

Landeshauptstadt Wiesbaden  
Der Magistrat  
- Stadtplanungsamt -



## **BEGRÜNDUNG**

**ZUM VORHABENBEZOGENEN  
BEBAUUNGSPLAN**

**„KURECK - CANSTEINSBERG“**

**IM ORTSBEZIRK NORDOST**

**NACH § 9 ABS. 8 BAUGESETZBUCH**

## GLIEDERUNG

### **I. PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE**

#### **1. Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich**

#### **2. Übergeordnete Planungen/ Planungsrechtliche Situation**

- 2.1 Regionalplan Südhessen
- 2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der LH Wiesbaden)
- 2.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)
- 2.4 Fluchtlinienpläne

#### **3. Bestand**

#### **4. Weitere Fachplanungen und Gutachten**

- 4.1 Rahmenplan „Kureck“ 2009
- 4.2 Städtebaulicher Masterplan 2011/2012
- 4.3 Hydrologisches Gutachten
- 4.4 Klimagutachten
- 4.5 Schalltechnische Untersuchung
- 4.6 Verkehrsgutachten
- 4.7 Artenschutzgutachten
- 4.8 Bodengutachten
- 4.9 Grünordnungsplan GOP Kureck

### **II. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

#### **A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
- 1.2 Kerngebiet (MK)

#### **2. Maß der baulichen Nutzung**

- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
- 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)
- 2.3 Zahl der Wohneinheiten
- 2.4 Höhe baulicher Anlage
- 2.5 Zahl der Vollgeschosse

#### **3. Bauweise**

- 3.1 offene Bauweise
- 3.2 abweichende Bauweise
- 3.3 Baulinien und Baugrenzen

#### **4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen**

#### **5. Verkehrsflächen**

6. **Flächen für Versorgungsanlagen**
  7. **Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsleitungen**
    - 7.1 Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen
    - 7.2 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
  8. **Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung**
  9. **Öffentliche und private Grünflächen**
  10. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
  11. **Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten**
  12. **Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energien**
  13. **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Immissionsschutz**
  14. **Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern**
- B. AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN FESTSETZUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN**
1. **Gestaltung baulicher Anlagen**
    - 1.1 Dachgestaltung
    - 1.2 Gebäudefassaden
    - 1.3 Werbeanlagen
  2. **Grundstücksfreiflächen**
    - 2.1 Stellplätze/Oberflächen
    - 2.2 Begrünung der privaten Grundstücksfreiflächen
    - 2.3 Terrassen
    - 2.4 Einfriedungen
    - 2.5 Stützmauern
    - 2.6 Abfallbehälter
  3. **Behandlung von Niederschlägen**
- C. KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**
1. **Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind**
  2. **Denkmalschutz**

### **III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

- 1. Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen**
- 2. Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme voraussichtlich entstehen**
- 3. Aussagen zum Investitionsvolumen**
- 4. Bedarfe der sozialen Infrastruktur**
- 5. Statistische Angaben**

### **IV. UMWELTBERICHT**

- 1. Einleitung**
  - 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans
  - 1.2 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes
- 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**
  - 2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands
  - 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands
  - 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich
  - 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten
- 3. Zusätzliche Angaben**
  - 3.1 Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten
  - 3.2 Maßnahmen zur Überwachung
  - 3.3 Zusammenfassung

## I. PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE

### Stadtentwicklungspolitische Zielsetzung

An der Nahtstelle zwischen den Wohnquartieren im Nordosten (Komponistenviertel), den Quartieren im Westen und dem innerstädtischen Kernbereich übernimmt das „Kureck“ eine wichtige Rolle in der Stadtentwicklung Wiesbadens.

Die wichtigsten stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen im Kernbereich der LH Wiesbaden und somit auch für den Planungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Kureck-Cansteinsberg“ sind:

- Stärkung der Innenstadtfunktionen
- Erhaltung der Vielfalt innerstädtischen Lebens
- Vermeidung von Monostrukturen
- Stärkung des Wohnens mit breitem Angebot
- Erhaltung und Wahrung der Bedeutung als Kur-, Residenz- und Landeshauptstadt
- Schaffung von Voraussetzungen für eine umweltverträgliche wirtschaftliche Prosperität der Stadt im Rhein-Main Gebiet
- Reduzierung des Verkehrsaufkommens und der Immissionen
- Schutz der „Kurstadtfunktionen“ (Quellen, Boden, Nachbarschaft Kuranlage, Denkmalpflege).

Die attraktive Aufwertung und Gestaltung dieses Quartiers sowie die Schaffung eines vielfältigen Nutzungsangebotes sind neben der Erhaltung seiner denkmalpflegerischen Bedeutung (Stadtbaugeschichte, Baudenkmäler) die entscheidenden Komponenten dieser Entwicklung.

### Planungsanlass und Erfordernis

Konkreter Planungsanlass ist die Entwicklungsbereitschaft der IFM (Property Projekt Wiesbaden GmbH & Co.KG), Eigentümerin der Grundstücke des Bereichs des zukünftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Kureck-Cansteinsberg“, hier eine neue bauliche Entwicklung umzusetzen. Die geplante stadträumliche und bauliche Umsetzung beinhaltet eine Neuentwicklung des Gesamtbereichs unter weitestgehender Beibehaltung erhaltenswerter und denkmalgeschützter Elemente.

Die Planungsziele des bestehenden Bebauungsplanes „Kureck“ aus dem Jahre 1967, der fast vollständig die Fläche des neuen Geltungsbereichs überdeckt, entsprechen nicht mehr den im Rahmenplan „Kureck“ von 2009 formulierten Entwicklungszielen. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans, die vor allem für die Entwicklung des Hochhauskomplexes an der Taunusstraße entwickelt wurden, können die geplanten städtebaulichen und nutzungsspezifischen Ziele in diesem Randbereich der Wiesbadener Innenstadt nicht mehr erfüllen. Unter Berücksichtigung der aktuellen Planungsziele und der gewünschten Anpassung an die im angrenzenden Bebauungsplan „Komponistenviertel“ dargelegten Ziele ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans notwendig geworden.

Da die Initiative zur Entwicklung und Bebauung von der Eigentümerin ausgeht, die zur Durchführung der Vorhabens in der Lage und bereit ist, wird das Planungsrecht mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (§ 12 BauGB) herbeigeführt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche und verkehrliche Entwicklung dieses innerstädtischen Quartiers geschaffen.

### 1. Lage des Planungsgebiets und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Kureck-Cansteinsberg“ liegt an der nördlichen Grenze der Innenstadt Wiesbadens.

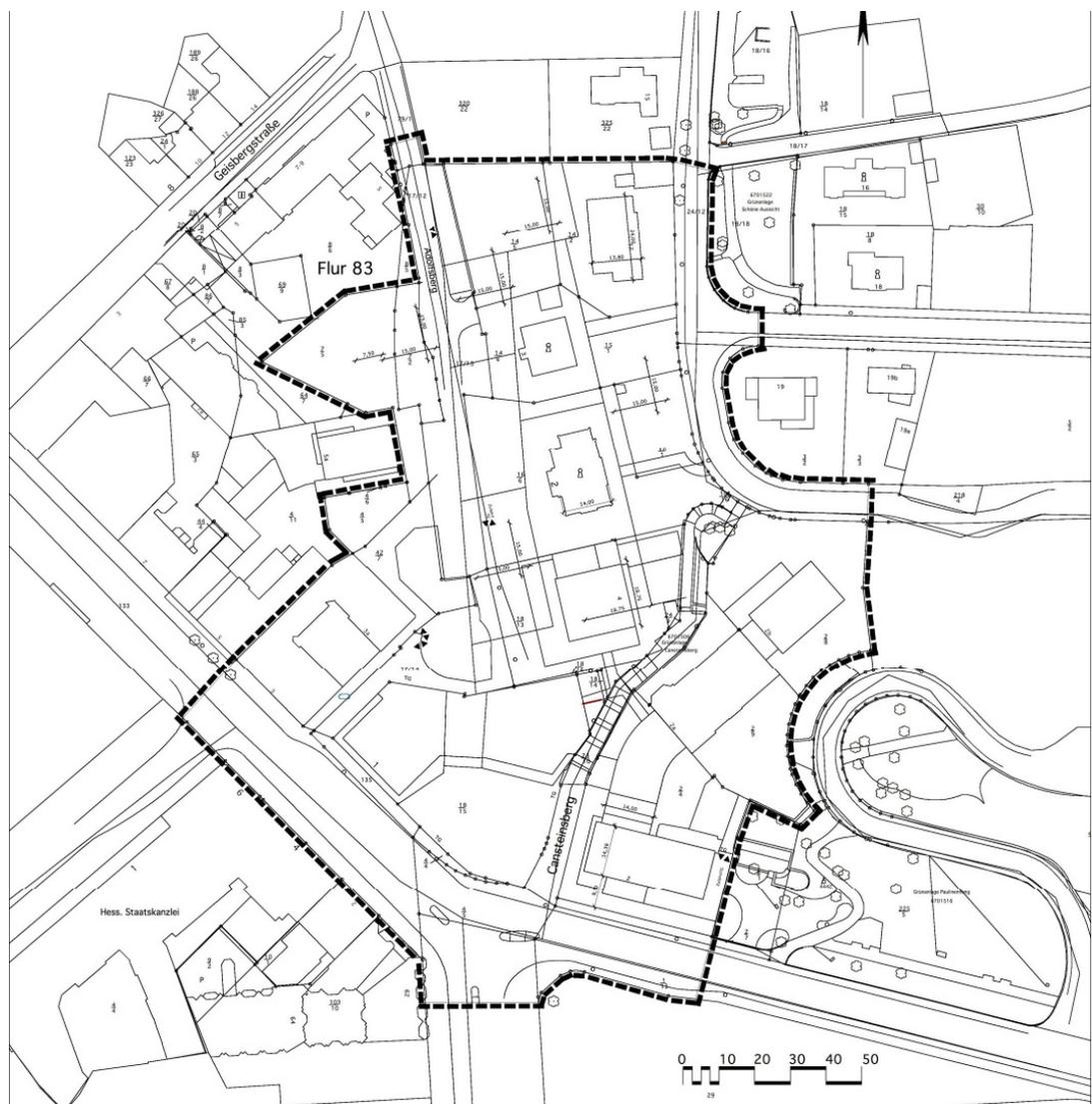


Abb. 1: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans  
Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Wiesbaden, Flur 83, 95, 127 und 128, jeweils teilweise. Der Geltungsbereich hat folgende Grenzen:

Im Norden (jeweils die nördliche Grenze der Grundstücke)

Flur 82, Flst. 79/1  
 Flur 83, Flst. 14/5  
 Flur 83, Flst. 14/2  
 Flur 128, Flst. 24/12

Im Osten (jeweils die östlichen Grenzen der Grundstücke)

Flur 128, Flst. 24/12  
 Flur 128, Flst. 5/1  
 Flur 128, Flst. 2/8  
 Flur 128, Flst. 2/4  
 Flur 128, Flst. 2/7  
 Flur 127, Flst. 2  
 Flur 127, Flst. 1/13

Im Süden (jeweils die südliche Grenze der Grundstücke)

Flur 127, Flst. 1/13  
 Flur 127, Flst. 4/3  
 Flur 95, Flst. 133

Im Westen (jeweils die westlichen Grenzen der Grundstücke)

Flur 95, Flst. 133  
 Flur 83, Flst. 42/7  
 Flur 83, Flst. 4/5  
 Flur 83, Flst. 7/5  
 Flur 83, Flst. 8/5  
 Flur 83, Flst. 17/12

Der Entwicklungsbereich hat eine Größe von ca. 2,9 ha. Der Geltungsbereich gliedert sich in mehrere Teilbereiche, die zur Zeit, mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen, alle mit sehr unterschiedlicher Dichte und unterschiedlichen Gebäuden bebaut sind.

## **2. Übergeordnete Planungen/ Planungsrechtliche Situation**

### 2.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Fläche des Geltungsbereiches ist im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ dargestellt.

### 2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der LH Wiesbaden)

Der am 15.11.2003 wirksam gewordene Flächennutzungsplan der LH Wiesbaden gliedert die Fläche des Geltungsbereiches in unterschiedliche Teilbereiche. Ein kleiner nördlicher Bereich ist als „Wohnbaufläche mit hohem Grünbestand“ dargestellt, ein Bereich am Adolfsberg ist als „Wohnbaufläche Bestand“ und die restlichen Flächen, orientiert zur Taunusstrasse, sind als „Gemischte Baufläche Bestand“ dargestellt.

Durch die Änderung der Planungsziele, im nördlichen Bereich an der Prinzessin-Elisabeth-Straße und der Schönen Aussicht Wohnbebauungen auszuweisen, reagiert der städtebauliche Entwurf auf die Qualitäten der

angrenzenden Wohngebiete und übernimmt auch in diesem Übergangsbereich diese Nutzungsausrichtung des innenstadtnahen Wohnens.

Mit dieser Änderung in einem Bereich mit einer Größe über 0,5 ha kann die Planung nicht mehr als aus dem FNP entwickelt angesehen werden. Eine Anpassung des bestehenden Flächennutzungsplanes wird notwendig. Die Anpassung wird in einem Änderungsverfahren parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt.

### 2.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)

Für den Geltungsbereich oder für Teilflächen des Geltungsbereiches bestehen zur Zeit mehrere rechtskräftige Bebauungspläne:

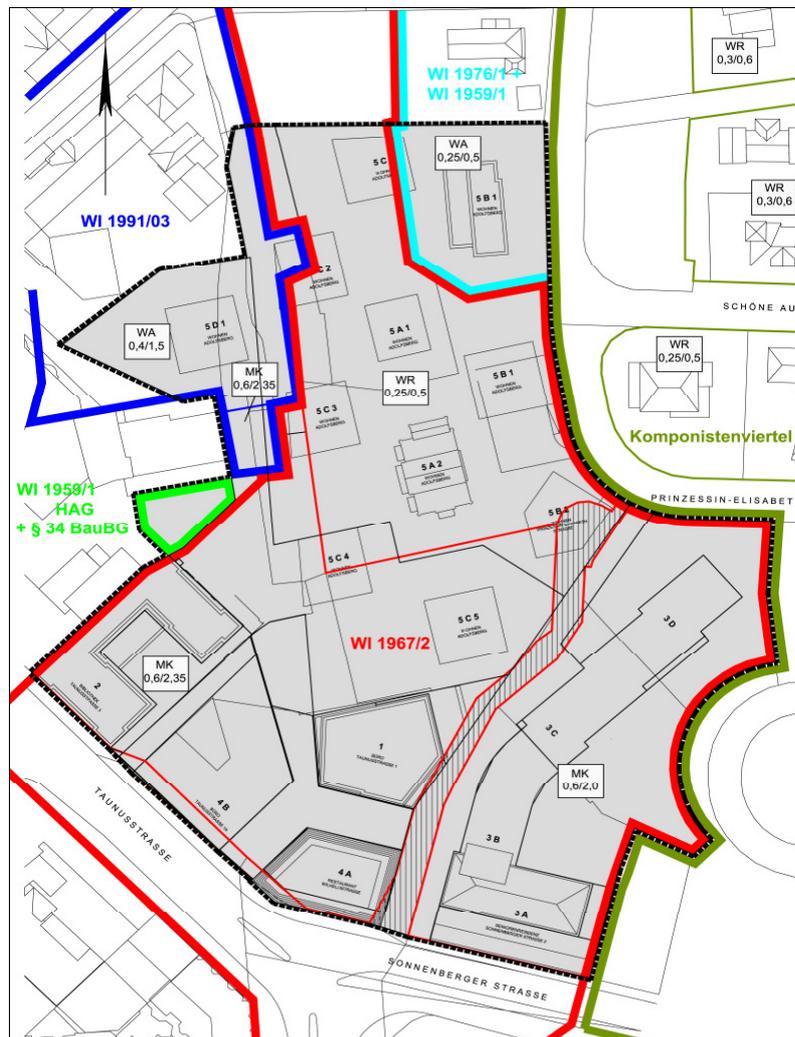


Abb. 2: Übersicht der bestehenden Bebauungspläne

Bebauungsplan: 1967/2 „Kureck“

Bebauungsplan: 1976/1 „Nerotat / Dambachtal / Richard-Wagner-Straße“

Bebauungsplan: Wiesbaden 1991/03 „Geisbergstraße / Adolfsberg“.

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans „Kureck-Cansteinsberg“ verlieren innerhalb seines Geltungsbereichs die vorgenannten Bebauungspläne ihre Wirksamkeit. Außerhalb des Geltungsbereiches „Kureck-Cansteinsberg“ bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplanes 1976/1 und 1991/03 bestehen.

Ihre Inhalte und Festsetzungen werden, soweit diese weiterhin Bestand haben sollen, in die Festsetzungen der aktuellen Bebauungsplanung übernommen.

## 2.4 Fluchtlinienpläne

Für den Geltungsbereich oder Teilbereichen liegt kein Fluchtlinienplan vor.

## **3. Bestand**

### 3.1 Nutzungen

Mit den dominierenden Büronutzungen innerhalb der ehemaligen R&V-Liegenschaften Taunusstraße Nr. 1 sowie den Büro- und Dienstleistungsnutzungen in den Gebäuden an der Taunusstraße Nr.3 bildete sich in der Vergangenheit ein monofunktionaler Nutzungsgürtel zwischen der nördlich angrenzenden Wohnbebauung des Komponistenviertels und der heterogenen, mischgenutzten Innen- und Kernstadt im Süden.

Die Solitärbauten an der Straße Adolfsberg (denkmalsgeschützte Gebäude Nr. 2 und Nr.3), die Häuser Taunusstraße Nr. 3 und Sonnenberger Straße Nr. 2 (denkmalsgeschütztes Gebäude) werden bzw. wurden zu Büro- und Verwaltungszwecken genutzt. Ein Mehrfamilienhaus im nördlichen Randbereich an der Straße Schöne Aussicht wird als Wohngebäude genutzt.

Die Verwaltungs- und Bürobauten stehen leer. Die Gefahr von Vandalismus und Beschädigungen der leer stehenden Immobilien beeinträchtigen die Qualität des gesamten Quartiers und seiner Umgebung nachhaltig.

### 3.2 Freiflächen

Die privaten Freiflächen im Bereich der Blockrandbebauung und der ehemaligen R&V-Verwaltung an der Taunusstraße sind versiegelt und werden als reine Erschließungsflächen genutzt. Die Grün- und Freiflächen der Solitärbebauungen im nördlichen Randbereich dokumentieren noch heute den hohen Wohnwert in direkter Innenstadtrandlage. Auch das Anwesen Sonnenberger Straße Nr. 2 weist neben seinen befestigten Erschließungsflächen auf der Seite der Prinzessin-Elisabeth-Straße und zum Paulinenhang zusammenhängende Grünflächen auf.

Der westlich angrenzende Park (Paulinenhang) hat neben seiner gestalterischen, klimatischen und ökologischen Funktion auch als Frischluftschneise der aus Norden strömenden Fallwinde eine wichtige Aufgabe für das Stadtklima im Innenstadt- und Kurbereich.

### 3.3 Denkmalpflege

Die Gebäude Adolfsberg Nr. 2 und Nr. 3 sind gemäß der Denkmaltopographie Wiesbaden (Band II, Villengebiete) Einzelkulturdenkmale im Sinne des § 2 Abs. 1 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG).

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

Bei dem Objekt Sonnenberger Straße Nr. 2 handelt es sich einschließlich des terrassierten Vorgartens um ein Einzelkulturdenkmal im Sinne des § 2 Abs. 1 HDSchG. Der Gesamtgrundstücksbereich Sonnenberger Straße Nr. 2, Nr. 2a und b ist gemäß Denkmaltopographie Wiesbaden (Band I.1 Historisches Fünfeck) Teil der als Kulturdenkmal geschützten Gesamtanlage VI „Historisches Fünfeck“.

### 3.4 Baustruktur - und Gebäudetypologie

Im Planbereich liegen unterschiedliche Bau- und Stadtstrukturen nachvollziehbar nebeneinander. Mit der Blockrandbebauung an der Taunusstraße sowie deren rückwärtigen Nachverdichtungen wird am Fuße des Adolfsbergs die gründerzeitliche Bebauung räumlich abgeschlossen.

Freistehende Villen und Solitäre, die typisch für die angrenzende Hangbebauungen sind, schließen im Norden und Osten an. Ihre Ausrichtung und Orientierung passen sich überwiegend den Höhenlagen und der hangparallelen Straßenführung an.

Als dominantes Einzelobjekt am Ende der Wilhelmstraße steht das Hochhaus (ehemals R+V-Hochhaus) mit seinen angrenzenden Gebäudeteilen aus den 1970er Jahren am Eingangsbereich des Stadtquartiers und des Durchganges zum Wohngebiet Komponistenviertel über den Fußweg Cansteinsberg.

Durch seine ungenügende städtebauliche und gestalterische Einbindung in die Struktur der Umgebung fehlt dem Hochhaus bis heute die Qualität eines identifikationsstiftenden Stadtbausteins für Wiesbaden.

### 3.5 Erschließung / Verkehr

Während das Quartier im Westen, Norden und Osten durch Anliegerstraßen und Erschließungsstraßen ohne wesentliche verkehrliche Konfliktpunkte begrenzt wird, stellen die im Süden zur Innenstadt und Kuranlage grenzenden stark befahrenen Sonnenberger Straße und Taunusstraße schwer überwindbaren Barriere dar, die nur punktuell und zum Teil sehr unattraktiv zu queren sind. Eine Reduzierung der dortigen Verkehrsströme ist in absehbarer Zeit nicht zu erwarten.

Die innere Anliegerstraße Adolfsberg ist durch Form, Ausbau und Begrenzung ein uneindeutiger Straßenraum, der auch als Fußweg zwischen Taunusstraße und den angrenzenden Wohngebieten kaum wahrgenommen wird. Sie übernimmt die Funktion der Erschließung des Parkhauses sowie die Anbindung einiger Grundstücke für den Fahrverkehr sowie die fußläufige Verbindung zwischen Adolfsberg und Innenstadt über den Fussweg Cansteinsberg.

Der Fussweg Cansteinsberg ist trotz seiner Steigung und den zahlreichen Stufenanlagen eine wichtige fußläufige Verbindung zwischen der Innenstadt und dem Komponistenviertel.

## 4. Weitere Fachplanungen und Gutachten

### 4.1 Rahmenplan „Kureck“ von 2009

2009 wurde für den Kernbereich der Innenstadt ein Rahmenplan erarbeitet und von der Stadtverordnetenversammlung am 17.09.2009 verabschiedet. Das planerische Leitbild des Rahmenplanes dient als Konzept und Entwicklungsgrundlage, auf deren Basis konkrete Planungsschritte wie Bauleitpläne oder Ausführungspläne entschieden werden können. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Kureck-Cansteinsberg“ ist ein Teilgebiet dieses städtebaulichen Entwicklungskonzepts.

Der Rahmenplan „Kureck“ macht bezüglich der zu entwickelnden städtebaulichen Raum- und Baustruktur in der seinem Maßstab angemessenen Aussageschärfe für diesen Bereich mehrere Aussagen:

1. Stadträumliche Zielsetzung ist die Ergänzung und Schließung der räumlich wirksamen, geschlossenen Randbebauung entlang der Nordseite der Taunusstraße bis an den Einmündungsbereich der Wilhelmstraße. Die Erhaltung und Integration des Hochhauses sowie die Ergänzung der verdichteten Gründerzeitbebauung an der Taunusstraße wird als Abschluss und Kontrastpunkt zur sich anschließenden räumlichen Offenheit des Paulinenparks und der Kuranlagen entwickelt.
2. Im Gegensatz zur verdichteten Bebauung an der Taunusstraße wird im rückwärtigen Bereich die umgebende vorhandene villenartige Solitärbebauung als Leitbild für die weitere Verdichtung vorgeschlagen.
3. Im Interesse einer optischen, klimatischen und strukturellen Öffnung des Gebietes zum Park am Paulinenhang und zur Prinzessin-Elisabeth-Straße wird an Stelle der vorhandenen nördlichen Riegelbebauung der Sonnenberger Straße Nr. 2 eine offene, hangparallele Solitärbebauung entwickelt.

Diese im Rahmenplan „Kureck“ formulierten Leitbilder werden Grundlage für die Entwicklung der Planungsziele des Masterplanes Kureck.

### 4.2 Städtebaulicher Masterplan „Kureck“ 2010 / 2011; Prof. Max Dudler

2010 wurde vom Architekturbüro Max Dudler, Frankfurt, ein städtebaulicher Masterplan für den Gesamtbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entwickelt. Dieser Entwurf wurde 2011 in Zusammenarbeit mit den städtischen Ämtern überarbeitet und konkretisiert. Als Vorhabenplan bildet er die Grundlage für die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und für die baulichen Umsetzungen in der Zukunft.

#### 4.2.1 Planungsziele

Ziel der Bearbeitung ist die Erstellung eines Bebauungsplans unter Berücksichtigung der strukturellen, gestalterischen und verkehrlichen Ziele des Quartiers sowie dessen konzeptionelle Einbindung in die Gesamtstadt. Die Grundlage bildete dabei der von der Stadt Wiesbaden beschlossene Städtebauliche Rahmenplan Kureck. Dessen Belange und Planungsziele wurden dabei ganzheitlich beachtet und integriert. Schwerpunkte der Planung sind hierbei:

#### 4.2.2 Bauliche Struktur

Der Planungsbereich wurde im Krieg teilweise zerstört und hatte seinen städtebaulichen Zusammenhang verloren. Die spätere Neubebauung verfolgte städtebauliche Kriterien, die eine Einheit mit der Innenstadt und dem Villengebiet aufgehoben haben. Ziel des Bebauungsplans ist die Anbindung des nördlichen Bereichs des Komponistenviertels an die Innenstadt und die Verbesserung der baulichen Struktur. Die ortstypischen Besonderheiten der Gebäude im Komponistenviertel und der geschlossenen Stadtstruktur an der Taunusstraße und Sonnenberger Straße werden jeweils typologisch aufgegriffen und weiterentwickelt. Die denkmalgeschützten Gebäude werden in die Konzeption respektvoll eingebunden. Die Gestaltungsideen sind auf Grundlage einer einheitlichen Leitidee entwickelt.

#### 4.2.3 Nutzung

Die Nutzungsqualität im Kurquartier wird ergänzt und weiterentwickelt. Der zentrale Nutzungsschwerpunkt der Umgebung aus Kultur, Erholung, Gesundheit und Unterhaltung wird aufgegriffen von einer Hotelnutzung in der Sonnenberger Straße 2 und einer Sondernutzung in Teilen der Taunusstraße 1B. Die kleinteilige gewerbliche Nutzung in der Wilhelmstraße und Taunusstraße wird durch Läden und Gastronomie in den Erdgeschoßbereichen der Taunusstraße 1B und 3 und der Sonnenberger Straße 2 in gleicher Qualität erweitert. Die übrigen Flächen im geplanten MK-Gebiet werden weiterhin als Büroflächen genutzt. In diesem Sinne wird die Qualität des öffentlichen Raums bereichert und durch weitere publikumswirksame, attraktive Nutzungen ergänzt. Die Wohnnutzungen werden ausgehend aus dem Komponistenviertel weiter entwickelt und bis an das Hochhaus erweitert. Durch die zusätzliche Stärkung von innenstadtnahen Wohnformen und durch eine Steigerung der städteräumlichen Vernetzung werden die Einbindung in die Innenstadt und die angrenzenden Randbereiche nachhaltig verbessert. Die ehemals uniform großflächige Nutzungshomogenität wird durch eine Nutzungsmischung ersetzt.

#### 4.2.4 Verkehr

Eine gute und qualitätvolle Vernetzung der öffentlichen Räume ist eine der wichtigsten Bedingungen für die Akzeptanz und Qualität innerstädtischer Räume. Der Bebauungsplan sieht die Beibehaltung des öffentlichen Fußweges Cansteinsberg zur Prinzessin-Elisabeth-Straße vor. Der Weg am Adolfsberg wird weiterhin als Privatstraße genutzt und dient der Erschließung der Tiefgarage und der Wohnneubauten. Eine fußläufige Verbindung zwischen Adolfsberg und Cansteinsberg verbindet die unterschiedlichen Wege miteinander und stellt eine größtmögliche Durchwegung sicher. Die bislang guten Wegebeziehungen im Gebiet werden im neuen Bebauungsplan aufgegriffen und komfortabel ausgebaut.

#### 4.2.5 Raumgestaltung

Das Bebauungsplangebiet gliedert sich in zwei Teilbereiche, die durch ihre Typologien deutlich voneinander verschieden sind.

##### A. Kerngebiet (MK):

Die Taunusstraße ist geprägt durch ihr einheitlich bauliches Erscheinungsbild mit geschlossenen Straßenfronten. Die geplante Aufstockung des dem Hochhaus angegliederten Flachbaus integriert das Gebäude 1B in das Straßenbild und die Straßenfront wird bis an den Platz herangeführt. Das Hochhaus ist aus der Achse der Wilhelmstraße herausgestellt und gibt den Blick auf den Taunus weiterhin frei.

Die Aufstockung des Flachbaus zusammen mit dem terrassenartigen Rückbau des Verbindungsbaus zwischen Hochhaus und Flachbau, und damit der formalen Trennung, akzentuieren die stadträumlich wichtige Blickachse Wilhelmstraße / Adolfsberg. Der vorgelagerte Platz wird neu gestaltet und durch publikumswirksame Nutzungen in den Erdgeschossen der Gebäude belebt. Das Gebäude Sonnenberger Straße 2 bildet den Übergang zur offenen Bebauung des Komponistenviertels und der Grünanlage des Paulinenhangs.

#### B. Allgemeines Wohngebiet (WA):

Am Adolfsberg werden die Bestandsvillen von Wohngebäude ergänzt, ohne deren freie Stellung einzuschränken. Das Gebäude Sonnenberger Straße 2b wird abgebrochen und durch den frei stehenden Baukörper 3E ersetzt, so dass das Prinzip der Wohnsolitäre sich nun auch entlang der Prinzessin-Elisabeth-Straße darstellt und der Bereich mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und dem Übergang zum Paulinenhang zu vereinbaren ist. Die Sonnenberger Straße 2a wird zurückgebaut und es entsteht innerhalb des vorgefundenen Volumens ein neuer Baukörper mit einer optimalen inneren Struktur für Hotel- und / oder Wohnnutzung.

#### Das Hochhaus, Bestandsbau PF 1 AB

Durch die gestalterische Trennung der Bauteile 1a und 1b wird die Sichtachse in Verlängerung der Wilhelmstraße auf den Taunus weiter freigestellt. Der Sockelbereich wird zurückgenommen und die neue, vertikal gegliederte Hochhausfassade bis auf die Platzebene heruntergeführt. Die Solitärstellung des Baukörpers wird eindeutig. Das Technikgeschoss des Hochhauses wird fassadenbündig geschlossen. Durch die Überhöhung des Geschosses werden die erforderlichen Technikaufbauten integriert. In der Fassadengliederung wird das Geschoß als oberer Abschluß akzentuiert. Die Brückenbauteile zwischen den Gebäuden werden ganz und der Verbindungsbau zum Hochhaus teilweise abgebrochen. Das Gebäude soll zukünftig als Büro genutzt werden.

#### Taunusstraße 3, Bestandsbau PF 2

Die Überbauung des Innenhofes wird abgebrochen und ein Eingangsbauwerk im ursprünglichen Volumen der Erbauungszeit ergänzt. Das nicht historische Staffelgeschoß wird durch ein neues 4. Obergeschoss mit Flachdach ersetzt.

#### Sonnenberger Straße Nr. 2, teilw. Bestandsbau PF 3 ABC und 3 DE

Das Einzeldenkmal wird auf seine ursprüngliche Form zurückgebaut. Der spätere Anbau an der Sonnenberger Straße wird abgebrochen und es entstehen die ursprüngliche Terrasse sowie eine Hotelvorfahrt neu. Der Gebäudeabschnitt 3B wird um einen Anbau 3C ergänzt, der den Geländeverlauf aufnimmt. Die drei Flügel umschließen einen begrünten Innenhof. Die Nebengebäude im Bestand werden für diese Maßnahme zurückgebaut. Unter dem Innenhofbereich befinden sich eine Tiefgarage sowie der Küchenbereich des Restaurants. Die Tiefgarage wird von der Sonnenberger Straße aus erschlossen.

Die Häuser Sonnenberger Straße 2a und b werden zurückgebaut. Es entsteht innerhalb des vorgefundenen Volumens von 2a ein neuer Baukörper mit einer optimalen inneren Struktur für Hotel- und / oder Wohnnutzung.

Anstelle der Sonnenberger Straße 2 b ein Solitär mit Wohnnutzung. Die ehemals geschlossene Straßenfront wird aufgelöst. Das Wohngebiet wird zur Innenstadt erweitert und fortgesetzt.

Wohngebäude Adolfsberg Nr. 2 und Nr. 3, Bestandsbauten

Die als Einzeldenkmäler geschützten Villen werden saniert und im Inneren umgebaut. Das Wohngebäude Adolfsberg 3 wird um zwei Wintergärten erweitert. Die bisherige Büronutzung wird aufgegeben.

Wohngebäude am Adolfsberg, Neubauten

Die Wohngebäude sind auf einem orthogonal über den Hang gelegtes Raster gleichmäßig verteilt. Das Ordnungssystem ist zu den Bestandsgebäuden versetzt angeordnet und bindet diese mit ein, ohne sie zu verstellen. Die Neubauten treppen sich hangparallel zum Adolfsberg ab. Dabei bilden die Gebäude am Adolfsberg und an der Prinzessin Elisabeth Strasse jeweils eine Einheit, die sich in der gleichen Gebäudehöhe widerspiegelt. Sie nehmen jeweils die Höhen der Anschlußbebauung auf. Die Topografie des Geländes ist aus der Höhenstaffelung der Gebäude ablesbar.

Die Volumen der Gebäude sind von den Villen im Komponistenviertel abgeleitet.

Haus Cansteinsberg 4

Das Bürohaus Cansteinsberg 4 wird abgerissen.

Parkspindel, Tiefgarage 5C5

Die Parkspindel wird im oberirdischen Bereich abgebrochen. An ihrer Stelle entsteht die Zufahrt zur neuen Tiefgarage 5C5 und zur nördlichen Grundstücksfläche des Hauses Taunusstraße 3 . Die neue Tiefgarage erhält eine weitere Zufahrt vom Adolfsberg. Die Zufahrt zur bestehenden Tiefgarage unter 1AB bleibt erhalten.

#### 4.2.6 Freiflächenkonzept

Der südliche, zur Innenstadt zugewandte Bereich des Planungsgebiets soll an dieser Stelle eine repräsentative Gestaltung erfahren. Der Hofbereich zur Sonnenberger Straße und zur Taunusstraße wird als einladende, halböffentliche Fläche präsentiert und ermöglicht den Zugang über neu errichtete, großzügige Treppenanlagen zum nördlichen Bereich. Die beiden denkmalgeschützten Villen bilden zukünftig den räumlichen Mittelpunkt der geplanten Wohnbebauung. Die dort geplanten Villen werden in entsprechendem Abstand zueinander in den stark geneigten Hang platziert. Ähnlich der für Wiesbaden typischen Villengebiete in Hanglage, die sich entlang von Parkanlagen, Bach- und Wiesentälern entwickelt haben, soll hier eine parkartige Freiflächengestaltung entstehen.

Die Freiflächen sollen als ganzheitliche Grünfläche wahrgenommen werden. Dabei soll auf villenbezogene Einzeleinfriedungen zugunsten eines großzügigen Gesamteindruckes verzichtet werden. Die neuen Grünstrukturen sollen sich dem stark bewegten Gelände anpassen und je nach topographischer Möglichkeit den Raum mit Baum- und Strauchgruppen als Parklandschaft abwechslungsreich

gestalten. Die nicht direkt an den Straßenraum angebotenen Villen werden über Fußwege und Treppenanlagen in der Freifläche erschlossen. Zu jeder Villa des zentralen Gebiets zählt außerdem ein Zugang zur privaten Parkanlage. Die Bepflanzung des Parks soll überwiegend durch einheimische und standortgerechte Gehölze und eine für das Villengebiet passende Pflanzenauswahl erfolgen. Auch wird bewusst auf eine Trennung nach Grundstücksverläufen verzichtet, um einen weitläufigen Eindruck zu erwecken. Diese Gestaltung soll die für Wiesbaden typische Einbindung der Taunusausläufer in das Kerngebiet aufgreifen. Die Parkwege sind in die vorhandene Topographie eingefügt und bieten vielseitige Blickbeziehungen über das Stadtgebiet und in die angrenzenden Wohngebiete. Diese Großzügigkeit der Freiflächengestaltung wird erst durch eine Verlagerung der Stellplätze in die Tiefgaragen ermöglicht.

Aus funktionaler, gestalterischer und pflanzlicher Sicht stellt die angestrebte Gesamtkonzeption eine harmonische Lösung dar, die eine verträgliche Nachverdichtung in Einklang mit dem bestehenden Ensemble bietet.

#### 4.2.7 Landschaftsplanerisches Konzept

Im Rahmen der Grünordnungsplanung wurden die Belange von Natur und Landschaft analysiert und bewertet. Die geplanten Nutzungen sind unter Berücksichtigung der landschaftsplanerischen Ziele der Stadt Wiesbaden und der Bestandssituation hinsichtlich ihrer Auswirkungen beurteilt worden.

Im Planungsgebiet befindet sich eine vorhandene Grünstruktur, mit der ein sorgsamer Umgang erfordert wird. Da Konflikte zwischen dem Vorhaben und rechtlichen und örtlichen Rahmenbedingungen zu erwarten sind, wurde diese untersucht, analysiert und die Ergebnisse der Entwurfsplanung zugrunde gelegt.

Die heutige Situation besteht südlich aus einem zentralen Bürokomplex mit Anschluss an den Straßenraum Taunusstraße / Sonnenberger Str., der nördliche Teil wird durch zwei denkmalgeschützte Villen mit Baumbestand geprägt. Das Gelände zeichnet sich durch eine bewegte Topografie in Südwest-Nordost Richtung aus.

Mittels einer vergleichenden Analyse und unter Zuhilfenahme eines digitalen Geländemodells sind die Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes zwischen Bestand und vorgesehener Bebauung beschrieben und bewertet. Die Analyse liefert die Grundlage zur Bewertung der Stadt- und Landschaftsbildveränderung.

Die Beibehaltung der bestehenden Grünverbindungen ist gemäß den landschaftsplanerischen Leitziele der Stadt Wiesbaden, wie auch deren Funktion als innerstädtische Erholungsflächen, für die angrenzenden Wohngebiete zu gewährleisten.

#### 4.2.8 Erschließung, Verkehrsplanung

Eine gute und qualitätvolle Vernetzung der öffentlichen Räume ist eine der wichtigsten Bedingungen für die Akzeptanz und Qualität innerstädtischer Räume. Der städtebauliche Entwurf sieht die Beibehaltung des öffentlichen Fußweges von der Wilhelmstraße zur Prinzessin-Elisabeth-Straße vor. Der Weg am Adolfsberg wird weiterhin als Privatstraße genutzt und dient der Erschließung der Tiefgarage

und der Wohnneubauten. Eine öffentliche fußläufige Verbindung zwischen Adolfsberg und Cansteinsberg verbindet die unterschiedlichen Wege miteinander und stellt eine größtmögliche Durchwegung sicher. Die bislang unattraktiven Wegebeziehungen im Gebiet und aus dem Gebiet heraus werden mit dem neuen Entwurf entscheidend verbessert, die Qualität des öffentlichen Raumes gesteigert.

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung wurde die Erschließung für die künftigen Nutzungen des Gebietes Kureck konzipiert und die Leistungsfähigkeit des umgebenden Straßennetzes nachgewiesen. Für die einzelnen Nutzungen wurden die erforderliche Stellplatzzahl ermittelt und entsprechende Parkieranlagen entwickelt.

Aufgrund der baulichen Veränderungen im Gebiet sowie der geänderten Nutzungsdichte sind für das Gebiet Kureck zusätzliche Parkierungsmöglichkeiten notwendig. Kern des Parkierungskonzeptes bilden die bestehende Tiefgarage sowie eine neu geplante Tiefgarage am Adolfsberg. Weitere Tiefgaragen und Parkplätze sind auf den privaten Grundstücken an der Prinzessin-Elisabeth-Straße geplant. Insgesamt stehen künftig ca. 380 Stellplätze im Planungsgebiet zur Verfügung. Mit dem Zuwachs von ca. 140 Stellplätzen im Gebiet wird dem erhöhten Verkehrsaufkommen Rechnung getragen.

Bei der Konzeption der Erschließung galt ein besonderes Augenmerk der Tatsache, dass das Gebiet an die bereits heute stark belasteten Straßen Wilhelmstraße, Taunusstraße und Sonnenberger Straße anschließt. Die geplante äußere Erschließung entspricht dabei weitgehend dem heutigen Bestand.

Über die Taunusstraße werden die Bestandstiefgarage sowie die neue Tiefgarage am Adolfsberg erschlossen (Baufelder 1, 2). Aufgrund der hohen Belastung der Taunusstraße ist bei dieser Anbindung ausschließlich die Fahrbeziehung rechts rein, rechts raus möglich.

Die Erschließungsstraße Adolfsberg ist die zweite Hauptanbindung an das umliegende Straßennetz. Über diese Zufahrt werden einerseits auch die neue Tiefgarage am Adolfsberg (Baufeld 1), andererseits die angrenzenden neuen Villen erschlossen (Baufelder 5A, 5C und 5D). Von hier aus kann über die Geisbergstraße die Taunusstraße erreicht werden.

Die Erschließung der Tiefgaragen des Wohnbereiches an der Prinzessin-Elisabeth-Straße (Baufelder 5B) erfolgt über die Prinzessin-Elisabeth-Straße.

Aufbauend auf diesem Konzept wurde das berechnete Verkehrsaufkommen der neuen Nutzungen auf das umliegende Straßennetz verteilt. Der Vergleich zwischen Bestand und Planfall zeigt, dass mit Steigerungen in den Spitzenstunden zu rechnen ist. Die Steigerungen an den einzelnen Knotenpunkt sind jedoch moderat; im Tagesverkehr werden im Planfall insgesamt ca. 140 richtungsbezogene Fahrten zusätzlich auf die entsprechenden Knotenpunkte aufgeteilt. Die Überprüfung der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte ergab, dass mindestens die Qualitätsstufe D oder besser erreicht wird, so dass die Knotenpunkte im Bereich des Kurecks auch im Planfall noch als leistungsfähig zu erachten sind. Die Erschließung des Areals kann daher aus verkehrlicher Sicht als gesichert erachtet werden.

### 4.3. Hydrologische Gutachten

Da das Planungsgebiet in einem Heilquellenschutzgebiet liegt, bestehen hinsichtlich der Bebauung und der erlaubten Eingriffe in den Untergrund behördliche Auflagen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde untersucht, inwieweit die Untergrundverhältnisse unter besonderer Berücksichtigung der hydrogeologischen Situation Neubebauungen in der vorgesehenen Art erlauben.

Anhand von Maschinenkernbohrungen, Bohr- und Rammsondierungen sowie den Ergebnissen chemischer Boden- und Grundwasseruntersuchungen wurden die Untergrund- und Grundwasserverhältnisse dargestellt, beschrieben und bewertet.

Auch unter Berücksichtigung der besonders sensiblen hydrogeologischen Verhältnisse im Heilquellenschutzgebiet der Zone A2 und B2 tangieren die geplanten Eingriffstiefen die Verbote der Heilquellenschutzverordnung nicht und werden den hydrogeologischen Anforderungen gerecht.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Zuge der Realisierung der Baumaßnahmen eine Überprüfung der Untergrundverhältnisse sowie eine intensive Begleitung der Erd-, Verbau-, Sicherungs- und Gründungsarbeiten geboten sind. Weitere Aussagen siehe Untersuchungsbericht 1 und 2.

### 4.4 Klimagutachten

Für das Entwicklungsgebiet „Kureck“ wurde 2011 ein Klimagutachten in Auftrag gegeben. Im Rahmen des anstehenden Planverfahrens wurden die aus der Flächennutzungsänderung sich ergebenden Auswirkungen auf die lokalen klimatischen/lufthygienischen Verhältnisse projektbezogen untersucht und bewertet, sowie Planungsvorgaben zur Optimierung der lokalklimatischen Umgebungsbedingungen erarbeitet.

Wichtige Zielsetzungen von Seiten des Entwicklungsträgers und der Stadt Wiesbaden sind hierbei u.a.:

- Erhaltung und Schaffung von Bauflächen für qualitativ hochwertiges Wohnen und Arbeiten
- Vernetzung des Planungsgebietes mit der Umgebung.

Neben einer projektbezogenen Aufbereitung und Darstellung von Klimadaten / Klimakarten (u.a. HLUg 1981/1991) wurden zur Erarbeitung fachlich fundierter Aussagen und planungsrelevanter Empfehlungen kleinräumige, auf das Planungsgebiet zugeschnittene Modellrechnungen zu strömungsdynamischen / thermischen Aspekten sowie ortsspezifische Messungen 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.

Die Ergebnisse zeigen, dass die Planung die klimaökologische Zielsetzung erfüllt. Geringfügige klimatische Negativeffekte, die durch die ergänzende Hangbebauung entstehen, werden durch planerische Maßnahmen ausgeglichen. Eine gravierende bzw. unzulässige Zusatzbelastung durch verkehrsbedingte Effekte ist nicht zu befürchten. Weitere differenzierte Untersuchungsaussagen siehe Gutachten.

#### 4.5 Schalltechnische Untersuchung

In Planungsgebiet ist zu klären, inwieweit die bestehenden und die geplanten Nutzungen durch Verkehrslärm belastet werden.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung zum Bauleitplanverfahren wurden vom Büro Dr. Gruschka, Darmstadt zur Konfliktbewältigung der aus dem Plangebiet wirkenden Straßenverkehrsgeräusche verschiedene Schallschutzkonzepte geprüft. Hierbei stellte sich heraus, dass aktive Schallschutzmaßnahmen im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben nicht erforderlich sind. Da Orientierungswertüberschreitungen im Plangebiet keine Außenwohnbereiche betreffen, kann bei dem zu beurteilenden Vorhaben das in der DIN 18005/1 formulierte Ziel „Schutz der Außenwohnbereiche“ auf das Ziel „Schutz der Aufenthaltsräume“ hin verlagert werden. Aufenthaltsräume in Gebäuden können wirksam durch passive Maßnahmen geschützt werden.

#### 4.6 Verkehrsgutachten

Im Rahmen der Entwurfsplanung wurde 2010 vom Ing. Büro Durth Roos Consulting GmbH ein Verkehrsgutachten erstellt und im Verlauf der Überarbeitung der Masterplanung 2011 ergänzt und angepasst.

Aufgrund der Nähe zur Innenstadt und zu den sensiblen, angrenzenden Wohngebieten, der anspruchsvollen Topographie und der Lage des Gebietes an einem wichtigen Knotenpunkt ergeben sich aus der Projektentwicklung verkehrliche Fragestellungen, die einer Lösung zugeführt werden müssen.

Aus den erwähnten Gründen wurde es notwendig, ein Gesamterschließungskonzept zu erarbeiten. Dieses beinhaltet die Entwicklung eines Stellplatzkonzeptes, welches Lage und Anzahl der notwendigen Stellplätze, sowie die Auswirkungen auf die verkehrliche Belastung der angrenzenden Straßen und Knotenpunkte darstellt.

#### 4.7 Artenschutzgutachten

Der Fachbeitrag Naturschutz: Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Hirschkäfer/ Eremit (artenschutzrechtliche Bewertung) - Endbericht Juni 2012 - wurde vom Büro Die Landschaftsarchitekten im Auftrag der Vorhabenträgerin erarbeitet und vorgelegt. Vom Umweltamt der Landeshauptstadt Wiesbaden sowie von Seiten der Naturschutzverbände wurde darauf hingewiesen, dass die Gebäude und Bäume Quartiere für Fledermäuse und Niststandorte für Vogelearten bieten können. Auch wurde das mögliche Vorkommen von Eidechsen und Schlangen vermutet. Der alte Baumbestand im Umfeld bietet zudem nachweislich Hirschkäfern und evtl. Juchtenkäfern Lebensraum. Der Bericht fasst die Ergebnisse der hierzu durchgeführten Inaugenscheinnahmen und Kartierung im Zeitraum Juni 2011 bis Juni 2012 zusammen. Er führt weiter aus, dass die durch die

Neuplanung des Vorhaben- und Erschließungsplans hervorgerufenen Veränderungen durch die umliegenden Grünstrukturen wie Paulinenhang und den nahe gelegenen Kurpark aufgefangen werden können. Der Bericht stellt Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen dar, bei deren Anwendung davon ausgegangen werden kann, dass keine Verschlechterung der Populationen im Gebiet zu erwarten sind und deren Fortbestand gesichert bleibt.

#### 4.8 Bodengutachten

##### 4.8.1 Untersuchungen zur Arsenbelastung

In einer Untersuchung durch das beauftragte Büro Steinbrecher & Wagner GmbH konnte das Vorkommen von Arsenbelastungen im Bereich südlich der Taunusstraße (erweitertes Arsengebiet) im Stadtgebiet Wiesbadens bestätigt werden. Für das Planungsgebiet „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 Geoconsult<sup>4</sup> vom Dezember 2010 bestätigt.

##### 4.8.2 Untersuchungen zu Altlasten

Die Angaben zur altlastenverdächtigen Nutzung der Liegenschaft Taunusstraße 1 wurden durch das Ingenieurbüro Frommelt & Hartung überprüft (sog. „historische Standortrecherche“).

Als sicher gilt, 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 Satz 3 BauGB ist nicht erforderlich.

#### 4.9. Grünordnungsplan GOP Kureck

Die insbesondere für den nordöstlichen Gebietsbereich des B-Plans dargestellten Wohnbauflächen stehen, trotz der erheblichen Entsiegelungen im Vergleich zum Bestand, z.T. den im Grünordnungsplan formulierten Zielaussagen und Maßnahmen, entgegen.

Dieser empfiehlt zur Sicherung und Entwicklung der Naturhaushaltsfunktionen und des Landschafts- / Stadtbildes den verstärkten Schutz vorhandener Freiflächen mit wertvollen Baumbestand, Ersatzpflanzung zur Kompensation von Baumverlusten, eine Aufwertung von momentan versiegelten Grundstücksfreiflächen durch Entsiegelung und Bepflanzung sowie die geplante Bebauung zu reduzieren. Mit diesen Planungsüberlegungen findet u.a. insbesondere der in § 1 BNatSchG

formulierte Grundsatz bzw. das dort formulierte Ziel „Erhalt der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter“ Berücksichtigung (*vgl. GOP Tab. 3*).

Die Planungsempfehlungen des Grünordnungsplans entsprechen dem Ergebnis der Bestandsanalyse und dem daraus entwickelten landschaftsplanerischen Leitbild, das u.a. formuliert die kleinklimatisch wirksamen Freiflächen zu erhalten, die Neuversiegelung zu minimieren und zusammenhängende Grünstrukturen als Lebensräume für Pflanzen und Tiere mit gleichzeitiger Vernetzungsfunktion zu sichern und erhalten.

Die Auswirkungen hinsichtlich der Naturhaushaltsfaktoren Flora und Fauna können weitestgehend auf Basis der erstellten Gutachten eingeschätzt werden, sodass die im GOP entsprechenden Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen bei konsequenter Umsetzung keine erheblichen Verschlechterungen im Gebiet erwarten lassen.

Der B-Planentwurf greift die im GOP gemachten Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsvorschläge von zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft aus den o.g. städtebaulichen Entwicklungsabsichten und -notwendigkeiten nicht vollständig auf. Die im B-Plan enthaltenen Festsetzungen, wie z.B. Baumersatzpflanzungen, Entsiegelungs- und Freiflächenbegrünungsmaßnahmen, Dachbegrünung, Anbringen von Nisthilfen/-kästen an Hausfassaden und Bäumen, kleinklimaverträgliche Anordnung und Gestaltung der Gebäude, u.v.m., sind aber in dem dargelegten und als Festsetzungen vorgeschlagenen Umfang ausreichend, um die zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ohne erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu kompensieren. Mit einer Bestandsverschlechterung der nach EU-Recht besonders geschützten Arten (z.B. Fledermäuse) ist bei der Umsetzung der o.g. Festsetzungen des B-Plans nicht zu rechnen.

Auch für das Landschafts- und Stadtbild sind durch die mit dem B-Plan beabsichtigten städtebaulichen Maßnahmen positive Entwicklungen und Veränderungen für das gesamte Planungsgebiet zu erwarten, insbesondere werden die südlichen Bereiche des Kureck-Areals eine deutlich sichtbare Aufwertung erfahren.

Aus Sicht der Grünordnungsplanung stehen den geplanten städtebaulichen Veränderungen bei Beachtung der geforderten Maßnahmen keine Bedenken gegenüber.

## **II. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

### **A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)**

Nachfolgend werden die zukünftigen planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB erläutert:

#### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)**

Im Plangebiet „Kureck-Cansteinsberg“ gliedert sich die Art der Nutzung in die zwei Teilbereiche Kerngebiet und Allgemeines Wohngebiet. Mit dieser abgestuften Ausweisung von unterschiedlichen Gebietsbereichen zur Art der baulichen Nutzung wird auf die spezielle Lage des Plangebiets am Randbereich der Innenstadt zwischen der Villenbebauung im Norden, den Kuranlagen im Osten und den verdichteten Innenstadtnutzungen im Süden reagiert.

### 1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA1 und WA2)

Der nördliche Teilbereich an der Prinzessin-Elisabeth-Straße und der Straße Schöne Aussicht sowie der Bereich beidseitig der Straße Adolfsberg wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) ausgewiesen.

Damit wird die Intention unterstrichen, in diesem innenstadtnahen Bereich das Wohnen zu erhalten und zu fördern, ohne der besonderen innerstädtischen Lage gemäß andere nicht störende Nutzungsmöglichkeiten auszuschließen. Den vorhandenen Strukturen in der direkten Nachbarschaft des Villengebietes „Komponistenviertel“ mit dem Nutzungsschwerpunkt Wohnen wird damit Rechnung getragen, ohne eine innenstadtgemäße Durchmischung und Nutzung des südlich angrenzenden Bereichs zu verhindern.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs.3 Nr. 2., 4. und 5. BauNVO sind nicht zulässig, da sie nicht dem gewünschten Planungsziel eines ruhigen Wohnquartiers entsprechen und den Bereich mit seiner sensiblen Bebauungs- und Erschließungsstruktur verschlechtern würde.

### 1.2 Kerngebiete (MK1, MK2 und MK3)

Der südliche Teilbereich an der Taunusstraße und an der Sonnenberger Straße wird als „Kerngebiet“ (MK) ausgewiesen. Damit wird den vorhandenen und zukünftig als Ergänzung geplanten Nutzungsschwerpunkten mit Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden Rechnung getragen.

Die gemäß § 7 Abs.2 Nr.2. zulässigen Nutzungen „Vergnügungsstätten“ werden für das Plangebiet ausgeschlossen. Hierzu zählen nach FICKERT / FIESELER (Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 1995, § 4a/RNr. 22.2) im wesentlichen: „Nachtlöke jegerlicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen“. Die Zuordnung von bordellartigen Betrieben u. ä. zu Vergnügungsstätten oder Gewerbebetrieben ist planungsrechtlich umstritten. Der für den Geltungsbereich festgelegte Ausschluss geht von einer Zuordnung zu den Vergnügungsstätten aus. Die Existenz derartiger Nutzungen kann als gesellschaftliches Faktum nicht geleugnet und städtebaulich verdrängt werden, sie sind jedoch nicht mit dem im Plangebiet angestrebten städtebaulichen Charakter vereinbar.

Die im Kerngebiet gemäß § 7 Abs.3 Nr.1. BauNVO ausnahmsweise Zulässigkeit von Tankstellen ist nicht zulässig, da hierdurch ein zusätzliche verkehrliche Belastung produziert wird und eine solche Nutzung ein unvertretbares Gefährdungspotential für das Innenstadtgebiet, seine Nutzungen und für seine Bewohner bedeuten würde.

Im rückwärtigen Teilbereich des MK3 Gebietes (Sonnenberger Straße Nr. 2a) und im MK1 Gebiet sind gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 auch Wohnungen ausnahmsweise zulässig.

Im MK3 Gebiet wird mit dieser Festsetzung die Möglichkeit gegeben, diesen Bereich besser an die angrenzenden Nutzungen des WA Gebietes anzupassen und einen städtebaulich gewünschten und konfliktfreien Übergang von der Sonnenberger Straße bis ins angrenzende Villengebiet zu sichern. Eine begrenzte Wohnnutzung ist auch mit der im vorderen Teilbereich angestrebten Hotelnutzung verträglich.

Im MK1 Gebiet ermöglicht diese Festsetzung eine typische Nutzungsmischung, die für das nähere Umfeld, insbesondere entlang der Taunusstraße bereits gebiets-typisch vorherrscht und darüber hinaus das innerstädtische Wohnen auch im Zentrumsbereich weiterhin unterstützt.

Der Umfang der Wohnbebauung ist so gewählt, dass der Charakter und Nutzungszweck des MK-Gebietes nicht nachteilig beeinträchtigt oder verändert wird.

## **2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze und der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten als Höchstmaß und der Höhe der baulichen Anlage bezogen auf N.N. bestimmt.

### 2.1 Grundflächenzahl GRZ

Die GRZ der Teilbereiche WA1 / WA2 und MK1 / MK2 / MK3 orientiert sich an dem Bestand und berücksichtigt die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO. Der bereits heute vorliegende Bestand, bezogen auf den anteiligen Versiegelungsgrad des Bodens, dient als Orientierung und wird planungsrechtlich festgeschrieben.

Im Bereich an der Sonnenberger Straße entspricht die neue GRZ mit 0,6 der im alten Bebauungsplan festgesetzten max. Ausnutzung. Sie orientiert sich am vorhandenen Gebäudebestand und an der Planungsidee, den Bestand der in der südlichen Teilfläche liegenden z. T. denkmalgeschützten Gebäude zu erhalten und sinnvoll zu ergänzen.

Durch die Änderung der Nutzungsziele im nördlichen Bereich des ehemaligen MK-Gebietes an der Prinzessin-Elisabeth-Straße, hier innenstadtnahem Wohnen vor weiteren Verwaltungs- und Büronutzungen den Vorrang zu geben und der damit verbundenen Ausweisung als WA-Gebiet, wird die max. zulässige GRZ gegenüber den früheren Ausweisungen als MK-Gebiet auf 0,25 reduziert und den angrenzenden Ausnutzungen im Komponistenviertel angepasst.

Im allgemeinen Wohngebiet WA1 darf gemäß § 19 (4) 2 BauNVO die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen mit Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen

unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl bis 50 von Hundert überschritten werden.

Für die Grundflächen der unterirdischen Stellplätze (Tiefgaragen) und deren Zufahrten wird im WA1 Gebiet eine GRZ von 0,7 festgesetzt.

Die Überschreitung in diesem begrenzten Teilgebiet wird zugelassen, um den durch die Ausnutzung bedingten Stellplatzbedarf direkt vor Ort in Tiefgaragen gerecht zu werden und eine Ausweitung in die angrenzenden Teilbereiche verhindern zu können. Der heutige Anteil der Nebenanlagen auf einer Vielzahl der Grundstücke liegt im Bestand wesentlich höher. Durch die Festsetzung wird langfristig eine Reduzierung der versiegelten Flächen gesichert. Die Freihaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen durch Nebenanlagen dient der Sicherung der Kalt- und Frischluftschneisen. Mit der Möglichkeit der Überschreitung bei der Unterbauung wird auch dem sehr steilen und zur Erschließung äußerst schweren Hanggelände Rechnung getragen.

## 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Für die Geschossflächenzahl GFZ sind gemäß §17 (1) BauNVO unterschiedliche Höchstwerte für die MK-Gebiete (3,0) und die WA-Gebiete (1,2) festgelegt. Im § 17 (2) BauNVO wird allerdings die Möglichkeit einer Überschreitung geboten, wenn

1. dies besondere städtebauliche Gründe erfordern,
2. die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden und
3. sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

In den Teilbereichen MK1 und MK2 werden bei den vorliegenden Ausnutzungen die Höchstwerte der Baunutzungsverordnung überschritten.

Übersicht des Maßes der baulichen Nutzung in den Teilbereichen:

Teilbereiche	Höchstwerte GFZ im Bebauungsplan	Obergrenze gemäß GFZ § 17 BauNVO
MK1	3,72	3,0
MK2	3,72	
MK3	3,00	3,0
WA1	0,95	1,2
WA2	1,20	

Bestehende GFZ-Werte der angrenzende Grundstücke (außerhalb des Geltungsbereich):

Taunusstraße Nr.2	3,97	
„Hotel Rose“	3,62	

Die Überschreitung der Höchstwerte im MK1 / MK2 Gebiet ergibt sich vor allem aus der zweigeschossigen Aufstockung und Nachverdichtung des ehemaligen

Kantinegebäudes an der Taunusstraße. Die bauliche Erhöhung dieses Gebäudes ist ein wesentlicher Beitrag, um die fehlende räumliche Straßenflucht der z. T. gründerzeitlichen Bebauung an der Taunusstraße herzustellen. Mit den bestehenden Gebäudeformationen und den Gebäudehöhen (4-5 Geschosse) beiderseits der Taunusstraße und der neuen baulichen Prägung des ehemaligen Kantinegebäudes Taunusstraße Nr. 1 wird der städtische Raum wieder neu gebildet. Historische Raumkanten und klare Stadträume werden wieder ablesbar.

Die Überschreitung der Höchstwerte im MK1 / MK2 Gebiet ergibt sich auch aus der städtebaulichen Intension, das bestehende Hochhaus nicht nur zu erhalten, sondern durch umfassende gestalterische wie bauliche Maßnahmen in das städtische Umfeld zu integrieren. Bei einer rein gestalterischen Sanierung des Gebäudes ohne Neudefinition des Kantinegebäudes wären die Ziele einer stadträumlichen Verflechtung mit den umgebenden Bebauungen und deren Baumassen kaum möglich.

Die bestehenden Ausnutzungswerte der umgebenden Bebauungen und Grundstücke Taunusstraße Nr. 2 („Hotel Rose“) und Nr. 6 (siehe Tabelle) überschreiten bereits den Höchstwert der BauNVO für ein Kerngebiet. Berücksichtigt man den Umstand, dass bei Eckgrundstücken ebenfalls oft aus Gründen der Bauform, der Raumbildung und der Anbindung die Nutzungswerte höher liegen, wird die vorliegende Überschreitung als städtebaulich nachvollziehbar und vertretbar bewertet.

Die Nachverdichtung im Bereich der Taunusstraße Nr. 1 wird auch im Gesamtzusammenhang nachvollziehbar, wenn mit dieser Planung der Umwandlungsdruck auf das nördlich angrenzende Wohnquartier verringert werden kann und andere Flächen dafür als wohnungsnaher Freiflächen verbleiben können.

Der Bebauungsplan trifft ausreichende Festsetzungen, insbesondere hinsichtlich der Entsiegelung, eines verbesserten Grün- und Freiflächenangebotes und der Schaffung von Wohnraum. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind, wie bei den entsprechenden Abwägungen der Umweltbelange dargelegt nicht zu erwarten. Die Überschreitung hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die umgebenden gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die Gesamtentwicklung fördert den Aufenthaltswert des Quartiers und das Erscheinungsbild des städtischen Umfeldes. Sonstige öffentliche Belange stehen entsprechend den Vorschriften des § 17 (2 und 3) BauNVO der Überschreitung der Obergrenzen ebenfalls nicht entgegen.

Bei der Ermittlung der Geschoßflächenzahl sind die Flächen von oberirdischen Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträumen und einschließlich ihrer Umfassungswände einzubeziehen.

Im Bereich des WA2-Gebietes wird durch die Neuplanung die starke, sich gegen den offenen Parkbereich des Paulinenshangs abgrenzende Bestandsbebauung abgelöst und durch eine Solitärbebauung an das bauliche Umfeld der Villenbebauung der Prinzessin-Elisabeth-Straße angepasst. Der im Bebauungsplan „Kureck“ von 1967 festgesetzte max. Ausnutzungswert von GFZ 2,0 wird wesentlich auf 1,2 reduziert. Durch die geänderte Ausweisung des MK-Gebietes zum WA-Gebiet wird der dort geplanten und an das Gebiet angrenzenden Wohnnutzungen Rechnung getragen. Die neue Ausnutzung liegt innerhalb der zulässigen Obergrenzen. Mit dieser Maßnahme werden die städtebaulichen Rahmenbedingungen für eine in diesem Bereich durch die Stadt Wiesbaden gewünschte Aufwertung des

Wohnens geschaffen. Öffentliche Belange stehen dieser Entwicklung nicht entgegen.

Durch die zusätzliche Rücknahme der GRZ von 0,6 auf 0,25 im WA-Gebiet wird der Versiegelungsgrad gegenüber den vorliegenden Ausnutzungsmöglichkeiten verringert und damit kompensierenden Maßnahmen, die die Überschreitung der GFZ im angrenzenden MK1 Gebiet notwendig macht, umgesetzt.

### 2.3 Anzahl der Wohneinheiten

Die Festsetzung der Höchstwerte der Wohneinheiten in den WA-Gebieten gemäß § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB dient dazu, eine unerwünschte Umstrukturierung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes entgegenzuwirken, ohne aber das Maß der baulichen Nutzung einzuschränken.

Besonders unter der Berücksichtigung der angrenzenden Villenquartiere, der denkmalgeschützte Villen im Geltungsbereich und dem hohen Druck, dem dieses hochwertige, innenstadtnahe Quartier ausgesetzt ist, und unter Abschätzung der städtebaulichen Auswirkungen und Veränderungen (Verkehrsaufkommen, Stellplatzbedarf, Versiegelung), wurden die Höchstgrenzen der Wohneinheiten festgesetzt.

Die Festsetzungen vermitteln zwischen den Ausnutzungsmöglichkeiten der angrenzenden villenartigen Wohnquartiere und den verträglichen Forderungen nach Verdichtung und Schaffung von neuem Wohnraum in innerstädtischer exponierter Lage. Mit der Festsetzung der Anzahl der Wohneinheiten werden indirekt auch Wohnungsgrößen impliziert, die Familienwohnungen den Vorzug vor Apartmentwohnungen geben und damit das Wohnungsangebot für Familien unterstützt.

### 2.4 Höhen baulicher Anlagen

Die vorhandene topografische Situation im Plangebiet ist geprägt durch die starke Hanglage in Nord-Südrichtung mit Höhendifferenzen bis zu 32 m Meter.

Die zukünftigen Gebäudehöhen haben einen entscheidenden Einfluss auf das äußere Erscheinungsbild des Quartiers und die Einbindung der denkmalgeschützte Gebäude. In gemischten Bereichen mit Wohnhäusern und Verwaltungsbauten, vor allem bei einem differenzierten Geländeverlauf der Baugrundstücke, ist die Festsetzung der Geschossezahlen alleine nicht hilfreich und ausreichend für die Sicherstellung der geplanten städtebaulichen Entwicklung. Hier ist die Festsetzung von absoluten Höhenangaben, bezogen auf N.N. (als Höchstmaß oder zwingend) und orientiert an den angrenzenden Bebauungen wesentlich zielführender, um das gewünschte städtebauliche und gestalterische Erscheinungsbild zu erreichen und zu sichern.

Die max. Höhen baulicher Anlagen werden als absolute Maße bezogen auf NN Höhen festgesetzt.

In den MK-Gebieten sind bei notwendigen Treppenhäusern und Technikräumen größere Gebäudehöhen zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Grundfläche nicht mehr als 30 m<sup>2</sup> beträgt und die Höhe des Aufbaus nicht mehr als 3,0 m über

OK<sub>max</sub> des dazugehörigen Baukörpers liegt. Damit wird den technischen Notwendigkeiten bei Hochhäusern und Verwaltungsbauten (Aufzüge, Klimateinrichtungen, etc.) Rechnung getragen.

In den WA-Gebieten sind die teilweise Überschreitungen der Gebäudehöhen für Treppenhäuser notwendig, um eine Nutzung von Teilflächen der Dächer als Terrassenflächen für die Bewohner zu ermöglichen.

## 2.5 Zahl der Vollgeschosse

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Die Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse orientiert sich an der umgebenden Bebauung und nimmt die starke Staffelung des natürlichen Geländes auf. In der Abstufung der Geländehöhen in Verbindung mit den gewählten Gebäudehöhen und Geschossezahlen wird durch die Festsetzung im Bereich der Stadt villen ein homogener und angepasster Übergang zwischen der Bebauung in Komponistenviertel und der innerstädtischen Bebauung an der Taunusstraße geschaffen.

## **3. Bauweise**

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 Abs.1 und 2 BauNVO)

### 3.1 Offene Bauweise o

In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO bezeichneten Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

Vor allem im WA-Bereich unterstreicht diese Festsetzung mit der Ausweisung der überbaubaren Flächen die Planungsziele, den Charakter des Villengebiets mit freistehenden Solitären zu sichern und bei Neuplanungen festzuschreiben.

### 3.2 Abweichende Bauweise a

Im MK-Bereich wird die Bauweise als abweichende Bauweise festgesetzt, um hier die bestehenden Bebauungen zu sichern und einseitige Grenzbebauungen zu ermöglichen, soweit die als überbaubar festgelegten Flächen keine Abweichung notwendig machen.

### 3.3 Baulinien und Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen festgelegt.

Mit den überbaubaren Flächen, die durch Baulinien und Baugrenzen definiert werden, wird bestimmt, wo auf dem Grundstück die zulässige Bebauung verwirklicht werden kann. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen einerseits ein Maß an Flexibilität aufweisen, andererseits aber auch die städtebauliche Idee planungsrechtlich sichern und fixieren. Um diese beiden Ziele zu erfüllen, wurden differenzierte Aussagen zu Baugrenzen und Baulinien festgelegt.

Mit diesen Festsetzungen werden die wesentlichen Planungsziele des Entwurfes umgesetzt:

- Sicherung der Solitärbebauung im rückwärtigen Bereich;
- Schaffung und Einhaltung der Blockrandbebauung im Bereich der Taunusstraße und der Sonnenberger Straße;
- Freihaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen;
- Definition der gewünschten Gebäudekubaturen.

Baulinien werden im Bereich entlang der Haupteinschließung zugewandten Seite und für das Hochhausensemble vorgeschlagen, um hier die stadträumlich wirksamen Seiten planungsrechtlich zu sichern. Weitere Baulinien werden dort festgesetzt, wo aus städtebaulichen und stadträumlichen Gründen eine Grenzbebauung gewünscht ist und aus Gründen der Sicherung des Bestandes eine zwingende Festsetzung notwendig ist.

Bei der Gestaltung der Grundstücksfreiflächen sind gemäß den festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft die Befestigungen auf das zwingend erforderliche Maß zu reduzieren.

Zur Beurteilung der Auswirkungen der baulichen Anlagen auf die Umgebung sind Pläne über die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen gemäß § 2 (2) 10 Bauvorlagenverordnung für die einzelnen Bauvorhaben vorzulegen.

#### **4. Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen** (§9 Abs.1 Nr. 2, 4 und 22 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

Bei der Errichtung baulicher Anlagen besteht gemäß Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden die Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen. Für Wohnen ist 1,0 Stellplatz pro WE, für Büro und Verwaltungseinrichtungen 1 Stellplatz pro 35 m<sup>2</sup> nachzuweisen.

Die Unterbringung dieser notwendigen Stellplätze ist in bestehenden oder neu ausgewiesenen Tiefgaragen vorgesehen. Im Planungsgebiet ist zusätzlich eine begrenzte Anzahl von privaten oberirdischen Stellplätzen ausgewiesen, die begrünt in die Außenanlagen zu integrieren sind. Mit diesen Stellplätzen soll aber vorrangig der Bedarf an Besucherstellplätzen, Behindertenstellplätzen und Stellplätzen für die Andienung gedeckt werden.

Die Tiefgaragen sind nur unterhalb der als überbaubar festgesetzten Flächen sowie in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Diese zusätzlichen Flächenausweisungen für Tiefgaragen sind notwendig, um dem geforderten Stellplatzbedarf gerecht zu werden und eine zusätzliche Versiegelung durch oberirdische Parkierungsflächen entgegen zu wirken. Mit der Konzentration der Stellplatzbereiche in Tiefgaragen in den MK und den MK nahen Randbereichen werden zusätzliche Erschließungsflächen und Störungen durch den Fahrverkehr in den WA-Gebieten verhindert.

Im Bebauungsplan werden die Einfahrten dargestellt. Tiefgaragen sollen, sofern sie nicht überbaut sind oder im gebäudenahen Terrassen- und Zufahrtsbereich liegen, mit einem Bodensubstrat von mind. 1,0 m überdeckt werden. Mit dieser

Mindeststärke ist eine Begrünung und Bepflanzung dieser Flächen gesichert und den Zielen einer größtmöglichen Durchgrünung des Gebietes wird auch in diesen Bereichen der Unterbauung Rechnung getragen. Die Festsetzung der Überdeckung der Tiefgaragen verbessert die klimatischen Verhältnisse und die Versickerungsfähigkeit gegenüber dem Bestand.

Einrichtungen von Kleintierhaltung, Gartenhütten oder Schuppen werden ausgeschlossen. Sie können zu erheblichen Beeinträchtigungen des Wohnquartiers führen (Geruch, Lärm) und die Planungsidee der zusammenhängenden Freiflächen mit den wichtigen Sichtachsen verstellen.

Die privaten Erschließungsflächen, die Stellplätze und sonstigen zu befestigenden Grundstücksfreiflächen sind so herzustellen, dass Niederschlagswasser versickern kann (z.B. Schotterrasen, Pflaster mit Rasen- oder Splittfugen).

## **5. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)**

Die im Bebauungsplan dargestellten öffentlichen Verkehrsflächen entsprechen im Wesentlichen den angrenzenden vorhandenen Straßenflächen, über die das Planungsgebiet erschlossen wird. Die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen Taunusstraße, Sonnenberger Straße, Adolfsberg und Cantsteinsberg sind für die Erschließung ausreichend.

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich lediglich eine öffentliche Erschließungsfläche. Dieser öffentliche Fußweg zwischen der Sonnenberger Straße im Süden und der Prinzessin-Elisabeth-Straße verbindet, zum überwiegenden Teil als Stufenweg, die nördlichen Villengebiete an die Innenstadt und das Kurgebiet. Im südlichen Teilbereich des Weges wird sichergestellt, dass eine Zufahrt zu der Trafostation gewährleistet ist.

## **6. Versorgungsflächen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)**

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Elektrizität innerhalb des Geltungsbereichs durch den Versorgungsträger ESWE ist sichergestellt.

Die Bereitstellung mit Löschwasser aus dem öffentlichen Versorgungsnetz kann gewährleistet werden.

Der Standort der bestehenden Trafostation am Cansteinsberg wird festgeschrieben.

## **7. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)**

### **7.1 Versorgungsanlagen und -leitungen**

Die Stadtwerke Wiesbaden (ESWE) sind Versorgungsträger für Gas, Wasser und Elektrizität innerhalb des Geltungsbereiches. Die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt über die vorhandenen, dem Stand der Technik entsprechend unterirdisch verlegten Leitungsnetze, die in ihrer Dimensionierung gegebenenfalls angepasst werden müssen.

## 7.2 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die festgelegten Leitungsrechte innerhalb der privaten Baugrundstücke ergehen zugunsten der berechtigten Ver- und Entsorgungsträger.

Die Kanäle und Schächte müssen für Wartungsarbeiten, eventuelle Reparaturen oder Erneuerungen für das Betriebspersonal jederzeit zugänglich und anfahrbar sein.

## 8. Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB)

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die Versorgungsbetriebe der LH Wiesbaden-Abfallwirtschaft und Stadtreinigung. Im Bereich der Wohnbebauung am Adolfsberg, die ausschließlich über private Straßen erschlossen wird, ist eine Fläche für die Abfallbeseitigung festgelegt, damit die ordnungsgemäße Anbindung und Erreichbarkeit durch die Entsorgungsunternehmen gesichert ist.

Die Dimensionierung des bestehenden städtischen Kanalisationsnetzes gewährleistet die Abwasserbeseitigung. Notwendige Anpassung der Trassenordnung der Entsorgungsleitungen werden mit den ELW-Kanalplanern abgestimmt.

Öffentliche Kanäle dürfen über eine Breite von 6 m (jeweils 3 m auf jeder Seite) nicht überbaut oder mit Bäumen überpflanzt werden, auch von Versorgungsleitungen nicht überlegt oder mit Lichtmasten überstanden werden. Sie müssen jederzeit mit schwerem Gerät anfahrbar sein.

## 9. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Fast alle Grünflächen sind private Grünflächen, die den Baugrundstücken und deren Gebäuden zugeordnet sind. Lediglich im Randbereich seitlich des öffentlichen Fussweges Cantsteinberg wird eine kleine Teilfläche als öffentliche Grünfläche festgesetzt und somit als Teil der öffentlichen Erschließungsanlage gesichert.

## 10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung

Die im Bebauungsplan getroffenen grünordnerischen Festsetzungen zielen insgesamt auf den Schutz (Festsetzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) und den Erhalt bestehender Gehölzstrukturen sowie auf eine insbesondere hinsichtlich des Stadtbildes und der klimaökologischen Funktion der Planungsgebietes erforderliche Durchgrünung des Gebietes.

Um den prägenden Baumbestand im Gebiet zu erhalten, ist für jeden Baum, der durch die Baumaßnahmen verloren geht, eine Baumneupflanzung vorgesehen. Diese werden mit den zu erhaltenden Bäumen im Bebauungsplan ausgewiesen.

Durch die geplante Bebauung und damit verbundenen Baumfällungen entfallen potentielle Lebensstätten und Nahrungsräume für Fledermäuse und europäische Vogelarten. Mit der Schaffung von Feldermaussommerquartieren, Bruthöhlen und Nistkästen im Planungsgebiet werden Maßnahmen getroffen, die auf den Erhalt und die Funktion der Lebensstätten gerichtet sind.

#### **11. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten** (§ 9 Abs.1 Nr.13 + Nr.21 BauGB)

Im Anschluss an die öffentliche Erschließungsfläche Adolfsberg sind die weiteren Erschließungsflächen private Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Öffentlichkeit, zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und zur Erschließung der privaten Tiefgaragen ausgewiesen sind. Damit ist nicht nur die innere Erschließung des Gebietes für alle Anlieger gesichert, sondern auch die fußläufige Verbindung zwischen den nördlichen Quartieren und der Innenstadt/Wilhelmstraße für die Öffentlichkeit planungsrechtlich und räumlich festgelegt. Die privaten Verkehrsflächen werden mit dem verkehrstechnisch erforderlichen und aus ver-, entsorgungs- und brandschutztechnisch notwendigen Ausbaustandards und Dimensionierungen ausgebildet.

Die fußläufige Anbindung des Adolfsbergs an die Innenstadt und an das Kurgebiet ist eine wichtige innerstädtische Wegebeziehung, die durch ein Gehrecht für die Öffentlichkeit zwischen Cansteinsberg und Adolfsberg gesichert wird. Das schwierige topografische Gelände erfordert die Möglichkeit, die genaue Lage des Weges im Rahmen der Realisierung genau festsetzen zu können.

#### **12. Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energien** (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Der neu gefasste § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB erlaubt die Festsetzung von Gebieten, in denen „bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien der Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen.“

Damit sollen die Bauleitpläne explizit „ auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“ entwickelt werden (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB). Durch die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB kann zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie zum sparsamen und effizienten Umgang mit Energie zur Vermeidung von örtlich wirksamen Emissionen sowie zum örtlichen Klimaschutz ein Beitrag geleistet werden.

Die Belange des Klimaschutzes sind dabei mit den Nutzungserfordernissen der zu errichtenden Gebäude, insbesondere auch den privaten Belangen der Eigentümer und Nutzer, wie auch anderen städtebaulichen Belangen, wie der städtebaulichen Gestalt und des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 5 BauGB) in Einklang zu bringen und ins Verhältnis zu setzen.

**13. Flächen oder Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)**

13.1 Lärmpegelbereich

Bei der Errichtung oder der Änderung von Gebäuden auf den Grundstücken Sonnenberger Straße 2 und Taunusstraße 1 und 3 sind die Außenteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume entsprechend den Anforderungen der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989 auszubilden.

13.2 Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Bei der Errichtung oder Änderung von Gebäuden auf den Grundstücken Sonnenberger Straße 2 und Taunusstraße 3 sind die in den Festsetzungen gekennzeichneten Übernachtungsräumen schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, da hier ausnahmsweise auch Wohnnutzungen im MK Gebiet zugelassen sind. Auf dezentrale schalldämmende Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schalldämmender Luftaustausch gewährleistet ist.

Da es sich bei dem Gebäude Sonnenberger Straße 2 um ein Kulturdenkmal und Teil einer Gesamtanlage im Sinne des Hessischen Denkmalschutzgesetzes handelt, ist beim Einbau von Schallschutzfenstern eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung im Sinne des § 16 HDSchG erforderlich.

**14. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a und b BauGB)**

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB sind entsprechend den zeichnerischen Festsetzung heimische Laubbäume gemäß der Pflanzliste D in der Qualität Hochstamm zu erhalten oder anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Das im Planungsgebiet vorhandene Großgrün ist ein wichtiges gestalterisch-prägendes Element. Der Erhalt der Baum- und Gehölzflächen auf den Baugrundstücken dient vor allem dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, sowie des Arten- und Biotopschutzes. Insbesondere die einzeln stehenden Laubbäume sind charakteristisch für Siedlungsgebiete und Bestandteil des Ortsbildes.

Mindestens 25 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen einschließlich der nicht unterbauten Tiefgaragendachflächen werden mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern entsprechend Auswahlliste B begrünt. Die Standorte der Sträucher auf den Baugrundstücken sind freigestellt.

Damit werden die neu zu pflanzenden Bäume und Gehölzgruppen den Bestand komplettieren und unter Berücksichtigung der neuen Bebauung das Erscheinungsbild eines durchgrünt innerstädtischen Wohnquartiers unterstützen. Aus stadtgestalterischen Gründen und zur Erhöhung des Grünvolumens werden die Anzahl

und die Qualität der auf dem Grundstück zu pflanzenden Bäume textlich und teilweise zeichnerisch festgesetzt.

Zur Vorbeugung von Überwärmungstendenzen und zur allgemeinen Verbesserung der bioklimatischen Verhältnisse wird die Überdeckung der Tiefgarage mit einer ausreichenden Vegetationsschicht festgesetzt.

Auf die Ausweisung von privaten Grünflächen gemäß der PlanzV wurde verzichtet, um die zur Berechnung der Ausnutzung relevanten Bezugsflächen nicht zu verkleinern und damit die Ausnutzungszahl (GRZ) zu erhöhen. Um den unterschiedlichen Qualitäten und Bedingungen der Freiflächen gerecht zu werden, wurden bei den Festsetzungen zur Bepflanzung differenzierte Aussagen zu den Neupflanzungen gemacht.

Auch aus diesen Gründen wird im WA-Bereich eine extensive Dachbegrünung für Teilflächen der Flachdächer festgesetzt. Diese dauerhafte Begrünung soll dazu dienen, einen ausreichenden Wasserspeicher bzgl. der Regenwasserrückhaltung sicherzustellen.

## **B. AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN**

(§ 9 Abs.4 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 81 Hessische Bauordnung (HBO) und § 42 Abs.3 Hessisches Wassergesetz (HWG) und Wasserhaushaltsgesetz (WHG))

### **1. Gestaltung der baulichen Anlagen**

#### 1.1 Dachgestaltung

Für die zu erhaltenden denkmalgeschützten Gebäude Sonnenberger Straße Nr.2 sowie Adolfsberg Nr. 2 und Nr. 3 sind die vorhandenen Dachformen zu schützen und zu erhalten.

Für die Neubauten in den WA-Gebieten werden teilweise begehbare und begrünte Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 10 ° vorgeschrieben, um das einheitliche Erscheinungsbild der Neubebauung und der damit verbundenen Gestaltungsidee eines homogenen städtebaulichen Quartiers zu unterstützen.

Die Vegetationsfläche wird auf 50% beschränkt, um Flächen für Dachterrassen zu ermöglichen. Das Gebiet liegt innerhalb kalt- und frischluftwirksamer Grünflächen. Weiterhin dienen Dachbegrünungen der Oberflächenrückhaltung und der Verbesserung des Kleinklimas.

#### 1.2 Gebäudefassaden

Für die Gebäudefassaden in den WA-Gebieten werden, unabhängig von der Materialwahl, helle Farbtöne gefordert. Damit wird ein zusätzlicher Beitrag gegen die Erwärmung der Gebäude geleistet und auch des Klima im Quartier positiv beeinflusst.

### 1.3 Werbeanlagen und Warenautomaten

Der gesamte Geltungsbereich liegt innerhalb der Flächen der Gestaltungssatzung der Stadt Wiesbaden an der Nahtstelle der Zonen A und B. In der Satzung sind die Vorschriften für Werbeanlagen und Warenautomaten geregelt.

## **2. Grundstücksfreiflächen**

### 2.1 Stellplätze / Oberflächen

Ebenerdige Stellplätze sind grundsätzlich wasserdurchlässig zu befestigen. Damit wird die Versickerung des Niederschlagswassers gewährleistet, eine übermäßige Versiegelung der Grundstücksfreiflächen verhindert. Negative Auswirkungen auf Boden, örtliches Klima und Wasserhaushalt sollen vermieden werden.

### 2.2 Begrünung der privaten Grundstücksfreiflächen

Aus stadtgestalterischen Gründen sowie zur Steigerung der Qualität der Freiräume und der Aufenthaltsqualität sind die Grundstücksfreiflächen gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Außerdem wird die Sicherung eines möglichst großen Anteils zusammenhängender Vegetationsflächen angestrebt. Dies gilt entsprechend für Grundstücke an privaten Erschließungswegen. Die Gebäudevorflächen dürfen aus diesen Gründen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden und sind, soweit sie nicht Zuwege oder Zufahrten sind, gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

Ausnahmen bilden die zur Erschließung notwendigen Flächen, Terrassenflächen, Fahrradstellflächen und Kinderspielflächen und Müllsammelstellen.

Bepflanzungen und Pflege siehe Festsetzungen der Pflanzenliste.

### 2.3 Terrassen

Eine Terrassenfläche von max. 20 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit ist möglich. Diese begrenzte Ausweisung außerhalb der als überbaubar festgesetzten Fläche wurde gewählt, um die überbaubare Fläche genau auf das zukünftige Gebäude auslegen zu können. Die Terrassen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, um die Versickerung des Niederschlagswassers zu gewährleisten und die Bodenversiegelung auf das notwendigste Maß zu reduzieren sowie negative Auswirkungen auf Boden, örtliches Klima und den Wasserhaushalt zu vermeiden.

### 2.4 Einfriedungen

Prägend für den Siedlungscharakter sind die offenen Durchblicke. Mit den Festsetzungen zu den Einfriedungen sollen negative Auswirkungen auf das Stadtbild durch lang gezogene Zaun- und Mauerfluchten verhindert werden. Begrünte Zäune oder Hecken tragen zur Strukturierung und Gliederung des Baugebietes bei. Sie bieten zusätzlich Lebens- und Nahrungsraumangebote für die heimische Tierwelt. Die Festsetzungen sollen eine angemessene Form und Gestaltung der Grundstücke ermöglichen, durch die Verwendung natürlicher und naturnaher Materialien mit Nischen und Spalten werden Kleinstlebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen.

## 2.5 Stützmauern

Auf Grund der starken Topografie und der starken Geländemodellierung sind im Geltungsbereich Stützmauern zur Befestigung von Geländestufen notwendig. Zur Sicherung des einheitlichen Erscheinungsbildes sind nur eine begrenzte Materialwahl möglich. Zulässig sind Trockenmauerwerk, Natursteinmauerwerk, Blendmauerwerk mit Natursteinverblendung oder Sichtbetonmauer.

## 2.6 Abfallbehälter

Abfallsammelstellen und Abfallbehälter sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder sind so aufzustellen, dass sie das Erscheinungsbild nicht beeinträchtigen. Hierfür wurde im Bebauungsplan ein Standort für eine Abfallsammelstelle vorgesehen. Die Behälter sind mit ortsfesten Anlagen oder immergrünen Pflanzen abzuschirmen.

### **C. KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 9 Abs. 5 und 6 Baugesetzbuch (BauGB)**

#### **1. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9, Abs. 5 Nr. 3 BauGB) ?**

Der Geltungsbereich liegt direkt an der Grenze zum sogenannten „Arsenbelastungsgebiet“ der LH Wiesbaden. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass der Untergrund einen hohen Arsenanteil natürlichen Ursprungs aufweist. Dies ist bei Erdarbeiten sowie bei der Anlage öffentlicher Grünflächen zu berücksichtigen.

Bei Anfallen von Bodenaushub (Überschussboden) ist dieser zu beproben und auf Belastungen durch Arsen zu untersuchen. Bei belastetem Bodenaushub sind bezüglich der Entsorgung die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen maßgebend (Kreislaufwirtschaftsgesetz KrWG und Hessisches Ausführungsgesetz zum Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz HAKA, jeweils gültige Fassung). Diese sind vom Bauherrn / Vorhabenträger eigenverantwortlich einzuhalten. Im Falle nachgewiesener Arsenbelastungen sind bei Erdarbeiten die hierzu gängigen arbeitsrechtlichen Sicherheitsbestimmungen zu berücksichtigen (Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft -BGR 128, technische Regeln Gefahrstoffe, TRGS 524). Weitere Informationen verteilt hierzu das Regierungsgesprächsdarmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umweltamt Wiesbaden, als zuständige Abfall- und Arbeitsschutzbehörde.

#### **2. Denkmalschutz**

Die gekennzeichneten Bauten Adolfsberg Nr. 2, Nr. 3 und Sonnenberger Straße 2 sind als Einzeldenkmäler gemäß § 2 Abs. 2 HDschG ausgewiesen und stehen unter Denkmalschutz.

Der gesamte Grundstücksbereich der Villenanwesen Adolfsberg 2 und 3, die Grundstücke Taunusstraße 1 und 3, das Grundstück Sonnenberger Straße 2, 2 a und b ist im Planentwurf als Gesamtanlage zu (Denkmalschutz als Gesamtanlage i.S.d. § 2 Abs. 2 HDSchG) kennzeichnet.

Veränderungen an den Anwesen/Gebäuden unter Denkmalschutz oder in ihrer Umgebung bedürfen grundsätzlich der Abstimmung und der Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde. Eigentümer, Besitzer und Unterhaltspflichtige sind zum Erhalt ihrer Kulturdenkmäler verpflichtet.

Im Bebauungsplan wurden die Abgrenzungen der als Gesamtanlage geschützten Bereiche als nachrichtliche Kennzeichnung aufgenommen.

### TEIL III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

#### 1. Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Das Baugrundstück befindet sich vollständig im Besitz einer privaten Eigentümerin. Neben den Straßenparzellen befinden sich keine Flächen im Besitz der Landeshauptstadt Wiesbaden.

Das Baugrundstück bleibt im Besitz der privaten Eigentümerin. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

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

Die Vorhabenträgerin übernimmt die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehenden Kosten. Es wurde ein städtebaulicher Vorvertrag zur Übernahme von Kosten und Aufwendungen der vom Stadtplanungsamt erbrachten Planungsleistungen geschlossen.

Festlegungen zur Kostenübernahme werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Wiesbaden und der Vorhabenträgerin geregelt, der vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes unterzeichnet vorliegt.

#### 3. Aussagen zum Investitionsvolumen

Mit der Erneuerung der vorhandenen Bauwerke sowie der Herstellung der neuen Gebäude mit einer Bruttogeschossfläche (BGF) von ca. 43.500 m<sup>2</sup> ist von einem Investitionsvolumen von ca. 70 Mio Euro auszugehen.

#### 4. Statistische Angaben

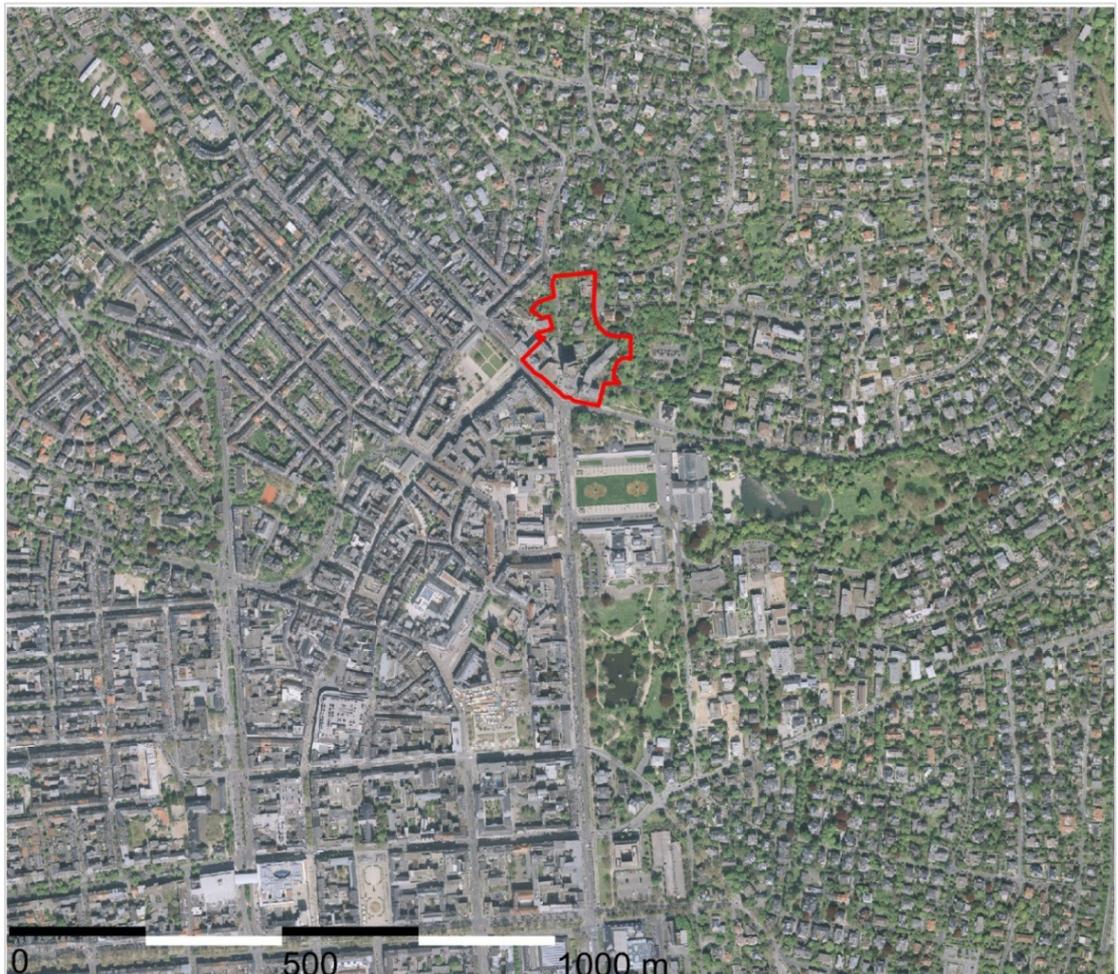
Fläche des Geltungsbereichs:	28.968 m <sup>2</sup>
Kerngebiet (MK1)	1.321 m <sup>2</sup>
Kerngebiet (MK2)	4.034 m <sup>2</sup>
Kerngebiet (MK3)	3.753 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet (WA1)	11.576 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet (WA2)	1.641 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche (LH Wiesbaden)	6.643 m <sup>2</sup>

## IV UMWELTBERICHT

### 1. Einleitung

#### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Konkreter Planungsanlass ist die Entwicklungsbereitschaft der IFM (Property Projekt Wiesbaden GmbH & Co. KG), Eigentümer der Grundstücke des Bereichs des zukünftigen vorhabenbezogener Bebauungsplan „Kureck-Cansteinsberg“, hier eine neue bauliche Entwicklung umzusetzen. Die geplante stadträumliche und bauliche Umsetzung beinhaltet eine Neuentwicklung des Gesamtbereiches unter weitestgehender Beibehaltung erhaltenswerter und denkmalgeschützter Elemente. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes (B-Plan) werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche und verkehrliche Entwicklung dieses innerstädtischen Quartiers geschaffen.



Der Bebauungsplan beinhaltet die Ausweisung von Wohngebiets- und Kerngebietsflächen

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Kerngebiet (MK)

Das Plangebiet umfasst rund 2,9 ha und gliedert sich in mehrere Teilbereiche, die heute alle bebaut sind. Der Bedarf an Grund und Boden stellt sich wie folgt dar:

*Tabelle 1: Flächen B-Plan „Kureck-Cansteinsberg“*

	WA 1	WA2	MK1/2	MK3	Vorhaben-träger	öffentliche Verkehrsfläche	Summe
<b>Gesamt:</b>	<b>11.576</b>	<b>1.641</b>	<b>5.355</b>	<b>3.753</b>	<b>22.325</b>	<b>6.643</b>	<b>28.968</b>
davon:							
überbaute Fläche:	2.560	408	2.478	2.011	-	-	<b>7.457</b>
unterbaute Fläche mit Dachbegrünung:	2.375	325	1.304	140	-	-	<b>4.144</b>
priv. Erschließungsflächen / Stellplatzflächen:	1.068	70	809	561	-	-	<b>2.508</b>
sonstige nicht versiegelte Flächen:	5.573	838	764	1.041	-	-	<b>8.216</b>
öffentliche Verkehrsfläche	-	-	-	-	-	6.643	<b>6.643</b>

## 1.2 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes

1.2.1 Folgende Fachgesetze/-pläne legen Ziele des Umweltschutzes fest die für diesen Bebauungsplan von Bedeutung sind:

- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

§ 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege:

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

§ 44 (1) Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten

(1) Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören

- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGB-NatSchG)**

§ 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege (vgl. § 1 BNatSchG)

- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**

§ 5 Allgemeine Sorgfaltspflichten

(1) Jede Person ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um

1. eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden,
2. eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers sicherzustellen,
3. die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und
4. eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

§ 55 Grundsätze der Abwasserbeseitigung

(2) Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

- **Hessisches Wasserschutzgesetz (HWG)**

§ 37 Abwasserbeseitigung

(1) Die Abwasserbeseitigung obliegt den Gemeinden, in denen das Abwasser anfällt, soweit sie nicht nach Abs. 6 anderen Körperschaften des öffentlichen Rechts übertragen wurde. Sie haben das in ihrem Gebiet anfallende Abwasser zu beseitigen, wenn nicht ein verbindlicher Abwasserbeseitigungsplan etwas anderes bestimmt.

(2) Die Abwasserbeseitigungspflichtigen haben den ordnungsgemäßen Bau und Betrieb der Zuleitungskanäle zum öffentlichen Kanal zu überwachen oder sich entsprechende Nachweise vorlegen zu lassen. Führen die Abwasserbeseitigungspflichtigen diese Überwachung selbst oder durch ein beauftragtes Unternehmen

durch, können die für den ordnungsgemäßen Zustand der Zuleitungskanäle Verantwortlichen nach Maßgabe der Vorschriften des Gesetzes über kommunale Abgaben zu den dadurch entstehenden Kosten herangezogen werden. Die Abwasserbeseitigungspflichtigen können bestimmen, ob die Kosten zu den ansatzfähigen Kosten nach § 10 Abs. 2 des Gesetzes über kommunale Abgaben oder zu den erstattungsfähigen Kosten nach § 12 Satz 1 des Gesetzes über kommunale Abgaben zählen.

(3) Angefallenes Abwasser ist den Beseitigungspflichtigen zu überlassen. Die Beseitigungspflichtigen können bestimmen, wie ihnen das Abwasser zu überlassen ist. Sie können insbesondere vorschreiben, dass Abwasser vor der Überlassung behandelt werden muss.

(4) Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Die Gemeinden können durch Satzung regeln, dass im Gemeindegebiet oder in Teilen davon Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Grauwasser vorgeschrieben werden, um die Abwasseranlagen zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu vermeiden oder den Wasserhaushalt zu schonen, soweit wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Die Satzungsregelung kann als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuchs findet unter Ausschluss der übrigen Vorschriften des Baugesetzbuchs auf diese Festsetzungen Anwendung.

(5) Die Pflicht zur Abwasserbeseitigung nach Abs. 1 und zur Überlassung des Abwassers nach Abs. 3 entfällt für

1. Niederschlagswasser, das von öffentlichen Verkehrsflächen abfließt,
2. Niederschlagswasser, das verwertet, verrieselt oder versickert wird,
3. Abwasser, das bei der Mineralgewinnung anfällt,
4. Abwasser, das noch weiter verwendet werden soll, und für Abwasser aus landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Betrieben oder Gärtnereibetrieben, das in dem Betrieb, in dem es angefallen ist, unter Beachtung der abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen sowie der Belange des Grundwasserschutzes im Rahmen einer ordnungsgemäßen land-, forstwirtschaftlichen oder gärtnerischen Nutzung Verwendung findet,
5. Abwasser, dessen Einleitung in ein Gewässer wasserrechtlich erlaubt ist, für die Dauer der Erlaubnis,
6. verunreinigtes Wasser, das im Rahmen einer Grundwassersanierung mit Zustimmung der Wasserbehörde entnommen und nach einer Behandlung wieder versickert oder in ein Oberflächengewässer eingeleitet wird,
7. Abwasser oder Schlamm, das oder der mit Zustimmung der Wasserbehörde aus Gründen des Gewässerschutzes oder wegen eines unverhältnismäßig hohen Aufwands anderweitig beseitigt wird,
8. Abwasser, dessen Einleitung in eine andere Abwasseranlage mit Zustimmung der für diese Anlage zuständigen Wasserbehörde und der übernehmenden Gemeinde erfolgt.

- **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)**

§ 1 Zweck und Grundsätze des Gesetzes:

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern

oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen seiner natürlichen Funktionen zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

- **Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)**

§ 1 Anwendungsbereich:

Diese Verordnung gilt für

1. die Untersuchung und Bewertung von Verdachtsflächen, altlastverdächtigen Flächen, schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten sowie für die Anforderungen an die Probenahme, Analytik und Qualitätssicherung nach § 8 Abs. 3 und § 9 des Bundes-Bodenschutzgesetzes,
2. Anforderungen an die Gefahrenabwehr durch Dekontaminations- und Sicherungsmaßnahmen sowie durch sonstige Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen nach § 4 Abs. 2 bis 5, § 8 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 des Bundes-Bodenschutzgesetzes,
3. ergänzende Anforderungen an Sanierungsuntersuchungen und Sanierungspläne bei bestimmten Altlasten nach § 13 Abs. 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes,
4. Anforderungen zur Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nach § 7 des Bundes-Bodenschutzgesetzes einschließlich der Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Materialien nach § 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes,
5. die Festlegung von Prüf- und Maßnahmenwerten sowie von Vorsorgewerten einschließlich der zulässigen Zusatzbelastung nach § 8 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 und 2 und Abs. 2 Nr. 1 und 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes.

- **Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz - HAltBodSchG)**

§ 1 Ziele des Bodenschutzes

Die Funktionen des Bodens sind auf der Grundlage des Bundes-Bodenschutzgesetzes vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214), dieses Gesetzes sowie der aufgrund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dies beinhaltet insbesondere

1. die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,
2. den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur,
3. einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß,
4. die Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten sowie hierdurch verursachten Gewässerverunreinigungen.

- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)**

#### § 1 Zweck des Gesetzes

(1) Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

(2) Soweit es sich um genehmigungsbedürftige Anlagen handelt, dient dieses Gesetz auch der integrierten Vermeidung und Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Emissionen in Luft, Wasser und Boden unter Einbeziehung der Abfallwirtschaft, um ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu erreichen, sowie dem Schutz und der Vorsorge gegen Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen, die auf andere Weise herbeigeführt werden.

#### § 50 Planung

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 festgelegten Immissionsgrenzwerte und Zielwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.

#### Fachpläne:

- **Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010**

Das Ziel der Entwicklung Standortverbesserung wird mit dem Ziel einer nachhaltigen Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen verbunden. Ein sparsamer und schonender Umgang mit den natürlichen Ressourcen wie Grundwasser, Boden und Klima sowie die Erhaltung der Artenvielfalt wird dabei angestrebt. Die vorliegende Planung ist den bestehenden Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepasst. Die Fläche des Geltungsbereiches ist im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ dargestellt.

- **Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden 2010(FNP 2010)**

#### Umweltplanerische Ziele der Stadtentwicklung:

Die natürliche Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und seiner Potenziale ist als Lebensgrundlage für die Wiesbadener Bevölkerung und die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter langfristig zu sichern und zu entwickeln. Sämtliche kontaminierte Flächen (Altstandorte und Altablagerungen) sind zu sanieren.

Der Flächenverbrauch bzw. die Versiegelung von Freiflächen durch Siedlungs-, Verkehrs- und Gewerbeflächen ist zu minimieren. Bei der Ausweisung neuer Gewerbe- und Siedlungsflächen ist im Austausch dafür zu prüfen, ob andere bereits für Siedlungszwecke vorgesehene oder in Anspruch genommene Flächen wieder aufgegeben werden können (Flächenrecycling).

Die Luftqualität in Wiesbaden muss bezogen auf die Immissionskonzentration aller relevanten Luftschadstoffe langfristig eine Qualität erreichen, die dem Vorsorgeanspruch in Bezug auf die menschliche Gesundheit, das menschliche Wohlbefinden sowie den Schutz empfindlicher Tiere und Pflanzen Rechnung trägt. Durch Wiederherstellung ehemaliger Lebensstätten sind verschollene sowie bedrohte Tier- und Pflanzenarten Lebensmöglichkeiten zurück zu geben. Eine weitere Zunahme der Lärmbelastungen ist zu vermeiden.

Die Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes und der Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplanes erfolgte über:

1.2.2 Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes und der Umweltbelange bei der Aufstellung der Bauleitplanes erfolgte über:

- **Berücksichtigung der Ziele des Naturschutz und der Landespflege:**  
(Bundes- und Hessisches Naturschutzgesetz) durch:

- Festsetzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Festsetzung zur Dachbegrünung
- Festsetzung zur Fassadenbegrünung

- **Berücksichtigung des Grundsatzes des Wasserhaushaltsgesetzes und des Zieles des Hessischen Wassergesetzes durch:**

- 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
- Versickerung von Regenwasser.
- Beachtung eines geringen Versiegelungsgrades bzw. Entsiegelung

- **Berücksichtigung des Zweckes und der Grundsätze des Bundesbodenschutzgesetzes und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung sowie des Hessischen Altlastengesetzes durch:**

- Festsetzung zum Maß 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
- Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen
- Vermeidung weiterer Beeinträchtigungen der Bodenfunktion durch geringen Versiegelungsgrad bzw. Entsiegelung

- **Berücksichtigung des Zweckes des Bundes-Immissionsschutzgesetzes durch:**
  - Hinweise zur Lärmvorsorge bei der Errichtung von Wohnungen
- **Berücksichtigung der Ziele des Regionalplanes Südhessen 2000 (RPS 2000) durch:**
  - 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
  - Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung
  - Festsetzung zur Dachbegrünung
  - Festsetzung zur Fassadenbegrünung
- **Berücksichtigung der umweltplanerischen Ziele des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Wiesbaden 2010 (FNP 2010) durch:**
  - 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
  - Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung
  - Festsetzung zur Dachbegrünung
  - Festsetzung zur Fassadenbegrünung

## 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

#### 2.1.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Kulturgüter und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

##### 2.1.1.1 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. Ca. 30 % des Planungsgebietes, insbesondere in den nördlich 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 standort-fremder Arten, finden sich ebenfalls vermehrt in diesen Bereichen des Planungsgebietes.

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 Vegeta-

tionsstruktur 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 Planungsgebiets. In den umgebenden Gärten der Bestandsvillen lässt sich schon in Teilen die aufkommende Sukzession erkennen.

Ein erster Zwischenstand zur faunistischen Ausstattung des Planungsgebietes wurde mit dem Artenschutzgutachten vom 10/2011 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 abschließenden 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.

Nachweislich wurde im Planungsgebiet der Gebäudekomplex der Sonnenberger Str. 2, 2a und 2b von Fledermäusen und Tauben (*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 potenziellen Habitatbäume im Planungsgebiet mit Stammaushöhlungen konnte eine Quartiernutzung nicht bestätigen. Generell lässt sich aber eine hohe Aktivitätsdichte von Fledermäusen (Zwergfledermaus - *Pipistrellus pipistrellus* und Großer Abendsegler - *Nyctalus noctula*) im gesamten Planungsgebiet verzeichnen, jedoch ist die Artenvielfalt mit nur zwei nachgewiesenen Arten als gering zu bezeichnen. Besonders regelmäßig umflogen wurden Straßenlaternen und Bereiche entlang der Taunusstraße 1-3 sowie Bereiche mit einer höheren Baumdichte.

Bei der Avifauna ist das potenzielle Vorkommen des streng geschützten Grünspechts in den Baumhöhlen hervorzuheben. Die durchgeführten Kontrollen im Jahr 2011 ergaben aber bisher generell keine Hinweise auf brütende Vögel im Untersuchungsgebiet.

Nachweise zu einem Vorkommen von Reptilien konnte während den Kartierungsarbeiten 2011 nicht 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 Planungsgebiet 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 Planungsgebiet 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 geschützte 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 vorgeschlagen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen Beachtung finden und entsprechend umgesetzt werden.

#### 2.1.1.2 Bodenhaushalt

### Bestand

Aktuell beträgt der Versiegelungsgrad durch Asphalt-, Verbundpflaster oder Betondecken einschließlich der Gebäude ca. 68%. Die verbleibenden Freiflächen setzen sich aus Vegetations- bzw. teilversiegelten Verkehrs-, Stellplatz und Lagerflächen zusammen. Flächendeckend liegen anthropogene Auffüllungen (zumeist grobkörnig, sandig-kiesig) 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 erstellte geohydrologische Gutachten<sup>1</sup> beschreibt im Bereich der Projektflächen folgend vereinfachend dargestellten Aufbau der Böden und die damit einhergehende geologische Situation:

---

<sup>1</sup> Dr. Hug Geoconsult.; Baugrunduntersuchung, generelle Untergrund – und Grundwasserverhältnisse. Oberursel 12.2010 und 10.2011

- 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 Planungsgebiet 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 Vorhabensbereich Kureck, bestätigt werden.<sup>2</sup>

In einer nachfolgenden Untersuchung durch das beauftragte Büro Steinbrecher & Wagner GmbH<sup>3</sup> konnte das Vorkommen von Arsenbelastungen im Bereich südlich der Taunusstraße (erweitertes Arsengebiet) im Stadtgebiet Wiesbadens ebenfalls bestätigt werden. Für das Planungsgebiet „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 Geoconsult<sup>4</sup> vom Dezember 2010 bestätigt.

#### Altlasten-Verdachtsflächen

Im Altflächenkataster des Umweltamtes der Landeshauptstadt Wiesbaden sind für den Geltungsbereich des Plangebiets insgesamt 5 ehemalige gewerbliche Nutzungen verzeichnet, die den Verdacht relevanter Untergrundverunreinigungen begründen. Alle Einträge beziehen sich auf die Liegenschaft Taunusstraße 1

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

Die Angaben zur altlastenverdächtigen Nutzung der Liegenschaft Taunusstraße 1 wurden durch das Ingenieurbüro Frommelt & Hartung überprüft (sog. „historische Standortrecherche“<sup>4</sup>). 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

<sup>2</sup> Abschlussbericht der Untersuchung - Arsengehalte im Wiesbadener Bergkirchenviertel 06/1995 HLfB heute HLUg

<sup>3</sup> Gutachten zu Arsenverdachtsflächen: Erfassung von Freiflächen im erweiterten Arsenverdachtsgebiet, Stadtgebiet Wiesbaden; Hydrologisches Büro Steinbrecher & Wagner GmbH (hsw) 11/1990

<sup>4</sup> Ermittlung von Altlasten im Planungsbereich Kureck in bestehenden Verzeichnissen der Verwaltungsbehörden; Vermessungsbüro Frommelt&Hartung 19.01.2012 (Az. 2010260)

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<sup>5</sup> 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 Satz 3 BauGB ist 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 Anlage von Neubauten auf dem Planungsgebiet 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.

#### 2.1.1.3 Wasserhaushalt / Wasser

##### Bestand Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Südöstlich des Plangebietes liegt in ca. 400 m Entfernung der verrohrte Schwarzbach, südöstlich des Plangebiets verläuft in ca. 1000 m Entfernung der Rambach.

##### Auswirkungen

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

##### Bestand Grundwasser

Angesichts der Versiegelung großer Teile des Plangebietes kann für den Wasserhaushalt von einer stark anthropogene 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 Planungsgebiet ist durch die tertiären Schichtenfolgen, mit z. T. grobkörnigen, sandig-kiesigen Schuttfächer, 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 (vgl. Gutachten Dr. Hug Geoconsult, 4-2010:

<sup>5</sup> Historischer Atlas der Stadt Wiesbaden; Dr.C. Spielmann 2002

Baugrunduntersuchung, generelle Untergrund - und Grundwasserverhältnisse. Oberursel).

Die Grundwasserflurabstände im Plangebiet liegen bei ca. 3,4 bis 19,3 m Tiefe unter GOK, lokal im Serizitgneis bei 115 -133 ü. NN. Das hier im Serizitgneis angetroffene 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 Planungsgebiet befindet sich in einem noch festzusetzenden Heilquellenschutzgebiet der Zonen III/A2 und B2. Betroffen ist das Planungsgebiet im nördlichen und nordöstlichen Teil durch die Zone B2 und ein kleiner Teil der südwestlichen Gebietsfläche (Tanusstr. 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

Erhebliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt bzw. das Grundwassers sind nicht zu erwarten. Durch die geplanten Baumaßnahmen ist sogar mit einer Entsigelung 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<sup>6</sup> wie bspw. Hanglehm ansteht und ein stetiges Abfließen von Wasser nicht gewährleistet werden kann - Folge wäre hier eine Quellenbildung in unteren Bereichen.

### 2.1.1.4 Klima / Lufthygiene

#### Bestand

Zur projektbezogenen Aufbereitung und Darstellung von Klimadaten / Klimakarten (u.a. HLU 1981 / 1991) wurden im Rahmen der Erarbeitung eines Klimagutachtens (vgl. Gutachten Ökoplana 01.2012: Aktualisiertes Klimagutachten zum Projekt „Kureck“ Tanusstrasse / Sonnenberger Straße / Adolfsberg in Wiesbaden; sowie Ergänzende klimaökologische Stellungnahme vom 23.05.2012) neben kleinräumigen, auf das Planungsgebiet 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.

<sup>6</sup> (vgl. Dr. Hug Geoconsult GmbH; 1. Bericht Baugrunduntersuchung, generelle Untergrund- und Grundwasserverhältnisse)

Das Planungsgebiet 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 Landschaftsplanes (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 Landschaftsplanes 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 o. g. ist das Planungsgebiet 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 potenziellen

Luftleitbahnen Sonnenberger Straße und Taunusstraße. Insbesondere über die Sonnenberger Straße und den begleitenden Kurpark wird Kaltluft aus dem Rambachtal, Tengelbachtal, 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 Planungsgebiet 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 Planungsgebiet 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 / lufthygienischen Positiveffekte weitgehend auf das Planungsgebiet selbst beschränkt.

#### Lufthygienischen Verhältnisse im Planungsumfeld - Grundbelastung durch Luftschadstoffe

Eine grobe Darstellung der Belastung ist aus dem Emissionskataster Hessen ersichtlich. So wurden im Erhebungsjahr 2005 im Bereich Kureck Emissionen von PM<sub>10</sub> in der Höhe von mehr als 2000 kg/(km<sup>2</sup>xa) und von NO<sub>x</sub> in der Dimension zwischen 10.000-30.000 kg/(km<sup>2</sup>xa) festgestellt.

Laut IVU UMWELT GmbH (2009) setzt sich an der Luftmessstation Wiesbaden-Ringkirche die PM<sub>10</sub>-Belastung wie folgt zusammen:

Ferntransport und sonstige Vorbelastungen 35.4%; Unbekannte Vorbelastung 14.6%; Vorbelastung durch Industrie 1.9%; Vorbelastung durch Gebäudeheizungen 3.2%; Vorbelastung durch Verkehr 8.2%; Zusatzbelastung durch örtlichen Verkehr 36.7%.

Geht man von o.a. Daten aus, so kann im Umfeld des Planungsgebietes, bezogen auf das Jahr 2010 (PM<sub>10</sub>-JMW: 22.4 µg/m<sup>3</sup>), mit einer PM<sub>10</sub>-Hintergrundbelastung von ca. 14 µg/m<sup>3</sup> gerechnet werden.

#### Verkehrsbedingte Emissionen

Die aus dem Verkehrsaufkommen und den Emissionsfaktoren resultierenden Emissionsdichten sind Stickstoffoxid (NO<sub>x</sub>) und Feinstaub (PM<sub>10</sub>). Bei den Stickstoffoxiden ist im Ist-Zustand erwartungsgemäß entlang der Wilhelmstraße die höchste Emissionsdichte zu registrieren. Sie beträgt ca. 0.130 mg / ms. In der Taunusstraße werden NO<sub>x</sub>-Emissionsdichten von 0.042 - 0.088 mg / ms berechnet. In der Geisbergstraße beläuft sich die NO<sub>x</sub>-Emissionsdichte auf Werte zwischen 0.054 und 0.061 mg / ms. Im Adolfsberg ergeben sich 0.004 mg / ms. Die PM<sub>10</sub>-Emissionsdichte in der Wilhelmstraße zeigt Werte um 0.012 mg / ms. In der

Taunusstraße sind gegenwärtig Werte zwischen 0.006 und 0.011 mg / ms zu erwarten. Die PM10-Emissionsdichte in der Geisbergstraße beläuft sich auf ca. 0.006 mg / ms. Geringste Werte stellen sich im Adolfsberg ein (0.001 mg / ms).

### Auswirkungen

Die Ergebnisse der für das Planungsgebiet durchgeführten Untersuchungen und Modellrechnungen zeigen, dass die dem B-Plan zugrunde liegende Entwicklung (Stand 07. Mai 2012), 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 Gebietes, 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 Bebauungsstruktur im Bereich des Gebäudekomplexes Sonnenberger Str. 2, 2a, 2b (Aufbrechen des Gebäuderiegels) ausgeglichen. Eine gravierende bzw. unzulässige Zusatzbelastung durch verkehrsbedingte Zusatzbelastungen (planungsbedingter Anwohnerverkehr) ist nicht zu befürchten. Mit erhebliche Auswirkungen auf das Klima bzw. die Lufthygiene ist somit im Gebiet nicht zu rechnen.

#### 2.1.1.5 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 B-Plans ist voraussichtlich 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 durchgrüntem baumgeprägten Charakter - in ein vom Bestand her abweichendes attraktives, innenstadtnahes modernes Quartier mit hochwertigen Wohn-, Hotel- und Bürobauten entwickeln wird, mit funktionstüchtigen 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 am benachbarten Parkplatz des Paulinenhanges geplant. Desweiteren kann durch die Neupflanzung von Bäumen und Sträucher ein Ausgleich geschaffen werden. Zusätzlich werden an Bäumen, den Bestands- und Neubauten, Nistkästen aufgehängt.

#### 2.1.2 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzrichtlinie im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Im Planungsgebiet befinden sich keine der o. g. Gebiete.

#### 2.1.3 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 Bebauungsplanes hervorgerufen werden können, zählen vorrangig Lärmemissionen (gebietsspezifische Lärmemissionen aus der Eigenart der geplanten und bestehenden Nutzungen, Verkehrslärm), Belastungen aus dem Boden- und des Wasserhaushalt (Grundwasser) sowie Belastungen aus dem Klima und der Lufthygiene.

Auswirkungen, die sich für den Menschen aus Belastungen des Boden- und Wasserhaushaltes sowie aus dem Klima und der Lufthygiene ergeben könnten, wurden schon im Rahmen der Beschreibung der Bestandssituation der einzelnen Bestandteile des Naturhaushaltes dargestellt. Daher wird nachfolgend nur noch die Situation der Lärmemissionen dargestellt.

#### Lärminderungsplanung für die Landeshauptstadt Wiesbaden

Im Landschaftsplan (2002) wurden entsprechend der Lärminderungsplanung für die Landeshauptstadt Wiesbaden Immissions- und Lärmschutzmaßnahmen nachrichtlich dargestellt. Für den Bereich der Sonnenberger Straße Ecke Taunusstraße und insbesondere für den Bereich des Plangebietes sind keine Immissions- und Lärmschutzmaßnahmen dargestellt.

#### Verkehrslärm

Am Kureck (Sonnenberger Straße Ecke Taunusstraße) sind derzeit folgende Daten zur Verkehrs-Lärmbelastung bekannt:

- Mittelungspegel (tags): zwischen 70 - 75 dB(A).

In den Nebenstraßen nördlich bzw. östlich des Kurecks (Sonnenberger Straße Ecke Taunusstraße) ist mit einem Dauerschallpegel zwischen 45 - 60 dB(A) zu rechnen (vgl. Lärmkartierung Hessen - Landeshauptstadt Wiesbaden, 2007). Die Orientierungswerte der DIN 18005 liegen beim hier geplanten Kerngebiet und allgemeinen bzw. reinem Wohngebiet bei 65, 55 bzw. 50 dB(A) tagsüber; die Immissionsrichtwerte der TA Lärm liegen in Kern-, allgemeinen bzw. reinem Wohngebieten bei 60, 55 bzw. 50 dB(A).

## Schalltechnische Untersuchung zu Straßenverkehrslärmeinwirkungen

Die schalltechnische Untersuchung zu Straßenverkehrslärmeinwirkungen auf das Bestandsobjekt Sonnenberger Straße 2 (Projektfeld 3 ABC) wurden im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans „Kureck-Cansteinsberg“ vom Schalltechnisches Büro DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH Darmstadt durchgeführt (vgl. Gutachten Büro DR. GRUSCHKA 11.2011 in der Anlage).

### Beurteilung

Am geplanten Hotel werden an der West- und Südfassade des straßenseitigen Bestandsbaukörpers (3 ABC) die Orientierungswerte "Verkehr" der DIN 18005 /1/ für Kerngebiete von tags / nachts 65/55 dB(A) gering um weniger als 3 dB(A) überschritten. An allen anderen Fassaden sind die Orientierungswerte eingehalten.

### Konfliktbewältigung Schallschutz

Zur Konfliktbewältigung der auf das Plangebiet einwirkenden Straßenverkehrsgeräusche wurden verschiedene Schallschutzkonzepte geprüft (vgl. Gutachten Büro DR. GRUSCHKA, s. Kap. 6.2). Hierbei stellte sich heraus, dass aktive Schallschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwände) im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben nicht realisierbar sind. Da Orientierungswertüberschreitungen im Plangebiet keine Außenwohnbereiche betreffen (z. B. Gärten, Terrassen, Balkone), kann bei dem zu beurteilenden Vorhaben das in der DIN 18005 /1/ formulierte Ziel "Schutz der Außenwohnbereiche" auf das Ziel "Schutz der Aufenthaltsräume" hin verlagert werden. Aufenthaltsräume in Gebäuden können wirksam durch passive Maßnahmen geschützt werden, falls dies mit den Belangen des Kulturdenkmalschutzes vereinbar ist. Hinweise zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) sind unter 2.3.4 aufgezeigt.

### Auswirkungen

Es ist davon auszugehen, dass die geplanten Baumaßnahmen und die damit verbundenen künftigen Nutzungen die o. g. Lärmgrenzwerte der TA Lärm bzw. der DIN 18005 nicht überschreiten. Erhebliche umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, sind hier nicht zu erwarten.

#### 2.1.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Dieser Abschnitt behandelt die umweltbezogenen bau- und (garten-) denkmalpflegerisch relevanten Aspekte des Planungsgebietes. Insgesamt befinden sich drei denkmalgeschützte Einzelgebäude heute noch im Bereich des Areals. Am Adolfsberg liegen zwei Wohnhäuser, die zu den ersten Bauten der ursprünglich Zais'schen Idee eines idealisierten und landschaftlich romantisierten Villenviertels gehören. Daneben existiert ein an der Sonnenberger Straße 2 in den 1950er Jahren errichtetes denkmalgeschütztes Verwaltungsgebäude.

#### Gebäude 5A1 (ehem. Adolfsberg 3), erbaut um 1860:

Die Planung sieht vor, das Gebäude wieder als Wohnhaus zu nutzen. Die Erdgeschossfläche wird um zwei flankierende Wintergärten im nördlichen und

südlichen Anschluss ergänzt. Die Fassaden werden im Sinne des Originalzustandes wieder hergestellt. Die fehlenden Windläden sollen dabei ergänzt werden, um die Fassadenstruktur wieder herzustellen. Die originale Balkonanlage auf der Westfront wird saniert und ergänzt. Im Kellergeschoß sollen die Flächen zu einer Einliegerwohnung ausgebaut werden. Das Gelände im westlichen Fassadenbereich wird entsprechend abgesenkt, um einen ebenerdigen Austritt zu ermöglichen.

Gebäude 5A2 (ehem. Adolfsberg 2), erbaut um 1860:

Die Planung sieht vor, das Gebäude in seiner äußeren Erscheinung in seinem überlieferten Zustand zu belassen. Das Gebäude soll wieder als Wohnhaus mit Etagenwohnungen genutzt werden. Die denkmalgeschützte Fassade wird nach Befunden des Originalzustands saniert. Anbauten und Veränderungen der Fassadenstruktur sind nicht beabsichtigt. Die nachträglich ergänzten Balkonanlagen werden zur besseren Integration in die Fassade erneuert. Der Keller wird zu einer Wohnung ausgebaut. Um den Zugang zu einer Terrasse im westlichen Bereich zu ermöglichen, wird das Gelände dort abgesenkt.

Gebäude 3A (Sonnenberger Straße 2), erbaut um 1950:

Die Planung sieht vor, die denkmalgeschützte Fassade des Gebäudes zu sanieren. Im Sockelbereich ist beabsichtigt, die Fassade entsprechend dem Ursprungszustand wieder herzustellen. Der Anbau von 1992 wird abgebrochen und die ehemals vorgelagerte obere Terrassenebene wieder aufgebaut. Die Zufahrt zum Hotel erfolgt über die Sonnenberger Straße; auf der Fläche der unteren Terrassenfläche ist die Hotelvorfahrt geplant. Die prägnanten Mauern werden dabei erhalten bzw. wieder ergänzt.

Der Gebäudeabschnitt 3B wird um einen zweigeschossigen Neubau 3C zu einer städtebaulichen Figur ergänzt. Die drei Flügel umschließen einen Hof; auf der Ebene OG1 befindet sich eine Außenterrasse. Die Nebengebäude im Bestand werden für diese Maßnahme zurückgebaut. Die Fassade des Bauteils 3B wird entsprechend der neuen Nutzung verändert. Unter dem Innenhofbereich befindet sich eine kleine Tiefgarage mit ca. 14 Stellplätzen sowie der Küchenbereich des Restaurants. Die Tiefgarage soll von der Sonnenberger Straße auf der östlichen Seite des Gebäudes erschlossen werden.

Auswirkungen

Die Realisierung der geplanten Bauvorhaben und die damit zu erwartenden umweltbezogenen Auswirkungen auf die vorgenannten Schutzgüter (Kultur- und Sachgüter), ist voraussichtlich mit einer deutlichen Veränderung des Planungsgebietscharakters, insbesondere im Bereich Adolfsberg und Prinzessin-Elisabeth-Straße, verbunden. Der bestehenden Bestand an Häusern wird saniert und bewirkt somit eine Aufwertung des gesamten Gebietes.

2.1.5 Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser

Emissionen (z.B. in Form von Rauch, Gasen, Staub, Abwasser, Gerüchen, Geräuschen, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlen) werden sich im Plangebiet im Rahmen der jeweils zulässigen Art der Nutzung einstellen. Bei den vorgesehenen Arten der Nutzung ist davon auszugehen, dass die in den einschlägigen Rechtsvorschriften / -verordnungen (z. B. Technische Anleitung Lärm,

Strahlenschutzverordnung, Abwasserverordnung) festgelegten Emissionsgrenzwerte eingehalten werden.

Zur Vermeidung von Abwasser tragen Festsetzungen zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser bei. Dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche, wird durch die jeweilige Nutzung in den einzelnen Sondergebieten entsprechend Rechnung getragen.

Für die WA und MK Gebiete ist über den üblichen Hausmüll bzw. hausmüllähnlichen Gewerbeabfall (der gemeinsam mit oder wie Hausmüll entsorgt werden kann) hinaus mit weiteren, für die jeweilige Gebietsnutzung, Abfällen (insbesondere Hotel- und Verpackungsabfälle) zu rechnen. Hier ist von der sachgerechten Entsorgung der anfallenden Abfälle auszugehen.

#### 2.1.6 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien im Plangebiet oder für Teile davon ist im Bebauungsplan nicht verbindlich vorgeschrieben. In Bezug auf den Umgang mit Energien kann davon ausgegangen werden, dass diese, schon im Interesse der Wirtschaftlichkeit, sparsam und effizient eingesetzt werden und nach neusten Standards umgesetzt werden.

#### 2.1.7 Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen

##### Landschaftsplan

Der Landschaftsplan<sup>7</sup> der Landeshauptstadt Wiesbaden sieht für das Plangebiet gegenüber dem FNP 2010 kein grundsätzlich abweichendes Nutzungskonzept vor. Der gültige FNP gliedert die Fläche des Geltungsbereiches in unterschiedliche Teilbereiche und stellt diese als „Wohnbaufläche mit hohem Grünbestand“, als „Wohnbaufläche Bestand“ und die zur Taunusstraße orientierten Flächen als „Gemischte Baufläche Bestand“ dar.

Der aktuelle Landschaftsplan stellt im Leitbildplan für das Planungsgebiet folgende Ziele dar:

1. Erhalt und Entwicklung innerstädtischer Grünzüge und Grünflächen
2. Erhalt und Entwicklung gut durchgrünter Siedlungsbereiche und
3. Siedlungsbereiche mit durchschnittlichem Durchgrünungsgrad.

Der Entwicklungsplan stellt das Planungsgebiet vergleichbar zum FNP als Wohn- und sonstige Bauflächen, die Randbereich als Grünflächenbestand sowie teilweise als Heilquellenschutzgebiet (gem. HWG) dar. Der Broschüre zum Rahmenplan-Kureck ist aber nicht zu entnehmen, inwieweit die Berücksichtigung der Zielsetzung des Landschaftsplan erfolgt ist, insbesondere das örtlich-räumliche Leitbild für das Planungsgebiet Kureck.

<sup>7</sup> aus Landschaftsplan 2002 der Landeshauptstadt Wiesbaden

## Städtebaulicher Rahmenplan

Der „Städtebauliche Rahmenplan Kureck“ der Landeshauptstadt Wiesbaden aus 2009 schlägt u.a. vor:

- Verbesserung der baulichen Struktur
- Herausarbeitung ortstypischer Besonderheiten und deren Verbund untereinander,
- Gestaltungsideen sollen Grundlage einer einheitlichen Leitidee sein,
- Qualitative und quantitative Weiterentwicklung des Gesamtbereiches,
- Erarbeitung eines Nutzungskonzeptes, das die Eigenart der einzelnen Bereiche stärkt,
- Anforderungen an Funktionalität, Wirtschaftlichkeit und Gestaltung modellhaft miteinander verbinden,
- Aufzeigen räumlicher Qualitäten und Mängeln,
- Ausarbeitung von Vorschlägen zur Aufwertung des öffentlichen Raumes; innerstädtische Platzräume sind unter Abwägung unterschiedlicher Aspekte (Aufenthaltsqualität, Dichte, Verkehr) zu einer qualitätvollen Platzfolge zu vernetzen.

2.1.8 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualitäten in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach Europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung festgesetzt sind.

Im Plangebiet befinden sich keine Gebiete die Immissionsgrenzwerte einzuhalten haben.

2.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen 2.1.1, 2.1.1.5 und 2.1.2

Zwischen den einzelnen Bestandteilen des Naturhaushaltes aus 2.1.1 und den Belangen des Menschen aus 2.1.2 sowie aus 2.1.1.5 bestehen komplexe Beziehungen und Verflechtungen, die im Einzelnen hier angeführt werden, aber nicht originärer Bestandteil und Gegenstand des Umweltberichtes sind. Die einzelnen Bestandteile dieser komplexen Beziehungen und Verflechtungen zwischen dem Naturhaushalt und den Belangen des Menschen sind grundsätzlich schützenswert, da sonst angestammte Funktionen nicht mehr erfüllt werden können. Eingeschränkte oder verlorene Funktionen können erhebliche Auswirkungen auf den Menschen haben.

2.1.10 Berücksichtigung von Flächenrecycling, Nachverdichtung und sonstiger Innenentwicklung

Das Planungsgebiet, unweit der Wiesbadener Innenstadt gelegen, wird u. a. im Rahmen von Wiedernutzung von Flächen und Nachverdichtung einer geordneten und qualitätvollen städtebaulichen Entwicklung zugeführt. Eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme im bauleitplanerischen Außenbereich ist nicht erforderlich.

2.1.11 Vermeidung und Ausgleich gemäß Eingriffsregelung

Im Rahmen der Grünordnungsplanung und im Artenschutzgutachten (s. Anlage) 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

stadtökologischen 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 Baumaßnahme neu zu pflanzenden Bäume etc. ist die Bilanz leicht verbessert gegenüber dem Bestand. Gegebenenfalls könnten Kompensationsmaßnahmen an anderer Stelle erforderlich sein (Parkplatz des oberhalb des Paulinenhangs wie zusätzliche Anlage von Nistkästen).

Der durch die Planung hervorgerufene Eingriff kann aus naturschutzrechtlicher Sicht, aufgrund der im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen, als weitgehend im Plangebiet ausgeglichen gelten, damit der Umsetzung der Planung von einer nahezu vollständigen Kompensation erfolgt. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter gem. §§ 14 und 15 BNatSchG sind nicht zu erwarten.

## **2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung**

### 2.2.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Umsetzung des Bebauungsplans werden sich voraussichtlich folgende Entwicklungen des Umweltzustandes einstellen:

- Tiere und Pflanzen

Aufgrund der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen ist zu erwarten, dass sich die Ausgangsbedingungen für die Tier- und Pflanzenwelt sich langfristig nicht verschlechtern werden.

- Boden- und Wasserhaushalt

Aufgrund der im Plangebiet durchgeführten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen ist zu erwarten, dass sich die Ausgangsbedingungen für den Boden- und Wasserhaushalt nicht verschlechtern werden.

- Klima / Lufthygiene

Aufgrund der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind zu erwarten, dass sich die Ausgangsbedingungen für das Klima / die Lufthygiene nicht verschlechtern sondern langfristig durch die Neuanlage von Bestandsgrün und ein Abbrechen der Übergänge über dem Cansteinsberg auch verbessern wird.

- Landschaftsbild, hier: Stadtbild

Bei Umsetzung des Bebauungsplanes „Kureck-Cansteinsberg“ werden die Voraussetzungen geschaffen, das mittlerweile als verwahrlost und ungepflegt zu

beschreibende Areal durch Sanierung, Neubau und Umstrukturierung deutlich aufzuwerten.

Durch den Abriss bestehender Gebäude, die Sanierung der Bestandsgebäude bzw. dem Neubau attraktiver Wohnhäuser, in Verbindung mit der Beibehaltung historischer Wegestrukturen sowie der Anlage von neuen Grünbereichen, wird ein im Vergleich zum aktuellen Erscheinungsbild, verbessertes Landschafts- bzw. Stadtbild für das Kureckareal geschaffen. Blickbeziehungen werden durch die bauliche Verdichtung aber hierdurch z.T. eingeschränkt werden.

Dennoch bleibt die visuelle Erlebbarkeit des umgebenden Stadtraumes weiterhin mit den bestehenden attraktiven Blickrichtungen von den wesentlichen Aussichtspunkten möglich. Als positiv für das Landschafts- bzw. Stadtbild wird sich auch die Sanierung der Gebäude / -fassaden an der Taunusstraße bzw. Sonnenberger Straße mit den neugestalteten Frei- und Platzflächen auswirken, die das Erscheinungsbild des Kureckareals, insbesondere aus Richtung der Wilhelmstraße kommend, deutlich verbessern werden.

- Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt im Plangebiet wird sich voraussichtlich nicht verändern. Dies ist vor allem auf die innerstädtische Lage des Plangebietes und die angestrebte Nutzung, in Verbindung mit den geplanten Begrünungsmaßnahmen, zurückzuführen. Durch die Anlage von Nistkästen an den Bestands- und Neubauten sowie zusätzlich im Außenraum oberhalb des Paulinenhanges ist in Bezug auf die Avifauna sowie Fledermäuse mit keiner Verschlechterung im Planungsgebiet zu rechnen.

- Mensch

Durch die geplanten Nutzungen ist mit der Zunahme von Verkehrslärm zu rechnen. Dies kann sich insbesondere auf die Gebiete auswirken, die außerhalb des Plangebietes entlang der für das Plangebiet erforderlichen Zubringerstraßen liegen. Bei der Zunahme von Verkehrslärm ist jedoch von der Einhaltung der maßgeblichen Lärmrichtwerte auszugehen, so dass hier keine nachteiligen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu erwarten sind. Schädliche Umwelteinwirkungen auf den Menschen und seiner Gesundheit sind aufgrund der geplanten Nutzungen somit nicht zu erwarten.

- Kultur- und sonstigen Sachgütern

Die unter Denkmalschutz stehenden Bestandsgebäude sowie die unter Denkmalschutz stehende Treppenanlage des Cansteinsberg bleiben erhalten. Die Bestandsgebäude im Planungsgebiet erfahren eine Komplettsanierung nach neusten Standards. Die z. T. historischen Zaunelemente im Planungsgebiet bleiben ebenfalls erhalten. Es entsteht eine Aufwertung der Kulturgüter.

#### 2.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung werden sich voraussichtlich folgende Entwicklungen des Umweltzustandes einstellen:

- Tiere und Pflanzen

Die Ausgangsbedingungen für die Tier- und Pflanzenwelt werden sich voraussichtlich nicht verändern.

- Boden- und Wasserhaushalt

Die Ausgangsbedingungen für Boden- und Wasserhaushalt werden sich voraussichtlich nicht verändern.

- Klima / Lufthygiene

Die Ausgangsbedingungen für Klima / Lufthygiene werden sich voraussichtlich nicht verändern.

- Landschaft (hier: Stadtbild) / Biologische Vielfalt

Die Ausgangsbedingungen für Landschaft (hier: Stadtbild) / Biologische Vielfalt werden sich voraussichtlich nicht verändern.

- Mensch

Die Ausgangsbedingungen für den Menschen werden sich voraussichtlich nicht verändern. Schädliche Umwelteinwirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind nicht zu befürchten.

## **2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

### 2.3.1 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 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 Nistkästen

### 2.3.2 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
- Die festgesetzte GRZ im Plangebiet liegt unter der jeweils gemäß BauNVO zulässigen Obergrenze zur Bestimmung 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.
- Diese Festsetzungen wirken ebenfalls einer reduzierten Grundwasserbildung und einem verstärktem Oberflächenabfluss entgegen.

### 2.3.3 Geplante Maßnahmen für das Klima und die Lufthygiene

Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen werden folgende Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt:

#### Festsetzungen der Dachbegrünung

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.

### 2.3.4 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) vorzusehen:

#### Berücksichtigung der Lärmpegelbereiche

Auf dem Grundstück Sonnenberger Straße 2 sind bei der Errichtung oder der Änderung der Gebäude auf dem die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume entsprechend den Anforderungen der in Spalte 3 der nachfolgenden Tabelle dargestellten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise" vom November 1989 auszubilden.

#### Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Bei der Errichtung oder der Änderung von Gebäuden auf dem Grundstück Sonnenberger Straße 2 sind in jenen Übernachtungsräumen schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die im Textteil des B-Planes mit "ja" gekennzeichnet sind. Auf dezentrale schalldämmte Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schalldämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

## **2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes**

Alternativen für die Realisierung der Vorhaben stehen im bauleitplanerischen Innenbereich nicht zur Verfügung. Die Inanspruchnahme von bauleitplanerischen Außenbereichsflächen stellt keine wirkliche Alternative dar, da die Eingriffe in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes voraussichtlich nicht kompensierbar wären.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen daher unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bauleitplanes und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Rahmenplanung nicht in Betracht.

## **3. Zusätzliche Angaben**

### **3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse.**

#### **3.1.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Umwelttechnische Untersuchungen (vgl. Gutachten Dr.HUG Geoconsult, 10/2010, 11/2011)

- Bohrungen zur Untersuchung des Untergrundes
- Bodenluftbeprobungen mittels Packer-System
- Bodenbeprobung im Mischbeprobung
- Analytik (Untersuchung der Proben)

Kureck Wiesbaden - Verkehrsplanerischer Fachbeitrag (vgl. Gutachten Durth Roos Consult, 10/2011 sowie Ergänzende Stellungnahme vom 05/2012)

- Bestandaufnahme der verkehrlichen Rahmenbedingungen, Erschließung, Parkierung
- Verkehrsaufkommens- und -lärmrechnungen
- Richtungsverteilungen des Verkehrs
- Erschließungskonzept
- Verkehrsaufkommen im Straßennetz
- Leistungsfähigkeitsberechnungen

Schalltechnische Untersuchung Straßenverkehrslärmeinwirkungen auf das Grundstück Sonnenberger Straße 2 - geplante Nutzung: Hotel - im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans "Kureck-Cansteinsberg" der Landeshauptstadt Wiesbaden (DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH. 11/2011)

- Auf Grundlage des digitalen Katasterplanes wurde ein digitales Schallquelle-, Gelände- und Hindernismodell erstellt (SoundPLAN Vs.) - mittels richtlinienkonformer Ausbreitungsquellen, die von einer die Schallausbreitung fördernden Mitwind- und Temperaturinversions-Situation ausgehen und bei denen die Schall abschirmende und reflektierende Wirkung der Bebauung berücksichtigt wird, werden am geplan-

ten Hotel geschoss- und fassadenweise die Gesamtbeurteilungspegel "Straße" im Plangebiet prognostiziert

Klimagutachten: Aktualisiertes Klimagutachten zum Projekt „Kureck-Cansteinsberg“ Tanusstraße / Sonnenberger Straße / Adolfsberg in Wiesbaden (Ökoplane 02/2012) sowie Ergänzende klimaökologische Stellungnahme (Ökoplane 05/2012)

- Bestandsaufnahme der ortsspezifischen klimaökologischen Funktionsabläufe
- Mikroskalige Modellrechnungen der kleinräumigen Strömungsverhältnisse und thermischen Umgebungsbedingungen
- Vertiefende Klimamessungen an einem windschwachen Strahlungstag (Temperaturmessfahrten, Windmessungen) zur Aktualisierung der Datenlage

### 3.1.2 Hinweise auf Schwierigkeiten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Fehlende Kenntnisse bestehen bzgl. der Auswirkungen auf den Menschen hinsichtlich der Lärmemissionen sowohl bei den gebietsspezifischen Lärmemissionen aus der Eigenart der geplanten und bestehenden Nutzungen, als auch bei den Emissionen resultierend aus dem Verkehrslärm.

Unter Berücksichtigung der bestehenden und vorgesehenen Nutzungen im Plangebiet (WA-Allgemeines Wohngebiet, MK-Kerngebiet) kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die maßgeblichen Orientierungs- und Immissionsrichtwerte eingehalten werden, so dass schädliche Umwelteinwirkungen auf den Menschen und auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

## 3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt

Bezüglich geplanter Maßnahmen zur Überwachung möglicher nachteiliger Auswirkungen auf das Klima (Lokalklima) und die Lufthygiene ist anzuführen, dass innerhalb der Landeshauptstadt Wiesbaden diverse Messstationen des Landes Hessen zur Überwachung der Luftgüte vorhanden sind. Darüber hinaus führt die Landeshauptstadt Wiesbaden schwerpunktmäßig Luft- und Lärmmessprogramme durch.

Unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen, die erst nach Realisierung der Vorhaben entstehen oder bekannt werden, können nicht im Vorfeld der Planung berücksichtigt werden. Hier ist der Vorhabensträger bzw. die Landeshauptstadt Wiesbaden auf Informationen der zuständigen Behörden angewiesen, die gemäß § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet sind die Gemeinde zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des B-Planes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

## 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Bereich des Plangebietes erfolgten ab ca. 1820 schubweise eine gewerbliche Nutzung sowie eine Nutzung des Gebietes als Wohnraum. Ausgehend von den Zielvorstellungen des Investors erfolgte im Sinne der Rahmenplanung „Kureck“ eine Erschließung und Optimierung der baulichen Entwicklungspotentiale im Plangebiet, bei gleichzeitiger Sicherung einer ausreichenden Qualität in der Verkehrserschließung und Parkierung sowie der weitgehenden Sicherung vorhandener Umweltqualitäten, die letztlich zum vorliegenden B-Plan führten.

Der B-Plan beinhaltet auf einer Fläche von ca. 2,9 ha im Wesentlichen die Ausweisung von Wohn- und Kerngebietsflächen zur Sicherung und Erweiterung der vorhandenen Bestands- und Kerngebietsflächen zur Entwicklung gewerblicher sowie Flächen zum Wohnen. Weiterhin werden öffentliche Verkehrsflächen zur Durchwegung des Planungsgebietes ausgewiesen die hier einen Flächenanteil von nahezu 0,7.ha ausmachen.

Darüber hinaus werden folgende Festsetzungen zur Grünordnung im Plangebiet getroffen: Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Begrünung der Grundstücksfreiflächen; Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes erfolgte durch die Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes. Für das Plangebiet bestehen Vorgaben (u. a. aus informellen Planungen sowie aus festgelegten Umweltschutzziele verschiedener Fachgesetze und -pläne), die im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu berücksichtigen sind.

Die Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ziele, der für den Bebauungsplan durch maßgebliche Fachgesetze und -pläne erfolgt, insbesondere durch Maßnahmen zur Vorsorge (Vermeidung und Verringerung) sowie durch Festsetzungen zur Begrenzung der baulichen Nutzung und grünordnerische Festsetzungen.

Weiterhin erfolgen Hinweise zum Boden- und Grundwasserschutz sowie zu Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die Umsetzung der Planung aufgrund der Bestandssituation unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen nicht zu erwarten. Weiter ist davon auszugehen, dass sich keine negative, sondern langfristig sogar eine positive Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung einstellt.

**Quellenverzeichnis:**

BGNATUR FURHMANN: Fachbeitrag Naturschutz- Artenschutzrechtliche Bewertung: Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Hirschkäfer / Eremit - Zwischenbericht (10.2011)

BUBNER, BERTHOLD: Baudenkmale und Historische Stätten Wiesbaden (1993)

BUNDESMINISTERIUM DER JUSTIZ: BauGB. Baugesetzbuch. In: Gesetze im Internet. Stand: 12.04.2011. URL: <http://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/index.html> (letzter Abruf am 22.06.2011)

BUNDESMINISTERIUM DER JUSTIZ: BauNVO. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke. In: Gesetze im Internet. Stand: 22.04.1993. URL: <http://www.gesetze-im-internet.de/baunvo/> (letzter Abruf am 22.06.2011)

BUNDESMINISTERIUM DER JUSTIZ: BNatSchG. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege. In: Gesetze im Internet. Stand: 01.03.2010 URL:[http://www.gesetze-im-internet.de/bnatschg\\_2010](http://www.gesetze-im-internet.de/bnatschg_2010)

DIE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BITTKAU-BARTFELDER+INGENIEIURE GbR: Grünordnungsplan Kureck in Wiesbaden Nordost zum Bebauungsplan Kureck-Cansteinsweg; Text und Karte (2012)

DR. GRUSCHKA INGENIEURGESELLSCHAFT MBH SCHALLTECHNISCHES BÜRO: Schalltechnische Untersuchung Straßenverkehrslärmeinwirkungen auf das Grundstück Sonnenberger Straße 2 (11/ 2011)

FROMMELT & HARTUNG VERMESSUNGSBÜRO: Ermittlung von Altlasten im Planungsbereich Kureck in bestehenden Verzeichnissen der Verwaltungsbehörden (2012)

HESSISCHE LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE: Wasserschutzgebiete in Wiesbaden (2012)

HESSISCHES LANDESAMT FÜR BODENMANAGEMENT UND GEOINFORMATION: Visualisierung von Geobasis- und Geofachdaten. Stand: 2011. URL: <http://hessenviewer.hessen.de/initializeMap.do> (letzter Abruf 22.06.2011)

HESSISCHE LANDESAMT FÜR BODENFORSCHUNG: Abschlussbericht der Untersuchung: "Arsengehalte im Wiesbadener Bergkirchenviertel" (06.1995)

HESSISCHES MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, VERKEHR UND LANDESENTWICKLUNG: Landesportal Hessen. Regionalpläne. In: Hessen. URL: <http://www.landesplanung-hessen.de/plankarte-regionalplane/> (letzter Abruf am 22.06.2011)

HYDROLOGISCHES BÜRO STEINBRECHER & WAGNER GMBH: Erfassung von Freiflächen im erweiterten Arsenverdachtsgebiet, Stadtgebiet Wiesbaden (1997)

- HUG GEOKONSULT: Geohydrologisches Gutachten Kureck (2011)
- KUSCHNERUS, ULRICH (2010): Der sachgerechte Bebauungsplan. Handreichungen für die kommunale Planung. 4. Auflage, Bonn: vhw Dienstleistungen GmbH Verlag
- LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE HESSEN: Denkmaltopografie Wiesbaden (2011)
- LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN: Umweltamt Landschaftsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden(2002)
- LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN STADTPLANUNGSAMT: Leben in Wiesbaden. Wiesbaden CityGuide. In: Wiesbaden. Stand: 17.01.2011.  
URL:<http://www.wiesbaden.de/leben-in-wiesbaden/verkehr/stadtplan/stadtplan-city-guide.php> (letzter Abruf am 22.06.2011)
- MAGISTRAT DER LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN GRÜNFLÄCHENAMT:  
Landschaftsökologische Untersuchung, Ökologische Planungsgrundlagen zum Landschaftsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden (1980)
- ÖKOPLANA- KLIMAÖKOLOGIE, LUFTHYGIENE, UMWELTPLANUNG: Aktualisiertes Klimagutachten zum Projekt "Kureck" Taunusstraße / Sonnenberger Straße / Adolfsberg in Wiesbaden (02.2012)
- ÖKOPLANA- KLIMAÖKOLOGIE, LUFTHYGIENE, UMWELTPLANUNG: Ergänzende klimaökologische Stellungnahme zum Projekt "Kureck" Taunusstraße / Sonnenberger Straße / Adolfsberg in Wiesbaden (05.2012)
- SPIELMANN, DR. CHRISTIAN: Historischer Atlas der Stadt Wiesbaden (2002)