Die Brauerei

mathiaszeuner.blogspot.com/2025/07/die-brauerei.html

wird in ein neues Wohnquartier umgebaut. Es ist schier unglaublich, welchen bürokratischen Aufwand man heutzutage treiben muß, um Wohnraum schaffen zu können. Gut, manches ist auch hausgemacht. Einen Bebauungsplan braucht man. Auch einen städtebaulichen Vertrag?

Bebauungsplan

Ein Bebauungsplan (kurz: B-Plan) ist ein verbindliches Planungsinstrument der städtischen Bauleitplanung. Er regelt verbindlich und detailliert, wie Grundstücke in einem bestimmten Gebiet genutzt und bebaut werden dürfen – also was, wo, wie hoch und wie dicht gebaut werden darf.

Für das ehemalige Brauereigelände in Pfungstadt liegt der beschlossene Bebaungsplan 87/2025). Der B-Plan führt eine Vielzahl von Informationen aus unzähligen Gutachten und Plänen sowie die stadtplanerischen, gesetzgeberischen und landesplanerischen Elementen zusammen. Allein die Begründung (Teil 2) hat 185 Seiten. Viel Spaß beim lesen :-). Ich versuche mal, wichtige Punkte herauszugreifen:

Wohnen

Nun können im neuen Viertel auf rund 7,2 Hektar bis zu 550 Wohneinheiten für 1.150 Bewohner geschaffen werden. Davon 400 im Geschosswohnungsbau (Miete und/oder Eigentum) und etwa 75 Reihenhäuser.

B-Plan Gebiet "Stadtgärten Pfungstadt"

75 Wohneinheiten sind explizit als "Seniorenwohnungen" vorgesehen. Laut Nutzungskonzept sollen diese Wohnungen als *"Alters- / Betreuutes Wohnen gestaltet werden und in Verbindung mit einem Gesundheitszentrum entstehen"* .

Ebenfalls ist im Bebauungsplan festgehalten ist, dass das "*urbane Wohngebiet in zentraler Lage der Kernstadt Pfungstadt ... zur Deckung des Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum*" dienen soll. Naja. Ob es jetzt ausgerechnet Pfungstadt sein soll, dass die verkorkste Wohnbaupolitik der Landes- und Bundesregierung richten soll, darüber kann man streiten.

Denkmalschutz

Im Projektgebiet befinden sich denkmalgeschützte Gebäude. Dazu gehören unter anderem:

- Verwaltungsbau (Eberstädter Straße 89)
- Schalander (Mühlstraße 10)
- Sudhaus
- Kessel- und Maschinenhaus
- Wohnsitze des Firmengründers bzw. Gründernachfolgers (Mühlstraße 14 und Eberstädter Straße 95)

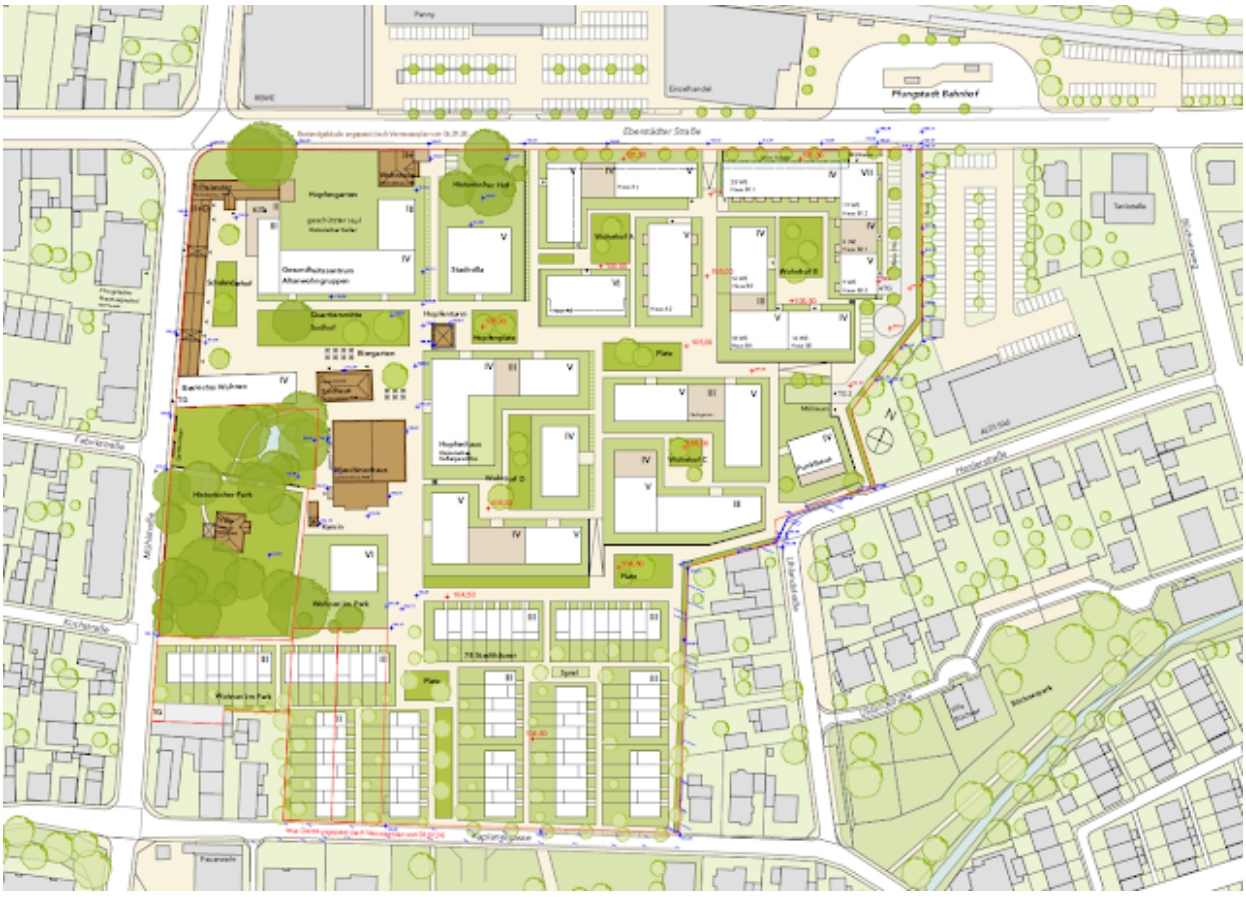
Diese Gebäude (im Bild bräunlich dargestellt) sind aufgrund ihrer hohen orts- und wirtschaftsgeschichtlichen Bedeutung und ihrer architektonischen Gestaltung als Kulturdenkmäler eingestuft und werden erhalten

Die historischen Kelleranlagen der Brauerei sind ebenfalls von denkmalrechtlicher Bedeutung und sollen erhalten werden.

Verkehr und Parken

Das Baugebiet wird über die Eberstädter Straße, Mühlstraße und Kaplaneigasse angebunden. Es wir davon ausgegangen, dass in der Eberstädter Straße die Verkehrsmenge um ca. 16 % vormittags und um 11 % nachmittags steigt. Für die Mühlstraße um ca. 17 % vormittags und 13 % nachmittags. Zur Minimierung der Auswirkungen wird empfohlen in der Mühlstraße Tempo 30 einzurichten sowie einen lärmmindernden Belag aufzubringen

Das Gebiet liegt in direkter Nähe zum Bahnhof und bietet so natürlich optimale ÖPNV Abindung- ein dichtes Nebenstraßennetz ermöglicht konfliktarmes Radfahren. Die Anbindung an das überregionale Radwegenetz ist gut. Mehrere Tiefgaragen sind geplant, um den ruhenden Verkehr unterirdisch abzuwickeln. Oberirdisches Parken wird auf wenige Ausnahmen (z. B. Kurzzeitparken, Lieferdienste) beschränkt.



Freiraumkonzept

Selbstverständlich sieht der Bebauungsplan auch die komplette infrastrukturelle Erschließung des Gebiets vor, sowie Kita, Einkaufsmöglichkeiten, Grün- und Erholungsflächen und Restaurants und Raum für kulturelle Angebote vor.

Städtebaulicher Vertrag

Na schön? Nein. Außerdem gibts noch einen städtebaulichen Vertrag. Was is das denn schon wieder? Ein städtebaulicher Vertrag ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen einer Kommune (z. B. Stadt oder Gemeinde) und einem privaten oder öffentlichen Investor oder Eigentümer, der die Durchführung städtebaulicher Maßnahmen regelt. Rechtsgrundlage ist § 11 des Baugesetzbuches (BauGB). Ein städtebaulicher Vertrag kann sehr sinnvoll sein. Er lohnt sich aber nur, wenn er gezielt zusätzliche Gemeinwohl-Leistungen rechtssicher und kalkulierbar macht – nicht weil „man das heute so macht“.

Auch den gibt es inzwischen. Was da drin steht, ob den überhaupt jemand liest, das is ein eigenes Kapitel.

Links / Quellen

Titelbild: Entwurf des neue Quartiers Stadtgärten Pfungstadt aus der südöstlichen Vogelperspektive, Stand 28.10.2024. Aus dem Bebauungsplan "Pfungstädter Stadtgärten - Alte Brauerei". Der Entwurf stammt vom Planungsbüro Conceptaplan, Die Baufrösche.

Beschluß 87/2025 - B-Plan Brauerei
https://sdnet.pfungstadt.de/sdnetrim/UGhVM0hpd2NXNFdFcExjZfAZPN-bV5qrLMYkik3zUSJ-cWNqWVwXU_zJqTnTRTUV/Beschlusstext_87-2025_-oeffentlich-_Stadtverordnetenversammlung_23.06.2025.pdf

Bebauungsplan "Pfungstädter Stadtgärten - Alte Brauerei". Dokumente:

Teil - 1 FNP Plan Änderung. Begründung
https://sdnet.pfungstadt.de/sdnetrim/UGhVM0hpd2NXNFdFcExjZWYSC60Mbz1_FfjZneU7wS6XJC_biKVD8N7TkI0VdumP/-1-_2025-05-19_FNP-Plan-Begruendung.pdf

Teil 2 - Textteil
https://sdnet.pfungstadt.de/sdnetrim/UGhVM0hpd2NXNFdFcExjZZSNaM9ySCmq4mFViQjWXg_ChdQnsdiiVLPG2HQ4GpO2/-2-_2025-05-19_BPlan-Begruendung-Textteil.pdf

Teil 3 - Umweltbericht
https://sdnet.pfungstadt.de/sdnetrim/UGhVM0hpd2NXNFdFcExjZadW4e0M8boRrpXYFvJ5dgD-FYig_6DGD7VnWe2ufsPl/-3-_2025-05-19_Umweltbericht-Anlagen.pdf

Teil 4 - Pläne
https://sdnet.pfungstadt.de/sdnetrim/UGhVM0hpd2NXNFdFcExjZVbjQ5DAfZsHlPYcpp3KceIQ3xkw2J8A6QL803M4xOL0/-4-_2025-05-19_BPlan-Planteile.pdf

FÖRMLICHE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG SOWIE ANHÖRUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
https://sdnet.pfungstadt.de/sdnetrim/UGhVM0hpd2NXNFdFcExjZXWrlqbUEXmd8swnQKN_JEypl1fRt1w0yPzQcCBZ6BhJ/2025-05-19_Abw-OF-revBE_mitAnlagen.pdf

Artikel als pdf zum Download/Drucken

Pfungstadt 2032 - Machen Sie mit!
https://pfungstadt2032.de

Bürgermeisterkandidat Pfungstadt - Mathias Zeuner
https://mzbereit.de