



„Öffentliche Informationsveranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung im Bauleitplanungsverfahren des Bebauungsplanes Pfungstädter Stadtgärten – Alte Brauerei“

Hintergründe & Sachstand – Beteiligung der Öffentlichkeit im Bauleitplanungsverfahren

Der Magistrat der Stadt Pfungstadt lädt alle Bürgerinnen und Bürger der Stadt Pfungstadt am Montag, 26.09.2022, um 19:00 Uhr, zu einer öffentlichen Informationsveranstaltung in die Sport- und Kulturhalle ein.

An diesem Abend werden die Vorhabenträger „Quartier Stadtgärten Pfungstadt GmbH & Co. KG.“ und die von diesen beauftragten Planungsbüros das Projekt im Rahmen der Bauleitplanung detailliert vorstellen.

Folgender Ablauf ist für diesen Abend geplant:

- Begrüßung und Moderation durch Bürgermeister Patrick Koch
- Vorstellung der Beteiligten
- Vorstellung des Bebauungskonzeptes durch die Architekten
- Vorstellung weiterer Quartiersqualitäten durch den Projektträger
- Umsetzung des Bebauungskonzeptes im B-Pan, Vorstellung durch den Stadtplaner

Im Anschluss an die Vorstellungen und Präsentationen gibt es die Gelegenheit, Fragen an die Beteiligten zu richten und mit dem Vorhabenträger, aber auch den Verantwortlichen vor Ort und kommunalpolitisch Aktiven, direkt das Gespräch zu suchen. Die Fragen und Antworten, die im Rahmen dieser öffentlichen Veranstaltung aufkommen, werden protokolliert. Das Protokoll

wird ebenso wie die Präsentationen im Anschluss auf der Internetseite der Stadt Pfungstadt öffentlich einsehbar.

Bereits an diesem Abend wird es die Gelegenheit geben, schriftliche Stellungnahmen zu dem Bebauungsplan bei Mitarbeitenden der Stadtverwaltung abzugeben. Darüber hinaus gibt es die Möglichkeit, bis zum 31.10.2022 Stellungnahmen zu dieser beabsichtigten Bebauungsplanerstellung per E-Mail an stadtplanung@pfungstadt.de oder per Brief an den

Magistrat der Stadt Pfungstadt
Bauamt/Stadtplanung
Kirchstraße 12-14
64319 Pfungstadt

zu richten. Diese Stellungnahmen werden dem politischen Entscheidungsgremium (SBI/ Stadtverordnetenversammlung) nach Auswertung durch das Planungsbüro zur Abwägung vorgelegt,

um dann im weiteren Verfahrensablauf berücksichtigt zu werden.

Bitte beachten Sie, dass auch hier der Grundsatz gilt: anonyme Mitteilungen an die Stadtverwaltung bzw. solche ohne eindeutigen Absender finden keinerlei Berücksichtigung.

Pfungstadt, den 06.09.2022

Der Magistrat der Stadt Pfungstadt

Patrick Koch
Bürgermeister

1. Die Ausgangslage

Der Verkauf des Geländes durch die ehemalige Inhabersfamilie der Brauerei (Hildebrandt) erfolgte im Jahr 2020 aus rein privatwirtschaftlichem Interesse und ohne eine Beteiligung der Stadt Pfungstadt. Das Familien-Büro des Mannheimer Unternehmers Daniel Hopp zeigte Interesse an dem Grundstück und gründete gemeinsam mit der Projektentwicklungsgesellschaft Conceptaplan aus Dossenheim die „Quartier Stadtgärten Pfungstadt GmbH & Co. KG“. Diese neue Firma erwarb dann das Grundstück der Pfungstädter Brauerei von den damaligen Besitzern (Familie der Brauereigründer).

Der Erwerb des Geländes erfolgte in der Absicht das Gelände, auf dem seit 1846 (damals siedelte die Brauerei von Hahn nach Pfungstadt) bis heute der Brauereibetrieb erfolgt, ein Wohnquartier zu entwickeln. Im Kaufvertrag wurde der Brauerei auf einer Fläche von ca. 5.000 m² die Möglichkeit/ Option offengehalten, den Brauereibetrieb in Einklang mit dem beabsichtigten, rechtlich noch nicht vorhandenen, Wohngebiet, welches auf den übrigen rund 40.000 m² entstehen sollte, weiter zu betreiben.

Den Brauereibetrieb mitsamt dieser Option erwarb der Unternehmer Uwe Lauer. Parallel dazu begann die Suche nach einem alternativen Grundstück für den zu diesem Zeitpunkt von Herrn Lauer angedachten Neubau der Brauerei. Es gab sowohl die Idee einer Teil-Auslagerung (Abfüllung/ Logistik), als auch die einer Gesamtverlagerung des Brauereibetriebes. Im Fokus standen seinerzeit (Sommer 2020) somit die Standortsuche und die Bewertung der verschiedenen Alternativen.

In diesem Zuge wurde Verhandlungen zum Beispiel mit dem Verein RSV Germania 03 e. V. Pfungstadt geführt, der im Pfungstädter Industriegebiet zwei große – von der Stadt Pfungstadt in Erbbaupacht zur Verfügung gestellte Sportflächen betreibt. Auch der Pfungstädter Süden (Dr.-Horst-Schmitt-Straße) und die bestehenden Gewerbegebiete (Gewerbegebiet Nord-West, Breitwieserweg) wurden auf ihre Eignung hin überprüft.

Der weitere Ablauf der Ereignisse stellt sich wie folgt dar:

Am 26.10.2020 wurde auf Basis dieser Sachlage der Aufstellungsbeschluss eines Bauleitplanungsverfahrens durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst. Ziel des Verfahrens ist die Entwicklung der rund 45.000 m² Gewerbefläche zum Wohnbau. Zum damaligen Zeitpunkt gingen alle Beteiligten von einer Auslagerung des Brauereibetriebes und einem eventuellen Weiterbetrieb der Brauerei auf rund 5.000 m² (z. B. als gastronomische Nutzung) im denkmalgeschützten Bereich aus.

- Im Herbst 2020 erfolgte die Übernahme des Brauereibetriebes durch den neuen Eigentümer Herrn Uwe Lauer. Diese meldete wenige Wochen nach Betriebsübergang im Februar 2021 Bedenken bezüglich der Teilung des Betriebes an, welche nach Aussage der Verantwortlichen der Brauerei GmbH bei genauerer Betrachtung getrennt nicht wirtschaftlich zu realisieren sei. Bei Beendigung des Pachtvertrages Ende 2023 drohe der Brauerei das Aus.

- Im Mai 2021 wurden die städtischen Gremien, über diese Sachlage informiert. Da die Stadt Pfungstadt weder Grundstücks- noch Brauereieigentümerin ist, wurde beiden Parteien aufgefordert eine Lösung zu finden, ehe die Bauleitplanung weitergeführt wird. Die Planungen wurden für ein halbes Jahr ausgesetzt.

- Trotz mehrerer Gespräche und Verhandlungen konnte bis November 2021 keine Einigung zwischen den neuen Eigentümern des Grundstückes und dem neuen Eigentümer der Brauerei hinsichtlich eines künftigen Brauereistandes erzielt werden. Ziel war es, eine Lösung zu finden, die sowohl die von den „Stadtgärten“ beabsichtigte baurechtliche Aufwertung des Geländes als Wohnbebauung ermöglicht, als auch den Fortbestand der Brauerei gewährleistet.

- Bei einem Treffen im November 2021 zwischen „Stadtgärten“, Pfungstädter Brauerei und Stadt Pfungstadt wurde besprochen, dass man, um keine Zeit zu verlieren, die Bauleitplanungen für das Brauereigelände fortsetzt. Parallel sollte mit der Wiederaufnahme der sechs Monate ausgesetzten Planung eine gemeinsame Absichtserklärung formuliert werden.

- Bei einem Treffen mit den Vertretungen der Fraktionen in der Stadtverordnetenversammlung am 17.02.2022 wurden die Pläne der „Stadtgärten“ von deren Planern vorgestellt. Hinsichtlich der Planung des Wohngebietes wurde vereinbart, dass man in zwei Workshops mit dem Vorhabenträger (Conceptaplan/Stadtgärten) und dem Ausschuss für Stadtplanung, Bauen und Immobilienmanagement (SBI), ein städtebauliches Konzept als „Masterplan“ für das Bebauungsplanverfahren entwickelt. Sowohl der Magistrat als auch die Stadtverwaltung waren bei diesen Workshops ebenfalls beteiligt.

- In der Zwischenzeit wurde von den Vorhabenträgern das an der Mülhstraße befindliche Gewerbegrundstück, in dem derzeit die Boxschule Culcay als Mieterin beherbergt ist, erworben. Am 09.05.2022 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Beschluss gefasst, dass die Planungen für das Wohngebiet entsprechend erweitert werden.

- Der in den beiden Workshops erarbeitete städtebauliche Entwurf wurde in der SBI Sitzung am 28.06.2022 behandelt und der Magistrat mit dem nächsten Schritt im Bauleitplanungsverfahren beauftragt. Dieser beinhaltet, dass auf Basis dieses Konzeptes die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer vom Magistrat einzuladenden öffentlichen Versammlung durchzuführen ist.

Diese öffentliche Versammlung ist von mir als Bürgermeister in Abstimmung mit dem Vorhabenträger (Stadtgärten) für den Montag, 26.09.2022, 19:00 Uhr, in der Sport- und Kulturhalle terminiert worden. Im Vorfeld wurde zugesichert, dass die Bevölkerung über die Pfungstädter Woche und die Internetseite der Stadt umfassend über dieses Vorhaben und die Entwicklung von Wohnbebauung auf dem Brauereigelände informiert wird.

Dies alles geschieht mit dieser Sonderseite.

2. Verfahrensbeschreibung Bauleitplanung

Das Bauleitplanverfahren, zur Schaffung des für das Vorhaben erforderlichen Bauplanungsrechts, besteht aus zwei parallel verlaufenden Verfahren. Zum einen ist dies die teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplans (vorbereitende Bauleitplanung) und zum anderen die Aufstellung eines Bebauungsplans (verbindliche Bauleitplanung). Dies ist deshalb erforderlich, da auf dem jetzigen Brauereigelände sowohl im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als auch im Bebauungsplan jeweils der Baugebietstyp „Gewerbegebiet“ festgesetzt ist.

Bebauungspläne sind dem Gesetz nach aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln („Entwicklungsgebot“, §8 Abs. 2 BauGB). Auch die Erstellung eines Umweltberichts ist in diesem Zusammenhang erforderlich, um zu dokumentieren, welche Auswirkungen das Vorhaben auf die gesetzlich normierten „Schutzgüter“ hat (z. B. Fläche, Luft, Wasser, Boden, Flora/Fauna, menschliche Gesundheit, usw.).

Ein weiteres wichtiges Thema für die künftige Nutzung des jetzigen Brauereiareals ist der Denkmalschutz, aber auch Themen wie Verkehr (z. B. die Belastbarkeit des umliegenden Straßennetzes), erneuerbare Energien, soziale Infrastruktur (z. B. Kindertageseinrichtungen) und weitere soziale Folgen der Entwicklung von Wohnraum (*dies ist keine abschließende Auflistung*). Das Bauleitplanverfahren wird durchgeführt vom Planungsbüro IP.Konzept (ehemals unter dem Namen InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG, Sitz in Lautertal). Beauftragt wurde das Planungsbüro vom Eigentümer der Grundstücke und Projektentwickler, der „Quartier Stadtgärten Pfungstadt GmbH & Co. KG.“

3. Politische Beschlusslage

Über die einzelnen Planungsschritte entscheiden die Gremien der Pfungstädter Kommunalpolitik. Angefangen mit den Vorberatungen und Empfehlungen im Magistrat gehen Beschlussvorlagen danach in den Ausschuss für Stadtplanung, Bauen und Immobilienmanagement, kurz (SBI) und werden schlussendlich in der Stadtverordnetenversammlung zum Beschluss vorgelegt. Diese beschließt dann den Bebauungsplan als Satzung.

Bis es jedoch dazu kommen kann sind unterschiedliche rechtliche Schritte vorgesehen, die auch zur rechtssicheren Gestaltung von Baurecht zwingend vorgeschrieben sind.

In einem Bauleitplanverfahren werden durch die jeweils zuständigen kommunalpolitischen Gremien die Aufstellung, die Durchführung der Bürger- und Behördenbeteiligung (sogenannte „Frühzeitige Beteiligung“ und die „Förmliche Beteiligung“ im späteren Planungsstadium), sowie die Ergebnisse der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen beschlossen.

Erst wenn die Stadtverordnetenversammlung mehrheitlich einem Bebauungsplan als Satzung (Ortsrecht) zugestimmt hat und diese Satzung vom Magistrat veröffentlicht wurde, erhält ein Bebauungsplan Rechtskraft.

Bekanntmachungen der Stadt Pfungstadt erfolgen im Bereich des Bauplanungsrechts im Darmstädter Echo und auf der städtischen Homepage www.pfungstadt.de.

Beschlüsse und deren Bekanntmachung dienen dazu, die Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke der Planung sowie den aktuellen Planungsstand zu informieren und erfüllen damit eine „Anstoßfunktion“. Bisher wurden folgende Beschlüsse durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst:

- Aufstellungsbeschluss (Drucksache 153/2020)
- Aufstellungsbeschluss mit Erweiterung des Geltungsbereichs (Drucksache 59/2022)
- Beschluss zum Erlass einer Veränderungssperre (Drucksache 68/2022)
- Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (Drucksache 90/2022)

Einzusehen sind diese und weitere Beschlüsse auf folgender Seite: <https://sdnet.pfungstadt.de/>

4. Anstehende Verfahrensschritte, insb. Beteiligungsformate

Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. BauGB (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1) begann im Sommer 2022 und erfolgt bis zum Herbst 2022. Beginnend mit Beteiligung der Behörden ab dem 08.08.2022, für einen Zeitraum von sechs Wochen, **folgt eine öffentliche Informationsveranstaltung am 26.09.2022** sowie ein sich hieran anschließender Zeitraum von 30 Tagen, für das Einreichen von Stellungnahmen, Anregungen, Wünschen, Ideen und Kritik zur vorliegenden Planung.

In der Folge werden diese Stellungnahmen – sowohl die von Behörden und Trägern öffentlicher Belange als auch die der Öffentlichkeit/Bevölkerung – zur Abwägung (damit sind die inhaltliche Befassung und die Bewertung der Stellungnahmen gemeint) an das Planungsbüro gesendet. Dieses erstellt einen Beschlussvorschlag für kommunalpolitischen Gremien, übernimmt ggf. Anregungen und passt das vorliegende städtebauliche Konzept an diese vorgebrachten inhaltlichen Einwände an.

Bis zum Frühjahr 2023 wird diese Abwägung nach Stand der Dinge andauern. Anschließend ist die förmliche Beteiligung an dem dann ggf. abgeänderten Bebauungsplanentwurf vorgesehen.