

Niederschrift
zur Bürgerinformation am 02.11.2017 im Rahmen der frühzeitigen
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 I BauGB
zur Bebauung des Irma-Areals

Podium: BM Klumpp, Herren Lamm (Moderator), Ucucu (Bauherr), Rebholz (Bauträger), Kurz (Stadtbaumeister), Friedrich (Schriftführer)

Anwesende Einwohner/Interessenten: ca. 130 Personen und Vertreter der örtlichen Presse
Beginn: 16.30 Uhr – Ende gegen 19.30 Uhr

1. Vorortbesichtigung, 16.30 Uhr

Begrüßung und Einführung in die Thematik durch Herrn BM Klumpp zum Einstieg in das zwischenzeitlich geänderte Bebauungsplanverfahren – vorhabenbezogener Bebauungsplan im regulären Verfahren.

Erläuterung der geplanten Neubebauung durch Herrn Arch. Rebholz:

Geplant sind 2 Baukörper mit etwa 60 Wohnungen (davon 20 Ferienwohnungen) in den Obergeschossen und gewerbliche Nutzung im EG, Gebäudehöhe 13 m (2 m niedriger als Wohnpark Kreuz), je 4 Stockwerke und jew. ein nach hinten versetztes DG (Penthouse), Parkplätze: insgesamt 107.

Die Einfahrt zur TG ist an der Muselbrücke in der Hofstraße vorgesehen und umfasst etwa 70 Stellplätze, bei 1-geschossiger Ausführung.

Das vorhandene Schaugerüst zeigt die Dimension und Höhenentwicklung der beiden neuen Baukörper, das längsseitige Gebäude wird von der Hofstraße mit 5-6m -weiter als der Bestand- von der Hofstraße weg gerückt.

Die südliche Grundstücksgrenze am Hindenburgpark verläuft von dem bestehenden Grenzpunkt am Fußweg an der Luisenstraße geradlinig nach hinten bis zum verdohnten Bereich der Stillen Musel, verschwenkt dann ein paar Meter in südliche Richtung und führt entlang der kleinen Fußgängerbrücke über die Stille Musel bis zum städtischen Querweg wieder in Richtung Hofstraße.

Der vorhandene asphaltierte Fußweg soll rückgebaut, die neue Wegeführung über das Baugrundstück barrierefrei erfolgen und im Bereich der Stillen Musel an das Wegenetz beim Kapfwald und zu den Kur- und kirchlichen Einrichtungen angebunden werden. Die sanierungsbedürftige Fußwegebrücke über der Stillen Musel soll entfallen.

Voraussichtlich sollen 7 Bäume gefällt werden: es betrifft die vordere Linde und ein Bergahorn die zu nahe am Gebäude stehen, 2 Eschen mit Eschentriebsterben, 1 absterbender Bergahorn, sowie 2 weitere Ahornbäume.

2. Diskussion im Weinbrennersaal (Haus des Gastes), ab 17.00 Uhr

Zunächst Erläuterungen zum Verfahren durch Herrn Lamm:

Das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (auf Antrag des Vorhabenträgers), mit paralleler Flächennutzungsplanänderung, befindet sich derzeit im Stadium der „frühzeitigen Beteiligung“. Der Gemeinderat schafft über städtebauliche Rahmenfestsetzungen und dem noch abzuschließenden Durchführungsvertrag projektbezogenes Planungsrecht, Umweltbelange sind in einem gesonderten Umweltbericht darzustellen und umzusetzen.

Sowohl jetzt, als auch im später folgenden Verfahrensschritt der „Offenlage“ können Anregungen und Bedenken vorgebracht werden.

Informationen und Planunterlagen zum projektbezogenen Vorhaben liegen aktuell beim Stadtbauamt noch bis 28.11.17 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Darüber hinaus sind im Verfahren auch die Träger öffentlicher Belange (TÖB's) zu hören, die zum Vorhaben ihre fachbezogenen Stellungnahmen abgeben.

Herr Kurz erläutert die städtebauliche Konzeption auf funktionaler, raumbildender und architektonischer Ebene:

Wesentlicher Bestandteil der Konzeption ist die Zusammenführung des Kurbereichs mit dem innerstädtischen Bereich Friedrichstraße bis hin zum Adlerplatz und die direkte Einbeziehung des Hindenburgparks. Dies erfolgt zum eine direkt über die Achse Solemar, Kurhaus, Rathäuser und der geplanten Schnittstelle IRMA mit den neu angesiedelten Nutzungen bis hin zum Adlerplatz. Eine weitere Beziehungssachse soll vom Kurpark über die flankierende Fußgängerwege entlang des Muselverlaufs, unter Einbeziehung des Bereichs vor der ev. Kirche, deren selber und des Hindenburgparks erfolgen.

Beide Achsen sollen die Attraktivität des Hindenburgparks stärken, die flankierende, attraktive Bereiche miteinzubeziehen und frequenzbringend zusammenzuführen.

Herr Rebholz gibt anhand von Plänen eine Übersicht zur geplanten Bebauung des Irma-Areals, der neuen Wegeführung und der entfallenden Bäume nochmals Erläuterungen wie unter Ziff. 1.

Der aktuell bestehende Flächennutzungsplan stellt die Fläche als Sondergebiet für Kureinrichtungen dar. Mit der neuen Nutzung soll die Fläche in ein Mischgebiet geändert werden, um darauf aufbauend den Bebauungsplan zu entwickeln. Angrenzende Bebauungspläne sind im Westen „Briel“, im Osten „Hofen“ und im Süden „Ludwig-Saline“

Wegen der höheren Attraktivität sind im EG gewerbliche Nutzungen wie Gastronomie und Einzelhandel geplant. Parkplätze werden im sichtbaren Bereich entlang der Hofstraße angelegt.

Die geplante Flachdachsituation ermöglicht Begrünungsmöglichkeiten und Wasserspeicherung.

Die prozentuale Verteilung (Ferienwohnung, Eigentumswohnung und Gewerbe) entspricht den beschlossenen Vorgaben des Gemeinderats.

=====
Herr Lamm moderiert die Diskussionsrunde, in der zu den nachfolgenden Themenblöcken zahlreiche Anregungen und Einwendungen aus der Zuhörerschaft vorgetragen werden:

Gestaltung/Architektur

Es wird bemängelt, dass die Baukörper nicht in das Ortsbild passen und an der falschen Stelle platziert werden sollen. Der Baukörper wird als zu groß und massiv empfunden, das Stadtbild würde sich verschlechtern, der vorhandene Charme verloren gehen. Die Bebauung erinnere eher an den Baustil der 60/70er Jahre und ist für die kommenden Generationen nicht wegweisend und zerstört das vorhandene Ambiente.

Vorgeschlagen wird eine abgestufte Bebauung mit mehr Gliederung, die Vielfalt der Materialien zu prüfen, Fassaden mit Holzelementen zu verkleiden, Arkaden und ein Satteldach vorzusehen. Größe und Höhe kommt nicht an, die Geschossigkeit sollte reduziert werden.

Die Aussicht von Friedrichstr. 1 verschlechtert sich – es ist ein ordentliches Gebäude gewünscht mit Geschäften zur frequentierten Belebung der Innenstadt.

Der Stellenwert des Tourismus wird angezweifelt, die Gäste kämen hauptsächlich wegen des vorhandenen Stils nach BD.

Die Forderung nach dem ursprünglich 1. Konzept wird gefordert.

Ein Befürworter aus der Friedrichstraße 1 hatte kein Problem mit dem Flachdachbau.

Antwort:

Gestaltung der Baukörper ist Ansichtssache und unterliegt der politischen Befürwortung

Nutzung

Die gewerbliche Nutzung und die Ferienwohnungen sollte, wie etwa im Hotelbereich, analysiert und zur Stärkung der Innenstadt konzeptionell aufgearbeitet werden. Im Hinblick auf die Zahl der Leerstände wird die geplante gewerbliche Nutzung als Wunschdenken angesehen.

Durch Änderung des Gebietscharakters von Kur- in ein Mischgebiet wird befürchtet, dass sich die Stadt den Einfluss auf die künftige Belegungen aus der Hand nehmen lässt. Die im GR bereits diskutierte entfallende Nutzung für Seniorenwohnungen wird als Diskriminierung empfunden.

Antwort:

Ansiedlungen im gewerblichen Bereich sind generell nicht ganz einfach. Hotelnutzungen wurden durch gutachterliche Stellungnahmen nicht empfohlen. Im vorhabenbezogenen BPlan können alle wesentlichen Regelungen festgelegt werden.

Verkehrliche Belange/Parkplätze/Tiefgarage

Es wird die bereits bestehende beengte Situation in der Bahnhof- und Hofstraße gesehen. Mit der künftigen Nutzung von Wohnungen und Gewerbe entsteht weiterer Verkehr und mehr Parkplatzbedarf, den weder die Bahnhof- noch die Friedrich- oder die Hofstraße aufnehmen können.

Es wird befürchtet, dass die Anzahl der geplanten Stellplätze und Tiefgaragenstellplätze nicht ausreichen werden und gewerbliche Parkplätze sogar vermietet werden könnten und somit der eigentlichen Nutzung nicht zur Verfügung stehen.

Bei 60 Wohnungen und einem Stellplatzschlüssel von 1,5 wären hierfür schon 90 St. notwendig, wo sollen die Besucher für Gewerbe parken? Der Stellplatzschlüssel sollte im Bebauungsplan entsprechend angepasst und im Gemeinderat diskutiert werden.

Die Nutzung des geplanten Carsharing-Unternehmens wird angezweifelt. Die Folgewirkungen sollten beachtet werden, das Parken für die Besucher der gewerblichen Einrichtungen dürften nicht ausreichen.

Die Verkehrskonzeption müsse überdacht werden, dazu gehört auch ein sicherer Fußweg zur Mutter-Kind-Klinik Hänlehof (Gehweg ein- oder beidseitig?)

Antwort:

Die Verkehrssituation wird sich verändern, die Konzeption und Wirkung ist noch zu prüfen und im Rahmen einer Verkehrsschau zu untersuchen, grundsätzlich soll aber die Verkehrsführung unverändert bleiben. Die Bahnhofstraße soll ausgebaut werden. Der Gemeinderat hat sich im Vorfeld dafür ausgesprochen, dass die Durchgängigkeit des Gehweges entlang der Hofstraße erhalten bleiben soll (ein- oder zweiseitiger Gehweg).

Die Dimension der Tiefgarage wird sich unterirdisch in das städtische Parkgrundstück hinein bewegen. Bis zur Offenlage werden genauere Detailpläne mit Darstellung der Folgewirkung vorzulegen sein.

Städtebauliches Konzept

Welches städtebauliche Konzept gibt es in BD? Wie ist die weitere Entwicklung vorgesehen?

Eine städtebauliche Qualität sei derzeit nicht erkennbar. Eine Vision für die künftige Stadtentwicklung fehle, der Bau sei ein „Verbrechen“ an Bad Dürkheim. Es wird ein gutes Konzept mit konstruktiven Lösungen gewünscht, das in die Friedrichstraße ausstrahlt. Will man Kurstadt sein oder nicht? Die Friedrichstraße solle zur Fußgängerzone umfunktioniert werden. Weitere alternative Expertenmeinungen und ein Architektenwettbewerb werden gefordert.

Antwort:

Die Irma stellt als Frequenzbringer die Schnittstelle zwischen Kurgebieten, den Rathäusern und der Innenstadt auf (raumbildende, funktionale und architektonische Ebene) und ist im Gesamtkontext der städtebaulichen Konzeption zu sehen.

Wegeführung/Stille Musel

Der Wunsch zu Offenlegung und Renaturierung der stillen Musel wird vorgetragen. Eine Überbauung der Musel ist nicht gewünscht. Wie steht es um den Hochwasserschutz?

Antwort:

Offenlegung der Stillen Musel als erlebbare Uferböschung -ähnlich wie in Donaueschingen oder Bräunlingen- wird nicht möglich sein, das Bachbett liegt zwischen 3-6m tief und wäre somit sehr aufwändig umzusetzen, mit wenig erkennbaren Vorteilen. Der Hochwasserschutz ist gewährleistet, die Durchflussmenge ist ausreichend dimensioniert. In der Vergangenheit gab es nur deshalb Probleme, weil Gegenstände in Bachbett einen Rückstau verursacht hatten.

Bäume/Grünflächen/Umweltbelange

Der Baum- und Klimaschutz wird als wichtig und vorrangig eingestuft. CO2-Bilanz: Auflage mit Solaranlage?

Antwort:

Durch ein Umweltgutachten werde den Umweltbelangen Rechnung getragen u.a. durch Fassaden- und Flachdachbegrünung, Anbindung von Nistsystemen etc. Zu den entfallenden Bäumen sind Ausgleichspflanzungen entsprechend der Baumschutzsatzung vorgesehen.

Finanzierung

Die Finanzierung sollte nicht mit Geldern aus der Türkei erfolgen

Schlusserklärung durch Herrn BM Klumpp

Er gibt zu bedenken, dass die Investoren für das Areal nicht Schlange gestanden haben, andere Interessenten hätten die Möglichkeit gehabt, sich zu melden oder gar eine Bauvoranfrage einzureichen.

Kurstadt – ja! Viele Gäste kommen gerne hierher.

Die Gestaltung des Gebäudekomplexes sollte man im Rahmen des Verfahrens weiter überdenken. Die TÖB´s werden gehört, deren fachliche Stellungnahmen miteinzubeziehen sind. Die Gestaltung der Gebäude mit Flachdach oder Satteldach ist Ansichtssache, die Baukultur unterliegt ebenfalls einem Wandel.

Zur angeregten Umgestaltung der Friedrichstraße zu Fußgängerzone hat in der Vergangenheit die IHK in einem Fachvortrag dazu geraten, die Situation zu belassen.

Die Stellplatzsituation lässt sich erst dann lösen, wenn die konkreten Nutzungen im Gebäude fest stehen. Die Gebäude dienen nicht nur dem Wohnen, sondern stellen auch einen Mehrwert für die gesamte Stadt dar.

Das Bett der Stillen Musel liegt, wie schon erläutert, zu tief um es wie gewünscht nutzbar offen zu legen. Die TÖB's werden gehört, hierzu insbesondere die Wasserwirtschaft. Langfristig soll die Stille Musel vom Kurpark bis zum Adlerplatz begehbar sein.

Im Stadtentwicklungsausschuss wird der Entwicklungsprozess der Stadt für die nächsten 20 Jahre weiter zu führen sein, für die Jahre 2020-2040.

Im weiteren Verfahren wird der Gemeinderat über den Entwurf zu entscheiden haben, in den auch die heutigen Überlegungen mit einfließen werden, danach erfolgt die Offenlage (mit Plan, Begründung, textliche Festsetzungen, Umweltbericht, Fachgutachten) bei der die Bürgerschaft ein weiteres Mal unterrichtet wird und Anregungen vorbringen kann, zeitgleich dazu erfolgt die Anhörung der Träger öffentlicher Belange (insbesondere Fachbehörden).

Die vorgetragenen Anregungen und Wünsche sollen in die weiteren Überlegungen zur Umsetzung des Projekts im Rahmen der Bauleitplanverfahren einbezogen werden. Letztlich entscheidet der Gemeinderat im Rahmen der Abwägung.

Bad Dürkheim, 03.11.2017