

# Streit über Wohnhaus-Größe

**PARLAMENT:** Auf geschottertem Parkplatz soll das Projekt „Wohnen am Fluss“ entstehen

Von Olivia Heß

## **WEILBURG** Attraktiver

Wohnraum in der Innenstadt ist im Weilburger Stadtparlament oft gefordert worden. Zwei Bauprojekte sollten nun auf den Weg gebracht werden. Doch eins muss eine Extrarunde durch die politischen Gremien drehen.

Die Abstimmung über den Bebauungsplan für das Baugelände „Vor dem Windhof“ lief in der Stadtverordnetenversammlung am Donnerstag ziemlich geräuschlos ab. Die Stadt hatte schon im Sommer vergangenen Jahres das Okay der Parlamentarier erhalten, die 5600 Quadratmeter große Fläche zu kaufen. Sechs Bauplätze sollen geschaffen werden. Interessenten gibt es nach Auskunft von Bürgermeister Hans-Peter Schick (parteilos) genug: „Wir könnten die Bauplätze drei Mal verkaufen“, sagte er am Freitag auf Nachfrage.

Zwischenzeitlich hatten die Träger öffentlicher Be-

lange zum entsprechenden Bebauungsplan Stellung bezogen. Nun muss das Planwerk wieder in die Offenlage – so haben es die Stadtverordneten am Donnerstag bei einer Gegenstimme entschieden. Die kam von Grünen-Fraktionschef Wilhelm-Friedrich Grote. Aus seiner Sicht würden die Wohnhäuser einen „starken Eingriff in das Ensemble Windhof“ darstellen und die Blickachsen einschränken. Dem widersprach Schick. Der freie Blick sei von allen Seiten gewährleistet.

Mit einem Satzungsbeschluss rechnet Schick in der Januar-Sitzung der Stadtverordneten. Ab April könnten dann Vermarktung und Erschließung beginnen.

Weniger harmonisch gestaltete sich die Debatte über das Projekt „Wohnen am Fluss“ auf dem geschotterten Parkplatz in der Straße „Im Bangert“. Die Stadt sucht einen Investor, der dort ein dreigeschossiges Haus mit hochwertigen Miet- oder Eigentumswohnungen mit insgesamt 3000 Quadrat-

meter Wohnfläche errichtet. Nun sollten die Stadtverordneten den Bebauungsplan in Kraft setzen. Doch soweit kam es nicht. Über die Größe des Baufensters entbrannte ein Streit. Vorgesehen ist, dass das Wohnhaus maximal 68 Meter lang und 16,7 Meter breit ist.

## **„Wir sollten Lehren aus der Vergangenheit ziehen“, sagt Scheiber mit Blick auf die Adolfstraße**

Der Bau- und Planungsausschuss brachte eine Änderung vor: Mit Blick auf den Hinweis der Denkmalpflege sollte die Länge auf 50 Meter begrenzt werden. Es solle kein „monströses Bauwerk“ entstehen, argumentierte der Ausschussvorsitzende Hartmut Bock (SPD).

CDU, FWG und FDP lehnten diese Begrenzung ab. Dadurch würden etwa 200 Quadratmeter Grundfläche und – auf drei Etagen bezogen – neun Wohnungen entfallen, rechnete CDU-Frak-

tionschef Johannes Hanisch vor. Zudem komme es darauf an, wie das Gebäude architektonisch angelegt sei. Die Reduzierung der Fläche mindere den Wert des Grundstücks, gab Markus Schneider (FWG) zu bedenken. „Wir sollten die Größe des Gebäudes dem Architekten überlassen“, meinte Hans Werner Bruchmeier. Der FDP-Fraktionschef erinnerte mit Blick auf die Adolfstraße daran, dass das Parlament schon einmal zu viele Vorschriften gemacht habe. Diese Parallele zog auch sein Fraktionskollege Alexander Scheiber: Damals habe der Investor Geld verloren, die Stadt ebenso und am Ende war der Investor weg und die Stadt stand vor Gericht. „Wir sollten Lehren aus der Vergangenheit ziehen.“

Als „ideal“ bezeichnete hingegen Udo Sartorius (Grüne) die Begrenzung. Er mahnte an, die städteplanerische Gesamtgestaltung der Altstadt im Blick zu haben.

Zwar gebe es bei der baulichen Entwicklung und Einwohnerzahl in der Stadt

Handlungsbedarf, doch habe ein Haus mit 68 Metern Länge einen monströsen Charakter, befand Bock. Er fürchtete, dass ein „Wohnsilo und sozialer Brennpunkt“ entstehen könnte. Ein Begriff, den vorher auch Sartorius genutzt hatte.

Verärgerung machte sich breit. „Dies ist der Sache nicht dienlich“, sagte Hanisch. Wer diese Begriffe wähle, wolle „das Projekt abschließen. Das ist eine Unverschämtheit“, meinte Schick.

Sven Gode (CDU) erinnerte daran, dass ein Investor eine Baugenehmigung beantragen müsse, dabei werde die Denkmalpflege noch mal gehört. Grund zur Sorge sah auch Heinz-Jürgen Deuster (Grüne) nicht. Ein Investor würde „kein Riesengebäude hinstellen, das unattraktiv ist für Mieter“.

Trotz zweier Sitzungunterbrechungen und einer Ältestenratssitzung wurde kein Beschluss gefasst. Nun muss der Magistrat eine neue Vorlage erarbeiten. Schick hofft, dass der Satzungsbeschluss im Januar gefällt wird.

WT 28. 176, Nr. 262 v. 26.09.2015, S. 11

# Bürgerinitiative „Alt-Weilburg“ e. V.

Bürgerinitiative „Alt-Weilburg“ e. V. • Postfach 11 34 • 35781 Weilburg

Herrn Stadtverordnetenvorsteher Walter Frank,  
Fraktionsvorsitzende der im  
Weilburger Stadtparlament vertretenen Parteien

Weilburg, den 20. Oktober 2015

Betreff: Bebauungsplan „Im Bangert“

Sehr geehrter Herr Stadtverordnetenvorsteher,  
sehr geehrte Herren Fraktionsvorsitzende,

in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 24.09.2015 war Diskussions-  
thema der Bebauungsplan 'Im Bangert'. Dazu lag ein Mehrheitsbeschluss aus der 40.  
Sitzung des Ausschusses für Bauen, Umwelt, Energie und Verkehr (ABUEV) vor, der  
im Bebauungsplan eine Begrenzung für die Länge eines dort zu errichtenden Baukör-  
pers auf 50 m vorsah. Ohne diese Begrenzung ermöglicht der Bebauungsplan zur Vor-  
lage STV/11/677 mit einem Baufenster von 68 m Länge und eine Breite bis zu 16,7 m  
die Errichtung eines Baukörpers mit dieser Ausdehnung und würde in seiner Längen-  
ausdehnung damit der Hainkaserne entsprechen.

Die Bürgerinitiative „Alt-Weilburg“ e. V. wendet sich entschieden gegen die Möglichkeit  
am vorgesehenen Ort ein Gebäude mit den Ausmaßen zu errichten, die der o. a. Be-  
bauungsplan ermöglicht. Wir befinden uns damit in Übereinstimmung mit den zustän-  
digen Behörden für Denkmalschutz.

Vom Landesamt für Denkmalpflege Wiesbaden wurde im Rahmen des Beteiligungs-  
verfahrens gefordert, „dass die Länge der Gebäude 50 m nicht überschreiten dürfen.“  
Die Forderung gründet auf der Befürchtung, dass „dass die mögliche Baumasse in  
bevorzugter Lage am Fluss im Verhältnis zur Gesamtanlage und umgebenden Bebau-  
ung zu kompakt und großvolumig wird“. Das Landesamt für Denkmalpflege führt weiter  
an, „die städtebauliche Vorstörung durch das bereits vorhandene großvolumige Park-  
deck begründet aus unserer Sicht keine zweite überbaute Fläche mit einem großen  
Volumen [ . . . ].“ Außerdem werden vom Landesamt für Denkmalpflege „gegen den  
vorgesehenen Bebauungsplan [ . . . ] grundsätzliche Bedenken vorgebracht.“

Die Untere Denkmalschutzbehörde fordert in ihrer Stellung hinsichtlich der Größe des  
Baukörpers, dass „Grundsätzlich zu respektieren und weiterhin sicherzustellen [ist],  
dass das Kulturdenkmal ehem. Münze und Hainkaserne die bauliche Dominante in  
diesem Bereich bleiben muss. Eine aus dem Bauleitplan heraus mögliche Bebauung  
hat sich dem in allen Belangen unterzuordnen.“

Bankverbindungen:

Kreissparkasse Weilburg: IBAN: DE29 5115 1919 0100 0001 24 BIC: HELADEF1WEI  
Volksbank Mittelhessen eG: IBAN: DE85 5139 0000 0076 1579 01 BIC: VBMHDE5FXXX

Die Bürgerinitiative „Alt-Weilburg“ e. V. schließt sich den Forderungen der Denkmalbehörden an. Der Absicht der Stadt Weilburg, mit dem Bebauungsplan Bangert die Möglichkeit zum Bau qualitativvoller Wohnungen zu schaffen, steht der Verein positiv gegenüber.

Die Schaffung von Qualitätswohnungen sollte mit dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Im Bangert“ erreicht werden. Dazu führte Herr Bürgermeister Schick in der 31. Sitzung des ABUEV am 10.09.2014 an, „Inhalt des angestrebten Bebauungsplans ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets [ . . . ].“ Tatsächlich aber wird im Gegensatz dazu in der Vorlage STV/11/677 für die Stadtverordnetenversammlung am 24.09.2015 angeführt, „Zur Ausweisung gelangt ein Mischgebiet im Sinne § 6 BauNVO.“ So ist auch im zugehörigen Bebauungsplan „Im Bangert“ der Planungsbereich nicht als Wohngebiet sondern als Mischgebiet „MI“ ausgewiesen.

Hinsichtlich des für die Bebauung vorgesehenen Platzes wurde in der Vergangenheit der zurzeit als Parkplatz genutzte „Schotterplatz“ genannt. Lt. Niederschrift zur 29. Stadtverordnetenversammlung führte Herr Bürgermeister Schick aus, „dass der Bebauungsplan die Bebauung der sogenannten Schotterfläche vorsieht.“ Ebenso wird in der Vorlage STV/11/677 erläutert, dass mit dem Bebauungsplan „die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Entwicklung im Bereich einer derzeit untergenutzten Parkplatzfläche [ . . . ] geschaffen werden.“

Tatsächlich würde auf der Grundlage des Bebauungsplans lt. Vorlage STV/11/677 ein weit über die Parkplatzfläche (ca. 47 m Länge) hinausgehendes Bauprojekt von bis zu 68 m ermöglicht. Mit dieser Längenausdehnung von 68 m würde die Länge der Hainkaserne erreicht und eindeutige Vorgaben der Unteren Denkmalschutzbehörde (s. o.) blieben ebenso unbeachtet wie die Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege Hessen, wonach „die Neubebauung in Art, Maß und Bauweise dem Bestand untergeordnet und die exponierte Stellung der Dreiflügelanlage mit ihrer Ausstrahlungskraft und ihrem Erscheinungsbild durch die Nachbarbauwerke nicht beeinträchtigt wird.“

Eindringlich fordern wir eine Vorgabe im Bebauungsplan, mit der die Möglichkeit zur Errichtung eines Baukörpers mit einer Länge über 50 m ausgeschlossen wird. Wir stimmen der Argumentation nicht zu, dass endgültige Entscheidungen zur Größe des Baukörpers erst aufgrund vorliegender Planungen des Investors/Architekten getroffen werden sollten. Die in der Stadtverordnetenversammlung am 24.09.2015 mehrfach geäußerte Ansicht, dass Investor und Architekt an einer städtebaulich verträglichen Gestaltung interessiert seien mag wohl zutreffen. Berechtigterweise wird jeder Investor jedoch zuerst die Gewinnaussicht seines Investments bewerten und wie der maximal mögliche Gewinn zu erzielen ist. Dass die Gewinnaussichten bei einem Baukörper mit 68 m Länge größer sind gegenüber dem Baukörper von 50 m Länge, kann nicht in Abrede gestellt werden und wurde auch in Redebeiträgen während der Stadtverordnetenversammlung so vorgetragen. Damit befindet man sich aber im Widerspruch zu der gleichzeitig ausgedrückten Hoffnung, dass sich ein Investor freiwillig Beschränkungen hinsichtlich der Baugröße des geplanten Objekts auferlegt, wenn dies städtebaulich wünschenswert wäre.

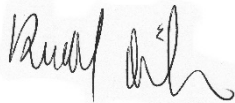
Vor diesem Hintergrund geht der Hinweis ins Leere, dass denkmalschutzrechtliche Erfordernisse bis auf die Genehmigungsebene durchgreifen. Wird ein Baukörper mit

einer Länge von 68 m geplant, wird dessen Reduzierung aufgrund denkmalschutzrechtlicher Belange oder wegen städtebaulicher Aspekte vom Investor unter Hinweis auf die dann nicht mehr gegebene Rentabilität wohl kaum entsprochen werden. Eher wird es dann zur Aufgabe des Bauvorhabens kommen.

Ist von Beginn an festgelegt, dass die Länge des Baukörpers 50 m nicht überschreiten darf, bedeutet dies Planungssicherheit und verlässliche Kalkulation hinsichtlich Baukosten und Rentabilität für einen Investor.

Wir halten es deshalb aus Gründen des Denkmalschutzes, aufgrund städtebaulicher Gegebenheiten und der Planungssicherheit aller Beteiligten für dringend erforderlich, die Länge eines Baukörpers im Bebauungsplan Bangert auf 50 m zu begrenzen. Die Verantwortung für eine städtebaulich verträgliche Lösung darf nicht auf Investor/Architekt abgewälzt werden. Es ist Sache des Stadtparlaments für klare Vorgaben zu sorgen und damit Planungssicherheit für alle Beteiligten zu schaffen. Nur dann ist nach unserer Überzeugung die von allen gewünschte qualitätsvolle Wohnbebauung in städtebaulich angemessenem Ausmaß zu realisieren.

Mit freundlichen Grüßen



Rudolf Müller  
2. Vorsitzender

Abschrift  
Herr Bürgermeister Schick  
Mitglieder des Magistrats der Stadt Weilburg  
Vorsitzender des Ausschusses für Bauen, Umwelt, Energie und Verkehr  
Vorsitzende des Ortsbeirats der Kernstadt Weilburg  
Hessisches Landesamt für Denkmalpflege, Wiesbaden  
Untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Limburg-Weilburg, Limburg  
Weilburger Tageblatt  
Weilburg TV  
Nassauische Neue Presse

# „50 Meter sind für uns die Obergrenze“

STADTENTWICKLUNG Parlament debattiert über Größe des Projekts „Wohnen am Fluss“ in Weilburg

**„Wohnen am Fluss“ soll es künftig auch in Weilburg geben — und zwar „Im Bangert“, dort, wo heute noch Autos parken. Doch die Größe des Baufensters spaltet. •**

Ein Tagesordnungspunkt dieser Parlamentssitzung war der Bebauungsplan „Im Bangert“, dessen Aufstellung das Parlament am 18. September 2014 beschlossen hatte. Vorangegangen war eine Sitzung des Bauausschusses, in der Herr Bürgermeister Schick mitteilte, „Inhalt des angestrebten Bebauungsplans ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets [ . . . ]“. In der Stadtverordnetenversammlung führte er aus, dass der Bebauungsplan die Bebauung der sogenannten Schotterfläche vorsieht.

Der nun am 24. September 2015 im Stadtparlament vorgelegte Bebauungsplan „Im Bangert“ klassifiziert den Planungsbereich als Mischgebiet anstelle eines „allgemeinen Wohngebiets“ und zur Bebauung vorgesehen ist keineswegs nur die „Schotterfläche“ mit ihrer Länge von circa 47 Metern. Das Baufenster eröffnet die Möglichkeit zum Bau eines Komplexes von bis zu 68 Metern Länge, von 16,7 Metern Tiefe und eine Firsthöhe von zwölf Metern (drei Vollgeschosse, Dachgeschoss/Penthouse).

Der Bauausschuss hatte in

seiner Sitzung am 23. September 2015 mehrheitlich vorgeschlagen, die Länge der Bebauung auf 50 Meter zu begrenzen. Gegen dieSe Begrenzung sprachen sich in der Stadtverordnetenversammlung Herr Bürgermeister Schick und Sprecher von CDU, FWG, Grünen und FDP aus.

Die Bürgerinitiative „Alt-Weilburg“ ist absolut gegen die Möglichkeit einer Bebauung mit einem Gebäude in den oben genannten Maßen. Ein solcher Kolossalbau von der Länge der Hainkaserne passt nicht in das Stadtbild und erst recht nicht in den geschützten Grüngürtel der Altstadt im Bereich der Lahnschleife. Wir sind auch der Auffassung, dass der von allen Seiten gewünschte qualitätsvolle Wohnungsbau nicht mit einem Baukomplex dieser Größe vereinbar ist. Ein Baukörper von 68 Meter Länge und 12 Meter Höhe wird auch bei bestem Gestaltungswillen nicht kleiner. Schon 50 Meter sind nach unserer Auffassung die absolute Obergrenze. Zum Vergleich: Der Mittelbau der Hainkaserne ist 48 Meter lang, die Häuserzeile Marktplatz 10 bis 2 (Restaurant bis Ecke Schwanengasse) circa 52 Meter.

Die Bürgerinitiative findet sich mit ihrer Forderung, die Länge des möglichen Gebäudes auf 50 Meter zu begrenzen in Übereinstimmung mit dem Landesamt

für Denkmalpflege Wiesbaden. Dieses fordert, dass „die Länge der Gebäude 50 Meter nicht überschreiten dürfen“. Von dort werden außerdem „gegen den vorgesehenen Bebauungsplan [ ] grundsätzliche Bedenken vorgebracht“. Die Untere Denkmalschutzbehörde Limburg fordert, „dass das Kulturdenkmal ehemalige Münze und Hainkaserne die bauliche Dominante in diesem Bereich bleiben muss. Eine aus dem Bauleitplan heraus mögliche Bebauung hat sich dem in allen Belangen unterzuordnen“.

Eine städtebaulich vertägliche Lösung und die gewünschte Schaffung einer qualitätsvollen Wohnbebauung ist nach unserer Auffassung nur bei einer Begrenzung der Gebäudelänge auf höchstens 50 Meter erreichbar. Es ist Sache des Stadtparlaments, für entsprechend klare Vorgaben zu sorgen und die Verantwortung dafür nicht dem Investor und nachgeordneten Planungsebenen zu überlassen.

**Rudolf Müller, stellvertretender Vorsitzender Bürgerinitiative „Alt-Weilburg“**

# Bürgerinitiative „Alt-Weilburg“ e. V.

Bürgerinitiative „Alt-Weilburg“ e. V. • Postfach 11 34 • 35781 Weilburg

Magistrat der Stadt Weilburg  
Rathaus  
Mauerstraße 8  
  
35781 Weilburg

Weilburg, den 11. Februar 2016

Betreff: Bauleitplanung der Stadt Weilburg, Kernstadt  
Bebauungsplan „Im Bangert“; hier: Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir wenden uns gegen den vorgesehenen Bebauungsplan und lehnen diesen in seiner jetzigen Form ab.

Der Bebauungsplan weist ein Baufenster mit einer Länge von 60 m und einer Breite von 16,7 m aus. Die Länge entspricht damit dem Mittelbau der benachbarten Hainkaserne plus der Breite eines Turmanbaus. Die ehem. Hainkaserne unterliegt als Einzeldenkmal ebenso dem Schutz des HDSchG wie die Gesamtanlage der Weilburger Altstadt. Damit muss sich jede Neubebauung im Altstadtbereich und in Nachbarschaft der geschützten Hainkaserne dem Bestand unterordnen und darf Erscheinungsbild und Ausstrahlung des denkmalgeschützten Bauwerks nicht beeinträchtigen.

Die bereits 2015 in der Stellungnahme des Landesamts für Denkmalschutz vorgebrachten grundsätzlichen Bedenken gegen den vorgesehenen Bebauungsplan wurden in den damaligen „Beschlussempfehlungen“ umgedeutet nach „die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen“. Mit dieser Uminterpretation wurde auch die Forderung der Denkmalschutzbehörde ignoriert, „dass die Länge der Gebäude 50 m nicht überschreiten dürfen.“

Zwar wird im vorgesehenen Bebauungsplan 2016 die Länge des Baufensters um 10 m gegenüber dem Bebauungsplan 2015 verkürzt, doch die deutliche Anforderung zur Begrenzung des Baukörpers auf höchstens 50 m Länge findet keinen Niederschlag. Nach derzeitigem Planungsstand ermöglicht das Baufenster einen Baukomplex mit einer Länge von 60 m.

Auch nach unserer Auffassung ist in der Lahnaue die Baumasse eines Baukomplexes von 60 m Länge im Verhältnis zur geschützten städtischen Gesamtanlage und der umgebenden Bebauung zu kompakt und großvolumig. Ein Kolossalbau mit den

Bankverbindungen:

Kreissparkasse Weilburg: IBAN: DE29 5115 1919 0100 0001 24 BIC: HELADEF1WEI  
Volksbank Mittelhessen eG: IBAN: DE85 5139 0000 0076 1579 01 BIC: VBMHDE5FXXX

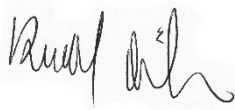
durch das Baufenster ermöglichten Maßen beeinflusst erheblich die zu erhaltende Dominanz des Kulturdenkmals ehem. Münze und Hainkaserne, vermindert dessen Ausstrahlungskraft und Erscheinungsbild und läuft damit dem HDSchG und der Forderung der Denkmalschutzbehörden zuwider.

Diese Forderung wird vom vorgesehenen Bebauungsplan ignoriert. Nur die Begrenzung des Baufensters auf eine Höchstlänge von 50 m bietet die Chance wenigstens einen Teil vom Charakter des Lahnauenbereichs zu erhalten. Und nur mit dieser Höchstlänge ist die durch Neubebauung entstehende Beeinträchtigung auf das Erscheinungsbild und die Ausstrahlung der ehem. Münze und Hainkaserne und den Bereich der Lahnaue zu minimieren.

Falsch ist es nach unserer Auffassung, wenn Belange des Denkmalschutzes einer nachgeordneten städtebaulich-architektonisch Detailplanung vorbehalten werden sollen. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Baumasse und Längenausdehnung. Wird der Bebauungsplan mit einem Baufenster der vorgesehenen Ausmaße gültig, erlaubt dies dem Bauherrn dessen maximale Ausnutzung. Die Reduzierung der Gebäudelänge auf ein städtebaulich verträgliches Maß kann dann nicht mehr eingefordert werden. Durchsetzbar sind in der nachgeordneten Detailplanung nur noch kosmetische Änderungen (Fassadengestaltung, Fenster, Eingrenzung u.ä.).

Der städtebaulich-architektonische Entwurf einer nachgeordneten Planungsebene kann deshalb die rechtlich zulässige maximale Ausnutzung eines im gültigen Bebauungsplan festgelegten Baufensters nicht einschränken. Um sicherzustellen, dass eine Bebauung „Im Bangert“ nur in einer städtebaulich verträglichen Größe und unter Beachtung der Bestimmungen des HDSchG erfolgt, und um den besonderen Rahmenbedingungen des Standorts zu genügen, darf nach unserer Auffassung die Längenausdehnung des Baufensters 50 m nicht überschreiten und sollte deshalb auch so im Bebauungsplan festgelegt werden.

Mit freundlichen Grüßen



Rudolf Müller  
2. Vorsitzender

Abschrift  
Landesamt für Denkmalpflege, Wiesbaden  
Untere Denkmalschutzbehörde, Limburg