von Alkohol- und Drogenkonsum. Daher wünschen sich viele Menschen im Pilgerpfad eine Sanierung der öffentlichen Plätze und ein größeres Nahversorgungsangebot, damit das Quartier wieder an Lebens- und Wohnqualität gewinnt. Damit verbunden ist ein öffentliches Interesse, die Bewohner\*innen aktiv an der zukünftigen Entwicklung des Stadtteils zu beteiligen.

### **3 Handlungsleitlinien - Sozialverträgliche Nutzung Bebauung am Jakobsplatz**

#### **3.1 Merkmale von Sozialverträglichkeit in Wohngebieten**

Der Aspekt der Sozialverträglichkeit in Wohngebieten wird in unterschiedlichen Kontexten beschrieben, wobei keine einheitlichen Definitionen vorliegen. Sozialverträglichkeit wird teilweise in Bezug auf die Erreichbarkeit von Gemeinbedarfs- und Dienstleistungseinrichtungen und/oder in der Stärkung von Wohnmöglichkeiten für bestimmte sozial benachteiligte Zielgruppen verwendet (vgl. Reichenberger und Semak 2008). Dies bezieht sich auf die Schaffung von preiswertem Wohnraum und die Bereitstellung einer sozialen Infrastruktur zur Erhöhung der Wohn- und Lebensqualität. Der Begriff Sozialverträglichkeit wird auch mit Aspekten von Umweltqualität und Gesundheit in Wohnquartieren als relevanter Maßstab in Verbindung gebracht (Umweltbundesamt 2019).

Sozialverträglichkeit umfasst neben dieser übergeordneten Ebene von Stadtteilentwicklung auch eine sozialpsychologische Perspektive innerhalb der Lebenswirklichkeit im Gemeinwesen. Sozialverträglichkeit bezieht sich in diesem Sinne auf das tatsächliche und alltagsnahe Zusammenleben der unterschiedlichen Bewohnergruppen (z.B. Menschen mit Migrationshintergrund, ältere Menschen). Besondere Merkmale sind unter anderem die Ausgestaltung nachbarschaftlicher Netzwerke und die Durchmischung unterschiedlicher Bewohnermilieus in einem Wohnquartier. Eng verknüpft ist damit der konstruktive Umgang in Bezug auf Konfliktbewältigung und sozialen Problemlagen im (halb-)öffentlichen Raum.

Ergänzend zu dieser sozialpsychologischen Ebene kann Sozialverträglichkeit auch auf einer individualpsychologischen Ebene untersucht werden. Auf der individuellen Ebene werden solche Menschen als sozialverträglich bewertet, welche nicht nur Rücksicht auf die Bedürfnisse anderer Menschen nehmen, sondern auch einen aktiven Beitrag zum Wohlergehen im sozialen Miteinander leisten. Dies zeigt sich in einem Verhalten von gegenseitiger Rücksichtnahme, sozialer Verantwortung für das Wohnumfeld, Achtung und Respekt gegenüber Mitmenschen und einem sozialen Engagement für das Gemeinwohl.

Quartiersbezogene Maßnahmen zielen diesbezüglich darauf ab, das sogenannte „Sozialkapital“ in einem Wohnumfeld zu erhöhen. Sozialkapital bedeutet die Quantität und die Qualität von vertrauensvollen und stabilen sozialen Beziehungen und sozialen Netzwerken innerhalb eines Stadtteils. Je höher das Sozialkapital in einem Stadtteil ist, desto höher ist die Sozialverträglichkeit zu bewerten und desto geringer dürften soziale Problemlagen auftreten.

Sozialverträglichkeit in Wohnquartieren stellt eine wesentliche konzeptionelle Zielsetzung von professioneller Quartiersarbeit dar. Dies bezieht sich insbesondere auf die Förderung sogenannter „Gesunder Nachbarschaften“, welche sich in räumlicher Nähe befinden und miteinander sozial und vertrauensvoll interagieren. Hierbei handelt es sich um einen alltäglichen und alltagspraktischen Austausch im Sinne von gegenseitiger Hilfe und im Bedarfsfall sogar von Fürsorge in Notsituationen. Eine nachbarschaftliche Verbundenheit ist nicht unbedingt gleichbedeutend mit einer hohen Vertrauensbindung. Bereits in losen Kontakten und freundlichem Grüßen oder dem Ansprechen mit Namen zeigt sich Respekt und Wertschätzung im sozialen Miteinander. Dies ermöglicht die Grundlage für Formen von Alltagshilfen (z.B. Paketannahme) bis hin zu Hilfestellung in Notfällen (z.B. Sanierungsarbeiten).

Das Ausmaß von engen nachbarschaftlichen Netzwerken ist eine wesentliche Voraussetzung für ein soziales Miteinander in Stadtteilen. Dies umfasst zusätzlich die Einhaltung von Sauberkeit und die Achtung der Privatsphäre und des Sicherheitsgefühls, sich im Wohnumfeld frei bewegen zu können. Erst über diese Formen von sozialen Austauschprozessen wird eine gemeinsame Wohnidentität und Zugehörigkeit zu einer sozialen Gemeinschaft ermöglicht. Derartige Prozesse entstehen insbesondere im Kontext von dicht besiedelten Gebieten nicht mehr aus sich selbst heraus, sondern bedürfen einer strukturierten und planvollen Unterstützung von öffentlicher Seite bzw. durch ein ehrenamtliches Engagement.

### **3.1.1 Sozialverträglichkeit im Kontext von struktureller Verwahrlosung**

Ein besonderes Problem in verdichteten Stadtteilen besteht durch die Zunahme durch Müll und Verschmutzung. Hierbei geht es nicht um die Einschätzung von tatsächlichen oder möglichen Kriminalitätsdelikten. Entscheidend ist die qualitative Wahrnehmung von Seiten der

Bewohner\*innen und den damit verbundenen Auswirkungen. Müll und strukturelle Vernachlässigung eines Quartiers ist eng verbunden mit einem negativen Image sowohl innerhalb wie auch außerhalb des Wohnumfeldes. Dadurch entsteht eine negativ bewertete Wohnidentität und eine soziale Abwertung in der Außenwirkung bis hin zu einer Vermeidung von sogenannten „Angsträumen“ im Quartier (z.B. Parkanlagen, Plätze).

Müll und Verschmutzung bestimmen im hohen Maße das Sicherheitsgefühl im Stadtteil und die subjektive und kollektive Bewertung der Wohnzufriedenheit. Teilweise sind sie auch Ursache für soziale Konflikte, mangelndes Engagement und Wegzug aus dem Stadtteil. Die Verwahrlosung des öffentlichen Raums wird selbst dann auch kritisch bewertet, wenn die Höhe von tatsächlichen Straftaten in derartigen Stadtteilen eher gering ist. Die Folge sind eine allgemeine Verunsicherung bis hin zu einer Verfallspirale im Wohnumfeld, die bei nicht sofort eingeleiteten Gegenmaßnahmen nur noch mit einem hohen strukturellen Aufwand zu bekämpfen sind.

### **3.1.2 Einfluss von Gebäudestrukturen auf die Sozialverträglichkeit**

Gebäudestrukturen und das damit verbundene Wohnumfeld haben einen zentralen Einfluss auf die Lebens- und Wohnqualität der Bewohner\*innen. Es gibt keine eindeutige Definition, ab welcher Höhe von einem Hochhaus ausgegangen werden kann. Die Angaben schwanken je nach Bundesland und Landesbauverordnung von 22 bis zu 25 Meter Höhe. Nach Angaben der Landesbauverordnung NRW sind Hochhäuser Gebäude, bei denen der Fußboden eines Raumes mehr als 22 m über der Geländeoberfläche liegt. Insbesondere verdichtete und eng bewohnte Stadtteile – und hier insbesondere Wohnsiedlungen in städtischen Randlagen im Zuge des sozialen Wohnungsbaus der Siebziger und Achtziger Jahre - verfügen teilweise über sehr hochgeschossige Wohninseln, die zwischenzeitlich in ihrer Bauweise bzw. den damit verbundenen sozialen Auswirkungen als sehr kritisch bewertet werden. Teilweise führen diese „Bausünden“ bundesweit zum Abriss bzw. zum Rückbau in besonders belastenden Stadtteilen.

Eine Reihe von Studien über das Zusammenleben von Nachbarschaften in Hochhäusern weisen darauf hin, dass die Bewohner\*innen im Vergleich zu anderen Hausformen eine geringere Wohnzufriedenheit aufweisen, die Beziehungen unpersönlicher sind, die Wohnform für Kinder teilweise nicht förderlich ist und es Einschränkungen in Bezug auf das Sicherheitsgefühl nach sich zieht. Ein wichtiger Aspekt ist die damit verbundene Anonymität und die geringe Dichte und Qualität der Nachbarschaftskontakte (vgl. Umweltbundesamt 2019).

Untersuchungsergebnisse weisen darauf hin, dass Geschosswohnungen ab einer fünfstöckigen Stockwerksgröße zu einer deutlichen Erhöhung der Anonymität der Bewohner\*innen führen. Bewohner\*innen können nur bis zu dieser Stockwerksgrenze noch

tatsächlich erfassen, wer in dem Haus wohnt. In Hochhäusern sind somit bereits aufgrund der verdichteten Bauform die Möglichkeiten eingeschränkt, mit den Bewohner\*innen in einen vertiefenden sozialen Kontakt treten zu können. Je höher ein Hochhaus ist, desto geringer ist somit die Wahrscheinlichkeit zur Aufnahme tragfähiger Beziehungen.

Von Bedeutung ist in diesem Zusammenhang, welche Zielgruppen und welche grundlegenden Rahmenbedingungen in einer Hochhausbebauung vorliegen. Eine Blockbauweise, deren Wohnungsbestände sich im privaten Wohneigentum befinden (z.B. Hausgemeinschaften), weist in der Regel eine höhere Dichte von nachbarschaftlichen Kontakten auf und wirkt somit Problemen von Kontaktlosigkeit, Anonymität und sozialen Isolation eher entgegen. Die Gründe liegen in einer längerfristigen Wohndauer, Verantwortung gegenüber dem kollektiven Wohneigentum, eine höhere soziale Kontrolle und teilweise auch den besseren finanziellen Ressourcen der Bewohner\*innen. Insbesondere Aspekte von Nachbarschaft und sozialer Zugehörigkeit sind in Hochhausblocks somit sehr unterschiedlich entwickelt und aus diesen Gründen schwierig zu bewerten und einzuordnen.

### **3.1.3 Die sozialen Auswirkungen von Frei- und Grünflächen**

Die Bereitstellung von Frei- und Grünflächen im Kontext von Bebauungsmaßnahmen und Nachverdichtungen haben eine wichtige soziale Funktion für Erholung und Bewegung, wobei die Zugänglichkeit in private, halb-öffentliche und öffentliche Räume ausschlaggebend ist. Bei einer entsprechenden Nachverdichtung müssen spezifische Umweltqualitätsmerkmale mitberücksichtigt werden. Diese wären wie folgt:

1. Baumassendichte
2. Besonnung/Belichtung
3. Grünausstattung
4. Siedlungs- und Landschaftsqualität

Gerade dicht besiedelte Stadtteile weisen eine Reihe komplexer Gesundheits- wie auch Umweltprobleme auf (NABU-Bundesverband 2020). Eine verdichtete Wohnstruktur und geringe Freiflächen erhöhen die Belastungen durch Lärm, Schadstoffe und soziale Problemlagen. Studien weisen darauf hin, dass Kinder, welche über einen Zugang zu Grünflächen verfügen, ein geringeres Risiko aufweisen, psychisch zu erkranken. Grünflächen wirken sich auch für Erwachsene positiv auf das Wohlbefinden aus.

Auch die Verschattung durch eine Nachverdichtung in Quartieren mit einer höheren Geschosshöhe kann für bestehende Nachbargebäude und Wohnaußenbereiche (z.B. Balkone) zu einer nachteiligen Entwicklung führen. Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass

eine fehlende Belichtung negative Effekte für das psychische Wohlbefinden haben können und somit zu einer Verminderung der Wohn- und Lebensqualität führen.

Mit zu berücksichtigen sind die Auswirkungen des Klimawandels und die damit verbundenen Veränderungen durch Erhitzung in besonders versiegelten Wohnbezirken. Damit verbunden sind Probleme der Durchlüftung, die bei langzeitigen Hitzeperioden zu einem Gesundheitsrisiko für besondere Zielgruppen wie z.B. ältere Menschen und Kleinkinder führen können. Eine zunehmende Bebauung und Verdichtung der Quartiere wie auch eine fortschreitende Versiegelung führt zu „Hitzeinsel-Effekten“, die nicht nur im gesundheitlichen Bereich, sondern auch im sozialen Bereich negative Auswirkungen haben (vgl. Rechid 2021). Die Schaffung und Aufwertung von Grünzonen bzw. Gründächer/Fassadenbegrünung oder der Einsatz von speziellen Gebäudefarben können einen Beitrag zur Beschattung und Verdunstungskühlung der Gebäude bzw. des Wohnumfeldes leisten.

### **3.2 Sozialverträglichkeit im Kontext der Bebauung am Jakobsplatz**

Unter welchen Voraussetzungen eine belastete Grenze in Bezug auf das Merkmal Sozialverträglichkeit für eine bauliche Nachverdichtung im Stadtteil-Pilgerpfad erreicht ist, lässt sich auf der Grundlage der zur Verfügung stehenden Sozialdaten grundsätzlich nicht bzw. nur mit Einschränkungen beurteilen.

Gesetzliche Ausführungen sind in Bezug auf eine Sozialverträglichkeit unzureichend definiert und bieten nur im eingeschränkten Maße Hinweise für das vorliegende Gutachten. Nach § 34 BauGB (1) ist in baubauten Ortsteilen ein Vorhaben nur zulässig, „[...] *wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.*“

Bedeutsam sind in diesem Zusammenhang Hinweise zu den Abstandsflächen zwischen den Gebäuden im Kontext von Nachverdichtung. Die Einhaltung notwendiger Abstände dient einer nachbarschützenden Wirkung in Bezug auf Belichtung, Belüftung, Besonnung und Lärm. Ein derartiger „Sozialabstand“ dient dem sozialen Frieden und ist somit als ein zentrales Merkmal der Sozialverträglichkeit miteinzubeziehen.

Das Gelände zur Bebauung am Jakobsplatz umfasst 4.300m<sup>2</sup>, wobei 2.300m<sup>2</sup> bereits bebaut sind. Das zugehörige, aber nicht bebaute Areal wird derzeit als Parkplatz für den Edeka-Markt benutzt bzw. besteht aus kleineren Grünzonen. Teile des bestehenden Gebäudes, in dem der Edeka-Markt untergebracht ist, sind derzeit bereits von Leerstand betroffen.

Eine weitere bauliche Verdichtung des Geländes hat einen Einfluss auf die Sozialverträglichkeit wie auch auf die Wohn- und Lebensqualität der Bewohner\*innen im Quartier. In diesem Zusammenhang sind folgende Fragen von Bedeutung:

1. In welchem Maße ist eine Wohnbebauung/Verdichtung und eine damit verbundene Steigerung der Baudichte und Anzahl der Wohnungen und eine daraus resultierende Erhöhung der Anzahl der Bewohner\*innen für den Stadtteil Pilgerpfad noch sozial erträglich?
2. Welche möglichen Nachteile bzw. Vorteile können durch eine Bebauung/Verdichtung für den Stadtteil Pilgerpfad bzw. das nahe Wohnumfeld entstehen?

Die Einbeziehung einer Sozialverträglichkeit stellt einen komplexen Abwägungsprozess dar, in der vielfältige Aspekte und unterschiedliche Perspektiven miteinbezogen werden müssen.

In diesem Zusammenhang ist zentral darauf hinzuweisen, dass eine mögliche Bebauungsmaßnahme auf einer längerfristigen Zeitperspektive eine gegebene Gebäudestruktur schafft, welche im Grunde nicht mehr rückgängig gemacht werden kann und von Seiten der Bewohner\*innen mit seinen sozialen Auswirkungen akzeptiert werden müssen.

### **3.2.1 Mögliche negative Auswirkungen einer Bebauung**

Die bisherigen Ausführungen weisen darauf hin, dass Formen einer Verdichtung in einem derart entwicklungsbedürftigen Stadtteil wie dem Pilgerpfad zu belastenden Auswirkungen für die Bewohner\*innen führen können. Diesbezüglich sind insbesondere auf folgende problematische Merkmale einer möglichen Bebauung hinzuweisen:

#### Äußere Aspekte der Bebauung:

1. Erscheinungsbild im Kontext des gesamten Wohnumfeldes
2. Beeinträchtigungen der Wohnqualität angrenzender Wohngebäude
3. Einschränkungen der zukünftigen Nutzung des Jakobplatzes
4. Öffentliches Image des Stadtteils in Bezug auf den Wohncharakter

#### Wohnstrukturelle Aspekte:

1. Erhöhung der Wohndichte der Bewohner\*innen
2. Geringe soziale Vernetzung bzw. Erhöhung der Anonymität unter den Bewohner\*innen
3. Soziale Belastungen durch Lärm und damit verbundene soziale Konfliktlagen

Der Bebauungsvorschlag im Stadtteil Frankenthal – Pilgerpfad stellt in seiner Fläche zwar nur eine moderate Nachverdichtung in einer zentralen Lage dar, die Bebauung hat dennoch weitreichende Auswirkungen sowohl auf das nahe Wohnumfeld wie auch für den gesamten

Stadtteil. Das Bauprojekt ist sowohl mit einer höheren baulichen Dichte (Zunahme der Geschossflächen) wie auch mit einer höheren Bewohnerzahl verbunden. Es geht diesbezüglich sowohl um die Bauweise bzw. Baustruktur der Nachverdichtung wie auch um die zur Verfügung stehenden Freiflächen, welche in die Einschätzung einer Sozialverträglichkeitsanalyse miteinbezogen werden müssen.

Es ist diesbezüglich darauf hinzuweisen, dass in unmittelbarer Nähe sich insgesamt drei Hochhäuser befinden:

1. Lucas-Cranach-Str. 2 mit 19 Stockwerken,
2. Lucas-Cranach-Str. 3 mit 16 Stockwerken
3. Lucas-Cranach-Str. 4 mit 9 Stockwerken

Eine genaue Anzahl der Bewohneranzahl in diesen drei Hochhäusern ist nicht bekannt, dürfte wahrscheinlich aber zwischen ca. 600-800 Bewohner\*innen liegen. Dieses Wohnumfeld dürfte auch bereits aufgrund der bestehenden Belastungen im Stadtteil mit einer Bewohnerfluktuation konfrontiert sein. Zusätzlich wird in unmittelbarer Nähe das Wohnprojekt als Mietwohnungsbau der „Baugesellschaft Frankenthal“ am Albrecht-Dürer-Ring 3g/3h umgesetzt (ein Gebäude mit vier Stockwerken (Satteldach; Höhe 11,40m) und zwei Gebäude mit drei Stockwerken (Höhe 8,80m); insgesamt 34 Wohnungen). Soziale Belastungen durch eine mögliche Nachverdichtung aufgrund einer weiteren Erhöhung der Bewohneranzahl im direkten Wohnumfeld sind somit wahrscheinlich.

Im diesem Zusammenhang spielen auch gesundheitliche Auswirkungen eine Rolle, die im Kontext mit den bestehenden Grün- und Freiflächen in Verbindung stehen. Dies umfasst Kriterien wie Lärmbelastung und Luftqualität genauso wie psychisches Wohlbefinden und Freizeitgestaltung im nahen Wohnumfeld.

Es muss in diesem Zusammenhang darauf verwiesen werden, dass das Bauprojekt von Seiten der Bewohner\*innen skeptisch bis ablehnend bewertet wird. Im Rahmen der Unterschriftenaktion zum „Bauvorhaben Jakobsplatz der Fa. Pro Concept Objekt 3 GmbH“, welche von der Bürgerinitiative Frankenthal-Jakobsplatz durchgeführt wurde, haben sich 1642 Einwohner\*innen gegen dieses Vorhaben ausgesprochen. Dies bezieht sich jedoch noch auf die Phase des Vorhabens, zwei Hochhäuser mit einer Höhe von 67 Meter bzw. 26 Meter zu bauen. Die Bürgerinitiative lehnt aktuell eine Bebauung im Pilgerpfad grundsätzlich ab.

In der Bewohnerbefragung „Umfrage im Pilgerpfad (Frankenthal)“, an der sich 569 Bürger\*innen beteiligt haben, stimmten 84 Prozent der Aussage zu, dass „auf keinen Fall weitere Wohnungen im Pilgerpfad entstehen sollen“. In Bezug auf Sozialverträglichkeit ist nicht unerheblich, dass 4,3 Prozent der Befragten konkrete Umzugspläne haben. 40,6 Prozent der



Befragten beabsichtigen wegzuziehen, haben aber keine konkreten Umzugspläne. Diese Zahlen sind nicht unerheblich bei Betrachtung von umfangreichen und längerfristigen Baumaßnahmen. Die dadurch entstehenden Folgeprobleme (z.B. Baulärm, Verkehrsbeeinträchtigungen) können diese Umzugsabsichten durchaus verstärken.

### **3.3 Mögliche positive Entwicklungschancen einer Bebauung**

In der Bewohnerbefragung wurde deutlich, dass die Bewohner\*innen sich eine grundlegende positive Weiterentwicklung im Stadtteil wünschen. 72 Prozent gaben in der Befragung an, dass sich im Pilgerpfad grundlegend etwas ändern muss. Auch in Bezug auf Wohnen wünschen sich 59,5 Prozent der Befragten gemeinschaftliche Wohnformen, 63,7 Prozent ein barrierefreies Wohnen und 44,4 Prozent bezahlbarer Wohnraum. In Bezug auf ein soziales Miteinander wünschen sich 69,5 Prozent der Befragten Stadtteilstoffe und 47,2 Prozent einen offenen Quartierstreff (vgl. Stadtberatung Dr. Fries 2020).

Bei Bewertung der vorliegenden Ergebnisse der Bewohnerbefragung, den Workshops mit den Akteur\*innen, den Projektskizzen sowie den geführten Experteninterviews ist trotz teilweise sehr unterschiedlichen Positionen ein Konsens bei allen Beteiligten erkennbar, dass eine strukturelle und soziale Aufwertung in vielen Bereichen für den Pilgerpfad dringend erforderlich ist. Diese grundlegende Zielsetzung ist aber nur durch eine konstruktive Zusammenarbeit aller Akteur\*innen - und hier insbesondere der Stadtverwaltung, politische Gremien, Bewohner\*innen im Pilgerpfad, der Bürgerinitiative sowie sonstigen sozialen Institutionen – zu erreichen. Der Konflikt um die Bebauung könnte in gewisser Weise einen förderlichen Wendepunkt für den Pilgerpfad darstellen.

Eine Wohnbebauung bietet somit unter bestimmten Voraussetzungen große Chancen für eine konstruktive Weiterentwicklung im Rahmen einer mittel- bis längerfristigen Perspektive. Diesbezüglich müssten jedoch nachhaltig wirkende Faktoren einbezogen werden, die zu einer deutlichen Verbesserung der Wohnqualität und Wohnzufriedenheit im gesamten Wohnumfeld und Stadtteil führen. Dies bedeutet die konzeptionelle Planung und Umsetzung von umfassenden sozialen Begleitmaßnahmen und die Bereitstellung von hierfür notwendigen personellen und finanziellen Ressourcen. Eine Nachverdichtung bzw. eine zusätzliche Wohnbebauung könnte somit durch korrigierende bzw. ergänzende sozialräumliche „Ersatzmaßnahmen“ für das angrenzende Wohnumfeld wie auch für den gesamten Stadtteil durchaus hohe positive Effekte nach sich ziehen. Dies bedeutet jedoch eine Betrachtungsweise, welche über die vorliegende Bebauungsmaßnahme hinausgeht und sich einem vernetzten und positiv wirkenden Ansatz für den gesamten Stadtteil annähert. Im Folgenden werden diesbezüglich Hinweise für eine moderate Bebauung unter bestimmten Voraussetzungen vorgestellt.

### 3.3.1 Plangrößen für eine mögliche Bebauungsmaßnahme

In Bezug auf die tatsächliche Bebauungsfläche wäre zu empfehlen sich an eine Größenordnung von ca. 2.300m<sup>2</sup> (ca. 55 Prozent der Arealfläche) zu orientieren. Unter Einbeziehung dieser Aspekte und der sozialen Bewertung des Wohnumfeldes – und hier insbesondere in Bezug der Sozialverträglichkeit für die drei Hochhäuser im Nahbereich – ist für das geplante Bauprojekt eine moderate Bebauung zu empfehlen. Mit dieser Vorgabe wird auch die Untergrenze einer möglichen Hochhausbebauung deutlich eingehalten. Um das Areal in seiner Grundstruktur zu öffnen, wäre eine Bebauung auf mindestens zwei Gebäudekomplexe erforderlich. Hierbei sollte die jeweilige Gebäudehöhe von 12-15 Meter bzw. 9-12 Meter nicht überschritten werden. Die Gebäude könnten als Beispiel folgende Baustruktur umfassen:

1. Gebäudekomplex A mit Nahversorger im Erdgeschoß (ca. Fläche 1.300m<sup>2</sup>) und entsprechende Fläche zur Wohnbebauung mit einer Gesamthöhe von 12-15 Meter.
2. Gebäudekomplex B mit Gewerberäume für Dienstleistungen und Handel im Erdgeschoss (ca. Fläche 1.000m<sup>2</sup>) und entsprechende Fläche zur Wohnbebauung mit einer Gesamthöhe von ca. 9-12 Meter.

Diese Vorgaben für die Wohnbebauung stellen somit eine ausgeglichene Mischung zwischen Wohn- und gewerblicher Nutzung dar. Die Lage der Gebäude sollte eine höchstmögliche räumliche Distanz zu den angrenzenden Hochhäusern aufweisen. Dies hat nicht nur eine Bedeutung für die bauliche Dichte des gesamten Wohnareals, sondern auch aufgrund der sozialen „Enge“ der Bewohner\*innen im angrenzenden Wohnumfeld bzw. zur Vermeidung möglicher Konfliktlagen (z.B. Lärmbelastung). Diesbezüglich ist auf den bereits angeführten Aspekt des „Sozialabstands“ und die nachbarschaftsschützende Wirkung zu verweisen. Je größer der tatsächliche Abstand zu den angrenzenden Hochhäusern ist, umso geringer sind die Auswirkungen in Bezug auf Belichtung, Belüftung und Besonnung. Zusätzlich gewährt ein größtmöglicher Abstand zwischen den Gebäuden den sozialen Frieden unter den Bewohner\*innen bzw. Nutzer\*innen z.B. infolge von Lärmbelastung. Dies betrifft insbesondere das neunstöckige Hochhaus in der Lucas-Cranch-Str.4., welche den geringsten Abstand zum bestehenden Areal aufweist. Dies bedeutet, dass eine Bebauung eher in Richtung Albrecht-Dürer-Ring zu bevorzugen wäre. Die nicht bebaute Fläche sollte (halb-) öffentlichen Freiräumen und Grünzonen vorbehalten sein.

Innovative Bau- bzw. Architektenentwürfe unter Einbeziehung zukunftsweisender ökologischer Standards (z.B. großflächige Einbeziehung von Sonnenkollektoren als Überdachmontage) sollten sich zentral an die Außenwirkung der Gebäudestruktur der St. Jakobuskirche und des damit zusammenhängenden ökumenischen Gemeindehauses

anpassen. Dies stellt sicher für die Planung und deren Auswirkungen auf das Gesamtbild eine anspruchsvolle und letztendlich entscheidende Herausforderung dar. Die Einbeziehung der Bewohnerschaft, der Ökumenischen Gemeinde wie auch der Bürgerinitiative sind dringend erforderlich, um eine höchstmögliche Akzeptanz des Bauprojekts zu erreichen. Es wäre erstrebenswert, dass die Gebäudestruktur und die Art der Bauweise – verbunden mit Freiräumen und Grünzonen – ein wegweisendes „Leuchtturmprojekt“ für den Stadtteil darstellen könnte.

### **3.3.2 Nutzungsart und Zielgruppen**

Unter Berücksichtigung der Sozialverträglichkeit sind alle Aspekte von Bedeutung, welche zu einer Aufwertung des Stadtteils bzw. zu einer Erhöhung der stadtteilspezifischen Infrastruktur beitragen könnten. Es wäre erforderlich im Erdgeschoß der möglichen zwei oder mehreren Gebäudekomplexen zusätzlich Gewerberäume mit einem hohen attraktiven Nutzungsgrad für Besucher\*innen zu schaffen. Die Ausweitung von Gewerbe und Handel sollte in planvollem Maße erfolgen und insbesondere Besucherströme und deren Wege in den Fokus nehmen. Hierbei geht es um die Verringerung möglicher sozialer Konflikte sowohl innerhalb der zu bebauenden Gebäude wie auch im Außenbereich gegenüber der Nachbarschaft. Das gesamte Areal sollte in baulicher Hinsicht einen „öffnenden“ Charakter zum Jakobsplatz aufweisen. Besonders von Bedeutung wäre die Einrichtung eines gewerblichen Cafébereichs im hochwertigen Format, welche zu einer Steigerung der öffentlichen Attraktivität des Jakobsplatzes führen könnte.

Wie viele Bewohner\*innen im Zusammenhang der möglichen Wohnbebauung leben sollten, ist nicht abzuschätzen, zumal dies von der Anzahl der Wohneinheiten und der Wohnungsgröße abhängig ist. Zur Steigerung der Attraktivität wie aber auch zu deren Akzeptanz im Stadtteil wäre eine Wohnbebauung auf spezielle Zielgruppen auszurichten. Als Zielgruppe wären insbesondere junge Familien, die einen höheren Wohnungsbedarf aufweisen, und ältere Menschen mit dem Wunsch nach einer altersgerechten Wohnung, von besonderem Interesse. Junge Familien mit dem Bedürfnis nach Wohneigentum würden wahrscheinlich auf einer längerfristigen Perspektive eine engere soziale Bindung zum Stadtteil aufbauen. Ältere Menschen, insbesondere wenn sie schon länger im Stadtteil wohnen, wären insofern von Bedeutung, weil über dieses Angebot eine Bindung an den Stadtteil mit einer längeren Lebensperspektive ermöglicht wird. Die Attraktivität des Bauprojekts unter dem Label „Familienfreundliches und altersgerechtes Wohnen“ könnte sich positiv auf das Image des gesamten Stadtteils auswirken und würde wahrscheinlich die Akzeptanz der Bebauungsmaßnahme deutlich erhöhen.

Inwiefern eine Steuerung und Gestaltungsmöglichkeit von Seiten der Stadt Frankenthal unter diesen Zielvorgaben möglich ist, sollte in einem darauf aufbauenden Planungsprozess

ermittelt werden. Diesbezüglich ist darauf hinzuweisen, dass alle Akteur\*innen in einen gemeinsamen und vertrauensvollen Abstimmungsprozess eintreten sollten, damit eine sogenannte „Win-Win-Situation“ für alle Beteiligten ermöglicht wird. Es wäre für den gesamten Entscheidungsprozess bedeutsam, in welchem Maße und von welcher Seite konkrete und verbindliche Zusagen gemacht werden können.

### **3.3.3 Verkehrssituation bzw. ruhender Verkehr**

Eine Planung der Bebauungsmaßnahme in Bezug auf eine Tiefgarage zur Begrenzung bzw. Eindämmung der derzeitigen Verkehrssituation erscheint zwingend erforderlich. Nach Auswertung der vorliegenden Protokolle im Rahmen einer Bewohnerbefragung wird ersichtlich, dass die vorhandene Parkplatzsituation äußerst kritisch eingeschätzt wird und bereits jetzt zu enormen Konfliktlagen im Stadtteil führt. Insbesondere das umliegende Wohngebiet weist eine hohe Versiegelung der Flächen in Bezug auf Parkplätze auf und benötigt grundlegend ein eigenständiges Konzept zur Entwicklung einer moderaten Verkehrsberuhigung. Damit verbunden sind auch Zielsetzungen zur Eindämmung von Lärm- und Umweltbelastungen. In welcher Größenordnung eine derartige Tiefgarage notwendig ist, muss aufgrund eigens erstellter Planungsfaktoren erarbeitet werden. Von Bedeutung ist in diesem Zusammenhang, in welchem Maß im Zeichen des Verkehrswandels hin zur E-Mobilität eine entsprechende strukturelle Ausstattung in ein derartiges Verkehrskonzept integriert werden könnte.

### **3.3.4 Schlussfolgerung für eine Quartiersarbeit**

Eine Nachverdichtung ist unter der Voraussetzung umsetzbar, wenn wesentliche und nachhaltig wirkende Kompensationsleistungen in den weiteren Prozess miteinbezogen werden. Dies umfasst unter anderem die Bereitstellung und Schaffung von sozialen, baulichen, ökologischen und konzeptionellen Begleitmaßnahmen. Ziel dieser städtischen Bestrebungen muss sein, die Wohnqualität und Wohnzufriedenheit aller Bewohner\*innen im gesamten Stadtteil zu erhöhen und nachhaltig auf viele Bereiche auszudehnen. Im folgenden Kapitel werden diesbezüglich konzeptionelle Merkmale für eine nachhaltig wirkende Quartiersarbeit vorgestellt. Diese stellen eine zentrale Voraussetzung für die geplante Bebauungsmaßnahme am Jakobsplatz dar und sind somit zentraler Bestandteil des vorliegenden Gutachtens.

## **4 Professionelle Quartiersarbeit im Stadtteil Pilgerpfad**

### **4.1. Notwendigkeit sozialer Begleitmaßnahmen für den Stadtteil**

Sowohl in der Analyse und den zur Verfügung stehenden Daten über den Stadtteil Pilgerpfad wird deutlich, dass der Stadtteil einen erheblichen Entwicklungsbedarf aufweist. Dies betrifft somit nicht nur das Bebauungsareal am Jakobsplatz, sondern legt den Fokus auf den gesamten Stadtteil. Nach derzeitigem Stand sind in der Stadt Frankenthal noch keine Strukturen einer konzeptionellen Quartiersarbeit vorhanden. Es gibt jedoch eine Reihe von Bestrebungen, entsprechende Anträge im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms in Form einer Projektförderung zu stellen. Die folgenden Ausführungen orientieren sich diesbezüglich an folgenden Fragen:

1. Welche sozialen Begleitmaßnahmen benötigt der Stadtteil Pilgerpfad zur Erhöhung der Wohnzufriedenheit, der Wohnqualität und des sozialen Zusammenhalts für alle Bewohner\*innen ?
2. Welche konzeptionellen und personellen Ressourcen sind zur Umsetzung einer nachhaltig wirkenden professionellen Quartiersarbeit erforderlich?

Vorbereitende Maßnahmen in Bezug auf eine Bewohnerbeteiligung bzw. Bewohnerbefragungen wurden bereits durchgeführt und stellen eine gute Grundlage für die Einführung einer professionellen Quartiersarbeit dar. In den folgenden Ausführungen werden nach einer allgemeinen Beschreibung der Zielsetzungen von Quartiersarbeit konkrete Vorschläge dargestellt, welche für den Stadtteil Pilgerpfad von Relevanz sein könnten. Die geplante Bebauungsmaßnahme sollte somit eng an die Entscheidung gekoppelt sein, eine professionelle Quartiersarbeit einzuführen. Wichtig ist vorab darauf hinzuweisen, dass in Bezug auf die Bewohner\*innen die tatsächlichen und nachvollziehbare Umsetzungsschritte transparent vermittelt werden sollten.

Von wesentlicher Bedeutung sind der gemeinsame Wille und die Bereitschaft neue Wege zu gehen, um die verbundenen Ideen und Visionen konkret umsetzen zu können. Professionelle Quartiersarbeit stellt nicht nur eine Projektentwicklung von Seiten der Stadt Frankenthal dar, sondern ist für den gesamten Stadtteil und seinen Bewohner\*innen von zukunftsweisender Bedeutung. Es betrifft verschiedene öffentliche Belange und die Einrichtung von sozialen Angeboten und benötigt insofern die Beteiligung der städtischen Verwaltung und eine vielfältige Unterstützung von Seiten der Politik und den entsprechenden Gremien. Die bestehenden Interessenlagen und Bedürfnisse der Bewohner\*innen im Stadtteil Pilgerpfad sind in diesem Zusammenhang die Grundlage für den gesamten Prozessverlauf.

## 4.2 Allgemeine Handlungsfelder Quartiersarbeit

Quartiersarbeit stellt im Grunde genommen die Gesamtheit aller (behördlichen) Bemühungen dar, einen Stadtteil attraktiver zu gestalten (vgl. Bertelsmann Stiftung 2017). Es kann als ein integratives Handlungskonzept verstanden werden, welches die Vernetzung der unterschiedlichen Interessen mit allen Akteur\*innen, Gruppen und Institutionen in den Quartieren sowie mit den Bedürfnissen und Interessen der Bewohner\*innen ermöglicht und weiterentwickelt. Grundlage hierfür ist eine erweiterte Sichtweise von Sozialraumorientierung, welches eine bedarfsgerechte Gestaltung des sozialen Wohnumfelds zum Ziel hat. Das Quartier ist im Kontext der Sozialraumorientierung der unmittelbare Nahraum, mit dem sich die Bewohner\*innen identifizieren können. Dies kann sich sowohl auf den gesamten Stadtraum wie auch auf den Stadtteil, Nachbarschaften oder einen Straßenzug beziehen. Von Bedeutung sind die Wohn- und Versorgungsstrukturen in Bezug auf die tatsächlichen Bedürfnisse der Menschen wie auch der involvierten sozialen und wirtschaftlichen Institutionen. Quartiersarbeit hat in diesem Sinne einen präventiven und integrativen Charakter, der auf mehreren Ebenen wirksam ist. Diese wären für den Stadtteil Pilgerpfad unter anderem in folgenden Bereichen zu erkennen.

### 1. Wohnumfeld

- Steigerung des Stadtteilimage in der öffentlichen Wahrnehmung
- Erhöhung der Wohnidentifikation mit dem Stadtteil
- Verringerung der Bewohnerfluktuation
- Bewohnerzentrierte Gestaltung von öffentlichen Plätzen, Parkanlagen, Grünzonen und Spielplätzen zur Steigerung deren Akzeptanz und Nutzung

### 2. Bewohner\*innen

- Erhöhung des „Sozialen Kapitals“ in Bezug auf stabile bzw. gesunde und unterstützende Nachbarschaften
- Teilnahme, Partizipation, Initiierung, Unterstützung von Projektmaßnahmen
- Erweiterung von sozialen Beziehungsnetzwerken und der gegenseitigen Hilfestellung
- Verbesserung der Nutzung von städtischen und sozialen Beratungsangeboten

### 3. Behörden und städtische Verwaltungen

- Steigerung des bürgerschaftlichen Engagements und eine daraus resultierende Entlastung der Dienstleistungen von Behörden und Verwaltungen
- Verringerung der Folgekosten durch sozialpräventive Faktoren (z.B. Betreuung von älteren Bewohner\*innen)
- Beteiligungsverfahren von Bewohner\*innen zur Vermeidung von möglichen Planungsfehlern

Quartiers- und Stadtteilarbeit ist somit ein zentrales Instrument für eine umfassende und ganzheitliche soziale Stadtteilentwicklung. Quartiersarbeiter\*innen als professionelle Begleiter\*innen und Unterstützer\*innen im Stadtteil verstehen sich als Knotenpunkt zwischen Bewohnerschaft, Quartier, allen weiteren Akteur\*innen (z.B. Kirchengemeinden) und kommunalen Verwaltungen bzw. Behörden. Sie wecken Eigenkräfte im Stadtteil und sind bestrebt, die Bewohnerschaft zu aktivieren und zum Engagement anzuregen. Voraussetzung ist hier die ständige und fortlaufende Vernetzung aller Stadtteilakteur\*innen und die Schaffung jeglicher Formen von hierzu notwendigen Beteiligungsmöglichkeiten. In der Regel erfolgt dies in räumlicher Hinsicht auf Grundlage der Einrichtung von sogenannten Stadtteilbüros wie auch von Stadtteilzentren (vgl. Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit 2016).

#### **4.2.1 Einrichtung „Städtische Koordinierungsstelle Stadtteil Pilgerpfad“**

Für eine erfolgreiche Umsetzung einer Quartiersarbeit vor Ort ist die Einrichtung einer „Städtischen Koordinierungsstelle Stadtteil Pilgerpfad“ unabdingbar. Die Komplexität von kommunalen Verwaltungen und Behörden im Kontext von entsprechenden Entscheidungsabläufen sind für die Alltagsorientierung von Bewohner\*innen im Quartier nur im eingeschränkten Maße nachvollziehbar und relevant. Professionelle Quartierskoordinator\*innen sind für Trägerorganisationen wie auch für die Bewohner\*innen im Stadtteil als zentrale und vermittelnder Ansprechpartner\*innen zuständig. Diese Stelle kanalisiert die Anfragen und transformiert die wechselseitigen Abläufe der Quartiersarbeit auf die internen Verwaltungsebenen und die entsprechenden Fachgremien. Für eine „Koordinationsstelle Quartiersentwicklung und Quartiersarbeit“ sollte mindestens eine 50 Prozent Personalstelle eingerichtet werden. Um den abteilungsübergreifenden Aspekt des Arbeitsbereiches zu verdeutlichen, sollte diese Personalstelle als Stabstelle dem Oberbürgermeister zugeordnet sein.

#### **4.2.2 Einrichtung „Ausschuss Quartierentwicklung Pilgerpfad“**

Innerhalb der Stadtverwaltung sollte ein ständiger „Ausschuss Quartierentwicklung Pilgerpfad“ eingerichtet werden. Eine wesentliche Aufgabe des Ausschusses stellt die Erstellung eines „Integrierten Stadtteilentwicklungsplan Pilgerpfad“ dar. Dies bietet auch die Grundlage für eine gemeinsame Planungsarbeit aller Dezernate. Es wäre diesbezüglich denkbar, dass Entscheidungsbefugnisse der Dezernate auf diesen Ausschuss übertragen werden, damit eine gemeinsame Verbindlichkeit in den Zielsetzungen und abgestimmten Querschnittsaufgaben ermöglicht wird.

Das Prinzip der Sozialraumorientierung im Kontext einer Quartiersarbeit gestaltet sich nur dann zielführend, wenn alle Dezernate und Abteilungen einer Stadtverwaltung diesen Handlungsansatz verinnerlicht haben und gemeinsam dies als eine strategische Ausrichtung

verstehen. Die Entscheidungsprozesse sollten sich an der Qualität von sozialraum- und ressourcenorientierten Standards und festgelegten Zielgrößen messen lassen. Der oder die Quartierskoordinator\*in versucht die Zusammenarbeit zwischen den unterschiedlichen Verwaltungsebenen und Fachbereichen zu sichern und abzustimmen. Die Koordination umfasst also die Zusammenführung der Planungen von Seiten der Fachbereiche Soziales, Bauen, Wirtschaftsförderung, Verkehr, Bildung und Kultur.

#### **4.2.3 Integrierter Stadtteilentwicklungsplan Pilgerpfad**

Insbesondere der Aspekt der Nachhaltigkeit und die Wünsche der Stadtteilbewohner\*innen nach verstärkter Beteiligung erfordern ein ganzheitliches und abgestimmtes Vorgehen in der Verwaltung und der Stadtpolitik. Ein „Integrierter Stadtteilentwicklungsplan Pilgerpfad“ ist in diesem Sinne ein längerfristiges Strategiekonzept, um die unterschiedlichen und teilweise divergierenden Bedürfnisse und Ziele aller Akteur\*innen ganzheitlich gestalten zu können. Insbesondere der Aspekt der Nachhaltigkeit stellt einen wichtigen Faktor dar, um im lokalen Bereich zukunftsfähig und handlungsfähig zu sein. Die Verbindung von Baumaßnahmen bzw. die Sanierung von Gebäuden, die Gestaltung des öffentlichen Raums und von Grünzonen und die zunehmende Nachverdichtung der Stadträume erfordern ein Konzept, das in einem übergeordneten und abgestimmten Zusammenhang steht. Zwischenzeitlich ist dies ein Standard einer modernen Stadtentwicklung und umfasst die Einbeziehung vielfältiger Handlungsfelder, Ressorts, Akteur\*innen, Organisationsstrukturen, sowie die Differenzierung in unterschiedliche Wohnquartiere außerhalb des Stadtzentrums.

Ein „Integrierter Stadtentwicklungsplan Pilgerpfad“ ist abhängig von der Zusammenarbeit innerhalb der Verwaltungsstruktur und den zur Verfügung stehenden finanziellen und personellen Ressourcen wie auch den bereits anvisierten Themenschwerpunkten in der weiteren Stadtteilentwicklung. Erweiterte und neue Leitbilder (z.B. Chancengleichheit) sind die Grundlage für zu erstellende Ziele in der gesamtstädtischen Entwicklung und dienen zur Orientierung für die Akteur\*innen, den Verwaltungsebenen und den Bürger\*innen. Zusätzlich sind Qualitätskriterien, Merkmalsbeschreibungen und Kennzahlen zu erstellen, wie diese Ziele konkret umgesetzt werden können. Damit dienen sie den politischen Gremien als eine Entscheidungsgrundlage, um die Projektmaßnahmen an entsprechenden Kernzielen festlegen und auch fortlaufend überprüfen und evaluieren zu können.

Eine weitere Basis für das Gesamtkonzept stellen die Analysen aller relevanten städtischen Verwaltungsbereiche dar. Diese umfassen unter anderem Statistiken und Berichterstattungen zur sozialen Lage, der zukünftigen demographischen Entwicklung, Maßnahmen der Wirtschaftsförderung, Schwerpunkten im Bereich von Kultur und Bildung und insbesondere die mittel- und längerfristige Planung von Baumaßnahmen. In gewisser Weise ist ein „Integrierter Stadtentwicklungsplan“ ein Ansatz für einen sozialräumlichen „Masterplan“, der in



einem gemeinsamen und abgestimmten Prozess von allen Beteiligten für einen längerfristigen Zeitraum festgelegt wird. Dies kann nur unter der Voraussetzung gelingen, wenn neue Steuerungskonzepte innerhalb der Verwaltungsstrukturen und gemeinsam mit der Stadtgesellschaft tragfähig und nachhaltig aufgebaut werden.

Ratsam wäre auch die Einrichtung eines Fachbeirats mit extern zu besetzenden Mitgliedern aus der Stadtgesellschaft, um eine fachliche und öffentlich wirksame Begleitung der Projektumsetzung im Stadtteil Pilgerpfad zu gewährleisten.

#### **4.2.4 Stadtteilkonferenzen**

Die Einrichtung von Stadtteilkonferenzen richtet sich vornehmlich an alle Akteur\*innen, Vereine, Gruppen und Organisationen, welche in direkter Verbindung mit dem Stadtteil stehen und sollte diese ermutigen, sich an einem Stadtteilentwicklungsprozess aktiv zu beteiligen. Dies könnten zum Beispiel auch Vertreter\*innen von Seiten der Polizei, Vereinen, Kirchengemeinden und sozialen Institutionen sein wie auch von lokal ansässigen Firmen und Gewerbebetrieben.

Mögliche Zielsetzungen von Stadtteilkonferenzen sind unter anderem:

1. Fortlaufende Information über städtische Planungsvorhaben
2. Einbeziehung der Bedürfnisse und Interessen aller Akteure\*innen vor Ort
3. Klärung von möglichen „Doppelstrukturen“ und Synergieeffekten
4. Festlegung von Schlüsselthemen und vorrangigen Zielen (z. B. Gestaltung von öffentlichen Plätzen) für den Stadtteil
5. Initiierung von Projektmaßnahmen und Durchführung von Beteiligungs- und Partizipationsmaßnahmen

Die Organisation von Stadtteilkonferenzen liegt im Aufgabenbereich der „Städtischen Koordinierungsstelle Stadtteil Pilgerpfad“ und sollte zumindest zu Beginn der Quartiersentwicklung zweimal jährlich durchgeführt werden. Alle Akteur\*innen des Stadtteils sollten über den umfassenden Stadtentwicklungsprozess nicht nur informiert, sondern auch nachhaltig daran beteiligt werden.

#### **4.2.5 Stadtteilbezogene Bürgerversammlungen**

Eine frühzeitige Einbindung der Bewohner\*innen in den Planungsprozess einer Quartiersarbeit ist von hoher Bedeutung. Im Mittelpunkt von Quartiersarbeit stehen die Interessen und Bedürfnisse der Bewohner\*innen in ihrem Wohnumfeld. Der Prozess umfasst diesbezüglich nicht nur einen informativen Charakter über geplante Maßnahmen, sondern vielmehr, welche Ansätze der Mitbestimmung und Umsetzung den Bewohner\*innen ermöglicht wird. Bürgerversammlungen bieten unter diesen Voraussetzungen die Chance, dass

Bewohner\*innen ihre Interessen konkret artikulieren und sich über diesen Weg am fortlaufenden Prozess beteiligen können. Bürgerbeteiligung macht im Kontext einer konstruktiven Quartiersarbeit nur dann Sinn, wenn bereits vor den Planungen von anvisierten Maßnahmen dieser Prozess umgehend einsetzt.

Die Bürgerversammlungen sollten vor Ort im Pilgerpfad durchgeführt werden, um eine ressourcenorientierte Partizipation unter der Maßgabe „Die Bewohner\*innen sind die Expert\*innen für ihren Stadtteil“ zu ermöglichen. Insbesondere die Einbindung von Bewohner\*innen mit Migrationshintergrund sollte eine gesonderte Beachtung finden, um eine Chancengleichheit zu gewährleisten. Gerade in der konkreten Umsetzung von Projektideen sollte die Integration von diesen Zielgruppen maßgeblich gefördert werden. Als Ergebnis der Bürgerversammlung könnten nach Bedarf angeleitete Arbeitsgruppen von Seiten der Bewohner\*innen entstehen, welche in einem befristeten Kontext Vorschläge und Projektvorschläge weiterentwickeln. Insbesondere in der Gestaltung von Plätzen, Parks, Naturräumen und Freiflächen sollte das Potential der Bewohner\*innen konstruktiv genutzt werden. Hierbei bieten sich auch neue Formen für ein befristetes und ehrenamtliches Engagement an.

Die Organisation von Bürgerversammlungen sollte von Seiten der städtischen Behörden in Kooperation mit allen Akteur\*innen und Einrichtungen vor Ort durchgeführt werden. Die Einrichtung einer externen Moderation zur Durchführung der entsprechenden Bürgerversammlungen wäre empfehlenswert.

#### **4.2.6 Gründung eines „Stadtteil- und Bürgerverein Pilgerpfad“**

Die Gründung eines „Stadtteil- und Bürgerverein Pilgerpfad“ kann ein zentraler Baustein für die notwendige Stadtteilentwicklung darstellen. Ziel ist das Interesse der Bewohnerschaft im Stadtteil zu repräsentieren und eine nachhaltige Struktur für Bürgerbeteiligung „von unten“ zu ermöglichen. Stadtteil- und Bürgervereine sind gemeinnützig auf den Stadtteil ausgerichtet und ausschließlich ehrenamtlich organisiert. Im Fokus der Vereinstätigkeit stehen alle sozialen, wirtschaftlichen, kulturellen und städtebaulichen Entwicklungen eines Stadtteils. In der Regel werden Stadtteilvereine mit einem bestimmten finanziellen Zuschuss von städtischer Seite gefördert und nehmen somit in der Stadtentwicklung eine begleitende und sozialpolitische Rolle ein. Mitglieder können sowohl Privatpersonen wie auch juristische Personen (z.B. Sportvereine, Kirchengemeinden) werden.

Ein Stadtteil- und Bürgerverein könnte als legitimierte Organisationsform wichtige Interessen gegenüber der Stadtgesellschaft und den politischen Gremien vertreten und garantieren die Verbindung zwischen Bewohner\*innen und den öffentlichen Verwaltungen. Zusätzlich generieren sie neue Formen von bürgerschaftlichem Engagement und leisten somit einen Beitrag zur konstruktiven Auseinandersetzung von unterschiedlichen Interessenslagen. Die

Gründung eines Stadtteil- und Bürgervereins ermöglicht für die Stadtverwaltung, konkrete und verantwortliche Ansprechpartner\*innen vor Ort zu haben.

Eine kooperative Zusammenarbeit könnte dadurch gewährleistet werden, dass im Vorstand des Stadtteilvereins eine dauerhafte Mitgliedschaft durch einen städtischen Vertreter\*in (z.B. die „Städtische Koordinierungsstelle Stadtteil Pilgerpfad“) verbindlich in der Satzung festgelegt wird. Über diesen Weg wäre auch eine regelmäßige Vernetzung zwischen Verwaltung und Ansprechpartner\*innen vor Ort sichergestellt.

#### **4.2.7 Stadtteil- und Bürgerzentrum und Bewohnerfond**

Ein mittel- bzw. längerfristiges Ziel für den Stadtteil Pilgerpfad könnte die Einrichtung eines Stadtteil- bzw. Bürgerzentrums sein. Dies benötigt umfangreich zur Verfügung stehende Räumlichkeiten. In der Regel umfasst diese Struktur ein Stadtteilbüro und die Einrichtung einer 1,5 Personalstelle als professionelle Quartiersarbeiter\*in. Die Bewohner\*innen werden aktiv in die Arbeit und Struktur des Stadtteilzentrums eingebunden. Die Ziele der damit verbundenen Quartiersarbeit wie auch die Ausrichtung des Stadtteil- und Bürgerzentrums sollten sich auf die Unterstützung der Nachbarschaftsarbeit und Selbsthilfe in Bezug auf unterschiedliche Gruppen wie Familien, Kinder, Jugendliche und ältere Bewohner\*innen ausrichten. Insbesondere Initiativen der Bewohner\*innen sind zu fördern, damit die Grundlage für ein erhöhtes bürgerschaftliches Engagement im Stadtteil geschaffen werden kann. Stadtteilzentren sind in diesem Sinne soziale Begegnungsorte, in denen Nachbarschaft gepflegt und weiterentwickelt wird.

In diesem Zusammenhang hat sich die Einrichtung eines sogenannten Bewohnerfonds erfolgreich bewährt. Dieser finanzielle Fond hat die Zielsetzung, die vielfältigen Formen bürgerschaftlichen Engagements in einem Stadtteil zu unterstützen. Besonders förderungswürdig sind Projekte zur Verbesserung des Zusammenhalts der Bewohner\*innen bzw. zur Steigerung des Wohnklimas. Die Projekte sollen insbesondere die Selbsthilfe bzw. Selbsthilfeorganisation und Eigenverantwortung der Bewohner\*innen im Stadtteil fördern sowie zum Aufbau von aktiven Nachbarschaften und sozialen Begegnungen beitragen. Die Antragsvoraussetzungen sind so gering wie möglich zu halten, damit Projekte auch kurzfristig ohne größere Vorlaufzeit und Planung bezuschusst werden können. Ziel des Bewohnerfonds ist insofern, neue Bewohnergruppen erreichen zu können. Der Bewohnerfond sollte mindestens ein jährliches Finanzvolumen von 5.000 Euro umfassen. Die Förderbeträge liegen in Regel bei bis zu 750 Euro. Ein Nachweis über die Ausgaben und ein abschließender Bericht zu Projektumsetzung ist erforderlich.

#### **4.2.8 Sanierung und Umgestaltung des Jakobsplatz**

Der Jakobsplatz stellt die räumliche, soziale und strukturelle „Mitte“ des Stadtteils Pilgerpfad dar. In den vorliegenden Befragungen und Workshops wurde der besondere

Entwicklungsbedarf und die Erweiterung der Nutzungsvoraussetzungen deutlich. Der Jakobsplatz benötigt eine grundlegende Sanierung, in der die Bewohner\*innen im hohen Maße beteiligt werden sollten. Das Bauprojekt könnte hierzu wichtige Anregungen geben, zumal diesbezüglich der Bestand an Geschäften und Handel erweitert bzw. erneuert werden könnte. Ein gewerbliches Café, welches nur zu Tageszeiten geöffnet ist, würde die Gesamtattraktivität des Stadtteils erhöhen. Im Entwicklungs- und Planungsprozess sind mögliche konfliktreiche Auswirkungen wie z.B. Lärm und eine höhere Besuchernutzung zu berücksichtigen.

Der Jakobsplatz weist einen für die weitere Entwicklung förderlichen Grünzonenbestand sowie einen Wasserbrunnen auf. Besonders zentral ist in diesem Zusammenhang die Erhaltung des bestehenden Baumbestandes einschließlich des zu bebauenden Areals. Diesbezüglich sollte ein eigenes Umweltgutachten in Bezug auf den Bestand der Bäume erstellt werden. Eventuell wäre sogar eine Entsiegelung des Platzes und eine damit verbundene Erhöhung der Grünflächen in Erwägung zu ziehen. Die Einrichtung neu gestalteter Ruheazonen, Sitzgelegenheiten und schattenspendende Areale sind zentrale Aspekte zur Neugestaltung des Platzes.

Es wäre zu empfehlen, dass mit der Planung von entsprechenden Maßnahmen umgehend zu beginnen. Der Jakobsplatz als ein neu zu gestaltender Aufenthalts- und Sozialraum benötigt umfangreiche Bürgerbeteiligungsprozesse und könnte eines der ersten Kernthemen einer zukünftigen Quartiersarbeit im Pilgerpfad darstellen.

## **5 Abschließende Handlungsempfehlungen**

Auf der Grundlage des Gutachtens ergeben sich abschließende Schlussfolgerungen und damit verbundene Handlungsempfehlungen in Bezug auf eine mögliche Bebauung am Jakobsplatz:

1. Das Gutachten kommt unter Einbeziehung der vorliegenden Daten zu der Einschätzung, dass der Stadtteil Pilgerpfad als ein belasteter Stadtteil mit einem besonderen Entwicklungsbedarf einzuschätzen ist. Die bestehenden Problembereiche beziehen sich unter anderem auf die hohe Bevölkerungsdichte, die geringe soziale Vernetzung unter den Bewohner\*innen und auf das eher negative öffentliche Image des Stadtteils.
2. Eine mögliche Bebauung kann unter bestimmten Voraussetzungen zu einer Erhöhung sozialer Problem- und Konfliktlagen führen. Diese betreffen unter anderem eine Zunahme von Lärmbelastungen, Einschränkungen durch Beschattung der Nachbargebäude, Verminderung der Freiraumqualität, Einschränkungen des

Landschaftsbildes und eine Zunahme der Verkehrsbelastungen. Es gibt auf der Grundlage der Bewohnerbefragungen und von Seiten der Bürgerinitiative eine mehrheitlich ablehnende Haltung gegenüber dem Bauprojekt.

3. 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.
4. Das Gutachten empfiehlt die regelmäßige Durchführung von Wohnerversammlungen und Stadtteilkonferenzen, um die Bedürfnislagen und Bedarfe konkret ermitteln zu können. Dies gewährleistet eine transparente Kommunikation im Verlauf der weiteren Planungs- und Umsetzungsschritte. Ein wesentlicher Themenbereich könnte diesbezüglich die notwendige Sanierung und Neugestaltung des Jakobsplatzes sowie der begleitende Prozess der möglichen Bebauungsmaßnahme darstellen.
5. Das Gutachten empfiehlt die Einrichtung einer „Städtische Koordinierungsstelle Stadtteil Pilgerpfad“ als 50 Prozent Personalstelle zur weiteren professionellen Abstimmung, Planung und Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen im Rahmen der Quartiersentwicklung.
6. Das Gutachten empfiehlt die Gründung eines eigenständigen „Stadtteil- und Bürgerverein Pilgerpfad“, welcher die Interessen und Belange der Bewohner\*innen in der Stadtgesellschaft vertritt und das soziale Miteinander und Engagement im Stadtteil fördert. In diesem Zusammenhang wäre zusätzlich zu empfehlen, einen Klärungs- und Beteiligungsprozess mit Vertreter\*innen der Stadtverwaltung, den politischen Gremien und der Bürgerinitiative unter Einbeziehung eines neutralen Moderators zeitnah zu führen, um über diesen Weg den sozialen Frieden im Stadtteil zu wahren.
7. Das Gutachten empfiehlt die Einrichtung eines städtisch bezuschussten Bewohnerfonds sowie die Begleitung durch einen Fachbeirat.
8. Das Gutachten empfiehlt auf einer mittel- und längerfristigen Perspektive die Einrichtung eines Stadtteil- und Bürgerzentrums zum Aufbau von sozialen Strukturen und zur Förderung von nachbarschaftlichen Netzwerken.

9. Das Gutachten empfiehlt eine externe und unabhängige Evaluation der quartiersbezogenen Umsetzungsschritte unter Beteiligung aller Akteur\*innen und der politischen Gremien im Rahmen einer gemeinsamen Klausurtagung nach zwei Jahren. Eine abschließende Evaluation der professionellen Quartiersarbeit in Bezug auf Qualität, Standards, Aufgabenfelder und die damit verbundenen Zielsetzungen sollte spätestens nach fünf Jahren erfolgen.

## Literaturverzeichnis

**Bertelsmann Stiftung 2017 (Hrsg.):** „Aufgaben und Rollen in der Quartiersarbeit – Praxishilfe zur Klärung der unterschiedlichen Rollenprofile in der sozialräumlichen Vernetzungsarbeit. Gütersloh.

**Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit 2016 (Hrsg.):** „Quartiersmanagement Soziale Stadt – Eine Arbeitshilfe für die Umsetzung vor Ort“.

**NABU-Bundesverband (2020):** Nachhaltige Siedlungsentwicklung. Berlin.

**Rechid, D. (2021):** Ursachen und Folgen des Klimawandels. In: bpd 2/2021, S. 4-23

**Reichenberger, J./Semak, C. (2008):** Sozialverträglichkeitsprüfung – Eine europäische Herausforderung. Wiesbaden.

**Stadtberatung Dr. Fries (2020):** Analyse der Befragung „Umfrage im Pilgerpfad (Frankenthal)“.

**Stadt Frankenthal (2020a):** Abschlussbericht Jugendbeteiligung – Quartiersentwicklung Pilgerpfad.

**Stadt Frankenthal (2020b):** Abschlussprotokoll Info-Termine auf dem Jakobsplatz.

**Stadt Frankenthal (2020c):** Quartiersentwicklung am Pilgerpfad – Projektskizze.

**Stadt Mannheim (2020):** Sozialraumtypologie 2020 – Integriertes Sozialmanagement Mannheim.

**Umweltbundesamt (2019):** Innenentwicklung in städtischen Quartieren: Die Bedeutung von Umweltqualität, Gesundheit und Sozialverträglichkeit. Abruf unter: [https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/1410/publikationen/2020-01-13\\_hgp\\_innenentwicklung\\_umweltqualitaet\\_gesundheit\\_sozialvertraeglichkeit\\_final\\_bf.pdf](https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/1410/publikationen/2020-01-13_hgp_innenentwicklung_umweltqualitaet_gesundheit_sozialvertraeglichkeit_final_bf.pdf)