



# SITZUNGSVORLAGE

Nr. 1 7 - V - 6 1 - 0 0 3 6  
(Jahr - V - Amt - Nr.)

Betreff:

Dezernat(e) IV

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Quartier Kureck - 1. Änderung“ im Ortsbezirk Nordost  
Änderungs- und Entwurfsbeschluss

Anlage/n siehe Seite 3

Bericht zum Beschluss Nr. vom

## Stellungnahmen

Personal- und Organisationsamt	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Kämmerei	reine Personalvorlage <input type="radio"/>	→ s. unten <input checked="" type="radio"/>
Rechtsamt	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Umweltamt: Umweltprüfung	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Frauenbeauftragte nach - dem HGIG	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
- der HGO	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Straßenverkehrsbehörde	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Projekt-/Bauinvestitionscontrolling	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Sonstige:	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>

## Beratungsfolge

## DL-Nr.

(wird von Amt 16 ausgefüllt)

a)	Ortsbeirat	nicht erforderlich <input type="radio"/>	erforderlich <input checked="" type="radio"/>
	Kommission	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
	Ausländerbeirat	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
b)	Seniorenbeirat	nicht erforderlich <input type="radio"/>	erforderlich <input checked="" type="radio"/>
	Magistrat	Tagesordnung A <input checked="" type="radio"/>	Tagesordnung B <input type="radio"/>
	Eingangsstempel Büro des Magistrats	Umdruck nur für Magistratsmitglieder <input type="checkbox"/>	
	Stadtverordnetenversammlung	nicht erforderlich <input type="radio"/>	erforderlich <input checked="" type="radio"/>
	Ausschuss	öffentlich <input checked="" type="radio"/>	nicht öffentlich <input type="radio"/>
	Eingangsstempel Amt 16	<input checked="" type="checkbox"/> wird im Internet/PIWI veröffentlicht	

## Bestätigung Dezernent/in

Sigrid Möricke  
Stadträtin

## Vermerk Kämmerei

Wiesbaden,

- Stellungnahme nicht erforderlich  
 Die Vorlage erfüllt die haushaltsrechtlichen Voraussetzungen.  
 → siehe gesonderte Stellungnahme

Imholz  
Stadtkämmerer

## A Finanzielle Auswirkungen

Mit der antragsgemäßen Entscheidung sind  **keine** finanziellen Auswirkungen verbunden.  
 finanzielle Auswirkungen verbunden.  
 (in diesem Fall bitte weiter ausfüllen)

### I. Aktuelle Prognose Ergebnisrechnung Dezernat

HMS-Ampel  rot  grün Prognose Zuschussbedarf:

abs.: \_\_\_\_\_  
 in %: \_\_\_\_\_

### II. Aktuelle Prognose Investitionsmanagement Dezernat

Investitionscontrolling  Investition  Instandhaltung

Budget verfügte Ausgaben (Ist):

abs.: \_\_\_\_\_  
 in %: \_\_\_\_\_

### III. Übersicht finanzielle Auswirkungen der Sitzungsvorlage

Es handelt sich um  Mehrkosten  
 budgettechnische Umsetzung

IM	CO	Jahr	Bezeichnung	Gesamtkosten in €	darin zusätzl. Bedarf apl/üpl in €	Finanzierung (Sperr-, Ertrag) in €	Kontierung (Objekt)	Kontierung (Konto)	Bezeichnung
<b>Summe einmalige Kosten:</b>									

<b>Summe Folgekosten:</b>									

Bei Bedarf Hinweise /Erläuterung:

## **B Kurzbeschreibung des Vorhabens**

Die Inhalte dieses Feldes werden (außer bei vertraulichen Vorlagen, wie z. B. Disziplinarvorlagen) im Internet/Intranet veröffentlicht und dürfen den Umfang von 1200 Zeichen nicht überschreiten (soweit erforderlich: Ergänzende Erläuterungen s. Pkt. IV.; bei einigen Vorlagen (z. B. Personalvorlagen) entfallen die weiteren Ausführungen ab Pkt. I.)  
Es dürfen hier keine personenbezogenen Daten im Sinne des Hessischen Datenschutzgesetzes verwendet werden (Ausnahme: Einwilligungserklärung des/der Betroffenen liegt vor). Es handelt sich um ein **Pflichtfeld**.

Gegenstand der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Quartier Kureck“ ist die geplante Nutzungsänderung des Gebäudes 1 B (ehemaliges Casino) von einem Bürogebäude in ein Hotel, begleitet von einer Vergrößerung der Geschossfläche, der Errichtung von zwei zusätzlichen Geschossen und einer Erhöhung des Gebäudes um rund 4,30 m. Das Gebäude 1 A (Hochhaus) soll bei gleicher Kubatur ein Geschoss mehr erhalten. Die beschriebenen Änderungen betreffen ausschließlich zeichnerische Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Quartier Kureck“ und einige Anlagen zum Durchführungsvertrag. Textliche Festsetzungen oder örtliche Bauvorschriften sind nicht betroffen.

### **Anlagen:**

#### **Öffentlich**

- 1 Übersicht über den Planbereich „Quartier Kureck - 1. Änderung“ im Ortsbezirk Nordost.
- 2 Antrag auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
- 3 Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans vom 06.11.2017.

#### **Nicht öffentlich**

- 4 Städtebaulicher Vertrag zur Übernahme von Kosten und Aufwendungen.

#### **Öffentlich**

- 5 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Quartier Kureck“
- 6 Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Quartier Kureck - 1. Änderung“ vom 27.10.2017.
- 7 Textliche Festsetzungen zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Quartier Kureck - 1. Änderung“ vom 27.10.2017
- 8 Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Quartier Kureck - 1. Änderung“ vom 27.10.2017.

#### **Nicht öffentlich**

- 9 Eckpunktepapier

Die Anlagen sind im raumbezogenen Informationssystem (RIS) der raumbezogenen Informationsverarbeitung (RIV) digital verfügbar. Ergänzend werden die Anlagen 3, 5 und 6 zu den Sitzungen bereitgehalten.

## **C Beschlussvorschlag:**

- 1 Dem Antrag des Vorhabenträgers IFM Property Project Wiesbaden GmbH & Co. KG vom 06.11.2017 auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Quartier Kureck - 1. Änderung“ im Ortsbezirk Nordost (Anlage 2 zur Vorlage) wird zugestimmt.
- 2 Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans vom 06.11.2017 (Anlage 3 zur Vorlage) wird zur Kenntnis genommen.
- 3 Der städtebauliche Vertrag zur Übernahme von Kosten und Aufwendungen zum Vorhaben (Anlage 4 zur Vorlage) wird zur Kenntnis genommen.
- 4 Die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Quartier Kureck“ (Anlage 5) im Verfahren nach § 12 i. V. m. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) wird beschlossen.

Der ca. 1 ha große Planbereich der Änderung liegt an der nördlichen Grenze der Innenstadt Wiesbadens in der Gemarkung Wiesbaden:

Der Änderungsbereich (Anlage 1 zur Vorlage) erstreckt sich in der Flur 83 auf die Flurstücke 102, 103, 104, 105, in der Flur 95 auf die Flurstücke 133 (teilweise) und 135, in der Flur 127 auf die Flurstücke 4/3 (teilweise), 4/4 und 4/5 sowie in der Flur 128 auf das Flurstück 24/10 (teilweise).

Als Ziele der Planung werden beschlossen:

Gegenstand der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die geplante Nutzungsänderung des Gebäudes 1 B von einem Bürogebäude in ein Hotel, begleitet von einer Vergrößerung der Geschossfläche, der Errichtung von zwei zusätzlichen Geschossen und einer Erhöhung des Gebäudes um rund 4,30 m. Das Gebäude 1 A (Hochhaus) soll bei gleicher Kubatur ein Geschoss mehr erhalten.

- 5 Es wird zur Kenntnis genommen, dass
  - die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird,
  - eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB stattfinden wird,
  - von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird,
  - der Beschluss über die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Quartier Kureck“ im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 1 i. v. m. § 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht wird.
- 6 Der Entwurf der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Quartier Kureck - 1. Änderung“ vom 27.10.2017 (Anlage 6 und Anlage 7 zur Vorlage) wird beschlossen und ist mit Begründung (Anlage 8 zur Vorlage) für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Gegenstand der Änderung ist nur der zeichnerische Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Quartier Kureck“. Der Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Quartier Kureck“ wird inhaltlich nicht geändert.
- 7 Es wird zur Kenntnis genommen, dass zeitgleich zur öffentlichen Auslegung die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt wird.
- 8 Das Eckpunktepapier „Quartier Kureck - 1. Änderung“ (Anlage 9 zur Vorlage) wird zur Kenntnis genommen.

Im Eckpunktepapier wird dargestellt, welche Kosten durch IFM Property Project Wiesbaden GmbH & Co. KG und die Landeshauptstadt Wiesbaden als Trägerin der Planungshoheit (LHW) übernommen werden.
- 9 Die Finanzierung der durch die Landeshauptstadt Wiesbaden zu tragenden Kosten ist im Einzelfall im Rahmen des jeweils betroffenen Dezernatsbudgets zu decken. Die Umsetzung der im Einzelnen geplanten Maßnahmen erfolgt vorbehaltlich der jeweils zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel und unter Beachtung der finanziellen Leistungsfähigkeit der Landeshauptstadt Wiesbaden.

## D Begründung

### I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage

#### **Allgemein:**

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplans „Quartier Kureck“ sind punktuelle Anpassungen bei einzelnen Gebäuden innerhalb des Kerngebiets MK 1, das westlich des Cansteinsbergs liegt. Zu einer Änderung der dem Bebauungsplan insgesamt zu Grunde liegenden planerischen Konzeption kommt es dabei nicht. Vielmehr bleibt das städtebauliche Grundgerüst, nämlich die Gliederung des Plangebiets in einen südlichen Kerngebietsteil mit einer verdichteten Bebauung und nördlich davon gelegene Wohngebietsflächen mit einer erheblich geringeren Baudichte, uneingeschränkt erhalten. Die attraktive Aufwertung und Gestaltung des Kurecks sowie die Schaffung eines vielfältigen Nutzungsangebots bleiben ebenso wie die Wahrung seiner denkmalpflegerischen Bedeutung von der Planänderung unberührt.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die dem Stadtplanungsamt entstehenden Planungs- und Verwaltungskosten in Höhe von ca. 12.000,-- € werden vom Vorhabenträger übernommen. Hierzu wurde ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

#### **Wertschöpfung:**

Durch den Bau von ca. 50 Wohneinheiten und der Errichtung eines Hotels mit ca. 120 Betten wird ein Investitionsvolumen von ca. 40 Mio. € erzeugt.

#### **Zeitplanung:**

Es ist geplant im 4. Quartal 2017 den Änderungs- und Entwurfsbeschluss herbeizuführen.

### **II. Demografische Entwicklung**

Die Landeshauptstadt Wiesbaden erfüllt mit ca. 290 000 Einwohnern (31.12.2016) vielfältige oberzentrale Funktionen in der Wachstumsregion Rhein-Main. Mit der historischen Kernstadt und der landschaftlich reizvollen Lage umgeben von Taunus und Rheingau besitzt die Stadt eine Vielzahl stadt- und landschaftsräumlicher Qualitäten. Wiesbaden ist über das Straßen- und Schienennetz sowie den internationalen Flughafen Frankfurt am Main sehr gut verkehrlich angebunden. Mit dieser hohen Lebensqualität ist die Stadt attraktiver Standort, u. a. für die Wohnbevölkerung, Arbeitskräfte und Unternehmen. Die Bevölkerungsvorausberechnung des Amtes für Strategische Steuerung, Stadtforschung und Statistik schätzt einen kontinuierlichen Anstieg der Bevölkerungszahl um 4,9 % - etwa 14 000 Personen - bis zum Jahr 2035 auf knapp 304 000 Einwohner. In Wiesbaden besteht grundsätzlich ein Bedarf an Wohnraum. In den nächsten Jahren wird dieser aufgrund der demografischen Entwicklung weiter ansteigen.

Die Hotelkapazität in der Landeshauptstadt Wiesbaden wird noch auf längere Sicht unter dem anzustrebenden Niveau bleiben, so dass mit Sicherheit ein hoher Bedarf an zusätzlichen Übernachtungsgelegenheiten besteht. Die Eröffnung des neuen RheinMainCongressCenter Wiesbaden (RMCC) im Jahr 2018 wird einen weiteren Anstieg der Nachfrage nach Übernachtungskapazitäten bewirken.

### **III. Umsetzung Barrierefreiheit**

Das Amt für Soziale Arbeit hat mit dem Stadtplanungsamt und dem Bauaufsichtsamt eine Informationsbroschüre über barrierefreies Bauen erstellt. Das Heft informiert über die rechtlichen Rahmenbedingungen, die barrierefreie Gestaltung bei Neu- und Umbauten und über Orientierungs- und Informationssysteme. Außerdem enthält sie Hinweise auf weitere Informationen zum Thema Barrierefreiheit.

### **IV. Ergänzende Erläuterungen**

#### **Zu dem Beschlussvorschlag Nr. 1:**

Der Vorhabenträger beantragt die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB.

Der Vorhabenträger hat keinen Anspruch auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens, jedoch Anspruch auf einen ordnungsgemäßen Bescheid auf seinen Antrag. Der Vorhabenträger beabsichtigt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Quartier Kureck“ zu ändern, um Planungsrecht für die Realisierung eines Hotelgebäudes zu erlangen und um die Ausnutzung des Hochhauses zur Erweiterung des Wohnungsangebots zu erhöhen.

Entscheidet die Gemeinde positiv über den Antrag, so beschließt sie gleichzeitig die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens. Der Aufstellungsbeschluss muss den Bereich, für den das Satzungsverfahren durchgeführt werden soll, lagegenau bezeichnen.

Zu dem Beschlussvorschlag Nr. 2:

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist die mit der Gemeinde abgestimmte Planung des Vorhabenträgers zur Durchführung des Bauvorhabens und der Erschließungsmaßnahmen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Zu dem Beschlussvorschlag Nr. 3:

Durch den städtebaulichen Vertrag zur Übernahme von Kosten und Aufwendungen durch den Vorhabenträger erreicht die Landeshauptstadt Wiesbaden eine vollständige Kostendeckung der internen Kosten des Stadtplanungsamtes.

Zu dem Beschlussvorschlag Nr. 4:

Der Beschluss über die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Quartier Kureck“ muss den Bereich der Änderung, für den das Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden soll, lagegenau bezeichnen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll für diesen Bereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten und die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 30 BauGB schaffen.

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan dient entsprechend den Vorgaben des § 13 a BauGB der Maßnahme der Innenentwicklung im Ortsbezirk Nordost. Da die zulässige Grundfläche im Sinne der Baunutzungsverordnung mit ca. 2.500 m<sup>2</sup> unter der in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Maximalgröße von 20.000 m<sup>3</sup> liegt, kann das beschleunigte Verfahren demzufolge nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Ziele der Planung sind:

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplans ist die geplante Nutzungsänderung des Gebäudes 1 B von einem Bürogebäude in ein Hotel, begleitet von einer Vergrößerung der Geschossfläche, der Errichtung von zwei zusätzlichen Geschossen und einer Erhöhung des Gebäudes um rund 4,30 m. Das Gebäude 1 A (Hochhaus) soll bei gleicher Kubatur ein Geschoss mehr erhalten.

Die oben beschriebenen Änderungen betreffen ausschließlich zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplans „Quartier Kureck“ und einige Anlagen zum Durchführungsvertrag. Textliche Festsetzungen oder örtliche Bauvorschriften sind nicht betroffen.

Zu dem Beschlussvorschlag Nr. 5:

Im beschleunigten Verfahren wird nach den geltenden Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Der Beschluss ist entsprechend § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 6:

Die öffentliche Auslegung des Plans hat zentrale Bedeutung für die gebotene Beteiligung der Öffentlichkeit. Jeder Bürger kann sich über die städtebauliche Planungsabsicht informieren und gegebenenfalls Stellungnahmen vorbringen.

Folgende Fachbeiträge und Stellungnahmen liegen vor und sind im INTRANET in der raumbezogenen Informationsverarbeitung (RIV) im raumbezogenen Informationssystem (RIS) digital verfügbar (<http://riv/infogis/riv/riv3.html>):

- Verschattungsstudie zum Bauvorhaben „Quartier Kureck“ in Wiesbaden, Büro Ökoplana, Mannheim, 17.10.2017
- Brandschutztechnische Stellungnahme, Technische Prüfgesellschaft mbH, Wiesbaden, 04.10.2017
- Verkehrstechnische Stellungnahme zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Quartier Kureck“, LADEMACHER planen und beraten, Bochum, 03.11.2017

Zu Beschlussvorschlag Nr. 7:

Zielsetzung des Eckpunktepapiers ist die Vorbereitung der Erstellung eines städtebaulichen Vertrags zwischen dem Grundstückseigentümer, der IFM Property Project Wiesbaden GmbH & Co. KG, sowie der Landeshauptstadt Wiesbaden als Trägerin der Planungshoheit. Das Papier stellt dazu die wesentlichen Regelungsinhalte der zu erstellenden Änderung des städtebaulichen Vertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Quartier Kureck - 1. Änderung“ dar.

## V. Geprüfte Alternativen

-----

Wiesbaden, 13. November 2017  
610310 sch / 2066

Sigrid Möricke  
Stadträtin