

Der Magistrat der  
Landeshauptstadt Wiesbaden  
- Stadtplanungsamt -

04.12.2017

Tel.: 31- [REDACTED]

## Niederschrift

über die Bürgerversammlung nach § 3 Abs.1 Baugesetzbuch  
am 28.11.2017 um 17.30 Uhr im Verwaltungsgebäude Gustav-Stresemann-Ring 15, Raum  
Monteux / San Sebastian in Wiesbaden zur Bauleitplanung „Quartier Kureck - 1. Änderung“  
im Ortsbezirk Nordost

### Teilnehmer:

Herr Baumstark	Ortsvorsteher des Ortsbeirats Nordost
Herr [REDACTED]	Stadtplanungsamt
Herr [REDACTED]	Stadtplanungsamt
Herr [REDACTED]	Planungsbüro StadtQuartier
Herr [REDACTED]	Architekturbüro Max Dudler
Herr [REDACTED]	IFM Immobilien AG

Mitglieder des Ortsbeirats Nordost sowie 5 Bürgerinnen und Bürger.

Herr Ortsvorsteher Baumstark begrüßt die Anwesenden und eröffnet um 17:30 Uhr die Bürgerversammlung zur Bauleitplanung „Quartier Kureck - 1. Änderung“ im Ortsbezirk Nordost. Die Anwesenden haben Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Sie können den anwesenden Vertretern Fragen stellen bzw. Anregungen vortragen.

Herr [REDACTED] stellt die Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Quartier Kureck“ vor. In das ehemalige Casinogebäude soll nach heutiger Planung ein Hotel einziehen. Um ein dem Umfeld adäquates Hotel realisieren zu können, bedarf es einer Mindestgröße von 120 Zimmern. Dies lässt sich nur bei einer Erhöhung des Gebäudes von 4,3 Metern und einer damit einhergehenden Erhöhung der Ausnutzung realisieren. Des Weiteren wird sich bei gleichbleibender Kubatur die Geschosszahl des Wohnhochhauses um eine Etage erhöhen.

Mit der Änderung der Nutzung von Bürofläche in Hotelnutzung mit Restaurant und Bar soll ein Nutzungsmix geschaffen werden, der eine Belebung des Viertels auch nach 18 Uhr ermöglichen soll.

Herr [REDACTED] erläutert anhand von Plänen die Architektur des Projekts.

Herr [REDACTED] stellt neben der Stadt- und Umweltplanung den Entwurf der Bauleitplanung „Quartier Kureck - 1. Änderung“ vor. Die ersten Überlegungen, die Änderungen durch Befreiungen von Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans zu genehmigen, wurden seitens des Rechtsamt der Stadt Wiesbaden verworfen. Vielmehr wurde hier ein förmliches Änderungsverfahren gefordert. In dem nun vorliegenden Änderungsverfahren sind ausschließlich zeichnerische Festsetzungen Gegenstand der Änderung. Die textlichen Festsetzungen bleiben unberührt und sind weiterhin vollumfänglich gültig.

Anhand der Anpassung des Verkehrsgutachtens an die geänderte Art der Nutzung, der Untersuchungen zur möglichen Verschattung durch die Erhöhung des Gebäudes und zum Brandschutz, sowie der Untersuchung zu den Auswirkungen auf klimatische Funktionen hat sich gezeigt, dass die Änderung des Bebauungsplans bauordnungsrechtlich vertretbar ist.

Besprechungen mit der Denkmalbehörde haben jedoch gezeigt, dass man bezüglich des Denkmalschutzes verschiedener Meinung ist.

## Fragen von Bürgern und Mitgliedern des Ortsbeirates

Frage:

Herr [REDACTED]

Warum wird nicht der ganze Bebauungsplan „Quartier Kureck“ geändert? Hat das den Grund, dass hier ein Normenkontrollverfahren anhänglich ist, und durch das Änderungsverfahren in einem kleineren Geltungsbereich hier das Verfahren ausgehebelt wird?

Antwort:

Herr [REDACTED]

Die Stadtverordnetenversammlung hat 2015 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Beschluss wird respektiert. Daher soll nur der Bereich als Geltungsbereich definiert werden, in dem auch Änderungen vorgenommen werden. Der Titel des Bebauungsplans ist daher auch richtig gewählt.

Frage:

Herr [REDACTED]

Der Lageplan der öffentliche Bekanntmachung zeigt nicht den aktuellen Häuserbestand in diesem Bereich und erfüllt damit nicht den Zweck der Übersicht.

Antwort:

Herr [REDACTED]

Es handelt sich hier um einen Ausschnitt des aktuellen amtlichen Liegenschaftskatasters. Die fertig erstellten Neubauten werden erst nach der Schlussmessung in das aktuelle Kataster übernommen.

Frage:

Herr [REDACTED]

Wieviel Fläche wird durch das Änderungsverfahren zusätzlich gewonnen? Wie hoch ist der wirtschaftliche Vorteil? Wem kommt dieser zu Gute?

Antwort:

Herr [REDACTED]

Der Gewinn an Fläche erfolgt aufgrund des Bestrebens des Investors, für Kureck ein geeignetes 4-Sterne-Hotel zu finden. Die hierfür passenden Hotelbetreiber benötigen ein Volumen, in das mindestens 120 Zimmer passen. In der Summe werden ca. 2.700 m<sup>2</sup> an zusätzlicher Fläche für das Hotel und das Wohnen gewonnen.

Frage:

Herr [REDACTED]

Sind die Treppen rechts und links am Wohnhochhaus öffentlich?

Antwort:

Herr [REDACTED]

Die Treppe links des Hauses befindet sich auf privaten Grund. Es ist jedoch vertraglich geregelt, dass sie uneingeschränkt öffentlich nutzbar ist. Die Treppenanlage rechts des Gebäudes - der Cansteinsbergweg - ist öffentlich.

Frage:

Herr [REDACTED]

Hat der Gestaltungsbeirat schon etwas zu der Fassade gesagt?

Antwort:

Herr [REDACTED]

Vor einem Jahr fand ein Fassadenwettbewerb statt. Die Villen und das Gebäude an der Taunusstraße wurden im Gestaltungsbeirat vorgestellt. Falls seitens des Beirats zur Aktualisierung Vorstellungsbedarf besteht, kann dies vorgestellt werden.

Frage:

Herr [REDACTED]

Warum wird nicht die Taunusstraße 3 als Hotel umgebaut?

Antwort:

Herr [REDACTED]

Das Gebäude steht unter Denkmalschutz. Die Grundrisse sollen bestehen bleiben. Daher ist das Gebäude für Büros nutzbar aber nicht für Hotelzimmer.

Da keine weiteren Anregungen und Wortbeiträge seitens der Bürgerinnen und Bürger vorgebracht wurden, schließt Herr Ortsvorsteher Baumstark die Bürgerversammlung um 18:35 Uhr und bedankt sich bei den Anwesenden für das gezeigte Interesse.

gez.

Theo Baumstark  
Ortsvorsteher  
Ortsbeirat Nordost

gez.

[REDACTED]  
Protokollführer  
Stadtplanungsamt