



1

Stadt Bad Dürrhein  
Bauamt  
Luisenstr. 9  
78073 Bad Dürrhein

### Einwendungen gegen den öffentlich ausgelegten Bebauungsplan „Irma“

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erhebe ich gegen den vorgenannten Bebauungsplan die folgenden, angekreuzten Einwendungen:

- Die Baukörper sind nach wie vor zu lang und zu hoch
- Die Planung passt nicht zum Stadtbild von Bad Dürrhein
- Der Zugang von der Luisenstraße muss ebenerdig sein
- Die Stille Musel muss auf der gesamten Strecke, also von der Hofstraße bis zum Hindenburgpark naturnah gestaltet werden
- Alle Bäume, auch auf dem Baugrundstück, müssen erhalten werden
- Es gibt keinen Bedarf für die geplanten Läden
- Es gibt keinen Bedarf für weitere Gaststätten
- Es gibt keinen Bedarf für weitere 20 Ferienwohnungen
- Die geplante gewerbliche Nutzung und insbesondere die beiden Gaststätten, die nach dem Bebauungsplan möglich sein sollen, verursachen für die Anwohner und die Besucher des Hindenburgparks unzumutbaren Lärm
- Die Stellplätze für die gewerbliche Nutzung/Gaststätten sind nicht nachgewiesen

Weitere Einwendungen:

---

---

---

Bad Dürrhein, den, 11.09.2018

Unterschrift

V

Stadtverwaltung  
Bad Dürrhein  
Eing.: 04. Sep. 2018  
Stadt Bad Dürrhein

EINGANG  
04. SEP. 2018  
Stadtbaup...

Bauamt  
Luisenstr. 9  
78073 Bad Dürrhein

Absender:  
Anschrift:

**Einwendungen gegen den öffentlich ausgelegten Bebauungsplan „Irma“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erhebe ich gegen den vorgenannten Bebauungsplan die folgenden, angekreuzten Einwendungen:

- Die Baukörper sind nach wie vor zu lang und zu hoch
- Die Planung passt nicht zum Stadtbild von Bad Dürrhein
- Der Zugang von der Luisenstraße muss ebenerdig sein
- Die Stille Musel muss auf der gesamten Strecke, also von der Hofstraße bis zum Hindenburgpark naturnah gestaltet werden
- Alle Bäume, auch auf dem Baugrundstück, müssen erhalten werden
- Es gibt keinen Bedarf für die geplanten Läden
- Es gibt keinen Bedarf für weitere Gaststätten
- Es gibt keinen Bedarf für weitere 20 Ferienwohnungen
- Die geplante gewerbliche Nutzung und insbesondere die beiden Gaststätten, die nach dem Bebauungsplan möglich sein sollen, verursachen für die Anwohner und die Besucher des Hindenburgparks unzumutbaren Lärm
- Die Stellplätze für die gewerbliche Nutzung/Gaststätten sind nicht nachgewiesen

Weitere Einwendungen:

Es wird der gesetzlich vorgeschriebene Gewässerrandstreifen  
von 5m recht und links der Stillen Musel in dem über-  
deckelten Abschnitt nicht eingehalten, obwohl dies ohne  
weiteres und ohne Einschränkung möglich wäre.

Bad Dürrhein, den, 03.09.2018

120

Stadt Bad Dürrhein

Absender:

Bauamt

Luisenstr. 9  
78073 Bad Dürrhein

Anschrift:



**Einwendungen gegen den öffentlich ausgelegten Bebauungsplan „Irma“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erhebe ich gegen den vorgenannten Bebauungsplan die folgenden, angekreuzten Einwendungen:

- Die Baukörper sind nach wie vor zu lang und zu hoch
- Die Planung passt nicht zum Stadtbild von Bad Dürrhein
- Der Zugang von der Luisenstraße muss ebenerdig sein
- Die Stille Musel muss auf der gesamten Strecke, also von der Hofstraße bis zum Hindenburgpark naturnah gestaltet werden
- Alle Bäume, auch auf dem Baugrundstück, müssen erhalten werden
- Es gibt keinen Bedarf für die geplanten Läden
- Es gibt keinen Bedarf für weitere Gaststätten, *das Kuhhaus sollte sich bessern!*
- Es gibt keinen Bedarf für weitere 20 Ferienwohnungen *Genügend Leerstände in BD*
- Die geplante gewerbliche Nutzung und insbesondere die beiden Gaststätten, die nach dem Bebauungsplan möglich sein sollen, verursachen für die Anwohner und die Besucher des Hindenburgparks unzumutbaren Lärm *wenn überhaupt, nicht eine*
- Die Stellplätze für die gewerbliche Nutzung/Gaststätten sind nicht nachgewiesen *Gaststätte*

Weitere Einwendungen:

Wichtig! Die Einhaltung der Luftwerte, die für die

Anerkennung eines Luftkurortes erforderlich sind,  
werden bestimmt in diesem Bereich nicht  
eingehalten. Der Pro BD sollte das letzte Gut-  
achten übergeben oder dem Gemeinderat  
vorgelegt werden.

Bad Dürrhein, den, 09.09.2018



Stadt Bad Dür rheim  
Bauamt  
Luisenstr. 9  
78073 Bad Dür rheim



Absender: \_

Anschrift: \_

**Einwendungen gegen den öffentlich ausgelegten Bebauungsplan „Irma“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den Bebauungsplan Irma erhebe ich / erheben wir folgende **Einwendungen**:

Haus B an der Stichstraße hält nicht den gesetzlichen Abstand nach der Landesbauordnung ein. Der beträgt bei der geplanten Gebäudehöhe von 17,50 m (15,50 m + ca. 2 m Untergeschoss / Tiefgarage) nach der Landesbauordnung 7 Meter. Der Betonriegel soll an der Einfahrt zur Stichstraße keinen Abstand einhalten müssen und im weiteren Verlauf maximal 2 m, damit der Investor möglichst viel Wohnfläche bauen und teurer verkaufen kann. Dadurch wird den Bewohnern der Hofstraße 5 Licht, Luft und Aussicht entzogen. Dies ist uns gegenüber rücksichtslos. **Wir fordern, dass Haus B entlang der Stichstraße einen Abstand zur Grenze des Flurstücks 239/1 von mindestens 7 m einhält. Warum soll dieser Investor nicht die Abstandsvorschrift einhalten müssen, die für alle anderen Bauherren gilt??**

Wir fordern, dass die Stichstraße so verbreitert wird, dass

- die Bewohner der Hofstraße 5 während der Bauzeit ungehindert zu ihren Stellplätzen fahren und sie nutzen können
- entgegenkommende Fahrzeuge aneinander vorbeikommen
- die Feuerwehr auch mit dem Feuerwehrleiter-LKW ungehindert die Stichstraße befahren kann

Weiter fordern wir, dass

- während der Bauzeit das Baumaterial nicht über die Stichstraße angeliefert wird, damit wir nicht jahrelang dem Lärm der LKWs und Baumaschinen ausgesetzt sind
- die auf dem Baugrundstück seit über einem halben Jahr lagernden gefährlichen Abfälle, nämlich Asbest und Mineralwolle, sofort ordnungsgemäß beseitigt werden
- das restliche Irma-Gebäude während des Abbruchs so eingehaust wird, dass wir nicht gesundheitsgefährdenden Belästigungen durch Staub, insbesondere durch Asbeststaub sowie Mineralwolle, und Lärm ausgesetzt sind
- \_\_\_\_\_

Bad Dür rheim, den 13.09.2018

UNTERSCHRIFT

Stadt Bad Dürrhein  
Bauamt  
Luisenstr. 9  
78073 Bad Dürrhein



Bad Dürrhein, 15.09.2018

**Betr. Einwendungen gegen den Aug./Sept. 2018 öffentlich ausgelegten  
Bebauungsplan des ehem. "IRMA-Geländes"**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den Bebauungsplan des ehem. "IRMA-Geländes" erheben wir als Bürger von Bad Dürrhein und darüberhinaus meine Ehefrau **Sakon Inthapan** als Inhaberin der Thaimassage und 2 Kundenparkplätzen im/am Hause **Hofstr. 5** folgende **Einwendungen**:

I.

Vorab die Erläuterung zur Situation der betroffenen Grundstücksnachbarn Hofstr. 5:

1. Die Stichstr. Hofstr. 5 >> Hindenburgpark ist ohnehin schon **sehr eng**. Sie dient den **22 Wohnungsinhabern der Hofstr. 5** als Zugang zu ihrer Haustüre, Zufahrt zu den 2 Palettenparkhäusern, den Stellplätzen, sowie Zufahrt und Zugang zu dem Fitnesscenter. Außerdem wird diese Straße nahezu täglich von Lkw's und gelegentlich von Umzugsfahrzeugen frequentiert. Auch die **Feuerwehr** ist auf diese Straße bei einem Brand im Fitnesscenter und dem hinteren Teil des Gebäudes Hofstr. 5 angewiesen!
2. Die 2 für die Genehmigung zum Betreiben der Thaimassagepraxis meiner Ehefrau Sakon Inthapan notwendigen **Kundenparkplätze** befinden sich neben dieser Stichstr. und dem Gebäude Hofstr. 5 im Bereich ab Hofstr. und Eingang Hofstr. 5.  
Kennzeichnung: "**Privatparkplatz**"
3. Der Eingang zu den 22 Wohnungen des Hauses Hofstr. 5 befindet sich an dieser Stichstr. Sowohl von der Hofstr. als auch vom Hindenburgpark hat das Gelände ein Gefälle und der **tiefste Punkt (!)** ist die Eingangstüre des Hauses Hofstr. 5.  
Quer zum Eingangsbereich (Eingangstüre) des Hauses Hofstr. 5 befindet sich unter einem Gitter der Ablaufschacht für das mitunter stark zulaufende Regenwasser. Würde man diesen **Ablaufschacht** versiegeln (z. B. zubetonieren) den Eingangsbereich, den Fahrstuhlschacht, die Keller des Hauses Hofstr. 5 und über die Hintertüre der Thaimassage-Praxis meiner Ehefrau alles 30 cm und mehr bei Regen, insbesondere Starkregen **unter Wasser setzen!** (sh. dazu nachstehendes)
4. Die Stellplätze der großen Müllcontainer (Hausmüll, Papiermüll, Biomüll) für die Hofstr. 5 und das Fitnesscenter befinden sich ebenfalls im Bereich dieser Stichstr. (!) Die Bereitstellung zur **Entsorgung ist nur zur Hofstr. möglich.**

- weiter Blatt 2 -

## II.

Bereits jetzt absehbare Schädigungen und unzumutbare Beeinträchtigungen zu Lasten der Bewohner und der Massagepraxis des Hauses Hofstr. 5 während der Bauzeit, wenn der Bauplan so wie geplant verwirklicht würde:

1. Der lt. Zeichnung geplante Bau B des privaten Investors, sowie die dortige Einfahrt zur Tiefgarage sind **ohne jeden Abstand** zu der ohnehin schmalen og. Stichstr. eingezeichnet. Das erforderliche **Baugerüst** würde dann bereits auf der Stichstr. stehen. Vor der Baugerüst ist aber Durchgangs- und Arbeitsraum für die Bauarbeiter nötig. Dazu käme "üblicherweise" Platzbedarf für Baumateriallagerung und Lastenaufzug, usw.  
Das bedeutet aber, daß der **Bauzaun** dieser Baustelle für mindestens 2 Jahre unmittelbar an das Gebäude Hofstr. 5 herangebaut werden muß.  
Selbst wenn man einen "Notdurchgang" (!) für die 22 Wohnungen/Familien in der Breite von ca. 80 cm (!) "erlauben" würde, wären die unzumutbaren Probleme und Schädigungen nicht beseitigt.
2. Meine Ehefrau Sakon Inthapan hätte für ihre angemeldete/genehmigte Thaimassagepraxis keine Kundenparkplätze mehr und hat mit der Konsequenz zu rechnen, daß die Gemeinde Bad Dürkheim ihr die Gewerbeerlaubnis entzieht. Mit einer "genehmigten" Baugenehmigung würde das den (privaten!) "Investor" aber nicht interessieren!
3. Selbst wenn ein "Notdurchgang" (sh. Nr. 1 unten) für die Bewohner des Hauses Hofstr. 5 realisiert würde, wäre dieser **nicht mehr barrierefrei!**  
Am Ende dieses "Notdurchganges" vor dem Hauseingang befindet sich ein 27 cm tiefer senkrechter Abfall. Hier hat jeder Kinderwagen Probleme, Rollatoren und Rollstühle kommen da weder hoch, noch herunter.
4. Will man hier aber einen barrierefreien Zugang zum Haus Hofstr. 5 schaffen, muß man den Hauseingang erst durch aufbetonieren "anheben" und dann zur Eingangstüre abschrägen. Dann aber betoniert man den Regenablaufschacht zu, mit der Konsequenz, daß das Regenwasser aus den in Pkt. 1./3. genannten Gründen in das Haus Hofstr. 5 läuft. Welche Folgen das dann hätte, habe ich im gleichen Pkt. dargelegt.
5. Die Müllentsorgung des Hauses Hofstr. 5 und des Fitnesscenters wäre unter dem Aspekt des Bauzaunes nicht mehr möglich. Allenfalls müßten die schweren Container über die Reststichstraße, dann durch den Hindenburgpark bis vor den Rathausplatz geschoben und vor dem Rathaus durch die Müllabfuhr regelmäßig entsorgt werden !?
6. Die Feuerwehr könnte während der Bauzeit nicht einmal mehr mit einem kleinen Fahrzeug zum Ende des Gebäudes Hofstr. 5 und zum Fitnesscenter durchkommen, ebenso wenig mit einer ausfahrbaren Rettungsleiter, die für ein Gebäude wie der Hofstr. 5 oder das Fitnesscenter erforderlich wäre. Interessiert das den privaten "Investor" und die Beteiligten/Initiatoren von diesem "IRMA-Bauplan" überhaupt?

## III.

Absehbare Schädigungen und unzumutbare Beeinträchtigungen zu Lasten der Bewohner und der Massagepraxis des Hauses Hofstr. 5 nach Fertigstellung des Hauses B, wenn der Bauplan so wie geplant verwirklicht und damit "vollendete Tatsachen" geschaffen würden:

1. Wenn das Haus B des IRMA-Geländes direkt am Rand der Stichstr. gebaut wird, könnte selbst ein Mittelklassewagen nur mit eingeklapptem rechten Außenspiegel passieren.

Ich habe noch nie davon gehört, daß ein privater Bauherr einen Privatbau ohne jeden Abstand von einer Straße an den unmittelbaren Straßenrand bauen darf !!  
Vor allem dann, wenn andere dadurch geradezu skrupellos geschädigt werden !  
**Daß das und das nachfolgend genannte auch noch mit Erlaubnis der zuständigen lokalen Behörden und des Gemeinderates geschehen würde, gehört in meinen Augen auf den Prüfstand unseres Rechtsstaates!**

Es ist zu befürchten, daß sich zu einem späteren Zeitpunkt "herausstellt" (!), daß die Straße verbreitert werden muß, was aber sicherlich nicht durch den Abriß des fertigen Millionen-Objektes des "Investors" geschehen würde, sondern auf Kosten der Eigentümer und Mieter des Hauses Hofstr. 5; wie anders auch sonst?

Würde also bedeuten: Die Kundenparkplätze der Thaimassagepraxis meiner Ehefrau wären dauerhaft verloren, die in Pkt. II./2 - 4 genannten Konsequenzen wären dauerhaft, da jetzt hier die verbreiterte Straße verlaufen würde.

Um Mißverständnisse zu vermeiden: Bei den gen. Schädigungen handelt es sich um **Privateigentum** der Eigentümer des Hauses Hofstr. 5, welches vermietet ist.

2. Das Haus Hofstr. 5 ist nach meinem Informationsstand ein historisches Gebäude, welches zwar etwas umgebaut wurde, aber vermutlich unter Denkmalschutz steht. Im Bereich Hofstr./Beginn der Stichstr. ist dieses Gebäude Hofstr. 5 ebenfalls direkt an den Katastermeßpunkt und damit an die Straße herangebaut.  
Daran dürfen sich aber weder der "Investor", noch seine "Baumeister" ein Beispiel nehmen. Das Bauvorhaben des "Investors" ist ein "kapitalprofitorientierter" **Neubau**.

Das Haus Hofstr. 5 und der geplante Bau B des "Investors" würden nicht nur eng "Straßenkante an Straßenkante" stehen, sie haben beide Balkone (!).  
Allein schon durch die Bauhöhen ergäbe sich nicht nur eine gegenseitig abgeschattete Situation wie in den engen Gäßchen eines historischen "mittelalterlichen" Stadtzentrums. Man könnte mit einem sportlichen Sprung von einem Balkon auf den des anderen Hauses springen.

In einem historischen Stadtzentrum ist der Denkmalschutz vorrangig und das historische Bild sehenswert. Der "kapitalprofitorientierte", rücksichtslose private **Neubau** des „Investors“ ist dagegen in meinen Augen - und wahrscheinlich nicht nur in meinen - ein **Schandfleck** mitten im Herzen des Kur- und Touristenortes Bad Dürkheim !

3. Der größte Teil des Hauses B des „Investors“ ist allein schon aus den vg. Gründen ein absolutes „no go“!  
Zusätzlich unter dem Aspekt der **wirklichen Offenlegung/Renaturierung der Stillen Musel** ist weder die Einfahrt zur Tiefgarage unter Haus B, noch Haus B selber im Bereich der ersten 50% der Fläche ab Hofstr. Richtung Hindenburgpark, also im Eingangsbereich des Hauses Hofstr. 5 machbar; also auch nicht „verschmälert“ und von der Stichstraße seitlich abgesetzt, weil das alleine schon bei dieser Tiefgarageneinfahrt gar nicht möglich wäre!

#### IV.

##### Offenlegung/Renaturierung der Stillen Musel:

1. Meines Wissens ist die Stille Musel nicht nur ein „Bächlein“, sondern sie erfüllt eine wichtige Aufgabe im Bereich des Hochwasserschutzes, bzw. seiner Prophylaxe.
2. Anstatt die Stille Musel wie im Gesetz vorgeschrieben und unter dem Aspekt in Nr. 1 genannt zu renaturieren und ein entsprechendes Bett zu schaffen, ist das „Kind hier lediglich umgetauft worden“ ! Aus „Verdohlung“ wurde „Abdeckung“. **Ansonsten scheint alles**

**im wesentlichen beibehalten worden zu sein.**

Das kommt mir in meinen Augen wie ein „**Etikettenschwindel**“ vor. Schämen sich die sog. „Umweltschützer“ im Stadtrat nicht einmal, so etwas mitzutragen?

Ich fordere hier, wie sicherlich viele andere Bad Dürrheimer Bürger auch, die zuständigen Behörden auf, die Stille Musel so freizulegen/renaturieren, wie sich das gehört!

**V.**

..... als Inhaberin der Thaimassagepraxis und der zugehörigen 2 Kundenparkplätze Mitbetroffene und ggf. Geschädigte des Bauvorhabens auf dem IRMA-Geländes ist spreche ich auch und bezüglich ihrer Gewerbeinteressen in dieser Angelegenheit hier in ihrem Namen. Meine Ehefrau ist Thailänderin und den „Feinheiten der deutschen Behördensprache“ nicht gewachsen und im korrekten Umgang mit Behörden nicht geübt. Deswegen hat meine Frau mir eine **Vollmacht** ausgestellt, wenn ich ihre Interessen gegenüber Behörden wahrnehme. Diese **Vollmacht** lege ich vorsorglich hier im Anhang vor. Ohne mein Beisein will meine Frau auch keine weiteren Erklärungen abgeben oder Vereinbarungen treffen, die sich als für sie nachteilig herausstellen könnten.

Mit höflichen/Grüßen

Diesem Einwendungsschreiben ist noch folgendes beigefügt:

1. Vollmacht meiner Ehefrau, sie in Behördenangelegenheiten zu vertreten
2. Blätter **A1 bis A3** weitere Einwendungen gegen den öffentlich ausgelegten Bebauungsplan „IRMA-Gelände“



16. September 2018

Stadt Bad Dürrhein  
**-Bauamt-**  
Luisenstr. 9  
78073 Bad Dürrhein



**Einwendungen gegen den im September 2018 öffentlich ausgelegten Bebauungsplan  
"Irma"**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erhebe ich gegen den vorgenannten Bebauungsplan folgende Einwendungen:

Die **Bäume im Hindenburgpark** und auch auf dem Irma-Gelände müssen komplett erhalten bleiben. Der Investor kann die Tiefgarage so bauen, dass alle Bäume stehen bleiben können. Damit würde auch eine geringere versiegelte Fläche als 95 % möglich werden.

Das gilt insbesondere auch nach der Forderung **M 13**, des von der Firma ARCUS erstellten „Umweltbericht zum Grünordnungsplan“ vom 22.06.2018 für bestehende Habitatbäume.

Der Begründung durch das dort genannte Tötungsverbot (§44 Abs. 1 Nr.2 BNatSchG) schließe ich mich an.

Die **Stille Musel** muss renaturiert werden. Dies folgt bereits aus dem Wasserhaushaltsgesetz (§ 6 Abs. 2 WHG):

*(2) Gewässer, die sich in einem natürlichen oder naturnahen Zustand befinden, sollen in diesem Zustand erhalten bleiben und nicht naturnah ausgebaute natürliche Gewässer sollen **so weit wie möglich wieder in einen naturnahen Zustand zurückgeführt werden**, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dem nicht entgegenstehen.*

Das vorgelegte und vom Gemeinderat beschlossene Konzept für die Renaturierung der stillen Musel erscheint mir in 2 Punkten diesen Anforderungen nicht zu genügen.

-Das geplante Flussbett ist zu schmal und richtet sich an der geplanten Gebäudegröße und nicht an den eigentlich vorgeschriebenen 5 m beidseitigen Uferstreifen aus.

-5 Übergänge sind nicht naturnah, eine einzelne Brücke würde auch genügen.

Deshalb sollten beide Baukörper an dieses Konzept angepasst werden.

Bad Dürrhein, den 16.09.2018  
(Datum)

.....  
(Unterschrift)

**Die Planung** soll den Wohncharakter betonen.

Was spricht gegen ein mächtiges, gerne zweistöckiges Satteldach mit Dachbalkonen und Photovoltaik?

Das Dach bedingt dazu passende Fassaden.

**Die Neubauten sollen Strahlkraft haben für die Friedrichstraße.**

Dort bedürfen etliche Gebäude einer Sanierung und sind auch optisch zu verbessern.

Bad Dürkheim braucht mehr Zulauf, keinen Rückgang an Attraktivität.

Wenn die „Stille“ Musel hier freigelegt wird, weil der Begriff

**Renaturierung** die verantwortlichen Planer geradezu hypnotisiert.

Alle pragmatischen Gedanken sind ausgeschlossen? Die Umsetzung so einer nachhaltig wirkenden Maßnahme darf nicht halbherzig geschehen.

Ein enges, tiefes Dreckloch mit etwas gläsernen Stegen darüber ist keine Lösung und wird hoffentlich nicht verwirklicht. Das Rinnsal verdolt lassen ist besser als auf diese Art Geld zu verbrennen.

Wenn die Musel hinter dem Hindenburgpark eine „lichte Aue“ werden soll, stehen dort viele vitale Bäume diesem Ansinnen im Wege!

Solange die Stadt von hässlichen Mauern links und rechts des auf kaputten Betonhalbschalen wenig und selten Wasser führenden Baches verschandelt wird, sollte niemand über eine „Naturierung“ des Bächleis an andere Stelle nachdenken.

Einzelhändler können hier wirtschaftlich nicht lange überleben.

Andere **Läden**, wie Filialen von Handelsketten, sind an diesen Stellen fragwürdig und suspekt.

Die **Ferienwohnungen** sollen nur oberhalb der Gaststätten liegen

Für die Bewohner und Gewerbebetriebe sollen geräumige Tiefgaragen, oder Parterre- **Stellplätze** und einige weitere geschaffen werden.

Der Großraumparkplatz ist nicht weit.

## Einwendungen gegen die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans

(6/1a)  
FLN PLAN  
28. SEP. 2018

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Irma Geländes möchte ich Widerspruch einlegen. Der Flächennutzungsplan soll die langfristige städtebauliche Entwicklung Bad Dürrheims regeln. Bisher gab es eine städtebaulich klare Trennung zwischen dem Bereich Wohnen und Gewerbe nördlich der Hofstraße und der Bahnhofstraße auf der einen Seite und dem Bereich Kur und Erholung südlich der Hofstraße andererseits. Diese räumliche Zuordnung sollte in der „touristisch stark frequentierten Kur- und Bäderstadt“ (Zitat aus der Begründung des FLNP Seite 6 unten) beibehalten werden.

Die Ausweisung einer Mischbaufläche würde gegen den Trennungsgrundsatz verstoßen, wonach Gebiete unterschiedlicher Nutzung möglichst voneinander getrennt geplant werden sollen. Die angedachte Mischbaufläche (Irma-Gelände) grenzt an das nord-östlich gelegene Sondergebiet Kur an. Ein Gebiet, in welchem tagsüber und nachts deutlich mehr Lärm zulässig ist würde dann an ein Gebiet angrenzen, in dem die Lärmimmissionswerte sehr viel niedriger sind, nämlich dem Sondergebiet Kur.

Das bisherige Sondergebiet Kur sollte daher nicht zu einer Mischbaufläche entwickelt werden, sondern zu einer öffentlichen Grünfläche. Auch beim Bürgerworkshop „Quartier 2020“ wurde von den Teilnehmern betont, wie wichtig es ist, die öffentlichen Grünflächen in Bad Dürrhein zu erhalten. Die beabsichtigte Festsetzung des Irmaareals als urbanes Gebiet wird jedoch dazu führen, dass der Hindenburgpark stärker mit Lärm aus diesem Gebiet belastet und seine Erholungsfunktion beeinträchtigt wird.

Wenn auf dem Irma-Gelände das Sondergebiet Kur abgeschafft wird, so ist zu befürchten, dass das südlich ans Rathaus angrenzende Sondergebiet Kur das nächste Opfer der ungebremsten Bauwut eines Investors sein wird.

Sollten alternative Standorte in Bad Dürrhein für den Vorhabenträger nicht in Betracht kommen, wie es in der Begründung zum FLNP heißt, so kann der Investor von der geplanten Bebauung des Irmaareals mit zwei monströsen Betonriegeln Abstand nehmen und seine Baupläne andernorts verwirklichen. Wenn er seine überzogenen Preisvorstellungen der Wirklichkeit anpasst, so wird er jederzeit einen Käufer für das Areal finden, zum Beispiel die Stadt Bad Dürrhein, die mit einem passenden Bauträger, bezahlbaren und familienfreundlichen Wohnraum schaffen könnte (s. Neckar Fair), was sich ja alle Gemeinderatsfraktionen gerade zum Wahlkampf hin immer wünschen.

Bad Dürrhein, 18.09.2018



63

Stadt Bad Dürrhein  
**Bauamt**  
Luisenstraße 4  
78073 Bad Dürrhein

### **Einwendungen gegen den öffentlich ausgelegten Bebauungsplan „Irma“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erhebe ich folgende Einwendungen gegen den Bebauungsplan „Irma“:

Größe: Die Höhe der Gebäude und die Art des Baustils passen nicht in das Stadtbild Bad Dürrheims. Das Herzstück Bad Dürrheims, der Bereich Rathaus, Haus des Bürgers, Haus des Gastes und der Hindenburgpark, darf seinen Charme nicht durch solche Gebäude verlieren.

Renaturierung Stille Musel: Die aktuellen Planungen zur Renaturierung der Stillen Musel sind KEINE Planungen zur Renaturierung der Stillen Musel, sondern eine Farce. Im Kurpark kann man sehen, wie eine Renaturierung aussieht. Warum muss man die Stille Musel überbauen? Eine weitere Frage ergibt sich aufgrund der Überbauung: Wer pflegt diesen überbauten Bereich?

Verkehr: Die geplanten Gewerbeflächen sowie die geplante Gastronomie werden für die Anwohner, aber auch für die Besucher und Kurgäste der Stadt Bad Dürrhein zu einer erheblichen Lärm und Geruchsbelästigung führen. Ein entspannter Spaziergang durch die Luisen- und Friedrichstraße wird nicht mehr möglich sein.

Baumbestand: Es ist mir nicht klar, warum gesunde Bäume, die sich nicht auf dem Baugrundstück, sondern im Hindenburgpark befinden, gefällt werden sollen. Entweder sind die Bäume krank, dann hätten sie schon längst gefällt werden müssen, oder sie sind gesund, dann gibt es keinen Grund, sie zu fällen.

Bad Dürrhein, den 21.09.18

c



64

Stadt Bad Dürrhein  
**Bauamt**  
Luisenstraße 4  
78073 Bad Dürrhein

### Einwendungen gegen den öffentlich ausgelegten Bebauungsplan „Irma“

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erhebe ich folgende Einwendungen gegen den Bebauungsplan „Irma“:

Größe: Die geplanten Gebäude sind auch nach den Nachbesserungen zu groß, zu wuchtig und zu hoch.

Baustil: Der moderne Baustil paßt nicht in eine erheblich vom Tourismus lebende Stadt, deren Gäste Schwarzwaldflair erleben möchten.

Ladenflächen: Da sich jetzt schon Geschäfte in der Innenstadt von Bad Dürrhein nicht mehr halten können gibt es keinen neuen Bedarf für weitere Ladenflächen.

Verkehr und Lärm: Der Verkehr und somit der Lärm wird in der Innenstadt weiter anwachsen. Ein weiterer Punkt, der dem Tourismus in Bad Dürrhein schadet.

Stille Musel: Die Stille Musel muß in erlebbarer Weise offengelegt und nicht durch diverse Brücken wieder überbaut werden, was auch dem Sinn der hierfür vom Land Baden-Württemberg bereitgestellten Gelder widerspricht.

Bad Dürrhein, den 21.09.2018 —

169



Stadt Bad Dür rheim  
-Bauamt-  
Luisenstr. 9  
78073 Bad Dür rheim



18.09.2018

### Einwendungen gegen den öffentlich ausgelegten Bebauungsplan "Irma"

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Eigentümerin einer Wohneinheit in Bad Dür rheim, Hofstraße 5 erhebe ich hiermit gegen den vorgenannten Bebauungsplan folgende Einwendungen:

- Das geplante Haus B an der Stichstraße der Hofstraße hält nicht den gesetzlich vorgegebenen Abstand nach der Landesbauordnung BW ein. Der beträgt bei der geplanten Gebäudehöhe von 17,50 m (15,50 m + ca. 2 m Untergeschoss / Tiefgarage) nach der Landesbauordnung BW 7 Meter. Der Betonriegel soll an der Einfahrt zur Stichstraße keinen Abstand einhalten müssen und im weiteren Verlauf maximal 2 m, damit der Investor möglichst viel Wohnfläche bauen und teurer verkaufen kann. Dadurch wird den Bewohnern des Hauses Hofstraße 5 Licht, Luft und Aussicht entzogen. Dies ist mir als Eigentümer und den Bewohnern des Hauses Hofstraße 5 gegenüber absolut rücksichtslos. Ich fordere, dass Haus B entlang der Stichstraße einen Abstand zur Grenze des Flurstücks 239/1 von mindestens 7 m einhält. Warum soll dieser Investor nicht die Abstandsvorschrift einhalten müssen, die für alle anderen Bauherren gilt ??
- Ich fordere, dass die Stichstraße so verbreitert wird, dass
  - die Bewohner der Hofstraße 5 während der Bauzeit ungehindert zu ihren Stellplätzen fahren und sie nutzen können
  - entgegenkommende Fahrzeuge aneinander vorbeikommen
  - die Feuerwehr auch mit ihren größten Fahrzeugen ungehindert die Stichstraße befahren kann. Speziell in diesem Punkt sehe ich die Gemeinde in voller Haftung gegenüber den Bewohnern der Hofstraße 5 und der potentiellen Bebauung „Irma“
- Weiter fordere ich, dass
  - während der Bauzeit das Baumaterial nicht über die Stichstraße angeliefert wird, damit die Bewohner der Hofstraße 5 nicht jahrelang dem Lärm der LKWs und Baumaschinen ausgesetzt sind

- die auf dem Baugrundstück seit über einem halben Jahr lagernden gefährlichen Abfälle, nämlich Asbest und Mineralwolle, umgehend und ordnungsgemäß nach der Landes-Abfallverordnung beseitigt werden. In diesem Zusammenhang muss hier auch auf die aktuell mangelnde Tätigkeit der Gemeinde als Aufsichtsführende Behörde hingewiesen werden. Die Gemeinde macht sich mit Duldung des Zustands in fahrlässiger Weise rechtlich haftbar.
- das restliche Irma-Gebäude während des Abbruchs so eingehaust wird, dass die Anwohner nicht gesundheitsgefährdenden Belästigungen durch Staub, insbesondere durch Asbeststaub sowie Mineralwolle, und Lärm ausgesetzt sind
- Um langfristig eine städtebaulich sorgfältige und stimmige Bebauung sowie Gestaltung der Innenstadt Bad Dürrheims zu erreichen, ist es erforderlich, dass für die Friedrichstraße umgehend ein gesetzlich stimmiger Bebauungsplan aufgestellt wird, der selbstverständlich auch das Irma-Areal einbezieht. Notfalls ist parallel hierzu vorsorglich eine Veränderungssperre zu erlassen.
  - Die künftige Bebauung des Irma-Areals wirkt prägend auf die Umgebung, speziell im Zusammenspiel mit dem Hindenburgpark, dem Rathaus und den umliegenden Gebäuden sowie der Saline.
  - Es sollten in diesem Zusammenhang von renommierten Architekten und / oder der Architektenkammer Stellungnahmen bzw. Vorschläge für die Gestaltung des Irma-Areals eingeholt werden, weil die aktuell geplante Irma-Bebauung wegen ihrer architektonischen, die Ortsmitte prägenden Gestaltung sehr umstritten ist und langfristige Wirkung zeigen wird.
  - Dass das Irma-Areal nicht der Gemeinde gehört, steht z.B. auch einem möglichen Architektenwettbewerb nicht entgegen. Die Gemeinde kann als Trägerin der Planungshoheit im Bebauungsplan die Festsetzungen treffen, die der Gemeinderat für die Weiterentwicklung des Ortskerns von Bad Dürrheim für erforderlich erachtet.
  - Die Gemeinde würde nachweislich fahrlässig handeln und wäre rechtlich angreifbar, wenn sie einen Bebauungsplan nach den Wünschen des Investors und nicht nach den Notwendigkeiten einer sorgfältigen Stadtentwicklung aufstellen würde.
  - Falls weiterhin einfach so gebaut werden darf, wie geplant, wird es in der Innenstadt von Bad Dürrheim über kurz oder lang nur noch vier bis fünfgeschossige Gebäude mit Flachdach geben.
- Die Stille Musel muss vollständig und in Würdigung der gesetzlichen Vorgaben renaturiert werden.
  - Dies folgt bereits aus dem Wasserhaushaltsgesetz (§ 6 Abs. 2 WHG).
  - Darüber hinaus würde durch eine offene Führung der Stillen Musel die Gefahr der Überflutung der geplanten Tiefgarage bei Hochwasser durch die in solchen Fällen naheliegenden Aufstauung vor der Verdolung durch Treibholz vermieden. Bedingt durch den Klimawandel sind plötzlich auftretende Hochwasser zukünftig öfter, überall und heftiger zu erwarten. Dies ist aktuell eindeutiger Stand der Wissenschaft. Eine Überflutung der Tiefgarage würde hohe Kosten für die Gemeinde nach sich ziehen, z.B. durch den Einsatz von Feuerwehr und Katastrophenschutz. Hier ist die notwendige vorbeugende Sorgfaltspflicht der Gemeinde anzumahnen.

- Außerdem ist 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.
- Die Anzahl der vorgesehenen Parkplätze (ober- und unterirdisch) reicht bei Weitem nicht aus, um Verordnungen / gesetzliche Forderungen zu erfüllen.
  - Die rund 100 geplanten Stellplätze reichen lediglich für die künftigen Nutzer der Wohnungen bzw. Ferienwohnungen.
  - Für die Gewerbeflächen von rund 1000 m<sup>2</sup> wurden bisher keinerlei Stellplätze kalkuliert. Da ein größeres Einzelhandelsgeschäft und eine große Gaststätte entstehen soll, sind mindestens weitere 150 Stellplätze erforderlich. Hier ist auf die gesetzlich eindeutig geforderte Aufsichtspflicht der genehmigenden Behörde – Stadt Dürrheim, Bauamt – hinzuweisen.
  - Um das Stadtbild des Kurortes nicht noch weiter zu (zer)stören und auch um die Lärmbelastung durch spät abfahrender Gäste (laute Gespräche, Türeenschlagen, Motoren, Eiskratzen im Winter) zu vermindern (ist ein Lärmgutachten zu erstellen ??), müssen diese zusätzlichen Stellplätze dringend unterirdisch geschaffen werden.
  - Zwei zusätzliche Untergeschosse der Tiefgarage sind vorzusehen, um darüber hinaus auch möglichst viele der derzeit geplanten oberirdischen Parkplätze von der Oberfläche weg zu verlegen, siehe nächster Punkt.
  - Da der Großteil der oberirdischen Stellplätze nur durch Querung der Bürgersteige zu erreichen sind, muss die Verlegung in die Tiefgarage auch unter dem Gesichtspunkt der Gefährdungsabwehr gegenüber Fußgängern durch die genehmigende Behörde gefordert werden. Andernfalls könnte die Gemeinde hier gegebenenfalls rechtlich in Anspruch genommen werden.
  - Die zu erwartenden Abgasmengen aus der erweiterten Tiefgarage sind nicht einfach oberirdisch abzuführen, sondern sind unter der besonderen Würdigung des Status von Bad Dürrheim als Luftkurort selbstverständlich qualifiziert zu reinigen und höchstmöglich über Dach abzuleiten.
- Der Zugang zum zukünftigen IRMA Gelände muss unter Würdigung des Status von Bad Dürrheim als Kurort und entsprechend der gesetzlichen Forderungen behindertengerecht gestaltet werden.
  - Einwohner und die Kurgäste, unter den sich oftmals auch gehbehinderte Personen befinden, sollten keine Treppen oder Rampen steigen müssen.
  - Dazu muss das Gebäude einschl. Tiefgarage abgesenkt werden, wodurch sich – als positiver Nebeneffekt – auch die Gesamthöhe des Gebäudes deutlich verringern würde.
- Das derzeitige Bild des Hindenburgparks zum IRMA Gelände darf nicht verändert werden.
  - Es besteht keinerlei Notwendigkeit, dass die Gemeinde hier deutlich vor dem Investor einknickt, den sehr fraglichen Stellungnahmen zu der Güte und Gesundheit des Baumbestandes folgt und darüber hinaus den derzeit viel genutzten, asphaltierten Weg inklusive der Muselbrücke opfern will.
  - Der geplante "Urbane Platz" in seiner Form als Betonwüste kann diesen zu opfernden Teil des Hindenburgparks in keinsten Weise ersetzen.

- Es sollte eher seitens der Gemeinde sehr schnell und intensiv nachgedacht werden, mit welchen Mitteln der Behörde die großen Bäume auf dem IRMA Gelände im Sinne des Stadtbildes als Kurort vor dem kurzfristig zu erwartenden Fällen geschützt werden können.
- Für die geplanten Gewerbeflächen, die Gaststätte und Ferienwohnungen besteht kein Bedarf.
  - Bereits jetzt gibt es in Bad Dürkheim ausreichend Einkaufsgeschäfte, die sich wegen der großen Konkurrenz, einerseits infolge des Internethandels und andererseits wegen der großen Einkaufsmärkte im Gewerbegebiet (Kaufland, Aldi, Lidl, E-Center etc.) nur sehr schwer halten können.
  - Auch sind reichlich Gaststätten im Ortskern vorhanden, deren Umsatz und damit Überlebenschancen sinken werden, wenn die geplante Groß-Gaststätte entstehen sollte.
  - Leerstand in der Stadtmitte bedingt durch Geschäftsaufgaben im Einzelhandel und der Gastronomie werden sich sehr negativ auf das allgemeine Stadtbild auswirken. Derartige Bilder der Auswirkung von Verdrängungswettbewerb ist vielerorts zu sehen und führt zu vielschichtigen Problemen. Hier ist die ordnende Hand der Gemeinde im Voraus dringend notwendig !!
  - Die in Bad Dürkheim vorhandenen Betten in Ferienwohnungen waren nach Auskunft der Kur und Bäder GmbH vom 9.11.2017 wie folgt belegt:
    - Belegungsquote 2015 18,4 %,
    - 2016 14,52 % und 2017,
    - gerechnet bis zum 30.9.2017, 15,95 %.Die 20 oder mehr neuen Ferienwohnungen in den geplanten Irma-Gebäuden werden daher die meiste Zeit des Jahres leer stehen und die Rollläden "zum Wohle des Stadtbildes" geschlossen sein.

Die beiden geplanten Baukörper sind eindeutig viel zu groß und wuchtig, zudem sind sie – trotz rückverlegter Penthäuser – viel zu hoch und passen daher nicht in die Umgebung. Puristisch-moderne und kantige Flachdachbauten mit bunten Fenstern passen einfach nicht in die Mitte Bad Dürkheims im bereits oben besprochenen Ensemble mit dem Hindenburgpark, den Gebäuden im Bereich des Rathauses und der Saline. Zudem mögen sie heute State of the Art sein, in naher Zukunft aber schon stilistisch veraltet und dann in einem Kurort hoffnungslos deplatziert.

Ein klassisches Sattel- bzw. Walmdach mit eingesetzten Mansarden ist zeitlos schön. Warum hat der Gemeinderat nur den ersten Entwurf des Architekten verworfen ??

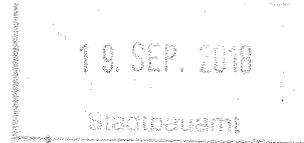
Bad Dürkheim ist nicht Frankfurt a. M., Klasse statt Masse wäre wirklich zukunftsweisend !!

Mit freundlichen Grüßen

(71)

Vorab per Fax 07726 / 888-239

Stadtverwaltung Bad Dür rheim  
- Bauamt -  
Luisenstraße 9  
78073 Bad Dür rheim



19. September 2018

### **Einwendung gegen den Bebauungsplan "Irma"**

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Wohnungseigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft Hofstraße 5 (Flurstück 164) und damit baurechtlicher Nachbar erhebe ich folgende Einwendungen gegen den Bebauungsplan Irma.

#### **1. Kennzeichnung des Gebiets als Sondergebiet**

Unter Ziffer 4.4.2 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird dargestellt, dass die Fläche bisher als Sondergebiet "SO-Klinik" ausgewiesen ist. Nach den mir vorliegenden Schreiben im Rahmen meiner Einwendung gegen die Nutzungsänderung des Bauvorhabens Hofstraße 1a wurde mir seitens der Stadt Bad Dür rheim, bestätigt durch Schreiben des LRA Schwarzwald Baar vom 25.10.2016, mitgeteilt, dass hier ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO vorliegt. In den Schreiben wird ausdrücklich festgehalten, dass in diese Beurteilung „außerdem das bisherige Sanatorium.... mit einzubeziehen ist“. Der Bebauungsplan ist damit diesbezüglich fehlerhaft.

#### **2. Festsetzung der zu bebauenden Fläche als "Urbanes Gebiet" (MU)**

In der Pressemitteilung der Bundesregierung zur Einführung der Baugebietskategorie "Urbane Gebiete" wird ausgeführt, dass dieser neue Baugebietstyp die Bebauung in "stark verdichteten städtischen Gebieten" ermöglichen soll. Dieser Sachverhalt liegt hier - wenn man die nähere Umgebung betrachtet - gar nicht vor, so dass diese Baugebietskategorie gar nicht angewendet werden kann.

#### **3. Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Erhöhung der GRZ ist nur aus städtebaulichen Gründen zulässig. Eine entsprechende Begründung fehlt völlig.

Die unter Ziffer 8.2.1. angeführte Begründung, dass so "die Realisierung des Projekts ermöglicht" wird, erfüllt nicht die gesetzlichen Voraussetzungen, zumal sie schon durch den Verweis auf § 17 Abs. 1 BauNVO für MU (siehe Ziffer 2) fehlerhaft ist. Mit der flächenmäßigen Größe in Verbindung mit der Erhöhung der GRZ, entspricht das Bauvorhaben nicht der Eigenart der näheren Umgebung und ist auch damit nicht zulässig.

(71a)

**4. Abstand nach LBO**

Das Haus B an der Stichstraße hält bei der geplanten Höhe nicht den gesetzlichen Abstand nach LBO ein, was eine massive zusätzliche Beschattung und damit eine Wertminderung für mein Eigentum bedeutet.

**5. Fehlendes Lärmgutachten**

Laut Bebauungsplan sollen in dem Objekt auch Gaststätten entstehen. Dem Bebauungsplan kann nicht entnommen werden, wie der Immissionsrichtwert von 45dB (A), der im übrigen auch für einen Baugebietstyp MU gelten würde, eingehalten werden soll.

**6. Fehlendes Konzept für Parkplätze für die vorgesehenen Gewerbeeinheiten/Gastronomie**

Schon heute entsteht durch fehlende Parkplätze für die Nutzer des Fitnessstudios in der Hofstraße 1a ein reger Parksuchverkehr, was zu einer zusätzlichen Lärmbelastung führt, und teilweise auch zur rechtswidrigen Nutzung der Privatparkplätze der Hofstraße 5. Unter Ziffer 5.6 des Bebauungsplans steht lapidar der Satz, dass die gewerblichen benötigten Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Es fehlt jedoch jegliches Konzept, wo solche Stellplätze möglich sein könnten.

Insgesamt fügt sich das Projekt weder in Ausdehnung noch in der Höhe der Eigenart der näheren Umgebung ein. Es entsteht der Eindruck, dass der vorliegende Bebauungsplan nicht wie gesetzlich angedacht einen Rahmen für eine städtebauliche Entwicklung bildet, sondern einseitig dazu dient, das gewinnmaximierende Projekt eines einzelnen Investors zu ermöglichen. Eine entsprechende Interessenabwägung, die auch die Eigentümerinteressen der Anlieger berücksichtigt, ist nicht zu erkennen.

Nach alledem ist der Bebauungsplan "Irma" fehlerhaft und rechtswidrig und verletzt meine Rechte. Das Vorhaben ist so nicht genehmigungsfähig.

Bitte bestätigen Sie mir den vollständigen Empfang dieser Einwendung schriftlich.



## **EINWENDUNGEN gegen die ausgelegte Planung „Irma“:**

Leider sind die 320 Einwendungen der Bürger zur Architektur nach der ersten Auslage der Planungsunterlagen nicht gehört worden. Die winzigen Änderungen sind absolut irrelevant. Wie wird es dieses Mal sein?

Durch teilweise starrsinnige Beteiligte, denen ästhetische Grundsätze ganz offensichtlich völlig abgehen, wird die häufig beschworene Zukunftsfähigkeit Bad Dürrheims im wahrsten Sinne des Wortes verbaut. Anstatt eine Architektur zu präsentieren die Bürger, Kur- und Feriengäste mit einem Kurort verbinden und anziehen, werden zwei stadtmörderisch, deplatzierte Klötze erlaubt, die den Bausünden aus den 60er und 70er Jahren in nichts nachstehen. Sie vertun eine einmalige Chance an dieser zentralen Stelle der Stadt.

Dass von einer nicht mehr zu überbietenden faden Einfallslosigkeit, von Bauämtern mitgeplante und von Gemeinderäten genehmigte Häuser die Landschaft verschandeln dürfen, macht deutlich, dass vielen Bauherren und Entscheidern ästhetische Grundsätze fremd sind, zumal das Baugesetz dies auch nicht verlangt. Es wäre schon lange an der Zeit für eine Gestaltungssatzung bzw. Stadtbildsatzung. Konkrete Vorschläge und Anregungen haben Sie bekommen. Die sogenannte "Bürgerbeteiligung" und die Einwendungen sind sonst nicht das Papier wert auf denen sie geschrieben sind und Sie senden ein fatales Signal an die Bürger.

Leider zeichnet sich die „moderne“ Architektur der letzten Jahrzehnte in Bad Dürrhein durch Tristesse, Fadheit, Monotonie aus. Ich frage Sie: Welches dieser Gebäude im Stadtkern aus den letzten Jahrzehnten ist ansehnlich, eindrucksvoll, attraktiv: Das Wohnpark Kreuz? Das einst eindrucksvolle und leider überbaute Jugendstilhaus Bäuerle? Die Bahnhofstr. 4? Die Friedrichstr. 1? Das Haus Metzgerei Holwegler? Wohl kaum.

Historische Städte sind nicht ohne Grund so erfolgreich. Ihr Argument, daß Bad Dürrhein keine historische Stadt sei kenne ich. Natürlich ist sie es nicht. Ihre Vorgänger haben schon dafür gesorgt, daß charmante, historische oder zum Kurort passende Gebäude beseitigt und ersetzt worden sind durch abschreckende, jederzeit austauschbare Kisten.

**Stoppen Sie diese Entwicklung! Sie vertun sonst eine Chance. Rauben Sie der Kurstadt Bad Dürrhein nicht weiter ihren Kurort-Charakter und den Flair.**

### **Nachhaltigkeit:**

Der Begriff „Nachhaltigkeit“ trifft auf die Irma leider nicht zu.

Die momentane Architektur ist das Gegenteil von nachhaltig:

- Für den Investor: Wohnungen werden weniger Käufer finden
- Für Vermieter: werden eine schlechte Rendite erzielen
- Für Bad Dürrhein: die Aufenthaltsqualität wird leiden; die Attraktivität und Anziehungskraft des Stadtbildes wird abnehmen

**Frankfurter Allgemeine Zeitung + Sächsische Zeitung:**

Kommentare aus der Frankfurter Allgemeinen Zeitung und Sächsischen Zeitung:

(Anbei die vollständigen Artikel)

**"Schönheit" hat sehr wohl objektive Merkmale** (Symmetrie, Goldener Schnitt).

Doch es fängt schon in der Architekturausbildung an: Entwürfe die auch nur einen Hauch traditionell erscheinen werden mit schlechten Noten bestraft, Wissen über historische Baustile fast gar nicht mehr vermittelt. Der Gemeinderat lässt zu, dass Bebauungspläne monotone Großformen mit riesigen, sinnfreien Abstandsflächen vorsehen, und teilweise sogar explizit das furchtbare Flachdach vorschreiben. Architekten werden anscheinend ausgebildet mithilfe leerer Schuhkartons, in die sie Löcher schneiden dürfen. Der öffentliche Druck steigt, das ist gut. Statt Ignoranz und Anmaßung von Politikern sollte - zudem im Zeitalter der (immerhin konsultativen) "Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung" - wieder der Zweck der Verwaltung als dem Bürger und der Stadt dienende Struktur eingefordert sein.

Wir brauchen Architekten die bewusst wieder Bautraditionen aufnehmen und sich der regionalen, traditionellen Architektur anpassen, statt sie mit aller Macht zu negieren. Die ewigen Schreier nach ‚Moderne‘ und ‚mit-der-Zeit-gehen-müssen‘ denken leider sehr kurzfristig.

Stadt Bad Dürrhein  
-Bauamt-  
Luisenstr. 9



78073 Bad Dürrhein

21.09.2018

### **Einwendungen gegen den öffentlich ausgelegten Bebauungsplan „Irma“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Bezugnahme auf unser Schreiben vom 27.11.2017 erheben wir zum obigen Bebauungsplan folgende Einwendungen:

- an der ungelösten städtebaulichen Situation, die den professoralen Vorgaben des Stadtbauamts entspricht, hat sich nichts geändert.
- der Entwurf schreibt nicht nur alle Wünsche des Investors fest, sondern lässt diesem mit MU „a“ freie Hand die Stadtverwaltung weiter zu knebeln.
- 4 Löcher in der gepriesenen Plattform werden als Offenlegung der Stillen Musel „verkauft“ und vom Steuerzahler mit rund 1 Mio. Euro subventioniert.
- die Beziehung Hofstraße / Hindenburgpark wird als erlebbare Symbiose offeriert. In Wirklichkeit kann kein Mensch, der sich in der Hofstr. aufhält, den Hindenburgpark erahnen.
- die geplanten Konzepte tragen nicht zum Gemeinwohl, dem Verwaltung und Gemeinderat verpflichtet sind, bei.

Wir würden uns freuen, wenn die Stadt ihren Willen zur Veränderung nicht nur in der Presse bekundet, sondern auch in die Tat umsetzen würde. „Irma“ wäre ein Paradebeispiel dafür und würde dem enormen Nachholbedarf gut tun.

Bad Dürrhein , den 21.09.2018

Stadt Bad Dürrhein  
 - Hochbauamt -  
 Luisenstraße 04  
 D – 78073 Bad Dürrhein



Einwurf persönlich

**Einwendungen gegen öffentlich ausgelegten IRMA-Bebauungsplan  
 (..... bis 21-09-2018) im Rathaus Bad Dürrhein (1.OG./Flur)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den obengenannten Bebauungsplan „IRMA-Areal“ erhebe ich Einspruch gemäß meiner Aufstellung:

- Die Kubatur der 2 Baukörper sind zu groß, d.h.: zu lang, zu breit und zu hoch.
- Die Stille Musel muss renaturieren werden, von Hofstraße bis Hindenburgpark.
- Diese Entwurfsplanung entspricht in keiner Weise den Anforderungen der Architektur- und Baukunst
- Es liegt kein Bedarf vor für: Gaststätten, Kaufläden und 20 Ferienwohnungen
- Grundlage, und ergänzend weise ich auf meine schriftlichen Einwendungen vom 26. November 2017 Bebauungsplan „IRMA-Areal“ hin, diese auch hier voll zum tragen kommen.*
- Beachte: Bis dato habe ich noch keinen Punkt dieser Einwände von der Planungsclique in konkreter Bearbeitung vorgefunden!

Es ist hier noch ergänzend anzumerken, dass die Versprechungen/Zusagen und die Erläuterungen des Herrn Henner Lamm, kommunalPlan, TUT bei seiner Moderation am 26-07-2017 in der öffentliche Sitzung im Vorgang: „ Entwurf-IRMA-Bebauung “ schlicht mit „fake news“ gleich zu setzten sind.

Mit freundlichem Gruss

Bestätigung, Erhalt der Einwendungen zum  
 Bebauungsplan IRMA, ..... 21-09-2018

.....  
 78073 Stadt Bad Dürrhein, Stadtbauamt  
 Datum/Stempel/Unterschrift

Stadt Bad Dürkheim  
z. Hd. Herrn BM Klumpp  
Rathaus

17.9.2018  
Irma Einwendungen Anschreiben

### **Einwendungen gegen den Bebauungsplanentwurf Irma Stand 26.7.2018**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

hiermit erheben wir die im anliegenden Schreiben erhobenen Einwendungen und verbinden damit die Hoffnung, dass Sie, der Gemeinderat, Herr Stadtbaumeister Kurz, respektive Herr Lamm von der Firma Kommunalplan sich damit ernsthaft auseinandersetzen und unsere Einwendungen sowie die von zahlreichen anderen Bürgern nicht nur mit pauschalen Argumenten vom Tisch wischen werden.

Wir möchten auch klarstellen, dass es Einwander gibt, die berechtigt und bereit sind, einen Normenkontrollantrag beim Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg zu stellen. Wir werden sie dabei mit allen uns verfügbaren Mitteln unterstützen, auch finanziell.

Ein solches Gerichtsverfahren wird dazu führen, dass sich der Abriss der restlichen Irma-Ruine um mindestens drei Jahre, gerechnet ab heute, verzögern wird. Selbst wenn dieser Bebauungsplan einer rechtlichen Überprüfung durch den VGH standhalten sollte, was wir für ausgeschlossen halten, dann bedürfte es noch einer Baugenehmigung, gegen die ebenfalls Rechtsmittel möglich sind.

Der Gemeinderat und der Investor sollten sich also gut überlegen, ob sie es darauf ankommen lassen, oder ob sie dazu bereit sind, die vorliegende Planung an entscheidenden Punkten (vollständige Renaturierung der Stillen Musel; kleinere Baukörper) zu ändern.

Es liegt letztlich im Interesse der Stadt und des Investors einen langwierigen Rechtsstreit zu vermeiden, was voraussetzt, dass sich beide von ihren bisherigen Vorstellungen verabschieden.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage: Einwendungen 11 Seiten

Stadt Bad Dürrhein  
Bauamt  
Luisenstraße 9  
78073 Bad Dürrhein

17.9.2018

### **Einwendungen gegen den Bebauungsplan Irma Stand 26.7.2018**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den derzeit ausliegenden Entwurf des Bebauungsplans „Irma“ erheben wir folgende Einwendungen:

#### **städtebauliches Konzept**

Um langfristig eine städtebaulich stimmige Bebauung und Gestaltung der Innenstadt zu erreichen, ist es erforderlich, ein städtebauliches Konzept unter Einbeziehung der Renaturierung der Stillen Musel zu entwickeln und darauf aufbauend einen Bebauungsplan für die Friedrichstraße aufzustellen. Die künftige Bebauung des Irma-Areals wirkt prägend auf die Umgebung. Falls so gebaut werden darf wie geplant, dann wird es in der Innenstadt von Bad Dürrhein über kurz oder lang nur noch vier bis fünfgeschossige Gebäude mit Flachdach geben. Hierdurch würde die Innenstadt weder für die Einwohner und erst recht nicht für Kurgäste attraktiver werden. Diese sich abzeichnende „Flachdachisierung“ kann nur verhindert werden, indem ein Bebauungsplan für die Friedrichstraße einschließlich des Irmageländes aufgestellt wird. Dafür spricht auch, dass der Gemeinderat die Festsetzungen des Bebauungsplans "Briel" offenbar für nicht mehr zeitgemäß erachtet und daher wiederholt umfangreiche Befreiungen von den Festsetzungen der zulässigen Bauweise (dreigeschossig, mit Satteldach) erteilt hat.

Da die geplante Irma-Bebauung wegen ihrer architektonischen, die Ortsmitte prägenden Gestaltung sehr umstritten ist, sollte ein Architektenwettbewerb stattfinden oder zumindest sollte über die Architektenkammer ein Gestaltungsbeirat hinzugezogen werden. Dass das Irma-Areal nicht der Gemeinde gehört, steht einem Architektenwettbewerb nicht entgegen. Die Gemeinde ist nicht verpflichtet, einen Bebauungsplan nach den Wünschen des Investors aufzustellen.

#### **zu große Baukörper**

Die beiden Baukörper sind viel zu groß und zu wuchtig, zudem sind sie viel zu hoch und passen daher nicht in die Umgebung, auch und gerade wegen der geplanten Flachdächer. Die meisten Kurgäste sind älter (50+). Sie erwarten in Bad Dürrhein keine plattenbauähnlichen Betonklötze wie sie nun entstehen sollen.

### **ebenerdiger und barrierefreier Zugang**

Der Zugang zum Haus A sollte von der Hofstraße und Luisenstraße aus ebenerdig und barrierefrei möglich sein, damit die Einwohner und die Kurgäste, unter denen sich oftmals auch gehbehinderte Personen befinden, keine Treppen steigen müssen. Gemäß der Schnittzeichnung besteht weiterhin ein Höhenunterschied von etwa 1 m zum Niveau der Luisenstraße.

### **Renaturierung der Stillen Musel**

Die Stille Musel muss vollständig renaturiert werden, und zwar nicht nur zwischen den Gebäuden Haus A und Haus B, sondern auch oberhalb und unterhalb des Irmageländes. Erforderlich ist eine zusammenhängende Gesamtplanung für die Renaturierung vom Adlerplatz bis in den Kurpark. Dies folgt bereits aus dem Wasserhaushaltsgesetz (§ 6 Abs. 2 WHG). Danach sollen nicht naturnah ausgebaute natürliche Gewässer (Ist-Zustand) soweit wie möglich wieder in einen naturnahen Zustand zurückgeführt werden, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dem nicht entgegenstehen. Da es sich um eine Sollvorschrift handelt, darf nur bei atypischen Fallkonstellationen von der Renaturierung abgesehen werden. Eine solche liegt hier nicht vor. Nach dem Abbruch der bestehenden Gebäude ist es ohne weiteres möglich, die Betonrohre auszubauen und die Stille Musel zunächst im Bereich des Irmageländes in einen naturnahen Zustand zu versetzen. Dabei muss entsprechend der gesetzlichen Bestimmung im Wassergesetz des Landes ein Gewässerrandstreifen beidseitig von 5 m eingehalten werden. Die sogenannte Machbarkeitsstudie ist eine Farce, weil man dem Gutachter vorgegeben hat, wo die Grenzen des Hauses A und des Hauses B sein sollen und diese unverrückbar sind. Auftragsgemäß kommt der Gutachter dann zum gewünschten Ergebnis, dass nämlich eine vollständige Renaturierung als auch zwischen den Häusern A und B nicht möglich ist ("diese Breite steht nicht zur Verfügung"). Die Pflicht zur Renaturierung ist keine Verhandlungsmasse und daher keinem Kompromiss zugänglich, wie der Gutachter auf Seite 7 der Machbarkeitsstudie zu meinen scheint. Der sogenannte „Kompromiss“ ist offensichtlich gesetzwidrig.

Außerdem ist ein vollständig offen gelegter Bach mit ansprechender Gestaltung und Bepflanzung des Ufers für die Kurgäste und die Einwohner, aber auch für die künftigen Bewohner in den Irma-Gebäuden und für die Besucher der geplanten Gaststätte weitaus attraktiver als ein Bachlauf, der zu mehr als der Hälfte wieder unter einem Betondeckel verschwindet. Durch den geplanten Betondeckel mit Löchern über die Stille Musel wird dauerhaft verhindert, dass entlang der Stillen Musel durchgängig ein Fußweg entstehen kann. Nach der derzeitigen Planung befindet sich am Ende des Betondeckels in Richtung Hofstraße eine Treppe durch die der Höhenunterschied von etwa 2 m zwischen dem Betondeckel und dem derzeitigen Geländeniveau an der Hofstraßenbrücke überwunden werden muss. Es gibt in Bad Dürkheim auch ältere Personen, insbesondere Kurgäste, die große Probleme damit haben, eine Treppe hinauf- oder hinunter zu steigen. Es ist auch nicht ersichtlich, weshalb es diesen Betondeckel überhaupt braucht. Eine Fußgängerbrücke auf einem Streckenabschnitt von rund 40 m würde vollkommen ausreichen.

Nicht naturnahe Gewässer sollen - wie inzwischen auch dem Gemeinderat bekannt - renaturiert, d.h. naturnah gestaltet werden. Dies ergibt sich aus § 6 WHG, der entsprechenden Regelung im Landes-Wassergesetz und aus dem Verbesserungsgebot der Wasserrahmenrichtlinie. Die nun beabsichtigte Renaturierung bedeutet zwar eine Verbesserung gegenüber dem derzeitigen Zustand. Dass die Stille Musel gemäß dem B-Plan auf einer Fließstrecke von ca. 40 m (von insgesamt 80 m) an fünf Stellen wieder überdeckt werden soll (und daher in diesem Bereich eine naturnahe Gestaltung zwangsläufig nicht stattfindet), genügt nicht dem gesetzlichen Renaturierungsgebot.

Im Bebauungsplanverfahren stellt die gesetzliche Forderung, nicht naturnah gestaltete Gewässer zu renaturieren, also naturnah zu gestalten, ein Optimierungsgebot dar. Daraus ist abzuleiten, dass die fünffache Überdeckung der Stillen Musel und die damit verbundenen Einschränkungen bezüglich einer naturnahen Gestaltung, für eine zweckentsprechende Nutzung der Grundstücke erforderlich sein müsste. Dies dürfte nicht der Fall sein. Weshalb soll es notwendig sein, auf einer vergleichsweise kurzen Wegstrecke fünf Übergänge über die Stille Musel zu schaffen? Weshalb genügt nicht ein Übergang, beispielsweise ein Steg in der Mitte der beiden Häuser mit einer Breite von 1,50 m? Durch die fünffache Überdeckung der Stillen Musel wird die Wahrnehmbarkeit/Erlebbarkeit der Stillen Musel in diesem Abschnitt, der Erholungswert, das Pflanzenwachstum darunter und die Bewirtschaftung des Gewässers in diesem Abschnitt eingeschränkt (daher der Infrastrukturbeitrag des Investors in Höhe von 135.000 €). Bisher wurde kein einziger Grund dafür genannt, weshalb die fünffache Überdeckung der renaturierten Stillen Musel erforderlich sein soll. Ohne diesen Grund ist die Renaturierung in diesem Abschnitt und dementsprechend ein Bebauungsplan, der ohne triftigen Grund eine erhebliche Einschränkung der Renaturierung zulässt, rechtswidrig. Zudem würde der Investor eine Menge Geld sparen, wenn er sich mit einem Steg zwischen den beiden Häusern zufriedengeben würde.

### **HQ-100-Gebiet**

Das geplante Bauvorhaben liegt im Überschwemmungsgebiet der Stillen Musel. Oberhalb und unterhalb der verdolten Fließstrecke handelt es sich gemäß der Hochwassergefahrenkarte um ein sogenanntes HQ-100-Gebiet, was gemäß § 65 Wassergesetz BW als festgesetztes Überschwemmungsgebiet gilt. Nach der Renaturierung wird auch die Fließstrecke der Stillen Musel im Bereich des Irma Geländes HQ-100-Gebiet sein. Flächen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet dürfen gemäß § 78 Abs. 1 Ziffer eins und Ziffer zwei des Wasserhaushaltsgesetzes nicht überplant und nicht überbaut werden. Gemäß dem B-Planentwurf umfasst die überbaubare Fläche auch die Fließstrecke der Stillen Musel. Dies verstößt gegen die vorgenannte Vorschrift des Wasserhaushaltsgesetzes.

### **Gewässerrandstreifen nicht eingehalten**

Gemäß § 38 WHG und § 29 des Wasserhaushaltsgesetzes für Baden-Württemberg muss im Innenbereich ein Gewässerrandstreifen von 5 m Breite, jeweils auf beiden Seiten des Gewässers eingehalten werden. Diesen Abstand halten die Gebäude Haus A und Haus B nicht ein, wie aus Abbildung 2 der Machbarkeitsstudie deutlich hervorgeht. Gemäß § 29 Abs. 3 Ziffer 2 Wassergesetz ist in den Gewässerrandstreifen verboten „die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind. Beides ist bei den zwei auf dem Irma Gelände geplanten Gebäuden nicht der Fall. Die Stille Musel ist auch nicht von „wasserwirtschaftlich untergeordneter Bedeutung“. Ansonsten würde die Renaturierung vom Land nicht gefördert werden.

### **sparsamer Umgang mit dem Boden**

Durch das geplante Bauvorhaben erhöht sich gemäß den ausgelegten Unterlagen die versiegelte Fläche der beiden Baugrundstücke von bisher 50 % auf 95 %. Dies verstößt gegen das Gebot des sparsamen Umgangs mit Boden (§ 1 a Abs. 2 BauGB) und beeinträchtigt die Grundwasserneubildung. Dies kann vermieden werden, indem die Tiefgarage nicht in die Fläche, sondern nur unterhalb der geplanten Baukörper gebaut wird. Hierdurch kann die weitgehende Versiegelung des Grundstücks vermieden und die vorhandenen Bäume könnten erhalten werden.

### **Erhaltet die Bäume!**

Die Bäume im Hindenburgpark und auch auf dem Irma-Gelände müssen erhalten bleiben. Die Baumschutzsatzung der Stadt gilt für alle, auch für den Investor. Die Baumschutzsatzung wird von der Stadt (meist) konsequent angewendet. Es besteht kein Grund dafür dies im Falle der Irma-Bebauung anders zu handhaben. Der Investor kann mit der Tiefgarage so weit von der südlichen Grundstücksgrenze entfernt bleiben, dass kein einziger Baum gefällt werden muss. Es ist völlig unverständlich, dass der Gemeinderat auch nur in Erwägung zieht, dass große Bäume im Hindenburgpark gefällt werden dürfen, damit der Investor bis an die Grundstücksgrenze bauen kann, den Park während der Bauzeit nutzen und in diesem Bereich durch die Bautätigkeit zerstören darf. Wessen Interessen vertritt der Gemeinderat eigentlich??

### **Der Hindenburgpark muss raus aus dem B-plan**

Ein Teil des Hindenburgparks ist weiterhin Teil des B-plans Irma. Hierfür besteht kein Grund, da der Investor laut Plan den Park nicht mehr überbauen will. Die als öffentliche Grünfläche im Planentwurf dunkelgrün eingetragene Teilfläche des Flurstücks 236 ist daher aus dem Geltungsbereich des B-plans herauszunehmen.

### **urbanes Gebiet passt nicht zur Kleinstadt**

Gemäß dem B-Planentwurf soll ein urbanes Gebiet (MU) festgesetzt werden. Dabei handelt es sich um eine neue Gebietsart, die erst im Mai 2017 in die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgenommen wurde. Parallel dazu wurden in der Technischen Anleitung Lärm (TA Lärm) Immissionsrichtwerte für tags mit 63 dB(A) und für nachts mit 45 dB(A) festgesetzt. Mit der Einführung der Gebietsart urbanes Gebiet wollten die Bauminister des Bundes und der Länder erreichen, dass in Großstädten für gemischte gewerbliche und Wohnungsnutzungen eine höhere Lärmbelastung zulässig wird, um den Bau von Wohnungen in innerstädtischen Bereichen zu fördern (sogenannte „Großstadtstrategie“). Die Baupolitiker hatten mit dem MU jedenfalls nicht Kleinstädte wie Bad Dürkheim mit 8500 Einwohnern im Kernort im Blick, da es hier anders als in einigen deutschen Großstädten auch keine akute Wohnungsnot gibt. Die Ausweisung eines MU mag auch in Bad Dürkheim rechtlich grundsätzlich möglich sein. Diese Gebietsart passt aber nicht zu einer Kleinstadt und nicht zu einer Umgebung, die als Mischgebiet, allgemeines Wohngebiet, Sondergebiet Klinik bzw. als öffentliche Grünfläche einzustufen ist. Deshalb sollte auch für das Irmagelände Mischgebiet (MI) festgesetzt werden.

Die Festsetzung MU statt wie bisher beabsichtigt MI hat gravierende Auswirkungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung. Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO dürfen in Abhängigkeit von der Gebietsart folgende Obergrenzen nicht überschritten werden:

MI Grundflächenzahl (GRZ) 0,6, Geschoßflächenzahl (GFZ) 1,2

MU Grundflächenzahl (GRZ) 0,8, Geschoßflächenzahl (GFZ) 3,0

Im vorliegenden B-Planentwurf wird in der sogenannten Nutzungsschablone eine GRZ von 0,8 ausgewiesen, im Entwurf der planungsrechtlichen Festsetzungen Abschnitt 3.1 wird aber eine GRZ von 0,95 generell für zulässig erklärt (also nicht als Ausnahme), wenn Grund für die Überschreitung der Regel-GFZ von 0,8 der Bau von Garagen und Stellplätzen nebst Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist (§ 19 Abs. 4 BauNVO) ist. Demnach dürfte das Irma-Grundstück zu 95 % überbaut werden.

Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO dürfen die vorgenannten Obergrenzen **nur aus städtebaulichen Gründen** überschritten werden und zudem nur dann, wenn sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an **gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse** nicht beeinträchtigt werden und **nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt** vermieden werden.

Daran bestehen erhebliche Zweifel. Welche städtebaulichen Gründe sollte es dafür geben, dass die GRZ von 0,8 (gesetzliche Regel im MU) überschritten werden darf? Der Wunsch des Investors, möglichst großflächig bauen zu dürfen und hierdurch möglichst viel Wohnfläche/Nutzfläche verkaufen zu können ist kein städtebaulicher Grund. Das von der Stadt, namentlich Herrn Stadtbaumeister Kurz als solches bezeichnete „städtebauliche Konzept“ beschränkt sich auf einige Pfeile, welche die Beziehungsachsen zur Innenstadt von Bad Dürrhein erklären sollen. Ob der Wunsch sogenannte „Frequenzbringer“ in die Innenstadt zu locken oder dort 20 Ferienwohnungen anzusiedeln, bereits ein städtebaulicher Grund ist, kann dahinstehen. Die Erhöhung der im MU zulässigen Regel-GRZ von 0,8 auf 0,95 ist jedenfalls nicht geeignet diese Ziele zu fördern. Auch bei einer ausnahmslosen Einhaltung einer GRZ von 0,8 könnten diese Ziele verwirklicht werden. Die vorbehaltlose Erhöhung der GRZ auf 0,95 ist daher mangels eines tragfähigen städtebaulichen Grundes rechtlich unzulässig.

#### **kein städtebaulicher Grund für abweichende Bauweise**

Im B-Planentwurf wird die sogenannte abweichende Bauweise festgesetzt. Dies ist die Bedeutung des „a“ in der Nutzungsschablone. Gemäß § 22 Abs.1 BauNVO kann im Bebauungsplan die Bauweise als offene oder geschlossene Bauweise festgesetzt werden. Im B-Planentwurf wird offene Bauweise festgesetzt. Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO werden die Gebäude in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der im vorherigen Satz bezeichneten Hausformen darf höchstens 50 m betragen. Vorliegend bezieht sich die abweichende Bauweise, die gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO grundsätzlich zulässig ist, auf die Hauslänge. Es sollen Gebäude größer 50 m Länge auf dem Irma Gelände zulässig sein. Die Festsetzung der Abweichung steht nicht im freien Ermessen des Planungsträgers. Vielmehr bedarf es für eine Abweichung von der gesetzlichen Regel (50 m Länge des Baukörpers) **nachvollziehbare städtebauliche Gründe**. Was die städtebauliche Rechtfertigung für die Länge des Baukörpers größer 50 m sein soll, geht aus der Begründung des B-Planentwurfs nicht hervor. Der Wunsch des Investors möglichst groß und am Stück bauen zu dürfen, ist kein städtebaulicher Grund.

Es sind keine städtebaulichen Gründe für die Überschreitung von 50 m Baulänge ersichtlich. Baukörper mit maximal 50 m Länge würden sich besser in das Stadtbild einfügen und das Ortsbild weniger verunstalten. Es würde auch weniger Boden versiegelt werden.

#### **zu wenig Stellplätze**

Bisher sind viel zu wenige Parkplätze nachgewiesen. Die 107 geplanten Stellplätze reichen gerade für die künftigen Nutzer der Wohnungen bzw. Ferienwohnungen und die angenommenen Verkaufsflächen. Wenn, wie im Bebauungsplanentwurf vorgesehen eine oder zwei Gaststätten entstehen sollten sind mindestens weitere 30 Stellplätze erforderlich (1 Stellplatz je 9 m<sup>2</sup> Gastraum gemäß VwV Stellplätze).

#### **Tiefgarage muss vollständig unterirdisch gebaut werden**

Die Tiefgarage muss vollständig unterirdisch gebaut werden. So wie sie jetzt geplant ist, bekommen die Anwohner den gesamten Fahrzeuglärm der an- und abfahrenden Fahrzeuge ab und auch deren Abgase. Die in der Garage entstehenden Fahrzeugabgase können dann abgesaugt, gereinigt und über Dach abgeführt werden. Bad Dürrhein ist ein Luftkurort, der durch die Abgase der westlich verlaufenden Bundesstraße bereits erheblich belastet ist. Die

sogenannte Plattform, also der Deckel der Tiefgarage, muss soweit abgesenkt werden, dass am östlichen Ende entlang der Stillen Musel keine etwa 2 m hohe Wand steht, sondern nur ein geringer Höhenunterschied zur vollständig renaturierten Stillen Musel entsteht.

## Lärm

Die zu erwartende Lärmbelastung wird nun (endlich!) Durch ein Verkehrsgutachten und ein Verkehrslärmgutachten untersucht. Beide Gutachten sind Teil der Begründung des Bebauungsplans und müssen daher unter Einhaltung der vorgeschriebenen Fristen öffentlich ausgelegt werden.

Da die geplanten Gaststätten sicher nicht um 22:00 Uhr schließen wird, sind in der Hofstraße unzulässig hohe Geräuscheinwirkungen zu erwarten. Die sich an die künftige Irma-Bebauung anschließenden Wohngebäude liegen weiterhin in einem Bereich, der im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Kur ausgewiesen ist. Daher sind sehr niedrige Immissionsrichtwerte einzuhalten. Damit sich der Schall durch das Zuschlagen der Autotüren und das Herausfahren aus dem Parkhaus nicht ins Freie dringt, muss die Garage vollständig unterirdisch gebaut werden.

Dass bei dem vom Gemeinderat beschlossenen Nutzungskonzept die für die Umgebungsbebauung maßgeblichen Lärmimmissionsrichtwerte eingehalten werden können, erscheint für den einzuhaltenden Tagwert fraglich und für den Nachtwert so gut wie ausgeschlossen.

Im festzusetzenden MU beträgt der Tag-Immissionswert 63 und der Nacht-Immissionswert 45 dB(A).

Nordwestlich des Irma-Geländes wurde durch den Bebauungsplan Briel ein Mischgebiet festgesetzt. Bei dem Gebiet nördlich des Irmageländes, also jenseits der Hofstraße, handelt es sich um ein faktisches Mischgebiet. Im Mischgebiet sind in der Regel tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) zulässig.

Das Gebiet nördlich und nordöstlich der Irma, also entlang der Hofstraße, ist als faktisches Wohngebiet einzuordnen. Für allgemeine Wohngebiete gelten gemäß der TA Lärm Immissionsrichtwerte von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A).

Östlich, hinter dem Sportstudio, ist ein Sondergebiet Klinik ausgewiesen. Die Lärmimmissionswerte betragen dort tags 45 und nachts 35 dB(A).

Einzelne kurzfristige Geräuschspitzen, zum Beispiel durch das Zuschlagen von Autotüren oder lautstarke Unterhaltungen nächtlicher Gaststättenbesucher, dürfen in allen Gebieten die Immissionsrichtwerte am Tag um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten (sogenanntes Spitzenpegelkriterium).

Diese Werte sind 0,5 m vor dem geöffneten Fenster des schutzwürdigen Raumes, also zum Beispiel Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Wohnzimmer, einzuhalten.

Die künftigen Bewohner im MU und in der Umgebung der neuen Irma haben einen Anspruch darauf, dass diese Werte eingehalten werden.

Dass der maßgebliche Immissionsrichtwert nachts, also 45, 40 bzw. 35 dB(A), und das Spitzenpegelkriterium eingehalten werden können, wenn entsprechend dem vom Gemeinderat beschlossenen Nutzungskonzept großräumige Gaststätten im Irma-Areal angesiedelt werden, dürfte indes nicht gelingen. Dafür sind die Abstände zur nächsten

Wohnnutzung zu gering. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass gemäß dem von Herrn Architekt Rebholz eingereichten Papier „Vorhabenbezogener Bebauungsplan“ Seite 2 Abschnitt Nutzung ausdrücklich vorbehalten bleibt, ob die Gaststätte nur in Haus A oder nur in Haus B oder je eine Gaststätte in Haus A und Haus B angesiedelt wird.

Solange nicht feststeht, wo die Gaststätten angesiedelt werden und wie groß sie sind, muss eine seriöse Lärmimmissionsprognose vom worst case ausgehen, also die voraussichtlichen Lärmeinwirkungen von zwei Gaststätten, nämlich eine in Haus A und eine in Haus B, betrachten. Außerdem kann eine belastbare Lärmimmissionsprognose nur erstellt werden, wenn die genaue Zahl der für die Wohnnutzung und die gewerbliche Nutzung erforderlichen Stellplätze bekannt ist. Bisher gibt es nur eine Zahl für die angedachte Wohnnutzung (107 Stellplätze, davon 37 Stellplätze im Freien). Die Zahl der Stellplätze steht in Zusammenhang mit der Zahl der in der Lärmemissionsprognose zu berücksichtigenden An- und Abfahrten, was für die Frage, ob der Nachtwert eingehalten wird, von großer Bedeutung ist. Ob nun 500 m<sup>2</sup> oder 950 m<sup>2</sup> gewerbliche Flächen entstehen, wie von Architekt Rebholz in dem vorgenannten Papier angegeben, ist ebenfalls lärmrelevant. Mehr gewerbliche Fläche bedeutet mehr Verkehrslärm, der zu ermitteln und bei der Abwägung zu berücksichtigen ist. Solange die Größe der gewerblichen Flächen nicht abschließend feststeht, ist für die Lärmimmissionsprognose von 950 m<sup>2</sup> und zwei Gaststätten auszugehen.

Der Lärmimmissionswert für die Nachtzeit ist kein Durchschnittswert (wie für die Zeit tagsüber zwischen 6 und 22:00 Uhr). Vielmehr ist für die Einhaltung des Nachtimmissionswerts die lauteste Stunde während der Nachtzeit (22 bis 6:00 Uhr) entscheidend. Da die Gaststätten nicht um 22:00 Uhr schließen werden, sondern gemäß § 9 Absatz 1 Gaststättenverordnung montags bis freitags in Kurorten bis 2:00 und samstags und sonntags bis 5:00 öffnen dürfen, werden von den Gaststätten nachts unzulässige Geräuschbelästigungen auf die Bewohner in der Umgebung einwirken, insbesondere durch an- und abfahrende Autos und die sogenannten „sozialen Geräusche“ der Gaststättenbesucher.

Der Gemeinderat sollte daher darüber nachdenken, ob er von der Forderung im Irma-Areal eine oder mehrere Gaststätten unterzubringen (für die es auch keinen Bedarf gibt und für die bisher kein ernsthafter Interessent gefunden wurde) im Hinblick auf die zu erwartenden Überschreitungen der maßgeblichen Lärm Immissionsrichtwerte für die Nachtzeit abrückt.

Abwägungsrelevant und daher von der Stadt als Planungsträgerin zu ermitteln ist, ob das vom Gemeinderat beschlossenen Nutzungskonzept realisiert werden kann, ohne dass es zu Überschreitungen der maßgeblichen Lärmimmissionsrichtwerte kommt. Wie aufgezeigt, müssen zu diesem Zweck die tatsächlichen voraussichtlichen Nutzungsverhältnisse (wieviel Wohnungen, wieviel gewerbliche Fläche, wieviel Flächen für Gaststätten und deren Lage) geklärt werden oder der Lärmgutachter muss ein worst case-Szenario zu Grunde legen. Ohne belastbare, dem B-Plan und der Umgebungsbebauung Rechnung tragende, seriöse Lärmimmissionsprognose, müsste der B-Plan wegen eines sogenannten Abwägungsausfalls aufgehoben werden.

Die Frage, ob bei der beabsichtigten Bebauung und Nutzung des Irma-Geländes die Lärmimmissionsrichtwerte eingehalten werden können, kann nicht vollständig in das Baugenehmigungsverfahren verschoben werden. Der Gemeinderat muss sich im Bebauungsplanverfahren Gewissheit darüber verschaffen, ob bei plangemäßer Realisierung und Nutzung des Vorhabens die Lärmproblematik lösbar erscheint. Ist dies nicht der Fall, so ist der B-Plan nicht erforderlich und daher vom VGH für unwirksam zu erklären.

### **Verstoß gegen das Trennungsgebot/§ 50 BlmschG**

Ein Blick auf den vorliegenden B-Planentwurf zeigt, dass es einen offenbaren, bisher nicht bewältigten Immissionskonflikts gibt zwischen dem festzusetzenden urbanen Gebiet, der

angrenzend an das Plangebiet vorherrschenden Wohnnutzung, dem Sondergebiet Klinik und der Nutzung des als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Hindenburgparks. Verursacht wird dieser Konflikt dadurch, dass es im urbanen Gebiet gemäß der TA Lärm tagsüber ziemlich laut sein darf (63 dB(A)), die Bewohner der umliegenden Wohngebäude bzw. Wohn- und Geschäftshäuser gemäß der TA Lärm aber deutlich weniger Lärm hinnehmen müssen (tags 60 dB(A) im Mischgebiet, 55 dB(A) im allgemeinen Wohngebiet, 45 dB(A) im Sondergebiet Klinik. Der Hindenburgpark, von dem ein Geländestreifen im Bereich des B-Plans Irma liegt, ist im B-Plan Ludwig Saline als öffentliche Grünfläche ausgewiesen (dieser B-Plan müsste daher geändert werden). Mit Blick auf den Erholungszweck eines Parks ist anzunehmen, dass der maßgebliche Lärm Immissionsrichtwert der TA Lärm für Kurgebiete, also tags 45 dB(A) maßgebend ist. Der Immissionskonflikt besteht auch für die Nachtzeit in allgemeinen Wohngebieten (nachts 40 dB(A)), dem Sondergebiet Klinik und dem Hindenburgpark (nachts 35 dB(A)). Wenn es im urbanen Gebiet 60 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts laut sein darf, dann wirkt sich der dort zulässige Lärmpegel über die Grenzen des urbanen Gebiets hinausgehend auf die Umgebung aus.

Das Konfliktpotenzial wird vor allem durch die geplanten gewerblichen Flächen (bis zu 950 m<sup>2</sup>) und die Gaststätten verursacht, die dort angesiedelt werden sollen.

Die Nutzungsintensität und daraus resultierend das im Immissionspotenzial für die Umgebung des geplanten urbanen Gebiets ist, daher deutlich höher als das der umliegenden, vorgenannten Gebiete.

Nach der Rechtsprechung und gemäß § 50 BImSchG sind Gebiete mit unterschiedlichem Störpotenzial möglichst in ausreichendem Abstand voneinander anzusiedeln. Hierdurch soll vorbeugender Immissionsschutz, also ohne dass es auf konkrete Überschreitungen der maßgeblichen Lärmimmissionsrichtwerte ankommt, gewährleistet werden.

§ 50 Satz 1 BImSchG lautet:

### **§ 50 Planung**

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen ..... auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. ....

Zu den raumbedeutsamen Planungen zählt auch die Aufstellung von Bebauungsplänen. Um den B-Plan Irma herum, befinden sich ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete (Bahnhofstraße, Friedrichstraße, Hofstraße) schutzbedürftige Gebiete (Sondergebiet Klinik und der Hindenburgpark als öffentlich genutztes Gebiet bzw. Freizeitgebiet).

Da es sich bei der Bebauung der Irma-Grundstücke um eine Neuplanung handelt (es wird keine bestehende Bebauung überplant), kommt dem Trennungsgrundsatz bei der Abwägung großes Gewicht zu. Beim Trennungsgebot handelt es sich nach der Rechtsprechung um eine Abwägungsdirektive. Um dem Trennungsgrundsatz zu genügen, gibt es verschiedene Möglichkeiten:

- ausreichend Abstände zwischen den schutzwürdigen und emittierenden Anlagen, im Fall der Irma-Planung insbesondere in Richtung Hofstraße und Friedrichstraße,
- durch Festsetzung eines weniger lärmintensiven Baugebiets, im Falle der Irma-Planung eines Mischgebiets (wie bisher beabsichtigt) oder eines allgemeinen Wohngebiets,
- durch Beschränkung der im Baugebiet zulässigen Nutzung nach § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO zum Zwecke weitergehender differenzierter Berücksichtigung von Zulässigkeiten emittierender Anlagen,
- gezielte Festsetzungen von Schutzmaßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nrn. 2, 10, 15, 24 BauGB.

Dieser Nutzungskonflikt muss im Bebauungsplanverfahren bewältigt werden, insbesondere bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bei dem die künftige Nutzung bereits im Bebauungsplan bzw. im zugehörigen Durchführungsvertrag festgelegt wird.

Über diesen Nutzungskonflikt wurde nach dem bisherigen Planungsstand noch nicht einmal nachgedacht.

Diesen Nutzungskonflikt gab es bisher nicht, da die Kurklinik Irma typbedingt eine ruhige Nutzung des Baugebiets war. Es gab auch eine planerisch sachgerechte Abstufung der Nutzungsarten, nämlich Mischgebiet nördlich der Bahnhof- und Friedrichstraße, Wohngebiet entlang der Hofstraße, dann die Kurklinik Irma, an die sich eine ruhebedürftige Nutzung, nämlich der Hindenburgpark, anschließt. Dieses Gefüge wird durch die Festsetzung eines urbanen Gebiets mit Gewerbeflächen und Gaststätten erheblich gestört. Den Bewohnern in der Umgebung und den Nutzen des Hindenburgparks und dem Kurort Bad Dür rheim wird im Interesse des Investors deutlich mehr Lärm zugemutet.

### **kein Bedarf für die Gewerbeflächen**

Für die geplanten Gewerbeflächen, die Gaststätte und Ferienwohnungen besteht kein Bedarf. Bereits jetzt gibt es in Bad Dür rheim ausreichend Einkaufsgeschäfte, die sich wegen der großen Konkurrenz infolge des Internethandels und der großen Einkaufsmärkte im Gewerbegebiet (Kaufland, Aldi, Lidl, E-Center etc.) nur schwer halten können. Wenn nun, wie geplant, ein größerer Einzelhandelsbetrieb im vorderen Irma Gebäude entstehen sollte, werden es die im Ort vorhandenen Einzelhandelsgeschäfte noch schwerer haben zu überleben. Darauf hat auch Herr Prof. Doderer beim Bürgerworkshop „Bad Dür rheim 2040“ hingewiesen. Warum ignorieren die Stadtverwaltung und der Gemeinderat die Erkenntnisse des von ihnen beauftragten Experten? Ist der Bürgerworkshop nur eine Showveranstaltung?

Auch sind reichlich Gaststätten im Ortskern vorhanden, deren Umsatz und damit Überlebenschance sinken wird, wenn die geplanten Gaststätten entstehen sollten. Die in Bad Dür rheim vorhandenen Betten in Ferienwohnungen waren nach Auskunft der Kur- und Bäder GmbH vom 9.11.2017 wie folgt belegt: Belegungsquote 2015 18,4 %, 2016 14,52 % und 2017, gerechnet bis zum 30.9.2017, 15,95 %. Bislang wurden diese Zahlen von der Stadt oder der Kur- und Bäder GmbH nicht widerlegt. Die 20 oder mehr neuen Ferienwohnungen in den geplanten Irma-Gebäuden werden daher die meiste Zeit des Jahres leer stehen und die Rolläden geschlossen sein. In anderen Gemeinden werden solche sogenannten kalten Betten bekämpft, in Bad Dür rheim sollen sie jedoch noch mehr davon entstehen. Hinzu kommt, dass eine im Bebauungsplan festgesetzte Zweckbindung als Ferienwohnung vielfach nicht beachtet wird und praktisch nicht durchsetzbar ist, wie sich am Beispiel des Feriendorfs Öfingen zeigt.

### **Abstand nicht ausreichend**

Haus B an der Stichstraße hält nicht den gesetzlichen Abstand nach der Landesbauordnung ein. Der beträgt bei der geplanten Gebäudehöhe von 17,50 m (15,50 m + ca. 2 m Untergeschoss / Tiefgarage) nach der Landesbauordnung 7 Meter (17,50 m x 0,4). Der Betonriegel soll an der Einfahrt zur Stichstraße keinen Abstand einhalten müssen und im weiteren Verlauf maximal 2 m, damit der Investor möglichst viel Wohnfläche bauen und teurer verkaufen kann. Dadurch wird den Bewohnern der Hofstraße 5 Licht, Luft und Aussicht entzogen. Dies ist rücksichtslos. Wir fordern, dass Haus B entlang der Stichstraße einen Abstand zur Grenze des Flurstücks 239/1 von mindestens 7 m einhält. Warum soll dieser Investor nicht die Abstandsvorschrift einhalten müssen, die für alle anderen Bauherren gilt??

### **Bonität des Investors**

Gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans **zur Durchführung** der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen bereit und **in der Lage ist** und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet, und zwar **vor dem Satzungsbeschluss** des Gemeinderats (OVG Bautzen, Urteil vom 12.1.2010, 1 D 11/07).

Gemäß dem OVG Greifswald, Urteil vom 15. Februar 2006, 3 K 35/04 ist ein Vorhabenträger objektiv zur Finanzierung eines Vorhabens erst in der Lage, wenn seine finanzielle Leistungsfähigkeit das Vorhaben selbst umfasst; die Finanzierungsfähigkeit der Erschließungskosten ist nicht ausreichend. Die finanzielle Bonität kann nachgewiesen werden durch Kreditzusagen geeigneter Banken oder durch Bürgschaftserklärungen, die die Kosten des gesamten Vorhabens abdecken. Aus dem Mustereinführungserlass der Fachkommission Städtebau der ARGEBAU zum Bau- und Raumordnungsrecht geht und bei Nr. 7.5 hervor: „Dies bedeutet in erster Linie, dass er über die notwendigen finanziellen Mittel verfügen muss, das Vorhaben einschließlich der Erschließungsmaßnahmen zu errichten“.

Das vom Vorhabenträger bzw. seinem Architekten in der Presse verkündete Finanzierungsmodell, wonach der Vorhabenträger einen Kredit für das gesamte Projekt mit einem Bauvolumen von 20 Millionen € erhält, wenn er etwa ein Drittel der Wohnungen bzw. gewerblichen Flächen verkauft hat, genügt diesen Anforderungen nicht. Dieser Finanzierungsnachweis kann - wenn überhaupt - erst lange Zeit, voraussichtlich erst Jahre nach dem Satzungsbeschluss, erbracht werden. Das vom Investor bevorzugte Finanzierungsmodell setzt voraus, dass es bereits einen Bebauungsplan, eine Baugenehmigung und eine Teilungsgenehmigung gibt. Erst dann können Wohnungen bzw. gewerbliche Flächen verkauft werden. Erst dann kann es Kredit geben.

Geht man von den im Unternehmensregister veröffentlichten Bilanzen des Vorhabenträgers, der TFD Golden Village für 2015 und 2016 aus (2015 Eigenkapital 20.362 €, Verbindlichkeiten 1,04 Mio. €; 2016 Eigenkapital 0 €, nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag 160.535 €, Verbindlichkeiten 2,16 Mio. €), so entstehen Zweifel, ob der Vorhabenträger in der Lage ist vor dem Satzungsbeschluss den zuvor beschriebenen Nachweis seiner finanziellen Bonität für ein 20 Millionen € Projekt zu erbringen. Allerdings ist nicht ausgeschlossen, dass sich die finanziellen Verhältnisse des Vorhabenträgers 2017 und 2018 dramatisch verbessert haben. Weist der

Investor seine finanzielle Leistungsfähigkeit erst nach dem Satzungsbeschluss nach, dann ist dieser fehlerhaft und muss später, nachdem der Investor die finanzielle Leistungsfähigkeit nachgewiesen hat, erneut gefasst werden. Sachgerecht wäre es, wenn der Investor den Nachweis seiner finanziellen Leistungsfähigkeit vor der öffentlichen Auslegung erbringen würde. Sollte ihm das nicht gelingen, so erübrigt sich das gesamte weitere Bebauungsplanverfahren.

### **Verfahrensfehler**

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs im Rathaus muss wiederholt werden, weil es aufgrund der dort vorhandenen räumlichen Bedingungen nicht möglich war, sich sorgfältig und in aller Ruhe mit dem Planentwurf zu befassen. Die Einsicht in die Planunterlagen am 7.9.2018 musste erneut stehend erfolgen, weil lediglich ein etwa 1 m langes und etwa 30 cm breites Brett an der Wand angeschraubt ist auf dem auch noch die Unterlagen betreffend die Änderung des Flächennutzungsplans ausgelegt waren. Hinzu kommt, dass sich dieses Brett im Flur befindet, sodass von den Mitarbeitern des Bauamtes genau beobachtet wird, wer und wie lange in die Planunterlagen Einsicht nimmt.