



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Magistrat der
Stadt Pfungstadt
Postfach 1149
64310 Pfungstadt

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.06/30-2022/1**
Dokument-Nr.: **2022/1275731**
Ihre Ansprechpartnerin: 
Zimmernummer:
Telefon/ Fax:  +49 611 327642287
E-Mail: @rpda.hessen.de
Datum: 20. September 2022

Bauleitplanung der Stadt Pfungstadt

**Vorentwurf des Bebauungsplanes „Pfungstädter Stadtgärten - Alte Brauerei“
sowie teilbereichsbezogene Änderung und Anpassung des rechtswirksamen
Flächennutzungsplanes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
Schreiben des Planungsbüros InfraPro vom 8. August 2022**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ziel der o. a. Bauleitplanung ist die Neustrukturierung einer innerstädtischen rund 7,2 ha großen Fläche im Umfeld der Pfungstädter Brauerei, für welche die Einrichtung eines urbanen Wohnquartiers geplant ist. Zu diesem Zweck soll mit dem Bebauungsplan „Pfungstädter Stadtgärten – Alte Brauerei“, der auch den Planbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Südlich der Brauerei“ mitumfassen soll, im südlichen Planbereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden und im nördlichen Bereich ein Urbanes Gebiet (MU) entstehen. Der Flächennutzungsplan der Stadt Pfungstadt soll im Parallelverfahren im erforderlichen Umfang geändert werden, d. h. die bislang noch als gewerbliche Bauflächen dargestellten Bereiche künftig als Wohn- bzw. Mischbaufläche dargestellt werden.

Aus **regionalplanerischer Sicht** wird festgestellt, dass die fragliche Fläche im Regionalplan Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplan –RPS/RegFNP- 2010 als „Vorranggebiet Siedlung/Bestand“ festgelegt und insoweit gemäß Z3.4.1-3 für die Ausweisung von Wohn- und Mischbauflächen vorgesehen ist.

Unabhängig von der Frage und Prüfung der Anwendbarkeit des § 13 a BauGB für beschleunigte Verfahren für Planungen der Innenentwicklung enthält die Begründung zum Bebauungsplan und der Flächennutzungsplanänderung unter Ziffer 3.2 Aussagen zu den regionalplanerischen Dichtewerten (Z3.4.1-9 RPS/RegFNP 2010), nach welchen nach

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhof
64283 Darmstadt

Internet:
<https://rp-darmstadt.hessen.de>

Servicezeiten:
Mo. – Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr

Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz



dem derzeitigen Planungsstand davon auszugehen ist, dass die Dichtvorgaben des RPS/RegFNP 2010 eingehalten werden.

Die Planung kann daher i. S. d. § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst angesehen werden.

Seitens des **Dezernats V 53.1 – Naturschutz, Planung und Verfahren** – wird aus Sicht des Naturschutzes wie folgt Stellung genommen:

Von dem Vorhaben werden keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete berührt. Ein Natura-2000-Gebiet ist nicht betroffen, auch kein gesetzlich geschützter Lebensraum.

Zur Vermeidung Artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist im weiteren Planverfahren eine faunistische Kartierung im Bereich der geplanten Bebauung samt angrenzender Flächen sowie eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Hier sind die artenschutzrechtlichen Folgen für besonders und streng geschützte Arten zu ermitteln und die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich verbindlich festzulegen.

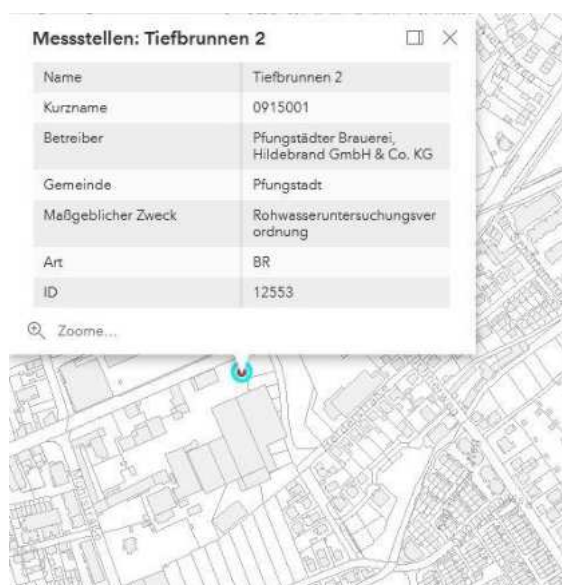
Im weiteren Verfahren sind Aussagen zum Umfang und Ausgleich des Eingriffs zu treffen. Die erforderlichen Abstimmungen hierzu sind mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg zu treffen.

Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - **Abteilung Umwelt Darmstadt** - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

Gegen den vorgelegten Bebauungsplanentwurf werden keine Einwendungen erhoben. Es bestehen Nachforderungen. Folgende Hinweise bitte ich aufzunehmen.

Oberflächengewässer (Hydrologie)

Hinweis: Im Geltungsbereich befindet sich ein Tiefbrunnen nach Rohwasseruntersuchungsverordnung der Pfungstädter Brauerei. Dieser ist bei Nichtnutzung fachgerecht rückzubauen.



Grundwasser (Grundwasserschutz/Wasserversorgung)

Bitte legen Sie die Sicherstellung der Wasserversorgung für das Baugebiet dar. Der gesamte Wasserbedarf (Trink-, Betriebswasser) ist zu ermitteln (Jahresmenge und Spitzenbedarf). Bei der Bedarfsermittlung ist bereits auf eine sparsame, rationelle Wasserverwendung zu achten. Der Nachweis, dass der gesamte Wasserbedarf durch den zuständigen Wasserversorger gedeckt werden kann, ist zu erbringen. Es ist darzustellen, ob im Rahmen der bestehenden Wasserrechte und der Fördermengen der letzten 5 Jahre die Trinkwasserversorgung sichergestellt ist.

Sollte eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser geplant sein, ist eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch diese auszuschließen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten. Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen.

Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried, mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen „21 / 1999 S. 1659“ in der Fassung vom 17. Juli 2006 veröffentlicht im Staatsanzeiger 31 / 2006 S. 1704, zu beachten. Ich bitte Sie, einen entsprechenden Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen.

In der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist auf das Umweltmerkmal Grundwasser angemessen einzugehen: Beschreibung und Bewertung des Bestands (z.B. Grundwasserflurabstände, Grundwasserneubildung, Verschmutzungsempfindlichkeit, Bedeutung des Grundwasservorkommens), Darstellung der bau-, anlage- und nutzungsbedingten Auswirkungen (qualitativ und quantitativ) der Planung auf das Grundwasser (z.B. Verminderung der Grundwasserneubildung, mögliche Stoffeinträge ins Grundwasser, Versickerung von Niederschlagswasser), Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen.

Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Innenbereich der Stadt Pfungstadt an der Eberstädter Straße, Ecke Mühlstraße. Es handelt sich um einen bereits derzeit bebauten Bereich von 7,2 ha. Anlass ist die geplante Quartiersentwicklung innerhalb und im Umfeld der Pfungstädter Brauerei. Laut Antrag ist noch nicht geprüft, ob es sich um ein Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) handelt. Die Träger der öffentlichen Belange werden um Stellungnahme auch hinsichtlich des Detaillierungsgrad des Umweltberichtes gebeten. Das Plangebiet liegt

außerhalb von Wasserschutzgebietszonen, grenzt im Westen jedoch direkt an die Zone III.

Die Grundlage meiner Stellungnahme ist die Arbeitshilfe des HMUKLV „Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung in Hessen“ vom Juli 2014, die mit dem HMWEVW abgestimmt wurde.

Es handelt sich um ein bereits bestehendes Gebiet, der Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist somit vorhanden. Die Kläranlage Pfungstadt ist noch nicht ausgelastet, die Mischwasserbehandlungsanlagen entsprechen den Regeln der Technik. Die Auswirkung der Maßnahme bezüglich Kläranlage und Mischwasserentlastungen ist aufgrund der bereits derzeit überwiegend versiegelten Planfläche als gering einzustufen.

Gemäß § 55 (2) WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. In den textlichen Festsetzungen wurde hierzu keine Vorgabe gemacht. Es ist nur bei den Hinweisen unter C 4 auf den entsprechenden Absatz im WHG verwiesen worden. Der Hinweis ist nicht verbindlich genug. Das Planungsgebiet liegt im nördlichen Oberrheingraben, der Boden ist für eine Versickerung prinzipiell geeignet. Die Lage außerhalb eines Wasserschutzgebietes lässt eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser (wie z. B. Dachflächen) zu.

In den Festsetzungen sind darüber hinaus keine Vorgaben zur Abflussverzögerung und Verringerung des Niederschlagswasserabflusses enthalten. § 37 (4) HWG gibt ferner vor, dass Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden soll. Die Regenwassernutzung ist somit die Regel. Es ist somit zu prüfen, ob eine Regenwassernutzung im Rahmen des Bebauungsplanes vorgeschrieben wird. Ziffer C 4 bei den Hinweisen ist hier konkret genug. Die Nutzung entlastet die Abwasseranlagen, vermeidet Überschwemmungsgefahren und schont den Wasserhaushalt. Eine Abweichung von dieser gesetzlichen Vorgabe ist zu begründen.

Bodenschutz

Zu dem o. a. Vorhaben nehme ich aus bodenschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung:

1. Nachsorgender Bodenschutz

Gemäß § 1 (6) Satz 2 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB (Baugesetzbuch) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Belange des Bodens zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung darf das Problem Bodenbelastungen nicht ausgeklammert werden. Es gilt bei der Beurteilung von Belastungen das bauleitplanerische Vorsorgeprinzip und nicht die Schwelle der Gefahrenabwehr. Der Träger der Bauleitplanung erzeugt ein Vertrauen, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr realisierbar ist. Geht die Stadt Pfungstadt Anhaltspunkten für Bodenbelastungen

nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadensersatz.

In der vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz herausgegebenen Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ (Februar 2011) ist als Datenquelle für Recherchen zum Thema Bodenschutz die Altflächendatei ALTIS des Hess. Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) angegeben.

Nach erfolgter Abfrage der Altflächendatei ist festzustellen, dass sich für das Plangebiet folgende Einträge/folgender Eintrag ergibt (siehe beiliegende Liste). Darunter befinden sich die folgenden Betriebe, die gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 des HLNUG mit einem hohen bzw. sehr hohen Gefährdungspotential für die Umwelt bewertet werden:

- Mühlstraße 18, Ehem. Druckerei [REDACTED] 432.018.040-001.152 (Einzelfallrecherche liegt bereits vor)
- Kaplaneigasse 56, Hoch- und Tiefbau [REDACTED] 432.018.040-001.028

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens sind zur Abwägung einer möglichen Gefahr bei der Nutzung der Standorte mit hohem bzw. sehr hohem Gefährdungspotential Einzelfallrecherchen bzw. ggf. anschließende orientierende Untersuchungen gemäß der Handbücher Altlasten Band 3, Teil 1, bzw. Band 3, Teil 2 des HLUG durchzuführen. Die Einzelfallbewertung hat gemäß der Handbücher Altlasten, Band 5, Teil 1 zu erfolgen. Hierzu ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen zu beauftragen. Das Ergebnis der Untersuchungen ist dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, vorzulegen.

Erst nach Auswertung der Einzelfallbewertung kann darüber entschieden werden, ob ein weiterer Untersuchungsbedarf besteht und eine orientierende Untersuchung erforderlich wird. Grundwasserverunreinigungen im Plangebiet sind mir nicht bekannt.

Weiterhin wurden Bereiche des Planungsgebietes langjährig durch die Pfungstädter Brauerei gewerblich genutzt. Dieser Betrieb wird gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 des HLNUG mit einem geringen Gefährdungspotential für die Umwelt bewertet.

- Ehem. Pfungstädter Brauerei, Eberstädter Straße 95, 432.018.040-001.392

2. Vorsorgender Bodenschutz

Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes bleibt bei dem Verfahren die Pflicht, alle abwägungsrelevanten bodenschutzfachlichen Belange nach § 2 Abs. 3 BauGB zu ermitteln und zu bewerten.

Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken Lärmemissionen ausgehend von gewerblichen Nutzungen wie z. B. von der Fa. Rewe, Aldi, Penny, DM, Action usw., dem ZOB sowie Verkehrslärmemissionen durch die angrenzenden Verkehrswege ein.

Die Höhe dieser Lärmeinwirkungen muss im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens untersucht werden. Bei Überschreitungen der vorgeschriebenen Grenz- bzw. Orientierungswerten sind ggf. Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festzulegen.

Im Südwesten, im Einmündungsbereich der Mühlstraße in die Kaplaneigasse, befindet sich einige Bebauung, die auch gewerblich genutzt wird. Dieser Bereich resultiert aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Beiderseits der Mühlstraße, Nördlich der Kaplaneigasse" festgesetzten Gewerbegebiet.

In der Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan "Südlich der Brauerei" des Herrn Dr. Frank Schaffner, Bericht Nr.: 16-2658/1 vom 16.08.2019 wurden die Gewerbe-lärmemissionen aus diesem Gebiet auf die geplante Wohnbebauung untersucht mit dem Ergebnis, das die TA Lärm Werte überschritten sind.

Die Eckbebauung soll im Bestand z. Teil erhalten und bauplanungsrechtlich gesichert werden. Das würde bedeuten, das eine GE-Fläche mit Bestandsbebauung aus dem o. g. Bebauungsplan in ein WA-Gebiet integriert wird. Hierzu sind noch keine Aussagen gemacht worden wie dies immissionsverträglich umgesetzt werden soll.

Für die Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB ist hinsichtlich meines Aufgabengebietes folgendes zu beachten:

Es sind im Bericht Angaben zu machen, ob und welche Auswirkungen die Planung auf benachbarte Flächen haben kann oder ob die Planung selbst Auswirkungen von entsprechend genutzten bzw. geplanten Flächen ausgesetzt sein kann.

Ergänzend sind Angaben zu Geräuschen (Gewerbe- und Verkehrslärm), Lufthygiene (Geruch, Staub), Erschütterungen, Licht, Strahlung, Elektrosmog und Klima zu machen.

Beim Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung in diesem Verfahren genügt soweit nicht anders angegeben, eine allgemeine, zusammenfassende (qualitative) Form (Textform).

Für die **bergrechtliche** Stellungnahme wurden folgende Quellen als Datengrundlage herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:

- Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010
- Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:

- vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

Hinsichtlich des Altbergbaus:

- bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse,
- in der Datenbank vorliegende Informationen,
- Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau.

Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe/Konzessionen: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Das Gebiet wird von einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen überdeckt. Der Bergaufsicht sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

Den **Kampfmittelräumdienst** beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrdrpda.hessen.de.

Eine **verfahrensrechtliche Prüfung** ist nicht erfolgt. Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. 

Anlagen

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet. Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

Hinweis:

Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier: <https://rp-darmstadt.hessen.de/planung/bauleitplanung>

ALTFLÄCHENDATEI – INFORMATIONSBLATT

* NICHT RECHTSVERBINDLICH*

ALTIS – Nummer **432.018.040-001.152**

Datum des Datenabrufs: 10.08.2022

Stammdaten:

Art der Fläche: ***Altstandort***

Status der Gesamtfläche: ***Anfangsverdacht***

Arbeitsname: ***Ehem. Druckerei Bergmann***

Kreis: ***Landkreis Darmstadt-Dieburg***

Gemeinde: ***Pfungstadt***

Ortsteil: ***PFUNGSTADT***

Straße, Hausnummer: **[REDACTED]**

Rechtswert: ***3471706***

Hochwert: ***5518606***

Ost-Koordinate (UTM) ***32471642***

Nord-Koordinate (UTM) ***5516838***

Weitere Adressen:

Straße / Hausnummer	Kreis	Gemeinde / Ortsteil	UTM Ost	UTM Nord	Art der Adresse	Bemerkung
---------------------	-------	---------------------	---------	----------	-----------------	-----------

Flurstücke:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Status	R-Wert	H-Wert	UTM Ost	UTM Nord
Pfungstadt	7	165/3	Anfangsverdacht	3471704	5518605	32471641	5516837

Altablagerungen:

Art	Beginn	Ende	Größe (m ²)	Volumen (m ³)

Betriebe/Anlagen:

Name	Beschreibung	Anlagen Name	Anlagen Beschreibung	Branche (nach HLUg/ nach WZ2003)	Klasse Branche/WZ	Betriebsanfang	Betriebsende
	Kartonagenfabrik		Kartonagenfabrik	- / Herstellung von sonstigen Waren aus Papier, Karton und Pappe	- / 4	07/1935	
	Druckerei		Druckerei	Druckerei (nicht Textildruckerei) / Drucken anderer Druckerzeugnisse	5 / 5	04/1977	04/1982
	Groß- und Einzelhandel mit kfz-Verschleißteilen und Zuberhör		Groß- und Einzelhandel mit kfz-Verschleißteilen und Zuberhör	- / Großhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör	- / 1	01/1983	07/2005
	Autoteilehandel mit Hobbywerkstatt		Autoteilehandel mit Hobbywerkstatt	- / Großhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör	- / 1	11/2002	12/2005

Name	Beschreibung	Anlagen Name	Anlagen Beschreibung	Branche (nach HLUG/ nach WZ2003)	Klasse Branche/WZ	Betriebs- anfang	Betriebs- ende
	Groß- und Einzelhandel mit Teichtechnik, Aquarientechnik, Angeltechnik, Accessoires, Tierfutter		Groß- und Einzelhandel mit Teichtechnik, Aquarientechnik, Angeltechnik, Accessoires, Tierfutter	- / Großhandel mit Getreide, Saatgut und Futtermitteln	- / 1	09/2007	01/2008

Bewertungen:

Art	Bearbeitungsstufe	– Weitere Veranlassung –		– Bemerkungen –	
		bei derzeitiger Nutzung	bei Nutzungsänderung o. Bodeneingriffen	Bemerkungen	Fortsetzung

Dies ist ein unverbindlicher Überblick über die Datenbankinhalte zu dieser Fläche.

Begriffserläuterungen

In der Altflächendatei werden grundstücksbezogene Informationen zu Altlasten, Altablagerungen, Altstandorten, altlastverdächtigen Flächen, schädlichen Bodenveränderungen und Verdachtsflächen vorgehalten.

Genereller Hinweis:

Nach §8 Abs. 2 des AltBodSchG sind Daten in der Altflächendatei zeitlich unbeschränkt aufzubewahren.

Die Stammdaten enthalten die wesentlichen bodenschutz- und altlastenrechtlichen Merkmale einer Fläche:

- Die Art der Fläche gibt an, ob es sich um eine Altablagerung, einen Altstandort, eine schädliche Bodenveränderung, einen Grundwasserschadensfall oder ein Schadens- oder Untersuchungsgebiet handelt.
- Der Status der Gesamtfläche benennt den aktuellen Bearbeitungsstand für das gesamte Grundstück.
Der Status „Altlast -“ bezeichnet Altablagerungen und Altstandorte, wenn durch diese schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Art der Fläche

Altablagerung

Altablagerungen sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen oder sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind.

Altstandort

Altstandorte sind Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. In die Altflächendatei wird ein Altstandort nur dann aufgenommen, wenn das Gewerbe in der Positivliste des Wirtschaftszweigkatalogs in der Altflächendatei enthalten ist. Allein die Eintragung eines Grundstücks als Altstandort begründet noch keinen Altlastenverdacht im Sinne des BBodSchG.

Sonstige schädliche Bodenveränderung

Schädliche Bodenveränderungen sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die

geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen. Unter sonstigen schädlichen Bodenveränderungen werden hier Bodenverunreinigungen und daraus hervorgerufene Grundwasserverunreinigungen auf gewerblich und industriell genutzten Grundstücken und bei Unfällen mit umweltgefährdenden Stoffen zusammengefasst, die nach BBodSchG untersucht und saniert werden. Dies bedeutet, es handelt sich hier um schadstoffbedingte Verunreinigungen, die durch örtliche Stoffeinträge verursacht worden sind.

Grundwasserschadensfall

Der Begriff Grundwasserschadensfall wird für Grundwasserverunreinigungen nach § 57 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) angewendet, die ausschließlich nach Wasserrecht zu beurteilen sind. Prüfkriterien sind die Geringfügigkeitsschwellenwerte nach Anlage 1 der Verwaltungsvorschrift zur Erfassung, Bewertung und Sanierung von Grundwasserverunreinigungen (GWS-VwV).

Schadens- oder Untersuchungsgebiet

- Ein Schadensgebiet ist eine Fläche oder ein Bereich, auf die oder den mehrere Schäden eine gemeinsame Wirkung haben.
- Ein Untersuchungsgebiet ist eine Fläche oder ein Bereich, auf der oder dem eine Untersuchung durchgeführt wird, ohne dass die Untersuchung einer einzelnen Schadensfläche (z.B. Altlast) zugeordnet werden kann.

Status der Gesamtfläche

Fläche nicht bewertet

Die von den Gemeinden erhobenen Altablagerungen und Altstandorte werden in der Regel zunächst in der Altflächendatei erfasst, ohne dass eine weitere Prüfung der Flächen stattgefunden hat. Dieser Status beinhaltet keine Bewertung hinsichtlich des Vorliegens einer schädlichen Bodenveränderung oder sonstigen Gefahr.

Adresse/Lage überprüft (validiert)

Die erste Überprüfung einer Altablagerung oder eines erfassten Altstandortes ist erfolgt (tatsächliche Nutzung einer Fläche, Betriebszeitraum o.ä.). Der Standort ist mit der heute gültigen Adresse und den Koordinaten lokalisiert. Dieser Status beinhaltet keine Bewertung hinsichtlich des Vorliegens einer schädlichen Bodenveränderung oder sonstigen Gefahr.

Anfangsverdacht

Im Rahmen einer Einzelfallrecherche ist eine vertiefte Aktenauswertung, Ortsbegehung, Karten- und Luftbildauswertung, Zeitzeugenbefragung u.ä. erfolgt. Die Kenntnisse reichen jedoch für eine Bewertung noch nicht aus, es besteht noch kein Verdacht nach § 9 Abs. 1 BBodSchG. Weitere Untersuchungen sind notwendig.

Anfangsverdacht nicht bestätigt

Im Rahmen einer Einzelfallrecherche ist eine vertiefte Aktenauswertung, Ortsbegehung, Karten- und Luftbildauswertung, Zeitzeugenbefragung u.ä. erfolgt. Es liegen jedoch keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vor. Die Fläche scheidet aus der Bearbeitung aus.

Verdacht

Flächen, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder Grundwasserverunreinigungen besteht. Weitere Untersuchungen sind erforderlich.

Verdacht aufgehoben

Der Verdacht ist aufgehoben, wenn sich Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder Grundwasserverunreinigungen nicht bestätigt haben. Es sind keine Maßnahmen erforderlich. Die Fläche bleibt dennoch in der Altflächendatei dauerhaft gespeichert (Auch eine Negativinformation ist eine wichtige Information!)

Altlastverdächtige Fläche

Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht. Weitere Untersuchungen sind erforderlich.

Altlastverdacht aufgehoben

Der Altlastverdacht ist aufgehoben, wenn sich Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren nicht bestätigt haben. Es sind keine Maßnahmen erforderlich. Die Fläche scheidet aus der Bearbeitung aus; sie bleibt dennoch in der Altflächendatei dauerhaft gespeichert (Auch eine Negativinformation ist eine wichtige Information!)

Sanierungsbedarf festgestellt / Altlast – Sanierungsbedarf festgestellt

Eine Boden- oder Gewässerverunreinigung macht eine Sanierung erforderlich.

In der Sanierung (Sicherung) / In der Sanierung (Dekontamination) / Altlast – in der Sanierung (Sicherung) / Altlast – in der Sanierung (Dekontamination)

Auf der Fläche werden Maßnahmen zur Sanierung der Boden- und/oder Grundwasserverunreinigung durchgeführt. Sicherung bedeutet, dass eine Ausbreitung der Schadstoffe langfristig verhindert oder vermindert wird, ohne die Schadstoffe zu beseitigen. Dekontamination bedeutet, dass die Schadstoffe beseitigt oder vermindert wurden.

Fläche teilsaniert / Altlast – Fläche teilsaniert

Die Teilsanierung einer Fläche kann auf verschiedene Weise erfolgt sein:

- flächenbezogen: einzelne Flurstücke oder Teilgrundstücke der Gesamtfläche wurden saniert;
- schadstoffbezogen: einer von mehreren Schadstoffen wurde entfernt;
- medienbezogen: eines der betroffenen Medien (Boden, Grundwasser, Bodenluft) wurde saniert (z.B. Bodensanierung abgeschlossen, Grundwassersanierung läuft noch weiter).

Sanierung (Sicherung) abgeschlossen / Sanierung (Dekontamination) abgeschlossen

Die Maßnahmen zur Sanierung der Boden- und/oder Grundwasserverunreinigungen auf der Fläche sind abgeschlossen. Sicherung bedeutet, dass eine Ausbreitung der Schadstoffe langfristig verhindert oder vermindert wird, ohne die Schadstoffe zu beseitigen. Dekontamination bedeutet, dass die Schadstoffe beseitigt oder vermindert wurden.

Hinweis: Auch nach einer Sanierung können noch Schadstoffe in Boden oder Grundwasser verbleiben. Eventuell können noch Maßnahmen zur Nachsorge erforderlich sein.

Nachsorge

Wenn nach abgeschlossener Sanierung (Dekontamination) die Schadstoffe vermindert, aber nicht vollständig entfernt wurden, sind ggf. Überwachungsmaßnahmen erforderlich; diese können befristet oder dauerhaft notwendig sein.

Bei Sanierung durch Sicherung ist dauerhaft die Wirksamkeit der Sicherungselemente, z.B. der Deponieabdichtung, zu überwachen.

Nachsorge abgeschlossen / Sanierungsverfahren abgeschlossen

Die Bearbeitung des Falles ist abgeschlossen. Eine weitere Überwachung ist nicht erforderlich.



Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, 64276 Darmstadt

Magistrat der
Stadt Pfungstadt
Kirchstr. 12-14
64319 Pfungstadt

Fachbereich
Landwirtschaft und Umwelt

06151 881-
06151 881-
umwelt@ladadi.de

www.ladadi.de

Service-Nr.: 115 (ohne Vorwahl)



**Bauleitplanung der Stadt Pfungstadt
Bebauungsplan „Pfungstädter Stadtgärten – Alte Brauerei“ sowie
teilbereichsbezogener Änderung und Anpassung des rechtswirksamen
Flächennutzungsplanes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes**

hier: Stellungnahme gemäß § 4 (1) BauGB

Bezug: Mail des Planungsbüros InfraPro vom 08. August 2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens des Landkreises Darmstadt-Dieburg wird in vorstehender
Angelegenheit wie folgt Stellung genommen:

Brand- und Katastrophenschutz

Gegen die geplante Maßnahme besteht aus Brandschutztechnischer Sicht keine
Bedenken sofern an der vorgelegten Planung keine Änderungen vorgenommen
und nachfolgende Punkte beachtet werden:

Löschwasser:

Bei der angegebenen Zahl der Vollgeschosse von 4 und
der GFZ von 3,2
mit der baulichen Nutzung WA und MU

sowie der überwiegenden Bauart: feuerbeständig, hochfeuerhemmend oder
feuerhemmende Umfassungen und harter Bedachung sind:

mindestens 1.600 L/min Löschwasser über eine Zeit von 2 Std. notwendig.

Seit Juli 2018 müssen die Feuerwehren Systemtrenner verwenden, um gemäß
Trinkwasserverordnung Trink- von Löschwasser zu trennen. Diese verursachen
bis zu einem bar Druckverlust. Aus diesem Grund darf bei der Wasserentnahme

Ihr Zeichen/Schreiben vom

-
Unser Zeichen
411.1-TÖB-220810-TOB)

Datum
15.09.2022

Postanschrift:

Der Kreisausschuss des
Landkreises Darmstadt-Dieburg
64276 Darmstadt

Dienstgebäude/Hausadresse:

Kreishaus Darmstadt
Jägertorstraße 207
64289 Darmstadt-Kranichstein
06151 881-0

Fristenbriefkasten:

Jägertorstraße 207
64289 Darmstadt

Sprechzeiten:

nach Terminvereinbarung

Bankverbindung:

Stadt- u. Kreissparkasse Darmstadt
BIC HELADEFIDAS
IBAN DE47 5085 0150 0000 5490 96

Sparkasse Dieburg
BIC HELADEFIDIE
IBAN DE21 5085 2651 0033 2001 14

USt-IdNr. DE11608693



Seite 2 des Schreibens vom 15.09.2022

aus dem Trinkwassernetz der **Fließdruck 2,5 bar nicht unterschreiten**. Gleichzeitig darf der Betriebsdruck an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen.

Hinweis: Auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens wird keine Festlegung des Löschwasserbedarfs mehr getroffen! Dies ist im Zuge der Erschließung durch die Gemeinde festzulegen.

Bei Abweichungen zu der oben genannten Bauart ergeben sich erhöhte Löschwasseranforderungen, diese müssen dann von der Gemeinde gemäß §45 Abs. 1 Punkt 2 und Abs.3 HBKG (Hess. Brand- und Katastrophenschutzgesetz) dem Bauherrn als Auflage verfügt werden.

Hinweis: In Hessen wurden mit der H-VV-TB 2018 die DIN 14090 unter A.2.2.1 1/1 bauaufsichtlich eingeführt und ist in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Hinweis: Sollten Gebäude ohne baulichen 2.Rettungsweg errichtet werden und die Brüstungshöhe der Fenster oder Stellen zum Anleitern über 8m der Geländeoberfläche liegen ist zwingend Punkt 5 der Anlage 3 des Bauvorlagenerlasses zu beachten.

Jugendhilfeplanung

Bei oben genanntem Verfahren wird von einem Anwachsen der Bevölkerung in Pfungstadt ausgegangen. Die Wanderungsbewegungen im Landkreis Darmstadt-Dieburg sind stark von der Familienwanderung, also von Eltern(-teilen), die mit ihren Kindern umziehen, geprägt (vgl. Landkreis Darmstadt-Dieburg Statistik-Journal Nr. 09, April 2019). Daher ist ein Zuzug von Familien mit Kindern im Kita-Alter zu erwarten. Die zusätzlich in der Kindertagesbetreuung zu versorgenden Kinder sollten bei der Bedarfsplanung berücksichtigt werden, um ein bedarfsgerechtes Angebot zu gewährleisten.

Landwirtschaft

Aus Sicht der vom Fachgebiet Landwirtschaft zu wahren öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur bestehen zu o.g. Planung keine grundsätzlichen Bedenken, da es sich um eine Innenentwicklung handelt.

Aktuell wird im Süden eine Teilfläche als Wiese genutzt. Aufgrund dessen ist der Bewirtschafter in die Planung frühzeitig mit einzubeziehen. Wir regen an, dass die Fläche so lange wie möglich als Wiese genutzt werden kann.

Mit Bezug auf §1a (2) BauGB regen wird an, dass bei neuer Wohnbebauung die bauliche Dichte (Wohneinheiten/ha) in Anlehnung an den Regionalplan Südhessen 2010 eingehalten wird. Der sparsame Umgang mit Grund und Boden schont die Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen.

Aus unserer Sicht kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Wir haben keine Hinweise zum Umfang des Umweltberichtes.



Seite 3 des Schreibens vom 15.09.2022

Sollten im Verlauf des Verfahrens naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen notwendig werden, empfehlen wir, die Grundsätze der Kompensationsverordnung (§ 2 Abs. 7 KV) zur Schonung wertvoller landwirtschaftlicher Böden zu beachten.

Gewässer- und Bodenschutz

Das Vorhaben liegt außerhalb eines Wasserschutzgebietes.

Das Vorhaben liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des §76 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG).

Das Vorhaben liegt im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“ (StAnz. 21/1999 S. 1659). Vom Planungsträger sind die stark schwankenden Grundwasserstände zu beachten. Insbesondere im Hinblick einer Vermeidung von Gebäudeschäden in Siedlungsbereichen sind bei der Standortwahl und der Bauweise die Gefahren durch grundwasserbedingte Setzungen infolge Austrocknung und Schrumpfung von Bodenschichten mit setzungsempfindlichen organischen Bestandteilen oder Vernässungen durch zu hohe Grundwasserstände zu berücksichtigen.

In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird in der Nummer 6. geschrieben, dass für die Einleitung von Niederschlagswasser aus betrieblich genutzten Flächen bei der zuständigen Wasserbehörde eine Einleiteerlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz zu erteilen ist. Eine Versickerung ist nur erlaubnisfrei, wenn **nicht** schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser, breitflächig über die bewachsene, belebte Bodenzone versickert werden kann.

Es wird empfohlen, die stofflichen und hydraulischen Voraussetzungen für eine Einleitung ins Grundwasser oder in ein Oberflächengewässer eigenverantwortlich im Vorfeld zu überprüfen und den Hinweis die Erkenntnisse in die textliche Festsetzung zum Bebauungsplan aufzunehmen. Eine Einleitung ins Oberflächengewässer bedarf je nach Sachverhalt ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Sollte eine Versickerung von Niederschlagswasser geplant sein, empfehlen wir, explizit auch die hydrogeologische Situation im Vorfeld zu erkunden und zu prüfen, ob die erforderliche Untergrunddurchlässigkeit und der Grundwasserflurabstand überhaupt eine Versickerung zulassen.

Wenn Arbeiten zur Herstellung von Bauwerken, Aufschlüssen und Bodenerkundungen oder Eingriffe in den Boden erfolgen, die mittelbar oder unmittelbar Auswirkungen auf Grundwasser haben, handelt es sich um anzeigepflichtige Vorhaben nach § 49 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) oder ggf. erlaubnispflichtige Benutzungen (s. §§ 9 u. 8 des WHG).

Temporäre Grundwasserentnahmen bedürfen der Anzeige. Wenn die Entnahme größer als 3600 m³/a ist), bedarf sie nach § 29 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) der wasserrechtlichen Erlaubnis (s. auch § 8 des Wasserhaushaltsgesetz).

Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

Seite 4 des Schreibens vom 15.09.2022

Beim Verwerten von Bodenmaterial gilt beim Auf- und Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht sowie deren Herstellung die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in Verbindung mit der Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV.

Bei der Verwertung von Bodenmaterial außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht wird zwischen der Herstellung einer natürlichen Bodenfunktion und der Verwertung in technischen Bauwerken unterschieden. Bei technischen Bauwerken gelten die technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall, sie liefern Werte hinsichtlich Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial.

Untere Naturschutzbehörde

Nach eingehender Prüfung der vorgelegten Unterlagen ist die Untere Naturschutzbehörde zu folgender Einschätzung der durch sie zu wahrenen Belange gelangt:

Durch die Änderung des FNP von „Mischbebauung“ zu „Wohnbebauung“ im südlichen Teil des Geltungsbereichs und von „Gewerblicher Nutzung“ zu „Mischbebauung“ im nördlichen Teil des Geltungsbereichs sind keine von der Unteren Naturschutzbehörde zu wahrenen Belange betroffen.

Die weitere Bauleitplanung in Form des Bebauungsplans „Pfungstädter Stadtgärten – Alte Brauerei“ sieht die Konversion des ehemaligen Brauereigeländes und der südlich angeschlossenen Fläche vor. Durch Abbrüche von gewerblichen Gebäuden, Entsiegelung von Flächen und die Anlage von öffentlichen und privaten Grünflächen ist naturschutzfachlich durchaus eine Aufwertung des Areals möglich.

Doch obwohl es sich um eine rein innerstädtische Entwicklungsfläche handelt, ist das Vorkommen geschützter Arten nicht vollständig auszuschließen. Der Park der Villa im Osten bietet nicht nur heimischen Brutvögeln ein Habitat, die Baumhöhlen der alten Parkbäume können auch Fledermäusen als Lebensstätte dienen. Ein besonderes Augenmerk in Bezug auf Fledermäuse ist auch auf die Industriehallen und vor allem die historischen Kellergewölbe zu legen. Vor allem tiefe Keller, die ganzjährig nahezu die gleiche Temperatur aufweisen, können bedeutsame Winterquartiere für Fledermäuse sein. Die Untere Naturschutzbehörde verweist daher auf die dringende Notwendigkeit, die Keller im Zuge des weiteren Verfahrens auf Fledermausvorkommen untersuchen zu lassen. In geringerem Maße dringend, aber ebenso angeraten, ist die Untersuchung der weniger genutzten Gebäude des Brauereibetriebs, vor allem die Dachböden der historischen Gebäude.

Des Weiteren bietet die Freifläche im Süden des Plangebiets, trotz der Innenstadtlage, womöglich Zauneidechsen Habitatstrukturen. Auch dies ist, mindestens im Rahmen einer Habitatpotentialanalyse zu überprüfen.

Die Pflanzliste und die Festsetzungen zur Beleuchtung werden durch die Untere Naturschutzbehörde begrüßt.

Altlasten

Laut KGIS liegen Altlasteneinträge vor. Die Steckbriefe sind beigelegt.



Seite 5 des Schreibens vom 15.09.2022

Soziales und Teilhabe

*„...Im Hinblick auf Lage und Größe kann ein zukunftsweisendes Quartier mit hoher Lebensqualität geschaffen werden und von Beginn an auch ökologische Aspekte z. B. in den Themenfeldern Mobilität und Stellplätze, Niederschlagswasserbewirtschaftung und Flächenentsiegelung, Gebäudeeffizienz und Erneuerbare Energien miteinbezogen werden. Gleichfalls soziale Aspekte, wie die **Errichtung bezahlbaren Wohnraums** oder Angebote für ältere und ganz junge Menschen (Alteneinrichtung bzw. KiTa) sowie kulturelle Angebote (erlebbare Räume, Gastronomie, Veranstaltungen, Museen, Bibliothek etc.) spielen eine wesentliche Rolle und können in das Gesamtkonzept integriert und insbesondere mit dem **Initiator vertraglich gesteuert** werden, so dass letztlich auch die Stadt eine gewisse Wertschöpfung erfährt. Die kommunale Planungshoheit verbleibt hingegen uneingeschränkt bei der Stadt Pfungstadt, woraus dezidierte Einflussmöglichkeiten auf das Planungsgeschehen gesichert bleiben...“*

Quartier:

Die steigenden Bodenpreise und Mieten erschweren zunehmend mehr Menschen die Suche nach Grundstücken und Wohnraum. Es sollten verstärkt Flächen für gemeinwohlorientierten Wohnungsbau geprüft und aktiviert werden.

Die Stadt Pfungstadt sollte ausgewählte Grundstücke auch gemeinschaftlichen Wohnprojekten zur Verfügung stellen. So könnte eine lebendige Vielfalt in diesem Stadtquartier erreicht werden. Diese könnten im Rahmen eines Konzeptverfahrens vergeben werden. Grundlage der Vergabe im Konzeptverfahren sollten festgelegte Qualitätskriterien und nicht das höchste Kaufangebot sein. Konzeptverfahren können sich sowohl an Gebietsentwickler bzw. Bauträger und Wohnungsbaugesellschaften als auch an Wohngruppen, Baugemeinschaften und Baugenossenschaften richten. Qualitätskriterien können städtebauliche Vorgaben und Mobilitätskonzepte, energetische und ökologische Konzepte, Nutzungskonzepte, Architektur, Materialanforderungen etc. sein.

Um den Bedarf von sozialwohnungssuchenden Haushalten nachzukommen, sollte festgelegt werden, dass bei der Errichtung von Wohngebäuden auf mindestens 30 % der Bruttogeschossfläche Wohnungen erstellt werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden könnten.

Wohnen/Gebäude

Für geplante Gebäude, muss die Möglichkeiten der Nutzung und Zugänglichkeit für alle Menschen (mit Seh-, Hörbehinderung, Blindheit, mit motorischen oder kognitiven Einschränkungen, mit Mobilitätshilfen, Kinderwagen, usw.) gegeben sein und sollten nach den anerkannten Regeln der Technik barrierefrei gestaltet werden. Unter Beachtung des demographischen Wandels und dem Gedanken der Inklusion sowie dem Aspekt der lebenslangen Bewohnbarkeit einer Immobilie sollte u.a. bei der Aufstellung des Bebauungsplans folgende Punkte unter Hinweise aufgeführt werden:

Barrierefreie und rollstuhlgerechte Bauweise im allen Gebäuden inkl. der Zugänge und Außenanlagen. Alle Erdgeschosswohnungen (Räume) sollten nach den Anforderungen der DIN 18040 **R** errichtet werden.

Zur Bewertung der Barrierefreiheit gelten die Anforderungen der DIN 18040 und der HBO.

Öffentlicher Bereich:

Solidarisch betrachtet ist die Schaffung von Möglichkeiten zur Teilhabe am öffentlichen Leben für alle Menschen, insbesondere für Menschen mit Einschränkungen durch vorrausschauendes, barrierefreies Planen bei den öffentlichen Straßen- und Verkehrsflächen ein Pluspunkt für Ihre Kommune. Besondere Beachtung gilt den nachfolgenden aufgeführten Punkten:



Seite 6 des Schreibens vom 15.09.2022

- abgesenkte Bürgersteige besonders bei Grundstückszugängen und Übergangswegen
- breite Bürgersteige z.B. für Rollstuhlfahrer
- Taktile, visuell kontrastreiche und akustische Leitsysteme
- Barrierefreie Zugänge zu den öffentlichen Verkehrsmitteln (z.B. Bushaltestellen)
- Ausreichende Beleuchtung bei allen öffentlichen Flächen

Wir bitten dies bei der weiteren Umsetzung zu beachten.

Fazit:

Die Stadt Pfungstadt könnte in diesem Quartier aktiv dazu beitragen innovative Wohnquartiere für alle Bevölkerungsgruppen zu gestalten und gleichzeitig dem wachsenden Wunsch in der Bevölkerung nach gemeinschaftlichem Wohnen zu entsprechen.

Durch die angespannte Immobilienmarktsituation wird so die Möglichkeit eröffnet, nachhaltige, barrierefreie und bezahlbare Wohn- und Lebenskonzepte zu realisieren und eine neue Form der Eigentumsbildung zu schaffen. Besondere städtebauliche, barrierefreie, ökologische und architektonische Wohnlösungen, zukunftsweisende Mobilitäts- und Energiekonzepte sowie belebende Gemeinschaftsnutzungen und Aktivitäten tragen zu lebendigen und nachhaltigen Quartieren bei.

Es ist wünschenswert, bei der Vorgabe der baurechtlichen Bestimmungen und den städtebaulichen Entwicklungskonzepten einer Kommune darauf zu achten, dass ein barrierefreies, inklusives, zukunftsweisendes und strukturell durchmischtes Bauen bei den Planungen von allen Gebäuden, Außenanlagen, Verkehrsflächen, Landschafts- und Grünanlagen Berücksichtigung findet. Eine Hinwirkung in den Festlegungen/Hinweisen eines Bebauungsplanes, dem Konzept des Initiators oder den städtebaulichen Verträgen ist sehr zu begrüßen.

Untere Denkmalschutzbehörde

Der bauliche Kernbereich der Pfungstädter Brauerei umfasst folgende Gebäude, die eine bauliche als auch gestalterische Einheit bilden: Der um 1856 errichtete Verwaltungsbau (Eberstädter Straße 89) mit angrenzendem zweiteiligen Schalander (Mühlstraße 10) sowie das südwestlich gelegene Sudhaus aus dem Jahre 1908. Im Süden des Sudhauses liegt zudem das 1869 entstandene Kessel- und Maschinenhaus. In unmittelbarer Umgebung befindet sich der Rest des 1873 errichteten Schornsteins. Gerahmt wird das Areal im Norden und Süden durch zwei architektonisch ähnlich gestaltete Wohnsitze des Firmengründers bzw. Gründernachfolgers: Mühlstraße 14 und Eberstädter Straße 95. Die aus den benannten Bauteilen bestehende Sachgesamtheit ist aufgrund ihrer hohen orts- und wirtschaftsgeschichtlichen Bedeutungen, als auch als eindrucksvolles Beispiel zeitgenössischer Industriearchitektur um die Wende zum 20. Jahrhundert Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 1 HDSchG.

Aus denkmalschutzrechtlicher Sicht gibt es in einigen Bereichen erhebliche Bedenken. Dies betrifft vor allem den zur Zeit vorhandenen Innenhofbereich zwischen Verwaltungsbau, Schalander und Sudhaus. Der Hof wird durch die geplanten Neubauten, deren Stellung und Höhe sowie die Ausrichtung in die

Seite 7 des Schreibens vom 15.09.2022

Freifläche hinein in nachhaltiger und nicht hinnehmbarer Weise gestört. Die Planung ist in diesem genannten Bereich grundlegend zu überarbeiten.

Die Festsetzungen für Gestaltung und Höhe der geplanten Neubebauung anstelle des heutigen Anwesens Mühlstraße 12 und dessen anschließende Bebauung bis zum Sudhaus müssen wesentlich konkreter gemacht werden. Hier sind Geschossigkeit, Dachform, Trauf- und Firsthöhen festzusetzen. Eine Einfahrt in eine Tiefgarage ist an dieser Stelle denkmalschutzrechtlich nicht genehmigungsfähig.

Unterhalb des historischen Kernbereiches befinden sich monumentale Gewölbekeller mit dekorativen Stützen, teilweise auch mit würfelartigen Kapitellen, denen eine künstlerische Bedeutung zukommt. Das komplexe Kellersystem wurde über die Jahrzehnte sukzessive erweitert und stellt einen zentralen Funktionsbereich der Brauerei dar. Dieser Funktionsbereich ist vollständig zu erhalten und im Rahmen der neuen baulichen Zusammenhänge einzubinden. Ggf. können die Keller überbaut werden, wobei dafür konkrete Planungen vorzulegen sind. Für die Beurteilung und Bewertung der Einzelkeller regen wir an, eine Untersuchung von einem geeigneten Bauforscher durchführen zu lassen. Diese Untersuchung kann konkretere Aussagen zu den Bau- und Entstehungszeiten liefern. Die oberirdische Neubebauung hat die unterirdischen Kulturdenkmale mehr zu berücksichtigen.

Das Kulturdenkmal Mühlstraße 14, die Villa, liegt eingebettet in einer denkmalwerten Grünfläche. Der repräsentative Wohnsitz des Gründernachfolgers Julius Ulrich wurde 1860 errichtet und 1876 erweitert. Der einst parkartig gestaltete Garten mit Teich ist in seiner Ausdehnung ein wichtiger Wirkraum des Gebäudes und als solcher zu erhalten. Diese ist von Bebauung freizuhalten. Insofern ist die Platzierung eines Neubaus im Park denkmalschutzrechtlich nicht genehmigungsfähig. Ebenso Teil des Denkmalbestandes ist die an der Mühlstraße gelegene Einfriedung. Denkmalschutzrechtliche Bedenken gegen den Neubau südlich des Maschinenhauses werden zurückgestellt, wobei die Höhe des Baukörpers im Verhältnis zur umgebenden Bebauung darzustellen und abzustimmen ist.

Im Gebiet MU 2 ist der geplante siebengeschossige Baukörper in unmittelbarer Nähe südlich der Villa an der Eberstädter Straße denkmalschutzrechtlich nicht genehmigungsfähig. Durch seine Höhe tritt er in nicht hinnehmbarer Weise in Konkurrenz mit dem Sudhaus. Das architektonisch wirksame Sudhaus wurde 1908 errichtet, um den Rang der Brauerei als Großherzoglich-Hessischen Hoflieferanten zu unterstreichen. Zeitgemäß wurden an diesem hohen Gebäude neoklassizistische und neubarocke Architekturelemente miteinander kombiniert, wodurch das Gebäude auf dem Gelände fernwirksam in Erscheinung tritt und zum markantesten Bestandteil des Kerngeländes wird. Der siebengeschossige Baukörper nimmt dem Kulturdenkmal seine das Gebiet bestimmende Dominanz.

Ganz allgemein muss die auf Seite 41 der Begründung dargestellte Schemazeichnung zur Vollgeschossregelung angesprochen werden. In der dargestellten Form führt das Staffelgeschoss auf drei seiner Gebäudeseiten zu einer wahrgenommenen Viergeschossigkeit. Bei Gebäuden mit Satteldach wird durch den Betrachter stärker die Traufhöhe wahrgenommen als die Firsthöhe. Es sind deshalb unbedingt im Bereich der historischen Bebauung innerhalb der Brauerei die Gebäudehöhen sehr genau und detailliert zu betrachten und in ihrer Höhenentwicklung auf die Kulturdenkmale abzustimmen. Sofern Staffelgeschosse in diesen Bereichen vorgesehen werden, sind diese allseitig abzustaffeln.



Seite 8 des Schreibens vom 15.09.2022

Hinweis:

Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege.

Zur gesonderten Stellungnahme oder zu den Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege verweisen wir auf die erforderliche Stellungnahme der hessenArchäologie im Landesamt für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange gemäß § 5 Abs. 2 Punkt 2 HDSchG.

Untere Verkehrsbehörde

Gegen die vorliegende Planung bestehen keine Bedenken.

Es ist allerdings darauf zu achten, dass ausreichend Stellplätze für das Plangebiet aus- und nachgewiesen werden.

Durch den vorgesehenen Ausschluss des motorisierten Individualverkehrs in weiten Bereichen des Plangebiets kann grundsätzlich auf breite öffentliche Verkehrsflächen verzichtet werden. Zu beachten ist dabei aber auch, dass Rettungswege für Einsatzfahrzeuge (Polizei, Feuerwehr und Rettungsdienste) ausgewiesen werden müssen.

Zudem sollte in der Planung ausreichend Verkehrsfläche für die noch zugelassenen Verkehrsarten (z. B. auch Lastenfahräder) nachgewiesen werden.

Bauaufsicht (Az. 410-2570/2022/P)

Zu dem o. a. Verfahren werden seitens der Bauaufsicht folgende Anregungen vorgetragen:

Planteil:

Im Planteil vermissen wir die Eintragung von Verkehrsflächen, beispielweise besonderer Zweckbestimmung. Sollte das Baugebiet als ein großes Grundstück bebaut werden, könnte darauf verzichtet werden, aber es ist davon auszugehen, dass hier Teilungen erfolgen werden, dann wären sämtliche Baufelder, die nicht an die öffentlichen Verkehrsflächen liegen von der Erschließung ausgeschlossen.

(Beispiel: Im B-Plan in der neuen Lincoln-Siedlung Darmstadt, die den PKW-Verkehr weiträumig ausschließt, sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.)

Ausschnitt B-Plan Lincoln-Siedlung:

Seite 9 des Schreibens vom 15.09.2022



Im WA-Gebiet gibt es keine Flächen für Gemeinschaftsgaragen oder Stellplätze. Hier sind keine Gemeinschaftsgaragen oder Stellplätze vorgesehen?

Die Überbaubaren Flächen (Baufester) sind teilweise nicht vollständig vermaßt. Um die Eindeutigkeit zu gewährleisten empfehlen wir die fehlenden Vermaßungen einzutragen.

Textteil:

Festsetzung MU:

Entgegen den Ausführungen in der Begründung, halten wir es keineswegs für überflüssig Konkretisierungen über die erwünschte Durchmischung innerhalb der MU1 und MU2 Gebiete festzusetzen.

Sowohl für die Planer als auch für die Prüfung ist eine Klarstellung u. E. unbedingt erforderlich. Eine Gliederung muss nicht vertikal erfolgen, sondern kann auch horizontal festgelegt werden.



Seite 10 des Schreibens vom 15.09.2022

Aus den Festsetzungen sollte hervorgehen, dass im MU1 die Nutzungen, die nicht dem Wohnen dienen in diesem Teilbereich überwiegend untergebracht werden sollen und dass im MU2 auch eine reine Wohnnutzung zulässig ist. Es wird angeregt festzusetzen, dass im MU1 zu einem näher zu bestimmenden Anteil (beispielsweise) Nutzungen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig sind.

Dies würde zu einer Planungssicherheit führen und ermöglichen, dass Bauvorhaben auch im Verfahren gem. § 64 HBO durchgeführt werden können, da Klarheit über die Art der Durchmischung besteht.

Hinweis: betreutes Wohnen zählt zur Nutzung Wohnen.

Der generelle Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, die nicht einem gesundheitlichen Zweck dienen, würde zur Folge haben, dass auch kein Bäcker, kein Metzger usw. in diesem Baugebiet zulässig wäre. Wir regen an, diese Festsetzung noch einmal zu überdenken.

Allgemeine Anmerkungen:

In diesem Baugebiet können sich keine Menschen mit Gehbehinderung, die auf ein PKW angewiesen sind, ansiedeln, da hierfür keine Ausnahmen zulässig sind.

Wir weisen darauf hin, dass die hier aufgeführten Bedenken und Anregungen nach einer überschlägigen Betrachtung gelistet wurden und mit hinreichender Sicherheit keine abschließende Aufzählung darstellten.

Polizeipräsidium Darmstadt

Nach Durchsicht der eingestellten Unterlagen bestehen aus verkehrspolizeilicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken gegen das Bauvorhaben nach dem derzeitigen Planungsstand.

In Anbetracht der Größe des Plangebietes und der beabsichtigten Anzahl an Wohneinheiten, Mehrfamilienhäusern, Gewerbe und sozialen Einrichtungen sollte im Rahmen der weiteren Planung ein Verkehrs- und Leistungsfähigkeitsgutachten insbesondere der Knotenpunkte auf den Zufahrtswegen erstellt werden.

Bei der Planung von Gemeinschaftsgaragen wird bereits vorab dringendst empfohlen eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen einzuplanen. Die aktuell gültige Stellplatzsatzung sollte als Planungsgrundlage dienen. Ein verringertes Angebot der Stellplätze führt erfahrungsgemäß zu einer Verdrängung des ruhenden Verkehrs in umliegende Straßen und Flächen und zu teilweise problematischen Verkehrssituationen und daraus resultierenden Beschwerdelagen. Neben den Gemeinschaftsanlagen sollte auch eine ausreichende Anzahl an öffentlichen Stellplätzen geplant werden, da diese für Besucherverkehr, Lieferverkehr oder Handwerker unverzichtbar sind. Insbesondere gilt dies für das geplante Alten- und Pflegeheim sowie das betreute Wohnen. Mobilitätseingeschränkter Menschen ist der Fußweg von den Gemeinschaftsgaragen zu den Wohngebäuden generell nicht zuzumuten. Dies gilt es auch bei sämtlichen Wohngebäuden zu bedenken. Die Stellplatzsatzung der Stadt Pfungstadt sieht eine Maximalentfernung von 300 Metern zu den Wohngebäuden vor. Vor dem Hintergrund der Veränderung der Antriebssysteme von Pkw sollte auch die Herstellung von Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge bereits in der Planung berücksichtigt werden.



Seite 11 des Schreibens vom 15.09.2022.

Hinsichtlich der neu zu errichtenden Straßen innerhalb des Plangebietes verweise ich auf die aktuell gültigen Vorschriften, Empfehlungen und Richtlinien. Insbesondere im Umfeld von Kindergärten und Altenwohnheimen besteht ein erhöhter Schutzbedarf.

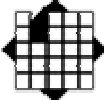
Wir bitten um weitere Beteiligung bei der Ausführungsplanung und stehen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Sportkreis Darmstadt-Dieburg

Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

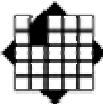


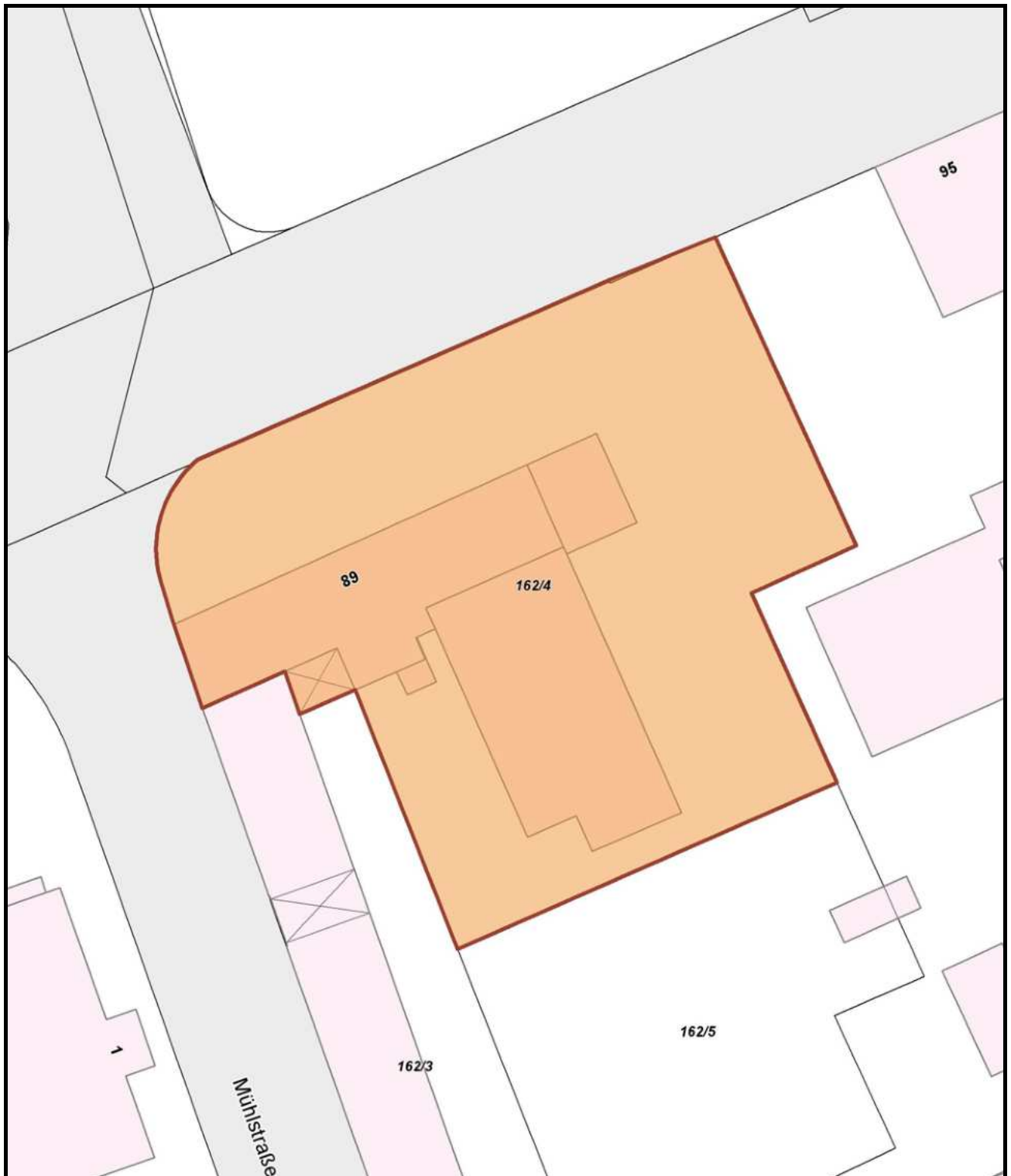
Abschlussprogramm kommunale Altlastenbeseitigung		 Da-Di-Werk Eigenbetrieb für Gebäude- und Umweltmanagement des Landkreises Darmstadt-Dieburg	
Gewerbedaten		Pfungstadt / Pfungstadt	
Altis-Nr.	-	Aktenzeichen	6432018-1121-0235
Lage	Eberstädter Straße 89 / Pfungstadt		11436

(1.) Betriebs-Nr.: 18286			
Aktenzeichen:	6432018-1121-0235	Anmeldung:	-
Name:	-	Abmeldung:	-
Firmenname:	-		
Beschreibung:	<i>Goldschmiedemeister</i>		
Informationsquelle:	<i>Übernahme KGIS-Daten 1996/06</i>		
WZ 2003:	<i>NL</i>	Gefährdungsklasse:	<i>0</i>
	<i>Unbekannte Branche -> Negativliste</i>		

Hinweise zum Auszug aus der Altflächendatei

Mit dem vorliegenden Blatt erhalten Sie Auskunft über die zur Zeit in unserer Datenbank abgespeicherten Informationen zu Altstandorten, Ablagerungen und Grundwasser-Schadensfällen. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit der Daten. Die vorliegenden Informationen sind ein erster Anhaltspunkt auf eine mögliche Umweltbeeinträchtigung. Zur genaueren Klärung sind weitere Recherchen notwendig.

Abschlussprogramm kommunale Altlastenbeseitigung Ortsbesichtigung Altstandorte		 Da-Di-Werk Eigenbetrieb für Gebäude- und Umweltmanagement des Landkreises Darmstadt-Dieburg	
Lageplan 1 : 500		Pfungstadt / Pfungstadt	
Altis-Nr.		Aktenzeichen	6432018-1121-0235
Lage	Eberstädter Straße 89 / Pfungstadt		11436



Eberstädter Straße 89 / Pfungstadt

0011436

Altis-Nr.:

Aktenzeichen: 6432018-1121-0235

Bezeichnung Goldschmiedemeister

Info zur Lage Geometrie geändert (Fläche verkleinert)

Grundstück wurde begangen ja [] nein [x]

Grundstück vollständig einsehbar ja [] nein [x]

1. Optische Auffälligkeiten / Vorkommnisse

Hinweis: Keine Angabe bedeutet unbekannt

Sichtbare Kontamination ja [] nein [x]

Leerstehende Gebäude ja [] nein [x]

Freiliegende Abfälle/Lager ja [] nein [x]

Freiliegendes Gebinde ja [] nein [x]

Aufhaldung ja [] nein [x]

Grube ja [] nein [x]

Tank ja [] nein [x]

Umbau nach vermuteter Nutzung ja [] nein [x]

Fläche ist umzäunt ja [x] nein []

Offener Zugang zur Fläche ja [] nein [x]

Augenscheinlicher Zustand *geordnet [] verwahrlost []*

Grundstückszustand _____

2. Aktuelle Nutzungen auf der Fläche

Wohnbauungsfläche []

Park- und Freizeitfläche []

Gewerbe- und Industriefläche [x]

Sonstige Fläche []

Oberirdische Gewässer []

Klein- / Hausgärten []

Bemerkungen Aktuell: Pfungstädter Privatbrauerei

3. Aktuelle Nutzungen auf benachbarten Grundstücken

Wohnbauungsfläche [x]

Park- und Freizeitfläche []

Gewerbe- und Industriefläche [x]

Sonstige Fläche []

Oberirdische Gewässer []

Klein- / Hausgärten [x]

Bemerkungen _____

4. Ergebnis der Standortprüfung

Ausscheiden [x]

Gewerbe wurde auf dieser Fläche nicht betrieben []
 Gewerbe wurde betrieben, aber nicht im altlastenrelevanten Umfang [x]

Gezielte Datennacherhebung []

Ortsbegehung erforderlich []
 weitere Aktenauswertung erforderlich []

Altlastenverdacht wahrscheinlich []

Gewerbe wurde im altlastenrelevanten Umfang betrieben []
 Altlastenrelevante Auffälligkeiten oder Vorkommnisse []

Zeitzeugenbefragung erforderlich []

Hinweis Beschreibung

Bearbeiter / Bearbeiterin Umweltinstitut Offenbach (UIO), Jörg Dürrfeld

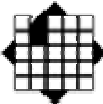
Datum 15.06.2010

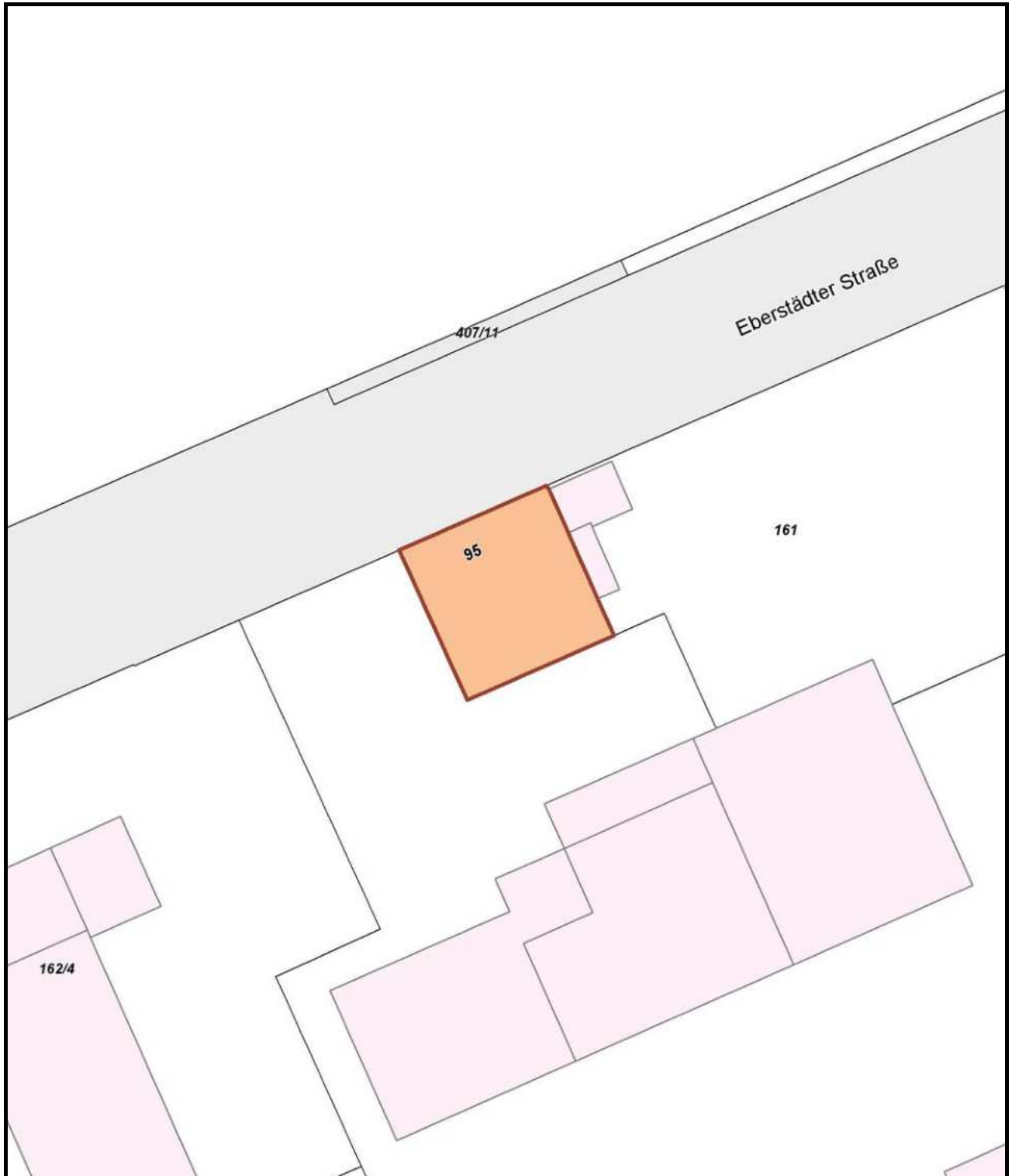
Abschlussprogramm kommunale Altlastenbeseitigung		 Da-Di-Werk Eigenbetrieb für Gebäude- und Umweltmanagement des Landkreises Darmstadt-Dieburg	
Gewerbedaten		Pfungstadt / Pfungstadt	
Altis-Nr.	-	Aktenzeichen	-
Lage	Eberstädter Straße 95 / Pfungstadt		9594

(1.) Betriebs-Nr.: 15423			
Aktenzeichen:	<i>Gewerbeabmeldung</i>	Anmeldung:	<i>01.12.1994</i>
Name:	<i>B [REDACTED]</i>	Abmeldung:	<i>08.03.1999</i>
Firmenname:	-		
Beschreibung:	<i>Wohnmobilvermittlung</i>		
Informationsquelle:	<i>Fortschreibung 2009 (AFR)</i>		
WZ 2003:	<i>71.10.0</i>	Gefährdungsklasse:	<i>2</i>
	<i>Vermietung von Kraftwagen bis 3,5 t Gesamtgewicht</i>		

Hinweise zum Auszug aus der Altflächendatei

Mit dem vorliegenden Blatt erhalten Sie Auskunft über die zur Zeit in unserer Datenbank abgespeicherten Informationen zu Altstandorten, Ablagerungen und Grundwasser-Schadensfällen. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit der Daten. Die vorliegenden Informationen sind ein erster Anhaltspunkt auf eine mögliche Umweltbeeinträchtigung. Zur genaueren Klärung sind weitere Recherchen notwendig.

Abschlussprogramm kommunale Altlastenbeseitigung Ortsbesichtigung Altstandorte		 Da-Di-Werk Eigenbetrieb für Gebäude- und Umweltmanagement des Landkreises Darmstadt-Dieburg	
Lageplan 1 : 500		Pfungstadt / Pfungstadt	
Altis-Nr.		Aktenzeichen	
Lage	Eberstädter Straße 95 / Pfungstadt		9594



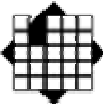
Abschlussprogramm kommunale Altlastenbeseitigung		 Da-Di-Werk Eigenbetrieb für Gebäude- und Umweltmanagement des Landkreises Darmstadt-Dieburg	
Gewerbedaten		Pfungstadt / Pfungstadt	
Altis-Nr.	432.018.040-001.028	Aktenzeichen	6432018-1121-0041
Lage	Kaplaneigasse 56 / Pfungstadt		2273

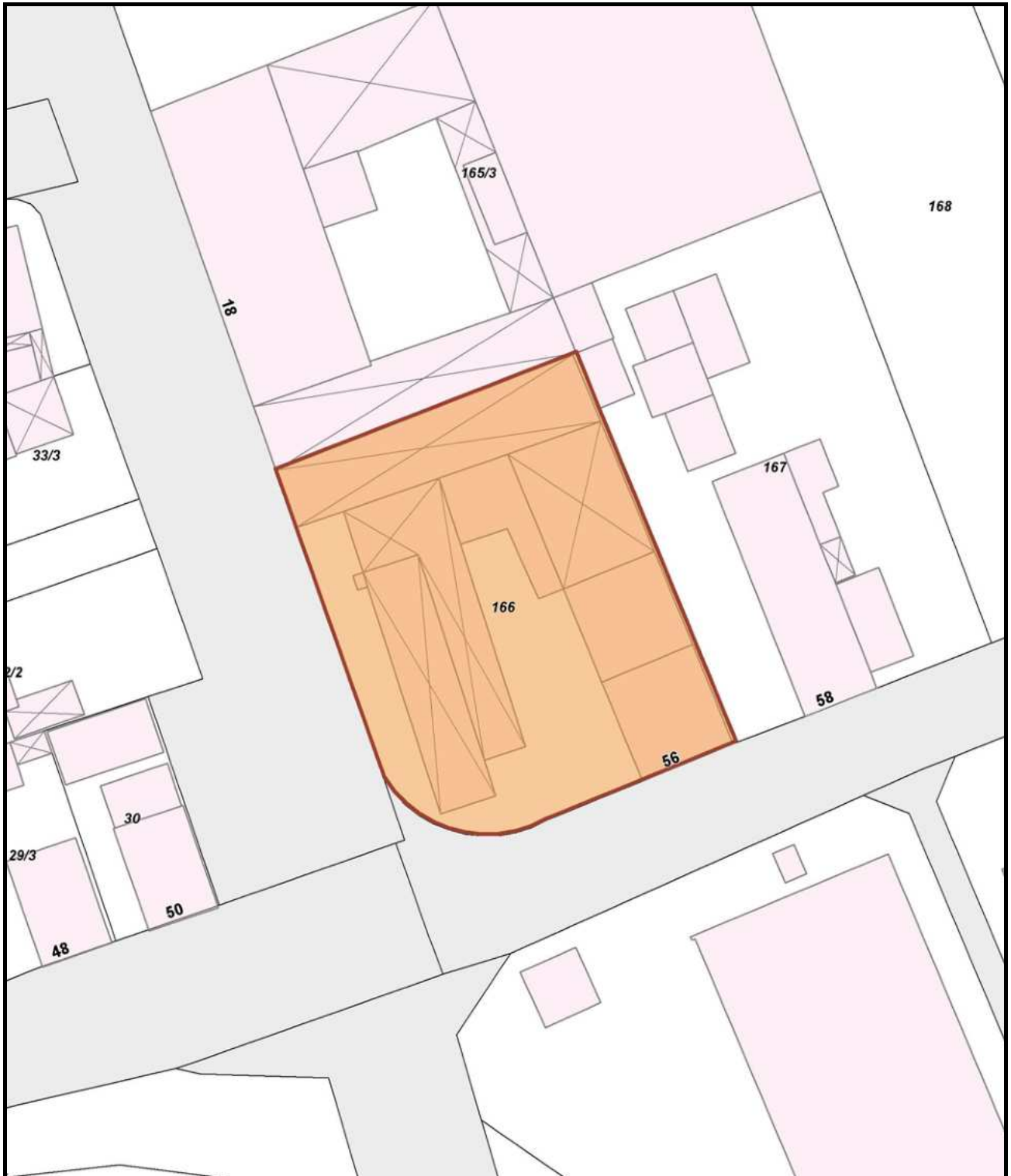
(1.) Betriebs-Nr.: 2759			
Aktenzeichen:	A 100020822, <i>Betrieb: 1, Anlage: 1</i>	Anmeldung:	-
Name:	C [REDACTED]	Abmeldung:	31.08.1984
Firmenname:	-		
Beschreibung:	<i>Baugeschaeft</i>		
Informationsquelle:	<i>Übernahme altpro-Daten 04.03.2009</i>		
WZ 2003:	45.11.2 <i>Erbewegungsarbeiten</i>	Gefährdungsklasse:	4

(2.) Betriebs-Nr.: 2760			
Aktenzeichen:	A 100020822, <i>Betrieb: 2, Anlage: 1</i>	Anmeldung:	01.10.1980
Name:	C [REDACTED]	Abmeldung:	30.11.1982
Firmenname:	-		
Beschreibung:	<i>Baugeschaeft</i>		
Informationsquelle:	<i>Übernahme altpro-Daten 04.03.2009</i>		
WZ 2003:	45.11.2 <i>Erbewegungsarbeiten</i>	Gefährdungsklasse:	4

Hinweise zum Auszug aus der Altflächendatei

Mit dem vorliegenden Blatt erhalten Sie Auskunft über die zur Zeit in unserer Datenbank abgespeicherten Informationen zu Altstandorten, Ablagerungen und Grundwasser-Schadensfällen. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit der Daten. Die vorliegenden Informationen sind ein erster Anhaltspunkt auf eine mögliche Umweltbeeinträchtigung. Zur genaueren Klärung sind weitere Recherchen notwendig.

Abschlussprogramm kommunale Altlastenbeseitigung Ortsbesichtigung Altstandorte		 Da-Di-Werk Eigenbetrieb für Gebäude- und Umweltmanagement des Landkreises Darmstadt-Dieburg	
Lageplan 1 : 500		Pfungstadt / Pfungstadt	
Altis-Nr.	432.018.040-001.028	Aktenzeichen	6432018-1121-0041
Lage	Kaplaneigasse 56 / Pfungstadt		2273



Kaplaneigasse 56 / Pfungstadt

0002273

Altis-Nr.: 432.018.040-001.028

Aktenzeichen: 6432018-1121-0041

Bezeichnung _____

Info zur Lage _____

Grundstück wurde begangen ja [] nein [x] Grundstück vollständig einsehbar ja [] nein [x]

1. Optische Auffälligkeiten / Vorkommnisse Hinweis: Keine Angabe bedeutet unbekannt

Sichtbare Kontamination ja [] nein [x] Leerstehende Gebäude ja [] nein [x]

Freiliegende Abfälle/Lager ja [x] nein [] Freiliegendes Gebinde ja [] nein [x]

Aufhaldung ja [] nein [x] Grube ja [] nein [x]

Tank ja [] nein [x] Umbau nach vermuteter Nutzung ja [] nein [x]

Fläche ist umzäunt ja [x] nein [] Offener Zugang zur Fläche ja [] nein [x]

Augenscheinlicher Zustand *geordnet [] verwahrlost []*

Grundstückszustand _____

2. Aktuelle Nutzungen auf der Fläche

Wohnbauungsfläche [x] Park- und Freizeitfläche [] Gewerbe- und Industriefläche []

Sonstige Fläche [] Oberirdische Gewässer [] Klein- / Hausgärten [x]

Bemerkungen _____

3. Aktuelle Nutzungen auf benachbarten Grundstücken

Wohnbauungsfläche [x] Park- und Freizeitfläche [] Gewerbe- und Industriefläche [x]

Sonstige Fläche [] Oberirdische Gewässer [] Klein- / Hausgärten [x]

Bemerkungen _____

4. Ergebnis der Standortprüfung

Ausscheiden [] Gewerbe wurde auf dieser Fläche nicht betrieben []

Gewerbe wurde betrieben, aber nicht im altlastenrelevanten Umfang []

Gezielte Datennacherhebung [] Ortsbegehung erforderlich []

weitere Aktenauswertung erforderlich []

Altlastenverdacht wahrscheinlich [x] Gewerbe wurde im altlastenrelevanten Umfang betrieben [x]

Altlastenrelevante Auffälligkeiten oder Vorkommnisse []

Zeitzeugenbefragung erforderlich []

Hinweis Klasse, teilweise unbekannte Dauer

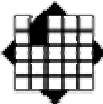
Bearbeiter / Bearbeiterin Umweltinstitut Offenbach (UIO), Jörg Dürrfeld Datum 15.06.2010

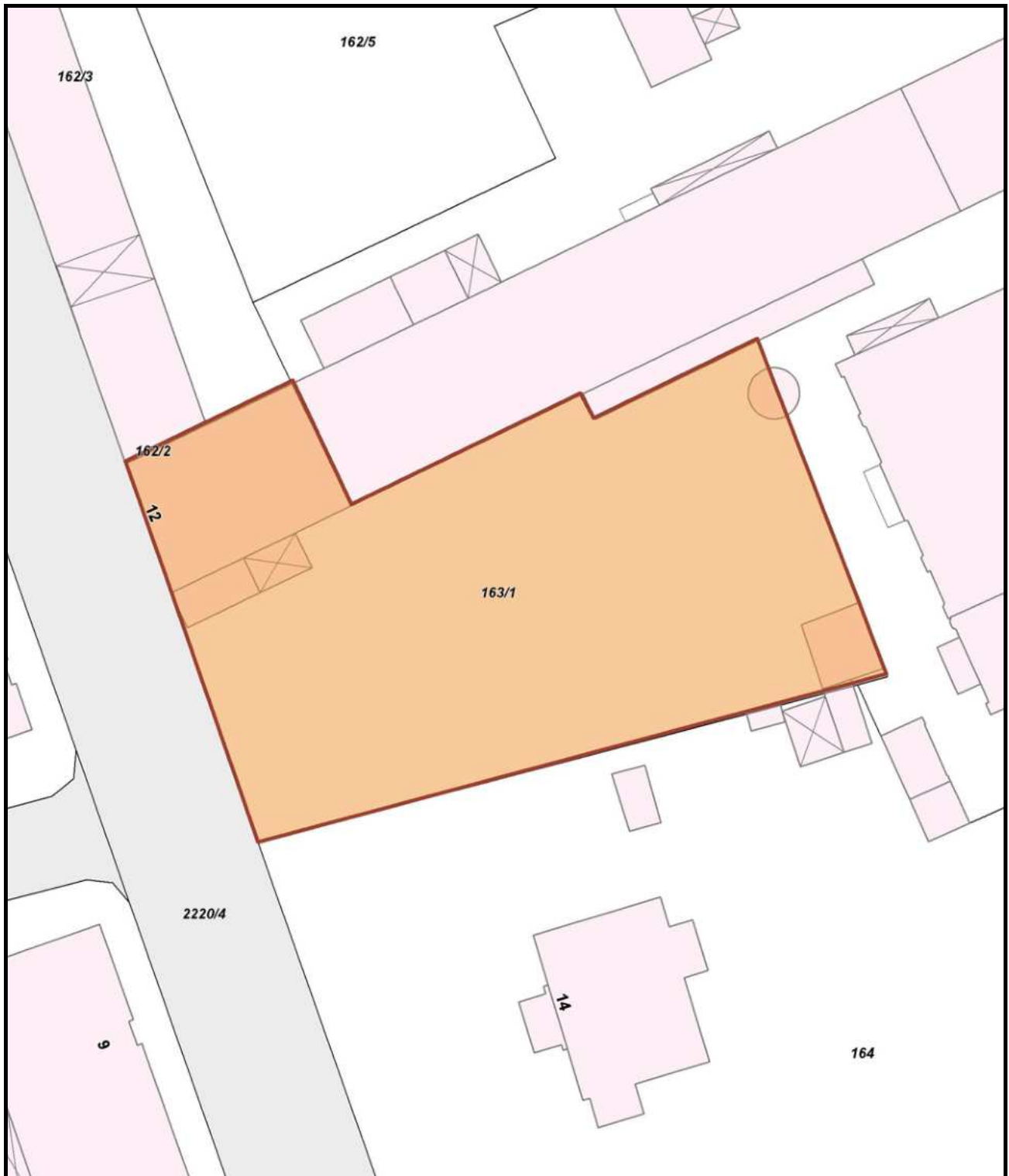
Abschlussprogramm kommunale Altlastenbeseitigung		 Da-Di-Werk	
Ortsbesichtigung Altstandorte		Eigenbetrieb für Gebäude- und Umweltmanagement des Landkreises Darmstadt-Dieburg	
Gewerbedaten		Pfungstadt / Pfungstadt	
Altis-Nr.	-	Aktenzeichen	6432018-1121-0230
Lage	Mühlstraße 12 / Pfungstadt		2404

(1.) Betriebs-Nr.: 2933			
Aktenzeichen:	A	100020958, Betrieb: 1, Anlage: 1	Anmeldung: 01.01.1988
Name:	S	XXXXXXXXXX	Abmeldung: 31.12.1988
Firmenname:	-		
Beschreibung:	Heizungsbau		
Informationsquelle:	Übernahme altpro-Daten 04.03.2009		
WZ 2003:	45.33.0		Gefährdungsklasse: 3
	Klempnerei, Gas-, Wasser-, Heizungs- und Lüftungsinstallation		

Hinweise zum Auszug aus der Altflächendatei

Mit dem vorliegenden Blatt erhalten Sie Auskunft über die zur Zeit in unserer Datenbank abgespeicherten Informationen zu Altstandorten, Ablagerungen und Grundwasser-Schadensfällen. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit der Daten. Die vorliegenden Informationen sind ein erster Anhaltspunkt auf eine mögliche Umweltbeeinträchtigung. Zur genaueren Klärung sind weitere Recherchen notwendig.

Abschlussprogramm kommunale Altlastenbeseitigung Ortsbesichtigung Altstandorte		 Da-Di-Werk Eigenbetrieb für Gebäude- und Umweltmanagement des Landkreises Darmstadt-Dieburg	
Lageplan 1 : 500		Pfungstadt / Pfungstadt	
Altis-Nr.		Aktenzeichen	6432018-1121-0230
Lage	Mühlstraße 12 / Pfungstadt		2404



ALTFLÄCHENDATEI – INFORMATIONSBLATT

* NICHT RECHTSVERBINDLICH*

ALTIS – Nummer *432.018.040-001.028*

Datum des Datenabrufs: 10.08.2022

Stammdaten:

Art der Fläche: *Altstandort*

Status der Gesamtfläche: *Adresse / Lage überprüft (validiert)*

Arbeitsname: *Ortsbesichtigung positiv (Validierung 2010)*

Kreis: *Landkreis Darmstadt-Dieburg*

Gemeinde: *Pfungstadt*

Ortsteil: *PFUNGSTADT*

Straße, Hausnummer: *Kaplaneigasse 56*

Rechtswert: *3471707*

Hochwert: *5518570*

Ost-Koordinate (UTM) *32471643*

Nord-Koordinate (UTM) *5516802*

Weitere Adressen:

Straße / Hausnummer	Kreis	Gemeinde / Ortsteil	UTM Ost	UTM Nord	Art der Adresse	Bemerkung
---------------------	-------	---------------------	---------	----------	-----------------	-----------

Flurstücke:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Status	R-Wert	H-Wert	UTM Ost	UTM Nord
-----------	------	-----------	--------	--------	--------	---------	----------

Altablagerungen:

Art	Beginn	Ende	Größe (m ²)	Volumen (m ³)
-----	--------	------	-------------------------	---------------------------

Betriebe/Anlagen:

Name	Beschreibung	Anlagen Name	Anlagen Beschreibung	Branche (nach HLOG/ nach WZ2003)	Klasse Branche/WZ	Betriebsanfang	Betriebsende
	Baugeschaef		Baugeschaef	Baugeschäft (mit Gerätewartung) / Hoch- und Tiefbau, ohne ausgeprägten Schwerpunkt	4 / 4		08/1984
	Baugeschaef		Baugeschaef	Baugeschäft (mit Gerätewartung) / Hoch- und Tiefbau, ohne ausgeprägten Schwerpunkt	4 / 4	10/1980	11/1982

Bewertungen:

		– Weitere Veranlassung –	– Bemerkungen –
--	--	--------------------------	-----------------

Art	Bearbeitungsstufe	bei derzeitiger Nutzung	bei Nutzungsänderung o. Bodeneingriffen	Bemerkungen	Fortsetzung

Dies ist ein unverbindlicher Überblick über die Datenbankinhalte zu dieser Fläche.

Abschlussprogramm kommunale Altlastenbeseitigung		 Da-Di-Werk Eigenbetrieb für Gebäude- und Umweltmanagement des Landkreises Darmstadt-Dieburg	
Ortsbesichtigung Altstandorte			
Gewerbedaten		Pfungstadt / Pfungstadt	
Altis-Nr.	432.018.040-001.152	Aktenzeichen	6432018-1121-0209
Lage	Mühlstraße 18 / Pfungstadt		2390

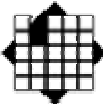
(1.) Betriebs-Nr.: 15739			
Aktenzeichen:	<i>Gewerbeabmeldung</i>	Anmeldung:	13.09.2007
Name:	F [REDACTED]	Abmeldung:	31.01.2008
Firmenname:	-		
Beschreibung:	<i>Groß- und Einzelhandel mit Teichtechnik, Aquarientechnik, Angeltechnik, Accessoires, Tierfutter</i>		
Informationsquelle:	<i>Fortschreibung 2009 (AFR)</i>		
WZ 2003:	<i>51.21.0</i>	Gefährdungsklasse:	1
	<i>Großhandel mit Getreide, Saatgut und Futtermitteln</i>		

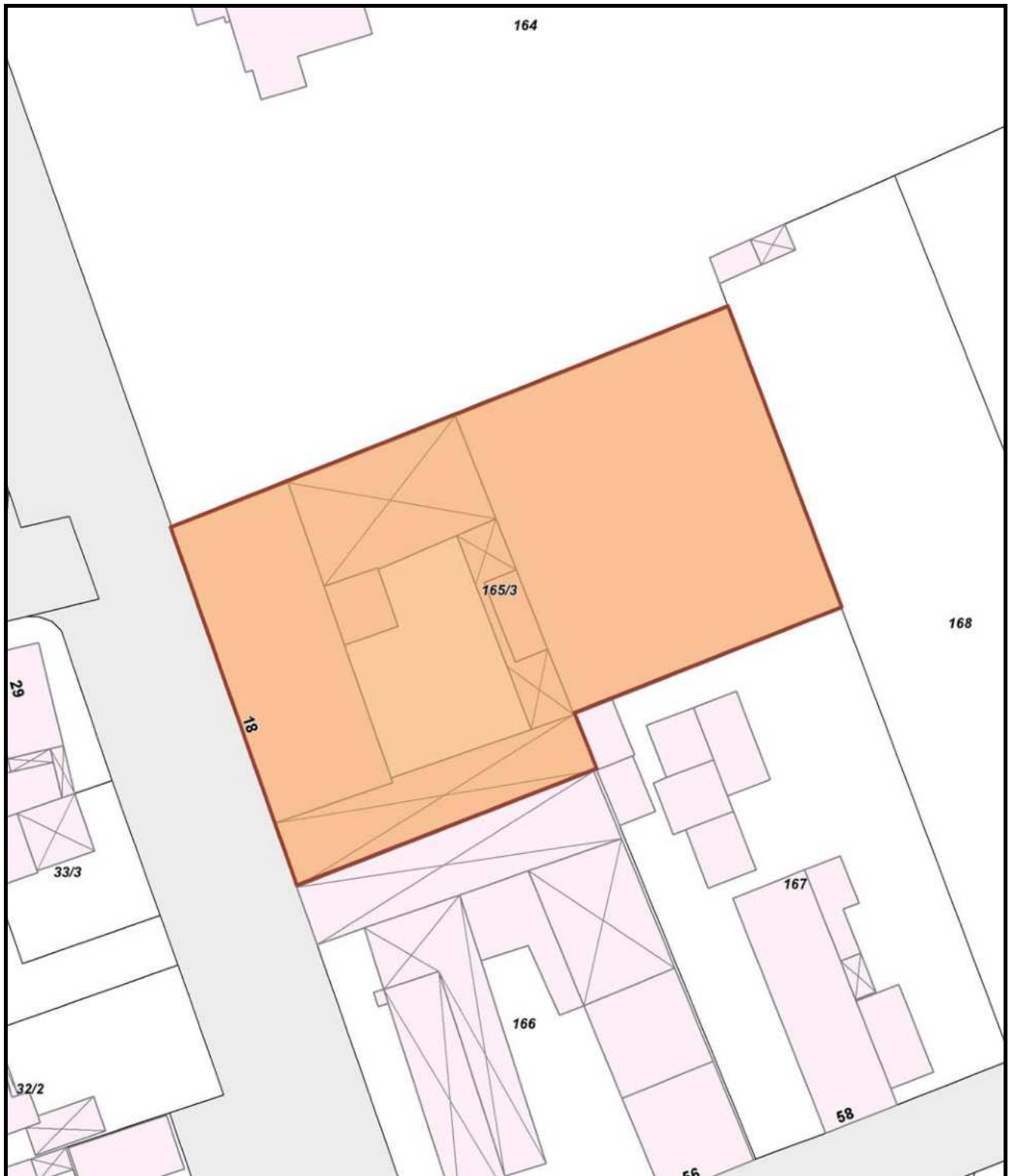
(2.) Betriebs-Nr.: 15738			
Aktenzeichen:	<i>Gewerbeabmeldung</i>	Anmeldung:	01.01.1983
Name:	D [REDACTED]	Abmeldung:	30.07.2005
Firmenname:	-		
Beschreibung:	<i>Groß- und Einzelhandel mit kfz- Verschleißteilen und Zuberhör</i>		
Informationsquelle:	<i>Fortschreibung 2009 (AFR)</i>		
WZ 2003:	<i>50.30.2</i>	Gefährdungsklasse:	1
	<i>Großhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör</i>		

(3.) Betriebs-Nr.: 2918			
Aktenzeichen:	<i>A 100020944, Betrieb: 1, Anlage: 1</i>	Anmeldung:	01.04.1977
Name:	B [REDACTED]	Abmeldung:	30.04.1982
Firmenname:	-		
Beschreibung:	<i>Druckerei</i>		
Informationsquelle:	<i>Übernahme altpro-Daten 04.03.2009</i>		
WZ 2003:	<i>22.22.0</i>	Gefährdungsklasse:	5
	<i>Drucken anderer Druckerzeugnisse</i>		

Hinweise zum Auszug aus der Altflächendatei

Mit dem vorliegenden Blatt erhalten Sie Auskunft über die zur Zeit in unserer Datenbank abgespeicherten Informationen zu Altstandorten, Ablagerungen und Grundwasser-Schadensfällen. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit der Daten. Die vorliegenden Informationen sind ein erster Anhaltspunkt auf eine mögliche Umweltbeeinträchtigung. Zur genaueren Klärung sind weitere Recherchen notwendig.

Abschlussprogramm kommunale Altlastenbeseitigung Ortsbesichtigung Altstandorte		 Da-Di-Werk Eigenbetrieb für Gebäude- und Umweltmanagement des Landkreises Darmstadt-Dieburg	
Lageplan 1 : 500		Pfungstadt / Pfungstadt	
Altis-Nr.	432.018.040-001.152	Aktenzeichen	6432018-1121-0209
Lage	Mühlstraße 18 / Pfungstadt	2390	



Mühlstraße 18 / Pfungstadt

0002390

Altis-Nr.: 432.018.040-001.152

Aktenzeichen: 6432018-1121-0209

Bezeichnung _____

Info zur Lage _____

Grundstück wurde begangen ja [] nein [x] Grundstück vollständig einsehbar ja [] nein [x]

1. Optische Auffälligkeiten / Vorkommnisse Hinweis: Keine Angabe bedeutet unbekannt

Sichtbare Kontamination	ja [] nein [x]	Leerstehende Gebäude	ja [] nein [x]
Freiliegende Abfälle/Lager	ja [] nein [x]	Freiliegendes Gebinde	ja [] nein [x]
Aufhaldung	ja [] nein [x]	Grube	ja [] nein [x]
Tank	ja [] nein [x]	Umbau nach vermuteter Nutzung	ja [] nein [x]
Fläche ist umzäunt	ja [x] nein []	Offener Zugang zur Fläche	ja [] nein [x]
Augenscheinlicher Zustand	geordnet [] verwahrlost []		
Grundstückszustand	_____		

2. Aktuelle Nutzungen auf der Fläche

Wohnbauungsfläche [x] Park- und Freizeitfläche [] Gewerbe- und Industriefläche [x]
 Sonstige Fläche [] Oberirdische Gewässer [] Klein- / Hausgärten []

Bemerkungen Aktuell: Boxschule Culcay; Fa. Alter Ego

3. Aktuelle Nutzungen auf benachbarten Grundstücken

Wohnbauungsfläche [x] Park- und Freizeitfläche [] Gewerbe- und Industriefläche [x]
 Sonstige Fläche [] Oberirdische Gewässer [] Klein- / Hausgärten [x]

Bemerkungen _____

4. Ergebnis der Standortprüfung

Ausscheiden [] Gewerbe wurde auf dieser Fläche nicht betrieben []
 Gewerbe wurde betrieben, aber nicht im altlastenrelevanten Umfang []
 Gezielte Datennacherhebung [] Ortsbegehung erforderlich []
 weitere Aktenauswertung erforderlich []
 Altlastenverdacht wahrscheinlich [x] Gewerbe wurde im altlastenrelevanten Umfang betrieben [x]
 Altlastenrelevante Auffälligkeiten oder Vorkommnisse []
 Zeitzeugenbefragung erforderlich []

Hinweis Klasse, Art, lange Dauer

Bearbeiter / Bearbeiterin Umweltinstitut Offenbach (UIO), Jörg Dürrfeld Datum 15.06.2010



Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 100763, 64207 Darmstadt

Aktenzeichen 34-c-2_BV-15.03.01-Ba_2022-029621

Bearbeiter/in

Telefon

(06151) 3306

Fax

(06151) 3306

E-Mail

mobil.hessen.de

Datum

06. September 2022

**Bauleitplanung der Stadt Pfungstadt,
Aufstellung des Bebauungsplanes „Pfungstädter Stadtgärten - Alte Brauerei“ sowie
teilbereichsbezogener Änderung und Anpassung des rechtswirksamen
Flächennutzungsplanes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes
hier: Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1
BauGB**

Ihr Schreiben vom 08. August 2022

Sehr geehrte

gegen die oben genannte Bauleitplanung bestehen seitens Hessen Mobil
grundsätzlich keine Einwände. Die äußere verkehrliche Erschließung des
Plangebietes wird derzeit als gesichert angesehen.

Folgender fachlicher Hinweis ist im weiteren Planungsverlauf allerdings unbedingt
zu berücksichtigen:

- Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen keine
Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des
BlmSchG.

*Bei angedachter Veröffentlichung dieses Schreibens widerspricht Hessen Mobil
ausdrücklich der Herausgabe personenbezogener Daten.*

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



per E-Mail: bauamt@pfungstadt.de

Stadt Pfungstadt
Bauen, Umwelt, Stadtplanung
Kirchstraße 12-14
64319 Pfungstadt

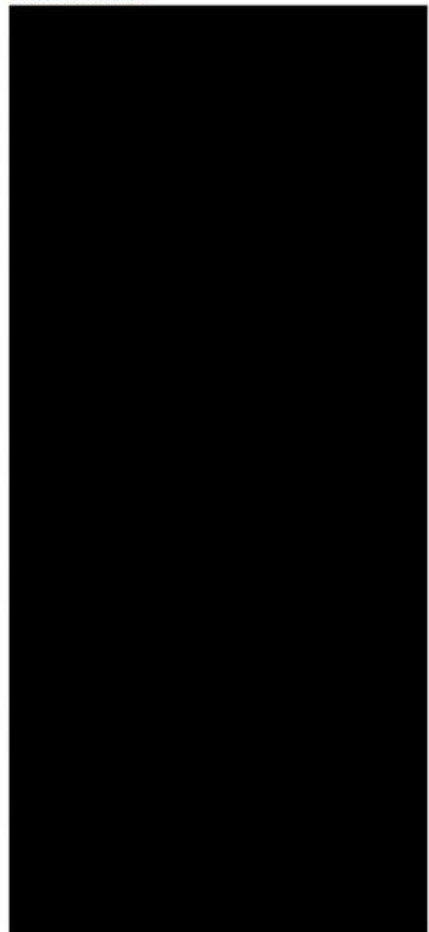
Rechtsanwälte Steuerberater
Partnerschaft mbB

45128 Essen
Postfach 10 32 31, 45032 Essen
T. +49 201 72002
F. +49 201 72002

Sitz Essen
(AG Essen, PR 3134)
USt-ID Nr. DE 119 808 553

www.soh.de

Rechtsanwälte



Ihr Ansprechpartner: Dr. C
Telefon: 0201 72002- Fax: 0201 72002-
@soh.de
WI/TS 002228-13

Essen, 15.09.2022

Entwurf des Bebauungsplanes „Pfungstädter Stadtgärten – Alte Brauerei“

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir zeigen an, dass wir die rechtlichen Interessen der Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG, Burgstraße 37, 45475 Mülheim a.d. Ruhr und der , Hessenring 1-3, 64546 Mörfelden, vertreten und versichern anwaltlich, ordnungsgemäß bevollmächtigt zu sein.

Unsere Mandantinnen sind die Eigentümerin bzw. die Mieterin und Nutzerin der Flurstücke und die unmittelbar östlich an das Bebauungsplangebiet des beabsichtigten Bebauungsplanes „Pfungstädter Stadtgärten – Alte Brauerei“ angrenzen.

Nach dem unseren Mandantinnen vorliegenden Bebauungsplanentwurf ist unmittelbar westlich angrenzend an das Grundstück unserer Mandantin die Ausweisung eines urbanen Gebietes nach § 6a BauNVO geplant.

Ausweislich des Vorentwurfes der Begründung zum Bebauungsplan „Pfungstädter Stadtgärten – Alter Brauerei“ liegt bislang weder ein

- ¹ Fachanwalt für Steuerrecht
- ² Fachanwalt für Verwaltungsrecht
- ³ Fachanwalt für Arbeitsrecht
- ⁴ Fachanwalt für Medizinrecht
- ⁵ Fachanwalt für Erbrecht
- ⁶ Fachanwalt für Gewerblichen Rechtsschutz
- ⁷ Fachanwalt für Insolvenzrecht

Umweltbericht noch eine Schallimmissionsprognose vor. Wie auf Seite 39/40 des Vorentwurfes ausgeführt wird, hat der Plangeber die Belange des Schallschutzes als gewichtigen Belang in die Abwägung einzustellen und Sorge dafür zu tragen im Sinne des § 50 Satz 1 BImSchG, dass bei der städtebaulichen Planung die Nutzungen so angeordnet sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Dabei ist insbesondere der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG hervorzuheben.

Bei der Abwägung der diesbezüglichen Belange bzw. der Ermittlung des Abwägungsmaterials ist daher zu berücksichtigen, dass auf dem unmittelbar benachbarten Grundstück ein Lebensmittel-discountmarkt mit Anlieferung und Kundenparkplatz betrieben wird, der bislang an ein Gewerbegebiet angrenzte. Inwieweit die beabsichtigte Wohnnutzung im MU-Gebiet nach § 6a BauNVO durch den bereits jetzt gegebenen Betrieb Schallimmissionen ausgesetzt ist, die das Wohnen stören, steht mangels entsprechender Schallimmissionsprognose nicht fest.

Unsere Mandantinnen gehen daher davon aus, dass einer gerechten Abwägung der wechselseitigen Belange nur Genüge getan wird, wenn sich die heranrückende Wohnbebauung selbst schützt und in dem neuen Bebauungsplan ggfs. erforderliche, aktive und/oder passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden, um gesunde Wohnverhältnisse auch im Bereich des MU-Gebietes zu gewährleisten.

Dabei ist zugunsten unserer Mandantinnen zu berücksichtigen, dass sie bislang – auch was eine nicht ausgeübte Nutzung betrifft – nur Rücksicht in der Weise nehmen mussten, wie es einem angrenzenden Gewerbegebiet entsprach.

Da sich eine Einzelhandelsnutzung dadurch auszeichnet, dass sie regelmäßig an aktuelle Anforderungen angepasst werden muss, und der Lebensmittel-discountbetrieb zur Einzelhandelsvielfalt in der Innenstadt beiträgt, müssen auch *Erweiterungsmöglichkeiten* unserer Mandantinnen in die Abwägung eingestellt werden.

Insoweit behalten wir uns ausdrücklich eine weitergehende Stellungnahme nach Vorliegen eines Schallgutachtens vor.

Wir geben außerdem zu bedenken, dass die Baugrenzen im Bereich des MU2 angrenzend an das Grundstück unserer Mandantinnen, hier das Flurstück 147/2, so gewählt sind, dass die notwendigen Abstandsflächen kaum eingehalten zu sein scheinen. Auch hierdurch wird ein unnötiger potentieller Immissionskonflikt geschaffen.

Wir bitten darum, uns über den weiteren Fortgang des Bebauungsplanverfahrens zu informieren, und stehen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß



Rechtsanwältin
Fachanwältin für Verwaltungsrecht





Stadt Pfungstadt
30. Sep. 2022

BM	HA	PA	FI
BO	FS	BA	

Öffentlichkeitsbeteiligung

Bauleitplanung der Stadt Pfungstadt,
Bebauungsplan „Stadtgärten Pfungstadt – alte Brauerei“

Eingang
am
06. OKT. 2022
Büroamt
Stadtwerte Pfungstadt

BA	SW	GI
----	----	----

Beteiligte/r*

Name



Straße



Vorname

Ort

64319 Pfungstadt

Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf der o. g. Bauleitplanung
nach § 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Stellungnahme - s. Rückseite -

Pfungstadt, den 26.09.2022



Unterschrift

* Mir ist bekannt, dass personenbezogene
Daten aus dieser Stellungnahme von der
Stadt Pfungstadt gespeichert werden.

Stellungnahme zum Bebauungsplan „ Pfungstädter Stadtgärten -Alte Brauerei“

Bei den öffentlichen Gebäuden, Arztpraxen fehlen Parkplätze oder sollen alle Fahrzeuge unterirdisch geparkt werden. Für viele Bürger sind weite Wege nicht möglich und auch die, die mehr laufen könnten, suchen immer den kürzesten Weg. Parken in der Mühl- oder Eberstädter Str. ist in dem Bereich kaum möglich.

Wo sollen die Zufahrten und Zugänge zu den Tiefgaragen sein? Ist aus den Plänen nicht ersichtlich.

Bei 1200 bis 1500 Bewohnern werden wohl mehr als die Hälfte nicht auf das Auto verzichten wollen oder können. Stellt sich die Frage, wenn morgens ein Großteil der Bewohner zur gleichen Zeit losfahren will, entsteht Stau im Wohngebiet und auf der Ausfahrt um sich in den fließenden Verkehr einfädeln zu können, was dann wiederum zum Rückstau auf der Eberstädter- und Mühlstr. führen würde. Kann man jetzt schon oft beim Rewe Parkplatz sehen. **Der Verkehr, der durch die Bewohner dieses Wohnviertels entstehen wird, wird um ein vielfaches höher sein, als durch die Brauerei.**

Bei dem vom Investor angesprochenen Klientel, die dort wohnen sollen, ist nicht zu vermuten, dass so viele wie er hofft, auf alternative Verkehrsmittel umsteigen werden. Auch die Aussage „Wohnen im Grünen“ ist relativ. Ein großer Teil der Häuser hat Blick auf die Einkaufsmärkte und Parkplätze (Rewe, Aldi) mit entsprechendem Verkehr. Es stellt sich die Frage ob die Wohnungen dort zu den erhofften Mieten bzw. Preisen vermittelt werden können.

Der Hinweis des Investors, dass versiegelte Fläche entsiegelt wird ist ebenfalls relativ. Durch die dichte Bebauung wird auch eine große Fläche versiegelt. Auch wenn ein Wasserkonzept entwickelt wird, bleibt die Frage, ob Bäume wurzeln können, wenn der Untergrund eine Tiefgarage ist. Die Tiefgaragen werden zum Teil unter den „Grünflächen“ sein, denn die Wohnungen brauchen ja auch Kellerräume.

Die vom Investor gezeigten und realisierten Bauprojekte waren zwar schön aber bereits gebaut und zwar alle vor der „Zeitenwende“. Zur Zeit muß ja die Frage gestellt werden, ob sich diese Planung überhaupt realisieren lässt. Das hat ja sogar der Investor zugegeben, dass zur Zeit alles ungewiss ist, nicht nur in Bezug auf die Kosten, Inflation sondern auch hinsichtlich der Dauer der Materialbeschaffung. Das wirft dann die Frage auf, wer kann sich diese Wohnungen überhaupt leisten und ob man dann nicht für dieses Geld lieber woanders wohnen würde, wo mehr grün ist und nicht zwei Hauptstraßen in unmittelbarer Nähe.

Bei den zur Zeit bestehenden Krisen müsste auch dem Letzten klar sein, dass das bisherige Wirtschaftsmodell fraglich wird.

Durch die Probleme bei der Materialbeschaffung könnten sich auch die Bauzeiten erheblich verlängern, wobei die Realisierung lt. Investor sowieso in Teilabschnitten erfolgt. Erstbezug der ersten Häuser vermutlich Anfang 2026.

Das bedeutet, man hat über Jahre am Eingang zu Pfungstadt eine Brache und Großbaustelle mit entsprechenden Lärm und Verkehr zur Freude der umliegenden Anwohner.

Stadt Pfungstadt			
30. Sep. 2022			
BM	HA	PA	FI
BO	FS	BA	



Öffentlichkeitsbeteiligung

Bauleitplanung der Stadt Pfungstadt,
Bebauungsplan „Stadtgärten Pfungstadt – alte Brauerei“

Beteiligte/r*

Name

Straße

Vorname

Ort

64319 Pfungstadt

Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf der o. g. Bauleitplanung
nach § 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Das Brauereigelände wurde als Gewerbegebiet gekauft und soll gewinnbringend als teures Bauland verkauft werden. Klar, hier geht es nur ums Geld verdienen. Wenn hier Baurecht entsteht, wer kann uns garantieren, dass das Baugebiet nicht weiterverkauft wird? Und eine weitere Frage, falls Baurecht entsteht, könnte der Pachtvertrag der Brauerei doch verlängert werden, wenn der Baubeginn verschoben wird?

Pfungstadt, den 26.09.2022

Unterschrift

* Mir ist bekannt, dass personenbezogene Daten aus dieser Stellungnahme von der Stadt Pfungstadt gespeichert werden.





Öffentlichkeitsbeteiligung

Bauleitplanung der Stadt Pfungstadt,
Bebauungsplan „Stadtgärten Pfungstadt – alte Brauerei“

Beteiligte/r*

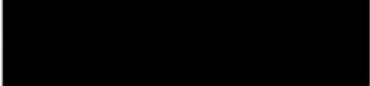
Name



Straße





Vorname



Ort

64319 Pfungstadt

Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf der o. g. Bauleitplanung
nach § 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Wo parken Paketdienste, wie z. B. 
 Getränkehändler oder Möbelhäuser
wenn Waren angeliefert werden?

Behindern diese dann den Verkehr
auf der Mühlstraße oder der Eberstädterstraße?

Pfungstadt, den 26.09.2022

Unterschrift



* Mir ist bekannt, dass personenbezogene
Daten aus dieser Stellungnahme von der
Stadt Pfungstadt gespeichert werden.





Öffentlichkeitsbeteiligung

Bauleitplanung der Stadt Pfungstadt,
Bebauungsplan „Stadtgärten Pfungstadt – alte Brauerei“

Beteiligte/r*

Name



Straße



Vorname

Ort 66319 Pfungstadt

Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf der o. g. Bauleitplanung
nach § 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Wie sieht es mit Kindergarten- und Grundschulplätzen
mit Nachmittagsbetreuung aus? Gibt es davon
ausreichend im nahen Umfeld?

Da es weniger Autos pro Familie in den
Stadtgärten geben soll, macht ein Kindergartenplatz
am anderen Ende von Pfungstadt wenig Sinn.

Pfungstadt, den 26.09.2022

Unterschrift



* Mir ist bekannt, dass personenbezogene
Daten aus dieser Stellungnahme von der
Stadt Pfungstadt gespeichert werden.





Öffentlichkeitsbeteiligung

Bauleitplanung der Stadt Pfungstadt,
Bebauungsplan „Stadtgärten Pfungstadt – alte Brauerei“

Beteiligte/r*

Name



Straße



Vorname

Ort 64319 Pfungstadt

Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf der o. g. Bauleitplanung nach § 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Wer garantiert, dass die dortige Parkplatzplanung und -Umsetzung ausreicht? Da in der heutigen Zeit 2-4 köpfige Familien in der Regel mehr als ein PKW besitzen. Wo parken diese dann? Werden dadurch umliegende Anwohner oder Gewerbeplätze beeinträchtigt? Auch Besucher brauchen Parkplätze, wo sind die?

Pfungstadt, den 26.09.2022

Unterschrift



* Mir ist bekannt, dass personenbezogene Daten aus dieser Stellungnahme von der Stadt Pfungstadt gespeichert werden.





Öffentlichkeitsbeteiligung

Bauleitplanung der Stadt Pfungstadt,
Bebauungsplan „Stadtgärten Pfungstadt – alte Brauerei“

Beteiligte/r*

Name



Straße



Vorname



Ort

64319 Pfungstadt

Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf der o. g. Bauleitplanung
nach § 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Mittlerweile ist häufig ein mögliches Alternativ Gelände, der
Grüne Weg genannt worden. Warum kann man nicht unsere
Brauerei am Standort erhalten und Herrn [redacted] die Möglichkeit
geben dort seine Bebauung umzusetzen?
Wie ist der Sachstand des Alternativgrundstückes „Grüner Weg“?
Wie steht es hier um das Genehmigungsverfahren?
Könnte hier ein Tausch erfolgen, dass der
„Grüne Weg“ bebaut wird und die Brauerei
bleiben kann?

Pfungstadt, den 26.09.2022

Unterschrift



* Mir ist bekannt, dass personenbezogene
Daten aus dieser Stellungnahme von der
Stadt Pfungstadt gespeichert werden.





Öffentlichkeitsbeteiligung

Bauleitplanung der Stadt Pfungstadt,
Bebauungsplan „Stadtgärten Pfungstadt – alte Brauerei“

Beteiligte/r*

Name

[Redacted Name]

Straße

[Redacted Street]

Vorname

Ort

Pfungstadt

Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf der o. g. Bauleitplanung
nach § 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Siehe Anhang

Pfungstadt, den 26.09.2022

Unterschrift

[Redacted Signature]

* Mir ist bekannt, dass personenbezogene
Daten aus dieser Stellungnahme von der
Stadt Pfungstadt gespeichert werden.

Stellungnahme zur Bauleitplanung der Stadt Pfungstadt „Stadtgärten Pfungstadt – alte Brauerei“

64319 Pfungstadt

nehmen zu folgenden Themen Stellung und bitte hiermit, dass die Stadtverordneten diese bei Ihrer endgültigen Entscheidung berücksichtigen:

1. Auswirkungen auf die Infrastruktur der Stadt Pfungstadt
 - 1.1 Parksituation
 - 1.2 Fließender Verkehr
 - 1.3 Öffentliche Angebote wie Kita, Schulen, Ärztliche und therapeutische Versorgung, Gastronomie, Hotelgewerbe, Freizeitangebote
2. Umwelt und Naturschutz
 - 2.1 Versiegelung
 - 2.2 Belüftung der Stadt
 - 2.3 Naturschutz
3. Integration des Neubaugebietes in das gewachsene Stadtbild
4. Private Solaranlage
5. Städtebauliche Qualität, Einfügungsgebot, nachbarschaftliche Belange und zukünftiges Miteinander
6. Idee zu einem Alleinstellungsmerkmal der Stadt Pfungstadt im Landkreis Darmstadt/Dieburg.

Zu 1: Auswirkungen auf die Infrastruktur der Stadt Pfungstadt

Zu diesen Punkten haben meine Nachbarn (Kaplaneigasse) ausführlich Stellung bezogen, diesen Ausführungen schließe ich mich allumfänglich an, um Wiederholungen zu vermeiden.

Zu 2: Auswirkungen auf die Umwelt und den Naturschutz

2.1 Versiegelung: Hier möchte ich voran stellen, dass der Name des neuen Quartiers „Pfungstädter **Stadtgärten** – alte Brauerei“ fehl am Platz ist. Die Vorstellung des Bebauungsplanes ließ Stadtgärten, im Sinne von Gärten im Stadtgebiet, absolut vermissen.

Durch die kompakte und dichte Bebauung werden entgegen den Ausführungen der Planer mehr Flächen versiegelt werden. Genaue Kenntnisse über den Grad der beabsichtigten Versiegelung auf dem Brauereigelände liegen nicht vor. Fest steht jedoch, dass die an die Kaplaneigasse angrenzende Brache sowie die Gärten dicht bebaut werden

sollen. Alleine das Maß dieser vorgestellten Bebauung sowie die zu überbauende Fläche reduziert die aktuelle Versickerungsfläche erheblich.

2.2 Belüftung der Stadt: Im Zuge der Klimaerwärmung ist eine Belüftung der Städte unumgänglich, dies gilt natürlich gleichermaßen auch für Kleinstädte wie Pfungstadt. Die Ausführungen der Planer ließen hierzu eine Berücksichtigung außer Acht. Ebenso wie eine Dach- und Fassadenbegrünung, die gleichermaßen als Hitze-, Lärm- und Feinstaubschutz dient und nachweislich der verändernden Klimasituation Rechnung trägt.

2.3 Naturschutz: Der zu bebauende Acker und Garten in der Kaplaneigasse stellen als Feuchtwiesen einen immer seltener werdender Rückzugsort für einheimische Vögel sowie Zugvögel dar. Derzeit wird der brach liegende Acker als Zwischenstation und Sammelort von Starschwärmen genutzt. Auch Enten und Gänse sammeln sich im Zuge der Vogelmigration regelmäßig auf dieser Wiese, dem ehemaligen Acker. Ganzjährig dient dieses Gebiet seit vielen Jahren als Rückzugsort für Graureiher. Auch sind in diesem Gebiet regelmäßig Fledermäuse in den Abendstunden zu beobachten. Der Naturschutz, insb. der Schutz der heimischen Vögel kann zwar hinter der Stadtentwicklung zurückstehen. Da dies aber regelmäßig bei der Planung von Baugebieten stattfindet, werden diese Rückzugs- und Sammelgebiete immer seltener. Die sich verstärkende Knappheit dieser Gebiete führt jedoch dazu, dass im Rahmen der Abwägung dem Erhalt dieser Gebiete zunehmendes Gewicht zukommen muss. Eine derartige Abwägung hat nach meiner Beobachtung nicht stattgefunden.

Zu 3: Integration des Neubaugebietes in das gewachsene Stadtbild

Mit der großflächigen, verdichteten Bebauung wird eine Trabantenstadt nahe des Ortskerns entstehen. Alleine die Dimension des Neubaus im Verhältnis zur langsam gewachsenen Stadt Pfungstadt (5% Wachstum!) wird die Integrationsfähigkeit der Stadtentwicklung überlasten. Eine behutsame und sukzessive Entwicklung und Bebauung hätte nicht nur im Vorfeld für mehr Akzeptanz des Vorhabens bei den Bürgern geführt, sondern wäre auch förderlich für die Integration der neuen Gebäude und Bewohner gewesen.

Zu 4: Private Solaranlage

Im Oktober 2021 habe ich auf mein Einfamilienhaus eine Solaranlage installiert, um teilweise unabhängiger von den Stromanbietern zu werden, fossile Brennstoffe einzusparen, den CO₂-Ausstoß zu verringern und die eigenen monatlichen Nebenkosten zu senken.

Nun musste ich durch die Vorstellung der geplanten Bebauung sehen, dass direkt neben meinem Grundstück in der Kaplaneigasse eine unglaublich verdichtete dreigeschossige Reihenhausriegelbebauung geplant ist. Diese ca. 10 Meter hohen Reihenhäuser/Townhouses, mit einem Grundstücksmindestabstand von nur 3 Metern werden dazu beitragen, dass die Effizienz der Energiegewinnung durch die Beschattung sich

erheblich verringern wird. Und sich somit meine Investition der Solaranlage in eine unabhängigere Zukunft entsprechend weniger gelohnt hat.

Könnte hierzu das geplante Konzept nochmal überdacht und überarbeitet werden insoweit, dass der Abstand zu den bestehenden Einfamilienhäusern und deren Gärten in der Kaplaneigasse und Uhlandstraße durch eine Anliegerstraße etwas vergrößert wird. Weiter könnten die Reihenhäuser an dem angrenzenden Gebiet nicht alle in der geplanten Größe (dreigeschossig) entstehen. Auch würde sich so das Gesamtbild des Neubaugebietes optisch besser in das bestehende Gebiet anpassen.

Zu 5: Städtebauliche Qualität, Einfügungsgebot, nachbarschaftliche Belange und zukünftiges Miteinander

Weiter gebe ich zu Bedenken, dass diese Art der Reihenhausbauung sich an das seit Jahrzehnten bestehende „Einfamilienbebauungsgebiet“ in der Kaplaneigasse und Uhlandstraße in keinsten Weise einfügt; weder von der Geschossigkeit noch von der Höhenentwicklung noch von der Nutzungsart. An dieser Stelle sollten in Bezug auf das gesetzliche Einfügungsgebot und die Wahrung nachbarlicher Belange maximal zweigeschossige Einfamilienhäuser, bzw. Doppelhäuser möglich sein.

Das geplante Konzept muss dahingehend zwingend überarbeitet werden. Des Weiteren ist ein angemessener Abstand zu den bestehenden Einfamilienhäusern und deren Gärten in der Kaplaneigasse und Uhlandstraße durch eine Anliegerstraße und einen deutlich breiteren und gestalterisch attraktiven Grünstreifen zu gewährleisten. Weiter können die sonstigen Reihenhäuser in Bezug auf die angrenzenden Gebiete nicht alle in der geplanten Größe und Dichte entstehen. Im Zuge der Kostenentwicklung und bemessen an den Bedarfen der Interessenten ist es sicher auch nicht erforderlich, dass alle geplanten 75-80 Reihenhäuser in der gleichen Größe gebaut werden müssen. So würde sich das Gesamtbild des Neubaugebietes insgesamt deutlich besser in das bestehende Quartier einfügen. Eine verdichtete Bauweise ist im Rahmen einer ganzheitlichen und zukunftsweisenden Nachhaltigkeitsbetrachtung selbstverständlich sinnvoll und richtig; jedoch sollte damit maßvoll umgegangen werden und eine Einfügung in die städtebauliche Struktur Pfungstadts gewährleistet sein. Das ist mit der vorliegenden Planung definitiv nicht der Fall! Außerdem sind die Belange der dort, teilweise schon sehr lange, lebenden Menschen angemessen berücksichtigen.

Zu 6: Idee zu einem Alleinstellungsmerkmal der Stadt Pfungstadt im Landkreis Darmstadt/Dieburg.

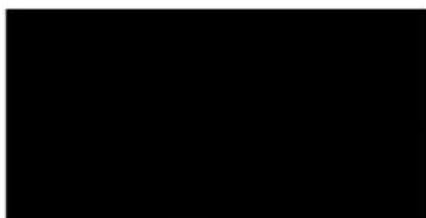
Bei all den neu entstehenden Wohnungen und Reihenhäusern wurde nur in einem sehr minimalistischen Maße an die Kinder gedacht, die als Neubürger in dieses Quartier einziehen werden. Idee hierzu wäre einen Bereich des großen Baugebietes zu begrünen und eine durch die Dietmar Hopp Stiftung „alla hopp – Anlage“ zu bauen. Dieses Konzept bietet Spielmöglichkeiten, fördert die Sinneswahrnehmung, die Bewegung und wird somit auch zu einem Treffpunkt für Jung und Alt!

Mein Wunsch wäre, dass die Verantwortlichen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die oben aufgeführten Gründe ernsthaft diskutieren und bei Ihrer endgültigen Entscheidung berücksichtigen. Es sollte nicht darum gehen möglichst viele Wohneinheiten auf engstem Raum zu schaffen, sondern unsere Kleinstadt lebenswert zu gestalten.

Über eine direkte Rückmeldung zu meiner Stellungnahme wäre ich Ihnen sehr dankbar.



Mit meiner Unterschrift erlaube ich den Verantwortlichen der Stadt Pfungstadt meine Stellungnahme ggf. auch zu veröffentlichen.



Pfungstadt, den 27.10.2022



Öffentlichkeitsbeteiligung

Bauleitplanung der Stadt Pfungstadt,
Bebauungsplan „Stadtgärten Pfungstadt – alte Brauerei“

Beteiligte/r*

Name



Straße



Vorname

Ort

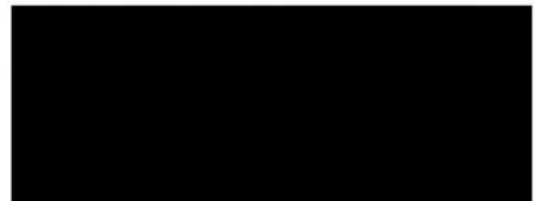
Pfungstadt

Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf der o. g. Bauleitplanung
nach § 3 Baugesetzbuch (BauGB)

siehe Beiblatt!

Pfungstadt, den 26.09.2022

Unterschrift



* ist bekannt, dass personenbezogene
Daten aus dieser Stellungnahme von der
Stadt Pfungstadt gespeichert werden.

64319 Pfungstadt

Beiblatt zur Öffentlichkeitsbeteiligung Bebauungsplan „Stadtgärten Pfungstadt –alte Brauerei“.

1. Parksituation:

Ich hege nicht nur die Befürchtung sondern bin mir sicher, dass es zu sehr großen Parkproblemen in der Kaplaneigasse, Mühlstraße, Uhlandstraße, den anderen umliegenden Straßen (Fabrikstraße, Kirchstraße) und dem Parkplatz am Bahnhof kommen wird.

Sollten die Parkplätze der Tiefgarage nicht zwangsweise „mitverkauft bzw. mitvermietet“ werden, wird es zu erheblichen Parkproblemen in den o.a. Straßen kommen.

Dies kennt man aus den Bereichen Theodor-Heus Straße, jetzt schon in der Mühlstraße und neuerdings, obwohl die Häuser noch nicht bezogen sind, werden bereits die Tiefgaragenplätze zur Vermietung und zum Verkauf angeboten, in der Bahnhofstraße, in den neu gebauten Häusern beidseitig der Ernst-Glock Straße.

Die Parkplätze werden fremdvermietet oder gar verkauft und die Anwohner selbst parken den öffentlichen Raum zu, selbst vor Grünanlagen wird dann nicht mehr zurückgeschreckt.

Es wird zu erheblichen Problemen auf dem Parkplatz am Bahnhof kommen.

Die Anwohner werden dort gratis parken und die Tiefgarage ist leer! Früher oder später werden die dort ansässigen Geschäfte den Parkplatz schließen und dieser wird nur noch während den Öffnungszeiten zu nutzen sein.

2. Pflege der Anlagen:

Da die Pflege der Anlagen mit Sicherheit der Stadt Pfungstadt obliegt, werden die Grünanlagen in diesem Bereich „verwahrlosen“, wie es jetzt bereits in anderen Grünanlagen der Fall ist (man schaue sich nur unsere Grünanlagen an) - Mülleimer werden zu selten gelehrt, sind zudem viele zu wenige vorhanden, um die Parkbänke liegen Berge von Zigarettenkippen etc. Nach einem Wochenende im Sommer glaubt man sich auf einer Müllhalde zu befinden!

Es gibt dazu nicht genügend Gärtner und dies wird hier genauso geschehen.

3. Sicherheit bzw. Kriminalität in den Anlagen:

Ich kenne es aus Berufserfahrung aus den Anlagen in Eberstadt.

Es gibt viele verwinkelte Ecken und der Mißbrauch von Alkohol und Drogen hat hier den besten Nährboden.

Dies wird sich hier nicht anders gestalten.

Da weder die Polizei das Personal dazu hat und die Stadtpolizei nur durch Grünanlagen fahren und nicht gehen kann, zudem Abends und am Wochenende nicht im Dienst ist, wird eine Kontrolle nicht mehr bzw. sehr sehr selten stattfinden.

Dem Drogen- und Alkoholkonsum mit all ihren Auswüchsen ist Tür und Tor geöffnet.

4. Angesprochenes Gesundheitszentrum:

Auch hierzu werden Parkplätze benötigt!! Wo sollen die den angedacht werden.

Zudem frage ich mich: glauben Sie allen Ernstes dass in der momentanen Lage (und diese wird nicht besser), dass sich Ärzte finden werden, die in unsere so wunderschöne Stadt auf unsere so wunderschöne Einkaufsstraße (gemeint ist wohl die Eberstädter Straße) kommen um sich hier niederzulassen, wo die aktuellen Ärzte nicht einmal einen Nachfolger finden? Manchmal frage ich mich wirklich, ob Sie Rundfunk, Fernsehen und Tageszeitungen verfolgen bzw. in welcher Welt Sie leben!?

5. Biergarten und Kita mitten in der Stadt:

Ein (oder gar mehrere wie angesprochen wurde) Biergärten mitten in der Wohnanlage?

Es ist wohl nicht ernstgemeint, oder ?

Jeder Biergarten verursacht Lärm, nicht nur durch die anwesenden Gäste, sondern auch bei deren Ankunft und Abfahrt.

Und dies in einem Wohnquartier? Wo sind Parkplätze für diese Gäste angedacht?

Eine Kita mitten in der Stadt??

Umgeben von den meistbefahrensten Straßen in Pfungstadt!?

Das muss mir einer erklären!

Auch hier werden Parkplätze für die Mitarbeiter gebraucht.

Die Eltern, die ja ihre Kinder nur noch mit dem Auto bringen und holen können, müssen auch, zumindest kurzzeitig, parken!?

Wo das?

Meiner Ansicht und Einschätzung nach ist diese Bebauung mitten der in der Stadt mit solch einer großen Zahl von Wohneinheiten und der entsprechenden Personenzahl, völlig unangebracht und überflüssig.

Wir haben 2 ausgewiesene Wohngebiete (Breitwieserweg und Büchnerweg), wir sollten diese erst einmal nutzen. Dann kommt die Kita auf die grüne Wiese, nicht mitten in die Stadt.

Einkaufsmöglichkeiten und Parkraum kann geschaffen werden, man schaue sich nur mal die Stadt Griesheim an, dort wird es genauso umgesetzt, anstatt mitten in die Stadt Wohnsilo's zu bauen.

Seit meiner Geburt lebe ich in Pfungstadt, ich habe 44 Jahre bei der Polizeistation Pfungstadt meinen Dienst versehen und sehe die Entwicklung dieser Stadt, die nicht immer im Sinne der Bürger verlief.

Umso erfreulicher ist zwar, dass man nach seiner Meinung gefragt wird (werden muss) was aber nichts an den Tatsachen ändert.

Ich weiß wovon ich rede (hier schreibe).

Mit freundlichen Grüßen





Öffentlichkeitsbeteiligung

Bauleitplanung der Stadt Pfungstadt,

Bebauungsplan: „Pfungstädter Stadtgärten – Alte Brauerei“

Im Rahmen der Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf der o. g. Bauleitplanung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Sie können Ihre Stellungnahme bis zum 31.10.2022 unter den nachfolgenden Kontaktadressen abgeben:

Postalisch an:

Stadthaus I,
Kirchstraße 12 – 14,
64319 Pfungstadt

Per E-Mail an:

Stadtplanung@pfungstadt.de

Wir weisen darauf hin, dass anonymisierte Stellungnahmen im Verfahren keine Berücksichtigung finden können. Somit muss eine entsprechende Datenschutzerklärung abgegeben werden, die lautet: „Mir ist bekannt, dass personenbezogene Daten aus dieser Stellungnahme von der Stadt Pfungstadt gespeichert werden.“

Für den Magistrat der Stadt Pfungstadt,
Bürgermeister Patrick Koch

Pfungstadt, den 26.09.2022



Öffentlichkeitsbeteiligung

Bauleitplanung der Stadt Pfungstadt,
Bebauungsplan „Stadtgärten Pfungstadt – alte Brauerei“

Beteiligte/r*

Name



Straße



Vorname

Ort

64319 Pfungstadt

Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf der o. g. Bauleitplanung
nach § 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Stellungnahme siehe Anlagen:

- Stellungnahme / Öffentlichkeitsbeteiligung (6 Seiten)
- Anlage Car-Sharing (2 Seiten)

27.10.22



Unterschrift

Pfungstadt, den 26.09.2022

* Mir ist bekannt, dass personenbezogene
Daten aus dieser Stellungnahme von der
Stadt Pfungstadt gespeichert werden.



Öffentlichkeitsbeteiligung Bebauungsplan „Pfungstädter Stadtgärten – Alte Brauerei“ nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch BauGB

Beteiligte

[REDACTED]
64319 Pfungstadt
[REDACTED]@aol.com

Wir nehmen zu folgenden Themen Stellung:

- I. Unzureichende Beurteilung der Auswirkungen auf die Infrastruktur der Stadt Pfungstadt
 - Parksituation, „Zum Thema Entlastung durch Car Sharing“, s.a. gesonderte Anlage
 - Fließender Verkehr
 - Öffentliche Angebote wie Kindergärten, Schulen, ärztliche und therapeutische Versorgung, Krankenhäuser, Freizeitangebote, Gastronomie
- II. Auswirkungen auf die Umwelt und den Naturschutz
 - Versiegelung
 - Naturschutz (Zugvögel, einheimische Vögel, Graureiher, !Fledermäuse!, Altbaumbestand)
- III. Integration des Neubaugebietes in das gewachsene Stadtbild
- IV. Erhalt der Pfungstädter Brauerei
- V. Allgemeines

Zu I: Unzureichende Beurteilung der Auswirkungen auf die Infrastruktur der Stadt Pfungstadt

1. Parksituation

Oberirdische Parkplätze scheinen auf dem ganzen Gelände laut Entwurfsplanung nicht geplant. Laut mündlicher Aussage eines der Projektentwickler müsse man wohl über einige Parkplätze beim Gesundheitszentrum nachdenken.

Bei der Präsentation des Baugebietes am 26.09.2022 ist als großer Vorteil angepriesen worden, man wolle ein weitgehend autofreies Baugebiet erschaffen. Die PKW wolle man ausschließlich in Tiefgaragen unterbringen oder auf ein Car-Sharing-Angebot vertrauen. Die Projektentwickler führen aus, dass damit die Parkplatzplanung für das neue Baugebiet ausreichend sei und den umliegenden Anliegerverkehr sowie die umliegenden Anlieger nicht unverhältnismäßig belaste. Zwar würden die geplanten Tiefgaragen nur eine noch nicht festgelegte geringe Menge von Parkplätzen berücksichtigen, welche im Normalfall auch nicht ausreichend sei. Dieser Mangel würde jedoch durch die Möglichkeit des Car Sharings aufgefangen. Die Projektentwickler unterstellen, dass eine Vielzahl von Haushalten schnell auf ihre eigenen Pkw angesichts des geplanten Car Sharing Angebotes und der guten Bahnanbindung verzichten werde.

Diese Ausführungen gehen nach unserer Ansicht in verschiedener Hinsicht fehl:

Zum einen dürfte es Wunschenken entsprechen, dass allein die Möglichkeit von Car Sharing Angeboten dazu führt, dass neue Bewohner sofort auf ihr eigenes Auto verzichten. Selbst die von den Projektentwicklern gewünschte Wirkung als zutreffend unterstellt, kann ein Ausweichen auf Car Sharing Angebote im Zeitablauf nur sukzessive unterstellt werden. Zunächst einmal werden die Neubewohner ihre Autos

sicherlich mitbringen und unterbringen wollen. Schon zu diesem Zeitpunkt muss aber die Parksituation ausreichend berücksichtigt werden. Eine Entlastung durch Abschaffung der PKW kann, wenn überhaupt, nur über Jahre eintreten.

Zum anderen dürfte es unzulässig sein, eine unter Umständen in Großstädten vermutete Reaktion der Autofahrer auf Kleinstädte wie Pfungstadt zu übertragen, ohne die Besonderheiten einer lebenswerten Kleinstadt zu berücksichtigen. In Großstädten sind sämtliche Angebote des täglichen Lebens und Bedarfs oder auch Arbeitsplätze in kurzen Reichweiten und mit öffentlichen Verkehrsmitteln verfügbar oder es kann geliefert werden. Und auch wenn Pfungstadt über ein überproportionales Angebot an Lebensmittelmärkten verfügt, erfordern der Besuch von Ärzten, Freunden, Fachmärkten oder der Arbeitsweg immer noch den Einsatz eines Pkws. Dies gilt insbesondere für ältere Neubürger, die möglicherweise überfordert sein können durch neue Technik (Nutzung von EDV/Apps) oder wechselnde Ausstattung der zur Verfügung stehenden PKW. Dass dieser Bedarf in wesentlichem Umfang von Car Sharing Angeboten abgefangen wird, dürfte also eine bloße Behauptung, wenn nicht sogar ideologische Fantasie sein und berücksichtigt nicht die Bedürfnisse aller Altersgruppen. Zudem unterscheidet die Planung in unzulässiger Weise nicht zwischen Art und Wirkung der verschiedenen Modelle des Car Sharings, siehe hierzu gesonderte Anlage.

Unklar geblieben ist auch, wo die Bewohner der Reihenhäuser (oder neudeutsch: Townhouses) ihr Auto parken können. Da eine überirdische Parksituation nicht geplant sein soll, gehen wir davon aus, dass auch diese Pkw in der nicht näher bekannten Tiefgarage unter dem Brauereigelände geparkt werden sollen. Wir gehen sehr stark davon aus, dass schon aus Gründen der kürzeren Laufwege zu ihren Hauseingängen bzw. – durchaus nachvollziehbaren - Bequemlichkeit diese Bewohner sich eher an die Stellmöglichkeiten in der Kaplaneigasse halten werden. Unabhängig von unterstellten Entlastungswirkungen beim Pkw Verkehr muss bei der derzeitigen Planung mit einer unverhältnismäßigen Parkbelastung der Kaplaneigasse gerechnet werden.

Zudem ist die Frage der Anzahl der Besucherparkplätze sowie der Stellplätze für die auf dem Gelände tätigen Unternehmen und Mitarbeiter unbeantwortet geblieben. Diese, sowie die Besucher des geplanten Biergartens, werden sicherlich nicht alle mit öffentlichen Verkehrsmitteln, zu Fuß oder mit dem Fahrrad kommen.

Es soll hier auch angemerkt werden, dass es uns sehr überrascht hat, dass der Investor über geplante Wohneinheiten, mutmaßliche Bewohner und alle sonstigen Daten Vermutungen anstellen kann und dazu auch eine Folienseite erarbeitet hat. Auf Nachfragen von mehreren Bürgern gab es jedoch keine konkrete Zahl an geschätzten PKWs bzw. Stellplätzen. Dies sollte doch eine genauso grundlegende und im Vorfeld berechenbare Kennzahl wie die anderen genannten Parameter sein.

Wir bitten den Planungsausschuss genau zu prüfen und zu hinterfragen, ob die geplante Parksituation auf dem Neubaugelände der Realität entsprechen kann oder ob nicht zugunsten einer unverhältnismäßigen Wohnverdichtung der monetäre Erfolg des Investors im Vordergrund steht.

2. Fließender Verkehr:

Uns fehlen belastbare Planungen, welche Auswirkungen der durch einen auf dieses Gebiet konzentrierte 5%ige Bevölkerungszuwachs im Herzen Pfungstadts verursachte zusätzliche Verkehr auf den fließenden Verkehr um das Neubaugebiet und die Zu- und Ausfahrten der Stadt Pfungstadt hat. Es wurde von den Projektentwicklern mehrfach auf ein noch zu erstellendes Verkehrsgutachten verwiesen. Wir sind der Meinung, dieses muss für eine verantwortungsvolle Planung am Anfang einer derartig die Verkehrssituation beeinflussenden Großbaumaßnahme stehen und als Entscheidungsgrundlage miteinbezogen werden.

Diversen Nachfragen zu dem prognostizierten Zuwachs an Pkw sind die verantwortlichen Planer scheinbar ausgewichen und haben allgemein auf öffentliche Verkehrsmittel verwiesen. Gleichwohl ist davon auszugehen, dass eine höhere 3-stellige Anzahl von Pkws das Neubaugebiet an- und abfahren wird. Die umliegende Eberstädter Straße und Mühlstraße sind bereits jetzt stark befahren, was jedenfalls auf der Eberstädter Straße zu längeren Wartezeiten führt und eine große Zahl von Autofahrern motiviert, diesen Straßenabschnitt über die Kaplaneigasse zu umfahren. Alle drei hochbelasteten Straßen umschließen das neue Baugebiet, weshalb alle neuen dem Baugebiet zugeordneten Pkw (inkl. Car Sharing) den Verkehr zusätzlich in unzumutbarer Weise belasten würden.

Diese zusätzlichen Pkw müssen aber auch die Ein- und Ausfallstraßen von Pfungstadt passieren. Selbst jetzt in Coronazeiten mit verstärktem Einsatz von Home Office ist erkennbar, dass die Zufahrtsstraßen in den Stoßzeiten an ihre Belastungen kommen. Zukünftig würden danä zusätzlich eine dreistellige Anzahl PKWs mehr oder weniger zur gleichen Zeit auf dem Arbeitsweg die Stadt verlassen oder zurückkehren. Die Kreuzung am Kaufland ist bereits jetzt hochbelastet und das Nadelöhr „Bahnbrücke“ ist schwerlich anderweitig zu umfahren, um zur B3 nach Darmstadt oder auf die A5 zu gelangen. Siehe zurzeit Umbaumaßnahmen am Kaufland als abschreckendes Beispiel

Eine gute Erreichbarkeit von Pfungstadt und seiner Gewerbegebiete ist auch ein wichtiger Baustein für die Attraktivität Pfungstadts. Insbesondere Gewerbetreibende würden eine weitere Belastung des fließenden Verkehrs als erheblichen Störfaktor für ihre Unternehmen bewerten und ggfs. abwandern oder einen anderen Standort wählen. Der Leerstand in der Eberstädter Straße ist bereits heute als ungünstig wahrzunehmen. Diesem Zustand muss planerisch entgegengewirkt werden.

3. Öffentliche Angebote wie Kindergarten, Schulen, ärztliche und therapeutische Versorgung, Krankenhäuser, Freizeitangebote, Gastronomie

Wir haben eine Stellungnahme vermisst, wie und wo das erforderliche Fachpersonal herbeigezaubert werden soll für die geplante Kita, das geplante Gesundheitszentrum, die Altenwohngruppen und das betreute Wohnen. Derzeit ist jedenfalls festzustellen, dass alle Anbieter dieser Dienste Personal suchen. Insbesondere der Mangel an Allgemeinmediziner, Fachärzten und Pflegepersonal würde geschärft, wenn die Planung in dem vorgestellten Maß an Verdichtung umgesetzt wird. Anstelle einer sachten vorsichtigen Erhöhung der Einwohnerzahl ist eine ca. 5%ige Erhöhung der Bevölkerung und damit auch der entsprechenden Nachfragen nach ohnehin schon

knappen Dienstleistungen vorgesehen. Dabei handelt es sich um einen Dauerzustand, nicht nur um einen vorübergehenden Zustand. Schon heute beträgt die durchschnittliche Wartezeit beim Hausarzt - wie jeder sicher bereits selbst erlebt hat - ca. 2 Stunden, bei Facharztterminen und therapeutischen Behandlungen muss mit einer mehrmonatigen Wartezeit gerechnet werden. Eine verantwortungsbewusste Planung muss daher berücksichtigen, dass die geplanten Angebote nur auf dem Papier vorhanden sind und in der Realität nicht umgesetzt werden können. Der bestehende Mangel würde mit der vorgestellten Planung verschärft.

Die Auswirkungen auf öffentliche Angebote, die nicht in dem Neubaugebiet angesiedelt werden, wie Schulen, Sport- und Freizeitangebote und Gastronomie bleiben offen. Auch hier gehen wir davon aus, dass ein 5%iger Bevölkerungszuwachs zur weiteren Verknappung führt und nicht ausgeglichen werden kann, ohne auch hier weitere Kapazitäten zu planen, idealerweise auf dem Neubaugebiet selbst.

Zu II: Auswirkungen auf die Umwelt und den Naturschutz

1. Versiegelung

Der Investor stellt hier als besonderen Vorteil eine durch Sondergenehmigung erzielte größere Riegelbebauung bei den Reihenhäusern vor. Dem können wir nicht folgen. Durch die kompakte und dichte Bebauung werden entgegen den Ausführungen der Planer zusätzliche Flächen versiegelt werden. Genaue Kenntnisse über den Grad der beabsichtigten Versiegelung auf dem Brauereigelände liegen nicht vor. Fest steht jedoch, dass die an die Kaplaneigasse angrenzende Brache sowie die angrenzenden Gärten dicht bebaut werden sollen. Allein das Maß dieser vorgestellten Bebauung sowie die zu überbauende Fläche reduziert die aktuelle Versickerungsfläche erheblich.

2. Naturschutz

Die beschriebene Brache und die Gärten stellen als Feuchtwiesen einen immer seltener werdenden **Rückzugsort für einheimische Vögel sowie Zugvögel** dar. Im Herbst werden die Wiese sowie die angrenzenden Gärten über mehrere Wochen als Zwischenstation und Sammelort von Starschwärmen genutzt. Auch Enten und Gänse sammeln sich im Zuge der Vogelmigration regelmäßig auf den Wiesen.

Ganzjährig dient die Wiese seit vielen Jahren als Rückzugs- und Aufenthaltsort für **Graureiher**.

Fledermauspopulation: In der Kaplaneigasse auf Höhe der zu bebauenden Wiese lässt sich in den Abend- und Nachtstunden eine größere Population Fledermäuse auf Nahrungssuche beobachten. Fledermäuse gehören in Deutschland zu den streng geschützten Tierarten und sind vom Aussterben bedroht. Ist geprüft worden, wo sich die Nistplätze der immer seltener werdenden Populationen befinden, z. B. möglicherweise auf dem Brauereigelände. Um welche Art von Fledermaus handelt es sich hier? Falls es Untersuchungen dazu gibt, wird man sicherlich die Art bestimmt haben. Und wenn ja, inwieweit sind die Fledermäuse von der Baumaßnahme betroffen und wo auf dem Brauereigelände werden später Ausgleichsnistplätze für die Fledermäuse geschaffen? Wie wird gewährleistet, dass die Fledermäuse während der Baumaßnahme nicht über Gebühr gestört werden? Welche Planungen gibt es hinsichtlich einer zeitweisen Umsiedlung der Fledermäuse?

Ebenfalls ungeklärt geblieben ist für uns, wie genau mit dem **Altbaumbestand** umgegangen wird. Zwar haben die Planer von der Anlage eines kleinen Teils der

Bebauungsfläche als Park gesprochen. Meist werden jedoch zugunsten einer intensiven Bebauung die alten Bäume gefällt. Man fängt dies auf durch sogenannte Ausgleichszahlungen, die aber keinen einzigen Baum ersetzen. Oder durch das Anpflanzen junger Bäume, die Jahrzehnte brauchen werden, um heranzuwachsen. Auch hier bitten wir um genaue Prüfung, inwieweit der Schutz und der Erhalt der Altbaumbestände – zum Wohle aller – genügend Berücksichtigung finden kann.

Der Naturschutz, insbesondere der Schutz der heimischen Vögel kann zwar hinter der Stadtentwicklung zurückstehen. Da dies aber regelmäßig bei der Planung von Baugebieten stattfindet, werden diese Rückzugs- und Sammelgebiete immer seltener. Die sich verstärkende Knappheit dieser Gebiete führt jedoch dazu, dass im Rahmen der Abwägung dem Erhalt dieser Gebiete zunehmendes Gewicht zukommen muss. Eine derartige Abwägung hat nach unserer Beobachtung gar nicht stattgefunden.

Zu III: Integration des Neubaugebietes in das gewachsene Stadtbild

Mit der großflächigen Bebauung würde eine dichtbesiedelte Trabantenstadt im Ortskern entstehen. Die Planung mag zwar von dem einen oder anderen als fortschrittlich angesehen werden, wird sich aber als Störfaktor nicht in das Stadtbild der Stadt Pfungstadt einfügen, das aus gewachsenen Strukturen mit Ein- und Mehrfamilienhäusern in der direkten Umgebung besteht.

Hinzu kommt die Dimension des Neubaus im Verhältnis zur langsam gewachsenen Stadt Pfungstadt. Ein Wachstum von 5 % wird die Integrationsfähigkeit der Stadtentwicklung überlasten. Eine behutsame und sukzessive Entwicklung und eine nicht über alle Maßen verdichtende Bebauung würde bereits im Vorfeld für mehr Akzeptanz des Vorhabens bei den Bürgern führen und wäre sicherlich auch förderlich für die Integration der neuen Gebäude und Bewohner. Denn auch die neuen Mitbürger sollen sich von den Pfungstädtern willkommen fühlen.

Schließlich sind bei der Planung die technischen Anlagen der anliegenden Bebauung unberücksichtigt geblieben. So kann unterstellt werden, dass die press an die Grenzflächen geplante Bebauung mit Townhouses dazu führt, dass sämtliche Solaranlagen der umliegenden Bestandshäuser zumindest teilweise unzumutbar verschattet werden.

Zu IV: Erhalt der Pfungstädter Brauerei

Die Pfungstädter Brauerei ist seit mehr als nahezu 200 Jahren ein Symbol von Pfungstadt. Man kann sich als Pfungstädter über die Stadt- und Landesgrenzen hinaus identifizieren: „Ich wohne in dem Ort, in dem es das traditionsreiche Bier gebraut wird.“ Nicht nur: „ Ach, da gibt es doch diese Autobahnausfahrt ..“.

Pfungstadt hat mit seiner Brauerei ein Asset gegenüber anderen Kleinstädten, dass man nicht aufgeben sollte. Der neue Betreiber gibt sich große Mühe, um den Erhalt der Brauerei zu sichern und sie erfolgreich und zukunftsweisend zu führen.

Für den Hessentag 2023 könnte Pfungstadt glänzen und sich deutschlandweit einen Namen machen mit einem eigens im Ort gebrauten Pfungstädter Bier. Soll man den Besuchern sagen, bald ist's vorbei damit, Identifikation und der Erhalt alter Werte war engestern, wir geben alles auf und bauen lieber eine Trabantenstadt ...

Auch sollte man nicht vergessen, dass die Brauerei für einige Pfungstädter einen gesicherten Arbeitsplatz bietet, den sie verlieren werden.

Überrascht hat uns auch hier aufs Neue eine Aussage der Projektentwickler. Auf die von einem Bürger gestellte Frage, warum nicht ersatzweise am Büchner Weg an der Polizei gebaut werde, erhielt der Mitbürger u. a. die Antwort: man wolle nicht auf der „grünen Wiese“ bauen, Dieses angeblich außerhalb des Stadtkerns liegende Gebiet ist ca. 500 m von dem Brauereigelände entfernt. Ist das nun Unkenntnis, Ignoranz oder die Phrase eines typischen Großstadtplaners? Wir vermuten ein bisschen von allem und stellen wieder fest: Wir können in einer lebenswerten Kleinstadt wohnen. Auf diese werden sehenden Auges die Parameter einer Großstadtbebauung übertragen. Dies kann nicht im gewünschten Maße funktionieren.

Zu V Allgemeines

Pfungstadt ist eine sehr lebenswerte Kleinstadt, in der die Menschen sich wohlfühlen und wohlfühlen können. Dies sollte für die Altbürger unbedingt so bleiben. Auch die Neubürger sollten sich willkommen fühlen und sich gerne in den Pfungstädter Alltag integrieren.

Generell sollte man sich einer Wohnbebauung nicht entgegenstellen. Aber das alleinige Schaffen von neuem Wohnraum ohne ausreichende Berücksichtigung zusätzlich erforderlicher Maßnahmen und anderer Kriterien hat noch nie zum nachhaltigen Erfolg und zur Zufriedenheit geführt. Auch das gerne bemühte Argument, je mehr Bürger, desto mehr Steuereinnahmen, zieht hier nicht alleine.

Wir würden uns wünschen, dass die Verantwortlichen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes aus o. g. Gründen (und sicherlich noch anderen, die wir vergessen haben, die aber andere Mitbürger in Ihren Stellungnahmen aufführen) noch einmal sehr gut die Dimensionen des derzeitig zur Diskussion stehenden Entwurfes kritisch prüfen. Wir sind der Meinung, dass solch ein Mega-Projekt – wie schon so oft in der Vergangenheit überall in Deutschland bewiesen – am Ende zur Unzufriedenheit bei allen Beteiligten außer dem Investor führt.

Und zu guter Letzt würden wir uns wünschen, dass eine Möglichkeit gefunden wird, den Brauereibetrieb – wie auch einmal angedacht – im Herzen Pfungstadts aufrechtzuerhalten, möglicherweise in abgespeckter Form durch Auslagerung eines Teils, z. B. der Logistik.

Wir hoffen, unsere Argumente finden Gehör und können zu einer guten Lösung beitragen. Wir sehen einer Beantwortung unserer offenen Fragen erwartungsvoll entgegen.

Vielen Dank.



64319 Pfungstadt

27.10.2022



Anlage Car Sharing, 2 Seiten

- Keine Entlastung der Parksituation aber Mehrbelastung der Anwohner:

Bei der Anhörung vollkommen unberücksichtigt blieb, dass die in Großstädten übliche und von den Projektentwicklern positiv hervorgehobene Art des Car Sharing gar keine Verkehrsentslastung mit sich bringt. In Großstädten wird überwiegend das Modell des free-floating Car Sharings angeboten. Bei diesem Modell werden die angebotenen Fahrzeuge im Stadtgebiet verteilt und können von den Nutzern gebucht werden. Am Ende der Fahrt logt sich der Nutzer aus, womit auch eine weitere Kostenpflicht entfällt. Das stationsgebundene Car Sharing hingegen funktioniert weitgehend wie ein Mietwagenunternehmen. Die Fahrzeuge stehen auf einer zugänglichen Fläche und werden auch dorthin zurückverbracht, erst dann entfällt die Kostenpflicht.

Selbst der größte Lobby Verband der Car Sharing Unternehmen, der Bundesverband Car Sharing eV, Berlin, muss auf seiner Webseite:

<https://carsharing.de/alles-ueber-carsharing/umweltbilanz/verkehrsentslastung-durch-carsharing>

feststellen, dass eine Verkehrsentslastung alleine durch ein stationsgebundenes Car Sharing entstehen kann, ein free-floating Modell hingegen sogar zu zusätzlichen Belastungen führt.

Selbst diese überaus positive Stellungnahme führt also zu der Annahme, dass -wenn überhaupt- alleine ein stationsgebundenes Car Sharing den erhofften Erfolg zeigen könnte. Das Baugebiet müsste also eine beträchtliche Zahl von überirdischen Stellplätzen für die Car Sharing Fahrzeuge aufweisen. Solche konnten wir den Planungen nicht entnehmen, auf Nachfrage wurde sogar die Präferenz geäußert gar keine Stellplätze vorzusehen. Die Planer gehen also von der entlastungsuntauglichen Form des free floating Car Sharings aus, bei dem die angebotenen Fahrzeuge im gesamten Stadtgebiet verteilt werden.

Der Planung fehlt somit eine wesentliche Grundlage für den erhofften Abbau von privaten Fahrzeugen.

Sollte die Stadt Pfungstadt beabsichtigen, stationsgebundene Car Sharing Stellplätze außerhalb des Projektgebietes zur Verfügung zu stellen, muss dies fairerweise den Bürgern auch mitgeteilt werden, denn dies würde zur Reduzierung derzeit von den Bürgern anderweitig genutzter Flächen führen.

Die Auslagerung der für Car Sharing vorgesehenen Flächen würde das Bebauungsgebiet entlasten und zur Verdichtung mit Wohngebäuden führen. So sieht es der Investor derzeit anscheinend vor, sonst würde er für sein Car Sharing ja Stellplätze auf dem Gelände vorsehen. Eine derartige Bevorzugung der Verwertungsinteressen des Investors zu Lasten der Allgemeinheit insbesondere der umliegenden Anlieger, wäre unredlich und schlicht nicht vermittelbar.

Stationäre Car Sharing Angebote außerhalb des Projektgebietes würden vermutlich auch dazu führen, dass diese Angebote von sonstigen Bürgern wahrgenommen werden. Mag dieser Effekt auch wünschenswert sein, darf ein solches Angebot dann aber auch nicht nur auf die Einwohnerzahl des neuen Baugebiets zugeschnitten sein.

- Keine Entlastung sondern Mehrbelastung des fließenden Verkehrs

Die Auswirkungen eines Car Sharing Angebotes auf die Belastung des fließenden Verkehrs schließlich ist vernachlässigbar. Car Sharing Angebote sollen angeblich attraktiv sein, weil ein privates Fahrzeug die meiste Zeit steht und nicht genutzt wird. Car Sharing führt im besten Fall dazu, dass das Fahrzeug entsprechend mehr in Betrieb ist, also mehr fährt und weniger steht.

Eine durchgehende Nutzung dieser Angebote führt also im fließenden Verkehr zu keiner Entlastung im Vergleich zu der Nutzung privater Pkw.

28.10.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit gebe ich meine vorläufige Stellungnahme im Rahmen der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf der Bauleitplanung der Stadt Pfungstadt (Bebauungsplan: „Pfungstädter Stadtgärten – Alte Brauerei“) in gebotener Kürze ab.

Folgende Stellungnahmen, Anregungen, Wünschen, Ideen und Kritik zur vorliegenden Planung habe ich:

A. Rechtliche Würdigung:

1. Belange der Wirtschaft/Erhaltung der Arbeitsplätze (§ 1 VI Nr. 8 a) und c) BauGB)

Wurde ausreichend gewürdigt, dass durch die geplante Umwandlung von Gewerbegebiet in Bauland für Wohnbebauung Arbeitsplätze verloren gehen (=Verstoß gegen § 1 VI Nr. 8 c) BauGB)? Wohl nicht!

Die Brauerei kann ohne Alternative aufgrund der Wasserrechte nicht existieren. Im notariellen Kaufvertrag hat sich meines Wissens der neue Grundstückseigentümer übrigens verpflichtet, einen Teil des Grundstücks für die Brauerei zu belassen, so dass diese weiter existieren kann. Hieran fühlt er sich nur wegen fehlender Einigung nicht mehr gebunden. Die Gesellschafter der ursprünglichen Grundstückseigentümerin wollten, dass die Brauerei weiter existiert! Wenn wie beabsichtigt gebaut werden würde, dann würden sämtliche Arbeitsplätze der Brauerei für Pfungstadt verloren gehen.

Warum wird keine Projektierung ins Auge gefasst, bei der z. B. Start-Ups in einem Innovationszentrum gebündelt werden, wenn die Brauerei nicht die gesamte Fläche benötigt. Immerhin hat die Eigentümerin Gewerbegebiet gekauft!

Erstes Ziel sollte sein, die Brauerei zu erhalten. Sie ist das Herz von Pfungstadt. Durch sie ist Pfungstadt bekannt. Ansonsten verkommt die Stadt zu einer reinen Schlafstadt für die Städte Darmstadt oder Frankfurt, die über ausreichend Arbeitsplätze verfügen. Und selbst wenn die Brauerei nicht mehr existieren würde, dann wäre eine andere gewerbliche Nutzung des Grundstücks im Interesse der Wirtschaft zu schaffen.

Die Belange der Wirtschaft wurden daher nicht gewahrt!

Es liegt ein Verstoß gegen § 1 VI Nr. 8 a) und c) BauGB vor.

(Sofern die Stadt Pfungstadt Wohngebiet benötigt, hat sie innerhalb der Umgehungsstraße genügend Fläche, um dieses auszuweisen. Im Übrigen ist in geringer Entfernung bereits ein Wohngebiet geplant.)

2. Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

„Bier ist in Deutschland ein Kulturgut – gefühlt schon immer, mittlerweile aber auch ganz offiziell. Seit März [2020] jedenfalls ist handwerkliches Bierbrauen hierzulande als sogenanntes „Immaterielles Kulturerbe“ anerkannt. Das haben die Kultusministerkonferenz und die zuständige Staatsministerin Monika Grütters (CDU) auf Empfehlung eines Expertenkomitees der deutschen Unesco-Kommission beschlossen, der Landesgesellschaft

der Organisation der Vereinten Nationen für Erziehung, Wissenschaft und Kultur. Damit ist deutsches Bier nur noch einen Schritt entfernt vom Status des Weltkulturerbes.“ (vgl. <https://www.welt.de/wirtschaft/article207436619/Deutsches-Bier-braucht-nur-noch-einen-Schritt-bis-zum-Weltkulturerbe.html>)

Sofern auf dem Gelände nicht die Möglichkeit für die Brauerei bleibt, weiter existieren zu können, werden diese kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung nicht geachtet.

Die Pfungstädter Brauerei ist die Seele Pfungstadts. Sollte sie verschwinden, ist die Stadt nicht mehr die gleiche. Sollten die Stadtverordneten für den Bebauungsplan stimmen, sollten sie sich vor Augen halten, dass sie damit die Seele Pfungstadt verkauft haben.

Es liegt ein Verstoß gegen § 1 VI Nr. 3 BauGB vor.

3. Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

- a) Auf dem Gelände habe ich eine weiß-schwarze Eule fliegen gesehen. Was passiert mit ihr?

...mit den Fledermäusen, die in den alten Gebäuden wohnen?

Wurde eine Bestandsaufnahme gemacht, welche Lebewesen auf dem Gelände wohnen? Wurde eine Bestandsaufnahme gemacht, welche Pflanzen auf dem Gelände wachsen?

- b) Der Investor hat mitgeteilt, dass sämtliche Parkplätze der Bewohner unterirdisch sein sollen. Dies hat er vermutlich vor dem Hintergrund gemacht, mehr Platz für Wohnbebauung zu haben und somit dürfte dies ein Ziel der Gewinnmaximierung sein.

Wenn jedoch sämtliche Autos unterirdisch in engen Verkehrsflächen umständlich rangiert werden, dann hat dies zur Folge, dass mehr Abgase entstehen und somit eine höhere Umweltbelastung vorhanden ist als wenn diese Stellflächen oberirdisch großzügig geplant werden.

Darüber hinaus führt dies zu einem höheren Energieverbrauch, da sämtliche unterirdischen Verkehrswege beleuchtet werden müssten und die Abgase energieintensiv durch Belüftungssysteme in die Außenwelt geleitet werden muss. Nur weil Autos nicht zu sehen sind, heißt das ja nicht, dass deswegen keine Abgase entstehen!

- c) Carbonisierung

Aus umweltpolitischen Gesichtspunkten wäre es nicht akzeptierbar, wenn man einen bestehenden Betrieb abreißen und an anderer Stelle neu aufbauen sowie den alten Standort erneut mit Beton wieder bebauen würde. Durch die Verwendung von Beton entstehen Unmengen CO₂, die nicht entstehen würden, wenn man den Betrieb der Brauerei am alten Ort belassen würde.

Weiterhin ist der Verbrauch an Energie durch den Abriss, die Entsorgung der alten Materialien und die Herstellung der neuen Baustoffe sowie dem Neubau einer neuen Brauerei und der neuen Häuser auf dem „alten“ Grundstück gar nicht absehbar!

Es liegt ein Verstoß gegen § 1 VI Nr. 7 BauGB vor.

4. Belange der Mobilität (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Sofern die geplanten 1150 Menschen im Wesentlichen über die Hauptstraße (Eberstädter Straße) zum und vom Grundstück fahren, wird dies zu einer nicht hinnehmbaren Belastung der Eberstädter Straße führen. Dies führt durch Abbremsen

und Beschleunigen der Autos zu erhöhten Lärmemissionen und zu einer höheren Schadstoffbelastung.

Es liegt ein Verstoß gegen § 1 VI Nr. 9 BauGB vor.

5. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)/Parkplatzsituation.

Laut Angabe des Investors sollen nur 0,9 Parkplätze pro Wohnung geschaffen werden, die für die Anwohner auch noch unterirdisch gelegen sein sollen.

0,9 Parkplätze pro Wohnung halte ich für extrem zu wenig. Hier sollte mindestens an der Satzung der Stadt Pfungstadt über die Stellplatzpflicht festgehalten werden. Ehepaare und Familien, die sich eine teure Wohnung kaufen können, haben mindestens 2 Autos pro Haushalt, so dass von der Satzung eigentlich noch nach oben abgewichen werden müsste. Immerhin sollen 1150 Menschen auf dem Gelände wohnen. Hinzu kommen viele Besucher zu dem geplanten Altenheim, den Ärzten, Versorgungszentrum und dem geplanten Kindergarten.

Da die Anwohner daher nur einen Teil ihrer Autos in Tiefgaragen parken können, müssten sie und sämtliche Besucher der Anwohner sich außerhalb des Grundstücks einen Parkplatz suchen. Bei der katastrophalen Parkplatzsituation in Pfungstadt ein Unding.

Die angrenzenden Anwohner müssten darüber hinaus auch unter dieser Situation leiden, da vor Ihren Grundstücken keine freien Stellplätze mehr verfügbar wären.

Der Investor hat zwar vorgetragen, dass aufgrund eines geänderten Mobilitätskonzeptes nur 0,9 Stellplätze/Wohnung benötigt werden. Aber das Mobilitätskonzept hat sich eben noch nicht geändert. Eine Verkehrswende ist noch nicht einmal ansatzweise in Pfungstadt vollzogen worden. Die Parkplätze möge man zurück bauen, wenn das der Fall ist: Aber nicht vorher!

Zum jetzigen Zeitpunkt ist der Gebrauch von Time-sharing Autos etc. eher rückläufig. Die Infrastruktur für den ÖPNV wurde nicht verbessert und es ist auch nicht absehbar, wann das geändert werden würde. Der angesprochene Bahnhof fällt als Angebot für eine regelmäßige Nutzung auch eher aus, das die Züge viel zu wenig fahren. Wie sollten die Anwohner daher auf ihr Auto verzichten, wenn sie auf die Arbeit nach Frankfurt oder Darmstadt fahren wollen?

Es liegt daher ein Verstoß gegen § 1 VI Nr. 2 BauGB und gegen die Satzung der Stadt Pfungstadt über die Stellplatzpflicht vor.

6. Privates Interesse an der Bauleitplanung

Es ist aus den vorgenannten Gründen offensichtlich, dass es bei der Bebauung des Geländes der Pfungstädter Brauerei nicht um ein Allgemeininteresse, sondern ausschließlich um ein privates Interesse geht. Die Auskunft des Bürgermeisters, dass eine Bauleitplanung nach jedem Antrag eines Bauherrn erfolgen muss, ist nicht richtig. Stimmen die Stadtverordneten der Stadt Pfungstadt (wie dies geschehen ist) einer vorbereitende oder verbindlichen Bauleitplanung zu, wäre diese willkürlich und unzulässig (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB § 1 III S.1, Vorbemerkungen zu den §§ 1 bis 13b, Krautzberger Rn. 18).

Gemäß § 1 IV BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Ziel der Raumordnung und planerische Konzeption ist es jedoch auf dem Gelände ein Gewerbegebiet zu haben. Es ist nicht ersichtlich, dass diese Raumordnung geändert wurde oder geändert werden muss. Es handelt sich um eine unzulässige Einzelplanung, die nur Investoreninteressen dient (Verstoß gegen § 1 V 1-3 BauGB).

Es legt ein Verstoß gegen § 1 IV und V 1-3 BauGB vor.

Ergebnis: Es liegen Verstöße gegen § 1 IV BauGB, § 1 V 1-3 BauGB, § 1 VI Nr. 2 BauGB, § 1 VI Nr. 3 BauGB, § 1 VI Nr. 7 BauGB, § 1 VI Nr. 8 a) und c) BauGB und § 1 VI 9 BauGB und gegen die Satzung der Stadt Pfungstadt über die Stellplatzpflicht vor. Es wäre rechtswidrig, wenn der Bebauungsplan geändert werden würde.

B. Bemerkung von Frau

Interessanterweise hat die Ausschussvorsitzende SB/Stadtplanung Bauen und Immobilienmanagement Seeger auf die Frage des Bürgermeisters, ob sie für die Brauerei sei, geantwortet, dass man sich „an Verträge halten“ müsse. Ungeachtet der Inhaltslosigkeit und Phrasenhaftigkeit einer solchen Antwort, deutet es darauf hin, dass Verträge geschlossen wurden.

Ich möchte daher zum einen wissen, welche Verträge Frau meint. Existieren (geheime) Verträge zwischen der Gemeinde und der neuen Grundstückseigentümerin/Investorin?

Wenn ja: Was wurde darin vereinbart?

Zum anderen muss man sich nicht nur an Verträge halten, sondern eben auch an Recht und Gesetz. Und das ist offensichtlich nicht der Fall, wie oben dargelegt.

C. Finanzielle Situation (u. a. des Investors)

1. Wer bekommt die Wertsteigerung des Grundstücks? (1 qm Gewerbegrundstück kostet in Pfungstadt ca. 50,00 € bis 100,00 € - 1 qm Bauland ca. 733,00 € bis 800,00 €; [<https://www.aktuelle-grundstueckspreise.de/deutschland/hessen/darmstadt-dieburg/pfungstadt> und <https://grundstueckspreise.info/stadt/pfungstadt>]
Bei ca. 41.000 qm sind das ca. 30 Mio Euro!
2. Was passiert, wenn durch gestiegene Baupreise die Gebäude nicht fertiggestellt werden können? (siehe Haifischbecken)
Hat sich die Gemeinde darüber Gedanken gemacht? Ich gehe davon aus, dass die der Eigentümer Quartier Stadtgärten Pfungstadt GmbH & Co. KG nur für dieses eine Projekt gegründet wurde. Eine Nachschusspflicht von Herrn Hopt besteht nicht.

D. Preiskalkulation der Wohnbebauung

Preise? – es wurde nichts gesagt über die Wertigkeit, Qualität, verwendete Bau-Materialien der Häuser. Diese Informationen sind aber unabdingbar, um beurteilen zu können, welcher

Personenkreis zukünftiger Bewohner des Areals wird und welche Anforderungen sie in Bezug auf Stellplätze haben. Hat sie Stadt hierzu Informationen?

Der Investor stellt die geplanten Häuser als hochwertig dar. Er selber verweist auf die Lincoln-Siedlung in Darmstadt.

Das Problem ist nur, dass dort selbst die Wohnungen der Bauverein AG aus Darmstadt (,die vor dem Angriff auf die Ukraine fertig gestellt worden sind) sehr hochpreisig sind. Die Mieten bewegen sich bei etwa 14,00 €/qm. Aufgrund der Kostenexplosion im Baubereich und den höheren Bauzinsen dürften diese **mindestens** 20 % darüber liegen (wenn bereits heute gebaut werden würde): Das wären dann ca. 17,00 €/qm. Keine junge Familie mit Kindern wird sich das leisten können!

Höchstens Doppelverdiener ohne Kinder – aber mit mindestens 2 Autos, ohne Bedarf an einem Kindergarten.

E. Anteil Günstige Wohnungen?

Glaubt jemand von den Stadtverordneten daran, dass der Investor aus freien Stücken einen Anteil der Wohnungen freiwillig günstiger verkauft/vermietet? Wohl kaum.

Wenn, dann müsste die Stadt Pfungstadt bzw. die Allgemeinheit die Subventionierung selber bezahlen. Der Bauträger will ja aus nachvollziehbaren Gründen Geld verdienen.

Der Investor hat auch keine Aussage darüber gemacht, um wie viel diese Wohnungen günstiger sein sollen (0,5 %, 5 %, 10 %, 20 % oder mehr?). Da der Investor keine gemeinnützige Gesellschaft ist, wird daher der Wohnraum nur um den Betrag günstiger werden, den dieser sich von der Allgemeinheit bezahlen lässt.

F. Bebaungsdichte

Am Abend selber hat der Investor angegeben, dass ca. 1150 Menschen in dem geplanten Wohnquartier leben sollen. Radio FFH gegenüber hat er jedoch angegeben, dass für 1500 Menschen geplant sei (<https://www.ffh.de/nachrichten/hessen/suedhessen/328368-kampf-um-pfungstaedter-brauerei-investor-stellt-seine-wohn-plaene-vor.html>). Welche Zahl ist denn nun richtig?

Mir scheint, dass zu viele Menschen auf zu engem Raum geplant werden: Es werden bis zu siebenstöckigen Wohnblöcke geplant! Nur weil ein funktionaler Bau der Pfungstädter Brauerei so hoch ist, muss eine solche Höhe nicht beibehalten werden – außer man ist an größtmöglichen Profit interessiert und beachtet nicht die umliegende Bebauung!

In diesem Zusammenhang finde ich den Namen des Projekts „Pfungstädter Stadtgärten“ irreführend: Wo sind denn in dem Konzept die pfungstädter Stadtgärten? Die gesamte Bebauung ist so konzipiert, dass sie gerade so die gesetzlichen Vorgaben einhält, was bebaubare Flächen etc. angeht. Von freiwilligen Grünflächen außerhalb des unter Bestandsschutz stehenden Sees habe ich nichts gesehen.

Ist der Stadt Pfungstadt bekannt wie viel Quadratmeter Wohnfläche und wie viele Stellplätze für Autos auf dem Gelände insgesamt geplant sind?

G. Ästhetische Überlegung

Nur am Rande sei bemerkt, dass die Ästhetik der Häuser „von der Stange“ ist: Die vorgelegten Bilder der Häuser von anderen Projekten des Investors unterscheiden sich in

keinster Weise: Egal, ob Frankfurt Henninger Turm oder Botanischer Garten der Uniklinik Heidelberg – alles austauschbar.

Wo bleibt bei der Architektur der Bezug zu Pfungstadt oder der alten Brauerei? Man hätte sich z. B. einen Grundriss in Hufeisenform vorstellen können.

Man merkt, dass die Architekten keinerlei Bezug zu Pfungstadt haben.

Für eine ausführliche Beantwortung sämtlicher oben angesprochenen Fragen und Stellungnahme zu den rechtlichen Ausführungen wäre ich Ihnen sehr verbunden.

Weiterer Vortrag bleibt ausdrücklich vorbehalten, da mir bis zum heutigen Tag trotz Aufforderung per Mail kein Protokoll der Veranstaltung zustellt wurde.

Mit freundlichen Grüßen



64319 Pfungstadt

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren

Ich bin für den Erhalt der Brauerei und gegen den Bau von Wohnungen auf dem Gelände der Brauerei aus den folgenden Gründen:

- Was wird aus den Arbeitsplätzen der in der Brauerei beschäftigten ca. 70 Mitarbeiter?
- Was muss man sich unter der Aussage preisgebremst vorstellen? Wie hoch werden die Kosten für eine Wohnung dort sein? Wird ein normal verdienender Arbeitnehmer sich eine Wohnung in diesem Wohngebiet finanziell leisten können?
- Die Brauerei ist in der Lage im Falle von Umweltkatastrophen die Bevölkerung mit eigenem Brunnenwasser zu versorgen, welches Mineralwasserqualität hat. Schon alleine diese Versorgung im Notfall ist viel wichtiger als der Bau von Luxuswohnungen, die überall entstehen können.
- Die Präsentation durch Conceptaplan hat mich überhaupt nicht überzeugt. Die geplanten Häuser - zum Teil 7-stöckig - verunglimpfen das Stadtbild und passen überhaupt nicht nach Pfungstadt. Ich habe mir letzte Woche das Gebiet im Hainer Weg am Henniger Turm angeschaut. Dort passen diese Häuser hin, aber das ist Frankfurt und nicht zu vergleichen mit unserem kleinen beschaulichen Pfungstadt.
- Die angepriesene Energieeffizienz ist völlig unrealistisch, viel zu wenig Solar, um bei 500 Wohnungen, die mindestens 1000 Menschen und wahrscheinlich viel mehr mit Energie/Heizung versorgen müssen.
- Auch die Angaben was das Abwasser und Anfall von Müll betrifft waren nicht richtig. Die Brauerei hat keine Schadstoffe im Abwasser und auch keinen Müll in dieser Größenordnung.
- Wohin kommt die Ausfahrt aus der Tiefgarage? Die Hauptstraße ist jetzt schon überfüllt und fasst die zusätzlichen Autos eines so großen Wohngebietes überhaupt nicht. Auch das angepriesene Carsharing sowie Lastenfahrräder sind völlig unrealistisch. Nicht jeder hat den Luxus in Pfungstadt zu wohnen und zu arbeiten. Wer täglich zur Arbeit fahren muss, vielleicht vorher noch Kinder in Grippe/Kita/Schule abgeben muss, benötigt ein eigenes Auto. Auch die Odenwaldbahn ist da keine wirklich große Hilfe, da muss man schon in unmittelbarer Nähe der Haltestellen seinen Arbeitsplatz haben, ansonsten funktioniert es nicht. Wenn man umsteigen muss ist es viel zu zeitaufwendig und nicht zuverlässig. Wenn hier täglich zahlreich die Autos aus der Tiefgarage kommen gibt das eine Katastrophe und nur noch Stau. Die Ausfahrt über die Mühlstraße ist auch nicht geeignet, da haben ja bereits die Anwohner ihre Einwände geäußert. Ein Wohngebiet von dieser Größenordnung direkt an der Hauptstraße zu bauen ist einfach ungeeignet. Als Einkaufsquellen wurden die Lebensmittel Märkte Rewe, Penny und Aldi genannt. Auch diese Märkte sind jetzt schon viel zu klein und überfüllt. Im Grunde bräuchten wir dann einen weiteren großen Supermarkt.
- Die Brauerei kann wegen der vorhandenen Brunnenrechte nur am derzeitigen Standort weiter betrieben werden. Dies wurde bereits ausführlich kommuniziert und geprüft. Ich verstehe daher nicht, wieso bei der Präsentation in der Sport und Kulturhalle ein Zuruf aus der Ecke der Stadtverordneten kam, die Brauerei soll an einem anderen Ort neu bauen !! Ein Wohngebiet hingegen kann überall entstehen. Ein Ausweichgrundstück steht zur Verfügung. Dort könnte man vermutlich sogar eine Zufahrt mit direkter Anbindung an die B 426 bauen.
- Die Brauerei existiert seit 191 Jahren und schreibt einen wichtigen Teil der Geschichte für Pfungstadt. Sie befindet sich in einem sehr guten Zustand. Das Hufeisen steht für das Pfungstädter Bier und ist auch ein Markenzeichen für unsere Stadt. Der Bekanntheitsgrad von Pfungstadt wird maßgeblich durch das Pfungstädter Bier geprägt. Durch den neuen Anstrich der Fassaden, die neue Beleuchtung mit dem Hufeisen sowie die Beschriftung uvm. ist die Brauerei zu einem Aushängeschild für Pfungstadt geworden.

- Für die Pfungstädter gehören die Brauerei und das Bier zum Leben und natürlich auf jedes Fest was in Pfungstadt gefeiert wird. Die auf dem Gelände der Brauerei stattfindenden regelmäßigen Events sind ein wichtiger Bestandteil für den Zusammenhalt der gesamten Pfungstädter Gemeinde.
- Alle Pfungstädter Vereine konnten in den vergangenen Jahren von Spenden aus der Brauerei profitieren. Überall werden die Getränke der Brauerei konsumiert, da die Brauerei auch alkoholfreie Getränke produziert und unter den Konsumenten der Brauerei befinden sich auch sehr viele Kinder und Nicht-Bier-Trinker.
- Die Brauerei gehört genauso zu Pfungstadt wie der Pfungstädter Galgen, die Synagoge, das Museum, die Bücherei sowie das alte Rathaus und das älteste Gasthaus Zur Rose, welches übrigens auch schon seine Schließung angekündigt hat, falls die Brauerei schließen muss.
- Die Brauerei schreibt so viel Geschichte, sie hat 2 Weltkriege, Seuchen und die spanische Grippe überstanden, der ca. 50 Mio Menschen zum Opfer gefallen sind und mehrere schwere Wirtschaftskrisen gemeistert.
- Die Prognose über die Zukunft im Baugewerbe in den nächsten Jahren sieht sowieso nicht gut aus, momentan werden nur laufende Projekte fertiggestellt. Die Beschaffung von Baumaterial ist problematisch, die Preise sind durch die Decke geschossen und es fehlt an Fachkräften. Auch aus diesem Grund ist es verantwortungslos eine gut gehende Brauerei und die Arbeitsplätze für ein Wohngebiet zu opfern, was in den nächsten Jahren vielleicht gar nicht gebaut werden kann oder die Wohnungen werden so teuer, dass es am Ende nur Abschreibungsobjekte für die Steuer werden.
- Seit der Übernahme der Brauerei durch Herrn [REDACTED] läuft der Betrieb gut und kann bereits in dieser kurzen Zeit gute Erfolge verzeichnen. Die Entwicklung von neuen Produkten ist erfolgt und es wurden kürzlich eine neue Wasseraufbereitungsanlage sowie ein neuer Separator für die Weizenbierherstellung in Betrieb genommen. Die Investitionen betragen 1,2 Mio Euro! Hier kämpft ein Unternehmer für die Erhaltung und Fortführung seines gut laufenden Unternehmens und für den Erhalt von Arbeitsplätzen. Was will man mehr? Normalerweise ist es umgedreht, da versuchen Arbeitgeber ihre Mitarbeiter los zu werden. Daher verstehe ich nicht, warum man hier keine Lösung finden will, womit alle Beteiligten leben können. In meinen Augen ist es eine Schande, ein Unternehmen wie die Brauerei mit so hohem historischem Wert jetzt zum Abschluss freizugeben und dabei die Vernichtung von Arbeitsplätzen in Kauf zu nehmen.

Mit freundlichen Grüßen





Öffentlichkeitsbeteiligung

Bauleitplanung der Stadt Pfungstadt,
Bebauungsplan „Stadtgärten Pfungstadt – alte Brauerei“

Beteiligte/r*

Name



Straße



Vorname

Ort

64318 PFUNGSTADT

Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf der o. g. Bauleitplanung nach § 3 Baugesetzbuch (BauGB)

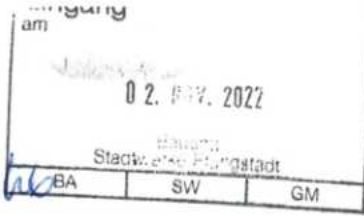
Stellvertretend für den
Sozialverband VdK
Ortsverband Pfungstadt
als Vorsitzender.

Pfungstadt, den ~~26.09.2022~~ 30.10.2022

Unterschrift

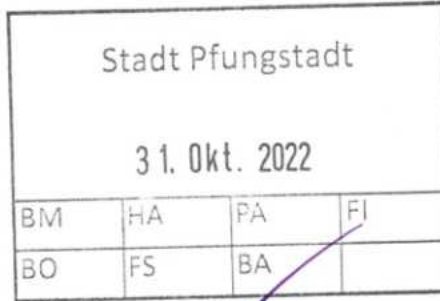


* Mir ist bekannt, dass personenbezogene Daten aus dieser Stellungnahme von der Stadt Pfungstadt gespeichert werden.



VdK-Ortsverband Pfungstadt · Büchnerweg 29 B · 64319 Pfungstadt

Stadt Pfungstadt
Stadthaus I
Kirchstr. 12-14
64319 Pfungstadt



Ortsverband Pfungstadt

[Redacted] - Vorsitzender
64319 Pfungstadt
Telefon: 06157 [Redacted]
E-Mail: [Redacted]@aol.com

www.vdk.de/ov-pfungstadt

Pfungstadt, den 30.10.2022

**Öffentlichkeitsbeteiligung
Bauleitplanung der Stadt Pfungstadt
Bebauungsplan: „Pfungstädter Stadtgärten – Alte Brauerei“**

Psaly

Sehr Damen und Herren,

anbei erhalten Sie die Stellungnahme des Sozialverbandes VdK, Ortsverband Pfungstadt, vertreten durch den Vorsitzenden [Redacted] zur Bauleitplanung der Stadt Pfungstadt Bebauungsplan: „Pfungstädter Stadtgärten – Alte Brauerei“.

Stellungnahmen:

Das zu beplanende Areal soll laut den Aussagen der Planer ein Zugängliches Areal sein. Es soll Durchwegemöglichkeiten in alle Richtungen haben, ein Nachhaltiges Quartier sein. Vielfältige unterschiedliche Zielgruppen soll das Quartier bewohnen und eine lebendige Nachbarschaft bieten.

Es sollen öffentlich zugängliche Räume geschaffen werden, Treffpunkte für Bürger*innen. Ebenso sollen Wohnungen für Senioren angeboten werden.

Dazu zählen die Aspekte Barrierefreiheit und Inklusion, wie sie in der Norm Barrierefreies Bauen DIN 18040 festgelegt sind. Die DIN 18040 ist die wichtigste Norm, um alle, die von den Planern angeführten Aspekte beinhaltet und auch darüber hinaus die Regeln für den Inklusionsgedanken regelt. Dies muss in der Planung und Durchführung des geplanten Projektes berücksichtigt und eingebracht werden.

„Niemand darf wegen seiner Behinderung benachteiligt werden.“ heißt es im Artikel 3 GG für die Bundesrepublik Deutschland.

Menschen mit Behinderung ist der gleichzeitige Zugang zur physischen Umwelt, zu Transportmittel, informations- und Kommunikation zu garantieren. Dazu gehören auch Informations- und Kommunikationstechnologien und -systeme und weitere Einrichtungen und Dienste, die der Öffentlichkeit in städtischen und ländlichen Gebieten offenstehen oder für sie bereitgestellt werden.

Barrierefreiheit muss immer selbstverständlicher werden. Etwa 10 Prozent der Bevölkerung sind auf Barrierefreiheit zwingend angewiesen, beachtliche 30 bis 40 Prozent benötigen

Barrierefreiheit als grundlegende Hilfe im alltäglichen Leben, und für Alle ist Barrierefreiheit einfach komfortabel.

Wichtig ist deshalb eine gebaute Umgebung ohne Hindernisse – beginnend beim Städtebau über den öffentlichen Verkehrsraum bis hin zu den staatlichen Bauten und dem Wohnungsbau – in der sich alle Menschen möglichst sicher und selbstständig bewegen und orientieren können.

Die DIN 18040 ist in Deutschland die Grundnorm für das Barrierefreie Bauen und Planen.

Die Norm besteht aus drei Teilen:

1. DIN 18040-1: Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 1: Öffentlich zugängliche Gebäude (Ausgabe 2010-10)
2. DIN 18040-2: Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 2: Wohnungen (Ausgabe 2011-09)
3. E DIN 18040-3:2013-05: Barrierefreies Bauen Planungsgrundlagen - Teil 3: Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum

Ziel dieser Norm ist die Barrierefreiheit baulicher Anlagen, damit sie für Menschen mit Behinderung in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind (nach § 4 BGG Behindertengleichstellungsgesetz).

Berücksichtigt werden insbesondere die Bedürfnisse von Menschen

mit Sehbehinderung, Blindheit oder Hörbehinderung (Gehörlose, Ertaubte und Schwerhörige), mit motorischen Einschränkungen, die Mobilitätshilfen und Rollstühle benutzen.

Einige Anforderungen dieser Norm führen auch zu Nutzungserleichterungen für Personen

die großwüchsig oder kleinwüchsig sind,
mit kognitiven Einschränkungen,
die bereits älter sind,
Kindern,
mit Kinderwagen oder Gepäck

Die Anforderungen der Norm sollen zu Nutzungserleichterungen führen.

1. DIN 18040-1 Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 1: Öffentlich zugängliche Gebäude

Die DIN 18040-1 beschränkt sich auf öffentlich zugängliche Gebäude, speziell auf die Teile des Gebäudes und der zugehörigen Außenanlagen, die für die Nutzung durch die Öffentlichkeit vorgesehen sind.

Grundsätzlich neu sind die sensorischen Anforderungen (visuell, akustisch, taktil) sowie die Formulierung von Schutzzielen.

Die Musterbauordnung im § 50 Abs.2 Barrierefreies Bauen sagt dazu:

Bauliche Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, müssen in den dem allgemeinen Besucherverkehr dienenden Teilen von Menschen mit Behinderungen, alten Menschen und Personen mit Kleinkindern barrierefrei erreicht und ohne fremde Hilfe zweckentsprechend genutzt werden können.

Diese Anforderungen gelten insbesondere für Einrichtungen der Kultur und des Bildungswesens, Sport- und Freizeitanlagen, Einrichtungen des Gesundheitswesens, Büro-, Verwaltungs- und Gerichtsgebäude, Verkaufs- und Gaststätten, Stellplätze, Garagen und Toilettenanlagen.

In der DIN 18040-1 sind Begriffe festgelegt, die in der DIN 18040 Anwendung finden, wie Bedienelement, Bewegungsfläche, Bodenindikator, Leitstreifen, Aufmerksamkeitsfeld, Greifbereich, Hörbehinderung, Sehbehinderung, Zwei-Sinne-Prinzip, motorische, sensorische, kognitive Einschränkungen, Orientierungshilfe, Leuchtdichte L, Leuchtdichtekontrast K Bedienelemente, speziell mit der Hand zu betätigende Griffe, Drücker, Schalter, Tastaturen, Knöpfe, Geldeinwürfe, Kartenschlitze etc., die das Ergreifen, Halten oder die mechanische Bedienung eines Gegenstandes ergonomisch ermöglichen.

Ein Griff beispielsweise sollte entsprechend der aufzuwendenden Kraft und Bewegung so konzipiert sein, dass man diesen gut bedienen kann. Scharfe Kanten sind zu vermeiden. Sie müssen leicht erkennbar sein.

Für Blinde sind z.B. Sensortasten problematisch, die Erreichbarkeit von Bedienelementen bei Rollstuhlnutzung. Näheres führt die DIN 18040-1 aus.

Die Bewegungsfläche, die erforderliche Fläche zur Nutzung eines Gebäudes und einer baulichen Anlage, unter Berücksichtigung der räumlichen Erfordernisse z. B. von Rollstühlen, Gehhilfen, Rollatoren.

Orientierungshilfe:

"Information, die alle Menschen, insbesondere Menschen mit sensorischen Einschränkungen bei der Nutzung der gebauten Umwelt unterstützt."

Flure und sonstige Verkehrsflächen sollten mit einem möglichst lückenlosen Informations- und Leitsystem ausgestattet werden. Bei größeren Gebäudekomplexen sollte sich das Informations- und Leitsystem auch auf die Verkehrsflächen in den Außenanlagen erstrecken.

Große Glasflächen müssen eine kontrastreiche Kennzeichnung in festgelegter Höhe erhalten.

Geradlinige und rechtwinklige Wegführungen und Raumgestaltungen unterstützen die taktile Orientierung und Raumerfassung.

Leuchtdichte L, Leuchtdichtekontrast K

DIN 32975 "Gestaltung visueller Informationen im öffentlichen Raum zur barrierefreien Nutzung"

Hier werden Anforderungen an die Gestaltung optischer Informationen für den Straßenraum, für öffentlich zugängliche Gebäude sowie Verkehrsmittel und Verkehrsanlagen festgelegt. Menschen mit Sehbehinderung sollen dadurch mobiler und sicherer werden und sich besser im öffentlichen Raum zurechtfinden.

Visuelle Informationen für Sehbehinderte sollen möglichst leicht zugänglich sein, ohne dass sie auf fremde Hilfe angewiesen sind. Für Nichtsehbehinderte erhöht sich die Sicherheit.

In der Norm: visuelle Informationen beispielsweise für Beleuchtung, Kontrast, Farbkombinationen und Zeichengröße in Abhängigkeit vom Betrachterabstand. Die Anforderungen zur Kennzeichnung von Hindernissen schließt Bedienelemente wie Türen, Automaten, Toiletten, Niveauwechsel, Absturzkanten und Übergangsbereiche.

Motorische Einschränkungen:

Die Funktionseinschränkung von Gliedmaßen (z.B. Gehbehinderung, Bewegungsbehinderungen, Verlust oder Teilverlust von Gliedmaßen) erfordert z.B.:

größere Bewegungsflächen durch Nutzung von Rollstuhl oder Gehwagen,
Zugänglichkeit stufenlos, Rampe oder Aufzug,
Schwellenlosigkeit,
Unterfahrbarkeit am Tisch, Tresen, Waschbecken,
angepasste Greifbereiche,
leichte Bedienbarkeit wegen verminderter Kraft.

Sensorische Einschränkungen:

Sehen, Hören, Riechen, Schmecken, Tasten

Beeinträchtigungen von visuellen Informationen durch Blendungen, Spiegelungen und Schattenbildungen sind so weit wie möglich zu vermeiden. Dies kann durch die Wahl geeigneter Materialeigenschaften und Oberflächenformen (z. B. entspiegeltes Glas, matte Oberflächen) bzw. Anordnung (z. B. geneigte Sicht-flächen) erreicht werden.

Akustische Informationen als Töne oder Tonfolgen müssen bei Alarm- und Warnsignalen eindeutig erkennbar und unterscheidbar sein.

Taktil erfassbare Orientierungshilfen müssen sich gut durch Form, Material, Härte und Oberflächenrauigkeit unterscheiden. Deutlich kontrastierend sollten sich Bodenbeläge und Türen von anderen Flächen unterscheiden.

Kognitive Einschränkungen: Einschränkung der Wahrnehmung durch verminderte Aufmerksamkeit und Informationsaufnahme, vermindertes Erkennen, Verstehen und demzufolge verzögertes reagieren auf neue Informationen.
Koordinationsfähigkeit, Orientierungslosigkeit, Erinnerungsverluste, Gedächtnisstörungen
Sprachstörungen.

All diese Begriffe, finden ihre Anwendung in der DIN 18040.

2. DIN 18040-2 Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 2: Wohnungen

DIN 18040-2 gilt für die barrierefreie Planung, Ausführung und Ausstattung von Wohnungen, Gebäuden mit Wohnungen und deren Außenanlagen, die der Erschließung und wohnbezogenen Nutzung dienen. Die Anforderungen an die Infrastruktur der Gebäude mit Wohnungen berücksichtigen grundsätzlich auch die uneingeschränkte Nutzung mit dem Rollstuhl. Innerhalb von Wohnungen wird unterschieden zwischen - barrierefrei nutzbaren Wohnungen und - barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohnungen.

DIN18040-2 nennt Planungsempfehlungen zum Bau und zur Ausstattung von Wohnungen für Menschen mit Behinderungen und stellt damit eine wichtige Grundlage dar.

Begriffe, Flächen, Platzbedarf, Wege, Rampen, Treppen, Aufzüge, Türen und Fenster, Bad/WC, Wohnungen, Küchen, Essplatz, Wohnungsgrößen werden in dieser DIN 18040-2, für Menschen die Bedürfnisse wegen Sehbehinderung oder Hörbehinderung, motorischen Einschränkungen, Mobilitätshilfen und Rollstühle benutzen, die großwüchsig oder kleinwüchsig sind, die kognitiven Einschränkungen haben, die bereits älter sind, oder Kindern, berücksichtigt.

Die Anforderungen der Norm sollen zu Nutzungserleichterungen führen.

Näheres in der der DIN 18040-2 Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 2: Wohnungen. Auf weiter Ausführungen wird hier verzichtet.

3. DIN 18040-3: Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 3: Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum

Die Norm beinhaltet Grundregeln wie Maße für benötigte Verkehrsräume mobilitäts-behinderter Menschen, Grundanforderungen zur Information und Orientierung, wie das Zwei-Sinne-Prinzip, Anforderungen an Oberflächen, Mobiliar im Außenraum oder Wegeketten.

Für den öffentlichen Raum liegen mit dieser Norm ein relevantes Regelwerke zur Barrierefreiheit vor.

Näheres steht in der entsprechenden DIN 18040-3: Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 3: Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum. Auf weiter Ausführungen wird hier verzichtet.

Alle diese Regelwerke zur DIN 18040 müssten bzw. müssen in der Bauleitplanung der Stadt Pfungstadt, Bebauungsplan: „Pfungstädter Stadtgärten – Alte Brauerei“, berücksichtigt werden.

Für den Sozialverband VdK, Ortsverband Pfungstadt

A large black rectangular redaction box covering the signature of the chairperson.

Vorsitzender

Von: [REDACTED]@web.de>
Gesendet: Montag, 31. Oktober 2022 21:27
An: Stadtplanung
Betreff: Stellungnahme zur Bauleitplanung der Stadt Pfungstadt | Bebauungsplan " Pfungstädter Stadtgärten - Alte Brauerei "

Geehrte Damen und Herren,

mir ist bekannt, dass personenbezogenen Daten aus dieser Stellungnahme von der Stadt Pfungstadt gespeichert werden, dieser Vorgehensweise stimme ich zu.

Im Rahmen der Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf der o.g. Bauleitplanung nach §3 BauGB reiche ich

[REDACTED]
64319 Pfungstadt

folgende Stellungnahme fristgerecht zum 31.10.2022 per E-Mail ein:

1. Das neu entstehende Quartier im Frankfurter Großstadt-Baustil passt sich in keiner Weise in die vorhandene umgebende Bebauung ein.
Für die Stadt Pfungstadt exzitiert kein städtebauliche Konzept und somit auch keine Orientierungsgrundlage für die Entwicklung einer zentralen Planungsidee für ein so großen den Stadtkern prägenden Gebiet. Es wird ein abgegrenztes Quarteier entstehen, dass keinem lebendigen Austausch mit dem Vorhanden steht. Entstehen wird quasi ein Schlaf-Quartier von Großstadtpendler, das abgeschottet von der angestammten Bevölkerung keinen alltäglichen Austausch fördert. Die Belebung der Innenstadt wird sich in grenzen halten, das Konsumverhalten in den gegenwärtigen „Internet-Zeiten“ wird von Bringdiensten geprägt sein, insbesondere bei allen Quartierbürgern ohne eigenem PKW.
Das neu entstehende Stadtviertel passt sich nicht in die umgebende Bebauung ein:
a) Erhöhtes Verkehrsaufkommen außerhalb des verkehrsberuhigten Quartiers wird die umliegende Bevölkerung unnötig belasten.
b) Da im verkehrsberuhigten Quartiers wenig bis gar keine Kfz-Stellplätze vorhanden sind wird es zu einem Parkplatz-Mangel in der Kernstadt von Pfungstadt kommen. Eine Parkplatzbewirtschaftung belastet die vorhandene Wohnbevölkerung unnötig.
Der vorhanden ÖPNV ist von der Taktung und den Verbindung nicht hinreichend um den Quartierbewohner eine ausreichende Mobilität zu gewähren. Wer dies nicht wahr haben will, ist gerne eingeladen einen ÖPNV-Kurztrip zur Nachbargemeinde Griesheim zu unternehmen ! Eine deutliche Verbesserung der ÖPNV-Versorgung ist in naher Zukunft nicht zu erwarten, denn dies ist sehr kostenintensiv und weder Stadt noch Land noch Bund werden in der Lage sein fortlaufend solche Investitionen zu tätigen.
c) Durch die unnötige abendlichen Parkplatzsuche entstehen unnötige Lärm- und Luftemissionen, die die umgebende Bevölkerung unnötig belasten.
2. Ein 7-stöckiger Gebäuderiegel wie auch 100m lange Reihenhausbänder passt nicht in den ländliche geprägten Stadtkern. Die Gebäudehöhe vom 7-stöckigem Gebäuderiegel liegt knapp unter der Hochhausgrenze und Gebäudelängen von über 50 m ist eine abweichende Bauweise. Alleine an diesen beiden Punkten lässt sich die Gewinnmaximierungsstrategie des Investors sehr gut erkennen.
3. Mit dem neu entstehenden Quartier werden die Quellbrunnen der Brauerei nicht mehr bewirtschaftete, da die Brunnen-Genehmigung erlischt. Damit geht diese für den Bevölkerungsschutz wichtige Möglichkeiten der Trinkwasser-Notversorgung für immer verloren. Gerade bei dem zunehmend auskommenden Klimawandel und den damit verbunden Hitzeperioden wäre diese Daseinsvorsorge sehr wichtig.
4. Viele noch nicht betrachteten finanzielle Folgepflichten werden den kommunalen Haushalt der Stadt Pfungstadt in noch unüberschaubarer Höhen zusätzlich belasten.

Zu Nennen wären

- Betriebskosten einer Kita,
- Schaffung und Finanzierung von weiteren Schulkapazitäten,
- Schaffung von zusätzlicher ärztlicher Versorgung,
- Finanzierung einer personelle Verstärkung der Jugend- und Seniorenbetreuung,
- Finanzierung einer Kapazitätserhöhung vom Rohrleitungssystem der Trinkwasserversorgung / Sicherstellung eines ausreichendem Fließdrucks, Sicherstellung einer ausreichenden Fördermenge menge für den abwehrenden Brandschutz. Schaffung von ausreichenden Kanal-und Kläranlagenkapazitäten unter Berücksichtigung von zukünftig häufigeren Starkregereignisse.

Im Sinne der Zukunftssicherung der Stadt Pfungstadt sind alle Stadtverordneten über Ihre Funktion der Bevölkerung gegenüber verpflichtet, finanzielle Folgekosten - die den ohnehin knappen Haushalt über Jahre hinweg belasten würden - entschieden zu verhindern.

Freundlichen Gruß



Gesendet von [Mail](#) für Windows

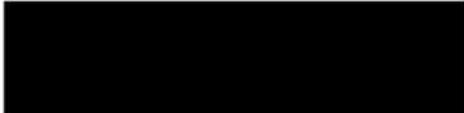
Öffentlichkeitsbeteiligung

Bauleitplanung der Stadt Pfungstadt,

Bebauungsplan „Pfungstädter Stadtgärten – Alte Brauerei“

Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf o.g. Bauleitplanung nach §3 Baugesetzbuch (BauGB)

Beteiligte:



64347 Griesheim

Mir ist bekannt, dass personenbezogene Daten aus dieser Stellungnahme von der Stadt Pfungstadt gespeichert werden.

Sehr geehrter Magistrat der Stadt Pfungstadt,

nachfolgend finden Sie meine Anmerkungen zum Bebauungsplan „Pfungstädter Stadtgärten – Alte Brauerei“ mit der Bitte um Beachtung.

Mein persönlicher Eindruck nach der Informationsveranstaltung im Rahmen des Bebauungsplans „Stadtgärten Pfungstadt – Alte Brauerei“ am 26. September 2022 ist, dass einige wesentliche Themen mit Blick auf die Wohnbebauung noch nicht ausreichend geprüft wurden, wie z.B. die Nutzung der denkmalgeschützten Keller der Brauerei als Tiefgaragen, die Kapazitäten der Stadt Pfungstadt hinsichtlich der erhöhten Müllbelastung, der Grundwasserbelastung, des Abwassers, und generell die Kapazitäten mehr Einwohner zu versorgen (Parkplätze, öffentlicher Nahverkehr, Ärzte, Kindergarten, Schule, etc.). Wer bezahlt darüber hinaus den Bau des Kindergartens? Wem gehören später diese Räumlichkeiten?

Städte werden nicht durch das Vorhandensein neu gebauter und dadurch für die meisten Menschen unerschwinglichen Wohnungen und Reihenhäuser attraktiver. Künstliches Wachstum von Städten herbeizuführen ist ebenso selten attraktiv. Wer sich einen Quadratmeterpreis ab 7.000 Euro und mehr leisten kann, wird wahrscheinlich nicht in dicht bebaute Wohnblocks mit vielen Menschen und kaum Privatsphäre ziehen. Und auch nicht die öffentlichen Verkehrsmittel nutzen, die nur in großen Zeitabständen in Richtung Darmstadt fahren. Was gleichzeitig bedeutet, dass Haushalte, die sich einen hohen Quadratmeterpreis in Pfungstadt leisten, mindestens ein Auto besitzen. Wie stellen Sie heute sicher, dass nach Fertigstellung der Bebauung auch wirklich ausreichend Parkplätze zur Verfügung stehen? Jeder einzelne Haushalt wird mindestens 1 Auto besitzen, wenn nicht sogar ein 2. Auto. Die Bewohner und

Anwohner bekommen zusätzlich Besuch von Dritten, die ebenfalls einen Parkplatz für den Besuchszeitraum benötigen. Dass Verkehrschaos bricht spätestens dann aus, wenn die Ein- und Ausfahrt zu den ohnehin wenigen Parkplätzen in den Tiefgaragen und von denen wir heute noch nicht wissen, ob sie tatsächlich so gebaut werden können, sich auch noch auf den mitunter meist befahrenen Straßen der Stadt befinden: der Mühlstraße und der Eberstädter Straße.

Lärm und Geräuschkulisse ist ein wiederkehrendes Thema. In Dezibel: Wie laut ist die Brauerei in ihrer täglichen Arbeit? Und in Dezibel: Wie laut wird es in den nächsten Jahren durch Abriss und Bebauung bis zur Fertigstellung (mit hoher Wahrscheinlichkeit, dass auch samstags Arbeiten stattfinden)?

Im Rahmen der öffentlichen Informationsveranstaltung am Abend des 26. September 2022 ist oft das Argument gefallen, dass das Brauereigelände aktuell sehr versiegelt wäre und wenn die Wohnbebauung stattfindet, würden diese Flächen entsiegelt und begrünt werden.

Haben Sie sich diese Flächen für das gesamte Areal ausrechnen lassen? Stand heute: Versiegelte Fläche versus Grünfläche und Stand nach der Quartiersentwicklung: Versiegelte Fläche versus Grünfläche. Da Sie von „städtebaulichem Nutzungsgefüge“ sprechen und die Überbauung von Brauereigelände sowie der angrenzenden Freiflächen geplant sind, muss auch diese betroffene Gesamtfläche betrachtet werden. Und vor allem: Wie viel Wasser wird benötigt, um die geplante Begrünung zu bewässern? Gerade wenn die Sommer immer heißer werden und diese „neuen“ Grünflächen in den ersten Jahren erst recht regelmäßig und viel Wasser benötigen, um nicht gleich wieder kaputt zu gehen. Steht das nicht entgegen den diesjährigen Appellen mit Süßwasser zu haushalten und dieses einzusparen? Wie lässt es sich dann auch noch vertreten, dass sogar 4 auf dem Brauereigelände vorhandene Trinkwasserbrunnen platt gemacht werden?

Das jetzige Brauereigelände ist keine 100% versiegelte Fläche. Dort sind viele Grünflächen, Pflanzen und Bäume. Bienenfreundliche Blumen sind angepflanzt, in diesem Sommer ließen sich Gottesanbeterinnen finden und gerade in den Sonnenstunden, auch jetzt im Herbst huschen Eidechsen an einem vorbei. Das nur als Beispiel.

Fraglich scheint generell inwieweit die aktuell denkmalgeschützten Gebäude und Keller letztendlich wirklich im Rahmen der Bebauung genutzt werden können? Mich interessiert inwieweit die Denkmalschutzbehörde bisher in die Bebauungspläne eingebunden wurde und welche Auflagen hier bereits kommuniziert wurden?

Hat die Stadt Pfungstadt Sicherheiten, dass die Bebauung letztendlich ab 2024 auch wirklich stattfinden wird? Baukosten sind enorm gestiegen, zum Teil sind Materialien nicht verfügbar, vom Grundstein bis hin zu den Paneelen für die Photovoltaikanlagen.

Am jetzigen Standort der Pfungstädter Brauerei ist seit Dezember 2020 kontinuierlich mit Blick auf eine lange Zukunft investiert worden – wahrscheinlich der beste Beweis,

dass die Absicht ernst und ehrlich ist auch weiterhin das Pfungstädter Bier am Standort zu brauen.

In vielen Städten des Landkreises, auch in Darmstadt, gibt es Leerstände. Ist es nicht sinnvoll auch diese Leerstände genauer zu beleuchten bevor neue Wohnungen gebaut werden? Ausländische Investoren kaufen auf, verlangen horrenden Preise und lassen Wohnraum lieber leer stehen bevor er keinen hohen Gewinn abwirft. Auch springen bei aktuell geplanten Wohnprojekten die potentiellen Käufer im Moment wieder ab, weil die Kosten momentan so hoch sind, Projekte werden gestoppt, Bau ruiniert.

Als potenzielle Ausweichfläche für die Wohnbebauung wird immer wieder der Grüne Weg genannt – nicht weit weg vom jetzigen Brauereigelände und von der Lage mindestens genauso attraktiv. Doch hier wird von Seiten der Stadt schnell abgewunken. Aber warum? Ist es nicht so, dass diese Fläche hinsichtlich der Erschließung viel weiter ist und hier viel schneller und einfacher gebaut werden kann? Der Grüne Weg hat ausreichend Fläche, liegt ruhig, aber trotzdem zentral, Parkplätze und Verkehr sind hier kein Problem. Im Gegensatz zum Standort rund um die Brauerei. Ein Wohnquartier auf einer freien, ungenutzten Fläche zu entwickeln, scheint aus meiner Sicht realisierbarer zu sein als ein historisch am Standort gewachsenes Unternehmen mit seiner internen Infrastruktur und technisch zusammenhängenden Energiekreisläufen abzureißen und neu aufzubauen.

In der Bauleitplanung ist die Rede von „dringend benötigtem Wohnraum“. Wenn das so ist, warum baut man nicht am Grünen Weg und hat die ersten Wohnhäuser fertig, bevor der erste Bagger überhaupt auf das Brauereigelände rollt?

Bitte bedenken Sie, dass die Pfungstädter Brauerei ein in der Region wirtschaftendes Unternehmen ist. Die Pfungstädter Brauerei schafft direkt und indirekt Arbeitsplätze – und zwar in unserer Region. In der Brauerei selbst sind in den letzten Monaten Arbeitsplätze aufgebaut worden, Einstellungen sind geplant, und generell ist die Brauerei wieder spürbar attraktiver für ArbeitnehmerInnen. Die Rohstoffe werden von regionalen Landwirten bezogen (direkt aus dem hessischen Ried), die Brauerei ist z.B. Kundin der Malzfabrik in Pfungstadt und vielen weiteren Unternehmen in Pfungstadt und der Region. Gleichzeitig ist die Brauerei Dienstleister und Lieferant und unterstützt auf diese Weise viele Vereine in unserer Region, viele Festveranstaltungen, Städte und den Landkreis, die hessische Landesvertretung, Gastronomen, den Lebensmitteleinzelhandel, Getränkefachgroßhändler. Viele Menschen werden durch den Verlust der Pfungstädter Brauerei beeinflusst werden – viel mehr wahrscheinlich als uns heute bewusst ist.

Die Brunnen mit den dazugehörigen Rechten machen es unmöglich den jetzigen Standort zu verlassen. Wo bekommt man heute noch die Genehmigung Brunnen zu bohren? Aus den aktuellen Brunnen kommt Trinkwasser – sogar die Mineralwasserqualität aus der Hufeisen-Quelle am jetzigen Standort ist beurkundet.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Weltsituation muss ich nicht erwähnen, dass es wichtiger denn je ist zu wissen wo Lebensmittel (in diesem Falls sogar lebenswichtiges Wasser!) herkommen und vor allem dass diese aus der Region stammen. Im Falle der

Pfungstädter Brauerei sind diese Rohstoffe alle besiegelt aus Hessen. Der Hopfen kommt unmittelbar aus Bayern. Und damit letztendlich das Bier und die alkoholfreien Getränke direkt aus dem Herzen Pfungstadts.

Es ist so ein riesengroßes Geschenk ein wirtschaftlich laufendes Traditionsunternehmen wie die Pfungstädter Brauerei in der eigenen Stadt zu haben. Ein Geschenk, das auch die Stadt aktuell nutzt und weiterhin nutzen kann, um sich auch dadurch einen Namen über die Stadtgrenzen hinaus zu machen. Wenn wir ganz ehrlich sind: Ohne die Brauerei und damit die Marke „Pfungstädter“ wird auch die Stadt Pfungstadt auf der Landkarte keinen Wiedererkennungswert mehr haben. Ein fast 200 Jahre altes Traditionsunternehmen, das gleichzeitig so emotional und identitätsstiftend ist – für die Pfungstädter BürgerInnen und auch für unsere Region – sollten die Vertreter der Stadt Pfungstadt nicht einfach ziehen lassen. Die Pfungstädter Brauerei und das Pfungstädter Bier sind maßgeblich imagestiftend für die Stadt Pfungstadt. Die Brauerei in der Eberstädter Straße 89 gehört untrennbar zum Stadtbild und ist gleichzeitig Herzstück der Stadt Pfungstadt – örtlich wie emotional. In meinen Augen ist es ein Skandal, dass teure Wohnungen gegen eine funktionierende regionale Brauerei eingetauscht werden sollen.

Hätten wir das Dilemma, dass die Brauerei heute aus wirtschaftlichen Gründen nicht mehr weiter existieren könnte, Okay. ABER ein mittlerweile wirtschaftlich gesichertes, solventes Unternehmen wie unsere Pfungstädter Brauerei einfach aus Geldgier zu schließen, mit angeschlossenen Trinkwasserbrunnen, ärgert mich sehr. Sicher sind die Verträge damals aufgrund von unglücklichen Zeitfenstern und damaligen Informationen so geschlossen worden, wie wir sie kennen. Aber sind wir mal ehrlich: Die Situation hat sich mittlerweile wieder geändert und wäre es ist fahrlässig dies einfach dabei zu belassen und die Pläne stur weiter voranzutreiben? Emotionen, Tradition, Heimatgefühl, wirtschaftliche Unternehmen, für die eine Stadt bekannt ist: Das sind Werte, die sich andere Städte nur wünschen können. Werte, die die Attraktivität einer Stadt steigern. Aber auch hier in Pfungstadt wird offensichtlich lieber Platz für all die großen Player am Markt gemacht – in diesem Fall für Immobilieninvestoren und die Baukonzerne (und für die großen Braukonzerne) – so sinkt auch in dieser Stadt die Vielfalt und alles wird einheitlich und austauschbar.

Pfungstadt ohne die Pfungstädter Brauerei ist nur eine Stadt. Eine Stadt ohne Herz. Eine Stadt ohne Emotionen.

Mit freundlichen Grüßen

