

# STADT HUNGEN

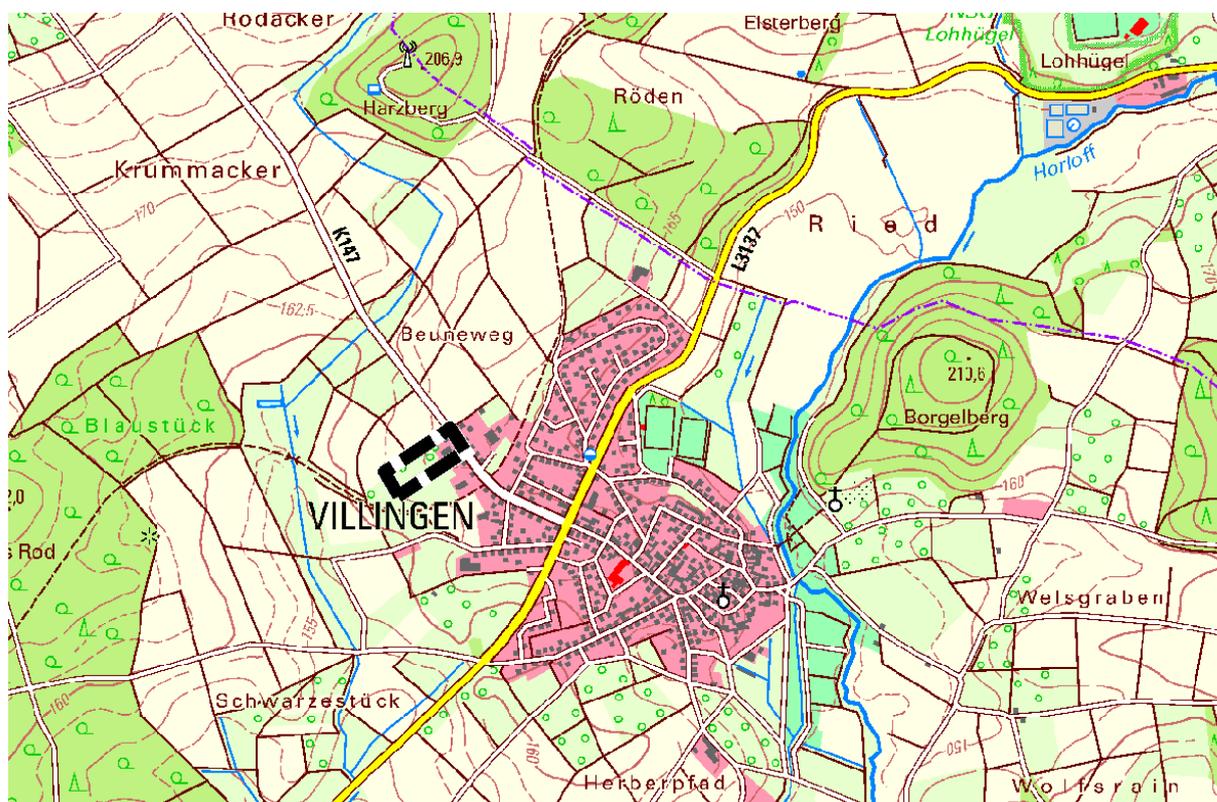


## ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES – BE- REICH „DIE HERRENBEUNE“ IM STADTTEIL VILLINGEN

und

## BEBAUUNGSPLAN NR. 2.05 „DIE HERRENBEUNE – 1. ÄN- DERUNG UND ERWEITERUNG“ IM STADTTEIL VILLINGEN

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 und § 9 Abs. 8 BauGB



Übersichtskarte (ohne Maßstab, genordet)

### PLANUNGSBÜRO HOFMANN

R.Hofmann@Hofmann-Plan.de

Am Hirtenweg 4

35410 Hungen

Tel.: 06043/9840180

Fax: 06043/9840181

E-Mail: R.Hofmann@Hofmann-Plan.de



Im Auftrag der: Stadt Hungen  
Kaiserstraße 7  
35410 Hungen  
Tel.: 06402 850  
Fax.: 06402 8554  
E-Mail: [info@hungen.de](mailto:info@hungen.de)

Hungen, im Oktober 2022

.....  
gez. R. Wengorsch (Bürgermeister)

Auftragnehmer: Planungsbüro Hofmann  
Am Hirtenweg 4  
35410 Hungen - Rabertshausen  
Tel.: 06043 9840180  
Fax.: 06043 9840181  
Mobil: 0172 4224801  
E-Mail: [R.Hofmann@Hofmann-Plan.de](mailto:R.Hofmann@Hofmann-Plan.de)

Hungen, 26.10.2022

.....  
gez. R. Hofmann

Bearbeitungsstand / Bemerkung	BauGB	Datum / Zeitraum
Aufstellungsbeschluss	§ 2 (1)	15.03.2022
Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1)	31.10.2022 – 05.12.2022
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange	§ 4 (1)	26.10.2022
Öffentliche Auslegung	§ 3 (2)	
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange	§ 4 (2)	
Feststellungsbeschluss / Satzungsbeschluss	§ 6 (6) § 10 (1)	

## Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	4
2	Geltungsbereich	4
3	Ausgangslage und aktuelle Nutzung	6
4	Veranlassung und Planziel	6
5	Übergeordnete Planungen	7
5.1	Regionalplan Mittelhessen 2010 (REGIERUNGSPRÄSIDIUM GIESSEN, 28.02.2011)	7
5.2	Flächennutzungsplan	8
5.3	Bebauungsplan:	10
5.4	Schutzgebiete / Schutzobjekte	10
6	Städtebauliche Situation und Planung	11
6.1	Nutzungsumfeld	11
6.2	Geländeverhältnisse, Boden- und Baugrundbeschaffenheit sowie Altlasten	11
6.3	Verkehrerschließung	11
6.4	Ver- und Entsorgung	12
6.4.1	Abwassertechnische Erschließung	12
6.4.2	Trink- und Löschwasserversorgung	12
6.4.3	Elektrotechnische Erschließung	12
6.4.4	Telekommunikation	12
6.5	Alternativenprüfung	13
6.6	Städtebauliche Ziele	15
6.7	Flächenbilanz	15
6.8	Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	16
6.8.1	Art der baulichen Nutzung	17
6.8.2	Maß der baulichen Nutzung	18
6.8.3	Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen	18
6.8.4	Verkehrsflächen	18
6.8.5	Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	19
6.8.6	Grünflächen	19
6.8.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	19
7	Planverwirklichende Maßnahmen	19
8	Immissionsschutz	19
9	Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung	20

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes – Abbildung nach Planänderung (Abbildung unmaßstäblich, genordet) .....	4
Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2.05 „Die Herrenbeune – 1. Änderung und Erweiterung“ (unmaßstäbliche Abbildung, genordet) .....	5
Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan Mittelhessen (ohne Maßstab, genordet).....	8
Abbildung 4: Auszug aus Flächennutzungsplan der Stadt Hungen von 1991 (Karte, ohne Maßstab, genordet).....	8
Abbildung 5: Flächennutzungsplan der Stadt Hungen nach Planänderungsverfahren in 2018 (Karte, ohne Maßstab, genordet).....	9
Abbildung 6: Flächennutzungsplan der Stadt Hungen nach erneutem Planänderungsverfahren in 2022 (Karte, ohne Maßstab, genordet).....	10
Abbildung 7: Siedlungsentwicklung – potentielle Innenbereichspotentiale (Kartengrundlage Luftbild mit Karte der Innenbereichspotentiale des Regierungspräsidiums Gießen.....	13
Abbildung 8: Städtebauliches Konzept .....	15
Abbildung 9: Planzeichnung des Bebauungsplanes.....	17



Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hungen für den Bereich der Änderung des Flächennutzungsplanes, auch den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.05 „Die Herrenbeune - 1. Änderung und Erweiterung“, im Stadtteil Villingen gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Abweichend von der Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch die südwestlich angrenzende Streuobstwiese sowie den für die verkehrliche Ringschließung erforderlichen Teilbereich des südöstlich angrenzenden Bebauungsplanes.

Gemäß dem ursprünglichen Aufstellungsbeschluss umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der Gemarkung Villingen, Flur 1, die Flurstücke: 693/2, 693/4, 694 sowie Teilflächen der Flurstücke 691/2 und 692/3. Nach zwischenzeitlich erfolgter Konkretisierung der Planung und neuer Grundstücksteilung im Bereich des südlich angrenzenden Baugebietes, umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nunmehr in der Gemarkung Villingen, Flur 1, folgende Flurstücke: 693/2, 693/3, 693/4, 694, 905, 907, 908 (alle komplett), außerdem werden die Flurstücke 900, 901, 903, 906, 909 zumindest teilweise betroffen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,5 ha. Die Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches ist auf der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

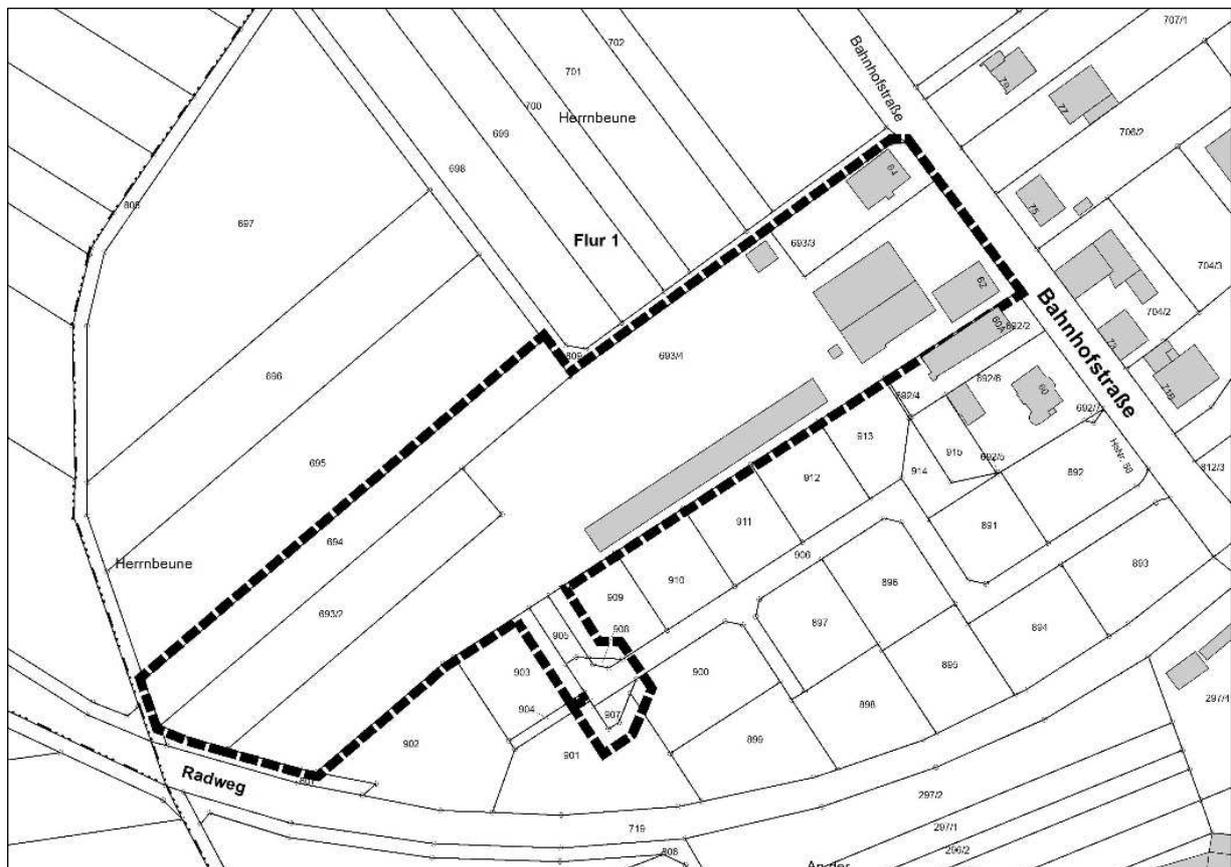


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2.05 „Die Herrenbeune – 1. Änderung und Erweiterung“ (unmaßstäbliche Abbildung, genordet)

### **3 Ausgangslage und aktuelle Nutzung**

Der Planungsraum ist ein Teilbereich eines Gesamtquartiers, welches sich im Nordwesten von Villingen ehemals vorwiegend für eine gewerbliche Nutzung entwickelt hat, maßgebend hierfür dürfte die unmittelbar angrenzende ehemalige Eisenbahnstrecke gewesen sein. Die Bahnstrecke hat durchaus einen historischen Ursprung, so diente sie in den Jahren 1890 bis 1896 als „Pferdebahn“ auf der, damals noch als schmalspurige Anschlussbahn von Friedrichshütte über Ruppertsburg die Waggon mit Pferdebetrieb zu dem Bahnhof Villingen herangebracht wurden. Nachfolgend wurde die Strecke als Normalspur ausgebaut und am 1. April 1896 eröffnet. Das heute noch existierende Bahnhofsgebäude (östlich der Bahnhofstraße gelegen) ist nicht mehr Betrieb, denn im Zuge der Rationalisierung wurde diese Strecke und die Strecke nach Hungen im Jahre 1959 für den Personenverkehr stillgelegt; danach wurde nur noch eingeschränkter Güterverkehr betrieben, der nunmehr ebenfalls vor über 40 Jahren eingestellt wurde. Die ehemalige Bahnstrecke Hungen - Villingen wird seit dem 07. Mai 2010 als Radweg genutzt.

Der unmittelbar nördlich an den Radweg (ehem. Bahnstrecke) angrenzende Bereich wurde bereits in 2018 mit dem Bebauungsplan Nr. 2.05 als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die mit der vorliegenden Planung beabsichtigte Wohngebietsausweisung schließt unmittelbar nördlich an dieses Baugebiet an und kann somit als 2. Bauabschnitt bezeichnet werden.

Der Geltungsbereich der Planung umfasst überwiegend gewerbliche Nutzflächen, die ehemals als Lagerhallen für einen Zimmereibetrieb genutzt wurden. Die Freiflächen in diesem Bereich werden derzeit als Lagerflächen (u.a. für Holz) sowie als Abstellflächen für landwirtschaftliche und sonstige Geräte genutzt. Im direkten Anschluss an die Bahnhofstraße besteht zudem das Wohngebäude des Betriebseigentümers.

Der südwestliche Teilbereich ist durch brachliegendes Grünland mit ungepflegten und z. T. abgängigen Obstbäumen geprägt.

### **4 Veranlassung und Planziel**

Die Stadt Hungen verfügt im Stadtteil Villingen derzeit über die rechtskräftigen Bebauungspläne „Die Hellbergswiesen, 1. Änderung“, „Im Hintersten Hellberg“ und den zuletzt beschlossenen Bebauungsplan Nr. 2.05 „Die Herrenbeune“.

Mit dem Bebauungsplan „Die Hellbergswiesen, 1. Änderung“ wurden ca. 25 Bauplätze für Wohnbebauung sowie weitere Grundstücke für eine Ausnutzung als „Dorfgebiet“ festgesetzt. Die Umsetzung dieses zwischenzeitlich über 20 Jahre alten Bebauungsplanes ist u.a. aufgrund der sehr aufwendigen und kostenintensiven Erschließung bisher nicht erfolgt und soll auch zukünftig nicht realisiert werden. Im Bereich des Wohngebietes „Im Hintersten Hellberg“ wurden zwischenzeitlich alle Baugrundstücke verkauft und bis auf zwei Bauplätze auch bebaut.

Bei dem bereits in 2018 ausgewiesenen Baugebiet Nr. 2.05 „Die Herrenbeune“ gab es aufgrund eines Wechsels seitens der Investoren eine zeitliche Verzögerung, sodass das Baugebiet erst jetzt erschlossen werden kann. Mit dem Stand von Oktober 2022 wird festgestellt, dass das viergeschossige Büro- und Wohngebäude zurückgebaut und das für die zukünftige Entsorgung erforderliche Regenrückhaltebecken bereits fertiggestellt wurde. Weiterhin wurde zwischenzeitlich auch die verkehrliche und sonstige technische Erschließung des Baugebietes durch den neuen Investor (Fa. E. Weber – Hoch- und Tiefbau, aus 35625 Hüttenberg) begonnen, sodass eine Vermarktung der Baugrundstücke und eine zügige Bebauung kurzfristig erfolgen kann. Dies erscheint nach Angaben des

Investors auch dringend erforderlich, da nicht zuletzt auch durch die Verzögerung bei der Erschließung des Baugebietes, eine hohe Nachfrage auf Baugrundstücke in Villingen besteht. Für diesen ersten Bauabschnitt mit ca. 18 Baugrundstücken liegen dem Investor bereits gegenwärtig 13 konkrete Grundstücksanfragen bzw. feste Reservierungen vor.

Diese außerordentlich gute Nachfrage auf Baugrundstücke für Wohnbebauung haben den Investor dazu veranlasst, im Zuge der Wiedernutzbarmachung von Flächen, auch die überwiegend brachliegenden gewerblichen Bauflächen im nördlichen Anschluss an das Baugebiet Nr. 2.05 „Die Herrenbeune“ städtebaulich zu entwickeln und in diesem Gebiet ca. 14 zusätzliche Wohnbaugrundstücke auszuweisen. Ungeachtet des relativ frühen Planungsstandes konnte der Investor auch für diese Grundstücke bereits 7 Reservierungen verzeichnen.

Aufgrund der ausgezeichneten Infrastruktur im Stadtteil Villingen mit Kindergarten, Grundschule, Nahversorger, ÖPNV, Breitbandversorgung, Bäcker und diversen Ärzte sowie dem regen Vereinsleben, verzeichnen die Stadt Hungen und Investor eine hohe Nachfrage auf Baugrundstücke für Wohnbauzwecke. Da in Villingen gegenwärtig nur noch ein sehr eingeschränktes Angebot an Bauplätzen für eine bedarfsgerechte Wohnbebauung insbesondere mit freistehenden Einfamilienhäusern besteht, soll im Zuge der geplanten zusätzlichen Baugebietsentwicklung dem nachgewiesenen kurz- bis mittelfristigen Bedarf entsprochen werden.

Mit der vorliegenden Planung wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung, in dem bisher städtebaulich nicht geordneten Siedlungsbereich sichergestellt. Der Bebauungsplan hat den Zweck, für den festgesetzten Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen. Er bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen, wie die Vermessung, die Erschließung, die Grünordnung und die Bebauung des Gebietes.

Das Plangebiet ist zumindest im südwestlichen unbebauten Bereich bauplanungsrechtlich dem Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zuzuordnen. Zur Umsetzung der Planung bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie der Anpassung des Flächennutzungsplanes der im betreffenden Bereich überwiegend „Flächen für die Landwirtschaft“ darstellt.

## **5 Übergeordnete Planungen**

### **5.1 Regionalplan Mittelhessen 2010 (REGIERUNGSPRÄSIDIUM GIESSEN, 28.02.2011)**

Das Baugebiet ist im RPM 2010 überwiegend als „Vorranggebiet (VRG) Siedlung Bestand“ dargestellt (s. Abbildung 3), lediglich der südwestliche Teilbereich der Streuobstwiese wird als „Vorbehaltsgebiet (VBG) für Landwirtschaft“ ausgewiesen.

Der gesamte Planungsraum wird durch ein Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz überlagert.

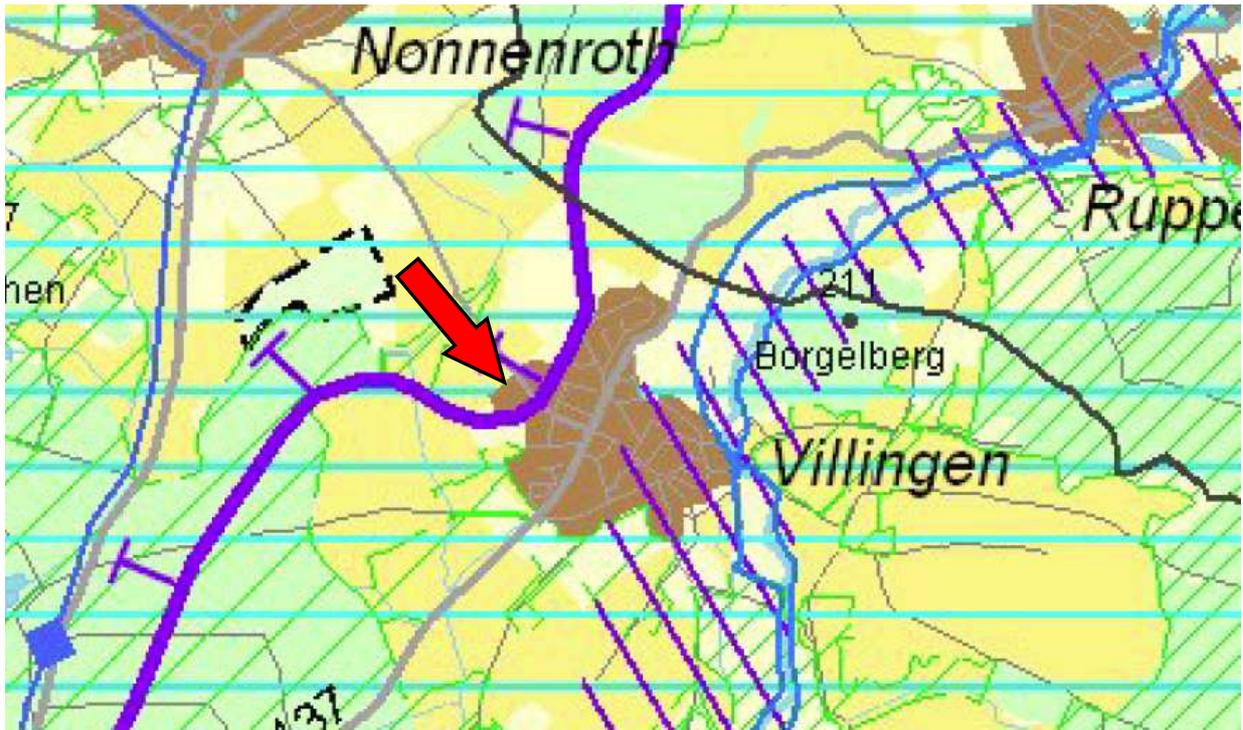


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan Mittelhessen (ohne Maßstab, genordet)

## 5.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hungen von 1991 wurde der Bereich nördlich der ehemaligen Bahntrasse bzw. westlich der Bahnhofstraße ursprünglich komplett als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt (s. Abbildung 4).

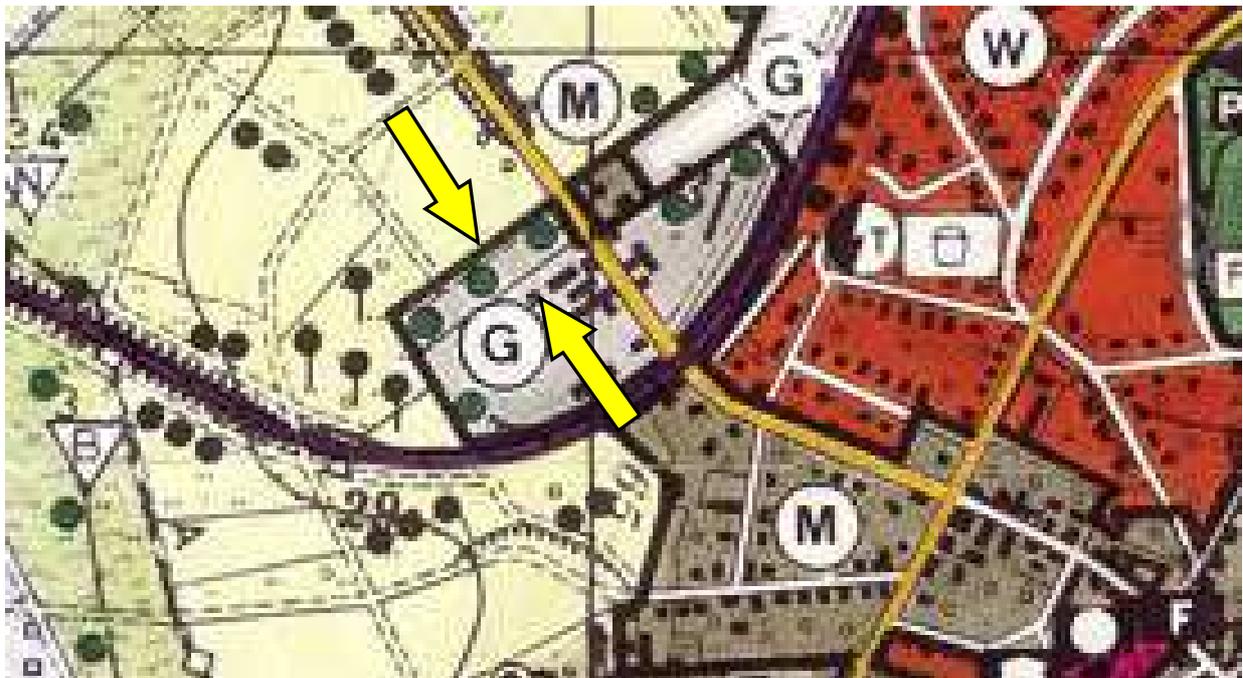


Abbildung 4: Auszug aus Flächennutzungsplan der Stadt Hungen von 1991 (Karte, ohne Maßstab, genordet)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.05 „Die Herrenbeune“ in 2018 erfolgte dann aufgrund geänderter städtebaulicher Planungsabsichten der Stadt Hungen, eine maßgebliche Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Ziel das betreffende Baugebiet entsprechend der beabsichtigten Nutzung als „Wohnbauflächen“ auszuweisen. Parallel dazu wurden die nordwestlichen Anschlussflächen (aktuelles Baugebiet!) in „Gemischte Bauflächen“ und „Flächen für die Landwirtschaft“ umgewidmet (s. Abbildung 5).

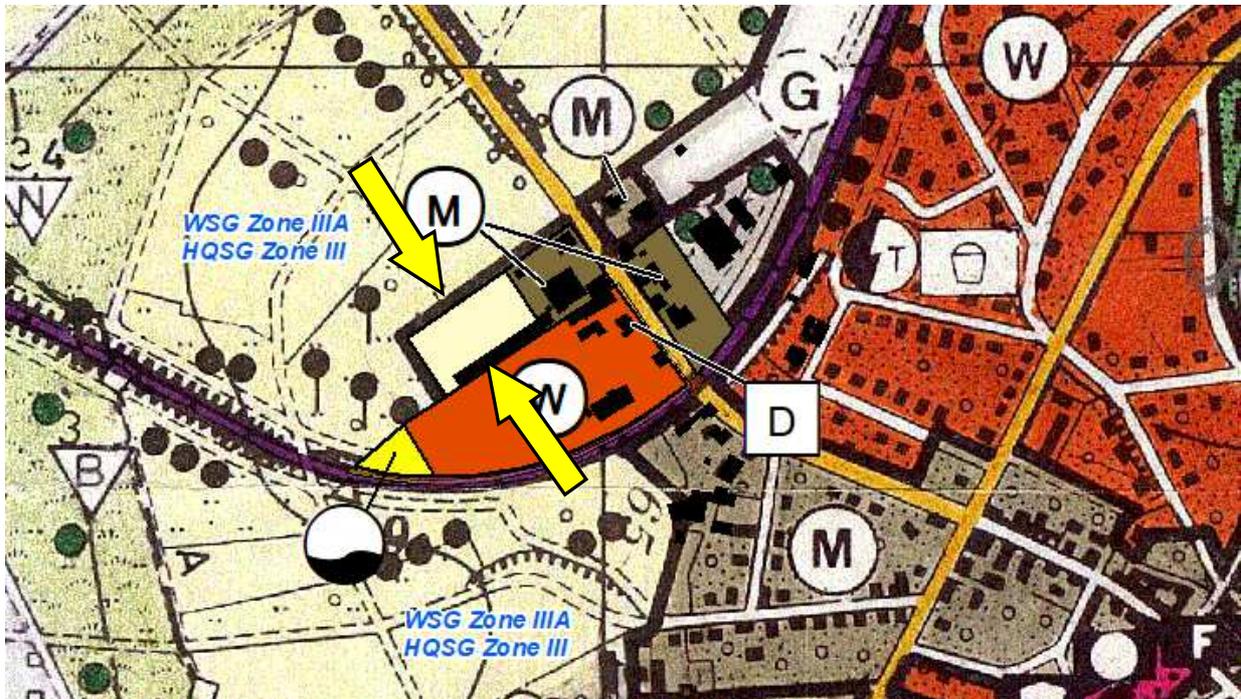


Abbildung 5: Flächennutzungsplan der Stadt Hungen nach Planänderungsverfahren in 2018 (Karte, ohne Maßstab, genordet)

Gemäß dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, die aktuelle Darstellung des Flächennutzungsplanes entspricht jedoch nicht den erneut geänderten Planungsabsichten der Stadt Hungen. Planerisches Ziel ist es nunmehr die Ausweisung eines weiteren Wohnbaugebietes am Nordwestrand des Stadtteils Villingen, aus diesem Grund wird die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Mit dem erneuten Planänderungsverfahren wird nunmehr das betreffende Baugebiet als „Wohnbauflächen“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dargestellt. Außerdem erfolgt auf der Ebene des Flächennutzungsplans die Darstellung des Plansymbols „Spielplatz“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB (s. Abbildung 6).

Die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgen im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

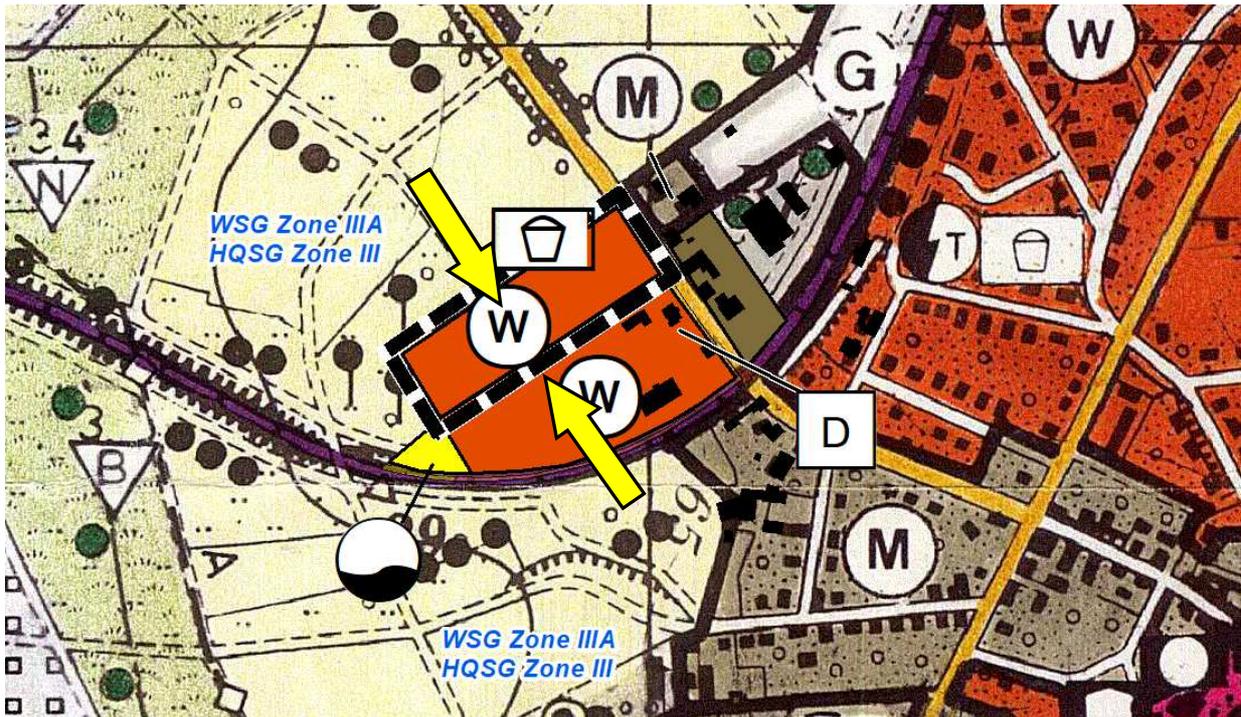


Abbildung 6: Flächennutzungsplan der Stadt Hungen nach erneutem Planänderungsverfahren in 2022 (Karte, ohne Maßstab, genordet)

### 5.3 Bebauungsplan:

Für das Plangebiet besteht bisher kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Das südöstlich angrenzende Baugebiet ist gemäß dem Bebauungsplan Nr. 2.05 „Die Herrenbeune“ von 2018 als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Zur Herstellung der verkehrlichen Erschließung beider Baugebiete, mit dem Ziel einer verkehrlichen Ringerschließung sowie zur erforderlichen Anpassung der Baugrenzen, wird ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 2.05 „Die Herrenbeune“ durch den Bebauungsplan Nr. 2.05 „Die Herrenbeune – 1. Änderung und Erweiterung“ erfasst.

### 5.4 Schutzgebiete / Schutzobjekte

#### Schutzgebiete nach Wasserrecht

Das Plangebiet der Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes befinden sich innerhalb der Zone IIIA des Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserwerkes Inheiden der OVAG (WSG\_ID 531-040). Die Festsetzung erfolgte mit Datum 27.09.1995, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 46/1995, Seite 3594.

Weiterhin liegt das Plangebiet vollständig innerhalb der Zone III des Heilquellenschutzgebietes für die in der Provinz Oberhessen gelegenen Heilquellen (Hessisches Regierungsblatt Nr. 3/1929).

Die Einhaltung der für die Schutzgebiete geltenden Verbote der Festsetzungsverordnungen ist zu gewährleisten.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Aufstellung des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 2.05 „Die Herrenbeune“ mit dem Schreiben der Stadt Hungen vom 06.09.2018 eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung für das Baugebiet (Erschließung Nutzung als Wohngebiet, Rückbau vorhandene Bebauung, Anlage eines Regenrückhaltebeckens) beantragt wurde. Diesem Antrag wurde mit dem Schreiben des Landkreises Gießen, Kreisausschuss, Abteilung: Wasser- und Bodenschutz mit der Verfügung vom 07.11.2018 (Az.: 73.4-008-W-0011501-5) entsprochen. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum geplanten Baugebiet, welches ebenfalls als Wohngebiet genutzt werden soll ist fachbehördlich zu prüfen, ob diese Verfügung auch auf den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans erweitert werden kann.

#### Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht werden durch die Planung nicht betroffen.

#### Denkmalschutz

Gemäß der Stellungnahme des Landkreises Gießen, Fachdienst: Untere Denkmalschutzbehörde vom 22.02.2017 (Az.: 71-UDB), befindet sich auf dem Grundstück Bahnhofstraße 60 ein Kulturdenkmal (spätgründerzeitliches villenartiges Wohnhaus).

## **6 Städtebauliche Situation und Planung**

### **6.1 Nutzungsumfeld**

Die Bebauung entlang der Bahnhofstraße ist überwiegend durch das Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe geprägt. Im südöstlichen Anschluss grenzt das Wohngebiet des Baugebietes „Die Herrenbeune“ (1. Bauabschnitt) an. Nordwestlich und südwestlich des Plangebietes grenzt Offenland an.

### **6.2 Geländeverhältnisse, Boden- und Baugrundbeschaffenheit sowie Altlasten**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mäßig in südwestliche Richtung geneigt. Im Nordosten beträgt die Geländehöhe 168,5 m ü. NHN und im Südwesten 166 m ü. NHN, wodurch sich eine durchschnittliche Neigung von etwa 1,4 % ergibt. Aufgrund der Erkenntnisse durch die bestehende Bebauung ist von normalen Baugrundverhältnissen auszugehen.

### **6.3 Verkehrserschließung**

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt an die Ortsdurchfahrt der K 147 „Bahnhofstraße“, die in der Ortslage an die L 3137 (Hungen-Laubach) „Hochstraße/Kreuzstraße“ angebunden ist. Im Rahmen der konkreten Straßenentwurfsplanung ist die Anbindung des Baugebietes an die K 147 „Bahnhofstraße“ mit den zuständigen Fachbehörden u.a. Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement abzustimmen.

Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt durch die Herstellung einer Ringstraße, die über den ursprünglich geplanten Wendehammer des südwestlich angrenzenden Baugebiet Nr. 2.05 hergestellt werden soll. Aus diesem Grund wird der betreffende Teilbereich des angrenzenden Bebauungsplanes in den Geltungsbereich der vorliegenden Planung integriert.

Mit der Ringerschließung ergibt sich eine zweckmäßige verkehrliche Erschließung für beide Baugebiete, mit welcher sichergestellt werden kann, dass das Baugebiet nur durch Ziel- und Quellverkehr frequentiert wird.

Die Gesamtverkehrsflächenbreite der Erschließungsstraße wird mit 6,5 m festgesetzt. Die konkrete Aufteilung der Verkehrsfläche in Fahrbahn, Gehweg oder Mischfläche sowie die Verkehrsführung innerhalb des Gebietes (z. B. Einbahnstraße) ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

## **6.4 Ver- und Entsorgung**

### **6.4.1 Abwassertechnische Erschließung**

Mit der abwassertechnischen Erschließungsplanung wurde das Ingenieurbüro Müller aus Grünberg beauftragt. Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem über einen Schmutzwasserkanal und einen Regenwasserkanal. Der Schmutzwasserkanal verläuft von Westen nach Osten und schließt an den bestehenden Mischwasserkanal in der „Bahnhofstraße“ (K 147) an.

Der Regenwasserkanal verläuft von Ost nach West und wird an den Regenwasserkanal des südlich angrenzenden Baugebietes und somit auch an das bereits hergestellte Regenrückhaltebecken angeschlossen. Der Ablauf der Rückhaltung wird über Gräben und Rohrdurchlässe in den Vorfluter „Oberweidgraben“ eingeleitet.

### **6.4.2 Trink- und Löschwasserversorgung**

Mit der wassertechnischen Erschließungsplanung wurde ebenfalls das Ingenieurbüro Müller aus Grünberg beauftragt. Die Trink- und Löschwasserversorgung erfolgt über eine Wasserleitung, welche in die Hauptschließungsstraße verlegt wird und an die bestehende Wasserleitung in der „Bahnhofstraße“ (K 147) angeschlossen wird.

Das Arbeitsblatt W 405 zur Orientierungshilfe für einen angemessenen Löschwasserbedarf (Arbeitsblatt W 405) wird im Rahmen der nachfolgenden konkreten Erschließungsplanung berücksichtigt.

### **6.4.3 Elektrotechnische Erschließung**

Die Versorgung des geplanten Baugebietes mit elektrischer Energie kann durch entsprechende Netzerweiterung erfolgen.

### **6.4.4 Telekommunikation**

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

## 6.5 Alternativenprüfung

Im Rahmen der Ermittlung bestehender Innenbereichspotentiale wird auf die im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans Mittelhessen vom Regierungspräsidium Gießen zur Verfügung gestellten Übersichtskarte der unbebauten Flurstücke (s. Abbildung 7) verwiesen.

In der Abbildung 7 wurden die gekennzeichneten Flächen durchnummeriert und in der nachfolgenden Tabelle bewertet.

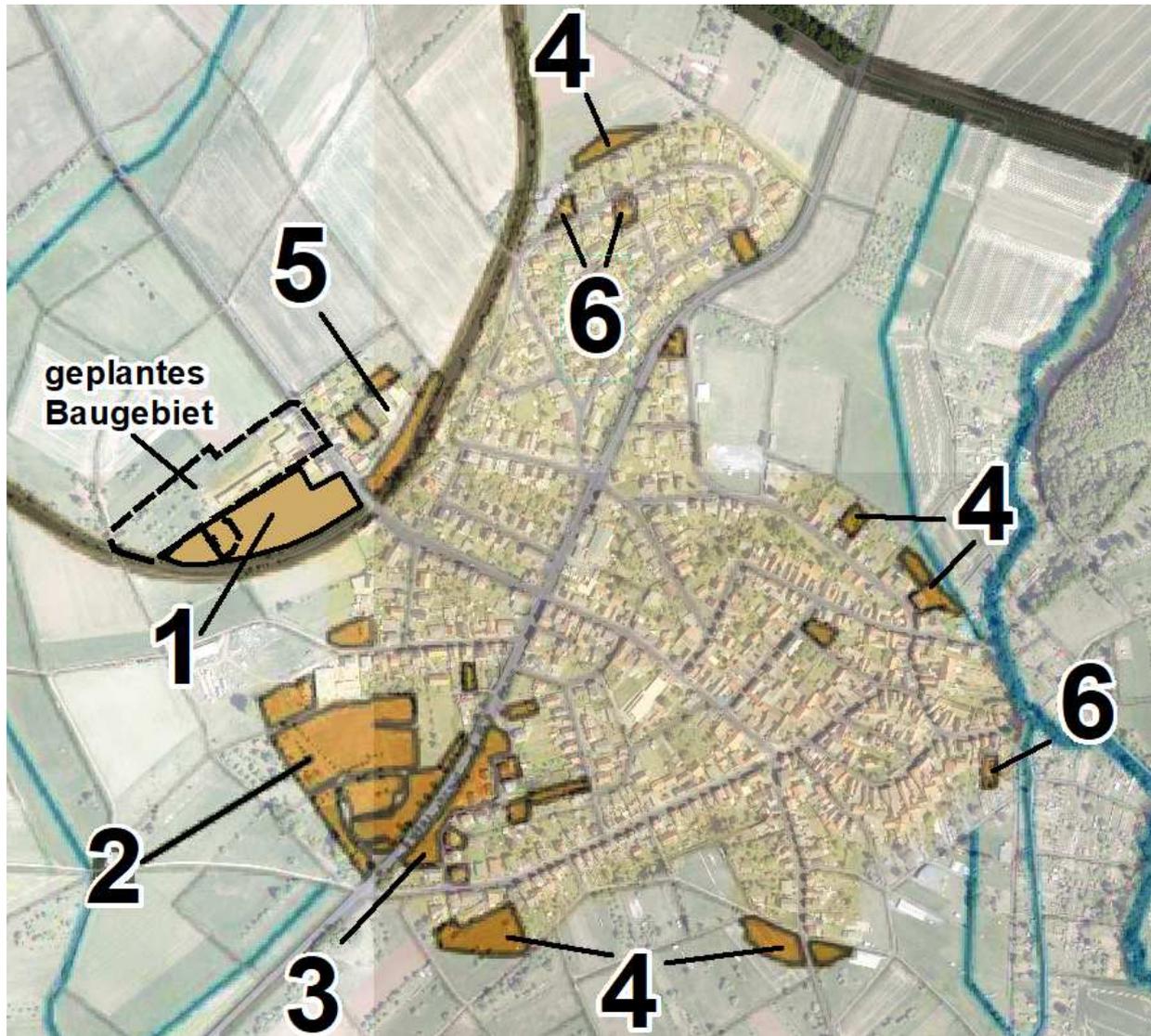


Abbildung 7: Siedlungsentwicklung – potentielle Innenbereichspotentiale (Kartengrundlage Luftbild mit Karte der Innenbereichspotentiale des Regierungspräsidiums Gießen)

Tabelle 1: Bewertung der Innenbereichspotentiale

Nr.	Beschreibung	Bewertung
1	Baugebiet Nr. 2.05 „Die Herrenbeune“	Für das Baugebiet liegen zahlreiche Reservierungen vor. Die Erschließung wird derzeit durchgeführt, sodass eine Bebauung ab Frühjahr 2023 erfolgen kann.
2	Baugebiet „Die Hellbergswiese“ – 1. Änderung	Es ist beabsichtigt, den Bebauungsplan „Die Hellbergswiese“ – 1. Änderung aufzuheben. Die Umsetzung wird aufgrund der problematischen und kostenintensiven Erschließung nicht mehr verfolgt. Es bleibt an dieser Stelle bei der bisherigen Grünlandnutzung mit Streuobstbestand.
3	Baugebiet „Im Hintersten Hellberg“	In diesem Bereich wurden zuletzt zahlreiche Baulücken geschlossen. Darüber hinaus wurden die zwei verbleibenden Baugrundstücke vermarktet.
4	Diverse Flächen an nörd-, öst- und südlicher Ortsrandlage	Hierbei handelt es sich wahrscheinlich um Darstellungsfehler, da diese Flächen kein Innenbereichspotential aufweisen.
5	Gewerbliche Bauflächen im Nordwesten der Ortslage	Die Nummer 6 bezieht sich auf kleinere Siedlungsflächen für gewerbliche Nutzungen – letztere sind für die beabsichtigte Wohngebietsausweisung unbeachtlich.
6	Diverse Flächen in der Ortslage	Die Flächen im Bereich der Baugebiete „Stümpfenweg I und II“ sind inzwischen komplett bebaut. Die Flächen sind nicht mehr verfügbar.

Bei den in der Übersichtskarte der unbebauten Flurstücke dargestellten sonstigen kleinen Splitterflächen handelt es sich grundsätzlich um Privatflächen, die nicht als Wohnbauflächen aktivierbar sind.

Im Rahmen der Ausweisung neuer Wohngebiete muss die Stadt Hungen eine Vielzahl unterschiedlicher Belange berücksichtigen, dies betrifft u.a. Siedlungs- und infrastrukturelle Lage (u.a. angrenzende Nutzungen, verkehrliche und sonstige technische Erschließung), landschaftsökologische Eignung (Schutzgebiete und Biotopstrukturen), Restriktionen (u.a. Altlasten, Abgrabungen) außerdem sind die Darstellungen in übergeordneten Planungen und die Flächenverfügbarkeit von Bedeutung.

Wie zuvor bereits dargelegt sind geeignete Innenbereichspotentiale nicht vorhanden, sodass es der Entwicklung neuer Wohngebiete am Siedlungsrand bedarf. Das teilweise bebaute Areal im Bereich des Plangebietes mit den zugehörigen überwiegend brachliegenden Lager- und Abstellflächen hat sich im Rahmen der Alternativenprüfung als vorzugswürdig erwiesen, da mit dieser Siedlungsentwicklung die Wiedernutzbarmachung von Flächen und letztlich dem schonenden Umgang mit Grund und Boden entsprochen wird.

Für die Flächen des Plangebietes besteht darüber hinaus Verkaufsbereitschaft seitens des Eigentümers, sodass diese verfügbar sind und die Entwicklung des erforderlichen Baugebietes zeitnah realisiert werden kann.

## 6.6 Städtebauliche Ziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll das Baugebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO ausgewiesen werden, dies entspricht der bestehenden Nachfrage auf Baugrundstücke im Stadtteil Villingen. Gemäß dem ausgearbeiteten städtebaulichen Entwurf (s. Abbildung 8) können ca. 14 Baugrundstücke mit Grundstücksgrößen von 490 m<sup>2</sup> bis 650 m<sup>2</sup> bei Einzelhausbebauung vorgesehen werden.

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes wird das geplante Baugebiet als „Wohnbauflächen“ gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.



Abbildung 8: Städtebauliches Konzept

## 6.7 Flächenbilanz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die in nachstehender Tabelle aufgeführten Flächen beansprucht bzw. neu ausgewiesen.

Der zur Erschließung des Baugebietes aufgenommene Teilbereich des südlich angrenzenden Baugebietes mit einer Fläche von ca. 770 m<sup>2</sup> bleibt bei der Flächenbilanzierung unberücksichtigt.

Tabelle 2: Flächennutzung

<b>Nutzung</b>	<b>Bestand (in m²):</b>	<b>Planung (in m²):</b>
Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten auf frischen Standorten	760	760
Streuobstbrache	5.590	2.908
Wiesenbrache	3.684	-
Schotterflächen / Lagerflächen	1.798	-
Bewachsene Wege	633	-
Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen, Dachflächen nicht begrünt / überbaubare Fläche gemäß GRZ 0,4 (inkl. Überschreitung nach § 19 BauNVO)	2.196	5.382
Verkehrsflächen	-	1.713
Rasen / artenreiche Hausgärten, Grundstücksfreiflächen	8	3.588
Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich (Spielplatz)	-	318
<b>Gesamtfläche</b>	<b>14.669</b>	<b>14.669</b>

## 6.8 Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde darauf geachtet, dass Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften nur in dem Umfang getroffen werden, soweit sie im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung notwendig sind. In diesem Sinne wurden die planerischen Festsetzungen so formuliert, dass eine gewisse Freizügigkeit in der Gebäudeplanung erhalten bleibt und somit eine übermäßige Forderung nach Befreiung von den planungs- bzw. bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vermieden wird.



Auch die Festsetzung von zwei Wohnungen je Wohngebäude soll dazu dienen, dass ein Ortstypisches Wohngebiet mit Ein- und Zweifamilienhäusern entsteht.

### **6.8.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### Festsetzung im Bebauungsplan:

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Verbindung der Größe der Grundstücksfläche mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ). Ist die in der Planzeichnung ausgewiesene überbaubare Fläche geringer als die angegebene GRZ, so ist grundsätzlich die Planzeichnung maßgebend.

Die GRZ wird mit 0,4 festgesetzt, eine Überschreitung für bestimmte bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Abs. 3 BauNVO um 50 v.H. ist zulässig. Es sind zwei Vollgeschosse mit einer maximalen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 zulässig.

Die maximale Höhe der Gebäude wird je nach Dachform durch die Festsetzung der Trauf-, First bzw. der Gebäudeoberkante geregelt. Als Bezugspunkt gilt die angrenzende Erschließungsstraße.

#### Begründung der Festsetzung:

Das Baugebiet soll der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung dienen. In diesem Zusammenhang sollen auch kleine Grundstücke angeboten werden; damit auch solche Grundstücke optimal baulich ausgenutzt werden können, erfolgt die Festsetzung der max. GRZ mit 0,4 und eine mögliche Bebauung mit zwei Vollgeschossen.

Da im westlichen Teilbereich ggf. Aufschüttungen erforderlich werden, wird für die Ermittlung der Gebäudehöhen die angrenzende Erschließungsstraße (Endausbauhöhe) als Bezugspunkt festgesetzt.

### **6.8.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen**

Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine „offene“ Bauweise festgesetzt, die Bebauung soll überwiegend mit einer lockeren Einzel- und Doppelhausbebauung erfolgen, lediglich im direkten Anschluss an die Bahnhofstraße wird auf die verbindliche Festsetzung einer Einzel- und Doppelhausbebauung verzichtet.

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt flächenhaft und ausschließlich mittels Baugrenzen innerhalb derer Hauptgebäude errichtet werden können.

Die Baugrenze ist für Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen nach § 23 Abs. 5 BauNVO unverbindlich.

### **6.8.4 Verkehrsflächen**

Mit dem Bebauungsplan wird die verkehrliche Erschließung durch eine Ringstraße ermöglicht, es ist insgesamt mit nur einem mäßigen Anliegerverkehr zu rechnen. Aus diesem Grund erfolgt die Ausweisung der Verkehrsflächen als „verkehrsberuhigter Bereich“.

### **6.8.5 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Im Bebauungsplan erfolgen zahlreiche Festsetzungen hinsichtlich der Anpflanzung von Einzelbäumen sowie zur Eingrünung des Baugebietes insbesondere am südlichen Rand des Baugebietes. Außerdem erfolgen Festsetzungen zur Beschränkung der Versiegelung auf den privaten Grundstücksflächen. Diese Festsetzungen dienen der Ein- und Durchgrünung des Baugebietes und somit der qualitätsvollen Gestaltung des Wohnumfeldes innerhalb des Baugebietes.

Im Südwesten des Geltungsbereiches wird als Teilausgleichsmaßnahme der Erhalt und die Entwicklung der extensiven Streuobstwiese festgesetzt.

### **6.8.6 Grünflächen**

Der nächstgelegene Spielplatz befindet sich im Bereich „Amselweg“ mit einer fußläufigen Entfernung von ca. 500 m zum neuen Baugebiet. Aufgrund der jüngsten Wohnsiedlungsentwicklung wird der Bedarf eines Spielplatzes für erforderlich erachtet.

### **6.8.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Diese Regelungen werden gemäß § 5 HGO i.V.m. § 91 HBO als Satzung beschlossen und als bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.

Auf der Grundlage der o.a. Gesetze werden zahlreiche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan integriert. Die Gestaltungsvorschriften beziehen sich auf die von außen sichtbaren Elemente der Gebäude und der Grundstücksfreiflächen. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen erfolgen mit dem Ziel, die Neubebauung so weit wie möglich in den städtebaulichen Zusammenhang einzufügen und eine qualitätsvolle Gestaltung der Gebäude und der Freiflächen zu gewährleisten.

#### Dachform und Dachneigung:

Durch die bestehende Bebauung der nördlich und östlich angrenzenden Baugebiete, wird das Planungsumfeld durch eine Vielzahl unterschiedlicher Dachformen geprägt, aus diesem Grund ist es aus städtebaulicher Sicht nicht zwingend erforderlich, sich auf eine bestimmte Dachform bzw. eine eng begrenzte Dachneigung festzulegen.

#### Dacheindeckung:

Die Dacheindeckung ist in kleinteiligen Dachziegeln oder –pfannen in den Farbtönen Rot, Braun, und Anthrazit herzustellen. Ausnahmen für kleine Teilflächen und Dachbegrünungen sind zulässig.

## **7 Planverwirklichende Maßnahmen**

Für die zuvor genannten Maßnahmen ist im Plangebiet eine Änderung der Grundstücksstruktur erforderlich.

## **8 Immissionsschutz**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BIm-

SchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Mit der geplanten Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit angrenzender Mischbebauung (nordöstlich der Bahnhofstraße), kann dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden.

## **9 Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung**

Im Hinblick auf die Ausgleichsfrage im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist bei dem Bebauungsplan zu prüfen, ob durch die Festsetzungen zusätzliche Eingriffe vorbereitet werden, nur für die zusätzlich möglichen Eingriffe gegenüber dem bisherigen Zustand ist die Eingriffsregelung anzuwenden. Die Eingriffsregelung erfolgt im separat beigefügten Umweltbericht und wird abschließend bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes geregelt.

Zur Bemessung des Ausgleichsbedarfs wird die Hessische Kompensationsverordnung – KV 2018 herangezogen. Das Bauvorhaben wird durch einen Investor realisiert, aus diesem Grund wird auf eine getrennte Bilanzierung für die Herstellung der Verkehrsflächen bzw. für die Bebauung verzichtet. Die vorläufige Berechnungstabelle ist als Anlage dem Umweltbericht beigefügt, danach ergibt sich Ökopunktedefizit. Der Ausgleich der Ökopunkte soll durch die Zuordnung einer entsprechenden Zahl von Ökopunkten aus einer Ersatzmaßnahme der Stadt Hungen ausgeglichen werden.

### **Abkürzungsverzeichnis**

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung)
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
FISt	Flurstück
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
HBO	Hessische Bauordnung
HWG	Hessisches Wassergesetz
NHN	Normalhöhennull
VBG	Vorbehaltsgebiet
VRG	Vorranggebiet
WHG	Wasserhaushaltsgesetz