

## **Städtebauliche Neuordnung der Flächen des ehemaligen Gewerbebetriebs Jackl zu Wohnzwecken**



**Markterkundung zur Konzeptvergabe**

**Anlage 1: Städtebauliche Informationen**

**Stand: 24.04.2026**

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Lage des Grundstücks .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Informationen zum Standortumfeld.....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Kurzbeschreibung Jackl-Areal und Projektziel .....</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>14</b>

## 1 Lage des Grundstücks

Das Jackl-Areal befindet sich in der mittelhessischen Stadt Hungen, die im südöstlichen Randbereich des Landkreises Gießen gelegen ist. Die Stadt Hungen hat rund 12.750 Einwohner (Stand 2024), davon etwa 4.900 Einwohner in der Kernstadt Hungen. Das Grundstück des Jackl-Areals liegt am westlichen Rand des historischen Stadtkerns und ist somit ein zentraler Entwicklungspunkt in unmittelbarer Nähe zu bestehenden Wohn- und Mischgebieten (s. Abb. 1). Es ist verkehrlich gut angebunden und wird durch die Obertorstraße und die Lindenallee geformt, zwei Hauptverkehrsachsen in der Innenstadt von Hungen (s. Abb. 2).

Das Gebiet befindet sich unmittelbar angrenzend an die denkmalgeschützte Gesamtanlage historische Altstadt gem. § 2 Abs. 3 HDSchG (s. Abb. 3).

Die Entfernungen zu wichtigen Zielen innerhalb der Stadt sind sehr gering: Das Rathaus befindet sich nur etwa 0,2 km, der Bahnhofpunkt Hungen etwa 0,5 km entfernt. Überregionale Verkehrsverbindungen sind ebenso optimal: Die B 457 und B 489 sind in etwa 1,1 km erreichbar, die A 45 in ca. 7,8 km und die A 5 in ca. 12,7 km Entfernung. Die nächstgelegenen größeren Städte sind Gießen (ca. 19 km), Frankfurt (ca. 43 km) und Fulda (ca. 57 km).

Das Standortumfeld ist durch eine überwiegend gemischte Nutzung geprägt: In der Umgebung befinden sich teils gewerbliche Erdgeschossnutzungen (Ladengeschäfte, Dienstleistungen), darüber Wohnen sowie öffentliche Einrichtungen wie das Seniorenzentrum „Am Limes“, der Multifunktionsplatz, die Stadtbücherei, der Bauhof und die Feuerwehr. Zudem ist das Gebiet von Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern umgeben, was zu einer heterogenen, aber gut integrierten städtebaulichen Struktur führt.

Die Innenstadtlage des Areals stellt eine hohe Verkehrsanbindung und Nutzungsmöglichkeiten sicher. Hierdurch wird eine mischgenutzte, urbane Entwicklung mit hoher Aufenthaltsqualität und guter Vernetzung innerhalb der Stadt und der Region möglich.

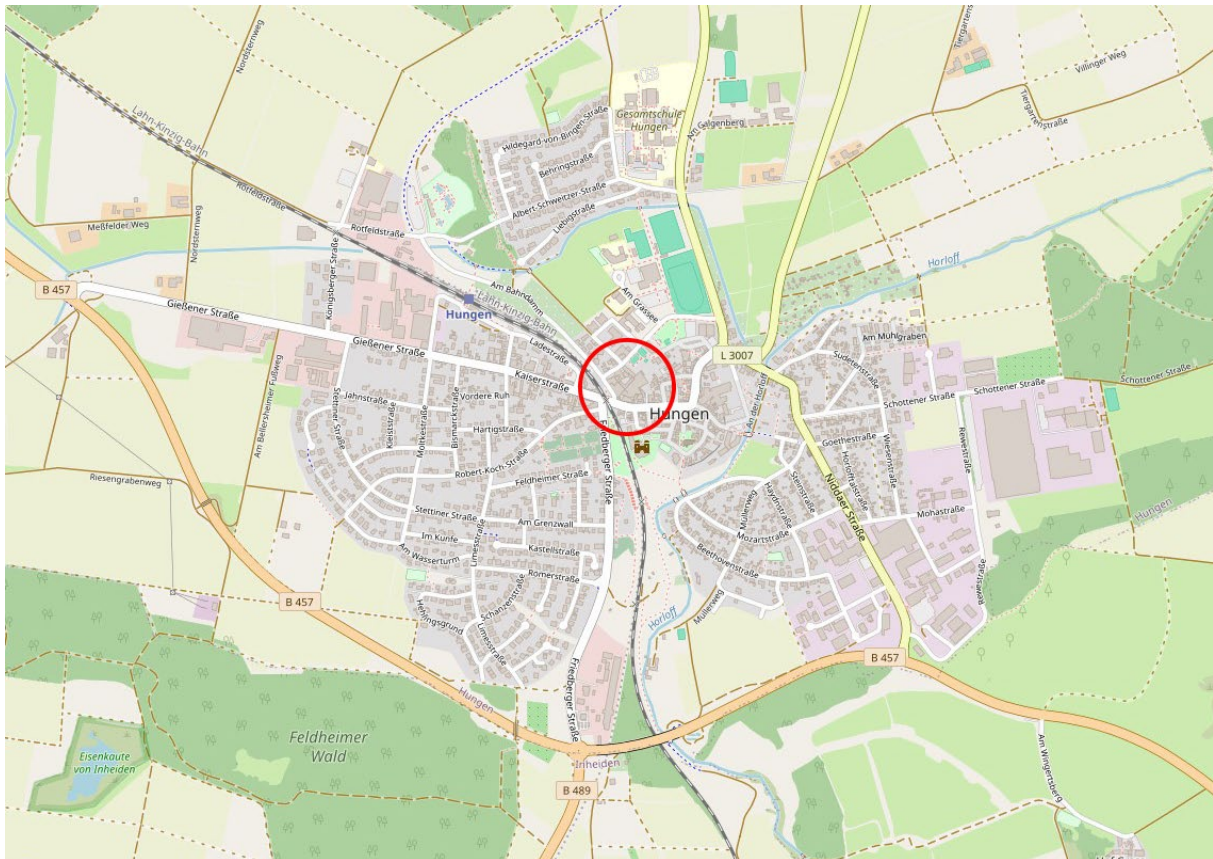


Abb. 1: Lage des Grundstücks in der Kernstadt Hungen

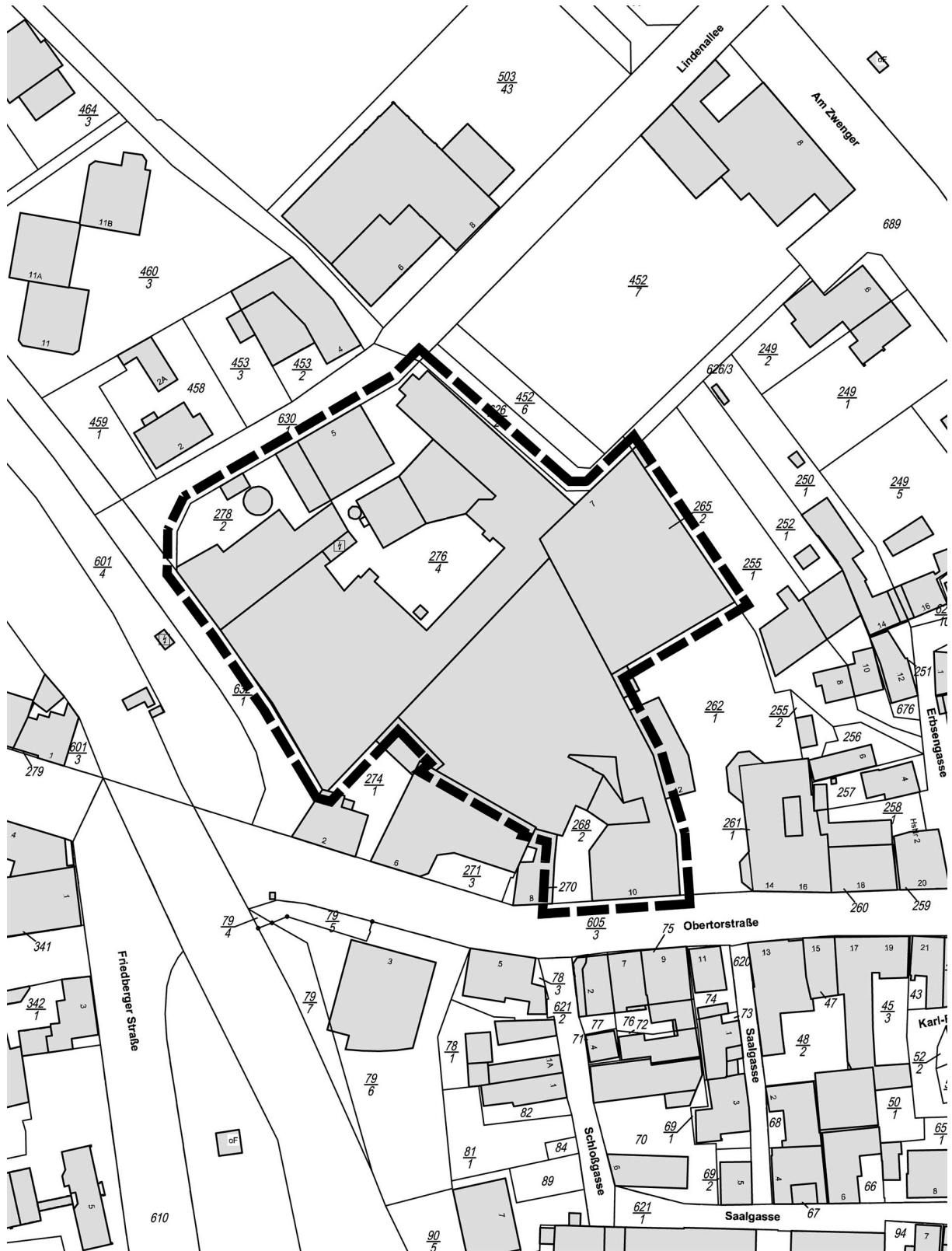
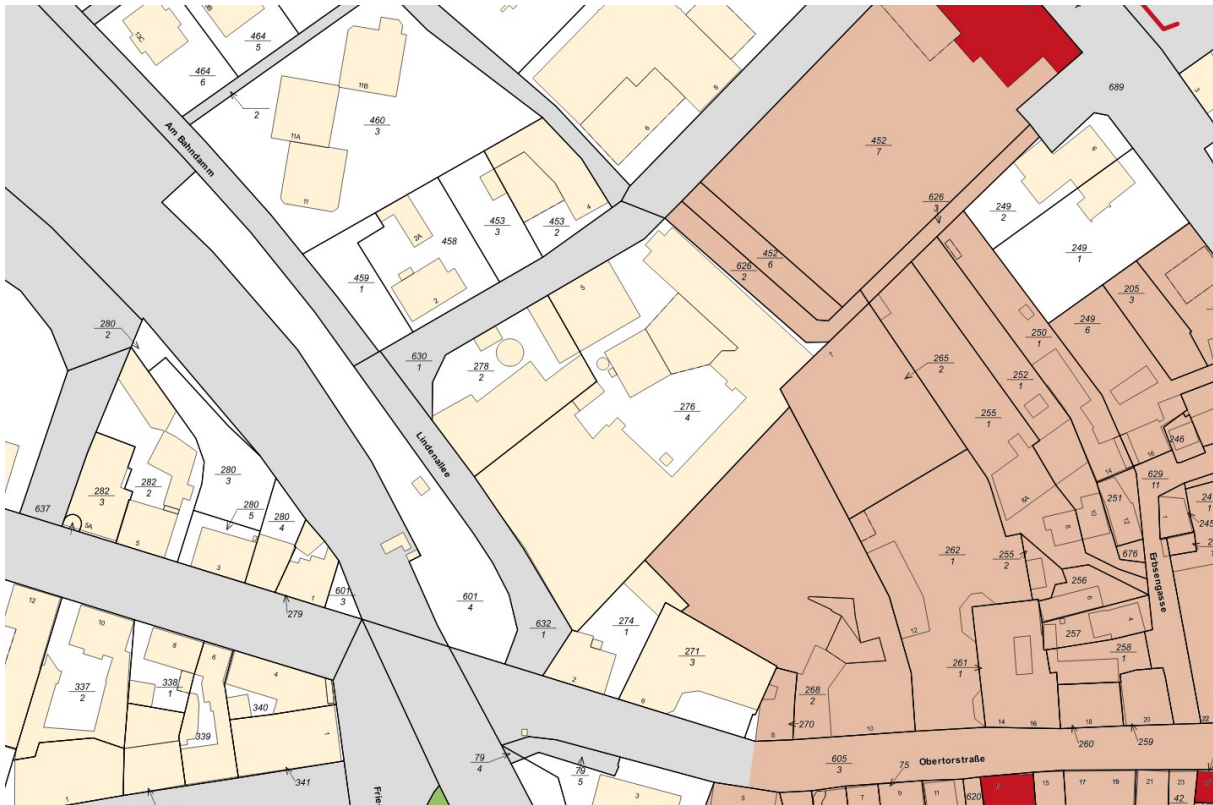


Abb. 2: Lageplan ehemaliges Betriebsgelände der Firma Robert Jackl GmbH & Co. KG



**Abb. 3: Lage des Gebietes am Rand der denkmalgeschützten Gesamtanlage historische Altstadt**

## 2 Informationen zum Standortumfeld

Die Stadt Hungen bietet nicht nur eine gute verkehrliche Anbindung, sondern auch eine hohe Lebensqualität, die durch ein vielfältiges Freizeit-, Sport-, Kultur- und Naturangebot geprägt ist. Naturfreunde und Erholungssuchende finden in und um Hungen abwechslungsreiche Landschaftsräume. Die Region ist von grünen Tälern, Rad- und Wanderwegen sowie Naherholungsgebieten umgeben, die zu Aktivitäten im Freien einladen – sei es das Horlofftal, grüne Waldgebiete oder die landschaftlich reizvollen Bereiche um die Wetterauer Seenplatte und das Erholungsgebiet „Drei Teiche“.

Mit dem Freibad Hungen steht für Familien, Kinder, Jugendliche und Erwachsene eine attraktive Einrichtung für Sport und Erholung am Waldrand des Horlofftals zur Verfügung. Das solarbeheizte Freibad ist ein zentraler Treffpunkt für sommerliche Freizeitgestaltung.

Das Kultur- und Vereinsleben in Hungen ist sehr vielfältig und bietet den Bürgerinnen und Bürgern zahlreiche Möglichkeiten zur aktiven Teilhabe und Gemeinschaft. Die örtlichen Vereine und Initiativen decken ein breites Spektrum an sportlichen, kulturellen, sozialen und kreativen Aktivitäten ab. Sie fördern sowohl den sportlichen als auch den kulturellen Austausch und ermöglichen es den Menschen, sich in verschiedenen Bereichen zu engagieren. Von sportlichen Angeboten für alle Altersgruppen bis hin zu kulturellen und kreativen Veranstaltungen bieten die Vereine zahlreiche Möglichkeiten zur persönlichen und gemeinschaftlichen Entfaltung. Darüber hinaus gibt es viele weitere Aktivitäten, die das

gesellschaftliche Leben bereichern, von der Heimat- und Traditionspflege bis hin zu Musik- und Gesangsvereinen sowie Umwelt- und Naturschutzinitiativen. Diese Vielfalt an Vereinsangeboten trägt maßgeblich zur lebendigen Gemeinschaft in Hungen bei und stärkt das Zusammengehörigkeitsgefühl der Stadt. Ein weiteres herausragendes Merkmal Hungens ist das ausgezeichnete schulische Angebot: Die Stadt bietet eine Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe, die es den Schülerinnen und Schülern ermöglicht, alle gängigen Bildungsabschlüsse, einschließlich des Abiturs, zu erwerben. Die Mittelpunktschule und die Willi-Ziegler-Grundschule sichern den Kindern eine hervorragende schulische Basis und bieten ergänzende Ganztagsbetreuung und Förderangebote.

Ein bedeutender Baustein zur weiteren Steigerung der Attraktivität des Wohnstandorts ist die Reaktivierung der Horloffalbahn, die ab 2027 wieder eine durchgängige Bahnverbindung in Richtung Frankfurt am Main schaffen soll. Dadurch wird Hungen in etwa 50 Minuten direkt mit einem überregionalen Zentrum verbunden, was die Erreichbarkeit für Berufspendler, Studierende und Freizeitreisende deutlich verbessert und die Standortqualitäten zusätzlich stärkt.

Die Mischung aus naturnahen Freizeitmöglichkeiten, einem aktiven Vereins- und Kulturleben sowie verbesserter Verkehrsanbindung macht Hungen zu einem attraktiven Lebens- und Wohnort für unterschiedliche Alters- und Zielgruppen.

### **3 Kurzbeschreibung Jackl-Areal und Projektziel**

Das Wettbewerbs- und Entwicklungsgebiet befindet sich im innerstädtischen Bereich der Stadt Hungen auf dem ehemaligen Gewerbestandort der Robert Jackl GmbH & Co. KG. Das Areal umfasst rund 7.926 m<sup>2</sup> und liegt innerhalb des Fördergebiets „Hungen-Kernstadt“ der Städtebaufördermaßnahme „Wachstum und Nachhaltige Erneuerung“.

Das Grundstück ist derzeit noch mit den Gebäuden der ehemaligen Firma bebaut; die Bestandsbebauung umfasst u. a. frühere Betriebs-, Lager- und Verwaltungsgebäude (s. Abb. 4 und Abb. 7). Der Umgang mit dem Bestand (Rückbau, Teilrückbau oder Umnutzung) ist Bestandteil der weiteren Projektentwicklung und soll im Rahmen der Markterkundung hinsichtlich Realisierbarkeit und Wirtschaftlichkeit mitbetrachtet werden.

Das Areal befindet sich planungsrechtlich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Zur Schaffung der für die vorgesehenen Nutzungen erforderlichen Voraussetzungen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Hierzu hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hungen in ihrer Sitzung am 16.05.2023 beschlossen, den Bebauungsplan „Am Obertor“ aufzustellen. Die Verfahrensdurchführung ist anstehend.

#### **3.1 Gebietsgröße, Flächenbeschreibung und Kenndaten**

- Grundstück: 35410 Hungen, Lindenallee 5 u. 7, Obertorstraße 10; Gemarkung Hungen, Flur 1, Flurstücke 268/2, 278/2, 276/4, 265/2, 626/2

- Grundstücksgröße: 7.926 m<sup>2</sup>
- Lage: zentrale innerstädtische Lage in unmittelbarer Nähe zur Altstadt sowie zu bestehenden Wohn- und Mischgebieten
- Geplante planungsrechtliche Zielsetzung: Ausweisung als Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO zur Ermöglichung einer Mischung aus Wohnen und ergänzenden Nutzungen

Die geplante bauliche Dichte orientiert sich unter Berücksichtigung interner Erschließungswege und einer adäquaten Freiflächengestaltung an einer Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,45 für die Gesamtfläche.

Das Strukturkonzept geht überschlägig von folgenden baulichen Potenzialen aus:

- Mögliche max. Bruttogeschossfläche gesamt: ca. 11.000 m<sup>2</sup> BGF
- davon max. ca. 9.000 m<sup>2</sup> BGF Wohnen
- und max. ca. 2.000 m<sup>2</sup> BGF Gewerbe/Dienstleistung/Versorgung
- max. Wohnfläche gesamt: ca. 5.860 m<sup>2</sup>
- Potenzial: ca. 95 Wohneinheiten in einer Mischung aus Einpersonenhaushalten, Zwei- und Mehrpersonenhaushalten



**Abb. 4: Luftbild des Plangebietes**

### **3.2 Mögliches Maß der baulichen Nutzung**

Die beabsichtigte städtebauliche Struktur basiert auf einer zwei- bis dreigeschossigen Bebauung, die sich an die bestehende Körnung der Kernstadt anlehnt (s. Anlagen unter 4). Vorgesehen sind eine straßenrandbegleitende, weitgehend geschlossene Randbebauung entlang der Lindenallee, drei Punkthäuser bzw. Geschosswohnungsbauten im inneren Bereich sowie die Möglichkeit eines straßenständigen Ersatzbaus an der Obertorstraße.

Entlang des Gebietsrandes ist überwiegend eine Bebauung mit drei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss vorgesehen, bei den Punkthäusern mit zwei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss. In den Erdgeschossen der straßenbegleitenden Gebäude sind kleinteilige Versorgungseinrichtungen, Dienstleistungsflächen und gewerbliche Nutzungen vorgesehen, während die Obergeschosse vorwiegend dem Wohnen dienen.

Ein zentrales Anliegen der Stadt ist ein für Hungen verträgliches Maß der Nutzungsdichte: Die Verdichtung soll erkennbar städtischer sein als das umliegende Einfamilienhausumfeld, gleichzeitig aber die Maßstäblichkeit der Kernstadt wahren und Akzeptanz in der Bevölkerung finden.

### 3.3 Integration einer Kindertagesstätte

Aufgrund des geplanten Wohnraumangebots und der zu erwartenden Zunahme von Familien mit Kindern ist die Integration einer Kindertagesstätte (Kita) mit einem Grundstücksflächenbedarf von ca. 2.500–3.000 m<sup>2</sup> vorgesehen. Die Kita kann entweder durch Umnutzung bestehender Gebäude (z. B. ehemaliges Verwaltungsgebäude oder Egerländerheim) oder im Rahmen einer Neubebauung realisiert werden.

Die zentrale Lage des Quartiers innerhalb der Kernstadt ermöglicht eine enge Verzahnung mit bestehenden und geplanten Gemeinbedarfseinrichtungen (Bürgerpark, Jugendzentrum „Alte Grundschule“, s. Abb. 5). Die Kita soll Teil eines Netzwerks von Angeboten für Kinder und Familien werden.

Die Integration der Kindertagesstätte soll im städtebaulichen Konzept, das im Rahmen der Konzeptvergabe einzureichen ist, bereits planerisch berücksichtigt werden. Vorgesehen ist insoweit bislang nur, dass die Stadt Hungen zukünftige Eigentümerin der Kita wird. Offen ist insbesondere noch, ob die Realisierung der Kita in die Konzeptvergabe einbezogen oder gesondert ausgeschrieben wird

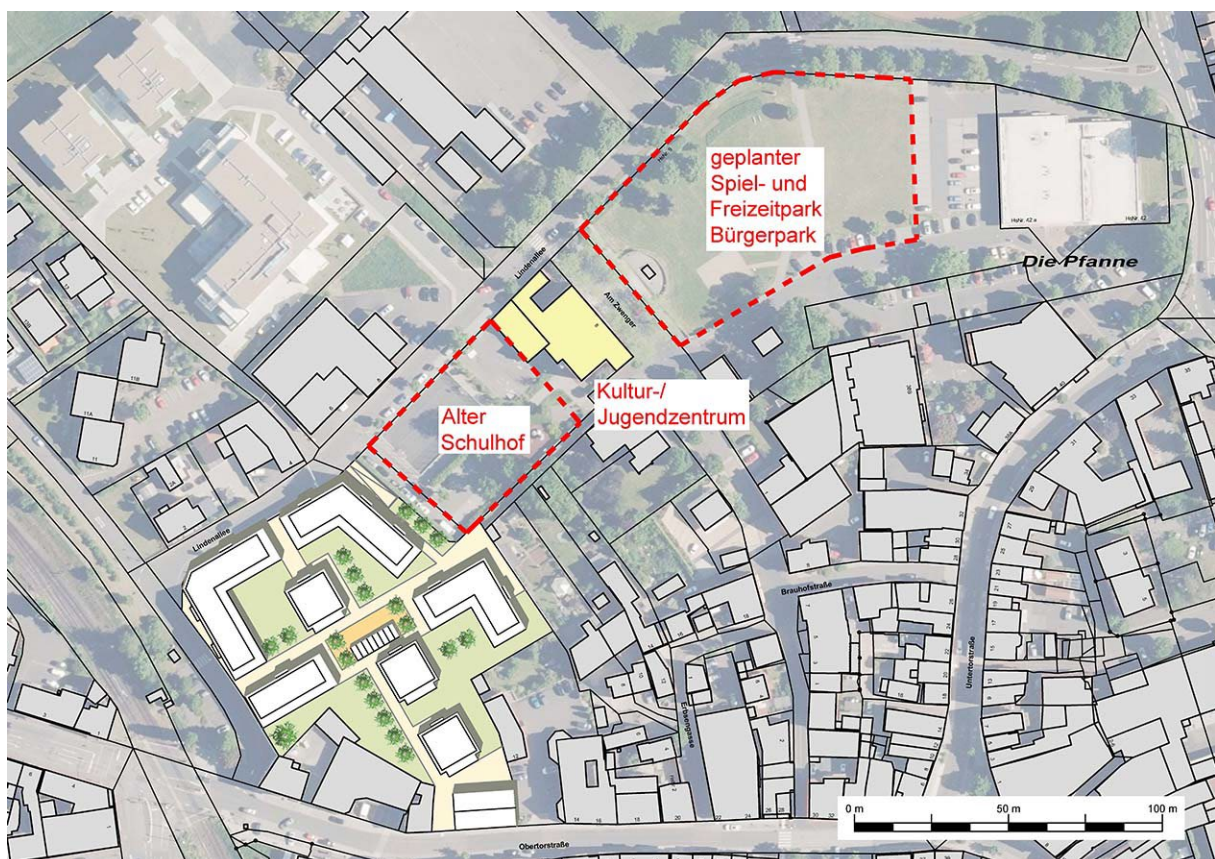


Abb. 5: Lage der bestehenden und geplanten Jugend- und Freizeiteinrichtungen

### **3.4 Verkehrliche Erschließung, Freiraumgestaltung und ruhender Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Lindenallee und die Obertorstraße. Vorgesehen ist eine interne, möglichst autoarme Quartierserschließung mit (halb-)öffentlicher Durchwegung. Für den ruhenden Verkehr ist eine unterirdische Quartiersgarage mit Zufahrt von der Lindenallee vorgesehen; oberirdische Stellplätze sollen weitgehend vermieden werden.

Die Freiraumgestaltung sieht eine grüne Innenhofstruktur, einen zentralen Quartiersplatz mit Aufenthaltsangeboten und Fahrradabstellanlagen sowie die Integration von Spiel- und Aufenthaltsflächen vor.

Vor dem Hintergrund des autoarmen Ansatzes wird für das Quartier ein reduzierter Stellplatzschlüssel in Verbindung mit einem geeigneten Mobilitätskonzept (z. B. Fahrradabstellanlagen, Car-Sharing, E-Mobilität, ÖPNV-Anbindung) angestrebt. Ziel ist es, den Flächenverbrauch für ruhenden Verkehr zu minimieren und die Freiraum- und Aufenthaltsqualitäten zu stärken.

Erforderliche Kosten der verkehrlichen Erschließung sind durch den Investor zu übernehmen.

### **3.5 Alternative Nutzung bestehender Gebäude**

Das bestehende Büro- und Verwaltungsgebäude (s. Abb. 6, Nr. 1) sowie das straßenständige Gebäude Obertorstraße 10 (Egerländerheim, Nr. 2) können alternativ erhalten und umgenutzt werden. Denkbar sind Büro-, Verwaltungs-, soziale oder gemeinschaftliche Nutzungen. Bei Erhalt des Verwaltungsgebäudes stünde die Fläche jedoch nicht für eine Unterbauung mit Tiefgarage zur Verfügung; die Erschließung der Tiefgarage wäre entsprechend anzupassen.

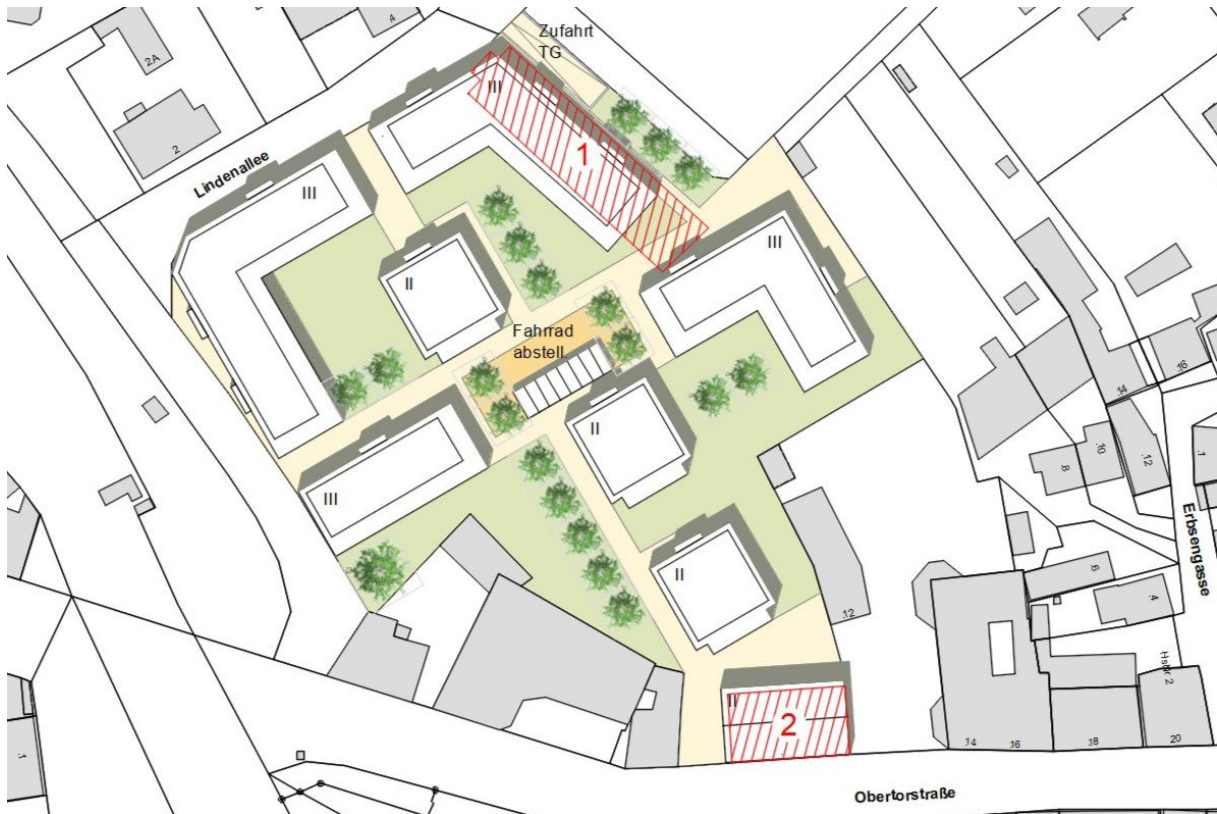


Abb. 6: Bestehendes Verwaltungsgebäude (Nr. 1) und Oberforstraße 10 (Nr. 2)





**Abb. 7: Bestandsgebäude**

### **3.6 Ausgewogenheit von Standards und wirtschaftlicher Bauweise**

Die Stadt strebt ein ausgewogenes Verhältnis an zwischen einem städtebaulich vertretbaren Maß der Nutzungsdichte, angemessenen energetischen und freiräumlichen Standards sowie einer wirtschaftlichen Bauweise, die die Schaffung bezahlbaren Wohnraums insbesondere im geförderten und preisgedämpften Segment ermöglicht. Diese Ausgewogenheit soll im Rahmen der Markterkundung mit Blick auf Marktfähigkeit, Finanzierbarkeit und Realisierbarkeit geprüft werden.

## 4 Anlagen