

Rats-Juristen: Irma-Sondergebiet Kur hat für den Bauherrn keine Bedeutung

Innenstadt Zwar steht die ehemalige Irma-Klinik auf einem Areal, für das im Flächennutzungsplan ein Sondergebiet Kur ausgewiesen ist, doch das hat für den Bauherrn keine Bindung. *Von H.-J. Eisenmann*



Der Wintergarten auf dem Dach eines Neubaus in der Huberstraße musste von der Stadt nachträglich genehmigt werden.

Archivfoto: Eisenmann

Schwarzbau ist jetzt genehmigt

Huberstraße Die Mitglieder des Technischen Ausschusses mussten gestern einen Beschluss revidieren.

Bad Dürkheim. Im September hatte der Technische Ausschuss, den ohne Genehmigung an der Dachterrasse eines Mehrfamilienhauses zwischen Huberstraße und Sattelweg (ehemaliges Café Müller) errichteten Wintergarten eines Penthouses, abgelehnt. Das Landratsamt, die untere Baurechtsbehörde, schickte die Akten jetzt wieder zurück und wies die Stadt Bad Dürkheim an, das Einvernehmen zu erteilen, denn auch wenn ein Bauwerk „schwarz“ errichtet worden ist, darf dies nach Auffassung des Landratsamtes nicht der alleinige Grund sein, das Einvernehmen zu versagen. Vielmehr müsse geprüft werden, ob das Bauwerk unter normalen Umständen genehmigungsfähig ist. Und das ist es, musste Stadtbaumeister Holter Kurz im Ausschuss einräumen. Da es dort keinen Bebauungsplan gibt, greift auch das Argument nicht, dass aus dem Dachgeschoss mit dem Wintergarten ein Vollgeschoss geworden sein könnte, denn die Zahl der Stockwerke ist – ohne Bebauungsplan – nicht geregelt. Nötig ist nur, dass sich das Gebäude in die Umgebung einpasst und da spielt der Wintergarten nach Ansicht des Landratsamtes keine so maßgebliche Rolle. Das Gebäude hat drei Stockwerke und ein Dachgeschoss in Form der Penthousewohnung. Mit zwei Gegenstimmen und zwei Enthaltungen genehmigte der Ausschuss dann letztlich den ohne Baugenehmigung errichteten Wintergarten und bejahte damit eine Einfügung nach Art und Maß in die Umgebung, damit hat die Stadt das Einvernehmen hergestellt und das Landratsamt wird den Bau genehmigen, aber auch ein Bußgeld ausstellen, wie in solchen Fällen üblich. „Einhaltungen sind verfahrensfrei, müssen aber der Landesbauordnung entsprechen“, sagte der Stadtbaumeister. *hje*

Das machten gestern in einem Gespräch mit dieser Zeitung Hans Buddeberg und Dr. Andreas Nachbaur deutlich. In der Diskussion um das umstrittene Projekt Irma stellten die beiden Stadträte und Juristen klar, dass zwar ein Bebauungsplan eine Außenwirkung auf den Investor hätte, der bestehende Flächennutzungsplan jedoch für ihn und das Bauvorhaben ohne Belang sind. Einen Bebauungsplan gibt es für das Areal nicht.

Der bestehende Flächennutzungsplan habe lediglich für die Stadt selbst eine bindende Wirkung, sei aber kein Gemeindegesetz und werde auch nicht als Satzung veröffentlicht wie ein Bebauungsplan, machten der Notar im Ruhestand Hans Buddeberg (FDP) und der Verwaltungsjurist Professor Dr. Andreas Nachbaur (SPD) deutlich.

Erst kürzlich, bei der öffentlichen Bürgeranhörung, hatte in der nachfolgenden Diskussion im Haus des Gastes der von der Stadt beauftragte Moderator Henner Lamm behauptet, dass die Stadt, beziehungsweise der Gemeinderat, die künftige Bebauung des Irma-Areals in der Hand habe und es einen Zusammenhang zwischen dem Flächennutzungsplan und dem Bauvorhaben gebe. Die beiden Stadträte und Juristen strichen nun heraus, dass Henner Lamm zwar ein versierter Planer sei, jedoch bei der baurrechtlichen Beurteilung etwas daneben liege – „Lamm hat in wesentlichen Punkten nicht recht“, so Dr. Nachbaur, der an der Hochschule der Polizei in Schweningen lehrt. Fakt sei, so Nachbaur und Buddeberg unisono, dass Investor Casim Uccu nach der jetzigen Rechtslage ein Baurecht habe, beziehungsweise



Hans Buddeberg (links) und Dr. Andreas Nachbaur sind nicht nur Stadträte, sondern auch Juristen. Sie wollen darüber aufklären, dass der Gemeinderat nicht völlig frei ist in der Gestaltung des Irma-Areals, weil die Flächennutzungsplanausweisung „Sondergebiet Kur/Klinik“ für den Investor nicht bindend ist. Er könnte jederzeit einen Bauantrag für ein Wohn- und Geschäftshaus einreichen.

Fotos: H.-J. Eisenmann

Bundesbaugesetzes ist in einem Innenbereich ohne Bebauungsplan Vorhaben zulässig, „wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt“. Weiter heißt es dann: „Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“ Der Paragraph 34 werde in der Rechtsprechung auch als „Planersatz“ bezeichnet. Der Flächennutzungsplan sei im Verhältnis zum Bauherrn völlig irrelevant – zumindest im Innenbereich. Lediglich im Außenbereich könne ein Flächennutzungsplan einen „öffentlichen Belang“ darstellen, macht Dr. Nachbaur deutlich.

Landratsamt beurteilt

Das heißt: würde der Grundstückseigentümer einen Bauantrag stellen, müsste das Landratsamt beurteilen, ob sich das Bauvorhaben in die Bebauung der näheren Umgebung einfügt und das wären das vier- und fünfstöckige Flachdachgebäude Friedrichstraße 1 (Waldblick), in dem Morys Buchhandlung und „S‘Versucherle“ etabliert sind, das Wohnpark Kreuz mit vier Geschossen plus Dachgeschoss,

das weiter entfernte Rathaus und das Café Röder. Das spreche alles für die Zulässigkeit eines Wohn- und Geschäftshauses, selbst der Anteil der bebauten Grundfläche sei beim geplanten Neubau wohl nicht so hoch wie beim Wohnpark Kreuz.

Rat wünscht Gewerbe

Hans Buddeberg erinnert daran, dass es sich herausgestellt hatte, dass aufgrund der guten Bau-Substanz der ehemaligen Irma-Klinik ein Umbau des bestehenden Gebäudes zu aufwendig sei. Der erste Plan des Investors TFD Golden Village GmbH war eine Anlage mit Eigentumswohnungen. „Der Gemeinderat hat damals den Wunsch geäußert, dass nicht nur Wohnungen gebaut werden sollten, sondern auch Gastronomie, Einzelhandel und eine touristische Nutzung, um Kunden anzulocken, denn wir wollten, dass das Gebäude ein Gewinn für die ganze Stadt ist“, berichtet Hans Buddeberg von den Anfängen der Planung.

Wenn man dem Bauherrn eine gewerbliche Nutzung von mindestens 40 Prozent der Fläche auferlege, müsse man ihm auch bei anderen Festlegungen entgegen kommen, etwa bei der Ge-

Veränderungssperre wie im Fall Schweinezuchtanlage durchsetzen könne. Weil Casim Uccu aber schon jetzt ein Baurecht habe, könne er aber gegenüber der Stadt Schadenersatzansprüche geltend machen.

„Der bestehende Irma-Bau gefällt mir zwar besser als der geplante Neubau, ich habe der bisherigen Planung aber zugestimmt, weil ich nicht will, dass die Stadt eine Entschädigung zahlen muss“, so Stadtrat Hans Buddeberg.

Und Stadtrat Dr. Andreas Nachbaur gibt zu bedenken: „Es ist ein Fehler, anzunehmen, dass dann nichts passiert, wenn der Gemeinderat den vorgelegten Plan ablehnt. Uccu könnte einen gleichartigen Bau errichten, er hätte sogar mehr Freiheiten, müsste keine Ferienwohnungen und Gewerbe aufnehmen, sondern könnte alles mit Eigentumswohnungen belegen.“ Diese Rahmenbedingungen seien nicht allen bekannt und deshalb sei der Gemeinderat auch nicht frei in seiner Entscheidung.

Nach der Bürgerinformationsveranstaltung werde es jetzt in den Gesprächen zwischen Stadtverwaltung und Investor darum gehen, die massive Wirkung der Fassade des Neubaus etwas aufzulockern, sagte Hans Buddeberg. Ziel sei es, eine Lösung hinzubekommen, mit der alle Leben können.

Dass noch ein Bürgerbegehren im Raum stehe, dürfe den Gemeinderat nicht daran hindern eine Lösung zu finden. „Wir werden auch keine Anstrengung unternehmen, ein Bürgerbegehren zu verhindern“, sagte Dr. Nachbaur, doch habe er nicht den Eindruck, dass es die Bewohner der Ortsteile „massiv interessiert“ was da für ein Gebäude entsteht“ weshalb es schwierig werden dürfte, das Quorum von 20 Prozent zu erreichen.

Allerdings würde sich das Verfahren durch ein Bürgerbegehren noch um ein halbes bis ganzes Jahr verzögern.

4500

Quadratmeter groß ist das Irma-Areal an der Luisen- und Hofstraße.

dies sofort aktivieren könne, wenn er einen Bauantrag stellen würde.

„In der Öffentlichkeit gibt es die Erwartungshaltung, dass der Gemeinderat frei in seiner Entscheidung ist, ob nun ein mehrstöckiges Gebäude oder drei kleine Schwarzwaldhäuschen gebaut werden sollen, dass also der Gemeinderat den Schwarzen Peter hat“, so Dr. Andreas Nachbaur.

Entscheidend sei die Rechtslage und die sei eindeutig: ohne Bebauungsplan sei das Irma-Areal ein unbeplanter Innenbereich und das gelte auch, wenn ein Flächennutzungsplan vorhanden ist. Nach Paragraph 34 des



Ein Schauerüst verdeutlicht die Dimension des geplanten Irma-Nachfolgebaus.