

Anlage

Stadt Idstein (Taunus)

**Landschaftspflegerischer Fachbeitrag  
zum Bebauungsplan  
„Hochschule Fresenius“**

Planstand: 03.05.2011

Bearbeitet:  
Dipl.-Biol. Dr. Gerriet Fokuhl

Inhalt:

- 1 Beschreibung der Planung
- 2 Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung
- 3 Übergeordnete Fachplanungen
- 4 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- 5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- 6 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- 7 Bestandsaufnahme und –bewertung hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes
  - 7.1 Boden und Wasser
  - 7.2 Klima und Luft
  - 7.3 Tiere und Pflanzen
  - 7.4 Biologische Vielfalt
  - 7.5 Landschaft
  - 7.6 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete
  - 7.7 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung
  - 7.8 Kultur- und sonstige Sachgüter
  - 7.9 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität
8. Eingriffsregelung

**1 Beschreibung der Planung**

Unter Berücksichtigung der Ziele der Stadtentwicklung sowie insbesondere unter Würdigung nachbarrechtlicher Belange soll durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Hochschule Fresenius“ ein Rahmen für die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten der Hochschule geschaffen werden. Daher 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 Rechnung trägt und unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen eine den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Idstein entsprechende Bebauung planungsrechtlich vorbereitet.

Der vorliegende Bebauungsplan weist somit drei Mischgebiete und zwei Sondergebiete aus. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,5 für das Mischgebiet lfd. Nr. 1 und 0,4 für alle übrigen Baugebiete. Die GRZ gibt den maximal überbaubaren Flächenanteil eines Baugrundstücks an, der gemäß § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) um bis zu 50 % überschritten werden darf. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt II für das Mischgebiet Nr. 1 und IV für die Baugebiete Nr. 2 – 4. Darüber hinaus werden für Baugebiete 2 – 5 maximale Gebäudehöhen festgesetzt.

## 2 Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung

Das Plangebiet liegt in der Innenstadt von Idstein und umfasst die zwischen *Limburger Straße*, *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 Größe des Geltungsbereichs beträgt rund 1,8 ha. Mit Ausnahme einer öffentlichen Grünfläche im Nordwesten schließen sich nach allen Seiten bebaute Siedlungsflächen an.

Naturräumlich liegt das Plangebiet nach KLAUSING (1988)<sup>1</sup> im Naturraum 303 *Idsteiner Senke* (303.1 Idsteiner Grund). Die Höhenlage beträgt etwa 270 m ü. NN.

## 3 Übergeordnete Fachplanungen

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.

## 4 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen u. Abwässern

Da keine spezifischen und erheblichen Emissionen durch die Ausweisungen und Festsetzungen des Bebauungsplans zu erwarten sind, werden diesbezüglich keine gesonderten Vorkehrungen zur Vermeidung von Emissionen getroffen.

Über die üblichen zu erwartenden typischen Siedlungsabfälle (u.a. Restmüll, Bioabfall, Papier, Glas und Sperrmüll) hinausgehend, sind keine aus der künftigen Nutzung entstehenden Sonderabfallformen absehbar. Sämtliche entstehenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Entstehende Schmutzwassermengen werden über den bestehenden Abwasserkanal abgeführt.

## 5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Aussagen bzw. Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien bzw. zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie, werden im Bebauungsplan nicht getroffen.

## 6 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Die Änderung des Bebauungsplans folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem innerhalb des bestehenden Ortsgefüges Flächen für eine neue Nutzung mobilisiert werden. Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet.

---

<sup>1</sup> KLAUSING, O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hrsg.: Hessische Landesanstalt für Umwelt. Wiesbaden.



## **7 Bestandsaufnahme und –bewertung hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes**

### **7.1 Boden und Wasser**

Aufgrund ihrer geringen räumlichen Ausdehnung und der bereits großflächig vorhandenen Versiegelungen ist die Eingriffswirkung der geplanten Bebauung hinsichtlich Boden und Wasserhaushalt lediglich als sehr gering zu bewerten. Darüber hinaus wird die zukünftige Bodenversiegelung durch die restriktive Festsetzung von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche begrenzt. Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete oder oberirdische Gewässer werden durch die Planung nicht berührt.

### **7.2 Klima und Luft**

Aufgrund der bereits großräumig vorhandenen Versiegelung kommt dem Plangebiet aktuell keine nennenswerte klimatische Funktion zur Versorgung der Ortslage mit Frisch- bzw. Kaltluft zu. Die lokal-klimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich vor allem auf das Plangebiet selbst konzentrieren, wo im Umfeld entstehender bzw. erweiterter Gebäude mit einer Einschränkung der Verdunstung und einem geringfügigen Anstieg der Durchschnittstemperatur zu rechnen ist.

Die innerhalb des Plangebietes vorgesehene Nutzung lässt aufgrund des nur begrenzt zusätzlich möglichen Versiegelungsgrades für die angrenzend vorhandene Wohnbebauung keine erheblichen nachteiligen Wirkungen auf wichtige kleinklimatische Funktionen erwarten.

### **7.3 Tiere und Pflanzen**

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes und seiner näheren Umgebung wurde im Februar 2011 eine Geländebegehung durchgeführt. Die Ergebnisse werden nachfolgend beschrieben und illustriert (vgl. Fotos 1 – 8).

Die Freiflächen des Plangebiets setzen sich größtenteils aus Asphalt- und Rasenflächen sowie strukturarmen Hausgärten zusammen, welche teilweise von einzelnen Laubbäumen übertrauft werden. Insbesondere im südlichen Bereich finden sich auch einzelne Ziergehölze und grünberankte Mauern. Das Plangebiet wird von Straßen umrahmt, hinter denen sich fast durchgängig Siedlungsbereiche mit Häusern, Parkplätzen und strukturarmen Hausgärten anschließen. Lediglich nach Nordwesten findet sich ein größeres Parkgelände.

Die Hausgärten und Rasenflächen des Plangebiets besitzen als überwiegend artenarme Vielschnittstrassen keine besondere floristische oder faunistische Bedeutung. Die vorhandenen Ziergehölze setzen sich aus regelmäßig geschnittenen Sträuchern mit Zwergmispel, Kirschlorbeer, Eibe, Liguster und Hainbuche zusammen und besitzen aufgrund ihrer Kleinflächigkeit und intensiven Pflege allenfalls eine marginale ökologische Funktion für typische Arten anthropogen stark überprägter Siedlungsbereiche; das Gleiche gilt für die mit Efeu oder Wildem Wein berankten Mauerabschnitte (vgl. Foto 4).

Von größerer stadtoökologischer Bedeutung ist dagegen der alte Baumbestand westlich des denkmalgeschützten Hauptgebäudes, welcher sich im Wesentlichen aus vier großkronigen Laubbäumen zusammensetzt (eine Linde mehrstämmig, eine Linde ca. 75 cm St.Ø, eine Linde ca. 95 cm St.Ø mit Vogelnistkasten, ein Bergahorn ca. 40 cm St.Ø).





Foto 1: Hörsaalgebäude (Neubau)

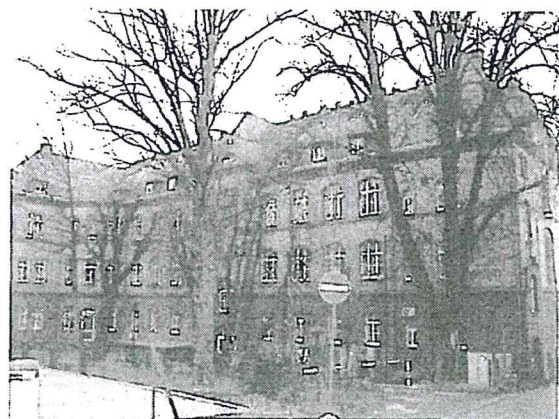


Foto 2: Hauptgebäude (Altbau) mit Altbäumen

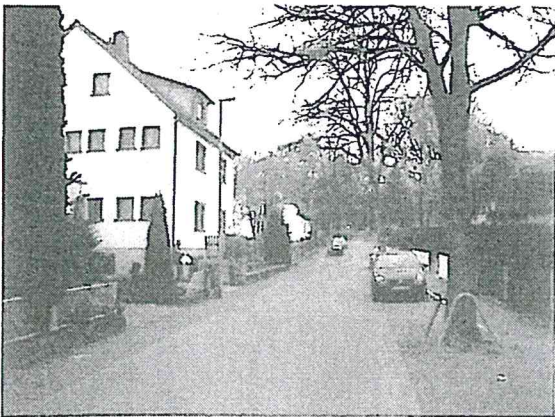


Foto 3: Gerichtsstraße, fotografiert von Osten

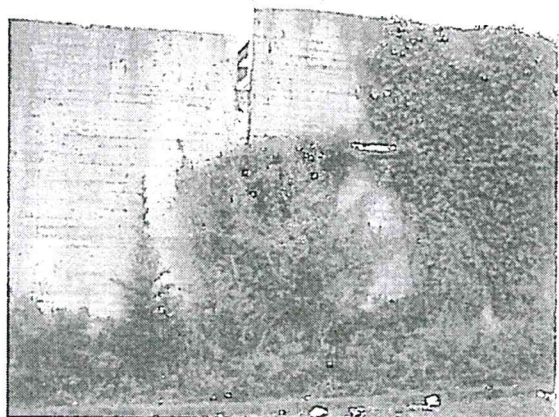


Foto 4: Bewachsene Mauer an der Wagenerstraße

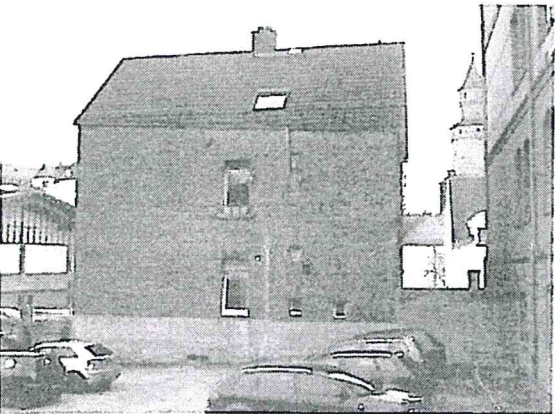


Foto 5: Haus Limburger Straße 4

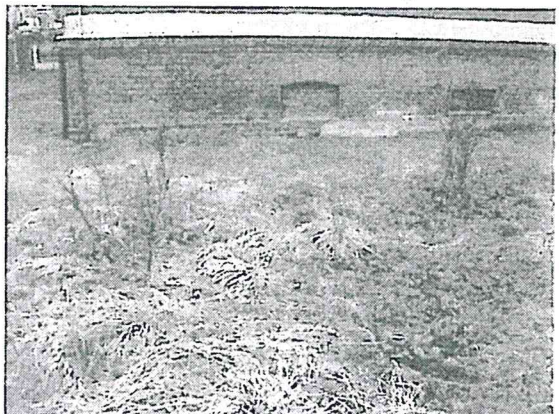


Foto 6: Ruderalstelle an der Limburger Straße

Bei den innerhalb des Plangebietes angetroffenen Nutzungstypen handelt es sich um Bereiche sehr geringer (Asphaltflächen und die meisten Gebäude) bis mittlerer Wertigkeit (Altbäume und ggf. Altbau). Aufgrund der Kleinflächigkeit Wert gebender Biotopstrukturen und deren störungsexponierter Lage kommt dem Plangebiet aus naturschutzfachlicher Sicht insgesamt eine nur geringe Bedeutung zu, womit durch die Überplanung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen zu erwarten sind.

Im Rahmen der Begehung wurden keine Hinweise auf Vorkommen streng geschützter Arten gefunden. Im nordöstlichen Bereich befindet sich jedoch ein altes Haus mit potenziell für Fledermäuse und Vögel geeigneten Einfluglöchern und Hohlräumen (vgl. Foto 5). Da es sich hier um ein potenzielles



Quartier für Arten der FFH-Richtlinie (Fledermäuse) und verschiedene europäische Vogelarten handelt, sind im Falle einer Umnutzung bzw. eines Abrisses dieses Gebäudes ggf. artenschutzrechtliche Belange zu prüfen.

#### 7.4 Biologische Vielfalt

Der Begriff biologische Vielfalt umfasst laut Bundesamt für Naturschutz<sup>2</sup> drei ineinander greifende Ebenen der Vielfalt:

- die Vielfalt an Ökosystemen oder Lebensräumen,
- die Artenvielfalt – dazu zählen auch Mikroben und Pilze, die weder Pflanze noch Tier sind,
- die Vielfalt an genetischen Informationen, die in den Arten enthalten sind.

Das internationale Übereinkommen über die biologische Vielfalt (sog. Biodiversitätskonvention), verfolgt drei Ziele:

- den Erhalt der biologischen Vielfalt,
- die nachhaltige Nutzung der biologischen Vielfalt und
- den gerechten Vorteilsausgleich aus der Nutzung der biologischen Vielfalt.

Da das Plangebiet - wie im vorangegangenen Kapitel aufgezeigt - keine besondere Bedeutung für die biologische Vielfalt besitzt, treten diesbezüglich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf.

#### 7.5 Landschaft

Das Landschafts- bzw. Ortsbild im Einwirkungsbereich des Vorhabens wird überwiegend durch die bereits vorhandene Bebauung geprägt.

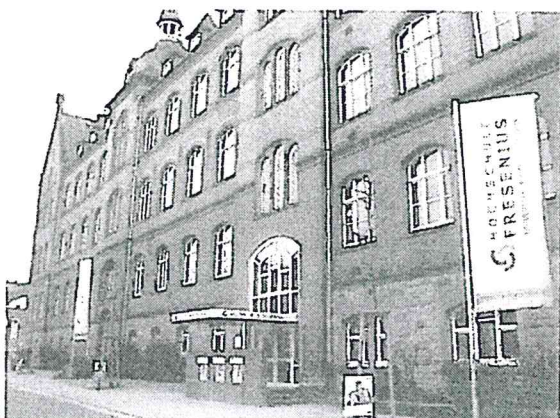


Foto 5: Hauptgebäude an der *Limburger Straße*



Foto 6: Blick von Südwesten

Der für die vorliegende Planung beanspruchte Bereich befindet sich somit im besiedelten Bereich und unterliegt durch Bebauung und Versiegelung auch seinerseits bereits starken Vorbelastungen, so dass durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Wirkungen für das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten sind. Zur Eingliederung der Bebauung dienen neben den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung auch die Festsetzungen zum Erhalt von drei jüngeren Laubbäumen an der *Limburger Straße* sowie von einer größeren Fläche für die Erhaltung von Bepflanzungen einschließlich dort vorhandener Altbäume.

<sup>2</sup> BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (STAND 8/12/2003): Informationsplattform/ [www.biologischevielfalt.de](http://www.biologischevielfalt.de)

## 7.6 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet Nr. 5716-309 „Dattenberg und Wald westlich Glashütten mit Silber- und Dattenbachtal“ in rund 2.800 m östlicher Entfernung vom Plangebiet. Da es durch das Vorhaben somit zu keiner Flächenbeanspruchung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und/oder Europäischen Vogelschutzgebieten (VSG) kommt und auch keine entsprechenden Gebiete im Einwirkungsbereich des Vorhabens liegen, können nachteilige Auswirkungen voraussichtlich ausgeschlossen werden.

## 7.7 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Im Hinblick auf den Umweltbelang Mensch, Gesundheit und Bevölkerung sind durch die vorliegende Bebauungsplanänderung keine nachteiligen Wirkungen zu erwarten.

## 7.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter werden durch die Maßnahme voraussichtlich nicht berührt. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

## 7.9 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Das Planvorhaben wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, so dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

## 8 Eingriffsregelung

Bei der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans „Hochschule Fresenius“ handelt es sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB<sub>2007</sub>. Dieses Verfahren kann angewandt werden, wenn es der Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient, die Größe der Grundfläche unterhalb von 20.000 m<sup>2</sup> bleibt (oder bei einer Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> nach einer Vorprüfung des Einzelfalls), keine Vorhaben, welche nach dem UVPG oder Landesrecht UVP-pflichtig sind, vorbereitet werden und darüber hinaus keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten bestehen.

Da die durch den Bebauungsplan maximal mögliche Überbauung unterhalb des unteren Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup> liegt (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB), gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB regelt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Eine auf der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung fußende Eingriffs-/Ausgleichsplanung wird daher vorliegend nicht erforderlich.