

Stadt Idstein, Kernstadt

**Begründung**  
**zum Bebauungsplan „Hochschule Fresenius“**

Planstand: 03.05.2011

Bearbeiter  
Dipl.-Ing. Raumplanung Nina Späth

Inhalt

1	Vorbemerkungen.....	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3	Übergeordnete Planungen.....	5
1.4	Verfahren.....	5
2	Inhalt und Festsetzungen.....	5
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	5
2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	6
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	8
2.4	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	8
3	Verkehrerschließung.....	9
4	Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange.....	9
4.1	Umweltbericht/Umweltprüfung.....	10
4.2	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.....	10
5	Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz.....	10
6	Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten.....	10
7	Immissionsschutz.....	10
8	Denkmalschutz.....	11
9	Sonstige Infrastruktur.....	11
10	Bodenordnung.....	11
11	Städtebauliche Vorkalkulation.....	11
12	Aus dem Verfahren.....	11

## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Veranlassung und Planziel

Das Gebäude der ehemaligen Bauschule Idstein liegt in der Kernstadt von Idstein im Bereich der Limburger Straße 2. Mit dem Einzug der Hochschule Fresenius im Jahr 1995 konnte für das als Einzelgebäude geschützte Denkmal eine langfristige Nachfolgenutzung gefunden werden.

Bei der Hochschule Fresenius handelt es sich um eine private Hochschule, in der Ausbildungsgänge in den Bereichen Gesundheit, Chemie, Biologie sowie Wirtschaft und Medien angeboten werden. Seit dem Jahr 1995 wurde das Studienangebot sukzessive ausgebaut und auch die Zahl der Studierenden hat sich von ca. 250 auf 1.700 im Jahr 2010 erhöht; für das Jahr 2013 wird von 2.000 Studierenden ausgegangen. Reichten zunächst die Räumlichkeiten der ehemaligen Bauschule aus, Forschung und Lehre zu betreiben, mussten bereits Ende der 1990er Jahre an einem dezentralen Standort im Bereich der Richard-Klinger-Straße im Gewerbegebiet Idstein zusätzliche Gebäude angemietet werden. Insbesondere im Hinblick auf eine Optimierung des Lehrbetriebs besteht allerdings das Ziel, alle Teile der Hochschule am Standort Limburger Straße zusammen zu führen und hier den Gedanken eines Hochschulcampus zu verwirklichen. Um dieses Ziel zu erreichen, wurden in der Vergangenheit durch die Hochschule insbesondere im Bereich der Wagenerstraße bereits Grundstückskäufe getätigt und im Jahr 2008 ein neues Hörsaalgebäude errichtet. Weitere bauliche Veränderungen der jüngeren Vergangenheit umfassten u.a. den Anbau einer Heizzentrale westlich an das Hauptgebäude sowie die Einrichtung von PKW-Stellplätzen, erreichbar von Gerichtsstraße und Wagenerstraße.

Unter Berücksichtigung dieser künftig anstehenden Entwicklungen auf dem Hochschulgelände hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Idstein die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hochschule Fresenius“ beschlossen. Damit soll ein Rahmen für die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten der Hochschule unter Berücksichtigung der Ziele der Stadtentwicklung sowie insbesondere unter Würdigung nachbarrechtlicher Belangen geschaffen werden. Letzterem kommt vor dem Hintergrund, dass der durch Limburger Straße, Gerichtsstraße, Im Hopfenstück sowie Wagenerstraße gefasste Baublock nicht ausschließlich durch die Hochschule genutzt wird, sondern insbesondere im Norden und im Westen andersartige Nutzungen mit tlw. zu sichernden städtebaulichen Strukturen ansässig sind, eine besondere Bedeutung zu. Insbesondere für die südlich angrenzend an die Gerichtsstraße vorhandene Bebauung gilt es die städtebaulich prägende Struktur zu sichern und planerisch die räumliche Differenzierung zu dem Hochschulgelände zu dokumentieren. Für das im Kreuzungsbereich Im Hopfenstück/Wagenerstraße gelegene Flurstück 62/5, welches sich gegenwärtig im Eigentum der Deutschen Post befindet, wird eine stärkere Orientierung auf und perspektivisch möglicherweise sogar eine Einbindung in das Hochschulkonzept als wünschenswert erachtet. Gleiches gilt für den sich in der Limburger Straße nördlich an das Gebäude der ehemaligen Bauschule anschließenden Bereich, dem im Übrigen eine besondere Bedeutung für das Stadtbild zukommt.

Unter Würdigung dieser städtebaulichen Ziele der Planung erfolgt die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Hochschule für die derzeit der Hochschulnutzung unterliegenden Flächen sowie eines Mischgebietes für den verbleibenden Teil des Plangebietes. Die Ausweisung zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und insbesondere der überbaubaren Grundstücksfläche konkretisieren das Entwicklungskonzept weiter. Insbesondere die u-förmige Anordnung der überbaubaren Grundstücksfläche und die vergleichsweise restriktive Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung trägt dem Ziel eines weitestgehend autofreien Hochschulcampus mit hoher Architektur-, Freiflächen- und Aufenthaltsqualität Rechnung. Zusammenfassend handelt es sich damit um eine Planung, die den Standortanforderungen in besonderem Maße gerecht wird und unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen eine den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Idstein entsprechende Bebauung planungsrechtlich vorbereitet.

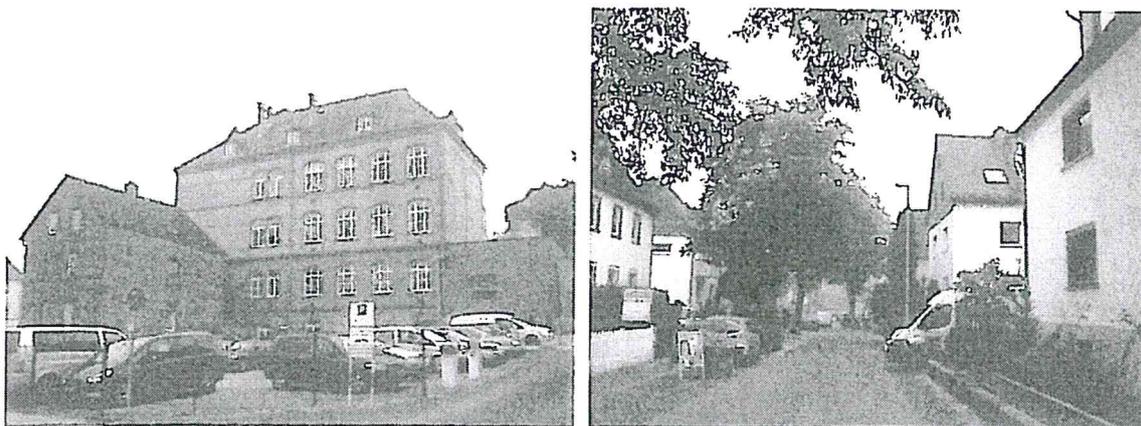
## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Innenstadt von Idstein und umfasst die zwischen Limburger Straße (L 3274), Gerichtsstraße, Im Hopfenstück und Wagenerstraße gelegenen Flächen. Die Nutzung im Plangebiet wird im Wesentlichen durch die Hochschule Fresenius bestimmt. Dementsprechend sind neben dem Hauptgebäude (Limburger Straße 2), ein Hörsaalgebäude, ein Pavillon sowie der Hochschulnutzung zugehörige Freiflächen, Stellplätze und Nebenanlagen vorhanden.

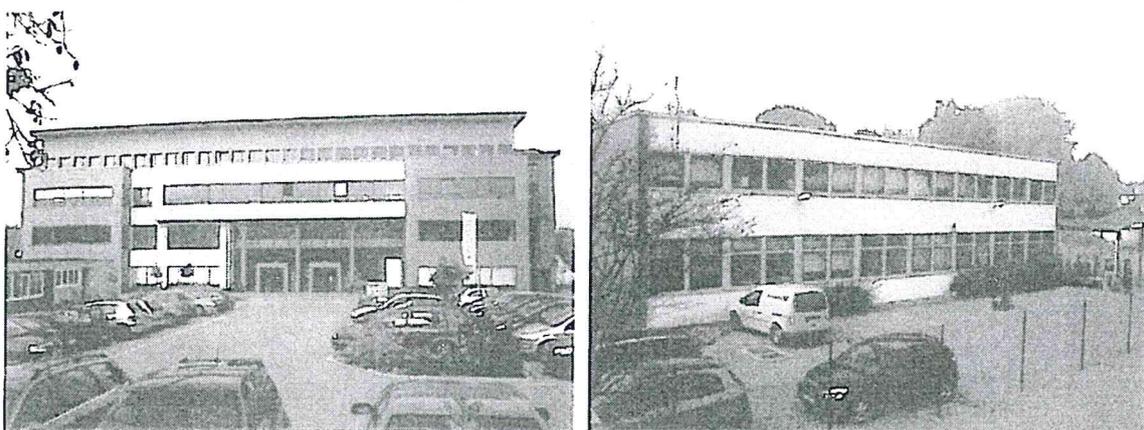
Die Gerichtsstraße wird im Wesentlichen von zweigeschossigen Gebäuden geprägt, die einer Wohnnutzung unterliegen, darüber hinaus aber auch Dienstleistungs-, Büro-, Arztnutzungen u.ä. umfassen. Durch die Bebauung mit freistehenden Gebäuden in ähnlichen Kubaturen in einer durch historischen Baumbestand geprägten Erschließungsstraße zeichnet sich dieser Bereich durch eine spezielle städtebauliche Qualität aus. In der Straße Im Hopfenstück setzt sich im nördlichen Teil diese Struktur fort. Der südliche Abschnitt wird insbesondere durch ein zweistöckiges Funktionsgebäude in Waschbeton-Optik der Deutschen Post bestimmt. Jenseits der Straße Im Hopfenstück schließt sich im Norden eine öffentliche Grünfläche, im südlichen Teil zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung an.

Jenseits der Wagenerstraße befindet sich ein öffentlicher Parkplatz und hieran anschließend Geschosswohnungsbau bzw. im mittleren Abschnitt die Rückseite des städtischen Kinos. Im Einmündungsbereich in die Limburger Straße sowie entlang der Limburger Straße wird die städtebauliche Struktur durch überwiegend historische Bebauung mit zwei Vollgeschossen und gemischter Nutzung bestimmt.

Fotodokumentation des Plangebietes (10/2010)



Hauptgebäude der Hochschule aus Richtung Gerichtsstraße Blick in die Gerichtsstraße



Das neue Hörsaalgebäude der Hochschule

Das Postgebäude (Im Hopfenstück 7)

### 1.3 Übergeordnete Planungen

Der Regionalplan Südhessen stellt das Plangebiet als Siedlungsbereich Bestand dar. Der Bebauungsplan ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Idstein stellt das Plangebiet als Sonderbaufläche Hochschule und gemischte Baufläche entsprechend der Abgrenzung der Plankarte des Bebauungsplanes dar. Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 1.4 Verfahren

Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Anwendung dessen ist möglich, da

1. der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient,
2. eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird,
3. durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und
4. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Die o.g. Kriterien müssen vorliegend als erfüllt betrachtet werden: Dass der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient, ergibt sich daraus, dass es sich um die planungsrechtliche Vorbereitung der Nachfolgenutzung und Nachverdichtung innerörtlicher Bauflächen handelt. Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 1,8 ha, wodurch auch die Grundfläche deutlich unterhalb des maßgeblichen Schwellenwertes von 2,0 ha liegt.

Auch wird kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes unterliegt und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB vor. Daraus resultierend kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies bedeutet u.a., dass auf die Umweltprüfung im Sinne § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden kann, wenn gleich dennoch die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung Berücksichtigung finden müssen. Hierzu sei auf den im Anhang beigefügten landschaftspflegerischen Planungsbeitrag verwiesen.

In Ergänzung zu den gesetzlich erforderlichen Beteiligungsverfahren nach den Bestimmungen der §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wird vorliegend der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange im Rahmen eines frühzeitigen Beteiligungsverfahrens die Möglichkeit zur Stellungnahme zur Planung gegeben.

## 2 Inhalt und Festsetzungen

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des eingangs dargestellten Planziels kommt für den heutigen Bereich der Hochschule Fresenius ein **Sondergebiet** im Sinne § 11 Abs. 2 BauGB mit der Zweckbestimmung Hochschule zur Ausweisung, welches hinsichtlich des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung differenziert wird. Das Sondergebiet dient vorwiegend den Zwecken der Forschung und Lehre. Zulässig sind:

1. Forschungs- und Hochschuleinrichtungen (Hörsäle, Bibliothek, Mensa usw.),
2. Büros und Verwaltungseinrichtungen, die dem Hochschulzweck dienen sowie
3. die dem Nutzungszweck zugeordneten Stellplätze und Nebenanlagen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Büro-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzungen.

Damit werden die vorhandenen und geplanten Hochschulnutzungen erfasst bzw. planungsrechtlich vorbereitet. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Büro-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzungen folgt daraus, dass das Hochschulkonzept durch geeignete Komplementärnutzungen städtebaulich sinnvoll ergänzt werden kann. Auch im Hinblick auf die innerstädtische Lage des Plangebietes ist die Zulassung dieser Nutzungen von funktionaler Relevanz.

Für die übrigen Flächen des Plangebietes kommt ein **Mischgebiet** im Sinne § 6 BauNVO zur Ausweisung. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Darüber hinaus sind aufgrund der Bestimmungen des § 13 BauNVO auch Gebäude für freie Berufe zulässig. Die gemäß den Ziffern 6-8 des § 6 BauNVO allgemein (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) sowie gemäß Abs. 3 auch ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden hingegen vorliegend von der zulässigen Nutzung ausgeschlossen, da sie mit den städtebaulichen Zielvorstellungen für das Plangebiet unvereinbar sind.

## 2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie Angaben zur zulässigen Höhe der Gebäude bestimmt.

### Grundflächenzahl (GRZ)

Für das Sondergebiet wird einheitlich eine GRZ = 0,6 festgesetzt. Sie liegt damit unterhalb der Obergrenze der sich aus § 17 BauNVO ergebenden maximalen Verdichtung in Sondergebieten und begründet sich in dem zu Grunde gelegten städtebaulichen Konzept. Der verfolgte Grundgedanke einen innerstädtischen Hochschulcampus zu entwickeln, setzt voraus, dass die Bebauung tlw. zurücktritt und genug Raum für Freiflächengestaltung gegeben wird, um die notwendige Aufenthaltsqualität zu entwickeln.

Für das Mischgebiet wird eine Differenzierung vorgenommen, so dass die GRZ maximal 0,5 im MI<sub>1</sub> bzw. 0,6 im MI<sub>2</sub> und MI<sub>3</sub> erreichen darf. Für das MI<sub>2</sub> und MI<sub>3</sub> orientiert sich die Festsetzung an den Vorgaben für das Sondergebiet, da zwischen diesen Baugebieten funktionale Beziehungen bestehen, die sich auch in der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche ausdrücken sowie der Struktur der Umgebungsbebauung.

### Zahl der Vollgeschosse (Z)

Gemäß Hessischer Bauordnung (HBO) gilt: Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,4 m über die festgelegte Geländeoberfläche hinausragen und die eine Höhe von mind. 2,3 m haben. Ein gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss und ein Geschoss mit geneigten Dachflächen ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als  $\frac{3}{4}$  der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat.

Unter Berücksichtigung der Topographie, der vorhandenen Bauungsstrukturen sowie der städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Idstein findet eine differenzierte Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse im Plangebiet statt. Für das u-förmige Baufenster des Sondergebietes werden IV Vollgeschosse als maximal zulässig festgesetzt, um den Bestand zu erfassen und hieran anlehnend das städtebauliche Ensemble zu komplimentieren. Für das Sondergebiet im Bereich des denkmalgeschützten Hauptgebäudes der Hochschule besteht keine Notwendigkeit einer entsprechenden Festsetzung, da die Bebauung hier vollständig Bestand ist und sich die entsprechenden Regelungen auch aus den denkmalschutzrechtlichen Auflagen für das Bestandsgebäude ergeben.

Da die  $MI_2$  und  $MI_3$  in einem direkten funktionalen Bezug zu den baulichen Anlagen im Sondergebiet stehen, werden hierfür die gleichen Vollgeschossfestsetzungen getroffen. Für das Mischgebiet  $MI_1$  werden hingegen lediglich II Vollgeschosse als zulässig festgesetzt, um die Struktur der Bebauung beidseits der Gerichtsstraße zu sichern.

### Höhe baulicher Anlagen ( $OK_{Geb}$ , $TH_{max}$ , $FH_{max}$ )

Das Plangebiet ist weitestgehend bebaut und wird gleichzeitig nahezu vollständig von Bebauung umschlossen. Die Einbindung künftiger baulicher Anlagen hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung in den vorhandenen Bestand ist daher von besonderer Bedeutung, um den städtebaulichen Charakter zu sichern.

Höchstes Gebäude im Plangebiet stellt das Hauptgebäude der Hochschule in der Limburger Straße 2 dar. Trauf- und Firsthöhe werden daher entsprechend des Bestandes mit  $TH_{max} = 281,5$  und  $FH_{max} = 289,3$  ü.NN. festgesetzt. Um die stadtbildprägende Wirkung dieses Gebäudes zu sichern, hat sich die sonstige Bebauung im Plangebiet diesem unterzuordnen. Für das unmittelbar nördlich anschließende  $MI_3$  wird die maximal zulässige Gebäudeoberkante mit 281,5 ü.NN. und damit entsprechend der Traufhöhe des Hochschulegebäudes festgesetzt. Dieses Höhenmaß ermöglicht weiterhin eine Bebauung, die den Kreisverkehrsplatz Limburger Straße/Am Hexenturm architektonisch fasst, ohne die Wahrnehmung des historischen Hochschulgebäudes negativ zu beeinträchtigen. Für die rückwärtig gelegenen Flächen des Sondergebietes gilt das vorhandene Hörsaalgebäude als Maßstab: Die Gebäudeoberkante künftiger baulicher Anlagen darf somit eine Höhe von 287,0 ü.NN. nicht überschreiten. An dieses Sondergebiet schließt sich in westlich Richtung das  $MI_2$  an, welches den Übergang zu der Wohnbebauung im Bereich Wagenerstraße/Im Hopfenstück bildet. Im Hinblick auf die vorhandene Bebauung westlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine Abstufung der zulässigen Gebäudehöhen für das  $MI_2$  auf max. 285,0 ü.NN. erforderlich, um einen harmonischen Übergang der Fassadenhöhen im Straßenverlauf sicherzustellen.

### 2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Wesentlichen wird auf die Ausweisung einer Bauweise verzichtet, da hierfür kein städtebaulicher Handlungsbedarf besteht. Lediglich für das Mischgebiet MI<sub>1</sub> entlang der Gerichtsstraße wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Demnach gilt, dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten sind und die Gebäudelänge 20 m nicht überschreiten darf. Diese Festsetzung erfolgt im Hinblick auf die in diesem Bereich vorgefundene städtebauliche Struktur, die als charakteristisches Merkmal gesichert werden soll.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Ausweisung von Baulinien sowie Baugrenzen bestimmt. Eine Baulinie, auf die gebaut werden muss, kommt vorliegend, entlang der Limburger Straße zur Ausweisung, um die durch das Gebäude der Bauschule vorgegebene Bauflucht zu sichern. Im Übrigen werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen bestimmt. Rückwärtig entlang der Limburger Straße orientieren sie sich in ihrer Ausdehnung im Wesentlichen an dem Bestand der ehemaligen Bauschule, erlauben allerdings ggf. notwendige An- und Umbaumaßnahmen. Für die sich nördlich daran anschließende Fläche im Bereich des MI<sub>3</sub>, die gegenwärtig im Wesentlichen durch Stellplätze genutzt wird, wird eine Bebauung ermöglicht, die den Kreuzungsbereich fasst.

Im Mischgebiet MI<sub>1</sub> wird ein durchgängiges Baufenster ausgewiesen, um hier im Vollzug des Bebauungsplanes Spielräume zu eröffnen. Durch das Rücktreten von der Grenze zum Sondergebiet dokumentieren sich der eigenständige Gebietscharakter und die Orientierung auf die jenseits der Gerichtsstraße korrespondierende Bebauung.

Für das MI<sub>2</sub> und das Sondergebiet wird hingegen ein durchgehendes Baufenster gewählt, welches mind. 5 m von der Grundstücksgrenze zum MI<sub>1</sub> zurücktritt, um die Eigenständigkeit der verschiedenen Baugebiete zu dokumentieren. Im Sondergebiet trägt die überbaubare Grundstücksfläche dem Campus-Gedanken Rechnung, in dem ein Innenhof gebildet wird, der sich durch eine hohe Aufenthaltsqualität auszeichnen soll. Die Schenkel des u-förmigen Baufensters werden durch das vorhandene Hörsaalgebäude, welches bewusst die Ausrichtung der Bauschule aufnimmt und damit aus der Parallelität zur Gerichtstraße genommen wurde, und eine hierzu parallel ausgerichtete Fläche gebildet. Die Baugrenze des südlichen Schenkels wird dabei auf die Grundstücksgrenze zur Wagenerstraße gelegt, wodurch eine Bebauung den Höhenversatz zwischen Plangebiet und Wagenerstraße auszugleichen vermag.

Für die Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen im gesamten Plangebiet gilt: Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen haben allerdings einen Mindestabstand von 5 m zur erschließenden Straßenverkehrsfläche einzuhalten.

### 2.4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Insbesondere die Bebauung in der Gerichtsstraße weist eine besondere Homogenität auf, die dazu führt, dass ein attraktives Stadtbild entsteht, welches durch geeignete Gestaltungsfestsetzungen in seinen Grundzügen gesichert werden soll. Insofern wird festgesetzt, dass lediglich Sattel- und Walm-dächer mit einer Neigung von 30°-45° zulässig sind und die Dacheindeckung in schwarz, braun oder anthrazit zu erfolgen hat. Diese Festsetzung trägt dem vorgefundenen Bestand vollumfänglich Rechnung.

Prägend für den Straßenzug Gerichtsstraße ist auch die Großzügigkeit des Straßenraums, die in ihrer Wahrnehmung dadurch unterstützt wird, dass die straßenseitigen Einfriedungen eine Höhe von ca. 1,0 m nicht überschreiten. Insofern wird festgesetzt, dass auch zukünftig höhere Einfriedungen nicht zulässig sind.

### 3 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung für den MIV erfolgt über das das Plangebiet umschließende Straßennetz.

Die Erschließung für den ÖPNV erfolgt über die in der Limburger Straße, direkt vor dem Hauptgebäude der Hochschule vorhandenen Haltestellen.

Im Hinblick auf den Umgang mit dem ruhenden Verkehr ist auf die Bestrebungen der Hochschule Fresenius für eine nachhaltige Organisation des Hochschulverkehrs zu verweisen. In den entsprechenden Ausführungen hierzu (Verkehrs- und Stellplatzkonzept der Hochschule Fresenius) heißt es: „Die Entwicklung der Hochschule am zentralen Campus in der Innenstadt von Idstein bedingt einen besonderen und nachhaltigen Umgang mit den verfügbaren Flächen sowie mit den mit der Hochschule einhergehenden Verkehren. Hierbei kommt der nachhaltigen Organisation des Hochschulverkehrs eine besondere Bedeutung zu. Die Hochschule Fresenius verfolgt bei der nachhaltigen Organisation und Steuerung der Hochschulverkehre das Ziel, den öffentlichen Personennahverkehr sowie alle nicht motorisierten Verkehre für die Studierenden und Beschäftigten der Hochschule Fresenius weiter zu attraktivieren und zu fördern.“ Diesbezüglich ist insbesondere darauf zu verweisen, dass das Semester-Ticket des Rhein-Main-Verkehrsverbundes (RMV) als wesentlicher Baustein für die Organisation des Hochschulverkehrs verbindlich eingeführt sowie seitens der Hochschule und der Stadt Idstein das hochschulnahe studentische Wohnen aktiv gefördert wird.

In dem Verkehrs- und Stellplatzkonzept der Hochschule Fresenius werden zusammenfassend als Ziele zur nachhaltigen Mobilität aufgeführt:

- Gezielte Förderung und Erhöhung des Anteils der Studierenden, die den öffentlichen Personennahverkehr nutzen.
- Gezielte Förderung und Erhöhung des Anteils von Studierenden, die während des Studiums in Idstein wohnen und damit überhaupt nicht auf die Nutzung privater PKW angewiesen sind.
- Gezielte Förderung und Attraktivierung des Fahrradverkehrs und der fußläufigen Erschließung am zentralen Hochschulcampus.
- Gezielte Verknappung des Pkw-Parkplatzangebotes für Studierende auf dem zentralen Campusgelände.

Unter Berücksichtigung der vorangehenden Ausführungen ist bei der Umsetzung des Bebauungsplanes über die Frage von Art und Umfang des Stellplatznachweises durch die Hochschule Fresenius zu entscheiden.

### 4 Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Dazu sind auch die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Sofern Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, gilt darüber hinaus gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass Eingriffe, die auf Grundlage der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insofern entfällt vorliegend die Notwendigkeit der Eingriffskompensation.

#### **4.1 Umweltbericht/Umweltprüfung**

Mit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan notwendig geworden (vgl. § 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Eine Ausnahme stellen hierbei Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB abgewickelt werden. Hier ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht notwendig. Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden.

#### **4.2 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB**

Zur Berücksichtigung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wird auf den im Anhang beigegefügten landschaftspflegerischen Planungsbeitrag verwiesen.

### **5 Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz**

#### **Wasserversorgung/Abwasserableitung**

Die Wasserversorgung und Abwasserableitung kann über das vorhandene Netz sichergestellt werden. Auf die Bestimmungen des § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) wird verwiesen.

#### **Bodenversiegelung**

Durch die restriktive Festsetzung von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche wird die Bodenversiegelung begrenzt.

#### **Überschwemmungsgebiet/Oberirdische Gewässer**

Überschwemmungsgebiete oder oberirdische Gewässer werden durch die Planung nicht berührt.

#### **Wasserschutzgebiete**

Wasserschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt

### **6 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten**

Der Stadt Idstein liegen keine Informationen über Altablagerungen im Plangebiet vor.

### **7 Immissionsschutz**

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht erkennbar.

## **8 Denkmalschutz**

Auf die Bestimmungen des § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) wird verwiesen: Werden während des Aushubes bzw. bei Erdarbeiten Bodenfunde entdeckt, sind diese zu sichern und den Denkmalschutzbehörden mitzuteilen.

Das Hauptgebäude der Hochschule Fresenius (Limburger Straße 2) steht als Einzelanlage unter Denkmalschutz und wurde im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet. Es handelt sich nach § 2 Abs. 1 HDSchG um ein schutzwürdiges Kulturdenkmal, an dessen Erhalt ein öffentliches Interesse besteht. Die sich daraus ergebenden Beschränkungen bei baulichen Veränderungen sind im Vollzug des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Das bedeutet, dass bei allen baulichen Maßnahmen am und im Gebäude ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung im Sinne § 16 Abs. 1 HDSchG zu stellen ist.

## **9 Sonstige Infrastruktur**

Im Plangebiet befindet sich im Bereich Im Hopfenstück eine Trafostation, die im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet ist.

## **10 Bodenordnung**

Ein Bodenordnungsverfahren im Sinne §§ 45 ff. BauGB wird voraussichtlich nicht erforderlich.

## **11 Städtebauliche Vorkalkulation**

Aus dem Vollzug des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Idstein voraussichtlich keine Kosten.

## **12 Aus dem Verfahren**

Der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen weist in seiner Stellungnahme vom 19.11.2010 auf Folgendes hin:

Die Auswertung von Luftbildern hat ergeben, dass sich das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauung bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 4 m durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sonderung auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.