

Heute letzter Tag für Einwendungen zur Irma – IG Pro will kleineren Bau

Innenstadt Bis heute ist der Bebauungsplanentwurf für das Irma-Areal öffentlich ausgelegt. Bis heute sind auch Einwendungen gegen die Pläne möglich. Die bisherige Zahl der Einwendungen ist nicht bekannt.

Die Planunterlagen hängen an einem schwarzen Brett im Rathaus II, alleine der schriftliche Teil ist mehrere Seiten dick, hinzu kommen Pläne, wie sie auch im Gemeinderat und bei der Bürgerinformationsveranstaltung vorgelegt wurden sowie Höhenentwicklungspläne mit den exakten Höhenmarken der Gebäude im Umfeld, wobei hier Nachbargebäude in der Hof- und Friedrichstraße, das zwei-stöckige Rathaus sowie das ein-stöckige Café Röder aber nicht als Vergleichsgebäude herangezogen werden. Aus den Plänen geht hervor, dass der geplante Irma-Neubau 2,34 Meter niedriger wird als der schräg gegenüber

„Eine Symbiose mit dem Hindenburgpark.“

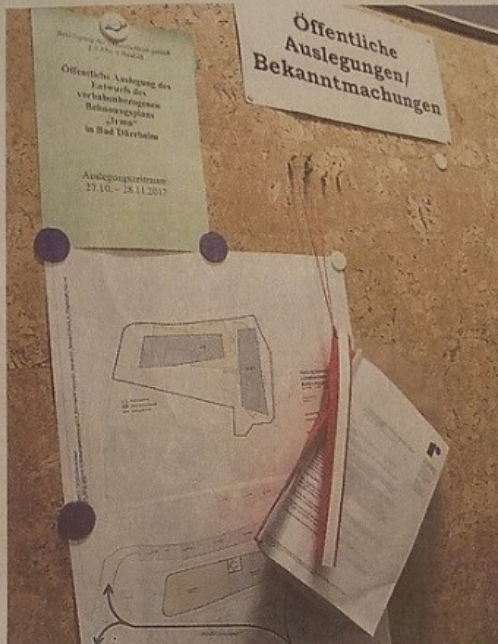
Bebauungsplan
Aus der Begründung

liegende Wohnpark Kreuz. Im Bebauungsplanverfahren Irma können sich Bürger der Stadt, aber auch Auswärtige, die Bedenken oder Anregungen haben, drei Mal äußern. Bei dem öffentlichen Informationstermin auf der Baustelle und danach im Haus des Gastes wurden die Wortmeldungen protokolliert und während ersten Offenlage der Pläne können Anregungen oder Einsprüche abgegeben werden, dies ist noch am heutigen Dienstag, 28. November, der Fall. Die Stellungnahmen können schriftlich oder auch mündlich zur Niederschrift abgegeben werden.

Die Stellungnahmen werden dann vom Planungsbüro Kommunalplan gesammelt und bearbeitet, wobei die Stadtverwaltung zu jedem Einwand ebenfalls eine Stellungnahme abgeben und mitteilen muss, ob die Anregung abgelehnt oder in den Plan eingearbeitet wird. Der Gemeinderat entscheidet dann letztendlich über die Anregungen. Wie viele Einwendungen bisher eingegangen sind, wurde noch nicht registriert.

In den Planunterlagen heißt es: „Die Baukörper sind stark horizontal gegliedert und werden in der Fassade durch Vor- und Rücksprünge stark gegliedert, ohne dass sie ihre optische klare Kante verlieren. Ein eingezogenes transparentes Erdgeschoss erlaubt beim Haus A eine Wegeführung komplett ringsum.“

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans Irma zielt darauf ab, die Innenstadt mit neuen Angebotsflächen zu erweitern und „parallel eine Symbiose mit dem Hindenburgpark einzugehen“, heißt es in den Unterlagen. Von Süden her kommend solle die Innenstadt mit dem Neubau „durch eine einladende Bebauung und Außenbereichsgestaltung attraktiver ge-



Noch bis heute sind die Unterlagen für das Bebauungsplanverfahren im Rathaus II ausgehängt. Fotos: H.-J. Eisenmann



Das alte Irma-Gebäude wird gerade abgerissen, 2012 wurde das Insolvenzverfahren der ehemaligen Reha-Klinik eingeleitet.

macht werden“, heißt es in der Begründung zu dem Bebauungsplan.

Die Interessengemeinschaft Pro Bad Dürheim hatte ihre Anhänger aufgefordert, Stellungnahmen gegen die vom Architekturbüro Rebolz gezeichnete Planung abzugeben. Sie selbst hat auch eine eigene Stellungnahme an die Stadtverwaltung geschickt.

Kritik an der Größe

In ihr heißt es: „Die beiden Baukörper sind viel zu groß und zu wichtig, zudem sind sie viel zu hoch und passen daher nicht in die Umgebung.“

Nach Ansicht der Interessengemeinschaft passen „puristisch-moderne Flachdachbauten in der Form von Schuchschachteln nicht in die Mitte Bad Dürheims. Sie wirken eindimensional und in einem Kurort völlig deplatziert“. Dagegen befürwortet die IG Pro

haushaltsgesetz. Außerdem ist nach Ansicht der IG ein offengelegter Bach mit ansprechender Gestaltung und Bepflanzung des Ufers für die Kurgäste und die Einwohner, aber auch für die künftigen Bewohner in den Irma-Gebäuden weitaus attraktiver als ein Bachlauf, der unter einem Betondeckel verschwindet.

Bisher sind nach Ansicht der IG Pro Bad Dürheim viel zu wenige Parkplätze vorgesehen. Aus dem Bebauungsplan geht hervor, dass 100 bis 110 Stellplätze vorgesehen sind, nämlich für jedes Zwei-Zimmer-Apartment ein Stellplatz, für Drei-Zimmer-Wohnungen 1,5 Stellplätze und für Wohnungen mit vier und mehr Zimmern zwei Stellplätze. Für Gewerbeflächen werde die Stellplatzzahl nach Landesbauordnung berechnet. Jedes Car-sharingfahrzeug soll dann mit zwei Stellplätzen angerechnet werden.

Stellplätze angezweifelt

Die geplanten Stellplätze reichen nach Auffassung der IG Pro Bad Dürheim lediglich für die künftigen Nutzer der Wohnungen (darunter auch 20 Ferienwohnungen). Für die Gewerbeflächen von rund 1000 Quadratmetern seien, so die IG Pro Bad Dürheim, „bisher überhaupt keine Stellplätze kalkuliert“. Da ein größeres Einzelhandelsgeschäft und eine große Gaststätte entstehen sollen, sind nach Ansicht der IG Pro Bad Dürheim mindestens weitere 150 Stellplätze erforderlich.

Die durch den zu erwartenden zusätzlichen Fahrzeugverkehr in der Hofstraße und der Friedrichstraße zu erwartende Lärmbelastung muss durch ein Lärmgutachten untersucht werden. Da die geplante Gaststätte sicher nicht um 22 Uhr schließen möchte, seien in der Hofstraße unzulässig hohe Geräuscheinwirkungen zu erwarten. Deshalb fordert die IG, dass im Freien keine Stellplätze zugelassen werden dürfen, weil sie den meisten Lärm verursachen.

Vorschlag: absenken

Alle Stellplätze müssen nach Ansicht der IG in die Tiefgarage. „Außerdem bekommen die Anwohner die gesamten Abgase an- und abfahrenden Fahrzeuge ab. Die Tiefgarage muss daher vollständig unterirdisch gebaut werden. Die in der Garage entstehenden Fahrzeugabgase können dann abgesaugt, gereinigt und über Dach abgeführt werden“, fordert die IG Pro Bad Dürheim. Bad Dürheim sei schließlich ein Luftkurort, der durch die Abgase der Bundesstraße bereits erheblich belastet sei.

Der Zugang zum vorderen Irma-Gebäude sollte, wie die IG vorschlägt, von der Hofstraße und Luisenstraße aus ebenerdig möglich sein, damit die Einwoh-

ner und die Kurgäste, unter den sich oftmals auch gehbehinderte Personen befinden, keine Treppen steigen müssen. Dazu müsse die Tiefgarage abgesenkt werden, wodurch sich die Gesamthöhe des Gebäudes verringere.

Nach Ansicht der Interessengemeinschaft sollte ein Architektenwettbewerb stattfinden oder zumindest von renommierten Architekten und der Architektenkammer Stellungnahmen beziehungsweise Vorschläge für die Gestaltung des Irma-Areals eingeholt werden, weil die geplante Irma-Bebauung wegen ihrer architektonischen, die Ortsmitte prägenden Gestaltung sehr umstritten sei.

Dass das Irma-Areal nicht der Gemeinde gehört, stehe einem Architektenwettbewerb nicht entgegen, findet man bei der IG, die Gemeinde könne als Trägerin der Planungshoheit im Bebauungsplan die Festsetzungen treffen, die der Gemeinderat für die Weiterentwicklung des Ortskerns von Bad Dürheim für erforderlich erachtet. Die Gemeinde sei schließlich nicht verpflichtet, einen Bebauungsplan nach den Wünschen eines Investors aufzustellen.

Um langfristig eine städtebaulich stimmige Bebauung und Gestaltung der Innenstadt zu erreichen, sei es erforderlich, dass für die Friedrichstraße ein Bebauungsplan aufgestellt wird, der das Irma-Areal einbeziehe. Die künftige Bebauung des Irma-Areals wirke prägend auf die Umgebung. Falls so gebaut werden dürfe wie geplant, werde es in der Innenstadt von Bad Dürheim über kurz oder lang nur noch vier- bis fünfgeschossige Gebäude mit Flachdach geben.

Gaststätte: Kein Bedarf?

Für die geplanten Gewerbeflächen, die Gaststätte und Ferienwohnungen besteht nach Ansicht der IG kein Bedarf. Bereits jetzt gebe es in Bad Dürheim ausreichend Einkaufsgeschäfte, die sich wegen der großen Konkurrenz infolge des Internethandels und der großen Einkaufsmärkte im Gewerbegebiet nur schwer halten könnten.

Auch seien viele Gaststätten im Ortskern vorhanden, deren Umsatz und damit Überlebenschancen sinken werden, wenn die geplante „Groß-Gaststätte“ entstehen sollte. Die Interessengemeinschaft hat von der Kur- und Bäder GmbH die Auskunft erhalten, dass die Ferienwohnungen in Bad Dürheim im vergangenen Jahr nur zu 14,5 Prozent belegt waren und in den ersten neun Monaten des laufenden Jahres zu rund 16 Prozent.

Die IG befürchtet deshalb, dass die 20 oder mehr neuen Ferienwohnungen in den geplanten Irma-Gebäuden daher die meiste Zeit des Jahres leer stehen werden und die Rolläden geschlossen sind. hje