

Landeshauptstadt Wiesbaden
Der Magistrat
- Stadtplanungsamt -



Begründung

zum Entwurf des vorhabenbezogenen
Bebauungsplans für den Planbereich „Quartier Kureck - 1. Änderung“
im Ortsbezirk Nordost

Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Quartier Kureck - 1. Änderung“

Teil I	Städtebauliche Planung	3
1	Planungsziele und Planungszwecke	3
2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
3	Planungsrechtliche Situation.....	6
4	Bestand	6
Teil II	Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplans	9
1	Übersicht der Änderungen	9
2	Art und Maß der baulichen Nutzung	9
3	Denkmalschutz	14
4	Verkehr.....	16
5	Verschattung.....	17
6	Brandschutz	18
7	Sonstige Umweltwirkungen.....	19
Teil III	Sonstige Rechtsvorschriften	19
Teil IV	Auswirkungen des Bebauungsplans	19
1	Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen	19
2	Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme voraussichtlich entstehen	20

Teil I Städtebauliche Planung

1 Planungsziele und Planungszwecke

Ziel, Anlass und Erfordernis der Planänderung

Unmittelbarer Anlass der Änderung des Bebauungsplans „Quartier Kureck“ ist die Absicht des Vorhabenträgers IFM AG, am ehemaligen Standort des Casinos der R&V-Versicherung ein Hotel anstelle eines Bürogebäudes zu errichten.

In dem bis 2013 erarbeiteten vorherigen Bebauungsplan „Kureck / Cansteinsberg“ war bereits ein Hotel vorgesehen, und zwar im Kopfgebäude des Ensembles Sonnenberger Straße 2 / 2a, in dem nunmehr das Hessische Ministerium für Soziales und Integration seinen Sitz haben wird. Neben der Nutzungszuweisung im Vorhaben- und Erschließungsplan war das Hotel im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verankert. Jedoch gelang es trotz mehrjähriger Bemühungen auf Seiten des Vorhabenträgers nicht, einen geeigneten Hotelbetreiber zu finden. Deshalb wurde in der im Frühjahr 2016 abgeschlossenen Fortschreibung der Planung zum heute rechtskräftigen Bebauungsplan „Quartier Kureck“ die Hotelnutzung aufgegeben.

Dabei kann das Kureck-Areal auf eine lange Tradition als Hotelstandort zurückblicken. 1836 wurde in der Taunusstraße 3 die Gast- und Schankwirtschaft „Zum Alleesaal“ errichtet, die sich später zu einem Gast- und Badehaus für anspruchsvolle Gäste weiterentwickelt hat. Das Familienhotel wurde im Jahr 1907 neu gebaut und anschließend als Hotel „erster Kategorie“ geführt. Der Gebäudekomplex war hufeisenförmig angelegt und hatte den Haupteingang zum Adolfsberg hin orientiert. 1920 stellte das Hotel den Betrieb ein. Inzwischen gibt es jedoch neue konkrete Perspektiven für die Wiederbelebung der Hotelnutzung am Kureck.

Die Ergänzung des Quartiers Kureck um ein Hotel würde sich positiv auf das nähere und weitere Umfeld auswirken und wäre ein weiterer Baustein zur Vergrößerung der Vielfalt und Stärkung der Urbanität. Von dieser mehr standortbezogenen Sichtweise abgesehen bewegen sich die Hotelkapazitäten in der LH Wiesbaden noch auf längere Sicht deutlich unter dem anzustrebenden Niveau, 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.

Die geplante Nutzungsänderung ist allerdings nicht von der Satzung „Quartier Kureck“ gedeckt, obwohl ein Hotel zu den typischen Nutzungen eines Kerngebiets (MK) zählt. Bei der Prüfung, ob die Zulassung eines Hotels anstelle eines Bürogebäudes bei gleichzeitiger Erhöhung des Baukörpers um ca. 4,30 m im Wege der Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) ermöglicht werden könnte, ist man zu dem Ergebnis gekommen, dass die Erhöhung des Gebäudes 1 B die Grundzüge der Planung berührt. Dies schließt die Erteilung einer Befreiung aus. Aus diesem Grund ist die formelle Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Gegenstand der 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.

Da die Initiative zur Entwicklung und Bebauung von dem Vorhabenträger ausgeht, der zur Durchführung des Vorhabens in der Lage und bereit ist, wird das Verfahren zur 1. Änderung als vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 12 BauGB) und zugleich als Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) durchgeführt.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Quartier Kureck“ liegt an der nördlichen Grenze der Innenstadt Wiesbadens in der Gemarkung Wiesbade, und wird folgendermaßen begrenzt:

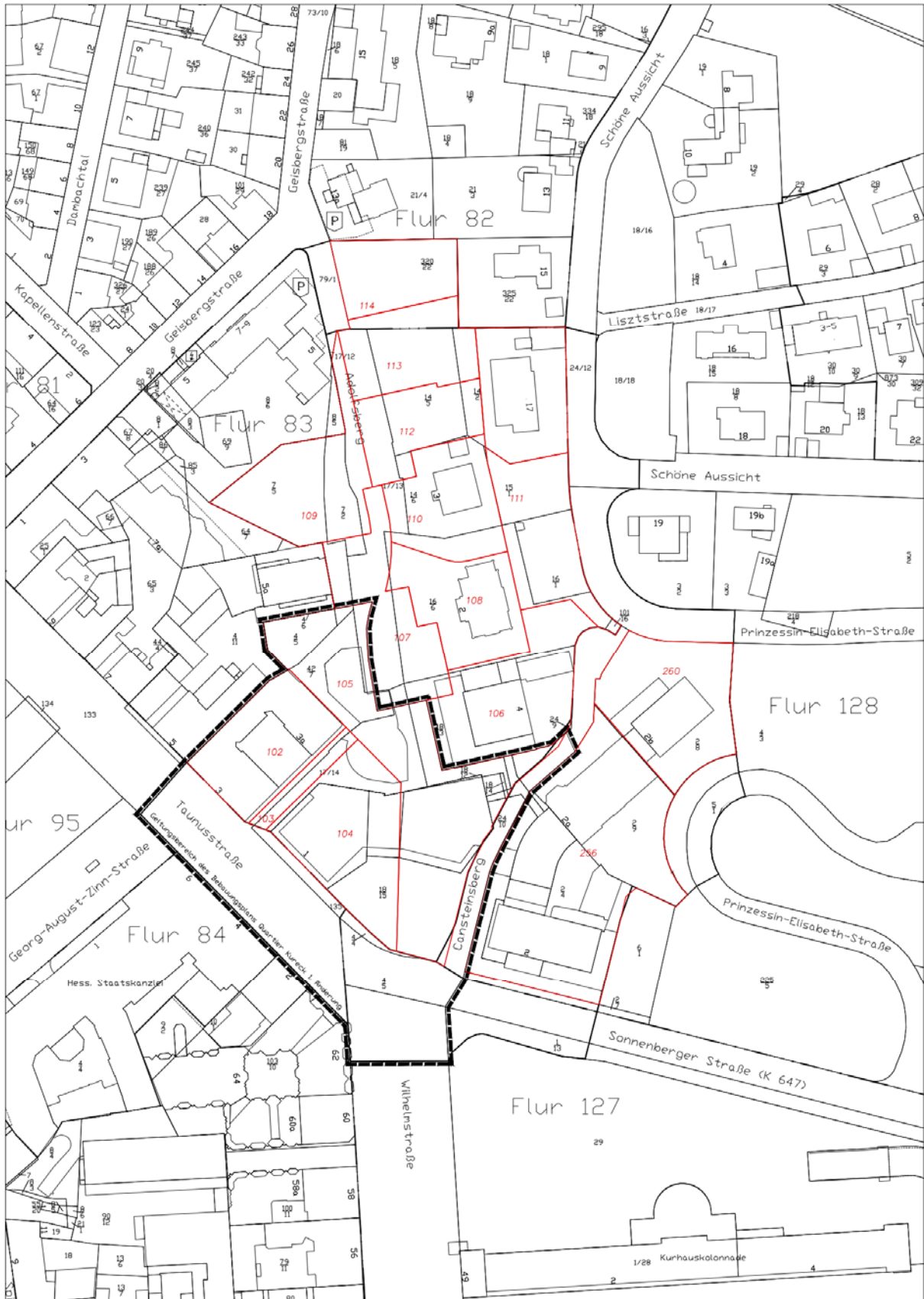
- Im Norden durch die Wohnbebauung am Adolfsberg,
- im Osten durch den Fußweg Cansteinsberg,
- im Süden durch die Wilhelmstraße,
- im Südwesten durch die Bebauung entlang der Taunusstraße 2 bis 6 und
- im Nord-Westen durch die angrenzende Bebauung der Taunusstraße 5 und 5a.

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

Von der Änderung betroffen sind somit das Kerngebiet MK 1 und der südliche Teil der öffentlichen Verkehrsfläche Cansteinsberg. Alle Wohnbauflächen liegen außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung.

In der folgenden Übersichtskarte sind sowohl die Flurstücke und Flurstücksgrenzen gemäß aktuellem Liegenschaftskataster (schwarz) dargestellt, als auch die neuen Flurstücksgrenzen und -nummern (rot) nach der vereinfachten Umlegung, die inzwischen förmlich eingeleitet worden ist.

Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Quartier Kureck – 1. Änderung“



3 Planungsrechtliche Situation

Übergeordnete Planwerke

Der Regionalplan Südhessen sowie der Flächennutzungsplan der LH Wiesbaden sind von der Fortschreibung der Planung nicht betroffen.

Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)

Für den Geltungsbereich besteht zur Zeit der rechtskräftige

Bebauungsplan 2016/02 „Quartier Kureck“.

Dieser Bebauungsplan bleibt insgesamt erhalten und gilt weiter. Er wird von den Festsetzungen der Änderung punktuell modifiziert. Die Planzeichnung beinhaltet in ihrem oberen Teil eine Übersicht der betreffenden Änderungen. Im unteren Teil ist die konsolidierte Fassung der Änderung abgebildet, als grafische Überlagerung und Zusammenfassung der weiter geltenden Planinhalte und der Änderungen.

Fluchtlinienpläne

Für den Geltungsbereich der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt kein Fluchtlinienplan vor.

4 Bestand

4.1 Aktuelle Bestandssituation

Zum Zeitpunkt der Änderung des Bebauungsplans „Quartier Kureck“ hat sich die Bestandssituation gegenüber dem Planaufstellungsverfahren für das Gesamtgebiet grundlegend geändert. Das ehemalige R&V-Hochhaus ist mitsamt dem früheren Casino und der Parkhausspindel abgerissen worden. Momentan laufen vorbereitende Arbeiten für den Bau der zentralen Quartierstiefgarage; mit Erteilen der Baugenehmigung für die Quartierstiefgarage ist Ende 2017 zu rechnen. Im Herbst / Winter 2017 / 2018 sollen die Bauanträge für das Wohnhochhaus (Gebäude 1 A) und das geplante Hotel (Gebäude 1 B) eingereicht werden. Parallel dazu befindet sich der Gebäudekomplex für das Hessische Ministeriums für Soziales und Integration an der Sonnenberger Straße im Bau. Mit dessen Fertigstellung und Inbetriebnahme ist im Frühjahr 2018 zu rechnen.

4.2 Denkmalpflege

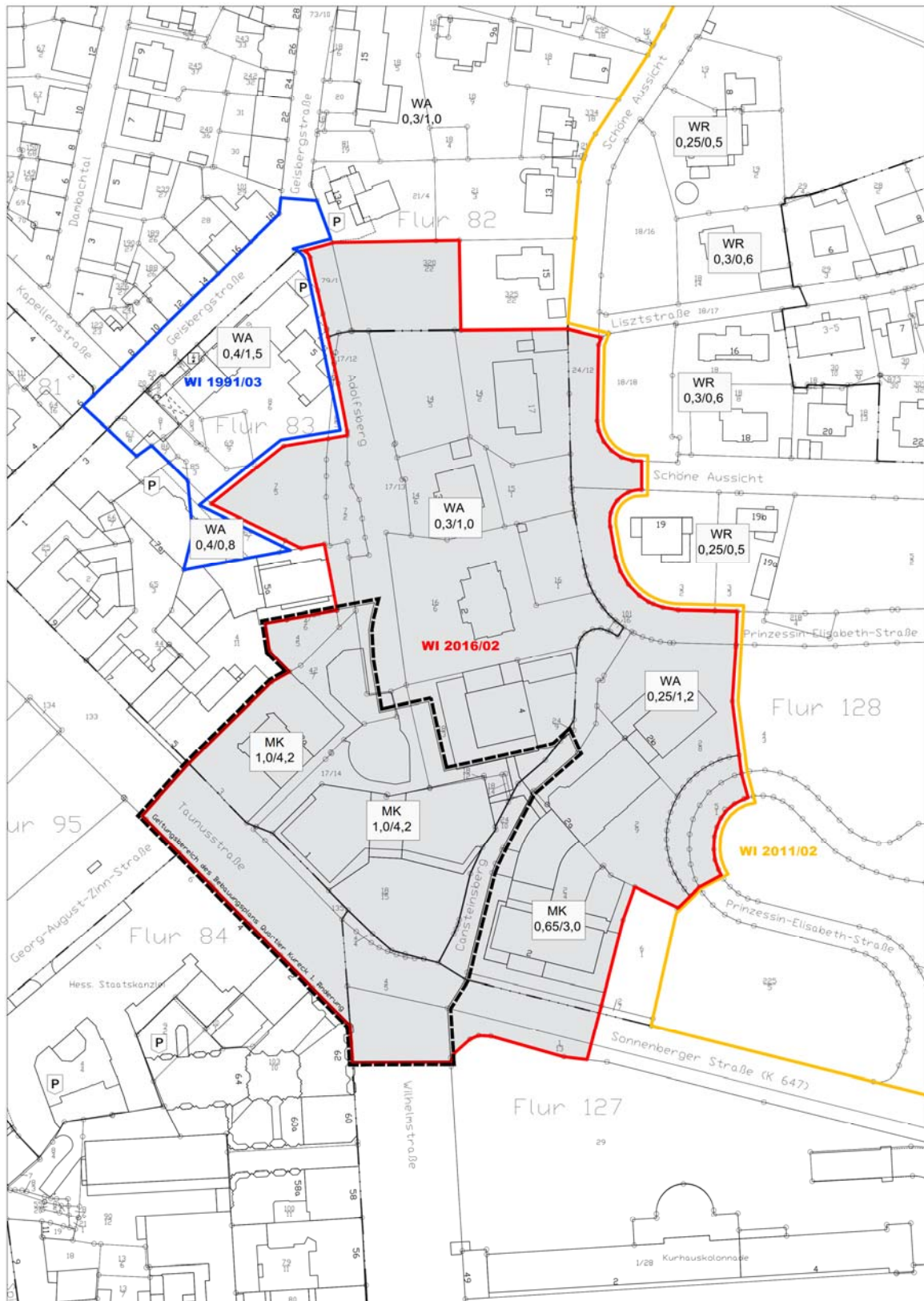
Hinsichtlich der denkmalfachlichen Ausgangslage sind keine Veränderungen eingetreten.

Der gesamte Grundstücksbereich der Villenanwesen Adolfsberg 2 und 3, die Grundstücke Taunusstraße 1 und 3 und die Grundstücke Sonnenberger Straße 2, 2 a und b sind gemäß Denkmaltopographie Wiesbaden (Band I.1 Historisches Fünfeck) Teil der als Kulturdenkmal im Sinne der nach § 2 Abs. 2 Nr.1 HDSchG ausgewiesenen Gesamtanlage VI „Historisches

Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Quartier Kureck - 1. Änderung“

Fünfeck“. Das Objekt Taunusstraße 3, welches zurzeit grundsaniert und erneuert wird, ist als konstituierendes, d. h. die Denkmaleigenschaft der Gesamtanlage mitbegründendes, Gebäude im Bebauungsplan nachrichtlich eingetragen.

Übersicht der bestehenden Bebauungspläne



Teil II Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplans

Bereits 2010 haben Max Dudler Architekten, Berlin / Frankfurt, einen städtebaulichen Masterplan für das Areal am Kureck entwickelt. Der Entwurf wurde mehrfach fortgeschrieben und bis zum Sommer 2015 weiter ausformuliert. Diese Planfassung des Master- oder Vorhabenplans war Grundlage für den rechtskräftigen Bebauungsplan „Quartier Kureck“ und für den dazugehörigen Durchführungsvertrag mit Anlagen.

Bis zum In-Kraft-Treten des Bebauungsplans „Quartier Kureck“ und auch danach ist die Objektplanung für das Kureck, insbesondere im Hinblick auf Architektur und Gestaltung der Außenanlagen, immer weiter verfeinert worden. Das spiegelt sich in dem Vorhabenplan und dem Freiflächengestaltungsplan vom Herbst 2017 wieder. Bei den Abweichungen gegenüber den älteren Planfassungen von 2015 handelt es sich um geometrische Anpassungen (z. B. im Bereich der Treppenanlage zum Adolfsberg) und um zusätzliche Planinhalte (z. B. Gestaltung und Möblierung des Platzes am Kureck), die sich unverändert im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans bewegen, und die in verschiedenen Terminen mit der Fachverwaltung abgestimmt worden sind. Außerdem wurde eine Reihe von redaktionellen Korrekturen vorgenommen, wie z. B. die Harmonisierung der neuen Grundstücksgrenzen mit dem baulichen Bestand der Treppenanlage Cansteinsberg.

Insgesamt bleibt das bisherige städtebauliche Konzept in seinen planerischen Grundzügen unangetastet.

1 Übersicht der Änderungen

Gegenstand der 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 Auswirkungen der Anhebung der Gebäudehöhe und der Vergrößerung der Geschossfläche sind systematisch geprüft worden und werden in mehreren Fachgutachten und gutachterlichen Stellungnahmen reflektiert, namentlich zum Verkehr, zur Verschattung und zum Brandschutz.

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. Im Anschluss werden die Änderungen und ihre Auswirkungen in thematischer Gliederung näher erläutert und begründet.

2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Unverändert besteht eine wesentliche städtebauliche Zielsetzung darin, das Quartier Kureck mittels einer starken Nutzungsmischung zu beleben und damit den urbanen Charakter

deutlich zu stärken. Dabei werden die Nutzungsschwerpunkte der Umgebung aus Kultur, Erholung, Gesundheit und Unterhaltung aufgegriffen, ebenso wie die kleinteilige gewerbliche Nutzung in der Wilhelmstraße und Taunusstraße und durch Läden, Dienstleistungen und Gastronomie in den Erdgeschossen der Taunusstraße 1 B und 3 erweitert. Auch die unteren vier Geschosse der Taunusstraße 1 A (Hochhaus) sind nach wie vor gewerblichen Nutzungen vorbehalten, während die Oberschosse dem Wohnen dienen. Somit trägt die Nutzungsänderung von einem Bürohaus zu einem Hotel zur Stärkung der Nutzungsmischung bei.

2.1 Hochhaus | Gebäude 1 A

Höhe und räumliche Ausdehnung bzw. Kubatur des Hochhauses entsprechen den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Quartier Kureck“. Änderungen daran sind nicht vorgesehen.

Im Zuge der zunehmenden Detaillierung des Gebäudeentwurfs stellte sich allerdings heraus, dass sich die ursprünglich definierten Geschosshöhen, die nicht zuletzt aus statischen Gründen „Sicherheitsspielräume“ enthielten, ohne Einschränkungen für die Wohn- und Nutzungsqualität etwas reduzieren lassen. Nach dem im Herbst 2017 aktuellen Planungsstand wird die lichte Raumhöhe in den Wohngeschossen dennoch mehr als 2,60 m betragen. Damit kann innerhalb der bisher geplanten Gebäudehülle ein Vollgeschoss mehr realisiert werden.

Bisherige Darstellung im Vorhabenplan (Anlage 2 zum Durchführungsvertrag):

EG - 3. OG: BOARDING-HOUSE / DIENSTLEISTUNGEN / GEWERBE
4. OG - 19. OG: WOHNEN

Neue Darstellung im Vorhabenplan (Anlage 2 zum Durchführungsvertrag):

EG - 3. OG: BOARDING-HOUSE / DIENSTLEISTUNGEN / GEWERBE
4. OG - 20. OG: WOHNEN

Der geänderte Bebauungsplan unterscheidet sich deshalb in zwei Punkten von dem Ursprungs-Bebauungsplan: der Zulassung einer separaten Wohnebene, was einem Geschossflächenzuwachs (GF) um rund 619 m² und einer um ca. 450 m² größeren Wohnfläche (WF) entspricht, und daraus folgend der Festsetzung einer höheren GFZ.

Die Veränderung der GFZ hängt allerdings nicht nur von der absoluten Größe der Geschossfläche ab, sondern auch von der Grundstücksgröße und damit von dem zukünftigen Verlauf der Parzellengrenzen am Kureck. In diesem Zusammenhang ist hervorzuheben, dass sich das Mehr an Geschossfläche innerhalb der bisher geplanten Kubatur bewegt, also mit keiner Veränderung der Gebäudehülle und insbesondere nicht der Gebäudehöhe verbunden ist.

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans „Quartier Kureck“ liegt mit ca. 3.057 m² derjenige Grundstückszuschnitt zu Grunde, mit dem das vereinfachte Umlegungsverfahren

eingeleitet worden ist. Bei einer Geschossfläche von 10.538 m² (Stand Objektplanung Oktober 2017) hat die Liegenschaft 1 A eine GFZ von 4,05, was die bisher festgesetzte GFZ von 3,8 um rund 7 % übersteigt. Dabei sind im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss, bei denen es sich im Sinne der Hessischen Bauordnung um Nicht-Vollgeschosse handelt, gemäß Festsetzung Nr. 2.2.1 des rechtskräftigen Bebauungsplans die Flächen von oberirdischen Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände in die Geschossfläche eingerechnet worden. Als „oberirdisch“ im Sinne der Festsetzung werden alle Räume verstanden, die nicht vollständig unterhalb der Geländeoberfläche liegen, was dazu führt, dass im Sinne einer Worst Case-Betrachtung faktisch alle Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen einbezogen werden. Im angrenzenden Bebauungsplan „Komponistenviertel“ ist ebenso verfahren worden, wie aus den Textfestsetzungen und der Begründung zu diesem Bebauungsplan hervorgeht, sodass plangebietsübergreifend einheitliche Anforderungen gelten. Um dennoch möglichen Abgrenzungsproblemen bei der Definition der Geschossfläche zu begegnen, wird die GFZ im Änderungsverfahren auf 4,2 angehoben.

Bisherige Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan:

GFZ 3,8

Neue Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan:

GFZ 4,2

Nach § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) liegt die Obergrenze der GFZ für Kerngebiete bei 3,0. Grundsätzlich gelten für die neuerliche Anpassung die gleichen Erwägungen, die bereits Gegenstand der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Quartier Kureck“ sind (siehe dort Teil II, Abschnitt 2.2).

Das Einziehen des zusätzlichen Wohngeschosses hat keinen Einfluss auf das äußere Erscheinungsbild des Hochhauses, dessen Gliederung unverändert eine Differenzierung in Sockelebene, Normalgeschosse und Dachgeschoss vorsieht, in Anlehnung an die klassischen Säulenordnung mit Basis, Schaft und Kapitell.

Städtebaulich-räumlich ist der Zuwachs um eine Wohnebene kaum wahrnehmbar. Auswirkungen sind allerdings in Bezug auf den Stellplatzbedarf und das Verkehrsaufkommen zu sehen. Eine überschlägige Prüfung hat ergeben, dass der Stellplatznachweis problemlos auch für den erhöhten Bedarf geführt werden kann. Im Falle dreier zusätzlicher Wohnungen läge der Stellplatzbedarf gemäß Richtzahlentabelle der Wiesbadener Stellplatzsatzung bei plus drei Stellplätzen. Untersuchung und Beurteilung der Auswirkungen des höheren Verkehrsaufkommens, bedingt durch den Zuwachs an Wohnungen und Geschossfläche, sind Gegenstand der verkehrstechnischen Stellungnahme (siehe unten Teil II Kapitel 4).

Das Anheben der Baudichte ist zulässig, wenn dies wie hier mit den tragenden städtebaulichen Zielen zur Entwicklung des Kurecks konform geht und sich die tatsächlich oder möglicherweise betroffenen Belange - Denkmalschutz, Verkehrsaufkommen - entweder in einem vertretbaren Rahmen bewegen, oder im Zuge der Abwägung bewältigen lassen.

2.2 Hotel | Gebäude 1 B

In mehreren Gesprächen des Vorhabenträgers mit potenziellen Interessenten zur Errichtung eines Hotels ist insbesondere die Frage geprüft worden, ob sich ein Hotel in der bisher geplanten Kubatur mit sechs Geschossen (EG + 5 Obergeschosse) wirtschaftlich betreiben lässt. Nach Auskunft mehrerer möglicher Betreiber und eines ebenfalls eingeschalteten, auf den Hotelsektor spezialisierten Consultants ist dies nicht der Fall. Als Untergrenze einer sinnvollen Projektentwicklung wurden übereinstimmend 120 Zimmer genannt. An diese Vorabstimmung hat sich ein langer Entwicklungsprozess angeschlossen, um die genannte Größenordnung mit geringstmöglichen Eingriffen in die bisher geplante Kubatur zu realisieren.

In der früheren Konfiguration des Gebäudes 1 B als Bürohaus waren sehr hohe Geschosse vorgesehen. Deshalb wurde zunächst überprüft, ob sich der Flächenbedarf mit einer zusätzlichen Geschossebene bei entsprechender Reduzierung der Geschosshöhen und Einhalten der festgesetzten Gebäudehöhe decken lässt. Trotz Flächenoptimierung und Aufgabe des bisher geplanten Lichthofes ist allerdings deutlich geworden, dass eine einzige zusätzliche Ebene nicht ausreicht, sondern zwei Ebenen für die Zielerreichung benötigt werden. Unter Berücksichtigung architektonisch-technischer Maßnahmen wie Reduzierung der Deckenhöhen und der Aufbauhöhe der abgehängten Decken beschränkt sich die Gebäudeerhöhung bei zwei zusätzlichen Geschossen auf rund 4,30 m.

Art der baulichen Nutzung

Bauplanungsrechtlich fällt der Hotelneubau in den Regelungsbereich zweier Planwerke, den des vorhabenbezogenen Bebauungsplan und denjenigen des Vorhaben- und Erschließungsplans (im Anschluss kurz als Vorhabenplan bezeichnet). Der bisherige Vorhabenplan konkretisierte das im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Kerngebiet; insofern betrifft die Nutzungsänderung nicht den Bebauungsplan selbst, sondern nur den Vorhabenplan.

Bisherige Darstellung im Vorhabenplan (Anlage 2 zum Durchführungsvertrag):

EG: GASTRONOMIE / EINZELHANDEL / DIENSTLEISTUNGEN

1. - 5. OG: BÜRO / VERWALTUNG / ÄRZTLICHE NUTZUNG

Neue Darstellung im Vorhabenplan (Anlage 2 zum Durchführungsvertrag, 1. Änderung):

EG: **HOTELNUTZUNG** / GASTRONOMIE / EINZELHANDEL / DIENSTLEISTUNGEN

1. - 7. OG: HOTELNUTZUNG / GASTRONOMIE

Danach bleibt die Nutzungszuweisung für das Erdgeschoss bis auf die Erweiterung um die Hotelnutzung (z. B. für den Empfangsbereich) gleich. Jedoch werden die Nutzungen Büro, Verwaltung und ärztliche Nutzung in den Obergeschossen durch Hotelnutzung und Gastronomie ersetzt. Gleichzeitig wird die Erhöhung um zwei Obergeschosse zugelassen.

Der Begriff Hotelnutzung ist allgemein zu verstehen und umfasst alle direkten und ergänzenden Einrichtungen, Anlagen und Aktivitäten, die mit dem Betrieb eines Hotels verbunden sind, insbesondere auch Gastronomie. Die separate Nennung der Gastronomie als eigen-

ständige Nutzung soll verdeutlichen, dass auch eine nicht-hotelgebundene Gastronomie wie beispielsweise ein von Dritten betriebenes Restaurant oder eine Bar im 7. OG zulässig wäre.

Maß der baulichen Nutzung ■ Gebäudehöhe (GH)

Neben der Art der baulichen Nutzung, die sich im Vorhabenplan abbildet, ist auch das Maß der baulichen Nutzung von der Planänderung betroffen. Maßfestsetzungen, hier die Gebäudehöhe und die Geschossflächenzahl, werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan selbst getroffen.

Bisherige Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan:

GEBÄUDEHÖHE (GH) = 144,5 m ü.NN (über NormalNull)

Neue Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan:

GEBÄUDEHÖHE (GH) = **148,8 m** ü.NN (über NormalNull)

Bei der Festsetzung der Gebäudehöhe handelt es sich um eine zwingende Festsetzung, d. h. die vorgegebene Höhe muss exakt eingehalten werden. Die Auswirkungen der Gebäudeerhöhung werden in den folgenden Abschnitten 5.4 Denkmalschutz und 5.7 Brandschutz behandelt.

Maß der baulichen Nutzung ■ Geschossflächenzahl (GFZ)

Bedingt durch die zuvor beschriebene Erweiterung um zwei Geschossebenen ist auch die Geschossfläche angewachsen. Auf den Zusammenhang zwischen Geschossfläche, Grundstücksgröße und GFZ wurde bereits im Abschnitt 2.1 Hochhaus | Gebäude 1 A hingewiesen.

Nach dem vereinfachten Umlegungsverfahren beläuft sich die Grundstücksgröße für 1 B auf ca. 1.624 m². Eine Geschossfläche von 6.676 m² zu Grunde legend (Stand Objektplanung Oktober 2017) hat das Baugrundstück eine GFZ von 4,11. Da ähnlich dem Hochhaus im Einzelfall immer Definitionsprobleme bei der Berechnung der Geschossfläche auftreten können (hier z. B. die Anrechnung von überdachten Terrassen im Dachgeschoss), wird die GFZ für das gesamte Kerngebiet MK 1 einschließlich des Hotels auf einheitlich 4,2 angehoben.

Bisherige Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan:

GFZ **3,8**

Neue Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan:

GFZ **4,2**

Wie zuvor ist hinsichtlich der Maßüberschreitung auf die Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Quartier Kureck“ zu verweisen (Teil II, Abschnitt 2.2). Das Anheben der Baudichte ist vertretbar, weil die tragenden städtebaulichen Zielen zur Entwicklung des Kurecks gewahrt bleiben und sich die tatsächlich oder möglicherweise betroffenen Belange -

Denkmalschutz, Verkehrsaufkommen, Besonnungsdauer in Wohnungen - im Zuge der Abwägung mit dem ihnen zukommenden Gewicht berücksichtigen lassen.

Fragen des Denkmalschutzes werden im folgenden Abschnitt behandelt, gefolgt von Aussagen zur Änderung des Verkehrsaufkommens, zur Verschattung und zum Brandschutz. Weitere Auswirkungen der Gebäudeerhöhung und der steigenden Baudichte werden nicht gesehen, insbesondere keine auf die biotische Umwelt. Diesbezüglich bleiben die bisherigen Anforderungen der verbindlichen Bauleitplanung unberührt.

3 Denkmalschutz

Der Hotelneubau ist Teil eines Ensembles aus drei Baukörpern, die den städtischen Raum im Schnittpunkt von Wilhelmstraße, Taunusstraße und Sonnenberger Straße flankieren und definieren. Über eine Abfolge mehrerer Plätze den Abschluss der Wilhelmstraße bildend, ist der neue urbane Platz am Kureck zugleich Auftakt zu einem intensiv durchmischten Wohn- und Arbeitsquartier.

Prägend für das städtebauliche Ensemble ist die Präsenz des Hochhauses, östlich flankiert von dem bestehenden Verwaltungsgebäude und westlich von dem Neubau des Hotels.

Das Verwaltungsgebäude wurde nach Plänen des Architekten Paul Schaeffer-Heyrothsberge errichtet und gehört zu den wenigen markanten Gebäuden der frühen Nachkriegszeit in der Wiesbadener Innenstadt. Es handelt sich aus geschichtlichen, städtebaulichen und baukünstlerischen Gründen um ein Kulturdenkmal (Ergänzung der Denkmaltopographie Wiesbaden I, Sonnenberger Straße 2, des Landesamtes für Denkmalpflege vom 31.10.2008). Zu den prägenden Architekturelementen gehören die rasterartige Lochfassade, die Verkleidung mit Naturstein sowie das filigrane überkragende Flachdach. Dabei ist das Dach des Staffelgeschosses als Flugdach ausgebildet und reagiert auf die vorgenannte Auskragung auf Höhe des obersten Normalgeschosses. Damit werden sowohl die Traufe als auch der obere Abschluss des Staffelgeschosses städtebaulich akzentuiert.

Ob beide Auskragungen oder nur die untere visuell wirksam werden, hängt von dem räumlichen Standpunkt des Betrachters ab. Im Nahbereich des Verwaltungsgebäudes, z. B. von Teilen des Platzes am Kureck aus gesehen, überdeckt das untere Flugdach das zurücktretende Staffelgeschoss, so dass in diesem Fall nur die fünf Normalgeschosse über dem Erdgeschoss als zusammenhängende Fassade wahrnehmbar sind. In diesem Fall übernimmt das untere Flugdach die Funktion einer Traufinie. Bei weiter entfernten Standorten, beispielsweise ab dem nördlichen Ende der Wilhelmstraße, tritt auch das Staffelgeschoss stadträumlich in Erscheinung. In diesem Fall kommen die Dreigliederung der Fassade mit Erdgeschoss, Normalgeschossen und Dach- bzw. Staffelgeschoss sowie die Dopplung der auskragenden Dächer zum Tragen. Von den meisten Blickpunkten im Umfeld des Kurecks werden Betrachter das Verwaltungsgebäude (Sonnenberger Straße) und das Hotel (Taunusstraße) als gleich hoch wahrnehmen.

Weitere denkmalfachliche und städtebauliche Anforderungen sind in Richtung des Nachbargebäudes Taunusstraße 3 zu beachten, welches als sogenanntes „konstituierendes Gebäude“ die Gesamtanlage VI „Historisches Fünfeck“ mit prägt. Mit Anhebung der Gebäudehöhe auf 148,8 m ü.NN liegt die Dachoberkante des Hotelneubaus um ca. 4,3 m

über der Oberkante Attika des Kulturdenkmals, welches zurzeit mit einem neuen Dach ausgestattet wird, und um etwa 3,0 m über dessen First. Im Vergleich zu dem flachgeneigten Zeltdach, welches auf dem südöstlichen Flügel des Baukörpers direkt an der Taunusstraße und gegenüber 1 B errichtet wird, sind die Höhendifferenzen deutlich geringer. Für die Einordnung dieser Höhenversätze sind folgende Überlegungen ausschlaggebend.

Das Baudenkmal Taunusstraße 3 markiert den südöstlichen Abschluss der historischen Bebauung beiderseits der Taunusstraße. Dazu führt die Denkmaltopographie Wiesbaden I. 1 aus (Seite 376f):

„Von den insgesamt eher geringen Verlusten abgesehen, ist die Taunusstraße heute eine der schönsten und besterhaltenden Straßen des Historischen Fünfecks wie der ganzen Stadt. Als solche ist sie ein Spiegel ihrer Entstehungsgeschichte von der vorwiegend nassauischen Baukunst des späten und romantischen Klassizismus über den monumentalen Spätklassizismus und Historismus preußischer Prägung bis hin zum Jugendstil. Dabei überragen die voluminösen kaiserzeitlichen Gebäude mit immer wieder sichtbaren Brandwänden die im Vergleich zierlich erscheinende Bebauung der herzoglich-nassauischen Ära.“

In dem vorgenannten Band zur Denkmaltopographie sind auf den Seiten 376 und 377 zwei Straßenansichten abgebildet, anhand derer sich diese Feststellungen nachvollziehen lassen. Analysiert man den 3D-Datenbestand für die gesamte Taunusstraße bis zum Übergang in das Nerotal, wird deutlich, dass in der Taunusstraße keine einheitliche Traufhöhe vorkommt und die Trauf- und Dachhöhen in nordwestlicher Richtung, also stadtauswärts, teilweise sogar zunehmen.

Festzuhalten ist, dass Höhenversätze zwischen benachbarten Gebäuden für die Taunusstraße typisch sind, weil unvermeidbare Folge der Entstehung in unterschiedlichen baugeschichtlichen Epochen. Dass anders als bei den hier in Rede stehenden Gebäuden Taunusstraße 3 und 1 B die Bauten oftmals mittels Brandwänden direkt an den Grundstücksgrenzen errichtet wurden, verstärkt noch die Wirkung der Höhensprünge. Deshalb hat das Kulturdenkmal Taunusstraße 3 zwar im Allgemeinen eine prägende Auswirkung auf die Gesamtanlage Historisches Fünfeck, aber nicht in Bezug auf die Trauf- und die Dachhöhe. Der oben beschriebene Höhenversatz in der Kubatur kommt in der Taunusstraße vielfach vor. Deshalb verfolgt der Bebauungsplan „Quartier Kureck“ nicht das Ziel einer gebäudeübergreifenden einheitlichen Kubatur und damit auch keine Anlehnung von Gebäudehöhen an das Objekt Taunusstraße 3.

Der Neubau des Hotelgebäudes reagiert auf diese Gegebenheiten. Ab dem zweiten Obergeschoss rückt der Baukörper in die Flucht der Taunusstraße vor und erreicht dann mit dem 7. Obergeschoss eine Höhe, die der Höhe des zuvor beschriebenen Staffelgeschosses des Verwaltungsgebäudes entspricht. Aufgrund der beiden eingerückten untersten Geschosse ist es stadtgestalterisch nicht möglich, auch das Dach vergleichbar dem denkmalgeschützten Verwaltungsbau nach hinten zu versetzen. Die Fassade des Hotelgebäudes würde ihre klare raumbildende Wirkung verlieren, was architektonische Testentwürfe untermauert haben.

Auch ohne optische Absetzung des Dachgeschosses reagiert die Gestaltung der Fassade mittels Proportion, Gliederung und Materialität auf die bauliche Umgebung. Das gemeinsame Grundthema der Neubauten und Neubau-Ergänzungen im Kerngebiet ist die kontinuierliche

Fortschreibung des klassischen Fassadenkanons. Dazu zählt bei dem Gebäude 1 B das Aufgreifen des Themas Lochfassade und die Verkleidung mit Naturstein, die haptisch und farblich auf diejenige des Verwaltungsgebäudes abgestimmt wird, unter Beachtung der Fassadengestaltung des Kulturdenkmals Taunusstraße 3.

Nimmt man die stadträumliche Lage des Grundstücks 1 B in den Blick, markiert dieses den Übergang von der historischen Blockrandbebauung der Taunusstraße zu dem städtebaulichen Ensemble am Kureckplatz. Dabei wird das Ensemble aus Hochhaus, Verwaltungsgebäude und Hotel sowohl über die Kubatur bzw. Gebäudehöhe wie auch über verschiedene Gestaltungselemente miteinander verknüpft. Aus städtebaulicher Sicht hat die Gesamtwirkung des Ensembles vorrangige Bedeutung, so dass daran gemessen die Erhöhung des Gebäudes 1 B in dem beschriebenen Umfang vertretbar ist und sich der Hotelneubau in den städtischen Kontext einfügt.

4 Verkehr

Basierend auf der Weiterentwicklung der städtebaulichen Planung zum Quartier Kureck ist auch die Verkehrsprognose für das Gebiet aktualisiert worden.¹ Um die Vergleichbarkeit der Untersuchungen zu gewährleisten, lagen im Sinne einer stringenten Betrachtung die gleiche Methodik und identische Parameter zur Verkehrserzeugung zu Grunde, welche die Durth Roos Consulting GmbH in ihren Gutachten bzw. Stellungnahmen aus 2012 und 2015 verwendet hatte.

Die Änderungen im Nutzungsprogramm betreffen ausschließlich das Baufeld 1 der früheren Verkehrsuntersuchung.² Wesentlich ist die Nutzungsänderung des Gebäudes 1 B von Büroflächen zu einem Hotel sowie die damit verbundene Vergrößerung der Geschossfläche. Wie oben dargestellt ist auch die Geschossfläche des Gebäudes 1 A angewachsen. Insgesamt ergibt sich hieraus eine Zunahme der Geschossflächen gegenüber der Verkehrsuntersuchung aus 2015 um rund 3.300 m² auf dann 23.600 m², wovon ein Großteil auf den Hotelneubau entfällt.

Ausgehend von dem, was der geänderte Bebauungsplan „Quartier Kureck“ maximal zulässt, weist die Verkehrsprognose für die Baufelder 1 und 2 ein Verkehrsaufkommen von 566 Kfz pro Tag und Richtung aus. Dies bedeutet gegenüber dem Konzept von 2015 eine Zunahme von 33 Kfz pro Tag und Richtung, entsprechend 6 %. Diese relativ moderate, im Vergleich zum Flächenzuwachs unterproportionale Steigerung des Verkehrsaufkommens liegt in dem Umstand begründet, dass die Verkehrserzeugung bei einer Büronutzung bezogen auf den m² Geschossfläche deutlich intensiver ist als bei einem Hotel oder einer Wohnnutzung. Insofern steht in Bezug auf das Gebäude 1 B dem absoluten Flächenzuwachs das Absinken des flächenbezogenen Verkehrsaufkommens gegenüber.

¹ LADEMACHER planen und beraten (Bochum), verkehrstechnische Stellungnahme zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Quartier Kureck“, 03.11.2017.

² Die Verkehrsuntersuchung der Durth Roos Consulting GmbH, Darmstadt (Verkehrsplanerischer Fachbeitrag Kureck Wiesbaden - Aktualisierung 2015 – vom 11.02.2015) hatte die Baufelder 1 und 2 teilweise in einer Zwischensumme zusammengefasst. Um die Vergleichbarkeit der Daten zu gewährleisten, beziehen sich die folgenden Angaben ebenfalls auf die Baufelder 1 und 2, auch wenn Änderungen nur im Baufeld 1 vorgesehen sind. Auf die Ergebnisse hat dies keinen Einfluss.

In den Spitzenstunden wird sich die Zunahme der Prognoseverkehrsstärken nur sehr geringfügig auswirken. Richtungsbezogen sind Verkehrszunahmen von 10 bzw. 12 Kfz/h möglich. Gleichzeitig findet aber in den Gegenströmen auch eine Verkehrsabnahme (-4 bzw. 11 Kfz/h) statt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Hotelnutzung ähnlich wie die Wohnnutzung eine Tagesganglinie im Quell- und Zielverkehr aufweist, welche entgegengesetzt zu derjenigen einer Büronutzung verläuft.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass das leicht veränderte Verkehrsaufkommen keine spürbaren Auswirkungen auf die benachbarten Knotenpunkten hat. Deshalb behalten die Aussagen des Verkehrsgutachtens von 2015 zur Verkehrsqualität an den Knotenpunkten im Planungsumfeld in vollem Umfang ihre Gültigkeit.

5 Verschattung

Weil nur das Gebäude 1 B um rund 4,30 m erhöht werden soll, ist die Untersuchung von Verschattungseffekten auf diesen Sachverhalt zu beschränken. Von möglichen Verschattungswirkungen betroffen sind grundsätzlich alle Wohnnutzungen im Umfeld des Gebäudes, in erster Linie im Hochhaus und in den dahinter liegenden Punkthäusern 5 C 4 und 5 C 5. Konkret ist zu prüfen, ob sich zusätzliche Verschattungseffekte einstellen können, die der Forderung des § 1 Abs. 6 BauGB nach gesunden Wohnverhältnissen entgegenstehen. Gewerbliche Nutzungen genießen hingegen keinen Schutz vor Verschattung. Vor diesem Hintergrund hat das Büro Ökoplana, Mannheim, mit Datum vom 17.10.2017 eine Verschattungsstudie erarbeitet.

Eine planungs- oder bauordnungsrechtlich verbindliche, gesetzliche Definition einer ausreichenden Besonnung besteht nicht. Allerdings empfiehlt die DIN 5034-1 „Tageslicht in Innenräumen - Teil 1: Allgemeine Anforderungen“ (2011) an zwei Stichtagen Mindestbesonnungsdauern. In Kapitel 4.4 wertet die DIN 5034-1 eine Wohnung als ausreichend besonnt, wenn in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung am Stichtag 17. Januar eine Besonnungsdauer von 1 Std. möglich ist. Zum Zeitpunkt 21. März soll eine Mindestbesonnungsdauer von 4 Std. für einen Aufenthaltsraum pro Wohnung nachweisbar sein. Als Nachweisort gilt jeweils die Fenstermitte in Fassadenebene. Dabei muss die Sonnenhöhe mindestens 6 Grad über dem Horizont liegen.

Die vorgenannten Empfehlungen sind als Mindestmaß für eine gute oder zumindest ausreichende Wohnqualität einzustufen.

Zur Bewertung der Besonnungsverhältnisse von Terrassen, Balkonen und Loggien wird in der Regel der Stichtag 21. März herangezogen. Diesbezüglich liegen jedoch keine fest definierten Richtwerte vor. Zahlreiche Studien in Innenstadtlagen zeigen, dass die Einhaltung des Richtwerts für den 21. März häufig nicht möglich ist. Daher vertritt das OVG Berlin mit seinem Beschluss vom 27.10.2004 (AZ OVG 2 S 43.04) die Auffassung, dass in baulich verdichteter Innenstadtlage am Stichtag 21. März (Tag- und-Nacht-Gleiche) eine direkte Besonnung von 2 Std. ausreichend ist. Da die Bebauung entlang der Taunusstraße angesichts ihres Bauvolumens und ihrer Höhenentwicklung ebenfalls als eine verdichtete urbane Bebauung einzustufen ist, ist auch hier der vom OVG Berlin angewandte Maßstab heranzuziehen.

Die Modellergebnisse für den DIN-Stichtag 17. Januar belegen, dass bei Realisierung einer Bebauung nach dem aktualisierten Planungsentwurf für das Gebäude 1 B allein in kleinen Teilbereichen der Wohnvilla 5 C 5 (Nordwestecke) im EG und 1. OG Besonnungsdauern von unter 1 Std. zu erwarten sind. Es sind jedoch weiterhin auch in diesem betroffenen Gebäude 5 C 5 Wohnungsgrundrisse mit ausreichender Besonnung möglich. In der Verschattungsstudie werden beispielhafte Grundrisslösungen gezeigt.

Die Ergebnisse der Modellrechnungen für den DIN-Stichtag 21. März dokumentieren, dass die Erhöhung des Gebäudes 1 B im Planungsumfeld nach wie vor eine ausreichende Frühlingsbesonnung gewährleistet. Bei Realisierung der vorgesehenen Grundrisse in den Gebäuden 1 A (Hochhaus) und 5 C 5 (Wohngebäude) weisen die Wohnungen weiterhin mindestens einen ausreichend besonnenen Aufenthaltsraum auf.

Insgesamt belegt die Verschattungsstudie, dass die von der Gebäudeerhöhung betroffene Wohnnutzung ausreichend besonnen werden kann. Somit ist die Anhebung der Gebäudehöhe 1 B um rund 4,30 m aus gutachterlicher Sicht möglich.

6 Brandschutz

Im Zuge der Erhöhung des Gebäudes 1 B und der daraus resultierenden weiteren Unterschreitung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen (§ 6 der Hessischen Bauordnung (HBO)) erfolgte eine Beurteilung der Auswirkungen auf die Nachbarbebauung aus brandschutztechnischer Sicht, verfasst durch Technische Prüfgesellschaft mbH (TPG) vom 04.10.2017.

Nach gutachterlicher Feststellung darf der Abstand zu den Nachbargebäuden 5 m nicht unterschreiten, damit eine Brandweiterleitung durch Wärmestrahlung auf die Fassade oder Fensteröffnungen der Nachbargebäude durch einen Zimmerbrand vermieden werden kann (vgl. § 27 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 HBO). Zusätzlich soll die Fassade einschließlich der Dämmung des Gebäudes 1 B aus nichtbrennbaren Materialien bestehen, um eine Brandweiterleitung bei einem möglichen Fassadenbrand auszuschließen.

Dies vorangestellt, ergeben sich durch die geplante Erhöhung des Gebäudes 1 B um 4,30 m gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Quartier Kureck“ aus brandschutztechnischer Sicht keine höheren Risiken für die Nachbarbebauung als zuvor.

7 Sonstige Umweltwirkungen

Klima

Die Fortschreibung der Planung für das Kureck sieht im Hinblick auf das Gebäude 1 B eine Erhöhung um 4,30 m vor. Breite und Länge des Baukörpers werden beibehalten.

Wie in dem Klimagutachten von ÖKOPLANA (Mannheim) vom 23.06.2015 zum Bebauungsplan „Quartier Kureck“ dargelegt, ist im Plangebiet insbesondere darauf zu achten, dass die Baustrukturen ein bodennahes Abfließen lokaler Kaltluftbewegungen (0 - 10 m über Gelände) in Richtung Taunusstraße / Sonnenbergerstraße ermöglichen.

Weil nur eine Änderung der Gebäudehöhe geplant ist, bleiben die Abstände zur Nachbarbebauung, die als bebauungsinterne Kaltluftzugbahnen und Belüftungsbahnen fungieren, weiterhin gesichert. Die größere Gebäudehöhe zeigt hierbei keine strömungsdynamische Negativwirkung. Zwischen dem Hochhaus (1 A) und dem Hotelgebäude (1 B) wird es durch die verstärkte Windkanalisierung vielmehr zu einer leichten zusätzlichen Windbeschleunigung kommen, die aus lufthygienischer Sicht sogar positiv zu bewerten ist.

Artenschutz, Bodenschutz

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden keine Änderungen vorbereitet, die Einfluss auf die Gestaltung der Außenanlagen oder Dächer und auf die Beschaffenheit des Bodens haben könnten. Deshalb sind weitere umweltrelevante Auswirkungen über die in dieser Begründung beschriebenen nicht zu erwarten.

Teil III Sonstige Rechtsvorschriften

Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 3 HBO), § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) sowie Festlegungen nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind von der Planänderung nicht betroffen. Gleiches gilt für Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 5 und 6 BauGB, mit Ausnahme des Denkmalschutzes. Zu Letzterem siehe Teil II Kapitel 4 dieser Begründung.

Teil IV Auswirkungen des Bebauungsplans

1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Das Tiefbau- und Vermessungsamt der LH Wiesbaden - Umlegungsstelle - hat ein vereinfachtes Umlegungsverfahren nach dem Baugesetzbuch eingeleitet (§§ 80 bis 84 BauGB). Damit entstehen erstmals Baugrundstücke, die nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Quartier Kureck“ unter Berücksichtigung von dessen Änderung bebaut werden können. Die Parzellierung ist mehrstufig mit dem Vorhabenträger abgestimmt worden

und war Grundlage für die Ermittlung der städtebaulichen Kennzahlen. Bis zum Abschluss des Umlegungsverfahrens werden die aktuell noch gültigen Flurstücksgrenzen und -nummern überlagernd mit der neuen Parzellierung dargestellt.

2 Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme voraussichtlich entstehen

Der Vorhabenträger übernimmt die durch die Änderung des Bebauungsplans entstehenden Kosten. Es wurde ein städtebaulicher Vorvertrag zur Übernahme von Kosten und Aufwendungen der vom Stadtplanungsamt erbrachten Planungsleistungen geschlossen.

Festlegungen zur Kostenübernahme sind im Durchführungsvertrag zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen der LH Wiesbaden und dem Vorhabenträger geregelt worden.