

Bürgerinitiative „Alt-Weilburg“ e.V.

Text unseres Schr. v. 28.04.2011 zum Entwurf des Bebauungsplans „Rathaus-Terrassen“

Sehr geehrte Damen und Herrn,

der Vorstand der Bürgerinitiative „Alt-Weilburg“ e. V. hat den vom 28.03.2011 bis 29.04.2011 in der Offenlage befindlichen Bebauungsplan „Rathaus-Terrassen“ eingesehen.

Unsere grundsätzliche Zustimmung zum Bau eines Einkaufszentrums „Rathaus-Terrassen“ mit dem Ziel einer Stärkung der Weilburger Kernstadt besteht weiter, insbesondere auch deshalb, weil dieses Vorhaben von der „WWW“ als Verband der Weilburger Wirtschaftstreibenden in öffentlichen Erklärungen begrüßt wurde.

Der Planungsbereich für das Bauvorhaben „Rathaus-Terrassen“ befindet sich am unmittelbar angrenzenden historischen Stadtbereich und wird in jedem Fall gravierende Veränderungen hinsichtlich des Stadtbildes an der Mauerstraße zur Folge haben. Um der Verantwortung gegenüber dem schützenswerten Stadtbild gerecht zu werden, wurde 2008 ein Architekturwettbewerb ausgeschrieben. Eine wesentliche Forderung an die Teilnehmer resultierte aus der Vorgabe der Denkmalschutzbehörde, nach der die maximale Höhe der baulichen Anlagen im Kerngebiet die Sockelzone der Häuser in der Mauerstraße nicht überragen darf. Mit dieser Forderung sollte der Schutz des gewachsenen Altstadtbildes sichergestellt und die bestehende Blickachse vom Aussichtspunkt „Tempelchen“ zur historischen Bebauung an der Mauerstraße nicht beeinträchtigt werden.

Der Bebauungsplan ermöglicht den Bau von Untergeschossen bis 163 m üNN (MK1) bzw. 162,70 m üNN (MK2) und 162,50 m üNN (MK3). Diese Höhenlinie entspricht dem Verlauf der Mauerstraße in den Planbereichen MK1 bis MK3. Über diese Höhenlinie hinausgehend werden nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Bauten bis zu einer Gebäudeoberkante von 176 m üNN, bzw. 167,70 m üNN und 166,50 m üNN gestattet.

Mit der im Bebauungsplan festgesetzten flächigen Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 und den o. a. Angaben zu den Gebäudeoberkanten im Kerngebiet (Planbereiche MK1 bis MK3) wird eine vollständige Bebauung dieser Planbereiche gestattet, die das Straßenniveau zwischen 13 m und 4 m überragt. Die Begrenzung der Gesamtlänge der einzelnen Gebäude wird zwar auf 25 m festgelegt, durch den Bebauungsplan nicht ausgeschlossen wird jedoch die Errichtung mehrerer und unmittelbar aneinander angrenzender Gebäude.

Mit den o. a. Festsetzungen des Bebauungsplanes wird ermöglicht, dass im Planungsbereich entlang der Mauerstraße eine Bebauung realisiert werden kann, die das dortige Straßenniveau um 13 m (MK1), bzw. 5,00 m (MK2) und 4 m (MK3) überragt. Diese Bebauung kann über den gesamten Planungsbereich entlang der Mauerstraße erfolgen.

Mit den angeführten Höhenangaben und der flächigen Bebauung bleiben die denkmalrechtlich Rahmenbedingungen des Landesamts für Denkmalpflege Hessen vom 30.10.2008 unbeachtet. Diese Bedingungen wurden auch im einstimmigen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 12.02.2009 als bindend für die Bauleitplanung angesehen und deren konsequente Beachtung gefordert. In den Rahmenbedingungen fordert das Landesamt „Die Oberkante des Projektes muss sich unterhalb der Sockelzone der gegenüberliegenden Häuser der Mauerstraße bewegen und die Offenheit zum Hang hin respektieren.“

Die Bürgerinitiative „Alt-Weilburg“ e. V. schließt sich den vom Landesamt für Denkmalschutz geforderten Rahmenbedingungen vollinhaltlich an und erhebt deshalb Einwände gegen die Höhenfestsetzungen in den Planbereichen MK2 und MK3 oberhalb der Ebene 0.

Wir wenden uns ebenso gegen die durch den Bebauungsplan ermöglichte Bebauung des gesamten Bereichs entlang der Mauerstraße. Die gestatteten Höhen und die flächige Bebauung stehen im Widerspruch zu den Forderungen nach Schutz der denkmalgeschützten Gesamtanlage „Altstadt Weilburg“ und zerstören die Blickbeziehung Aussichtspunkt „Tempelchen“ - Mauerstraßenbebauung.

Wir fordern, dass die Bebauung des mit „4“ im Plan ausgewiesenen Mischgebiets nur im Zusammenhang mit einer Realisierung des Einkaufszentrums „Rathaus-Terrassen“ erfolgen darf. Die dort durch den Bebauungsplan gestattete Größe halten wir für bedenklich, da die Denkmalschutzbehörde eine deutliche Unterschreitung des Baukörpers gegenüber der in unmittelbarer Nachbarschaft befindlichen Hainkaserne fordert. Ebenso befürchten wir eine Beeinträchtigung des geplanten Naherholungsgebietes „Lahnau“ (s a. Masterplan), durch bauliche Maßnahmen im Umfang der Bebauungsplanfestsetzungen.

Mit freundlichen Grüßen
Heike Kurzius-Schick

Zum Entwurf des Bebauungsplanes „Rathaus-Terrassen“

In einer der nächsten Stadtverordnetensitzungen soll eine Entscheidung über den Entwurf des Bebauungsplanes „Rathaus-Terrassen“ getroffen werden. Dieser Entwurf lag im Rahmen der Bürgerbeteiligung vom 28.03.2011 bis 29.04.2011 im Rathaus zur Einsichtnahme aus. Vom Vorstand der Bürgerinitiative „Alt-Weilburg“ e. V. wurde der Plan eingesehen und nach ausführlicher Erörterung hat der Vorstand fristgerecht seine Stellungnahme dazu vorgebracht (s. unser Schr. v. 28.04.2011).

Im August 2009 hatte der Entwurf zur Bauleitplanung „Rathaus-Terrassen“ zur Einsichtnahme im Rathaus ausgelegen. Bereits in diesem Entwurf waren geplante Festsetzungen enthalten, gegen die der Vorstand Einwände erhoben hat (s. Gelbe Seiten der Weilburger Blätter, Heft 165). Unsere damaligen Einwände gegen den Entwurf fanden leider keine Berücksichtigung und die Planungen aus dem Entwurf zur Bauleitplanung wurden unverändert in den nun zur Entscheidung anstehenden Bebauungsplanentwurf übernommen.

Weder unsere Einwände zum Entwurf zur Bauleitplanung noch die zum aktuellen Entwurf zum Bebauungsplan richteten sich gegen den Bau der Rathaus-Terrassen. Wir sind aber der Auffassung, dass die im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Höhenangaben und die sich daraus ergebenden Möglichkeiten einer Bebauung an der Mauerstraße dem Denkmalschutz widersprechen und dem besonderen Schutzbedürfnis der Stadtansicht nicht gerecht werden.

Vom Beginn der Planungen an bestand die allseits bekräftigte Zusicherung, die historische Stadtsilhouette zu erhalten und es wurden entsprechende Anforderungen an die im Rahmen eines Architekturwettbewerbs einzureichenden Entwürfe gestellt. Doch bereits im Entwurf zur Bauleitplanung wurden die Forderungen des Denkmalschutzes nicht ausreichend berücksichtigt, was auch aus einer Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde v. 04.11.2009 zu diesem Entwurf hervorgeht. Darin heißt es u. a.:

Eine generelle Forderung der Denkmalpflege besteht weiterhin in einem behutsamen Umgang mit der Altstadtsilhouette, d. h. eine Begrenzung einer hier möglichen Bebauung auf eine Oberkante unterhalb der Sockelzone der historischen Bebauung an der Mauerstraße.

Die Festsetzung einer möglichen Höhenentwicklung insbesondere in MK2 (5,00 m über Niveau Mauerstraße) und MK3 (4,00 m über Niveau Mauerstraße), wird dieser Forderung nicht gerecht.

Der Bebauungsplan lässt dahingehend eine Bebauung zu die u. E. nicht konform geht mit dem Ergebnis des Wettbewerbs, betreffend den erst- und zweitplatzierten Wettbewerbsbeitrag.

Insofern bestehen gegen diese Festsetzung unsererseits grundsätzliche Bedenken.

Obwohl nach unserer Kenntnis die Denkmalbehörde diese Einschätzung nicht revidiert hat, wurden die Festsetzungen aus dem Entwurf zur Bauleitplanung unverändert in den nun zur Entscheidung anstehenden Bebauungsplanentwurf übernommen.

Trotz des zweifellos bestehenden Interesses der Weilburger Bürger am Bauvorhaben *Rathaus-Terrassen* hat das Weilburger Tageblatt (WT) die Offenlegung dieses Bebauungsplanentwurfs leider nicht zum Anlass genommen, seine Leser über dessen Inhalte zu informieren. Dazu schrieb unser Vorstandsmitglied R. Müller am 10.04.2011 u. a. an das WT:

[...] Bei einem so großen Vorhaben, wie es die „Rathaus-Terrassen“ für die Stadt Weilburg sind, darf man doch sicherlich von einer lokalen Tageszeitung wie dem WT eine umfassende und unparteiische Berichterstattung über alle Aspekte der Planung erwarten. [...]

Dieser Leserbrief wurde nicht veröffentlicht und ohne Antwort blieb auch ein Schr. v. 17.04.2011 zum gleichen Sachverhalt an die Redaktionsleitung. Die unterbliebene Berichterstattung des WT veranlasste den Vorstand zu einer Anzeige im WT v. 20.04.2011, mit der wir alle Weilburger Bürger aufriefen, ihr Recht auf Einsichtnahme in den Bebauungsplan und zur Abgabe einer Stellungnahme wahrzunehmen. Im Anzeigetext stand u. a. auch:

Wir wenden uns [...] gegen eine Bebauung bis zu Höhen von 4 m bzw. 5 m über dem Niveau der Mauerstraße [...] Durch die jetzige Planung werden die bisherigen Vorgaben des Denkmalschutzes und der Wettbewerbsausschreibung [...] nicht eingehalten.

Zu diesem Anzeigetext schrieb Herr Bürgermeister Schick am 26.04.2011 einem unserer Mitglieder:

... darf ich Ihnen mitteilen, dass die Information der Bürgerinitiative „Alt-Weilburg“ e. V. vom 20. April 2011 nicht der Wahrheit entspricht. [...] Es ist bedauerlich, dass die Bürgerinitiative „Alt-Weilburg“ solch irritierende Äußerungen tätigt.

Der Vorstand der Bürgerinitiative hat Herrn Bürgermeister Schick am 28.04.2011 schriftlich um Mitteilung gebeten, in welcher Hinsicht die Informationen des Vorstands zum Bebauungsplan nicht der Wahrheit entsprechen. In einem Antwortschreiben v. 10.05.2011 beruft sich Herr Bürgermeister Schick auf eine Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalschutz v. 21.06.2010 und zitiert daraus:

Der erst prämierte Entwurf von KSP Engel & Partner hatte aus Sicht der Denkmalfachbehörde die denkmalpflegerischen Belange am überzeugendsten von allen anderen Teilnehmern berücksichtigt und umgesetzt. Deshalb ist für uns die Realisierung dieser Planung denkmalpflegerisch wünschenswert. Die Bauleitplanung hat dem Ergebnis des Wettbewerbs Rechnung zu tragen.

Weiter schreibt Herr Bürgermeister Schick:

Der Bebauungsplanentwurf [...] orientiert sich exakt an dieser Vorgabe, die Ergebnisse des Architektenwettbewerbs zu berücksichtigen.

Nicht nachgewiesen hat Herr Bürgermeister Schick im o. a. Schreiben, dass der Anzeigetext der Bürgerinitiative wahrheitswidrige und irritierende Informationen enthält. Wir haben deshalb diese Behauptungen in einem Schr. v. 19.05.2011 erneut zurückgewiesen. In der von Herrn Bürgermeister Schick zitierten Stellungnahme fordert das Landesamt für Denkmalpflege dem Wettbewerbsergebnis in der Bauleitplanung Rechnung zu tragen; diese Forderung ist aber etwas anderes als die Zustimmung zu den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs. Und nach unserer Auffassung orientiert sich dieser Entwurf keineswegs exakt an der Vorgabe des Wettbewerbsergebnisses.

Dass sich auch bei Ausführung des denkmalpflegerisch gewünscht(en) Wettbewerbserwurfs negative Auswirkungen ergeben, wird im Übrigen auch in der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes eingeräumt. Dort heißt es u. a.:

Die weiteren Baumöglichkeiten werden in Richtung Osten auf 5,0 bzw. 4,0 m in ihrer Höhengliederung weiter eingeschränkt, doch wird sich je nach Plankonkretisierung das Ortsbild im Gesamten wesentlich verändern.

[...]

Die Eingriffe ins Landschafts- bzw. Ortsbild sind demnach je nach Bauvorhaben nicht unerheblich, (...) Die Bebauung der höheren Ebenen mit der beschriebenen Veränderung der Firsthöhen bzw. Hausoberkanten und die Reduzierung der bisher wirksamen Eingrünung bringen jedoch negative Auswirkungen mit sich.

Trotz dieser Einsichten eröffnen die beabsichtigten Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf Baumöglichkeiten, die weitreichender sind als die sich aus dem KSP-Planungsentwurf ergebenden Anforderungen. So werden Bauten auch im Planbereich MK3 gestattet (bis 4 m über dem Niveau der Mauerstraße) und es wird eine Flächenbebauung in allen drei Planbereichen MK1, MK2 und MK3 ausgewiesen. Die Länge eines Einzelgebäudes wird zwar auf 25 m begrenzt, es erfolgen jedoch keine Beschränkungen hinsichtlich der Gebäudezahl und deren Lage in den Planbereichen (s. unser Schr. v. 28.04.2011).

Zusammenfassend bleibt aus unserer Sicht festzuhalten, dass
- wir weder wahrheitswidrige noch irritierende Informationen zum Entwurf des Bebauungsplans veröffentlicht haben,

- die beabsichtigten Festsetzungen Baumöglichkeiten eröffnen, die weit über die Erfordernisse des favorisierten Architektorentwurfs hinausgehen,
- die Vorgaben aus dem Architekturwettbewerb im Bebauungsplanentwurf nicht exakt eingehalten werden,
- die Bedenken der Unteren Denkmalschutzbehörde (Stellungnahme v. 04.11.2009) zur Höhenentwicklung weiterhin gelten.

Mit einer Verabschiedung des Entwurfs zum Bebauungsplan in der aktuellen Fassung wird - heute oder auch in fünf oder zehn Jahren - eine Bebauung an der Mauerstraße möglich, die weit über das hinausgeht, was zu Beginn der Planungen angestrebt wurde und den Wettbewerbsteilnehmern als Beschränkung auferlegt worden war.

Poller auf dem Marktplatz

Die Bürgerinitiative „Alt-Weilburg“ e. V. hat sich seit Jahren sowohl schriftlich wie auch in Gesprächen um eine Regelung bemüht, die dem Weilburger Marktplatz als Mittelpunkt der Stadt gerecht wird. Zentrale Forderungen dabei waren immer den Bürgersteig am Platzrand von jeder Nutzung durch Gastronomie, Werbung u. ä. zu befreien und die Nutzung des Platzes durch parkende Autos soweit wie möglich einzuschränken.

Wir haben deshalb die Initiative der im Stadtparlament vertretenen Parteien dazu begrüßt und dass Herr Bürgermeister Schick entsprechend gehandelt hat. Die Ignoranz der Autofahrer gegenüber den auf dem Marktplatz geltenden Parkregelungen hat nun zur Reaktivierung der Poller geführt. Für optimal halten wir diese Lösung zwar nicht, finden es aber trotzdem gut und richtig, dass die Maßnahme getroffen wurde und unterstützen sie deshalb.

Weilburger Blätter: Hrsg. von der Bürgerinitiative „Alt-Weilburg“ e.V.

Verantwortlich für den Inhalt: Heike Kurzius-Schick

Für Form und Inhalt der signierten Beiträge sind die Verfasser verantwortlich.

Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Genehmigung des Vorstands!

Postadresse: Bürgerinitiative „Alt-Weilburg“ e.V., Postfach 1134, 35771 Weilburg

Email: vorstand@buengerinitiative-alt-weilburg.de

Homepage: www.buengerinitiative-alt-weilburg.de

Bankverbindungen:

Kreissparkasse Weilburg: BLZ 511 519 19 Kt. Nr. 100 000 124

Voba Mittelhessen eG BLZ 513 900 00 Kt. Nr. 76 157 901