

# Lamm: Der Gemeinderat hat bei der Bebauung Irma-Areal alles in der Hand

**Innenstadt** Beim Bebauungsplanverfahren Irma hat der Gemeinderat und damit die Stadt noch immer alles in der Hand, machte Ingenieur Henner Lamm bei der öffentlichen Anhörung deutlich.

Etwa ein Jahr lang dauert das Verfahren bei einem Bebauungsplan, wenn nichts dazwischen kommt. Mitglieder der Interessengemeinschaft Pro Bad Dürheim sprechen aber von drei oder vier Jahren, die es dauern könnte, bis das 4500 Quadratmeter große Irma-Areal bebaut wird. Sie behält sich vor, ein Bürgerbegehren zu initiieren, sollte der Weg über Einsprüche im Bebauungsplanverfahren nicht weiterführen.

Henner Lamm, der sich als Inhaber eines Planungsbüros im Auftrag der Stadt um das ELR- und Melap-Förderprogramm für die Stadtteile kümmert, zuletzt in Hochemmingen und Sunthausen, ist von der Stadt als Moderator eingeschaltet worden, er ist darauf bedacht, dass das Bebauungsplanverfahren rechtssicher abläuft, weil schließlich Planungsrecht geschaffen werden soll, er vergleicht es mit einem „Gesetzgebungsverfahren der Kommune“.

Deutlich sagt Henner Lamm, dass der aktuell von Architekt Michael Rebbholz geplante und von Casim Ucuca, dem Geschäftsführer der TFD Golden Village initiierte Gebäudekomplex auf dem Grundstück an der Ecke Luisen- und Hofstraße gar nicht zulässig ist, weil der gültige Flächennutzungsplan dort ein „Sondergebiet Kur/Klinik“ ausweist. Einen Bebauungsplan gibt es nicht.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und einer Änderung des Flächennutzungsplans sollen überhaupt erst die rechtlichen Voraussetzungen für ein solches Objekt geschaffen werden, nach den Plänen des Investors soll das Areal als Mischgebiet ausgewiesen werden, auf dem Irma-Gelände sollen Eigentumswohnungen, Ferienwohnungen, Gastronomie, Gewerbe und Einzelhan-



Rund 130 Bad Dürheimer Bürger kamen zum Ortstermin und der Anhörung an das Irma-Areal. Rechts hinten das Wohnpark Kreuz, das vier Stockwerke plus Dachgeschoss hat und nach Angaben von Architekt Rebbholz 2,50 Meter höher ist als der geplante Irma-Neubau.

Foto: H.-J. Eisenmann

del etabliert werden. Alle Bürger, nicht nur die Anlieger, können während der ersten Offenlegungsfrist, die noch bis 28. November dauert, sowohl die Pläne beim Stadtbauamt einsehen als auch Stellungnahmen schriftlich

## 1,5

Pkw-Stellplätze verlangt die Stadt für jede Wohnung, für Ferienwohnungen nur ein Stellplatz.

oder mündlich einreichen. Diese Einwendungen werden in einer Abwägungsliste dem Gemeinderat vorgelegt, der über die eingegangenen Stellungnahmen der Bürger, aber auch der Behörden entscheidet. Auf dieser Grundlage wird dann eine Entwurfsplanung von der Stadt erarbeitet, die noch einmal einen Monat lang

ausgelegt wird. Auch während dieser zweiten Offenlegung können die Bürger wieder Einwendungen oder Anregungen einreichen, die erneut dem Gemeinderat vorgelegt werden müssen.

Umweltbelange werden in einem eigenen Umweltbericht, der von einem Fachbüro erstellt wird, behandelt. Auch über dessen Festsetzungen entscheidet der Gemeinderat. Nach dem Satzungsbeschluss schließt die Stadt dann mit dem Investor eine Durchführungsvereinbarung, in der unter anderem festgelegt wird, dass er für alle Kosten der Stadt im Zuge des Verfahrens aufzukommen hat. Auch Planung, Umsetzung und zeitliche Fristen sind darin fixiert.

„Der Gemeinderat ist Herr des Verfahrens, es gibt keinen Druck auf den Gemeinderat, das Verfahren weiterzuführen oder Alternativen zu haben“, sagte Henner Lamm beim öffentlichen Anhörungstermin. Rechtlich mag das zwar stimmen, doch in der

Vergangenheit war im Gemeinderat auch immer wieder davor gewarnt worden, dass die Gefahr besteht, auf Jahre eine Bauruine mitten in der Stadt stehen zu haben, wenn die Vorstellungen von Stadt und Investor nicht übereinstimmen.

Für Stadtbaumeister Holger Kurz ist die Bebauung des Irma-Areals eine gute Möglichkeit, Kurgebiet und Innenstadt zusammenzuführen. Seiner Meinung „fällt die Stadt auseinander“.

### Kurz: Frequenzgenerator

Mit dem Irma-Nachfolgebau soll entlang einer Achse, die vom Solemar bis zum Adlerplatz reicht, ein „Frequenzgenerator“ geschaffen werden, der die Beziehungen wieder zusammenführt. Dazu soll auch der Fußweg entlang der Stillen Musel wieder reaktiviert werden, der vom Hotel Soleo bis zum Pustebäumenbrunnen führt. Die Passanten sollen dann trockenen Fußes un-

ter den frei schwebenden Arkaden des Neubaus wandeln können. Architekt Michael Rebbholz will besonders Einzelhandel mit größerem Flächenbedarf in den Neubau ziehen, denn kleinere Einheiten gebe es in der Innenstadt schon genug.

60 Wohnungen, darunter 20 Ferienwohnungen, sollen in den beiden neuen Irma-Gebäuden entstehen. 40 der 60 Wohnungen sind eher klein und haben zwei Zimmer, 13 sind mehr als 100 Quadratmeter groß, der Rest sind Dreizimmerwohnungen. Bürgerin Anette Bächler rechnete vor, dass schon alleine durch die Wohnungen 90 der 103 Stellplätze auf dem Areal (davon sollen 60 bis 70 in der Tiefgarage platziert sein) benötigt werden.

Die Bürgerin widersprach Architekt Rebbholz und Stadtbaumeister Kurz und bezweifelte, dass überhaupt Bedarf für zusätzliche Einzelhandelsfläche vorhanden ist. In der Salzstraße und der Friedrichstraße hätten sich Pflegebüros in Einzelhandelsgeschäften etabliert, es gebe in der Innenstadt zehn Friseure. Durch die Wohnungen, die Gastronomie und die neuen Einzelhändler werde zusätzlicher Verkehr in der Innenstadt und speziell der Hofstraße erzeugt.

Gabriele Kaiser wandte ein, hauptsächlich Männer stünden hinter der Planung für den Neubau, deshalb hätten sie auch nicht bedacht, was für ein Bild es ergeben wird, wenn später die Bewohner der Ferienwohnungen später nach dem Solemarbesuch ihre nassen Handtücher über die Gelände der in die Fassade eingezogenen Balkone hängen und auf dem Balkon jeder Eigentumswohnung ein anderer Wäscheständer steht. Sie wünschte sich eine Etage weniger und warnte vor dem zusätzlichen Verkehr. Die Tiefgarage nannte sie „schöngerechnet“.

hje