Zusammenfassende Erklärung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Quartier Kureck“ im Ortsbezirk Nordost

Anlass und Ziel der Planung

Das Kureck liegt unmittelbar am nordöstlichen Rand der Innenstadt, dem so genannten historischen Fünfeck. Aufgrund der besonderen städtebaulichen Bedeutung und der zunehmenden Destabilisierung dieser wichtigen Nahtstelle im Stadtgefüge wurde der städtebauliche Rahmenplan „Kureck“ aufgestellt und von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Planbereich „Quartier Kureck“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die Ziele der beschlossenen Rahmenplanung umzusetzen.

Konkreter Planungsanlass ist die Entwicklungsbereitschaft der IFM Immobilien AG, über mehrere Projektentwicklungsgesellschaften Eigentümerin der Grundstücke im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Quartier Kureck“, hier eine neue bauliche Entwicklung umzusetzen. Die geplante stadträumliche und bauliche Umsetzung beinhaltet eine Neuentwicklung des Gesamtbereichs unter weitest gehender Beibehaltung erhaltenswerter und denkmalgeschützter Elemente.

Im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Kureck-Cansteinsberg“ soll der Wohnungsanteil zu Lasten des Anteils gewerblicher Nutzflächen deutlich steigen, unter Beibehaltung von Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen in den Erdgeschossen des Kerngebiets; das Hochhaus der ehemals ansässigen R+V-Versicherung soll nicht mehr saniert, sondern durch einen Neubau ersetzt werden. Anstelle der Etablierung eines Hotels wird das Ministerium für Soziales und Integration in den Gebäudekomplex Sonnenberger Straße einziehen.

Die attraktive städtebauliche Ausgestaltung dieses Quartiers, die Schaffung eines vielfältigen Nutzungsangebots (Büronutzung, Dienstleistung, unterschiedliche Wohnformen und Grünflächen) sowie die Erhaltung seiner denkmalpflegerischen Bedeutung sind entscheidende Komponenten der geplanten Entwicklung.

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Den Vorgaben des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) wird im Bebauungsplanverfahren „Quartier Kureck“ durch Vorlage des Umweltberichts als Anlage der Begründung entsprochen.

Schäden im Sinne des Umweltschadengesetzes (USchadG) werden durch die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Planungen und Maßnahmen nicht verursacht.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.

Tiere und Pflanzen

Die unbebauten Flächen, inklusive der öffentlichen Verkehrsflächen, sind mit einem Flächenanteil von ca. 74 % als Verkehrs-, Stellplatz-, Lager- und Vegetationsflächen, z. T. auch mit Dachbegrünung, genutzt. Öffentliche Verkehrsflächen machen hier einen Anteil von ca. 23 % aus. Rund 30 % des Plangebiets, insbesondere in den nördlichen Bereichen, sind unversiegelte Flächen mit Vegetationsbestand und bilden hauptsächlich im nördlichen Bereich bzw. im östlichen Übergangsbereich zum Paulinenhang einen nennenswerten Bestand mit Hecken- und Gebüschpflanzungen. Großkronige ausgewachsene Bäume, einheimischer aber auch standortfremder Arten, finden sich ebenfalls vermehrt in diesen Bereichen des Plangebiets.

Zwei Baumgruppen am Adolfsberg bzw. eine Baumgruppe an der Prinzessin-Elisabeth-Straße bestehend aus dominanten Linden, Spitz- und Bergahorn, Platane, Atlaszeder, Stieleiche und Lärche stechen hier prägend aus der Vegetationsstruktur hervor. Vom vorhandenen Baumbestand (ca. 134 Bäume) fallen ca. 70 Stück unter die städtische Baumschutzsatzung. Kleinflächige ruderale Vegetationsflächen (ehemalige Zierrasen und Beetflächen der verwilderten Gartenanlagen überwiegend mit Ubiquisten) liegen verstreut zwischen den Bestandsgebäuden des Plangebiets. In den umgebenden Gärten der Bestandsvillen lässt sich schon in Teilen die aufkommende Sukzession erkennen.

Ein erster Zwischenstand zur faunistischen Ausstattung des Plangebiets wurde mit dem Artenschutzgutachten vom Oktober 2011 vorgelegt. Das mit dem Umweltamt Wiesbaden in den Schwerpunkten abgestimmte Gutachten untersucht das Nist- und Quartierpotenzial für Vögel, Fledermäuse und Kleinsäuger sowie Reptilien und ausgewählte Käfervorkommen (vgl. BGNATUR: Fachbeitrag Naturschutz - Artenschutzgutachten - Zwischenstand). Die weiteren Kartierungen der Habitatstrukturen, der Avifauna, von Fledermäusen, Kleinsäufern und Reptilien lagen Ende Juni 2012 als Endbericht vor. Hierbei wurden auch unterirdische Hohlräume (Bunkeranlage) auf Besatz von Fledermäusen untersucht. Wegen der Neuaufnahme der Planungen erfolgten weitere Erhebungen im Sommer und Herbst 2014 (BGNATUR: Fachbeitrag Naturschutz - Artenschutzgutachten; Endbericht Juni 2012, ergänzt April 2015).

Nachweislich wurde im Plangebiet der Gebäudekomplex der Sonnenberger Str. 2, 2 a und 2 b von Fledermäusen und Tauben (Straßentaube - *Columba livia f. domestica*) genutzt. Eine Nutzung des Hochhauses und auch der inspizierten Gebäudeteile Cansteinsberg 4 und Taunusstraße 1 durch wildlebende Tiere konnte nicht nachgewiesen werden.

Untersuchungen der vier potentiellen Habitatbäume im Plangebiet mit Stammaushöhlungen konnten eine Quartiernutzung nicht bestätigen. Generell lässt sich aber eine hohe Aktivitätsdichte von Fledermäusen (Zwergfledermaus - *Pipistrellus pipistrellus* und Großer Abendsegler - *Nyctalus noctula*) im gesamten Plangebiet verzeichnen. Die Artenvielfalt liegt mit fünf nachgewiesenen Arten im mittleren Bereich und decken sich mit Artennachweisen, wie sie auch in den Jahren 2008 und 2009 im östlich zum Plangebiet angrenzenden Komponistenviertel registriert wurden. Besonders regelmäßig umflogen wurden Straßenlaternen und Bereiche entlang der Taunusstraße 1-3 sowie Bereiche mit einer höheren Baumdichte.

Bei der Avifauna ist das potentielle Vorkommen des streng geschützten Grünspechts in den Baumhöhlen hervorzuheben. Der im Randbereich beobachtete Grünspecht ist der einzige Nachweis einer streng geschützten Vogelart im Untersuchungsgebiet, weit außerhalb des eigentlichen Plangebiets. Die durchgeführten Kontrollen in den Jahren 2011 und 2014 ergaben aber bisher keine Hinweise auf brütende Vögel im Untersuchungsgebiet.

Nachweise zu einem Vorkommen von Reptilien konnten weder während der Kartierungsarbeiten 2011 noch 2012 und 2014 erbracht werden. Ein Mardervorkommen in dem Gartengebäude Flurstück 16/19 konnte nicht bestätigt werden. Bezüglich eines Vorkommens von Käfern (Hirschkäfer - *Lucanus cervus* und Eremit - *Osmoderma eremita*) befinden sich keine geeigneten Habitatbäume im Plangebiet Kureck, die sich als Brutstätten eignen könnten - es fehlen Eichen entsprechenden Alters. Das mögliche Vorkommen des Hirschkäfers - nicht des Eremiten - konnte bisher nicht bestätigt werden und lässt sich nur aufgrund einiger gefundenen Käferfragmente (eine Fundstelle im Gebiet) dort vermuten. Brut- und Wohnstätten befinden sich vermutlich im weiteren Umfeld von mehreren Kilometern.

Unter faunistischen und floristischen Gesichtspunkten ist das Plangebiet für die Tier- und Pflanzenwelt von weniger großer Bedeutung zu beschreiben. Ausnahme stellen für Vögel und Fledermäuse relevanten Höhlenbäumen dar bzw. kann das Gebiet als Jagdrevier von Fledermäusen angesprochen werden.

Das Gebiet ist, mit Ausnahme der vorkommenden Baumarten, durch eine geringe Artenzahl und wenigen unterschiedlichen, für die Fauna relevanten Vegetationsstrukturen, gekennzeichnet. Weder im Plangebiet selbst, noch in unmittelbarer Nähe befinden sich Schutzgebiete oder -objekte gemäß Naturschutzrecht.

Auswirkungen:

Das Bauvorhaben im Kureck Wiesbaden beinhaltet strukturelle Veränderungen in der Bausubstanz sowie an Mauern, Nebengebäuden und im Baumbestand des Freiraums zwischen den Gebäuden, die bei geschützten Tierarten (insbesondere aus der Gruppe der Avifauna und Fledermäuse) Beeinträchtigungen hervorrufen könnten. Die Umsetzung des Bebauungsplans und die damit verbundenen Baumentnahmen, lassen bezüglich des gesamten Baumbestandes und der mit ihm assoziierten Fauna, Auswirkungen erwarten. Als wesentliche Beeinträchtigungen sind zu nennen:

- Verlärmung, Lichtemissionen, erhöhte menschliche Aktivität im Gebiet,
- Verlust von Lebensräumen von Tier- und Pflanzenarten durch Neu-, Umbau, Abriss und Sanierung,
- Zerstörung potentieller Brutmöglichkeiten von Vögeln und Fledermäusen,
- Verlust von Einzelbäumen und Baumgruppen durch Neu-, Umbau, Abriss und Sanierung.

Diese Auswirkungen sind voraussichtlich für die Tier- und Pflanzenwelt nicht erheblich, wenn die vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen Beachtung finden und entsprechend umgesetzt werden.

Bodenhaushalt

Bestand:

Der Ausgangszustand des Geländes vor Aufstellung der Bebauungspläne „Kureck-Cansteinsberg“ und „Quartier Kureck“ hatte einen Versiegelungsgrad durch Asphalt, Verbundpflaster oder Betondecken einschließlich der Gebäude von ca. 68 %. Die verbleibenden Freiflächen setzen sich aus Vegetations- bzw. teilversiegelten Verkehrs-, Stellplatz- und Lagerflächen zusammen. Flächendeckend liegen anthropogene Auffüllungen (zumeist grobkörnig, sandigkiesig) unterschiedlicher Mächtigkeiten vor. Eine natürliche Bodenabfolge ist im Plangebiet nicht mehr anzutreffen. Der Bodenhaushalt wurde durch die anthropogenen Auffüllungen in seiner Empfindlichkeit herabgesetzt. Bedeutsame Flächen für den Bodenschutz sind nicht vorhanden. Das geohydrologische Gutachten beschreibt im Bereich der Projektflächen folgend vereinfachend dargestellten Aufbau der Böden und die damit einhergehende geologische Situation:

- Schichtpaket 1 - Oberboden / Oberflächenbefestigung / Auffüllungen (15 cm),

- Schichtpaket 2 - Bindige Deckschichten (Quartär) (75 cm),
- Schichtpaket 3 - Strandsedimente / Schuttfächer (Randfazies, Tertiär),
- Schichtpaket 4 - Serizitgneis.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet in einer Zone mit erhöhtem Arsengehalt des Bodens (sogenanntes „Wiesbadener Arsengebiet“). Die hier geogen - also natürlich - bedingten Belastungen konnten in einer gesonderten Untersuchung durch das Hessische Landesamt für Bodenforschung für das westlich gelegene Bergkirchenviertel, nahe dem Vorhabengebiet Kureck, bestätigt werden.

In einer nachfolgenden Untersuchung durch das beauftragte Büro Steinbrecher & Wagner GmbH konnte das Vorkommen von Arsenbelastungen im Bereich südlich der Taunusstraße (erweitertes Arsengebiet) im Stadtgebiet Wiesbadens ebenfalls bestätigt werden. Für das Plangebiet „Kureck“, das direkt an der Grenze des erweiterten Arsengebiets liegt, ist nach Aussage des Umweltamtes hier ebenfalls mit erhöhten Belastungen des Bodens durch Arsen zu rechnen. Dies wird durch das Gutachten des Ingenieurbüros Dr. Hug Geoconsult4 vom Dezember 2010 bestätigt.

Altlasten-Verdachtsflächen

Im Altflächenkataster des Umweltamtes der Landeshauptstadt Wiesbaden sind für den Geltungsbereich des Plangebiets insgesamt sechs ehemalige gewerbliche Nutzungen verzeichnet, die den Verdacht relevanter Untergrundverunreinigungen begründen. Fünf Einträge beziehen sich auf die Liegenschaft Taunusstraße 1:

- Betrieb einer Textilfärberei, 1938,
- Vertrieb von Friseurbedarfsartikeln, 1952-53,
- Betrieb einer Baufirma, 1954-55,
- Betrieb einer Chemischen Reinigung, 1963-70,
- Ford-Autohaupteinzelhändler (Zeitraum nicht bekannt).

Für die Liegenschaft Taunusstraße 5, die zum Teil in den Geltungsbereich des Bebauungsplans hineinreicht, liegt ebenfalls ein Eintrag vor:

- Ehem. Tankstelle, 1954-59 / Garagenbetrieb und Wagenpflege, 1952-79.

Die Angaben zur altlastenverdächtigen Nutzung der Liegenschaft Taunusstraße 1 wurden durch das Ingenieurbüro Frommelt & Hartung überprüft (sog. „historische Standortrecherche“). Es konnte jedoch nicht zweifelsfrei geklärt werden, ob es sich tatsächlich um Produktions- oder Betriebsstätten oder lediglich um Büroadressen handelt. Als sicher gilt jedoch, dass Gebäudeteile, die nicht bereits kriegsbedingt 1945 zerstört wurden, spätestens im Rahmen der Bauarbeiten für die Errichtung des neuen Verwaltungsgebäudes mit Tiefgarage abgebrochen wurden. Da der alte Gebäudebestand bis vor 1968 durch die Neubaufäche mit Tiefgarage komplett überdeckt wird, ist davon auszugehen, dass auf dem Grundstück bereits ein Bodenaustausch bis zur UK Bodenplatte der Untergeschosse mit Tiefgarage des derzeitigen Bürogebäudes stattgefunden hat. Im Atlas zur Stadtentwicklung der Stadt Wiesbaden von Dr. C. Spielmann konnte zudem die historische Entwicklung des Areals bestätigt werden. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass sich auf der Fläche noch relevante Schadstoffbelastungen des Untergrundes aufgrund der hier ehemals gemeldeten gewerblichen Nutzungen befinden. Eine Flächenkennzeichnung im Sinne des § 9 Absatz 5 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) ist nicht erforderlich.

Hinsichtlich der Liegenschaft Taunusstraße 5 wurden die kontaminationsrelevanten Kraftstofftanks ausgebaut. Im Rahmen umwelttechnischer Untersuchungen konnten keine relevanten Schadstoffbelastungen des Untergrundes nachgewiesen werden (Gutachten Ing. Büro Ladwig & Bartsch GmbH vom 23.07.1996). Eine Flächenkennzeichnung im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ist für diese Liegenschaft ebenfalls nicht erforderlich.

Auswirkungen:

Erhebliche Auswirkungen bezüglich des Bodenhaushaltes sind nicht zu erwarten. Durch die geplanten Maßnahmen ist sogar mit einer Entsiegelung und somit einem Zuwachs von funktionsfähigem Boden zu rechnen. Die Sanierung bzw. der Umbau des Gebäudes der Taunusstraße 1 bedingt keinen Eingriff in den Boden. Im Rahmen der Errichtung von Neubauten auf dem Plangebiet Kureck ist grundsätzlich mit dem Anfall von schadstoffbelastetem Bodenaushub zu rechnen, der abfallrechtlich relevant ist (anthropogene Auffüllungen, arsenhaltiger Boden). Der Aushub ist zu verifizieren und entsprechend den geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen fachgerecht zu entsorgen. Bei Erdarbeiten sollten aufgrund der potenziell erhöhten Arsengehalte zusätzlich die Bestimmungen des Arbeitsschutzes besondere Beachtung finden.

Wasserhaushalt / Wasser

Bestand Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Südöstlich des Plangebiets liegt in ca. 400 m Entfernung der verrohrte Schwarzbach, südöstlich des Plangebiets verläuft in ca. 1.000 m Entfernung der Rambach.

Auswirkungen:

Aufgrund der Distanz zu den Bächen sind keine erheblichen Auswirkungen auf Oberflächengewässer durch die geplanten Änderungen bzw. Neubauten zu erwarten.

Bestand Grundwasser:

Angesichts der Versiegelung großer Teile des Plangebiets kann für den Wasserhaushalt von einer stark anthropogenen Überformung ausgegangen werden. Die Folgen sind eine reduzierte Grundwasserneubildung und ein verstärkter Oberflächenabfluss. Bedeutsame Flächen für den Grundwasserschutz sind hier aber nicht zu verzeichnen.

Die hydrogeologische Situation im Plangebiet ist durch die tertiären Schichtenfolgen, mit z. T. grobkörnigen, sandig-kiesigen Schuttfächern, die den oberen Grundwasserleiter darstellen, der niederschlagsbedingtes Schichtenwasser jahreszeitlich unterschiedlich führt. Das anstehende Gestein ist grundsätzlich als Kluftgrundwasserleiter ausgebildet, wobei Wasserführungen auf Trennflächen beschränkt sind.

Die Grundwasserflurabstände im Plangebiet liegen bei ca. 3,4 bis 19,3 m Tiefe unter Geländeoberkante (GOK), lokal im Serizitgneis bei 115 -133 ü. NN. Das hier im Serizitgneis angebotene Schicht- und Kluftwasser ist als leicht mineralisiertes Grundwasser anzusprechen. Hydraulische Verbindungen zu dem Wasserrepertoire der Heilquellen von Wiesbaden sind auszuschließen.

Bestand Heilquellenschutzgebiet und benachbarte Quellen:

Das Plangebiet befindet sich in einem noch festzusetzenden Heilquellenschutzgebiet der Zonen III/A2 und B2. Betroffen ist das Plangebiet im nördlichen und nordöstlichen Teil durch die Zone B2 und ein kleiner Teil der südwestlichen Gebietsfläche (Taunusstr. 2) der Zone A2.

Schadstoffbelastungen des Grundwassers

Eine mögliche Beeinträchtigung des Grundwassers durch Ausfällungen von aufsteigendem Mineralwasser (u. a. hohe Arsengehalte) sind im Zusammenhang mit den umwelttechnischen Aspekten durch eine Deklarationsanalytik zu beachten.

Auswirkungen:

Grundsätzlich bestehen gegen die Bebauung keine Bedenken aus hydrogeologischer Sicht. Konkrete Anforderungen an einzelne Bauvorhaben sind in nachgeordneten wasserrechtlichen und baurechtlichen Verfahren festzulegen.

Erhebliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt bzw. das Grundwasser sind nicht zu erwarten. Durch die geplanten Baumaßnahmen ist sogar mit einer Entsiegelung im Gebiet zu rechnen.

Auf eine Regenwasserversickerung kann verzichtet werden, da zum einen Hanglagen generell als ungünstig zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignet sind und zum anderen hier unregelmäßig nicht versickerungsfähiger Boden wie bspw. Hanglehm ansteht und ein stetiges Abfließen von Wasser nicht gewährleistet werden kann - Folge wäre hier eine Quellenbildung in unteren Bereichen.

Klima / Lufthygiene

Bestand:

Zur projektbezogenen Aufbereitung und Darstellung von Klimadaten / Klimakarten (u. a. HLUK 1981 / 1991) wurden im Rahmen der Erarbeitung eines Klimagutachtens (vgl. Gutachten Ökoplana 01.2012: Aktualisiertes Klimagutachten zum Projekt „Kureck“ Taunusstraße / Sonnenberger Straße / Adolfsberg in Wiesbaden; sowie ergänzende klimaökologische Stellungnahme vom 23.05.2012) neben kleinräumigen, auf das Plangebiet zugeschnittene Modellrechnungen sowie ortsspezifischen Messungen zur Erarbeitung fachlich fundierter Aussagen und planungsrelevanter Empfehlungen vom Büro Ökoplana aus Mannheim durchgeführt. Hiermit konnten die klimaökologischen Folgeerscheinungen und deren Erheblichkeit für das lokale Klimageschehen (Windfeld, thermische Situation, Kaltluftgeschehen) beurteilt werden. Zusätzlich wurden die lufthygienischen Umgebungsbedingungen analysiert. Das Plangebiet weist ein für die Innenstadtlage (Höhenlage zwischen 122 - 150 m ü.NN) typisches städtisches Klima mit niedrigen Windgeschwindigkeiten (ca. 1,5 m/s), gegenüber den Außenbereichen von Wiesbaden höhere Lufttemperaturen und geringere Niederschlagsmengen auf. Die wichtigsten Klimadaten im Überblick:

- Mittlere Jahrestemperatur: 9,5 - 10°,
- Mittlere Jahresniederschlagsmenge: 550 - 650 mm,
- Dauer der Vegetationsperiode: 245 Tage,
- Hauptwindrichtung: W / NO.

Insgesamt wird der Raum Wiesbaden nach dem Hessenviewer (HLUG 2001) als bioklimatisch belasteter Verdichtungsraum eingeordnet, der durch folgende Eigenschaften charakterisiert ist:

Hohe Wärmebelastung im Sommer (ca. 36 % der Tage im Sommer erreichen Tageshöchsttemperaturen von über 25°C, ca. 27 % der Tage im Sommer können als schwül bezeichnet werden. → Feuchttemperatur $\geq 18^\circ\text{C}$), allgemein niedrige mittlere Windgeschwindigkeiten mit hoher Anzahl schwachwindiger Wetterlagen, - große Inversionshäufigkeit (an ca. 8 % der Tage im Jahr muss mit extrem austauscharmen Wetterlagen gerechnet werden). Mittelfristige Prognosen deuten darauf hin, dass die sommerliche Wärmebelastung → Häufung sommerlicher Hitzeperioden im Zuge des globalen Klimawandels im Raum Wiesbaden zunehmen wird.

Aus den Kartendarstellungen des Landschaftsplans (vgl. Landschaftsplan der Stadt Wiesbaden 2002) zum Themenkomplex Klima lassen sich für das Plangebiet folgende Aussagen treffen:

Die synthetische Klimafunktionskarte stellt das Plangebiet innerhalb eines städtischen Klimafunktionsraumes teilweise als „Überwärmungsgebiet mit teilweise eingeschränktem Luftaustausch“ sowie auch als „geringfügig überwärmtes Gebiet, bebaut oder versiegelt, mit annähernd funktionsfähiger Belüftung“ dar. Hier führen geringe bis mittlere Versiegelungsgrade (ca. 10 - 70 %) mit geringem Vegetationsbestand „tags zu mäßigen Überwärmungen und nachts zu verzögerten und mittleren Abkühlungen bzw. nur zu geringen Überwärmungen“.

Die Bewertungskarte des Landschaftsplans weist das Plangebiet innerhalb der Sanierungszonen als „Strömungsstrukturen mit Beeinträchtigungen und hoher Klimaempfindlichkeit und mit hoher Bedeutung für die Frischluftversorgung Wiesbadens“ aus.

Thermische Situation bei klimaökologisch relevanten Wetterlagen

Wie oben ausgeführt ist das Plangebiet in der Klimafunktionskarte als geringfügig überwärmter Bereich mit annähernd funktionsfähiger Belüftung gekennzeichnet. Diese Bewertung ist anhand der aktuellen Messungen zu bestätigen. Während im Norden und Nordwesten die durchgrünte Wohnbebauung ebenfalls als nur geringfügig überwärmte Bereiche zu bewerten sind, schließen im Süden zunächst Überwärmungsgebiete mit teilweise eingeschränktem Luftaustausch (direktes Umfeld des Hochhauses / Taunusstraße / Geisbergstraße) und südlich der Taunusstraße intensiv und höchst intensiv überwärmte Gebiete mit eingeschränktem Luftaustausch an. Dazwischen verlaufen die potentiellen Luftleitbahnen Sonnenberger Straße und Taunusstraße. Insbesondere über die Sonnenberger Straße und den begleitenden Kurpark wird Kaltluft aus dem Rambachtal, Tannelbachtal und Aukambachtal herangeführt. Die Kaltluftzufuhr aus Westen (Nerotai) führt vorwiegend entlang der vielbefahrenen Taunusstraße. Die Funktion der Kaltluft als Frischluft ist daher eingeschränkt.

Die im Bestand vorhandene, nahezu geschlossene Gebäudefront entlang der Geisbergstraße und Taunusstraße unterbindet auffallend eine wirksame thermische Ausgleichsleistung der Hangzone in Richtung Kernstadt. Dies konnte auch bei den durchgeführten Messungen festgestellt werden. Auch entlang der Treppenanlage des Cansteinsberg bildet die im Bestand vorhandene riegelartige Bebauung eine deutliche Barriere, wodurch der bodennahe Luftaustausch zwischen Plangebiet und Paulinenhang stark beeinträchtigt wird. Die über den Paulinenhang abfließende Kaltluft trägt im Bereich der Kurhauskolonnade zur nächtlichen Abkühlung bei.

Ortsspezifisches Strömungsgeschehen und Ventilation

Zusammenfassend fungiert das Plangebiet als Ventilations- und Kaltluftproduktionsfläche, über welche vertikal mehrere Dekameter mächtige Regionalwinde vermehrt bodennah durchgreifen und die dort lagernde Kalt- / Frischluft aufnehmen können. Da im bodennahen Luftraum allerdings großzügig bemessene offene Strömungsleitbahnen zwischen den Hangflächen und der Wiesbadener Innenstadt fehlen, bleiben die thermischen / luft-hygienischen Positiveffekte weitgehend auf das Plangebiet selbst beschränkt.

Lufthygienische Verhältnisse im Planungsumfeld - Belastungen durch Luftschadstoffe, Beurteilung vor dem Hintergrund der 39. BImSchV

Grundlage: Klimagutachten zum Projekt „Kureck“ Taunusstraße / Sonnenberger Straße / Adolfsberg in Wiesbaden vom 16.02.2012 von Ökoplane; Messdaten des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (<http://www.hlug.de/start/luft/luftmesswerte.html>).

Grenzwerte

Die in Deutschland maßgebenden Grenzwerte für die Luftqualität werden in der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) definiert. Die hierin festgelegten Grenzwerte dienen gemäß der EU-Richtlinie 2008/50/EG vom 21.05.2008 und nationalem Recht dem Schutz der menschlichen Gesundheit. Diese Grenzwerte müssen auch in unmittelbarer Straßennähe sehr kleinräumig eingehalten werden, wenn in den anliegenden Häusern Menschen wohnen oder arbeiten. Überschreitungen auf einer Fläche von mindestens 200 m² gelten nach Informationen des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg (www.um.baden-wuerttemberg.de) bereits als Grenzwertverletzung. In der 39. BImSchV sind auch Luftqualitätswerte für die besonders gesundheitsschädlichen Feinstäube mit einem Durchmesser von < 2,5 µm (PM2.5) festgelegt.

Stickstoffdioxid (NO₂):

An der Messstation Wiesbaden-Ringkirche in der Wiesbadener Innenstadt wurden in den Jahren 2006 bis 2014 kontinuierlich Grenzwertüberschreitungen für Stickstoffdioxid (NO₂) im Hinblick auf den zulässigen Jahresmittelwert verzeichnet. Die NO₂-Jahresmittelwerte lagen hierbei deutlich über dem Grenzwert von 40 µg/m³. Im Jahr 2006 wurde an der Ringkirche ein Jahresmittelwert von 64,8 µg/m³, im Jahr 2010 ein Jahresmittelwert von 58,7 µg/m³ registriert. In den letzten Jahren ist im Wiesbadener Innenstadtbereich ein allmählicher Belastungsrückgang zu verzeichnen. Im Jahr 2014 lag die Jahresdurchschnittsbelastung für NO₂ an der Ringkirche bei 52,5 µg/m³, dies entspricht einer Belastung von 31 % über dem zulässigen Grenzwert.

Deutlich günstiger stellt sich die Situation an der Messstation Wiesbaden-Süd dar, die abseits größerer Hauptverkehrsachsen liegt. Dort lag der NO₂-Jahresmittelwert im Jahr 2014 bei 30,3 µg/m³ (ca. 75 % des zulässigen Grenzwertes). Grenzwertüberschreitungen traten dort nicht auf.

Im Klimagutachten von Ökoplana wird die Hintergrundbelastung (ohne die Zusatzbelastung des Kfz-Verkehrs) für das Planungsgebiet ermittelt. Dafür werden Daten aus IVU UMWELT GMBH (2009) verwendet. Danach kann im Umfeld des Stationsstandortes Wiesbaden-Ringkirche - bezogen auf das Jahr 2010 - mit einer NO₂-Hintergrundbelastung von ca. 34 µg/m³ und im Bereich Aarstraße mit einer NO₂-Hintergrundbelastung von ca. 26 µg/m³ gerechnet werden. Da sich das Planungsgebiet am Rand der Wiesbadener City befindet und sich größere Grünzonen anschließen (Kurpark) wird von einer Hintergrundbelastung von ca. 30 µg/m³ (Mittelwert zwischen Wiesbaden-Ringkirche und Aarstraße) ausgegangen. Feinstaub (PM₁₀ und PM_{2.5})

In Bezug auf Feinstaub (PM₁₀) zeigen die Messwerte der letzten 10 Jahre, dass in Wiesbaden der gültige Grenzwert von 40 µg/m³ für das Jahresmittel sicher eingehalten wird. An der Station Wiesbaden-Ringkirche, ca. 1,4 km südwestlich des Planungsgebietes „Kureck“, liegen die Messwerte im Jahr 2014 bei knapp 50 % des gültigen Grenzwertes, an der Station Wiesbaden-Süd beläuft sich 2014 der Jahresmittelwert auf 19,6 µg/m³ (= 49 % des Grenzwertes). Der Kurzzeitgrenzwert von 50 µg/m³ für PM₁₀, der nur 35-mal im Kalenderjahr überschritten werden darf, wird ebenso sicher eingehalten. So wurden beispielsweise im Jahr 2014 im stark vom Verkehr frequentierten Umfeld der Wiesbadener Ringkirche lediglich acht Überschreitungstage festgestellt.

Der Grenzwert für PM_{2.5}, gültig ab dem Jahr 2015, ist mit 25 µg/m³ festgesetzt. Europaweite Messungen zeigen ein relativ einheitliches Bild für das Verhältnis von PM_{2.5} zu PM₁₀. In städtischen Bereichen liegt das Verhältnis bei ca. 0,7. Dies spiegeln auch die Messungen in Wiesbaden wieder, so dass für diese Komponente kein Überschreitungsproblem der zulässigen Konzentrationswerte festzustellen ist. Dies bestätigen auch die PM_{2.5}-Messungen, die in Wiesbaden seit August 2009 an der Station Wiesbaden-Ringkirche durchgeführt werden. Der Grenzwert wird sicher eingehalten.

Laut Klimagutachten von Ökoplana kann für den Bereich des Planungsgebietes von einer PM₁₀-Hintergrundbelastung von 14 µg/m³ ausgegangen werden (bezogen auf das Jahr 2010 und einem PM₁₀-Jahresmittelwert von 22,4 mg/m³). Anhand der PM₁₀-Messungen für das Jahr 2009 liegt die PM_{2.5}-Hintergrundbelastung bei ca. 10 g/m³ (= 70 % von 14 g/m³).

Benzol:

Benzol wird nicht näher betrachtet, da die Immissionsbelastung in den letzten Jahren durch den technischen Fortschritt deutlich gesunken ist und somit keine problematischen Immissionskonzentrationen zu erwarten sind.

Bewertung der Immissionsverhältnisse

Mit Hilfe eines Modells werden die Immissionen im Planungsumfeld bestimmt. Ökoplana berücksichtigt dabei die Veränderungen des täglichen Verkehrsaufkommens durch die geplante Bebauung.

Entlang der Wilhelmstraße werden NO₂-Jahresmittelwerte von 39 µg/m³ (Fahrbahnrand) ermittelt. Der Grenzwert wird somit zu ca. 97,5 % erreicht. Etwas günstiger stellt sich die Situation entlang der Taunusstraße dar. Dort werden NO₂-Belastungen von ca. 35,6 bis 38,2 µg/m³ berechnet. Verhältnismäßig hohe NO₂-Werte sind auch in der Geisbergstraße zu bilanzieren. Der NO₂-Jahresmittelwert beläuft sich hier auf ca. 35,8 bis 36,5 µg/m³. Hier macht sich die Steigung der Straße negativ bemerkbar.

Da wie oben beschrieben die NO₂-Jahresmittelwerte von 2010 zu 2014 zurückgingen, sind die von Ökoplana verwendeten NO₂-Hintergrundbelastungsannahmen mit Daten aus 2010 aus heutiger Sicht als konservativ zu bewerten. In einer aktuelleren Modellierung mit Daten von 2014 würden die NO₂-Belastungen für obige Straßen geringer ausfallen.

Der Kurzzeitgrenzwert von 200 µg/m³ NO₂ (Stundenwert, max. 18 Überschreitungen/Jahr) wird bei den vorliegenden NO₂-Jahresmittelwerten überall sicher eingehalten. NO₂-Grenzwertüberschreitungen sind somit durch die Vorvariante und die Ausführungsplanung nicht zu erwarten.

Bei der Berechnung der Immissionsverhältnisse für Feinstaub (PM₁₀) ist eine Vorbelastung von ca. 18 g/m³ zu berücksichtigen. Die Ergebnisse der Berechnungen von Ökoplana zeigen, dass im gesamten Untersuchungsgebiet der Grenzwert für das Jahresmittel von 40 µg/m³ für PM₁₀ und von 25 µg/m³ für PM_{2.5} sowie der PM₁₀-Kurzzeitgrenzwert sowohl gegenwärtig als auch bei Realisierung der Planung sicher eingehalten werden.

Auswirkungen:

Die Ergebnisse der für das Plangebiet durchgeführten Untersuchungen und Modellrechnungen zeigen, dass die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Entwicklung die von der Stadt Wiesbaden formulierten klimaökologischen Zielvorstellungen erfüllt werden. Die in Nord-Süd-Richtung und Ost-West-Richtung verlaufenden Luftleitbahnen dienen auch weiterhin der Durchlüftung des Gebiets, sowie mit geringerer Einschränkung als Kaltluftzufuhr der Innenstadt und als Grünvernetzung.

Geringfügige klimatische Negativeffekte, die durch die verdichtete Hangbebauung entstehen, werden durch geeignete planerische Maßnahmen (grünordnerische Maßnahmen, Veränderung der Baustruktur im Bereich des Gebäudekomplexes Sonnenberger Straße 2, 2 a, 2 b (Aufbrechen des Gebäuderiegels) ausgeglichen. Eine gravierende bzw. unzulässige Zusatzbelastung durch verkehrsbedingte Zusatzbelastungen (planungsbedingter Anwohnerverkehr) ist nicht zu befürchten. Mit erheblichen Auswirkungen auf das Klima bzw. die Lufthygiene ist somit im Gebiet nicht zu rechnen.

Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge zwischen Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima

Da für die einzelnen Bestandteile des Naturhaushaltes (Tier, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima) voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind, ist davon auszugehen, dass auch für das Wirkungsgefüge zwischen den einzelnen Bestandteilen des Naturhaushaltes voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen erwartet werden.

Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die biologische Vielfalt

Auswirkungen auf das Landschaftsbild bzw. hier Stadtbild

Die Umsetzung des Bebauungsplans ist mit Veränderungen hinsichtlich des bisherigen Stadt- bzw. Landschaftsbildes verbunden. Bei der Umsetzung ist davon auszugehen, dass sich das Plangebiet - mit seinem bisherigen locker bebauten und dem durchgrüneten baumgeprägten Charakter - in ein vom Bestand her abweichendes attraktives, innenstadtnahes modernes Quartier mit hochwertigen Wohn- und Bürobauten entwickeln wird, mit funktions-tüchtigen Anbindungen und für die Öffentlichkeit nutzbaren Fußwegeverbindungen in das angrenzende Stadtquartier. Damit verbunden sind die funktionale und architektonische Aufwertung der Taunus- sowie Sonnenberger Straße als Nordabschluss der Wiesbadener Wilhelmstraße sowie die Stärkung der Grün- und Freiraumqualitäten des Quartiers.

Auswirkungen auf die biologische Vielfalt:

Die biologische Vielfalt als ein Maß für die Anzahl der verschiedenen Lebensformen innerhalb eines Lebensraumes kann insbesondere an der vorhandenen Vielfalt von Flora und Fauna abgelesen werden. Da das Plangebiet einem Innenstadtquartier in dieser Lage entsprechend als mittelmäßig arten- und strukturreich zu bezeichnen ist, ist eine besondere biologische Vielfalt im Plangebiet nicht zu erkennen.

Erhebliche Auswirkungen auf die biologische Vielfalt sind voraussichtlich nicht zu erwarten. Hierzu sind auch Kompensationsmaßnahmen wie das Anbringen von Nistkästen für Fledermäuse im Bereich des benachbarten Parkplatzes am Paulinenhang geplant. Des Weiteren kann durch die Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern ein Ausgleich geschaffen werden. Zusätzlich werden an Bäumen, den Bestands- und Neubauten, Nistkästen aufgehängt.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Zu den umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen, die durch die geplanten Nutzungen und die Umsetzung des Bebauungsplans hervorgerufen werden können, zählen vorrangig Lärmemissionen (gebietsspezifische Lärmemissionen aus der Eigenart der geplanten und bestehenden Nutzungen, Verkehrslärm), Belastungen aus dem Boden- und des Wasserhaushalts (Grundwasser) sowie Belastungen aus dem Klima und der Lufthygiene. Auswirkungen, die sich für den Menschen aus Belastungen des Boden- und Wasserhaushalts sowie aus dem Klima und der Lufthygiene ergeben könnten, wurden schon im Rahmen der Beschreibung der Bestandssituation der einzelnen Bestandteile des Naturhaushalts dargestellt.

Vermeidung und Ausgleich gemäß Eingriffsregelung

Im Rahmen der Grünordnungsplanung und im Artenschutzgutachten wurden verschiedene Maßnahmen bzw. Eingriffsvermeidung empfohlen. Durch den Vergleich der Flächenversiegelung von Bestand und Planung wurde eine deutliche Verbesserung des Versiegelungsgrades und der damit verbundenen stadtoökologischen Parameter aufgezeigt. Eine weitergehende Differenzierung nach Biotoptypen (Bestand und Planung) macht dieses anhand der Nutzungstypen- und des Versiegelungsplans (vgl. „Grünordnungsplan Kureck“) deutlich.

Im Zuge der Ausarbeitung des Bebauungs- und Grünordnungsplans wurden vielfältige Entsiegelungs-, Begrünungs- sowie Pflanzmaßnahmen ausgewiesen. Durch die im Rahmen der Verwirklichung der Bauleitplanung neu zu pflanzenden Bäume etc. ist die naturschutzfachliche Bilanz leicht verbessert gegenüber dem Bestand. Die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen, insbesondere die Anbringung von Nisthilfen für geschützte Vogel- und Fledermausarten, gewährleistet den Fortbestand der potenziell betroffenen Populationen.

Der durch die Planung hervorgerufene Eingriff kann sowohl aus naturschutzrechtlicher Sicht, wie auch aus artenschutzrechtlichem Blickwinkel, aufgrund der im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen als im Plangebiet ausgeglichen gelten. Erhebliche Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter sind nicht zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Geplante Maßnahmen für die Tier- und Pflanzenwelt

Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen werden folgende Festsetzungen zur Anlage und Gestaltung von Grünflächen getroffen:

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Begrünung von baulichen Anlagen, Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen
- Anbringung von Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse.

Geplante Maßnahmen für den Boden- und Wasserhaushalt

Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen werden folgende Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt:

- Festsetzungen zur Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung
- Festsetzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Festsetzung zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser wirkt einer reduzierten Grundwasserbildung und einem verstärkten Oberflächenwasserabfluss entgegen.

Geplante Maßnahmen für das Klima und die Lufthygiene

Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen werden folgende Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt:

- Festsetzung der Dachbegrünung für Gebäude und Tiefgaragen

Festsetzungen zur Dachbegrünung wirken sich positiv auf das Kleinklima aus und stellen zusätzlichen Flächen für Flora und Fauna dar. Neben dem Positiveffekt der Regenwasserrückhaltung trägt die Dachbegrünung zur Entlastung des Abwassernetzes bei und führt das Regenwasser direkt in den Wasserkreislauf zurück.

Geplante Maßnahmen für den Menschen

Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt sowie auf das Klima und die Lufthygiene tragen dazu bei, nachteilige Auswirkungen auf den Menschen zu verringern und die Lebensqualität zu verbessern. Dazu sind auch Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) getroffen worden.

Ergebnisse der Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Die in ihren Aufgabenbereichen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 13.02.2015 frühzeitig über die Planung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Den im Rahmen dieser Beteiligung vorgebrachten Stellungnahmen wurden in der weiteren Planung Rechnung getragen.

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB am 12.08.2015 an der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Folgende Stellungnahmen des Umweltamts wurden nicht berücksichtigt:

<p>Die Festsetzungen für die Grundstücksfreiflächen sind zu unspezifisch. Der Grünordnungsplan macht hierzu differenzierte und detaillierte Aussagen, die es im Bebauungsplan zu übernehmen gilt. Insbesondere sind Festsetzungen zum Maß der Begrünung (zu 100 %, s. Teil II, Kap. 4 der Begründung), zur Verwendung von Nadelbäumen (nur als Einzelbaumpflanzungen) und der Anteil heimischer Arten zu ergänzen. Hierzu sind auch in Kap. 5.3 der Begründung zum B-Plan entsprechende Qualitätsangaben formuliert worden, die in die Festsetzungen übernommen werden sollen.</p>	<p>Der wesentliche Unterschied der vorhabenbezogenen Planung im Vergleich zur sogenannten Angebotsplanung besteht im Quartier Kureck darin, dass die planungsrechtlichen Festsetzungen nicht nur durch den Bebauungsplan selbst, sondern auch durch den Masterplan und insbesondere den Freiflächengestaltungsplan ausgefüllt werden. Die in den begleitenden Planwerken niedergelegten Inhalte sind Anlagen zum Durchführungsvertrag und deshalb ebenso verbindlich wie der Bebauungsplan selbst. Über den Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:500 hinausgehende Festlegungen sind weder erforderlich noch möglich. Dafür gibt es die Objektplanung der Außenanlagen auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens, mit entsprechend höherem Detaillierungsgrad. Ein Widerspruch zu den Kernaussagen des Grünordnungsplans wird nicht gesehen.</p>
<p>In den allgemeinen Wohngebieten (WA1, WA2) und dem Kerngebiet MK2 sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einem Dachneigungswinkel bis zu 10° und ab einer Mindestgröße von 20 m² in einem Umfang von mind. 90 % der Dachfläche extensiv oder intensiv als Gras-Staudendach zu begrünen.</p>	<p>Der einzige Unterschied zur Festsetzung im Bebauungsplanentwurf ist der Vorschlag, den Begrünungsanteil für Dächer von 50 % auf 90 % anzuheben. Schon im Bebauungsplan „Kureck / Cansteinsberg“ verfolgte die städtebauliche Planung das Ziel, auf den Flachdächern Dachterrassen zuzulassen. Damit nach Abzug der Flächenanteile für die Begrünung und für bauliche Anlagen (z. B. Dachaustritt) noch ausreichend Terrassenfläche übrig bleibt, wird an der Festsetzung von 50 % Mindestbegrünung festgehalten.</p>

<p>Die gesetzgeberische Zielvorstellung bezüglich der Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ist die Herstellung eines beachtlichen Maßes an Begrünung. Die bisher festgesetzten Bäume erscheinen unzureichend.</p>	<p>Folge der Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen wird eine flächenhafte Durchsetzung des Plangebiets mit Laubbäumen sein. Eine Erhöhung der Pflanzdichte würde dem angestrebten landschaftsparkartigen Charakter widersprechen, der nicht nur Gehölzflächen, sondern auch Freiflächen mit Sträuchern, Stauden und Rasen vorsieht, und der nicht zuletzt von dem Wechsel und der Vielfalt der verschiedenen Gestaltungsformen lebt.</p>
<p>Die Breite der Zufahrt im Bereich der Prinzessin-Elisabeth-Straße in Form eines ca. 15 Meter breiten Fahrrechts zugunsten des Anliegers erscheint stark überdimensioniert. Vor dem Hintergrund der in den textlichen Festsetzungen vorgeschlagenen Überfahrtsbreite von max. 6 Meter ist hier Fahrrecht auf 6 Meter Breite anzupassen. Die angrenzenden Bestandsbäume sind hier als zu erhalten festzusetzen.</p>	<p>Hinsichtlich der Zufahrt liegt offenbar ein Missverständnis vor. Die Breite der Zufahrt darf wie in allen anderen Fällen nicht mehr als 6 m betragen. Mit der zeichnerischen Festsetzung eines breiteren Bereichs wird lediglich eine veränderte räumliche Lage dieser Zufahrt ermöglicht. Die an die Zufahrt angrenzenden Flächen sind als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen festgesetzt. Deshalb ist die Festsetzung einzelner Bestandsbäume nicht erforderlich.</p>
<p>Die Begrenzung der Tiefgaragenflächen im Bereich der zu erhaltenden Bäume ist soweit Richtung Norden zu verschieben, dass der Erhalt der drei im Plan als zu erhalten dargestellten Bäume gesichert werden kann.</p>	<p>Die Flächenabgrenzung ist mit einer Objektplanung für die Wohngebäude und der Tiefgarage hinterlegt. Danach müssen bereits jetzt Doppelparker in der Tiefgarage vorgesehen werden, um die notwendige Anzahl an Stellplätzen errichten zu können. Eine weitere Einschränkung des Flächenangebots ist deshalb nicht möglich. Der Schutz der Bäume kann im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens sichergestellt werden.</p>
<p>Für Dachbegrünungen ist eine Beschränkung auf Mindestgrößen ab 20 m² sowie die nur anteilige Begrünung von 50 % der Dachfläche nicht sinnvoll, weil sich in der Summation ein hoher Anteil nicht begrünter Dachflächen ergibt. Zielsetzung ist die Entwicklung eines guten Eigenklimas im Planungsgebiet als klimaökologische Behaglichkeitszone. Dies ist maßgeblich abhängig vom Versiegelungsgrad sowie vom Grünanteil. Da der Versiegelungsgrad im Plangebiet laut Flächenbilanz im Umweltbericht bei 57 % liegt, sollten alle Möglichkeiten zur Begrünung (auch baulicher Anlagen) genutzt werden.</p>	<p>Wie die Begründung zum Bebauungsplan ausführt, sind begrünte Kleinflächen bis 20 m² kaum wirksam, verursachen aber einen erheblichen baulichen Aufwand. Die Festsetzung wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Kureck-Cansteinsberg“ übernommen.</p>

Die weiteren vorgebrachten Stellungnahmen haben keine Auswirkungen auf die Planung.

Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Die Öffentlichkeit wurde durch eine frühzeitige Bürgeranhörung nach § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Bürgerversammlung am 24.03.2015, sowie durch die öffentliche Auslegung des Planentwurfs in der Zeit vom 17.08.2015 bis 16.09.2015 beteiligt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde von einem Bürger die Stellungnahme vorgebracht, die Anzahl der entstehenden Wohngebäude im Norden des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu verringern. So würde der klimatisch und ökologisch sehr sensible und äußerst bedeutende hangabwärtige Bereich geschützt.

Die Anregung wurde nicht berücksichtigt, da sich keine signifikanten klimaökologischen Negativeffekte gegenüber dem Plan-Zustand 2013 und gegenüber dem jetzt geltenden Bau-recht einstellen. Die im Hangbereich angedachte Bebauungs- und Freiflächenstruktur ist klimaverträglich gestaltet. Es gibt deshalb keine Veranlassung, auf die Herstellung von Wohnraum in der Innenstadt zu verzichten.

Wiesbaden, den 10. Februar 2016